

Kauf- und Konzessionsvertrag

zwischen

1. **WWZ Energie AG** (UID-Nr.: CHE-109.070.390), mit Sitz in Zug, Chollerstrasse 24, 6301 Zug laut Handelsregister handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten **Andreas Widmer**, Direktor, geb. 18.05.1960, von Luzern, wohnhaft in 6044 Udligenswil, Sonnheimstrasse 17, und **René Arnold**, Mitglied der Geschäftsleitung, geb. 19.07.1956, von Bürglen, wohnhaft in 6340 Baar, Inwilerstrasse 34

Käuferin und Konzessionärin

und

2. **Einwohnergemeinde Zug**, Postfach, 6301 Zug vertreten durch den Stadtrat von Zug, dieser handelnd durch **Dolfi Müller**, Stadtpräsident, und **Martin Würmli**, Stadtschreiber

Verkäuferin und Konzedentin

betreffend

Übernahme der Fernwärme- und Fernkälteversorgung der Stadt Zug

Die Parteien vereinbaren, was folgt:

C A

I. Ausgangslage

Im Kellergeschoss des Altersheims Frauensteinmatt 1, welches die Stadt Zug im Baurecht erstellt hat, sowie im Keller des Casinos betreibt die Stadt Zug je eine Energiezentrale und liefert zurzeit rund 140 Liegenschaften Fernwärme über ein eigens erstelltes Leitungsnetz. Die Stadt Zug hat beschlossen, die Energiezentralen Casino und Frauensteinmatt einem privaten Dritten zu verkaufen und sich aus dem Fernwärme- / Fernkältegeschäft zurückzuziehen. Nebst dem Verkauf der Fernwärme- / Fernkälteanlagen soll auch das gesamte Leitungsnetz verkauft werden. Für die Nutzung der Liegenschaft im Anstaltsgebrauch sowie für die Nutzung des öffentlichen Grundes mit den Leitungen soll eine Sondernutzungskonzession unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Diese ist ebenfalls Gegenstand des vorliegenden Vertrages.

II. Kauf Fernwärme- / Fernkälteanlage

1. Kaufgegenstand

Dem Käufer werden durch die Stadt Zug folgende Anlagen übertragen:

1.1 Energiezentrale Frauensteinmatt 2. UG

Die Energiezentrale Frauensteinmatt wurde in den Jahren 2009 bis 2010 erbaut. Sie besteht aus folgenden Komponenten:

- a) Wärmepumpenanlage 400 kW mit Seewasser als Wärmequelle
- b) BHKW-Anlage mit rund 239 kW elektrischer und 372 kW thermischer Nennleistung
- c) 2 Gaskesselanlagen mit je 3600 kW thermischer Leistung (inkl. Abgasrekuperator)

Die Detailpläne sind Teil dieser Vereinbarung (Beilage 1).

1.2 Energiezentrale Casino UG

Die Energiezentrale Casino wurde im Jahr 1987 erstellt und im Jahr 2011 umgebaut. Sie besteht aus folgenden Komponenten:

- a) Heizkessel bivalent Öl/Gas: 1'700 kW
- b) Heizung-Seewasser
- c) Seewasserfassung
- d) Pumpen- Filter-Anlage
- e) Seewasserfassung und -rückgabe mit einer Entnahmeleistung bis 1080 kW

Die Detailpläne sind Teil dieser Vereinbarung (Beilage 2).

1.3 Fernwärmenetz bis zu den Schnittstellen

Das Fernwärmenetz wurde im Jahr 1987 begonnen und laufend erweitert. Das Fernwärmenetz versorgt zurzeit 140 Anschlussobjekte mit einer Anschlussleistung von 6173 kW und besteht aus folgenden Leitungen:

C A

- a) Fernwärmeleitungen Versorgung Altstadt gemäss Situationsplan 1
- b) Fernwärmeleitungen Versorgung Altstadt gemäss Situationsplan 2
- c) Fernwärmeleitungen Versorgung Altstadt gemäss Situationsplan 3
- d) Fernwärmeleitungen Versorgung Altstadt gemäss Situationsplan 4
- e) Fernwärmeleitungen Versorgung Altstadt gemäss Situationsplan 5

Die Detailpläne sind Teil dieser Vereinbarung (Beilage 3).

1.4 Kühlung Rechenzentrum Stadt Zug

Das Rechenzentrum wurde 2014 in die Räume der Energiezentrale Frauensteinmatt integriert. Die Kühlung des Rechenzentrums bildet einen Bestandteil der Gesamtanlage. Das Kühlnetz besteht aus:

- a) je einer See- bzw. Frischwasseraufbereitung zur Kühlung des RZ
- b) einem Kaltwasserzähler
- c) Kommunikationsverbindungen Zentrale zu RZ sowie Zentrale zu Casino

2. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Anlagen gemäss Ziffer II.1 beträgt CHF 6'574'074.10 zuzüglich MWSt. von CHF 525'925.90 zum Satz von 8%, somit insgesamt CHF 7'100'000.00.

3. Nutzen und Gefahr

Der Antritt des Kaufgegenstandes mit Nutzen und Schaden sowie Rechten und Pflichten erfolgt mit dem Antritt der Kaufobjekte und der Geschäftsübernahme (voraussichtlich per 01.01.2016).

4. Übernahme bestehender Verträge

4.1 Geschäftsübernahme

Mit dem Kauf der Fernwärme- / Fernkälteanlagen erklärt sich der Käufer gemäss Art. 181 des Obligationenrechts (OR, SR 220) bereit, die bestehenden Verträge mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen. Die Verkäuferin zeigt die Geschäftsübernahme den betroffenen Im Amtsblatt an.

Die Käuferschaft übernimmt alle Kosten im Zusammenhang mit allfälligen Einträgen von Dienstbarkeiten ins Grundbuch.

4.2 Abrechnung

Die Parteien rechnen über die mit dem Kaufobjekt verbundenen Einnahmen und Ausgaben sowie Nebenkosten (Einnahmen aus Wärmelieferungen, Gaskosten) separat ab, zum Wert am Antrittstag.

5. Übernahme der Seewasserkonzession

Die Einwohnergemeinde Zug stimmt der Übernahme der Konzession mit dem Kanton für die Nutzung des Seegrundstücks durch die Seewasserfassung zu.

C

A

6. Gewährleistung

Die Parteien kennen die Bestimmungen über die Gewährleistung für Rechtsmängel gemäss Art. 192 bis 196 OR sowie die Bestimmungen über die Gewährleistung für Sachmängel gemäss Art. 197 ff. OR.

Die Käuferin übernimmt das Kaufobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die Verkäuferin hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Versteckte Mängel können von der Käuferin während einer Frist von 12 Monaten nach dem Besitzeserwerbtag bei der Verkäuferin beanstandet werden. Die Kosten für die Behebung dieser Mängel werden von der Verkäuferin getragen, soweit es sich nicht um übliche Abnutzungserscheinungen handelt. Im Übrigen wird jede Sachgewährleistung ausgeschlossen. Die Parteien kennen die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel und sind sich im Klaren, dass diese Freizeichnungsklausel ungültig ist, wenn die Verkäuferin die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, und 199 OR).

7. Auflagen und Verpflichtungen

Die Verkäuferin bestätigt, dass sie nebst den diesem Vertrag beiliegenden Verträgen keine obligatorischen Vereinbarungen gegenüber Dritten hat, welche die Nutzung der Kaufobjekte und deren Wert beeinträchtigen.

8. Versicherungen

Die Käuferschaft hat eine angemessene Versicherung der Risiken wie Elementarschäden, Haftpflicht etc. abzuschliessen.

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG, SR 221.229.1). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die Käuferschaft über, sofern sie nicht innert 30 Tagen vom Eigentumsübergang an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften mitteilt, sie lehne den Übergang ab. Die Verkäuferin bestätigt, dass auf den Kaufobjekten keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen lasten.

9. Rechtsnachfolge

Die Käuferschaft ist verpflichtet, alle bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Wärmekunden zu übernehmen und auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen.

C A

III. Konzession Fernwärme- / Fernkälteanlagen

1. Gegenstand

Die Sondernutzungskonzession umfasst folgende Rechte:

1.1 Energiezentrale Frauensteinmatt

Die Sondernutzungskonzession beinhaltet die Inanspruchnahme des zweiten Untergeschosses des Gebäudes Frauensteinmatt 1 (GS 60007) durch die Energiezentrale Frauensteinmatt gemäss Ziffer II.1.1 dieses Vertrages.

1.2 Energiezentrale Casino

Die Sondernutzungskonzession beinhaltet die Inanspruchnahme des Untergeschosses des Casinos (GS 1390) durch die Energiezentrale Casino oder für die Nutzung von Versorgungsanlagen der Konzessionärin. Falls der Raum von der Konzessionärin nicht mehr für Versorgungsanlagen benötigt wird, verhandeln die Parteien über die weitere Nutzung.

1.3 Fernwärme- / Fernkältenetz

Die Sondernutzungskonzession beinhaltet die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes in der Stadtgemeinde Zug durch die für den Betrieb notwendigen Fernwärme- / Fernkälteleitungen

2. Befristung

Die Konzession ist bis 31. Dezember 2065 befristet. Die Konzessionärin hat Anspruch auf Erneuerung der Konzession, wenn dazumal keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bei der Erneuerung sind die Bedingungen und Auflagen den neuen Verhältnissen, insbesondere der dazumal geltenden Gesetzgebung anzupassen.

3. Betriebspflicht

Die Energiezentralen und das Leitungsnetz sind bis zum 31.12.2045 einwandfrei, rechtskonform und umweltgerecht zu betreiben (Betriebspflicht). Die Wärmeerzeugungsanlagen sind entsprechend dem Stand der Technik und den geltenden Gesetzen, Normen, Vorschriften und Regeln zu betreiben und durch geeignete Instandhaltungsmassnahmen stets zu 100% betriebsbereit zu halten. Die kontinuierliche und ausreichende Wärmeversorgung des ganzen Wärmeverbundes ist 24 h mal 365 Tage im Jahr sicher zu stellen, hierzu hat der Käufer einen 24h-Pikett-Dienst zu unterhalten. Sollte die Konzessionärin den Betrieb nicht mehr weiterführen wollen, muss sie die Stadt fünf Jahre vor Ablauf der Betriebspflicht informieren. Andernfalls verlängert sich die Betriebspflicht jeweils um fünf weitere Jahre, wobei die Konzessionärin der Stadt wiederum fünf Jahre vor Ablauf der verlängerten Betriebspflicht anzeigen muss, dass sie den Betrieb nicht mehr weiterführen will. Die Betriebspflicht endet spätestens mit dem Ende der Konzessionsdauer.

C A

4. Betriebskosten und Unterhalt

Die Konzessionärin übernimmt sämtliche Kosten, die sich aus dem Betrieb der Fernwärme- / Fernkälteversorgung ergeben. Zudem übernimmt sie sämtliche Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt.

5. Preismodell

Das Preismodell mit Preisanpassungsklausel vom 23.06.2015 für die Abgabe von Wärme gemäss Beilage 4 (Muster Liefervertrag) ist für die bestehenden Kunden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verbindlich.

6. Anschluss weiterer Liegenschaften

Die Konzessionärin ist berechtigt weitere Liegenschaften an die Fernwärme- / Fernkälteversorgung anzuschliessen. Die Konzedentin verpflichtet sich, die Konzessionärin auf deren Ersuchen beim Anschluss weiterer Liegenschaften an das Fernwärme- / Fernkältenetz nach Können und Vermögen zu unterstützen. Dies gilt insbesondere bei Liegenschaften im Areal des alten Kantospitals und im Gebiet Hofstrasse.

7. Haftung

Die Stadt Zug lehnt jede Haftung für Schäden ab, die Dritten im Zusammenhang mit dem Bestand und Betrieb der konzessionierten Anlage entstehen. Die Konzessionärin hat eine angemessene Versicherung der Risiken wie Elementarschäden, Haftpflicht etc. abzuschliessen.

8. Übertragung

Die Konzedentin darf die Zustimmung zur Übertragung der Konzession an eine neue Betreiberin nur verweigern, wenn die neue Betreiberin den Weiterbetrieb und die Einhaltung der an die Konzession geknüpften Bedingungen nicht einhalten kann.

9. Erlöschen

Die Konzession erlischt, wenn die Konzessionärin die Anlage nicht mehr i.S.v. Ziffer III.3 betreibt sowie bei Ablauf der Konzessionsdauer, wenn die Konzession nicht erneuert wird.

10. Eigentumsverhältnisse

Die Fernwärme- / Fernkälteanlagen bleiben auch nach der Beendigung des Konzessionsverhältnisses im Eigentum des Konzessionärin.

11. Gebühren

Für die Sondernutzungskonzession zur Beanspruchung des öffentlichen Grund bzw. zur Beanspruchung öffentlicher Liegenschaften gemäss Ziffer III.1 hat die Konzessionärin der Konzedentin eine jährliche Konzessionsgebühr von insgesamt CHF 39'000.00 zu bezahlen. Die Konzessionsgebühr wird wie folgt aufgeschlüsselt:

Heizzentrale Frauensteinmatt:	CHF 26'000.00
Heizzentrale Casino	CHF 13'000.00
Fernwärme- / Fernkältenetz	<u>CHF 0.00</u>
Total	CHF 39'000.00

Die Gebühr ist zu 30 % indexiert und kann mit einer Anzeigefrist von 1 Monat entsprechend den Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise, Stand 1. April 2015 einmal jährlich angepasst werden. Die Gebühr wird jeweils per 31. Oktober fällig. Die Konzessionärin übernimmt zudem sämtliche Nebenkosten der Liegenschaft, die sich aus dem Betrieb der Fernwärme- / Fernkälteversorgung ergeben.

IV. Weitere Vertragsbedingungen

1. Der Stadtrat von Zug unterbreitet die Übernahme der städtischen Fernwärme- und Fernkälteversorgung durch die Käuferin und Konzessionärin mit Bericht und Antrag vom 30. September 2015 dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung. Mit dem Genehmigungsbeschluss des Grossen Gemeinderates wird der Stadtrat ermächtigt und beauftragt, mit der WWZ Energie AG den vorliegenden Kauf-

C A

und Konzessionsvertrag sowie die erforderlichen Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen.

2. In Bezug auf die Vertretungsbefugnis der Einwohnergemeinde Zug wird festgestellt, dass gestützt auf § 85 Abs. 1 des Gemeindegesetzes der Stadtrat von Zug die Einwohnergemeinde Zug nach aussen vertritt und Stadtpräsident Dolfi Müller sowie Stadtschreiber Martin Würmli kollektiv zeichnungsberechtigt sind.
3. Die Planbeilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
4. Die Kosten für die Ausfertigung dieses Vertrages trägt die Einwohnergemeinde Zug.
5. Der vorliegende Vertrag wird in vier Exemplaren ausgefertigt, die wie folgt zu verteilen sind:
– je zwei Exemplare für die Vertragsparteien

Also vereinbart und unterzeichnet:

Zug, den 29.09.2015

Zug, 30.09.2015

Die Parteien:

WWZ Energie AG
Der Geschäftsführer

EINWOHNERGEMEINDE ZUG
Der Stadtpräsident



Andreas Widmer

Dolfi Müller

Mitglied der Geschäftsleitung

Der Stadtschreiber



René Arnold

Martin Würmli



Beilagen:

[1] Anlagenpläne und die Schemas der Wärmeerzeugung Frauensteinmatt:

- 100A_Heizzentrale 2. UG
- 102A_Detailschnitte Heizzentrale
- Schema Rechenzentrum mit Schnittstelle

[2] Anlagenpläne und die Schemas der Wärmeerzeugung Casino

- 301_Prinzipschema Heizung-Seewasser
- 2101_Situation und Profil Seewasserfassung
- 2103_Schema Pumpen- Filter-Anlage
- Grundriss Energiezentrale Casino 1. UG
- Grundriss Energiezentrale Casino 2. UG

[3] Fernwärmenetzpläne

- Fernwärmenetz Altstadt Situationsplan 1
- Fernwärmenetz Altstadt Situationsplan 2
- Fernwärmenetz Altstadt Situationsplan 3
- Fernwärmenetz Altstadt Situationsplan 4
- Fernwärmenetz Altstadt Situationsplan 5

[4] Preismodell

- Muster Liefervertrag vom 23.09.2015 für die Abgabe von Wärme
- Muster Preisblatt Wärme - Wärmeverbund Altstadt Zug (QZG)