



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 2. Oktober 2023

08.04.03 Fernwärme
08.04.03 AZW - Wärmeverbund_Fernwärme

284. Heizzentrale AZW, Verkauf an Renercon A

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Mit Beschluss Nr. 260 vom 22. August 2016 hat der Gemeinderat die Errichtung eines Wärmeverbundes im Rahmen eines Energiecontractings an die Firma Renercon, 8934 Knonau, vergeben. Um den wirtschaftlich günstigsten Anbieter zu ermitteln, wurde eine öffentliche Submission durchgeführt. Die Realisation des Fernwärmeverbunds Eglisau ist nun in der Ausführungsplanung.
2. Im Rahmen der Sanierung des Alterszentrums Weierbach (AZW) musste die Heizung ersetzt werden, weil mit dieser seit Jahren die gesetzlichen Grenzwerte gemäss der Luftreinhalteverordnung (LRV) nicht mehr eingehalten werden konnten. Die Firma Renercon hat die Gemeinde bei den Arbeiten zum Heizungsersatz in der Funktion als Bauherrenvertretung unterstützt. Die Einbindung der Heizzentrale in den Wärmeverbund wurde seitens Gemeinde und Renercon nach Vergabe des Energiecontractings geprüft und als sinnvoll erachtet. Für die technische Betreuung der neuen Heizung wurde im Juni 2022 ein Betriebscontracting mit der Firma Renercon abgeschlossen. Dies, weil bei der Gemeinde das Fachwissen und die Ressourcen für den Betrieb eines Wärmeverbunds nicht vorhanden sind. Die Renercon hat ihrerseits mit dem AZW einen Vertrag über die Anlagewartung (Dienstleistung von Alex Schweizer) abgeschlossen.
3. Die neue Heizung im AZW wurde auf die maximale Leistung dimensioniert, damit weitere private Liegenschaften, die eine Anfrage zum Anschluss stellten, angeschlossen werden konnten. Es handelt sich dabei um die Liegenschaften Burgstrasse 2, 3, 5 und Stadtbergstrasse 6, welche der Gemeinde Anschlussgebühren in der Höhe von Fr. 56'800.00 leisteten. Die Verrechnung der Energielieferung erfolgte bis anhin durch die Gemeinde. Diese Anschlussgebühren sind im vorliegenden Kaufpreis berücksichtigt.
4. Im Rahmen der Sanierung der Burgstrasse (Werkleitungen und Strassenbau) im Jahr 2020 wurden die Leitungen für die Anschlüsse der privaten Liegenschaften und für den Zusammenschluss mit dem zukünftigen Wärmeverbund verlegt. Dabei handelte es sich beim Teilstück vom AZW bis zur Kreuzung Burgstrasse/ Obergass um eine Vorinvestition seitens der Gemeinde Eglisau, die mit dem geplanten Verkauf der Heizzentrale ebenfalls in den Besitz der Firma Renercon übergehen soll. Ebenso werden die bestehenden Leitungen vom AZW zu den gemeindeeigenen Liegenschaften Weierbachstrasse 6 (Weierbachhaus) und Stadtbergstrasse 9 (Werkhaus) in den Wärmeverbund integriert und gehen unentgeltlich in das Eigentum der Renercon über. Diese trägt im Gegenzug das Risiko für Unterhalt und Erneuerung der Leitungen, welche bereits rund 33 Jahre alt sind.
5. Für die Gemeinde-Liegenschaften AZW (inklusive Heimleiterhaus), Weierbachhaus und Werkhaus sind Anschlussgebühren zu leisten.

6. Die Kosten für die neue Heizung und die Anschlussleitungen der privaten Liegenschaften sowie die Leitungen bis zur Kreuzung Burgstrasse/Obergass belaufen sich auf Fr. 493'708.00 inklusiv MWST. Unter Berücksichtigung der Abschreibungen (Oktober 2020 bis Dezember 2023) ergibt sich ein Verkaufspreis von Fr. 425'900.00 inklusive MWST. Im Budget 2023 sind für den Verkauf der Heizung inklusive der Anschlussleitungen in der Burgstrasse Fr. 700'000.00 eingestellt worden. Die Differenz begründet sich in der Baukostenkontrolle des Architekten, welche Grundlage für die Budgetierung des Verkaufs war. In der Baukostenkontrolle waren auch Positionen aufgeführt, die nicht dem eigentlichen Verkaufsobjekt Heizzentrale (=Wärmeerzeugung), sondern der Wärmeverteilung des AZW und weiteren baulichen Massnahmen angerechnet werden müssen. Es handelt sich um rund Fr. 400'000.00, die nicht im Zusammenhang mit der Wärmeerzeugung stehen und somit für den Verkaufspreis in Abzug zu bringen sind.
7. Mit dem Verkauf der Heizzentrale an Renercon entstehen für die privaten Liegenschaften wie auch für die Gemeindeliegenschaften keine Veränderungen. Die bestehenden Energielieferverträge bleiben unverändert und werden von der Firma Renercon übernommen. Dies wurde in den abgeschlossenen Energielieferverträgen entsprechend festgehalten.
8. Mit der Einbindung der Heizzentrale AZW in den Wärmeverbund ist es angebracht, diese an die Firma Renercon zu verkaufen. Ebenso die Leitungen in der Burgstrasse, damit im gesamten Netz der Fernwärme nicht verschiedene Eigentümer existieren und sich gegenseitig Gebühren verrechnen müssen. Mit dem Verkauf fliessen die vorinvestierten Mittel wieder zurück zur Gemeinde und der Betrieb des Wärmeverbunds und die Verrechnung der Energielieferung kommt zukünftig aus einer Hand. Über die Nutzung der Räumlichkeiten für die Heizzentrale inklusive Holzschnitzelraum im Untergeschoss des AZW wird ein Mietvertrag erstellt. Die Einnahmen aus diesem Mietvertrag fliessen dem AZW zu.
9. Der Entwurf des Kaufvertrags liegt vor. Dieser wird noch einer fachkundigen Prüfung unterzogen.
10. Gemäss Art. 9 Ziff. 3 Gemeindeordnung (GO) sind Ausgliederung von erheblicher Bedeutung, d.h. insbesondere solche, die von grosser politischer und finanzieller Tragweite sind, der Urnenabstimmung zu unterbreiten. Der Verkauf der Heizzentrale stellt keine erhebliche Bedeutung dar, weshalb der Gemeinderat für den Verkauf zuständig ist. Mit einem Erlös von Fr. 425'900.00 ist für den Verkauf gemäss Art. 28 Abs. 2 Ziff. 4 (GO) der Gemeinderat zuständig.
11. Durch den Anschluss des Alterszentrums an den Wärmeverbund wird die Heizzentrale nicht mehr für öffentliche Aufgaben benötigt und kann in den Wärmeverbund des privaten Anbieters integriert werden. Deshalb muss die Heizung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen werden.

II. Beschluss

1. Der Gemeinderat genehmigt den Verkauf der Heizzentrale im Alterszentrum Weierbach inklusive der Leitungen in der Burgstrasse an die Firma Renercon, 8934 Knonau, zum Preis von Fr. 425'900.00 inklusive MWST.
2. Die Heizung im Alterszentrum Weierbach wird vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.
3. Die Abteilung Bau und Planung wird mit der Abwicklung des Verkaufs beauftragt.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
5. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom November 2023 berichtet.

III. Mitteilung an

1. Renercon, Andreas Stalder, Baaregg 33, 8934 Knonau
2. Nicolas Wälle, Liegenschaftenvorstand Eglisau (per E-Mail)
3. Geschäftskreis Bau und Planung (per E-Mail)
4. Geschäftskreis Finanzen (per E-Mail)

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

Lucas Müller
Gemeindeschreiber

Versand: