

Die Idee – Das Projekt – Das Konzept

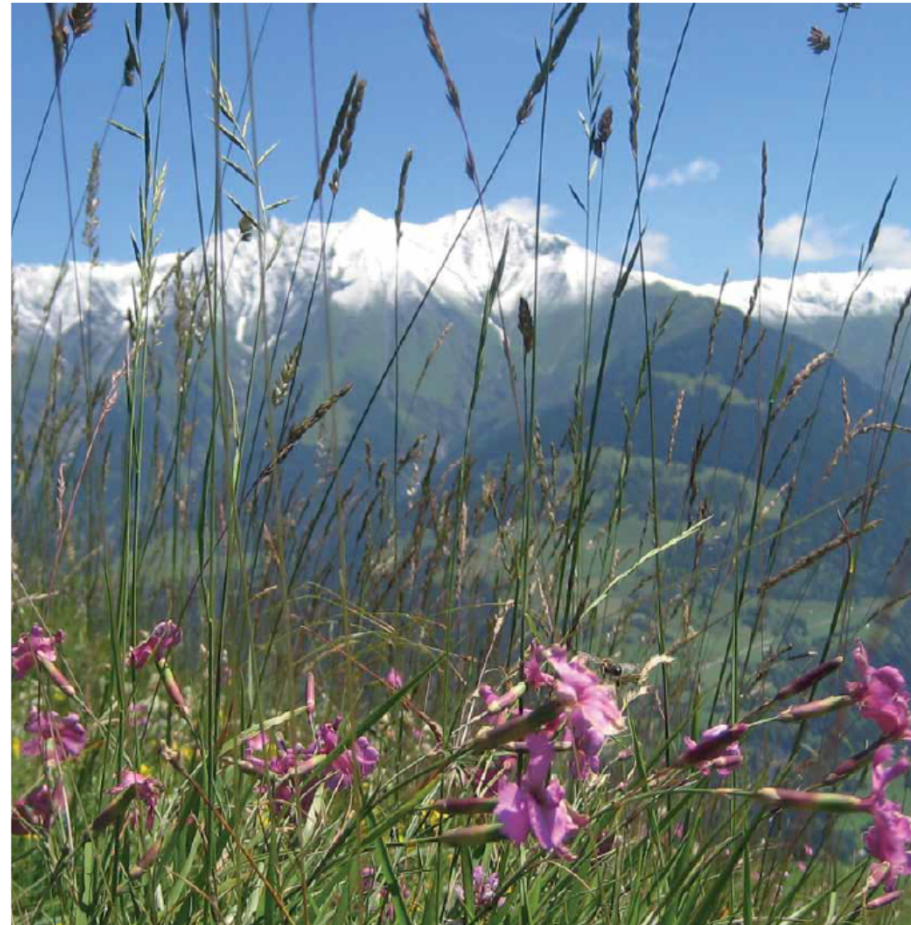
il mulin
l'ustria per morissen



Kontakt / Rückfragen: Marcus Caduff – Naus Su 257 C – 7143 Morissen – 079 304 70 91 – marcus.caduff@marcus-caduff.ch

Disposition

1. Zusammenfassung	3
2. Vorbemerkungen	4
3. Heutige Situation in Morissen	5
4. Positionierung der Val Lumnezia	6
5. Destination Surselva	7
6. Il mulin – das Projekt	8
7. Il mulin – der Standort	9
8. Il mulin – die Lokalitäten	10
9. Il mulin – das Angebot	12
10. Il mulin - das Rahmenprogramm	13
11. Betriebskonzept und Organisation	15
12. Marketing	19
13. Finanzen	20



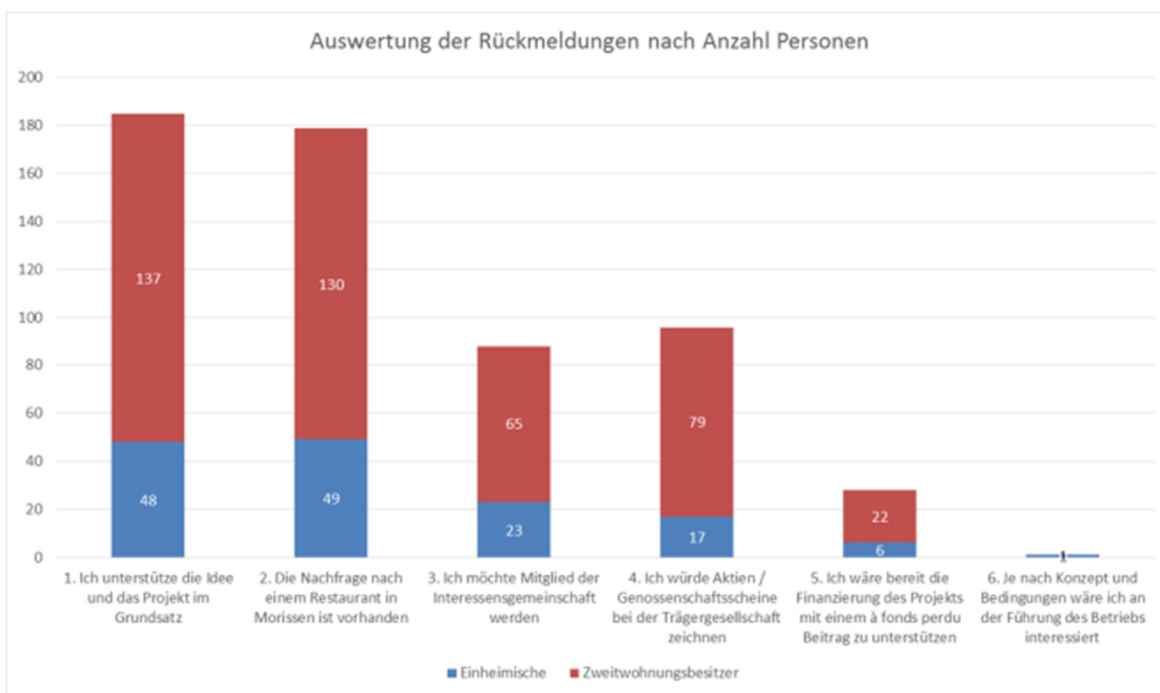
Zusammenfassung

- Die ökonomische Grundlage der Val Lumnezia bilden die Landwirtschaft, der Tourismus und das lokale Gewerbe. Die Landwirtschaft verliert als Existenzgrundlage zunehmend an Bedeutung und auch das Gewerbe steht nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative vor grossen Herausforderungen.
- Der sanfte, naturnahe und familienbetriebene Tourismus wird in Zukunft eine noch wichtigere Rolle als Einnahmequelle der Bevölkerung in der Gemeinde Lumnezia spielen. Die touristische Attraktivität der Val Lumnezia ist deshalb von grosser Bedeutung für das Wohlergehen und die Entwicklung des Tals.
- Die touristische Entwicklung des Tals wie auch des Dorfs Morissen basierte hauptsächlich auf die Zweitwohnungen. Mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative müssen neue Wege beschritten werden.
- Das Dorf Morissen als Teil der Val Lumnezia ist ein typisches, intaktes Bauerndorf mit einem aktiven Sozialleben. Zu den gut 240 Einwohnern kommen noch etwa 200 Zweitwohnungen hinzu. Das Sozialleben, der Austausch zwischen den Einheimischen jedoch auch der Austausch zwischen Einheimischen und Gästen kam in den letzten Jahren zu kurz, da seit einigen Jahren ein Treffpunkt fehlt.
 - Die Initianten des Projekts verfolgen aus diesem Grund die Idee im Dorf Morissen einen besonderen Ort als Treffpunkt zu schaffen
 - Der Ort der Begegnung «il mulin» dient nicht nur als Treffpunkt sondern auch als Ort wo die alpine Tradition, die romanische Kultur und das landwirtschaftlich geprägte Dorfleben den Gästen zugänglich gemacht wird. Die alpine Tradition, die romanische Kultur und die Berg-Landwirtschaft werden erlebbar, geniessbar und ersichtlich.
 - Il mulin ist ein Beitrag zum lebendigen Dorf, zur Erhaltung des Dorfes als Ort der Wertschöpfung, als Ort des "Werkens"
- Ziel ist es, den Einheimischen und den Gästen einen Ort der Begegnung bieten zu können, an dem ein feines Gastronomieangebot und ein abwechslungsreiches Kulturprogramm angeboten wird.

Vorbemerkungen

Interessensabklärung

Mit dem Ziel den Bedarf und die Nachfrage nach einem Ort der Begegnung / Restaurant im Dorf Morissen abzuklären wurden im Sommer 2014 Einheimische und Gäste zu einem Informations- und Diskussionsabend eingeladen. In der Folge wurde ein Fragebogen an alle Einheimischen und Zweitwohnungsbesitzer zugestellt. Mit dem Fragebogen wurde ermittelt ob der Bedarf nach einem Begegnungsort vorhanden ist sowie die Bereitschaft zur finanziellen Unterstützung eines solchen Projekts.



Mit Ausnahme von zwei Rückmeldungen begrüssen und unterstützen alle Antwortenden die Idee der Begegnungsstätte in Morissen. Ein grosser Teil der Antwortenden ist bereit eine allfällige Trägerschaft finanziell zu unterstützen, sei es durch Zeichnung von Eigenkapital ohne Renditeerwartung (insgesamt 96 Personen) oder mit einem à fonds perdu Beitrag (28 Personen).

Heutige Situation im Dorf Morissen

Das Dorf

Das Bergdorf Morissen liegt in der Val Lumnezia auf 1'350 m über dem Meer und ist Teil der politischen Gemeinde Lumnezia. Morissen mit seinen etwa 240 Einwohnerinnen und Einwohnern ist ein typisches Bauerndorf mit einer lebendigen Landwirtschaft, wenig Kleingewerbe und etwas Tourismus. Der Tourismus im Dorf Morissen wird hauptsächlich durch die über 200 Zweitwohnungen geprägt.

Am Südhang des Piz Mundaun (auch Bündner Rigi genannt) und ohne Durchgangsverkehr ist Morissen eines der sonnigsten Dörfer der Schweiz. Abseits der Hauptstrasse gelegen, ist Morissen eine Oase der Ruhe und Entspannung.

Touristisch ist Morissen an das Skigebiet Obersaxen/Mundaun angeschlossen. Im Winter führt eine Piste direkt vom Skigebiet ins Dorf. Morissen eignet sich als Ausgangspunkt für verschiedene Wanderungen und Biketouren.

Das Dorf wird durch die zahlreichen landwirtschaftlichen Betriebe, durch den Dorfladen, durch das Kleingewerbe sowie durch aktive Vereine lebendig. Seit einigen Jahren fehlt jedoch der Ort der Begegnung, der gemütliche Ort für den Austausch und die sozialen Kontakte. Dieser Austausch, diese Kontakte erfolgen heute eher zufällig und flüchtig auf der Strasse. In den letzten Jahren wurden auch die Poststelle und die Gemeindekanzlei als «Begegnungsorte» geschlossen. Langfristig führt das Fehlen des Begegnungsorts zu noch mehr Individualisierung, zur Isolation und schadet damit dem Zusammenhalt des Dorfes.



Positionierung der Val Lumnezia

Alpine Landschaft, Kultur und echte Erholung

Das Val Lumnezia ist ein authentisches Tal mit lebendigen Dörfern, die ihre eigene Identität bewahrt haben. Ein Ort der Weite, des Lichts und der Natur fernab touristischer Massen. Ein Ort, an dem Bergkultur und Natur intensiv und mit Respekt erlebt werden.

Der Gast erfährt echte und authentische Gastfreundschaft. Der Umgang mit der Natur ist sorgsam und die reichhaltige kulturelle Tradition des Tals wird von den Bewohnern gepflegt und weiterentwickelt.

Kultur, alpine Landschaft und echte Erholung für Ruhe suchende und aktive Gäste sowie Familien sind die Kernelemente der Positionierung und des touristischen Angebots.

Die Destination strahlt Geborgenheit und Authentizität aus. Ein Gefühl vom Leben im Einklang mit der Natur ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Nutzung von einheimischen Energien, Materialien und Produkten und ein öffentliches Verkehrssystem, das den Ansprüchen der Gäste und der Bewohner genügt, gehören zum Selbstverständnis des Ortes.



Destination Surselva

Wintergenuss und Kultursommer

Die Destination Surselva umfasst die sieben Gemeinden: Andiast, Breil/Brigels, Ilanz/Glion, Mundaun, Obersaxen, Lumnezia und Waltensburg/Vuorz.

Die Gemeinden der Destination haben sich intensiv mit Ihrer Positionierung befasst. Die Gemeinsamkeit der Destination lässt sich wie folgt beschreiben: Die Surselva steht für Kultur, Natur, Panorama, Rhein, Skigebiete, Gemütlichkeit, Genuss und Erholung.

Im Winter steht der Wintergenuss in den Skigebieten Brigels und Obersaxen im Zentrum. Im Sommer stehen Kultur und Natur im Zentrum, sozusagen Kultursommer am Ursprung des Rheins.

Die Surselva positioniert sich als eigenständige Destination im Markt. Die einzigartigen Produkte der Destination werden im Markt gepusht. Die vorhandenen Marketingmittel werden gezielt im Markt Deutschschweiz (Grossraum Zürich, Ostschweiz und Basel) und im ausbaubaren Markt entlang des Rheins in Deutschland eingesetzt.

Die Zielgruppen der Destination Surselva sind:

- Sommer – Kultur & Natur: 50 plus
- Winter – Ski: Familien
- Ganzjährig: Zweitwohnungsbesitzer & Stammgäste



Il mulin - das Projekt

Vision il mulin

- Ort der Begegnung für Einheimische und Gäste.
- Die alpine Tradition, die romanische Kultur und die Berg-Landwirtschaft werden erlebbar und geniessbar. Analog der Positionierung der Val Lumnezia vermittelt das Lokal das Gefühl vom Leben im Einklang mit der Natur und mit den gewachsenen Traditionen.
- Die Tradition der Kornverarbeitung und des Brotbackens bleibt erhalten und wird an Interessierte vermittelt.
- Das Dorf Morissen bleibt lebendig, bleibt ein Ort des Schaffens und des Werkens.

Mittelfristige Ziele

- Il mulin ist der heute fehlende Ort der Begegnung und fördert das soziale Leben und den Zusammenhalt im Dorf Morissen.
- Das Konzept sieht vor, dass der Gastronomiebetrieb des «mulins» mittelfristig kostendeckend arbeitet. Die funktionierende Mühle zur Kornverarbeitung wird erhalten und macht das Lokal einzigartig.
- Das Lokal ist ein Schaufenster für die Landwirtschaft des Tals, für die alpine Kultur sowie für die romanische Sprache und Tradition.

Bereits Erreichtes

- Machbarkeitsstudie des Architekten Patrick Rothmund mit Visualisierung des Gebäudes, Grundrisspläne und Schnitt.
- Kostenvoranschlag der notwendigen Investitionen mit einer Genauigkeit von +/- 10%.
- Der Vorstand der Gemeinde Lumnezia unterstützt das Projekt und beantragt der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2015 einen Beitrag von CHF 250'000 zu sprechen.
- Der Vorstand der Gemeinde Unterengstringen (Patengemeinde von Morissen) unterstützt das Projekt mit einem Beitrag von CHF 150'000.-, vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2015
- Per Mitte Oktober sind insgesamt CHF 850'000.- zur Finanzierung des Projekts gesichert.

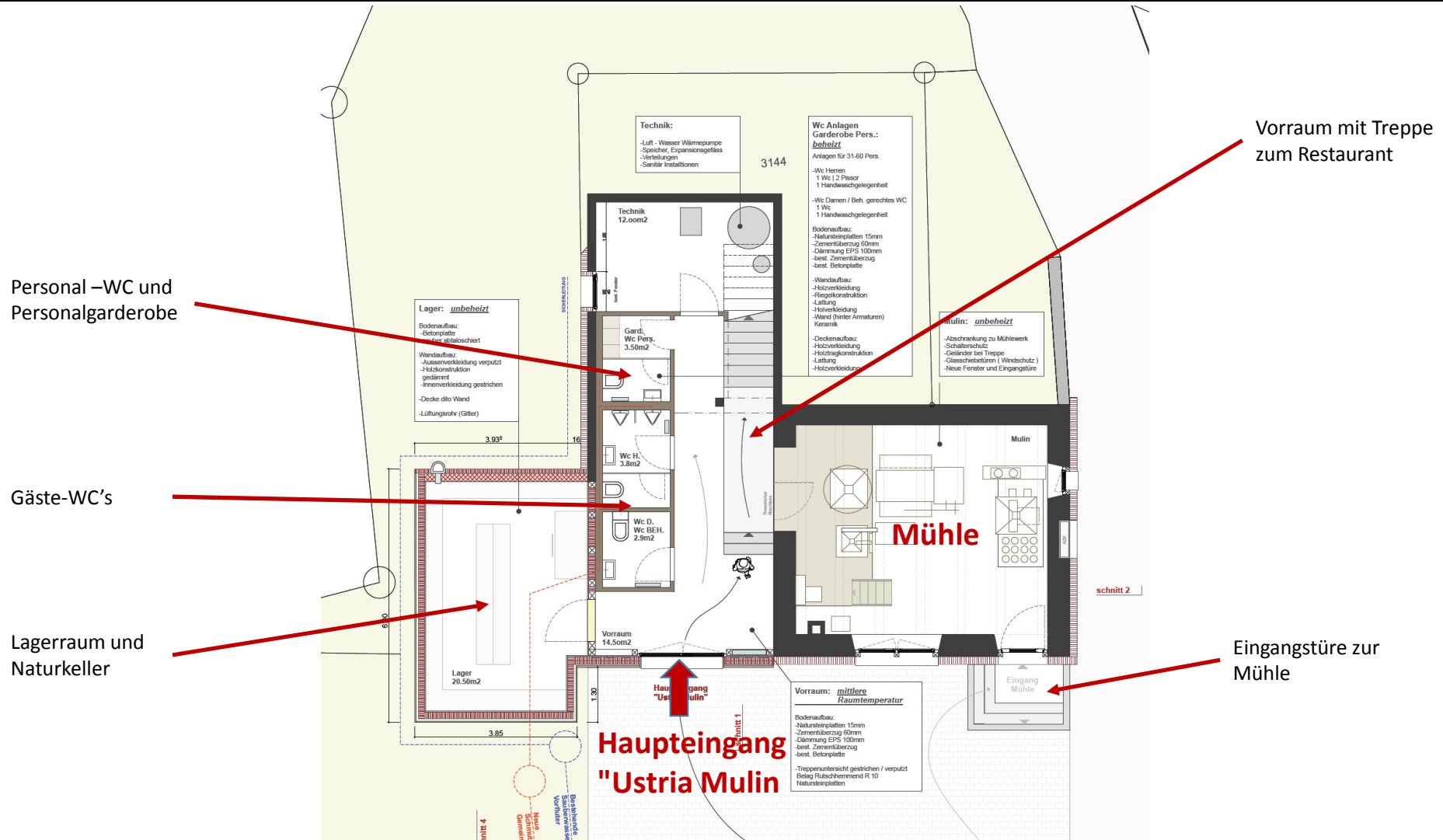
Il mulin – der Standort



Das Lokal «il mulin» befindet sich gut erreichbar eingangs des Dorfs Morissen. In unmittelbarer Nähe hat es genügend Parkplätze, der Wanderweg von Vella nach Morissen führt direkt am Lokal vorbei und die Posthaltestelle befindet sich unmittelbar neben dem Lokal.



Il mulin – die Lokalitäten Erdgeschoss



Il mulin – die Lokalitäten Obergeschoss

Die Terrasse mit Westausrichtung bietet Platz für 36 Personen

Der Gastraum mit Stammtisch sowie dem «langen Tisch» - der Ort der Begegnung Platz für 15 Personen



Die offene Küche mit grossem Speckstein-Backofen

Die Glasdecke erlaubt einen Blick vom Restaurant direkt auf die alte Mühle

«La stiva di muliner (Müllers-Stube), die gemütliche Stube für den Genuss der lokalen Produkte Platz für 30 Personen

Il mulin – das gastronomische Angebot

Das gastronomische Angebot der Ustria Mulin

In der Ustria Mulin wird immer das Naheliegende, das Lokale, das Traditionelle gesucht - in der Produktwahl genauso wie bei der Zusammenarbeit mit der Natur, d.h. verwendet werden Produkte aus der Region, wo immer möglich in Bio-Qualität.

Um die Tradition der Kornverarbeitung zu pflegen werden Bauern gesucht, welche im Tal Korn anbauen. Das Korn wird in der Mühle verarbeitet, veredelt und genossen.

Speisen

- Hauptsächlich Speisen aus einheimischer Produktion
- Traditionelle Gerichte aus der Val Lumnezia



Öffnungszeiten

Dezember- April (Ostern)

Mittwoch bis Samstag	9h - 24h
sonntags	9h - 16h
Ruhetage	mo/di

April (Ostern) bis Juni (Pfingsten)

Donnerstag - Samstag	9h - 24h
sonntags	9h - 16h
Ruhetage	mo/di/mi

geschlossen	Juni ca. 3 Wochen
-------------	-------------------

Juli bis Ende Oktober

Mittwoch bis Samstag	9h - 24h
sonntags	9h - 16h
Ruhetage mo/di	

geschlossen	November 3 Wochen
-------------	-------------------

Il mulin – das Rahmenprogramm

Tradition der Kornverarbeitung

Das im Tal angebaute Korn wird in der Mühle gemahlen. Interessierte können das selber gemahlene Mehl im Lokal zu Brot verarbeiten. Das Angebot wird in Zusammenarbeit mit dem Museum Regional Surselva und mit der Tourismusorganisation angeboten.

Landwirtschaft erleben und geniessen

In regelmässigen Abständen findet ein «Bauernmarkt» statt. Angeboten werden Produkte aus heimischer, lokaler Produktion, es handelt sich um eine Plattform um ein Schaufenster für das lokale Kleingewerbe sowie für die lokale Landwirtschaft.

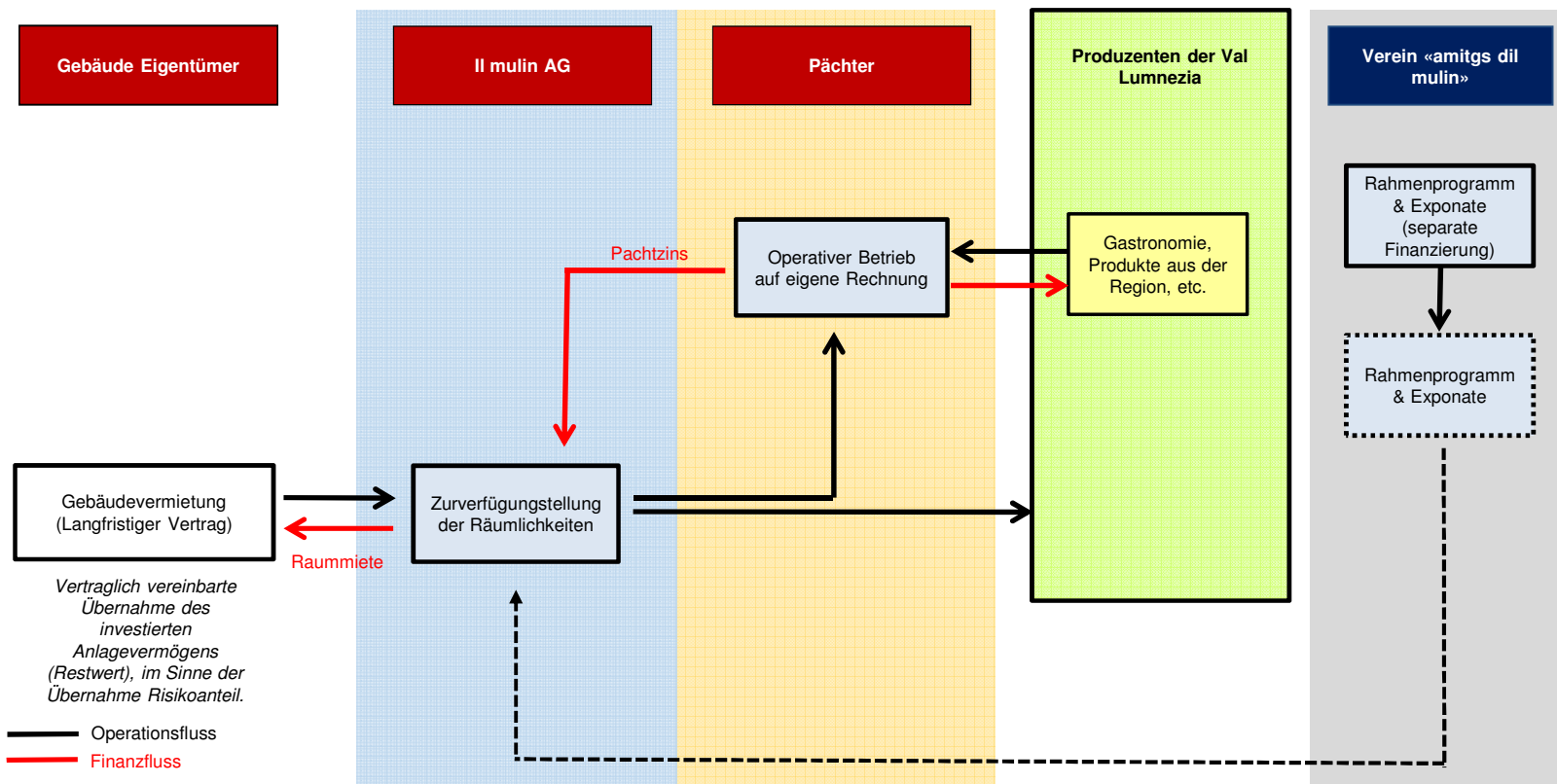
Alpine Fotografie. Im mulin werden Fotografien aus dem Tal ausgestellt. Die Bilder erzählen vom Leben und von Bräuchen im Dorf und im Tal von vergangenen Tagen und von heute.

Literatur / Romanische Kultur Regelmässig werden Lesungen / Erzählungen zum Brauchtum, zur romanischen Kultur und zum Leben im Tal und im Dorf organisiert.

Landwirtschaft und Handwerk Alte Utensilien der Landwirtschaft, des Handwerks werden als Zeugen des früheren Lebens im Lokal ausgestellt. Diese Exponate erzählen Geschichten zum Leben als Landwirt oder Handwerker der vergangenen Zeiten.



Betriebskonzept und Organisation (1/4)



Betriebskonzept und Organisation (2/4)

Das «il mulin Betriebskonzept» basiert auf die Säulen *Ort der Begegnung mit Restaurationsbetrieb, Kornverarbeitung, Plattform für einheimische Produkte sowie Brauchtum und Kultur des Dorfes Morissen und der Val Lumnezia*. Die juristische Person il mulin AG mietet die Infrastruktur von der Gemeinde Lumnezia und zeichnet sich für die Investition der Gastroinfrastruktur verantwortlich. Für den Restaurationsbetrieb zeichnet sich eine Pächter / eine Pächterin verantwortlich. Die Infrastrukturgesellschaft ist von der Pächter/in sowie vom Verein «amitgs dil mulin» rechtlich wie auch organisatorisch unabhängig.

Il mulin AG

- Die Gesellschaft hat die Rechtsform der Aktiengesellschaft, dies insbesondere auf Grund der grösseren Flexibilität und Selbständigkeit dieser Rechtsform.
- Die Gesellschaft bezweckt:
 - die Unterhaltung der nötigen Infrastruktur für den Betrieb eines Gastronomieunternehmens, eines Ortes der Begegnungen und Veranstaltungen in Morissen.
 - einen Beitrag an das soziale Leben des Dorfes von Morissen leisten sowie den Zusammenhalt der ansässigen Bevölkerung stärken.
- Verantwortlich für den Unterhalt der Infrastruktur.
- Bereitstellen der Infrastruktur.
- Die Aktionäre haben keine Renditeerwartung. Allfällige Erträge werden nicht ausgeschüttet, sondern in die Weiterentwicklung des Betriebes investiert.

Verwaltungsrat

- Der zu wählende Verwaltungsrat soll aus Maximum 5 Mitgliedern bestehen.
- Erwünscht ist eine Zusammensetzung aus Einheimischen und Gästen.
- Folgende Kenntnisse sollte der VR mitbringen:
 - Kompetenz im Bereich Immobilien, Immobilienunterhalt
 - Finanzkompetenz
 - Juristische Kenntnisse
 - Kenntnisse der Gastronomie / Gastgewerbe
 - Lokale und regionale Vernetzung, insbesondere im Tourismus und zur Landwirtschaft

Betriebskonzept und Organisation (3/4)

Verein «amitgs dil mulin»

- Der Verein bezweckt die Schaffung eines attraktiven, ganzjährigen Rahmenprogramms im mulin.
- Das Rahmenprogramm wird über Gönner- und Sponsorenbeiträge sowie Einnahmen aus den Mitgliedschaften im Verein und dem Ticketverkauf finanziert.
- Zum Rahmenprogramm gehören zum Beispiel:
 - Leseabend zum regionalen und lokalen Brauchtum sowie zur alpinen Kultur
 - Fotoausstellungen zum Leben im Dorf und im Tal
 - Das Vermitteln der romanischen Geschichte, Kultur und Literatur
 - Ausstellen von historischen Utensilien des landwirtschaftlichen Lebens, welche jeweils eine Geschichte dazu erzählen

Vorstandsmitglieder

- Kulturell und historisch Interessiert
- Kenntnisse der Traditionen und Brauchtümer
- Organisationstalent

Pächter

Die «il mulin AG» überlässt einem Pächter /in das Lokal in der Mühle zur Bewirtschaftung auf eigene Rechnung und Verantwortung. Eckwerte der Vereinbarung:

- Die Dauer der Pachtvereinbarung ist 5 Jahre, mit Verlängerungsoption.
- Die Pächter/in bezahlt der AG einen Pachtzins in der Höhe von 8 % der totalen Erträge (Umsatz)
- Im Pachtobjekt wird ein Ort der Begegnung, ein Restaurationsbetrieb geführt. Ferner wird dieser für die erwähnten Anlässe (Lesungen, Fotos, einheimische Produkte) verwendet.
- Die Pächter/in ist für die Beschaffung der notwendigen Bewilligungen zur Betreibung eines Restaurationsbetriebes verantwortlich.

Betriebskonzept und Organisation (4/4)

Weitere Schlüsselpartner

Gemeinde Lumnezia

Die "il mulin AG" verfügt über einen Mietvertrag mit der Gemeinde Lumnezia als Eigentümerin des Gebäudes. Eckwerte des Vertrages:

- Langfristiger Vertrag (xy Jahre).
- Die "il mulin AG" ist berechtigt, die Räumlichkeiten auf eigene Rechnung aus- und umzubauen.
- Das Gebäude bleibt im Eigentum der Gemeinde, die Gastroeinrichtung ist im Eigentum der Aktiengesellschaft.
- Investitionen, Unterhalt und Reparaturen der Gebäudehülle gehen zulasten der Gemeinde.

Produzenten der Val Lumnezia

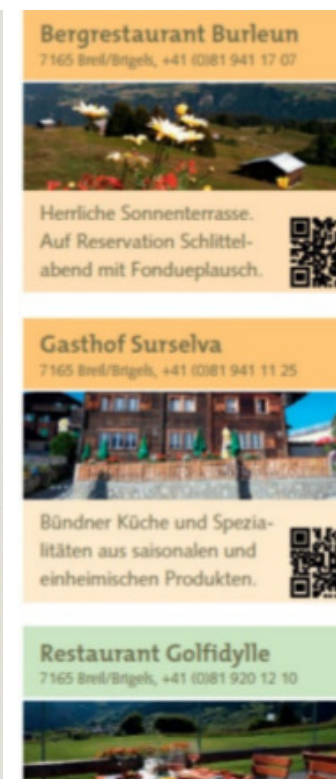
- Die Aktiengesellschaft mulin wie auch die Pächterin suchen für sämtliche landwirtschaftlichen Produkte die Zusammenarbeit mit den Produzenten im Tal.
- Die Produzenten erhalten die Möglichkeit ihre Produkte in den Lokalitäten anzubieten. Der «Bauernmarkt» ist eine Plattform für die Landwirtschaft der Val Lumnezia.
- Produzenten bauen im Tal Getreide zum Brotbacken und zur Teigwarenherstellung an. Verarbeitung und Veredelung finden im mulin statt.

Marketing

Marketingaktivität

Folgende Marketingaktivitäten sind geplant:

- Vermarktung des Angebots über sämtliche Kommunikationskanäle der touristischen Organisation der Destination (Surselva Tourismus AG).
- Zusammenarbeit und Kommunikation mit dem Museum Regional in Ilanz.
- Integration des Orts und der Angebote in andere buchbare Angebote der Surselva Tourismus.
- Insbesondere das Rahmenprogramm, sowie die Kombination aus Ort der Begegnung, Gastronomiebetrieb, funktionierende Mühle sowie Kultur und Brauchtum machen das Lokal einzigartig. Dadurch sollen die Gäste auf das Lokal aufmerksam gemacht werden.



Finanzen (1/4)

Investitionsplan

BKP	Text	Betrag	Zulasten Mulin	Abschreibedauer Jahre	Betrag pro Jahr
1	Vorbereitungsarbeiten	15'000			
11	Räumungen, Terrainvorbereitung	15'000			
2	Gebäude	687'000			
21	Rohbau 1	103'000	67'000.00	50	1'340.00
22	Rohbau 2	38'000	3'000.00	20	150.00
23	Elektroanlagen	40'000	24'000.00	15	1'600.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	110'000	70'000.00	25	2'800.00
25	Sanitäranlagen	25'000			
27	Ausbau 1	185'000	82'500.00	33	2'500.00
28	Ausbau 2	76'000	16'500.00	20	825.00
29	Honorare	110'000			
3	Betriebseinrichtungen	120'000			
35	Sanitäranlagen	120'000	120'000.00	25	4'800
4	Umgebung	5'000			
40	Terraingestaltung	5'000			
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten	33'000			
51	Bewilligungen, Gebühren	31'000			
53	Versicherungen	2'000			
9	Ausstattung	25'000			
90	Möbel	25'000		10	2'500
Gesamtinvestition		885'000			
Abschreibungen zu Lasten Mulin pro Jahr					16'515.00

Finanzen (2/4)

Finanzierungsplan Ustria Morissen

		Betrag in CHF	
Investition			Bemerkung
Vorbereitungsarbeiten		15'000	
Gebäude		687'000	
Betriebseinrichtungen		120'000	
Umgebung		5'000	
Baunebenkosten und Uebergangskonten		33'000	
Ausstattung		25'000	
		885'000	
Finanzierung			
Eigenmittel	Anteilscheine Genossenschafter	100'000	CHF 251'700.- zugesichert
	A fonds perdu Beitrag	100'000	
	Eigenarbeit / Arbeit zu selbstkosten	70'000	CHF 70'000.- in Aussicht
Beitrag Gemeinden	Beitrag Gemeinde Lumnezia	250'000	zugesichert
	Beitrag Gemeinde Unterengstringen	150'000	zugesichert
Beiträge Stiftungen / Institutionen	Stiftungen, Gönner, Spenden	200'000	CHF 115'000.- zugesichert
	Fördergelder Kanton	20'360	
Überschuss		5'360	
		890'360	

Finanzen (3/4)

Plannerfolgsrechnung Pächter

	Planjahre											
	1		2		3		4		5		6	
Erträge Gastronomie												
Ertrag Essen	156'800.00	0.64										
Ertrag Beverage	88'200.00	0.36										
Total Ertrag	245'000.00	1.00	257'250.00		270'112.50		283'618.13		297'799.03		312'688.98	
Direkter Warenaufwand	98'000.00	0.40	102'900.00	0.40	108'045.00	0.40	113'447.25	0.40	119'119.61	0.40	125'075.59	0.40
Personalaufwand	105'000.00	0.43	106'050.00	0.41	107'110.50	0.40	108'181.61	0.38	109'263.42	0.37	110'356.06	0.35
Pachtzins	19'600.00	0.08	20'580.00	0.08	21'609.00	0.08	22'689.45	0.08	23'823.92	0.08	25'015.12	0.08
Übriger Betriebsaufwand	29'400.00	0.12	30'870.00	0.12	32'413.50	0.12	34'034.18	0.12	35'735.88	0.12	37'522.68	0.12
Unterhalt und Ersatz												
Total Aufwand	252'000.00		260'400.00		269'178.00		278'352.48		287'942.84		297'969.44	
Gewinn / Verlust	-7'000.00		-3'150.00		934.50		5'265.65		9'856.19		14'719.54	

Finanzen (4/4)



Planerfolgsrechnung Trägergesellschaft

	Planjahre					
	1	2	3	4	5	6
Erträge						
Pachtertrag	22'050.00	23'152.50	24'310.13	25'525.63	26'801.91	28'142.01
Ertrag Mühle						
Total Ertrag	22'050.00	23'152.50	24'310.13	25'525.63	26'801.91	28'142.01
Miete/Pacht an Gemeinde	8'000.00	8'000.00	8'000.00	8'000.00	8'000.00	8'000.00
Abschreibungen	16'515.00	16'515.00	16'515.00	16'515.00	16'515.00	16'515.00
Übrige Kosten	1'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00
Total Aufwand	25'515.00	25'515.00	25'515.00	25'515.00	25'515.00	25'515.00
Gewinn / Verlust	-3'465.00	-2'362.50	-1'204.88	10.63	1'286.91	2'627.01

