

Businessplan

Neubau Lagerhaus am See
NRP-Antrag



Christian Halter / Sonja Vogler
LUNGERN TOURISMUS VEREIN, 06.11.2021



1.	Einleitung.....	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Rahmenbedingung.....	2
1.3	Vision / Projektidee	2
1.4	Vorarbeiten	3
1.5	Abgrenzung	4
1.5.1	Aktuelle Betriebszahlen	4
1.5.2	Zukünftige Betriebszahlen	4
1.5.3	Finanzielle Deckungsbeitrag	5
2.	Projektbeschreibung	6
2.1	Zielsetzung	6
2.2	Projekthalt und Projektphasen.....	6
2.3	Geplante Leistungen und Angebot des Projektes.....	7
2.4	Zielmarkt und Kunden.....	8
2.5	Preise des Angebotes.....	9
2.6	Projektstruktur.....	10
2.7	Standorte	10
3.	Projekttablauf, Zeitplan und Meilensteine	11
4.	Projektorganisation	12
4.1	Aufbauorganisation	12
4.2	Kommunikation, Akteure und Marketing.....	12
4.3	Auftrag an Projektleitung.....	13
5.	Projektnutzen, Chancen und Risiken, Erfolgsaussichten.....	13
5.1	Perimeter	13
5.2	Arbeitsplätze	14
5.3	Wertschöpfung.....	14
5.4	Projektrisiken und -chancen	14
5.5	Erfolgsaussichten	16
6.	Projektkosten und Finanzierung.....	17
6.1	Bezifferung der Gesamtkosten des NRP-Projektes	17
6.2	Bezifferung der Finanzierung	18
6.3	Geplante Finanzierung nach NRP-Anschubfinanzierung.....	19
7.	Rechte	20
8.	Projektcontrolling und Wirkungsmodell	20
8.1	Projektcontrolling	20
8.2	Wirkungsmodell	20
9.	Antrag des Projektträgers.....	21
10.	Dokumentation und Beilagen	21
10.1	Erfolgsrechnung Lagerhaus 2017-2019	21
10.2	Mittelflussrechnung Lagerhaus 2017-2019.....	22
10.3	Bilanz Lagerhaus 2017-2019	23
10.4	Lungern Tourismus Verein Bilanz 2019/20.....	24
10.5	Bilder IST-Situation	25
10.6	Geschichte Lagerhaus	26
10.7	Siegerprojekt von Gasser Bauplanung GmbH, 6078 Lungern	30
10.8	Kostenzusammenstellung Neubau.....	31
10.9	Bestätigung Obwaldner Kantonalbank	33
10.10	Sponsoring Konzept.....	36

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Am Lungernersee an idyllischer Lage befand sich anfangs des 20. Jahrhunderts die Badeanstalt des Dorfes. Welche später in die Region Lopp verlegt wurde. An dem Standort befand sich auch eine Schiffhütte, welche durch die Umlegung der Badeanstalt keinen Zweck mehr erfüllte. Die Schiffhütte wurde in den folgenden Jahren umgebaut und zu einem Lagerhaus für Gruppen genutzt.

Seit dem Jahr 1948 wird in diesem Lagerhaus ein und ausgegangen, der Letzte grosse Umbau fand im Jahr 1980 statt. Seither ist das Lagerhaus einzig mit notwendigen eingriffen unterhalten worden. Das Lagerhaus ist seit dem Zeitpunkt der Vermietung im Besitz des Kurverein Lungern heute Tourismus Verein und befindet sich auf der Parzelle des EWO, wobei der Verein das Baurecht für das Gebäude hat.



Lagerhaus am See IST Situation

1.2 Rahmenbedingung

Das Gebäude befindet sich auf der Parzelle 61 GB Lungern, daher auf der Parzelle des EWO, welche den Lungernersee mit Ufer beinhaltet. Daher ist das Gebäude von diversen Zonen beeinflusst, welche die Planung als sehr herausfordernd gestaltet haben. Das Projekt wird nach dem Artikel 24c RPG beurteilt.

Die Voraussetzungen für den Artikel 24c RPG ist im Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzone 2016 (Stand: 15. Januar 2020) ab der Seite 9 ersichtlich.

Der Grundbesitzer, Nachbarn und die Gemeinde Lungern unterstützen das Vorhaben des Projektes und sind auch bereit dieses zu unterstützen.

Das Gebäude steht nicht unter Heimatschutz oder ähnlichem.

Der Tourismus Verein ist Besitzer und Betreiber des Lagerhauses, die finanzielle Trennung wird seit den letzten Jahren konsequent gehalten, sprich das Lagerhaus muss selbsttragend wirtschaften.

1.3 Vision / Projektidee

Die Vision des Vereins ist " Das Lagerhaus am See der charmante Geheimtipp, für Gruppen, welche Lungern intensiv erleben möchten".

Damit diese Vision erreicht werden kann ist eine rundum Erneuerung und Aufwertung des bisherigen Objektes unumgänglich. Der Standort ist einmalig und soll durch eine neue Ausnützung des Gebäudes aufwertend genutzt werden.

Nach intensiver Vorabklärung wurde der Ersatzneubau als kosten-nutzen effizienteste Variante erkoren, da sich die Bausubstanz in sehr schlechtem Zustand befindet.

Dabei soll das bestehende Gebäude durch ein Neues ersetzt werden.

Die aktuellen, wie auch zukünftigen Bedürfnisse der Gäste werden aktuell weder bautechnisch noch im Raumkonzept erfüllt, daher soll das neue Gebäude diese Punkte verbessern/erfüllen. Zudem ermöglicht ein Neubau die Nutzung der «kalten» Monaten, welche aktuell unbenutzt waren.

Damit die zusätzlichen Kapazitäten auch ausgenutzt werden, wird das neue Gebäude nicht mehr als Hobby betrieben, sondern mit einem Servicevertrag zusammen mit einem im Dorf tätigen Hotelbetrieb. Welcher den Marktauftritt mit einer Website, konstanter Erreichbarkeit und professionellen Auftragsabwicklung aufwertet. Zudem soll das Gebäude für die Gäste in 3D (virtuellen Rundgang) verfügbar sein, damit die Gäste auch ohne vorgängige Besichtigung wissen, was Sie buchen.

1.4 Vorarbeiten

Im Rahmen der Vorabklärungen hat Frank Bürgi die Geschichte des Lagerhauses recherchiert und einen Bericht erstellt, siehe Anhang.

Seit 1948 wird das Lagerhaus als solches genutzt, im Jahr 1980 wurde diese zum letzten Mal saniert.

Der Neubau ist im Verein seit über 15 Jahren auf der Traktandenliste. Die herausfordernden baulichen Voraussetzungen haben dem Vorstand oftmals die Arbeit sehr schwer gemacht. Nach diversen zeitaufwendigen Abklärungen bei den Behörden, ist es gelungen ein Projekt zu realisieren.

Der Vorstand hat folgende Tätigkeiten abgeschlossen:

- Analyse der aktuellen Situation mit anschliessendem erstellen des Pflichtenheftes (19.09.2017)
- eine informelle Vorabklärung beim Kanton Obwalden, inkl. Besprechung (10.04.2019)
- drei Varianten werden in Auftrag gegeben bei regionalen Architekten, mit den Richtlinien des Kantons.
- zwei informelle Vorabklärung beim Kanton Obwalden, inkl. Besprechung aller eingegebenen Projekte (10.06.2020)
- Anpassung der Projekte gem. Rückmeldung, Austritt von einem Architekten aufgrund der herausfordernden Anforderungen
- ausserordentliche GV inkl. Projektvorstellung und Abstimmung von Grundsatzfragen: Neubau Ja oder Nein, welcher mit 100% Zustimmung gewählt wurde → Anhang
Projektfrage von den zwei Varianten, wobei mit 87% das vorliegende Projekt gewählt wurde (01.10.2021)
- Vorabklärung bei NRP-OW, Gemeinde Lungern, Kantonalbank für mögliches Darlehen mit positiver Rückmeldung (Auflage, einreichen Businessplan inkl. Details)
- Ausarbeitung eines Servicevertrages mit lokalem Hotelbetreiber für zukünftige Bewirtschaftung.



Ausgetretene Variante von Amstutz Abplanalp Birri AG, (Jost Zumstein, Lungern)



Variante zum Gewählten Projekt von Burch und Partner AG, 6060 Sarnen

1.5 Abgrenzung

Der Lungern Tourismus Verein hat eine über 120 Jahre alte Geschichte (früher Kurverein) ist im Dorf sehr gut verankert. Auch ist das Interesse am touristischen Geschehen in der Region anhaltend gross.

Die Gemeinde und der Verein sind in stetigem Austausch und realisieren diverse Projekte zusammen. Der Verein ist in verschiedenen Organisationen integriert als Partner oder Mitglied. z.B. Lungernersee AG, Golden-Pass Panorama, OW-Tourismus AG etc.

Der Lungern Tourismus Verein ist Besitzer und Betreiber des Lagerhauses.

Im Jahr 2017 wurde das bisherige Darlehen bei der OKB komplett aufgelöst. Seit 2018 wurde das Lagerhaus in der Buchhaltung abgegrenzt.

Das Grundstück ist im selbstständigen und dauernden Baurecht Nr. 40013 (Parz. 61) vom EWO Kerns.

Der Vertrag läuft bis 31.12.2045 da die Lungernersee Konzession auf dieses Datum ausläuft. Eine Verlängerung des Vertrages ist nach Rücksprache mit dem EWO und der Gemeinde reine Formsache.

1.5.1 Aktuelle Betriebszahlen

In der folgenden Grafik sind die Anzahl Logiernächte pro Monat ersichtlich, der erreichte Umsatz pro Jahr und die durchschnittlichen Preise pro Übernachtung.

Im Jahr 2017 waren sehr viele Schulen durch den Sommer beherbergt. Mit der Pandemie im Jahr 2020 änderte sich das Publikum auf kleinere Familiengruppen. Die Übernachtungspauschale von Fr. 200.00 bis 10 Personen wurde ersetzt durch pro Person Fr. 20.00 pro Nacht. Die Zahlen sind bis Mitte Oktober 2021 aktuell, ab November 2021 gemäss Annahme und erfassten Buchungen.

Anzahl Logiernächte 2016 - 10.10.2021						
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Monat	Anz. LogN	Anz. LogN	Anz. LogN	Anz. LogN	Anz. LogN	Anz. LogN
Jan.	69	79	55	0	0	0
Feb.	58	80	93	68	55	0
März	60	60	89	24	20	9
April	66	40	49	48	0	81
Mai	53	47	112	87	0	34
Juni	405	259	275	241	46	116
Juli	139	165	102	203	244	260
Aug.	159	318	117	135	140	170
Sept.	218	91	265	144	38	179
Okt.	46	125	180	127	15	75
Nov.	9	51	35	39	0	
Dez.	0	80	54	46	0	
Logiernächte	1282	1395	1426	1162	558	924
Umsatz	23'394.50	24'726.88	26'232.70	22'815.80	15'207.31	19'398.31
Ø CHF / LogN	18.25	17.73	18.40	19.63	27.25	20.99

Die Betriebsjahre 2016 bis 2021 werden in der Grafik detailliert aufgelistet.

Ab Mitte Oktober 2022 bis Mitte Juni 2023 wird das Lagerhaus nicht vermietet, da in diesem Zeitraum der Neubau stattfindet.

1.5.2 Zukünftige Betriebszahlen

Ab Juni 2023 wird dank der gezielten Kommunikation und aktiver Werbung eine starke Nachfrage für den Neubau erwartet, welche bis in das Jahresende anhält.

Ab 2024 wird dank wiederkehrenden und neuen Gästen das Lagerhaus sehr gut ausgelastet sein, insbesondere sind die anfangs Monate im Jahr gut besetzt.

Ab dem Jahr 2027 wird eine jährliche Zunahme von 2% erwartet, bis sich die Übernachtungszahl bei 2500 einpendelt.

Mit einer Anzahl Logiernächte von 2500 werden ca. 1000 Übernachtungen zusätzlich verbucht, welche hauptsächlich durch die zusätzlichen Monate generiert werden. Zudem ist mit 2500 Übernachtungen die Auslastung von knapp 60% erreicht, welche ab dem 10 Betriebsjahr anzustreben sind.

Anzahl Logiernächte 2022 - 2026 budgetiert					
Jahr	2022	2023	2024	2025	2026
Monat	Anz. LogN	Anz. LogN	Anz. LogN	Anz. LogN	Anz. LogN
Jan.	0	0	50	110	110
Feb.	60	0	120	130	130
März	40	0	100	110	110
April	50	0	100	110	110
Mai	60	0	130	140	140
Juni	180	150	310	320	330
Juli	240	300	310	320	330
Aug.	160	200	210	220	230
Sept.	150	200	210	220	220
Okt.	80	140	150	160	160
Nov.	0	50	60	60	60
Dez.	0	80	80	80	80
	1020	1120	1830	1980	2010
Umsatz	31'365.00	34'440.00	56'272.50	60'885.00	61'807.50
Ø CHF / LogN	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75

1.5.3 Finanzielle Deckungsbeitrag

Für die Finanzplanung werden zwei Varianten ausgearbeitet:

Variante 1, Darlehen NRP Rückzahlung in 20 Jahren.

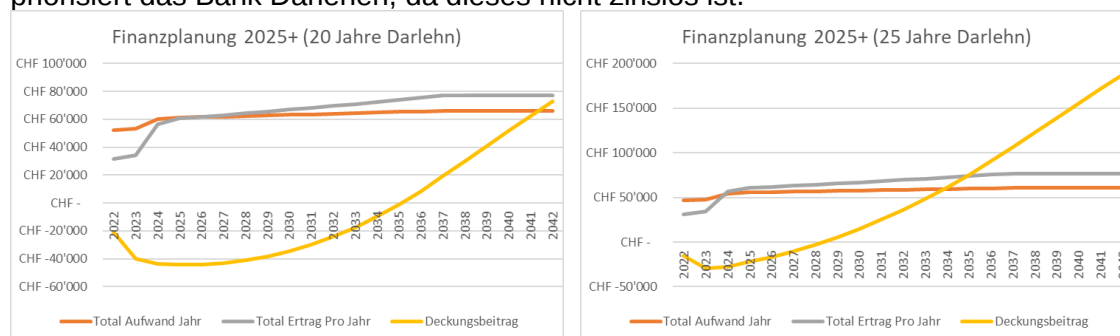
Variante 2, Darlehen NRP Rückzahlung in 25 Jahren.

Bei beiden Varianten sieht es anfänglich identisch aus, in den Jahren 2022 und 2023 findet der Neubau statt, daher werden weniger Einnahmen generiert.

Ab dem Jahr 2024 sind die betrieblichen Aufwände mit den Erträgen wieder im Gleichgewicht, ab diesem Jahr wird auch in der Anzahl Logiernächte kontinuierlich aufgebaut was den Deckungsbeitrag ansteigen lässt.

Bei der Variante 1 ist das Ziel im Jahr 2043 vor Auslaufen des Baurechtvertrages die Finanzierung des Lagerhauses amortisiert zu haben und die Darlehen von NRP und Bank sind komplett inkl. Zinsen zurückbezahlt.

Bei Variante 2 wird der Deckungsbeitrag früher erreicht, dafür wird die Rückzahlung auch länger dauern, was jedoch durch den Ertragsüberschuss früher getätigt werden könnte, priorisiert das Bank Darlehen, da dieses nicht zinslos ist.



2. Projektbeschreibung

2.1 Zielsetzung

strategisches Ziel:

- Das Lagerhaus am See ist der charmante Geheimtipp, für Gruppen welche Lungern intensiv erleben möchten.

taktisches Ziel:

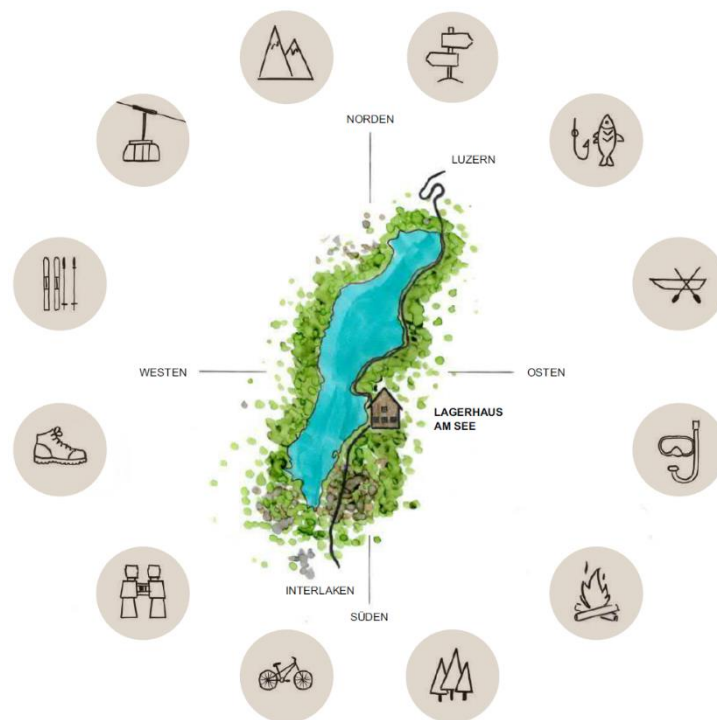
-Der Neubau des Lagerhauses wird bis Mitte 2023 realisiert und das Gebäude kann anschliessend vollumfänglich betrieben werden.

operative Ziele:

-Das Lagerhaus am See ist finanziell selbsttragend. Nach seiner Errichtung wird die Bewirtschaftung über einen Servicevertrag vom Verein zum Vertragsnehmer organisiert.

- Die Übernachtungszahlen werden in den ersten sieben Betriebsjahren um 30% gesteigert und anschliessend leicht steigen und halten.

-Die Wertschöpfung in der Region Obwalden wird durch die erhöhte Belegung des Lagerhauses positiv zunehmen, in den ersten sieben Betriebsjahren sind drei Partnerangebote in Obwalden erstellt und umgesetzt.



Anspruchsgruppen Grafik

2.2 Projektinhalt und Projektphasen

Der Hauptbestandteil des Projektes ist der Neubau, die anschliessende Bewirtschaftung wird über einen Servicevertrag professionell organisiert.

Das Projekt ist in vier Phasen aufgeteilt:

Vorabklärung, Tätigkeiten, welche für eine Richtungsentscheid der GV benötigt waren, inkl. grober Kostenschätzung, durch Vorstand umgesetzt.

Vorbereitung, Tätigkeiten, welche die Detailplanung und Finanzierung umfassen, der Vorstand zusammen mit Bauleitung und verantwortlichen stellen.

Realisierung, alle baulichen Tätigkeiten, welche über die Bauleitung erledigt werden.

Verwendung, Involvierung von Servicepartner und operativer Geschäftsführung.

Vorabklärung	Analyse der Bedürfnisse	
	Ziele definieren (Pflichtenheft)	
	Pläne / Varianten erstellen (drei Architekten)	
	Entscheidung der Variante (GV Abstimmung)	1.10.2021
Vorbereitung	Ausarbeitung des Siegerprojektes	Nov-Dez 2021
	Finanzierung festlegen / Anträge versenden	Jan-Feb 2022
	Sponsoring Konzept erstellen / kommunizieren	Ab Feb 2022
	GV Zusage für Finanzierung	Feb 2022
	Baugesuch einreichen / Freigabe erhalten	März 2022
Realisierung	Ausräumen des Gebäudes	Okt 2022
	Abbruch / Entsorgen	Okt 2022
	Bodenplatte inkl. Holzbaukonstruktion / Dach	Nov-Dez 2022
	Innenausbau	Jan-Mai 2023
	Mobiliar	Mai-Juni 2023
	Marktauftritt und Werbung	Jan-Juni 2023
Verwendung	Inbetriebnahme	Juni 2023
	Eröffnungsfest	Juni 2023
	Ganz Jahresvermietung	Ab Juni 2023

2.3 Geplante Leistungen und Angebot des Projektes

Das Lagerhaus am See ist ein Hauptbestandteil der Aktivitäten des Tourismus Verein.

In Zukunft soll die Bewirtschaftung des Lagerhauses unabhängig vom Verein funktionieren und selbstständig betrieben werden.

Der Neubau ermöglicht die Vermietung in den kalten Monaten, wobei besonders die Gäste von Fischerparadies, LTB AG und Brünig Indoor profitieren werden, da diese Aktivitäten im Sommer wie auch Winter sehr grossen Anklang finden, wie auch nahe gelegen sind. Wie auch die Lebensmittelläden in Lungern, welche bisher auch stark profitiert haben. Bisher kochten die Vermieter ihre Mahlzeiten selbst und haben so unser Gewerbe unterstützt. Dies wird auch in Zukunft entsprechend vermietet. Zusätzliche Angebote werden noch ausgearbeitet.

Über die Gemeindegrenze hinaus ist das Gebäude sehr gut erreichbar, da es sich unmittelbar neben der Brünigstrasse befindet. Gäste auf dem Weg zwischen Luzern und Interlaken sind innert 30 Fahrminuten resp. 60 Zugminuten in einer dieser Metropolen.

In Obwalden dient das Lagerhaus als Ergänzung zum bisherigen Angebot wobei auch hier die Gruppengrösse sehr schwach vertreten ist.

Mögliche Partner, welche von dem Projekt profitieren werden und das Potential ihre Gäste im Lagerhaus zu beherbergen. *Grosses Potential = +++ / Kein Potential ---*

Lungerersee AG, Lungern	+++	Lungern-Turren-Bahn AG	+++
Brünig Indoor AG, Lungern	++	Seepark Lungern	+++
Zentralbahn AG	++	Lebensmittelläden in Lungern	+++
Obwalden Tourismus AG, Sarnen	++	Giswil Mörlalp	++
Melchsee Frutt, Kerns	++	Hasliberg Ski Gebiet	++
Emma`s Hotel B&B	+	Lokale Bergführer	++
Ranft, Sachseln	+	Hasliberg allgemein	+
MS Seestern, Sarnen	+	Gewerbe in Lungern	+
Chäppeli Lungern	++	IFA Feuerwehr Tunnel	+
Pilatus Bahnen	+	Gewerbe in Obwalden	-
Stanserhorn	-	Campinganlagen Obwalden	+
Brienzer Rothorn	+	Langis, Sarnen	-
Sportcamp Melchsee Frutt	--	Ballenberg, Brienz	+
Stadt Luzern	--	Stadt Interlaken	--

Die Erneuerung der Gebäudetechnik hilft Kosten zu sparen und ermöglicht es mehr Komfort zu bieten, aufgelistet die wichtigsten Anpassungen im Vergleich zum bisherigen Gebäude:

- Steckdosen für alle Gäste verfügbar.
- getrennte Sanitäre Anlagen im Haus.
- getrennte Schlafräume, plus Leiter separat.
- Stauraum für persönliches Material bei den Schlafplätzen.
- erhöhter Stauraum für Lebensmittel und Material der Gruppenleitung.
- grössere Fenster und optimale Ausrichtung zum See, für gemütliche Atmosphäre.
- einfaches und komfortables Mobiliar, welches sehr pflegeleicht ist.
- effizientere / ökologischere Heizung mit Luftwärmepumpe (vorher Elektroradiatoren)
- zweckmässige und grössere Küche, ausgerichtet für Gruppen.
- öffentliche Toilette wird am Neubau integriert und kann von allen Gästen der Region kostenlos verwendet werden.

Der Neubau ist als Projekt abschliessend, die anschliessende Nutzung bringt den effektiven Mehrwert in die Region. Durch die zusätzlichen Wintermonate, die erhöhte Attraktivität und die professionelle Bewirtschaftung wird das Lagerhaus die von sich ausstrahlende Wertschöpfung in der Region um ca. 35%-45% erhöhen.

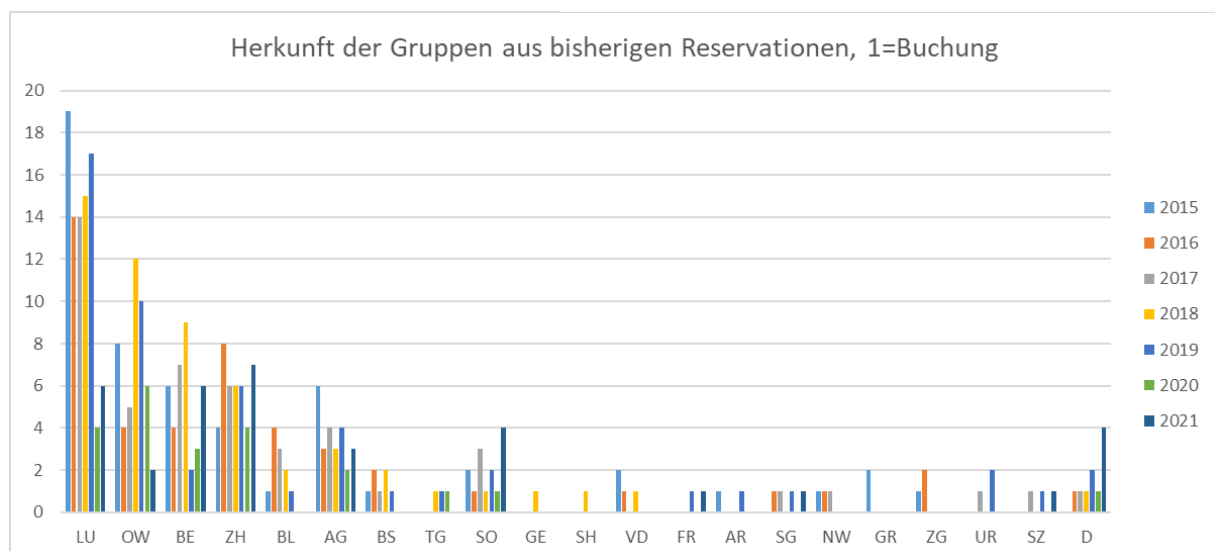
2.4 Zielmarkt und Kunden

Der Zielmarkt des Lagerhauses wird auf dem bisherigen Markt aufbauen, hierfür ist die Statistik der bisherigen Gruppen ausführlich dargestellt.

Es sind alle Kantone aufgelistet von wo Gruppen stammen, sowie Deutschland auf der rechten Seite, da die Anzahl Gruppen von D nicht sehr gross ist, wird dies nicht detaillierter aufgelistet. Sehr gut ersichtlich ist das der grösste Teil der Gäste aus dem Kanton Luzern kommen. Gefolgt vom Heimmarkt Obwalden und dann die grossen Kantone Bern und Zürich. Der Kanton Aargau bringt uns langjährige Stammgäste, welche auch in Zukunft als Gäste bestehen bleiben.



Entdecken der Kalten Jahreszeit



Auch in Zukunft wird der Gast im Lagerhaus mehrheitlich deutschsprachig sein und aus der Schweiz stammen, inkl. nahem Ausland. Die Aktivitäten der Gruppen werden ausschlaggebend sein für ihre Buchung, Hierfür eine Auflistung der Zielgruppen und ihre Hauptbeweggründe in der Region. *Grosses Potential* = +++ / *Kein Potential* ---

Kunde	Beweggrund	Potential
Jungwacht / Blauring / Pfadi	Umgebung von Lungern mit Berg, Dorf, See	+++
Fischer- Vereine / Freunde	See inkl. Fischerparadies und Seeanstoss beim Lagerhaus	+++
Schulklasse mit Lehrpersonen	Umgebung von Lungern mit Berg, Dorf, See	+++
Heime von Menschen mit Einschränkung	Umgebung von Lungern mit Berg, Dorf, See	++
Schützenvereine	Brünig Indoor Schiessanlage	+
Volleyball Team	zwei Beachvolleyball Anlagen + MZH	++
Musik- Verein / Gruppe	Umgebung von Lungern mit Berg, Dorf, See	+++
Familien mit Freunden	Umgebung von Lungern mit Berg, Dorf, See	+++
Feuerwehr Gruppen	IFA Brandschutz tunnel Übungsanlage	+
Schneeschuhruppen	Lungern Turren Bahn inkl. Gratis Shuttlebus	++

2.5 Preise des Angebotes

Das Aktuelle Angebot wurde mit einem Preis von 20.- CHF pro Nacht angeboten. Dabei war ein Mindestbetrag von 200.- CHF bei kleineren Gruppen die Basis. Das Gebäude musste besenrein abgegeben werden. Die Preise wurden seit Jahren nicht angepasst, da auch das Angebot keine Anpassung erhalten hatte.

Neu werden die Preise pro Übernachtung bei 29.- CHF liegen zuzüglich Einmalige Reinigungsgebühr Zusätzlich von 60.-. Das Gebäude wird jedoch noch immer besenrein abgegeben. Die Preiserhöhung von ca. 50% wird durch die Neue Immobile, der Ausstattung wie auch dem Professionellen Auftritt und Servicevertrag gerechtfertigt.



Lungern im Sommer, Blickrichtung Sarneraatal

2.6 Projektstruktur

Das Projekt wird in 4 Teilprojekte / Phasen eingeteilt: (siehe Punkt 2.2)

1. Vorabklärung
2. Vorbereitung
3. Realisierung
4. Verwendung

Die Meilensteine in der Vorabklärung sind, nachdem Grundlage entscheid der GV überwunden und somit ist die Vorabklärung erledigt.

Die Vorbereitung ist im November 2021 in vollem Gange, dieses Teilprojekt hat noch drei Zwischenziele zu erreichen:

1. Zusage der Finanziellen Unterstützung NRP
2. Zusage der GV für die Realisierung des Projektes
3. Baugesuch Freigabe

Diese Punkte sehen jedoch alle sehr gut aus zur Erfüllung in der geforderten Zeit, da der Austausch mit allen Beteiligten konstant geführt wird. Geplant ist ein Abschluss dieses Teilprojektes im März 2022.

Das Hauptprojekt Realisierung wird aktuell vom Bauplaner ausgearbeitet, die Bauführung wird auch von ihm durchgeführt. Was dem Vorstand Kapazitäten gibt den Innenausbau / Mobiliar und Marktauftritt vorzubereiten.

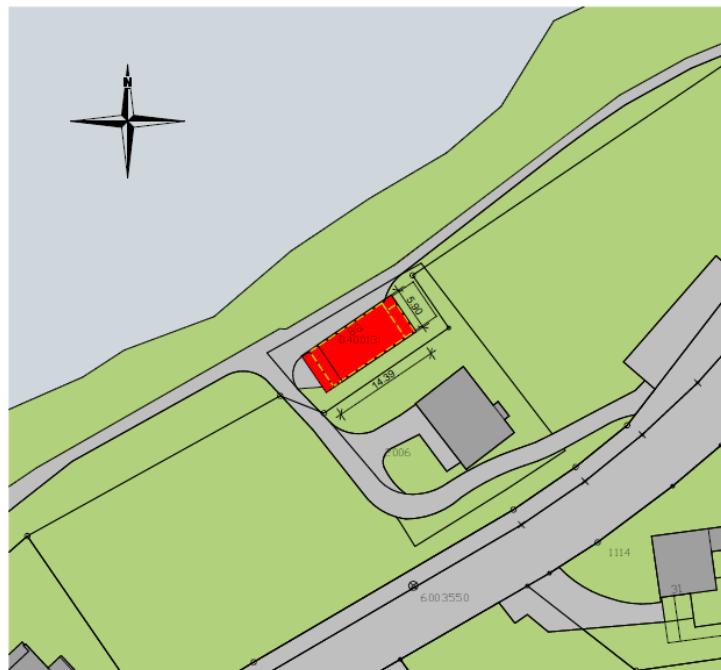
Die Verwendung ist das angestrebte Schlussziel, welches auch die Zielkontrolle für die vorherigen Teilprojekte gibt, Ziel der Eröffnung, Mitte Juni 2023.

2.7 Standorte

Das Projekt ist am Seeweg 88, 6078 Lungern.

Alle Koordinationen und Besprechungen finden dort statt, Ausweichstelle ist die Gemeindeverwaltung Lungern.

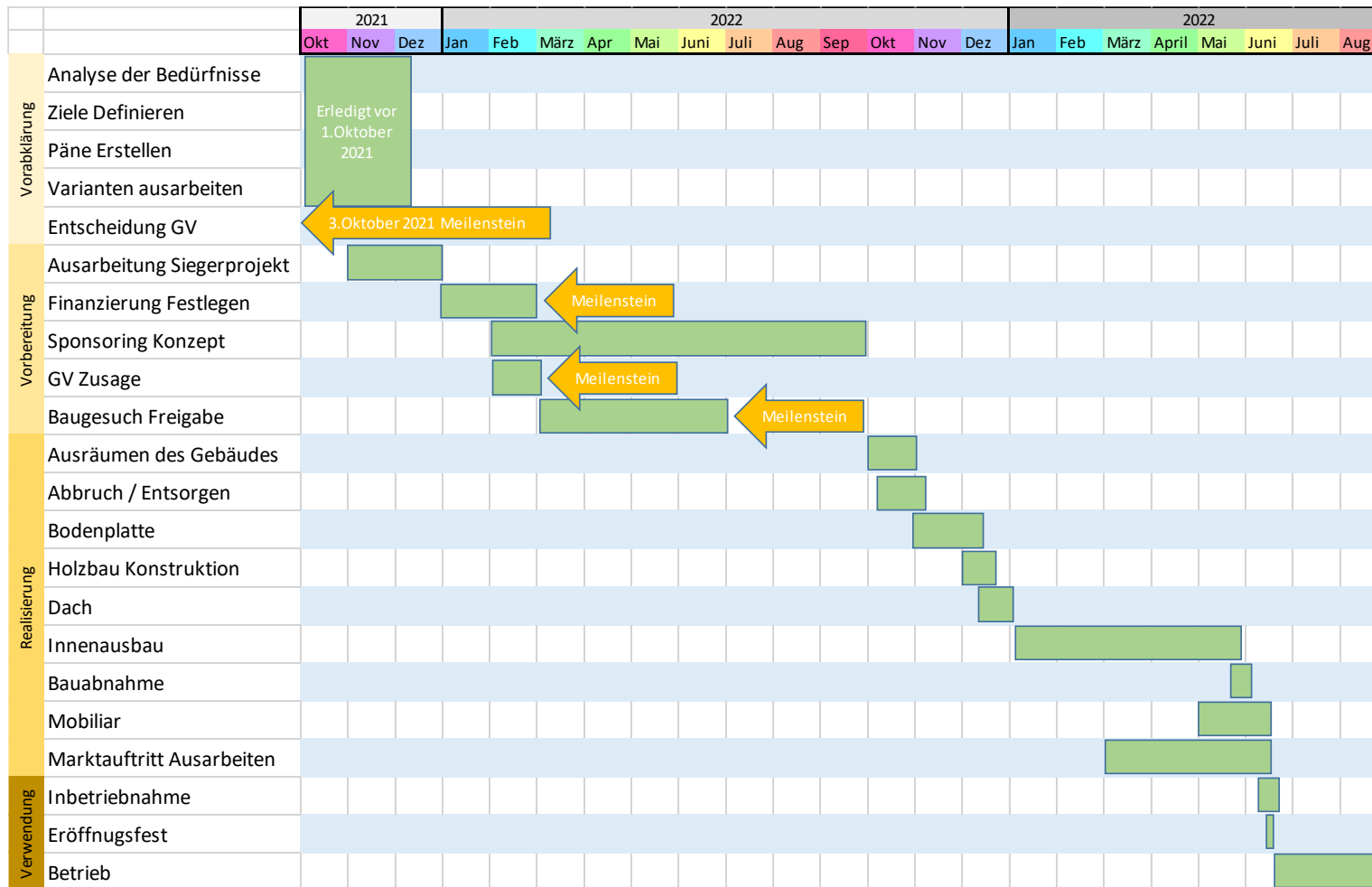
Während dem Bau steht das Baustellenbüro zur Verfügung.



SITUATION 1:500

3. Projektablauf, Zeitplan und Meilensteine

Der Projektablauf ist hier detailliert dargestellt, wobei die drei noch offenen Meilensteine klar ersichtlich sind. Mit der nötigen Reserve eingeplant für den Baustart.



4. Projektorganisation

4.1 Aufbauorganisation

Der Lungern Tourismus Verein ist ein eigenständiges Organ, welches mit einem Vorstand (ehrenamtlich) arbeitet. Die Vereinsmitglieder werden 1x jährlich an der ordentlichen GV orientiert und stimmen über richtungsweisende Tätigkeiten ab.

Die Gemeinde Lungern ist als Partner sehr wichtig. So können die meisten Projekte Hand in Hand durchgeführt werden.

Das Lagerhaus wird komplett vom Verein verwaltet und vertrieben. Die Verwaltung und Hauswirts Dienste werden mit einer Angestellten durchgeführt.

Der Neubau wird durch Lungern Tourismus realisiert und koordiniert.

Ressourcen Aufstockung, um die Vereinsziele speditiver und effizienter abzuarbeiten. Vorstand ist ehrenamtlich organisiert und kann das vorhandene Potenzial nicht komplett ausschöpfen.

Lungern Tourismus Vorstand:

Funktion	Person
Präsident	Christian Halter
Vize-Präsident + Kassier	Sonja Vogler
Aktuarin	Franziska Imfeld
Infrastruktur	Andreas Pfyffer
Hotel Vertretung + Seepark	Barbara Caluori
Gastro Vertretung + Berg	Antoinette Duss

Siehe auch www.lungern-tourismus.ch/verein

Der Lagerhaus Servicevertrag inkl. Administration, Bewirtschaftung und Hauswart wird ab 01.01.2021 über Emma`s Hotel B&B organisiert.

Im Servicevertrag sind unter anderem die Punkte, Erstellen einer Website, Logo, Flyer und Versand von Serienbriefen enthalten.

4.2 Kommunikation, Akteure und Marketing

Das Lagerhaus, welchen Platz bietet für Gruppen von 12 bis 20 Personen, kann über diverse Wege kommuniziert werden.

- Der Servicevertrag mit einem lokalen Hotel Partner ermöglicht es das fundierte Insiderwissen zielgerecht anzuwenden. Durch die Anlaufstelle des Hotelbetriebs kann direkt auch das Lagerhaus angeboten werden.
- Der Webauftritt soll sich besonders darauf fokussieren unseren Gästen eine komplette Übersicht der Leistungen zu zeigen. Mit einer digitalen 3D-begehbaren Funktion wird der Neubau in VR allen zugänglich gemacht, somit kann der Gast sich über jedes Detail im Voraus informieren. *Eine Lokale Fotografin bietet die 3D-Aufnahmen an.*
- Die Gruppenplattform www.groups.ch wird durch www.e-domizil.ch und www.gruppen-unterkuenfte.ch ergänzt, somit wird das Angebot an zwei zusätzlichen Plattformen angeboten.
- Durch das konstante Sammeln aller Buchungen wird mit der Neueröffnung ein personalisierter Brief an bisherige Gäste versendet, wobei das Briefpapier beim Aufklappen ein Lagerhaus in Miniatur erscheinen lässt. *(Küchler Druck ist spezialisiert auf diese Art von Karten)*
- Obwalden Tourismus AG wird zusammen mit Luzern Tourismus das Lagerhaus über einen Zeitraum von 1 Jahr Primär bewerben.
- Des «Made in Lungern» Label, wird zu PR-Berichten in Lokalzeitungen verwendet.
- Auf Google Maps das Lagerhaus inkl. öffentlicher Toilette prominent markieren und mit den korrekten Informationen hinterlegen.

4.3 Auftrag an Projektleitung

Verantwortung obliegt dem Tourismus Verein, wobei der Vorstand sich mit der Projektleitung auseinandersetzt, analog der Vorstandstätigkeit.

5. Projektnutzen, Chancen und Risiken, Erfolgsaussichten

5.1 Perimeter

Der Standort des Projektes ist in Lungern.

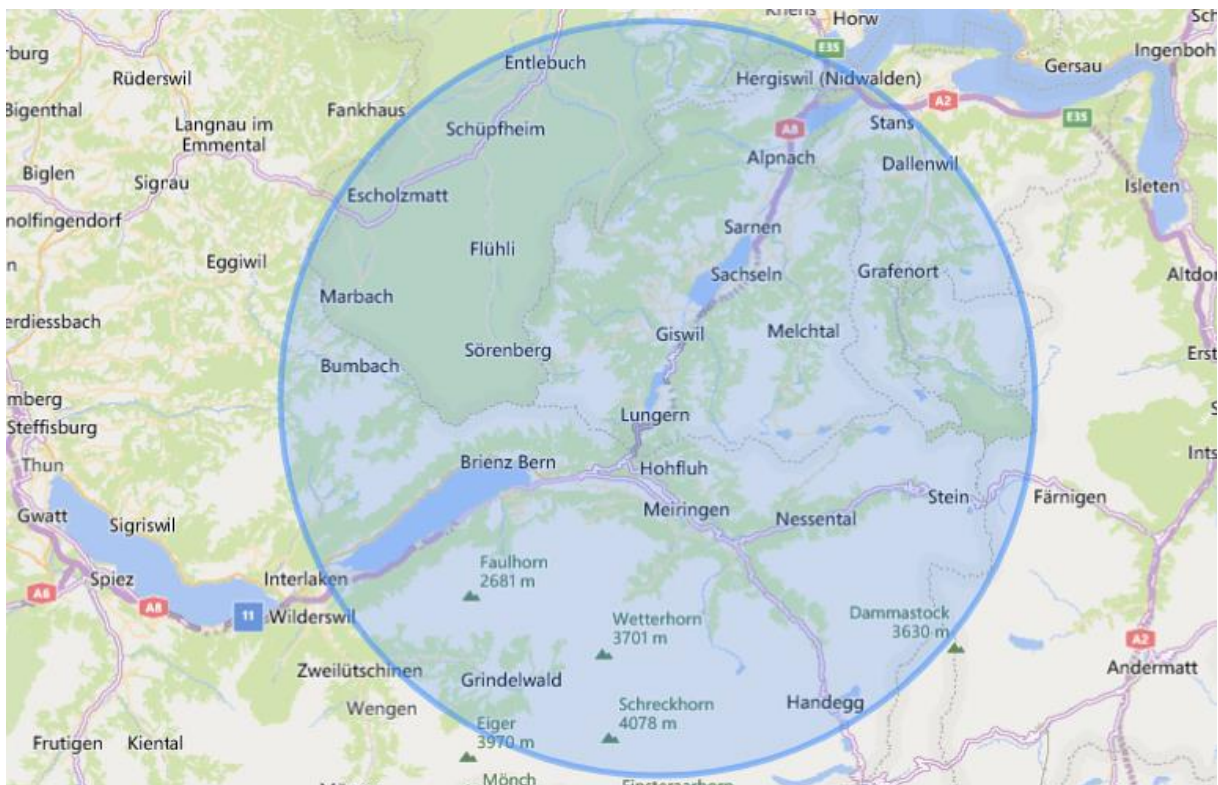
Der Neubau wird mit dem Label «Made in Lungern» errichtet, wobei 90% der Arbeiten an lokale Anbieter vergeben werden. Die weiteren 10% im Raum Obwalden.

Für die Werbung und Kommunikation wird mit lokalen Fotografen und Druckereien gearbeitet, die Website wird über den Servicevertrag bei einem lokalen Hotelanbieter erstellt.

Sobald das Lagerhaus im Einsatz ist, werden die Lebensmittelläden im Dorf wie auch der näheren Umgebung profitieren, erfahrungsgemäss ist Meringen und Sarnen die maximale Distanz für Einkäufe.

Die Gäste, welche beherbergt werden, bewegen sich in der näheren Umgebung ca. 25 km.

Wobei das komplette Haslital inkl. Innerkirchen/Gadmen beinhaltet. Das Briener Rothorn über Sörenberg und teile des Entlebuch Biosphäre. Das komplette Sarneraatal und das Gebiet Melchsee Frutt.



Perimeter Karte, Radius 25 km

5.2 Arbeitsplätze

Für den Betrieb des Lagerhauses werden keine direkten Stellen geschaffen. Da ein Servicevertrag mit einem lokalen Hotelanbieter die komplette operative Arbeit übernehmen wird, können dort total 50% Stellenprozent aufgestockt werden, welche der Unternehmung zur Grundausslastung zugutekommt.

Indirekte Arbeitsplätze werden durch das Lagerhaus nicht erstellt, jedoch wird das Gewerbe durch mehr Arbeit profitieren. z.B. Lebensmittelladen, Bergbahnen, Seepark etc.

5.3 Wertschöpfung

Für die Wertschöpfung, welche das Lagerhaus erbringen wird, ist folglich eine Tabelle aufgelistet, inkl. der Kalkulation. Dabei zu beachten ist dass diese Zahlen aufgrund der bisherigen Kaufaktivitäten der Gäste hergeleitet sind. Jedes Jahr mit der Anzahl Logiernächte und dem Betrag der Wertschöpfung, ab dem Jahr 2027 wird die Anzahl Logiernächte noch im Kleinen % Bereich zunehmen.

Die Mahlzeiten werden aufgrund der Gruppenküche eher tief gehalten, wobei Getränke inkl. Alkohol oftmals nicht mitgenommen und lokal bezogen werden. Die Gastronomie vor Ort kann je nach Gruppe sehr gut profitieren. Die Aktivitäten sind Hauptbestandteil des Aufenthaltes.

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Anzahl Logiernächte	1020	1120	1830	1980	2010	2010
Wertschöpfung pro Person.	CHF 51.00	CHF 51.00	CHF 51.00	CHF 51.00	CHF 51.00	CHF 51.00
Total:	CHF 52'020.00	CHF 57'120.00	CHF 93'330.00	CHF 100'980.00	CHF 102'510.00	CHF 102'510.00
Kalkulation pro Kopf						
3 Mahlzeiten (Gruppenküche)	CHF 12.00					
Getränke, inkl. Alkohol	CHF 8.00					
Gastronomie	CHF 10.00					
Aktivität	CHF 16.00					
Souvenirs	CHF 5.00					
Total:	CHF 51.00					

5.4 Projektrisiken und -chancen

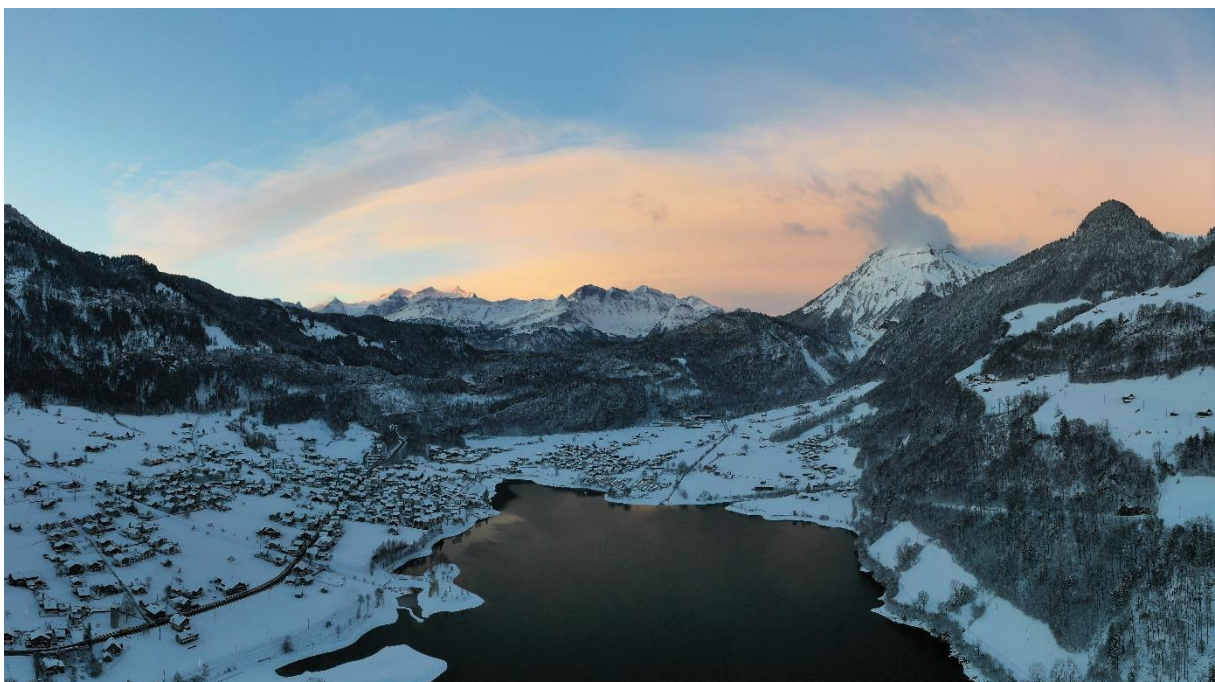
Für das bevorstehende Projekt sind natürliche Risiken vorhanden, folglich eine Auflistung mit möglichen Massnahmen dagegen sowie das Potential, das dieses Risiko eintreffen kann. *Grosses Potential* = +++ / *Kein Potential* ---

Risiken		
Was	Massnahme dagegen	Potential
Ausbleiben von Gästen	-Marketingaktivitäten intensivieren -Messen besuchen -Schulen Informieren -Zusätzliche Online-Buchungsplattform einbeziehen -Partnerschaften verstärken	++
Buchungen ausserhalb der Zielgruppe, was zu Negative Rückmeldung der Bevölkerung führt	-Definierte Zielgruppe konzentriert bewerben. -Angebot nicht automatisch buchbar erstellen, für mögliche Ablehnung durch Bewirtschafter.	+
Hohe Anzahl an Kleingruppen	-Fixpreis für das Lagerhaus, Ansatz von 12 Personen ab Inbetriebnahme -Zielgruppen bewerben	+++
Nicht rentables Bewirtschaften des Lagerhauses	-Preiskalkulation überarbeiten -Fixkosten Reduzieren -Variable Kosten Reduzieren -Auslastung erhöhen	+
Personalmangel	-Servicevertrag mit lokalem Partner -Outsourcen von Tätigkeiten (Website, Tel.Dienst)	-
Seepegel zu hoch	-Fundament in guter Bauqualität ausführen. -Keine komplexe Haustechnik im Untergrund. -versichern	--

Seepegel zu tief	-Zugang zum See aufrechthalten, bisherige Treppe instandhalten -Positive Kommunikation im Bezug zum Stausee, da dies eine nachhaltige Stromproduktion ist.	+
Stornierungen in den letzten Tagen, aufgrund Wetter etc.	-Fixgebühr einführen, welche jede Vertragspartei zu berücksichtigen hat, z.B. 50% der Kosten bis 1 Woche vor Buchung.	++
Feuer im Lagerhaus	-Technische Brandschutzmassnahmen während dem Bau -Feuerwehr Lungern im Neubau miteinbeziehen -versichern	++

Es bestehen auch Chancen, welche im Projekt langfristig als Stärken etabliert werden, folglich eine Auflistung mit möglichen Massnahmen dafür eine Chance zu verwerten sowie das Potential, das diese Chance eintreffen kann. *Grosses Potential* = +++ / *Kein Potential* ---

Chance		
Was	Massnahme dafür	Potential
Ferienzeit	-Möglichst lange Buchungsdauer mit vielen Personen annehmen, kleine Gruppen mit kurzen Aufenthalten eher ablehnen.	+++
Lokaler Event (Seenachtsfest, O-Tour, Gigaton etc.)	-Eventkalender in Reservation berücksichtigen, proaktiv bei potenziellen Gästen anfragen. -Angebote für Zielgruppe erstellen inkl. Partnerberücksichtigung.	++
Verregnete Tage	-Lagerhaus grosszügig und gemütlich ausstatten das der Aufenthalt auch bei Schlechtwetter wohnlich ist. -Schlechtwetter Angebote aufzeigen, z.B. Brünig Indoor.	+
Gruppen, welche nicht selbst kochen wollen	-Lokale Gastronomie kann diese Gäste sehr gut im Restaurant oder mit Lieferservice bedienen.	++
Sehr hohe Nachfrage	-Anheben der Preise	+



Lungern im Winter, Blickrichtung Brünig pass

5.5 Erfolgsaussichten

Das Projekt ist erfolgreich abgeschlossen, sobald der Neubau fertiggestellt ist und die Bewirtschaftung beginnen kann. Damit dieser Abschnitt als Erfolg bewertet werden kann ist unten eine Tabelle mit den Erfolgsaussichten, berücksichtigt auf die Kosten des Projekt Neubaus:

Geplante Kosten des Neubaus 840'000 CHF	Effektive Kosten	In CHF	Gründe dafür	Erfolgsaussicht
	-10%	720'000	effiziente Durchführung kostengünstige Angebote	optimistisch
	+/-3%	800'000	Planung und Umsetzung ergänzen sich harmonisch gesteckte Ziele waren realistisch	neutral
	+10%	880'000	diverse Punkte wurden unterschätzt Preise der Angebote waren höher als angenommen Rohstoffpreise stiegen stärker an	eher pessimistisch
	+20%<	960'000<	Gesetzte Ziele wurden nicht erreicht oder laufende angepasst Angebote waren viel höher als erwartet Rohstoffpreise stiegen viel stärker an	pessimistisch

Wenn der Neubau realisiert ist, wird die Bewirtschaftung zum effektiven Erfolg verhelfen. Diese Aktivität ist das übergeordnete Ziel ist, damit der Neubau des Lagerhauses erfolgreich wird, muss die Auslastung gross genug sein, damit folgende Punkte erreicht werden:

- Selbstständige Finanzierung der Bewirtschaftung
- Selbstständige Deckung von Fix- und Variablenkosten
- Amortisation des Neubaus bis zur Verlängerung des EWO Baurechtvertrages.

Diese Erfolgsaussichten werden unten in einer Tabelle berücksichtigt, wobei die Anzahl Logiernächte und die ausgelastete Kapazität der grösste Faktor ist:

Geplante Anzahl Logiernächte pro Jahr des Lagerhauses 2400	Effektive Anz LogN	In Stk.	Gründe dafür	Erfolgsaussicht
	-15%	2040	ungenügende Bewirtschaftung schwaches Marketing Angebot wird nicht benötigt zu hoher Preis	pessimistisch
	+/-3%	2400	Planung und Umsetzung ergänzen sich harmonisch gesteckte Ziele waren realistisch	neutral
	+15%	2760	hohe Nachfrage gute Bewirtschaftung erfolgreiches Marketing optimaler Preis/Leistung Verhältnis	optimistisch
	+25%<	3000<	sehr hohe Nachfrage sehr gute Bewirtschaftung Preis zu tief	sehr optimistisch

Die beiden Erfolgsfaktoren werden sich mit der Zeit abzeichnen, der Punkt der Realisierung kann bereits Ende 2023 ausgewertet werden. Wobei für die Auslastung einen Zeitraum bis 2033 zu berücksichtigen gilt.

6. Projektkosten und Finanzierung

6.1 Bezifferung der Gesamtkosten des NRP-Projektes

Das NRP-Projekt wird über den Zeitraum von Herbst 2022 bis Sommer 2023 durchgeführt. Daher werden die Kosten alle innerhalb eines Jahres anfallen, verteilt auf zwei Buchhaltungsjahre.

Der Hauptteil davon mit 72% betragen die Baukosten, diese sind im Anhang detaillierter zusammengestellt. Die ausführende Unternehmung wird bis Ende Januar 2022 die finale Kostenzusammenstellung erstellen. Gemäss Rücksprache wird das Projekt ca. 14-17% höher ausfallen als noch vor einem Jahr, da die Rohstoffpreise in der Zwischenzeit stark angestiegen sind, dies ist hierbei mit 20% Erhöhung berücksichtigt.

Beim Punkt Projektleitung sind alle Aufwände berücksichtigt, welche von Seiten Vorstand aufgebracht werden, damit das Projekt im Detail geplant und durchgeführt werden kann.

Unterbau, Strasse ist die Zufahrtstrasse berücksichtigt, damit diese vor dem Bau so vorbereitet wird, dass diese keine Schäden nehmen wird.

Abbruch und Entsorgung des bisherigen Gebäudes und aller nicht wiederverwendeten Baumaterialien.

Die Ausstattung (Möbiliar, Kücheneinrichtung, Betten) wird in Zusammenarbeit mit dem Servicepartner beschaffen und eingerichtet.

Die Umgebungsarbeiten sind in diesem Projekt eher bescheiden und fallen nicht stark ins Gewicht.

Dafür sind 5% Reserve kalkuliert, da die Preise mit Stand Januar 2022 und Umsetzung Winter 2022 doch schon sehr genau sein werden. Der Vorteil des Neubaus ist das vorgesehene eher nicht passieren wird, da die komplette Bausubstanz von Grund auf geplant ist.

Übergeordnet	Kostenstelle	Betrag in CHF	in %
Vorbereitungsarbeiten	Projektleitung	40'000	5%
	Unterbau, Strasse	10'000	1%
	Abbruch und entsorgung	20'000	2%
Baukosten	Gebäude, inkl. Bauführung	608'000	72%
Detaillierte auflistung siehe Angebot von Gasser Bauplanung GmbH +20% (Teuerung)			
Ausstattung	Möbiliar	40'000	5%
	Kücheneinrichtung	15'000	2%
	Betten	20'000	2%
Umgebung	Unterbau, Beläge	16'000	2%
	Gärtnerarbeit	4'000	0%
Baunebenkosten	Div. Gebühren	30'000	4%
Reserve		37'000	4%
Total:		840'000	100%

6.2 Bezifferung der Finanzierung

Damit die Kosten auch gedeckt werden können, ist hier die Finanzierung im Detail aufgezeigt. Der Beitrag des NRP in Form eines Darlehns auf 20 resp. 25 Jahre. Die Hälfte also 50% der Finanzierung des Projektes ausmacht, welche anschliessend amortisiert wird.

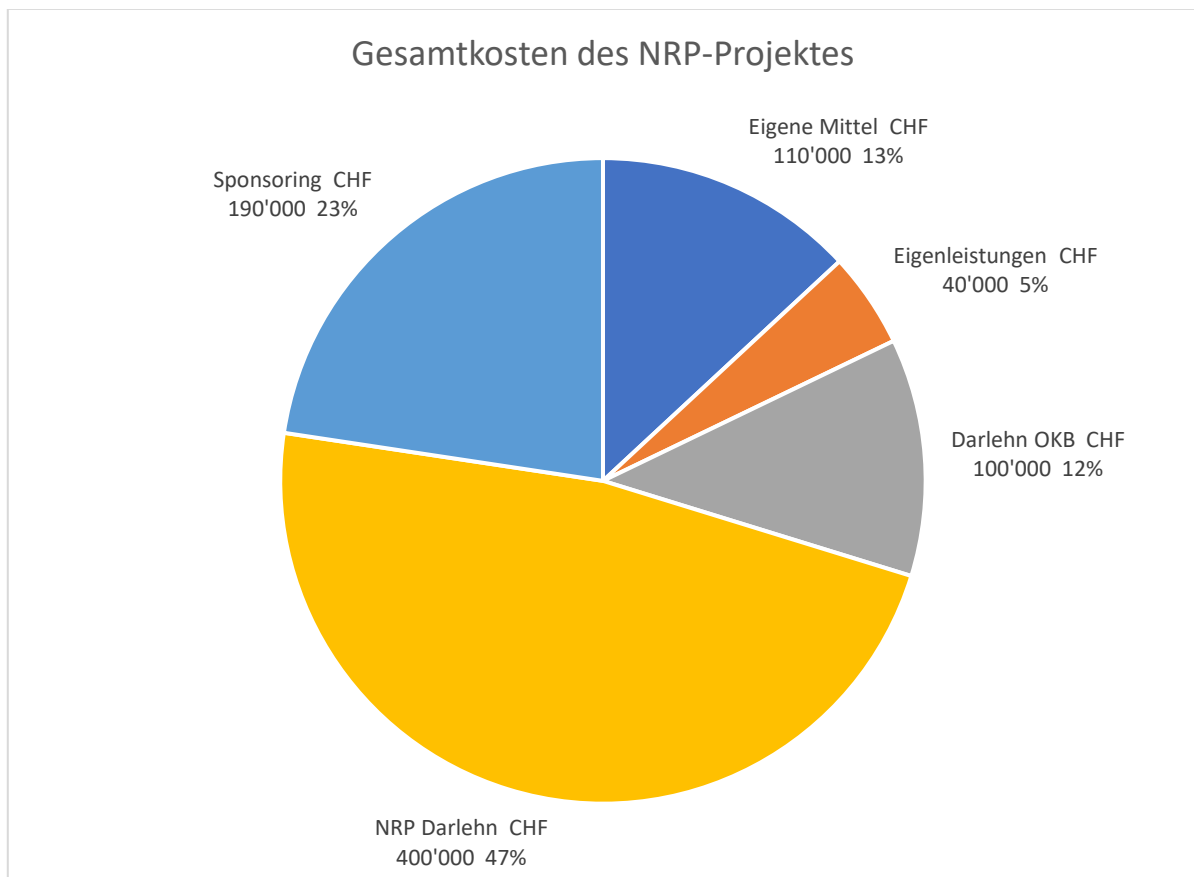
Mit einem Sponsoring von ca. 190'000 CHF wird gerechnet, da diverse Aktivitäten hierfür geplant sind, siehe Punkt 6.3.

Die 14% Eigene Mittel stellen sich aus Rückstellungen und Geldern aus dem Lungern Tourismus Verein zusammen, siehe Bilanz Anhang.

Eigenleistungen im Wert von 40'000 sind all diejenigen Punkte, welche aktuell kalkuliert sind, jedoch mit Arbeiten / Leistungen aus dem Verein erbracht werden, wie z.B:

- Projektleitung (Planung, Begleitung und Ausführung)
- Sponsoring Konzept erstellen / durchführen
- Demontieren des aktuellen Lagerhauses
- Diverse Arbeiten im kleinen Rahmen am Neubau

Die Restlichen 12% der Finanzierung wird über ein Bank Darlehen durchgeführt. Es besteht auch die Möglichkeit das Darlehen über eine Partnerorganisation durchzuführen (Kooperation, Lokale Unternehmung) dies ist zum Stand der Erstellung des Businessplans noch in Absprache.



6.3 Geplante Finanzierung nach NRP-Anschubfinanzierung

Das Projekt für den Neubau des Lagerhauses hebt sich durch seine hohen Erstellungskosten ab. Der anschliessende Betrieb ist sehr genau kalkulierbar, wobei gefolgt die Kalkulation für die ersten 10 Betriebsjahre aufgezeigt ist.

Die Basis der Berechnung ist die budgetierte Anzahl an Logiernächten, im ersten Betriebsjahr 2023, kann ab Mitte Juni vermietet werden. Damit wird die erste Hauptsaison direkt ausgenutzt. Die folgende Jahre sind mit einer Ganz-Jahresauslastung budgetiert und einem moderaten Anstieg der Logiernächte. Langfristiges Ziel sind 2400 Logiernächte pro Jahr.

Die Fixkosten werden auf die Anzahl Logiernächte verteilt und stellen sich folgendermassen zusammen:

Darlehen Rückzahlungen an die NRP wie auch der Bank inkl. Zins. Pachtzins an die Grundeigentümer, Versicherungsaufwand wie auch die Gebühren für die Vermietungsplattformen. Werbeaufwand welcher jährlich definiert ist. Den Gebäudeaufwand wie Strom und Wasser.

Die variablen Kosten beinhalten alle Leistungen, welche erbracht werden für die Vermietung, der Bewirtschaftung, Service welcher die Website, Buchungsadministration und Hausübergabe erledigt. Die Reinigungskosten des Gebäudes inkl. Umgebung, Der Unterhalt wie auch Reparaturkosten, kalkuliertes Risiko und Gewinn von 5% (was in der Branche eher hoch ist) wie auch eine Amortisation von 4% damit das Gebäude bis zum Auslaufen des Baurechtvertrages amortisiert ist.

Diese Zusammenstellung ergibt uns im ersten Betriebsjahr einen Verlust, da wir 6 Monate noch im Bau sein werden, anschliessend sollte jedes Jahr für sich abschliessend positiv abschliessen. Wobei der Deckungsbeitrag bei erhöhter Vermietung stetig steigen wird.

In den ersten Betriebsjahren wird der Tourismusverein die Liquidität des Lagerhauses unterstützten, dies sollte jedoch nach ein paar Betriebsjahren nicht mehr nötig sein.

Jahr		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Anzahl Logiernächte		1120	1830	1980	2010	2050	2091	2133	2176	2219	2264	2309
Darlehen NRP Amortisation	CHF	17.86	10.93	10.10	9.95	9.76	9.56	9.38	9.19	9.01	8.84	8.66
Darlehen Bank Amortisation	CHF	3.88	2.38	2.20	2.16	2.12	2.08	2.04	2.00	1.96	1.92	1.88
Darlehen Bank Zins	CHF	2.23	1.37	1.26	1.24	1.22	1.20	1.17	1.15	1.13	1.10	1.08
Pachtzins (Parzelle, PP)	CHF	0.25	0.15	0.14	0.14	0.14	0.13	0.13	0.13	0.13	0.12	0.12
Versicherung, Gebühren Vermietungs Portal	CHF	4.29	2.62	2.42	2.39	2.34	2.30	2.25	2.21	2.16	2.12	2.08
Werbeaufwand	CHF	1.16	0.71	0.66	0.65	0.63	0.62	0.61	0.60	0.59	0.57	0.56
Gebäudeaufwand (Strom, Wasser etc.)	CHF	1.07	0.66	0.61	0.60	0.59	0.57	0.56	0.55	0.54	0.53	0.52
Bewirtschaftungs Service	CHF	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
Reinigungskosten pro Pers/Nacht	CHF	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20
Unterhalt / Reparaturkosten pro Person / Nacht	CHF	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
Risiko / Gewinn	CHF	1.96	1.36	1.29	1.28	1.26	1.25	1.23	1.21	1.20	1.18	1.17
Abschreibung	CHF	1.65	1.15	1.09	1.07	1.06	1.05	1.03	1.02	1.01	0.99	0.98
Total Aufwand pro Person	CHF	42.80	29.78	28.22	27.94	27.57	27.21	26.86	26.51	26.17	25.84	25.52
Total Aufwand Jahr	CHF	47'935.99	54'491.32	55'876.25	56'153.23	56'524.40	56'902.98	57'289.14	57'683.01	58'084.77	58'494.56	58'912.55
Total Ertrag Pro Jahr	CHF	34'440.00	56'272.50	60'885.00	61'807.50	63'043.65	64'304.52	65'590.61	66'902.43	68'240.47	69'605.28	70'997.39
Erfolg pro Jahr	CHF	-13'495.99	1'781.18	5'008.75	5'654.27	6'519.25	7'401.54	8'301.48	9'219.41	10'155.70	11'110.72	12'084.84

7. Rechte

Das Gebäude befindet sich auf der Parzelle 61 GB Lungern, daher auf der Parzelle des EWO und ist von diversen Zonen beeinflusst welche die Planung als sehr herausfordernd gestaltet haben. Das Projekt wird nach dem Artikel 24c RPG beurteilt.

Die Voraussetzungen für den Artikel 24c RPG ist im Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzone 2016 (Stand: 15. Januar 2020) ab der Seite 9 ersichtlich.

Der Grundbesitzer, Nachbarn und die Gemeinde Lungern unterstützten das Vorhaben des Projektes und sind auch bereit dieses zu unterstützen.

Das Gebäude steht nicht unter Heimatschutz oder ähnlichem.

Die Besitzverhältnisse sind über den Lungern Tourismus Verein geregelt.

Dieser hat einen Baurechtsvertrag mit dem Grundbesitzer, das Gebäude ist nach Fertigstellung Eigentum des Vereins.

Alle Dokumente, welche vor und während dem Bau erstellt werden, sind im geistigen Eigentum ihrer Besitzer und werden dem Verein zur Verfügung gestellt.

Gemäss Baurechtsvereinbarung mit dem EWO wird bei Vertragsende, 31.12.2045, folgendes unter eventuellem Heimfall geregelt:

Drei Jahre vor Ablauf des vorstehend vereinbarten Baurechts nehmen die Parteien miteinander Verbindung auf, um die beidseitigen Absichten betreffend allfällige Verlängerung des Baurechts zu besprechen.

Zwei Jahre vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Können sich die Parteien über eine solche Verlängerung nicht einigen, so gehen die auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 40013 stehenden Gebäude und Anlagen mit Ablauf des Baurechtsvertrages in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Die Entschädigung, die in diesem Falle an den Baurechtsnehmer zu bezahlen wäre, wird heute schon auf 80 % des Verkehrswertes, geschätzt von der kantonalen Grundstückschätzung festgesetzt.

8. Projektcontrolling und Wirkungsmodell

8.1 Projektcontrolling

Das Projekt wird im konstanten Austausch mit den verschiedenen Akteuren geplant und durchgeführt.

Die wichtigen Meilensteine sind nach Erhalt der Baubewilligung wie auch nach Abschluss der Bauarbeiten, welche mit dem NRP besprochen werden.

Auch wird vorgeschlagen das nach dem fünften Betriebsjahr eine Zwischenbilanz des Geschäftsmodells durchgeführt wird, um die ersten Resultate und Ergebnisse mit der Planung abzugleichen.

8.2 Wirkungsmodell

9. Antrag des Projektträgers

Separat zugesendet mit diesem Dokument.

10. Dokumentation und Beilagen

10.1 Erfolgsrechnung Lagerhaus 2017-2019

Erfolgsrechnung	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019
Ertrag Vermietung	CHF 24'726.00	CHF 26'233.00	CHF 22'816.00
Ertrag Dienstleistungen			
Total Umsatz	CHF 24'726.00	CHF 26'233.00	CHF 22'816.00
Warenaufwand			
Aufwand Dienstleistungen			
Total Waren- und DL-Aufwand	CHF -	CHF -	CHF -
Bruttogewinn	CHF 24'726.00	CHF 26'233.00	CHF 22'816.00
Personalaufwand	CHF 2'771.00	CHF 3'045.00	CHF 3'537.00
Sozialversicherung	CHF 333.00	CHF 310.00	CHF 131.00
Unterhalt & Reparaturen, Wäsche	CHF 1'945.00	CHF 2'330.00	CHF 2'689.00
Versicherungsaufwand / Gebühren	CHF 4'334.00	CHF 4'341.00	CHF 4'566.00
Werbeaufwand	CHF 1'638.00	CHF 961.00	CHF 1'080.00
Total Betriebsaufwand	CHF 11'021.00	CHF 10'987.00	CHF 12'003.00
Betriebserfolg (vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern)	CHF 13'705.00	CHF 15'246.00	CHF 10'813.00
Finanzaufwand	CHF -	CHF -	CHF -
Abschreibungen	CHF 3'000.00	CHF 22'500.00	CHF 6'400.00
Steuern			
Betriebserfolg	CHF 10'705.00	CHF -7'254.00	CHF 4'413.00
Im 2020 restliches Kapital über Fr. 11'399.00 abgeschrieben.			

10.2 Mittelflussrechnung Lagerhaus 2017-2019

Kapitalflussrechnung	2017	2018	2019
Mittelherkunft			
Jahresergebnis	CHF 13'705.00	CHF 15'246.00	CHF 10'813.00
Abschreibungen auf Anlagevermögen	CHF 3'000.00	CHF 22'500.00	CHF 6'400.00
= Cashflow	CHF 16'705.00	CHF 37'746.00	CHF 17'213.00
Desinvestitionen			
Abbau Debitoren			
Abbau Warenvorräte			
Aufbau Kreditoren			
Aufnahme von Darlehen			
Beschaffung Eigenmittel			
Total Mittelherkunft	CHF 16'705.00	CHF 37'746.00	CHF 17'213.00
Mittelverwendung			
Investitionen			
Aufbau Debitoren			
Aufbau Warenvorräte			
Abbau Kreditoren			
Rückzahlung von Darlehen			
Gewährung von Darlehen an Dritte			
Gewinnausschüttungen			
Total Mittelverwendung	CHF -	CHF -	CHF -
Überschuss / Fehlbetrag	CHF 16'705.00	CHF 37'746.00	CHF 17'213.00
Überschuss / Fehlbetrag kumulativ			

10.3 Bilanz Lagerhaus 2017-2019

Bilanz	2017	2018	2019
Flüssige Mittel	CHF 108'271.00	CHF 170'821.00	CHF 155'013.00
Debitoren	CHF 23'205.00	CHF 7'036.00	CHF 5'989.00
Vorsteuern	CHF 1'278.00	CHF 1'027.00	CHF 593.00
Total Umlaufvermögen	CHF 132'754.00	CHF 178'884.00	CHF 161'595.00
Div. Anlagen	CHF 67'837.00	CHF 39'107.00	CHF 31'607.00
Büromaschinen & Einrichtungen			
Fahrzeuge			
Liegenschaften			
Total Anlagevermögen	CHF 67'837.00	CHF 39'107.00	CHF 31'607.00
Total Aktiven	CHF 200'591.00	CHF 217'991.00	CHF 193'202.00
Kreditoren	CHF 8'123.00	CHF 13'796.00	CHF 22'612.00
Umsatzsteuer	CHF 613.00	CHF 695.00	CHF 585.00
Entschädigung EWO	CHF 4'145.00	CHF 4'145.00	CHF 4'145.00
verkaufte Shoppinggutscheine	CHF 19'566.00	CHF 24'710.00	CHF 23'654.00
Total Fremdkapital	CHF 32'447.00	CHF 43'346.00	CHF 50'996.00
Kapitalkonto	CHF 80'689.00	CHF 82'310.00	CHF 83'806.00
Rückstellungen	CHF 85'836.00	CHF 90'837.00	CHF 56'936.00
Gewinn- / Verlustvortrag	CHF 1'621.00	CHF 1'496.00	CHF 1'461.00
Jahreserfolg			
Total Eigenkapital	CHF 168'146.00	CHF 174'643.00	CHF 142'203.00
Total Passiven	CHF 200'593.00	CHF 217'989.00	CHF 193'199.00

10.4 Lungern Tourismus Verein Bilanz 2019/20

Bilanz per 31. Dezember 2020 vor Gewinnverbuchung

	Umlaufvermögen	2020	2019
1000	Kasse	167.90	253.55
1020	OKB-Konto Gutscheine	39'847.80	27'932.70
1021	OKB Betriebskonto	130'596.51	126'827.14
1050	Forderungen	29'543.50	5'988.89
1066	Vorsteuer Material/Dienstleist.	923.68	513.28
1067	Vorsteuer Invest/Betriebsaufw.	193.31	137.47
1068	Vorsteuerkürzungen	-179.15	-57.13
	Total Umlaufvermögen	201'093.55	161'595.90
	Anlagevermögen		
1110	Anlagen	3'500.00	3'900.00
1111	Sanierung Minigolfanlage	4'400.00	5'600.00
1112	Insel	1.00	1.00
1113	Jugendlager	1.00	11'400.00
1140	Mobiliar	1.00	1.00
1150	Werbematerial	1.00	1.00
1151	Drucksachen/Konzepte	1.00	1.00
1155	Floss Badi	5'000.00	6'700.00
1156	Springturm Badi	1.00	1.00
1157	Kiosk Chäppeli	1.00	1.00
1190	Aktien Lungernersee AG	1.00	1.00
1191	Aktien Obwaldner Tourismus OT	1.00	1'000.00
1600	Projekt Lagerhaus	20'000.00	3'000.00
	Total Anlagevermögen	32'909.00	31'607.00
	TOTAL AKTIVEN	234'002.55	193'202.90
	Fremdkapital		
2000	Verbindlichkeiten	21'041.96	14'976.55
2038	Geschuldete MwSt	-1'802.23	585.41
2051	Entschädigung EWO	4'145.40	4'145.40
2060	verkaufte Shoppinggutscheine	42'094.30	23'654.30
2071	Verbindlichkeiten BVG	0.00	2'279.40
2090	Passive Rechnungsabgrenzung	0.00	5'357.55
	Total Fremdkapital	65'479.43	50'998.61
	Eigenkapital		
2100	Kapitalkonto	85'267.59	83'806.63
2150	Rückstellungen Strandbad	34'336.70	20'336.70
2153	Rückstellungen Lagerhaus	30'000.00	26'000.00
2155	Rückstellung Infotafel	7'400.00	3'700.00
2156	Rückstellungen Chäppeli	9'500.00	4'500.00
2157	Rückstellungen Schmetterlingsweg	2'400.00	2'400.00
	Total Eigenkapital	168'904.29	140'743.33
	TOTAL PASSIVEN	234'383.72	191'741.94
	Verlust / Gewinn	381.17	1'460.96

10.5 Bilder IST-Situation



10.6 Geschichte Lagerhaus

Bau- und Raumentwicklungsdepartement
Mathias Ming
Baukoordination
Flüelistrasse 3
6060 **Sarnen**

Lungern, den 31. Januar 2020

Lungern; «Lagerhaus» am See, Parz. 61 (Baurechts-Nr. 40013), Gebäude Seeweg 88, ehemalige Badeanlage unterhalb des alten Kirchturms

Geschätzter Mathias

Auf deine Anfrage hin fasse ich gerne zusammen, was ich bezüglich Bau- und (Um-)Nutzungsgeschichte des Lagerhauses am See bzw. der ehemaligen Schiffshütte für die Zeit der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts in Erfahrung bringen konnte.

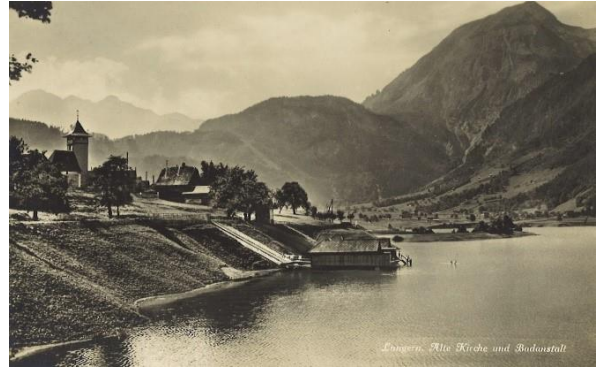
Wichtigste Grundlage bzw. Quelle bilden die Protokolle des *Kur- und Verkehrsvereins Lungern*, die sich im Vereinsarchiv befinden und die mir derzeit leihweise zu Einsicht vorliegen. Es handelt sich um drei gebundene Bücher, nämlich die Protokolle der Jahre 1913 bis 1919, diejenigen der Jahre 1919 bis 1937 sowie die der Zeitspanne von 1937 bis 1954. Sie sind handschriftlich abgefasst und bis auf einige wenige Seiten auch gut lesbar. Nicht immer gebendie Protokolle den ganzen Sachverhalt wieder und oft werden Themen «offiziell» angegangen und finden eigenartigerweise später keine Erwähnung mehr. Hinsichtlich des Lagerhauses lassen sich die Entstehung sowie die spätere Umnutzung jedoch schlüssig nachvollziehen.

Im Frühsommer des Jahres 1926 nahm man die neue Badeanlage unterhalb des alten Kirchturms in Betrieb. Infolge der Stauung des Lungerersees wurde sie vom Tschorren an diesen neuen, «definitiven» Standort transloziert. Die eigentliche Badanstalt war schwimmend konstruiert, konnte so dem schwankenden Seespiegel angepasst und vom Ufer über eine kurze Brücke erreicht werden. Sie war, wie damals üblich, streng nach Geschlechtern unterteilt. Die gesamte Anlage umfasste ferner einen ca. 30 Meter langen «Quai» (bis heute

erhalten), ein WC-Häuschen sowie die «Schiffshütte» (Abb. 1, 2 & 3). Die Kosten für die Erstellung hatten weitestgehend die *Centralschweizerischen Kraftwerke CKW* auf Grund von Art. 14 der Konzession über das Lungererseekraftwerk vom 27. Dezember 1919 zu übernehmen und wurden im Juni 1926 zwischen dem *Kur- und Verkehrsverein Lungern* und den *Centralschweizerischen Kraftwerken* vertraglich vereinbart.¹



1. Ansicht Badeanlage mit Badeanstalt von Süden, mit Sonnendeck sowie WC-Häuschen im Vordergrund, Historische Postkarte, Aufnahme um 1928 (Quelle: Internet)



2. Ansicht Badeanlage mit Badeanstalt von Norden, noch ohne Schiffshütte, Historische Postkarte, Aufnahme von 1926 (Quelle: Kantonsbibliothek Obwalden)

Währendem der Bau der gesamten Anlage in den Protokollen nur beiläufig Erwähnung findet, wird die Erstellung der Schiffshütte eingehender behandelt.² Die Auftragsvergabe zum Bau der Hütte erfolgte durch den *Kur- und Verkehrsverein* im Frühjahr 1926, wobei man von der *CKW* die vertraglich zugesicherte Kostenbeteiligung verlangte.³ Der Bauplan stammte von «Lehrer» Beat Gasser (Dorfschullehrer und Oberrichter, 1862-1928). Die ausführende Unternehmung war die *Holzbau AG Lungern*, mit der man eine pauschale Übernahmesumme von Fr. 2'800.-- vereinbarte.⁴ Ausgeführt wurden die Arbeiten wahrscheinlich im Herbst/Winter 1926.

Nachdem in den 1920er-Jahren vermehrt Strand- und Freibäder an Beliebtheit gewannen, unternahm man alsbald auch in Lungern Bestrebungen, ein Strandbad zu bauen. Der Standort unterhalb des alten Kirchturms eignete sich wegen des steil abfallenden Seeufers hierfür allerdings nicht. Anscheinend war die Nachfrage nach dieser «neuen» Art des Badens dermassen gross, dass man bereits für die Jahre 1934, 1935 und 1936 bei der Einmündung des Eibachs ein Provisorium einrichtete, bis schliesslich 1937 (und nach etlichen Kontroversen) das neue Strandbad am heutigen Standort beim sogenannten Seefrieden dem

¹ «Abkommen betr. Badeanstalt Lungern» zwischen dem Kur- und Verkehrsverein Lungern und den Centralschweizerischen Kraftwerken, Luzern, vom 12. Juni 1926; Kopie im Archiv CKW Centralschweizerische Kraftwerke AG, ohne Signatur. Die Bauarbeiten befanden sich zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bereits in Ausführung.

² Protokolle 1919-1937, Vorstandssitzung vom 7. Juni 1926 (Seite 117).

³ Protokolle 1919-1937, Vorstandssitzung vom 25. Juni 1926 (Seite 118-119). Dort wird sie als «Schiffs- und Werkzeughütte» bezeichnet.

⁴ Protokolle 1919-1937, Vorstandssitzung vom 14. Oktober 1926 (Seite 120-121).

Betrieb übergeben werden konnte. Dies machte die schwimmende Badeanstalt sowie den Strandort unterhalb des alten Kirchturms obsolet. In der Folge brach man dort das WC- Häuschen ab, die Schiffshütte hingegen verblieb dort (Abb. 4).



3. Luftbild Badeanstalt beim alten Kirchturm von 1927, mit Schiffshütte, rechts neben der Badeanstalt (Quelle: Swisstopo)



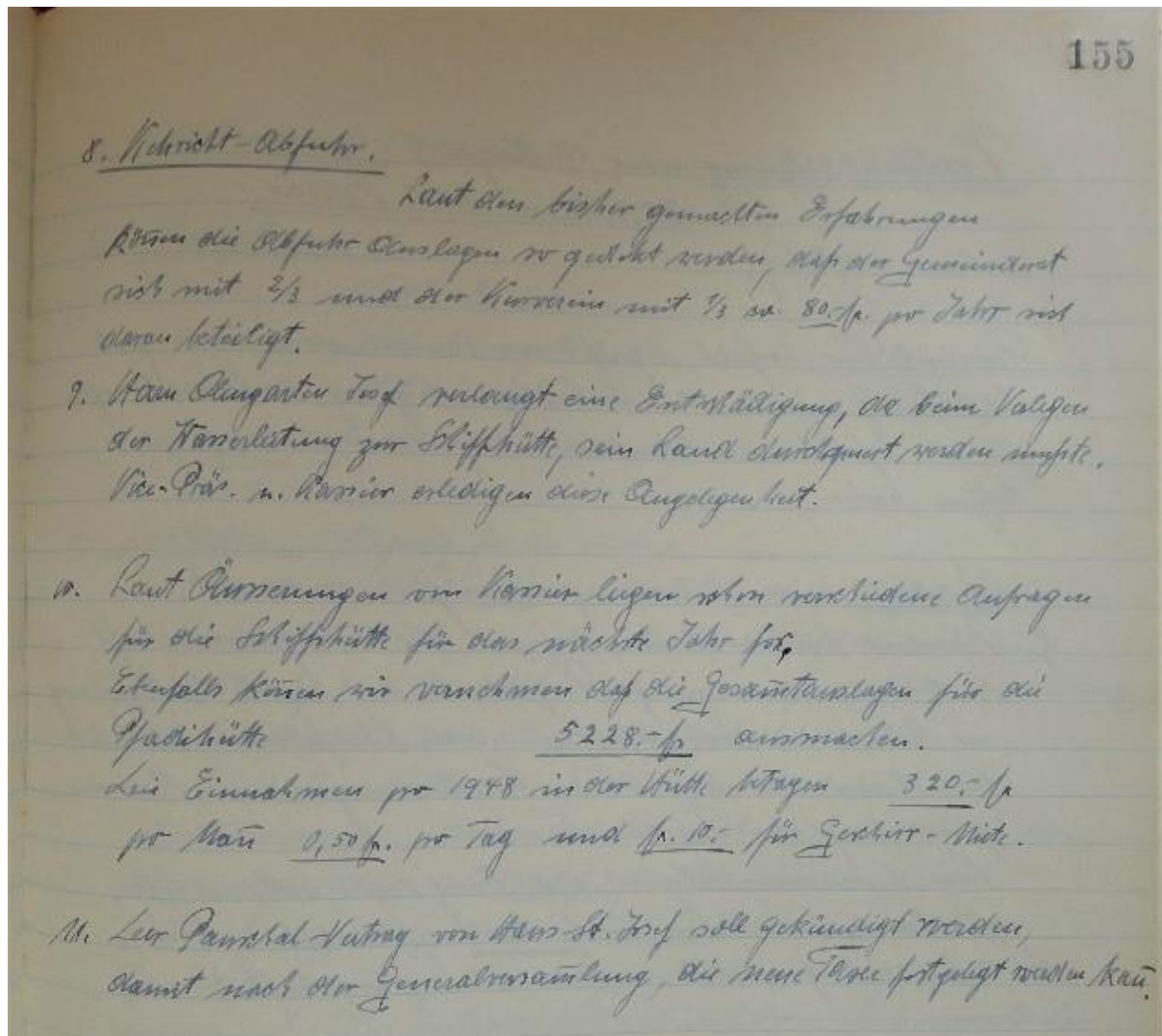
4. Ansicht (alte) Badeanlage von Norden, Aufnahme von 1943, koloriert (Quelle: e-pics, ETH Zürich)

Kurz nach dem 2. Weltkrieg liess der *Kur- und Verkehrsverein* das neue Strandbad beim Seefrieden um eine Schiffshütte mit Wechselkabinen erweitern, wodurch die alte Schiffshüttedefinitiv ihre Zweckbestimmung verlor. Da beim Verein vermehrt Anfragen für Gruppenunterkünfte eingingen, zog man einen entsprechenden Umbau der Schiffshütte in Erwägung. Der Vorstand liess sich im Frühjahr 1948 von der Mitgliederversammlung die Vollmacht erteilen, um die Planung voranzutreiben und der Versammlung ein Projekt mit Kostenvoranschlag vorzulegen.⁵ Leider wird in den nachfolgenden Protokollen weder von einer der dafür üblicherweise eingesetzten Baukommission, noch vom Bau selber berichtet. Die Umbauarbeiten fanden nachweislich im Sommer oder Spätsommer des gleichen Jahres statt, denn der Verein musste für das Verlegen der Wasserzuleitung zur Schiffshütte bzw. der neuen Unterkunft einem gewissen Josef Amgarten nachträglich eine Entschädigung ausrichten. Mit Sicherheit waren die Bauarbeiten im Herbst 1948 abgeschlossen, da sie anschliessend bereits vermietet worden zu sein scheint. Auch lagen bereits Mietanfragen für das kommende Jahr vor. Die Baukosten, im Protokoll als «Gesamtausgaben» betitelt, werden mit Fr. 5'228.-- angegeben.⁶ Wer die Vermietung in der Folge organisiert hat, ist den Protokollen nicht zu entnehmen, wie auch bis 1954 weiter nichts mehr zu diesem Gebäude

⁵ Protokolle 1937-1954, Mitgliederversammlung vom 5. April 1948 (Seite 150). Der Vorstand wurde ermächtigt, einen Umbau zu prüfen. In der Folge liess er die entsprechenden Arbeiten ohne Zustimmung der Mitgliederversammlung sogleich umsetzen.

⁶ Protokolle 1937-1954, Vorstandssitzung vom 1. Dezember 1948 (Seite 155).

erwähnt wird. Aus den Protokollen wird ersichtlich, dass der Bau seit Herbst 1948 als Lager-bzw. Unterkunftshaus genutzt wird.



5. Ausschnitt Seite 155 aus dem Protokollbuch 1937-1954 (Seite 155)

Ich hoffe, dir mit diesen Angaben weitergeholfen zu haben.

Beste Grüsse

Frank Bürgi, Lungern

Kopie z.K.:

Christian Halter, Präsident Lungern Tourismus (E-Mail)

10.7 Siegerprojekt von Gasser Bauplanung GmbH, 6078 Lungern

Stand von GV Abstimmung, Anpassungen an Detailplanung sind zu berücksichtigen.



SITUATION 1:500



Neubau Lagerhaus am See

Erdgeschoss:

Eingangsbereich

- Eingang mit genügend Platz für Jacken und Schuhe.
- Küche/ Aufenthaltsraum/ Essraum**
- Offene Küche mit Theke zum Aufenthaltsraum.
- Aufenthaltsraum mit Sitzgelegenheit für 26 Personen.

Nasszellen

- Getrennte Nasszellen mit genügend Sanitäranlagen.
- Für Rollstühle gibt es eine zusätzliche Nasszelle, welche von aussen erreichbar ist.

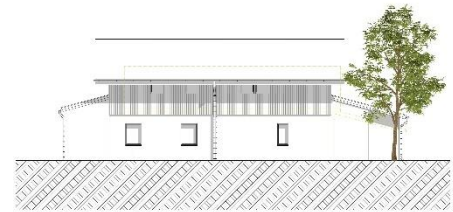
Obergeschoss:

Massenzimmer

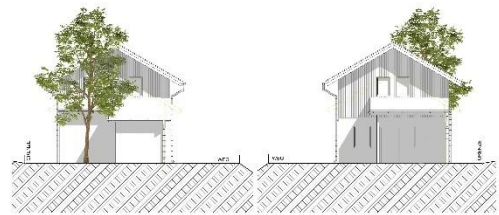
- 2 Massenzimmer mit insgesamt 17 Schlafmöglichkeiten.
- 2 Zimmer mit insgesamt 4 Schlafmöglichkeiten.

Fassadengestaltung:

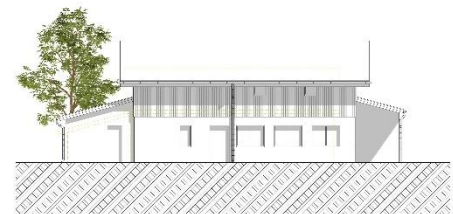
- Für die Fassade ist eine vertikale Holzschalung vorgesehen.
- Der Sockelbereich wird verputzt, wie im Bild unten zu sehen ist.



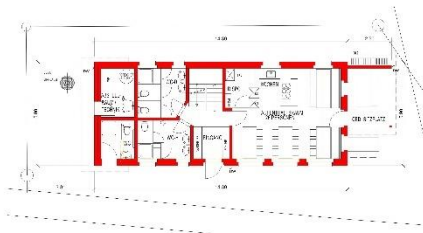
SÜDOSTANSICHT 1:100



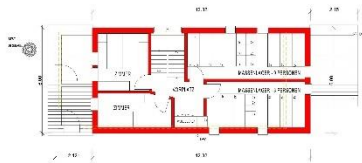
NORDOST - UND SÜDWESTANSICHT 1:100



NORDWESTANSICHT 1:100



ERDGESCHOSS 1:100



OBERGESCHOSS 1:100

10.8 Kostenzusammenstellung Neubau



Neubauten • Umbauten • Renovationen

Gasser Bauplanung GmbH
Gräbliweg 20, 6078 Lungern

Telefon 041 678 13 10 • Fax 041 678 13 40

Bauherr: Tourismusverein Lungern, Brünigstrasse 66, 6078 Lungern

Objekt : Um- und Anbau bestehendes Lagerhaus am See, 6078 Lungern

m3 - Berechnung / Bauvolumens nach SIA:

Lagerhaus

Erdgeschoss :

Hauptgebäude	12.30	*	5.90	*	3.40	=	246.75
Anbau Duschen	2.18	*	3.53	*	3.40	=	26.15
Abstellraum	3.91	*	2.17	*	3.50	=	29.70
Abstellraum	1.74	*	0.40	*	3.50	=	2.45

Dachgeschoss :

Hauptgebäude	12.30	*	5.90	*	4.20	=	304.80
--------------	-------	---	------	---	------	---	--------

Vordächer

Traufseitig	13.90	*	1.60	*	1.00	=	22.25
Giebelseitig	5.90	*	1.60	*	1.00	=	9.45
Abdach Anbau	13.30	*	0.50	*	1.00	=	6.65

Total Wohnhaus						m ³	648.20
-----------------------	--	--	--	--	--	----------------	---------------

Bauvolumen total						m ³	648.20
-------------------------	--	--	--	--	--	----------------	---------------

Lungern, 24. Aug. 2019

Bauherr: Tourismusverein Lungern, Brünigstrasse 66, 6078 Lungern

Objekt : Um- und Anbau bestehendes Ferienlager am See, 6078 Lungern

Grundstück :	m2	Fr.	
Vorbereitungsarbeiten:			
Unterbau, Strasse u. Garage-Vorplatz	ang.	Fr.	10'000.00
Abbruch und entsorgen best. Wohnhaus, bauseits	ang.	Fr.	20'000.00

Gebäude :			
Gebäude / Lagerhaus	650 m3	Fr.	780.00
Total Gebäude, inkl. Honorare			<u>507'000.00</u>

Baunebenkosten : Gebühren			
Schutzraum-Einkauf	ang.	Fr.	3'000.00
Elektroanschluss, inkl. Aussenkasten	ang.	Fr.	4'000.00
Kanalisationsanschluss	ang.	Fr.	5'000.00
Telefonanschluss	ang.	Fr.	
Sat-Anlage	ang.	Fr.	
Wasseranschluss neu	ang.	Fr.	2'000.00
Bau-Gespann und -Bewilligungen	ang.	Fr.	4'000.00
Grundbuch- u. Notarkosten	ang.	Fr.	2'500.00
Versicherungen	ang.	Fr.	2'000.00
Baukreditzinsen, Bankspesen	ang.	Fr.	6'000.00
Geometer	ang.	Fr.	1'500.00
Total Baunebenkosten	Fr.	<u>30'000.00</u>	<u>30'000.00</u>

Total Baunebenkosten (ohne Umgebungsarbeiten) 567'000.00

Umgebungsarbeiten Wohnhaus:			
Unterbau und Beläge Parkplätze und Vorplätze ohne Zufahrtsstrasse	ang.	Fr.	16'000.00
Gärtnerarbeiten	ang.	Fr.	4'000.00
Total Umgebungsarbeiten		<u>20'000.00</u>	<u>20'000.00</u>

Total Baukosten inkl. Umgebungsarbeiten 587'000.00

Lungern, 25. Aug. 2019

10.9 Bestätigung Obwaldner Kantonalbank

Hauptsitz

Im Feld 2
6060 Sarnen
041 666 22 11
info@okb.ch
www.okb.ch
CHE-108.954.642 MWST



Datum 25. November 2021/clr
Kontaktperson Eliane Halter, Zertifizierte Firmenkundenberaterin
Direktwahl 041 666 21 56
E-Mail eliane.halter@okb.ch

Lungern Tourismus
Sonja Vogler
Brünigstrasse 66
6078 Lungern

Offerte Baukredit

Sehr geehrte Frau Vogler

Wir beziehen uns auf Ihre Finanzierungsanfrage betreffend dem Neubau des Lagerhauses am See in Lungern. Danke, dass Sie die Obwaldner Kantonalbank als Ihre Finanzierungspartnerin in Betracht ziehen. Gerne offerieren wir Ihnen den gewünschten Kreditrahmen gestützt auf folgende Ausgangslage:

Objekt	Lagerhaus am See auf Baurechtsparzelle DA438, zulasten Grundstück Nr. 61, Grundbuch Lungern
Kosten gem. Business-Plan	CHF 840'000.00
Eigenmittel	CHF 110'000.00
Eigenleistungen	CHF 40'000.00
Sponsoring	CHF 190'000.00
NRP-Darlehen zinslos	CHF 400'000.00
Kreditbetrag	CHF 100'000.00 (in Worten: Franken Einhunderttausend 00/100)
Verwendung	Finanzierung Abriss und Neubau Lagerhaus am See

Konditionen

Baukredit

Der Zinssatz ist abhängig von den Geld- und Kapitalmarktzinsen und wird je nach Entwicklung angepasst. Zuzüglich zum Basiszinssatz wird eine Kreditkommission auf dem höchstbenutzten Schuldsaldo berechnet. Ab dem Baukonto werden ausschliesslich Rechnungen für das Bauvorhaben bezahlt.

Der aktuelle Zinssatz beträgt 1.25 Prozent pro Jahr, zusätzlich der Kreditkommission von 0,25 Prozent pro Quartal vom höchstbenutzten Schuldsaldo.

Je nach Baufortschritt können Teilkonsolidierungen vereinbart werden.

Staatsgarantie



Sicherstellung

Die Finanzierung ist wie folgt sicherzustellen:

100'000.00 Franken Registerschuldbrief im 1. Rang haftend auf Baurechtsparzelle DA438, zulasten Parzelle 61, Grundbuch Lungern, vorgangsfrei (wir gehen davon aus, dass die Liegenschaft derzeit unbelehnt ist).

Gerne geben wir die Errichtung des Register-Schuldbriefes bei einem Notar im Kanton Obwalden für Sie in Auftrag.

Amortisation nach Bauvollendung

CHF 4'400.00 jährliche direkte Amortisation, erstmals per 31. Dezember 2022

Verzinsung

Die Verzinsung erfolgt vierteljährlich jeweils am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember jedes Jahres.

Kostenlose Erdbebenversicherung

Als Baukredit-Kunde der Obwaldner Kantonalbank ist Ihr Objekt automatisch und kostenlos im Umfang der beanspruchten Baukredit-Summe abzüglich Selbstbehalt gegen Erdbebenschäden versichert. Der Selbstbehalt beträgt 5 Prozent der beanspruchten Baukredit-Summe jedoch mindestens 20'000 Franken pro Schadenfall. Der Versicherungsschutz beginnt mit der Aussetzung der Baukredit-Limite.

Allgemeine Vereinbarung

Die Basisdokumente der Obwaldner Kantonalbank bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil.

Verfügbarkeit

Es gelten folgende Bedingungen für die Freigabe des Kreditrahmens:

- Die Kreditverträge sind rechtsgültig unterzeichnet.
- Die Tagebuchbestätigung des neuen Grundpfandrechtes liegt vor.
- Die Eigenmittel und die Sponsoringbeiträge wurden vor Kreditfreigabe auf das Baukonto bei der Obwaldner Kantonalbank überwiesen.
- Die Kopie der Baubewilligung wurde uns eingereicht.

Zudem verpflichten Sie sich, folgende Auflagen einzuhalten:

- Entsprechend dem Fortschreiten der Bauarbeiten ist der Bau angemessen gegen Feuer und Elementarschäden zu versichern. Bitte reichen Sie zu Kontrollzwecken die Versicherungspolice oder die Deckungszusage Ihrer Versicherungsgesellschaft ein.
- Die definitive Bauabrechnung sowie die neue Gebäudeversicherungspolice sind nach Abschluss der Bauarbeiten einzureichen.

106.171/Lungern Tourismus
25.11.2021/clr
Seite 3/3

Diese Finanzierungsofferte gilt unter dem Vorbehalt einer definitiven Kreditprüfung unsererseits und ist gültig bis am 31. Dezember 2021. Sie haben Fragen? Eliane Halter beantwortet sie Ihnen gerne – rufen Sie einfach an: 041 666 21 56.

Freundliche Grüsse

Obwaldner Kantonalbank



Eliane Halter
Prokuristin



Hans-Willy Bertschi
Prokurist

10.10 Sponsoring Konzept



«Firma»
«Name» «Vorname»
«Adresse»
«PLZ / Ort»

Lungern, 15. April 2022



Neubau Lagerhaus am See

Sehr geehrt«Zusatz» «Anrede» «Name»

Seit dem Jahr 1948 darf das Lagerhaus am See von Gästen, hauptsächlich aus der Schweiz, besucht werden. Was einmal eine Schiffhütte war wurde zu einem Lagerhaus ausgebaut und genutzt.

Im Jahr 1980 wurde die letzte ordentliche Sanierung des Lagerhauses durchgeführt. Die Zeit macht sich an allen Ecken und Kanten bemerkbar und das Lagerhaus bedarf einiges an Investitionen, um noch attraktiv an Gäste vermietet zu werden.

Anstelle einer Sanierung wurde in einem aufwendigen Vorabklärungsprozess die Neubau Variante als Kosten-Nutzen effizienteste Variante definiert.

Der Tourismus Verein hat dem Projekt von der Gasser Bauplanung GmbH an der ordentlichen GV vom Oktober 2021 zugestimmt und steht geschlossen hinter dem Neubau.

Die Vision ist «Das Lagerhaus am See, der charmante Geheimtipp, für Gruppen welche Lungern intensiv erleben möchten»

Dabei soll der **Neubau zu 90%** von einheimisch Unternehmer realisiert werden, damit das Label **«Made in Lungern»** stolz auf dem Gebäude stehen kann.

Damit dieser Neubau auch realisiert werden kann, wird von Seite NRP (Neue Regionalpolitik) ein sehr grosser Betrag an Gelder zugesprochen. Der Tourismus Verein wird mit Eigenmitteln und Rückstellungen beitragen was möglich ist, wie auch ist das Projekt von weiteren Partner abhängig.

Möchten Sie einer dieser Partner sein?

Profitieren Sie von unserem Partnerprogramm, oder unterstützen Sie unser Projekt.

Wir freuen uns sehr auf ihre Rückmeldung und möchten auch für Ideen oder Rückmeldungen gerne bereitstehen unter web@lungern-tourismus.ch oder 079 697 43 85.

Freundliche Grüsse

Präsident Lungern Tourismus Verein

Christian Halter

Beilage:

Partnerprogramm «Neubau Lagerhaus am See»

Partnerprogramm «Neubau Lagerhaus am See»

	A - Partner	B- Partner	C -Partner	D - Hauptpartner	E- Anonymer Partner
Inhalt der Partnerschaft / CHF	250-999	1000-2499	2500-9999	10`000-<	Freiwillig
Freiwilliger Partner ohne Gegenleistung, Freiwählbarer Betrag					✓
Erhalt eines limitierten Lungern Puzzle	✓	✓	✓	✓	
Namentliche Erwähnung auf der Partner Tafel + Eintrag auf der Website mit Link		✓			
Erwähnung mit Logo auf der Partner Tafel + Eintrag auf der Website mit Logo und Link			✓		
Erwähnung mit Logo auf der Partner Tafel + Eintrag auf der Website mit Logo und Link + Abbildung auf Werbe Flyer				✓	
Einladung zum Eröffnung Fest	✓	✓	✓	✓	✓

Die Partnerprogramme werden über die nächsten 15 Jahren abgeschlossen. Namens- oder Logoänderungen bitte Mitteilen damit diese angepasst werden können. Bei Abbildungen der Werbe Flyer werden diese mit jedem Neudruck berücksichtigt.

Wir bitten Sie, die Überweisung bis spätestens **30.September 2022** vorzunehmen, damit wir Sie oder Ihre Unternehmung gemäss obiger Auflistung auf den entsprechenden Partnerplattformen präsentieren können.

Falls Sie von den Leistungen als Partner profitieren, aber den Betrag erst in einem späteren Zeitpunkt überweisen möchten, so senden Sie uns doch bitte eine Mail mit der entsprechenden Zusage.

Falls Sie eine **Leistung** (Baumaterial, Arbeitsaufwand...) erbringen möchten, so teilen Sie dies ebenfalls vor dem **30.September 2022** mit.

Helfen Sie uns, das Lagerhaus am See zu ermöglichen. Sie tragen mit Ihrem Partnerbeitrag bei, dass dieses Fest bei allen Gästen wie auch der Bevölkerung von Lungern einen positiven Eindruck hinterlässt.

Wir freuen uns, wenn wir Sie als Partner für den Neubau Lagerhaus begrüßen dürfen.

Herzlichen Dank für Ihr Engagement.