

# Energieverbunde

## Hinweise zu Organisation und Rechtsformen

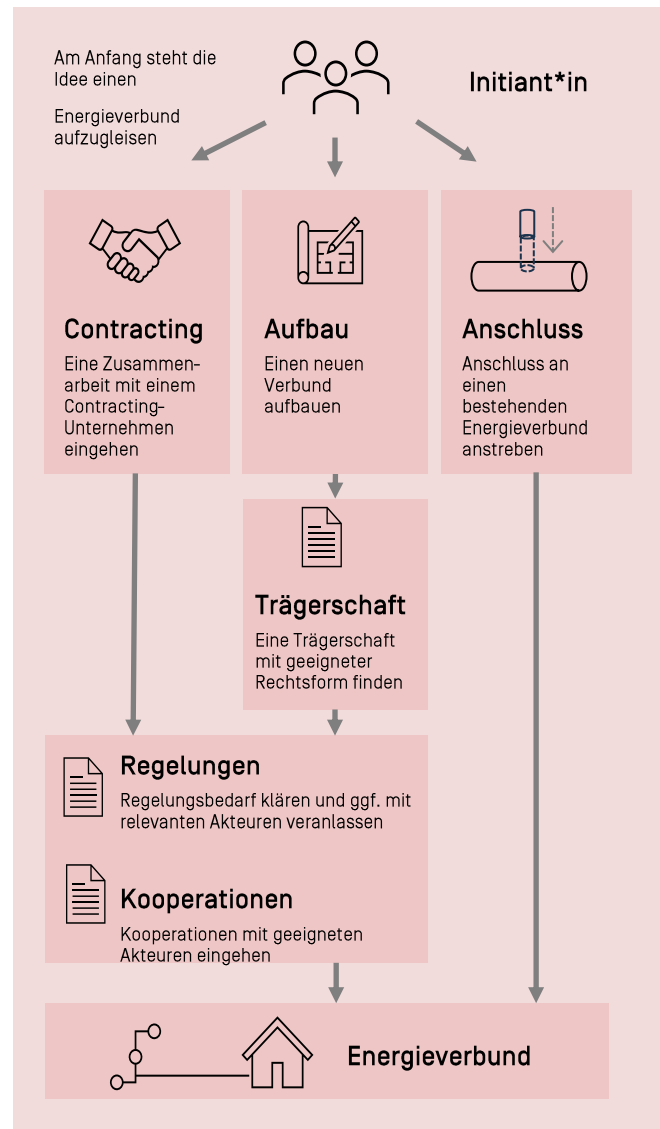
### Faktenblatt Beratung Energieverbunde

Überlegen Sie zusammen mit anderen Nachbarn die Heizung der Liegenschaften neu zu organisieren und möchten dabei auf erneuerbare Energien setzen? Die Energieberatung Stadt Bern unterstützt Sie gerne dabei. Dieses Faktenblatt bietet Ihnen erste rechtliche und organisatorische Informationen zu Energieverbunden.

### Was ist ein Energieverbund?

In einem Energieverbund versorgt eine zentrale Erzeugungsanlage mehrere Liegenschaften mit Wärme für Heizung und Wasser. Wärmeverbunde, die mit erneuerbaren Energien arbeiten, eignen sich besonders in dicht bebauten Gebieten. Sie sind eine kosteneffiziente und nachhaltige Alternative zur individuellen Wärmeversorgung.

Grundüberlegungen in der Startphase: Am Anfang eines Energieverbundprojektes steht in der Regel eine einzelne natürliche oder juristische Person, welche einen Verbund realisieren möchte, die **Initiant\*in**. Als Initiant\*in können Sie unterschiedlich vorgehen: Sie können entweder den Energieverbund von einer spezialisierten Firma im **Contracting** erstellen und betreiben lassen, einen Verbund selbst **aufbauen** oder an einen bestehenden Verbund **anschiessen**. Viele Verbunde haben die Möglichkeit weitere Bezüger anzuschliessen. Dies ist oft kostengünstiger und zeitsparender, als einen neuen Verbund aufzubauen. Die Energieberatung Stadt Bern unterstützt Sie bei der Suche.



Entschliessen Sie sich einen Verbund selbständig zu realisieren, sollten Sie zunächst klären, ob eine **Trägerschaft** gebildet werden muss und zudem über mögliche Partner und **Kooperationen** nachdenken. Ist z.B. die Zusammenarbeit mit der Gemeinde oder einem Planungsbüro sinnvoll? Welche Motivation besteht bei den unterschiedlichen Beteiligten? Wie viele Ressourcen sind vorhanden? Und wie wirkt sich dies auf die Projektplanung aus? Haben Sie diese Punkte beantwortet, steht einer Gründung eines Energieverbundes nichts mehr im Weg.

## Trägerschaft bilden – optimale Rechtsform finden

Wichtige Kriterien für die Wahl der Trägerschaft sind der Zweck (z.B. Profitorientierung), die Grösse des Verbunds (Anzahl Beteiligte), die angestrebte Betriebsform oder die Finanzkraft der Beteiligten. In der Startphase eines Verbundprojekts ist die Rechtsform oft noch nicht festgelegt. Für Vorstudien und Erstabklärungen ist das in der Regel auch nicht notwendig. Im Laufe des Projekts steigen jedoch die Investitionen. Spätestens vor Auslösung des Hauptauftrags sollten Sie die Rechtsform festlegen.

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

- Besteht bereits eine Gesellschaft, die ich als «juristischen Mantel» für die Trägerschaft nutzen kann (z.B. eine bestehende Baugenossenschaft oder Stiftung)?
- Welche Rechtsform verursacht bei Gründung und im Betrieb wieviel Aufwand?
- Gibt es weitere Aspekte, die beachtet werden sollten und die einen Einfluss auf die Rechtsform haben können? Streben sie eine hohe und langfristige Einbindung aller Beteiligten an? Das könnte für eine Genossenschaft als Rechtsform sprechen.
- Verfolgen Sie mit dem Energieverbund eine Profit-Absicht? Dann ist eventuell eine AG, eine GmbH oder eine einfache Gesellschaft für Ihren Verbund geeignet.
- Ist Ihnen ein Betrieb ohne Gewinnorientierung lieber? In diesem Fall könnte ein Verein die passende Struktur bieten.

Weitere Tipps zur Auswahl der passenden Trägerschaft finden Sie auf dem KMU Portal des Bundes (Beachten Sie dazu die Informationen auf Seite 4).

Gibt es keine bestehende Körperschaft, können Sie eine neue Gesellschaft gründen, um die Trägerschaft zu formalisieren. In den meisten Fällen können Sie die Rechtsform frei wählen. Einige gebräuchliche Rechtsformen sind:

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

Generell wird eine gebildete juristische Trägerschaft bei der Gründung in einem Gesellschaftsvertrag festgehalten. Zudem ist ein informeller Zusammenschluss ohne Bildung einer Trägerschaft bei Kleinstverbunden möglich (z.B. 2-3 Nachbarn). Klären Sie ab ob alle beteiligten Akteure über eine ausreichende Haftung verfügen. Sollten Sie sich auf einen informellen Zusammenschluss einigen, empfehlen wir den Zusammenschluss in einem Dienstbarkeitsvertrag und einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu regeln.

Diese Übersicht ist kein Ersatz einer juristischen Beratung. Lassen Sie sich bei der Wahl einer Rechtsform oder eines informellen Zusammenschlusses in jedem Fall von einem Anwalt oder Notar juristisch beraten.

## Energie-Contracting

Beim Energie-Contracting übernimmt ein Energiedienstleister (Contractor) Aufgaben des Energieverbundes. Sie bzw. die Trägerschaft sind Contracting-Nehmer. Bei der Wahl des richtigen Contracting-Modells hilft Ihnen Ihr lokaler Contracting-Anbieter gerne weiter (Beachten Sie dazu die Informationen auf Seite 4). Folgende Arten sind gängig:

### **Betriebsführungs-Contracting:**

Hier ist die Energiezentrale Eigentum des Contracting-Nehmers. Er überlässt sie aber dem Contractor, der sie auf eigenes Risiko betreibt. Der Contracting-Nehmer wird zu vereinbarten Konditionen mit Wärme beliefert.

### **Anlagen-Contracting:**

Planung, Finanzierung, Bau und Wartung werden komplett an den Contractor übergeben. Er ist in der Regel Eigentümer der Energiezentrale, jedoch nicht des Standorts. Der Contractor beliefert den Contracting-Nehmer zu vereinbarten Bedingungen mit Wärme. Vorteil des Anlagen-Contractings: Sie können technische Risiken auslagern, der Contractor bringt sein spezifisches Know-how in das Energie-Projekt ein und Sie entlasten Ihr Investitionsbudget. Dieses Modell eignet sich besonders für weniger finanzkräftige Initianten. In diesem Modell sind Sie weniger souverän, wenn z.B. eine Energieanlage auf dem eigenen Grundstück einem externen Contractor gehört.

Die Zusammenarbeit wird in einem Contracting-Vertrag festgehalten, der unter anderem Vertragslaufzeit, Wärmepreis, Rechte und Pflichten der beiden Parteien regelt.

## Wichtiger Regelungsbedarf

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

Folgende Aspekte sollten Sie vorab klären:

### Konzession

Regelt die Nutzung des öffentlichen Grundes (zum Beispiel für die Grundwassernutzung).

### Baubewilligung

Wird für bauliche Massnahmen (z.B. Erstellung einer Energiezentrale) benötigt und von der Gemeinde erteilt.

### Dienstbarkeitsvertrag

Regelt die Nutzung und Bebauung auf privaten und öffentlichen Grundstücken.

### Durchleitungsrecht

Ist Teil des Dienstbarkeitsvertrags und bestimmt die Nutzung eines Grundes. Es regelt unter anderem den Anschluss einer Parzelle, welche nicht unmittelbar an die Leitung angeschlossen werden kann.

### Wärmeliefervertrag

Regelt den Anschluss des Kunden an das Wärmenetz sowie die Lieferkonditionen, z.B. Anschlussleistung, Verantwortlichkeiten und Wärmepreis.

## Kooperation

An der Entwicklung, dem Bau und dem Betrieb eines Energieverbundes sind immer verschiedene Akteure beteiligt. So kann es neben dem bereits angesprochenen Contracting auch Sinn machen, mit Gemeinde, Planungsbüros, Bauunternehmern, Kapitalgebern oder Hauswartorganisationen weitere Kooperationen einzugehen.

Hierbei stellen sich folgende Fragen:

- Was** Welche Aufgaben will und kann die Trägerschaft selbst übernehmen und welche Aufgaben überträgt sie geeigneten Kooperationspartnern (z.B. Technischen Planern, Ingenieurbüros)?
- Wer** Welche Firmen und Personen sind geeignet, um bestimmte Aufgaben zu übernehmen?
- Wie** Welches ist die geeignete Form für die Zusammenarbeit und welche Rahmenbedingungen sind dazu notwendig (z.B. Rechte und Pflichten der Beteiligten)?
- Wann** Zu welchem Zeitpunkt der Projektphasen macht eine Zusammenarbeit Sinn und wie lange soll die Zusammenarbeit dauern?

Um die Kooperation vertraglich abzusichern, empfehlen wir Ihnen, Zusammenarbeitsverträge aufzusetzen. In diesen wird die projektbezogene Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Parteien festgelegt. Neben Sinn und Zweck der Zusammenarbeit sind die Art der Leistung, Honorar, Haftungen sowie Vertragsdauer, Kündigung und Pflichten bei Vertragsende Inhalt der Zusammenarbeitsverträge festgehalten. Auch zu diesem Thema empfehlen wir spezialisierte Anwälte oder Notare beizuziehen.

## Anlaufstellen

Allgemeine Informationen zu neuen und bestehenden Energieverbunden

Energieberatung Stadt Bern

[www.energieberatungstadtbern.ch](http://www.energieberatungstadtbern.ch)

Wie erneuerbar heizen – Übersicht Energieträger zu Ihrer Liegenschaft:

[www.bern.ch/waermeversorgung](http://www.bern.ch/waermeversorgung)

### Rechtsfragen

Notariate – Beratung zum Thema Dienstbarkeiten

[www.bernernotar.ch](http://www.bernernotar.ch)

[www.gba.dij.be.ch](http://www.gba.dij.be.ch) > Notariat > Notariatsregister

Anwaltsregister des Kanton Bern

[www.justice.be.ch](http://www.justice.be.ch)

### Bewilligungen

Bauinspektorat Stadt Bern – Baubewilligung

[www.bern.ch/bauinspektorat](http://www.bern.ch/bauinspektorat)

Amt für Wasser und Abfall – Bewilligungen Grundwasser und Erdsonden

<https://www.bvd.be.ch/awa>

### Unternehmensgründung

KMU Portal der schweizerischen Eidgenossenschaft

[www.kmu.admin.ch](http://www.kmu.admin.ch)

### Städtische Energiedienstleister mit Contracting-Angeboten

ewb – Energie Wasser Bern

[www.ewb.ch/contracting](http://www.ewb.ch/contracting)