

Liebe Sektionsmitglieder

Die Vorgeschichte der Projekte «Moron» und der grobe Rahmen dazu wurden bereits in den CN 4/10 vorgestellt. Heute folgen, mit der definitiven, aber in den CN 4/10 rechtzeitig angekündigten Einladung zur a.o. GV, die Projektbeschreibung, Kosten und Betriebsrechnung, Finanzierung, sowie das Abstimmungsprozedere. Details zu den Projekten sind zudem auf der Homepage abrufbar. Sie werden insbesondere sowohl an der Info-Veranstaltung vom 19. August präsentiert und können auch bei den Kommissionmitgliedern und beim Vorstand eingesehen werden.

Projektstand und Bewilligungen

Mit den Behörden und den Bewilligungs-Instanzen wurden von der Bau-Kommission und den Projektverfassern Gespräche geführt, um die Akzeptanz für die beiden Projekte und die Zusagen für die gesprochenen Gelder zu überprüfen.

Das **Amt für Gemeinden und Raumordnung** (Baubewilligungsbehörde) gibt eine verbindliche Stellungnahme erst dann ab, wenn das Baugesuch für ein Projekt vorliegt, also nach dem Entscheid der a.o.GV. Alle in diesen Gesprächen gemachten Vorbehalte und Wünsche wurden aufgenommen und in die Projekte eingearbeitet, das gilt speziell für die Terrasse, die das Sockelgeschoss nur um 1.5 m überragen darf.

Beide Projekte sind soweit ausgearbeitet, dass die entsprechende Baueingabe rasch nach dem Entscheid erfolgen kann.

Mit der **Gebäudeversicherung** wurden intensive Gespräche und Besichtigungen geführt. Alle Vorschriften und Massnahmen wurden in beiden Projekten berücksichtigt. Die notwendigen Brandabschnitte führen beim Neubau jedoch zu einer erheblichen Projektänderung.

Telefonische Abklärungen mit den **Lotteriefonds** der Kantone Bern, Basel-Stadt und Baselland ergaben folgendes:

Die gesprochenen Gelder stehen für das **Renovationsprojekt** zur Verfügung, allenfalls mit einer proportionalen Kürzung bei reduzierter Bausumme.

Für das **Neubauprojekt** müssten, bei allen Fonds, neue Gesuche eingereicht werden, sofern höhere Beiträge angestrebt werden. Der Kanton Bern schliesst eine proportionale Erhöhung seines Beitrages nicht aus (unverbindlich), bei BS und BL kann wahrscheinlich nur mit den bereits gesprochenen Beiträgen gerechnet werden.

Projekt Neubau (Maxi plus)



Die BauKoMo stellt Ihnen hier das zur Abstimmung vorliegende Neubau-Projekt vor.

Das alte Haus wird vollständig abgebrochen. Auf einem neuen Fundament ist das neue Haus in einer Beton/Backstein-Bauweise geplant. Nebst Kosteneinsparungen ergibt diese Bauweise auch eine optimale Tritt- und Schallisolierung und einen besseren Brandschutz.

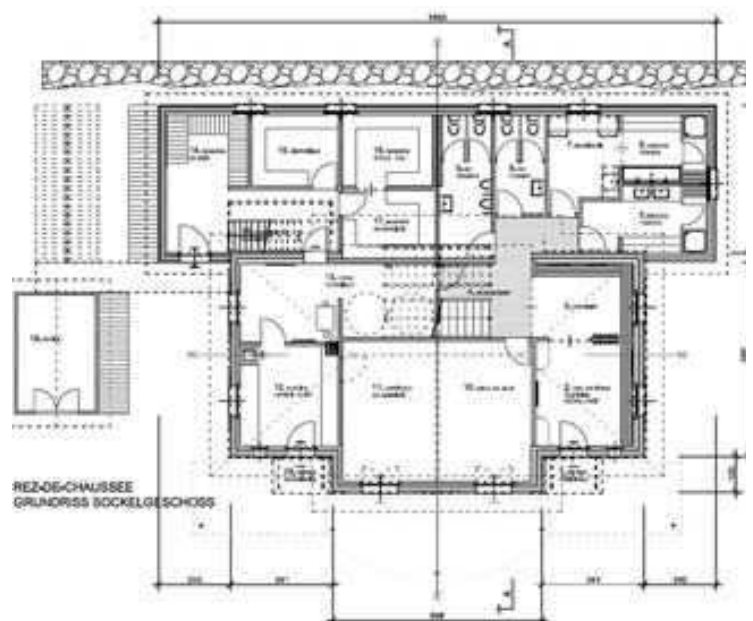
Durch die Forderungen der Gebäudeversicherung und des Amts für Gemeinden und Raumordnung müssen kurzfristig noch Änderungen vorgenommen werden. Verlangt wird in allen Stockwerken

eine Aufteilung der Gänge und des Treppenhauses in zwei Brandabschnitte. Im weiteren muss der Balkon verkleinert und ohne Stützen geplant werden. Die Kubatur des Hauses wird im Vergleich zu früheren Projekten reduziert und die Raumeinteilung auf allen Stockwerken optimiert.

Die hier gezeigten Pläne repräsentieren den Stand vor den Behördengesprächen, die erst Ende Juni abgeschlossen werden konnten. Die verlangten Änderungen werden jedoch rechtzeitig bis zur Info-Veranstaltung am 19.8.2010 und an der a.o. GV am 2.9.2010 in die Pläne eingearbeitet sein.

Neubau: Sockelgeschoss

Entrée von Süden mit Garderobe, grosszügigen WC-Anlagen und Duschen. Im Bereich Treppenhaus, Gang und Technikräume werden noch die von den Ämtern geforderten Änderungen eingeplant. Die Einteilung der Hüttenwart- und Technikräume wird für optimale Betriebsabläufe ebenfalls noch entsprechend angepasst.



Projekt Renovation



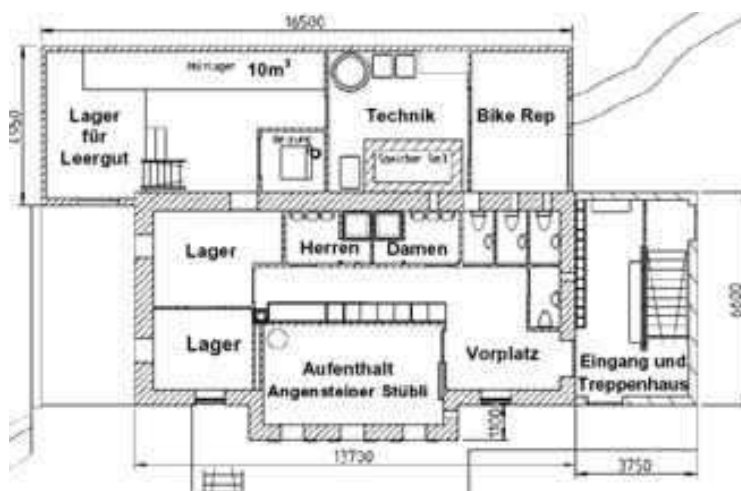
Die Hüttenkommission Moron stellt hier ihr Renovations-Projekt vor. Das Projekt wurde mit der Gebäudeversicherung Bern und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung besprochen und so, wie es nun vorliegt, als bewilligungsfähig taxiert. Von der Gebäudeversicherung wurde das Projekt als sehr gute Variante begrüsst (mit dem abgetrennten Treppenhaus als eigener Brandabschnitt). Ebenso auch die saubere Trennung innerhalb der Stockwerke. Der Einbau einer Brandmeldeanlage wurde befürwortet, ist aber keine Forderung.

Beim vorliegenden Renovationsprojekt bleibt die bisherige Bausubstanz erhalten. Zudem wird das gesamte Gebäude auf die heute energetisch üblichen Isolationswerte gebracht.

Es wird grosser Wert auf das Beibehalten des heutigen Charmes gelegt, insbesondere auf die Erhaltung des heimeligen Aufenthaltsraumes. Die Bewirtung im Grathaus kann, bis auf ein paar kurze Unterbrüche, während dem Umbau durchgehend erfolgen. Beim Umbau wird ausserdem besonders darauf geachtet, dass die betrieblichen Abläufe optimiert und vereinfacht werden.

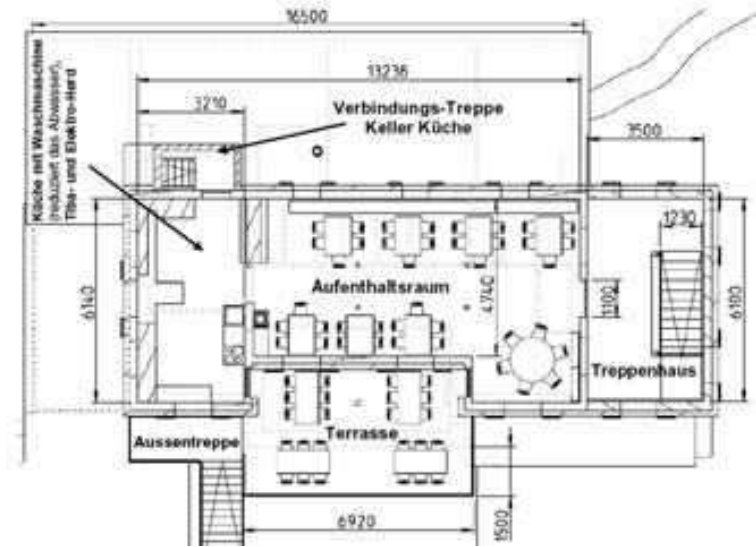
Renovation: Sockelgeschoss

Neues, separates Treppenhaus mit Eingang, verbesserter Vorplatz, renovierte Sanitäranlagen, das Heizsystem mit vergrößerter Solaranlage, grossem Speicher, zusätzlicher Stückholzfeuerung, neue Aufteilung der Heizkreise damit im Winter das EG im Abwesenheitsmodus separat beheizt werden kann.



Renovation: 1. Obergeschoss

Verbreiterung der bisherigen Terrasse um 1.5 m. Neue, isolierte Fassade und Fenster. Böden und Decken werden mit verbesserten Tritt- und Schallisolationen versehen.



Renovation: 2. Obergeschoss

Neues, isoliertes Dach, Dachstockausbau mit 38 Schlafplätzen in kleineren Zimmern plus Hüttenwartzimmer, Etagen WC. Die Sanierung der Umgebung, inklusive Spielplatz ist im Projekt eingeschlossen. Eine breite Nutzung des Gebäudes wird möglich wie z.B. für Biker, als Lagerhaus, für Familien usw.



Die Bank in Ihrer Nähe.

 **Basellandschaftliche
Kantonalbank**
www.blkb.ch

Kosten, Finanzierung und Betriebsrechnung

Die Kosten beider Projekte wurden durch einen Baufachmann, zusammen mit Vertretern der BauKoMo und der HüKoMo, in einem aufwendigen Verfahren, nach dem System der Baukostenplanung (BKP) geprüft und verglichen. Die Kosten wurden aufgeteilt in Grundkosten, notwendige Zusatzkosten, sowie Eventualkosten und Optionen (Der detaillierte Vergleich umfasst mehr als 10 Excel-Seiten).

BKP-Vergleich Moron zu den Investitionen	Neubau	Renovation
Grundkosten gemäss BKP	1'085'280	511'054
notwendige Zusatzkosten, BKP-konform	153'500	172'355
Grundkosten und notwendige Zusatzkosten, BKP-konform	1'238'780	683'409
Eventualkosten und Optionen, BKP-konform	264'782	157'750
Gesamtkosten gemäss BKP	1'503'562	841'159
zur Abstimmung an der a.o.GV beantragtes Budget	1'240'000	840'000

Die vergleichbaren Kosten, ohne Eventualkosten und Optionen betragen Fr. 1'238'780 für den Neubau und Fr. 683'409 für die Renovation. Die Eventualkosten und Optionen von Fr. 157'750 wurden bei der Renovation mit aufgenommen um dadurch die vollen Finanzierungsbeiträge auszu-schöpfen.

Investition und Finanzierung

Projekt Varianten	Vorprojekt 2009	Neubau		Renovation	
		ohne Eventualkosten und Optionen		mit/ohne Ev.-kosten und Optionen	
	Rund-schreiben Januar 2010	maximaler Beitrag L'fonds a)	Zugesagter Beitrag L'fonds	zugesagter Beitrag L'fonds	gekürzter Beitrag L'fonds b)
		a) neues Gesuch nötig		b) Proport. z. Bausumme	

Investition

Grundkosten BKP	900'000	1'085'280	1'085'280	511'054	511'054
Notwendige Zusatzkosten BKP	200'000	153'500	153'500	172'355	172'355
Eventualkosten und Optionen BKP		(264'782)	(264'782)	157'750	(157'750)
Gesamtinvestition (gerundet)	1'100'000	1'240'000	1'240'000	840'000	683'000

Finanzierung

Beiträge Lotteriefonds (L'fonds)	-446'000	-540'000	-446'000	-446'000	-346'000
----------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------

durch die Sektion zu finanzieren	654'000	700'000	794'000	394'000	337'000
davon Hüttenfonds und Rückstellungen	-100'000	-100'000	-100'000	-100'000	-100'000
davon Eigenleistungen und Spenden	-250'000	-150'000	-150'000	-150'000	-150'000
davon Hypothek (max 230'000)	-230'000	-230'000	-230'000	-144'000	-87'000
Finanzierungsfehlbetrag	74'000	220'000	314'000	0	0

Beim Neubau muss mit einer Finanzierungslücke von Fr. 314'000 gerechnet werden. Auch wenn die Beiträge der öffentlichen Hand erhöht würden (Hoffnung) bleibt immer noch eine Lücke von Fr. 220'000.

Betriebsrechnung

	Neubau		Renovation	
	Optimistisch	Erwartet	Optimistisch	Erwartet
Investition	1'240'000	1'240'000	840'000	840'000
Umsatz	60'000	30'000	60'000	30'000
- Hüttentaxen	20'000	10'000	20'000	10'000
- Verkauf Getränke und Küche	40'000	20'000	40'000	20'000
Total Kosten	36'500	26'500	36'500	26'500
- Reparaturen+ Unterhalt (Heizung, Lüftung, Brandschutz)	4'000	4'000	4'000	4'000
- Energie	3'500	3'500	3'500	3'500
- Steuern, Versicherungen	2'000	2'000	2'000	2'000
- Abwasser (Güllenloch)	6'000	4'000	6'000	4'000
- Umgebung, Winterdienst	3'000	3'000	3'000	3'000
- Diverse andere Kosten	2'000	2'000	2'000	2'000
- Einkauf Getränke und Küche	16'000	8'000	16'000	8'000
Betriebsgewinn vor Zinsen	23'500	3'500	23'500	3'500
Zinsen auf Hypothek und Darlehen (5%)	22'500	27'200	7'200	7'200
Ertrag vor Amortisation	1'000	-23'700	16'300	-3'700

Der erhoffte Betriebsgewinn reicht bei beiden Projekten, bei dem zu erwartenden Umsatz nicht aus, um den Hypothekarzins (Annahme 5%) voll zu decken. Bei optimistischer Betrachtung mag der Neubau knapp ein positives Ergebnis erreichen, die Renovation hingegen einen Amortisationsbeitrag von Fr. 16'300.

Stellungnahme der BauKoMo

Die BauKoMo (Baukommission Moron) hat zusammen mit dem Architekten Jean Muller ein ausführungsfähiges Projekt für unser neues Grathaus Moron entwickelt. Ausser den Ergänzungen des Projektes mit einem Balkon und der Verbindungstreppe von der Küche zum Holzlager, sowie generellen Plan- und Ausrüstungsanpassungen, entspricht unser Vorschlag im Wesentlichen der von der Sektion genehmigten Machbarkeitsstudie der PlaKoMo. Dass bei einem Neubau das Sockelgeschoss aus statischen Gründen nicht mehr verwendet werden kann, konnte die PlaKoMo damals nicht wissen.

Nebst den Projektverbesserungen ist dies ein Hauptgrund für die Kostensteigerung.

In Anbetracht der durch die Behörden geforderten Änderungen (kleinerer Balkon, Treppenhaus) konnten die Kosten etwas reduziert werden. In der jetzt ausgewiesenen Bausumme sind bereits Reserven von Fr. 40'000.– sowie eine Bauteuerung von Fr. 18'000.– enthalten. Für die Hauptpositionen liegen schriftliche, noch unverhandelte Offerten vor. In Kenntnis der Situation, dass die Kosten für dieses Haus an der oberen Grenze des für die Sektion tragbaren Budgets liegen, empfiehlt die BauKoMo, dass dieses Projekt der Sektion zur Abstimmung vorgelegt wird.

Baukommission Moron:
Hans Zürcher, Präsident

Antrag der Hütten- und Betriebskommission Moron

Beide Kommissionen beantragen der Generalversammlung der Variante Renovation zuzustimmen und das mit folgender Begründung:

Unser Grathaus auf dem Moron liegt nicht gerade an einer stark frequentierten Wanderroute, zudem bildet es keinen Ausgangspunkt für alpine Touren. Das Grathaus soll aber als beliebtes Clubhaus erhalten bleiben und auch nächsten Generationen zur Verfügung stehen.

Aus Sicht der Fachleute ist die statische Substanz des Hauses nach wie vor in einwandfreiem Zustand, sodass eine umfassende Renovation zu verantworten ist.

Die Betriebs- wie auch die Hüttenkommission unterstützen die Begründung und den Antrag des Vorstandes, die von der Hüttenkommission ausgearbeitete Variante Renovation auszuführen.

Betriebskommission: Joe Dietlin, Präsident;
Hüttenkommission: Beat Gass, Hüttenchef

Antrag Vorstand

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung vom 2. September 2010 grossmehrheitlich die Genehmigung des **Projektes Renovation Grathaus Moron**, mit einem Gesamt-Bauvolumen von maximal Fr. 900'000. Davon sind Fr. 60'000 bereits als Vorleistung in die Planung und den neuen Ofen erbracht.

Der Baukredit beträgt maximal Fr. 840'000. Davon sind durch die Sektion maximal Fr. 394'000 als Eigenleistungen, Kapital (maximal Fr. 100'000) und Hypothek (Maximal Fr. 144'000) aufzubringen.

Begründung des Antrags

Das Projekt Neubau und das Projekt Renovation erfüllen beide die Bedürfnisse der Sektion für die Weiterführung eines Grathauses auf dem Moron. Das Projekt **Renovation** erreicht dieses Ziel mit einer Investition, welche die Sektion verantworten kann und mit der Aussicht auf eine ausgeglichene Betriebsrechnung. Bei der Renovation wird zudem das Cachet des bisherigen Hauses beibehalten und die Arbeiten können ohne wesentlichen Betriebsunterbruch durchgeführt werden. Es besteht weitgehende Sicherheit in Bezug auf die Finanzierungszusagen und auf Einhaltung behördlicher Vorschriften.

Das **Projekt Neubau** sprengt die Finanzierungsmöglichkeiten der Sektion, insbesondere auch im Hinblick auf kommende Aufgaben in der Lämmeren- und der Bergseehütte. Die Finanzierungszusagen können neu beantragt werden, wobei eine Erhöhung nicht auszuschliessen, aber keineswegs sicher ist. Eine ausgeglichene Betriebsrechnung wäre in absehbarer Zeit, selbst bei Erhöhung der Subventionen, kaum zu erwarten. Es ist zu befürchten, dass der Kaptaldienst aus der allgemeinen Sektionskasse zu tragen wäre.

Eine Minderheit des Vorstandes unterstützt das Projekt Neubau.



bike
treff
aesch

Roger Galner-Karlen
Hauptstrasse 66
CH-4147 Aesch
Fon 061 751 12 54
mailto:karlen.galner@bluewin.ch

GIANT CENTURION
CRESTA

Abstimmung

Es stehen 2 Projekte zur Wahl:

Der **Neubau**, mit einem Kostenrahmen von Fr. 1'240'000 (ohne Berücksichtigung von Eventualkosten und Optionen) und die **Renovation** des bestehenden Hauses, mit einem Kostenrahmen von Fr. 840'000 (inkl. Eventualkosten und Optionen).

Werden beide Projekte abgelehnt, geht das Geschäft an den Vorstand und die Baukommission zurück. Das Grathaus müsste in diesem Fall voraussichtlich und bis zum Vorliegen eines genehmigten Entscheides geschlossen bleiben.

Wird eines der beiden Projekte angenommen, ergeht der Auftrag an den Vorstand zur definitiven Ausführung.

Für den Vorstand:
Christian Aeschlimann, Präsident



(BSD)

Damit Sie sicher sind

BSD Beschläge Design AG, Reinacherstrasse 105,
4053 Basel, Tel. 061 755 30 00, www.bsdbasel.ch