



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 173. Ratssitzung vom 17. Dezember 2025

5608. 2025/373

Weisung vom 03.09.2025:

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

Antrag des Stadtrats

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

Referat zur Vorstellung der Weisung:

Marita Verballi (FDP): Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat einen Projektierungskredit von 3,8 Millionen Franken für den Ersatzneubau an der Birmensdorferstrasse 660, dem heutigen Haus Tanne. Ziel ist es, einen neuen, langfristig tragfähigen Standort für die stationäre Wohnintegration der Sozialen Einrichtungen und Betriebe zu schaffen. Die stationäre Wohnintegration richtet sich an besonders vulnerable Menschen, namentlich Personen mit einer langjährigen Suchterkrankung sowie erheblichen gesundheitlichen und sozialen Beeinträchtigungen. Es handelt sich um Menschen, die nicht in herkömmlichen Alters- oder Pflegeinstitutionen betreut werden können. Das Angebot stellt sicher, dass diese Personen nicht obdachlos werden und an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr betreut sind. Der heutige Standort an der Langensteinstrasse ist zeitlich befristet. Das Gebäude wird ab den Jahren 2029/2030 wieder für seinen ursprünglichen Zweck als Gesundheitszentrum für das Alter benötigt. Die stationäre Wohnintegration muss deshalb spätestens dann einen neuen Standort beziehen. Ohne rechtzeitige Planung droht eine Versorgungslücke. Der Stadtrat hat verschiedene Alternativen geprüft, darunter die Nutzung bestehender Gebäude, ehemaliger Gesundheitszentren oder einen Grundstücktausch. Keine dieser Varianten hat sich als realisierbar erwiesen, insbesondere nicht innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens. Die Birmensdorferstrasse 660 hat sich als einziger geeigneter Standort erwiesen, an dem das notwendige Ein-Standort-Konzept mit allen 80 Plätzen umgesetzt werden kann. Das bestehende Gebäude befindet sich jedoch in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Eine Sanierung mit Erweiterung wurde sorgfältig geprüft, aus wirtschaftlichen, betrieblichen und funktionalen Gründen jedoch verworfen. Der Ersatzneubau ist günstiger, ermöglicht eine durchgängige Barrierefreiheit und erfüllt die kantonalen Vorgaben für den Heimbetrieb. Zudem



bietet er die notwendige Flexibilität für eine spätere anderweitige Nutzung. Auch aus klimapolitischer Sicht ist der Ersatzneubau vertretbar. Eine Machbarkeitsstudie zeigt, dass die Treibhausgasemissionen des Neubaus zwar leicht über jenen einer Instandsetzung liegen würden. Durch eine Optimierung der Flächeneffizienz und die konsequente Umsetzung der städtischen Umweltstrategie kann diese Differenz aber voraussichtlich über die Nutzungsdauer ausgeglichen werden. Geplant sind 80 rollstuhlgängige Einzelzimmer mit eigener Nasszelle und Balkon. Hinzu kommen Gemeinschaftsräume, Räume für medizinische Versorgung, Infrastruktur- und Personalräume sowie ein qualitativ hochwertig gestalteter, schöner Aussenraum. Das Gebäude soll robust, übersichtlich und zugleich sensibel und respektvoll in den landschaftlichen Kontext am Uetliberg eingebettet sein. Der heute beantragte Kredit ist kein Baukredit, sondern ein Projektierungskredit. Dieser ermöglicht die Durchführung eines Architekturwettbewerbs, die Ausarbeitung des Bauprojekts, die Klärung komplexer Rahmenbedingungen sowie einen detaillierten Kostenvoranschlag. Die aktuell geschätzten Erstellungskosten liegen inklusive Reserven bei rund 44 Millionen Franken. Über den eigentlichen Baukredit wird der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt erneut entscheiden. Heute entscheiden wir über den Projektierungskredit. Die Mehrheit der Kommission unterstützt den Projektierungskredit von 3,8 Millionen Franken für den Ersatzneubau an der Birmensdorferstrasse 660 für die stationäre Wohnintegration und beantragt, der Weisung zuzustimmen.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Michele Romagnolo (SVP): Ich begründe die Rückweisung und die Ablehnung des Ersatzneubaus. Wir von der SVP lehnen diesen Ersatzneubau klar und kompromisslos ab. Und zwar nicht aus ideologischen Gründen, sondern aus Verantwortung gegenüber der Bevölkerung und den Steuerzahlern. Was uns hier vorgelegt wird, ist keine seriöse Entscheidungsgrundlage. Es ist ein intransparentes Vorgehen, das mehr Fragen aufwirft, als es beantwortet. Unsere Anfrage für eine Besichtigung bestehender Kurhotels wurde ohne sachlich nachvollziehbare Begründung abgelehnt. Wer etwas zu verbergen hat, verhindert Einsicht. Wer aber seriös arbeitet, schafft Transparenz. Genau diese Transparenz fehlt hier. Alle Parteien ausser der SVP haben sich geweigert, einen Augenschein zu nehmen und damit wenigstens zu zeigen, dass sie ihre Aufgabe ernst nehmen. Ich selbst war vor Ort, habe mir das Gebäude persönlich angeschaut und als Laie den baulichen Zustand beurteilt – Mauern, Fenster und den allgemeinen Zustand. Das Gebäude ist zwar nicht neu, aber das Bild, das uns in der Kommission vermittelt wurde, entspricht schlicht nicht der Realität. Es wird so dargestellt, als stünde alles kurz vor dem Einsturz. Das ist nicht korrekt, wird aber aus politischen Gründen ignoriert. Wir haben wiederholt eine detaillierte und überprüfbare Auflistung der Sanierungskosten verlangt. Was haben wir erhalten? Ausweichende Antworten, schwammige Schätzungen und kein einziges unabhängiges Gutachten. So können wir keine Entscheide über Millionenbeträge treffen – weder politisch noch moralisch. Wir stehen hinter dem Volk und beobachten das Vorgehen der Stadtverwaltung kritisch. Es ist offensichtlich, dass der Stadtrat die Sanierung des historischen Kurhotels nie ernsthaft prüfen wollte. Gleichzeitig wurden vor wenigen Jahren noch Fenster ersetzt und Betonanbauten realisiert. Jetzt



heisst es nun plötzlich, das Gebäude sei grundsätzlich nicht sanierbar oder wirtschaftlich nicht tragfähig. Das ist widersprüchlich und unglaubwürdig. Die von uns verlangte unabhängige, fachlich fundierte und überprüfbare Kostenschätzung, ein neutrales Gutachten und klar dokumentierte Variantenvergleiche existieren schlicht nicht. Zu Beginn haben mehrere Parteien grosse Skepsis geäussert. Die Grünen, vertreten von Selina Walgis (Grüne) und Julia Hofstetter (Grüne), haben sogar einen Rückweisungsantrag gestellt – völlig zurecht. Nach intensiven und teils hitzigen Diskussionen wurden plötzlich neue Zahlen präsentiert, die offensichtlich einzig dazu dienten, kritische Stimmen zu beruhigen und die Diskussion abzuwürgen. Diese Präsentation war inhaltlich schwach, methodisch fragwürdig und teilweise nicht nachvollziehbar. Dennoch ist die Kritik schlagartig verstummt. Das ist höchst befremdlich. Wir sagen klar: Ein historisch wertvolles Gebäude reisst man nicht ab, bevor alle realistischen Sanierungsmöglichkeiten transparent, unabhängig und ehrlich geprüft wurden. Das ist bis heute nicht geschehen. Wer trotzdem einen Neubau durchdrücken will, handelt fahrlässig. Wir sind aktuell die einzige Partei, die diese Konsequenzen hinterfragt. Wurde alles unternommen, um das Kurhotel zu erhalten? Die Sanierung wurde nicht fair, neutral und professionell geprüft. Darum beantragen wir: Bevor irgendeine Zustimmung zu einem Ersatzneubau erfolgt, hat der Stadtrat ein unabhängiges externes Gutachten zur Sanierung des bestehenden Kurhotels mit klaren Kostenschätzungen, Variantenvergleichen und einer überprüfbaren Grundlage vorzulegen. Erst danach kann sachlich und neutral entschieden werden. Bis dahin lehnt die SVP den Ersatzneubau, der über 45 Millionen Franken kosten wird, klar und entschieden ab. Wir schulden der Bevölkerung Ehrlichkeit, Sorgfalt und Respekt vor der Geschichte – nicht Schönrederei, nicht Zahlentricks und keine Hauruckpolitik auf Kosten der Steuerzahler. Darum sagen wir Nein zu diesem Projekt und fordern Transparenz, Verantwortung und seriöse Politik.

Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Marita Verbali (FDP): Die Kommission hatte mehrfach Fachleute des Amts für Hochbauten sowie der Immobilien Stadt Zürich zu Gast. Diese konnten ausführlich und nachvollziehbar darlegen, weshalb ein Ersatzneubau die bessere Variante ist. Die Kommission vertraut der Einschätzung dieser Fachleute deutlich mehr als einer laienhaften Beurteilung vor Ort. Es ist schlicht nicht korrekt, dass keine Varianten geprüft worden seien. Verschiedene wurden intensiv analysiert. Wir sind aber auch keine Baukommission, die jedes Projekt bis ins Detail bespricht. Wir verlassen uns darauf, dass die zuständigen Fachleute diese sorgfältig und unabhängig geprüft haben. Für die verfolgte Ein-Standort-Strategie braucht es einen geeigneten Standort, und dieser lässt sich nur mit einem Neubau realisieren. Im heutigen Zustand sind die beiden Gebäudeteile schwierig zu betreiben. Ein klarer Vorteil des Neubaus liegt darin, dass Betreuung und Versorgung in einem einzigen Gebäude gebündelt werden können. Zudem bietet ein Neubau deutlich mehr Flexibilität, um auf Veränderungen, individuelle Bedürfnisse oder Notfälle zu reagieren. Auch zusätzliche Angebote, etwa im Bereich Tagesstruktur für die Bewohnerinnen und Bewohner, können so besser geprüft und umgesetzt werden. Der Ersatzneubau erfüllt zudem die kantonalen Vorgaben für Pflegebetriebe, was bei einer Sanierung nicht gesichert wäre. Hinzu kommt, dass die Gesamtkosten eines Neubaus



tiefer sind als jene einer Sanierung. Wer mit Verantwortung gegenüber den Steuerzahlenden argumentiert, muss also auf den Ersatzneubau setzen. Aus diesen Gründen lehnt die Mehrheit der Kommission die motivierte Rückweisung der SVP ab.

Weitere Wortmeldungen:

Moritz Bögli (AL): *Ich muss nochmals das Wort ergreifen, um die Arbeit der Kommission etwas zu verteidigen. Selten habe ich einen Projektierungskredit erlebt, der so ausführlich diskutiert wurde wie dieser. Michele Romagnolo (SVP) hat sich vorhin selbst als Laie entlarvt. Es ist nicht sinnvoll, auf Basis eines Augenscheins einen Entscheid zu fällen. Der Kommission vorzuwerfen, sie habe eine Besichtigung ohne sachliche Gründe abgelehnt, ist schlicht falsch. Wir haben diese Frage intensiv diskutiert. Die Verwaltung konnte überzeugend darlegen, weshalb eine Besichtigung weder notwendig noch zielführend ist. Allein aus der Aussenansicht eines Gebäudes lässt sich der bauliche Zustand nicht einschätzen. Hinzu kommt, dass sich in diesem Gebäude derzeit besonders vulnerable, minderjährige Asylsuchende aufhalten. Es ist aus unserer Sicht nicht gerechtfertigt, dort aus politischen Gründen Besichtigungen durchzuführen. Diese Weisung haben wir nicht nur in der Kommission, sondern auch in der Fraktion vertieft diskutiert. Der Bedarf ist, abgesehen von der SVP, auch unbestritten. Gleichzeitig haben wir uns eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, ob eine Sanierung oder ein Ersatzneubau sinnvoller ist. Die Verwaltung konnte überzeugend darlegen, dass sich aus Sicht der grauen Energie kein wesentlicher Unterschied ergibt und dass die operativen Vorteile eines Neubaus klar überwiegen. Wir haben aber auch geprüft, ob bestehende Gebäude der Stadt Zürich – insbesondere im Bereich der Gesundheitszentren für das Alter – umgenutzt werden könnten, da dort teilweise ein Überangebot an Betten besteht. Diese Option konnte von der Verwaltung weitgehend entkräftet werden. Dennoch wünschen wir uns künftig eine bessere departementsübergreifende Zusammenarbeit, um bei solchen Raumfragen noch innovativer vorgehen zu können. Wir haben nämlich durchaus Bedenken, was die Konzentration dieser Menschen an einem Ort angeht, und sehen einen Vorteil darin, mehrere städtische Standorte zu haben. Trotzdem stimmen wir dem Antrag des Stadtrats zu. Es ist wichtig, dass diese Plätze geschaffen werden. Unter den gegebenen Umständen ist dieses Projekt aus unserer Sicht ausgewogen und richtig.*

Julia Hofstetter (Grüne): *Die zukünftige Nutzung dieses Gebäudes war für uns Grüne nie umstritten. Gestört haben wir uns vielmehr an einem Mangel in der Weisung: Der Ersatzneubau wurde dort ausschliesslich mit zwei Punkten begründet, nämlich mit der Wirtschaftlichkeit und den Nutzungsbedürfnissen. Wir Grünen fordern seit Langem, dass in jedem Geschäft auch die CO2-Bilanz ausgewiesen wird. Nur so lässt sich beurteilen, ob ein Ersatzneubau oder ein Projekt nötig ist. Aus diesem Grund haben wir kurzzeitig auch in Erwägung gezogen, dieses Geschäft infrage zu stellen. Im weiteren Verlauf wurde aber deutlich, dass die Verwaltung die CO2-Bilanz erstellt hatte und diese in der Weisung lediglich nicht ausgewiesen war. Wir möchten dennoch betonen, wie wichtig es ist, dass künftig auch die CO2-Bilanz in den Weisungen aufgeführt wird. Dies ist inzwischen auch ein klarer Auftrag an die Stadtverwaltung. So wie das monetäre Budget aus-*



gewiesen wird, muss auch offengelegt werden, wie viele Emissionen ein Projekt verursacht. Inzwischen sind wir überzeugt, dass es sich um ein sinnvolles Projekt handelt.

Fanny de Weck (SP): *Es wurde schon alles gesagt. Die SP nimmt die Weisung selbstverständlich an. Ich kann mich den Ausführungen der Vorredner anschliessen, so auch Marita Verballi (FDP), die in diesem Punkt absolut recht hat.*

Samuel Balsiger (SVP): *Wir haben gehört, dass angeblich alle Varianten sorgfältig geprüft worden seien. Das wurde von der FDP, von den Grünen und auch von anderer Seite mehrfach betont. Es wurde gesagt, die Verwaltung habe überzeugend dargelegt, dass ein Neubau besser sei, und es wurde behauptet, die Gesamtkosten eines Neubaus seien tiefer als jene einer Instandsetzung. Schauen wir doch einfach in die Antworten der Verwaltung auf die konkreten Fragen der SVP. Wir haben ausdrücklich gefragt, ob geprüft worden ist, ob das bestehende Gebäude noch zehn Jahre weiter genutzt werden kann. Dies aus dem einfachen Grund, dass auch der Finanzvorsteher, STR Daniel Leupi, darauf hingewiesen hat, dass auf die Stadt erhebliche Probleme bei der Aufnahme von Fremdkapital zukommen und dass wir sehr genau prüfen müssen, welche Ausgaben wirklich notwendig sind. Wenn man ein Gebäude mit besonderem historischem Wert abreißen und für über 44 Millionen Franken neu bauen will, darf man zumindest erwarten, dass geprüft wird, ob dieses Gebäude noch für weitere zehn Jahre genutzt werden kann. Genau das war die Frage der SVP. Die Antwort der Stadtverwaltung ist: «Eine reine Instandsetzung für eine Weiternutzung von zehn Jahren wurde nicht untersucht, deshalb könne keine Aussage zu den Sanierungskosten getroffen werden. Für eine reine Instandsetzung ohne Neubau müssten die Kosten geprüft werden.» Wie kommen dann FDP, SP und Grüne zu der Behauptung, die Gesamtkosten des Neubaus seien tiefer und dass alles überprüft wurde, wenn das die Verwaltung selbst so festhält. Vorhin hat der Sprecher der FDP der AL vorgeworfen, sie sei eine Fake-News-Partei. Was wir hier hören, ist Fake News in Reinform. Man darf erwarten, dass hier mit Fakten argumentiert wird und nicht mit Behauptungen. Auch von einer Stadtverwaltung, die selbst von drohenden finanziellen Engpässen spricht, darf man erwarten, dass sie prüft, ob ein Gebäude vor dem Abriss noch zehn Jahre weiter genutzt werden kann. Dass dies nicht einmal untersucht wurde, zeigt, wie liederlich hier mit Steuergeldern umgegangen wird. Man will sich nicht einmal einen halben Nachmittag Zeit nehmen, um das Gebäude anzuschauen und zu prüfen, ob man 44 Millionen Franken ausgeben soll. Stattdessen wird abgerissen, graue Energie vernichtet und Steuergelder ausgegeben. Genau das passiert hier.*

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK SD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK SD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:



6 / 6

Der Stadtrat wird gebeten, dem Gemeinderat eine neue Weisung vorzulegen, die die Kosten einer Altbausanierung im Vergleich zu einem Neubau aufzeigt und es der SK SD ermöglicht, beide Varianten einer fundierten Prüfung zu unterziehen.

Mehrheit:	Referat: Marita Verballi (FDP); Patrik Brunner (FDP), Präsidium; Ruedi Schneider (SP), Vizepräsidium; Micha Amstad (SP) i. V. von Marcel Tobler (SP), Moritz Bögli (AL), Fanny de Weck (SP), Roger Föhn (EVP), Julia Hofstetter (Grüne), Hannah Locher (SP), Ronny Siev (GLP), Selina Walgis (Grüne)
Minderheit:	Referat: Michele Romagnolo (SVP)
Abwesend:	Samuel Balsiger (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 102 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK SD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK SD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit:	Referat: Marita Verballi (FDP); Patrik Brunner (FDP), Präsidium; Ruedi Schneider (SP), Vizepräsidium; Micha Amstad (SP) i. V. von Marcel Tobler (SP), Moritz Bögli (AL), Fanny de Weck (SP), Roger Föhn (EVP), Julia Hofstetter (Grüne), Hannah Locher (SP), Ronny Siev (GLP), Selina Walgis (Grüne)
Minderheit:	Referat: Michele Romagnolo (SVP)
Abwesend:	Samuel Balsiger (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 101 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

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

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 24. Dezember 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 23. Februar 2026)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat