



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 10. Dezember 2025

GR Nr. 2025/586

Soziale Einrichtungen und Betriebe, Wohnliegenschaft Nordstrasse 70, Miete und Einbau für Ambulante Wohnintegration, neue einmalige und wiederkehrende Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Um das Wohnintegrationsangebot Ambulante Wohnintegration (AMB) der Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) langfristig zu sichern, soll die Liegenschaft Nordstrasse 70 mit insgesamt 46 Kleinwohnungen gemietet werden. Dem Gemeinderat werden neue wiederkehrende Ausgaben von Fr. 950 040.– beantragt. Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz für die notwendigen baulichen Massnahmen neue einmalige Ausgaben von Fr. 900 000.–.

2. Ausgangslage

Der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach (W+O) der SEB hat den Auftrag, Obdachlosigkeit oder Wohnungslosigkeit von Einzelpersonen, Paaren und Familien mittels fachlicher Hilfe abzuwenden oder zu überwinden. Zu diesem Zweck führt der Geschäftsbereich unterschiedliche Wohnintegrationsangebote. Diese finden ihre rechtliche Grundlage in der Verordnung über die Wohnintegrationsangebote und deren Tarife (VO WI, AS 843.400) sowie in den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen für die städtischen Wohnintegrationsangebote (AB WI, AS 843.401). Eines dieser Angebote ist die ambulante Wohnintegration (AMB). Die ambulante Wohnintegration richtet sich an sozial desintegrierte Einzelpersonen mit psychischen Beeinträchtigungen wie z. B. Suchtmittabhängigkeit und ist Teil der städtischen Schadensminderung. Sie bietet bis zu 350 Menschen in 17 Liegenschaften ein Zuhause, wo sie möglichst selbstständig und selbstbestimmt wohnen können. Je nach individuellem Bedarf werden die Bewohnerinnen und Bewohner durch Fachpersonen der Sozialen Arbeit ambulant begleitet und unterstützt.

Die Wohnkosten 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.

Die SEB besitzen selbst keinen eigenen Wohnraum. Sie müssen diesen extern beschaffen und sind dabei seit jeher auch auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen. Zur Sicherstellung des Wohnintegrationsangebots werden vorzugsweise Liegenschaften mit mehreren Wohnungen oder Appartements möglichst langfristig angemietet.

In stadteigenen Liegenschaften besteht nur eingeschränkt die Möglichkeit, Wohneinheiten für Einzelpersonen anzumieten. Aus diesem Grund sollen 46 Wohnungen an der Nordstrasse 70 langfristig von einem privaten Vermieter angemietet werden.



Der Bedarf an Wohnraum ist seit Jahren konstant. Die 46 Wohnungen an der Nordstrasse dienen der Sicherung bestehender Kapazitäten und ersetzen drei Liegenschaften, deren Mietverträge im Jahr 2026 auslaufen. Die bisher genutzten Liegenschaften bestehen grösstenteils aus Zimmern mit gemeinsamer Küche und gemeinsamem Bad. Die strategische Ausrichtung der AMB fokussiert auf Kleinwohnungen mit eigener Küche und Nasszelle. Für die in der AMB wohnhafte Zielgruppe mit Mehrfachbelastungen hat diese Wohnform einen deutlich deeskalierenden Effekt, da sie mehr Privatsphäre, Stabilität und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Mit der Liegenschaft an der Nordstrasse kann die strategische Ausrichtung weiterverfolgt und die Wohnqualität der Bewohnerinnen und Bewohner qualitativ erhöht werden. Diese Sicherung von Ersatzwohnraum ist für das AMB zentral, um die bestehende Versorgung aufrechtzuerhalten und den gesetzlichen Auftrag weiterhin erfüllen zu können.

Bei den auslaufenden Wohneinheiten handelt es sich um Kollektivunterkünfte mit Gemeinschaftsbad und -küchen oder einfachen Studios. Die Mietobjekte befinden sich in einem deutlich überalterten Zustand und sind von der Wohnqualität und Wohngrösse nicht mit den Wohnungen der Nordstrasse 70 vergleichbar.

Auslaufende Mietverträge Ambulante Wohnintegration 2026

Adresse	Einheiten	Nettomiete / Jahr	Mietende
Enzianweg 3	9	Fr. 64 800.–	30. Juni 2026
Funkwiesenstrasse 26	7	Fr. 55 200.–	30. Juni 2026
Limmatstrasse 199	30	Fr. 311 040.–	31. Dezember 2026
Total	46	Fr. 431 040.–	

3. Raumprogramm

Die Liegenschaft verfügt über eine Nutzfläche von rund 1680 m² Nettowohnfläche, vier Tiefgaragenparkplätze und fünf Aussenabstellplätze. Im Erdgeschoss befinden sich Empfangs- und Büroräume inklusive WC-Anlagen, Gewerbeflächen, ein Entsorgungsbereich sowie eine Eingangshalle mit zwei Personenliften, die alle Geschosse vom Unter- bis zum Dachgeschoss erschliessen. In den vier Obergeschossen sind insgesamt siebenunddreissig 1,5-Zimmerwohnungen und neun 2,5-Zimmerwohnungen mit eigener Dusche/WC; teilweise sind Küchen und Balkone vorhanden. Das Dachgeschoss verfügt über eine Dachterrasse, während im Untergeschoss Keller- und Lagerräume untergebracht sind. Die Büro- und Gewerbeflächen im EG werden für Angebote der SEB verwendet.

Raumprogramm	Anzahl	m² Total
1.5 Zimmer Wohnungen	37	
2.5 Zimmer Wohnungen	9	
Büro- Gewerbeflächen EG (inkl. WC)	4	178
Kellerflächen UG	5	228
Dachterrasse	1	89
Aussenraum	1	300
Tiefgaragenparkplätze	4	
Aussenparkplätze	5	

4. Miete

Die Liegenschaft Nordstrasse 70, 8006 Zürich, die ehemalige Klinik Lindenegg, wird als Ersatzobjekt für das AMB gemietet. In den sechszehn Wohnungen können bis zu 55 Klientinnen und Klienten untergebracht werden. Der Mietvertrag ist unbefristet und beginnt am 1. Oktober 2026. Die Mindestmietdauer beträgt zwanzig Jahre, wobei der früheste Kündigungstermin nach Ablauf dieser Frist liegt. Zusätzlich besteht eine echte Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre. Der jährliche Nettomietpreis liegt bei Fr. 950 040.–. Des Weiteren sind Nebenkosten von rund Fr. 200 000.– zu erwarten. Der Mietzins ist indexiert und kann einmal jährlich zu einhundert Prozent den Veränderungen des Landesindexes für Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden (massgebend Indexstand Oktober 2025).

Die detaillierte Mietkostenaufteilung der Liegenschaft Nordstrasse 70 sieht folgendermassen aus:

[illegible]



Die Nettomiete liegt für eine 1,5-Zimmer-Wohnung bei Fr. 1400.– und für eine 2,5-Zimmer-Wohnung bei Fr. 2000.– im Monat. Die Mietkosten für die Wohnungen liegen innerhalb der von der Sozialbehörde festgelegten Richtlinie für die Bemessung der Wohnkosten im Unterstützungsbudget vom 1. Februar 2024.

Die Mietpreise liegen im quartierüblichen Rahmen und entsprechen den marktüblichen Vergleichswerten. Gemäss Gemeindecheck Wohnen Fahrländer Partner AG beträgt der durchschnittliche Mietpreis, Kategorie Altbau, im Kreis 6 für 1,5-Zimmer-Wohnungen Fr. 1500.–, für 2,5-Zimmer-Wohnungen Fr. 2200.–, für Büroflächen Fr. 424.– pro m² im Jahr und für Gewerbeflächen Fr. 279.– pro m² im Jahr (Stand: 3. Quartal 2025). Eine Auswertung von Vergleichsmieten durch die städtische Immobilienökonomie ergab, dass der offerierte Mietzins (Fr. 950 040.– pro Jahr) rund 5 Prozent über der Marktmiete (Fr. 903 470.– pro Jahr) liegt. Dieser Unterschied bewegt sich innerhalb der üblichen Schätzungstoleranz von ± 10 Prozent.

5. Bauliche Massnahmen

Die Liegenschaft wurde 1966 erstellt, 2004 folgte eine Teilinstandsetzung. Es handelt sich damit um einen Altbau. Der Zustand ist insgesamt intakt bis gut. Vor Mietbeginn werden sämtliche Fenster ersetzt. Der Ausbaustandart befindet sich in einem zweckmässigen und gut unterhaltenen Zustand, so dass nur punktuelle bauliche Anpassungen erforderlich sind. Geplant ist insbesondere die Erstellung oder der Ersatz von einfachen Kleinküchen, da diese teilweise nicht vorhanden sind. Sämtliche nötigen Vorrichtungen für die Kleinküchen sind vorhanden. Die Wohnungen werden teilmöbliert ausgestattet. Im Erdgeschoss ist die Einrichtung mit einer Büroausstattung vorgesehen.

Es ist zu berücksichtigen, dass nicht alle baulichen Massnahmen im Voraus vollständig vorhersehbar sind. Im Rahmen der detaillierten Bestandsaufnahme und der Umsetzung können zusätzliche Anpassungen erforderlich werden. Die Kosten für diese Massnahmen sind in den Kreditreserven enthalten. Sämtliche Aufwendungen werden über die Erfolgsrechnung verbucht.

6. Termine

Der Mietbeginn erfolgt am 1. Oktober 2026. Die Inbetriebnahme wird gestaffelt voraussichtlich ab 1. November 2026 erfolgen.

7. Finanzen

Es ist mit Erstellungskosten von Fr. 750 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 900 000.– und setzen sich wie folgt zusammen (in Fr.):



5/5

2 Gebäude	200 000.–
3 Betriebseinrichtungen	350 000.–
9 Ausstattung	200 000.–
Erstellungskosten (Zielkosten)	750 000.–
Reserven (ca. 20 %)	150 000.–
zu bewilligende Ausgaben	900 000.–

8. Zuständigkeit und Budgetnachweis

Für die Bewilligung von neuen wiederkehrenden Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 200 000.– bis Fr. 2 000 000.– für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft ist gemäss Art. 59 lit. e Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Die Kosten von Fr. 900 000.– für die baulichen Massnahmen gelten als neue einmalige Ausgaben. Der erforderliche Verpflichtungskredit, dessen Bewilligung gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) i. V. m. Art. 64 Abs. 1 lit. a und Abs 3 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) grundsätzlich in der Kompetenz des Vorstehers des Sozialdepartements liegt, soll aus Effizienzgründen durch den Stadtrat beschlossen werden (Art. 46 ROAB).

Gemäss Art. 45 Abs. 1 ROAB ist der oder die Vorstehende des antragstellenden Departements für die Umsetzung der jeweiligen Beschlüsse zuständig. Entsprechend obliegt es dem Vorsteher des Sozialdepartements, den Mietvertrag abzuschliessen.

Die Ausgaben sind in der Budgetvorlage 2026 enthalten und sind im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Miete der Liegenschaft Nordstrasse 70, 8006 Zürich, werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 950 040.– bewilligt (Preisstand Oktober 2025, Landesindex der Konsumentenpreise). Die Miete beginnt am 1. Oktober 2026.

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter