

# **Schulhaus 1660**

**Begegnung | Kultur | Kulinarik**

**Konzept**

## **Inhaltsverzeichnis**

Zusammenfassung	4
1. UNSER VEREIN SCHULHAUS HEMISHOFEN	5
1.1. Ursprung und Hintergrund	5
1.2. Vereinsziele	5
1.3. Vereinsorganisation	6
1.4. Aktuelle Vereinsaktivitäten	6
2. LAGE	8
2.1. Hemishofen	8
2.2. Lage des Schulhauses und Umgebung	8
3. UMBAU UND ZUKÜNFTIGES ANGEBOTE	10
3.1. Umbaupläne und zukünftige Ideen	10
3.2. Umbaukosten	13
3.3. Finanzierungskonzept für den laufenden Betrieb	13
4. MARKT	15
4.1. Konkurrenzübersicht	15
4.2. Eigene Marktstellung	15
4.3. Unsere Kundinnen und Kunden – unsere Gäste	15
5. MARKETING	17
5.1. Strategie	17
5.2. Schlüsselmassnahmen	17
6. RISIKOANALYSE	19
6.1. Interne Risiken	19
6.2. Externe Risiken	19
6.3. Beurteilung der Risiken	19
7. ANFRAGE FÜR SPONSORING	21

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Spruch Ostfassade	5
Abbildung 2: Lageplan, Ausschnitt von Hemishofen und farbig eingezeichnet das Schulhaus	8
Abbildung 3: Aussenansicht Schulhaus, Ost- und Nordfassade	9
Abbildung 4: Darstellung Erdgeschoss nach Umbau inkl Brandschutztüren	11
Abbildung 5: Raumplan Obergeschoss mit zwei vermietbaren Räumen	11
Abbildung 6: Raumplan Dachgeschoss mit Werkraum und vermietbarer Raum	12
Abbildung 7: Fixkosten Schulhaus, eigene Kalkulation	13
Abbildung 8: Einnahmeschätzungen, eigene Kalkulation	14

## **Zusammenfassung**

Wo etwas endet, kann Neues entstehen. Seit 1660 wurden im Schulhaus Hemishofen Kinder unterrichtet. Im Sommer 2021 musste die Bildungsstätte nach über 360 Jahren aufgrund zu geringer Schülerzahl eingestellt werden. Ein zentraler Begegnungspunkt inmitten des Dorfes verschwand. Doch das Bedürfnis der Dorfbevölkerung nach einem Treffpunkt und lebendigem Dorfleben blieb. So gründete sich der Verein Schulhaus Hemishofen, um dem alten Schulhaus und dem Dorf wieder Leben einzuhauchen.

Unsere Mission ist die Förderung des sozialen Miteinanders durch einen Begegnungsort mit gemeinnützigen Angeboten für Einwohner, Neuzuzügler von Hemishofen und Interessierte aus der Region. Besonders im Blick haben wir Familien und Senioren, die von der Schulschliessung und dem Verlust des Treffpunkts besonders betroffen sind. Das umgestaltete Schulhaus soll erneut zum lebendigen Zentrum im Dorf werden – soziale Bindungen stärken, vielfältige Freizeitangebote ermöglichen und lokales Kleingewerbe, wie auch Kultur- und Kunstschaaffende anziehen. Gleichzeitig bewahren wir das Schulhaus als Zeitzeuge und Erscheinungsbild. Unser Ziel ist es, lebendige, generationenübergreifende Gemeinschaft ermöglichen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde dieses umfassende Konzept erarbeitet, diverse Angebote umgesetzt, jedoch muss das Schulhaus umgebaut und den neusten Brandschutzmassnahmen angepasst werden. Dafür benötigen wir CHF 334'000. Helfen Sie uns mit, Neues entstehen zu lassen.

# 1. UNSER VEREIN SCHULHAUS HEMISHOFEN

## 1.1. Ursprung und Hintergrund



Abbildung 1: Spruch Ostfassade

Mit Recht darf Hemishofen das schönste Schulhaus des Kantons, was sein Äusseres betrifft, für sich beanspruchen. An der aus eichenem Fachwerk bestehenden Ostfassade kann man der Tür den Spruch lesen: "an Gottes Sägen ist alles glägen. Gott segne unser aller In- und Ussgang." Die Schrift lässt ein ehrwürdiges Alter vermuten. Lange war man über das genaue Baudatum im Ungewissen, bis Stadtarchivar Max Ambühl auf eine Notiz stiess, wonach der Bau 1660 erfolgte. Nach vielen Jahrhunderten regem Schulbetrieb musste im Sommer 2021 mangels Schüler der ursprüngliche Zweck des Schulhauses aufgegeben werden. Zurück blieb ein leeres Schulhaus.

An diesem Beispiel lässt sich die allgemeine Entwicklung des Dorflebens gut beschreiben. Früher hatte Hemishofen ein aktives Dorfleben, es gab mehrere Restaurants, Beizen, Bauernhofbetriebe, eine Milchhütte und eine Post. Seit einigen Jahren schliessen viele dieser Betriebe ihre Tore. Doch das Bedürfnis der Dorfbevölkerung nach einem aktiven, lebendigen Dorf blieb. Die Dorfbevölkerung wünscht sich einen gemeinnützig zugänglichen Begegnungsort als Treffpunkt der Einwohner und Ausgangsort für

alle Aktivitäten regionsansässiger Interessens- und Freizeitgruppen und Veranstaltungen. So gründete sich am 17. Januar 2022 der Verein Schulhaus Hemishofen mit 19 Gründungsmitgliedern, die dem alten Schulhaus und dem Dorf wieder Leben einhauchen wollen.

Wie Hemishofen geht es vielen kleineren Dörfern. Wir sind deshalb im Austausch mit anderen Dörfern, die ihre Schulhäuser ebenfalls umgenutzt haben. Zukünftig wäre das Gründen eines Zirkels zum gemeinsamen Erfahrungsaustausch zu prüfen, das Interesse besteht bereits.

## 1.2. Vereinsziele

Der Verein Schulhaus Hemishofen ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

Der Verein Schulhaus Hemishofen bezweckt:

- die Pflege und den Aufbau von Dorftraditionen
- die Organisation von Veranstaltungen
- Anregung und Förderung von kulturellen, gesellschaftlichen oder gemeinnützigen Aktivitäten im Dorf Hemishofen.

Der Verein setzt sich grundsätzlich für einen attraktiven und aktiven Wohnort ein, fördert die Dorfbzusammengehörigkeit, verbindet die Bevölkerungsgruppen und bietet Neuzuzüger eine Plattform, um sich in das Dorfleben zu integrieren. Zentrum und Ausgangsort für diese Vereinsziele soll das alte Schulhaus sein. Um diese Ziele von Austausch und Gemeinschaft erreichen zu können, wird ein Umbau vom alten Schulhaus notwendig sein.

### 1.3. Vereinsorganisation

Die statuarisch festgehaltenen Organe des Vereins Schulhaus Hemishofen sind:

- Die Generalversammlung
- Der Vorstand
- Die Rechnungsrevisoren.

Der Verein wird zurzeit präsiert von Linda Stoll, Gemeinderätin von Hemishofen. Insgesamt zählt der Verein 22 erwachsene Mitgliederinnen und Mitglieder (Stand Mai 2023). Der Verein verfügt über keine Liegenschaften, das Vermögen besteht lediglich aus dem Vereinskonto.

### 1.4. Aktuelle Vereinsaktivitäten

Zurzeit wird das Schulhaus vom Verein im Rahmen einer Zwischennutzung dem Kanton Schaffhausen als Durchgangsheim für Flüchtlinge aus der Ukraine zur Verfügung gestellt. Diese Zwischennutzung endet per Dezember 2023. Während der Zeit der Zwischennutzung hat der Verein die Zeit genutzt, um bereits Angebote für ein aktives Dorfleben aufzubauen.

Zurzeit bietet der Verein folgende Aktivitäten an, die bereits rege besucht werden und grundsätzlich kostenlos sind (ausgenommen Konsumation):

Anlass	Beschreibung
<b>Füürli-Treff</b>	Jeden letzten Donnerstag im Monat treffen wir uns im Winter auf dem Schulhausplatz, im Sommer am Rhein am Feuer, unterhalten uns und grillieren. Damit es unkompliziert und einfach bleibt, bringt Jeder Getränke und Snacks selber mit. Wer möchte, darf gerne auch noch etwas für aufs Feuer mitbringen.
<b>Spazier-Treff</b>	Jeden ersten Samstagnachmittag im Monat treffen wir uns auf gesellige Entdeckungstouren in und um Hemishofen herum. Raus an die frische Luft und Körper & Geist was Gutes tun. Doppelt schön, wenn man dies mit netten Begegnungen verbinden kann. Der Spazier-Träff ist genau dafür gedacht. Es trifft sich, wer mag und wie es grad passt.  Wohin des Weges? Unterschiedliche Routen von rund 4 km Länge. Je nach Anwesenden und Wetter wird spontan entschieden, wo es hin geht. Es gibt auch jeweils Möglichkeiten für Abkürzungen und/oder Verlängerungen.
<b>Flohmarkt</b>	Der Verein Schulhaus Hemishofen bietet die Möglichkeit am öffentlichen Floh- und Tauschmarkt neue Besitzer für Ihre „Schätze“ zu finden. Willkommen sind alle Privatpersonen, welche sich von „Überzähligem“ diverser Art trennen möchten und für diejenigen, welche auf der Suche nach „Unbestimmtem“ sind.
<b>1. Mai Anlass</b> <b>1. August Anlass</b>	Der Verein Schulhaus Hemishofen übernimmt im Turnus mit anderen Vereinen die Organisation für Anlässe am 1. Mai und 1. August für ein geselliges Miteinander. Das Programm ändert jedes Jahr.

**Advensterli (im 2-Jahres-Rhythmus)**

Advent, Advent, ein Lichtlein brennt. Alle zwei Jahre zieren individuelle kleine und grosse Kunstwerke die Fenster der Hemishofer Häuser.

Auch der Verein Schulhaus Hemishofen laden zu Glühwein und kulinarischen Köstlichkeiten vor der Kulisse des Schulhäuschens ein. Bekannte Gesichter aus dem Dorf und aus der näheren Umgebung treffen zum ausgedehnten Schwatz am Feuer. Eine gelungene Einstimmung auf die Festtage.

Nach Ablauf der Zwischennutzung kann der notwendige Umbau angegangen werden. Dafür laufen bereits jetzt im Hintergrund intensiv die Vorbereitungsarbeiten. Ziel ist es, ab 2024 mit dem Umbau und Umnutzung des Schulhauses zu beginnen.

## 2. LAGE

### 2.1. Hemishofen

Hemishofen ist eine kleine Gemeinde im Kanton Schaffhausen, direkt am Rhein gelegen. Die Perle am Rhein ist vor allem bei Tages- und Velotouristen bekannt, die herkommend von Stein am Rhein, in Hemishofen durchfahren und manch einer die Gelegenheit für einen Zwischenhalt nutzt.

Hemishofen hat knapp 500 Einwohner (per 31.12.2022) und verfügt über eine Gesamtfläche von 78'920 Aren. Die Bevölkerung von Hemishofen setzt sich vor allem aus Familien und älteren Personen zusammen. Beide Bevölkerungsgruppen wünschen sich ein aktives Dorfleben und ein Begegnungsort, um soziale Interaktionen und Kontakte zu pflegen.

### 2.2. Lage des Schulhauses und Umgebung

Das Schulhaus Hemishofen gehört zu den Infrastrukturanlagen der Gemeinde Hemishofen. Das nun leerstehende Schulhaus befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Auf der gleichen Parzelle findet sich ebenfalls der grossflächige Pausenplatz mit Sitzbänken und diversen Outdoor-Spielgeräten, welche gut besucht werden.

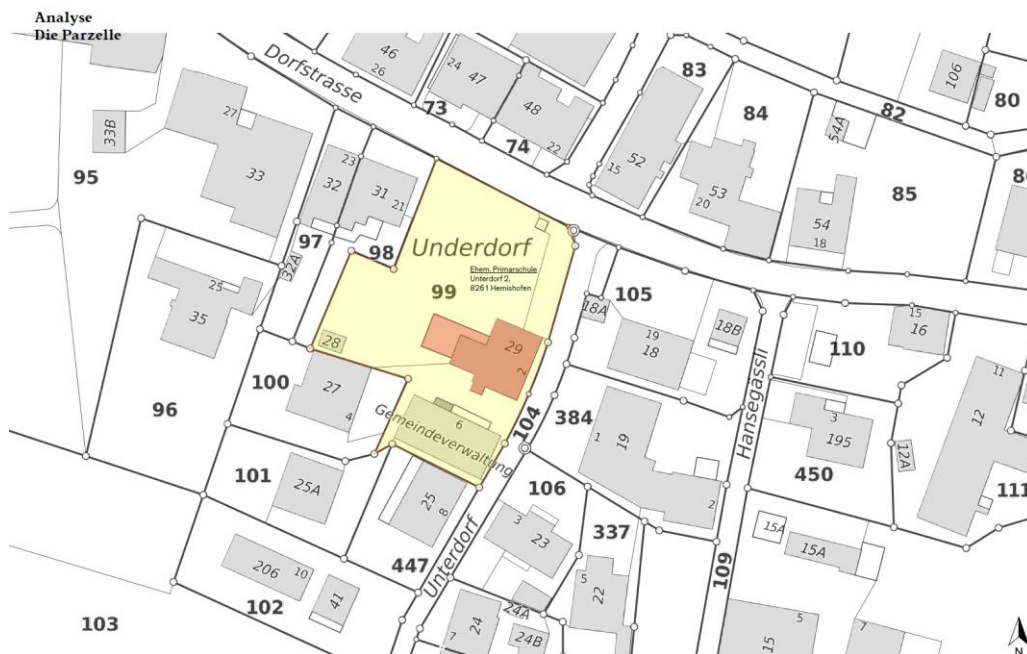


Abbildung 2: Lageplan, Ausschnitt von Hemishofen und farblich eingezeichnet das Schulhaus

Folgende Bilder zeigen die Aussenansicht vom Schulhaus.





Abbildung 3: Aussenansicht Schulhaus, Ost- und Nordfassade

### 3. UMBAU UND ZUKÜNFTIGES ANGEBOTE

#### 3.1. Umbaupläne und zukünftige Ideen

Die Nutzung des ehemaligen Schulhauses wäre auch ohne Umbauten für die bisherigen und neue Kleinanlässe möglich, wie beispielsweise den 1. Mai oder 1. August, regelmässigen Treffen der Dorfgemeinschaft oder kleinen Themenanlässe. Dabei lässt sich ein kostendeckender Betrieb der Anlässe mit ehrenamtlicher Arbeit der Vereinsmitglieder realisieren, aber die Fixkosten des Schulhauses (ca. 20'000.00 CHF) können mit den geschätzten Einnahmen der bisherigen und im Rahmen der bisherigen Infrastruktur angedachten Kleinanlässen (ca. 5'200.00 CHF) nicht gedeckt werden. Es ist deshalb ein Umbau nötig, der die Nutzungsmöglichkeiten des Schulhauses deutlich verbreitert und Einnahmequellen generiert. Die Angebote und Aktivitäten des Vereins müssen stets dem Vereinszweck dienen.

Folgende zusätzliche Anfragen zur Nutzung der Räume haben wir bereits erhalten. Alle bestehenden Angebote werden weitergeführt und ausgebaut.

- Neuzuzüger Anlass
- Spielgruppe für kleine Kinder, die noch nicht im Kindergartenalter sind
- Nähatelier, eventuell kombiniert mit der Idee eines Treffs für ältere Menschen
- Empathie Werkstatt – Atelier für gewaltfreie Kommunikation: Workshops/Kurse
- Malort nach Arno Stern
- Offene Werkstatt
- Gemeinsam statt einsam an Heiligabend
- Vorträge, Lesungen, historischer Filmabend, etc

Für die Umsetzung dieser Angebote sind im Schulhaus notwendige Umbauten in Planung:

#### **Begegnungsraum mit Teeküche und Bistrobetrieb im Erdgeschoss**

Nach bereits erfolgter Absprache mit der Denkmalpflege soll im Erdgeschoss ein offener Bereich entstehen, der zum gemeinsamen Verweilen und für kleinere Veranstaltungen einlädt. Dafür sind zwei Wanddurchbrüche und Elektroinstallationen notwendig. Zudem hat die Denkmalpflege den Wunsch geäußert, dass die ursprünglichen Balken im Zuge der Umbauten wieder freigelegt werden. Aus Kostengründen wird darauf aber in einem ersten Schritt verzichtet. Die Feuerpolizei stellte zudem noch die Bedingung von Brandschutztüren.

Dieser Begegnungsbereich ist grundsätzlich allen zugänglich und wird durch eine kleine Teeküche und Bistrobetrieb/Küche ergänzt. Die Konsumationsgüter sind kostengünstig abzugeben und der Verein am Gewinn zu beteiligen. Das Mitbringen von eigenen Konsumationsgütern ist ausdrücklich erlaubt. Für Angebote, die vom Verein Schulhaus Hemishofen organisiert werden, kostenlos und für die Öffentlichkeit zugänglich sind, werden keine Mietzinsen erhoben. Der Begegnungsraum mit Teeküche, Küche und variablem Raum kann aber auch exklusiv gemietet werden bzw. muss, sobald ein kommerzieller Aspekt in Form von Eintritt, etc. dazukommt. Die Toiletten, der Eingangsbereich und auch der Unterstand können mitbenutzt werden, stehen den restlichen Nutzern des Schulhauses jedoch auch zur Verfügung. Die Reinigung wird in allen Fällen der Nutzung nach Aufwand verrechnet.

Die Mietpreise für das Erdgeschoss (je Tagesmiete) setzen sich wie folgt zusammen:

	m2	Tagesmiete
<b>EG</b>		
Küche	15.00	CHF 50.00
Variabel	17.00	CHF 50.00
Begegnungsraum mit Teeküche	45.00	CHF 100.00

In welcher Form der Betrieb genau stattfindet, wird ausgearbeitet, sobald die finanziellen Möglichkeiten der Renovationen geklärt sind. Die neue Raumplanung im Erdgeschoss ist auf der folgenden Abbildung visualisiert.

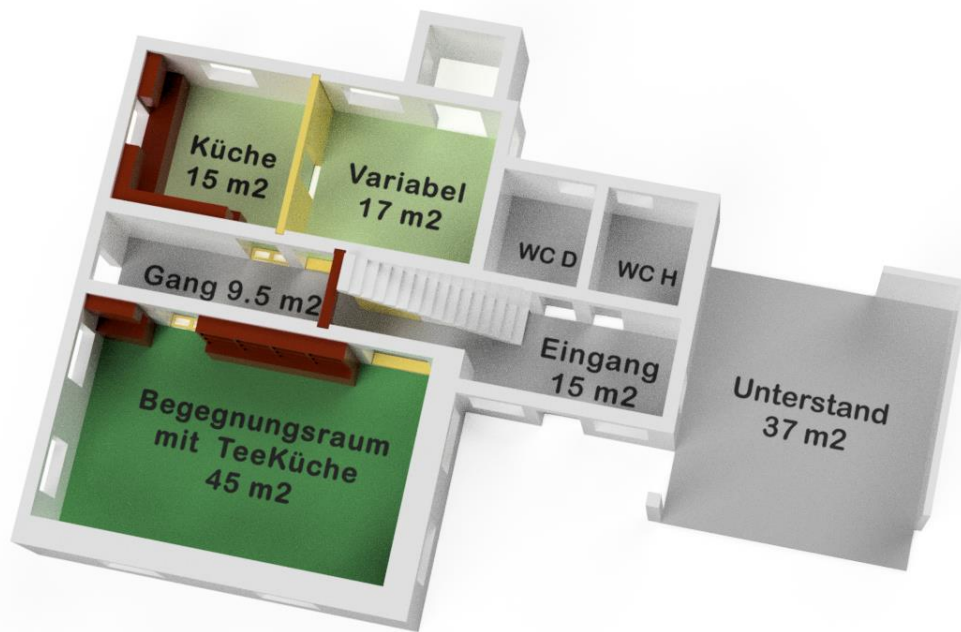


Abbildung 4: Darstellung Erdgeschoss nach Umbau inkl Brandschutztüren

#### **Vermietbare Räume im Obergeschoss**

Im Obergeschoss befinden sich zwei Räume, die vermietet werden und lediglich einer sanften Renovation und Elektroinstallation bedürfen. Die neue Raumplanung im Obergeschoss ist auf der folgenden Abbildung visualisiert.



Abbildung 5: Raumplan Obergeschoss mit zwei vermietbaren Räumen

### Werkraum und vermietbarer Raum im Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befindet sich ein kleiner Werkraum und ein weiterer, vermietbarer Raum, das ehemalige Musikzimmer. Die Umbauarbeiten fokussieren sich hier vor allem darauf, den Fluchtweg durch das Treppenhaus vom Dachgeschoss zum Obergeschoss gemäss Feuerpolizei brandsicher auszustatten.



Abbildung 6: Raumplan Dachgeschoss mit Werkraum und vermietbarer Raum

Das Musikzimmer kann zu denselben Bedingungen wie die Schulzimmer 2 und 3 gemietet werden. Der Werkraum mit seiner Ausstattung kann unter Kontrolle des Vereins genutzt werden. Eine Vermietung ist nicht vorgesehen.

Die Mietpreise für das Ober- und Dachgeschoss (je Monatsmieten) setzen sich wie folgt zusammen:

	m2	Monatsmiete
<b>OG</b>		
Schulzimmer 2	45.00	CHF 350.00
Schulzimmer 3	33.00	CHF 250.00
<b>DG</b>		
Musikzimmer	36.00	CHF 290.00

Um die Räume im Ober- und Dachgeschoss zu mieten, muss der Mieter / die Mieterin Mitglied im Verein Schulhaus Hemishofen sein und mind. 1 Angebot pro Jahr für die Öffentlichkeit organisieren. Dies dient dem Zweck, dass die Mieterschaft im Sinne des Vereins handelt und ein natürlicher Austausch stattfinden kann.

### 3.2. Umbaukosten

Die gesamten Umbau- und Initialkosten belaufen sich schätzungsweise auf CHF 334'000. Die Finanzierung und Durchführung der Umbauten wird durch zusätzliche Mittel in Form von Dienstleistungssponsoring und Sponsoringgeldern angestrebt.

<b>Initialkosten &amp; Umbau Schulhaus:</b>	
EG Umbau inkl Elektroinstallationen	CHF 115'000.00
restliche Elektroinstallation OG/DG	CHF 40'000.00
Begegnungsraum Teeküche	CHF 20'000.00
Küche	CHF 60'000.00
neue Brandschutztüre Begegnungsraum/Eingang	CHF 10'000.00
Brandschutzmassnahmen für obere Geschosse	CHF 50'000.00
Netzwerk einrichten & moderne Schliessanlagen	CHF 24'000.00
Website	CHF 4'000.00
Werbematerialien	CHF 7'000.00
Crowdfunding Kampagne	CHF 4'000.00
<b>Total</b>	<b><u>CHF 334'000.00</u></b>

### 3.3. Finanzierungskonzept für den laufenden Betrieb

Der Verein finanziert sich über Mitgliederbeiträgen, Gönnerbeiträgen, Erlöse aus Veranstaltungen, Mieteinnahmen, freiwilligen Beiträgen sowie Zuwendungen aller Art. Der laufende Betrieb des umgenutzten Schulhauses soll selbsttragend, aber nicht gewinnorientiert sein.

Es wird mit jährlichen Fixkosten von knapp CHF 25'000 für das Schulhaus gerechnet.

<b>Fixkosten Schulhaus:</b>	
Strom, Wasser, Abwasser	CHF 1'000.00
Heizöl	CHF 2'500.00
Entsorgung	CHF 600.00
Versicherung	CHF 320.00
Abwart/Reinigung (3h 45 Wochen à 40.-)	CHF 5'400.00
Reinigungsmaterial	CHF 300.00
Website Hosting, Security, etc	CHF 2'850.00
Newsletter	CHF 2'750.00
Zins- Finanzaufwand Gemeinde	CHF 8'770.00
<b>Zwischentotal</b>	<b><u>CHF 24'490.00</u></b>
Nachlass Zins- Finanzaufwand Gemeinde	CHF - 8'770.00
<b>Total</b>	<b><u>CHF 15'720.00</u></b>

Abbildung 7: Fixkosten Schulhaus, eigene Kalkulation

Da die Gemeinde Hemishofen in einem Vorvertrag den Nachlass des Postens 'Zins- und Finanzaufwand' zugesichert hat, wird für die Kalkulation des laufenden Betriebes mit Kosten von CHF 15'720 gerechnet.

Aus dem laufenden Betrieb wird mit Einnahmen nach 4 – 5 Jahren mit einem kostendeckenden Betrieb gerechnet. Nicht eingerechnet sind bisher Gönner- und Mitgliederbeiträge. Für die ersten 3 - 4 Jahre wird das Projekt Schulhaus 1660 von der Gemeinde Hemishofen mit einer Defizitgarantie unterstützt.

	m2	Monatsmiete	Tagesmiete	#Vermietungen Jahr 1	Einnahmen	#Vermietungen Jahr 2	Einnahmen	#Vermietungen Jahr 3	Einnahmen	#Vermietungen Jahr 4	Einnahmen	#Vermietungen Jahr 5	Einnahmen
<b>EG</b>													
Küche	15.00		CHF 50.00	2	CHF 100.00	3	CHF 150.00	5	CHF 250.00	6	CHF 600.00	7	CHF 1'050.00
Variabel	17.00		CHF 50.00	2	CHF 100.00	3	CHF 150.00	4	CHF 200.00	5	CHF 500.00	6	CHF 900.00
Begegnungsraum mit Teeküche	45.00		CHF 100.00	3	CHF 300.00	5	CHF 500.00	6	CHF 600.00	8	CHF 2'400.00	8	CHF 4'000.00
<b>Total EG</b>					<b>CHF 500.00</b>		<b>CHF 800.00</b>		<b>CHF 1'050.00</b>		<b>CHF 3'500.00</b>		<b>CHF 5'950.00</b>
<b>OG</b>													
Schulzimmer 3 (Nähtzimmer)	33.00	CHF 250.00		6	CHF 1'500.00	6	CHF 1'500.00	8	CHF 2'000.00	8	CHF 2'000.00	10	CHF 2'500.00
Schulzimmer 2	45.00	CHF 350.00		6	CHF 2'100.00	6	CHF 2'100.00	8	CHF 2'800.00	8	CHF 2'800.00	10	CHF 3'500.00
<b>DG</b>													
Musikzimmer	36.00	CHF 290.00		4	CHF 1'160.00	6	CHF 1'740.00	8	CHF 2'320.00	8	CHF 2'320.00	10	CHF 2'900.00
<b>Mieteinnahmen OG &amp; DG</b>					<b>CHF 4'760.00</b>		<b>CHF 5'340.00</b>		<b>CHF 7'120.00</b>		<b>CHF 7'120.00</b>		<b>CHF 8'900.00</b>
<b>Einnahmen aus Kleinanlässen</b>					<b>CHF 5'200.00</b>		<b>CHF 5'200.00</b>		<b>CHF 5'500.00</b>		<b>CHF 5'600.00</b>		<b>CHF 5'600.00</b>
<b>Total</b>					<b>CHF 10'460.00</b>		<b>CHF 11'340.00</b>		<b>CHF 13'670.00</b>		<b>CHF 16'220.00</b>		<b>CHF 20'450.00</b>

Abbildung 8: Einnahmeschätzungen, eigene Kalkulation

Wenn nach 4 - 5 Jahren ein kostendeckender Betrieb erreicht wird, dann besteht die Möglichkeit, die Mietzinsen entsprechend zu Gunsten der Mieter anzupassen. Mit den Überschüssen werden Anlässe für die Öffentlichkeit organisiert.

## **4. MARKT**

### **4.1. Konkurrenzübersicht**

In Hemishofen sieht die Marktsituation folgendermassen aus.

#### **Restaurant Bachhus**

Die Schliessung erfolgte 2013, mit einer Wiedereröffnung des Restaurant Bachhus ist nicht mehr zu rechnen, da die Räume in privaten Wohnraum umgewandelt wurden.

#### **Beizli 19**

Die Gartenbeiz hat ihr Angebot verkleinert und fokussiert sich seitdem vor allem auf Velofahrer und Tagestouristen. Deshalb ist das Beizli 19 nur im Sommer, bei gutem Wetter und nur sonntags ab 10.30 Uhr geöffnet und somit nicht geeignet für regelmässige Veranstaltungen.

#### **Mehrzweckturnhalle**

Die Turnhalle ist für grössere Treffen von Vereinen oder der Gemeinde bereits gut ausgelastet, jedoch eher unattraktiv bezüglich der Atmosphäre und gerade für kleinere Anlässe oder spontane Treffen deutlich zu gross.

#### **Bolderhof - Erlebnis- und Biobauernhof**

Der Bolderhof positioniert sich als nachhaltiger Biobauernhof mit Eventcharakter. Da der Bolderhof kommerziell ausgerichtet ist, fokussiert sich das Angebot auf den Ausflugs- und Spassortfaktor für externe Gäste, Firmen, Seminare und Ferienlager und richtet sich weniger an die lokale Dorfbevölkerung. Deshalb wird der Bolderhof ebenfalls nicht als direkte Konkurrenz wahrgenommen.

Im nahegelegenen Stein am Rhein zeigt sich die Marktsituation folgendermassen.

#### **Kulturhaus Obere Stube**

Das Kulturhaus ist eine neue Kulturinstitution der Jakob und Emma Windler-Stiftung. Besonders zeitgenössische nationale und internationale Kunst sind im Kulturhaus Obere Stube zu sehen. Ergänzend zu den Ausstellungen finden Kinder- und Familienprogramme, Workshops und Führungen statt. Einziger Überschneidungspunkt in dieser Konkurrenzsituation ist der gemeinsame Kulturfokus.

### **4.2. Eigene Marktstellung**

Wie beschrieben, besteht in Hemishofen und naher Umgebung kein vergleichbares Angebot. Es fehlt im Dorf und naher Umgebung ein Ort, an dem sich die Dorfbevölkerung treffen kann und Veranstaltungen das Dorfleben noch mehr bereichern. Mit der Umnutzung des Schulhauses in Hemishofen besteht die Chance die genannten Marktlücken zu beheben. Sowohl das Beizli 19 als auch die Obere Stube in Stein am Rhein sind zudem an einer Zusammenarbeit interessiert und begrüssen das Entstehen eines neuen Begegnungsortes und Beleben des Dorflebens in Hemishofen. Es besteht deshalb kein Konkurrenzrisiko und die eigene Marktstellung wird als wertvoll eingestuft.

### **4.3. Unsere Kundinnen und Kunden – unsere Gäste**

Das Angebot des Schulhauses 1660 in Hemishofen richtet sich bewusst an eine möglichst breite Kundschaft, weshalb auch die Preissetzung nicht gewinnorientiert ist. Jeder und Jede ist willkommen mitzumachen.

Unser Angebot richtet sich an:

- die lokale Dorfbevölkerung, ein Hauptfokus liegt insbesondere auch auf den älteren Hemishoferinnen und Hemishofer, die mehrheitlich allein sind im Alltag und durch den neuen Begegnungsort den sozialen Kontakt pflegen können.
- Familien mit Kindern, die vom Begegnungsort und möglichen Betreuungsangeboten profitieren.
- Selbstständig erwerbende Hemishoferinnen und Hemishofer (oder Einwohnerinnen und Einwohner aus nahegelegenen Nachbarschaftsorten), die auf der Suche nach einem Atelier, Büro, Ausstellungsraum sind.

- Vorbeikommende Touristen, die das schöne Schulhaus anschauen und eine kurze Pause machen möchten.
- Alle, die interessiert sind am kulturellen und sozialen Angebot, die im Schulhaus 1660 stattfinden oder die selbst etwas organisieren möchten.



## 5. MARKETING

### 5.1. Strategie

Das Hauptziel der Marketing- und Kommunikationsstrategie ist es, sukzessive eine vielfältige und engagierte Gemeinschaft rund um das alte Schulhaus aufzubauen. Diese Gemeinschaft soll aus ehemaligen Schülern, Lehrerinnen, Anwohnern von Hemishofen und umliegenden Gemeinden, Vertretern von lokalen Gewerben, Vereinen und Interessierten bestehen, die sich aktiv am Erhalt und der Nutzung des Schulhauses beteiligen – sei dies durch Zuwendungen, durch «Mitanpacken», als Mieter von Räumlichkeiten, als Initianten von Programminhalten und/oder als Besucherin von Veranstaltungen und Kursen, die im Schulhaus angeboten werden.

Durch regelmässige crossmediale Online- und Offline-Massnahmen soll die Reichweite schrittweise ausgebaut, diese Zielgruppe fortlaufend orientiert und informiert und zur aktiven Teilnahme motiviert werden.

### 5.2. Schlüsselmassnahmen

#### 1. Website und Online-Plattform:

- Fertigstellung und laufende Bewirtschaftung der ansprechenden und benutzerfreundlichen Website schulhaus1660.ch, die die Geschichte des Schulhauses, die Vision des Projekts und die verschiedenen Möglichkeiten zur Teilnahme und Unterstützung präsentiert.
- Ausbau mit Möglichkeiten, sich einfach und online zu registrieren, Mitgliedschaften zu beantragen, Veranstaltungen einzusehen und Räume buchen zu können.
- Schaffung eines separaten Website-Bereichs, für institutionelle Unterstützerinnen, wie lokales Gewerbe, die das Engagement durch finanzielle oder materielle Zuwendungen unterstützen (z.B. Bier-Spende zur Eröffnung von Gottfried, usw.). Selbes auch für Mieter, die mit ihrem Beitrag in Form von Kursangeboten oder Tag der offenen Ateliers den Ort der Begegnung fördern.

#### 2. Newsletter:

- Regelmässiger Versand eines informativen Newsletters an die Abonentinnen mit Updates zum Fortschritt des Projekts, kommenden Veranstaltungen, Erfolgsgeschichten und Aufrufen zur Teilnahme und Unterstützung (ideell, materiell wie finanziell)

#### 3. POS (Point of Sale) mit QR-Code:

- Platzierung von Informationsmaterial und QR-Codes an ausgewählten strategischen öffentlichen Orten, die auf die Website und spezifische Seiten, sowie die Möglichkeiten zur Teilnahme verweisen.
- Ermöglichung von direkten Spenden oder Mitgliedschaftsanmeldungen über den QR-Code.

#### 4. Hinweistafel/Bodenkleber vor Ort:

- Anbringung einer prominenten ansprechenden Hinweistafel (oder Bodenkleber) beim alten Schulhaus mit QR-Code Verweis auf weiterführende Informationen

#### 5. Crowdfunding-Kampagne:

- Rund drei Monate vor Eröffnungsevent: Start einer Crowdfunding-Kampagne, um finanzielle Unterstützung von der Gemeinschaft und Zugewandten zu generieren. Das Crowdfunding wird zudem dazu genutzt, um über Gegenleistungen lokale Anbieter mit einzubeziehen. (Bspw. Zuwendung für Gegenleistung in Form von lokalen Spezialitäten, Handwerksprodukten, Kunstdruck-Postkarten/Baumwoll-Einkaufstasche, u.W.)
- Transparente Kommunikation darüber, wie die Spenden verwendet werden, um das Schulhaus zu restaurieren und nachhaltig zu nutzen.

#### 6. Eröffnungsevent:

- Planung und Durchführung eines Eröffnungsevents für die Gemeinschaft, Förderer, Gönner, Sponsoren und Interessierten

- Präsentation von Projektzielen, Führungen durch das Schulhaus, Vorstellung der ersten geplanten Aktivitäten.

#### **7. Soziale Medien:**

- Aktive Präsenz auf relevanten Social-Media-Plattformen (Fokus Instagram), um regelmässig Updates, Geschichten und Neuigkeiten zu teilen.
- Verwendung von Hashtags (#Schulhaus1660 #Hemishofen u.w.) und gezielten Beiträgen, um Interaktion und Sichtbarkeit zu steigern und neue Kontakte in Newsletter-Abonnenten / Vereinsmitglieder/Gönner zu transformieren.
- Laufende Information via Newsletter / Push zum Stand des Crowdfundings und Fortschritt der laufenden Entwicklung (Umbau, Programmgestaltung)

#### **8. Community-Veranstaltungen:**

- Regelmässige Workshops, Vorträge, Kurse und Veranstaltungen im Schulhaus, die verschiedene Interessen ansprechen und die Gemeinschaft zusammenbringen. Dabei setzen wir stark auf das Zusammenspiel mit bereits bestehenden Angeboten in der Region, um wertvolle Synergien (Angebot, Ideen, Kontakte) zu nutzen.
- Neuzuzüger-Give Away mit Informationen zur aktiven Mitgestaltung

#### **9. Nachhaltige Bindung:**

- Kontinuierliche Wertschätzung und Anerkennung der Beitragenden, sei es finanziell oder durch ehrenamtliche Arbeit.
- Veröffentlichung von Dankesbeiträgen auf der Website und in Newslettern.

**Monitoring und Anpassung:** Regelmässige Überprüfung der Marketing- und Kommunikationsstrategie, um die Wirksamkeit der verschiedenen Massnahmen zu bewerten. Anpassungen werden basierend auf dem Feedback der Gemeinschaft und den gesammelten Daten vorgenommen, um sicherzustellen, dass die Ziele erreicht werden und die Gemeinschaft wächst und florierend bleibt.

## **6. RISIKOANALYSE**

### **6.1. Interne Risiken**

#### **Fehlende Finanzierung für den Umbau oder laufenden Betrieb**

Der Verein verfügt über kein eigenes Vermögen, weshalb die geplanten Umbauten mit Sponsoringgeldern finanziert werden müssen. Wenn die benötigten finanziellen Mittel nicht aufgewendet werden können, dann kann der Umbau nicht oder verspätet stattfinden. Der laufende Betrieb muss selbstdeckend, aber nicht gewinnorientiert sein. Laut eigener Kostenrechnung ist dies nach ca. 3 – 4 Jahren möglich. Wird diese Kostendeckungsschwelle nicht erreicht, muss das Konzept angepasst werden.

#### **Sinkende Mitgliederzahlen im Verein**

Der Verein lebt vor allem von aktiven Mitgliedern. Auf das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder bei Aktivitäten und Veranstaltungen wird gezählt. Wenn nun die Anzahl an aktiven Mitgliedern sinkt, dann droht die Gefahr, dass die Aktivitäten nicht mehr durchgeführt werden können und der Verein zunehmend einschläft.

### **6.2. Externe Risiken**

#### **Wenig bis keine Akzeptanz / Nachfrage**

Das grösste externe Risiko besteht darin, dass das umgenutzte Schulhaus mit dem dazugehörigen Angebot auf keine breite Akzeptanz stossen und die Angebote deshalb nicht genutzt werden. Dann können die errechneten Miet- und Veranstaltungseinnahmen nicht generiert werden, wodurch der Verein die Kosten des Schulhauses nicht mehr decken könnte.

#### **Kündigung des Mietverhältnisses durch die Gemeinde**

Ein weiteres externe Risiko besteht darin, dass der Verein Schulhaus Hemishofen lediglich Mieter ist und nicht Eigentümer. Vermieterin ist die Gemeinde Hemishofen. Theoretisch ist es also möglich, dass das Mietverhältnis durch die Gemeinde aufgelöst wird, beispielsweise um das Schulhaus für einen anderen Zweck zu nutzen.

#### **Denkmalschutz**

Da das Schulhaus ein denkmalgeschütztes Gebäude ist, besteht das Risiko, dass nicht alle Umbauten wie geplant durchgeführt werden können.

### **6.3. Beurteilung der Risiken**

#### **Intern**

#### **Fehlende Finanzierung – mittel**

Dieses Risiko ist zurzeit das relevanteste und akuteste. Sollten die benötigten finanziellen Mittel nicht rechtzeitig aufgebracht werden können, muss der Umbau in einem ersten Schritt sicherlich verschoben werden. Da die Sponsoringakquise jedoch erst gestartet ist und ein zeitliches Verschieben des Umbaus lediglich ein Rückschritt, jedoch kein Grund für einen kompletten Abbruch der Idee des Schulhauses 1660 darstellt, wird dieses Risiko als mittel eingestuft.

Kann der laufende Betrieb nicht kostendeckend sichergestellt werden, bedarf es einer raschen Konzeptanpassung. Da jedoch für die ersten 3 – 4 Jahren eine Defizitgarantie von der Gemeinde besteht, kann sich das Schulhaus 1660 erst ohne 'Gewinnruck' etablieren, weshalb dieses Risiko ebenfalls als mittel eingestuft.

#### **Sinkende Mitgliederzahlen im Verein - gering**

Der Verein wurde auf einer Basis von intrinsisch motivierten und engagierten Hemishoferinnen und Hemishofer gegründet. Diese Basis ist stark und wird noch lange erhalten bleiben. Um dieses Risiko zu mitigieren muss aber stets darauf geachtet werden, neue Mitgliederinnen und Mitglieder

anzuziehen, die Erfolge immer wieder zu kommunizieren und somit als Verein attraktiv zu bleiben. Dieses Risiko wird deshalb als gering eingestuft.

## **Extern**

### **Wenig bis keine Akzeptanz / Nachfrage - mittel bis hoch**

Um dieses Risiko zu verhindern, führt der Verein bereits jetzt Gespräche mit Personen, die an der Vermietung der Räume interessiert sind und/oder bereits Angebote planen würden. Zudem muss, sobald der Umbau des Schulhauses startet, die Dorfbevölkerung involviert und 'gluschtig' gemacht werden für den neu entstehenden Begegnungsort. Weiter muss regelmässig Werbung für das Schulhaus 1660 gemacht werden, damit das Schulhaus und das Angebot einerseits auch in den nahegelegenen Nachbarschaftsorten bekannt wird und andererseits immer wieder in den Köpfen der Menschen bleibt. Da sich jedoch nie vollständig voraussagen lässt, wie gross das Interesse und Nachfrage dann tatsächlich sein werden, wird dieses Risiko als mittel bis hoch eingestuft.

### **Kündigung des Mietverhältnisses durch die Gemeinde - gering**

Dieses Risiko kann nicht vollständig verhindert werden. Ziel ist deshalb, dass dieses Risiko rechtzeitig erkannt wird und gehandelt werden kann. Dafür steht der Verein im engen Austausch mit der Gemeinde Hemishofen. Zudem kam die Idee der Umnutzung des Schulhauses unter anderem auch von der Gemeinde selbst. Die Gründung des Vereins Schulhaus Hemishofen war dann die Fortführung der ersten Konzeptionsvorarbeiten, die damals noch von der Gemeinde initiiert und finanziert wurden. Dieses Risiko wird deshalb als gering eingestuft.

### **Denkmalpflege - gering**

Der Verein ist in sehr engem Austausch mit der Denkmalpflege und hat auch bereits die geplanten Umbauten mit der Denkmalpflege abgesprochen. Die Denkmalpflege hat sich mit dem Projekt einverstanden erklärt und sieht auch bei den bisher geplanten Angeboten keine weiteren Auflagen aufgrund des Denkmalschutzes. Es wird auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht mit weiteren, neuen Auflagen der Denkmalpflege gerechnet. Dieses Risiko wird deshalb als gering eingestuft.

## 7. ANFRAGE FÜR SPONSORING

Sie sind überzeugt von unserer Idee und wollen uns beim Umbau helfen? Werden Sie Teil des Schulhauses 1660. Wir freuen uns, Sie als Sponsor und Unterstützer willkommen zu heissen.

Vorteile	Werden Sie SchulleiterIn	Werden Sie KlassenlehrerIn	Packen Sie mit an als SchülerIn
Spezialanlass für Sponsor*	x		
Kostenlose Tagesmieten*	2	1	0.5
Spezialpräsenz am Eröffnungstag	x		
Logo auf Flyer*	x	x	
Logo auf Website*	x	x	
Einladung zur Eröffnung	x	x	x
Nennung auf Sponsorentafel	x	x	x
<b>Sponsoring</b>	<b>Ab CHF 2'000</b>	<b>Ab CHF 500</b>	Sponsoring von Dienstleistungen, bspw. handwerkliche Mitarbeit beim Umbau

\* die genannten Vorteile sind pro Sponsoringjahr gültig.

Ihnen sagt keines der vorgestellten Sponsoringpakete zu? Dann melden Sie sich bei uns bezüglich eines individualisierten Sponsoringspaket. Wir sind dankbar für jede Art der Unterstützung.