

# **Pachtvertrag betr. Kieswerk Lenzburg**

# **Pachtvertrag über das Kieswerk Lenzburg**

zwischen

**Ortsbürgergemeinde Lenzburg**, 5600 Lenzburg,

als Verpächterin

nachfolgend: **OBG Lenzburg / Verpächterin**

und

**Kies Lenz AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Rodungsstrasse 31, 5600 Lenzburg,

als Pächterin

nachfolgend: **Kies AG / Pächterin**

über

**Kieswerk Lenzburg**, Parzelle 738, 3033, 3034 in 5600 Lenzburg

nachfolgend: **Kieswerk**

## Präambel

Die OBG Niederlenz und Lenzburg wollen ihre Werkstandorte optimieren und sie dazu, in Kooperation mit der Beton AG, unter die einheitliche Führung der Firma Kies AG stellen. Die Kies AG wird zukünftig die beiden Kieswerke anstelle der OBG betreiben und die entsprechenden Kieswerke dazu als Pächterin übernehmen. Die Grundstücke und Immobilien verbleiben im Eigentum der OBG.

### 1 Pachtobjekt

Die Verpächterin verpachtet der Pächterin obgenanntes Kieswerk inkl. Areal, Verkehrsplätzen, Lagerplätzen und Mobiliar zur Bewirtschaftung auf eigene Rechnung gemäss dem beiliegenden Plan (Beilage 1).

### 2 Pachtzweck

Zweck des verpachteten Kieswerks ist dessen Betrieb mit sämtlichen damit einhergehenden Tätigkeiten wie Kiesabbau, Kiesaufbereitung, Betonverkauf, Kiesverkauf, Betrieb Aushubdeponie mit Wiederauffüllung und Rekultivierung, Transport etc. im Auftrag der OBG Lenzburg.

### 3 Pachtbeginn und Dauer

3.1 Die Pächterin tritt die Pacht per 1.1.2015 an.

3.2 Der Pachtvertrag gilt fest und ohne Kündigungsmöglichkeit bis zum 31.12.2035. Wird der Pachtvertrag nicht mindestens ein Jahr vor dessen Ablauf von einer Vertragspartei gekündigt, so verlängert er sich automatisch um weitere fünf Jahre.

3.3 Die Kündigung des Pachtvertrages hat schriftlich zu erfolgen.

### 4 Pachtzins

4.1 Der Pachtzins deckt die kalkulatorischen Kosten für die Amortisation der Infrastruktur sowie einer angemessenen Verzinsung des Kapitals.

Für die Berechnung des Pachtzinses werden folgende Parameter festgelegt:

○ Raumgewicht Wandkies	1.95 t/m <sup>3</sup>
○ eff. Produktionszeit pro Tag	9.0 h
○ Produktionstage pro Jahr	200 d
○ Werksauslastung	100 %
○ Pachtzins pro Jahr und Tonne	1.00 CHF

#### Werk Lenzburg

○ max. Leistung pro h	58 m <sup>3</sup> /h
○ max. Jahresleistung bei 100% Auslastung	58 m <sup>3</sup> /h x 9 h x 200a x 1.95 t/m <sup>3</sup> = 203'580 t/a

**Pachtzins pro Jahr Lenzburg**                      **CHF 203'580.-**

- 4.2 Der Pachtzins ist halbjährlich per 30. Juni und 31. Dezember zu bezahlen.  
Der Pachtzins wird alle 3 Jahre vom Stadtrat Lenzburg und vom Gemeinderat Niederlenz gemeinsam mit dem Verwaltungsrat der Kies AG neu festgelegt; berücksichtigt dabei werden:
- die Entwicklung des Zürcher Baukostenindex der letzten 3 Jahre
  - die Entwicklung der Marktpreise der von der Kies AG hergestellten Kieskomponenten der letzten 3 Jahre in der Region Lenzburg
  - die Entwicklung der Entschädigung für die Ablagerung von sauberem Aushub der letzten 3 Jahre in der Region Lenzburg
  - die langfristige Konkurrenzfähigkeit der Kies AG sowie die langfristigen Interessen der beiden OBG.
- 4.3 Grundlage für die Amortisation und die Verzinsung ist die Schätzung des Kieswerks von H.P. Burkhardt vom 19.8.2014 gemäss Beilage 2.
- 4.4 Unterstellt die Verpächterin die Einnahmen aus dem Kieswerk der Mehrwertsteuer (Optierung), verpflichtet sich die Pächterin, den um die aktuelle Mehrwertsteuer erhöhten Pachtzins zu bezahlen. Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechnen die Verpächterin zu einer entsprechenden Pachtzinsanpassung.
- 4.5 Die Pächterin hat den vollen Pachtzins auch dann zu entrichten, falls sie sich entscheidet, das gepachtete Kieswerk nicht mehr oder nur noch teilweise zu betreiben. In diesem Falle stellt sie die Betriebstüchtigkeit der Anlage während der Dauer des Betriebsunterbruchs vollumfänglich sicher.
- 4.6 Für den Fall eines Betriebsunterbruchs aufgrund fehlender Bewilligungen (Kiesabbaubewilligung, Betriebsbewilligung) wird für die Dauer des Unterbruchs kein Pachtzins geschuldet. Das Kieswerk ist weiterhin so zu unterhalten, dass eine Wiederinbetriebnahme jederzeit möglich ist.

## **5 Übergabe des Pachtobjektes**

Das Pachtobjekt wird per 1.1.2015 übergeben. Über den Zustand des Pachtobjektes wird ein Antrittsprotokoll verfasst.

## **6 Bewilligungen**

Die Verpächterin ist für die Beschaffung der notwendigen Bewilligungen für den Kiesabbau, die Wiederauffüllung und den Betrieb des Kieswerks während der gesamten Dauer des Pachtverhältnisses verantwortlich.

## **7 Unterhalt / Reparaturen**

- 7.3 Die Pächterin ist verpflichtet, für den gesamten Unterhalt des Pachtobjektes zu sorgen. Darunter fallen auch die Wartungskosten der zum Kieswerk gehörenden Apparate und Installationen, insbesondere Investitionen und Unterhalt des Maschinenparks, sowie der Ersatz von Verbrauchsteilen. Weiter ist die Pächterin verpflichtet, das übernommene Mobiliar in einwandfreiem Zustand bzw. entsprechend dem Zustand bei Pachtbeginn zu erhalten und unbrauchbare, kaputte oder veraltete Gegenstände durch neue zu ersetzen.
- 7.4 Die Pächterin übernimmt die anfallenden Betriebs-, Unterhalts- und Nebenkosten im Kieswerk und sämtliche Gebühren, Abgaben und Kosten, die durch ihren Geschäftsbetrieb oder durch von ihr vorgenommenen baulichen Einrichtungen verursacht werden (inkl. der daraus entstehenden Strom- und Wasserkosten); insbesondere die in der Liegenschaft anfallenden Betriebs- und Nebenkosten für:



- Heizung
- Warmwasseraufbereitung
- Allgemeinstrom
- Kühl- und Klimaanlage
- Serviceabonnemente für Be- und Entlüftungsanlagen
- Serviceabonnemente der Feuer- und Brandschutzanlagen sowie Bewachungsanlagen
- Kosten und Gebühren für Wasserverbrauch und Abwasserentsorgung (inkl. Wartung)
- Kosten und Gebühren für Kehricht / Betriebskehricht / Grünabfuhr / Containerreinigung

7.5 Die Pächterin übernimmt ebenfalls sämtliche werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen.

## **8 Bauliche Veränderungen**

Die Pächterin darf nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin bauliche Veränderungen am Pachtobjekt ausführen lassen.

## **9 Versicherungen**

Die Pächterin hat folgende Risiken auf eigene Rechnung zu versichern bzw. in schon bestehende Versicherungsverträge einzutreten:

- Haftpflichtversicherung
- Versicherung für Wasserschaden
- Feuerversicherung

## **10 Beendigung der Pacht**

- 10.3 Auf den Tag der Auflösung des Pachtvertrages übergibt die Pächterin das Pachtobjekt in ordnungsgemäsem und betriebsfähigem Zustand bzw. in demselben Zustand wie bei Pachtantritt, und zwar zum Fortführungswert von CHF 6'469'500.— gemäss Schätzung von H.P. Burkhardt vom 19.8.2014. Diese Schätzung bildet integrierenden Bestandteil des Pachtvertrages (Beilage 2).
- 10.4 Über den Zustand des Pachtobjekts im Zeitpunkt der Auflösung des Pachtvertrages wird von der Verpächterin und der Pächterin gemeinsam eine Schätzung bei einem unabhängigen Experten in Auftrag gegeben, der den Fortführungswert analog der Schätzung von H.P. Burkhardt vom 19.8.2014 bestimmt.
- 10.5 Ergibt die Schätzung dazumal einen höheren Fortführungswert als der im Jahr 2014 ermittelte Betrag von CHF 6'469'500.—, so hat die Verpächterin der Pächterin die Differenz innert 90 Tagen nach Auflösung des Pachtvertrages zu überweisen. - Ergibt die Schätzung dazumal einen tieferen Fortführungswert als der im Jahr 2014 ermittelte Betrag von CHF 6'469'500.—, so hat die Pächterin der Verpächterin die Differenz innert 90 Tagen nach Auflösung des Pachtvertrages zu überweisen.

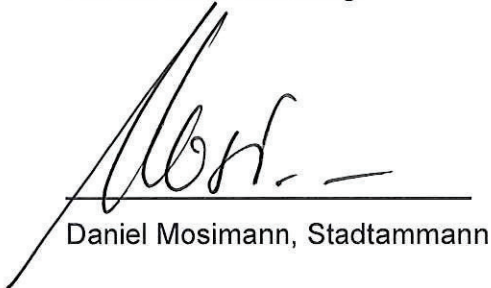
## 11 Schlussbestimmungen

- 11.3 Änderungen oder Anpassungen dieses Pachtvertrages sind nur in schriftlicher Form gültig und müssen von beiden Parteien unterzeichnet werden.
- 11.4 Die Vertragsparteien verpflichten sich, Differenzen, die im Rahmen dieser Zusammenarbeit entstehen, einvernehmlich zu lösen. Kann eine Einigung nicht erzielt werden, ziehen sie einen Mediator / eine Mediatorin bei.  
Erst nach erfolgloser Mediation können sie gerichtliche Schritte einleiten.  
Zuständig für allfällige gerichtliche Streitigkeiten ist das Handelsgericht des Kantons Aargau in Aarau.
- 11.5 Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Pachtvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine dem Sinn und Zweck dieser Vertragsbestimmung aus wirtschaftlicher Sicht möglichst entsprechende Regelung.
- 11.6 Dieser Pachtvertrag wird zweifach ausgefertigt; jede Partei erhält eine Ausfertigung.

### Die Vertragsparteien

Ort, Datum: Aarau, 28.4.2015

Für die OBG Lenzburg:

  
Daniel Mosimann, Stadtammann

  
Christoph Hofstetter, Stadtschreiber

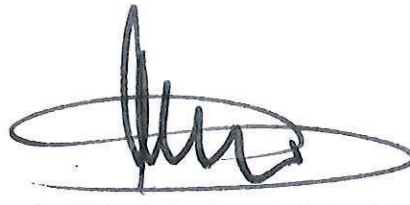



Für die Kies Lenz AG in Gründung:

Ort, Datum: Aarau, 28.4.2015

Für die OBG Niederlenz:

  
\_\_\_\_\_  
Jürg Link, Gemeindeammann

  
\_\_\_\_\_  
Thomas Steudler, Gemeindeschreiber



Ort, Datum:

Für die OBG Lenzburg:

  
\_\_\_\_\_  
Daniel Mosimann, Stadtammann

  
\_\_\_\_\_  
Christoph Hofstetter, Stadtschreiber



Ort, Datum:

Für die Beton Niederlenz-Lenzburg AG:

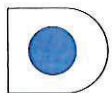
  
\_\_\_\_\_  
Richard Meyer, Vizepräsident des VR

  
\_\_\_\_\_  
Stefan Fehlmann, Geschäftsführer

**Beilagen:**

1. Situationsplan Kieswerk Lenzburg, inkl. Umgebung
2. Schätzung von H.P. Burkhardt des Kieswerks Lenzburg vom 19.8.2014 mit Bericht vom 21.8.2014





# Kieswerk Grundlagenplan

Mst: 1 : 1000



5600 Lenzburg  
Sügerstr. 65 / 733 33 44  
Telefon: 058 / 733 33 45

6240 Hecherhof  
Börsenstr. 27

4666 Ottringen  
Penny Center

5734 Reinach  
Märteplatz 2

5703 Seon  
Obenofstr. 11

5004 Suhr  
Tandrasse 11



**Flury Planer + Ingenieure AG**  
Dipl. Ingenieure ETH / SIA  
Planer, Pat. Ingenieur Geometer  
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Projekt Nr.	02.0901.1058	Lenzburg	Erg.
Formal	AS	Lenzburg, im Monat August 14	Erg.
Projekt	Kieswerk	Obj.	Erg.
Dir.	bh	ES	Erg.
Planung	Condit./Architektur	Plan Nr.	10. August 2014

**Legende:**

- Betriebsfläche ( 24926 m2, abzüglich Baurechtsfläche )
- Baurechtsperimeter ( 5404 m2 )

- 1 Zwischensilo
- 10 Betonanlage
- 2 Schlammpresse
- 11 Büro
- 3 Kläranlage
- 12 Heizung / Tankraum
- 4 Kieswerk
- 13 Einblasstation
- 5 Wasserbecken
- 14 Garagen
- 6 Schlammpresse
- 15 Waage-Gebäude
- 7 Labor
- 16 Waage
- 8 Waschplatz
- 17 Garagen
- 9 Aussenaufgabe
- 18 Trafostation