Stadt Luzern
Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
www.stadtrat.stadtluzern.ch

T 041 208 82 11
stadtrat@stadtluzern.ch

Bericht und Antrag 15
an den Grossen Stadtrat von Luzern

Thermische Netze Stadt Luzern
– Zustimmung zum Konzessionsvertrag

Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 273 vom 22. April. 2026

Vom Grossen Stadtrat mit zwei Protokollbemerkungen beschlossen am 25. Juni 2026

Politische und strategische Referenz

Politischer Auftrag

B+A 22/2021: «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern»

Legislaturprogramm 2026–2029

Legislaturziel Z3.1 Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch: Wir senken die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch gemäss den Zielpfaden der Klima- und Energiestrategie.

In Kürze

Die städtische Klima- und Energiestrategie verfolgt als Langfristziel bis 2040 die vollständige Dekarbonisierung des Energieverbrauchs auf Stadtgebiet. Dies bedeutet unter anderem den Ersatz der fossilen Brennstoffe in der Wärme- und Kälteversorgung durch erneuerbare Energieträger. Sowohl am linken als auch am rechten Seeufer soll die Nutzung der See-Energie gestützt auf die kommunale Energieplanung deutlich ausgebaut werden. Der Stadtrat beabsichtigt, für die Realisierung dieser grossflächigen thermischen Netze den öffentlichen Grund der ewl Rohrnetz AG zur Verfügung zu stellen.

Die dauerhafte Beanspruchung des öffentlichen Grundes stellt eine Sondernutzung dar, die einer Konzession bedarf. Der Konzessionsvertrag umfasst die Rechte und Pflichten zwischen der Stadt Luzern und der ewl Rohrnetz AG und die genaue Abgrenzung der zu versorgenden Gebiete. Im Vertrag sind einerseits die öffentlichen Interessen und die Interessenlage der Kundinnen und Kunden zu berücksichtigen, andererseits ist der ewl Rohrnetz AG ausreichend Flexibilität beim Aufbau der thermischen Netze zu gewähren und ein langfristig wirtschaftlicher Betrieb zu ermöglichen.

Die ewl Rohrnetz AG erhält mit der Erteilung der Konzession das Recht, ihr bestehendes thermisches Netz weiter auszubauen und neue Gebiete zu erschliessen. Da in gewissen Gebieten Grundeigentümerschaften aufgrund der bau- und energierechtlichen Rahmenbedingungen auf ein thermisches Netz angewiesen sind, enthält der Konzessionsvertrag auch Erschliessungs- und Lieferpflichten sowie Vorgaben zur diskriminierungsfreien und kostengerechten Preisgestaltung. Die Produktion der Wärme/Kälte soll möglichst geringe Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen verursachen und der benötigte Strom ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen stammen. Konkrete Vorgaben stellen sicher, dass die Ziele der städtischen Klima- und Energiestrategie eingehalten werden. Da ein erhebliches öffentliches Interesse an der Realisierung der thermischen Netze besteht, verzichtet die Stadt auf die Erhebung einer Konzessionsgebühr. Der Konzessionsvertrag wird auf eine feste Dauer von 50 Jahren abgeschlossen. Er kann bei Ablauf einmalig für die Dauer von weiteren 10 Jahren verlängert werden.

Der Verwaltungsrat der ewl Holding AG hat dem Ergebnis der Verhandlungen mit der Stadt Luzern in seiner Sitzung vom 30. Januar 2026 zugestimmt.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, dem Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der ewl Rohrnetz AG betreffend Thermische Netze Luzern zuzustimmen und den Stadtrat zu ermächtigen, den Vertrag zu unterzeichnen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Ausgangslage 4

2 Zielsetzungen 5

3 Rahmenbedingungen 5

3.1 Politische Rahmenbedingungen ... 5
3.1.1 B+A 13/2000: «Neues Betriebs- und Führungskonzept der Städtischen Werke Luzern: Detailunterlagen Verselbstständigung (Phase 3)» ... 5
3.1.2 B+A 22/2021: «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern» ... 5
3.1.3 B+A 39/2024: «Übergeordnete normative und politische Vorgaben für wichtige Beteiligungen» ... 6

3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 6

4 Vorhaben 7

4.1 Die thermischen Netze der ewl Rohrnetz AG ... 7
4.1.1 Prinzip der Wärme- und Kälteversorgung mit Seewasser ... 7
4.1.2 Zum Vergleich: Prinzip der Wärmeversorgung mit Fernwärme ... 7
4.1.3 Geplante thermische Netze Stadt Luzern ... 8
4.1.4 See-Energie Luzern Zentrum (SELZ) ... 9
4.1.5 Perimeter «Linkes Seeufer» ... 9
4.1.6 Perimeter «Rechtes Seeufer» ... 10

4.2 Konzessionsvertrag thermische Netze Luzern ... 10
4.2.1 Übersicht 10
4.2.2 Verhandlungen ... 11
4.2.3 Die Vertragsbestimmungen im Einzelnen ... 11

5 Auswirkungen auf das Klima 18

6 Abschreibung von politischen Vorstössen 19

7 Würdigung 19

8 Antrag 19

Beilagen

1 Konzessionsvertrag, Entwurf vom 20. Dezember 2025

2 Plan «Perimeter thermische Netze», Anhang 1 des Konzessionsvertrags

3 Plan «erweiterter Perimeter thermische Netze», Anhang 2 des Konzessionsvertrags

Der Stadtrat von Luzern
an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Stadtrates

1 Ausgangslage

Die vom Grossen Stadtrat und der Stimmbevölkerung im Jahr 2022 beschlossene Klima- und Energiestrategie verfolgt als Langfristziel bis 2040 die vollständige Dekarbonisierung des Energieverbrauchs auf Stadtgebiet (B+A 22 vom 30. Juni 2021: «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern»). Dies bedeutet unter anderem den Verzicht auf fossile Brennstoffe in der Wärme- und Kälteversorgung bzw. deren Ersatz durch erneuerbare Energieträger. Um die langfristigen Ziele erreichen zu können, beinhaltet die Klima- und Energiestrategie eine Vielzahl an konkreten Massnahmen, die im Zeitraum bis 2030 umgesetzt werden sollen. Für den Zeitraum nach 2030 wird es weitere Massnahmen brauchen.

Eine Massnahme der Klima- und Energiestrategie (W01) ist das partielle Verbot für fossile Wärmeerzeugung in Gebieten, in denen Erdsonden bewilligungsfähig sind. Das Verbot ist in Art. 79 des revidierten und im Herbst 2022 öffentlich aufgelegten Bau- und Zonenreglements (BZR 2022) geregelt und wird aufgrund der Vorwirkung des BZR seit Herbst 2022 im kommunalen Baubewilligungsverfahren vollzogen.

Eine weitere Massnahme der Klima- und Energiestrategie (W03) war die Aktualisierung der Energieplanung. Die Energieplanung zeigt für das ganze Stadtgebiet (auch ausserhalb des Gültigkeitsbereichs von Art. 79 BZR 2022) die prioritär zu verfolgende Entwicklung hin zu einer sicheren, erneuerbaren und treibhausgasfreien Wärme- und Kälteversorgung. Sie legt die Perimeter grossflächiger thermischer Netze fest. Es sind dies einerseits bestehende oder im Aufbau befindliche Verbunde, andererseits Perimeter von geplanten, heute noch nicht bestehenden Verbunden.

Die Aktualisierung der Energieplanung wurde vom Stadtrat im Mai 2023 zustimmend zur Kenntnis genommen. Sie bildet die fachliche Grundlage für den schnellen weiteren Ausbau der leitungsgebundenen Wärme- und Kälteversorgung. Die Energieplanung ist auf www.klimafreundlichheizen.ch öffentlich zugänglich. Sie hat den Charakter einer rollenden Planung und muss in regelmässigen Abständen aktualisiert werden. Die Versorgung mit Wärme ist zwar Bestandteil der Energieplanung und damit auch Teil der Klima- und Energiestrategie. Doch ist der eigentliche Betrieb eines thermischen Netzes, im Gegensatz zur Wasser- oder Stromversorgung, keine öffentliche Aufgabe.

ewl hat frühzeitig das Geschäftsfeld «Thermische Netze» erkannt und mit der Übernahme der Fernwärme Luzern AG (Luzern-Emmen-Rontal) und der Seenergy Luzern AG (Horw-Kriens) sowie dem Kauf der Seewasserzentrale Inseliquai entsprechende Investitionen getätigt.

So sind bereits heute im Raum Littau-Reussbühl-St. Karli West grosse Gebiete mit Fernwärme erschlossen. Netzbetreiberin ist hier die Fernwärme Luzern AG, an der ewl eine Mehrheitsbeteiligung von 64,5 Prozent hält. Die Fernwärme Luzern AG verfügt über eine bis Ende 2053 laufende Konzession der Stadt Luzern (B+A 3 vom 7. März 2018: «Fernwärmeerschliessung Littau – Zustimmung zum Konzessionsvertrag»).

Im Weiteren wird zurzeit ein beschränktes Gebiet im Raum Kleinstadt-Bahnhof-Tribschen mit See-Energie versorgt (See-Energie Luzern Zentrum SELZ). Netzbetreiberin ist hier die ewl Rohrnetz AG. Die Nutzung des öffentlichen Grundes stützt sich dabei auf den inhaltlich rudimentären Konzessionsvertrag «Rohrnetz» vom 20. März 2002 (Inkrafttreten rückwirkend per 1. Januar 2001). Die Konzession ist auf 31 Jahre befristet und wird Ende 2031 auslaufen.

Es ist im Sinne der städtischen Klima- und Energiestrategie sowie der energiepolitischen Rahmenbedingungen von Bund und Kanton, wenn die Nutzung der See-Energie deutlich ausgebaut werden kann. Die zwei grossflächigen Perimeter «Linkes Seeufer» und «Rechtes Seeufer» sollen zusätzlich erschlossen und versorgt werden (vgl. Abbildung 2 auf Seite 8).

Der Stadtrat beabsichtigt, für die Realisierung dieser grossflächigen thermischen Netze der ewl Rohrnetz AG den öffentlichen Grund zur Verfügung zu stellen und die Zusammenarbeit fortzusetzen. ewl zeigte sich nach Vorliegen der Energieplanung 2.0 daran interessiert, den gesamten See-Energie-Perimeter zu erschliessen bzw. in einem ersten Schritt entsprechende Machbarkeitsstudien zu erstellen und den Perimeter weiter zu beplanen.

Die Umwelt- und Mobilitätsdirektion hat in der Folge im Auftrag des Stadtrates einen Konzessionsvertrag vorverhandelt. Der Konzessionsvertrag umfasst unter anderem die Rechte und Pflichten zwischen der Stadt Luzern und der ewl Rohrnetz AG sowie die genaue Abgrenzung der zu versorgenden Gebiete auf dem früheren Stadtgebiet vor der Fusion mit der Gemeinde Littau.

Die Vergabe der Konzession an die ewl Rohrnetz AG erfolgt durch den Grossen Stadtrat.

2 Zielsetzungen

Der vorliegende Bericht und Antrag bildet einen wichtigen Zwischenschritt zur Erreichung der langfristigen Ziele der städtischen Klima- und Energiestrategie. Der vorliegende «Konzessionsvertrag thermische Netze Stadt Luzern» verschafft dem städtischen Energieversorger ewl eine solide vertragliche Basis für den schnellen weiteren Auf- und Ausbau einer sicheren, vollständig erneuerbaren und treibhausgasfreien leitungsgebundenen Wärme- und Kälteversorgung rund um das Luzerner Seebecken.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Politische Rahmenbedingungen

3.1.1 B+A 13/2000: «Neues Betriebs- und Führungskonzept der Städtischen Werke Luzern: Detailunterlagen Verselbstständigung (Phase 3)»

Die vom Grossen Stadtrat und der Stimmbevölkerung im Jahr 2000 beschlossene Verselbstständigung der Städtischen Werke beinhaltete unter anderem die Zustimmung zum auf 31 Jahre befristeten Konzessionsvertrag «Rohrnetz», der am 20. März 2002 rückwirkend per 1. Januar 2001 abgeschlossen worden ist. Der Vertrag bezieht sich auf das Gasnetz und das Fernwärmenetz (Leitungslänge bei Vertragsabschluss 300 m). Der Umgang mit dem Gasnetz muss angesichts des Ende 2031 auslaufenden Vertrags in einem separaten Konzessionsvertrag neu geregelt werden.

3.1.2 B+A 22/2021: «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern»

Die vom Grossen Stadtrat und der Stimmbevölkerung im Jahr 2022 beschlossene Klima- und Energiestrategie verfolgt als Langfristziel bis 2040 die vollständige Dekarbonisierung des Energieverbrauchs auf Stadtgebiet. Im Bereich der Wärme- und Kälteversorgung erfordert dies die Erschliessung grosser Gebiete der Stadt Luzern mit thermischen Netzen auf Basis geeigneter erneuerbarer Energieträger.

Zum B+A 22/2021 wurde unter anderem die folgende Protokollbemerkung beschlossen:
Protokollbemerkung 3: «Die Stadt Luzern verlangt im Einzugsgebiet von thermischen Netzen, dass bestehende oder neue Bauten für die Nutzung von Wärme oder Kälte an diese thermischen Netze angeschlossen werden.»

3.1.3 B+A 39/2024: «Übergeordnete normative und politische Vorgaben für wichtige Beteiligungen»

Eine wichtige Partnerin der Stadt Luzern bei der Umsetzung der Klima- und Energiestrategie, und im Speziellen beim Auf- und Ausbau der Fernwärme- und See-Energie-Netze, ist die ewl Energie Wasser Luzern Holding AG (ewl). Die übergeordneten normativen und politischen Vorgaben der Stadt Luzern für ewl sind entsprechend ausformuliert.

3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bericht und Antrag stützt sich auf die folgenden Rechtsgrundlagen:

Kanton Luzern:
- Gemeindegesetz vom 4. Mai 2004 (GG; SRL Nr. 150)
- Strassengesetz vom 21. März 1995 (StrG; SRL Nr. 755)
- Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz vom 20. Januar 2003 (WNVG; SRL Nr. 770)
- Kantonales Energiegesetz vom 4. Dezember 2017 (KEnG; SRL Nr. 773)

Stadt Luzern:
- Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO; sRSL 0.1.1.1.1)
- Reglement über die Nutzung des öffentlichen Grundes vom 28. Oktober 2010 (RNöG; sRSL 1.1.1.1.1)
- Reglement für eine nachhaltige städtische Energie-, Luftreinhalte- und Klimapolitik (Energiereglement; sRSL 7.3.1.1.1)

Die Zuständigkeit für den Abschluss von Konzessionsverträgen liegt gemäss § 13 Abs. 2 lit. d des Gemeindegesetzes und Art. 69 lit. e der Gemeindeordnung der Stadt Luzern beim Grossen Stadtrat (fakultatives Referendum).

Die Leitungen thermischer Verbunde werden üblicherweise so weit wie möglich im Strassenkörper und damit im öffentlichen Grund verlegt. Diese dauerhafte Beanspruchung des öffentlichen Grundes durch Dritte stellt eine Sondernutzung dar, die einer Konzession gemäss dem Strassengesetz bzw. einer Konzession gemäss dem Reglement über die Nutzung des öffentlichen Grundes bedarf. Diese Konzession wird für ein ganzes Leitungsnetz in der Regel nicht per Einzelverfügung erteilt, sondern mittels eines Konzessionsvertrags, welchem der Grosse Stadtrat zuzustimmen hat. Ein Konzessionsvertrag hat gegenüber der Einzelverfügung insbesondere den Vorteil, dass neben der blossen Bewilligung der Sondernutzung auch darüber hinausgehende Regelungen getroffen werden können, so z. B. Versorgungspflichten, finanzielle Aspekte oder Heimfallregelungen.

Neben der Konzession für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes gemäss Strassengesetz und Reglement über die Nutzung des öffentlichen Grundes besteht seit Inkrafttreten des neuen Kantonalen Energiegesetzes per 1. Januar 2019 die Möglichkeit, eine zusätzliche Konzession für den Betrieb eines Wärmenetzes zu erteilen. Die Konzession nach Energiegesetz beschlägt somit nicht den Umstand der Nutzung des öffentlichen Grundes, sondern stellt mit anderen Worten eine Form der Betriebsbewilligung dar, womit insbesondere auch das Anbieten von Wärme oder Kälte ausserhalb des öffentlichen Grundes einer Konzession unterstellt und damit entsprechend reguliert werden kann. Der mit der ewl Rohrnetz AG erarbeitete Konzessionsvertrag stützt sich auf das Strassengesetz sowie das Kantonale Energiegesetz und somit auf beide gesetzliche Grundlagen.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass für die Wärmeproduktion unter Zuhilfenahme von Seewasser eine separate Konzession des Kantons für die Wasserentnahme gestützt auf das Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz erforderlich ist. Gemäss aktuellem Wissensstand wird der Kanton diese Konzession erteilen können.

4 Vorhaben

4.1 Die thermischen Netze der ewl Rohrnetz AG

4.1.1 Prinzip der Wärme- und Kälteversorgung mit Seewasser

Da die Wassertemperatur des Vierwaldstättersees in einer Tiefe von zirka 30 bis 40 m konstant bei rund 6 Grad liegt, eignet sich das Seewasser für die Wärme- und die Kältenutzung. Dazu wird die Energie des in der Tiefe gefassten Wassers in einer ufernahen Seewasserzentrale über Wärmetauscher an ein Wärmeträgermedium übertragen, das in einem separaten Rohrleitungsnetz (Anergienetzkreislauf) zirkuliert. Das um zirka 3 Grad abgekühlte Seewasser fliesst danach zurück in den See. In den Energiezentralen wird aus dem Wärmeträgermedium mit Wärmepumpen warmes Wasser auf dem Nutztemperaturniveau von rund 70 Grad produziert. Dieses wird über separate, gut isolierte Netze für den Wärmebezug verteilt. Parallel dazu kann ab der Energiezentale ein Kältenetz betrieben werden. Bei der Kühlung wird dem Kältenetzkreislauf stattdessen Wärme zugeführt.

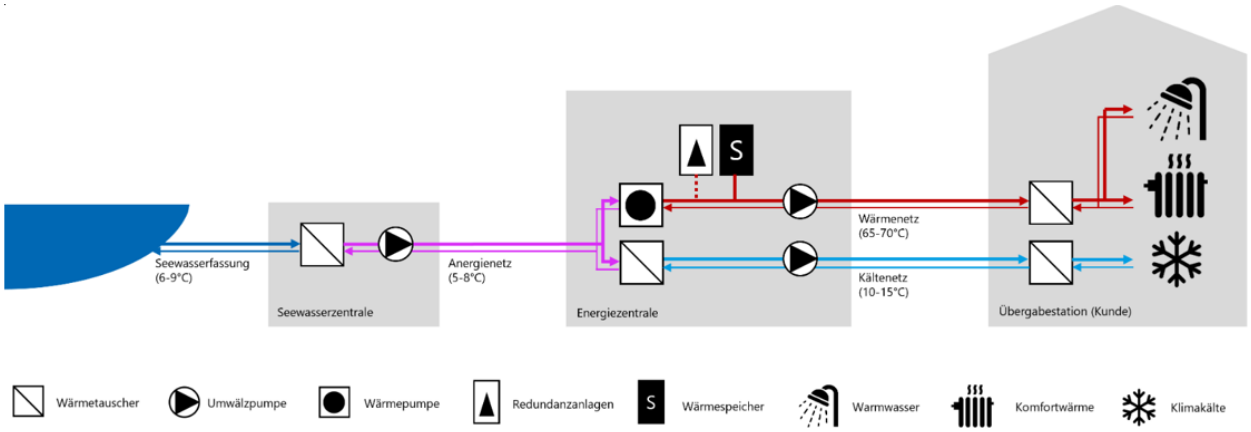


Abb. 1: Prinzip der Wärme- und Kälteversorgung mit Seewasser

Aus technischen Gründen müssen grosse Teile der ufernahen Seewasserzentralen zwingend unterhalb des Seewasserspiegels liegen. Sie benötigen eine Fläche von jeweils 700 bis 1'000 m^2 bei 5 m Raumhöhe und werden unterirdisch erstellt.

Die Energiezentralen beanspruchen jeweils eine Fläche von bis zu 3'000 m^2 bei 5 m Raumhöhe und können unterirdisch und/oder oberirdisch über mehrere Stockwerke erstellt werden. Sie umfassen neben den Wärmepumpen auch Speicher sowie zusätzliche Gasfeuerungen mit Abluftkamin, insbesondere zur Sicherstellung der Notversorgung (Redundanz).

Werden Seewasserzentrale und Energiezentrale kombiniert, so handelt es sich um eine See-Energie-Zentrale. Erfolgt die Erzeugung der Nutztemperatur in im Perimeter verteilten dezentralen Energiezentralen, so beanspruchen diese eine Fläche von jeweils bis zu 2'200 m^2 bei 5 m Raumhöhe.

4.1.2 Zum Vergleich: Prinzip der Wärmeversorgung mit Fernwärme

Bei der Wärmeversorgung mit Fernwärme wird die Wärme üblicherweise durch die Verbrennung von Kehricht oder (Alt)holz erzeugt. Die Verbrennungswärme wird genutzt, um Wasser für das Fernwärmenetz aufzuheizen. Ergänzend wird industrielle Abwärme als Quelle genutzt. Das heisse Wasser wird über ein gut isoliertes Rohrleitungsnetz zu den Wärmeempfängern transportiert. Dort wird dem Wasser in einer Wärmeübergabestation (Wärmetauscher) die Wärme entzogen und an das Heizungsnetz des Gebäudes übergeben. Das abgekühlte Wasser fliesst zur Wärmezentrale zurück und wird dort wieder aufgeheizt.

4.1.3 Geplante thermische Netze Stadt Luzern

Die ewl Rohrnetz AG betreibt bzw. plant auf dem Gebiet der Stadt Luzern die folgenden thermischen Netze (vgl. Abbildung 2). Die entsprechenden Perimeter sind Teil des vorliegenden Konzessionsvertrags:

- See-Energie Luzern Zentrum (SELZ), in Betrieb und Ausbau seit 2020;
- See-Energie Perimeter «Linkes Seeufer», in Planung;
- See-Energie Perimeter «Rechtes Seeufer», in Planung.

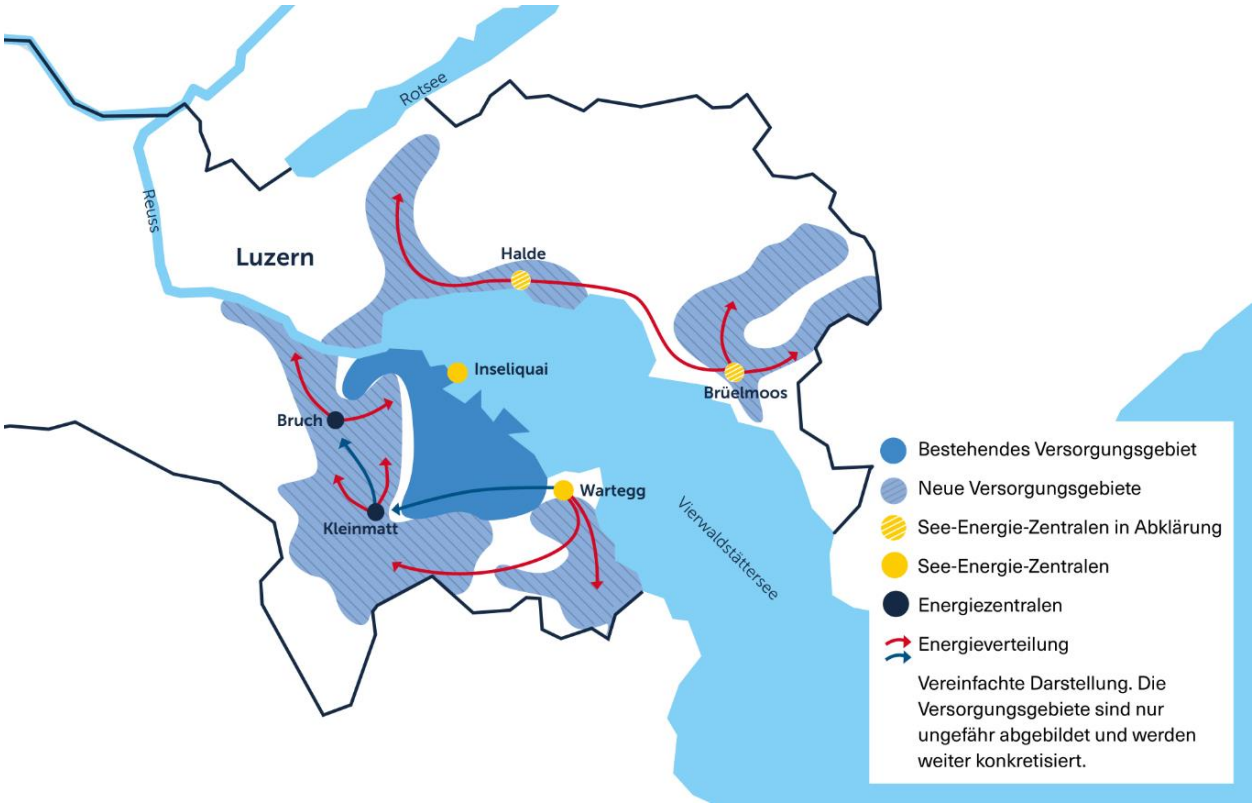


Abb. 2: See-Energie, bestehende und neue Versorgungsgebiete (Stand: März 2026)

Der Vollständigkeit halber sei noch einmal erwähnt, dass grosse Teile des Stadtgebiets im Raum Littau-Reussbühl-St. Karli West bereits mit Fernwärme ab der KVA Renergia erschlossen sind. Netzbetreiberin ist hier die Fernwärme Luzern AG.

Ab Mitte 2022 erarbeitete ewl das «Versorgungskonzept Seewasserenergie Luzern», das die Grundlage für die weiteren Planungen bildete. Die Stadt Luzern liess das Konzept extern unabhängig überprüfen. Die Gutachter bestätigten, dass sich das Versorgungskonzept an der Energieplanung 2.0 der Stadt Luzern orientiert und dem Stand der Technik entspricht. Sie bezeichneten die gewählten Konzeptansätze als transparent hergeleitet und die Marktprognosen als phasengerecht. Das Versorgungskonzept wurde vom Stadtrat im August 2024 zur Kenntnis genommen.

Für die grossflächige Versorgung der Stadt Luzern mit See-Energie sind neben der bestehenden Zentrale am Inseliquai mehrere zusätzliche Energiezentralen erforderlich. Die entsprechende Standortsuche im bereits intensiv genutzten städtischen Raum ist äusserst anspruchsvoll. Eine hohe Planungssicherheit kann nur über eine umfassende Standortanalyse mit transparenter Interessenabwägung erreicht werden. Diese Arbeiten wurden im Zeitraum 2023/2024 im Rahmen des Projekts «Standortevaluation See-Energie-Zentralen» von der Stadt Luzern und ewl gemeinsam geleistet. Im August 2024 wurden die Projektresultate vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat legte die weiter zu verfolgenden Zentralenstandorte fest. Die Beschlüsse des Stadtrates bildeten die Grundlage für die nahtlose Weiterführung der Planungsarbeiten.

Im vorliegenden Kapitel 4 wird der aktuelle Planungsstand abgebildet. Da es sich um eine rollende Planung handelt, sind im späteren Projektverlauf Änderungen aufgrund neuer Erkenntnisse noch möglich.

4.1.4 See-Energie Luzern Zentrum (SELZ)

Seit 1984 wird Wasser aus dem Vierwaldstättersee genutzt, um den Bahnhof und umliegende Gebäude zu heizen und zu kühlen. Im Jahr 2016 erwarb die ewl Rohrnetz AG die bestehende See-Energie-Zentrale Inseliquai. Die grundlegend erneuerte und ausgebaute Zentrale konnte 2020 in Betrieb genommen werden. Sie umfasst mehrere Wärmepumpen sowie Gaskessel für Spitzenlast und Redundanz.

Im SELZ-Perimeter gibt es zwei Leitungsnetze. Das bestehende, im Jahr 2016 erworbene Netz, wird auf einem Temperaturniveau von rund 65° Celsius betrieben. Das Wassers wird einzig in der See-Energie-Zentrale Inseliquai erwärmt. Über das Leitungsnetz wird das Wasser direkt für die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung der angeschlossenen Gebäude genutzt.

Parallel dazu ist zurzeit ein neues, sogenanntes Anergienetz im Aufbau. Bei diesem erfolgt der Temperaturhub nur auf etwa 13 Grad, einerseits in der Zentrale Inseliquai, andererseits durch die Nutzung von Abwärme im Rechenzentrum Stollen (Wartegg). Über das Anergienetz gelangt die Wärme zu den angeschlossenen Quartier- oder Gebäudezentralen. Dort wird die Temperatur mittels Wärmepumpen auf das für die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung benötigte Niveau erhöht. Für Klima- und Kühlanlagen kann aus dem Anergienetz auch Kälte bezogen werden.

Infobox 1: Eckdaten See-Energie Luzern Zentrum (SELZ)

Status:	in Betrieb, thermisches Netz im Ausbau
Energiequellen:	Seewasser, Abwärme, Strom, Gas (spätestens ab 2040 Biogas)
Zentrale:	See-Energie-Zentrale Inseliquai
Perimeter:	Kleinstadt, Bahnhof, Tribschen
	Netzausbau läuft, im Endausbau Anschluss von rund 230 Gebäuden
Wärmeleistung:	im Endausbau rund 38 MW
Kälteleistung:	im Endausbau rund 16 MW
Einsparpotenzial:	im Endausbau rund 3’500 Tonnen Treibhausgase pro Jahr

4.1.5 Perimeter «Linkes Seeufer»

Der Perimeter «Linkes Seeufer» ist das grössere der zwei neuen Versorgungsgebiete. Er erstreckt sich vom Matthof über Schönbühl, Bodenhof, Geissenstein, Hubelmatt, Moosmatt, Obergrund, Neustadt, Säli/Bruch bis zur Baselstrasse und in den Raum Fluhmühle. Die Versorgung dieses grossflächigen Gebietes erfordert neben einer neuen unterirdischen See-Energie-Zentrale im Bereich der Sportanlagen Wartegg zwei dezentrale Energiezentralen im Raum Kleinmatt und im Bruchquartier. Die Integration der Energiezentrale Kleinmatt wurde im Rahmen des Dialogverfahrens zur Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse geprüft. Die Anforderungen zur Integration der Zentrale werden fester Bestandteil der weiteren Planungsschritte sein. Die Energiezentrale Bruch soll unterirdisch in die Sportanlage Bruch (Eigentum Kanton Luzern) integriert werden.

Die drei Zentralen sind durch eine grosskalibrige Anergieleitung (zwei Rohre mit einem Durchmesser von je knapp 1 m) miteinander verbunden. Die angeschlossenen Gebäude werden dann direkt ab den Energiezentralen über separate thermische Netze mit Wärme auf einem Temperaturniveau von rund 65° Celsius beliefert.

Im näheren Umfeld der Energiezentralen und von zusätzlich geplanten Kälteleitungen ist auch ein Angebot von Kälte denkbar.

Infobox 2: Eckdaten Projekt «Linkes Seeufer»

Status:	in Planung, Machbarkeitsstudien in Erarbeitung
Energiequellen:	Seewasser, Strom, Gas (spätestens ab 2040 Biogas)
Zentralen:	See-Energie-Zentrale Wartegg Energiezentrale Kleinmatt Energiezentrale Bruch
Perimeter:	Matthof, Schönbühl, Bodenhof, Geissenstein, Hubelmatt, Moosmatt, Obergrund, Neustadt, Säli, Bruch, Baselstrasse, Fluhmühle im Endausbau Anschluss von rund 880 Gebäuden
Wärmeleistung:	im Endausbau rund 70 MW
Kälteleistung:	im Endausbau rund 5 MW
Einsparpotenzial:	im Endausbau rund 30’000 Tonnen Treibhausgase pro Jahr

4.1.6 Perimeter «Rechtes Seeufer»

Der Perimeter «Rechtes Seeufer» erstreckt sich vom Seefeld in die Gebiete Würzenbach und Büttenen sowie entlang der Haldenstrasse über die Zürichstrasse bis zum Schlossberg und hinauf ins Wesemlin. Er umfasst auch Teile der Altstadt. Es sollen neue unterirdische See-Energie-Zentralen im Raum Halde und im Raum Brüelmoos erstellt werden. Die Wärme wird direkt ab diesen Zentralen auf einem Temperaturniveau von rund 70° Celsius geliefert.

Eine zusätzliche Kälteleitung wird voraussichtlich entlang der Halden- und Zürichstrasse bis zur Altstadt und zum Schlossberg erstellt. Ab dieser kann auch Kälte für Klima- und Kühlanlagen bezogen werden.

Infobox 3: Eckdaten Projekt «Rechtes Seeufer»

Status:	in Planung, Machbarkeitsstudien in Erarbeitung
Energiequellen:	Seewasser, Strom, Gas (spätestens ab 2040 Biogas)
Zentrale:	See-Energie-Zentralen Halde und Brüelmoos
Perimeter:	Seefeld, Würzenbach, Büttenen, Haldenstrasse, Zürichstrasse, Altstadt, Schlossberg, Wesemlin im Endausbau Anschluss von rund 480 Gebäuden
Wärmeleistung:	im Endausbau rund 62 MW
Kälteleistung:	im Endausbau rund 5 MW
Einsparpotenzial:	im Endausbau rund 18’000 Tonnen Treibhausgase pro Jahr

4.2 Konzessionsvertrag thermische Netze Luzern

4.2.1 Übersicht

Die dauerhafte Beanspruchung des öffentlichen Grundes durch die ewl Rohrnetz AG stellt eine Sondernutzung dar, die einer Konzession bedarf. Da neben der reinen Bewilligung der Sondernutzung auch weitere Aspekte zu regeln sind, wird mit der ewl Rohrnetz AG ein Konzessionsvertrag abgeschlossen. In übergeordneter Hinsicht bezweckt der Konzessionsvertrag die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses der Rechte und Pflichten. Die ewl Rohrnetz AG erhält mit der Erteilung der Konzession die wirtschaftliche Möglichkeit, ihr thermisches Netz weiter auszubauen und neue Gebiete zu erschliessen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse im öffentlichen Grund ist die Realisierung eines parallelen zweiten thermischen Netzes in vielen Gebieten faktisch nicht möglich, womit der ewl Rohrnetz AG eine gewisse Vorzugsstellung eingeräumt wird. Gleichzeitig sind in gewissen Gebieten Grundeigentümerschaften aufgrund der bau- und energierechtlichen Rahmenbedingungen auf ein thermisches Netz angewiesen. In diesem Sinne enthält der Konzessionsvertrag auch diverse Pflichten der ewl Rohrnetz AG, welche die Erschliessung und Versorgung mit thermischen Netzen sowie die diskriminierungsfreie und kostengerechte Preisgestaltung betreffen.

Insgesamt sind im Konzessionsvertrag Rechte und Pflichten der Stadt und der ewl Rohrnetz AG zu vereinbaren, die einerseits die öffentlichen Interessen und die Interessenlage der Kundinnen und Kunden berücksichtigen und andererseits der ewl Rohrnetz AG ausreichend Flexibilität beim Aufbau der thermischen Netze bieten und einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen.

Im Wesentlichen sind im Konzessionsvertrag für die thermischen Netze die folgenden Elemente zu regeln:
- Recht zur Nutzung des öffentlichen Grundes und übriger städtischer Parzellen;
- Pflichten der ewl Rohrnetz AG, wie Erschliessungs- und Betriebspflicht sowie Angebots- und Lieferpflicht;
- Vorgaben zum Energiemix;
- Konzessionsgebühr und Entschädigungen für Dienstbarkeiten;
- gegenseitige Informations- und Koordinationspflichten;
- Verbot von diskriminierenden Preisen und Vorsehen eines Überprüfungsmechanismus;
- Konzessionsdauer und Beendigungsfolgen.

4.2.2 Verhandlungen

Die Verhandlungen zwischen Vertretern der Umwelt- und Mobilitätsdirektion der Stadt Luzern und der ewl Rohrnetz AG wurden Anfang April 2025 gestartet und konnten im Dezember 2025 abgeschlossen werden. In 14 Verhandlungsrunden wurde der nun vorliegende Vertragsentwurf vom 20. Dezember 2025 erarbeitet.

Der Verwaltungsrat der ewl Holding AG hat dem Ergebnis der Verhandlungen mit der Stadt Luzern in seiner Sitzung vom 30. Januar 2026 zugestimmt.

4.2.3 Die Vertragsbestimmungen im Einzelnen

Ausgewählte Vertragsinhalte werden nachstehend im Detail erläutert.

Ziffer 1: Ausgangslage und Vertragsgrundlagen

Der Konzessionsvertrag bildet eine zentrale Grundlage für die beabsichtigte Realisierung grossflächiger thermischer Netze und damit für die Erreichung der langfristigen Energie- und Klimaziele der Stadt Luzern. Er stützt sich auf den vom Stadtrat beschlossenen Wärme- und Kälteversorgungsplan für die Stadt Luzern (rollende Planung, veröffentlicht auf www.klimafreundlichheizen.ch), auf das «Versorgungskonzept Seewasserenergie Luzern» von ewl und auf weitere vertiefende Studien von Stadt Luzern und ewl.

Der Vertrag basiert auf der kantonalen Energie- und Strassengesetzgebung und dem städtischen Reglement über die Nutzung des öffentlichen Grundes. Ergänzend dazu wird die ewl Rohrnetz AG eine separate, kantonale Wassernutzungskonzession benötigen, welche die Nutzung des Seewassers ermöglicht. Bau und Betrieb der thermischen Netze erfolgen durch die ewl Rohrnetz AG auf eigene Rechnung und eigenes Risiko.

Das Vertragswerk besteht aus dem Konzessionsvertrag und zwei Perimeterplänen im Anhang zum Vertrag, aus denen die genaue Abgrenzung der Versorgungsperimeter ersichtlich ist. Der Perimeter gemäss Anhang 1 und der erweiterte Perimeter gemäss Anhang 2 unterscheiden sich in den Pflichten für die Konzessionärin. Im Perimeter gemäss Anhang 1 ist ein grosser Teil der Gebäude auf einen Anschluss an ein thermisches Netz angewiesen. Es bestehen zumeist keine oder nur wenige erneuerbare Alternativen. Hier hat die ewl Rohrnetz AG deshalb eine Erschliessungs- und damit verbunden eine Angebots- und eine Lieferpflicht (Details vgl. Ziffer 3). Vorbehalten bleiben Härtefälle, in denen eine Erschliessung aus technischen Gründen nicht möglich oder wirtschaftlich unverhältnismässig ist. Im erweiterten Perimeter gemäss Anhang 2 ist die Erstellung von thermischen Netzen aus klima- und energiepolitischer Sicht nicht zwingend erforderlich, die ewl Rohrnetz AG hat aber ihr Interesse an einer Erschliessung dieser Gebiete bekundet. Hier bestehen keine Erschliessungs-, Angebots- und Lieferpflichten.

Ziffer 2: Einräumung der Sonderrechte
Das Sondernutzungsrecht am öffentlichen Grund wird für die Erstellung und den Betrieb von thermischen Netzen erteilt. Das Sondernutzungsrecht bezieht sich auf den gesamten öffentlichen Grund im Vertragsperimeter gemäss den Anhängen 1 und 2. Es umfasst sämtliche ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen und weiteren Bestandteile der thermischen Netze. Es handelt sich grundsätzlich um ein Exklusivrecht, die ewl Rohrnetz AG ist jedoch gehalten, ihre Bauarbeiten im öffentlichen Grund mit anderen Bauarbeiten der Stadt Luzern und allfälliger weiterer Akteurinnen und Akteure zu koordinieren (vgl. Ziffer 6.4). Die Stadt behält zudem die Möglichkeit, bestehenden oder neuen kleinräumigen privaten Verbundlösungen (z. B. in geschlossenen Überbauungen) ebenfalls ein Sondernutzungsrecht zu erteilen. Vor dem Entscheid holt die Stadt die Interessen der ewl Rohrnetz AG ab («in Rücksprache mit»). Diese hat jedoch kein Vetorecht.

Die Rahmenbedingungen, die für die räumliche Ausdehnung der Netze massgebend sind, können sich während der Vertragslaufzeit ändern. Spätere Erweiterungen und Reduktionen der Perimeter müssen deshalb möglich bleiben. Zuständig für solche Anpassungen ist der Stadtrat (Ziffer 9.3.2).

Für Teile der thermischen Netze, die auf städtischen Grundstücken des Finanz- oder übrigen Verwaltungsvermögens (bspw. Schulanlagen) und somit auf nicht öffentlichen Flächen realisiert werden, stellt die Stadt der ewl Rohrnetz AG die notwendigen Personaldienstbarkeiten in Aussicht. Es ist ständige Praxis der Stadt, Leitungen im Finanz- und Verwaltungsvermögen mit entschädigungspflichtigen Dienstbarkeiten zu regeln und damit insbesondere das Leitungseigentum auszuscheiden. Bei der Entschädigungsbemessung wird ein vereinfachtes Vorgehen zur Anwendung kommen.

Zwar ist die ewl Rohrnetz AG berechtigt, Rechte und Pflichten aus dem Konzessionsvertrag für dessen Dauer auf Tochtergesellschaften und Mehrheitsbeteiligungs-Gesellschaften der ewl Energie Wasser Luzern Holding AG zu übertragen oder mit der Erfüllung der vertraglichen Aufgaben ganz oder teilweise Dritte zu beauftragen. Die Übertragung des Konzessionsverhältnisses auf einen Dritten ist jedoch nicht zulässig.

Ziffer 3.1: Bau und Betrieb der thermischen Netze
Die ewl Rohrnetz AG ist bei der baulichen und betrieblichen Ausgestaltung der thermischen Netze innerhalb der definierten Perimeter unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben sowie der Bestimmungen des Konzessionsvertrags frei. Sie plant, erstellt, betreibt, überwacht, unterhält und erneuert die thermischen Netze fachgerecht, auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko.

Beim Angebot von Kälte werden der ewl Rohrnetz AG keine Pflichten auferlegt, da diesbezüglich auf dem gesamten Stadtgebiet erneuerbare Alternativen bestehen. Die ewl Rohrnetz AG erklärt sich jedoch bereit, im Zuge der baulichen Realisierung des Wärmenetzes die folgenden Hauptleitungen des Kältenetzes zu realisieren:
- ab der See-Energie-Zentrale Wartegg bis zu den Energiezentralen Kleinmatt und Bruch und
- ab der See-Energie-Zentrale Halde oder Brüelmoos entlang der Halden- und Zürichstrasse bis zum Schlossberg (vorbehältlich Nachweis der Machbarkeit).

Ziffer 3.2: Erschliessungs- und Betriebspflicht
Mit der Erschliessungs- und Betriebspflicht wird für den Perimeter gemäss Anhang 1 sichergestellt, dass die ewl Rohrnetz AG von ihrer Konzession effektiv Gebrauch macht und die Teilperimeter mit Wärmeleitungen erschliesst und versorgt. Eine Härtefallklausel erlaubt es der ewl Rohrnetz AG, in seltenen Fällen, in denen eine Erschliessung aus technischen Gründen nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar und unverhältnismässig ist, auf die Erschliessung zu verzichten. Die technische Unmöglichkeit muss dabei auf externe Faktoren zurückzuführen sein, die nicht im Einflussbereich der ewl Rohrnetz AG liegen und objektiv begründbar sein. Letzteres bedeutet, dass auch ein vergleichbares Drittunternehmen die Erschliessung technisch nicht umsetzen könnte. Im Falle wirtschaftlicher Unzumutbarkeit und Unverhältnismässigkeit soll von Erschliessungen abgesehen werden können, deren Kosten in einer Gesamtbeurteilung nicht legitimiert werden können. Es ist davon auszugehen, dass die

Anwendung der Härtefallklausel auf fachlich-operativer Ebene einvernehmlich geregelt werden kann. Im Falle von Differenzen ist gemäss Ziffer 9.6 vorzugehen (konstruktiv-lösungsorientierte Gespräche, allenfalls Mediationsverfahren).

Der Ausbau der Wärmenetze erfolgt aufgrund des grossen Umfangs gezwungenermassen etappiert. Die nach heutigem Planungsstand vorgesehenen Zeitpunkte der Erschliessung werden in den Anhängen 1 und 2 festgehalten und sind auch der breiten Öffentlichkeit via klimafreundlichheizen.ch zugänglich.

Im erweiterten Perimeter gemäss Anhang 2 besteht keine Erschliessungspflicht. Die ewl Rohrnetz AG hat jedoch die Absicht bekundet, auch diesen Perimeter zeitgerecht zu erschliessen.

Ziffer 3.3: Angebots- und Lieferpflicht
Im Rahmen ihrer Erschliessungspflicht ist die ewl Rohrnetz AG gehalten, jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer im Perimeter gemäss Anhang 1 auf Nachfrage hin einen Anschluss an ein Wärmenetz anzubieten, sobald der Investitionsentscheid der ewl Rohrnetz AG für die Erschliessung des entsprechenden Gebiets gefällt wurde. Wird das Angebot durch interessierte Kundinnen und Kunden angenommen, ist die ewl Rohrnetz AG verpflichtet, das Gebäude an das Wärmenetz anzuschliessen und mit Energie zu beliefern.

Im bereits mit Wärme versorgten Gebiet der See-Energie Luzern Zentrum (SELZ) im Raum Kleinstadt-Bahnhof-Tribschen kann das Angebot von ewl eine Klausel enthalten. Hier verfolgt die ewl Rohrnetz AG ein dezentraleres Konzept als in den zukünftigen See-Energie-Perimetern. Sie betreibt ein Anergienetz und ist bei einzelnen grösseren Wärmebezügern darauf angewiesen, dass ihr diese die Räumlichkeiten für die Erstellung von Quartier- oder Gebäudezentralen zur Verfügung stellen. Der Raumbedarf für eine solche Zentrale kann deshalb als integraler Teil des Angebots der ewl Rohrnetz AG Bedingung für den Anschluss an das Wärmenetz sein.

Die Erschliessungs-, Angebots- und Lieferpflicht im Perimeter gemäss Anhang 1 ist notwendig, da der ewl Rohrnetz AG mit der Konzessionserteilung eine Vorzugsstellung eingeräumt wird. Diese Pflichten stellen mit anderen Worten das Pendant dafür dar, dass die ewl Rohrnetz AG das Recht erhält, ein thermisches Netz zu betreiben und dieses Recht in diversen Gebieten aufgrund der engen Platzverhältnisse ausschliesslich ausüben kann. Zudem gibt es Teilgebiete und Grundstücke, die auf ein erneuerbares thermisches Netz angewiesen sind, weil alternative erneuerbare Systeme nicht oder nur schwer realisierbar sind. Im Gegenzug zur mit der Konzession eingeräumten Vorzugsstellung besteht der städtische Anspruch, dass die Konzession auch ausgeübt wird und die definierten Perimeter vorbehältlich des Härtefalls auch erschlossen werden. Die Stadt Luzern ist zur Erreichung ihrer Klima- und Energieziele darauf angewiesen, dass die thermischen Netze tatsächlich realisiert werden.

Im Zusammenhang mit der Erschliessung und Lieferung von Wärme wird im Konzessionsvertrag auf eine Schnittstelle zum Teilverbot von fossilen Wärmeerzeugern gemäss Art. 79 BZR 2022 hingewiesen. Demnach stellt die ewl Rohrnetz AG den Grundeigentümerschaften, die vom Teilverbot betroffen sind und künftig an das thermische Netz anschliessen möchten, Anschlussbestätigungen aus. Die Anschlussbestätigung ist Voraussetzung dafür, dass temporär, d. h. bis das Grundstück mit dem thermischen Netz erschlossen ist, eine fossile Übergangslösung realisiert werden darf.

Ziffer 3.4: Übergangslösungen
Übergangslösungen dienen der zeitlichen Überbrückung eines vorzeitigen Heizungsausfalls oder eines Ertüchtigungsbedarfs bis zur Verfügbarkeit des Wärmenetzes. Bei Neubauten wird die Zeit bis zur Verfügbarkeit des Netzes mit einem Provisorium überbrückt. Übergangslösungen sollen dazu beitragen, eine möglichst hohe Anschlussdichte zu erreichen, was zum einen im Sinne der ewl Rohrnetz AG selbst ist, zum anderen aber auch notwendig ist, um die Ziele der Klima- und Energiestrategie zu erreichen.

Die ewl Rohrnetz AG verpflichtet sich ab Unterzeichnung des Konzessionsvertrags, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Perimeter gemäss Anhang 1, deren Wärmeerzeugung vor

der Verfügbarkeit des Wärmenetzes ersetzt werden muss, mindestens eines der folgenden Angebote als Übergangslösung anzubieten:
- Beratung und Unterstützung zum Vorgehen bei der Realisierung von Übergangslösungen;
- Dienstleistungen zum Erhalt von bestehenden Wärmeerzeugern;
- Bereitstellung einer provisorischen Wärmeerzeugung bis zur Verfügbarkeit des Wärmenetzes;
- Versorgung mit Wärme aus anderen Quellen bis zur Verfügbarkeit des Wärmenetzes.

Die Übergangslösungen sollen daher zu attraktiven, aber kostendeckenden Preisen und den Kundinnen und Kunden nach Bedarf sowie möglichst frühzeitig angeboten werden. Die Inanspruchnahme einer Übergangslösung, die über eine Beratung hinausgeht, ist an die Bedingung geknüpft, dass ab Verfügbarkeit Wärme aus dem thermischen Netz bezogen und die Übergangslösung deinstalliert wird. Die ewl Rohrnetz AG ist nicht in der Verantwortung, die Lösungen selbst zu erbringen. Sie kann damit auch Drittfirmen beauftragen.

Die Absicht zur Erarbeitung eines Angebots von Übergangslösungen war bereits Teil des B+A 22 vom 30. Juni 2021: «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern» (Massnahme W11).

Ziffer 3.5: Anschlusspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
Sollte eine Grundeigentümerschaft ein Angebot der ewl Rohrnetz AG nicht annehmen, kann die Stadt Luzern, falls der Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, gestützt auf § 6 des Kantonalen Energiegesetzes von ihr verlangen, ihre Liegenschaft an das Wärmenetz anschliessen zu lassen. Gestützt auf Ziffer 3.5 ist auch die ewl Rohrnetz AG in diesem Fall verpflichtet, einen Vertrag gemäss dem vorgelegten Angebot abzuschliessen. Da eine Anschlusspflicht primär bei grösseren Objekten im übergeordneten Interesse sein kann, hat die ewl Rohrnetz AG die Stadt unaufgefordert zu informieren, falls ein Angebot mit einer Anschlussleistung von mindestens 50 Kilowatt nicht angenommen wird. Bei Objekten mit einer geringeren Leistung sind die Unterlagen der Stadt auf Nachfrage hin auszuhändigen.

Ziffer 3.5 nimmt die Forderung der Protokollbemerkung 3 zum B+A 22 vom 30. Juni 2021: «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern» auf, die wie folgt lautet: «Die Stadt Luzern verlangt im Einzugsgebiet von thermischen Netzen, dass bestehende oder neue Bauten für die Nutzung von Wärme oder Kälte an diese thermischen Netze angeschlossen werden.»

Nach übereinstimmender Ansicht der ewl Rohrnetz AG und der Stadt Luzern soll die Anschlusspflicht nur in Ausnahmefällen zur Anwendung kommen, wenn beispielsweise Schlüsselkunden, die für die Wirtschaftlichkeit der Erschliessung eines ganzen Teilperimeters von grosser Bedeutung und damit im übergeordneten öffentlichen Interesse sind, zwingend angeschlossen werden müssen. Auch klima-, energie- oder umweltpolitische Überlegungen können eine Anschlusspflicht erfordern, wenn damit beispielsweise der Einsatz fossiler Energieträger oder höherwertiger erneuerbarer Energieträger wie Biogas oder Holz oder aber unnötige Belastungen der Bevölkerung mit Luftschadstoffen verhindert werden können.

Ziffer 3.6: Bau- und Aufbruchbewilligungen
Die einzelnen Bestandteile der thermischen Netze werden im Rahmen von Bau- und/oder Aufbruchbewilligungsverfahren von der Stadt Luzern bewilligt. Diese Verfahren sind kostenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Ziffer 3.7: Energiemix
Die ewl Rohrnetz AG bestimmt im Rahmen des Betriebs der thermischen Netze selbstständig den Energiemix. Dabei soll die Produktion der Wärme/Kälte möglichst geringe Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen verursachen und der benötigte Strom ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen stammen. Zubaupfade für die einzuhaltenden Anteile an Energie aus erneuerbaren Quellen stellen sicher, dass die Ziele der städtischen Klima- und Energiestrategie eingehalten werden. Der Anteil an Seewasser-Energie ist möglichst zu maximieren. Aus Gründen der Ressourceneffizienz können auch gasförmige erneuerbare Energieträger eingesetzt werden, wobei deren Anteil möglichst gering zu halten

ist. Die Leistungsspitzen sollen durch Lastmanagement abgefedert und mit Kurzzeitspeichern bedient werden.

Falls die ewl Rohrnetz AG beabsichtigt, die See-Energie durch eine andere primäre Wärmequelle zu ersetzen, ist dafür die Zustimmung des Stadtrates erforderlich. Ein Ersatz kann beispielsweise nach etwa 25 Jahren Betriebsdauer ein Thema werden, wenn die technischen Anlagen in den Wärmezentralen ersetzt werden müssen. Eine allenfalls neue Wärmequelle muss dann ökologisch gleichwertig sein zur See-Energie und im Einklang stehen mit den klima- und energiepolitischen Zielsetzungen von Bund, Kanton und Stadt Luzern. Zudem dürfen keine öffentlichen Interessen dagegensprechen. Der Stadtrat gesteht der ewl Rohrnetz AG damit zwar eine gewisse Technologieoffenheit zu, er ist jedoch klar der Ansicht, dass die Festlegung der Wärmequelle nicht nur eine unternehmerische, sondern in grossem Masse auch eine politische Frage ist. Die Öffentlichkeit erwartet die Nutzung des Wärmereservoirs Vierwaldstättersee zu vertretbaren Kosten. Zwar ist die See-Energie kein günstiger Energieträger, Preisstabilität und Versorgungssicherheit sind aber starke Argumente für deren Nutzung.

Die städtische Haltung ist kongruent mit den klima- und energiepolitischen Vorgaben von Bund und Kanton Luzern. Diese sehen beispielsweise den Einsatz von erneuerbarem Gas nur für industrielle und gewerbliche Hochtemperatur-Prozesse, für Spitzenlast-Abdeckungen und zur Redundanz im Notfall vor. Das beschränkte Holzpotenzial soll primär für die stoffliche Nutzung (z. B. als Baumaterial im Hochbau) und für industriell-gewerbliche Hochtemperatur-Prozesse und nicht für die Erzeugung von Komfortwärme genutzt werden. Holzfeuerungen emittieren zudem auch unter Einsatz der besten Verbrennungs- und Abgasreinigungstechnologien hohe Schadstoffmengen, weshalb sie in der Regel nicht im dicht besiedelten und bereits stark vorbelasteten urbanen Raum zum Einsatz kommen sollen.

Ziffer 3.8: Anschluss von Gebäuden der Stadt Luzern
Die Stadt Luzern deklariert vor dem Hintergrund ihrer Ziele zur Umstellung der stadteigenen Liegenschaften auf erneuerbare Wärmeversorgung ihre Absicht, ihre eigenen Gebäude, soweit zweckmässig und zumutbar, an die thermischen Netze der ewl Rohrnetz AG anzuschliessen. Bei zeitlichen Diskrepanzen wird die Verständigung auf Übergangslösungen angestrebt. Bei fossil betriebenen Gasheizungen kann übergangsmässig erneuerbares Gas zum Einsatz kommen.

Ziffer 3.9: Wärmedämmung von Leitungen
Mit dem Postulat 220, Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und Jules Gut namens der GLP-Fraktion vom 23. November 2022: «Vollzug bei erdverlegten Fernwärmeleitungen sicherstellen», wurde der Stadtrat ersucht zu prüfen, wie der Vollzug zu organisieren sei, damit eine angemessene Kontrolle der Fernwärmeleitungen jederzeit sichergestellt werden könne. Das Postulat wurde anlässlich der Ratssitzung vom 15. Juni 2023 entgegen dem Antrag des Stadtrates überwiesen.

Zwar ist es nach Ansicht der ewl Rohrnetz AG im ureigenen wirtschaftlichen Interesse der Firma, ihre Wärmenetze mit minimalen Verlusten zu betreiben. Trotzdem wird der Vollzug der Bestimmungen des Kantonalen Energiegesetzes und der einschlägigen Ausführungsgesetzgebung im Rahmen des Konzessionsvertrags klar geregelt. Die ewl Rohrnetz AG wird den jeweiligen Produktnachweis zum Beleg der Einhaltung der energierelevanten Vorschriften für jeden eingesetzten Rohrtypen spätestens vier Wochen vor dessen erstmaligen Verlegung unaufgefordert einmalig der zuständigen Dienstabteilung Umweltschutz der Stadt Luzern einreichen.

Ziffer 4: Haftung und Versicherung
Die ewl Rohrnetz AG trägt das Betriebsrisiko sowie die gesetzliche Haftpflicht für den Betrieb und den Unterhalt der Anlagen und Einrichtungen der thermischen Netze. Sie haftet in diesem Rahmen der Stadt Luzern gegenüber für Schäden, die infolge ihrer Anlagen und Einrichtungen entstehen, und stellt die Stadt Luzern von der Haftung für berechtigte Haftpflichtansprüche von Dritten vollständig frei. Die ewl Rohrnetz AG ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung mit einer genügenden Deckung abzuschliessen.

Ziffer 5.1: Verzicht auf Konzessionsgebühr
Auf die Erhebung einer Konzessionsgebühr soll verzichtet werden. So ist gemäss § 26 des Strassengesetzes die Nutzung des öffentlichen Grundes bei thermischen Netzen gebührenfrei, wenn die über das Netz gelieferte Energie zu mindestens 50 Prozent aus erneuerbaren Energien oder Abwärme besteht (in Kraft seit 1. Januar 2019). Des Weiteren besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Realisierung von mit erneuerbarer Energie betriebenen thermischen Netzen. Die Erhebung einer Konzessionsgebühr würde die leitungsgebundene Wärme als Energieträgerin verteuern und damit ein falsches Signal an die künftigen Energiebeziehenden aussenden. Die Erstellung thermischer Netze ist kostenintensiv, und es resultieren im Vergleich zu anderen Wärmequellen in der Regel höhere Wärmegestehungskosten. Eine zusätzliche Benachteiligung auf dem Markt und eine daraus folgende geringere Erschliessung sollen daher vermieden werden. Schliesslich wurde bereits im Konzessionsvertrag mit der Fernwärme Luzern AG aufgrund eines wesentlichen öffentlichen Interesses an der Erschliessung der Stadtgebiete Littau, Reussbühl und St. Karli West auf die Erhebung einer Konzessionsgebühr verzichtet (B+A 3 vom 7. März 2018: «Fernwärmeerschliessung Littau – Zustimmung zum Konzessionsvertrag»).

Ziffer 5.3: Seewasserfassungen und Energiezentralen - Kostenteiler
Über die Aufteilung der Baukosten von Seewasserfassungen und Energiezentralen werden sich die ewl Rohrnetz AG und die Stadt Luzern mit separaten Vereinbarungen einigen. Dabei wird die Tragung der Kosten des Rückbaus und der Wiederherstellung bestehender Nutzungen und der Kosten von Aufwertungsmassnahmen im Einzelfall zu vereinbaren sein. Die Kosten für Ersatzmassnahmen und die Entschädigung Dritter für berechtigte Forderungen werden durch die ewl Rohrnetz AG getragen, wobei allfällige Ohnehinkosten und Mehrwerte für die Stadt Luzern zu berücksichtigen sind.

Die Kostenteilung erfolgt vor dem Hintergrund der städtischen Praxis, jeweils Kostentransparenz und transparente Finanzströme anzustreben. Bei Bedarf kann die Stadt Investitionsbeiträge gemäss Ziffer 5.4 leisten.

Ziffer 5.4: Investitionsbeiträge
Die ewl Rohrnetz AG beabsichtigt, die thermischen Netze so weit wie möglich eigenwirtschaftlich und ohne Beiträge der öffentlichen Hand zu realisieren. See-Energie zu produzieren ist teuer und kostenintensiv, insbesondere da die Energiezentralen aufgrund des Platzbedarfs bzw. des beschränkten Platzangebots grösstenteils unterirdisch realisiert werden müssen. Daher werden im Konzessionsvertrag die Rahmenbedingungen für allfällige städtische Investitionsbeiträge geregelt. Ziel ist dabei, dass sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu wettbewerbsfähigen Konditionen an die thermischen Netze anschliessen können. Entsprechende Gesuche der ewl Rohrnetz AG sind an den Stadtrat zu richten.

Der Stadtrat oder der Grosse Stadtrat entscheiden im Rahmen ihrer Finanzkompetenzen über die Gewährung eines Kostendachs, wobei für das jeweilige Projekt der Nachweis der Machbarkeit erbracht sein und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (Businessplan) vorliegen muss. Der definitive Entscheid über die Höhe des Beitrags erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt durch den Stadtrat gestützt auf ein Vorprojekt und eine aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die Wirtschaftlichkeit der Investition wird als gegeben erachtet, wenn die Bruttomarge (Verkaufserlös minus Aufwand) ausreicht, um diese innert 25 Jahren zu amortisieren.

Bei den Investitionsbeiträgen handelt es sich nicht um Darlehen. Sie müssen also nicht rückerstattet werden.

Ziffer 6: Informations- und Koordinationspflichten
Die Vertragsparteien unterstützen sich gegenseitig bei der Realisierung der thermischen Netze, insbesondere auch durch den Austausch von Informationen und bei der Kommunikation. Die ewl Rohrnetz AG stellt der Stadt Luzern mindestens einmal jährlich unentgeltlich Informationen zur

Verfügung, die es ihr ermöglichen, die Einhaltung der Zwischenziele der städtischen Klima- und Energiestrategie zu überprüfen.

Die ewl Rohrnetz AG ist gehalten, ihre Bauarbeiten im öffentlichen Grund mit anderen Bauarbeiten der Stadt Luzern, von weiteren Netzbetreibern und von privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in zeitlicher und örtlicher Hinsicht zu koordinieren. Dies geschieht über die etablierte Planungs- und Baukoordinationsplattform der Stadt Luzern.

Die Planungs- und Baukoordination, die Bautätigkeit der ewl Rohrnetz AG im öffentlichen Grund und die Verteilung der Kosten auf die Beteiligten stützen sich auf verschiedene Vereinbarungen zwischen ewl und der Stadt Luzern. Vor dem Hintergrund der absehbaren Intensivierung der Bautätigkeit im öffentlichen Grund wurden die bisher bestehenden Vereinbarungen im Verlaufe des Jahres 2025 durch das Tiefbauamt in Zusammenarbeit mit ewl und weiteren Betroffenen aktualisiert oder vollständig neu erarbeitet. Auch die Prozesse wurden im Hinblick auf die bevorstehenden Herausforderungen wo nötig angepasst.

Ziffer 7: Grundsätze für die Preise
Die ewl Rohrnetz AG hat in ihrem gesamten Konzessionsperimeter marktgerechte und nicht diskriminierende Preise zu offerieren. Die Preise müssen nach sachlichen Kriterien nachvollziehbar berechnet sein und gegenüber den Kundinnen und Kunden das Gleichbehandlungsgebot einhalten. Auf entsprechende Beschwerden hin kann die Stadt Luzern in Absprache mit der ewl Rohrnetz AG ein zugelassenes Revisionsunternehmen mit der Überprüfung der Diskriminierungsfreiheit der Anschlusskosten sowie der Grund- und Arbeitspreise beauftragen. Sollten bei dieser Überprüfung preisliche Ungleichbehandlungen festgestellt werden, die sich nicht auf sachliche, vernünftige Gründe stützen lassen, hat die ewl Rohrnetz AG die ungerechtfertigten Ungleichbehandlungen zu beseitigen.

Ziffer 8: Konzessionsdauer und Beendigung der Konzession
Der Konzessionsvertrag wird auf eine feste Dauer von 50 Jahren abgeschlossen. Es handelt sich um eine in der Branche übliche Zeitdauer vor dem Hintergrund der beträchtlichen Investitionen, die für den Aufbau von thermischen Netzen erforderlich sind. Die meisten in der Region Luzern abgeschlossenen Konzessionsverträge haben eine feste Laufzeit von 50 Jahren.

Der Vertrag kann von beiden Parteien erstmals 5 Jahre vor Ablauf der vereinbarten Konzessionsdauer gekündigt werden. Erfolgt dies nicht, so gilt der Vertrag einmalig für die Dauer von weiteren 10 Jahren als erneuert.

Die Konzession endet, wenn ihre Dauer abläuft, die ewl Rohrnetz AG ihre Rechtspersönlichkeit verliert oder die Konzession durch eine der beiden Parteien gestützt auf die vertraglich festgehaltenen Gründe als verwirkt erklärt wird. Die Stadt Luzern kann zu jenem Zeitpunkt frei wählen, ob sie die thermischen Netze – soweit sie schon realisiert sind – zu Eigentum übernehmen (Heimfall) und selbst nutzen, einer Drittperson zur Benutzung überlassen oder die thermischen Netze durch die ewl Rohrnetz AG stilllegen lassen will. Beim Heimfall hat die Stadt Luzern der ewl Rohrnetz AG die Anlagen und Einrichtungen angemessen zu entschädigen, wobei sich die Entschädigung nach dem dannzumaligen Substanzwert der thermischen Netze zuzüglich sämtlicher Heimfallkosten bemisst.

Ziffer 9: Schlussbestimmungen
Das Zustandekommen des Konzessionsvertrags steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat.

Der aktuelle und noch bis 31. Dezember 2031 geltende Konzessionsvertrag vom 20. März 2002 zwischen der Stadt Luzern und der ewl Rohrnetz AG umfasst Konzessionen für thermische Netze sowie das Gasnetz. Der neue Konzessionsvertrag ersetzt daher den bisherigen Konzessionsvertrag vom 20. März 2002 mit Bezug auf die thermischen Netze, während der bisherige Konzessionsvertrag vom 20. März 2002 betreffend Gasnetz weiterhin Gültigkeit hat.

Anhänge: Perimeter
Die zwei Perimeterpläne im Anhang zum Konzessionsvertrag, aus denen die parzellenscharfe Abgrenzung der Versorgungsperimeter ersichtlich ist, bilden einen integralen Bestandteil des Vertragsverhältnisses.
– Anhang 1: Perimeter thermische Netze
– Anhang 2: Erweiterter Perimeter thermische Netze

Die Abgrenzung der Perimeter erfolgte gestützt auf diverse fachliche Grundlagen wie Wärmebedarfsdichte, Erschliessbarkeit, bestehende Nahwärmenetze und Realisierbarkeit von individuellen Wärmepumpenlösungen als erneuerbare Alternative.

Der Perimeter gemäss Anhang 1 und der erweiterte Perimeter gemäss Anhang 2 unterscheiden sich in den Pflichten für die Konzessionärin. So besteht im Perimeter gemäss Anhang 1 eine Erschliessungs- und damit verbunden eine Angebots- und eine Lieferpflicht (Details vgl. Ziffer 3).

Die Wärmenetze werden etappiert ausgebaut. Die Jahreszahlen bei den einzelnen Teilperimetern bilden den Zeitpunkt der voraussichtlich ersten Wärmelieferung in diesem Teilgebiet ab. Die Zeitangaben sind als Richtwerte zu verstehen, die bei optimalem Projektverlauf erreicht werden können. Die Angaben müssen in den kommenden Jahren im Austausch mit der ewl Rohrnetz AG regelmässig überprüft werden. Sollten sich begründete Verzögerungen abzeichnen, so können die Anhänge durch den Stadtrat angepasst und die Änderungen in geeigneter Form öffentlich kommuniziert werden.

Beim Teilperimeter «Altstadt/Kleinstadt historisch» konnte noch keine Einigung über die Erschliessungspflicht erzielt werden, da die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Erschliessung noch nicht nachgewiesen ist. Der Stadtrat wird zu einem späteren Zeitpunkt über die parzellenscharfe Abgrenzung des Teilperimeters entscheiden.

Der betroffene Teilperimeter ist in Anhang 1 mit einer Schraffur markiert und mit einer textlichen Erläuterung versehen. Die ewl Rohrnetz AG ist verpflichtet, die Planung für die Erschliessung des Teilperimeters fortzusetzen. Von der Erschliessung des Teilperimeters kann teilweise oder gänzlich abgesehen werden, falls die vertiefenden fachlichen Abklärungen zeigen sollten, dass diese technisch nicht möglich oder gesamtwirtschaftlich, insbesondere unter Berücksichtigung allfälliger Investitionsbeiträge seitens der Stadt Luzern, unzumutbar sein sollte. Der Entscheid wird auf Antrag der ewl Rohrnetz AG durch den Stadtrat erfolgen.

5 Auswirkungen auf das Klima

Gemäss Relevanzcheck im Tool Klimafolgenabschätzung der Stadt Luzern ist das Geschäft klimarelevant. Das heisst, dass durch das Projekt verschiedene Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind.

Zwar hat der vorliegende Bericht und Antrag keine direkten Auswirkungen auf das Klima. Der zu beschliessende Konzessionsvertrag bildet jedoch die Basis für den schnellen Ausbau der leitungsgebundenen Wärme- und Kälteversorgung in grossen Teilen der Stadt Luzern durch den städtischen Energieversorger ewl. Das Einsparpotenzial im Endausbau wird von ewl auf rund 52’000 Tonnen Treibhausgase geschätzt. Dies entspricht rund 25 Prozent der aktuellen Treibhausgasemissionen auf dem Gebiet der Stadt Luzern (rund 215’000 t/a im Jahr 2024, Scope 1).[1]

Zudem schafft der Ausbau der thermischen Netze grosse Möglichkeiten, zeitgleich Massnahmen im Bereich der Klimaanpassung umzusetzen.

[1] Scope 1: Durch Energieverbräuche auf Stadtgebiet direkt verursachte Emissionen.

6 Abschreibung von politischen Vorstössen

Mit diesem Bericht und Antrag werden keine politischen Vorstösse abgeschrieben.

7 Würdigung

Derzeit verursachen die rund 5’000 Gas- und Ölheizungen etwa die Hälfte der lokalen Treibhausgasemissionen in der Stadt Luzern. Eines der wichtigsten Ziele der von der Bevölkerung klar angenommenen städtischen Klima- und Energiestrategie ist es, die Treibhausgasemissionen aus dem Verbrauch von Brenn- und Treibstoffen bis im Jahr 2040 auf null zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen unter anderem alle Heizungen auf Stadtgebiet künftig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Etwa die Hälfte des Wärmebedarfs kann dereinst durch See-Energie und Fernwärme abgedeckt werden. Mit ihrer privilegierten Lage am Vierwaldstättersee ist die Stadt Luzern dafür prädestiniert, das überreichlich vorhandene Reservoir der See-Energie zu nutzen. Deren Nutzung spielt folglich eine Schlüsselrolle beim Umstieg auf erneuerbare Energien.

Der städtische Energieversorger ewl ist schon seit Jahren im Geschäftsfeld «Thermische Netze» aktiv. Diese strategische Ausrichtung steht im Einklang mit den politischen Zielsetzungen der Stadt. Als Eignerin hat die Stadt signalisiert, dass sie die thermischen Netze in Zusammenarbeit mit ewl realisieren will. Der Aufbau der Netze ist im intensiv genutzten städtischen Umfeld in vielerlei Hinsicht eine enorme Herausforderung, weshalb die Arbeiten eng koordiniert mit den städtischen Tiefbauvorhaben umgesetzt werden müssen.

Im Rahmen der Konzessionsverhandlungen konnten die klima- und energiepolitischen Ziele der Stadt Luzern mit den unternehmerischen Interessen von ewl in Einklang gebracht werden. Während ewl möglichst grosse unternehmerische Freiheit wünscht, erwartet die Bevölkerung ein möglichst grossflächiges und kostengünstiges Angebot für eine Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie und klar geregelte Rechte und Pflichten des Anbieters.

Der nun vorliegende Konzessionsvertrag ist das Resultat intensiver Diskussionen. In den strittigen Fragen konnten dabei tragfähige Lösungen gefunden werden. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Vertrag eine gute Grundlage zur Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare, fossilfreie Energieträger geschaffen wird.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der ewl Rohrnetz AG betreffend Thermische Netze Luzern (Entwurf vom 20. Dezember 2025) zuzustimmen und den Stadtrat zu ermächtigen, den Vertrag zu unterzeichnen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 22. April 2026

Beat Züsli
Stadtpräsident

Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 15 vom 22. April 2026 betreffend

Thermische Netze Stadt Luzern

– Zustimmung zum Konzessionsvertrag,

gestützt auf den Bericht der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission,

in Anwendung von § 13 Abs. 2 lit. d des Gemeindegesetzes vom 4. Mai 2004 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 68 lit. d und Art. 69 lit. e Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I. Dem Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der ewl Rohrnetz AG betreffend Thermische Netze Luzern (Entwurf vom 20. Dezember 2025) wird zugestimmt. Der Stadtrat wird ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen.

II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 25. Juni 2026

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Mirjam Fries
Ratspräsidentin

Daniel Egli
Stadtschreiberin-Stv.

Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates
Zu B+A 15/2026 «Thermische Netze Stadt Luzern. Zustimmung zum Konzessionsvertrag»

Die **Protokollbemerkung 1** lautet: «Der Stadtrat verhandelt mit der ewl, wie Übergangslösungen zu attraktiven Konditionen bei einem späteren Anschluss ans Fernwärmenetz angeboten werden.»

Die **Protokollbemerkung 2** lautet: «Der Stadtrat prüft eine Ausweitung der Informationspflicht von ewl gemäss Ziffer 6.2 des Konzessionsvertrags hinsichtlich der Preise für Endkundinnen und -kunden. Im Rahmen der jährlichen Informationspflicht gemäss Ziffer 6.2 sollen Preisbeispiele für Modellkundinnen und -kunden angegeben werden. Als Modellkundinnen und -kunden soll ein Mehrfamilienhaus, durchschnittlicher Jahresverbrauch 100’000 kWh, Leistung 55 kW, eine grössere Überbauung, Jahresverbrauch 500’000 kWh, Leistung 270 kW und ein grosser Gewerbebetrieb, Jahresverbrauch 1’100’000 kWh, Leistung 725 kW, dienen.»