Sektion Aarau
Schweizer Alpen-Club SAC
Club Alpin Suisse
Club Alpino Svizzero
Club Alpin Svizzer

Antrag Realisierung Umbau „Chelenalphütte“

Erläuterungen zum Finanzierungskonzept

z.H. a.o. GV SAC Sektion Aarau vom 27. November 2026

I. Ausgangslage Finanzierung

Die Gesamtkosten betragen **brutto CHF 2’250'000.— inkl. MWSt.**

Genauigkeit: +/- 15 % (Vorprojekt gemäss SIA)

Kostenstand: Oktober 2026, Teuerung nicht berücksichtigt.

Der Gesamtbetrag setzt sich wie folgt zusammen.

Hüttenumbau und Erhaltungsmassnahmen	CHF	1'740'000.—
Lawinenschutzkeil	CHF	404'000.---
Modernisierung Kläranlage	CHF	106'000.—

Der **Zentralverband** des SAC übernimmt **CHF 831'800.—** der Gesamtkosten

Die detaillierte Kostenaufstellung wurde mit den GV-Unterlagen bereitgestellt.

II. Berechnung der Finanzierung

Zahlen sind gerundet	**Variante 1** pessimistisch	**Variante 2** optimistisch
Baukosten inkl. Reserve TCHF 138 resp. 120	2’600’000	2’250’000
Eigene Mittel (Sektion, Hütte, Rückstellung)	-650’000	-650’000
Baukredit (Bank)	1’950’000	1’600’000
Beitrag ZV Hütte	-640’000	-557’000
Beitrag ZV Lawinenkeil	-315’000	-274’000
Beiträge Sponsoren (Annahme)	-250’000	-500’000
Hypothek	745’000	269’000
Amortisation und Verzinsung		
Verzinsung Annahme 2.5%	18’625	6’725
Amortisation	88’375	100’275
Amortisation ungefähr in	9 Jahren	3 Jahren

III. Pessimistische Variante

Die pessimistische Variante geht davon aus, dass einerseits der Aufwand 15% höher ist (Genauigkeit Kostenvoranschlag Vorprojekt) und dass die eingerechnete Reserve (CHF 138’000.—) benötigt wird.

Gleichzeitig wird mit einem geringen Sponsorenbeitrag von nur ca. CHF 250’000.— gerechnet.

In diesem pessimistischen Fall müsste eine Hypothek in der Höhe von CHF 745’000.— aufgenommen werden.

Für die Verzinsung der Hypothek (Annahme 2.5%) und für die Amortisation würden die jährlichen Mehreinnahmen von CHF 107’000.— aufgrund der befristeten Erhöhung der Mitgliederbeiträge eingesetzt. Nach rund 9 Jahren wäre die Hypothek amortisiert und die Sektion wieder schuldenfrei.

IV. Optimistische Variante

Die optimistische Variante geht davon aus, dass der Kostenvoranschlag eingehalten wird, jedoch die eingerechnete Reserve (CHF 120’000.—) benötigt wird.

Es wird mit einem Sponsorenbeitrag von ca. CHF 500’000.— gerechnet.

In diesem idealen Fall müsste eine Hypothek in der Höhe von CHF 269’000.— aufgenommen werden.

Für die Verzinsung der Hypothek (Annahme 2.5%) und für die Amortisation würden die jährlichen Mehreinnahmen von CHF 107’000.— aufgrund der befristeten Erhöhung der Mitgliederbeiträge eingesetzt. Nach rund 3 Jahren wäre die Hypothek amortisiert und die Sektion wieder schuldenfrei.

V. Vorgehen Finanzierung

In beiden Varianten kann das benötigte Fremdkapital weiter minimiert werden, indem unsere Mitglieder zum Zeitpunkt der Realisierung bei diversen Gelegenheiten mit anpacken, so dass gewisse Arbeiten durch Eigenleistung erledigt werden können.

Die anfallenden Kosten für die Weiterentwicklung des Vorprojekts (Umbau Hütte inkl. Lawinenkeil) zum Bauprojekt und für die Baubewilligung können über das Vereinsvermögen finanziert werden.

Parallel zur Erarbeitung des Bauprojekts wird das Fundraising intensiviert.

Zudem wird mit möglichen Bankinstituten Kontakt aufgenommen und die Rahmenbedingungen für die notwendige Hypothek geklärt.

Sobald das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (+/- 10%) fertiggestellt ist, kann bei der Gemeinde Göschenen das Baugesuch für den Hüttenumbau und den Lawinenkeil eingereicht werden.

Sobald die Baugenehmigung erteilt wurde, können die Offerten bei den Bauunternehmern und Handwerkern eingeholt werden.

Der Spatenstich für den Umbau erfolgt erst, sobald die Finanzierung gesichert und Sponsorenbeiträge verbindlich zugesichert sind.

VI. Einschätzung

Eine Hypothek für den Umbau der Chelenalphütte ist sinnvoll, weil sie die Kosten über mehrere Jahre verteilt und die Liquidität für den laufenden Vereinsbetrieb sichert.

Anstelle noch jahrelang Eigenkapital anzusparen – während die Chelenalphütte weiterhin mühsam instandgehalten werden muss und dabei die Bausubstanz leidet –, ermöglicht eine Hypothek die zeitnahe Realisierung des Umbaus. Dazu kommt: Wenn die Präsidentenkonferenz das Projekt nächstes Jahr genehmigt, können wir den Hüttenfond des Zentralverbands noch zu den besseren Bedingungen in Anspruch nehmen.

Hypotheken sind durch die Immobilie als Sachwert abgesichert, für Bankeninstitute bedeutet dies ein relativ geringes Risiko. Eine Sanierung ist kein Konsum (wie ein Auto oder ein Urlaub), sondern eine Investition. Sie erhöht und sichert den Wert der Immobilie.

Auch Sponsoren investieren möglichst unmittelbar oder in naher Zukunft. Die verbindliche Zusage von Sponsorengeldern auf lange Zeit hinaus ist aufgrund von wirtschaftlichen Unsicherheiten nicht realistisch. Kein Unternehmen oder keine Institution kann verlässlich prognostizieren, wie es ihm in 10 Jahren wirtschaftlich geht. Krisen, Marktveränderungen oder neue Konkurrenten erfordern finanzielle Flexibilität.

25. 10. 2026, Vorstand & Hüttenkommission