



Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2018

Kaufvertrag zwischen Limeco und Coop Genossenschaft über Landerwerb für
späteren KVA-Grossausbau

Vorlage und erläuternder Bericht

Trägergemeinden Limeco

1	Kaufvertrag zwischen Limeco und Coop Genossenschaft über den Erwerb des 43'110 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 11966 (Lerzen, Dietikon) mit allen Gebäuden und Nebenbauten und des 502 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 7813 (Lerzen, Dietikon) zum Preis von CHF 90'000'000 (exkl. MwSt.)	4
	Botschaft der Limeco	4
	Erläuterungen und Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	6
	Antrag des Gemeinderates (Ablehnung)	8
	Abschied der Rechnungsprüfungskommission	9

Kaufvertrag zwischen Limeco und Coop Genossenschaft über den Erwerb des 43'110 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 11966 (Lerzen, Dietikon) mit allen Gebäuden und Nebenbauten und des 502 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 7813 (Lerzen, Dietikon) zum Preis von CHF 90'000'000 (exkl. MwSt.)

Botschaft der Limeco

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 Kehrriechterverwertungsanlage (KVA), eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) und ein Regiowärmenetz. Die jetzige KVA erreicht ums Jahr 2030 das Ende ihrer technischen Lebensdauer. An den heutigen Standorten haben weder KVA noch ARA genügend Landreserven für zukünftig notwendige Neu- oder Ausbauten: einerseits aufgrund des Bevölkerungswachstums, andererseits wegen verschärfter regulatorischer Bestimmungen, neuer Anforderungen an den Stand der Technik oder sich ändernder Gesetzgebung (Moorschutz).

Limeco hat die einmalige Gelegenheit, das Nachbargrundstück an der Reservatstrasse in Dietikon zu erwerben und so die Erfüllung ihres Auftrags fürs Limmattal langfristig sicherzustellen.

Der Kaufvertrag wurde am 16. Mai 2017 beurkundet und enthält nachstehende wesentliche Bestimmungen:

- Die Coop Genossenschaft mit Sitz in Basel verkauft an die Interkommunale Anstalt Limeco mit Sitz in Dietikon das 43'110 m² messende Grundstück Kat.-Nr. 11966 (Lerzen, Dietikon) mit allen Gebäuden und Nebenbauten und das 502 m² messende Grundstück Kat.-Nr. 7813 (Lerzen, Dietikon) zum Preis von CHF 90'000'000 (exkl. MwSt.).
- Das Kaufobjekt ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

- Der Kaufvertrag wurde unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Trägerschaft von Limeco dem Vertrag durch Volksabstimmungen in den einzelnen Trägergemeinden (Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil a.d.L., Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen) zustimmt. Der Vertrag gilt als angenommen, wenn er die Zustimmung der Mehrheit der Trägergemeinden, darunter die Zustimmung der Stadt Schlieren oder Dietikon, erhalten hat (vgl. Artikel 9 Absatz 2, Gründungsvertrag von Limeco).
- Im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag wurde zudem ein Mietvertrag abgeschlossen, gemäss welchem Coop das ganze Areal inklusive der Gebäude (ab Eigentumsübertragung an Limeco) mietet. Die Mindestmietdauer beträgt sechs Jahre, danach hat Coop während weiterer sechs Jahre die Option auf eine jährliche Verlängerung des Mietvertrags. Der Mietzins beträgt jährlich CHF 4'166'000 (exkl. MwSt.). Daraus resultieren für Limeco Mietzinseinnahmen von mindestens CHF 24'996'000 und maximal CHF 49'992'000.

Der beleuchtende Bericht der Limeco wird allen Stimmberechtigten zugestellt. Im Internet unter www.limeco.ch kann dieser und ein vertiefender Bericht heruntergeladen werden. Dort sind auch weiterführende Informationen zu finden.

Erwägungen des Gemeinderates

Abstimmungsempfehlung in Kürze:

Die Limeco beabsichtigt, in Dietikon ein Grundstück zu erwerben, um in der Folge ihre Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) massiv vergrössern zu können. Die Stimmbewölkerung kann mit aktueller Vorlage über den Landkauf abstimmen. Der Gemeinderat Urdorf hat sich mehrfach und intensiv mit der Vorlage auseinandergesetzt und Beschluss gefasst: Er lehnt die Vorlage entschieden ab. Gleichzeitig setzt er sich im Rahmen der Teilrevision des kantonalen Richtplans für die Beibehaltung der heutigen Kapazität und damit für eine dezentrale Kehrichtverwertung ein.

Nebst dem, dass die Landkauf-Notwendigkeit aufgrund der vorliegenden Informationen grundsätzlich in Frage zu stellen ist und gewichtige Fragen offen im Raum stehen, sind im ohnehin schon Verkehrs- und Lärmgeplagten Limmattal zusätzlich Abfallimporte in der Grössenordnung bis 70'000 Jahrestonnen Abfall und damit Mehrverkehr und Mehrlärm zu erwarten.

Nein zu Lastwagen, die Abfall aus anderen Bezirken, Kantonen und der EU nach Dietikon importieren. Nein zu mehr Verkehr und Lärm im Limmattal und um Urdorf. Nein zu einer Reduktion der Lebensqualität. Und darum: Nein zum Ausbau der KVA und damit Nein zum Landkauf.

Erst ein Nein zur Vorlage macht den Weg frei, damit eine Systemänderung bei der Planung der kantonalen Abfallentsorgung angestossen werden kann. Zu Gunsten unserer Kinder und Enkel, zu Gunsten nächster Generationen.

Mega-Kehrichtverwertungsanlage im Limmattal geplant

Die Limeco betreibt im Auftrag von acht Trägergemeinden, darunter auch für die Gemeinde Urdorf, eine Kehrichtverwertungs- und Abwasserreinigungsanlage in Dietikon. Zur Auslastung dieser bestehenden Anlage werden schon heute beträchtliche Abfallmengen aus weiten Teilen des Kantons Zürich, anderen Kantonen aber auch dem Ausland antransportiert und verbrannt.

Die Limeco beabsichtigt nun, im ohnehin verkehrs- und immissionsbelasteten Arbeitsplatz- und Wohnperimeter „Silbern, Limmatfeld, Niderfeld“ in Dietikon ein zusätzliches, wirtschaftlich nutzbares Baugrundstück in der Grösse von rund 45'000 m² zu erwerben. Dieser Landkauf soll dazu dienen, eine wesentlich grössere neue Kehrichtverwertungsanlage (KVA) zu erstellen und die Verbrennungs-Kapazitäten massiv zu steigern.

Der Gemeinderat Urdorf hat sich intensiv mit dem Projekt auseinandergesetzt. Er weist aufgrund der bestehenden Faktenlage das Projekt dezidiert zurück.

Argumente für Landkauf grundsätzlich in Frage gestellt

Die Limeco argumentiert, dass der Landkauf und der Bau einer neuen KVA aus mehreren Gründen notwendig seien: Grössere Kapazität aufgrund der kantonalen Abfall-Zuteilung, Schaffung von möglichen Landreserven für die ARA und die Gewährleistung der Fernwärmeversorgung. Die Grundlagen, die laut Limeco zu diesen geäusserten Bedürfnissen geführt haben, sind jedoch entweder nicht abschliessend nachgewiesen oder widerlegt. Damit ist die Notwendigkeit des mit erheblichen finanziellen Risiken verbundenen Landkaufs grundsätzlich in Frage gestellt.

So ist beispielsweise dem Jahresbericht 2016 der Limeco zu entnehmen, dass per Ende 2016 eine Verbrennungskapazität von 89'000 Tonnen Abfall bestand. Effektiv verbrannt wurden 2016 85'500 Tonnen Abfall. Nur 50'000 Tonnen davon stammen aus dem Einzugsgebiet der KVA, den Gemeinden aus dem Reppischtal, dem Knonauer Amt sowie angeschlossenen Gemeinden im Kanton Aargau. Der übrige Abfall ist bereits heute zugekauft. Nun streben Kanton und Limeco einen Kapazitätsausbau auf 160'000 Jahrestonnen Abfall an. Die Differenz zur heutigen Kapazitätsgrenze, also 70'000 Tonnen Abfall, wird somit ausschliesslich über Abfallimporte abgedeckt. Eine grössere Abfallkapazität ist sogar unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungswachstums nachweislich nicht notwendig.

Abfall-Grossverbrennungsanlage: Noch mehr Verkehr, noch mehr Lärm

Weiterhin stehen gewichtige Fragen unbeantwortet im Raum, beispielsweise:

- Warum veräussert die heutige Grundeigentümerin Coop exklusiv nur an Limeco?
- Kann das ausgewiesene Landkauf-Kostenrisiko von über 30 Millionen Franken, welches die Trägergemeinden einzugehen hätten, verantwortet werden?
- Warum liegt keine Umweltverträglichkeitsprüfung vor?
- Ist es richtig, dass die Abfallentsorgung im Kanton Zürich mittels Grossanlagen zentralisiert und andere Anlagen im Kanton Zürich reduziert oder stillgelegt werden, sodass ein grosser Teil dieses Abfalls zusätzlich im Limmattal verwertet werden soll? Und dies, ohne dass die Planungsverbände und die Trägergemeinden gefragt wurden. Wäre es nicht viel mehr angezeigt, den Abfall dezentral und dort wo er anfällt, zu verwerten und damit bestehende Kehrichtverbrennungsanlagekapazitäten im Kanton Zürich zu nutzen? Ist es nicht unsinnig, dass sich Kehrichtverbrennungsanlagen im Kanton Zürich betreffend Kehrichtmengen konkurrenzieren? Und warum legt der Kanton Eckwerte und Preise fest, aber die Gemeinden tragen das Risiko? Dieses System ist zu hinterfragen.

Vor allem aber hat folgendes Argument den Gemeinderat zu seiner Haltung bewogen: Sollte eine Grossverbrennungsanlage gebaut werden, soll zwingend noch mehr Abfall eingekauft werden, damit die KVA ausgelastet und wirtschaftlich betrieben werden kann. Sei dies im Kanton Zürich, in weiteren Kantonen und im Ausland: Noch verstopftere Strassen und Schienen respektive weitere Kapazitätsdiskussionen rund um den Rangierbahnhof wären nebst zusätzlicher Lärm- und Luftbelastung die Folgen. Das Limmattal ist bereits heute übermässig verkehrs- und lärmgeplagt. Das vorliegende Projekt würde diese Problematik nochmals zusätzlich verschärfen und läuft allen Bemühungen, der Verkehrs- und Lärmproblematik entgegenzuwirken, zu wider.

Der Gemeinderat Urdorf lehnt das vorliegende Projekt – nachdem er das Geschäft auch schon im Limeco-Kontrollorgan mehrfach abgelehnt hat – aufgrund der heute vorliegenden Informationen ab. Eine Überarbeitung der kantonalen Abfallplanung und damit die dezentrale Zuteilung des Kehrichts werden nur erfolgen, wenn sich das Limmattal gegen eine Grossverbrennungsanlage wehrt. Deshalb braucht es ein Nein zum geplanten Landkauf. Nur so kann eine absolut unnötige Grossverbrennungsanlage in Dietikon verhindert, zusätzlicher Abfall-Import abgewendet und eine Systemänderung im Kanton Zürich angestossen werden.

Stellungnahme zur Anpassung des kantonalen Richtplans eingereicht

Der Gemeinderat hat sich in der Folge im Rahmen der jüngsten Vernehmlassung zur Anpassung des kantonalen Richtplans eingebracht: Er fordert, dass auf einen Kapazitätsausbau bei der KVA Limmattal von heute 90'000 auf 160'000 Jahrestonnen Abfall verzichtet wird und stattdessen ein Weiterbetrieb mit 90'000 Jahrestonnen Abfall erfolgt.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, das vorliegende Projekt anlässlich der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 abzulehnen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat an ihren Sitzungen vom 6., 10., 19. und 23. März 2018 die Vorlage „Landkauf durch die Limeco, Dietikon“ einlässlich geprüft. Hierfür hat sie sich von einer Delegation des Gemeinderates (Präsidentin Sandra Rottensteiner und Werkvorstand Urs Rimensberger) dessen Überlegungen im Zusammenhang mit der Vorlage darlegen lassen. Zudem hat sie sich auch die Sicht der Limeco angehört. Die RPK wurde direkt informiert vom VR-Präsidenten Stefano Kunz und vom Leiter Strategieprojekte, Markus Bircher. Gestützt darauf hat die RPK die Vorlage unter finanzrechtlichen und finanzpolitischen Gesichtspunkten erörtert und ist zu folgenden Schlüssen gelangt:

Wie in der Weisung dargelegt, plant die Limeco einen Ausbau der Kehrrechtverwertungsanlage (KVA). Die Frage der RPK, ob die bisherige KVA am jetzigen Ort bei einer Kapazitätsbeibehaltung von 90'000 Tonnen saniert werden könne, beantwortete die Limeco klar mit „Nein“. Gründe hierfür sind, dass eine Sanierung eine Schliessung von mindestens 2 Jahren zur Folge hätte und dies das Eigenkapital der Limeco aufgrund von finanziellen Ausfällen stark belasten würde.

Im Weiteren wird sinnvollerweise der Standort der heutigen KVA für den anstehenden Ausbau der Abwasserreinigungsanlage (ARA) eingeplant, da dieser Ausbau nur in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Kanalsystem und der bisherigen ARA kostengünstig umgesetzt werden kann. Die Lage im heutigen Schutzgebiet „Antoniloch“ engt die Optionen stark ein (unter anderem wegen des Umweltschutzes).

Mit anderen Worten braucht die Limeco den Landkauf, um in den nächsten 15 bis 20 Jahren die ARA zu erweitern und eine neue KVA zu erstellen. Ob diese mit einer Kapazität von 90'000 Tonnen, 120'000 Tonnen oder 160'000 Tonnen betrieben werden soll, werden die Stimmbürger bei gegebener Zeit an der Urne entscheiden. Sollten die Stimmbürger am 10. Juni 2018 den Landkauf ablehnen, würde dies sicherlich bewirken, dass die jetzige KVA früher oder später geschlossen werden müsste, da kein neuer Standort zur Verfügung steht.

Das finanzielle Risiko des Landkaufes von CHF 90 Mio. ist für die Trärgemeinden einschliesslich Urdorf vertretbar. Denn der Netto-Kaufpreis beträgt zwischen CHF 40 Mio. und CHF 65 Mio. wegen der vertraglich vereinbarten Rückmiete von mindestens sechs Jahren (CHF 25 Mio.) und maximal zwölf Jahren (CHF 50 Mio.). 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 gesamte für das Grundstück notwendige Betrag wird fremdfinanziert.

Wenn die 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 CHF 38.3 Mio. entstehen. Doch selbst im ungünstigsten Fall würden die Solidarbürgschaften der Trägergemeinden nicht beansprucht, da die Limeco während der Restlaufzeit der aktuellen KVA ihr schon vorhandenes Eigenkapital (CHF 23.32 Mio. im Jahr 2016) genügend geüffnet hätte.

Auf Verlangen der RPK hat die Limeco auch ihren Businessplan vorgelegt. In diesem spielen – neben der Produktion von Elektrizität – auch die Einnahmen aus dem marktkonformen Verkauf der Fernwärme eine wichtige Rolle. Das Netz soll auch unter optimalen finanziellen Aspekten ausgebaut werden. Zum Beispiel plant die Limeco bei einer Zustimmung des Souveräns zur Limmattalbahn, die Fernwärmeleitungen ebenso gleich einzubauen. Als Abnehmer ist z.B. auch das Shopping Center Spreitenbach möglich. Laut Businessplan soll die KVA selbsttragend sein.

Die RPK geht nicht davon aus, dass bei einem „Nein zum Landkauf durch die Limeco“ durch eine allfällige kantonale Überarbeitung der Abfallplanung im Richtplan des Kantons Zürich erreicht wird, dass der heutige Standort der KVA beibehalten werden kann. Der Entscheid über die Kapazität der KVA im Limmattal stellt sich erst nach einer Zustimmung zum Landkauf.

Die RPK befürwortet den Landkauf durch die Limeco. Darum empfiehlt die RPK den Stimmbürgern und Stimmbürgerinnen bei der Volksabstimmung am 10. Juni 2018 bei der Vorlage „Landkauf durch die Limeco, Dietikon“ mit „JA“ zu stimmen.

Urdorf, 28. März 2018

Rechnungsprüfungskommission Urdorf

Präsident



Emanuele Agostoni

Aktuar



André Fischer

Notizen

