

Der Stadtrat von Lenzburg an die Ortsbürgergemeindeversammlung

Traktandum 3 vom 11. November 2024

Erneuerung Vertragswerke Kiesgeschäft; Auflösung des Pachtvertrags; Auflösung des Baurechtsvertrags mit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG; Abschluss des Baurechtsvertrags mit der Kies Lenz AG und mit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG

Sehr geehrte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

1. In Kürze

Die Ortsbürgergemeinden Niederlenz und Lenzburg haben gemeinsam mit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG im Jahr 2015 die Kies Lenz AG gegründet. Die beiden Ortsbürgergemeinden halten je 45 %, die Beton Niederlenz-Lenzburg AG hält 10 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte. Das Kiesgeschäft hat sich seither sehr erfreulich entwickelt. Bei der Vertrags- und Eigentumsstruktur wurde jedoch Verbesserungsbedarf festgestellt. Um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, haben die Eigentümerinnen der Kies Lenz AG daher gemeinsam entschieden, die Vertrags- und Eigentumsstruktur zu überprüfen und auf eine neue Basis zu stellen.

Das in dieser Vorlage beschriebene Konzept wurde in Zusammenarbeit mit Vertretungen aller involvierten Parteien und unter Mitwirkung einer Begleitkommission der beiden Ortsbürgergemeinden erarbeitet. Es beinhaltet folgende Hauptpunkte:

- Eine neue Eignerstrategie zur Kies Lenz AG, mit der die Ortsbürgergemeinde Lenzburg, die Ortsbürgergemeinde Niederlenz und die Beton Niederlenz-Lenzburg AG gemeinsam als Eigentümerinnen festlegen, welche grundsätzlichen Absichten sie mit der Kies Lenz AG verfolgen. Sie enthält die wichtigsten strategischen, finanziellen und ökologischen Ziele und setzt Vorgaben in Bezug auf die Führung und an die Berichterstattung der Kies Lenz AG an die Eigentümerinnen.
- Festlegung der Prozesse und Zuständigkeiten in Bezug auf die Abbau- und Deponieplanung. Im Rahmen des Projekts wurde die Abbau- und Deponieplanung für den 10-Jahreshorizont 2024 bis 2033 erarbeitet. Zukünftig wird die Planung jährlich durch die Kies Lenz AG überprüft und den Ortsbürgergemeinden zur Stellungnahme und Genehmigung vorgelegt.
- Überführung der bestehenden Pachtverträge der Kieswerke Lenzburg und Niederlenz in Baurechtsverträge mit Eigentumsübertragung der Bauten und Anlagen an die Kies Lenz AG.

Der von der Kies Lenz AG an die Ortsbürgergemeinden auszurichtende Kaufpreis setzt sich zusammen aus dem aktuellen Verkehrswert der an die Kies Lenz AG bisher verpachteten Bauten und Anlagen und einer zusätzlichen Entschädigung im Umfang von 50 % der massgebenden Wertminderung seit der Bewertung im Jahr 2014. Der Kaufpreis wird in Form eines verzinslichen Darlehens ausgerichtet und – in Abhängigkeit vom Geschäftsgang – voraussichtlich innert der nächsten 15 Jahre an die Ortsbürgergemeinden zurückgeführt. Die bereits bestehenden Baurechtsverträge zwischen den Ortsbürgergemeinden und der Beton Niederlenz-Lenzburg AG für die benachbarten Betonwerke werden kongruent zu den neuen Baurechten der Kies Lenz AG neu abgeschlossen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

- Neuregelung der Organisation und Kompetenzen zwischen den Ortsbürgergemeinden und der Kies Lenz AG. Durch die Bündelung der Zuständigkeiten für die Planungs- und Bewilligungsprozesse bei der Kies Lenz AG werden Synergien zukünftig besser genutzt. Die Interessen der Ortsbürgergemeinden als Eigentümerinnen der Kies Lenz AG und eines wesentlichen Teils der Kiesabbaugebiete bleiben durch die definierten Zuständigkeiten, Abläufe und Kompetenzen gewahrt.

Die Beschlussfassung über die neuen Baurechtsverträge mit Eigentumsübertragung der Bauten und Anlagen an die Kies Lenz AG liegt in der Kompetenz der Ortsbürgergemeindeversammlung. Das Geschäft wird daher in Niederlenz und in Lenzburg den Ortsbürgergemeindeversammlungen vom 11. November 2024 zur Beschlussfassung unterbreitet. Stichtag der Umsetzung der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025.

2. Ausgangslage

Die Nutzung der natürlichen Kiesvorkommen der Ortsbürgergemeinden Niederlenz und Lenzburg ist eine Erfolgsgeschichte. In Niederlenz wird seit über 100 Jahren, in Lenzburg seit rund 60 Jahren Kies abgebaut. Durch die Erträge aus dem Kiesgeschäft sind die beiden Ortsbürgergemeinden in einer guten finanziellen Lage.

Im März 2015 haben die Ortsbürgergemeindeversammlungen von Lenzburg und Niederlenz beschlossen, eine Kooperation einzugehen. Zusammen mit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG wurde die Kies Lenz AG gegründet. Die beiden Ortsbürgergemeinden halten je 45 %, die Beton Niederlenz-Lenzburg AG hält 10 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte. Die Kooperation hatte zum Ziel, die beiden Werkstandorte zu optimieren und den Kiesabbau gemeinsam zu organisieren. Dazu wurden die beiden Kieswerke an die Kies Lenz AG verpachtet und eine Reihe weiterer Verträge abgeschlossen. Inzwischen sind die beiden Standorte derart eng miteinander verbunden, dass die im Jahr 2015 entstandene Eigentums- und Vertragsstruktur zu komplex und die unternehmerische Tätigkeit der Kies Lenz AG eingeschränkt ist. Die Ortsbürgergemeinden und die Beton Niederlenz-Lenzburg AG haben daher entschieden, die Vertrags- und Eigentumsstruktur zu überprüfen und auf eine neue Basis zu stellen.

3. Handlungsfelder und Projektziele

Die Handlungsfelder und Projektziele wurden vom Lenkungsausschuss, bestehend aus Vertretern der drei Eigentümerinnen sowie der Kies Lenz AG, definiert und am 29. November 2022 anlässlich einer Informationsveranstaltung mit Vertreterinnen und Vertretern der Kommissionen der beiden Ortsbürgergemeinden vorgestellt. Sie gliedern sich in folgende Handlungsfelder:

3.1. Eigentümerstrategie betreffend Kies Lenz AG

Die Eigentümerstrategie aus dem Jahr 2015 beantwortet insbesondere die Fragen zur übergeordneten Geschäftsstrategie und zu den finanziellen Zielen nicht ausreichend.

In der neu zu erarbeitenden Eigentümerstrategie sind diese Grundsatzfragen zu klären.

3.2. Planung Abbau- und Deponiemengen, Erträge und Emissionsbelastungen

Seit Gründung der Kies Lenz AG besteht ein Ungleichgewicht bei den Abbau- und Deponiemengen der beiden Standorte. Dies ist einerseits eine Folge der Abbaubeschränkung am Standort Lenzburg von jährlich 50'000 m³ (Abbau im Waldgebiet) und der in den ersten Jahren nach Gründung hohen Deponievolumina am Standort Niederlenz. Lenzburg kann mit der bestehenden Beschränkung deutlich weniger hohe Abbau- und Deponieentschädigungen erwirtschaften, und Niederlenz trägt den grössten Anteil zum Materialumsatz der Kies Lenz AG bei. Daraus kann Niederlenz zwar hohe Erträge erwirtschaften, hingegen verursachen der Transport zur Verarbeitung ins Kieswerk Lenzburg durch Niederlenzer Siedlungsgebiet Emissionen für die Bevölkerung und Kosten für die Kies Lenz AG.

Für die Planung und Festlegung der Abbau- und Deponiemengen in der Zukunft sollen mögliche Szenarien analysiert und Regeln definiert werden. In diesem Zusammenhang sollen die finanziellen Mittelflüsse gesamthaft dargestellt und analysiert und die grössten Unklarheiten bezüglich Kostentragung beseitigt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten und Finanzierungsmodelle für die Realisierung einer besseren Transportroute oder gar neuen Erschliessung der Niederlenzer Abbaugebiete geprüft werden.

3.3. Vertrags- und Eigentumsstruktur, Kostenteilung

Die bestehenden Pachtverhältnisse bringen vermehrt Unklarheiten bezüglich Eigentums und Investitionen mit sich. Zudem sind Investitionen durch die Kies Lenz AG in Erweiterungsbauten und Anlagen innerhalb der bestehenden Pachtverträge nicht optimal geregelt und mit Unsicherheiten verbunden. Zwischen den Ortsbürgergemeinden und der Beton Niederlenz-Lenzburg AG bestehen hingegen bereits seit Jahrzehnten Baurechtsverhältnisse. Die Baurechte wurden zu CHF 1.– pro memoria abgeschlossen, beinhalten im Gegenzug gegenseitige Abhängigkeiten über Geschäfte, die seit 2015 nicht mehr mit den Ortsbürgergemeinden, sondern mit der Kies Lenz AG geregelt werden sollten.

Die bestehenden Pachtverträge mit der Kies Lenz AG sollten daher durch Baurechtsverträge abgelöst werden. Damit gehen die Kieswerke ins Eigentum der Kies Lenz AG über. Entsprechend sind die Modalitäten (Kaufpreis der bestehenden Bauten, Baurechtszins, Dauer, Heimfall etc.) zu klären. Auch die bestehenden Baurechtsverträge mit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG sollen durch neue, über alle vier zukünftige Baurechtsverhältnisse kongruente Verträge abgelöst werden. Zudem sollten als Teil des Projekts allfällige wettbewerbsrechtliche Risiken der engen Zusammenarbeit zwischen der Kies Lenz AG und der Beton Niederlenz-Lenzburg AG abgeklärt werden.

3.4. Organisation, Kompetenzen

In der aktuellen Organisation ist die Kies Lenz AG im Wesentlichen mit der operativen Umsetzung des Kiesgeschäfts beauftragt. Die Planung und die Bewilligungsprozesse der zukünftigen Abbau-

gebiete liegen in der Zuständigkeit der Ortsbürgergemeinden bzw. der Kommissionen. Dies erschwert die Synergienutzung zwischen den beiden Ortsbürgergemeinden und schränkt die Kies Lenz AG in ihrer unternehmerischen Tätigkeit ein. Zudem kann sie nur beschränkt Einfluss auf die Planungsprozesse nehmen, obwohl sie existenziell davon abhängig ist, dass genügende Abbaukapazitäten bestehen.

Im Rahmen des Projekts sollen daher die Zuständigkeiten und Kompetenzen neu geregelt werden mit dem Ziel, dass die Zuständigkeit für die Planungs- und Bewilligungsprozesse neu bei der Kies Lenz AG liegen soll und die beiden Ortsbürgergemeinden sich auf politisch-strategische Fragestellungen des Kiesgeschäfts und die Rekultivierung konzentrieren können.

4. Projektorganisation und -verlauf

Am 4. Juli 2022 fand das Kick-Off-Meeting des Lenkungsausschusses statt. Der Lenkungsausschuss bestand aus Vertretern der drei Eigentümerinnen OBG Niederlenz, OBG Lenzburg und Beton Niederlenz-Lenzburg AG sowie der Kies Lenz AG. Mit der Projektleitung wurde die BDO AG, Aarau beauftragt. Am 15. September 2022 wurde der Projektauftrag vom Lenkungsausschuss verabschiedet.



Im Anschluss an die Informationsveranstaltung vom 29. November 2022 wurde eine Begleitkommission mit Mitgliedern des Beirats der Ortsbürgergemeinde Lenzburg und der vereinigten Ortsbürgerkommission der Ortsbürgergemeinde Niederlenz sowie den Präsidien der Kommissionen Kiesabbau und Rekultivierung bzw. Kieswerkkommission sowie der Finanzkommissionen gebildet.

Die Begleitkommission traf sich zu vier Sitzungen. Zudem wurden weitere Besprechungen zur Klärung einzelner Teilprojekte durchgeführt. Das Gesamtkonzept wurde an der Sitzung vom 22. Mai 2024 mit der Begleitkommission besprochen. Die Empfehlungen der Begleitkommission wurden in das Konzept eingearbeitet. Die Kommission unterstützt die erarbeitete Lösung.

5. Inhalte der Neuregelung der Eigentums- und Vertragsverhältnisse

5.1. Eignerstrategie

Mit der Eignerstrategie definieren die Ortsbürgergemeinde Lenzburg, die Ortsbürgergemeinde Niederlenz und die Beton Niederlenz-Lenzburg AG gemeinsam als Eigentümerinnen, welche grundsätzlichen Absichten sie mit der Kies Lenz AG verfolgen. Sie enthält verpflichtende Vorgaben für den Verwaltungsrat bzw. die Unternehmensstrategie der Kies Lenz AG. Nachstehend sind die wichtigsten Inhalte der Eignerstrategie zusammengefasst:

Strategische Ziele

- Verpflichtung zur Nutzung der Kiesvorkommen der Ortsbürgergemeinden
- Langfristige Ausrichtung, planbare und konstante Erträge für die Aktionärinnen
- Falls dazu notwendig und möglich, wird eine Pooling-Lösung zwischen den beiden Ortsbürgergemeinden vereinbart.
- Die Kies Lenz AG ist verantwortlich für die gesamten Planungs- und Betriebsprozesse. Die Ortsbürgergemeinden unterstützen dabei und sind zuständig für die Genehmigung der langfristigen Abbau- und Rekultivierungsplanung.
- Die Kies Lenz AG soll sich weiterentwickeln und Investitionen zur Diversifizierung tätigen können (primär aber in bestehenden Geschäftsfeldern sowie durch vertikale Integration).

Wirtschaftliche/finanzielle Ziele

- Festlegung einer minimalen Eigenkapitalquote von 30 %
- Investitionen können innerhalb der in der Eignerstrategie definierten strategischen Ziele getätigt werden.
- Fremdmittel können aufgenommen werden, sofern die Aktionärinnen nicht selbst finanzieren wollen.
- Dividendenziele sind definiert.
- Falls möglich, wird eine Pooling-Lösung vereinbart.

Ökologische Ziele

- Den Aspekten der Nachhaltigkeit, der Ökologie rund um Abbau, die Wiederauffüllung und die Rekultivierung sowie des Umweltschutzes wird Rechnung getragen.
- Unter anderem werden Investitionen in energieeffiziente Technologien geprüft.

Vorgaben zur Führung der Kies Lenz AG

- Wie bisher besteht der Verwaltungsrat aus sechs Mitgliedern. Das Präsidium ist durch eine von den Aktionärinnen unabhängige Person zu besetzen. Daneben setzt sich der Verwaltungsrat aus je zwei Vertretungen der Ortsbürgergemeinden sowie einer Vertretung der Beton Niederlenz-Lenzburg AG zusammen.
- Der Verwaltungsrat erstellt Anforderungsprofile für die Nomination der Mitglieder.
- Der Verwaltungsrat hat im Rahmen der Eignerstrategie volle unternehmerische Freiheit.

Vorgaben zum Reporting und Controlling

- Die transparente Information der Aktionärinnen wird festgehalten.

- Mindestens halbjährlich erfolgt eine Information mittels Kurzberichts zuhanden der Aktionärinnen.
- Mindestens jährlich wird eine Informationsveranstaltung mit den Exekutivorganen der Aktionärinnen (Gemeinderat Niederlenz, Stadtrat Lenzburg und Verwaltungsrat der Beton Niederlenz-Lenzburg AG) durchgeführt.
- Es erfolgt eine finanzielle Berichterstattung mit Jahresbericht und weiteren wesentlichen Informationen.

Nach der Beurteilung des Lenkungsausschusses, der Begleitkommission und der Gemeinderäte setzt diese Eignerstrategie den Rahmen für eine erfolgreiche Weiterführung des Kiesgeschäfts und berücksichtigt dabei die aktuellen Grundsätze der Public Corporate Governance.

5.2. Abbau- und Deponiemengen und Finanzflüsse

Beseitigung der wesentlichen Unklarheiten bezüglich Kostentragung

Da die Kies Lenz AG bisher lediglich mit der Durchführung des Kiesabbaus für die Ortsbürgergemeinden beauftragt war, traten in der Praxis Abgrenzungsprobleme bezüglich der Kostentragung auf.

Für die zukünftige Lösung ist in der Eignerstrategie folgender Grundsatz festgehalten:

«Die Kies Lenz AG ist verantwortlich für die gesamten Planungs- und Betriebsprozesse von der Planung der Abbaumengen bis zur Rekultivierung und übernimmt die Kosten dafür.»

Im zukünftigen Zusammenarbeitsvertrag, der im Anschluss an die Beschlussfassung erarbeitet wird, werden zusätzliche Regelungen bezüglich Kostentragung aus dem Kiesabbau sowie aus der Wiederauffüllung auf Grundstücken der Ortsbürgergemeinden auf vertraglicher Ebene getroffen.

- Die Grundeigentümerinnen stellen die Abbauflächen gerodet und bereit zum Abbau zur Verfügung. Diese Bereitstellungskosten werden durch die Grundeigentümerinnen getragen. Die Regelung entspricht den bisherigen Verträgen.
- Die Kies Lenz AG ist verantwortlich für die gesamte Umsetzung der Erschliessung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien. Die entsprechenden Erschliessungs- und Transportkosten trägt zukünftig die Kies Lenz AG. Allfällige Kosten aus zusätzlichen Auflagen der Ortsbürgergemeinden trägt die betreffende Ortsbürgergemeinde.
- Im Sinne einer Übergangsregelung übernimmt die Kies Lenz AG die bereits bei den Ortsbürgergemeinden aufgelaufenen Planungskosten für die zukünftigen Abbaugebiete.

Planung Abbau- und Deponiemengen

Eine der Hauptherausforderungen der Kies Lenz AG und der beiden Ortsbürgergemeinden ist das bisher bestehende Ungleichgewicht bei den Abbau- und Deponiemengen. In der kantonalen Richtplanung ist die Systematik nach Regionen und nicht nach Gemeinden aufgebaut. Es ist deshalb wichtig, die gemeinsamen Interessen der beiden Gemeinden und der Kies Lenz AG insbesondere auf kantonaler Ebene auch gemeinsam zu vertreten: Die Kies Lenz AG braucht ausreichend Kiesabbauvolumina, die beiden Ortsbürgergemeinden sind auf konstante und langfristige Erträge angewiesen. In der Eignerstrategie ist daher festgehalten, dass die Kies Lenz AG zuhanden der Exekutivgremien der Ortsbürgergemeinden eine Abbau- und Deponieplanung mit 10-Jahres-Horizont erarbeitet. Im Rahmen des vorliegenden Projekts wurde die Planung für die Jahre 2024 bis 2033 erarbeitet.

Seit Gründung der Kies Lenz AG wurden am Standort Niederlenz wesentlich grössere Kiesabbau- und Deponiemengen erzielt. Per 31. Dezember 2023 sind seit Gründung der Kies Lenz AG rund CHF 1.7 Mio. höhere Abbau- und Deponieentschädigungen an Niederlenz geflossen. Der Grund ist einerseits, dass in den ersten Jahren nach Gründung in Niederlenz hohe Deponievolumen zu füllen waren und andererseits, dass in Lenzburg die Abbaubeschränkung von jährlich 50'000 m³ (Waldfläche) besteht.

Mit der vorliegenden Abbau- und Deponieplanung wird dieses Ungleichgewicht bis im Jahr 2033 voraussichtlich ausgeglichen (verbleibende Differenz rund TCHF 17). Möglich wird dies durch eingeplante Abbau- und Deponievolumen auf dem ABB-Areal (Parzelle 2995) am Standort Lenzburg.

Im neuen Zusammenarbeitsvertrag, der nach Annahme der neuen Struktur abgeschlossen wird, wird daher im Sinne einer Pooling-Lösung vereinbart, dass die beiden Standorte seit Gründung der Kies Lenz AG bis im Jahr 2033 ca. die gleichen Umsätze durch Einbringung von Primärmaterial einbringen werden und mit der vorliegenden Abbau- und Deponieplanung entsprechend umsetzen. Sobald dieser Zustand erreicht ist, soll künftig Kiesmaterial und Deponievolumen, welches über das paritätische Verhältnis ausgeht, zu einem besseren Tarif vergütet werden. So soll verhindert werden, dass künftig wieder ein Ungleichgewicht entsteht.

In den folgenden Tabellen sind die geplanten Umsätze aus Abbau- und Deponieentschädigungen pro Standort zusammengefasst. Zu beachten ist, dass diese Entschädigungen an die jeweiligen Grundeigentümerinnen ausgerichtet werden und in den Jahresrechnungen der Ortsbürgergemeinden entsprechend nur der Anteil aus dem Abbau auf eigenen Grundstücken als Ertrag anfällt.

Abbaugebiete Niederlenz Werte in TCHF	Umsatz 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Umsatz 31.12.2033
Total Abbau- und Deponieentschädigungen Standort Niederlenz	7'577	1'050	700	400	400	400	400	900	1'450	1'582	1'450	16'309
Abbau- und Deponieentschädigung Durchschnitt (Pooling) 2025 - 2033 Standort Niederlenz			854									

Abbaugebiete Lenzburg Werte in TCHF	Umsatz 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Umsatz 31.12.2033
Total Abbau- und Deponieentschädigungen Standort Lenzburg	5'892	400	1'150	1'630	1'630	1'630	1'630	1'130	400	400	400	16'292
Abbau- und Deponieentschädigung Durchschnitt (Pooling) 2025 - 2033 Standort Lenzburg			1'111									

Die Planung wurde mit der Begleitkommission besprochen und stellt ein realistisches Szenario auf Grundlage der aktuellen Informationen und Prognosen dar. Zukünftig wird die Planung jährlich durch die Kies Lenz AG überprüft und den Gemeinderäten als zuständiges Organ der beiden Ortsbürgergemeinden zur Stellungnahme und Genehmigung vorgelegt (Vorgabe der Eignerstrategie).

5.3. Vertrags- und Eigentumsstruktur

Die Verpachtungslösung der Kieswerke verursacht Probleme hinsichtlich Eigentum und Investitionen. Es ist nicht vollständig klar, wer welche Kosten bzw. Investitionen zu tragen hat. Vor diesem Hintergrund ist die Überführung der Pachtverhältnisse in Baurechtsverhältnisse vorgesehen. Der Übergang von der Pacht zum Baurecht hat zur Folge, dass die Bauten und Anlagen ins Eigentum der Kies Lenz AG übergehen und die Übertragungsmodalitäten geregelt werden müssen. Dazu

wurden die Kieswerke neu bewertet. Die Grundstücke wurden ebenfalls durch einen unabhängigen Schätzer bewertet. Auf Basis der Landwertschätzung wurden die künftigen Baurechtszinsen ermittelt.

In diesem Teilprojekt wurden zudem die Verzahnung und die gegenseitigen Abhängigkeiten mit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG analysiert. Dies erfolgte sowohl in Form einer allgemeinen Risiko- beurteilung der Verzahnung als auch einer Risikoanalyse bezüglich Kartellrecht, die bei einer Anwaltskanzlei in Auftrag gegeben wurde.

Umwandlung Pacht in Baurecht

Im bisherigen Pachtvertrag von 2015 sind die Modalitäten eines allfälligen Übergangs in ein Bau- rechtsverhältnis nicht geregelt. Hingegen wurden Regelungen für die Auflösung des Pacht- verhältnisses mit Rückgabe der Kieswerke an die Ortsbürgergemeinden getroffen. Diese Regelungen sehen vor, dass der Wert der Kieswerke zum Zeitpunkt der Rückgabe mittels eines externen Gut- achtens ermittelt wird. Ist dieser Wert höher als der Wert zum Zeitpunkt des Pachtantritts (2014), entschädigen die Ortsbürgergemeinden die Kies Lenz AG für den geschaffenen Mehrwert. Ist der Wert tiefer, entschädigt die Kies Lenz AG die Ortsbürgergemeinden für diesen Minderwert. Der Wert zum Zeitpunkt des Pachtantritts wurde auf Grundlage einer externen Schätzung für beide Werke auf rund CHF 6.5 Mio. festgesetzt (Niederlenz CHF 6.603 Mio., Lenzburg CHF 6.470 Mio.).

Der massgebende Fortführungswert aus der Neuschätzung der Bauten und Anlagen in Niederlenz beträgt CHF 1.992 Mio., derjenige der Bauten und Anlagen in Lenzburg CHF 3.400 Mio. In diesen Werten nicht enthalten sind die ab 2015 getätigten Investitionen (diese wurden bereits von der Kies Lenz AG bezahlt). Die Werte der aktuellen Schätzung sind im Vergleich zu den im Pachtvertrag von 2015 definierten Werten wesentlich tiefer. Dies hat verschiedene Gründe:

- Wertverzehr bei den Anlagen und Gebäuden von rund zehn Jahren, die zwischen der Be- wertung 2014 und der Bewertung 2023 liegen: Der ordentliche Wertverzehr wurde im bis- herigen Modell durch den Pachtzins abgegolten.
- Unterschiede in der Bewertungsmethodik: Die Bewertung von 2014 kann auf den Stichtag 31. Dezember 2023 nicht vollständig nachgebildet werden.
- Offensichtliche Inkonsistenzen in der Schätzung 2014 betreffend das Kieswerk Lenzburg: In der Anlagenschätzung sind gewisse Komponenten, die das Ende der Lebensdauer erreicht hatten und in Kürze zu ersetzen waren, mit dem Neuwert bewertet. Dieser Wert entsprach aber den noch anstehenden Investitionskosten. Dies wurde bei Positionen im Betrag von TCHF 875 festgestellt.

Zum Ausgleich der finanziellen Einbussen der Ortsbürgergemeinden aus der Differenz zwischen dem massgeblichen Wert 2023 und dem 2014 festgestellten Wert wurde folgender Mechanismus definiert:

- Die vorstehend erwähnten Inkonsistenzen im Fortführungswert Lenzburg gemäss Schätzung aus dem Jahr 2014 wurden korrigiert. Das heisst, der massgebende Wert von 2014 wurde um TCHF 875 reduziert.
- Die Hälfte der Wertdifferenz zwischen dem Fortführungswert gemäss Pachtvertrag 2015 und dem massgeblichen Fortführungswert gemäss Schätzung aus dem Jahr 2023 wird durch die Kies Lenz AG den Ortsbürgergemeinden als Teil des Kaufpreises entrichtet.

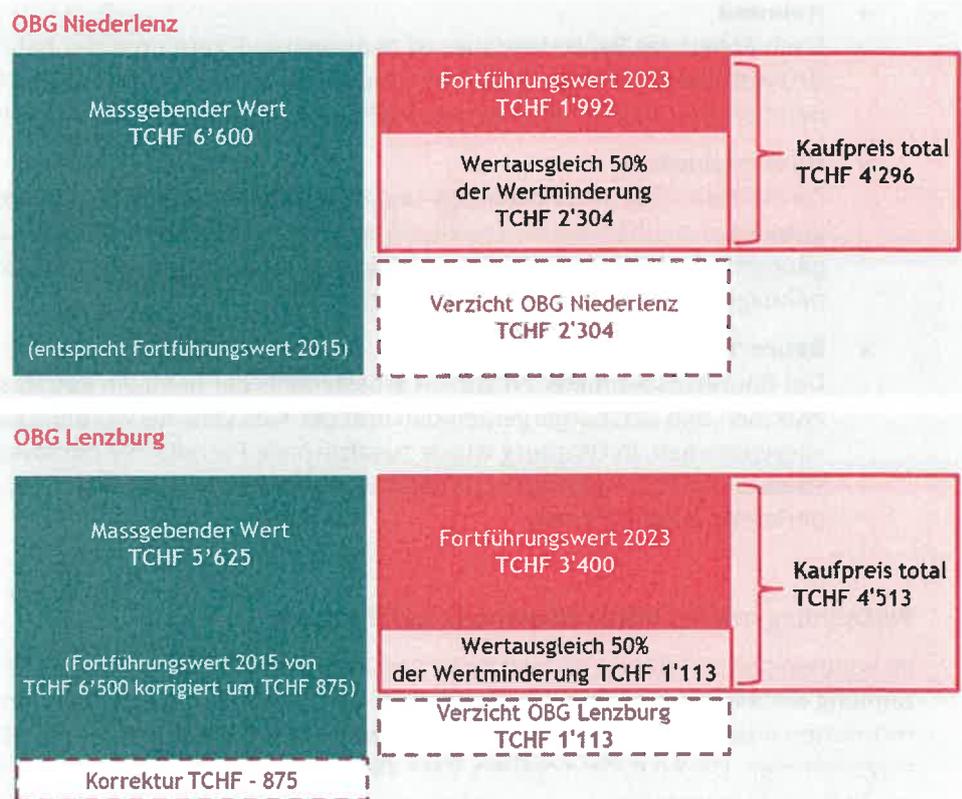
Die aktuellen Verkehrswerte (massgebende Fortführungswerte) der Kieswerke stellen für die Jahres- rechnung der Kies Lenz AG den handelsrechtlichen Höchstwert dar. Im Umfang der zusätzlichen Ab-

geltungen (Ausgleichsmechanismus) muss die Kies Lenz AG daher eine Sofortabschreibung (Wertberichtigung) tätigen, woraus sich ein einmaliger, ausserordentlicher Verlust ergeben wird. Diese Abschreibung belastet zwar die Kies Lenz AG mittelfristig, der operative Betrieb bleibt allerdings uneingeschränkt gewährleistet und – langfristig betrachtet – kann sich die Kies Lenz AG aus der Verbindlichkeit des Fortführungswerts aus dem bestehenden Vertragswerk lösen.

Die Abgeltung des Kaufpreises durch die Kies Lenz AG an die Ortsbürgergemeinden erfolgt in Form eines Darlehens. Dabei gelten folgende Punkte:

- Die Darlehen werden marktgerecht verzinst
- Die Rückzahlung soll innerhalb von 15 Jahren, in Abhängigkeit des Geschäftsgangs bzw. der finanziellen Möglichkeiten der Kies Lenz AG, erfolgen.
- Die Ortsbürgergemeinden können frühere, grössere Rückzahlungstranchen beantragen. Konkret ist es vorgesehen, dass zur Finanzierung anderer Projekte der Ortsbürgergemeinden an die Ortsbürgergemeinde Niederlenz innerhalb von drei Jahren eine Rückzahlung von CHF 1.0 bis 1.5 Mio. und an die OBG Lenzburg eine entsprechende Rückzahlung in den darauffolgenden drei Jahren getätigt wird. Diese Rückzahlungen sind abhängig vom Geschäftsgang der Kies Lenz AG.
- Zusätzliche bzw. frühere Rückzahlungen sind möglich, soweit dies für die Kies Lenz AG finanziell tragbar ist.

Die Kaufpreisermittlung ist in den folgenden Grafiken dargestellt:



Eckwerte der Baurechtsverträge

Die wesentlichen Parameter werden im Folgenden zusammengefasst:

- **Baurechtszins**

Zur Ermittlung eines marktgerechten Baurechtszinses wurde eine Bewertung bei einem unabhängigen externen Immobilienschätzer in Auftrag gegeben. Daraus ergaben sich folgende Baurechtszinse:

- Niederlenz: CHF 22'000 pro Jahr
- Lenzburg: CHF 122'900 pro Jahr

Der Baurechtszins wurde auf Grundlage des Bodenwerts (Bewertung nach dem Lageklassenmodell) mit einem Zins von 4,22 % ermittelt. Abhängig von der definitiven Fläche kann sich der Baurechtszins daher noch (in unwesentlicher Masse) ändern. Der Baurechtszins wird an die Indexentwicklung gekoppelt (LIK) und mit einer Ventilklausele ergänzt. Zudem erfolgt eine Anpassung im Falle einer Zonenänderung (beispielsweise Erhöhung Baurechtszins falls in Niederlenz eine Umzonung von der Kiesabbauzone in eine Industriezone erfolgt).

- **Dauer**

Für das Baurecht wurde eine Mindestdauer von 40 Jahren mit der Option der Verlängerung um jeweils weitere zehn Jahre definiert. Diese Dauer entspricht dem Planungshorizont des Rohstoffversorgungskonzepts des Kantons Aargau als übergeordnete Rahmenbedingung.

- **Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist der jeweilige Eigentümer des baurechtbelasteten Grundstücks berechtigt, die Bauten und Anlagen zum dannzumaligen Verkehrswert zu übernehmen oder von der Baurechtsberechtigten den Abbruch auf deren Kosten zu verlangen.

- **Übertragbarkeit**

Da die Baurechte als selbständige und dauernde Baurechte abgeschlossen werden, sind sie grundsätzlich übertragbar. Die Übertragung des Baurechtes an Dritte bedarf jedoch der vorgängigen Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Ortsbürgergemeinden dürfen ihre Genehmigung aus wichtigen Gründen verweigern.

- **Baurechtsperimeter**

Der Baurechtsperimeter entspricht grösstenteils der heutigen Betriebsfläche. In Absprache zwischen den Ortsbürgergemeinden und der Kies Lenz AG wurden gewisse Bereinigungen vorgenommen. In Lenzburg wurde zusätzlich die Parzelle 797 (Strassenparzelle Kieswerkstrasse und Rodungsstrasse) mit den notwendigen Dienstbarkeiten in den Baurechtsperimeter aufgenommen.

Verzahnung mit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG

Im Rahmen dieses Teilprojekts hat der Lenkungsausschuss eine Risikoanalyse bezüglich der Verzahnung der Kies Lenz AG mit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG vorgenommen. Zu den kartellrechtlichen Risiken wurde zusätzlich eine externe Analyse durch die Kanzlei BEELEGAL, Zürich/Brugg, vorgenommen. Die Analysen ergaben, dass die bestehende Zusammenarbeit aus Compliance- und aus Risikosicht grundsätzlich unverändert weitergeführt werden kann. Einziger formeller Anpassungsbedarf wurde im Zusammenarbeitsvertrag zwischen der Kies Lenz AG und der Beton Niederlenz-Lenzburg AG erkannt, wo die heutige Praxis schriftlich festgehalten werden muss. Diese Anpassung wird im Rahmen der Revision des Zusammenarbeitsvertrags vorgenommen.

Die bestehenden Baurechtsverträge zwischen den beiden Ortsbürgergemeinden und der Beton Niederlenz-Lenzburg AG werden durch neue Baurechtsverträge (selbständige und dauernde Baurechte) abgelöst. Die wesentlichen Parameter (Festlegung Baurechtszins, Dauer etc.) werden kongruent mit den zukünftigen Baurechtsverträgen zwischen den Ortsbürgergemeinden und der Kies Lenz AG festgelegt.

Die bestehenden Kiesliefer- und Kiesbezugsverpflichtungen werden aus dem Baurechtsvertrag gelöst. Sie stehen im Zusammenhang mit den baulichen Verhältnissen (aktuell ist die Belieferung der Beton Niederlenz-Lenzburg AG nur über das Areal der Kies Lenz AG möglich). Diese Aspekte werden mittels Dienstbarkeitsverträgen zwischen der Beton Niederlenz-Lenzburg AG und der Kies Lenz AG gelöst.

5.4. Organisation und Kompetenzen

Mit dem neuen Vertragswerk ergeben sich Aufgaben- und Kompetenzverschiebungen zwischen den Ortsbürgergemeinden und der Kies Lenz AG. Die Zuständigkeiten im Grundsatz wurden in der Eignerstrategie festgelegt. Eine der wichtigsten Änderungen stellt der Übergang der gesamten Planungs- und Bewilligungsprozesse in die Zuständigkeit und Verantwortung der Kies Lenz AG dar. Die Mitwirkung und Umsetzung der Interessen der Ortsbürgergemeinden bleibt hingegen mit den definierten Abläufen in Bezug auf die Abbau- und Deponieplanung gewährleistet.

Die Zuständigkeiten in baulichen Angelegenheiten sind mit der neuen Baurechtslösung geklärt und die bisher bestehenden Unklarheiten und Inkonsistenzen damit beseitigt.

Bei der Ortsbürgergemeinde Niederlenz und bei der Ortsbürgergemeinde Lenzburg bestehen gemeinderätliche Kommissionen, welche das Bindeglied zwischen den Ortsbürgergemeinden, der Kies Lenz AG sowie weiteren am Kiesabbau beteiligten Parteien darstellen. Die Aufgaben der Kieskommission Niederlenz (KIKO) sind im Pflichtenheft vom 22. November 2021 geregelt. Die Aufgaben der Kommission Kiesabbau und Rekultivierung (KKR) von Lenzburg sind im Reglement vom 22. Dezember 2021 festgehalten. Durch die Verschiebung von Aufgaben und Kompetenzen zwischen den Ortsbürgergemeinden und der Kies Lenz AG werden sich auch die Aufgaben und Kompetenzen der Kommissionen der Ortsbürgergemeinden ändern. Die neue Ausgestaltung der Reglemente wird nach der Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlungen zum Gesamtkonzept durch den Gemeinderat Niederlenz bzw. durch den Stadtrat Lenzburg erfolgen.

6. Finanzielle Auswirkungen auf die Ortsbürgergemeinden

Mit dem Übergang auf das neue Vertragswerk ergeben sich für die beiden Ortsbürgergemeinden Änderungen in den Finanzflüssen. Insgesamt stellt dies für die Finanzen der Ortsbürgergemeinden eine deutliche Verbesserung dar. Nachstehend sind die wesentlichen Veränderungen dargestellt. Sie bilden die Werte über den 15-Jahres-Zeitraum bis 2039 ab. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Amortisation der Darlehen vorgesehen. Im Falle von frühzeitigen Darlehensrückzahlungen, Änderungen des Zinsniveaus oder anderen noch nicht bekannten Faktoren würden sich diese Werte entsprechend verändern.

A Der Pachtzins wird abgelöst durch einen Baurechtszins. Dieser ist wesentlich tiefer, da die Abschreibungen auf den Kieswerken zukünftig von der Kies Lenz AG getragen werden.

B Die Kaufpreise der Kieswerke werden mittels Darlehen abgegolten. Diese Darlehen werden innert 15 Jahren (in Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten der Kies Lenz AG) zurückbezahlt und marktgerecht verzinst. Im Finanzplan ist die Rückführung in gleichen Tranchen bis 2039 abgebildet.

C Die Planungskosten für die Abbau- und Deponiebewilligungen werden zukünftig durch die Kies Lenz AG getragen, was eine finanzielle Entlastung der Ortsbürgergemeinden darstellt. Als Teil der Übergangsregelung wird die Kies Lenz AG zudem die bereits bei den Ortsbürgergemeinden aufgelaufenen Planungskosten für die zukünftigen Abbaugelände übernehmen.

D Die Neuregelung entlastet die beiden Ortsbürgergemeinden insgesamt mit jährlich rund TCHF 300 (Niederlenz TCHF 333, Lenzburg TCHF 286).

OBG Niederlenz	Vor Neuregelung	Nach Neuregelung	Veränderung (+ = positiv, - = negative Auswirkung)
Variable Zahlungen			
Abbau- und Deponieentschädigung	variabel, mengenabhängig, total CHF 8.- pro m3 fest	variabel, mengenabhängig, total CHF 8.- pro m3 fest	
Dividende	variabel, nach Geschäftsgang	langfristig stabil	
Fixe Zahlungen			
Pachtzins	A 119'340		
Baurechtszins		A 21'928	
Jährliche Amortisation Darlehen aus Übernahme Kieswerk (CHF 4.296 Mio. über 15 Jahre)		B 286'333	
Zinsen auf Darlehen (auf durchschnittlichem Bestand), Annahme 2.75% (SARON + 1%, Stand März 2024)		B 59'056	
Total fixe Zahlungen an OBG Niederlenz	119'340	367'318	247'978
Weitere Aufwandverschlebung			
Planung Abbau- und Deponiebewilligungen:			
Durchschnittlicher Aufwand 2018-2022 (5 Jahre)	C -85'218	C 0	85'238
Total Veränderung Aufwand / Ertrag aus Neuregelung	34'102	-367'318	D 333'216

OBG Lenzburg	Vor Neuregelung	Nach Neuregelung	Veränderung (+ = positiv, - = negative Auswirkung)
Variable Zahlungen			
Abbau- und Deponieentschädigung	variabel, mengenabhängig, total CHF 8.- pro m3 fest	variabel, mengenabhängig, total CHF 8.- pro m3 fest	
Dividende	variabel, nach Geschäftsgang	langfristig stabil	
Fixe Zahlungen			
Pachtzins	A 219'256		
Baurechtszins		A 122'893	
Jährliche Amortisation Darlehen aus Übernahme Kieswerk (CHF 4.513 Mio. über 15 Jahre)		B 300'833	
Zinsen auf Darlehen (auf durchschnittlichem Bestand), Annahme 2.75% (SARON + 1%, Stand März 2024)		B 62'047	
Total fixe Zahlungen an OBG Lenzburg	219'256	485'773	266'518
Weitere Aufwandverschlebung			
Planung Abbau- und Deponiebewilligungen:			
Durchschnittlicher Aufwand 2018-2022 (5 Jahre)	C 101'716	C 0	101'716
Total Veränderung Aufwand / Ertrag aus Neuregelung	117'539	-485'773	D 368'234

7. Neue und anzupassende Rechtsdokumente

Die Neuregelung der Vertrags- und Eigentumsstruktur erfordert Anpassungen bei folgenden Rechtsdokumenten:

7.1. Verträge

Regelungen Aktionäre

- Erlass der neuen Eignerstrategie
- Erneuerung bestehender Aktionärsbindungsvertrag

Wie die Erneuerung des bestehenden Aktionärsbindungsvertrags unterliegt die Eignerstrategie nicht der Beschlussfassung durch die Ortsbürgergemeindeversammlungen. Sie wird den Ortsbürgergemeindeversammlungen als Teil des Gesamtkonzepts zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Übergang Pacht zu Baurecht mit Übertragung Eigentum Kieswerke an die Kies Lenz AG mit Vereinbarung des Entschädigungsmodells durch folgende Verträge:

- Aufhebung Pachtvertrag und Neuabschluss Baurechtsvertrag zwischen Ortsbürgergemeinde Niederlenz und Kies Lenz AG
- Aufhebung Pachtvertrag und Neuabschluss Baurechtsvertrag zwischen Ortsbürgergemeinde Lenzburg und Kies Lenz AG
- Darlehensvertrag zwischen Ortsbürgergemeinde Niederlenz und Kies Lenz AG
- Darlehensvertrag zwischen Ortsbürgergemeinde Lenzburg und Kies Lenz AG
- Neuregelung Baurecht Beton Niederlenz-Lenzburg AG, indem die bestehenden Baurechtsverträge ersetzt werden durch neue Verträge:
- Baurechtsvertrag zwischen Ortsbürgergemeinde Niederlenz und Beton Niederlenz-Lenzburg AG
- Baurechtsvertrag zwischen Ortsbürgergemeinde Lenzburg und Beton Niederlenz-Lenzburg AG

Die Baurechtsverträge liegen in Entwurfsfassung vor und werden der Ortsbürgergemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet. Der Abschluss der Darlehensverträge gemäss den beschriebenen Konditionen erfolgt durch die Exekutivgremien im Anschluss an die Beschlüsse der Ortsbürgergemeindeversammlungen.

Weitere Vereinbarungen, Pooling-Lösung

- Zusammenarbeitsvertrag zwischen den beiden Ortsbürgergemeinden, der Kies Lenz AG und optional der Beton Niederlenz-Lenzburg AG
- Zusammenarbeitsvertrag zwischen der Kies Lenz AG und der Beton Niederlenz-Lenzburg AG

Diese Verträge unterliegen nicht der Beschlussfassung durch die Ortsbürgergemeindeversammlungen und werden durch die Exekutivgremien abgeschlossen.

7.2. Weitere Rechtsdokumente

Zweckartikel Statuten Kies Lenz AG

Der bisherige Zweckartikel der Statuten der Kies Lenz AG ist nicht mehr kompatibel mit der neuen Vertrags- und Eigentumsstruktur. Er wird daher kongruent zum neuen Vertragswerk geändert.

Die Statutenänderung liegt in der Kompetenz der Generalversammlung.

Interne Regelungen Ortsbürgergemeinden

- Reglement Kieskommission Niederlenz (KIKO)
- Reglement Kommission Kiesabbau und Rekultivierung (KKR) Lenzburg

Beide Reglemente liegen in der Kompetenz der Exekutivgremien (Gemeinderat Niederlenz bzw. Stadtrat Lenzburg).

Antrag:

1. Die Ortsbürgergemeindeversammlung möge die Aufhebung des bestehenden Pachtvertrags und den Neuabschluss des Baurechtsvertrags mit der Kies Lenz AG genehmigen.
2. Die Ortsbürgergemeindeversammlung möge die Aufhebung des bestehenden Baurechtsvertrags und den Neuabschluss des Baurechtsvertrags mit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG genehmigen.
3. Die Ortsbürgergemeinde möge den Stadtrat ermächtigen, sämtliche Verträge, Vereinbarungen etc. in Umsetzung dieser Vorlage zu unterzeichnen bzw. diesbezügliche Handlungen vorzunehmen.

Lenzburg, 25. September 2024

Stadt Lenzburg Für den Stadtrat

Der Stadtammann


Daniel Mosimann

Der Stadtschreiber:


Christoph Hofstetter

Zusätzlich einsehbare Unterlagen (während üblichen Öffnungszeiten der Stadtkanzlei)

- Eignerstrategie
- Entwürfe der Baurechtsverträge
- Foliensatz der Informationsveranstaltung
- Pachtvertrag über das Kieswerk Lenzburg vom 28. April 2015
- Baurechtsvertrag für Betonanlage vom 10. Mai 2010

Öffentliche Informationsveranstaltung

**Am Montag, 4. November, 20.00 Uhr, informiert der Stadtrat im Alten
Gemeindesaal über diese Vorlage.**

Versanddatum
11. Oktober 2024

