

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Fernwärmeversorgung der Stadt Zug

- **Veräusserung der Fernwärmezentralen Frauensteinmatt und Casino einschliesslich Leitungsnetz**
- **Aufhebung des Reglements über die Abgabe von Fernwärme sowie des Tarifs für die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986**

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 30. September 2015

Das Wichtigste im Überblick

Die hohe Schadstoffbelastung in der Altstadt Zug infolge Kohle- und Öl-Heizungen hat die Stadt Zug veranlasst, für dieses Gebiet eine Heizzentrale mit Fernwärmenetz aufzubauen. Im Jahr 1986 beschloss der Grosse Gemeinderat (GGR) das Reglement über die Abgabe von Fernwärme sowie den zugehörigen Tarif. Die Fernwärmeversorgung wuchs innerhalb des Erschliessungssperimeters kontinuierlich und ein Bedarf an Fernwärme besteht mittlerweile auch ausserhalb der Altstadt. Die heutige Wärmeerzeugung ist nicht mehr zeitgemäss, es besteht Handlungsbedarf hinsichtlich erneuerbarer Energien. Die Stadtverwaltung Zug verfügt nicht über die erforderlichen fachlichen Ressourcen, um einen Um- und Ausbau der Fernwärmeversorgung angehen zu können. Daher beabsichtigt der Stadtrat, die Fernwärmeversorgung zu verkaufen. Es liegt ein Kaufangebot von CHF 7.1 Mio. einschliesslich 8 % MWST vor und die Käuferschaft bietet grösste Versorgungssicherheit und Fachkompetenz. Ein Verkauf bedingt die Aufhebung des Reglements über die Abgabe von Fernwärme sowie den Tarif für die Abgabe von Fernwärme. Stimmt der GGR der Veräusserung zu und werden die Erlasse aufgehoben, ist eine Übergabe der Fernwärmeversorgung per 1. Januar 2016 möglich.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen eine Vorlage zur Veräusserung der Fernwärmezentralen Frauensteinmatt und Casino einschliesslich Leitungsnetz sowie der Aufhebung des Reglements über die Abgabe von Fernwärme und den Tarif für die Abgabe von Fernwärme von 6. Mai 1986. Wir gliedern den Bericht wie folgt:

1. Ausgangslage

- 1.1 Heutige Situation
- 1.2 Ziele und Strategien
- 1.3 Kriterien und Eckpunkte für einen Verkauf

2. Verkauf der Fernwärmeanlagen an die WWZ Energie AG

- 2.1 Das Einladungsverfahren
- 2.2 Zum Angebot der WWZ Energie AG
- 2.3 Inhalt des Kauf- und Konzessionsvertrags

3. Aufhebung der Erlasse betreffend die Abgabe von Fernwärme

4. Antrag

1. Ausgangslage

1.1 Heutige Situation

Die Stadt Zug betreibt seit über 25 Jahren eine Fernwärmeversorgung und versorgt damit zahlreiche Liegenschaften in der Altstadt. Aufgrund der steigenden Anzahl Wärmeabnehmerinnen und -abnehmer wurden die beiden Heizzentralen ausgebaut. Diese Zentralen befinden sich im Kellergeschoss des Altersheims Frauensteinmatt 1 sowie im Keller des Casinos. Ursprünglich nur für Fernwärme angelegt, wird seit Inbetriebnahme des städtischen Rechenzentrums auch Fernkälte produziert. Das Fernwärmenetz versorgt zurzeit über 140 Anschlussobjekte mit einer Anschlussleistung von 6200 Kilowatt (kW). Die Wärme wird heute zur Hauptsache mit Erdgas erzeugt. Erneuerbare Energien wie die Wärmepumpe mit Seewassernutzung machen einen bescheidenen Anteil aus. Der Stadtrat von Zug ist der Ansicht, dass das Betreiben einer Fernwärmeversorgung nicht Kernaufgabe der öffentlichen Hand ist und hat den Verkauf der Fernwärmeversorgung vorbereitet, zumal ein Umbau auf erneuerbare Energiequellen im Hinblick auf die Ziele der 2000 Watt-Gesellschaft anstehen. Das Baudepartement verfügt nicht über die entsprechenden Fachleute, um diese nächsten Schritte angehen zu können. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 16. Dezember 2014 einen entsprechenden Grundsatzentscheid gefällt.

1.2 Ziele und Strategien

Das Fernwärmenetz versorgt zurzeit über 140 Anschlussobjekte innerhalb des festgesetzten Perimeters. Ausserhalb dieses Perimeters werden immer wieder Anfragen nach einer Anschlussmöglichkeit gestellt, welche bereits aufgrund des bestehenden Reglements abschlägig beantwortet werden müssen. Ebenfalls müsste die im Reglement enthaltene Preisänderungsformel angepasst werden. Die geltende Formel, welche auf dem Ölpreis und dem Landesindex für Konsumentenpreise basiert, konnte nicht verhindern, dass der Ertrag aus der Wärmeabgabe gegenüber den effektiven Unterhaltskosten tiefer war und damit die Erfolgsrechnung negativ beeinflusste.

Mit einer Änderung des Reglements allein ist der Sache in ökologischer Hinsicht noch nicht Genüge getan. Die Fernwärmeversorgung erzeugt die Wärme zur Hauptsache mit Erdgas über zwei Heizstrassen. Das Blockheizkraftwerk (BHKW) wurde vor über einem Jahr ausser Betrieb gesetzt, weil der Preis für Mehrverbrauch an Gas für das BHKW den Ertrag aus dem produzierten Strom übersteigt. Möglichkeiten für mehr und/oder grössere Wärmepumpen zur Nutzung von Seewasser bestehen. Ein Paradigmenwechsel bei den Energiequellen ist im Hinblick auf die Anforderungen der 2000 Watt-Gesellschaft unabdingbar. Um die neuen ökologischen Ziele zu erreichen und die Fernwärmeversorgung wirtschaftlich zu betreiben, sind grundlegende Veränderungen notwendig.

Um diese Strategien zu verfolgen, müsste die Verwaltung personell aufgestockt werden und es wären grössere Investitionen notwendig. Der Betrieb eines Fernwärmeunternehmens kann überdies nicht Kernaufgabe der öffentlichen Verwaltung sein, zumal keine Abwärme genutzt werden kann und Wärme mit zugekaufter Energie produziert werden muss. In der Schweiz gibt es zahlreiche Unternehmen, die vergleichbare Anlagen selbst oder im Contracting betreiben und in der Lage sind, die Fernwärmeversorgung Zug mit ihren vorhandenen Ressourcen rentabel zu betreiben. Der Stadtrat beschloss deshalb, Angebote für einen Verkauf der Fernwärmeversorgung einzuholen.

1.3 Kriterien und Eckpunkte für einen Verkauf

Das Baudepartement hat die heutige Situation der Fernwärmeversorgung sowie die Zukunftsoptionen im Hinblick auf Verkaufsverhandlungen von einem unabhängigen Ingenieurbüro feststellen und bewerten lassen. So konnte der Marktwert abgeschätzt und konnten die Rahmenbedingungen für die Verkaufsdokumentation entsprechend festgelegt werden.

Die Rahmenbedingungen gestalten sich wie folgt: Mit der Käuferschaft ist ein Kauf- und Konzessionsvertrag für die Inanspruchnahme des zweiten Untergeschosses des Gebäudes Frauensteinmatt durch die Heizzentrale, die Inanspruchnahme des Untergeschosses des Casinos durch die Redundanzzentrale abgeschlossen sowie eine Sondernutzungskonzession für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes durch die Fernwärmeleitungen erteilt worden. Die Konzession wird auf 50 Jahre befristet. Sie hat Anspruch auf eine Verlängerung, wenn der Verlängerung dannzumal keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Fernwärmeanlagen bleiben auch nach Beendigung des Konzessionsverhältnisses im Eigentum der WWZ Energie AG. Mit dem Betrieb der Anlage soll ein Mitarbeiter des städtischen Werkhofes beauftragt werden. Die Anbieter haben aufzuzeigen, ob und wie dieser Mitarbeiter bis zu seiner Pensionierung per Ende 2016 beschäftigt wird.

Die Käuferschaft übernimmt sämtliche Kosten, die sich aus dem Betrieb der Fernwärmeversorgung ergeben. Zudem übernimmt sie sämtliche Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt. Mit dem Kauf der Fernwärmeanlagen erklärt sich die Käuferschaft bereit, die bestehenden Verträge mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen. Die Wärmeerzeugungsanlagen sind entsprechend dem Stand der Technik und den geltenden Gesetzen zu betreiben und durch geeignete Instandhaltungsmassnahmen stets betriebsbereit zu halten. Die kontinuierliche und ausreichende Wärmeversorgung des ganzen Wärmeverbundes ist an 365 Tagen im Jahr während 24 Stunden sicherzustellen. Die gelieferte Energie ist weiterhin mittels geeichten Wärmehählern zu messen.

2. Verkauf der Fernwärmeanlagen an die WWZ Energie AG

2.1 Das Einladungsverfahren

Der Stadtrat hat am 5. März 2015 die Anbieterinnen und Anbieter bestimmt. Bei diesen Unternehmungen handelt es sich um Firmen, die einen sicheren Weiterbetrieb der Fernwärmeanlagen garantieren können. Bei der Veräusserung der Fernwärmeanlagen handelt sich um ein Geschäft, das nicht an die Submissionsgesetzgebung gebunden ist. Trotzdem hat der Stadtrat sich im Sinne der Transparenz, Gleichbehandlung und Wirtschaftlichkeit die Spielregeln eines submissionsrechtlichen Ausschreibungsverfahrens freiwillig eingehalten. Alle eingeladenen Anbieter erhielten die gleiche Verkaufsdokumentation. Es gab die Möglichkeit zur Besichtigung sowie eine Fragerunde. Folgende Unternehmungen wurden zur Abgabe eines Kaufangebots eingeladen:

- EKZ, Elektrizitätswerk des Kantons Zürich
- EWZ, Elektrizitätswerk der Stadt Zürich
- EWL, Elektrizitätswerk Luzern
- AEW, Aargauische Elektrizitätswerke
- WWZ, Wasserwerke Zug, WWZ Energie AG

Nach eingehender Prüfung haben die EWL und die EKZ auf ein Kaufangebot verzichtet.

Die drei eingegangenen Offerten wurden durch das zugezogene Ingenieurbüro geprüft und bewertet. Es zeigt sich, dass die WWZ Energie AG sowohl preislich als auch im Hinblick auf die 2000 Watt-Gesellschaft die besten Umsetzungsvorschläge ausgearbeitet hat. Zudem bietet die WWZ Energie AG als ortsansässige, bereits in dieser Sparte tätige Unternehmung, Gewähr für eine sichere und fachkompetente Fortsetzung des Betriebes. Da die WWZ Energie AG dauernd in der Stadt Zug tätig ist, besteht bereits eine Nähe zu den Kundinnen und Kunden und die Interventionszeiten können kurz gehalten werden.

Das Preisangebot der WWZ Energie AG in Höhe von CHF 7.1 Mio. (einschliesslich 8 % MWST) kommt dem Marktpreis am nächsten. Die Angebote der AEW und der EWZ liegen unter Berücksichtigung des Preises und den qualitativen Faktoren unter dem Angebot der WWZ Energie AG.

2.2 Zum Angebot der WWZ Energie AG

Die WWZ Energie AG strebt an, die Fernwärmeversorgung in wenigen Jahren zu 60 % CO₂-neutral mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Die WWZ Energie AG ist ausserdem am ehesten in der Lage, vorhandene und künftige Synergien, z.B. mit dem Energieverbund Zug, zu nutzen. Die WWZ Energie AG übernimmt die Arbeitsleistung des städtischen Werkhofmitarbeiters bis zu seiner regulären Pensionierung zu 100 %. Der Mitarbeiter bleibt bei der Stadt angestellt, die WWZ Energie AG übernehmen die entsprechenden Kosten.

Das dem Angebot beigelegte Kalkulationsschema zeigt, dass die WWZ Energie AG den Preis für den Bezug der Fernwärme durch die Kunden, der sich aus Grundpreis und Arbeitspreis zusammensetzt, unverändert belassen (siehe Beilage Kauf- und Konzessionsvertrag, Anhang 2). Der Anschlusskostenbeitrag für Neuanschlüsse wird von derzeit CHF 756.00 pro Kilowatt auf CHF 700.00 gesenkt.

Die WWZ Energie AG sehen vor, nachfolgende Massnahmen in der Zentrale Frauensteinmatt umzusetzen:

- Festhalten an der Stilllegung des Blockheizkraftwerks
- Ausbau der Seewasserauffassung
- Einbau einer neuen Wärmepumpe mit einer Gesamtleistung von 1,65 Megawatt (mW)
- Einbindung der bestehenden Wärmepumpen in den Verbund
- Einbinden der EDV-Abwärme (Rechenzentrum) in die Quelle Wärmepumpe

All diese Massnahmen werden dazu beitragen, den CO₂ Ausstoss um rund 60 % zu verringern. Die Umsetzung ist ab dem vierten Quartal 2017 geplant.

Die Chancen dieses Projekts lassen sich wie folgt umschreiben:

- Der Erdgasverbrauch kann deutlich reduziert werden.
- Das Projekt unterstützt die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft für Zug.
- Die regionale Wertschöpfung kann gesteigert werden.

Mit folgenden Risiken muss die WWZ Energie AG rechnen:

- Sinkende Kundennachfrage infolge neuer Betreiberin
- Keine Erhöhung der Kapazität der Seewasserkonzession
- Umstieg bestehender Kunden auf Gas

2.3 Inhalt des Kauf- und Konzessionsvertrags

Die Stadt hat gestützt auf das Angebot mit der WWZ Energie AG, der Käuferin und Konzessionärin, einen Kauf- und Konzessionsvertrag ausgehandelt und verabschiedet. Die ausgehandelten und verabschiedeten Vertragspunkte sind nicht Gegenstand der Beratung des GGR.

Nebst dem Verkauf der beiden Heizzentralen wird auch das gesamte Leitungsnetz verkauft. Für die Nutzung des öffentlichen Grundes werden Sondernutzungskonzessionen unter Auflagen erteilt werden.

Diese Auflagen sind Bestandteil des Vertrages und beinhalten eine Betriebs- und Unterhaltungspflicht sowie ein Preismodell mit Preisanpassungsklausel als wichtigste Mechanismen für einen sicheren und sozialverträglichen Weiterbetrieb der Anlage. Die Bedingungen für die bestehenden Wärmekunden sind gleich oder gar günstiger als gemäss dem bisher geltenden Reglement. Für die Nutzung der Kellergeschosse sind zu einem späteren Zeitpunkt Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen.

Die Vertreter der WWZ Energie AG haben den Kauf- und Konzessionsvertrag zuhanden der Stadtratssitzung vom 30. September 2015 bereits unterschrieben.

3. Aufhebung der Erlasse betreffend die Abgabe von Fernwärme

Gemäss dem Reglement für die Abgabe von Fernwärme betreibt die Stadt Zug unter dem Namen „Fernwärmeversorgung Zug“ (FWZ) eine Fernheizung in der Altstadt. Die Fernwärmeversorgung ist nach dem Verkauf keine staatliche Aufgabe mehr. Der Verkauf der Fernwärmeversorgung an einen Dritten bedingt daher die Aufhebung des Reglements. Da der mit der WWZ Energie AG ausgehandelte Vertrag sicherstellt, dass die Bedingungen für die bestehenden und künftigen Wärmekunden gleich oder gar günstiger sind als nach dem bisher geltenden Reglement, spricht nichts gegen eine Aufhebung. Das Reglement über die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986 und der Tarif für die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986 sind daher aufzuheben.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Veräusserung der Fernwärmezentralen Frauensteinmatt und Casino einschliesslich Leitungsnetz an die Wasserwerke Zug AG zum Preis von CHF 7'100'000.00 einschliesslich 8 % MWST zu genehmigen,
- den Verkaufserlös der Investitionsrechnung, Kostenstelle 4900, Fernheizung, gutzuschreiben,
- den Stadtrat zu ermächtigen und zu beauftragen, mit der Wasserwerke Zug AG den Kauf- und Konzessionsvertrag sowie die erforderlichen Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen,
- das Reglement über die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986 sowie den Tarif für die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986 aufzuheben.

Zug, 30. September 2015

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Martin Würmli, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Kauf- und Konzessionsvertrag mit der WWZ Energie AG (vorunterzeichnet von der WWZ)
 - Beilage 4.1 des Kauf- und Konzessionsvertrags: Muster Liefervertrag
 - Beilage 4.2 des Kauf- und Konzessionsvertrags: Muster Preisblatt Wärme
3. Reglement über die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986
4. Tarif für die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986
5. Plan Fernwärmeversorgung der Stadt Zug

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51.

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

Fernwärmeversorgung der Stadt Zug

- **Veräusserung der Fernwärmezentralen Frauensteinmatt und Casino einschliesslich Leitungsnetz**
- **Aufhebung des Reglements über die Abgabe von Fernwärme sowie des Tarifs für die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2373 vom 30. September 2015:

1. Die Veräusserung der Fernwärmezentralen Frauensteinmatt und Casino einschliesslich Leitungsnetz an die Wasserwerke Zug AG zum Preis von CHF 7'100'000.00 einschliesslich 8 % MWST wird genehmigt.
2. Der Veräusserungserlös wird der Investitionsrechnung, Kostenstelle 4900, Fernheizung, gutgeschrieben.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt und beauftragt, mit der Wasserwerke Zug AG folgende Verträge abzuschliessen:
 - a) den Kauf- und Konzessionsvertrag;
 - b) die erforderlichen Dienstbarkeitsverträge betreffend die Fernwärmezentralen Frauensteinmatt und Casino.
4. Das Reglement über die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986¹⁾ und der Tarif für die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986²⁾ werden aufgehoben.
5. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
6. Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.

¹⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 6, S. 154

²⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 6, S. 166

7. Gegen diesen Beschluss kann
- a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Karin Hägi, Präsidentin

Martin Würmli, Stadtschreiber

Referendumsfrist: