



# Infoveranstaltung OBG Lenzburg

Erneuerung Vertragswerk Kiesgeschäft Niederlenz und Lenzburg

4. November 2024, 20:00 Uhr  
Alter Gemeindesaal



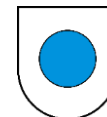
Werte teilen - Zukunft gestalten

**BDO**

# Herzlich willkommen!

## Agenda Infoveranstaltung OBG Lenzburg

1. Begrüssung und Ziele der Veranstaltung
2. Projektorganisation und -verlauf
3. Vorstellung Konzept
  - Eigenerstrategie Kies Lenz AG
  - Planung Abbau- und Deponiemengen
  - Vertrags- und Eigentumsstruktur, Kostenteilung
  - Organisation, Kompetenzen
  - Finanzielle Auswirkungen auf die OBGs
4. Diskussion und Umfrage
5. Abschluss und weiteres Vorgehen



# 1. Ziele der Veranstaltung

# 1. Ziele der Veranstaltung

- ▶ Information bezüglich Projektverlauf und -organisation
- ▶ Vorstellung Konzept
- ▶ Klärung von Fragen
- ▶ Gemeinsamer Austausch
- ▶ Weiteres Vorgehen ist bekannt



## 2. Projektorganisation und -verlauf

## 2. Projektorganisation und -verlauf

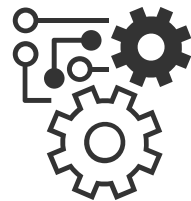
2015

- ▶ Gründung Kies Lenz AG durch OBG Niederlenz, OBG Lenzburg sowie der Beton Niederlenz-Lenzburg AG
- ▶ Verpachtung der Kieswerke Niederlenz und Lenzburg durch die OBG an die Kies Lenz AG
- ▶ Zusammenarbeitsvertrag mit Beton Niederlenz-Lenzburg AG
- ▶ Gegenseitige Kiesliefer- und Kiesabnahmeverpflichtung



Entwicklung seit Gründung

- ▶ Steigende Komplexität in Bezug auf gesetzliche Bestimmungen
- ▶ Steigende Anforderungen an die betriebswirtschaftliche, finanzielle und organisatorische Führung
- ▶ Wechselseitige Abhängigkeiten der gegenwärtigen Struktur erschweren die Weiterentwicklung des Betriebs



2020 - 2024

- ▶ Beschluss zur Überprüfung und umfassenden Erneuerung der Vertrags- und Eigentumsstruktur
- ▶ Erarbeitung neue Vertrags- und Eigentumsstruktur in einem breit abgestützten Prozess
- ▶ Beantragung der neuen Lösung anlässlich der Ortsbürgergemeindeversammlungen vom 11. November 2024

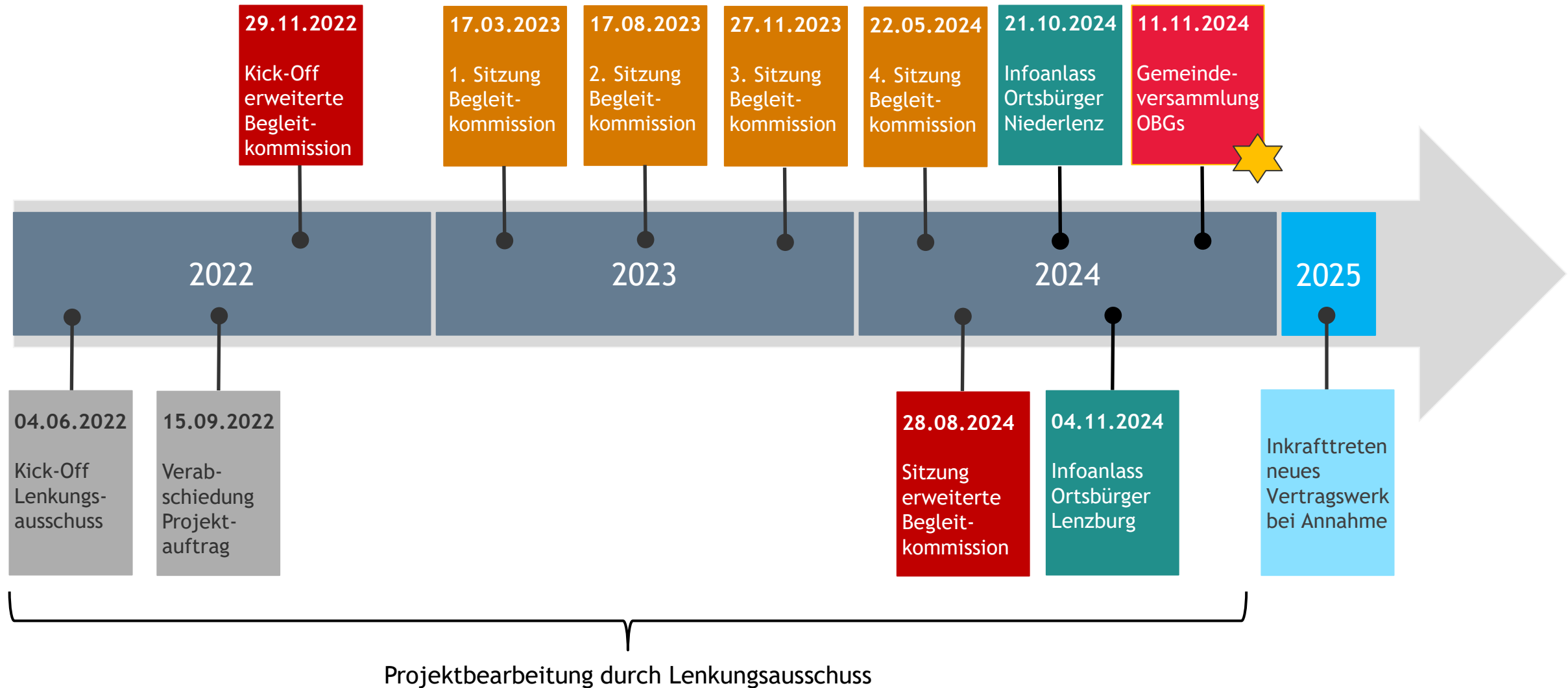


## 2. Projektorganisation und -verlauf

- ▶ **Projektbearbeitung: Lenkungsausschuss**
  - 1 Vertreter OBG Niederlenz (GR)
  - 1 Vertreter OBG Lenzburg (SR)
  - 2 Vertreter Beton Niederlenz-Lenzburg AG (VR, GL)
  - 2 Vertreter Kies Lenz AG (VRP, GL)
- ▶ **Projektmitwirkung: Begleitkommission**
  - 4 Vertreter Kommissionen OBG Niederlenz
  - 4 Vertreter Kommissionen OBG Lenzburg
- ▶ **Projektleitung: BDO AG**



## 2. Projektorganisation und -verlauf





## 3. Konzept

## 3.1 Projektübersicht

# 3. Konzept

## 3.1 Projektübersicht

### Teilprojekt 1

Eignerstrategie  
Kies Lenz AG



- Grundsätzliche Absichten und strategische Ziele der drei Eigentümer der Kies Lenz AG
- Vorgaben in Bezug auf die Corporate Governance

### Teilprojekt 2

Planung Abbau- und  
Deponiemengen



- Festlegung Zuständigkeiten und Prozesse bei der Abbau- und Deponieplanung
- Planungssicherheit durch 10-Jahres-Planung (jährliche Überprüfung)
- Gleichgewicht bezüglich eingebrachter Umsatzmengen

### Teilprojekt 3

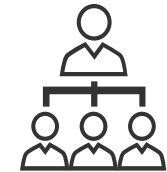
Vertrags- und  
Eigentumsstruktur,  
Kostenteilung



- Überführung Pachtverträge der Kieswerke in Baurechtsverträge
- Eigentumsübertragung der Bauten und Anlagen an die Kies Lenz AG
- Kongruenz Baurechtsverträge (Kies Lenz AG und Beton Niederlenz-Lenzburg AG)

### Teilprojekt 4

Organisation,  
Kompetenzen



- Bündelung Zuständigkeiten für die Planungs- und Bewilligungsprozesse bei der Kies Lenz AG → bessere Synergienutzung
- Interessenwahrung der Ortsbürgergemeinden durch definierte Prozesse

## 3.2 Eignerstrategie der Kies Lenz AG

# 3. Konzept

## 3.2 Eignerstrategie Kies Lenz AG

### Zweck der Eignerstrategie

- ▶ Absichten der OBGs und Beton Niederlenz-Lenzburg AG, welche mit Kies Lenz AG verfolgt werden
- ▶ Verpflichtende Vorgaben für den Verwaltungsrat der Kies Lenz AG

### Inhalte der Eignerstrategie

- ▶ Strategische Ziele
- ▶ Wirtschaftliche / finanzielle Ziele
- ▶ Ökologische Ziele
- ▶ Vorgaben zur Führung
- ▶ Reporting und Controlling



# 3. Konzept

## 3.2 Eignerstrategie Kies Lenz AG

### Strategische Ziele

- ▶ Verpflichtung zur Nutzung der Kiesvorkommen der OBGs
- ▶ Langfristige Ausrichtung, planbare und konstante Erträge für Aktionärinnen
- ▶ Pooling-Lösung falls notwendig und möglich
- ▶ Kies Lenz AG verantwortlich für Planungs- und Betriebsprozesse
- ▶ OBGs zuständig für Genehmigung der langfristigen Abbau- und Rekultivierungsplanung
- ▶ Kies Lenz AG soll sich weiterentwickeln können
- ▶ Kies Lenz AG darf Investitionen zur Diversifizierung tätigen

# 3. Konzept

## 3.2 Eignerstrategie Kies Lenz AG

### Wirtschaftliche / finanzielle Ziele

- ▶ Minimale Eigenkapitalquote von 30%
- ▶ Investitionen innerhalb der definierten strategischen Ziele
- ▶ Aufnahme Fremdmittel möglich, sofern Aktionärinnen nicht finanzieren wollen
- ▶ Dividendenziele definiert

# 3. Konzept

## 3.2 Eignerstrategie Kies Lenz AG

### Ökologische Ziele

- ▶ Der Nachhaltigkeit, Ökologie rund um Abbau, Wiederauffüllung und Rekultivierung sowie Umweltschutzes wird Rechnung getragen
- ▶ Investitionen in energieeffiziente Technologien werden geprüft

### Vorgaben zur Führung der Kies Lenz AG (Verwaltungsrat)

- ▶ 6 Mitglieder
  - Präsidium durch unabhängige Person
  - je 2 Vertreter der OBGs
  - 1 Vertreter der Beton Niederlenz-Lenzburg AG
- ▶ VR erstellt Anforderungsprofile für Nomination der Mitglieder
- ▶ VR hat im Rahmen der Eignerstrategie volle unternehmerische Freiheit



# 3. Konzept

## 3.2 Eignerstrategie Kies Lenz AG

### Vorgaben zum Reporting und Controlling

- ▶ Transparente Information der Aktionärinnen
- ▶ Mind. halbjährlich Information mittels Kurzberichts zuhanden OBGs und Beton Niederlenz-Lenzburg AG
- ▶ Mind. jährlich Informationsveranstaltung mit Exekutivorganen der OBGs und Beton Niederlenz-Lenzburg AG
- ▶ Finanzielle Berichterstattung mit Jahresbericht und weiteren wesentlichen Informationen

## 3.3 Planung Abbau- und Deponiemengen

# 3. Konzept

## 3.3 Planung Abbau- und Deponiemengen

### Ungleichgewicht zwischen OBG Niederlenz und OBG Lenzburg

- ▶ Lenzburg: Abbaubeschränkung von 50'000m<sup>3</sup> pro Jahr
- ▶ Niederlenz: Hohe Deponievolumen waren zu füllen
- ▶ Folge: CHF 1.7 Mio. höhere Abbau- und Deponieentschädigungen für OBG Niederlenz seit Gründung der Kies Lenz AG im Jahr 2015

### Planung 2024 - 2033

- ▶ Erarbeitet im Rahmen dieses Projekts
- ▶ Mit Begleitkommission besprochen
- ▶ Realistisches Szenario auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen (RVK)
- ▶ Künftig Abbau- und Deponieplanung durch Kies Lenz AG
  - 10-Jahres-Horizont
  - Genehmigung durch OBGs

# 3. Konzept

## 3.3 Planung Abbau- und Deponiemengen

### Pooling-Lösung

- ▶ Abbau- und Deponieplanung für 2024 - 2033 erarbeitet
- ▶ Ziel: Bis 2033 soll der grösste Teil des Ungleichgewichts beseitigt sein
- ▶ Grundsatz: Beide Standorte (nicht OBGs) bringen seit Gründung der Kies Lenz AG bis 2033 die gleichen Umsätze durch Primärmaterial in die Kies Lenz AG ein

Mit der aktuellen Abbau- und Deponieplanung wird das bestehende Ungleichgewicht bis im Jahr 2033 voraussichtlich ausgeglichen (verbleibende Differenz rund TCHF 17). Möglich wird dies durch das ab 2025 eingeplante Abbau- und Deponievolumen auf dem ABB-Areal (Parzelle 2995) am Standort Lenzburg.



# 3. Konzept

## 3.3 Planung Abbau- und Deponiemengen

### Umsatzkontrolle nach Standort

- ▶ Ziel : Umsatzparität (Abbau- und Deponieentschädigungen) zwischen Abbaugebieten Niederlenz und Lenzburg seit Gründung der Kies Lenz AG im Jahr 2015
- ▶ Gemäss der vorliegenden Planung kann die Umsatzparität im Jahr 2033 ca. erreicht werden.
- ▶ Beide Standorte haben damit seit Gründung der Kies Lenz AG im Jahr 2015 bis 2033 den gleichen «Umsatzbeitrag» an die Wertschöpfung der Kies Lenz AG geleistet.

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									

### Hinweise:

- Die Tabellen zeigen die von der Kies Lenz AG an alle Grundeigentümer geleisteten Abbau- und Deponieentschädigungen im Planungszeitraum.
- Der Umsatz 31.12.2023 entspricht den totalen am jeweiligen Standort geleisteten Abbau- und Deponieentschädigungen seit Gründung der Kies Lenz AG im 2015.

## 3.4 Vertrags- und Eigentumsstruktur, Kostenteilung

# 3. Konzept

## 3.4 Vertrags- und Eigentumsstruktur, Kostenteilung

### Aktuelles Vertragswerk

- ▶ Kies Lenz AG pachtet die Kieswerke von den OBGs
- ▶ Folge: Unklarheiten bzgl. Kostentragung und Zuständigkeiten bei Investitionen und Unterhalt

### Neues Vertragswerk

- ▶ Pachtverhältnisse in Baurechtsverhältnisse überführen
- ▶ Ziel: Klarheit schaffen
- ▶ Folgen:
  - Kieswerke gehen in das Eigentum der Kies Lenz AG über
  - Land bleibt im Eigentum der OBGs
  - Übertragungsmodalitäten müssen geregelt werden
  - Szenario der Eigentumsübertragung der Kieswerke an die Kies Lenz AG ist in den Pachtverträgen nicht geregelt

# 3. Konzept

## 3.4 Vertrags- und Eigentumsstruktur, Kostenteilung

### Regelung in aktuellen Pachtverträgen

- ▶ Betrifft Auflösung des Pachtverhältnis und Rückgabe der Kieswerke an die OBGs
- ▶ Wert der Kieswerke müssen zum Zeitpunkt der Rückgabe neu bewertet werden
  - Wert höher: OBGs entschädigen Kies Lenz AG für Mehrwert
  - Wert tiefer: Kies Lenz AG entschädigt OBGs für Minderwert

### Bewertung der Bauten und Anlagen

- ▶ Schätzung 2013
  - Niederlenz: CHF 6.603 Mio.
  - Lenzburg CHF 6.470 Mio.
- ▶ Schätzung 2023
  - Niederlenz: CHF 1.992 Mio.
  - Lenzburg CHF 3.400 Mio.
- ▶ Fazit: Aktuelle Werte wesentlich tiefer



# 3. Konzept

## 3.4 Vertrags- und Eigentumsstruktur, Kostenteilung

### Gründe für tiefere Bewertung im 2023

- ▶ Ordentlicher Wertverzehr von 10 Jahren
  - Bis anhin mit Pachtzins abgegolten
  
- ▶ Unterschiedliche Bewertungsmethodik
  - Bewertung 2013 kann nicht vollständig nachgebildet werden
  
- ▶ Inkonsistenzen bei Bewertung 2013 des Kieswerks Lenzburg
  - Einige Komponenten am Ende der Nutzungsdauer wurden mit dem Neupreis bewertet (TCHF 875)
  - Entsprach den anstehenden Investitionskosten und nicht dem Verkehrswert

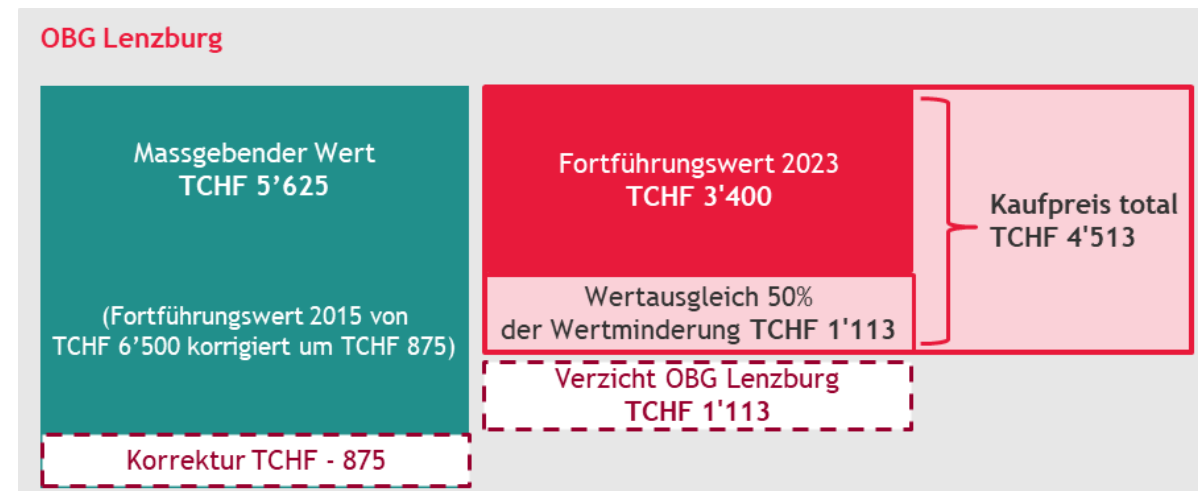
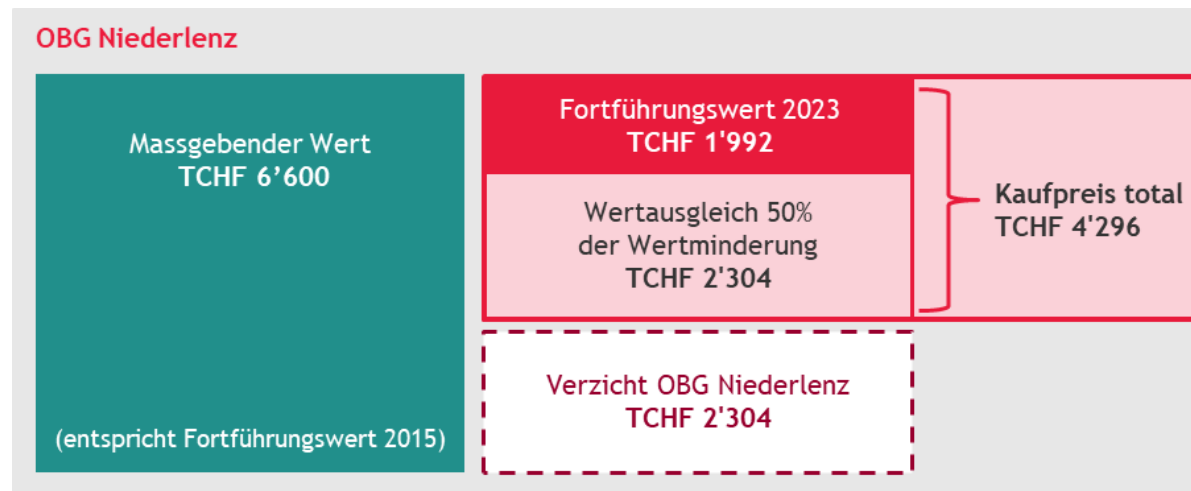
# 3. Konzept

## 3.4 Vertrags- und Eigentumsstruktur, Kostenteilung

### Mechanismus zum Ausgleich des Wertverzehrs

- ▶ Bewertung Kieswerk Lenzburg um - TCHF 875 korrigiert
- ▶ Kies Lenz AG entschädigt OBGs
  - Hälfte der Wertdifferenz zwischen Verkehrswert 2023 und Fortführungswert gemäss Pachtvertrag von 2015

### Kaufpreisermittlung



# 3. Konzept

## 3.4 Vertrags- und Eigentumsstruktur, Kostenteilung

### Abgeltung in Form eines Darlehens der OBGs an die Kies Lenz AG

- ▶ OBGs erhalten einen marktgerechten Zins
- ▶ Rückzahlung innerhalb 15 Jahren (sofern für Kies Lenz AG tragbar)
- ▶ OBGs können frühere, grössere Rückzahlungstranchen beantragen
- ▶ Folgende Tranchen bereits vorgesehen:
  - OBG Niederlenz: Innerhalb von 3 Jahren CHF 1.0 - 1.5 Mio.
  - OBG Lenzburg: Gleiche Summe innerhalb der darauffolgenden 3 Jahren
- ▶ Rückzahlungen erfolgen abhängig vom Geschäftsgang der Kies Lenz AG
  - VR der Kies Lenz AG beurteilt die Tragbarkeit

# 3. Konzept

## 3.4 Vertrags- und Eigentumsstruktur, Kostenteilung

### Verzahnung mit Beton Niederlenz-Lenzburg AG

- ▶ Analyse durch Lenkungsausschuss und Beurteilung der kartellrechtlichen Risiken der Zusammenarbeit zwischen der Kies Lenz AG mit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG durch Kanzlei BEELEGAL, Zürich / Brugg
- ▶ Fazit:
  - Zusammenarbeit kann unverändert weitergeführt werden
  - Geringfügiger formeller Anpassungsbedarf in Zusammenarbeitsvertrag bzgl. bereits gelebter Praxis in der Preisfestsetzung

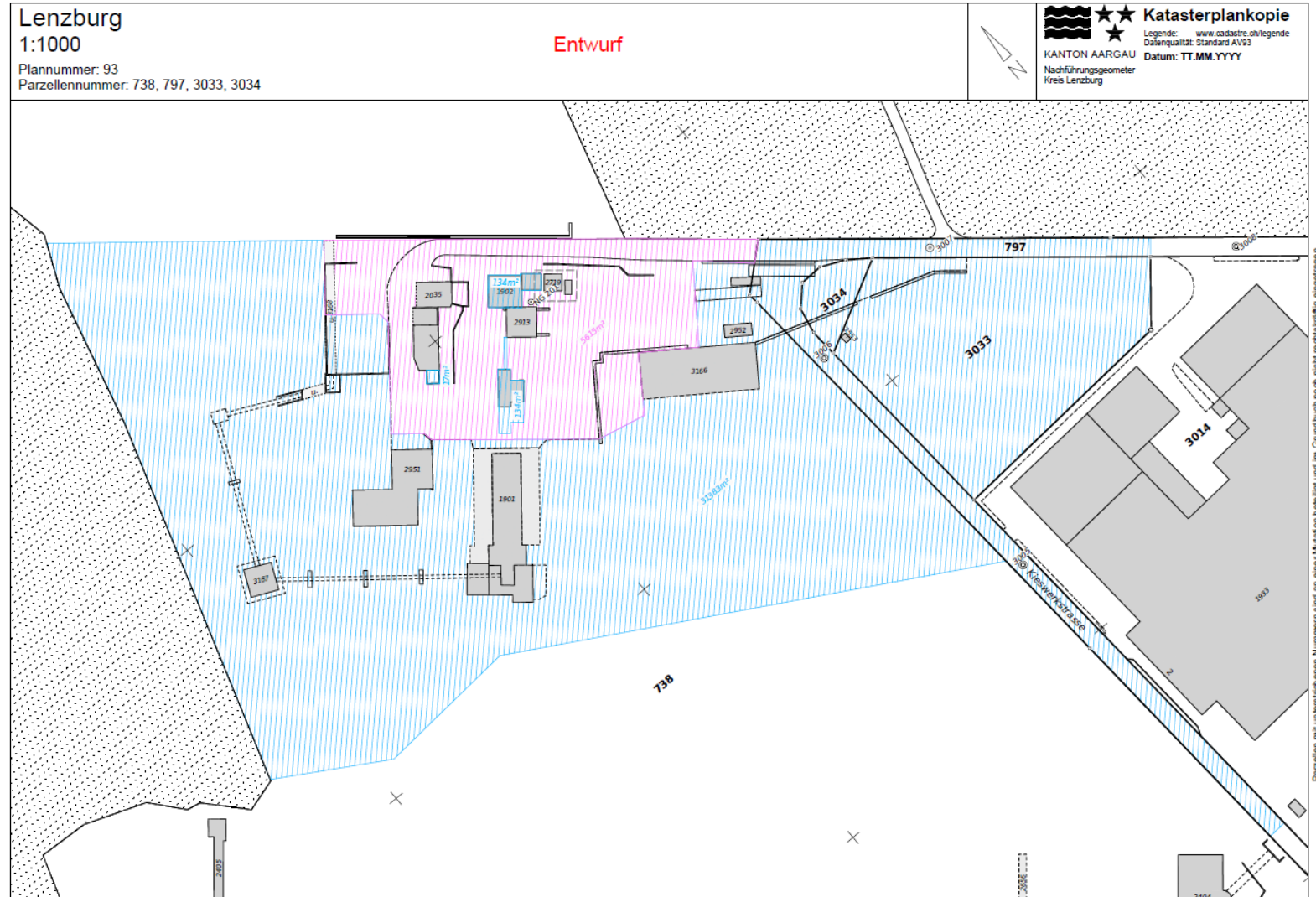
### Baurechtsverträge zwischen OBGs und Beton Niederlenz-Lenzburg AG

- ▶ Werden durch neue Baurechtsverträge ersetzt
- ▶ Parameter kongruent zu Baurechtsverträgen zwischen OBGs und Kies Lenz AG
- ▶ Kiesliefer- und Kiesbezugsverpflichtungen werden aus Baurechtsverträgen gelöst
- ▶ Stattdessen Dienstbarkeitsvertrag zwischen Kies Lenz AG und Beton Niederlenz-Lenzburg AG

# 3. Konzept

## 3.4 Vertrags- und Eigentumsstruktur, Kostenteilung

### Baurechtsperimeter



## 3.5 Organisation, Kompetenzen

# 3. Konzept

## 3.5 Organisation, Kompetenzen

### Aufgaben- und Kompetenzverschiebung

- ▶ Planungs- und Bewilligungsprozesse neu in Verantwortung der Kies Lenz AG
- ▶ Mitwirkung der OBGs bei Abbau- und Deponieplanung

### Kieskommissionen (KIKO und KKR)

- ▶ Bindeglied zwischen OBGs, Kies Lenz AG und weiteren beteiligten Parteien
- ▶ Aufgaben der Kommissionen in Pflichtenheft bzgl. Reglement vom Dezember 2021 festgehalten
- ▶ Ausgestaltung der neuen Reglemente erfolgt durch den Gemeinderat Niederlenz bzw. Stadtrat Lenzburg

## 3.6 Finanzielle Auswirkungen auf die OBGs



# 3. Konzept

## 3.6 Finanzielle Auswirkungen auf die OBGs

### Änderung der Finanzflüsse bei den OBGs

- ▶ Insgesamt deutliche Verbesserung
  - Entschädigung aus Kauf Kieswerke
  - Zusätzliche Zinseinnahmen aufgrund Darlehen an die Kies Lenz AG
  - Planungs- und Bewilligungskosten künftig zu Lasten Kies Lenz AG
- ▶ Planungskosten für künftige Abbaugelände
  - Im Sinne einer Übergangsregelung übernimmt die Kies Lenz AG die bei den OBGs aufgelaufenen Planungskosten für künftige Abbaugelände.



# 3. Konzept

## 3.6 Finanzielle Auswirkungen auf die OBGs

### OBG Niederlenz

- A** Baurechtszins statt Pachtzins
- B** Zinseinnahmen aus Darlehen (variabel)
- C** Planungs- und Bewilligungskosten
- D** Entlastung OBG insgesamt

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

# 3. Konzept

## 3.6 Finanzielle Auswirkungen auf die OBGs

### OBG Lenzburg

- A** Baurechtszins statt Pachtzins
- B** Zinseinnahmen aus Darlehen (variabel)
- C** Planungs- und Bewilligungskosten
- D** Entlastung OBG insgesamt

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

## 4. Diskussion und Umfrage

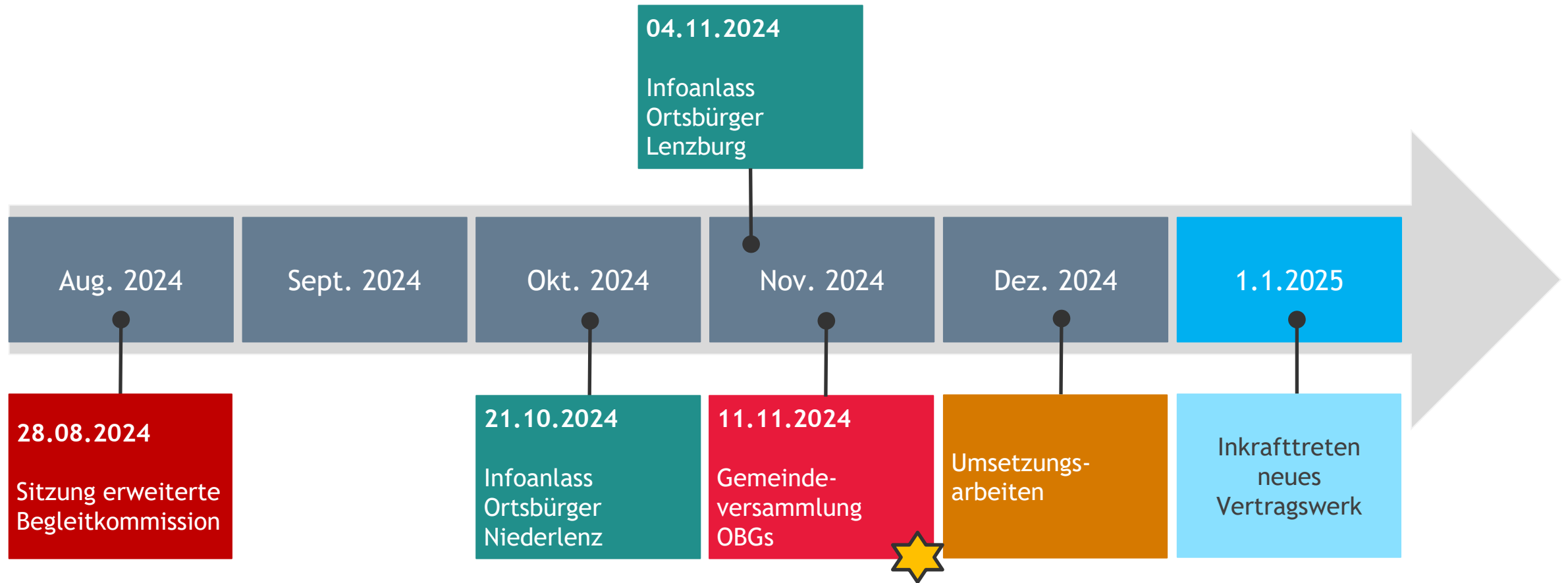
## 4. Diskussion und Umfrage

- ▶ Fragen zum Projekt?
- ▶ Fragen zum Konzept?
- ▶ Meinungen?



## 5. Weiteres Vorgehen

# 5. Weiteres Vorgehen





# Vielen Dank für Ihre aktive Teilnahme!

Erneuerung Vertragswerk Kiesgeschäft Niederlenz und Lenzburg





## **BDO Schweiz**

BDO AG ist eine der führenden Wirtschaftsprüfungs-, Treuhand- und Beratungsgesellschaften der Schweiz. Zu ihren Kernkompetenzen zählen Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Financial Services, Treuhand, Steuer- und Rechtsberatung sowie Unternehmensberatung. Mit 35 Niederlassungen verfügt das Unternehmen über das dichteste Filialnetz der Branche. Persönliche Nähe und Kompetenz gelten bei den rund 1'600 Mitarbeitenden als wichtige Voraussetzung für erfolgreiche und nachhaltige Kundenbeziehungen. Mit der ersten voll digitalen Niederlassung können KMU zudem einfache und standardisierte Vorgänge automatisiert abwickeln. BDO AG prüft und berät Unternehmen aus Industrie- und Dienstleistungsbereichen; dazu gehören kleine und mittlere Unternehmen, börsenkotierte Firmen, Öffentliche Verwaltungen und Non-Profit-Organisationen.

Für international ausgerichtete Kundinnen und Kunden wird die globale BDO Organisation in über 160 Ländern genutzt. BDO AG hat ihren Hauptsitz in Zürich und ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerks mit Hauptsitz in Brüssel (B).

Prüfung | Treuhand | Steuern | Beratung

