

**Weisung  
des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

**Mietverträge mit der Stiftung Alterswohnungen der  
Stadt Zürich über Wohnungen in den Liegenschaften  
Überlandstrasse 477 und 483**

Der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach (W+O) der Sozialen Einrichtungen und Betriebe des Sozialdepartements hat den Auftrag, wohnungslosen oder obdachlosen Familien und Einzelpersonen aus der Stadt Zürich befristet Wohnraum zur Verfügung zu stellen. 2008 beherbergte und betreute er 2800 Personen. W+O besitzt selber keinen eigenen Wohnraum, sondern er muss diesen bei der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (LV), der Immobilienverwaltung (IMMO), bei Baugenossenschaften, privaten Wohnbauträgern oder Stiftungen beschaffen. Die Mietverträge werden – vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Instanz – von W+O abgeschlossen.

Dem Geschäftsbereich W+O eröffnet sich die Möglichkeit, von der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) eine beachtliche Anzahl Wohnungen in den Liegenschaften Überlandstrasse 477 und 483 zu mieten. Die SAW gibt die Alterssiedlung Überlandstrasse per Ende 2009 auf und wird hier alle ihre spezifischen Leistungen wie Wäscheservice, Pflegerin vor Ort usw. einstellen. Die Siedlung soll demnächst von der städtischen Liegenschaftenverwaltung übernommen werden. Eine Sanierung ist in den nächsten Jahren nicht beabsichtigt.

Für die über 60 Jahre alten Mieterinnen und Mieter der Siedlung stehen Wohnungen in anderen Alterssiedlungen bereit, insbesondere in der neuen Siedlung Hirzenbach, die am 1. Mai 2009 bezugsbereit ist. In diesem Frühling ist deshalb mit einer ersten Auszugswelle zu rechnen; weitere Auszüge werden folgen. Die Stiftung, die Liegenschaftsverwaltung und W+O sind im Oktober 2008 übereingekommen, dass die Stiftung die frei werdenden Wohnungen dem Geschäftsbereich W+O vermietet. Bei einer Überführung der Liegenschaften zur Liegenschaftsverwaltung bliebe der Geschäftsbereich W+O Mieter der Wohnungen; die Liegenschaftsverwaltung würde also in die dannzumal bestehenden Mietverhältnisse eintreten.

Die Siedlung umfasst 109 Wohneinheiten, nämlich 63 Wohnungen in der Liegenschaft Überlandstrasse 477 und 46 Einheiten an der Überlandstrasse 483. Die Stiftung vermietet etwa die Hälfte dieser Wohnungen an Mietparteien ausserhalb ihres Segments (also an Personen unter 60 Jahren), weil Lage und Standard den Ansprüchen des bisherigen Zielpublikums nicht mehr genügen. Diese Mieter werden weiterhin etwa 40 Wohnungen belegen. Zudem ist zu erwarten, dass einige Mieterschaften aus dem Stiftungs-Segment nicht in eine

andere Alterssiedlung umziehen wollen, sondern in ihren Wohnungen bleiben. Vor diesem Hintergrund rechnet der Geschäftsbereich W+O bis 2010 mit einem Potenzial von zunächst 50 bis 60 Wohnungen, welches sich im Rahmen der normalen Abgänge und der sukzessiven Übernahme der frei werdenden Wohnungen durch W+O bis zum oben erwähnten Total erhöhen wird.

Die Mietkosten für alle Wohnungen an der Überlandstrasse 477 belaufen sich auf Fr. 503 100.–, jene für die Wohnungen an der Überlandstrasse 483 auf Fr. 369 300.– pro Jahr. Für die zwei grösseren Gemeinschaftsräume werden keine Mietzinsen erhoben.

| Überlandstrasse 477            |             |             | Überlandstrasse 483 |            |            |            |
|--------------------------------|-------------|-------------|---------------------|------------|------------|------------|
|                                | 1-Zi-Whg    | 2,5-Zi-Whg  | 1-Zi-Whg            | 2-Zi-Whg   | 2,5-Zi-Whg | 4-Zi-Whg   |
| Erdgeschoss                    | 2           | 1           | 9                   |            |            | 1          |
| 1. OG                          | 5           | 1           | 9                   | 1          | 2          |            |
| 2. OG                          | 5           | 1           | 10                  | 1          | 1          |            |
| 3. OG                          | 5           | 1           | 10                  | 1          | 1          |            |
| 4. OG                          | 5           | 1           |                     |            |            |            |
| 5. OG                          | 5           | 1           |                     |            |            |            |
| 6. OG                          | 5           | 1           |                     |            |            |            |
| 7. OG                          | 5           | 1           |                     |            |            |            |
| 8. OG                          | 5           | 1           |                     |            |            |            |
| 9. OG                          | 5           | 1           |                     |            |            |            |
| 10. OG                         | 5           | 1           |                     |            |            |            |
| Total                          | 52          | 11          | 38                  | 3          | 4          | 1          |
| Mietzins Whg.<br>pro Monat     | Fr. 620     | Fr. 880     | Fr. 620             | Fr. 830    | Fr. 880    | Fr. 1200   |
| Jahresmiete<br>total           | Fr. 386 880 | Fr. 116 160 | Fr. 282 720         | Fr. 29 880 | Fr. 42 240 | Fr. 14 400 |
| Summe pro<br>Liegenschaft      | Fr. 503 040 |             | Fr. 369 240         |            |            |            |
| Summe beider<br>Liegenschaften | Fr. 872 280 |             |                     |            |            |            |

Ende Januar 2009 belegte der Geschäftsbereich W+O 15 Wohnungen mit einem Jahresmietzins von Fr. 79 200.– (Überlandstrasse 477) bzw. Fr. 31 800.– (Überlandstrasse 483). Mit der anvisierten schrittweisen Übernahme der frei werdenden Wohnungen werden die Mietkosten aller Voraussicht nach im Oktober 2009 Fr. 200 000.– pro Liegenschaft überschreiten. Aus diesem Grund liegt die Zuständigkeit zum Abschluss der Mietverträge beim Gemeinderat (Art. 41 lit. n GO).

Die mit der vorliegenden Weisung beantragte Ermächtigung zum Abschluss der Mietverträge betrifft den Zeitraum bis zur beabsichtigten Übertragung der Liegenschaften auf die Liegenschaftenverwaltung, also ins städtische Finanzvermögen.

#### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach der Sozialen Einrichtungen und Betriebe wird ermächtigt, mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich Mietverträge über insgesamt 109 Wohnungen in den Liegenschaften Überlandstrasse 477 und 483, 8051 Zürich, mit einem Gesamtmietzins von jährlich maximal Fr. 880 000.– abzuschliessen. Diese Ermächtigung gilt bis zum Zeitpunkt der Überführung der Liegenschaften ins Finanzvermögen der Stadt Zürich.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates  
der Stadtpräsident  
**Dr. Elmar Ledergerber**  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**