

# COOP AREAL

Vertiefender Bericht zum  
Landkauf durch Limeco



Limeco





# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung: Platzbedarf für zukünftige Generationen sichern</b>	<b>4</b>
<b>2. Ausgangslage</b>	<b>6</b>
<b>3. Problemlösung</b>	<b>9</b>
<b>4. Nutzen und Chancen</b>	<b>12</b>
<b>5. Kosten und Finanzierung</b>	<b>14</b>
5.1 Kosten	14
5.2 Finanzierung	15
<b>6. Gesamtbeurteilung</b>	<b>16</b>
<b>7. Ausblick und Termine</b>	<b>17</b>
<b>8. Abkürzungen und Glossar</b>	<b>18</b>

# **1. Zusammenfassung: Platzbedarf für zukünftige Generationen sichern**

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 sie 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 braucht aufgrund verschiedener Faktoren mehr Platz. Das starke und anhaltende Bevölkerungswachstum im Limmattal spielt dabei ebenso eine Rolle wie eine sich ändernde Gesetzgebung, neue Anforderungen an den Stand der Technik sowie betriebliche und wirtschaftliche Aspekte.

Die verfügbaren Landreserven sind hingegen stark limitiert. Die Lage inmitten eines Flachmoors von nationaler Bedeutung (Flachmoor Schachen), das die beiden bestehenden Parzellen beinahe vollständig umschliesst, schränkt eine Entwicklung auf dem jetzigen Areal aufgrund zahlreicher Auflagen ein. Somit besteht bereits mittelfristig ein Platzproblem: Limeco braucht zusätzliche Fläche.

Nur im Südwesten der KVA grenzt Limeco nicht an das Naturschutzgebiet. Hier betreibt die Coop Genossenschaft ein Verteil- und Administrationszentrum. Diese Parzelle ist für Limeco ideal: Sie ist genügend gross und direkt angrenzend. Coop ist bereit, die Parzelle an Limeco – und zwar nur an Limeco im Hinblick auf den öffentlichen Auftrag – zu verkaufen. Das muss als grosse Chance gewertet werden, denn das Grundstück ist nicht auf dem freien Immobilienmarkt ausgeschrieben. Die beiden Parteien sind sich handelseinig. Die Delegierten der Trägergemeinden haben dem Kaufvertrag bereits am 5. Mai 2017 zugestimmt. Das letzte Wort hat das Stimmvolk.

Mit dem Erwerb des Areals sichert sich Limeco den notwendigen Platz für die langfristige Erfüllung ihres Auftrags. Die Planung eines konkreten Bauprojekts für eine neue KVA erfolgt erst nach der Zustimmung des Stimmvolks zum Kauf des Grundstücks. Vor einer allfälligen Umsetzung werden die Trägergemeinden beziehungsweise die Stimmberechtigten erneut das letzte Wort haben.

Der Netto-Kaufpreis bewegt sich zwischen 40 und 65 Millionen Franken. Er setzt sich zusammen aus dem Brutto-Kaufpreis von 90 Millionen Franken abzüglich der mit Coop bereits vertraglich vereinbarten Rückmiete. Diese beträgt zwischen 25 Millionen Franken (mindestens sechs Jahre Rückmiete) und 50 Millionen Franken (maximal zwölf Jahre Rückmiete).

Der Kaufpreis ist für das Areal inklusive aller Anlagen gerechtfertigt. Es handelt sich um eine der grössten zusammenhängenden Industrieparzellen im Kanton Zürich – und dies auch noch an bester Lage. Entsprechende Flächen werden aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks immer rarer und damit wertvoller. Auch das renommierte und unabhängige Beratungsunternehmen Wüest Partner AG bescheinigt dem Areal eine

langfristige, positive Werthaltigkeit. Sollte Limeco die Parzelle künftig wider Erwarten nicht für ihre eigenen Bedürfnisse benötigen, geht sie mit dem Kauf also ein vertret- und kalkulierbares Risiko ein.

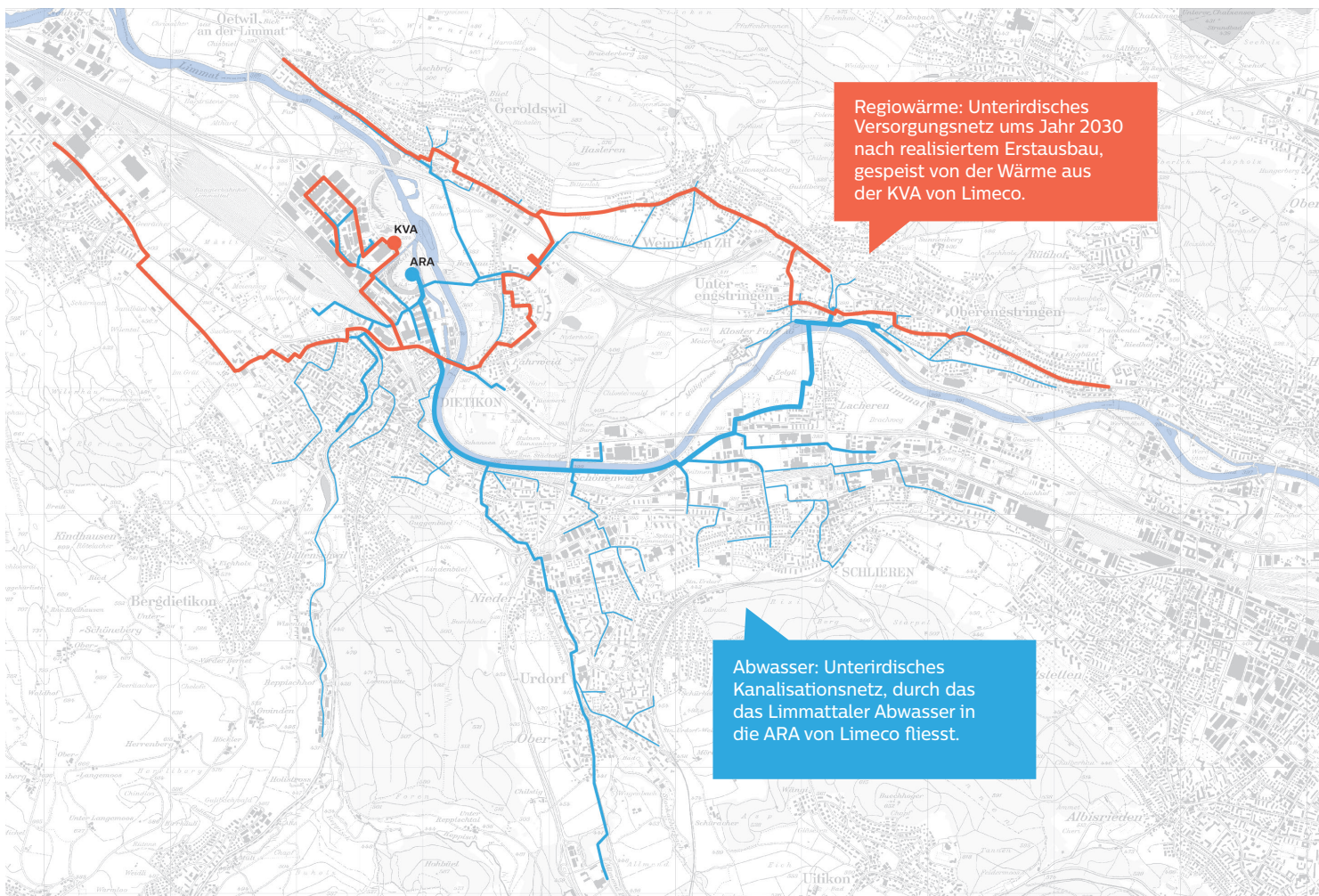
Der gesamte für den Kauf des Grundstücks notwendige Betrag wird fremdfinanziert. Diese Finanzierung erfolgt im Rahmen eines Gesamtfinanzierungskonzepts und wurde am Markt ausgeschrieben. Für die Trägergemeinden werden keine direkten Investitionen notwendig. Dank dem aktuell günstigen Zinsumfeld und den geringen erwarteten Risiken kann das Grundstück zu attraktiven Konditionen finanziert werden.

Mit dem Erwerb des Coop-Areals wird Limeco befähigt, die vielfältigen anstehenden Herausforderungen auf Jahrzehnte bewältigen zu können – ganz im Sinn der Trägergemeinden und der zukünftigen Generationen.



## 2. Ausgangslage

Limeco ist als Interkommunale Anstalt im Besitz der acht Trägergemeinden Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil a.d.L., Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen. Sie umfasst die drei Geschäftsbereiche Thermische Verwertung (KVA), Abwasserreinigung (ARA) und Erneuerbare Energien (Regiowärme und Regiostrom).



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

## **Die KVA hat auf der bestehenden Parzelle keine Zukunft**

Die Inbetriebnahme der KVA erfolgte 1971. Mitte der Neunzigerjahre wurde sie komplett erneuert. Um das Jahr 2035 erreichen die beiden Ofenlinien das Ende ihrer technischen Lebensdauer. Eine weitere Sanierung ist aufgrund von Sicherheitsaspekten, neuen Anforderungen an den Stand der Technik und der fehlenden Wirtschaftlichkeit nicht zweckmässig. Limeco will die Anlage deshalb komplett ersetzen, was auch mit der kantonalen Abfallplanung (Standort- und Kapazitätsplanung) so abgestimmt ist. Mit dem Neubau kann überdies auch der Zunahme der Abfallmengen aufgrund des Bevölkerungswachstums Rechnung getragen werden.

Der Bau einer neuen KVA auf der bestehenden Parzelle wurde eingehend geprüft, muss aber aus nachfolgenden Gründen verworfen werden:

1. Eine Erneuerung der bestehenden Anlage unter Betrieb ist aufgrund der neuen Rahmenbedingungen bezüglich Moorschutz undenkbar. Ausserdem wäre eine solche Anlage auch ohne diese Einschränkungen nicht wirtschaftlich und der Bau mangels verfügbarer Fläche (das Naturschutzgebiet steht als Installationsfläche nicht zur Verfügung) eine fast unlösbare Herausforderung.
2. Eine Erneuerung mit ausgesetztem Betrieb (also bestehende Anlage abreißen und am selben Ort neu errichten) macht wirtschaftlich keinen Sinn. Die gesamten Ausfallkosten für den Zeitraum der Bauarbeiten (entgangene Einnahmen für Kehrrichtensorgung und Stromverkauf, Wärmeersatzkosten, Personal und Verlust von Kunden) betragen weit über 100 Millionen Franken. Im Fall von Verzögerungen könnten sie sogar noch deutlich höher ausfallen. Ausserdem ist ein solcher Neubau unter Einhaltung des Moorschutzes nicht möglich.

## **Das Limmattal wächst und die ARA muss mitwachsen**

Die aktuellen Bevölkerungsprognosen des Kantons Zürich identifizieren das Limmattal als die Region im Kanton mit dem stärksten Bevölkerungswachstum. Bis 2035 wird im Vergleich zum Jahr 2010 von einer Bevölkerungszunahme von 33% ausgegangen<sup>1</sup>. Es ist anzunehmen, dass die Bevölkerung im Limmattal auch in Zukunft weiterwachsen wird.

Die ARA wurde 1967 in Betrieb genommen und zwischen 2004 und 2012 umgebaut. Sie gehört zu den modernsten Anlagen Europas. Das bestehende Verfahren ist das platzsparendste, das derzeit am Markt verfügbar ist. Die technischen Möglichkeiten für eine weitere Intensivierung der Behandlungskapazität auf der bestehenden Fläche sind limitiert. Bereits heute ist die ARA mit Schmutzfrachten konfrontiert, die bei Projektierung und Bau erst für 2025 prognostiziert wurden. Neue Bestimmungen aus dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG) erfordern zudem weitere Installationen. Bis ins Jahr 2025 muss Limeco Mikroverunreinigungen (zum Beispiel Rückstände aus Medikamenten oder Kosmetikprodukten<sup>2</sup>) mit einer zusätzlichen Verfahrensstufe entfernen. Am heutigen Standort der ARA kann Limeco aber aufgrund des Naturschutzes keine weiteren Bauten realisieren.

<sup>1</sup> Regionalisierte Bevölkerungsprognosen für den Kanton Zürich: Prognoselauf 2015, Szenario «Trend ZH» (August 2015, STAT)

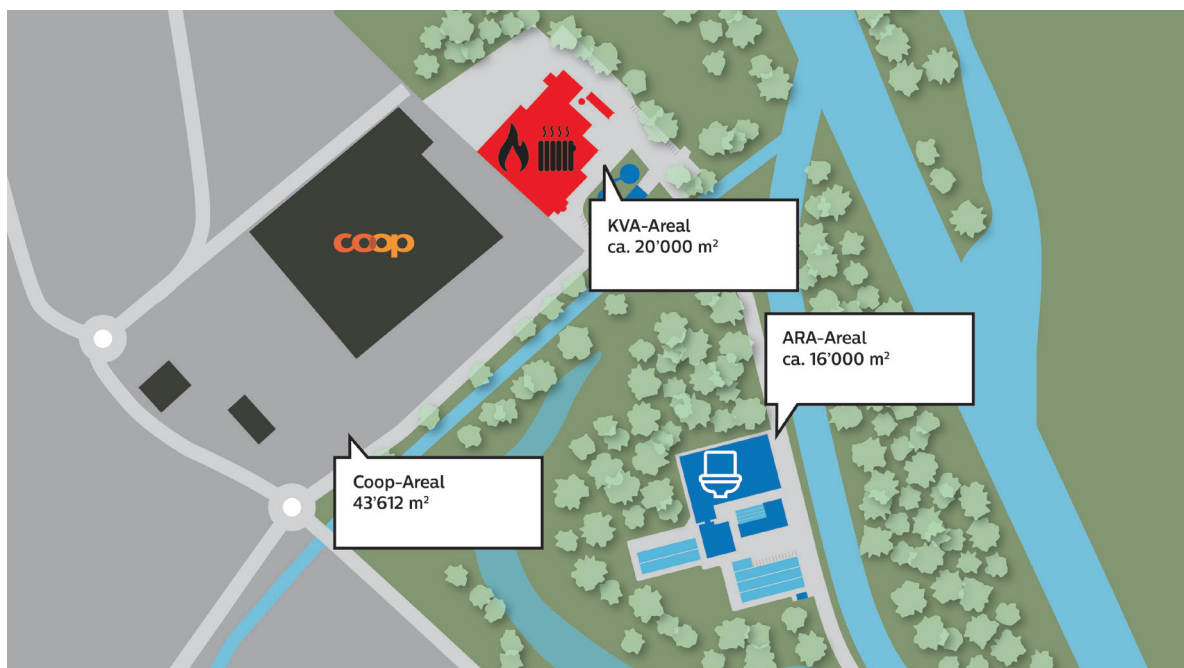
<sup>2</sup> Siehe 8. Abkürzungen und Glossar

Für eine zuverlässige Reinigung des Abwassers aus dem Limmattal muss die ARA erweitert werden, voraussichtlich spätestens bis ins Jahr 2040. Für die Auflage zur Elimination schädlicher Mikroverunreinigungen aus dem Abwasser muss Limeco bereits bis 2025 eine Lösung gefunden haben. Während es vermutlich möglich sein wird, diese zusätzliche Reinigungsstufe ohne grossen zusätzlichen Platzbedarf in der bestehenden Anlage unterzubringen, wird für die Kapazitätserweiterung der ARA zwingend zusätzliche Fläche benötigt.

### Die langfristige Sicherung der Energieversorgung erfordert Platz

Sowohl ARA als auch KVA sind nicht nur Entsorgungsbetriebe: Sie versorgen das Limmattal mit sauberem Regiostrom und sauberer Regiowärme – und bilden damit das Rückgrat einer nachhaltigen Energieversorgung der Region. Besonders Regiowärme erlebt zurzeit einen eigentlichen Boom und wird massiv ausgebaut. Mit dem Ersatzneubau der KVA und der Kapazitätserweiterung der ARA ist die Versorgung des Limmattals mit erneuerbarer Energie langfristig sichergestellt.

#### Situation 2018





### 3. Problemlösung

Damit Limeco ihre drei Geschäftsbereiche weiterentwickeln und den veränderten Rahmenbedingungen anpassen kann, wird also zusätzliche Fläche benötigt. Die optimale Lösung für das Platzproblem sieht Limeco im Erwerb der im Südwesten an das Areal der KVA angrenzenden Parzelle. Diese ist im Besitz der Coop Genossenschaft, die heute darauf ein Verteil- und Administrationszentrum betreibt. Coop ist nach intensiven Verhandlungen bereit, die Parzelle an Limeco zu verkaufen. Im Frühling 2017 haben Coop und Limeco den Kaufvertrag unterzeichnet, nachdem sowohl der Verwaltungsrat als auch das Kontrollorgan von Limeco dem Inhalt zugestimmt haben. Der Vertrag tritt nur dann in Kraft, wenn die Stimmberechtigten in den Trärgemeinden dem Landerwerb zustimmen.

#### Warum gerade das Coop-Areal?

##### Die Lage ist ideal

Sowohl KVA als auch ARA sind mit Ausnahme des Coop-Areals im Südwesten komplett von Naturschutzgebiet umschlossen. Das Coop-Areal ist innerhalb der Bauzone die einzige Fläche, die direkt an die bestehenden Parzellen von Limeco angrenzt. Die räumliche Nähe zur ARA fördert die Nutzung von Synergien, etwa beim Personal, beim Arealnetz<sup>3</sup> oder bei zukunftsweisenden Technologien wie Power-to-Gas<sup>4</sup>. Die Nähe zum bestehenden Einspeisepunkt von Regiowärme ist ein weiteres gewichtiges Argument für das Areal.

##### Das Coop-Areal ist genügend gross

Als grosse, zusammenhängende Industrieparzelle mit 43'612 m<sup>2</sup> löst der Erwerb die Platzprobleme von Limeco auf einen Schlag – auf Generationen hinaus. Die Parzelle reicht aus, um eine neue, moderne KVA unter Einhaltung aller Einschränkungen seitens des Naturschutzes zu errichten. Es bleibt voraussichtlich sogar eine Restfläche übrig, die für anderweitige Nutzungen zur Verfügung stehen würde.

##### Die raumplanerischen Rahmenbedingungen sind optimal

Das Areal liegt in der mit den Nutzungsabsichten von Limeco kompatiblen Industriezone und ist bereits vollständig überbaut. Wertvolles Kulturland muss für die Sicherung der Zukunft von Limeco nicht geopfert werden, was den Zielen des Schweizer Raumplanungsgesetzes entspricht.

Die Nähe zur jetzigen KVA hat einen weiteren grossen Vorteil: Der bestehende Richtplaneintrag ist auch für das Coop-Areal gültig. Dadurch erübrigt sich ein aufwändiges und langwieriges kantonales Richtplanverfahren. Ausserdem sind im Richtplaneintrag behördenverbindliche Eckwerte für die Verbrennungskapazität (160'000 Jahrestonnen) einer künftigen KVA vorgegeben.

##### Der Kanton steht hinter dem Kauf des Coop-Areals

Auch das für die Abfallentsorgung im Kanton Zürich zuständige Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sieht den Kauf des Coop-Areals als Lösung der bestehenden Platzprobleme und empfiehlt, diese einmalige Chance zu nutzen. Für den Neubau einer KVA auf dem Coop-Areal gemäss Richtplaneintrag gibt das AWEL volle Unterstüt-

<sup>3</sup> Siehe 8. Abkürzungen und Glossar

<sup>4</sup> Siehe 8. Abkürzungen und Glossar

zung. Machbarkeitsabklärungen haben ausserdem gezeigt, dass die voraussichtlichen Auflagen bezüglich Wirtschaftlichkeit, Wärmenutzung und Stand der Technik für den Bau einer neuen KVA allesamt erfüllt werden können.

#### **Das Areal ist optimal erschlossen**

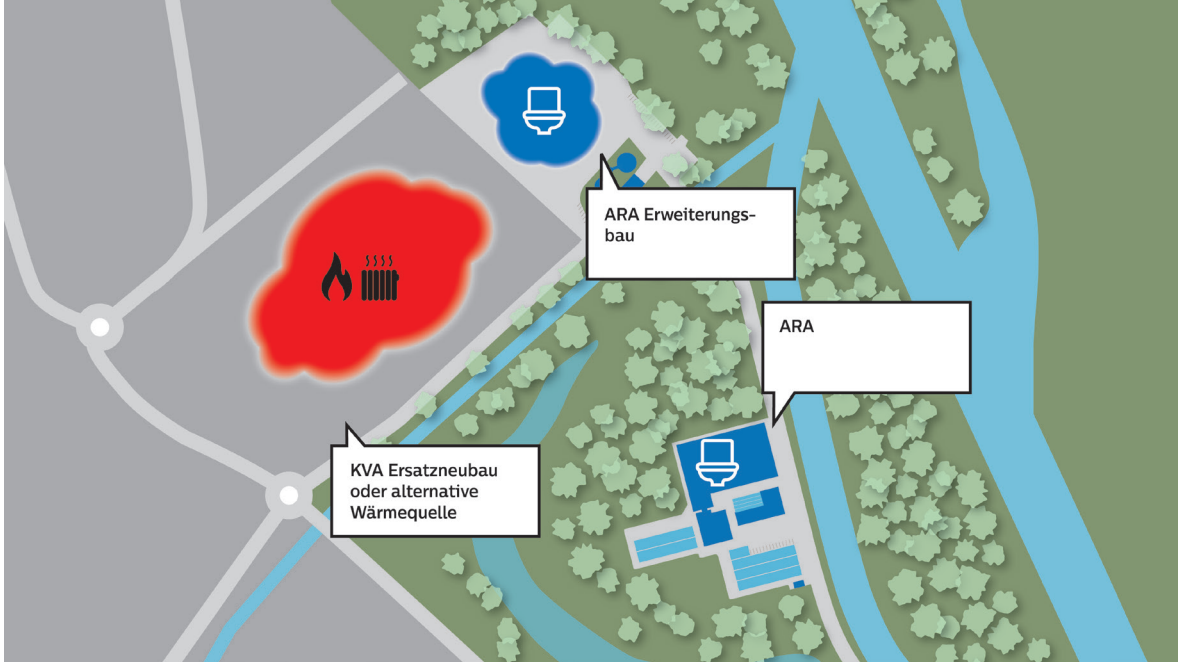
Das Areal ist vorzüglich erschlossen. Erstens verfügt es über eine hervorragende Anbindung ans Strassennetz. Zweitens könnte Limeco mit dem Erwerb den bestehenden Bahngleisanschluss übernehmen. Damit liesse sich künftig ein Teil der Logistik auf die Bahn verlegen.

#### **Das Grundstück ist verfügbar**

Nicht zuletzt ist das Grundstück – und das ist entscheidend – für Limeco verfügbar und kann zu definierten Konditionen unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten der Trägergemeinden erworben werden.

#### **Fazit**

Mit dem Erwerb des Coop-Areals löst Limeco die Platzprobleme aller drei Geschäftsbereiche auf einen Schlag und wird zur Bewältigung der anstehenden Herausforderungen befähigt.



- **Abfall:** Ein Ersatzneubau auf dem Coop-Areal ist gut möglich.
- **Abwasser:** Die notwendige Erweiterung der ARA kann auf der Parzelle der heutigen KVA erfolgen.
- **Regiowärme:** Mit dem Ersatzneubau der KVA oder einem Neubau einer alternativen Wärmequelle ist die Versorgung des Limmattals mit erneuerbarer Energie langfristig sichergestellt.

## 4. Nutzen und Chancen

Der Nutzen des Landerwerbs besteht primär darin, Limeco für die Zukunft zu rüsten. Ohne Erwerb des Coop-Areals wird es am Standort Dietikon in Zukunft keine KVA mehr geben. Für die Versorgung des Limmattals mit Regiowärme müsste Limeco anderweitig zusätzliches Land erwerben. Limeco erhält mit dem Coop-Areal den notwendigen Platz für die langfristige Erfüllung ihres Reinigungs-, Verwertungs- und Versorgungsauftrags.

### **Grössere Abstände zum Naturschutzgebiet**

Mit dem Landkauf kann dem Schutz der Auenlandschaft und des Moors Rechnung getragen werden. Der Naturschutz war einer der Auslöser für die Suche nach einer Alternative zum aktuellen Standort. Die heutige Nähe zum Naturschutzgebiet schränkt die räumlichen Verhältnisse zu stark ein, insbesondere bezüglich Bauhöhen.

### **Regiostrom und Regiowärme: Energiewende in der Praxis**

Limeco spielt bereits heute, in erster Linie aufgrund der KVA, eine wichtige Rolle in der lokalen Strom- und Wärmeversorgung des Limmattals.

So produziert Limeco heute schon so viel Strom, wie 25'000 Haushalte<sup>5</sup> brauchen, sowie Wärme zur Versorgung von rund 5'000 Haushalten<sup>6</sup>. In Zukunft wird die Nutzung erneuerbarer Energien aus verschiedenen Gründen an Bedeutung gewinnen. Mit dem bisher bewilligten Ausbau von Limeco Regiowärme können künftig sechs Mal mehr Haushalte mit CO<sub>2</sub>-neutraler Wärme versorgt werden, also knapp 30'000 Haushalte.

Mit ihren Anlagen ist Limeco eine stetige und zuverlässige Lieferantin von erneuerbarer Energie, während andere Quellen saisonal schwanken oder witterungsabhängig sind. Limeco kann dank ihrem stabilen Betrieb und ihrer stabilen Versorgung solche Schwankungen ausgleichen.

Weder Wind- noch Sonnen- oder Wasserkraft können den schweizweiten Strombedarf im Winter decken. Der Wärmepumpen-Boom verschärft diese saisonale Stromknappheit weiter. Durch die Nutzung der CO<sub>2</sub>-freien Abwärme aus der Abfallverwertung wird dieses Problem entschärft. Im dicht besiedelten Limmattal sind die Voraussetzungen besonders günstig, dieses kostbare Gut möglichst effizient zu nutzen.

<sup>5</sup> Stromverbrauch eines Zweipersonenhaushalts in einem Mehrfamilienhaus: 2'750 kWh pro Jahr (Bundesamt für Energie BFE, 2013). Limeco produziert 70'431'000 kWh Strom pro Jahr (Geschäftsbericht 2016).

<sup>6</sup> Wohnfläche eines Zweipersonenhaushalts: 90 m<sup>2</sup>. Eine ab 2010 gebaute Wohnung hat einen durchschnittlichen Wärmebedarf von 60 kWh pro m<sup>2</sup> pro Jahr (Durena). Limeco setzt 2'6752'000 kWh Regiowärme ab (Geschäftsbericht 2016).



Auch zu Zeiten mit Stromüberschuss, etwa an sonnigen und windigen Tagen, tragen Kehrlichtverwertungsanlagen ihren Teil zur Netzstabilität bei, denn ihre Stromproduktion ist schnell regelbar. Ausserdem bestehen bei Limeco ideale Voraussetzungen, um aus überschüssigem Strom und CO<sub>2</sub> (dem Abfallprodukt der direkt nebenan betriebenen Faultürme) Methan zu produzieren (Power-to-Gas<sup>7</sup>). Beides ist entscheidend, um die Energieversorgung der Zukunft zu sichern – ohne Öl und Kernenergie.

### **KVA-Abluft ist sauber**

Mit dem Erwerb des Coop-Areals wird also der Grundstein dafür gelegt, die Energiewende auf regionaler Ebene im Limmattal zu unterstützen. Ein Ausbau der KVA geschieht aber nicht etwa auf Kosten der Luftqualität: Moderne KVA sind nicht nur effizient, sondern auch äusserst sauber. Ein Grossteil der Anlagentechnik in einer KVA dient einzig der Reinigung der Verbrennungsabgase. Die vom Gesetzgeber vorgegebenen Grenzwerte sind äusserst streng und stellen den umweltschonenden Betrieb der Anlagen sicher. In der Energiestrategie 2050 des Bundes wird explizit auf die ausgezeichnete Ökobilanz von Wärme und Strom aus KVA hingewiesen: Moderne KVA zeichnen sich dank technologisch hochstehender Abgasreinigung durch sehr geringe Luftschadstoffemissionen aus<sup>8</sup>.

### **Reduktion von Schwerverkehr und Lärm**

Ein weiterer positiver Effekt für das Gebiet Silbern, Lerzen, Stierenmatt ist die Halbierung der Schwerverkehrsbelastung. Heute verursachen das Verteil- und Administrationszentrum von Coop und die KVA täglich rund 500 Lastwagenfahrten (durchschnittlicher Werktagsverkehr). Mit einer Nutzung des Coop-Areals durch eine neue KVA wird aus heutiger Sicht eine Halbierung der Fahrten erwartet. Und das trotz einer Erweiterung der Verwertungskapazität der neuen KVA auf 160'000 Tonnen pro Jahr. Das Quartier würde also bezüglich Verkehr und Lärm spürbar entlastet. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Teil der Transporte per Bahn zu organisieren, was für eine zusätzliche Reduktion sorgen könnte.

Der Betriebslärm einer KVA wird dank einfacher Schallschutzmassnahmen (insbesondere Einhausung der Anlieferhalle) so tief gehalten, dass die geltenden Emissionsgrenzwerte problemlos eingehalten werden.

### **Wertschöpfende Zusatznutzung**

Der Erwerb des Coop-Areals bietet nicht nur für Limeco Chancen. Die Parzelle bietet Raum für eine wertschöpfende Zusatznutzung, die der Region und der Standortgemeinde Dietikon zugutekommt. Limeco realisiert für das Coop-Areal eine regionsverträgliche Bebauung mit einer möglichst wertschöpfenden Zusatznutzung, die eine Sicherung respektive Neuschaffung von Arbeitsplätzen mit sich bringen kann.

<sup>7</sup> Siehe 8. Abkürzungen und Glossar

<sup>8</sup> Energiestrategie 2050 – Umweltwirkungen Technologien. Beurteilungsblatt Technologie Nr. 6: Strom und Wärme aus Kehrlichtverbrennungsanlagen. Infras, 2012.

## 5. Kosten und Finanzierung

### 5.1 Kosten

Der Netto-Kaufpreis beträgt zwischen 40 Millionen und 65 Millionen Franken.

Er setzt sich zusammen aus dem Brutto-Kaufpreis von 90 Millionen Franken abzüglich der vertraglich vereinbarten Rückmiete von mindestens sechs Jahren (25 Millionen Franken) und maximal zwölf Jahren (50 Millionen Franken). Nach der fixen Rückmiete für die Dauer von sechs Jahren besitzt Coop die Option, den Mietvertrag sechs Mal um jeweils ein weiteres Jahr zu verlängern.

Der Kaufpreis schliesst das gesamte Coop-Areal inklusive aller Bauten ein: Verteil- und Administrationszentrum, Tankstelle, Gleisanlagen usw. Wenn die bestehenden Immobilien nach Ablauf der Rückmiete durch einen KVA-Neubau ersetzt werden, muss ihr dannzumaliger Restwert abgeschrieben werden.

Wenn Limeco das Land wider Erwarten nach Ablauf der Rückmiete nicht benötigt, könnte es verkauft werden. Je nach Entwicklung der Landpreise würde daraus im günstigsten Fall ein Gewinn resultieren – oder aber Kosten von maximal 38,3 Millionen Franken.

Die anerkannten Experten für Immobilien- und Standortentwicklung der Wüest Partner AG attestieren dem Areal eine langfristige Werthaltigkeit und gehen von 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 verfügbar.

Bei gleichbleibenden Landpreisen geht Wüest Partner AG davon aus, dass das Areal ohne Bauten im Jahr 2024 (also nach Ablauf der ersten sechs Jahre Rückmiete) für einen Preis von 42 Millionen Franken verkauft werden könnte. In diesem Fall müsste Limeco für die Differenz von 23 Millionen Franken aufkommen. Eine längere Rückmiete durch Coop minimiert diese Differenz jedoch. Nach Beendigung der Rückmiete durch Coop besteht ausserdem die Möglichkeit, dass Limeco weitere Mietzinseinnahmen generiert, indem sie das Areal bis zur endgültigen Verwendung einer Zwischennutzung zuführt.

Die besonderen Qualitäten der Liegenschaft, namentlich Lage, Erschliessung, Grösse, Zonenkonformität und der bestehende Richtplaneintrag, sind für Limeco von grosser Bedeutung und rechtfertigen den Kaufpreis.

Wird das Areal durch Limeco nicht selbst respektive nur teilweise benötigt, könnte es also voraussichtlich zu einem guten Preis weiterverkauft werden. Aber selbst im ungünstigsten Fall würden die Solidarbürgschaften der Trägergemeinden nicht beansprucht, da Limeco während der Restlaufzeit der aktuellen KVA ihr schon vorhandenes Eigenkapital genügend aufnet.

Altlasten sind auf dem Areal keine bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten trotzdem Altlasten gefunden werden, hat sich Coop zur Finanzierung entsprechender Sanierungsmassnahmen verpflichtet.

## 5.2 Finanzierung

Der Kaufpreis (Land und Gebäude) wird bis zum Zeitpunkt des Abbruchs des heutigen Verteilzentrums auf den Landwert abgeschrieben. Je nach Schärfe der Moorschutzverordnung und der geplanten langfristigen Nutzung darf gemäss Angaben von Wüest Partner AG ein Buchwert von rund 42 Millionen Franken angenommen werden. Von 2018 bis etwa 2028 sind somit jährlich rund 5 Millionen Franken abzuschreiben. Als Gegenpositionen helfen die Einnahmen aus der mit Coop vereinbarten Rückmiete. Bei einer Standortaufgabe von Limeco würde die Wertberichtigung sofort wirksam.

Der gesamte für das Grundstück notwendige Betrag wird fremdfinanziert. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen eines Gesamtfinanzierungskonzepts bis zum Jahr 2030, zusammen mit einem auf die Finanzierung von öffentlich-rechtlichen Körperschaften spezialisierten Beratungsunternehmen, das die Finanzierung am Markt ausgeschrieben hat. Die aktuelle Zinssituation, die langfristige Werthaltigkeit des Grundstücks und das attraktive Geschäftsmodell ermöglichen eine Finanzierung zu attraktiven Konditionen. Direkte Investitionen der Trägergemeinden sind nicht notwendig.

## 6. 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 KVA, der 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 **Energiewende**.
- 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.



## 7. Ausblick und Termine

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 KVA – anhand eines konkreten Projekts – werden zu einem späteren Zeitpunkt erneut die Trägergemeinden beziehungsweise die Stimmberechtigten entscheiden.

**Die Volksabstimmung zum Kauf des Coop-Areals in den Trägergemeinden findet am 10. Juni 2018 statt.**

## 8. Abkürzungen und Glossar

<b>ARA</b>	Abwasserreinigungsanlage
<b>Arealnetz</b>	Das Arealnetz dient der Feinverteilung von elektrischer Energie innerhalb eines kleinräumigen Areals. Es stellt eine Einheit von Anlagen dar, die im Eigentum eines Besitzers ist.
<b>AWEL</b>	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
<b>CO<sub>2</sub></b>	Kohlendioxid
<b>KVA</b>	Kehrichtverwertungsanlage
<b>kWh</b>	Kilowattstunde
<b>Mikroverunreinigungen</b>	Als Mikroverunreinigungen werden unerwünschte Stoffe im Abwasser bezeichnet, die zwar nur in sehr geringen Konzentrationen vorkommen, trotzdem aber erheblichen Schaden anrichten können. Typische Beispiele für Mikroverunreinigungen sind Rückstände aus Medikamenten, Kosmetikprodukten und Pflanzenschutzmitteln.
<b>Power-to-Gas</b>	Mit Power-to-Gas werden Technologien bezeichnet, die elektrische Energie in ein Brenngas (z. B. Methan) umwandeln. Power-to-Gas wird als zukunftsweisende Technologie angesehen, da sie – im Gegensatz zu Batterien – die Speicherung von grossen Mengen elektrischer Energie zulässt. Solche Technologien sind im Hinblick auf die Herausforderungen der Energiewende zentral, da grosse Schwankungen bei der Produktion von Sonnen- und Windenergie ausgeglichen werden müssen.



Limeco  
Reservatstrasse 5, 8953 Dietikon  
T +41 44 745 64 64, F +41 44 745 64 60  
[info@limeco.ch](mailto:info@limeco.ch), [www.limeco.ch](http://www.limeco.ch)