



Urnenabstimmung vom 22. September 2024

Info-Videos

thalwil.ch/abstimmungen

Info-Veranstaltung

2. September 2024, 19 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil



1	Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG und Bewilligung Rahmenkredit	
•	Das Wichtigste in Kürze	1
•	Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	3
•	Antrag und Beleuchtender Bericht des Gemeinderats	4
•	Anhang 1: Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG	
•	Anhang 2: Statuten Wärme Thalwil AG	
•	Anhang 3: Aktionärsbindungsvertrag Wärme Thalwil AG	
2	Schulanlage Sonnenberg, Zustimmung Bauprojekt und Bewilligung Baukredit	
•	Das Wichtigste in Kürze	16
•	Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	17
•	Antrag und Beleuchtender Bericht des Gemeinderats	18

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident
Hansruedi Kölliker

Gemeindeschreiber
Pascal Kuster

Thalwil, 4. Juni 2024

Aktenauflage

Die Akten zu den vorliegenden traktandierten Geschäften können von den Stimmberechtigten ab Montag, 26. August 2024, im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei, 1. Stock), Alte Landstrasse 112, eingesehen werden.

Büroöffnungszeiten

Montag: 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr

Dienstag bis Donnerstag: 8 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16.30 Uhr

Freitag: 8 bis 15 Uhr



Info-Video

thalwil.ch/abstimmungen

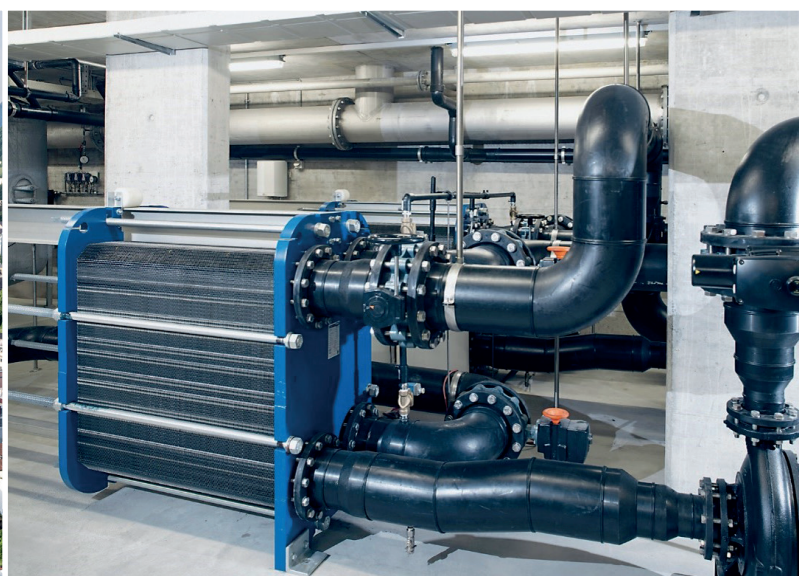
Info-Veranstaltung

2. September 2024, 19 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil

Wärme Thalwil AG

Ausgliederungserlass

Bewilligung Rahmenkredit



Das Wichtigste in Kürze

- Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG und Bewilligung Rahmenkredit

Mit dem im Herbst 2022 durch den Gemeinderat verabschiedeten «Masterplan Klima» hat sich die Gemeinde Thalwil den Vorgaben von Bund und Kanton verpflichtet und zeigt sich ambitioniert, indem sie das Ziel der Netto-Null-Treibhausgasemissionen für die Gemeindeverwaltung bereits bis 2040, statt erst bis 2050, erreichen möchte. Im revidierten und durch den Kanton Zürich bewilligten Energieplan 2023 hat sich der Gemeinderat zudem die Transformation der Gemeinde Thalwil vom Gasversorger hin zum Wärmeversorger zum Ziel gesetzt. Daher behandelt der Gemeinderat die anstehenden Schritte zur Dekarbonisierung mit hoher Priorität. Dies soll in erster Linie durch den Aufbau von Wärme- und Energieverbunden im Gemeindegebiet auf der Basis von lokalen, erneuerbaren Energien geschehen.

In Thalwil befinden sich vier grosse Prioritätsgebiete (vgl. Energieplan P1, P2, P4 und P5), die sich für die Versorgung mit Fernwärme eignen. Im Gebiet P4 befindet sich der bereits realisierte Wärmeverbund (WV) Zentrum (energie 360° AG) und im Gebiet P2 der Wärmeverbund Gattikon (Elektrizitätswerk der Stadt Zürich, EWZ). Im Gebiet P1 betreiben die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) den Wärmeverbund ARA (WV ARA), der hauptsächlich mit Abwärme aus der ARA (Abwasserreinigungsanlage) Zimmerberg betrieben wird.

Aktuell ist die Abwärme, die dem WV ARA zur Verfügung steht, nicht ausgeschöpft und zusätzliche Erweiterungen sind geplant. Die Anlagen zur Wärmeauskopplung stehen in der ARA Zimmerberg und sind, wie alle weiteren Infrastrukturanlagen dieses Verbunds, im alleinigen Eigentum von EKZ. Mit dem Ausbau der ARA Zimmerberg steht ab 2029/2030 bedeutend mehr Abwärme zur Verfügung. Dies ermöglicht die Fernwärmeversorgung des an das Gebiet P1 anschliessenden Gebiets P5 (vgl. Energieplan, Wärmeverbund, WV, Thalwil Süd) und hat für die Gemeinde Thalwil oberste Priorität.

Partnerschaft mit EKZ

Für den Betrieb des Prioritätsgebiets P1 und dessen Ausbau sowie die Erschliessung und Entwicklung des Gebiets P5 bietet sich eine Zusammenarbeit mit EKZ an. Die Institution hat schweizweit bisher mehr als 45 Wärmeverbunde realisiert. EKZ besitzt nicht nur die Anlagen im Gebiet P1 und die notwendige Konzession zur Wärmenutzung, sondern verfügt auch über die nötige Erfahrung und Fachkompetenz als Betreiberin von Fernwärmeversorgungen. Von der angestrebten Partnerschaft kann die Gemeinde Thalwil erheblich profitieren. Daher erachtet der Gemeinderat die Gründung einer Aktiengesellschaft mit dem Namen Wärme Thalwil AG gemeinsam mit EKZ als optimale Lösung. Der Wärme Thalwil AG soll die Aufgabe übertragen werden, die Perimeter P1 und P5 mit Fernwärme zu versorgen. Dazu übernimmt die Gesellschaft den bestehenden WV ARA, inklusive der Konzessionen, Anlagen und den bestehenden Wärmelieferverträgen im Gebiet P1 (WV ARA) und die Erschliessung und Entwicklung des Gebiets P5 mit Fernwärme.

EKZ wäre mit 51 Prozent, die Gemeinde Thalwil mit 49 Prozent an der Aktiengesellschaft beteiligt. Im Ausgliederungserlass, in den Statuten und dem Aktionärsbindungsvertrag der Wärme Thalwil AG (vgl. Anhang) sind Minderheitenrechte formuliert, die sicherstellen, dass Thalwil in wichtigen strategischen und operativen Themen mitbestimmen kann.

Als Rechtsgrundlage für die Ausgliederung und die Übertragung der Aufgaben muss ein Gemeinderatsschluss beschlossen werden. An der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 können die Thalwiler Stimmberechtigten über den «Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG» sowie über den entsprechenden Rahmenkredit befinden. Mit dem Erlass zur Wärme Thalwil AG würde mit der Annahme an der Urne die Rechtsgrundlage zur Gründung der Aktiengesellschaft aus öffentlich-rechtlicher Sicht geschaffen. Ausserdem wird der Aktiengesellschaft mit diesem Erlass die Aufgabe zur «Fernwärmeversorgung in den Gebieten P1 und P5 (WV ARA und WV Thalwil Süd)» übertragen.

Die Aktiengesellschaft wird mit 1 Million Franken Bareinlage gegründet. Die Übernahme des bestehenden WV ARA erfolgt nach der Gründung der Wärme Thalwil AG, wozu Thalwil 3,284 Millionen Franken als Bareinlage in Form einer Kapitalerhöhung und EKZ den bestehenden Verbund als Sacheinlage in Höhe von 3,418 Millionen Franken einbringt. Die Kosten für Planung, Bau und Erschliessung des Prioritätsgebiets P5 belaufen sich auf rund 32,5 Millionen Franken. Die Finanzierung der Investitionen soll mittels 46 Prozent Eigenkapital und 54 Prozent Fremdkapital erfolgen. Das dafür notwendige Eigenkapital in Höhe von 15 Millionen Franken wird – mittels mehreren, zeitlich gestuften Aktienkapitalerhöhungen – als Aktienkapital in die Gesellschaft eingebracht. Die Kapitalisierung der Wärme Thalwil AG sieht somit vor, dass die Gemeinde Thalwil insgesamt 9,025 Millionen Franken als Bareinlage in die Gesellschaft einbringt und EKZ insgesamt 9,393 Millionen Franken, davon 3,418 Millionen als Sacheinlage.

Der Businessplan der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, die gesamten Investitionen über deren Lebenszeit zu refinanzieren und gesamthaft einen Gewinn zu erwirtschaften. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (Erneuerungsfonds, Reserven) fliesst der Gewinn der Gemeinde anteilmässig als Dividende zu.

Der WV Thalwil Süd und die Gründung der Wärme Thalwil AG haben zusammen das Potenzial, einen wesentlichen Beitrag zur klimapolitisch notwendigen CO₂-Reduktion zu leisten und zudem die Versorgungssicherheit der Gemeinde Thalwil ohne Abhängigkeit von fossilen Energien aus dem Ausland zu verbessern. Der neue Wärmeverbund soll dereinst ohne fossile Spitzendeckung auskommen und zu 100 Prozent von erneuerbarer Wärmegewinnung profitieren. Im Endausbau ist eine installierte Fernwärmeleistung von 8 Megawatt (MW) vorgesehen, mit dem Potenzial einer Einsparung von rund 5'000 Tonnen CO₂-eq pro Jahr.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die vorliegende Vorlage auf deren finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit geprüft. Finanziell angemessen sind Ausgaben, welche für die Gemeinde finanziell grundsätzlich tragbar sowie notwendig für die angestrebten Ziele sind und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt. Diese Kriterien erachtet die RPK als erfüllt.

Der Gemeinderat und die RPK beantragen den Stimmberechtigten, den Ausgliederungserlass der Wärme Thalwil AG, inklusive des Rahmenkredits für den Betrieb, die Entwicklung und den Ausbau der Fernwärmeversorgung in den Gebieten P1 und P5 gemäss kommunalem Energieplan, in der Höhe von 9,025 Millionen Franken für die Jahre 2024 bis 2040 zu genehmigen.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der Politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG und Bewilligung Rahmenkredit

Ausgangslage

Die RPK verweist auf die vorliegende ausführliche Beschreibung der Vorlage.

Bericht

Der Kostenvoranschlag ergibt einen benötigten Rahmenkredit von 9'025'000 Franken für die Jahre 2024 bis 2040. Damit wird die Gemeinde Thalwil 49 Prozent der Anteile der zu gründenden Gesellschaft halten; 51 Prozent werden im Besitz der EKZ sein.

Die jährlichen Kapitalfolgekosten sind vom Finanzausschuss mit 200'000 – 300'000 Franken zulasten der Erfolgsrechnung veranschlagt. Diese ergeben sich durch die Zinsen der maximal notwendigen Fremdmittelaufnahme der beantragten 9'025'000 Franken. Ausserdem ist bis 2030 mit Wertberichtigungen zulasten der Erfolgsrechnung von kumuliert bis zu 1'000'000 Franken zu rechnen. Den Kapitalfolgekosten stehen ab 2041 Einnahmen in Form von Dividenden gegenüber. Über die gesamte Laufzeit der Investition wird eine marktübliche Gesamtrendite erwartet.

Die RPK hat die Aufgabe, die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit der Vorlage zu prüfen. Finanziell angemessen sind Ausgaben, welche für die Gemeinde finanziell grundsätzlich tragbar sowie notwendig für die angestrebten Ziele sind und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt. Diese Kriterien erachtet die RPK als erfüllt.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfiehlt den Stimmberechtigten, den Ausgliederungserlass und den beantragten Rahmenkredit von 9'025'000 Franken zu bewilligen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Guido Emmenegger
Präsident

Rudolf Gloor
Aktuar

Thalwil, 11. Juni 2024

Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG

- Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG und Bewilligung Rahmenkredit

A N T R A G

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. **Der Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG wird festgesetzt.**
2. **Der Rahmenkredit für Betrieb, Entwicklung und Ausbau der Fernwärmeversorgung in den Gebieten P1 und P5 gemäss kommunalem Energieplan in der Höhe von 9,025 Millionen Franken (Zürcher Baukostenindex 1. April 2024) für die Jahre 2024 bis 2040 wird bewilligt. Die Kreditbewilligung umfasst auch teuerungsbedingte Mehrkosten.**
3. **Der Gemeinderat entscheidet über die Aufteilung des Rahmenkredits.**

B E L E U C H T E N D E R B E R I C H T

1 Ausgangslage

1.1 Klimapolitische Rahmenbedingungen und Zielsetzungen

Die Schweiz hat das Pariser Klimaabkommen ratifiziert. Daher hat sich der Bundesrat im Sommer 2019 zum Ziel gesetzt, in der Schweiz bis 2050 Netto-Null-Treibhausgasemissionen zu erreichen. Das bedeutet, dass nicht mehr Treibhausgase ausgestossen werden sollen, als natürliche und technische Speicher aufnehmen können. Auch der Regierungsrat des Kantons Zürich strebt an, dass der Kanton bis 2040, spätestens aber bis 2050, klimaneutral ist. Die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen sowie von lokalen und regionalen Abwärmequellen, speziell auch zur Erhöhung der Versorgungssicherheit, leisten einen wichtigen Beitrag dazu, dieses Ziel zu erreichen. Ein bedeutendes Element ist die Verwendung von möglichst viel Abwärme aus den Zürcher Abwasserreinigungsanlagen. Mit der Zustimmung zum neuen Energiegesetz haben die Stimmberechtigten bekräftigt, dass die Wärmeversorgung der Gebäude in Zukunft erneuerbar sein soll. Bei einem Heizungsersatz werden deshalb seit September 2022 nur noch in Ausnahmefällen mit fossilen Brennstoffen (Öl und Gas) betriebene Heizungen bewilligt.

1.2 Zielformulierungen der Gemeinde Thalwil

Die Gemeinde Thalwil hat sich bereits vor über 20 Jahren zu einer nachhaltigen kommunalen Energiepolitik bekannt und ist seit 2010 zudem mit dem Label «Energiestadt» zertifiziert. Im 2023 revidierten kommunalen Energieplan sind Massnahmen zur Sicherung der zukünftigen Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien festgehalten. Durch die Festlegung von räumlich präzise definierten Prioritäts- und Eignungsgebieten mit entsprechenden Umsetzungsmassnahmen wird damit die Koordination der zukünftigen Wärmeversorgung in Thalwil sichergestellt.

Auch mit dem «Masterplan Klima» treibt der Gemeinderat die von Bund und Kanton vorgegebenen Ziele im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung in Thalwil voran. In der aktuellen Legislaturperiode hat sich der Gemeinderat in einem der zehn Legislaturziele zur nachhaltigen Transformation der Energie- und Wärmeversorgung verpflichtet. Die Gemeinde behandelt die anstehenden Schritte zur Dekarbonisierung mit hoher Priorität. Dies soll in erster Linie durch den Aufbau von Wärme- und Energieverbunden auf der Basis von erneuerbaren Energien, der lokalen Nutzung von Erdwärme und Solarenergie sowie Effizienzsteigerungen durch Sanierungen und Ersatz von Heizungen geschehen.

2021 beschloss der Gemeinderat eine Transformationsstrategie der Gasversorgung. Diese sieht im Wesentlichen den Wandel der Gas- zur Wärmeversorgerin vor. Entsprechend entschied die Tiefbaukommission die Stilllegung des Gasnetzes per 2045. Diese wurde mit Bewilligung des revidierten Energieplans 2023 durch den Kanton Zürich offiziell.

1.3 Kommunalenergieplan: Bereitstellung von Fernwärme als öffentliche Aufgabe

Der Bau von Wärmeverbunden ist nicht in jedem Gebiet einer Gemeinde möglich und sinnvoll. Er hängt vom Vorhandensein möglicher Wärmequellen und von der Versorgungsdichte in den einzelnen Gebieten ab. Kleine Liegenschaften ohne Anschlüsse in der Nachbarschaft lohnen sich zum Beispiel nicht für eine Fernwärmeversorgung. Der revidierte Energieplan berücksichtigt diese Faktoren weitestgehend.

Auf dem Gemeindegebiet Thalwil befinden sich vier grosse Prioritätsgebiete (vgl. Energieplan P1, P2, P4 und P5), die sich für die Versorgung mit Fernwärme gut eignen. Im Gebiet P4 befindet sich der bereits realisierte Wärmeverbund Zentrum (energie 360° AG) und im Gebiet P2 der Wärmeverbund Gattikon (Elektrizitätswerk der Stadt Zürich, EWZ).

Im Gebiet P1 betreiben die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) den Wärmeverbund ARA (WV ARA), der hauptsächlich mit Abwärme aus der ARA (Abwasserreinigungsanlage) Zimmerberg betrieben wird. Die Nutzung der bis anhin anfallenden Abwärme ist EKZ mittels Konzessionsvertrag mit der ARA bis 2036 zugesichert. Kundinnen und Kunden sind das Alterszentrum Serata, die Wohnüberbauung Oeggisbühl, die Unternehmung Swiss Life sowie umliegende Liegenschaften. Aktuell ist die Abwärme, die dem WV ARA zur Verfügung steht, nicht ausgeschöpft und seit September 2022 werden weitere Abnehmende an den Verbund angeschlossen. Zusätzliche Erweiterungen sind geplant. Die Anlagen zur Wärmeauskopplung stehen in der ARA Zimmerberg und sind, wie alle weiteren Infrastrukturanlagen dieses Verbunds, im alleinigen Eigentum von EKZ. Die Gemeinde Thalwil besitzt nach Konzessionsablauf im Jahr 2036 das Vorkaufrecht an den Anlagen.

Die Erschliessung mit Fernwärme des an das Gebiet P1 anschliessenden Gebiets P5 (vgl. Energieplan, Wärmeverbund, WV, Thalwil Süd) hat, basierend auf der kommunalen Energieplanung und Klimapolitik und der damit einhergehenden Transformationsstrategie der Gemeinde Thalwil, oberste Priorität. Damit die Fernwärmeversorgung im Prioritätsgebiet P5 so schnell als möglich und damit wirtschaftlich konkurrenzfähig realisiert werden und sich die Gasversorgung im angedachten Zeitplan der Gemeinde zurückziehen kann, ist ein schneller Aufbau des Versorgungsnetzes entscheidend. Ausserdem wird der Ausbau der ARA Thalwil (neu ARA Zimmerberg) zusätzliche Abwärme generieren, die ab 2029/2030 zur Verfügung stehen wird. Der Thalwiler Gemeinderat liess deshalb 2022 drei Vorprojekte erstellen, die zusammengefasst die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Erschliessung des Gebiets P5 (WV Thalwil Süd) bestätigten. Die in dieser Studie errechneten Fernwärmepreise auf Stufe Machbarkeit sind in diesem dicht bebauten Gebiet mit dem Industriegebiet Böni konkurrenzfähig zu anderen, erneuerbaren Heizsystemen.

Energieplan

Genehmigte Inhalte

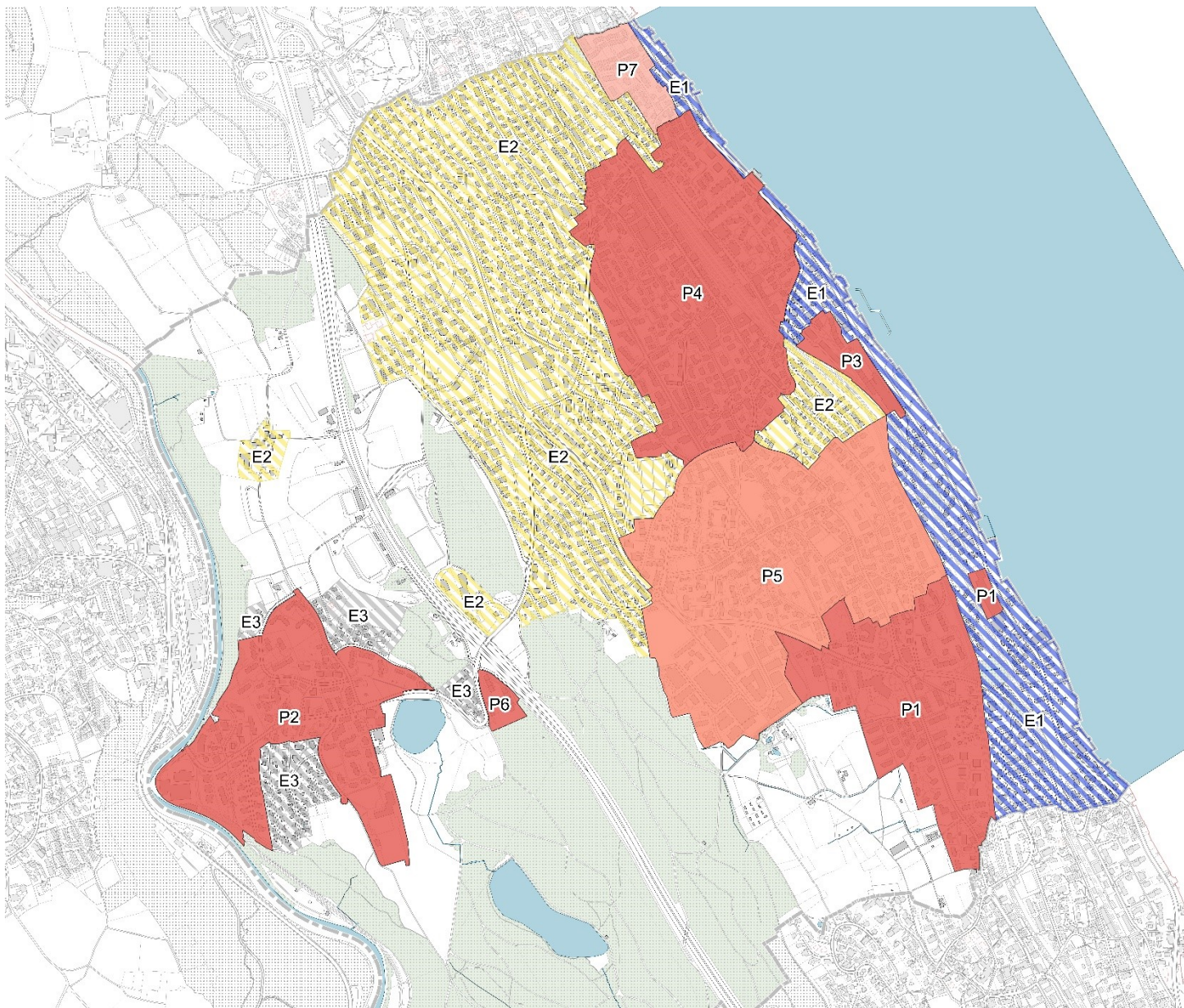
Prioritätsgebiete / Verbundgebiet

-  P1 Wärmeverbund ARA
-  P2 Wärmeverbund Gattikon
-  P3 Seewasserwärmenutzung Farb
-  P4 Energieverbund Zentrum
-  P5 Wärmeverbunds Thalwil Süd (in Planung)
-  P6 Wärmeverbund Marktweg
-  P7 Wärmeverbund Marbach (in Prüfung)

Orientierende Inhalte

Energiezonen

-  E1 Eignung Wasser
-  E2 Eignung Erdwärme
-  E3 andere



Die Gemeindewebsite bietet unter thalwil.ch/energieplanung weiterführende und umfassende Informationen zum kommunalen Energieplan.

2 Gründung Wärme Thalwil AG mit EKZ

2.1 EKZ als erfahrene Partnerin

Für den Betrieb des Prioritätsgebiets P1 und dessen Ausbau sowie die Erschliessung und Entwicklung des Gebiets P5 bietet sich aufgrund der Ausgangslage eine Zusammenarbeit mit EKZ an. EKZ ist eine selbstständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Die Institution engagiert sich in der ganzen Schweiz für die Nutzung von erneuerbaren Energien und hat bisher mehr als 45 Wärmeverbünde realisiert. EKZ besitzt deshalb nicht nur die Anlagen im Gebiet P1 und die notwendige Konzession zur Wärmenutzung, sondern verfügt auch über die nötige Erfahrung und Fachkompetenz als Betreiberin von Fernwärmeversorgungen. Die Zusammenarbeit mit dieser erfahrenen Partnerin bietet Gewähr, dass das Fernwärmenetz mit den technischen Anlagen zielgerichtet und in der geforderten Geschwindigkeit aufgebaut und die Akquise und Betreuung der Kundschaft sofort an die Hand genommen werden kann. Würde die Fernwärmeversorgung zu spät realisiert, bestünde die Gefahr, dass viele potenzielle Kundinnen und Kunden zum Zeitpunkt der Umsetzung des Verbunds allenfalls bereits eine Wärmepumpe oder andere erneuerbare Heizsysteme installiert haben, wodurch die Versorgungsdichte im Gebiet P5 (WV Thalwil Süd) nicht mehr genügend hoch wäre.

2.2 Thalwil mit aktiver Beteiligung

Die Werke der Gemeinde Thalwil können das Projekt nicht alleine bewältigen, da ihnen für ein Projekt dieser Grössenordnung und Komplexität die erforderliche Erfahrung und die entsprechenden personellen Ressourcen fehlen. Wenn die Gemeinde das Projekt allein umsetzen wollte, hätte dies im Vergleich zur Partnerschaft mit EKZ zudem erhebliche finanzielle Folgen für den Steuerhaushalt von Thalwil, wie beispielsweise die Verschuldung und Belastung des Finanzhaushalts durch Fremdkapitalzinsen oder auch allfällige Ertragsausfallsrisiken. Zwar könnte die Gemeinde die Fernwärmeversorgung autonom steuern, müsste aber auch die betrieblichen und finanziellen Risiken alleine tragen.

Würde sich Thalwil am Ausbau des Wärmeverbunds nicht beteiligen, könnte die Fernwärmeversorgung für die Gebiete P1 und P5 theoretisch auch über eine Konzessionsvergabe an Dritte erfolgen. Die Gemeinde trüge in diesem Fall zwar keine Risiken, hätte im Gegenzug aber auch wenig Einfluss auf Entwicklung und Betrieb des Verbunds. Ebenfalls wäre der koordinierte Rückzug der Gasversorgung erschwert. Da die Anlagen in der ARA bereits EKZ gehören, wäre ein Beizug eines Dritten organisatorisch ohnehin kaum möglich. Es entstünden komplexe Abgrenzungsprobleme betreffend Zutritt zu den Anlagen, zur Infrastrukturnutzung und der Priorität der Wärmeauskopplung.

Das Anbieten von Fernwärme, respektive Fernwärmenetzen in Thalwil hat eine hohe politische Bedeutung, weshalb eine aktive Beteiligung an Fernwärmeverbunden einer Konzessionierung vorzuziehen ist. Dies gilt insbesondere, weil die Gemeinde durch ihre Gasversorgung bereits als Wärmeversorgerin tätig ist.

Der Gemeinderat erachtet deshalb die Gründung der Wärme Thalwil AG zusammen mit EKZ als optimale Lösung. Der Wärme Thalwil AG soll die Aufgabe übertragen werden, die Perimeter P1 und P5 des jeweils genehmigten kommunalen Energieplans mit Fernwärme zu versorgen. Dazu übernimmt die Gesellschaft den bestehenden Betrieb, inklusive der Konzessionen, Anlagen und den bestehenden Wärmelieferverträgen im Gebiet P1 (WV ARA) und entwickelt ihn weiter.

3 Ausgliederung der Aufgabe Fernwärmeversorgung in P1 und P5 an die Wärme Thalwil AG

Die Kantonsverfassung (KV) ermöglicht die Übertragung der Erfüllung kommunaler Aufgaben an Dritte (Art. 90 Abs. 1 und Art. 98 KV). Die Gemeinden können hierzu Organisationen des öffentlichen oder privaten Rechts schaffen oder sich an solchen beteiligen (vgl. Art. 98 Abs. 1 KV). Die Übertragung erfolgt durch den Erlass eines Gesetzes (Art. 98 Abs. 2 KV) mit Mindestinhalt gemäss Art. 98 Abs. 4 KV. Das Gemeindegesetz (GG) setzt diese Vorgabe um und gestattet den Gemeinden unter anderem, kommunale Aufgaben an Dritte zu übertragen. Die Details sind in den §§ 65 ff. GG geregelt. Ist eine Ausgliederung von erheblicher politischer und finanzieller Bedeutung, muss sie den Stimmberechtigten an der Urne zum Beschluss vorgelegt werden (§ 69 GG).

Als Rechtsgrundlage für die Ausgliederung und die Übertragung der Aufgaben muss ein Gemeinderat beschlossen werden. Vorliegend wird über den «Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG» abgestimmt. Die Bestimmungen des Erlasses müssen sich zu Art und Umfang der Aufgaben, Rechtsform des Aufgabenträgers, allfälligen Rechtsetzungs- und Entscheidungsbefugnissen, Finanzierung und Kostenverteilung sowie Aufsicht äussern (§ 68 GG). Mit dem Erlass zur Wärme Thalwil AG wird die Rechtsgrundlage zur Gründung der Aktiengesellschaft (AG) aus öffentlich-rechtlicher Sicht geschaffen. Ausserdem wird der AG mit diesem Erlass die Aufgabe zur «Fernwärmeversorgung in den Gebieten P1 und P5 (WV ARA und WV Thalwil Süd)» übertragen. Zudem werden die weiteren nach § 68 GG notwendigen Themen geregelt. Mit der Zustimmung zum Erlass genehmigen die Thalwiler Stimmberechtigten die Gründung der Wärme Thalwil AG, die Übertragung der genannten Aufgabe auf die Gesellschaft und den dazu notwendigen Rahmenkredit.

Der Ausgliederungserlass muss vor Inkrafttreten vom Regierungsrat genehmigt werden (§ 70 GG). Die Gemeinde hat den Ausgliederungserlass deshalb vorgängig dem Gemeindeamt zur Vorprüfung vorgelegt und hat die daraus resultierenden Vorgaben umgesetzt.

4 Details der Umsetzung

4.1 Konzept zur Erschliessung des Gebiets P5 (WV Thalwil Süd)

Der WV Thalwil Süd (P5) soll ohne fossile Spitzendeckung auskommen und zu 100 Prozent von erneuerbarer Wärmegewinnung profitieren. Diese wird aus der zusätzlichen Abwärme der ARA Zimmerberg und aus Seewasser gewonnen. Aus wirtschaftlichen und platztechnischen Gründen erfolgt die Wärmeauskopplung für den bestehenden WV ARA (P1) und den WV Thalwil Süd (P5) mittels einer gemeinsamen Infrastruktur innerhalb der ARA. Die Wärme wird anschliessend über zwei getrennte Zwischenkreisläufe in die Zentralen beider Verbunde gefördert. Die Zentrale für das Fernwärmenetz im Gebiet P5 ist unterhalb der Sportwiese der Turnhalle Platte geplant. Die Sportwiese bleibt dabei erhalten. Der Bau der Zentrale muss das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchlaufen. Die Wärme Thalwil AG plant, baut und betreibt den WV Thalwil Süd.

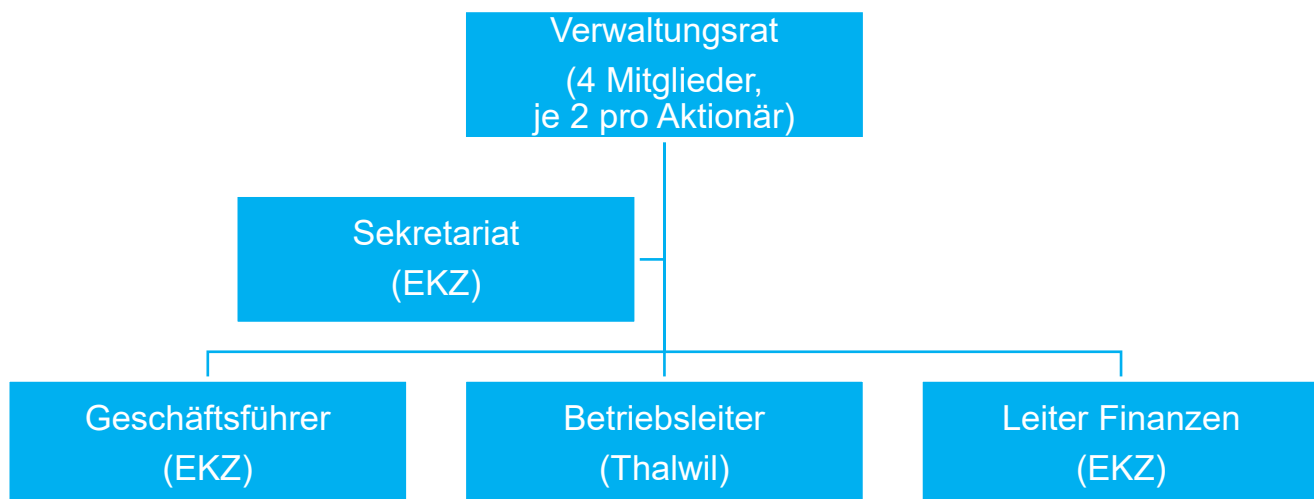
Im Endausbau ist eine installierte Fernwärmeleistung von 8 Megawatt (MW) vorgesehen, um rund 150 Gebäude mit Fernwärme zu versorgen – und mit dem Potenzial einer Einsparung von rund 5'000 Tonnen CO₂-eq pro Jahr. Dazu sind 3,5 Kilometer Versorgungsleitungen zu verlegen. Das Erweiterungsgebiet wird von der Zentrale aus über ein neu zu verlegendes Fernwärmenetz mit 70°C erschlossen. Jede angeschlossene Liegenschaft wird mit einer Übergabestation ausgerüstet, welche die Wärme für Heizung und/oder Brauchwasser an das Heizsystem der Liegenschaft übergibt. Bis und mit der Übergabestation sind die Anlagen und Leitungen im Eigentum der Wärme Thalwil AG und werden durch diese installiert, betrieben, unterhalten und bei Bedarf ersetzt.

Zudem soll dem bereits bestehenden Wärmeverbund Zentrum (energie 360° AG) Wärme zur Verfügung gestellt werden. Mit der angestrebten Lösung ist eine gebietsübergreifende Optimierung beider Wärmeverbunde möglich, welche die Erreichung der Klimaziele Thalwils massgebend positiv beeinflusst. Die Erschliessung des Gebiets P5 ermöglicht somit auch potenziell neuen Kundinnen und Kunden des Wärmeverbunds Zentrum den Bezug von erneuerbarer Wärme. Entsprechende Gespräche zwischen der energie 360° AG, EKZ und der Gemeinde Thalwil haben bereits stattgefunden.

4.2 Details zur Wärme Thalwil AG

EKZ ist mit 51 Prozent, die Gemeinde Thalwil mit 49 Prozent an der AG beteiligt. Im Ausgliederungserlass (vgl. Anhang 1), in den Statuten und dem Aktionärsbindungsvertrag der Wärme Thalwil AG (vgl. Anhänge 2 und 3) sind jedoch Minderheitenrechte formuliert, die sicherstellen, dass Thalwil in allen wichtigen strategischen und operativen Themen mitbestimmen kann.

Die Wärme Thalwil AG stellt keine Mitarbeitenden an. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben werden Dienstleistungsverträge mit den Aktionärinnen und Aktionären abgeschlossen.



Die Präsidentin oder der Präsident des Verwaltungsrats wird von EKZ gestellt und hat den Stichtentscheid. Für strategisch und operativ wichtige Geschäfte braucht es aber die im Aktionärsbindungsvertrag beschriebene Zustimmung mindestens einer Vertreterin oder eines Vertreters von Thalwil. Für diese Geschäfte gilt demnach der Stichtentscheid nicht.

Statuten und Aktionärsbindungsvertrag (ABV)

Die diesem Bericht beiliegenden Statuten (vgl. Anhang 2) und der Aktionärsbindungsvertrag (vgl. Anhang 3) entsprechen den Standardformulierungen. Der Verwaltungsrat von EKZ und der Thalwiler Gemeinderat haben diesen am 12. Dezember 2023 im Grundsatz zugestimmt. Die Statuten wurden vom Handelsregisteramt des Kantons Zürich und vom Notariat Thalwil einer Vorprüfung unterzogen, die keine Beanstandung ergeben hat.

Ausgliederungserlass

Die einzelnen Bestimmungen finden sich in Anhang 1 zu diesem Bericht.

Aktionäre

EKZ ist mit 51 Prozent, die Gemeinde Thalwil mit 49 Prozent an der Aktiengesellschaft beteiligt.

Zweck der Gesellschaft

Der Zweck und der Umfang der Aufgaben sind so genau wie möglich zu umschreiben, sollen aber auch eine gewisse Geschäftsentwicklung zulassen. Es ist vorgesehen, dass die Gesellschaft Wärme- und Energieverbunde entwickelt, erstellt und betreibt. Sie nutzt erneuerbare Energie aus Seewasser, Abwärme von technischen Anlagen, insbesondere der ARA Zimmerberg, und erzeugt sie aus Biomasse. Ausserdem wird ihr die Fernwärmeversorgung der Gebiete P1 und P5 übertragen.

Rechtsform

Die Fernwärmeversorgung kann grundsätzlich durch öffentlich-rechtliche oder durch privatrechtliche Organisationen geleistet werden. Vorliegend wird die AG als die passendste Form beurteilt. Sie ermöglicht eine flexible Geschäftsführung, damit die Firma im Markt bestehen kann. Die AG ist eine vielbenutzte und bewährte Rechtsform mit klaren Strukturen, Minderheitsrechten und Aufsichtsregelungen.

Nutzung des öffentlichen Grunds und gemeindeeigener Grundstücke

Die Gemeinde Thalwil ermöglicht der Gesellschaft die notwendige Nutzung des öffentlichen Grunds unentgeltlich. Die Gemeinde Thalwil räumt der AG die für die Erfüllung ihres Zwecks notwendigen Dienstbarkeiten, insbesondere Baurechte und Durchleitungsrechte, unentgeltlich ein. Die Gemeinde schliesst mit der Gesellschaft dazu einen Konzessionsvertrag ab.

Haftung

Für Verbindlichkeiten der Gesellschaft haftet ausschliesslich das Gesellschaftsvermögen. Zudem sorgt die Gesellschaft für eine angemessene Versicherung ihrer Risiken.

Aufsichts- und Gewährleistungspflicht der Gemeinde Thalwil

Die Gemeinde Thalwil bleibt bei der vorliegenden Ausgliederung dafür verantwortlich, dass die Aufgabenträgerin, also die Wärme Thalwil AG, die Aufgabe recht- und zweckmässig erfüllt, denn die gesetzliche Verpflichtung selbst kann nicht übertragen werden. Kommt die Aufgabenträgerin ihre Erfüllungspflicht nicht mehr nach, muss die Gemeinde Thalwil entsprechende Massnahmen einleiten. Die Gemeinde Thalwil übt ihre Aufsicht vorab in ihrer Stellung als Aktionärin aus.

Weiter ist festgelegt:

- Der Verwaltungsrat besteht aus vier Mitgliedern, wobei zwei vom Gemeinderat Thalwil bestimmt werden.
- Bei wichtigen strategischen und operativen Entscheiden bestehen griffige Minderheitenrechte, um sicherzustellen, dass der Mehrheitsaktionär (EKZ) die Aktiengesellschaft nicht alleine führen kann. So müssen Entscheide, die sich auf die Ausübung der Stimmrechte und die Einteilung des Aktienkapitals beziehen, zu ihrer Gültigkeit mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigen. Ausserdem gilt für Entscheide des Verwaltungsrats: Wesentliche Änderungen des Geschäftsmodells, die Übernahme von Betrieben oder Betriebsteilen, Verkauf, Veräusserung oder Übertragung von wesentlichen Geschäftsteilen oder Vermögenswerten, die Gründung von Tochtergesellschaften und Verfügungen über Gesellschaftsanteile dieser Tochtergesellschaften, Anträge zu Statutenänderungen und hohe Investitionen können nur mit der Zustimmung mindestens einer Vertreterin oder eines Vertreters der Gemeinde Thalwil beschlossen werden.
- Zugunsten der Gemeinde Thalwil gelten zudem Vorhandrechte, sodass die Gemeinde im Falle eines Verkaufs von Aktien durch EKZ diese selbst erwerben könnte.
- Die Reduktion des Aktienanteils der Gemeinde auf unter 34 Prozent, womit die Minderheitenrechte ausgehebelt würden, ist nur mit Zustimmung der Thalwiler Stimmberechtigten an der Urne zulässig.

Keine hoheitlichen Befugnisse

Der AG werden durch die Auslagerung keine hoheitlichen Befugnisse übertragen, das Verhältnis zwischen Kundinnen und Kunden und der AG ist privatrechtlicher Art.

Kein Anschlusszwang

Ein Anschluss an die Fernwärme ist auch in den im Energieplan der Gemeinde Thalwil festgelegten Gebieten nicht in jedem Fall möglich und sinnvoll. Welche Gebäude tatsächlich angeschlossen werden, hängt von der Versorgungsdichte in den einzelnen Strassenzügen ab. Die Wärmepreise eines Wärmeverbands stehen im direkten Wettbewerb zu Wärmepumpen und Lösungen mit Erdsonden und sind somit dem Markt ausgesetzt. Die Planung wird nach der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 für jeden Strassenzug konkretisiert. Bereits heute werden Anschlussverträge mit Schlüsselkundinnen und -kunden (> 100 KW Anschlussleistung) verhandelt. Auf eine Anschlusspflicht, wie sie nach § 295 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) festgelegt werden könnte, wird verzichtet. Hingegen wird eine Anschlusspflicht im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren je nach Gegebenheiten geprüft.

Realisierungsentscheid

Mit Annahme dieser Vorlage durch die Thalwiler Stimmberechtigten wird die Gründung der Wärme Thalwil AG, die Ausgliederung der Wärmeversorgung in den Gebieten P1 und P5 an sie, sowie der für die Übernahme des bestehenden Verbunds und die Erweiterung notwendige Rahmenkredit beschlossen.

Die Übernahme des bestehenden Verbunds wird nach Gründung der AG vollzogen. Der Realisierungsentscheid zur Erschliessung des Gebiets P5 ist hingegen massgeblich davon abhängig, ob genügend Liegenschaften an den Verbund angeschlossen werden können. Die Gemeinde Thalwil und EKZ haben vereinbart, dass mindestens 60 Prozent der Anschlussleistung mittels Anschlussverträgen verbindlich zugesichert sein müssen, damit die Erweiterung realisiert werden kann. Den Realisierungsentscheid trifft die Gesellschaft.

Terminplanung

Das Projekt sieht folgenden Terminplan vor:

Q4. 2024: Gründung der Wärme Thalwil AG
Q1. 2025: Übernahme bestehender Wärmeverbund ARA
Q3. 2025: Erwarteter Realisierungsentscheid zum WV Thalwil Süd (Erschliessung P5)
Q3. 2025: Start Bauprojekt
Q4. 2026: Start Bauarbeiten
2029/2030: Anschluss erster Kundinnen und Kunden

5 Kosten und Finanzierung

5.1 Kosten für die Gründung

Die Wärme Thalwil AG wird mit Bareinlagen von insgesamt 1,0 Millionen Franken gegründet. Die Gemeinde Thalwil zahlt davon 49 Prozent, also 490'000 Franken, ein, EKZ 51 Prozent.

5.2 Kosten für die Übernahme des bestehenden Wärmeverbunds ARA

Die Übernahme des bestehenden WV ARA erfolgt nach der Gründung der Wärme Thalwil AG. Dabei bringt EKZ den bestehenden Verbund zum Wert von 3,418 Millionen Franken ein. Die Firma BDO ermittelte diesen Wert in einer unabhängigen Unternehmensbewertung im Auftrag der Gemeinde Thalwil. Der Verbund ist rentabel und weist eine marktübliche Umsatzrendite aus, so dass er langfristig und nachhaltig betrieben werden kann. Um ihren Aktienanteil von 49 Prozent zu halten, nimmt die Gemeinde Thalwil eine Kapitalerhöhung an der Wärme Thalwil AG in Höhe von 3,284 Millionen Franken als Bareinlage vor.

5.3 Kosten für Planung und Bau der Fernwärmeerschliessung des Gebiets P5 (WV Thalwil Süd)

Die Kosten für Planung, Bau und Erschliessung des Prioritätsgebiets P5 belaufen sich auf rund 32,5 Millionen Franken. Die gesamten Investitionen werden von der Wärme Thalwil AG getätigt, die Vorinvestitionen für die Vorprojekte werden nach Gründung der Gesellschaft übernommen und sind in den Gesamtkosten eingerechnet.

Die Finanzierung der Investitionen soll mittels 46 Prozent Eigenkapital und 54 Prozent Fremdkapital erfolgen. Das dafür notwendige Eigenkapital in Höhe von 15 Millionen Franken wird – mittels mehreren, zeitlich gestuften Aktienkapitalerhöhungen – als Aktienkapital eingebracht.

Investitionsvolumen (Planung und Bau)	32.5 Mio. Fr.
Anteil Eigenkapital (46 %)	15 Mio. Fr.
Anteil Fremdkapital (54 %)	17.5 Mio. Fr.

5.4 Gesamtkredit zur Finanzierung der Wärme Thalwil AG

Die Kapitalisierung der Wärme Thalwil AG sieht somit vor, dass die Gemeinde Thalwil insgesamt 9,025 Millionen Franken als Aktienkapital in die Gesellschaft einbringt, EKZ 9,393 Millionen Franken.

	Thalwil	EKZ	Total
Aktienkapital als Bareinlage (in Mio. Franken, gerundet)	9.025	5.975	15.000
Bareinlage bei Gründung	0.490	0.510	1.000
Kapitalerhöhung für Übernahme WV ARA	3.284		3.284
Kapitalerhöhungen für Bau und Betrieb	5.251	5.465	10.716
Aktienkapital als Sacheinlage (in Mio. Franken, gerundet)	-	3.418	3.418
Sacheinlage WV ARA	-	3.418	3.418
Gesamthaftes Aktienkapital	9.025	9.393	18.418

Das Aktienkapital wird bei der Gründung in bar und bei Kapitalerhöhungen in bar oder mit Sacheinlagen eingebracht. Über den Zeitpunkt entscheidet der Verwaltungsrat der Gesellschaft. Für das gesamthaft durch Thalwil einzubringende Aktienkapital wird ein Rahmenkredit in Höhe von 9,025 Millionen Franken beschlossen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die Kapitalerhöhungen bis zur Ausschöpfung des Rahmenkredits zu bewilligen. Der Rahmenkredit ist zeitlich beschränkt und kann bis spätestens 2040 abgerufen werden.

Der über das Eigenkapital hinausgehende Finanzbedarf der Gesellschaft wird mit Fremdkapital finanziert. Es steht der Gesellschaft frei, das Fremdkapital auf dem Kapitalmarkt zu beschaffen oder als Darlehen bei den Aktionärinnen und Aktionären zu beziehen.

5.5 Dividendenpolitik

Die Wärme Thalwil AG wird die Einnahmen aus dem Wärmeverkauf zuerst dazu verwenden, ihr Fremdkapital zu finanzieren, die damit verbundenen Verpflichtungen (Zinsen, Amortisation) zurückzuzahlen und die gesetzlichen Vorgaben (Erneuerungsfonds, Reserven) zu erfüllen. Erst danach können Dividenden ausbezahlt werden, die der Gemeinde anteilmässig zufließen. Dies dürfte erfahrungsgemäss 10-15 Jahre nach Inbetriebnahme der Fall sein. Der Businessplan der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, die gesamten Investitionen über deren Lebenszeit zu refinanzieren und gesamthaft einen Gewinn zu erwirtschaften.

5.6 Kapitalfolgekosten

Für die Gemeinde Thalwil fallen jährliche Kapitalfolgekosten an. Diese ergeben sich durch die Verzinsung der maximal notwendigen Fremdmittelaufnahme von insgesamt 9,025 Millionen Franken für das Aktienkapital. Dieses ist in der Bilanz der Gemeinde Thalwil auf der Aktivseite der Bilanz als Beteiligung im Verwaltungsvermögen und auf der Passivseite als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Basierend auf der Annahme eines Zinssatzes von 2,0 Prozent entspricht dies einem durchschnittlichen, jährlichen liquiditätswirksamen Zinsaufwand von maximal 0,2 Millionen Franken.

Bei Beteiligungen im Verwaltungsvermögen muss der Wert des anteiligen Eigenkapitals der Wärme Thalwil AG (Aktienkapital abzüglich Verlust-, respektive plus Gewinnvorträge) jährlich ermittelt und angepasst werden. Die Wertberichtigungen sind nicht liquiditätswirksam, belasten aber das Ergebnis des Finanzhaushalts der Gemeinde Thalwil. Sobald das Eigenkapital der Wärme Thalwil AG wieder wächst, darf die Beteiligung wieder entsprechend aufgewertet werden.

Diesen Kapitalfolgekosten stehen Einnahmen in Form von Dividenden gegenüber. Über die gesamte Laufzeit der Investition resultiert daraus eine marktübliche Gesamtrendite.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Investition der Gemeinde Thalwil finanziell vertretbar und auch sinnvoll ist.

6 Der nachhaltige Ansatz

Gemäss Art. 18 der Thalwiler Gemeindeordnung, strebt die Gemeinde in ihrer gesamten Tätigkeit ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten an. Das heisst, beim vorgeschlagenen Projekt muss – neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben – eine möglichst hohe Verträglichkeit auf allen drei Ebenen erreicht werden.

6.1 Soziale und gesellschaftliche Aspekte

Ziele zur Reduktion der Treibhausgasemissionen wurden in der Schweiz auf allen politischen Ebenen festgelegt. Die Gemeinden spielen eine wichtige Rolle bei der Umsetzung dieser Vorgaben. Nur mit einer markanten Erhöhung der Nutzung erneuerbarer Energien und Abwärme können diese Ziele erreicht werden. Deshalb ist die Umsetzung der Transformationsstrategie der Gasversorgung Thalwil zum Wärmeversorger durch den Aufbau erneuerbarer Wärme- und Energieverbunde aus nachhaltiger Sicht unabdingbar. Die Förderung und der Aufbau von Wärmeverbunden (WV) mit erneuerbaren Energien wurden deshalb neben dem wegweisenden «Masterplan Klima» auch in die Legislaturziele und in den kommunalen Energieplan übernommen. Damit wird für die Thalwiler Bevölkerung und die Gewerbetreibenden ein attraktives Angebot für eine verlässliche und umweltfreundliche Wärmeversorgung geschaffen.

Jedoch reichen die technischen Strukturen sowie personelle und finanzielle Ressourcen der Gemeinde nicht aus, um grosse WV, wie den WV Thalwil Süd, eigenständig zu bauen und zu betreiben. Deshalb ist eine Auslagerung respektive eine Synergienutzung mit einem erfahrenen Partner wie EKZ wünschenswert. Neben gemeinsamer Akquisearbeit und gebündeltem Know-how können zusätzlich Aufgaben im Betrieb geteilt werden. Ebenfalls kann diese Partnerschaft die Handlungsfähigkeit erhöhen und eine zeitnahe Umsetzung ermöglichen. Davon profitiert nicht nur die Bevölkerung, indem sie ein attraktives Angebot zum Ersatz der fossilen Heizungen erhält, sondern auch der Klimaschutz.

6.2 Ökologische Aspekte

Mit dem Bau des geplanten WV Thalwil Süd lässt sich der mit 76 Prozent anteilmässig noch sehr hohe Verbrauch an fossilen Brennstoffen für die Wärmeerzeugung auf dem Gemeindegebiet sowie der damit verbundene Ausstoss an Treibhausgasen erheblich reduzieren. Dabei nutzt der WV die durch den Ausbau der ARA Zimmerberg zusätzlich anfallende Abwärme, die in Kombination mit Seewasserwärme ein zusätzliches Wärmepotenzial von rund 5 MW Quelleistung ergibt.

WV haben das Potenzial, innerhalb kurzer Zeit eine grosse Anzahl von Gas- und Ölheizungen zu ersetzen und damit schnell einen hohen Beitrag zur CO₂-Reduktion zu leisten. Im Gegensatz zum bestehenden WV ARA (P1) soll der erweiterte Verbund mit einer erneuerbaren Spitzendeckung durch Seewasser anstelle von Öl und Gas auskommen. Diese monovalente Auslegung ausschliesslich auf Basis von Wärmepumpen ergibt einen bedeutenden ökologischen Mehrwert. Die elektrische Energie für die Wärmepumpe und den -transport zu den Benutzenden stammt ebenfalls vollumfänglich aus erneuerbaren Ressourcen, mehrheitlich aus Wasserkraft. Somit kann die Anlage zu 100 Prozent mit erneuerbarer Energie betrieben werden.

Die Ergänzung der ARA-Abwärme mit Seewasser als zusätzliche Wärmequelle hat den grossen Vorteil, dass diese praktisch unbegrenzt verfügbar ist. Erdsonden beispielsweise dürfen nicht zu dicht nebeneinander platziert werden, da sich die Erdwärme sonst nicht ausreichend schnell genug regeneriert. Im Verhältnis zum Volumen des Zürichsees ist die Wärmeentnahme aus dem See so klein, dass keine Beeinflussung des Ökosystems stattfindet¹. Selbst wenn die Wassertemperatur leicht sinken würde, wäre dies ökologisch vorteilhaft und würde der klimabedingten Erwärmung des Seewassers entgegenwirken. Die vorwiegende Nutzung der ARA-Abwärme zur Wärmeerzeugung erlaubt überdies einen guten Wirkungsgrad der Anlagen, was den Stromverbrauch reduziert. Zudem wird dem gereinigten Klärwasser mit der Abwärmenutzung Wärme entzogen, was sich auf die Temperatur des Seewassers ebenfalls positiv auswirkt.

¹ Wüest, Alfred (2012). Potential zur Wärmeenergienutzung aus dem Zürichsee, Eawag.

Neben den Umwelt- und Klimaauswirkungen für den Betrieb eines WV gilt es auch, die Emissionen für die Erstellung und Entsorgung in der Beurteilung zu berücksichtigen. Alle gängigen Wärmeerzeugersysteme bewegen sich bezüglich ihrer Treibhausgasemissionen in ähnlicher Grössenordnung. Sole-Wasser-Wärmepumpen verursachen durch das Bohren der Sonden leicht höhere, Luft-Wasser-Wärmepumpen etwas niedrigere Emissionen gegenüber WV. Bei den individuellen Wärmepumpen entsteht die Hauptbelastung durch die Herstellung und Installation der Geräte², bei WV kann diese durch koordinierten Leitungsbau im Rahmen der Erneuerung von bestehenden Werkleitungen deutlich reduziert werden. Zudem erlaubt der Einsatz grosser industrieller Wärmepumpen die Nutzung natürlicher Kältemittel die nicht in Verruf stehen, die Umwelt zu belasten oder der Zerstörung der Ozonschicht Vorschub zu leisten.

Die geplante Wärmeübergabestelle zum WV Zentrum ermöglicht diesem, das Gebiet im Zentrum von Thalwil mit weiteren Fernwärmepotenzial zu erschliessen, was massgebend dazu beiträgt, die übergeordneten klimapolitischen Ziele innerhalb der Gemeindegrenzen zu erreichen.

6.3 Ökonomische Aspekte

Die Vorteile der Gründung einer AG im Gegensatz zu einer weiteren Konzessionsvergabe zeigen aus nachhaltiger Sicht auch ökonomische Vorteile: Neben den bereits erläuterten Synergien der beiden Partner, welche sich auch wirtschaftlich auswirken, kann sich die Gemeinde Thalwil durch die geplante Ausgliederung in einen bestehenden Verbund einkaufen. Sowohl das Entwicklungs- als auch das Verlustrisiko wird durch die beiden Partner innerhalb der Wärme Thalwil AG gemeinsam getragen. Ebenfalls ist seitens der Gemeinde Thalwil dadurch nur ein anteiliges Investitionsvolumen zu tragen. Der schrittweise Ausbau des Leitungsnetzes und die bedarfsgerechte Installation der Wärmepumpenleistung am geplanten Standort der Verteilzentrale (unterhalb des Fussballplatzes beim Schulhaus Platte), ermöglichen eine Staffelung der Investitionen, wodurch das Projekt aus wirtschaftlicher Sicht positiv beeinflusst wird.

Der Businessplan der Wärme Thalwil AG ist auf 50 Jahre ausgelegt. Etwa 10 Jahre nach Vollausbau des WV Thalwil (voraussichtlich ab 2041) rechnet die Gesellschaft mit einer Dividendenausschüttung zugunsten der Aktionäre. Der Anteil der Gemeinde (49 Prozent) kann dann dem Steuerhaushalt angerechnet werden, was für die gesamte Thalwiler Bevölkerung positiv zu werten ist.

Aus ökonomischer Sicht kritisch zu bewerten ist, dass die Realisierung des WV Thalwil Süd erst nach der Gründung der Wärme Thalwil AG feststeht. Der Verbund wird nur realisiert, wenn 60 Prozent des Wärmeabsatzes mittels Anschlussverträgen gesichert ist. Dementsprechend enthält die Bewilligung des Rahmenkredits eine zeitliche Beschränkung bis 2040. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft nach der Gründung den bestehenden WV ARA übernimmt und Thalwil somit mit 49 Prozent daran beteiligt ist. Dessen Weiterbetrieb ist unabhängig vom Realisierungsentscheid zum WV Thalwil Süd. Damit ist sichergestellt, dass die AG die öffentliche Aufgabe einer Fernwärmeversorgung wahrnimmt.

Der Perimeter des WV Thalwil Süd weist eine gute Wärmedichte auf, insbesondere liegen darin einige Gemeindelienschaften, welche aufgrund der Behördenverbindlichkeit des Energieplans an den Verbund anzuschliessen sind. Gesamthaft können mit der Erweiterung des WV ARA rund 150 Gebäude mit erneuerbarer Fernwärme versorgt werden. Das Angebot, erneuerbare Wärme über den WV Thalwil Süd zu beziehen, ermöglicht die Herausforderungen einer geordneten Stilllegung des Gasnetzes besser zu bewältigen.

6.4 Fazit

Der WV Thalwil Süd und die Gründung der Wärme Thalwil AG haben zusammen das Potenzial, einen wesentlichen Beitrag zur klimapolitisch notwendigen CO₂-Reduktion zu leisten und zudem die Versorgungssicherheit ohne Abhängigkeit von fossilen Energien aus dem Ausland zu verbessern.

Die Erweiterung des WV ARA stellt ein zentrales Projekt in der Transformationsstrategie der Gasversorgung dar. Mit der geplanten Beteiligung an der Wärme Thalwil AG erhält die Gemeinde mehr Handlungsspielraum bei der zukünftigen Weiterentwicklung der kommunalen Fernwärmeversorgung.

² Meili, Christoph; Jungbluth, Nils; Bussa, Maresa (2021). Kurzstudie: Ökologische Amortisationsrechnung für Heizsysteme. ESU-services GmbH.

7 Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Ausgliederungserlass und der Gründung der Wärme Thalwil AG mit EKZ der Ausbau der Fernwärmeversorgung im WV ARA (P1) und die Erweiterung zur WV Thalwil Süd (P5) wirtschaftlich und technisch optimal und nachhaltig erfolgen kann.

Der Gemeinderat und die RPK beantragen den Stimmberechtigten, den Ausgliederungserlass der Wärme Thalwil AG, inklusive des Rahmenkredits für den Betrieb, die Entwicklung und den Ausbau der Fernwärmeversorgung in den Gebieten P1 und P5 gemäss kommunalem Energieplan, in der Höhe von 9,025 Millionen Franken für die Jahre 2024 bis 2040 zu genehmigen.

Anhänge

- 1) Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG
- 2) Statuten Wärme Thalwil AG
- 3) Aktionärsbindungsvertrag Wärme Thalwil AG



SR-Nummer: [Nummer]

Ausgliederungserlass Wärme Thalwil AG

[Datum Inkraftsetzung]

- Erlassen an der Urnenabstimmung vom [Datum].
- Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. [] genehmigt am [Datum].
- Vom Gemeinderat Thalwil mit Beschluss vom [Datum] in Kraft gesetzt per [Datum].

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Art. 1 Rechtsform	3
Art. 2 Zweck	3
Art. 3 Übernahme bestehender Wärmeverbund	3
Art. 4 Aufgabenübertragung	3
Art. 5 Finanzierung, Aktienkapital	3
Art. 6 Generalversammlung.....	4
Art. 7 Verwaltungsrat.....	4
Art. 8 Aktionärsbindungsvertrag	4
Art. 9 Kundinnen und Kunden	5
Art. 10 Nutzung des öffentlichen Grundes und gemeindeeigener Grundstücke	5
Art. 11 Haftung und Versicherung	5
Art. 12 Aufsicht.....	5
Art. 13 Schlussbestimmungen.....	5

Art. 1 Rechtsform

Die Gemeinde Thalwil gründet gemeinsam mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) unter dem Namen Wärme Thalwil AG eine Aktiengesellschaft (Gesellschaft) gemäss Art. 620 ff. des schweizerischen Obligationenrechts (OR) mit Sitz in Thalwil.

Art. 2 Zweck

- ¹ Die Gesellschaft bezweckt, Wärme- und Energieverbünde zu entwickeln, zu erstellen und zu betreiben. Sie tut dies mit dem Ziel, erneuerbare Energie aus Seewasser, Abwärme von technischen Anlagen, insbesondere der ARA Zimmerberg, und aus Biomasse zu erzeugen, nutzbar zu machen, zu verteilen und damit zu handeln.
- ² Die Gesellschaft ist berechtigt, im Inland Grundeigentum zu erwerben, zu belasten, zu veräussern und zu verwalten.
- ³ Die Gesellschaft kann im Rahmen ihres Zwecks weitere Aufgaben im Bereich der Versorgung mit erneuerbarer Energie übernehmen, sofern diese in einem untergeordneten Verhältnis zum Zweck gemäss Absatz 1 stehen und diesen fördern. Sie kann mit anderen öffentlichen und privaten Institutionen der Energieversorgung zusammenarbeiten.

Art. 3 Übernahme bestehender Wärmeverbund

Die Gesellschaft übernimmt den bestehenden Wärmeverbund von EKZ im Perimeter P1 gemäss dem kommunalen Energieplan vom 9. Mai 2023 und entwickelt ihn weiter.

Art. 4 Aufgabenübertragung

Die Gemeinde überträgt der Gesellschaft die Aufgabe der Fernwärmeversorgung für die Perimeter P1 und P5 des jeweils genehmigten kommunalen Energieplans.

Art. 5 Finanzierung, Aktienkapital

- ¹ Die Gemeinde gründet die Gesellschaft zusammen mit EKZ mit einem Aktienkapital von CHF 1 Mio. (CHF 1'000'000), eingeteilt in 100 Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 10'000.
- ² Die Gemeinde zeichnet bei der Gründung 49 % des Aktienkapitals für CHF 490'000. EKZ zeichnet bei der Gründung 51 % des Aktienkapitals für CHF 510'000.
- ³ Die Gemeinde leistet ihre Einlage in bar und erhält dafür 49 Namenaktien zu je CHF 10'000 Nennwert, liberiert zu 100 %.
- ⁴ Insgesamt wird ein Aktienkapital von CHF 18'418'000 angestrebt. Der Gemeinderat ist bei Kapitalerhöhungen befugt, bis spätestens am 31. Dezember 2040 über die dafür notwendigen Ausgaben bis zu einer maximalen Gesamthöhe von CHF 8'535'000 zu beschliessen.
- ⁵ Wird das Aktienkapital erhöht, hat jede Aktionärin Anspruch auf den Teil der neu ausgegebenen Aktien, der ihrer bisherigen Beteiligung entspricht.
- ⁶ Eine Reduktion der Beteiligung der Gemeinde durch Verkauf von Aktien oder durch Kapitalerhöhung auf unter 34 % ist nur mit Zustimmung der Stimmberechtigten an der Urne zulässig und bedarf einer Änderung dieses Ausgliederungserlasses.

Art. 6 Generalversammlung

- ¹ Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft. Ihre Befugnisse richten sich nach Art. 698 - 706b OR. Folgende Befugnisse kann sie nicht abgeben:
 - a. Festsetzung und Änderung der Statuten, einschliesslich Beschlussfassung über die Auflösung, die Liquidation oder die Fusion der Gesellschaft;
 - b. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Revisionsstelle;
 - c. Genehmigung des Lageberichts und der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, insbesondere die Festsetzung einer allfälligen Dividende;
 - d. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats;
 - e. Beschlussfassung über alle anderen Gegenstände, die der Generalversammlung durch zwingendes Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.
- ² Im Aktionärbindungsvertrag vereinbaren die Aktionärinnen zum Schutz der Minderheitenrechte, dass neben den in Art. 704 OR genannten Beschlüssen weitere wichtige Beschlüsse, insbesondere solche, die sich auf die Ausübung der Stimmrechte und die Einteilung des Aktienkapitals beziehen, zu ihrer Gültigkeit mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigen müssen.

Art. 7 Verwaltungsrat

- ¹ Der Verwaltungsrat besteht aus vier Personen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats sollen nach Ausbildung und Erfahrung für das Amt geeignet sein.
- ² Die Gemeinde Thalwil ordnet im Sinne von Art. 762 OR zwei von ihr bestimmte Personen in den Verwaltungsrat ab. Der Gemeinderat von Thalwil bezeichnet diese Personen.
- ³ EKZ schlägt jeweils eine/n ihrer zwei Vertreterinnen, respektive Vertreter als Präsidentin, respektive Präsident vor.
- ⁴ Im Aktionärbindungsvertrag vereinbaren die Aktionärinnen, dass wichtige strategische Entscheide wie wesentliche Änderungen des Geschäftsmodells der Gesellschaft, die Übernahme von Betrieben oder Betriebsteilen, Verkauf, Veräusserung oder Übertragung von wesentlichen Geschäftsteilen oder Vermögenswerten, die Gründung von Tochtergesellschaften und Verfügungen über Gesellschaftsanteile dieser Tochtergesellschaften und hohe Investitionen nur mit der Zustimmung mindestens einer Vertreterin, respektive eines Vertreters der Gemeinde Thalwil beschlossen werden können.

Art. 8 Aktionärbindungsvertrag

- ¹ Die Rechte und Pflichten der Aktionärinnen werden in einem Aktionärbindungsvertrag geregelt. Dieser befasst sich namentlich mit der Finanzierung der Gesellschaft, den Vorhand-, Vorkaufs-, Kaufs- und Mitverkaufsrechten der Aktionärinnen, den Informationsrechten und der Berichterstattung sowie der Dividendenpolitik und wird auf 30 Jahre abgeschlossen.
- ² Das Vorhand- und Vorkaufsrecht regelt das Vorgehen betreffend Verkauf der Aktien. Damit wäre es der Gemeinde Thalwil im Falle eines Verkaufs der Aktien durch EKZ möglich, diese selber zu erwerben.

Art. 9 Kundinnen und Kunden

- ¹ Die Gesellschaft finanziert sich über den Verkauf von erneuerbaren Energien an ihre Kundinnen und Kunden.
- ² Für den Energiebezug schliesst die Wärme Thalwil AG mit ihren Kundinnen und Kunden einen Energieliefervertrag ab. Das Rechtsverhältnis ist privatrechtlich.
- ³ Die Tarifstruktur für den Bezug der Fernwärme ist folgendermassen aufgebaut:
 - In Abhängigkeit von der Distanz der Liegenschaft zur Versorgungsleitung wird eine einmalige Anschlussgebühr in Rechnung gestellt.
 - Die Energiekosten werden über einen leistungsabhängigen jährlichen Grundpreis und einen verbrauchsabhängigen Energiepreis erhoben.

Art. 10 Nutzung des öffentlichen Grunds und gemeindeeigener Grundstücke

- ¹ Die Gemeinde Thalwil ermöglicht der Gesellschaft die nötige Nutzung des öffentlichen Grunds unentgeltlich.
- ² Die Gemeinde Thalwil räumt der Gesellschaft die zur Erfüllung ihrer Aufgaben gemäss Art. 4 dieses Erlasses notwendigen Dienstbarkeiten, insbesondere Baurechte und Durchleitungsrechte, unentgeltlich ein.

Art. 11 Haftung und Versicherung

- ¹ Für Verbindlichkeiten der Gesellschaft haftet ausschliesslich das Gesellschaftsvermögen.
- ² Die Gesellschaft sorgt für eine angemessene Versicherung ihrer Risiken.

Art. 12 Aufsicht

- ¹ Die Aufsicht über die Gesellschaft wird von den statutarischen Organen (Generalversammlung, Verwaltungsrat und Revisionsstelle) geführt. Die Gesellschaft wird der ordentlichen Revision unterstellt.
- ² Die Aufsicht über die Einhaltung dieses Ausgliederungserlasses wird durch den Gemeindevorstand von Thalwil wahrgenommen.

Art. 13 Schlussbestimmungen

- ¹ Über diesen Ausgliederungserlass sowie dessen Änderung oder Aufhebung beschliessen die Stimmberechtigten an der Urne. Der Erlass bedarf zudem der Genehmigung durch den Regierungsrat.
- ² Für die Inkraftsetzung ist der Gemeinderat zuständig.

POLITISCHE GEMEINDE THALWIL

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Hansruedi Kölliker

Pascal Kuster

STATUTEN

der

Wärme Thalwil AG

mit Sitz in Thalwil

1 Firma, Dauer, Sitz und Zweck der Gesellschaft

1.1 Firma und Dauer

Unter der Firma

Wärme Thalwil AG

besteht auf unbestimmte Dauer eine Aktiengesellschaft im Sinne von Art. 620 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts.

1.2 Sitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Thalwil.

1.3 Zweck

- 1 Die Gesellschaft bezweckt, Wärme- und Energieverbünde zu entwickeln, zu erstellen und zu betreiben. Sie tut dies mit dem Ziel, erneuerbare Energie aus Seewasser, Abwärme von technischen Anlagen, insbesondere der ARA Zimmerberg, und aus Biomasse zu erzeugen, nutzbar zu machen, zu verteilen und damit zu handeln.
- 2 Die Gesellschaft versorgt insbesondere die Perimeter P1 und P5 des jeweils genehmigten kommunalen Energieplans mit Fernwärme.
- 3 Die Gesellschaft ist berechtigt, im Inland Grundeigentum zu erwerben, zu belasten, zu veräussern und zu verwalten.
- 4 Die Gesellschaft kann im Rahmen ihres Zwecks weitere Aufgaben im Bereich der Versorgung mit erneuerbarer Energie übernehmen, sofern diese in einem untergeordneten Verhältnis zum Zweck gemäss Absatz 1 stehen und diesen fördern. Sie kann mit anderen öffentlichen und privaten Institutionen der Energieversorgung zusammenarbeiten.

2 Aktienkapital und Aktien

2.1 Aktienkapital

- 1 Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 1 Mio. (CHF 1'000'000), eingeteilt in 100 Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 10'000. Das Aktienkapital ist mit CHF 1 Mio. liberiert.
- 2 Die Gesellschaft kann Zertifikate über eine beliebige Anzahl Aktien ausgeben. Die Gesellschaft anerkennt nur einen Vertreter pro Aktie.
- 3 Wird das Aktienkapital erhöht, haben die bisherigen Aktionäre ein Bezugsrecht nach Massgabe des Nominalwerts ihrer bisherigen Beteiligung.

2.2 Aktienbuch und Vinkulierung

- 1 Der Verwaltungsrat führt ein Aktienbuch, in das die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist.
- 2 Die Übertragung von Aktien, ob zu Eigentum oder Nutzniessung, kann in jedem Fall nur mit Genehmigung des Verwaltungsrats erfolgen. Dieser kann die Zustimmung aus wichtigen Gründen verweigern. Als wichtige Gründe gelten:
 - a. die Gefährdung der weiteren Verfolgung des Gesellschaftszwecks; und
 - b. der Erwerb oder das Halten von Aktien im Namen oder im Interesse Dritter.
- 3 Die Zustimmung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden, sofern der Verwaltungsrat beschliesst, die Aktien (für Rechnung der Gesellschaft, bestimmter Aktionäre oder Dritter) zum wirklichen Wert im Zeitpunkt des Gesuchs zu übernehmen. Die gleiche Entschädigungspflicht trifft die Gesellschaft, sofern sie die Zustimmung bei Übergang infolge Zwangsvollstreckung verweigert.
- 4 Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Der Erwerber muss sofort über die Streichung informiert werden.

3 Organisation der Gesellschaft

3.1 Die Generalversammlung

3.1.1 Zuständigkeit und Aufgabenbereich

- 1 Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft. Ihre Befugnisse richten sich nach Art. 698 - 706b des Schweizerischen Obligationenrechts.

- 2 Folgende Befugnisse kann sie nicht delegieren:
 - a. Festsetzung und Änderung der Statuten, einschliesslich Beschlussfassung über die Auflösung, die Liquidation oder die Fusion der Gesellschaft;
 - b. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Revisionsstelle;
 - c. Genehmigung des Lageberichts und der Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, insbesondere die Festsetzung einer allfälligen Dividende;
 - d. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats;
 - e. Beschlussfassung über alle anderen Gegenstände, die der Generalversammlung durch zwingendes Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

3.1.2 Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahrs statt.
- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden nach Bedarf einberufen, sei es auf Beschluss einer Generalversammlung oder des Verwaltungsrats, auf Verlangen der Revisionsstelle oder Liquidatoren, oder auf Verlangen von Aktionären, die zusammen wenigstens den zehnten Teil des Aktienkapitals vertreten und ihr entsprechendes Begehren schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge stellen.

3.1.3 Einladung, Einberufungsfrist und Vorschriften

- 1 Die Einladung erfolgt durch den Verwaltungsrat oder in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen durch die Revisionsstelle oder die Liquidatoren.
- 2 Die Einladungen an die Aktionäre haben unter Angabe der Verhandlungsgegenstände und der Anträge des Verwaltungsrats und Aktionäre mindestens 45 Tage vor dem Versammlungsdatum schriftlich zu erfolgen.
- 3 Spätestens 45 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung stehen die Erfolgsrechnung und die Bilanz mit dem Bericht der Revisionsstelle und der Jahresbericht zur Verfügung der Aktionäre.

3.1.4 Universalversammlung

- 1 Eine Generalversammlung kann jederzeit ohne Einhaltung der für die Einberufung geltenden Formvorschriften als Universalversammlung abgehalten werden, sofern alle Aktionäre anwesend oder vertreten sind und kein Widerspruch erhoben wird.
- 2 In der Universalversammlung kann über alle Gegenstände gültig verhandelt und Beschluss gefasst werden, solange die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien anwesend sind.

3.1.5 Organisation der Generalversammlung

- 1 Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Präsident oder ein anderes vom Verwaltungsrat bezeichnetes Mitglied des Verwaltungsrats. Bei deren Verhinderung wird der Vorsitzende von der Generalversammlung gewählt.
- 2 Der Vorsitzende bezeichnet den Protokollführer und die Stimmenzähler, die beide nicht Aktionäre sein müssen. Ihre Funktionen können der gleichen Person übertragen werden.
- 3 Das Protokoll hat über die Vertretungsverhältnisse, Beschlüsse und Wahlen Aufschluss zu geben und die von Aktionären zu Protokoll gegebenen Erklärungen zu enthalten. Es ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen und kann von den Aktionären am Sitz der Gesellschaft jederzeit eingesehen werden.

3.1.6 Stimmberechtigung und Stellvertretung

- 1 Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme in der Generalversammlung.
- 2 Stellvertretung der Aktionäre ist gestattet, sofern eine schriftliche Vollmacht vorgelegt wird, deren Form und Minimalinhalt vom Verwaltungsrat bestimmt werden kann.

3.1.7 Quorum

- 1 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen.
- 2 Die in Art. 704 OR genannten und die folgenden Beschlüsse müssen zur Gültigkeit mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigen:
 - a. Änderung des Namens der Gesellschaft;
 - b. Einführung von Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien;
 - c. Schaffung von Partizipationskapital und Genussscheinen;
 - d. Erleichterung der Übertragbarkeit von Aktien;
 - e. genehmigte oder bedingte Kapitalerhöhungen sowie Kapitalherabsetzungen;
 - f. Einschränkung und Aufhebung des Bezugsrechts für Aktien oder des Vorwegzeichnungsrechts für Wandelanleihen oder Obligationen;
 - g. Verkauf, Veräußerung oder Übertragung des gesamten oder im Wesentlichen gesamten Geschäfts oder aller oder im Wesentlichen aller Vermögenswerte der Gesellschaft;
 - h. Fusions-, Spaltungs- oder Vermögensübertragungs- oder andere Beschlüsse nach FusG;
 - i. Beschluss über die Ausschüttung von Zwischendividenden oder die Rückzahlung der gesetzlichen Kapitalreserve;
 - j. Wahl oder Abwahl der Revisionsstelle.

- 3 Der Vorsitzende bestimmt den Abstimmungs- und Wahlmodus, unter Vorbehalt des Rechts der Generalversammlung, jederzeit geheime Abstimmung zu beschliessen.

3.2 Der Verwaltungsrat

3.2.1 Amtsdauer und Konstituierung

- 1 Der Verwaltungsrat besteht aus vier Mitgliedern. Davon werden zwei Mitglieder von der Generalversammlung jeweils für die Dauer von drei Jahren gewählt; zwei Mitglieder werden im Sinne von Art. 762 OR von der politischen Gemeinde Thalwil jeweils für die gleiche Dauer gewählt und abgeordnet.
- 2 Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrats dauert so lange, bis die Generalversammlung eine Neu- oder Bestätigungswahl vorgenommen hat.
- 3 Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und Abberufung.
- 4 Neue Mitglieder treten in die Amtsdauer der Mitglieder ein, die sie ersetzen.
- 5 Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Der Präsident des Verwaltungsrats wird von der Generalversammlung jeweils für die Dauer von drei Jahren gewählt. Der Verwaltungsrat bezeichnet den Sekretär, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

3.2.2 Aufgaben

- 1 Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsführung. Er vertritt die Gesellschaft nach aussen und besorgt alle Angelegenheiten, die nicht nach Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft übertragen sind.
- 2 Der Verwaltungsrat kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile davon und die Vertretung der Gesellschaft an eine oder mehrere Personen, Mitglieder des Verwaltungsrats oder Dritte, die nicht Aktionäre sein müssen, übertragen.
- 3 Er erlässt das Organisationsreglement und ordnet die entsprechenden Vertragsverhältnisse.
- 4 Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:
 - a. Oberleitung der Gesellschaft und Erteilung der nötigen Weisungen;
 - b. Festlegung der Organisation;
 - c. Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle und der Finanzplanung;
 - d. Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und Regelung der Zeichnungsberechtigung;
 - e. Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
 - f. Erstellung des Geschäftsberichts sowie Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse;
 - g. Einreichung eines Gesuchs um Nachlassstundung und Benachrichtigung des Gerichts bei Überschuldung;

- h. Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;
 - i. Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen.
- 5 Soweit das Aktienkapital nicht voll einbezahlt ist, kann der Verwaltungsrat jederzeit den nicht einbezahlten Betrag ganz oder teilweise einfordern.

3.2.3 Organisation

Sitzungsordnung, Beschlussfähigkeit (Präsenz) und Beschlussfassung des Verwaltungsrats richten sich nach dem Organisationsreglement.

3.2.4 Entschädigung

- 1 Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben Anspruch auf Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen und auf eine ihrer Tätigkeit als Verwaltungsrat entsprechenden Vergütung. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 2 Die Höhe der Vergütung hat dem öffentlichen Zweck der Gesellschaft angemessenen Rechnung zu tragen.
- 3 Die Grundzüge der Entschädigungsregelung werden von der Generalversammlung festgelegt.

3.3 Revisionsstelle

3.3.1 Revision

- 1 Die Gesellschaft lässt ihre Rechnung ordentlich prüfen.
- 2 Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.
- 3 Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Genehmigung der letzten Jahresrechnung.
- 4 Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung aus wichtigem Grund ist jederzeit und fristlos möglich.

3.3.2 Anforderungen an die Revisionsstelle

- 1 Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.
- 2 Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben. Hat die Gesellschaft mehrere Revisionsstellen, muss zumindest eine diese Voraussetzungen erfüllen.
- 3 Die Gesellschaft wählt als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten bzw. ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005.
- 4 Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.

4 Erfolgsrechnung, Bilanz, Gewinnverteilung

4.1 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr endet jeweils am 30. September eines Kalenderjahrs.

4.2 Bilanz und Erfolgsrechnung

Die Jahresrechnung, bestehend aus der Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, erfolgt nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten kaufmännischen und branchenüblichen Grundsätzen.

4.3 Verwendung des Jahresergebnisses

- 1 Über den Reingewinn eines Geschäftsjahrs kann erst nach Genehmigung der betreffenden Jahresrechnung verfügt werden.
- 2 Über den ausgewiesenen Reingewinn verfügt die Generalversammlung unter Vorbehalt der gesetzlichen Vorschriften über die Gewinnverteilung.
- 3 Über die Behandlung eines Verlusts beschliesst die Generalversammlung.

5 Beendigung

5.1 Auflösung und Liquidation

- 1 Die Generalversammlung kann jederzeit nach Massgabe der gesetzlichen und statutarischen Vorschriften einen Beschluss auf Auflösung, Liquidation oder Fusion der Gesellschaft fassen.
- 2 Die Liquidation der Gesellschaft wird durch den Verwaltungsrat oder durch andere von der Generalversammlung zu wählende Liquidatoren durchgeführt.

6 Benachrichtigung

6.1 Mitteilungen und Bekanntmachungen

- 1 Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.
- 2 Mitteilungen der Gesellschaft erfolgen schriftlich durch Brief oder E-Mail sofern das Gesetz oder die Statuten nichts Abweichendes vorschreiben.

7 Schiedsvereinbarung

Streitigkeiten zwischen den Aktionären und der Gesellschaft entscheidet ein von der Zürcher Handelskammer bezeichneter Einzelschiedsrichter.

[Ort], [Datum]

Die Gründerinnen, []

AKTIONÄRBINDUNGSVERTRAG

zwischen

**politische Gemeinde Thalwil
Alte Landstr. 112, 8800**

- im folgenden «Thalwil» -

und

**Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ)
Dreikönigstr. 18, 8002 Zürich**

- im folgenden «EKZ» -

betreffend

Wärme Thalwil AG

Vorbemerkungen

Thalwil beabsichtigt, die nachhaltige Transformation der kommunalen Energie und Wasserversorgung, insbesondere über die Erweiterung des Wärmeverbunds ARA.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigen Thalwil und EKZ («*Partei*» bzw. «*Parteien*») die Gründung einer Gesellschaft unter der Firma «Wärme Thalwil AG», an der Thalwil und EKZ beteiligt sein werden. Deren Zweck ist es, den Bau und den Betrieb der Erweiterung des Wärmeverbunds ARA zu übernehmen.

Um die gemeinsame Kontrolle über die Gesellschaft zu sichern und ihre Aktionärsrechte zu koordinieren, vereinbaren die Parteien unter dem Vorbehalt und für den Fall der gemeinsamen Gründung der Wärme Thalwil AG folgendes:

I. Zweck des Aktionärbindungsvertrags

- 1 Mit dem Abschluss dieses Vertrags bezwecken die Parteien, die Beteiligungsverhältnisse an der Wärme Thalwil AG und die diesbezügliche Zusammenarbeit zu regeln.
- 2 Die Parteien verpflichten sich, bei allen Fragen im Zusammenhang mit diesem Vertrag mit gutem Willen jeweils für alle Beteiligten faire und angemessene Lösungen herbeizuführen. Insbesondere verpflichten sich die Parteien, jederzeit alles in ihrer Macht Stehende zur Durchsetzung der Bestimmungen dieses Vertrags zu unternehmen und in keiner Situation Handlungen vorzunehmen und Auslegungen geltend zu machen oder durchzusetzen, die den berechtigten wirtschaftlichen Interessen der Wärme Thalwil AG und / oder der Parteien hinsichtlich der Wärme Thalwil AG zuwiderlaufen.

II. Kapital- und Aktionärsstruktur

- 3 Die Parteien sind Aktionäre der Gesellschaft.
- 4 Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 1'000'000 (eine Million Schweizer Franken). Es ist eingeteilt in 100 zu 100 % liberierte Namenaktien im Nennwert von je CHF 10'000 (zehntausend Schweizer Franken).
- 5 Aktionärinnen der Gesellschaft sind:

- Thalwil	49 Namenaktien,	entsprechend 49 % des Aktienkapitals
- EKZ	51 Namenaktien,	entsprechend 51 % des Aktienkapitals

III. Bestehender Verbund

- 6 EKZ verpflichtet sich, den bestehenden, von EKZ mit Abwärme aus der heutigen ARA Zimmerberg betriebenen Wärmeverbund zu separat näher zu vereinbarenden Konditionen als Sacheinlage in die Gesellschaft einzubringen.

IV. Verwaltungsrat

- 7 Thalwil ordnet im Sinne von Art. 762 OR zwei von ihr bestimmte Personen in den Verwaltungsrat ab.
- 8 EKZ bezeichnet bei den Wahlen für den Verwaltungsrat zwei Personen, die Einsitz in den Verwaltungsrat nehmen sollen. EKZ ist jederzeit berechtigt, die von ihr bezeichneten Personen abuberufen, bzw. auszuwechseln. Thalwil verpflichtet sich, ihre Stimmrechte so auszuüben, dass die von EKZ bezeichneten Personen in den Verwaltungsrat gewählt bzw. aus diesem abuberufen werden.
- 9 Bei der Zusammensetzung des Verwaltungsrats achten beide Parteien auf die fachliche Kompetenz der Mitglieder des Verwaltungsrats.
- 10 EKZ schlägt jeweils einen ihrer Vertreter als Präsidenten bzw. Präsidentin des Verwaltungsrats vor und Thalwil verpflichtet sich, ihre Stimmrechte so auszuüben, dass diese Person gewählt wird. Im Übrigen konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst.
- 11 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Mitglieder des Verwaltungsrats grundsätzlich längstens 9 Jahre im Amt sein sollen. Falls ein Mitglied ausnahmsweise eine weitere Amtsdauer tätig sein soll, ist eine Wahl oder Abordnung nur mit ausdrücklicher Zustimmung der anderen Partei, die nicht ohne sachlichen Grund verweigert werden darf, zulässig.
- 12 Die Mitglieder des Verwaltungsrats zeichnen kollektiv zu zweien.
- 13 Die folgenden Geschäfte benötigen die Zustimmung mindestens eines Vertreters bzw. einer Vertreterin von Thalwil:
- (1) wesentliche Änderungen des Geschäftsmodells der Gesellschaft;
 - (2) Übernahme von Betrieben oder Betriebsteilen (ob als asset deal oder share deal);
 - (3) Verkauf, Veräusserung oder Übertragung des gesamten oder im Wesentlichen des gesamten Geschäfts oder aller oder im Wesentlichen aller Vermögenswerte der Gesellschaft;
 - (4) Gründung von Tochtergesellschaften und Verfügungen über Gesellschaftsanteile dieser Tochtergesellschaften;
 - (5) ausser soweit erforderlich für betriebsnotwendige Reparaturen, Instandsetzungen und Ersatzinvestitionen als Folge von unvorhergesehenen Schadenfällen:

- a. nicht im genehmigten Budget enthaltene Investitionen, sofern diese den Betrag von CHF 250'000 (in einer oder mehreren zusammenhängenden Transaktionen) übersteigen;
 - b. nicht im genehmigten Budget enthaltene Kreditverbindlichkeiten, sofern diese den Betrag von CHF 100'000 (in einer oder mehreren zusammenhängenden Transaktionen) übersteigen;
 - (6) nicht im genehmigten Budget enthaltene andere Verträge als die in Ziffer (5) genannten, sofern deren Vertragswert den Betrag von CHF 250'000 (in einer oder mehreren zusammenhängenden Transaktionen) übersteigt, davon ausgenommen sind Energieliefer- und Energiebezugsverträge im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs;
 - (7) Bestellung von nicht im genehmigten Budget enthaltener Sicherheiten jeglicher Art, sofern diese den Betrag von CHF 100'000 (in einer oder mehreren zusammenhängenden Transaktionen) übersteigen;
 - (8) Abschluss, Kündigung oder Änderung von Verträgen mit Aktionärinnen und Aktionären oder diesen nahestehenden Personen (unter Vorbehalt von Rz. 14);
 - (9) sämtliche Transaktionen oder Vorgänge, die nicht zu Marktpreisen bzw. «at arm's length» oder im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs erfolgen;
 - (10) Käufe eigener Aktien durch die Gesellschaft;
 - (11) Änderung oder Aufhebung des Organisationsreglements samt Anhängen;
 - (12) Beschlüsse über die Zustimmung zur Übertragung von Aktien (Vinkulierung);
 - (13) Eingehen oder Abändern von strategischen Partnerschaften und Joint Ventures; und
 - (14) Anträge zu Statutenänderungen.
- 14 Die Ernennung (nicht jedoch die Abberufung) von Mitgliedern der Geschäftsleitung bedarf grundsätzlich ebenfalls der Zustimmung mindestens eines Vertreters bzw. einer Vertreterin von Thalwil. Sofern die Besetzung einer vakanten Position der Geschäftsleitung jedoch scheitert, weil die Zustimmung zu mindestens zwei Kandidaten (die entweder von Thalwil oder von EKZ vorgeschlagen werden) nicht erteilt wird, kann die Position vorübergehend (d.h. für die Dauer von maximal einem Jahr) auch ohne die genannte Zustimmung besetzt werden. Für diese vorübergehende Besetzung ist auch der Abschluss eines Vertrags mit einer Aktionärin ohne Zustimmung gemäss Rz. 13 Ziffer (8) zulässig, sofern damit keine marktunüblichen Konditionen zulasten der Gesellschaft vereinbart werden.

V. Stimmrechtsvereinbarungen

- 15 Die Parteien verpflichten sich in ihrer Eigenschaft als Aktionäre der Gesellschaft, die Mitglieder des Verwaltungsrats auf die Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags zu verpflichten, wobei im Fall eines Interessenkonflikts die Interessen der Gesellschaft vorgehen.

VI. Kapitalerhöhungen

- 16 Beabsichtigen die Parteien, eine Kapitalerhöhung vorzunehmen, die dazu führen könnte, dass die Stimmrechte von Thalwil nach der Kapitalerhöhung kleiner als 34 % sind, ist für den Beschluss der Generalversammlung die Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der Aktienstimmen erforderlich.

VII. Dividendenpolitik

- 17 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Gesellschaft keine nicht betriebsnotwendigen Mittel halten soll. Gewinne der Gesellschaft sind dementsprechend im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich auszuschütten, sofern die Finanzlage der Gesellschaft dies zulässt und ihre Entwicklung dadurch nicht gefährdet wird.

VIII. Veräusserung der Aktien

A. Grundsätzliche Veräusserungsbeschränkung

- 18 Die Parteien verpflichten sich, ihre Aktien an der Gesellschaft während der Dauer dieses Vertrags nur gemäss den Bestimmungen dieses Vertrags zu übertragen.
- 19 Zusätzlich verpflichten sich die Parteien, ihre Aktien bis zum 31.12.2035 nicht an einen Dritten zu übertragen, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise durch Kauf, Tausch, Abtretung, Sacheinlage in eine Gesellschaft oder mittels einer anderen Form der Handänderung, es sei denn die andere Partei stimme einer solchen Übertragung schriftlich zu.

B. Vorhandrecht

- 20 Will eine Partei ihre Aktien entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise durch Kauf, Tausch, Abtretung, Sacheinlage in eine Gesellschaft oder mittels einer anderen Form der Handänderung auf einen Dritten übertragen, hat sie die andere Partei unverzüglich schriftlich unter Angabe der Anzahl der zu veräussernden Aktien zu benachrichtigen.
- 21 Übt die benachrichtigte Partei ihr Vorhandrecht innert 9 Monaten, nachdem sie die Mitteilung erhalten hat, aus, ist sie berechtigt, die angebotenen Aktien zu einem Kaufpreis zu erwerben, der gemäss Randziffern 26 ff. ermittelt wird.

C. Ausnahme

- 22 Rz. 18-21 gelten nicht für die Übertragung sämtlicher Aktien von EKZ auf eine von EKZ vollständig beherrschte Tochtergesellschaft, sofern diese Übertragung als Teil einer Übertragung des gesamten oder zumindest von wesentlichen Teilen des Wärmeverbundgeschäfts von EKZ auf diese Tochtergesellschaft erfolgt, und EKZ sich gegenüber Thalwil schriftlich verpflichtet, Thalwil vor jedem Verkauf von Aktien an dieser Tochtergesellschaft, der zu einem Verlust der Kontrolle über diese führt, die Möglichkeit zu bieten, die auf die Tochtergesellschaft übertragenen Aktien an der Gesellschaft nach den Bestimmungen über das Vorhandrecht (Rz. 20 ff.) zu erwerben.

D. Kaufrecht

- 23 Scheidet eine Partei im Sinne der nachstehenden Bestimmungen aus, hat die andere Partei ein Kaufrecht an sämtlichen Aktien der ausscheidenden Partei nach Massgabe dieses Vertrags.
- 24 Als Ausscheiden gelten folgende Sachverhalte:
- Kündigung des Vertrags;
 - Einbezug von Aktien der Gesellschaft in Zwangsvollstreckungsmassnahmen gegen eine Partei.
- 25 Die berechtigten Parteien können innerhalb von 9 Monaten ihr Kaufrecht ganz oder teilweise ausüben. Bei einem Konkurs einer Partei gilt das Kaufrecht der anderen Partei als ausgeübt, bevor die Aktien vom Konkursbeschluss erfasst wurden.

- 26 Der Kaufpreis für die mit dem Kaufrecht erworbenen Aktien wird nach der Mittelwert- oder Praktikermethode ermittelt; dabei wird der Ertragswert der letzten beiden Jahre doppelt gewichtet. Dies ergibt folgende Formel für den Kaufpreis pro erworbene Aktie:

$$\frac{(1 \times \text{betrieblicher Substanzwert}) + (2 \times \text{Ertragswert letzte beide Jahre})}{3} + \text{nichtbetriebliche Substanz}$$

Gesamte Anzahl Aktien

- 27 Der betriebliche Substanzwert ist der Wert der von der Revisionsstelle auf Basis des betriebswirtschaftlichen Abschlusses (SWISS GAAP FER + Bewertungsanpassung bei Liegenschaften und Beteiligungen, Vorräten usw.) ermittelten Substanz der Gesellschaft unter Ausscheidung von nichtbetrieblichen Aktiven und Passiven des der Ausübung des Kaufrechts unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahrs.
- 28 Der Ertragswert ergibt sich aus dem Durchschnitt vom Ertragswert der letzten zwei Jahre.
- 29 Die Parteien können verlangen, dass die Angemessenheit des so ermittelten Aktienwerts durch die Revisionsstelle bestätigt wird.
- 30 Bei Uneinigkeit über die Höhe der massgeblichen Substanz- und/oder Ertragswerte beauftragen die Parteien gemeinsam eine anerkannte und in jeder Hinsicht neutrale Unternehmensberatungs- oder Treuhandgesellschaft, die nicht Revisionsstelle der Gesellschaft oder einer der Parteien ist, mit der endgültigen, rechtsverbindlichen Festsetzung der massgeblichen Substanz- und Ertragswerte im Sinne eines Schiedsgutachtens.
- 31 Können sich die Parteien nicht innert 30 Tagen auf eine Schiedsgutachterin einigen, wird diese auf Antrag einer Partei verbindlich durch den Präsidenten der Zürcher Handelskammer bestimmt.
- 32 Die Schiedsgutachterin hat sich bei ihrer Bewertungstätigkeit an die in diesem Vertrag festgelegten Grundsätze zu halten. Das Bewertungsgutachten ist den Parteien gleichzeitig zuzustellen.
- 33 Die Kosten der Bewertung werden von den Parteien in dem Verhältnis getragen, in dem die eigene, der Schiedsgutachterin zu Beginn des Verfahrens mitzuteilende Preisvorstellung von dem schliesslich festgelegten Wert abweicht. Teilt eine Partei ihre Preisvorstellung innert 10 Arbeitstagen seit Aufforderung durch die Schiedsgutachterin nicht mit, hat sie die Kosten der Bewertung vollumfänglich zu tragen.

IX. Vorkaufsrecht für nicht-betriebsnotwendige Grundstücke

- 34 Will die Gesellschaft nicht-betriebsnotwendige Grundstücke verkaufen, hat Thalwil an diesen Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu dem vom Dritten angebotenen Preis.
- 35 Thalwil hat innert 9 Monaten seitdem ihr der Vertragsabschluss und der Inhalt des Kaufvertrags mitgeteilt wurde, verbindlich zu erklären, ob sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

X. Verpflichtung von Rechtsnachfolgern

- 36 Die Parteien verpflichten sich, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. Sie verpflichten sich zudem, diese Überbindungspflicht auch auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

XI. Verpfändung und Nutzniessung

- 37 Die Einräumung einer Nutzniessung an Aktien oder die Verpfändung von Aktien ist einer Partei nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der anderen Partei gestattet.

XII. Inkrafttreten und Dauer des Vertrags

- 38 Dieser Vertrag tritt per [Datum] in Kraft und gilt für eine feste Dauer von 30 Jahren ab Vertragsunterzeichnung.
- 39 Sollte dieser Vertrag nicht sechs Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich und mit eingeschriebenem Brief an die andere Partei gekündigt werden, verlängert er sich jeweils automatisch um weitere 3 Jahre.
- 40 Mit der Kündigung dieses Vertrags entsteht ein Kaufrecht an den Aktien der ausscheidenden Partei gemäss Randziffer 23 ff. vorne.
- 41 Dieser Vertrag hat für jede Partei so lange Bestand, als diese Aktionärin der Gesellschaft ist. Eine ausscheidende Aktionärin wird ihrer Rechte und Pflichten erst entbunden, wenn die Übertragung der Aktien gegen Zahlung des Kaufpreises erfolgt und der Erwerber dem vorliegenden Vertrag vorbehaltlos beigetreten ist.

XIII. Änderungen des Vertrags

- 42 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind nur schriftlich und mit den Unterschriften beider Parteien gültig.

XIV. Schiedsklausel

- 43 Alle Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschliesslich über dessen Gültigkeit, Ungültigkeit, Verletzung oder Auflösung, entscheidet ein von der Zürcher Handelskammer bezeichneter Einzelschiedsrichter.

[Datum und Unterschriften]



Info-Video

thalwil.ch/abstimmungen

Info-Veranstaltung

2. September 2024, 19 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil

Schulanlage Sonnenberg Aufstockung Annexbau

Bewilligung Baukredit



Das Wichtigste in Kürze

- Aufstockung Annexbau, Schulanlage Sonnenberg, Rudishaldenstrasse 5c
- Bewilligung Baukredit

Thalwil ist eine familienfreundliche und sich demografisch schnell entwickelnde Gemeinde mit einer hohen Lebensqualität. Diese Tatsache spiegelt auch die hohen Schülerzahlen und die stetige Zunahme der Nachfrage nach schulergänzender Betreuung (SeB) wider. In den vergangenen Jahren wurden die Herausforderungen an die Schulraumplanung für die Gemeinde immer komplexer. Dies betrifft insbesondere den Bereich Kindergarten in Kombination mit geeigneten Standorten für die SeB. Im Rahmen der Defizitbetrachtung der Schulraumplanung vom 31. August 2023 wurde der Bereich der SeB vertieft behandelt. In den letzten Jahren wurden vermehrt Herausforderungen im Bereich der Schulraumplanung identifiziert. Das zukunftsorientierte Flächenmanagement zeigt auf, dass ein Ausbau der Flächen notwendig ist.

An der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 hiessen die Thalwiler Stimmberechtigten mit einer deutlichen Mehrheit den Baukredit von 6,86 Millionen Franken für den Neubau Hort / Mittagstisch bei der Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese gut. Aufgrund eines hängigen Gerichtsverfahrens ist der Baubeginn bis auf weiteres blockiert. Dies verschärft die Raumsituation zusätzlich und das Flächenmanagement zeigt, dass ein Ausbau unumgänglich ist und keine Flexibilität mehr im Bereich von Ersatzräumen und -flächen besteht. Das geplante Bauvorhaben würde 150 Kindern einen Betreuungsplatz bieten. Um dieser aktuellen Problematik entgegenzuwirken, hat die Schulpflege im April 2024 eine grössere Raumrochade beschlossen, welche auf das Schuljahr 2024/25 umgesetzt wird. In diesem Zusammenhang musste die Schulpflege eine schnelle und einfach realisierbare Lösung für die grosse Nachfrage nach schulergänzenden Betreuungsplätzen in den Schuleinheiten finden.

Die Schulanlage Sonnenberg ist die grösste in der Gemeinde Thalwil und besteht aus einem Haupt- und einem Turnhallentrakt sowie drei separat erschlossenen Klassentrakten. Auf das Schuljahr 2018/19 realisierte die Gemeinde auf dem Schulgelände einen zusätzlichen Erweiterungsbau. Der Raumbedarf wurde damals durch die Schulpflege, die Liegenschaftskommission und den Gemeinderat erhoben und festgelegt. Die Flächen für Unterricht, Betreuung und Betrieb wurden für die gesamte Schulanlage Sonnenberg betrachtet. Die bestehenden Flächen des Erweiterungsbaus wurden in die Definition des Raumprogramms einbezogen. Dadurch entstand ein zeitgemässes und bedarfsgerechtes zusätzliches Schulgebäude. Die kombinierte Nutzung von Betreuungsangeboten und Schule funktioniert bis heute gut. Bereits bei der Planung des Erweiterungsbaus war der Anspruch, dass dieser bei Bedarf jederzeit um ein Geschoss aufgestockt werden könnte. Durch die vom Gemeinderat und der Schulpflege genehmigte neue Schulraumplanung wird diese Erweiterung nun notwendig.

Der vor sechs Jahren bezogene Erweiterungsbau der Schulanlage Sonnenberg soll um vier Klassenräume und zwei Gruppenräume erweitert werden. Die neuen Räume werden mit der gleichen Raumaufteilung wie das 1. Obergeschoss durch eine eingeschossige Aufstockung auf dem bestehenden Gebäude ergänzt. Die bisherige Klasseneinheit im 1. Obergeschoss wird zukünftig als Erweiterung des Angebots für die SeB genutzt.

Mit einer Gebäudehöhe von 11 Metern unterschreitet das Gebäude auch mit der Aufstockung die in der Zone erlaubte Gebäudehöhe von 16 Metern und gilt weiterhin als ein Gebäude geringer Höhe. Die Grenzabstände werden aufgrund des gleichbleibenden Fussabdrucks auch mit der Aufstockung nach wie vor eingehalten. Der Kreditbedarf für die Umsetzung der Aufstockung beläuft sich auf 4 Millionen Franken. Der Baubeginn ist auf Juni 2025 angesetzt. Der Erweiterungsbau sollte ab Mai 2026 bezugsbereit sein.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die vorliegende Vorlage auf deren finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit geprüft. Diese Kriterien erachtet die RPK als erfüllt.

Der Gemeinderat und die RPK beantragen den Stimmberechtigten, das Bauprojekt für die Aufstockung des Annexbaus der Schulanlage Sonnenberg, Rudishaldenstrasse 5c, sowie den entsprechenden Baukredit in der Höhe von 4 Millionen Franken zu bewilligen.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der Politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Schulanlage Sonnenberg Aufstockung Annexbau, Rudishaldenstrasse 5c, Thalwil

- Zustimmung Bauprojekt und Bewilligung Baukredit

Ausgangslage

Die RPK verweist auf die vorliegende ausführliche Beschreibung der Vorlage.

Bericht

Die kontinuierlich steigenden Schülerzahlen und die hohe Nachfrage nach schulergänzender Betreuung erfordern zusätzlichen Schulraum. Die Begründungen für eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes sowie die Vergabekriterien beurteilt die RPK als zweckmässig und nachvollziehbar.

Der Kostenvoranschlag ergibt einen benötigten Kredit von 4'000'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung. Der bereits bewilligte Planungskredit von 250'000 Franken wird nach Bauausführung gesamthaft mit dem Baukredit abgerechnet. Es ist mit jährlichen Kapitalfolgekosten von rund 167'000 Franken zu rechnen. Zusätzlich belaufen sich die betrieblichen und personellen Folgekosten auf jährlich 65'000 Franken.

Die RPK hat die Aufgabe, die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit der Vorlage zu prüfen. Finanziell angemessen sind Ausgaben, welche für die Gemeinde finanziell grundsätzlich tragbar sowie notwendig für die angestrebten Ziele sind und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt. Diese Kriterien erachtet die RPK als erfüllt.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfiehlt den Stimmberechtigten, das Bauprojekt und den beantragten Verpflichtungskredit von 4'000'000 Franken zu bewilligen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Guido Emmenegger
Präsident

Rudolf Gloor
Aktuar

Thalwil, 11. Juni 2024

Schulanlage Sonnenberg

- Aufstockung Annexbau
- Bewilligung Baukredit

A N T R A G

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. **Dem Bauprojekt und dem Kostenvoranschlag für die Aufstockung Annexbau, Schulanlage Sonnenberg, Rudishaldenstrasse 5c, Thalwil, wird zugestimmt.**
2. **Der hierfür erforderliche Kredit von 4'000'000 Franken inkl. 8,1 % MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.**
3. **Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2024) und Bauausführung.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen Finanzmittel nötigenfalls auf dem Darlehenswege zu beschaffen.**

B E L E U C H T E N D E R B E R I C H T

1 Ausgangslage

Die Schulanlage Sonnenberg wurde 1975 fertiggestellt und dem Schulbetrieb übergeben. Sie ist die grösste Schulanlage der Gemeinde Thalwil, besteht aus einem Haupt- und einem Turnhallentrakt sowie drei separat erschlossenen Klassentrakten. Der neue Erweiterungsbau als Sichtbetonbau, der den Hort / Mittagstisch beherbergt, überzeugt neben dem einfachen organisatorischen Gesamtkonzept auch durch seine ansprechend gestalteten Grün- und Freiflächen. Dieser Erweiterungsbau, der auf das Schuljahr 2018/19 bezogen werden konnte, sollte einerseits die Architektur der bestehenden Schulbauten respektieren und andererseits der Lage und dem Volumen grosse Aufmerksamkeit schenken.

Der Raumbedarf wurde damals durch die Schulpflege, die Liegenschaftskommission und den Gemeinderat erhoben und festgelegt. Die Flächen für Unterricht, Betreuung und Betrieb wurden für die gesamte Schulanlage Sonnenberg betrachtet. Die bestehenden Flächen wurden in die Definition des Raumprogramms für den Erweiterungsbau einbezogen. Durch die durchdachte Planung der Architekten, der Schule und der angegliederten Einrichtungen ist ein zeitgemässes und bedarfsgerechtes Schulgebäude entstanden. Die kombinierte Nutzung von Betreuungsangeboten und Schule funktioniert gut. Die Nutzerinnen und Nutzer haben sich schnell in den neuen, technisch gut ausgestatteten Räumen eingelebt. Dank der grosszügigen Vorzonen, die als Aufenthalts-, Spiel- und Ausstellungsflächen genutzt werden, finden Begegnungen auch ausserhalb der Klassen- und Gruppenräume statt. Die kompakten Grundrisse, die der heutigen Schulform entsprechen, sind flexibel für den Unterricht nutzbar. Auch die Hortbereiche sind nutzerfreundlich und offen gestaltet, was einem ganztägigen Betrieb entgegenkommt.

Bereits bei der Ausschreibung des Gesamtleisters wurde darauf hingewiesen, dass der vor sechs Jahren bezogene Erweiterungsbau bei Bedarf um ein Geschoss aufgestockt werden kann. Durch die vom Gemeinderat und der Schulpflege genehmigte neue Schulraumplanung wird diese Erweiterung nun notwendig.

2 Raumbedarfsabklärungen der Schule

2.1 Tagesstruktur

Das Volksschulgesetz des Kantons Zürich verpflichtet die Gemeinden, während der Unterrichtswochen ein bedarfsgerechtes, unterrichtsergänzendes Betreuungsangebot anzubieten. Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach schulergänzenden Betreuungsplätzen in den Schuleinheiten muss für die zu erwartende Anzahl Kinder eine Lösung gesucht werden.

In Thalwil besteht bereits ein breites Angebot an schulergänzender Betreuung (SeB). Dieses findet sich an den folgenden Standorten wieder: Oeggisbüel, Schwandel, Freihof, Feldstrasse, Hortweg, Platten-treff und in Gattikon im Areal des Alten Schulhauses Gattikon. An diesen Hortstandorten werden an gewissen Wochentagen aktuell insgesamt bis zu 861 Kinder betreut.

Die Schule Thalwil beobachtet seit 2012 eine starke Zunahme der Nachfrage nach SeB. So stieg die Anzahl der betreuten Kinder von 336 im Jahr 2012 auf 702 im Jahr 2020 an. Dies bedeutet eine Zunahme um 109 Prozent. Im selben Zeitraum nahm die Anzahl der Kinder zwischen 0-14 Jahren um 14 Prozent von 2'527 auf 2'881 zu (Quelle: Amt für Statistik, Kanton Zürich). Erfahrungsgemäss wird das Angebot an SeB sehr stark durch Kindergartenkinder und Schülerinnen und Schüler der Unterstufe genutzt. In der Mittelstufe ist die Nachfrage eher gering und in der Sekundarstufe als untergeordnet einzustufen.

Aufgrund des bisherigen Anstiegs der Nachfrage nach SeB ist davon auszugehen, dass diese auch künftig steigen wird. Im Rahmen der Defizitbetrachtung der Schulraumplanung vom 31. August 2023 wurde der Bereich der SeB vertieft behandelt. Die Verfassenden haben eine Prognose in zwei Szenarien erstellt, um die künftig anzunehmende Nachfrage darzustellen.

2.2 Prognose

Die Basis für beide Prognoseszenarien bildete die bisherige Nachfrageentwicklung sowie die Schülerinnen- und Schülerprognose von 2022. Dabei muss hervorgehoben werden, dass die Entwicklung der Nachfrage bis zur Sättigung der Nachfrageentwicklung stärker ins Gewicht fällt, als die Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler.

Da das Angebot an Tagesstrukturen wesentlich zur Attraktivität einer Gemeinde beiträgt und in Thalwil nachweislich bereits eine sehr hohe Nachfrage nach Betreuungsangeboten vorhanden ist, ist ein zukunftsorientiertes Flächenmanagement, zu welchem auch entsprechende Erweiterungen des Angebots gehören, notwendig.

2.3 Schul- und Betreuungsplanung

In den letzten Jahren wurden vermehrt Herausforderungen im Bereich der Schulraumplanung identifiziert. Dies betrifft insbesondere den Bereich Kindergarten in Kombination mit geeigneten Standorten für die SeB. An der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 hiessen die Thalwiler Stimmberechtigten mit einer deutlichen Mehrheit den Baukredit von 6,86 Millionen Franken für den Neubau Hort / Mittagstisch bei der Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese gut. Aufgrund eines hängigen Gerichtsverfahrens ist der Baubeginn noch immer blockiert. Das geplante Bauvorhaben würde 150 Kindern einen Betreuungsplatz bieten. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, hat die Schulpflege im April 2024 eine grössere Raumrochade beschlossen, welche auf das Schuljahr 2024/25 umgesetzt wird.

Um die Herausforderungen der Schul- und Betreuungsplanung proaktiv anzugehen und bedarfsorientierte Schulraumplanung sicherzustellen, wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt mit dem Ziel, eine nachhaltige, effiziente und sinnvolle Nutzung vorhandener Räumlichkeiten zu gewährleisten – dies unter Berücksichtigung von Entwicklungen und Schülerzahlen für eine nachhaltige Raumplanung.

3 Auswirkungen auf die Schulanlage Sonnenberg

Auf das Schuljahr 2024/25 werden mehrere Rochaden und somit Umnutzungen von Räumlichkeiten vorgenommen. Davon ist auch die Schuleinheit Sonnenberg betroffen. So werden die vier Klassen, die im 1. Obergeschoss des Annexbaus unterrichtet werden, in die bestehenden Gebäude des Schulhauses Sonnenberg ausgelagert. Gemäss Schulraumplanung kann diese Auslagerung jedoch nur für drei Jahre erfolgen. Danach werden die Flächen wieder für den Unterricht benötigt und die geplante Aufstockung für die vier Klassen muss realisiert werden.

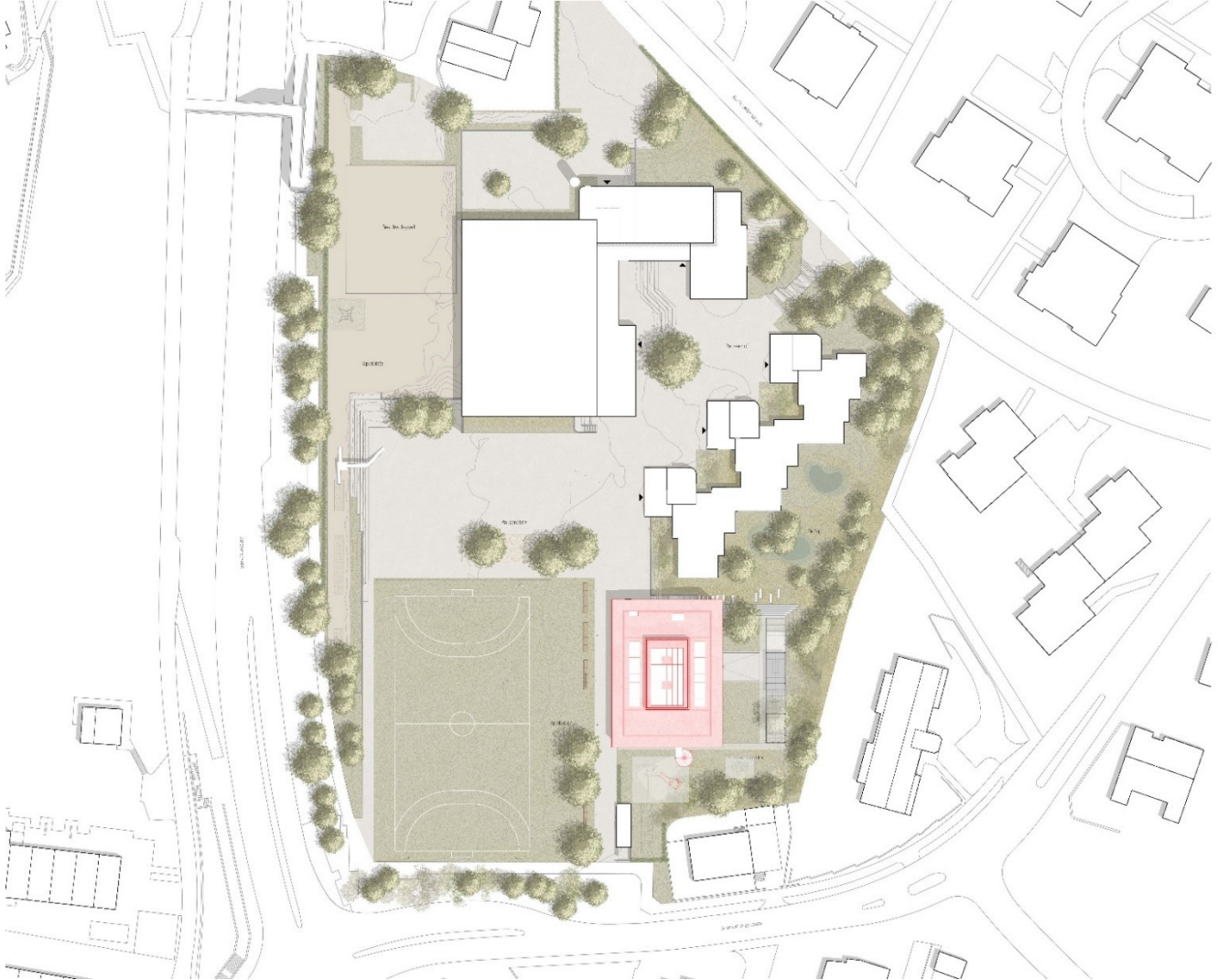


Abbildung 1; Situationsplan, der zeigt, wo sich der bereits erstellte Erweiterungsbau befindet, der nun aufgestockt werden soll.

4 Abwicklung des Bauvorhabens

Bei der Beschaffung von Dienstleistungen durch die öffentliche Hand sind einerseits die Vorgaben der Submissionsgesetzgebung, andererseits aber auch die Gemeindeordnung zu beachten. Beide beeinflussen die Vorlaufzeit eines solchen Projekts massgeblich. Gemäss Submissionsverordnung muss der Gemeinderat Aufträge je nach Umfang entweder im Einladungsverfahren oder in einem öffentlichen Verfahren ausschreiben.

Die GENU Partner AG, Schaffhausen, hat mit der Fischer Architekten AG, Zürich, im Rahmen des Annexneubaus der Schulanlage Sonnenberg im Jahr 2015 das Generalplaner-Verfahren der ausschreibenden Stelle gewonnen und die für den Neubau erforderliche Planung erarbeitet und die Umsetzung vorgenommen. In ihren Wettbewerbsunterlagen hatten sie aufgezeigt, dass eine Aufstockung bei Bedarf möglich sein wird. Hierbei wurden insbesondere die statischen Grundlagen berücksichtigt. Aufgrund der technischen Besonderheiten, und als Ergänzung zu den bereits erbrachten Leistungen der Fischer Architekten AG, ist die Mandatierung eines anderen Planungsbüros für die Realisierung

der Aufstockung nicht zielführend. Das bei der GENU Partner AG und Fischer Architekten AG vorhandene Wissen könnte nicht genutzt werden, sodass ein wirtschaftlicher Einsatz der Mittel nicht mehr gewährleistet würde. Aus diesen Gründen werden die weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Vergabe freihändig gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. e der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) an die GENU Partner AG als Totalunternehmerin, zusammen mit der Fischer Architekten AG, vergeben.

5 Projektbeschreibung

5.1 Städtebau

Der im Jahr 2018 fertiggestellte Erweiterungsbau der Schulanlage Sonnenberg Thalwil soll um vier Klassenräume und zwei Gruppenräume erweitert werden. Die bisherige Klasseneinheit im 1. Obergeschoss wird zukünftig als Erweiterung des Angebots für die SeB genutzt.

Mit einer Gebäudehöhe von 11 Metern unterschreitet das Gebäude auch mit der Aufstockung die in der Zone erlaubte Gebäudehöhe von 16 Metern und gilt auch weiterhin als ein Gebäude geringer Höhe. Die Grenzabstände werden aufgrund des gleichbleibenden Fussabdrucks auch mit der Aufstockung nach wie vor eingehalten.

5.2 Räumliches Konzept

Eine mögliche Aufstockung wurde bereits bei der Planung des bestehenden Gebäudes angedacht. Die vorliegende Planung sieht vor, den Grundriss und die Raumeinteilung der Aufstockung dem darunterliegenden Geschoss entsprechend zu erstellen. Neben den Klassen- und Gruppenräumen werden Nebenräume gleich wie im 1. Obergeschoss erstellt. So kann auch in der Aufstockung das zentrale Foyer als Erschliessung und als Ort für Aufenthalt, Spiel, Ausstellung und Workshops genutzt werden.

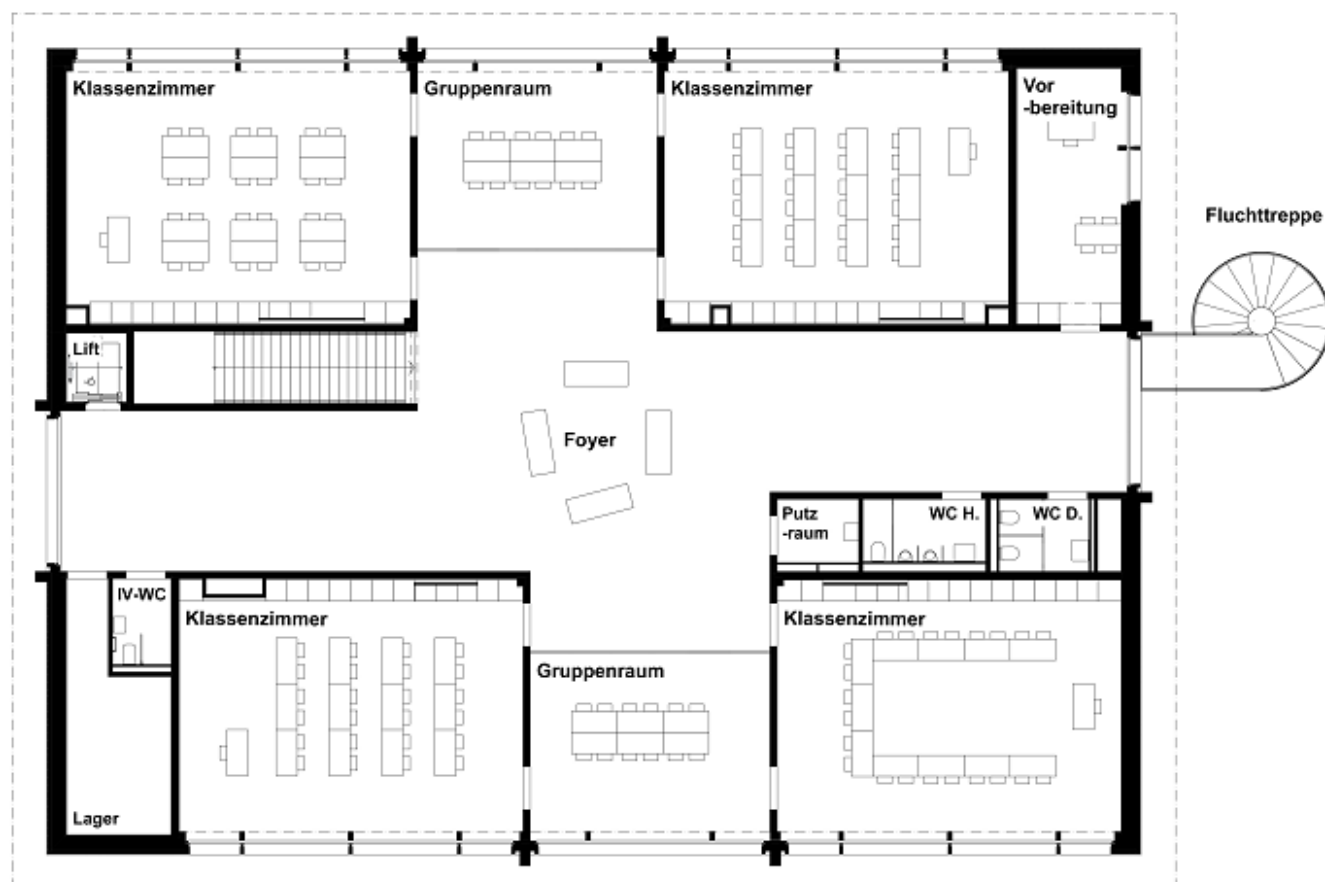


Abbildung 2; Grundriss Aufstockung 2. Obergeschoss.

5.3 Erschliessung und Aussenräume

Der Haupteingang bleibt wie bisher bestehen. Das Treppenhaus sowie der Lift werden an gleicher Stelle verlängert. Der Weg in die Aufstockung führt über das Foyer im 1. Obergeschoss. Eine neue freistehende Aussentreppe gewährt die notwendige brandschutztechnische Entfluchtung des zusätzlichen Geschosses, ohne dabei die freie flexible Nutzung der Korridorbereiche einzuschränken.

Der Spielplatz ebenso wie die Umgebungsgestaltung bleiben bestehen. Die Spielgeräte werden lediglich so verschoben, dass der erforderliche Abstand zur neuen Fluchttreppe eingehalten werden kann.

5.4 Baubeschrieb

Auf das in konventioneller Massivbauweise erstellte bestehende Gebäude werden die neuen Räume in ressourcenschonender, zeitsparender und CO₂-armer Holzbauweise aufgestockt, wodurch der Schulbetrieb so wenig wie möglich durch die Bauarbeiten gestört wird. Die Aussenwände werden mit einer Holzrahmenkonstruktion erstellt, welche ausgedämmt und auf der Innenseite verkleidet wird. Tragende Innenwände und die Dachplatte werden aus Massivholz (Brettspertholz) erstellt und auf der Schulzimmerseite zur Verbesserung der Raumakustik und für die Aufnahme der Elektroinstallationen verkleidet. Auf der Seite des Foyers und der Gruppenräume bleibt die Holzoberfläche analog der Sichtbetonflächen im Bestand sichtbar.

Die Fassade aus Zedernholz-Schalung und Holz-Metall Fenstern schliesst nahtlos an die bestehende Fassade an und übernimmt deren Materialität. Durch die Detailausführung und leicht veränderte Fensereinteilung wird die Aufstockung von aussen dennoch gut ablesbar sein.

Mit der Aufstockung erhält das Gebäude ein umlaufendes Vordach, welches sowohl zur Langlebigkeit der Fassade, als auch durch die Beschattung der Fenster zum sommerlichen Wärmeschutz beiträgt. Ausbauten wie Schränke, Garderoben, Nasszellen und Nebenräume erfolgen in gleicher Bauweise wie im Bestand.

5.5 Haustechnik und Energie, Basis Minergie

Auf dem Dach der Aufstockung wird zur Stromgewinnung eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 30 kWp erstellt. Die bestehende Wärmeerzeugung auf Basis einer Erdsondennutzung wird für die Aufstockung um eine Heizgruppe erweitert. Die Wärmeabgabe an die Räume erfolgt mittels Bodenheizung.

Die Aufstockung wird mit einer autonomen Lüftungsanlage ausgerüstet. Das Lüftungsgerät wird in einem Technikaufbau auf dem neuen Dach untergebracht und mit einer Wärmerückgewinnung aus der Abluft der neuen Innenräume ausgerüstet. Die bestehende Installation für Aussenluft, Fortluft und die Lüftung der bestehenden Küche können bestehen bleiben und werden über Dach verlängert. Sanitärinstallationen und Elektroinstallationen bleiben bestehen und werden für die Aufstockung ergänzt.

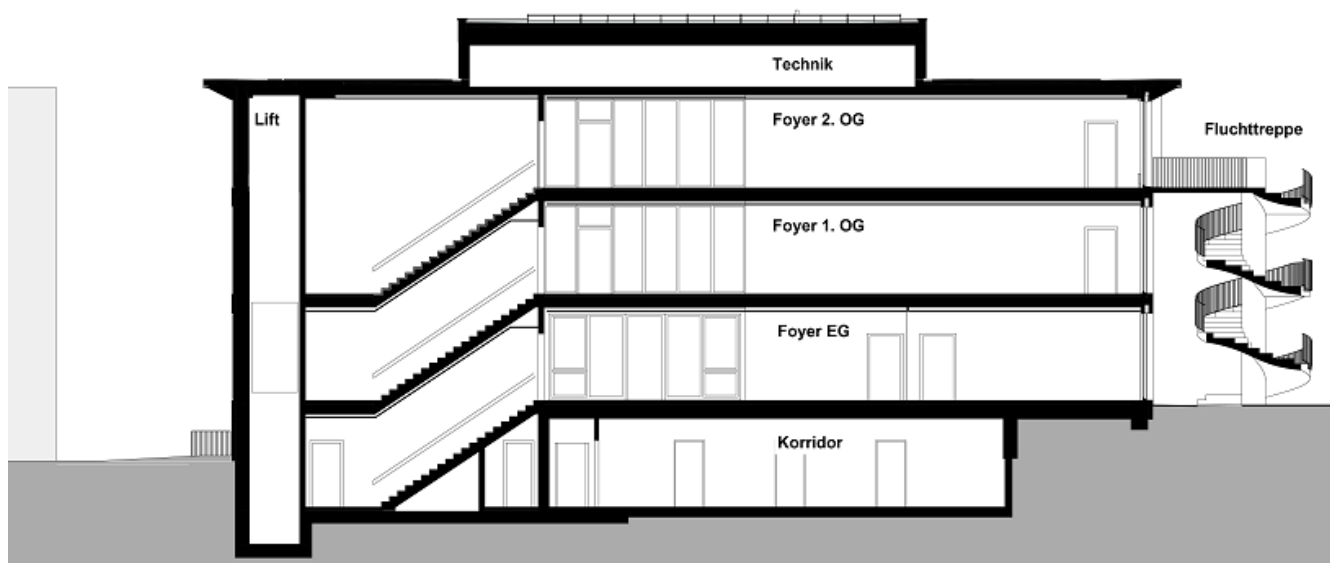


Abbildung 3; Längsschnitt des bestehenden Erweiterungsbaus mitsamt der geplanten Aufstockung.

6 Verpflichtungskredit

6.1 Kreditbedarf

Das Generalplaner-Angebot wurde durch die GENU Partner AG, Schaffhausen, beruhend auf dem Projekt der Fischer Architekten AG, Zürich, erarbeitet. Preisbasis bildet der Zürcher Baukostenindex 1. April 2024: Die Genauigkeit beträgt +/- 10 Prozent.

Der Kostenvoranschlag, inkl. 8,1 % MWST hochgerechnet, setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	110'000
BKP 2	Gebäude	Fr.	3'510'000
BKP 4	Umgebung	Fr.	15'000
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	60'000
Kostenvoranschlag inkl. 8,1 % MWST		Fr.	3'695'000
BKP 8	Unvorhergesehenes, Reserven gerundet ca. (5 %)	Fr.	185'000
BKP 9	Ausstattung, Möblierung	Fr.	120'000
Total	Kreditbedarf	Fr.	4'000'000

Planungskredit

Die Liegenschaftenkommission hat einen Planungskredit von 250'000 Franken inkl. 8,1 % MWST bewilligt, welcher nach der Bauausführung gesamthaft mit dem Baukredit abgerechnet wird.

6.2 Folgekosten

Kapitalfolgekosten nach HRM2

Die Liegenschaften sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen, da mit dem Bau eine öffentliche Aufgabenerfüllung verfolgt wird. Anlagen im Verwaltungsvermögen sind planmässig über die Nutzungsdauer gemäss Mindeststandard (§ 30 Gemeindeverordnung VVG) abzuschreiben. Da es sich um ein für die Gemeinde Thalwil grosses Projekt handelt, wird es nicht möglich sein, die Finanzierung nur aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass 50 Prozent der Anschaffungskosten mittels Fremdkapital zu finanzieren sind. Für die Verzinsung wird von einer mittleren Zinsbelastung für Fremdkapital von 2 Prozent ausgegangen.

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

	Anlagekategorie	Nutzungsdauer (in Jahren)	Betrag
Gebäude	Hochbauten	33	Fr. 111'515
Umgebung	übrige Tiefbauten	30	Fr. 500
Ausstattung und Möblierung	Mobilien	8	Fr. 15'000
Verzinsung (2 % von Fr. 4'000'000)			Fr. 40'000
Kapitalfolgekosten jährlich			Fr. 167'015

Betriebliche Folgekosten

Es ist mit betrieblichen Folgekosten in der Höhe von 40'000 Franken (1 Prozent der Anschaffungskosten) zu rechnen. Darunter fallen auch die Unterhaltskosten für die technischen Anlagen.

Personelle Folgekosten

Der Unterhalt des Gebäudes wird durch Personal der Gemeinde Thalwil oder von externen Firmen sichergestellt. Diese Personalaufwendungen bewegen sich im Umfang von rund 25'000 Franken pro Jahr.

Total betriebliche und personelle Folgekosten jährlich	Fr.	65'000
---	------------	---------------

7 Terminprogramm

Durch die Trockenbauweise (Holzbau) mit hohem Grad an Vorfabrikation kann die Bauzeit sowie die Baustelleninstallation so gering wie möglich gehalten werden. Das erlaubt die rasche Erstellung des Rohbaus inklusive Rückbau während der Sommerferien 2025. Anschliessend erfolgt der Ausbau bei laufendem Betrieb.

7.1 Termine

Das provisorische Terminprogramm präsentiert sich wie folgt:

- | | |
|--|--------------------|
| • Urnenabstimmung Baukredit Aufstockung Annexbau, Schulanlage Sonnenberg | 22. September 2024 |
| • Bewilligungsverfahren | April 2025 |
| • Baubeginn | Juni 2025 |
| • Bauvollendung | Mai 2026 |

8 Der nachhaltige Ansatz

Gemäss Art. 18 der Thalwiler Gemeindeordnung, strebt die Gemeinde in ihrer gesamten Tätigkeit ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten an. Das heisst, beim vorgeschlagenen Projekt muss – neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben – eine möglichst hohe Verträglichkeit auf allen drei Ebenen erreicht werden.

8.1 Soziale Aspekte

Die Schulraumplanung der Gemeinde weist einen langfristigen hohen Handlungsbedarf sowohl für Schulräume als auch für die Schaffung von zusätzlichen Tagesstrukturen aus, deren Nachfrage stetig wächst. Damit ist in Zukunft von einem erheblichen zusätzlichen Raumbedarf auszugehen. Zahlreiche Thalwiler Kinderbetreuungsinstitutionen und Schulanlagen sind jedoch bereits heutzutage bis ans Maximum ausgenutzt. Enge Platzverhältnisse wirken sich negativ auf das Kindeswohl aus: eingeschränkte Bewegungsfreiheit, Reizüberflutung durch hohe Lärmbelastung und verminderte Konzentration sind die Folgen. Die Mitarbeitenden werden in ihren pädagogischen Handlungen eingeschränkt, dies reduziert die Arbeitszufriedenheit und führt zu erhöhter Fluktuation.

Zudem hat die Betreuung von Kindern bedeutende und langfristige volkswirtschaftliche Auswirkungen, da lange nicht alle Familien Möglichkeiten innerhalb der eigenen Verwandtschaft besitzen, um eine Betreuung sicherzustellen. Dadurch sind Elternteile gezwungen, ihre Erwerbstätigkeit ganz aufzugeben oder in kleineren Pensen zu arbeiten. Dies schlägt sich direkt auf volkswirtschaftlicher Ebene in geringerer Kaufkraft und gleichzeitig in der fehlenden Verfügbarkeit von ausgewiesenen Arbeitskräften nieder. Deshalb hat das hier vorliegende Projekt einen ausgewiesenen gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Nutzen, indem daraus neben den Elternteilen auch die Arbeitgeber und genauso die Kinder ihrerseits profitieren, welche eine vielfältige, nach ihren Bedürfnissen gestaltete, Infrastruktur mit ihresgleichen nutzen können und gleichzeitig professionell betreut sind.

Das Schulhaus Sonnenberg ist mit seinem fast 50-jährigen Bestehen heutzutage auch eine der grössten Schulanlagen der Gemeinde Thalwil. Mit dem 2018/19 entstandenen Erweiterungsbau und dem zusätzlichen Angebot eines Horts und Mittagstischs erfolgte eine zeitgemässe und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Schulanlage durch die kombinierte Nutzung von Betreuungsangeboten und Schulunterricht.

Mit der nun angedachten Erweiterung um vier Klassen- und zwei Gruppenräume sowie der dadurch mögliche zusätzliche Ausbau der SeB wird dem immer stärker ansteigenden Bedarf einer ganztägigen Kinderbetreuung Rechnung getragen. Grosszügige Bereiche sowie technisch gut ausgestattete Räume entsprechen den heutigen Anforderungen an Schulgebäude. Die Raumgliederung kann ohne bauliche Massnahmen für verschiedene schulische Bedürfnisse flexibel genutzt werden. Zudem dient das zentrale Foyer als Begegnungszone sowie als Ort für Veranstaltungen wie Ausstellungen oder Workshops. Aus nachhaltiger Sicht positiv zu werten ist ebenfalls, dass durch die Aufstockung der Fussabdruck des Gebäudes nicht verändert wird. Der bestehende Spielplatz sowie die gesamte Umgebungsgestaltung bleiben damit vollumfänglich erhalten.

8.2 Ökologische Aspekte

Bei Bauvorhaben sollen bei der Gestaltung und der Materialisierung alle Möglichkeiten zur Verringerung der Treibhausgasemissionen überprüft werden. Der Erweiterungsbau von 2018 wurde nach Minergiestandard erstellt und zertifiziert. Dieser Standard gilt auch für die Aufstockung, die zudem in Holz ausgeführt wird. Im Vergleich zum Massivbau verursacht eine Holzbauweise einen geringeren Verbrauch an Ressourcen und ist mit weniger CO₂-Emissionen verbunden.

Auf dem aufgestockten Dach ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen, deren Gesamtfläche mit 30 kWp deutlich über den Minimalanforderungen (7 kWp) des Energiegesetzes des Kantons Zürich liegen wird. Schulhäuser sind prädestiniert für einen hohen Eigenverbrauch des produzierten Stroms, da Produktion und Verbrauch mehrheitlich zu gleichen Zeiten stattfinden.

Die bestehende Wärmeerzeugung arbeitet mit einer Sole/Wasser-Wärmepumpe. Diese kann auch den Wärmebedarf für die aufgestockten Räume bereitstellen. Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt mittels Bodenheizung, daher kann die Wärmepumpe während Hitzeperioden auch für die passive Kühlung genutzt werden.

8.3 Ökonomische Aspekte

Bereits bei der Realisation des bestehenden Erweiterungsbaus der Schulanlage Sonnenberg wurde die Möglichkeit der nun notwendig gewordenen Geschossaufstockung in die Überlegungen miteinbezogen. Deshalb können nun Grundrisse und Raumaufteilungen entsprechend der vorhandenen Geschosse übernommen werden, was ökonomisch sehr sinnvoll ist. Ebenfalls erfolgt der Innenausbau in gleicher, bestehender Bauweise und auch Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen müssen lediglich ergänzt werden.

Die Aufstockung erfolgt äusserst ressourcenschonend. Zudem trägt die weitreichende Vorfabrikation der Trockenbauweise des Holzbaus wesentlich dazu bei, dass eine kurze Bauzeit gewährleistet werden kann und der Schulbetrieb keine wesentlichen Einschränkungen erfährt, was sowohl aus sozialer wie auch aus ökonomischer Sicht vorteilhaft ist.

8.4 Fazit

Mit dem vorliegenden Projekt erfolgt mit geringen ökologischen Belastungen ein zeitgemässer und bedarfsorientierter Ausbau des Thalwiler Schulangebots und der SeB sowie die Gewährleistung einer nachhaltigen Nutzung von bestehenden Gebäuden.

Unter Berücksichtigung eines auf Dauer ausgewogenen Verhältnisses zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten ist die Aufstockung des Annexbaus der Schulanlage Sonnenberg aus nachhaltiger Sicht zu unterstützen.

9 Schlussbemerkungen

Die Planung von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten in der Gemeinde Thalwil ist von strategischer Bedeutung. Frühzeitig werden Standort- und Nutzungsevaluationen für eine nachhaltige Immobilienpolitik erarbeitet. Diese effiziente Vorgehensweise hat sich auch bei der Planung bereits errichteter Gebäude bewährt.

Der Bedarf an Flächen für die SeB sowie dem Schulraum in Thalwil ist ausgewiesen. Im Rahmen der Defizitbetrachtung der Schulraumplanung vom 31. August 2023 wurde der Bereich der SeB vertieft behandelt. Die Herausforderung besteht darin, die Schuleinheiten auf eine gezielte Planung der zu schaffenden Flächen auszurichten. Mit den Rochaden, die auf das Schuljahr 2024/25 umgesetzt werden, konnte der Problematik in einer 1. Phase proaktiv begegnet werden.

Mit der temporären Auslagerung der vier Klassen des Anbaus der Schulanlage Sonnenberg in den Satellitenbau werden beide Stockwerke durch die SeB genutzt. Dies bringt die gewünschten Synergien und das Ziel der Verdichtung der Betreuungsflächen wird damit erreicht. Die Auslagerung der 4. Primarklassen ist jedoch nur über einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren vertretbar. Aus diesem Grund soll die bereits im Wettbewerb angedachte Aufstockung umgesetzt werden.

Die neuen Räume werden durch eine eingeschossige Aufstockung auf dem bestehenden Gebäude ergänzt, mit der gleichen Gliederung wie das 1. Obergeschoss. Die Qualitäten des Erscheinungsbilds und die gute volumetrische Einbindung in das Schulensemble bleiben erhalten. Durch die hohe Flexibilität der Modulbauweise kann ohne bauliche Veränderungen Schulraum in Betreuungsflächen umgewandelt werden. Während der Bauzeit können die beiden unteren Geschosse weiter genutzt werden.

Der Gemeinderat und die RPK beantragen den Stimmberechtigten, das Bauprojekt für die Aufstockung des Annexbaus der Schulanlage Sonnenberg, Rudishaldenstrasse 5c, sowie den entsprechenden Baukredit in der Höhe von 4 Millionen Franken zu bewilligen.

Weitere Informationen zur Abstimmung

Info-Videos

In zwei Info-Videos auf der Gemeindewebsite erklären die zuständigen Gemeinderatsmitglieder die vorliegenden kommunalen Abstimmungsvorlagen.

Info-Veranstaltung

Am Montag, 2. September 2024, findet um 19 Uhr eine Info-Veranstaltung im Gemeindehaussaal an der Alten Landstrasse 112 in Thalwil statt. Die Info-Veranstaltung bietet die Gelegenheit, Fragen zu den zwei vorliegenden kommunalen Geschäften zu stellen. Es ist keine Anmeldung notwendig.

Resultate am Abstimmungssonntag

Die Resultate der Auszählung in der Gemeinde Thalwil werden am Abstimmungssonntag auf der Gemeindewebsite aufgeschaltet. Zusätzlich sind die Schlussresultate in der App «VoteInfo» ersichtlich. Die App ist kostenlos und steht im App Store und im Google Play Store zum Download bereit.



thalwil.ch/abstimmungen > Urnenabstimmung vom 22. September 2024

Herausgeber

Gemeinderat Thalwil, 4. Juni 2024

Auflage

10'800 Exemplare, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Redaktionelle Bearbeitung

Fachstelle Kommunikation

Kontakt

Gemeinderatskanzlei, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil