

COOP AREAL

Beleuchtender Bericht zum
Landkauf durch Limeco



Ausgangslage

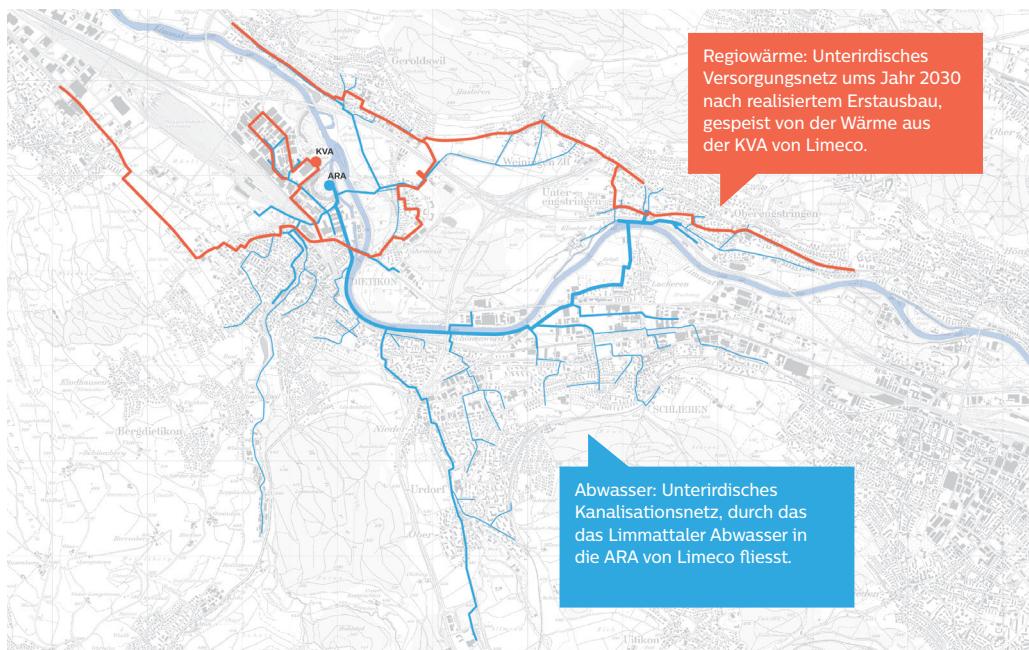
Die Interkommunale Anstalt Limeco in Dietikon verwertet den Abfall und reinigt das Abwasser aus dem zürcherischen Limmattal und angrenzenden Gemeinden. Zur Erfüllung ihres Reinigungs-, Verwertungs- und Versorgungsauftrags betreibt Limeco eine Kehrichtverwertungsanlage (KVA), eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) und ein Regiowärmenetz. Aus der KVA und der ARA versorgt Limeco das Limmattal mit erneuerbarer Energie: Regiowärme und Regiostrom. Die dazugehörigen Abwasserkanäle und Regiowärmeleitungen erstrecken sich über das gesamte zürcherische Limmattal, teilweise bis in den Kanton Aargau.

Limeco hat die einmalige Gelegenheit, das Nachbargrundstück an der Reservatstrasse in Dietikon zu erwerben und so ihren Auftrag fürs Limmattal langfristig zu sichern. Auf dem Areal soll spätestens 2035 ein Ersatzneubau für die heutige KVA entstehen, weil auf dem bisherigen Grundstück keine neue KVA mehr gebaut werden kann (Platzmangel, Moorschutz). Limeco ist mit der Verkäuferin Coop handelseinig. Die Delegierten der Trägergemeinden haben dem Kaufvertrag zugestimmt. Das letzte Wort haben die Stimmberchtigten.

Limeco

Limeco wurde 1959 gegründet und ist im Besitz der acht Trägergemeinden Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil a.d.L., Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen.

Limeco reinigt das Limmattaler Abwasser, verwertet den regionalen Abfall und produziert daraus schon heute CO₂-neutrale Energie, die der Bevölkerung wieder zugutekommt: Regiowärme für rund 5'000 Haushalte¹ sowie Regiostrom für rund 25'000 Haushalte².



Unterirdisches Netz: Die Kanalisation führt das Abwasser in die ARA von Limeco und Regiowärmeleitungen verteilen die Wärme ab der KVA.

¹ Stromverbrauch eines Zweipersonenhaushalts in einem Mehrfamilienhaus: 2'750 kWh pro Jahr (BFE, 2013). Limeco produziert 70'431'000 kWh Strom pro Jahr (Geschäftsbericht 2016).

² Wohnfläche eines Zweipersonenhaushalts: 90 m². Eine ab 2010 gebaute Wohnung hat einen durchschnittlichen Wärmebedarf von 60 kWh pro m² pro Jahr (Durena). Limeco setzt 26'752'000 kWh Regiowärme ab (Geschäftsbericht 2016).

Warum braucht Limeco zusätzliche Fläche?

Das Limmattal zählt zu den Regionen mit dem stärksten Wachstum: Bis zum Jahr 2035 wird von einer Bevölkerungszunahme von 33% gegenüber 2010 ausgegangen. Die Kapazitäten und Größen der Anlagen von Limeco sind direkt abhängig von der Siedlungsentwicklung im Limmattal und müssen mitwachsen.

Die heutige Kehrichtverwertungsanlage (KVA) erreicht ums Jahr 2035 das Ende ihrer technischen Lebensdauer. Eine Sanierung ist aufgrund von Sicherheitsaspekten, neuen Anforderungen an den Stand der Technik und fehlender Wirtschaftlichkeit nicht zweckmässig. Limeco will darum einen für die Region verträglichen Ersatzneubau realisieren, der mit der kantonalen Abfallplanung abgestimmt ist.

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

Aus den dargelegten Gründen braucht Limeco zusätzliche Flächen, um den Reinigungs-, Verwertungs- und Versorgungsauftrag für die Trägergemeinden nachhaltig gewährleisten und für zukünftige Generationen sichern zu können.

Coop-Areal

In boomenden Regionen wie dem Limmattal ist der Siedlungsdruck hoch. Geeignete Grundstücke für grössere gemeinnützige Infrastrukturen sind rar. Limeco hat darum die Standortsuche in den vergangenen zwei Jahren forciert und ist fündig geworden:

Die angrenzende, 43'612 m² grosse Parzelle an der Reservatstrasse in Dietikon, auf der die Coop Genossenschaft ein Verteil- und Administrationszentrum betreibt, erfüllt die Standortbedingungen für eine Kehrichtverwertungsanlage (KVA).

Das Areal ist aus folgenden Gründen ideal:

- Sehr guter Anschluss an Bahn und Autobahn
- Synergien dank räumlicher Nähe von KVA und ARA
- Nähe zum Einspeisepunkt ins Regiowärmenetz
- Bestehender Richtplaneintrag
- Restfläche bietet Potenzial für weitere wertschöpfende Nutzungen

Limeco ist auf eine langfristige Planungssicherheit angewiesen, um die Abfallverwertung, die Abwasserreinigung und die Energieversorgung für die Trägergemeinden ab 2035 gewährleisten und die notwendigen Ersatz- und Neubauten realisieren zu können. Mit dem Landkauf kann sie die Erfüllung ihres Auftrags und ihren Handlungsspielraum auf Jahrzehnte hinaus sichern.

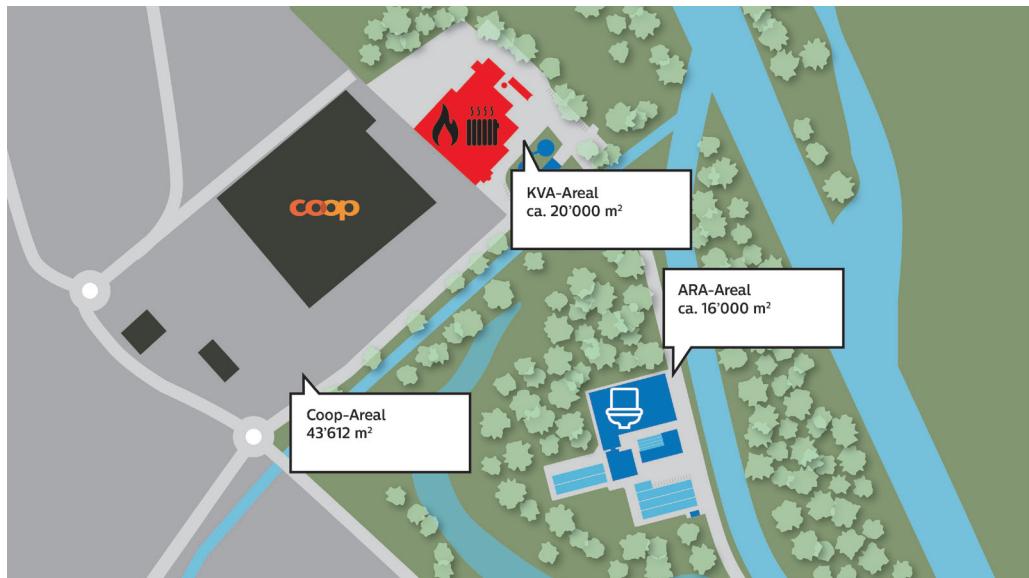
Ein weiterer positiver Effekt für das Gebiet Silbern, Lerzen, Stierenmatt ist die Halbierung des Schwerverkehrsaufkommens von heute täglich rund 500 Lastwagenfahrten, die das Verteil- und Administrationszentrum von Coop und die KVA verursachen (durchschnittlicher Werktagsverkehr). Mit der neuen Nutzung des Coop-Areals wird aus heutiger Sicht, trotz einer grösseren Verbrennungskapazität, eine Halbierung der Fahrten erwartet.

Coop ist nach intensiven Verhandlungen bereit, das Grundstück an Limeco zu verkaufen – und nur an Limeco – im Hinblick auf den öffentlichen Auftrag. Das Grundstück ist nicht auf dem freien Immobilienmarkt ausgeschrieben.

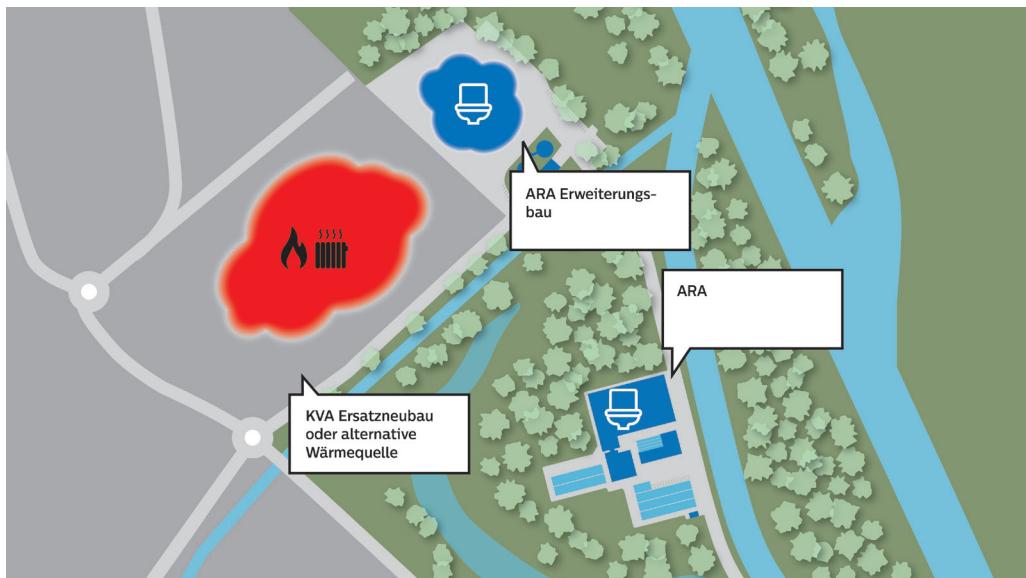
Die Delegierten der Trägergemeinden haben dem Kaufvertrag bereits am 5. Mai 2017 zugestimmt. Auch der Kanton Zürich begrüßt den Landerwerb: Die Baudirektion des Kantons Zürich mit dem Amt für Landschutz und Natur (ALN), dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (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.

Nutzung des Areals

Situation 2018



Situation um 2035



Mit dem Landerwerb löst Limeco die Platzprobleme auf einen Schlag, und dies weit in die Zukunft hinaus:

Die Kehrichtverwertungsanlage (KVA), die ums Jahr 2035 das Ende ihrer Lebenszeit erreicht, könnte auf dem Coop-Areal neu gebaut werden, und die Abwasserreinigungsanlage (ARA) ihrerseits kann die dann notwendigen Erweiterungen auf der frei werdenden heutigen KVA-Parzelle realisieren (siehe Plan: Situation um 2035).

Mit einem Neubau auf dem Coop-Areal ist ein unterbrechungsfreier Betrieb gewährleistet, sowohl in der Abfallverwertung als auch in der Regiowärmeversorgung.

Eine Sanierung oder Erneuerung der bestehenden KVA am heutigen Standort ist aufgrund der neuen Bestimmungen zum Moorschutz undenkbar und technisch kaum machbar. Auch wirtschaftlich macht dies keinen Sinn: Die gesamten Ausfallkosten für den ausgesetzten Betrieb während der Bauarbeiten (entgangene Einnahmen für Kehrichtentsorgung und Stromverkauf, Wärmeersatzkosten, Personal und Verlust von Kunden) betragen weit über 100 Millionen Franken.

Ohne den Erwerb des Coop-Areals wird es deshalb am Standort Dietikon in Zukunft keine KVA mehr geben.

Regiowärme

Beim Verbrennen des Limmattaler Abfalls entsteht Abwärme. Diese Abwärme ist CO₂-neutral und gilt als gleichwertig wie erneuerbare Energie. Limeco verwertet die Abwärme der Kehrichtverwertungsanlage (KVA) in Form von Regiowärme und Regiostrom, zwei umweltfreundlichen Energieprodukten.

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 sollen auch Schlieren und Urdorf ans Regiowärmenetz angeschlossen werden.

Im heute bewilligten Endausbau können somit rund 30'000 Haushalte² geheizt werden – nur mit der Energie aus der KVA. Weil klimaneutral, reduziert Regiowärme 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. Zudem verbessert sich durch den Ersatz von fossilen Heizungen die Luftqualität deutlich.

² Wohnfläche eines Zweipersonenhaushalts: 90 m². Eine ab 2010 gebaute Wohnung hat einen durchschnittlichen Wärmebedarf von 60 kWh pro m² pro Jahr (Durena). Limeco setzt 26'752'000 kWh Regiowärme ab (Geschäftsbericht 2016).

Kaufpreis

Der Netto-Kaufpreis für das Coop-Areal inklusive der Gebäude bewegt sich zwischen 40 Millionen und 65 Millionen Franken. Er setzt sich zusammen aus dem Brutto-Kaufpreis von 90 Millionen Franken abzüglich der mit Coop bereits vertraglich fest vereinbarten Rückmiete. Sie beträgt abhängig von der Mietdauer zwischen 25 Millionen Franken (mindestens sechs Jahre Rückmiete) und 50 Millionen Franken (maximal zwölf Jahre Rückmiete).

Werthaltigkeit

Die anerkannten und unabhängigen Experten für Immobilien- und Standortentwicklung von Wüest Partner AG gehen von einer langfristigen Werthaltigkeit und einem steigenden Landwert aus, denn Industrie- und Gewerbeland ist aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks knapp, sowohl im Kanton Zürich als auch gesamtschweizerisch. Derart grosszügige Flächen wie das Coop-Areal sind kaum noch verfügbar.

Sollte Limeco das Grundstück wider Erwarten nicht für ihre eigenen Bedürfnisse nutzen, könnte es wieder 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.

Finanzierung

Für die Trägergemeinden werden keine direkten Investitionen notwendig. Der Kaufpreis wird fremdfinanziert. Im Rahmen eines Gesamtkonzepts wurde die 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.

Ausblick

Mit dem Kauf sichert sich Limeco den Handlungsspielraum für die langfristige Erfüllung ihres Reinigungs-, Verwertungs- und Versorgungsauftrags – ganz im Sinn der Trägergemeinden und der zukünftigen Generationen.

Über den Ersatzneubau der Kehrichtverwertungsanlage (KVA) werden – anhand eines konkreten Projekts und zu einem späteren Zeitpunkt – erneut die Trägergemeinden beziehungsweise die Stimmberechtigten entscheiden.

Gesamtbeurteilung

Der Kauf des Coop-Areals bietet für Limeco und für das gesamte Limmattal eine einmalige Chance:

- Mit dem Coop-Areal **löst Limeco die Platzprobleme** der Kehrichtverwertungsanlage (KVA), der Abwasserreinigungsanlage (ARA) und der Regiowärme auf einen Schlag – **auf Generationen hinaus**.
- Mit dem Erwerb des Coop-Areals leisten Limeco und deren Trägergemeinden einen wesentlichen Beitrag zur **Reduktion des CO₂-Ausstosses sowie der Verbesserung der Luftqualität**.
- Der Landerwerb und die daraus resultierende Umnutzung bewirken für das Industriegebiet eine deutliche **Reduktion des Schwerverkehrs**.
- Die Grösse des Areals ermöglicht eine **zusätzliche wertschöpfende Nutzung**, die der Region und der Standortgemeinde zugutekommt.

Die Gesamtbeurteilung zeigt: Das Coop-Areal ist seinen Preis wert.

Genehmigung des Kaufvertrags

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 erhalten hat, darunter Dietikon oder Schlieren.

Weiterführende Informationen

Vertiefender Bericht und weiterführende Informationen:
www.limeco.ch/zukunft

Limeco
Reservatstrasse 5, 8953 Dietikon
T +41 44 745 64 64, F +41 44 745 64 60
info@limeco.ch, www.limeco.ch