

Restaurant Sternen, Detligen

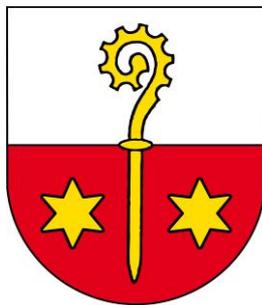
www.radelfingen.ch

RETTET DEN STERNEN

Spezialausgabe / November 2016



Detligen/Landerswil



Matzwil



Oberruntigen



Oltigen



Jucher/Ostermanigen



So könnte die Zukunft aussehen

Inhalt

Aus dem Gemeinderat	Seite	02
IG „Rettet den Sternen“	Seite	04
Bericht IG „Rettet den Sternen“	Seite	09
Informationsveranstaltung 7.11.2016	Seite	11
IG Zwischenbilanz	Seite	19
Rechtliches	Seite	20
Visionen / möglicher Ablauf	Seite	21

Anhänge

Absichtserklärung	Seite	22
Pächtersuche	Seite	23

Aus dem Gemeinderat

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Radelfingen

Ein Restaurant, eine „Dorfbeiz“ gehört zu einer stattlichen Gemeinde wie ein Dorfladen, eine Kirche oder wie in früheren Jahren eine Poststelle. Eine Dorfbeiz ist ein Stück Kultur, ein Treffpunkt für Jung und Alt.

Andererseits herrscht im Gastrobereich ein gnadenloser Konkurrenzkampf, dem speziell ländliche Restaurationsbetriebe unterworfen sind. Es braucht viel Engagement, innovative Ideen und ein ausgewogenes Dienstleistungsangebot, um erfolgreich bestehen zu können.

Dass das „Sternen“-Wirtsehepaar Robert und Margrit Walther nach vielen Jahren den Betrieb des Restaurants aufgeben und in den wohlverdienten Ruhestand treten möchte, ist mehr als verständlich. Umso erfreulicher ist es, dass eine private Gruppierung unter dem Namen „IG Sternen Detligen“ alles daran setzen will, das Restaurant „Sternen“ zu retten, zu sanieren und den Weiterbetrieb zu sichern.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die private Initiative der IG Sternen Detligen unbedingt unterstützt werden muss. Es dürfte die letzte Chance sein, das Restaurant vor der endgültigen Schliessung und dem Abriss zu bewahren.

Was sind die Motive, die für eine Unterstützung sprechen? Es ist zum Beispiel der direkte und indirekte Erhalt der lebendigen Kultur in unserer Gemeinde. Der „Sternen“ dient als Treffpunkt für Vereine und Organisationen, für Essen im Familien- und Freundeskreis, als Ort für Diskussionen, Besprechungen oder für gemütliche Schwätze. Er hilft mit zu verhindern, dass aus der Gemeinde Radelfingen eine Schlafgemeinde wird. Es ist aber auch die zentrale Lage an der Hauptstrasse in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns von Detligen und des Gemeindehauses. Das Restaurant bildet mit dem Gemeindehaus und dem Friedhof eine harmonische Einheit und ist ein wichtiges Element eines intakten Ortsbildes. Ein weiterer Grund für die Erhaltung des Gebäudes ist nach Aussagen von Fachleuten die gute Grundsubstanz.

Der Gemeinderat ist sich im Klaren, dass nicht etliche Millionen Franken zur Unterstützung des „Sternen“ verfügbar sind. Hingegen ist er gewillt, alles daran zu setzen, dass die Absichten der IG Sternen Detligen zu einer Erfolgsgeschichte werden. Er hat deshalb folgende Massnahmen beschlossen:

- Beitrag im Gesamtbetrag von Franken 500`000.--, in welchem der Kauf des gegenüberliegenden Parkplatzes inbegriffen ist
- Die administrative Unterstützung der IG Sternen Detligen durch die Gemeindeverwaltung
- Die Herausgabe eines Spezial-Radelfingers

Zudem werden sämtliche Mitglieder des Gemeinderates sowie der Gemeindeverwalter die IG Sternen Detligen auch auf privater Ebene durch das Zeichnen von Aktien finanziell unterstützen.

Der Gemeinderat will mit diesen Massnahmen ein Zeichen setzen. Es soll zeigen, dass es der Gemeindebehörde ernst ist, mit der Rettung des „Sternen“ und dass es ihr ein grosses Anliegen ist, dass das Restaurant in Detligen langfristig weiterbesteht und als Dreh- und Angelpunkt eine wichtige Aufgabe in der Gemeinde erfüllen kann. Es soll vor allem aber Motivation für möglichst viele Einwohnerinnen und Einwohner unserer Gemeinde sein, sich ebenfalls an der Rettungsaktion zu beteiligen.

In diesem Sinne wünscht der Gemeinderat der IG Sternen Detligen viel Erfolg!

Gemeindepräsident
Urs Kuhn

Medienmitteilung (15.11.2016)

Gemeinderat Radelfingen unterstützt die Rettungsaktion der IG Sternen Detligen

Eine private Gruppierung unter dem Namen „IG Sternen Detligen“ hat die Initiative ergriffen, das Restaurant Sternen in Detligen zu retten. Gesucht wird eine langfristige Lösung zum Erhalt des Restaurants. Die Liegenschaft soll gekauft und saniert werden, damit der Sternen Detligen als attraktiver Landgasthof weitergeführt werden kann.

Das Restaurant soll weiterhin Treffpunkt für Jung und Alt und so ein Stück Kultur in der Gemeinde bleiben. Es würde auch in Zukunft mit dem gegenüberliegenden Gemeindehaus und dem Friedhof zusammen eine harmonische Einheit für ein intaktes Ortsbild von Detligen bilden.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 14. November 2016 beschlossen, die Initiative der IG Sternen Detligen zu unterstützen. Dies durch einen Gesamtbetrag von Franken 500'000.-, in welchem der Kauf des gegenüberliegenden Parkplatzes inbegriffen ist. Diese Unterstützung gilt natürlich nur, wenn das für die Rettung des Sternen nötige Eigenkapital mittels Absichtserklärungen erreicht werden kann.

Diesbezüglich sind weitere Aktionen, zum Beispiel der Versand eines Spezial-Radelfingers beschlossen worden. Ausserdem hat sich jedes Mitglied des Gemeinderates sowie der Gemeindeverwalter bereit erklärt, sich, als Zeichen der Solidarität, auch privat finanziell an der Rettung des Restaurants zu beteiligen.

Der Gemeinderat will damit ein positives Zeichen setzen und hofft, dass möglichst viele Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Radelfingen sowie Freunde des Restaurants Sternen, sich ebenfalls an der Rettungsaktion beteiligen.

IG (Interessengemeinschaft) „Rettet den Sternen“

Das Projektteam



Stefan Hurni, Leiter Projektteam IG Sternen Detligen, Ostermanigen

Nelly Hurni, Ostermanigen

Thomas Kessi, Detligen

Martin Jaberg, Detligen

Sylvia Brotschi, Detligen

Ursula Hirter-Fankhauser, Detligen

Beratende Unterstützung durch:

Andreas Bähler, Architekt

Hans Tschanz, Treuhand

Ziel des Projekts

Das Ziel des Projekts ist es, das Gebäude vor dem Abriss zu bewahren und den Betrieb des Restaurants aufrecht zu erhalten. Zudem sollen im 1. und 2. Obergeschoss Wohnungen eingebaut und vermietet werden.

Unser Konzept kurz und einfach in 3 Schritten erklärt:

1. Schritt

Wir suchen Investoren, kleine und grosse Geldgeber, welche das Projekt finanziell unterstützen.

2. Schritt

Das Gebäude wird renoviert. Im 1. und 2. Obergeschoss entstehen Wohnungen mit separatem Zugang und im Erdgeschoss werden Saal und Restaurant in Stand gestellt.

3. Schritt

Das Restaurant wird durch einen Pächter neu eröffnet und geführt.

Die Wohnungen im Obergeschoss werden vermietet.

Fragen / Anregungen / Ideen / etc. - zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns!

IG Sternen Detligen
Stefan Hurni
Ostermanigen - 3036 Detligen
031 825 61 15 / stefan.hurni@hofkonditorei.ch

FRAGEN UND ANTWORTEN RUND UM DAS PROJEKT

- **Wer ist die IG Sternen Detligen?**
Siehe Rubrik "Projektteam".
- **Was ist die Ausgangslage?**
Der Sternen soll verkauft werden, es sollen Ein- und Mehrfamilienhäuser entstehen, das Dorfbild wird nachhaltig verändert.
- **Was will die IG?**
Langfristige Lösung zum Erhalt Restaurant Sternen, Kauf und Betrieb des Restaurants, attraktiver Landgasthof
- **Was kann die Gemeinde Gewinnen?**
Beiz im Dorf, Vereinslokal, Treffpunkt, Angebote wie Theater/Barbetrieb/Marktplatz, neuer Wohnraum.
- **Was braucht die IG?**
Breite Unterstützung aus der Bevölkerung, kleine und grosse Investoren, engagierte Freiwillige zur Projektumsetzung.
- **Wie soll das Projekt ablaufen?**
Einigung mit Walthers über Kaufpreis, Businessplan erstellen, Finanzierung sicherstellen, Umbau und Renovation planen, Pächter suchen, Umbau durchführen, Betrieb etablieren.
- **Mit welchem Betrag muss zur Finanzierung des Projekts gerechnet werden?**
Voraussichtlicher Mittelbedarf CHF ca. 2.8 Mio., möglichst ohne Bankkredite, Geldmittelbeschaffung bei Privaten.
- **Woraus setzen sich die Kosten zusammen?**
Grobkostenschätzung von ca. CHF 1.45 Mio. zum Umbau des Wohnbereichs und Restaurant, Liegenschafts Kaufpreis ca. CHF 1 Mio, Parzelle Süd (Schopf und PP) ca. 430'000.00
- **Ist der Liegenschaftspreis nicht etwas hoch angesetzt?**
Der Markt bestimmt den Preis, Preisvorgabe ist gegeben.
- **Was würde saniert / umgebaut?**
Einfache Sanierung Gastrobetrieb, einfache Sanierung Saal, Rückbau Obergeschosse auf Rohbau, Einbau von Wohnungen, separater Wohnungszugang, neue Wärmeezeugung.
- **In welchem Zustand ist das Gebäude allgemein?**
Grundsubstanz ist gut, Untergeschoss sanfte Renovierung der Räumlichkeiten, Obergeschosse müssen grundsaniert werden.

- **Bleibt die IG oder gibt es eine andere Gesellschaftsform?**
Aus heutiger Sicht, wäre eine IG nicht sinnvoll, so auch nicht unbedingt ein Verein oder eine GmbH, aus unserer Sicht wäre eine Gesellschaft oder eine AG das richtige für dieses Projekt.
- **Wann wird die Art der Gesellschaftsform bestimmt?**
Die Gründung einer Gesellschaft oder AG ist innert kürzester Zeit, ca. 3 Wochen möglich, so dass dies sofort erfolgen wird, sobald die Finanzierung steht.
- **Wer kann am Projekt mitmachen?**
Alle die wollen und denen das Restaurant Sternen am Herzen liegt.
- **Wie kann man mitmachen?**
Beteiligung am Betriebsgefäss mit kleineren und grösseren Finanzbeiträgen, Freiwilligenarbeit im Vorfeld oder später im Betrieb, durch fachliche und technische Unterstützung.
- **Ist bereits ein Pächter in Aussicht?**
Nein. Dazu müssen alle aktiv werden und die Suche nach einem Pächter muss gestreut werden. Tolle Voraussetzung für einen Pächter aber auch eine Herausforderung. Umso früher ein Pächter gefunden wird umso konkreter kann ein Konzept erarbeitet werden, es wird ein Pflichtenheft erarbeitet um so die Anforderungen an einen Pächter zu definieren.
- **Was soll das Restaurant in Zukunft bieten?**
Es soll für alle etwas dabei sein; für die Vereine, für den Arbeiter zum "Znünikafi", "Firabebier", Familien im Dorf oder auch einfach einmal fein essen gehen - alles sollte drin sein. Gratwanderung zwischen Vereine, Búezer und Gourmet ist nicht einfach, aber machbar, eine Landbeiz darf auch schön aussehen und soll alle Leute ansprechen.
- **Wie gross ist die gesamte Liegenschaftsparzelle?**
Liegenschaft (Gebäude und PP) ca. 3'300m², Schopf und PP ca. 1'000m²
- **Warum werden oberhalb eines Restaurants Wohnungen eingebaut?**
Aufgrund der Finanzierbarkeit die bestmögliche Option (ca. 70% des Ertrages könnten aus den Mieten pro Jahr generiert werden). Grösse der Wohnungen sind noch nicht definiert, ev. auch einzelne Zimmer eine Möglichkeit.
- **Welche Wohnungsgrössen sind geplant?**
3.5-4.5 Zimmerwohnungen.
- **Restaurant / Gartenwirtschaft - Schweinegestank von nebenan?**
Noch keine definitive Lösung, diesbezüglich wird mit Brunners verhandelt.

Was unternimmt die Gesellschaft wenn kein Pächter gefunden wird:

Diese Frage ist ganz zentral, die haben wir uns in der IG auch schon gestellt. Wir wollen einem Pächter ein tolles Restaurant anbieten zu einem moderaten Zins, darum sind wir überzeugt einen Pächter zu finden.

Dennoch kann dieser Fall eintreffen, dass wir keinen oder nicht zum richtigen Zeitpunkt einen Pächter finden. Wir sind überzeugt eine Lösung zu finden, um das Restaurant vorübergehend zu führen.

Projektinformationen

Laufende Informationen rund um das Projekt erhalten Sie jederzeit auf unserer Homepage www.igsternendetligen.jimdo.com oder auf Facebook „IG Sternen Detligen“.

Jedermann/frau, welche Aktien/Anteilsscheine zeichnet oder sich in einer anderen Form finanziell am Projekt beteiligt, wird zusätzlich mit einem Newsletter per E-Mail bedient. Für konkrete Informationen, können Sie sich jederzeit an das Projektteam oder via unsere Kontaktadresse melden:

IG Sternen Detligen, Stefan Hurni, Ostermanigen, 3036 Detligen
031 825 61 15 / stefan.hurni@hofkonditorei.ch

Was bisher geschah

09. November 2016

Unter dem Titel "Einwohner stemmen sich gegen Abriss des Sternen" erscheint im Bieler Tagblatt ein Bericht über das Projekt. Ebenfalls einen Bericht gibt es im Thuner Tagblatt.

<http://www.bielertagblatt.ch/nachrichten/seeland/einwohner-stemmen-sich-gegen-den-abriss-des-sternen#.WCWzJ9aGfx8.email>

08. November 2016

In der Berner Zeitung erscheint unter dem Titel "Dorf-AG will den Sternen retten"

<http://www.bernerzeitung.ch/22483919> ein Bericht über das Projekt.

07. November 2016

Öffentlicher Informationsanlass im Gemeindehaus Detligen, mit ca. 140 Interessierten Personen. In Umlauf bringen der Absichtserklärungen zur finanziellen Unterstützung.

02. November 2016

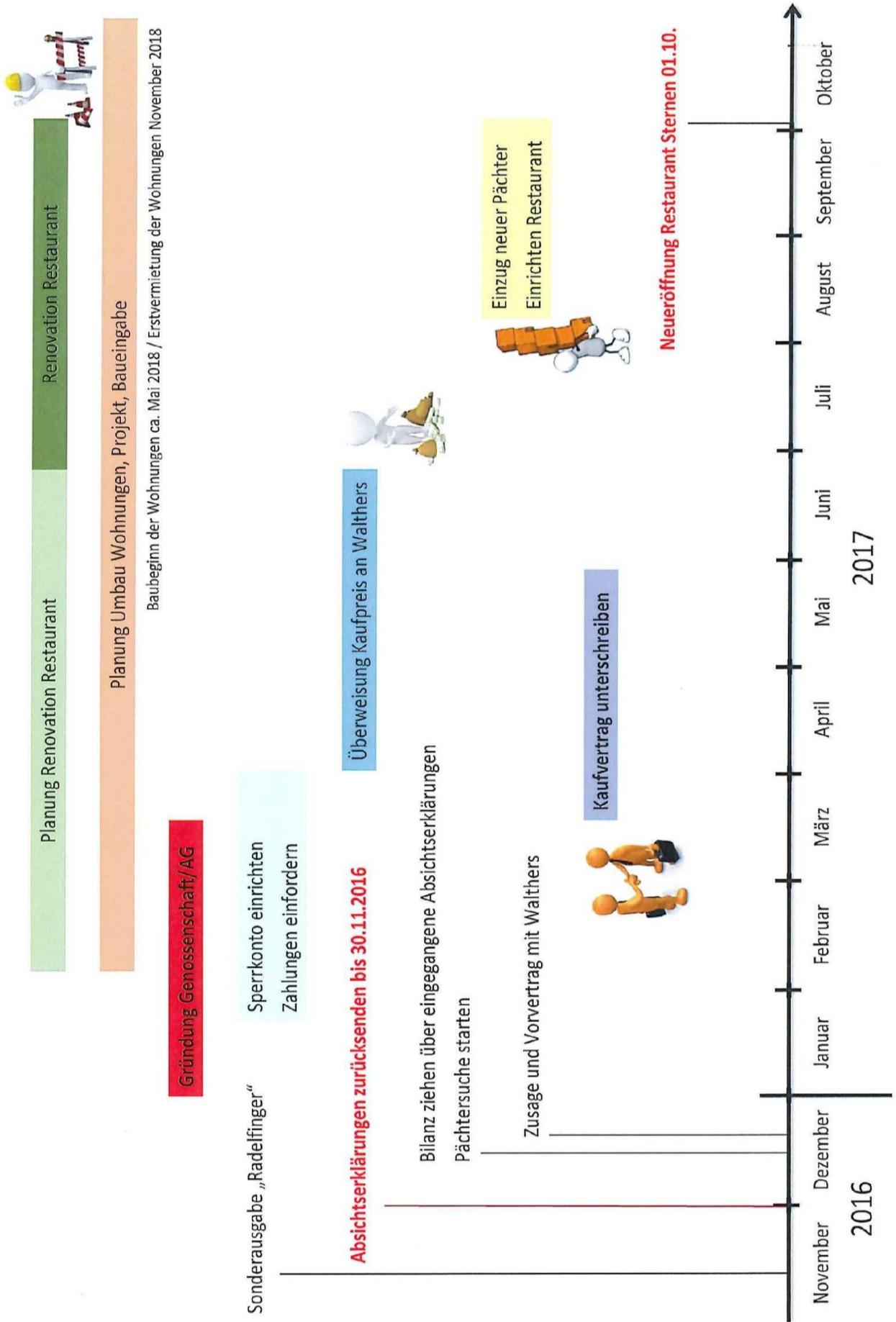
Sitzung Projektteam: Planung und Ablauf Informationsabend, Flyer drucken und streuen, Homepage und Facebookaccount erstellen, Vorgehensweise Pächter/Wirt, Vorgehen mit Investoren klären, erstellen einer Präsentation und Informationsvortrag, erarbeiten einer Absichtserklärung.

Im Oktober 2016

Gründung der IG durch Stefan Hurni. Erste Sitzungen: was ist Ziel der IG, wie kann dieses Ziel erreicht werden, Gespräche mit Familie Walther, Begehung der Liegenschaft, rechtliche Informationen einholen, Planung Information der Bevölkerung, Konkretisierung des Projekts.



ZEITPLAN mit ungefähren Richtwerten, diese können im Laufe des Projekts noch etwas abweichen.



Bericht der IG „Rettet den Sternen“

Erhalten Restaurant Sternen



Am Informationsabend vergangenen Jahres durch Familie Walther mit Swisshaus, war zu vernehmen, dass das Restaurant Sternen abgerissen und an diese Stelle Einfamilienhäuser gebaut werden sollen.

Zu diesem Zeitpunkt war auch klar, dass die Zukunft der anderen zwei Restaurants in der Gemeinde, Löwen und Schwanen in Riedelfingen, auch ungewiss ist. Dass diese beiden Restaurants ein halbes Jahr später bereits beide geschlossen sind (auch wenn eines vielleicht wieder öffnet),

hat mir ganz klar gezeigt, dass jetzt gehandelt werden muss, wenn wir noch ein Restaurant erhalten wollen. Ich habe meine Pläne auf Papier gebracht, mit meiner Frau und der Wirtsfamilie Walther besprochen.

Nach etwas Bedenkzeit haben sie uns Zeit eingeräumt, diese Idee zu verwirklichen und versprochen in dieser Zeit (bis ca. Mitte Dezember) keine Verträge zu unterschreiben. Nach dieser Zusage haben wir sofort die IG ins Leben gerufen.

Mit der IG haben wir die Idee, das Restaurant Sternen zu erhalten dann fortlaufend weiter ausgearbeitet. Die Idee eine Finanzierungs- und Eigentümergesellschaft zu gründen, war für uns das zentrale Element dieser Geschichte. Es soll eine Aktiengesellschaft oder eine Genossenschaft werden, mit möglichst hoher privater Finanzierung. So war der Grundsatz entstanden, dass viele Personen aus der Gemeinde und Umgebung mit kleineren und grösseren Geldbeträgen zusammen etwas ganz Grosses bewirken können. Fast jeder im Dorf/Gemeinde wird Mitbesitzer dieser Dorfbeiz - das ist doch etwas Grossartiges. Mit einer sogenannten Tiefzinsstrategie im Bereich von $\frac{1}{4}$ bis 1% soll die finanzielle Situation für alle tragbar sein. Das heisst die Genossenschaft kann marktgerechte aber dennoch moderate Miet- resp. Pachtzinse verlangen und die Investoren erhalten einen Zins (wenn auch tiefen) für ihr eingesetztes Kapital. Rückstellungen für spätere Investitionen können auch gemacht werden, sowie auch ein Teil des Kapitals abgeschrieben werden muss.

Von Anfang an war klar, dass in den Obergeschossen Wohnungen mit getrenntem Zugang, unabhängig vom Restauranteingang, eingebaut werden müssen, um die finanzielle Situation im Griff zu haben und auf mehrere Einkommenszweige aufzuteilen.

Diese Idee wurde am 7. November 2016 einem Grossteil der Bevölkerung im Gemeindesaal präsentiert. Mit der Aufforderung jetzt das Nötige dazu beizutragen, das heisst, die Absichtserklärungen auszufüllen und zurück zu senden. Nur so wissen wir, ob wir dieses Werk weiter ausarbeiten sollen. Die Absichtserklärung ist für uns etwas sehr wichtiges. Wir wissen, dass dies nur eine moralische Bindung ist, sie ist aber zweckmässig um möglichst einfach zu erfahren, wer bereit ist mitzumachen. Es gäbe andere Instrumente um definitiv bindende Verträge zu machen, dies ist aber



zu aufwendig und zu teuer. Wenn so das nötige Geld zusammenkommt werden wir die AG resp. Genossenschaft gründen und den Kauf des Sternens verwirklichen.

In der Zwischenzeit klären wir auch noch ab, welche Gesellschaftsform wir dann wirklich brauchen. Mit der Gründung der Gesellschaft müssen wir dann auch das Geld einfordern, das sie mit der Absichtserklärung gesprochen haben. Damit dies auch für beide Seiten (Investoren und Verkäufer) mit grösster Sicherheit und Transparenz abgewickelt werden kann, muss hierzu ein Sperrkonto eingerichtet werden.

Die Investoren, also Ihr - liebe Gemeindegänger/innen, Vereinsmitglieder/innen und weitere Kreise, zahlen das Geld auf das Sperrkonto ein. Der Verkäufer erhält damit die Sicherheit, dass das nötige Geld vorhanden ist und so kann der Kaufvertrag unterschrieben werden.

Das Geld kann dann nur mit doppelter Unterschrift von Investor und Vertreter der Gesellschaft ausgelöst werden. So ist auch sichergestellt, dass wenn der Vertrag nicht zustande kommt, die Investoren das Geld zurück erhalten.

Also, ich rufe noch einmal dazu auf, mitzumachen. Nur so können wir die letzte Beiz in der Gemeinde erhalten. Jedermann/frau kann etwas dazu beitragen. Es reicht nicht zu denken der Nachbar wird wohl mitmachen, mich brauchts nicht. Damit kommen wir nicht zum Ziel.

**Mitmachen, Mitmachen und noch einmal Mitmachen....
Absichtserklärungen ausfüllen und einsenden!!!!**

Im Namen der IG
Stefan Hurni, Ostermanigen

Informationsveranstaltung vom 7.11.2016

IG Sternen Detligen



Informationsveranstaltung vom 07.11.2016

IG Sternen Detligen



- **Was ist die Ausgangslage?**
 - Der Sternen soll verkauft werden
 - An dieser Stelle sollen Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser entstehen.
 - Das Dorfbild wird nachhaltig verändert
 - Der «Dorfeingang» mit Gemeindehaus und Sternen verliert sein Gesicht.
 - Die Gemeinde verliert ihre Restaurants

IG Sternen Detligen



IG Sternen Detligen



- **Was kann die Gemeinde gewinnen?**
 - Weiterhin eine «Beiz» im Dorf / in der Gemeinde
 - Vereinslokal für verschiedenste Anlässe
 - Treffpunkt für Bürgerinnen und Bürger
 - Diversifizierte Angebote wie z.B.
 - Theater, Barbetrieb, Konzerte,
 - Marktplatz
 - Neuer Wohnraum (4 Mietwohnungen)
 - Parkierung Gemeindesaal, Sternen (Flexibilität)

IG Sternen Detligen



- **Was will die IG?:**

- Langfristige Lösung zum Erhalt des Sternen
- Kauf und Betrieb des Sternen Detligen
- Attraktiver Landgasthof

*Ich hab keine
Ahnung was ihr
plant -
Aber ich bin
dabei!*



IG Sternen Detligen



- **Was braucht die IG?:**

- Breite Unterstützung aus der Bevölkerung
- Investoren, kleine wie grosse
- Engagierte Freiwillige zur Projektumsetzung

IG Sternen Detligen



- **Wie soll das Projekt ablaufen?**
 - Einigung mit Walthers über Kaufpreis
 - Businessplan aufstellen/konkretisieren
 - Finanzierung sicherstellen (auf privater Basis)
 - Umbau/Renovation planen
 - Pächter suchen
 - Umbau durchführen
 - Betrieb etablieren

IG Sternen Detligen



- Der Kaufpreis ist das Eine
- Die Sanierung ist das Andere

- Voraussichtlich werden CHF 2.5 – CHF 3.0 Mio. Geldmittel benötigt um das Projekt zu realisieren
- Realisierung möglichst ohne Bankkredite, Geldmittelbeschaffung bei Privaten

IG Sternen Detligen



• Projektinfos

- Einfache Sanierung des Gastrobereiches
 - Potentiale (Gaststube, Säli, Saal, Gewölbekeller) sind vorhanden
- Einfache Sanierung des Saals
- Rückbau Obergeschosse auf Rohbau
- Einbau von 4 Wohnungen, erstellen separater Wohnungszugang, neue Wärmeerzeugung

- Grundsubstanz ist gut, Obergeschosse müssen saniert und umgebaut werden.

IG Sternen Detligen



• Grobkostenschätzung

- Wohnbereich, 4 Wohnungen & Gaststätte
 - 1. + 2. OG plus neues Treppenhaus CHF 1'090'000.-
 - Restaurant und Saal, sanfte Sanierung CHF 360'000.-
- Total Investition approximativ CHF 1'450'000.-
 - Neue Wärmeerzeugung
 - Anbau neues Treppenhaus für Wohnungen
 - 1. + 2. OG Rückbau auf Rohbau, Einbau 4 neue Wohnungen
 - Gaststube, Säali, Saal, sanfte Sanierung / Auffrischung

- Kaufpreis Liegenschaft (Restaurant & Land) CHF 1'095'000.-
- Kaufpreis Parzelle Süd (Schopf & Land, PP) CHF 330'000.-

- Mittelbedarf (Liegenschaft & Parzelle Süd & Umbau) rund CHF 2'875'000.-

IG Sternen Detligen



- **Finanzierbarkeit** (Ertrag pro Jahr 95'000.- ; Wohnen 70'000.-; Betrieb 25'000.-)
Pro Wohnung ca. CHF 1'450.-/Mt., Betrieb ca. CHF 2'100.-/Mt., exkl. NK

	Modell A	Modell B
– Eigenmittel	CHF 2.00 Mio.	bis CHF 1.60 Mio.
– Fremdfinanzierung	CHF 0.85 Mio.	bis CHF 1.20 Mio.

Annahme Fremdmittel*:
Modell A; 50% Wohnen, 50% Gewerbe
Modell B; 75% Wohnen, 50% Gewerbe

*unter marktwirtsch. Betrachtung

IG Sternen Detligen



- **Welches ist das richtige Gefäss?**

			
– Aktiengesellschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Genossenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– GmbH	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Verein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– IG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



IG Sternen Detligen

- **Wer kann mitmachen?**
 - Alle die wollen

- **Wie kann man mitmachen?**
 - Kleinere und grössere Finanzbeiträge als Spende
 - Beteiligungen am Betriebsgefäss
 - Freiwilligenarbeit im Vorfeld und später im Betrieb
 - Fachliche und technische Unterstützung

IG Sternen Detligen



Frage



Antworten

IG Sternen Detligen



**Wir danken für Ihr Interesse
und
freuen uns auf Ihre Unterstützung**

IG Zwischenbilanz

Nach der erfolgreichen Infoveranstaltung vom 7. November 2016 haben wir viele positive Rückmeldungen von allen Seiten erhalten. Es sei ein super vorbereiteter Infoabend gewesen. Das Projekt sei sehr gut und seriös abgeklärt und zeige sehr geringe Risiken. Absichtserklärungen sind jedoch bis zum jetzigen Zeitpunkt noch wenig eingegangen, aber immerhin wächst der Geldbetrag mit jeder gezeichneten Aktie/Anteilschein etwas an. Schön zu sehen, dass bis jetzt die meisten Investoren mehr als eine Aktie/Anteilschein zeichneten. Wir haben auch Verständnis, wenn einige unter Ihnen auch mit einer Aktie/Anteilschein mitmachen - wir sind froh um jeden Beitrag. Für diejenigen, welchen die Höhe der einzelnen Aktie/Anteilscheine zu hoch ist, haben wir auf der Absichtserklärung auch weitere Möglichkeiten mit Spende oder Darlehen aufgeführt, diese können aber auch für grössere Beträge genutzt werden.

Das Abgabedatum der Absichtserklärungen ist auf den **30. November 2016** angesetzt. Es wäre hilfreich, wenn sie nicht alle bis zum Schluss warten und die Absichtserklärungen so schnell wie möglich zurücksenden.

Noch eine kleine Hochrechnung: Bei Zeichnung von 1 Aktie/Anteilschein braucht es 500 Personen die mitmachen, zum Erreichen von 2,5 Mio. Bei einem Schnitt von 3 Aktien/Anteilscheinen braucht es noch 167 Personen. In unserer Gemeinde gibt es ca. 600 Haushalte. Wir wissen, es gibt darunter Haushalte, welche die finanziellen Mittel nicht haben. Man sieht aber, dass wenn ein grosser Teil der Bevölkerung mitmacht, es möglich ist, das auf den ersten Blick Unmögliche, möglich zu machen.

Im Namen der IG
Stefan Hurni, Ostermanigen



Rechtliches

Rechtliche Grundlagen: Unsere zu gründende Aktiengesellschaft (AG) wird nicht an die Börse gehen, Haftung nur mit Aktienkapital, auch bei einer Genossenschaft wird nur mit dem Genossenschaftsvermögen gehaftet. Diese Punkte werden in den Statuten geregelt. Bei einer AG ist die Mitgliedschaft kapitalbezogen, das heisst pro Aktie eine Stimme. Bei der Genossenschaft ist die Mitgliedschaft personenbezogen, das heisst pro Mitglied (Genossenschafter) eine Stimme.

Gründung einer AG oder Genossenschaft: Zur Gründung einer AG oder Genossenschaft benötigen wir ca. drei Wochen Zeit. Bei einer AG ist zur Gründung ein Notar nötig, bei einer Genossenschaft ist dieser nicht nötig, aber empfehlenswert. Das Mindestkapital bei Gründung einer AG sind Franken 100`000.-, bei einer Genossenschaft gibt es keine Vorschriften. Bei unserem Vorhaben ist dies aber kein Hindernis.

Sicherheiten: Als Gegenwert zu unseren Aktien/Anteilscheinen respektive unseren Investitionen, haben wir einerseits den Landwert, andererseits steigt mit der Sanierung des Hauses und dem Einbau von vier Wohnungen auch der Anlagewert stark an. Einnahmen der Gesellschaft kommen von vier Wohnungen und einem Restaurant, das ist ein guter Mix. Somit kann immer mit einem Teil der Einnahmen gerechnet werden. Auch sehr wichtig ist die Trennung von der Finanzierungs- und Eigentümergesellschaft (AG / Genossenschaft) und dem Restaurantbetreiber (Wirt), welcher Pächter ist. Falls Wirte mehrmals scheitern, besteht die Möglichkeit mit Kapitalaufstockung (durch Private oder durch eine Bank) im Erdgeschoss auch Wohnungen einzubauen.

Im Namen der IG
Stefan Hurni, Ostermanigen



Visionen / möglicher Ablauf

Wir sehen folgende Zukunftspläne für das Restaurant Sternen in Detligen:

Das Restaurant soll nach der Schliessung durch Familie Walther Ende Juni 2017, schnellstmöglich wieder eröffnet werden. Eine angestrebte Neueröffnung wäre auf den 1. Oktober 2017 geplant. Die Räumlichkeiten verfügen über grosses Potenzial; ein **Landgasthof**, in dem sowohl der Arbeiter am Morgen sein „Znünikafi“ trinkt oder sich am Abend sein wohlverdientes „Firabebier“ genehmigt, ein „Kafichränzli“ am Nachmittag, ein Zusammensitzen nach der Vereinsprobe / Sitzung, eine Jassrunde, ein Seniorenmittagstisch, ein gemütliches und leckeres Abendessen bei Kerzenlicht, all dies soll möglich sein. Im Saal werden Feste (Geburtstag, Hochzeit, etc.) gefeiert, Vereinsanlässe (Theater, Konzerte, Lotto, ...) abgehalten oder Events veranstaltet. Ein in Stand gestellter Gewölbekeller bietet viele Möglichkeiten von Veranstaltungen (Jazzabend, Weindegustationen, etc.), Feste feiern oder gar ein Barbetrieb. All dies wird eine Herausforderung, ist aber, wie andere Beispiele in der Umgebung zeigen, durchaus machbar.

Die Renovationen der Wohnungen im Obergeschoss werden etwas mehr Zeit in Anspruch nehmen. Sobald diese saniert sind, werden sie vermietet und tragen so zur Haupteinnahmequelle der Liegenschaft bei.

Für uns ist klar, Potenzial und Möglichkeiten sollen voll ausgeschöpft werden und das Restaurant soll zu einem Treffpunkt für die Bevölkerung werden. Wir sind überzeugt, dass in unserem Konzept für jeden etwas dabei ist.

Im Namen der IG
Ursula Hirter, Detligen



Anhang I

Absichtserklärung

Das Restaurant Sternen in Detligen liegt mir/uns am Herzen. Ich/wir unterstütze/n den Kauf der gesamten Liegenschaft und beabsichtige/n, im Rahmen der Gründung einer Aktiengesellschaft Aktien zu zeichnen, bzw. Anteilsscheine einer Genossenschaft zu erwerben.



_____ Anzahl Namenaktien / Anteilsscheine zu CHF 5'000.00

Ich / Wir unterstützen das Projekt auf andere Art:

- Spende CHF _____
- Darlehen CHF _____

Firma / Organisation _____

Vorname / Name _____

Adresse _____

PLZ / Ort _____

Telefon _____

E-Mail _____

Ort, Datum _____

Unterschrift _____

Sollte der Kauf der Liegenschaft bzw. die Gründung einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft nicht realisiert werden können, entfällt die Absichtserklärung.

Formular abgeben oder einsenden bis 30. November 2016 an:

IG Sternen Detligen, Stefan Hurni, Ostermanigen 91, 3036 Detligen
Telefon: 031 825 61 15 / Mail: stefan.hurni@hofkonditorei.ch / www.igsternendetligen.jimdo.com

Anhang II



Die IG Sternen Detligen ist dabei, das Restaurant Sternen als Genossenschaft oder Aktiengesellschaft zu übernehmen und zu sanieren. Ab 1. Oktober 2017 soll das Restaurant wiedereröffnet werden und wir suchen bereits jetzt eine/n

Pächterin / Pächter / Pächterpaar

Sie verfügen über eine fundierte Ausbildung im Gastrobereich oder bringen entsprechend grosse Erfahrung mit. Ob ein feines Essen, ein Apéro oder das Znüni von Handwerkern, bei Ihnen ist jeder Gast herzlich willkommen. Sie bieten eine ausgewogene Speisekarte mit regionalen Produkten an und sind besorgt für ein ansprechendes und gemütliches Ambiente.

Wenn Sie bereits Erfahrung in der Führung eines Restaurants haben würden wir das sehr begrüßen. Wir könnten uns aber auch eine/n PächterIn vorstellen der/die die Chance ergreifen will ein eigenes Restaurant zum ersten Mal selber zu führen!

Sie übernehmen einen Betrieb, welcher frisch saniert wurde. Das Restaurant verfügt über eine Gaststube, einen kleinen Saal und einen grossen Saal mit einer Bühne, eine Gartenterrasse sowie einen ausbaufähigen Gewölbekeller. Auf die Vereine im Dorf können Sie zählen, diese sind sehr interessiert, die Räumlichkeiten weiterhin für Ihre Anlässe zu buchen. Auch die Dorfbevölkerung freut sich schon jetzt darauf, dass der Sternen weitergeführt wird.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Stefan Hurni, Tel. 031 825 61 15 freut sich auf Ihren Anruf!

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.igsternendetligen.jimdo.com

Impressum „SPEZIALAUSGABE ‚RETTET DEN STERNEN‘ „

Herausgeber: Gemeinderat Radelfingen

Autoren: Gemeinderat Radelfingen
IG Rettet den Sternen

Redaktor: Gemeindeverwalter Radelfingen
Tel: 031 825 61 06

e-mail: gemeinde@radelfingen.ch

Die Ausgabe „**RETTET DEN STERNEN** „ wird auf Recycling-Papier gedruckt.
