



Protokollauszug
19. Sitzung vom 1. Oktober 2025

226/2025 6.1.5.1 Asylunterkunft Bernstrasse 72, Aufstockung und Erstellung einer Photovoltaikanlage ab 2026
Vorlage Nr. 12/2025: Antrag des Stadtrats auf Bewilligung eines Kredits von Fr. 2'160'000.00

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

1. Ausgangslage

Die Stadt Schlieren verfügt derzeit über zwei Kollektivunterkünfte für Asylsuchende. So wurde im Jahr 2016 die Unterkunft an der Bernstrasse 72 beim Werkhofareal mit 56 Plätzen realisiert und in Betrieb genommen und im Jahr 2024 die Unterkunft an der Färberhüslistrasse 8/10 mit 120 Plätzen. Beide Standorte haben sich bewährt und führten bislang zu keinen nennenswerten Problemen. Die Kollektivunterkunft an der Färberhüslistrasse 8/10 wurde bisher nur bis 2027 bewilligt, hierzu wird auf 2026 eine Vorlage an das Gemeindeparlament vorbereitet.

Aktuell stehen für Asylbewerbende folgende Liegenschaften zur Verfügung, welche unbefristet und in eigener Verantwortung belegt werden können:

Unterbringungsform	Adresse	Anzahl Plätze
Kollektivunterkunft (noch befristet)	Färberhüslistrasse 8/10	120
Angemietetes Gebäude	Rütistrasse 9	60
Kollektivunterkunft	Bernstrasse 72	56
Ehemalige Pflegewohnung	Feldstrasse 8	22
Total unbefristete Plätze		258

Die Stadt muss gemäss kantonalem Kontingent (1.6 % der Bevölkerung, aktuell 320 Personen) geflüchtete Personen aufnehmen. Dazu zählen Personen mit Schutzstatus S, im Asylverfahren mit Status N oder vorläufig Aufgenommene mit Status F, die sich noch nicht länger als 7 Jahre in der Schweiz aufhalten. Zusätzlich müssen auch Personen untergebracht werden, die zwar nicht mehr zum Kontingent zählen, aber weiter unterstützt werden sowie Menschen, die ihre Wohnung verlieren.

Da die vorhandenen Plätze nicht ausreichen, wird das Defizit mit Abbruchliegenschaften oder Wohnungen überbrückt. Derzeit sind rund 400 Personen in Unterkünften oder angemieteten Wohnungen untergebracht. Viele dieser Objekte – teilweise auch Abbruchliegenschaften – sind jedoch nur befristet nutzbar und können beidseitig gekündigt werden. Diese sind auch im Unterhalt und in der Bewirtschaftung aufwändig und nicht dauerhaft verfügbar. Die Aufstockung der Unterkunft an der Bernstrasse ist deshalb notwendig.

Jede Unterbringungsform hat ihre Vor- und Nachteile. Individuelle Wohnungen fördern zwar die Integration, sind aber kaum verfügbar und sollen primär der einheimischen Bevölkerung dienen. Kollektivunterkünfte sind einfacher zu bewirtschaften, langfristig gesehen kostengünstiger und ermöglichen eine einheitliche Betreuung sowie standardisierte Abläufe.

Die Kollektivunterkunft an der Bernstrasse besteht seit 2016 erfolgreich. Sie erlaubt flexible Wohnformen, die Lage auf dem Werkhofgelände verursacht keine Konflikte mit Anwohnenden und hat sich bewährt. Mit der geplanten Aufstockung entstehen dringend benötigte, dauerhaft verfügbare Plätze zur Erfüllung des Kontingents und für weitere geflüchtete Personen.

2. Aufstockung Asylunterkunft Bernstrasse 72 mit Photovoltaikanlage

Auf der bestehenden Unterkunft ist eine Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss vorgesehen. Zusätzlich wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert.

Die Bauweise entspricht dem Hauptgebäude:

- Holzmodulbauweise
- Standard Minergie (ohne Zertifizierung)
- Nutzungsdauer mindestens 20 Jahre
- Tragkonstruktion gemäss Bauingenieur
- Schalldämmungen gemäss Lärmschutzgutachten
- Brandschutz gemäss Vorgaben der Feuerpolizei
- Neues Geschoss mit gleicher Fläche wie die darunterliegenden

Die Abklärung mit der Behindertenkonferenz ergab, dass die Aufstockung den Vorgaben der SIA 500 unterliegt. Diese Norm ist für jede Nutzungsart sowie für Neu- und Umbauten verbindlich. Da die bestehende Unterkunft den Anforderungen nur teilweise entspricht, ist für die Baubewilligung ein Umbau erforderlich. Die wichtigsten Anpassungen für barrierefreies Bauen sind:

- Erstellung eines Personenaufzugs für das gesamte Gebäude
- Verbreiterung des bestehenden Laubengangs im 1. Obergeschoss
- Verbreiterung des Eingangsbereiches in den Wohnungen
- Anpassung der bestehenden Sanitärräume gemäss SIA 500
- Teilweise Anpassung der Bodenbeläge im Aussenbereich

Das neue Geschoss bietet Platz für 24 Personen. Aufgrund eines zusätzlichen Lagerraums entfällt jedoch ein Zimmer mit drei Plätzen im bestehenden Gebäude. Netto entstehen somit 21 zusätzliche Plätze.

3. Kosten

3.1 Beschaffungskosten

Der Kostenvoranschlag (+/- 10 %) präsentiert sich wie folgt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten inkl. Kosten für Machbarkeitsstudie und Vorprojekt	70'000.00
2	Gebäude	1'887'000.00
4	Umgebung	15'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten / Reserve/ Unvorhergesehenes	143'000.00
9	Ausstattung	45'000.00
Total (inkl. MWST)		2'160'000.00

3.2 Folgekosten

Die Folgekosten, welche im ersten Jahr nach Inbetriebnahme anfallen, berechnen sich wie folgt:

	Anschaffungswert *	Nutzungsdauer	in %	(Kosten in Fr.)
Kapitalfolgekosten				
Abschreibungen Anlageteil Gebäude	2'115'000.00	33	3.0	64'100.00
Abschreibungen Anlageteil Ausstattungen	45'000.00	8	12.5	5'600.00
Verzinsung, aktueller Zinssatz 1.2 %	2'160'000.00		1.2	25'900.00
Total Kapitalfolgekosten				95'600.00

* = Nicht direkt zuweisbare Kosten wurden anteilmässig verteilt.

Betriebliche Folgekosten	bisher	nach Aufstockung	Differenz
Gebäudeunterhalt	70'000.00	80'000.00	10'000.00
Ver- und Entsorgung	35'000.00	45'000.00	10'000.00
Hauswart und Reinigung	32'000.00	45'000.00	13'000.00
Total Betriebliche Folgekosten	137'000.00	170'000.00	33'000.00

Bei den Betrieblichen Folgekosten von Fr. 170'000.00 fallen heute schon Fr. 137'000.00 an. Die Erhöhung des Gebäudeunterhalts ist auf die Erweiterung des Gebäudes sowie auf die in den Jahren vor der Sanierung tieferen Unterhaltskosten zurückzuführen.

Total Folgekosten **128'600.00**

Die Folgekosten entsprechen rund 0.2 Steuerprozenten (1 % = Fr. 547'000.00).

4. Terminplan

Es sind folgende terminliche Meilensteine für den optimalen Zeitplan vorgesehen:

- 1. Quartal 2026 Genehmigung Baukredit durch das Gemeindeparlament
- 2. Jahreshälfte 2026 Einreichung Baugesuch
- 2. Jahreshälfte 2026 Start öffentliche Submissionen
- 3. Quartal 2027 Baubeginn Aufstockung
- 1. Quartal 2028 Bauende

5. Erwägungen

Die geplante Aufstockung der Asylunterkunft an der Bernstrasse 72 stellt eine sinnvolle und nachhaltige Lösung dar, um den dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum effizient zu schaffen. Durch die modulare Holzbauweise, die vorgesehenen Anpassungen im Erdgeschoss sowie die Integration eines Aussenlifts wird eine funktionale, wirtschaftliche und zukunftsfähige Erweiterung realisiert. Die Installation einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ergänzt das Bauprojekt optimal. Sie ermöglicht einen hohen Eigenverbrauchsanteil, steigert den Autarkiegrad auf über 75 % und trägt massgeblich zur Reduktion von CO₂-Emissionen bei. Damit werden nicht nur die Betriebskosten langfristig gesenkt, sondern auch die Nachhaltigkeitsziele der Stadt Schlieren unterstützt. Zusammenfassend ist die Kombination aus baulicher Aufstockung, energetischer Optimierung durch die PV-Anlage sowie der betrieblich optimalen Bewirtschaftung und Betreuung eine strategisch richtige und wirtschaftlich sinnvolle Investition.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für das Projekt "Asylunterkunft Bernstrasse 72, Aufstockung und Erstellung einer Photovoltaikanlage" wird ein Kredit von Fr. 2'160'000.00 inkl. MWST bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung vom 17. Juni 2025 und der Bauausführung.
 - 1.2. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Mitteilung an
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiterin Soziales
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Markus Bartschiger
Stadtpräsident


Selina Kaufmann
Stadtschreiberin