



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 170. Ratssitzung vom 17. November 2021

4603. 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)

Antrag des Stadtrats

- 1.a Die Statuten der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (AS 843.331) werden gemäss Beilage 1 (Fassung vom 31. August 2020) neu erlassen (Hauptvorlage).
- 1.b 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) 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.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionreferent Änderungsantrag Dispositivziffer 1a / Kommissionmehrheit Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 1 und die Dispositivziffer 2:

Simon Diggelmann (SP): Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) bezweckt den Erhalt und die Erstellung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum. Die Gründung der Stiftung geht auf eine Volksinitiative zurück. Die Stiftung besitzt und bewirtschaftet aktuell 166 Liegenschaften mit 200 Wohnungen und über 300 Gewerberäumen. Im Unterschied zu den Statutenrevisionen der anderen Stiftungen hat die vorliegende Totalrevision der Statuten für mehr Diskussionen gesorgt. Denn die PWG untersteht – im Unterschied zu den anderen Stiftungen – der Aufsicht des Gemeinderats. Im Dezember 2018 hat der Stiftungsrat der Stiftung PWG dem Stadtrat eine Totalrevision der Statuten vorgeschlagen. Die Gründe für die Totalrevision sind formeller Natur, wobei aber auch einzelne inhaltliche Punkte diskutiert wurden. Mit der Weisung GR Nr. 2019/149 hat der Stadtrat die Statutenrevision vorgeschlagen. Zugleich wurde ein Sistierungsantrag gestellt, damit die Revision erst mit den Statutenrevisionen der anderen Stiftungen debattiert wird. Die Kommission hat dem zugestimmt. Die Weisung ist speziell aufgebaut, weil dem Gemeinderat zwei Versionen der Statuten vorgelegt werden: Die Hauptvorlage des Stadtrats und die Variante PWG. Inhaltlich umfassen die Revisionen Teile, die unverändert dem Antrag der



PWG folgen. Dazu gehört beispielsweise Art. 8 über die Grundsätze der Vermietung. Neu wird festgehalten, dass die Stiftung PWG direkt an Personen und Betriebe vermietet. Dann umfasst die Revision Vorschläge, die vom Stadtrat und der Stiftung PWG übereinstimmend vorgelegt werden. Dazu gehört beispielsweise der Art. 1 über die Rechtsnatur. Die Stiftung PWG ist neu eine öffentlich-rechtliche Anstalt und ist im Handelsregister so eingetragen. Der Name «Stiftung PWG» wird trotzdem beibehalten. Weitere Inhalte umfassen Vorschläge, die in der Variante des Stadtrats anders sind als in der Variante PWG. In Art. 6 schlägt die Stiftung PWG vor, dass die Stiftung sich an der Kostenmiete orientiert, dass die Mietzinsgestaltung aber nach Erwerb der Mietliegenschaft bis zum nächsten Mieterwechsel in der ursprünglichen Höhe belassen werden darf. Die Mietzinse werden erst nach Gesamterneuerungen angepasst. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die Stiftung PWG die Mietzinsen ihrer Wohnungen grundsätzlich nach der Kostenmiete ansetzen soll. Dies entspreche der Erwartungshaltung der Öffentlichkeit. In Art. 10 zu den Mietverhältnissen liegt die Differenz in der Frage, ob das Vermietungsreglement bei Erwerb von Liegenschaften auch auf übernommene Mietliegenschaften angewendet werden soll. Die Stiftung PWG ist der Ansicht, dass viele Liegenschaften deshalb gekauft werden können, weil die Stiftung PWG den bisherigen Mieterinnen und Mietern ein Bleiberecht garantiert. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass dieses Bleiberecht nur in Ausnahmefällen und für maximal fünf Jahre gewährt werden soll. Die Stiftung PWG schlägt nun vor, die Anwendung nach Gesamterneuerung zu beginnen. In Art. 13 zur Aufsicht geht es um die Frage, wie der Gemeinderat seine Aufsicht über das Budget, die Jahresrechnung, den Aufgabenplan, den Geschäftsbericht und die Reglemente wahrnimmt. Die Stiftung PWG ist der Ansicht, dass die Reglemente dem Gemeinderat zur Kenntnis vorgelegt werden sollen. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Reglemente einer Genehmigung bedürfen. Zu Art. 20 über das Personal: Der Stadtrat findet, dass die Stiftung PWG ihre Anstellungsverhältnisse gemäss dem städtischen Personalrecht regeln soll. Die Stiftung PWG ist der Ansicht, dass sie ein eigenständiges Personalrecht führen darf. Die Kommission beantragt einstimmig, den Hauptantrag des Stadtrats zu streichen. Die eingebrachten Änderungen beziehen sich auf die Variante PWG, weil die Kommission die Position der Stiftung PWG unterstützt. Deren Erfolgsmodell hält die Mehrheit der Kommission für richtig. Mit den neuen Statuten soll die Stiftung PWG ihre bisherige Praxis weiterführen.

Kommissionminderheit:

Përparim Avdili (FDP): Die Unterstützung des PWG-Vorschlags erfolgt aus prozessualen Gründen, nicht weil wir diesen per se unterstützt haben. Das Ziel der Stiftung PWG ist ausdrücklich der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum, die Stiftung schafft keinen neuen Wohnraum. In der Realität hat die PWG aber Wohnungen gekauft, ausserdem noch zu einem viel zu hohen Preis. Durch den Kauf von überbewerteten Liegenschaften erhöht der Staat die Preise. Neben der Stadt können sich vor allem andere institutionelle Anleger solche Preise leisten. Private können das nicht. Während also von Links die Behauptung kommt, dass private Eigentümer die Wohnpreise erhöhen, wird von der städtischen Wohnbaupolitik genau jene Entwicklung angeheizt. Man reduziert zwar für die Mietenden den Preis für die Wohnungen, treibt aber die Preise gesamthaft in die Höhe. Rot-Grün hält trotzdem daran fest, möglichst viel Boden verstaatlichen zu wollen. Das



wird nicht passieren, denn Verstaatlichung würde einen Systemwechsel hin zu einem sozialistischen System bedeuten. Das ist in unserem Land glücklicherweise nicht möglich. Das Geld, das investiert wird, kommt nur wenigen zugute. Dazu gibt es ein aktuelles Beispiel: Der Stadtrat teilte kürzlich mit, dass er 24 Wohnungen günstig erwerben konnte. Eingesetzt wurden dafür drei Millionen Franken Abschreibungsbeiträge. Pro Wohnung wurden 123 000 Franken Subventionen gesprochen. Das Geld wird für wenige eingesetzt anstatt für alle. So stellt sich die grundsätzliche Frage, ob die Stadt solche kleinen Liegenschaften kaufen soll – denn so werden vor allem die potenziellen privaten Eigentümer verunmöglicht. Die Minderheit der Kommission lehnt den Schlussantrag ab. Für die FDP steht aus den genannten Gründen fest, dass sie nicht auf die Idee kommen würde, eine solche Stiftung zu gründen, wenn es sie nicht schon gäbe. Wir halten es aber für richtig, dass die Stiftungen möglichst autonom funktionieren sollen. Die FDP hat deshalb versucht, die Statuten so zu verbessern, dass immerhin bezüglich der Steuergelder der in der Stadt Zürich übliche Standard angewendet wird. Dies gilt beispielsweise in Bezug auf die Kostenmiete. Es handelt sich nicht um eine Kritik an der Stiftung als solches, sondern um eine Kritik am Konzept dahinter. Mehr Wohnraum schaffen wir, indem wir schneller bauen, entbürokratisieren sowie verdichten. Der Staat soll nur für wirklich bedürftige Menschen Wohnraum zur Verfügung stellen. Das würde den staatlichen Anteil am Wohnungsangebot reduzieren und den Markt entspannen. Dies passiert aber mit den vorliegenden Statuten nicht. Die FDP kann diese Revision in der Schlussabstimmung deshalb nicht gutheissen.

Weitere Wortmeldungen:

Roland Hurschler (Grüne): Die Grünen teilen die Haltung, dass die Stiftung PWG mehr unternehmerischen Spielraum haben sollte als die anderen Stiftungen. Dies beinhaltet, dass sie nicht bei allen ihren Mietobjekten die reine Kostenmiete anwenden muss. So soll sie beispielsweise bei Neuerwerb den Mietzins beibehalten können. Weil die Aufsicht über die Stiftung PWG beim Gemeinderat liegt, unterstützen die Grünen die Anpassung der Statuten, die zukünftig eine engere Aufsicht ermöglichen. Trotzdem möchten die Grünen nicht jedes neu erlassene Reglement im Detail genehmigen. Denn bei einigen Reglementen sehen wir die Kompetenz ganz klar beim Stiftungsrat, der nach Parteienproporz zusammengesetzt wurde. Ein fairer politischer Austausch ist also bereits gewährleistet. Dasselbe gilt für die Einhaltung der grundlegenden Zielsetzungen der Stiftung PWG. Wichtig ist für uns, dass mit der Statutenrevision wichtige «Good Governance» Fragen neu geklärt werden können. Dazu gehört eine klare Teilung zwischen politischen und strategischen Aufsichtsorganen.

Isabel Garcia (GLP): Kommissionspräsident Simon Diggelmann (SP) hat bereits ausgeführt, dass alle Fraktionen dem Vorschlag PWG zugestimmt haben, die GLP ebenfalls. Wir müssen die Statuten aus formellen Gründen anpassen, damit sie wieder aktuellem Recht entsprechen. Die Stiftung PWG hat dabei eine gewisse Sonderstellung. Die GLP unterstützt die Variante PWG. Nun wurde das Konzept der Stiftungen an sich angezweifelt. Wir von der GLP sind der Auffassung, dass es sich lediglich um eine Statutenrevision handelt und jetzt nicht der Moment ist, um das ganze Portfolio der Stiftungen



umzupflügen. Nicht auszuschliessen ist, dass wir in Zukunft eine Debatte zur Aufstellung der Stiftungen führen werden. Aber für heute stimmen wir der Variante PWG zu.

Patrik Maillard (AL): Einer der Streitpunkte zwischen der Stadt und der Stiftung PWG ist die Frage nach der Anbindung an die Kostenmiete nach dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz. Die AL möchte nicht, dass der Stadtrat die finanzielle Unabhängigkeit der Stiftung PWG mit der Anbindung an die Kostenmiete ausbremst. Dass die Stiftung PWG den aktuellen Mietern jeweils ein Bleiberecht versprechen kann, halten wir für einen wichtigen Faktor im Kauf von Liegenschaften. Wäre das nicht möglich, würde die Stiftung PWG enorm eingeschränkt. Der Auftrag, Wohnungen zu kaufen und diese so dauerhaft Spekulationen zu entziehen, ist durch eine breite Annahme der Stimmbevölkerung bestätigt. Ebenfalls Ziel ist es, Kapital aufzubauen, um im Wohnungsmarkt der Stadt Zürich aktiv sein zu können. Weil die Stiftung PWG preisliche Limiten hat, handelt es sich bei den vermieteten Einheiten selbst dann um günstige Wohnungen, wenn die Wohnungen nicht zur Kostenmiete vergeben werden. Die Mieterinnen und Mieter jener Wohnungen, die nicht zur Kostenmiete vermietet werden, bezahlen jedes Jahr, um die Kaufkraft der Stiftung zu erhöhen. Die Stiftung PWG setzt dieses Geld sinnvoll ein. Andererseits wehrt sich die Stiftung PWG gegen jegliche Einflussnahme durch die Aufsichtsbehörde und strebt absolute Autonomie an. In Sache Reglemente und Kontrolle durch den Gemeinderat ist die AL auf der Seite des Stadtrats. Die Stiftung PWG ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung. Als gemeinderätliche Wohnbaustiftung muss sie vom Gemeinderat kontrolliert werden. Wir müssen unsere Aufsichtspflicht wahrnehmen. Für diese Kontrolle sind die Reglemente zentral, die die Stiftung PWG unverbindlich «Richtlinien» nennt. Die Einhaltung dieser Reglemente muss kontrolliert werden. Bei Neuerung möchte die Stiftung PWG eine reine Kenntnisnahme durch den Gemeinderat. Der Rat könnte auf den Inhalt der Neuerungen keinen Einfluss nehmen. Es gäbe keine demokratische Kontrolle. Die AL möchte, dass diese Reglemente dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden müssen, denn der Parteienproporz im Verwaltungsrat der Stiftung garantiert noch nicht, dass sich die Stiftung auch selbst kontrollieren kann. Dass die Aufsicht eine Verpflichtung ist, sollte eigentlich klar sein.

Martin Götzl (SVP): Das Ziel der Revisionen war, die Statuten der Stiftungen zu vereinheitlichen. Mit Blick auf die drei anderen Stiftungen ist diese Vereinheitlichung gelungen. Bei der Revision der Statuten der Stiftung PWG nicht. Es wurden zahlreiche Anträge gestellt, die dem Ziel der Vereinheitlichung entgegenstehen. Deswegen lehnt die SVP die Revision ab. Zudem wurden die Anträge, die sie für zielführend hielt, in den meisten Fällen abgelehnt. Wir sehen uns deshalb veranlasst, die Revision abzulehnen.

Samuel Balsiger (SVP): Das Ziel sollte sein, dass es in der Stadt Zürich günstige Wohnungen gibt. Diese Revision isoliert zu betrachten, macht deshalb keinen Sinn. Wir dürfen nicht vergessen, was in der Welt draussen passiert, während wir hier über einzelne Gesetzesartikel reden: Sogar der Tages Anzeiger schrieb kürzlich, dass wegen dem anstehenden Energiegesetz Massenkündigungen drohen. Wird das Energiegesetz angenommen, wird es zu einem starken Anstieg der Mietpreise kommen.



Ernst Danner (EVP): Wir haben keine harmlose Vorlage vor uns. Das Prinzip, dass man die Kostenmiete auf die Organisation statt auf die Objekte bezieht, ist eine erhebliche Abweichung von der üblichen Vorgehensweise. Die Stiftung PWG hat aber bereits gezeigt, dass sie dieses Vorgehen beherrscht und es nicht zu Missbräuchen führt. Wir stimmen diesem Vorgehen deshalb zu. Trotzdem möchten wir, dass nicht zu stark vom Grundkonzept abgewichen wird. In den Details werden wir oft der Mehrheit folgen. Wir sind aber der Meinung, dass in Projekten, wo Gelder der Gemeinde investiert werden, das Prinzip der Kostenmiete eingehalten werden soll. Sonst könnten die städtischen Gelder letztlich der Expansion dienen, was eine Zweckentfremdung wäre. Die EVP ist der Meinung, dass die bisherigen Mieter zu den bestehenden Konditionen weiter wohnen können. Die Aufsicht über die Stiftung durch den Gemeinderat finde ich persönlich falsch, weil es sich um eine klassische Exekutivaufgabe handelt. Die EVP ist der Meinung, dass nicht noch mehr an den Gemeinderat delegiert werden sollte.

Florian Utz (SP): Die Stiftung PWG ist eine Erfolgsgeschichte. Sie wurde durch einen Volksentscheid gegründet und wächst nun seit 30 Jahren. Viele Menschen in der Stadt profitieren von diesem Erfolg. Die Stiftung PWG gibt ihnen Sicherheit und erhöht so ihre Lebensqualität. Wir möchten eine Stiftung, die sehr gut funktioniert, nicht über den Haufen werfen. Deshalb werden wir den meisten Anträgen zustimmen. Ich möchte den Stiftungsräten für ihre Arbeit danken.

Walter Angst (AL): Ich bin schockiert über das Votum von Pärparim Avdili (FDP), der der Stadt vorwirft, einfachen Familien ein Gut wegzunehmen, das sie sonst bekommen könnten. Dies hat er anhand eines Einfamilienhauses an der Regensdorferstrasse illustriert. Dieses Haus wurde aber gekauft, um Zugang zu einem Stück Land zu schaffen, das überbaut werden soll. Die Vorstellung, dass die Stadt jetzt Haus für Haus aufkauft, ist falsch. Die Leute, die die FDP verteidigen möchte, werden von Investoren verdrängt, die drei Millionen Franken für eine Wohnung bezahlen. Dort sollte man ansetzen. Ernst Danner (EVP) hat erwähnt, dass die gemeinderätliche Aufsicht diskutabel ist. Wenn dem Gemeinderat als Aufsichtsorgan nicht die notwendigen Möglichkeiten zur Intervention gegeben werden, werden die Zuständigkeiten unklar und die Aufsicht schlecht. Aber eine Stiftung ohne Aufsicht walten zu lassen, nur weil der Aufsichtsrat im Parteienproportz zusammengesetzt ist, darf nicht passieren. Trotz allem ist die Stiftung PWG ein Erfolgsrezept, das auch darauf basiert, dass sie laufend expandieren kann.

Johann Widmer (SVP): Es geht nur um die Statuten einer harmlosen Stiftung. Es ist deshalb an der Zeit für eine endgültige Definition des Begriffs «Kostenmiete». Der Begriff meint sozialistische Umverteilungsmiete, die weder kostendeckend noch sozial ist, für sozialistische Genossen und ihre linke Wählerklientel. Sagt doch den Steuerzahlern, dass ihr der linken Klientel das Wohnen bezahlt! Die Stiftung PWG ist ein typisches Projekt für wenige, das von allen bezahlt wird. Wir brauchen keine solche Stiftungen und Wohnungen, das brauchen nur linke Nationalrätinnen und Stadtratsanwärterinnen.

Samuel Balsiger (SVP): Walter Angst (AL) hat nichts dazu gesagt, dass der Mieterverband wegen dem Energiegesetz Massenkündigungen befürchtet, obwohl er Kommuni-



6 / 42

kationsleiter des Mieterverbands ist. Er hat damit indirekt bestätigt, dass der Mieterverband dem Energiegesetz kritisch gegenübersteht und dass man zum missratenen Energiegesetz Nein stimmen sollte.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *In der Tat ist die Stiftung PWG eine Erfolgsgeschichte: Sie hat es geschafft, zahlreiche Liegenschaften zu sichern und der Spekulation zu entziehen. So ermöglicht sie preisgünstiges Wohnen. Ich möchte aber betonen, dass dies auch für die anderen Stiftungen gilt. Mit der Statutenrevision kommt ein langer Prozess zum Abschluss. Wir haben die Kostenmiete bewusst zur Diskussion gestellt, weil die heutigen Mieterinnen eine Erwerbsdividende zahlen. Dies wird offenbar gestützt, auch wenn es sich mit der engen Formulierung einer Kostenmiete beisst. Gleichzeitig haben wir das Drittelsziel, das nicht zur Deckung gebracht werden konnte. Ich bin sehr froh darüber, dass der Gemeinderat seine Aufsichtsfunktion über die Stiftung PWG wahrnehmen möchte. Die Stiftungslandschaft in der Stadt Zürich mit mehreren Stiftungen, die sehr ähnliche Ziele verfolgen, ist einzigartig. Das führt zur Frage, ob nicht eine engere Zusammenarbeit zwischen den Stiftungen möglich wäre. Die Zeit, in der jeder nur auf sich selbst achtete, ist vorbei.*

Severin Pflüger (FDP) hält eine persönliche Erklärung zum vorhergehenden Votum von Walter Angst (AL).

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1a

Die SK FD beantragt Streichung der Dispositivziffer 1a (Die Dispositivziffer 1b wird zu Dispositivziffer 1).

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 111 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsanträge der SK FD zu Dispositivziffer 1 (bisher Dispositivziffer 1b)



7 / 42

Antrag 1

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Patrik Maillard (AL): Die AL möchte Art. 6 dahingehend ändern, dass der Begriff «Kostenmiete», integraler Bestandteil auch unter Art. 6 Abs. 4, zur besseren Übersichtlichkeit im Titel erwähnt wird. Die Änderung wurde innerhalb der Kommission bis vor Kurzem von allen Fraktionen ausser der SVP als sinnvoll erachtet. Die Änderung ist unabhängig davon anwendbar, ob der Rat dem Änderungsantrag der AL zu Art. 6 Abs. 4 zustimmt – bei jenem Antrag geht es darum, ob es «Reglemente» oder «Richtlinien» heissen soll –, weil die Kostenmiete in jedem Fall dort erwähnt wird. Ich habe nun erfahren, dass die SP ihre Haltung ändern wird und in die Ablehnung wechselt. Die Begründung wird sicherlich noch folgen. Wir sind nicht für die Einführung der Kostenmiete. Es geht uns bei diesem Antrag darum, dass man das, was man sucht, gleich im Titel findet, wenn man die Statuten eines Vereins durchliest. Die Kostenmiete sollte im Titel enthalten sein.

Martin Götzl (SVP): Die SVP hält den Vorschlag der PWG für gut. Wir unterstützen ihn und lehnen den Antrag der AL ab.

Weitere Wortmeldungen:

Roland Hurschler (Grüne): Die Grünen haben ihre Position bei den Dispopunkten 1 und 2 gewechselt und schliessen sich der Minderheit an. Wir können der Ergänzung des Begriffs «Kostenmiete» im Titel von Art. 6 nicht zustimmen, da dies Rechtsstreitigkeiten bei der Anwendung der Statuten auslösen könnte. Wir lehnen auch Antrag 2 ab. Die Formulierung legt nicht klar dar, ob einzelne Liegenschaften kostendeckend vermietet werden müssen oder ob die Vorgabe für die gesamte Bewirtschaftungstätigkeit gilt.

Florian Utz (SP): Auch wir vertreten die Meinung, dass man keine strikte Kostenmiete in den Statuten der PWG verankern sollte. Dies wäre aus unserer Sicht nicht zielführend. Dementsprechend macht es auch keinen Sinn, in den Marginalien den Begriff «Kostenmiete» zu erwähnen, wenn sie nachher gar nicht in den Statuten verankert wird. Es ist eher eine redaktionelle als eine inhaltliche Frage. Wir befürchten aber tatsächlich, dass eine explizite Verankerung des Begriffs in den Marginalien zu Unsicherheit und im schlimmsten Fall sogar zu Rechtsstreitigkeiten führen könnte. Aus diesem Grund folgen wir auch beim nächsten Antrag dem Antrag der PWG. Wie von allen Fraktionen bereits im Eingangsvotum erwähnt wurde, soll die Stiftung als Gesamtes kostendeckend arbeiten und nicht jede einzelne Wohnung kostendeckend vermieten müssen.

Isabel Garcia (GLP): Auch die GLP wechselt bei den Anträgen 1 und 2 von der Mehrheit zur Minderheit und somit zum Antrag der PWG. Hinsichtlich der Begründung schliessen wir uns den Ausführungen der Grünen und der SP an.



8 / 42

Änderungsantrag 1 zu Art. 6 Bewirtschaftung

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 6, Marginalie:

Art. 6 Bewirtschaftung, Kostenmiete

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Patrik Maillard (AL), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Ivo Bieri (SP), Hans Dellenbach (FDP), 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), Luca Maggi (Grüne)
Minderheit:	Martin Götzl (SVP), Referent
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 21 gegen 84 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Antrag 2

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Patrik Maillard (AL): Die PWG schreibt, dass die Stiftung kostendeckend zu führen ist. Die AL möchte präzisieren, was genau kostendeckend geführt oder bewirtschaftet werden soll. Wenn eine Stiftung kostendeckend zu führen ist, könnte das zum Beispiel auch bedeuten, dass die Personen in den Führungsgremien kostendeckend arbeiten müssen. Wir möchten diese Formulierung deshalb präzisieren und schlagen vor: «Die Stiftung bewirtschaftet und vermietet ihre Wohnungen und Gewerberäume kostendeckend.» Wir haben auch hier die Mehrheit, die diesen Vorschlag in der Kommission unterstützt hatte, verloren. Die beiden Punkte sind aber für uns nicht matchentscheidend und wir nehmen dies zur Kenntnis.

Martin Götzl (SVP): Es freut mich, dass nach drei Jahren intensiver Kommissionsberatung zahlreiche Fraktionen aus der Mehrheit zu unserer Position gestossen sind. Der Vorschlag der PWG ist gut und formell korrekt. Wir bitten auch hier um Unterstützung.

Änderungsantrag 2 zu Art. 6 Bewirtschaftung

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 6 Abs. 1:

¹ Die Stiftung ist kostendeckend zu führen-bewirtschaftet und vermietet ihre Wohnungen und Gewerberäume kostendeckend.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.



9 / 42

Mehrheit: Patrik Maillard (AL), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Ivo Bieri (SP), Hans Dellenbach (FDP), 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), Luca Maggi (Grüne)

Minderheit: Martin Götzl (SVP), Referent

Ausstand: Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 22 gegen 85 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Antrag 3

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Përparim Avdili (FDP): *Im vorliegenden Antrag geht es um die Thematik der Bewirtschaftung. Wir möchten, dass die PWG mit ihrem Stiftungsvermögen einerseits und mit Fremdkapitalisierung andererseits expandiert. Wir finden aber, dass sie dies mit den in den letzten 30 Jahren aufgebauten Mitteln tun sollte und nicht mit Abschreibungsbeiträgen oder Steuergeldern der Stadt. Wenn es aber der Fall sein sollte, dass die Stiftung PWG Liegenschaften kauft, die aus den Mitteln der Stadt Zürich kamen und bei der Stadt entsprechend abgeschrieben werden, dann sollten die Mietzinse der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss den Vorschriften der Wohnbauförderung von Stadt und Kanton kalkuliert werden. Dies im Sinne eines fairen Einsatzes der Steuergelder. Das trägt übrigens auch dazu bei, dass das sogenannte Drittelsziel erreicht werden kann, weil diese Wohnungen dann automatisch dazugezählt würden, wenn die Mietzinse zu Kostenmiete berechnet werden. Das müsste auch im Interesse von Rot-Grün sein. Es verunmöglicht sozusagen eine künstliche Expansion mit Steuergeldern. Die AL hat in einem früheren Votum erwähnt, dass es die Abschreibungsbeiträge nicht brauche. Wir laden die AL deshalb ein, nun diesen Antrag zu unterstützen.*

Simon Diggelmann (SP): *Wir lehnen den Änderungsantrag inhaltlich ab. Die Begründung haben wir mehr oder weniger bereits in der Eintretensdebatte erwähnt, als wir über die Führung und Bewirtschaftung der Liegenschaften der PWG diskutiert haben. Der Antrag enthält die Formulierungen «vollständig oder teilweise». Wir haben nun gehört, dass es eigentlich einfach um die Abschreibungsbeiträge geht. Mir ist keine Liegenschaft bekannt, die von der Stadt gekauft und dann der PWG zur Verfügung gestellt wurde. Es ist auch nicht das Ziel, dass die Stadt für die PWG Liegenschaften akquiriert. Dazu kommt, dass die Abschreibungsbeiträge als Mittel bereits im Initiativtext vom Jahr 1985 explizit erwähnt sind. Die Stimmbevölkerung hat dies so angenommen und die Beiträge werden vom Gemeinderat jährlich im Budget eingestellt. Die PWG hat einen gewissen Spielraum, für welche Liegenschaften Abschreibungsbeiträge gebraucht werden. Das ist bis zu einem gewissen Grad auch zufällig. In diesem Sinne würde auch der FDP-Antrag zufällig greifen. Es ist bereits heute so, dass gemäss Reglement die mit Abschreibungsbeiträgen gekauften Liegenschaften in der Vermietung erhöhten Anforderungen entsprechen müssen.*



10 / 42

Änderungsantrag 3 zu Art. 6 Bewirtschaftung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 6 Abs. 2:

² Die Miet- und Baurechtszinsen sind so zu 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. Bei Liegenschaften, die durch Mittel der Stadt Zürich ganz oder teilweise finanziert werden, sind die Mietzinse der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne der Vorschriften der Wohnbauförderung von Stadt und Kanton zu kalkulieren. Die Summe der so berechneten Kostenmieten in einer Liegenschaft stellt die Obergrenze der Gesamthöhe der Mietzinse in dieser Liegenschaft dar.

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), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL)
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 78 gegen 32 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 4

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Patrik Maillard (AL): Gemäss Antrag der PWG soll in Abs. 4 folgende Formulierung enthalten sein: «Der Stiftungsrat erlässt Richtlinien über die Festlegung der Mietzinse. Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.» Wir möchten den Begriff «Richtlinien» durch den Begriff «Reglement» ersetzen. Richtlinien haben per Definition einen weit unverbindlicheren Charakter als Reglemente. Die Mehrheit der Kommission ist sich einig, dass eine Kostenmiete im engeren Sinne, also auf jedes Kaufobjekt der PWG angewandt, nicht umsetzbar ist, wenn die PWG auf dem Immobilienmarkt eine Chance haben soll. Ihr eigentlicher Auftrag ist auf diese Weise nicht durchsetzbar. Die Idee einer massiven Kapitalaufstockung durch die Stadt, gekoppelt an die Verpflichtung sich an das Kostenmietenmodell zu halten, wurde durch den Stadtrat erst im Laufe der Kommissionsberatung angedeutet und hat zurzeit keinen konkreten Hintergrund. Der fehlende Erneuerungsfonds beim Kauf und die Notwendigkeit, Gewinn zu erwirtschaften und wieder in neue Objekte zu investieren, sind Argumente, die die Mehrheit der Kommission überzeugt haben und die dem eigentlichen Stiftungszweck – Kauf und Erhalt von preisgünstigen Wohnungen – entsprechen. Wenn sich die PWG per eigener Definition an der



11 / 42

Kostenmiete orientiert und der Gemeinderat als Aufsichtsorgan entgegen dem Vorschlag des Stadtrats der PWG die Kostenmiete nicht zwingend vorschreiben will, so tut er dies aus guten Gründen. Es handelt sich aber nicht um einen Freipass für die PWG. Wir können erwarten, dass die PWG klar darlegt, wie sie sich an der Kostenmiete orientiert. Dazu braucht es ein Reglement, das ausführt, wie sich zum Beispiel die Mietzinsgestaltung an der Kostenmiete orientiert und wie mittelfristig über das ganze Portfolio gesehen die Kostenmiete eingehalten werden kann. «Richtlinie» ist ein anderes Wort für «Leitfaden». Dieser Begriff genügt an dieser Stelle definitiv nicht. Deshalb beantragt die Mehrheit der Kommission dem Antrag der AL zuzustimmen und eine schwammige Formulierung durch eine klar definierte zu ersetzen. Wer die Reglemente schlussendlich kontrollieren wird, ist eine Frage, über die wir später in dieser Debatte noch sprechen. Diesbezüglich gehen die Meinungen weit auseinander.

Martin Götzl (SVP): *Die AL möchte mit ihrem Antrag alles bis ins kleinste Detail durchreglementieren. Das möchten wir nicht. Wir sind der Auffassung, dass der Vorschlag der PWG und die bisherige Handhabung gut sind und funktionieren. Der Stiftungsrat ist für das Operative zuständig und der Gemeinderat sollte nicht alles bis ins Detail durchreglementieren. Wir unterstützen den Antrag der PWG.*

Änderungsantrag 4 zu Art. 6 Bewirtschaftung

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 6 Abs. 3:

³ Der Stiftungsrat erlässt Richtlinien ein Reglement über die Festlegung der Mietzinse. Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Patrik Maillard (AL), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Ivo Bieri (SP), Hans Dellenbach (FDP), 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), Luca Maggi (Grüne)
Minderheit:	Martin Götzl (SVP), Referent
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 5

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Patrik Maillard (AL): *Es handelt sich um eine rein sprachliche Vereinfachung zur besseren Verständlichkeit. Die grosse Mehrheit stimmt dieser Änderung zu, mit Ausnahme der SVP. Die Formulierung der PWG lautet: «Ein vom Stiftungsrat erlassenes Vermietungsreglement regelt die Einzelheiten der Vermietung und der*



12 / 42

Verpachtung. Wir schlagen folgende Formulierung vor: «Der Stiftungsrat erlässt ein Vermietungsreglement. Es regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.»

Martin Götzl (SVP): *Dieser Antrag hat einen rein formellen Zweck. Wir sind der Auffassung, dass die Formulierung der PWG dem Ziel Rechnung trägt und der Änderungsantrag der AL abzulehnen ist.*

Änderungsantrag 5 zu Art. 9 Vermietungsreglement

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 9 Abs. 1:

~~1 Ein vom Stiftungsrat erlassenes Vermietungsreglement~~ Der Stiftungsrat erlässt ein Vermietungsreglement. Es regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Patrik Maillard (AL), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Ivo Bieri (SP), Hans Dellenbach (FDP), 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), Luca Maggi (Grüne)
Minderheit:	Martin Götzl (SVP), Referent
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 91 gegen 15 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu.

Antrag 6

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Patrik Maillard (AL): *Der Formulierungsvorschlag der PWG lautet: «Können die Mietenden die Einhaltung der Kriterien nicht belegen, kann die Stiftung PWG den Umzug in eine angemessene und zumutbare Ersatzwohnung verlangen.» Abs. 2 lit. b beinhaltet dann die Formulierung «erhebt sie für die verbleibende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe.» Die AL fordert, dass der Passus mit der Solidaritätsabgabe gestrichen wird. Den Begriff «Solidaritätsabgabe» kennt man in Zürich vor allem von Wohnbaugenossenschaften. Dort wird von allen Mietenden ein Betrag von 5 Franken oder freiwillig auch mehr in einen Solidaritätsfonds einbezahlt, der Ende Jahr unter Mitwirkung der Mieterschaft verteilt wird. Das Geld fließt in Projekte oder dient der Unterstützung von Einzelpersonen. Bei der sogenannten Solidaritätsabgabe der PWG handelt sich eher um eine Strafabgabe für jene, die die Belegungsvorschriften nicht mehr einhalten können oder wollen. Sie gilt für die Dauer, bis die PWG diesen Mieterinnen und Mietern eine kleinere Ersatzwohnung anbieten kann. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden dafür bestraft, dass die PWG ihnen möglicherweise im Moment keinen Ersatz anbieten kann. Die Strafabgabe beträgt*



mehrere 100 Franken. Sie fliesst weder in einen Solidaritätsfonds noch unterstützt sie Mieter und Mieterinnen in Not, sondern sie fliesst gemäss unserer Nachfrage in den allgemeinen Topf der PWG. Es ist bei weitem nicht immer so, dass eine Mietpartei böswillig handelt, wenn sie die Belegungsvorschriften nicht mehr einhalten kann. Eine Scheidung, ein Todesfall, ein plötzlicher Auszug eines Kindes können zu einer Änderung der Belegung führen. Das sind Realitäten. Sollen solche Fälle bestraft werden, wenn die Stiftung nicht zeitnah eine Ersatzwohnung anbieten kann? Zusätzlich gibt es noch ein Problem auf juristischer Ebene: Die Anwendung der Solidaritätsabgabe könnte von der Mieterschaft vor Mietgericht angefochten werden – mit guter Aussicht auf Erfolg. Eine Mietzinserhöhung mit der Begründung, eine Solidaritätsabgabe zu erheben, wird Kopplungsgeschäft genannt: Der Vermieter macht eine Forderung geltend, die nichts mit dem Mietverhältnis zu tun hat. Geht die Mieterschaft vor die Schlichtungsstelle, würde sie wohl recht bekommen und für die PWG eine dreijährige Kündigungs-Sperrfrist resultieren. Vielleicht bezieht sich die PWG aber beispielsweise auf die statuarische Regelung der Familienheim-Genossenschaft Zürich, dass bei Erreichung einer klar definierten Einkommens-/Vermögensstufe ein sogenannter Mietzinsausgleich bezahlt werden muss. Wenn ich ein hohes Einkommen habe und ein grosses Vermögen besitze, kann ich mir das Bleiberecht in meiner schönen Wohnung erkaufen. Für jene, die auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind, gibt es dadurch keine freien Wohnungen. Mit der Kostenmiete ist dieses Modell ebenfalls nicht vereinbar. Das mittelfristige Ziel der PWG, über das ganze Portfolio gesehen die Kostenmiete zu erreichen, wäre damit begraben.

Anjushka Früh (SP): *Die Solidaritätsabgabe ist ein Instrument, das wir bereits aus den Genossenschaften kennen. Wir haben genügend Erfahrung damit gesammelt. Es ist insbesondere in Hinsicht auf die Einhaltung der Belegungsvorschriften ein hilfreiches Instrument. Die Mehrheit der Kommission ist der Ansicht, dass auch die Stiftung PWG diese Möglichkeit haben soll und neue Instrumente verwenden und ausprobieren kann.*

Änderungsantrag 6 zu Art. 10 Mietverhältnisse

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Streichung von Art. 10 Abs. 2 lit. b.
[Die bisherige lit. c wird zu lit b.]

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), Luca Maggi (Grüne)
Minderheit:	Patrik Maillard (AL), Referent; Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP), Martin Götzl (SVP)
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 90 gegen 19 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



14 / 42

Antrag 7

Kommissionsmehrheit:

Simon Diggelmann (SP): Bei diesem Antrag handelt es sich im Prinzip um eine Reaktion auf den Antrag der AL. Die Mehrheit und die Minderheit 1 unterscheiden sich nicht in der Streichung des letzten Satzes. Wir teilen das Ansinnen der AL, dass die Frist innerhalb des Vermietungsreglements festgelegt und in den Statuten keine einschränkende Frist von drei Jahren verankert wird. Etwas anders sehen wir es bezüglich der durch die AL beantragten Formulierung «kann kündigen». Unserer Meinung nach ist Art. 6 im Absatz 2 mit lit. a, b und c kaskadenförmig aufgebaut. In lit. a ist festgehalten, dass die Stiftung PWG den Umzug in eine adäquate Ersatzwohnung verlangen kann. Diese Kann-Formulierung erlaubt einen Bewirtschaftungsspielraum. Die Stiftung ist auch angehalten, entsprechende Ersatzangebote zu machen. In diesem Sinne ist es konsequent und schafft Rechtssicherheit, dass dieser Mieterschaft dann von der PWG gemäss lit. c gekündigt werden soll, wenn das Angebot von einer Mieterschaft abgelehnt wird.

Kommissionsminderheit 1:

Patrik Maillard (AL): Beim ersten Teil sind wir uns einig. Den Änderungsvorschlag der SP bezüglich der Kündigung möchten wir als Partei, die sich auch als Mieterpartei versteht, nicht unterstützen. Wenn die PWG kündigen «kann», kann sie das tun. Sie muss aber nicht. Eine Muss-Formulierung gehört aus unserer Sicht nicht in die Statuten der PWG. Deshalb beantragen wir dem Rat den AL Antrag mit der Kann-Formulierung.

Kommissionsminderheit 2:

Përparim Avdili (FDP): Die Minderheit 2, bestehend aus FDP und SVP, erachtet es als unfair, wenn trotz eines Gegenangebots kein Druck entsteht, dass eine mietende Partei die Wohnung für andere, berechtigtere Personen freigeben muss. Deshalb halten wir den Antrag der Stiftung PWG für richtig. Mit dem Antrag der Minderheit 2 lehnen wir die beiden Änderungsanträge ab. Rein formell-technisch könnte man sagen, dass man dies auch über das Vermietungsreglement regeln könnte. Ich erachte es aber als ein zentrales Anliegen einer Stiftung, dass wir mittels Statuten den entsprechenden Druck auf die Mietenden, die kein Anrecht mehr auf eine bestimmte Wohnung haben, ausüben.

Änderungsantrag 7 zu Art. 10 Mietverhältnisse

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 10 Abs. 2 lit. c:

- c. kündigt sie, falls die Mietenden die vorgeschlagene Ersatzwohnung nicht annehmen, das Mietverhältnis innerhalb der im Vermietungsreglement festgelegten Frist, spätestens aber nach drei Jahren.



15 / 42

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 10 Abs. 2 lit. c:

- c. ~~kündigt~~kann sie, falls die Mietenden die vorgeschlagene Ersatzwohnung nicht annehmen, das Mietverhältnis innerhalb der im Vermietungsreglement festgelegten Frist, ~~spätestens aber nach drei Jahren kündigen.~~

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Präsident Simon Diggelmann (SP), Referent; Ivo Bieri (SP), Renate Fischer (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Reis Luzhnica (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit 1:	Patrik Maillard (AL), Referent; Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne)
Minderheit 2:	Përparim Avdili (FDP), Referent; Hans Dellenbach (FDP), Martin Götzl (SVP)
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Minderheit 2	34 Stimmen
Antrag Mehrheit	55 Stimmen
Antrag Minderheit 1	<u>23 Stimmen</u>
Total	112 Stimmen
= absolutes Mehr	57 Stimmen

Keiner der Anträge erhält das absolute Mehr; für die 2. Abstimmung ist der Antrag der Minderheit 1 ausgeschieden.

2. Abstimmung:

Dem Antrag der Mehrheit wird mit 77 gegen 33 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.

Antrag 8

Kommissionsmehrheit:

Patrik Maillard (AL): Der Vorschlag der PWG lautet: «Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung PWG übernommenen Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss dem vorstehenden Abs. 2 bis zu einer allfälligen Gesamterneuerung der Liegenschaft nicht zur Anwendung.» Die Mehrheit der Kommission möchte den Passus, dass der bisherigen Mieterschaft bei einer Gesamterneuerung gekündigt werden kann, streichen. Gegenüber



16 / 42

Liegenschaftsbesitzenden, die verkaufen möchten, ist es ein wichtiges Argument der PWG, dass die bisherigen Mieterinnen und Mieter bleiben dürfen. Wenn also Verkaufswillige nicht an den Meistbietenden verkaufen, sondern an die PWG, dann deshalb, damit nicht nach kurzer Zeit Leerkündigungen folgen und die Mieten in die Höhe schnellen; oder auch, weil man eventuell selbst oder eine verwandte Person darin wohnt, oder man sich den bisherigen langen Mieterinnen und Mieter verpflichtet fühlt. Die Liegenschaften, die die PWG kauft, befinden sich nicht alle im gleichen Zustand. Es kann sein, dass eine notwendige zyklische Erneuerung bereits nach wenigen Jahren vorgenommen werden muss. Würde die Version der PWG angenommen, würde das Versprechen des Bleiberechts für die übernommene Mieterschaft gebrochen. Das Vertrauen in die PWG würde dadurch wohl auch in der Bevölkerung massiv geschwächt. Wir bitten darum, dem Antrag der AL und der Kommissionsmehrheit zuzustimmen und damit den bisherigen Mietenden ein unbefristetes Bleiberecht und der PWG ein wichtiges Argument bei den Verkaufsverhandlungen zu gewähren.

Kommissionsminderheit 1:

***Përparim Avdili (FDP)** zieht den Antrag der Minderheit 1 zurück: Ich stelle in Frage, ob ein unbefristetes Bleiberecht in einer Wohnung egal zu welchen Konditionen mit egal welchen Mitteln sozialdemokratische, linke, Rot-Grüne Politik ist. Es gibt bei diesen Anträgen sehr viele Punkte, bei denen wenige, nicht alle profitieren; sie sind unfair, nicht sozial, nicht solidarisch. Die FDP hat einen Antrag gestellt und ich komme deshalb nochmals auf das Thema mit den Abschreibungsbeiträgen oder den Steuermitteln zu sprechen: Wenn beim Erwerb einer Liegenschaft Mittel der Stadt Zürich eingesetzt werden, soll das Versprechen bezüglich des Mietverhältnisses entsprechend dem Antrag des Stadtrats für fünf Jahre gelten. Spätestens danach braucht es eine Änderung. Fünf Jahre sind eine lange Dauer und ein starkes Verkaufsargument. Inhaltlich stehen wir selbstverständlich zu unserem Antrag, wir werden ihn aber zurückziehen. Wir haben eine parlamentarische Realität. Wir möchten nicht, dass durch unseren Antrag aufgrund der Ausmehrung der Mehrheiten der Antrag der AL angenommen würde, der eine Verschlechterung des von der PWG gewünschten Zustandes darstellen würde. Deshalb ziehen wir unseren Antrag zurück und schliessen uns der Minderheit 2 an.*

Kommissionsminderheit 2:

***Roland Hurschler (Grüne):** Bei diesem Punkt sind wir für einmal recht nahe bei der FDP. Es geht um die Belegungs- und Mietzeitvorschrift bei Altliegenschaften, die die PWG kauft. Im Gegensatz zur Kommissionsmehrheit finden wir es problematisch, wenn die bisherigen Bewohner bis ans Lebensende Spezialrechte haben. Der Mehrheitsantrag fordert, dass die ursprüngliche Mieterschaft selbst nach einer Gesamterneuerung die gleichen Mietbedingungen hat und sonstigen Vorschriften der PWG nicht unterstellt ist. Das heisst, dass im Extremfall eine einzelne Person in einer 4-Zimmer-Wohnung bleiben könnte, möglicherweise zu sehr vorteilhaften Mietbedingungen. Zieht nach der Erneuerung eine neue Partei in die Liegenschaft ein, gelten die üblichen Belegungs- und Mietzinsvorschriften. Das hat zur Folge, dass es im gleichen Haus zwei Klassen von Mietenden gibt und dass für diese unterschiedliche*



17 / 42

Mietbedingungen gelten. Dies halten wir bei einer gemeinnützigen Stiftung nicht für angebracht und auch nicht für gerecht. Um derartige Dystopien bei Mietverhältnissen zu verhindern, sollten die Änderungsanträge verworfen werden. Der ursprüngliche, von der PWG formulierte Antrag erlaubt solche Sonderregelungen maximal bis zur Gesamterneuerung der Liegenschaft.

Weitere Wortmeldung:

Simon Diggelmann (SP): Eine Richtigstellung zum Antrag der AL: Bei der Version, die die PWG 2018 eingereicht hat, war der entsprechende Satz nicht enthalten. Er kam in der Zwischenzeit, in den Diskussionen zwischen der PWG und dem Stadtrat, dazu. Es entspricht also nicht der bisherigen Praxis, dass bei Gesamterneuerungen die Mietverhältnisse angepasst werden sollen, es handelt sich um eine Änderung gegenüber der bisherigen Praxis. Diese Änderung ist somit nicht im ursprünglichen Sinne der PWG.

Änderungsantrag 8 zu Art. 10 Mietverhältnisse

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 10 Abs. 3:

³ Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung PWG übernommenen Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss dem vorstehenden Abs. 2 bis zu einer allfälligen Gesamterneuerung der Liegenschaft nicht zur Anwendung.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 10 Abs. 3:

³ Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung PWG übernommenen Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss dem vorstehenden Abs. 2 bis zu einer allfälligen Gesamterneuerung der Liegenschaft nicht zur Anwendung. Auf die Massnahmen gemäss Abs. 2 kann bei Vorliegen wichtiger Gründe verzichtet werden. Beim Erwerb einer Liegenschaft, die durch Mittel der Stadt Zürich ganz oder teilweise finanziert wird, werden die Massnahmen bei den übernommenen bestehenden Mietverhältnissen während fünf Jahren generell nicht angewandt.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Patrik Maillard (AL), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Ivo Bieri (SP), Renate Fischer (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Reis Luzhnica (SP) i. V. von Judith Boppert (SP)
Minderheit 1:	Përparim Avdili (FDP), Referent; Hans Dellenbach (FDP), Martin Götzl (SVP)
Minderheit 2:	Roland Hurschler (Grüne), Referent; Isabel Garcia (GLP), Luca Maggi (Grüne)
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Përparim Avdili (FDP) zieht den Antrag der Minderheit 1 zurück.

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 51 gegen 60 Stimmen (bei 1 Enthaltung) ab.

Damit ist dem Antrag der Minderheit 2 zugestimmt.



Antrag 9

Kommissionsmehrheit:

Simon Diggelmann (SP): Bei Artikel 11 geht es um das Thema Renovations- und Erneuerungsarbeiten. Während der Kommissionsberatung kursierte ein Schreiben von Mieterinnen und Mietern einer Liegenschaft der PWG über die Art und Weise, wie die PWG über die Erneuerungsarbeiten in dieser Liegenschaft kommunizierte. Sie beschwerten sich über den Umgang der PWG. Es ist unbestritten, dass jede Liegenschaft irgendwann in einen Sanierungszyklus kommt, in dem man grundlegendere Eingriffe tätigen muss, gerade wenn man wie die PWG eine langfristige Portfoliostrategie anstrebt. Das ist ein schwieriger Zeitpunkt für Mieterinnen und Mieter, wenn man eine vertraute Wohnumgebung und «seine» Wohnung verlassen muss. Wir sind der Meinung, dass Prozesse und Kommunikation im Umgang mit Mieterinnen und Mietern sehr sorgfältig und mit Fingerspitzengefühl durchgeführt werden müssen. Es kann nicht sein, dass man – falls es sich so zugetragen haben sollte wie behauptet – irgendwelche Architekten inkognito in die Liegenschaften schickt. Das ist eine ganz klare Erwartungshaltung der SP an die PWG. Meldungen oder Fälle wie diese müssen zwingend Ausnahmen bleiben oder sollten im besten Fall gar nicht auftreten. Wir sehen aber auch ein, warum die von der AL geforderte Mitsprache bei Renovations- und Erneuerungsarbeiten in einem Haus mit mehreren Mietparteien für die PWG ein Bärendienst wäre, der nicht umsetzbar und nicht praktikabel ist. Wenn man sich vorstellt, dass in einem Haus mit zehn Wohnungen alle Mieterinnen und Mieter einzeln ein Mitspracherecht hätten, kann man davon ausgehen, dass die Interessen der Mieterschaften grundlegend auseinandergehen und dass man die Mitsprache nicht im Interesse aller fair und transparent durchführen kann. Wir fordern deshalb für eine höhere Transparenz und eine offene Kommunikation, dass die Mieterschaft frühzeitig über Renovationsarbeiten informiert wird, spätestens aber vor der Beschlussfassung über einen Planungskredit, und dass Wünsche und Anregungen der Mieterschaft ernsthaft geprüft werden. Das ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Die SP vertritt diese Erwartungshaltung auch gegenüber der Bewirtschaftung der PWG.

Kommisionsminderheit 1:

Patrik Maillard (AL): Simon Diggelmann (SP) hat den SP-Antrag, der ursprünglich ein AL-Antrag war, gut begründet. Bezüglich des Mitspracherechts unterscheidet sich unser Antrag vom neuen Antrag der SP. Die Stiftung PWG war ursprünglich eine Stiftung, die ihre Wohnungen vor allem an Hausgemeinschaften vermietete. Das stand auch in den Statuten. Dazu gehörte, dass man sich beteiligte und mitredete. Aus verschiedenen Gründen gibt es in den PWG-Liegenschaften keine solchen Hausgemeinschaften mehr. Die PWG ist eigentlich eine klassische Vermieterin. Dennoch sollten die Personen unbedingt angehört werden und ein Mitspracherecht haben, wenn ein Umbau geplant ist. Wenn zum Beispiel eine Strangsanierung gemacht wird, müssen sie wissen, ob sie auf eigene Kosten ausziehen und wieder einziehen können, oder ob es wirklich nötig ist, beispielsweise ein Bad zu renovieren. Gewisse Themen könnten den Rahmen



19 / 42

möglicherweise sprengen. Aber wir sind dezidiert dafür, dass eine Stiftung wie die PWG den Personen, die in den Wohnungen wohnen, ein Mitspracherecht gibt.

Kommissionsminderheit 2:

Pärparim Avdili (FDP): Der Gemeinderat möchte dem Stiftungsrat erneut bis ins letzte Detail vorschreiben, was zu tun ist. Man möchte die Mietenden mitbestimmen lassen, ob es notwendig ist, ein Bad zu renovieren. Es scheint im Rat ein Misstrauen gegenüber dem Stiftungsrat zu bestehen. Man scheint der Ansicht zu sein, dass der Stiftungsrat nicht selbstständig entscheiden können soll. Natürlich gibt es einen politischen Willen, die Mietenden zu informieren und ihre Wünsche zu berücksichtigen. Es kann dadurch durchaus einen Mehrwert geben. Aber es gibt ein klares Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter und ein übergeordnetes Ziel. Das muss durchgesetzt werden und darf nicht durch ein Mitspracheverfahren blockiert werden, von dem man nicht genau weiss, wie es enden wird. Wir sind ein Stück weit darauf eingegangen und fordern, dass die Mietenden frühzeitig berücksichtigt werden müssen und ihre Wünsche und Anregungen äussern können, damit der Stiftungsrat entsprechend auf die Personen eingehen kann.

Kommissionsminderheit 3:

Isabel Garcia (GLP): Die Minderheit 3 schlägt vor, bei der Formulierung der PWG zu bleiben. Auch wir sind der Auffassung, dass der Gemeinderat keine ausgedehnten redaktionellen Übungen durchführen sollte, sondern dass die Absichten in der Formulierung im Variantenvorschlag PWG deutlich und umfassend genug dargelegt sind.

Änderungsantrag 9 zu Art. 11 Renovations- und Erneuerungsarbeiten

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 11 [1. Satz]:

¹Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung PWG die Mietenden frühzeitig, jedoch spätestens vor der Beschlussfassung über einen Planungskredit. Die Stiftung PWG ~~und~~ versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 11 [1. Satz]:

¹Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung PWG die Mietenden vor der Beschlussfassung über einen Planungskredit und gewährleistet ihnen Mitspracherecht und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 11 [1. Satz]:

¹Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung PWG die Mietenden frühzeitig und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen.

Die Minderheit 3 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.



20 / 42

Mehrheit:	Präsident Simon Diggelmann (SP), Referent; Ivo Bieri (SP), Renate Fischer (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Reis Luzhnica (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit 1:	Patrik Maillard (AL), Referent; Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne)
Minderheit 2:	Përparim Avdili (FDP), Referent; Hans Dellenbach (FDP), Martin Götzi (SVP)
Minderheit 3:	Isabel Garcia (GLP), Referentin
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Minderheit 3	14 Stimmen
Antrag Mehrheit	46 Stimmen
Antrag Minderheit 1	23 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>23 Stimmen</u>
Total	106 Stimmen
= absolutes Mehr	54 Stimmen
Enthaltungen	<u>4 Stimmen</u>

Keiner der Anträge erhält das absolute Mehr; für die 2. Abstimmung ist der Antrag der Minderheit 3 ausgeschieden.

2. Abstimmung:

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Mehrheit	43 Stimmen
Antrag Minderheit 1	23 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>40 Stimmen</u>
Total	106 Stimmen
= absolutes Mehr	54 Stimmen

Keiner der Anträge erhält das absolute Mehr; für die 3. Abstimmung ist der Antrag der Minderheit 1 ausgeschieden.



21 / 42

3. Abstimmung:

Dem Antrag der Mehrheit wird mit 66 gegen 45 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.

Antrag 10

Kommissionsmehrheit:

Simon Diggelmann (SP): Bei Antrag 10 geht es um die Frage, wie bei Renovations- und Erneuerungsarbeiten mit den Mietenden bezüglich eines Wohnungswechsels umgegangen wird. Bereits jetzt steht in den Statuten, dass bei der Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ein angemessenes Ersatzangebot gemacht werden muss. Wir unterstützen dies. Es stellt sich aber bei Bauvorhaben die Frage, wann man zum Punkt kommt, dass ein Wohnungswechsel über eine längere Zeit unvermeidbar ist; oder ob eine Erneuerungsplanung und Bauarbeiten nicht auch mittels temporärer Übergangslösungen erfolgen können, bei denen Mieterinnen und Mieter für einige Wochen ausziehen müssen, während Bad oder Küche saniert werden. Wir sind der Ansicht, dass ein definitiver Wohnungswechsel bei Planungen, wenn immer möglich, vermieden werden und die PWG temporäre Lösungen anstreben soll. Gemäss PWG ist dieses Bestreben stets da, in den Statuten war die Frage nach einer temporären Übergangslösung aber bisher nicht explizit erwähnt – das bitten wir mit diesem Antrag festzuhalten.

Kommissionsminderheit 1:

Patrik Maillard (AL): Bei der Formulierung der PWG handelt es sich um eine sehr vage Formulierung: «Sie macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote.» Der Antrag der SP ist möglicherweise etwas konkreter, aber mit der Formulierung «ist die Stiftung der PWG bestrebt, Übergangslösungen anzubieten.» ebenfalls vage. Es hört sich nicht so an, als ob die PWG den Mieter- und Mieterinnenschutz als Priorität betrachten und alles versuchen würde, um gute Lösungen anzubieten. Es gibt aktuelle Beispiele, die diesen Verdacht untermauern: Die über 70-jährige ehemalige Wirtin des Hermanseck an der Birmensdorferstrasse, die seit 30 Jahren dort wohnt, hat die Kündigung erhalten. Sie war es, die gemäss eigenen Angaben den Kauf durch die PWG vor rund 20 Jahren überhaupt eingefädelt hatte. Ein weiteres Beispiel ist die PWG-Liegenschaft an der Bertastrasse: Erst nach einem intensiven Kampf der Mieterschaft konnte eine mehr oder weniger einvernehmliche Lösung gefunden werden. Oder das Beispiel Schreinerstrasse, wo nach Leerkündigungen und Sanierung aus günstigen Wohnungen eher teure wurden. Der Änderungsvorschlag der SP und der Kommissionsmehrheit bringt unserer Meinung nach auch keine Verbesserung. Die Ergänzung ist insofern sinnvoll, als dass der Begriff «Übergangslösungen» mehr beinhaltet als die Unterstützung bei der Wohnungssuche; zum Beispiel Containerlösungen, damit die Mietenden für eine bestimmte Zeit unterkommen und dann zurück in die teilrenovierte Wohnung ziehen können. Aber die



Formulierung «ist bestrebt» ist keine Verpflichtung. Sie erinnert mich etwas an ein verklausuliertes Arbeitszeugnis. In ein verbindliches Regelwerk wie Statuten gehören unseres Erachtens keine Formulierungen, die zu nichts verpflichten. Die AL macht folgenden Änderungsantrag: Die Formulierung der PWG wird gestrichen. Stattdessen soll es in Abs. 2 heissen: «Die Mietverhältnisse werden nicht gekündigt. Falls ein vorübergehender Auszug während der Bauzeit unumgänglich ist, wird den Mietenden eine Ersatzlösung zur Verfügung gestellt.» Abs. 3: «Werden Grundrisse stark verändert oder Wohnungen aufgehoben oder zusammengelegt, bietet die Stiftung PWG den betreffenden Mietenden eine angemessene und zumutbare Ersatzwohnung an. Wird diese abgelehnt, kündigt die Stiftung das Mietverhältnis.» Damit wollen wir sicherstellen, dass der Kündigungsschutz bei der PWG eine Verpflichtung ist und nicht die gleichen traurigen Mechanismen zum Tragen kommen, wie man sie vom sogenannten freien Wohnungsmarkt her kennt – wo Leerkündigungen das Mittel der Wahl sind, um den maximalen Profit herauszuholen. Das Bleiberecht für die Mietenden, die das wollen, gehört für uns klar zum Selbstverständnis einer städtischen Stiftung, die den Auftrag hat, Liegenschaften der Spekulation zu entziehen und damit auch der fortschreitenden Verdrängung von Menschen mit kleineren Einkommen aus der Stadt Einhalt zu gebieten. Eine Anpassung der Statuten im Sinne einer Regelung, wie man sie von Wohnbaugenossenschaften und städtischen Wohnungen her kennt, ist aus unserer Sicht dringend angezeigt.

Kommissionsminderheit 2:

Pärparim Avdili (FDP): *Es handelt sich um einen weiteren Antrag, bei dem die rot-grüne Mehrheit dem Stiftungsrat und dem Konstrukt PWG derart zu misstrauen scheint, dass man wieder beim kleinsten Detail mitreden will. Man scheint den Fünfer und das Weggli zu wollen: Man möchte eine Finanzierungsmöglichkeit mit der Stiftung PWG, die man mit Liegenschaften Stadt Zürich nicht hat, aber gleichzeitig möchte man doch überall mitreden. Man würde wohl am liebsten bei jedem Liegenschafts Kauf alle Gemeinderäte über ihre Ideen bis hin zur farblichen Gestaltung der Zimmerwände befragen. Aus unserer Sicht gehen diese Anträge zu weit. Die FDP hat dieser Systematik gegenüber im Grundsatz eine kritische Haltung, aber nicht gegenüber der Arbeit des Stiftungsrats und der Stiftung. Wir sind überzeugt, dass diese innerhalb ihres Auftrags gute Arbeit leisten. Der Änderungsantrag ist klar und fair. Wenn ein Wohnungswechsel notwendig ist, muss die Stiftung die Betroffenen bei Bedarf bei der Wohnungssuche unterstützen und nach Möglichkeit ein Ersatzangebot machen. Wenn das Ersatzangebot allerdings abgelehnt wird, sehe ich aus Sicht der Stiftung keinen Grund, einen Mietenden mit allen Mitteln zu behalten. Dann soll die Möglichkeit bestehen, das Mietverhältnis zu kündigen.*

Änderungsantrag 10 zu Art. 11 Renovations- und Erneuerungsarbeiten

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 11 [2. und 3. Satz]:

² Ist temporär ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich, ist die Stiftung PWG bestrebt Übergangslösungen anzubieten. Ist ein Wohnungswechsel nötig, unterstützt die Stiftung



23 / 42

die betroffenen Mietenden bei Bedarf bei der Wohnungssuche und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote. Werden diese abgelehnt, kündigt die Stiftung PWG das Mietverhältnis.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 11 [2. und 3. Satz]:

~~Ist ein Wohnungswechsel nötig, unterstützt die Stiftung die betroffenen Mietenden bei Bedarf bei der Wohnungssuche und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote. Werden diese abgelehnt, kündigt die Stiftung PWG das Mietverhältnis.~~

²Die Mietverhältnisse werden nicht gekündigt. Falls ein vorübergehender Auszug während der Bauzeit unumgänglich ist, wird den Mietenden eine Ersatzlösung zur Verfügung gestellt.

³Werden Grundrisse stark verändert oder Wohnungen aufgehoben oder zusammengelegt, bietet die Stiftung PWG den betroffenen Mietenden eine angemessene und zumutbare Ersatzwohnung an. Wird diese abgelehnt, kündigt die Stiftung das Mietverhältnis.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 11 [2. und 3. Satz]:

²Ist ein Wohnungswechsel nötig, unterstützt die Stiftung die betroffenen Mietenden bei Bedarf bei der Wohnungssuche und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote. Werden diese abgelehnt, kündigt die Stiftung PWG das Mietverhältnis.

Mehrheit:	Präsident Simon Diggelmann (SP), Referent; Ivo Bieri (SP), Renate Fischer (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Reis Luzhnica (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit 1:	Patrik Maillard (AL), Referent; Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne)
Minderheit 2:	Përparim Avdili (FDP), Referent; Hans Dellenbach (FDP), Martin Götzl (SVP)
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat	0 Stimmen
Antrag Mehrheit	57 Stimmen
Antrag Minderheit 1	23 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>33 Stimmen</u>
Total	113 Stimmen
= absolutes Mehr	57 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.



24 / 42

Antrag 11

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Anjushka Früh (SP): Die Stiftung PWG hat dargelegt, dass der vorliegende Änderungsantrag bezüglich des Untermietverhältnisses grundsätzlich das vorschreibt, was der heutigen Praxis der Stiftung PWG entspricht. Die starre Festlegung in den Statuten, insbesondere, weil es nach dem klaren Wortlaut auch eine Teiluntervermietung betrifft, geht unserer Meinung nach aber zu weit. Es kann in Einzelfällen zu einschränkend sein. Als Beispiel wäre eine WG zu nennen, die mit Untermietverträgen geregelt wird. Dort wäre es dann nur noch möglich, eine WG für ein Jahr in dieser Wohnung zu führen. Das ist unnötig einschränkend. Aus diesem Grund lehnt die Mehrheit den Antrag ab.

Patrik Maillard (AL): Es ist tatsächlich so, dass das Bundesgericht offenbar schon einmal festgelegt hat, dass eine Dauer über ein Jahr hinaus nicht möglich ist. Die PWG möchte das nicht explizit in ihren Statuten festschreiben. Es hätte aber sowohl für Mietende als auch für die PWG Vorteile. Wer die ganze Wohnung unbefristet untervermietet, riskiert eine Kündigung, die sofort vollstreckbar ist, weil der Hauptmieter auch kein Schutzinteresse hat, da er nicht mehr im Objekt wohnt. Wer seine Wohnung befristet bis zu einem Jahr untervermietet, könnte sich, falls die von uns beantragte Änderung angenommen wird, auf die Statuten der PWG stützen und so eine Kündigung verhindern. Wer die Wohnung länger als ein Jahr untervermietet, riskiert eine Kündigung. Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass die Vermietung Sache der PWG sein sollte. Die PWG soll bei Neuvermietungen Personen bevorzugen, die auf eine Wohnung angewiesen sind. Filz darf es auch bei der PWG nicht geben. Zur Klärung der Sachlage mit der Untervermietung beantragen wir, dass auch dies in den Statuten geregelt wird.

Änderungsantrag 11 zu Art. 12 Untermiete

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 12:

¹ Die teilweise Untervermietung des Mietobjekts und die einmalige Untervermietung des gesamten Mietobjekts für maximal ein Jahr ist zulässig.

² Die Vorgaben der Statuten und des Vermietungsreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.

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



25 / 42

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 88 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 12

Kommissionsreferent:

Patrik Maillard (AL): Gemäss der von der PWG vorgeschlagenen Version, wären Budget, Jahresrechnung, Finanz- und Aufgabenplan sowie Geschäftsbericht der Stiftung dem Gemeinderat einzureichen. Mit unserem Änderungsantrag möchten wir die Formulierung «einzureichen» ändern und schlagen stattdessen «zur Genehmigung einzureichen» vor. Es ist für uns ein zentraler Punkt in der Statutenrevision, ob die PWG eine absolut autonom agierende Stiftung ist, die sich selbst kontrolliert, oder ob es eine Instanz braucht, die sich der Finanzen und Geschäftsberichte kritisch annimmt und diese nach eingehender Prüfung genehmigt oder allenfalls für Anpassungen an die PWG zurückschickt. Die Kommission hat diesbezüglich einhellig beschlossen, dass die Geschäftsunterlagen durch den Gemeinderat genehmigt werden müssen. Auch wenn die PWG in ihrer Formulierung nicht explizit sagt, in welcher Form die Unterlagen dem Gemeinderat einzureichen sind: Gemeint ist eine unverbindliche, reine Kenntnisnahme durch den Gemeinderat. Wir sprechen von einem staatlichen Unternehmen, das immens gewachsen ist und zu einem nicht unbedeutenden Player im Wohnungsmarkt geworden ist. Die PWG verfügt mittlerweile über ein frei verfügbares Kapital von 180 Millionen Franken, um im Wohnungsmarkt mitzumischen. Dies hat sie mit einer unbestrittenen geschickten Strategie gemacht. Ein Wachstum ist auch im Sinne des Stiftungszwecks. Die PWG will sich aber um keinen Preis kontrollieren lassen und stellt sich auf den Standpunkt, die Kontrolle sei über die paritätische Vertretung der Parteien im Stiftungsrat genügend gewährleistet. Wenn der Gemeinderat die Aufsichtspflicht in der einzigen direkt von ihm beaufsichtigten Wohnbaustiftung nur annähernd ernst nimmt, muss er die Aufsicht und die damit verbundene Verantwortung auch wahrnehmen.

Änderungsantrag 12 zu Art. 13 Aufsicht

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 13 Abs. 2:

²Budget, Jahresrechnung, Finanz- und Aufgabenplan und Geschäftsbericht der Stiftung sind dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

Zustimmung: Patrik Maillard (AL), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), 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), Luca Maggi (Grüne)

Ausstand: Vizepäsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)



26 / 42

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 109 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 13

Kommissionsminderheit 1:

Martin Götzl (SVP): Der Antrag der Minderheit 1 möchte, dass das Organisationsreglement dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen ist. Das entspricht übrigens der heutigen Praxis und geschah das letzte Mal am 28. August 1991. Bei den anderen Dokumenten sind wir der Meinung, dass diese dem Gemeinderat nur zur Kenntnisnahme eingereicht werden sollen und keine Genehmigung nötig ist, weil es eine operative Angelegenheit ist, für die der Stiftungsrat das Vertrauen des Gemeinderats hat.

Kommissionsminderheit 2:

Roland Hurschler (Grüne): Es geht darum, wie der Gemeinderat künftig seine Aufsichtsfunktion über die PWG wahrnehmen soll. Der Änderung, dass Jahresabschlüsse, Budgets, Finanz- und Aufgabenpläne sowie Geschäftsberichte kontrolliert werden sollen, haben wir mittlerweile zugestimmt. Wir Grünen sind aber der Meinung, dass auch weitere relevante Reglemente vom Gemeinderat nicht nur zur Kenntnis genommen werden sollten. Wir möchten, dass dem Gemeinderat als Aufsichtsorgan auch das Organisationsreglement und das Vermietungsreglement zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Dazu gehören auch die jeweiligen Änderungen jener Reglemente. In diesen beiden Reglementen werden in unseren Augen strategisch wichtige Grundsätze der Geschäftstätigkeit der PWG geregelt, die in den Statuten häufig nur allgemein definiert sind. Im Weiteren geht es darum, dass man die Statuten der verschiedenen städtischen Stiftungen vereinheitlicht, und auch um eine Stärkung der Aufsichtsfunktion des Gemeinderats. Der Stadtrat wurde mit den beiden Motionen, die am Anfang genannt wurden, entsprechend beauftragt. Bei jenen Stiftungen, die der Stadtrat selbst beaufsichtigt, genehmigt er das Organisationsreglement und das Vermietungsreglement. Im Zuge der gewünschten Vereinheitlichung der Aufsicht sollte dies deshalb auch bei der PWG so gehandhabt werden, in jenem Fall mit dem Gemeinderat als Genehmigungsinstanz.

Kommissionsminderheit 3:

Patrik Maillard (AL): Die AL fordert, dass dem Gemeinderat als Aufsichtsorgan sämtliche Reglemente zur Genehmigung eingereicht werden. Die SP, gemäss dem Proporzsystem aktuell und seit langer Zeit stärkste Kraft im Stiftungsrat und im fünfköpfigen Stiftungsausschuss, wehrt sich dagegen, den Erlass und die Änderungen der Reglemente dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Natürlich ist es nicht nur die SP allein, aber sie ist eine grosse Kraft. Sie möchte die Reglemente einzig durch die Stiftung kontrollieren lassen. Die Grünen schlagen mit ihrem Minderheitsantrag vor, dass



27 / 42

wenigstens das Organisations- und Vermietungsreglement zur Genehmigung eingereicht werden sollen. Die AL möchte, dass dem Gemeinderat sämtliche Reglemente bei Erlass und Anpassungen zur Genehmigung vorgelegt werden. Die PWG ist kein Staat im Staat. Wir haben viel Sympathie für die PWG und sind ihr insbesondere auch im Knackpunkt «Bindung an die Kostenmiete» gefolgt. Es kann aber nicht sein, dass sich der Gemeinderat seiner verpflichtenden Kontrollfunktion in zentralen Punkten wie den Reglementen entzieht. Wir diskutieren seit dem PUK-Bericht über den Entsorgung + Recycling Skandal darüber, wie der Gemeinderat seine Kontrollfunktion besser wahrnehmen kann. Nun will die Mehrheit, dass einzelne oder alle Reglemente von dieser Genehmigungspflicht ausgenommen werden. Notabene die gleiche Mehrheit hat bei den anderen städtischen Stiftungen zugestimmt, dass die Reglemente dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden. Wenn der Gemeinderat die Reglemente ablehnend oder zustimmend zur Kenntnis nimmt, hat dies keine Konsequenzen für die Stiftung PWG – es wäre im besten Fall ein Signal. Wir möchten neben dem Organisations- und Vermietungsreglement auch das Mietzinsreglement vom Gemeinderat genehmigen lassen. Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass alle Regelwerke vom Gemeinderat genehmigt werden sollten. Beim Mietzinsreglement sind wir die Einzigen, die das fordern. Vorher wurde beschlossen, dass sich die PWG nicht an die Kostenmiete halten muss und sich lediglich daran orientieren muss. Wir gestehen dies der PWG zu und dürfen auch erwarten, dass die PWG in ihren Reglementen aufzeigt, wie das Ziel, mittelfristig die Kostenmiete zu erreichen, aufgegleist wird. Sonst droht die Formulierung zu einem reinen Papiertiger zu werden. Wir haben in der Kommissionsberatung von der PWG sinngemäss immer wieder gehört, sie mache alles richtig, und warum wir so kritisch seien. Die PWG soll in ihrem Mietzinsreglement transparent aufzeigen, wie sie den Spagat zwischen Kostenmiete und Gewinnschöpfung machen will. Die Frage, ob die PWG als öffentlich-rechtliche Anstalt nicht zwingend das städtische Personalrecht übernehmen soll oder muss, werden schlussendlich die Gerichte entscheiden. Es ist auch anzunehmen, dass das PWG-Personalrecht nicht gross Anlass zur Kritik geben wird, trotzdem gehört es unserer Meinung nach auch die Genehmigung des Personalgesetzes zur Aufsichtspflicht.

Kommissionsmehrheit:

Isabel Garcia (GLP): Die Mehrheit ist der Ansicht, dass die Variantenvorlage der PWG in Ordnung ist. Man kommt den Aufsichtspflichten und einer sinnvollen, modernen «Governance» nach, indem Erlass und Anpassungen von Vermietungs-, Personal- und Organisationsreglement der Stiftung dem Gemeinderat zur Kenntnis einzureichen sind.

Weitere Wortmeldung:

Roland Hurschler (Grüne): Patrik Maillard (AL) sagte, dass bei den anderen drei vom Stadtrat beaufsichtigten Stiftungen sämtliche Reglemente dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Ich möchte das richtigstellen: Art. 13 Abs. 2 der Statuten der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien lautet: «Dem Stadtrat sind der Erlass des Organisations- und des Vermietungsreglements zur Genehmigung einzureichen.» Art. 13 Abs. 3 lautet, dass dem Stadtrat alljährlich das Budget, die Jahresrechnung, die Finanz- und Aufgabenplanung sowie der Geschäftsbericht zur



28 / 42

Kenntnisnahme einzureichen sind. Es handelt sich genau um jene zwei Reglemente, die wir ebenfalls vorschlagen, die auch bei den anderen drei Stiftungen dem Aufsichtsorgan vorgelegt werden müssen. Man hätte mit der Änderung eine einheitliche Handhabung, welche Reglemente dem Aufsichtsorgan vorgelegt werden müssen.

Änderungsantrag 13 zu Art. 13 Aufsicht

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 13 Abs. 3:

³ Dem Gemeinderat sind zudem der Erlass und Anpassungen von Vermietungs-, Personal- und Organisationsreglement und Personalreglement der Stiftung zur Kenntnis einzureichen.

⁴ Änderungen des Organisationsreglements sind dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 13 Abs. 3:

³ Dem Gemeinderat sind zudem der Erlass und Anpassungen von Vermietungs-, Personal- und Organisationsreglement-Mietzinsreglement der Stiftung zur Kenntnis einzureichen.

⁴ Änderungen des Organisations- und des Vermietungsreglements sind dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

Die Minderheit 3 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 13 Abs. 3:

³ Dem Gemeinderat sind zudem der Erlass und Anpassungen von Vermietungs-, Personal- und Organisationsreglement der Stiftung zur Kenntnis einzureichen. Änderungen

- a. des Organisationsreglements;
- b. des Mietzinsreglements;
- c. des Vermietungsreglements und
- d. des Personalreglements

zur Genehmigung einzureichen.

Mehrheit:	Isabel Garcia (GLP), Referentin; Präsident Simon Diggelmann (SP), Ivo Bieri (SP), Renate Fischer (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Reis Luzhnica (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit 1:	Martin Götzl (SVP), Referent; Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP)
Minderheit 2:	Roland Hurschler (Grüne), Referent; Luca Maggi (Grüne)
Minderheit 3:	Patrik Maillard (AL), Referent
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):



29 / 42

Antrag Stadtrat / Mehrheit	57 Stimmen
Antrag Minderheit 1	33 Stimmen
Antrag Minderheit 2	15 Stimmen
Antrag Minderheit 3	<u>8 Stimmen</u>
Total	113 Stimmen
= absolutes Mehr	57 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Antrag 14

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Patrik Maillard (AL): Die Mehrheit möchte den Artikel dahingehend ändern, dass der Gemeinderat im Rahmen der Aufsicht direkt mit der Stiftung verkehren soll. Die von uns vorgeschlagene Formulierung ist mehrheitsfähig.

Isabel Garcia (GLP): Die Minderheit ist der Auffassung, dass die Formulierung des Variantenvorschlags der PWG ausreichend ist und nicht mehr weiter redaktionell oder anderweitig am Text gearbeitet werden muss.

Änderungsantrag 14 zu Art. 14 Verkehr mit dem Gemeinderat

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 14:

Die Stiftung ~~verkehrt mit dem Gemeinderat nicht direkt~~, reicht ihre Eingaben an den Gemeinderat ~~sind~~ unter Vermittlung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartements dem Stadtrat ~~einzuweisen~~. Der Stadtrat informiert den Gemeinderat unverzüglich über den Eingang der Eingabe des Stiftungsrats und leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme innerhalb einer Frist von maximal sechs Monaten zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

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



30 / 42

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 64 gegen 47 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 15

Kommissionsmehrheit:

Simon Diggelmann (SP): *Wir schlagen eine leichte Anpassung des AL-Antrags vor. Die SP ist der Meinung, dass der zweite Satz überflüssig ist. Man sollte nicht in den Statuten der PWG festhalten, was der Gemeinderat in seiner Geschäftsordnung regeln soll, das ist nicht stufengerecht. Beim anderen Antrag teilen wir die Ansicht wie die AL.*

Kommissionsminderheit 1:

Patrik Maillard (AL): *Wir sind uns einig, dass der Gemeinderat im Rahmen der Aufsicht direkt mit der PWG verkehren soll. Wir möchten zudem, dass in einem Zusatz wie folgt festgehalten wird, wo der Gemeinderat dies regelt: «Er regelt die Aufsichtstätigkeit in seiner Geschäftsordnung.» Die PWG soll direkt mit dem Gemeinderat verkehren und die Eingaben sollen unter der Vermittlung des Stadtrats und mit dessen Stellungnahme an den Gemeinderat weitergereicht werden. Die AL möchte im entsprechenden Artikel zudem festlegen, wo die Aufsichtstätigkeit des Gemeinderats, die mittlerweile etwas verwässert ist, geregelt werden soll. Die Geschäftsordnung ist aus unserer Sicht der geeignete Ort. Ich wüsste nicht, wo die Aufsichtstätigkeit sonst geregelt werden sollte.*

Kommissionsminderheit 2:

Përparim Avdili (FDP): *Ähnlich wie bei Antrag 14 sehen wir nicht, warum die Stiftung grundsätzlich direkt mit dem Gemeinderat verkehren sollte. Auch aus den vorhergehenden Voten wurde mir nicht klar, worin der Mehrwert bestehen soll. Wir haben in einem Votum von Ernst Danner (EVP) gehört, dass dies eine Aufgabe der Exekutive sein sollte. Als Parlamentarier verlasse ich mich in unserem System darauf, dass dies korrekt abläuft. Als Parlament haben wir in letzter Instanz als Oberaufsicht immer noch die Möglichkeit einzugreifen, falls wir den Eindruck haben, es gehe in eine andere Richtung als gewünscht. Für mich ist auch nicht klar, warum die Anträge überhaupt gestellt werden und was wir als Parlament davon haben sollten. Es wäre vor allem eine zusätzliche administrative Übung für uns als Parlament. Wir lehnen die Anträge deshalb ab.*

Änderungsantrag 15 zu Art. 14 Verkehr mit dem Gemeinderat

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgenden neuen Art. 14 Abs. 2:
[Die bisherige Bestimmung wird zu Abs. 1.]

² Im Rahmen der Aufsicht verkehrt der Gemeinderat direkt mit der Stiftung.



31 / 42

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgenden neuen Art. 14 Abs. 2:
[Die bisherige Bestimmung wird zu Abs. 1.]

²Im Rahmen der Aufsicht verkehrt der Gemeinderat direkt mit der Stiftung. Er regelt die Aufsichtstätigkeit in seiner Geschäftsordnung.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Präsident Simon Diggelmann (SP), Referent; Ivo Bieri (SP), Renate Fischer (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Reis Luzhnica (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit 1:	Patrik Maillard (AL), Referent; Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne)
Minderheit 2:	Përparim Avdili (FDP), Referent; Hans Dellenbach (FDP), Martin Götzl (SVP)
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Minderheit 2	35 Stimmen
Antrag Mehrheit	56 Stimmen
Antrag Minderheit 1	<u>22 Stimmen</u>
Total	113 Stimmen
= absolutes Mehr	57 Stimmen
Enthaltung	1 Stimme

Keiner der Anträge erhält das absolute Mehr; für die 2. Abstimmung ist der Antrag der Minderheit 1 ausgeschieden.

2. Abstimmung:

Dem Antrag der Mehrheit wird mit 76 gegen 27 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.

Antrag 16

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Patrik Maillard (AL): Bei der PWG-Version heisst es «Der Stiftungsrat besteht aus mindestens 9 und höchstens 19 Mitgliedern. Sie werden durch den Gemeinderat gewählt.» Wir möchten ergänzen, dass die bis zu 19 Stiftungsräte und -rätinnen in der Stadt Zürich wohnhaft sein müssen. Wir sind der Meinung, dass für die Wohnungsakquisition Personen zuständig sein sollten, die die Probleme der Wohnungspolitik in der Stadt Zürich kennen sollten. Es wäre selbstverständlich auch



32 / 42

möglich, dass man für bisherige Mitglieder, die nicht in der Stadt wohnen, eine Übergangsregelung finden kann.

Anjushka Früh (SP): *Es gibt bei der Stiftung PWG keine Notwendigkeit, wie möglicherweise bei anderen Tätigkeiten oder Berufen, dass Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte zwingend in der Stadt Zürich wohnhaft sein müssen. Bei einem Wegzug einer Stiftungsrätin oder eines Stiftungsrats aus der Stadt ist es beispielsweise im Interesse der Stiftung und des Gemeinderats, dass die Kontinuität des Engagements höher zu gewichten ist als der Wohnsitz. Die Fraktionen können bestimmen, wer im Stiftungsrat sitzt. Es ist davon auszugehen, dass eine Person bei der nächsten Wahl nach dem Wegzug ersetzt wird. Für die vorgeschlagene Statutenergänzung der AL besteht keine Notwendigkeit. Die Mehrheit der Kommission lehnt die Ergänzung ab.*

Änderungsantrag 16 zu Art. 16 Stiftungsrat

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 16 Abs. 4:

⁴ Der Stiftungsrat besteht aus mindestens 9 und höchstens 19 in der Stadt Zürich wohnhaften Mitgliedern. Sie werden durch den Gemeinderat gewählt.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 90 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 17

Kommissionsmehrheit:

Isabel Garcia (GLP): *Wir möchten mit einer Ergänzung von Artikel 16 Rechtssicherheit schaffen. Die Thematik taucht immer wieder auf und führt zu Fragen, so etwa, ob Mitglieder des Gemeinderats auch in den Stiftungsrat der PWG gewählt werden können. Eine Mehrheit der Kommission ist der Auffassung, dass mit der Statutenrevision der richtige Zeitpunkt gekommen ist, um dies endgültig und klar zu regeln und die Rechtssicherheit herzustellen. Wir beantragen entsprechend, Artikel 16 zu ergänzen.*



33 / 42

Kommissionsminderheit 1:

Patrik Maillard (AL): Wir vertreten die gegenteilige Meinung und haben den Antrag bereits vor der GLP eingereicht. Die GLP hat mit ihrem Antrag auf unseren Antrag reagiert. So wie es vorher war, war es nicht ausgeschlossen, dass Mitglieder des Gemeinderats in den Stiftungsrat gewählt werden können. Wir verlangen, dass Mitglieder des Gemeinderats nicht in den Stiftungsrat gewählt werden können. Für uns ist es ein No-Go, wenn Mitglieder des Gemeinderats, die bei der Stiftung PWG die Aufsicht haben, gleichzeitig im Stiftungsrat tätig sind. Dass nicht ein und dieselbe Person einerseits in einem externen Aufsichtsorgan, in diesem Fall im Gemeinderat, und gleichzeitig im Verwaltungsrat eines Unternehmens, hier im Stiftungsrat der PWG, sein sollte, versteht sich von selbst. Eine Aufsicht mit gleichzeitiger operativer Tätigkeit kommt einem Widerspruch gleich. Natürlich treten die betroffenen Personen bei jenen Geschäften jeweils in den Ausstand. Es bleibt trotzdem eine unvereinbare Doppelrolle.

Kommissionsminderheit 2:

Përparim Avdili (FDP) zieht den Antrag der Minderheit 2 zurück: Uns ist zu spät aufgefallen, dass hier ein Fehler passiert ist. Möglicherweise haben wir in der Kommission falsch abgestimmt oder im Protokoll wurde es anders festgehalten. Die FDP zieht ihren Antrag zurück. Unsere Haltung war von Anfang an, dass auch Mitglieder des Gemeinderats in den Stiftungsrat gewählt werden können. Wir schliessen uns der Mehrheit an. Aus unserer Sicht ist es kein Problem, wenn bei einem einzelnen Geschäft im Gemeinderatsbetrieb eine Unvereinbarkeit besteht. Wir haben gerade heute gesehen, dass dieser Fall vorkommt und jene Personen jeweils in den Ausstand treten.

Weitere Wortmeldungen:

Markus Kunz (Grüne): Es gäbe hier auch noch das Stichwort Gewaltentrennung. Ich verstehe nicht, wie man im vorliegenden Fall kein Problem sehen kann. Am 4. November 2020 hat die interfraktionelle Konferenz (IFK) getagt. Unter anderem haben wir darüber gesprochen, wer die FDP im Stiftungsrat vertreten soll. Die FDP hat Elisabeth Schoch (FDP) vorgeschlagen. Wir wurden auf dem linken Bein erwischt. Es ist ziemlich schwierig, eine Person zu verhindern. Man muss eine Alternative haben. Der Unwille war gross, weil wir konsensmässig der Meinung waren, dass dies keine saubere Lösung war. Aber wir konnten in jenem Moment nicht viel tun und wussten auch, dass das Thema im Rahmen der Statutenrevision besprochen und geregelt wird. Wir haben zugestimmt, allerdings unter dem Vorbehalt, dass es kein Präjudiz werden darf. Natürlich hat dies die SVP ein paar Monate später ausgenutzt, in die gleiche Kerbe gehauen und Maria del Carmen Señorán (SVP) nominiert. Dieser Fall hat sich mittlerweile mit dem Rücktritt von Maria del Carmen Señorán (SVP) aus dem Gemeinderat geklärt. Rechtssicherheit ist gut, aber man sollte auch rechtskonform arbeiten. Ich glaube nicht, dass diese Vermischung einer Aufsichtstätigkeit und einer direkten Vertretung in einem Stiftungsrat wirklich im Sinne einer sauberen Lösung ist. Wir haben vorhin intensiv und lange darüber gesprochen, wie die Aufsichtspflicht genau wahrgenommen werden sollte. Ich teile



die Skepsis, ob dies der Rat überhaupt schaffen wird. Aber wir legen damit ganz bestimmt keine gute Grundlage. Mein Fazit aus der Geschichte: Die IFK ist nur eine Schwatzbude und das Beste an den Sitzungen ist die Verpflegung.

Roger Bartholdi (SVP): Ich halte den Ausdruck Schwatzbude für die IFK, in der alle Parteien vertreten sind, für despektierlich. Man kann verschiedener Meinung sein bezüglich der Entscheidungen, dieser Ausdruck ist aber zu viel des Guten. Nichtsdestotrotz möchte ich zum Antrag sprechen. Aktuell haben wir nur eine einzige Person, die sowohl im Gemeinderat als auch in der Stiftung ist. Sie ist heute entsprechend in den Ausstand getreten. Es ist überhaupt kein Problem. Im Gegenteil. Bevor wir Maria del Carmen Señorán (SVP) für den Stiftungsrat vorgeschlagen haben, haben wir mit diversen Stiftungsräten gesprochen. Es wurde klar der Wunsch geäußert, dass man eben genau diese Verknüpfung möchte, damit man einen Draht zum Gemeinderat hat. Man möchte nicht einfach weit weg voneinander sein. Man möchte den Austausch pflegen. Das hat auf Entscheidungen keinen Einfluss. Die Kommunikation, die Verbindung ist wichtig und wird geschätzt, wie sich in all den Jahren gezeigt hat, in denen wir immer wieder Personen im Stiftungsrat hatten, die auch im Gemeinderat oder ehemalige Ratsmitglieder waren. Es gab meines Wissens noch nie Konflikte. Das zeigt, dass es bestens funktioniert. Wenn nur Gemeinderätinnen und Gemeinderäte im Stiftungsrat wären, wäre das nicht sinnvoll. Dass man aber einzelne Mitglieder des Gemeinderats im Stiftungsrat hat, die die Verbindung darstellen, hat sich bewährt. Dies sollte man auch weiterhin aufrechterhalten. Wenn man übrigens anlässlich dieser Debatte vom Thema Gewaltentrennung sprechen möchte, sollte man einmal bei der AOZ genauer hinschauen.

Michael Schmid (FDP): Als Fraktionspräsident und Mitglied der IFK möchte ich auf das Votum von Markus Kunz (Grüne) replizieren: Ich weiss nicht, ob er und ich an der gleichen Sitzung teilgenommen haben. Was er berichtet hat, stimmt so nicht. Es gibt eine lange Geschichte von Mitgliedern des Gemeinderats, die gleichzeitig in der Stiftung PWG Einsatz genommen haben. Diese kamen aus dem ganzen politischen Spektrum. Dies war schon so, bevor wir beide Mitglieder in diesem Rat waren. Neu war, dass Markus Kunz (Grüne) diesbezüglich ein Unbehagen geäußert hat. Ich hatte nicht den Eindruck, dass dies einem Konsens entsprach. Er hat sein Unbehagen geäußert und man nahm anschliessend die rechtlichen Abklärungen vor, ob es im geltenden Recht eine solche Unvereinbarkeit gibt. Die Antwort lautete: Nein, diese gebe es nicht. Nun führen wir eine politische Diskussion darüber, ob man als Gemeinderat im Rahmen der Statutenrevision Klarheit darüber schaffen will, dass man diesen Fall ausschliesst oder explizit zulässt. Wir sehen auch Vorteile darin, dass einzelne Mitglieder direkt eine Verbindung zwischen dem Gemeinderat und dem Stiftungsrat sicherstellen. Man kann es anders sehen, aber man muss dazu weder alternative Fakten aus einer IFK-Sitzung ausbreiten noch allzu emotional mit dem Thema umgehen.

Isabel Garcia (GLP): Auch mir kommt es vor, als wäre ich an einer anderen IFK Sitzung als Markus Kunz (Grüne) gewesen. Es war bezüglich des genannten Themas tatsächlich eine gewisse Unsicherheit oder ein Nichtwissen vorhanden, das auch von mir selbst geäußert wurde. Ich war mir angesichts der Nomination, die im Raum stand, nicht im Klaren darüber, ob es möglich ist oder nicht. Im Hinblick auf die kommenden



35 / 42

Fraktionssitzungen wollte ich bezüglich der genauen Rahmenbedingungen sicher sein. Es wurden verschiedene Abklärungen vorgenommen. Man hat in den Archiven nach den entsprechenden Dokumenten gesucht und kam zum Fazit, dass es möglich ist, dass Mitglieder des Gemeinderats in den Stiftungsrat der PWG gewählt werden. Es war stets klar, dass diese Personen bei Geschäften zur PWG in der Kommission oder im Rat in den Ausstand treten. Damit kommen wir zurecht. Ausstände haben wir auch bei anderen Themen. Diese sind jeweils klar geregelt. Die GLP, eine sehr junge Partei, hatte noch nie eine Vertretung aus dem Gemeinderat im Stiftungsrat. Auch wir haben selbstverständlich die Fühler ausgestreckt und uns mit den Personen des Stiftungsrats vernetzt. Uns wurde von Personen ganz unterschiedlicher politischer Couleur gesagt, dass die Vernetzung mit dem Gemeinderat geschätzt und als positiv betrachtet wird. Natürlich für den Fall, dass es nicht eine hundertprozentige Abdeckung ist. Vor diesem Hintergrund haben wir uns eine Meinung gebildet und sind zum Schluss gekommen, dass mit der Totalrevision der Stiftungsstatuten der richtige Moment gekommen ist, damit wir in Zukunft keine unklaren IFK-Sitzungen abhalten müssen, sondern in den Statuten der PWG nachlesen können, ob Fälle wie diese möglich sind oder nicht.

Änderungsantrag 17 zu Art. 16 Stiftungsrat

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 16 Abs. 6:

⁶ Die Mitglieder des Stiftungsrats werden für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Die Amtsdauer beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in welchem die Gemeindebehörden neu gewählt werden. Es können auch Mitglieder des Gemeinderats in den Stiftungsrat gewählt werden.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 10 Abs. 2 lit. c:

⁶ Die Mitglieder des Stiftungsrats werden für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Die Amtsdauer beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in welchem die Gemeindebehörden neu gewählt werden. Mitglieder des Gemeinderats können nicht in den Stiftungsrat gewählt werden.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Isabel Garcia (GLP), Referentin; Präsident Simon Diggelmann (SP), Ivo Bieri (SP), Renate Fischer (SP) i. V. von Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Reis Luzhnica (SP) i. V. von Judith Boppart (SP)
Minderheit 1:	Patrik Maillard (AL), Referent; Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne)
Minderheit 2:	Përparim Avdili (FDP), Referent; Hans Dellenbach (FDP), Martin Götzl (SVP)
Ausstand:	Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

Përparim Avdili (FDP) zieht den Antrag der Minderheit 2 zurück.

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):



36 / 42

Antrag Stadtrat	0 Stimmen
Antrag Mehrheit	81 Stimmen
Antrag Minderheit 1	<u>22 Stimmen</u>
Total	103 Stimmen
= absolutes Mehr	57 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Antrag 18

Kommissionsreferent:

Martin Götzl (SVP): *Es handelt sich um einen rein formellen Antrag. Die Kommission ist einstimmig der Auffassung, dass bei der Formulierung der PWG der Begriff «Regelungen» durch «Bestimmungen» ersetzt werden soll.*

Änderungsantrag 18 zu Art. 20 Personal

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 20 Abs. 2:

²Das Personalreglement orientiert sich an den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt Zürich. Es kann jedoch aus betrieblichen Gründen von den für das städtische Personal geltenden Regelungen-Bestimmungen abweichen. Soweit das Personalreglement auf die für das städtische Personal geltenden Bestimmungen verweist, gelangen diese zur ergänzenden Anwendung. Ansonsten gilt als ergänzendes Recht das Obligationenrecht (OR).

Zustimmung: Martin Götzl (SVP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Ivo Bieri (SP), Hans Dellenbach (FDP), 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), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL)

Ausstand: Vizepäsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)

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



37 / 42

Antrag 19

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Martin Götzl (SVP): Bei Antrag 19 fordert die Mehrheit der Kommission die inhaltliche Änderung, dass das operative Anstellen des Personals der Stiftung an den Geschäftsführer delegiert werden kann.

Roland Hurschler (Grüne): Ich gehe davon aus, dass dieser Antrag auf ein Missverständnis zurückzuführen ist. Es ist nirgendwo festgehalten, dass der Stiftungsrat Personal anstellen soll, sondern nur, dass die Regelung der Personalanstellung durch den Stiftungsrat getätigt werden soll. Es geht darum, dass der Stiftungsrat über die Anstellung des Geschäftsführers oder der Geschäftsführerin entscheidet und regelt, wie das übrige Personal angestellt wird. Das ist in der Formulierung der PWG bereits so enthalten. Wir verstehen nicht, warum man es komplizierter machen will, wenn es auch einfach geht. Ich zitiere den Änderungsantrag: «Der Stiftungsrat kann die Befugnis der Anstellung mit Ausnahme der Anstellung beziehungsweise Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers an diese oder diesen delegieren.» Wir bitten den Rat, nicht auf diesen sprachlichen Rückwärtssalto einzusteigen und die schlanke und klare Formulierung der PWG zu übernehmen. Alles andere ist im Personalreglement geregelt.

Änderungsantrag 19 zu Art. 20 Personal

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 20 Abs. 3:

³Die Anstellung des Personals der Stiftung wird durch den Stiftungsrat geregelt. Der Stiftungsrat kann die Befugnis der Anstellung mit Ausnahme der Anstellung bzw. Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers an diese oder diesen delegieren. Wahl und Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers erfolgen durch den Stiftungsrat.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 17 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.



Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die Statuten der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (AS 843.331) sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

843.331

Stiftungsstatut der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985)

Änderung vom ...; Totalrevision

Titel

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

I. 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. Sie untersteht den Bestimmungen über die öffentlich-rechtliche Anstalt des kantonalen Gemeindegesetzes. Sitz der Stiftung ist Zürich.</p> <p>² 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 bzw. zu schaffen.</p> <p>² Zur Erfüllung dieses Zweckes 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 Gewinnabsichten.</p> <p>⁴ Der Kreis der Begünstigten der Stiftungstätigkeit ist in Art. 8 umschrieben.</p>
Liegenschaften	<p>Art. 3 ¹ Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen. Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden.</p> <p>² Der Stadt Zürich steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu. Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagekosten, abzüglich Abschreibungs- und Sanierungsbeiträgen der Stadt gemäss Art. 5.</p>
Gründungskapital	<h5>II. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen</h5> <p>Art. 4 ¹ Das von der Stadt Zürich gewidmete Gründungskapital beträgt 50 Millionen Franken (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985).</p> <p>² Der Wert des Gründungskapitals ist ungeschmälert zu erhalten.</p>



Finanzierung	<p>Art. 5 ¹ Zur Verwirklichung des Stiftungszweckes 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 Stiftungszweckes kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen und Anleihen ausgeben.</p>
Bewirtschaftung	<p>Art. 6 ¹ Die Stiftung ist kostendeckend zu führen.</p> <p>² Die Miet- und Baurechtszinsen sind so zu 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 Aufnung eines angemessenen Liegenschaftsfonds und zur Vornahme von Abschreibungen ausreichen.</p> <p>³ Der Stiftungsrat erlässt ein Reglement über die Festlegung der Mietzinse. Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.</p> <p>⁴ Die Miet- und Pachtverhältnisse unterstehen der Missbrauchsgesetzgebung des Mietrechts.</p> <p>⁵ Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszweckes einzusetzen.</p> <p>⁶ Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.</p>
Rechnungswesen	<p>Art. 7 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 ist eine Liegenschaftserfolgsrechnung zu führen.</p>
	<p>III. Abgabe der Mietobjekte und der Liegenschaften</p>
Vermietung	<p>Art. 8 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 selbst genossenschaftlich organisiert sind;gemeinnützigen Trägerorganisationen, die soziale Aufgaben übernehmen. <p>³ Die Abgabe gemäss Abs. 2 erfolgt mittels langfristiger Mietverträge mit einer Dauer von höchstens 10 Jahren oder im Baurecht auf 30 Jahre. Durch die Aufnahme geeigneter Bestimmungen in die Abgabeverträge ist sicherzustellen, 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.
Vermietungsreglement	<p>Art. 9 ¹ Der Stiftungsrat erlässt ein Vermietungsreglement. Es regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.</p> <p>² Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sind Bestandteil der Miet- und Pachtverhältnisse.</p>



³ Das Vermietungsreglement nennt die Kriterien, nach denen die Mietenden ausgewählt werden, insbesondere Belegungsvorschriften.

Mietverhältnisse Art. 10 ¹ Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung PWG von den Mietenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind.
² Können die Mietenden die Einhaltung der Kriterien nicht belegen,
a. kann die Stiftung PWG den Umzug in eine angemessene und zumutbare Ersatzwohnung verlangen;
b. erhebt sie für die verbleibende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe;
c. kündigt sie, falls die Mietenden die vorgeschlagene Ersatzwohnung nicht annehmen, das Mietverhältnis innerhalb der im Vermietungsreglement festgelegten Frist.
³ Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung PWG übernommenen Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss dem vorstehenden Abs. 2 bis zu einer allfälligen Gesamterneuerung der Liegenschaft nicht zur Anwendung.

Renovations- und Erneuerungsarbeiten Art. 11 ¹ Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung PWG die Mietenden frühzeitig, jedoch spätestens vor der Beschlussfassung über einen Planungskredit. Die Stiftung PWG versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen.
² Ist temporär ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich, ist die Stiftung PWG bestrebt Übergangslösungen anzubieten. Ist ein Wohnungswechsel nötig, unterstützt die Stiftung die betroffenen Mietenden bei Bedarf bei der Wohnungssuche und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote. Werden diese abgelehnt, kündigt die Stiftung PWG das Mietverhältnis.

Untermiete Art. 12 Die Vorgaben der Statuten und des Vermietungsreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.

IV. Verhältnis zum Gemeinderat

Aufsicht Art. 13 ¹ Die Stiftung steht unter der Aufsicht des Gemeinderats.
² Budget, Jahresrechnung, Finanz- und Aufgabenplan und Geschäftsbericht der Stiftung sind dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.
³ Dem Gemeinderat sind zudem der Erlass und Anpassungen von Vermietungs-, Personal- und Organisationsreglement der Stiftung zur Kenntnis einzureichen.

Verkehr mit dem Gemeinderat Art. 14 Die Stiftung reicht ihre Eingaben an den Gemeinderat unter Vermittlung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartements dem Stadtrat ein. Der Stadtrat informiert den Gemeinderat unverzüglich über den Eingang der Eingabe des Stiftungsrats und leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme innerhalb einer Frist von maximal sechs Monaten zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.

² Im Rahmen der Aufsicht verkehrt der Gemeinderat direkt mit der Stiftung.

V. Organe

Organe der Stiftung ¹ Art. 15 Die Organe der Stiftung sind:
a. der Stiftungsrat;
b. der Ausschuss des Stiftungsrats;
c. die Geschäftsstelle;
d. die Prüfstelle.



Stiftungsrat	<p>Art. 16 ¹ Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind.</p> <p>² Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement und in weiteren Reglementen die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesen Statuten.</p> <p>³ Er kann einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen delegieren.</p> <p>⁴ Der Stiftungsrat besteht aus mindestens 9 und höchstens 19 Mitgliedern. Sie werden durch den Gemeinderat gewählt.</p> <p>⁵ Der Gemeinderat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.</p> <p>⁶ Die Mitglieder des Stiftungsrats werden für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Die Amtsdauer beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in welchem die Gemeindebehörden neu gewählt werden. Es können auch Mitglieder des Gemeinderats in den Stiftungsrat gewählt werden.</p>
Ausschuss des Stiftungsrats	<p>Art. 17 ¹ Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von höchstens fünf Mitgliedern.</p> <p>² Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrats ist auch die oder der Vorsitzende des Ausschusses.</p> <p>³ Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.</p>
Geschäftsstelle	<p>Art. 18 ¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats sowie des Ausschusses und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.</p> <p>² Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.</p> <p>³ Die Auskunftspflichten gegenüber dem Stiftungsrat richten sich nach den Bestimmungen des Aktienrechts (Art. 715a OR).</p>
Prüfstelle	<p>Art. 19 ¹ Der Gemeinderat wählt die Prüfstelle. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und fällt mit derjenigen des Stiftungsrats zusammen.</p> <p>² Die Prüfstelle prüft die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet darüber dem Stiftungsrat einen schriftlichen Bericht.</p>
Personal	<p>VI. Personal</p> <p>Art. 20 ¹ Die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung PWG angestellten Personals sind öffentlich-rechtlich. Der Stiftungsrat regelt die Anstellungsverhältnisse in einem Personalreglement.</p> <p>² Das Personalreglement orientiert sich an den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt Zürich. Es kann jedoch aus betrieblichen Gründen von den für das städtische Personal geltenden Bestimmungen abweichen. Soweit das Personalreglement auf die für das städtische Personal geltenden Bestimmungen verweist, gelangen diese zur ergänzenden Anwendung. Ansonsten gilt als ergänzendes Recht das Obligationenrecht (OR).</p> <p>³ Die Anstellung des Personals der Stiftung wird durch den Stiftungsrat geregelt. Der Stiftungsrat kann die Befugnis der Anstellung mit Ausnahme der Anstellung bzw. Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers an diese oder diesen delegieren. Wahl und Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers erfolgen durch den Stiftungsrat.</p> <p>⁴ Gegenüber personalrechtlichen Anordnungen der Anstellungsinstanzen sowie anderer dafür zuständiger Angestellten kann innert 30 Tagen seit Zustellung eine Neubeur-</p>



42 / 42

teilung durch den Stiftungsrat verlangt werden, sofern dieser nicht selbst Anstellungsinstanz ist. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz und allfälligen Ausführungsbestimmungen im Personalreglement.

VII. Schlussbestimmungen

Statutenänderungen

Art. 21 ¹ Statutenänderungen beschliesst der Gemeinderat. Stiftungs- und Stadtrat sind antragsberechtigt.

² Änderungen des Gemeindebeschlusses vom 9. Juni 1985 unterliegen dem obligatorischen Referendum.

Auflösung der Stiftung

Art. 22 Bei einer allfälligen Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Stadt zu. Es ist zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden.

Bisheriges Recht und Inkrafttreten

Art. 23 ¹ Diese Statuten ersetzen die bisherigen Statuten vom 7. Februar 1990.

² Das vom Gemeinderat mit Beschluss vom 28. August 1991 erlassene Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) wird aufgehoben.

³ Der Stadtrat setzt die Statuten im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat