

Businessplan

Saalbau Röthenbach



Einwohnergemeinde Röthenbach
3538 Röthenbach i. E.

Tel. +41 34 491 14 05 / info@roethenbach.ch

Vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe:

Matthias Sommer, Gemeindepräsident und Kontaktperson

Ernst Linder, Gemeindevizepräsident

Jakob Gasser, Jodlerklub

Niklaus Kiener, Sportverein

Christine Ramseier, Trachtenchor

Adrian Rügsegger, Sportverein

Ulrich Siegenthaler, Gewerbe

Inhalt

1. Zusammenfassung	3
2. Rechtspersönlichkeit	4
3. Ausgangslage	4 - 5
4. Zielsetzung	5
• Werte, die uns leiten...	
• Qualität	
5. Geschäftsmodell	6
• Kundensegment	
• Wertangebot	
• Kundenbeziehungen	
• Kanäle	
• Schlüsselressourcen	
• Schlüsselaktivitäten	
• Schlüsselpartner	
6. Äusseres Umfeld	7
• Marktanalyse und Schlüsseltrends	
• Wettbewerbsanalyse	
• Finanzanalyse	
6.1. Investitionskosten	
6.2. Betriebskosten	
7. Finanzierung, Investition und Betrieb	8
• Break-even-Analyse	
• Finanzierungsbedarf	
8. Verkaufsszenarios und -vorhersagen	9
• Marketing	
8.1. Aufgabe	
8.2. Marketingziele	
8.3. Kommunikationsziele	
8.4. Zeitraum	
8.5. Vorgehen	
8.6. Werbebotschaft	
8.7. Das Konzept und die Massnahmen	
8.8. Richtbudget Marketing	
8.9. Ausgangslage (IST)	
8.10. SOLL	
9. Risikoanalyse	12
10. Umsetzungsplan	12
11. Schlussfolgerungen	12
Anhang	
• Umsetzungsplan	13
• Risikoanalyse	14 - 15
• Baukosten	16
• Finanzierungsmodelle	17 - 21
• Pläne & Ansichten	22 - 26

1. Zusammenfassung

Am 9. September 2006 ist der Gasthof Rössli abgebrannt. Das Rössli verfügte über eine vollständige Theater- und Konzertinfrastruktur. Diese Infrastruktur fehlt den Vereinen heute, sie fehlt aber auch für andere grössere Anlässe von überregionaler Bedeutung. Es gibt in Röthenbach seit diesem Brand kein Gebäude, das den Rösslisaal als Ort grosser Veranstaltungen auch nur annähernd ersetzen könnte. Der Blick in die Region zeigt, dass auch dort ein Mangel vorhanden ist.

Die Nachfrage nach grösseren Veranstaltungsorten übersteigt das Angebot bereits heute: In den umliegenden Gemeinden sind in den letzten Jahren viele Gasthöfe und damit viele Säle verloren gegangen und weitere dürften folgen. Wir gehen deshalb davon aus, dass der Saalbau in Röthenbach auch von Organisationen umliegender Gemeinden genutzt werden wird.

Mit dem neuen Saalbau soll den Vereinen im Dorf, aber auch überregional eine zeitgemässe Infrastruktur für ihre vielfältigen Anlässe zur Verfügung gestellt werden. Zudem soll Röthenbach wieder einen Saal erhalten, in dem auch grosse Veranstaltungen anderer Interessengruppen stattfinden können.

Die grösste Herausforderung ist die Finanzierung resp. der Betrieb. Eine Analyse über die Auslastung im Vorfeld zu erstellen ist äusserst schwierig. Wir gehen heute davon aus, dass der Saalbau auch bei optimistischer Prognose nicht 100%ig selbsttragend betrieben werden kann und eine Defizitgarantie der Gemeinde, im besten Fall in der Grössenordnung von \approx CHF 35'000.-, notwendig sein wird.

Auch wenn die finanziellen Risiken für die Gemeinde Röthenbach nicht unerheblich sind, lohnt es sich aus Sicht des Gemeinderates, diese Risiken einzugehen. Nach dem Motto „Wer nichts wagt, der nichts gewinnt“ sind wir überzeugt, mit dem Saalbau auf der strategischen Ebene einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung zu tun.

Ansprechpersonen:

Matthias Sommer	079 251 10 34	mso@sunrise.ch
Ernst Linder	079 761 83 60	linder.maus@bluewin.ch

2. Rechtspersönlichkeit

Die Gemeinde Röthenbach liegt in der malerischen Landschaft des obersten Emmentals mit ihren typischen „Höger u Chräche“, stattlichen Bauerngütern, einer unvergleichlichen Aussicht auf die Berner Alpen und einer unverfälschten Natur, die regelmässig Menschen von nah und fern begeistert. Bekanntestes Denkmal ist die Würzbrunnkirche, die in praktisch allen Gotthelf-Filmen eine prominente Rolle spielt, ebenfalls bekannt und beliebt ist der Aussichtsturm im Chuderhüsi, der einen wunderbaren Blick auf Alpen und Mittelland bietet. Das Emmental gilt als Wander- und Bikerparadies – auch hier hat Röthenbach einiges zu bieten an gut unterhaltenen Wander- und Bikestrecken, an welchen gut ausgebaute Grillplätze nicht fehlen.

Röthenbach verfügt über die grössten zusammenhängenden Wälder im Kanton; sie leisten nicht nur als Erholungszone, sondern auch als Holz- und Energielieferanten wichtige Dienste.

Mit seinen 1'200 Einwohnern ist Röthenbach kantonale und nationale eine mittelgrosse Gemeinde, die Gemeindefläche von 37km² hingegen ist vergleichsweise stattlich, sie führt aber auch zu hohen finanziellen Belastungen, die das weitverzweigte Gemeindestrassennetz oder die aufwendige Wasserversorgung verursachen. Röthenbach wird wegen seines hohen Steuerfusses von 2.0 Einheiten gelegentlich als „Steuerhölle“ bezeichnet...

In der Gemeinde Röthenbach gibt es um die 70 Bauernbetriebe und ein vielfältiges Gewerbe (3 Käsereien, 2 Metzgereien, Gasthöfe, Landi, Bäckerei, Volg, Sägereien/Zimmereien/Schreinereien, Postagentur, Coiffeursalons, Schuhmacher/Schuhhaus, Autogaragen, Bauunternehmer, Dachdecker, Sanitäre/Spengler, Leitungsbau, Transporte, Kiesabbau etc.). Wie andernorts droht auch in Röthenbach in vielen Bereichen ein Abbau, insbesondere im Dienstleistungssektor (Post/Bank/ÖV) und auch die Übernachtungsmöglichkeiten im Gastgewerbe sind stark gefährdet; erfreulicherweise stehen immer mehr private Zimmer zur Verfügung, die diesen Trend etwas bremsen.

Sehr stark ausgeprägt sind in Röthenbach die sozialen Netzwerke: Es gibt über 30 Vereine in den Bereichen Musik (Jodlerklubs, Musikgesellschaft, Trachtenchor), Sport, Viehzucht etc. und natürlich auch gemeinnützige Vereine. Diese Vereine sorgen für eine gute Atmosphäre und ein lebenswertes Klima in Röthenbach und sind daher von eminenter Wichtigkeit für unser Dorf.

3. Ausgangslage

Am 9. September 2006 wurde der Gasthof Rössli ein Raub der Flammen.

Das Rössli war ein prächtiger alter Gasthof, der mit Kirche, Pfarrhaus, Gasthof Bären und Altem Schulhaus eine prominente Gebäudegruppe im Zentrum von Röthenbach bildete. Seit dem Brand klafft eine schmerzhaft Lücke im Ortsbild, was sehr bedauerlich und leider irreparabel ist. Der Verlust des Rösslis ist aber auch in einer anderen Hinsicht fatal: Das Rössli verfügte über eine vollständige Theater- und Konzertinfrastruktur – alle Konzerte und Theateraufführungen unserer Musik- und Theatervereine fanden im Saal des Rösslis statt, der eine grosse Bühne (sogar mit Theaterkulissen) und ausreichend Platz für ein grosses Publikum bieten konnte. Ebenso konnten überregionale Versammlungen (Delegiertenversammlungen der Schützen, Hornusser, Samariter, Musikvereine etc.) problemlos durchgeführt werden.

Es gibt in Röthenbach leider kein Gebäude, das den Rösslisaal auch nur annähernd ersetzen könnte. Der Not gehorchend finden heute alle grossen Anlässe in der Turnhalle statt, die aber bereits durch Schule und Sportvereine ausgelastet ist. Entsprechend kompliziert und aufwendig gestalten sich die Anlässe und Konzerte in der Turnhalle: Sie können, wenn sie mehrere Tage dauern, nur in der Ferienzeit stattfinden und der Auf- und Abbau ist komplex, weil die Turnhalle nicht für eine solche Nutzung konzipiert ist (der Hallenboden muss durch eine Gummimatte geschützt werden, sämtliche Infrastruktur wie Bühne, Beleuchtung, Ton, Bestuhlung etc. muss auf- und wieder abgebaut werden).

Wenn die Turnhalle den Vereinen aus terminlichen Gründen überhaupt zur Verfügung steht, müssen sie einen unverhältnismässigen Aufwand für das Einrichten der Halle in Kauf nehmen – je kürzer ein Anlass, desto unverhältnismässiger der Aufwand.

Leider gibt es in Röthenbach derzeit keine Alternative und der Blick in die Umgebung zeigt: Auch dort gibt es sie immer seltener – viele Gasthöfe mit Sälen sind in letzter Zeit verschwunden und viele noch aktive Wirte verzichten auf den Saal, sobald eine Renovation des Saales ansteht, weil sich die feuerpolizeilichen Vorgaben nicht innerhalb eines tragbaren finanziellen Rahmens erfüllen lassen.

Wir gehen deshalb davon aus, dass ein Gebäude mit grossem Saal auch von auswärtigen Vereinen genutzt würde und regionale Bedeutung erlangen könnte.

4. Zielsetzung

Mit dem neuen Saalbau soll den Vereinen eine zeitgemässe Infrastruktur für ihre vielfältigen Anlässe zur Verfügung stehen.

Zudem soll Röthenbach wieder einen Saal erhalten, in dem auch grosse Veranstaltungen anderer Interessengruppen stattfinden können (Privatpersonen, Institutionen, Gewerbe, Militär etc.).

Der neue Saalbau soll Röthenbach als attraktive Gemeinde des obersten Emmentals stärken, das Dorf beleben und Menschen aus dem näheren und fernerem Umkreis nach Röthenbach holen.

«Chumm lueg iche!» – der neue Saalbau soll dazu beitragen, dass unser Slogan befolgt wird und viele Menschen den Weg nach Röthenbach finden und sich hier wohl fühlen.

4.1. Werte, die uns leiten...

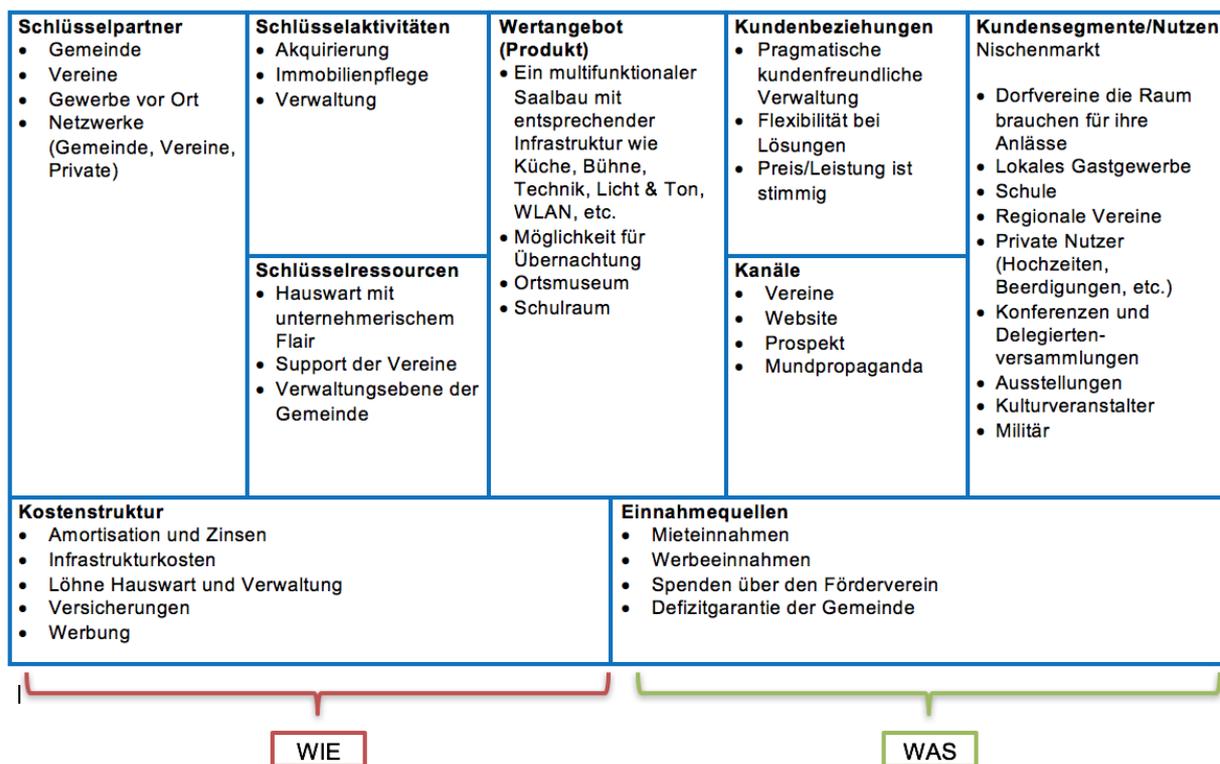
Unsere Vereine sind die KMUs der Gesellschaft: Proben, Konzerte und andere Vereinsanlässe bieten die Gelegenheit zu Begegnungen unter den Vereinsmitgliedern und sorgen für den Zusammenhalt der Gemeinde. Die Vereine sind die sozialen Netzwerke, die wesentlich zur guten Atmosphäre, der Lebensqualität und zum Wir-Gefühl in der Gemeinde beitragen. Sie schaffen mit ihren Strukturen einen Gegenpol zur andernorts stetig fortschreitenden Individualisierung der Gesellschaft.

4.2. Qualität

Der neue Saalbau soll Vereinen und Veranstaltern zu attraktiven Bedingungen zur Verfügung stehen. Die organisatorischen Abläufe sollen einfach, effizient und benutzerfreundlich gestaltet sein.

Der Bau soll optisch ansprechen, ins Ortsbild passen und mit seiner Funktionalität überzeugen.

5. Geschäftsmodell «Saalbau Röthenbach»



5.1. Kundensegment

Der Saalbau soll in erster Linie den Bedürfnissen der lokalen Vereine und Institutionen entsprechen: Musikgesellschaft, Jodlerklubs, Trachtenchor, aber auch alle anderen Vereine, die für ihre Anlässe auf einen grossen Raum angewiesen sind, sollen vom Saalbau profitieren können. Auch das Gewerbe, insbesondere das Gastgewerbe, soll die Lokalität für grosse Anlässe nutzen können. Selbstverständlich richtet sich das Angebot auch an Vereine der Region und Institutionen im Emmental (Delegiertenversammlungen, Konferenzen etc.). Denkbar ist auch eine Nutzung des Saales oder der Nebenräume durch die Schule (Musikraum, Mittagstisch, Bibliothek). Kulturveranstalter finden im Saalbau ein ideales Konzert- oder Ausstellungslokal; es steht ebenso Privaten offen für grosse Feste (Hochzeitsfeste nach der Trauung in der Kirche Würzbrunnen, Geburtstagsfeiern, grosse Abdankungen etc.) oder Angehörigen der Armee (KP, Unterkunft Kader, Küche/Essraum).

5.2. Wertangebot

Mit dem Saalbau soll ein multifunktionaler, akustisch überzeugender Saalbau entstehen mit entsprechender Infrastruktur wie Küche, Bühne, Technik, Licht & Ton, WLAN etc.; ferner sind Gästezimmer geplant für Übernachtungen nach Feierlichkeiten.

Bei Bedarf kann im Saalbau Schulraum geschaffen und ein Ortsmuseum eingerichtet werden (Exponate Hans Riedwyl zur Geschichte Röthenbachs).

5.3. Kundenbeziehungen

Der Saalbau soll pragmatisch, effizient und kundenfreundlich verwaltet werden. Auf die Flexibilität bei der Suche nach bedürfnisorientierten Lösungen legen wir höchsten Wert. Das Preis/Leistungsverhältnis ist angemessen.

5.4. Kanäle

Das Angebot wird über die Vereine weitergetragen, wobei die Mitglieder der Vereine als Multiplikatoren wirken (Mund-zu-Mund-Propaganda). Ebenso wird der Saalbau an prominenter Stelle in der Homepage der Gemeinde erscheinen, ein Flyer/Prospekt wird an geeigneten Stellen aufgelegt und an potenziell interessierte Kreise (Vereine und Institutionen der Region) verschickt.

5.5. Schlüsselressourcen

Von zentraler Bedeutung wird die Bedienung des Kunden durch die Verwaltung (Gemeindeverwaltung) sein, ebenso ein Hauswart mit unternehmerischem Flair. Bei der Kommunikation des Angebotes spielen die Vereine und deren Mitglieder eine wichtige Rolle.

5.6. Schlüsselaktivitäten

Als Schlüsselaktivitäten betrachten wir die speditive und fehlerfreie Verarbeitung von Reservationen, die zuvorkommende Bedienung der Mieterschaft, die sorgfältige Pflege der Liegenschaft sowie die Akquirierung neuer Mieter.

5.7. Schlüsselpartner

Unsere Schlüsselpartner sind die Gemeinde Röthenbach, lokale und regionale Vereine sowie das Gewerbe vor Ort (u. a. als Zulieferer) und deren Netzwerke.

6. Äusseres Umfeld

6.1. Marktanalyse und Schlüsselrends

In Ermangelung einer Alternative finden derzeit die grossen Anlässe unserer Vereine in der Turnhalle statt. Diese Anlässe können nur ausserhalb der Belegung durch die Schule durchgeführt werden und in den meisten Fällen ist ein aufwendiger Umbau der Turnhalle nötig (Bodenverlegen, Bühnenbau, Beleuchtungs- und Tonanlage). Für grosse Anlässe mit mehreren Aufführungstagen ist der Vorbereitungsaufwand enorm, für kurze Anlässe mit grossem Publikum ist er völlig unverhältnismässig (Delegiertenversammlungen).

Das Angebot an Sälen in der Region ist seit Jahren rückläufig: Viele Wirte schliessen ihre Säle, weil sie sich nicht rentabel bewirtschaften lassen bzw. weil sich der Renovationsaufwand, den die feuerpolizeilichen Vorschriften fordern, wirtschaftlich nicht rechtfertigen lässt.

Der Bedarf an Sälen für grosse Anlässe ist vorhanden; nur wenn die Lokalitäten vorhanden sind, sind weitere Nutzungen (Konzerte, Ausstellungen, Versammlungen, Konferenzen) denkbar.

6.2. Wettbewerbsanalyse

Die Nachfrage nach grösseren Veranstaltungslokalen übersteigt das Angebot bereits heute: In den umliegenden Gemeinden sind in den letzten Jahren viele Gasthöfe und damit viele Säle verloren gegangen (Heimenschwand, Unterlangenegg, Linden, Eggiwil, Aeschau, Schüpbach, Signau, Emmenmatt), weitere dürften folgen.

Wir gehen davon aus, dass der Saalbau in Röthenbach auch von Vereinen umliegender Gemeinden genutzt werden dürfte.

Zudem könnten mit dem neuen Saalbau neue Veranstaltungen (Konzerte, Ausstellungen, Kurse) mit überregionaler Ausstrahlung nach Röthenbach geholt werden.

6.3. Finanzanalyse

Es liegt auf der Hand, dass die Finanzen das vordringlichste Problem bei der Realisierung des Saalbaues sind und zwar sowohl die Investitions- wie die Betriebskosten.

6.3.1. Investitionskosten

CHF 800'000.- werden wir bei diversen Stiftungen und beim Lotteriefonds beantragen, weitere CHF 400'000.- müssen wir über Gönner und über die Vereine generieren. Hier sind wir darauf angewiesen, dass alle Vereine und alle Vereinsmitglieder individuell ihre Netzwerke spielen lassen.

Ferner gilt es, die restlichen max. CHF 1'700'000.- zu finanzieren. Ein finanzielles Engagement in dieser Grössenordnung ist für die Gemeinde Röthenbach ein zu grosses Risiko. Es sind deshalb weitere Finanzierungsmöglichkeiten aufzulegen:

- Eigenleistungen beim Bau
- Spenden
- Schenkungen
- Legate
- etc.

6.3.2. Betriebskosten

Bei den Betriebskosten fallen Zinsen und Amortisation der rückzahlbaren bzw. verzinslichen Investitionen ins Gewicht. Die Berechnungen zeigen, dass der Saalbau die Betriebskosten auch bei optimistischer Einschätzung nicht selber decken können (eine höhere Auslastung bringt zwar höhere Einnahmen, aber auch höhere Betriebskosten mit sich). Die Gemeinde muss daher bereit sein, auf lange Sicht ein Defizit zu tragen (s. Anhang Modellrechnungen).

7. Finanzierung, Investition und Betrieb

7.1. Break-even-Analyse

Eine Analyse im Vorfeld zu machen ist äusserst schwierig. Wir gehen heute davon aus, dass der Saalbau auch bei optimistischer Prognose nie selbsttragend betrieben werden kann und eine Defizitgarantie der Gemeinde im besten Fall in der Grössenordnung von \approx CHF 35'000.- notwendig sein wird.

7.2. Finanzierungsbedarf

CHF 2.5 Mio. (Land im Baurecht) / CHF 2.9 Mio. (Land gekauft)

Finanzierungsmodelle im Anhang ab Seite 17

8. Verkaufsszenarios und -vorhersagen

8.1. Marketing

8.1.1. Aufgabe

Die Gemeinde Röthenbach orientiert sich mit dem neuen Saalbau in erster Linie an der bestehenden Raumknappheit bei den aktuellen Vereinsanlässen. Sie möchte sich darüber hinaus mit diesem Zentrum in der Region als Veranstaltungsort positionieren.

8.1.2. Marketingziele

- Lokales Raumangebot für Vereinsanlässe und grosse Anlässe anderer Veranstalter
- Raumangebot für Vereine und Organisationen in der Region
- Raumangebot für kantonale und nationale Anlässe wie z. B. das Tanzfestival „vertantz“
- Raumangebot für Kulturanlässe (Ausstellungen, Konzerte, Konferenzen, etc.) jeglicher Art

8.1.3. Kommunikationsziele

- Zielgruppen auf das Angebot sensibilisieren und die Vorteile kommunizieren
- Steigerung des Bekanntheitsgrades der Gemeinde Röthenbach
- Kundengewinnung und Kundenbindung

8.1.4. Zeitraum

Entwicklung und Einführung der entsprechenden Kommunikationsmittel im 1. Halbjahr 2019

8.1.5. Vorgehen

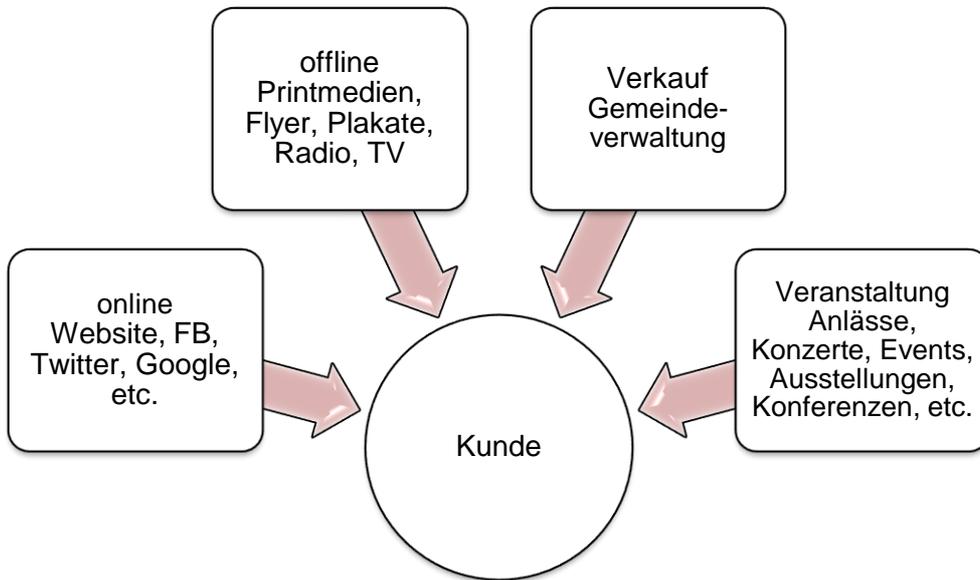
Im Interesse des Kunden gilt es, auf möglichst rasche Art und Weise der Zielgruppe mitzuteilen, dass

- die Gemeinde Röthenbach ihr Raumangebot erweitert hat und
- dieses Raumangebot auf der Website der Gemeinde gebucht werden kann.
- Es sind deshalb möglichst zwei Kommunikationswege parallel einzuschlagen sowohl im Internet wie auch im Mailing resp. Postversand.

8.1.6. Werbebotschaft

Die Gemeinde Röthenbach ist mit ihrem Saalbau ein regional wichtiger Raumanbieter für Anlässe jeglicher Art.

8.1.7. Das Konzept und die Massnahmen:



Online

Website: Die bestehende Site soll als Basis dienen und wird grundsätzlich für den neuen Bereich ergänzt.

Direct-Mail: Mit dem Direct-Mailing werden in erster Linie Aktivitäten im Saalbau publiziert.

Anlässe werden beworben. Die URL wird auf allen Kommunikationskanälen kommuniziert.

Offline

Besondere Anlässe werden den Anspruchsgruppen mit einem Einladungsbrief mitgeteilt.

Plakate und ggf. Inserate sind Aufgabe der Veranstalter.

Veranstaltungen

Sämtliche Veranstaltungen werden mit Flyern und auf der Website der Gemeinde beworben.

Verkaufsort

Die Gemeindeverwaltung ist allen Zielgruppen bekannt und gut erkennbar. Das Sekretariat ist täglich erreichbar.

Auf der Gemeindeverwaltung sind alle Informationen öffentlich zugänglich.

8.1.8. Richtbudget Marketing

Website	CHF	500.00
Folder (Layout)	CHF	500.00
Inserate (Layout)	CHF	500.00
Total	CHF	1'500.00

8.1.9. Ausgangslage (IST)

Folgende Veranstaltungen finden derzeit in unserer Gemeinde regelmässig statt:

Musikgesellschaft Röthenbach	Jahreskonzert	3 Tage
	Frühlingsfest	1 Tag
Jodlerklub Oberei	Konzert	evtl. 3 Tage
Jodlerklub Röthenbach	Frühlingskonzert	3 Tage
Trachtenchor Röthenbach	Konzert und Theater	4 Tage
Jodlerchörli Waldegg	Jahreskonzert	evtl. 1 Tag
Sportverein Röthenbach	Herbstfest	4 Tage
Damenturnverein Röthenbach	Plundermärit	evtl. 1 Tag
	Hörnli-Plousch	evtl. 1 Tag
Hornussergesellschaft	Lotto	2 Tage
Ziegen- & Schafzucht Röthenbach	Saujasset	1 Tag
Schützengesellschaft	Saujasset	1 Tag
Fam. Leuenberger, Dorf	Käsejasset	1 Tag
Frauenverein Röthenbach	Altersnachmittag	1 Tag
Damenturnverein Röthenbach	Altersnachmittag	1 Tag
Trachtenchor Röthenbach	Altersnachmittag	1 Tag
Kirchgemeinde Röthenbach	Altersnachmittag	evtl. 1 Tag
Samariterverein Röthenbach	Altersnachmittag	1 Tag
Einwohnergemeinde	Seniorenzmittag	1 Tag
	Gemeindeversammlung	2 Tage
Schule Röthenbach	Examen	1 Tag
Verein Vertantz	Vertanztfestival	evtl. 3 Tage
Kirchgemeinde Röthenbach	Frouezmorge	evtl. 1-2 Tage
Verkehrsverein	Hobbymärit (alle 2 Jahre)	2 Tage

Für praktisch alle obenerwähnten Anlässe ist der neue Saalbau die geeignete Lokalität; wir werden die VeranstalterInnen proaktiv angehen und mit einem attraktiven Angebot für den Saalbau gewinnen.

8.1.10. SOLL

Es ist davon auszugehen, dass sich der Trend fortsetzt und weitere Säle in der Region verloren gehen werden. Mit einer gezielten Werbung versuchen wir auch auswärtige Vereine zu gewinnen, ihre Anlässe in Röthenbach durchzuführen.

Neben dem Tanzfestival „vertantz“ ist eine Nutzung durch andere Institutionen für Konzerte, Ausstellungen, Kongresse, Festivals etc. denkbar.

9. Risikoanalyse

Spezifisches Risiko bleibt der Betrieb des Saalbaus – es wird sich kaum je kostendeckend betreiben lassen. Eine höhere Auslastung führt gleichzeitig zu höheren Betriebskosten.

Eine detaillierte Risikoanalyse findet sich im Anhang (Seiten 14 & 15).

10. Umsetzungsplan

s. Anhang Seite 13

11. Schlussfolgerung

Der Saalbau Röthenbach ist ohne Zweifel ein ehrgeiziges Projekt und die Finanzierung ist mehr als schwierig. Ob sich Spendengelder in der erforderlichen Höhe generieren lassen, ist aus heutiger Sicht kaum abzuschätzen; aber auch wenn das gelingt, bleibt die Finanzierung des Betriebes ein prominentes Problem. Die Chancen, die sich aus einem Saalbau ergeben, rechtfertigen jedoch den Versuch, das Projekt zu realisieren: Die Vereine sind für die Lebensqualität in Röthenbach von zentraler Bedeutung – eine angemessene Infrastruktur für ihre Produktionen ist angezeigt. Zudem eröffnet ein Saalbau der Gemeinde Röthenbach neue Möglichkeiten, indem neue Projekte im Kultur- oder Konferenzbereich möglich werden, was sich für Röthenbach sehr schnell als Standortvorteil erweisen und dem drohenden Abbau entgegenwirken kann.

Gelingen wird das Projekt nur, wenn wir es schaffen, die notwendigen Gelder zu generieren und auch die Vereine ihren Beitrag leisten, sowohl an die Finanzierung, bei der auch alle Vereinsmitglieder individuell gefordert sind, wie bei den Eigenleistungen: Es gibt in Röthenbach viele Handwerksbetriebe, die ihren Beitrag an den Bau in Form von Eigenleistung erbringen können.

Der Saalbau Röthenbach ist ein schwieriges, ehrgeiziges Projekt, es ist für Röthenbach aber auch eine einmalige Chance, als Gemeinde zu wachsen!

Röthenbach, im Januar 2018

Anhang

Umsetzungsplan

Projektplan Saalbau	2017		2018				2019				2020				2021			
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Aufgabe																		
Businessplan fertigstellen/verabschieden		■																
Kickoff-Veranstaltung mit Vereinen			■															
Finanzierungsprozess			■	■	■	■												
Pläne erstellen		■																
Verhandlungen Bauland		■																
Kommunikation Einwohnerversammlung				■			■		■	■		■	■		■		■	
Finanzierung gesichert								■	■									
Entscheid Einwohnerversammlung									■	■								
Baubewilligung											■	■	■					
Bauphase															■	■	■	■
Planung Eröffnung															■	■		
Planung Betrieb																■	■	
Eröffnung Saalbau / Dorffest																		■
Meilensteine					◆			◆	◆									◆

Thema	Wert	Beschreibung der gegenwärtigen und zukünftigen Risiken	Massnahmen zur Verhinderung od. Verminderung der Risiken	Wer/Wann
b) operationelle Risiken	hoch	Fehlende Personalressourcen für die Verwaltung des Saalbaus, die Bedienung der Mieter und für die Hauswartung	Gutes Briefing und enge Begleitung der Angestellten; auf hohe Dienstleistungsbereitschaft achten; geeignete Leute finden.	GF/GL
4. Haftpflichtrisiken	tief	Wenn bei den Versicherungen zu sehr gespart wird.	Professionelle Versicherungsberatung	GF
5. Personelle Risiken	mittel	s. operationelle Risiken		
6. Politische Risiken	hoch	Wenn die Einwohnergemeinde dem Projekt nicht zustimmt.	Eine transparente und regelmässige Informationspolitik ist zu pflegen.	GF/GL
	mittel	Die EWG stimmt dem voraussichtlich wiederkehrenden Defizit nicht zu	Gutes Marketing und für den Saal. Anstreben von noch mehr Spendengeldern.	GF/GL
8. Ökologische Risiken	tief	keine nennenswerten.		
9. Technologische Risiken	tief	keine nennenswerten.		
10. Reputationsrisiken	tief	Die subjektiven Bewertungen über Google etc. können rufschädigend sein.	Regelmässige Beobachtung der verschiedenen Portale und u. U. professionelle Reaktion.	GF/GL

Legende:

P: Präsident

GF: Geschäftsführung

GL: Geschäftsleitung

CFO: Finanzverantwortlicher

Baukosten

Arbeiten	Kosten in CHF	Arbeiten	Kosten in CHF
Bauleitung	50'000.00	Heizung	65'000.00
Werkplanung / Statik / Brandschutz	35'000.00	Lüftung	110'000.00
Baueingabepläne / Baueingabe	15'000.00	Bodenbeläge	105'000.00
Bauprofile	3'000.00	Elektro	110'000.00
Baustelleneinrichtung	20'000.00	Treppe	15'000.00
Baugruben und Erdarbeiten	30'000.00	Trennwände WC	28'000.00
Baumeisterarbeiten	130'000.00	Aussen und Innentüren	100'000.00
Umgebung	45'000.00	Gastroküche inkl. Inventar	200'000.00
Holzbau	710'000.00	Licht und Ton inkl. Akustikvorhang	135'000.00
Gerüst	20'000.00	Bühne	10'000.00
Spengler	10'000.00	Schränke	20'000.00
Dachdecker	43'000.00	Tischgarnituren und Stühle	35'000.00
Blitzschutz	3'000.00	Zimmereinrichtung	40'000.00
Fenster	104'000.00	Reserve ca. 5 %	115'000.00
Unterlagsboden	46'000.00	Total	2'507'000.00
Gipser- und Malerarbeiten	40'000.00		
Plattenarbeiten	50'000.00	Mehrkosten für Zimmer	311'000.00
Sanitärarbeiten	65'000.00		

Finanzierung Saalbau Röthenbach

Bau (Investitionskosten)

	Variante 1	Variante 2
	Land gekauft	Baurecht
	Betrag in CHF	Betrag in CHF
Ausgaben		
Erstellungskosten	2'507'000	2'507'000
Kosten Bauland	400'000	0
Total Ausgaben Bau	2'907'000	2'507'000
Einnahmen		
Spenden	800'000	800'000
Beitrag Vereine	400'000	400'000
Gemeinde/Mäzene/Schenkungen...	1'700'000	1'300'000
Finanzierungsaktionen	70'000	70'000
Total Einnahmen Bau	2'970'000	2'570'000

Betrieb pro Jahr (wiederkehrende Kosten)

Ausgaben	Land gekauft		Baurecht	
	Betrag in CHF		Betrag in CHF	
Hauswart	10'000		10'000	
Versicherungen	4'000		4'000	
Zinsen	13'600	0.8 %	10'400	0.8 %
Amortisation	68'000	25 J.	52'000	25 J.
Reparaturen	5'000		5'000	
Energie/Wasser/Abwasser	7'500		7'500	
Ver-/Entsorgung	4'000		4'000	
Miete PP	3'000		3'000	
Anschaffungen	1'000		1'000	
Reinigungs- und Verbrauchsmaterial	1'000		1'000	
Baurechtszins	0		12'000	
Total Ausgaben Betrieb	117'100		109'900	

Optimistische Variante

Einnahmen	Land gekauft	Anzahl	Baurecht	Anzahl
Vermietungen				
Grosse Anlässe	12'000	20	12'000	20
Mittlere Anlässe	4'000	10	4'000	10
Kleine Anlässe	6'250	25	6'250	25
Übernachtungen	6'000	200	6'000	200
Küche	1'500	30	1'500	30
Reinigung	4'500	30	4'500	30
Parkplätze	1'000	20	1'000	20
Werbung	10'000		10'000	
Verträge mit Lieferanten	4'000		4'000	
Mitgliederbeiträge FÖV	10'000		10'000	
Total Einnahmen Betrieb	59'250		59'250	
Differenz Betrieb	-57'850		-50'650	

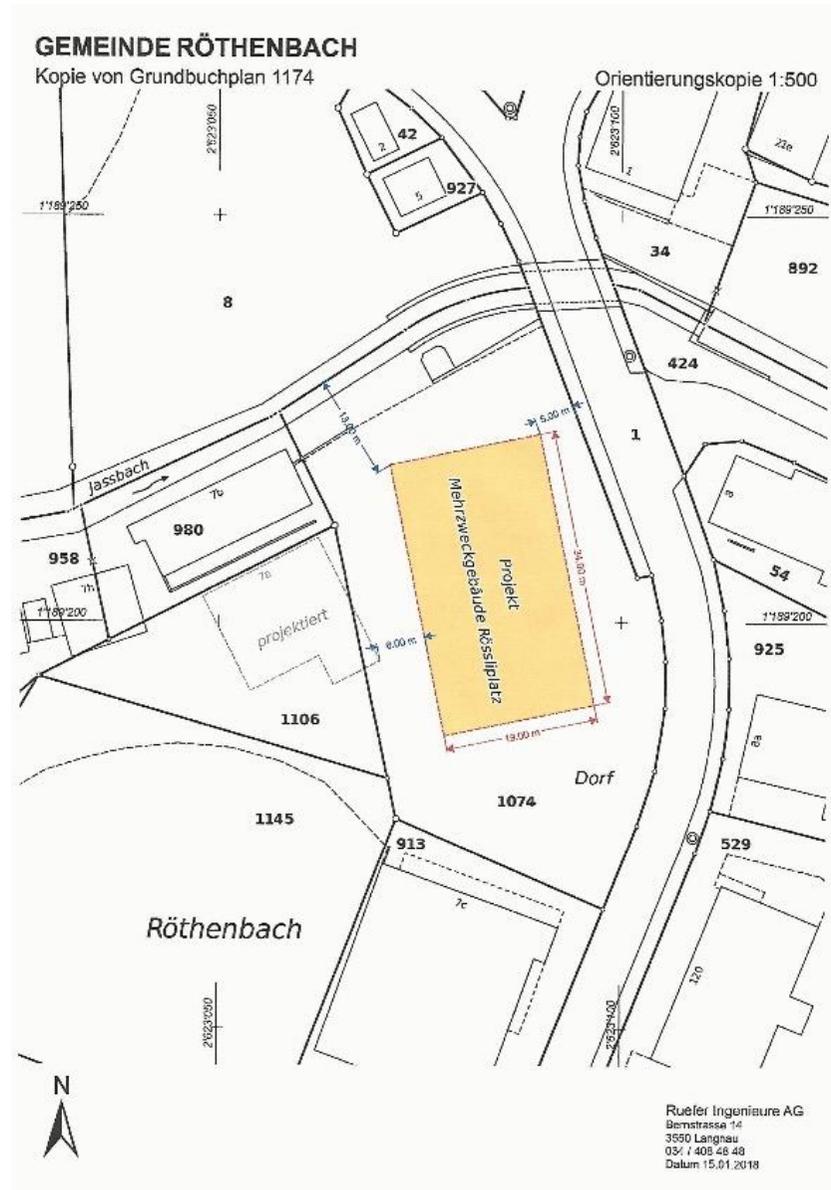
Realistische Variante

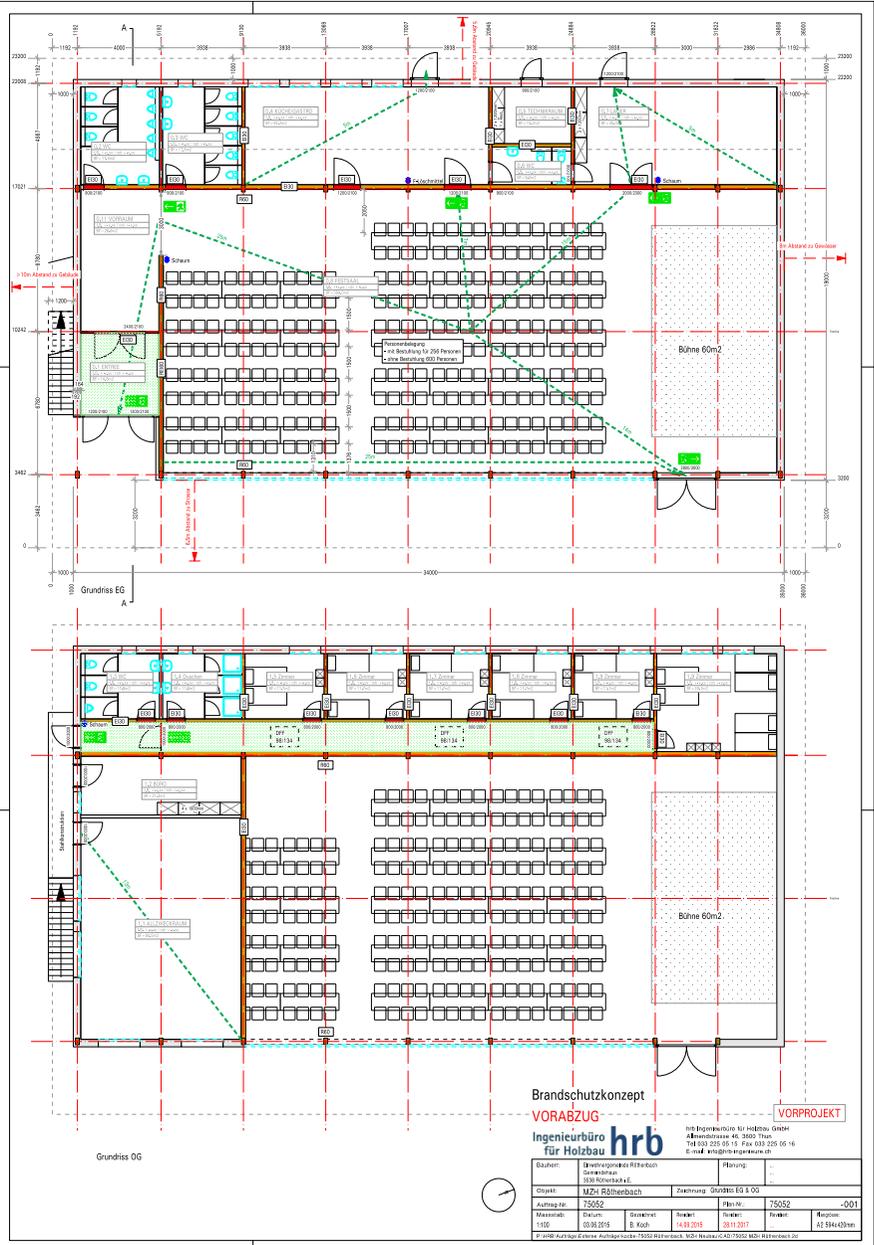
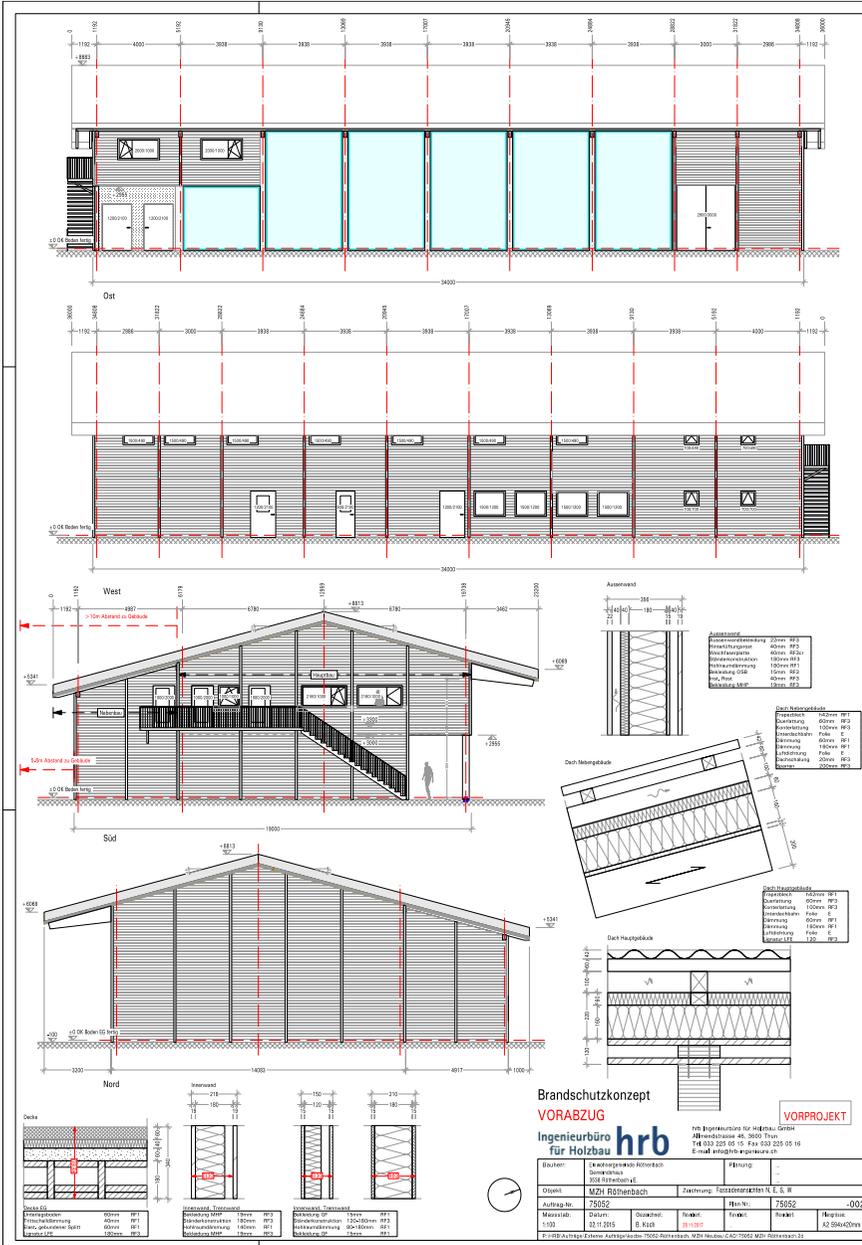
Einnahmen	Land gekauft	Anzahl	Baurecht	Anzahl
Vermietungen				
Grosse Anlässe	9'000	15	9'000	15
Mittlere Anlässe	3'200	8	3'200	8
Kleine Anlässe	5'000	20	5'000	20
Übernachtungen	3'000	100	3'000	100
Küche	1'500	30	1'500	30
Reinigung	4'500	30	4'500	30
Parkplätze	750	15	750	15
Werbung	5'000		5'000	
Verträge mit Lieferanten	2'000		2'000	
Mitgliederbeiträge FÖV	5'000		5'000	
Total Einnahmen Betrieb	38'950		38'950	
Differenz Betrieb	-78'150		-70'950	

Pessimistische Variante

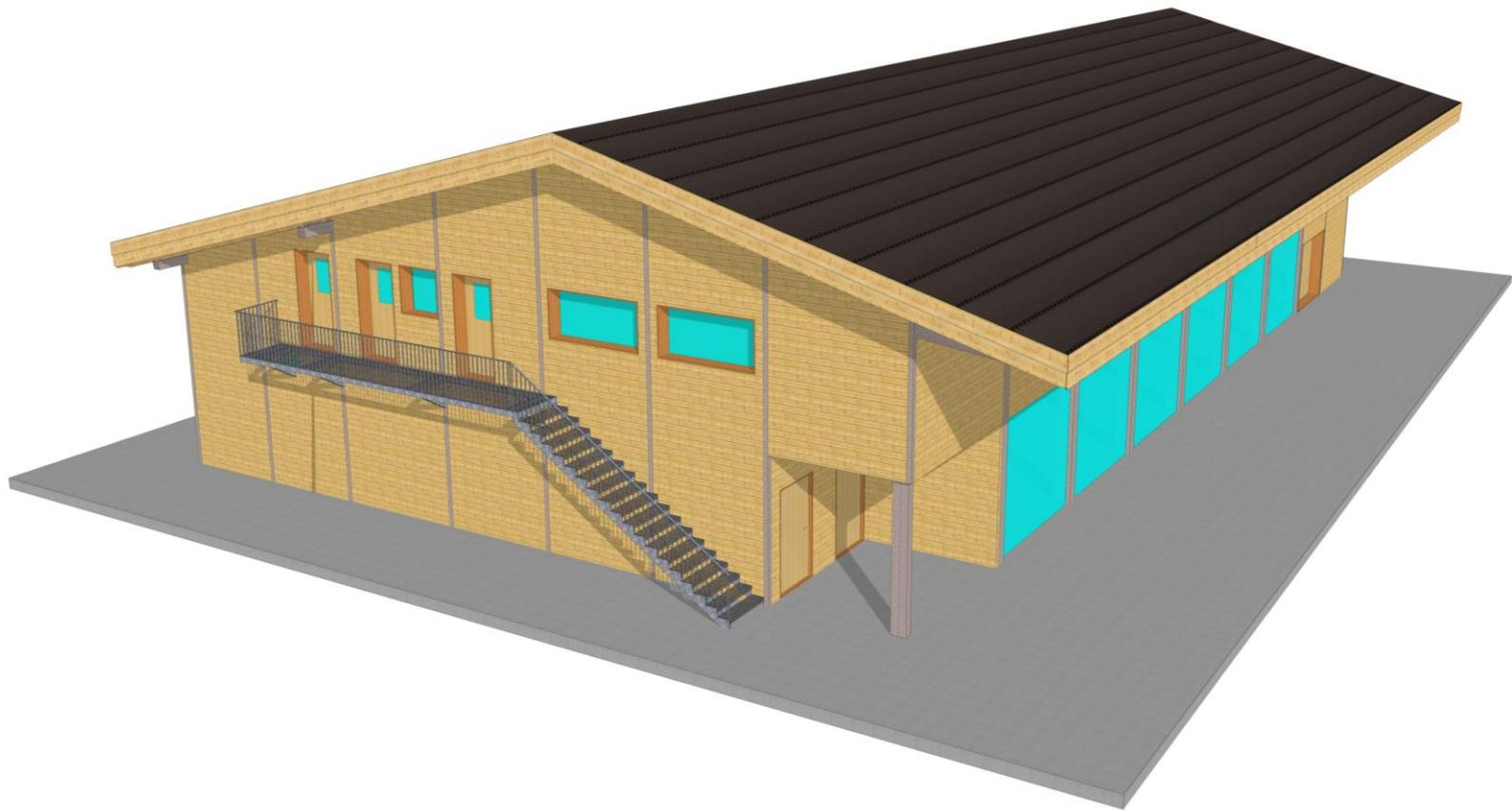
Einnahmen	Land gekauft	Anzahl	Baurecht	Anzahl
Vermietungen				
Grosse Anlässe	6'000	10	6'000	10
Mittlere Anlässe	2'000	5	2'000	5
Kleine Anlässe	3'000	12	3'000	12
Übernachtungen	1'500	50	1'500	50
Küche	750	15	750	15
Reinigung	2'250	15	2'250	15
Parkplätze	500	10	500	10
Werbung	2'000		2'000	
Verträge mit Lieferanten	1'000		1'000	
Mitgliederbeiträge FÖV	2'000		2'000	
Total Einnahmen Betrieb	21'000		21'000	
Differenz Betrieb	-96'100		-88'900	

Pläne











Röthenbach, Januar 2018