

Die Entwicklungsgesellschaft HTZ

Oktober 2025

Inhalt:

1. Zielsetzung: Zusammenlegung der Grundstücke
2. Gründung der Entwicklungsgesellschaft
3. Aktionärsbindungsvertrag (ABV)
4. Vertrag betreffend Landerwerb

ZIELSETZUNG: ZUSAMMENLEGUNG DER GRUNDSTÜCKE

Entwicklung/Planung/Vermarktung

- Durch die Zusammenlegung entsteht ein ganzheitliches und arrondiertes HTZ-Areal
- das sich durch die HTZ Würenlingen AG zugunsten aller Aktionäre aus einer Hand entwickeln, planen, vermarkten und im Baurecht bewirtschaften lässt

Gleichwertigkeit und -berechtigung

- Jeder Quadratmeter der eingebrachten Fläche, ob inmitten oder an der Peripherie des HTZ-Perimeters, ob letztlich bebaut oder nicht, ist wertmässig gleichgestellt und
- stellt die ökonomische Gleichberechtigung der Aktionäre sicher

Mehrwert

- die Zusammenlegung der Grundstücke zu einem HTZ-Areal führt für alle, die ihr Grundstück einbringen, zu einem markanten Mehrwert,
- den sie ansonsten in einem «Alleingang» nicht generieren könnten

Risiken

- Die Risiken und Kosten einer Entwicklung und Vermarktung verteilen sich auf das Kollektiv und
- lassen sich für den einzelnen Landeigentümer auf ein Minimum reduzieren

Politische Stellung

- Die HTZ Würenlingen bündelt die Interessen aller Landeigentümer im Hinblick auf eine erfolgreiche und mehrwertschöpfende Vermarktung und
- verleiht diesen Interessen im künftigen Zusammenwirken mit den kantonalen und kommunalen Behörden entsprechendes Gewicht

GRÜNDUNG DER ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

Statuten

- Name: HTZ Würenlingen AG
- Zweck: Kauf von Grundstücken aus dem Perimeter der HZT nach rechtskräftiger Einzonung zur ganzheitlichen und zonenkonformen Entwicklung, d.h. von der Planung bis zur Vermarktung der HTZ und zu deren marktgerechten Vergabe im Baurecht
- Aktienkapital: CHF 110'000.00, eingeteilt in 110'000 Aktien zum Nennwert von je CHF 1.00
- Kapitalband: CHF 30'000.00 (+ CHF 20'000.00/- CHF 10'000.00) zur Angleichung an die effektiv eingebrachte Landfläche und für allfällige zusätzliche Investoren

Zielsetzung/Umsetzung

- Aktionäre: Eigentümer, die bereit sind, ihr Land, das im Perimeter der HTZ liegt auf die HTZ Würenlingen AG gegen Aktien der Gesellschaft einzubringen
- Tauschverhältnis: pro Quadratmeter eine Aktie
- Tauschvertrag: ein öffentlich zu beurkundender Kaufvertrag, wonach der Verkäufer sein im Perimeter der HTZ liegendes Grundstück an die HTZ Würenlingen AG verkauft und der Kaufpreis in Form von Aktien erhält
- Landeigentümern, die ihr Land veräußern wollen, aber nicht Aktionär der HTZ Würenlingen AG werden möchten, steht die Möglichkeit offen, ihr Land der HTZ Würenlingen AG gegen Erstattung eines noch zu bestimmenden Kaufpreises zu verkaufen oder gegen Ersatzland einzutauschen. Eine entsprechende Verpflichtung dazu besteht aber nicht, weder seitens der HTZ Würenlingen AG noch seitens ihrer Aktionäre

Finanzierung vor und nach Einzonung

- Aktienkapital vor Einzonung: 50% Gemeinde Würenlingen (vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 16. November 2025) sowie 50% Granella Holding AG
- Aktienkapital nach Einzonung: 100% Landeigentümer
- Darlehen zur Finanzierung der Entwicklung vor und bis Einzonung: CHF 200'000.00 seitens der Gemeinde Würenlingen (vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 16. November 2025) sowie CHF 200'000.00 seitens der Granella Holding AG
- Finanzierung der Entwicklung nach Einzonung: zusätzliche Fremdmittel seitens Dritter

Konstituierung vor und nach Einzonung

- Verwaltungsrat vor Einzonung: Gemeindeammann (VRP)/Vertreter der Granella Holding AG (Mitglied)
- Verwaltungsrat nach Einzonung: Gemeindeammann (VRP)/1 Vertreter der grössten Aktionäre/1 Vertreter der kleinsten Aktionäre/2 neutrale Fachpersonen aus der Hightech-Branche bzw. aus der Immobilienentwicklungsbranche

Ausserordentliche Liquidation der HTZ Würenlingen AG

- Einzonung: Kommt eine rechtskräftige Umzonung nicht zustande, wird es keine Übernahme von Grundstücken durch die HTZ Würenlingen AG geben und deren Zweck wird unerreichbar. Die Gesellschaft würde zulasten der beiden bisherigen Aktionäre (Gemeinde Würenlingen und Granella Holding AG) und ihrer eingeschossenen Investitionen liquidiert. Ein allfälliger Liquidationsüberschuss ginge je hälftig an die beiden Aktionäre
- Fehlendes Interesse der Landeigentümer an der Zusammenlegung der eingezonten Fläche: Zeigt sich auf dem Weg zur Abstimmung über die Einzonung, dass die Landeigentümer (oder ein markanter Teil der Landeigentümer) an einer Vertragsschliessung zur Einbringung ihrer Grundstücke kein Interesse haben (bzw. hat), ist die Umsetzung des Gesellschaftszwecks nicht möglich, was ebenfalls zur Liquidation führen wird

AKTIONÄRSBINDUNGSVERTRAG (ABV)

Genereller Regelungszweck des Aktionärsbindungsvertrages (ABV)

- Gegenseitiger Schutz der Beteiligung
- Vertretung und Geschäftsführung der Gesellschaft
- Verfolgung des gemeinsamen Ziels der Mehrwertschaffung in Bezug auf die von den Aktionären eingebrachten Grundstücke
- Einbezug der Gemeinde Würenlingen (Sicherstellung ihres finanziellen, politischen und organisatorischen Engagements)

Aktienhandel

- Vorhandrecht: Beabsichtigt ein Aktionär seine Beteiligung zu verkaufen, so hat er diese vor Verkauf an einen Dritten den anderen Aktionären anzubieten (Reihenfolge: 1. Gemeinde, 2. Gesellschaft, 3. übrige Aktionäre proportional)
- Kaufrecht: Sollte über einen der Aktionäre ein Pfändungs-, Verwertungs-, Konkurs- oder Nachlassverfahren eröffnet werden, steht der Gesellschaft und subsidiär den anderen Aktionären ein Kaufrecht zu (vorbehältlich der gesetzlichen Gläubigerrechte)
- Mitverkaufsrecht: Will eine Mehrheit der Aktienstimmen (über 50%) ihre Aktien verkaufen und wird das Vorhandrecht nicht wahrgenommen, hat diese Mehrheit dafür zu sorgen, dass der potenzielle Käufer den übrigen Aktionären deren Aktien ebenfalls zu denselben Konditionen zu kaufen bereit ist
- Mitnahmerecht: Will eine Mehrheit der Aktienstimmen von über 70% ihre Aktien verkaufen, sind alle andern Aktionäre zum Verkauf an einen potenziellen Käufer verpflichtet, ausser machen von ihrem Vorhandrecht Gebrauch
- Preis: Für das Vorhandrecht/Kaufrecht der wirkliche Wert (OR); für die Mitverkaufspflicht mindestens der wirkliche Wert

Mehrwertabgabe

- Tatbestand: §28 Baugesetz Kanton Aargau/MWAV
- Umfang: 20% auf dem Mehrwert (Verkehrswert nach Einzonung minus Verkehrswert vor Einzonung); 10% zugunsten Kanton, 10% zugunsten Gemeinde Würenlingen
- Fälligkeit: Realisation (Veräusserung oder Baubewilligung)
- Abgabe: In Form von Aktien der Aktionäre
- Zu prüfen: (a) Schätzung Mehrwert; (b) Abgabe des Kantonsanteils (durch Gemeinde oder direkt durch Aktionäre mittels Aktien)

Weitere Vereinbarungen im ABV

- Besetzung Verwaltungsrat und Geschäftsführung
- Besondere Kompetenzen der Generalversammlung
- Bezugsrechte
- Umgang mit Altlasten
- Keine Nachschusspflichten
- Finanzierung der weiteren Planungsschritte, Erschliessung, Vermarktung und aller übrigen für die Erlangung des Gesellschaftszwecks erforderlichen Massnahmen

VERTRAG BETREFFEND LANDERWERB

Vertragsinhalt

- Verkaufs(Tausch-)objekt: Grundstück innerhalb des HZT-Perimeters
- Gegenleistung: Aktien der HTZ Würenlingen AG (x Aktien à nominal CHF 1.00 für x m² eingebrachte Fläche)
- Im Übrigen: Gleichlautende Verträge für alle
- Bedingung I: Vollzug erst nach rechtskräftiger Einzonung
- Bedingung II: Vollzug nur, wenn die Mehrheit der Landeigentümer des HTZ-Perimeters ihre Grundstücke einzubringen bereit ist. Der Verwaltungsrat hat die Kompetenz, von einem Vollzug abzusehen, wenn sich mangels genügender Mitwirkung kein ganzheitliches Areal erschliessen lässt
- Bedingung III: altlastenfrei bis und mit erstes Untergeschoss
- Bedingung IV: Verpflichtung zur Mehrwertabgabe in Form von Aktien an die Gemeinde

Altlasten

- Annahme: Beim Kauf(Tausch-)geschäft wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke altlastenfrei sind
- Altlasten bis und mit 1. UG: Ist der Untergrund eines eingebrachten Grundstückes kontaminiert, so dass dieser ohne Entsorgungsaufwand nicht genutzt werden kann, hat der dieses Grundstück einbringende Aktionär zwei Optionen: (a) er kommt für die Kosten der Entsorgung auf oder (b) die HTZ Würenlingen kommt gegen Rückgabe seiner Aktien in einem den Entsorgungskosten entsprechenden Umfang auf; diese Rückgabe beschränkt sich maximal auf die Hälfte der für die kontaminierte Fläche zugewiesenen Aktien
- Altlasten unter dem 1.UG: Kosten für die Entsorgung von Altlasten im unter dem 1. UG liegenden Untergrund gehen zulasten der HTZ Würenlingen AG, wobei es in deren Interesse liegt, den Einbezug dieses tiefergelegenen kontaminierten Untergrundes nach Möglichkeit zu vermeiden

Alternativen zur Einbringung gegen Aktien

- Verkauf an die HTZ: Die HTZ Würenlingen AG kauft das Grundstück gegen Erstattung des Verkehrswertes, den das Grundstück nach Einzonung, aber vor Entwicklung hat (Zeitpunkt Vollzug) und gegen Erstattung einer Preisnachbesserung im Umfange von 30% des darüberhinausgehenden Mehrwertes im Zeitpunkt der Realisation (Realisation: Beginn der Laufzeit der Baurechtsverträge auf mindestens 75% der für die Überbauung ausgeschiedenen Baufläche)
- Verkauf an einen anderen Aktionär gegen Erstattung des Verkehrswertes, den das Grundstück nach Einzonung, aber vor Entwicklung hat (Zeitpunkt Vollzug) und gegen Übertragung von Ersatzland (gleichen Ausmasses) ausserhalb des HTZ-Perimeters (gilt für bäuerliche Betriebe)
- Alleingang

Steuerfolgen

- Tausch: Obwohl der Tausch von Land gegen Aktien zu keinem geldwerten Zuwachs führt, ist nicht auszuschliessen, dass der Fiskus diesen Tausch nicht nur als neutralen Aktiventausch qualifiziert, sondern als Realisation
- Bemessungsgrundlage: Wenn von einer Realisation auszugehen ist, stellt sich die Frage nach der Bemessungsgrundlage. Diese dürfte jedoch bescheidenen Ausmasses sein, da der Verkehrswert im Zeitpunkt des Vollzugs des Verkaufs(Tausch-)geschäftes dem Verkehrswert einer noch nicht erschlossenen Industriezone entspricht
- Geschäfts- oder Privatvermögen: Zu prüfen bleibt bei der Frage der Besteuerung, ob sich das Grundstück, das eingebracht werden soll, im Geschäftsvermögen oder aber im Privatvermögen des Landeigentümers befindet
- Besitzesdauer: Bei massgebender Besitzesdauer reduziert sich das Steuermass
- Steuerruling: Zur Schaffung entsprechender Rechtssicherheit ist ein Steuerruling in Arbeit

Weitere Schritte (Aktuelle Planung)

Wann	Was
13. November 2025	Gemeindeversammlung Gemeinde Beteiligung an der HTZ Würenlingen AG
Dez.25/Jan.26	Steuerruling und Abklärung der Mehrwertabgabe Ziel: verbindliche Stellungnahmen der Behörden
Febr./März/April 26	Verhandlungen mit allen Landeigentümern Ziel: Ausarbeitung gleichlautender Verträge
Mai/Juni 26	Abschluss der Verträge (Signing)
Nov.25 bis Nov.26	Mitwirkung bei den für die Erschliessung notwendigen weiteren Planungsschritten
26. November 2026	Gemeindeversammlung Einzonung
Dezember 2026	Vollzug der Verträge (Closing)