



Energieverbunde richtig aufgleisen

Hinweise zu Organisation und Rechtsformen



Möchten Sie Ihre Heizung ersetzen und dabei eine gemeinsame Lösung mit Ihren Nachbar*innen realisieren? Die Energieberatung Stadt Zürich unterstützt Sie gerne bei der Gründung eines Energieverbunds.

Grundüberlegungen in der Startphase

Wenn Sie ein Energieverbundprojekt initiieren möchten, sollten Sie möglichst bald Nachbar*innen finden, die aktiv an der Lösung mitwirken oder mindestens ihre Liegenschaften an einen Verbund anschliessen würden. Ebenfalls gilt es zu entscheiden, welche Verbundlösung Sie weiterverfolgen möchten: Sie können entweder den Energieverbund von einer spezialisierten Firma im Contracting erstellen und/oder betreiben lassen, einen Verbund selber aufbauen oder einem bestehenden Verbund beitreten. Viele bestehende Verbunde bieten die Möglichkeit, weitere Bezüger*innen anzuschliessen. Dies ist oft kostengünstiger und zeitsparender, als einen neuen Verbund aufzubauen. Die Energieberatung Stadt Zürich unterstützt Sie bei der Suche.

Entschliessen Sie sich, einen Verbund selbständig zu realisieren, müssen Sie sich für eine Form der Trägerschaft entscheiden und wichtigen Regelungsbedarf klären. Dazu bietet Ihnen dieses Faktenblatt grundlegende Hinweise. Zusätzlich empfehlen wir Ihnen, sich von einer juristischen Fachperson beraten zu lassen.

Weitere Infos

[stadt-zuerich.ch/
energieverbunde](http://stadt-zuerich.ch/energieverbunde)

Trägerschaft bilden – optimale Rechtsform finden

In der Startphase eines Verbundprojekts ist die Rechtsform der Trägerschaft oft noch nicht festgelegt. Für Vorstudien und Erstabklärungen ist das in der Regel auch nicht notwendig. Im Laufe des Projekts steigen jedoch die Investitionen. Spätestens vor Auslösung des Hauptauftrags sollten Sie die Rechtsform festlegen.

Gebräuchliche Rechtsformen:

- Genossenschaft
- Verein
- Aktiengesellschaft (AG)
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
- Einfache Gesellschaft

Um die geeignete Rechtsform zu finden, können folgende Fragen helfen:

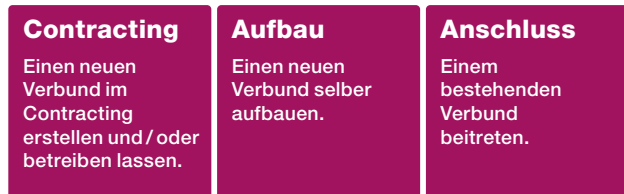
- Besteht bereits eine Gesellschaft, die Sie als «juristischen Mantel» für die Trägerschaft nutzen können (z. B. eine bestehende Baugenossenschaft oder Stiftung)?
- Welche Rechtsform verursacht bei Gründung und im Betrieb wie viel Aufwand?
- Streben Sie eine hohe und langfristige Einbindung aller Beteiligten an? Das könnte für eine Genossenschaft als Rechtsform sprechen.
- Verfolgen Sie mit dem Energieverbund eine Profit-Ab-sicht? Dann ist eventuell eine AG oder GmbH für Ihren Verbund geeignet.
- Ist Ihnen ein Betrieb ohne Gewinnorientierung lieber? In diesem Fall könnte ein Verein die passende Struktur bieten.

Zudem ist ein informeller Zusammenschluss als einfache Gesellschaft möglich, z. B. bei Kleinstverbunden mit nur wenigen Nachbar*innen. Klären Sie dazu ab, ob alle Beteiligten über eine ausreichende Haftung verfügen. Sollten Sie sich auf eine einfache Gesellschaft einigen, empfehlen wir, den Zusammenschluss in einem Dienstbarkeits- sowie Zusammenarbeitsvertrag zu regeln.



Initiant*innen

Auf eine gemeinsame Lösung für Heizung und Warmwasser setzen.



Trägerschaft

Eine Trägerschaft mit geeigneter Rechtsform bilden.



Regelungen

Regelungsbedarf abklären und ggf. vertraglich festhalten.



Realisierung Energieverbund

Energie-Contracting

Wenn Sie einen Energieverbund im Contracting erstellen und/oder betreiben lassen möchten, beauftragen Sie einen Energiedienstleister als Contractor. Dieser beliefert Sie als Contracting-Nehmer*in zu vereinbarten Konditionen mit Wärme.

Gängige Contracting-Modelle:

Anlagen-Contracting

Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb übergeben Sie komplett an den Contractor. Er ist in der Regel Eigentümer der Energiezentrale, jedoch nicht des Standorts. Sie können Ihr Investitionsbudget entlasten, während der Contractor sein Know-how in allen erforderlichen Bereichen einbringt.

Betriebs-Contracting

Hier ist die Energiezentrale in Ihrem Eigentum und wird durch Sie finanziert. Sie überlassen sie aber dem Contractor, der sie auf eigenes Risiko betreibt, inklusive Abrechnung und Wartung.

Wichtiger Regelungsbedarf

Der Aufbau eines Energieverbunds bringt Regelungsbedarf mit sich. Es erfolgen bauliche Einschnitte und unterschiedliche Parteien sind beteiligt.

Folgende Aspekte sollten Sie vorab klären:

Zusammenarbeitsvertrag

Halten Sie fest, wie die Trägerschaft während Planung, Bau, Betrieb und Erneuerung zusammenarbeitet, z. B. wie die Kosten aufgeteilt, Entscheidungen gefällt oder allfällige Ausstiege aus dem Verbund gehandhabt werden.

Dienstbarkeitsvertrag

Regeln Sie innerhalb der Trägerschaft die Zugangs- und Nutzungsrechte der betroffenen Grundstücke und Anlagen, z. B. dass im Störfall der Zutritt jederzeit erlaubt ist. Ein wichtiger Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrags ist das Durchleitungsrecht. Mit diesem halten die Eigentümer*innen fest, dass auf ihren Grundstücken Leitungen zur Versorgung der Nachbargrundstücke gestattet werden. Der Vertrag wird öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen.

Bewilligungen und Konzessionen

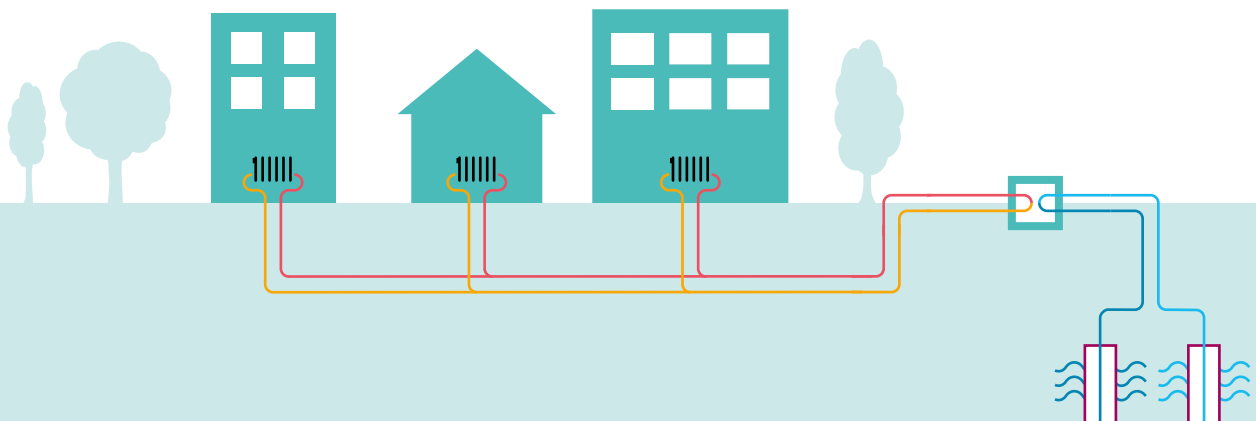
Holen Sie bei Ihrer Gemeinde und/oder Ihrem Kanton die allenfalls notwendigen Bewilligungen und Konzessionen ein, um gewisse Wärmequellen zu nutzen (z. B. Erdwärme oder Grundwasser), Leitungen zu bauen (z. B. abschnittsweise auf öffentlichem Grund) und die Heizzentrale unterzubringen (z. B. in einem Neubau).

Externe Aufträge

Regeln Sie als Trägerschaft die Beauftragung von externen Firmen. Halten Sie die Art der Leistungen, Honorare, Haftung sowie Dauer vertraglich fest, z. B. mit Planungsbüros, Baufirmen oder Dienstleistungsunternehmen für das Abrechnungswesen.

Wärmeliefervertrag

Regeln Sie innerhalb der Trägerschaft die Wärmelieferkonditionen, z. B. Anschlussleistung pro Liegenschaft, Wärmepreis und Abrechnungswesen.



Beispiel: Energieverbund Stadthalle Zürich

Die 1906 erbaute ehemalige und denkmalgeschützte Stadthalle ist heute eine offene Bürolandschaft. Im Zuge des Umbaus wurde ein Energieverbund mit Grundwasser-Nutzung aufgebaut.

Startphase

Der Eigentümer der Stadthalle initiierte den Verbund. Mit Unterstützung der Energieberatung Stadt Zürich konnte er in einem anschliessenden Koordinationsverfahren weitere Bezüger*innen gewinnen. So schlossen sich vier Liegenschaften im neuen Verbund zusammen.

Trägerschaft

Der Eigentümer der Liegenschaft als bestehendes Unternehmen (AG) konnte den Aufbau und Betrieb des Wärmeverbunds in einen bestehenden «juristischen Mantel» einbetten.

Regelungen für Planung, Bau, Betrieb

Während sich der Initiator selbst um die Vereinbarungen innerhalb der Trägerschaft kümmerte, übergab er Planung und Bau des Verbunds an eine Baufirma als Totalunternehmerin. Die Finanzierung teilten sich die vier Energiebezüger*innen. Die Zuständigkeit für die Ausgestaltung der Wärmelieferverträge, den Betrieb des Verbunds inklusive Abrechnungswesen übertrug die Trägerschaft dem Initiator.

Anlaufstellen

Informationen zu neuen und bestehenden Energieverbänden

Energieberatung Stadt Zürich
stadt-zuerich.ch/energieverbunde

EnerGIS – die Energiekarte der Stadt Zürich
stadt-zuerich.ch/energis

Rechtsfragen

Notariate – Beratung zum Thema Dienstbarkeiten
notariate.zh.ch/deu/grundbuch

Anwaltsregister des Kantons Zürich
gerichte-zh.ch

Bewilligungen und Konzessionen

Hochbaudepartement Stadt Zürich – Amt für Baubewilligungen
stadt-zuerich.ch/bewilligung-beratung

AWEL – Konzession Grundwasser
awel.zh.ch

Unternehmensgründung

Kanton Zürich
gruenden.ch

KMU-Portal des Bundes
kmu.admin.ch

Städtische Energiedienstleister mit Contractingangeboten

ewz, Elektrizitätswerk der Stadt Zürich
ewz.ch/edl/de/home.html

Energie 360° AG
energie360.ch/fuerzueri

Energieberatung Stadt Zürich
Klimabüro
Beatenplatz 2
8001 Zürich

Montag bis Freitag
10–13 Uhr, 14–17 Uhr

stadt-zuerich.ch/energieberatung
energieberatung@zuerich.ch
T +41 44 412 24 24