



Beschluss des Stadtrats

vom 23. September 2026

GR Nr. 2026/365

Nr. 3399/2026

Schriftliche Anfrage von Dr. David Garcia Nuñez, Tanja Maag und Mischa Schiow betreffend Raumbedarfs- und Teilportfoliostrategie der Gesundheitszentren für das Alter (GFA), Angabe der 10 Objekte, die bis 2040 an Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zurückgegeben werden, zeitliche Planung, mögliche Zwischennutzungen, künftige bauliche Verwendung und alternative Übertragung an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft sowie mögliche Abweichung bei der Reduktion der stationären Betten zur kantonalen Planung

Am 1. Juli 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Dr. David Garcia Nuñez, Tanja Maag und Mischa Schiow (alle AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/365, ein:

Mit Stadtratsbeschluss 3486/2024 hat der Stadtrat die Raumbedarfs- und Teilportfoliostrategie der Gesundheitszentren für das Alter (GFA) genehmigt. Dieses Dokument dient dem Stadtrat sowohl als strategische Grundlage als auch zentrales Planungs- und Investitionsinstrument, um die Ambulantisierung im Rahmen der 2021 beschlossenen «Altersstrategie 2035» voranzubringen. Dieser Prozess entspricht dem Trend zur längeren Selbstständigkeit im Alter und dem Wunsch eines grossen Teils der Bevölkerung, möglichst lange in der eigenen Wohnung verbleiben zu können. Daraus ergibt sich, dass die Anzahl stationärer Betreuungsplätzen mittel bis langfristig abnehmen wird, wodurch sich das Gebäudeportfolio der GFA verkleinern wird. In diesem Zusammenhang spricht der Stadtrat von 10 Objekten (Cluster 4) mit 71'000 m2 Gesamtgeschossfläche, die bis 2040 der IMMO zurückgegeben werden sollen.

Auf der Basis dieser Datenlage bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche 10 Objekte möchte der Stadtrat bis 2040 der IMMO zurückgeben? (Bitte um Nennung der Adressen und der jeweiligen Gesamtgeschossfläche)
2. Gibt es bereits eine entsprechende (grobe) zeitliche Planung dafür?
3. Wird es zu Zwischennutzungen kommen, bevor die Objekte definitiv der IMMO übertragen werden? Wenn ja: Gibt es bereits Pläne dafür?
4. Was soll aus diesen in baulicher Hinsicht sehr spezifischen Bauten werden? Sollen sie mittel- bis langfristig zu Wohnungen umfunktioniert werden? Oder bestehen Pläne diese Flächen anders zu nutzen? Wenn ja: wie?
5. Wäre es möglich, dass die genannten Objekte nicht der IMMO, sondern einer der städtischen Wohnstiftungen oder einer anderen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft zu übertragen?
6. Was passiert mit den 108 Personalwohnungen (Kapitel 6 Gesamtbericht) nach Rückgabe an die IMMO? Welches ist der aktuelle Stand der Gespräche zwischen GFA und IMMO bzgl. dieser Wohnungen? Bis wann wird hier mit einem definitiven Resultat der verwaltungsinternen Gespräche gerechnet?
7. Entspricht die vorgesehene Reduktion der stationären Betten den aktuellen Zielvorgaben der kantonalen Pflegeheimbettenplanung? Welche Abweichungen liegen vor?



2/5

8. Ist auch bei den Privat- und gemeinnützigen Anbieter*innen von Alters- und Pflegeheimen mit einer Bettenreduktion zu rechnen? Wenn ja: Steht die Stadt in Kontakt mit diesen Institutionen, um allenfalls gewisse Gebäude und/oder Parzellen übernehmen zu können?
9. Welches sind die Eckwerte der «Zukunfts- und Marktfähigkeit» von welcher im Stadtratsbeschluss die Rede ist? Bitte um Angabe der Grenzwerte bezüglich Anzahl Zimmer/Betten und weitere Parameter, welche verwendet worden sind.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Welche 10 Objekte möchte der Stadtrat bis 2040 der IMMO zurückgeben? (Bitte um Nennung der Adressen und der jeweiligen Gesamtgeschossfläche)

In der Raumbedarfs- und Teilportfoliostrategie (RBS/TPS) der Gesundheitszentren für das Alter (GFA) von 2024 wurden im Cluster 4 Objekte gelistet, die gemäss damaligem Stand (Mai 2024) für mögliche Rückgaben an Immobilien Stadt Zürich (IMMO) in Betracht gezogen werden konnten. Die Liste enthält neben städtischen Liegenschaften auch Objekte, welche die Stadt Zürich als Baurechtsnehmerin innehat und für welche der Heimfall berücksichtigt werden muss. Eine Rückgabe von Objekten und die damit verbundene Objektstrategie werden regelmässig neu bewertet und bei Bedarf angepasst. Das geschieht unabhängig von der eigentlichen periodischen Überarbeitung der RBS/TPS der GFA. Objekte, die sich Ende 2024 im Cluster 4 befanden, müssen nicht zwangsläufig in diesem verbleiben. Veränderungen aufgrund von Projektverzögerungen und Bedarfsänderungen sind dadurch möglich. Objekte der GFA können im Prinzip jederzeit mit zweijähriger Kündigungsfrist bei der IMMO gekündigt und entsprechend zum Mietvertragsende zurückgegeben werden.

Aus diesen Gründen kann zum aktuellen Zeitpunkt keine konkrete Nennung von Anzahl und Adressen von Rückgaben an die IMMO bis 2040 erfolgen.

Frage 2

Gibt es bereits eine entsprechende (grobe) zeitliche Planung dafür?

Mögliche Rückgaben von Objekten werden regelmässig überprüft. Das stets in Abhängigkeit von der aktuellen und prognostizierten Nachfrage und der übergeordneten RBS/TPS der GFA. Bei Bedarf können Objektstrategien angepasst werden. So können beispielsweise Objekte, die in der RBS/TPS für eine Rückgabe vorgesehen waren, aufgrund von Projektverschiebungen oder Veränderungen bei der Nachfrage nochmals neu bewertet und für zukünftige Projektentwicklungen herangezogen werden. Nach definitivem Entscheid für eine Kündigung des Mietvertrags und die Rückgabe eines Objekts wird sie eng mit der IMMO abgestimmt.



3/5

Frage 3

Wird es zu Zwischennutzungen kommen, bevor die Objekte definitiv der IMMO übertragen werden? Wenn ja: Gibt es bereits Pläne dafür?

Die GFA geben die Objekte nach der Kündigung und dem Ablauf des Mietvertrags direkt an die IMMO zurück. Die IMMO prüft im Zuge von Rückgaben von Objekten allfällige Zwischenutzungen.

Frage 4

Was soll aus diesen in baulicher Hinsicht sehr spezifischen Bauten werden? Sollen sie mittel- bis langfristig zu Wohnungen umfunktioniert werden? Oder bestehen Pläne diese Flächen anders zu nutzen? Wenn ja: wie?

Freiwerdende Flächen werden zuerst stadtinternen Nutzenden (z. B. Soziale Einrichtungen und Betriebe) angeboten. Die mögliche Nutzung wird für jedes Objekt einzeln geprüft. Sofern die Flächen für städtische Nutzende nicht geeignet sind und / oder kein Bedarf besteht, werden sie stadtnahen Trägerschaften angeboten, z. B. der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) oder der Asyl-Organisation Zürich (AOZ). Verfügbare Objekte oder Flächen werden gemeinsam mit möglichen zukünftigen Nutzenden frühzeitig analysiert, mit dem Ziel, die Nachfolgenutzungen vorausschauend zu planen und allfälligen Leerstand und das damit verbundene Risiko von Besetzungen zu vermeiden.

Frage 5

Wäre es möglich, dass die genannten Objekte nicht der IMMO, sondern einer der städtischen Wohnstiftungen oder einer anderen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft zu übertragen?

Die Verwendung von städtischen Flächen und Immobilien ist in einem Prozess mit den entsprechenden Gremien geregelt (siehe auch Antwort 4). Zuerst werden freie Flächen aufgrund des sehr grossen Nutzungsdrucks dienstabteilungsintern, dann stadtintern sowie dann an stadtnahe Trägerschaften (inklusive städtische Wohnstiftungen) angeboten und in der Regel auch genutzt. Im Grundsatz ist eine Nutzung durch eine andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaft denkbar, wenn das Objekt die Nutzung ermöglicht und entsprechende planungsrechtliche Rahmenbedingungen vorhanden sind. Die Stadt Zürich (Liegenschaften Stadt Zürich) kann das nach Klärung aller anderen stadtinternen Nutzungen (siehe Antwort 4) mit einem Baurecht ermöglichen. Eine Übertragung oder Veräusserung ist nicht vorgesehen. Allenfalls kommt ein Tausch an andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften in Frage, jedoch kein Verkauf.



4/5

Frage 6

Was passiert mit den 108 Personalwohnungen (Kapitel 6 Gesamtbericht) nach Rückgabe an die IMMO? Welches ist der aktuelle Stand der Gespräche zwischen GFA und IMMO bzgl. dieser Wohnungen? Bis wann wird hier mit einem definitiven Resultat der verwaltungsinternen Gespräche gerechnet?

Die im Gesamtbericht erwähnte Strategie bezüglich der 108 Personalwohnungen wurde zwischenzeitlich angepasst. Eine Rückgabe der Wohnungen an die IMMO wird aktuell nicht weiterverfolgt. Die GFA behält die Bestände in eigener Obhut.

Die Personalwohnungen erfüllen für die GFA weiterhin eine wichtige Funktion. Sie dienen auch als Übergangsunterkunft für neue Mitarbeitende, die noch nicht im Grossraum Zürich wohnen und unterstützen so die Personalgewinnung sowie den Personalerhalt. Der Bedarf ist auch im Stadtratsbeschluss zum neuen Reglement über Personal- und Dienstwohnungen (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 457/2026) ausdrücklich festgehalten. Darin wird ausgeführt, dass das GUD die bestehenden Personalwohnungen für das Stadtspital Zürich (STZ) und die GFA beibehalten möchte, da sie angesichts der angespannten Rekrutierungssituation ein wichtiges Instrument darstellen.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass durch die laufende Umsetzung der RBS/TPS Personalwohnungen zugunsten des allgemeinen Raumangebots für Bewohnende wegfallen werden. Langfristig rechnet die GFA mit einem reduzierten Bestand von etwa 26 Personalwohnungen.

Frage 7

Entspricht die vorgesehene Reduktion der stationären Betten den aktuellen Zielvorgaben der kantonalen Pflegeheimbettenplanung? Welche Abweichungen liegen vor?

Ja, die vorgesehene Reduktion entspricht der Stossrichtung der kantonalen Pflegeheimbettenplanung. Bereits die städtischen Bedarfsprognosen von 2019 anlässlich der Altersstrategie 2035 haben eine sehr ähnliche Entwicklung aufgezeigt. Die Stadt Zürich bringt sich bei der kantonalen Pflegeheimbettenplanung methodisch und inhaltlich aktiv ein; die Ziele der Altersstrategie 2035 sind in der laufenden kantonalen Pflegeheimbettenplanung berücksichtigt.

Frage 8

Ist auch bei den Privat- und gemeinnützigen Anbieter*innen von Alters- und Pflegeheimen mit einer Bettenreduktion zu rechnen? Wenn ja: Steht die Stadt in Kontakt mit diesen Institutionen, um allenfalls gewisse Gebäude und/oder Parzellen übernehmen zu können?

Der Stadtrat verfügt über keine systematischen Informationen bezüglich allfälliger zukünftiger Veränderungen im Bettenbestand bei den privaten oder privat-gemeinnützigen Institutionen der Langzeitpflege. Gemäss der Altersstrategie 2035 ist der Stadtrat bestrebt, den für die ganze Stadt Zürich prognostizierten Rückgang der Nachfrage nach stationären Plätzen mehrheitlich im Rahmen des (grossen) stadt eigenen Angebots durch Reduktionen abzufangen.



5/5

Das GUD tauscht sich mit den privaten und privat-gemeinnützigen Institutionen der Langzeitpflege im Rahmen der Umsetzung der Altersstrategie 2035 und im Rahmen der laufenden kantonalen Pflegeheimbettenplanung regelmässig aus. Allfällige Möglichkeiten einer Übernahme durch die Stadt bei einer Veränderung oder Schliessung bei den privaten und privat-gemeinnützigen Heimen könnten im konkreten Fall geprüft werden. Aktuell sind jedoch keine entsprechenden Vorhaben bekannt.

Frage 9

Welches sind die Eckwerte der «Zukunfts- und Marktfähigkeit» von welcher im Stadtratsbeschluss die Rede ist? Bitte um Angabe der Grenzwerte bezüglich Anzahl Zimmer/Betten und weitere Parameter, welche verwendet worden sind.

Für die Zukunfts- und Marktfähigkeit der städtischen GFA-Infrastruktur sind die Raum- und Flächenstandards gemäss STRB Nr. 1536/2025 für die Angebote «Spezialisierte Pflege» und «Wohnen im Alter» massgebend. Sie beschreiben, welche Anforderungen an die Infrastruktur gestellt werden, um dem Versorgungsauftrag der Stadt Zürich auch zukünftig gerecht werden zu können. Auf Basis der aktuellen Szenarien zur Entwicklung des Bedarfs nach Pflegeplätzen, zielt die Objektplanung der GFA-Infrastruktur auf einen Bestand von rund 3000 Plätzen im Jahr 2035. Die aktuelle Objekt- und Bauplanung sieht vor, in der Zwischenzeit stets einen Bestand von 2800 bis 3100 Plätzen zu gewährleisten.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter