Konzeption

für ein inklusives Hotel mit Tagescafé

im historischen Münzviertel

von Annaberg-Buchholz

Eine Initiative von Anna + Sascha e.V.

www.annasascha.de

Impressum

Diese Projektvorlage wurde erstellt vom Vorstand des gemeinnützigen Vereins Anna + Sascha e.V. in Zusammenarbeit mit

- DIE HOGA BERATER Sozialbetriebe in Hotellerie & Gastronomie
- FAF Fachberatung für Arbeits-und Firmenprojekt

Sie ist vorläufig und wird der jeweils aktuellen Planung angepasst.

Bauplanung und Kostenschätzung erfolgte durch die Liebscher Bauplanung- und Baubetreuungs- GmbH

Fotos: Jörn Michael

Quelle der historischen Abbildungen und Fakten: Stadtarchiv Annaberg-Buchholz

Annaberg-Buchholz, im Juni 2020

INHALT

Es war einmal… 4

Hintergrund 5

Historisches zum Haus 6

Konzeption

1.Vorhabenbeschreibung 9

1.1. Überblick 9

1.2. gastronomisches Konzept 10

2.Rechtsform 10

3.Standortbewertung 11

3.1. Stadtgeschichte 11

3.2. Sozialraum / Quartierumgebung 11

3.3. Tourismus 12

4. Budgetierung 13

4.1. Ertragswertberechnung 13

4.2. Erläuterung der wesentlichen Kennzahlen 14

5.Nachhaltigkeit 19

6. Personal 20

6.1. Personalbedarf 20

6.2. Qualifizierung/Inklusion 20

7. Finanzierung 20

7.1. Fördermittel 20

a) Stadt Annaberg-Buchholz 20

b) Integrationsamt 21

c) Landratsamt Erzgebirgskreis 21

d) Sächsisches Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz 21

e) Aktion Mensch (Förderung für Projektvorlauf genehmigt) 21

7.2. Eigenmittel 21

Es war einmal…

… ein kleiner Junge. SASCHA wurde 1995 in St. Petersburg geboren. Als die Ärzte erkannten, dass er das Down-Syndrom hat, sagten sie seiner Mutter kurzerhand, das Kind sei tot. Erst 14 Tage später erfuhr sie durch einen Anruf, dass ihr Kind zwar lebe, jedoch schwer behindert sei und sie sich ihr Leben nicht mit einer solchen Last zerstören solle. Im staatlichen Kinderheim sei es gut versorgt.

Dort sah ich Sascha fünf Jahre später zum ersten Mal während eines Besuches meines Bruders, der dort über den Verein „Perspektiven“ e.V. seinen Anderen Dienst im Ausland absolvierte. Beim Abschied versprach ich Sascha ganz leise: „Ich hole Dich hier raus!“

Vierzehn Monate später, nach unendlichem Hürdenlauf in der deutschen und russischen Bürokratie, trug ich ihn im Tragetuch zu mir nach Hause und in die Mitte einer großen Familie und Gemeinschaft, die ihn mit offenen Armen und riesiger Freude aufnahmen. Sascha war sieben Jahre alt, 77cm klein und wog sieben Kilogramm. Er wurde gewindelt, konnte nicht laufen, nicht sprechen – aber: ESSEN!
Laut russischem medizinischem Gutachten war er schwerhörig, nahezu blind, hatte einen schweren Herzfehler und eine Nierenatrophie.

Inzwischen hat Sascha viele Herzen erobert. Er ist körperlich gesund, kann laufen, schwimmen, Karussell fahren. Er kennt die Buchstaben und macht sich jedem verständlich, der sich auf ihn einlässt. Er liebt Musik und ist begeisterter Zuhörer im Sinfoniekonzert. Er ist künstlerisch tätig und arbeitet mit großer Freude und Hingabe in der Küche der EGE.

Während seiner ganzen wundersamen Entwicklung profitierte er vom wohlwollenden Zusammensein mit anderen Menschen: Kindern, Schülern, Lehrern und Erziehern, Kollegen, Familienangehörigen, Freunden, Nachbarn…. Alles Erreichte verdankt er einer Gemeinschaft von Menschen, die ALLE einmalig und besonders sind, die Ziele, Vorbilder, Anforderungen, Anregungen und Haltepunkte gestellt haben, die sich mutig vorgewagt haben auf das wenig bekannte Terrain des Ein- statt Aussortierens, die Verantwortung übernahmen, ausprobierten, sich einließen. Im Gegenzug haben sie erfahren, zu welcher Bereicherung Menschen wie Sascha für unsere Gesellschaft werden, wie Türen sich öffnen, Schwache ganz stark werden, welche anderen Werte als Leistung, Perfektion und Erfolg plötzlich Bedeutung gewinnen können.

Katja Seifert

Hintergrund

Menschen mit Behinderungen und deren Angehörige erleben sich in unserer Gesellschaft in vielen Bereichen als benachteiligt und ausgegrenzt. Mit unserem Verein möchten wir ein Stück Leben so gestalten, wie wir es uns in einer inklusiven – also alle Menschen einschließenden Gesellschaft vorstellen.

Im Jahr 2008 trat die UN-Behindertenrechtskonvention in Kraft, die auch von Deutschland ratifiziert wurde. Sie soll Menschen mit Behinderungen ein weitgehend gleichberechtigtes Leben und Teilhabe an der Gesellschaft ermöglichen. Dazu gehört auch das Recht auf Arbeit. In Artikel 27 anerkennen die Vertragsstaaten „…das gleiche Recht von Menschen mit Behinderungen auf Arbeit; dies beinhaltet das Recht auf die Möglichkeit, den Lebensunterhalt durch Arbeit zu verdienen, die in einem offenen, integrativen und für Menschen mit Behinderungen zugänglichen Arbeitsmarkt und Arbeitsumfeld frei gewählt oder angenommen wird.“ (aus der UN Behindertenrechtskonvention)
Tatsächlich besteht „Segregation auf dem Arbeitsmarkt des Vertragsstaates“ (aus: Vereinte Nationen: Ausschuss für die Rechte von Menschen mit Behinderungen, 13. Tagung „Abschließende Bemerkungen über den ersten Staatenbericht Deutschlands.“)

Es existieren in Sachsen kaum Alternativen zur Arbeit in einer Werkstatt für Menschen mit Behinderungen. Die Eingliederung in den ersten Arbeitsmarkt einer zu stark und einseitig auf Leistungsfähigkeit orientierten Gesellschaft gestaltet sich für Arbeitgeber und Arbeitnehmer gleichermaßen schwierig.

Mit dem ebenfalls seit 2008 rechtskräftigen Anspruch auf ein Persönliches Budget hat der Gesetzgeber versucht, eine Möglichkeit zu schaffen, Menschen mit Behinderungen Teilhabe an allen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens in selbst gewählter Art und Weise zu ermöglichen. Jedoch ist die Sozial- und Altersversicherung gegenwärtig an die Tätigkeit in einer WfbM gebunden. Das hindert Menschen an der freien Wahl des Arbeitsumfeldes und bindet sie an die WfbM.

Heranwachsende Jugendliche, die in den vergangenen Jahren einen integrativen Bildungsweg beschreiten konnten, suchen im Anschluss an die Schulausbildung nach Möglichkeiten, auch im Arbeitsbereich „inklusiv“ bleiben zu können. Bei den Beschäftigten in den Werkstätten für Menschen mit Behinderungen wachsen die Bedürfnisse nach alternativen Arbeits- und Beschäftigungsverhältnissen. Menschen, die im Laufe ihres Lebens eine Behinderung erwerben, wollen und sollen in ihrem bisherigen sozialen Umfeld weiterleben können.

Wir möchten eine inklusive Begegnungsstätte in unserer Stadt Annaberg-Buchholz initiieren und betreiben, die den Cafe- und Herbergsmitarbeitern und Gästen mit und ohne Behinderung Beschäftigungs-, Begegnungs- und Teilhabemöglichkeiten eröffnet. Wir wollen dazu ermutigen und beitragen, einander kennen und schätzen zu lernen, gemeinsam zu arbeiten und zu leben.

Historisches zum Haus

Das Haus Buchholzer Straße 36, im allgemeinen städtischen Sprachgebrauch „Turmhaus“ genannt, ist ein Gebäude, das aus zwei Teilen besteht: dem Vorderhaus und dem Turm. Beide sind über ein gemeinsames Treppenhaus verbunden.

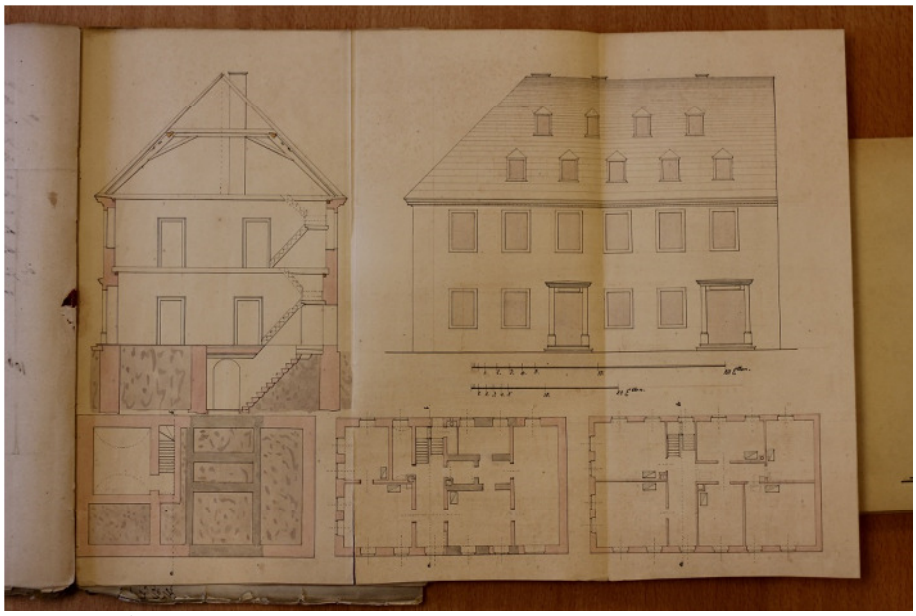
Gebäude Buchholzer Straße 36 Foto: Jörn Michael

Es befindet sich an prominenter Lage, als südlicher Eingang zur inneren Altstadt mit der in unmittelbarer Nähe beginnenden Fußgänger- und Einkaufszone. Außerdem schließt es hier das Annaberger Münzviertel ab.

Der Turm der Immobilie steht unter Denkmalschutz.

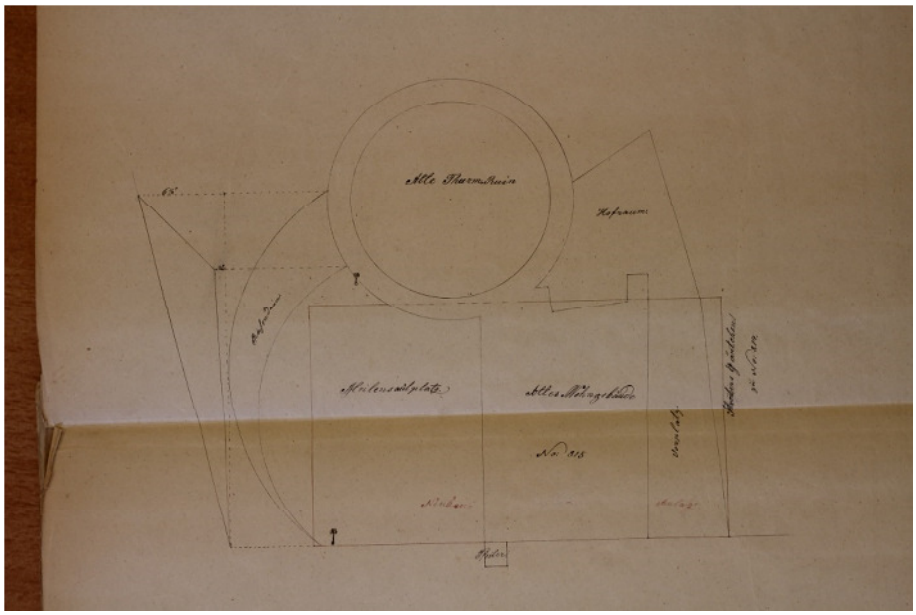
Die ältesten Gebäudeteile stammen aus dem Beginn des 16. Jahrhunderts.
Um 1507 wurde im Verlauf des Baus der Annaberger Stadtmauer das „Schlethner Thor“ (Schlettauer Tor), später als „Buchholzer Tor“ bezeichnet, errichtet.
Direkt neben dem Tor wurde der „Große Wehrturm“ erbaut, von dem nur noch das Fundament sowie die äußeren Mauern des unteren Kellergeschosses erhalten sind. Zwischen Turm und Buchholzer Tor verlief ein kurzes Stück Stadtmauer. Reste davon befinden sich unter dem heutigen Vorderhaus. Das Buchholzer Tor erhob sich ziemlich genau über der heutigen Buchholzer Straße.

Im Jahr 1710 wurde an der inneren Seite der Stadtmauer zwischen Turm und Stadttor ein sogenanntes „Torschreiberhäuschen“ errichtet. Hier kassierte man eine Art Wegzoll, der beim Passieren des Stadttores fällig wurde. Die Reste einer Außenmauer dieses Häuschens sind als eine „schräge“ Innenwand im Vorderhaus erhalten.
1840 brach man das Stadttor ab. 1846 wurde das Torschreiberhäuschen verkauft und 1852 umgebaut.



Bauantrag / Bauplan zur Errichtung des Gebäudes „Am Buchholzer Thor“ 1851;
Quelle: Stadtarchiv Annaberg – Buchholz

Im Jahr 1853 wurde das Gebäude in seiner heutigen Form errichtet, primär zu Wohnzwecken.
Auch der Turm erhielt im Zuge dieser Bauarbeiten seine aktuelle Form. Bereits 1759 wurde er nur noch als Ruine beschrieben und wohl lediglich als Quelle für Mauersteine genutzt.
Original erhalten blieb daher nur der untere Teil aus dem 16.Jahrhundert.



Zustand am Buchholzer Tor um 1831; Quelle: Stadtarchiv Annaberg-Buchholz

Im Erdgeschoß des gesamten Gebäudeensembles gab es verschiedene Nutzungen. So war einst der „Königliche Hofphotograph“ Meiche hier tätig. Später gehörte die Immobilie dem Fleischer Saupe, der diverse bauliche Änderungen (Kühlzelle u.a.) einbringen ließ.

Als bewahrenswerte Bausubstanz blieben die Äußere Turmmauer und die Mauer des Torschreiberhäuschens erhalten.
Die Bausubstanz im Allgemeinen muss als desolat bezeichnet werden.

Aus dem Gebäude wurden 3 Bleiglasfenster geborgen. Sie stammen vom Beginn des 20. Jahrhunderts und zeigen das Annaberger Stadtwappen, das Sächsische Wappen und einen Bergmann in Paradehabit.
Des Weiteren wurden einige Stuckelemente gesichert.

Foto: Jörn Micheal

.
Im Vordergebäude befinden sich aktuell noch 3 interessante Kachelöfen. Der interessanteste ist gestalterisch dem Jugendstil zuzurechnen.

BILD: Foto: Jörn Micheal

BILD: Foto: Jörn Micheal

Konzeption

1. Vorhabenbeschreibung

1.1. Überblick

Der Verein Anna + Sascha e.V. hat in der Altstadt von Annaberg-Buchholz ein Objekt erworben, das sich von seiner Lage hervorragend für Gastronomie und Herbergswesen eignet und von der Straßenführung und Verkehrslage auch für Menschen mit motorischen Beeinträchtigungen gut erreichbar ist. Dies ist in der Bergstadt nicht selbstverständlich.

Im **Erdgeschoss** soll ein modernes, barrierefreies Ganztagescafé mit ca. 40 Plätzen entstehen. Zusätzlich ist nach der Südseite eine Terrasse mit ca. 15 Plätzen in der warmen Jahreszeit angedacht. Im Zugangsbereich zum Café sollen Imbissangebote und Snacks zum Mitnehmen verkauft werden.
In den **Obergeschossen** sind 12 Zimmer bzw. Appartements zur Beherbergung, drei davon rollstuhlgerecht, geplant. Es ergibt sich eine Kapazität von 32 Betten plus Aufbettungsmöglichkeiten.
Im **ersten Obergeschoss** soll ein Multifunktionsraum entstehen, in dem Tagungen, Seminare und inklusive Veranstaltungen wie Chor, Theater, Lesungen etc. stattfinden können. Damit ergibt sich auch die Möglichkeit zur Tagungsgastronomie und -hotellerie.

Alle wesentlichen öffentlich zugänglichen Räume sind barrierefrei zugängig.

Parkmöglichkeiten bestehen im benachbarten Parkhaus. Bahnhof und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Gastronomie und Herbergswesen bieten ein breites Spektrum an Tätigkeiten für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Fähigkeiten. Durch den hohen Grad an Öffentlichkeit einer solchen Einrichtung und geplante Projekte im Bereich Inklusion tragen wir dazu bei, Menschen mit Behinderungen mit ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten im Rahmen unserer Gesellschaft stärker in den Blick zu nehmen, Vorurteile abzubauen und miteinander in Kontakt zu kommen.

Weiterhin entstehen **Möglichkeiten zur Teilhabe** im Bereich Gesellschaft und Freizeit durch die Nutzung der Einrichtung von Menschen mit verschiedenen Handicaps. Ein zentrales Anliegen ist deshalb die Gestaltung des gesamten Gebäudes für eine weitestgehend barrierefreie Nutzung. Das beinhaltet neben der rollstuhlgerechten Begehbarkeit und Nutzung für Menschen mit Gehbehinderungen beispielsweise auch ein Orientierungssystem für Blinde und sehgeschädigte Menschen oder die Bereitstellung eines Gebärdendolmetschers für Seminare und Veranstaltungen.

Das gesamte Projekt soll als **Inklusionsunternehmen** geführt werden. Um Effizienz im Konzept zu erreichen und den Besonderheiten eines Integrationsbetriebes gerecht zu werden, werden Standardvorgänge weitestgehend systematisiert. Das ermöglicht vor Ort das Erlernen einfacher, vorhersehbarer Arbeitsabläufe von Mitarbeitern mit Handicap oder

verminderten Leistungsfähigkeiten. Ein hoher Bedarf an Fachkräften kann damit ausgeschlossen werden.

Im **Marketing** werden die Besonderheiten des Unternehmens wie Barrierefreiheit, Regionalität und Individualität betont.
Eine ansprechende und barrierearm gestaltete Internetseite vermittelt dem Gast ein anschauliches Bild der zu erwartenden Angebote. Als Werbe- und Kooperationspartner werden die Stadt Annaberg-Buchholz und regionale Tourismusverbände in Betracht gezogen. Beste Voraussetzung einer gelungenen Werbung sind die mündlichen und digitalen Empfehlungen und Berichte zufriedener Gäste.

1.2. gastronomisches Konzept

Die **Öffnungszeiten des Tagescafés** sind von 9 – 18 Uhr geplant. In dieser Zeit erfolgt auch die Nutzung der Terrasse.
Die Hotelgäste können das Frühstücksangebot des Cafés nutzen.

Darüber hinaus kann der **Veranstaltungsraum** vereinbarungsgemäß genutzt werden. Dort werden nach 22 Uhr keine musikalischen Veranstaltungen über Zimmerlautstärke stattfinden.

Ausnahmen hiervon können seltene Ereignisse wie eine musikalische Lesung oder eine Ausstellungseröffnung sein.

Das **Speisenangebot** im Rahmen der systematisierten Küche umfasst Frühstück, Salate und kleine Speisen, Kaffee und Kuchen. Ein Großteil des Sortiments wird zum Mitnehmen angeboten. Dabei werden vorrangig frisches Obst und Gemüse und zu garende Produkte verarbeitet. Es sind keine frittierten Komponenten geplant, da eine Geruchsbelastung im Hotelbetrieb unerwünscht ist.

Nach einer Einschätzung des Küchenplaners ist mit keinerlei negativer **Geruchsbelastung im Umfeld des Objektes** zu rechnen. Die Gargeräte mit Emissionspotential im Küchenbereich (Backofen/Kombidämpfer und Herd) erhalten eine Umlufthaube mit Aktivkohlefilter. Das überwiegende Sortiment (Frühstücksangebot, Snacks, Backwaren, Heiß- und Kaltgetränke) ist emissionsfrei. Die Belastung durch die „Tagungsgastronomie“ ist als sehr gering einzuschätzen und wird durch die oben genannten Maßnahmen ausreichend beseitigt.

2.Rechtsform

Der Verein Anna + Sascha e.V. ist Besitzer der Immobilie und Bauherr der Sanierungsmaßnahmen.

Ausstattung und Betrieb der Einrichtung obliegen der AnnaSascha Turmhaus gGmbH.

Der Verein verpachtet* die Immobilie an die gGmbH.

* Dazu ist anzumerken, dass sich in der HOGA Branche der Ertragswert nicht an einem qm-Preis orientiert, sondern an möglichen konzeptgebundenen Ertragswerten im Bereich Logis und F&B. Dabei ist an diesem Standort, dem Betriebskonzept und der gewollten sozialen Preisgestaltung davon auszugehen, dass bei der beschriebenen Konzeption ein Wert von 15% des Logis-Umsatzes und 8% F&B-Umsatzes angemessen sind.

3.Standortbewertung

3.1. Stadtgeschichte

Annaberg-Buchholz ist eine Große Kreisstadt im sächsischen Erzgebirgskreis.
Die knapp 20.000 Einwohner zählende Stadt ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis und Verwaltungssitz. Sie ist ein überregionales Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum.

Das Gebiet des heutigen Annaberg-Buchholz wurde erst im **12. und 13. Jahrhundert** von den Franken besiedelt. Erste Erwähnungen der Ortschaften findet man im Jahr 1397. Als am nahen Schreckenberg 1491 reiche Silbererzgänge entdeckt wurden, setzte im Zuge des Berggeschreys ein starker Zustrom von Menschen ein.
Am 21. September 1496 wurde auf Geheiß des sächsischen Landesherrn Georg des Bärtigen eine Stadt gegründet.

Durch die reiche Ausbeute des Silberbergbaus entwickelte sich Annaberg in der ersten Hälfte des **16. Jahrhunderts** zu der nach Freiberg zweitgrößten Stadt Sachsens und damit zu einer der größten Städte im deutschen Sprachraum. Etwa 1522 zog es Adam Ries nach Annaberg, der hier bis zu seinem Lebensende als Rechenmeister und Bergbeamter tätig war.
In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts gewannen Klöppeln und Bortenwirken wirtschaftliche Bedeutung, vor allem durch die Unternehmerin Barbara Uthmann. Im **17. Jahrhundert** war die Region durch den starken Rückgang der bergbaulichen Tätigkeit geprägt und mehrfach von den Auswirkungen des Dreißigjährigen Kriegs betroffen.
Ende des **19. Jahrhunderts** entwickelten sich Annaberg und Buchholz zu einem weltweiten Zentrum der Posamentenherstellung.
In den 1950er Jahren führte die Förderung von Uranerzen zu einem Wiederaufleben des Bergbaus.

Annaberg-Buchholz liegt an den Bundesstraßen B95 und B101. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist ca. 25km entfernt. Bahnseitig ist Annaberg-Buchholz an Chemnitz angeschlossen. Nächstgelegene Flughäfen mit Linienverkehr sind Karlsbad (CR) (60 km), Dresden (103 km), Prag (118 km) und Leipzig/Halle (131 km).

3.2. Sozialraum /Quartierumgebung

In Annaberg-Buchholz gibt es für Menschen mit Behinderungen kaum Alternativen zur Arbeit in der WfbM. In unserer Einrichtung sollen dazu Möglichkeiten geschaffen werden.

Unser Haus befindet sich im historischen Stadtzentrum von Annaberg-Buchholz und innerhalb des Sanierungsgebietes "Münzviertel", zu dem 125 Gebäude mit 439 Wohnungen gehören. Hier entsteht durch Sanierung in den kommenden Jahren ein neues Wohn- und Lebensgebiet mit Wohnungen für Familien, altersgerechtem und betreutem Wohnen, Grünanlagen und Geschäften.
Es ist das Anliegen der Stadt, Handel, Gastronomie und Arbeit zu fördern und Wohnlage und Aufenthaltsqualität hier aufzuwerten. Unser Begegnungszentrum kann dazu beitragen.
Die geplanten kulturellen Projekte wie inklusiver Chor und Theatergruppe (beide existieren bereits, im Moment noch mit freundlicher Aufnahme in den Räumen der katholischen Pfarrei)
Bücherei, Musik, Ausstellungen und Beratungsangebote zur inklusiven Lebensgestaltung bereichern die städtische Kulturlandschaft für Einheimische und Touristen - all inklusive!

3.3. Tourismus

Als Bergbauregion, "Weihnachtsland" und Gebirgslandschaft zieht das Erzgebirge Touristen aus aller Welt an. In Annaberg gab es 2015 40.000 Übernachtungen bei 366 Betten, wobei das Angebot an günstigen und einfachen Unterkünften, vor allem für Familien, Tagesreisende und Wanderer oder Biker sehr begrenzt ist. Unsere Herberge füllt hier eine Angebotslücke.

Grundsätzlich hat der Tourismus, insbesondere im Erzgebirge, eine hohe Bedeutung in Sachsen. Gemäß der Tourismusstrategie 2020 wird Sachsen als „hochwertiges Reiseziel mit hoher Produktqualität und authentischer, stilvoller, offener Lebensart positioniert.
Angestrebt wird u.a. der Ausbau des Ferienwohnungsmarktes, da Sachsen bislang mit insgesamt nur 6.700 Betten in diesem Segment deutlich unterrepräsentiert ist, der Markt aber besonders im Familientourismus eine gewisse Bedeutung hat.

Der stärkste Quellmarkt liegt in Deutschland, insbesondere in Sachsen selbst und in NRW. Der durchschnittliche Gast ist ca. 50 Jahre alt und verfügt über leicht überdurchschnittliche Bildung und leicht unterdurchschnittliches Einkommen.

Das Erzgebirge vermarktet sich unter dem Titel „Erlebnisheimat“. Seit Juli 2019 gilt die Region als UNESCO Welterbe. Die UNESCO-Welterbe-Ernennung "Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří" umfasst 22 komplexe Bestandteile auf sächsischer und tschechischer Seite mit unterschiedlichen Sachzeugen des Bergbaus, davon 17 auf sächsischer Seite, u.a. in und um Annaberg.
Das Wahrzeichen der Stadt, die St. Annenkirche, erbaut 1499 - 1525, ist eine der bedeutendsten spätgotischen Hallenkirchen Deutschlands. Der prachtvolle Innenraum birgt in sich wertvolle Kunstschätze.
Bedeutsam ist außerdem der Annaberger Weihnachtsmarkt, der jährlich am 4. Advent mit einer der größten Bergbauparaden endet. Überregionale Bedeutung hat außerdem das größte Volksfest, das jährlich im Juni stattfindet, die Annaberger Kät.

Im Erzgebirgsmuseum und in der Manufaktur der Träume wird die Historie, insbesondere des Handwerks, in der Stadt aufgegriffen.
Klöppeln und Schnitzen werden als traditionelle Handwerkstechniken auch heute noch gepflegt. Klöppel- und Schnitzschule erfreuen sich jährlich junger und alter Besucher. In

diesem Zusammenhang bietet das Kulturhaus „Erzhammer“ jedes Jahr mehrfach die sogenannten Klöppel- und Schnitzurlaube an.

Sehenswert sind in Annaberg-Buchholz vor allem die alten Bürger- und Patrizierhäuser. Über die Jahrhunderte hinweg hat sich die Stadt ihr altes Stadtbild weitestgehend bewahrt. Annaberg-Buchholz wird auch die „Bergbau- und Adam-Ries-Stadt“ genannt.

Das Erzgebirge gilt außerdem als eine der beliebtesten Wanderregionen. Im Winter ist es relativ schneesicher und bietet vielfältige Möglichkeiten für Langlauf, Abfahrt und Schneeschuhwanderungen. Auf dem Marktplatz wird eine Eislauffläche betrieben.

4. Budgetierung

Die Budgetierung erfolgt im SKR 70, dem Spezialkontenrahmen für Gastronomie & Hotellerie. Die Zahlen werden im SKR 70 dargestellt, um eine möglichst realistische Kosten- und Erlösstruktur abzubilden.
Für die Kostenstrukturen wurden gesicherte Betriebsvergleichszahlen im entsprechenden Segment der Gastronomie/Hotellerie sowie eigene Unterlagen (DIE HOGA BERATER GmbH) zum Ansatz gebracht.

4.1. Ertragswertberechnung

Grundsätzliche Anmerkungen: Das hier vorgelegte Budget versteht sich als Orientierungspunkt, um einen möglichen Ertragswert darzustellen und insbesondere mögliche Personalkosten und Finanzierungs- bzw. Investitionsgrößen aufzuzeigen.
Das Modell soll somit für weitere Entscheidungen betriebswirtschaftlich griffig werden.
Ein Budget ist immer auch eine Zielstellung, die sowohl von der Qualität und der Umsetzung, als auch dem persönlichen Engagement der Umsetzer abhängig ist.
Die Budgetierung versteht sich für ein Normaljahr nach Anlauf.

Normaljahr		
	T Euro	**%**
Logiserlöse	191,6	42,8%
F & B Erlöse	234,9	52,4%
sonstige Erlöse	21,4	4,8%
Gesamterlöse	**447,8**	**100,0%**

Warenkosten	77,1	17,2%
Personalkosten	184,3	41,2%
Steuer/Vers.	9,0	2,0%
Energiekosten	29,1	6,5%
Betr. & Verw. Kosten	62,7	14,0%

Kfz-Kosten	*6,7*	*1,5%*
Werbe-, Reisekosten	*11,2*	*2,5%*
Rechts- u. Beratungskosten	*9,0*	*2,0%*
Reinigung / Wäsche	*11,2*	*2,5%*
Büro, Porto, Telefon	*4,5*	*1,0%*
Betriebsbedarf & Verpackung	*9,0*	*2,0%*
Nebenkosten Geldv.	*4,5*	*1,0%*
Sonstige B&V-Kosten	*6,7*	*1,5%*
betriebsbedingte Kosten	*362,2*	*80,9%*
= Betriebsergebnis I	**85,6**	**19,1%**

Miete/Pacht	48,0	10,7%
Instandhaltung	9,0	2,0%
AfA kalkulatorisch	15,0	3,3%
GWG	9,0	2,0%
Leasing	0,0	0,0%
Zinsen	0,0	0,0%
anlagebedingte Kosten	81,0	18,1%
= Betriebsergebnis II	**4,6**	**1,0%**

./. Unternehmerlohn	0,0	0,0%
./. Re-Investitionen	10,0	2,2%
= Kapitaldienstgrenze	**14,4**	**3,2%**
./. Kapitaldienst	0,0	0,0%
= Überdeckung/Unterdeckung	**14,4**	**3,2%**

4.2. Erläuterung der wesentlichen Kennzahlen

Aufgrund der Entwurfsmappe des Architekten und den vielen Möglichkeiten von Doppelbetten, Aufbettungen und der Dauervermietung bleiben wir aber bei unserer kalkulativen Zählart möglicher Logisgäste.
Hier wird sich dann im Betriebsmodus schnell zeigen, dass geschicktes Preis- und Angebotsmanagement viel wichtiger ist als ein oder zwei Betten mehr oder weniger.

Dafür bleiben wir aber auch bei dem durchaus sozial gut vermarktbaren Bettenpreis im Jahresdurchschnitt, insbesondere unter dem Aspekt vorhersehbarer Preisentwicklungen bis zur Eröffnung.

Herleitung der Erlöse

Im Detail ermitteln sich die Erlöse wie folgt:

Betten pro Kopf (I)	Kapazität	Öff.Tage	Frequenz		Übern.
Werktage	32	200	50,0%		3.200
	DB-Quote	Zimm.bel.	Preis		Erlös/T€
Einzelbelegung	100,0%	3200	32,80 €	3.200	105,0
	Kapazität	Öff.Tage	Frequenz		Übern.
Wochenende	32	165	50,0%		2.640
	DB-Quote	Zimm.bel.	Preis	ÜB	Erlös/T€
Einzelbelegung	100,0%	2.640	32,80 €	2.640	86,6

Werktage (Mo. - Fr.)		
Einzelbelegung		**39,00 €**
- Mehrwertsteuer	7,0%	2,55 €
- Preisnachlass	10,0%	3,64 €
- Frühstück		0,00 €
= Logisanteil		**32,80 €**

Wochenenden (Fr. - So.)		
Einzelbelegung		**39,00 €**
- Mehrwertsteuer	7,0%	2,55 €
- Preisnachlass	10,0%	3,64 €
- Frühstück		0,00 €
= Logisanteil		**32,80 €**

Der Hotelmarkt in Annaberg direkt ist nach entsprechenden Recherchen über Buchungsportale und eigener Erfahrung eher übersichtlich. Mit einem neuen gut durchdachten Produkt kann zu diesen **Preisen im eher unteren Mittel** auch unter der Berücksichtigung des sozialen Zweckes bei entsprechendem Marketing sowohl die Belegungsrate als auch der durchschnittliche Zimmerpreis realistisch umgesetzt werden.

Im Zweifelsfalle kann über eine optimierte Preisgestaltung die Belegungsquote gesenkt werden und ist immer noch verträglich.

Umgesetzt werden müssen aber die zusammen erarbeiteten Alleinstellungsmerkmale wie:

- Weitestgehende Barrierefreiheit
- Ein nachhaltiger „grüner Ansatz“ des Hotelkonzeptes
- Interessante Seminar- und Erlebnisangebote etc. – siehe Konzept
- Ein wichtiger Bestandteil sind in diesem Zusammenhang sind dann eben auch die Set-up Umsätze/Raummieten aus diesem Bereich.

Die Kalkulationsgrundlage versteht sich pro Bett/ pro Kopf (mit Aufbettungsmöglichkeiten)

	Zimmer/Jahr	Bett/Jahr	Anz.Übern.	Zimmerbel.	ØÜbern.Pr.
	6,0	6,0	5.840	5.840	32,80
	DBQ	**Zimmerausl.**	**Bettenausl.**	**ØRR**	
Logis gesamt :	1,00	50,7%	50,7%	32,80	**191,6**

Restaurationserlöse aus Beherbergung	Anlaufphase

	Übern.	Preis		Erl./T€
Erlöse Frühstück	5.840	- €		0,0
Erlöse Rest./Beherb.	5.840	5,00 €		29,2
sonstige Erlöse	5.840	- €		0,0
Rest./Logis gesamt				**29,2**

Erlöse Beherbergung gesamt :	**49,3%**	Anteil am Gesamtumsatz	**220,8**

Logiserlöse	191,6
F & B Erlöse	234,9
sonstige Erlöse	21,4

Erlöse gesamt	**447,8**

Berechnung Gastronomieerlöse

Restaurationserlöse

	Sitzpl.	Öff. Tag.	Frequenz	Verzehr	Erl. / T€
Tages-Café	40	365	140,0%	6,50 €	132,9
Tagungen F&B	25	45	100,0%	20,00 €	22,5
Terrasse	15	80	100,0%	6,50 €	7,8
Frühstück	5.000	1	100,0%	8,50 €	42,5
Restauration gesamt					**205,7**

Warenkosten –
Aufwendungen für den Wareneinkauf und -verbrauch.

Durch die Verwendung von vorgefertigten Manufakturprodukten steigt der Wareneinsatz etwas, was aber meist durch geringere Produktionsverluste bzw.-kosten ausgeglichen wird.

Warenkosten

Umsatzmix					

	U.-Anteil	T€	WE %	T€	Ø Roh-aufschlag
F & B - Erlöse	**100,0%**	**234,9**	**30,8%**	**72,4**	**224,4%**
Speisen	55,0%	**129,2**	34,0%	**43,9**	194,2%
Getränke	43,0%	**101,0**	25,8%	**26,1**	286,9%
- Bier	8,0%	**18,8**	31,0%	**5,8**	224,0%
- AFG	12,0%	**28,2**	32,0%	**9,0**	213,1%
- Wein/Sekt	8,0%	**18,8**	30,0%	**5,6**	235,5%
- Kaffee/Tee	12,0%	**28,2**	12,0%	**3,4**	728,8%
Spirituosen	3,0%	**7,1**	33,0%	**2,3**	206,5%
Handelswaren	2,0%	**4,7**	50,0%	**2,4**	95,8%

		WE %	T€
Wareneinsatz F & B		**30,8%**	**72,4**
+ Sicherheitsaufschlag		2,0%	4,7
= kalkulierter Wareneinsatz		32,8%	77,1
Wareneinsatz gesamt		**17,2%**	**77,1**

Personalkosten
Die Personalnebenkosten enthalten die neben den Löhnen und Gehältern anfallenden gesetzlichen und freiwilligen Sozialleistungen, wie Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung, vermögenswirksame Leistungen, Beiträge zur Berufsgenossenschaft, Anwesenheitskost, Fahrkostenersatz, Logiszuschuss, Urlaubs-, Weihnachtsgeld etc.

Nach vorläufiger Planung ergeben sich 10 zu besetzende Stellen. Dabei handelt es sich nicht zwangsläufig um volle Stellen. So könnten z.B. Menschen mit einer geringeren zeitlichen Belastbarkeit in Teilzeit arbeiten. Die einzelnen Einsatzgebiete können sich überschneiden, wenn die betreffende Person in der Lage ist, Aufgaben aus anderen Bereichen auszuführen. So könnte die Servicekraft im Herbergsbereich z.B. nach der abgeschlossenen Reinigung der Herberge in der Mittagszeit im Küchenbereich eingesetzt werden.

Die Personalkosten entsprechen prozentual üblichen Vergleichswerten bei Sozialbetrieben.

Die Anzahl der Mitarbeiter wird auch immer vom Servicekonzept, dem Nutzen moderner Check In Möglichkeiten, wie lange ist abends besetzt etc. abhängig sein.

Steuern/ Versicherungen –
Aufwendungen für betriebliche Steuern, z. B. Gewerbesteuer (ohne Kfz-Steuer), für betriebliche Versicherungen, z. B. Haftpflicht-, Glas-, Diebstahl-, Feuer-, Betriebsunterbrechungsversicherung etc. (ohne Kfz-Versicherung), für Beiträge und Abgaben an Vereine, Verbände und Organisationen.
Wurden branchenüblich budgetiert.

Energiekosten –
Aufwendungen für Gas, Strom, Wasser und Heizung.
Wurden mit 6,5 % etwas höher budgetiert - in Annaberg ist viel Winter.

B&V Kosten –
Zu den Betriebs- und Verwaltungskosten zählen z. B. Putz- und Reinigungsmittel, Wäschereinigung, Waschmittel, Verpackungs- und Hilfsmaterial, Haushaltsartikel, Dekoration, Kohlensäure, Büromaterial, Porto, Telefon, Zeitungen und Zeitschriften, Fachliteratur, Werbung, Druck von Prospekten, Speisen- und Getränkekarten, Reise- und Seminarkosten des Betriebsinhabers, Fahrzeugkosten (einschl. Kfz-Steuer, Kfz-Versicherung, Instandhaltung und Treibstoff), Rechts- und Beratungskosten, Bankgebühren etc.

Instandhaltung / GWG/Re-Investition –
Instandhaltung für Gebäude, Maschinen, Geräte und Einrichtung.
Zu den geringwertigen Wirtschaftsgütern zählen Wäsche, Bestecke, Geschirr, Gläser, Porzellan, Maschinen, Geräte und Einrichtung entsprechend den derzeitigen steuerlichen Wertgrenzen.
Insgesamt wurden für Instandhaltung, GWG und Re-Investition unter Berücksichtigung der Situation Neuausstattung sichere 28,8 TEUR kalkuliert.

Überdeckung
Die Überdeckung zeigt zum jetzigen Arbeitsstand auf, welches Budget nach Förderung, Finanzierung und Investition zur Verfügung stehen würde. Das operative Geschäft würde sich wie oben aufgezeigt mit sicheren Instandhaltung / GWG/Re-Investition Rücklagen tragen. Eine angemessene Miete/Pacht wäre möglich.

5. Nachhaltigkeit

Ziel ist es, den Nachhaltigkeitsgedanken als integralen Bestandteil aller Unternehmensaktivitäten zu verankern. Dabei sollten ökonomische und ökologische, aber auch soziale Ziele, verbunden werden. Es geht darum, durch aktives Umdenken die Region zu unterstützen, Traditionen zu wahren und umweltbewusst zu leben. Umso wichtiger wird es heute und in Zukunft, die eigene Betriebsführung unter diesen Gesichtspunkten zu optimieren und dies auch zu kommunizieren. Regionalität und Saisonalität werden im F&B-Bereich nahezu erwartet. Aber auch in der Hotellerie werden Themen wie nachhaltige Energiegewinnung, ressourcenschonendes Arbeiten und durchaus auch Integration bzw. Inklusion zu Kernthemen.
Sofern Nachhaltigkeit nicht nur eine Floskel, sondern gelebtes Konzept ist, bieten sich jede Menge Vorteile für Hotelier und Gast.

Unser gesamtes Unternehmen lädt insbesondere Menschen ein, die Barrierefreiheit zu schätzen wissen.

Mit unserem Angebot im Tagescafé erreichen wir einheimische und touristische Stadtbesucher, Anwohner und Angestellte der umliegenden Geschäfte, Büros und Behörden. Vor allem das Angebot an vollwertigen und gesunden Speisen und Snacks mit regionalem Fokus zum Mitnehmen wird für ernährungsbewusste Laufkundschaft und zur gesunden Pausenversorgung attraktiv sein.

Vom Beherbergungsbereich werden sich Menschen angesprochen fühlen, die zweckmäßigen, aber auch angenehmen Komfort zu schätzen wissen. Individuelle Angebote und die Möglichkeit zur persönlichen Beratung schaffen eine wertschätzende und von Aufmerksamkeit geprägte Atmosphäre. Die Appartements und erweiterbaren Gästezimmer ermöglichen insbesondere Familien einen angenehmen, bedürfnisgerechten Aufenthalt. Geschäftsreisende und Seminarteilnehmer anderer Veranstalter können hier angenehme Übernachtungsmöglichkeiten finden.

Durch den existierenden Multi-Funktionsraum können Tagungen, Seminare und Feiern mit bis zu 40 Personen durchgeführt werden. Dazu könnten bei rechtzeitiger Buchung Verpflegung und Übernachtung in Anspruch genommen werden.

6. Personal

6.1. Personalbedarf

Das Unternehmen ermöglicht auf Grundlage einer vorläufigen Planungsrechnung der FAF 10 Stellen (7,75 Vollzeitstellen): Geschäftsführerin, Herbergsleiterin, Teamleiter Service, Mitarbeiter Herbergs- und Servicebereich.
Davon können 5 Stellen mit Personen aus der Zielgruppe des SGB IX besetzt werden (3,25 Vollzeitstellen).

6.2. Qualifizierung/Inklusion

Durch das Konzept der systematisierten Küche ergibt sich kein Bedarf an hochspezialisierten Fachkräften. Die einzelnen Abläufe und Arbeitsschritte können vor Ort bedarfs- und fähigkeitsentsprechend gelernt und trainiert werden. Die Anleitung erfolgt durch die Teamleiter.
Ein Großteil der Mitarbeiter verfügt über langjährige Erfahrungen im Bereich der Inklusion.

7. Finanzierung

7.1. Fördermittel

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse wurden Gespräche mit verschiedenen Fördermittelgebern geführt:

a) Stadt Annaberg-Buchholz (hier liegt bereits eine Vorvereinbarung vor)
b) Integrationsamt
c) Sächsisches Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz
d) Landratsamt Erzgebirgskreis
e) Aktion Mensch (Förderung für Projektvorlauf genehmigt)
Die Hauptherausforderung für das Projekt resultiert aus den erheblichen Instandsetzungskosten.
Im Ergebnis zeigen sich folgende Finanzierungsmöglichkeiten:

zu a) Städtebauförderung
Es handelt sich um Fördermittel der SAB aus dem Programm zur städtebaulichen Denkmalerhaltung.
Eine Zusage erfolgt, wenn die beantragten Mittel über die SAB bewilligt sind und der Antrag eine Zustimmung im Stadtrat findet.

zu b) Förderung der Ausstattung aus Mitteln der Ausgleichsabgabe (Integrationsamt)
Für Inklusionsbetriebe kann eine investive Förderung der Ausstattung von bis zu 30.000 Euro je Arbeitsplatz erfolgen. Bei einer Ausstattung in Höhe von ca. 252.000 Euro (Kostengruppe 600) kann hier der Höchstsatz je Arbeitsplatz zum Tragen kommen.
Der Zuschuss würde bei 5 geplanten Stellen für Menschen mit Behinderungen demnach 150.000 Euro betragen

zu c und d) Richtlinie Teilhabe Investitionen:
Förderfähig sind investive Maßnahmen für sonstige Einrichtungen zur Förderung der Teilhabe von Menschen mit Behinderungen. Eine investive Förderung des Projektes Buchholzer Straße ist in Anlehnung an die Fördersätze anderer Beschäftigungsprojekte (Werkstätten) in Höhe von 45.000 Euro je Arbeitsplatz mit Ausnahmegenehmigung möglich.
Fördersumme 225.000 Euro

zu e) Aktion Mensch
Bei weitgehend barrierefreien Inklusionsbetrieben ist eine Förderung der Aktion Mensch bis zu 250.000 Euro möglich.
Aktion Mensch hat bereits Vorlaufförderung für den Inklusionsbetrieb übernommen.

Grundvoraussetzung für alle Förderungen ist, dass die Gesamtfinanzierung gesichert ist.

7.2. Eigenmittel

Nach den momentan vorliegenden Berechnungen ergibt sich nach Summierung aller möglichen Fördermittel ein Fehlbetrag von ca. 748.000 €. Die Bank für Sozialwirtschaft hat dafür ein unverbindliches Angebot über ein Hausbank-Darlehen gemacht. Die Zusammenarbeit mit der Bank besteht von Anfang an. In engmaschigen Kontakten wird die Bank über den Fortgang der Entwicklungen informiert und die entsprechenden Unterlagen werden eingereicht. Es fanden bereits mehrere Besuche der Mitarbeiter und Gespräche mit dem Vorstand von Anna + Sascha e.V. im Gebäude statt.