

Gemeindeabstimmung vom 3. September 2023



- 1) Projektierungskredit der Limeco für die Planungen "Erweiterung Abwasserreinigungsanlage", "Ersatzneubau Kehrriechtverwertungsanlage inkl. Ausscheidung CO₂" sowie "Schnittstellen Energiegewinnung"
- 2) Kauf Hasler Pflanzen AG durch die Limeco als strategische Landreserve

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen folgende Vorlagen zur Abstimmung:

1) Projektierungskredit der Limeco für die Planungen "Erweiterung Abwasserreinigungsanlage", "Ersatzneubau Kehrrechtverwertungsanlage inkl. Ausscheidung CO₂" sowie "Schnittstellen Energiegewinnung"

Wollen Sie für die Planungen der Limeco für die "Erweiterung Abwasserreinigungsanlage", den "Ersatzneubau Kehrrechtverwertungsanlage inkl. Ausscheidung CO₂" sowie die "Schnittstellen Energiegewinnung" einen Projektierungskredit von Fr. 41'400'000.00 genehmigen?

2) Kauf Hasler Pflanzen AG durch die Limeco als strategische Landreserve

Wollen Sie den Kauf der Hasler Pflanzen AG durch die Limeco zum Zweck des Erwerbs der strategischen Landreserve über 13'851 m² für Fr. 18'000'000.00 genehmigen?

Dietikon, xx. Juni 2022

NAMENS DES STADTRATES

Roger Bachmann Claudia Winkler
Stadtpräsident Stadtschreiberin

1) Projektierungskredit der Limeco für die Planungen "Erweiterung Abwasserreinigungsanlage", "Ersatzneubau Kehrrichtverwertungsanlage inkl. Ausscheidung CO₂" sowie "Schnittstellen Energiegewinnung"

Kurzfassung

Die Limeco ist eine interkommunale Anstalt im Besitz der Trägergemeinden Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil an der Limmat, Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen. Sie betreibt eine Abwasserreinigungsanlage (ARA), eine Kehrrichtverbrennungsanlage (KVA), ein Fernwärmenetz und eine Power-to-Gas-Anlage. Aufgrund der Vorgaben des Gewässer-, Umwelt- und Klimaschutzes muss die ARA bis 2034 erweitert und bis 2050 neu gebaut werden. Die KVA ihrerseits erreicht das Ende ihrer technischen Lebenszeit und muss bis 2034 ebenfalls erneuert werden. Weitere Treiber für die Erweiterungs- und Ersatzneubauten sind das Bevölkerungswachstum im Limmattal sowie verschärfte Regulatorien: bessere Reinigungsleistung der ARA (Stickstoff, Mikroverunreinigungen), höhere energetische Nutzung der Abwärme der KVA und Abscheiden von CO₂ aus dem Rauchgas der KVA. All diese Erweiterungen und Erneuerungen sollen gesamtheitlich projektiert werden. Für diese Projektierung beantragt die Limeco bei den Trägergemeinden einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 41'400'000.00. Gemäss gesetzlichen Vorgaben für eine Interkommunale Anstalt erfolgt die Finanzierung 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.

Der Stadtrat unterstützt den Antrag der Limeco. Aufgrund der Rahmenbedingungen kann mit der Projektierung der weiteren Schritte nicht mehr länger gewartet werden. Insbesondere der Wegfall der Subventionen des Bundes bei einem verspäteten Baubeginn der ARA würde zu massiven Kostensteigerungen führen. Zudem deckt sich die geplante CO₂-neutrale Energieversorgung mit den Zielen der Stadt Dietikon.

Der Gemeinderat hat den Projektierungskredit mit 30 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen angenommen. Mit dem Projektierungskredit können seriöse Abklärungen zur Umsetzung des Gesamtprojekts geführt werden und die Weichen für eine energetische Sicherheit und eine saubere Umwelt im Limmattal gestellt werden.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Ausführlicher Bericht

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 Projektierungskredit von 41.4 Mio. Franken für die Planungen zur Erweiterung ARA, Ersatzneubau KVA und Schnittstellen Energiegewinnung.

Gemäss gesetzlichen Vorgaben für eine Interkommunale Anstalt erfolgt die Finanzierung 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 Gründe für neue Infrastrukturanlagen

Erweiterungs- und Ersatzneubauten sind notwendig wegen verschärfter regulatorischer Bedingungen von Bund und Kanton und des prognostizierten Bevölkerungswachstums im Limmattal. Sowohl die ARA als auch die KVA sind betroffen.

