

B+M HAUS- UND AGROTECH AG

2003 – 2022 – 2037

**Warum der Betrieb auf die Erweiterung der Gewerbezone
«Burgmatt III», Densbüren, angewiesen ist.**

INHALTSVERZEICHNIS

Das Wesentliche in Kürze	Seite 3
Firmengeschichte 2003 – 2021	Seite 4
- Entwicklung in Zahlen - Lieferung und Montage - Entwicklung Fahrzeugbestand - Firmenübernahmen - Hindernisse	
Firmenzukunft 2021 – 2036	Seite 6
- Stärken - Ausblick in die Zukunft - Gesicherte Nachfolge - Schlussfolgerung	
Flächenbedarf	Seite 8
- Ideale Lage am Dorfrand - Eigene Flächen - Mietflächen - Flächenbedarf bis 2036 - Schlussfolgerung	
Verbleiben im Staffeleggtal	Seite 11
Ausbau bestehender Gebäude	Seite 12
- Schlussfolgerung	
Anbau bestehender Gebäude	Seite 16
- Südseitiges Gebäude - Nordseitig Variante 1 - Nordseitig Variante 2 - Westseitig Büroneubau - Schlussfolgerung	
Einzonung III	Seite 19
- Erweiterung am bestehenden Standort - Gesicherte Grundstücke - Arealerschliessung - Schlussfolgerung	
Geprüfte Alternativen	Seite 21
- Abklärungen Kauf weiterer Gebäude und Grundstücke - Densbüren - Herznach - Stein, Eiken, Hornussen, Zeihen oder auch Veltheim - Aarau-Telli und Oberentfelden - Schlussfolgerung	
Fazit	Seite 23

DAS WESENTLICHE IN KÜRZE

Im Jahr 2022 sind es einunddreissig Jahre, dass die B+M Haus- und Agrotech AG (in der Folge «B+M AG» genannt) Stalleinrichtungen und Zubehör für die Landwirtschaft und die Pferdhaltung anbietet. Begonnen hat alles 1991 als «Inhaber-2-Mann-Firma» mit Standort auf dem Landwirtschaftsbetrieb des einen Partners, Peter Boss. Als Cousins kennen und ergänzen sich die beiden Inhaber Peter Boss, Landwirt, und Roger Meyer, Kaufmann, in idealer Weise.

Die B+M AG handelt mit Stalleinrichtungen für Rind- und Pferdeställe. Mit Aussen-dienstmitarbeitenden ist sie in der ganzen Schweiz vertreten. Kunden sind Landwirte sowie private und professionelle Pferdehalter.

In der Schweiz ist die B+M AG

- im Bereich Rinder die Nummer drei (nach DeLaval in Sursee LU und Krieger AG in Buttisholz LU)
- im Bereich Pferde die Nummer eins
- im Bereich Einstreuprodukte die Nummer drei (nach Schildknecht Einstreuhandel Steinach SG und Herzog AG in Hornussen AG). Die B+M AG beliefert auch Grossverteiler mit Kleintierpackungen (Landi Schweiz AG in Dotzigen BE und Eric Schweizer AG in Steffisburg BE).

Ein stetiges und gesundes Wachstum ermöglichte es der Firma, im Jahr 2003 den Standort am Burgmattweg 2 in Densbüren einzuweihen. Als zweiter, grosser Meilenstein wurde im Jahr 2021 der Büroneubau realisiert.

2003, als der Neubau bezogen wurde, beschäftigte die B+M AG 20 Mitarbeitende und erwirtschaftete einen Umsatz von 6.5 Mio. Franken. Im Jahr 2021 werden mit 55 Mitarbeitenden 18 Mio. Umsatz (je hälftig Rinder- und Pferdebereich) erwirtschaftet. Im langjährigen Schnitt wird pro ca. Fr. 340'000 Umsatz ein Mitarbeiter eingestellt.

Die erste Erweiterung der Gewerbezone erfolgte auf Antrag der B+M AG für den Neubau im Jahr 2003, die zweite durch die Umzonung der ARA für den Bau des Rückhaltebeckens durch die Gemeinde Densbüren. Im Jahr 2013 waren die Platzverhältnisse für die B+M AG knapp und es wurden verschiedene externe Flächen zugemietet. Die 2013 als Teiländerung Nutzungsplanung «Burgmatt III» beabsichtigte Erweiterung der Gewerbezone nach Norden wurde nach Absprachen mit Gemeinde und Kanton auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Densbüren verschoben.

In Zuge der Nachfolgeregelung hat Roger Meyer (geb. 1970) den Firmenanteil von Peter Boss (geb. 1962) per 01.01.2020 übernommen. Die Tochter von Roger Meyer, Nadine Meyer (geb. 1995), ist per April 2020 als designierte Nachfolgerin in den Betrieb eingetreten. Bis zur Pension von Roger Meyer in 13 Jahren wird sie in die Geschäftsleitung eingeführt und es werden die nötigen Strukturanpassungen für die Übergabe vorbereitet.

FIRMENGESCHICHTE 2003 – 2021

Entwicklung in Zahlen

Seit dem Bezug des Neubaus im Jahr 2003 konnte der Betrieb laufend und kontinuierlich erweitert werden.

Die Anzahl der *Palettenplätze* stieg von 800 Stück im Jahr 2003 auf 1900 Stück im Jahr 2022.

Das *Areal* konnte von 6868 m² mit dem Zukauf des Betriebsgebäudes der ARA und des Bunkers auf 8784 m² erweitert werden. Das alte ARA-Betriebsgebäude wird als Kleinteillager und die Flächen um das Gebäude als Park- und Lagerplatz genutzt. Der Bunker (Parzelle 938) beherbergt das elektronische Archiv.

Lieferung und Montage

Die Produktpalette reicht vom leichten, 250 kg Kunststoff-Kälberiglu, das eine halbe LKW-Ladefläche einnimmt, über Einzelpaletten mit bis zu 1.5 T Gewicht, bis zu 8 m langer Stangenware. Es sind entsprechend *gut ausgebildete Chauffeure* und speziell für die B+M AG *konfigurierte Fahrzeuge* notwendig. Mit drei eigenen LKW wird die ganze Schweiz beliefert. Es ist eine der *Stärken*, dass grosse, schwere und nicht einfach zu transportierende Produkte ausgeliefert werden können. Die B+M AG kann die Markstellung weiter stärken, wenn dieser Vorteil ausgenutzt und unser Programm mit entsprechenden Produkten ergänzt werden kann.

Montierte der Landwirt früher noch vieles eigenhändig, ist dies heute meist nicht mehr der Fall. Auch der Pferdhalter, oft mit einem industriellen Hintergrund, lässt den Stall *fertig montiert* erstellen. Mit der strategischen Erweiterung ab dem Jahr 2018 der Montagegruppe von drei Monteuren im Jahr 2003 zu zehn im Jahr 2022, konnten auch weitere, *montageintensivere Aufträge*, wie z.B. die Einrichtungen für den Antilopen- und den Giraffenstall in der neu gebauten Lewa-Savanne des Zoo Zürich durch die B+M AG ausgeführt werden.

Referenzobjekte: Stallneubau Milchviehstall Kloster Münstair, Stallneubau Binzenhof der Ortsbürgergemeinde Aarau, Stallneubau FIBL in Frick, Wartebuchten im Schlachthof Hinwil, Versuchsstall Nationalgestüt in Avenches, Sanierung Pferdeställe NPZ Bern (Nationales Pferdezentrum Bern), Einrichtungen Tierspital Zürich, Einrichtungen Tierpark Goldau, u.v.a.

Entwicklung Fahrzeugbestand

Von 2003 bis 2022 ist der Fahrzeugbestand wesentlich gestiegen:

<i>Jahr</i>	<i>LKW</i>	<i>3,5 t - Lieferwagen</i>	<i>PKW</i>	<i>Anhänger</i>	<i>Parkplatz</i>
2003	1	3	2	5	186 m ²
2022	3	8	8	17	659 m ²

Für das Parken der eigenen Fahrzeuge werden mindestens 660 m² Fläche benötigt. Zu den Firmenfahrzeugen müssen auch die Privatfahrzeuge der Mitarbeitenden parkiert werden. Der Bedarf für 50 Parkplätze ist ausgewiesen.

Firmenübernahmen

Im Rahmen von Nachfolgeregelungen konnten zwei Firmen zugekauft werden:

Von der *Firma Häcki-Tech* wurde die Produktion von Stall-Aluminiumtüren übernommen. Im Obergeschoss des Firmengebäudes wurde eine Werkstatt mit 180 m² für diese Produktion eingerichtet. Ebenfalls werden dort viele spezifische Produkte angefertigt und/oder für den Schweizer Markt veredelt.

Im Jahr 2017 folgte die Übernahme der *Marthy Setz AG* aus Köllikon mit Umbenennung in die *B+M Einstreu AG*. Diese Tochtergesellschaft handelt mit Einstreu für alle Tierarten und ergänzt die bestehenden Investitionsgüter um ein Verbrauchsprodukt. Ohne die Möglichkeit eine Mietfläche ausserhalb des Standortes Burgmatt dazu mieten zu können, wäre eine Übernahme nicht realisierbar gewesen. Derzeit sind rund 600 Stellenprozent für die Einstreu tätig. Die B+M Einstreu AG wurde im Jahr 2021 aus strategischen Gründen in die B+M Haus- und Agrotech AG integriert.

Platznot

Leider konnten einige Firmenübernahmen *wegen fehlendem Platz nicht getätigt* werden. So fanden die intensiven Gespräche für eine Nachfolgeregelung mit der Nirox AG (Pferdestalleinrichter, heute vom Markt verschwunden) und der Firma Gérard Flükiger Crémines (Hersteller von Anbindeketten und Gurten für die Tierhaltung) statt. Beide Verhandlungen sind wegen fehlenden Flächen, die es für die Produktionen gebraucht hätte, abgebrochen worden.

In der Vergangenheit wurde auf die Aufnahme neuer Produkte verzichtet, dies wegen des *fehlenden Platzes*. Z.B. Pferdetransporter, Kraftfuttersilos, Rundbogenhallen für Landwirtschaft und Industrie oder Hagelschutznetzsysteme für Obstanlagen. Viehwagen für Rinder mussten aus Platzgründen aus dem Programm herausgenommen werden.

FIRMENZUKUNFT 2021 – 2036

Stärken

Der Betrieb steht mit allen Investitionen *finanziell gesund* da und ist nur mit Hypotheken fremdfinanziert. Es bestehen keine Leasingverträge und auch der im Jahr 2021 neu angeschaffte LKW (Fr. 170'000) wurde mit eigenen Mitteln finanziert.

Das *EBITDA* lag in den vergangenen Jahren bei rund Fr. 1.0 Mio. Dies ermöglicht nachhaltige Investitionen.

Langjährige *Mitarbeitende* mit tiefem Fachwissen und Freude an der Arbeit sind mit Herzblut B+M'ler.

Die *Gebäude, Maschinen und Geräte* sind in einwandfrei unterhaltenem Zustand.

Vier *Kataloge* die jährlich einmal an die spezifische Kundengruppe zugestellt werden sowie der Besuch von zwölf *Fachmessen* und kleineren *Märkten* sichern den direkten Kundenkontakt.

Im Jahr 2021 wurde der neue Online-Shop, die Einführung des PIM (Product Information Managementsystem) sowie die Neugestaltung und Teilautomatisierung der verschiedenen Kataloge umgesetzt.

Mit den Bereichen Rind, Pferd und draussen.ch ist die B+M AG *breit abgestützt*. Da der Landwirt ein langfristiges Denken hat, ist der Bereich Rind *wenig konjunkturabhängig*. Anpassungen des Tierschutzgesetzes lösen in der Regel Investitionen aus. Das Bauernsterben bedauert die B+M AG, die Anzahl der gehaltenen Rinder und Kühe ist aber relevanter als die Anzahl der Landwirtschaftlichen Betriebe. Betriebsauflösungen führen zu Neuinvestitionen bei beim Nachfolgebetrieb.

Ausblick in die Zukunft

Den Gründern ist es durch ein langfristiges, unternehmerisches und grosszügiges Denken der verkaufenden Partei gelungen, ein Weiterbestehen des Betriebes in der heutigen Form langfristig zu sichern. Mit Nadine Meyer ist im Jahr 2020 die zweite Generation in die B+M AG eingetreten. Es sind viele Ideen vorhanden wie sich der Betrieb am hart umkämpften Markt weiterhin behaupten kann. Ein Auszug aus den aktuell laufenden Projekten:

- Die *Montageequipe* muss weiter ausgebaut werden. Mitbewerber aus dem Ausland können diesen Service nicht oder nur mit viel Aufwand bieten. Pauschalmontagen sind ein Schlüssel für den Verkauf der Produkte.
- Der *Reparaturservice* von Maschinen und Geräten soll weiter ausgebaut werden. Die Kapazitäten in der Werkstatt muss erweitern werden.
- *draussen.ch*: Diese Marke wurde kurz vor Corona strategisch als weiteres Standbein eingeführt, durch die fehlenden Messen aber leider ausgebremst. Es handelt sich dabei um hochwertige *Recycling-Kunststoffprodukte*, die aus Plastik-Abfallprodukten in Deutschland hergestellt werden. Neben Kunststoffen, die wir im Pferde- und Rinderbereich bereits einsetzen, wird die Zielgruppe

um Gemeinden und Kommunen erweitert. Die Produkte sind so vielseitig, dass sie fast in allen Branchen Einsatz finden können.

- *neery.ch*: Dieser *Webshop* befindet sich im Aufbau und wird im Sommer 2022 online gehen. Der Absatzmarkt der Einstreuprodukte wird auf Privathaushalte und Halter*innen von Kleintieren erweitert.
- Ausbau der bestehenden *Verkaufsladen- und Ausstellungsfläche* von aktuell 180 m² auf neu 300 m² mit Neugestaltung des Eingangsbereiches und Einbau sanitärer Anlagen für die Kundschaft. Die Umsetzung erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten des Büroneubau (Umnutzung der bestehenden Büros).
- Kann auf der Bunkerwiese bebaut werden, ist die weitere Entwicklung der Firma möglich. Bei einer viergeschossigen Nutzung der Halle mit je ca. 1300 m² sind genügend Reserven für einen weiteren Planungshorizont vorhanden.
- Als einzige Schweizer Firma für Stalleinrichtungen haben wir einen richtigen *Online-Shop*. Dieser wurde im Jahr 2021 neugestaltet und generiert monatliche Umsätze von durchschnittlich Fr. 130'000.—, dies mit steigender Tendenz. Mit der Neugestaltung kann nun auch die Werbung intensiviert werden, was zu Umsatzwachstum führen wird.

Gesicherte Nachfolge

Die Nachfolgeregelung ist das wichtigste Geschäft im Leben eines Unternehmers und hat vor allem anderen Vorrang. Diese für beide Seiten intensive Zeit, neben dem normalen Tagesgeschäft, konnte mit Erfolg abgeschlossen werden. Der Fortbestand der B+M AG ist auf einer soliden Basis gesichert.

Im Prozess wurden viele Szenarien, den Verkauf ins Ausland, die Aufteilung der Firma oder die Abspaltung der Tochtergesellschaft B+M Einstreu AG, durchbesprochen. Im Jahr 2020 hat dann Peter Boss (1962) seinen 50%-Anteil an Roger Meyer (1970) verkauft und Tochter Nadine Meyer ist in den Betrieb eingetreten. In den nächsten Jahren wird die B+M AG gemeinsam durch Roger und Nadine geführt.

Schlussfolgerung

Die Zukunft der B+M AG ist gesichert. Zwingende Voraussetzung, damit sie ihre Stärken in der Zukunft weiterentwickeln kann, ist, dass sie genügend Raum dafür hat.

FLÄCHENBEDARF

Ideale Lage am Dorfrand

Der Hauptteil des Areals liegt um 3 – 4 m tiefer als die Hauptstrasse K107. Darum ist von dort wenig einsehbar, dass das ganze Areal 8784 m² Fläche aufweist. In direkter Nachbarschaft ist westlich auf der anderen Strassenseite eine ältere Liegenschaft die als Wohnhaus mit Hundepension genutzt wird, daneben die Telefonzentrale der Swisscom und nördlich auf dem Areal der Gemeinde die eingemietete Hundeschule derodog.ch und das Rückhaltebecken. Im Süden, nach der Bachquerung, ist die Brau- und Rauchshop GmbH. Durch die Lage am Dorfrand, ohne grössere Wohnnutzung, sind in den vergangenen Jahren *keine Reklamationen* wegen Belästigungen durch den laufenden Betrieb eingegangen. Die Lage am nördlichen Dorfrand, je 500 m zwischen zwei Haltestellen der Postauto AG, ist für uns *ideal*.

Auf dem bestehenden Areal wurde die Fläche mit verschiedenen An-, Aus- und Zusatzbauten *stets optimiert*. Mit dem Bau der östlichen, 90 m langen Stützmauer entlang der Hauptstrasse (Mehrfläche für das Lager von 650 m²) im Jahr 2011 wurde die Voraussetzung für den späteren Büroneubau geschaffen.

Eigene Flächen

Gebäudeflächen Eigentum

	Breite	Länge	Total Fläche
Grundfläche Burgmattweg 2	25.0	54.0	1350.0
1. OG nord	25.0	30.0	750.0
Vordach west	24.0	10.0	240.0
Vordach süd	25.0	15.0	375.0
Boden Schubkarren	8.0	8.0	64.0
Boden I Alu-Werkstatt	5.6	3.6	20.2
Boden II Alu-Werkstatt	2.2	5.0	11.0
Boden Garderobe	1.4	4.0	5.6
Boden Tankraum	1.5	3.0	4.5
Archiv 2. OG	3.0	6.0	18.0
ARA UG	13.5	5.0	67.5
ARA EG	13.5	5.0	67.5
ARA Nebenraum	3.5	5.0	17.5
Bunker UG	5.7	3.5	20.0
Bunker EG	5.7	3.5	20.0
Container Büro	2.5	5.0	12.5
Container Sitzung	3.0	5.0	15.0
Container Einstreu	1.5	5.0	7.5
Büro Neubau EG	9.6	30.5	292.8
Büro Neubau 1 OG	9.6	30.5	292.8
Büro Neubau 2. OG	9.6	30.5	292.8
Büro Neubau Anbau EG	7.9	6.0	47.4
Büro Neubau Anbau 1. OG	7.9	6.0	47.4
Büro Neubau Anbau 2. OG	7.9	6.0	47.4
Tota Gebäudeflächen Eigentum			4086.3

Mietflächen

Derzeit ist die B+M AG an verschiedenen Orten eingemietet:

Mietflächen gedeckt

	Breite	Länge	Total Fläche
Bündteweg 47			
Boden OG	8.2	12.5	102.5
Garage EG	6.0	4.0	24.0
Unterstand EG	8.2	4.0	32.8
Vordach EG	1.8	21.0	37.8
Total			197.1
Bündteweg 23			
Garage	3.0	10.0	30.0
Total			30.0
Hingerbadisweg			
Halle vorne			360.0
Halle vorne, Boden			338.0
Halle hinten			272.0
Total			970.0
Ballon Müller, Herznach			
Lagerraum			50.0
Total			50.0
Total der gemieteten, gedeckten Flächen			1247.1
Total der Gebäudeflächen im Eigentum			4086.3
Total aller gedeckten Flächen			5333.4

Dazu kommen folgende *offene* Lagerflächen:

- Bündteweg 25, Densbüren: 240 m²
- Hinterbadisweg, Asp: 1470 m²

Somit sind *total* 1'247 m² gedeckte und 1'710 m² offene Flächen mit Jahreskosten von Fr. 65'000.— zugemietet. Der Bestand am Burgmattweg 2 ist bei 4'086 m² gedeckter Lagerfläche inkl. Büro- und Verkaufsfläche.

Die zugemieteten Flächen erweisen sich als *betriebswirtschaftlich sehr aufwändig*. Die Auslieferungen in die ganze Schweiz (drei LKWs und zwei Lieferwagen mit 3.5 t) werden möglichst optimiert disponiert. Durch die verschiedenen Lagerstandorte müssen *viele Leerfahrten* gemeindeintern getätigt werden. So ist die ganze Einstreu am Hinterbadisweg in Asp eingelagert, alles Weitere wird ab dem Hauptstandort am Burgmattweg geladen. Die Lagerflächen (Material mit weniger Umschlag sowie Fahrzeuganhänger) im Wohnquartier am Bündteweg werden durchschnittlich 4 - 5 Mal pro Woche angefahren. Dabei ist der B+M AG die heikle Lage des Lagerplatzes durchaus bewusst und es wird versucht, diesen möglichst wenig zu frequentieren.

Es liegt auf der Hand, dass die betrieblichen Abläufe durch die verschiedenen Standorte ineffizient und *betriebswirtschaftlich* durch Lohn- und Fahrzeugkosten *nicht interessant sind*.

Für die von uns eingelagerten Materialien spielt die Form der Grundstücke jeweils eine untergeordnete Rolle. Die vielen sperrigen und grossen Produkte können einfach und effizient auch auf unförmigen Flächen gelagert werden.

Flächenbedarf bis 2037

Mit der geplanten, vierstöckigen Halle werden rund 5300 m² gedeckte Fläche entstehen. Zieht man davon die Mietflächen ab, bleibt netto eine Mehrflächen von 4000 m². Diese Fläche ist für den nächsten Planungshorizont ausreichend. Ein weiterer positiver Nebeneffekt ist, dass die in der geplanten Tiefgarage eingestellten Fahrzeuge von der Oberfläche verschwinden.

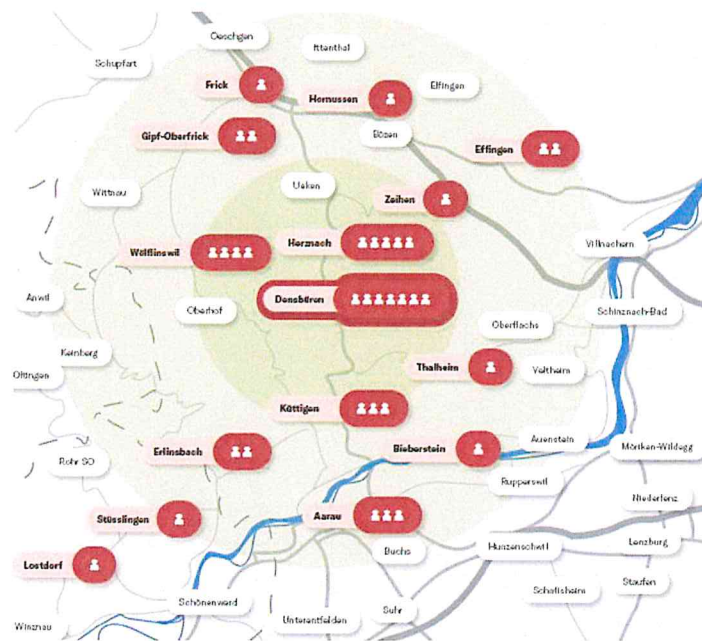
Schlussfolgerung

Der Flächenbedarf für eine Erweiterung des Betriebsareals durch Einzonung der Burgmatt III ist ausgewiesen.

VERBLEIBEN IM STAFFELEGGTAL

Der Standort Densbüren ist für die B+M AG wichtig. Das heutige Gebäude ist für die B+M AG gebaut worden und entsprechend *ideal auf sie abgestimmt*. Die Firma fühlt sich in der Gemeinde wohl und wird bei Anliegen ernstgenommen.

Mit Ausnahme der Aussendienstmitarbeiter, die in den verschiedenen Regionen der Schweiz zu Hause sind, leben die Mitarbeitenden in der Region. Rund die Hälfte in Densbüren und den direkt anliegenden Gemeinden. Dreiviertel sind es, wenn man den Radius auf 10 km erhöht.



Die vielen, *langjährigen Mitarbeitenden*, mit tiefem Wissen über Betrieb und Produkte, sind das wichtigste Kapital der B+M AG. Der grösste Teil der Mitarbeitenden hat einen *Bezug zur Landwirtschaft*, eine landwirtschaftliche Ausbildung oder hält eigene Tiere. Entsprechend sind die Mitarbeiter naturgemäss in ländlicher Umgebung zuhause.

Mit diesem Hintergrund wurden über die Jahre verschieden alternative Standort geprüft. Ein Wegzug käme nur in sehr beschränktem Radius in Frage. Die Mitarbeiter sind, auch durch die Tierhaltung, in der Region verwurzelt und weil unser Kapital, wollen wir nicht auf sie verzichten.

AUSBAU BESTEHENDER GEBÄUDE

Die Lagerhaltung bei der B+M AG entspricht *nicht einem normalen, standardisierten Lager*. Viele Produkte stehen zwar auf Paletten, die wenigsten aber auf genormten Europaletten und wenn, dann steht das Material meist auf ein oder zwei Seiten vor. Spricht man von Palettenplätzen, ist dies die theoretische Anzahl Paletten, die eingelagert werden könnte. Kleinteile sind für die B+M AG, neben dem normalen Verständnis für Kleinteile in Faustgrösse, auch Produkte, die ganz auf einer Palette Platz haben. Die Grösse des Lagergutes ist der Hauptgrund, warum ein Grossteil der Regale aus Kragarmgestellen besteht. Diese sind für das Einlagern flexibler nutzbar. Viele der Produkte sind 3 m lang und länger und somit für die Einlagerung auf normalen Palettenregalen oder über einen Warenlift schlecht geeignet.

Das Hauptgebäude am Burgmattweg 2 wurde im Jahr 2003 erstellt. Kurz nach Erstellung wurden die Anforderungen an die Erdbebensicherheit erhöht. Das Gebäude müsste entsprechend bei grösseren Erweiterungen oder Ergänzungen statisch den neuen Vorgaben der Erdbebensicherheit angepasst werden.

Das Gebäude besteht aus einem vorderen, 30 m langen Teil, der zweigeschossig ist. Der hintere, 24 m lange Teil ist eingeschossig. Weiter sind zwei Vordächer, die als Umschlagplätze genutzt werden, angebaut worden. Mit dem Büro-Neubau im Jahr 2021 zwischen Gebäude und Hauptstrasse wird eine weitere Fläche überdacht. Der vordere, doppelstöckige Teil des Gebäudes hat 2 x 750 m². Das EG wird als Verkaufsfläche, Werkstatt und Kleinteillager genutzt. Mit dem Umzug der Büroarbeitsplätze wurden Flächen für den Laden, die Werkstatt und für Kleinteillager frei. Die bestehende Infrastruktur kann so weiter optimiert werden.

Das Kleinteillager sowie die Werkstatt im EG sind «bis unter die Decke» mit Material gefüllt. Gestelle wurden soweit möglich zusammengeschoben und jede Ecke ist optimal ausgenutzt.



Das Obergeschoss wird mittels Stapler bedient. Im Jahr 2007 wurde ein zweiter Boden mit 67 m² für die Einlagerung von Schubkarren eingebaut. Im Jahr 2008 wurde der zuvor südseitig offene Raum mit einer Wand geschlossen und im Jahr 2010 er-

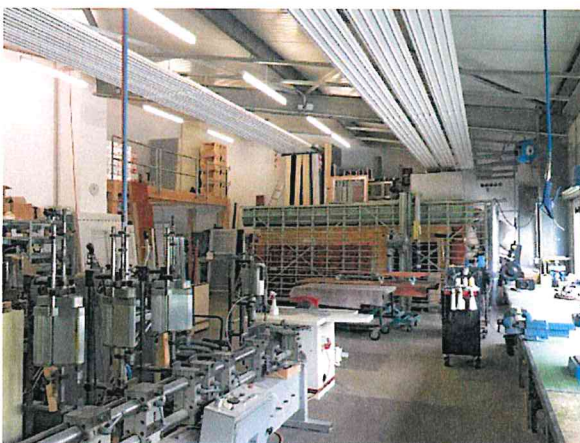
folgte der Einbau der Alu-Werkstatt und eines kleinen Archivs. Zwei Paternoster sowie viele raumhohe Regale schöpfen das Potential voll aus. Erweitert könnte dieser Raum nur nach oben. Zwei Varianten wurden durchgedacht:

1. Erhöhung des Daches um ca. 3 m ohne Einbau einer weiteren Decke

Das heutige Gebäude ist nicht höher, weil die Denkmalpflege im Jahr 2003 wegen des Schutzes der alten Sägerei, vehement interveniert hat. Dazumal hätten man gerne 2 m höher gebaut. Mit dieser Ausbauvariante wären ca. 140 neue Palettenplätze möglich. Vorteil: Kein Platzverbrauch und 140 Palettenplätze. Nachteil: Lager- und Produktionsbetrieb während Bauphase in diesem Teil nicht möglich. Die Belastung der ersten Decke mit 2 t/m² wäre bei mehr Höhe zu knapp. Die Statik müsste auch auf Erdbebensicherheit geprüft werden. Die Fassade müsste durch die Konstruktion mit dem stehenden Sandwich über das ganze Gebäude getauscht werden. Kosten / Nutzen sind in keinem Verhältnis.

2. Aufstockung um ein Stockwerk (EG 3.50 m, 1. und 2. OG je 4.00 m) mit Einbau eines Warenliftes

Vorteil: Kein Platzverbrauch und zusätzliche 750 m² Fläche mit ca. 240 Palettenplätze im 2. OG. Nachteil: Sehr grosser Umbau, da die gesamte Statik des Gebäudes von den Fundamenten nach oben angepasst werden muss. Der Betrieb vom Laden, Alu-Werkstatt und Lager wären während Bauphase in diesem Teil unmöglich. Die Fassade müsste wie bei Variante 1 neu gemacht werden. Der Betrieb mit Warenlift für das zweite OG wäre mit unseren Produkten sehr aufwändig und nur für einen kleinen Teil unseres Materials geeignet. Kosten / Nutzen sind in keinem Verhältnis.



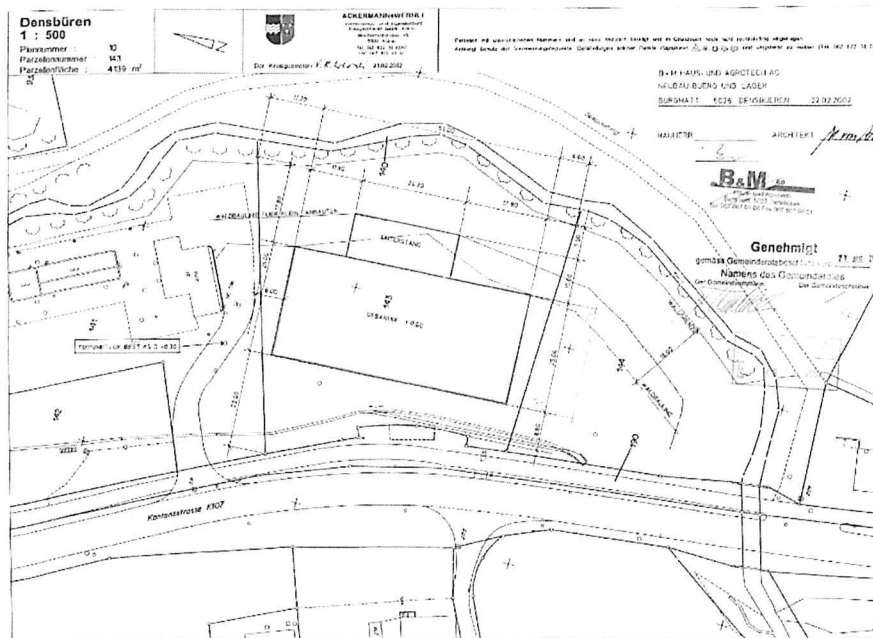
Der hintere, seitlich offene, aber gedeckte Teil des Lagers mit 600 m² ist mit Palettenregalen und Kragarmgestellen gefüllt. Mit den vier Stapler wird das Lager bis auf eine Trägerhöhe von 5.20 m (zuzüglich Lagergut bis 7.20 m) Höhe eingelagert. Theoretisch könnte der Boden auf +3.50 m wie im vorderen Teil nach hinten verlängert werden. Dies würde es ermöglichen, den unteren Teil als Kleinteillager zu nutzen. Es gäbe zwar mehr Fläche, aber nur marginal mehr Palettenplätze. Hohe und leichte Artikel werden heute schon zuoberst auf die Paletten eingelagert und die bestehenden Hallenhöhe so ausgenutzt. Es besteht mehr Platzbedarf für grosse Artikel.

Bei der Erhöhung des gesamten Daches wie im vorher beschriebenen Textteil könnte hier die Fläche im 2. OG (hier dann nur zweistöckig) genutzt werden. Das ergibt schlussendlich aber einen kompletten Abriss dieses Teils mit einem Neubau. Auch hier stehen Kosten und Nutzen in einem schlechten Verhältnis zueinander.



Die bestehenden Paletten- und Kragarmgestelle werden mit Gegengewichtsstaplern beschickt. Eine noch mögliche Optimierung wäre die Umstellung auf einen Seitenstapler. So könnten die Fahrgänge verschmälert werden und eine zusätzliche Reihe Lagergestelle wäre möglich. Das Umschlagen des Lagergutes würde aber durch eine zusätzliche Übergabestelle von Gegengewichts- auf den Seitenstapler massiv zeitaufwändiger. Aus diesem Grund ist diese Variante wenig sinnvoll.

Zwischen der gedeckten Halle und dem hinteren Aussenlager ist ein Umschlagplatz von 380 m². Dieser und der zweite ostseitige gedeckte Umschlagplatz wird als Abladeplatz von Anlieferungen sowie als Ladeplatz für unsere eigenen Fahrzeuge und Kundenabholungen genutzt.



Alle Fahrzeuge fahren auf der Ostseite des Gebäudes auf die beiden Umschlagplätze, werden dort auf- oder abgeladen und verlassen dann auf der Westseite zur Stichstrasse hin das Areal.

Zu den Aussenlagern. Im Zug der Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen im Zusammenhang mit dem Büro-Neubau wurden im Jahr 2020 weitere Kragarmgestellte montiert. Da das Material nach dem Verkauf im Aussenbereich eingesetzt wird, kann es auch problemlos draussen eingelagert werden. Eine Verschmälerung der Fahrgassen ist durch die bis zu 6 m langen Produkte nicht möglich.

Schlussfolgerung

Der Ausbau der bestehenden Gebäude organisatorisch, technisch und betriebswirtschaftlich keinen Sinn.

ANBAUTEN AM BESTEHENDEN GEBÄUDE

Südseitiges Gebäude

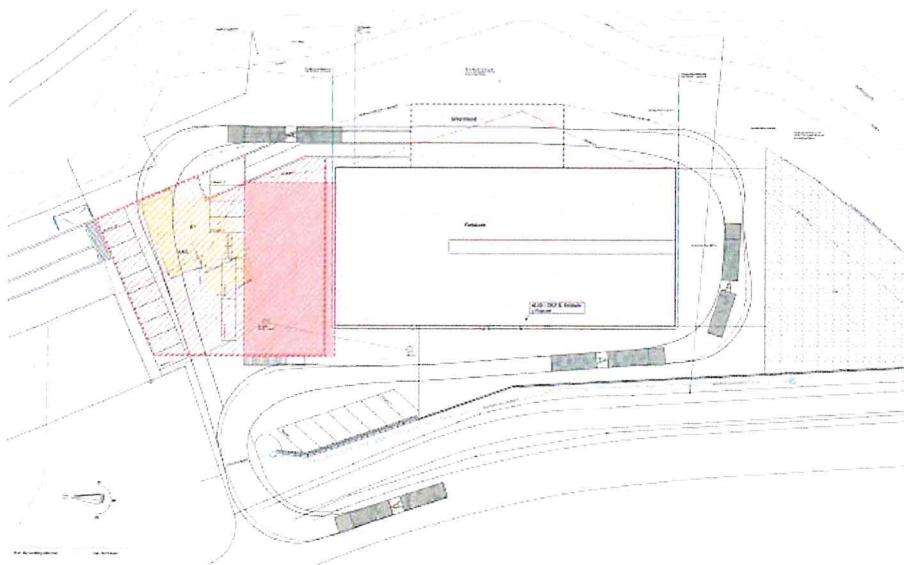
Eine weitere Verlängerung ist nur noch entlang der Stützmauer zur K107 hin möglich und kann höchstens noch den Teil der gedeckten Fläche erhöhen. Der Gewinn an Fläche ist für den voraussichtlichen Aufwand marginal.

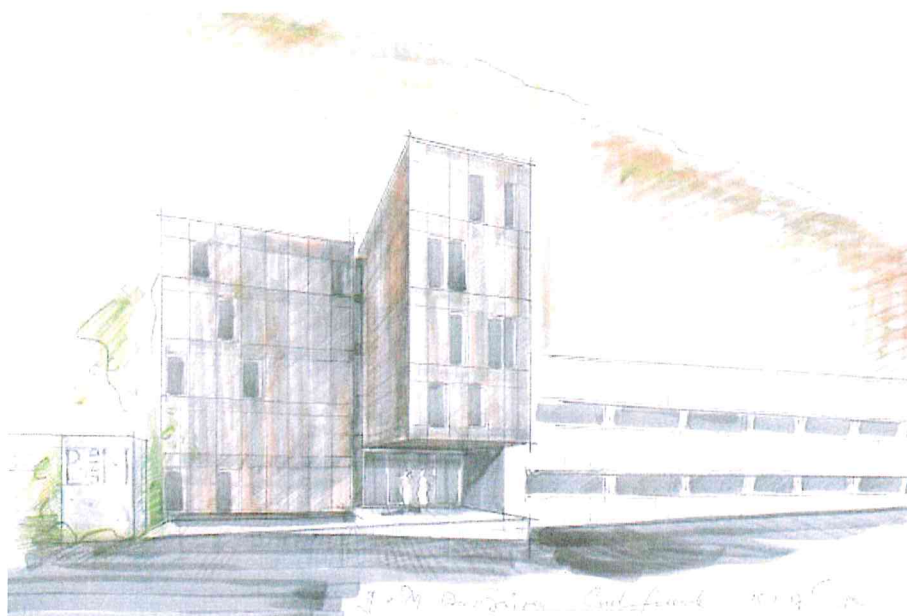
Nordseitig Variante 1

Im Vorfeld zum heute realisierten Büroneubau hat man sich bereits ab dem Jahr 2012 intensiv Gedanken zur Arealentwicklung gemacht. Im Vordergrund dieser Weiterentwicklung stand immer das *nordseitige Areal* im Bereich der Zufahrt und des alten ARA-Gebäudes. Die Zufahrt mit dem Umrunden des Hauptgebäudes muss mit allen nötigen Schleppkurven möglich sein. Diese Umfahrungsmöglichkeit ist das Herzstück des Areals.

Die erste Idee war ein *Kopfbau* an das bestehende Gebäude mit Umlegung und Unterkellerung der Stichstrasse. Geplant wurden 5 Stockwerke zu 326 m² und ein Untergeschoss mit 276 m². Das EG wäre als Laden, das erste und zweite Geschoss mit dem UG als Lager und die beiden obersten Stockwerke als Bürofläche genutzt worden. Neben der reinen Zweckarchitektur hat man verschiedene Studien zur Gestaltung des prägnanten Gebäudes am Dorfeingang gemacht.

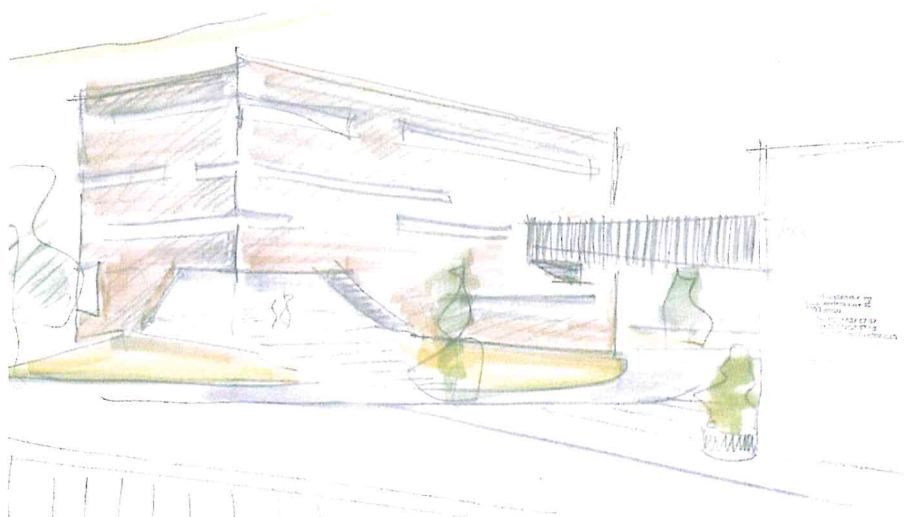
Diese Variante wurde aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Die Kosten mit Unterkellerung (Tiefgarage) sowie Anbau an das bestehende Gebäude sind immens. Der Laden wäre weiterhin zu tief im Areal gelegen und von der Hauptstrasse aus nicht sichtbar. Planer wie Architekt waren sich einig, dass ein *freistehendes Gebäude* günstiger ist und unabhängiger vom laufenden Betrieb erstellt werden kann.





Nordseitig Variante 2

Dies hat dann zur zweiten, tiefer geprüften Variante mit einem Bau am Standort des bestehenden alten Betriebsgebäudes der ARA geführt. Mit rund 440 m² Fläche pro Geschoss wäre das Gebäude im Grundriss grösser als die Variante 1. Im Untergeschoss, mit Zufahrt von Westseite her, war eine Tiefgarage und dann je zwei Geschosse Laden und Büro geplant. Der Ladeneingang im ersten Stock wäre auf Niveau K107 gewesen. Die bestehenden Räumlichkeiten im alten Gebäude hätten zu Lageraum umgenutzt werden können. Die Kostenberechnungen durch wernli architektur AG in Aarau sowie die Generalunternehmung Gross in Brugg haben Kosten bei Planstand «Baueingabereif» von Fr. 5.1 – 6.0 Mio. ergeben - Stand Frühling 2018, als die Nachfolgeregelung in die entscheidende Phase kam.



Westseitig Büroneubau

Die *Platznot* im Büro war indes gross. Die Geschäftsleitung räumte ihr Einzelbüro mit integriertem Sitzungstisch und zog ein kleines Büro um. Im alten GL-Büro wurden drei Arbeitsplätze eingerichtet. Für zwei Mitarbeiter wurde das alte Dispobüro neben dem Umschlagplatz zum Arbeitsplatz, zwei Mitarbeitende zügelten in das alte Betriebsgebäude der ARA und ein weiterer Mitarbeiter zog in einen Container. Aussendienstmitarbeitende hatten schon länger keinen festen Platz mehr im Büro und wurden gebeten, die Arbeiten zu Hause zu erledigen. Lärm- und Platzverhältnisse wurden zur Belastung. Es musste innert nützlicher Frist und parallel zur Nachfolgeregelung eine Lösung erarbeitet werden.

Neben günstigen Containerlösungen wurde auch die Auslagerung der Büroplätze an externe Standorte geprüft. Dies ist aber betriebswirtschaftlich und für den Teamgedanken nicht praktikabel. Der Zusammenhalt im Team hat bereits mit der Verteilung der Mitarbeiter auf die verschiedenen Standorte gelitten. Die Mitarbeiter als wichtigstes Kapital der Firma sowie auch zeitgemässe Büroplätze liegen der B+M AG sehr am Herzen.

Mit dem heute umgesetzten Büroneubau konnten mehrere wichtige Punkte umgesetzt werden:

- Das Areal im Bereich der Zufahrt / altes ARA-Betriebsgebäude wird nicht überbaut und steht für eine weitere, kleine Entwicklung zur Verfügung.
- Die Kosten sind mit rund 2.5 Millionen gut verträglich.
- Durch das Anheben der Büroräumlichkeiten über die Zufahrt wird keine zusätzliche Fläche verbaut.
- Das Büro-Team kann wieder zu einer Einheit zusammengeführt werden.

Einfacher und kurzfristig um einiges günstiger wäre ein 2-geschossiger Bau am Standort des alten ARA-Betriebsgebäudes gewesen, mit dem grossen Nachteil das dort dann keine weitere Entwicklung mehr möglich wäre.

Nachfolgeregelung, Büroneubau und Covid sind für die B+M AG zeitlich in einer ungünstigen Konstellation zusammengekommen. Der Neubau wurde im November 2019 bewilligt und der Baustart war auf Frühling 2020 angedacht. Auf Anfang 2020 hat Roger Meyer das 50% Aktienpaket übernommen und im Frühling folgt dann der erste Lockdown. Die wenigen Wochen Unsicherheit wie es weitergeht, fielen genau in den Zeitraum der Entscheidung ob in diesem Jahr gebaut werden soll oder nicht. Mit dem Hintergrund der beiden grossen Ausgabeposten hat man den Neubau um ein Jahr auf Frühling 2021 verschoben. Der Bezug erfolgte dann im Januar 2022.

Schlussfolgerung

Ausser dem bereits erstellten Büroneubau machen weitere Anbauten am bestehenden Gebäude organisatorisch, technisch und betriebswirtschaftlich keinen Sinn.

EINZONUNG III

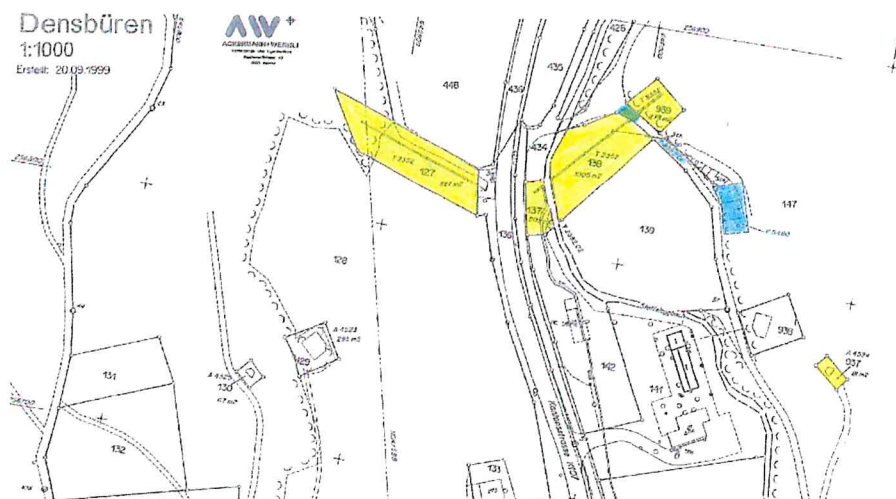
Erweiterung am bestehenden Standort

Eine Erweiterung am bestehenden Standort macht Sinn, da das bestehende Areal optimal ausgenutzt und für die B+M AG zugeschnitten ist. Neben den Baukosten von 2.2 Mio. Franken im Jahr 2003 wurden im Verlauf der Jahre rund 1.4 Mio. in die Gebäude investiert. Weitere 2.5 Mio. Franken sind im Jahr 2021 in den Büroneubau geflossen. Die Reserve im Bereich des alten ARA-Betriebsgebäudes wird, je nach Zufahrt auf die Bunkerwiese, für den laufenden Betrieb direkt am Hauptgebäude benötigt. Dies für Parkplätze, Lager- und/oder Ausstellungsfläche.

Gesicherte Grundstücke

Mit den Eigentümern der *Parzelle Nr. 139* (Geschwister Daniela und Fabian Fasler) kann ein Vorkaufsvertrag abgeschlossen werden.

Die Armasuisse hat den Verkauf der *Parzellen 137/137/138/937/939/F5480 und T2352.01* in einer Paketlösung bereits im Jahr 2013, sowie aktualisiert im Jahr 2021, mit Auflagen zugestimmt. So muss der Atombunker F5480 eine Umnutzungsbewilligung haben. Ein entsprechendes Gesuch als Umnutzung zum Archiv sehen wir als mögliche Nutzung.



Arealerschliessung und Gebäude

Betreffend der Erschliessung verweisen wir auf das Bebauungs- und Erschliessungskonzept der Ackermann + Wernli AG in Aarau.

Betreffend dem Gebäude verweisen wir auf den Beschrieb der wernli architektur ag in Aarau.

Die Zufahrtsstrasse auf die Bunkerwiese muss im Einbahnverkehr für LKW, Sattelzüge und Auflieger ausgelegt sein. Für den Betriebsablauf ist der Austausch von Ware unter den beiden Lagerstandorten mit Stapler wichtig. Die heutige Stichstrasse ist bereits im Eigentum der B+M AG. Die Gemeinde das Wegrecht bis zum Rückhaltebecken.

Die B+M AG favorisiert die Variante 3 im Bericht Ackermann + Wernli AG. Alle Fahrzeuge fahren um das bestehende Gebäude herum. Für Ware, die auf der Bunkerwiese umgeschlagen wird, kann das Fahrzeug ohne Wendemanöver gerade auf diese zufahren.

Das Gebäude soll als reiner Lagerraum (keine Wohn- oder Büronutzung) mit einfachen Sanitären Anlagen genutzt werden. Wasser- und Abwasseranschluss sind mit dem Bau der Brücke zusammen realisierbar. Strom und EDV sind wegen des Bunkers bereits auf dem Grundstück vorhanden. Es ist der B+M AG wichtig, ein gefälliges, ins Areal passende Gebäude zu bauen.

Der bestehende Einlenker für den Burgmattweg ist ausreichend dimensioniert. Im Jahr 2014 wurde auf Anregung der B+M AG vor dem Radweg ein Stoppschild installiert und die Kreuzungsfläche auf dem Radweg für zusätzliche Sicherheit rot markiert. Dies hat sich sehr gut bewährt. Da einige an gemeindeinternen Fahrten zu den externen Lagerorten entfallen werden, ist davon auszugehen, dass kein zusätzlicher Verkehr entstehen wird. Hauptanteil hat hier das Lager am Hinterbadisweg in Asp. Dieses Lager ist nicht durchgehend mit einem Mitarbeiter besetzt, weshalb alle Anlieferungen zuerst an den Burgmattweg 2 geordert und erst für den Ablad nach Asp weitergeleitet werden. Dieser Teil sowie alle internen Fahrten würden entfallen. Zugleich fahren die eigenen Fahrzeuge nur noch an einen Standort. Mehrbelastung für den Einlenker entsteht erst durch mehr Umsatz und entsprechend mehr Mitarbeitende.

Schlussfolgerung

Eine Erweiterung des Areals am bestehenden Standort zur Betriebserweiterung ist die einzig sinnvolle Variante. Die für die Betriebserweiterung erforderlichen Grundstücke sind rechtlich gesichert. Die Erschliessung ist gut lösbar.

GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Abklärungen Kauf weiterer Gebäude und Grundstücke

Im Verlauf der Planungen für die neuen Bauten ab dem Jahr 2012 wurden viele Abklärungen für einen neuen Standort gemacht. Damit genügend Landreserve vorhanden ist, müsste ein Grundstück von minimal 15'000 m² und Lager mit Büroraum für ca. 6000 m² vorhanden sein. Objekte in dieser Grössenordnung sind schwierig zu finden zumal der Anspruch an unser Lager gering ist. Per Ende 2021 werden wir rund 6.1 Mio. Franken in das Areal Burgmattweg 2 in Densbüren investiert haben. Dies ist dann in idealer Weise auf die B+M AG und ihre Bedürfnisse und speziellen Produkte abgestimmt.

Wenn Gebäude oder Areale in der gewünschten Grösse vorhanden sind, sind bereits die Erstinvestitionen für den Kauf um mehrere Millionen teurer. Dies auch, weil solche Objekte meist an zentraler Lage sind und für Produktionen hochwertiger Produkte oder Mehrfachnutzungen vorgesehen sind. Im Jahr 2015 wurden Gespräche über nicht bebautes Bauland in der gewünschten Grösse geführt. Die Preisvorstellung des Verkäufers lagen bei Fr. 600.-- /m² für erschlossenes Industrieland. Für ein KMU wie die B+M AG, auch wenn die Zahlen gut sind, ist eine Investition in Land über 9 Mio. nicht realistisch. Das Einlagern über Warenlifte ist für die grossen Produkte der B+M AG nur beschränkt möglich. Dass die Landwirte dann auch noch mit Traktor und Anhänger in die Agglomerationen fahren, will niemand.

Die Anforderungen an die Lagerhallen sind sehr klein. Eine Industriebranche würde alle Anforderungen in idealer Weise erfüllen: Grosse Fläche mit günstiger Infrastruktur. Schon vor 2003 hat sich die B+M AG um solche Industriebrachen bemüht. Meist sind diese agglomerationsnah und werden bei einer Umnutzung zur Wohnzone. Altlasten sind ein oft nicht kalkulierbarer Faktor solcher Areale. Ein Betrieb mit viel Platzbedarf und nicht hochtechnischen Arbeitsplätzen ist nicht auf der Prioritätenliste für Neuansiedlungen. Industriegebäude, die für eine allgemeine Nutzung gebaut werden, sind für die Zwecke der B+M AG bereits mit zu viel Infrastruktur versehen.

Densbüren

Mit der Gemeinde wurden weiter mögliche Standorte abgeklärt. Das zweite grosse Industriegebiet, die Kaisermatt, hat eine Masterplan erstellt und braucht die noch vorhandenen Freiflächen für die eigene Entwicklung. Weitere Flächen in genügender Grösse sind weder in der Gemeinde noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Herznach

Im Jahr 2013 wurde in Herznach eine 3500 m² grosse, noch nicht erschlossene Gewebezone gekauft. Das gesamte Grundstück mit 7000 m² wurde vom Vorbesitzer an zwei Interessenten verkauft. Die 3500 m² wären ein Teil einer Lösung gewesen, sind aber für eine betriebswirtschaftliche Lösung, weil nicht direkt am Standort, nicht ideal. Im Zug der Betriebsübergabe hat man dann die B+M AG leichter gemacht indem Peter Boss als Privatperson die 3500 m² übernommen hat. Somit steht diese Option nicht mehr zur Verfügung.

Stein, Eiken, Hornussen, Zeihen oder auch Veltheim

Intensiv gesucht hat die B+M AG nach Lagerstandorten im grösseren Umkreis. Verschiedenen Gebäude in Stein, Eiken, Hornussen, Zeihen oder auch Veltheim wurden intensiv geprüft. Dies vor allem auch um das Risiko des Verlustes der Mietflächen entgegenzutreten zu können. Sollte diese gekündigt werden, wird die Weiterführung des Betriebszweiges Einstreu und draussen.ch eine Herausforderung werden. Die Einstreu hat wenig Warenwert bei hohem Platzbedarf. Keines der geprüften Areale oder Gebäude hat die Grössenanforderungen erfüllt. Einzig Eiken wäre möglich gewesen, dort hat dann aber der Verkäufer (auch zum Erstaunen des Immobilienmaklers) kurzfristig den Verkauf gestoppt.

Aarau-Telli und Oberentfelden

Die Kundschaft holt das Material oft am Firmenstandort ab. Dies mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Anhängern. Bereits vor dem Neubau im Jahr 2003 wurden Standorte in der Telli in Aarau sowie in Oberentfelden geprüft und wieder verworfen. Dies auch, weil der Landwirt mit Traktor und Anhänger in Aarau oder einer grösseren Agglomeration ein grösseres Hindernis ist und ein Betrieb für die Landwirtschaft nicht mitten in eine Stadt passt.

Schlussfolgerung

Es gibt, gemessen an den Erfordernissen des Betriebs der B+M AG, keine alternativen Standorte.

FAZIT

Für die weitere Entwicklung der B+M Haus- und Agrotech AG ist es betriebswirtschaftlich wesentlich und unumgänglich, dass die Gewerbezone im Gebiet Burgmatt erweitert wird. Inhaber Roger Meyer wie auch die Nachfolgerin Nadine Meyer stehen voll hinter dem Anliegen und sind bereit, die nötigen Investitionen in die Planung wie auch Umsetzung zu tätigen.

Densbüren, 24. Mai 2022



Roger Meyer



Nadine Meyer