



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 26. März 2025

Netzanstalt Zollikon: Zusatzkredit für die Erweiterung des Fernwärmenetzes

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für den Bau des Fernwärmenetzes wird ein Zusatzkredit von 10,7 Mio. Franken zu Lasten der Rechnung der Netzanstalt Zollikon bewilligt.

Das Wichtigste in Kürze

Vorlage vom 14. Juni 2023: Mit der Realisierung des Fernwärmenetzes unternimmt der Gemeinderat einen Schritt zur Umsetzung seines Legislaturziels "Netto 0 in gemeindeeigenen Liegenschaften bis 2035". Die Vorlage für den Aufbau eines Fernwärmenetzes mit einem Rahmenkredit von 26 Mio. Franken nahm die Stimmbevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 praktisch einstimmig an. Diese Vorlage beruhte auf einem Vorprojekt des beauftragten Ingenieurbüros. Die damalige Planung sah vor, das Fernwärmeprojekt mit einer ersten Etappe zu starten und anschliessend das Netz mit weiteren Etappen auszubauen.

Neue Ausgangslage Bauprojekt: Nachdem gemäss submissionsrechtlichen Vorgaben ein neues Ingenieurbüro das Bauprojekt ausdetailliert hatte, wurden diverse konzeptionelle Anpassungen am gesamten Fernwärmeprojekt vorgenommen. Um die Investitionen in Leitungen und Installationen zu reduzieren und die zukünftigen Betriebskosten zu optimieren, ist neu vorgesehen, das gesamte Fernwärmegebiet in Zollikon Dorf von der geplanten Fernwärmezentrale im Riet mit warmem Wasser zu versorgen. Somit wird die ursprüngliche geplante Heizzentrale im Fohrbach nicht mehr benötigt. Zu dieser Projektoptimierung hat auch der Entscheid beigetragen, dass von der ursprünglich eingeplanten Option einer Erweiterung der Leitungen in den Zollikerberg abgesehen wird. Grund ist der Entscheid des Spitals Zollikerberg zugunsten einer anderen Lösung als der Fernwärme

Auswirkungen: Die konzeptionellen Anpassungen im aktuellen Bauprojekt führen dazu, dass praktisch das gesamte Fernwärmenetz aus wirtschaftlichen Gründen idealerweise in den ersten 3 bis 4 Jahren gebaut werden soll und nicht in Etappen, wie dies ursprünglich geplant war. Damit betragen die Investitionskosten nicht wie ursprünglich bewilligt 26 Mio. Franken, sondern 36,7 Mio. Franken. Der nötige Kredit für die Erweiterung von 10,7 Mio. Franken muss gemäss Gemeindeordnung Art. 16, lit. 2, Abs. 2 durch die Gemeindeversammlung bewilligt werden.

Rentabilität/Finanzierung: Gegenüber dem Vorprojekt wurde beim nun überarbeiteten Bauprojekt das Potential des möglichen Wärmeverkaufs nach unten korrigiert und die Kosten für Unvorhergesehenes und Reserven erhöht. Die Rentabilität des Projektes ist auf 35 Jahre ausgelegt. Diese Zeitspanne ist für leitungsgebundene Projekte wie die Fernwärme vertretbar. Die Finanzierung der 10,7 Mio. Franken wird durch die Netzanstalt Zollikon und die Werke am Zürichsee AG sichergestellt.

Fazit: Durch die konzeptionelle Anpassung des Bauprojektes mit nur noch einer Wärmezentrale und ohne Option Zollikerberg wird fast das gesamte Wärmenetz inkl. vieler Hausanschlüsse in den ersten 3 bis 4 Jahren gebaut. Vor allem die dafür nötigen Leitungsbauten kosten 10,7 Mio. Franken mehr als der ursprünglich beantragte Kredit von 26 Mio. Franken. Der berechnete Preis für die Kunden der Fernwärme wird durch die Erweiterung nicht tangiert. Die Rentabilität des Projektes ist langfristig betrachtet gegeben.

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 beantragte die Netzanstalt Zollikon einen Rahmenkredit von 26 Mio. Franken für den Bau einer ersten Etappe eines Fernwärmeprojektes. Die Vorlage wurde praktisch einstimmig angenommen.

An der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 wurde eine nötige Anpassung der Gemeindeordnung durch die Stimmbewölkerung mit über 90% angenommen. Dabei wurde der Netzanstalt Zollikon der Bau von Fernwärmenetzen auf dem Gemeindegebiet von Zollikon bewilligt.

An der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 wurde zudem ein Darlehen der Gemeinde Zollikon für die Netzanstalt Zollikon bewilligt, welches die Liquidität für den Bau des Fernwärmeprojektes sichert.

Die bisherigen Abstimmungen haben klar gezeigt, dass die Bevölkerung von Zollikon eine Versorgung von einem grösseren Gemeindegebiet mit Fernwärme wünscht und damit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der schweizweiten Energieziele leisten möchte.

Die Netzanstalt Zollikon und die Werke am Zürichsee AG sind sich bewusst, dass die vorliegende Abstimmung für den Erweiterungskredit mit einer nötigen vierten Abstimmung für die Bevölkerung nicht optimal ist. Die vorgenommenen Konzeptanpassungen durch das neue Ingenieurbüro machen den Bau praktisch des gesamten Fernwärmenetzes innerhalb der nächsten 3 bis 4 Jahre nötig. Die dafür geschätzten Baukosten von rund 36,7 Mio. Franken liegen 10,7 Mio. Franken höher als ursprünglich für die erste Etappe abgeschätzt. Daher ist diese vierte Abstimmung nötig, welche gleichzeitig als Startschuss für die Bauarbeiten betrachtet werden kann.

Der vorliegende Business Case zeigt, dass die Investitionen über die Laufzeit des Projektes von rund 35 Jahren amortisiert werden können und der Betrieb kostendeckend erfolgen kann. Die Finanzierung der beantragten 10,7 Mio. Franken wird durch die Netzanstalt Zollikon und die Werke am Zürichsee AG sichergestellt.



Visualisierung Energiezentrale Riet, angebaut an bestehendes Garderobengebäude des SC Zollikon (Frontansicht)



Visualisierung Energiezentrale Riet, angebaut an bestehendes Garderobengebäude des SC Zollikon (Seitenansicht)

Grosser Kundennutzen

Der grösste Vorteil für die Fernwärme-Kundschaft ist die einfache Installation im Gebäude. Sie muss sich nicht mehr um Heizungsanlagen wie Ölheizung, Gasheizung, Wärmepumpe, etc. kümmern, sondern bezieht direkt Wärmeenergie, die wie Strom und Wasser gemäss Verbrauch in Rechnung gestellt wird. Daher wird auch keinen Raum mehr für Tankanlagen, Öl- oder Gasbrenner, Kamine, etc. benötigt und entsprechend entfällt auch der Unterhalt durch Kaminfeger, Heizungsmonteur, etc. Ein weiterer Vorteil der Fernwärme ist, dass diese sowohl für die Beheizung der Wohnräume wie auch für die Versorgung mit Warmwasser (Boiler) genutzt werden kann.

Kosten und Finanzierung

Entgegen der Vorlage vom Juni 2023, bei welcher eine erste Etappe mit einer Leitungslänge von ca. 4 km geplant war, wird nun praktisch das gesamte Netz mit einer Leitungslänge von fast 10 km realisiert.

Der detaillierte Kostenvoranschlag ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Anlage	Kosten gemäss Bauprojekt (exkl. MWST)
Investitionsbeteiligung an der Seewasserfassung	Fr. 8'000'000
Bau Anergienetz Gemeindegrenze bis Energiezentralen	Fr. 700'000
Grundausbau Energiezentrale Sportplatz	Fr. 9'900'000
Bau Fernwärmenetz inkl. Hausanschlüsse	Fr. 14'000'000
Honorare	Fr. 2'300'000
Unvorhergesehenes, Reserve	Fr. 1'800'000
Total	Fr. 36'700'000

Baupreisindex Stand April 2024

Kostengenauigkeit gemäss aktuellem Planungsstand $\pm 10\%$

Mit dem von der Gemeinde an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 gewährten Darlehen von 26 Mio. Franken kann ein grosser Teil der Kosten finanziert werden. Die Finanzierung der übrigen Kosten kann durch die Netzanstalt Zollikon sowie die Werke am Zürichsee AG sichergestellt werden. Bei Bedarf kann die Netzanstalt Zollikon sowie die Werke am Zürichsee AG das Geld am Kapitalmarkt beschaffen.

Netzeigentum bei der Netzanstalt Zollikon

Der gesamte Wärmeverbund auf dem Gebiet der Gemeinde Zollikon wird durch die Netzanstalt Zollikon gebaut und durch die Energieeinnahmen finanziert. Es werden keine Steuergelder benötigt. Der Bau, Betrieb und Unterhalt der Netze wird durch den lokalen Energieversorger Werke am Zürichsee AG sichergestellt. Dabei können sowohl bei Bau, Betrieb und Unterhalt wie auch bei der Verrechnung an die Kunden, Synergien mit der Strom- und Wasserversorgung genutzt werden.

Termine

Das Fernwärmenetz in Zollikon wird in den nächsten 3 bis 4 Jahren realisiert. Die Wärmelieferung im Fernwärmenetz Zollikon soll voraussichtlich ab Herbst 2026 starten. Die Wärmelieferung von See-
wasser des Energieclusters Lengg wird frühestens im Frühling 2027 erfolgen. Alle Liegenschaften,
welche einen Anschluss an den Wärmeverbund machen, können während der Übergangszeit die be-
stehende Heizung weiterverwenden.

Schlussbemerkungen

Der Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon und der Gemeinderat sind überzeugt, mit der Nutzung
der Abwärme aus dem Zürichsee und dem Bau eines Fernwärmeverbundes eine zukunftsorientierte
Investition zu tätigen. Es ist eine Vorgabe der Energiegesetzgebung, alle möglichen Energieressour-
cen so gut wie möglich zu nutzen und vor allem die endlichen fossilen Rohstoffe Öl und Gas nur wo
notwendig einzusetzen. Die Bedarfsabklärungen haben gezeigt, dass viele Liegenschaftensbesit-
zende interessiert sind, einen Fernwärmeanschluss zu realisieren. Eine Umsetzung gemäss dem im
2023 bewilligten Vorprojekt ist nicht sinnvoll, die aktuelle Vorlage weist gegenüber dem Vorprojekt
mehrere Optimierungen auf.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 (GV 2023-5); Rahmenkredit für den
Aufbau eines Fernwärmenetzes durch die Netzanstalt Zollikon in der Höhe von 26 Mio. Fran-
ken

Zollikon, Februar 2025

Gemeinderat Zollikon