



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 3. September 2025

GR Nr. 2025/373

Immobilien Stadt Zürich, Birmensdorferstrasse 660, Ersatzneubau, Projektierung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Das «Haus Tanne» an der Birmensdorferstrasse 660 soll durch einen Neubau für die Stationäre Wohnintegration der Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) ersetzt werden. Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts ist ein Projektierungskredit von Fr. 3 800 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

Der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach (W+O) der Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) stellt sicher, dass in der Stadt Zürich niemand unfreiwillig ohne Obdach bleiben muss. Er führt ambulant und stationär betreute Einrichtungen für wohnungs- und obdachlose Einzelpersonen und Familien. Die Stationäre Wohnintegration ist ein betreutes Wohnangebot von W+O für sozial und gesundheitlich beeinträchtigte Menschen, die nicht in der Lage sind, sich in städtische Gesundheitszentren für das Alter (GFA) einzufügen. Die soziale Integration und dauerhafte Beherbergung und Betreuung ist das Ziel.

Die Stationäre Wohnintegration befindet sich seit 2023 im ehemaligen GFA Oberstrass an der Langensteinstrasse 40, wo den Klientinnen und Klienten 80 Zimmer zur Verfügung stehen.

Gemäss Raumbedarfs- und Teilportfoliostrategie GFA (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 3486/2024) soll das GFA Oberstrass 2033 wieder den Betrieb aufnehmen. Nach aktuellem Wissensstand sollen die dafür notwendigen Bauarbeiten 2029/2030 beginnen. Die Stationäre Wohnintegration muss daher das Gebäude rechtzeitig räumen und einen neuen Standort beziehen können. Bei der Suche nach einem neuen Standort für die Stationäre Wohnintegration erwies sich die Liegenschaft an der Birmensdorferstrasse 660, bekannt als «Haus Tanne», als geeigneter Standort. Der Bezug eines älteren GFA wurde ebenfalls geprüft, musste aber verworfen werden, da im erforderlichen Zeitraum kein geeignetes GFA zur Verfügung steht. Auch der Tausch des Grundstücks an der Birmensdorferstrasse 660 mit einem GFA wurde in Erwägung gezogen. Die Parzelle erwies sich jedoch als ungeeignet für ein GFA, da die notwendige Betriebsgrösse von mindestens 120 Appartements nicht realisierbar ist.

Für die Stationäre Wohnintegration wurden auf der Parzelle an der Birmensdorferstrasse 660 unterschiedliche Umsetzungsvarianten geprüft. Die Stationäre Wohnintegration beruht auf einer Ein-Standort-Strategie. Diese kann derzeit nur an der Birmensdorferstrasse 660 realisiert werden. In der Stadt Zürich konnte bislang weder ein vergleichbares Objekt noch ein geeignetes Grundstück gefunden werden.

Das heutige «Haus Tanne» wurde 1905 als Kurhaus Albisrieden erstellt und später als Familienherberge und provisorische Notschlafstelle durch SEB genutzt. Heute bis zum Zeitpunkt



2/7

des geplanten Baustarts wird das Gebäude zur Unterbringung von minderjährigen Asylsuchenden in kantonaler Zuständigkeit an das kantonale Sozialamt vermietet. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Das ursprüngliche Erscheinungsbild ist aufgrund zahlreicher Nutzungsänderungen und damit verbundenen Umbauten stark verändert. Weder die Gebäude noch die Gartenanlagen sind in den Inventaren der Denkmal- oder Gartendenkmalpflege aufgeführt. Die Stadt ist gemäss STRB Nr. 621/2015 verpflichtet, vor dem Abbruch von allen städtischen Gebäuden, die älter als 25 Jahre sind, zu prüfen, ob diese zu erhalten und zu schützen sind. Das Amt für Städtebau hat diese Prüfung 2020 vorgenommen und dabei festgestellt, dass keines der Gebäude schutzwürdig ist.

Eine Instandsetzung mit Erweiterung wurde aus wirtschaftlichen, betrieblichen und nutzungsspezifischen Gründen verworfen, stattdessen soll ein Ersatzneubau erstellt werden:

- Ein Ersatzneubau entspricht den kantonalen Vorgaben für Pflegebetriebe und gewährleistet die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Barrierefreiheit.
- Ein Ersatzneubau bietet eine bessere Grundlage für die langfristige Nutzung des Gebäudes, insbesondere im Hinblick auf mögliche zukünftige Nutzerwechsel.
- Die Gesamtkosten für einen Ersatzneubau sind niedriger.
- Die Treibhausgasemissionen des Ersatzneubaus waren in der Machbarkeitsstudie noch geringfügig höher als beim Erhalt des Bestandsbau mit Erweiterung. Mit einer Optimierung der Flächeneffizienz kann diese Differenz voraussichtlich verkleinert werden, sodass der Ersatzneubau in Bezug auf die absoluten Treibhausgasemissionen ähnlich abschneidet wie eine Instandsetzung.
- Die wirtschaftlichen Anforderungen an die betrieblichen Abläufe und personellen Ressourcen sind nur im Ersatzneubau umsetzbar.

Das Gebäude «Haus Tanne» an der Birmensdorferstrasse 660 befindet sich gemeinsam mit dem «Pumpenhaus» (Birmensdorferstrasse 662) und dem «Gerätehaus» (Birmensdorferstrasse 664) auf der rund 4000 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. AR6396. Das Grundstück liegt am Nordosthang der Stadt Zürich, auf halber Höhe des Uetlibergs. Das abfallende Grundstück liegt in einer Art Lichtung, umgeben von hochstämmigen Nadel- und Laubbäumen. Die Erschliessung erfolgt von der Südseite über die Birmensdorferstrasse. Das Grundstück befindet sich im Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO).

Auf dieser Parzelle allein lässt sich jedoch kein Gebäude mit der notwendigen Betriebsgrösse für 80 Klientinnen und Klienten realisieren. Deshalb soll ein Teil des Nachbargrundstücks (Kat.-Nr. AR6397), das sich im Eigentum von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) befindet, ebenfalls bebaut werden. Der Teil an der Birmensdorferstrasse (1244 m²) ist in der Bauzone und kann bebaut werden. Die restliche Grundstücksfläche befindet sich in der Freihaltezone. Die Übertragung des Nachbargrundstücks vom Finanzvermögen von LSZ in das Verwaltungsvermögen der IMMO erfolgt gemeinsam mit dem Ausführungskredit. Das arrondierte Grundstück soll vollständig und effizient genutzt werden, um den verfügbaren Raum bestmöglich auszuschöpfen und die vorgesehenen Nutzungen optimal zu integrieren.



3. Betriebskonzept und Raumprogramm

In den Jahren 2011–2020 hat sich die Zahl der benötigten Plätze in der Stationären Wohnintegration auf insgesamt 80 verdoppelt. Mit zusätzlichen Angeboten im Bereich Wohnen und Obdach konnte der Bedarf der Stationären Wohnintegration stabilisiert werden. An der Langensteinenstrasse 40 stehen diese 80 Zimmer für die Klientinnen und Klienten zur Verfügung. Diese Kapazität soll auch am neuen Standort verfügbar sein.

Das Angebot der Stationären Wohnintegration richtet sich an Personen mit langjähriger Suchtmittelabhängigkeit. Tagdienst und Nachtwache gewährleisten eine situationsangemessene Betreuung an 365 Tagen im Jahr, 24 Stunden pro Tag. Neben Alltagstätigkeiten sowie regelmässigen Kontrollrundgängen durchs Haus am Tag und in der Nacht und der Koordination von Terminen mit Dritten werden der Austausch und die Beobachtung des Gesundheitszustands der Klientinnen und Klienten sowie eine rechtzeitige Krisenintervention sichergestellt.

Den Klientinnen und Klienten werden im Speisesaal ein Frühstück sowie ein Abendessen angeboten. Am Mittag erhalten sie das Mittagessensgeld für Verpflegung ausbezahlt und können darüber frei verfügen.

Die somatische Versorgung wird durch die Heimärztin bzw. den Hausarzt oder die eigene Hausärztin, den eigenen Hausarzt, die Polikliniken Crossline & Lifeline und ARUD Zentrum für Suchtmedizin für heroingestützte Behandlung oder das Zentrum für Abhängigkeitserkrankungen abgedeckt. Personen, die intensive medizinische und/oder psychiatrische Pflege benötigen, können nicht in die Stationäre Wohnintegration aufgenommen werden.

Eine professionelle Medikamentenverabreichung ist durch qualifiziertes Personal garantiert. Für pflegerische Tätigkeiten wird mit der Spitex zusammengearbeitet.

Sämtliche kantonalen Vorschriften für Heimbetriebe im Bereich der Invalidenhilfe sind einzuhalten. Das Gebäude wird so konzipiert und gebaut, dass es den Anforderungen und Standards der nächsten 30 Jahre gerecht wird, einschliesslich der Robustheit und Flexibilität für zukünftige Nutzungen.

Der private Bereich der Klientinnen und Klienten umfasst die rollstuhlgängigen, möblierten Zimmer mit Nasszelle. Sie sollen über einen Balkon oder eine Loggia verfügen.

Die gemeinsam genutzten Räume umfassen über die Stockwerke verteilte Gemeinschaftsräume und zentral gelegene multifunktionale Speisesäle. Die Regenerierküche soll angrenzend an die Speisesäle erstellt werden.

Die Klientinnen und Klienten waschen ihre persönliche Wäsche selbst. Die Waschküchen für die Klientinnen und Klienten sind getrennt von denjenigen für den Betrieb.

Der Empfang mit zwei Schalterarbeitsplätzen wird zentral angeordnet. Büros, Besprechungszimmer, Pikettzimmer für den Nachtdienst sowie Pausen- und Ruheräume stehen den Mitarbeitenden zur Verfügung. Für die medizinische Versorgung werden ein Arztzimmer, ein Medikamentenzimmer und eine Medikamentenabgabe realisiert.



4/7

Der Aussenraum soll möglichst übersichtlich und einfach gestaltet werden, durch allgemein zugängliche Räume erschlossen sein und über genügend Sitzgelegenheiten verfügen. Im Aussenraum sollen getrennte und überdachte Rauchbereiche für die Klientinnen und Klienten einerseits und die Mitarbeitenden andererseits entstehen. Der Aussenraum und die Zugänge zum Gebäude sind hindernisfrei zu gestalten.

Die Klientinnen und Klienten und die Mitarbeitenden sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuss und teilweise mit Elektrowelos und -trotts unterwegs. Es sind genügend Veloabstellplätze und einige wenige Autoabstell- und Umschlagplätze bereitzustellen. Im Rahmen des Projekts soll geprüft werden, ob eine Busstation in der Nähe eingerichtet werden kann.

Raumprogramm	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Klientenzimmer inkl. Dusche / WC	80	18	1356
Eingangsbereich / Foyer	1	20	20
Speise- und Aufenthaltsraum	2	95	190
Regenerierküche inkl. Servicebuffet	1	65	65
Büro	6	16	96
Besprechungsraum	3	10	30
Medizinzimmer mit Wartebereich, Arztzimmer	2	12/20	32
Personalräume (Pikett-, Ruhe-, Pausenraum)	4	12/20	56
Garderoben	3	6/20	46
WC-Anlagen	4	8/12	32
Waschküche	6	4/8	28
Lagerräume	7	8–35	143
Putzraum	4	4	16
Schutzraum	1	100	100
Aussenbereich			240

4. Gegenstand der Projektierung

Folgende Aspekte sind bei der Projektierung zu beachten:

- Der Projektperimeter liegt grösstenteils in der Zone W2, wo zwei Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss realisiert werden können. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9 Meter. Aufgrund der stark abfallenden Hanglage werden zur Birmenfelderstrasse hin nur Ober- und Dachgeschoss des Ersatzneubaus in Erscheinung treten.
- Der Neubau und die Nutzflächen im Freiraum sind sorgfältig ins Terrain einzupassen und müssen sich mit besonderer Rücksichtnahme in den landschaftlichen Kontext einbinden. Dabei soll der Höhenabwicklung und der Gebäudevolumetrie besondere Aufmerksamkeit zukommen; lange, kompakte Riegel sind aus städtebaulichen Gründen und im Interesse des Landschaftsschutzes zu vermeiden. Der Ersatzneubau ist in seiner Massstäblichkeit so zu gestalten, dass die räumliche Offenheit und Durchlässigkeit des durchgrüneten Stadtkörpers schlüssig fortgeschrieben wird.



5/7

- Die Erschliessung des Neubaus (Zufahrt, Zugänge usw.) ist gezielt zu gestalten und auf ein Minimum zu reduzieren, da diese teilweise die Freihaltezone entlang der Birmensdorferstrasse kreuzt.
- Das Grundstück befindet sich im kommunalen Landschaftsschutzobjekt Uetliberg und weist eine kleinräumige Kammerungs- sowie Terrassensituation auf. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) wird das Gebiet als vom Wald gesäumte Wiesenhänge mit einzelnen Höfen und kleinen Nebenbauten sowie als wichtiger Erholungsraum am Stadtrand erwähnt. Um die Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutzobjekt sicherzustellen, wird zurzeit ein Gutachten erarbeitet, das allenfalls den einzuhaltenden Waldabstand neu festsetzt oder weitere bei der Planung zu berücksichtigende Rahmenbedingungen vorgibt.
- Aufgrund der Hanglage ist eine vertikale Baugrubensicherung erforderlich. Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie beauftragte geologische Gutachten hat gezeigt, dass erhebliche Gebäudeschutzmassnahmen und aufwändige Foundationen notwendig sind.
- Der Perimeter liegt in einem bodennahen Kaltluftströmungsfeld, wo hohe Windgeschwindigkeiten zu erwarten sind. Ein Gebäude mit Anordnung quer zur Hangneigung wird die kühlenden Luftströme jedoch aufgrund der gesetzlich erlaubten geringen Gebäudehöhe nicht wesentlich beeinträchtigen; das Gebäude ragt nicht über die umliegenden Bäume hinaus und Luftströme können auch seitlich ausweichen.
- Das Areal ist auf der Hinweiskarte Neophytenverbreitung eingetragen. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist zu prüfen, ob Anteile von belastetem Boden zu entsorgen sind.
- Es sind möglichst viele Bestandsbäume zu erhalten. Zu fällende Bäume müssen mindestens gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzung von Hochstammobstbäumen soll geprüft werden.

Im Bauvorhaben sollen die Meilenschritte 23, die städtische Umweltstrategie sowie die dazugehörigen Fachplanungen bestmöglich umgesetzt werden. Im weiteren Verlauf der Projektierung wird geprüft, welche Massnahmen am vorteilhaftesten sind.

5. Termine

Folgende Termine sind zu verifizieren:

Start Vorprojekt	Frühling 2027
Abschluss Bauprojekt	Frühling 2029
Ausführungskredit	Frühling 2030
Baubeginn	Frühling 2031
Inbetriebnahme	Herbst 2033

Aufgrund des Auszugstermins aus dem bisherigen Standort wäre eine Inbetriebnahme auf Ende 2030 erforderlich. Im Lauf der weiteren Projektierung ist zu prüfen, wie die Realisierungsphase optimiert werden kann, um einen möglichst frühen Bezugstermin zu gewährleisten.



6/7

6. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von 3,8 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Generalplanungs-Leistungen total*	1 953 000
Aufnahmen / Vermessung	30 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	30 000
SpezialistInnen und Diverse	64 000
Wettbewerbsverfahren**	540 000
Projektmanagement AHB***	302 000
Nebenkosten	291 000
Reserve / Rundung (etwa 15 %)	590 000
Projektierungskredit	3 800 000
* Die im Total enthaltenen Kosten für die Planung der Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) von Fr. 40 000.– (einschliesslich Reserven) werden vom Elektrizitätswerk getragen.	
** Darin enthalten ist die von der Direktorin der IMMO am 9. Juli 2025 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 150 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms.	
*** Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101).	

Gemäss Schätzung der Kosten auf Basis einer Machbarkeitsstudie und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 30 Prozent sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 36,5 Millionen Franken zu erwarten (ohne Reserven, Preisstand 1. April 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Darin enthalten sind folgende Annahmen: Fr. 300 000.– für die PV-Anlage, Fr. 200 000.– für Altlasten und Fr. 200 000.– für den Rückbau des Bestands. Kosten für allfällige Provisorien oder Übergangslösungen sind nicht enthalten. Einschliesslich Kreditreserven ist mit einem Gesamtkredit von rund 44 Millionen Franken zu rechnen.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2025 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.



7/7

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

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 (HBD) für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung des Ersatzneubaus der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 660 werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 800 000.– bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbau- sowie des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter