

Sektion Bernina

Schweizer Alpen-Club SAC

Club Alpin Suisse

Club Alpino Svizzero

Club Alpin Svizzer



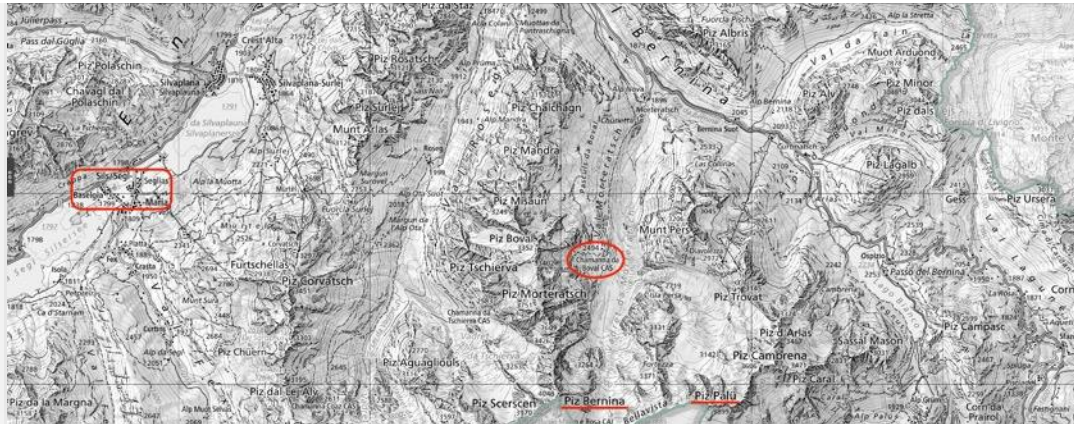
Ersatzneubau Chamanna da Boval – Investition in die Zukunft

Ausserordentliche Generalversammlung, Pontresina, 28. November 2025

Ersatzneubau Chamanna da Boval

Warum ein Neubau?

- Die Hütte ist über 100 Jahre alt, baulich in einem schlechten Zustand, betrieblich unzeitgemäss und erfüllt behördliche Anforderungen nicht mehr.
- Die Chamanna da Boval ist ein unverzichtbares Ziel für Wanderer, Ausflügler Alpinisten und Ausbildungskurse im Oberengadin.
- Eine Sanierung ist wirtschaftlich und ökologisch nicht sinnvoll, so dass ein Ersatzneubau die einzig nachhaltige Option darstellt.
- Die SAC Hüttenkommission sowie Präsidium, Bürgergemeinde und Tourismus Pontresina unterstützen das Projekt ausdrücklich.



Historie des Projektes für den Ersatzneubau der Chamanna da Boval

- Q4.2023: Startschuss der ersten Arbeitsgruppe
- Q1.2024: Fertigstellung der Bestands- & Bedarfsanalyse
- Q3.2024: Ausschreibung des Architekturwettbewerbs



Historie des Projektes für den Ersatzneubau der Chamanna da Boval

- Q1.2025: Vorprüfung der eingegangenen Wettbewerbsarbeiten und 1. Jurysitzung
- Q2.2025: 2. Jurysitzung, Vernissage und Ausstellung, Auftaktsitzung mit SAC Hüttenkommission
- Q3.2025: Gründung Arbeitsgruppe (AG) Boval und Arbeitsgemeinschaft (ARGE)
- Q4.2025: Ausserordentliche Generalversammlung (a.o. GV)



Das Siegerprojekt „Mauerläufer“

Der Entwurf „Mauerläufer“ des Architekturbüros Mulder Zonderland fokussiert auf:

- das Gästerlebnis durch helle, grosszügige Gästezimmer,
- auf Funktionalität in Form optimierter Betriebsabläufe,
- ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit durch:
 - minimale Eingriffe in die Natur,
 - eine Photovoltaik-Anlage als zentrale Stromquelle,
 - die Wiederverwendung von Untergeschoss und Terrasse
 - sowie flexibles und effizientes Baumanagement.



Das Siegerprojekt „Mauerläufer“

Die hochkarätig besetzte Jury würdigt das Siegerprojekt ausserordentlich:

„Der vorliegende Entwurf wird als eine sehr qualitätsvolle und gleichzeitig selbstverständliche Lösung für den Ort und die Aufgabe erachtet und bildet eine hervorragende Grundlage für die weitere Projektentwicklung.“

„In der Gesamtbetrachtung wird dem Projekt auf allen relevanten Ebenen eine stringente Bearbeitungstiefe attestiert. Die präzise topographische Setzung, die architektonische Anmutung, die sehr geschickte räumliche und betriebliche Organisation sowie die sehr sorgfältige konstruktive Durchbildung überzeugten das Beurteilungsgremium.“

Fakten:

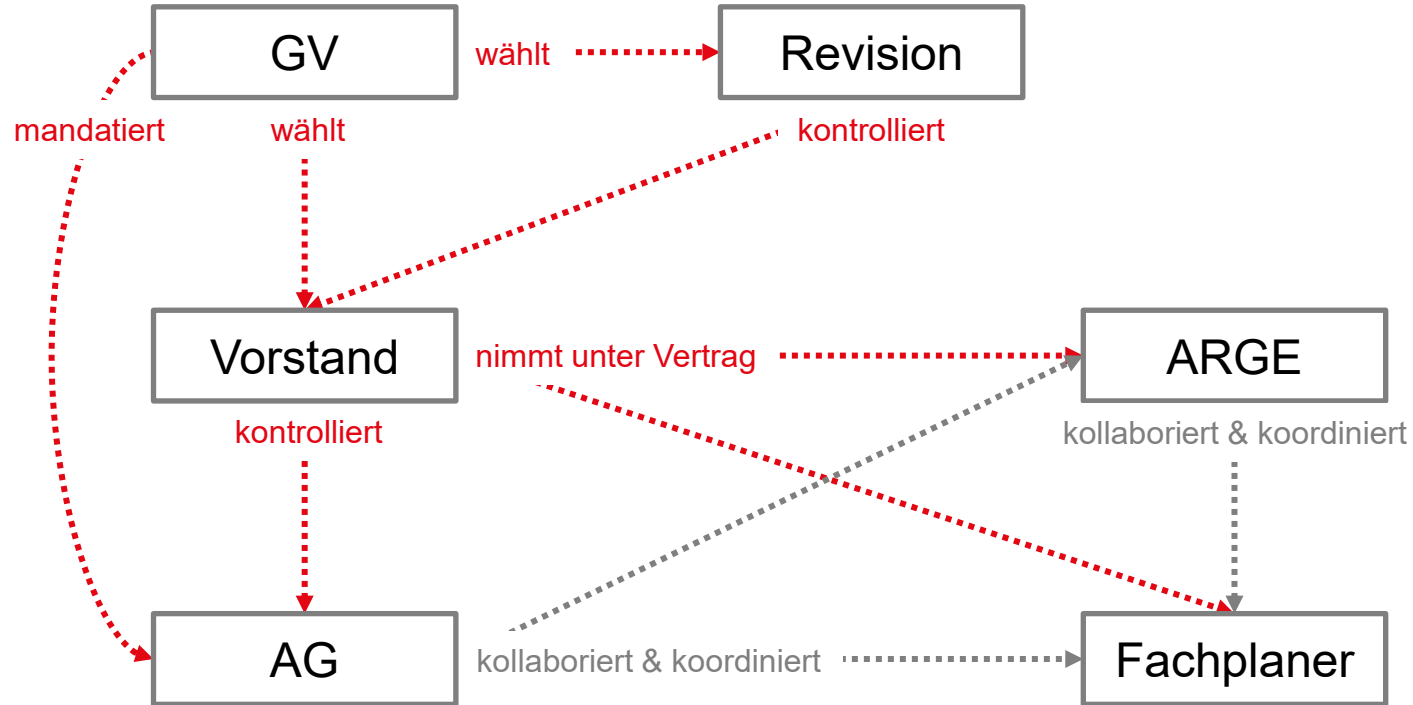
- „Mauerläufer“ ist gemäss Schätzung der SAC Hüttenkommission das kostengünstigste Projekt der Top 10 und gleichzeitig der überzeugendste Entwurf.
- Wettbewerbsprojekte, die den bestehenden Bau weiterverwendet hätten, wären teurer als „Mauerläufer“ geworden und gleichzeitig ungünstiger im Betrieb.



Wie sich der Weg zum Ersatzneubau gestaltet

Datum	Beschreibung
✓ 2. HJ 2024 – 1. HJ 2025	Architekturwettbewerb und -ausstellung, Siegerin «Mauerläufer»
✓ 2. HJ 2025	Gründung ARGE durch Architektin und Baumanagement
✓ 2. HJ 2025	Installation Arbeitsgruppe (AG) der SAC Sektion Bernina
⌚ Ende 2. HJ 2025	Entscheid der GV der SAC Sektion Bernina über die Freigabe der Honorarkostenofferte
1. HJ 2026	Freigabe Vorprojektdossier durch SAC Hüttenkommission
2. HJ 2026	Freigabe Bauprojektdossier durch SAC Hüttenkommission
2. HJ 2026 – 1. HJ 2027	Erteilung der Baubewilligung
2026-2027	Sicherstellung der Finanzierung
2027	Entscheid der GV der SAC Sektion Bernina über die Freigabe des Bauprojektes
1. HJ 2027	Freigabe Projektdossier für SAC Präsidentenkonferenz durch SAC Hüttenkommission
2. HJ 2027	Freigabe Bauprojekt durch SAC Präsidentenkonferenz
2028	Baubeginn
2029	Fertigstellung & Einweihung

Organisation und Zusammenarbeit



Vorstellung der Arbeitsgruppe (AG) Boval



Norbert Kälin



Bert Hübner



Olivia Stoffel



Sebastian Bahner

Vorstellung der ARGE



Jan Mulder

Sjoerd Zonderland



Marco Lardelli

Präsentation Honorarkostenofferte Ersatzneubau

ARGE Mulder Zonderland Lardelli

Architektur;

Mulder Zonderland GmbH
Breitensteinstrasse 14
CH 8037 Zürich

Gründung; 2020

Mitarbeiter; 8

Projekten; CH, DE, NL

Projektleiter Chamanna da Boval; Sjoerd Zonderland

Projektauswahl:

Lab02 Lörrach, 2020-2024

Christuskirche Lörrach 2021-2025

Unesco Besucherszentrum Todtnau, 2023-2028

Innovationspark Zürich, 2024-2028

PWA Kaserne Gouda, 2024-2027

Chamanna da Boval, 2025

Baumanagement & Bauleitung;

Marco Lardelli Bauleitungen
Privilasco 66
CH 7741 San Carlo

Gründung; 2019

Projektauswahl;

Projektierung & Bauleitung Umbau ex. Schulhaus Cavaione, 2020-2021

Bauleitung SAC Hütte Coaz, 2023-2024

Bauleiter SAC Hütte Carschina, 2025-2026

Bauleiter SAC Chamanna da Boval, 2025



Jan Maarten Mulder & Sjoerd Zonderland
Mulder Zonderland GmbH



Marco Lardelli
Marco Lardelli Bauleitungen

Chamanna da Boval (Neubau)

Schätzung Baukosten CHF	5'320'000*
CHF/m3	2'320
Fachplanerofferten SIA 31-33 CHF	340'000



Relativ niedrige Baukosten (CHF/m³) im Vergleich zu den zugrunde liegenden Referenzprojekten, insbesondere unter Berücksichtigung der Baukostensteigerung (+15 % in den letzten fünf Jahren).

Ref 01_Carschina Hütte (Umbau, nur Sommerhütte, 2026)

Prognose Baukosten CHF	3'530'000
CHF/m3	2'615



*Kostenschätzung durch Marco Lardelli_
Baukosten inklusive Planerkosten,
Baunebenkosten, Transport, 10%
Unvorhergesehenes/Reserve sowie
Ausstattung/Möblierung

Ref 02_Coaz Hütte (Umbau, 2024)

Baukosten CHF	3'171'000
CHF/m3	2'584



Ref 03_Albert-Heim Hütte (Umbau & Erweiterung, 2019)

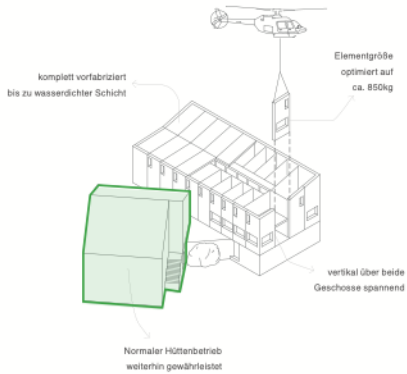
Baukosten CHF	4'300'000
CHF/m3	2'375



Ref 04_Gauli Hütte (Umbau & Erweiterung 2022)

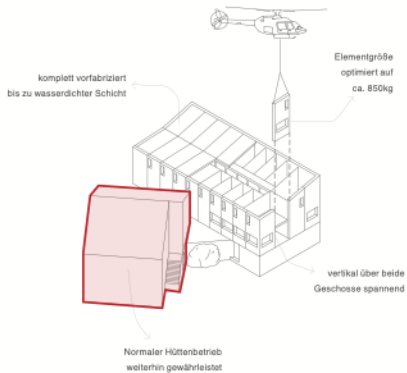
Baukosten CHF	2'930'000
CHF/m3	2'438





Sequentiell

- + Hütte (beschränkt) noch in Betrieb (während Saison)
- + Kein Containerpark für Bauarbeiter
- Wahrscheinlich mehr Helikopterflüge (Höhere Kosten)
- Komplexere Logistik (Bau & Betrieb)



Parallelisiert

- + Wahrscheinlich weniger Helikopterflüge
- + Einfachere Logistik (Bau & Betrieb)
- Hütte geschlossen während Bauzeit
- Containerpark für Bauarbeiter (Kosten)

Beide Varianten (sequenziell und parallelisiert) sollten während der Planungsphase (Vorprojekt) von Bauherrn und Planern (Architekt, Bauleiter und relevante Fachplaner) frühzeitig analysiert und bewertet werden. Auf dieser Basis sollte eine geeignete Strategie festgelegt werden. Auch eine hybride Variante zwischen diesen beiden Ansätzen gehört zu den Optionen



Neue Chamanna da Boval, ARGE Mulder Zonderland Lardelli



Caraschna Hütte, Marco Lardelli Bouleuter



Coas Hütte, Marco Lardelli Bouleuter



Mulder Zonderland, Innovationspark Zürich



Mulder Zonderland, Lab02 Lörrach



Mulder Zonderland, Bernau



Mulder Zonderland, Wohnhaus Lörrach

Präsentation Finanzierungs- und Vermarktungskonzept

Fachexpertise und institutionelle Partner im Boot



Die fachliche Expertise ist entscheidend für den Projekterfolg.

Bereits in dieser frühen Phase wurden wichtige Fachexperten einbezogen, um eine fundierte Grundlage für die Projektarbeit zu schaffen.

Fachliche Expertise



Die Zusammenarbeit mit institutionellen Partnern ist unverzichtbar.

Konstruktive Gespräche wurden geführt mit:

- dem SAC Zentralverband
- Pontresina Tourismus
- dem Gemeindepräsidium Pontresina
- der Bürgergemeinde Pontresina

Institutionelle Partner

Erschliessung der Hütte und Zwischennutzung



Im Rahmen der Überlegungen zu künftigen Zielgruppen- und Besucherbedürfnissen werden weitere Zustiegsmöglichkeiten geprüft.

Dazu gehören beispielsweise ein Klettersteig über die Fuorcla Boval oder ein Wanderweg über Pasculs da Boval.

Erschliessung der Hütte



Aktuell werden konkrete Überlegungen angestellt zu den Möglichkeiten einer Zwischennutzung der Hütte während der Bauphase.

Ziel ist, die Hütte während der Übergangszeit betriebswirtschaftlich sinnvoll zu nutzen.

Mögliche Zwischennutzung

Abstimmungen mit dem Kanton verlaufen erfolgreich



Die Absprachen mit den Ämtern für Wirtschaft und Tourismus (AWT) sowie Volksschule und Sport (AVS) sind zielführend verlaufen.

Die substanzielle Unterstützung im Rahmen der Neuen Regionalpolitik (NRP) wurde am 03. November 2025 in Aussicht gestellt.

Einbeziehung AWT & AVS



Der Antrag auf Steuerbefreiung bei der Steuerverwaltung des Kantons für Zuwendungen an die SAC Sektion Bernina war erfolgreich.

Mit ihrem Schreiben vom 15. Oktober 2025 steht fest, dass Zuwendungen für den „Ersatzneubau Bovalhütte“ steuerbefreit sind.

Steuerbefreiung für Spenden



Investitionsbedarf

Position	Betrag	Bemerkung
Baukosten	5'852'000	5'320'000 Baukosten Schätzung Baumanagement 10.25 (inkl. Rückbau bestehender Bauten, Baunebenkosten, Transport, Reserve für Unvorhergesehenes, Ausstattung/Möblierung, Honorarkosten ARGE und Fachplaner) 532'000 Reserve für Teuerung
Projektmanagement	138'000	90'000 Projektentwicklung AG (18'000 p.a. 2025-2029) 48'000 Projektleitungshonorar (12'000 p.a. 2026-2029)
Mittelbeschaffung	120'000	Design, Produktion und Schaltung der Massnahmen (2026-2027)
Total Investitionsbedarf	6'110'000	

Investitionsfinanzierung

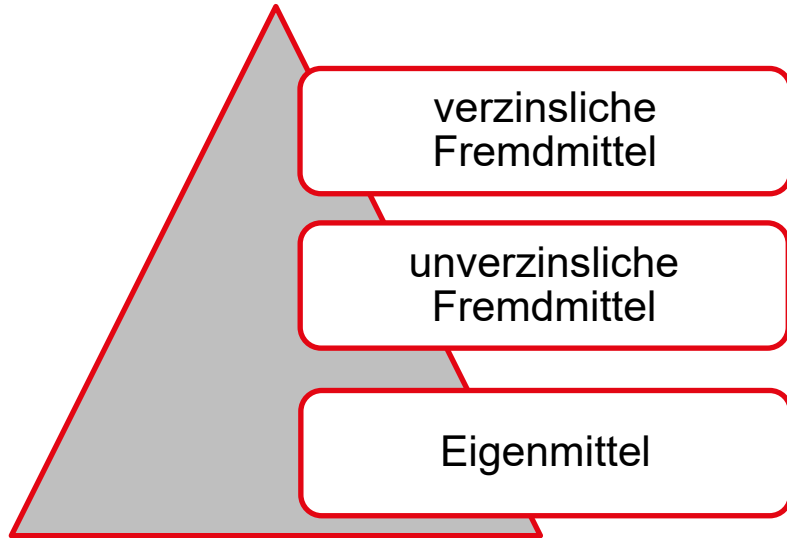
Beträge, die nicht von Institutionen zur Verfügung gestellt werden, müssen aus Eigenmitteln der Sektion bereitgestellt, bei Unterstützer:innen eingeworben oder Finanzinstituten aufgenommen werden.

aktualisiert

Position	Betrag	Bemerkung
SAC Zentralverband	2'280'000	2'260'000 SAC Hüttenfonds (37% Investitionsbedarf), rückzahlungsfrei 20'000 SAC Abwasser- & Energiefonds, rückzahlungsfrei
SAC Bernina	900'000	340'000 Honorarkosten ARGE und Fachplaner bis Baubewilligung 560'000 Rücklagen (112'000 p.a. 2025-2029, von Unterstützern)
Institutionen	2'320'000	850'000 NRP Darlehen Bund 195'000 Äquivalenzzahlung Kanton, rückzahlungsfrei 200'000 Spezialfinanzierung Sport (Sportfonds Swisslos & GR Sport) 1'075'000 A-fonds-perdu oder Darlehen Dritter
Unterstützer:innen (fliessen in die Rücklagen des SAC Bernina)	610'000	200'000 Stiftungen & Gönner 200'000 Bau- und Sachsponsorng 190'000 Spenden Sektionsmitglieder 20'000 Crowdfunding
Hypothek Finanzinstitut	0	verzinst
Total Mittelherkunft	6'110'000	

Ziele und Massnahmen des Projekt-Marketings

→ Vollständige Finanzierung des Ersatzneubaus mit folgender Priorisierung



Massnahmen zur Vermarktung des Projektes

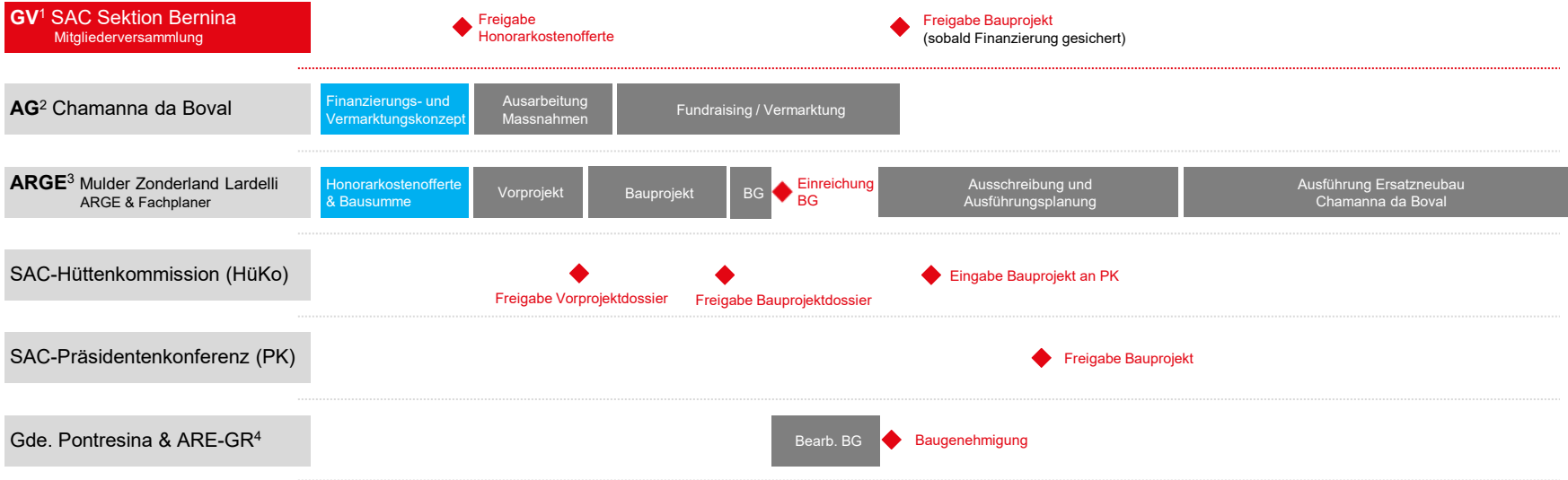
- Direktansprache von Einzelpersonen, Stiftungen und Unternehmen
- Austausch mit kantonalen und lokalen Institutionen sowie mit Finanzinstituten
- Allgemeine Öffentlichkeits- und Medienarbeit zur Schaffung von Aufmerksamkeit

Unterstützungsmöglichkeiten für Einzelpersonen und Unternehmen

- Sponsoring von einzelnen Elementen (z.B. Sitzgelegenheit, Solarzelle...)
- Spendenaktion unter Mitgliedern
- Firmen-Sponsoring und Sachleistungen

Zeitplan und Meilensteine (Realisierung 2028-2029)

2025	2026		2027		2028		2029
H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	



noch offen
in Umsetzung
◆ Meilensteine

¹ Generalversammlung; ² Arbeitsgruppe; ³ Arbeitsgemeinschaft + Fachplaner; ⁴ Amt für Raumentwicklung

Fazit

- Die **Zukunft** der Chamanna da Boval hängt von einem optimierten **Finanzierungsmix** ab.
- Hierzu bildet die erfolgreiche **Vermarktung** das Fundament, um möglichst viele **Eigenmittel** zu generieren und wenig verzinsliche Fremdmittel aufnehmen zu müssen.
- Jede **Unterstützung** zählt – im ersten Schritt ist das heute Deine **Stimme** für die beiden Anträge.

Empfehlungen des Vorstandes

- 1) Der Vorstand empfiehlt den Mitgliedern der SAC Sektion Bernina einstimmig die Genehmigung des Planungskredites bis und mit Phase Baubewilligung über CHF 340'000 zur Annahme.
- 2) Der Vorstand empfiehlt den Mitgliedern der SAC Sektion Bernina einstimmig die Genehmigung des pro rata Kredites (bis 2027) für Projektmanagement über CHF 78'000 und Mittelbeschaffung über CHF 120'000 zur Annahme.

Appendix

Projekt:

Ersatzneubau Chamanna da Boval SAC, Gemeinde Pontresina

Boval 1, 7504 Pontresina

Bauherr:

SAC Sektion Bernina, c/o Sebastian Bahner, 7500 St. Moritz

Architekt:

Mulder Zonderland GmbH, Breitensteinstrasse 14, 8037 Zürich

Kostenschätzung (Sachbearbeitung):

Marco Lardelli Bauleitungen, Priviasco 66, 7741 San Carlo

Kostenschätzung der Baukosten (BKP 1-9)

Total Baukosten: 5'320'000 Fr. MWST inkl.

Grundlagen: - Projektunterlagen Projekt «Mauerläufer»
 Schweizerischer Baupreisindex vom April 2025 = 115.8 (Basis Oktober 2020 = 100.0).

Bemerkungen: - Kostenschätzung auf Grundlagen von Referenzpreisen und Schätzungen des Sachbearbeiters.
 Die Referenzpreise und Schätzungen basieren auf den Erfahrungswerten der Umbauten SAC Hütte Coaz und SAC Hütte Carschina sowie andere vergleichbare Projekte.
 - Der Genauigkeitsgrad der Kostenschätzung beträgt ± 10%.

Beträge inklusiv: Erstellungskosten inkl. Rückbau best. Bauten, Umgebung u. Honorare (BKP 1-4)
 Kostenschätzung für Abwasser und Sanierung Trinkwasserversorgung (BKP 45)
 Kostenschätzung für Baunebenkosten inkl. Unterkunft und Versorgung (BKP 5);
 Kostenschätzung für Transport / Helikopter (BKP 6);
 Kostenschätzung für Reserve / Unvorhergesehenes (BKP 7);
 Kostenschätzung für Ausstattung / Möblierung (BKP 9).

Kennzahlen: Geschossfläche (Neubau + Bestand/Umbau) GF 775 m2
 Gebäudevolumen (Neubau + Bestand/Umbau) GV 2'292 m3
 Anzahl Schlafplätze (Geste 60 + Hüttenwart 10) FE** 70 Stk
 **funktionale Einheiten (FE) = Anzahl Betten

San Carlo, 19. Oktober 2025

Marco Lardelli
 Dipl. Hochbautechniker HF

Priviasco 66
 CH-7741 San Carlo (Poschiavo)

marco.lardelli@mi-bauleitungen.ch
 T. +41 79 793 90 06

Zusammenstellung der geschätzten Baukosten (BKP 1-9)

Schätzung der Baukosten mit Referenzwerten CHF (MWST inkl)

Pos.	Bezeichnung (Objekt)	Menge	Grundpreis	Betrag
Erstellungskosten (BKP 1-4) Geschossfläche "GF"				
GF1	UG, EG, OG; Neubau	620 m2	5'200	- 3'225'000
GF2	UG; Bestand / Umbau	155 m2	4'100	- 635'000
Total Baukosten (nach GF)		775 m2	- 4'980	- 3'860'000

Erstellungskosten (BKP 1-4) Gebäudevolumen "GV"				
GV1	UG, EG, OG; Neubau	1'905 m3	1'850	- 3'520'000
GV2	UG; Bestand / Umbau	387 m3	1'400	- 540'000
Total Baukosten (nach GV)		2'292 m3	- 1'771	- 4'060'000

Erstellungskosten (BKP 5-9 und BKP 45)				
BKP 45	Abwasser und Trinkwasserversorgung	1 gl	240'000	240'000
BKP 5	Baunebenkosten (4% BKP 1-4)	1 gl	160'000	160'000
BKP 6	Transport / Helikopter	1 gl	350'000	350'000
BKP 7*	Reserve / Unvorhergesehenes (10% BKP 1-6)	1 gl	470'000	470'000
BKP 9	Ausstattung / Möblierung (CHF 2'000.00 / FE)	1 gl	140'000	140'000
Total Baukosten (BKP 5-9 und BKP 45)				1'360'000

Total Kostenschätzung der Baukosten (BKP 1-9) CHF 5'320'000.-

(Baukosten (GF+GV)/2 + Baukosten (BKP 5-9))
 (3'860'000 + 4'060'000) / 2 = 3'960'000 + 1'360'000 = 5'320'000

Inklusiv BKP 29 / Honorare ARGE und Fachplaner = - 974'000

*BKP 7 = 3'960'000 + 240'000 + 160'000 + 350'000 = 4'710'000 x 10% = - 470'000

038-Chamanna da Boval
 Fachplanerliste Offerteanfrag
 03.11.2025

Fachplanungsbereich	Fachplanungsbüro	Kontaktperson	E-Mail	Offerte (Inkl MwSt)	Offerte (Inkl MwSt)_SIA Phasen 31-33
Abwasser	Vuna GmbH	Tabea Vischer	tabea.vischer@vuna.ch	21'728	8'432
Bauingenieur:in inkl. Schneelast	ZPF Ingenieure Basel	Manuel Wehrle	m.wehrle@zpfing.ch	148'638	62'536
Bauphysiker	Bauphysik-Jann GmbH	Enrico Jann	info@bauphysik-jann.ch	20'971	10'550
Brandschutz	Bachofner GmbH	Rolf Bachofner	r.bachofner@bachofner-gmbh.ch	16'215	7'567
Elektrotechnik	Märki Energietechnik	Martin Märki	info@maerki-energietechnik.ch	39'589	9'501
Gastronomie	Vaplan	Bruno Dambach	bd@vaplan.ch	13'378	7'351
Geologie inkl. Permafrost	Geotest AG	Häkon Fischer	hakon.fischer@geotest.ch	30'079	13'513
HLKS (Haustechnik)	Gini Planung	Adriano Dosch	info@gini-planung.ch	36'000	9'394
				Total Fachplaner	128'844
				Architektur (Planung & Bauleitung)	210'500
				Total Planer	339'344

Sektion Bernina

Schweizer Alpen-Club SAC

Club Alpin Suisse

Club Alpino Svizzero

Club Alpin Svizzer



Grazcha. Danke. Grazie.