

Antrag der Redaktionskommission

vom 16.11.2012

<p>Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 41 lit. I Gemeindeordnung folgendes Stiftungsstatut:</p>	001	<p>Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 41 lit. I Gemeindeordnung folgendes Stiftungsstatut:</p>
	002	
<p>1. Grundlagen</p>	003	<p><u>I.</u> Grundlagen</p>
	004	
<p>Art. 1 Rechtsnatur und Haftung</p>	005	<p><u>Art. 1</u></p>
<p>¹ Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit.</p>	006	<p><u>Rechtsnatur und Haftung</u> ¹ Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit.</p>
<p>² Für ihre Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.</p>	007	<p>² Für ihre Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.</p>
	008	
<p>Art. 2 Zweck</p>	009	<p><u>Art. 2</u></p>
<p>¹ Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Ge-</p>	010	<p><u>Zweck</u> ¹ Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen</p>

<p>werberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Die Wohnungen sind vorab für Personen mit kleinen und mittleren Einkommen bestimmt. Sie achtet auf den häuslicherischen Umgang mit dem Boden und die Schonung der übrigen natürlichen Ressourcen und orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft.</p>		<p>Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Sie achtet auf den häuslicherischen 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.</p>
<p>² Die Stiftung kann Liegenschaften selber erstellen oder erwerben.</p>	011	<p>² Die Stiftung kann Liegenschaften selber erstellen oder erwerben.</p>
<p>³ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.</p>	012	<p>³ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.</p>
<p>⁴ Die Stiftung trägt dazu bei, dass die Bewohnerschaft der einzelnen Quartiere sozial vielseitig zusammengesetzt ist.</p>	013	<p>⁴ Die Stiftung trägt dazu bei, dass die Bewohnerschaft der einzelnen Quartiere sozial vielseitig zusammengesetzt ist.</p>
	014	
<p>2. Vermögen, Bewirtschaftung, Rechnungswesen</p>	015	<p><u>II. Vermögen, Bewirtschaftung, Rechnungswesen</u></p>
	016	
<p>Art. 3 Grundkapital</p>	017	<p><u>Art. 3</u></p>
<p>¹ Das Grundkapital von 80 Mio. Franken wird von der Stadt Zürich gestiftet (Gemeindebeschluss vom ...).</p>	018	<p><u>Grundkapital</u> ¹ Das Grundkapital von 80 Mio. Franken wird von der Stadt Zürich gestiftet (Gemeindebeschluss vom 3. März 2013).</p>
<p>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.</p>	019	<p>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.</p>
	020	

Art. 4	Einkünfte	021	Art. 4
¹ Die Stiftung finanziert sich vorab aus den Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen sowie aus allfälligen Beiträgen der Stadt oder Dritter.		022	<u>Ein- künfte</u> 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.		023	² Die Stadt kann insbesondere auch Abschreibungsbeiträge für die gezielte Vergünstigung der Anlagekosten bestimmter Vorhaben sprechen.
		024	
Art. 5	Bewirtschaftung	025	Art. 5
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.		026	<u>Bewirt- schaftung</u> 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.
² Abschreibungen (Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 Abs. 2) sind mietzinswirksam zu berücksichtigen.		027	² Abschreibungen (Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 Abs. 2) sind mietzinswirksam zu berücksichtigen.
³ Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks einzusetzen.		028	³ Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks einzusetzen.
		029	
Art. 6	Darlehen	030	Art. 6
Die Stiftung kann Hypotheken und Darlehen aufnehmen.		031	<u>Darlehen</u> Die Stiftung kann Hypotheken und Darlehen aufnehmen.
		032	

Art. 7 Liegenschaften	033	<u>Art. 7</u>
¹ Die Liegenschaften der Stiftung sind jeder Verwendung zu entziehen, die das Kostendeckungsprinzip verletzt.	034	<u>Liegen- gen- schaf- ten</u> ¹ Die Liegenschaften der Stiftung sind jeder Verwendung zu entziehen, die das Kostendeckungsprinzip verletzt.
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.	035	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.
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.	036	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.
	037	
Art. 8 Rechnungswesen	038	<u>Art. 8</u>
Die Rechnungslegung entspricht den Anforderungen des städtischen und kantonalen Wohnbauförderungsrechts.	039	<u>Rech- nungs- wesen</u> Die Rechnungslegung entspricht den Anforderungen des städtischen und kantonalen Wohnbauförderungsrechts.
	040	
3. Ausstattung und Vermietung der Liegenschaften	041	<u>III. Ausstattung und Vermietung der Liegenschaften</u>
	042	
Art. 9 Standard	043	<u>Art. 9</u>
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.	044	<u>Stan- dard</u> 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>² Die Wohnungen sollen entsprechend dem Stiftungszweck über bescheidene Flächen und einen einfachen Ausbaustandard verfügen. Es sind Bauweisen mit geringen Lebenszykluskosten zu bevorzugen.</p>	045	<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>	046	<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>	047	<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>	048	<p>⁵ Die vorstehenden Standards gelten, soweit mit vertretbarem Aufwand realisierbar, auch für den Erwerb und die Erneuerung von bestehenden Liegenschaften.</p>
	049	
<p>Art. 10 Vermietung</p>	050	<p><u>Art. 10</u></p>
<p>¹ Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.</p>	051	<p><u>Vermietung</u> 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 Mietzins zu achten. Vorab sind Personen zu berücksichtigen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.</p>	052	<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>	053	<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 finanziellen Anforderungen an die Mieterschaft so, dass eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung wäh-</p>	054	<p>⁴ Der Stiftungsrat regelt die Anforderungen an die wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieterschaft so, dass ihr</p>

rend des Mietverhältnisses möglich ist.		eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung während des Mietverhältnisses möglich ist.
	055	
Art. 11 Belegung	056	Art. 11
¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.	057	<u>Belegung</u> 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.	058	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.	059	³ Für die Zeit der Unterbelegung wird in der Regel eine Unterbelegungsabgabe erhoben.
⁴ Die Untervermietung ist zu den im Mietreglement festgelegten Bedingungen zulässig.	060	⁴ Die Untervermietung ist zu den im Mietreglement festgelegten Bedingungen zulässig.
	061	
Art. 12 Abgabefonds und Mietzinszuschüsse	062	Art. 12
¹ Die Abgaben gemäss Art. 10 und 11 werden in einen Fonds eingelegt. Er kann durch weitere Mittel gespiesen werden.	063	<u>Abgabefonds und Mietzinszuschüsse</u> 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 Mietzinszu-	064	² Im Rahmen der Mittel des Fonds gewährt die Stiftung Miet-

zuschüsse 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.		zinszuschüsse 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.
	065	
Art. 13 Mietverhältnisse	066	<u>Art. 13</u>
¹ Das Mietreglement des Stiftungsrats bestimmt das Nähere zu den vorstehenden Vermietungs- und Belegungsgrundsätzen (Zweckerhaltungsvorschriften). Es unterliegt der Genehmigung durch den Gemeinderat.	067	<u>Mietverhält-nisse</u> 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.	068	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.	069	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.	070	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.
	071	
4. Organisation der Stiftung	072	<u>IV. Organisation der Stiftung</u>
	073	

Art. 14	Stiftungsrat	074	Art. 14
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.		075	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 ¹ oder entsprechende Erlasse.		076	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.		077	³ Der Stadtrat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selber.
		078	
Art. 15	Geschäftsstelle	079	Art. 15
¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.		080	Ge- schäfts- stelle ¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.
² Das Anstellungsverhältnis der bei der Stiftung Beschäftigten ist öffentlich-rechtlich. Es ist das städtische Personalrecht anwendbar, soweit der Stiftungsrat keine abweichenden Bestimmungen erlässt.		081	² Das Anstellungsverhältnis der bei der Stiftung Beschäftigten ist öffentlich-rechtlich. Es ist das städtische Personalrecht anwendbar, soweit der Stiftungsrat keine abweichenden Bestimmungen erlässt.
		082	
Art. 16	Revisionsstelle	083	Art. 16

¹ AS 177.300

Der Stiftungsrat bestellt 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 nötige Kenntnis im öffentlichen Wohnbauförderungsrecht verfügt.	084	<u>Revisionsstelle</u>	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.
	085		
Art. 17 Aufsicht	086	<u>Art. 17</u>	
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.	087	<u>Aufsicht</u>	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.
	088		
5. Schlussbestimmungen	089	<u>V. Schlussbestimmungen</u>	
	090		
Art. 18 Statutenänderungen	091	<u>Art. 18</u>	
Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats. Stellt der Stiftungsrat Antrag, so reicht er diesen beim Stadtrat zuhanden des Gemeinderats ein.	092	<u>Statutenänderungen</u>	Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats. Stellt der Stiftungsrat Antrag, reicht er diesen beim Stadtrat zuhanden des Gemeinderats ein.
	093		
Art. 19 Auflösung der Stiftung	094	<u>Art. 19</u>	
Im Falle einer Auflösung der Stiftung fällt ihr Vermögen der Stadtgemeinde zu. Es ist nach Möglichkeit für den gemeinnützigen Woh-	095	<u>Auflösung</u>	Im Falle einer Auflösung der Stiftung fällt ihr Vermögen der Stadt zu. Es ist nach Möglichkeit für den gemeinnützigen

nungsbau zu verwenden.		der Stif- tung	Wohnungsbau zu verwenden.
	096		
Art. 20 Inkrafttreten	097		Art. 20
Vorbehältlich der Zustimmung der Gemeinde (Art. 3) setzt der Stadtrat dieses Statut in Kraft.	098	<u>Inkraft- treten</u>	<u>Der Stadtrat setzt dieses Statut in Kraft.</u>
	099		
	100		<p>Zustimmung Präsident Mark Richli (SP), Referent; Ruth Anhorn (SVP), Irene Bernhard (GLP), Simon Kälin (Grüne), Min Li Marti (SP)</p> <p>Enthaltung ---</p> <p>Abwesend Christina Hug (Grüne), Claudia Simon (FDP), Karin Weyer- mann (CVP)</p> <p>Für die Redaktionskommission Präsident Mark Richli (SP) Sekretär Christian Aeschbach</p>