



**Protokollauszug**  
**8. Sitzung vom 15. April 2026**

**89/2026 6.1.5.1 Flüchtlingsunterkunft, Färberhüsli Areal, temporärer Modulbau 2024-2027**  
**Vorlage Nr. 08/2026: Antrag des Stadtrats auf Weiterführung der Nutzung des Modulbaus**

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel

**Weisung**

**1. Ausgangslage**

Mit SRB 127 vom 14. Juni 2023 wurde zur Bewältigung der angespannten Unterbringungssituation eine temporäre Flüchtlingsunterkunft auf dem Areal Färberhüsli erstellt und dafür eine gebundene Ausgabe von Fr. 5'627'000 bewilligt. Die Anlage umfasst 120 Plätze und wurde im März 2024 in Betrieb genommen. Mit SRB 282 vom 26. November 2025 wurde die Bauabrechnung mit Gesamtkosten von Fr. 5'406'483.25 genehmigt. Das Projekt konnte damit unter Budget realisiert werden. Die Anlage ist seither in Betrieb und stellt einen wesentlichen Bestandteil der städtischen Unterbringungsstruktur dar. Die bisherigen Betriebserfahrungen sind positiv. Der Betrieb verläuft geordnet, und die Integration in das Quartier funktioniert gut. Es sind keine wesentlichen Beschwerden aus der Nachbarschaft bekannt. Mit dem vorliegenden Antrag wird keine Erweiterung der Kapazitäten beantragt, sondern die Weiterführung der Nutzung einer bestehenden Anlage beurteilt. Per Ende 2025 beträgt der bilanzierte Restwert der Anlage Fr. 3'938'483.25. Unter Weiterführung der bisherigen Abschreibungspraxis ergibt sich per Ende 2027 ein voraussichtlicher Restwert von rund Fr. 2.47 Mio.

Dem ursprünglichen Entscheid lag eine ausserordentlich angespannte Unterbringungssituation zugrunde. Diese hat sich seither nicht wesentlich entspannt. Die Zahl der unterzubringenden Personen bleibt konstant bis steigend, während der Wohnungsmarkt weiterhin durch eine sehr tiefe Leerstandsquote geprägt ist. Gemäss ursprünglichem Beschluss ist dem Gemeindeparlament rechtzeitig eine Vorlage zur Weiterführung oder Veräusserung der Anlage vorzulegen. Der vorliegende Antrag erfüllt diesen Auftrag. Mit der vorliegenden Vorlage wird dem Gemeindeparlament nicht die ursprüngliche Erstellung der Anlage zur Entscheidung unterbreitet, sondern die Nutzung ab dem Jahr 2028 sowie die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen.

**2. Gesetzlicher Auftrag und aktuelle Entwicklung**

Die Stadt ist gesetzlich verpflichtet, die ihr zugewiesenen Personen unterzubringen. Der Entscheid betrifft somit nicht die Frage des "Ob", sondern die wirtschaftlich und organisatorisch zweckmässigste Form der Aufgabenerfüllung. Ein Rückbau der Anlage im Jahr 2027 würde die Ausgangslage von 2023 erneut herstellen, ohne dass sich die strukturellen Rahmenbedingungen wesentlich verändert hätten.

### 3. Nutzungsdauer, Abschreibungslogik und Übergang

Gemäss den Vorgaben des harmonisierten Rechnungsmodells (HRM2) beträgt die ordentliche Nutzungsdauer für einen Bau dieser Art grundsätzlich rund 33 Jahre und orientiert sich an der technischen Lebensdauer. Die effektive Abschreibungsdauer richtet sich jedoch nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Für die vorliegende Anlage wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren ab dem Jahr 2028 festgelegt. Diese basiert auf der vorgesehenen Nutzung sowie auf den strategischen Zielsetzungen der Stadtentwicklung. Das Areal Färberhüsli soll mittelfristig wieder für andere Nutzungen zur Verfügung stehen. Die festgelegte Nutzungsdauer stellt somit die tatsächliche wirtschaftliche Nutzungsdauer dar und gewährleistet eine sachgerechte Abbildung der Vermögenslage.

Bis Ende 2027 wird die bisherige Abschreibungspraxis weitergeführt. Die bisherigen Abschreibungen basieren auf einer konservativen Bewertung infolge der ursprünglich vorgesehenen temporären Nutzung sowie eines unsicheren Restwerts und führten zu entsprechend hohen ausserplanmässigen Abschreibungen. Die Weiterführung dieser Abschreibungspraxis bis Ende 2027 erfolgt im Hinblick auf den ursprünglich vorgesehenen temporären Charakter der Anlage und schafft eine klare Ausgangslage für die Neubeurteilung ab 2028. Mit dem vorliegenden Beschluss erfolgt ab dem Jahr 2028 eine Umstellung auf eine planmässige Abschreibung über die festgelegte Nutzungsdauer. Dadurch reduziert sich die jährliche Abschreibungsbelastung gegenüber der bisherigen Praxis deutlich und führt zu einer spürbaren Entlastung der Erfolgsrechnung.

### 4. Finanzielle Auswirkungen und Vergleich

#### 4.1 Ausgangslage

Buchwertentwicklung, Anlagennummer ANR10599

	<i>(Kosten in Fr. pro Jahr)</i>
Anschaffungskosten	5'406'483.25
Kumulierte planmässige Abschreibungen (31.12.2025)	309'782.60
Kumulierte ausserplanmässige Abschreibungen (31.12.2025)	1'158'217.40
Aktueller Restwert Anlage (31.12.2025)	<b>3'938'483.25</b>
Voraussichtlicher Restwert Anlage (31.12.2027)	<b>2'470'483.25</b>

Die bisher vorgenommenen Abschreibungen basieren auf einer konservativen Bewertung infolge der ursprünglich vorgesehenen temporären Nutzung sowie eines unsicheren Restwerts.

#### 4.2 Jährliche Kosten (Struktur)

Kostenkomponente	vor 2028 temp. Modulbau	ab 2028 Weiterführung	Ø Gesamte Dauer
	<i>(Kosten in Fr. pro Jahr)</i>	<i>(Kosten in Fr. pro Jahr)</i>	<i>(Kosten in Fr. pro Jahr)</i>
Abschreibung	734'000.00	124'000.00	226'000.00
Betriebliche Folgekosten	275'000.00	275'000.00	275'000.00
Total	1'009'000.00	399'000.00	501'000.00

Der durchschnittliche Abschreibungsbetrag über die Gesamtdauer ergibt sich aus den erhöhten Abschreibungen in den ersten Betriebsjahren sowie den tieferen planmässigen Abschreibungen ab 2028.

### 4.3 Rückbau

Ein Rückbau der Anlage würde Kosten von rund Fr. 300'000.00 verursachen.

Aufgrund der Bauweise mit Schraubenfundamenten kann dieser technisch effizient erfolgen. Die bestehende Erschliessungsinfrastruktur würde dabei nicht vollständig entfernt, sondern lediglich zurückgebaut bzw. gekappt und kann für eine zukünftige Entwicklung des Areals weiterverwendet werden. Eine Nutzung bis Ende 2027 ist unabhängig vom vorliegenden Entscheid erforderlich, um einen geordneten Rückbau vorzubereiten. Der Rückbau stellt somit eine kostenpflichtige Beendigung der Nutzung dar, ohne dass daraus ein zusätzlicher Nutzen entsteht.

### 4.4 Finanzielle Risiken bei Beendigung der Nutzung

Bei einer Beendigung der Nutzung und einer anschliessenden Veräusserung der Anlage besteht ein erhebliches finanzielles Risiko. Der erzielbare Verkaufserlös ist zum heutigen Zeitpunkt nicht verlässlich bestimmbar und hängt wesentlich von der Marktnachfrage, dem Zustand der Anlage sowie den anfallenden Rückbau- und Transportkosten ab. Ein Verkauf unter dem bilanzierten Restwert würde ausserplanmässige Abschreibungen erforderlich machen. Gleichzeitig würden zusätzliche Rückbaukosten anfallen.

### 4.5 Vergleich mit alternativer Unterbringung

Zur Unterbringung der gleichen Anzahl Personen wären bei einer durchschnittlichen Belegung von sechs Personen pro Wohnung (4.5 Zimmer) rund 20 Wohnungen erforderlich.

Bei einem durchschnittlichen Mietzins von rund Fr. 2'400.00 pro Wohnung und Monat würden sich jährliche Kosten von rund Fr. 576'000.00 ergeben.

	<i>(Kosten in Fr. pro Jahr)</i>
Weiterführung Modulbau (ab 2028)	399'000.00
Wohnungen	576'000.00
Differenz	+177'000.00

Die Beschaffung von rund 20 geeigneten Wohnungen ist angesichts der aktuellen Marktsituation mit sehr tiefem Leerstand praktisch nicht realisierbar. Die Unterbringung über den Wohnungsmarkt würde zu einer direkten Konkurrenz mit der ansässigen Bevölkerung führen. Eine im April 2026 durchgeführte Internetrecherche zeigte zudem, dass im entsprechenden Preissegment keine geeigneten Wohnungen verfügbar waren.

## 5. Betrieb, Akzeptanz und Auswirkungen

Die Anlage stellt mit 120 Plätzen einen wesentlichen Bestandteil der städtischen Unterbringungsstruktur dar. Die Anlage ermöglicht eine stabile, planbare und effiziente Unterbringung und trägt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei. Die zentrale Unterbringung ermöglicht eine effiziente Organisation der Betreuung. Die Betreuungskosten fallen unabhängig von der gewählten Unterbringungsform an, können jedoch in der vorliegenden Struktur gebündelt und effizient erbracht werden.

## 6. Erwägungen

Die Anlage ist erstellt, in Betrieb und weist per Ende 2027 weiterhin einen erheblichen Restwert auf. Ein vorzeitiger Rückbau würde zusätzliche Kosten verursachen und bestehende Werte vorzeitig vernichten. Gleichzeitig wäre die Stadt gezwungen, kurzfristig alternative und voraussichtlich teurere Lösungen zu realisieren. Eine kurzfristig umsetzbare und wirtschaftlich vergleichbare Alternative zur bestehenden Anlage ist derzeit nicht ersichtlich.

Die Weiterführung der Nutzung ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle Ausschöpfung der getätigten Investition, reduziert finanzielle Risiken und stellt die Erfüllung der gesetzlichen Unterbringungs-pflicht sicher. Der vorliegende Entscheid betrifft keine Erweiterung der Kapazitäten, sondern die wirtschaftlich sinnvolle Nutzung einer bereits erstellten und betriebenen Infrastruktur. Insgesamt stellt die Weiterführung der Nutzung die wirtschaftlich, organisatorisch und praktisch sinnvollste Lösung dar.

### Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
  - 1.1. Die bisher befristete Nutzung des Modulbaus auf dem Areal Färberhüsli ist bis Ende 2027 weiterzuführen.
  - 1.2. Ab dem 1. Januar 2028 ist die Weiterführung der Nutzung des Modulbaus für die Dauer von 20 Jahren zu beschliessen.
  - 1.3. Die Anlage ist weiterhin primär für die Unterbringung von Flüchtlingen zu verwenden, wobei eine Nutzung als Übergangswohnungen oder als allgemeine Notunterkunft möglich ist.
2. Mitteilung an
  - Gemeindeparlament
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Abteilungsleiterin Soziales
  - Stadtschreiberin
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Leiter Facility Management
  - Leiter Rechnungswesen
  - Fachstelle Finanzen
  - Archiv

Status: öffentlich

### Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Selina Kaufmann  
Stadtschreiberin