

## BAU UND INFRASTRUKTUR

Oberhauserstrasse 27  
Postfach, 8152 Glattbrugg  
Telefon 044 829 82 80  
bauundinfrastruktur@opfikon.ch  
www.opfikon.ch

---

## Vertrag

**über die leitungsgebundene Wärme- und Kälte-  
versorgung im Gebiet Airport City  
(Konzessionsvertrag Wärme Kälte Airport City)**

---

zwischen der

**Stadt Opfikon**  
Bau und Infrastruktur  
Oberhauserstrasse 27  
8152 Glattbrugg

(Auftraggeberin, nachfolgend Stadt genannt)

und der

**Energie Opfikon AG**  
Industriestrasse 37  
8152 Glattbrugg

Opfikon, 16. Dezember 2025

## Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	5
A. Aufgabenübertragung .....	6
1. Konzession für die leitungsgebundene Wärme- und Kälteversorgung (Fernwärmeversorgung) .....	6
B. Energie und Klima.....	6
2. Energiequellen.....	6
3. Verhältnis zum städtischen Energieplan.....	7
4. Anschluss von Liegenschaften der Stadt Opfikon .....	7
C. Konzessionsgebiet .....	7
5. Konzessionsgebiet .....	7
6. Verzicht der Stadt auf konkurrierende Tätigkeiten.....	8
D. Nutzung des öffentlichen und privaten Grundes.....	8
7. Nutzung des öffentlichen Grundes .....	8
8. Melde- und Abstimmungspflicht für Bauarbeiten im öffentlichen Grund .....	9
9. Beanspruchung privater Grundstücke .....	9
10. Dokumentationspflicht.....	10
E. Erstellung und Betrieb der Anlagen.....	10
11. Erstellung und Unterhalt der Anlagen .....	10
12. Betriebspflicht .....	10
13. Wärmequellen.....	10
14. Energiezentrale.....	11
15. Behördliche Bewilligungen für die Umsetzung des Wärmeverbundes.....	11
16. Redundanz, Instandhaltungsarbeiten und Störungen .....	12
F. Kälteversorgung .....	12
17. Kälteversorgung.....	12
G. Verhältnis zu den Kunden.....	12
18. Verhältnis zu den Kunden.....	12
19. Versorgungspflicht .....	13
20. Wärmelieferung an die Stadt Opfikon .....	13
21. Tarife.....	14
H. Spartenrechnung, Übertragbarkeit von Verträgen und Zusammenarbeit mit Dritten 14	
22. Spartenrechnung .....	14
23. Übertragbarkeit von Verträgen.....	14
24. Zusammenarbeit mit Dritten.....	15



25.	Übertragung der Konzession .....	15
I.	Verhältnis zur Stadt Opfikon, Aufsicht.....	15
26.	Datenaustausch .....	15
27.	Aufsicht .....	16
J.	Anpassung, Dauer und Beendigung des Konzessionsvertrags.....	16
28.	Anpassung des Konzessionsvertrags .....	16
29.	Konzessionsdauer und Kündigung .....	16
30.	Heimfall und weitere Folgen der Beendigung des Konzessionsvertrags .....	17
K.	Veräußerung von Anlagen .....	18
31.	Veräußerung von Anlagen oder Beteiligungen der Fernwärmeversorgung .....	18
L.	Schlussbestimmungen .....	19
32.	Teilungültigkeit .....	19
33.	Schriftlichkeitsvorbehalt .....	19
34.	Schlichtungsverfahren .....	19
35.	Gerichtbarkeit und anwendbares Recht .....	19
M.	Inkrafttreten .....	19

## Präambel

<sup>1</sup> In der Abstimmung vom 3. März 2002 haben die Stimmberechtigten der politischen Gemeinde Opfikon der Ausgliederung der Städtischen Werke in die Energie Opfikon AG zugestimmt. Seit der Ausgliederung steht die Energie Opfikon AG zu 100 % im Eigentum der Stadt Opfikon und erfüllt die Aufgaben der Elektrizitäts- und Wasserversorgung in der Stadt Opfikon.

<sup>2</sup> Gemäss Art. 53 Abs. 3 der totalrevidierten Gemeindeordnung der Stadt Opfikon vom 26. September 2021 (GO) bietet die Energie Opfikon AG in besonders geeigneten Gebieten der Stadt Wärme und Kälte an. Sie handelt in diesem Bereich nicht hoheitlich und kann mit Dritten zusammenarbeiten. Dieser Tätigkeitsbereich darf die Aufgabenerfüllung im Bereich Elektrizitäts- und Wasserversorgung nicht gefährden.

<sup>3</sup> Mit Beschluss vom 3. Juni 2024 hat der Gemeinderat die Verordnung über die Energie- und Wasserversorgung (EuWVV) revidiert und darin Regelungen zur Versorgung mit Wärme und Kälte aufgenommen. Die Revision ist am 1. September 2024 in Kraft getreten.

<sup>4</sup> Art. 25 EuWVV sieht vor, dass die Stadt Opfikon der Energie Opfikon AG die Versorgungsaufgaben durch Vertrag überträgt, welcher namentlich die Einzelheiten des Leistungsauftrags sowie die Erschliessung und die Beanspruchung des öffentlichen Grundes durch die Versorgungsträgerin regelt.

<sup>5</sup> Die Fernwärmeversorgung soll einen Beitrag zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt gemäss der jeweils gültigen Fassung der Klimastrategie und der Energieplanung leisten. Namentlich sollen mit der Fernwärmeversorgung folgende Zielsetzungen unterstützt werden:

- Netto-Null-Ziel bis 2050 und Absenkpfad;
- wo möglich Anschluss der eigenen Gebäude der Stadt an Wärme- und Kältenetze, insbesondere bei Neubauten und Sanierungen;
- Verbesserung der Voraussetzungen dafür, dass bei Sondernutzungsplänen und Arealüberbauungen eine Wärme- und Kälteversorgung mit erneuerbarer Energie und standortgebundener Abwärme vorgegeben werden kann;
- Förderung einer effizienten umwelt- und klimafreundlichen Wärme- und Kälteversorgung;
- Senkung des Verbrauchs fossiler Energie;
- starke Beschleunigung der Realisierung der Wärme- und Kältenetze;
- Unterstützung des Aufbaus und der Entwicklung des Verbundgebiets Airport City gemäss Energieplanung;
- zusätzliche Gebiete für thermische Netze gemäss Energieplankarte;
- mittelfristiger Zusammenschluss der Verbundgebiete V1, V3, V4 und V5, um Redundanzen sicherzustellen und die verfügbaren erneuerbaren Energieresourcen optimal zu nutzen;



- Bereitstellung von Kältelösungen in ausgewählten Gebieten.

<sup>6</sup> Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2025-205 vom 21. Oktober 2025 wurde die Energie Opfikon AG verpflichtet, bis Ende Dezember 2025 ein Konzessionsgesuch für die Wärmeversorgung des Gebietes Airport City einzureichen. Mit diesem Vertrag überträgt die Stadt Opfikon die Konzession für die leitungsgebundene Wärme- und Kälteversorgung des Verbundgebiets Airport City.

<sup>7</sup> Zur Umsetzung dieser Bestimmungen und Zielsetzungen vereinbaren die Parteien was folgt:

## A. Aufgabenübertragung

### 1. Konzession für die leitungsgebundene Wärme- und Kälteversorgung (Fernwärmeversorgung)

<sup>1</sup> Die Stadt Opfikon überträgt der Energie Opfikon AG im Sinne von Art. 2b in Verbindung mit Art. 25 EuWVV die Versorgung des in Ziff. 5 bezeichneten Gebietes der Stadt mit Fernwärme und Fernkälte.

<sup>2</sup> Unter Fernwärme bzw. Fernkälte wird in der vorliegenden Konzession die Verteilung von Wärme bzw. Kälte an Kunden mittels wärmetragender Medien in einem Rohrleitungssystem verstanden.

<sup>3</sup> Die Energie Opfikon AG wirkt im Rahmen ihrer Tätigkeit mit am Vollzug von Aufgaben, die ihr durch Gesetze oder Behörden des Bundes, des Kantons oder der Stadt Opfikon übertragen werden.

## B. Energie und Klima

### 2. Energiequellen

<sup>1</sup> Die Erzeugung der in das Fernwärmenetz eingespeisten Energie richtet sich nach der Energiegesetzgebung und, soweit diese nichts anderes bestimmt, nach den folgenden Bestimmungen:

<sup>2</sup> Die ins Fernwärmenetz eingespeiste Wärme ist nach folgender Prioritätenordnung zu gewinnen:

- lokal vorhandene Hochtemperaturabwärme wie z.B. Fernwärme Zürich;
- lokal vorhandene Niedertemperaturabwärme wie z.B. Rechenzentren, Abwasserreinigungsanlage;
- lokal vorhandene Umweltwärme aus Erdsonden, Oberflächenwasser, Grundwasser;
- lokal vorhandene Umweltwärme aus Aussenluft;



- transportierbare erneuerbare Energie (Holz);
- erneuerbare synthetische Energieträger.

<sup>3</sup> Zum Betrieb der Wärmepumpen und Netzpumpen ist erneuerbare Energie zu verwenden.

<sup>4</sup> In der Aufbauphase eines Verbundgebiets sowie aus triftigen Gründen kann die Energie Opfikon AG davon abweichen und kann die Wärmeerzeugung über eine mobile bzw. provisorische Anlage auch mit fossilen Brennstoffen erfolgen.

<sup>5</sup> Die Energie Opfikon AG berichtet der Stadt jährlich gesamthaft über die Menge und Eigenschaften der gelieferten Wärme und Kälte sowie über die zu deren Produktion verwendete Energie (Energierreporting).

### **3. Verhältnis zum städtischen Energieplan**

<sup>1</sup> Die Energie Opfikon AG beachtet die Energieplanung der Stadt Opfikon und trägt zur Umsetzung der Klimastrategie der Stadt Opfikon bei.

<sup>2</sup> Die Stadt bezieht die Energie Opfikon AG jeweils in die Revision der Energieplanung und der Klimastrategie ein und hört sie an. Die Energie Opfikon AG stellt dafür dienliche Informationen zur Wärme- und Kälteversorgung zur Verfügung, liefert fachlichen Input, bringt ihre Anliegen ein und kann dem Stadtrat Anträge stellen.

### **4. Anschluss von Liegenschaften der Stadt Opfikon**

Zur Umsetzung der Klimastrategie wird die Stadt Opfikon eigene Liegenschaften, für welche Fernwärme verfügbar wird, so bald als möglich an die Fernwärmeversorgung anschliessen.

## **C. Konzessionsgebiet**

### **5. Konzessionsgebiet**

<sup>1</sup> Das Konzessionsgebiet umfasst die Fläche des Verbundgebietes Airport City (V4) gemäss der Energieplanung vom 21. August 2024 resp. vom 2. November 2025.

<sup>2</sup> Bei einer künftigen Anpassung des Energieplans erweitert sich das Konzessionsgebiet auf alle zusätzlichen Gebiete, die für die Fernwärmeversorgung vorgesehen werden bzw. für die eine hohe oder mittlere Priorität für eine leitungsgebundene Wärmeversorgung ausgewiesen wird, sofern diese Gebiete nicht dem Gebiet des Konzessionsvertrags Wärme Kälte Glattpark und Zentrum zugeteilt werden. Eine Reduktion des Konzessionsgebiets, auch in Bezug auf einzelne Teilflächen, setzt die Zustimmung der Energie Opfikon AG voraus.

<sup>3</sup> Das Konzessionsgebiet kann vom Stadtrat auf Gesuch der Energie Opfikon AG angepasst werden, namentlich wenn

- aufgrund der baulichen oder technischen Entwicklung eine Versorgung angrenzender, innerhalb der Stadt gelegener Gebiete als sinnvoll erscheint; oder wenn
- aufgrund der baulichen Entwicklung bzw. der Nutzung anderer Energiequellen in bestimmten Teilgebieten mittelfristig keine genügende Nachfrage nach Fernwärme zu erwarten ist.

<sup>4</sup>Anlagen zur Versorgung des Konzessionsgebiets können auch ausserhalb dieses Gebiets erstellt werden.

## **6. Verzicht der Stadt auf konkurrierende Tätigkeiten**

Die Stadt Opfikon verpflichtet sich, im Konzessionsgebiet ohne Einverständnis der Energie Opfikon AG weder eigene Fernwärmenetze zu betreiben, noch Wärme oder Kälte aus eigenen Anlagen an Fernwärmenetze Dritter im Konzessionsgebiet zu liefern.

## **D. Nutzung des öffentlichen und privaten Grundes**

### **7. Nutzung des öffentlichen Grundes**

<sup>1</sup> Im Konzessionsgebiet hat die Energie Opfikon AG das Recht, im Eigentum der Stadt stehende Grundstücke, namentlich Strassengrundstücke, zum Zweck der Wärme- oder Kälteversorgung unentgeltlich mit Leitungen und dazu gehörigen Einrichtungen (unter Einschluss von Schächten, Wärmetauschern, Pumpen, Ventilen, Filtern und weiteren technischen Anlagen sowie Datenkabeln, die der Fernwärmeversorgung dienen) zu nutzen, soweit die Zweckbestimmung und der Zustand des öffentlichen Grundes dies gestatten.

<sup>2</sup> Derartige Anlagen sind zu verlegen oder anzupassen, wenn dies ein Projekt im öffentlichen Interesse erfordert und eine technisch angemessene Ersatzlösung für die Fernwärmeversorgung besteht. Bei Projekten der Stadt Opfikon trägt die Energie Opfikon AG die Kosten der Verlegung oder Anpassung, wenn diese technisch zwingend notwendig oder wirtschaftlich in einer Gesamtbetrachtung der Vor- und Nachteile für beide Parteien wesentlich günstiger ist als eine Lösung ohne Verlegung oder Anpassung. Bei Projekten Dritter tragen diese die Kosten. Vorbehalten bleiben zwingende Bestimmungen des Bundes und des Kantons.

<sup>3</sup> Die Leitungen und Anlagen stehen im Eigentum der Energie Opfikon AG.

<sup>4</sup> Die Energie Opfikon AG hat Arbeiten im Bereich von öffentlichen Strassen, Trottoirs und Plätzen in Abstimmung mit der Stadt Opfikon auszuführen. Strassen, Trottoirs und Plätze, welche sie oder von ihr beauftragte Dritte für die Erstellung und den Unterhalt ihrer Verteilanlagen beanspruchen, sind auf ihre Kosten wieder in den vorherigen Zustand zu versetzen. Die Gewährleistung der Energie Opfikon AG für die beanspruchten und wiederhergestellten Flächen richtet sich nach der SIA-Norm 118:2013.





<sup>5</sup> Energiezentralen fallen nicht unter Abs. 1-4.

<sup>6</sup> Für die Einholung der erforderlichen Bewilligungen bzw. Konzessionen zur Nutzung des Bodens von Bund (insb. ASTRA) und Kanton ist die Energie Opfikon AG verantwortlich, die Stadt Opfikon unterstützt sie dabei.

## **8. Melde- und Abstimmungspflicht für Bauarbeiten im öffentlichen Grund**

<sup>1</sup> Die Energie Opfikon AG ist verpflichtet, die Beanspruchung von öffentlichem Grund der Eigentümerin zu melden.

<sup>2</sup> Bei Erstellung, Ausbau und Korrekturen von öffentlichen und privaten Strassen, Trottoirs und Plätzen ist die Energie Opfikon AG berechtigt und verpflichtet, soweit notwendig, gleichzeitig die erforderlichen Werkleitungen zu erstellen bzw. zu sanieren. Die Aufteilung der Baukosten erfolgt nach dem Verursacherprinzip.

<sup>3</sup> Bei der Erstellung von Fernwärmeleitungen prüft die Stadt, ob sie gleichzeitig die Strasse und Abwasserkanäle saniert.

<sup>4</sup> Die Stadt Opfikon und die Energie Opfikon AG informieren sich gegenseitig über Vorhaben, welche die andere Partei betreffen können, sobald ihnen diese bekannt sind. Sie koordinieren die Planung und Ausführung von Arbeiten. Zur Koordination von geplanten Bauvorhaben finden zwischen den Parteien regelmässig Besprechungen unter Beizug aller den öffentlichen Grund beanspruchenden Leitungseigentümer statt. Die Leitungstrassees sind im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde der Stadt Opfikon zu bestimmen.

<sup>5</sup> Werden durch Arbeiten der Stadt Opfikon im Bereich des öffentlichen Grundes Leitungen der Energie Opfikon AG in Mitleidenschaft gezogen, wird die Reparatur, Anpassung oder die Verlegung der Verteilanlagen einschliesslich der dadurch bedingten Grab- und Belagsarbeiten der Stadt Opfikon in Rechnung gestellt.

## **9. Beanspruchung privater Grundstücke**

<sup>1</sup> Private Grundstücke können von der Energie Opfikon AG im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes für die Erstellung unterirdischer Leitungen in Anspruch genommen werden. In diesen und allen übrigen Fällen verständigt sich die Energie Opfikon AG direkt mit den Grundeigentümern.

<sup>2</sup> Für Anlagen und Leitungen in privatem Grund errichtet die Energie Opfikon AG Dienstbarkeiten und lässt diese ins Grundbuch eintragen.

<sup>3</sup> Die Stadt Opfikon unterstützt die Energie Opfikon AG bei der Erstellung der für die Fernwärmeversorgung vorgesehenen Bauten und Anlagen, namentlich mit den ihr gesetzlich zustehenden öffentlich-rechtlichen Mitteln, wie der Festlegung von Baulinien und der Landsicherung für öffentliche Werke.

<sup>4</sup> Die Stadt Opfikon unterstützt bei der zuständigen Behörde allfällige Gesuche der Energie Opfikon AG zur Erteilung des Enteignungsrechts.



## 10. Dokumentationspflicht

Die Energie Opfikon AG stellt sicher, dass die Netz- und Anlagepläne dem aktuellen Stand entsprechen.

## E. Erstellung und Betrieb der Anlagen

### 11. Erstellung und Unterhalt der Anlagen

- <sup>1</sup> Die Energie Opfikon AG plant und erstellt die Anlagen.
- <sup>2</sup> Sie sorgt für einen den energie- und klimapolitischen Zielen der Stadt entsprechenden zügigen Aufbau der Fernwärmeversorgung.
- <sup>3</sup> Die Anlagen der Fernwärmeversorgung sind nach dem Stand der Technik zu realisieren und zu unterhalten.
- <sup>4</sup> Die Anlagen, insbesondere Wärmequellen, Energiezentralen und Wärmeleitungen, sind gestützt auf eine entsprechende Planung mit genügender Kapazität zu erstellen, damit die voraussichtliche Nachfrage gedeckt und anschlussberechtigte Kunden nach Massgabe von Ziff. 19 zeitgerecht angeschlossen werden können. Die Energie Opfikon AG informiert die Stadt über die Planung sowie die Kapazitätsberechnung. Die Kapazitätsplanung ist während der Aufbauphase eines Teilgebiets mindestens jährlich, anschliessend alle vier Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls nachzuführen. Weist die Energie Opfikon AG anlässlich einer Nachführung nach, dass bisher nicht eingeplante Kapazitäten, die zusätzlich nötig wären, um eine neue oder erhöhte Nachfrage zu befriedigen, technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht kostendeckend realisierbar sind, ist sie nicht verpflichtet, diese einzuplanen.

### 12. Betriebspflicht

- <sup>1</sup> Die Energie Opfikon AG verpflichtet sich, das Fernwärmenetz zu betreiben.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Einschränkungen auf Grund ausserordentlicher Ereignisse wie Versorgungsstörungen, Stromknappheit, Reparatur-, Unterhalts- und Erweiterungsarbeiten sowie höherer Gewalt.
- <sup>3</sup> Die Fernwärmeversorgung ist von der Energie Opfikon AG im Sinne einer „öffentlichen“ Fernwärmeversorgung im Sinne von § 295 Abs. 2 PBG zu betreiben.
- <sup>4</sup> Die Wärme ist im Sinne von § 295 Abs. 2 PBG zu technisch gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen anzubieten.

### 13. Wärmequellen

- <sup>1</sup> Die Priorität der Wärmequellen für die Einspeisung in das Fernwärmenetz richtet sich nach den energiepolitischen Vorgaben gemäss Ziff. 2.



<sup>2</sup> Die Energie Opfikon AG sorgt im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür, dass die im Konzessionsgebiet vorhandene Wärme, die im Konzessionsgebiet nicht benötigt wird, im Sinne eines integralen Ansatzes der Fernwärmeversorgung des Stadtgebiets zu angemessenen Bedingungen auch zur Versorgung anderer Verbundgebiete der Stadt genutzt werden kann. Die Stadt Opfikon stellt im Rahmen der Erteilung von Fernwärme Konzessionen in anderen Gebieten der Stadt sicher, dass dort vorhandene Wärme, die im betreffenden Gebiet nicht benötigt wird, zu angemessenen Bedingungen zur Versorgung des Konzessionsgebiets der Energie Opfikon AG gemäss diesem Konzessionsvertrag genutzt werden kann.

<sup>3</sup> Die Energie Opfikon AG kann das Wärmeversorgungsnetz mit entsprechenden Netzen in der Stadt Opfikon sowie in Nachbargemeinden oder mit regionalen Netzen zusammenschliessen und von diesen Wärme und Kälte beziehen oder solche an diese liefern. Die Abgabe von Wärme und Kälte darf die Wärme- bzw. Kälteversorgung in Opfikon nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Die Stadt stellt der Energie Opfikon AG geeignete Grundstücke, die sich in ihrem Eigentum befinden, kostenlos für die Erstellung von Erdsonden und Erdsondenfeldern zur Verfügung, wenn die bestimmungsgemässe Nutzung dieser Grundstücke dadurch nicht wesentlich eingeschränkt wird. Alle damit verbundenen Kosten hat die Energie Opfikon AG zu tragen. Die Parteien regeln das Nähere vertraglich. 15 Jahre nach Fertigstellung der Erdsonden wird die Unentgeltlichkeit der Grundstücknutzung überprüft und nur weitergeführt, wenn die Energie Opfikon AG für einen Betrieb der Fernwärmeversorgung, der langfristig die Kosten deckt und eine angemessene Gewinnmarge ermöglicht, darauf angewiesen ist.

<sup>5</sup> Die Stadt setzt sich dafür ein, dass die Energie Opfikon AG bei Bedarf Wärmequellen, wie namentlich das Abwasser bei der Abwasserreinigungsanlage und das Wasser der Glatt, zur Wärmegewinnung nutzen kann.

<sup>6</sup> Die Nutzung der Abwärme von Privaten hat die Energie Opfikon AG mit diesen zu vereinbaren.

## **14. Energiezentrale**

Die Energie Opfikon AG erstellt eine oder mehrere Energiezentralen, die im Sinne einer integralen Fernwärmeversorgung möglichst das ganze Stadtgebiet versorgen.

## **15. Behördliche Bewilligungen für die Umsetzung des Wärmeverbundes**

Die Energie Opfikon AG holt die für die Umsetzung des Wärmeverbunds erforderlichen Bewilligungen ein. Die Stadt verpflichtet sich, ihr innerhalb der gesetzlichen Schranken die von ihr beantragten Bewilligungen für Bauarbeiten im öffentlichen Grund, die im Zusammenhang mit dem Wärmeverteilnetz erforderlich sind, zu erteilen. Wo eine derartige Erteilung nicht innerhalb der Kompetenz der Stadt liegt, unterstützt die Stadt die Energie Opfikon AG beim Erlangen der beantragten Bewilligungen. Der Energie Opfikon AG obliegt es, diejenigen Handlungen vorzunehmen, welche eine Antragstellerin nach dem anwendbaren Recht für den Erhalt der jeweiligen Bewilligung bzw. Genehmigung vorzunehmen hat.



## **16. Redundanz, Instandhaltungsarbeiten und Störungen**

<sup>1</sup> Die Fernwärmeversorgung muss so ausgelegt werden, dass in den Heizzentralen oder an geeigneten Netzpunkten jederzeit mobile Heizungen aufgestellt und angeschlossen werden können, welche bei einem Gesamtausfall der Energieerzeugungsanlagen den Wärmebedarf der Wärmekunden decken können.

<sup>2</sup> Instandhaltungsarbeiten (Reparatur- und Unterhaltsarbeiten) sowie Erweiterungsarbeiten sind nach Möglichkeit so zu planen und auszuführen, dass keine oder möglichst geringe Unterbrüche und Einschränkungen in der Versorgung auftreten. Dabei ist auf die Bedürfnisse der Endverbraucher Rücksicht zu nehmen und die Unterbrüche sind frühzeitig anzukündigen.

<sup>3</sup> Die Energie Opfikon AG sorgt dafür, dass sie in der Lage ist, Störungen innert angemessener Frist zu beheben. Sie betreibt einen rund um die Uhr erreichbaren Pikettendienst.

## **F. Kälteversorgung**

### **17. Kälteversorgung**

<sup>1</sup> Die Energie Opfikon AG erstellt und betreibt eine Fernkälteversorgung in Teilen der Airport City (V4), soweit diese kostendeckend betrieben werden kann. Sie kann auch in weiteren geeigneten Gebieten eine Kälteversorgung betreiben.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen über Fernwärmeversorgung gelten dafür sinngemäss. Ausgenommen sind Ziff. 2 Abs. 2, Ziff. 12, Ziff. 13 Abs. 5, Ziff. 16 sowie Ziff. 19.

## **G. Verhältnis zu den Kunden**

### **18. Verhältnis zu den Kunden**

<sup>1</sup> Die Energie Opfikon AG sowie Dritte, mit denen sie zusammenarbeitet, handeln gegenüber den Kunden nicht hoheitlich.

<sup>2</sup> Die Energie Opfikon AG sowie Dritte, mit denen sie zusammenarbeitet, sind gegenüber den Kunden für die Tätigkeit im Rahmen dieses Konzessionsvertrags an die Grundrechte gebunden, insbesondere an das Gleichbehandlungsgebot und das Willkürverbot.

<sup>3</sup> Unterschiede zwischen Kunden bzw. Kundengruppen können namentlich gemacht werden aufgrund des planmässigen Ausbaus des Fernwärmenetzes nach technischen und betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten, der unterschiedlichen Liefer- und Abnahmekapazitäten sowie der Abnahmecharakteristiken der Kunden. Die Vertragsbedingungen, namentlich auch die Tarifhöhe und -struktur, können auch in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses variieren.





<sup>4</sup> Mit Wärmekunden, die ihre Grundstücke für dem Netz dienende Infrastrukturen, wie namentlich Übergabestationen, Energiezentralen oder Erdsondenfelder, zur Verfügung stellen oder die anderen wichtigen Funktionen für den Wärmeverbund übernehmen, wie etwa eingeschränkter Bezug bei Spitzenlast oder Wärmespeicherung in den Sommermonaten, kann die Energie Opfikon AG individuell abweichende Vertragsbedingungen und Preise vereinbaren.

## 19. Versorgungspflicht

<sup>1</sup> Die Energie Opfikon AG hat auf Gesuch eines Grundeigentümers innerhalb des Konzessionsgebiets dessen Liegenschaft an das Fernwärmenetz anzuschliessen und mit Wärme zu beliefern, sofern sämtliche der folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Grundeigentümer ist bereit, zu den vorgegebenen Bedingungen mit der Energie Opfikon AG einen Wärmelieferungsvertrag abzuschliessen;
- die zur Verfügung stehende Heizzentralen-Leistung des Wärmeverbunds reicht für die sichere Energieversorgung des Kunden aus;
- die betreffende Strasse ist nach dem Leitungsbauprogramm im Zeitpunkt des Anschlusses erschlossen;
- durch den Anschluss des Objekts ergeben sich keine unverhältnismässigen Leitungslängen im Verhältnis zur jährlich abgegebenen Energiemenge; als unverhältnismässig gilt nach dem heutigen Stand der Technik sowie den heutigen Kosten für Rohre und Trassen eine spezifische Energieübertragung von weniger als 1'000 kWh/Tm/a;
- der Anschluss ist nicht aus anderen Gründen mit unverhältnismässigen Kosten verbunden.

<sup>2</sup> Sind diese Voraussetzungen erfüllt, hat die Energie Opfikon AG das betreffende Gebäude in der Regel spätestens innert 12 Monaten nach Einreichung des Anschlussgesuchs anzuschliessen.

## 20. Wärmelieferung an die Stadt Opfikon

<sup>1</sup> Die Lieferungen von Fernwärme für Liegenschaften und Anlagen der Stadt Opfikon erfolgen nach Massgabe der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Fernwärmeversorgung und werden gemäss den jeweils allgemein geltenden Tarifen verrechnet.

<sup>2</sup> Weitere Leistungen an die Stadt Opfikon oder auf deren Veranlassung zugunsten der Allgemeinheit oder Dritter werden der Stadt Opfikon zu kostendeckenden und branchenüblichen Tarifen verrechnet. Die Einzelheiten zu Art, Umfang und Entgelt der Leistungen werden in separaten Vereinbarungen geregelt.





## 21. Tarife

- <sup>1</sup> Die Energie Opfikon AG legt für alle Kunden einen allgemein verbindlichen Tarif fest, bestehend aus einem periodischen Grundpreis sowie einem verbrauchsabhängigen Arbeitspreis. Zusätzlich kann die Energie Opfikon AG einen Anschlusspreis verlangen.
- <sup>2</sup> Die Tarife und Preise sind so auszugestalten, dass langfristig die Kosten gedeckt sind unter Einschluss einer angemessenen Gewinnmarge.
- <sup>3</sup> Der Tarifberechnung sind Abschreibungen zugrunde zu legen, welche der effektiven Nutzungsdauer Rechnung tragen, wobei die Nutzungsdauer für Gebäude und Wärmeleitungen 50 Jahre, für Wärmeerzeugungsanlagen 25 Jahre sowie für Steuerungsanlagen 10 Jahre nicht unterschreiten dürfen. Zusätzliche Abschreibungen können bei nachgewiesener höherer Wertverminderung der Anlagegüter berücksichtigt werden.
- <sup>4</sup> Die Teuerungsanpassung richtet sich nach verfügbaren Indizes für die effektiven Kostenkomponenten, welche sachgerecht pauschalisiert werden können. Soweit der Grundpreis die Kapitalverzinsung deckt, richtet sich seine Preisanpassung nach der Zinsentwicklung. Soweit der Arbeitspreis die Kosten der eingekauften Energie deckt, richtet sich die Tarifierfassung nach der Preisentwicklung derselben.
- <sup>5</sup> Die Energie Opfikon AG kann in ihren Wärmelieferverträgen vorsehen, dass sie die Wärmepreise anpassen kann, wenn trotz Teuerungsanpassung ein langfristig kostendeckender Betrieb nicht möglich ist.
- <sup>6</sup> Besondere individuelle Regelungen sind gemäss Ziff. 18 Abs. 4 zulässig.

## H. Spartenrechnung, Übertragbarkeit von Verträgen und Zusammenarbeit mit Dritten

### 22. Spartenrechnung

- <sup>1</sup> Die Energie Opfikon AG führt für die Fernwärmeversorgung eine von den übrigen Geschäftssparten getrennte Rechnung (Spartenrechnung).
- <sup>2</sup> Die Stadt Opfikon hat jederzeit Einblick in die Spartenrechnung.

### 23. Übertragbarkeit von Verträgen

Die Energie Opfikon AG sieht in den Verträgen mit Lieferanten von Wärme und Kälte, in den Anschluss- und Fernwärmelieferverträgen sowie in Verträgen und dinglichen Rechten an Grundstücken für Anlagen der Fernwärmeversorgung vor, dass diese bei Konzessionsende auf die Stadt Opfikon oder einen neuen Konzessionär übertragen werden können.

## 24. Zusammenarbeit mit Dritten

- <sup>1</sup> Die Energie Opfikon AG kann bei der Erfüllung der ihr mit diesem Konzessionsvertrag übertragenen Aufgaben mit Dritten zusammenarbeiten, namentlich mit Privaten oder mit anderen Gemeinden. Sie gewährleistet die Einhaltung aller Verpflichtungen aus diesem Konzessionsvertrag.
- <sup>2</sup> Mit der Durchführung des Betriebs im Namen und auf Rechnung der Energie Opfikon AG sowie mit einzelnen Betriebsaufgaben können Dritte beauftragt werden.
- <sup>3</sup> Die Übertragung von zentralen Komponenten und Aufgaben für das integrale Wärmenetz bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Opfikon.
- <sup>4</sup> Die Ausschreibungspflicht nach übergeordnetem Recht bleibt vorbehalten.

## 25. Übertragung der Konzession

- <sup>1</sup> Sofern die Energie Opfikon AG, namentlich zwecks organisatorischer Ausgliederung oder im Hinblick auf erforderliches Investitionskapital Wärmenetzgesellschaften gründet, welche Fernwärmenetze im Konzessionsgebiet erstellen, das Eigentum an diesen innehaben und diese betreiben, überträgt der Stadtrat die Konzession auf Antrag der Energie Opfikon AG ganz oder mit Bezug auf bestimmte Teilgebiete auf die betreffenden Wärmenetzgesellschaften. Vorausgesetzt ist, dass die Wärmenetzgesellschaft Gewähr für die Erfüllung der Pflichten nach diesem Konzessionsvertrag bietet.
- <sup>2</sup> Die Energie Opfikon AG hält, sofern sie durch die Stadt Opfikon mit dafür genügenden finanziellen Mitteln ausgestattet wird, solche Wärmenetzgesellschaften jeweils vollständig oder mehrheitlich in ihrem Eigentum.
- <sup>3</sup> Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts über die Ausschreibungspflicht zur Auswahl des Dritten für die Zusammenarbeit bleibt vorbehalten.

## I. Verhältnis zur Stadt Opfikon, Aufsicht

### 26. Datenaustausch

- <sup>1</sup> Für Liegenschaften im Konzessionsgebiet stellt die Stadt Opfikon der Energie Opfikon AG die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einwohnerdaten sowie die Handänderungen von Liegenschaften zur Verfügung. Sie legt der Energie Opfikon AG die eingegangenen Baugesuche vor und gewährt ihr unentgeltlich Einblick in die Baugesuchpläne.
- <sup>2</sup> Die Stadt Opfikon und die Energie Opfikon AG stellen sich die vorhandenen Daten zu Vermessung und Leitungskataster gegenseitig zur Verfügung. Dies erfolgt unentgeltlich, sofern die Daten nicht speziell aufbereitet werden müssen.



<sup>3</sup> Der Datenaustausch erfolgt unter Berücksichtigung der Datenschutzbestimmungen von Bund, Kanton Zürich und Stadt Opfikon.

## **27. Aufsicht**

<sup>1</sup> Der Stadtrat nimmt die Aufsicht über die Erfüllung der öffentlichen Aufgabe der Fernwärmeversorgung wahr. Die Aufsicht richtet sich an die Energie Opfikon AG.

<sup>2</sup> Die Energie Opfikon AG hat dem Stadtrat die für seine Aufsicht notwendigen Informationen, insbesondere ihre Jahresrechnung und die Spartenrechnung Fernwärme zur Kenntnis zu bringen.

## **J. Anpassung, Dauer und Beendigung des Konzessionsvertrags**

### **28. Anpassung des Konzessionsvertrags**

Falls die Finanzierung der Energie Opfikon AG im für den Aufbau der Fernwärmeversorgung im Konzessionsgebiet erforderlichen Umfang nicht zustande kommt, ist die Stadt verpflichtet, auf Verlangen der Energie Opfikon AG einer Änderung dieses Konzessionsvertrags zuzustimmen, welche deren Verpflichtungen zum Aufbau und Betrieb der Fernwärmeversorgung ihren finanziellen Möglichkeiten anpasst, namentlich durch einen verstärkten Einbezug Dritter und nötigenfalls unter einer wesentlichen Reduktion des Konzessionsgebiets.

### **29. Konzessionsdauer und Kündigung**

<sup>1</sup> Die vorliegende Konzession beginnt am 1. Februar 2026 und dauert bis zum 1. April 2075, vorbehältlich übergeordneter Gesetzgebung.

<sup>2</sup> Wird der vorliegende Konzessionsvertrag von einer der Parteien nicht 3 Jahre vor seinem Ablauf schriftlich gekündigt, gilt er für die Dauer von weiteren 5 Jahren als erneuert; dies gilt so lange, bis eine Kündigung erfolgt.

<sup>3</sup> Im Falle schwerwiegender Verletzungen der mit der Aufgabenübertragung im Zusammenhang stehenden Pflichten durch die Energie Opfikon AG ist die Stadt Opfikon berechtigt, dieser schriftlich unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung eine angemessene Frist zur Behebung zu setzen. Werden die Missstände nicht innert der gesetzten Frist behoben, kann die Stadt Opfikon diesen Konzessionsvertrag ausserordentlich auf einen von ihr festzulegenden Zeitpunkt kündigen, ohne an Termine und Fristen gemäss Abs. 1 gebunden zu sein. Bei schwerwiegenden Verletzungen ihrer aus diesem Konzessionsvertrag hervorgehenden Pflichten durch die Stadt steht der Energie Opfikon AG ein entsprechendes ausserordentliches Kündigungsrecht unter den gleichen Modalitäten zu.

<sup>4</sup> Wird der Konzessionsvertrag Glattpark und Zentrum durch eine Partei gekündigt, nehmen die Parteien Verhandlungen auf, damit der vorliegende Konzessionsvertrag so



angepasst wird, dass die leitungsgebundene Wärme- und Kälteversorgung des Verbundgebiets Airport City technisch möglich und für die Energie Opfikon AG betriebswirtschaftlich sinnvoll bleibt. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von fünf Monaten seit der Erklärung der Kündigung, legt ein fachkundiger Sachverständiger fest, wie der vorliegende Konzessionsvertrag anzupassen ist. Es gilt sinngemäss das Verfahren gemäss Ziff. 30 Abs. 3.

### **30. Heimfall und weitere Folgen der Beendigung des Konzessionsvertrags**

<sup>1</sup> Wird der vorliegende Konzessionsvertrag durch eine der Parteien gekündigt, hat die Stadt Opfikon das Recht, innert dreier Jahre nach Zugang der Kündigung ihr Heimfallsrecht gemäss den nachfolgenden Absätzen auszuüben, sofern sie innert zwölf Monaten nach Zugang der Kündigung ihr Interesse an der Ausübung des Heimfallsrechts bekundet. Diese Fristen gelten auch, wenn die Vertragsbeendigung infolge Ausübung des ausserordentlichen Kündigungsrechts gemäss Ziff. 29 Abs. 3 früher eintritt. Die Stadt Opfikon übt das Heimfallsrecht nach der Festlegung der Höhe der Heimfallentschädigung und nach erfolgter Ausgabenbewilligung durch das dafür zuständige Organ der Stadt Opfikon aus.

<sup>2</sup> Nach der Interessenbekundung der Stadt Opfikon nehmen die Parteien unverzüglich Verhandlungen zur Bestimmung der Heimfallentschädigung nach Abs. 5 und 6 (Verkehrswerte) auf und führen diese zügig. Die Energie Opfikon AG hat der Stadt Opfikon unverzüglich die für die Wertbestimmung der Fernwärmeversorgung im Konzessionsgebiet dienlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, namentlich die betreffende Anlagebuchhaltung, Dokumentationen von Anlagen und dinglichen Rechten sowie Verträge mit Kunden und Lieferanten. Sie hat der Stadt Opfikon und von ihr beauftragten Experten den Zugang zu den Anlagen zu ermöglichen.

<sup>3</sup> Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von fünf Monaten nach der Interessensbekundung auf die Höhe der Heimfallentschädigung, bestimmen sie gemeinsam einen fachkundigen Schiedsgutachter, der die Bewertung nach Massgabe von Abs. 4 und 5 für die Parteien verbindlich vornimmt und den Parteien mitteilt. Können sich die Parteien nicht innerhalb von 60 Kalendertagen auf die Person des Schiedsgutachters einigen, ist dieser auf Antrag einer Partei durch die Präsidentin bzw. den Präsidenten des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich zu bestimmen. Falls das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich seine Zuständigkeit verneint, ist der Schiedsgutachter gemäss der Internationalen Schweizerischen Schiedsordnung des Swiss Arbitration Centre zu entscheiden. Es gilt die zur Zeit der Einreichung der Einleitungsanzeige in Kraft stehende Fassung der Schiedsordnung. Der Sitz des Schiedsverfahrens ist Opfikon, die Sprache des Schiedsverfahrens Deutsch. Dem Schiedsgutachter sind seitens der Parteien alle gewünschten und für die Erledigung des Auftrags erforderlichen Unterlagen und sonstigen Daten und Informationen zur Verfügung zu stellen und die Energie Opfikon AG hat ihm auf Verlangen Zutritt zu den Anlagen zu gewähren. Die Kosten des Schiedsgutachters gehen zu gleichen Teilen zu Lasten der Parteien.

<sup>4</sup> Im Zeitpunkt ihrer Erklärung, dass sie das Heimfallsrecht ausübt, wird die Stadt Opfikon ohne Weiteres Eigentümerin der Anlagen und Einrichtungen der Fernwärmeversorgung, welche sich im öffentlichen Grund im Konzessionsgebiet befinden. Ausgenommen sind Anlagen, die überwiegend der Versorgung des Konzessionsgebiets





Glattpark und Zentrum dienen. Für Anlagen, die überwiegend der Versorgung des Konzessionsgebiets dienen, aber auch für die Versorgung des Konzessionsgebiets Glattpark und Zentrum verwendet werden, räumt die Stadt Opfikon nach dem Heimfall der Energie Opfikon AG die erforderlichen Nutzungsrechte gegen Entschädigung ein. Die Stadt Opfikon ist verpflichtet, der Energie Opfikon AG den Verkehrswert, höchstens den Zeitwert der Anlagen (effektive Anlagerestwerte) zu bezahlen. Technisch und betrieblich nicht mehr benötigte Anlagen und Leitungen sind von der Energie Opfikon AG auf eigene Kosten stillzulegen.

<sup>5</sup> Wenn die Stadt Opfikon das Heimfallsrecht ausübt, ist die Energie Opfikon AG verpflichtet, der Stadt Opfikon auch die für den Betrieb der Fernwärmeversorgung notwendigen Anlagen im Konzessionsgebiet in privatem Grund sowie die betriebsnotwendigen Mobilien gegen die Bezahlung des Verkehrswerts, höchstens des Zeitwerts (effektive Anlagerestwerte bzw. effektiver Zeitwert bei Mobilien) zu Eigentum zu übertragen. Ausgenommen sind Anlagen, die überwiegend der Versorgung des Konzessionsgebiets Glattpark und Zentrum dienen; für diese räumt die Energie Opfikon AG der Stadt die erforderlichen Nutzungsrechte gegen Entschädigung ein. Für Anlagen, die überwiegend der Versorgung des Konzessionsgebiets dienen, aber auch für die Versorgung des Konzessionsgebiets Glattpark und Zentrum verwendet werden, räumt die Stadt nach der Übertragung der EOAG die erforderlichen Nutzungsrechte ein. Weiter übergibt sie ihr unter Beachtung der Datenschutzgesetzgebung alle für die Fernwärmeversorgung notwendigen Informationsbestände. Hierfür ist keine Entschädigung geschuldet. Eine nach der Kündigung zu treffende Vereinbarung regelt die Einzelheiten.

<sup>6</sup> Die Stadt Opfikon kann bei Beendigung des vorliegenden Konzessionsvertrags von der Energie Opfikon AG verlangen, dass sie gegen angemessene Entschädigung den Betrieb der Anlagen zur Fernwärmeversorgung so lange weiterführt, bis die Stadt Opfikon in der Lage ist, diesen selbst zu führen, längstens jedoch während drei Jahren.

<sup>7</sup> Die Energie Opfikon AG sieht in den Wärmelieferungsverträgen vor, dass diese bei einem Heimfall auf die Stadt Opfikon übergehen und dass die Stadt Opfikon in der Folge zu einer Anpassung der Vertragsbedingungen und Tarife berechtigt ist. Sie sieht bei wichtigen Beschaffungsverträgen, namentlich zur Beschaffung von Wärme oder zur Nutzung von Wärmequellen vor, dass diese bei einem Heimfall zu gleichen Bedingungen auf die Stadt Opfikon übertragbar sind.

## **K. Veräusserung von Anlagen**

### **31. Veräusserung von Anlagen oder Beteiligungen der Fernwärmeversorgung**

Die Energie Opfikon AG verpflichtet sich, wesentliche Teile Fernwärmeversorgung und der dafür erforderlichen Anlagen nicht ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Stadt Opfikon zu veräussern oder in anderer Weise auf Dritte zu übertragen. Dies gilt namentlich für die Fernwärmeversorgung als Ganzes, für Leitungsnetze mit einer Fläche von mehr als 25 Hektaren, für Energiezentralen, Übergabestationen zu benachbarten Fernwärmenetzen, Erdsondenfelder und Beteiligungen an Unternehmen, die für die Wärmeversorgung von wesentlicher Bedeutung sind.





## L. Schlussbestimmungen

### 32. Teilungültigkeit

Sollten einzelne Bestimmungen des vorliegenden Konzessionsvertrags ungültig sein, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Stadt Opfikon und die Energie Opfikon AG verpflichten sich, anstelle der ungültigen Bestimmungen Ersatzregelungen zu treffen, die in ihrer wirtschaftlichen Auswirkung und in Bezug auf die Erfüllung der übertragenen öffentlichen Aufgaben den ungültigen Bestimmungen möglichst nahe kommen.

### 33. Schriftlichkeitsvorbehalt

Änderungen und Ergänzungen dieses Konzessionsvertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Parteien. Gleiches gilt für den Verzicht auf Rechte aus diesem Konzessionsvertrag.

### 34. Schlichtungsverfahren

<sup>1</sup> Alle Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Konzessionsvertrag, einschliesslich über dessen Gültigkeit, Ungültigkeit, Verletzung oder Auflösung, sind durch Mediation gemäss der Schweizerischen Mediationsordnung des Swiss Arbitration Centre zu entscheiden. Es gilt die zur Zeit der Einreichung der Einleitungsanzeige in Kraft stehende Fassung der Mediationsordnung. Der Sitz der Mediation ist Opfikon. Die Sprache der Mediation ist Deutsch.

<sup>2</sup> Falls die Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche nicht innerhalb von 90 Tagen nach der Bestätigung oder Ernennung des/der Mediators/-en vollständig durch das Mediationsverfahren gelöst werden können, sind die Parteien frei, nach Ziff. 35 vorzugehen.

### 35. Gerichtsbarkeit und anwendbares Recht

<sup>1</sup> Der vorliegende Konzessionsvertrag ist verwaltungsrechtlicher Natur. Allfällige Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit dem vorliegenden Konzessionsvertrag werden durch das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich entschieden.

<sup>2</sup> Gerichtsstand ist Opfikon.

<sup>3</sup> Der vorliegende Konzessionsvertrag und alle damit zusammenhängenden Abmachungen sowie Änderungen und Ergänzungen unterstehen schweizerischem materiellem Recht.

## M. Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt am 1. März 2026 in Kraft.



Opfikon, 30.01.2026

Stadt Opfikon  
Der Präsident:



Roman Schmid

Der Stadtschreiber:



Guido Zibung

Energie Opfikon AG  
Der Verwaltungsratspräsident:



Adrian Schwammberger

Ein VR-Mitglied:



Tobias Honold