

Vision Dorfzentrum im Kern



Agenda

1. Vorwort
2. Partner & Projektgruppe
3. Bedarf / Bedürfnisse in der Gemeinde
4. Projekt Idee «Vision»
5. Bauprojekt
6. Rechtsform
7. Konsumgenossenschaft
8. Zeitplan Realisierung
9. Information aus der Bürgergemeinde GV
10. Fragen
11. Anträge

1. Vorwort

- Seit mehreren Jahren ist der Überlebenskampf der Konsumgenossenschaft ein grosses Thema im Vorstand. Verschiedene Szenarien, welche den Dorfladen zu einem positiven Ergebnis führen, haben leider nicht den gewünschten Um- oder Aufschwung gebracht. Dies soll sich mit einem neuen modernen Laden ändern.
- Das Gebäude und die Einrichtung des Ladens sind in die Jahre gekommen und müssen kurz- bis mittelfristig ersetzt oder saniert werden.
- Aufgrund dieser anstehenden Grossinvestitionen wurden die Vision „Dorfladen im Kern“ ins Leben gerufen. In verschiedenen Arbeitsgruppen wurden mögliche Szenarien erarbeitet unter Einbezug des neuen Leitbildes der Einwohnergemeinde.
- Mit Vertretern aus der Gemeinde und dem lokalen Gewerbe hat die Arbeitsgruppe nun eine Projektidee skizziert, welche die langfristige Sicherung des Dorfladens sicherstellen kann.

2. Partner & Projektgruppe

Die „Vielschichtigkeit“ des Projektes bedingt in der Startphase eine breit abgestützte Projektgruppe aus Gemeindevertreterinnen, Mitglieder des Vorstandes der bestehenden Konsumgenossenschaft, lokale Vertreter des Gewerbes, sowie interessierte Fachpersonen aus der Architektur und Finanzbranche.

Einwohner- und Bürgergemeinde Erschwil

- Susanne Koch,
Gemeindepräsidentin
- Sabine Ryser,
Gemeinderätin

Konsumgenossenschaft

- Rita Ammann
- Stephan Kaiser
- Astrid Bärtschi
- Andreas Ramseier
- Urs-Peter Jeker
- Elisabeth Schneider
- Heidi Stenz

Lokales Gewerbe

- Paul Neuschwander,
Gartenbau
- Camille Wohlgemuth,
Spenglerei & Zimmerei
- Philipp Stenz, Architektur
- Roland Borer, Treuhand &
Beratung

3. Bedarf / Bedürfnisse in der Gemeinde

Die Arbeitsgruppen Vision «Entwicklung Zentrum im Kern» sieht folgenden Bedarf in der Gemeinde Erschwil.

- Zentral gelegener Dorfladen mit einem vielseitigen Angebot an Handels- und Frischwaren, inkl. Postdienstleistung
- Zusätzlichen gemeinnützigen Wohnraum für «junggebliebene» Erschbiler und Erschbilerinnen
Die Umsetzung in generationengerechten Wohnungseinheiten steht dabei im Vordergrund.
- Schaffen von zusätzlichen Parkplatzmöglichkeiten (unterirdisch)
- Erhaltung und modernisieren der bestehenden Recyclingannahmestelle
- Zusätzliche Angebote des täglichen Lebens schaffen (Coiffeur, Podologie, Therapien, etc.)

3. Anstehende Renovation Dorfladen

Der Dorfladen ist in die Jahre gekommen. Es stehen grössere Renovationen an. Dies zu finanzieren wird für die Konsumgenossenschaft schwierig bis unmöglich.

- Inneneinrichtungen (Kühltruhen, Tiefkühltruhen/Schränke, Regale ...
- Lift
- Heizung
- Isolation gesamter Laden
- Inneneinrichtungen
- Total Sanierung Wohnung
- Dach

4. Projektidee «Vision»

Im Bereich des bestehenden Dorfladens soll eine neue moderne Überbauung erstellt werden

- Gemeinnütziger Wohnraum für jung und alt
- Moderner und zeitgemässer Dorfladen mit integriertem Café zum Verweilen nach dem Einkauf
- Gestaltung einer Begegnungszone «Dorfplatz»
- Tiefgarage/Aussenparkplätze
- Moderne Entsorgungs-Stelle
- Nachhaltige Verbundheizung



5. Bauprojekt - Gesamtübersicht

nach heute geltenden Zonenvorschriften

Detail Beschreibung gesamt

- 2 Mehrfamilienhäuser mit Laden und Café
- 2.5 und 3.5-Zimmer-Wohnungen, welche auch umgenutzt werden können zu Coiffeur, Podologie, Therapie etc.

Gebäude E1 (Satteldach)

- 1 Untergeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 2 Dachgeschosse

Total: Laden, Café + 7 Wohnungen

Gebäude E2 (Satteldach)

- 1 Untergeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 1 Dachgeschoss

Total: 7 Wohnungen

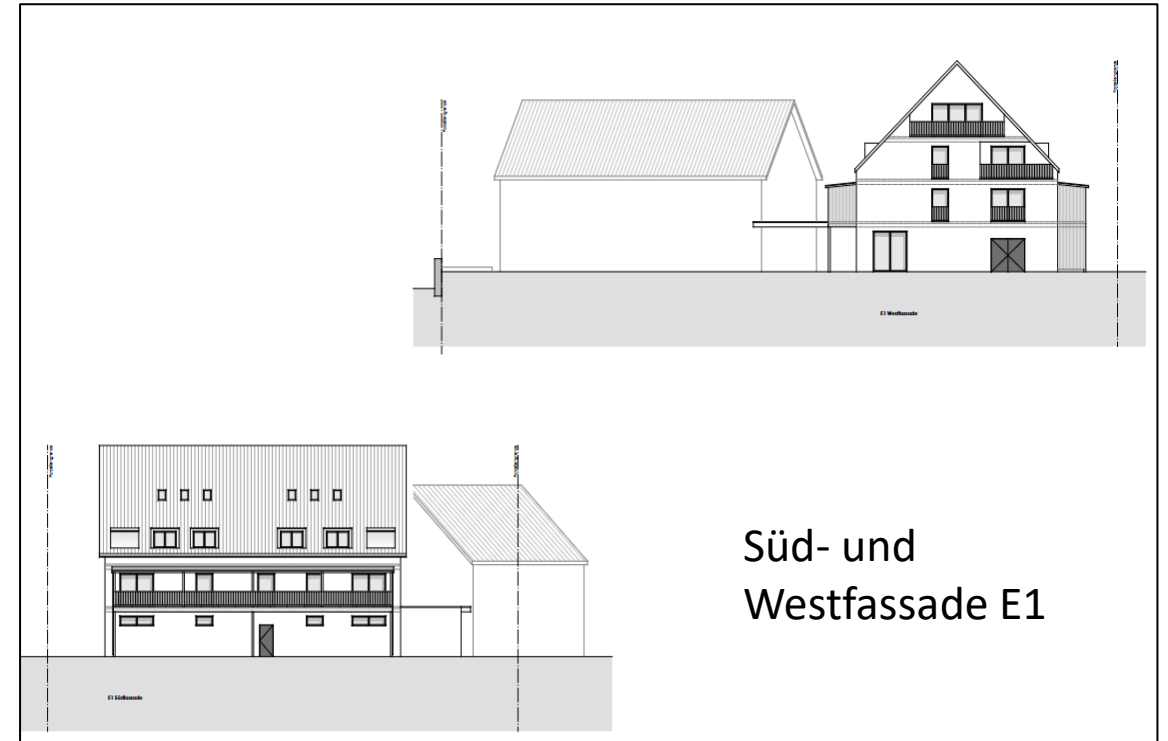
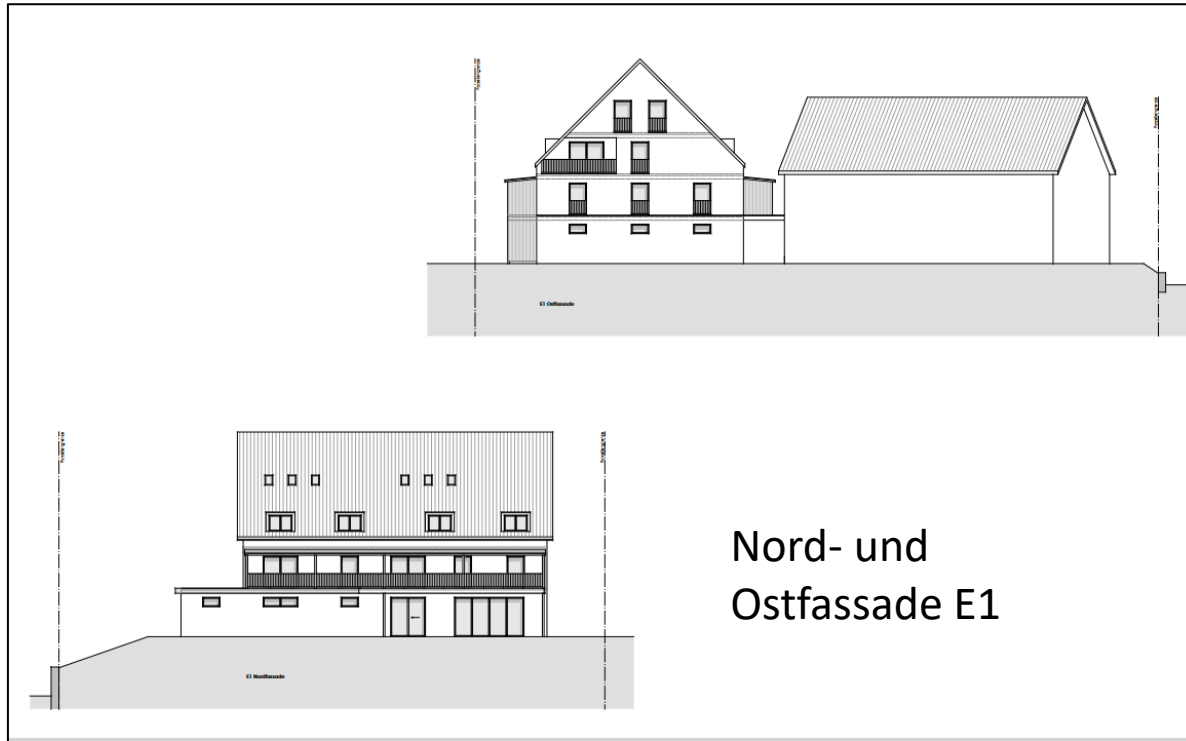
Autoeinstellhalle/Aussenparkplätze

28 Abstellplätze für Auto + 2 Abstellplätze für Motorräder

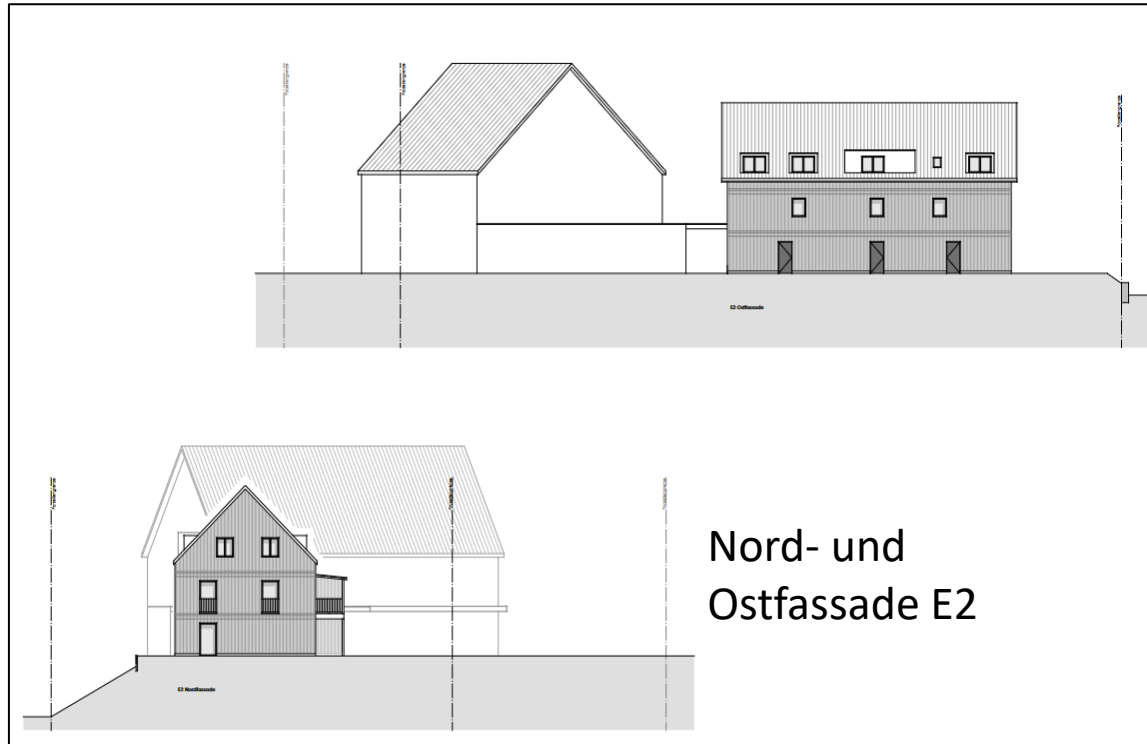
5 Aussenparkplätze



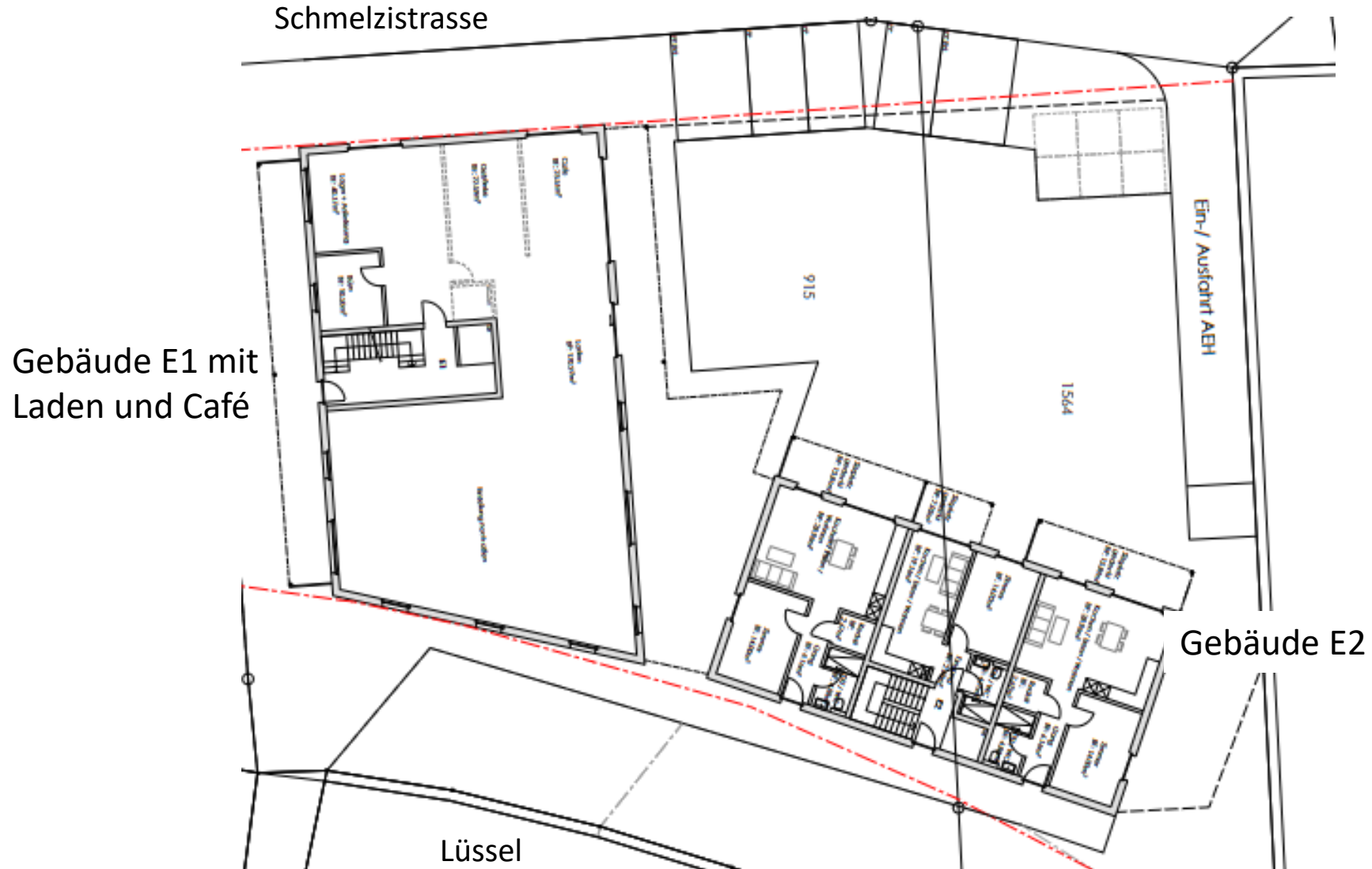
5. Bauprojekt – Fassaden Ansicht Gebäude E1



5. Bauprojekt – Fassaden Ansicht Gebäude E2



5. Bauprojekt – Grundriss EG Gebäude E1 und E2



Autoren: Kernteam Dorfzentrum im Kern

5. Bauprojekt - Parzellen

Diese Überbauung soll auf den beiden Parzellen Nr. 915 und 1564 erstellt werden, neben dem Raum für den Dorfladen sind insbesondere Wohnungen angedacht.

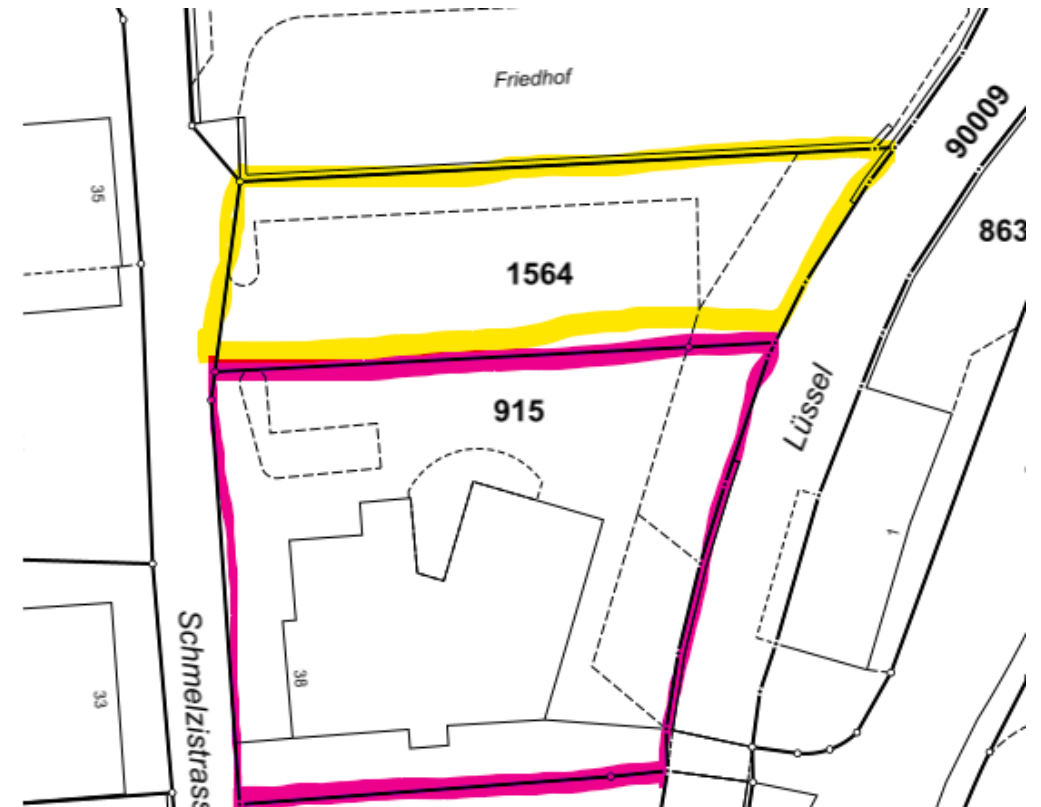
Die jeweiligen Grundstücke sollen im Baurecht erworben werden.

Parzelle 1564

Grösse 678 m²
im Besitz Bürgergemeinde Erschwil

Parzelle 915

Grösse 1234 m²
Im Besitz Konsumgenossenschaft Erschwil



6. Bauprojekt – Provisorium während Bauphase

Während der Bauphase 1-2 Jahre, soll der Dorfbevölkerung weiterhin ein Dorfladen zur Verfügung stehen. Zudem soll ein Heimplieferdienst aufgebaut werden.

Das Laden Provisorium soll folgendes sicherstellen:

- Versorgung der Dorfbevölkerung mit einem ähnlichen Angebot anlog des bestehenden Dorfladens soweit möglich.
- Zentrale Lage
- Poststelle
- Sicherstellen der jetzigen Arbeitsplätze



6. Rechtsform – Wohnbaugenossenschaft

Geplant ist eine unabhängige gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft zu gründen. (WBG)

Vorteile

- Unabhängigkeit
- Neue Genossenschaft für neues Projekt
- Die bestehende «Konsum» Genossenschaft bleibt bestehen und führt weiterhin den Dorfladen in Erschwil gemäss Zweck ihrer Statuten
- Konsumgenossenschaft ist 'normales' Genossenschaftsmitglied der WBG
- Möglichkeit von staatlicher und sozialer Förderung
- Einbezug der Gemeinde und Verankerung im neuen Leitbild

7. Konsumgenossenschaft – Auswirkung bei Realisierung Projekt

Die Umsetzung des Projekts ist für den Dorfladen eine grosse Chance um das Weiterbestehen auf Jahre hinaus zu sichern, birgt aber auch gewisse Risiken.

Vorteil	Auswirkung
Moderner Laden	• Zunahme an Attraktivität • Umsatz/Gewinn Zunahme • Breites Angebot • Gesicherte Partnerschaften (Volg/Post)
Integration in Dorfzentrum	• Bessere Wahrnehmung • Breitere Unterstützung durch Dorfbevölkerung • Begegnungszone direkt vor dem Laden
Neue Infrastruktur	• Geringeren Unterhalt • Geringere Stromkosten
Risiken	Auswirkung
Finanzierung	• Wegfall Gebäude • Bestehende Hypothek
Keine Mietzinseinnahmen	• Kein Quersubventionierung des Ladens
Umbauphase	• Reduziertes Angebot • Verlust Kunden • Umsatzrückgang

7. Konsumgenossenschaft – Auswirkung bei nicht Realisierung Projekt

Sollte das vorgestellte Projekt nicht umgesetzt werden, sind folgende Auswirkungen für die Konsumgenossenschaft zu erwarten

Vorteil	Auswirkung
Eigenständigkeit	• Es bestehen keine Abhängigkeiten • Selbstbestimmung über Gebäude und Laden
Mietzinseinnahmen	• Quersubventionen des Dorfladen (Bedingt Renovation)
Parkplatz	• Grosser Parkplatz direkt vor dem Dorfladen
Nachteil	Auswirkung
Renovationsbedürftiges Gebäude	• Laden inkl. Innenausbau muss saniert werden • Sanierung Gebäude (Hülle, Heizung, Lift usw.) • Sanierung Wohnung
Alter unattraktiver Laden	• Schlechte Präsentation der Ware • Eingeschränktes Angebot von Frischwaren (Gemüse, Früchte)
Umbauphase	• Reduziertes Angebot • Verlust Kunden • Umsatzrückgang
Finanzierung	• Die angespannte Finanzlage bleibt bestehen • Die Finanzierung der Renovation muss eingeständig getätigt werden.

7. Konsumgenossenschaft – Fakten

- Konsumgenossenschaft übergibt Parzelle 915 im Baurecht gegen einen Baurechtszins
- WBG stellt und finanziert Bauprovisorium
- Bestehendes Gebäude wird durch die WBG abgerissen
- WBG vermietet Konsumgenossenschaft voll ausgerüsteten Dorfladen und Kaffee inkl. Innenausbau

7. Konsumgenossenschaft – Businessplan ER

Erfolgsrechnung

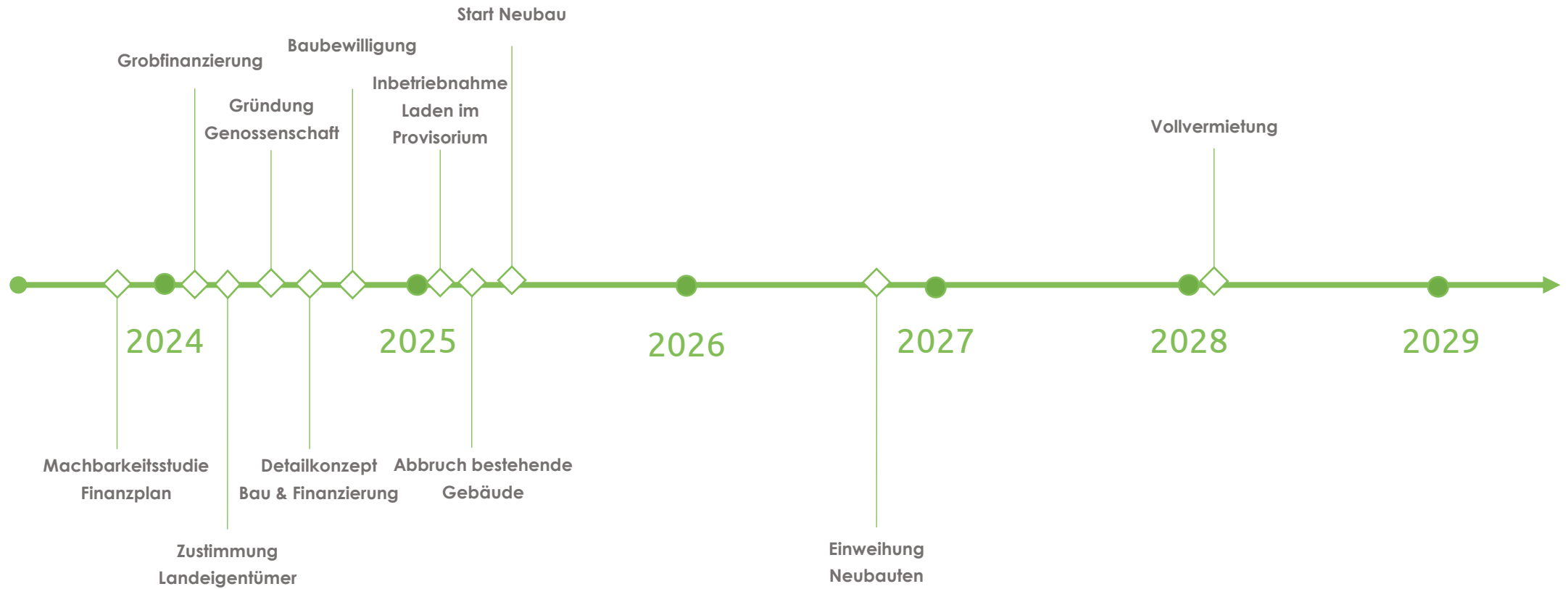
	2024	2025 Provisorium	2026	2027 Eröffnung	2028	2029	2030	2031
Umsatz aus Laden und Post	1'022'000	922'000	1'022'000	1'225'000	1'225'000	1'275'000	1'280'000	1'330'000
Handelswaren	814'500	729'000	810'000	973'000	973'000	1'013'000	1'013'000	1'054'000
Deckungsbeitrag I	207'500	193'000	212'000	252'000	252'000	262'000	267'000	276'000
Personalkosten	169'670	169'670	169'670	169'670	169'670	169'670	169'670	169'670
Deckungsbeitrag II	37'830	23'330	42'330	82'330	82'330	92'330	97'330	106'330
Gemeinkosten	80'200	38'600	38'600	78'750	75'250	75'250	75'250	75'250
Deckungsbeitrag III	-42'370	-15'270	3'730	3'580	7'080	17'080	22'080	31'080
Abschreibungen	101'949	13'500	13'500	13'500	13'500	13'000	13'000	13'000
Deckungsbeitrag IV	-144'319	-28'770	-9'770	-9'920	-6'420	4'080	9'080	18'080
Finanzerfolg	52'490	2'491	2'642	2'794	2'945	3'096	3'247	3'398
Deckungsbeitrag V	-91'829	-26'279	-7'128	-7'126	-3'475	7'176	12'327	21'478
Steuern	476	476	476	476	476	476	476	476
Gewinn / Verlust	-91'353	-25'803	-7'604	-7'602	-3'951	6'700	11'851	21'002

7. Konsumgenossenschaft – Businessplan Bilanz

Bilanz

	2024	2025 Provisorium	2026 Eröffnung	2027 Eröffnung	2028	2029	2030	2031
Aktive								
Flüssige Mittel	40'000	89'192	58'445	55'430	68'560	64'097	72'835	84'724
Forderungen	1'110	1'110	1'110	1'110	1'110	1'110	1'110	1'110
Vorräte	87'000	72'900	81'000	97'300	97'300	101'300	101'300	105'400
Aktive Rechnungsabgrenzungen	14'345	12'122	2'500	2'500	2'500	2'500	13'316	27'779
Umlaufvermögen	142'455	175'324	143'055	156'340	169'470	169'007	188'561	219'013
Anlagevermögen	168'054	154'554	141'054	127'554	114'054	101'054	88'054	75'054
Summe Aktiven	310'509	329'878	284'109	283'894	283'524	270'061	276'615	294'067
Passive								
kurzfristige Verbindlichkeiten	57'060	52'530	56'580	76'775	75'725	77'725	77'725	79'775
Rechnungsabgrenzungen		55'924	19'309	12'100	22'332	5'769	6'072	6'072
Total kurzfristiges Fremdkapital	57'060	108'454	75'889	88'875	98'057	83'494	83'797	85'847
Hypothek Raiffeisenbank	186'000	180'400	174'800	169'200	163'600	158'000	152'400	146'800
Darlehen Einwohnergemeinde Erschwil	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	196'000	190'400	184'800	179'200	173'600	168'000	162'400	156'800
Total langfristiges Fremdkapital	196'000	190'400	184'800	179'200	173'600	168'000	162'400	156'800
Genossenschaftskapital	12'180	12'180	12'180	12'180	12'180	12'180	12'180	12'180
Gesetzliche Gewinnreserve	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000
Freiwillige Gewinnreserve	130'000	38'647	12'844	5'241	0	0	0	0
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	622				-2'362	-6'313	387	12'238
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	-91'353	-25'803	-7'604	-7'602	-3'951	6'700	11'851	21'002
Eigenkapital	57'449	31'024	23'421	15'818	11'867	18'567	30'418	51'421
Summe Passiven	310'509	329'878	284'110	283'893	283'524	270'061	276'615	294'068

8. Zeitplan Realisierung Projekt



9. Information aus der Bürgergemeinde GV

- Die Bürgergemeinde hat an ihrer Gemeindeversammlung einstimmig beschlossen der Wohnbaugenossenschaft «Dorfzentrum im Kern» die Parzelle Nr. 1564 im Baurecht abzutreten, in einer ersten Phase unentgeltlich, nach 20 Jahre gegen einen Baurechtszins.

10. Fragen



11. Anträge

Der Vorstand sieht in dem Projekt «Dorfzentrum im Kern» eine grosse Chance für die Zukunft des Dorfladens und stellt folgende Anträge:

- Antrag 1 Zustimmung zum vorgestellten Projekt «Dorfzentrum im Kern»
inkl. Abriss des bestehenden Gebäudes**

- Antrag 2 Errichtung eines Baurechts zugunsten der zu gründenden, gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft
«Dorfzentrum im Kern» für die Parzelle 915 (1234m²)**

Danke für eure Aufmerksamkeit