

y wynnes

Cynllun Busnes



Ein Tafarn
Ein Cymuned
Ein Dyfodol

1. Crynodeb

Mae **Yr Wynnes Cyfyngedig** yn Gymdeithas Budd Cymunedol newydd a ffurfiwyd ym mis Ebrill 2025, mewn ymateb i werthiant Y Wynnes – tafarn hanesyddol a cyrchfan gymunedol bwysig ym Manod, Blaenau Ffestiniog. Mae'r Cynllun Busnes hwn yn nodi ein cynnig i gaffael, adfer ac ailagor Yr Wynnes fel ased sy'n eiddo i'r gymuned, gan wasanaethu anghenion diwylliannol, cymdeithasol, economaidd ac ieithyddol ein hardal.

Ein gweledigaeth yw adfer Yr Wynnes fel canolfan fywiog, ddwyieithog fydd yn eiddo i'r gymuned yng nghalon Manod – fydd yn gofod groesawgar, yn cael eu gwerthfawrogi ac yn gysylltiedig. Bydd yn lle i gyfarfod a cysylltu â ffrindiau, dathlu diwylliant lleol, hyrwyddo'r iaith Gymraeg, a chefnogi lles, cynhwysiant ac ymwrthedd.

Bydden yn creu menter ffyniannus a hunangynhaliol sy'n darparu cyflogaeth leol, yn hybu twristiaeth teg cynhaladwy, ac yn cynnig gwerth cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd i Flaenau Ffestiniog a'r ardaloedd gyfagos.

Mae ein cynllun yn adeiladu ar fodel llwyddiannus tafarndai cymunedol eraill yng Ngwynedd (e.e. Y Pengwern, Tŷ'n Llan, Y Plu, Yr Heliwr, Yr Eagles, Y Fic) ac yn adlewyrchu treftadaeth ddiwydiannol unigryw a ysbryd cymunedol Ffestiniog.

Byddwn yn ceisio cefnogaeth grantiau i wireddu'r weledigaeth hon ac yn lansio cynnig cyfranddaliadau cymunedol.

Cyflwyniad

2.1 Amcan y Cynllun Busnes

Mae'r Cynllun Busnes hwn yn amlinellu'r achos dros brynnu a datblygu Yr Wynnes ym Manod fel menter. Mae'n nodi cefndir y prosiect, ein gweledigaeth, a'r camau ymarferol sydd eu hangen i'w wireddu – gan gynnwys llywodraethu, cyllid, gweithrediadau a chynaliadwyedd tymor hir.

Mae'r cynllun wedi'i seilio ar ymgynghoriad helaeth gyda'r gymuned leol ac yn tynnu ar brofiad llwyddiannus tafarndai cymunedol eraill ledled Cymru. Ei nod yw arwain datblygiad Yr Wynnes Cyfyniedig dros y cyfnod pum mlynedd 2025–2029, gan ddarparu cynllun ar gyfer twf, effaith ac ymwrthedd er budd y gymuned.

Yr Wynnes – Ei Hanes a'i Threftadaeth

Mae Yr Wynnes wedi sefyll fel tirnod cyfarwydd yng nghymuned Manod ers cenedlaethau. Cafodd y dafarn ei chau dros wyth mlynedd yn ôl ac mae wedi bod yn wag ers hynny. Er bod cofnodion union ddim yn glir, deallir ei bod wedi gwasanaethu pobl Blaenau Ffestiniog a'r ardal gyfagos drwy ran

helaeth o'r 19eg a'r 20fed ganrif, yn cychwyn drwy fod yn gwesty ar ddiwedd yr 1800au gan esblygu o dafarn draddodiadol y gweithwyr i fod yn fan cyfarfod lleol annwyl.

Mae'r dafarn wedi chwarae rôl gymdeithasol a diwylliannol bwysig ym Manod ers amser maith, yn croesawu pawb o chwarelwyr a gweithwyr rheilffordd i deuluoedd a thwristiaid. Mae wedi cynnal nosweithiau cerddoriaeth, dathliadau, digwyddiadau anffurfiol Cymraeg, ac wedi gwasanaethu fel lle i gymdogion gysylltu. Mae llawer o drigolion yn cofio'r awyrgylch cynnes, y straeon a adroddwyd ar draws y bar, a'r rôl hanfodol a chwaraeodd Yr Wynnes wrth gynnal ysbryd cymunedol mewn cyfnodau da a drwg.

Er bod ei drysau ar gau ar hyn o bryd, mae'r adeilad yn dal i fod yn symbol o dreftadaeth ac hunaniaeth Manod. Nod y cynllun busnes hwn yw nid yn unig ailagor y dafarn, ond hefyd adfer ei rôl fel carreg gongl bywyd lleol – yn cysylltu'r gorffennol â'r dyfodol gyda balchder a phwrrpas.

Y Daith hyd yn hyn

Ffurfiwyd **Yr Wynnes Cyfyngedig** ym mis Ebrill 2025, mewn ymateb i'r gefnogaeth llethol gan y gymuned i brynu'r dafarn a'i rhedeg fel menter gymunedol. Hyd yma rydym wedi cyflawni'r canlynol:

- **23-9-24** – Pryderon ynghylch dyfodol Yr Wynnes, a daeth grŵp bach ynghyd i drafod cynnal cyfarfod cyhoeddus ar 3-10.
- **3 Hydref** – Cynhaliwyd cyfarfod cyhoeddus cychwynnol, gyda 65 yn bresennol, a chefnogaeth lawn i fynd ymlaen â'r ymgyrch i geisio prynu Yr Wynnes fel cymuned.
- Cais llwyddiannus i **Grymuso Gwynedd** am £15,000.
- **1-2-25** – Diwrnod glanhau cymunedol – yn gyfle pwysig i ddod ynghyd fel cymuned a chynnal codi sbwriel.
- Cyfarfodydd bwrdd ac ymweliadau ymchwil â thafarndai cymunedol **Cymunedoli** fel astudiaeth achos.
- **24-2-25** – Noson ymgysylltu cymunedol i rannu barn ac atgofion.
- **19-5-25** – Cyfarfod cymunedol i gytuno ar bris.

Datganiadau i'r wasg ac erthyglau:

- [Erthygl ar Golwg360](#)
- [Fideo ar Facebook](#)
- Erthygl ar yr ymgyrch gan **BBC Cymru Fyw**
- [Post BROcast Ffestiniog ar Facebook](#)

Podlediadau a chyfryngau:

- [Podlediad Plannu Hedyn](#)
- [Spotify](#)
- **2 Ebrill** – Cyfweiliad ar raglen Shan Cothi [ar X/Twitter](#)

2. Tafarnau Cymunedol - Cefndir

Mae tafarnau cymunedol yn cynnig amrywiaeth o fuddion sy'n cyfrannu at les unigolion a'r gymuned gyfan. Mae'r buddion allweddol o dafarnau cymunedol yn cynnwys:

Rhyngweithio Cymdeithasol - Mae tafarnau cymunedol yn gweithredu fel hybiau gymdeithasol, gan ddod â phobl at ei gilydd a meithrin ymdeimlad o berthyn. Maent yn darparu lle i ffrindiau, cymdogion ac aelodau lleol i ymgynnull, cymdeithasu a meithrin perthnasoedd. Mae'r rhyngweithio cymdeithasol hwn yn helpu i frwydro yn erbyn unigrwydd ac arwahanrwydd, gan hybu iechyd meddwl a lles cyffredinol.

Cydllynt Cymunedol - Mae tafarndai cymunedol yn aml yn cynnal digwyddiadau a gweithgareddau sy'n cryfhau cysylltiadau cymunedol. Mae hyn yn creu cyfleoedd i bobl ddod at ei gilydd a dathlu eu diddordebau a'u hunaniaeth.

Effaith Economaidd - Mae tafarndai cymunedol yn chwarae rôl hanfodol wrth gefnogi'r economi leol. Maent yn creu cyfleoedd gwaith ac yn cynhyrchu incwm i aelodau staff, cyflenwyr a chontractwyr. Yn ogystal, gall tafarn gymunedol fod yn gatalydd i fusnesau eraill trwy ddenu cwsmeriaid ac ymwelwyr i'r ardal.

Iaith - Gall tafarnau cymunedol yng Nghymru chwarae rôl arwyddocaol wrth hyrwyddo'r iaith Gymraeg a chefnogi ei defnydd o fewn y gymuned leol e.e. arwyddion a bwydlenni dwyieithog, digwyddiadau a difyrion Cymraeg, dosbarthiadau neu grwpiau sgwrsio i ddysgwyr, hyrwyddo llenyddiaeth a chelfyddydau Cymraeg. Drwy gofleidio a hyrwyddo'r iaith Gymraeg yn frwdfrydig, gall tafarnau cymunedol ddod yn ganolfan i'r gymuned Gymraeg, gan greu cyfleoedd i ddefnyddio'r iaith, meithrin balchder yn yr iaith Gymraeg, a chyfrannu at ei chadwraeth a'i thwf.

Treftadaeth Ddiwylliannol - Mae gan lawer o dafarnau cymunedol hanes cyfoethog a arwyddocâd diwylliannol yn eu hardaloedd. Yn aml maent yn ymgorffori ymdeimlad o draddodiad a nostalgia, gan weithredu fel cyswllt â'r gorffennol. Mae cadw a chynnal yr sefydliadau hyn yn helpu i ddiogelu treftadaeth leol ac yn sicrhau y gall cenedlaethau'r dyfodol werthfawrogi a dysgu o hanes eu cymuned. Mae tafarnau cymunedol hefyd yn ffordd o hyrwyddo a dathlu cerddoriaeth Gymraeg.

Cyfleusterau Lleol - Mae tafarnau cymunedol yn darparu gwasanaethau y tu hwnt i gynnig diodydd. Mae hyn yn cynnwys digwyddiadau, gweithgareddau cymdeithasol neu gynnig llefydd i glybiau, cymdeithasau neu grwpiau gyfarfod. Mae'r amrywiaeth hon yn eu gwneud yn asedau gwerthfawr i'r gymuned, gan gynnig amrywiaeth o adnoddau a gwasanaethau mewn un lleoliad.

Cefnogaeth i Gynhyrchwyr Lleol - Yn aml, mae tafarnau cymunedol yn rhoi blaenoriaeth i ffynonellau cynnyrch yn lleol. Gallant gydweithio â bragdyddion, distyllwyr a chynhyrchwyr bwyd lleol, gan gefnogi'r economi leol a hyrwyddo cynladwyedd. Gall y pwyslais hwn ar ffynonellau lleol hefyd gyfrannu at ymdeimlad gwell o falchder cymunedol a chysylltiad.

Mannau Diogel a Chynhwysol - Mae tafarnau cymunedol yn ymdrechu i greu amgylcheddau croesawgar sy'n hygyrch i bob aelod o gymdeithas. Yn aml, maent yn darparu ar gyfer ystod amrywiol o oedranau, cefndiroedd a diddordebau, gan sicrhau bod pawb yn teimlo'n gyfforddus ac yn gynhwysol. Mae'r cynhwysiad hwn yn meithrin ymdeimlad o gydlyniant cymunedol ac yn hyrwyddo cydraddoldeb cymdeithasol.

I grynhoi, mae tafarnau cymunedol yn mynd y tu hwnt i wasanaethu diodydd ac yn gweithredu fel angorau cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd pwysig yn eu cymunedau. Maent yn darparu mannau ar gyfer rhyngweithio cymdeithasol, yn cyfrannu at economïau lleol, yn cadw treftadaeth ddiwylliannol, ac yn hyrwyddo cydlyniant cymunedol, oll wrth gefnogi cynhyrchwyr lleol ac yn cynnig amrywiaeth o gyfleusterau a gwasanaethau i drigolion. Mae hyn yn sicrhau'n wir am yr Yr Wynnes ac mae'n allweddol bod y dafarn yn parhau fel canolfan gymunedol bwysig i'r ardal.

3. Ein Cynlluniau

Bydd Yr Wynnes yn cael ei ddatblygu fel man croesawgar, hygyrch a hyblyg ei ddefnydd, gan ddarparu:

- Tafarn draddodiadol wedi'i hadnewyddu gyda seddi dan do ac yn yr awyr agored
- Ardal gaffi ar gyfer defnydd teuluoedd, preswylwyr hŷn a grwpiau cymunedol yn ystod y dydd
- Cegin fasnachol sy'n gweini bwyd o ffynonellau lleol
- Lleoliad ar gyfer cerddoriaeth fyw, digwyddiadau celfyddydol a threftadaeth
- Canolfan ar gyfer gweithgareddau cymdeithasol a diwylliannol dwyieithog
- Cyfleoedd ar gyfer gwirfoddoli, hyfforddiant a chyflogaeth leol

- Man cyfarfod cymdeithasol i leihau unigedd a gwella lles
- Ystafelloedd hostel o ansawdd uchel

Bydd cynlluniau'n cael eu datblygu mewn partneriaeth â'r gymuned a sefydliadau lleol eraill, gan sicrhau bod Yr Wynnes yn adlewyrchu dyheadau trigolion Manod ac yn ategu'r ddarpariaeth bresennol yn ardal ehangach Blaenau Ffestiniog. Y Model Busnes

Bydd Yr Wynnes Cyf yn gweithredu o dan fodel Cymdeithas Budd Cymunedol. Mae hyn yn golygu y bydd y busnes:

- Yn cael ei berchen gan gyfranddalwyr lleol gyda phleidlais gyfartal
- Yn ail-fuddsoddi elw yn y gymuned a datblygiad y dafarn
- Yn cael ei lywodraethu gan bwyllgor gwirfoddol a etholir o'r aelodaeth
- Yn cyflogi pobl leol ac yn cynnig cyfleoedd hyfforddiant a gwirfoddoli
- Yn gymwys i gynlluniau grant asedau cymunedol

Bydd y busnes yn cynhyrchu incwm drwy:

- Gwerthiant bwyd a diod
- Cynnal digwyddiadau a llogi ystafelloedd
- Dod yn glwb cartref i'r tîm pêl-droed amatur lleol sydd yn Adran Un Arfordir Gogledd Cymru
- Codi arian cymunedol a grantiau
- Partneriaethau posibl ar gyfer gwasanaethau lleol (e.e. clwb ieuenctid, cownter swyddfa bost)
- Llety hostel

Rhagwelir y bydd y llety hostel tair ystafell yn Blaenau Ffestiniog yn cynhyrchu incwm gros blyneddol o tua £59,400, yn seiliedig ar gyfradd nosweithiol gyfartalog o £25 y gwesteion ac amcangyfrif o 198 noson o feddiannaeth y flwyddyn ar gapasiti llawn (12 gwesteion). Gan ystyried amrywiadau tymhorol, tybir bod cyfradd meddiannaeth gyfartalog o 70% yn ystod y tymor uchel (Ebrill i Fedi) a 40% yn ystod y tymor isel (Hydref i Fawrth). Amcangyfrifir bod costau gweithredu—gan gynnwys cyfleustodau, glanhau, cynnal a chadw, yswiriant, marchnata, ffioedd archebu a threth y cyngor—yn £21,510 y flwyddyn. Mae hyn yn arwain at elw net rhagweladwy o tua £37,890 y flwyddyn, neu tua £3,157 y mis. Mae'r ffigurau hyn yn adlewyrchu dychweliad cadarn ar gyfer llety cyllideb-gyfeillgar, o gapasiti uchel mewn cyrchfan boblogaidd i dwristiaid, gyda photensial ychwanegol ar gyfer twf drwy brisio deinamig neu strategaethau meddiannaeth gwell.

Mae Blaenau Ffestiniog yn prysur ddod yn barth menter gymdeithasol oherwydd y dwysedd uchaf o fentrau cymdeithasol y pen o Antur Stiniog yn rhedeg atyniad i lawr y bryn, cwmni Opera iaith Gymraeg, menter sy'n cefnogi prosiectau Lles ac Amgylcheddol a llawer mwy. Bydd hyn yn rhywbeth a hyrwyddir gennym i bobl ei fwynhau a dysgu gan y mentrau hyn.

Mae Blaenau, gyda'i grynodiad ffyniannus o fentrau cymdeithasol, yn cynnig cyfle unigryw i ddatblygu ffurf newydd o dwristiaeth sy'n gweithredu fel ecosystem gynaliadwy. Gall y dull arloesol hwn ddenu ymwelwyr sy'n ceisio profiadau ystyrlon sy'n mynd y tu hwnt i weld golygfeydd traddodiadol.

Trwy drawsnewid Blaenau yn gyrchfan sy'n pwysleisio cyfrifoldeb cymdeithasol, cynaliadwyedd amgylcheddol a diwylliant lleol, gall greu cilfach yn y farchnad dwristiaeth sy'n apelio at deithwyr cydwybodol sy'n chwilio am brofiadau dilys a chyfoethog. Nid yn unig y mae'r dull hwn yn cefnogi'r economi leol ond hefyd yn meithrin profiad i ymwelwyr sy'n foddhaol ac yn gofiadwy.

Mae'r model hwn wedi profi'n gynaliadwy mewn mannau eraill yng Nghymru wledig, gan ddarparu gwydnwch yn erbyn pwysau economaidd trwy berchnogaeth leol a chyfrif incwm amrywiol.

2. Datblygiad y Prosiect Gadawodd cau'r Wynnes fwlch sylweddol yn y ddarpariaeth leol. Yn gynnar yn 2024, cychwynnodd trigolion lleol ymgyrch i archwilio perchnogaeth gymunedol. Cynhaliwyd arolwg

ymgynggori yn gynnar yn 2025 a dynnodd ymatebion o gyfanswm o 197 o aelwydydd a sefydliadau lleol (gweler adroddiad canlyniadau llawn yn Atodiad 1):

- 96% yn cefnogi'r syniad o berchnogaeth gymunedol
- Byddai 53% o'r ymatebwyr neu aelodau'r cartref yn defnyddio'r dafarn o leiaf yn wythnosol
- Cefnogaeth uchel i gerddoriaeth fyw (74%) a digwyddiadau cymdeithasol fel cwisiau a bingo (74%)
- Roedd dros hanner yr ymatebwyr yn cefnogi ardaloedd teuluol, ciniawau dydd Sul a bwyd gyda'r nos
- Mynegodd 124 o ymatebwyr barodrwydd i wirfoddoli gyda'r prosiect

Mae'r prosiect wedi cael ei siapio gan yr adborth hwn a bydd yn rhoi blaenoriaeth i nodweddion sydd â chefnogaeth gref gan y gymuned. Bydd y cam nesaf yn cynnwys y pryniant, datblygu cynlluniau pensaernïol, codi arian ar gyfer gwaith adnewyddu.

3. Angen am y Prosiect

Mae cau'r Wynnes wedi gadael Manod a'r ardal ehangach o Flaenau Ffestiniog heb leoliad cymunedol allweddol. Daw hyn ar adeg pan mae trigolion yn wynebu unigedd cymdeithasol uwch, anfantais economaidd a mynediad gostyngol at wasanaethau lleol.

Nid oes caffi, ychydig o leoedd cyfarfod anffurfiol, ac nid oes canolfan gymdeithasol ddwyieithog a redir yn lleol. Mae pobl leol yn awyddus i warchod ac ailddefnyddio'r dafarn fel cyfleuster i'r gymuned gyfan—preswylwyr hŷn, teuluoedd, siaradwyr Cymraeg a dysgwyr, a phobl sy'n wynebu unigrwydd.

Mae'r ymgynghoriad cymunedol wedi dangos cefnogaeth llethol i'r fenter hon, nid yn unig fel tafarn ond fel gofod deinamig, cynhwysol ar gyfer:

- Cerddoriaeth fyw a digwyddiadau
- Bwyd fforddiadwy, o ansawdd uchel
- Gwirfoddoli a chyflogaeth
- Gweithgaredd diwylliannol Cymraeg

Heb ymyrraeth, mae'r adeilad mewn perygl o ddirywio ymhellach a cholli'r cyfle i greu cyfleuster lleol ffyniannus. Bydd y prosiect yn diogelu ased cymdeithasol pwysig wrth gynhyrchu cyfleoedd economaidd, diwylliannol a chymdeithasol newydd.

4. Cyd-destun yr Ardal

Mae Manod yn gymuned o fewn Blaenau Ffestiniog, tref â threftadaeth ddiwydiannol gyfoethog wedi'i gwreiddio yn y diwydiant llechi. Mae'n gorwedd o fewn Parc Cenedlaethol Eryri a Thirwedd Treftadaeth y Byd UNESCO. Er gwaethaf y pwysigrwydd diwylliannol hwn, mae'r ardal yn wynebu lefelau uchel o amddifadedd a her economaidd.

Prif nodweddion:

- Canran uchel o siaradwyr Cymraeg
- Poblogaeth sy'n heneiddio a chyflogaeth leol gyfyngedig
- Colli gwasanaethau a siopau yn ystod y blynyddoedd diwethaf
- Lefelau uchel o unigedd cymdeithasol ac anghydraddoldebau iechyd

Mae Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru yn rhestru rhannau o'r ardal ymhlith y rhai mwyaf difreintiedig yng Nghymru. Ac eto mae Blaenau Ffestiniog hefyd â thraddodiad cryf o hunan-gymorth, balchder cymunedol a gweithgarwch diwylliannol.

Mae gan Yr Wynnes, a fu'n ganolfan i'r gymuned yn hanesyddol, y potensial i fod yn fan cyfarfod pwysig unwaith eto. Byddai ailagor y dafarn o dan berchnogaeth gymunedol yn cyd-fynd â nodau strategol cenedlaethol a lleol o ran adfywio, hyrwyddo'r iaith Gymraeg, cadwraeth ddiwylliannol, a iechyd a lles.

2. Cyllido

Fel menter newydd ei sefydlu, mae Yr Wynnes Cyfyngedig wedi llwyddo i sicrhau cyllid cychwynnol o Gronfa Grymuso Gwynedd i gomisiynu ymgynghorydd cynllunio busnes a phensaer i ddatblygu cynlluniau ar gyfer yr adeilad. Mae gan aelodau'r pwyllgor a sefydliadau cefnogi brofiad helaeth o sicrhau a rheoli cronfeydd grant ar gyfer mentrau a arweinir gan y gymuned.

Ar gyfer gwaith adfer cyfalaf rydym yn archwilio'r ffynonellau cyllid canlynol yn weithredol:

- Cronfa Adfywio Gwynedd (SPF)
- Cronfa Dreftadaeth y Loteri Genedlaethol (NLHF)
- Rhaglen Cyfleusterau Cymunedol (Llywodraeth Cymru)
- Cronfa Loteri Pobl a Lleoedd
- Rydym hefyd mewn trafodaethau gweithredol gyda'r Plunkett Foundation a Cwmpas.

Y pris prynu a gytunir ar gyfer y dafarn yw £110,000, ac rydym yn rhagweld tua £5,000 mewn costau cyfreithiol a phrynu cysylltiedig, bydd ein strategaeth yn sicrhau'r £115,000 sydd ei angen i sicrhau'r pryniant drwy Gronfa SPF Adfywio Gwynedd.

Yn seiliedig ar gynllun cost cychwynnol y pensaer, mae angen tua £500,000 ar gyfer adnewyddu. Bydd yr adnewyddiad yn cael ei ariannu drwy Gynnig Cyfranddaliad Cymunedol a chymysgedd o gyllid grant.

3. Ymgysylltu â Rhanddeiliaid

Bu ymgysylltu â rhanddeiliaid yn nodwedd graidd o'r prosiect hwn o'r cychwyn cyntaf.

1-2-25 diwrnod glanhau cymunedol roedd hyn yn bwysig i ddod at ei gilydd fel cymuned a chasglu sbwriel a dangos i'r gymuned y bydd cael menter leol yn helpu i sicrhau mwy o gyfleoedd i ddod at ei gilydd a sicrhau'r canlyniadau gorau i'r gymuned leol. Cyfarfodydd bwrdd ac ymweliadau ymchwil i dafarnau cymunedol Cymunedoli ar gyfer astudiaeth achos 24-2-25 noson ymgysylltu cymunedol yn rhannu barn a chofion 19-5-25 Cyfarfod cymunedol i gytuno ar bris

Rydym hefyd yn ymgysylltu â:

- Cyngor Tref Blaenau Ffestiniog
- Ysgolion lleol a gwasanaethau ieuenctid
- Cwmni Bro Ffestiniog
- Partneriaid celfyddydau a iechyd cymunedol
- Cymunedoli Cyf
- Tafarn yr Heliwr
- Iorwerth Arms
- Y Pengwern
- Ty'n Llan
- Y Plu
- Y Twr
- Y Ring
- Yr Eagles
- FAW
- Blaenau Amateurs
- Menter Môn

Bydd ymgynghoriad parhaus yn cael ei gynnal drwy gyfarfodydd cyhoeddus, llwyfannau ar-lein a fforwm partneriaid i sicrhau bod y prosiect yn esblygu gyda gofynion y gymuned. Mae'r grŵp wedi bod yn cynnal cyfathrebu ac ymgysylltu rheolaidd â'r gymuned i sicrhau bod y trigolion lleol yn gwneud penderfyniadau.

2. Disgwyliadau Incwm

Mae Yr Wynnes Manod Cyf yn disgwyl cynhyrchu incwm drwy:

- Gwerthiant Bar a Chaffi
- Diod, byrbrydau, prydau ysgafn, ciniawau Sul, nosweithiau thematig
- Digwyddiadau a Llogi Ystafell
- Cerddoriaeth fyw, digwyddiadau cymunedol, swyddogaethau preifat
- Llety Hostel
- 6–8 gwely, yn targedu cerddwyr a beicwyr yn ardaloedd Eryri a Thirwedd Llechi
- Masnach trwy'r flwyddyn gyda brig tymhorol yn y gwanwyn/haf
- Gweithgaredd Pop-Up a Phartner
- Darparwyr gwesteion, marchnadoedd cynnyrch, gwasanaethau ar y cyd (e.e. pwynt post)
- Rhagwelir y bydd incwm yn cynyddu'n raddol dros 3 mlynedd, gyda chyfran hostel a gweithgaredd digwyddiadau yn cynyddu wrth i enw da dyfu.

Ffynhonnell	Amcangyfrif
Gwerthiant Bar	£124,800
Pop-Ups tu allan	£1,200
Digwyddiadau Cerddorol	£6,000
Partion a disgos	£480
Caffi	£26,000
Hostel	£43,800
Cyfanswm	£202,280

Costau treuliau	Amcan
staffio	£65,635
Cyfleustodau a Chostau Gorbenion	£42,860
gweinyddiaeth ac arian tu chefn	£8,000
Cyfanswm	£116,495

Cynigion Cyfalaf

Bydd y prosiect cyfalaf yn trawsnewid Yr Wynnes yn ganolfan gymunedol fodern, hygyrch ac ynni-
effeithlon.

Bydd y prif weithiau cyfalaf yn cynnwys:

- Adnewyddu'r dafarn, caffi a chegin
- Trawsnewid llawr cyntaf i hostel bach
- Toiledau hygyrch a chyfleusterau teulu
- Uwchraddio inswleiddio, gwresogi a ffenestri
- Tirlunio allanol a seddi
- Gosodiadau, ffitiadau ac offer masnachol

Bydd y gwelliannau hyn yn creu gofod hyblyg a chynhwysol addas ar gyfer amrywiaeth o ddefnyddiau
cymunedol a masnachol.

Amcangyfrifir y bydd cyfanswm cost y gweithiau cyfalaf yn £500,000, gan gynnwys:

- Adnewyddu a gwaith adeiladu: £350,000
- Ffioedd proffesiynol (dylunio, cyfreithiol, arolygon): £75,000
- Gosodiadau, ffitiadau ac offer: £50,000
- Wrth gefn: £25,000

Bydd cyllid yn cael ei geisio gan y Loteri, Llywodraeth Cymru a Chynnig Rhannu Cymunedol:

Targed Cynnig Rhannu Cymunedol: £50,000

Cronfa CFP (Llywodraeth Cymru) - £300,000

Cronfa Loteri Pobl a Lleoedd - £100,000

Cronfa Treftadaeth Loteri - £50k

3. Costau Gweithredol

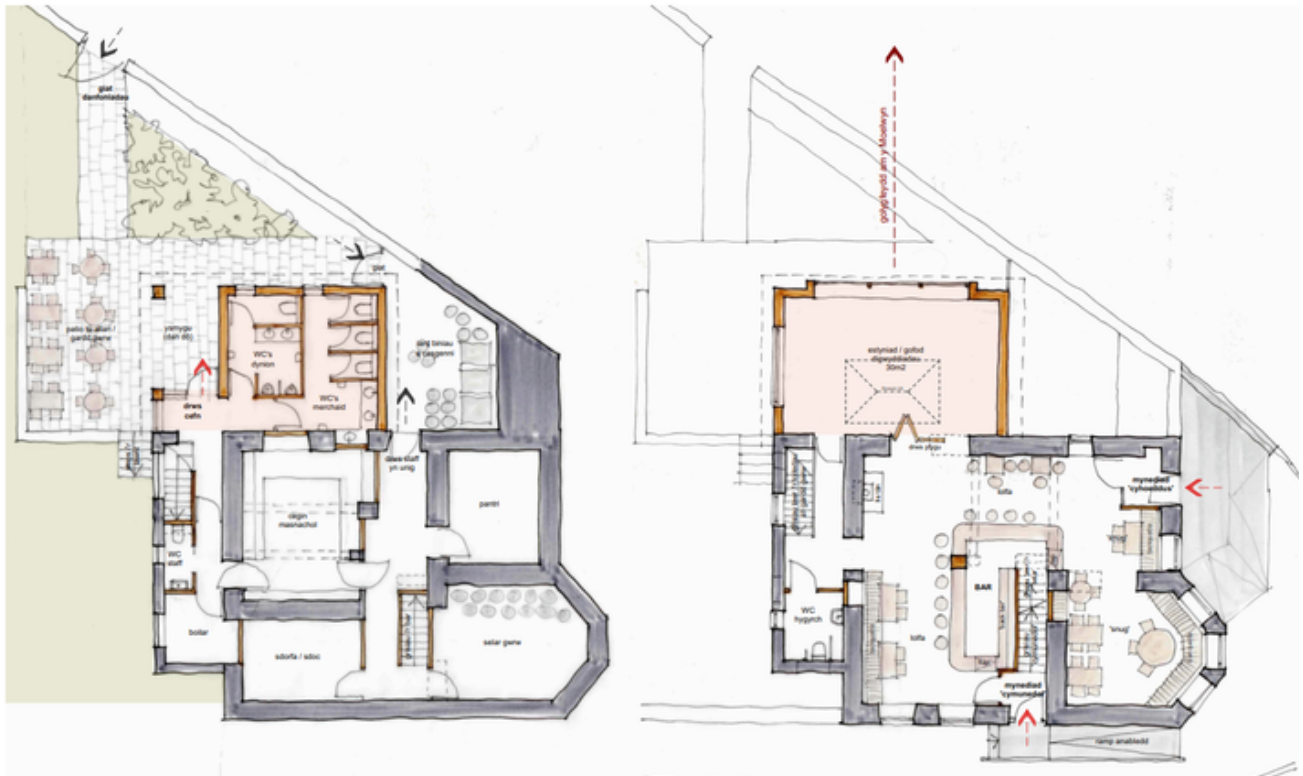
Amcangyfrifir y bydd costau gweithredol blynyddol yn cynnwys:

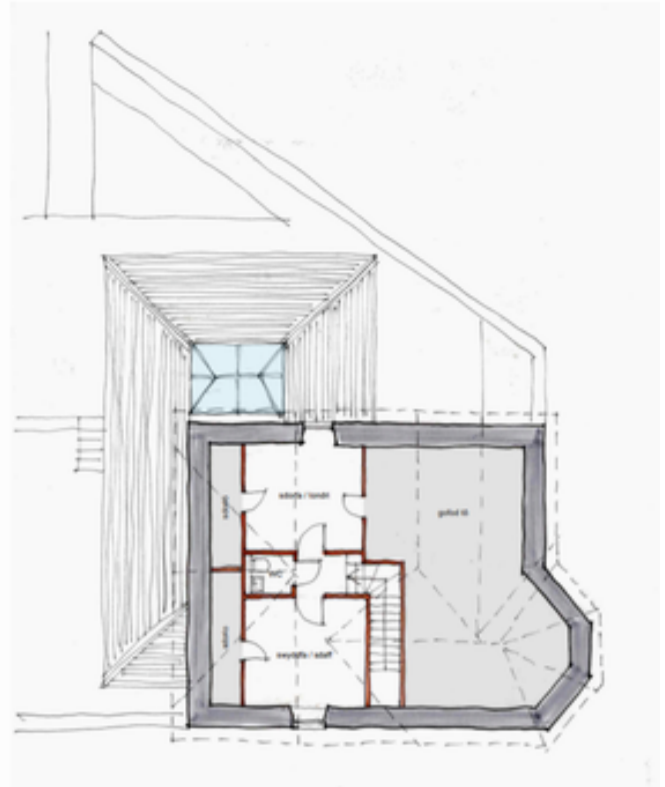
- Staffio (rheolwr, staff bar/caffi/hostel): £85,000*
- Stoc a chyflenwadau: £30,000
- Cyfleustodau: £12,000
- Yswiriant a thrwyddedu: £4,500
- Atgyweiriadau a chynnal a chadw: £7,000
- Marchnata a digwyddiadau: £5,000
- Gorddatblygiad a gweinyddiaeth: £3,500

Bydd mewnbwn gwirfoddol a rheoli costau yn allweddol i gynaliadwyedd cam cynnar. Bydd costau'n cael eu hadolygu'n rheolaidd a'u haddasu wrth i incwm sefydlogi.

TAFARN Y WYNNES, MANOD - syniadau ail-ddatblygu
SK.01 CYNLLUN LLAWR IS A GWAELOD BWRIEDIG - OPSIWN 1
graddfa 1:100 @ A3

dobson:owen
PENSIUR - ARCHITECTS





4. Amserlen

Dyma amserlen dangosol ar gyfer prosiect Yr Wynnes Manod:

2025

- Corffori Cymdeithas Budd Cymunedol
- Agor cyfrif banc
- Ymgynghoriad cymunedol
- Prynwriaeth adeilad
- Datblygu ceisiadau cyllido i ariannu adnewyddu
- Lansiad Cynnig Rhannu Cymunedol
- Caffael Yr Wynnes
- Dylunio manwl, cymeradwyo cynlluniau, a pharatoi cyn-contract

2026

- Dechrau'r gwaith adnewyddu cyfalaf a pharhau trwy gydol y flwyddyn

2027

- Cwblhau'r gwaith cyfalaf (Ch1)
- Recriwtio a hyfforddi staff
- Ailagor mawr o Yr Wynnes fel canolfan gymunedol
- Lansio rhaglenni hostel, tafarn, caffi a digwyddiadau

2028–2029

- Cyfuno a thyfu gwasanaethau
- Monitro cynaliadwyedd ariannol

- Ehangu partneriaethau, gwirfoddoli a rhaglenni cymunedol

2. Rheolaeth a Staff

Bydd Yr Wynnes Manod Cyf yn cael ei oruchwylio gan Bwyllgor Rheoli gwirfoddol a etholir o'r cyfranddalwyr cymunedol. Bydd y pwyllgor yn darparu arweinyddiaeth strategol, sicrhau cydymffurfiaid â rheoliadau llywodraethu ac ariannol, a goruchwylio gweithredu'r cynllun busnes.

Bydd rheolaeth weithredol yn cael ei dirprwyo i staff cyflogedig, gan gynnwys:

- Rheolwr Tafarn (llawn amser)
- – Yn gyfrifol am weithrediadau o ddydd i ddydd, goruchwylio staff, rheoli stoc, cydymffurfio â thrwyddedu, a gwasanaeth cwsmeriaid
- Cynorthwyr Bar a Chaffi (rhan-amser)
- – Cefnogi gwasanaeth bar, caffi a digwyddiadau
- Cynorthwydd Cegin/Cogydd (rhan-amser)
- – Cefnogi paratoi a darparu gwasanaeth bwyd

Wrth i'r busnes dyfu, gallai swyddi ychwanegol gael eu creu yn dibynnu ar alw a chyfraniad ariannol ar gael. Bydd cyfranogiad gwirfoddol yn parhau i fod yn hanfodol, gyda rolau mewn cefnogaeth digwyddiadau, garddio, allgymorth a chynnal a chadw.

Bydd hyfforddiant ar gael i aelodau'r pwyllgor mewn meysydd fel goruchwylio ariannol, ymgysylltu â'r gymuned, a diogelu i adeiladu gallu sefydliadol a sicrhau cynaliadwyedd hirdymor.

3. Dadansoddi Busnes a Rheoli Risg

Cryfderau

- Cefnogaeth gref gan y gymuned gyda 96% yn cefnogi'r fenter
- Gweledigaeth glir a ffocws sy'n seiliedig ar ymgynghoriad cadarn gyda'r gymuned
- Cyfleoedd ar gyfer ffrydiau incwm amrywiol (tafarn, caffi, hostel, digwyddiadau)
- Grŵp llywio profiadol gyda chysylltiadau â modelau tafarn cymunedol llwyddiannus
- Lleoliad strategol mewn ardal ddiwylliannol gyfoethog a hanesyddol arwyddocaol

Gwendidau

- Gallai cyflwr yr adeilad a chostau adnewyddu fod yn sylweddol
- Cronfeydd ariannol cyfyngedig ar gam cychwyn
- Dibyniaeth ar godi arian llwyddiannus a chymhorthdaliadau
- Bydd angen graddio gallu gwirfoddol i gefnogi gweithrediadau estynedig

Cyfleoedd

- Llety hostel ar y llawr cyntaf i ddenu refeniw twristiaeth
- Galw am ddigwyddiadau cymdeithasol a diwylliannol yn Blaenau Ffestiniog
- Cydweithio gyda artistiaid lleol, ysgolion a grwpiau treftadaeth
- Hyrwyddo'r Gymraeg fel ased cymunedol unigryw
- Modelu ar ddulliau profi o dafarnau cymunedol eraill yng Ngwynedd a Chymru

Bygythiadau

- Costau ynni/deunyddiau cynyddol yn effeithio ar adnewyddu a gweithrediadau
- Ansicrwydd economaidd yn effeithio ar incwm gwario
- Blinder gwirfoddol neu ymgysylltiad cyfyngedig dros amser
- Anhawster recriwtio a chadw staff o safon mewn ardal wledig

Mae'r pwyllgor yn cydnabod bod darparu prosiect tafarn a hostel dan arweiniad cymunedol yn cynnwys nifer o risgiau. Mae'r rhain wedi'u hasesu ac mae strategaethau lliniaru wedi'u nodi:

Peryglon Allweddol a Lliniaru

- Methu â sicrhau cyllid cyfalaf
 - Gwneud cais at sawl cyllidwr gyda phosibiliadau ar gamau
 - Cynnig Rhannu Cymunedol i ddangos ymrwymiad a darparu cyllid cyfatebol ar gyfer gwaith adnewyddu.
- Oedi mewn adnewyddu
 - Penodi rheolwr prosiect a chontractwyr profiadol
 - Adroddiadau rheolaidd a goruchwyliaeth o'r Pwyllgor
- Perfformiad gwael mewn masnachu
 - Tybiaethau ariannol cadw
 - Buddsoddi mewn marchnata a chreu partneriaethau
- Blinder gwirfoddol
 - Rolau clir, systemau rota, ymgysylltiad rheolaidd a digwyddiadau cydnabyddiaeth
- Anhawster wrth recriwtio/cadw staff
 - Cynnig amodau da, hyfforddiant a diwylliant cefnogol
- Chwyddiant cost (cyfleustodau, deunyddiau)
 - Cynnwys wrth gefn mewn cyllidebau
 - Ceisio gwelliannau effeithlonrwydd ynni o'r cychwyn

Bydd cofrestr risg lawn yn cael ei datblygu yn ystod y cam cyn-datblygiad ac yn cael ei hadolygu'n chwarterol ar ôl agor.

4.Gwerthusiad Ariannol

Mae'r model ariannol ar gyfer Yr Wynnes yn seiliedig ar amcangyfrif gofalus ond realistig o incwm a gwariant, wedi'i lywio gan ymgynghoriad cymunedol, mentrau cymharol a chysylltiad cynnar â chyllidwyr.

Tybiaethau Allweddol:

- Prynir Yr Wynnes am £110,000
- Cynllunir gwaith cyfalaf o £500,000 i ddechrau yn 2026 a'i gwblhau y flwyddyn honno
- Bydd y dafarn yn agor yn Ch1 2027 gyda masnachu yn adeiladu dros 12–24 mis
- Bydd yr hostel yn gweithredu 8 gwely ar gyfartaledd o 60% ym flwyddyn 1, gan dyfu i 75% erbyn blwyddyn 3
- Gosodir ymylon bwyd a diod ar 55% o elw gros
- Mae costau staffio yn adlewyrchu tîm craidd o 3.5–4.0 FTE
- Mae cyfleustodau, cynnal a chadw a chostau rhedeg yn cael eu meincnodi yn erbyn lleoliadau gwledig tebyg

Crynodeb Rhagolwg Blwyddyn 1 (2027):

- Cyfanswm Incwm: £175,000 (bar, caffi, hostel, digwyddiadau)
- Cyfanswm Costau Gweithredu: £160,000
- Gweddill Net: £15,000

Blwyddyn 2 (2028):

- Rhagwelir y bydd incwm yn cynyddu i £205,000
- Gweddill Net: £30,000

Blwyddyn 3+ (2029–2030):

- Twf parhaus mewn incwm hostel a digwyddiadau
- Cynyddodd cyfraniad gwirfoddolwyr a phartneriaethau cymunedol
- Rhoddir gweddilliannau disgwylidig yn ôl i gynnal adeilad a chynyddu rhaglenni

Bydd llif arian yn y blynyddoedd cynnar yn cael ei gefnogi trwy gyllid refeniw grant, cynnig cyfranddaliadau cymunedol, a chronfeydd wrth gefn a gadwyd. Bydd rheolaethau ariannol, monitro cyllideb rheolaidd, ac adrodd chwarterol yn sicrhau tryloywder a chynaliadwyedd.

Mae dadansoddiad sensitifrwydd yn dangos y byddai'r busnes yn parhau'n hyfyw hyd yn oed gyda gostyngiad o 15% mewn incwm trwy addasu lefelau staffio a gweithgaredd.

5. Strwythur Sefydliadol

Bydd strwythur llywodraethu a gweithredol Yr Wynnes Manod Cyf yn cynnwys:

Cyfranddaliwyr Cymunedol

- Mae gan bob aelod un bleidlais waeth beth fo maint y gyfranddaliad
- Yn ethol y Pwyllgor Rheoli yn y Cyfarfod Cyffredinol Blynyddol

Pwyllgor Rheoli

- 7–10 o bobl leol yn cael eu hethol yn flynyddol
- Yn darparu cyfeiriad strategol, goruchwyllo cyllid, a chydymffurfiaeth
- Is-grwpiau ar gyfer cyllid, AD, ymgysylltu cymunedol a chodi arian

Tîm Staff

- Dan arweiniad Rheolwr y Dafarn, gyda chefnogaeth staff rhan-amser mewn gweithrediadau bar, cegin a hostel
- Cefnogaeth rheoli llinell a AD a ddarperir gan y pwyllgor

Gwirfoddolwyr

- Yn cefnogi digwyddiadau, cynnal a chadw, marchnata, garddio a chyrraedd cymunedol
- Hyfforddiant a chydabyddiaeth yn cael eu cynnig i wella cadw a chyfranogiad

Mae'r strwythur yn darparu atebolrwydd democrataidd tra'n sicrhau rheolaeth broffesiynol o ddydd i ddydd. Wrth i'r sefydliad dyfu, gallai rolau staff ychwanegol neu wasanaethau proffesiynol allanol (e.e. cyflogres, cyngor cyfreithiol) gael eu cyflwyno.

18. Casgliad

Mae adferiad Yr Wynnes yn cynrychioli mwy na dim ond ailagor tafarn - mae'n gam beiddgar a hanfodol tuag at adfywio bywyd cymunedol ym Manod. Trwy'r Cynllun Busnes hwn, rydym wedi gosod llwybr perswadiol a dichonadwy ar gyfer trawsnewid adeilad sydd wedi cau ac heb ei ddefnyddio yn ganolfan gymunedol ffyniannus, ddwyieithog.

Mae ein dull wedi'i wreiddio mewn balchder lleol, cynhwysiant cymdeithasol, treftadaeth ddiwylliannol, a gwytnwch economaidd. Wedi'i gefnogi gan weledigaeth glir, cefnogaeth gymunedol llethol, a model gweithredol cadarn, mae Yr Wynnes Manod Cyf wedi'i leoli'n dda i ddarparu effaith barhaol ar gyfer Manod a'r ardal ehangach o Flaenau Ffestiniog.

Rydym yn barod i weithredu gyda'n gilydd, ac gyda chefnogaeth cyllidwyr, partneriaid a'r cyhoedd, byddwn yn dod ag Yr Wynnes yn ôl yn fyw fel beacon o berchnogaeth gymunedol ac adnewyddu.

y wynnes

Business plan



Our Tavern
Our Community
Our Future

1. Executive Summary

Yr Wynnes Cyfyngedig is a new Community Benefit Society formed in April 2025, in response to the closure of Yr Wynnes, a historic pub and community anchor in Manod, Blaenau Ffestiniog. This Business Plan sets out our proposal to acquire, restore and reopen Yr Wynnes as a community-owned asset, serving the cultural, social, economic and linguistic needs of our area.

Our vision is to restore Yr Wynnes as a vibrant, bilingual, and community-owned hub at the heart of Manod - where people of all ages feel welcome, valued and connected. It will be a place to meet friends, celebrate local culture, promote the Welsh language, and support wellbeing, inclusion and resilience.

We will create a thriving, self-sustaining enterprise that provides local employment, promotes tourism, and delivers social, cultural and economic value for Blaenau Ffestiniog and the surrounding area.

Our plan builds on the successful model of other community pubs in Gwynedd (e.g. Pengwern, Ty'n Llan, Y Plu, Yr Heliwr, Yr Eagles, Y Fic) and reflects the unique industrial heritage and community spirit of Ffestiniog.

We will seek grant support to realise this vision and launch a community share offer.

1. Introduction

2.1 Aim of Business Plan

This Business Plan sets out the case for the community purchase and redevelopment of Yr Wynnes in Manod as a thriving, bilingual, and community-owned enterprise. It outlines the background to the project, our shared vision, and the practical steps needed to achieve it—including governance, funding, operations, and long-term sustainability.

The plan is based on extensive local consultation and draws on the successful experience of other community pubs across Wales. It is intended to guide the development of Yr Wynnes Cyf over the five-

year period 2025–2029, providing a roadmap for growth, impact, and resilience in service to the community.

1. Yr Wynnes – It's History and Heritage

Yr Wynnes has stood as a familiar landmark in the Manod community for generations, the pub closed over 8 years ago and has been empty since. Though exact records vary, it is understood to have served the people of Blaenau Ffestiniog and the surrounding area throughout much of the 19th and 20th centuries, evolving from a traditional working man's pub into a beloved local meeting place.

The pub has long played a social and cultural role in Manod, welcoming everyone from quarrymen and railway workers to families and tourists. It has hosted music nights, celebrations, informal Welsh-language gatherings, and served as a space for neighbours to connect and unwind. Many residents recall the warm atmosphere, the stories told across the bar, and the vital role Yr Wynnes played in maintaining community spirit through both good times and hard times.

Though its doors are currently closed, the building remains a symbol of Manod's heritage and identity. This business plan seeks not only to reopen the pub, but to restore its role as a cornerstone of local life linking the past to the future with pride and purpose.

1. The Journey so Far

Yr Wynnes Cyfyngiedig was formed in April 2025, this was in response to the overwhelming support from the community to purchase the pub and to run it as a community enterprise. To date we have achieved the following:

23-9-24- Concerns about future of Yr Wynnes and small group come together to discuss holding public meeting on 3-10

3rd October - Initial public meeting held, 65 in attendance, full support to proceed with campaign to try to purchase Yr Wynnes as a community.

Successful application to Grymuso Gwynedd for £15,000

1-2-25 community clean up day this was important to come together as a community and do a litter pick Board meetings and research visits to Cymunedoli community taverns for case study 24-2-25 community engagement evening sharing opinions and memories 19-5-25 Community meeting to agree on a price

Press releases and articles:

<https://golwg.360.cymru/newyddion/cymru/2164181-wynnes><https://www.facebook.com/watch/?v=1285089535711991>Article on the campaign by BBc Cymru'n Fyw
[https://www.facebook.com/BROcastFfestiniog/posts/pfbid02KRME98f5j14nZtGizPExpokKGiwA6KWwc5oVdt1qhT7b4hM7wziqCPjL5BcXGYNEI?_cft__\[0\]=AZUcenyV-ylzwEv0glxrkJT4rA2ZKXGmHYAjp_joimvzP6csW_leHsbDdhxRvuwsCcMBjV5vrMtooBsG4Bk_rY9IEEXdnh3nrWGZwlkUf_A4jS6Er-xaMFrdz5ZwyyUtl6lPGSFyWzxmjCbU3X-WdnvwS1-gPdKT3HBptVHy7fzeXAunjrhLUJB_0dJbrXumEE&__tn__=-UK-R](https://www.facebook.com/BROcastFfestiniog/posts/pfbid02KRME98f5j14nZtGizPExpokKGiwA6KWwc5oVdt1qhT7b4hM7wziqCPjL5BcXGYNEI?_cft__[0]=AZUcenyV-ylzwEv0glxrkJT4rA2ZKXGmHYAjp_joimvzP6csW_leHsbDdhxRvuwsCcMBjV5vrMtooBsG4Bk_rY9IEEXdnh3nrWGZwlkUf_A4jS6Er-xaMFrdz5ZwyyUtl6lPGSFyWzxmjCbU3X-WdnvwS1-gPdKT3HBptVHy7fzeXAunjrhLUJB_0dJbrXumEE&__tn__=-UK-R)Podcast -

<https://ypod.cymru/podlediadau/plannu-hedyn?id=plannu-hedyn>

https://open.spotify.com/episode/2tgrZ2PJo9ad3y6aOhLA30?si=WpS90P_BTtKlcfXH0YJFdw

2 April Bore cothi radio interview <https://x.com/RealShanCothi/status/1907376020098814151>

1. **Community Pubs - Background**

Community pubs offer a variety of benefits that contribute to the well-being of individuals and the community as a whole, key benefits of community pubs include:

Social Interaction - Community pubs act as social hubs, bringing people together and fostering a sense of belonging. They provide a place for friends, neighbours and local residents to gather, socialize and build relationships. This social interaction helps to combat loneliness and isolation, promoting mental health and overall well-being.

Community Cohesion - Community pubs often host events and activities that strengthen community ties. This creates opportunities for people to come together and celebrate their interests and local identity.

Economic Impact - Community pubs play a vital role in supporting the local economy. They create employment opportunities and generate income for staff members, suppliers and contractors. In addition, community pubs can be a catalyst for other businesses by attracting customers and visitors to the area.

Language - Community pubs in Wales can play a significant role in promoting the Welsh language and supporting its use within the local community e.g. bilingual signs and menus, Welsh events and entertainment, classes or chat groups for learners, promoting Welsh literature and arts. By enthusiastically embracing and promoting the Welsh language, community pubs can become a hub for the Welsh community, creating opportunities to use the language, foster pride in the Welsh language, and contribute to its preservation and growth.

Cultural Heritage - Many community pubs have a rich history and cultural significance in their areas. They often embody a sense of tradition and nostalgia, acting as a link to the past. Preserving and maintaining these institutions helps to protect local heritage and ensures that future generations can appreciate and learn from the history of their community. Community pubs are also a means of promoting and celebrating Welsh music.

Local Facilities - Community pubs often provide services beyond serving drinks. This includes events, social activities or offering places for clubs, associations or groups to meet. This range makes them valuable assets to the community, offering a range of resources and services in one location.

Support for Local Producers - Community pubs often prioritize sourcing produce locally. They can collaborate with nearby breweries, distilleries and food producers, supporting the local economy and promoting sustainability. This emphasis on local sourcing can also contribute to a greater sense of community pride and connection.

Safe and Inclusive Spaces - Community pubs strive to create welcoming environments that are accessible to all members of society. They often cater for a diverse range of ages, backgrounds and interests, ensuring that everyone feels comfortable and included. This inclusion fosters a sense of community cohesion and promotes social equality.

In summary, community pubs go beyond serving drinks and act as important social, cultural and economic anchors in their communities. They provide spaces for social interaction, contribute to local economies, preserve cultural heritage, and promote community cohesion, all while supporting local producers and offering various facilities and services to residents. This is definitely true of the Yr Wynnes and it is key that the pub continues as an important community hub for the area.

1. Our Plans

Yr Wynnes will be developed as a welcoming, accessible and multi-use space, providing:

- A refurbished traditional pub with indoor and outdoor seating
- A café area for daytime use by families, older residents and community groups
- A commercial kitchen serving locally sourced food
- A venue for live music, arts and heritage events
- A hub for bilingual social and cultural activity
- Opportunities for volunteering, training and local employment
- A social meeting place to reduce isolation and improve well-being
- High quality hostel rooms

Plans will be developed in partnership with the community and other local organisations, ensuring Yr Wynnes reflects the aspirations of Manod's residents and

complements existing provision in the wider Blaenau Ffestiniog area.

The Business Model

Yr Wynnes Cyf will operate under a Community Benefit Society model. This means the business will:

- Be owned by local shareholders with an equal vote
- Reinvest profits into the community and pub development
- Be governed by a volunteer committee elected from the membership
- Employ local people and offer training and volunteering opportunities
- Be eligible for community asset grant schemes

The business will generate income through:

- Sales of food and drink
- Hosting events and room hire
- Becoming a clubhouse for the local amateur football which are North Wales Coast Division One
- Community fundraising and grants
- Potential partnerships for local services (e.g. youth club, post office counter)
- Hostel accommodation

The 3-bedroom hostel accommodation in Blaenau Ffestiniog is projected to generate an annual gross income of approximately £59,400, based on an average nightly rate of £25 per guest and an estimated occupancy of 198 nights per year at full capacity (12 guests). Taking into account seasonal variations, the average occupancy rate is assumed to be 70% during the high season (April to September) and 40% during the low season (October to March). Operating expenses—including utilities, cleaning, maintenance, insurance, marketing, booking fees, and council tax—are estimated at £21,510 annually. This results in a projected net profit of approximately £37,890 per year, or around £3,157 per month. These figures reflect a solid return for a budget-friendly, high-capacity accommodation in a popular tourist destination, with additional potential for growth through dynamic pricing or improved occupancy strategies.

Blaenau is a

The Ffestiniog is fast becoming a social enterprise zone due to the highest density of social enterprises per capita per head from Antur Stiniog running a downhill attraction, a Welsh language Opra company, an enterprise which supports Welfare and Environmental projects and much much more. This will be something we promote for people to enjoy and learn from these enterprises.

Blaenau, with its thriving concentration of social enterprises, presents a unique opportunity to develop a new form of tourism that functions as a sustainable ecosystem. This innovative approach can attract visitors seeking meaningful experiences that go beyond traditional sightseeing.

By transforming Blaenau into a destination that emphasizes social responsibility, environmental sustainability, and local culture, it can carve out a niche in the tourism market that appeals to conscientious travelers seeking authentic and enriching experiences. This approach not only supports the local economy but also fosters a visitor experience that is both rewarding and memorable.

This model has proven sustainable elsewhere in rural Wales, providing resilience against economic pressures through local ownership and diversified income.

1. Development of the Project

The closure of Yr Wynnnes left a significant gap in local provision. In early 2024, local residents initiated a campaign to explore community ownership. A consultation survey conducted in early 2025 drew responses from a total of 197 households and local organisations (see full results report in **Appendix 1**):

- 96% supported the idea of community ownership
- 53% of respondents or household members would use the pub at least weekly
- High support for live music (74%) and social events like quizzes and bingo (74%)
- Over half of respondents supported family areas, Sunday lunches, and evening food
- 124 respondents expressed willingness to volunteer with the project

The project has been shaped by this feedback and will prioritise features with strong community backing. The next phase will involve the purchase, development of architect plans, fundraising for renovation works.

1. Need for the Project

The closure of Yr Wynnnes has left Manod and the wider Blaenau Ffestiniog area without a key community venue. This comes at a time when residents face heightened social isolation, economic disadvantage, and reduced access to local services.

There is no café, few informal meeting places, and no locally run bilingual social hub. Local people are eager to protect and repurpose the pub as a facility for the whole community—older residents, families, Welsh speakers and learners, and people facing loneliness.

The community consultation has demonstrated overwhelming support for this initiative, not only as a pub but as a dynamic, inclusive space for:

- Live music and events
- Affordable, quality food
- Volunteering and employment
- Welsh cultural activity

Without intervention, the building is at risk of further deterioration and the opportunity to create a thriving local facility will be lost. The project will safeguard an important social asset while generating new economic, cultural and social opportunities.

1. Area Context

Manod is a community within Blaenau Ffestiniog, a town with a rich industrial heritage rooted in the slate industry. It lies within the Eryri National Park and the

UNESCO World Heritage Slate Landscape. Despite this cultural significance, the area faces high levels of deprivation and economic challenge.

Key characteristics:

- High percentage of Welsh speakers
- Ageing population and limited local employment
- Loss of services and shops in recent years
- High levels of social isolation and health inequalities

The Welsh Index of Multiple Deprivation ranks parts of the area among the most deprived in Wales. Yet Blaenau Ffestiniog also has a strong tradition of self-help, community pride, and cultural activism.

Yr Wynnes, historically a central gathering point, has the potential to once again be a beacon of local resilience. Reopening the pub under community ownership would align with national and local strategic goals around regeneration, Welsh language promotion, cultural preservation, and health and wellbeing.

1. Funding

As a newly established initiative, Yr Wynnes Cyfyngiedig succeeded in securing start-up funding from the Grymuso Gwynedd Fund to commission a business planning consultant and architect to develop plans for the building. Members of the committee and supporting organisations have extensive experience in securing and managing grant funds for community-led initiatives.

For the capital restoration work we are actively exploring the following funding sources:

- Gwynedd Regeneration Fund (SPF)
- National Lottery Heritage Fund (NLHF)
- Community Facilities Programme (Welsh Government)
- Lottery People and Places Fund
- We are also in active discussions with Plunkett Foundation and Cwmpas.

The agreed purchase price for the pub is **£110,000**, we foresee around **£5,000** in legal and associated purchase costs, our strategy will secure the **£115,000** needed to secure the purchase through the Gwynedd Regeneration SPF Fund.

Based on the architect's initial cost plan, around **£500,000** is needed for refurbishment. The refurbishment will be financed through a Community Share Offer and a mix of grant funding.

1. Stakeholder Engagement

Stakeholder engagement has been a core feature of this project from the outset.

1-2-25 community clean up day this was important to come together as a community and do a litter pick and demonstrate to the community that having a local enterprise will help to ensure more opportunities to come together and ensure the best outcomes for the local community. Board meetings and research visits to Cymunedoli community taverns for case study 24-2-25 community engagement evening sharing opinions and memories 19-5-25 Community meeting to agree on a price

We are also engaging with:

- Blaenau Ffestiniog Town Council
- Local schools and youth services
- Cwmni Bro Ffestiniog
- Community arts and health partners
- Cymunedoli Cyf
- Tafarn yr Heliwr
- Iorwerth Arms
- Y Pengwern
- Ty'n Llan
- Y Plu
- Y Twr
- Y Ring
- Yr Eagles
- FAW
- Blaenau Amateurs
- Menter Mon

Ongoing consultation will be maintained through public meetings, online platforms and partner forums to ensure the project evolves with community needs. The group having been holding regular communication and engagement with the community to ensure that the local residents are decision makers.

1. **Income Expectations**

Yr Wynnes Manod Cyf expects to generate income through:

- Bar and Café Sales
 - Drinks, snacks, light meals, Sunday lunches, themed nights
 - Events and Room Hire
 - Live music, community events, private functions
 - Hostel Accommodation
 - 6–8 beds, targeting walkers and cyclists in Snowdonia and Slate Landscape areas
 - Year-round trade with seasonal peak in spring/summer
 - Pop-Up & Partner Activity
 - Guest caterers, produce markets, shared services (e.g. postal point)
 - Revenue is forecast to build gradually over 3 years, with hostel income and event activity increasing as reputation grows.
- Financial Projections (Annual)**
- **Revenue Streams:**

Source	Estimate
Bar Sales	£124,800
Outdoor Pop-Ups	£1,200
Music Events	£6,000
Parties/Discos	£480
Café Sales	£26,000
Hostel Revenue	£43,800
Total Income	£202,280

- **Expenses:**

Expense Category	Estimate
Staffing	£65,635
Utilities & Overheads	£42,860
Admin & Contingency	£8,000
Total Expenses	£116,495

- **Projected Surplus:** £85,785

Capital Proposals

The capital project will transform Yr Wynnes into a modern, accessible, and energy-efficient community hub.

Key capital works will include:

- Refurbishment of the pub, café and kitchen
- First-floor conversion to a small hostel

- Accessible toilets and family facilities
- Insulation, heating, and ventilation upgrades
- External landscaping and seating
- Fixtures, fittings, and commercial equipment

These improvements will create a flexible and inclusive space suitable for a range of community and commercial uses.

The estimated total cost of capital works is **£500,000**, including:

- Refurbishment & building works: £350,000
- Professional fees (design, legal, surveys): £75,000
- Fixtures, fittings & equipment: £50,000
- Contingency: £25,000

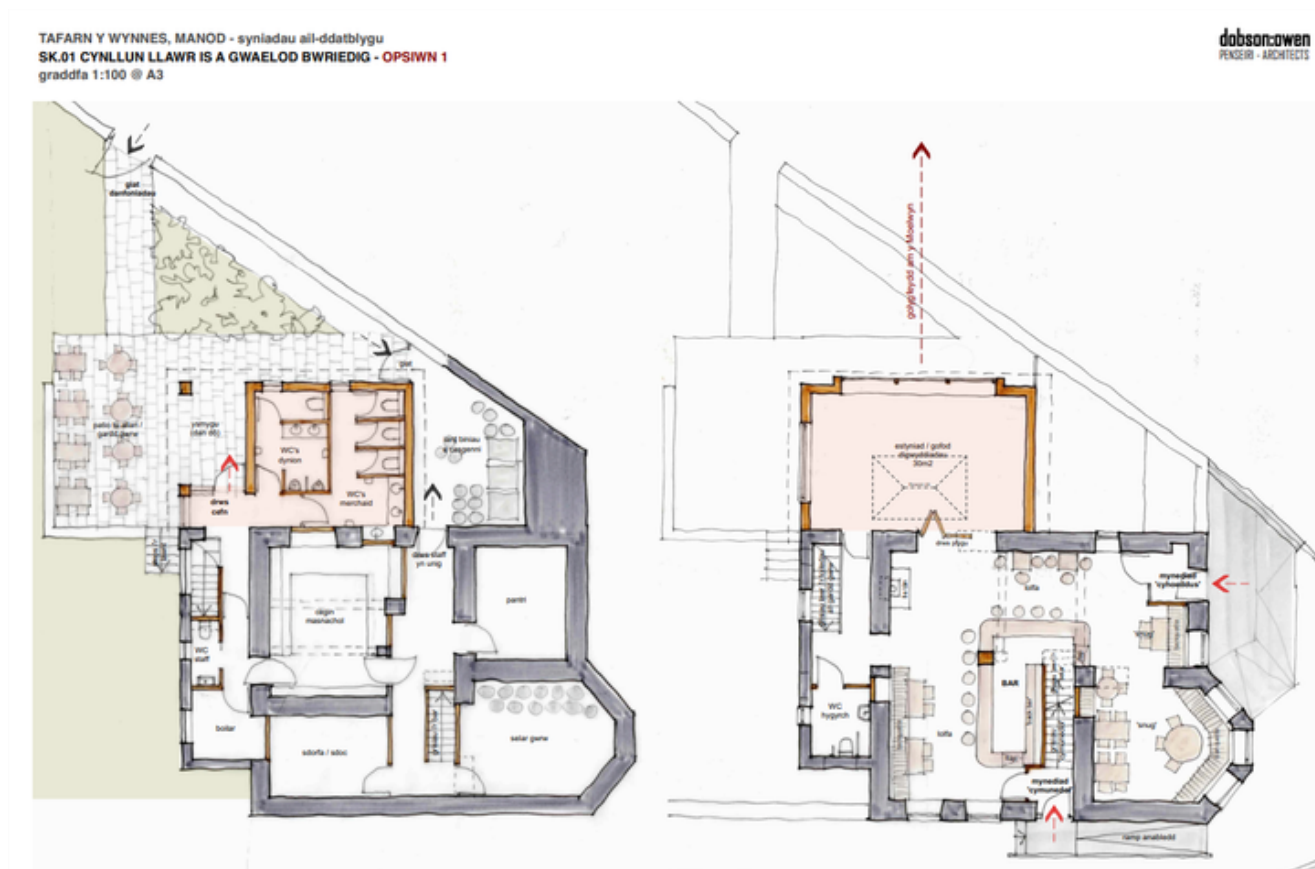
Funding will be sought from the Lottery, Welsh Government and a Community Share Offer:

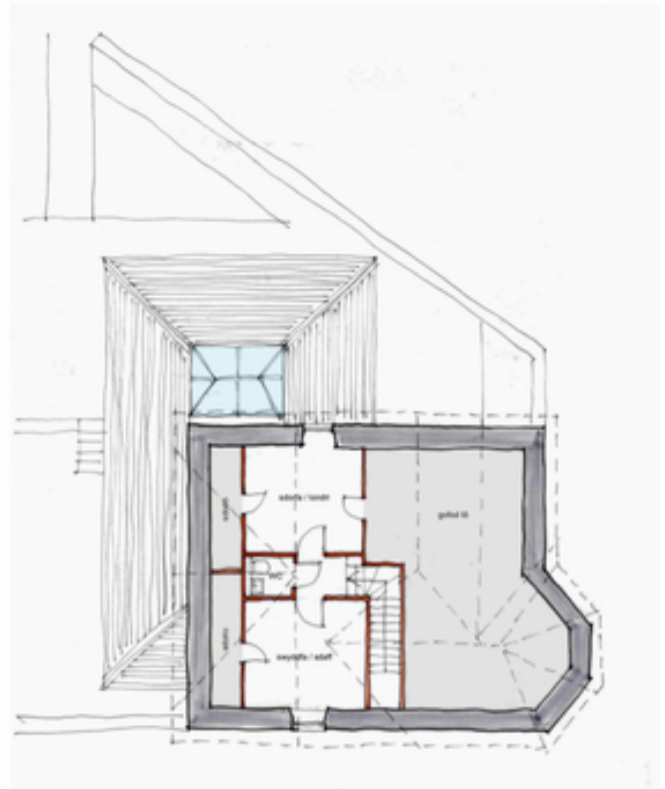
Community Share Offer Target: £50,000

CFP Fund (WG) - £300,000

Lottery People and Places Fund - £100,000

Heritage Lottery Fund - £50k





1. Operational Costs

Estimated annual operational costs will include:

- Staffing (manager, bar/café/hostel staff): £85,000*
- Stock and supplies: £30,000
- Utilities: £12,000
- Insurance and licensing: £4,500
- Repairs and maintenance: £7,000
- Marketing and events: £5,000
- Overheads and admin: £3,500

Volunteer input and cost control will be key to early-stage sustainability. Costs will be reviewed regularly and adjusted as income stabilises.

1. Timeline

The indicative timeline for the Yr Wynnes Manod project is as follows:

2025

- Incorporation of Community Benefit Society
- Open bank account
- Community consultation
- Building purchase
- Development of funding bids to finance renovation
- Launch of Community Share Offer
- Acquisition of Yr Wynnes
- Detailed design, planning approvals, and pre-contract preparations

2026

- Capital refurbishment works begin and continue throughout the year

2027

- Completion of capital works (Q1)
- Staff recruitment and training
- Grand reopening of Yr Wynnes as a community-owned hub
- Hostel, pub, café and event programming launched

2028–2029

- Consolidation and growth of services
- Financial sustainability monitoring
- Expansion of partnerships, volunteering and community programming

1. **Management & Staff**

Yr Wynnes Manod Cyf will be overseen by a volunteer Management Committee elected from the community shareholders. This committee will provide strategic leadership, ensure compliance with governance and financial regulations, and oversee the implementation of the business plan.

Operational management will be delegated to employed staff, including:

- **Pub Manager (full-time)** – Responsible for day-to-day operations, staff supervision, stock control, licensing compliance, and customer service
- **Bar and Café Assistants (part-time)** – Supporting bar, café, and event service
- **Kitchen Assistant/Cook (part-time)** – Supporting the preparation and delivery of food service

As the business grows, additional roles may be created depending on demand and available funding. Volunteer involvement will remain essential, with roles in event support, gardening, outreach and maintenance.

Committee members will be offered training in areas such as financial oversight, community engagement, and safeguarding to build organisational capacity and ensure long-term sustainability.

1. **Business Analysis & Risk Management**

Strengths

- Strong community support with 96% backing the initiative
- Clear and focused vision based on robust community consultation
- Opportunities for diverse income streams (pub, café, hostel, events)
- Experienced steering group with links to successful community pub models
- Strategic location in a culturally rich and historically significant area

Weaknesses

- Building condition and renovation costs may be substantial
- Limited financial reserves at start-up stage
- Reliance on successful fundraising and grant applications
- Volunteer capacity will need to scale to support expanded operations

Opportunities

- Hostel accommodation on the first floor to attract tourism revenue
- Demand for social and cultural events in Blaenau Ffestiniog

- Collaboration with local artists, schools, and heritage groups
- Promotion of the Welsh language as a unique community asset
- Modelled on proven approaches from other community pubs in Gwynedd and Wales
- *

Threats

- Rising energy/materials costs impacting refurbishment and operations
- Economic uncertainty affecting disposable income
- Volunteer fatigue or limited engagement over time
- Difficulty recruiting and retaining quality staff in a rural area

The committee recognises that delivering a community-led pub and hostel project carries a number of risks. These have been assessed and mitigation strategies identified:

Key Risks and Mitigations

- Failure to secure capital funding
 - Apply to multiple funders with phased options
 - Community Share Offer to demonstrate commitment and provide match funding for renovation work.
- Delays in refurbishment
 - Appoint experienced project manager and contractors
 - Regular reporting and oversight from Committee
- Underperformance on trading
 - Conservative financial assumptions
 - Investment in marketing and partnership building
- Volunteer burnout
 - Clear roles, rota systems, regular engagement and recognition events
- Difficulty in recruiting/retaining staff
 - Offer good conditions, training and supportive culture
- Cost inflation (utilities, materials)
 - Include contingency in budgets
 - Seek energy efficiency improvements from outset

A full risk register will be developed during the pre-development phase and reviewed quarterly post-opening.

1. Financial Appraisal

The financial model for Yr Wynnes is based on a cautious but realistic projection of income and expenditure, informed by community consultation, comparable ventures and early engagement with funders.

Key Assumptions:

- Yr Wynnes is purchased for £110,000
- Capital works of £500,000 are scheduled to commence in 2026 and be completed that year
- Pub opens Q1 2027 with trading building over 12–24 months
- Hostel operates 8 beds at 60% average annual occupancy in Year 1, growing to 75% by Year 3
- Food and drink margins set at 55% gross profit
- Staffing costs reflect a core team of 3.5–4.0 FTE
- Utilities, maintenance and running costs benchmarked against similar rural venues

Year 1 (2027) Summary Forecast:

- Total Income: £175,000 (bar, café, hostel, events)
- Total Operating Costs: £160,000
- Net Surplus: £15,000

Year 2 (2028):

- Income projected to increase to £205,000
- Net Surplus: £30,000

Year 3+ (2029–2030):

- Continued growth in hostel and event income
- Increased volunteer contribution and community partnerships
- Anticipated surpluses reinvested into building upkeep and programme expansion

Cash flow in early years will be supported through grant revenue funding, the community share offer, and retained reserves. Financial controls, regular budget monitoring, and quarterly reporting will ensure transparency and sustainability.

Sensitivity analysis indicates that even with a 15% drop in income, the business would remain viable through adjusting staffing and activity levels.

1. Organisational Structure

The governance and operational structure of Yr Wynnes Manod Cyf will consist of:

Community Shareholders

- Each member has one vote regardless of shareholding size
- Elects the Management Committee at the Annual General Meeting

Management Committee

- 7–10 local people elected annually
- Provides strategic direction, oversight of finances, and compliance
- Sub-groups for finance, HR, community engagement and fundraising

Staff Team

- Led by the Pub Manager, supported by part-time staff in bar, kitchen and hostel operations
- Line management and HR support provided by the committee

Volunteers

- Supporting events, maintenance, marketing, gardening and community outreach
- Offered training and recognition to enhance retention and engagement

The structure provides democratic accountability while ensuring professional day-to-day management. As the organisation grows, additional staff roles or external professional services (e.g. payroll, legal advice) may be introduced.

18. Conclusion

The restoration of Yr Wynnes represents more than the reopening of a pub - it is a bold and necessary step toward reviving community life in Manod. Through this Business Plan, we have laid out a compelling and viable path for transforming a closed and underused building into a thriving, bilingual community hub.

Our approach is rooted in local pride, social inclusion, cultural heritage, and economic resilience. Backed by a clear vision, overwhelming community support, and a sound operational model, Yr Wynnes Manod Cyf is well positioned to deliver lasting impact for Manod and the wider Blaenau Ffestiniog area.

We are ready to act together, and with the support of funders, partners and the public, we will bring Yr Wynnes back to life as a beacon of community ownership and renewal.