

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Kredit von Fr. 4'900'000.-- für den Kauf der Sulzer-Stromversorgungsanlagen in Winterthur

---

### **Antrag:**

1. Für den Kauf der Sulzer-Stromversorgungsanlagen in den Arealen Winterthur Zentrum und Oberwinterthur durch die Städtischen Werke Winterthur wird zu Lasten der Investitionsrechnung StWW/Elektrizität, Konten 711001/5010, 5030, 5060, Projekt-Nr. 20314 des Verwaltungsvermögens, ein Kredit von Fr. 4'900'000.-- (exkl. allfälliger MWSt) bewilligt.
2. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass mit dem Kauf der Stromversorgungsanlagen sämtliche zum Betrieb der Stromversorgung notwendigen Nutzungsrechte und Dienstbarkeiten erworben werden.

### **Weisung:**

#### **1. Zusammenfassung:**

In den Sulzer-Arealen Winterthur Zentrum und Oberwinterthur steht die elektrische Energieversorgung im Eigentum der Sulzer Immobilien AG (Simmo). Die Versorgungsnetze werden durch die Firma Axima Facility Management (AFM) betrieben und unterhalten. Simmo bezieht den Strom (Mittelspannung 11,3 kV) von den Städtischen Werken Winterthur (StWW) und liefert ihn in ihrem Netzgebiet als Wiederverkäuferin an die angeschlossenen Endverbraucher und Endverbraucherinnen.

Durch den Kauf der Sulzer-Stromversorgungsanlagen können die StWW die Kundschaft in den sich im Wandel befindenden Sulzer-Arealen unmittelbar mit elektrischer Energie beliefern. Es wird sichergestellt, dass die elektrische Energieversorgung nach den gleichen Gesichtspunkten wie im übrigen Stadtgebiet von Winterthur erfolgt.

Die zum Kauf stehenden Anlagen entsprechen ca. 12 % der heutigen Stromversorgungsanlagen der StWW.

Für die Stadtentwicklung ist es wichtig, dass möglichst rasch ein langfristig orientiertes und leistungsfähiges Energieversorgungsunternehmen die Verantwortung für die gesamten Stromversorgungsanlagen in den bezeichneten Arealen übernimmt und auf die neuen Anforderungen ausrichtet.

## 2. Ausgangslage

Die gesamten Stromversorgungsanlagen in den Sulzer-Arealen Winterthur Zentrum und Oberwinterthur stehen im Eigentum der Simmo. Die Versorgung ist flächendeckend und erfasst alle auf den Arealen befindlichen Gebäude und Anlagen. Die Verteilnetze werden im Auftrag der Simmo durch die Firma AFM (früher Sulzer Infra) betrieben und unterhalten.

Die Lieferung der elektrischen Energie erfolgt heute durch die StWW in Mittelspannung. Die Schnittstellen (Liefergrenzen) zwischen den StWW und den Sulzer-Stromversorgungsanlagen befinden sich jeweils bei den Eingangsklemmen der Sulzer-Schaltanlagen, für das Areal Winterthur Zentrum im Gebäude 39 (Einspeisung ab Unterwerk Brühl mit 10 kV) und für das Areal Oberwinterthur im Gebäude 589 (Einspeisung ab Unterwerk Grüze mit 11,3 kV).

Die Areale werden zunehmend durch Mieter und Mieterinnen genutzt, und die Simmo setzt eine aktive Parzellierungs- und Verkaufsstrategie um. Die elektrische Energieverteilung gehört dabei nicht zum Kerngeschäft der Simmo. Deshalb wurden die StWW im September 2001 eingeladen, der Simmo ein Kaufangebot zu unterbreiten.

Die Gegebenheiten in einem Versorgungsnetz sind derart komplex, dass nicht einfach ein Pauschalangebot eingereicht werden konnte. Um eine für alle Seiten faire und sachliche Lösung zu erarbeiten, wurde im September 2001 das Projekt „Stromex“ („*Übergabe [Verkauf] der Stromversorgung Sulzer in den Arealen Winterthur Zentrum und Oberwinterthur an die StWW*“) gestartet.

## 3. Ziele

Die Verteilung elektrischer Energie auf dem Gemeindegebiet zählt zu den Hauptaufgaben der StWW. Daher besteht ein grosses Interesse, die Sulzer-Stromversorgungsanlagen selber zu betreiben und die Energie direkt an die Kundschaft abzugeben. Die StWW wollen vermeiden, dass die Anlagen an eine andere Netzbetreiberin verkauft werden.

Projektziele „Stromex“:

- Die Stromversorgungsanlagen sollen an die StWW übergeben (verkauft) werden
- Es sind Wege aufzuzeigen, wie die bestehenden, privaten Industrie-Versorgungsnetze in das städtische Versorgungsnetz überführt werden können
- Der Kundschaft in den Arealen ist die elektrische Energie zu den gleichen Bedingungen wie im übrigen Stadtgebiet anzubieten
- Für das vom Verkauf betroffene Personal ist eine optimale Lösung zu finden
- Alle Beteiligten (Stadt Winterthur, die StWW und die Simmo) sollen gleichermaßen profitieren.

## 4. Vorgehen

Am Projekt „Stromex“ beteiligte Firmen:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - Simmo                            | Eigentümerin der Anlagen                                    |
| - AFM                              | Betreiberin der Anlagen                                     |
| - PGMM Ingenieurbüro <sup>1)</sup> | Projektleitung Seite Sulzer                                 |
| - StWW                             | Potentielle Käuferin, als Vertreterin der Stadt Winterthur. |

In detaillierter Kleinarbeit wurden alle Elemente der Stromversorgungsanlagen in einer Datenbank erfasst und bewertet („Datenbank Stromex“). Dabei wurden die Parameter Neuwert, Alter, Abschreibung, Zeitwert und verschiedene Minderwerte (z. B. Situation NISV<sup>2)</sup>, Standort) berücksichtigt. Die Summe aller bewerteten Elemente ergibt den Substanzwert der Stromversorgungsanlagen.

Neben dem Substanzwert der Anlagen wurde der Ertragswert der Stromversorgungsanlagen ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach der „Discounted Cash Flow–Methode“. Dazu wurden für die Planjahre 2002 bis 2012+ detaillierte Zahlen erarbeitet. Diese Zahlen umfassen - auf die Areale bezogen - den Energieverkauf gemäss Tarifstruktur der StWW, den Energiean-kauf, die Betriebskosten sowie Abschreibungen und Abgaben.

Simmo hat auf der Basis der „Datenbank Stromex“ ebenfalls einen Substanzwert ermittelt und mit einer unabhängigen Methode einen Ertragswert berechnet.

## 5. Kaufgegenstand

Kaufgegenstand bilden die Stromversorgungsanlagen auf den Sulzer-Arealen Winterthur Zentrum und Oberwinterthur. Dazu gehören die Trafostationen samt Kabel-, Leitungs- und Erdungsanlagen, das Stationszubehör, die Ölwannen, die Mittelspannungs- und Niederspannungsversorgungsanlagen sowie sämtliche nicht explizit genannten, für den Betrieb der Trafostation jedoch erforderlichen Komponenten.

Hauptkomponenten in Zahlen:

45	Stk.	Trafostationen
69	Stk.	Transformatoren
239	Stk.	Leistungsschalter
239	Stk.	Schutzgeräte
20,5	km	Mittelspannungsleitungen
16,9	km	Niederspannungskabel

An den Werkleitungskanälen bzw. Trassen erwerben die StWW nur die Nutzungsrechte, da die Stromversorgungskabel und Leitungen zum grössten Teil in Trassen mit verschiedenen Medien geführt werden und eine Trennung der Elektroversorgung von den anderen Medien nicht möglich ist. Eine Eigentumsübertragung der Werkleitungskanäle findet nicht statt. Die StWW sind an diesen Kanälen nicht interessiert, da in naher Zukunft Verlegungen aufgrund von Neubauten zu erwarten sind.

<sup>1)</sup> Ehemals Sulzer Energie Consulting

<sup>2)</sup> NISV = Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung

## 6. Kaufpreis / Investition

In den Verhandlungen galt es, einen fairen Kaufpreis zu ermitteln, der möglichst alle objektiven Gegebenheiten berücksichtigt (Substanzwert), aber auch dem zu erzielenden Gewinn (Ertragswert) Rechnung trägt:

$$\frac{\text{Substanzwert} + \text{Ertragswert}}{2} = \text{Kaufpreis}$$

$$\frac{\text{Fr. 3'500'000} + \text{Fr. 6'300'000}}{2} = \text{Fr. 4'900'000}$$

Der Kaufpreis für die Stromversorgungsanlagen (einschliesslich der notwendigen Dienstbarkeiten und Nutzungsrechte) beträgt demnach:

**Fr. 4'900'000.—**

Ein Mehrwertsteuerbetrag muss nicht eingerechnet werden, da die Transaktion mit Bezug auf die Mehrwertsteuer voraussichtlich im Meldeverfahren erfolgen kann oder, falls eine Mehrwertsteuer fällig würde, diese als Vorsteuerabzug bei der Eidg. Steuerverwaltung geltend gemacht werden könnte.

Es ist festzuhalten, dass es sich beim Kauf der Sulzer-Stromversorgungsanlagen nicht um die Übernahme eines Geschäftes im Sinne von Art. 181 OR oder die Übertragung eines Betriebes oder Betriebsteils im Sinne von Art. 333 OR handelt.

Die Simmo hält gemäss Kaufvertrag die StWW schadlos für jegliche Ansprüche Dritter oder allfällige Ansprüche ihrer Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen aus dem Betrieb der Stromversorgungsanlagen vor dem Stichtag (Datum der Übertragung).

## 7. Investitionsfolgekosten

Aufwand	Fr./a	
Kapitalkosten:		
– Abschreibungen		
Leitungen 4 % auf Fr. 1'600'000.00	64'000	
Trafostationen 5 % auf Fr. 1'050'000.00	52'500	
Anlagen 10 % auf Fr. 2'250'000.00	<u>225'000</u>	341'500
– Zinsen 4,75 % von Fr. 4'900'000.00/2		<u>116'375</u>
Personal (7 Stellen)		780'000.00
Wartung, Unterhalt und Anpassungsarbeiten		<u>690'000.00</u>
Total Investitionsfolgekosten		1'927'875.00

Ertrag	Fr./a
Mehrertrag aus Stromverkauf	<u>2'680'000.00</u>

Total Investitionsfolgeerträge	2'680'000.00
Total Netto-Investitionsfolgeerträge	752'125.00 =====

Mit dem Kauf der Sulzer Stromversorgungsanlagen vergrössert sich das Versorgungsgebiet der Städtischen Werke Winterthur. Der Gesamtabsatz von elektrischer Energie wird dadurch aber nicht beeinflusst, da der in den Sulzer Gebieten verteilte Strom bereits heute von den Städtischen Werken Winterthur geliefert wird. Allerdings erfolgt der Verkauf heute auf der Mittelspannungsebene (11'300V). Der künftige Energieverkauf in Niederspannung (400V) ergibt den angeführten Mehrertrag.

## 8. Auswirkungen auf Gebühren

Die Netto-Investitionsfolgeerträge haben keine direkte Auswirkung auf die Tarife der StWW.

## 9. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Kauf der Sulzer Stromversorgungsanlagen entstehen keine Auswirkungen auf die Umwelt.

## 10. Kaufvertrag

Nach intensiven Verhandlungen besteht Konsens über den Inhalt des Kaufvertrages.

Einige wesentliche Vertragselemente:

### *Messeinrichtungen (Ziff. 4.4 des Vertrages)*

Die heutigen Messeinrichtungen entsprechen nicht den Anforderungen des Bundesamtes für Metrologie und Akkreditierung (metas) und müssen ersetzt werden (Überprüfungsfrist von fünf Jahren). Die daraus entstehenden Kosten werden durch Simmo getragen.

### *Gewährleistung für die Stromversorgungsanlagen (Ziff. 5.1 des Vertrages)*

Die Simmo leistet rechtlich und sachlich Gewähr, dass die Stromversorgungsanlagen ein funktionstüchtiges Ganzes darstellen, und die StWW damit die Versorgung in den Arealen sicherstellen können. Ansprüche wegen Verletzung der Gewährleistungsverpflichtung können bis 30 Monate nach dem Stichtag geltend gemacht werden.

### *Gewährleistung bezüglich Altlasten (Ziff. 5.3 des Vertrages)*

Dem Thema Altlasten wurde im Kaufvertrag grosse Beachtung geschenkt. Entscheidend ist, dass mit dem Kauf der Sulzer Stromversorgungsanlagen kein Grund und Boden erworben wird. Deshalb werden für die StWW allfällige Risiken mit Altlasten ohnehin grundsätzlich minimiert. Der Kaufvertrag regelt diesbezügliche Aspekte detailliert, so dass für die StWW kein Risiko besteht.

### *Dienstbarkeiten (Ziff. 7 des Vertrages)*

Es ist sichergestellt, dass den StWW alle notwendigen Dienstbarkeiten und Nutzungsrechte eingeräumt und mit dem Kaufpreis gem. Ziff. 3.1 einmalig und vollständig abgegolten werden.

## **11. Personal**

Heute stellen die Mitarbeitenden der Firma AFM im Auftrag der Simmo die Stromversorgung in den Arealen sicher. Im Rahmen des Projektes „Stromex“ kam der Personalfrage ein hoher Stellenwert zu. Mit den Personalverantwortlichen der Firma AFM wurden deshalb seit Beginn des Projektes ausführliche Gespräche geführt.

Es ist allen Beteiligten ein grosses Anliegen, dass den vom Verkauf der Sulzer-Stromanlagen betroffenen sieben Mitarbeitenden der Firma AFM eine Stelle entsprechend ihrer bisherigen Tätigkeit angeboten werden kann. Kaufen die StWW als Vertreterin der Stadt Winterthur die Stromversorgungsanlagen, nimmt das Versorgungsgebiet der StWW um rund 12 % zu. Dies bedingt eine Erhöhung des Personalbestandes, welche sinnvollerweise mit der Übernahme dieser sieben Mitarbeitenden der Firma AFM erfolgt, da diese über das notwendige Know-how verfügen und die zu übernehmenden Anlagen bestens kennen. Gemeinsam mit diesen Fachleuten werden die StWW die Integration der Areale in die städtische Stromversorgung planen und umsetzen.

Die entsprechenden Personalkosten sind in den Investitionsfolgekosten eingerechnet.

## **12. Termine**

Als Stichtag für die Übertragung ist der 1. April 2003 vorgesehen.

Das erste Betriebsjahr gilt als Übergangsjahr, da die Umstellung verschiedener Prozesse und Abläufe (z. B. Ablesung und Verrechnung) eine gewisse Zeit erfordert. Beispielsweise werden der Kundschaft in den Arealen bis Ende 2003 die Endverbraucherpreise gemäss den heute geltenden Sulzer-Tarifen in Rechnung gestellt. Anschliessend erfolgt die Abrechnung gemäss Tarifsystem der StWW.

## **13. Schlussbetrachtung**

Für die StWW als Netzbetreiberin auf dem Gebiet von Winterthur stellen die Areale Sulzer Winterthur Zentrum und Sulzer Oberwinterthur bedeutende Bereiche im Versorgungsnetz dar. Die „weissen Flecken“ im Versorgungsgebiet verschwinden. Die Netzplanung kann in der Folge ohne aufwendige Redundanz optimal ausgelegt werden. Die StWW kaufen die Stromversorgungsanlagen zu einem wirtschaftlichen Preis und vergrössern damit ihr direktes Absatzgebiet. Für die Kundschaft ist eine leistungsfähige Stromversorgung bis zur Feinerschliessung unabdingbar und künftig immer wichtiger.

Für die sieben Mitarbeitenden der Firma AFM, welche für die Stromversorgung auf diesem Gebiet zuständig sind, können Entlassungen, wie sie bei einem Verkauf an anderweitige Interessenten absehbar wären, vermieden und den Betroffenen eine berufliche Perspektive geboten werden.

Für die Kundschaft ist es vorteilhaft, dass ein lokales, zukunftsorientiertes Unternehmen die Verantwortung für die Stromversorgung übernimmt und mit den StWW weiterhin eine kompetente Ansprechpartnerin zur Verfügung steht.

Für die Simmo ist eine stabile, preiswerte Stromversorgung gesichert, welche die Attraktivität der Miet- und Verkaufsobjekte fördert und die Simmo von Nebenaufgaben entlastet.

Die StWW wollen durch den Kauf der Sulzer-Stromversorgungsanlagen einen sicheren Betrieb und eine kontinuierliche Erneuerung der elektrischen Energieversorgung in diesen Arealen sicherstellen.

Für die Stadt Winterthur wird sichergestellt, dass in die Erneuerung der Stromversorgung investiert wird, und die StWW damit die Areal- und Wirtschaftsentwicklung dieser bedeutenden Gebiete unterstützen.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Technische Betriebe übertragen.*

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Wohlwend

Der Stadtschreiber:

Frauenfelder

Beilagen:

- Situationsplan Areal Winterthur
- Situationsplan Areal Oberwinterthur