

WIRTSCHAFT

Sigristen haus

SEIT 1774

Businessplan 2022

SIGRISTENHAUS AG

Inhaltsverzeichnis

2 Management Summary

5 Vorwort

6 Geschichtlicher Hintergrund

7 Unternehmensorganisation

- 7 Gründung der Sigristenhaus AG
- 7 Leitsätze
- 8 Verwaltungsrat
- 9 Geschäftsführung

10 Marktanalyse

- 10 Gemeinde Illgau
- 10 Gewerbliche Betriebe in Illgau und der Region
- 11 Marktübersicht anhand Positionierungskreuz
- 12 Zielgruppenanalyse
- 12 Marktbeurteilung anhand SWOT-Analyse

14 Bauprojekt und Betrieb

- 14 Bauprojekt
- 15 Betriebliche Produktionsmittel
- 17 Lieferanten

18 Finanzen

- 18 Finanzergebnisse
- 19 Kostenvoranschlag Neubau
- 19 Kostenübersicht Gesamtprojekt
- 19 Finanzierung Gesamtprojekt
- 20 Planerfolgsrechnung
- 21 Planbilanz

IMPRESSUM

Layout: Corinne Heinzer, Illgau

Verfasser dieses Dokuments ist der Verwaltungsrat der Sigristenhaus AG mit Unterstützung von externen Fachpersonen.

Management Summary

Das Sigristenhaus wurde 1774 erbaut. Es steht direkt neben der Kirche und prägt zusammen mit dem westlich gelegenen Posthaus und dem östlich stehenden Dörflihaus das Ortsbild des Dorfes Illgau in einem hohen Masse.

Im Mai 2014 wurde die Sigristenhaus AG mit dem Ziel gegründet, die umfangreichen Sanierungs- und Neubaumassnahmen zu realisieren. Es handelt sich um eine Aktiengesellschaft, die zurzeit zu 100% der Gemeinde Illgau gehört. Momentan beträgt das Aktienkapital CHF 840 000. Der Verwaltungsrat besteht aus neun Personen. Die Geschäftsführung obliegt

↓ Dorfbild mit Posthaus, Sigristenhaus und Dörflihaus



der Geschäftsführerin Trudi Rickenbacher. Der Personalbedarf liegt zwischen 300 bis 400 Stellenprozent.

Nach dem Um- und Neubau, soll ein/e Pächter/in bzw. ein Pächterpaar gesucht werden. Ein neues Erscheinungsbild und ein neuer Gesamtauftritt sollen kreiert werden.

Die Marktanalyse beschreibt die gewerbliche Situation in Illgau. Sie zeigt zudem das touristische Potenzial der Region auf. Mit passenden Angeboten kann das Sigristenhaus diese Ausgangslage für sich nutzen.

Das neue Sigristenhaus positioniert sich gestärkt im Hinblick auf seine Mitbewerber in der Region. Es zeichnet sich durch eine qualitativ gute Küche aus, kombiniert mit der Möglichkeit volkstümliche Musik und Kultur zu erleben, sei es durch das Ortsmuseum im Erdgeschoss oder durch entsprechende musikalische und kulturelle Anlässe.

Die Zielgruppen des Sigristenhauses sind Stammkunden (meist Einheimische), Tagesgäste, Liebhaber von volkstümlicher Musik und Kultur, sowie qualitätsbewusste Gäste. Die SWOT-Analyse zeigt auf, wie das Sigristenhaus seine Stärken aber auch Schwächen gegenüber den vorhandenen Chancen und Risiken nutzen kann.

Das Bauprojekt sieht vor, dass das denkmalgeschützte Sigristenhaus sanft renoviert wird, aber ansonsten bestehen bleibt. Das Posthaus und das Dörflihaus werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Die alte Sigristenhausstube wird direkt in das Tagesrestaurant einbezogen. So wird das Neue mit dem Alten, das Traditionelle mit dem Modernen verbunden und schafft ein exklusives Ambiente. Ein neuer unterteilbarer Saal kommt hinzu und bietet künftig Platz für 100 Gäste. Es entsteht eine

Aussenterrasse in Form einer Loggia hin zum Kirchenplatz. Es wird einen grosszügigen Mehrzweckraum und Platz für ein Ortsmuseum geben. Vier Hotelzimmer und zwei Wohnungen ergänzen das Angebot und stellen zusätzliche Einnahmequellen dar. Die Bauzeit beträgt rund zwei Jahre.

Durch das verbesserte Raumangebot lässt sich der in den letzten Jahren erzielte Umsatz von durchschnittlich CHF 480 000 um rund 20% steigern.

Die Gebäudeübernahmen, der Grundstückkauf und der vorliegende Kostenvoranschlag für das Bauprojekt belaufen sich auf eine Gesamtinvestitionssumme von rund CHF 6 Mio.

Das Aktienkapital ist auf CHF 2 Mio. ausgelegt, wovon die Gemeinde Illgau mindestens 51% hält. Die restlichen CHF 950 000 sollen durch Private gezeichnet werden.

Die Betriebserfahrungen durch die Sigristenhaus AG haben gezeigt, dass die Fremdfinanzierung nicht mehr als CHF 2 Mio. betragen darf. Trotz dem verbesserten Angebot und den zusätzlichen Einnahmequellen, braucht es Spenden und A-fonds-perdu-Beiträge im Umfang von CHF 2 Mio. **Solange die Finanzierung nicht steht, wird nicht gebaut.**

Vorwort

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser. Vor Ihnen liegt der Businessplan der Sigristenhaus AG. Anlass dazu gibt der dringend notwendige Um- und Neubau, für den das Sigristenhaus Ihre finanzielle Unterstützung braucht.

Das alte Sigristenhaus steht unter Denkmalschutz. Darauf sind wir stolz und wir wollen es bewahren. Es wird liebevoll und mit viel Respekt in den Neubau miteinbezogen. Die alte Sigristenhausstube wird zu unserem Tagesrestaurant und damit endlich wieder in den Alltagsbetrieb integriert.

Das Sigristenhaus ist viel mehr als einfach nur ein Restaurant. Es ist der Treffpunkt für die Bevölkerung, der gesellschaftliche Dreh- und Angelpunkt für das Dorf- und Gemeinschaftsleben. Jung und Alt trifft sich zum Znüni, zum Kaffee, am Stammtisch, zum Feierabendbier. Es ist das Versammlungslokal unserer zahlreichen Vereine und das Eingangstor für die Besucher und Besucherinnen von Illgau.

Das Sigristenhaus, mit seiner Lage direkt neben der Kirche, dem Kirchenplatz und am Rand des Bettbaches prägt unser Dorfbild. Es ist das Gesicht, die Visitenkarte von Illgau, dem Bergdorf auf der Sonnenterrasse über dem Muotatal.

Das Sigristenhaus ist auch unsere Kulturstätte. Bei uns ist es üblich, dass Versammlungen mit Musik, Gesang und Sketchs bereichert werden. Und diese Art von Kultur ist reichlich vorhanden und wird sehr aktiv gelebt. Dazu gehört aber auch das Jassen – aber bitte kein Schieber – da haben wir eine eigene Kreation, die nur in Illgau gespielt wird.



Mit Ihrer Unterstützung helfen Sie einer sehr lebendigen Dorfgemeinschaft, sich weiter zu bewahren. Sie helfen einer Berggemeinde eine Aufgabe zu stemmen, die sie aus eigener Kraft nicht kann. Zudem wird ein denkmalgeschütztes Haus belebt und eine Stätte geschaffen, in der sehr kreatives Kulturschaffen praktiziert und gelebt wird.

Wir freuen uns, Ihnen unser Projekt persönlich vorstellen zu können. Unsere Wertschätzung und unser Dank für Ihre wohlwollende Prüfung und Unterstützung ist Ihnen sicher.

Othmar Reichmuth
Präsident Sigristenhaus AG

Illgau, Mai 2022

Geschichtlicher Hintergrund

Im Jahr 1774 hat die Kirchgemeinde in unmittelbarer Nähe zur Kirche das Sigristenhaus gebaut. Das Haus wurde dem Sigrist verpachtet und er durfte Getränke ausschenken und Mahlzeiten abgeben – anders gesagt – er hat das Wirtrecht erhalten. Somit war der Kirche gedient, indem ihr Verwalter in unmittelbarer Nähe war. Die karge Abgeltung aus dem Sigristendienst konnte mit der Möglichkeit zur Führung der Wirtschaft, der Poststelle und eines Spezereiladens im Erdgeschoss, existenzfähig gemacht werden. Er musste auch Auflagen erfüllen. Eine ist bis heute geblieben – so besteht in der alten Sigristenhausstube ein Zutrittsrecht für alle Illgauer, ohne dass ein Konsumationszwang besteht.

1888 wurde das Posthaus erbaut. Es steht westlich neben dem Sigristenhaus. In dieses Haus wurde dann die Poststelle gezügelt und in späteren Jahren, als die Post in neuen Gebäulichkeiten untergebracht war, ebenfalls der Spezereiladen. Zusätzlich war die Raiffeisenbank Illgau im Posthaus untergebracht. 1954 wurde der Zwischenbau zum Sigristenhaus erstellt und seither als Wirtschaft genutzt.

1984 hat die Gemeinde Illgau den Zwischenbau und das Posthaus gekauft. Damit ist die Gemeinde Eigentümerin dieser Gebäudeeinheit.

Das Dörflihaus, welches sich auf der Nordostseite des Sigristenhauses befindet, wurde 1913 erbaut. Die Sigristenhaus AG hat für dieses Gebäude ein Vorkaufsrecht bis Oktober 2023 vereinbart. Sobald die Baubewilligung vorliegt und die Finanzierung gesichert ist, wird das Kaufrecht ausgelöst.

Quelle: Illgauer Chronik – Geschichte eines Bergdorfs

Unternehmensorganisation

GRÜNDUNG DER SIGRISTENHAUS AG

Die Illgauer Gemeindeversammlung vom 4. Mai 2014 hat unter klaren Vorgaben die Ermächtigung zur Gründung der Sigristenhaus AG erteilt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 10. September 2014. Aktuell beträgt das Aktienkapital CHF 840 000 und wird zurzeit zu 100% durch die Gemeinde Illgau gehalten.

Im Finanzierungskonzept über den Neubau ist vorgesehen, dass eine Aktienkapitalerhöhung mit Zeichnung durch Drittpersonen erfolgt. Somit wird die Sigristenhaus AG in absehbarer Zukunft zur Publikumsaktiengesellschaft werden.

Die wichtigsten Vorgaben der Gründungsermächtigung sind:

- Maximales Aktienkapital CHF 2 Mio. wobei die Gemeinde mindestens 51% hält.
- Im Verwaltungsrat sind drei amtierende Gemeinderäte und mindestens die Hälfte aller Verwaltungsratssitze werden vom Gemeinderat delegiert.
- Die Gemeinde kann Garantiekapital nach kaufmännischen Usancen zur Verfügung stellen.

LEITSÄTZE

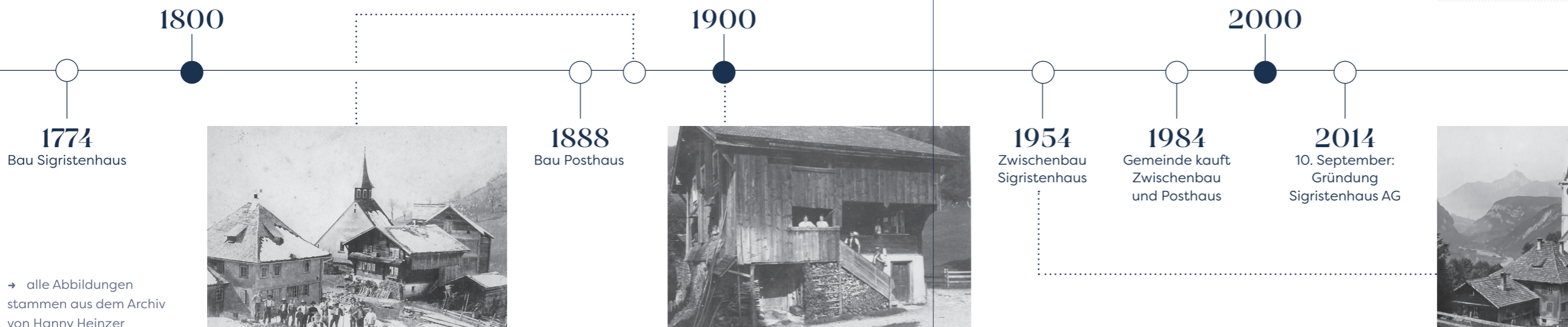
Ein Haus von und für alle Illgauerinnen und Illgauer.

Wirtschaft mit traditioneller gutbürgerlicher Küche mit einheimischen Produkten und hoher Qualität.

Ein Haus für die Pflege der reichhaltigen Musik, Kultur, Brauchtum und Vereinsleben.

Ausgangs- und Endpunkt für Erlebnisse in der Illgauer Naturarena mit zwei Seilbahnen, Schlittelpiste, Kindererlebnisweg, Wander-, Skitouren und Bikesmöglichkeiten.

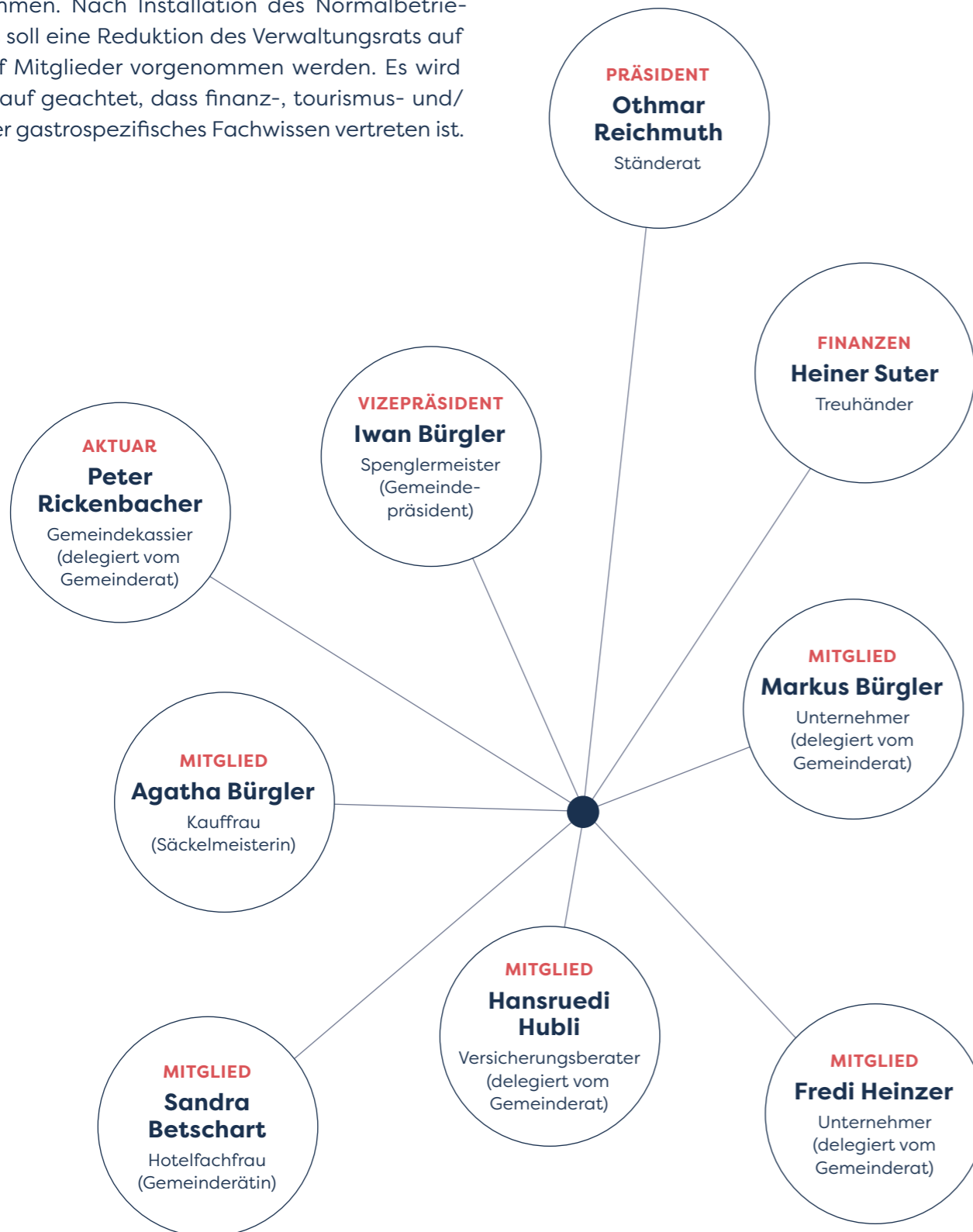
Das Sigristenhaus ist ein wichtiger, regionaler Treffpunkt für Brauchtum und Kultur.



→ alle Abbildungen stammen aus dem Archiv von Hanny Heinzer

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht momentan aus neun Mitgliedern und setzt sich wie folgt zusammen. Nach Installation des Normalbetriebes soll eine Reduktion des Verwaltungsrats auf fünf Mitglieder vorgenommen werden. Es wird darauf geachtet, dass finanz-, tourismus- und/oder gastrospezifisches Fachwissen vertreten ist.



GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die operative Geschäftsführung wird durch Trudi Rickenbacher wahrgenommen. Sie verfügt über ein Team bestehend aus 15 Teilzeitangestellten. Gesamthaft besteht ein Personalbedarf zwischen 300 bis 400 Stellenprozent.

Für die Führung des neuen Sigristenhaus wird ein/e Pächter/in bzw. ein Pächterpaar gesucht. Dafür sprechen folgende Gründe:

Ein wichtiger Umsatzteil wird im Tagestourismus liegen. Dazu braucht es Kreativität, schnelle, flexible Angebote und kurze Entscheidungswege. Der eigenständige Unternehmer ist dazu am besten motiviert und kann seine persönliche Marke setzen.

Die Personaldisposition ist ein entscheidender Erfolgsfaktor. Der Betrieb wird auch bei bester Organisation Standzeiten haben, die keine festbezahlte Arbeitskraft finanziert. Der selbständige Unternehmer wird diese Zeit zum Beispiel mit administrativen Aufgaben füllen und kann so Kosten sparen.

Das Mehrheitsaktionariat und die Mehrheit des Verwaltungsrates sind der Gemeinde verpflichtet. Umso wichtiger ist die klare strategische Vorgabe durch den Verwaltungsrat unter Einräumung der grösstmöglichen unternehmerischen Freiheit zur operativen Umsetzung. Der Pachtzins ist so auszugestalten, dass sich ein höherer Einsatz für die Pächter finanziell lohnt.

Das zusätzliche Personal ist, wenn immer möglich, mit einheimischen Personen abzudecken. Jeder Arbeitsplatz ist wichtig. In einem kleinen Bergdorf wie Illgau trifft das besonders zu, um die grösstmögliche Wertschöpfung vor Ort zu halten. Die Anstellungsbedingungen richten sich nach den Empfehlungen von Gastro Suisse. Wir sind ein fairer Arbeitgeber, mit zeitgerechten Sozialleistungen und branchenüblichen Löhnen.

Die Preispolitik ist Sache des Pächters. Angestrebt werden soll eine faire Preisgestaltung, die sich an den umliegenden Wirtschaften und den unter dem Kapitel Zielgruppenanalyse genannten Kundensegmenten orientiert.

Für das neue Sigristenhaus soll ein neuer Gesamtauftritt und ein neues Erscheinungsbild kreiert werden. Zwischen dem Pächter und dem Verwaltungsrat sollen strategische Absprachen hinsichtlich Kommunikationskonzept stattfinden.



↑ Teamfoto Sigristenhaus, eigene Quellen

Marktanalyse

GEMEINDE ILLGAU

Die Gemeinde Illgau im Kanton Schwyz ist eine Berggemeinde mit rund 800 Einwohnern. Das Dorf liegt auf 807m.ü.M. auf einer leichten Bergterrasse und wird deshalb auch als Sonnenterrasse über dem Muotatal bezeichnet.

Der Hauptort Schwyz ist 9,6km entfernt und in 12 Autominuten erreichbar. Die öffentliche Erschliessung ist durch die Luftseilbahn Illgau – Ried und dem Bus Schwyz – Muotathal gewährleistet. Speziell bei der Seilbahn ist, dass Illgau eine selbstfahrende Bahn schon vor über 20 Jahren in Betrieb genommen hat. Die Bahn lässt sich jederzeit bedienen, vorausgesetzt, man ist im Besitz von einem Abo oder einem Jeton.

GEWERBLICHE BETRIEBE IN ILLGAU UND DER REGION

Illgau – In Illgau gibt es Kleingewerbe mit einigen Arbeitsplätzen. So sind vor Ort unter anderem der Dorfladen, die Raiffeisenfiliale, zwei Dachdeckerunternehmen, eine Schreinerei, ein Transportunternehmen, eine Fahrschule, zwei Gartenbauunternehmen und ein Elektroinstallateur tätig. Dazu werden diverse selbständige Tätigkeiten im Nebenerwerb angeboten. Prägend sind nach wie vor die 21 Landwirtschaftsbetriebe, die als Familienbetriebe geführt werden.

Rund 80% der Erwerbstätigen arbeiten ausserhalb der Gemeinde. Die Pendlerbeziehung reicht von der Gemeinde Muotathal über den Talkessel Schwyz bis nach Zug, Luzern und Zürich. Umgekehrt kann daraus geschlossen werden, dass dieses weitreichende Gebiet auch für unsere Kundenakquirierung genutzt werden kann. Am naheliegendsten sind nachfolgende Segmente.

Muotathal – Als Markenname äusserst bekannt. Das Hölloch, der Bödmerenwald und die Hochalpen Prugel, Silberen, Glattalp, Wasserberg und vieles mehr bieten Naturerlebnisse der besonderen Art. Dazu das Urchige, die Volksmusik und dann noch die Wetterschmöcker, wovon einer der beiden Gründer ein Illgauer war. All dies ist dazu prädestiniert gesamtheitliche Angebote zu kreieren.

Morschach/Stoos – bieten Rekorde der besonderen Art. Der Swiss Holiday Park in Morschach generiert die schweizweit höchsten Übernachtungszahlen. Die neue Stoosbahn, deren Talstation gerade mal 4km vom Sigristenhaus entfernt ist, hat seine Frequenzen durch die neue Weltrekordbahn mehr als verdoppelt. Da sind zwei Publikumsmagnete direkt vor unserer Haustür – wir sind bereit, passende Angebote zu kreieren.

Schwyz – Der Talkessel Schwyz beheimatet mit der kantonalen Verwaltung, der Weltmarke Victorinox und der BSZ gleich die drei grössten Arbeitgeber des Kantons. Daneben ist eine sehr reichhaltige, breite Palette von Mittel- und Kleinbetrieben in unserem Einzugsgebiet tätig. Wir sehen hier grosses Potential für Firmenanlässe mit bedarfsgerechtem Rahmenprogramm.

Mit der **erlebniswelt muotathal GmbH** und **erlebnis-illgau GmbH** sind zwei Kleinunternehmen sehr aktiv und erfolgreich im regionalen Tourismusbereich tätig. Eine aktive Zusammenarbeit mit gegenseitiger Unterstützung der Angebote erachten wir als zielführend.

Grafik Positionskreuz: eigene Quelle →

MARKTÜBERSICHT ANHAND POSITIONIERUNGSKREUZ

Anhand des nachstehenden Positionierungskreuzes ist ersichtlich, wie sich das Sigristenhaus vor und nach dem Um- und Neubau gegenüber vergleichbaren Mitbewerbern in der Region positionieren möchte. In der näheren Umgebung werden einige Landgasthöfe mit grossem Erfolg geführt. Der Landgasthof Adler ist ein erfolgreiches Gourmet-Restaurant mit 16 Gault-Millau Punkten.

Das Ziel ist es, dass das neue Sigristenhaus eine Marktlücke deckt, indem es sich durch eine Küche mit hoher Qualität auszeichnet und gleichzeitig seinen Gästen die Möglichkeit gibt, die Illgauer Musik und Kultur zu erleben. Zudem besticht das Sigristenhaus mit seiner Einzigartigkeit und seiner fast 250-jährigen Geschichte.

Im Jahr 2015 gründeten die Gemeinden Morschach, Muotathal und Illgau die **Stoos-Muotatal Tourismus GmbH** (SMT GmbH). Ziel ist die Förderung des Tourismus in der Region. Die SMT GmbH finanziert sich aus den Kurtaxen und jährlichen Beiträgen der Träger-Gemeinden. Die Tourismusregion zählt jährlich über 750 000 Tagesgäste und generiert über 200 000 Übernachtungen.

Illgau liegt zudem in der **Mythenregion**. Unzählige Wanderwege und eine wunderbare Naturvielfalt präsentieren sich den Gästen im Sommer. Im Winter führt die Skisafari von Illgau über die Handgruobi ins Hoch-Ybrig und zurück nach Illgau. Die Mythenregion umfasst 11 Skilifte und 4 Luftseilbahnen.



ZIELGRUPPENANALYSE

Die Gäste des neuen Sigristenhauses können in die folgenden vier Gruppen aufgeteilt werden.

Stammkundschaft (Bevölkerung der Gemeinde)

Viele Einheimische besuchen das Sigristenhaus. Es soll auch nach dem Um- und Neubau ein Treffpunkt bleiben. Es ist der Ort, an dem sich Illgauerinnen und Illgauer treffen, sei es am Stammtisch, bei Vereinsanlässen und weiteren gesellschaftlichen Anlässen. Dabei verlangt der Kunde eine einfache und unkomplizierte Bedienung. Dieser Kunde ist meist preisbewusst.

Tagesgäste

Illgau hat grosses Potential als Tagesausflugsziel für Einzelpersonen und Gruppen. Im Sommer sind es Wanderer und Biker, im Winter kommen Skitourenfahrer, Skisafari- und Schlittelpistenbesucher. Auch Familien mit Kindern, die den Chäferliweg besuchen und eine einfache und unkomplizierte Küche suchen, sollen mit ihren Bedürfnissen abgeholt werden.

Liebhaber von volkstümlicher Musik und Kultur

Illgau ist bekannt für seine musikalische Vielfalt auf hohem Niveau. In der traditionellen Ländlermusik ist der Illgauerstil sogar ein anerkannter Begriff. Die verschiedenen Musikantinnen und Musikanten sind auch für Auftritte zu gewinnen.

So können für Gruppenausflüge, Firmenanlässe, Hochzeiten, etc. ganze Rahmenprogramme angeboten werden. Diese können nebst Musik auch mit humoristischen Einlagen ergänzt werden. Bei diesem Angebot kann viel im Voraus geplant und organisiert werden.

Qualitätsbewusste Gäste

Eine weitere Zielgruppe sind Gäste mit gehobenen Qualitätsansprüchen. Das Speise- und Getränkeangebot setzt auf Produkte aus der Region. Durch bauliche Massnahmen gibt es die Möglichkeit, die verschiedenen Zielgruppen räumlich zu trennen, damit sie sich gegenseitig nicht als störend empfinden.

Grafik SWOT-Analyse: eigene Quelle ↓

MARKTBEURTEILUNG ANHAND SWOT-ANALYSE

Das Sigristenhaus ist in seiner Art speziell und authentisch. Einerseits durch den öffentlichen Auftrag als Dorfzentrum, andererseits durch seine spezielle Geschichte. Das neue Sigristenhaus zeichnet sich wie erwähnt durch eine qualitativ hohe Küche aus, in dem es zudem die Möglichkeit gibt, Illgauer Musik und Kultur hautnah zu erleben.

Stärken

- St1** Professionelle Führung
- St2** Neue moderne Infrastruktur
- St3** Solides Image bei Einheimischen und auswärtigen Gästen

Schwächen

- S1** Beschränkte finanzielle Mittel

Chancen

- C1** Einziges Restaurant im Dorf Illgau
- C2** Intakte Natur
- C3** Ruhig gelegen und doch schnell erreichbar
- C4** Volkstümliche Musik und Kultur
- C5** Nähe zur Stoosbahn
- C6** Touristische Angebote in Illgau und in der Region
- C7** Vernetzung der Region Stoos-Muotatal

Risiken

- R1** Öffentlicher Auftrag auch bei unrentablen Dienstleistungen
- R2** Wetterabhängigkeit
- R3** Pächter





Bauprojekt und Betrieb

BAUPROJEKT

Das vorliegende Bauprojekt ist das Resultat der Weiterentwicklung aus dem Planungswettbewerb, der im Jahr 2017 abgeschlossen wurde. Dabei bleibt das alte, denkmalgeschützte Sigristenhaus unverändert bestehen. Das Posthaus auf der Westseite und das Dörflihaus auf der Ostseite werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Das Restaurant bleibt im ersten Obergeschoss. Die bisherige alte Sigristenhausstube wird durch die Öffnung der Wand in den Tagesbetrieb einbezogen.

Ein unterteilbarer Saal wird für 100 Gäste Platz bieten. Als Blickfang und sicher attraktiv zur Nutzung entsteht entlang des Saales eine Loggia. Diese ist nicht beheizt, wird aber dank einer Glaswand allwettertauglich.

Es werden vier Hotelzimmer und zwei kleine Wohnungen realisiert. Im Erdgeschoss gibt es einen grosszügigen Mehrzweckraum, der auch vom Kirchenplatz aus benutzbar ist. Im Untergeschoss des Sigristenhauses entsteht ein Ortsmuseum. Die Energieversorgung erfolgt durch eine Holzheizung und Strom aus 100% Wasserkraft der ebs Energie AG. Das Bauprojekt geht von einem Kostenrahmen von 5,1 Mio. Franken aus.



←← Aussicht von der Loggia
← Aussenansicht Sigristenhaus

Unter der Voraussetzung, dass eine solide Grundfinanzierung gewährleistet ist, erfolgt der Baubeginn im Sommer 2022. Wir rechnen mit einer Bauzeit von zwei Jahren. Während der Bauzeit wird im einfachen Rahmen ein Übergangsrestaurant in der alten Turnhalle installiert.

BETRIEBLICHE PRODUKTIONSMITTEL

Unsere Produktionsmittel können wie folgt charakterisiert werden:

Das Tagesrestaurant deckt den Bedarf für den Alltagstreff der einheimischen Bevölkerung ab. Dank geschickter Positionierung zu Buffet und Küche, kann diese Zeit, zumindest ausserhalb der üblichen Essenszeiten, effizient von einer Person abgedeckt werden. Dank dem Einbezug

der alten Sigristenhausstube in das Tagesrestaurant verbinden wir das Neue mit dem Alten, das Traditionelle mit dem Modernen und können ein exklusives Ambiente schaffen. Ein Restaurant das «Heimat» bietet, das man gesehen haben muss und immer wieder hingehen will.

Die Küche mit hochleistungsfähigen, professionellen Küchengeräten macht eine breite Diversifizierung der Menüangebote möglich. Durch die zentrale Lage kann eine direkte Menüausgabe in den Saal, die Loggia oder das Tagesrestaurant erfolgen. Küche und Buffet wird bei voller Saalbelegung von 100 Personen und von gleichzeitig bis zu 30 Gästen im Tagesrestaurant oder Loggia an seine Grenzen stossen. Es kann aber davon ausgegangen werden,



Innenansicht Saal →
Tagesrestaurant mit Stehtischbereich →→

dass die Saalbelegung planbar, bzw. bestellt ist und dies entsprechend in die Personaldisposition einfließt.

Mit dem Saal für 100 Personen kann ein Raumangebot für Firmen-, Vereinsanlässe, Ausflugsgruppen, Hochzeiten, etc. angeboten werden. Dieses Segment, in der Regel verbunden mit Essen, erachten wir als grösstes Umsatzpotenzial mit der besten Kostendeckung.

Die Loggia als Königsthron für unsere Gäste. Erhoben über dem Kirchenplatz wird ein gemütliches Ambiente geschaffen. Man ist geschützt im Innern des Hauses und sitzt trotzdem im Freien. Direkt neben der Kirche – das Dorftreiben

überblickend – kann man das gegenüberliegende Bergpanorama bewundern.

Das Ortsmuseum eröffnet Angebotsmöglichkeiten für geschichts- und kulturinteressierte Personengruppen.

Vier Hotelzimmer bieten die Möglichkeit zum Übernachten an. Dies ist für Abendanlässe auswärtiger Gäste, die nicht mehr nach Hause fahren wollen, wertvoll. Im Weiteren ist der Bedarf an einigen wenigen Übernachtungsmöglichkeiten im Tourismusbereich vorhanden. Aus langjähriger Erfahrung ist ein minimales Zimmerangebot wichtig für die Gewinnung von auswärtigen Gästen.

Seminarräume: Durch mehr räumliche Angebote können wir das ordentliche Vereinsleben mit Vorstandssitzungen und Generalversammlungen im Haus anbieten. Das ermöglicht eine noch bessere Anbindung der ortsansässigen Bevölkerung. Zudem wird Platz für verschiedene Arten von Seminaren geschaffen.

Mit all den neuen Möglichkeiten erachten wir es als realistisch, dass wir den bisherigen Umsatz um 20% steigern können. Damit erreichen wir ein besseres Verhältnis zwischen fix- und variablen Kosten und können einem Pächter eine attraktive Existenz anbieten.



LIEFERANTEN

Wir setzen auf eine qualitativ hohe, aber auch traditionelle Küche mit einheimischen Produkten und Lieferanten. Im Fokus stehen dabei:

- Dorfladen Illgau/Volgprodukte
- Metzgerei Heinzer, Muotathal
- Metzgerei Mettler, Muotathal
- Conditorei Schelbert, Muotathal
- Brauerei Einsiedeln
- Regionaler Alpkäse
- Produkte ab Hof

Finanzen

FINANZERGEBNISSE (CHF)

Nachstehende Aufstellungen zeigen die Finanzergebnisse von 2015 bis 2018.

Erfolgsrechnung 2018–2021

	2018	2019	2020	2021
Umsatz	444 142	439 838	321 314	272 966
Warenaufwand	-116 803	-125 221	-87 279	-84 516
Personalaufwand	-279 879	-277 317	-221 650	-196 803
Übriger Betr. A.	-52 317	-48 152	-31 135	15 714
Abschreibungen	-2 200	-1 450	-900	-8 369
Jahresergebnis	-7 056	-12 301	-19 650	-1 008

Bilanz 2018–2021

	2018	2019	2020	2021
Umlaufvermögen	262 527	207 763	348 705	149 968
Mobile Anlagen	5 500	4 200	3 300	13 500
Immobilienanlagen	942 557	973 436	993 006	1 190 006
Total Aktiven	1 210 584	1 185 398	1 345 011	1 353 474
Kurzfr. Fremdkapital	63 184	54 799	40 061	55 533
Langfr. Fremdkapital	380 000	375 500	569 500	563 500
Eigenkapital	767 400	755 099	735 449	734 441
Total Passiven	1 210 584	1 185 398	1 345 011	1 353 474

Aktuelle Problematik

- Hohe Lohnkosten, da keine Pächterlösung
- Pächterlösung zur Zeit nicht möglich, da schlechte Infrastruktur

KOSTENVORANSCHLAG NEUBAU (CHF)

Bauvorbereitung	310 903
Gebäude	4 178 843
Betriebseinrichtungen	292 750
Umgebung	73 100
Baunebenkosten	108 000
Unvorhergesehenes	136 404
Total	5 100 000

KOSTENÜBERSICHT GESAMTPROJEKT (CHF)

Sigristenhaus, Posthaus	641 000
Kauf Dörflihaus	200 000
Projektwettbewerb	107 000
Neubau gemäss Kostenvoranschlag	5 100 000
Total	6 048 000

FINANZIERUNG GESAMTPROJEKT (CHF)

Aktienkapital	2 000 000
Fremdkapital	2 000 000
Spenden, A-fonds-perdu-Beiträge	2 048 000
Total	6 048 000

Drei grosse Herausforderungen stehen an, bevor der Baustart erteilt werden kann:

- Aktienkapital bis auf ca. CHF 1,6 Mio. (4/5) gezeichnet
- A-fonds-perdu-Beiträge von CHF 1 Mio. zugesichert
- Konzept für Fundraising: Ertragsziel CHF 1 Mio.

Solange die Finanzierung nicht steht, wird nicht gebaut.

PLANERFOLGSRECHNUNG**Ab Betriebsverpachtung**

	CHF	%
Einnahmen Pachtzins*	44 000	62.9
Einnahmen Mietzins Wohnungen*	26 000	37.1
Total Einnahmen*	70 000	100.0
Fremdkapitalzins	-20 000	-28.6
Bruttogewinn I	50 000	71.4
Personalaufwand	-	-
Bruttogewinn II	50 000	71.4
Unterhalt	-10 000	-14.3
Vers./Gebühren/Abgaben	-5 000	-7.1
Nebenkosten	-1 000	-1.4
Verwaltungsaufwand	-15 000	-21.4
Werbung/Geschäftsspesen	-1 000	-1.4
sonstiger Betriebsaufwand	-2 000	-2.9
Eff. Betriebsergebnis	16 000	22.9
Abschreibungen	-12 000	-17.1
Steuern	-3 500	-5.0
Ausgew. Betriebsergebnis	500	0.7

* Gemäss Gutachten externer Fachperson

PLANBILANZ

Aktiven	CHF	%
Flüssige Mittel	50 000	0.9
Gebäude	5 769 000	99.1
Total Aktiven	5 819 000	100.00
Passiven		
Hypothek	2 000 000	34.4
Total Fremdkapital	2 000 000	34.4
Aktienkapital	2 000 000	34.4
Gewinnvortrag		
A-fonds-perdu-Beiträge	2 098 000	36.0
Verlustvortrag	-279 000	-4.8
Total Eigenkapital	3 819 000	65.6
Total Passiven	5 819 000	100.00

Kontakt

Sigristenhaus AG

Restaurant Sigristenhaus
6434 Illgau
www.sigristenhaus.ch
041 830 12 02

Othmar Reichmuth

Präsident
othmar.reichmuth@outlook.com
041 819 25 00

Heiner Suter

Finanzen
Heiner.Suter@obt.ch
041 819 70 76