



Grialetsch-Hütte SAC

An- und Umbau (Gesamterneuerung)

Geschätztes Mitglied der SAC Sektion Davos

An der Generalversammlung im Februar 2018 wurde ein einstimmiger Grundsatzentscheid zur Übernahme der Grialetsch-Hütte SAC von der Sektion St. Gallen gefällt. An der ausserordentlichen Generalversammlung im Mai 2018 wurde dem Kauf der Grialetsch-Hütte SAC durch die Sektion Davos ebenfalls ohne Gegenstimme zugestimmt. Im August 2018 ging die Grialetsch-Hütte SAC in den Besitz der Sektion Davos über. An der Generalversammlung im Februar 2019 wurde über den aktuellen Planungsstand (Machbarkeitsstudie) informiert. Ende Juli 2019 hat die Kommission Hütten & Infrastruktur des SAC-Zentralverbandes das Vorprojekt genehmigt und Ende November 2019 konnte dieselbe SAC-Kommission auch das Bauprojekt genehmigen. Die Bürgergemeinde Zernez hat im Dezember 2019 einem Näherbaurecht zugestimmt. Alle bisherigen Planungsschritte konnten somit plangemäss erfolgen.

Die Baukommission Grialetsch, Urs Büchi (Präsident), Michael Cafilisch, Barbara Castelmur, Peter Kradolfer und Fredi Müller, hat das Bauvorhaben an bisher 17 Sitzungen beraten. Das Bauprojekt wurde von den Architektinnen Madlaina Sutter und Sabine Schaub (Sutter Schaub Architekten AG, Davos) erarbeitet. Die Kostenschätzung wurde von Martin Stöhr (Architekturbüro Martin Stöhr, Davos) erstellt. Die nächsten nötigen Bearbeitungsschritte (Offertausschreibung, Ausführungsplanung, Bauleitung) werden ebenfalls von Martin Stöhr ausgeführt.

Seit Dezember 2019 liegt auch eine präzise Kostenschätzung vor, die von Baukosten von rund 3,225 Millionen Franken ausgeht. Diese Kostenschätzung basiert auf einer Vielzahl von Richtofferten und Erkenntnissen aus Einzelbesprechungen. Es kann von einer sehr hohen Kostengenauigkeit ausgegangen werden. Die prognostizierten Baukosten liegen deutlich höher, als auf Stufe Machbarkeitsstudie (2018) / Vorprojekt (2019) angenommen. Begründet wird dies mit der höheren Planungsgenauigkeit bei verschiedenen Positionen, mit einzelnen bisher nicht genügend berücksichtigten Ausgabepositionen, mit allgemeinen Kosten für den Gebirgsbau (Baustelleninstallation, Transporte), mit zusätzlichen Kosten für eine optimierte Trinkwasserversorgung, mit höheren Kosten für das Klärsystem und die Energieversorgung sowie diversen weiteren Positionen. Auch wenn die Gesamtkosten stark gestiegen sind, wird die Grialetsch-Hütte den Charakter einer Berghütte weiter behalten und es wird auf eine einfache, aber zweckmässige Ausführung geachtet.

An der Generalversammlung vom 7. Februar 2020 sollen die Mitglieder der Sektion Davos folgende Entscheide fällen:

1. Das Bauprojekt Grialetsch-Hütte SAC vom 6. Januar 2020 genehmigen (Stand Baubewilligungseingabe) → siehe Pläne, Fassaden und Visualisierungen (Beilage).
2. Den Baukredit von 3'225'000 Franken (Kostenschätzung vom 6. Januar 2020) zu Lasten der Bauabrechnung genehmigen → Kostendach gemäss aktuellem Planungsstand.
3. Einen weiteren Planungskredit von 190'000 Franken zu Lasten der Bauabrechnung genehmigen (total 350'000 Franken) → Sicherstellen, dass im Jahr 2020 die weiteren Planungsarbeiten ausgeführt werden können. Anmerkung: Der Planungskredit ist im Baukredit enthalten.
4. Den vorläufigen Finanzierungplan «An- und Umbau Grialetsch-Hütte SAC» vom 6. Januar 2020 genehmigen → Auftrag und Kompetenzerteilung an Vorstand, zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung.
5. Den Sektionsvorstand beauftragen, das Bauvorhaben – bei Vorliegen aller erforderlichen Bewilligungen sowie bei Sicherstellung der Gesamtfinanzierung – auszuführen und die Mitglieder laufend über den Stand des Projekts zu informieren → Sollten sich wesentliche Änderungen beim Projekt, den Projektkosten und der Projektfinanzierung ergeben, ist die Generalversammlung erneut anzuhören.

Die Projektfinanzierung ist eine echte Herausforderung und derzeit wie folgt vorgesehen (Stand Januar 2020):

Vorläufiger Finanzierungsplan

Bauprojekt «Grialetsch 2021» (Kostenschätzung Januar 2020) 3'225'000

Eigenkapital

• Entnahme aus Vereinsvermögen SAC Sektion Davos	150'000
• Entnahme aus Hüttenfonds SAC Sektion Davos	450'000
• Mitgliederbeiträge (2020–2024), GV-Beschluss Februar 2019	100'000
• Kleinspenden	25'000
• Beitrag SAC-Zentralverband (ca. 31% der Baukosten)	1'000'000
• Beitrag Sporttoto Kanton Graubünden (zugesichert)	100'000
• Subvention gestützt auf Energiegesetz Kt. GR (beantragt)	10'000
• Beitrag (NRP) Kanton Graubünden	140'000

Fremdkapital

• Darlehen Neue Regionalpolitik, NRP (zugesichert)	600'000
• Bank-Hypothek (in Aussicht gestellt)	<u>300'000</u>

Finanzierung 2'875'000

Finanzierungslücke 450'000

Zur Deckung der gegenwärtigen Finanzierungslücke werden folgende Massnahmen geprüft:

- Kostenreduktion bei verschiedenen Positionen, soweit keine massgeblichen Qualitäts- und Komforteinbussen damit verbunden sind (Einsparpotenzial maximal 100'000 Franken).
- Option auf Mehrwertsteuerpflicht, womit ein Vorsteuerabzug auf den Baukosten möglich würde (Einsparpotenzial von ca. 230'000 Franken).
- Spenden von Sektionsmitgliedern und Freunden der Grialetsch-Hütte SAC (Zielsetzung: 200'000 Franken).
- Zusätzliche Entnahmen aus dem Vereinsvermögen der SAC Sektion Davos (50'000 Franken) sowie aus dem Hüttenfonds der SAC Sektion Davos (50'000 Franken), jedoch nur wenn andere Massnahmen nicht genügend Einsparungen oder Erträge ergeben.

Eine sehr strikte Kostenkontrolle, gut verhandelte Arbeitsvergaben sowie eine Kostenreduktion durch den Einsatz von Frondienstleistenden (Hilfsarbeiten) sind ebenfalls vorgesehen. Hingegen nicht vorgesehen ist die Aufnahme von weiterem, zu verzinsenden und zu amortisierenden Fremdkapital, da die Ertragskraft der Sektion Davos (Pachterträge aus der Kesch- und Grialetsch-Hütte sowie Mitgliederbeiträge) beschränkt ist und für die nächsten Jahrzehnte keine allzu grosse Fremdkapitalbelastung eingegangen werden soll.

Der Vorstand der Sektion Davos und die Baukommission Grialetsch sind überzeugt, dass weiterhin eine gesamterneuerte Grialetsch-Hütte SAC angestrebt werden soll und muss. Auch wenn die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung von über 3,2 Millionen Franken für die SAC Sektion Davos eine sehr grosse Herausforderung darstellt und derzeit noch eine Finanzierungslücke von rund 450'000 Franken (ca. 14% der Gesamtkosten) vorliegt, sollen die weiteren Planungs- und Vorbereitungsarbeiten fortgeführt werden: Offerten für die einzelnen Arbeitsgattungen (Frühling 2020), Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung (August 2020), Subventionsentscheid des SAC-Zentralverbandes (November 2020).

Es ist allen Beteiligten klar, dass der Baubeginn im Frühling 2021 nur erfolgen kann, wenn die Gesamtfinanzierung sichergestellt ist. Es verbleiben somit noch einige wenige Monate, um weitere Finanzmittel zu beschaffen und mit viel (Vor-)Freude dem tollen Bauvorhaben entgegen zu blicken. Sollte in rund einem Jahr weiterhin eine erhebliche Finanzierungslücke vorliegen, muss der Baubeginn verschoben werden.

Es sind nun alle Mitglieder der SAC Sektion Davos und Freunde der Grialetsch-Hütte SAC aufgerufen, sich selber aktiv für die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung zu engagieren und/oder potenzielle Geldgeber auf die aktuelle Herausforderung der Projektfinanzierung aufmerksam zu machen. Gemeinsam können die erforderliche Mittel beschafft werden.