

Vertrag zur Übernahme Nahwärme- verbund Mehrzweckhalle Lupfig

zwischen

Käuferin

IBB Energie AG
Gaswerkstrasse 5
5200 Brugg

und

Verkäuferin

Einwohnergemeinde Lupfig
Breitenstrasse 14
5242 Lupfig

Datum: 24. März 2026

Inhalt

Art. 1	Präambel	3
Art. 2	Vertragsgegenstand	3
Art. 3	Anschluss an den WVN Eigenamt	3
Art. 4	Dienstbarkeiten und Leitungsrechte	3
Art. 5	Kaufpreis und Zahlungsvereinbarung, Abrechnungsabgrenzung	4
Art. 6	Eintritt in bestehende Verträge	4
Art. 7	Übergang von Nutzen und Gefahr	4
Art. 8	Betriebsführung und Personal	5
Art. 9	Sonderrücktrittsrechte	5
Art. 10	Schlussbestimmungen	5
Art. 11	Unterschriften	5

Art. 1 Präambel

1. Die Einwohnergemeinde Lupfig betreibt den Nahwärmeverbund Mehrzweckhalle Lupfig (NWV MZH Lupfig) seit 2001. Am NWV MZH Lupfig sind mehrheitlich gemeindeeigene Liegenschaften, aber auch private Wärmebezüger angeschlossen. Die Heizzentrale befindet sich in der MZH Lupfig, Brennstoff der Wärmeherzeugung sind Holzhackschnitzel. Die bestehende Wärmeherzeugung ist am Ende der Nutzungsdauer angelangt. Zudem liegt eine Verfügung für eine lufthygienische Sanierung der Wärmeherzeugung bis 30.04.2026 vor.
2. Die IBB Energie AG plant und baut den Wärmeverbund Naturenergie Eigenamt (WVN Eigenamt). Die Inbetriebnahme und erste Wärmelieferung ab der neuen Heizzentrale sind im Sommer 2026 geplant. Der WVN Eigenamt versorgt grosse Gebiete in den Gemeinden Birr und Lupfig.
3. Die Gemeinde Lupfig hat die IBB Energie AG für die Übernahme des NWV MZH Lupfig angefragt. Der Gemeinderat Lupfig hat am 12. Januar 2026 entschieden, den NWV MZH Lupfig an den WVN Eigenamt anzuschliessen und der IBB Energie AG zu übergeben.

Art. 2 Vertragsgegenstand

1. Die Einwohnergemeinde Lupfig (Verkäuferin) überträgt der IBB Energie AG (Käuferin) den gesamten NWV MZH Lupfig, einschliesslich der Anlagen der Heizzentrale, der Fernwärmeleitungen 1 und 2 bis zu den Schnittstellen der Hausanschlüsse gemäss dem technischen Bestandsverzeichnis (siehe Anhang A).

Art. 3 Anschluss an den WVN Eigenamt

1. Der NWV MZH Lupfig wird von der Käuferin an den WVN Eigenamt angeschlossen. Die Hausanschlussleitung wird von der Langgasse über den Parkplatz und durch den bestehenden Installationskanal in die Heizzentrale geführt.
2. Die Käuferin baut im Heizraum die neue Wärmeübergabestation für den Anschluss des NWV MZH Lupfig ein. Der Heizraum wird von der Verkäuferin der Käuferin zur Nutzung zur Verfügung gestellt (Lageplan Heizzentrale siehe Anhang B).
3. Die Verkäuferin stellt die Stromversorgung für den Betrieb der Hausstation und den Betrieb der Förderpumpen der Fernwärmeleitungen 1 und 2 zur Verfügung.
4. Die Anschlussleistung beträgt 540 kW.
5. Nach dem Umbau der Heizzentrale und dem Anschluss an den Wärmeverbund Naturenergie Eigenamt ist die Verkäuferin Eigentümerin des gesamten Hausanschlusses bis zum Abgang der Fernleitungen. Einzelne Komponenten der Wärmeübergabestation bleiben im Eigentum der Käuferin (Schema mit Schnittstellen siehe Anhang C).
6. Für den Anschluss der MZH Lupfig wird ein separater Wärmeliefervertrag erstellt.

Art. 4 Dienstbarkeiten und Leitungsrechte

1. Die Verkäuferin garantiert, dass sämtliche für den Betrieb des Netzes erforderlichen Dienstbarkeiten und Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen oder durch privatrechtliche Verträge gesichert sind (Zusammenstellung siehe Anhang D). Diese werden auf die Käuferin übertragen.
2. Falls auf gemeindeeigenen Parzellen noch keine Dienstbarkeit für den Bau und Betrieb der Fernwärmeleitungen eingerichtet und im Grundbuch eingetragen ist, wird das von der Verkäuferin auf Ihre Kosten bis zum Vollzugsdatum ausgeführt.

3. Die Durchleitungsrechte und den Grundbucheintrag für die privaten Parzellen für den Anschluss der privaten Liegenschaften an der Küfergasse und Trottmattstrasse regelt die Käuferin mit der entsprechenden Eigentümerschaft.
4. Die Dienstbarkeiten müssen übertragbar sein.
5. Die Käuferin erhält jederzeit Zugang zum Heizraum und zum Raum Pumpe FL2 und den Unterstationen des NWV MZH Lupfig (Plan siehe Anhang B).

Art. 5 Kaufpreis und Zahlungsvereinbarung, Abrechnungsabgrenzung

1. Der NWV MZH Lupfig wird der Käuferin kostenlos übergeben.
2. Die Verkäuferin schuldet eine einmalige Anschlussgebühr von CHF 149'300.- exkl. MWSt.
3. Die Verkäuferin entschädigt die Käuferin für den Rückbau der bestehenden Installationen in der Heizzentrale gemäss Anhang E mit CHF 51'150.- exkl. MWSt.
4. Die Nutzung der Heizzentrale durch die Käuferin ist kostenlos.

Art. 6 Eintritt in bestehende Verträge

1. Für die gemeindeeigenen Liegenschaften bestehen keine Verträge. Der Anschluss- und Wärmeliefervertrag für die Gemeinde-Liegenschaften wird vor dem Verkauf zwischen der Käuferin und Verkäuferin abgeschlossen. Am NWV MZH Lupfig sind folgende Gemeinde-Liegenschaften angeschlossen: Breitenstrasse 14 (Gemeindehaus) Parzelle 57; Breitenstrasse 21 (Schulhaus Chestenberg) Parzelle 114; Breitenstrasse 21 (Haus Felicia) Parzelle 114; Breitenstrasse 25 (Schulhaus Tenna) Parzelle 114; Friedhofweg 1 (Mehrzweckhalle Breite) Parzelle 114; Friedhofweg 6 (Spielgruppe Bärli) Parzelle 114; Spycherweg 2 (Zivilschutzanlage) Parzelle 57; Spycherweg 6 (Feuerwehrgebäude) Parzelle 57.
2. Die bestehenden Verträge mit der Küfergasse 1, 3, 5 und 7 Parzellen 1134 u. 1135, sowie der Trottmattstrasse 22, 24 und 26 Parzelle 125 wurden von der Gemeinde Lupfig am 24.11.2025 per Ende 31.12.2026 gekündet. Die Käuferin schliesst mit diesen Parteien neue Wärmelieferverträge ab.
3. Die Verträge mit dem Kastanienweg 1 und 3 (Parzelle 66) laufen bis zum 31. Dezember 2038 und bleiben bei der Verkäuferin. Die Verkäuferin ist für die rechtzeitige Kündigung der Verträge zuständig. Bis zur Kündigung ist die Gemeinde Lupfig gegenüber diesen Liegenschaften für die Wärmelieferung verantwortlich. Ab der ersten Wärmelieferung des WVN Eigenamt verrechnet die Käuferin der Verkäuferin ihre normalen Tarife (Details siehe entsprechender Wärmelieferungs- und Anschlussvertrag).
4. Die bestehenden Verträge für Brennstofflieferung, Service und Wartung, etc. werden von der Käuferin nicht übernommen.

Art. 7 Übergang von Nutzen und Gefahr

1. Die technischen Anlagen werden im Zustand 'wie besehen' übernommen. Jede Sach- und Rechtsmängelhaftung des Verkäufers wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen, es sei denn, Mängel wurden arglistig verschwiegen.
2. Der Wärmeverbund NWV MZH Lupfig geht per 1. Januar 2027 ins Eigentum der Käuferin über. Bis dahin bleibt die Verantwortung für Betrieb und Unterhalt des gesamten NWV MZH Lupfig bei der Verkäuferin.

3. Ab erster Wärmelieferung nach dem Anschluss an den Wärmeverbund Naturenergie Eigenamt gelten die Tarife der Käuferin gemäss den jeweiligen Wärmelieferungs- und Anschlussverträgen.

Art. 8 Betriebsführung und Personal

1. Der Haupt-Wärmezähler in der Heizzentrale der MZH Lupfig wird durch die Käuferin abgelesen.
2. Für Zählerablesungen und kleinere Unterhaltsarbeiten bei den angeschlossenen Liegenschaften ist weiterhin die bisher zuständige Person bei der Verkäuferin zuständig.
3. Für diese Arbeiten vergütet die Käuferin den gemeindeeigenen Hauswart mit einem Ansatz von 90 CHF pro Stunde mit einem jährlichen Budget von maximal 67 Stunden bzw. CHF 6'030.-.

Art. 9 Sonderrücktrittsrechte

1. Sollte vor dem Vollzugstag 1. Januar 2027 die Wärmeliefer- und Anschlussverträge für die Gemeindeeigenen Liegenschaften nicht abgeschlossen werden, steht der Käuferin ein Rücktrittsrecht vom vorliegenden Vertrag zu.

Art. 10 Schlussbestimmungen

1. Der Vertrag untersteht schweizerischem Recht. Sofern sich die Parteien nicht einigen, beurteilen die zuständigen staatlichen Instanzen. Gerichtsstand ist Brugg.
2. Hängige Streitigkeiten entbinden die Parteien nicht von der Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen.
3. Der Vertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt. Jede Partei erhält ein Original.

Art. 11 Unterschriften

Einwohnergemeinde Lupfig

Ivano Colomberotto
Gemeindeammann

Andreas Rohner
Gemeindeschreiber

IBB Energie AG

Eugen Pfiffner
CEO

Felix Kreidler
Geschäftsleiter Ingenieur- und Service-Dienste

ANHANG A: Technisches Bestandesverzeichnis

Heizzentrale

Der Heizraum bleibt im Eigentum der Gemeinde Lupfig.

Die bestehenden Anlagen der Wärmeerzeugung im Heizraum werden von der Käuferin übernommen.

Die nicht mehr benötigten Komponenten, Installationen werden durch die Käuferin demontiert (Entleeren der Heizanlage, Stromlosschalten und Demontage Elektroleitungen, Rückbau Kesselanlage und zugehörige Anlageteile, Rückbau Filteranlage, Entsorgung und Transport).

Wärmeverteilung

Fernleitungen FL1 und Fernleitung FL2 bestehend aus Vorlauf und Rücklauf sowie Kommunikationsleitungen.

Hausanschlüsse

Leitungen, Anlagen, Armaturen bis zur Eigentumsgrenze zum Wärmebezüger. Schnittstellen (in violett) siehe nachstehendes Schema.

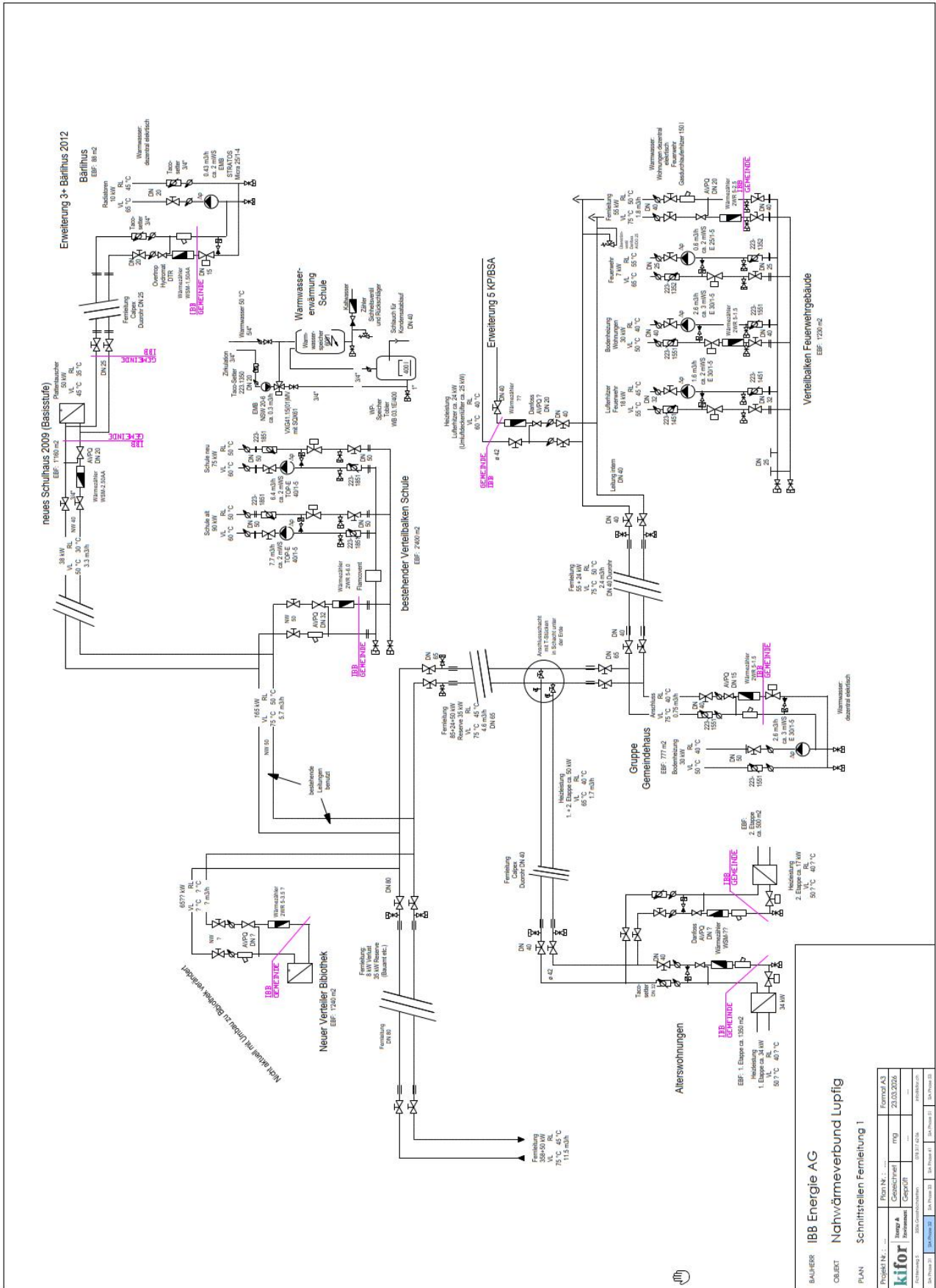
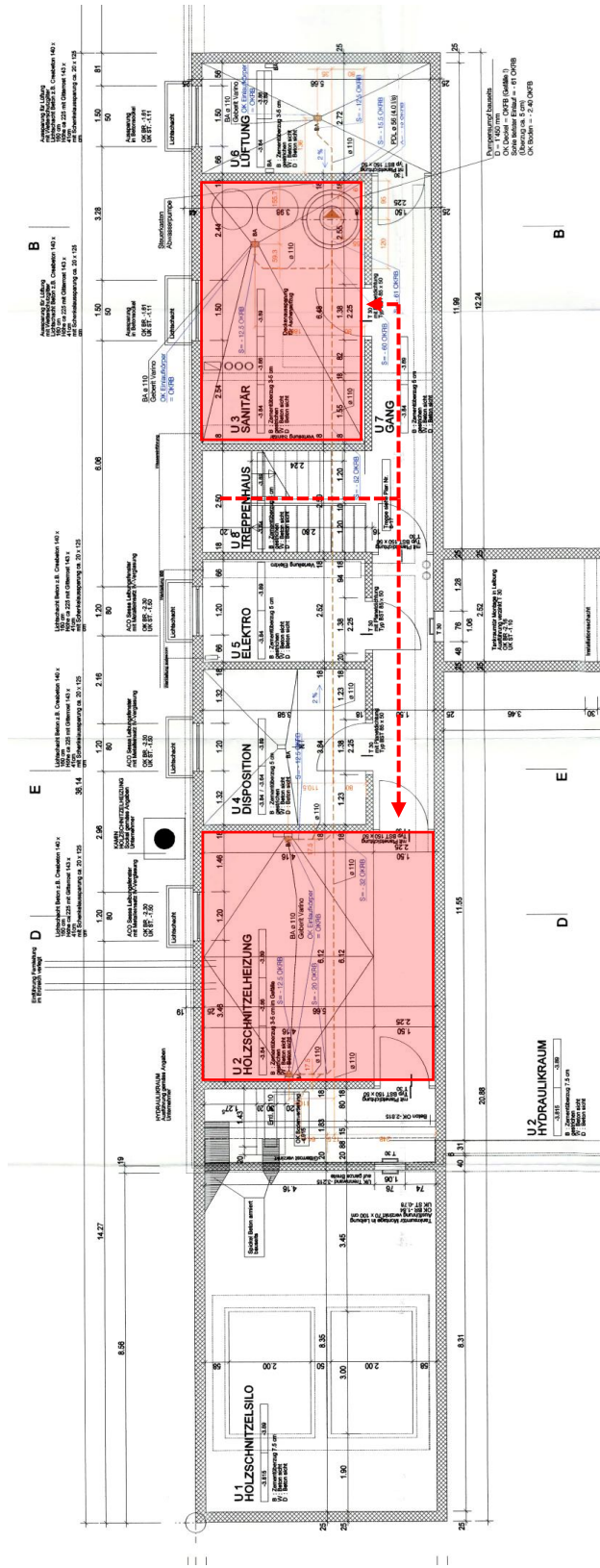


Abbildung 1 : Schema Fernleitung 1. Schnittstelle Übergang Eigentum IBB / Gemeinde (violett)

BAUHER	IBB Energie AG		
OBJEKT	Nahwärmeverbund Lupfig		
PLAN	Schnittstellen Fernleitung 1		
Projekt N.º	Datum
Format	A3	Gezeichnet	mg
.....
.....
.....
.....
.....

Anhang B: Lage und Grösse Heizungsraum sowie Raum Pumpe FL2

Lage und Grösse Heizraum sowie Raum Pumpe Fernleitung 2 (rote Flächen) mit Zugang via Treppenhaus (roter Pfeil). Planausschnitt Mehrzweckhalle Untergeschoss, Revisionsplan Sanitär 104072, 23.5.2000)



Anhang C: Schnittstelle Eigentum bei Anschluss an WVN Eigenamt

Im Eigentum der Einwohnergemeinde ist der gesamte Hausanschluss ab Abgang Hauptleitungen bis zum Abgang der Fernleitungen. Im Eigentum IBB sind der Wärmezähler, die Regelventile, die Temperaturfühler und der Fernwärmeregler der Wärmeübergabestation WÜST.

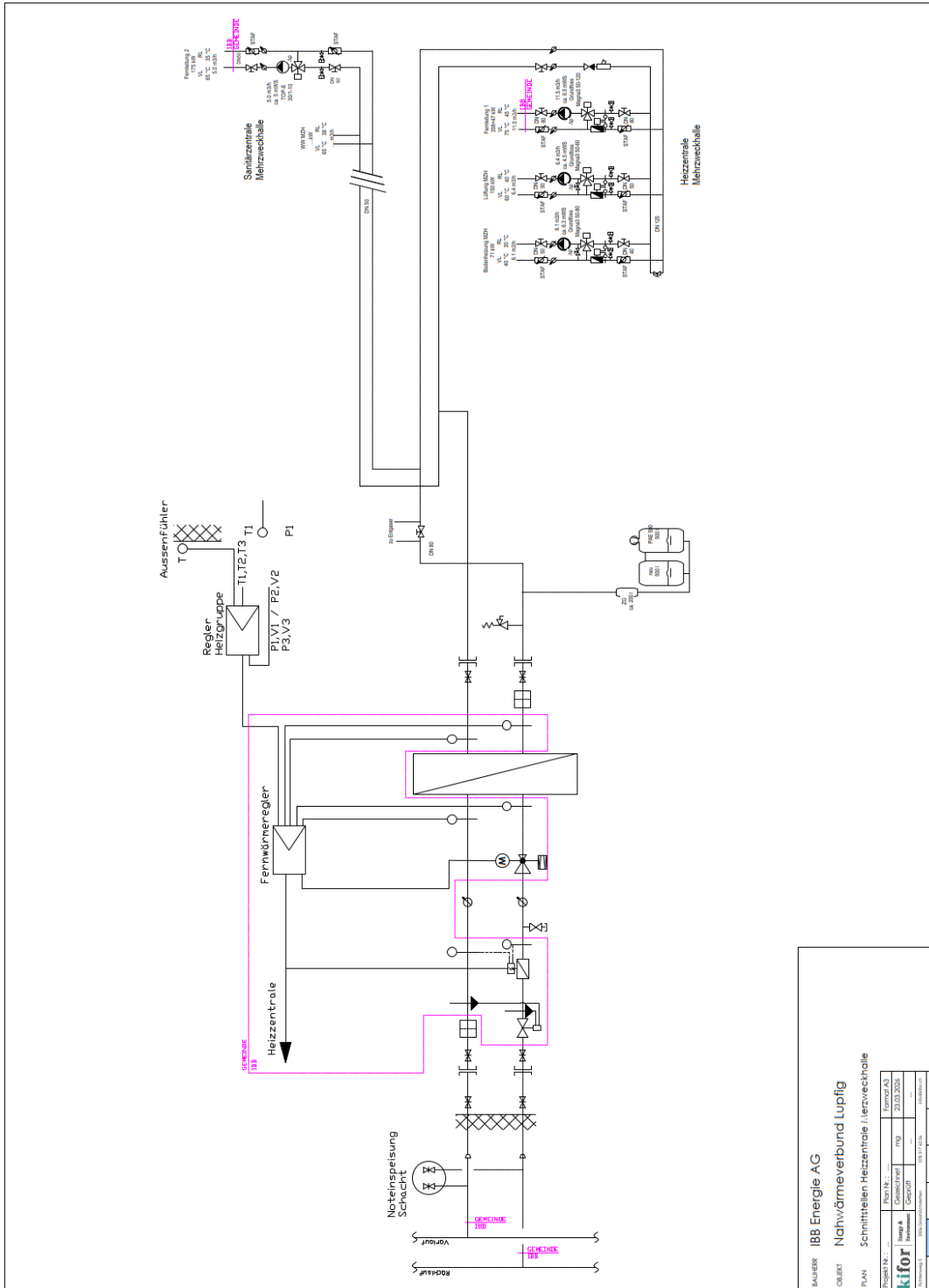


Abbildung 3 : Schema Hausanschluss mit Schnittstellen Übergang Eigentum IBB / Gemeinde (violett)

Anhang D: Dienstbarkeiten und Leitungsrechte

Die Verkäuferin übergibt der Käuferin folgende Dienstbarkeiten und Leitungsrechte (inkl. Eintrag Grundbuch):

Parzelle	Bezeichnung	Eigentümer	Eintrag Dienstbarkeit im Grundbuch
GB Lupfig Nr. 114 (vereinigt mit ehem. Parz. 113)	Schulareal	Einwohnergemeinde Lupfig	-
GB Lupfig Nr. 105	Breitenstrasse	Einwohnergemeinde Lupfig	-
GB Lupfig Nr. 604	Entsorgungsplatz Breite	Einwohnergemeinde Lupfig	-
GB Lupfig Nr. 65	Finstihaus	Einwohnergemeinde Lupfig	-
GB Lupfig Nr. 61	Schulgasse	Einwohnergemeinde Lupfig	-
GB Lupfig Nr. 57	Gemeindehaus und MFH Spycherweg	Einwohnergemeinde Lupfig	-
GB Lupfig Nr. 66	Kastanienbaum	Einwohnergemeinde Lupfig	-
GB Lupfig Nr. 1134	MFH Küfergasse 5 und 7	Branchen Versicherung Genossenschaft	Dienstbarkeit für Fernwärmeleitung
GB Lupfig Nr. 1135	MFH Küfergasse 1 und 3	STWEG Küfergasse	-
GB Lupfig Nr. 1136	Garageneinfahrt MFH Küfergasse 1, 3, 5 und 7	STWEG Küfergasse	Dienstbarkeit für Fernwärmeleitung
GB Lupfig Nr. 1126	Trottmattstrasse	Einwohnergemeinde Lupfig	-
GB Lupfig Nr. 125	MHF Trottmattstrasse 22, 24 und 26	STWEG Trottmattstrasse	-

Anhang E: Zusammenstellung Kosten Gemeinde

Kosten Rückbau Heizzentrale MZH Lupfig

Bezeichnung	Kosten CHF exkl. MwSt.
- Markieren und Abgrenzen der Anlageteile und Elektroleitungen	
- Stromlosschalten und Demontage der Elektroleitungen	
- Entleeren der Heizanlage	
- Rückbau Kesselanlage und zugehörige Anlagenteile	
- Rückbau Filteranlage	
- Entsorgung und Transport	
Total Rückbau bestehende Holz schnitzelheizung	51'150

*) Der Betrag für den Rückbau der Heizzentrale kann ändern, falls Asbest gefunden wird.

Die nicht mehr benötigten Schnitzel werden aus dem Schnitzelbunker der MZH Lupfig durch die Käuferin abgesaugt und in die Heizzentrale des Wärmeverbundes Naturenergie Eigenamt transportiert. Das aussenliegende Kaminrohr und der Schubboden im Schnitzelbunker werden nicht zurückgebaut.

Kosten Einbau neue Wärmeübergabestation sowie Instandsetzung, Anpassungen bestehende Anlagen

Bezeichnung	Kosten CHF exkl. MwSt.
Einbau neue Wärmeübergabestation, Anpassungen	
- Ersatz Expansion	durch Gemeinde
- Ersatz Netzpumpen	durch Gemeinde
- Übergabestation (540 kW, inkl. WZ, Elektro, H-Inst)	39'800
- Sanierung, Anpassung Heizverteiler in Zentrale	durch Gemeinde
Total Einbau neue Wärmeübergabestation, Anpassungen bestehende Anlage	39'800

Kosten Sanierung, Instandsetzung Unterstationen

Bezeichnung	Kosten CHF exkl. MwSt.
Kleine Sanierung, Reparaturarbeiten Unterstationen	16'500
Total Sanierung, Instandsetzung Unterstationen	16'500

Bezeichnung	Kosten CHF exkl. MwSt.
Bau Hausanschlussleitung DN65	37'100
Bau Kellerleitung	21'500
Kommunikation Zentrale mit Übergabestationen	5'000
Leistungen Umsetzung Planer, Projektleitung, Bauleitung	29'400
Total Kosten Anschluss Heizzentrale MZH Lupfig	93'000