

UNTERVOGTHAUS BETRIEBSKONZEPT

VERSION 1.0 vom 11.OKTOBER 2019





Impressum

Projektinitiative und -Begleitung:
IG Mehr Männedorf
willkommen@mehrmännedorf.ch

Betriebskonzepterarbeitung:
Vorstand Verein Untervogthaus

Wir haben uns durch das [Effinger](#) und seine tollen Leute bei einem Besuch in Bern inspirieren lassen. Bei der Ausarbeitung unseres Betriebskonzepts haben wir uns unter anderem auch am Businessplan des Effingers orientiert. Ein spezieller Dank geht an Claudia Schären, welche uns besucht hat am Tag der offenen Tür Ende Juni 2019. Sie unterstützt uns bei Bedarf jederzeit wohlwollend und grosszügig mit ihrer ganzen Erfahrung.

Ausserdem veröffentlichen wir unser Betriebskonzept unter [creative commons](#), was bedeutet, dass mit Verweis auf unser Betriebskonzept Passagen daraus für eigene Konzepte gerne übernommen werden dürfen. Fall das Betriebskonzept für ein anderes Projekt inspiriert hat, freuen wir uns sehr, davon zu erfahren.

Inhaltsverzeichnis

MANAGEMENT SUMMARY	4
AKTUELLE CHANCE	4
GESTALTUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
AUSGANGSSITUATION.....	5
UNSERE VISION: EIN LEBENDIGES UND DYNAMISCHES ZENTRUM	5
EINBETTUNG IN DIE ZENTRUMSENTWICKLUNG DER GEMEINDE	5
INTERESSEN/VORGABEN DER GEMEINDE	5
POSITIONIERUNG IM GEMEINDE-ANGEBOT	5
DAS UNTERVOGTHAUS	6
TÄTIGKEITEN «VEREIN UNTERVOGTHAUS».....	7
GESCHÄFTSMODELL	7
A) FIXMIETER/FIXMIETERINNEN IM OBERGESCHOSS	7
B) CO-WORKING-ARBEITPLÄTZE UND SITZUNGSRÄUME IM EINGANGSGESCHOSS	8
C) VERMIETUNG TREFFPUNKT	8
TREFFPUNKT	9
A) RÄUMLICHKEITEN UND EINRICHTUNG	10
B) ÖFFNUNGSZEITEN	11
C) PERSONAL.....	11
D) ANGEBOT VERPFLEGUNG.....	11
E) WEITERENTWICKLUNG DES ANGEBOTS: AKTIVITÄTEN & VERANSTALTUNGEN	11
F) FINANZIERUNG	11
ORGANISATION «VEREIN UNTERVOGTHAUS»	12
RESSORT VERMIETUNG	13
RESSORT BETRIEBSFÜHRUNG TREFFPUNKT	13
RESSORT FINANZEN UND BUCHHALTUNG.....	13
RESSORT OPERATIVER BETRIEB / BETRIEBSUNTERHALT	13
RESSORT KOMMUNIKATION UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	13
RESSORT PROJEKTENTWICKLUNG	13
FINANZEN.....	14
RECHTLICHE BESTIMMUNGEN	15
NUTZUNGSPLANUNG.....	15
RISIKOBEURTEILUNG.....	16
ABSCHLIESSENDE BEMERKUNGEN.....	16
BEILAGEN	18

MANAGEMENT SUMMARY

AKTUELLE CHANCE

Durch die Zusammenführung von übergeordnetem strategischem Gemeindeentwicklungsprozess, privater Expertise, Engagement und geeigneter Örtlichkeit bietet sich aktuell die Chance, eine Situation zu schaffen, mit der wir heute die Zukunft von morgen etablieren.

Im Frühling 2017 hat die Gemeinde einen kooperativen Gemeindeentwicklungsprozess gestartet, welcher per dato noch nicht abgeschlossen ist. Zielsetzungen und Massnahmenbündel wurden definiert, ein weiterer Prozess mit Fokus "Zentrumsentwicklung" im Herbst 2018 gestartet. Kommunikation der Erkenntnisse und das weitere Vorgehen erfolgt Ende Oktober 2019. Mit diesem Prozess nimmt die Gemeinde ihre strategische Verantwortung wahr, mit Steuermitteln einen nachhaltigen und langfristigen gesellschaftlichen Mehrwert zu lancieren.

Die IG Mehr Männedorf bietet Hand dazu, im Untervogthaus das Labor für die konkrete gegenwärtige Zentrumsentwicklung zu organisieren. Im «Zentrumsentwicklungslabor» wird in Echtzeit herausgefunden, welche Bedürfnisse in der Gemeinde real existieren, wieviel Engagement und Einsatzbereitschaft heute vorhanden ist und welche Businessideen sich längerfristig durchsetzen. Ziel ist es, eine stabile sozio-ökonomische Plattform in Männedorf zu etablieren, geführt durch den Verein «Untervogthaus».

Das Untervogthaus bietet sich dazu aus folgenden Gründen an:

- Das Haus ist im Besitz der Gemeinde Männedorf und steht in der alten Kernzone mitten im Herzen von Männedorf.
- Es steht seit 2017 leer und konnte bis dato aus nachvollziehbaren Gründen (eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. schlechte Schallabsicherung, verschachtelte Räumlichkeiten, steile Treppen, starkem Wärmeverlust durch die Fenster, Denkmalschutz, etc.) trotz erteiltem Vermietungsmandat, privatwirtschaftlich nicht vermietet werden.
- Der Verlust beträgt jährlich wiederkehrend 120'000 CHF.

GESTALTUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Wichtigster einschränkender Faktor aus Sicht der IG Mehr Männedorf ist, wenn das finanzielle Risiko eines solchen Laborbetriebs auf die freiwillig engagierten Bürgerinnen und Bürger im Verein Untervogthaus übertragen wird. Es liegt im Ermessensspielraum der Gemeinde sich für Konditionen zu entscheiden, welche einerseits das laufende Defizit im Untervogthaus reduzieren, gleichzeitig ein soziales Plus im Sinne der strategischen Gemeindeentwicklung generieren und freiwilliges Engagement fördern. Die Rahmenbedingungen, welche diese nachhaltige Win-Win-Situation für die Gemeinde und Bevölkerung ermöglichen, werden im Dokument im Kapitel Finanzen dargestellt.

AUSGANGSSITUATION

UNSERE VISION: EIN LEBENDIGES UND DYNAMISCHES ZENTRUM

Im Herzen von Männedorf besteht ein Ort der besonderen Art: das Untervogthaus als Begegnungs- und Austauschort für alle. Da plaudern Menschen in Ruhe, lernen sich kennen und relaxen. Die Großen genießen Kaffee und Kuchen, arbeiten, lesen, netzwerken, beraten... und die Kleinen spielen. Das Untervogthaus funktioniert als Drehscheibe für gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedürfnisse und belebt die Kernzone!

EINBETTUNG IN DIE ZENTRUMSENTWICKLUNG DER GEMEINDE

Die Räumlichkeiten des Untervogthauses eignen sich hervorragend, um in einer Pilotphase bzw. einer Zwischennutzung die Umsetzung dieser Vision zu testen, bis geklärt ist, was mit dem Gebäude passiert. Zudem kann die Gemeinde die Strategie, welche am Work-Shop 3 «Zentrumsentwicklung» vom 9. März 2018 vorgestellt wurde, konkret umsetzen (lassen): *«Spannende Angebote, die Frequenz schaffen, durch günstige und variable Mietkonditionen: Flächen für innovative Konzepte, handverlesene Shops, Pop-Ups, für Kultur- und Kreativwirtschaft, für Austausch und Begegnungen usw. Eigentümer (Gemeinde) hat Einfluss auf Nutzung und Mietkonditionen. Erhalt der Liegenschaften im Besitz der Gemeinde Männedorf mit Vermarktungskonzept.»* (Auszug aus den gezeigten Folien)

Das Austesten im Untervogthaus kann als Testlauf für die geplanten Nutzungen im Mittelwies betrachtet werden. Lassen sich kleinräumige Nutzungen etablieren, ist es sogar möglich dieses in die Mittelwies zu transferieren.

INTERESSEN/VORGABEN DER GEMEINDE

Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass für die Liegenschaft «Untervogthaus» Mieteinnahmen generiert werden können. Daher wird eine Vollvermietung der drei oberen Etagen des Untervogthauses an Einzelmietler und -mieterinnen bzw. als Co-Working-Arbeitsplätze angestrebt. Ebenso wichtig ist, dass das Zentrum von Männedorf lebendig bleibt und für die Bevölkerung attraktive Angebote bestehen. Die durch die Vermietung erzielten Einnahmen sowie der Einsatz von Freiwilligen ermöglichen es, im Untergeschoss des Hauses einen für die ganze Bevölkerung offenen «Treffpunkt» zu realisieren.¹ Dieser kann das Angebot der bestehenden Gastronomiebetriebe ergänzen, sollte es aber nicht konkurrenzieren. Mit den Betrieben in der nächsten Umgebung werden klare Abmachungen getroffen und es wird eine Zusammenarbeit angestrebt.

POSITIONIERUNG IM GEMEINDE-ANGEBOT

Bisher gibt es kaum ein bestehendes Angebot an einzeln zu mietenden Arbeitsräumen mit Infrastruktur wie Sitzungszimmer, gemeinsame Toiletten, etc.; Co-Working-Arbeitsplätze bestehen bisher keine in Männedorf.

Der Treffpunkt Untervogthaus ist nicht als Konkurrenz zu bestehenden Gastrobetrieben zu verstehen. Er ist vielmehr eine stark gewünschte Ergänzung, da er gemeinnützig und non-profitabel geführt wird. Zudem ist eine enge Zusammenarbeit mit Vereinen und Quartiertreffs geplant. Nach den offiziellen Öffnungszeiten werden die Räumlichkeiten beispielsweise für Vereinstreffen genutzt.

¹ Aufgrund der von der «IG Mehr Männedorf» geleisteten Vorarbeit scheint beides realisierbar zu sein. Siehe Beilage 1

Das Angebot im Treffpunkt soll das bestehende Angebot für Familien und Einzelpersonen bezüglich Öffnungszeiten und günstigen Aufenthalts- und Verpflegungsmöglichkeiten ergänzen. Damit keine Konkurrenzsituationen zu umliegenden Gastrobetrieben entsteht, werden im Vorfeld Absprachen mit diesen getroffen und die Zusammenarbeit gesucht.²

DAS UNTERVOGTHAUS

Das Untervogthaus liegt im alten Dorfkern von Männedorf, genau in der Mitte der Gemeindegrenzen zwischen Uetikon und Stäfa, jedoch zuunterst in der Höhenlage der Gemeinde. In der unmittelbaren Nähe befindet sich die Bahnhofstrasse mit einigen Dienstleistungsangeboten. Weitere Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten liegen im Umkreis von 500m.

Der Gemeinderat hat beschlossen, das Untervogthaus für die nächsten drei Jahre (gemäss eingereichtem Phasenkonzept der IG Mehr Männedorf³) dem «Verein Untervogthaus» für eine Zwischenutzung zur Verfügung zu stellen. Die Rahmenbedingungen werden im vorliegenden Dokument definiert. Die vorbereitenden Arbeiten⁴ und der Probetrieb (Phase 3) starten, sobald das vorliegende Betriebskonzept vom Gemeinderat bewilligt worden ist. Vorbehältlich der Zustimmung durch den Gemeinderat ist der Start des Probetriebs am 1. Oktober 2019 geplant, wobei sich die Eröffnung des Treffpunkts, sowie die Benutzung der vermieteten Räumlichkeiten wahrscheinlich erst auf Anfang November realisieren lässt.

Das vorliegende Betriebskonzept definiert das geplante Angebot und die Kostenrechnung für den Betrieb der Arbeitsräume und Co-Working-Plätze im Erd- und Obergeschoss sowie die Organisation des «Treffpunkts Untervogthaus» im Untergeschoss. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Nutzung für das Dachgeschoss noch nicht definiert und wird deshalb erst während dem Testbetrieb weiterentwickelt.

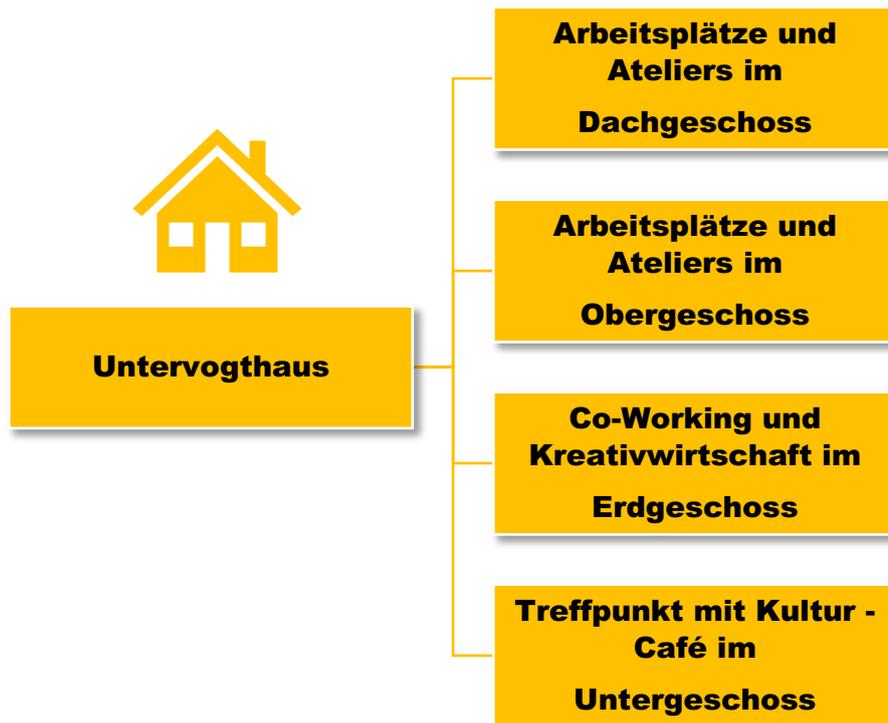
² Siehe Beilage 2 (folgt)

³ siehe Beilage 3

⁴ Siehe Beilage 4

TÄTIGKEITEN «VEREIN UNTERVOGTHAUS»

Der im August 2019 gegründete «Verein Untervogthaus» mietet gemäss Vereinbarung mit der Gemeinde Teile des Untervogthauses. Der Verein vermietet Räume und Arbeitsplätze in den oberen Etagen an Untermieterinnen und Co-Worker und führt daneben im Untergeschoss einen Treffpunkt.



GESCHÄFTSMODELL

Die Räume im Erd- und Obergeschoss und bei späterem Bedarf im Dachgeschoss des Untervogthauses werden durch den «Verein Untervogthaus» von der Gemeinde Männedorf als Hauptmieter übernommen und als fix zugeteilte Räume (= Fixmieter/Fixmieterinnen) beziehungsweise als flexible Arbeitsplätze (= Co-Working) oder als Sitzungszimmer weitervermietet.

Die Untermieter und -mieterinnen bilden das finanzielle Fundament des Vereins. Sie ermöglichen mit ihren Mieten den Betrieb des Treffpunkts und die Finanzierung des Sockelbetrages der Co-Working Fläche im EG. Mit der Nutzung der Angebote und Dienstleistungen in nächster Umgebung beleben die Mieter und ihre allfällige Kundschaft zudem die Kernzone Männedorfs nachhaltig. Im Folgenden werden Grundhaltung und Eckpunkte für die verschiedenen Vermietungsformen festgehalten.

A) FIXMIETER/FIXMIETERINNEN IM OBERGESCHOSS

Die fix zugeteilten Arbeitsräume werden natürlichen und juristischen Personen vom «Verein Untervogthaus» unmöbliert in Untermiete abgetreten. Während der Probephase von sechs Monaten sind diese Untermietverträge nicht kündbar. Per Ablauf des Probetriebes haben die Mieterinnen im Monat die Option auf eine Verlängerung des Untermietvertrages mit einer Kündigungsfrist von jeweils 6 Monaten auf Monatsende.

Die Fixmieterinnen werden Mitglied des «Vereins Untervogthaus» und handeln als Vereinsmitglieder im Sinne des Vereinszwecks. Sie entrichten in der Startphase dem Verein in Ergänzung zu der ordentlichen Miete ein zinsloses Vereins Darlehen von Fr. 1000. bis 2000.-, welches vom Verein zweckgebunden für Erstinvestitionen für die Einrichtung des EG und OG genutzt werden kann. Bei Mietende erhalten die Fixmieter ihr Darlehen zurück.

Fix gemietete Arbeitsräume im EG, OG und später DG können dem «Verein Untervogthaus» für die Vermietung als Sitzungsräume oder als weitere Co-Working Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Damit kann während des Probetriebs deren Nachfrage getestet werden. Entsprechende Mieterträge fliessen in der Probephase hälftig an den «Verein Untervogthaus» und an den fixen Untermieter. Die Auszahlung erfolgt erstmalig nach Abschluss des 6-monatigen Probetriebs.

B) CO-WORKING-ARBEITPLÄTZE UND SITZUNGSRÄUME IM EINGANGSGESCHOSS

Die möblierten, flexiblen Arbeitsplätze und Sitzungsräume werden natürlichen und juristischen Personen vom «Verein Untervogthaus» für halbe beziehungsweise ganze Tage oder zeitlich befristet vermietet. Die Einnahmen finanzieren die Mietkosten, den kontinuierlichen Ausbau der Arbeitsräume und der Arbeitsinfrastruktur des Co-Working-Bereichs. Allfällige Überschüsse stehen dem «Verein Untervogthaus» zum Ausbau und der Bewirtschaftung des Treffpunkts zur Verfügung.

Co-Working Mieter entrichten ab der zweimaligen Nutzung der Untervogthausräumlichkeiten einen wiederkehrenden jährlichen Vereinsbeitrag von Fr. 250.00. Es ist möglich vergünstigte Abonnement für die Raum-Miete zu beziehen.



Abbildung: Ideensammlung Co-Working

C) VERMIETUNG TREFFPUNKT

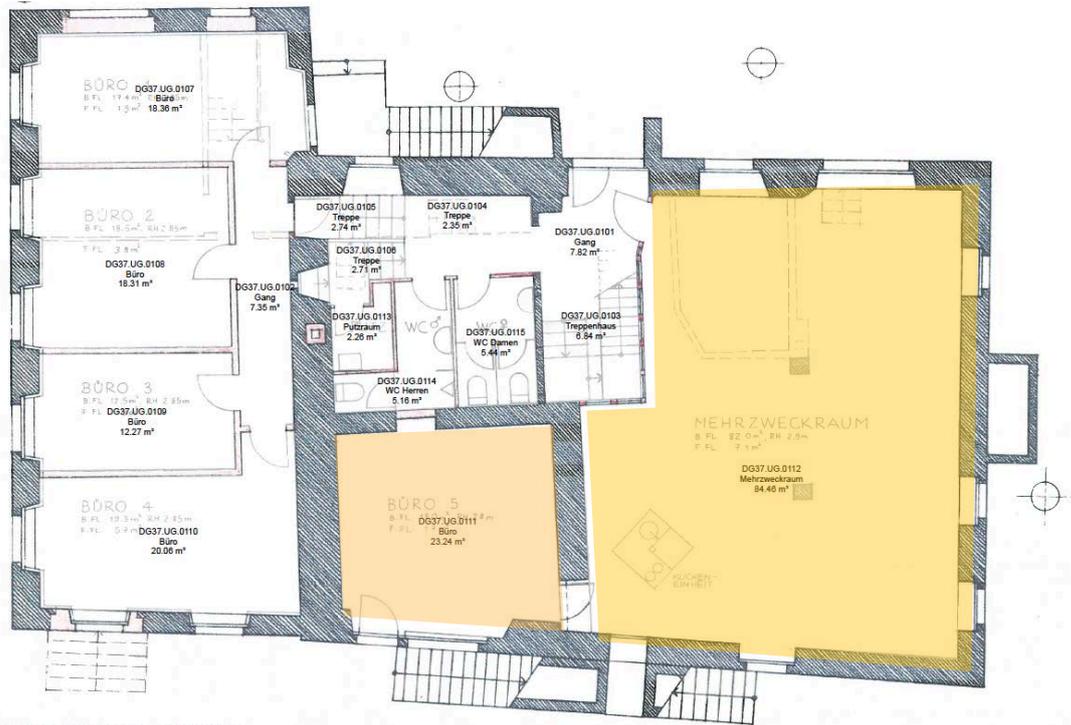
Für Privatpersonen, Familien, Firmen und Vereine sollen die Räumlichkeiten des «Treffpunkts» im Untergeschoss samt Infrastruktur (Möbiliar, Geschirr) für Anlässe zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung wird mit einer günstigen Miete unterstützt. Für quartierbezogene oder anwohnerrelevante Veranstaltungen können die Räumlichkeiten auch unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Die Entscheidung über die Modalitäten liegt bei der Betriebsleitung. Die Vermietung des Treffpunkts benötigt eine direkte und koordinierte Absprache mit dem Betrieb des Treffpunkts, welcher für die Nutzung der Räume Vorrang hat.

TREFFPUNKT



Abbildung: Erste Vorstellung wie der Treffpunkt aussehen könnte

Der «Treffpunkt Untervogthaus» im Untergeschoss bildet einerseits das «Herz des Hauses» als Anlaufstelle für die Mieter und Nutzerinnen und steht andererseits der gesamten Männedorfer Bevölkerung offen. Der Treffpunkt wird in ehrenamtlichem Engagement geführt. Den alltäglichen Betrieb stellen (durch die Betriebsführung organisierte) Freiwillige sicher. Es herrscht kein Konsumationszwang, aber es besteht ein Grundangebot an Getränken sowie süßen und salzigen Snacks.



UNTERGESCHOSS

A) RÄUMLICHKEITEN UND EINRICHTUNG

Für den Treffpunkt stehen rund 107m² zur Verfügung, aufgeteilt in zwei Räume von 23 m² und 84 m² (siehe obenstehender Plan). Er bietet somit Platz für ca. 50 Personen. Bei der Einrichtung und Ausgestaltung ist neben der Zweckmässigkeit auch auf ein ansprechendes und gepflegtes Ambiente zu achten. Die Einrichtung sollte Spielraum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten (Essen & Trinken, Lesen, Arbeiten & Spielen im Treffpunkt-Alltag, aber auch Feste, Sitzungen, Lesungen, Theater, Konzerte, etc.) Das Mobiliar muss leicht verstellbar und verschieden kombinierbar sein. Es sollte zumindest teilweise im UG Raum 5 zwischengelagert werden können.



Abbildung: Ideensammlung Einrichtung Treffpunkt

B) ÖFFNUNGSZEITEN

Es wird angestrebt, den Treffpunkt von Montag bis Freitag jeweils tagsüber (nach Möglichkeit: 9-18 Uhr) zu öffnen, damit der Raum Mieterinnen, Nutzern der Co-Working-Arbeitsplätze und Sitzungsräume sowie der interessierten Bevölkerung möglichst jederzeit offensteht und die Öffnungszeiten leicht zu merken sind.

C) PERSONAL

Grundsätzlich soll der Treffpunkt während den Öffnungszeiten mit Personal (= Freiwillige) besetzt sein. Dieses verhält sich kundenorientiert und ist für eine zuvorkommende, freundliche Bedienung der Besucher besorgt. Daneben sind die Freiwilligen gut informiert über die Belange des Hauses und stehen als Ansprechpersonen für die Mieter von Co-Working-Arbeitsplätzen und Sitzungsräumen zur Verfügung.

Die Freiwilligen arbeiten selbständig und halten den Raum während ihrer Einsatzzeit sauber und in Ordnung. Sie sorgen für eine angenehme Atmosphäre, so dass sich alle Besucherinnen und Besucher im Treffpunkt willkommen und wohl fühlen. Ausserdem führt das Personal eine Statistik über Besucherzahlen und Verkäufe, damit die Nachfrage eruiert und die Probephase ausgewertet werden kann.

D) ANGEBOT VERPFLEGUNG

Im Treffpunkt werden neben Kaffee, Tee, Süssgetränken und Säften auch süsse und salzige Snacks angeboten. Für den Bezug wird die Zusammenarbeit mit den umliegenden Betrieben gesucht.

Anmerkung Lebensmittelvorschriften: Sobald ein Angebot von Lebensmitteln vorgesehen ist, muss dies bei der Gemeinde bzw. beim kantonalen Amt gemeldet werden. Bei verpackten Lebensmitteln gelten abgeschwächte Vorschriften (z.B. Glace). Dies wird von einem Lebensmittelinspektor geprüft, welcher das weitere Vorgehen bestimmt. Deshalb ist in der Testphase vor allem der Verkauf von verpackten Lebensmitteln ergänzt durch Catering von Gastrobetrieben in der Umgebung geplant. Die weiteren Abklärungen und Anmeldungen laufen.

Anmerkung Alkoholausschank: Im Testbetrieb wird kein Alkohol ausgeschenkt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt Alkohol ausgeschenkt werden, muss die Lizenzfrage geklärt werden. Grundsätzlich soll es möglich sein, dass z.B. Wein von Externen oder durch Catering bezogen wird. Eine weitere Möglichkeit besteht im Verlangen vom Zapfengeld, wenn jemand Alkohol selber mitbringt.

E) WEITERENTWICKLUNG DES ANGEBOTS: AKTIVITÄTEN & VERANSTALTUNGEN

Zur verstärkten Förderung der Lebendigkeit in der Kernzone sollen Veranstaltungen im Treffpunkt geplant und durchgeführt werden. Mögliche Ideen: Muttertags Brunch, Weihnachts-/ Osteressen, Spielanlässe für Jung und Alt, Märchenerzählstunden, Koch-/ Backkurse, Lesungen, Biographiearbeit, Vorträge/Kurse, kleine private Konzerte usw. Bei der Planung und Organisation der Veranstaltungen wird die Zusammenarbeit mit bestehenden Vereinen und Kulturveranstaltern gesucht und gepflegt. Zum Beispiel sind Events in Kooperation mit dem «Christchindli-Märt», dem «Kino Wildenmann» "monatliche Ladies Night", usw. denkbar oder bereits in Planung. Daneben soll der Treffpunkt gezielt auch den Bewohnern & Bewohnerinnen im Quartier für Anlässe, Kurse etc. zur Verfügung gestellt werden. Ebenso können ihn die anderen Untervogthaus-Nutzerinnen z.B. für Kundenevents, Workshops, usw. verwenden.

Der Ausbau und die Weiterentwicklung von Angeboten im Treffpunkt erfolgen vor allem nach der Testphase, abhängig von den gemachten Erfahrungen und der Nachfrage.

F) FINANZIERUNG

Mit den Einnahmen, welche durch den Verkauf von Kleinigkeiten erzielt werden, kann eine normale Miete für die Treffpunkt-Räumlichkeiten nicht gedeckt werden. Da die freiwilligen Mitarbeiterinnen

auch Dienstleistungen für die Mieterinnen/Mieter sowie die Nutzerinnen von Co-Working-Arbeitsplätzen und Sitzungsräumen erbringen und der Treffpunkt einen Mehrwert für alle Nutzerinnen des Hauses darstellt, wird er durch die Vermietung der anderen Räume subventioniert. Die Gemeinde unterstützt den Aufbau des Treffpunkts ausserdem, indem sie nur einen symbolischen Mietzins für diese Räumlichkeiten verlangt.

ORGANISATION «VEREIN UNTERVOGTHAUS»

Für eine erfolgreiche Führung des Untervogthauses ist eine flache Organisationsstruktur, welche auf Eigeninitiative und -verantwortung setzt, zentral. Die Führung des Untervogthauses erfordert Interdisziplinarität und die Aufgaben werden an die unterschiedlichen Akteure verteilt. Dadurch wird ermöglicht, dass Aufgaben weitestgehend unabhängig voneinander erfüllt werden können und die Abläufe beschleunigt werden. Daneben sind eine gute Kommunikation und Kooperation zwischen den Akteuren wichtig, damit alle über den aktuellen Stand in den Teilbereichen informiert sind. Der Verein wird vom Vorstand geführt, welcher sich aus den Zuständigen für verschiedene Teilbereiche (Ressorts) zusammensetzt. Im Folgenden werden die Verantwortlichkeiten je nach Ressort kurz beschrieben. Detaillierte Pflichtenhefte werden im Verlauf des Probetriebs ausgearbeitet, damit Erfahrungen laufend einfließen können.

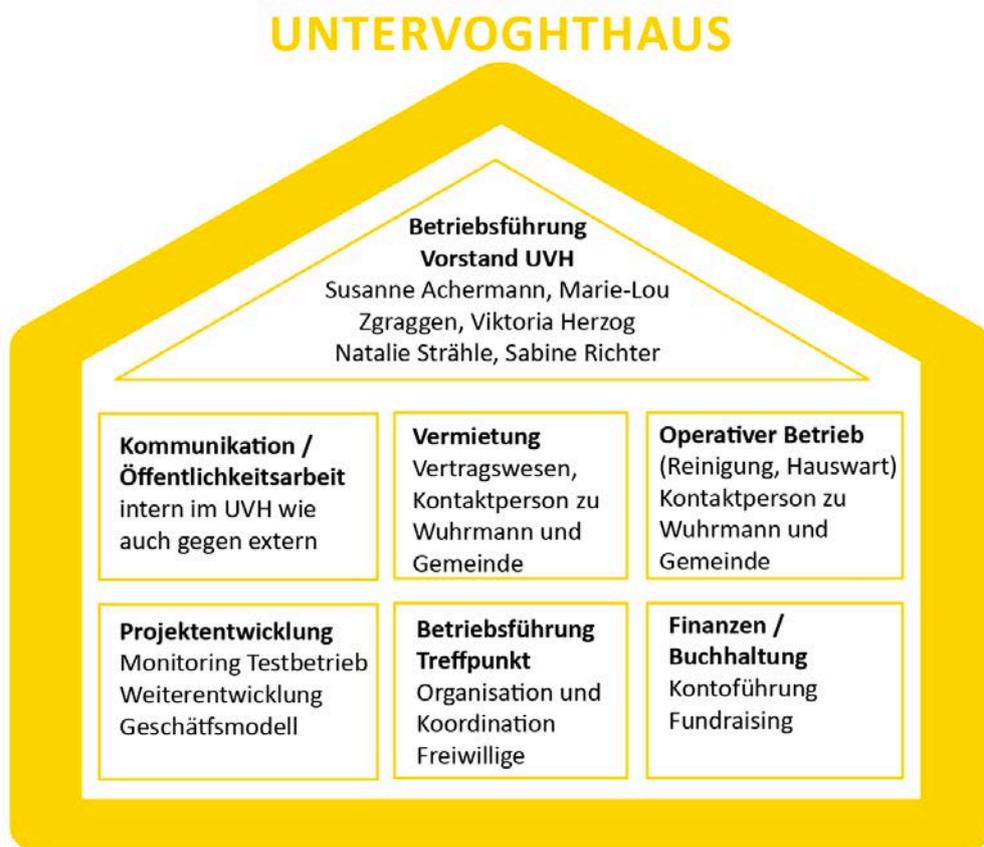


Abbildung: Funktionen des Vereins Untervogthaus

RESSORT VERMIETUNG

Diese Person verhandelt mit der Gemeinde über die gemieteten Flächen im Untervogthaus. Sie ist Kontaktperson für die Mietinteressierten, erstellt Mietverträge und koordiniert die Abgabe der Räumlichkeiten und Schlüssel. Sie ist auch für die Einrichtung und Ausrüstung der Co-Working-Arbeitsplätze sowie der Sitzungsräume zuständig und erstellt Musterverträge für die Vermietung dieser Angebote. Für die Rechnungsstellung und die Arbeitsplatz- und Sitzungsraumübergaben arbeitet sie eng mit der zuständigen Person für die Finanzen und der Leitung des Treffpunkts zusammen. Sie ist Mitglied vom Vorstand des Vereins.

RESSORT BETRIEBSFÜHRUNG TREFFPUNKT

Die Leitung des Treffpunkts organisiert die Arbeit zum Aufbau des Treffpunkts und vergibt diesbezüglich Aufgaben an **engagierte und kompetente Freiwillige**. Dabei trägt sie Sorge, dass die Vorgaben der Gemeinde und die rechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Gegenüber den umliegenden Betrieben, insbesondere den Zulieferern, ist sie die Ansprechperson. Sie ist zuständig für die Vermietung des Treffpunkts und legt in Absprache mit dem Vorstand die Konditionen dafür fest. Die Treffpunktleitung ist verantwortlich für die Akquisition, die Information und Koordination der freiwilligen Mitarbeiterinnen. Mit diesen und in Zusammenarbeit mit der/dem Verantwortlichen für die Finanzen erstellt sie regelmässig Abrechnungen und Statistiken, so dass das Angebot ausgewertet werden kann. Sie gibt die Informationen aus dem Bereich Vermietung an die freiwillig Mitarbeitenden weiter, so dass diese gut informiert als Gastgeberinnen zur Verfügung stehen können. Gemeinsam mit den Freiwilligen arbeitet sie darauf hin, dass der Treffpunkt wirtschaftlich möglichst rentabel geführt wird und irgendwann ein (zumindest minimaler) Lohn bezahlt werden kann. Sie ist Mitglied vom Vorstand des Vereins.

RESSORT FINANZEN UND BUCHHALTUNG

Führung der Doppelten Buchhaltung inkl. Kontierung, Liquiditätsplanung, Zahlungserfassung und Auslösung, Jahresabschluss, Kontoführung, Versicherungswesen, Führung der Vereinsdatenbank. Aktuell werden diese Aufgabe vom Vorstand war genommen und je nach Kapazität ausgeführt.

RESSORT OPERATIVER BETRIEB / BETRIEBSUNTERHALT

Noch ausformulieren, im Laufe des Probebetriebs. Aktuell wird diese Aufgabe vom Vorstand war genommen und je nach Kapazität ausgeführt.

RESSORT KOMMUNIKATION UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Diese Person sorgt mit sorgfältig geplanter und regelmässiger Öffentlichkeitsarbeit für die Bekanntheit des Untervogthauses als Drehscheibe für gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedürfnisse. Die externe Kommunikation ist eng mit der internen Kommunikation abzustimmen (Newsletter, Events usw.). Sie unterstützt den Vorstand bei der Berichterstattung, Umsetzung allgemeinen Dokumente für die Vereinsmitglieder und ggf. bei der Umsetzung eines Jahresberichts (Monitoring). Ebenso ist das Ressort Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit redaktionelle Schnittstelle z.B. zum «Fischotter» sowie zur Vereins- bzw. Untervogtgaus-Homepage und Co-Working Plattform.

RESSORT PROJEKTENTWICKLUNG

Die Engagierten der IG Mehr Männedorf und der Vorstand des «Vereins Untervogthaus» erarbeiten gemeinsam mit Interessierten und Engagierten das Detailkonzept für das Projekt Untervogthaus und

setzen dieses nach der Bewilligung durch den Gemeinderat um. Auch nach dem Start im Herbst 2019 wird das Projekt laufend weiterentwickelt. Viele Ideen können erst nach und nach umgesetzt werden. Mit der Business Canvas Darstellung (siehe Beilage 5) werden Zusammenhänge und Abhängigkeiten transparent, die relevant sind für den erfolgreichen Betrieb des Untervogthauses. Die Darstellung macht klar, welche Prioritäten in den Ressorts Betriebsführung Treffpunkt, Kundenakquisition / Kundenbetreuung, Marketing und Kommunikation zu setzen sind und hilft bei der Weiterentwicklung den Überblick zu behalten bzw. Schwerpunkte zu setzen.

FINANZEN

Für die Räumlichkeiten im UG "Mehrzweck- und Gemeinschaftsraum und UG Büro 5.0" fallen ausser den Erstinvestitionen, den Unterhalts- und Nebenkosten sowie direkten Drittkosten keine fixen CHF/m² Mietzinskosten an. Die zur Betreibung notwendigen Finanzmittel sind Quersubventionierung der Mieten EG/OG und Miteinnahmen von Events und zusätzlichen Vermietungen.

Personalkosten fallen in der Probephase keine an, da der Betrieb mit Freiwilligen erfolgt.

Die Betriebsführung wird ebenfalls auf freiwilliger Basis geführt.

Um den Treffpunkt und die Co-working Fläche längerfristig als Angebot in der Gemeinde aufrecht erhalten zu können sind die Rahmenbedingungen mit der Eigentümerschaft (Gemeinde) so festzulegen, dass der im Finanzplan abgebildete Mittelfluss auch im 2 und 3 Jahr positiv abschliessen wird, die zinslosen Darlehen wie auch die Anfangsinvestitionen innert der ersten 3 Jahre erwirtschaftet und an die Kapitalgeber rückvergütet werden können.

Beilage 6 zeigt: die Bilanz, das Budget für die Probephase, die Mietkonditionen und die geplanten Vereinsbeiträge und Darlehen.

RECHTLICHE BESTIMMUNGEN

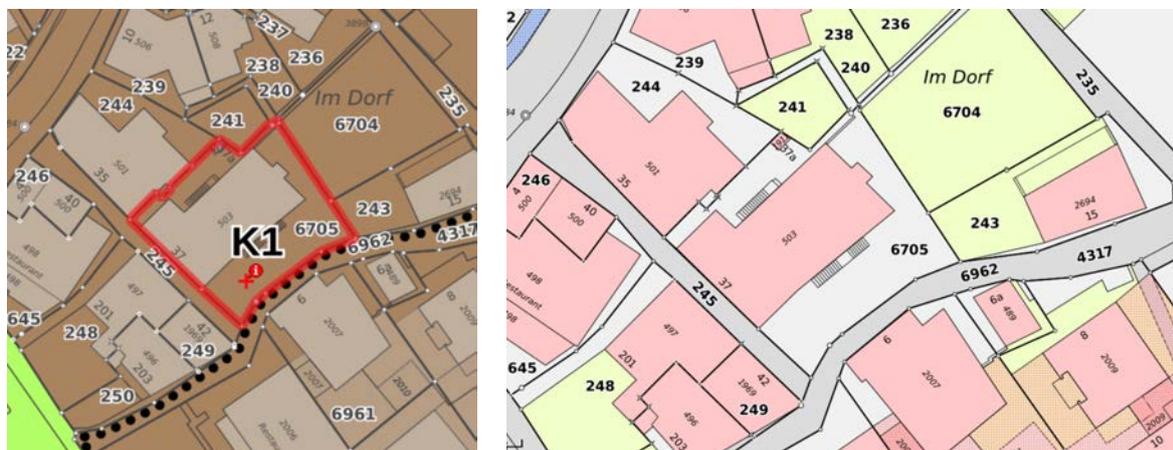
NUTZUNGSPLANUNG

Das Untervogthaus liegt in der Kernzone K1 (Empfindlichkeitsstufe III). Gemäss Bau- und Zonenvorschriften sind in den Kernzonen Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt. (Schutz gegen Einwirkungen §§ 226, 227 PBG)

Für die Beurteilung der Aussenraumgestaltung sind die vom Gemeinderat ausgearbeiteten Strassenraumgestaltungskonzepte wegleitend. Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

Der öffentliche Raum um das Untervogthaus (Parzelle Nr. 6705) kann beispielsweise im Sommer mit mobilen Tischen und Sonnenschirmen ausgestaltet werden und im Winter können kleinere Events z.B. koordiniert mit «Christchindli-Märt» durchgeführt werden.

Die Fläche, welche heute als Parkplatz des Untervogthauses benutzt wird, soll nicht mehr als Parkplatz zur Verfügung stehen. Diese flache Fläche eignet sich für Sitzgelegenheiten.



Planausschnitte GIS Browser Kanton Zürich, ÖREB Kataster und amtliche Vermessung, Juli 2019

RISIKOBEURTEILUNG

Der Erfolg der Nutzung des Untervogthauses hängt stark mit der Nachfrage und dem Interesse ab. Damit die Mieteinnahmen generiert werden können, ist der «Verein Untervogthaus» auf fixe Mieter angewiesen sowie auf Freiwillige, welche im Treffpunkt aushelfen. Sollten Freiwillige in der Testphase abspringen, so ist mit 15 Personen noch immer genügend Personal vorhanden. Sollte die Nachfrage nicht wie gehofft steigen und es stellt sich heraus, dass das Bedürfnis in Männedorf nicht langfristig vorhanden ist, müssen die Mietverhältnisse aus der Testphase gekündigt werden. Für den Erfolg muss die jetzige Motivation in langfristiges Interesse umgewandelt werden.

ABSCHLIESSENDE BEMERKUNGEN

In die Entwicklung des Untervogthauses wurde durch die IG Mehr Männedorf viel Herzblut und persönliche Ressourcen insbesondere Zeit investiert. Folgende Leistungen wurden in den letzten 6 Monaten (März bis August 2019) erbracht:

März / April / Mai: Phase Grobkonzept

- 8. März: Erste Führung im Untervogthaus (mit Erich Meier und Manuela Carbone)
- 19. März: Einreichung Grobkonzept an die Abteilung Infrastruktur, Männedorf
- **17. April: Zustimmung des Gemeinderats für die Umsetzung des Konzepts**
- 4. Juni: Klärung Rahmenbedingungen, Entwicklung gemeinsames Verständnis im Workshop mit Gemeindevertretern (Nadine Krämer, Alex Frei, Erich Meier und Nathalie Vescoli)

Mai / Juni / Juli: Phase Vertiefung Grobkonzept, Klärung Rahmenbedingungen

- 5. Juni: Newsletter Konzept Untervogthaus / Fischotter-Artikel / Crossiety-Bericht
- Ab 5. Juni: Vorbereitungen Events, Information Anwohner
- 18. Juni: Führung durch das Untervogthaus mit Interessenten (18 Teilnehmende)
- **29. Juni: Tag der offenen Tür, Untervogthaus mit Workshop**
- Ab 29. Juni: Absichts- und Beitrittserklärungen sowie Berechnungen
- 10. Juli: Vertiefung Detailkonzept Untervogthaus mit Gemeindevertretern (Alex Frei und Erich Meier)
- **11. Juli: Definition der Rahmenbedingungen für das Untervogthaus, Festlegung, dass ein Betriebskonzept vorliegen muss**

Juli / August: Phase Betriebskonzept erstellen / Vereinsgründung Untervogthaus

- Betriebstechnische Abklärungen und Finanzmodellberechnungen
- Gespräche mit umliegenden Betrieben
- Gespräche mit Fachleuten (Elektro, Internet, Gastro usw.)
- 19. August: Besprechung mit 8 zusätzlichen Freiwilligen für den Treffpunkt, Verteilung der Aufgaben
- Erstellung Statuten Verein Untervogthaus
- **19. August: Gründungsversammlung Verein Untervogthaus**
- 26. August: Finalisierung Betriebskonzept / Ausarbeitung Berechnungsszenarien
- 29. August: Vertiefungssitzung zu den Rahmenbedingungen
- 25. September: Konzeptabsegnung durch den Gemeinderat
- 02. Oktober: Aktionsplan für Instandstellung und Vermietung definieren. Anwesend: Wuhrmann Immobilien, Verein UVH und INFRA



Die IG Mehr Männedorf trifft sich alle zwei Wochen, um das weitere Vorgehen zu definieren und die angefallenen Arbeiten zu verteilen und koordinieren. Dazwischen erfolgen viele bilaterale Besprechungen, Sitzungen, Telefonate und Mails, sowie wiederholte Besichtigungen des Untervogthauses mit Fachpersonen und Unterstützern, um die offenen Fragen vor Ort zu besprechen.

Hochrechnung Aufwand: Bis August 2019 hat jedes Kernmitglied der IG Mehr Männedorf über 84 Stunden für die Belegung des Untervogthauses investiert. Total bedeutet das mehr als 500 geleistete Arbeitsstunden bzw. über 90'000.- CHF.

BEILAGEN

Beilage 1: Vorabklärungen, Mietzusagen per 30. Juli 2019

Beilage 2: Abklärungen zu Konkurrenz & Kooperation (unterschiedene Absichtserklärungen folgen)

Beilage 3: Phasenkonzept der IG Mehr Männedorf

Beilage 4: To do's vor der Eröffnung

Beilage 5: Business Canvas

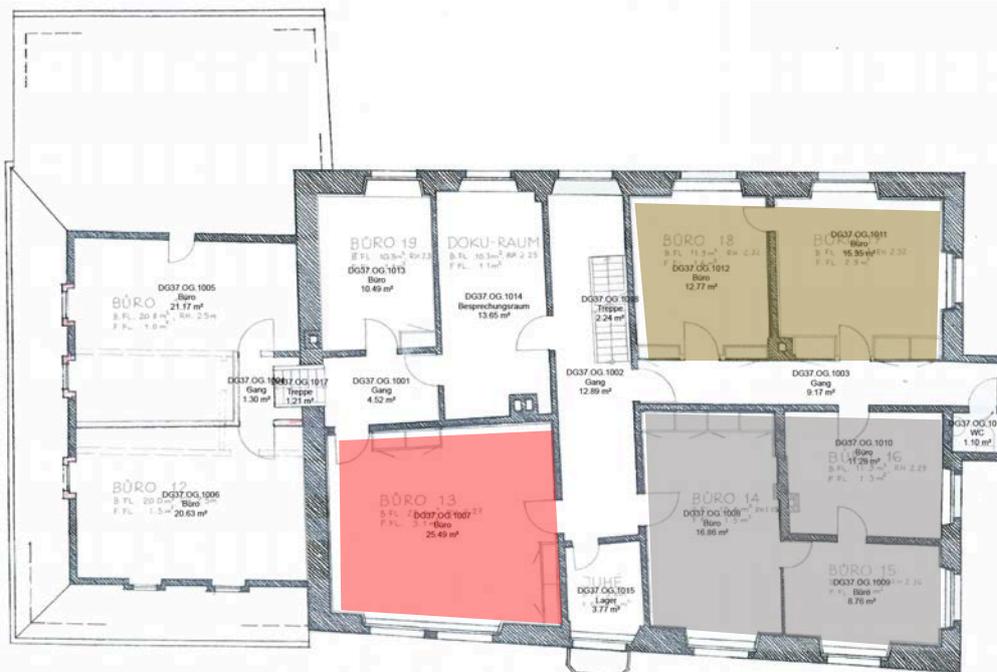
Beilage 6: Budget erstes Halbjahr und Konditionen für Mitgliedschaft und Untermieter

BEILAGE 1 – VORABKLÄRUNGEN, MIETZUSAGEN PER 30. JULI 2019

Am Tag der offenen Tür vom 29. Juni 2019 haben 7 Personen / Unternehmerinnen und Unternehmer ihr Interesse bekundet, einzelne definierte Räumlichkeiten im Eingangs- und Obergeschoss bis auf weiteres vom sich in Gründung befindenden «Verein Untervogthaus» in Untermiete zu übernehmen. Zusätzlich haben sich 15 Personen bereit erklärt, im Treffpunkt freiwillig auszuhelfen und zwei Vereine haben konkrete Nutzungsanfragen für den Treffpunkt wie auch Räumlichkeiten im EG und OG gestellt. Regelmässig treffen neue Nutzungsanfragen bei der IG Mehr Männedorf ein.



EINGANGSGESCHOSS



OBBERGESCHOSS

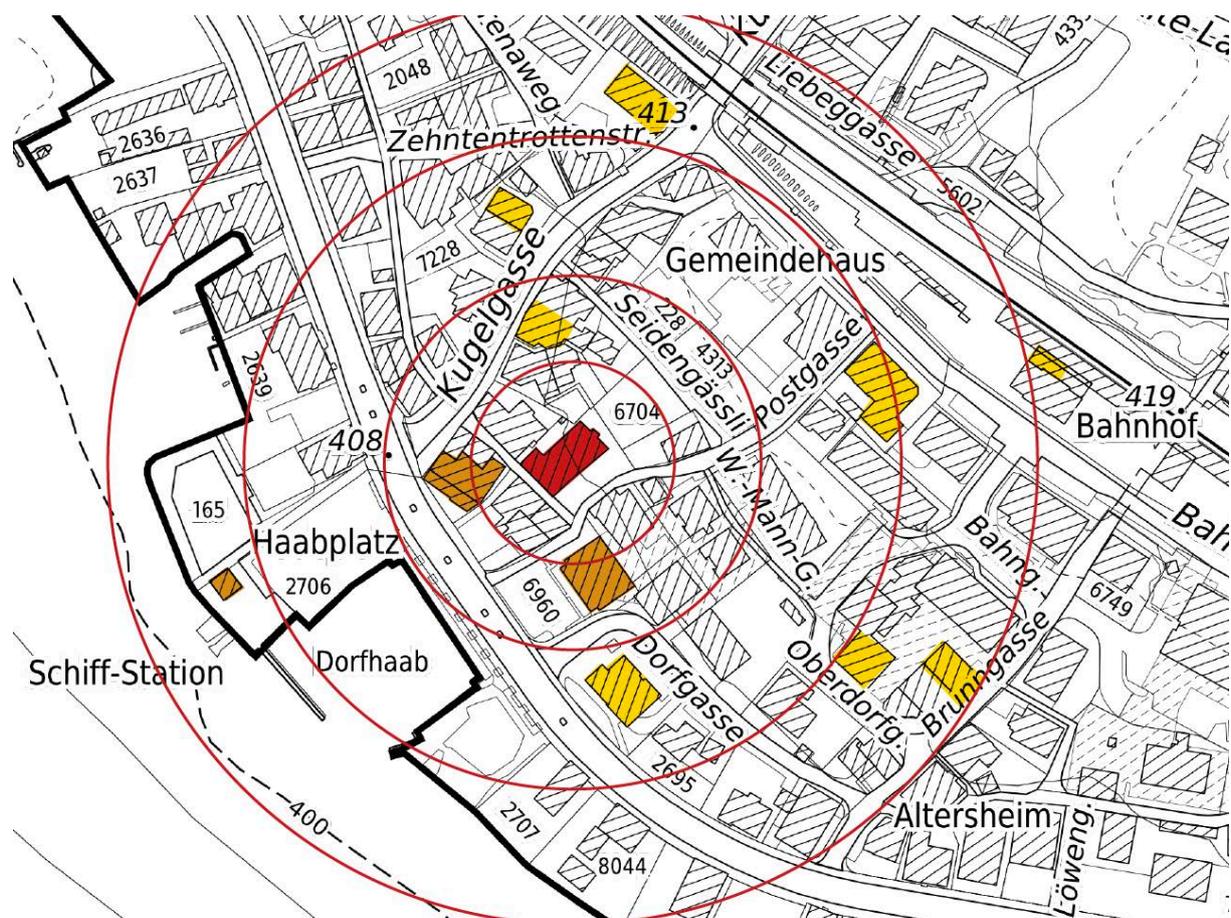
Zu eingefärbten Räumlichkeiten bestehen konkret Mietabsichten.

BEILAGE 2: ABKLÄRUNGEN ZU KONKURRENZ UND KOOPERATION

Mit drei Betrieben in der unmittelbaren Umgebung wurde das Gespräch gesucht. Auf eine detailliertere Konkurrenzanalyse wurde verzichtet, da in Männedorf keine ähnlichen Angebote (Treffpunkt und Co-Working-Space) vorhanden bzw. die restlichen gemeindeeignen Liegenschaften und Räumlichkeiten nicht direkt vergleichbar sind. Die Preise im Untervogthaus orientieren sich an ortsüblichen und bekannten vergleichbaren Angeboten, wie z.B. Effinger Bern, CVC Zollikon und restliche Gemeinderäume. Zudem hat die Entwicklung des Untervogthaus eine Art Sonderstatus zu allen anderen Anbietern, da es in den letzten 2 Jahren nicht über übliche Marktmechanismen vermietet werden konnte.

Zusammenstellung Rückmeldungen umliegende Gastrobetriebe

Im Rahmen der Erarbeitung des Betriebskonzepts wurden mit folgenden drei Gastro-Betrieben Gespräche geführt: Restaurant Il Lago, Restaurant / Bar Schiff und Schiff Station (orange). Mit den im Plan gelb markierten Gastro- und Getränkebetrieben werden für die Verpflegung im Treffpunkt Kooperationen gesucht: Baur au Lac, Bäckerei Brandenberger, Restaurant Choi's, Advan Vinum Weingeschäft, Restaurant Bahnhof, Bio Terra am Bahnhof, Restaurant Da Mamma Lisetta, Pane & Olio italienische Spezialitäten. Weitere Kooperationen sind bereits geplant mit der Gärtnerei zum Glück für die Dekoration und Corto-Kaffee für den Kaffee-Ausschank.



BEILAGE 3: PHASEN-KONZEPT DER IG MEHR MÄNNEDORF

<p style="text-align: center;">«Dorf-gasse 37, Untervogthaus» Grobkonzept</p> <div style="text-align: center;">  <p>Mehr Männedorf im Untervogthaus</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> Kultur-Kafi Arbeitsplätze Vereine Yoga Generationen-Treff ... 	<p>Übergeordnete Zielsetzungen Dieses Projekt entspricht mehreren Zielsetzungen und Handlungsfelder des Strategie-papiers der kooperativen Gemeindeentwicklung (2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Nachbarschaftliche Strukturen fördern (2.8)</i> • <i>Attraktivität und Image für Start-Ups und Kreativgewerbe verbessern (3.2)</i> • <i>Bestehende Plätze aufwerten (4.2.)</i> • <i>Erlebnisreichtum im Zentrum für Kinder schaffen (6.2.)</i> • <i>Sorgfältig gestaltete Begegnungsräume schaffen (6.5)</i> • <i>Erlebnisreichtum im Zentrum durch Raumgestaltung schaffen (6.7)</i> <p>Einbettung / Auswirkung Zentrumsentwicklung Die Räumlichkeiten des Untervogthauses eignen sich hervorragend für eine Testphase / Pilotphase bzw. eine Zwischennutzung bis geklärt ist, was mit dem Gebäude passiert. Zudem kann die Gemeinde die Strategie, welche am WS 3 Zentrumsentwicklung vorgestellt wurde, direkt austesten: <i>«Spannende Angebote, die Frequenz schaffen, durch günstige und variable Mietkonditionen: Flächen für innovative Konzepte, handverlesene Shops, Pop-Ups, für Kultur- und Kreativwirtschaft, für Austausch und Begegnungen usw. Eigentümer (Gemeinde) hat Einfluss auf Nutzung und Mietkonditionen. Erhalt der Liegenschaften im Besitz der Gemeinde Männedorf mit Vermarktungskonzept.»</i></p>
<p>In fünf Phasen zum belebten Untervogthaus, in der Kernzone von Männedorf</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 1. Zuhören: Bedürfnisse identifizieren Mehr Männedorf hat im 2018 der Bevölkerung zugehört und viele Ideen aufgenommen. Die Bedürfnisse sind klar (vergleiche Dokument «Zusammenstellung und Fazit der Mitwirkung mit Glaceland und Mitwirkungsaktion am Einweihungsfest Blatten vom 26. Mai 2018»).</p> <p><input type="checkbox"/> 2. Eigeninitiative und Rahmenbedingungen klären Wer ist ausser der IG Mehr Männedorf bereit anzupacken? Die gesammelten Ideen gilt es zu konkretisieren. Absprache der Rahmenbedingungen mit den Gemeindebehörden.</p> <p><input type="checkbox"/> 3. Probebetrieb: Bedürfnisse testen / Gemeinschaft stärken IG Mehr Männedorf ist bereit den Probebetrieb gemeinsam mit anderen Engagierten zu lancieren und koordinieren. Lassen sich die Menschen darauf ein gemeinsam zu experimentieren?</p> <p><input type="checkbox"/> 4. Konzeption: Ideen stärken und Businessplan erarbeiten Die Testphase wird analysiert, positives weiterentwickelt. In Abhängigkeit der Ergebnisse wird der Businessplan erstellt.</p> <p><input type="checkbox"/> 5. Gründen / Starten / Betreiben Trägerschaft gründen und Nutzung / Raum ausbauen</p> <p>Nächste Schritte: Eigeninitiative und Rahmenbedingungen klären (Phase 2) Als nächstes bringen wir die verschiedenen Anspruchsgruppen an einen Tisch und konkretisieren Ideen, Einsatzbereitschaft, konkretes Engagement und Rahmenbedingungen. Wir brauchen alle die mitanpacken wollen! Mit Ideen, mit persönlichen und/oder finanziellen Ressourcen. Ziel: das Potenzial ist klar, der Testbetrieb geplant.</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p>Vision Im Herzen von Männedorf ist ein Ort der besonderen Art: das «Mehr Männedorf Haus», ein Begegnungs- und Austauschort für alle. Da plaudern Menschen in Ruhe, lernen sich kennen und relaxen. Die Grossen geniessen Kaffee und Kuchen, arbeiten, netzwerken, beraten... und die Kleinen spielen, das Untervogthaus und die Kernzone lebt. Eine Drehscheibe für gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedürfnisse.</p>

BEILAGE 4: TO DO'S VOR DER ERÖFFNUNG

Termin	Was?	Wer?
Möglichst bald	Auflagen Lebensmittel-Kontrolle abklären: Die Gemeinde Männedorf muss über Stadt Winterthur angemeldet werden (kostenloses Meldeformular). https://kl.zh.ch/inter-net/gesundheitsdirektion/klz/de/lebensmittel.html	Steffi hat erste Abklärungen gemacht – wer weiter?
Möglichst bald	Rechtliche Bestimmungen bezüglich der Untermietverträge abklären (Kündigungsfrist und -termin nach Probezeit, notwendige Vertragsinhalte) – mit Wuhrmann besprechen	Susanne Achermann
Möglichst bald	«Verein Untervogthaus» gründen/Statuten schreiben	Erledigt
Möglichst bald	Mehrwertsteuerpflicht für Treffpunkt-Umsätze abklären -> Verein Untervogthaus ist nicht MwSt pflichtig	Erledigt
Woche 34	Interessierte Freiwillige als Gastgeberinnen für den Treffpunkt über den Stand des Projekts informieren; Mitarbeitsmöglichkeiten und Verbindlichkeit abklären	Sabine Richter, on going
Woche 35	Bankformalitäten für Kontoeröffnung bei ZKB	Natalie Strähle, on going
sofort nach Konzeptbewilligung	Untermietverträge mit Interessierten abschliessen	Susanne Achermann
sofort nach Konzeptbewilligung	Öffentlichkeitsarbeit zum «Treffpunkt Untervogthaus» beginnen (Website, Artikel im Fischotter, Aushänge, Flyer, etc.)	
Bis 1. Okt.	Eröffnungsevent planen (Evtl. in Kooperation mit Christkindli-Märt), Kino Wildenmann “Ladies Night” Do. 31. Oktober.	
Bis 1. Okt.	Co-Working-Arbeitsplätze & Sitzungszimmer Einrichtung planen und besorgen	
Bis 1. Okt.	Feuerpolizeiliche Auflagen fürs ganze Haus abklären	Gemeinde / Wuhrmann
Bis 1. Nov.	Mietkonditionen für den Treffpunkt festlegen, Mietvertragsvorlage ausarbeiten Vorschlag: pauschal Fr. 150.00 - 250.- für ortsansässige, pauschal Fr. 180 – 300.-) für nicht ortsansässige (Zuzüglich Schlüsseldepot und Kosten für Vor- resp. Endreinigung)	Sabine Richter
Bis 1. Nov	Abgrenzung UG – EG: Wie bei vermietetem UG sicherstellen, dass keine Fremden in EG /OG gehen	Sabine Richter
Bis 1. Nov.	Gespräche mit Gastrobetrieben, Corto-Kaffee und Gärtnerei zum Glück für Zusammenarbeit & Unterstützung	
Nach Eröffnung	Abklärungen zu allfälligen «Store-in Store»-Verkaufsinteressierten (z.B. Corto-Café, Wein, etc.)	

BEILAGE 5: BUSINESS CANVAS

Schlüsselpartner <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinderat • Treffpunktleiterin • Freiwillige Helfer • Fixe Untermieter / Vereinsmitglieder • Nachbargewerbe (Restaurants, Bäckerei, Stile Vivo für Deko) • Kino Wildenman • Veranstalter (Treffpunkt) • Co-Worker, SiStu-Mieter 	Schlüsselaktivitäten <ul style="list-style-type: none"> • Der Kernzone Leben einhauchen durch: Leute mit unterschiedlichen Skills zusammenbringen • Bereicherung des Dienstleistungs- / allgemeinen Angebotes in Männedorf • Experimentieren mit: Ideen, Gemeinschaft, Zusammenarbeit, Kooperationen • Soziale Kontakte pflegen • Veranstaltungen • Büros, Mietung Arbeitsplatz und Sitzungszimmer, Vernetzung, vereinfachte Startphase 	Wertangebot <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaft fördern/pflegen • Vernetzung unterstützen • Synergien ermöglichen/schaffen • Kernzone / UVH beleben • Vermitteln von Kunden/ Cross Selling • Galerie • Co-Working / Sitzungstuben 	Kundenbeziehungen <ul style="list-style-type: none"> • Community (Treffpunkt) • Vereinsmitgliedschaft • Direktansprache/Vereinbarungen • Host pflegt Kontakt und sorgt für reibungsloses arbeiten 	Kundensegmente <ul style="list-style-type: none"> • Fixe Untermieter / Vereinsmitglieder / Neukunden • für Männedorf durch Aktivitäten von Fix Mietern • Gewerbe • Kreative • Jungunternehmer / selbständig Erwerbende / Digitale Nomaden • Eltern • Lehrer • Vereine/Parteien • Einwohner von Männedorf
Kostenstruktur / Kostentreiber <ul style="list-style-type: none"> • Geschuldete Miete an Gemeinde • Nebenkosten (Wasser, Strom, Reinigung) • Betriebskosten (Reinigung, Versicherungen / kleine Reparaturen / Unterhalt / Schlüsselverwaltung / IT Platt-form / Domain / Internet / Verbrauchsmaterial / Drucker /evtl. Telefonie) • Anschaffungskosten (Internet, Drucker, Mobiliar / Geschirr / Einrichtung Treffpunkt / Einrichtung / Co – Working) • Marketing (Webseite, Druckmaterial, Mitgliedschaften) 		Einnahmequellen <ul style="list-style-type: none"> • Fixmieten durch Untermieten • Tagespässe und 10er Abo / Sitzungstuben-Mieten • Mehrzweckraum-Buchungen (Treffpunkt) • Provisionen (Kick back) • Verkauf von Tee/Kaffee/Kleingebäck • Vereinsbeiträge, Gönner, Spenden 		

BUDGET 1. HALBJAHR (SIEHE SEPARATES FINAZKONZEPT)

	Ein	Aus	Saldo
Vermietung Einnahmen			
Miete Büro 1			
Miete Büro 2			
Einnahmen Vermietung Co-Working-Arbeitsplätze			
Einnahmen Vermietung Sitzungszimmer			
Einnahmen aus untervermieteten Räumen der Fixmieter			
Total			
Vermietung Ausgaben			
Miete an die Gemeinde ¹			
Reinigung Treppenhaus/WCs & Co-Working-Plätze			
Total			
Treffpunkt Einnahmen			
Beitrag aus Vermietung Co-Working			
Verkauf Getränke			
Verkauf Esswaren			
Treffpunkt-Vermietung			
Total			
Treffpunkt Ausgaben			
Mietbeteiligung (5.-/m ²)			
Einkauf Getränke			
Einkauf Esswaren			
Gebrauchsmaterial (Spülmittel, Lappen, etc.)			
Dekoration			
Reinigung			
Total			
Ganzes Haus			
Hauswartung			
Material Toiletten (WC-Papier, Seife, Handtücher, etc.)			
Schlüssel-Herstellung & Verwaltung			
Internet-Anschluss			
Öffentlichkeitsarbeit			
Total			

KONDITIONEN FÜR MITGLIEDSCHAFT IM «VEREIN UNTERVOGTHAUS»

«Verein Untervogthaus»	Beiträge / Kosten in CHF	Dauer	Leistungen	Extras
Vorstand	0	1 Kalenderjahr	<ul style="list-style-type: none"> - Apéros nach GV - 3 x Treffpunkt kostenlose exklusiv Miete ab 18 Uhr - Ausstellung von Objekten - (Ausbau der Benefits geplant) 	<p>Aktive Ausübung des Vorstandamts. Dazu notwendige Drittkosten können dem Verein in Rechnung gestellt werden.</p> <p>Monatliches Treffen der Untervögtler mit dem Ziel, die Gemeinschaft zu pflegen und das Projekt Untervogthaus weiter zu entwickeln</p> <p>1 Vorstandsmitglied muss zwingend anwesend sein (Turnus)</p>
Mitgliedschaft Fix Mieter	Mietkosten pro m2	1 Kalenderjahr	<ul style="list-style-type: none"> - Apéros nach GV - 2x Treffpunkt ab 18 Uhr, ½ Preis - Ausstellung von Objekten - (Ausbau der Benefits geplant) 	<p>Monatliches Treffen der Untervögtler. Ziel die Gemeinschaft zu pflegen und das Projekt Untervogthaus weiter zu entwickeln (freiwillig)</p>
Mitgliedschaft Aktiv	250.-	1 Kalenderjahr	<ul style="list-style-type: none"> - 8 x Tagespass Arbeitsplatz - Apéros nach GV - 2x Treffpunkt ab 18 Uhr, ½ Preis - Ausstellung von Objekten - (Ausbau der Benefits geplant) 	<p>Monatliches Treffen der Untervögtler. Ziel die Gemeinschaft zu pflegen und das Projekt Untervogthaus weiter zu entwickeln (freiwillig)</p>
Mitgliedschaft Freiwilligenarbeit	0.-	offen	<ul style="list-style-type: none"> - 8 x Tagespass Arbeitsplatz (pro Kalenderjahr) - Apéros nach GV - 2x Treffpunkt ab 18 Uhr, ½ Preis - Ausstellung von Objekten - (Ausbau der Benefits geplant) - 	<p>Aktive regelmässige verbindliche Mitarbeit im Treffpunkt von mindestens 12 Stunden pro Monat.</p>
Gönner	Ab Fr. 250.- nach oben offen		<ul style="list-style-type: none"> - Ausstellung von Objekten 	<p>Auf Wunsch namentliche Aufführung inkl. Nennung des Beitrags auf Vereinswebsite. Beträge ab Fr. 1000.- auf schöner Tafel im Treffpunkt.</p>

KONDITIONEN FÜR UNTERMETER

	Kosten in CHF	Dauer	Leistungen	Extras
Arbeitsräume (Untermieter)	200 – 260.- /m ²	24/7 gemäss Vertragsdauer	WLAN Mitgliedschaft im Verein	Untermieter haben ein Mietzinsdepot von 3 Monatsmieten auf Sperrkonto zu hinterlegen Schlüsseldepot Fr. 300.- (1 Schlüssel pro Raum)
Nebenkosten	35.- /m ² ??			
Sitzungsstube klein (4 Plätze) (ca. 20m ²)	30.- 60.- 30.-	¹ / ₂ Tag (4h) bis 18 Uhr Ganzer Tag bis 18 Uhr Ab 18 Uhr bis 22.00	Flipchart, Stifte WLAN	Verpflegung im Treffpunkt Moderationsbox zusätzlich 30.-
Sitzungsstube Gross (8 Plätze) (ca. 30m ²)	50.- 100.- 50.-	¹ / ₂ Tag (4h) bis 18 Uhr Ganzer Tag bis 18 Uhr Ab 18 Uhr bis 22.00	Flipchart, Stifte WLAN	Verpflegung im Treffpunkt Moderationsbox zusätzlich 30.- Fr.
Treffpunkt (ca. 100m ²)	150.- 250.- 180.-	¹ / ₂ Tag (4h) bis 18 Uhr Ganzer Tag bis 18 Uhr Ab 18 Uhr – 23.00 Uhr	Flipchart, Stifte WLAN Teeküche mit Kühlschrank	Catering kann durch Treffpunkt organisiert werden Moderationsbox zusätzlich 30.- (Depot Fr. 300.-) Zu entrichten bei Schlüsselübergabe, Rückerstattung nach sauberer Abnahme. Reinigung kann auf Kosten des Mieters durch «Verein Untervogthaus» in Auftrag gegeben werden.
Arbeitsplatz (Co-Working) Tagespass	30.-	8 bis 18 Uhr	WLAN Druckerzugang 1 Kaffee/Tee pro Tag	Abschliessbare Kiste (10.-/d)
Arbeitsplatz (Co-Working) 10er Abo Tagespass	270.-	gültig ein Jahr	WLAN Druckerzugang 2 Kaffee/Tee pro Tag	Abschliessbare Kiste (10.-/d)
Firmen-Arbeitsplatz	500.- /Mt.	Zugang 24/7	Zugang zu Infrastruktur, Treffpunkt	Übertragbar fixer Arbeitsplatz möglich Schlüsseldepot Fr. 300.00