



Stadtkanzlei

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2

E-Mail stadtkanzlei@stadtwil.ch

Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 54

Zusammenfassung der Parlamentssitzung mit den Ergebnissen von heute Donnerstag, 5. November 2009

TBW können künftig Energie-Contracting anbieten

Heute Donnerstag, 5. November 2009, hat das Stadtparlament den Aufbau eines neuen Geschäftsfeldes Energie-Contracting der Technischen Betriebe Wil ebenso genehmigt wie den Verkauf eines Grundstückes an der Flawilerstrasse 31. Zwei traktandierte parlamentarische Vorstösse – bezüglich der Finanzaufstellungen zum Sportpark Bergholz und zur Frage eines Untergymnasiums in Wil – wurden nicht behandelt.

37 von 40 Mitgliedern des Stadtparlaments waren an der Sitzung anwesend.

1. Energiedienstleistungen der TBW – Energie-Contracting

Vorbemerkung: Als Kader-Mitarbeiter der Technischen Betriebe Wil und daher beruflich involviert in diese Vorlage trat Markus Hilber, FDP, für die Beratung dieses Geschäfts in den Ausstand.

Die Technischen Betriebe Wil (TBW) sind primär in der Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie im Bereich Kommunikationsnetz tätig. Prognosen von Experten rechnen mit stagnierenden Absätzen im Energiehandel und sinkenden Erträgen in Folge der Strommarkt-Liberalisierung. Diese Entwicklung kann durch die Stärkung von Kundenbindungen etwa durch das Anbieten von umfassenden Energiedienstleistungen aufgefangen werden. Die langfristige Entwicklung des Unternehmens geht deshalb in Richtung umfassender Energiedienstleistungen.

Eine zunehmende Anzahl von Energieversorgungsunternehmen bieten heute so genannte Contracting-Angebote als Teil ihrer Dienstleistungen an. Das Geschäftsfeld Contracting gilt als strategische Erfolgsposition in den sich öffnenden Märkten. Es garantiert ökonomisch effiziente und ökologische sinnvolle Lösungen mit den angestrebten langfristigen Kundenbindungen.

Als klassische Energiedienstleistung gilt das Energie-Contracting, sprich das Auslagern von Planung, Finanzierung, Installation und Betrieb von Energieversorgungsanlagen. Contracting-Lösungen sind vom Anbieter (Contractor) individuell auf die unternehmerischen Ziele der Kundschaft abgestimmte Energiekonzepte. Sie ermöglichen dem Kunden auf Basis langjähriger Verträge mit festgelegten Energie-Bezugspreisen ein effizienteres Energiemanagement und tiefere Betriebskosten.

Dabei sind verschiedene Formen möglich wie ein Anlagen-Contracting (die Investition und der gesamte Betrieb einer Energieversorgungsanlage, die in den Räumlichkeiten des Kunden erstellt wird, liegen beim Contractor, abgegolten mit einem fixen Bezugspreis), ein Betriebsführungs-Contracting (lediglich Betrieb und Wartung einer Energieversorgungsanlage liegen beim Contractor, abgegolten mit einem fixen Bezugspreis) oder ein Einspar-Contracting (Beratung und Verbesserung der Energieeffizienz eines Gebäudes sowie die vom Contractor finanzierten baulichen Energiesparmassnahmen stehen im Vordergrund, wobei der Contractor einen Anteil an den eingesparten Energiekosten erhält).

Beim Contracting als mögliches neues Geschäftsfeld der TBW werden sowohl ökologische als auch ökonomische Zielsetzungen verfolgt.



Ökologische Zielsetzungen: Das Contracting-Angebot der TBW soll sich primär auf sinnvolle Konzepte mit hoher Energieeffizienz und verstärkter Nutzung erneuerbarer Energien (Erd- und Abwärme, Grundwasser, Solarenergie oder Biogas) konzentrieren. Die CO₂-Einsparung ist dabei primäres Ziel. Alleine mit der Nutzung von Abwasser-Energie in Wil beispielsweise rechnet eine Studie mit rund 1'250 kW Wärmeleistung vor der ARA Freudenau und rund 6'300 kW Wärmeleistung nach der ARA Freudenau als erneuerbare Energie. Damit könnten in Wil jährlich rund 1'400'000 Liter Heizöl bzw. rund 3'700 Tonnen CO₂ eingespart werden. Die TBW verstehen sich dabei als Impulsgeberin in der Einführung zukunftsweisender Technologien, wobei sich mit dem Energie-Contracting die Anwendung erneuerbarer Energien fördern lässt.

Ökonomische Zielsetzungen: Das neue Geschäftsfeld soll innerhalb der TBW eigenständig und gewinnorientiert geführt werden, eingebunden in das Abgabenmodell an den städtischen Haushalt und damit analog behandelt wie die bisherigen TBW-Geschäftsfelder. Jedes Contracting-Geschäft muss als einzelnes rentabel sein und damit auch das ganze Geschäftsfeld. Als Zielgruppen für das Contracting-Angebot der TBW gelten vor allem Hauseigentümerinnen und -eigentümer, Bauherrschaften, Generalbauunternehmungen und die öffentliche Hand, welche mit einem Anlage- oder Betriebs-Contracting nur noch einen Partner für Planung, Finanzierung, Installation, Betrieb und Wartung ihrer Heizungsanlagen haben. Dabei werden Planung und Bau primär in Kooperation mit dem lokalen Gewerbe, also mit lokalen Energieplanenden und Heizungsinstallationsfirmen, ausgeführt. Betrieb und Wartung der Anlagen hingegen obliegen TBW-Service-Technikern. Dabei werden vorerst keine zusätzlichen Mitarbeitenden angestellt, die TBW arbeiten mit den vorhandenen Ressourcen.

Eintretensdebatte

Luc Kauf, Eva Noger und Guido Wick führten namens der GRÜNEN prowil aus, dass die Fraktion die Idee des Energie-Contractings – insbesondere die ökologische Zielsetzung – als Bereich mit Wachstumspotenzial grundsätzlich unterstütze, die Vorlage aber kritisiere, da darin beispielsweise eine Marktanalyse fehle. Die Fraktion beantrage daher die Zurückweisung des Geschäfts an den Stadtrat zur Überarbeitung und Ergänzung mit Detailinformationen wie Strategie, Ressourcenverbrauch der Mitarbeitenden, Zeitplan oder ökonomischen Zielsetzungen. Wie Peter Hauser, EVP, begrüßte auch Norbert Hodel, FDP, in der Eintretensdebatte das Energie-Contracting, das keine Konkurrenz für das lokale Gewerbe sei, sondern im Gegenteil ein wichtiges neues, zukunftsträchtiges Geschäftsfeld für die TBW und eine sehr wichtige Service-Dienstleistung, die unbedingt lokal anzubieten sei. Marianne Mettler, SP, sprach sich gegen die Rückweisung aus und unterstrich die beidseitigen Vorteile für TBW und Kunden bei der Eröffnung eines Contracting-Geschäftsfeldes, kritisierte aber neben dem zu geringen Detaillierungsgrad der Vorlage auch das Vorgehen der TBW: Es seien quasi zuerst schon Kunden gesucht und erst hernach die Grundlagen für das Geschäft erstellt worden. Christoph Hürsch, CVP, kritisierte ebenfalls die Art der Vorlage, wobei die Mängel der Vorlage durch den Zusatzantrag der Werkkommission korrigiert werden könnten. Zudem hielt Christoph Hürsch fest, dass Contracting bereits vielerorts ein erprobtes Geschäftsmodell sei, mit dem die TBW wie andere staatliche Energieanbieter und -dienstleister Gewinn erwirtschaften könne. Susanne Hartmann, CVP, sprach sich für den Rückweisungsantrag aus, die zeitliche Verzögerung sei tragbar.

Das Parlament lehnte schliesslich den Rückweisungsantrag mehrheitlich ab und trat auf das Geschäft ein.

Detailberatung und Abstimmungen

In der Detailberatung unterstrich Marianne Mettler, SP, die Relevanz des ökologischen Aspekts des Contractings. Sie stellte den Antrag, die TBW zu verpflichten, ihren Kunden das Contracting mit der ökologisch sinnvollsten, zukunftsorientiertesten Variante mit einem steigenden Anteil an erneuerbaren Energien vorzuschlagen. Dieser Zusatzantrag wurde nach angeregter Diskussion mit 22 Ja- zu 13 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung angenommen.



Seite 3

Luc Kauf, GRÜNE prowil, stellte zwei Anträge: Bei Heizungserneuerungen sei ein Contracting-Vertrag nur dann zulässig, wenn der CO₂-Ausstoss der neuen Anlage mindestens 20 Prozent unter jenem der bisherigen liege. Zudem sei über alle Projekte hinweg ein Gesamt-Anteil an erneuerbaren Energieträger – Biomasse, Sonne und Wind – von mindestens 20 Prozent einzuhalten. Diese Anträge wurden mehrheitlich abgelehnt.

Grossmehrheitlich gutgeheissen wurde sodann ein auch vom Stadtrat unterstützter Antrag der Werkkommission, wonach der Stadtrat die ersten drei Contracting-Verträge der TBW nach bewährtem Preismodell, Vertragsdauer und Risikominimierung zu überprüfen hat.

Ebenfalls grossmehrheitlich hiess das Stadtparlament schliesslich den Aufbau des neuen Geschäftsfelds «Energie-Contracting» durch die Technischen Betriebe Wil gut und genehmigte einen entsprechenden Nachtrag III zum TBW-Reglement.

Die pro Objekt benötigte Investitionssumme liegt zwischen mehreren Millionen Franken für den Bau und Betrieb einer energieintensiven Grossanlage bis hin zu 50'000 Franken für den Bau und Betrieb einer Wärmepumpenanlage eines Einfamilienhauses. Die TBW gehen vorerst von einem jährlichen Akquisitionsvolumen von einer Million Franken aus. Zur Finanzierung der Investitionen von Contracting-Projekten beantragen die TBW vom Stadtparlament einen Rahmenkredit von 2 Millionen Franken. Grossmehrheitlich bewilligte das Parlament diesen Kredit, wobei der Stadtrat über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Projektkredite und deren Bewilligung entscheidet. Die TBW-Geschäftsleitung kann dabei Projektkredite bis 300'000 Franken bewilligen, während Projektkredite über 300'000 Franken vom Stadtrat zu bewilligen sind.

2. Verkauf Grundstück Nr. 2147, Flawilerstrasse 31

Im Finanzvermögen der Stadt Wil sind diverse Liegenschaften aufgeführt. Gemäss Liegenschaftskonzept stehen diese Liegenschaften grundsätzlich zur Disposition und können im Sinne einer aktiven Bodenpolitik veräussert werden. Eine solche aktive Bodenpolitik ist wichtig für die Zukunft einer Stadt und hat einen sorgfältigen Umgang mit dem vorhandenen Bauland sowie eine Nutzung der Landreserven im Interesse der Öffentlichkeit zum Ziel.

Seit 1964 befindet sich das Grundstück Nr. 2147 (3'373 m² an der Flawilerstrasse 31 in der Gewerbe-Industrie-Zone mit einem amtlichen Verkehrswert von 1,39 Mio. Franken) im Besitz der Stadt Wil. Auf dem Areal ist seit 1966 ein Regenklärbecken mit Kanälen enthalten, wobei sämtliche Anlagen unterirdisch sind.

1990 wurde Rudolf Huber-Manser auf dem Grundstück für 100 Jahre ein selbstständiges und dauerndes Baurecht eingeräumt, welches zwischenzeitlich auf die Grafitec AG, Wil, übertragen wurde. Eine Schätzung des Marktwertes des Baurechts liegt bei 2,53 Mio. Franken. Gemäss Vertrag darf der Baurechtszins von 6 Prozent nie unterschritten werden; Anfragen der Baurechtsnehmerin bezüglich einer Reduktion auf 4 Prozent lehnte der Stadtrat jeweils ab. Anpassungsarbeiten führten indes zu Mehrkosten für die Baurechtsnehmerin, so dass der Baurechtszins ab 1990 während 25 Jahren, also bis 2015, um gut 50 Prozent reduziert wurde.

Die Baurechtsnehmerin hat dann im September 2008 ihr Interesse angemeldet, das vollständig überbaute Grundstück käuflich zu übernehmen. Aufgrund des Baurechtsverhältnisses erachtet es der Stadtrat für gerechtfertigt, ausnahmsweise auf eine öffentliche Ausschreibung des Grundstückes zu verzichten.

Für die Festlegung des Kaufpreises hat der Stadtrat das Grundstück schätzen lassen. Die Schätzung als reine Bodenparzelle kommt zu einem Marktwert des unüberbauten Grundstückes von 776'000 Franken bzw. 230 Franken/m². Die Schätzung des Marktwertes des Baurechts liegt bei besagten 2'530'000 Franken. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Schätzwerte und in Anbetracht des bestehenden Baurechtsverhältnisses ist es nicht einfach, den angemessenen Kaufpreis zu definieren. Verkäufer und Käufer haben sich nun auf einen Kaufpreis von 2'044'000 Franken bzw. 606 Franken/m² geeinigt.



Seite 4

Eintretensdebatte

Namens der Fraktion GRÜNE prowil stellte Guido Wick den Antrag, nicht auf das Geschäft einzutreten. Der bestehende Baurechtsvertrag sei bei Abschluss von beiden Vertragsparteien als angemessen betrachtet worden. Durch die Entwicklung der vergangenen Jahre sei er derzeit und wohl auch künftig vorteilhaft zugunsten der Stadt. Eine Anpassung des Ist-Zustandes, so Guido Wick, sei daher aus der Perspektive der Stadt nicht erstrebenswert: Es gehe nicht an, dass die Stadt finanzielle Geschenke dieser Art mache, zumal es sich nicht um Wirtschaftsförderung bezogen auf ein Wiler Unternehmen handle. Auf lange Sicht sei der Gewinn durch die Baurechtszinsen – zumal nach Wegfall der Baurechtszins-Reduktion – erheblich höher als der jetzt durch einen Verkauf erzielte Gewinn. Mario Schmitt kritisierte namens der SVP-Fraktion diese Haltung der GRÜNEN prowil als «Abzocker-Mentalität» – ein Vorwurf, den Guido Wick mit Verweis auf die Handlungsfreiheit beider Parteien bei Vertragsabschluss nicht gelten liess. Christoph Hürsch, CVP, verwies auf die derzeit sehr tiefen Zinssätze, welche zu hohen Gewinnen aus den Baurechtszinsen führen. Falls die Zinssätze aber wieder auf ein durchschnittliches Niveau ansteigen, so sinke dieser Gewinn langfristig – unter die zwei Millionen, zu denen die Stadt das Grundstück heute verkaufen könnte. Die CVP spreche sich für den Verkauf des Grundstückes aus, so Christoph Gehrig. Der Baurechtsvertrag sei zwar gut – der Verkaufsvertrag zu einem Preis von über 600 m² indes sei besser, zumal mit Blick auf die mutmassliche Entwicklung der finanzielle Situation der Stadt Wil: «Lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach», schloss Christoph Gehrig.

In der Abstimmung lehnte das Parlament den Nichteintretens-Antrag grossmehrheitlich ab.

Detailberatung und Abstimmungen

In der folgenden Detailberatung stellte Guido Wick, GRÜNE prowil, den Antrag, im Kaufvertrag eine Klausel mit einem Vorkaufsrecht während 25 Jahren zu einem fixierten, weder indexierten noch verzinsten Kaufpreis festzuhalten. Dies diene als Sicherung gegen eine übertriebene Spekulation mit dem Grundstück. Der Antrag der GRÜNEN prowil wurde grossmehrheitlich abgelehnt.

Das Stadtparlament stimmte schliesslich dem Verkauf des Grundstückes Nr. 2147 an die Grafitec AG, Wil, grossmehrheitlich zu. Mit dem Übergang des Eigentums entfällt für die Stadt Wil der jährliche Baurechtszins von aktuell 45'600 Franken. Demgegenüber führt der ganze Verkaufserlös von 2'044'000 Franken (abzüglich der Hälfte der Handänderungskosten) zu einem Buchgewinn zugunsten des allgemeinen Gemeindehaushalts der Stadt Wil von rund 2'020'000 Franken.

Kommissionsbestellung

Zur Vorberatung des Geschäfts «Kooperationen im Altersbereich» wurde eine nicht ständige Siebnerkommission unter dem Vorsitz der CVP-Fraktion bestellt. Das Parlament wählte Ruth Frick (CVP) als Präsidentin sowie Christine Hasler (CVP), Erwin Hauser (SVP), Patrick Lutz (SVP), Markus Hilber (FDP), Michael Sarbach (GRÜNE prowil) und Marianne Mettler (SP) als Mitglieder dieser Kommission.

Parlamentarische Vorstösse: An der heutigen Sitzung des Stadtparlaments wurden keine parlamentarischen Vorstösse eingereicht.

Schluss der Sitzung: 20.00 Uhr, das Parlament sprach sich gegen eine Verlängerung der Sitzung aus.