

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 147. Ratssitzung vom 21. November 2012**

### **3312. 2011/16**

**Weisung vom 01.02.2012:**

**Volksinitiative «Bezahlbar UND ökologisch wohnen!», Umsetzung und Gegen-  
vorschlag**

Antrag des Stadtrats

Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz (B):

2. Es wird eine «Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen» gemäss bei-  
liegendem Statut errichtet.

Die Errichtung steht unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde das Grundkapital  
gemäss Buchstabe A Ziff. 1 bewilligt.

Änderungsanträge 1–6

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Kathy Steiner (Grüne):** *Im Zentrum der Diskussion der Finanzkommission standen die Vorgaben des Statuts betreffend die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieterschaft und die Belegungsvorschriften für die Wohnungen. Das Statut formuliert die allgemeinen Leitplanken für die Vermietungspolitik, ohne konkrete Vorgaben zu machen oder Limiten zu setzen. Erst wenn die Stiftung gegründet ist, wird der Stiftungsrat ein Mietreglement zur Konkretisierung der Vorgaben entwerfen. Der Gemeinderat wird dann die Gelegenheit haben, über die genauen Vermietungsmodalitäten zu befinden. Wir Grünen sind vom Statut überzeugt. Die Leitplanken garantieren uns, dass die Wohnungen nicht nur ökologisch vorbildlich und kostenbewusst gebaut werden, sondern dass auch die spätere Nutzung den Zweck vollumfänglich erfüllt. Deshalb lehnt die Grüne-Fraktion sämtliche Änderungsanträge ab.*

**Niklaus Scherr (AL):** *Aus juristischen Gründen drängen sich ein paar Änderungen auf. Zum Änderungsantrag 1: Die Liegenschaftenverwaltung ist eine ökologisch 100-prozentig aufgeschlossene und somit geeignete Partnerin. Die kreativen Energien des Stiftungsrats könnten auf die Planung und Erstellung der Siedlungen gelenkt werden. Dies würde auch mehr Rochademöglichkeiten beinhalten für den Fall, dass Leute wegen Einkommensüberschreitung oder Unterbelegung aus dem Raster der Stiftung herausfallen sollten. Zu den Änderungsanträgen 2 bis 5: Die Bestimmungen über die Erhebung einer Art Gebühr oder Steuer sind aus rechtlicher Sicht nicht haltbar. Dies gilt entsprechend auch für Artikel 12, der sich zur Verwendung der eingenommenen Solidaritäts- oder Unterbelegungsabgaben äussert. Zum Änderungsantrag 6: Artikel 13 soll in-*

*sofern abgeschwächt werden, als der Inhalt des Mietreglements nicht automatisch auch Bestandteil des Mietvertrags wird. Im Mietvertrag sollen lediglich die entsprechenden Voraussetzungen festgehalten werden, damit nicht der Eindruck entsteht, wir würden kommunales Mietrecht aushebeln. Es macht Sinn, dass die Liegenschaftenverwaltung mit ihrem viel grösseren Mietwohnungsportfolio ein Ersatzangebot macht. Diese Regelung, die nicht automatisch auf eine Kündigung hinausläuft, ist mieterfreundlicher.*

Weitere Wortmeldungen:

**Matthias Wiesmann (GLP):** *Wir von der GLP halten die Gründung einer weiteren solchen Stiftung für wenig sinnvoll und lehnen sie weiterhin ab. Bei der Schlussabstimmung zum Stiftungsstatut werden wir aber zustimmen, weil wir der Meinung sind, dass die vom Stadtrat vorgeschlagene Variante noch am sinnvollsten ist, sollte die Stiftung dereinst tatsächlich gegründet werden. Eine Volksabstimmung ohne Statut wäre auch nicht wünschenswert.*

**Christoph Spiess (SD):** *Wir Schweizer Demokraten befürworten die Stiftung. Die geplanten Abgaben missfallen uns aber; sie widersprechen dem Obligationenrecht und sind auch aus sozialen Gründen abzulehnen. Natürlich ist es nicht Sinn des gemeinnützigen Wohnungsbaus, dass sich Personen mit hohem Einkommen in den Wohnungen festkrallen. Dies entspricht aber auch nicht der Realität: Besserverdienende ziehen in der Regel von selber aus und müssen nicht mit höheren Mietzinsen aus der Wohnung gejagt werden. Im Übrigen kann es im Lichte der oft propagierten sozialen Durchmischung nicht komplett unerwünscht sein, wenn auch ein paar Besserverdienende in solchen Siedlungen wohnen. Sodann wären mit der Unterbelegungsabgabe Zwangsumzüge verbunden, vor allem für Mieterinnen und Mieter, deren Kinder ausgeflogen sind. Solche Eingriffe verstossen gegen die Menschenwürde. Deshalb stimmen wir den Änderungsanträgen zu.*

Änderungsantrag 1

Art. 5 Abs. 4 (neu)

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung zum Antrag des Stadtrats:

<sup>4</sup>Vermietung und Bewirtschaftung werden durch die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich wahrgenommen.

Mehrheit:	Kathy Steiner (Grüne), Referentin; Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Andreas Edelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP), Katrin Wüthrich (SP)
Minderheit:	Walter Angst (AL) i. V. von Niklaus Scherr (AL), Referent
Abwesend:	Präsident Severin Pflüger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 115 gegen 7 Stimmen zu.

3 / 6

Änderungsantrag 2  
Art. 10 Abs. 3

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Art. 10 Abs. 3 zu streichen.

~~<sup>3</sup>Bei laufenden Mietverhältnissen wird von Mieterinnen und Mietern, die keinen Nachweis über die Einhaltung von Abs. 2 Satz 1 zu erbringen vermögen, für die entsprechende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe erhoben.~~

Mehrheit: Kathy Steiner (Grüne), Referentin; Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Andreas Edelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP), Katrin Wüthrich (SP)  
Minderheit: Walter Angst (AL) i. V. von Niklaus Scherr (AL), Referent  
Abwesend: Präsident Severin Pflüger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 113 gegen 7 Stimmen zu.

Änderungsantrag 3  
Art. 11 Abs. 3

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Art. 11 Abs. 3 zu streichen.

~~<sup>3</sup>Für die Zeit der Unterbelegung wird in der Regel eine Unterbelegungsabgabe erhoben.~~

Mehrheit: Kathy Steiner (Grüne), Referentin; Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Andreas Edelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP), Katrin Wüthrich (SP)  
Minderheit: Walter Angst (AL) i. V. von Niklaus Scherr (AL), Referent  
Abwesend: Präsident Severin Pflüger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 113 gegen 7 Stimmen zu.

Änderungsantrag 4  
Art. 11 Abs. 4

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Art. 11 Abs. 4 zu streichen.

4 / 6

~~4Die Untervermietung ist zu den im Mietreglement festgelegten Bedingungen zulässig.~~

Mehrheit:	Kathy Steiner (Grüne), Referentin; Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Andreas Edelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP), Katrin Wüthrich (SP)
Minderheit:	Walter Angst (AL) i. V. von Niklaus Scherr (AL), Referent
Abwesend:	Präsident Severin Pflüger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 115 gegen 5 Stimmen zu.

Änderungsantrag 5  
Art. 12

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Art. 12 zu streichen.

Art. 12 Abgabefonds und Mietzinszuschüsse

~~1Die Abgaben gemäss Art. 10 und 11 werden in einen Fonds eingelegt. Er kann durch weitere Mittel gespeisen werden.~~

~~2Im Rahmen der Mittel des Fonds gewährt die Stiftung Mietzinszuschüsse an Mieterinnen und Mieter, soweit der nach Art. 5 Abs. 1 festgelegte Mietzins für sie nicht tragbar ist. Sind die Angaben gemäss Art. 10 oder 11 zu leisten, werden keine Zuschüsse ausgerichtet.~~

Mehrheit:	Kathy Steiner (Grüne), Referentin; Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Andreas Edelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP), Katrin Wüthrich (SP)
Minderheit:	Walter Angst (AL) i. V. von Niklaus Scherr (AL), Referent
Abwesend:	Präsident Severin Pflüger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 111 gegen 7 Stimmen zu.

Änderungsantrag 6

**Niklaus Scherr (AL):** *Wenn in anderen Genossenschaften ähnliche Mechanismen, d. h. höhere Mietzinse für Besserverdienende, bestehen, so handelt es sich um genossenschaftsrechtliche Beschlüsse der Mieterschaft, die laut Verwaltungsgericht zulässig sind. Eine öffentlich-rechtliche Regelung ist aber etwas anderes. Ich wehre mich gegen diese ständige Vermischung von genossenschaftlichen und öffentlich-rechtlichen Fragen.*

5 / 6

Änderungsantrag 6  
Art. 13 (wird evtl. zu Art. 12)

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Art. 13 (wird evtl. zu Art. 12) wie folgt zu ersetzen:

<sup>1</sup>Die Voraussetzungen gemäss Art. 10 und Art. 11 werden im Mietvertrag ausdrücklich festgehalten

<sup>2</sup>Sind die wirtschaftlichen Vorgaben gemäss Art. 10 nicht mehr eingehalten oder kommt es zu einer Unterbelegung gemäss Art. 11, macht die Liegenschaftsverwaltung der betroffenen Mieterin oder dem betroffenen Mieter zwei angemessene Ersatzangebote. Werden die Ersatzangebote abgelehnt oder können keine geeigneten Ersatzangebote gemacht werden, kann das Mietverhältnis innert drei Jahren gekündigt werden.

Mehrheit: Kathy Steiner (Grüne), Referentin; Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Andreas Edelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Matthias Wiesmann (GLP), Katrin Wüthrich (SP)  
Minderheit: Walter Angst (AL) i. V. von Niklaus Scherr (AL), Referent  
Abwesend: Präsident Severin Pflüger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 117 gegen 5 Stimmen zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Das Statut der «Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen» ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz (B):

2. Es wird eine «Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen» gemäss beiliegendem Statut errichtet.

Die Errichtung steht unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde das Grundkapital gemäss Buchstabe A Ziff. 1 bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat

6 / 6

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat