Stadtrat
Freiestrasse 6, Postfach
8952 Schlieren
Telefon 044 738 15 76
stadtkanzlei@schlieren.ch

Stadt Schlieren

Protokollauszug
24. Sitzung vom 18. Dezember 2017

347/2017 34.00 **LIMECO, Landkauf**
Vorlage Nr. 22/2017: Antrag des Stadtrats auf Genehmigung des Kaufvertrags zwischen Limeco und Coop Genossenschaft über den Erwerb des 43'110 m2 messenden Grundstücks Kat. Nr. 11966 mit allen Gebäuden und Nebenanlagen und des 502 m2 messenden Grundstückes Kat. Nr. 7813, Lerzen Dietikon

Referent des Stadtrates: Stefano Kunz
Ressortvorsteher Werke, Versorgung und Anlagen

WEISUNG

1. Ausgangslage

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

An ihren Standorten in Dietikon verwertet sie 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. 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 Neu- oder Ausbauten, die einerseits aufgrund des Bevölkerungswachstums, andererseits wegen verschärfter regulatorischer Bestimmungen, neuer Anforderungen an den Stand der Technik oder sich ändernder Gesetzgebung (Moorschutz) notwendig sind.

2. Landkauf

Limeco hat die einmalige Gelegenheit, das Nachbargrundstück an der Reservatstrasse in Dietikon zu erwerben und so die Erfüllung ihres Auftrags fürs Limmattal langfristig sicherzustellen. Auf dem Areal soll spätestens 2035 ein Ersatzneubau der heutigen KVA stehen, weil auf dem bisherigen Grundstück keine neue KVA mehr gebaut werden kann.

Die 43'612 m^2 grosse Parzelle, auf der die Coop Genossenschaft ein Verteil- und Administrationszentrum betreibt, erfüllt die Standortbedingungen für eine Kehrichtverwertungsanlage (KVA).

Das Areal ist aus folgenden Gründen ideal:
- Bestehender Richtplaneintrag
- Sehr guter Anschluss an Bahn und Autobahn
- Synergien dank räumlicher Nähe von KVA und ARA
- Nähe zum Einspeisepunkt ins Regiowärmenetz
- Restfläche bietet Potenzial für weitere wertschöpfende Nutzungen.

3. Kaufvertrag

Limeco hat mit der Verkäuferin Coop einen Kaufvertrag ausgehandelt. 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 m^2 messende Grundstück Kat.-Nr. 11966 (Lerzen, Dietikon) mit allen Gebäuden und Nebenbauten und das 502 m^2 messende Grundstück Kat.-Nr. 7813 (Lerzen, Dietikon) zum Preis von Fr. 90'000'000.00 (exkl. MWST).

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus Fr. 54'632'000.00 für die Grundstücke (Fr. 1'252.68/m^2) und Fr. 35'368'000.00 (exkl. MWST) für Gebäude und Nebenanlagen.

Die Kennzahlen zu den Gebäuden sind:

–	Baumasse	349'648 m^3
–	Volumen Gebäudeversicherung	263'343 m^3
–	Bruttogeschossfläche	61'188 m^2
–	Mietfläche	43'877 m^2
–	Autoabstellplätze (ungedeckt)	380

Das Grundstück liegt in der Industriezone. 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 Gemeinde Dietikon oder Schlieren, erhalten hat.

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.

4. Mietvertrag

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 Fr. 4'166'000.00 (exkl. MWST). Daraus resultieren für Limeco Mietzinseinnahmen von mindestens Fr. 24'996'000.00 und maximal Fr. 49'992'000.00. Vereinbart wurde eine Triple-Net-Miete, bei der alle Betriebs- und Unterhalts- sowie Reparatur- und Erneuerungskosten inklusive Steuern und Gebäudeversicherung während der gesamten Mietdauer zu Lasten der Mieterin gehen. Der Rückbau der Mieterausbauten nach Vertragsende geht ebenfalls zu Lasten der Mieterin.

5. Werthaltigkeit

Die anerkannten und unabhängigen Experten für Immobilien- und Standortentwicklung der Wüest Partner AG gehen von einer langfristigen Werthaltigkeit und einem steigenden Landwert aus, denn Industrie- und Gewerbeland ist aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks sowohl im Kanton Zürich als auch gesamtschweizerisch knapp. 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.

6. Finanzierung

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

7. Folgekosten

Der Zinsaufwand rechnet sich anteilsmässig aus dem Fremdkapitalbedarf der Gesamtunternehmung. Nachfolgende Parameter sind in der Modellrechnung über die Gesamtunternehmung angenommen:

- Gesicherte Mietzinseinnahmen über 6 Jahre von Coop von jährlich Fr. 4'166'000.00.
- Anschliessende Weitervermietung über 2 Jahre für jährlich Fr. 1'000'000.00. (Schätzung)
- Das Gebäude wird bis zum voraussichtlichen Abbruch 2028 voll abgeschrieben. Dies entspricht einer jährlichen Abschreibung von Fr. 3'537'000.00 über 10 Jahre.
- Das Grundstück bleibt mit einem Buchwert von Fr. 54'000'000.00 in der Bilanz stehen.
- Finanziert wird der Landkauf im Rahmen der Gesamtfinanzierung von Limeco. Limeco beschafft das nötige Fremdkapital konsolidiert über alle Geschäftsbereiche. Das Fremdkapital wird im Rahmen der Gesamtfinanzierung bis 2046 zurückbezahlt.
- Es wird bis im Jahr 2024 mit einem Fremdkapitalzinssatz von 0.5 % gerechnet. Dies entspricht einem Zinsaufwand für Grundstück und Gebäude von Fr. 450'000.00 pro Jahr.
- Ab 2025 wird konservativ ein Fremdkapitalzinssatz von 3 % angenommen. Dies entspricht einem Zinsaufwand für das Grundstück von Fr. 1'639'000.00 pro Jahr.

Aufgrund der vereinbarten Triple-Net-Miete entstehen keine betrieblichen Folgekosten.

8. Ausblick

Mit dem Kauf sichert sich Limeco den Handlungsspielraum für die langfristige Erfüllung ihres Reinigungs-, Verwertungs- und Versorgungsauftrags. Dies ist 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.

9. 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.
- Die Grösse des Areals ermöglicht eine zusätzliche wertschöpfende Nutzung, die der Region und der Standortgemeinde zugutekommt.

10. Rechtliches

Beim Kauf des Grundstücks handelt es sich um eine Investitionsausgabe von Limeco. Gemäss dem Gründungsvertrag haben die Trägergemeinden aufgrund der Ausgabenhöhe dieses Geschäft aufsichtsrechtlich zu genehmigen. Aufgrund der politischen und strategischen Bedeutung ist in den Trägergemeinden anstelle einer Beschlussfassung durch die Gemeindevorstände eine Urnenabstimmung durchzuführen. Damit wird der Entscheid für die langfristige und nachhaltige Umsetzung der Aufgabenerfüllung gemäss dem Anstaltszweck von Limeco demokratisch abgestützt. Nach Art. 9 Abs. 2 Gründungsvertrag gilt der Antrag als angenommen, wenn er die Zustimmung der Mehrheit der Trägergemeinden, darunter die Zustimmung der Gemeinde Schlieren oder Dietikon, erhalten hat.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:

   1.1. Der Kaufvertrag zwischen Limeco und Coop Genossenschaft über den Erwerb des 43'110 m^2 messenden Grundstücks Kat.-Nr. 11966 (Lerzen, Dietikon) mit allen Gebäuden und Nebenbauten und des 502 m^2 messenden Grundstücks Kat.-Nr. 7813 (Lerzen, Dietikon) zum Preis von Fr. 90'000'000.00 wird genehmigt.

   1.2. Der Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum. Der Stadtrat wird beauftragt, die Urnenabstimmung anzuordnen und die Vorlage an die Stimmberechtigten zu verfassen.

2. Mitteilung an
   - Gemeindeparlament
   - Limeco, Reservatstrasse 5, CH-8953 Dietikon
   - Stadtrat Dietikon
   - Gemeinderat Geroldswil
   - Gemeinderat Oetwil a.d.L.
   - Gemeinderat Oberengstringen
   - Gemeinderat Unterengstringen
   - Gemeinderat Urdorf
   - Gemeinderat Weiningen
   - Stadtschreiberin
   - Abteilungsleiter Finanzen Liegenschaften
   - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
   - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann	Arno Graf
Stadtpräsident	Stadtschreiberin-Stv.