

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 30. Januar 2023

K1.02.01.01

KVA, Allgemeines

32-2023

Limeco, Kauf Hasler Pflanzen AG

Erwerb strategische Landreserve, Antrag an den Gemeinderat

1 Antrag Limeco an die Trägergemeinden

Als Regiowerk fürs Limmattal reinigt Limeco das Abwasser aus dem Limmattal, verwertet den Abfall aus der Region, produziert sauberen Strom sowie grünes Gas und versorgt die Bevölkerung mit CO₂-neutraler Energie in Form von Wärme und Kälte. Dafür betreibt Limeco in Dietikon eine Abwasserreinigungsanlage (ARA), eine Kehrrechtverwertungsanlage (KVA), ein Fernwärmenetz und eine Power-to-Gas-Anlage. Als Interkommunale Anstalt befindet sich Limeco im Besitz der Trägergemeinden Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil an der Limmat, Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 beantragt die Limeco den Trägergemeinden die Zustimmung zum Kauf der Hasler Pflanzen AG zu einem Preis von 18.0 Mio. Franken und damit zum Erwerb einer strategischen Landreserve.

Gemäss gesetzlichen Vorgaben für eine Interkommunale Anstalt erfolgt die Finanzierung von Projektierungskredit und Landkauf durch am Markt aufgenommenes Fremdkapital sowie Eigenmittel von Limeco. Für die Trägergemeinden werden keine Investitionen notwendig. Gemäss Gründungsvertrag haften die Trägergemeinden solidarisch für die Verbindlichkeiten von Limeco. Die Solidarhaftung ermöglicht Limeco die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen, was indirekt der Trägerschaft zugutekommt.

2 Geänderte Rahmenbedingungen

2018 unterstützten die Stimmberechtigten den Kauf des Coop-Areals, um Platz für einen Ersatzneubau der KVA zu erhalten und auf dem bisherigen Areal Platz für eine Erweiterung der ARA zu bekommen. Seither haben sich die Rahmenbedingungen geändert, was nicht absehbar war.

Auf dem heutigen Areal der ARA im Antoniloch sind keine Neubauten möglich. Grund ist der Auenschutz von nationaler Bedeutung. Langfristig müssen alle bestehenden Bauten zurückgebaut und das Areal der Natur zurückgegeben werden. Die Nutzungsfläche fällt zukünftig weg, wodurch Limeco eine nutzbare Fläche von rund 16'000 m² verliert.

Als Teil der langfristigen Klimastrategie 2050 des Bundes müssen Schweizer Kehrrechtverwertungsanlagen CO₂ im Rauchgas abscheiden. Die technische Umsetzung sowie die bauliche und logistische Realisierung benötigen viel zusätzlichen Platz.

Aus diesen Gründen braucht Limeco neue Flächen, um ihren Auftrag in Zukunft erfüllen zu können.

3 Hasler-Areal in Dietikon

Mit dem Hasler-Areal besteht die Möglichkeit, in naher Umgebung zu einer strategischen Landreserve zu gelangen. Mit dem Kauf der Hasler Pflanzen AG und dem damit verbundenen Erwerb des 13'851 m² umfassenden

Hasler-Areals in Dietikon kann Limeco den Flächenverlust annähernd ausgleichen. Das Areal steht als Landreserve für Aufgaben von Limeco oder andere öffentliche Interessen zur Verfügung (z.B. für einen Landabtausch), falls andernorts geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Die Vorteile des Hasler-Areals sind:

- Das Grundstück kann den Landverlust Antoniloch stark abfedern.
- Das Grundstück grenzt ans Coop-Areal und unterstützt die optimale Planung der Anlagen.
- Das Grundstück steht für Aufgaben von Limeco, z.B. die Abscheidung von CO₂, oder andere öffentliche Interessen zur Verfügung.
- Die Nutzung des Grundstücks kann durch den Kauf und/oder Abtausch weiterer Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft noch erhöht werden (Arrondierung).

4 Übersichtspläne

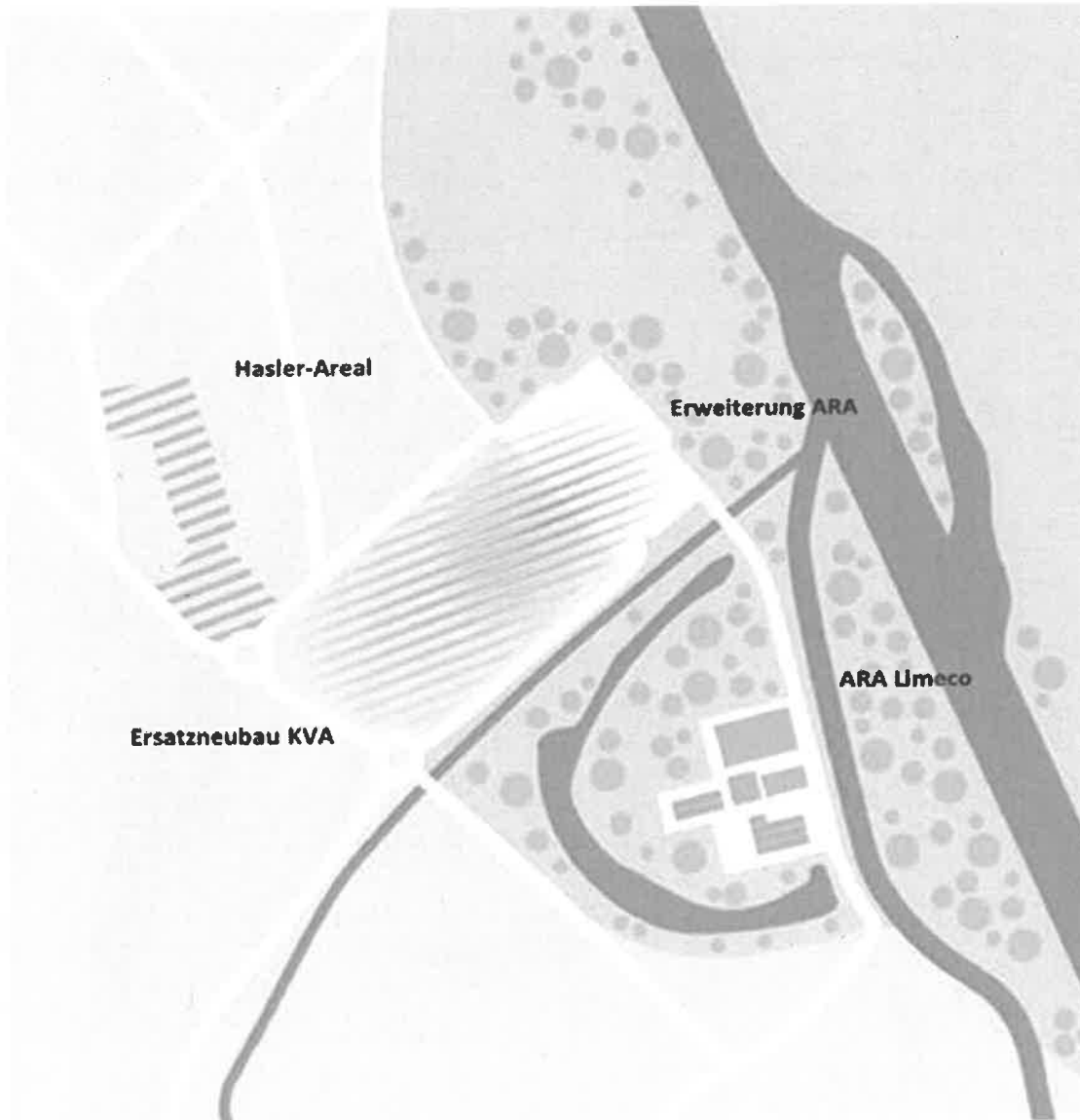
4.1 Situation 2023

Die ARA von Limeco steht im Antoniloch in Dietikon, einem Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung. Die KVA befindet sich an der Reservatstrasse. Das benachbarte Areal mit dem Coop-Verteilzentrum hat Limeco 2018 als operative Landreserve gekauft.



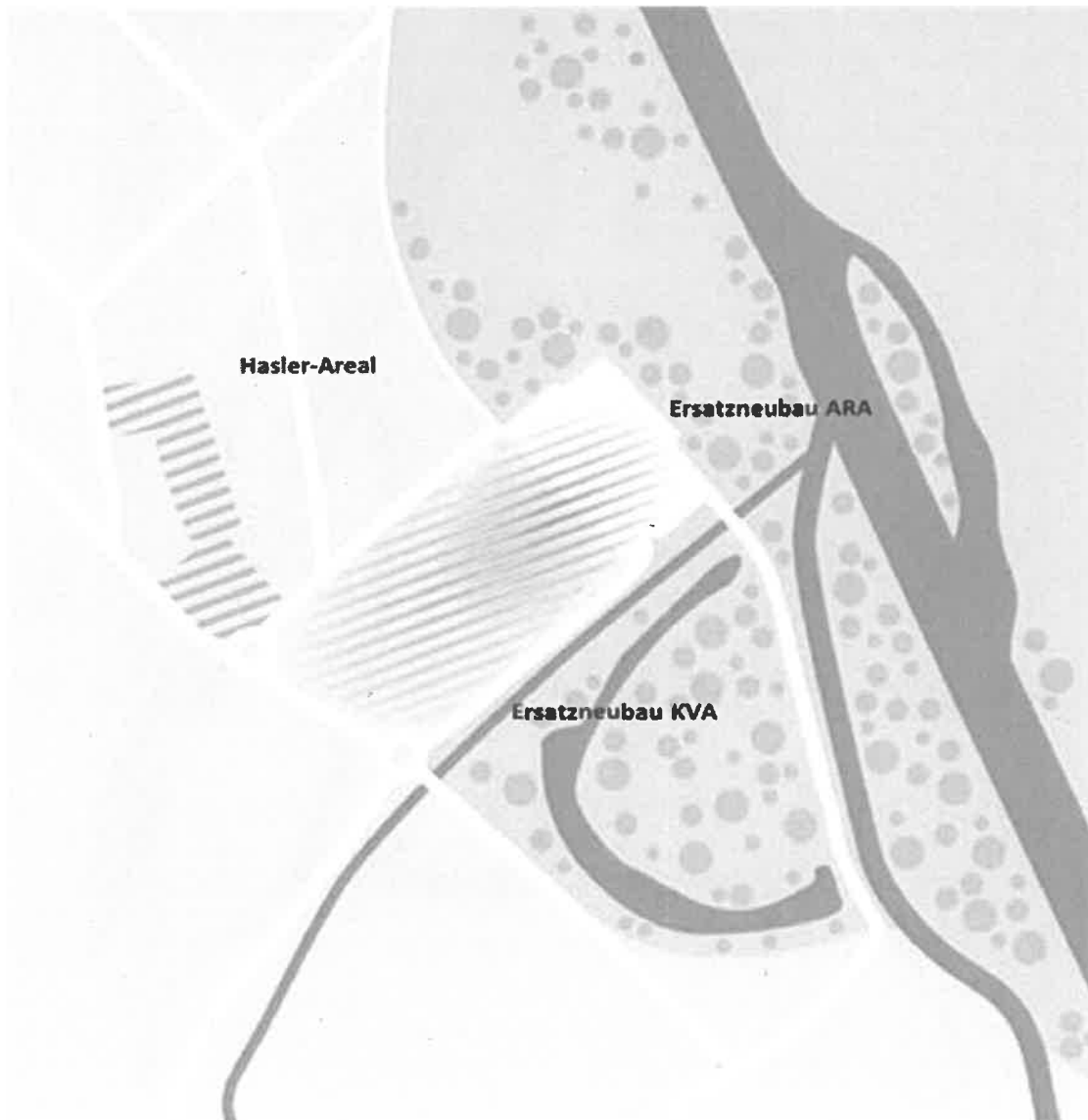
4.2 Voraussichtliche Situation um 2034/2035

Auf dem ehemaligen Coop-Areal und dem heutigen KVA-Areal stehen der Ersatzneubau der KVA sowie die Erweiterung der ARA. Die ARA im Antoniloch ist weiterhin in Betrieb. Das Hasler-Areal ist als strategische Landreserve im Besitz von Limeco.



4.3 Voraussichtliche Situation um 2050

Auf dem ehemaligen Coop-Areal und dem heutigen KVA-Areal stehen der Ersatzneubau der KVA sowie der Ersatzneubau der ARA, der die heutigen Anlagen im Antoniloch ersetzt. Das Areal im Antoniloch ist der Natur zurückgegeben worden. Die Infrastruktur ist weitgehend zurückgebaut. Das Hasler-Areal wird für die Interessen von Limeco oder andere öffentliche Interessen verwendet oder wurde abgetauscht.



5 Kauf und Finanzierung

Limeco kauft 100 Prozent der Aktien der Hasler Pflanzen AG (Share Deal), die das Areal besitzt und den operativen Betrieb einstellen wird. Limeco führt die Aktiengesellschaft als Immobiliengesellschaft weiter. Der Preis beträgt 18.0 Mio. Franken. Bei einer Fläche von 13'851 m² entspricht das einem Quadratmeterpreis von 1'300 Franken.

In boomenden Regionen wie dem Limmattal ist der Siedlungsdruck hoch und geeignete, nahe Grundstücke für kommunale Infrastrukturen von Limeco sind rar. Der Kauf ist eine einmalige Chance. Die Experten für Immobilien- und Standortentwicklung von Wüest Partner AG haben die Transaktion begleitet und gehen von einer langfristigen Werthaltigkeit aus, denn Industrie- und Gewerbeland bleibt aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks knapp.

Sollte Limeco das Grundstück nicht für ihre eigenen Bedürfnisse nutzen, kann es der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt oder mit einem anderen Grundstück abgetauscht werden. Dank einer hohen Werthaltigkeit

geht Limeco ein vertretbares finanzielles Risiko ein. Selbst im schlechtesten Fall, also bei einer negativen Preisentwicklung, wäre eine allfällige Wertminderung des Areals durch das Eigenkapital von Limeco gedeckt.

6 Genehmigung des Kaufs der Hasler Pflanzen AG bzw. der strategischen Landreserve

Über die Genehmigung des Kaufs stimmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der acht Trägergemeinden ab. Die Vorlage gilt als angenommen, wenn sie die Zustimmung der Mehrheit der Trägergemeinden erhalten hat, darunter Dietikon oder Schlieren.

7 Empfehlung Limeco

Der Verwaltungsrat und das Kontrollorgan von Limeco empfehlen Zustimmung zum Kauf der Hasler Pflanzen AG.

8 Stellungnahme Stadtrat

Der Stadtrat unterstützt den Antrag der Limeco. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen mit dem Wegfall des Areals im Antoniloch und der sehr dynamischen Entwicklung im Limmattal befürwortet er den Erwerb einer strategischen Landreserve, um auch in Zukunft den nötigen Handlungsspielraum für die Limeco zu gewährleisten.

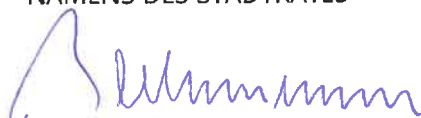
Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Der Kauf der Hasler Pflanzen AG zum Zweck des Erwerbs der strategischen Landreserve über 13'851 m² für 18.0 Millionen Franken wird genehmigt.
 - 1.2. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.
 - 1.3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
- 2 Die Stadtkanzlei wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

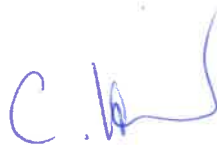
Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Limeco, Reservatstrasse 5, 8953 Dietikon;
- Alle Trägergemeinden der IKA Limeco;
- Stadtkanzlei;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

