



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 2. Juli 2025

GR Nr. 2025/277

Entsorgung + Recycling Zürich, Logistik, Recyclingzentrum Juch-Areal, Neubau, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage und Rollenverteilung

Mit vorliegendem Beschluss werden den Stimmberechtigten neue einmalige Ausgaben von Fr. 33 100 000.– für den Neubau eines Recyclingzentrums auf dem Juch-Areal in Zürich-Altstetten beantragt. Zudem bewilligt der Stadtrat für den mit GR Nr. 2022/125 beschlossenen Projektierungskredit von Fr. 4 771 000.– einen Zusatzkredit von Fr. 1 645 000.–, so dass sich der Projektierungskredit gesamthaft auf Fr. 6 416 000.– beläuft.

Im Rahmen dieses Vorhabens wird das Grundstück Kat.-Nr. AL8717, Juchstrasse 17, 19, 27, auf dem das Recyclingzentrum errichtet wird, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zum Betrag von Fr. 3 151 080.– übertragen (gewidmet). Für die Widmung sind neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 151 080.– zu bewilligen. Der Betrag ist im Verpflichtungskredit von Fr. 33 100 000.– enthalten.

Für den Bau des Recyclingzentrums Juch-Areal ist das Amt für Hochbauten (AHB) mit der Rolle der Bauherrenvertretung beauftragt. Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) übernimmt die Rollen der Eigentümerversammlung, der Nutzendenvertretung und der Bewirtschaftung.

2. Ausgangslage und Vorhaben

Auf dem Juch-Areal in Zürich-Altstetten soll ein nachhaltiges, innovatives und dauerhaftes Recyclingzentrum entstehen, das den Recyclinghof Hagenholz ersetzt. Der Recyclinghof Hagenholz genügte aus verschiedenen Gründen den aktuellen Anforderungen nicht mehr: Einerseits unterliegt die Kehrrichtverbrennungsanlage (KVA) Hagenholz, auf dessen Areal sich der Recyclinghof befand, der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV, SR 814.012). Gemäss Art. 3 StFV sind zur Verminderung des Risikos Massnahmen zu treffen, die das Gefahrenpotential im Störfall herabsetzen und deren Einwirkungen begrenzen. Die sich gegenseitig beeinträchtigenden Verkehrsströme der Kehrrichtanlieferung in die KVA sowie des Zulieferverkehrs des Recyclinghofs stellten ein erhöhtes Gefahrenpotential dar, das durch die Entflechtung der Verkehrsströme beseitigt werden konnte. Andererseits war der Recyclinghof Hagenholz für den Fuss- und Veloverkehr nicht zugänglich. Zudem wird ein Teil der Grundfläche für verschiedene verfahrenstechnische Anlagen für die zunehmende Produktion von Fernwärme benötigt. Aufgrund des mit Abstimmung vom 3. September 2023 angenommenen Neubaus der dritten Verbrennungslinie (vgl. GR Nr. 2023/16) für die KVA wurde der Recyclinghof Hagenholz im August 2024 rückgebaut. Bis zur Eröffnung des mit vorliegendem Beschluss zu bewilligenden Recyclingzentrums Juch-Areal wird die Entsorgungssicherheit durch das Provisorium Looächer in Zürich-Affoltern gewährleistet.



2/16

Für das Vorhaben Recyclingzentrum Juch-Areal bewilligte der damalige Direktor von ERZ am 18. Mai 2020, am 21. Januar 2021 und am 1. April 2021 Ausgaben für zwei Machbarkeitsstudien und eine Verkehrsstudie von insgesamt Fr. 189 903.–. Allgemeine Machbarkeitsstudien, Evaluationen und Vorstudien in einer bestimmten Sache, sind noch keine «Projektierungskosten des Ausführungsprojekts», weil sie sich in der Regel nicht einem bestehenden Projekt zuordnen lassen. Sie müssen deshalb nicht in den Verpflichtungskredit eingerechnet werden (vgl. SAILE, Peter, BURGHERR, Marc, LORETAN, Theo: Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich: Ein Handbuch für die Praxis; Zürich/St. Gallen: Dike Verlag, 2009, N 700).

Mit Verfügung Nr. 14426 bewilligte der damalige Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements für die Durchführung eines Projektwettbewerbs einen Projektierungskredit von Fr. 535 000.–. Der Gemeinderat erhöhte den Projektierungskredit mit GR Nr. 2022/125 um Fr. 4 236 000.– auf Fr. 4 771 000.–. Darin waren Vorinvestitionen von Fr. 1 640 000.– für wiederverwendete Bauteile enthalten.

Vorliegend ist der Projektierungskredit von Fr. 4 771 000.– um Fr. 1 645 000.– auf Fr. 6 416 000.– zu erhöhen. Die Ausführungsphase soll ab Sommer 2026 beginnen; damit bis dahin die beauftragte Generalplanerin (vgl. Verfügung Nr. 230282 des Vorstehers des Hochbaudepartements) die Ausführungsplanung einschliesslich Ausschreibungen zielführend umsetzen und abschliessen kann, sind diese Leistungen zeitlich vorzuziehen und neu über den Projektierungskredit zu finanzieren.

Ursprünglich waren die Kosten für die Ausschreibungen und die Ausführungsplanung teilweise im Gesamtverpflichtungskredit vorgesehen. Die aktuellen Erfahrungen zeigen, dass einerseits die Beschaffung der wiederverwendeten Bauteile längere Zeit als geplant beansprucht und andererseits die Ausführungsplanung stärker als angenommen von der Wahl der wiederverwendeten Bauteile abhängt. Um den Terminplan einhalten zu können, ist es unabdingbar, die Ausgaben für die Ausschreibungen, die Ausführungsplanung sowie die für den Baustart erforderliche Beschaffung der wiederverwendeten Bauteile vollumfänglich in den Projektierungskredit vorzuziehen. Zudem sind die Planungshonorare im Projektierungskredit der bereits abgeschlossenen Bauphasen aufgrund der höheren Gesamtkosten anteilig rückwirkend gestiegen. Der Gesamtverpflichtungskredit erhöht sich durch den Zusatzkredit zum Projektierungskredit nicht. In dem Projektierungskredit von neu Fr. 6 416 000.– sind Vorinvestitionen von Fr. 1 961 000.– für die Beschaffung der wiederverwendeten Bauteile enthalten. Auf eine Reserve auf den vorliegend zu beantragenden Zusatzkredit zum Projektierungskredit von Fr. 1 645 000.– wird gestützt auf Art. 42 Abs. 3 Finanzhaushaltreglement (FHR, AS 611.111) verzichtet, da die Schätzung über die Kosten der Bauteilbeschaffung auf der idealen Annahme beruht, sämtliche benötigten Bauteile könnten bis zum Baubeginn beschafft werden.

Das Recyclingzentrum Juch-Areal wird auf dem 8706 m²-grossen Grundstück Kat.-Nr. AL8717, Juchstrasse 17, 19, 27, in Zürich-Altstetten errichtet.

Mit den Eigentümerschaften der angrenzenden Parzellen sollen Dienstbarkeitsvereinbarungen betreffend eine gemeinsame Ausfahrt geschlossen werden, um die Grundstücksfläche optimal nutzen zu können.

3/16

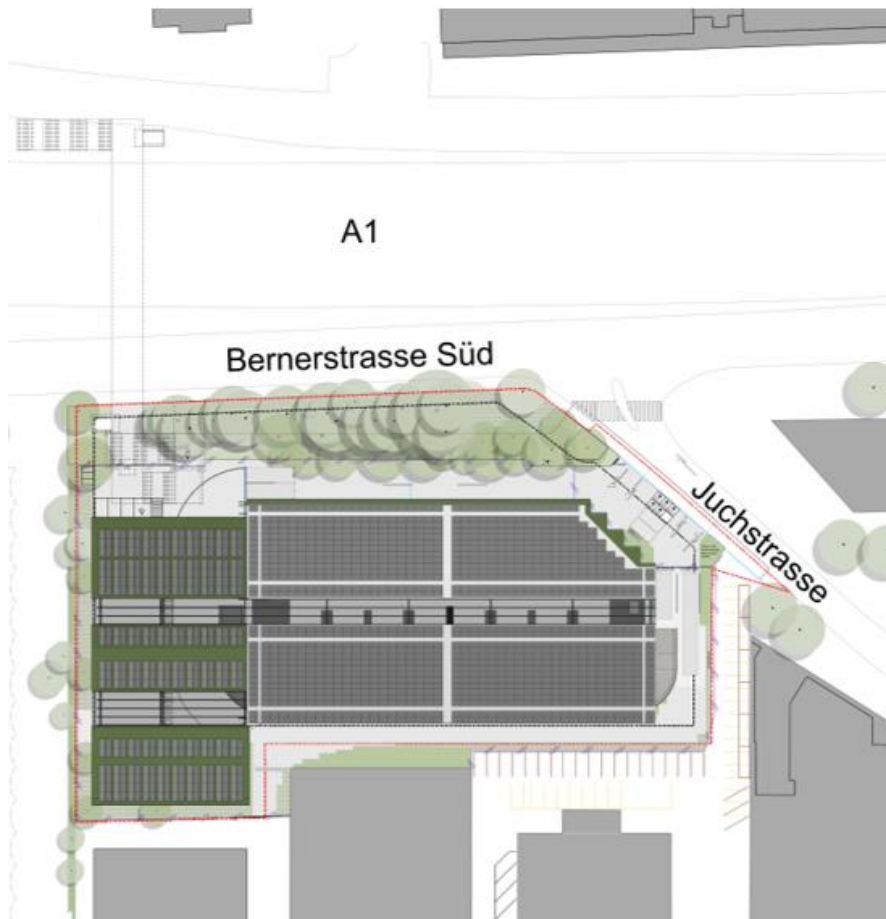


Abbildung 1:
Situationsplan des Recyclingzentrums Juch-Areal in Zürich-Altstetten

3. Einliefermengen, Betriebskonzept und Raumprogramm

Einliefermengen: Im Recyclinghof Hagenholz fanden zuletzt jährlich rund 95 000 Anlieferungen statt, rund 13 000 t Abfälle wurden eingeliefert. Die Abfallfraktionen verteilten sich dabei wie nachfolgendes Diagramm zeigt. Im Recyclingzentrum Juch-Areal ist voraussichtlich mit einer ähnlichen Verteilung zu rechnen:

4/16

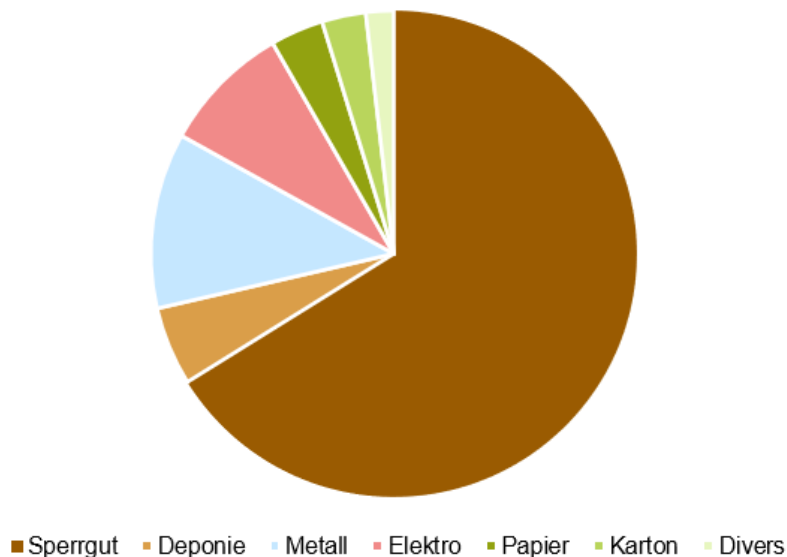


Abbildung 2: Voraussichtliche Verteilung der Abfallfraktionen im Recyclingzentrum Juch-Areal. Jährlich insgesamt 13 000 t Abfall verteilen sich auf 8600 t Sperrgut, 680 t Deponie, 1520 t Metall, 1120 t Elektro, 460 t Papier, 380 t Karton und 240 t Diverses.

Gestützt auf die Erfahrungswerte aus den Recyclinghöfen ist aufgrund der Einlieferungen mit jährlichen Einnahmen von rund Fr. 2 000 000.– aus der Mengengebühr (vgl. Art. 45 Abs. 2 Verordnung über die Abfallwirtschaft [VAZ, AS 712.110]), mit jährlichen Einnahmen aus dem Materialerlös von rund Fr. 100 000.– sowie aus der vorgezogenen Recyclinggebühr aus den eingelieferten Elektrogeräten von rund Fr. 200 000.– zu rechnen (sämtliche Beträge ausschliesslich Mehrwertsteuer). Insgesamt ist somit mit einem Erlös von rund Fr. 2 300 000.– ausschliesslich Mehrwertsteuer bzw. Fr. 2 486 000.– einschliesslich Mehrwertsteuer zu rechnen, er ist in Kapitel 5.4 unter der Position *Erlös aus rund 13 000 t eingeliefertem Abfall* ausgewiesen.

Betriebskonzept: Das neue Recyclingzentrum wird von Nachhaltigkeit und Zugänglichkeit für alle Anspruchsgruppen geprägt sein. Es soll den heutigen Standards einer modernen, zeitgemässen Entsorgungsanlage entsprechen und die künftige Entwicklung der Stadt berücksichtigen.

Das Bauwerk wird so gestaltet, dass es für sämtliche Beteiligten sicher, hindernisfrei und ohne Einschränkungen zugänglich ist. Bei der Konzeption der Anlieferung werden sämtliche Nutzergruppen mit ihren jeweiligen Verkehrsflüssen wie Fuss-, Velo-, Auto- und Transportverkehr bedacht. Insbesondere wird darauf geachtet, dass Nutzergruppen ohne Auto gegenüber der bisherigen Situation im Hagenholz Zugang erhalten.

Die Abläufe der Kundschaft sowie des Betriebs sind wie folgt vorgesehen:

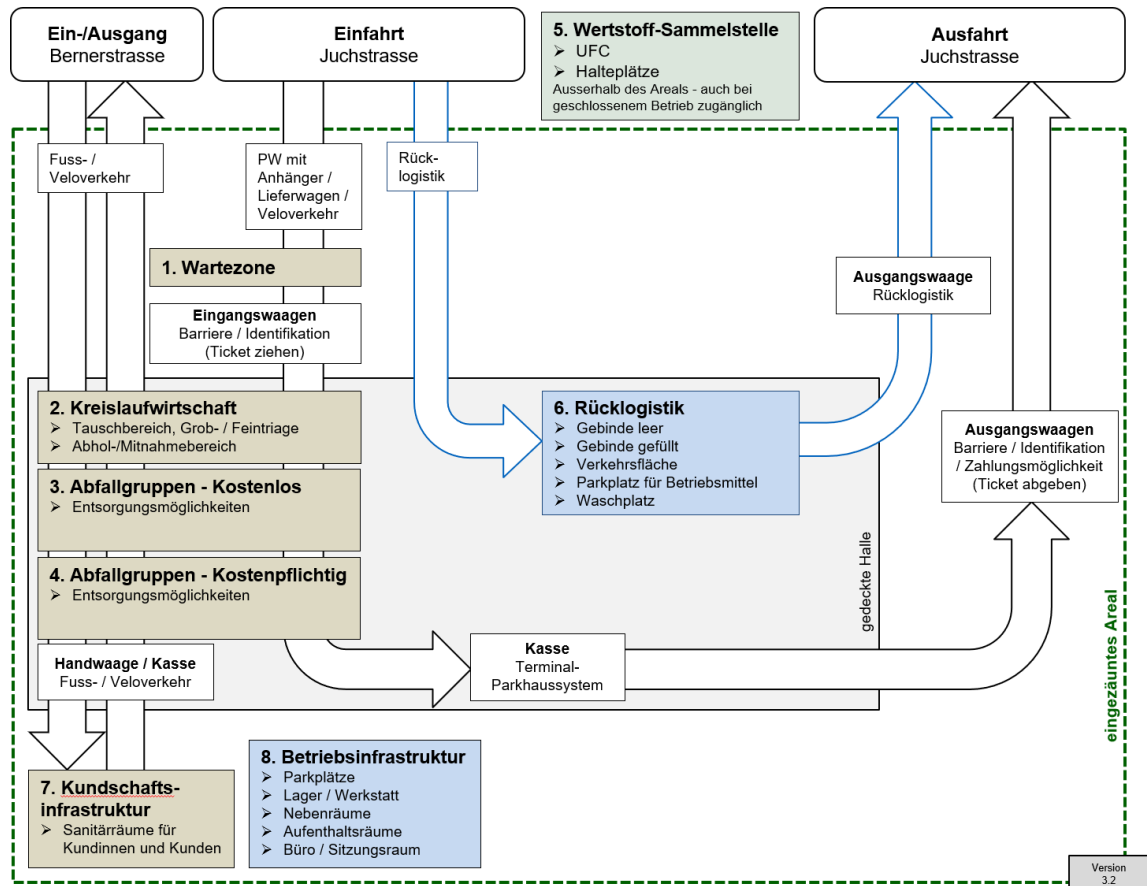


Abbildung 3: Schema des Betriebskonzepts im Recyclingzentrum Juch-Areal mit den geplanten Modulen und Prozessen sowohl in der gedeckten Halle (hellgrau hinterlegt) als auch auf dem eingezäunten Areal (grün gestrichelte Linie); die schwarzen Pfeile stellen die Kundenströme dar, die blauen Pfeile und Flächen stellen die vom Betrieb ausgeführte Rücklogistik dar.

Das Betriebskonzept beinhaltet die gezeigten Module, mit denen die folgenden Ziele verfolgt werden:

- **1. Wartezone:** Zur Entlastung des öffentlichen Verkehrs und Verhinderung von Stau auf den Zufahrtsachsen wird eine Wartezone eingerichtet. Für Personenwagen (PW) sind rund dreissig Standplätze in der Wartezone vorgesehen. Die Verkehrssimulation zeigt, dass aufgrund des optimierten Betriebsablaufs und der damit verbundenen verhältnismässig kurzen Verweilzeiten kein Stau auf den Zufahrtsstrassen zu erwarten ist. Der Veloverkehr erhält eine eigene Einfahrts- und Wartezone.
- **2. Kreislaufwirtschaft:** Die Kreislaufwirtschaft stellt innerhalb des Recyclingzentrums einen bedeutenden Eckpfeiler dar (insbesondere hinsichtlich der Themen «Wiederverwendung» und «Wiederaufbereitung»). Sie soll sich sowohl im Bauwerk als auch im Betriebskonzept widerspiegeln. Möglichst viele Gegenstände oder wiederverwendbare Materialien



sollen in einem Kreislaufwirtschaft-Annahmebereich triagiert und je nach Zustand der entsprechenden Verwendung, beispielsweise einer der folgenden, zugespielt werden:

- Gegenstände werden im Mitnahmebereich getauscht bzw. gratis mitgenommen;
- Ausbau von Ersatzteilen aus defekten angelieferten Gegenständen, z. B. Velos;
- Reparaturen von Gegenständen für Einspeisung in eine Wiederverwendungsmöglichkeit.

Die Wiederverwendungsmöglichkeiten werden auf einer Fläche von rund 700 m² in der Recycling- und Lagerhalle sowie im Betriebsgebäude durchgeführt. Allfällige zusätzliche Dienstleistungen Dritter zum Thema Kreislaufwirtschaft werden aktuell am Standort Looächer getestet, für den Standort Juch-Areal geprüft und die damit verbundenen Kosten werden im Bedarfsfall der beschlussfassenden Instanz beantragt.

Die geplanten Massnahmen tragen dazu bei, indirekte Treibhausgasemissionen zu reduzieren (vgl. Art. 152 Abs. 2 Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]) sowie die Kreislaufwirtschaft für die Bevölkerung erfahrbar zu machen und einen Beitrag zur Abfallverminderung zu leisten.

- **3. Abfallgruppen – kostenlos:** separate Sammlung von Wertstoffen, die als Sekundärrohstoffe wieder in den Kreislauf zurückgeführt werden können, wie beispielsweise Papier, Karton, Getränkedosen usw.;
- **4. Abfallgruppen – kostenpflichtig:** das eingelieferte Sperrgut wird verursachergerecht gemäss Art. 45 Abs. 2 VAZ verrechnet;
- **5. Wertstoff-Sammelstelle:** Auf der Parzelle, aber ausserhalb des umzäunten Areals, befinden sich die Unterflurcontainer (UFC) der Wertstoff-Sammelstelle für Kleinmetall und Glas;
- **6. Rücklogistik:** Auf dieser Fläche wird die Logistik der Container und Gebinde abgewickelt. Einerseits werden leere Behälter für die Kundschaft bereitgestellt und zwischengelagert, und volle Behälter werden abgeholt;
- **7. Kundschafts- / 8. Betriebsinfrastruktur:** Die Räumlichkeiten für Kundschafts- und Betriebsinfrastruktur, wie beispielsweise sanitäre Anlagen, Büro- und Aufenthaltsräume sowie Werkstätten, werden hindernisfrei, gendergerecht und auf den Betrieb optimiert nach aktuellen Standards ausgeführt.



Raumprogramm: Das Raumprogramm beinhaltet voraussichtlich folgende Flächen:

Hallenbereich (Recycling- und Lagerhalle; ~ 5550 m ²)	Modul- nummer	Quadratmeter
Erdgeschoss		
Kundschaftsbereich Fuss- und Veloverkehr	2/3/4	135
Mitnahmebereich Kundschaft Kreislaufwirtschaft	2	208
Verkauf-/Abholbereich Kreislaufwirtschaft	2	86
Lagerflächen Kreislaufwirtschaft	2	190
Rücklogistik Betrieb	6	3084
Lagerflächen Betrieb	6	234
Verkehrsfläche, 6 PW- und 12 Cargovelo-Halteplätze Kundschaft	–	400
Zwischenboden		
Kundschaftsbereich motorisierter Individualverkehr	2/3/4	475
Triage-/Mitnahmebereich	2	117
Lagerflächen Betrieb	6	40
Verkehrsfläche und 14 PW-Halteplätze Kundschaft	–	583

Betriebsgebäude (~ 870 m ²)	Modul- nummer	Quadratmeter
Erdgeschoss		
Werkstatt Betrieb	2/8	116
Kreislaufwirtschaftsraum	2	48
Reparatur-/Ersatzteillager Betrieb	2/8	49
WC Kundschaft / Sanitätsraum	7/8	24
1. Obergeschoss		
Garderoben / Duschen / WC Betrieb	8	165
Elektroraum	8	19
Treppenhaus inkl. Lift	8	42
2. Obergeschoss		
Eingangsbereich / Garderobe / Erschliessung	8	29
Aufenthaltsraum, Besprechungsräume, Büroarbeitsplätze, Kopierraum	8	203
WC Betrieb, Still-/Ruheraum	8	21
Technikräume inkl. IT (Serverraum)	8	61
Treppenhaus inkl. Lift	8	41

Aussenbereich (~ 3900 m ²)	Anzahl	Quadratmeter
Parkplätze PW (einen für Mobilitätseingeschränkte) Betrieb	4	55
Parkplätze Motorrad Betrieb	3	8
Veloabstellplätze Betrieb	11	11

8/16

Wartezone	1	545
Fahrzeugwaagen (Ein-/Ausfahrt)	5	135
Wertstoff-Sammelstelle inkl. 2 Halteplätze	1	45
Grünflächen inkl. Ruderalflächen	–	1195
Verkehrsfläche	–	1150
Versickerungsfähige Beläge	–	760

4. Bauprojekt

Das aus einem selektiven Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt des Architekturbüros Graber Pulver Architekten AG, Sihlquai 75, 8005 Zürich, sieht neben einem grossen, überdachten Entsorgungsbereich ein dreigeschossiges Betriebsgebäude für Administration und Personal sowie eine offene Lagerhalle vor. Das Vorhaben gilt als beispielhaft hinsichtlich des kreislaforientierten Bauens und wird grösstenteils aus wiederverwendeten Bauteilen erstellt. Insbesondere die Tragstruktur der Gebäude besteht konsequent aus wiederverwendeten Bauteilen.

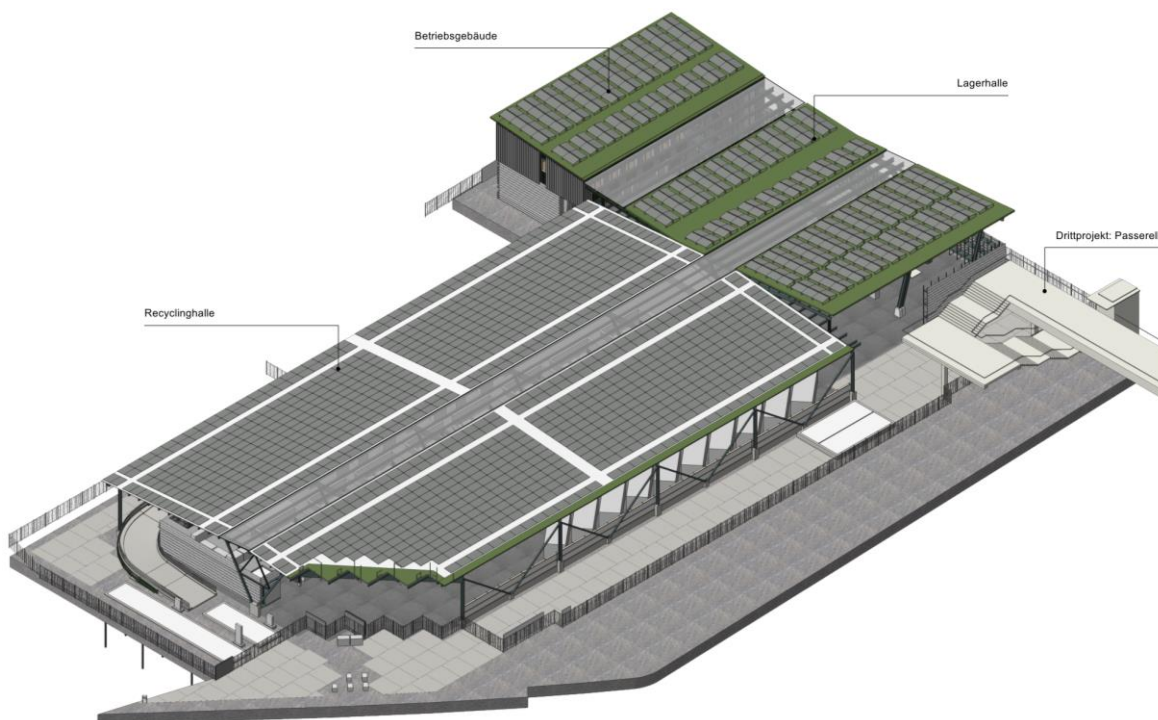


Abbildung 4: Axonometrie des geplanten Recyclingzentrums Juch-Areal mit Recyclinghalle, Betriebsgebäude, Lagerhalle

4.1 Kreislaforientiertes Bauen

Die Planung sieht einen hohen Anteil an wiederverwendeten Bauteilen vor. Damit die passenden Bauteile bei Baubeginn vorhanden sind, wurde frühzeitig mit deren Beschaffung begonnen und die zugehörigen Ausgaben als Vorinvestitionen in GR Nr. 2022/125 berücksichtigt. Die

9/16

Recyclinghalle Hagenholz wurde inzwischen rückgebaut und die daraus stammenden Stahlträger und Trapezbleche sind eingelagert. Sie werden für die Recyclinghalle Juch-Areal wiederverwendet. Weitere Stahlträger für die geplante Lagerhalle Juch-Areal wurden aus dem Abbruch einer anderen Lagerhalle bezogen. Aus dem Kerenzerbergtunnel wurden die Betonplatten für den Bodenbelag im Aussenraum sowie für die Foundation und die Bodenplatten im Erdgeschoss des Betriebsgebäudes erworben. Zudem wird angestrebt, weitere wiederverwendete Bauteile wie z. B. weitere Stahlträger, Betonscheiben und Pilzkopfstützen sowie Fenster, Türen, Leuchten und diverse Ausstattungen zu beschaffen.

Um der künftigen Wiederverwendung sämtlicher Bauteile Rechnung zu tragen, wird auf möglichst lösbare Verbindungen geachtet. Zum Beispiel wird bei den Wand-Beplankungen auf Schraubverbindungen mit sichtbaren Schrauben gesetzt, und die Bodenplatten im Aussenbereich werden lose verlegt. So können die Materialien im Bedarfsfall später wiederverwendet werden.

4.2 Recycling- und Lagerhalle sowie Betriebsgebäude



Abbildung 5: Schnitt durch das dreigeschossige Betriebsgebäude und Südansicht der offenen Recyclinghalle mit Zwischenboden, Rampen und Fassadenbegrünungen.

Recyclinghalle mit Zwischenboden und Lagerhalle: Das Tragwerk der Recyclinghalle wird als Stahlkonstruktion aus wiederverwendeten Bauteilen konstruiert. Der Boden der Recyclinghalle ist aus Gründen des Gewässerschutzes fugenlos zu erstellen und wird im Hinblick auf eine lange Nutzungsdauer betoniert. Als zweite Ebene innerhalb der Recyclinghalle ist ein befahrbarer Zwischenboden mit seitlichen Rampen vorgesehen. Das Tragwerk besteht aus einer wiederverwendeten Stahlkonstruktion. Der Zwischenboden und die Rampe werden mit wiederverwendeten Betonplatten beplankt. Der Zwischenboden wird unabhängig von der Recyclinghalle konstruiert und reversibel ausgebildet. Die Recyclinghalle wird mit einer weiteren, wiederverwendeten Stahlkonstruktion um eine offene Lagerhalle als Entsorgungsstelle für den Fuss- und Veloverkehr erweitert. Die Recyclinghalle, der Zwischenboden und die Lagerhalle werden mit den betriebsnotwendigen Elementen ausgestattet, unter anderem sind dies Entsorgungsmulden, Wandregale, Waagen, Scherenhebelifte und Aufzüge. Eine grossflächige, leicht geneigte Dachfläche aus wiederverwendeten Trapezblechen und Oberlichtern deckt die Recyclinghalle ab. Die Nord- und Südseite der Recyclinghalle wird mit einer grossflächigen, bodengebundenen Begrünung ergänzt.

Betriebsgebäude: Im dreigeschossigen Betriebsgebäude werden im Erdgeschoss eine Werkstatt, ein Reparatur-Ersatzteillager, ein Raum für die Kreislaufwirtschaft und die WC-Anlagen für die Kundschaft untergebracht. Im 1. Obergeschoss werden die Garderoben und Nassräume für die Mitarbeitenden sowie ein Technikraum erstellt. Das 2. Obergeschoss beinhaltet den Administrations- und Personalbereich mit Büros, Sitzungszimmern, dem Aufenthaltsraum sowie einem weiteren Technikraum. Das Tragwerk des Erdgeschosses und des



10/16

1. Obergeschosses wird aus wiederverwendeten Pilzkopfstützen und Betonplatten erstellt. Die Tragstruktur im 2. Obergeschoss sowie das vorgelagerte Treppenhaus sind in Leichtbauweise als Stahl- und Holzbau vorgesehen. Die Aussenwand wird als selbsttragende Holzkonstruktion ausgeführt, die mit einem rezyklierten oder einem nachwachsenden Baustoff gedämmt wird. Für die Fenster und Verglasungen sowie die Boden- und Wandbeläge werden wiederverwendbare Bauteile eingesetzt. Das Dach des Betriebsgebäudes wird begrünt und mit einer aufgeständerten PV-Anlage versehen. Das Betriebsgebäude wird im Sockelbereich dreiseitig, die Lagerhalle west- und nordseitig mit Leitplanken verkleidet und begrünt.

Energie- und Gebäudetechnik: Die Wärmeerzeugung für das Betriebsgebäude wird über zwei Luft-Wasserwärmepumpen sichergestellt. Die Wärmeabgabe in den beheizten Büros, der Werkstatt und den Garderoben erfolgt über wiederverwendete Heizkörper. Innenliegende Verkehrsflächen und die Lagerräume werden nur bei Bedarf aktiv beheizt. Die Lüftungsanlage verfügt über eine Wärmerückgewinnungsanlage. Die technischen Installationen für Lüftung und Elektroinstallationen werden in den Obergeschossen untergebracht. Für die Nassräume werden gebrauchte sanitäre Apparate wiederverwendet. Die elektrischen Installationen versorgen das gesamte Areal, einschliesslich der Kassen- und Wiegesysteme. Auf dem gesamten Areal werden wiederverwendete und aktuellen Energiestandards entsprechende Leuchten eingebaut.

Aussenraum: Im nördlichen Bereich der Parzelle und parallel zur Bernerstrasse stehen einheimische Laubbäume in mehreren Reihen dicht nebeneinander. Der Bereich wird mit zusätzlichen Bäumen ergänzt. Voraussichtlich wird ein erhöhter Steg aus Gitterrosten die geplante Passerelle mit der Juchstrasse verbinden. Die Bereiche unter den Gitterrosten werden mit niederen Pflanzen begrünt und dienen gleichzeitig als Versickerungsmulden. Die gemäss Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 293/2022 auf dem Areal anzulegende Ruderalfläche von mindestens 400 m² wird mit rund 545 m² an den Parzellenrändern umgesetzt.

Das Recyclingzentrum wird umzäunt, bei der Ein- und Ausfahrt sind Tore vorgesehen. Als Lärmschutz wird auf der Nordseite des Areals eine Schallschutzwand erstellt.

Photovoltaikanlage: Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) errichtet und betreibt als Contractor die PV-Anlage auf den Dachflächen. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Liegenschaft.

Für die Solarstromlieferung werden ewz und ERZ zu gegebener Zeit einen verwaltungsinternen Vertrag für die Dauer von dreissig Jahren schliessen. Dieser wird im Wesentlichen folgende Inhalte aufweisen:

- ewz plant, realisiert und vorfinanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen der Liegenschaft und betreibt die Anlage über eine Dauer von dreissig Jahren;
- ewz beliefert die Liegenschaft während dreissig Jahren mit Solarstrom aus der PV-Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung;
- ERZ überlässt ewz die Dachfläche unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.



11/16

Ewz wird für die PV-Anlage einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. Ewz realisiert das «PV-Contracting» auf Basis des Erlasses *Leistungsauftrag an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen* (AS 732.100). Wie in der verwaltungsinternen Rahmenvereinbarung zwischen ERZ und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit vier Prozent, die im Strompreis eingerechnet sind. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 Leistungsauftrag an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen mindestens zehn Prozent betragen. Die Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht. Damit erfüllt ewz das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 Leistungsauftrag an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen.

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage für die Belieferung des Objekts mit gebäudeeigenem Solarstrom werden vollumfänglich von ERZ getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben.

4.3 Ökologische Nachhaltigkeit/Biodiversität/Hitzeminderung

Mit Umsetzung der Anforderungen der mit STRB Nr. 2932/2023 verabschiedeten Meilensteine 23 wird die ökologische Nachhaltigkeit berücksichtigt. Das Gebäude erreicht den Minergie-A-ECO Standard. Durch die Wiederverwendung von Bauteilen werden der Materialeinsatz und -verbrauch auf ein Minimum reduziert. Es werden robuste und wiederverwendbare Konstruktionssysteme und Materialien, welche rückbaufähig und trennbar sind, eingesetzt. Insbesondere der geplante Einsatz von wiederverwendeten Beton- und Stahltragwerken wird zu einer signifikanten CO₂-Reduktion führen. Das Dach des Betriebsgebäudes und der Lagerhalle wird ganzflächig begrünt. Das Dach der Recyclinghalle wird aus statischen Gründen partiell begrünt. Die Vertikalbegrünung und die Aussenraumgestaltung tragen zur Hitzeminderung und zur Biodiversität bei. Die PV-Anlage leistet einen Beitrag zur städtischen Photovoltaik-Strategie (vgl. STRB Nr. 893/2021).

5. Kosten

5.1 neue einmalige Ausgaben

Die Graber Pulver Architekten AG veranschlagt Kosten von Fr. 24 950 000.– für die Projektierung und die Erstellung des Recyclingzentrums. Der Verpflichtungskredit beläuft sich gesamthaft auf Fr. 33 100 000.– (der Kostenanteil von ewz an der PV-Anlage beträgt Fr. 830 000.– einschliesslich Reserven) und setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr. inkl. MWST
0 Grundstück (exkl. Landkosten)	14 000
1 Vorbereitungsarbeiten	1 806 000
2 Gebäude	15 199 000
3 Betriebseinrichtungen	309 000
4 Umgebung	5 046 000
5 Baunebenkosten**	1 827 000
9 Ausstattung	749 000



12/16

Projektierung und Erstellung	24 950 000
Reserve rund 20 %	4 998 920
Projektierung und Erstellung inkl. Reserve	29 948 920
Umwandlung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (siehe Kapitel 7)	3 151 080
Total inkl. Reserve*	33 100 000

*Preisstand Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

**In den Baunebenkosten sind wesentliche Eigenleistungen des AHB i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) von Fr. 775 000.– enthalten.

Im Betrag «Projektierung und Erstellung» ist der Projektierungskredit von insgesamt Fr. 6 416 000.– (Fr. 4 771 000.– gemäss GR Nr. 2022/125 zuzüglich des mit vorliegendem Beschluss zu bewilligenden Zusatzkredits von Fr. 1 645 000.–) enthalten.

Gestützt auf Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a FHR ist für Unsicherheiten eine ausreichende Reserve vorzusehen. Im Hochbau gelten als Richtwerte Reserven von 15–20 Prozent.

5.2 Zusatzkredit zu Projektierungskredit

Der vom Gemeinderat am 14. September 2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 4 771 000.– (GR Nr. 2022/172) basiert auf einer Schätzung der einzelnen Planungsleistungen. Mit Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde ein Generalplanervertrag abgeschlossen. Aufgrund der gestiegenen Baukosten ist für die Honorierung der zusätzlichen Leistungen des Generalplaners und die Beschaffung von Bauteilen ein Zusatzkredit von Fr. 1 645 000.– erforderlich, um das Bauvorhaben ohne Verzögerung bis zur Bewilligung des Ausführungskredits weiterbearbeiten zu können. Die zusätzlichen Kosten von Fr. 1 645 000.– beziehen sich auf den Preisstand des Grundbeschlusses (Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2021) und entsprechen unter Berücksichtigung der seither aufgelaufenen Teuerung Fr. 1 861 191.–. Der Projektierungskredit erhöht sich somit auf Fr. 6 416 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

(in Fr. inkl. MWST)	Bereits bewilligt (GR Nr. 2022/125) Preisstand 1. April 2021	Zusatzkredit	Gesamtkredit
Architekturleistungen	720 000	-	-
Bauingenieurleistungen	170 000	-	-
Elektroingenieurleistungen	90 000	-	-
HLKKS-Ingenieurleistungen	210 000	-	-
Baugrunduntersuchung / Geologie	20 000	-	20 000
Aufnahmen / Vermessung	20 000	-	20 000
Bauphysik / Akustik	20 000	-	-
Landschaftsarchitekturleistungen	90 000	-	-
Spezialisten und Diverse	60 000	-	-
Projektmanagement AHB**	240 000	195 000	435 000
Nebenkosten	150 000	-	150 000
Vorinvestition für wiederverwendete Bauteile	1 640 000	321 000	1 961 000
Vorleistungen BIM für den Betrieb	100 000	-	-



13/16

Generalplanungsleistungen (inkl. Architektur-, Bauingenieur-, Elektro-, HLKKS-IngenieurInnen, Bauphysik-, Landschaftsarchitektur- Vorleistungen BIM und weitere SpezialistInnen-Leistungen)		1 129 000	3 295 000
Zwischentotal	3 530 000	1 645 000	5 881 000
Reserve 20%	706 000	-	-
Total (gerundet auf Tausender)	4 236 000	1 645 000	5 881 000
Projektierungskredit (Projektwettbewerb, bewilligt mit Verfügung Nr. 14426)	535 000	-	535 000
Total*	4 771 000	1 645 000	6 416 000

*Preisstand April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise

**Eigenleistungen des AHB, von der Mehrwertsteuer ausgenommen gemäss Art. 21 Abs. 2 Ziff. 28 Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer (MWSTG, SR 641.20).

Wie bereits in Kapitel 2 erwähnt, wird auf eine Reserve auf den vorliegend zu beantragenden Zusatzkredit zum Projektierungskredit von Fr. 1 645 000.– gestützt auf Art. 42 Abs. 3 FHR verzichtet, da die Schätzung über die Kosten der Bauteilbeschaffung auf der idealen Annahme beruht, sämtliche benötigten Bauteile könnten bis zum Baubeginn beschafft werden.

5.3 Kostenentwicklung

Die Ausgaben wurden zum Zeitpunkt der Erhöhung des Projektierungskredits (GR Nr. 2022/125) auf rund Fr. 25 400 000.– einschliesslich Reserven geschätzt (Erstellungskosten: Fr. 18 000 000.– auf Basis einer Machbarkeitsstudie [MBS] bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25 Prozent, Reserven auf Erstellungskosten: Fr. 3 600 000.–, Grundstückskosten: Fr. 3 151 080.–, Kosten für nutzungsspezifische Anlagen: Fr. 648 920.–). Die Mehrkosten von Fr. 6 950 000.– (Erstellungskosten Fr. 24 950 000.– abzüglich Fr. 18 000 000.–) zum nun vorliegenden Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10 Prozent) sind folgenden Faktoren zuzuschreiben:

	Mehrkosten in Fr. inkl. MWST
Projektrahmenänderungen	
Flächenveränderungen: Die Fläche des Betriebsgebäudes wurde zwischen Wettbewerb und MBS verkleinert. Insbesondere das Lager für die Kreislaufwirtschaft war ursprünglich Teil des Betriebsgebäudes. Zur Optimierung wurde diese Fläche in die offene Halle ausgelagert. So konnte die beheizte Fläche minimiert werden.	-1 210 000
Zwischenboden: Der Einbau eines Zwischenbodens war ursprünglich nicht im Projekt enthalten. Es stellte sich heraus, dass der Betrieb insbesondere in der Halle noch nicht optimal funktionierte, vor allem die Schleppkurven waren knapp. Gegenüber dem Wettbewerb wurde das Betriebskonzept mit den Erkenntnissen zur Kreislaufwirtschaft und der Verkehrssicherheit ergänzt, was einen deutlich höheren Flächenbedarf auf der Parzelle bewirkte. Dank des Zwischenbodens können die Einliefernden direkt in die entsprechenden Container entsorgen. Somit wird Platz gespart und der Betrieb optimiert. Deshalb wurde der Einbau eines Zwischenbodens geprüft und mit einer Projektrahmenänderung eingeplant.	2 400 000
Betriebseinrichtungen und Mobiliar: Die Kostenschätzung aus der MBS wurde aktualisiert und um Kosten von Fr. 648 920.– für nutzungsspezifische Anlagen (wie z. B. Lagergestelle, Waagen und Werkstatteinrichtungen) ergänzt.	1 000 000



14/16

PV-Anlage: Zum Zeitpunkt des Projektierungskredits war es unüblich, die Kosten für die bereits damals vorgesehene PV-Anlage in die Erstellungskosten einzurechnen. Die Mehrkosten beinhalten die Erstellung der PV-Anlage (Fr. 692 000.–) sowie Planungshonoraranteile und Eigenleistungen des AHB (insgesamt Fr. 128 000.–).	820 000
Projektentwicklung	
Entwicklung und Planung Bauingenieur/in: Aufgrund der geologischen Beschaffenheit müssen alle unterirdisch eingebauten Bauteile (Waagen, Unterflurcontainer, Löschwasserbecken, Regenwasserrückhaltebecken) gegen Auftrieb gesichert werden. Im Vorprojekt wurde entschieden, das Betriebsgebäude und den Zwischenboden aus wiederverwendetem Beton zu erstellen.	935 000
Bodenbelag Recyclinghalle: Wegen der hohen Beanspruchung und der geplanten langen Nutzungsdauer wird der Boden der Recyclinghalle in Beton statt Asphalt ausgeführt.	275 000
Änderung Vorschriften und Gesetze	
Aufgrund der voraussichtlichen Anpassungen der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81), deren Inkrafttreten für den 1. Januar 2027 vorgesehen ist, soll eine Wärmepumpe mit natürlichem Kältemittel installiert werden (vgl. Regelungsentwurf ab 1. Januar 2027; Entwurf einer Änderung von Anhang 2.10 ChemRRV gemäss Vernehmlassung vom 6. Dezember 2024. URL: https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/90961.pdf). Wärmepumpen mit natürlichem Kältemittel sollten aus Kosten- und Sicherheitsgründen im Freien aufgestellt werden. Für die Erschliessung sind zusätzliche Leitungen notwendig und es braucht einen weiteren Bedienungsschaltschrank.	50 000
Teuerung und Mehrwertsteuererhöhung	
Teuerung: Die Erstellungskosten von Fr. 18 000 000.– gemäss MBS basierten auf dem Indexstand 100 von April 2020. Der Projektierungskredit wurde mit dem Indexstand 101.2 vom 1. April 2021 (Preisbasis 100 im April 2020) beantragt. Die aktuellen Kostenangaben beruhen auf dem aktuellen Indexstand 114.5 vom 1. Oktober 2024.	2 610 000
Mehrwertsteuererhöhung: Die Mehrwertsteuer wurde per 1. Januar 2024 von 7.7 % auf 8.1 % erhöht.	70 000
Total der Mehrkosten auf die Erstellungskosten	6 950 000
Reserve rund 20 %	1 398 920
Abzüglich der Kosten für nutzungsspezifische Anlagen, die in den prognostizierten Kosten von Fr. 25 400 000.– aus GR Nr. 2022/125 bereits enthalten waren und nun Teil der Erstellungskosten sind (Betriebseinrichtungen und Mobiliar)	–648 920
Total inkl. Reserve	7 700 000

In GR Nr. 2022/125 wurden die Ausgaben zum Zeitpunkt der Erhöhung des Projektierungskredits auf Fr. 25 400 000.– (Stand Machbarkeitsstudie mit einer Genauigkeit von ± 25 Prozent) geschätzt, aktuell sind Fr. 33 100 000.– zu bewilligen. Die Differenz von Fr. 7 700 000.– ergibt sich aus den oben genannten Mehrkosten einschliesslich der neu zu veranschlagenden Reserve.

5.4 Folgekosten

Die Folgekosten setzen sich mit einer Investitionssumme von Fr. 33 100 000.– wie folgt zusammen:



Investition von rund Fr. 33 100 000.– (sämtliche Beträge gerundet)	Fr. inkl. MWST
Kapitalfolgekosten	
- Verzinsung 1,50 %*	497 000
- Abschreibungen (Abschreibungsdauer 40 Jahre)**	828 000
Betriebliche Folgekosten 3,5 %***	1 158 000
Personelle Folgekosten (rund 21 Vollzeitäquivalente)	2 703 000
Erlös aus rund 13 000 t eingeliefertem Abfall	–2 486 000
Erlös aus Dienstbarkeit Mitbenützung Ausfahrt	-1 000
Total	2 699 000

*Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 892/2024

**Vgl. Position 22 Betriebsgebäude und Werkhöfe (BKP-Nrn. 1, 2 und 5) Anhang 2 Kapitel 4.1 A Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11).

***Vgl. Position Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Kap. 5.4.4 Folgekosten 05 Kreditrecht Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden

6. Termine

Der Baubeginn für das Recyclingzentrum ist im 3. Quartal 2026 und die Eröffnung im 4. Quartal 2027 vorgesehen.

Abschluss Bewilligungsverfahren	Q1 2026
Baubeginn	Q3 2026
Fertigstellung	Q4 2027

7. Grundstücksübertragung (Widmung)

Das Grundstück Kat.-Nr. AL8717, Juchstrasse 17, 19, 27, mit einer Fläche von 8706 m² ist derzeit dem Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich, Teilportfolio Landreserven (Buchungskreis 2021), zugeordnet. Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen (§ 121 Abs. 4 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1] i. V. m. § 31 Abs. 1 VGG). Mit der definitiven Widmung für Verwaltungszwecke muss das Grundstück Kat.-Nr. AL8717 ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Übertragungszeitpunkt ist der Zeitpunkt des Gemeindeentscheids bezüglich der Genehmigung des Recyclingzentrums Juch-Areal. Gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. a FHVO stellt die Umwandlung von Finanzvermögen in Verwaltungsvermögen eine Ausgabe dar. Die Übertragung erfolgt gestützt auf § 133 Abs. 1 GG zum Buchwert. Das Grundstück wurde letztmals per 1. Januar 2023 nach den kantonalen Vorgaben bewertet. Der Buchwert beträgt aktuell Fr. 3 151 080.–.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2025 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.

Wenn die Gemeindeordnung keine strengere Regelung trifft, richtet sich die Zuständigkeit für die Bewilligung von Zusatzkrediten nach der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite. Massgebend ist die Höhe des Zusatzkredits, sofern der Gesamtbetrag von Verpflichtungskredit und Zusatzkredit die Zuständigkeit jenes Organs, das den Verpflichtungskredit beschloss,



16/16

nicht überschreitet (vgl. § 109 GG). Nach dem derzeit gültigen Preisstand (Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise), vorliegend rund Fr. 5 398 019.– (bzw. nach dem Preisstand der ursprünglichen Ausgabenbewilligung Fr. 4 771 000.–). Die neuen einmaligen Ausgaben erhöhen sich somit von Fr. 5 398 019.– um Fr. 1 861 191.– auf Fr. 7 259 210.– (bzw. nach dem Preisstand der ursprünglichen Ausgabenbewilligung von Fr. 4 771 000.– um Fr. 1 645 000.– auf Fr. 6 416 000.–). Der Zusatzkredit zum Projektierungskredit von Fr. 4 771 000.– gemäss GR Nr. 2022/125 beträgt Fr. 1 645 000.–. Gemäss Art. 59 lit. a GO i.V.m. Art. 63 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) ist der Stadtrat zuständig für neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 1 000 000.– bis Fr. 2 000 000.–. Die neuen einmaligen Ausgaben des Projektierungskredits, zusammengesetzt aus Verpflichtungskredit und Zusatzkredit, betragen somit insgesamt Fr. 6 621 000.–.

Gestützt auf Art. 35 Abs. 1 lit. a GO entscheiden die Stimmberechtigten über neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 20 000 000.– für einen bestimmten Zweck.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung (einschliesslich der Freigabe von Reserven) zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Stimmberechtigten:

Für den Neubau des Recyclingzentrums Juch-Areal werden neue einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 33 100 000.– (Fr. 29 948 920.– für den Neubau des Recyclingzentrums und Fr. 3 151 080.– für die Umwandlung des Grundstücks Kat.-Nr. AL8717 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen [Widmung]) bewilligt (Preisstand Oktober 2024 gemäss dem Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter