



Protokollauszug vom

08.05.2019

Departement Bau / Tiefbauamt:

Deponie Riet: Vermietung eines Werkareals für den Betrieb einer Baustoffrecycling-Anlage an die Toggenburger AG

IDG-Status: öffentlich

SR.19.300-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Vermietung des Areals «Riet-Dreivierlig, West» als Werkareal für den Betrieb einer Baustoffrecycling-Anlage an die Toggenburger AG wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Das Departement Bau, vertreten durch den Leiter des Tiefbauamts, wird ermächtigt, den Nutzungsvertrag gemäss Beilage zu unterzeichnen.
3. Das Departement Finanzen, vertreten durch den Bereich Immobilien, wird ermächtigt, den bis 31.12.2019 laufenden Pachtvertrag (Beilage) zu verlängern.
4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau, Controlling und Finanzen, Amt für Städtebau, Tiefbauamt, Verkehrswege, Stadtentwässerung, Strasseninspektorat, Vermessungsamt, Fachstelle öffentliches Beschaffungswesen; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Auf der Deponie Riet wird momentan in den Etappen 3 bis 6 Material abgelagert. Nördlich davon, im Gebiet mit dem Flurnamen «Dreivierlig», liegt das vorgesehene Erweiterungsgebiet der Deponie. Der westliche Teil davon wurde 2009 als Installationsplatz für die grosse A1-Erneuerung errichtet und als Etappe 7 bezeichnet. Seit 2012 wird das Areal als Betriebs- und Lagerplatz zwischengenutzt, bevor es zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls als Deponieetappe dienen wird. Bis dahin steht es für verschiedene Zwischennutzungen zur Verfügung, welche einen engen Bezug zum Deponiebetrieb aufweisen, d. h. Nutzungen durch den Deponiebetrieb, das Tiefbauamt (Steinlager des Strasseninspektorats) oder als Mietfläche für gewerbliche Aktivitäten im Bereich Bau und Recycling durch Dritte.

Für die Nutzung einer Teilfläche durch Dritte wurde 2012 die Vermietung ausgeschrieben. In der Folge hat das Tiefbauamt mit der WINREC II, eine ARGE der Bauunternehmungen Toggenburger AG, KIBAG und HASTAG einen Mietvertrag abgeschlossen. Der Vertrag war gültig bis Ende 2017. Die Partner KIBAG und HASTAG erklärten auf diesen Zeitpunkt ihren Austritt aus der ARGE. Die verbleibende Toggenburger AG trat darauf in einen Übergangsmietvertrag ein (1.1.2018 – 31.12.2019).

Im Betriebsjahr 2018 mussten verschiedene Materiallager der WINREC II bewirtschaftet und abgetragen werden. Vor allem aber prüfte die Toggenburger AG diverse Optionen zur weiteren Nutzung des Areals, namentlich die Errichtung einer Schlackenaufbereitungsanlage, einer Bausperrgutsortierung, einer Umschlagseinrichtung für Altlastenmaterial oder einer Aufbereitungsanlage für Rückbaumaterialien. Letztere, eine Wasch- und Aufbereitungsanlage für Mischabbruch, hat die Toggenburger AG nun als definitives Geschäftsmodell ausgearbeitet und beabsichtigt, eine Anlage dieser Art als WINREC III vor Ort aufzubauen. Voraussetzung dafür ist, dass die Vermietung des Werkareals auf eine mittelfristige Dauer zugesichert werden kann.

2. Projektziele und Vereinbarung

Für den Deponiebetrieb ist es nach wie vor sinnvoll, dass einem Betrieb mit Deponie-Bezug Raum zur Verfügung gestellt werden kann. Der WINREC III-Betrieb führt dazu, dass das Recycling von Mischabbruch ausgebaut werden kann. Mit innovativer Technologie wird Mischabbruch, eine eher geringwertige mineralische Baurestmasse aus dem Rückbau von Hochbauten, durch Brechen, Klassieren und Waschen zu einem Betonzuschlagstoff aufbereitet. Dadurch kann ein weiterer Teil des angestrebten Baumaterial-Kreislaufes ergänzt werden.

Die Etappe 7, der Westteil des Deponie-Erweiterungsgebiets Dreivierlig, wurde schon bisher als Betriebsplatz einer Baustoffrecyclinganlage, der WINREC II, genutzt. Dies ist nutzungsplanerisch in einem durch die Baudirektion festgesetzten Gestaltungsplan definiert. Das Areal ist eingeplant und so ausgelegt, dass es zum gegebenen Zeitpunkt mindestens als Deponie Typ B (ehemals Inertstoffdeponie) genutzt werden kann.

Die Vereinbarung zwischen Stadt und Betreiberin (WINREC III: Toggenburger AG, Winterthur) regelt die Rechte, Pflichten und Fristen. Es wird eine Nutzung über den Zeitraum bis 31.12.2025 abgeschlossen. Der Vertrag ist jeweils um drei Jahre verlängerbar. Die Abgeltungen der WINREC III an die Stadt umfassen einen jährlichen Pachtzins, eine umsatzabhängige Abgeltung an den Betrieb der Deponie Riet (für Wägungen, Strassen und Plätze, Arealpflege, Abwasser) sowie eine Ausgleichszahlung für den Lärmschutzwall, der aus schwach verschmutztem Aushubmaterial (Anh. 3 Ziffer 2 VVEA¹; ehemals Qualität T) aufgebaut wird. Diese Abgeltung entschädigt die Stadt für das dazu verbrauchte Deponievolumen.

¹Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung)

3. Einnahmen

Die Abgeltungen an die Stadt sind in der Vereinbarung festgelegt und gliedern sich in drei Teile:

Jährlicher Pachtertrag an den Bereich Immobilien, gerundet	Fr. 110'000.—
Umsatzabhängige Abgeltung an den Betrieb der Deponie Riet:	
Hochrechnung, jährlich	Fr. 65'000.—
Abgeltung für das Dammbauwerk (T-Wall, nach Ausmass in t), einmalig	Fr. 35'000.—

4. Submissionsrecht

Es ist keine öffentliche Aufgabe eine Baustoffaufbereitungs-Anlage zu führen. Deshalb unterliegt auch die Vermietung eines Teils des Werkareals der Deponie für eine solche Aufgabe nicht dem Submissionsrecht.

Beilagen:

- Entwurf Vertrag betr. Baustoffaufbereitungs-Anlage Deponie Riet zwischen Stadtgemeinde Winterthur und WINREC III
- Pachtvertrag für Einzelparzelle Areal «Dreivierlig» (Nord/Mitte) vom 6.12.2017