

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 10. Januar 2017

**Bericht zur Kenntnisnahme  
betreffend**

**Verkauf von 100 Prozent des Aktienkapitals der Fernheizwerk AG Neuhausen am Rheinfall an die EKS AG sowie Beteiligung in Höhe von Fr. 850'000.-- (respektive 7.7 Prozent) an der Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG (in Gründung)**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Mit diesem Bericht zur Kenntnisnahme beabsichtigt der Gemeinderat, den Einwohnerrat frühzeitig über seine Absichten in Sachen Zukunft der Fernheizwerk AG und in Bezug auf eine mögliche Beteiligung an der Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG (in Gründung) zu informieren und auch zu konsultieren.

**1. Ausgangslage**

Die Fernheizwerk AG betreibt einen Wärmeverbund, der das Gebiet Langriet/Herbstacker/Chlaffentalstrasse mit Energie versorgt. Die Fernheizwerk AG (FHW) wurde in den 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts durch Gemeindevertreter gegründet, nachdem die Vorgängerunternehmung, die Urbocal AG, die Wärmeversorgung nicht mehr sicherstellen konnte. Die Gemeinde war immer Mehrheitsaktionärin der Fernheizwerk AG und ist heute alleinige Eigentümerin aller Aktien der Fernheizwerk AG.

Die maximale Wärmeleistung ab Heizzentrale lag in den vergangenen Jahren zwischen 2'000 und 2'500 kW pro Stunde, Der Wärmebedarf der rund 50 Kunden betrug in den vergangenen Jahren zwischen 4'000 MWh und 4'800 MWh pro Jahr. Das Fernleitungsnetz hat eine Gesamtlänge von rund 2'200 Trassemeter.

In den nächsten 30 Jahren ist mit Ersatzinvestitionen von rund Fr. 1.25 Mio. zu rechnen, wobei kurzfristig und insbesondere die Heizzentrale umfassend saniert werden muss.

Die vorhandenen Rückstellungen genügen nicht, um die fällige Reinvestition in einen herkömmlichen Gaskessel, geschweige denn einen ökologischen Holzkessel, aus eigener Kraft zu tätigen. Durch die niedrige Eigenkapitalquote der Fernheizwerk AG könnten Darlehen am Kapitalmarkt zurzeit nur durch Bürgschaft der Gemeinde beschafft werden.

2013 erfolgte der erste Kontakt mit dem Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG (EKS), die im Zusammenhang mit dem Projekt Energieverbund Neuhausen am Rheinflall (EVNH) Interesse an einer Übernahme der FHW zeigte, mit der Absicht den Wärmeverbund Herbstacker in den neuen Energieverbund zu integrieren.

In den folgenden Jahren erfolgten diverse Analysen, beispielsweise durch die EKS, die Pöyry AG, die E+H Ing. Büro für Energie und Haustechnik AG und die Durena AG von technischer Seite und durch verschiedene Juristen, die letztendlich in ein Übernahmeangebot der FHW durch die EKS mündeten.

## **2. Energieverbund Neuhausen am Rheinflall AG**

Aufgrund verschiedener Faktoren ergibt sich zum jetzigen Zeitpunkt eine einmalige Gelegenheit, einen Fernwärmeverbund auf dem Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall zu realisieren, weil verschiedenen Betreiber von Heizzentralen, insbesondere von Neuhauser Industrieunternehmen, eine Neukonzeption ihrer Energieversorgung planen.

1. Die SIG Gemeinnützige Stiftung plant im Zusammenhang mit der Arealsanierung einen Teilersatz der bestehenden Heizzentrale.
2. Die Halter AG sieht für das RhyTech-Areal die Energieversorgung durch erneuerbare Energieträger vor.
3. Die IVF Hartmann Group überarbeitet ihr Energiekonzept hinsichtlich erneuerbarer Energie.
4. Der Wärmeverbund Herbstacker der FHW muss die Heizzentrale erneuern.
5. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall plant den Ersatz von Heizanlagen verschiedener Gemeindegebäude, insbesondere den Anschluss des Kirchackerschulhauses und der Rhyfallhalle.
6. Die Verwertung des Klärgases der ARA Röti soll neu konzipiert werden.

Ausgehend von diesen sechs Eckpfeilern hat die EKS in Abstimmung mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall einen Wärmeverbund konzipiert. Unter Nutzung der bereits bestehenden Netze sollen Unternehmen und Wohnungen zu konkurrenzfähigen Preisen mit Wärme versorgt werden. Die Wärme soll neu durch Nutzung der Abwärme der Kläranlage Röti mittels Wärmepumpen ökologisch erzeugt werden. Als Nebeneffekt wird das in den Rhein fließende

Abwasser gekühlt, was aus Sicht des Fischschutzes äusserst wertvoll ist. Des Weiteren entsteht für alle Parteien eine vorteilhafte Situation: Die Wärmekunden sollen kostengünstig erneuerbare Wärme erhalten, ohne grosse Investitionen tätigen zu müssen. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall soll durch die lokale Energiewende eine Attraktivitätssteigerung erhalten und die EKS AG als Investor soll ihre Anlagen amortisieren können, damit die Energiewende weiter vorangetrieben wird.

Die Finanzierung des gesamten Verbunds erfolgt durch die EKS und durch eine Minderheitsbeteiligung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall. Bis heute liegen Verträge oder Vorverträge mit den wichtigsten zukünftigen Wärmebezügern vor.

Die Verpflichtung zum künftigen Anschluss von rund sieben Gebäuden an den Wärmeverbund erfordert gegenüber dem einfachen Ersatz der fossilen Feuerungsanlagen (Gas und Öl) keine Mehrinvestitionen. Bei der Kreditvorlage für das neue Schulhaus Kirchacker wurde der Anschluss an den Wärmeverbund berücksichtigt. Da es sich beim Kirchackerschulhaus um einen Neubau respektive um eine grosse Sanierung handelt, kann infolge des Bezugs von Fernwärme eine Millionensumme zur Erreichung des Minergie®-P-Standards eingespart werden.

### **3. Zukunft der Fernheizwerk AG in der Energieverbund Neuhausen am Rheinflall AG**

Die Einbringung des Wärmeverbunds Herbstäckers in die EVNH bringt aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht verschiedene Vorteile. Insbesondere kann auf die heute bestehende Heizzentrale der FHW verzichtet werden, sobald der Wärmeverbund an die EVNH angeschlossen wird. Die Erschliessung des Fernheizwerks erfolgt neu über eine Leitung aus der neu zu erstellenden Heizzentrale auf dem SIG Areal. Damit kann die FHW auf Investitionskosten in Millionenhöhe verzichten, für die letztendlich die Gemeinde eine Eventualverpflichtung hätte eingehen müssen.

Die Wärmepreise werden in der heutigen Form übernommen und an Indizes des Bundes geknüpft (Energie-, Lohn- und Materialkostenindizes). Somit müssen die Wärmekunden der FHW keine absehbaren Preiserhöhungen für den bisher geplanten Ersatz der Heizzentrale tragen. Die Kunden verfügen zusätzlich über ein ökologisch hochwertiges Produkt ohne Mehrkosten mit rechtlich verbindlichen Preisen und sind somit vor ungerechtfertigten Preisaufschlägen geschützt.

Für die Gemeinde ist die Transaktion wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll, weil einerseits eine Wertsteigerung der Fernheizwerk AG sonst nicht möglich und andererseits ein Ausbau mit ökologischem Energieverbrauch finanziell untragbar ist. Ferner kann die Gemeinde den Erlös in die zu gründende Energieverbund Neuhausen am Rheinflall AG einbringen, wodurch die Gemeinde am Ertrag des Energieverbunds partizipieren kann und ein Mitspracherecht gewährleistet ist. Somit können auch künftig schwindende Gaserträge der Gaswerke Neuhausen am Rheinflall substituiert werden.

## 4. Vorgehensweise zur Übertragung

### 4.1 Übertragung der Aktien und Aktionärbindungsvertrag

Mit der EKS wird ein Aktionärbindungsvertrag über den Verkauf der Aktien der FHW auf den 31. Dezember 2017 abgeschlossen. Die Aktien werden in einem zweiten Schritt von der EKS der neu zu gründenden Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG überschrieben. Mit der Transaktion wird gleichzeitig der Wärmeverbund Herbstäcker in die EVNH integriert. Gewährleistet wird das Mitspracherecht mit einem Verwaltungsratssitz der Gemeinde.

Als Verkaufspreis wurde die Summe von Fr. 850'000.-- vereinbart. Das Eigenkapital der Fernheizwerk AG beträgt per 30. Juni 2016 (Ende ordentliches Geschäftsjahr) Fr. 114'473.87, der Buchwert der Fernheizwerk AG in der Bilanz der Gemeinde beträgt per 31. Dezember 2016 Fr. 50'000.--. Der höhere Verkaufspreis resultiert aus einem Vergleich der Gemeinde mit der EKS basierend auf verschiedenen Unternehmensbewertungen, einer entsprechenden Abgeltung für den Goodwill wie auch für die Nutzungsabgaben für das Verlegen von Leitungen im öffentlichen Grund.

Vorschuss bzw. Rückerstattung Anteil Projektierung EVNH	CHF	90'000.--
Verkauf Aktienkapital Fernheizwerk AG	CHF	250'000.--
Goodwill	CHF	220'000.--
Entschädigung für Sondernutzung im öffentlichen Grund	CHF	290'000.--
Total Transaktionspreis FHWK AG	CHF	850'000.--

Die Gemeinde will sich mit der aus dem Verkauf gelösten Summe von Fr. 850'000.-- mithin auch mit der Entschädigung für die Sondernutzung an der neuen Gesellschaft Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG beteiligen. Bei einem angenommenen Gesellschaftskapital von Fr. 11 Mio. beträgt der Anteil 7.7 Prozent. Zur Wahrung des Mitspracherechts steht der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zudem ein Sitz im Verwaltungsrat der neuen Unternehmung zu. Die darin enthaltene Entschädigung für die Sondernutzung soll ebenfalls in die EVNH investiert werden.

Die EKS wie auch der Gemeinderat verfolgen aufgrund der Komplexität eine möglichst einfache Abwicklung dieses Geschäfts. Es wurde deshalb die Beteiligung am Projektauftrag EVNH von Fr. 90'000.-- (dieser wird nur angerechnet, sofern das Gesamtprojekt EVNH realisiert wird gemäss Vereinbarung vom 15.6.2015) sowie der Verkauf der FHW von Fr. 250'000.-- ebenso ein Goodwill von Fr. 220'000.--, wie auch die Sondernutzungsabgabe von Fr. 290'000.-- in einen Gesamtverkaufsangebot der FHW eingepreist. Da über den Verkauf des FHW wie auch über eine Beteiligung an der EVNH erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stimmbewölkerung abgestimmt werden kann, empfiehlt der Gemeinderat die Fälligkeit der Abgeltung zur Sondernutzung auf den Zeitpunkt nach der Volksabstimmung über den Verkauf zu legen.

## **4.2 Vorgezogener Beschluss des Einwohnerrats über die Sondernutzung**

Da bereits Vorverträge zur Energieabnahme durch die EKS mit der SIG Gemeinnützigen Stiftung (SIG), der Halter AG, der Fernheizwerk AG und der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall bestehen, ist die EKS darauf angewiesen, dass bereits zu jetzigen Zeitpunkt die Sondernutzungsbewilligung erteilt wird. Insbesondere deswegen, weil das sanierte Gebäude «Grünerbaum» der SIG im 2018 angeschlossen werden muss und die nötigen Installationen frühzeitig in Angriff genommen werden müssen. Ebenfalls gilt es zu berücksichtigen, dass das Kircharckerschulhaus ebenfalls auf den Anschluss an einen Energieverbund angewiesen ist, damit entsprechend die Vorgaben zur Minergie®-Bauweise des Kantons eingehalten werden können. Weil jedoch die EKS auf die Sondernutzung auf dem öffentlichen Grund der Gemeinde zur Realisierung des Gesamtprojekts angewiesen ist, muss zwingend schon heute eine Sondernutzung über das ganze Gebiet erteilt werden. Andernfalls droht das Projekt EVNH zu scheitern. Deshalb entscheidet der Einwohnerrat mit separatem Bericht und Antrag vom 10. Januar 2017 über die Erteilung einer Sondernutzung für den öffentlichen Grund an die EKS AG bzw. an die neu zu gründende EVNH.

## **5. Rechtliche Grundlagen**

Die Aktien der FHW AG sind vollständig im Eigentum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall. Veräusserungen von Beteiligungen von mehr als 49 % unterstehen gemäss Art. 11 lit. i der Verfassung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall dem obligatorischen Referendum. Ebenfalls dem obligatorischen Referendum unterstehen Beteiligungen an einer Unternehmung, sofern dafür ein Kreditbeschluss von mehr als Fr. 600'000.-- erforderlich ist (Art. 11 lit. I der Verfassung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall) sowie der Aktionärsbindungsvertrag.

## **6. Terminplan Umsetzung Energieverbund Neuhausen am Rheinfall**

- 1. Quartal 2017 - Gründung Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG  
- Start Bau Energieverbund Neuhausen am Rheinfall
  
- 24.9.2017 - Volksabstimmung Verkauf Aktien Fernheizwerk AG  
- Beteiligung an EVNH im Umfang von CHF 850'000.--
  
- 4. Quartal 2017 - Erste Wärme- und Kältelieferung (SIG Gemeinnützige Stiftung)
  
- 01.1.2018 - Übernahme Fernheizwerk AG (positive Volksabstimmung vorausgesetzt)

## 7. Würdigung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich ein Energieverbund in Neuhausen am Rheinfall auf Basis erneuerbarer Energien klimafreundlich umsetzen lässt. Dies entspricht dem Konzept «Energistadt» der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und ist ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung der von der Schweiz und dem Kanton Schaffhausen angestrebten Energiewende. Der Gemeinderat wird sich innerhalb des Energieverbunds dafür einsetzen, dass sich möglichst viele Gebäude anschliessen werden. Des Weiteren werden inskünftig Investitionen in zu sanierende oder neue Gebäude (z.B. Alters- und Pflegeheim Schindlergut) massiv entlastet, da mit dem Anschluss an einen Wärmeverbund die Anforderungen an energieeffiziente Gebäude schneller erreicht werden können.

Die Vorlage respektive der Bericht und Antrag zum Verkauf der FHW und zur Beteiligung der Gemeinde an der EVNH wird auf eine der nächstfolgenden Einwohnerratssitzung vorgesehen. Die in der Beschlussfassung gestellten Fragen an Einwohnerrat sehen voraussichtlich wie folgt aus:

1. Der Veräusserung aller Aktien der Fernheizwerk AG an die EKS AG für Fr. 850'000.-- wird zugestimmt.
2. Der Beteiligung am Eigenkapital der zu gründenden Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG in Höhe von Fr. 850'000.-- wird zugestimmt.
3. Dem Aktionärbindungsvertrag wird zugestimmt. Dieser Beschluss tritt nur in Kraft, sofern der Frage 2 zugestimmt wird.

Selbstverständlich unterstehen diese Beschlüsse gemäss Art. 11 lit. i, j, l und m der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) der obligatorischen Volksabstimmung

Der Gemeinderat empfiehlt dem Einwohnerrat die Annahme der Vorlage. Die Gemeinderäte Ruedi Meier und Dino Tamagni (Vizepräsident und Präsident VR FHW) traten für alle Entscheide des Gemeinderats bezüglich des Aktionärbindungsvertrags respektive über die Veräusserung der FHW AG an die EKS über Fr. 850'000.-- in den Ausstand beziehungsweise werden diesen weiter beachten.

**8. Antrag**

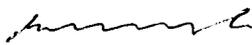
Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diesen Bericht unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident



Janine Rutz  
Gemeindeschreiberin