



Sitzung vom 14. Februar 2023

BESCHLUSS NR. 50 / U1.06.40**Neue Sammelstelle Loren
Wettbewerbskredit
Genehmigung
sofortige Protokollabnahme****Ausgangslage**

Die Hauptsammelstelle Dammstrasse läuft bereits seit einiger Zeit über ihrer Kapazitätsgrenze. Geplant wurde sie für eine Bevölkerung von 26 000 Einwohnenden, während die Stadt Uster aktuell rund 36 000 Einwohnende aufweist und in Zukunft auf 40 000 anwachsen soll. Am bestehenden Standort ist ein Ausbau aus Platzgründen nicht möglich. Deshalb wurden in den Jahren 2015 und 2016 Möglichkeiten für alternative Standorte abgeklärt. Aufgrund dieser Abklärungen hat der Stadtrat am 10. Mai 2016 mit Beschluss Nr. 250 entschieden, die neue Sammelstelle auf dem Grundstück F1585 in der Loren zu planen. Dadurch ergibt sich eine Verkehrsentlastung im Zentrum, die Entsorgung kann jedoch dank der nahegelegenen Detailhändler weiterhin gleichzeitig mit dem Einkaufen erfolgen. Das Grundstück liegt an der geplanten Veloschnellroute vom Kanton, am Rand von Uster in Richtung Nänikon und Greifensee. Die Gemeinde Greifensee hat Interesse bekundet und es findet ein Austausch über eine mögliche Zusammenarbeit statt.

Am 12. Juli 2022 genehmigte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 320 die strategischen Ziele für die neue Sammelstelle Loren. Dies sind insbesondere eine effiziente Betriebs- und Kundenlogistik, nachhaltiges Bauen, die Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden, das Prüfen von zusätzlicher Gewerbefläche und stadtinternen Synergien sowie die Schaffung von inklusiven Arbeitsplätzen. Zeitgleich wurde auch beschlossen, das Projekt als Gesamtleistungswettbewerb weiterzuverfolgen. Im vergangenen Halbjahr starteten die Vorbereitungsarbeiten, unter Projektleitung der Abteilung Gesundheit und mit Begleitung und Unterstützung der LG Stadtplanung und der LG Baumanagement sowie externer Bauherrenberatung. Es wurden das Wettbewerbsprogramm und das Pflichtenheft inkl. Raumprogramm erstellt sowie die Fachexperten für das Preisgericht gesucht.

Die Anforderungen zur Erreichung einer effizienten Betriebs- und Kundenlogistik und eines nachhaltigen Baus sowie die Anforderungen der Abteilung Soziales sind detailliert ins Wettbewerbsprogramm eingeflossen. Dank der Nutzung des Obergeschosses durch die LG «Berufliche und soziale Integrationsangebote» der Abteilung Soziales entstehen viele Synergien. Und dank der Nähe zum «Mehrwerk» könnte ein Café entstehen, fürs gemütliche Zusammensitzen nach dem Besuch der Sammelstelle. Zusammen mit dem Werkheim werden auch die Möglichkeiten von inklusiven Arbeitsplätzen geprüft.

Zusammenarbeit Abteilung Soziales

In Vorbereitung des SRB vom 12. Juli 2022 erkannte die Abteilung Soziales Synergien mit dem Leistungsauftrag der sozialen und beruflichen Integrationsangebote. Aufgrund der Kurzfristigkeit sind die damit zusammenhängenden Kosten in der Investitionsplanung 2023 noch nicht eingestellt.

Im Programm «Handwerk» werden für Personen mit Anspruch auf Sozialhilfe oder Asylfürsorge Gruppenarbeitsplätze angeboten. «Handwerk» übernimmt Einzel- und Daueraufträge im Zusammenhang mit der Pflege von Grünanlagen, der Brennholzbewirtschaftung, im Handwerksbereich und im Naturschutz. Der aktuelle Standort von Handwerk mit einem Magazin an der Florastrasse 61 ist problematisch. Der Zustand des Mietobjekts ist schlecht, so fällt zum Beispiel immer wieder die Internetverbindung aus, was die Fallführung massiv beeinträchtigt. Mit einem



neuen Standort in der Loren werden ideale Rahmenbedingungen geschaffen. Am neuen Standort ist auch genügend Platz vorhanden, um das Lager am Talweg 7 sowie das Archiv im Zeughausareal aufzulösen. Maschinen und Handgeräte für den Gartenbau können ebenfalls im Parterrelager der Loren untergebracht werden. Durch die Zentralisierung der Standorte wird die Logistik effizienter und die Fremdmietverhältnisse können einem Eigenmietverhältnis weichen.

Mit dem neuen Standort werden geplante Anpassungen von Angeboten im Rahmen der sozialen und beruflichen Integration realisierbar. Neue Angebote wie eine Sammel- und Anlaufstelle für das Repair Café, ein Ausstellungs- und Verkaufsraum für rezyklierte Produkte, die u.a. von der Sammelstelle stammen (v.a. Eisenteile wie z. B. 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. Denkbar wäre zu einem späteren Zeitpunkt vielleicht auch, dass die Teilnehmenden unter der Leitung der Abfallbewirtschaftung die Recyclingstation betreiben. Begleitende berufliche Massnahmen wie das Betreiben einer digitalen Plattform, um die rezyklierten Produkte zu vermarkten, könnten ebenfalls zur Arbeitsmarktfähigkeit einzelner Teilnehmenden beitragen.

Die Zusammenarbeit der beteiligten Abteilungen im Projekt ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Geländes und schafft wertvolle Synergien.

Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2023 hat die Abteilung Gesundheit für das Projekt 70260004 «Neue Hauptsammelstelle Loren» 200 000 Franken eingestellt. Die Abteilung Soziales hat in der Investitionsplanung 2023 bisher nichts eingestellt. Die Mehrkosten über 200 000 Franken müssen vom Stadtrat zusätzlich bewilligt werden. Die Sozialbehörde hat an ihrer Sitzung vom 31. Januar das entsprechende Vorgehen mit Kostenfolge für die Abteilung Soziales genehmigt.

Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$) gemäss Machbarkeitsstudie vom 23. Januar 2023 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	215 000.–
2	Gebäude	3 385 125.–
4	Umgebung	396 450.–
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	1 447 001.–
6	Unvorhergesehenes	544 357.–
1-6	Total inkl. MWST (gerundet)	6 000 000.–

Kostenteiler

Es wird eine Projektbuchhaltung geführt und die Gesamtausgaben werden dem Projekt «Neue Hauptsammelstelle Loren» der Abteilung Gesundheit belastet. Am Ende jeden Jahres werden die angefallenen Kosten gemäss Kostenteiler auf das Projekt der Abteilung Soziales umgebucht.



Objekte	Anteil gemäss Grobkostenschätzung	Kostenteiler
Erdgeschoss Abteilung Gesundheit	4 000 000.–	2/3
Obergeschoss Abteilung Soziales	2 000 000.–	1/3

Wettbewerbskredit

Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
Honorare Experten	91 000.–
Honorare Fachpreisrichter	32 000.–
Gesamtpreissumme	120 000.–
Weiteres (Vorabklärungen, Raummiete, Catering)	25 000.–
Unvorhergesehenes	20 000.–
Total inkl. MWST	288 000.–
Anteil Abteilung Gesundheit (2/3)	192 000.–
Anteil Abteilung Soziales (1/3)	96 000.–

Kreditbewilligung

Vorhaben	Neue Hauptsammelstelle Loren
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	70260004
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 288 000.00
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ²	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 3 und Art. 35 Abs. 1 Ziff. 7
Ausgabe im Voranschlag enthalten ³	Teilweise
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. 88 000.00

Arbeitsvergabe

Die einzelnen Arbeitsvergaben liegen von der Höhe der Beträge her in der Kompetenz der Abteilung und erfolgen im freihändigen Verfahren direkt an die jeweiligen Experten. Die Beträge sind Bestandteil des Wettbewerbskredits. Es wurden vorab für alle Expertisen Offerten von zwei bis drei verschiedenen Anbietenden eingeholt.

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

³ Inklusive Nachtragskredite



Gesamtleistungswettbewerb

Die Weiterverfolgung der Ausschreibung als Gesamtleistungswettbewerb hat gezeigt, dass dieses Verfahren viel Vorbereitungsarbeit erfordert. Nach Einschätzung der Projektleitung ist es jedoch das passende Verfahren, um mit einem schlanken Prozess ein möglichst qualitatives Projekt zu erarbeiten. Deshalb sollen die Planung und der Bau der neuen Sammelstelle Loren definitiv als Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben werden. Das Projekt wird offen ausgeschrieben und mit einer Präqualifikation auf 5 bis 8 Teamteams reduziert. Mit einem Preisgericht werden die erarbeiteten Projektvorschläge beurteilt und rangiert. Der Sieger erhält den Zuschlag zur Realisierung.

Die Planungs- und Bauleistungen werden in einem Konkurrenzverfahren submissioniert. Nach Abschluss des Verfahrens liegt nicht nur ein Projektentwurf, sondern auch ein Angebot vor. Somit erhält die Bauherrin frühe Kosten- und Terminalsicherheit. Der Bauherrin steht somit ein einzelner Ansprechpartner zur Verfügung (Totalunternehmer, TU), was den Aufwand seitens der Bauherrin reduziert. Dies erlaubt eine rasche Realisierung, jedoch nur noch geringfügige spätere Anpassungen im Rahmen der Projektierungsphase. Bei wesentlichen Änderungen nach Abschluss des TU-Vertrags steigt der Preis. Das Wettbewerbsprogramm und das Pflichtenheft inkl. Raumprogramm sind in Erarbeitung. Die Dokumente können im Rahmen der Beratung durch das Preisgericht noch kleinere Änderungen erfahren.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wird das Vor- und Bauprojekt (SIA Phase 3) erarbeitet. Parallel dazu wird auch der TU-Vertrag verhandelt und unterzeichnet. Hierfür wird mit dem Vergabeentscheid zeitgleich der Projektierungskredit beantragt.

Preisgericht

Die Fach- und Sachpreisrichter beurteilen die Projektvorschläge mit Unterstützung der Expertinnen und Experten. Die Sachpreisrichter vertreten den Stadtrat. Diese sind:

- Karin Fehr, Abteilungsvorsteherin Gesundheit (Vorsitz)
- Petra Bättig, Abteilungsvorsteherin Soziales
- Anita Bernhard, Abteilungsleiterin Gesundheit
- Sarina Laustela, Leistungsgruppenleiterin Abfallbewirtschaftung (Ersatz)

Es werden externe Fachpreisrichter in den Bereichen Architektur, Nachhaltigkeit und Landschaftsarchitektur beauftragt. Es sind:

- Patrick Neuhaus, Geschäftsfeldleiter Stadtraum und Natur, Stadtplaner
- Sebastian El Khouli, Architekt TU SIA, Bob Gysin Partner
- Kathrin Pfäffli, dipl. Architektin ETH / SIA, preisig:pfäffli
- Elodie Rué, dipl. Ing. Landschaftsarchitektin BSLA, quadra gmbh
- Johannes Ulfs, dipl. Ing. Architekt, Feldgendreher Olf Köchling Arch GmbH (Ersatz)

Gesamtpreisumme

Die maximale Gesamtpreisumme von 120 000 Franken wird bei 5 bis 8 Leistungsteams als faire Entschädigung für die geleisteten Arbeiten beurteilt. Damit wird nicht nur das Siegerteam, sondern insbesondere auch der Aufwand der anderen beteiligten Teams entschädigt. Im Vergleich zu anderen, vergangenen Konkurrenzverfahren der Stadt Uster ist sie etwas höher und orientiert sich an den SIA-Empfehlungen. Die Projektleitung möchte damit sicherstellen, dass sich fähige



Gesamtleister an der Ausschreibung beteiligen. Somit kann in der Bauphase wesentlich Mühe und Geld gespart werden. Die Gesamtpreissumme wird an der 1. Sitzung des Preisgerichts im März 2023 im Rahmen des Budgets definitiv festgelegt und kann noch geringe Anpassungen erfahren.

Terminplan mit Meilensteinen

Präqualifikation	März bis April 2023
Gesamtleistungswettbewerb mit Jurierung	Juli bis Dezember 2023
SR-Beschluss Vergabeantrag und SR-Beschluss Projektierungskredit	Januar 2024
Erarbeitung TU-Vertrag und Bauprojekt	Januar bis November 2024
GR-Weisung Projektierungskredit	Frühling 2024
Baubewilligung	Ende 2024
SR-Beschluss Baukredit	Ende 2024
GR-Weisung Baukredit	Frühling 2025
Volksabstimmung	Sommer 2025
Bauphase	Sommer 2025 bis Sommer 2026
Geplanter Bezug	2026

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Ausschreibung erfolgt als Gesamtleistungswettbewerb.
2. Für das Vorhaben «Neue Hauptsammelstelle Loren» wird ein einmaliger Wettbewerbskredit von 288 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
3. Dem für das ganze Projekt geltenden Kostenteiler von 2/3 zu Lasten der Abteilung Gesundheit und 1/3 zu Lasten der Abteilung Soziales wird zugestimmt.
4. Die Kosten werden dem Projekt 70260004 «Neue Hauptsammelstelle Loren», Konto 5040.06, der Abteilung Gesundheit belastet.
5. Die Mitglieder des Preisgerichts für den Gesamtleistungswettbewerb werden wie beschrieben festgesetzt.
6. Mitteilung an
 - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos



- Abteilungsvorsteherin Soziales, Petra Bättig
- Stv. Stadtschreiber, Jörg Schweiter
- Abteilungsleiterin Gesundheit, Anita Bernhard
- Stv. Abteilungsleiter Bau
- Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
- Co-Abteilungsleitung Soziales, Anja Buis und Thomas Birchler
- Abteilung Gesundheit
- Abteilung Finanzen
- Abteilung Soziales
- GF Stadtraum und Natur
- Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
- Die berücksichtigten Firmen durch Abteilung Gesundheit

öffentlich