



Uster, 01.10.2024

Nr. 83/2024

V4.04.70

Zuteilung: KSG/RPK

## **WEISUNG 83/2024 DES STADTRATES: ABFALL- BEWIRTSCHAFTUNG; NEUE HAUPTSAMMELSTELLE UND INTEGRATIONSANGEBOTE IN DER LOREN, ANTRAG PROJEKTIERUNGSKREDIT**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Abs. 7 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Für das Projekt «Neue Hauptsammelstelle und Integrationsangebote in der Loren» wird ein Projektierungskredit von 600 000 Franken inkl. MWST (Grobkostenschätzung +/- 20 %) bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentinnen des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr, und  
Abteilungsvorsteherin Soziales, Dr. Petra Bättig



**GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE  
GESUNDHEIT UND UMWELT / ABFALLBEWIRTSCHAFTUNG**

**A Strategie**

Leitsatz	Stadtentwicklung - «Uster wächst nachhaltig» Stadt für alle – «In Uster gehört jede und jeder dazu»
Schwerpunkt Nr.	
Massnahme	Der Massnahmenplan Klima bildet die Basis für ein klimafreundliches Uster. Uster ist sich unterschiedlicher Lebensumstände bewusst und stärkt das Miteinander.

**B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird**

Bestehend	Z 01: Umwelt schonen und Ressourcen einsparen, indem Abfälle vermieden und vermindert oder fachgerecht entsorgt werden. Z 02: Bevölkerung und Verwaltung über das Dienstleistungsangebot informieren und beraten, sensibilisieren und motivieren für Abfall- und Recyclingthemen. Z 05: Haupt- und Quartiersammelstellen mit einem dem Standort angepassten Angebot kundenfreundlich betreiben.
-----------	---

**B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll**

Bestehend	L 03: Sammelstellen (Hauptsammelstelle mit kundenfreundlichen Öffnungszeiten von 35 – 40 h pro Woche, gute Abdeckung mit Quartiersammelstellen)
-----------	---

**B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll**

Bestehend	I 01: Recyclingquote (>55%)
-----------	-----------------------------

**B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden**

Bestehend	--
-----------	----

**B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden**

Einmalig Investitionsrechnung	600 000 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	--
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	Werden im Rahmen des Baukredites berechnet und aufgezeigt.

**B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird**

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Falls mehr personelle Ressourcen nötig sind, werden diese mit dem Baukredit beantragt.
---	--

**C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc**

--
----



## A. Ausgangslage

Die bestehende Wertstoffsammelstelle an der Dammstrasse 7, auf dem Grundstück mit Kat. Nr. B7562, wurde 1993 erstellt. Die Grösse der Sammelstelle ist für ca. 26 000 Einwohnerinnen und Einwohner ausgelegt worden. Zur Zeit der Erstellung rechnete man mit einem Sammelgut von Papier und Karton von 29 kg pro Person. Heute wohnen über 37 000 Personen in Uster und es fallen 81 kg Papier und Karton pro Person und Jahr an. Die Kapazitätsgrenze der Sammelstelle ist darum schon lange überschritten und ist aufgrund dessen nur noch suboptimal nutzbar. Das mangelhafte Verkehrsregime und die räumliche Limitierung hat den Bedarf nach einer neuen Sammelstelle hervorgebracht.

Es war vorgesehen, die Hauptsammelstelle im Rahmen der «Gesamterneuerung Werkhofareal Uster» zu sanieren und zu erweitern. Es zeigte sich aber, dass die Hauptsammelstelle am bestehenden Standort nur mit einem Niveau-Unterschied erweitert werden könnte, was sowohl für die Kundschaft als auch für die Logistik nicht umsetzbar wäre. Deshalb wurde im Frühling 2014 entschieden, dass die Sammelstelle am jetzigen Standort nur leicht saniert und mittelfristig verlegt werden soll, weshalb ein neuer Standort für die Hauptsammelstelle gesucht wurde.

2015 und 2016 fanden Abklärungen an den Standorten «Winikerstrasse» und «Schützenhaus» statt. Aufgrund der dafür nötigen Strassenbauten resp. anderer Nutzungen wurden diese nicht weiterverfolgt. 2017 wurde eine weitere Standortevaluation durchgeführt. Als Ergebnis wurde die unbebaute städtische Parzelle Nr. F1585, mit einer Gesamtfläche von 2685 m<sup>2</sup>, als neuer Platz für die künftige Hauptsammelstelle und als bester Standort bestimmt. Dadurch ergibt sich eine Verkehrsentlastung im Zentrum, die Entsorgung kann jedoch dank der nahegelegenen Detailhändler weiterhin gleichzeitig mit dem Einkaufen erfolgen.

Mit Beschluss Nr. 206 vom 6. Juni 2023 hat der Stadtrat die Genehmigung für einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren erteilt. Dieser fand im Zeitraum vom September 2023 bis Juni 2024 statt. Dabei wurde der Fokus auf die Themen «Städtebau und Architektur», «Freiraum und Förderung Biodiversität», «Betrieb und Nutzung», «Graue Energie und Demontierbarkeit» sowie «Betriebsenergie, Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb» gesetzt. Zudem sollte im Gesamtkonzept Raum für die Integrationsangebote der Abteilung Soziales vorgesehen werden.

Das Siegerprojekt «Der Letzte räumt die Erde auf» der Firma «Koya Architektur GmbH», Zürich, erfüllt die genannten Fokusthemen am besten. Der Projektvorschlag respektiert den sensiblen Standort in unmittelbarer Nähe des Riedes und nimmt die Wettbewerbsvorgabe des Bauens für ca. 30 Jahre und die geforderte einfache Rückbaubarkeit ernst. Die Räumlichkeiten für die Integrationsangebote, die im Moment extern angemietet werden müssen, werden integriert. Die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile ermöglicht es, Synergien der Sammelstelle und der Integrationsangebote optimal zu nutzen. Neue Angebote wie eine Sammel- und Anlaufstelle für das Repair Café, ein Ausstellungs- und Verkaufsraum für rezyklierte Produkte, die unter anderem von der Sammelstelle stammen (vor allem Eisenteile wie zum Beispiel Gartenstühle oder Gartentische), die Annahme und Verkaufsstelle von Velos, die in der Velostation zum Wiederverkauf aufbereitet werden, oder eine Bücher-Bring- und Holecke könnten dazu beitragen, die Ablösung aus der Sozialhilfe respektive Asylfürsorge zu unterstützen. Durch diese Synergien ergibt sich auch eine bessere Ausnutzung der Parzelle. Die entstehende Gewerbefläche kann möglichst optimal genutzt werden, was zum Ziel beiträgt, mehr Raum für Arbeitsplätze zu schaffen.

**B. Fazit / Projekt***Abbildung 1 - Fassadenansicht Nordwest**Quelle: Koya Architekten*

Das Siegerprojekt «Der Letzte räumt die Erde auf» überzeugt mit einem sehr differenzierten und schlüssigen Gesamtkonzept. Das Gebäude bildet einerseits den Endpunkt des Industriequartiers und auf der anderen Seite den Auftakt in die Stadt Uster.

Die Architekten planen für die Sammelstelle und die Integrationsangebote verschiedene Gebäudeteile mit einem kompakten Baukörper, in welchem sich Büros für die Sammelstelle und Räume für die Integrationsangebote befinden. Die effiziente Grundrissorganisation dieser Räume ermöglicht es, den Anteil der versiegelten Flächen der Umgebung erheblich zu reduzieren. Auch die Flächen, die beheizt werden müssen, sind dadurch minimiert (Energieeinsparung).

Die Sammelgebäude befinden sich unter einer grossen, offenen Überdachung. Die Verkehrsführung ist so geplant, dass je nach Kundenaufkommen die Fahrspuren erweitert oder reduziert werden können. Die Fussgänger- und Veloerschliessung wird getrennt vom Kraftfahrzeugverkehr geführt. Diese Anordnung der einzelnen Gebäudeteile auf dem Areal entflechtet einzelne Funktionen sehr gut und schirmt das angrenzende Moor gegen Lärm und Licht ab.

Die Sammelstelle sowie die Räume für die Integrationsangebote sollen zum grösstmöglichen Teil aus wiederverwendbaren und / oder wiederverwendeten Bauteilen und Elementen erstellt werden. Diese werden so eingesetzt, dass kein «Bricolage»-Effekt entsteht, sondern ein ansprechendes, einheitliches Bild. Das Dach wird begrünt und mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet.

Durch die geschickte Anordnung der Nutzungen und die Reduktion der beheizten Flächen auf das notwendige Minimum entsteht eine sehr flächen- und kosteneffiziente Lösung. Diese lässt im Vergleich zu anderen Wertstoffsammelstellen niedrige Erstellungs- und Betriebskosten erwarten. Der Stadtrat unterstützt die Wahl der Jury und empfiehlt mit dem Beschluss Nr. 329 vom 9. Juli 2024 das Projekt «Der Letzte räumt die Erde auf» von «Koya Architektur GmbH», Zürich, zur Weiterbearbeitung.



Abbildung 2 - Fassadenansicht Nordost

Quelle: Koya Architekten

### C. Finanzplanung

In der aktuellen vom Gemeinderat genehmigten Investitionsplanung 2024 und Folgejahre sind für das Projekt «Neue Hauptsammelstelle Loren» 5 400 000 Franken eingestellt.

Die Kosten für die Überführung des Grundstückes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen von 1 342 500 Franken sind in der untenstehenden Grobkostenschätzung noch nicht berücksichtigt.

### D. Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung ( $\pm 20\%$ ), in der auch die Gesamtkosten der Projektierung enthalten sind, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Betrag inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 332 200
2	Gebäude	Fr. 4 675 500
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 98 400
4	Umgebung	Fr. 1 192 600
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen (ca. Fr. 150 000. –)	Fr. 369 700
6	Unvorhergesehenes	Fr. 191 600
<b>1-6</b>	<b>Total Baukosten inkl. MWST</b>	<b>Fr. 6 860 000</b>

Erstellt wurde diese Grobkostenschätzung von der Firma «Büro für Bauökonomie AG», Kriens, vom 29. Mai 2024.



Die Grundlagen für die Kostenberechnung sind das Programm des Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren V1.1 vom 14. September 2023 und der Projektbeitrag / Siegerprojekt vom 25. April 2024.

Die Bauteuerung wurde nicht eingerechnet. Für die Teuerungsberechnung gilt der Schweizerische Baupreisindex (Indexstand 118.9 / Indexbasis 100%, Oktober 2020).

Die Bauherrenleistungen wurden vom Büro für Bauökonomie nicht berücksichtigt, sind jetzt in der vorliegenden Grobkostenschätzung aber eingerechnet.

Die Abfallbewirtschaftung ist von Gesetzes wegen spezialfinanziert. Dies bedeutet, dass alle Ausgaben durch Gebühreneinnahmen gedeckt werden müssen und dass keine Steuereinnahmen dafür eingesetzt werden dürfen.

Teilung Kosten: Es ist ein Kostenteiler von 2/3 Gesundheit und 1/3 Soziales vorgesehen.

### E. Kreditbewilligung Projektierungskredit – Phase 3

BKP	Arbeitsgattungen	Betrag inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 50 000.–
2	Gebäude	Fr. 370 000.–
4	Umgebung	Fr. 10 000.–
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	Fr. 120 000.–
6	Unvorhergesehenes	Fr. 50 000.–
<b>1-6</b>	<b>Total inkl. MWST</b>	<b>Fr. 600 000.–</b>
	<b>Anteil Abteilung Gesundheit (2/3)</b>	<b>Fr. 400 000.–</b>
	<b>Anteil Abteilung Soziales (1/3)</b>	<b>Fr. 200 000.–</b>

Der prozentual genaue Kostenteiler wird mit dem Baukredit offengelegt.

### F. Folgekostenberechnung

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten werden im Rahmen des Antrags für den Baukredit ausgewiesen.

### G. Fördergelder

Der Anspruch und die Höhe auf Fördergelder werden im Rahmen des Bauprojektes abgeklärt.

### H. Projektorganisation

Für die Steuerung des Bauprojekts während der Phase 3 «Projektierung» bis Phase 5 «Ausführung» wird vom Stadtrat folgende Baukommission eingesetzt:

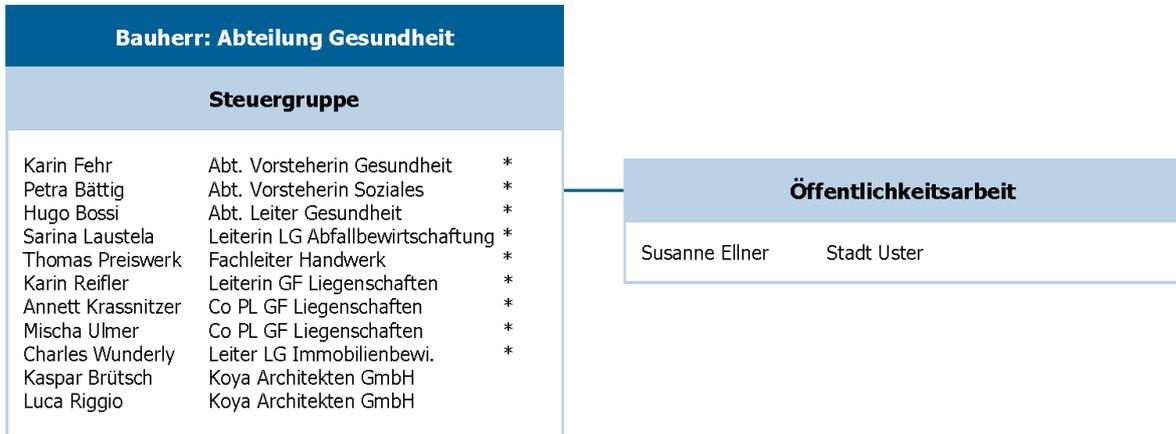


Abbildung 3 – Organigramm Bauprojektmanagement (\* = mit Stimmrecht)

**I. Termine**

Genehmigung Projektierungskredit durch Stadtrat	Oktober 2024
Genehmigung Projektierungskredit durch Gemeinderat	Dezember 2024 oder Januar 2025
Erarbeitung Vor- und Bauprojekt (Phasen 31-32)	Januar 2025 bis Dezember 2026
Genehmigung Baukredit durch Stadtrat und Gemeinderat	Januar bis Mai 2026
Genehmigung Baukredit durch Volksabstimmung	November 2026
Baubewilligung	Januar bis April 2027
Ausschreibung	ab Mai 2027
Baubeginn	März 2028
Bauvollendung	April 2029
Bezug	Juni 2029

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber