

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	200
L2.02.05	Schul- und Sportanlagen	
	Wärmeverbund Embrach West	2025-422
	Heizzentrale Sporthalle Breite - Erstellung Baurecht	

Ausgangslage

Mit Beschluss GRB 147/04.10.2021 genehmigte der Gemeinderat die Anpassung des Rahmen- und Konzessionsvertrags zwischen der Gemeinde Embrach und der Energie 360° AG. Bestandteil dieser Anpassung waren einerseits die Verlängerung der Konzessionsdauer sowie andererseits die Erweiterung des Anschlussgebiets.

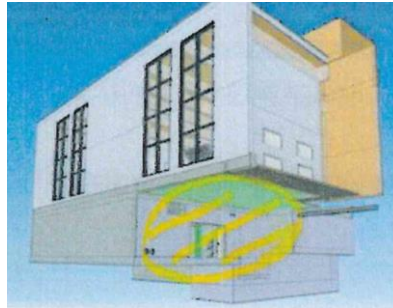
Im Zuge der Erweiterung des Wärmeverbunds wurde die Heizzentrale in der Sporthalle Breiti sowohl ober- als auch unterirdisch ausgebaut. Aus diesem Grund beauftragte der Gemeinderat im genannten Beschluss die Abteilung Bau und Infrastruktur, nach Vorliegen des Ausführungsprojekts die neuen Pläne zum Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Sporthalle Breiti zur Genehmigung vorzulegen.

Aufgrund der Komplexität des Bauprojekts erwies es sich als zweckmässig, die grundbuchrechtlichen Festschreibungen erst nach Abschluss der Bauarbeiten vorzunehmen. Inzwischen wurden der Bau und die Umgebung fertiggestellt, sodass die entsprechenden grundbuchrechtlichen Regelungen nun umgesetzt werden können.

Erwägungen

Im Rahmen der juristischen Abklärungen zeigte sich, dass der Neubau grundbuchrechtlich nicht über eine Dienstbarkeit gesichert werden kann, sondern ein Baurecht zu errichten ist. Gemäss Ziffer 5 des Rahmen- und Konzessionsvertrags erteilt die Gemeinde der Energie 360° AG für die Dauer des Vertrags das Recht, den öffentlichen Grund im Anschlussgebiet unentgeltlich für die Verlegung, den Betrieb und den Unterhalt des Wärmeverteilnetzes zu nutzen. Entsprechend ist ein Baurecht zu begründen, das ohne Kostenfolge für die Baurechtsnehmerin erfolgt.

Die Struktur des heutigen Neubaus der erweiterten Heizzentrale umfasst neben den neuen Anlagen auch Räume der ursprünglichen Heizzentrale. Diese befinden sich im Eigentum der Gemeinde Embrach, sind jedoch baulich Teil der neuen Heizzentrale. Um eine klare rechtliche Abgrenzung für den Erhalt und Unterhalt der Gebäudesubstanz sicherzustellen, erachtet es die Gemeinde Embrach als zweckmässig, auch diese Räume in das Baurecht der Energie 360° AG einzubeziehen.



Der Neubau der Sporthalle Breiti ist noch nicht vollständig abgeschrieben; die Abschreibung läuft bis ins Jahr 2031. Der Buchwert der gesamten Sporthalle per 31. Dezember 2025 beträgt rund Fr. 1.3 Mio. Trotz eines geringen Restwerts der betroffenen Räume erachten der Co-Geschäftsführer/Gemeindeschreiber sowie der Abteilungsleiter Finanzen, Steuern und ICT, die mit den Abklärungen betraut wurden, eine unentgeltliche Übertragung als sachgerecht.

Die Anlage liegt im Interesse der Gemeinde, da sie zur Wärmeversorgung gemeindeeigener Gebäude beiträgt und die Heizzentrale einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz und nachhaltigen Wärmeversorgung leistet, was im öffentlichen Interesse liegt.

Zudem ist festzuhalten, dass die Sporthalle Breiti ohne die betroffenen Räume jederzeit abgerissen und neu aufgebaut werden könnte, während dies bei der Heizzentrale nicht möglich wäre. Solange die Heizzentrale besteht, kann die Gemeinde diese Räume nicht für den Eigenbedarf nutzen, da sich dort die Schnitzelzuführung, die Brennöfen und die Steuerung befinden.

Zusammenfassend ist aus Sicht der Gemeinde Embrach kein finanzieller Unterschied erkennbar, ob die betroffenen Flächen unentgeltlich im Baurecht abgegeben oder mittels Dienstbarkeit geregelt würden. Die gewählte Lösung über das Baurecht ermöglicht jedoch eine sachlich und rechtlich klare Abgrenzung hinsichtlich Wartung, Unterhalt, Stromversorgung und Gebäudeversicherung.

B e s c h l u s s :

1. Der Gemeinderat stimmt der unentgeltlichen Begründung eines Baurechts anstelle einer Dienstbarkeit für die Dauer des Rahmen- und Konzessionsvertrags zu.
2. Der Gemeinderat genehmigt die unentgeltliche Übertragung der in den Erwägungen beschriebenen Räume zugunsten des Baurechts der Energie 360° AG.
3. Die Co-GF/GS wird beauftragt, zusammen mit der Energie 360° AG und dem Notariat Embrach den Baurechtsvertrag auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

PROTOKOLL
Gemeinderat

3

Sitzung vom 10. November 2025

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.05
5. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) Energie 360° AG, Simone Camponovo (simone.camponovo@energie360.ch)

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 11. November 2025

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber