

## Projekt: Schaffung neuer Ausbildungs- Arbeits- und Wohnplätze in Dussnang TG



# Inhalt

Rückblick/Ausblick .....	3
Neue Produkte mit neuem Auftritt .....	4
Geplante Massnahmen .....	6
Zeitplan .....	7
Investitionskosten für den Neubau .....	7
Planerfolgsrechnung vor und nach Inbetriebnahme des Neubaus .....	8
Budget und Finanzierung .....	8
Ihre Unterstützungsmöglichkeiten .....	9

# Rückblick/Ausblick

1976 setzte sich eine Gruppe junger Menschen im Hinterthurgau für die Förderung und den Vertrieb von biologisch und biologisch-dynamisch erzeugten Lebensmitteln ein. 1980 wurde die Genossenschaft Kornhaus zu Vogelsang (seit 23.03.16 Genossenschaft KORN.HAUS) gegründet. Das Team rund um Hanspeter Bühler leistete erfolgreiche Pionierarbeit, die gesamtschweizerisch Beachtung fand. 1990 übernahm mit Heidi Suter die zweite Generation den Betrieb. Sie blieb dem Gründungsgedanken treu und schuf die betrieblichen Voraussetzungen für eine berufliche Integration von Menschen mit Beeinträchtigungen. Die Genossenschaft KORN.HAUS wurde zu einer Ausbildungsinstitution und erhielt einen Leistungsauftrag vom Bundesamt für Sozialversicherungen (IV). Ab 1990 war der Kernauftrag die Durchführung von beruflichen Eingliederungsmassnahmen für die Invalidenversicherung (IV). Seit 1990 ist die Genossenschaft gemeinnützig und steuerbefreit.

Seit 2012 lenkt mit dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung, Maurizio Ciardo, die dritte Generation die operativen Geschäfte, mit dem Ziel, den wirtschaftlichen und sozialen Auftrag optimal zu verbinden. Seit Sommer 2012 erhielt das KORN.HAUS auch die IVSE-Anerkennung (Interkantonale Vereinbarung für Soziale Einrichtungen) und kann seit dem Menschen mit einer IV Rente begleiten, um sie in ihrer Selbständigkeit zu fördern. Die IV verfolgt seit der 5. IV Revision die Strategie, Versicherte vermehrt im 1. Arbeitsmarkt zu integrieren. Das KORN.HAUS bildete in der Folge ein Partnernetzwerk im 1. Arbeitsmarkt und unterstützt Auszubildende und Firmen während der Durchführung von Ausbildungen. Unsere Erfolge und unsere Bemühungen bei der Durchführung von beruflichen Massnahmen werden von der IV sehr geschätzt. Gegenüber 2011 konnten die Einnahmen durch Handel und Produktion um über 15 % auf rund 40 % gesteigert werden. Ziel ist es, die Einnahmen um weitere 10% auf 50% zu erhöhen. Aufgrund von Sparmassnahmen der IV, sind wir in den Jahren 2015 – 2018 mit jährlichen Leistungskürzungen von 4% konfrontiert. Das heisst, wir müssen Mehreinnahmen von beinahe CHF 250'000.- pro Jahr erzielen. Diese Vorgaben sind mit dem bestehenden Angebot oder mit Stellen- und Sacheinsparungen nicht umzusetzen. Ein kräftiges Fundament ist nur durch steigende Umsätze und einer Angebotserweiterung zu erreichen. So freuten wir uns, unter sechs Mitbewerber/-innen, den Zuschlag für die Übernahme der Nudelwerkstatt „La Martina“ in Wetzikon erhalten zu haben. Der bisherige Besitzer suchte aufgrund seiner Pensionierung eine Nachfolgelösung.

Das KORN.HAUS bietet im Moment für 36 Jugendliche und junge Erwachsene Ausbildungs-, und Arbeitsmöglichkeiten sowie für 20 Jugendliche und Erwachsene auch Wohnmöglichkeiten. Mit Überzeugung und hohem Fachwissen werden Bio-Produkte hergestellt und Dienstleistungen erbracht. Bei allen Bemühungen steht die Förderung von Fach-, Sozial- und Methodenkompetenz im Zentrum. Die Unterstützung ist individuell und berücksichtigt die vorhanden Ressourcen. Ziel ist die Erreichung einer hohen Selbständigkeit und Unabhängigkeit der Jugendlichen.

Bereits im Jahr 2015 durften wir mit grosser Unterstützung bauliche und infrastrukturelle Optimierungen unserer Bäckerei und Logistik in Dussnang und unserem BioFachgeschäft in Wil in Angriff nehmen. Heute zeigt sich anhand der Umsatzzahlen, dass dies gut investiertes Geld ist. Der damalige Umbau war sorgfältig und fundiert geplant und umgesetzt worden. In diesem Sinne werden wir auch unser neues Projekt an die Hand nehmen.

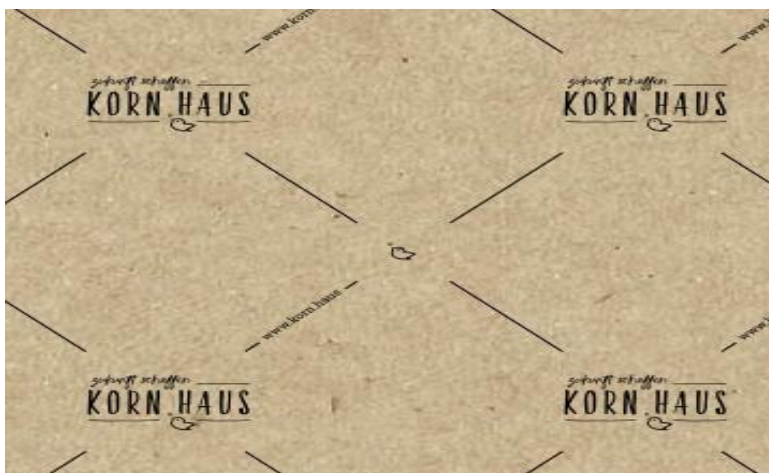
# Neue Produkte mit neuem Auftritt

## Nudeln & Pesto

Die Nudelwerkstatt 'La Martina'  
kommt ins KORN.HAUS.



**HAUS** des **BROTES**



Im Januar 2017 übernahm das KORN.HAUS die Nudelwerkstatt „La Martina“. Im Moment wird noch in Wetzikon produziert. Im 2018 übernimmt das KORN.HAUS auch die Marke „Haus des Brotes“ aus Winterthur. Mit der Übernahme dieser Produktlinien wird das KORN.HAUS neue Kunden gewinnen und mehr Einnahmen generieren.

In der Nudelwerkstatt werden mit altbewährten Maschinen, auf schonende Art, Teigwaren wie Nudeln, Ravioli, Tortellini und div. Gourmet Produkte (Pesto und Antipasti) hergestellt. Mit dem „Haus des Brotes“ erhalten wir die Möglichkeit, unser Angebot in der Bäckerei mit erstklassigen Produkten zu erweitern. Beide Produktlinien sind etabliert und verfügen über einen guten Kundenstamm, den wir übernehmen können und sind somit optimale Erweiterungsangebote für das KORN.HAUS.

Das KORN.HAUS erhält, nebst der Schreinerei, Hauswirtschaft, Gastronomie, Bäckerei, Logistik und dem BioFachgeschäft in Wil ein weiteres Berufsfeld, in dem Ausbildungen und geschützte Arbeitsplätze angeboten werden können (Lebensmittelpraktiker PrA und EBA).

Um unsere Wertschöpfung zu optimieren, müssen wir die Qualität der Produkte stetig verbessern. Das Marketing und der Auftritt nach Aussen musste angepasst werden. So haben wir uns für ein neues, klareres, einheitliches Erscheinungsbild entschieden. An der Generalversammlung vom 23. März 2016 wurde das neue Logo „Zukunft schaffen - KORN.HAUS“ angenommen. Heute verfügt das KORN.HAUS über eine neue Website ([www.korn.haus](http://www.korn.haus)), neue E Mail Adressen bis hin zu neuem Verpackungsmaterial. Unser BioFachgeschäft in Wil wird neu unter dem Namen „KORN.HAUS BioFachgeschäft“ geführt. Der neue Auftritt und die Verbesserung unseres Marketings haben zu Kooperationen und neuen Verkaufsmöglichkeiten geführt. So hat sich die Zusammenarbeit mit div. Partner, wie Bio Partner Schweiz AG, Reformhaus Müller, Bio Beck Lehmann, L'Ultimo Bacio, Thurgau Tourismus, Wirtschaftsraum Südthurgau, KMU Hinterthurgau und Pro Zürcher Berggebiet (Natürli Zürioberland), verstärkt. Das KORN.HAUS wird seine Marktstätigkeit weiter ausbauen und wird am Wochenmarkt in Frauenfeld, am Wifelder Buremarkt, bei den Biopartner Tage in Seon, am Öko-Markt St.Gallen, am Ostschweizer BioMarkt in Weinfelden usw. anzutreffen sein. Nach der Übernahme des „Haus des Brotes“ werden wir auch in Winterthur präsent sein.

Der neue Auftritt, den wir zu unserem 40jährigen Jubiläum lanciert haben, hat viele positive Echos ausgelöst. Das schlanke und ansprechende Logo passt deutlich besser zu einer dynamischen und aktiven Unternehmung, wie sie das KORN.HAUS ist und spricht auch die junge Generation an.

Da das KORN.HAUS über keine geeigneten Räumlichkeiten für die Übernahme von „La Martina“ verfügte und in der Nähe von Dussnang leider kein geeignetes bereits bestehendes Lokal gefunden werden konnte, stand die Frage eines Neubaus im Zentrum. Mit dem Neubau erhält das KORN.HAUS auch die Möglichkeit den Wohnbereich attraktiver, und kostengünstiger zu gestalten und das Risiko, das bei Mietobjekten besteht, auszuschliessen. Der Vorstand und die Geschäftsleitung prüften die Chancen und Risiken eines Neubaus und der Vorstand eine Machbarkeitsstudie bei drei ausgesuchten Architekten in Auftrag zu geben. An der Vorstandssitzung vom 27. April 2016 erhielt das Projekt der buvag AG (Bau- und Verwaltung AG) in Sirnach den Zuschlag. Für die Realisierung des Neubaus wurde eine Landparzelle gekauft, die an die Landparzelle grenzt, die sich bereits in unserem Besitz befindet. Die neue Parzelle befindet sich in der Dorf Zone und lässt eine gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) zu.

# Geplante Massnahmen

Die Nudelwerkstatt „La Martina“ wird im Januar 2018 in den Neubau einziehen. Von Januar 2017 bis zum Umzug findet die Produktion in Wetzikon statt. Der bisherige Besitzer, Peter Gschwend, wird uns sein Knowhow weitergeben. Zudem können wir seine Verkaufskanäle nutzen und seinen Kundstamm übernehmen.

Im Neubau ist ein Verkaufsraum geplant, in welchem unsere Kundschaft in ansprechender Umgebung Teigwaren, Brot, Tischgebäck und weitere Artikel vom KORN.HAUS einkaufen können. Nicht nur ein ansprechender Verkaufsraum entsteht. Nein, wir werden auch Anlässe für Firmen oder Privatpersonen durchführen, die in einem gemütlichen Ambiente selber Teigwaren herstellen können und diese auch gleich geniessen möchten.

Gesamthaft sollen zwei Arbeitsplätze für berufliche Massnahmen und zwei Arbeitsplätze für Menschen mit einer Rente geschaffen werden. Dem allgemeinen Wunsch des KORN.HAUS den Betrieb zu vergrössern, wird so entsprochen. Bei rund 40 Klienten lässt sich der administrative und organisatorische Aufwand effizienter gestalten.

Zurzeit verfügen wir über 20 Wohnplätze. Zwei Einfamilienhäuser und zwei Zimmer im Haupthaus (insgesamt 13 Zimmer) gehören der Genossenschaft KORN.HAUS. 7 weitere Zimmer sind dazu gemietet. Im Neubau sind zwei Wohneinheiten für je sechs Bewohner und Bewohnerinnen sowie zwei Studios mit Bad und Küche geplant. Die Studios sollen Bewohner und Bewohnerinnen offen stehen, die selbständiger leben resp. selbständiges Wohnen erlernen wollen. Die Begleitung wird den Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen angepasst. Das neue Wohnangebot wird attraktiver und individueller. Im Neubau stehen uns neu 22 Wohnplätze zur Verfügung. Durch die Zusammenlegung des Wohnbereichs unter einem Dach, findet der Austausch kontinuierlicher und effizienter statt. Dies wirkt sich auch auf die Betriebsrechnung positiv aus.

Das Haus an der Buchfinkenstrasse 3 wurde verkauft und der Erlös wird zu Gunsten des Neubaus verwendet. Die Wohneinheiten werden so gestaltet, dass bei fehlendem Eigenbedarf, ohne grosse bauliche Veränderung, die Räumlichkeiten als Wohnungen fremdvermietet werden können. Dies reduziert das Risiko.

Die Situation im Hausdienst und die vorhandenen Parkplätze bedürfen ebenfalls einer Verbesserung. Der Hausdienst lebt seit langem in einem Provisorium und die Geräte und Maschinen sind auf mehrere Räume verteilt. Dies lässt keine effiziente Arbeitsweise zu. Das Mobiliar für die Wohnungen, die Marktzelte, die mobilen Kühlgeräte sind verstreut untergebracht. Im Neubau wird die Infrastruktur so ausgebaut, dass sowohl der Hausdienst und sämtliche Maschinen und Geräte Platz finden. So wird eine effiziente Arbeitsweise sichergestellt. Bei Anlässen oder vielen Gästen zum Mittagessen im Bistro findet sich auf unserem Parkplatz kaum noch Raum zum Parkieren. Die Schaffung von mehr Parkmöglichkeiten ist deshalb zwingend. Dies wurde ebenfalls in der vorliegenden Projektstudie berücksichtigt. Durch den Neubau erhalten wir eine Vielzahl von Optimierungsmöglichkeiten, die eine zukunftssträchtige Perspektive für das KORN.HAUS als Ganzes schafft. Dies als Anbieter von nachhaltigen Produkten und Dienstleistungen sowie in der Ausbildung und Begleitung von jungen und erwachsenen Menschen.

# Zeitplan

2015:	- Erste Abklärungen und Entscheide
2016:	- Bauprojekt und Kostenvoranschlag für den Neubau - Auftrag an Architekt der buvag AG, Sirnach
Juni 2016:	- def. Entscheid des Vorstands, das Projekt weiter zu verfolgen - Baueingabe bei der Gemeinde Fischingen und Kanton TG
Juli 2016	- Start Mittelbeschaffung
Sept./Okt. 2016	- Baubewilligung liegt vor - Vertragsunterzeichnung für den Kauf der Nudelwerkstatt und des Baulandes, - Vertragsunterzeichnung für das Wegerecht der Zufahrtsstrasse - Beginn der Verkaufsverhandlungen der Liegenschaft Buchfinkenstrasse 3 - Erteilung der Aufträge an Bauunternehmer und Handwerker
März 2017	- Baubeginn
Januar 2018	- Umzug der Nudelwerkstatt „La Martina“ und Produktionsstart im KORN.HAUS im Februar 2018
Winter 2018	- Übernahme „Haus des Brotes“

## Investitionskosten für den Neubau

Kauf Nudelwerkstatt „La Martina“ und Kauf Bauland 1`132 m2	CHF 650`000.-
Baukosten inkl. Vorbereitung gemäss Kostenvoranschlag	CHF 3`533`000.-
Anpassungen / Umzug / Geräte	CHF 147`000.-
<b>Total</b>	<b>CHF 4`330`000.-</b>

# Planerfolgsrechnung vor und nach Inbetriebnahme des Neubaus

Im Anhang senden wir Ihnen eine Planerfolgsrechnung Zeitraum 2016 bis 2019. Wesentlich sind folgende Punkte:

- Die unter Rückblick/Ausblick (Seite 3) erwähnten Veränderungen betreffend der IV-Beiträge sind für das KORN.HAUS eine wirtschaftliche Herausforderung. Ohne Übernahme der Nudelwerkstatt und des Neubaus müsste das KORN.HAUS mit einem jährlichen Fehlbetrag von Fr. 190'000.- rechnen.
- Mit der konsolidierten Jahresrechnung (KORN.HAUS und Nudelwerkstatt) rechnen wir ab 2019 mit einer ausgeglichenen Rechnung. Bis dahin besteht eine Durststrecke insbesondere, weil wir davon ausgehen, dass wir einige Zimmer erst ab Frühjahr/Sommer 2018 (Ausbildungsbeginn) besetzen können. Die notwendige Liquidität decken wir mit dem Eigenkapital.

Mit der Übernahme der Nudelwerkstatt „La Martina“ und des „Haus des Brotes“ rechnen wir 2019 mit einem Umsatz aus Produktion und Handel von Total CHF 3'032'000.-. Das ist gegenüber 2016 eine Steigerung von CHF 944'000.-. Die Steigerung der Umsatzzahlen ist unseres Erachtens realistisch, zumal beide neuen Marken einen festen Kundenstamm haben und die Kunden frühzeitig und transparent informiert wurden. Selbstverständlich werden wir den Markt weiterhin aufmerksam verfolgen und notwendige Korrekturen vornehmen.

## Budget und Finanzierung

Für die Finanzierung des Projekts haben wir uns die folgenden Ziele gesetzt:

Gesamtkosten	CHF	4'330'000.-	
Abzüglich Eigenanteil (Verkauf Liegenschaft, Fonds „Neues Standbein“)	CHF	900'000.-	
Abzüglich Fremdkapital	CHF	2'630'000.-	(Hypotheken)
<b>Ergibt einen Spendenbedarf von mind.</b>	<b>CHF</b>	<b>800'000.-</b>	

Unsere Einrichtung ist gemeinnützig und IVSE anerkannt (Interkantonale Vereinbarung für soziale Einrichtungen). Das Sozialamt und die IV Stelle Thurgau unterstützen unser Projekt. Wir erhalten aber trotzdem keine Baubeiträge, weil die Leistungsvereinbarungen mit den Behörden dies nicht vorsehen. Nur über die ohnehin belastete Erfolgsrechnung können wir bei der Berechnung der Tagesansätze einen Teil der Infrastrukturkosten geltend machen (Abschreibungen und Zinsbelastungen etc.). Wir sind dringend auf Spenden angewiesen.

Gerne können Sie mit dem Leiter der Abteilung Soziale Einrichtungen des Sozialamtes Thurgau (Herrn Markus Mühlemann, markus.muehlemann@tg.ch, Tel. 058 345 68 29) oder mit der Abteilungsleiterin der IV Stelle Eingliederung/Rente (Frau Manuela Schibli, manuela.schibli@svztg.ch, Tel. 058 225 74 70) Kontakt aufnehmen und eine Referenz einholen.

Die Perspektiven und die gemeinsamen Zielsetzungen machen uns Mut. Sie zeigen einen klaren Weg für die Zukunft des KORN.HAUS auf und die Chance, für Lernende und Mitarbeitende mit IV Rente einen wirtschaftsnahen, authentischen und wertschätzenden Arbeitsplatz zu sichern. Es ist uns ein Anliegen, möglichst viele Spenden oder zinslose Darlehen durch ein projektbezogenes Fundraising zu beschaffen, um die betrieblichen Ziele nicht mit einer höheren Zinsbelastung zu gefährden.



# Ihre Unterstützungsmöglichkeiten

1. Spende
  - Eine Spende für unser Projekt ist unser prioritäres Anliegen. Wir würden einen solchen Unterstützungsbeitrag sehr begrüßen.
  
2. zinslosen Darlehen
  - Zinssatz 0% - 0,5%
  - Rückzahlung in jährlichen Raten (CHF nach Vereinbarung), erstmals per (Datum nach Vereinbarung)
  
3. Nachrangiges Darlehen
  - Eine Spende dieser Art würde im Insolvenzfall erst nach Deckung aller Schulden an die Gläubiger zurückbezahlt. Es gelten folgende Bedingungen:
  - Zinssatz nach Vereinbarung, Richtwert 0.75%
  - Zinstermine jährlich per 31.12.
  - Rückzahlung jährlich in Raten von (nach Vereinbarung)
  
4. Bürgschaft

Bei Unterstützungsleistungen mittels Darlehen werden Ihnen entsprechende Darlehensverträge zur Prüfung und Unterzeichnung vorgelegt. Bei jeder Art von Unterstützungsleistung informieren wir Sie jährlich über den Fortschritt unseres Projekts und Sie erhalten nach Vollendung des Projekts einen Schlussbericht.

Spenden können bei den Steuern abgezogen werden, da wir eine gemeinnützige Genossenschaft sind. Wir sichern Ihnen eine ziel- und zweckorientierte Verwendung zu.

Wir danken Ihnen für eine wohlwollende Prüfung und freuen uns auf Ihre Unterstützung.

**Für Fragen oder für weiterführende Informationen, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen:**

**maurizio.ciardo@korn.haus**    **Tel 071 995 55 85**    Geschäftsleitung

**ireneramseier@bluwin.ch**    **Tel 043 255 96 91**    Präsidentin / Ressort Soziales