



Auszug aus dem Beschlussprotokoll 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.

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 Boppert (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 GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 30. September 2020²,

beschliesst:

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 906 vom 30. September 2020.



A. Grundlagen

Rechtsnatur und Haftung	<p>Art. 1 ¹ Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit.</p> <p>² Sie untersteht den Bestimmungen über die öffentlich-rechtliche Anstalt des Gemeindegesetzes³.</p> <p>³ Sitz der Stiftung ist Zürich.</p> <p>⁴ Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.</p>
Zweck	<p>Art. 2 ¹ Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten oder zu schaffen.</p> <p>² Zur Erfüllung dieses Zwecks erwirbt die Stiftung in der Stadt Zürich:</p> <ol style="list-style-type: none">Wohn- und Gewerbeliegenschaften;Bauland;Baurechte;Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften. <p>³ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsicht.</p>
Liegenschaften	<p>Art. 3 ¹ Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen.</p> <p>² Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden.</p> <p>³ Der Stadt steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu.</p> <p>⁴ Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagekosten, abzüglich Abschreibungs- und Sanierungsbeiträgen der Stadt gemäss Art. 5.</p>

B. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen

Gründungskapital	<p>Art. 4 ¹ Das von der Stadt mit Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985 gewidmete Gründungskapital beträgt fünfzig Millionen Franken.</p> <p>² Der Wert des Gründungskapitals wird erhalten.</p>
Finanzierung	<p>Art. 5 ¹ Zur Verwirklichung des Stiftungszwecks und zur Erhaltung des Gründungskapitals tragen bei:</p> <ol style="list-style-type: none">Betriebsüberschüsse einschliesslich Zinserträgen auf dem Gründungs- und dem Zuwachskapital;allfällige Zuwendungen der Stadt oder Dritter. <p>² Zur Erfüllung des Stiftungszwecks kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen und Anleihen ausgeben.</p>

³ vom 20. April 2015, LS 131.1.



Bewirtschaftung	<p>Art. 6 ¹ Die Stiftung wird kostendeckend geführt.</p> <p>² Allfällige Überschüsse werden ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks eingesetzt.</p> <p>³ Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.</p>
Mietzinse, Miet- und Pachtverhältnisse	<p>Art. 7 ¹ Der Stiftungsrat erlässt ein Reglement über die Festlegung der Mietzinse.</p> <p>² Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.</p> <p>³ 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.</p> <p>⁴ Die Miet- und Pachtverhältnisse unterstehen der Missbrauchsgesetzgebung des OR⁴.</p>
Rechnungswesen	<p>Art. 8 ¹ Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.</p> <p>² Für die Rechnungslegung der Stiftung sind die einschlägigen kantonalen und städtischen Vorschriften sinngemäss anwendbar.</p> <p>³ Über jede Liegenschaft der Stiftung wird eine Liegenschaftserfolgsrechnung geführt.</p>

C. Abgabe der Mietobjekte und der Liegenschaften

Vermietung	<p>Art. 9 ¹ Die Stiftung vermietet und verpachtet ihre Wohn- und Gewerberäume direkt an Personen oder Betriebe und Institutionen.</p> <p>² Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften auch zur Verfügung:</p> <ol style="list-style-type: none">Haus-, Wohn- und Baugenossenschaften sowie anderen Organisationen (z. B. Vereinen), die den gleichen Zweck verfolgen;Kleinbetrieben, die Benutzergruppen gemäss lit. a angeschlossen oder selbstgenossenschaftlich organisiert sind;gemeinnützigen Trägerorganisationen, die soziale Aufgaben übernehmen. <p>³ Die Abgabe gemäss Abs. 2 erfolgt mittels langfristiger Mietverträge mit einer Dauer von höchstens zehn Jahren oder im Baurecht auf dreissig Jahre.</p> <p>⁴ Durch die Aufnahme geeigneter Bestimmungen in die Abgabeverträge wird sichergestellt, dass:</p> <ol style="list-style-type: none">die Nutzung als Wohn- oder Gewerberaum erhalten bleibt;die Erzielung von Spekulationsgewinnen ausgeschlossen ist;die Nutzung in möglichst weitgehender Selbstverwaltung erfolgt, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten.
------------	---

⁴ vom 30. März 1911, SR 220.



Vermietungsreglement	<p>Art. 10 ¹ Der Stiftungsrat erlässt ein Vermietungsreglement.</p> <p>² Es regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.</p> <p>³ Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sind Bestandteil der Miet- und Pachtverhältnisse.</p> <p>⁴ Das Vermietungsreglement nennt die Kriterien, nach denen die Mietenden ausgewählt werden, insbesondere Belegungsvorschriften.</p>
Mietverhältnisse	<p>Art. 11 ¹ Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung von den Mietenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind.</p> <p>² Können die Mietenden die Einhaltung der Kriterien nicht belegen:</p> <ol style="list-style-type: none">kann die Stiftung den Umzug in eine angemessene und zumutbare Ersatzwohnung verlangen;erhebt sie für die verbleibende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe;kündigt sie das Mietverhältnis innerhalb der im Vermietungsreglement festgelegten Frist, sofern die Mietenden die vorgeschlagene Ersatzwohnung nicht annehmen. <p>³ 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 ¹ 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>² Ist temporär ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich, ist die Stiftung bestrebt, Übergangslösungen anzubieten.</p> <p>³ Ist ein Wohnungswechsel nötig, unterstützt die Stiftung die betroffenen Mietenden bei Bedarf bei der Wohnungssuche und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote.</p> <p>⁴ Werden diese abgelehnt, kündigt sie das Mietverhältnis.</p>
Untermiete	<p>Art. 13 Die Vorgaben der Statuten und des Vermietungsreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.</p>
D. Verhältnis zum Gemeinderat	
Aufsicht	<p>Art. 14 ¹ Die Stiftung steht unter der Aufsicht des Gemeinderats.</p> <p>² Budget, Jahresrechnung, Finanz- und Aufgabenplan und Geschäftsbericht der Stiftung werden dem Gemeinderat zur Genehmigung eingereicht.</p> <p>³ Erlass und Änderungen von Vermietungs-, Personal- und Organisationsreglementen der Stiftung werden dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme eingereicht.</p>
Verkehr mit dem Gemeinderat	<p>Art. 15 ¹ Die Stiftung reicht ihre Eingaben an den Gemeinderat bei der Vorsteherin oder dem Vorsteher des Finanzdepartements zuhanden des Stadtrats ein.</p>



² 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.

³ 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 ¹ Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung. ² Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind. ³ Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement und in weiteren Reglementen die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesen Statuten. ⁴ Er kann einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen delegieren.
b. Zusammensetzung, Wahl	Art. 18 ¹ Der Stiftungsrat besteht aus mindestens neun und höchstens neunzehn Mitgliedern. ² Die Mitglieder werden durch den Gemeinderat gewählt. ³ Es können auch Mitglieder des Gemeinderats in den Stiftungsrat gewählt werden.
c. Konstituierung	Art. 19 ¹ Der Gemeinderat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. ² Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.
d. Amtsdauer	Art. 20 ¹ Die Mitglieder des Stiftungsrats werden für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. ² Die Amtsdauer beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in dem die Gemeindebehörden neu gewählt werden.
Ausschuss des Stiftungsrats	Art. 21 ¹ Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von höchstens fünf Mitgliedern. ² Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrats ist auch die oder der Vorsitzende des Ausschusses. ³ Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.
Geschäftsstelle	Art. 22 ¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats sowie des Ausschusses und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung. ² Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.



³ Die Auskunftspflichten gegenüber dem Stiftungsrat richten sich nach den Bestimmungen von Art. 715a OR⁵.

Prüfstelle

Art. 23 ¹ Der Gemeinderat wählt die Prüfstelle.

² Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und fällt mit derjenigen des Stiftungsrats zusammen.

³ Die Prüfstelle prüft die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet darüber dem Stiftungsrat einen schriftlichen Bericht.

F. Personal

Personal
a. Anstellungsverhältnisse

Art. 24 ¹ Die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung angestellten Personals sind öffentlich-rechtlich.

² Der Stiftungsrat regelt die Anstellungsverhältnisse in einem Personalreglement.

b. Personalreglement

Art. 25 ¹ Das Personalreglement orientiert sich an den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt⁶.

² Aus betrieblichen Gründen kann es von den für das städtische Personal geltenden Bestimmungen abweichen.

³ Soweit das Personalreglement auf die für das städtische Personal geltenden Bestimmungen verweist, gelangen diese zur ergänzenden Anwendung.

⁴ Ansonsten gilt als ergänzendes Recht das OR⁷.

c. Anstellung

Art. 26 ¹ Die Anstellung des Personals der Stiftung wird durch den Stiftungsrat geregelt.

² Der Stiftungsrat kann die Befugnis der Anstellung an die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer delegieren.

³ Anstellung und Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers erfolgen durch den Stiftungsrat.

d. Neubeurteilung

Art. 27 ¹ Gegen personalrechtliche Anordnungen kann innert dreissig Tagen nach Zustellung eine Neubeurteilung durch den Stiftungsrat verlangt werden, sofern dieser nicht selbst Anstellungsinstanz ist.

² Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz⁸ und allfälligen Ausführungsbestimmungen im Personalreglement.

G. Schlussbestimmungen

Statutenänderungen

Art. 28 ¹ Statutenänderungen beschliesst der Gemeinderat.

² Stadtrat und Stiftungsrat antragsberechtigt.

⁵ vom 30. März 1911, SR 220.

⁶ vom 6. Februar 2002, AS 177.100.

⁷ vom 30. März 1911, SR 220.

⁸ vom 24. Mai 1959, VRG, LS 175.2.



8 / 8

Auflösung der Stiftung	Art. 29 ¹ Bei einer Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Stadt zu. ² Es wird zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet.
Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 30 ¹ Das Stiftungsstatut der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich vom 7. Februar 1990 ⁹ wird aufgehoben. ² Das Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) vom 28. August 1991 ¹⁰ 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

⁹ AS 843.331

¹⁰ AS 843.332