

PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 13. Januar 2026

BESCHLUSS NR. 2026-6

Interpellation Thomas Wepf (SP) "Genügend Alterswohnungen für gutes Wohnen im Alter"; Beantwortung

5.2.4.0

Ausgangslage

Der Gemeinderat Thomas Wepf (SP) und Mitunterzeichnende haben am 6. Oktober 2025 die Interpellation "Genügend Alterswohnungen für gutes Wohnen im Alter" eingereicht. An der Sitzung des Gemeinderats vom 3. November 2025 hat Thomas Wepf die Interpellation im Rat begründet. Gemäss Art. 39 Abs. 4 Organisationserlass Gemeinderat hat der Stadtrat die Interpellation innert drei Monaten nach Begründung im Gemeinderat schriftlich zu beantworten.

Erwägungen

Der Begriff Alterswohnung ist in der Praxis nicht eindeutig definiert, sondern wird je nach Region, Anbieter und Kontext unterschiedlich verwendet. Es handelt sich eher um einen Sammelbegriff für verschiedene Wohnformen, die auf ältere Menschen zugeschnitten sind. Der Begriff Alterswohnung bezeichnet im Allgemeinen eine speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtete Wohnform. Sie bietet seniorengerechtes Wohnen mit dem Ziel, möglichst lange selbstständig und sicher in der eigenen Wohnung leben zu können.

Typische Merkmale einer Alterswohnung sind

- Barrierefreiheit: keine oder nur wenige Stufen, breite Türen, keine Schwellen innerhalb der Wohnung, ebenerdige Dusche, Haltegriffe im Bad.
- Gute Erreichbarkeit: Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.
- Sicherheitsmerkmale: Notrufsysteme, gute Beleuchtung, rutschfeste Böden.
- Serviceangebote: Je nach Anbieter können zusätzliche Dienstleistungen wie Mahlzeiten, Reinigungsservice oder Pflegeleistungen buchbar sein.
- Gemeinschaftseinrichtungen: Oft gibt es Gemeinschaftsräume oder organisierte Aktivitäten zur Förderung sozialer Kontakte.

Alterswohnungen sind eine Alternative zum Pflegeheim, solange keine intensive Pflege notwendig ist. Sie können sowohl in privaten Wohnanlagen als auch in Einrichtungen von gemeinnützigen Organisationen oder Gemeinden angeboten werden.

Gemeinden und Städte können Alterswohnungen auf vielfältige Weise fördern, um älteren Menschen ein selbstbestimmtes und sicheres Leben zu ermöglichen.



PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 13. Januar 2026

Beantwortung der Fragen

Der Stadtrat beantwortet die eingereichten Fragen wie folgt:

1. Wie beurteilt der Stadtrat die Situation und das Bedürfnis in Opfikon-Glattbrugg bezüglich Alterswohnungen?

In Opfikon stehen derzeit rund 150 Wohnungen zur Verfügung, die explizit als Alterswohnungen ausgewiesen sind und von drei verschiedenen Trägerschaften (Stadt Opfikon, Tertianum, segeno) betrieben werden. Diese Wohnungen bieten Platz für rund 250 Personen und befinden sich mehrheitlich an gut erschlossenen und zentralen Lagen in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und des öffentlichen Verkehrs.

Ergänzend dazu verfügen insbesondere neuere Stadtteile wie der Glattpark über einen hohen Anteil an hindernisfreien Wohnungen, die zwar nicht speziell als Alterswohnungen deklariert sind, jedoch altersgerechtes Wohnen grundsätzlich ermöglichen. Hindernisfreies Wohnen bedeutet dabei unter anderem ausreichend breite Türen, schwellenlose Übergänge sowie genügend grosse Nasszellen, sodass der Gebrauch von Rollatoren oder Rollstühlen möglich ist. In älteren Quartieren zeigt sich hingegen ein deutlich geringerer Anteil an hindernisfreien Wohnungen, was die Wohnsituation für ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität erschwert.

Neben der baulichen Ausgestaltung spielt auch die Mietzinsstruktur eine zentrale Rolle. Preisgünstige Wohnungen befinden sich überwiegend in älteren Quartieren mit einem geringen Anteil an altersgerechten Wohnungen, während hindernisfreie und gut erschlossene Wohnungen häufig in jüngeren Stadtteilen liegen und sich preislich am Marktniveau orientieren.

Der Stadtrat beurteilt die Anzahl hindernisfreier und gut erschlossener Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet hinweg insgesamt als ausreichend. Gleichzeitig wird das Angebot an Wohnungen, die diese Kriterien erfüllen und zu einem preisgünstigen Mietzins angeboten werden, als knapp eingeschätzt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Bedarf an preisgünstigen, hindernisfreien Wohnungen in Zukunft weiter zunehmen wird.

2. Wie viele Alterswohnungen werden aufgrund der demografischen Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren für das gute Wohnen im Alter schätzungsweise benötigt?

Diese Frage kann nicht mit konkreten Zahlen beantwortet werden. Opfikon, als eine der jüngsten Gemeinden der Schweiz, ist nicht in gleichem Masse von der demografischen Entwicklung betroffen, wie das andere Gemeinden sind. Opfikon ist zudem umgeben von gut erschlossenen, urbanen Gemeinden mit guter und umfassender eigener Altersversorgung. Deshalb ist der Effekt, dass die Menschen mit zunehmendem Alter aus den umliegenden Gemeinden oder



PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 13. Januar 2026

der Region "in die Stadt" ziehen, in Opfikon nicht feststellbar. Der steigende Bedarf an preisgünstigen, hindernisfreien Wohnungen sollte vor allem in den Stadtteilen Glattbrugg und Opfikon abgedeckt werden.

3. Verfügt der Stadtrat über eine Planung, wie und wo solche Angebote nötigenfalls realisiert werden können? Falls nein, wird eine solche zeitnah erarbeitet?

Der Stadtrat verfügt derzeit über keine konkrete Planung, wie und in welchem Umfang zusätzliche preisgünstige, altersgerechte Wohnangebote realisiert werden sollen. Der Stadtrat ist sich jedoch des voraussichtlich zunehmenden Bedarfs bewusst. Entsprechend wird geprüft, wie das Thema in künftigen strategischen Überlegungen berücksichtigt werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt sind weder Umfang noch Instrumente einer möglichen Förderung festgelegt. Auf dem Stadtgebiet bestehen einzelne Liegenschaften oder Grundstücke in städtischem Eigentum, die grundsätzlich Entwicklungspotenzial aufweisen könnten. Ob und in welcher Form diese für altersgerechten Wohnraum genutzt werden können, ist derzeit offen und bedarf vertiefter Abklärungen. Konkrete Massnahmen können erst erfolgen, wenn die strategischen, finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen geklärt sind.

4. Wie gedenkt der Stadtrat via die anstehende BZO-Revision Einfluss zu nehmen auf gutes, bezahlbares Wohnen im Alter in der Stadt?

Im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird geprüft, inwiefern Anforderungen an bezahlbaren Wohnraum und an bezahlbares Wohnen im Alter aufgenommen werden können. Grundsätzlich besteht bei Aufzonungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen die Möglichkeit, entsprechende Bestimmungen zu prüfen und zu verankern.

Da in der Stadt Opfikon aufgrund der Abgrenzungslinie Fluglärm nur sehr eingeschränkt Aufzonungen für Wohnnutzungen möglich sind und bei Gestaltungsplänen an den meisten Lagen lediglich Ausnützungserhöhungen für Gewerbe zulässig sind, ist derzeit offen, in welchem Umfang dieses Anliegen im Rahmen der BZO-Revision tatsächlich umgesetzt werden kann.

Ohne zusätzliche Ausnützung durch die genannten Instrumente ist eine entsprechende Verankerung in der BZO nicht möglich. Eine Reduktion oder Einschränkung der zulässigen Nutzung könnte zu Entschädigungsansprüchen nach dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) führen.



PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 13. Januar 2026

Auf Antrag des Vorstands Gesellschaft, gestützt auf Art. 39 Abs. 4 Organisationserlass Gemeinderat, fasst der Stadtrat folgenden

BESCHLUSS:

1. Die Interpellation "Genügend Alterswohnungen für gutes Wohnen im Alter" von Gemeinderat Thomas Wepf (SP) und Mitunterzeichnenden wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
2. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
3. Mitteilung an:
 - Tomas Wepf
 - Gemeinderat
 - Abteilung Gesellschaft
 - Abteilung Alterszentrum Gibeleich
 - Abteilung Soziales
 - Abteilung Bau und Infrastruktur

NAMENS DES STADTRATS

Präsident:

Roman Schmid

Stadtschreiber:

Guido Zibung

VERSANDT:

15. Januar 2026

