



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 26. November 2025

GR Nr. 2025/553

Gesundheits- und Umweltdepartement, Teilinstandsetzung Siedlung Irchel der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Beitrag

1. Zweck

Mit dieser Vorlage wird dem Gemeinderat die Gewährung eines Beitrags von Fr. 9 000 000.– für die Teilinstandsetzung der Siedlung Irchel der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) beantragt. Der Beitrag ist erforderlich für die Finanzierung von ausserordentlichen wert-erhaltenden Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen an der Gebäudehülle sowie der Gebäudetechnik, die nicht über den Liegenschaftsfonds der Siedlung Irchel und nicht über weitere frei verfügbare Mittel der SAW finanziert werden können.

2. Ausgangslage

Die SAW ist eine im Jahr 1950 unter dem Namen «Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich» gegründete öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit. Der Stiftungszweck besteht in der Bereitstellung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt, in erster Linie an wenig bemittelte Personen (Art. 2 Statuten, AS 845.200). Im Jahr 1996 hat der Gemeinderat der Stiftung ihren heutigen Namen gegeben und die Statuten totalrevidiert (GR Nr. 1995/437). Mit Gemeindebeschluss vom 21. Mai 2006 wurde das der Stiftung im Jahr 1950 für den Bau ihrer ersten Siedlung Espenhof in Zürich-Wiedikon gewährte Stiftungskapital von Fr. 1 595 000.– (mit Zuwachskapital: Fr. 7 945 000.–) um Fr. 60 000 000.– erhöht. Das Gründungskapital und die Kapitalerhöhung von 2006 sind vollumfänglich zu erhalten (vgl. Art. 5 Abs. 2 Statuten SAW). Die Stimmberechtigten der Stadt haben anlässlich der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 den beiden Gegenvorschlägen zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» zugestimmt. Der indirekte Gegenvorschlag betrifft die Übertragung von Vermögenswerten im Umfang von insgesamt Fr. 300 000 000.– zur Aufstockung der Stiftungskapitalien der vier städtischen Wohnbaustiftungen. Die SAW erhielt Fr. 100 000 000.–, wobei gemäss revidierten Statuten die Kapitalerhöhung im Umfang von Fr. 80 000 000.– zu erhalten ist (Art. 5 Abs. 3 Statuten SAW). Das Geld wird der SAW in drei Tranchen zu Fr. 33 333 000.– ausbezahlt. Die Auszahlung der 1. Tranche erfolgte im März 2025, die Auszahlung der 2. und 3. Tranche erfolgt im März 2026 bzw. März 2027. Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 497/2025 genehmigte der Regierungsrat die Statutenrevision, die die Kapitalerhöhung nachführt.

Die SAW ist Eigentümerin und Betreiberin der zwischen 1972 und 1974 erbauten Siedlung Irchel, die aus vier Wohngebäude-Gruppen auf den Parzellen Kat.-Nr. OB4336 und OB4103 besteht. In den Jahren 2004–2007 wurde die Siedlung saniert, inklusive Aufstockung und Erweiterung in Holzbauweise. Heute umfasst die Siedlung gesamthaft 140 Wohnungen. Die Ver-



sorgung mit Strom, Heizwärme und Trinkwasser erfolgt bestehend vom benachbarten städtischen Grundstück aus, das für das Gesundheitszentrum für das Alter Oberstrass genutzt wird. Die Siedlung Irchel muss teilweise instandgesetzt und erneuert werden. Der Baubeginn erfolgte im Februar 2025.

3. Teilinstandsetzung Siedlung Irchel

Bei der Teilinstandsetzung der Siedlung Irchel handelt es sich um ausserordentliche Sanierungsmassnahmen, die aufgrund von verschiedenen Mängeln und Schäden an der Gebäudehülle sowie der Notwendigkeit der Erneuerung von Teilen der Gebäudetechnik bereits zum heutigen Zeitpunkt erforderlich sind. Die nächste zyklische Gesamtinstandsetzung der Siedlung Irchel wird rund 35 bis 40 Jahre nach der letzten Gesamtinstandsetzung mit Aufstockung 2007, also etwa 2042–2047, erwartet.

Die Teilinstandsetzung der Gebäudehülle und -technik betrifft die Häusergruppen B (Möhrlistrasse 108), C und D (Letzistrasse 23a und 23b). Die Häusergruppe A (Möhrlistrasse 110) dient als Rochadefläche und ist nicht Teil des aktuellen Sanierungsprojekts. Insgesamt sind 106 der 140 bestehenden Wohnungen von der Teilinstandsetzung betroffen. Auf der Grundlage von umfangreichen technischen Abklärungen zu den Mängeln an der Gebäudehülle und der Notwendigkeit der Erneuerung der Gebäudetechnik der Siedlung Irchel wurde am 3. Juni 2022 das Amt für Hochbauten (AHB) mit der Durchführung des Planerwahlverfahrens und anschliessend mit der Vertretung der SAW in der Bauherrenrolle gegenüber dem beauftragten Generalplanerteam und den ausführenden Unternehmen beauftragt.

Folgende Sanierungsmassnahmen müssen ausgeführt werden:

- Der Untersuchungsbericht einer externen Fachfirma hat 2019 erhebliche korrosionsbedingte Betonabplatzungen an bauzeitlichen und sehr schlanken Betonbauteilen aufgezeigt und festgehalten, dass diese das Ende der Lebensdauer erreicht haben. Entsprechende Sofortmassnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter sowie der Beschäftigten der SAW wurden im Zeitraum von 2019 bis 2021 ausgeführt und stehen seither unter kontinuierlicher technischer Überwachung. Das aktuelle Projekt sieht zur langfristigen Sicherheit vor Schäden und im Sinne einer wertigen Weiterentwicklung der Arealüberbauung Irchel Oberstrass den Ersatz der Betonstützen und -brüstungen durch neue Konstruktionen in Faserzement und Metall vor. Für den Ersatz der schadhaften Betonkonstruktionen an Balkonen und Laubengängen (Ersatz der Stützen und Brüstungen) wird mit gesamthaften Kosten von rund Fr. 7 600 000.– über alle Gewerke der 106 Wohnungen, die von der Teilinstandsetzung betroffen sind, gerechnet.
- Zum Schutz vor Folgeschäden an der Konstruktion werden Mängel und Schäden an den Holzbaukonstruktionen der Aufstockung vom Jahr 2007 (Kondenswasser und Regenwasserinfiltration) beseitigt. Für die Beseitigung dieser Mängel und Schäden sowie die Instandsetzung einzelner Elemente der Gebäudehülle sind rund Fr. 4 800 000.– vorgesehen.
- Weiter wurden einzelne Elemente der Haustechnikinstallationen (insbesondere Heizungs- und Sanitärversorgungsleitungen) als sanierungsbedürftig erfasst. Sie werden im Rahmen der aktuellen Teilinstandsetzung erneuert. Der Einbau einer dezentralen Erwärmung

3/7

des Trinkwassers zur Erhöhung der Legionellensicherheit und der Ersatz von teilweise erdverlegten Verteilleitungen Heizung und Sanitär, die am Ende der Lebensdauer sind, sind notwendig. Zudem muss aufgrund von Auflagen der Wasserversorgung (WVZ) und des Elektrizitätswerks (ewz) die Siedlung Irchel selbstständig mit Wasser und Strom ab Hauptleitungen erschlossen und vom städtischen Grundstück, auf dem das Gesundheitszentrum für das Alter Oberstrass liegt, entkoppelt werden. Dafür wird mit Kosten von rund Fr. 3 600 000.– gerechnet.

Gemäss dem Baukredit der SAW (KV Original)* wurde auf Grundlage des Kostenvoranschlags der Generalplanung vom 4. Oktober 2023 mit folgenden Kosten (inkl. Mehrwertsteuer) gerechnet. Die aktuelle Einschätzung der SAW (aktuell SAW) zu den Gesamtkosten beträgt Fr. 16 000 000.–, weil damit gerechnet wird, dass die Reserven nur im Umfang von Fr. 570 000.– beansprucht werden.

BKP	Position	KV Original*	aktuell SAW
BKP 0	Grundstück	Fr. 218 000	Fr. 218 000
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1 331 000	Fr. 1 331 000
BKP 2	Gebäude	Fr. 11 341 000	Fr. 11 341 000
BKP 4	Umgebung	Fr. 797 000	Fr. 797 000
BKP 5	Nebenkosten	Fr. 1 083 000	Fr. 1 083 000
Total Erstellungskosten BKP 1–5		Fr. 14 770 000	Fr. 14 770 000
	zuzüglich Bauherrenkosten 4,5 % gerundet	Fr. 660 000	Fr. 660 000
	zuzüglich Bauherrenreserve 20 % bzw. 4 % gerundet	Fr. 2 970 000	Fr. 570 000
Total Baukredit SAW / Total aktuell SAW		Fr. 18 400 000	Fr. 16 000 000

* Baukredit gesprochen vom Stiftungsrat SAW in der Sitzung vom 27. Februar 2024 in der Höhe von 18,4 Millionen Franken (Baukostenindex 31.12.2023)

Die Teilinstandsetzung der Siedlung Irchel umfasst wertvermehrende und werterhaltende Massnahmen. Der Anteil an wertvermehrenden Investitionen beläuft sich gemäss aktuellen Schätzungen und vorbehaltlich der Zustimmung der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen (FGW) sowie der Wohnbauförderung des Kantons Zürich auf rund Fr. 4 000 000.–.

BKP	Position	wertvermehrend	wertverhaltend
BKP 0	Grundstück	Fr. 218 000	Fr. 0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 0	Fr. 1 331 000
BKP 2	Gebäude	Fr. 3 335 000	Fr. 8 006 000
BKP 4	Umgebung	Fr. 28 000	Fr. 769 000
BKP 5	Nebenkosten	Fr. 216 000	Fr. 867 000
Total Erstellungskosten BKP 1–5		Fr. 3 797 000	Fr. 10 973 000
	zuzüglich Bauherrenkosten 4,5 % gerundet	Fr. 166 000	Fr. 494 000
	Reserve und Rundung	Fr. 37 000	Fr. 533 000
Total Baukredit SAW / Total aktuell SAW		Fr. 4 000 000	Fr. 12 000 000

Dieser Anteil von Fr. 4 000 000.– kann aktiviert und an die Mietenden über die Erhöhung von Mietzinsen weitergegeben werden. Ein durchschnittlicher Mietzins für eine 2-Zimmer-Wohnung beträgt heute rund Fr. 900.– (inklusive Nebenkosten und Dienstleistungen). Nach der Teilinstandsetzung wird der Mietzins voraussichtlich durchschnittlich rund Fr. 1000.– bis Fr. 1100.– (inklusive Nebenkosten und Dienstleistungen), vorbehaltlich der Bauabrechnung, betragen.



Der Anteil an werterhaltenden, nicht aktivierbaren Aufwänden beträgt rund Fr. 12 000 000.–. Die werterhaltenden Massnahmen von rund Fr. 12 000 000.– können nicht aktiviert und auf die Mietzinse überwältzt werden.

Mit Baubeginn vom Februar 2025 erfolgen die Arbeiten in drei Etappen zur möglichst sozialverträglichen Umsetzung. Wegen der Eingriffe an der Erschliessung der Wohnungen (Laubengänge) und der Lärm- und Staubemissionen der mehrmonatigen Baustelle erfolgt die Umsetzung je Etappe bei leeren Wohnungen. Die SAW stellt dabei sicher, dass den Mieterinnen und Mietern entweder die Umsiedlung innerhalb der Siedlung Irchel mit der Möglichkeit der Rückkehr in die eigene Wohnung oder eine Ersatzwohnung in einer anderen Siedlung der SAW angeboten wird.

4. Beitrag

Die Eigenkapitalsituation der SAW ist als gut einzustufen. Für die Finanzierung werterhaltender und damit nicht aktivierbarer Aufwände bildet die SAW Rückstellungen durch Äufnung der Liegenschaftsfonds ihrer Siedlungen gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderung und im Rahmen des Zürcher Kostenmietmodells mit 1,0 Prozent des Gebäudeversicherungswerts (Art. 14 Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger, AS 841.170). Im Zürcher Kostenmietmodell (vgl. § 15 Abs. 2 lit. d Wohnbauförderungsverordnung, LS 841.1) wird eine Betriebsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts (GVZ) für öffentliche Abgaben, Rückstellungen für Erneuerungen, Einlagen in den Heimfallfonds, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung erhoben.

Der Liegenschaftsfonds Irchel beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf Fr. 5 797 692.–.

Kennzahlen Siedlung Irchel

(Möhrlistrasse 108, Letzistrasse 23a, 23b und Möhrlistrasse 110)

Anlagewert Gebäude per 31.12.2024	Fr. 33 593 801
Buchwert Gebäude per 31.12.2024	Fr. 28 178 433
Anlagewert Land per 31.12.2024	Fr. 897 819
GVZ-Wert per 7.1.2024	Fr. 39 270 700

Der Bestand des Liegenschaftsfonds der Siedlung Irchel von Fr. 5 797 692.– per Ende 2024 entspricht rund 15 Prozent des aktuellen Gebäudeversicherungswerts. Auf die Gebäude Möhrlistrasse 108 und Letzistrasse 23a und 23b entfallen vom Liegenschaftsfonds rund Fr. 4 600 000.–.

Massnahmen, die über die nächste grosszyklische Instandsetzung hinaus werthaltig bleiben, sollen zulasten des Liegenschaftsfonds finanziert werden. Dies sind z. B. die robusten mineralischen Bodenbeschichtungen auf bauzeitlichen Laubengängen und Balkonen. Auch die Umrüstung der bestehenden Leuchten der Erschliessungsbereiche auf energiesparende LED-Leuchtmittel ist eine nachhaltig wirkende Investition. Insgesamt sollen rund Fr. 3 000 000.– dem Liegenschaftsfonds belastet werden.

Die restlichen rund Fr. 9 000 000.– sind dem ausserordentlichen Zeitpunkt der Massnahmen (nicht im Zuge einer Gesamtinstandsetzung), der sozialverträglichen Umsetzung (etappiert)



sowie dem notwendigen Rückbau von Bauteilen vor der gänzlichen Erreichung ihrer Lebensdauer geschuldet und können weder auf die Mietzinse überwältigt noch aus dem Liegenschaftsfonds finanziert werden. Dies umfasst beispielsweise den Rückbau der stark korrosionsgeschädigten Betonfertigteile der Laubengang- und Balkonfassaden, deren Lebensdauer deutlich länger sein müsste und die darum auch in der Gesamtinstandsetzung 2007 nicht ersetzt wurden. Ebenfalls Teil der ausserordentlichen Kosten sind diejenigen Eingriffe, die nur bis zur nächsten Instandsetzung nutzbar sind, wie z. B. Malerarbeiten oder partielle Nacharbeiten an Dachabschlüssen. Aufgrund des ausserordentlichen Zeitpunkts fallen auch alle Grundeinrichtungskosten der Baustelle zusätzlich zum ordentlichen Instandsetzungszyklus an, ebenso die Mehrkosten der etappierten sozialverträglichen Ausführung in Etappen mit langer Gesamtbauzeit und vielfachem An- und Abrücken der beteiligten Unternehmer.

Die nächste ordentliche Gesamtinstandsetzung der Siedlung Irchel wird zwischen 2042 und 2047 (Nutzungsdauer von 35–40 Jahren) erwartet.

Da es sich bei der anstehenden ausserordentlichen Sanierung der Siedlung Irchel weitgehend um werterhaltende Massnahmen handelt, sind die Voraussetzungen für einen Beitrag gemäss Art. 21 Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (AS 841.300) nicht erfüllt. Finanzierungen aus dem Wohnraumfonds zielen auf die Vergünstigung von Mietzinsen und nicht auf die finanzielle Unterstützung gemeinnütziger Bauträgerschaften ab. Aus diesem Grund kann kein Gesuch um einen Beitrag aus dem städtischen Wohnraumfonds für die Finanzierung der ausserordentlichen Sanierung Irchel gestellt werden.

Auch soll die ausserordentliche Sanierung der Siedlung Irchel nicht über das frei verfügbare Kapital der SAW finanziert werden. Lediglich 20 Prozent der Kapitalerhöhung von Fr. 100 000 000.– gemäss Gemeindebeschluss vom 24. November 2024 können gemäss Art. 5 Abs. 3 Statuten SAW verwendet werden (vgl. Kapitel 2). Gestützt auf die politischen und gesellschaftlichen Forderungen wird die SAW ihren Wohnungsbestand bis 2035 um rund 1000 Wohnungen erhöhen. Diese intensive Wachstumsphase bedeutet für die SAW über die nächsten Jahre hohe Vorleistungen mit deutlich verzögert eingehenden zusätzlichen Mieterträgen. Diese Mehraufwände umfassen im Wesentlichen Beauftragungen von externen Abklärungen und Studien sowie einen hohen internen Projektentwicklungsaufwand, der einen deutlich höheren Personalbedarf in quantitativer und qualitativer Hinsicht sowie die Vorfinanzierung grosser Projektierungs- und Bauinvestitionen bedingt. Dies plant die SAW aus dem Anteil an nicht zwingend zu erhaltendem Stiftungskapital zu finanzieren. Der beantragte Beitrag dient der Finanzierung der notwendigen werterhaltenden Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen an der Gebäudehülle sowie der Gebäudetechnik und hat damit weder einen Einfluss auf die Anzahl Wohnungen der SAW noch auf die Höhe der Mietzinse. Eine Finanzierung dieser Massnahmen über das frei verfügbare Kapital von 20 Prozent der Kapitalerhöhung würde dem Zweck der Kapitalerhöhung, mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen, entgegenstehen. Der Beitrag für die Finanzierung der Teilinstandsetzung Irchel steht daher in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung, weshalb der Beitrag nicht als Zusatzkredit zur Kapitalerhöhung abzuhandeln ist.

Aus ausgeführten Gründen ist die SAW auf einen Beitrag der Stadt angewiesen, um die zurzeit anstehende notwendige Teilinstandsetzung der Siedlung Irchel zu finanzieren.



Die Verordnung über das Subventionsverfahren (SubVV), die am 1. Januar 2026 in Kraft tritt, findet auf den vorliegenden Beitrag Anwendung (vgl. Art. 19 SubVV) und damit insbesondere die Bestimmungen zur Sicherung des Beitragszwecks (Art. 12 f SubVV) und zu den Rückzahlungspflichten (Art. 15 ff. SubVV). Die Subvention wird der SAW gewährt. Es handelt sich um eine Einzelfallsubvention mit geschlossenem Empfängerkreis. Nach der rechtskräftigen Bewilligung des Beitrags durch den Gemeinderat wird das Gesundheits- und Umweltdepartement eine Subventionsvereinbarung mit der SAW abschliessen.

5. Höhe des Beitrags

Die Höhe des Beitrags berechnet sich wie folgt:

aktueller Kostenstand im Bauprojekt (Abschätzung, gerundet)

(vorbehältlich der Bauabrechnung AHB / SAW)

Gesamtkostenprognose TIS Irchel aktuell	etwa Fr. 16 000 000
Anteil wertvermehrnde Investitionen (Annahme)*	- etwa Fr. 4 000 000
Anteil werterhaltende / nicht aktivierbare Aufwände	etwa Fr. 12 000 000
Anteil zulasten Liegenschaftenfonds	- etwa Fr. 3 000 000
Beantragter Beitrag	Fr. 9 000 000

* vorbehältlich der Zustimmung der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen, FGW sowie der Wohnbauförderung des Kantons Zürich zu einem Anteil von rund 25 % wertvermehrender Investitionen

Die Auszahlung des städtischen Beitrags soll gestaffelt stattfinden: Je Fr. 1 800 000.– in den Jahren 2026–2028 und anschliessend je nach Baufortschritt. Die definitive Höhe des Beitrags wird auf der Basis der behördlich genehmigten Bauabrechnung und der definitiven Zustimmung der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen sowie der Wohnbauförderung des Kantons Zürich zum Anteil wertvermehrender Investitionen festgelegt. Der beantragte Betrag ist als Obergrenze zu verstehen.

Kapitalfolgekosten fallen keine an, da der Beitrag nicht aktiviert wird.

6. Voraussichtlicher zukünftiger Bedarf an städtischen Beiträgen

Gestützt auf die Umsetzungsplanung der SAW bis 2036 geht die SAW von einem weiteren Bedarf an städtischen Beiträgen aus. Sie sind je nach Liegenschaft und Ausgangslage erforderlich für finanziell nicht vollumfänglich abgedeckte Aufwände bei Gesamtinstandsetzungen und zur Abdeckung von Restwerten bei noch nicht auf Null abgeschriebenen Liegenschaften zum Zeitpunkt des Ersatzes. Für die Siedlung Hardau der SAW ist zurzeit ein Antrag in Ausarbeitung für einen Beitrag für werterhaltende Massnahmen im Zusammenhang mit einer Gesamtsanierung.

7. Zuständigkeit und Budgetnachweis

Gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) beschliesst der Gemeinderat über neue einmalige Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken bis 20 Millionen Franken für einen bestimmten Zweck. Die Bewilligung des Beitrags liegt daher in der Zuständigkeit des Gemeinderats.



7/7

Die Ausgaben sind in der Budgetvorlage 2026 und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 auf einem Sammelkonto eingestellt. Mit dem Nachtrag zum Budget 2026 (Novemberbrief) wird die Übertragung des Beitrags auf eine Einzelposition beantragt (Art. 27 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltreglement, AS 611.111).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Teilinstandsetzung Siedlung Irchel wird der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ein Beitrag von Fr. 9 000 000.– bewilligt.

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter