

Protokollauszug

6. Sitzung vom 17. März 2025

60 6.1.5.1 2025.134 **Anschluss von städtischen Liegenschaften an den Energieverbund Wädenswil (Dienststelle Immobilien) Abschluss Wärmelieferverträge**

1. Ausgangslage

Rechtliche und politische Rahmenbedingungen weisen den Weg in eine Energiezukunft, die langfristig auf lokalen, erneuerbaren Energien basiert und die keine Treibhausgasemissionen mehr verursacht. Ein zentraler Bestandteil der Energiewende ist die Ökologisierung der Wärmeversorgung.

Bei ca. 80 Liegenschaften der Stadt steht kurz oder mittelfristig ein Ersatz der fossilen Heizung durch eine erneuerbare Wärmeerzeugung an. Die dafür notwendigen Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe stellen eine grosse Herausforderung für den städtischen Finanzhaushalt dar.

Rund die Hälfte der städtischen Liegenschaften liegen innerhalb des Versorgungssperimeters des Energieverbunds Wädenswil (EVW). Die Planung und Realisierung des Energieverbunds Wädenswil erfolgt in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Wädenswil und Energie 360° AG (E360). Hierzu hat die Stimmbewölkerung von Wädenswil am 9. Februar 2025 der Ausgliederung in eine eigenständige Gesellschaft und der Gründung der Energieverbund Wädenswil AG mit 66 % zugestimmt. Gemeinsame Teilhaber der Aktiengesellschaft werden die Stadt Wädenswil mit 51 % und die E360 mit 49 % sein. Der EVW nutzt die Energie aus dem Zürichsee und wird Haushalte, Unternehmen und städtische Liegenschaften in Wädenswil und Au mit erneuerbarer Energie versorgen.

Erste städtische Liegenschaften können nach dem aktuellen Stand der Planung voraussichtlich frühestens ab dem Jahr 2026 an den Energieverbund angeschlossen werden.

2. Rechtliches

Damit die städtischen Liegenschaften an den geplanten Energieverbund angeschlossen werden können, muss ein Wärmeliefervertrag (WLV) mit der Energieverbund Wädenswil AG abgeschlossen werden. Die Energieverbund Wädenswil AG, Rütibüelstrasse 5, Wädenswil, befindet sich derzeit in Gründung. Die Wärmelieferverträge haben eine feste Vertragsdauer von 30 Jahren. Der Wärmeliefervertrag legt die Bedingungen fest, unter denen der EVW die betreffenden Liegenschaften an den Energieverbund anschliesst und ihr Energie in Form von Wärme (ggf. Kälte) gegen Vergütung bereitstellt. Da lediglich der Energielieferant wechselt, besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Ausgaben können deshalb als gebunden betrachtet werden. Gestützt auf Art. 28 Gemeindeordnung fällt die Bewilligung gebundener Ausgaben in die Kompetenz des Stadtrats.

Da sich der Energieverbund derzeit noch in der Planungsphase befindet, werden die Verträge bis zur Realisierung der jeweiligen Anschlüsse der Liegenschaften an den Energieverbund unter dem Vorbehalt der politischen, organisatorischen und rechtlichen Prozesse und Bewilligungen abgeschlossen. Zudem sind die Verträge abhängig von der Wirtschaftlichkeit und der technischen Machbarkeit. Falls Leitungsführungen zur Erschliessung einer Liegenschaft über Nachbargrundstücke verlaufen, stehen diese Verträge zudem unter dem Vorbehalt, dass entsprechende Durchleitungsrechte gewährt werden.

Der EVW informiert auf der Webseite www.energieverbund-waedenswil.ch proaktiv über den Fortschritt der Entwicklung des Energieverbunds. Die Kunden werden durch schriftlich über den Realisierungsentscheid in Kenntnis gesetzt.

3. Übergangslösung

Fällt die Heizung aus, bevor ein Anschluss an den Energieverbund möglich ist, sind verschiedene Optionen zu prüfen:

- Wenn ein Wärmeliefervertrag mit Energieverbund Wädenswil AG abgeschlossen wird, erlaubt das kantonale Energiegesetz einen 1 : 1-Ersatz des bestehenden Wärmezeugers. Dieser kann dann so lange in Betrieb genommen werden, bis der Anschluss an die Fernwärme möglich ist, jedoch maximal für einen Zeitraum von acht Jahren.
- Mit der Energieverbund Wädenswil AG (also erst nach Gründung der Gesellschaft ca. Mitte 2025) kann bei grösseren Anlagen eine Übergangsvereinbarung abgeschlossen werden. Vorgängig wird der Zustand der Heizung, welche nicht älter als 20 Jahre sein sollte, überprüft. Falls die Heizanlage in einem Zustand ist, welcher es erlaubt, die Frist bis zum Fernwärmeanschluss zu überbrücken, betreibt die Dienststelle Immobilien die Anlage wie gewohnt weiter (Service, Kaminfeger, Feuerungskontrolle und kleinere Reparaturen). Es fallen keine zusätzlichen Kosten an. Falls die Heizung bis zum Anschluss an die Fernwärme nicht überleben sollte, sorgt die Energieverbund Wädenswil AG dafür, dass eine Übergangslösung realisiert wird. Ab diesem Zeitpunkt ist der Grundpreis geschuldet.

4. Finanzielles

Der jährliche Grundpreis richtet sich nach der abonnierten Wärmeleistung. Ebenso beeinflussen die einmaligen Anschlusskosten der Liegenschaft an den Energieverbund und allfällige zusätzliche Kosten für längere Leitungen den Grundpreis. Bei Vertragsabschluss bis 30. Juni 2025 wird eine Ermässigung von 50 % auf die Anschlusskosten gewährt. Der vertragliche Energielieferpreis für die bezogene Wärme (ohne Grundpreis) beträgt 7.0 Rappen je kWh (exklusiv Mehrwertsteuer), basierend auf den Energiepreisen von 2023. Der Energiepreis wird jährlich nach festgelegten Indexierungsformeln angepasst.

Die Anschlusskosten der städtischen Liegenschaften an einen Energieverbund werden von der Dienststelle Immobilien im Rahmen der jährlichen Budgetierung im jeweiligen voraussichtlichen Realisierungsjahr in der Investitionsrechnung eingestellt.

Folgendes Beispiel zeigt anhand der Liegenschaft Bin Rääbe an der Schlossbergstr. 13+15 die finanzielle Situation einer Wärmelieferung durch den EVW:

Liegenschaft Schlossbergstrasse 13 / 13.1 / 15, Kataster-Nr. WE1611:

Abonnierte Wärmeleistung:	219 kW
Erwarteter Jahresbedarf Wärme:	459'727 kWh/a
Max. Temperaturniveau Winter:	75°C Vorlauf, 45°C Rücklauf
Temperaturniveau Sommer:	65°C Vorlauf, 45°C Rücklauf
Erste Wärmelieferung:	2. Quartal 2029
Einmalige Anschlusskosten inkl. Mehrlänge:	CHF 58'192 (inkl. 50% Ermässigung)
Förderbeitrag Kanton Zürich	CHF 25'592
Total einmalige Anschlusskosten	<u>CHF 32'600</u>
Grundpreis pro Jahr:	CHF 55'433
Energiekosten p.a. (Annahme)	CHF 32'181
Total Wärmekosten pro Jahr	<u>CHF 87'614</u> entspricht 19 Rp./kWh

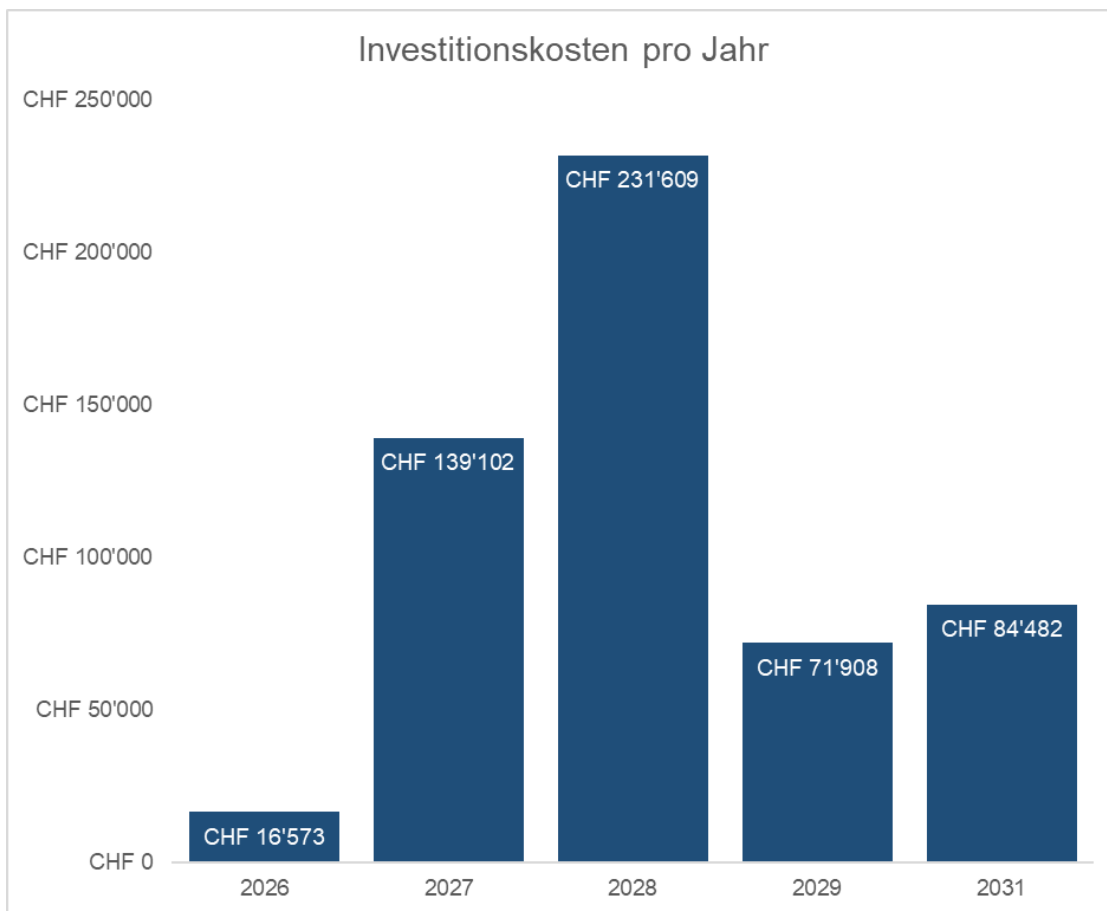
Vergleich: Eine individuelle Wärmelösung für diesen Leistungsbereich (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe) bedeutet für die Stadt Investitionskosten von schätzungsweise rund CHF 500'000¹. Zudem beträgt die Lebenserwartung einer Wärmepumpe ca. 20 Jahre, während der Anschlussbeitrag für den Hausanschluss an den Wärmeverbund über die Vertragsdauer von 30 Jahren hinaus einmalig anfällt.

Das Förderprogramm des Kantons Zürich unterstützt den Anschluss an ein Wärmenetz mit CHF 5'200 bei Anschlussleistungen <15kW. Heizungen mit Leistung grösser 15kW werden mit zusätzlich CHF 100 pro kW unterstützt. Es ist pro Anschluss frühzeitig ein Fördergesuch beim Kanton einzureichen.

In Abstimmung mit der Abteilung Werke bzw. dem künftigen EVW rechnet die Dienststelle Immobilien mit gesamten Anschlusskosten von rund CHF 975'000. Die Summe der kantonalen Förderbeiträge wird voraussichtlich einen Betrag von rund CHF 430'000 ausmachen, so dass sich die Nettoinvestitionen auf rund CHF 545'000 belaufen werden. Dies ist auch aus der Beilage zum Antrag "Übersicht Anschluss Liegenschaften Dienststelle Immobilien mit Kosten" ersichtlich.

Die zeitliche Verteilung der benötigten Investitionen zum Anschluss der städtischen Liegenschaften an den EVW (nach Abzug der Förderbeiträge) ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen. Die Ausgaben werden im Zuge der künftigen Budgetierungen entsprechend in der Erfolgsrechnung oder Investitionsrechnung und der langfristigen Planung (FEP; Finanz- und Entwicklungsplan) der kommenden Jahre abgebildet.

¹ Gem. offiziellem Heizkostenrechner des Kantons Zürich



5. Auflistung städtische Liegenschaften für den Anschluss an den EVW

Es besteht eine Auflistung aller Liegenschaften, die sich im Perimeter des geplanten Energieverbands Wädenswil liegen und zum Portfolio der Abteilung Finanzen gehören. Diese Liegenschaften sollen schrittweise angeschlossen werden.

EVW Projekte städtische Liegenschaften

Anzahl Projekte	Summe Anschlussko Anschlusslänge	Total Anschlusskosten
35	778 m	CHF 543'673

ID	Adresse	Parzelle	Anschlusslänge	Total Anschlusskosten	Anschlussjahr	Lieferjahr
	926 Alte Landstrasse 78	WE 6'760	20 m	CHF 10'634	2027	2027
	255 Alte Landstrasse 80	WE 13'861	11 m	CHF 5'804	2027	2027
	59 Alte Landstrasse 82.1 / 82.2 / 84 / 84.1 / 86 / 86.1	WE 13'862	60 m	CHF 50'932	2027	2027
	532 Büelenweg 18	WE 11'476	6 m	CHF 2'489	2027	2027
	1296 Eidmattstrasse 14	WE 5'003		CHF 1'268	2027	2027
	99 Eidmattstrasse 15 / 15.1 / 15b / 15c / 17 / 17.1 / 17.2 / 19	WE 7'260		CHF 7'575	2027	2027
	1235 Eintrachtstrasse 22	WE 8'449	36 m	CHF 20'203	2025	2027
	202 Eintrachtstrasse 24	WE 8'449	9 m	CHF 5'400	2025	2027
	285 Etzelstrasse 6 / 6.1 / 6.2	WE 1'635	13 m	CHF 2'896	2027	2027
	84 Florhofstrasse 6 / 6a / 6a.1	WE 13'466	50 m	CHF 41'244	2026	2026
	630 Florhofstrasse 7	WE 4'085	11 m	CHF 5'732	2026	2026
	102 Fuhrstrasse 14 / 16	WE 7'525	70 m	CHF 61'286	2029	2029
	74 Glärnischstrasse 3 / 3.1 / 5 / 7	WE 12'842	35 m	CHF 33'115	2026	2026
	716 Glärnischstrasse 30	WE 884	10 m	CHF 4'527	2026	2026
	1146 Hoffnungsweg 5	WE 1'756	16 m	CHF 2'514	2026	2027
	79 Johannes-Hirt-Strasse 32.1 / 53 / 53.1	WE 11'040	140 m	CHF 116'936	2028	2028
	576 Kirchweg 13	WE 7'120	10 m	CHF 4'305	2028	2028
	118 Schlossbergstrasse 13 / 13.1 / 15	WE 1'611	35 m	CHF 32'600	2028	2028
	560 Schönenbergstrasse 21	WE 5'874	15 m	CHF 3'231	2028	2028
	575 Schönenbergstrasse 23	WE 7'119	18 m	CHF 6'336	2028	2028
	549 Schönenbergstrasse 3	WE 12'869		CHF 8'455	2028	2028
	1301 Schönenbergstrasse 4	WE 12'873		CHF 6'230	2028	2028
	1302 Schönenbergstrasse 4a	WE 8'496		CHF 8'214	2028	2028
	936 Seestrasse 132	WE 9'749	12 m	CHF 2'076	2026	2026
	753 Seestrasse 181 / 181b	WE 1'279	18 m	CHF 10'488	2028	2028
	276 Seestrasse 308	WE 7'371	22 m	CHF 10'622	2029	2029
	1208 Seestrasse 90	WE 5'436	12 m	CHF 5'082	2028	2028
	1294 Speerstrasse 95 / 95.1	WE 13'325		CHF -41'770	2026	2026
	1292 Tobelrainstrasse 25 / 29 / 29.1 / 29.2	WE 13'738		CHF -22'451	2026	2026
	438 Untermosenstrasse 16	WE 12'418		CHF -5'900	2026	2026
	235 Zopfweg 1	WE 11'913	49 m	CHF 29'388	2027	2027
	1552 Speerstrasse 104/105	WE 7'806	100 m	CHF 84'482	2031	2031
	1555 Eidmattstrasse 15b / Kirchweg 5	WE 7'260		CHF 10'840	2028	2028
	1554 Eidmattstrasse 17	WE 7'260		CHF 11'974	2028	2028
	1553 Eidmattstrasse 19	WE 7'260		CHF 6'917	2028	2028

Eine separate ausführlichere Liste enthält pro Objekt die berechnete Anschlussleistung aufgrund des Gasverbrauchs der letzten Jahre und ist bei Vertragsabschluss zu verifizieren.

Zusätzlich wurden die Anschlusskosten basierend auf der individuellen Länge der Hausanschlussleitungen geschätzt. Es ist jedoch erforderlich, diese im Einzelfall an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Durch die Möglichkeit, zahlreiche städtische Liegenschaften an den EVW anschliessen zu können, kann die Stadt umfangreiche Kosten für Planung und Realisierung von individuellen, erneuerbaren Wärmeerzeugungsanlagen in der Höhe von mehreren Millionen einsparen.

6. Erwägungen

Damit die Wärmelieferverträge zwischen der Energieverbund Wädenswil AG und der Stadt Wädenswil als Eigentümerin der aufgelisteten Liegenschaften abgeschlossen werden können, soll der Dienststellenleiter Immobilien beauftragt werden, die entsprechenden Wärmelieferverträge vorzubereiten. Die Verträge sollen seitens der Stadt Wädenswil rechtsgültig durch die Abteilung Finanzen unterzeichnet werden. Bei Einsitz des Stadtrats Finanzen in der Energieverbund Wädenswil AG, erfolgt die Unterzeichnung durch seinen Stellvertreter (Interessenskonflikt, Ausstand).

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Für den Anschluss der unter obigem Abschnitt 5 aufgelisteten Liegenschaften im Eigentum der Stadt Wädenswil werden zwischen der Stadt Wädenswil und der zukünftigen Energieverbund Wädenswil AG Wärmelieferverträge mit einer festen Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen.
2. Um von der Ermässigung von 50 % auf die Anschlusskosten zu profitieren, sind die Wärmelieferverträge bis zum 30. Juni 2025 abzuschliessen. Die Wärmelieferverträge stehen unter Vorbehalt der politischen, organisatorischen und rechtlichen Prozesse und Bewilligungen sowie unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit und der technischen Machbarkeit. Falls Leitungsführungen zur Erschliessung einer Liegenschaft über Nachbargrundstücke verlaufen, stehen diese Verträge zudem unter dem Vorbehalt, dass entsprechende Durchleitungsrechte gewährt werden.
3. Die Dienststelle Immobilien wird beauftragt, nach Unterzeichnung der Wärmelieferverträge die entsprechenden Förderanträge beim Kanton einzureichen.
4. Die Dienststelle Immobilien wird beauftragt, die einmaligen Anschlusskosten der betreffenden städtischen Liegenschaften zum jeweiligen voraussichtlichen Anschlusszeitpunkt rechtzeitig in die Budgetierung des jeweiligen Kalenderjahres in die Investitionsrechnung einzustellen, sofern die Anschlusskosten mehr als CHF 50'000 betragen.

Die Anschlusskosten und die jährlichen Grundpreise variieren je nach Höhe der abonnierten Wärmeleistung. Sollten die Anschlusskosten unter einem Wert von CHF 50'000 liegen, so sind diese in der Erfolgsrechnung entsprechend zu budgetieren.

Die jährlichen Grundpreise gemäss abonniertes Wärmeleistung und die voraussichtlich zu erwartenden variablen Energiekosten, sind in der Erfolgsrechnung für jede der aufgeführten Liegenschaften, ab Inbetriebnahme der Energielieferungen durch den EVW, entsprechend zu budgetieren.

5. Die Abteilung Finanzen wird ermächtigt, die Wärmelieferverträge für die unter obenstehendem Abschnitt 5 aufgelisteten Liegenschaften zwischen der Stadt Wädenswil und der Energieverbund Wädenswil AG (in Gründung) rechtskräftig zu unterzeichnen. Um Interessenskonflikte zu vermeiden, erfolgt, bei Einsitz des Stadtrats Finanzen in der Energieverbund Wädenswil AG, die Unterzeichnung durch seinen Stellvertreter.

Dies beinhaltet auch allfällige Liegenschaften, die sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im Eigentum der Stadt Wädenswil befinden, dies für den Fall, sollte die Stadt Wädenswil in der Zukunft Liegenschaften erwerben, die sich im Perimeter des Wärmeverbundes des EVW befinden.

6. Mitteilung an:
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Werke
 - Dienststelle Immobilien

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

