



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindeparlaments für die
Urnenabstimmung vom 30. November 2025

betreffend

Konzessionserteilung für einen

Wärmeverbund

Antrag des Gemeindeparlaments an die Urnengemeinde

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Gemeindeparlament beantragt Ihnen, der Konzessionserteilung für die Nutzung von öffentlichem Grund und Boden der Gemeinde Arosa zum Bau und Betrieb eines Wärmeverbundes an die Heizwerk Arosa AG zuzustimmen.

NAMENS DES GEMEINDEPARLAMENTS:

Der Parlamentspräsident:

Pascal Jenny

Der Parlamentsschreiber:

David Orlik

Sachverhalt

Ein überwiegender Teil der Gebäude in Arosa wird nach wie vor fossil beheizt. Dies steht im Widerspruch zu den Energiezielen der Gemeinde gemäss dem kommunalen Energierichtplan. Ausserdem verlangen die nationalen sowie kantonalen Vorgaben die Dekarbonisierung – den Umstieg von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energie – bis 2050.

Die Nutzung von Holz aus den einheimischen Wäldern in einem Wärmeverbund wird schon seit vielen Jahren diskutiert. Im Jahr 2023 hat der Gemeindevorstand entschieden, eine entsprechende Machbarkeitsstudie durch ein spezialisiertes Planungsbüro erstellen zu lassen. Diese Studie hat ergeben, dass ein Wärmeverbund realisierbar ist, für den ein Bedürfnis von bis zu 12.5 MW Wärmeleistung und 24'000 MWh Wärmeenergie vorhanden ist. Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit einer solchen Anlage ist eine ausreichend hohe Anzahl an Anschlüssen.

Der Wärmeverbund soll nicht durch die Gemeinde, sondern durch ein Unternehmen mit Erfahrungen in der Produktion und Verteilung thermischer Energie realisiert und betrieben werden. Zu diesem Zweck erteilt die Gemeinde eine Konzession zur Nutzung des kommunalen Grund und Bodens für die Verlegung der notwendigen Fernwärmeleitungen. Im Gegenzug wird die Konzessionärin verpflichtet, in erster Priorität das in Arosa anfallende Energieholz zu nutzen.

Basierend auf der Machbarkeitsstudie sind Unternehmen, die bereits Wärmeverbunde in der Schweiz betreiben, im Herbst 2024 zur Angebotsabgabe eingeladen worden. Insgesamt vier Anbieter sind im Frühjahr 2025 eingeladen worden, ihre Offerte einem breit abgestützten Gremium zu präsentieren. Anwesend waren bei den Vorstellungen Vertretungen der Vorberatungskommission Energiebereich des Gemeindeparlaments, des Gemeindevorstandes, der Gemeindeverwaltung (Forst, Tief- und Hochbau), der Arosa Energie sowie externe Fachpersonen.

Aufgrund der vorgängig definierten Bewertungskriterien hat sich die Unternehmervariante der oeko energie ag aus Schattdorf/UR als vorteilhaftestes Angebot herausgestellt. Das Unternehmen verfügt u.a. über mehrjährige Erfahrung in Realisierung und Betrieb von Wärmeverbunden in alpinen Tourismusorten wie Engelberg und Andermatt. Realisierung und Betrieb des Wärmeverbundes Arosa werden der im August 2025 neu gegründeten Heizwerk Arosa AG als 100%ige Tochtergesellschaft der oeko energie ag übertragen.

Projektbeschreibung

1. Technischer Bericht und Pläne

1.1. Anlagenkonzept

Der Wärmeverbund Arosa sieht eine einzige Wärmezentrale am Standort Bruchhalda, ausserhalb des Siedlungsgebiets, vor. Der vorgesehene Standort bietet den Vorteil, dass sowohl Stammholz als auch Holzschnitzel oder -pellets direkt von der RhB angeliefert werden können. Energieholz kann der Forstbetrieb zusätzlich auf der Waldstrasse Haspelgrube-Ronggried zuführen und vor Ort zu Holzschnitzeln verarbeiten. Dies wird zu einer enormen Verkehrsentlastung in der Ortschaft Arosa und vor allem auch rund um den Erholungsraum Obersee führen. In Zukunft soll sämtlicher Holzverlad vom Bahnhof Arosa an den Standort Bruchhalda verlagert werden (Energieholztransport von Chur/Talortschaften nach Arosa und Nutzholz von Arosa nach Chur). Ein Gewinn für Einheimische und Touristen.

Für die Baubewilligung einer Heizzentrale am Standort Bruchhalda ist ein Eintrag im Generellen Erschliessungsplan (GEP) erforderlich. Für Erlass und Änderung von Generellen Erschliessungs-

plänen ist gemäss Art. 7 Abs. 1 des kommunalen Baugesetzes die Urnengemeinde zuständig. Sobald die Zustimmung der kantonalen Ämter zum vorgesehenen Standort vorliegt, wird die Zustimmung der Urnengemeinde zur Anpassung des GEP anlässlich einer weiteren Abstimmung eingeholt. Vertretungen des Amtes für Raumentwicklung (ARE), des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) und des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) haben den vorgesehenen Standort Bruchhalda besichtigt und für geeignet erachtet. Die entsprechenden Verfahren wurden eingeleitet und sind in Prüfung.

Die Zusage der Grundeigentümerin, der Bürgergemeinde Arosa, zum vorgesehenen Standort liegt vor. Der für das Projekt benötigte Grund und Boden wird im Baurecht zur Verfügung gestellt.

Die RhB befürwortet das Bauvorhaben der Heizwerk Arosa AG. Zurzeit werden durch die RhB verschiedene Varianten der Anbindung und des betrieblichen Konzepts erarbeitet und geprüft. Die RhB sieht die Machbarkeit grundsätzlich als gegeben an.

Das Leitungsnetz wird in Etappen realisiert und erstreckt sich über das gesamte Siedlungsgebiet der Ortschaft Arosa. Der vorgesehene Perimeter der Wärmeversorgung ist aus der Karte im Anhang ersichtlich.

1.2. Energieproduktion

Es wird eine durchschnittliche jährliche Wärmeproduktion von rund 24'000 MWh erwartet. Rund ein Drittel davon können mit Energieholz aus den Wäldern des Gemeindegebietes abgedeckt werden. Als zusätzliche Energiequellen haben Energieholz aus der weiteren Umgebung sowie Holzpellets den Vorrang.

1.3. Kosten

Die Realisierung des Wärmeverbundes Arosa erfordert voraussichtlich Investitionskosten in der Höhe von rund CHF 53 Mio. Die Investition wird vollumfänglich von der Konzessionärin getätigt. Dazu gehört der Anschluss von Gebäuden an den Wärmeverbund. Dieser beinhaltet die notwendigen Anschluss-Leitungen und eine Wärme-Übergabestation in den jeweiligen Gebäuden. Der Gemeinde Arosa entstehen nur dann Kosten, wenn sie eigene Liegenschaften an das Wärmenetz anschliesst. Der Konzessionsvertrag sieht vor, dass dies nach Möglichkeit geschehen soll.

1.4. Betrieb

Die Konzessionärin wird den Betrieb der Anlagen inkl. Pikett sicherstellen. Sollte der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass in der Heizzentrale keine Wärmeenergie produziert werden kann, wird die Ersatzlieferung durch mobile Anlagen sichergestellt.

1.5. Terminprogramm

Geplant ist der Baubeginn der Heizzentrale im Jahr 2026 und Wärmelieferung an erste Endkunden ab Herbst 2027. Das Hauptleitungsnetz soll innerhalb von 5 Jahren nach Baustart realisiert werden.

1.6. Bedeutung Wärmeverbund für Arosa Forst Werk / Gemeinde Arosa

Für den Forstdienst der Gemeinde Arosa ist der Wärmeverbund von enormer Wichtigkeit. Energieholzsortimente, welche bis anhin zu tiefen Preisen meist nach Italien geliefert werden, können in Zukunft zu Marktpreisen in der Gemeinde verwendet werden. Jährlich können dadurch rund 4'000 m³ Energierundholz nachhaltig vor Ort genutzt werden.

Diese Bewirtschaftung hilft, den Schutzwald in der Gemeinde Arosa längerfristig zu sichern. Aufgrund der klimawandelbedingten Veränderungen (Borkenkäfer, Verschiebung der Waldgrenze, Reduktion des Permafrostes etc.) wird die Schutzfunktion des Waldes von immer grösserer Bedeutung sein.

Um die erforderlichen Mengen liefern zu können, wird nicht mehr Holz eingeschlagen als heute, denn die durch die gesetzlich vorgegebene jährliche Hiebmenge sichergestellte Nachhaltigkeit muss und soll weiterhin eingehalten werden.

Die CO₂-Bilanz der Gemeinde Arosa kann auf diese Weise «mit eigenen Mitteln» massiv verbessert werden. Ein gutes Gefühl während einer kalten Winternacht in der heimelig warmen Stube.

Von den Mehrwerten einer zusätzlichen Arbeitsstelle und jährlichen Einnahmen aus dem Verkauf der Holzschnitzel von mehreren Hunderttausend Schweizer Franken kann die gesamte Gemeinde Arosa profitieren.

Die Entschädigung der gelieferten Holzschnitzel richtet sich nach ihrem Energiegehalt und wird mit 7 Rp./kWh bei der Wärmemessung Austritt Heizkessel festgelegt. Das Entgelt wird zudem mit dem Preisindex Schnitzel von Holzenergie Schweiz indexiert.

Der grösste Teil des Energieholzes wird aus der Schutzwaldbewirtschaftung im Tal stammen, wodurch auch in den Talortschaften Arbeitsplätze langfristig gesichert werden. Die Wertschöpfung bleibt zu einem grossen Teil in der Gemeinde. Energieholz, Betrieb und Administration generieren lokal Arbeitsplätze und Konzessionseinnahmen. Der Rest der Wertschöpfung konzentriert sich auf die Region, den Kanton Graubünden und die Schweiz, während sich die Abhängigkeit von fossilen Importen deutlich verringert.

2. Umwelt

Die Realisierung eines Wärmeverbundes ist im kommunalen Energierichtplan vorgesehen. Es kann damit ein regionaler Energieträger genutzt werden. Die CO₂-Emissionen sinken markant gegenüber den aktuell vorherrschenden fossilen Heizungen. Der Ersatz fossiler Heizungen durch einen Wärmeverbund mit Holzwärme kann rund 90 % der bisherigen CO₂-Emissionen vermeiden. Die Umsetzung eines Wärmeverbundes leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele (Netto-Null bis 2050) und zur Dekarbonisierung – dem Umstieg von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energie – des Gebäudebestands. Dessen Umsetzung hat darum hohe Vorbildwirkung für die Bevölkerung und andere Gemeinden. Dies deckt sich klar mit der Destinationsstrategie Arosa 2030 und dem erklärten Ziel, eine enkeltaugliche Feriendestination zu sein.

Der Wärmeverbund ermöglicht eine effiziente und zentrale Wärmeerzeugung und -verteilung. Diese Lösung ist technisch oft die einzige Alternative für viele Gebäude.

Die Anzahl Lastwagenfahrten durchs Schanfigg reduziert sich deutlich, wenn weniger Erdöl und/oder Holzpellets für Einzelfeuerungen auf der Arosastrasse angeliefert werden müssen. Auch im Fall, dass in Arosa kein Wärmeverbund realisiert würde und sämtliche Holzpellets in Zukunft mit der Bahn nach Arosa transportiert würden, müssten diese trotzdem innerhalb der Ortschaft per Lastwagen verteilt werden. Die deutlich geringere Energiedichte gegenüber derjenigen von Erdöl hätte rund eine Verdoppelung der dafür erforderlichen Fahrten zur Folge.

Ein Wärmeverbund ist Wärme, die verbindet. Ein Wärmeverbund verbindet Nachbarn und Räume, spendet wohlige Wärme und schafft ein Gefühl von Sicherheit.

3. Konzessionsvertrag

3.1. Umfang

Die Heizwerk Arosa AG soll das Recht erhalten, den öffentlichen Grund und Boden der Gemeinde Arosa für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt der Versorgungsanlagen zur Verteilung und Abgabe von erneuerbarer Wärmeenergie zu nutzen. Die Betreiberin gewährleistet während der Dauer des Vertrages die ununterbrochene Fernwärme-Versorgung. Die Gemeinde sichert ihrerseits zu, während der Dauer des Vertrags im definierten Perimeter selbst keine Fernwärme zu produzieren und abzugeben, keine Dritten mit der Abgabe zu beauftragen und keine weiteren Konzessionen zu erteilen.

Die Wärmeabgabe zwischen Nachbarliegenschaften kann mittels Durchleitungsrechten durch die Gemeinde weiterhin ermöglicht werden und bleibt vom vorliegenden Konzessionsvertrag unberührt.

3.2. Entschädigungen

Die Konzessionärin bezahlt der Gemeinde Arosa eine jährliche Konzessionsgebühr, welche sich auf die gelieferte Wärmeenergie bezieht. In den ersten 20 Jahren beträgt die Konzessionsgebühr 0.1 Rp./kWh. Danach wird sie vom Gemeindevorstand neu festgelegt.

3.3. Konzessionsnehmerin

Die Heizwerk Arosa AG hat ihren Sitz und somit ihr Steuerdomizil in Arosa. Eine Beteiligung am Aktienkapital der Gesellschaft durch die Gemeinde Arosa ist vorläufig nicht vorgesehen.

Die Gemeinde fördert den Wärmeverbund durch Grundlagenarbeit und Rahmenbedingungen mit dem Ziel, die Realisierung des Wärmeverbundes Arosa zu ermöglichen.

4. Vorberatung durch den Gemeindevorstand und durch das Gemeindeparlament

Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 4. September 2025 den Konzessionsvertrag für die Nutzung des öffentlichen Grund und Bodens für den Bau, Betrieb und Unterhalt eines Wärmeverbundes zuhanden der Heizwerk Arosa AG genehmigt und beschlossen, die Vorlage zuhanden der Vorberatung durch das Gemeindeparlament zu verabschieden.

Gemäss Art. 30 Ziff. 5 der Gemeindeverfassung obliegt die Einräumung von Sondernutzungsrechten der Urnengemeinde. Gemäss Art. 36 Ziff. 7 GV obliegt die Vorberatung aller Geschäfte, die der Abstimmung durch die Urnengemeinde unterliegen, dem Gemeindeparlament.

Das Gemeindeparlament hat an seiner Sitzung vom 18. September 2025 die Konzessionserteilung für die Nutzung von Grund und Boden der Gemeinde Arosa zum Bau und Betrieb eines Wärmeverbundes an die Heizwerk Arosa AG mit einem Stimmenverhältnis von 14:0 einstimmig genehmigt und beschlossen, die Vorlage gemäss vorliegender Botschaft zu Handen der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.

Beilagen:

- 1) Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde Arosa und der Heizwerk Arosa AG mit Perimeterkarte für das Konzessionsgebiet (Anhang)

Konzessionsvertrag

zwischen

der **Gemeinde Arosa**, Rathaus, Poststrasse 168, 7050 Arosa,
handelnd durch den Gemeindevorstand

nachfolgend «Gemeinde» genannt

und

der **Heizwerk Arosa AG**, Alteinstrasse 4b, 7050 Arosa
vertreten durch Isidor Baumann, Präsident, und Simon Zraggen, Geschäftsführer

nachfolgend «Trägerschaft» genannt

betreffend

die Nutzung des öffentlichen Grund und Bodens für den Bau, Betrieb und Unterhalt eines Wärmeverbundes

1 Präambel

In Arosa werden aktuell rund 71 % des jährlichen Wärmeenergieverbrauchs aller Gebäude durch die Verbrennung von Heizöl gedeckt. Holz trägt 14 % und Wärmepumpen 9 % zur Wärmeenergieversorgung bei. Mit der Umsetzung eines Wärmeverbunds soll der Anteil erneuerbarer Energien in der Region erhöht und gleichzeitig die Abhängigkeit von fossilen, nicht regionalen Energieträgern reduziert werden.

Der kommunale Energierichtplan beschreibt ein verfügbares Energieholzpotenzial von 6 bis 20 Gigawattstunden (GWh) pro Jahr. Die nachhaltige Nutzung dieser Ressource ist ein zentraler Baustein der lokalen Energieversorgung und bildet die Grundlage für den geplanten Wärmeverbund. Holzschnitzel aus dem umliegenden Wald sollen dabei prioritär für die Wärmeerzeugung im Verbund eingesetzt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt werden Holzpellets und es könnten zusätzlich auch andere Energiequellen, wie die Nutzung von Oberflächengewässern oder Abwärme, für die leitungsgebundene Wärmeversorgung eingesetzt werden.

Die oeko energie ag hat im Herbst 2024 an der Ausschreibung zur Planung, der Realisierung und den Betrieb eines Wärmeverbundes in Arosa teilgenommen und im März 2025 den Zuschlag durch den Gemeindevorstand erhalten. Am 21. August 2025 hat die oeko energie ag die Tochterfirma Heizwerk Arosa AG, mit Sitz in Arosa, gegründet. Die Heizwerk Arosa AG wird die Umsetzung und den Betrieb des Wärmeverbundes Arosa übernehmen.

Die Gemeinde Arosa (nachfolgend «Gemeinde» genannt) erteilt der Heizwerk Arosa AG (nachfolgend «Trägerschaft» genannt) die Konzession zur Nutzung des öffentlichen Grund und Bodens für den Bau, Betrieb und Unterhalt eines Wärmeverbunds zur Verteilung und Abgabe von erneuerbarer Wärmeenergie gemäss den nachstehenden Bestimmungen.

2 Vertragsgegenstand und Zweck

¹ Der vorliegende Konzessionsvertrag legt die Rahmenbedingungen und Modalitäten fest, zu welchen die Gemeinde der Trägerschaft das Recht zur Erstellung, zum Betrieb und zum Unterhalt von Versorgungsanlagen zur Verteilung und Abgabe von erneuerbarer Wärmeenergie auf öffentlichem Grund und Boden erteilt. Er regelt die Umsetzung einer leitungsgebundenen Wärmeversorgung und definiert die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Arosa und der Heizwerk Arosa AG als Trägerschaft für Planung, Projektierung, Errichtung, Betrieb und Unterhalt des Wärmeverbunds Arosa.

² Die Gemeinde sichert zu, während der Dauer des Vertrags im definierten Perimeter des Konzessionsgebiets (Ziff. 3.2) weder selbst Fernwärme zu produzieren und abzugeben, noch Dritte mit der Abgabe zu beauftragen beziehungsweise weitere Konzessionen für Versorgungsanlagen zur Verteilung und Abgabe von erneuerbarer (Fern-) Wärmeenergie auf öffentlichem Grund und Boden zu erteilen.

3 Konzessionserteilung

3.1. Recht zur Nutzung des öffentlichen Grund und Bodens

Die Gemeinde erteilt der Trägerschaft das Recht zur Nutzung des öffentlichen Grund und Bodens, namentlich und primär Strassengrundstücke, für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt von Versorgungsanlagen zur Verteilung und Abgabe von erneuerbarer Wärmeenergie (wie Leitungen, technische unter- und oberirdische Einrichtungen, Kommunikationsinfrastruktur) im Konzessionsgebiet gemäss nachstehender Ziff. 3.2 und gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Vertrages, soweit die Zweckbestimmung und der Zustand des öffentlichen Grund und Bodens dies gestatten.

3.2. Konzessionsgebiet

¹ Die Konzession bezieht sich auf den geplanten Wärmeverbund der Trägerschaft und wird für das Konzessionsgebiet (Siedlungsgebiet der Ortschaft Arosa) gemäss Perimeterkarte vom 29. August 2025 (Anhang) erteilt.

² Eine Erweiterung des Konzessionsgebiets, namentlich durch eine Vergrösserung des Siedlungsgebietes der Ortschaft Arosa, stellt keine Änderung der vorliegenden Konzession dar und kann vom Gemeindevorstand genehmigt werden. Die Genehmigung soll nur aus triftigen Gründen verweigert werden.

³ Die Trägerschaft beschafft sich in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten die für den geplanten Wärmeverbund erforderlichen privaten Grundstücke bzw. dinglichen Rechte, weiteren Rechte anderer Rechtsträger sowie Bewilligungen und Genehmigungen. Der vorliegende Konzessionsvertrag bleibt davon unberührt.

3.3. Konzessionsdauer

¹ Die Konzession tritt unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Urnengemeinde (Ziff. 7.1) am 30.11.2025 in Kraft und wird für eine Dauer von 50 Jahren bis am 29.11.2075 erteilt.

² Die Trägerschaft erhält die Option, die Konzession zweimalig um je 15 Jahre zu verlängern. Die Konzession endet in diesem Fall am 29.11.2090 bzw. am 29.11.2105. Die Trägerschaft muss die Ausübung der Option jeweils 12 Monate im Voraus anzeigen.

3.4. Konzessionsende

¹ Die Konzession endet durch Erlöschen aufgrund Ablauf ihrer Dauer, Verzicht, Verwirkung oder Widerruf.

- ² Die Konzession kann entschädigungslos als verwirkt erklärt werden, wenn die Trägerschaft
- a) von der Konzession während fünf Jahren, ab der Vertragsunterzeichnung, keinen Gebrauch macht;
 - b) die Konzession anhand falscher oder irreführender Angaben erwirkt hat,
 - c) die Konzession trotz schriftlicher Mahnung grobfahrlässig verletzt.

³ Jede Partei ist berechtigt, diesen Vertrag ausserordentlich mit einer Frist von einem Jahr zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der die Fortsetzung des Vertrags unzumutbar macht. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei schwerwiegender Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz einer Partei, behördlichen oder gesetzlichen Änderungen, die die Erfüllung erheblich beeinträchtigen, oder höherer Gewalt, die die Vertragsdurchführung dauerhaft unmöglich macht.

⁴ Endet die Konzession durch Ablauf ihrer Dauer, Kündigung, Verwirkung oder Verzicht, kann die Gemeinde das Wärmeverbundnetz und die weiteren von der Trägerschaft auf öffentlichem und privatem Boden erstellten Versorgungsanlagen, einschliesslich der Wärmezentralen, zu Eigentum übernehmen. Die Konzessionärin verpflichtet sich, zu allen dazu erforderlichen Rechtshandlungen Hand zu bieten. Die von der Gemeinde in diesem Fall zu leistende Entschädigung entspricht dem dannzumaligen Unternehmenswert der Trägerschaft.

⁵ Werden die Anlagen bei Konzessionsende nicht von der Gemeinde übernommen und erteilt die Gemeinde weder der Konzessionärin noch einem Dritten eine neue Konzession, ist die Trägerschaft verpflichtet, auf eigene Kosten sämtliche erforderlichen Sicherungsarbeiten vorzunehmen sowie – mit Ausnahme der erdverlegten Werkleitungen - den ursprünglichen Zustand auf dem öffentlichen Grund und Boden ordnungsgemäss wiederherzustellen.

4 Konzessionsgebühr

¹ Für die Nutzung des öffentlichen Grund und Bodens wird eine Konzessionsgebühr gemäss Art. 63 Abs. 3 der Verfassung der Gemeinde Arosa erhoben.

² Die Konzessionsgebühr beträgt in den ersten 20 Jahren ab Konzessionsbeginn (Ziff. 3.3) 0.1 Rp./kWh bezogen auf die gelieferte Wärmemenge. Die Konzessionsgebühr wird an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt. Nach Ablauf von 20 Jahren wird die Höhe der Konzessionsgebühr vom Gemeindevorstand neu festgelegt. Dabei ist die Wirtschaftlichkeit der Anlage zu berücksichtigen. Die Rechnungsstellung durch die Gemeinde erfolgt jährlich per 30. Juni gemäss Reporting der Heizwerk Arosa AG.

³ Die Konzessionsabgabe wird auf die Wärmebezüger überwält und auf der Rechnung deklariert.

4.1. Erstellung, Betrieb und Unterhalt der Anlagen, Menge und Qualität der Wärmeversorgung

¹ Die Trägerschaft gewährleistet während der Dauer des Vertrages die ununterbrochene Fernwärmeversorgung im Rahmen der Bezugsmöglichkeiten der Eigenerzeugung. Vorbehalten bleiben allfällige Betriebsstörungen und Reparaturen, die Erstellung neuer Anschlüsse, Erweiterungsbauten, usw. sowie insbesondere auch Fälle höherer Gewalt oder behördliche Anordnungen.

² Die den Kunden gelieferte Wärmemenge ist bis 2050 zu mindestens 95% Prozent CO₂-neutral zu erzeugen. Ausgenommen bleiben Redundanz-Abdeckungen bei Störfällen.

³ Die Holzschnitzel, welche vom Forstbetrieb der Gemeinde Arosa (Arosa Forst Werk) aus den öffentlichen Wäldern auf dem Gemeindegebiet aufbereitet werden, sind in erster Priorität einzusetzen. Die Entschädigung der gelieferten Holzschnitzel richtet sich nach ihrem Energiegehalt und wird mit 7 Rp./kWh bei der Wärmemessung Austritt Heizkessel festgelegt. Der Preis wird mit dem Preisindex Schnitzel von Holzenergie Schweiz indexiert. Die Einzelheiten des Holzschnitzelbezugs und der Entschädigung werden in einem separaten Vertrag geregelt.

⁴ Die Trägerschaft verpflichtet sich zudem

- unvermeidbare Betriebsunterbrüche, welche die Wärmelieferung an den Übergabestationen beeinträchtigen, so kurz wie möglich zu halten;

- bei Störungen, welche die Wärmelieferung an den Übergabestationen primärseitig beeinträchtigen, einen Pikettdienst mit möglichst kurzen Interventionszeiten zu gewährleisten.

4.2. Koordination

¹ Erstellung und Unterhalt des Leitungsnetzes sind vorrangig mit anderen öffentlichen Leitungs- oder Strassenbauten zu koordinieren.

² Die Trägerschaft verpflichtet sich, voraussehbare Grabarbeiten im öffentlichen Grund der Gemeinde und den Eigentümern benachbarter Werkleitungen frühzeitig anzuzeigen.

³ Die Gemeinde meldet grössere Bauvorhaben, insbesondere Werkleitungsbauten sowie bevorstehende Strassenbau- oder sonstige Grabarbeiten, frühzeitig der Trägerschaft. Strassenbau- oder sonstige Grabarbeiten, welche eine Unterbrechung einzelner Versorgungsleitungen bedingen, sind rechtzeitig miteinander abzusprechen.

⁴ Die Kostenteilung in diesen Fällen regeln die Parteien jeweils situativ vor Beginn der Arbeiten.

5 Gegenseitige Information und weitere Pflichten

5.1. Gegenseitige Unterstützung

¹ Die Trägerschaft und die Gemeinde unterstützen sich gegenseitig bei der Realisierung der Ziele des Energierichtplans.

² Zu diesem Zweck:

- definiert die Gemeinde eine Ansprechstelle für die Trägerschaft.
- stellen sich gegenseitig alle notwendigen und bereits vorhandenen Informationen für die Realisierung des Energieverbundes zur Verfügung;
- unterstützen sie sich gegenseitig bei der Information von Kundinnen und Kunden über die Vorteile des Energieverbundes (unter Vorbehalt datenschutzrechtlicher Anforderungen);
- treffen sie sich jährlich, um über den Stand des Ausbaus und die weitere Projektierung des Energieverbunds zu informieren.

5.2. Weitere Pflichten der Gemeinde

Die Gemeinde verpflichtet sich,

- in Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen (Sonderbauvorschriften) die zulässigen rechtlichen Voraussetzungen für einen Anschluss der Kundinnen und Kunden zu fördern;
- wo erforderlich, beim Einrichten von Durchleitungsrechten / Dienstbarkeiten für die Trägerschaft bei Privaten mitzuwirken;
- ihre Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen an den Wärmeverbund anzuschliessen, wenn dies technisch möglich ist und über den Lebenszyklus verhältnismässig gegenüber einem gleichwertigen Ersatz und den Betriebskosten steht. Vorbehalten bleiben übergeordnete gesetzliche Anforderungen, wie namentlich jene des Submissionsrechts.

5.3. Weitere Pflichten der Trägerschaft

Die Trägerschaft verpflichtet sich,

- mit angemessenem Marketing Kundinnen und Kunden aktiv für den Anschluss an den Wärmeverbund zu gewinnen;
- den Bestand des Leitungsnetzes laufend in den Katasterplänen in geeigneter Weise nachzuführen;
- nach angemessener Fristsetzung durch die Gemeinde die Verlegung oder Entfernung einer konzessionierten Leitung oder Anlage vorzunehmen, sofern von dieser eine ausserordentliche Gefahr ausgeht oder die Gemeinde eine Nutzung des öffentlichen Grundes plant, die mit der bestehenden Linienführung oder der Anlage unvereinbar ist. Die Kosten für die Verlegung oder Entfernung trägt die Trägerschaft;

- jährlich ein angepasstes Preisblatt zu veröffentlichen, wobei die Anpassung der Preise gemäss der Indexierung im Energieliefervertrag erfolgt;
- ein Energiereporting zu erstellen und der Gemeinde mindestens einmal jährlich per 31. März Bericht über die ökologische Zielerreichung zu erstatten.

6 Haftung und Versicherung

¹ Die Trägerschaft haftet nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch die Erstellung, den Bestand oder den Betrieb von konzessionierten Leitungen (inkl. Zubehör) der Gemeinde oder Dritten entstehen.

² Die Trägerschaft verpflichtet sich, bei einer anerkannten Versicherungsgesellschaft eine (Betriebs-) Haftpflichtversicherung mit einer risikogerechten, branchenüblichen Schadensdeckung abzuschliessen.

7 Schlussbestimmungen

7.1. Vorbehalt

¹ Der vorliegende Konzessionsvertrag bedarf der rechtskräftigen Zustimmung der Urnengemeinde gemäss Art. 30 Ziff. 5 der Verfassung der Gemeinde Arosa.

² Bei Ablehnung durch die Urnengemeinde bzw. bei Aufhebung des Zustimmungsbeschlusses durch Rechtsmittelinstanzen entfaltet der Vertrag keine Rechtswirkungen bzw. wird für die Parteien gegenstandlos.

7.2. Vertragsbestandteile

Die Karte mit dem Perimeter des Konzessionsgebiets vom 29. August 2025 bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Konzessionsvertrags.

7.3. Vertragsänderung

Sämtliche Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit Einstimmigkeit beider Parteien und der Schriftform.

7.4. Konzessionsübertragung

Die Übertragung der vorliegenden Konzession durch die Trägerschaft auf einen Rechtsnachfolger oder einen Dritten bedarf der Zustimmung des Gemeindevorstands.

7.5. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages oder spätere Vertragsänderungen ganz oder teilweise ungültig oder nichtig sein oder werden, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der ungültigen oder nichtigen Bestimmungen treten solche Regelungen, die den beabsichtigten Zweck des Vertrages sowie die wirtschaftlichen und technischen Zielsetzungen der Vertragsparteien in rechtlich zulässiger Weise bestmöglich erreichen. Diese Regelung gilt sinngemäss auch für etwaige Vertragslücken.

7.6. Streitigkeiten

¹ Die Parteien sind bestrebt, bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag eine einvernehmliche Einigung herbeizuführen.

² Für Streitigkeiten, die sich aus dieser Konzession ergeben, sind im Übrigen die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Arosa.

7.7. Ausfertigung des Vertrags

Diese Konzessionsurkunde ist in zwei Originalexemplaren ausgefertigt und von den Parteien unterschrieben. Die Parteien erhalten jeweils ein Exemplar ausgehändigt.

für die **Gemeinde Arosa**:

für die **Heizwerk Arosa AG**:

Yvonne Altmann,
Gemeindepräsidentin

Isidor Baumann,
Präsident

Jan Diener,
Gemeindeschreiber

Simon Zraggen,
Geschäftsführer

Anhang zum Konzessionsvertrag Wärmeverbund Masstab 1:15'000



Bauzone gemäss Zonenplan rechtskräftig (Stand vom 18.02.2025)



Siedlungsgebiet und Standort geplante Heizwärmezentrale



Standort geplante Heizwärmezentrale

Datum: 29.08.2025_R5c

