



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

IG > Genossenschaft - Konzeption, Betrieb & Kalkulationen

GRÜNDUNGSBERICHT GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Konzeption, Betrieb & Kalkulationen

Für die Sympathisanten & Sympathisantinnen, die zu Mitgliedern der Genossenschaft werden

Zu Händen der Gründungsversammlung und der Genossenschafterinnen und Genossenschafter





GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus Ein Kulturort von Baden für Baden

An die

- Genossenschafterinnen & Genossenschafter
- Sympathisantinnen & Sympathisanten
- die Gründungsversammlung der Genossenschaft Trudelhaus

Vorschlag Statuten & Gründungsunterlagen für die Genossenschaft Trudelhaus

Sehr geehrte Sympathisantin, sehr geehrter Sympathisant

Sie haben die Idee, das heutige Trudelhaus als Kulturort mit Kunst & Gastronomie zu erhalten, unterstützt. Nur durch diesen grossen ideellen und finanziellen Support ist möglich, was nun abgemacht ist:

- Die Stiftung Trudelhaus ist bereit, der Genossenschaft das Haus Obere Halde 36 zum Preis von 1,2 Mio. CHF zu verkaufen.
- Bis zur Wiedereröffnung sind sanfte Unterhaltsarbeiten von maximal 332'000 CHF am Haus geplant; es wird mit Architektur/Bauleitung versucht, nur die nötigsten Arbeiten auszuführen.
- **Sie und weitere nahestehende Personen haben Absichtserklärungen für Anteilscheine zu 2'000 CHF im Gesamtwert von 503'000 CHF zugesichert. Wir haben uns erlaubt, Ihnen/Euch mit diesem Schreiben einen Einzahlungsschein für die Zahlung des Anteilscheinkapitals zuzustellen. Nach Eingang der Zahlung erhalten alle eine Bestätigung über die Beteiligung.**
- Die Stiftung Abendrot, Pensionskasse aus Basel, hat das für den Kauf nötige Hypothekar-Darlehen in der Höhe von 900'000 CHF gesprochen (800'000 zu 2,50% + bei Bedarf 100'000 zu 3,50% Zins).
- Die Stiftung Hans-Trudel-Haus gewährt der Genossenschaft ein zinsfreies Darlehen von 200'000 CHF.
- Der Lotteriefonds des Kantons Aargau hat einen Betriebskredit in Aussicht gestellt; von der Stiftung Hans-Trudel-Haus kann der Betriebsbeitrag der Stadt Baden „voraussichtlich übernommen werden“. Diese Beiträge sichern der Genossenschaft zu Beginn die Finanzierbarkeit der Anlässe.
- Bis Ende Jahr wird die VISARTE.AARGAU den Kunstbetrieb organisieren und durchführen. Der Verein hat die vom Kuratorium des Kantons Aargau dafür benötigten Mittel.

So bleiben nach Bezahlung des Hauses Flüssige Mittel von 400'000 CHF übrig, die für den sanften Werterhalt des Hauses und die Betriebsaufnahme im Frühjahr 2012 bestimmt sind bzw. für die Rückzahlung von Darlehen verwendet werden (bei Nichtgebrauch). Wir versichern Ihnen und Euch: es wird nur soviel wie nötig gemacht um das Haus langfristig und kulturell nutzen zu können.

Die Initiative „ein Kulturort von Baden für Baden“ ist breit abgestützt und bestens verankert in der regionalen und überregionalen Kulturarbeit und Kulturförderung. Zudem sind langjährig erprobte Gastronomen engagiert, die an verschiedenen (schwierigen) Orten bewiesen haben, dass mit Engagement und Charisma ein Gastronomiebetrieb mit Erfolg betrieben werden kann. Die Initiantinnen und Initianten der IG Trudelhaus sowie weitere Personen haben eine ideelle und inhaltliche Unterstützung zugesichert. Als Botschafter/in stehen dem Vorstand weitere Personen zur Verfügung.

Die IG und die Gründungsversammlung haben provisorisch einen Vorstand bestellt, der die vorliegenden Unterlagen vorbereitete und sich an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2012 zur Wahl stellt:

Rahel Horisberger / rahel.horisberger@bluewin.ch – Steffi Kessler / steffi.kessler@gmx.ch – Adrian Rehmann / adrian.rehmann@bluewin.ch – Rolf Wagner / rolf.wagner@bd.zh.ch



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus Ein Kulturort von Baden für Baden

Voraussichtlich wird Melanie Borter die Genossenschaft als Geschäftsstelle führen und für Kommunikation und Administration operativ zuständig sein.

Wir danken Ihnen, dass die Idee Ihr Vertrauen gewonnen hat und versichern Ihnen einen sorgsamen Umgang mit Ihrem Anteilschein-Kapital.

Beste Grüsse von der IG/Genossenschaft Trudelhaus und im Namen des gesamten Vorstandes

Rolf Wagner,
Präsident

Markus Widmer,
Initiant

Rahel Horisberger,
Mitglied Vorstand

Steffi Kessler,
Mitglied Vorstand

Adrian Rehmann,
Mitglied Vorstand

Beilagen:

- Zusammenfassung im Sinne eines Gründungsberichtes

Als Download auf der Webseite www.igtudelhaus.ch:

- Berechnungen und Erläuterungen für die Mitglieder der Genossenschaft
- Anhang mit allen zur Gründung nötigen Dokumente für Gründung Genossenschaft und Kauf der Liegenschaft

Verfasst vom Vorstand Genossenschaft Trudelhaus: für die an Zeichnung eines Anteilschein Interessierten & Mitglieder IG Trudelhaus Baden, 2. März 2012 – Referenz V 1.1 – 03_Gründungsbericht-Konzept-Kalkulation_Trudelhaus_v1.1



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus Ein Kulturort von Baden für Baden

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE, ZUSAMMENFASSUNG & ANGEBOT	5
2	GRUNDLAGEN RECHT & ORGANISATION	6
2.1	Statuten	6
2.2	Gründung der Genossenschaft	6
3	FINANZIERUNG	7
3.1	Finanzierung	7
3.1.1	Inhalt Kaufvertrag – gemäss Entwurf	7
3.1.2	Funktionsweise Kostenmiete & Kennwerte der Liegenschaft	7
3.1.3	Kennwerte zu Landwert, Anlagewert, Mietzinse & Rentabilität	8
4	KONZEPT IG & GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS	9
4.1	Idee	9
4.1.1	Galerie.....	9
4.1.2	Restaurant.....	9
4.2	Betriebskonzept Trudelhaus	10
4.3	Mitglieder der IG Trudelhaus	10
4.4	Ausgangslage	11
4.5	Mission, Vision und Strategie	12
4.6	Produkte und Dienstleistungen	13
4.7	Standort, Produktion und Organisation	14
4.8	Finanzbedarf, Finanzierung & Zeitplan	16
4.9	Presseartikel & Zitate	16
5	DOKUMENTATION DER LIEGENSCHAFT	17
5.1	Beschrieb Bauprojekt Erdin & Koller mit Kostenschätzung / KV	17
5.2	Verkaufsprozess Roth Immobilien	18
5.3	Fotos und Ansichten	19
5.4	Schnitt Liegenschaft und Fassade, Katasterplan & Situation	20
5.5	Grundrisse	21
5.5.1	Untergeschoss – Gastraum, Bar, Küche Gastrobetrieb	21
5.5.2	Erdgeschoss – Eingang Gastro- & Kulturbetrieb, Galerie	21
5.5.3	Erdgeschoss & 1. Obergeschoss – Kulturbetrieb Galerie	22
5.5.4	2. Obergeschoss / Dachgeschoss (mit Eingang OG2) – Kulturbetrieb Galerie	22
6	BERECHNUNGEN & KENNZAHLEN	23
6.1	Kaufpreis & Investitionen in Unterhalt und Erneuerung Liegenschaft = Anlagewert	23
6.2	Anlagewert x kalkulatorische Kosten & Rückstellungen = Kostenmiete & Rentabilität	25
6.3	Kostenmiete & gewichtete Raumbewertung = sinnvolle Kosten-Mietzinse	26
6.4	Kennzahlen, Betriebssicherheit & Übersicht	27
7	BETRIEBS- & GENOSSENSCHAFTSBUDGET MIT LIEGENSCHAFTSRECHNUNG	28
7.1	Vorschlag Ertrag & Kosten Programm, Bar, Kultur	28
7.2	Kosten Betrieb & Erfolg vor Liegenschaftsrechnung	29
7.3	Betriebserfolg & Liegenschaftskosten = Genossenschaftserfolg	30



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

1 Ausgangslage, Zusammenfassung & Angebot

Die Stadt Baden verfügt über eine Vielzahl hochwertiger Kulturangebote. Ein fester Bestandteil im Kulturkalender stellt das geschichtsvolle Trudelhaus mit Restaurant & Galerie dar. Diese Tradition soll mit der vorliegenden Idee – dem Kauf der Liegenschaft durch eine Genossenschaft und dem Betrieb von Gastronomie und Kultur im Auftrags- und Mietverhältnis – langfristig und breit abgestützt gesichert werden.

In einer ersten Phase hat die Interessengemeinschaft oder IG Trudelhaus von August bis Dezember 2011 das Projekt evaluiert und entwickelt und ist mit finanzierenden Banken und Sponsoren sowie Donatoren „handelseinig geworden“.

Mit der Hauseigentümerin, der Stiftung Hans-Trudel-Haus, ist ein mündliches Vorkaufsrecht und eine Hausübernahme auf den 1. April 2012 vorbesprochen; ein schriftliches Verkaufsversprechen liegt vor. Kurz zusammengefasst:

1. Wird in den heutigen Räumlichkeiten – unter Investitionen der nötigen technischen und gestalterischen Anpassungen – ein für Baden wichtiger Gastronomie-Mittelpunkt weiter geführt.
2. Im Gewölbekeller wird ein Barbetrieb die Attraktion der Lokalität im Zentrum der Stadt erweitern und soll ein Treffpunkt entstehen, an dem ungezwungen ausgetauscht werden kann.
3. Aus Zeitgründen hat sich der Vorstand entschieden, auf eine Ausschreibung der Gastroräume zu verzichten und mit den Rebstock-Betreibern um Markus „Schnecke“ Widmer einen befristeten Mietvertrag abzuschliessen (3 + 5 Jahre Option).
4. In den Galerieräumen wird visarte.aargau einen Kunstbetrieb aufbauen und betreiben. Rund die Hälfte der Betriebszeit steht der Raum externen Veranstaltungen offen – nicht als Eventlokal.

Gleichzeitig haben sich 180 Personen bereit erklärt, einen Genossenschafts-Anteilschein in der Höhe von mindestens 2'000 CHF zu zeichnen; so sind insgesamt Anteilschein-Kapital von 503'000 CHF zugesichert. Seit Dezember sind wir mit den Vorbereitungen für die Genossenschaftsgründung beschäftigt.

Der heutige Kaufpreis von 1,20 Mio. CHF ist kein Marktpreis sondern ein Fortführungswert, der die künftige Nutzung berücksichtigt. Nach Investitionen von maximal 332'000 CHF entsteht der Genossenschaft Trudelhaus eine Gesamt-Investition von 1,544 Mio. CHF (Gebühren Notariat & Gründung). Die beiliegenden Kalkulationen weisen nach, dass mit diesen Investitionen realistische, günstige und wirtschaftliche Mietzinse entstehen, die auf einer Kostenmiete beruhen. Diese Einnahmen decken alle Auslagen der Genossenschaft (inklusive dem kurz-, mittel- und langfristigen Erhalt der Liegenschaft), beinhalten aber keine Rückzahlung der gewährten Darlehen und Schulden.

Rund 31,5% oder 505'000 CHF sollen als Anteilscheinkapital der Genossenschaft Sicherheit und Finanzierbarkeit der beabsichtigten Investition ermöglichen. Weitere 56% oder 900'000 CHF sind als hypothekarisch gesichertes Darlehen bei der Pensionskasse Abendrot refinanziert, 200'000 CHF oder 12,5% stellt der Genossenschaft die Stiftung Hans-Trudel-Haus zur Verfügung. Der genaue Ablauf ist abzusprechen, beinhaltet im Wesentlichen aber folgende wichtigen Meilensteine:

1. Gründung der Genossenschaft im März 2012, anschliessend Schreiben an alle Interessierten mit Einzahlungsschein und Eingang des Anteilschein-Kapitals.
2. Auslösung der Hypothek, Unterzeichnung Kaufvertrag mit Übergabe eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens (vorbehältlich Eigentumsübertragung) über 1 Mio. CHF, Übergabe der grundpfandrechtlich gesicherten Schuldbriefe an Abendrot.
3. Abschluss Darlehensvertrag Stiftung – Genossenschaft Trudelhaus.
4. Umbauarbeiten von max. 332'000 CHF durch Erdin & Koller Architekten, Baden (Christian Koller).

Mit dem eingesetzten Hauswert ist ein langfristiger, hochwertiger Betrieb möglich und die Genossenschaft wird die nötige Rentabilität aufweisen. Gleichzeitig entsteht eine gute Gesamtlösung mit vermietbaren Mietzinsen und einer langfristigen, sinnvollen Nutzung. Die Sicherung der gewachsenen Struktur ist garantiert. Aufgrund des skizzierten Terminprogramms gehen wir von einer Wiedereröffnung des Trudelhauses per April/Mai bzw. Frühjahr 2012 aus.



2 Grundlagen Recht & Organisation

2.1 Statuten

Entwurf Statuten nach Vorlage des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und unter Einbau der für die Genossenschaft Trudelhaus wichtigen Fakten (siehe separates Papier).

2.2 Gründung der Genossenschaft

Um administrative Kosten zu vermeiden, hat sich der künftige Vorstand entschlossen, die Gründung bereits vorzunehmen, um möglichst rasch eine handlungsfähige juristische Genossenschaft vorweisen zu können. Dies war nötig, um den Kauf der Liegenschaft von der Stiftung abwickeln zu können.

In einem zweiten Schritt sollen nun alle an der Zeichnung von Anteilschein-Kapital interessierten Personen zum Beitritt zur Genossenschaft eingeladen werden.

Dieser Akt soll bei einer ausserordentlichen Generalversammlung und mit einem ersten Aperó in den künftigen Räumen der Genossenschaft – im Trudelhaus – statt finden und zwar

Am Freitag, 23. März 2012 ab 19 Uhr.

Die für die Gründung wichtigen formalen Voraussetzungen sind eingehalten und haben beinhaltet (gemäss separatem Papier):

Einladung Gründungsversammlung	Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fristen am 27.2.2012 (gemäss Protokoll)
Gründungsbericht Art. 834, Abs. 2 OR	Gemäss separatem Konzept.
Präsenzliste Gründungsversammlung Genossenschaft Trudelhaus März 2012	Gemäss separatem Konzept bzw. integriert im Protokoll der Gründungsversammlung
Protokoll der Gründungsversammlung	Gemäss separatem Konzept.
Wahlannahmeerklärung Mitglied Vorstand	Gemäss separatem Konzept.
Wahlannahmeerklärung Kontrollstelle	Gemäss separatem Konzept.
Domizilerklärung Protokoll erste Vorstandssitzung	Bis zum Kauf der Liegenschaft ist das Domizil der Genossenschaft c/o Rehmann Immobilien, Bachtalstrasse 8 in 5408 Ennetbaden. Nach dem Hauskauf wird es an die Obere Halde 36 in 5400 Baden verlegt.
Stampa- & „Lex Friedrich“-Erklärung	Gemäss separatem Konzept.
Anmeldung im Handelsregister des Kantons Aargau	Gemäss separatem Konzept.



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

3 Finanzierung

3.1 Finanzierung

Die Genossenschaft rechnet mit Investitionen in das Haus im Umfang von maximal 332'000 CHF. Bei einem Kaufpreis von 1,2 Mio. CHF ergibt sich ein Anlagevolumen im Umfang von 1,54 Mio. CHF.

Mit einem unverzinslichen Darlehen der Stiftung Hans-Trudel-Haus von 200'000 CHF, dem hypothekarischen Darlehen der Stiftung Abendrot von 900'000 CHF und den zugesicherten Anteilschein-Kapital von 495'000 CHF entsteht am ersten Betriebstag eine Liquiditätsreserve von rund 65'000 CHF.

Für die Finanzierung dieses Eigenkapitals werden Anteilscheine ausgegeben. Die Anteilscheine werden nicht verzinst und sind die ersten drei Jahre nicht kündbar. Es ist vorgesehen, für die Finanzierung des Eigenkapitals Anteilscheine ab 2'000 CHF auszugeben. Rund 200 Genossenschafterinnen & Genossenschafter stellen die Finanzierung sicher.

Die Vorteile der Genossenschafter und Genossenschafterinnen werden an der Gründungsversammlung der Genossenschaft erarbeitet und festgelegt.

STIFTUNG ABENDROT

Die nachhaltige Pensionskasse
Postfach
4002 Basel
Güterstrasse 133
Tel. 061 269 90 20
Fax 061 269 90 29
www.abendrot.ch
stiftung@abendrot.ch

Basel, 7. November 2011

EINGEGANGEN

08. Nov. 2011

AR BV

Herrn André Roth
ANDRE ROTH AG
Immobilien- und Beratung
Theaterplatz 1
5401 Baden

Baden, Obere Halde 36, Hans-Trudel Haus Absichtserklärung Finanzierung

Sehr geehrter Herr Roth

Besten Dank für die Anfrage und die interessanten Besichtigung vom vergangenen 4. November 2011.

Die Interessengemeinschaft Trudelhaus, möchte das traditionelle Haus der Stadt und Region Baden als kulturellen Treffpunkt erhalten und fragt die Pensionskasse Stiftung Abendrot für ein hypothekarisch gesichertes Darlehen an.

Die Stiftung Abendrot kann einer Finanzierung der Liegenschaft unter folgenden Punkten zustimmen:

Die Stiftung Abendrot stellt der IG Trudelhaus ein Darlehen in der Höhe von CHF 900'000.- zur Verfügung. Das Darlehen dient zur Finanzierung zum Kauf der Liegenschaft Obere Halde 36, und wird sichergestellt durch einen Inhaberschuldbrief über CHF 900'000.-.

CHF 800'000.- 2.5% netto für die 1. Hypothek (Stand BKB 26.10 2011)

CHF 100'000.- 3.5% netto für die 2. Hypothek

CHF 10'000.- / Jahr Amortisation der 2. Hypothek, oder Liegenschaftssanierung

Zinstermine sind jeweils der 30.6. und 31.12. jeden Jahres.

Die Stiftung Abendrot hat das Recht, das Darlehen in folgenden Fällen mit sofortiger Wirkung als fällig zu erklären:

- wenn die IG mit der Bezahlung eines fälligen Zinses mehr als 30 Tage im Rückstand ist;
- wenn gegen die IG irgendwelche Zwangsvollstreckungsmassnahmen getroffen werden, wie Nachlassstundungs- bzw. Nachlassvertragsverfahren, Pfändung, Pfandverwertung, Konkurs etc.

Die vorgesehenen Investitionen in der Höhe von CHF 330'000.-, inkl. der Sanierung der Wassereindringung bei der Fassade zur Strasse Obere Halde, sind detailliert aufzulisten und in den Jahren 2012 und 2013 zu realisieren.

Die Stiftung Abendrot wünscht ein langfristiges Engagement der IG für die Finanzierung.

Freundliche Grüsse
STIFTUNG ABENDROT

Dr. Hans Ulrich Stauffer

K. Kläusler
Klara Kläusler

3.1.1 Inhalt Kaufvertrag – gemäss Entwurf

Die genauen Vertragsinhalte sind durch einen im Kanton Aargau zugelassenen Notar verfasst. Ein Entwurf des Kaufsvertrages liegt vor.

3.1.2 Funktionsweise Kostenmiete & Kennwerte der Liegenschaft

Die Käuferin – eine in Gründung befindliche, gemeinnützige Genossenschaft – berechnet ihre Mietzinse im Kostenmiete-Modell. Gegenüber Mietenden wird alle zwei bis drei Jahre Einblick in die Kostensituation jeder Liegenschaft gewährt. Das Modell wird nach Erstellung den effektiven Erstellungskosten – gemäss Bauabrechnung – angepasst.



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus Ein Kulturort von Baden für Baden

Ebenso im Alltagsbetrieb: aufgrund der effektiven Vollkosten, wird der jeweilige Mietzins festgesetzt:

- Der kalkulatorische Zinssatz beträgt rund 4%. Damit sind alle Kosten gedeckt und die Rückstellungen für den langfristigen Werterhalt gesichert. Diese Kosten werden als zwingende jährliche Mietzinseinnahmen verwendet (Kostenmiete oder Vollkosten = Mietzinse pro Jahr).
- Die Mietzinse stehen somit in direkter Abhängigkeit zu Erstellungs- und Landkosten. Verändern sich diese Kostenfaktoren, sinkt oder steigt auch der Mietzins. Die Bauträgerin kann so hohe Transparenz und Verlässlichkeit für das Erreichen preisgünstiger Mietzinse bieten.
- Mit dieser Berechnung ist Gewähr geboten, dass die Räume hochwertig weiter genutzt und betrieben werden können. Zudem ist die langfristige Lebensfähigkeit des Projektes gesichert.
- Das eingesetzte Anteilscheinkapital ist nicht verzinst und „verbilligt“ den Betrieb des Hauses.

3.1.3 Kennwerte zu Landwert, Anlagewert, Mietzinse & Rentabilität

Die im Anhang beiliegenden, detaillierten Berechnungen stellen ein Funktionsmodell dar. Verändern sich die Parameter, werden auch die Mietzinse entsprechend verändert. Der Kaufpreis für bestehende Gebäude und Land bleiben sich gleich. Dabei werden folgende Eckwerte angewendet:

- Die mutmasslichen Investitionen betragen rund 1,54 Mio. CHF (für den Gastro- und den Kulturbetrieb sowie den Unterhalt am Gebäude).
- Neben Kaufspesen investiert die Genossenschaft in das Gebäude rund 332'000 CHF. Die eingesetzten Baukosten sichern eine nachhaltige Bauweise mit gesunden, langlebigen Materialien.
- Das Eigenkapital von 505'000 CHF besteht aus dem Anteilscheinkapital ohne Verzinsung.
- Der durchschnittliche Mietzins je Quadratmeter Hauptnutzfläche beträgt (inkl. Lagerräumen) rund 190 CHF pro m² und Jahr. Der Preis ist lagebereinigt sehr günstig.
- Für den Gastrobetrieb sind Einnahmen netto von 3'800 CHF pro Monat und für den Kulturbetrieb von 1'800 CHF pro Monat vorgesehen.
- Der resultierende Preis je Quadratmeter Hauptnutzfläche nach SIA 416 (reine, vermietbare Fläche des Mietobjektes) von 4'400 CHF/m² (mit Land) ist der Lage & Qualität des Hauses angepasst.



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

4 Konzept IG & Genossenschaft Trudelhaus

Das Trudelhaus ist seit 1969 in Besitz der Stiftung Hans-Trudel-Haus. Die Stiftung organisierte sechs bis sieben Kunstausstellungen pro Jahr und will die Liegenschaft des Badener Bildhauers Hans Trudel an der Obere Halde 36 in Baden (Grundbuch Baden Nr. 712) übernehmen. Dies mit dem Wunsch, dass die Galerie weitergeführt wird.

4.1 Idee

Die IG möchte das „Trudelhaus“ kaufen, um so zu gewährleisten, dass sowohl die Galerie wie auch das Restaurant für die Öffentlichkeit erhalten bleiben:

Ein Kulturort von Baden für Baden

Die kulturellen Veranstaltungen und Barabende werden durch einen Verein (IG Trudelhaus) organisiert. Die Ziele der Genossenschaft sind:

- Das Trudelhaus will zu einem kantonalen Kompetenzzentrum der bildenden Kunst beitragen.
- Das Trudelhaus will sich vor allem als Ort für bildende Kunst etablieren.
- Das Trudelhaus will Kunst vermitteln und zugänglich machen.
- Das Trudelhaus will das vielfältige Kulturprogramm der Stadt Baden ergänzen.
- Das Trudelhaus will sich zu einem Treffpunkt für Vernetzung und Austausch etablieren.
- Das Trudelhaus will neben Ausstellungen Kleinkunstveranstaltungen anbieten.
- Das Trudelhaus will sich durch das Zusammenspiel des Restaurants und des Programms in den Ausstellungsräumen zu einem gastronomischen und kulturellen Kompetenzzentrum entwickeln.

4.1.1 Galerie

Für die Weiterführung der Galerie gibt es bereits einige Ideen: So steht die IG im Kontakt mit dem Berufsverband der visuellen Kunst „visarte.aargau“, die noch bis Ende 2011 eine Produzentengalerie im „Goldenen Kalb“ in Aarau betreibt und nun auf der Suche nach einem neuen Ausstellungsraum ist. Auch vorstellbar ist eine Zusammenarbeit mit der Interessengemeinschaft „artists in residence ch“, die unter anderem einen Informationspool sowie eine Schnittstelle zwischen ausländischen Kunstschaaffenden und Austausch- oder Gästeateliers in der Schweiz bietet. Denkansätze gibt es auch in Richtung Ateliers für Schweizer Künstlerinnen und Künstler. Entstehen könnte in den Galerieräumen ausserdem eine Kombination von Ausstellungen bildender Kunst und Kleinkunst (Musik, Theater etc.).

4.1.2 Restaurant

Für die Restauration wird eine Pächterin / ein Pächter gesucht, die / der den Ansprüchen einer guten Küche genügt. Die Vernetzung zwischen Galerie und Restaurant soll aber unter allen Umständen gewährleistet sein. Vorabklärungen haben ergeben, dass das Team des Restaurants Rebstock Baden interessiert ist. Es ist aber vorgesehen, dass die Pacht des Restaurants per Inserat ausgeschrieben wird, um allen Interessierten die Möglichkeit einer Bewerbung zu geben. Das Restaurant soll zu einer markt-konformen Pacht vermietet werden, die von einem lokalen Immobilienspezialisten berechnet wird.



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus Ein Kulturort von Baden für Baden

4.2 Betriebskonzept Trudelhaus

Management Summary

Die Interessengemeinschaft (IG) Trudelhaus will das zentral gelegene Trudelhaus kaufen und damit gewährleisten, dass sowohl die Ausstellungsräume wie auch das Restaurant für ein kunst- und kulturinteressiertes Publikum erhalten bleiben. Die Wiederbelebung des traditionsreichen Hauses stärkt den Kunststandort Baden und würde auch den anderen Kunstinstitutionen, dem Kunstraum Baden und dem Museum Langmatt, zu Gute kommen. Baden würde damit eine Zentrumsfunktion für die kantonale Kunstszene und ihr zugewandte Kreise erhalten. Mit der visarte.aargau konnte die IG Trudelhaus eine starke Partnerin für den Ausstellungsbereich finden. Durch ca. vier jährliche Ausstellungen will die Gruppe professionellen Künstlerinnen und Künstlern eine Plattform bieten. Begleitet werden die Ausstellungen von Kulturvermittlungsangeboten (z.B. Führungen, Werkgespräche etc.).

Neben dem Schwerpunkt der bildenden Kunst, will die IG Trudelhaus die Ausstellungsräume für Eigenveranstaltungen nutzen. So sollen die Türen jeweils am ersten und dritten Freitag im Monat (ausser während der Sommerpause) zu einem gemütlichen Barabend geöffnet werden. Die speziellen und einzigartigen Räumlichkeiten fungieren dann als Treffpunkt und Ort des Austausches. Weiter soll es während des Jahres ca. acht Kleinkunstveranstaltungen geben. Dies kann ein unverstärktes Konzert, eine Lesung oder ein Talk sein. Wichtig ist, dass der Programmpunkt den Räumlichkeiten und Ausstellungssituationen angepasst wird. Zusammen mit dem Restaurant soll das Trudelhaus zu einem Kulturzentrum werden. Ein kultureller und kulinarischer Ort von Baden für Baden. Ein Ort, an dem kreative Ideen entstehen und weiterentwickelt werden können. Mit dem „neuen“ Trudelhaus soll ein Begegnungsraum für ein kulturinteressiertes Publikum entstehen.

Das Programm des Trudelhauses soll das vielfältige Kulturangebot der Stadt Baden ergänzen. Dazu will die IG Trudelhaus sich mit den anderen lokalen Kulturveranstaltern austauschen und mit ihnen zusammenarbeiten (z.B. Kunstraum Baden, Museum Langmatt etc.). Die IG Trudelhaus ist an einer stetigen Optimierung des Angebots interessiert und will die Bedürfnisse der Besucherinnen und Besucher einfließen lassen. Die Positionierung des Hauses braucht aber Zeit und Geduld.

Die IG Trudelhaus wird in ihrer Arbeit von diversen Kulturschaffenden, Fachleuten und Ehrenamtlichen unterstützt und getragen:

4.3 Mitglieder der IG Trudelhaus

Die IG / Interessengemeinschaft Trudelhaus (c/o Steffi Kessler, Zürcherstrasse 6, 5400 Baden) sind:

- _ Dominik Achermann, Baden
- _ Hendrix Ackle, Baden
- _ Melanie Borter, Ennetbaden
- _ Dieter Gloor, Ennetbaden
- _ Steffi Kessler, Baden
- _ Max Lässer, Ennetbaden
- _ Katja Sedgwick, Ennetbaden
- _ Markus Widmer, Baden
- _ Beat Zoderer, Wettingen



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus Ein Kulturort von Baden für Baden

4.4 Ausgangslage

Das Trudelhaus ist seit 1969 in Besitz der Stiftung Hans-Trudel-Haus. Der Name geht zurück auf den bildenden Künstler Hans Trudel, der in diesem Haus mit seiner Familie lebte und arbeitete. In diesem „Künstlerhaus“ organisierte die Stiftung jährlich sechs bis sieben Ausstellungen aktueller Kunst auf hohem Niveau, begleitet von Führungen und Künstlergesprächen. Unterstützt wurden sie dabei sowohl vom Aargauer Kuratorium wie auch von der Stadt Baden mittels Subventionen. Im gleichen Haus wird bis Ende Januar 2012 ein angenehmes Restaurant mit einer qualitativ hochstehenden, aber unprätentiösen Küche geführt. Nach 42 Jahren bietet die Stiftung das Haus nun zum Verkauf an. Dies mit dem Wunsch, dass das traditionelle Haus der Kultur erhalten bleibt.

Daraufhin hat im Sommer 2011 eine kleine Gruppe Unentwegter die IG Trudelhaus gegründet, ein Grobkonzept geschrieben und sich allerhand Gedanken gemacht, wie dieser Ort als Restaurant und Kulturbetrieb erhalten werden könnte. Dank grosser Unterstützung diverser Fachleute konnten professionelle Grundlagen erarbeitet werden. Auch die Stiftung Hans-Trudel-Haus hat ihre Sympathie mit der IG Trudelhaus öffentlich bekundet und der Gruppe vor allem mit Gewährung von Zeit unter die Arme gegriffen. Um beim Verkauf mitbieten zu können wurden Genossenschafterinnen und Genossenschafter gesucht. Bis Ende November 2011 haben ca. 183 Personen und einige Firmen / Institutionen für Fr. 450'000.- Anteilscheine gezeichnet. Auch konnte in dieser Zeit eine Finanzinstitution gefunden werden, welche einwilligte das Vorhaben mit zwei Hypotheken (1. Hypothek von Fr. 800'000.-, mit 2.5 % verzinst / 2. Hypothek von Fr. 100'000.-, mit 3.5 % verzinst) zu unterstützen. Das Ergebnis der Suche nach finanziellen Mitteln hat der IG Trudelhaus gezeigt, dass die lokale Bevölkerung das traditionsreiche Haus erhalten möchte. Was auch aus Gesprächen mit der Stadt Baden hervorging:

Der Stadtrat würde den Kauf durch die IG Trudelhaus begrüßen, denn damit wäre die bisherige kulturelle Nutzung sowie das beliebte Restaurant auch in Zukunft gesichert. Damit der Hauskauf aber definitiv getätigt werden kann, fehlen nun noch ca. Fr. 180'000.-. Die IG Trudelhaus hofft dabei stark auf eine Unterstützung der Stiftung.

Betreffend Betrieb konnte die IG Trudelhaus in der visarte.aargau eine starke Partnerin finden. Visarte ist der Berufsverband der visuell schaffenden Künstlerinnen und Künstler in der Schweiz. Er vertritt ihre Interessen auf politischer und gesellschaftlicher Ebene. visarte setzt sich für gute Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem künstlerischen Schaffen ein und berät Künstlerinnen und Künstler.

Wie der Name schon sagt, ist visarte.aargau für den Kanton Aargau zuständig. Eine Gruppe von Einzelmitgliedern des kantonalen Verbands organisiert seit 2005 sieben bis neun Ausstellungen pro Jahr. Als Künstlerinnen und Künstler schafft sich die Gruppierung so einen eigenen Ausstellungsort als Alternative zu kommerziellen Galerien und fehlenden Ausstellungsorten für zeitgenössisches Kunstschaffen. Bis jetzt fanden die Ausstellungen im Goldenen Kalb in Aarau statt. Ab 2012 sucht die visarte.aargau neue Räumlichkeiten. Aus diesem Grund wäre eine Bespielung der Ausstellungsräume im Trudelhaus ideal. Die visarte.aargau würde sich fest einmieten. Für 2012 plant die Ausstellungsgruppe der visarte.aargau vier länger dauernde Ausstellungen.

Für die restliche Zeit des Betriebs hat die IG Trudelhaus dieses Betriebskonzept ausgearbeitet. Sehr wichtig ist ihr dabei, dass das Haus nach Aussen als Ganzes wahrgenommen wird. Die Erstellung des Konzepts stellte eine grosse Herausforderung dar, da die Ausstellungsräume für Anlässe anderer kultureller Sparten schwierig zu bespielen sind. Nach Rücksprache mit anderen Kulturveranstaltern, konnte nun aber eine realistische und ausbaubare Lösung gefunden werden. Die IG Trudelhaus ist sehr zuversichtlich, dass der Betrieb, wie anschliessend beschrieben, funktionieren kann. Fakt ist aber, dass sich das Haus neu positionieren muss und dafür eine gewisse Zeit brauchen wird.

Für den Restaurationsbetrieb wird eine Pächterin / ein Pächter gesucht, die / der den Ansprüchen einer guten Küche genügt und auf eigene Rechnung wirtschaftet. Die Vernetzung zwischen Ausstellungsräumen und Restaurant soll aber unter allen Umständen gewährleistet sein.



4.5 Mission, Vision und Strategie

a) Mission

Die IG Trudelhaus trägt dazu bei, dass Baden eine Zentrumsfunktion für die kantonale Kunstszene und ihr zugewandte Kreise erhält. Die Wiederbelebung des traditionsreichen Hauses stärkt den Kunststandort Baden und kommt auch den anderen Kunstinstitutionen, dem Kunstraum Baden und dem Museum Langmatt, zu Gute. Durch die Ergänzung des Ausstellungsbetriebs mit spezifischen Barabenden und Kleinkunstveranstaltungen sowie der Zusammenarbeit mit dem Restaurant ist das Trudelhaus ein attraktiver und gefragter Ort der Begegnung und des Austauschs.

b) Vision

Dank dem Trudelhaus, dem Kunstraum Baden und dem Museum Langmatt entwickelt sich Baden zu einem Kompetenzzentrum der bildenden Kunst im Kanton Aargau. Das Trudelhaus selber wird zu einem lokalen Treffpunkt und ergänzt das vielfältige Kulturprogramm der Stadt Baden mit Nischenveranstaltungen in einer speziellen Ambiente. Das Restaurant und das Programm in den Ausstellungsräumen beleben sich gegenseitig und werden zu einem starken gastronomischen und kulturellen Schwerpunkt der Stadt Baden.

c) Ziele und Strategie

Das Trudelhaus will zu einem kantonalen Kompetenzzentrum der bildenden Kunst beitragen.	<ul style="list-style-type: none"> – attraktives Programm – Positionierung im lokalen Kulturgefüge – Bekanntmachung des Betriebs – Zusammenarbeit mit dem Kunstraum Baden und dem Museum Langmatt
Das Trudelhaus will sich vor allem als Ort für bildende Kunst etablieren.	<ul style="list-style-type: none"> – attraktives Programm – Durchführung von mind. vier Ausstellungen pro Jahr, durch die visarte.aargau – Bekanntmachung des Betriebs – Programmabsprache mit dem Kunstraum Baden und dem Museum Langmatt
Das Trudelhaus will Kunst vermitteln und zugänglich machen.	<ul style="list-style-type: none"> – Führungen und Werkgespräche – Angebote für Schulen – Veranstaltungen in den Ausstellungsräumen während Ausstellungen
Das Trudelhaus will das vielfältige Kulturprogramm der Stadt Baden ergänzen.	<ul style="list-style-type: none"> – Programmabsprache mit dem Kunstraum Baden und dem Museum Langmatt – Programmabsprache mit anderen Kulturveranstaltern der Stadt Baden – monatliche Veranstaltungen so legen, dass sie ähnliche Veranstaltungen nicht tangieren
Das Trudelhaus will sich zu einem Treffpunkt für Vernetzung und Austausch etablieren.	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 15 regelmässige Barabende in den Ausstellungsräumen – attraktiver Ort schaffen
Das Trudelhaus will neben Ausstellungen Kleinkunstveranstaltungen anbieten.	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 8 Jahresveranstaltungen im Bereich Kleinkunst – Programmabsprache mit anderen Kulturveranstaltern der Stadt Baden – Veranstaltungen so legen, dass sie ähnliche Veranstaltungen nicht tangieren
Das Trudelhaus will sich durch das Zusammenspiel von Restaurant und Galerieräumen zu einem gastronomischen und kulturellen Kompetenzzentrum entwickeln.	<ul style="list-style-type: none"> – Absprache Restaurant und Programm Ausstellungsräume – gemeinsame Veranstaltungen



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus Ein Kulturort von Baden für Baden

4.6 Produkte und Dienstleistungen

a) inhaltliche Ausrichtung (Sommerpause: jeweils von Mitte Juni bis Ende August)

Das Trudelhaus bietet einzigartige Räumlichkeiten an einem sehr attraktiven Standort. Seine traditionsreiche Geschichte macht es für Baden zu einem erhaltenswürdigen Ort. Mit der grossartigen finanziellen Unterstützung hat die lokale Bevölkerung ein klares Statement gesetzt: Das Trudelhaus soll der Öffentlichkeit weiterhin zugänglich sein - Sowohl als Kulturort wie auch als Restaurant.

Das Trudelhaus soll sich vor allem als Ort der bildenden Kunst etablieren. Den Schwerpunkt bilden dabei die vier jährlichen Ausstellungen der visarte.aargau, welche sowohl das zeitgenössische Kunstschaffen wie auch Installationen und Neue Medien von professionellen Künstlerinnen und Künstlern präsentieren. Zu den Ausstellungen plant die Ausstellungsgruppe der visarte.aargau Werkgespräche, Filmabende, Führungen und weitere Vermittlungsangebote. Das Kulturhaus soll darüber hinaus auch Ort der Reflexion, des Gesprächs und ein Treffpunkt für Kunst- und Kulturinteressierte sein. Offen und interessiert ist die visarte.aargau auch an der Zusammenarbeit mit anderen Veranstaltern und für Partnerschaften. Gesamthaft werden die Ausstellungsräume ca. sechs bis acht Monate durch die visarte.aargau bespielt. Der Kunstraum Baden und das Museum Langmatt sind sich sicher, dass Baden damit eine Zentrumsfunktion für die kantonale Kunstszene und ihr zugewandte Kreise erhält. Die Wiederbelebung des traditionsreichen Hauses stärkt den Kunststandort Baden und würde auch den anderen Kunstinstitutionen, dem Kunstraum Baden und dem Museum Langmatt, zu Gute kommen.

Diese Meinung teilt übrigens auch der Stadtrat. Eine Konkurrenz sieht die IG Trudelhaus in diesem Bereich also nicht - Es geht viel mehr um eine Ergänzung.

Zusätzlich will die IG Trudelhaus einen Begegnungsort schaffen. Dazu will sie jeweils am ersten und dritten Freitag im Monat einen Barabend durchführen. Mit Hintergrundmusik und Sitzmöglichkeiten kann in den Ausstellungsräumlichkeiten ein spezielles Ambiente geschaffen werden. Im obersten Stockwerk soll zudem eine Bar eingebaut werden. Die Barabende können durchaus auch während den Ausstellungen stattfinden. Sie sollen sich zu einem Treffpunkt für Austausch und Vernetzung etablieren.

Seit dem Verschwinden des Gstühl-Areals (Seerose und Kleiderfabrik) und auch des Bernerhauses, fehlt es an solchen Orten.

Weiter will die IG Trudelhaus ca. acht Mal im Jahr einen Barabend mit einer Kleinkunstveranstaltung anbieten. Dies kann ein unverstärktes Konzert, eine Lesung oder ein Talk sein. Wichtig ist, dass der Programmpunkt den Räumlichkeiten und Ausstellungssituationen angepasst wird. Auch diese Abende können während den Ausstellungen stattfinden. Elementar ist, dass es dabei aber zu keinem Überangebot kommt. Die Stadt Baden verfügt über ein reichhaltiges und breites Kulturangebot. Es soll auf keinen Fall eine Konkurrenz zum neu eröffneten Royal oder der Stanzerei Baden geben.

Wünschenswert sind auch gemeinsame Veranstaltungen mit dem Restaurant (z.B. Silvesteranlass etc.). Wichtig ist vor allem, dass die Kulturveranstaltungen so angesetzt werden, dass ein vorgängiges Essen im Restaurant möglich ist. Auch sollen die Vernissageessen jeweils im Haus stattfinden.

Die IG Trudelhaus will die Ausstellungsräume zudem für private Anlässe vermieten (z.B. Hochzeitsapéro). Diese Möglichkeit besteht allerdings nur während Ausstellungspausen.

Je nach den Bedürfnissen des Publikums sind die einzelnen Bereiche ausbaufähig. Die IG Trudelhaus will die Entwicklung laufend überprüfen und optimieren. Natürlich können im Laufe der Zeit auch weitere Inhalte dazukommen.

b) Zielpublikum

Ansprechen will die IG Trudelhaus ein kunst- und kulturinteressiertes Publikum aus dem Kanton Aargau.

Für die Einzelveranstaltungen der IG Trudelhaus werden sich vor allem lokale Besucherinnen und Besucher begeistern lassen. Auch soll die Öffentlichkeit aktiv teilnehmen und sich einbringen.

Das Trudelhaus soll ein Haus von Baden für Baden werden.



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus Ein Kulturort von Baden für Baden

c) Zusammenarbeit

Für die Ausstellungen will die IG Trudelhaus nahe mit dem Kunstraum Baden und dem Museum Langmatt zusammenarbeiten. Dies sowohl in der Programmabsprache (via visarte.aargau) wie auch betreffend Werbemassnahmen (z.B. gemeinsamer Gönnerverein, gemeinsamer Programmflyer etc.).

d) Marketing

Die visarte.aargau wird ihren Teil selber vermarkten - Dies natürlich in Absprache mit der IG Trudelhaus.

Für die Eigenveranstaltungen der IG Trudelhaus werden separate Werbemittel entwickelt. Wichtig im Bereich Marketing ist die Gesamtvermarktung des Hauses.

e) Preis- und Konditionenpolitik

Die IG Trudelhaus setzt auf eine faire Preis- und Konditionenpolitik - Dies im Bereich der Eintritts-, Konsumations- und Mietpreise. Das Angebot soll für jedermann erschwinglich sein.

4.7 Standort, Produktion und Organisation

a) Standort / Infrastruktur

Das Haupthaus wurde im Jahr 1800 in Massivbauweise (Einsteinmauerwerk bis zu 1 Meter dicke Mauern) erbaut. Im Jahr 1972 erfolgte der Einbau einer inliegenden Stahlkonstruktion mit Holzbalkendecken für die Galerie. Die Fenster sind aus Holz-Doppelverglasung und die Böden mit Linol ausgelegt.

Das Haupthaus hat ein Firstdach mit Ziegeleindeckung und der Dachstock ist mit Täfer eingekleidet, die Isolation ist minimal.

Im Jahr 1972 wurde das Restaurant angebaut. Fenster im Restaurant Holz-Doppelverglasung, in der Küche Holz-Isolierverglasung. Böden im Restaurant Parkett, in der Küche und im WC Plattenboden.

Die Restaurantküche wurde im Jahr 2000 erneuert. Gastroküche mit Induktions- und Glaskeramikherd, Kühlschränken und Kühlgeräte, die Abdeckung ist aus Chromstahl. Für die Infrastruktur ist der neue Pächter / die neue Pächterin zuständig.

Das Trudelhaus ist gut erreichbar - Sowohl zu Fuss wie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Parkplätze sind ebenfalls in der Nähe zu finden. Die Ausstellungsräume befinden sich auf 3 Geschossen und bieten gesamthaft 150 m². Die Bespielung dieser Räumlichkeiten wird die IG Trudelhaus auch vor Herausforderungen stellen - Besonders im Bereich „Kleinkunstveranstaltungen“. Dennoch sind es genau diese Räume, die den Ort so speziell und einzigartig machen. Um in den Ausstellungsräumen auch einen Barbetrieb inkl. Kulturprogramm gewährleisten zu können, sind eine Bartheke, ein Kühlschrank sowie Sitzgelegenheiten nötig. Weiter wäre ein Lavabo mit Warmwasser von Vorteil.

Den Estrich werden die IG Trudelhaus und die visarte.aargau als Büro und Stauraum benutzen. Dieser Teil ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Betreffend Umbau und Sanierung hat die IG Trudelhaus eine Grobkostenschätzung erstellt (siehe Beilage) - Dies in Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen Architekten.

b) Rechtsform

Zum Kauf der Liegenschaft wird eine Genossenschaft gegründet. Diese soll in der Öffentlichkeit breit abgestützt sein. In den Statuten soll verankert werden, dass die Ausstellungsräume erhalten werden müssen und dass dieser Eintrag nur mit einer Zweidrittelmehrheit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter geändert werden kann.



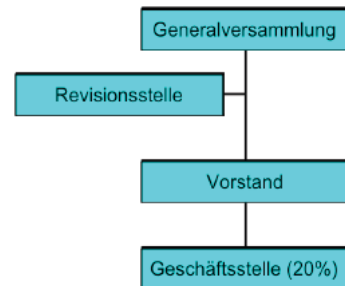
GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus Ein Kulturort von Baden für Baden

c) Organisation

Die Organe der Genossenschaft Trudelhaus werden sein:

1. die Generalversammlung
2. der Vorstand (gewählt durch die Generalversammlung)
3. die Geschäftsstelle, 20% (angestellt durch den Vorstand)
4. die Revisionsstelle (gewählt durch die Generalversammlung)



Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft Trudelhaus. In ihre Kompetenz fallen:

- Wahl des Vorstands inkl. Präsidium
- Wahl der Revisionsstelle
- Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstands
- Festsetzung des Jahresbeitrags (Gönnerinnen und Gönner)
- Statutenrevisionen

Der Vorstand besteht aus mindestens 5 Mitgliedern, die für jeweils 2 Jahre gewählt werden. Mit Ausnahme des Präsidiums, das ebenfalls von der Generalversammlung gewählt wird, konstituiert sich der Vorstand selbst. Er hat die der Generalversammlung vorzulegenden Geschäfte vorzubereiten und deren Beschlüsse zu vollziehen. Er bildet die strategische Ebene und ist für die Geschäftsstelle zuständig.

Die Geschäftsstelle ist dem Vorstand unterstellt und bildet die operative Ebene. Sie wird für ein Pensum von 20% entlohnt. Die Stelle wird nach dem Kauf des Hauses ausgeschrieben. Die Person ist für folgende Aufgaben zuständig:

- Ansprechperson für alle geschäftlichen Angelegenheiten der Genossenschaft Trudelhaus
- Organisation und Durchführung von Sitzungen (Vorstand, Generalversammlung etc.)
- Koordinationsaufgaben (visarte.aargau, Eigenveranstaltungen, Vermietungen, Restaurant)
- Programm - Eigenveranstaltungen: Programmation, Werbung, Einsatzplanung Ehrenamtliche, Einkauf Barbetrieb, Bereitstellung Finanzen etc.
- Vermietungen: Besichtigungen, Verträge, Einrichtung, Übergabe etc.
- administrative Aufgaben: Koordination der Website, Adressdatenbank verwalten und aktualisieren, Korrespondenz (E-Mail und Post), Behandlung von Anfragen, Auskunftserteilung etc.
- Gesuche öffentliche Hand / Stiftungen sowie Sponsoring
- Bewirtschaftung Gönnerinnen und Gönner
- Schnittstelle Buchhaltung

Die Kontrollstelle besteht aus zwei Rechnungsrevisoren, die für jeweils zwei Jahre gewählt werden. Sie prüfen die auf Ende des Kalenderjahres abzuschliessende Jahresrechnung und stellen zuhanden der Generalversammlung Antrag.

Für die Eigenveranstaltungen der IG Trudelhaus werden Ehrenamtliche eingesetzt (Bar und Kasse). Dies können Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie Interessierte sein.



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

4.8 Finanzbedarf, Finanzierung & Zeitplan

Siehe Betriebsbudget in der Beilage

4.9 Presseartikel & Zitate

AZ / 07. 12. 2011

Trudelhaus-Deal fast unter Dach

Baden Der Stiftungsrat der Hans-Trudel-Haus-Stiftung hat entschieden, dass er ab sofort exklusiv mit der IG Trudelhaus über den Verkauf der Liegenschaft verhandeln werde. Dies hat gestern Stiftungsratspräsident Heinz Wetter erklärt. Der Stiftung sei wichtig, dass das Trudelhaus weiter kulturell genutzt werde. «Das Dossier der Interessengemeinschaft überzeugt und die Strategie entspricht unseren Vorstellungen», so Wetter.

«Wir werden das aktuelle Verkaufsangebot prüfen und dann allenfalls die Genossenschaft gründen», sagt Steffi Kessler namens der IG zuversichtlich. Einen Verhandlungspunkt dürften die fehlenden 180 000 Franken bilden. Der Stiftungsrat der IG eine Lösung unterbreitet.

Das letzte Wort liegt jedoch beim Stadtrat; so wurde es zwischen Stadt und Stiftung vereinbart. «Ich habe vom neusten Stand der Verhandlungen eben erst erfahren und werde dem Stadtrat am Montag darüber Bericht erstatten», sagt Stadtrat Roger Huber. Da die Stadt das Trudelhaus für 1,2 Millionen Franken nicht zu kaufen gedenkt, dürfte sie von der Möglichkeit des letzten Angebots auch nicht Gebrauch machen. (RR)

*Claudia Spinelli,
Leiterin Kunstraum Baden*

Die Bemühungen der IG Trudelhaus sind eine gute Sache. Es freut mich sehr, dass die visarte.aargau das Trudelhaus als Ausstellungsort bespielen möchte. Baden würde damit eine Zentrumsfunktion für die kantonale Kunstszene und ihr zugewandte Kreise erhalten. Die Wiederbelebung des traditionsreichen Hauses stärkt den Kunststandort Baden und würde auch den anderen Kunstinstitutionen, dem Kunstraum Baden und dem Museum Langmatt, zu Gute kommen.

AZ / 13. 12. 2011

Trudelhaus: IG hat den Zuschlag

Baden Seit gestern steht fest: Das Trudelhaus kommt in die Hände einer Genossenschaft. Die Formalitäten sollen Ende Januar abgeschlossen sein.

VON ROMAN HUBER

Der Stadtrat hat an seiner gestrigen Sitzung beschlossen, dass er in Sachen Trudelhaus-Verkauf auf den «last call» verzichten werde. Dies tue er allerdings unter der Bedingung, dass der Stiftungsrat die Liegenschaft an die IG Trudelhaus verkaufe, erklärt Stadtrat Roger Huber, Ressortvorsteher Liegenschaften. «Den Stadtrat erfüllt es mit Freude und mit Genugtuung, dass das Trudelhaus als langjähriger Ausstellungsort nun als kulturelle Institution weiter bestehen wird», fügt Huber hinzu.

Nur noch administrative Hürden

Dem Verkauf würde mit dieser stadträtlichen Erklärung nichts mehr im Wege stehen, erklärt Heinz Wetter, Stiftungsratspräsident der Hans Trudelhaus-Stiftung. Allerdings liege noch kein Kaufvertrag vor. Diesen gedenke der Stiftungsrat an seiner Sitzung am 20. Dezember abzusegnen. Wetter weist darauf hin, dass man noch das Okay der kantonalen Stiftungsaufsicht einholen müsse.

Die weiteren Schritte haben nun auf der Seite der IG Trudelhaus zu erfolgen. Laut den Initianten Steffi Kessler und Markus Widmer hat man mit den IG-Mitgliedern Rücksprache genommen. Als nächster Schritt soll die Genossenschaft firmiert werden. Hierfür müssen die Verantwortlichen ihre Unterschrift geben. Ebenso müssen die Anteilscheine gezeichnet werden. «Auch der Stiftungsrat wird in der Genossenschaft vertreten sein», sagt Wetter. Die Genossen-



Nur noch Formsache: Das Trudelhaus bleibt ein Kulturhaus.

WAL

schaft wird wie vereinbart von der Stiftung ein zinsloses Darlehen erhalten, womit für den Kauf genügend finanzielle Mittel bereitstehen werden. Die Stiftung selber wird vorläufig weiter bestehen. «Nebst der Verwaltung von Trudels Kunstwerken möchten wir weiterhin Kunst unterstützen», so Wetter. Man denke an die Verleihung des Trudel-Preises.

Auftrieb für die Genossenschaft

Heinz Wetter und Steffi Kessler sind überzeugt, dass die IG Trudelhaus mit dieser guten Nachricht über den Zuschlag noch weitere Genossenschaftsmitglieder gewinnen werde. Der aktuelle Kontostand beträgt

461 000 Franken. Das Zustandekommen des Kaufs freut auch die andern Kunstinstitutionen der Stadt Baden.

Dass die visarte.aargau das Trudelhaus als Ausstellungsort bespielen möchte, erklärt Claudia Spinelli, Leiterin Kunstraum Baden erfreut. «Baden würde damit eine Zentrumsfunktion für die kantonale Kunstszene und ihr zugewandte Kreise erhalten», erläutert Spinelli auf der Homepage der IG Trudelhaus. Die Wiederbelebung des traditionsreichen Hauses stärke den Kunststandort Baden und würde auch den anderen Kunstinstitutionen, dem Kunstraum Baden und dem Museum Langmatt, zugutekommen.



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

5 Dokumentation der Liegenschaft

5.1 Beschrieb Bauprojekt Erdin & Koller mit Kostenschätzung / KV

Kostenschätzung SIA +/-20% geht von Baulichen Massnahmen von rund 332'000 CHF aus (inklusive Honorare & MWSt 8%).

Grobkostenschätzung

Umbau und Sanierung Trudelhaus Baden

Stellungnahme zu den nötigen Baumassnahmen von Christian Koller, Erdin & Koller Architekten, Baden (besprochen an mehreren Ortsbegehungen mit Markus Widmer):

„Die notwendigen Massnahmen für die Behebung der Baumängel im Zusammenhang mit dem an der Rückwand ins Gebäude eintretenden Wassers, sowie der feuchten Innenwände im Bereich des Gewölbekellers und im Sockelbereich des untersten Galeriegeschosses konnten nicht abschliessend beurteilt werden“ (*Anmerkung Verfasser: In der Zwischenzeit vorliegende Abklärungen haben die Ursache geklärt.*)



Die in der Grobkostenschätzung berücksichtigten Bauarbeiten zielen darauf hin, das im Bereich des Übergangs zwischen Anbau Restaurant und angrenzender Stützmauer anfallende Meteorwasser teilweise kontrolliert in die Kanalisation umzuleiten und durch zusätzliche Dichtungsmassnahmen künftig verhindern zu können, dass Regenwasser in den kritischen Bereich gelangen kann.

Erdin & Koller Architekten
Dipl. Architekten ETH/FH/SIA
Bruggerstrasse 37 5400 Baden
T 056 210 49 47 F 056 210 49 46
e-mail: mail@erdinkoller.ch

Dem Problem des eindringenden Wassers absolut Meister zu werden kann nicht garantiert werden. Sollte das ins Gebäude eindringende Wasser Hangwasser sein, nützen die vorgeschlagenen Massnahmen nur beschränkt etwas. In diesem Fall könnte die Situation nur durch einen unverhältnismässigen Eingriff im Bereich der Haldenstrasse oder Injektionen in die Aussenwand von innen entschärft werden, was in den Kosten nicht abschliessend eingerechnet ist.



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

5.2 Verkaufsprozess Roth Immobilien

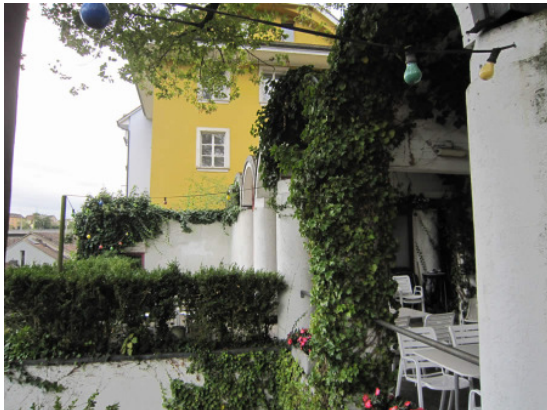
Geschichte Trudelhaus	Die Stiftung Hans-Trudel-Haus wurde 1969 in Baden gegründet. Der Name geht zurück auf den bildenden Künstler Hans Trudel, der in diesem Haus mit seiner Familie lebte und arbeitete.
Beschrieb Liegenschaft	<p>Das Haupthaus wurde im Jahr 1800 in Massivbauweise (Einsteinmauerwerk bis zu 1 Meter dicke Mauern) erbaut. Im Jahr 1972 erfolgte der Einbau einer inliegenden Stahlkonstruktion mit Holzbalkendecken für die Galerie. Die Fenster sind aus Holz-Doppelverglasung und die Böden mit Linol ausgelegt. Das Haupthaus hat ein Firstdach mit Ziegeleindeckung und der Dachstock ist mit Täfer eingekleidet, die Isolation ist minimal.</p> <p>Im Jahr 1972 wurde das Restaurant angebaut. Fenster im Restaurant Holz-Doppelverglasung, in der Küche Holz-Isolierverglasung. Böden im Restaurant Parkett, in der Küche und im WC Plattenboden. Die Restaurantküche wurde im Jahr 2000 erneuert. Gastroküche mit Induktions- und Glaskeramikherd, Kühlschranken und Kühlgeräte, die Abdeckung ist aus Chromstahl.</p>
Objektart	Geschäftshaus mit Restauration und Kunstgalerie
Adresse	Obere Halde 36, 5400 Baden
Nutzflächen	150 m ² Restaurant / Küche & 150 m ² Galerie auf 3 Geschossen
Kubatur	2'524 m ³
Parzellengrösse	471 m ²
Heizsystem	Ölheizung
Baubeschrieb Liegenschaft	Gemäss Besichtigung und Auskünften André Roth Immobilien AG: Herr Beat Villiger, Telefon 056 200 21 54 – beat.villiger@rothimmobilien.ch
Text Ausschreibung Roth Immobilien AG	Der ausgeschriebene Verkaufspreis ist ein Fortführungswert (Restaurant und Galerie). Es besteht die Möglichkeit, das Haus zu einem Wohn- und Geschäftshaus umzubauen, z.B. Wohnen/Büro. Das Grundstück liegt in der Altstadtzone Aa, wo ein Mindestwohnflächenanteil von 60 % vorgeschrieben ist. Gemäss Bau- und Nutzungsordnung ist die Altstadt in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur zu erhalten. Bauten dürfen in der Altstadtzone grundsätzlich nicht abgebrochen werden und sind sachgemäss zu unterhalten.



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

5.3 Fotos und Ansichten



Liegenschafts-Ansicht von Westen mit Garten Restaurant & Stirnfassade (Regelgeschoss) mit Galerie



Galerie EG (oben) und Aufgang EG zum 1. OG (unten)



Gastraum künftige Bar im Gewölbekeller



Gastraum künftige Bar im Gewölbekeller



Gastraum künftiges (& heutiges) Restaurant



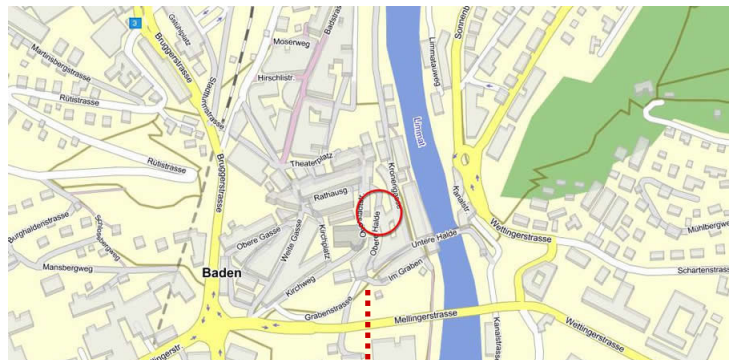
Galerie 2. OG (oben) und Galerie 1. OG (unten)



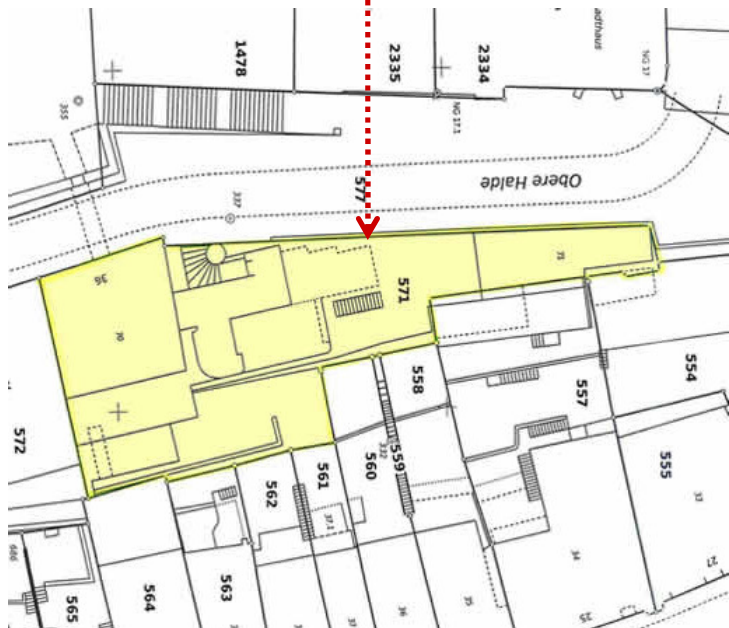
GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

5.4 Schnitt Liegenschaft und Fassade, Katasterplan & Situation



Situationsplan Trudelhaus im Altstadt-Herzen



Katasterplan Obere Halde, Parzelle 571

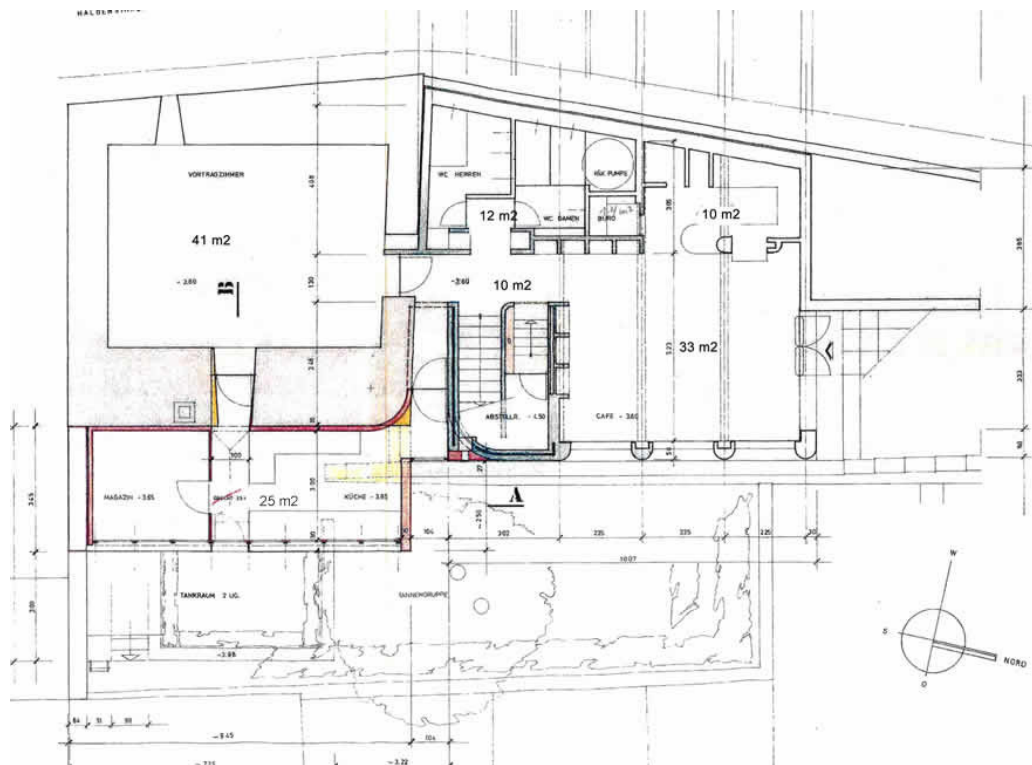


GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

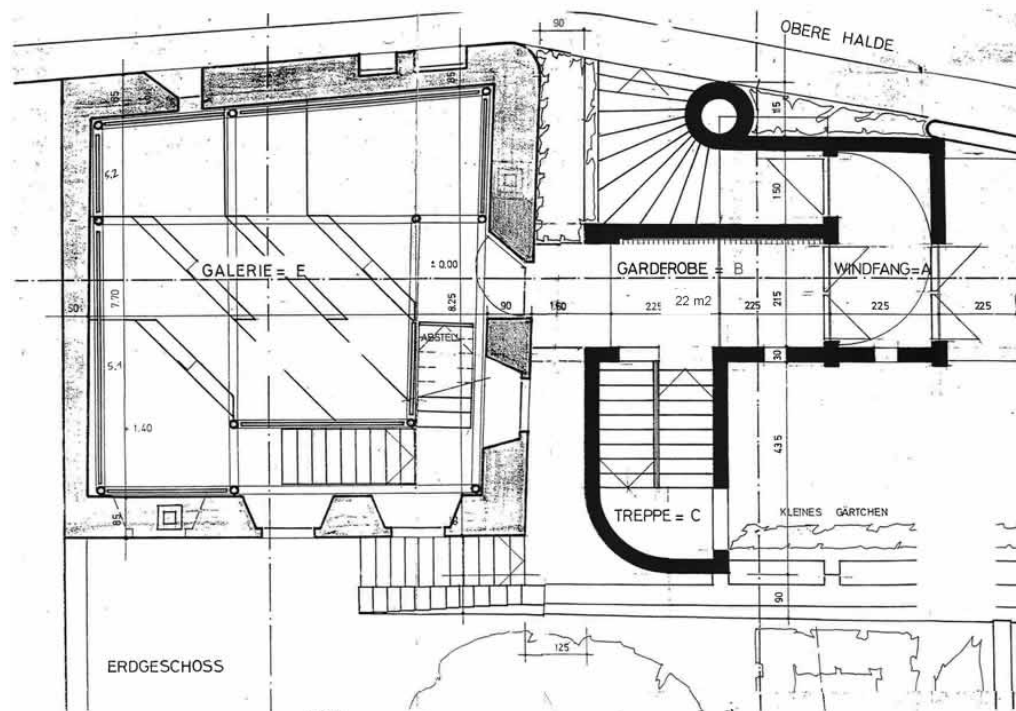
Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

5.5 Grundrisse

5.5.1 Untergeschoss – Gastraum, Bar, Küche Gastrobetrieb



5.5.2 Erdgeschoss – Eingang Gastro- & Kulturbetrieb, Galerie



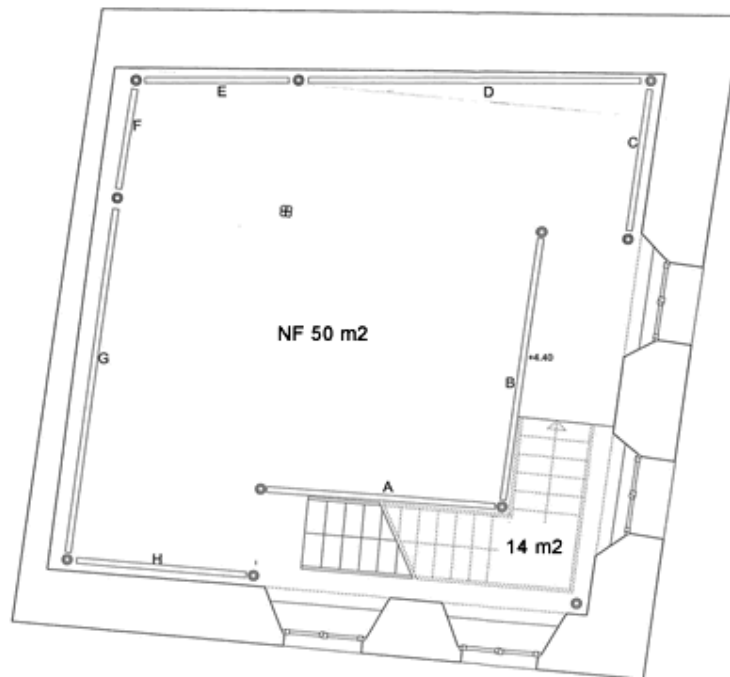


GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

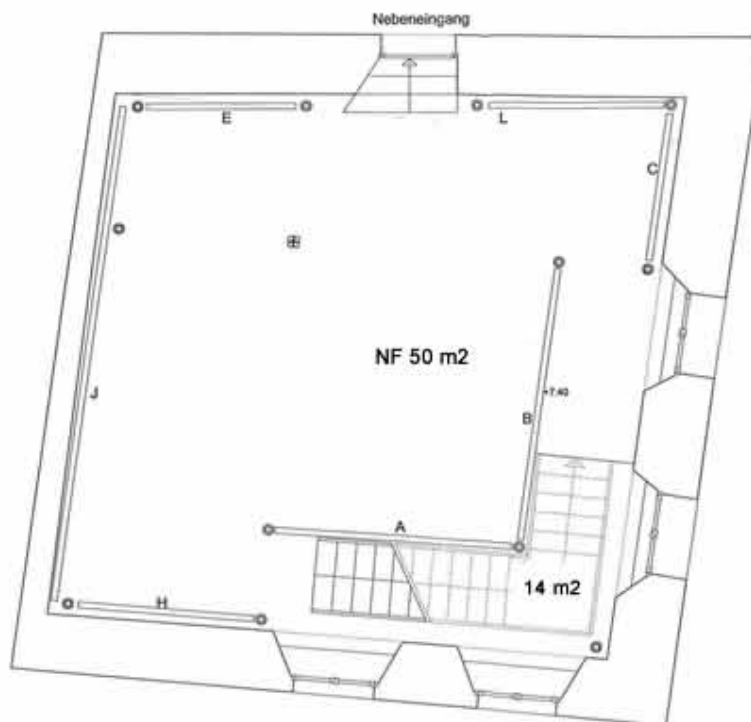
Das Trudelhaus

Ein Kulturort von Baden für Baden

5.5.3 Erdgeschoss & 1. Obergeschoss – Kulturbetrieb Galerie



5.5.4 2. Obergeschoss / Dachgeschoss (mit Eingang OG2) – Kulturbetrieb Galerie





GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

6 Berechnungen & Kennzahlen

6.1 Kaufpreis & Investitionen in Unterhalt und Erneuerung Liegenschaft = Anlagewert

Der Grundsatz für Investitionen lautet: so spät wie möglich, so wenig wie nötig auszugeben. In den Kosten sind alle heute sichtbaren, anstehenden Investitionen aufgeführt.

Neben Kaufspesen investiert die Genossenschaft rund 332'000 CHF in das Gebäude (inkl. Honorar & MWSt 8%).

Es entsteht dann ein Anlagewert nach Kauf & Erneuerung von 1,54 Mio. CHF. Eine nachhaltige Bauweise mit gesunden, langlebigen Materialien ist gesichert.

Kalkulation Anlagewert				BKP Bezeichnung	Landfläche / Bauvolumen	Landwert / Baukosten je m2	Angebot 1,2 Mio. CHF Erneuerung Liegenschaft und Finanzierung Bank	
	Landwertanteil Gewerbe	Landfläche	300		800		240'000	19%
	Landwertanteil Wohnen	Landfläche	0		800		0	0%
	Gebäudewert	Volumen	1'140		600		684'000	54%
	Wert Einrichtungen und Betriebsgeräte Gastronomie	pauschal	1		350000		350'000	27%
Kurzrechnung Hauswert SIV							1'274'000	100%
Kalkulation Anlagewert				BKP Bezeichnung	Landfläche	Baukosten je m2	Angebot 1,2 Mio. CHF Erneuerung Liegenschaft & Finanzierung Bank	
	Kauf Liegenschaft mit Grundstück						1'200'000	Reduktionsfaktor Eigenleistungen
	Kostenschätzung Erdin & Koller Architekten						332'000	
211	Baumeisterarbeiten							
	Diverse Maurerarbeiten							
	Baustelleninstallation				1'200 00			1'200 00
	Entfernen Verbundsteine bei Terrasse und neu anlagen				2'400 00			2'400 00
	Anschluss von Entwässerungsinne an Kanalisation				2'500 00			2'500 00
	Hecke entlang der Strasse entfernen und Bereich abgraben				2'100 00			2'100 00
	Verputzarbeiten, Entfeuchtungsputz + Abrieb							-
	Sanierung der Aussenwand erdberührt in Gewölbekeller Restaurant und Galerie Sockelbereich				12'300 00			12'300 00
	Spitz- und Zuputzarbeiten, Vormauern Renovierung WC- Anlage				5'500 00			5'500 00
	Herausputzen von best. Dachwasserrohr im Sockelbereich				2'500 00			2'500 00
	Erstellen von Nische für vertiefte AP Führung von Dachwasserrohr				2'000 00			2'000 00
	Kontrolle der best. Kanalisation unter Bodenplatte				2'000 00			2'000 00
	Kontrolle des Pumpenschächtes				2'000 00			2'000 00
	Herausputzen von Menübrille an Aussenwand + Zumauern und erstellen von neuer kleinerer Nische				2'500 00			2'500 00
214	Tragkonstruktion in Holz							
	Dachstuhl ist in Ordnung, keine Massnahmen				0 00			-
	Kontrolle und Verstärkung der Holzbrücke				1'500 00			1'500 00
221	Fenster in Holz- Metall							
	Fenster und Fenstertüre in Restaurant neu				24'000 00			24'000 00
222	Spenglerarbeiten							
	Kontrolle der Dachränder und Folien Anbau und Küche				2'500 00			2'500 00
	Verlängern der Ausspeier- Enden bei Tonnengewölben				2'000 00			2'000 00
	Erstellen einer Entwässerungsinne entlang der Stützmauer				3'500 00			3'500 00
	Anschluss von Entwässerungsinne an Kanalisation				1'500 00			1'500 00
	Entfernen und Ersatz von Nutzschiene Küchendach				3'000 00			3'000 00
	Sanierung von Dach, Plattenbelag und Wurzelwerk auf Dach Eingang				5'500 00			5'500 00
	Erstellen von Dachanschluss an Stützen Terrasse				3'000 00			3'000 00
	Abdichtarbeiten im Bereich best. Hecke zwischen Restaurant und Stützmauer Strasse				3'500 00			3'500 00
	Neue Abdeckung mit Entwässerung auf best. Abluftkamin				10'000 00			10'000 00
225	Spez. Dichtungen+Dämmungen							
	Kittfugen neu, Küche, WC- Anlage, diverse				2'500 00			2'500 00
227	Gerüstungen							
	Allfällige kleinere Gerüstarbeiten, örtlich für Spengler				6'000 00			6'000 00
230	Elektroanlagen							
	Beleuchtung Bar				2'500 00			2'500 00
	Elektroverteilung anpassen, Tableau neu				0 00			-
	Anpassungen an best. Elektroanlage, WC- Anlage, Küche				3'500 00			3'500 00



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

Seite 2 von 2

240	Heizungsanlage						
	Kontrolle der bestehenden Heizung		1000.00				1000.00
	Wartungsprotokolle beziehen						-
244	Luftungsanlagen						
	Kontrolle der bestehenden Lüftung, Revision		4000.00				4000.00
	Wartungsprotokolle beziehen						-
250	Sanitaranlagen						
	Demontage und Entsorgung best. WC- Apparate		1000.00				1000.00
	Sanitärinstallationen / Apparate neu in WC- Anlage, inkl. Montage		16000.00				16000.00
	Wasserenthärtter neu		0.00				-
	Neues Lavabo, inkl. Steigleitung für Atelier in Dachgeschoss		0.00				-
258	Kücheneinrichtungen						
	Küchengeräte neu		18000.00				18000.00
	Küchengeräte Anpassungen, Dichtungen ersetzen		2000.00				2000.00
	Trennwand Küche aus Metall		6000.00				6000.00
271	Gipsarbeiten						
	Erstellen von neuen Gipskartondecken in WC- Anlagen, 7m2 à 300.-		2500.00				2500.00
	Kleinere Verputzarbeiten		2000.00				2000.00
273.3	Allg. Schreinerarbeiten						
	Galerie						
	Trennwand mit Türe für Atelierraum in Dachgeschoss		12000.00				12000.00
	Restaurant						
	Demontage- Wiedermontage Möbel Buffetanlage an Rückwand		2000.00				2000.00
	Demontage- Wiedermontage WC- Trennwände, Anpassungen		2000.00				2000.00
	Barkorpus in Gewölbekeller		14000.00				14000.00
	Weinregal in Gewölbekeller		8000.00				8000.00
	Weinkühler in Weinregal		1500.00				1500.00
275	Schliessenanlagen						
	Keine Anpassung nötig		0.00				-
281.6	Bodenbeläge in Holz						
	Abschleifen + Versiegeln best. Parkett, Schätzung		3000.00				3000.00
281.7	Bodenbeläge in Stein						
	Keine Anpassung an Schieferböden		0.00				-
282.4	Wandbeläge Platten						
	WC- Anlagen Restaurant						
	Entfernen von Wand- und Bodenplatten, 38m2+7m2 à 20.-/m2		1000.00				1000.00
	Erstellen von neuen Wand- und Bodenbelägen, 38m2+7m2 à 140.-/m2		6500.00				6500.00
285	Malerarbeiten						
	Galerie						
	Sanierung Abplatzungen und wasserschaden an Fassade, (Dachwasserrohr)		2500.00				2500.00
	Renovation und neue Oberflächenbehandlung der Fenster aussen		3500.00				3500.00
	Restaurant						
	Renovation und neue Oberflächenbehandlung der Fenster aussen		3000.00				3000.00
	Decken/Wände/Fenster innen, Abplatzungen, wasserschaden, WC- Anlage		7000.00				7000.00
	Totalrenovation der Decke in Küche, inkl. Entfernen altem Anstrich		6000.00				6000.00
	Sanierung des Anstriches im Treppenhaus		2000.00				2000.00
287	Baureinigung						
	Baureinigung		5000.00				5000.00
291	Architekt						
	Honorarsumme nach Bausumme SIA 2011		28000.00				28000.00
4	Umgebung						
421	Gärtnerarbeiten						
	Entfernen der best. Efeubewachung zur Kontrolle der Dachränder + Fassade		8000.00				8000.00
	Anpassungen an der Umgebungsbepflanzung		2000.00				2000.00
5	Baunebenkosten						
532	Bauwesenversicherung		500.00				500.00
532	Bauherrenhaftpflicht		500.00				500.00
9	Reserven / Unvorhergesehenes						
	Reserven für zusätzliche Massnahmen oder Konzeptanpassungen während Bauarbeiten		50000.00				50000.00
	Gebühren und Ruling						
	Vorbereitung		1.00%	332'000		33'320	0.00%
	Kaufspesen der Liegenschaften		2.50%	1'200'000		30'000	
	TOTAL Investition					1'565'320	



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

6.2 Anlagewert x kalkulatorische Kosten & Rückstellungen = Kostenmiete & Rentabilität

- Die Genossenschaft benötigt ein Hypothekar-Darlehen in der Höhe von 900'000 CHF
- Das Eigenkapital, besteht aus Anteilscheinkapital von rund 505'000 CHF ohne Verzinsung.
- Ein Darlehen der Stiftung Trudelhaus im Betrag von 200'000 CHF, ist zinslos und ermöglicht einen kostengünstigen Betrieb (bürgschaftsähnliche Position).
- Der kalkulatorische Zinssatz beträgt 4,24%. Damit sind alle Kosten der Genossenschaft gedeckt für den langfristigen Erhalt der Gesamtanlage.
- Diese Kosten werden als zwingende jährliche Mietzinseinnahmen verwendet (Kostenmiete oder Vollkosten = Mietzinse pro Jahr).
- Die Mietzinse stehen in Abhängigkeit zu Erstellungs- und Landkosten (sinkende Kosten = sinkende Mietzinse).
- Es resultiert eine minimale Nettorendite auf investiertem Eigenkapital von 0,37%.

	Anteile in %	Werte in CHF	Kosten in %	LS-Rechnung	Anteil Bruttorendite
Vollkosten = Mietzinse					
Basiszinssatz					
Kapital 1. Hypo vom ALW, Zins (in % vom Kaufpreis + Substanzliche Investitionen)	49.84%	800'000	2.50%	20'000	1.30%
Kapital 2. Hypo vom ALW, Zins	6.23%	100'000	3.50%	3'500	0.23%
EK Eigentümer (in % vom gesamten Investitionsvolumen)	31.46%	505'000	0.00%	0	0.00%
EK für freie Darlehen (restliche Finanzierung durch Darlehen oder Anteilscheine)	12.46%	200'000	0.00%	0	0.00%
Fehlende flüssige Mittel	0.00%	-	2.50%	0	0.00%
TOTAL Finanzierungskosten		1'605'000			1.52%
Benötigte Flüssige Mittel		1'544'000			
RESERVEN		61'000			
Kostenzuschläge					
Betriebskosten und Versicherungen (sofern nicht direkt/jährlich an Haus verrechnet)	100.00%	1'544'000	0.10%	1'544	0.10%
Unterhalt vom ALW	100.00%	1'544'000	0.60%	9'264	0.60%
Erneuerung + Amortisation vom ALW (Alternative: 80% Wert AGVA, davon Quote)	100.00%	1'544'000	1.25%	19'300	1.25%
Solidaritätsfonds gemäss Finanzreglement	100.00%	1'544'000	0.25%	3'860	0.25%
Mietzinsrisiko (nur Mietobjekte, 0% bis 0,5%)	100.00%	1'544'000	0.20%	3'088	0.20%
Verwaltungskosten für Liegenschaft mit Bewirtschaftung	4.50%	69'480	3.50%	2'432	0.16%
Verwaltungskosten für Genossenschaft & Management (Vorstand, führen Genossenschaft, etc.)		69'480	3.50%	2'432	0.16%
TOTAL Kosten und Zuschläge					2.72%
TOTAL Vollkosten (Kapitalisierung in %)				65'420	4.24%
Kontrolltotal Bruttorendite					4.24%
Mutmasslicher LS-Erfolg (- = Verlust)				1'880	Kostenmiete = Vollkosten = Mietzinse
Nettorenditenbetrachtung		Inv. EK		LS Erfolg	Nettorendite
In Vollkosten enthaltene Eigenkapital-Zinsen				0	
Mutmasslicher LS-Erfolg (- = Verlust)				1'880	
Nettoerfolg (- = Verlust) und Nettorendite in %				1'880	
Investiertes Eigenkapital					505'000
Erzielte Nettorendite (OR 269) > 0% Minimum					0.37%



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

6.3 Kostenmiete & gewichtete Raumbewertung = sinnvolle Kosten-Mietzinse

- Aufgrund der effektiven Kosten, wird der Mietzins festgesetzt.
- Die Genossenschaft bietet hohe Transparenz und Verlässlichkeit für das Erreichen preisgünstiger Mietzinse und der hochwertigen Nutzung.
- Die langfristige Lebensfähigkeit der Gastro- und Kulturanlage ist gesichert: Die Mietzinse bewegen sich zwischen 89 und 358 CHF je m2 und Jahr für fertig ausgebaute, betriebsbereite Gastro- und Kulturräume.
- Für den Gastrobetrieb sind Einnahmen netto von 3'800 CHF pro Monat und für den Kulturbetrieb von 1'800 CHF pro Monat vorgesehen.

Kalkulation Kosten-Mietzinse	Flächen je Objektart	Gewichtung	Flächen gewichtet	Mietzinse CHF	Mietzinse pro m2
Vollkosten gemäss Berechnung oben				65'420	186
Vollkosten und Mietzins gemäss Planung				67'300	
Gewerbehaus					
Diverse Räume, Lagerräume - Keller- und Aussenräume	50	0.250	12.50	372	89
Gastronomie					
50% Anteil Eingangsbereich	11	0.375	4.13	123	134
Barbetrieb im Gewölbekeller	50	0.750	37.50	1117	268
Restaurantbetrieb in der Gaststube (mit Buffet, WC, Garderobe)	65	0.750	48.75	1452	268
Küchen- und Lagerräume	25	1.000	25.00	745	358
Mietzins für Gastrobetrieb	201			3810	
Kunst- und Galeriebetrieb					
60% Anteil Eingangsbereich	11	0.375	4.13	123	134
EG mit Garderobe	50	0.375	18.75	559	134
1. OG	50	0.375	18.75	559	134
2. OG	50	0.375	18.75	559	134
Mietzins für Galerie- und Kunstbetrieb	150			1799	
Gemeinsame Parkierung mit offener, ungeheizter UNP					
keine vorhanden					
TOTAL Mietzins	351		188	5'608	
Total NWFL - Mietzins pro Jahr				67'300	
Total NWFL - Mietzins pro Jahr nur Lager	50			4469	89.38
Total NWFL - Mietzins pro Jahr nur Gasträume	115			30835	268.13
Total NWFL - Mietzins pro Jahr nur Küche	25			8938	357.50
Total NWFL - Mietzins pro Jahr nur Kunst-/Galeriebetrieb	150			20110	134.06
Total NWFL - Mietzins pro Jahr gemeinsamer Eingangsbereich	22			2949	134.06
Kontrolle - TOTAL Mietzins pro Jahr	340			67'300	197.94



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

6.4 Kennzahlen, Betriebssicherheit & Übersicht

- Der resultierende Preis je Quadratmeter Hauptnutzfläche nach SIA 416 (reine, vermietbare Fläche des Mietobjektes) von rund 4'399 CHF/m² mit Land ist der Lage und Qualität des Objektes angepasst.
- Bei einem Anteil des Mietzinses von 10% am Jahresumsatz eines Gastronomiebetriebes (Empfehlungen Branchenverband Gastro Suisse) ist ein Jahresumsatz von > 457'000 CHF zwingend. Bei 55 Plätzen ergibt dies bei 300 Öffnungstagen einen Umsatz pro Stuhl/Tag von 28 CHF. Mit dem beabsichtigten Konzept scheint dies erreichbar.
- Der durchschnittliche Mietzins je Quadratmeter Hauptnutzfläche beträgt (inkl. Lagerräumen) rund 192 CHF pro m² und Jahr. Der Preis ist lagebereinigt sehr günstig.

Kennzahlen Gesamtes Haus			Kennzahlen	
	Flächen in m ²			
Total m ² Lagerflächen	50	14%		
Total m ² Gewerbeflächen	301	86%		
TOTAL Flächen vermietbar	351	100%		
Bruttorendite (ALW / Mietzinse)				4.36%
Mietzins Gastronomie pro Jahr			10	457'157
Umsatz müsste den Mietzins um Faktor x übersteigen			55	8'312
Umsatz pro Stuhl				28
Umsatz je Stuhl & Tag (6 Tage/300 Tage/9 h)			300	
Mietzins je m²				192
Preis je m² Nutzfläche HNF				4'399



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

7 Betriebs- & Genossenschaftsbudget mit Liegenschaftsrechnung

7.1 Voranschlag Ertrag & Kosten Programm, Bar, Kultur

Budget Genossenschaft Trudelhaus		Betriff	Berechnung	Verspalte	ERTRAG in CHF	AUFWAND in CHF
3	Programmertrag					
30	Eintritte / Kulturförderung Aargauer Kuratorium					
3000	Eintritte Eigenveranstaltungen	8 Veranstaltungen pro Jahr	pro Veranstaltung: ca. 40 Eintritte Fr. 10.00	3200.00		
3010	Kulturförderung Aargauer Kuratorium					
	Total Programmetrag				3200.00	
31	Barertrag					
3100	Barertrag Getränke Eigenveranstaltungen	8 Veranstaltungen pro Jahr	pro Veranstaltung: ca. 40 Leute à Fr. 10.00	3200.00		
3110	Barertrag Getränke Barabende	15 Veranstaltungen pro Jahr	pro Veranstaltung: ca. 40 Leute à Fr. 20.00	12000.00		
	Total Barertrag				15200.00	
32	Beitrag Kulturförderung Stadt Baden					
3200	Betriebsbeitrag Kulturförderung Stadt Baden			25000.00		
	Total Beitrag Kulturförderung Stadt Baden				25000.00	
33	Gönnerbeiträge					
3300	Gönnerbeiträge	100 à Fr. 55.00		5500.00		
	Total Gönnerbeiträge				5500.00	
34	Sponsoring- / Fundraisingertrag					
3400	Sponsoring			1000.00		
3410	Fundraising / Stiftungen			2000.00		
	Total Sponsoring- / Fundraisingertrag				3000.00	
35	übrige Erträge					
3500	Ertrag Toggelikasten (Fr. 1.00 pro Spiel)			-		
3510	Fremdvermietungen			3000.00		
3520	übrige Erträge			-		
	Total übrige Erträge Fr 3000.00				3000.00	
4	Programm- und Baraufwand					
40	Programmaufwand					
4000	Künstlergagen			2000.00		
4010	Spesen Künstler			-		
4020	Zumietungen			1500.00		
4030	Susa			200.00		
	Total Programmaufwand					3700.00
41	Entschädigung Programm					
4100	Entschädigung Bar (Ehrenamt)			-		
4110	Entschädigung Kasse (Ehrenamt)			-		
	Total Entschädigung Programm					
42	Werbeaufwand Programm					
4200	Monatsflyer - Gestaltung	9 pro Jahr à Fr. 100.00		900.00		
4210	Monatsflyer - Druck	9 pro Jahr à Fr. 120.00		1080.00		
4220	Website			500.00		
4230	JULI			200.00		
4240	sonstiger Aufwand Werbung			100.00		
	Total Werbeaufwand Programm					2780.00
43	übriger Aufwand Programm					
4300	sonstiger Aufwand Programm			300.00		
	Total übriger Aufwand Programm					300.00
44	Warenaufwand Bar					
4400	Wareneinkauf Getränke			5000.00		
	Total Warenaufwand Bar					5000.00
45	übriger Aufwand Bar					
4500	Verbrauchsmaterial			1000.00		
4510	Abgabe und Gebühren			500.00		
4520	Neuanschaffungen Bar / Küche			500.00		
	Total übriger Aufwand Bar					2000.00
	Total Programm- und Baraufwand					13780.00



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

7.2 Kosten Betrieb & Erfolg vor Liegenschaftsrech- nung

5 Personalaufwand					
50 Lohnaufwand					
5000 Lohnaufwand Koordination			12000.00		
5010 Raumpflege			2000.00		
5020 übriger Personalaufwand			200.00		
Total Lohnaufwand					14200.00
51 Sozialversicherungen					
5100 Sozialversicherungen		15.00%	2'100.00		
5110 Unfallversicherung		1.00%	140.00		
Total Sozialversicherungen					2240.00
52 Personalspesen					
5200 Personalspesen			500.00		
Total Personalspesen					500.00
Total Personalaufwand					16940.00
6 sonstiger Betriebsaufwand					
60 Raumaufwand					
6000 Mietzins für Gebäude			8000.00		
Total Raumaufwand					8000.00
62 Versicherungsaufwand					
6200 Versicherung Betrieb			1000.00		
Total Versicherungsaufwand					1000.00
63 Energie- und Entsorgungsaufwand					
6300 Nebenkosten			1500.00		
6310 Entsorgungsaufwand			200.00		
Total Energie- und Entsorgungsaufwand					1700.00
64 Verwaltungs- und Informatikaufwand					
6400 Büromaterial			500.00		
6410 Telekommunikation			300.00		
6420 Zeitschriften, Bücher			-		
6430 Porto			300.00		
6440 Software / Hardware			500.00		
6450 Kopien			200.00		
Total Verwaltungs- und Informatikaufwand					1800.00
65 Genossenschaftsaufwand					
6500 Werbeprospektgenossenschaft			200.00		
6510 Revisionskosten			-		
6520 Genossenschaftsversammlung			1000.00		
6530 sonstiger Aufwand Genossenschaft	im Gesamtbudget nicht enthalten	Differenz 200 CHF	200.00		
Total Genossenschaftsaufwand					1'400.00
66 Debitorenverluste					
6600 diverser Aufwand			-		
6610 Debitorenverluste			-		
Total Debitorenverluste					-
67 Finanzerfolg					
6700 Zinsaufwand			-		
6710 Bank- und Postspesen			-		
6720 Zinsertrag			-		
Total Finanzerfolg					-
68 Abschreibungen					
6800 Abschreibung Büroeinrichtungen			-		
6810 Abschreibung Gebäude			-		
Total Abschreibungen					-
Total sonstiger Betriebsaufwand					13900.00
7 Betrieblicher Nebenerfolg					
70 Liegenschaften					
7000 wsarte aargau			-		
7010 Restaurant			-		
Total Betrieblicher Nebenerfolg					-
8 a.o. Erfolg					
8000 a.o. Erfolg			-		
8010 a.o. Verlust			-		
Total a.o. Erfolg					-
Total Ertrag - Total Aufwand				54'900.00	44'620.00
GEWINN pro Jahr aus Betrieb					10'280.00
Summe Erfolgsrechnung				54'900.00	54'900.00



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden

7.3 Betriebserfolg & Liegen- schaftskosten = Genos- senschaftserfolg

Liegenchaftsrechnung					
	SOLL		IST		
61 Unterhalt + Reparaturen	28564	UH & Erneuerung	12000.00		
6100 Unterhalt von Gebäude	4364		2704.00		
6110 Verwaltung	3880	Solidaritätsfonds gemäss Reglement			
	3088	Mietzinsrisiko (nur Mietobjekte, 0-0.5%)			
	40376	SOLL-Kosten			
	14704	IST-Kosten			
	25672	Differenz			
Total Unterhalt + Reparaturen					14704.00
63 Energie- und Entsorgungsaufwand	inkl. im Betrieb	TOTAL 63	inkl. nur Haus		
6300 Nebenkosten	1500	8200	6700.00		
6310 Entsorgungsaufwand	200	400	200.00		
Total Energie- und Entsorgungsaufwand					6900.00
	800000	20000			
	100000	3500			
6700 Zinsaufwand		23500	23500.00		
6710 Bank- und Postspesen					
6720 Zinsertrag					
Total Finanzerfolg					23500.00
68 Abschreibungen					
6800 Abschreibung Büroeinrichtungen					
6810 Abschreibung Gebäude					10000.00
Total Abschreibungen					10000.00
Total sonstiger Betriebsaufwand					
7 Betrieblicher Nebenerfolg					
70 Liegenchaften					
7000 visarte.aargau	inkl. 12% Nebenkosten	1027	12320.00		
7010 Restaurant	inkl. 12% Nebenkosten	4256	51072.00	63392.00	
Total Betrieblicher Nebenerfolg	3810	45716	51201.63		
	1799	10792	12087.19		
Summe Erfolgsrechnung GENOSSENSCHAFT				118'292.00	99'724.00
GEWINN pro Jahr					18'568.00
Summe Erfolgsrechnung				118'292.00	118'292.00
Summe Erfolgsrechnung GENOSSENSCHAFT				118'292.00	99'724.00
Differenz nicht berücksichtigte Liegenchaftskosten (gemäss Kalkulation)					25'671.60
Summe Erfolgsrechnung				118'292.00	125'395.60
VERLUST pro Jahr				7'103.60	
Summe Erfolgsrechnung				125'395.60	125'395.60



GENOSSENSCHAFT TRUDELHAUS

Das Trudelhaus
Ein Kulturort von Baden für Baden