



Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 24. März 2021

Soziale Einrichtungen und Betriebe, Wohnliegenschaft Friesstrasse 31, Quartier Oerlikon, Mietvertrag für die ambulante Wohnintegration des Geschäftsbereichs Wohnen und Obdach

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt, vertreten durch die Dienstabteilung Soziale Einrichtungen und Betriebe (SEB), wurde die Wohnliegenschaft an der Friesstrasse 31 im Quartier Oerlikon mit 18 1,5-Zimmer-Wohnungen und zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen für das Wohnintegrationsangebot Ambulante Wohnintegration (AMB) des Geschäftsbereichs Wohnen und Obdach (W+O) angeboten. Um die Wohnraumversorgung langfristig sicherzustellen und auslaufende Mietverhältnisse kompensieren zu können, soll mit dem Vermieter, vertreten durch Sturzenegger Immobilien AG in Zürich, ein neuer Mietvertrag per 1. August 2021 unterzeichnet werden – mit einem frühesten Kündigungstermin per 31. Juli 2031 (Mindestlaufzeit zehn Jahre plus Option für weitere fünf Jahre). Der Nettomietzins beträgt Fr. 284 400.– pro Jahr. Dies entspricht einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 1150.– pro 1,5-Zimmer-Wohnung und Fr. 1500.– pro 2,5-Zimmer-Wohnung.

2. Ausgangslage

Der Geschäftsbereich W+O der SEB hat den Auftrag, die Obdachlosigkeit oder Wohnungslosigkeit von Einzelpersonen und Familien mittels fachlicher Hilfe abzuwenden oder zu überwinden. Zu diesem Zweck führt der Geschäftsbereich unterschiedliche Angebote zur Wohnintegration. Diese finden ihre rechtliche Grundlage in der Verordnung über die Wohnintegrationsangebote und deren Tarife (AS 843.400) sowie in den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen für die städtischen Wohnintegrationsangebote (AS 843.401). Eines dieser Angebote ist die ambulante Wohnintegration (vormals «begleitetes Wohnen»). Die ambulante Wohnintegration ist zugeschnitten auf Einzelpersonen mit Suchtmittelabhängigkeit oder psychischen Beeinträchtigungen und beherbergt bis zu 334 Personen in 19 Liegenschaften. Die Wohnungen werden gemäss Tarifordnung für die städtischen Wohnintegrationsangebote (AS 843.402) an Klientinnen und Klienten der ambulanten Wohnintegration verrechnet. Die Kosten für das Wohnen errechnen sich aus den Gesamtkosten für die Bereitstellung des Wohnraums, insbesondere der Miet- und Nebenkosten, sowie den Kosten für Unterhalt, Wohnraumverwaltung und Möblierung, und die Tarife sind kostendeckend. Durch die Anmietung der Friesstrasse 31 entstehen keine zusätzlichen Personal- oder Sachkosten.

Den SEB ist kein städtischer Wohnraum direkt zugeordnet. Sie müssen diesen beschaffen und sind dabei seit jeher auch auf den privaten Markt angewiesen. Die Mietverträge werden – vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Instanz – von den SEB abgeschlossen. Zur Sicherstellung des Wohnangebots werden vorzugsweise Liegenschaften mit mehreren Wohnungen oder Appartements und einem einfachen Standard möglichst langfristig angemietet.

In stadt eigenen Liegenschaften besteht nur eingeschränkt die Möglichkeit, Wohneinheiten für Einzelpersonen anzumieten. Aus diesem Grund sollen 20 Wohnungen an der Friesstrasse 31 angemietet werden. Mit der Anmietung dieser Liegenschaft erfolgt ein bedarfsgerechter Angebotsausbau von 334 auf 354 Einheiten. Die Liegenschaft an der Friesstrasse 31 kann zudem im Bedarfsfall innerhalb von W+O angebotsübergreifend eingesetzt werden. Sollten innerhalb der Vertragslaufzeit Bedarfsschwankungen vorliegen, besteht die

Möglichkeit, ohne weiteren Investitionsaufwand die Liegenschaft in ein anderes Wohnangebot von W+O wie Notunterkunft für Familien oder Übergangswohnen für Einzelpersonen und Paare zu überführen, sofern der Bedarf dort ausgewiesen ist. Aktuell besteht aufgrund der pandemischen Lage ein grosser Bedarf an Einzelwohnlösungen, da bestehende Kollektivunterkünfte aller W+O-Angebote vorübergehend nur im reduzierten Umfang genutzt werden können. Sollte diese Lage noch länger andauern, besteht die Möglichkeit, vorübergehend Familien des Angebots Notunterkünfte für Familien auch in der Liegenschaft Friesstrasse 31 einzumieten.

Die verhandelten monatlichen Nettomietzinse von Fr. 1150.– pro 1,5-Zimmer-Wohnung und Fr. 1500.– pro 2,5-Zimmer-Wohnung liegen im mittleren Bereich der Orts- und Quartierüblichkeit. Die Wohnungen können in vielen Teilen als neuwertig eingestuft werden.

3. Mietvertrag

Der Geschäftsbereich W+O der SEB konnte mit dem Vermieter, Sturzenegger Immobilien AG in Zürich, einen befristeten Mietvertrag für 18 1,5-Zimmer-Wohnungen und zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen mit einem frühesten Kündigungstermin per 31. Juli 2031 (Mindestlaufzeit von zehn Jahren) und einer Nettomietsumme von jährlich Fr. 284 400.– aushandeln. Das Mietverhältnis ist aufgrund der Aufgaben der Wohnintegration auf Dauer ausgelegt. Der Mietzins gilt als indexiert und kann einmal jährlich zu 100 Prozent den Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise angepasst werden. Die Stadt hat das Recht, den Mietvertrag einmal um weitere fünf Jahre, d. h. bis zum 31. Juli 2036, zu verlängern (echte Option).

4. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Mietkosten sind im Budget 2021 berücksichtigt und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 eingestellt.

Der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen in ein und derselben Liegenschaft mit einem von der Stadt zu leistenden jährlichen Zins von mehr als Fr. 200 000.– fällt gemäss Art. 41 lit. n Gemeindeordnung (AS 101.100) in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der Sturzenegger Immobilien AG in Zürich einen Mietvertrag betreffend die Liegenschaft an der Friesstrasse 31 mit 18 1,5-Zimmer-Wohnungen und zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 284 400.– abzuschliessen. Der Nettomietzins gilt als indexiert und kann jährlich gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Der Mietvertrag beginnt am 1. August 2021, ist befristet und kann frühestens per 31. Juli 2031 gekündigt werden (mit der Option um Verlängerung um weitere fünf Jahre, d. h. bis zum 31. Juli 2036).**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Bedarf die Verlängerungsoption (echte Option) für weitere fünf Jahre, d. h. vom 1. August 2031 bis 31. Juli 2036, auszuüben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti