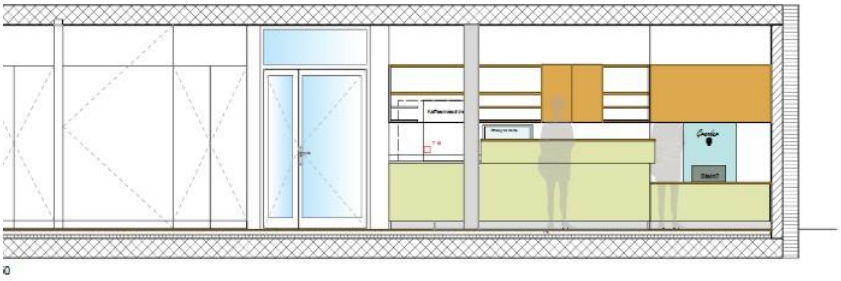
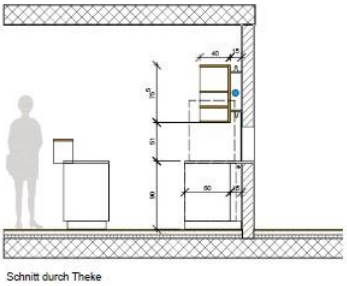
Gempen Sonnhalde

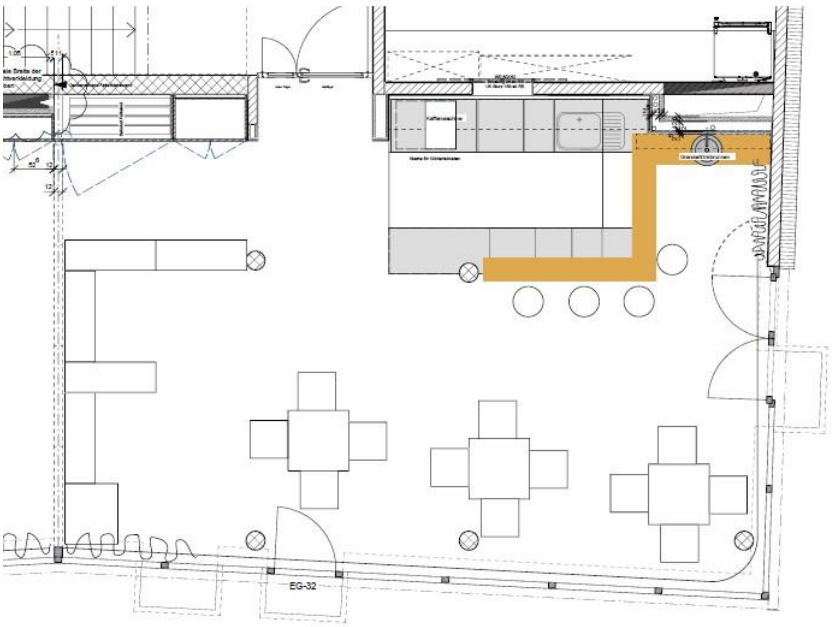
Betriebskonzept

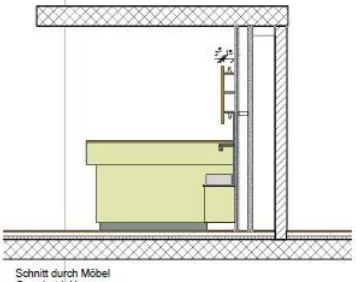
Cafeteria, Laden und Raumvermietung „Wohne im Öpfelsee“





Schnitt durch Theke





Schnitt durch Möbel
Grandertrinkbrunnen
Ansicht an Theke

Version V
04.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation ... 3
1.1 „Wohne im Öpfelsee" ... 3
1.2 Leben in einem normalen Umfeld ... 3
1.3 Vernetzung mit dem gesellschaftlichem Umfeld ... 3
2. Öffentlich zugängliche Angebote und Dienstleistungen ... 5
2.1 Angebote und Dienstleistungen ... 5
2.1.1 Übersichtsplan der Räumlichkeiten ... 5
3. Organisation ... 6
3.1 Organisation ... 6
3.2 Sozialfirma (Definition) ... 6
3.3 Wirtschaftlichkeit ... 6
3.4 Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner von Wohne im Öpfelsee ... 7
3.5 Gastgewerbepatent ... 7
4. Betrieb ... 8
4.1 Kundenkreis ... 8
4.2 Cafeteria und Laden ... 8
4.2.1 Infrastruktur ... 8
4.2.2 Qualität der Produkte ... 8
4.2.3 Cafeteria ... 8
4.2.4 Laden ... 9
4.3 Vermietung von Räumlichkeiten ... 9
4.3.1 Infrastruktur ... 9
4.3.2 Konditionen ... 9
4.4 Veranstaltungen ... 10
4.5 Weiterentwicklungen des Angebots und der Dienstleistungen ... 10
5. Personalbedarf ... 11
5.1 Stellenplan ... 11
5.2 Anstellungsbedingungen ... 11
5.3 Anforderungen ... 11
5.4 Führung ... 11
5.5 Ferienregelung ... 11
6. Eröffnung und Aufbau des Unternehmen ... 13
6.1 Eröffnung ... 13
6.2 Schrittweiser Aufbau und Erweiterung des Betreibes ... 13
6.3 Öffnungszeiten in der ersten Phase ... 13
6.4 Betriebsferien ... 13
7. Finanzen ... 13
7.1 Investitionskapital Ersteinrichtung ... 13

7.2 Betriebskosten 13
7.4.2 Personalaufwand 14
7.4.3 Raumaufwand 14
7.4.4 Übriger Betriebsaufwand 14
7.4.5 Abschreibungen 14
7.4.6 Zinsaufwand 14
7.4.7 Amortisationen 14
7.4.8 Umlagerungen 14
7.5 Liquidität 14
8. Abschliessende Bemerkungen 15
8.1 Organisation 15
8.2 Risikobeurteilung 15

1. Ausgangssituation

Der Verein Sonnhalde Gempen realisierte im Apfelseequartier in 4143 Dornach/SO ein Wohnhaus für älter werdende und ältere Erwachsene mit einer Behinderung.
Seit August 2013 bietet die Sonnhalde Gempen in diesem Haus insgesamt 20 Wohnplätze in drei Wohnungen mit je sechs Plätzen und zwei Studios an.

1.1 „Wohne im Öpfelsee"

Die Verantwortlichen der Sonnhalde Gempen wollen mit dem Wohnhaus älter werdenden und älteren Menschen mit einer Behinderung, einen angemessenen Lebensraum anbieten. Es soll ein Lebensraum angeboten werden in dem das Altwerden menschenwürdig gestaltet und gut für das subjektive Wohlbefinden gesorgt werden kann.

1.2 Leben in einem normalen Umfeld

Das Wohnhaus liegt im Wohnquartier „Neue Heimat / Apfelsee" in Dornach/SO. Das Grundstück wurde dem Verein Sonnhalde Gempen von der Stiftung Edith Maryon im Baurecht zur Verfügung gestellt. Neben der besseren Nähe zur medizinisch-therapeutischen Versorgung soll den Grundsätzen der Integration, Inklusion und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in einem normalen Umfeld entsprochen werden.

Abbildung 1: Standort des Wohnhauses „Wohne im Öpfelsee" Neue Heimat 8 in 4143 Dornach

1.3 Vernetzung mit dem gesellschaftlichem Umfeld

Von Anbeginn der Planung wurde den Aspekten der Vernetzung mit der Nachbarschaft, dem generationenübergreifenden Lebensraum und dem Brückenschlag zwischen Menschen mit Beeinträchtigungen und dem sogenannt normalen gesellschaftlichen Umfeld ein besonderes Augenmerk geschenkt und nach Gestaltungsansätzen gesucht.
Von den zukünftigen Nachbarn wurde das Interesse an einem Laden bekundet, in dem man sich mit Produkten für das alltägliche Leben und mit Produkten der Bäckerei der Sonnhalde Gempen versorgen könnte.

Die planerischen Rahmenbedingungen betreffend Ausnutzungsziffer, eigenem Raumbedarf etc. liessen nur beschränkt Spielraum für öffentliche Räume zu. Im Rahmen des Antrages zu den Änderungen des vorhandenen Gestaltungsplanes wurde dennoch die Option für einen kleinen Laden mit Cafeteria integriert.
Der am 21. September 2010 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigte Gestaltungsplan erlaubt für das Gebäude folgende Nutzung:
„Nutzungen: Wohnen, Wohnheim mit den zugehörigen Räumen (u.a. Aufenthaltsraum, Atelier und Cafeteria / Verkauf. Die Fläche der Cafeteria / Verkauf darf maximal 100m2 betragen."[1]

[1] Auszug aus den Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Neue Heimat / Apfelsee Nord"

Bei der konkreten Ausarbeitung der Baupläne wurden die Räumlichkeit für die Cafeteria und den Laden so angeordnet, dass diese unmittelbar zu dem Umgebungsbereich hin liegt, der gemäss Gestaltungsplan als öffentlich zugänglicher Spiel- und Aufenthaltsbereich zu gestalten ist. So kann die Cafeteria mit einem Gartensitzplatz, der an diesem Umgebungsbereich angrenzt, schön verbunden werden.
Ferner soll die Möglichkeit bestehen, dass der geplante Mehrzweckraum und die Grossküche für Anlässe, wie Familienfeiern, Vereinsveranstaltungen etc., gemietet werden kann.

Abbildung 1: Wohnhaus „Wohne im Öpfelsee" Mai 2013, Cafeteria im EG mit Aussenbereich

2. Öffentlich zugängliche Angebote und Dienstleistungen

2.1 Angebote und Dienstleistungen

Zur Förderung und Umsetzung den Zielsetzungen:

- Vernetzung mit der Nachbarschaft,
- Schaffung von generationenübergreifenden Begegnungsmöglichkeiten,
- Brückenschlag zwischen Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen,
- eine nahe Einkaufsmöglichkeit für den alltäglichen Bedarf anzubieten,

will die Sonnhalde Gempen im Wohnhaus „Wohne im Öpfelsee" eine Cafeteria mit Gartensitzplatz und integrierter Einkaufsmöglichkeit betreiben. Bei Bedarf stellt sie den Mehrzweckraum und die gut eingerichtete Grossküche Privatpersonen, Firmen und Vereinen für Anlässe zur Verfügung.

2.1.1 Übersichtsplan der Räumlichkeiten

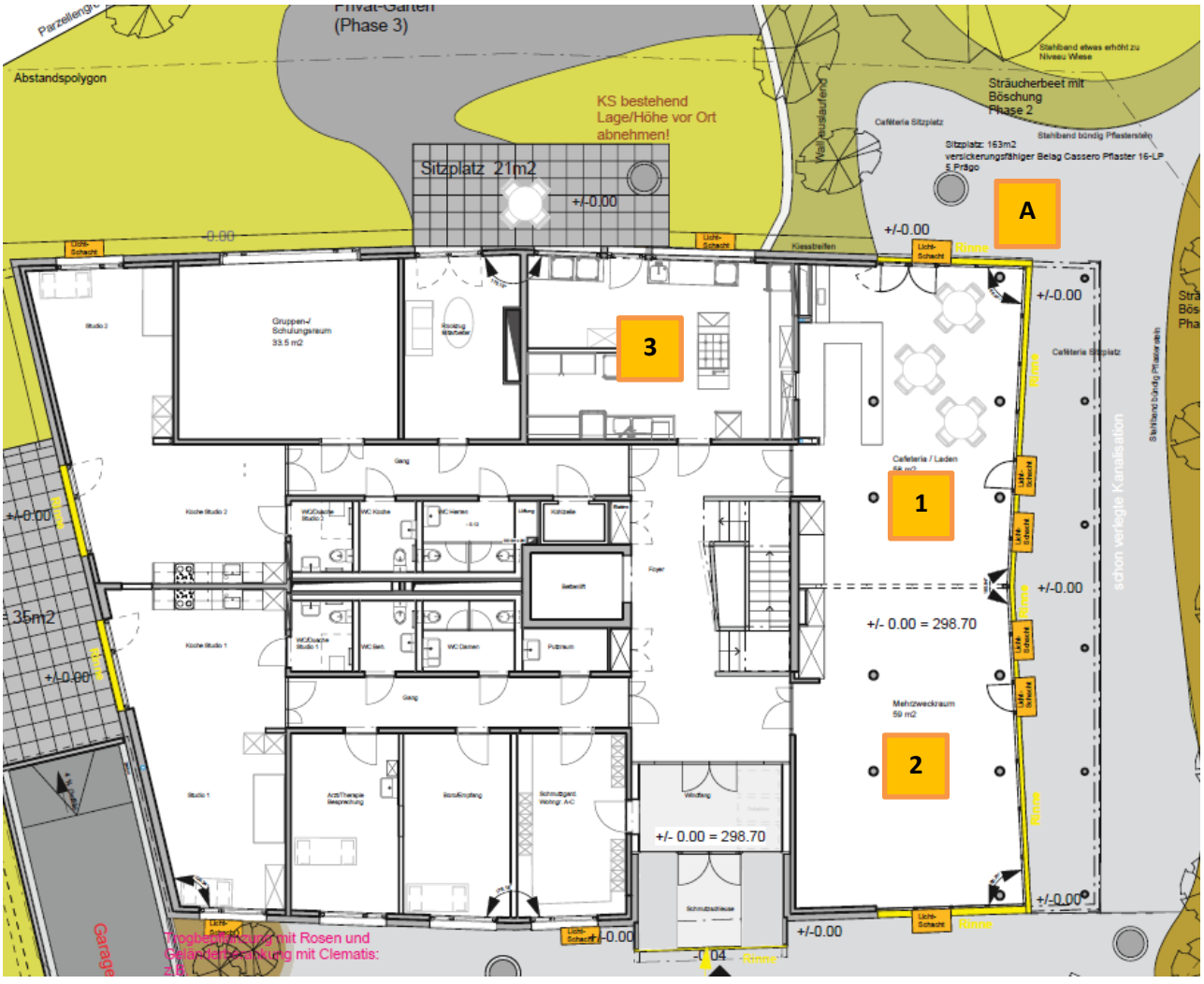


Abbildung 2: Grundrissplan Erdgeschoss der Wohnstätte

1.	Cafeteria / Laden	58.0 m2	plus Gartensitzplätzen (A)
2.	Mehrzweckraum	59.0 m2	
3.	Küche	41.0 m2	

Cafeteria/Laden und Mehrzweckraum sind mittels einer mobilen Trennwand unterteilt. Wird die Trennwand geöffnet, steht ein Raum von 117 m2 zur Nutzung zur Verfügung.

3. Organisation

3.1 Organisation

Als Organisationsform ist ein eigenes „Profit-Unternehmen" innerhalb des Vereins Sonnhalde Gempen vorgesehen, welches im Sinne einer Sozialfirma geführt wird. Das Unternehmen ist eine eigenständige Einheit innerhalb des Vereins und wird als eigener Kostenträger geführt.

Für das Unternehmen wird eine einfache Struktur und Ablauforganisation gewählt. Bei wichtigen Angelegenheiten besteht für die Betriebsleitung die Möglichkeit bzw. die Verpflichtung, mit der Geschäftsleitung oder dem Vorstand in Kontakt zu treten. Die Verantwortungs- und Entscheidungsbefugnisse liegen primär bei der Betriebsleitung der Cafeteria in Rücksprache mit der Geschäftsleitung Finanzen der Sonnhalde Gempen.

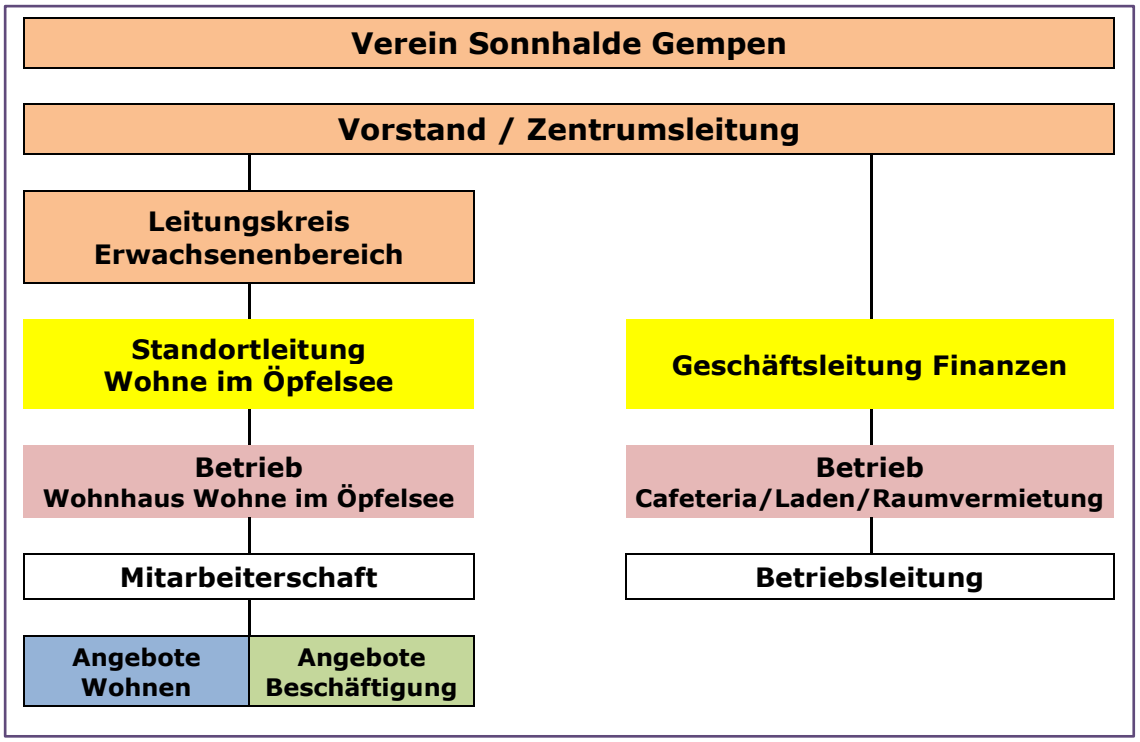


Abbildung 3: Organisatorische Verantwortlichkeiten

3.2 Sozialfirma (Definition)

Mit dem Unternehmen Cafeteria/Laden verfolgt die Sonnhalde Gempen einen sozialen Auftrag. Menschen mit Leistungsbeeinträchtigungen oder erschwertem Zugang zum ersten Arbeitsmarkt soll im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein dauerhafter Arbeitsplatz angeboten werden.

Sozialfirmen sind Unternehmen, welche gleichzeitig zwei Unternehmensziele verfolgen: Ein grosser Teil ihrer Angestellten sind Personen mit Behinderung, Beeinträchtigungen oder Benachteiligung auf dem ersten Arbeitsmarkt, welchen durch die Zusammenarbeit mit voll arbeitsmarktfähigen Kollegen und Kolleginnen eine echte Integrationschance geboten wird. Gleichzeitig arbeitet die Firma nach wirtschaftlichen Geboten. Alle Angestellten haben einen nicht im Voraus befristeten Arbeitsvertrag und Anrecht auf einen auf ihre Möglichkeiten abgestimmten, angemessenen Lohn nach orts- und branchenüblichen Ansätzen.[2] Mehr zum Thema Sozialfirmen ist nachzulesen unter www.assof.ch.

3.3 Wirtschaftlichkeit

Das Unternehmen wird nach betriebswirtschaftlichen Kriterien geführt und finanziert sich primär durch den Verkauf von Gütern und Dienstleitungen mit einer nachhaltigen Kundenorientierung. Im Sinne eines Lowprofit-Unternehmens[3] werden soziale und ökonomische Ziele verfolgt. Mindestziel ist Mittelfristig das Erreichen einer ausgeglichenen Rechnung. Die sozialen Ziele sind nur erreichbar, wenn der Betrieb betriebswirtschaftlich gesund und erfolgreich ist.

Allfällige Gewinne werden primär wieder in den Betrieb reinvestiert oder bis zu einem definierten Rahmen als Reserven zum Ausgleich allfälliger Verluste vorgetragen. Darüber hinausgehende Gewinne werden dem Spendenfonds der Sonnhalde Gempen zugeführt.
Die dazu erforderlichen Beschlüsse, werden auf Antrag der Geschäftsleitung Finanzen, von der Finanzkommission der Sonnhalde Gempen gefällt.

3.4 Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner von Wohne im Öpfelsee

Die im Wohnhaus Wohne im Öpfelsee wohnenden Menschen mit einer Behinderung haben ungehinderten Zugang zur Cafeteria. Ihre Konsumation wird mit einem eigenen Öpfelsee-Tarif abgerechnet.
Im Sinne eines Üb- und Trainingsfeldes können hier sowohl die Barzahlung, ein System mit Jetons oder Punkte-Sammelkarten (Vorbezug oder Endabrechnung) zur Anwendung kommen.
Die Abgabe von Getränken und Speisen richtet sich nach den für die einzelne Person geltenden Regelungen. Die individuellen Regeln sind der Betriebsleitung von den jeweiligen Bezugspersonen zu kommunizieren, welche diese als Anweisung an das Servierpersonal weitervermittelt. Sofern keine Vorgaben bekannt sind, entscheidet die Betriebsleitung, respektive das Servierpersonal nach eigenem ermessen.

Je nach Interesse und Fähigkeiten soll den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden, als Hilfen in Cafeteria/Laden, bei Anlässen und Veranstaltungen mitarbeiten zu können. Diese Möglichkeiten sollen allen in den Sonnhalde-Bereichen lebenden und tätigen Persönlichkeiten mit Behinderungen offen stehen.
Solche Arbeitseinsätze können nur in Absprache mit der Betriebsleitung getroffen werden. Dieser obliegt die Entscheidungskompetenz für solche Einsätze. Sie hat den Einsätzen zuzustimmen oder plant sie Längerfristig in den Dienstplan ein. Die Anleitungs- und Begleitungsverantwortung liegt in der Zeit der Arbeitseinsätze bei den diensthabenden Servicemitarbeitenden.

3.5 Gastgewerbepatent

Für das Führen der Cafeteria ist nach kantonalem Gesetz über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken (513.81), ein Gastgewerbepatent erforderlich.
Da ein solches Patent nur an natürliche Personen ausgestellt wird, ist ein solches für von der Sonnhalde Gempen für den Betrieb verantwortliche Leitungsperson, aktuell die Geschäftsleitung Finanzen, zu beantragen.

[2] Definition Sozialfirma nach assof (arbeitsgemeinschaft schweizer sozialfirmen)
[3] Literaturhinweis: Stefan M. Adam (Herausgeber) - Die Sozialfirma – wirtschaftlich arbeiten und sozial handeln – 2 Auflage 2012, Haupt Verlag

4. Betrieb

4.1 Kundenkreis

Das Wohnquartier Neue Heimat / Apfelsee liegt am westlichen Ortsrand von Dornach an der Apfelseestrasse. Das nächste Restaurant „Restaurant Apfelsee" liegt rund 600 Meter entfernt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen rund zwei Kilometer entfernt in Oberdornach. Die nächste Bushaltestelle (Apfelsee) liegt rund 600 Meter und der nächste Bahnhof (Aesch) ist zu Fuss in rund sieben Minuten erreichbar.

Die lokalen Bewohnerinnen und Bewohner gehören zum primären Kundenkreis der Cafeteria und des Ladens. Zu den lokalen Kunden werden auch die Bewohner und Bewohnerinnen entlang der Apfelseestrasse Richtung Dornach gerechnet.

Eine Art Kernzone im Quartier bilden die sieben Doppelhäuser der ehemaligen Arbeitersiedlung von den Metallwerken Dornach. Die Häuser sind inzwischen in Privatbesitz und unter Denkmalschutz gestellt.

Die Anwohnerzahl im Quartier ist durch die Überbauung der Genossenschaft Sophie Stinde, die in den Jahren 2011 und 2012 entlang der Quartierstrasse Neue Heimat vier neue Wohngebäude erstellte, gewachsen. Die Altersstruktur wurde durch den Einzug der Familien mit Kindern stark verjüngt und weist eine gut durchmischte Mehrgenerationen–Struktur aus.

Die Räume für Anlässe stehen in Absprache und Koordination mit der betrieblichen Nutzung des Wohnhauses „Wohne im Öpfelsee" allen Interessenten von Nah und Fern zur Miete zur Verfügung.

4.2 Cafeteria und Laden

4.2.1 Infrastruktur

Für den Laden und die Cafeteria stehen 58 m2 zur Verfügung. Das Platzangebot des Cafés, inklusive Gartensitzplatz, umfasst rund 35 Plätze.
Bei der Einrichtung und Ausgestaltung ist neben der Zweckmässigkeit auf ein ansprechendes und gepflegtes Ambiente zu achten. Grosses Augenmerk wird auf Sauberkeit und Hygiene gelegt.
Der Laden ist in der Cafeteria integriert. Die Einrichtung muss so angeordnet sein oder leicht verstellbar sein (z.B. im Keller zwischengelagert werden können), damit schnell für Anlässe Platz geschaffen werden kann.

4.2.2 Qualität der Produkte

Primär werden in die Cafeteria und im Laden Produkte mit den Label Demeter, Bio-Knospe etc. angeboten. Die Ergänzung mit anderen Produkten wird im Einzelfall entschieden.

4.2.3 Cafeteria

Angebot

In der Cafeteria werden neben Kaffee, Tee, Süssgetränken und Säften auch Süssgebäck aus dem Angebot der Bäckerei Sonnhalde Gempen oder die vor Ort in der Küche des Betriebes hergestellten Kuchen und Torten angeboten. Es wird kein Alkohol ausgeschenkt.

Neben Kuchen, Gebäck oder Süssspeisenangebot sollen wenn möglich auch Tagesspezialitäten an bestimmten Tagen angeboten werden, um so gezielt Gäste anzusprechen.

Neben den käuflichen Produkten steht den Gästen in der Cafeteria ein Wasserbrunnen mit Granderwasser zur freien Bedienung zur Verfügung.

Granderwasser

Wasser ist eines der wichtigsten Elemente für den menschlichen Organismus. Je besser die Qualität des Wassers ist, umso höher liegt sein Wert für den Organismus. Die Grander Wasserbelebung verhilft dem Wasser zu einer hohen Qualität. Dabei handelt es sich um ein von Johann Grander entwickeltes Verfahren. Mehr zum Thema Granderwasser ist unter www.grander.com nachzulesen.

Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten sollen sich an der Nachfrage orientieren und für den spezifischen Standort und für den Betrieb des Wohnhauses passend sein.

Bedienung

Grundsätzlich soll die Cafeteria immer mit Personal besetzt sein. Kundenorientiertes Personal soll für eine zuvorkommende, freundliche Bedienung der Gäste besorgt sein.
Siehe auch Kapitel 4. Personalbedarf.

4.2.4 Laden

Angebot

Zunächst liegt der Schwerpunkt der Produkte, die im Laden angeboten werden, beim Bedarf für den alltäglichen Gebrauch in den Haushaltungen im Quartier. Damit soll ermöglicht werden, dass die Bewohnerinnen im Quartier nahen Zugang zu Frischprodukten und im Haushalt täglich benötigten Produkten haben.
Um die Ansprüche und den Bedarf der Zielgruppe (Kundenkreis), zur Abstimmung des Sortiments etc., genauer eruieren zu können, wurde im März 2013 eine Umfrage durchgeführt.

Eine weitere Option ist, dass Bestellungen in der Bäckerei Sonnhalde Gempen produziert werden im Laden abgeholt werden können.

Ergänzt wird das Angebot durch Produkte aus den Tagesstätten der Sonnhalde Gempen und auf Wunsch auch von Herstellern aus der Region oder dem Quartier.

Bedienung

Der Einkauf der Produkte erfolgt per Selbstbedienung. Jeder Kunde trägt seinen Warenbezug auf persönlichen Warenbezugsblättern ein. Ende Monat wird anhand der Bezugsblätter Rechnung gestellt. Das Bedienungspersonal der Cafeteria steht für Unterstützungen beim Einkauf zur Verfügung. Siehe auch Kapitel 5 Personalbedarf.

Öffnungszeiten

Denkbar sind auf Grund der Form der Selbstbedienung Öffnungszeiten von Montag bis Samstag jeweils von 08:00 – 20:00 Uhr.

4.3 Vermietung von Räumlichkeiten

4.3.1 Infrastruktur

Folgende Räumlichkeiten stehen für Vermietung zur Verfügung:

- Cafeteria (58.0 m2)
- Mehrzweckraum (59.0 m2)
- Grossküche (41.0 m2, Kapazität für 80-100 Mahlzeiten)

Die Cafeteria und der Mehrzweckraum, die durch eine mobile Trennwand getrennt sind, ergeben zusammengelegt einen Raum von 117 m2 für rund 80 - 90 Personen.

4.3.2 Konditionen

Privatpersonen, Familien, Firmen und Vereine sollen die Räumlichkeiten der Cafeteria, des Mehrzweckraumes und bei Bedarf die gut ausgestattete Grossküche samt Infrastruktur (Mobiliar, Geschirr) für Anlässe zur Verfügung gestellt werden.
Das Angebot soll mit einer günstigen Miete ermöglicht werden, welche entweder durch eine Minimalkonsumation (Produkte aus der Cafeteria, dem Laden) oder einem angemessenen Preis entschädigt wird.

Für quartierbezogene oder anwohnerrelevante Veranstaltungen können die Räumlichkeiten auch unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Die Entscheidung über die Modalitäten liegt bei der Betriebsleitung.

Die Vermietung der Räumlichkeiten benötigt eine direkte und koordinierte Absprache mit dem Betrieb des Wohnhauses „Wohne im Öpfelsee", welcher für die Nutzung der Räume Vorrang hat.

4.4 Veranstaltungen

Zur verstärkten Förderung der Zielsetzungen (siehe Punkt 2.1) sollen Veranstaltungen in der Cafeteria und/oder Mehrzweckraum geplant und durchgeführt werden.
Mögliche Ideen: Muttertagsbrunch, Weihnachts-/ Osteressen, Spielanlässe für Jung und Alt, Märchenerzählstunden, Koch-/ Backkurse, Lesungen, Biographiearbeit, Vorträge/Kurse, Konzerte usw..

Die Räumlichkeiten sollen gezielt auch den Bewohner, Bewohnerinnen im Quartier für Veranstaltungen, Kurse etc. angeboten und zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Planung und Organisation der Veranstaltungen soll die Zusammenarbeit mit bestehenden Vereinen und Kulturveranstaltern wie dem Theater Dornach, dem bestehenden Quartierverein Apfelsee, gesucht und gepflegt werden.

4.5 Weiterentwicklungen des Angebots und der Dienstleistungen

Im Rahmen der Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Leben in der Wohnstätte steht man der Weiterentwicklung der Angebote und Dienstleistungen offen gegenüber.
Denkbar wäre zum Beispiel das Angebot eines regelmässigen Mittagstisches für ältere Menschen im Quartier oder eines Caterings von Mittagessen für ältere Menschen.

Abbildung 4: Theke der Cafeteria

5. Personalbedarf

5.1 Stellenplan

Für folgende Funktionen und Aufgaben wird Personal angestellt:

Betriebsleitung	Servicemitarbeitende	Reinigungshilfe	Total
20.0%	80.0%	-	100.0%
8.4 h pro Woche	33.6 h pro Woche	5.0 h pro Woche	47.0 h pro Woche

Tabelle 1: Stellenplan

5.2 Anstellungsbedingungen

Die Arbeitszeit beruht auf einer 42h Woche bei 100 Stellenprozent. Die Entlöhnung erfolgt nach orts- und branchenüblichen Bedingungen du orientiert sich am Landes-Gesamtarbeitsvertrag des Gastgewerbes (L-GAV).

Bei der Stelle der Betriebsleitung ist vorgesehen, dass neben den organisatorischen und administrativen Aufgaben eine weitere Funktion übernommen wird, sei es als Servicemitarbeitende oder im Betrieb der Wohnstätte „Wohne im Öpfelsee". Die Betriebsleitung ist die Ansprechperson und hat die organisatorische und logistische Verantwortung für die Führung der Cafeteria, der Betreibung des Ladens, der Vermietung der Räumlichkeiten (Abgabe-Kontrolle, Reinigung etc.) und den administrativen Arbeiten (Bestellungen, Einkauf, Abrechnung etc.).

Zu den Aufgaben der Stelle Servicemitarbeitende gehören neben der Bedienung der Gäste und dem in Ordnung halten der Cafeteria auch Aufgaben im Laden, wie die Unterstützung der Kunden beim Einkauf, das Einräumen und Auffüllen der Regale, besorgt sein für die Sauberkeit und Ordnung etc.. Sie unterstützen die Betriebsleitung bei den organisatorischen Aufgaben und der Bereitstellung der Infrastruktur bei der Vermietung der Räumlichkeiten.

Für mindestens 30 – 50% des Personalbedarfes werden Personen, deren Chancen auf dem ersten Arbeitsmarkt infolge von Behinderung, mangelnder beruflicher Qualifikation, beschränkter Leistungsfähigkeit oder weiterer Erschwernisse beschränkt sind angestellt.
Als Angestellte haben sie einen unbefristeten Arbeitsvertrag und Anrecht auf einen angemessenen Lohn inklusive Sozialleistungen, der sich grundsätzlich nach den orts- und branchenüblichen Ansätzen richtet.

5.3 Anforderungen

Das Personal muss motiviert sein und Freude haben im Servicebereich zu arbeiten. Kernkompetenzen und Leistungsausweis sind eine zuvorkommende und freundliche Kundenorientierung und Kundenbedienung.
Den Hygieneanforderungen und den dafür geltenden Bestimmungen wird vollumfänglich Rechnung getragen.
Die Mitarbeitenden arbeiten selbständig und tragen mit ihren Möglichkeiten und Fähigkeiten ihren Teil dazu bei, einen einwandfreien Service zu garantieren, sei es in der Cafeteria im Laden oder beim Support bei der Vermietung der Räumlichkeiten.

5.4 Führung

Zu den zentralen Aufgaben der Betriebsleitung in der Führung des Betriebes gehören:

- Aufgaben gliedern, Arbeitsabläufe organisieren
- Ziele ermitteln und Ziele integrieren
- Zusammenarbeit und Eigeninitiative fördern, die Organisation entwickeln

Die Leitung kommuniziert mit dem Personal aktiv, direkt und offen und sorgt für kooperative und konstruktive Lösungen, insbesondere bei Stress, Konflikten und Überforderungen.

5.5 Ferienregelung

Der Ferienanspruch pro Jahr beträgt fünf Wochen. Überstunden werden 1:1 durch Freizeit ausgeglichen.

6. Eröffnung und Aufbau des Unternehmens

6.1 Eröffnung

Nachdem der Betrieb der Wohngruppen und der Beschäftigung im Wohne im Öpfelsee eine gewisse Stabilität erreicht hat, wird am 23. Mai 2014 die Cafeteria eröffnet.

6.2 Schrittweiser Aufbau und Erweiterung des Betriebes

Anknüpfend an die Erfahrungen der ersten Monate, bezogen auf den Betrieb der Wohnstätte und das gesellschaftliche Umfeld, wird in einer ersten Phase nur der Betrieb der Cafeteria aufgenommen. Die Öffnung zum gesellschaftlichen Umfeld mit diesem Angebot steht zunächst im Zentrum. In einer zweiten Phase wird angestrebt, ein kulturelles Angebot und die Nutzung der Räumlichkeiten wie unter Punkt 4.5 *Weiterentwicklungen des Angebots und der Dienstleistungen* beschrieben, aufzubauen und zu lancieren.

Gleichzeitig wird aber, dass nach wie vor von der Nachbarschaft artikulierte Interesse an einem kleinen Laden, nicht aus den Augen verloren. Es ist noch genauer zu klären in welchem Umfang der Laden sinnvoll und machbar ist, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der räumlichen Situation und Nutzungsbedarfs im Hause.

6.3 Öffnungszeiten in der ersten Phase

Die Cafeteria wird am Freitag den 23. Mai 2014 mit einem kleinen Fest eröffnet. Danach wird die Cafeteria zu den folgenden Zeiten regelmässig geöffnet sein:

Donnerstag	13:00 Uhr – 19:00 Uhr
Freitag	08:15 Uhr – 19:00 Uhr
Samstag	13:30 Uhr – 20:00/21:00 Uhr

An diesen Zeiten soll ein kontinuierliches Angebot für Besucherinnen und Besucher aus dem Wohnhaus und der Öffentlichkeit angeboten werden. Je nach Nachfrage und Bedarf werden das Angebot und die Öffnungszeiten angepasst.

6.4 Betriebsferien

Bedingt durch den spezifischen Standort (Wohnquartier, keine Laufkundschaft) ist davon auszugehen, dass während der Schulferienzeiten die Cafeteria wenig frequentiert sein wird. Die Cafeteria wird deshalb an mehr Wochen als die erforderlichen fünf Wochen Ferienanspruch der Mitarbeitenden geschlossen sein. So können die angefallenen Überstunden der Mitarbeitenden, gemäss Anspruch (siehe Punkt 5.5 Ferienregelung) kompensiert werden.

Zwischen Weihnachten und Dreikönig bleibt die Cafeteria geschlossen. Die übrigen Betriebsferien richten sich nach den Schulferienzeiten.

7. Finanzen

Wie bereits unter Kapitel 3 erwähnt wird beim Betrieb neben den sozialen Zielen eine wirtschaftlich gesunde Situation angestrebt. Das finanzwirtschaftliche Gleichgewicht ist dabei das Mindestziel. Dieses Ziel wird in der ersten Phase der Betriebsaufnahme sicherlich nicht erreicht. Mittelfristig ist das Ziel, dass die Ausgaben durch die Einnahmen gedeckt werden.

Um den für die Sonnhalde Gempen neuen Betrieb zu eröffnen, wird entsprechendes Startkapital benötigt. Benötigt wird Kapital für die Investitionen der Einrichtungen und andererseits für die anfängliche Deckung der laufenden Betriebskosten.

Es bestehen grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten das benötigte Startkapital aufzubringen. Es empfiehlt sich, dass die Sonnhalde Gempen als Investorin fungiert. Einerseits ist der Betrieb so rasch und mit wenig Aufwand realisierbar und andererseits werden die Bemühungen um die benötigten Förderbeiträge und Spenden für das Wohnhaus „Wohne im Öpfelsee" nicht konkurrenziert.

7.1 Investitionskapital Ersteinrichtung

Die Investitionen werden von der Sonnhalde Gempen getragen. Die Mittel wurden teilweise bereits in den Anlagekosten des Bauprojekts „Wohne im Öpfelsee" integriert (Theke, Kaffeemaschine, Mobiliar). Noch zu tätigende Investitionen für die Ersteinrichtungen werden von den der Sonnhalde Gempen zur Verfügung stehenden Mittel für mobile Sachanlagen finanziert.

Die getätigten Investitionen sind transparent in einer separaten Liste zusammengestellt.
Es ist noch zu prüfen in welchem mass das aufgebrachte Kapital verzinst und dem Mietzins für die Räumlichkeiten aufgerechnet werden soll.
Die Abschreibungen auf den mobilen Sachanlagen (Betriebseinrichtungen) werden in der Betriebsrechnung der Sonnhalde Gempen gemäss den geltenden Sätzen vorgenommen.

7.2 Betriebskosten

In den ersten Jahren des Betriebes ist mit einem Verlust zu rechnen. Damit es nicht zu Liquiditätsengpässen kommt, wäre ein Liquiditätsfonds wünschenswert. Dieser Fonds könnte neben den Einnahmen aus Verkauf von Produkten und Dienstleistungen helfen, die für den Betrieb erforderliche Liquidität in den ersten Betriebsjahren zu gewährleisten. Der Fonds könnte aus Fördermitteln, niederverzinsten Darlehen, Anteilscheinen, einer Kapitaleinlage der Sonnhalde etc. gespiessen werden.

Ferner ist immer zu prüfen, ob weitere Geldquellen und Unterstützungen gefunden werden können, um etwaige „Nachteile", die durch die Angestellten aufgrund ihrer eingeschränkteren Leistungsfähigkeit entstehen können, auszugleichen.
Sozialfirmen sind meist auf einen finanziellen Ausgleich angewiesen. Ohne einen solchen können keine angemessenen Löhne bezahlt werden oder die Betriebskosten nicht gedeckt werden. Grundsätzlich ist es aber immer das Ziel, dass der Grossteil der Aufwendungen durch die auf dem Markt erzielten Erträge gedeckt wird.
Wie sich diese Situation für den geplanten kleinen Betrieb mit den spezifischen Bedingungen (Örtlichkeit, Mischung Cafeteria mit Bedienung und Laden mit Selbstbedienung etc.) entwickeln wird, lässt sich schwer prognostizieren.

Für eine möglichst reale Betriebsführung ist ein Planbudget zu erstellen in dem der Cafeteria/Laden die Kosten für die Miete und Nutzung der Infrastruktur (Nebenkosten) als auch die Verzinsung des Investitionskapitals zu belasten ist.

7.3 Sonnhalde Gempen als Anschubfinanzier

Zu den derzeit gegebenen Umständen ist es notwendig und sinnvoll wenn die Sonnhalde Gempen die Finanzierung des Betriebes, respektive für die Gewährleistung der Liquidität aufkommt. Die finanzielle Entwicklung des Betriebes ist aufmerksam zu beobachten und auszuwerten um bei einer sich abzeichnenden schwierigen Finanzlage möglichst rasch allfällige Massnahmen ergreifen zu können.

7.4 Planbudget erste Phase

Für die erste Phase der Betreibung der Cafeteria wird vorerst nur ein Budget für die Aufwendungen erstellt, welches ersichtlich macht was an Erträgen erforderlich wäre, um eine ausgeglichene Finanzsituation zu erreichen.

7.4.1 Wareneinkauf

Laut GastroSuisse und dem Cafetier Verband beträgt der durchschnittliche Warenaufwand zwischen 27% und 28% des Bruttoumsatzes.
Der zu kalkulierenden Aufwand für den Wareneinkauf im Laden dürfte bei rund 60 - 70% des Warenertrags (Bruttoumsatzes) liegen.

7.4.2 Personalaufwand

Der Investitionsbedarf beim Personal besteht aus der Betriebsleitung (20%) und dem Anteil Servicepersonal gemäss den definierten Öffnungszeiten und einem Anteil für Reinigungspersonal. Die Entlohnung (13 Monatslöhne) orientiert sich an den branchenüblichen Ansätzen gemäss L-GAV (siehe www.l-gav.ch und www.gastrosuisse.ch).

7.4.3 Raumaufwand

Im Planbudget ist einerseits ein Mietzins für die Räumlichkeiten der Cafeteria eingesetzt worden. Andererseits ist ein kalkulatorischer Anteil an den Umlagen für die Nutzung der Infrastruktur (Strom, Heizung, Wasser) berücksichtigt.

7.4.4 Übriger Betriebsaufwand

Als übrige Betriebsaufwendungen werden Auslagen für Werbung, Dekoration, Zeitungen, Telefon, Versicherungen, Serviceverträge und Verwaltungsaufwände gerechnet.
Ebenfalls wird unter den übrigen Betriebsaufwänden ein Betrag für die Lancierung der kulturellen Anlässe und Förderung der „Fremdnutzungen" eingesetzt. Diese Anlässe sollten aber grundsätzlich Kostenneutral sein.

7.4.5 Abschreibungen

Abschreibungen fallen in der Betriebsrechnung nicht an. Die Sachwerte werden gemäss den geltenden Sätzen in der Betriebsrechnung der Sonnhalde Gempen abgeschrieben.

7.4.6 Zinsaufwand

Für das erforderliche Kapital für die Erstinvestitionen werden Zinsen verrechnet und als Zinsaufwand budgetiert.

7.4.7 Amortisationen

Im Falle dass die Einrichtungsinvestitionen von der Betreiberin durch ein Darlehen etc. kapitalisiert werden, ist dieses innerhalb einer zu vereinbarenden Frist zu amortisieren.

7.4.8 Umlagerungen

Die Kosten für Strom, Heizung, Wasser werden für die Cafeteria aus den Gesamtkosten der Wohnstätte mit dem Schlüssel m2 der Nutzfläche umgelagert. Für den Mehrzweckraum und die Küche (Küchennutzung) werden vorerst keine Kosten umgelagert. Diese Räumlichkeiten stehen primär dem Betrieb des Wohnhauses zur Verfügung (siehe auch Punkt 7.4.3).

7.5 Liquidität

In den ersten beiden Betriebsjahren (2014 und 2015) übernimmt die Sonnhalde Gempen die Deckung der erforderlichen Liquidität.
Es ist noch festzulegen, ob die Defizitgarantie aus den ordentlichen Betriebsmitteln oder aus dem Fondskapital übernommen wird.
Parallel zu dieser Deckungsgarantie sollen die Bemühungen für weitere Trägerschaften zur Kostendeckung weiter verfolgt und Anstrengungen dazu aktiv unternommen werden.

8. Abschliessende Bemerkungen

8.1 Organisation

Es kann zunächst ungewohnt erscheinen, dass mit der Cafeteria und dem Laden ein eigener „Betrieb innerhalb eines Betriebes" geplant ist. Vielleicht ist man auch davon ausgegangen, dass diese Option ein integrativer Bestandteil der Wohnhauses „Wohne im Öpfelsee" ist und der Betrieb von dieser Organisation geplant und betrieben wird.

Anknüpfend zu den zu Beginn des Betriebskonzeptes definierten Zielsetzungen (siehe Kapitel 2.1) lassen sich folgende Fazits festhalten:

- Will man mit diesen Möglichkeiten tatsächlich eine aktive Vernetzung mit der Nachbarschaft, generationenübergreifenden Lebensraum gestalten und den Brückenschlag zwischen Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen fördern, ist es eine Überforderung dies noch neben der Aufgabe der Begleitung, Betreuung und Pflege zu leisten. Es soll keine Konkurrenz und kein Spannungsfeld zwischen Betreibung dieser kulturellen Auftrages und der Beziehungsdienstleistung entstehen.
- Eine Betreibung der Cafeteria auf Selbstbedienungsbasis vermindert die Qualität von Austausch und Begegnung. Menschen gestalten Begegnungen und nicht die Jetons, die man in eine Kaffeemaschine schmeisst. Deshalb soll eine kundenorientierte und freundliche Präsenz von Menschen gewährleistet werden. Die „Profit-Organisation" übernimmt diesen Auftrag und richtet ihre Planung und ihr Handeln danach aus.
- Das Wohnhaus profitiert von dem eigenen Betrieb nicht nur davon, dass
  a) der Betriebsrechnung finanzielle Mittel durch Mieteinnahmen, Beteiligung an den Betriebskosten, etc. zufliessen
  b) für die Pflege, den Unterhalt und den Betrieb der Räumlichkeiten „professionell" gesorgt ist,

  sondern es besteht die Möglichkeit, angemessen an die Situation und den Ressourcen, die Cafeteria und den Laden zu nutzen, sich in die Arbeit einzubringen, mit kleineren oder grösseren Leckereien das Angebot in der Cafeteria zu bereichern oder in Absprache aktiv mitzuhelfen.
- Es wird eine Arbeitsmöglichkeit geschaffen, in der Menschen mit Beeinträchtigungen sich ihren Lebensunterhalt mitfinanzieren können, dies bedeutet eine Umsetzung der grösstmöglichen Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und autonomen Lebensführung.
- Insgesamt findet eine Bereicherung des Lebensortes und seiner Vernetzung im Umfeld durch Austausch, Begegnungen und kulturellem Angebot statt.

8.2 Risikobeurteilung

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Projekt nur unter dem Patronat der Tragkraft der Sonnhalde Gempen ermöglicht werden kann.
Es besteht ein relativ grosses Risiko, dass das Projekt scheitern kann. Es besteht keine sogenannte Laufkundschaft. Das Umfeld ist nicht so, dass man damit rechnen kann, dass die Cafeteria und der Laden von Kundschaft betreten wird, die „zufällig" vorbeikommt weil es „gerade am Weg liegt".
Die Konzentration liegt auf der nachbarschaftlichen Beziehungspflege und der Zielsetzungen:

- Vernetzung mit der Nachbarschaft,
- der Schaffung von generationenübergreifenden Begegnungsmöglichkeiten,
- dem Brückenschlagen zwischen Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen,
- im Quartier eine nahe Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel, im alltäglichen Haushalt benötigte Produkte etc. anzubieten.

Dies birgt natürlich ein relativ hohes finanzielles Risiko. Mit einer bewussten Begleitung und Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklung muss die Situation rasch beurteilt werden und mögliche Lösungen diskutiert und Massnahmen ergriffen werden.

Mögliche Ansätze um die Betriebsrechnung vorübergehend in der ersten Phase entlasten zu können wären

- Reduzierung des Mietzinses,
- Verzicht auf den Zins auf das Investitionskapital,
- Teilweiser oder ganzer Nachlass der Nebenkosten (Umlagerungen),
- Einspeisung zusätzlicher Fördermittel

während der Phase in denen der Betrieb noch ein Defizit erwirtschaftet.

Das Ziel mittelfristig eine ausgeglichene Rechnung unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten zu erwirtschaften muss aber das angestrebte Ziel bleiben.

Überarbeitete Version V
18.04.2014
Josef Reichmann