



## **Campusaal**

Beiträge zur Finanzierung des Betriebs

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat  
(2013.01)

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

## **1. Zusammenfassung**

### **1.1 Anträge**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat beschliesst

1. einen jährlich wiederkehrenden Zusatzkredit von maximal CHF 110'000 für die Gewährung von Betriebsbeiträgen für den Saalbetrieb ab 2013 für fünf Betriebsjahre.
2. einen jährlich wiederkehrenden Verpflichtungskredit von maximal CHF 210'000 (Anteilsquote 35%) für die Gewährung von Betriebsbeiträgen für den Saalbetrieb ab 2018
3. die Beschlussfassungen der Beschlüsse 1 und 2 gemäss § 5 lit. 2 der Gemeindeordnung den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 vorzulegen.

### **1.2 Um was geht es?**

Nachdem der Einwohnerrat und die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen anfangs 2008 dem Erwerb und dem Bau des Campussaals zugestimmt haben, wurde Mitte 2011 mit dem Bau des Campus der FHNW und des Saales begonnen. Gleichzeitig nahmen die Verwaltungsräte der Campussaal Immobilien AG und der Campussaal Betriebs AG ihre Arbeit auf. Ziel war es detaillierte Planungsunterlagen für den Bau, die Vermietung, die Werterhaltung und den Unterhalt für den Betrieb des Saales zu erarbeiten. Daraus ein Abriss der wichtigsten Erkenntnisse im Vergleich der Vorlagen 2013 und 2008:

- **Planungsreife:** Feinplanung anstelle einer Grobplanung
- **Planungshorizont:** Über die Betriebsdauer des Saales anstelle eines 5-jährigen Planungshorizontes
- **Szenario:** Realistischer anstelle des besten Falls
- **Rechnung:** Mit Abschreibungen der Immobilie anstatt ohne Abschreibungen

Ist man in der Vorlage 2008 noch von einem ausgeglichenen Ergebnis nach fünf Betriebsjahren ausgegangen, führen die gewonnenen Erkenntnisse zu einer Verdoppelung des Betriebsbeitrages von CHF 300'000 auf CHF 600'000. Neu wird der Betriebsbeitrag für die Stadt Brugg CHF 390'000 (65%) und für die Gemeinde Windisch CHF 210'000 (35%) pro Jahr betragen.

Zwar unschön aber der Realität entsprechend geht es nun darum, mit dieser Vorlage die notwendigen Mittel für den langfristigen Betrieb des Campussaales zu sprechen.

Kein Trost aber ebenfalls Realität ist die Tatsache, dass das Kultur- und Kongresszentrum (KuK) der Stadt Aarau und das Trafo der Stadt Baden langfristig die Unterstützung der öffentlichen Hand benötigen haben und benötigen werden.

### **1.3 Risikobeurteilung**

Sowohl die beiden Exekutiven wie auch die Verwaltungsräte der Campussaal Immobilien und der Betriebs AG sind zum Schluss gekommen, dass aufgrund der sorgfältigen Planung, der professionellen Auswahl der Betreiberfirma und der Einhaltung des Kostendachs beim Bau des Saales die Risiken minimiert werden konnten. Da eher konservativ budgetiert und für den Betrieb mit einem realistischen Fall gerechnet wurde, wird das Risiko von Verlusten und damit die Forderung nach höheren Betriebsbeiträgen als gering eingeschätzt.

### **1.4 Würdigung des Betriebs des Campussaales durch die Exekutiven**

Sowohl der Stadtrat Brugg wie auch der Gemeinderat Windisch würdigen die Chancen, die der Betrieb des Campussaals aus politischer, wirtschaftlicher und kultureller Sicht für die beiden Gemeinden und die Region bietet. Sie stufen diese Werte bei weitem höher ein als die Kosten, die aus dem Betrieb des Campussaals entstehen. Beide Exekutiven sind davon überzeugt, dass mit dem Betrieb des Campussaals ein wesentlicher Schritt für die Standortattraktivität und Prosperität der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch gemacht wird.

### **1.5 Abkürzungen**

#### Organisationen:

CIAG	Campussaal Immobilien AG
CBAG	Campussaal Betriebs AG
ABA	ABA Management GmbH (Betreiber)
AKB	Aargauer Kantonalbank
BWZ	Berufsbildungszentrum Brugg
FHNW	Fachhochschule Nordwestschweiz
FVC	Förderverein Campussaal

#### Funktionen:

VR	Verwaltungsrat
GL	Geschäftsleitung
CEO	Chief Executive Officer (Geschäftsführer)

#### Finanzen/Personal:

EBIT	Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern
EBT	Ergebnis vor Steuern
VZS	Vollzeitstellen in %
FM	Facility Management

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>2</b>
1.1 Anträge	2
1.2 Um was geht es?	2
1.3 Risikobeurteilung	3
1.4 Würdigung des Betriebs des Campussaales durch die Exekutiven	3
1.5 Abkürzungen	3
<b>2. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1 Meilensteine	5
2.2 Bedeutung des Campussaals für die Region Brugg-Windisch	5
2.3 Was unterscheidet die Vorlage 2008 von der Vorlage 2013?	6
<b>3. Campussaal</b>	<b>8</b>
3.1 Leitbild	8
3.2 Zielsetzungen	8
3.3 Kurzbeschreibung	9
3.4 Organisationsübersicht	10
3.4.1 CIAG / CBAG	10
3.4.2 Organisationsstruktur (schematisch)	12
3.4.3 Betreiber	13
3.4.4 Förderverein	13
<b>4. Businessplan</b>	<b>14</b>
4.1 Marketingkonzept	14
4.1.1 Ideale Lage	14
4.1.2 Raumflexibilität	14
4.1.3 Angebot	14
4.1.4 Kundensegmente / Angebote	14
4.1.5 Veranstaltungsmix / Mengengerüst	15
4.1.6 Preisgestaltung	16
4.2 Betrieb	16
4.2.1 Leistungskonzept	16
4.2.2 Führungs- und Organisationskonzept	16
4.2.3 Finanzen	18
4.2.4 Zusammenarbeit FHNW	19
4.3 Finanzen	20
4.3.1 Investitionen / Abschreibungen / Finanzierung	20
4.3.2 Erfolgsrechnung	22
4.4 Finanzielle Auswirkungen Stadt Brugg / Gemeinde Windisch	24
4.4.1 Betriebsbeiträge / Kostenteiler	24
4.4.2 Zuständigkeiten	25
4.4.3 Massnahmen zur Verbesserung der finanziellen Situation	25
<b>5. Würdigung des Betriebs des Campussaales durch die Exekutiven</b>	<b>25</b>
<b>6. Anträge</b>	<b>26</b>

## **2. Ausgangslage**

Nach einer intensiven Vorbereitungsphase haben die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch den Startschuss für den Bau des Campussaales gegeben. Nach etlichen Verzögerungen steht nun der Rohbau des Campus der FHNW und des Campussaales. In Riesenschritten geht es mit dem Innenausbau weiter und die Eröffnung des Campus und des Campussaales wird in rund neun Monaten Tatsache. In dieser Botschaft geht es nun um die Bereitstellung der finanziellen Mittel für die langfristige Sicherung des Betriebs des Campussaales.

### **2.1 Meilensteine**

Die Idee, einen Saal in Zusammenhang mit der Fachhochschule zu realisieren, geht auf das Jahr 2004 zurück:

- 2001 Der Grosse Rat bestimmt Brugg-Windisch als Standort für den aargauischen FHNW Campus.
- Feb. 2004 Der Stadtrat Brugg und der Gemeinderat Windisch setzen eine Arbeitsgruppe Saal ein. Daran ist auch der Kanton Aargau und die Stiftung Vision Mitte beteiligt. Im Anschluss wurde die Projektstudie Symbios in Auftrag gegeben.
- Feb. 2008 Der Souverän der Stadt Brugg lehnt den Bau des Stadtsaales im Campusgelände deutlich ab.
- Apr. 2008 Der Regierungsrat fordert die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch auf, gemeinsam eine Lösung zur Finanzierung des Campussaales zu finden.
- Sept. 2008 Die Einwohnerräte der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch stimmen dem Bau des Campussaales zu.
- 30.11.2008 Das Stimmvolk bestätigt die Beschlüsse der beiden Einwohnerräte deutlich im Verhältnis 2:1.
- Juni 2009 Die CIAG und CBAG nehmen ihren Betrieb auf.
- Okt. 2012 Die CBAG schliesst den Managementvertrag zur Vermarktung und den Betrieb des Campussaales mit der ABA Management GmbH ab.
- 23.01.2013 *Beschlussfassung Botschaft „Campussaal; Beiträge zur Finanzierung des Betriebs“ durch den Einwohnerrat der Gemeinde Windisch*
- 25.01.2013 *Beschlussfassung Botschaft „Campussaal; Beiträge zur Finanzierung des Betriebs“ durch den Einwohnerrat der Stadt Brugg*
- 03.03.2013 *Urnenabstimmung Botschaft „Campussaal; Beiträge zur Finanzierung des Betriebs“ der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch*
- 19.10.2013 *Der Campusaal öffnet seine Tore mit einem Volksfest.*

### **2.2 Bedeutung des Campussaals für die Region Brugg-Windisch**

Die Campusbauten sind das grösste Investitionsprojekt des Kantons Aargau. Mitten in die Campusbauten eingebettet ist der Campussaal, der durch die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch in Partnerschaft finanziert, erbaut und bald betrieben wird.

Das bisherige Engagement der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch ist ein Bekenntnis für eine starke Fachhochschule Nordwestschweiz in Brugg-Windisch, welche der Region wesentliche Wachstumsimpulse ermöglicht. Sowohl der Stadtrat Brugg wie auch der Gemeinderat Windisch sind nachwievor überzeugt, dass die zahlreichen Folgeprojekte, welche der Campus nach sich zieht, die Region und im Besonderen auch die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch wesentlich stärken werden. Nicht zuletzt

ist der FHNW Campus zusammen mit dem Campussaal einer der Schlüssel für eine attraktive Entwicklung des Zentrums Brugg-Windisch und der Region.

Nebst den Campusbauten samt den Infrastrukturanlagen gesellt sich das bereits in Betrieb genommene Sportausbildungszentrum Mülimatt mit sechs Hallen als weiteres Element des Campus dazu. Der Campus mit seinem Saal als Herzstück trägt wesentlich dazu bei, dass die Namen der Standortgemeinden Brugg und Windisch über die Gemeinde- und Kantonsgrenzen getragen werden. Dank dem Campussaal wird sich Brugg-Windisch zum überregionalen Bildungs-, Tagungs- und Kulturzentrum entwickeln. Aus diesen Gründen ist für den Betrieb des Campussaales die Sicherung der Betriebsbeiträge während der Startphase (bis 2015) und während des langjährigen Betriebs durch die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch von existenzieller Bedeutung. Der Campussaal verdient ein ausserordentliches Engagement der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch und ein engagiertes Ja beider Einwohnerräte und des Stimmvolkes beider Gemeinden.

Der Campus und in seinem Herzen der Campussaal wird von sämtlichen Partnern getragen. Namentlich sind dies die Stadt Brugg, die Gemeinde Windisch, der Kanton Aargau und die Fachhochschule Nordwestschweiz.

### 2.3 Was unterscheidet die Vorlage 2008 von der Vorlage 2013?

Nachfolgend sind die wichtigsten Unterschiede beider Vorlagen und die Argumentation für die Veränderung dargestellt:

<b>Merkmal</b>	<b>Vorlage 2008</b>	<b>Vorlage 2013</b>	<b>Argumentation</b>
Planungsreife	Grobplanung unter Beizug eines externen Beraters	Feinplanung durch die Verwaltungsräte der CIAG, CBAG und des Betreibers	Die Erstellung der Feinplanung ist Aufgabe der Geschäftsführung bzw. des Verwaltungsrates
Planungshorizont	5 Jahre	10 Jahre mit langfristiger Hochrechnung auf die „Lebensdauer“ des Saales	Die langfristige Betrachtungsweise der einzelnen Gesellschaften und deren Konsolidierung ist die Grundlage für eine höhere Planungssicherheit und die Ermittlung des tatsächlichen Finanzbedarfs über die Betriebsdauer.
Rechnungsdarstellung	Konsolidiert, ohne Bilanz	Pro Gesellschaft mit Zahlungsströmen Betreiber Detaillierte Planerfolgsrechnung &-bilanz, Mittelflussrechnung und Investitionsübersicht mit Abschreibungstabelle	
Szenario	Bester Fall	Realistischer Fall	Zu optimistische Annahmen sind in einem Projekt dieser Risikoklasse nicht angebracht.
Abschreibungen CIAG	ohne	Mit Abschreibungen von durchschnittlich CHF 354'000 pro Jahr	Abschreibungen dienen der Sicherung künftiger Investitionen (Werterhaltung, Unterhalt) und sind aus betriebswirtschaftlicher Sicht zu tätigen.

<b>Merkmal</b>	<b>Vorlage 2008</b>	<b>Vorlage 2013</b>	<b>Argumentation</b>
Betriebsbeiträge, Kostenteiler <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brugg 60% CHF 200'000</li> <li>▪ Windisch 30% CHF 100'000</li> <li>▪ FHNW 10% CHF 50'000</li> <li>▪ AKB<sup>1</sup> CHF 0</li> <li>▪ BWZ Brugg<sup>2</sup> CHF 0</li> </ul> Total pro Jahr: 100% CHF 350'000	fünf Betriebsjahre, danach Neuverhandlungen	über gesamte Betriebsdauer 65% CHF 390'000 35% CHF 210'000 0% CHF - CHF 50'000 CHF 20'000 100% CHF 670'000	Zur Deckung der Verluste der CBAG sind pro Jahr ca. CHF 600'000 in Betriebsbeiträgen aufzuwenden. Da es sich bei den Beiträgen der FHNW um einen Leistungsbezug handelt, fällt dieser dem Betreiber zu.
Startkostenbeitrag Kanton AG	War in der Erfolgsrechnung des Betriebes über die ersten 5 Jahre verteilt berücksichtigt	Bis jetzt nicht ausbezahlt	Einmalig CHF 350'000 Kt. Aargau (Swisslosfonds). Infolge Rechtsstreitigkeit in einer anderen Angelegenheit (Kanton AG & Stadt Brugg <> Gemeinde Windisch), ist der Zahlungstermin offen.
Konsolidiertes Ergebnis vor Betriebsbeiträgen	Rechnet nach einer Betriebsdauer von 5 Jahren mit break-even	Rechnet realistischerweise über die gesamte Betriebsdauer mit Verlusten	Der Ausweis von Verlusten ist die Folge der vorhergehenden Kommentare

### Erläuterungen:

Die im Jahr 2008 verfügbaren Angaben und Annahmen basierten auf einer Nachfrageevaluation aus dem Jahr 2004 und wurden dannzumal von der Symbios Beratungsgesellschaft, Basel, mittels einer Studie im August 2008 vertieft. Ebenso wurden damals auch die finanziellen Aspekte des Saals analysiert und ein Grobbusinessplan erstellt. Zwar wurde bereits damals ein gesamter Abschreibungsbedarf für die Immobilie, die Ausstattung und die Einrichtung von rund CHF 600'000 berechnet. In der wirtschaftlichen Betrachtung, welche dem Einwohnerrat und dem Volk zur Beschlussfassung vorgelegt wurde, wurde dieser Betrag bewusst und transparent nicht eingerechnet, da man der Meinung war, die Abschreibungen seien für die ersten 5 Betriebsjahre nicht zwingend zu verbuchen. Diese Betrachtungsweise ist zwischenzeitlich aus betriebswirtschaftlicher Sicht als falsch zu beurteilen. Bereits ab dem Jahr 2013 soll die CIAG betriebswirtschaftlich korrekt Abschreibungen vornehmen. Aus diesem Grund und basierend auf einer genaueren Finanzplanung steht zwischenzeitlich fest, dass die CIAG langfristig mit Mieteinnahmen von CHF 560'000 budgetieren muss, um sämtliche Aufwendungen (Abschreibungen, Fremdkapitalzinsen, Stockwerkeigentümerbeiträge und übriger Betriebsaufwand) zu decken.

Durch den Umstand, dass die Betriebsaufnahme immer näher rückt und aufgrund des Erkenntnisgewinns während der konkreten Planungs- und Initialisierungsphase ist es der CBAG im Vergleich zum Jahr 2008 entscheidend präziser möglich, eine realistische Planerfolgsrechnung zu erstellen.

Die Betriebsbeiträge verdoppeln sich von CHF 300'000 auf CHF 600'000.

<sup>1</sup> Aargauische Kantonalbank: Laufzeit 5 Jahre, total CHF 250'000

<sup>2</sup> Berufs- und Weiterbildungszentrum Brugg: Laufzeit 5 Jahre, total CHF 100'000

### 3. Campussaal

#### 3.1 Leitbild

Der Verwaltungsrat der Campussaal Betriebs AG hat im 2010 für den künftigen Betrieb folgende Eckwerte erarbeitet:

Diese Veranstaltungen führen wir durch	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Unternehmen (Anteil 50% - 60%)</li><li>▪ Kultur (Anteil 10% - 20%)</li><li>▪ Ausstellungen (Anteil 5% - 10%)</li><li>▪ Unterhaltungen (Anteil 5% - 10%)</li><li>▪ Fachhochschule (Anteil 5% - 10%)</li></ul>
Wir sind	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Saal inmitten der Bildungsstadt</li><li>▪ Vielseitig</li><li>▪ Treffpunkt</li><li>▪ Der Partner</li></ul>
Wir profilieren uns über	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schnell erreichbar, handliche Grösse, persönliches Ambiente</li><li>▪ Qualität, Zuverlässigkeit</li><li>▪ Schlanke Strukturen, Flexibilität</li><li>▪ Austauschplattform (auch virtuell), flexible Infrastruktur, Offenheit für Spezifisches</li></ul>
Unsere Leitwerte für die Umsetzung sind	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wissenstransfer FHNW / Wirtschaft</li><li>▪ Professionalität im Angebot, Aktive Bewirtschaftung, Mehrnutzen für Bevölkerung</li><li>▪ Austausch / Netzwerk mit Zielgruppen</li></ul>

Quelle: Verwaltungsrat Campussaal Betriebs AG / 02.09.2010

#### 3.2 Zielsetzungen

In Anlehnung an das Leitbild haben sich folgende Zielsetzungen ergeben:

##### Der Campussaal

- wird als Aushängeschild für den Bildungsstandort Brugg-Windisch von Nutzern und Besuchern überregional wahrgenommen.
- ist in der Region die erste Wahl für:
  - Wirtschafts- und Politanlässe, die eine hohe Affinität zu Hochschule und Technik haben
  - Generalversammlungen grösserer Unternehmen und von Verbänden
  - Kulturanlässe (Musik, Kunst, Vorstellungen)
  - Messen und Ausstellungen
- wird nachhaltig geführt und betrieben, trägt den regionalen Bedürfnissen Rechnung und erreicht national einen hohen Bekanntheitsgrad
- leistet einen substantiellen Beitrag zur Standortattraktivität der Region
- berücksichtigt, wenn möglich, regionale Unternehmungen zur Erbringung von Dienstleistungen

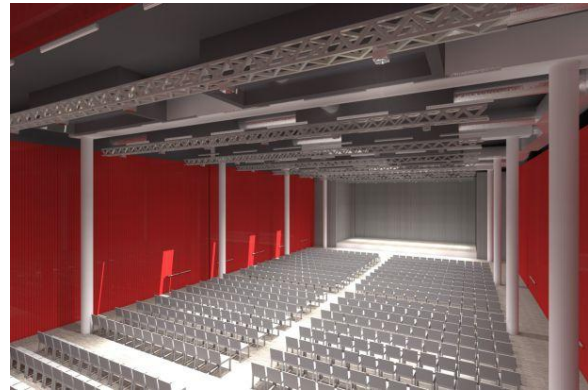
### 3.3 Kurzbeschreibung

Der Campussaal liegt in unmittelbarer Bahnhofsnähe. Er ist damit ein zentrales Element des nördlichen, neuen Baukörpers des Campus. Neu stehen dem Campussaal zusätzliche Fachhochschulräume zur Verfügung, so dass Veranstaltern eine grössere Infrastruktur (z. B. für Plenarveranstaltungen mit verschiedenen Workshops oder Vortragsreihen) als bis anhin angeboten werden kann. Der Campussaal mit einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> bietet Raum für rund 600 Personen und verfügt über ein Foyer von 450 m<sup>2</sup>. Ebene Ausführung, mobile Raumtrennung, Grösse und Ausrüstung der Bühne ermöglichen eine vielfältige Nutzung dieses Saals.

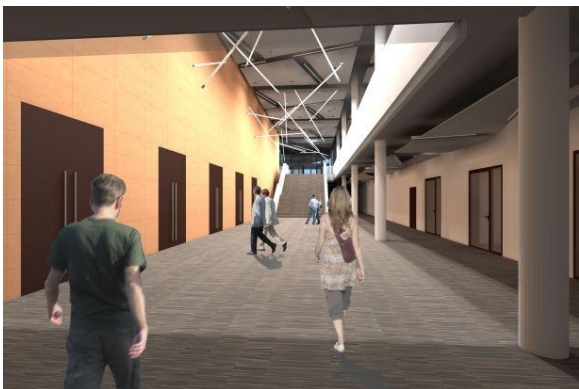
Impressionen:



**Eingangsbereich und Treppenabgang zum Foyer**



**Saal mit Konzertbestuhlung**



**Foyer und Zugang zum Saal**



**Haupteingang Campus Brugg Windisch**

Weitere Details zum Saal finden sich in der Aktenauflage und unter [www.stadt-brugg.ch](http://www.stadt-brugg.ch), [www.windisch.ch](http://www.windisch.ch) oder unter [www.campussaal.ch](http://www.campussaal.ch).

### 3.4 Organisationsübersicht

Die Organisation für die Erstellung, die Vermarktung und den Betrieb des Campussaals besteht aus der Campussaal Immobilien AG (CIAG), der Campussaal Betriebs AG (CBAG) und dem externen Betreiber.

Zusätzlich besteht ein Förderverein, der sich der finanziellen Förderung kultureller, gesellschaftlicher und fachlicher Anlässe widmet.

#### 3.4.1 CIAG / CBAG

Die CIAG befasst sich ausschliesslich mit der Immobilie. In ihrem Portfolio ist der Saal mit sämtlichem Zubehör, das direkt mit dem Saal verbunden ist. Sie schliesst auch die Verträge mit den Geldgebern ab und vermietet den Campussaal. Die CBAG dagegen befasst sich mit dem eigentlichen Betrieb des Saales und mietet diesen von der CIAG. Die CBAG sucht und wählt auch einen Betreiber für den Saal. Sie schliesst mit diesem direkt einen Vertrag zur Bewirtschaftung des Saales ab. Nachfolgend die Steckbriefe der beiden Firmen:

Merkmal	CIAG	CBAG
Rechtsform	Gemeinnützige AG	
Firmenzweck	Erwerb, Verwaltung und Vermietung des Campussaals zum Wohle der Region Brugg-Windisch.	Betrieb und Finanzierung des Campussaals zum Wohle der Region Brugg-Windisch.
Firmenziele	Die CIAG setzt sich zum Ziel den Campussaal: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zu den vereinbarten Konditionen zu erwerben und den Bau intensiv zu begleiten.</li> <li>▪ zu unterhalten und allenfalls Instand zustellen.</li> <li>▪ für einen Mietzins mit einem ausgeglichenen Ergebnis nach Abschreibungen an die CBAG zu vermieten.</li> </ul>	Die CBAG setzt sich zum Ziel: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ den Saalbetreiber so zu evaluieren und die Vorgaben für den Betrieb und die Nutzung des Saales so auszugestalten, dass der Campussaal mittel- bis langfristig kostendeckend betrieben werden kann</li> <li>▪ weitere Gemeinden, aber auch Private, Veranstalter, Unternehmungen, Hotels etc. als Aktionäre zu gewinnen.</li> </ul>
Aktionärsbindungsverträge	Regeln insbesondere das interne Verhältnis der Aktionäre untereinander und haben eine Laufzeit bis Ende 2028.	
Aktienkapital	CHF 11 Mio., voll liberiert	CHF 0.5 Mio., voll liberiert
Aktien	11'000 Namenaktien à CHF 1'000	5'000 Namenaktien à CHF 100
Fremdkapital	CHF 2.8 Mio. Hypothek AKB	keines
Eigenkapital (31.12.11)	CHF 12.62 Mio.	CHF 365'968
Startkostenbeitrag	Nein	Einmalig CHF 350'000 Kt. Aargau (Swisslosfonds). Infolge Rechtsstreitigkeit in einer anderen Angelegenheit (Kanton AG & Stadt Brugg <> Gemeinde Windisch), ist der Zahlungstermin offen.
Beteiligungsverhältnisse	Brugg: 66.36% Windisch: 33.64%	Brugg: 50% Windisch: 50%
Verwaltungsrat	Stadt Brugg: 3 Gemeinde Windisch: 2 Präsidium permanent Stadt Brugg	Brugg: 2 Windisch: 2 Präsidium alle 2 Jahre alternierend

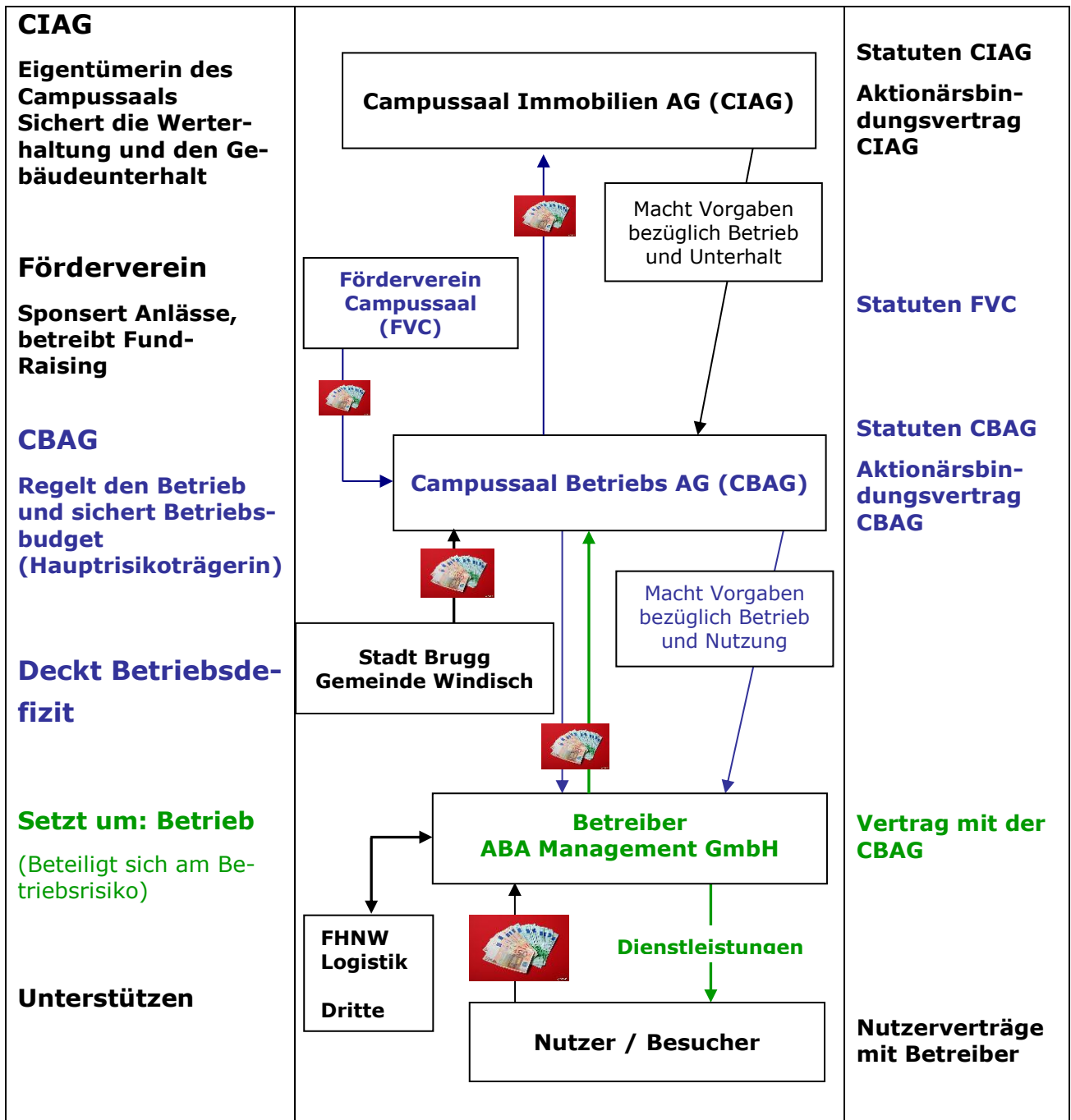
<b>Merkmal</b>	<b>CIAG</b>	<b>CBAG</b>
Risiko	Trägt das Risiko, dass der Saal nicht vermietet werden kann	Trägt das Betriebsrisiko
Betriebsbeiträge	keine	Brugg: CHF 390'000/a Windisch: CHF 210'000/a AKB <sup>3</sup> : CHF 50'000/a BWZ Brugg <sup>4</sup> : CHF 20'000/a
Abnahmeverpflichtung Leistungen FHNW	FHNW: CHF 50'000/a Wurde als Defizitbeitrag dargestellt. Da Leistungen erbracht werden, bleibt nur der Beitrag nach Abzug der Aufwendungen (ca. 2 - 3% des Umsatzes)	FHNW: CHF 50'000/a Da es sich um einen Leistungsbezug handelt, steht dieser Betrag als Umsatz dem Betreiber zu. Durchlaufposten ausserordentlicher Ertrag, Aufwand CBAG
Liquiditätsbedarf	Längerfristig CHF 2.8 Mio. durch Hypothek abgedeckt	Liquiditätsengpass 2013 absehbar. Die Versorgung mit Liquidität (Betriebsbeiträge) ist Gegenstand dieser Botschaft.

<sup>3</sup> Aargauer Kantonalbank / Laufzeit 5 Jahre, total CHF 250'000

<sup>4</sup> Berufs- und Weiterbildungszentrum Brugg: Laufzeit 5 Jahre, total CHF 100'000

### 3.4.2 Organisationsstruktur (schematisch)

Die nachstehende Abbildung zeigt eine Gesamtübersicht über die Organisationsstruktur zur Finanzierung und zum Betrieb des Campussaals:



Ursprünglich war noch geplant, dass eine Coop Filiale im Untergeschoss eröffnet wird. Das Vorhaben konnte jedoch nicht realisiert werden.

Das dreistufige Modell (CIAG ↔ CBAG ↔ Betreiber) hat sich in der Phase der arbeitsintensiven Einführung bewährt, da die Verantwortlichkeiten klar zugewiesen und entsprechend auch die Risiken auf zwei Aktiengesellschaften aufgeteilt sind. Nach der Einführungsphase drängt sich jedoch eine Überprüfung zur Verschlinkung der Organisationsstruktur auf.

### 3.4.3 Betreiber

Die Campussaal Betriebs AG hat mit ABA Management GmbH, Remigen, per 1. Oktober 2012 einen Managementvertrag zum Betrieb des Campussaals Brugg-Windisch abgeschlossen.

Gegenstand des Vertrages sind die:

- Initialisierung und der Aufbau eines wirtschaftlich nachhaltigen Betriebes sowie die professionelle Vermarktung und Betriebsführung ab Eröffnung des Campussaals am 1. Oktober 2013.
- Finanzierung (CBAG → ABA Management GmbH) während der Anlaufphase (Startkostenbeiträge) sowie die Ausschüttung der Gewinnbeteiligung (CBAG ← ABA Management GmbH) während der Betriebsdauer
- Laufzeit bis Ende 2015 mit Option auf Verlängerung.

#### Kurz-Vitas

- **Armin Baumann**, Gesellschafter und Geschäftsführer der ABA Management GmbH  
Armin Baumann unterstützt seit 1998 diverse Firmen in den Bereichen strategisches Marketing und Business Development. Seit 2002 organisiert Armin Baumann sämtliche Anlässe von KMU SWISS. Er ist Initiator und Geschäftsführer. KMU SWISS ist eine Plattform, welche zum Ziel hat, kleine und mittlere Unternehmen in der Schweiz zu vernetzen und ihnen die Möglichkeit des Austauschs zu bieten. ABA Management arbeitet im Rahmen des Aufbaues des neuen Angebotes im Campussaal Brugg-Windisch mit bewährten und erfahrenen Branchenpartnern zusammen. Dadurch ist sichergestellt, dass Synergien möglich sind und langjährige Erfahrung beim Aufbau genutzt wird. Ebenso können bestehende Netzwerke und Partnerschaften für den Campussaal eingebunden werden. Armin Baumann wird die Start- und Aufbauphase des Betriebs Campussaal eng begleiten.
- **Kathrin Kalt**, Betriebsleiterin  
Als operative Betriebsleiterin vor Ort hat ABA Management Kathrin Kalt, Spreitenbach, engagiert. Sie ist Marketingplanerin mit eidgenössischem Fachausweis und hat langjährige Erfahrungen im Investitions- und Konsumgüterbereich. Erfolgreiches Marketing durch zielorientierte Kommunikation und erfolgreiche Eventorganisation zeichnen ihren beruflichen Werdegang aus.

### 3.4.4 Förderverein

Zweck des Fördervereins ist es, den Saalbetrieb durch finanzielle Beiträge zu unterstützen und damit den nichtkommerziellen, insbesondere kulturellen Betrieb und gesellschaftliche Aktivitäten zu fördern.

Die finanziellen Mittel des Fördervereins zur Finanzierung des Betriebs des Campussaals bestehen insbesondere aus den Jahresbeiträgen der Mitglieder. Selbstverständlich sind ebenso Zuwendungen von öffentlichen Körperschaften und Institutionen erwünscht.

Seit seiner Gründung im August 2008 konnte der Förderverein Mittel in der Höhe von CHF 65'000 für die Vergünstigung von Anlässen äufnen. Die ursprünglichen Erwartungen des Vereinsvorstandes haben sich erfüllt, gehen doch jährlich Mitgliederbeiträge der Höhe von CHF 20'000 ein. Mit den verfügbaren Mitteln beabsichtigt der Förderverein pro Jahr 5 – 7 kulturelle Anlässe, insbesondere während der Aufbauphase des Betriebes, zu unterstützen.

## 4. Businessplan

### 4.1 Marketingkonzept

Das Marketingkonzept wird laufend zwischen der CBAG und der Betreiberin weiterentwickelt. Die Schwerpunkte sind nachfolgend aufgeführt:

#### 4.1.1 Ideale Lage

- Lage direkt am Bahnhof – Erreichbarkeit
- Nähe zu Forschung & Entwicklung, Bildung und Hightech Aargau
- Rund 3'000 Personen vor Ort
- Parkmöglichkeiten In-Haus und in nächster Umgebung – Mobilität

#### 4.1.2 Raumflexibilität

- Saalgrösse für bis zu 600 Personen – grösstes Nachfragesegment
- Campussaal 800m<sup>2</sup> unterteilbar – in dieser Form einzigartig in der Schweiz – mit Foyer 450m<sup>2</sup>
- Temporäre Ergänzungen mit Räumen/Angeboten der FHNW möglich
- Permanente Gastroausstattung für 280 Personen (Abdeckung 75% der Anlässe), ergänzende Infrastrukturausstattung durch Caterer

#### 4.1.3 Angebot

- Ganzheitlichkeit: Raum – Catering – Technik – Dienstleistungen; alles aus einer Hand.
- Permanente Gastroausstattung für 280 Personen (Abdeckung 75% der Anlässe); ergänzende Infrastrukturausstattung durch Caterer

#### 4.1.4 Kundensegmente / Angebote

Nachfolgende Tabelle zeigt welche Kundensegmente welche Angebote in Anspruch nehmen:

Kundensegmente Angebote	Wirtschaft	Politik	Fachhochschule	Kultur	Bevölkerung
<b>Campussaal</b>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Nebenräume FHNW</b>	Ja	Ja	Ja	Teilweise	Nein
<b>Catering</b>	Partner	Partner	SV Group	Individuell	Individuell
<b>Technik</b>	Partner	Partner	Teilweise	Teilweise	Teilweise
<b>Deko und Lounges</b>	Ja	Teilweise	Bei Bedarf	Bei Bedarf	Bei Bedarf
<b>Ergänzende Leistungen</b>	Ja	Bei Bedarf	Bei Bedarf	Bei Bedarf	Bei Bedarf

Quelle: Entwurf Marketingkonzept Campussaal

Prioritär werden die bestehenden Leistungen (Räume mit Catering und Technik) angeboten und entsprechende Dienstleistungen bei Bedarf. Bei Wirtschaftskunden wird immer das gesamte Angebot aufgezeigt.

#### 4.1.5 Veranstaltungsmix / Mengengerüst

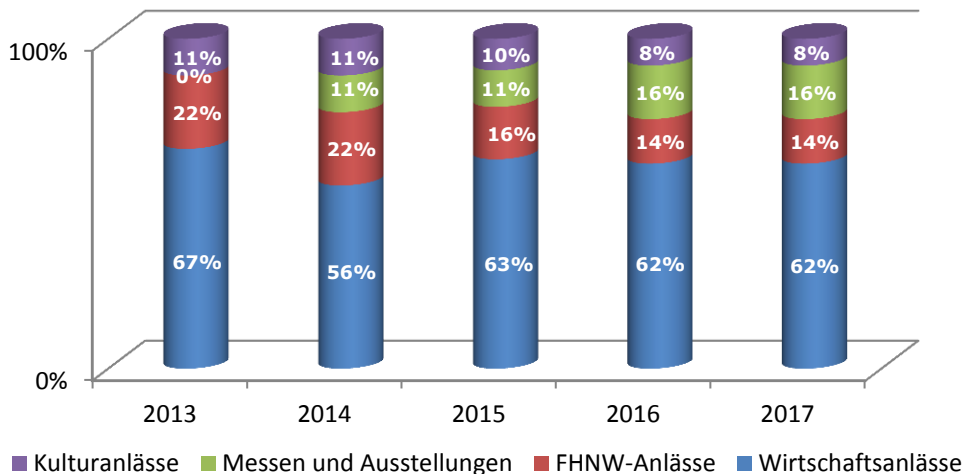
Die geplante, breite Abstützung des Campussaals widerspiegelt sich auch in dessen Nutzung. Aufgrund der Nachfrageevaluation ist die Nutzung des Campussaal vor allem durch die Bereiche Wirtschaft, Kultur und Bildung geprägt. Für regionale Messen und Ausstellungen wird der Campussaal ebenfalls neue Möglichkeiten bieten.

Veranstaltungsart	Veranstaltungen									
	2013		2014		2015		2016		2017	
	Anzahl	Tage <sup>1</sup>	Anzahl	Tage <sup>1</sup>	Anzahl	Tage <sup>1</sup>	Anzahl	Tage <sup>1</sup>	Anzahl	Tage <sup>1</sup>
Ganztags-Wirtschaftsanlässe	2	3	10	15	20	30	23	35	23	35
Halbtags-Wirtschaftsanlässe	4	4	15	15	20	20	23	23	23	23
Halbtags-FHNW-Anlässe	2	2	10	10	10	10	10	10	10	10
Messen und Ausstellungen	0	0	5	20	7	28	12	48	12	48
Kulturanlässe	1	1	5	5	6	6	6	6	6	6
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>45</b>	<b>65</b>	<b>63</b>	<b>94</b>	<b>74</b>	<b>122</b>	<b>74</b>	<b>122</b>

<sup>1</sup> inklusive Auf- und Abbau

Quelle: Managementvertrag zwischen CBAG und ABA Management AG

Der Mix der Veranstaltungen ist nachfolgend dargestellt.



Quelle: Managementvertrag zwischen CBAG und ABA Management AG

Der Betrieb kann nur durch mehrheitlich kommerzielle Veranstaltungen für den Betreiber rentabel ausgestaltet werden. Aus diesen Gründen ist der Anteil der kulturellen Anlässe auf die Finanzierungsmöglichkeiten des Fördervereins ausgelegt.

## 4.1.6 Preisgestaltung

Die Preisgestaltung der Miete ist noch in der Entwurfsphase wird jedoch im Rahmen der nachfolgenden Preistabelle (ganzer Tag, exkl. MWSt.) liegen:

Produkt/Angebot	Preis
Campussaal plus Foyer	5'500
Campussaal vorne	3'500
Campussaal hinten	2'500
Foyer (wenn nur Foyer benötigt)	1'500

Für das Wochenende wird ein Rabatt von 20% auf die Miete gewährt.

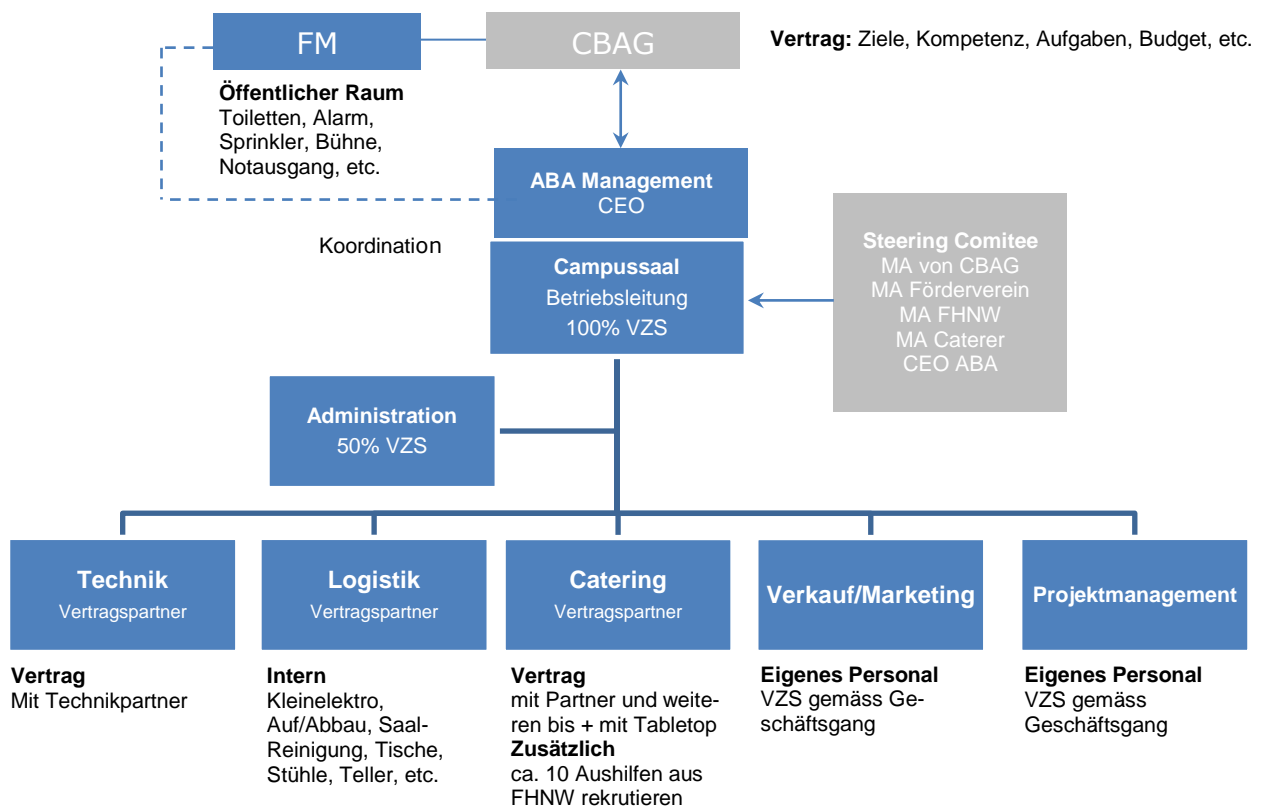
## 4.2 Betrieb

### 4.2.1 Leistungskonzept

Die Campussaal Betriebs AG erteilt der ABA Management den Auftrag für die:

- Initialisierung und den Aufbau eines wirtschaftlich nachhaltigen Betriebes im Campussaal bis zur Eröffnung per 1. Oktober 2013
- professionelle Betriebsführung des Campussaals nach der Eröffnung am 1. Oktober 2013
- Projektbearbeitung im Rahmen spezifischer Aufträge im Zusammenhang der baulichen Realisierung des Campussaals und der Eröffnung

### 4.2.2 Führungs- und Organisationskonzept



ABA übernimmt im Auftrag und gemäss dem genehmigten Budget und Marketingkonzept die Betriebsführung des Campussaals. Sie strebt mit dem Budget und den Aktivitäten zumindest eine ausgeglichene Rechnung an (Aufwand wird mit Ertrag gedeckt, Deckungsbeitrag). Es wird das Ziel einer möglichst hohen Auslastung avisiert, welche neben den betriebswirtschaftlichen Absichten auch dem Zweck einer Bereicherung des kulturellen Angebotes und einer Aufwertung der Standortqualität der beiden Eigentümergemeinden dient.

Die Betriebsführung durch die ABA erfolgt im Rahmen und auf Grundlage

- der genehmigten Stellenbeschreibung und dem vorliegenden Organigramm
- der vom Verwaltungsrat der Campussaal Betriebs AG genehmigten Gastro-Konzeption
- des von der Campussaal Betriebs AG genehmigten Budgets und Marketingkonzeptes
- des von der CBAG erstellten Saalnutzungskonzeptes
- den Empfehlungen von GastroSuisse und den gesetzlichen Bestimmungen.

## 4.2.3 Finanzen

Nachfolgend die Planerfolgsrechnung des Betreibers ABA Management GmbH:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ff
<b>Anzahl Veranstaltungen / a</b>		<b>9</b>	<b>45</b>	<b>63</b>	<b>74</b>	<b>74</b>
Ertrag / Anlass (CHF)		27'000	24'169	26'298	23'500	23'500
<b>Total Besucher</b>		<b>1'350</b>	<b>6'750</b>	<b>9'450</b>	<b>11'100</b>	<b>11'100</b>
Ertrag / Besucher (CHF)		180	161	175	166	166
Personal (Vollzeitstellen)	33%	150%	250%	250%	250%	250%
Umsatz		228'000	970'000	1'520'000	1'670'000	1'670'000
Mieteinnahmen <sup>1</sup>		48'000	350'000	500'000	500'000	500'000
Technik <sup>2</sup>		60'000	200'000	350'000	400'000	400'000
Gastronomie		120'000	420'000	670'000	770'000	770'000
Nebenleistungen <sup>3</sup>		6'000	83'600	91'760	104'136	106'750
Werbeeinnahmen <sup>4</sup>		4'500	18'000	19'000	19'000	19'000
Provisionen Drittfirmen <sup>5</sup>		4'500	16'000	26'000	50'000	50'000
<b>Betriebsertrag</b>		<b>243'000</b>	<b>1'087'600</b>	<b>1'656'760</b>	<b>1'843'136</b>	<b>1'845'750</b>
Personalkosten <sup>6</sup>	41'000	206'000	383'000	393'000	402'000	413'000
Verwaltungskosten <sup>7</sup>	6'400	25'800	13'000	18'000	20'000	20'000
Marketing <sup>8</sup>	1'500	41'000	63'000	58'000	92'000	92'000
Betrieb <sup>9</sup>	0	180'000	632'000	1'002'000	1'042'000	1'042'000
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>48'900</b>	<b>452'800</b>	<b>1'091'000</b>	<b>1'471'000</b>	<b>1'556'000</b>	<b>1'567'000</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-48'900</b>	<b>-209'800</b>	<b>-3'400</b>	<b>185'760</b>	<b>287'136</b>	<b>278'750</b>
EBIT Rendite		-86.3%	-0.3%	11.2%	15.6%	15.1%
CBAG Startkostenbeitrag <sup>10</sup>	50'000	200'000				
CBAG Rückvergütung <sup>11</sup>				46'440	71'784	69'687
CBAG Umsatzbonus <sup>12</sup>			10'000	10'000	10'000	10'000
<b>Ausserordentliche Erträge</b>	<b>50'000</b>	<b>200'000</b>	<b>10'000</b>	<b>56'440</b>	<b>81'784</b>	<b>79'687</b>
Gewinnbeteiligung CBAG <sup>13</sup>				185'760	287'136	278'750
<b>Ausserordentliche Aufwände</b>				<b>185'760</b>	<b>287'136</b>	<b>278'750</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1'100</b>	<b>-9'800</b>	<b>6'600</b>	<b>56'440</b>	<b>81'784</b>	<b>79'687</b>
EBT Rendite		-4.0%	0.6%	3.4%	4.4%	4.3%

Quelle: Managementvertrag zwischen CBAG und ABA Management AG

### Erläuterungen:

<sup>1</sup> Mieteinnahmen: reine Saalmiete

<sup>2</sup> Technik: Bereitstellung Infrastruktur, Betretung Veranstaltung, (Licht, Ton), Abbau, Reinigung

<sup>3</sup> Nebenleistungen: Dekoration, Aufsicht/Projektleitung, zusätzliches Servicepersonal

<sup>4</sup> Werbeeinnahmen: Uhrensponsor, Bildschirmanzeigen und Plakate, Webleistungen

<sup>5</sup> Provisionen Drittfirmen: Messebauer/Standhersteller, Beschriftungsfirmen, Event und Werbeagenturen

<sup>6</sup> Personalkosten: ab 2014 Geschäftsführung 100%, Projektleitung 100%, Administration 50%, Beratungsaufwand

<sup>7</sup> Verwaltungskosten: Informatik & Kommunikation, CRM Customer Relation Management Lizenz, Porti, Büromaterial

<sup>8</sup> Marketing: Website, Prospektmaterial, Direktmarketingaktionen, Messen, PR-Film

<sup>9</sup> Betrieb: Bereitstellung Infrastruktur, Betreuung Veranstaltung, (Licht, Ton), Abbau, Reinigung, Gastronomie inkl. Warenaufwand

<sup>10</sup> Startkostenbeitrag: CHF 250'000 à fond perdu für die Aufbauphase (2012 – 2013)

<sup>11</sup> Rückvergütung: 25% des Reingewinns der ABA

<sup>12</sup> Umsatzbonus: wird bei Erreichen des Umsatzbudgets ausgeschüttet

<sup>13</sup> Gewinnbeteiligung: Ausschüttung des Gewinnes an die CBAG (mit <sup>11</sup> verrechnet bleibt Netto eine Ausschüttung von 75%)

### Gewinnbeteiligung:

Der Betreiber arbeitet auf eigene Rechnung. Für die Startphase erhält er einen Startkostenbeitrag von CHF 250'000. Ab 2015 trägt der Betreiber ein anteiliges Betriebsrisiko und schüttet netto 75% des Betriebsertrages (EBIT) an die CBAG aus. Entwickelt sich das Geschäft über Plan, so profitiert die CBAG von einer höheren Ausschüttung. Läuft das Geschäft schlechter als erwartet, wird weniger ausgeschüttet, was zu höheren Betriebsbeiträgen führt.

### Eventualverpflichtungen:

- Wird der Managementvertrag des Betreibers durch die CBAG vor dem 31.12.2015 gekündigt, erhält der Betreiber eine Abfindung von CHF 150'000.
- Falls während der Betriebsphase die erforderlichen Mittel nicht gesprochen werden, kann der Vertrag beidseitig per 31.12.2014 aufgelöst werden. Die Auflösung hat eine Abfindung an den Betreiber von CHF 75'000 zur Folge.

### Kostenbasis:

Sämtliche Anlässe sind auf Vollkostenbasis budgetiert. Dies gilt auch für Kultur- und Vereinsnänsse. Das Sponsoring von kulturellen oder Vereinsnänsen ist Aufgabe des Fördervereins.

#### **4.2.4 Zusammenarbeit FHNW**

Mit der FHNW findet ein reger Austausch im Zusammenhang mit der gemeinsamen Infrastruktur statt (Bau-, Nutzungs- und Betriebskommission). Es bestehen vertragliche Abnahmegarantien für die ersten 5 Betriebsjahre. Zudem wird die Strategie verfolgt, das Veranstaltungsportfolio mit der temporären Zumietung von Räumlichkeiten der FHNW zu erweitern.

## 4.3 Finanzen

### 4.3.1 Investitionen / Abschreibungen / Finanzierung

#### 1. CIAG

Nachfolgende Tabelle gibt über die Finanzierung, die getätigten Investitionen, die notwendigen Abschreibungen und die Liquidität (statisch) der CIAG Auskunft:

##### 1. Investitionen / Abschreibungen

Anteile	Investitionen		Abschreibungen	
	SOLL 2008	IST 2012	Dauer (Jahre)	Betrag/Jahr
Land	2'700'000	1'388'889	∞	
Vorlaufkosten	0	147'130	10	
Campusaal Immobilie	10'100'000	11'787'037	50	
Betriebseinrichtung	1'600'000	912'963	20	
Ausstattung	400'000	518'519	9	
<b>Total</b>	<b>14'800'000</b>	<b>14'754'537</b>	<b>41.7</b>	<b>354'028</b>

##### 2. Finanzierung

Anteile	SOLL 2008	IST 2012
<b>Zuschuss Kanton (Swisslos Fonds)</b>	<b>1'000'000</b>	<b>1'000'000</b>
<b>Agio HRS</b>	<b>500'000</b>	<b>804'000</b>
Aktienkapital Stadt Brugg	7'000'000	7'000'000
Aktienkapital Gemeinde Windisch	4'000'000	4'000'000
<b>Aktienkapital, voll liberiert</b>	<b>11'000'000</b>	<b>11'000'000</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>12'500'000</b>	<b>12'804'000</b>
Hypothek	2'300'000	2'800'000
<b>Fremdkapital</b>	<b>2'300'000</b>	<b>2'800'000</b>
<b>Total Finanzierung</b>	<b>14'800'000</b>	<b>15'604'000</b>

##### 3. Liquidität

	SOLL 2008	IST 2012
<b>Investitionen</b>	<b>14'800'000</b>	<b>14'754'537</b>
<b>Betrieblicher Cash Flow</b> (2009-2012)	?	<b>265'000</b>
<b>Total Cash Out</b>	<b>14'800'000</b>	<b>15'019'537</b>
<b>Finanzierung</b>	<b>14'800'000</b>	<b>15'604'000</b>
<b>Liquidität</b>	<b>0</b>	<b>584'463</b>

#### Erläuterungen:

Durch Verhandlungen mit der HRS, unter Geltendmachung der gesetzlichen Grundlagen zur Verrechnung der Mehrwertsteuer, konnte die Investitionssumme um ca. CHF 900'000 reduziert werden und liegt nun im Rahmen der Vorlage 2008.

Mit einer durchschnittlichen Abschreibungsdauer von 42 Jahren wurde ein vertretbarer Kompromiss gefunden. Die Anwendung von beispielsweise HRM2 hätte höhere Abschreibungen zur Folge.

Mit einer Kreditlinie der Hypothek von CHF 2.8 Mio. verfügt die CIAG über genügend Mittel ihren Zahlungsverpflichtungen bis zum Bauende nachzukommen. Der Verwaltungsrat der CIAG geht davon aus, dass die Kreditlimite nicht voll ausgeschöpft wird.

## 2. CBAG

Nachfolgende Tabelle gibt über die Finanzierung, die getätigten Investitionen, die notwendigen Abschreibungen und die Liquidität (statisch) der CBAG Auskunft:

### 1. Investitionen / Abschreibungen

Anteile	Investitionen		Abschreibungen	
	SOLL 2008	IST 2012	Dauer (Jahre)	Betrag/Jahr
Kleininvestitionen (Geschirr, Besteck etc.)	0	100'000	5	20'000
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>100'000</b>	<b>5</b>	<b>20'000</b>

### 2. Finanzierung

Anteile	SOLL 2008	IST 2012
<b>Zuschuss Kanton (Swisslos Fonds)</b>	<b>350'000</b>	<b>0</b>
Stadt Brugg	250'000	250'000
Gemeinde Windisch	250'000	250'000
<b>Aktienkapital, voll liberiert</b>	<b>500'000</b>	<b>500'000</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>850'000</b>	<b>500'000</b>
<b>Total Finanzierung</b>	<b>850'000</b>	<b>500'000</b>

### 3. Liquidität

	SOLL 2008	IST 2012
<b>Betrieblicher Cash Flow</b> (2009-2012)	?	<b>248'000</b>
<b>Total Cash Out</b>	<b>0</b>	<b>248'000</b>
<b>Finanzierung</b>	<b>850'000</b>	<b>500'000</b>
<b>Liquidität</b>	<b>850'000</b>	<b>252'000</b>

#### Erläuterungen:

Der noch nicht überwiesene Startkostenbeitrag des Kantons Aargau von CHF 350'000 führt nahezu zu einer Überschuldung der CBAG. Durch vorgezogene Zahlungen der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch anfangs 2013 von total CHF 300'000 können Sanierungsmassnahmen verhindert werden.

Die Mittel stammen aus dem 2008 gesprochenen Verpflichtungskredit (1. Jahresbeitrag). Die Versorgung der CBAG mit Liquidität ist bis Ende 2013 gesichert und somit kann die Startphase des Betriebs planmässig vorangetrieben werden.

### 4.3.2 Erfolgsrechnung

Beide Firmen sind als gemeinnützige Aktiengesellschaften steuerbefreit.

#### 1. CIAG

Nachfolgende Tabelle gibt über die Erfolgsrechnung der CIAG in geraffter Form Auskunft:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018 ff
Mietertrag CBAG <sup>1</sup>	100'000	400'000	400'000	560'000	560'000	560'000
<b>Betriebsertrag</b>	<b>100'000</b>	<b>400'000</b>	<b>400'000</b>	<b>560'000</b>	<b>560'000</b>	<b>560'000</b>
Personalaufwand <sup>2</sup>	26'000	26'000	26'000	26'000	26'000	26'000
Sachaufwand <sup>3</sup>	49'000	28'500	113'329	113'329	113'329	113'329
Finanzaufwand - Hypo Zinsen <sup>4</sup>	40'320	80'640	77'280	73'920	70'560	67'200
Teuerung (kumuliert) <sup>5</sup>	375	648	1'344	2'041	2'737	3'434
Rückstellungen <sup>6</sup>		6'000	6'000	6'000	6'000	6'000
Abschreibungen <sup>7</sup>	38'250	114'750	354'028	354'028	354'028	354'028
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>153'945</b>	<b>256'538</b>	<b>577'981</b>	<b>575'318</b>	<b>572'654</b>	<b>569'991</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-53'945</b>	<b>143'463</b>	<b>-177'981</b>	<b>-15'317</b>	<b>-12'654</b>	<b>-9'990</b>
Kapitalzinsen <sup>8</sup>	0	0	0	0	0	0
<b>Ausserordentliche Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ausserordentliche Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Reingewinn/-verlust</b>	<b>-53'945</b>	<b>143'463</b>	<b>-177'981</b>	<b>-15'317</b>	<b>-12'654</b>	<b>-9'990</b>

Erläuterungen:

- <sup>1</sup> Mietertrag CBAG: für die Jahre 2013 – 2015 gewährt die CIAG der CBAG einen Mietzinsreduktion auf den langfristigen Mietzins von CHF 560'000
- <sup>2</sup> Personalaufwand: VR Honorar
- <sup>3</sup> Sachaufwand: Stockwerkeigentum, Bauherrenvertretung, VR-Sekretariat, Rechnungsführung, Revision
- <sup>4</sup> Finanzaufwand: Die Hypothek über CHF 2.8 Mio. CHF wird kalkulatorisch mit einer Zinssatz von 3% verzinst und mit 4% amortisiert (25 Jahre)
- <sup>5</sup> Teuerung (kumuliert): 0.5% (da der Sachaufwand über die Jahre mit gleichen Zahlen ausgewiesen wird, wird die Teuerung kumuliert)
- <sup>6</sup> Rückstellungen: für Unwägbarkeiten beim Stockwerkeigentum
- <sup>7</sup> Abschreibungen: Für die Startphase reduziert, danach gemäss Abschreibungstabelle (siehe Kapitel 4.3.1 Investitionen / Abschreibungen / Finanzierung, 1. CIAG)
- <sup>8</sup> Kapitalzinsen: nicht aufgeführt

#### Ergebnis:

Die CIAG strebt ein ausgeglichenes Resultat an und generiert die notwendigen Mittel um den Campussaal zu unterhalten und instandzusetzen.

#### Fremdfinanzierung:

Die Fremdfinanzierung (Hypothek) von voraussichtlich CHF 2.8 Mio. wird geplant über 25 Jahre amortisiert. Der Verwaltungsrat behält sich vor, bei gutem Geschäftsgang die Hypothek in kürzerer Zeit zu amortisieren.

#### Risiken:

Zurzeit herrscht noch keine Klarheit über den genauen Aufwand des Stockwerkeigentums. Der Verwaltungsrat hat jedoch den Sachaufwand eher konservativ budgetiert und stuft das Risiko von Kostenüberschreitungen als gering ein. Ein erhebliches Risiko stellt der Mietertrag dar. Bei einem Totalausfall laufen nach der Startphase Verluste von ca. CHF 560'000 pro Jahr an. Da die CIAG sehr gut kapitalisiert ist, müsste im Falle eines kurzfristigen Ausfalles das Eigenkapital nicht aufgestockt werden.

## Planrechnungen

Für detaillierte Erläuterungen wird auf die Planrechnungen in der Aktenaufgabe verwiesen.

### 2. CBAG

Nachfolgende Tabelle gibt über die Erfolgsrechnung der CBAG in geraffter Form Auskunft:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018 ff
Gewinnbeteiligung ABA <sup>1</sup>			185'760	287'136	278'750	278'750
ABA Rückvergütung <sup>2</sup>			-46'440	-71'784	-69'687	-69'687
ABA Umsatzbonus <sup>3</sup>		-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
<b>Betriebsertrag</b>		<b>-10'000</b>	<b>129'320</b>	<b>205'352</b>	<b>199'062</b>	<b>199'062</b>
Personalaufwand <sup>4</sup>	30'000	26'000	26'000	26'000	26'000	26'000
Sachaufwand <sup>5</sup>	79'500	181'000	181'000	181'000	181'000	181'000
Teuerung (kumuliert) <sup>6</sup>	548	1'583	2'618	3'653	4'688	5'723
Miete (ab Okt. 2013 an CIAG) <sup>7</sup>	100'000	400'000	400'000	560'000	560'000	560'000
Abschreibungen <sup>8</sup>		20'000	20'000	20'000	20'000	20'000
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>210'048</b>	<b>628'583</b>	<b>629'618</b>	<b>790'653</b>	<b>791'688</b>	<b>792'723</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-210'048</b>	<b>-638'583</b>	<b>-500'298</b>	<b>-585'301</b>	<b>-592'625</b>	<b>-593'660</b>
Stadt Brugg	390'000	390'000	390'000	390'000	390'000	390'000
Gemeinde Windisch	210'000	210'000	210'000	210'000	210'000	210'000
CBAG Betriebsbeiträge <sup>9</sup>	600'000	600'000	600'000	600'000	600'000	600'000
Sponsoring Betriebsbeiträge Dritte	0	0	0	0	0	0
Sponsoring Förderverein Anlässe <sup>10</sup>	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000
Betriebsbeitrag AKB <sup>11</sup>	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	
Betriebsbeitrag BWZ <sup>12</sup>	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	
Leistungsbezug FHNW <sup>13</sup>	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	
Startkostenbeitrag Kanton AG <sup>14</sup>	0	0	0	0	0	0
<b>Ausserordentliche Erträge</b>	<b>740'000</b>	<b>740'000</b>	<b>740'000</b>	<b>740'000</b>	<b>740'000</b>	<b>620'000</b>
ABA Startkostenbeitrag <sup>15</sup>	200'000					
ABA Sponsoring Förderverein <sup>16</sup>	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000
ABA Leistungsbezug FHNW <sup>17</sup>	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	
<b>Ausserordentliche Aufwendungen</b>	<b>270'000</b>	<b>70'000</b>	<b>70'000</b>	<b>70'000</b>	<b>70'000</b>	<b>20'000</b>
<b>Reingewinn/-verlust</b>	<b>259'953</b>	<b>31'418</b>	<b>169'703</b>	<b>84'700</b>	<b>77'375</b>	<b>6'340</b>

### Erläuterungen:

- <sup>1</sup> Gewinnbeteiligung ABA: Volle Ausschüttung des Betriebsergebnisses (EBIT) an die CBAG
- <sup>2</sup> ABA Rückvergütung: Rückvergütung an ABA von 25% der Gewinnbeteiligung (mit 1 verrechnet bleibt Netto eine Ausschüttung von 75%)
- <sup>3</sup> ABA Umsatzbonus: wird ausbezahlt, wenn ABA das Umsatzziel erreicht
- <sup>4</sup> Personalaufwand: VR, GL Honorare
- <sup>5</sup> Sachaufwand: Rechnungsführung, Revision, Externe Beratungen, Strom, Wasser, Abwasser, Nebenkosten, laufender Unterhalt, Versicherungen
- <sup>6</sup> Teuerung (kumuliert): 0.5% (da der Sachaufwand über die Jahre mit gleichen Zahlen ausgewiesen wird, wird die Teuerung kumuliert)
- <sup>7</sup> Mietaufwand: für die Jahre 2013 – 2015 gewährt die CIAG der CBAG einen Mietzinsreduktion auf den langfristigen Mietzins von CHF 560'000
- <sup>8</sup> Abschreibungen: Kleininvestitionen wie beispielsweise Geschirr, Besteck etc. wird über 5 Jahre abgeschrieben.
- <sup>9</sup> CBAG Betriebsbeiträge: Beiträge der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch zur Finanzierung des Betriebes
- <sup>10</sup> Sponsoring Förderverein Anlässe: Beitrag des Fördervereins zur Unterstützung von kulturellen Anlässen
- <sup>11</sup> Betriebsbeitrag AKB: Beitrag der Aargauer Kantonalbank über 5 Jahre (Startphase)
- <sup>12</sup> Betriebsbeitrag BWZ: Beitrag des Berufsbildungszentrum Brugg über 5 Jahre (Startphase)
- <sup>13</sup> Leistungsbezug FHNW: Garantierter Leistungsbezug der FHNW über 5 Jahre (Startphase). Bei Leistungsbezug vergütet die CBAG der ABA den Umsatz.

<sup>14</sup> Startkostenbeitrag Kanton AG: Zahlung zur Zeit pendent, Zahlungstermin offen (Hängiger Rechtsfall)

<sup>15</sup> ABA Starkostenbeitrag: CHF 200'000 (letzte Zahlung) von total CHF 250'000 à fond perdu für die Aufbauphase (2012 – 2013)

<sup>16</sup> ABA Sponsoring Förderverein: Für die Förderung erhält die ABA Beiträge zur Deckung der Vollkosten bei kulturellen Anlässen (Verrechnung mit <sup>10</sup>)

<sup>17</sup> ABA Leistungsbezug FHNW: Für den garantierten Leistungsbezug erhält ABA einen Ausgleich (Verrechnung mit <sup>13</sup>)

### Sachaufwand / Miete:

Die CBAG übernimmt für den Betrieb die Kosten für Strom, Wasser und Abwasser sowie den laufenden Unterhalt. Zudem bezahlt sie die Jahresmiete des Campussaals an die CIAG.

### Ergebnis:

Als Ertrag kann die CBAG 75% des Ergebnisses vor Steuern des Betreibers verbuchen (Gewinnbeteiligung ABA: 100% - ABA Rückvergütung: 25% = 75%). Das negative Betriebsergebnis wird durch ausserordentliche Erträge gedeckt. Mit CHF 600'000 übernehmen die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch den Löwenanteil und werden in den ersten fünf Jahren noch durch Sponsoring Beiträge verschiedener Gönner unterstützt.

### Risiken

Wie vorgängig erwähnt erhält die CBAG 75% des Ergebnisses vor Steuern und trägt somit bei nicht Erreichen der Umsätze des Betreibers das Risiko sinkender Gewinnbeteiligung anteilmässig, was dementsprechend zu einem Rückgang oder gar einem Verlust auf der Ebene EBIT führen könnte. Nach Plan verfügt die CBAG mit den geplanten Betriebsbeiträgen über genügend Liquidität, um eine allfällige Durststrecke während der Aufbauphase aufzufangen. In intensiven Gesprächen mit dem Betreiber kam der Verwaltungsrat der CBAG zum Schluss, dass die Planerfolgsrechnung des Betreibers einen realistischen Fall abbildet und das Risiko von Verlusten eher unwahrscheinlich ist.

### Betriebsbeiträge:

Die gesprochenen Betriebsbeiträge stellen einen maximal Betrag dar. Je nach Geschäftsgang und Liquidität wird der Verwaltungsrat der CBAG nur den Bedarf an Mitteln anfordern die zur Sicherung des Betriebs notwendig sind. Es ist deshalb durchaus möglich, dass die Limite von CHF 600'000 pro Jahr nicht ausgeschöpft wird.

### Planrechnungen

Für detaillierte Erläuterungen wird auf die Planrechnungen in der Aktenaufgabe verwiesen.

## **4.4 Finanzielle Auswirkungen Stadt Brugg / Gemeinde Windisch**

### **4.4.1 Betriebsbeiträge / Kostenteiler**

Gemeinsam müssen die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch maximal rund CHF 600'000 pro Jahr für den Betrieb des Campussaales bereitstellen. Beim beantragten Kostenteiler von 65% zu 35% beteiligt sich die Stadt Brugg mit CHF 390'000 und die Gemeinde Windisch mit CHF 210'000 am Maximalbetrag.

Beide Exekutiven haben sich als Aktionärsvertreter ebenfalls mit dem Projekt und den damit verbundenen Risiken auseinandergesetzt. Sie sehen für die Zukunft mehr Chancen für die Zentrumsgemeinden und die Region als Gefahren.

Zudem ist hinlänglich bekannt, dass weder das Kultur- und Kongresszentrum (KuK) der Stadt Aarau noch das Trafo der Stadt Baden langfristig kostendeckend arbeiten und deshalb die Unterstützung der öffentlichen Hand benötigen.

#### **4.4.2 Zuständigkeiten**

Die Genehmigung

- eines jährlich wiederkehrenden Zusatzkredits von maximal CHF 110'000 für die Gewährung von Betriebsbeiträgen für den Saalbetrieb ab 2013 für fünf Betriebsjahre (Gesamtsumme mit bereits gesprochenem Kredit von total CHF 210'000)
- eines jährlich wiederkehrende Verpflichtungskredites von maximal CHF 210'000 (Anteilsquote 35%) für die Gewährung von Betriebsbeiträgen für den Saalbetrieb ab 2018

unterstehen gemäss § 14 Gemeindeordnung der Zuständigkeit des Einwohnerrates. Da beide Kredite unterhalb des Schwellenwertes von CHF 250'000 gemäss § 4 lit. f) der Gemeindeordnung liegen, unterstehen beide Beschlussfassungen gemäss § 58 Gemeindegesetz und gemäss § 5 Gemeindeordnung nur dem fakultativen Referendum.

#### **4.4.3 Massnahmen zur Verbesserung der finanziellen Situation**

Sowohl die Aktionäre wie auch die Verwaltungsräte der CIAG und CBAG werden alles daran setzen, weitere Mittel zu beschaffen, um die Betriebsbeiträge zukünftig zu reduzieren. Dies kann einerseits durch organisatorische Kostensenkungsmassnahmen, eine straffe Führung und ein zeitnahes Controlling des Betriebs, aber auch durch die Suche von weiteren Geldgebern erreicht werden. Der Stadtrat Brugg und der Gemeinderat Windisch als Aktionäre haben die Verwaltungsräte der CIAG und CBAG bereits mit der Erarbeitung von Massnahmen zur Reduktion der Betriebsbeiträge beauftragt. Mit einem Zwischenbericht an die Exekutiven der beiden Gemeinden zum Stand der Sachlage ist ca. Mitte 2013 zu rechnen.

### **5. Würdigung des Betriebs des Campussaales durch die Exekutiven**

Die Fertigstellung des Campussaales naht mit Riesenschritten. Inhalt dieser Botschaft ist die Sicherung des langfristigen Betriebes und vor allem die Sicherstellung einer möglichst reibungslosen und erfolgreichen Startphase. Der Start wie auch der langfristige Betrieb des Campussaals sind nur realisierbar, wenn sämtliche Bestandteile die Unterstützung beider Einwohnerräte finden. Im Rahmen der intensiven Erarbeitung dieses Geschäfts durch die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch wurde der gesamte Verhandlungsspielraum ausgeschöpft. Die Ablehnung der Anträge in einer der beiden Gemeinden würde dazu führen, dass diese in beiden Gemeinden nicht umgesetzt werden könnten. Sowohl der Stadtrat Brugg wie auch der Gemeinderat Windisch würdigen die Chancen, die der Betrieb des Campussaals aus politischer, wirtschaftlicher

und kultureller Sicht bietet. Sie stufen diese Werte bei weitem höher ein als die Kosten, die aus dem Betrieb des Campussaals entstehen. Beide Exekutiven sind davon überzeugt, dass mit dem Betrieb des Campussaals ein wesentlicher Schritt für die Standortattraktivität und Prosperität der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch gemacht wird.

## 6. Anträge

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat beschliesst

1. einen jährlich wiederkehrenden Zusatzkredit von maximal CHF 110'000 für die Gewährung von Betriebsbeiträgen für den Saalbetrieb ab 2013 für fünf Betriebsjahre.
2. einen jährlich wiederkehrenden Verpflichtungskredit von maximal CHF 210'000 (Anteilsquote 35%) für die Gewährung von Betriebsbeiträgen für den Saalbetrieb ab 2018
3. die Beschlussfassungen der Beschlüsse 1 und 2 gemäss § 5 lit. 2 der Gemeindeordnung den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 vorzulegen.

Windisch, 14. Dezember 2012

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:



Hanspeter Scheiwiler

Der Gemeindeschreiber:



André Gigandet

Beilagen Aktenaufgabe:

- Planrechnungen CIAG Version 10
- Planrechnungen CBAG Version 10
- Steckbrief Campussaal