

Präsentation zum Antrag Zahn, Schudel, Höltschi von Ueli Wiesmann

Cavardiras Hütte, „Sanfte Sanierung“

Ausserordentliche Generalversammlung der SAC Sektion Winterthur vom 30.01.2025





Ausgangslage und Begriffe

Seit 2019 beschäftigt sich die SAC Sektion Winterthur mit dem Projekt Umbau der Cavardiras Hütte.

Bis 2023 als Traktandum "Projekt Umbau der Cavardiras Hütte". Das Entwicklungsprojekt mit Teilerneuerung, «Anatas», wurde aufgegeben da zu teuer und ist nicht mehr Teil der Diskussion.

Ab 2024 neu das Traktandum "Ersatzneubau Cavardiras Hütte".

Der Vorstand beantragte an der GV 2024 einen Ersatzneubau.

Dem gegenüber steht ein Antrag von Vereinsmitgliedern.

Kommentar: Alle Zahlen und Fakten in dieser Präsentation stammen aus offiziellen, verfügbaren Protokollen und Präsentationen der SAC Sektion Winterthur.



Antrag

«Sanfte Sanierung der Cavardiras Hütte und ein
Planungskredit Stopp für ein Neubauprojekt.»

Darunter verstehen die Antragstellenden:

Die noch bestehenden Defizite der Cavardiras Hütte
durch regulären Unterhalt und einfache bauliche
Massnahmen zu beheben und die Hütte in ihrem Bestand
zu erhalten.



Bedarf

Ergebnisse der Bedarfsanalyse, erstellt 2020 als Grundlage des Umbauprojekts.

Das Ziel der vorliegenden Analyse ist, die Themen zu priorisieren.

Quelle:

Bedarfsanalyse Camona da Cavardiras, Ergebnis einer Besprechung vom 16. März 2020.

Teilnehmer:

- Andy Ruckstuhl, Präsident
- Hans Peter Boller, Präsident Hüttenkommission
- Mena Fischer, Hüttenwartin
- Ueli Wiesmann, Hüttenwart
- Thury Senn, Hüttenchef



WC und Waschräume

Protokoll: « Insbesondere der Waschraum für Damen sollte vergrößert werden. Die Umsetzung hat allerdings nicht erste Priorität.»

Kommentar: Die Sanitären Räume entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, im Fäkalientank findet eine Behandlung des Abwassers statt. Es besteht keine Gefährdung der Umwelt.

Die räumlichen Verhältnisse sind begrenzt jedoch genügend.

Warmwassererzeugung

Protokoll: «Dieses Thema hat unbestritten höchste Priorität»

Kommentar: 2024 wurde ein neuer Gasdurchlauferhitzer installiert. Da die eine Dachhälfte der Hütte genau gegen Süden gerichtet ist, kann eine Erweiterung der Photovoltaikanlage zur Verbesserung der Warmwasserversorgung (Menge und Redundanz zum Gasboiler) zielführend sein.



Erzeugung elektrischer Energie

Protokoll: «Dieses Thema hat unbestritten höchste Priorität und sollte zusammen mit der Warmwassererzeugung umgesetzt werden.»

Kommentar: Die Leistung der Photovoltaik Anlage ist durch einfache Mittel um 400% ausbaubar.

Geschirrspüler

Protokoll: «Im Zusammenhang mit den Themen «Warmwasser» und «elektrische Energie» soll auch ein Geschirrspüler installiert werden.»

Kommentar: Der entsprechende Platz in der Küche ist vorhanden. Das tägliche Abwaschen eine zeitintensive Arbeit.



Trocknungsraum

Protokoll: «Ein Trocknungsraum bleibt mit niedriger Priorität wünschbar.»

Kommentar: Ein Trocknungsraum wäre zwar wünschbar, aber das Trocknen im Aufenthaltsraum kommt nicht alle Tage vor und ist «handhabbar».

Ersatz Fenster

Protokoll: «Der Ersatz der Fenster hat zweithöchste Priorität bezüglich Umsetzung. Dieser Ersatz ist schnell realisierbar.

Kommentar: Im Aufenthaltsraum waren die Fenster undicht. Die 3 Fenster in den Schlafräumen lassen sich wenn erforderlich einfach und mit wenig Kostenaufwand auch noch ersetzen.

Die Fenster im Aufenthaltsraum wurden 2020 bereits ersetzt.



Isolation Anbau 1987

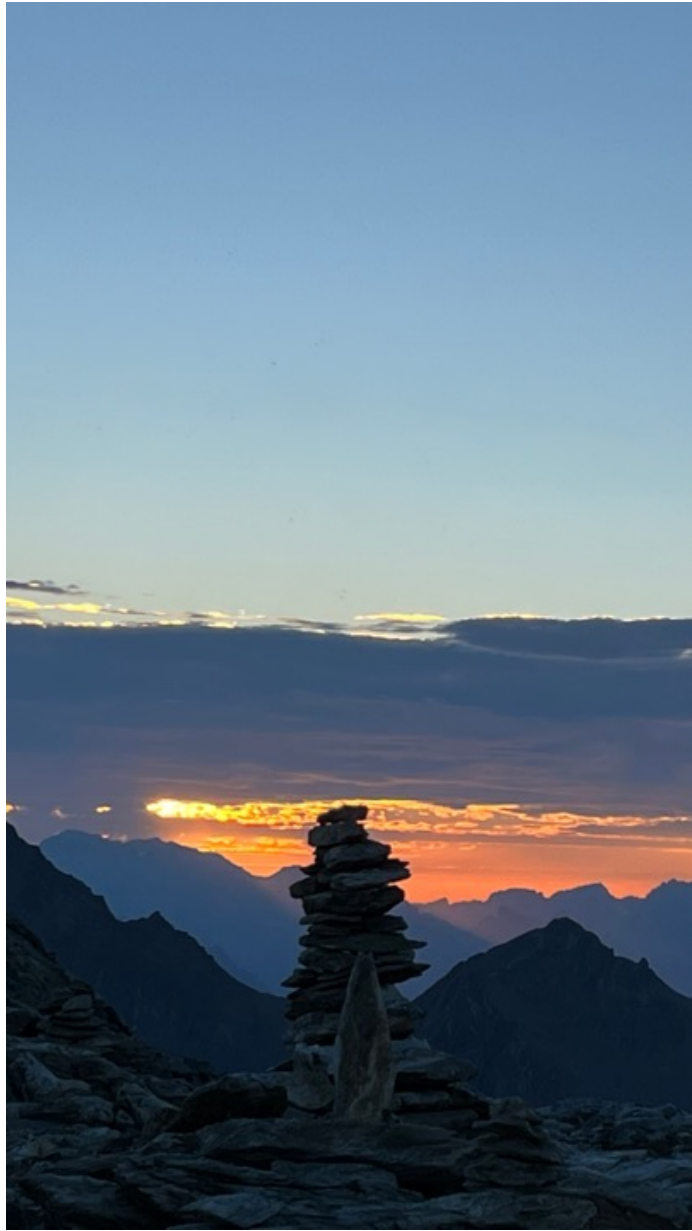
Protokoll: «Eine Isolation wäre zwar wünschbar hat aber niedrige Priorität.»

Kommentar: Der Anbau ist kaum isoliert. Er beherbergt das Hüttenwartzimmer und ein Zimmer für Hüttengehilfen. Das Hüttenwartzimmer hat einen Holzofen.

Dusche für das Personal

Protokoll: «Wichtig ist, dass es eine Dusche gibt. Eine etwas komfortablere Lösung kann im Zusammenhang mit der Sanierung der WC's und Waschräume evaluiert werden.»

Kommentar: Es ist eine Dusche für das Personal vorhanden, die den Ansprüchen genügt. Seit der Installation des Durchlauferhitzers hat sich der «Komfort» verbessert .



Mehr Privatsphäre in den Schlafräumen

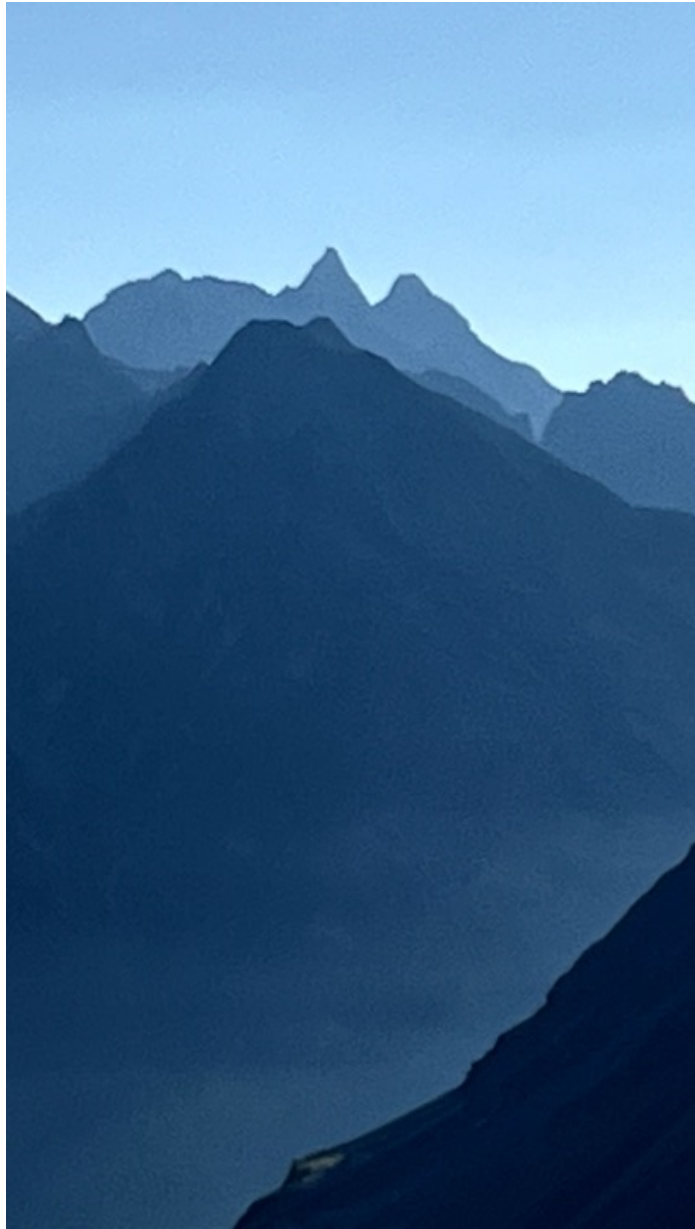
Protokoll: «Dieses Thema hat dritthöchste Priorität bezüglich Umsetzung.»

Kommentar: Die durchschnittliche Belegung von rund 15 - 20 Gästen pro Nacht lässt genügend Platz für jeden Einzelnen.

Ein Dichtestress besteht bei dieser Belegung nicht.

2012 Reduktion der Schlafplätze von 70 auf 55 Plätze dabei wurden die Platzverhältnisse verbessert. Die Schlafplätze abgetrennt für mehr Privatsphäre.

Der Komfort in den Schlafräumen lässt sich durch kleine Massnahmen verbessern.



Fazit der Bedarfsanalyse

Thema gem. Bedarfsanalyse	Priorität gem. Bedarfsanalyse	Planung
1. WC und Waschräume	wünschbar	Kein Handlungsbedarf
1. Warmwassererzeugung	höchste	Teilweise erfüllt 2024
1. Elektrische Energie	höchste	Handlungsbedarf
1. Geschirrspüler	höchste	Realisierbar
1. Trocknungsraum	wünschbar, tief	Kein Handlungsbedarf
1. Ersatz Fenster	zweithöchste	Realisierbar
1. Isolation Anbau 1987	wünschbar, tief	Kein Handlungsbedarf
1. Dusche für Personal	tief, nicht nötig	Kein Handlungsbedarf
1. Privatsphäre Schlafräume	dritthöchste	Mehrheitlich erfüllt

Die Essenz aus der Bedarfsanalyse zeigt, einzig bei der Versorgung mit elektrischer Energie besteht dringender Handlungsbedarf.



Würdest du ein neues Haus bauen, nur weil der Stromanschluss zu schwach ist?



Vorstand und Baukommission

Ergebnisse

Durch die geleistete Arbeit konnten wichtige Erkenntnisse gewonnen werden:

Die ursprüngliche Vision für eine Modernisierung der Hütte ist für die erhofften CHF 1.7 Mio. nicht zu haben.

Es gibt Fragen zur Bausubstanz, die geklärt werden müssen.



Weiter konnte festgestellt werden:

Das Entwicklungsprojekt mit Teilerneuerung (Projekt «Anatas») ist zum erhofften Preis nicht zu realisieren. Das Projekt wurde daher aufgegeben.

Protokoll GV 2022: „Aktuell werden die Kosten auf ca. CHF 3.5 Mio. berechnet. Dies ist für uns nicht tragbar.“

Ein Ersatzneubau wird gleich teuer wie das Umbauprojekt. Gesamtprojektkosten rund 4 Millionen Franken inklusive aufgelaufene Kosten und Wasserfassung.

Die Sicherung der Wasserversorgung ist gelöst.

Das grösste aktuelle Defizit der Cavardiras Hütte wurde angegangen und wird 2025 gelöst sein.



Mit dem Auftrag für einen Ersatzneubau wurde eine absolute Kehrtwendung vollzogen.

Dies gegenüber den gefassten Beschlüssen im Bezug auf das Projekt «Umbau der Cavardiras Hütte» an den vorangegangenen Generalversammlungen.

Der Vorstand hatte vergessen die Mitglieder anzufragen vor der Vergabe des Planungsauftrages für einen Ersatzneubau an ein anderes Architekturbüro.

Die Weichenstellung an einer Mitgliederversammlung zu diskutieren, «wie weiter» wurde verpasst nach der Aufgabe des Umbauprojekts.



«Wie weiter» darüber müssen wir heute diskutieren.

Was wollen wir in den nächsten 10 bis 20 Jahren erreichen, was sind die Ziele und was die Optionen für das weitere Vorgehen mit der Cavardiras Hütte.



Die Fragen, die sich heute stellen, über die wir diskutieren müssen lauten:

Was sind die Bedürfnisse?

Welche Ziele sollen erreicht werden?

Wie können die Ziele erreicht werden?

Bis wann sollen die Ziele erreicht werden?

Warum jetzt? Warum jetzt sofort?



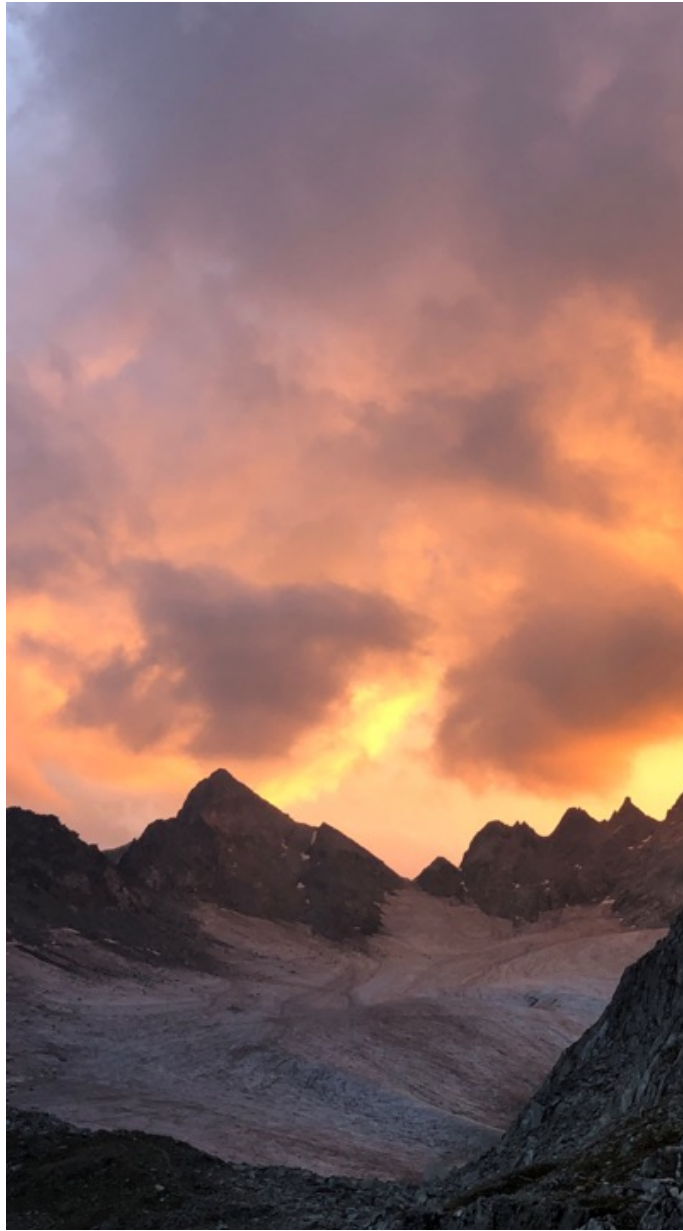
Eckwerte für die Entscheidungsfindung

Grundlage:

Bauherr bei diesem Hüttenprojekt ist die Sektion Winterthur. Die abschliessende Entscheidung liegt bei den Mitgliedern an der Generalversammlung.

«Gemäss Hüttenreglement müssen die Sektionen die Verantwortung übernehmen. Der Zentralverband möchte nur beratend zur Seite stehen», sagt Daniel Suter, ehemaliger Ressortleiter Hütten im Zentralvortand im Interview mit der Zeitschrift «Die Alpen».

Die Führung und die Projekthoheit liegen bei der Sektion. Der Zentralverband (CC) nimmt lediglich eine beratende Rolle ein.



Fakten zum Hüttenbetrieb:

Die Cavardiras Hütte weist keine schwerwiegenden Bauschäden auf.

Sie ist in einem guten, funktionstüchtigen Zustand und entspricht allen gesetzlichen Anforderungen.

Das grösste Problem ist gelöst. Die Sanierung und Sicherung der Wasserversorgung wird 2025 abgeschlossen.

Die Cavardiras Hütte ist ausschliesslich eine Sommerhütte.



Belegungszahlen:

15 Personen pro Tag durchschnittliche Belegung im Sommer

1'200 Übernachtungen im Jahresdurchschnitt pro Sommer

12 Wochen Saisondauer

6 Tage Vollbelegung (55 Pers.) pro Saison

Total 70 Übernachtungen ausserhalb der Bewartungszeit (9 Mt.)

Die durchschnittliche Belegung liegt bei rund 30% der Schlafplätze. Keine Rede von Dichtestress.

Die Saisondauer ist begrenzt durch die Lage auf 2650 m.ü.M. Die Besucherzahlen sind konstant.



Baulicher Zustand

Der aktuelle Zustand ist gut.

Der Holzbauer, von der Baukommission als Experte beigezogene hat den baulichen Zustand und dessen Auswirkungen auf die Statik und den Fortbestand der Hütte mehrmals begutachtet.

Seine klare, auf die IST-Situation bezogene Expertise lautet:

Den Zustand der Cavardirashütte erachte ich als gut; sowie konstruktiv absolut intakt!

Bei der Hütten-Besprechung, kroch ich vom Keller her zweimal in den Hohlraum, zwischen unterster Balkenlage und Terrain.

Das Holz ist auch dort trocken und in gutem Zustand!

In der Aussenwand können einzelne Holzteile durch eindringenden «Schlagregen» beeinträchtigt sein. Sind aber für die gesamte Wand- oder Tragstruktur nicht relevant.

Dach- und Deckenkonstruktionen sind intakt und in gutem Zustand.

Ein Abbruch des bestehenden Gebäudes infolge «schlechten Zustandes» ist nicht nötig und wäre «schade».



Der festgestellte, dokumentierte Schaden kann gut eingegrenzt werden.

Er kann im Rahmen von regulärem Unterhalt untersucht und falls notwendig mit überschaubarem Aufwand behoben werden. 2020 wurden die Fenster ersetzt und die Steinmauer in diesem Bereich wurde neu vermörtelt. Seit da ist kein weiteres Eindringen von Wasser mehr festgestellt worden.



Konstruktion Ständerbau

Der Ständerbau mit vorgestellter Natursteinmauer ist eine einfache, bis in die 70er Jahre übliche Bauweise für «Steinhäuser».

Das Holzhaus wurde fertig gebaut, inklusive Fenster und Holzverschalung an der Aussenseite. Diese Verschalung wurde mit Dachpappe abgedichtet und anschliessend die Natursteinmauer aufgebaut.

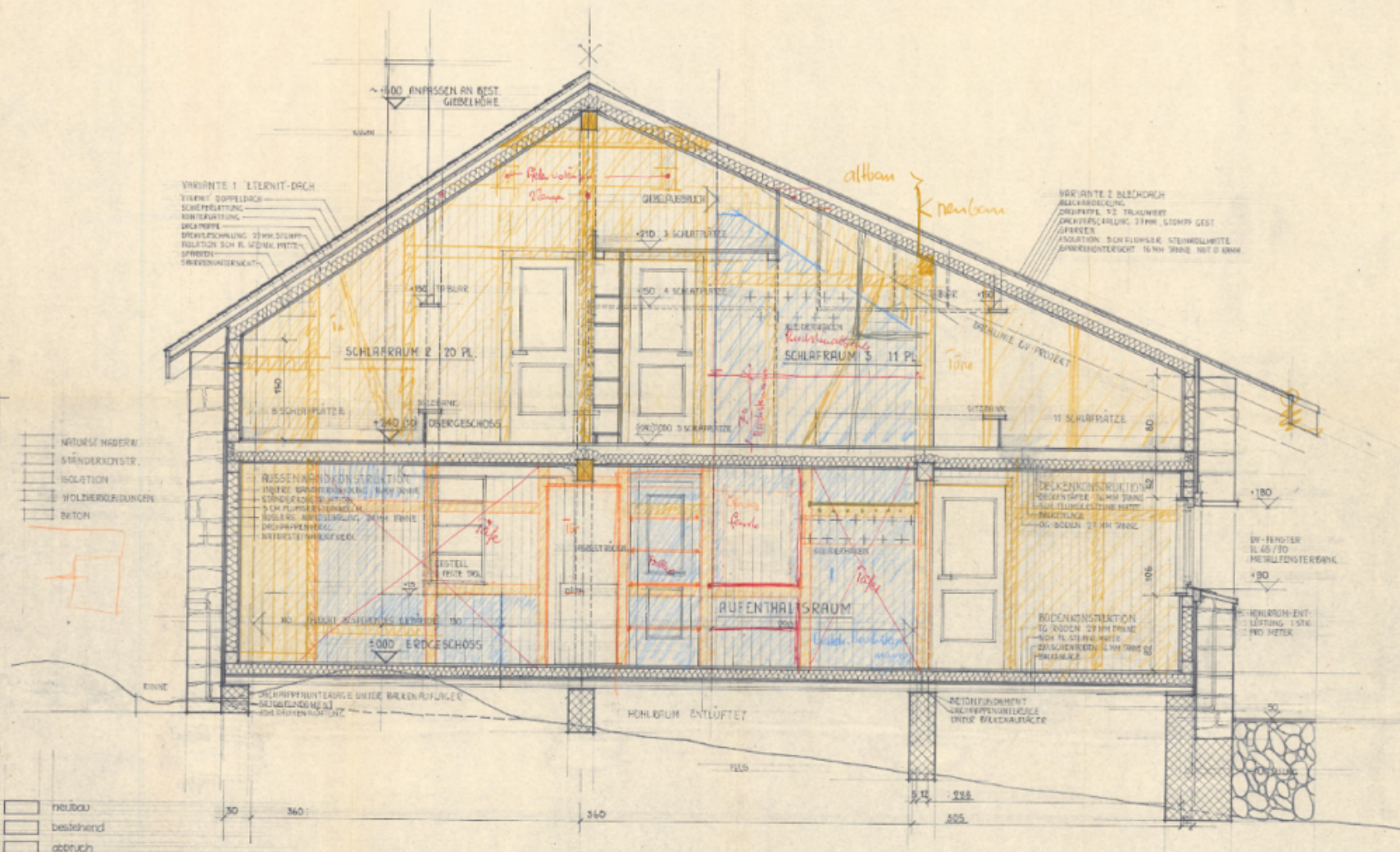
Der Dachpappe spielt dabei eine sekundäre Rolle.

Eindringendes Wasser läuft entlang der Steinmauer herunter. Gefälle im Untergrund und eine gute Hinterlüftung sorgen für ein stetes Trocknen. Da die Fenster in der Fassade eingelassen sind, kann rund um die Fenster Wasser in die Holzkonstruktion eindringen wenn die Fenster undicht sind. Dabei kommt erst die Verschalung zu Schaden, was keine Auswirkung auf die Statik hat.

Für die Statik relevant sind die Balken.

Die Balken sind trocken und in gutem Zustand.

CAVARDIRASHÜTTE • SAC SEKTION WINTERTHUR • HÜTENEUERUNG



10.7.33
 SCHNITT: C - C MST 1:20
 KRAIER/BEHLINGER ZHNDER ARCH 6400 WINTERTHUR TEL: 02.6.92



Warum jetzt?

Die Cavardiras Hütte wird noch weitere 20 – 30 Jahre stabil bleiben.

Die Bausubstanz der Hütte ist in Ordnung.

Ein Abbruch der Hütte ist aktuell unbegründet.



Was spricht für eine sanfte Sanierung?

Die festgestellten Defizite der Hütte können mit überschaubarem Aufwand zeitnah behoben werden.

Die Kosten liegen, je nach Zieldefinition, bei rund 10% der vorliegenden Variante Ersatzneubau.

Keine weiteren detaillierten, teuren Projektstudien in 6-stelligem Frankenbereich sind erforderlich.

Keine Verschuldung der Sektion durch rückzahlbare Kredite. Keine Mitgliederbeitragserhöhungen.

Die definierten Verbesserungen für Hüttenbetrieb und Haustechnik werden realisiert.

Die Funktionalität der Hütte kann erhalten und verbessert werden.

Die umweltverträglichste Lösung der geprüften Optionen.

Für zukünftige Lösungen und sich verändernde Bedürfnisse verbaut man sich nichts.



Würdest du mehrere Millionen Franken in ein Projekt investieren, wenn es keine Notwendigkeit dafür gibt?