

## KONZESSIONSVERTRAG

zwischen der

**Politischen Gemeinde Fehraltorf**  
Kempttalstrasse 54, 8320 Fehraltorf  
(Gemeinde)

und dem

**Elektrizitätswerk der Stadt Zürich**  
Tramstrasse 35, Postfach, 8050 Zürich  
(ewz)

betreffend

**Energieverbund zur Fernwärme- und Fernkälteversorgung in der Gemeinde Fehraltorf**

## **Präambel**

Die Gemeinde ist in der Erarbeitung eines kommunalen Energieplans, welcher im Jahr 2023 rechtskräftig werden soll.

Der kommunale Energieplan sieht vor, einen Energieverbund zu realisieren, der durch Umweltwärme, industrielle Abwärme und Holzschnitzelfeuerungen sowie mit Heizöl zur Spitzenabdeckung betrieben wird.

Im geplanten Versorgungsgebiet (in Anlehnung an das künftige Prioritätsgebiet des kommunalen Energieplans) sollen grundsätzlich alle Liegenschaften an den Energieverbund angeschlossen werden, sofern dies für ewz und die potentiellen Kundinnen und Kunden wirtschaftlich tragbar ist.

ewz hat die Absicht, diesen Energieverbund entsprechend dem Angebot vom 11. Februar 2022 auf der Grundlage der Ausschreibung für ein Energieliefer-Contracting vom 15. Dezember 2021 der Tend AG zu realisieren. Ziel ist es, den Grundausbau des Energieverbunds gemäss Projektbeschreibung aus der Contracting-Submission vom 15. Dezember 2021 auf den Beginn der Heizperiode 2024/25 in Betrieb zu nehmen und im Anschluss den Ausbau schrittweise zu realisieren. Die Gemeinde unterstützt dieses Konzept und beabsichtigt, ewz bei der schrittweisen Realisierung des Energieverbundes zu unterstützen.

Gestützt darauf vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

### **1. Vertragsgegenstand**

Diese Konzession regelt die gemeinsame Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und ewz sowie die daraus resultierenden Rechte und Pflichten der Parteien. Ausserdem vereinbaren die Vertragsparteien die gegenseitige Unterstützung bei der Realisierung der Ziele der Energieplanung und des Energieverbundes.

Mit Abschluss dieser Konzessionsvereinbarung vergibt die Gemeinde ewz das Recht, Fernleitungen und Anlagen für den Energieverbund im öffentlichen Grund zu bauen, dabei regelt die Konzession auch allfällige Entschädigungen für die Nutzung des öffentlichen Grunds.

### **2. Bestandteile des Vertrags**

Folgende Anhänge sind Bestandteil dieses Vertrages

1. Versorgungsperimeter des Energieverbunds Fehraltorf
2. Angestrebte Energiebilanz des Energieverbundes im Endausbau
3. Preisblatt des Energieverbunds Fehraltorf
4. Ökologische Zielsetzungen und Controlling für den Betrieb des Energieverbunds
5. Schnittstellenlisten Grundausbau / Mieterausbau Energiezentrale Heiget
6. Muster eines Energieliefervertrages

### **3. Realisierung der Ziele des Kommunalen Energieplans**

#### **3.1. Gegenseitige Unterstützung**

ewz und die Gemeinde unterstützen sich gegenseitig bei der Realisierung der Ziele des künftigen kommunalen Energieplans. Zu diesem Zweck

- stellen sie sich gegenseitig alle notwendigen und bereits vorhandenen Informationen für die Realisierung des Energieverbundes und für die Werbung von Kundinnen und Kunden des Energieverbunds zur Verfügung. Dazu gehören zum Beispiel Informationen zu (nicht abschliessend):
  - Feuerungsdaten
  - Grundeigentümern
  - Baugesuchen
  - geplanten Tiefbauprojekten
- unterstützen sie sich gegenseitig bei der Information von Kundinnen und Kunden über die Vorteile des Energieverbunds,
  - indem sie gemeinsam Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit durchführen. Der Anstoss zu diesen Informationsveranstaltungen kann dabei von beiden Seiten kommen.
  - indem sie gemeinsam Informationsmaterial (Dokumente, Internetseiten, Links und dergleichen) den potentiellen Kundinnen und Kunden zur Verfügung stellen. Die Kosten gehen dabei gemäss Ziffer 3.2 zu Lasten von ewz.
- treffen sie sich während den ersten fünf Jahren ab Unterzeichnung des vorliegenden Konzessionsvertrags zweimal jährlich in einem Projektausschuss, um über den Stand des Ausbaus und die weitere Projektierung des Energieverbunds zu beraten. Nach Ablauf der ersten fünf Jahre werden die Treffen des Projektausschusses auf einen Jahresrhythmus reduziert.

#### **3.2. Verpflichtungen von ewz**

ewz verpflichtet sich,

- mit angemessenem Marketing Kundinnen und Kunden aktiv für den Anschluss an den Energieverbund zu gewinnen;
- jährlich ein angepasstes Preisblatt zu veröffentlichen, wobei die Anpassung der Preise gemäss Indexierung im Energieliefervertrag erfolgt (vgl. Anhang 6);
- die vereinbarte Wärmemenge zu mindestens 90 Prozent CO<sub>2</sub>-neutral zu erzeugen;
- nach spätestens 10 Jahren Betriebsphase konzeptionell aufzuzeigen, mit welchen Mitteln der Energieverbund zu 100% CO<sub>2</sub>-neutral betrieben werden kann;
- den benötigten Strom für seine Anlagen vom Gemeindewerk Fehraltorf zu beziehen. Der Strom stammt dabei mindestens aus erneuerbaren Energien;
- ein ökologisches Controlling für den Energieverbund nach Anhang 4 aufzubauen und der Gemeinde mindestens einmal jährlich per 31. März Bericht über die Erreichung der ökologischen Zielsetzungen zu erstatten;
- den Betrieb des Energieverbunds so zu planen und zu betreiben, dass die Wärmelieferung so weit wie möglich ohne Unterbrechung erfolgen kann;
- unvermeidbare Betriebsunterbrüche, welche die Wärmelieferung an den Übergabestationen beeinträchtigen, so kurz wie mögliche zu halten;

- Störungen, welche die Wärmelieferung an den Übergabestationen beeinträchtigen, durch einen Pikettdienst unter Einhaltung folgender Interventionszeiten zu gewährleisten:
  - Pikettdienst vor Ort, Montag bis Sonntag (inkl. Feiertage) 07.00-18.00h max. 2 Std.
  - Pikettdienst vor Ort, Montag bis Sonntag (inkl. Feiertage) 18.00-07.00h max. 4 Std.

### 3.3. **Verpflichtungen der Gemeinde**

Die Gemeinde verpflichtet sich,

- in Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften) die möglichen rechtlichen Voraussetzungen für einen Anschluss der Kundinnen und Kunden zu fördern;
- in Baubewilligungen soweit zweckmässig und möglich, eine (wirtschaftlich) bedingte Anschlussverpflichtung zu verfügen;
- wo erforderlich, beim Erwerb von Durchleitungsrechten für ewz bei Privaten mitzuwirken;
- auf öffentlichem Grund im Gemeindegebiet das unentgeltliche Durchleitungsrecht zu gewähren;
- ihre Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen an den Energieverbund anzuschliessen, wenn dies technisch möglich ist und über den Lebenszyklus höchstens 10% Mehrkosten verursacht gegenüber einem gleichwertigen Ersatz.

## 4. **Bau und Betrieb des Energieverbundes**

### 4.1. **Kosten**

ewz baut und betreibt auf eigene Kosten den Energieverbund Fehraltorf im Versorgungsperimeter gemäss Anhang 1 nach den Bestimmungen dieser Konzession.

### 4.2. **Investitionsentscheid**

ewz wird den Energieverbund nach betriebswirtschaftlichen Kriterien betreiben und ausbauen. ewz entscheidet frei über alle Investitionen, insbesondere über die schrittweise Realisierung des Energieverbundes innerhalb des Ausbauplans gemäss Ziffer 4.3.

### 4.3. **Ausbauplan**

ewz verpflichtet sich, den Ausbau des Energieverbunds zeitgerecht voranzutreiben und bis im Jahr 2032 mindestens 70% des energetischen Potentials gemäss Anhang 2 mit dem Energieverbund angeschlossen zu haben. Sollte sich in den ersten 10 Jahren des Betriebs des Energieverbunds herausstellen, dass dieses Ziel nicht erreichbar ist, informiert ewz die Gemeinde frühzeitig. Die Parteien suchen gemeinsam nach geeigneten Mitteln, um das angestrebte Ausbauziel zu erreichen.

### 4.4. **Qualitätsanforderungen**

ewz verpflichtet sich, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar, zur Einhaltung der Qualitätsanforderungen des Labels QM Holzheizwerke® sowie zur Einhaltung von gültigen Normen, Empfehlungen und Richtlinien bei Konzeption, Planung und Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage und des Wärmenetzes (vgl. Anhang 4). Abweichungen sind zu begründen.

### 4.5. **Unterhalt**

ewz unterhält und erneuert die Fernleitungen und Bauten fachgerecht auf seine Kosten.

## **5. Eigentum**

Die Anlagen und Fernleitungen im Energieverbund stehen im Eigentum von ewz, soweit es die Vorschriften des öffentlichen Rechts und des Privatrechts, namentlich des Sachenrechts zulassen. Soweit sich die Fernleitungen im privaten Grund befinden, werden sie, gemäss Art. 676 ZGB, nach Begründung einer Dienstbarkeit Zugehör der Energieerzeugungsanlage gemäss Ziff. 6.3.

Das Holzschnittzilsilo am Standort Heiget wird als selbständiges Baurecht im Grundbuch eingetragen, soweit das Sachenrecht dies im Einzelfall zulässt. Die Nutzungsrechte an der Energiezentrale am Standort Heiget inklusive der dazugehörigen Energieerzeugungsanlage werden als verselbständigte Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, soweit das Sachenrecht dies im Einzelfall zulässt. Die Eintragungen im Grundbuch erfolgen befristet, bis zum Ablauf der vorliegenden Konzession oder einer allfälligen Nachfolgekonzession.

## **6. Nutzung von Grundstücken und Gebäuden der Gemeinde, Gebühren**

### **6.1. Leitungsbaurechte**

Die Gemeinde erteilt ewz für die Dauer dieser Konzession alle notwendigen Rechte und Bewilligungen für den Bau und den Betrieb des Energieverbundes. Namentlich erteilt die Gemeinde ewz das Recht, Leitungen und Kabel für den Energieverbund im Versorgungssperimeter gemäss Anhang 1 im öffentlichen Grund, in Grundstücken des Verwaltungsvermögens oder des Finanzvermögens der Gemeinde für den Bau und Betrieb des Energieverbundes unentgeltlich zu verlegen.

Wenn ewz Leitungen in Grundstücken des Finanzvermögens der Gemeinde einbaut, dann vereinbaren die Parteien die Einzelheiten in einem Dienstbarkeitsvertrag und tragen die Dienstbarkeit im Grundbuch ein. Die Notariatskosten und Kosten für die Grundbuchanmeldung gehen zu Lasten ewz.

### **6.2. Verlegung von Leitungen und Kabel**

ewz ist verpflichtet, Kabel und Leitungen an einen anderen Standort im öffentlichen Grund zu verlegen, wenn spätere Bauten auf dem öffentlichen Grund oder andere öffentliche Interessen Anpassungen erfordern. Die Gemeinde kündigt ewz die Pflicht zur Verlegung von Leitungen rechtzeitig an, so dass, soweit als möglich, ein unterbrechungsfreier Betrieb des Energieverbundes gewährleistet ist.

Die Kosten der Kabel- und Leitungsumlegung werden wie folgt getragen, wobei sich die Zeitdauer jeweils auf den Baubeginn der einzelnen Erschliessungsetappen bezieht:

- Während 10 Jahren seit dem Bau: Gemeinde 100 %
- Ab dem 11. Jahr seit dem Bau: ewz 100 %

Von dieser Regelung ausgenommen sind Bauten anderer Werke wie Wasser, Abwasser, Gas, Telecom oder ähnliches. In solchen Fällen sind die Kosten einer Verlegung bis zum Ablauf der Konzession durch den Verursacher zu tragen.

### **6.3. Energiezentralen**

ewz baut am Standort Heiget ein Schnittzilsilo. Der Bau erfolgt koordiniert mit dem Umbau-Projekt des Schulhaus Heiget. Beim Bau des Schnittzilsilos auf Grundeigentum der Gemeinde behält sich diese die Mitsprache bei der äusseren Gestaltung des Gebäudes vor.

Für die Erstellung des Holzschnittzilsilos am vereinbarten Standort Schulhaus Heiget gewährt die Gemeinde ewz ein selbständiges, dingliches Baurecht. ewz entschädigt die Gemeinde mit einem Baurechtszins in der Höhe von 4.375 CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr. Der Baurechtszins ist

an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt und die Basis entspricht dem Stand Juni 2022.

Die Energiezentrale Heiget wird ewz von der Gemeinde im Rohbau (inklusive Fundament Energiespeicher) bis spätestens zum 1. Februar 2024 gemäss Anhang 5 (Schnittstellenliste) zur Nutzung und zum weiteren Ausbau zur Verfügung gestellt.

Zur Nutzung der bestehenden Energiezentrale Heiget (ehemaliges Lehrschwimmbecken) schliessen der Contractor und die Gemeinde einen Dienstbarkeitsvertrag ab, welcher als selbstständige Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird, soweit das Sachenrecht dies im Einzelfall zulässt. ewz entschädigt die Gemeinde für die Nutzung der Räumlichkeiten mit 115 CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Entschädigung ist an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt und die Basis entspricht dem Stand Juni 2022.

#### **6.4. Konzessionsgebühren**

Der Bau und Betrieb des Energieverbundes liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde. ewz schuldet der Gemeinde darum keine Konzessionsgebühren.

Sollte sich herausstellen, dass die Anschlussdichte im Energieverbund Fehraltorf über 70% des energetischen Potentials gemäss Anhang 2 beträgt, entschädigt ewz die Gemeinde ab dem Zeitpunkt des Überschreitens der Anschlussdichte mit einer Konzessionsgebühr. Diese beträgt pro volle 10% Überschreiten der Anschlussdichte 0.035 Rp./kWh auf die gesamte verkaufte Wärmeenergie (Berechnungsbeispiel: Anschlussdichte 2030: 90%, Konzessionsgebühr auf gesamte verkaufte Wärmemenge: 0.07 Rp./kWh). Die Konzessionsgebühr ist ab dem Zeitpunkt des Überschreitens der Anschlussdichte anteilmässig geschuldet. Als Stichtag zur Prüfung der Anschlussdichte sowie der Festlegung der Konzessionsgebühr gilt jeweils der 1. Januar.

#### **6.5. Rückvergütung Vorinvestitionen der Gemeinde**

Die Gemeinde hat für die Entwicklung des Energieverbund Fehraltorf (inkl. Vorprojekt Wärmezentrale Heiget) bis und mit Contracting-Ausschreibung Investitionen in der Höhe von CHF 90'000.00 getätigt. ewz verpflichtet sich, beim Erreichen der Anschlussdichte von 70% des Potentials gemäss Anhang 2 diese Investitionen ohne Verzinsung zurück zu erstatten.

#### **6.6. Koordination der Bauarbeiten im öffentlichen Grund**

Die Parteien melden sich gegenseitig die Erstellung von Leitungen und Bauarbeiten im Energieverbundgebiet. Soweit wirtschaftlich sinnvoll, werden die Bauvorhaben, insbesondere im Leitungsbau, zeitgleich von ewz und der Gemeinde durchgeführt, sofern dadurch nicht grössere Verzögerungen für die einzelnen Bauarbeiten resultieren.

Bei einem koordinierten Bau, werden die Kosten für den Tiefbau unter den Parteien aufgeteilt. Der Kostenteiler wird für die jeweiligen Bauprojekte zwischen der Gemeinde und ewz festgelegt. Er richtet sich nach den verursachten Aufwänden, im jeweiligen Bauprojekt. Die Gemeinde stellt zudem sicher, dass ewz seine Leitungstrassees, wenn immer möglich, auf einer Tiefe von - 0.80 Meter bis - 1.50 Meter verlegen kann.

#### **6.7. Leitungsdokumentation**

Beide Parteien liefern einander entschädigungslos die Angaben für die Leitungsdokumentation. Die Angaben des ewz werden im GIS-System der Gemeinde integriert.

### **7. Dauer der Konzession**

#### **7.1. Feste Dauer**

Diese Konzession wird für eine feste Dauer von 45 Jahren ab Vertragsunterzeichnung abgeschlossen.

Die Anlagenteile sind nach den technischen Nutzungszeiten abzuschreiben und die für den sicheren Betrieb der Anlage erforderlichen Investitionen während der Vertragsdauer vorzunehmen. Bei ordentlichem Konzessionsende wird somit ein Restwert der Anlagen vorliegen.

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs der festen Dauer kann die Gemeinde den Betrieb des Energieverbundes in einem öffentlichen Submissionsverfahren ausschreiben oder selbst übernehmen. Die Gemeinde teilt ewz ihre Absichten spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Konzession mit. Wenn die Gemeinde den Betrieb des Energieverbundes nicht an einen Dritten vergibt oder auf die Übernahme des Betriebes verzichtet, hat ewz das Recht und die Pflicht, den Energieverbund während einer weiteren festen Dauer von 15 Jahren zu den Bedingungen dieser Konzession zu betreiben. Nach Konzessionsende nach weiteren 15 Jahren sind sämtliche Anlagen auf CHF 0.00 abgeschrieben und es liegt kein Restwert mehr vor.

Für den Fall, dass die Gemeinde den Betrieb des Energieverbundes nach ordentlichem Ablauf der vorliegenden Konzession (ohne Verlängerung) ausschreibt und an einen Dritten vergibt oder selber betreibt, schuldet die Gemeinde ewz eine Entschädigung gemäss Ziffer 7.4 für die Übernahme des Energieverbundes.

## 7.2. Entzug der Konzession

Die Gemeinde kann ewz die Konzession ohne Entschädigung entziehen, wenn

- ewz wesentliche Pflichten aus der Konzession verletzt, nachdem die Gemeinde ewz schriftlich gemahnt hat und eine angemessene Frist zur Erfüllung der Konzessionspflichten gesetzt hat oder
- ewz den Start der Realisierung des Energieverbunds aus nicht von ewz zu vertretenden Gründen bis spätestens Oktober 2024 nicht erfüllen kann, nach vorgängiger schriftlicher Mahnung mit angemessener Frist zur Heilung.

## 7.3. Folgen der Beendigung der Konzession

Endet die Konzession gemäss Ziffer 7.1 oder 7.2, fällt der Energieverbund heim an die Gemeinde. Soweit für die vollständige Übernahme des Energieverbundes die Übertragung von Dienstbarkeiten und Verträgen notwendig wird, verpflichtet sich ewz diese Dienstbarkeiten und Verträge auf die Gemeinde im Zeitpunkt der Beendigung der Konzession zu übertragen und am grundbuchlichen Vollzug mitzuwirken. Nutzen und Gefahr gehen über im Zeitpunkt der Beendigung der Konzession.

## 7.4. Entschädigungen

Die Gemeinde schuldet ewz eine Entschädigung bei der ordentlichen Beendigung der Konzession (nach 45 Jahren). Die Höhe der Entschädigung berechnet sich aufgrund des realen Restwerts der durch die ewz finanzierten Bauten, Leitungen und Anlagen.

## 8. Schlussbestimmungen

### 8.1. Übertragung der Konzession

Die Konzession ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde übertragbar. Diese ist zu erteilen, wenn keine wichtigen Gründe entgegenstehen.

Wenn die Stadt Zürich ewz oder Unternehmensbereiche des ewz verselbständigt und diese neue selbständige, privatrechtliche oder öffentlichrechtliche Körperschaft weiterhin direkt oder indirekt beherrscht, hat diese neue Körperschaft einen direkten Anspruch gegen die Gemeinde auf die Zustimmung zur Übertragung der Konzession. Die Gemeinde verpflichtet sich entsprechend, bei einer Übertragung der Konzession mitzuwirken und alle dazu notwendigen Schritte zeitnah selber vorzunehmen oder zu veranlassen. Allfällige Kosten der Übertragung werden durch ewz getragen.

### 8.2. Änderungen, Auslegung und Lücken des Vertrags

Änderungen dieser Konzession bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung beider Parteien und der Schriftform.

Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam oder ungültig sein oder werden oder sollte dieser Vertrag eine Lücke aufweisen, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages dadurch unberührt. Ungültige Bestimmungen sind so auszulegen oder zu ersetzen, dass sie dem Sinn und Zweck dieses Vertrags am nächsten kommen.

### 8.3. Haftung

Die ewz verpflichtet sich, auf eigenes Risiko den Bau und Betrieb des Wärmeverbundes zu realisieren. Die Haftung der Gemeinde ist soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen. Die Gemeinde haftet namentlich nur für vorsätzlich oder grobfahrlässig verursachte Sach- und Personenschäden, nicht bei höherer Gewalt und nicht für indirekte Schäden, Folgeschäden, entgangenen Gewinn oder Opportunitätsverluste.

### 8.4. Mitteilungen

Sämtliche Mitteilungen, welche diese Konzession betreffen, stellen die Parteien schriftlich an folgende Adresse zu:

**ewz**

ewz Energiedienstleistungen  
Tramstrasse 35  
Postfach  
8050 Zürich

**Gemeinde**

Gemeinde Fehraltorf  
Werke und Infrastruktur  
Kempttalerstrasse 54  
8320 Fehraltorf

Änderungen der Adressen teilen sich die Parteien mit. Solange eine solche Adressänderung nicht angezeigt worden ist, gelten Zustellungen an die zuletzt notifizierte Adresse als gültig erfolgt.

### 8.5. Vollständigkeit

Diese Konzession und die darin genannten Anhänge geben die gesamte Vereinbarung der Parteien in Bezug auf den Gegenstand dieses Konzessionsvertrages wieder und ersetzen alle diesbezüglichen früheren schriftlichen oder mündlichen Abreden.

### 8.6. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht ausschliesslich Schweizer Recht.

Gerichtsstand ist Pfäffikon, soweit es sich um zivilrechtliche Fragen handelt. Im Übrigen liegt die Zuständigkeit bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag entsprechend § 81 lit. b VRG beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich.

### 8.7. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in vier Originalexemplaren ausgefertigt. Jeder Partei werden zwei Originalexemplare ausgehändigt.

Ort, Datum

.....  
16.3.2023

Elektrizitätswerk der Stadt Zürich

.....  


Benedikt Loepfe  
Direktor

.....  


Christophe Deiss  
Leiter Energielösungen

Genehmigt durch den Gemeinderat Fehraltorf mit Beschluss Nr.: 3

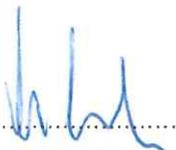
Ort, Datum

.....  
Fehraltorf, 27.1.2023

Gemeinde Fehraltorf

.....  


Anton Muff  
Gemeindepräsident

.....  


Marcel Wehrli  
Gemeindeschreiber