

K1.02.01.07 Fernwärme Kläranlageverband

Limeco; Land-Kauf Coop-Areal

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat Folgendes zu beschliessen:

Der Kaufvertrag zwischen Limeco und der Coop Genossenschaft über den Erwerb des 43'110 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. 11966 mit allen Gebäuden und Nebenbauten und des 502 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. 7813 zum Preis in der Höhe von Fr. 90'000'000.00 (exkl. MWST) wird genehmigt.

Ausgangslage

Acht Trägergemeinden gründeten 1959 den Gemeindeverband Kläranlage Limmattal: Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil a.d.L., Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen. Dieser betrieb ab 1967 eine Abwasserreinigungsanlage, 1971 wurde eine Kehrlichtverwertungsanlage in Betrieb genommen. 2009 wurde aus dem Zweckverband "Kläranlageverband Limmattal" die Interkommunale Anstalt Limeco.

Zur Erfüllung ihres Reinigungs-, Verwertungs- und Versorgungsauftrags betreibt Limeco heute eine Kehrlichtverwertungsanlage (KVA), eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) und ein Regiowärmenetz (Fernwärme). Aus der KVA und der ARA versorgt Limeco das Limmattal mit erneuerbarer Energie: Regiowärme und Regiostrom für rund 5'000 Haushalte bzw. für rund 25'000 Haushalte im Limmattal. Limeco verwertet an ihrem Standort in Dietikon den Abfall und reinigt das Abwasser aus dem zürcherischen Limmattal sowie der angrenzenden Gemeinden. Die dazugehörigen Abwasserkanäle und Regiowärmeleitungen erstrecken sich über das gesamte zürcherische Limmattal, teilweise bis in den Kanton Aargau.

Im Jahr 2012 hat der Kanton Zürich zusammen mit den Trägerschaften, die sich im Kanton der thermischen Verwertung der Abfälle annehmen, eine Überprüfung der Kapazitäts- und Standortplanung für den Zeithorizont bis 2035 durchgeführt. Dabei ist man zum Schluss gekommen, dass die Entsorgungssicherheit im Kanton Zürich langfristig am besten mit einem Vier-Standorte-Konzept gewährleistet werden kann (Limeco, KEZO/Hinwil, Stadt Winterthur und Stadt Zürich/Hagenholz). Ausgehend von einem Basismengenszenario, dass im Jahr 2035 im Kanton Zürich gesamthaft eine Anlagekapazität für die Verwertung von jährlich 780'000 Tonnen brennbare Abfälle gegeben sein muss, wurde der Limeco eine Anlagekapazität von 120'000 Tonnen/Jahr zugewiesen. Die heutige KVA ist auf eine Kapazität von 90'000 Tonnen/Jahr beschränkt.

Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse auf dem der Limeco zur Verfügung gestellten Grundstück kann keine neue KVA mit einer Jahreskapazität von 120'000 Tonnen/Jahr erstellt werden.

Dazu kommt, dass die heutige KVA ca. im Jahr 2030 das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreichen wird. Eine Sanierung der bestehenden Anlage ist unter anderem aufgrund von Sicherheitsaspekten, neuen technischen Anforderungen und fehlender Wirtschaftlichkeit nicht zweckmässig. Auf dem heutigen Areal kann, wie erwähnt, keine neue KVA gebaut werden. Zum einen ist zu wenig Landfläche vorhanden, zum anderen verunmöglichen die geplanten, aber noch nicht rechtskräftigen Bestimmungen der kantonalen Moorschutzverordnung einen Ersatzbau auf dem heutigen Areal der KVA.

Daher ist ein für die Region verträglicher Ersatzneubau zu realisieren, der mit der kantonalen Abfallplanung abgestimmt ist. Es bietet sich die einmalige Gelegenheit, die Nachbargrundstücke (Kat.-

Nr. 11966, 43'110 m² und Kat.-Nr. 7'813, 502 m²) an der Reservatstrasse in Dietikon von der Coop Genossenschaft (Verkäuferin) zu erwerben. Auf dem Coop-Areal soll spätestens bis 2035 ein Ersatzneubau der heutigen KVA fertiggestellt sein. Limeco ist mit der Verkäuferin handelseinig geworden und konnte im Mai 2017 einen Kaufvertrag beurkunden. Der Vollzug dieses Vertrags ist an die Bedingung geknüpft, dass die Trägergemeinden diesem Geschäft gemäss den Gründungsstatuten rechtskräftig zustimmen. Mit dem Landkauf kann der Auftrag der Limeco langfristig gesichert werden.

Aufgrund der Tragweite dieses Geschäftes und weil die acht Trägergemeinden anteilmässig und solidarisch für die Verbindlichkeiten der Anstalt letztlich haften (Ausfallhaftung), sollen die Stimmberechtigten über den Vollzug des Kaufvertrages abstimmen.

Notwendigkeit des Landkaufes

Im Kanton Zürich zählt das Limmattal zu den Regionen mit dem stärksten Wachstum: Bis ins Jahr 2035 wird von einer Bevölkerungszunahme von 33 % gegenüber 2010 ausgegangen. Die Kapazitäten und Grösse der Anlagen der Limeco sind direkt abhängig von der Siedlungsentwicklung im Limmattal und werden entsprechend wachsen.

An den heutigen Standorten haben weder die KVA noch die ARA genügend Landreserven für zukünftig notwendige Neu- oder Ausbauten: Einerseits aufgrund des erwähnten Bevölkerungswachstums, andererseits wegen verschärfter regulatorischer Bestimmungen (zum Beispiel zusätzliche Verfahrensstufe für die Elimination von Mikroverunreinigungen aus dem Abwasser), neuer Anforderungen an den Stand der Technik oder sich ändernder Gesetzgebung (kantonale Moorschutzverordnung). Die bestehenden Grundstücke beider Anlagen grenzen an bzw. liegen in einem vielfältigen Naturschutzgebiet, das unter anderem ein Flachmoor von nationaler Bedeutung beherbergt (Flachmoor Schachen).

Eine Sanierung oder Erneuerung der bestehenden KVA am heutigen Standort ist aufgrund der neuen Bestimmungen zum Moorschutz undenkbar, technisch kaum machbar und nicht wirtschaftlich. Die gesamten Ausfallkosten für den ausgesetzten Betrieb während der Bauarbeiten (entgangene Einnahmen für Kehrrichtentsorgung und Stromverkauf, Wärmeerstattungskosten, Personal und Verlust von Kunden und Kundinnen) würden weit über 100 Millionen Franken betragen.

Ohne den Erwerb des Coop-Areals gäbe es deshalb am bestehenden Standort in Dietikon in Zukunft keine KVA mehr. Hingegen könnte eine neue KVA auf dem zu erwerbenden Coop-Areal gebaut werden. Sodann könnte die langfristig notwendige Erweiterung der ARA dereinst auf dem frei werdenden Areal der heutigen KVA-Parzelle realisiert werden. Mit einem Neubau der KVA auf dem Coop-Areal löst Limeco somit nicht nur die bestehenden Platzprobleme, sondern stellt gleichzeitig den unterbrechungsfreien Betrieb der Abfallverwertung als auch der Regiowärmeversorgung sicher.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Limeco zusätzliche Landflächen benötigt, um den Reinigungs-, Verwertungs- und Versorgungsauftrag für die Trägergemeinden nachhaltig zu gewährleisten und für zukünftige Generationen zu sichern.

Coop-Areal

In boomenden Regionen wie dem Limmattal ist der Siedlungsdruck hoch. Geeignete Grundstücke für grössere (inter-)kommunale Infrastrukturanlagen sind daher sehr rar. Limeco hat darum die Standortsuche in den vergangenen zwei Jahren forciert und wurde in unmittelbarer Nachbarschaft fündig. Die an das bestehende Limeco-Areal angrenzenden, 43'612 m² grossen Parzellen der Coop Genossenschaft (Verkäuferin), auf denen aktuell ein Verteil- und Administrationszentrum betrieben wird, erfüllt die Standortbedingungen für eine neue KVA ideal. Sie zeichnet sich aus durch den bestehenden kantonalen Richtplaneintrag, die optimale Verkehrsanschliessung an Strasse und Bahn, den Synergien dank der räumlichen Nähe von ARA und KVA sowie der Nähe zur Einspeisequelle ins Regiowärmenetz. Zusätzlich bietet die von der Limeco nicht beanspruchte, südliche Restfläche des Areals verschiedene Möglichkeiten für anderweitige, wertschöpfende Nutzungen.

Limeco ist auf eine langfristige Planungs- und Handlungssicherheit angewiesen, um die Abfallverwertung, die Abwasserreinigung und die Energieversorgung für die Trägergemeinden ab 2030 zu gewährleisten. Dies ist nur mit dem beabsichtigten Landkauf über Jahrzehnte hinweg sichergestellt.

Mit dem Ersatzbau auf dem zu erwerbenden Grundstück ist zudem damit zu rechnen, dass das Schwerverkehrsaufkommen von heute täglich rund 500 Lastwagenfahrten, die das Coop-Logistikzentrum und die KVA verursachen, halbiert werden kann.

Die Delegierten der Trägergemeinden haben dem Kaufvertrag bereits am 5. Mai 2017 zugestimmt. Auch der Kanton Zürich begrüsst den Landerwerb: Die Baudirektion des Kantons Zürich mit dem Amt für Landschaft und Natur, dem Amt für Raumentwicklung und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) unterstützt den Kauf. Das für die Abfallentsorgung im Kanton Zürich zuständige Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) erachtet den Erwerb des Coop-Areals als einmalige Chance zur Lösung der bestehenden Platzprobleme und empfiehlt, diese zu nutzen.

Kaufvertrag

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus Fr. 54'632'000.00 für die Grundstücke (Fr. 1'252.68/m²) und Fr. 35'368'000.00 (exkl. MWST) für Gebäude und Nebenanlagen. Der Bruttokaufpreis beträgt demnach 90 Mio. Franken.

Der Kaufvertrag sieht vor, dass sich der Netto-Kaufpreis für das Coop-Areal inklusive der Gebäude zwischen 40 Millionen und 65 Millionen Franken bewegt. Er setzt sich zusammen aus dem Brutto-Kaufpreis von 90 Millionen Franken abzüglich der mit der Verkäuferin vertraglich vereinbarten Rückmiete. Die Rückmiete an die Coop Genossenschaft ist als sog. Triple-Net-Mietvertrag ausgestaltet. Dies bedeutet, dass während der gesamten Mietdauer alle Betriebs- und Unterhaltskosten inkl. Gebäudeversicherung zulasten der Mieterin, also der Coop Genossenschaft, gehen. Während der Mietdauer entstehen somit keine betrieblichen Folgekosten.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, die heutige Liegenschaft zunächst für eine feste Mietdauer von sechs Jahren und zu einem Mietzins von 4.166 Mio. Franken pro Jahr zu mieten. Danach stehen der Verkäuferin sechs Verlängerungsoptionen zu je einem Jahr zu den gleichen Bedingungen zu. Gesamthaft werden durch die Rückmiete an die Coop Genossenschaft, abhängig von der Mietdauer, also zwischen 25 Millionen Franken (mindestens sechs Jahre Rückmiete) und 50 Millionen Franken (maximal zwölf Jahre Rückmiete) eingenommen, was sich entsprechend auf den Netto-Kaufpreis des Grundstücks auswirkt. Zudem wurde mit der Verkäuferin vereinbart, dass sie für die Rückbaukosten nach Mietende aufzukommen hat.

Finanzierung und Risikoabschätzung

Im Rahmen der Abklärungen der grundsätzlichen Finanzierungsfähigkeit von Limeco wurde die Limeco als interkommunale Anstalt einem Rating durch die fedafin AG, Widnau, unterzogen. Unter Berücksichtigung des gesamten Finanzierungsbedarfs über die nächsten 30 Jahre und des Businessplans wurde der Limeco ein Rating AA- attestiert. Dies bedeutet, dass Limeco sehr gut finanzierungsfähig ist und man ihr einen langfristigen wirtschaftlichen Erfolg bescheinigt.

Die Experten für Immobilien- und Standortentwicklung der Wüest Partner AG, Zürich, gehen von einer langfristigen Werthaltigkeit und einem steigenden Landwert des Areals aus: Industrie- und Gewerbeland ist aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks sowohl im Kanton Zürich als auch gesamtschweizerisch knapp. Flächen in der Dimension des Coop-Areals sind kaum noch verfügbar. Sollte Limeco das Grundstück wider Erwarten nicht für ihre eigenen Bedürfnisse nutzen, könnte es später verkauft werden. Dank der guten Werthaltigkeit geht Limeco ein vertretbares finanzielles Risiko ein. Selbst im schlechtesten Fall, also bei einer negativen Preisentwicklung, wäre ein allfälliger Verlust durch das Eigenkapital von Limeco gedeckt.

Der für den Grundstückkauf notwendige Betrag wird fremdfinanziert. Für die Trägergemeinden werden damit keine direkten Investitionen notwendig. Im Rahmen eines Gesamtkonzepts wird die Fi-

finanzierung von einem auf die Finanzierung von öffentlich-rechtlichen Körperschaften spezialisierten Beratungsunternehmen ausgeschrieben. Dank dem aktuell günstigen Zinsumfeld und den geringen erwarteten Risiken kann das Grundstück zu attraktiven Konditionen finanziert werden.

Nachfolgende Parameter wurden in der Modellrechnung über die Gesamtunternehmung angenommen:

- Gesicherte Mietzinseinnahmen über 6 Jahre von Coop von jährlich 4.166 Mio. Franken;
- Anschliessende Weitervermietung über 2 Jahre für jährlich 1 Mio. Franken (Schätzung);
- Die Gebäude werden bis zum voraussichtlichen Abbruch im Jahr 2028 voll abgeschrieben. Dies entspricht einer jährlichen Abschreibung von 3.537 Mio. Franken über die Dauer von 10 Jahren.
- Das Grundstück bleibt zu 54 Mio. Franken Buchwert in der Bilanz stehen;
- Finanziert wird der Landkauf von Limeco. Sie beschafft das nötige Fremdkapital konsolidiert über alle Geschäftsbereiche. Das Fremdkapital wird im Rahmen der Gesamtfinanzierung bis 2046 zurückbezahlt;
- Es wird bis im Jahr 2024 mit einem Fremdkapitalzinssatz von 0.5 % gerechnet. Dies entspricht einem Zinsaufwand für Grundstück und Gebäude von Fr. 450'000.00 pro Jahr;
- Ab 2025 wird konservativ ein Fremdkapitalzinssatz von 3 % angenommen. Dies entspricht einem Zinsaufwand für das Grundstück von 1.639 Mio. Franken pro Jahr.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Projekte bzw. Betriebe und zeigt die zu tätigen Investitionen, deren Zeitraum, das maximale Projektrisiko und den Einfluss bei einer Zustimmung oder Ablehnung des Landerwerbs.

Projekt / Betriebe	Kst	Gesamtinvestitionen brutto [Mio. Fr.]	Gesamtinvestition netto [Mio. Fr.]	Zeitraum	Projektrisiko	Einfluss Ablehnung Landerwerb
Erwerb strategische Landreserven	942	90.0	40.0 - 65.0	2018	Maximaler Schaden bei Verkauf: 0-38.5 Mio.	Bis dato aufgelaufene Transaktionskosten
Power-to-Gas	714	10.5	10.5	2018/2019	Maximaler Schaden: 1.3 Mio. Alternative Gasaufbereitung muss installiert werden	-
KVA Betrieb (bestehend)	721	Laufende Kosten gemäss Budget	Laufende Kosten gemäss Budget	bis 2030/2035	Ertragskraft halten zur Öffnung von möglichst grossem Eigenkapital	-
KVA Neubau und Betrieb	944	285.0 (Betrieb laufendes Budget)	285.0 (Betrieb laufendes Budget)	ab 2027/2032	KVA kann nicht wirtschaftlich betrieben werden	- Keine KVA - Alternativer Entsorgungsweg führt zu höheren Kosten und exogenen Abhängigkeiten für Trägerschaft
RW Ausbau und Betrieb (bewilligter Erstausbau)	863	99.0	78.0	bis 2021 Verdichtung laufend	Weniger Ertrag, Ausbau teurer	- Alternative Quelle - Standort dafür
RW Ausbau und Betrieb (Gesamtausbau)	863	71.0	55.0	mit Bau Limmattalbahn, Verdichtung	Ertragsausfall und damit Verschlechterung der Finanzlage	Gesamtausbau nicht möglich ohne KVA

				laufend		
ARA Betrieb (bestehend)	715	Laufende Kosten gemäss Budget	Laufende Kosten gemäss Budget	fortlaufend	Ersatzmassnahmen bei vorzeitiger Inanspruchnahme Landreserve in unbekannter Höhe	
ARA Ausbau und Betrieb	715	70.0 (Schätzung)	70.0 (Schätzung)	ab 2035/2040	Ersatzmassnahmen bei vorzeitiger Inanspruchnahme Landreserve in unbekannter Höhe	
Recyclinghof (abgebrochen)	721	2.0	2.0	-	Risiko bei Projektabbruch: Ertragsausfall für entgangene Stoffströme	
Total	625.5	538.5 - 563.5				

Mit der Möglichkeit des Erwerbs von strategischen Landreserven steht Limeco vor einem massgebenden Meilenstein für ihre zukünftige Tätigkeit. Zwar trägt der Landerwerb in sich das Risiko eines Schadens bei einem allfällig notwendig werdenden Verkauf, in der Grössenordnung bis zu höchstens 38.5 Mio. Franken. Dabei kann aber auch ein maximaler Verlust durch das Eigenkapital von Limeco getragen werden, ohne die Solidarbürgschaften der Trägergemeinden zu beanspruchen.

Kann das Grundstück nicht erworben werden, hat dies hingegen gravierende Einflüsse: Da ohne dieses Grundstück keine neue KVA gebaut werden kann, müsste für den bewilligten und laufenden Ausbau der Regiowärme eine alternative Wärmequelle und ein entsprechender Standort evaluiert werden. Zudem wäre auch der angedachte Gesamtausbau der Regiowärme nicht mehr möglich. Eine strategische Neuausrichtung von Limeco mit heute unbekannter Auswirkung wäre die Konsequenz.

Vereinbarung zwischen Limeco und der Stadt Dietikon

Neben dem Grundstückskaufgeschäft soll zwischen der Stadt Dietikon als Standortgemeinde und Limeco eine Vereinbarung unterzeichnet werden, welche verschiedene Punkte in Bezug auf die zukünftige Nutzung des Grundstückes als KVA festhält. Der Inhalt dieser Vereinbarung wird aktuell zwischen den Parteien verhandelt; bis zur Entscheidung der zuständigen Kommission des Gemeinderates soll diese unterzeichnet vorliegen. Darin soll festgehalten werden, dass die Stadt Dietikon in die Planung der neuen Kehrriechverbrennungsanlage eng einzubeziehen sei.

Weiter soll vereinbart werden, dass sich die Verbrennungskapazität am gültigen kantonalen Richtplan orientiert und sich der Bau der zukünftigen Kehrriechverbrennungsanlage an die Vorgaben der "Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a.d.L." vom 24. April 2017 zu halten habe. Insbesondere soll auch festgehalten werden, dass eine möglichst grosse Fläche (Zielgrösse ca. 30 - 40 %), die nicht für die KVA gebraucht wird, einer wertschöpfungsorientierten Nutzung zugeführt oder zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Stadt Dietikon zur Verfügung (Baurecht, Verkauf des Teilgrundstücks usw.) gestellt werden soll. Weiter soll ein möglichst hoher Anteil des Kehrriechs soweit ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll, über das bestehende Anschlussgleis angeliefert werden.

Energiewende

Mit der Zustimmung zum Kauf der Landparzelle wird nicht nur der Fortbestand von Limeco gesichert, sondern auch ein wesentlicher Beitrag zur Energiewende erbracht. Die Stadt Dietikon ist einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Sie orientiert sich im Rahmen ihrer Zuständigkeit an den langfristigen Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft und setzt sich für die Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energiequellen ein. Beim Verbrennen des Limmattaler Abfalls entsteht Abwärme. Sie ist CO₂-neutral und gilt als gleichwertig wie erneuerbare Energie. Limeco verwertet die Abwärme der KVA in Form von Regiowärme und Regiostrom in zwei umweltfreundliche Energieprodukte. 2015 haben die Stadt- und Gemeinderäte der Trägergemeinden den Ausbau von Limeco Regiowärme beschlossen. Das Versorgungsnetz wird in den kommenden Jahren von 4 auf rund 50 Kilometer verlängert. Dietikon wird weiter erschlossen, die Gemeinden Geroldswil, Oetwil a.d.L., Weiningen sowie Unter- und Oberengstringen werden neu erschlossen. In einer nächsten Ausbaustufe können auch Schlieren und Urdorf ans Regiowärmenetz angeschlossen werden.

Im heute bewilligten Endausbau können somit rund 30'000 Haushalte nur mit der Energie aus der KVA geheizt werden. Regiowärme reduziert den CO₂-Ausstoss im Limmattal um 23'000 Tonnen pro Jahr. Damit leisten Limeco und ihre Trägergemeinden einen grossen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende. Eine KVA in einem dicht besiedelten Gebiet mit vielen Arbeitsplätzen und Unternehmen erweist sich wegen kurzer Entsorgungswege als Vorteil.

Obligatorisches Referendum

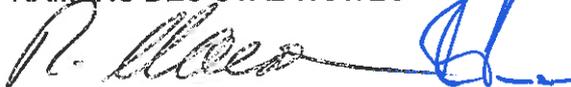
Beim Kauf des Grundstücks handelt es sich um eine Investitionsausgabe der Limeco, welche einer wesentlichen Kapazitätserweiterung der Kehrichtverbrennungsanlage dient. Gemäss Art. 8 und 9 des Gründungsvertrags der Limeco sind wesentliche Kapazitätserweiterungen durch die Trägergemeinden zu beschliessen. Die Beschlussfassung über wesentliche neue Teilaufgaben hat gemäss Gemeindegesetz zwingend durch die Stimmberechtigten zu erfolgen, was gemäss Auslegung des kantonalen Gemeindeamts auch für Investitionsausgaben gilt, die eine wesentliche Kapazitätserweiterung bezwecken. Die Trägergemeinden haben an einer Urnenabstimmung aufsichtsrechtlich darüber zu befinden, ob Limeco die Investitionsausgabe für den Kauf des Coop-Areals tätigen darf.

Über die Genehmigung des Kaufvertrags stimmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der acht Trägergemeinden an der Urne ab. Die Vorlage gilt als angenommen, wenn sie die Zustimmung der Mehrheit der Trägergemeinden erhält, darunter Dietikon oder Schlieren.

Die erforderliche Volksabstimmung soll, wenn möglich, in allen Trägergemeinden am 10. Juni 2018 durchgeführt werden.

Referent: Infrastrukturvorstand Roger Brunner

NAMENS DES STADTRATES



Dr. Rolf Schaeren
Vizepräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin