



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 154. Ratssitzung vom 17. September 2025

5103. 2022/358

Weisung vom 14.07.2022:

Finanzdepartement, Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz (UmV § 49b PBG), Neuerlass

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses 4706 vom 11. Juni 2025:

Zustimmung: Referat: Matthias Renggli (SP), Präsidium; Moritz Bögli (AL), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Frank-Elmar Linxweiler (GLP), Roger Meier (FDP), Marcel Tobler (SP)

Abwesend: Karin Weyermann (Die Mitte)

Das Präsidium der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Matthias Renggli (SP): *Die Vorlage haben wir in zwei Sitzungen vor und nach den Sommerferien beraten. Die Weisung hat durchaus schon Tradition und ist etwas komplizierter, weshalb ich Ihnen einen Überblick über die redaktionellen Änderungen gebe. Bei Artikel 3 Absatz 1 haben wir den Begriff «die Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigem Wohnraum» zu «Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen» vereinfacht. Im Artikel 5 haben wir die unzulässige Soll-Formulierung eliminiert und den Artikel neu strukturiert, sodass nun in Absatz 1 die Einkommenslimite definiert und in Absatz 2 die Berechnung ausgeführt wird. Bei der Berechnung haben wir die beiden Sätze in Anlehnung an die Formulierung im Mietreglement angeglichen und in Litera unterteilt. Ebenso hat uns die Frage des massgebenden Haushaltseinkommens beschäftigt. Die Lösung ist, dass es sich um das steuerbare Vermögen aller Bewohnerinnen und Bewohner eines Haushalts handelt. Bei Artikel 6 haben wir die Marginalie auf «Vermietung» angepasst, da der Titel B die Anforderungen an die Vermieterschaft definiert. Bei Artikel 9 haben wir verschiedene Begrifflichkeiten angepasst. Bei Artikel 13 hat die Marginalie von «Einreichung» auf «Nachweise» geändert. Unter Absatz 1 werden die einzureichenden Nachweise als Litera a und b aufgeführt. Bei Artikel 14 haben wir präzisiert, dass unter «der zuständigen Stelle» die oben eingeführte Kontrollstelle gemeint ist. Bei Artikel 17 lit. a haben wir die «Dauer ihres Bestandes» auf «Dauer der*



Subventionierung» präzisiert, um allfällige Mehrdeutigkeiten auszuschliessen. Als Letztes haben wir unter lit. b «in den massgebenden Vorschriften vorgeschriebenen Geschossflächen» zu «der vorgeschriebenen Geschossflächen» vereinfacht.

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit:	Referat: Anjushka Früh (SP); Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Patrik Maillard (AL), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Selina Frey (GLP), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 72 gegen 49 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 3.

Mehrheit:	Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)
Minderheit:	Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Referat

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 106 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



Damit ist beschlossen:

1. Es wird eine Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz (UmV § 49b PBG) gemäss Beilage 1 (datiert vom 14. Juli 2022 mit Änderungen nach Gemeinderatsbeschluss vom 17. September 2025) erlassen.
2. Vom Bericht zu den Einwendungen gemäss Beilage 2 (datiert vom 14. Juli 2022) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Unter Ausschluss des Referendums:

3. Vom Erläuterungsbericht gemäss Beilage 3 (datiert vom 14. Juli 2022) wird Kenntnis genommen.

AS ...

Verordnung über die Umsetzung von § 49 b Planungs- und Baugesetz (UmV § 49 b PBG)

vom 17. September 2025

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 54 GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 14. Juli 2022²,
beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

- Gegenstand Art. 1 ¹ Diese Verordnung regelt im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49 b Planungs- und Baugesetz (PBG)³:
- a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Vermieterinnen und Vermieter;
 - b. die Vorgaben zu Investitionskosten und Mietzinsen;
 - c. die Kontrolle.
- ² Sie ergänzt die Bestimmungen der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)⁴.

- Geltungsbereich Art. 2 Diese Verordnung gilt, wo preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49 b PBG⁵ vorgesehen ist und keine abweichenden Bestimmungen festgelegt sind.

II. Anforderungen

A. Bewohnerinnen und Bewohner

- Wohnsitzverpflichtung Art. 3 ¹ Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen erfüllen während der gesamten Mietdauer folgende Anforderungen:
- a. Sie haben ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich.
 - b. Sie nutzen die Wohnung dauerhaft als einzigen Wohnsitz.
 - c. Sie sind behördlich angemeldet.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 708 vom 14. Juli 2022.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.



² Ausgenommen von der Wohnsitzverpflichtung gemäss Abs. 1 sind Personen in Ausbildung, die als Wochenaufenthalterin oder Wochenaufenthalter angemeldet sind.

³ Die Ausnahmeregelung gemäss Abs. 2 kann während höchstens sechs Jahren beansprucht werden.

Mindestbelegung Art. 4 ¹ Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.

² Der Stadtrat legt Voraussetzungen fest, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben; er richtet sich dabei nach dem Mietreglement⁶.

Einkommenslimite Art. 5 ¹ Das massgebende Haushaltseinkommen der Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen entspricht bei Mietbeginn höchstens dem Vierfachen des jährlichen Bruttomietzinses.

² Es wird wie folgt berechnet:

- a. die steuerbaren Einkommen aller Bewohnerinnen und Bewohner des Haushalts;
- b. zuzüglich eines Zehntels der Summe der steuerbaren Vermögen aller Bewohnerinnen und Bewohner des Haushalts, die 200 000 Franken übersteigt.

B. Vermieterinnen und Vermieter

Vermietung Art. 6 ¹ Vermieterinnen und Vermieter sind verpflichtet, preisgünstige Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben dieser Verordnung zu vermieten.

² Die Verpflichtung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch angemerkt.

³ Der Stadtrat regelt das Verfahren.

Mietverträge Art. 7 ¹ Vermieterinnen und Vermieter sorgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Bestimmungen zu den Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 3–5.

² Sie übernehmen in die Mietverträge mit Bewohnerinnen und Bewohnern insbesondere:

- a. die Pflichten zur Einhaltung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 3–5;
- b. die Kündigungsvorgaben gemäss Art. 8;
- c. die Information über die Kontrollen der zuständigen Stelle gemäss Art. 9–11.

Kündigung Mietverhältnis Art. 8 ¹ Vermieterinnen und Vermieter kündigen das Mietverhältnis mit Bewohnerinnen und Bewohnern, wenn eine Anforderung gemäss dieser Verordnung nicht eingehalten ist.

² Die Kündigung erfolgt bei Verletzung:

- a. der Wohnsitzverpflichtung spätestens innert einem Jahr nach Kenntnis;
- b. der Mindestbelegung frühestens nach einem Jahr und spätestens innert drei Jahren nach Kenntnis.

⁶ vom 6. März 2019, AS 846.101.



	C. Kontrolle
Durchführung	Art. 9 ¹ Der Stadtrat sorgt für die Kontrolle der Einhaltung: a. der Wohnsitzverpflichtung; b. der Mindestbelegung; c. der Einkommenslimite. ² Er bezeichnet die dafür zuständige Stelle (Kontrollstelle). ³ Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen alle zwei Jahre durchgeführt.
Herausgabe von Unterlagen	Art. 10 Die Kontrollstelle erhält von den Vermieterinnen und Vermietern alle für die Kontrolle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Mietverträge.
Abrufverfahren	Art. 11 Die Kontrollstelle greift auf die für ihre Aufgabenerfüllung erforderlichen Personendaten im Abrufverfahren gemäss Datenschutzverordnung⁷ und OMEGA-Reglement⁸ zu.
	III. Investitionskosten und Mietzinse
Höchstwerte	Art. 12 ¹ Die zulässigen Höchstwerte von Investitionskosten und von Mietzinsen werden gemäss PWV⁹ berechnet. ² Eine Erhöhung der Investitionskosten gemäss § 4 Abs. 4 PWV wird geprüft, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ein Gesuch stellen. ³ Das Gesuch enthält die Nachweise: a. der provisorischen Investitionskosten; und b. der provisorischen Mietzinse.
Prüfung	Art. 13 ¹ Eigentümerinnen und Eigentümer reichen mit dem Baugesuch ein: a. die Nachweise der provisorischen Investitionskosten; und b. die Berechnung der provisorischen Mietzinse. ² Sie können vor Einreichung des Baugesuchs bei der zuständigen Stelle ein Gesuch um eine informelle Prüfung stellen.
a. Nachweise	
b. Mietzinse	Art. 14 ¹ Eigentümerinnen und Eigentümer oder Vermieterinnen und Vermieter reichen der Kontrollstelle frühzeitig die Anfangsmietzinse und die Mietzinsanpassungen zur Genehmigung ein. ² Der Einreichung liegt die Berechnung oder Neuberechnung der Mietzinse bei.
c. Herausgabe von Unterlagen	Art. 15 Die Kontrollstelle kann folgende Unterlagen herausverlangen: a. Mietzinsspiegel; b. Kostenvoranschläge; c. Bauabrechnungen;

⁷ vom 25. Mai 2011, AS 236.100.

⁸ vom 13. Januar 2016, AS 236.500.

⁹ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.



- d. Policen der Gebäudeversicherung;
- e. weitere sachdienliche Unterlagen.

Einsprachen Art. 16 ¹ Die Mieterinnen und Mieter können gegen Mietzinsanpassungen bei der zuständigen Stelle Einsprache gemäss § 12 PWV¹⁰ erheben.
² Das Verfahren richtet sich nach Art. 10 Mietzinsreglement¹¹.

IV. Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmungen
a. subventionierte Wohnungen Art. 17 Bei subventionierten Wohnungen gehen die städtischen und kantonalen Bestimmungen dieser Verordnung vor:
a. für die Dauer der Subventionierung; und
b. soweit sie mindestens der vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.

b. Belegungsvorschriften Art. 18 Die Sanktionen gemäss Art. 8 fallen ausser Betracht, solange:
a. mehr Wohnungen die Vorgaben von § 49 b Abs. 1 und 2 PBG¹² erfüllen als vorgeschrieben;
b. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss dieser Verordnung bei der vorgeschriebenen Mindestzahl von Wohnungen erfüllt sind; und
c. die Wohnungen mindestens der vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.

Inkrafttreten Art. 19 Der Stadtrat setzt diese Verordnung nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 24. September 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 24. November 2025)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

¹⁰ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

¹¹ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.

¹² vom 7. September 1975, LS 700.1.