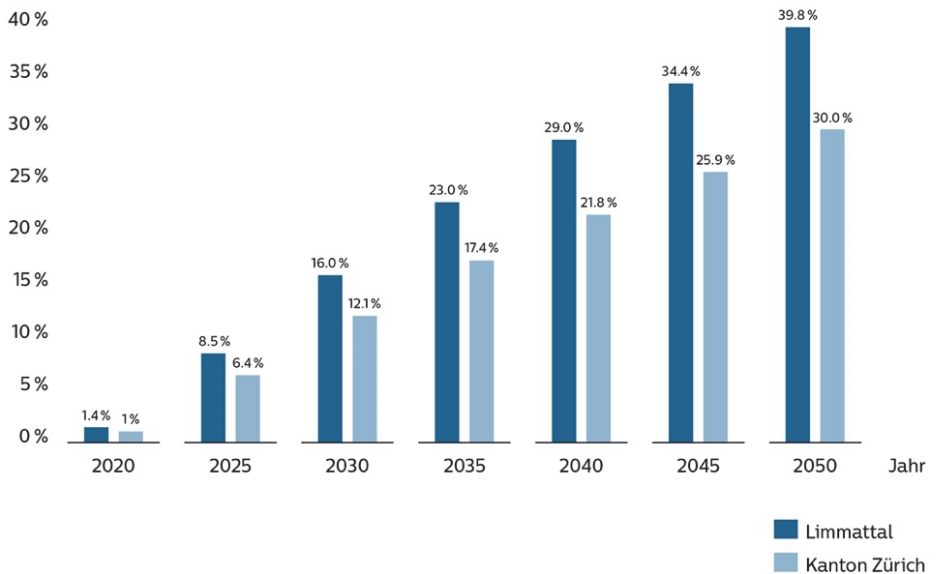
2.1 Erweiterung und Neubau Abwasserreinigungsanlage (ARA)

Auf dem heutigen Areal der ARA im Antoniloch sind keine Neubauten möglich. Grund ist der Auenschutz von nationaler Bedeutung. Langfristig (ca. 2050) müssen alle bestehenden Bauten zurückgebaut und das Areal der Natur zurückgegeben werden.

Die ARA muss zukünftig 80 statt 70 Prozent Stickstoff eliminieren sowie Mikroverunreinigungen (Spurenstoffe) aus dem Abwasser entfernen, damit schädliche Rückstände von Medikamenten oder Kosmetikprodukten nicht mehr in Gewässer wie die Limmat gelangen. Letzteres geht nur über eine zusätzliche Verfahrensstufe. Die Investitionskosten betragen rund 30 Millionen Franken. Davon übernimmt der Bund bis zu 75 Prozent, sofern der Spatenstich spätestens 2035 erfolgt.

Die ARA in Dietikon ist nach Zürich und Winterthur die drittgrösste im Kanton. Sie stösst heute schon an die Grenzen ihrer Reinigungskapazität und wird deshalb laufend optimiert. Die Kapazitätserweiterung ist direkt abhängig vom Bevölkerungszuwachs sowie vom Wirtschaftswachstum im Limmattal. Das Limmattal zählt zu den Schweizer Regionen mit dem stärksten Wachstum. Das Statistische Amt des Kantons Zürich (Modellwerte aus dem Prognosemodell 2021, Stand 7. Mai 2021) geht bis zum Jahr 2050 von einer Bevölkerungszunahme von knapp 40 Prozent aus. Dann werden rund 130'000 Menschen im Limmattal leben:

Bevölkerungswachstum (kumuliert)



2.2 CO₂-Abscheidung in der KVA

Die Betreiber von Schweizer Kehrichtverwertungsanlagen haben sich gegenüber dem Bund verpflichtet, Anlagen zur Abscheidung, Speicherung und Nutzung von CO₂ zeitnah einzusetzen. Für die neue KVA der Limeco wird die CO₂-Abscheidung aus den Rauchgasen deshalb mitgeplant. Als grosse CO₂-Punktquellen leisten Kehrichtverwertungsanlagen mit der Abscheidung von CO₂ einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des Netto-Null-Ziels des Bundes.

2.3 Effiziente Nutzung der Abwärme der KVA

Der Kanton Zürich hat den fünf Betreibern von Kehrrichtverwertungsanlagen anspruchsvolle Ziele vorgegeben: Bis 2035 soll die Energienutzung aller Anlagen um ein Drittel gesteigert werden. Abwärme gilt als CO₂-neutrale Energie und hat grosses Nutzungspotenzial. Zur nachhaltigen Wärmeversorgung der Bevölkerung wie auch zur Erfüllung der kantonalen Vorgaben baut Limeco seit 2016 das Fernwärmenetz im Limmattal aus.

2.4 Technisches Lebensende der KVA

Die KVA erreicht um das Jahr 2034 ihr technisches Lebensende. Eine Sanierung ist aufgrund neuer Anforderungen an den Stand der Technik, enger Platzverhältnisse und fehlender Wirtschaftlichkeit nicht zweckmässig. Limeco will darum einen Ersatzneubau realisieren, der mit der kantonalen Abfallplanung und den Trägergemeinden abgestimmt ist. Über die Verwertungskapazität stimmen die Limmattalerinnen und Limmattaler ab, wenn voraussichtlich 2026 der Realisierungskredit an die Urne kommt. Um diesen auszuarbeiten, sind die in diesem Antrag beschriebenen Projektierungen nötig.

2.5 Substanzieller Beitrag zur Energie- und Klimawende

Es gibt schärfere Regulatorien von Bund und Kanton zum Schutz der Natur, mehr Menschen im Limmattal, Notwendigkeit von und Nachfrage nach sauberer Energie: Im Wissen, dass die Anlagen der Limeco einen wesentlichen Beitrag zur Deckung dieser Bedürfnisse leisten, haben Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Limeco folgende Vision definiert: «Bis 2050 ist das ganze Limmattal mit CO₂-neutraler Energie versorgt. »

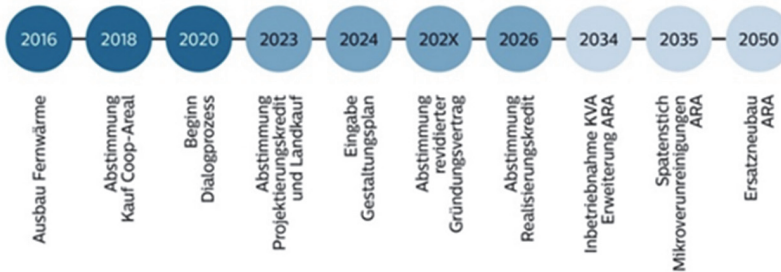
2.6 Verbund aller Anlagen im Multi-Energy-Hub

Die Realisierung der Vision schafft Limeco nur gemeinsam mit Partnern, die ihren Beitrag an die Energiezukunft des Limmattals leisten. KVA und ARA sind dabei zentrale Bausteine im Limmattaler Energiezentrum (LEZ), das eine Umsetzung der Vision ermöglicht. Die Anlagen funktionieren im Verbund als Multi-Energy-Hub: schlau verknüpft und intelligent gesteuert sorgen sie dafür, dass zum richtigen Zeitpunkt die richtige Menge der richtigen Energie in der richtigen Qualität am richtigen Ort zur Verfügung steht. Bewährte Technologie, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Versorgungssicherheit bilden dafür die Grundlage.

3 Meilensteine

Abfallverwertung und Abwasserreinigung sind der Grundauftrag von Limeco. Saubere Energie ist das Produkt, das daraus entsteht und den Menschen im Limmattal unmittelbar wieder zugeht. Deshalb will Limeco mit den neuen Anlagen das Maximum an CO₂-neutraler

Energie aus den Rohstoffen Kehricht und Abwasser herausholen. Der Weg in die Energiezukunft begann 2016 mit dem Ausbau der Fernwärmeversorgung.



Bei der Verwertung des Kehrichts in der KVA entsteht Abwärme, die das ganze Jahr verfügbar ist und als CO₂-neutral gilt. Damit wird Strom und Fernwärme für das Limmattal produziert. 2016 begann Limeco, die Fernwärmeversorgung auszubauen. Seither ist das Versorgungsnetz von 4 auf über 50 Kilometer gewachsen, mehr als 1'000 Liegenschaften sind bereits angeschlossen. Im Endausbau mit rund 80 Kilometern Länge wird sie zu den grösseren Schweizer Fernwärmenetzen gehören. Die CO₂-Einsparung liegt dann bei mehr als 67'000 Tonnen pro Jahr. Damit leisten Limeco und ihre Trärgemeinden einen grossen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende. Durch den Ersatz von fossilen Heizungen verringert sich zudem die Feinstaubbelastung im Limmattal deutlich.

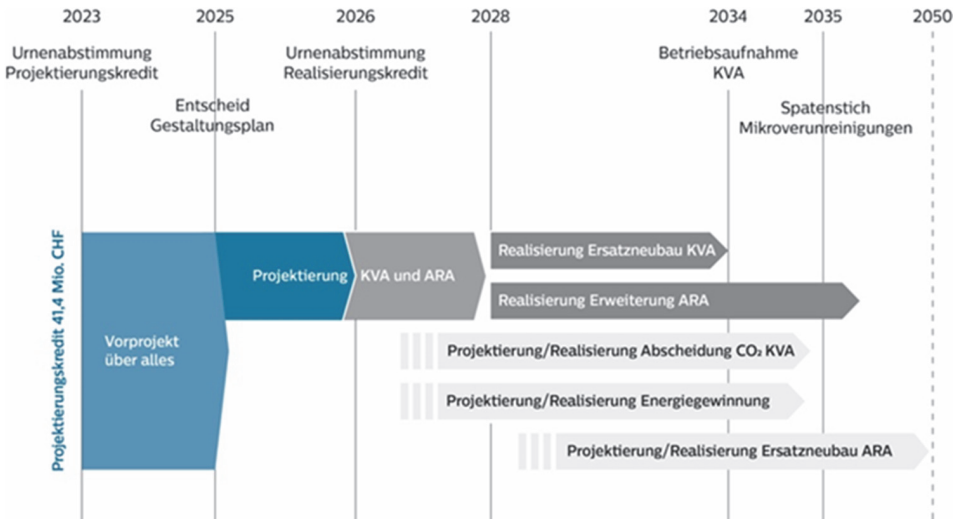
2018 erwarb Limeco für 90 Millionen Franken das Coop-Areal in Dietikon für die geplanten Erweiterungs- und Ersatzneubauten. Über 82 Prozent der Stimmbewölkerung in den Trärgemeinden stimmten dem Kauf des 43'612 m² grossen Areals an der Reservatstrasse zu. Das Grundstück erlaubt Limeco, ihre Aufgaben auch zukünftig wahrzunehmen.

2020 startete Limeco den Dialogprozess mit ihren acht Trärgemeinden, dem Kanton Zürich sowie Organisationen, welche die Interessen des Naturschutzes sowie des Gewerbes vertreten. Damit wurden Grundlagen für die weitere Planung der Limeco erarbeitet.

In den nächsten Jahren wird ein Gesamtprojekt mit der notwendigen Planungs-, Termin- und Kostensicherheit entwickelt. Basierend auf dem Gestaltungsplan und dem revidierten Gründungsvertrag kommt der Realisierungskredit voraussichtlich 2026 zur Abstimmung.

4 Ausblick

Der Projektierungskredit über 41.4 Millionen Franken ist nötig, um ein Gesamtprojekt mit der notwendigen Planungs-, Termin- und Kostensicherheit zu entwickeln. Im Fokus stehen der Ersatzneubau KVA und die Erweiterung ARA. Da die gesamtheitliche Betrachtung jedoch ökonomisch und ökologisch sinnvoll ist, werden sowohl die zwingend nötigen als auch die möglichen Ausbauschritte im Vorprojekt berücksichtigt.



Der Projektierungskredit (blau) ermöglicht das Vorprojekt über alle Anlagen sowie die weitere Projektierung mit Fokus auf die Realisierung Ersatzneubau KVA und die Realisierung Erweiterung ARA. Die drei Projekte «Abscheidung CO₂ KVA», «Energiegewinnung» und «Ersatzneubau ARA» werden separat vorgelegt.

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.



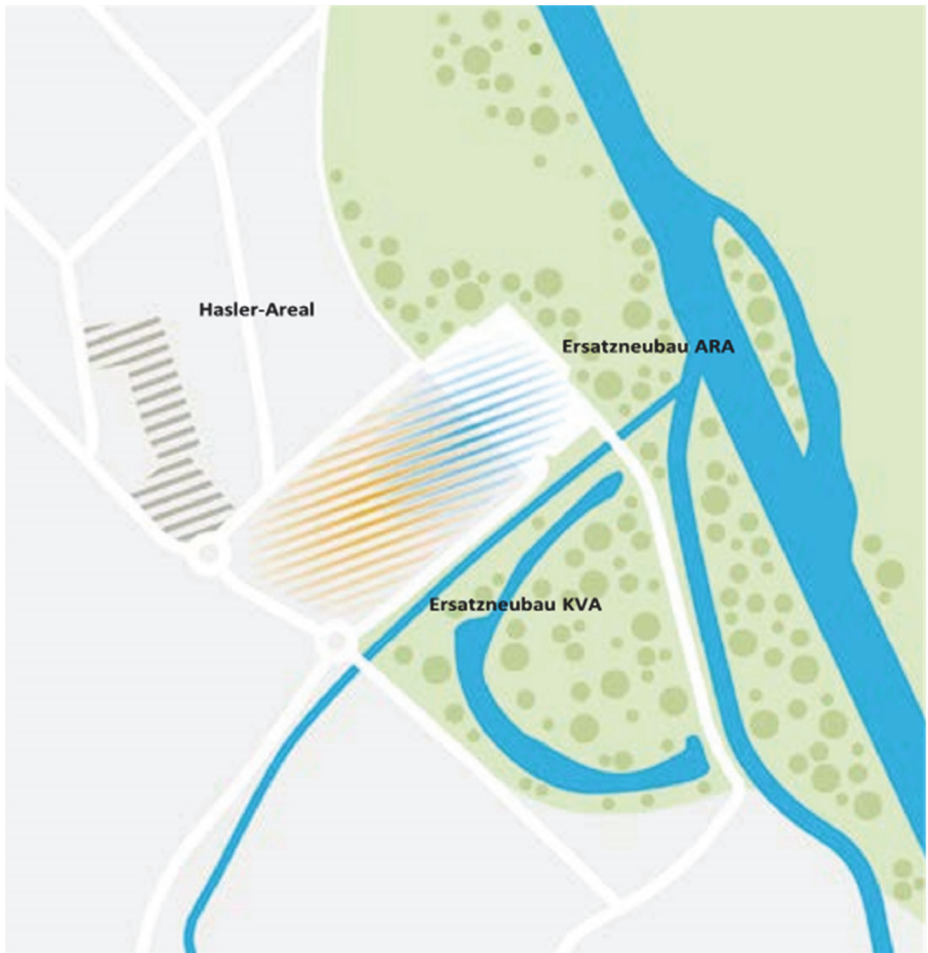
4.2 Voraussichtliche Situation um 2034/2035

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 Land-reserve 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 Projektierungskredit

Ziel des Projektierungskredits ist es, mit minimal notwendigen Mitteln ein genehmigungsfähiges Gesamtprojekt mit einer möglichst hohen Kosten-, Planungs- und Terminalsicherheit zu entwickeln. Die Kosten für die Projektierung widerspiegeln die Grösse und die Komplexität der Vorhaben und werden wie folgt geschätzt:

	Betrag in Mio. Fr. (exkl. MWST)
Abwasserreinigungsanlage ARA	10.0
Kehrichtverwertungsanlage KVA	23.7
Abscheidung CO ₂	3.1
Energiegewinnung	1.2
Anschluss und Synergieprojekte	3.4
Total	41.4

Für die Umsetzung aller Projekte rechnet Limeco in den nächsten 25 Jahren mit einem Investitionsbedarf von rund 1 Milliarde Franken (Preisstand April 2020, ohne Mehrwertsteuer): ARA 250 Millionen, KVA 500 Millionen, Abscheidung CO₂ 125 Millionen und Energiegewinnung 100 Millionen Franken.

Damit alle Anlagen gemäss den oben aufgeführten Positionen auf den Arealen von Limeco nebeneinander Platz finden und optimal aufeinander abgestimmt sind, braucht es in einem ersten Schritt ein kombiniertes, umfassendes Projekt für die Erarbeitung von Verfahrenstechnik sowie Bau und Logistik. Bis zur Abstimmung über den Realisierungskredit im Jahr 2026 liegen folgende Resultate vor:

- Komplette Dokumentation Vorprojekt gemäss SIA Phase 31 (Pläne, Berichte, Visualisierungen, Schemen, Nachweise)
- Kostenschätzung für sämtliche projektierten Anlagen (Genauigkeit +/- 20 Prozent)
- Erste Teile des Bauprojekts gemäss SIA-Phase 32 für ARA und KVA
- Abstimmungsdossiers Realisierungskredit ARA und KVA

Der Kredit für die restliche Projektierung der Bauprojekte ARA und KVA kommt zusammen mit dem Realisierungskredit zur Abstimmung.

6 Genehmigung des Projektierungskredits

Über die Genehmigung des Projektierungskredits 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 Nächste Schritte nach der Volksabstimmung

Ist die Urnenabstimmung zum Projektierungskredit erfolgreich, beginnt direkt die erste Phase der Projektierung, in der Szenarien und Varianten geprüft werden. Bei einer Zustimmung zum Erwerb des Hasler-Areals (diese Vorlage kommt gleichzeitig zur Abstimmung) wird dieses in die Planung einbezogen. Ziel dieser Projektierungsphase ist die Erstellung eines Gesamtprojekts für alle Vorhaben der Limeco bis ins Jahr 2050.

Auf dieser Basis kommen die Realisierungskredite für die ersten, dringlichen Vorhaben (Erweiterung ARA, Ersatzneubau KVA) voraussichtlich 2026 zur Abstimmung. Diese Vorhaben werden so geplant, dass Ausschreibungen, Vergaben, Bau und Inbetriebnahme von ARA und KVA rechtzeitig erfolgen können. Mit der Ausarbeitung und Festsetzung des Gestaltungsplans erhält Limeco weitere Auflagen, die in die Planung aufgenommen werden. Durch den Einbezug von Trägerschaft, Standortgemeinde Dietikon, Kanton, Naturschutz und weiteren wichtigen Interessengruppen werden Projektrisiken früh erkannt und reduziert. Zusammen mit dem Realisierungskredit stimmt die Limmattaler Stimmbevölkerung auch über die Verwertungskapazität der neuen KVA ab. Nach der Realisierung Ersatzneubau KVA und Erweiterung ARA wird der Rückzug aus dem Antoniloch und der damit verbundene Ersatzneubau der ARA geplant.

Die Trägergemeinden haben den gesetzlichen Auftrag für die Abwasserreinigung (ARA) und die Abfallverwertung (KVA) an Limeco delegiert. Sollten die Vorlagen von den Stimmberechtigten nicht angenommen werden, muss Limeco andere Wege für die Weiterentwicklung der Infrastrukturen und die Sicherstellung des Grundauftrags suchen. Voraussichtlich kämen mehrere neue Vorlagen einzeln und mit einem anderen Zeitplan zur Abstimmung. Mit Verzögerungen in der Realisierung wäre zu rechnen, was negative Auswirkungen für KVA und ARA nach sich ziehen würde:

- Die ARA erhält bei verspätetem Baubeginn keine Subventionen des Bundes (maximal 75 Prozent von rund 30 Millionen Franken) für die Realisierung der zusätzlichen Reinigungsstufe gegen Mikroverunreinigungen, weshalb Zusatzkosten entstehen.
- Ohne Ersatzneubau der KVA bis 2034 kann die kantonale Abfallplanung nicht eingehalten werden. Eine Totalerneuerung der heutigen KVA ist aus umwelt- und naturschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Für die Fernwärmeversorgung müssen mittelfristig andere Quellen von CO₂-neutraler Energie erschlossen werden.
- Ohne das Hasler-Areal steigt der Nutzungsdruck auf das Coop-Areal. Die Komplexität für die Bauten ist grösser, was deutlich höhere Investitionskosten nach sich zieht.

8 Empfehlung Limeco

Der Verwaltungsrat und das Kontrollorgan von Limeco empfehlen Zustimmung zum Projektierungskredit.

9 Stellungnahme Stadtrat

Der Stadtrat unterstützt den Antrag der Limeco. Aufgrund der Rahmenbedingungen (Wegfall Gebiet Antoniloch, Bevölkerungswachstum, zusätzliche Anforderungen an ARA und KVA) kann mit der Projektierung der weiteren Schritte nicht mehr länger gewartet werden. Insbesondere der Wegfall der Subventionen des Bundes bei einem verspäteten Baubeginn der ARA würde zu massiven Kostensteigerungen führen. Zudem deckt sich die geplante CO₂-neutrale Energieversorgung mit den Zielen der Stadt Dietikon.

10 Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat

Der Gemeinderat Dietikon behandelte das Geschäft an seiner Sitzung vom 1. Juni 2023. Vorgängig wurde dieses in der Geschäftsprüfungskommission (GPK) an drei Sitzungen beraten. Vertreter der Limeco stellten den Antrag anhand von detaillierten Präsentationen vor.

Der Projektierungskredit dient als Auslegeordnung für die angestrebten Anlagen. Die GPK erkannte, dass die Teilprojekte zu einem grossen Ganzen führen und die Limeco mit der Kehrrechtverwertungsanlage, der Abwasserreinigungsanlage und der Energiegewinnung eine wichtige Rolle im Limmattal einnehmen wird. Die GPK empfahl dem Gemeinderat somit einstimmig die Annahme des Geschäfts.

Im Gemeinderat anerkennt man, dass mit dem Projektierungskredit die Weichen für eine energetische Sicherheit und eine saubere Umwelt gestellt werden. Energie und Umwelt sind heute eng verbunden. Man möchte den nächsten Generationen ein sauberes und umweltfreundliches Limmattal übergeben. Die Erweiterung ist aufgrund des Bevölkerungswachstums und der geplanten Aufgabe der Kehrrechtverbrennungsanlage Horgen wichtig und es wird ein ökologisch sinnvolles Projekt realisiert. Mit dem Projektierungskredit können seriöse Abklärungen zur Umsetzung des Gesamtprojekts geführt werden. Man begrüsst die innovative und weitsichtige Planung. Es soll ein Projekt für eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft entstehen.

Es bleiben viele Fragen betreffend die technische und finanzielle Umsetzung offen. Man hat Vorbehalte zur Höhe der Gebäude, zur Höhe der Summe des gesamten Projekts und zum Risiko der Haftung der Trägergemeinden. Die Eigentümerstrategie und der Gründungsvertrag, welcher die Zwecke der Limeco beschränkt, müssen noch überarbeitet werden.

Trotz dieser Bedenken vertraut man den Ausführungen der Limeco, welche man als kompetent und verantwortungsvoll wahrgenommen hat, und unterstützt den Antrag.

Der Projektierungskredit von 41,4 Mio. Franken für die Planungen der Erweiterung Abwasserreinigungsanlage, des Ersatzneubaus der Kehrrechtverwertungsanlage inkl. CO₂-Ausscheidung sowie der Schnittstellen Energiegewinnung wurde im Gemeinderat mit 30 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen genehmigt.

Link zum Audioprotokoll des Gemeinderates: www.dietikon.org/verbalix/

11 Empfehlung der Behörden

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

12 Weitere Unterlagen

Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie auf der Webseite der Stadt Dietikon unter www.dietikon.ch/abstimmung.

Für Informationen QR-Code scannen.



Zusätzliche Informationen finden Sie auch auf der Webseite der Limeco unter www.limeco.ch/limeco/unsere-zukunft/abstimmung-2023/.

Für Informationen QR-Code scannen.



2) Kauf Hasler Pflanzen AG durch die Limeco als strategische Landreserve

Kurzfassung

Die Limeco ist eine interkommunale Anstalt im Besitz der Trägergemeinden Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil an der Limmat, Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen. Sie betreibt eine Abwasserreinigungsanlage (ARA), eine Kehrichtverbrennungsanlage (KVA), ein Fernwärmenetz und eine Power-to-Gas-Anlage. Auf dem heutigen Areal der ARA im Antoniloch sind keine Neubauten möglich. Der Grund dafür ist der Auenschutz von nationaler Bedeutung. Diese Nutzungsfläche fällt zukünftig weg. Mit dem Kauf der Hasler Pflanzen AG und dem damit verbundenen Erwerb des Hasler-Areals in Dietikon kann die Limeco den Flächenverlust annähernd ausgleichen. Mit dem Kauf der Hasler Pflanzen AG durch die Limeco zum Zweck des Erwerbs einer strategischen Landreserve über 13'851 m² für Fr. 18'000'000.00 soll der Wegfall der Nutzungsfläche im Antoniloch kompensiert werden. 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.

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 Kauf der Hasler Pflanzen AG als strategische Landreserve wurde im Gemeinderat mit 32 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung genehmigt. Es ist ein strategisch wichtig und zukunftsorientierter Kauf für die Weiterentwicklung.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Ausführlicher Bericht

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 Land-reserve.

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 geeignetere 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.



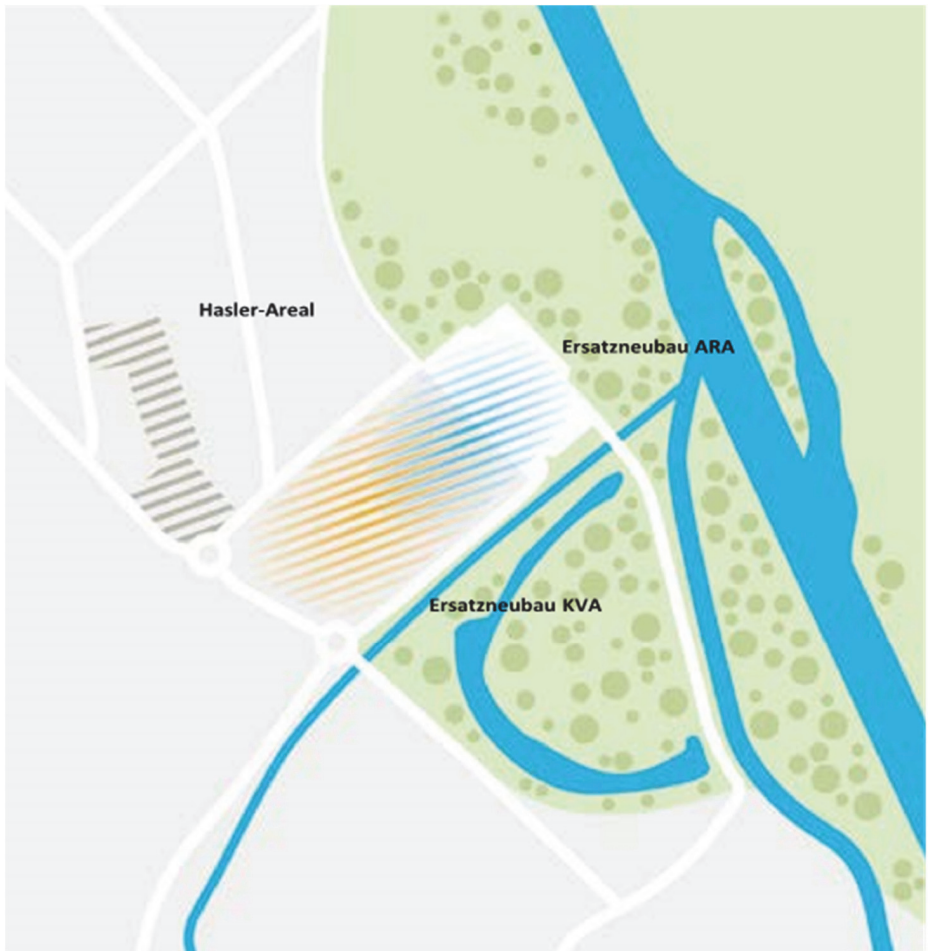
4.2 Voraussichtliche Situation um 2034/2035

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.

9 Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat

Der Gemeinderat Dietikon behandelte das Sachgeschäft an seiner Sitzung vom 1. Juni 2023. Vorgängig wurde dieses in der Geschäftsprüfungskommission (GPK) an drei Sitzungen beraten. Vertreter der Limeco stellten ihren Antrag anhand von detaillierten Präsentationen vor.

Der Kauf der strategischen Landreserve wird nicht nur der Limeco von Nutzen sein, auch die Stadt Dietikon könnte künftig davon profitieren. Die GPK erkannte, dass die Teilprojekte zu einem grossen Ganzen führen und die Limeco mit der Kehrrichtverwertungsanlage, der Abwasserreinigungsanlage und der Energiegewinnung eine wichtige Rolle im Limmattal einnehmen wird. Die GPK empfahl dem Gemeinderat somit einstimmig die Annahme des Geschäfts.

Der Kauf der Hasler Pflanzen AG ist unbestritten. Durch die Neuabgrenzung des Antoniloch gibt es für die Limeco nicht genügend Platz für ihre Baubedürfnisse. Es ist ein strategisch wichtiger und zukunftsorientierter Kauf für die Weiterentwicklung.

Der Kauf der Hasler Pflanzen AG als strategische Landreserve von 13'851 m² für 18,0 Mio. Franken wurde im Gemeinderat mit 32 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung genehmigt.

Link zum Audioprotokoll des Gemeinderates: www.dietikon.org/verbalix/

10 Empfehlung der Behörden

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

11 Weitere Unterlagen

Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie auf der Webseite der Stadt Dietikon unter www.dietikon.ch/abstimmung.

Für Informationen QR-Code scannen.



Zusätzliche Informationen finden Sie auch auf der Webseite der Limeco unter www.limeco.ch/limeco/unsere-zukunft/abstimmung-2023/.

Für Informationen QR-Code scannen.



