



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 3. Dezember 2025

GR Nr. 2025/564

Immobilien Stadt Zürich, Gesundheitszentrum für das Alter Oberstrass, Ersatzneubau, Projektierung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Das ehemalige Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) Oberstrass soll durch einen Neubau mit 120 Plätzen im Angebotsbereich Spezialisierte Pflege (SPF) ersetzt werden. So kann im Kreis 6 Lebensraum für ältere Menschen geschaffen werden, die eine umfassende und spezialisierte geriatrische Pflege und Betreuung benötigen. Für die Projektierung der baulichen Massnahmen ist ein Kredit von 9,7 Millionen Franken erforderlich.

2. Ausgangslage

Mit über 30 Standorten verfügen die GFA über ein umfassendes Angebot für Wohnen und Pflege im Alter in der Stadt Zürich. Die GFA bieten zeitgemäss Wohnmöglichkeiten, Unterstützung in der Alltagsbewältigung und gesundheitliche Betreuung für Menschen im vierten Lebensabschnitt: von der spezialisierten Langzeitpflege, Angeboten mit Schwerpunkt Demenz und Gerontopsychiatrie bis hin zu Entlastungsmöglichkeiten für Angehörige, ambulanten Dienstleistungen und der Akut- und Übergangspflege (AÜP).

Unabhängig von deren wirtschaftlicher, sozialer oder gesundheitlicher Situation wollen die GFA ihren Bewohnerinnen und Bewohnern auch im hohen Alter ein möglichst selbstbestimmtes Leben ermöglichen.

2023 wurde das bisherige GFA Oberstrass (bis 2021 Alterszentrum [AZ]) geschlossen, da dieses baulich nicht mehr den Ansprüchen einer zeitgemässen Betreuung und Pflege im Alter genügte. Die damaligen Bewohnenden sind in andere GFA umgezogen. Seither wird das Gebäude von den Sozialen Einrichtungen und Betrieben (SEB) als Stationäre Wohnintegration zwischengenutzt: Rund 80 Personen mit langjähriger Suchtmittelabhängigkeit oder anderer psychischer Erkrankung erhalten hier ein betreutes Wohnangebot. Die Stationäre Wohnintegration soll mittelfristig in einem Neubau an der Birmensdorferstrasse 660 untergebracht werden (GR Nr. 2025/373).

Am Standort des ehemaligen GFA Oberstrass (Langensteinstrasse 40) soll gemäss Raumbedarfs- und Teilportfoliostrategie (RBS/TPS) GFA (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 3486/2024) ein neues GFA mit 120 Plätzen im Angebot SPF gebaut werden. Aktuell gibt es im Kreis 6 kein städtisches Angebot für ältere Menschen mit mittlerem bis hohem Pflegebedarf, die eine umfassende und spezialisierte geriatrische Pflege und Betreuung benötigen. Aufgrund der absehbaren Entwicklung und der aktuellen Nachfrage sind mehrere Wohnbereiche für an Demenz erkrankte Menschen konzipiert, inklusive der für dieses Angebot notwendigen und dafür geeigneten Aussenräume (Demenzgärten).



Das GFA Oberstrass ist Teil der stadtweiten Grundversorgung mit einem entsprechenden Angebot von Dienstleistungen für Seniorinnen und Senioren und unterstützt die Umsetzung der Altersstrategie 2035 mit dem Ziel einer quartiernahen Versorgung im Kreis 6. Die Ausrichtung des Angebots orientiert sich an den Eckwerten der Altersstrategie 2035 und dem Bedarf der Stadt Zürich, sie beinhaltet neben dem Wohn- und Pflegeangebot für betagte Menschen auch Angebote für die unmittelbare Nachbarschaft und das Quartier.

3. Standort

In mehreren Studien des Amts für Hochbauten (AHB) und des Amts für Städtebau (AfS) wurde zwischen 2014 und 2025 untersucht, ob am Standort Oberstrass der Betrieb eines GFA mit 120 Plätzen im Angebotssegment SPF umgesetzt werden kann. Eine gesamtheitliche Betrachtung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit hat ergeben, dass ein Ersatzneubau die vorteilhafteste Lösung ist.

Gemäss Raum- und Flächenstandards SPF sind 120 Plätze eine wirtschaftliche Grösse für ein GFA, einerseits für die städtische Investition und später für den eigentlichen Betrieb. Kleinere Standorte (mit geringerer Platzzahl) konsumieren je Platz mehr Fläche und kosten mehr aufgrund der trotzdem notwendigen Infrastrukturflächen in Erstellung und Betrieb.

In der detaillierten Prüfung des Bestands hat sich gezeigt, dass das aktuelle Gebäude Langensteinenstrasse 40 für die Aufnahme des benötigten Raumprogramms bis auf die Primärstruktur und Geschossdecken zurückgebaut und um einen Schichtanbau ergänzt werden müsste. Der Gebäudekern müsste mit erheblicher Eingriffstiefe – mit entsprechend hohen Kosten – umgebaut und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Dennoch wären die Raum- und Flächenstandards SPF (STRB Nr. 1536/2025) für die vorgesehenen 120 SPF-Plätze nicht erreichbar. Den nutzungsspezifischen baulichen Anforderungen sowie den für die Betriebsbewilligung notwendigen Aussenräumen mit Demenz- und Therapiegärten kann ein Instandsetzungsprojekt trotz hoher Eingriffstiefe nicht entsprechen.

Trotz den höheren Treibhausgasemissionen, die bei der Erstellung des Ersatzneubaus erwartet werden, wurde diese Variante in einer Gesamtabwägung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Faktoren favorisiert.

Um einen Ersatzneubau in der gewünschten städtebaulichen Qualität und den notwendigen Freiflächen erstellen zu können, ist ein Einbezug eines Teils der Nachbarparzelle (Kat.-Nr. OB4336, Möhrlistrasse 110) erforderlich. Das Wohnhaus Möhrlistrasse 110 ist Teil der Siedlung Irchel der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und steht im Eigentum der Stiftung. Der Rückbau der 34 Alterswohnungen an der Möhrlistrasse 110 soll, gestützt auf den beabsichtigten Landtausch (Parzelle Kat.-Nr. WP4541, siehe unten), mit einer Erweiterung der SAW-Siedlung Letten kompensiert werden.

Am Standort Oberstrass ist ein modernes, ökologisch vorbildliches und funktionales sowie betriebswirtschaftlich optimiertes GFA zu realisieren, das den zukünftigen Bedarf der GFA im Kreis 6 abdecken kann und auch zukünftig Synergien mit der benachbarten SAW-Siedlung ermöglicht.



Einige Infrastrukturbereiche – insbesondere der Mehrzwecksaal, der Therapiebereich sowie spezielle Dienstleistungen wie Coiffeur oder Podologie – stehen mit ihren Angeboten auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das öffentliche Restaurant mit Aussenterrasse soll als zentraler Begegnungsort dienen und allen Interessierten offenstehen. Mit der benachbarten SAW-Siedlung werden betriebliche Synergien und ein sozialer Austausch gesucht und genutzt.

Die Aussenanlagen und Freiflächen (ausgenommen die weglaufgeschützten Demenzgärten) stehen auch der Quartierbevölkerung offen und sollen soweit möglich in verschiedene, altersadäquate Zonen unterteilt werden. Neben den Bewohnenden halten sich auch Familien mit Kindern und die Bewohnenden der SAW-Siedlung in den Aussenanlagen auf.

Der zu bebauende Perimeter befindet sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel C, jedoch nicht in den Inventaren der kommunalen Denkmalpflege. Das AfS hat die Schutzwürdigkeit der beiden Gebäude (Langensteinstrasse 40 und Möhrlistrasse 110) gemäss STRB Nr. 621/2015 geprüft und erachtet diese als nicht schutzwürdig, weshalb gegen den Abbruch keine Einwände vorliegen.

Bevor das GFA Oberstrass erstellt werden kann, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Für die Erweiterung des Perimeters für den Ersatzneubau soll ein Teil der SAW-Parzelle Kat.-Nr. OB4336 (Möhrlistrasse 110) tauschweise erworben werden. Die SAW erhält stattdessen das städtische Grundstück Kat.-Nr. WP4541 im Quartier Wipkingen, das sich im Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) befindet. Ein entsprechender Tauschvertrag wird mit der SAW verhandelt und mit dem Ausführungskredit zur Bewilligung beantragt.
- Das arrondierte Grundstück soll von einer Wohnzone W2 in eine Zone für öffentliche Bauten Oe4 umgezont werden. Der entsprechende Antrag erfolgt separat.

4. Raumprogramm

Im GFA Oberstrass soll folgendes Raumprogramm bereitgestellt werden:

	Anzahl Räume	m ² /Raum	Total m ²
Allgemeine Flächen			
Haupt- und Nebeneingang inkl. Windfang, Foyer	3	n/a	projekt-abhängig
Aufzüge	mind. 4	3–6	projekt-abhängig
Wohn- und Dienstleistungsbereich			
Einerzimmer inkl. Nasszellen	120	24	2880
Aufenthaltsräume, Wohn-/Essbereich mit Küche	15	30–65	800
Aussenbereiche	10	25	250
Stationszimmer inkl. Medikamentenräume	10	8/20	140
Arztzimmer, Apotheke, Labor, Büros, Besprechung	6	15–30	120
Physio-, Ergotherapie, Aktivierung (inkl. Arbeits- und Essbereich), Pflegebad/IV-Nasszelle, Büros	9	5–60	305



Therapie- und Demenzgärten	3	120/250	620
WC-Anlagen (inkl. Behinderten-WC)	15	3–5	81
Ausguss- und Reinigungsräume, Lager	25	6–25	269
Mehrzwecksaal (inkl. Garderoben, Lager, Technikraum)			240
Coiffeur / Podologie	2	20/30	50
Gastronomie			
Restaurant inkl. Windfang und Terrasse			310
Fumoir	1	20	20
Garderobe und WC-Anlagen öffentlich	3	5–15	35
Küche (inkl. Lager, Büro, Putzraum, Anlieferung)			356
Kiosk / Office / Buffet	3	10–30	55
Garderoben und WC-Anlagen Personal	2	20/30	50
Lager / Reinigung	2	5/6	11
Administration und Sozialräume			
Empfang / Kopieren	3	10-20	45
Büro, Besprechung, Schulung	13	20-60	320
Werkstatt inkl. Lager und Büro Technischer Dienst	3	20–25	70
WC-Anlagen Personal	2	3	6
Garderoben inkl. Dusche / WC	2	50/130	180
Ruherraum	2	20	40
Andachtsraum (inkl. Kühlraum)	1	50	50
Betriebs- und Nebenräume			
Entsorgung inkl. Nassmüll, Press- und Grünmulde	5	10–60	125
Lager (zum Teil in Schutzraum integriert)	13	10–100	530
Anlieferung allgemein	1	20	20
Schutzraum GFA	1	280	280
Technik			
Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro usw.	9	25-200	700
Aussenraum			
Vorplatz Haupteingang	1	100	100
Garten			tbd
Therapie- und Demenzgärten	3	120–250	620
Aussenbereich Restaurant	1	150	150
Weitere Infrastruktur			
ewz-Trafo	1	50	50

5. Gegenstand der Projektierung

Zur Planung und Realisierung des neuen GFA Oberstrass sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die Grundrisse der Pflegewohngeschosse sollen um gut organisierte Infrastrukturkerne geplant und die Aufenthaltsräume möglichst mit Sichtbezügen ins Quartier, die Stadt und wo möglich in die weitere Umgebung angeordnet werden.



- Die Positionierungen der Haupt- und Nebeneingänge sind auf die betrieblichen Anforderungen abzustimmen. Der Haupteingang soll an der Möhrlistrasse liegen. Zur Überwindung des Höhenunterschieds über das Gebäude soll ein Nebeneingang an der Langensteinstrasse, mit Anbindung an das öffentliche Wegenetz, geschaffen werden.
- Das öffentliche Restaurant mit Aussenterrasse soll als Begegnungsort geplant und so angeordnet werden, dass ein Bezug zum Quartier entsteht.
- Die Aussenräume und Freiflächen sollen abwechslungsreich für die Bewohnenden des GFA und die Quartierbevölkerung gestaltet werden. Es ist eine horizontale Durchwegung von der Letzistrasse über die SAW-Siedlung bis zum Weganschluss am Irchelpark vorzusehen.
- Auf den Bau einer neuen Tiefgarage soll verzichtet werden, wodurch Treibhausgasemissionen eingespart werden können. In der SAW-Tiefgarage kann ein Teil der benötigten Parkplätze gemietet werden. Mit einem Mobilitätskonzept soll die Anzahl der Parkplätze auf das betrieblich notwendige Minimum reduziert werden.
- Die Dachflächen sind so zu gestalten, dass sie in Abstimmung mit der eigentlichen Nutzung des Gebäudes eine solare Nutzung ermöglichen. Die geplante Photovoltaikanlage (PV-Anlage), Trafo-Station sowie die Wärmeversorgung des neuen GFA sollen durch das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) geplant und erstellt werden. Die Wärmeerzeugung der SAW-Gebäude, des ehemaligen AZ Oberstrass und des Wohnhauses Langensteinstrasse 65 befindet sich heute an der Langensteinstrasse 40. Die Heizleistung muss demnach für alle Gebäude genügen und während der Bauzeit über eine (provisorische) Wärmeversorgung gewährleistet werden.

Im Bauvorhaben sollen die Meilenschritte 23 (Städtischer Immobilienstandard zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen, STRB Nr. 2932/2023), die städtische Umweltstrategie sowie die dazugehörigen Fachplanungen bestmöglich umgesetzt werden. Im weiteren Verlauf der Projektierung wird geprüft, welche Massnahmen am vorteilhaftesten sind.

6. Termine

Folgende Termine werden angestrebt und sind im weiteren Projektverlauf zu präzisieren:

Abschluss Wettbewerb	Frühjahr 2027
Projektierung	Sommer 2029
Ausführungskredit	Sommer 2030
Baubeginn	Sommer 2031
Bezug	Frühjahr 2034

Die aktuelle Zwischennutzung durch SEB ist im Terminplan berücksichtigt. Sie hat keinen direkten Einfluss auf den Zeitplan, erfordert jedoch eine enge Abstimmung zwischen den beiden Ersatzneubauprojekten GFA Oberstrass und Birmensdorferstrasse 660 (GR Nr. 2025/373).



7. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von 9,7 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Generalplanungs-Leistungen*	6 050 000
Aufnahmen/Vermessung	90 000
Wettbewerbsverfahren**	800 000
Projektmanagement AHB***	630 000
Nebenkosten	790 000
Reserve/Rundung (15 %)	1 340 000
Projektierungskredit	9 700 000

* Die im Betrag enthaltenen Kosten für die Planung der PV-Anlage, der Wärmeversorgung sowie der Trafostation von Fr. 400 000.– (einschliesslich Reserven) werden vom ewz getragen.

** Darin enthalten ist die von der Direktion von Immobilien Stadt Zürich am 13.11.2025 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 165 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms und die Erstellung eines Bauteilscreenings des Bestands.

*** Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzaushaltverordnung (AS 611.101).

Gemäss Kostengrobschätzung auf Basis der Machbarkeitsstudie vom 5. Februar 2025 und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 25 Prozent sind Erstellungskosten in der Gröszenordnung von rund 102 Millionen Franken zu erwarten (ohne Reserven, Preisstand 1. April 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Darin enthalten sind folgende Annahmen: 11,5 Millionen für die Baugrubensicherung, die Wasserkühlung und den Mehraushub an der Hanglage, die Altlastensanierung, Anpassungen an den benachbarten SAW-Gebäuden, Trafostation, PV-Anlage, Provisorien sowie Wärmeversorgung für die Wohnsiedlung SAW und das Wohnhaus Langensteinstrasse 65 einschliesslich Heizungs-Provisorium während der Bauzeit. Zusätzlich fallen für den Erwerb der Liegenschaft Möhrlistrasse 110 sowie eine allfällige Aufzahlung im Landabtausch Kosten von voraussichtlich rund 7 Millionen Franken an, die ebenfalls mit dem Gesamtkredit von rund 124 Millionen Franken (einschliesslich Kreditreserven) zu beantragen sind.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind in der Budgetvorlage 2026 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.

7/7

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in der Höhe 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 des Gesundheitszentrums für das Alter Oberstrass werden neue einmalige Ausgaben von 9,7 Millionen Franken bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements sowie dem Vorstehenden des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter