



**REGLEMENT ÜBER DIE ERSTELLUNG,  
DIE ERNEUERUNG UND DEN BETRIEB  
EINER WÄRMEVERBUNDANLAGE  
(WÄRMEVERBUNDREGLEMENT)**

der

Einwohnergemeinde  
Bremgarten bei Bern

vom 3. Juni 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

- Art. 1** Zweck
- Art. 2** Leistungsauftrag; Versorgungsauftrag und –gebiet, Anschlusspflicht
- Art. 3** Konzession
- Art. 4** Öffentliche Anlagen, private Hausanschlussleitungen und Hausinstallationen, Kataster
- Art. 5** Zuständigkeiten
- Art. 6** Bewilligungspflicht
- Art. 7** Wärmebezügerinnen und –bezüger
- Art. 8** Entschädigungen bei Systemwechsel
- Art. 9** Haftung der Wärmebezügerinnen und –bezüger
- Art. 10** Meldepflicht der Wärmebezügerinnen und –bezüger
- Art. 11** Zutrittsrecht und Auskünfte
- Art. 12** Betriebsunterbrüche und –einschränkungen
- Art. 13** Sicherung öffentlicher Anlagen
- Art. 14** Schutz öffentlicher Leitungen
- Art. 15** Konzessionsgebühr
- Art. 16** Tarif
- Art. 17** Widerhandlungen
- Art. 18** Rechtspflege
- Art. 19** Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

## Abkürzungen

ARA	Abwasserreinigungsanlage
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
KE nV	Energieverordnung des Kantons Bern
OgR	Organisationsreglement
TAB	Technische Anschlussbedingungen
UeO	Überbauungsordnung
UePI	Ueberbauungsplan
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
WKB	Wärmekollektiv Bremgarten
WKR	Wärmekollektivreglement der Gemeinde Bremgarten
WVR	Wärmeverbundreglement der Gemeinde Bremgarten
GBR	Gemeindebaureglement (Baureglement der Einwohnergemeinde Bremgarten)

# **Reglement über die Erstellung, die Erneuerung und den Betrieb einer Wärmeverbundanlage**

## **(Wärmeverbundreglement, WVR)**

Die Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern erlässt, gestützt auf

- das Organisationsreglement (OgR),
- die kantonale Energie- und Baugesetzgebung,

folgendes

# REGLEMENT

## I. Allgemeines, Leistungsauftrag, Konzession

### Art. 1 Zweck

Dieses Reglement regelt die Erstellung/Erneuerung und den Betrieb einer Wärmeverbundanlage, welche verschiedenen Wohnüberbauungen und öffentlichen Gebäuden Wärmeenergie für die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung liefert (Wärmekollektiv).

Es regelt insbesondere den Leistungsauftrag / die Leistungspflicht der Gemeinde, die Übertragung der diesbezüglichen Rechte und Pflichten auf Dritte (Konzession) sowie die Rechte und Pflichten der Wärmebezüglerinnen und Wärmebezügler.

### Art. 2 Leistungsauftrag; Versorgungsauftrag und –gebiet, Anschlusspflicht

<sup>1</sup>Die Gemeinde ist zur Versorgung der im Ueberbauungsplan (UePI) mit Sonderbauvorschriften vom 17. September/25. Oktober 1984 festgelegten Gebiete in Bremgarten bei Bern mit Wärmeenergie aus der ARA Bern (Wärmekollektiv der Gemeinde Bremgarten) allein berechtigt (rechtliches Monopol) und verpflichtet.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen, die im entsprechenden Wärmekollektiv-Perimeter liegen, unterliegen bei der Erstellung und Sanierung von Heizungsanlagen der Anschlusspflicht an das Wärmekollektiv der Gemeinde Bremgarten.

Die Anschlusspflicht beinhaltet die Verpflichtung, die entsprechenden Anlagen ausschliesslich mit der zur Verfügung gestellten Wärme zu betreiben und im Rahmen der Bestimmungen dieses Reglements mit dem von der Gemeinde eingesetzten Konzessionärs Wärmebezugsverträge abzuschliessen. Zulässig ist die Ergänzung dieser Anlagen mit unterstützenden, nicht fossilen Energiegewinnungssystemen (Solaranlagen, etc.).

<sup>3</sup>Die Gemeinde kann im Rahmen der Bestimmungen des Baureglements (insbesondere Art. 422 Abs. 3 GBR) bei der Erstellung und Sanierung von Heizungsanlagen auch Eigentümer von Bauten und Anlagen ausserhalb des Wärmekollektiv-Perimeters zum Anschluss an das Wärmekollektiv verpflichten, wenn dies zweckmässig und zumutbar erscheint und der Versorgungsauftrag gemäss Ziffer 1 dadurch nicht gefährdet wird.

<sup>4</sup>Die Gemeinde regelt die Übertragung der Rechten und Pflichten aus ihrem Versorgungsauftrag an einen Dritten (Konzessionär).

<sup>5</sup>Der Konzessionär legt in den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) die Betriebsbedingungen für die Erstellung und den Betrieb der Wärmeverbundanlage fest.

### Art. 3 Konzession

<sup>1</sup>Die Gemeinde überträgt die Erstellung, Erneuerung und den Betrieb der Wärmeverbundanlage zur Wahrung ihrer Versorgungspflicht gemäss Art. 2 auf einen Konzessionär.

Dem Konzessionär wird so das Recht eingeräumt, gegen Entrichtung einer Gebühr auf öffentlichem Grund im Wärmekollektiv-Perimeter eine Wärmeverbundanlage zu erstellen und zu betreiben. Er übernimmt damit die Versorgungspflicht der Gemeinde Bremgarten gemäss Art. 2 dieses Reglements.

<sup>2</sup>Die Konzession ist für mindestens 20, maximal 40 Jahre zu erteilen.

<sup>3</sup>Die Konzession wird durch den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bremgarten mittels Verfügung erteilt. Die Verfügung regelt und enthält mindestens:

- a) Die Übernahme der Versorgungspflicht durch den Konzessionär nach den Bestimmungen des vorliegenden Reglements und den TAB, insbesondere Erstellung, Erneuerung, Unterhalt und Betrieb des Wärmekollektivs;
- b) Die technischen Rahmenbedingungen (Kenngrossen, Eckwerte);
- c) Die notwendigen Massnahmen sowie ein Konzept zur Sicherstellung der Qualitätssicherung;
- d) Umfang und Dauer dieser Verpflichtung;
- e) Die Berechtigung des Konzessionärs, im Rahmen des vorliegenden Reglements mit den Wärmebezüglerinnen und Wärmebezüglern Wärmelieferungsverträge abzuschliessen;
- f) Die Rahmenbedingungen der Preisgestaltung;
- g) Den Mustervertrag Wärmeliefervertrag / TAB;
- h) Die Konzessionsgebühr;
- i) Die Verpflichtung, den Anteil der Erneuerbarkeit an der gelieferten Wärme stetig mindestens beizubehalten;
- j) Die Haftung des Konzessionärs;
- k) Die Folgen von Leistungsstörungen und des vorzeitigen Rücktritts des Konzessionärs.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat kann die Konzession freihändig an einen geeigneten Konzessionär vergeben.

<sup>5</sup>Die Vergabe ist zu publizieren.

<sup>6</sup>Der Konzessionär haftet gegenüber der Gemeinde und gegenüber Privaten für alle Schäden, die ihre Anlagen infolge fehlerhafter Ausführung oder Handhabung, mangelnder Sorgfalt oder Kontrolle sowie ungenügenden oder mangelhaften Unterhalts verursachen. Bei Einhaltung der TAB haftet der Konzessionär nicht für Schäden an den privaten Anlagen.

#### **Art. 4    Öffentliche Anlagen, private Hausanschlussleitungen und Hausinstallationen, Kataster**

<sup>1</sup>Der Konzessionär betreibt im Auftrag der Gemeinde öffentliche Anlagen zur Verteilung der Wärmeenergie.

<sup>2</sup>Der Konzessionär projiziert, erstellt, betreibt und erneuert die Anlagen, bestehend aus:

- Technische Anlagen in der Abwasserreinigungsanlage (ARA)
- Hydraulisch geschlossenem Verteilnetz, inkl. Schieberschächte
- Mögliches Tertiärnetz für Überbauung Chutzengrube.

<sup>3</sup>Die technischen Bedingungen, welche die öffentlichen Anlagen zu erfüllen haben, richten sich nach der Konzessionsverfügung.

<sup>4</sup>Die technischen Bedingungen, welche die privaten Anlagen zu erfüllen haben, richten sich nach den abzuschliessenden Wärmelieferverträgen, welche sich am Mustervertrag gemäss Konzessionsverfügung orientieren.

<sup>5</sup>Der Konzessionär trägt während der Dauer der Konzession die Rechten und Pflichten einer Eigentümerin an den konzessionierten Anlagen.

<sup>6</sup>Nach Ablauf der Konzession ist im Nichterneuerungsfall keine Entschädigung für allenfalls noch nicht amortisierte Anlagen und Investitionen geschuldet. Die öffentlichen Leitungen gehen in das Eigentum der Gemeinde über.

<sup>7</sup>Das vom Konzessionär zu erstellende Netz umfasst auch die Hausanschlussleitungen bis zum Gebäudeeintritt bei der Heizungsanlage (Aussenseite). Als Ort des Gebäudeeintritts ist die der Hauptleitung nächstgelegene Anschlussmöglichkeit zu wählen. Diese Leitungen sind öffentliche Leitungen.

<sup>8</sup>Haus- und Heizungsinstallationen sowie interne Leitungen bei gemeinsamen Anlagen von der Heizung bis zu den einzelnen Häusern sind private Anlagen. Dazu gehören alle Leitungen und Einrichtungen nach dem Gebäudeeintritt, die dem Betrieb der Wärmeversorgung dienen.

<sup>9</sup>Über alle öffentlichen und privaten Leitungen des Verteilnetzes gemäss Abs. 1 und 2 wird von der Gemeinde ein Kataster geführt. Der Konzessionär erfasst die Daten auf eigene Kosten und meldet diese der Gemeinde.

## **Art. 5 Zuständigkeiten**

<sup>1</sup>Dem Konzessionär obliegen Erstellung, Erneuerung und Betrieb sowie die technische und administrative Leitung und Überwachung des Wärmekollektivs, der Abschluss der Wärmelieferungsverträge mit den Wärmebezügerinnen und Wärmebezügern, die Rechnungsstellung und das Inkasso im Rahmen der Konzessionsverfügung.

<sup>2</sup>Die Gemeinde bleibt zuständig für:

- a) die Erteilung der notwendigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen an den Konzessionär;
- b) die Prüfung der Gesuche der Wärmebezügerinnen und Wärmebezüger und die Erteilung oder Verweigerung der Bewilligungen im Sinne von Art. 7;
- c) die Baukontrolle;
- d) den Erlass von Verfügungen (insbesondere Anschlussverfügungen und Verfügungen auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes);
- e) die laufenden Verwaltungsangelegenheiten;
- f) die übrigen ihr in der Konzessionsverfügung vorbehaltenen Aufgaben.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann bestimmte Aufgaben auslagern und Fachleute beiziehen.

## **II. Bewilligungspflicht, Wärmebezügerinnen und Wärmebezüger, Pflichten, und Rechte**

### **Art. 6 Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup>Einer Bewilligung der Gemeinde bedürfen:

- a) die Erstellung von neuen Leitungen und Anlagen durch die Konzessionärin;
- b) der Neuanschluss von Bauten und Anlagen an das Wärmekollektiv Bremgarten durch Wärmebezügerinnen und Wärmebezüger;
- c) die Änderung oder Erweiterung der Nutzung von bereits angeschlossenen Bauten und Anlagen, welche wesentliche Änderungen mit sich bringen, inklusive der Ergänzung der Anlagen mit anderen, nicht fossilen Energiegewinnungsanlagen (Solarzellen, etc.);

<sup>2</sup>Der Bauverwaltung ist ein Gesuch auf dem amtlichen Formular einzureichen.

<sup>3</sup>Es gelten die Bestimmungen der Baugesetzgebung.

### **Art. 7 Wärmebezügerinnen und -bezüger**

<sup>1</sup>Als Wärmebezügerinnen und –bezüger gelten die Eigentümerinnen und Eigentümer der angeschlossenen oder anschlusspflichtigen Bauten und Anlagen (Grundeigentümerinnen und –eigentümer, Stockwerkeigentümerinnen und –eigentümer, Baurechtsberechtigte). Bei gemeinschaftlichen Heizanlagen gilt die Eigentümergemeinschaft als Wärmebezügerin.

<sup>2</sup>Wärmebezügerinnen und –bezüger sind verpflichtet, mit dem Betreiber des Wärmekollektivs (Konzessionär) Wärmebezugsverträge im Rahmen dieses Reglements abzuschliessen.

<sup>3</sup>Werden keine entsprechenden Verträge abgeschlossen, kann der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bremgarten die entsprechenden Rechte und Pflichten zwischen dem Konzessionär und den Wärmebezügerinnen und –bezüger mittels kostenpflichtiger Verfügung festlegen.

<sup>4</sup>Die interne Aufteilung bzw. Weiterverrechnung von Kosten und öffentlichen Abgaben bei gemeinschaftlichen Heizanlagen ist Sache der Wärmebezügerinnen und -bezüger.

### **Art. 8 Entschädigungen bei Systemwechsel**

<sup>1</sup>Die Gemeinde entschädigt grundsätzlich bei einem Systemwechsel der Wärmeverbundenanlage die Wärmebezügerinnen und -bezüger für die noch nicht amortisierten Investitionen in nutzlos gewordene Anlagen (Wärmepumpen, Heizkessel, Kaminanlagen).

<sup>2</sup>Die Entschädigung richtet sich nach dem Restwert der Anlagen gerechnet auf der durchschnittlichen Lebensdauer einer Anlage gemäss den massgeblichen SIA-Bestimmungen.

<sup>3</sup>Der Nachweis der ursprünglich geleisteten Investitionen und des noch vorhandenen Restwerts ist durch die Wärmebezügerinnen und Wärmebezüger zu erbringen, welche eine Entschädigungsforderung geltend machen.

<sup>4</sup>Entschädigungsforderungen verjähren 1 Jahr nach Ausserbetriebnahme der nutzlos gewordenen Anlagen.

## **Art. 9 Haftung der Wärmebezügerinnen und –bezüger**

Die Wärmebezügerinnen und –bezüger haften für alle Schäden, die ihre Anlagen infolge fehlerhafter Ausführung oder Handhabung, mangelnder Sorgfalt und Kontrolle sowie ungenügenden oder mangelhaften Unterhalts verursachen. Ebenso sind sie ersatzpflichtig für Schäden, die über ihre Anlagen durch Nichteinhalten der Bestimmungen dieses Reglements oder des Anschlussvertrags verursacht werden.

## **Art. 10 Meldepflicht der Wärmebezügerinnen und –bezüger**

<sup>1</sup>Jede Handänderung eines Grundstückes (Liegenschaften, Baurechte) haben die bisherigen Wärmebezügerinnen und –bezüger dem Betreiber des Wärmekollektivs (Konzessionär) schriftlich zu melden.

<sup>2</sup>Bei gemeinschaftlichen Heizanlagen von **Wärmebezügerinnen und –bezügerinnen** ist dem Konzessionär eine zuständige Ansprechstelle zu nennen. Die Änderung der für die Heizungsanlage zuständigen Stelle ist dem Konzessionär zu melden.

<sup>3</sup>Der Meldepflicht unterliegt auch jede andere Änderung im Zusammenhang mit dem Wärmebezug und die Reparatur von Hausanschlussleitungen.

## **Art. 11 Zutrittsrecht und Auskünfte**

<sup>1</sup>Zu Kontrollzwecken haben der Betreiber des Wärmekollektivs und die von ihr beauftragten Personen nach Voranmeldung ein Zutrittsrecht zu den Heizungsanlagen.

<sup>2</sup>Die Wärmebezügerinnen und –bezüger erteilen Betreiber des Wärmekollektivs jede der Sicherheit dienliche Auskunft über ihre an das Wärmekollektiv angeschlossenen Anlagen.

<sup>3</sup>Der Betreiber des Wärmekollektivs erteilt den Wärmebezügerinnen und -bezügerinnen Auskünfte zu technischen und wirtschaftlichen Fragen bezüglich WKB.

## **Art. 12 Betriebsunterbrüche und -einschränkungen**

<sup>1</sup>Voraussehbare Einschränkungen oder Unterbrüche in der Wärmelieferung infolge Netzarbeiten und dergleichen teilt der Betreiber des Wärmekollektivs den Wärmebezügerinnen und –bezügerinnen rechtzeitig schriftlich mit. Arbeiten am Wärmekollektiv während der Heizperiode sind möglichst zu vermeiden oder kurz zu halten.

<sup>2</sup>Unvorhergesehene Betriebsunterbrüche:

Im Falle eines unvorhergesehenen Betriebsunterbruchs der Anlagen gem. Art. 4 Abs. 1 garantiert der Betreiber des Wärmekollektivs ab dem 3. Tag die Sicherung der Wärmeversorgung und trägt die ihr daraus entstehenden Kosten.

### **III. Leitungsnetz**

#### **Art. 13 Sicherung öffentlicher Anlagen**

<sup>1</sup>Die Durchleitungsrechte für öffentliche Leitungen und die anderen Eigentumsbeschränkungen zugunsten der zugehörigen Bauten und Anlagen werden im öffentlich-rechtlichen Verfahren mit einer separaten Überbauungsordnung (UeO) oder durch Dienstbarkeitsverträge gesichert.

<sup>2</sup>Für das öffentlich-rechtliche Verfahren gelten die Bestimmungen über das Verfahren zum Erlass einer UeO. Der Gemeinderat beschliesst die UeO. Die Genehmigung erfolgt durch den Kanton.

<sup>3</sup>Für Durchleitungsrechte und andere Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 1 werden keine Entschädigungen geleistet. Vorbehalten bleibt die Ausrichtung von einmaligen Entschädigungen für den Schaden, der durch den Bau und den Betrieb der öffentlichen Leitungen, Bauten und Anlagen nach Abs. 1 verursacht wird.

#### **Art. 14 Schutz öffentlicher Leitungen**

<sup>1</sup>Die öffentlichen Leitungen und die zugehörigen Sonderbauwerke und Nebenanlagen sind, soweit keine anders lautenden vertraglichen Vereinbarungen vorliegen, im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung in ihrem Bestand geschützt.

<sup>2</sup>Die geschützten öffentlichen Leitungen und die zugehörigen Sonderbauwerke und Nebenanlagen dürfen nur an einen anderen Ort verlegt werden, wenn dies ohne technische Nachteile möglich ist. Die Kosten tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer des belasteten Grundstücks, die um die Verlegung ersuchen oder diese sonst verursachen.

<sup>3</sup>Im Weiteren gelten die jeweiligen Überbauungsvorschriften.

### **IV. Gebühren und Tarife**

#### **Art. 15 Konzessionsgebühr**

<sup>1</sup>Der Konzessionär hat der Gemeinde eine Konzessionsgebühr zu entrichten.

<sup>2</sup>Die Konzessionsgebühr wird durch den Gemeinderat in der Konzessionsverfügung festgelegt.

#### **Art. 16 Tarif**

<sup>1</sup>Die Betreiberin des Wärmekollektivs / Konzessionärin schliesst mit den Wärmebezüglerinnen und -bezügern Wärmelieferungsverträge ab.

<sup>2</sup>Die Konditionen für die Wärmelieferung haben sich im Rahmen des vorliegenden Reglements und der Konzessionsverfügung zu bewegen. Darüber hinaus handelt es sich um privatrechtliche Verträge, es gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts.

<sup>3</sup>Der Konzessionär ist verpflichtet, für die Wärmelieferung im Vergleich zu anderen, weitgehend erneuerbaren Energieträgern einen wirtschaftlich vertretbaren Preis einzuhalten, unter Berücksichtigung der kommunalen, kantonalen und nationalen Energiestrategie. Die Rahmenbedingungen dazu werden in der Konzessionsverfügung geregelt.

## **V. Strafen, Rechtspflege, Schlussbestimmungen**

### **Art. 17 Widerhandlungen**

<sup>1</sup>Widerhandlungen gegen das Wärmekollektivreglement, insbesondere gegen die Anschlusspflicht an das Wärmekollektiv, und gegen Verfügungen des Gemeinderats, können vom Gemeinderat mit Busse bis Fr. 5'000.00 bestraft werden.

<sup>2</sup>Vorbehalten bleibt die Anwendung der eidgenössischen und kantonalen Strafbestimmungen.

### **Art. 18 Rechtspflege**

Es gelten die Vorschriften des VRPG.

### **Art. 19 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup>Dieses Reglement tritt auf den 1.8.2019 in Kraft.

<sup>2</sup>Bezüglich Angelegenheiten betreffend die durch einen Konzessionär neu zu erstellende Wärmeverbundanlage gelten ausschliesslich die Bestimmungen des vorliegenden Reglements.

<sup>3</sup>Bis zur vollständigen Erstellung und Inbetriebnahme der neuen Wärmeverbundanlage durch einen Konzessionär sind für Angelegenheiten betreffend das bestehende Wärmekollektiv Übergangsrechtlich weiterhin die Bestimmungen des Wärmekollektivreglements vom 25. April 2005 und des Gebührenreglements zum Wärmekollektiv vom 6. Juni 2005 anwendbar.

<sup>4</sup>Nach Inbetriebnahme der neuen Wärmeverbundanlage durch den Konzessionär werden das Wärmekollektivreglement vom 25. April 2005 sowie das Gebührenreglement zum Wärmekollektivreglement vom 6. Juni 2005 aufgehoben.

<sup>5</sup>Der Gemeinderat wird mit der Genehmigung des vorliegenden Reglements durch die Gemeindeversammlung ermächtigt und verpflichtet, nach Inbetriebnahme der neuen Wärmeverbundanlage das Wärmekollektiv- mit Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern vom 25. April 2005 formell aufzuheben.

\*\*\*

Das vorliegende Wärmekollektivreglement ist durch die Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2019 mit grossem Mehr gegen 48 Stimmen genehmigt worden.

GEMEINDERAT BREMGARTEN BEI BERN

Der Präsident:



A. Kaufmann

Der Sekretär:



P. Bangerter

### Öffentliche Auflage

Der Gemeindeverwalter hat dieses Reglement vom 3. Mai bis 3. Juni 2019 in der Gemeindeverwaltung, Fachbereich Präsidiales, öffentlich aufgelegt. Er gab die Auflage im Anzeiger Region Bern, Nrn. 24 und 26 vom 24. April und 1. Mai 2019, sowie im Amtsblatt des Kantons Bern Nr. 17 vom 24. April bekannt.

Bremgarten bei Bern, 19. Juni 2019



Der Gemeindeverwalter:

P. Bangerter