



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 179. Ratssitzung vom 15. Dezember 2021

4756. 2020/425

**Weisung vom 30.09.2020:**

**Finanzdepartement, Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG), Totalrevision der Stiftungsstatuten und Rückzug einer Weisung; Variantenvorlage**

Ausstand: Elisabeth Schoch (FDP)

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 4603 vom 17. November 2021:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Ernst Danner (EVP), Mélissa Dufournet (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Guy Krayenbühl (GLP), Matthias Renggli (SP), Mischa Schiwow (AL)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

**Mark Richli (SP):** *Bei diesem und den drei folgenden Geschäften handelt es sich um Revisionen von Stiftungsstatuten. Bei der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) stellte uns der Stadtrat eine Totalrevision zu. Die weiteren Statuten sind Teilrevisionen, die wir, so gut es möglich war, der Stiftung PWG anglichen. Daher stammt die ungewöhnliche Abfolge, dass GR NR. 2020/425 vor GR NR. 2020/423 und GR NR. 2020/424 behandelt wird. Bei der Totalrevision konnte die Redaktionskommission (RedK) die Statuten in Einklang mit den Richtlinien der Rechtsetzung bringen. Bei Zeile 001 setzte die RedK den üblichen Ingress bei Totalrevisionen, weshalb der nun bereits genannte Titel in der Zeile 003 nicht mehr nötig ist. Wie es sich aus den Richtlinien der Rechtsetzung ergibt, haben wir bei der Zeile 005 die Nummerierung der einzelnen Abschnitte mit Grossbuchstaben statt mit römischen Zahlen durchgeführt. Bei den Zeilen 007 und 007a handelt es sich um den ersten Moment, in dem wir die Gestaltung so auseinandernahmen, dass die Regel «Ein Satz pro Absatz» eingehalten wird. Der alte Artikel 1 wurde in zwei Artikel aufgeteilt. Bei der Zeile 013 haben wir einen gesamten Absatz gestrichen. Es handelt sich um einen internen Verweis auf einen Artikel: Das ist redundant. In der Zeile 020 haben wir das Wort «ungeschmälert» gestrichen, weil es ebenfalls redundant ist. Gleichzeitig haben wir wie überall in der Folge den Imperativ durch den Indikativ ersetzt. Artikel 6 in der Zeile 025 wurde entsprechend den Richtlinien in verschiedene Artikel aufgeteilt. In der Zeile 030e ist mit dem Verweis auf das Obligationenrecht (OR) das Gesetz mit der in der ursprünglichen Form verwendeten Formulierung gemeint. Zeile 061 wurde ebenfalls in zwei Absätze aufgeteilt sowie klarer und verständlicher formuliert. Die RedK wusste*



2 / 8

*nicht, was «unter Vermittlung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartements» bedeutet. Der Stadtrat ist gewissermassen Postbote; der Vorsteher des Finanzdepartements ebenfalls, wobei er aber eine Stellungnahme dazu verfasst. In Zeile 068 haben wir Artikel 17 auf vier Artikel aufgeteilt, analog dazu haben wir Artikel 24 in Zeile 088, den alten Artikel 20, auf vier Artikel aufgeteilt. Der Verweis in der Zeile 096, dass Änderungen des Gemeindebeschlusses dem obligatorischen Referendum unterliegen, ist selbstverständlich und redundant, weshalb wir ihn gestrichen haben. In der Zeile 100 haben wir die richtige Formulierung des aufgehobenen Statuts genannt.*

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 1 (bisher Dispositivziffer 1b)

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur bereinigten Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffer 1.

Mehrheit: Präsident Simon Diggelmann (SP), Referent; Ivo Bieri (SP), Renate Fischer (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Roland Hurschler (Grüne), Reis Luzhnica (SP) i. V. von Judith Boppart (SP), Patrik Maillard (AL), Luca Maggi (Grüne)  
Minderheit: Përparim Avdili (FDP), Referent; Hans Dellenbach (FDP), Martin Götzl (SVP)  
Ausstand: Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 82 gegen 33 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Zustimmung: Präsident Simon Diggelmann (SP), Referent; Përparim Avdili (FDP), Ivo Bieri (SP), Hans Dellenbach (FDP), Renate Fischer (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Martin Götzl (SVP), Roland Hurschler (Grüne), Reis Luzhnica (SP) i. V. von Judith Boppart (SP), Patrik Maillard (AL), Luca Maggi (Grüne)  
Ausstand: Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



Damit ist beschlossen:

1. Die Statuten der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (AS 843.331) werden gemäss Beilage 2 (Fassung vom 31. August 2020 mit Änderungen nach Gemeinderatsbeschluss vom 15. Dezember 2021) neu erlassen (Variante PWG).

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Vom Rückzug der Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat vom 17. April 2019 (GR Nr. 2019/149) wird Kenntnis genommen.

#### AS 843.331

#### Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, Statuten

vom ...

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 41 lit. I GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 30. September 2020<sup>2</sup>,

*beschliesst:*

#### A. Grundlagen

Rechtsnatur und Haftung

Art. 1 <sup>1</sup> Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit.

<sup>2</sup> Sie untersteht den Bestimmungen über die öffentlich-rechtliche Anstalt des Gemeindegesetzes<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Sitz der Stiftung ist Zürich.

<sup>4</sup> Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Zweck

Art. 2 <sup>1</sup> Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten oder zu schaffen.

<sup>2</sup> Zur Erfüllung dieses Zwecks erwirbt die Stiftung in der Stadt Zürich:

a. Wohn- und Gewerbeliegenschaften;

b. Bauland;

c. Baurechte;

d. Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften.

<sup>3</sup> Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsicht.

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> Begründung siehe STRB Nr. 906 vom 30. September 2020.

<sup>3</sup> vom 20. April 2015, LS 131.1.



- Liegenschaften Art. 3 <sup>1</sup> Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen.  
<sup>2</sup> Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden.  
<sup>3</sup> Der Stadt steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu.  
<sup>4</sup> Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagekosten, abzüglich Abschreibungs- und Sanierungsbeiträgen der Stadt gemäss Art. 5.

### **B. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen**

- Gründungskapital Art. 4 <sup>1</sup> Das von der Stadt mit Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985 gewidmete Gründungskapital beträgt fünfzig Millionen Franken.  
<sup>2</sup> Der Wert des Gründungskapitals wird erhalten.
- Finanzierung Art. 5 <sup>1</sup> Zur Verwirklichung des Stiftungszwecks und zur Erhaltung des Gründungskapitals tragen bei:  
a. Betriebsüberschüsse einschliesslich Zinserträgen auf dem Gründungs- und dem Zuwachskapital;  
b. allfällige Zuwendungen der Stadt oder Dritter.  
<sup>2</sup> Zur Erfüllung des Stiftungszwecks kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen und Anleihen ausgeben.
- Bewirtschaftung Art. 6 <sup>1</sup> Die Stiftung wird kostendeckend geführt.  
<sup>2</sup> Allfällige Überschüsse werden ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks eingesetzt.  
<sup>3</sup> Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.
- Mietzinse, Miet- und Pachtverhältnisse Art. 7 <sup>1</sup> Der Stiftungsrat erlässt ein Reglement über die Festlegung der Mietzinse.  
<sup>2</sup> Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.  
<sup>3</sup> Die Miet- und Baurechtszinsen werden so bemessen, dass sie mittelfristig zur Verzinsung des eingesetzten Fremd- und Eigenkapitals, zur Deckung der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Abgaben und der weiteren erforderlichen Aufwendungen sowie zur Äufnung eines angemessenen Liegenschaftsfonds und zur Vornahme von Abschreibungen ausreichen.  
<sup>4</sup> Die Miet- und Pachtverhältnisse unterstehen der Missbrauchsgesetzgebung des OR<sup>4</sup>.
- Rechnungswesen Art. 8 <sup>1</sup> Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.  
<sup>2</sup> Für die Rechnungslegung der Stiftung sind die einschlägigen kantonalen und städtischen Vorschriften sinngemäss anwendbar.  
<sup>3</sup> Über jede Liegenschaft der Stiftung wird eine Liegenschaftserfolgsrechnung geführt.

---

<sup>4</sup> vom 30. März 1911, SR 220.



### C. Abgabe der Mietobjekte und der Liegenschaften

Vermietung	<p>Art. 9 <sup>1</sup> Die Stiftung vermietet und verpachtet ihre Wohn- und Gewerberäume direkt an Personen oder Betriebe und Institutionen.</p> <p><sup>2</sup> Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften auch zur Verfügung:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Haus-, Wohn- und Baugenossenschaften sowie anderen Organisationen (z. B. Vereinen), die den gleichen Zweck verfolgen;</li><li>Kleinbetrieben, die Benutzergruppen gemäss lit. a angeschlossen oder selbst genossenschaftlich organisiert sind;</li><li>gemeinnützigen Trägerorganisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.</li></ol> <p><sup>3</sup> Die Abgabe gemäss Abs. 2 erfolgt mittels langfristiger Mietverträge mit einer Dauer von höchstens zehn Jahren oder im Baurecht auf dreissig Jahre.</p> <p><sup>4</sup> Durch die Aufnahme geeigneter Bestimmungen in die Abgabeverträge wird sichergestellt, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>die Nutzung als Wohn- oder Gewerberaum erhalten bleibt;</li><li>die Erzielung von Spekulationsgewinnen ausgeschlossen ist;</li><li>die Nutzung in möglichst weitgehender Selbstverwaltung erfolgt, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten.</li></ol>
Vermietungsreglement	<p>Art. 10 <sup>1</sup> Der Stiftungsrat erlässt ein Vermietungsreglement.</p> <p><sup>2</sup> Es regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.</p> <p><sup>3</sup> Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sind Bestandteil der Miet- und Pachtverhältnisse.</p> <p><sup>4</sup> Das Vermietungsreglement nennt die Kriterien, nach denen die Mietenden ausgewählt werden, insbesondere Belegungsvorschriften.</p>
Mietverhältnisse	<p>Art. 11 <sup>1</sup> Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung von den Mietenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind.</p> <p><sup>2</sup> Können die Mietenden die Einhaltung der Kriterien nicht belegen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>kann die Stiftung den Umzug in eine angemessene und zumutbare Ersatzwohnung verlangen;</li><li>erhebt sie für die verbleibende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe;</li><li>kündigt sie das Mietverhältnis innerhalb der im Vermietungsreglement festgelegten Frist, sofern die Mietenden die vorgeschlagene Ersatzwohnung nicht annehmen.</li></ol> <p><sup>3</sup> Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung übernommenen Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss Abs. 2 bis zu einer allfälligen Gesamterneuerung der Liegenschaft nicht zur Anwendung.</p>
Renovations- und Erneuerungsarbeiten	<p>Art. 12 <sup>1</sup> Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung die Mietenden frühzeitig, jedoch spätestens vor der Beschlussfassung über einen Planungskredit, und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen.</p> <p><sup>2</sup> Ist temporär ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich, ist die Stiftung bestrebt, Übergangslösungen anzubieten.</p>



<sup>3</sup> Ist ein Wohnungswechsel nötig, unterstützt die Stiftung die betroffenen Mietenden bei Bedarf bei der Wohnungssuche und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote.

<sup>4</sup> Werden diese abgelehnt, kündigt sie das Mietverhältnis.

Untermiete Art. 13 Die Vorgaben der Statuten und des Vermietungsreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.

#### D. Verhältnis zum Gemeinderat

Aufsicht Art. 14 <sup>1</sup> Die Stiftung steht unter der Aufsicht des Gemeinderats.  
<sup>2</sup> Budget, Jahresrechnung, Finanz- und Aufgabenplan und Geschäftsbericht der Stiftung werden dem Gemeinderat zur Genehmigung eingereicht.  
<sup>3</sup> Erlass und Änderungen von Vermietungs-, Personal- und Organisationsreglementen der Stiftung werden dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme eingereicht.

Verkehr mit dem Gemeinderat Art. 15 <sup>1</sup> Die Stiftung reicht ihre Eingaben an den Gemeinderat bei der Vorsteherin oder dem Vorsteher des Finanzdepartements zuhanden des Stadtrats ein.  
<sup>2</sup> Der Stadtrat informiert den Gemeinderat unverzüglich über den Eingang der Eingabe des Stiftungsrats und leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme innert einer Frist von sechs Monaten zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.  
<sup>3</sup> Im Rahmen der Aufsicht verkehrt der Gemeinderat direkt mit der Stiftung.

#### E. Organe

Organe der Stiftung Art. 16 Die Organe der Stiftung sind:  
a. der Stiftungsrat;  
b. der Ausschuss des Stiftungsrats;  
c. die Geschäftsstelle;  
d. die Prüfstelle.

Stiftungsrat  
a. Aufgaben, Kompetenzen Art. 17 <sup>1</sup> Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung.  
<sup>2</sup> Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind.  
<sup>3</sup> Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement und in weiteren Reglementen die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesen Statuten.  
<sup>4</sup> Er kann einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen delegieren.

b. Zusammensetzung, Wahl Art. 18 <sup>1</sup> Der Stiftungsrat besteht aus mindestens neun und höchstens neunzehn Mitgliedern.  
<sup>2</sup> Die Mitglieder werden durch den Gemeinderat gewählt.  
<sup>3</sup> Es können auch Mitglieder des Gemeinderats in den Stiftungsrat gewählt werden.

c. Konstituierung Art. 19 <sup>1</sup> Der Gemeinderat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten.  
<sup>2</sup> Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.



d. Amtsdauer	<p>Art. 20 <sup>1</sup> Die Mitglieder des Stiftungsrats werden für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.</p> <p><sup>2</sup> Die Amtsdauer beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in dem die Gemeindebehörden neu gewählt werden.</p>
Ausschuss des Stiftungsrats	<p>Art. 21 <sup>1</sup> Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von höchstens fünf Mitgliedern.</p> <p><sup>2</sup> Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrats ist auch die oder der Vorsitzende des Ausschusses.</p> <p><sup>3</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.</p>
Geschäftsstelle	<p>Art. 22 <sup>1</sup> Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats sowie des Ausschusses und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.</p> <p><sup>2</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.</p> <p><sup>3</sup> Die Auskunftspflichten gegenüber dem Stiftungsrat richten sich nach den Bestimmungen von Art. 715a OR<sup>5</sup>.</p>
Prüfstelle	<p>Art. 23 <sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt die Prüfstelle.</p> <p><sup>2</sup> Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und fällt mit derjenigen des Stiftungsrats zusammen.</p> <p><sup>3</sup> Die Prüfstelle prüft die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet darüber dem Stiftungsrat einen schriftlichen Bericht.</p>

## F. Personal

Personal a. Anstellungsverhältnisse	<p>Art. 24 <sup>1</sup> Die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung angestellten Personals sind öffentlich-rechtlich.</p> <p><sup>2</sup> Der Stiftungsrat regelt die Anstellungsverhältnisse in einem Personalreglement.</p>
b. Personalreglement	<p>Art. 25 <sup>1</sup> Das Personalreglement orientiert sich an den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt<sup>6</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Aus betrieblichen Gründen kann es von den für das städtische Personal geltenden Bestimmungen abweichen.</p> <p><sup>3</sup> Soweit das Personalreglement auf die für das städtische Personal geltenden Bestimmungen verweist, gelangen diese zur ergänzenden Anwendung.</p> <p><sup>4</sup> Ansonsten gilt als ergänzendes Recht das OR<sup>7</sup>.</p>
c. Anstellung	<p>Art. 26 <sup>1</sup> Die Anstellung des Personals der Stiftung wird durch den Stiftungsrat geregelt.</p> <p><sup>2</sup> Der Stiftungsrat kann die Befugnis der Anstellung an die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer delegieren.</p>

---

<sup>5</sup> vom 30. März 1911, SR 220.

<sup>6</sup> vom 6. Februar 2002, AS 177.100.

<sup>7</sup> vom 30. März 1911, SR 220.



<sup>3</sup> Anstellung und Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers erfolgen durch den Stiftungsrat.

- d. Neubeurteilung Art. 27 <sup>1</sup> Gegen personalrechtliche Anordnungen kann innert dreissig Tagen nach Zustellung eine Neubeurteilung durch den Stiftungsrat verlangt werden, sofern dieser nicht selbst Anstellungsinstanz ist.  
<sup>2</sup> Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz<sup>8</sup> und allfälligen Ausführungsbestimmungen im Personalreglement.

### G. Schlussbestimmungen

- Statutenänderungen Art. 28 <sup>1</sup> Statutenänderungen beschliesst der Gemeinderat.  
<sup>2</sup> Stadtrat und Stiftungsrat antragsberechtigt.
- Auflösung der Stiftung Art. 29 <sup>1</sup> Bei einer Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Stadt zu.  
<sup>2</sup> Es wird zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet.
- Aufhebung bisherigen Rechts Art. 30 <sup>1</sup> Das Stiftungsstatut der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich vom 7. Februar 1990<sup>9</sup> wird aufgehoben.  
<sup>2</sup> Das Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) vom 28. August 1991<sup>10</sup> wird aufgehoben.
- Inkrafttreten Art. 31 Der Stadtrat setzt diese Statuten im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 22. Dezember 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 21. Februar 2022)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

---

<sup>8</sup> vom 24. Mai 1959, VRG, LS 175.2.

<sup>9</sup> AS 843.331

<sup>10</sup> AS 843.332