

Kaufvertrag

ENTWURF

vom 07.11.2025

zwischen

Gemeinde Hägglingen

Vertreten durch den Gemeinderat
Oberdorfstrasse 1
CH-5607 Hägglingen

(nachfolgend "Verkäuferin" genannt)

und

AEW Energie AG

Industriestrasse 20
CH-5001 Aarau

UID: CHE-105.981.944

(nachfolgend „Käuferin“ genannt)

gemeinsam „Parteien“ genannt

betreffend

Wärmeverbund Zinsmatten Hägglingen

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Hägglingen realisierte 2007, in Zusammenhang mit dem Bau eines neuen Werkgebäudes, einen Wärmeverbund mit Holzschnitzelheizung und fossilem Heizkessel. Die Zentrale befindet sich im UG des Werkgebäudes. Versorgt werden 30 Bezüger in den Perimetern Schwetzbach / Lenzmatte und Sonnhalde / Brühlmatten inklusive einzelner gemeindeeigener Liegenschaften.

Gemäss Erkenntnis des Gemeinderats ist Wärmeversorgung Dritter und der Betrieb der Anlage nicht die Aufgabe der Gemeinde. Um den langfristigen Weiterbestand des Wärmeverbunds zu sichern, wurden durch den Gemeinderat verschiedene Optionen geprüft. Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 08.09.2025 wurde beschlossen, den Wärmeverbund inklusive aller Rechte und Verbindlichkeiten an die AEW Energie AG zu verkaufen. Den abschliessenden Entscheid bezüglich des Verkaufs hat der Souverän anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28.11.2025 gefällt.

Der vorliegende Vertrag regelt den Verkauf des Wärmeverbunds Zinsmatten und die wesentlichen Inhalte der künftigen Anschluss- und Wärmelieferverträge, des zu erstellenden Dienstbarkeitsvertrags bezüglich der Heizzentrale und des Konzessionsvertrags für die Fernwärmeleitungen im öffentlichen Grund.

2. Kaufobjekt

Mit der Unterzeichnung dieses Vertrags wird der Wärmeverbund Zinsmatten Hägglingen als Gesamtheit von der Käuferin übernommen:

- Einrichtung Heizzentrale, bestehend aus:
 - o Austragungseinheit Schnitzelsilo
 - o Holzkessel Schmid UTSK450.22 inkl. Schnitzelzuführung, Entaschungseinrichtungen, Kompressor, Kesselpumpen, Regelventile, Steuerung
 - o Feinstaubfilter Neoxan
 - o Aschecontainer und Bigbag Elektrofilter
 - o Ölkessel inkl. Ölbrenner, Kesselpumpen, Regelventile, Steuerung und Öltankanlage
 - o Abgasleitungen, -ventilatoren und -kamine der Wärmeerzeuger
 - o Wärmespeicher 8'500 lt. bestehend und 10'000 lt. zu erstellen (vgl. Abs. 3)
 - o Druckhaltung
 - o Korrosionsschutzkessel Elysator
 - o Fernleitungspumpe, Regelventile, Regelung
 - o Messgeräte, Wärmezähler
 - o Hydraulische Verrohrung aller Komponenten, Ausgang Fernwärmeleitung
- Fernwärmeleitungen zur Versorgung der Liegenschaften gem. Anhang 3, Übersicht Kundenliste und Anhang 4, Übersichtsplan WV Hägglingen mit Markierung versorgte Gebäude bestehend aus:
 - o Fernwärmerohre Vor- und Rücklauf inkl. Armaturen, Rohrträger, etc.
 - o Leitungsinhalt (demineralisiertes Wasser)
 - o Exklusiv für den Wärmeverbund erstellte Leerrohre
 - o Schachtbauwerke

- o Hausanschlüsse bis zur Eigentumsgrenze
 - o weitere, nicht dokumentierte Bauteile in Zusammenhang mit dem Bauwerk
- Inklusive sämtlichen zu den Anlageteilen gehörenden Rechte und Vertragsverhältnisse, soweit der Verkäuferin bekannt, samt den entsprechenden Dokumentationen, soweit vorhanden, im Original, insbesondere:
 - o Anschluss- und Wärmelieferverträge
 - o Energielieferverträge
 - o Serviceverträge
 - o Durchleitungsrechte, Nutzungsrechte, Baurechte
 - o Bewilligungen (privatrechtliche und öffentlich-rechtliche)
 - o Dokumentation, Akten, Pläne, Verträge, Urkunden

Die Verkäuferin als alleinige Eigentümerin der Kaufobjekte gemäss Ziffer 2 verkauft diese Anlagen und übergibt diese an die Käuferin.

Im Eigentum und Verantwortungsbereich der Verkäuferin bleiben:

- o Gebäude der Heizzentrale inkl. Schnitzelsilo und Silodeckel
- o Heizgruppen Werkgebäude in der Heizzentrale dem Wärmetauscher rückgelagert

3. Erstellung des gesetzlich vorgeschriebenen technischen Stands

Der Kauf erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Wärmeverbund durch die Verkäuferin auf den gesetzlich vorgeschriebenen technischen Stand gebracht wird. Die erforderlichen Massnahmen sind:

- Erweiterung des Speichervolumens um 10'000 Liter
- Austausch der bestehenden Wärmezähler durch neue, geeichte Geräte.

Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt durch die Käuferin im Auftrag der Verkäuferin. Die Kosten für die Instandstellung werden auf CHF 75'000 ($\pm 20\%$, exkl. MwSt.) geschätzt. In den Kosten sind Aufwendungen für die Planung, die Arbeitsvorbereitung und die eigentliche Investition enthalten. Übersteigen die Kosten die geschätzten Aufwendungen von CHF 75'000 ($\pm 20\%$, exkl. MwSt.), trägt die Käuferin das Risiko. Die Verrechnung der Aufwendungen von der Käuferin an die Verkäuferin erfolgt nach Abschluss der Arbeiten unter transparenter Offenlegung aller Kosten. Aufwendungen der Käuferin werden zu den aktuellen Regieansätzen verrechnet.

4. Termine

Die Käuferin übernimmt, gestützt auf die ihr vorliegenden Verkaufsunterlagen und die von der Verkäuferin zur Verfügung gestellten weiteren Informationen, die Kaufobjekte gemäss Ziffer 2 zum alleinigen Eigentum, per 1. Mai 2026, 00:00 Uhr (nachfolgend auch "Antrittstermin" genannt). Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt auf den Antrittstermin.

5. Raumbenützungs- und Zugangsrecht

Die Verkäuferin gewährt der Käuferin das Raumnutzungs- und Zugangsrecht für die in den Plänen beschriebene Heizzentrale. Die Käuferin sowie ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bereich des Kaufobjekts und die dazu führenden Wege für den Betrieb, Unterhalt, Ersatz und Erweiterung der Wärmeanlagen ohne Voranmeldung zu betreten, zu befahren als auch im Rahmen von Unterhalts-, Ersatz- und Erweiterungsarbeiten in Absprache mit der Verkäuferin kurzfristig mit den erforderlichen Anlagen und Bauinstallationen zu belegen.

Die Verkäuferin gewährt der Käuferin zusätzlich das Zugangs- und Benutzungsrecht für die sanitären Anlagen im OG des Werkgebäudes.

6. Betrieb, Unterhalt, Ersatz und Erweiterung

Die Käuferin ist - vorbehältlich Ziffer 3 - ab Antrittsdatum verantwortlich für Betrieb, Unterhalt und Instandhaltung der Anlagen. Die Käuferin kann nach eigenem Ermessen den Wärmeverbund erweitern und die bestehenden Anlagen ersetzen.

7. Vorbereitungsarbeiten

Die Verkäuferin erhält per 01.02.2026 einen Schlüssel für den Zutritt zur Wärmezentrale und das Recht, einen Schlüsseltresor zu installieren. Die Käuferin ist nach Unterzeichnung des vorliegenden Kaufvertrags berechtigt, vor Übergang von Nutzen und Gefahr, in Zusammenarbeit mit der Verkäuferin, Vorbereitungsarbeiten (z.B. Einbau von Infrastruktur für die Alarmierung) am Kaufobjekt vorzunehmen.

Das Betriebspersonal der Käuferin wird durch das Betriebspersonal der Verkäuferin – vertreten durch die beauftragte Firma Enlog - vor Antrittsbeginn umfassend geschult und die Dokumentation vollständig übergeben.

8. Kaufpreis

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin einmalige pauschale Abgeltung:

CHF 1.00 (exkl. MwSt.) für das Kaufobjekt gemäss Ziffer 2
(in Worten ein Schweizer Franken)

Die einmalige Pauschale wird mit dem Antrittstermin zur Zahlung fällig.

9. Miete Zentrale

Die Käuferin entrichtet der Verkäuferin als Eigentümerin des Werkgebäudes einen Mietzins von
CHF 2'400.- pro Jahr

Der Mietzins wird durch die Verkäuferin jährlich in Rechnung gestellt, zahlbar per 31.12. für das Folgejahr.

Der Mietzins gilt für die Dauer von 10 Jahren, bis am 30.04.2036. Vor Ablauf der Frist wird der Mietzins neu ausgehandelt. Der neue Mietpreis soll unter Berücksichtigung der Wärmeverbunds-spezifischen wirtschaftlichen Möglichkeiten, einem handelsüblichen Marktpreis entsprechen.

10. Gewährleistung

Die Verkäuferin sichert der Käuferin zu, dass sich der Wärmeverbund in betriebsbereitem Zustand befindet und ihr keine nennenswerten Mängel bekannt sind. Ebenfalls hat die Verkäuferin alle Rechte Dritter am Kaufobjekt, die ihr bekannt sind, ihrerseits bekannt gemacht.

Die Verkäuferin bringt die Anlage auf einen Stand, der sämtliche geltenden gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Dies umfasst namentlich die Ergänzung eines zusätzlichen Speichers, die Nacheichung resp. Austausch sämtlicher Wärmezähler sowie gegebenenfalls weitere, zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vorvertrags bekannte gesetzliche Mängel.

Die Käuferin übernimmt die Anlagen in ihrem Zustand am Antrittstermin. Sie verzichtet ausdrücklich auf die Stellung von Forderungen im Falle von nach dem Antrittstermin auftretenden Mängeln oder Störungen. Soweit in diesem Vertrag keine anderslautenden Abmachungen getroffen werden, wird jede weitere Gewährleistung der Verkäuferin, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen.

Die Käuferin gewährleistet die Versorgung der Wärmekunden mit einem bestehenden Anschluss- und Wärmeliefervertrag während mindestens 20 Jahren, das heisst bis zum 30.04.2046. Nach Ablauf dieser Mindestdauer beabsichtigt die Käuferin, den Wärmeverbund vorbehaltlich der Wirtschaftlichkeit grundsätzlich unbefristet, längstens jedoch bis zum Ablauf des Konzessionsvertrags, weiterzuführen. Sollten sich im Rahmen der Übernahme des Verbundes oder bei Verlängerung der bestehende Anschluss- und Wärmelieferverträge, trotz kommerziell vergleichbarem Vertragsinhalt, die verkaufte Wärmeenergie um 40%¹ oder mehr reduzieren, ist die Käuferin berechtigt, von der Mindestversorgungsdauer abzuweichen.

11. Übernahme laufende Verträge

Die Verkäuferin verpflichtet sich, der Käuferin spätestens 30 Tage nach Unterzeichnung dieses Vertrags sämtliche das Kaufobjekt betreffenden Verträge gemäss Ziffer 2 zu übergeben.

Die Käuferin hat diese zu übernehmen und kann, unter Einhaltung der jeweiligen Kündigungsfristen oder bei beidseitigem Einverständnis, Verträge kündigen, ablösen oder erneuern.

12. Dienstbarkeiten

Die Käuferin ist berechtigt, für die Abmachungen gemäss vorliegendem Vertrag und der zusätzlich erforderlichen Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Fernwärmeversorgung, die dazu nötigen Beurkundungen und Grundbuch-Eintragungen zu veranlassen, resp. die bestehenden Dienstbarkeiten zu übernehmen. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die notwendigen Bewilligungen zu erteilen und entsprechend an der Eintragung mitzuwirken.

Das Raumbenutzungs- und Zugangsrecht sowie das Eigentum der Käuferin wird einem separaten Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

¹ Die Referenz 100% für die Berechnung ist der Durchschnittsverbrauch über 5 Jahre, vom 01.10.2018 – 30.09.2023, in Höhe von 1'100'334 kWh. Damit verglichen wird die effektive, von den Kunden gesamthaft bezogene Wärmeenergie pro Abrechnungsjahr in kWh.

13. Konzession

Die Rahmenbedingungen der Versorgung in der Gemeinde Hägglingen mit Fernwärme werden in einem separaten Konzessionsvertrag geregelt. Der Konzessionsvertrag wird auf eine Laufzeit von 50 Jahre ausgestellt. Für die Dauer des Konzessionsvertrages beträgt dabei die Konzessionsabgabe maximal **0.15 Rp./kWh**. Der Konzessionsvertrag wird gleichzeitig mit vorliegendem Kaufvertrag abgeschlossen. Kommt der Konzessionsvertrag nicht zustande, gilt dies auch für den vorliegenden Kaufvertrag. Der Konzessionsvertrag enthält Regelungen zur Vertragsbeendigung und zum Rückbau.

14. Kosten der Übertragung

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder der Übertragung allfälliger obligatorischer oder dinglicher Rechte (insb. Dienstbarkeiten), inkl. Notariats- und Grundbuchgebühren, gehen zu Lasten der Käuferin.

Interne Kosten, die einer Partei im Hinblick auf den Abschluss dieses Vertrages erwachsen sind oder im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Pflichten bei der Übergabe des Kaufgegenstandes noch erwachsen, gehen ohne anderslautende Vereinbarung zu Lasten der betreffenden Partei.

15. Schlussbestimmungen

Alle Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für die Aufhebung dieser Schriftformvorbehaltsklausel.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt oder beeinträchtigt dies die Gültigkeit und Vollstreckbarkeit der übrigen Bestimmungen in keiner Weise. Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, die unwirksame Regelung durch eine rechtswirksame Ersatzregelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Absichten des Vertrages möglichst nahekommt.

Die vorliegende Vereinbarung untersteht schweizerischem Recht. Gerichtsstand ist der Ort der gelegenen Sache.

Hägglingen,

Die Verkäuferin

Gemeinde Hägglingen

.....
Franz Schaad
Gemeindeamman

.....
Monika Gloor
Gemeindeschreiberin

Aarau,

Die Käuferin

AEW Energie AG

.....
David Gautschi
Leiter Geschäftsbereich Produktion
Mitglied der Geschäftsleitung

.....
Daniel Wernli
Leiter Wärmeproduktion

Beilagen:

- Anhang 1: Entwurf Konzessionsvertrag vom 07.11.2025
- Anhang 2: Vorlage Anschluss- und Wärmeliefervertrag AEW
- Anhang 3: Kundenliste
- Anhang 4: Plan Übersicht Wärmeverbund mit Leitungen und angeschlossenen Liegenschaften
- Anhang 5: Grundrissplan Werkgebäude EG mit Markierung der belegten Flächen Heizzentrale
- Anhang 6: Grundrissplan EG mit Platz für Zufahrt Schnitzzellieferung