

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 148. Ratssitzung vom 28. November 2012

3335. 2011/16

Weisung vom 01.02.2012:

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

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen
Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 3312 vom 21. November 2012:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Ruth Anhorn (SVP), Irene Bernhard (GLP),
Simon Kälin (Grüne), Min Li Marti (SP)
Abwesend: Christina Hug (Grüne), Claudia Simon (FDP), Karin Weyermann (CVP)

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

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit: Kathy Steiner (Grüne), Referentin; Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Andreas Edelmann (SP), 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), Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP)
Abwesend: Präsident Severin Pflüger (FDP), Referent

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 71 gegen 45 Stimmen zu.

2 / 5

Damit ist beschlossen:

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.

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 41 lit. I Gemeindeordnung folgendes Stiftungsstatut:

I. Grundlagen

Art. 1

Rechtsnatur und Haftung

¹ Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit.

² Für ihre Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Art. 2

Zweck

¹ Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Sie achtet auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Schonung der übrigen natürlichen Ressourcen und orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Wohnungen sind vorab für Personen mit kleinen und mittleren Einkommen bestimmt.

² Die Stiftung kann Liegenschaften selber erstellen oder erwerben.

³ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

⁴ Die Stiftung trägt dazu bei, dass die Bewohnerschaft der einzelnen Quartiere sozial vielseitig zusammengesetzt ist.

II. Vermögen, Bewirtschaftung, Rechnungswesen

Art. 3

Grundkapital

¹ Das Grundkapital von 80 Mio. Franken wird von der Stadt Zürich gestiftet (Gemeindebeschluss vom 3. März 2013).

² Soweit es für die Bereitstellung und Erhaltung von preisgünstigem und ökologisch vorbildlichem Wohn- und Gewerberaum erforderlich ist, kann die Stiftung aus ihrem Eigenkapital Abschreibungen für die Verbilligung bestimmter Vorhaben tätigen. Das Eigenkapital darf dabei 40 Mio. Franken nicht unterschreiten.

Art. 4

Einkünfte

¹ Die Stiftung finanziert sich vorab aus den Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen sowie aus allfälligen Beiträgen der Stadt oder Dritter.

² Die Stadt kann insbesondere auch Abschreibungsbeiträge für die gezielte Vergünstigung der Anlagekosten bestimmter Vorhaben sprechen.

Bewirtschaftung	<p>Art. 5</p> <p>¹ Die Liegenschaften werden nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss kantonalem Wohnbauförderungsrecht bewirtschaftet. Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig die Fremd- und Eigenkapitalzinsen, die Unterhalts- und Verwaltungskosten, die weiteren nötigen Aufwendungen sowie eine angemessene Einlage in den Erneuerungsfonds decken.</p> <p>² Abschreibungen (Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 Abs. 2) sind mietzinswirksam zu berücksichtigen.</p> <p>³ Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks einzusetzen.</p>
Darlehen	<p>Art. 6</p> <p>Die Stiftung kann Hypotheken und Darlehen aufnehmen.</p>
Liegenschaften	<p>Art. 7</p> <p>¹ Die Liegenschaften der Stiftung sind jeder Verwendung zu entziehen, die das Kostendeckungsprinzip verletzt.</p> <p>² Der Stadt steht an den Liegenschaften der Stiftung ein übertragbares Vorkaufsrecht zu den Selbstkosten zu (Anlagekosten abzüglich Abschreibungen und Beiträge). Es ist im Grundbuch auf den einzelnen Liegenschaften anzumerken.</p> <p>³ Die Stiftung kann mit Bewilligung des Stadtrats Grundstücke ausnahmsweise unter sichernden Auflagen an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben, soweit dies zur Erfüllung des Stiftungszwecks notwendig ist.</p>
Rechnungswesen	<p>Art. 8</p> <p>Die Rechnungslegung entspricht den Anforderungen des städtischen und kantonalen Wohnbauförderungsrechts.</p>
	<p>III. Ausstattung und Vermietung der Liegenschaften</p>
Standard	<p>Art. 9</p> <p>¹ Die Neubauten der Stiftungen entsprechen vorbildlichen energetischen und ökologischen Standards. Sie richten sich nach den jeweils geltenden Anforderungen für die Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft.</p> <p>² Die Wohnungen sollen entsprechend dem Stiftungszweck über bescheidene Flächen und einen einfachen Ausbaustandard verfügen. Es sind Bauweisen mit geringen Lebenszykluskosten zu bevorzugen.</p> <p>³ Grundrisse, Ausstattung und Ausgestaltung der Wohnungen tragen einer sozial vielseitig zusammengesetzten Mieterschaft Rechnung.</p> <p>⁴ Neubauten werden auf das autoarme Wohnen ausgerichtet.</p> <p>⁵ Die vorstehenden Standards gelten, soweit mit vertretbarem Aufwand realisierbar, auch für den Erwerb und die Erneuerung von bestehenden Liegenschaften.</p>
Vermietung	<p>Art. 10</p> <p>¹ Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.</p> <p>² Die Wohnungen werden an Personen mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen vermietet. Es ist zudem auf ein angemessenes Verhältnis zwischen ihren wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Mietzins zu achten. Vorab sind Personen zu berücksichtigen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.</p> <p>³ 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.</p> <p>⁴ Der Stiftungsrat regelt die Anforderungen an die wirtschaftlichen Verhältnissen</p>

der Mieterschaft so, dass ihr eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung während des Mietverhältnisses möglich ist.

Art. 11

Belegung

¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

² Die Zimmerzahl einer Wohnung darf die Zahl der darin wohnenden Personen in der Regel um höchstens 1 überschreiten. Massgebend sind dafür ausschliesslich jene Personen, die die Wohnung als ihren einzigen Wohnsitz dauerhaft benutzen und entsprechenden zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

³ Für die Zeit der Unterbelegung wird in der Regel eine Unterbelegungsabgabe erhoben.

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

Art. 12

Abgabefonds und
Mietzinszuschüsse

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

² Im 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 Abgaben gemäss Art. 10 oder 11 zu leisten, werden keine Zuschüsse ausgerichtet.

Art. 13

Mietverhältnisse

¹ Das Mietreglement des Stiftungsrats führt die vorstehenden Vermietungs- und Belegungsgrundsätze (Zweckerhaltungsvorschriften) näher aus. Es unterliegt der Genehmigung durch den Gemeinderat.

² Die Bestimmungen des Mietreglements bilden Bestandteil der Mietverhältnisse.

³ Ist wegen Unterbelegung gemäss Art. 11 oder wegen baulicher Massnahmen ein Wohnungswechsel nötig, macht die Stiftung der betroffenen Mieterin oder dem betroffenen Mieter nach Möglichkeit zwei angemessene Ersatzangebote. Lehnt er oder sie die Ersatzangebote ab oder können innert dreier Jahre keine geeigneten Ersatzangebote gemacht werden, kann die Stiftung das Mietverhältnis kündigen.

⁴ Bei Nichteinhaltung der wirtschaftlichen Vorgaben gemäss Art. 10 ist die Stiftung bei der Suche einer Ersatzwohnung behilflich. Das Mietverhältnis ist innert der im Mietreglement festgelegten Frist aufzulösen, spätestens aber nach fünf Jahren.

IV. Organisation der Stiftung

Art. 14

Stiftungsrat

¹ Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind. Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesem Statut. Er kann einzelne seiner Kompetenzen delegieren.

² Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern. Sie werden auf Vorschlag des Stadtrats durch den Gemeinderat gewählt. Für ihre Wahl ist das städtische Recht anwendbar, insbesondere die Verordnung über städtische Vertretungen in Organen von Drittinstitutionen (VVD, AS 177.300) oder entsprechende Erlasse.

³ Der Stadtrat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selber.

5 / 5

Geschäftsstelle	<p>Art. 15</p> <p>¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.</p> <p>² Das Anstellungsverhältnis der bei der Stiftung Beschäftigten ist öffentlich-rechtlich. Es ist das städtische Personalrecht anwendbar, soweit der Stiftungsrat keine abweichenden Bestimmungen erlässt.</p>
Revisionsstelle	<p>Art. 16</p> <p>Der Stiftungsrat bestimmt zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens eine Revisionsstelle. Er kann damit die Finanzkontrolle der Stadt oder ein anderes gesetzlich anerkanntes Revisionsunternehmen beauftragen, das über die nötigen Kenntnisse im öffentlichen Wohnbauförderungsrecht verfügt.</p>
Aufsicht	<p>Art. 17</p> <p>Die Tätigkeit der Stiftung steht unter der Aufsicht des Stadtrats. Der Stiftungsrat bringt dem Stadtrat die von ihm erlassenen Ausführungsbestimmungen von allgemeiner Bedeutung zur Kenntnis. Ausserdem reicht er ihm jeweils Rechnung und Geschäftsbericht zuhanden des Gemeinderats zur Kenntnisnahme ein.</p>
<p>V. Schlussbestimmungen</p>	
Statutenänderungen	<p>Art. 18</p> <p>Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats. Stellt der Stiftungsrat Antrag, reicht er diesen beim Stadtrat zuhanden des Gemeinderats ein.</p>
Auflösung der Stiftung	<p>Art. 19</p> <p>Im Falle einer Auflösung der Stiftung fällt ihr Vermögen der Stadt zu. Es ist nach Möglichkeit für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu verwenden.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 20</p> <p>Der Stadtrat setzt dieses Statut in Kraft.</p>

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 5. Dezember 2012

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat