

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 30. September 2020

### **Finanzdepartement, Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG), Totalrevision der Stiftungsstatuten und Rückzug einer Weisung; Variantenvorlage**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Mit dieser Vorlage wird die Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat vom 17. April 2019 zur Totalrevision der Statuten der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG; GR Nr. 2019/149) zurückgezogen und als neue Vorlage, mit ergänzenden Anträgen, dem Gemeinderat nochmals zum Entscheid vorgelegt. Die ergänzenden Anträge enthalten teils übereinstimmende, teils divergierende Anträge der Stiftung PWG und des Stadtrats zu einzelnen Statutenbestimmungen.

#### **2. Ausgangslage**

Mit Weisung vom 17. April 2019 unterbreitete der Stadtrat dem Gemeinderat den Antrag des Stiftungsrats der Stiftung PWG vom 20. Dezember 2018 auf Totalrevision der Statuten der Stiftung (am 19. November 2018 vom Stiftungsrat verabschiedeter Statutenentwurf). Zu diesem Zeitpunkt war auch eine Vorlage zur Teilrevision der Statuten der andern drei städtischen Wohnbaustiftungen, Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) und Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (SEW) in Vorbereitung. Im Hinblick darauf beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat mit der genannten Weisung vom 17. April 2019, die Behandlung des Antrags der Stiftung PWG bis zur auf Herbst 2019 geplanten Einreichung der Vorlage zu den andern drei Wohnbaustiftungen (eine oder drei Weisungen) zu sistieren. Mit dem Sistierungsantrag wurde die Möglichkeit der gleichzeitigen Behandlung von Statutenänderungen bei allen vier städtischen Wohnbaustiftungen im Gemeinderat anvisiert. Dies in Übereinstimmung mit den seit vielen Jahren bestehenden Bestrebungen von Stadtrat und Gemeinderat zu einer zweckmässigen Vereinheitlichung der heterogenen Statuten der vier Wohnbaustiftungen.

Am 15. Mai 2019 wurde das Geschäft Totalrevision der Statuten der Stiftung PWG (GR Nr. 2019/149) der Spezialkommission Finanzdepartement zur Vorberatung zugewiesen. Parallel zur Behandlung der Vorlage in der Kommission fanden in der Folge in Absprache mit der Kommission Gespräche zwischen dem Stadtrat, vertreten durch das Finanzdepartement, und einer Delegation der Stiftung PWG statt zu Punkten der Statutenrevision, zu denen unterschiedliche Ansichten zwischen der Stiftung und dem Finanzdepartement bestanden, und es wurde in der Folge die vorliegende Weisung ausgearbeitet. Gleichzeitig wurden auch die drei Weisungen zur Anpassung der Statuten der anderen drei Wohnbaustiftungen in Zusammenarbeit zwischen dem Finanzdepartement und dem Gesundheits- und Umweltdepartement und unter Einbezug der drei Wohnbaustiftungen fertiggestellt. Dieser Prozess dauerte aus inhaltlichen und koordinativen Gründen und notwendiger rechtlicher Abklärungen länger als geplant. Die vier Weisungen werden dem Gemeinderat daher mit einer Zeitverzögerung von rund zehn Monaten gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan gemeinsam eingereicht.

Mit der vorliegenden neuen Vorlage zur Statutenrevision der PWG zieht der Stadtrat die Weisung vom 17. April 2019 zurück und unterbreitet dem Gemeinderat mit der vorliegenden Weisung – gestützt auf § 36 Abs. 2 Satz 2 GG – eine Vorlage mit zwei Varianten (vgl. dazu Emanuel Brügger, Kommentar zum Züricher Gemeindegesetz; hrsg. 2017 § 36 Rz. 6).

**Hauptvorlage:** Erlass von neuen Statuten gemäss Beilage 1 (Entwurf vom 31. August 2020), basierend auf dem Entwurf der Stiftung PWG vom 19. November 2018 sowie gemäss vom Stadtrat und der Stiftung PWG übereinstimmend und vom Stadtrat alleine vorgeschlagenen Anpassungen dazu für einzelne Bestimmungen).

**Variante PWG:** Erlass von neuen Statuten gemäss Beilage 2 (Entwurf vom 31. August 2020), basierend auf dem Entwurf der Stiftung PWG vom 19. November 2018 sowie gemäss vom Stadtrat und der Stiftung PWG übereinstimmend und von der Stiftung PWG alleine vorgeschlagenen – von den Vorschlägen des Stadtrats abweichenden – Anpassungen dazu für einzelne Bestimmungen).

Mit dem Rückzug der Weisung vom 17. April 2019 wird auch der darin enthaltene, beim Gemeinderat noch pendente Sistierungsantrag des Stadtrats hinfällig.

### **3. Antrag der Stiftung PWG vom 20. Dezember 2018**

Der mit Antrag der Stiftung PWG vom 20. Dezember 2018 eingereichte, vom Stiftungsrat am 19. November 2018 beschlossene Statutenentwurf wurde von dieser mit der Notwendigkeit der Anpassung des seit rund 30 Jahren fast unveränderten Regelwerks an die heutigen Verhältnisse der Trägerschaft begründet. Im Antrag wird darauf hingewiesen, dass sich das Stiftungskapital seit der Gründung im Jahr 1990 von 50 Millionen Franken auf 170 Millionen Franken erhöht habe und der Anlagewert des Liegenschaftenbestands auf über 700 Millionen Franken angewachsen sei (etwas über 2000 Wohn- und Gewerbeobjekte). Im Weiteren wurden von der Stiftung PWG zur Begründung des Antrags Vorgaben des neuen Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1) und der zugehörigen Verordnung, Anweisungen des Bezirksrats, (heutige) Ansprüche betreffend die Vermietung gemeinnütziger Wohnungen sowie formelle Anpassungen zur Organisation der Stiftung angeführt (s. Begleitbericht der Stiftung PWG an den Gemeinderat vom 19. November 2018, insbesondere S. 3, Beilage 4).

Der Stadtrat unterstützt im Wesentlichen die Stossrichtung und Begründung des Antrags der Stiftung PWG vom 20. Dezember 2018 und beurteilt den von dieser damals eingereichten Statutenentwurf vom 19. November 2018 von einigen Ausnahmen abgesehen positiv.

### **4. Neue Vorschläge gemäss vorliegender Weisung**

Nachstehend werden nur diejenigen Bestimmungen vertieft erörtert, zu denen sich der Stadtrat und die Stiftung PWG auf eine neue Fassung gegenüber derjenigen des Statutenentwurfs vom 19. November 2018 geeinigt haben sowie diejenigen Bestimmungen, zu denen aufgrund unterschiedlicher Auffassung die Fassung des Stadtrats und die Fassung der PWG voneinander abweichen. Zu den Bestimmungen des Entwurfs vom 19. November 2018, die dem Gemeinderat unverändert nochmals vorgelegt werden, wird auf die Erwägungen der Stiftung PWG in ihrem Begleitbericht an den Gemeinderat vom 19. November 2018 verwiesen (Beilage 4). Letzteres betrifft die folgenden (unbestrittenen) Bestimmungen des Statutenentwurfs: Art. 2, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 und 22.

Die Überlegungen des Stadtrats wie auch der Stiftung PWG sollen dem Gemeinderat für die Diskussion vollständig und transparent bekannt gemacht werden, weshalb die nachstehenden Erwägungen jeweils mit «Kommentar Stadtrat» und «Kommentar PWG» betitelte Abschnitte zu den einzelnen in Frage stehenden Statutenanpassungen enthalten.

## **5. Hauptvorlage und Variante PWG im Einzelnen**

### **5.1 Übereinstimmende neue Vorschläge des Stadtrats und der Stiftung PWG**

Nachfolgend werden jeweils zuerst der Wortlaut gemäss Antrag Stiftung PWG vom 20. Dezember 2018 und danach der einvernehmlich abgeänderte Wortlaut auf Basis des Antrags der Stiftung PWG vom 20. Dezember 2018 aufgeführt. (Streichungen: Text durchgestrichen; Ergänzungen: Text kursiv.) Anschliessend folgen, wie im vorstehenden Abschnitt bereits erwähnt, jeweils ein Kommentar des Stadtrats sowie ein Kommentar der Stiftung PWG.

#### **Art. 1 Rechtsnatur und Haftung**

Regelung gemäss Antrag PWG vom 20. Dezember 2018:

#### **Art. 1**

<sup>1</sup> Die «Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich» ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sitz der Stiftung ist Zürich

<sup>2</sup> Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Regelung gemäss übereinstimmendem Vorschlag Stadtrat und PWG:

#### **Art. 1 Hauptvorlage und Variante PWG**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

**Kommentar Stadtrat:** Der Stadtrat schlägt bei den andern drei Wohnbaustiftungen vor, im gleichlautenden ersten Satz die bisherige Bezeichnung «öffentlich-rechtliche Stiftung» durch «öffentlich-rechtliche Anstalt» zu ersetzen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das neue Gemeindegesetz die Rechtsform der öffentlich-rechtlichen Stiftung nicht mehr explizit vorsieht. Rechtliche Konsequenzen ergeben sich aus dieser Anpassung keine. Der Begriff der öffentlich-rechtlichen Anstalt umfasst auch denjenigen der öffentlich-rechtlichen Stiftung, womit dieselben Regeln gelten, unabhängig davon, wie die Trägerschaft bezeichnet wird (vgl. Stefan Vogel, Kommentar zum neuen Gemeindegesetz, hrsg. 2017, § 66 RZ 2; Weisung des Regierungsrats zum neuen Gemeindegesetz vom 20. März 2013, S. 145 [KR; Nr. 4974 / 2013]). Die Stiftung PWG wünscht demgegenüber, aus den in ihren im nachstehenden Kommentar gemachten Überlegungen, den Begriff «öffentlich-rechtliche Stiftung» beizubehalten und dafür die Anwendbarkeit der Bestimmungen über die öffentlich-rechtlichen Anstalten des Gemeindegesetzes zu ergänzen. Es spricht aus Sicht des Stadtrats nichts gegen diese Lösung.

**Kommentar PWG:** Die Stiftung PWG wurde mit dem Gemeindebeschluss von 9. Juni 1985 als öffentlich-rechtliche Stiftung errichtet. Nach § 175 Gemeindegesetz bleiben das Recht der Gemeinden und ihre Anordnungen, die in einem nach dem Gemeindegesetz vom 6. Juni 1926 gültigen Verfahren beschlossen wurden, weiterhin in Kraft. Die Rechtsform der öffentlich-rechtlichen Stiftung bleibt somit erhalten und bleibt auch unverändert im Namen der Stiftung erhalten. Das ist für die Reputation der Stiftung auf dem Liegenschaftenmarkt von grosser Relevanz, kommt sie bei Liegenschaftenverkäufen doch gerade wegen ihrer Stellung und Aufgabe als Stiftung oftmals zum Zuge, selbst wenn sie nicht das höchste Angebot eingereicht hat. Die Stiftung PWG ist sich jedoch bewusst, dass sie nach dem neuen Gemeindegesetz als öffentlich-rechtliche Anstalt qualifiziert wird und den entsprechenden Bestimmungen untersteht. Das soll mit dem zweiten Satz von Absatz 1 verdeutlicht werden.

#### **Art. 3 Liegenschaften**

Regelung gemäss Antrag PWG vom 20. Dezember 2018:

#### **Art. 3**

<sup>1</sup> Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen. Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden.

<sup>2</sup> 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. Es ist im Grundbuch zulasten jeder einzelnen Liegenschaft der Stiftung vorzumerken, und der Eintrag ist alle 10 Jahre zu erneuern.

Regelung gemäss übereinstimmendem Vorschlag Stadtrat und PWG:

**Art. 3 Hauptvorlage und Variante PWG**

<sup>1</sup> Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen. Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden.

<sup>2</sup> Der Stadt Zürich steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu. Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagekosten, abzüglich Abschreibungs- und Sanierungsbeiträge gemäss Art. 5 ~~Es ist im Grundbuch zulasten jeder einzelnen Liegenschaft der Stiftung vorzumerken, und der Eintrag ist alle zehn Jahre zu erneuern.~~

**Kommentar Stadtrat:** Die Statuten der SAW und der SWkF sehen vor, dass Veräusserungen von Liegenschaften nur ausnahmsweise und mit Zustimmung des Stadtrats erfolgen dürfen. Diese Regelung soll künftig auch bei der SEW gelten.

Die Stiftung PWG bevorzugt demgegenüber den Beibehalt der bisherigen Regelung eines limitierten Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt Zürich (Art. 4 bisherige Statuten und Art. 3 Statutenentwurf gemäss Antrag PWG vom 20. Dezember 2018).

Die im nachstehenden Kommentar PWG geäusserten Vorbehalte gegenüber der Zustimmungsregelung werden von den beiden Wohnbaustiftungen, die diese Regelung bereits haben, zwar nicht bestätigt. Die Einschätzung der PWG soll aber akzeptiert werden, zumal die beiden Sicherungsinstrumente (Vorkaufs- und Zustimmungsregelung) aus städtischer Sicht als gleichwertig zu betrachten sind.

Die bisher nicht angewandte, weil nicht praktikable Vormerkung des Vorkaufsrechts im Grundbuch soll hingegen als statutarische Vorgabe gestrichen werden. Die Grundbuchvormerkung ist administrativ aufwendig, teuer und im Sinne einer zusätzlichen Zwecksicherung aufgrund der bestehenden Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Trägerschaft auch nicht erforderlich (Streichung letzter Satz von Abs. 2).

**Kommentar PWG:** Die Stiftung PWG verweist auf die grössere Rechtssicherheit, die die Vorkaufsregelung ihren Geschäftspartnern (insbesondere für die Bonitätsbeurteilung der Banken) bietet, im Vergleich zur weniger bekannten Regelung der Zustimmung durch Stadtrat oder Gemeinderat bei Veräusserungsgeschäften. Die Streichung der Regelung zur Vormerkung des Vorkaufsrechts wird von der Stiftung PWG im Sinne der Ausführungen des Stadtrats begrüsst.

**Art. 21 Statutenänderungen**

Regelung gemäss Antrag PWG vom 20. Dezember 2018:

**Art. 21**

<sup>1</sup> Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Änderungen des Gemeindebeschlusses vom 9. Juni 1985 unterliegen dem obligatorischen Referendum.

Regelung gemäss übereinstimmendem Vorschlag Stadtrat und PWG:

**Art. 21 Hauptvorlage und Variante PWG**

<sup>1</sup> Statutenänderungen beschliesst der Gemeinderat. Stiftungs- und Stadtrat sind antragsberechtigt.

<sup>2</sup> Änderungen des Gemeindebeschlusses vom 9. Juni 1985 unterliegen dem obligatorischen Referendum.

**Kommentar Stadtrat:** Die mit Antrag des Stiftungsrats vom 20. Dezember 2018 vorgeschlagene Formulierung, Statutenänderungen seien dem Gemeinderat zur Zustimmung vorzulegen, suggeriert, der Stiftungsrat könne die Stiftungsstatuten unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats selbst ändern. Eine solche Regelung stünde jedoch im Widerspruch mit dem Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). § 68 GG verlangt, dass die Organisation einer Anstalt, an die eine kommunale Aufgabe übertragen wird, in einem (formellen) Erlass zu regeln

ist, was im vorliegenden Fall zumindest ein dem fakultativen Referendum unterstehender Beschluss voraussetzt (Gesetzmässigkeitsprinzip).

Anstelle der in dieser Hinsicht zumindest missverständlichen Formulierung des Antrags der Stiftung PWG vom 18. Dezember 2018 soll in Übereinkunft zwischen dem Stadtrat und der Stiftung PWG der Wortlaut des bisherigen Art. 22 Abs. 1 inhaltlich unverändert beibehalten werden (statt «Änderungen der Statuten» neu «Statutenänderungen», dritter Satz des bisherigen Art. 22 Abs. 1 in Abs. 2 des neuen Art. 21). Damit ist die genannte abschliessende Kompetenz des Gemeinderats, wie auch das Recht des Stiftungsrats, jederzeit von sich aus Statutenanpassungen beantragen zu können, im bisherigen Rahmen nachgeführt.

Zu Letzterem ist allerdings anzufügen, dass Statutenanpassungsanträge des Stiftungsrats, wie auch andere Eingaben der Stiftung an den Gemeinderat, gemäss dem unverändert beizubehaltenden Art. 14 der Statuten unter Vermittlung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartements zunächst dem Stadtrat einzureichen sind. Dieser leitet die Eingabe zusammen mit seiner Stellungnahme zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter. Nach neuem Gemeindegesetz verfügen nur der Gemeindevorstand oder im Rahmen von § 51 Abs. 4 f. GG eigenständige Kommissionen über ein direktes Antragsrecht. Die gemeindegesetzkonforme Umsetzung dieser Statutenregelung gebietet, dass der Stadtrat die Eingabe zu prüfen und in abschliessender Kompetenz über die Weiterleitung an den Gemeinderat zu beschliessen hat (selbständiges Antragsrecht des Gemeindevorstands gegenüber dem Parlament, § 36 Abs. 1 GG).

**Kommentar PWG:** Mit dem ursprünglichen Antrag der Stiftung PWG wollte diese zum Ausdruck bringen, dass der Stiftungsrat selbst die aus Stiftungssicht notwendigen Änderungen von Statuten erarbeiten und dann nach dem gemäss Art. 14 der Statuten geltenden Prozess dem Gemeinderat zur Prüfung und Beschlussfassung vorlegen kann. Aufgrund der Diskussion zwischen der Stiftung PWG und dem Finanzdepartement ist sie jedoch mit der nun vorgeschlagenen Lösung mit Beibehaltung der geltenden Statutenformulierung, einverstanden. Diese beinhaltet unter Beachtung von Art. 14 Statuten dieselbe Vorgehensweise wie bis anhin, indem sowohl der Stiftungsrat als auch der Stadtrat für Statutenänderungen antragsberechtigt sind. Es liegt nach dem Wortlaut von Art. 14 dabei nicht im Ermessen des Stadtrats, Anträge der Stiftung abzuweisen oder nicht an den Gemeinderat weiterzuleiten.

## 5.2 Unterschiedliche Vorschläge des Stadtrats und der Stiftung PWG

Wie im vorstehenden Kapitel werden nachstehend jeweils zunächst der Wortlaut des Antrags der Stiftung PWG vom 20. Dezember 2018 angeführt. Danach wird jeweils der Vorschlag gemäss Hauptvorlage des Stadtrats und gegebenenfalls der nachträgliche Vorschlag der Stiftung PWG angeführt. (Streichungsvorschläge: Text durchgestrichen; Ergänzungsvorschläge: Text kursiv.) Anschliessend folgen jeweils ein Kommentar des Stadtrats sowie ein solcher der Stiftung PWG.

### Art. 6 Bewirtschaftung (Kostenmiete)

Regelung gemäss Antrag PWG vom 20. Dezember 2018 (nach Ansicht PWG beizubehalten):

#### Art. 6 Variante PWG

<sup>1</sup>Die Stiftung ist kostendeckend zu führen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Stiftungsrat erlässt Richtlinien über die Festlegung der Mietzinse. Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.

<sup>4</sup> Die Miet- und Pachtverhältnisse unterstehen der Missbrauchsgesetzgebung des Mietrechtes.

<sup>5</sup> Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszweckes einzusetzen.

<sup>6</sup> Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.

Regelung gemäss Vorschlag Stadtrat:

#### **Art. 6 Hauptvorlage**

<sup>1</sup> Die Stiftung bewirtschaftet und vermietet ihre Wohnungen und Gewerberäume kostendeckend.

<sup>2</sup> Die Mietzinsen der Wohnungen sind 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.

<sup>3</sup> Es gelten die Mietzinsvorgaben der Wohnbauförderung, unter Vorbehalt zwingender Mietzinsbestimmungen des Obligationenrechts.

<sup>4</sup> Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszweckes einzusetzen.

<sup>5</sup> Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.

**Kommentar Stadtrat:** Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Stiftung PWG die Mietzinse ihrer Mietwohnungen künftig grundsätzlich entsprechend der Kostenmiete gemäss städtischer und kantonaler Wohnbauförderung kalkulieren sollte, wie dies auch die Liegenschaften Stadt Zürich und die andern drei städtischen Wohnbaustiftungen bereits praktizieren. Nach Ansicht des Stadtrats gebietet nicht zuletzt die Erwartungshaltung der Öffentlichkeit, dass die Wohnungen der Stiftung PWG möglichst ohne sachlich nicht zu rechtfertigende Mietzinsunterschiede vermietet werden, wie dies auch bei den andern Wohnbaustiftungen und im genossenschaftlichen Wohnungsbau weitgehend gewährleistet ist. Die vom Stadtrat vorgeschlagene Statuierung der Kostenmiete im Sinne der Wohnbauförderung bietet nach Ansicht des Stadtrats besser Gewähr, dass dies auch eingehalten wird, als die von der Stiftung PWG vorgeschlagene Formulierung, die zu viel Interpretationsspielraum offenlässt. Die von der Stiftung befürchteten Umsetzungsprobleme bei Käufen bestehender Liegenschaften (s. nachstehender Kommentar PWG) sind, wenn auch in kleinerem Ausmasse, auch bei den andern Wohnbaustiftungen und Wohnbauträgern, die die Vorgaben der Wohnbauförderung umzusetzen haben, zum Teil vorhanden, bisher aber lösbar gewesen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Mietzinsvorgaben der städtischen und kantonalen Wohnbauförderung (Art. 2 und 3 Mietzinsreglement [AS 841.150] und § 15 Wohnbauförderungsverordnung [LS 841.1]) in ihrer Anwendung durch die Vollzugsbehörden als Mietzinslimiten verstanden werden (höchstzulässige Mietzinse). Das heisst, es besteht keine Verpflichtung der Wohnbauträger, diese Limiten vollständig auszuschöpfen. Entsprechend ist auch die Stiftung PWG nicht verpflichtet, die Mietzinse der Wohnungen in einer käuflich erworbenen Wohnliegenschaft umgehend auf die Kostenmiete anzuheben, falls das Mietzinsniveau darunter liegt. Sodann bietet auch der Verweis auf die Mitberücksichtigung des OR-Mietrechts gemäss Abs. 3 des Vorschlags des Stadtrats der Stiftung den notwendigen Spielraum, die besondere (mietrechtliche) Situation bei der Übernahme von Mietverhältnissen nach dem Erwerb einer voll vermieteten Liegenschaft miteinzubeziehen, wozu auch gehört, dass die Schlichtungsbehörde Anfechtungsinstanz für Mietzinsstreitigkeiten ist und bleibt. Schliesslich ist auch noch zu erwähnen, dass es auch unter den Vorgaben der Wohnbauförderung zur Kostenmiete möglich ist, dass eine Verkäuferin oder ein Verkäufer im Rahmen der Veräusserung einer Liegenschaft an die Stiftung PWG sich oder anderen Bewohnenden über ein Wohnrecht (Art. 776 ff. ZGB) oder über die Vormerkung eines Mietvertrags im Grundbuch (Art. 261b OR i. V. m. Art. 959 ZGB) einen langfristigen Verbleib in einer Wohnung der Wohnliegenschaft zu einem Vorzugsmietzins dinglich sichern kann.

Die Statutenregelung, die der Stadtrat vorschlägt, entspricht derjenigen, die auch für die drei andern Wohnbaustiftungen vorgesehen ist (separate Vorlagen). Inhaltlich orientiert sie sich an der Verordnung über die Kostenmiete stadteigener Wohnungen (Kostenmieteverordnung, AS 846.300).

Die Absätze 5 und 6 betreffend Überschüsse und Geltung der Submissionsvorschriften gemäss Antrag der Stiftung PWG vom 20. Dezember 2018 sind auch im Vorschlag des Stadtrats enthalten (als Abs. 4 und 5). Es gibt dazu zwar keine Entsprechung in den Statuten der andern Wohnbaustiftungen, aus Sicht des Stadtrats aber auch keine sachlichen oder rechtlichen Einwände dagegen, dass diese Bestimmungen in den Statuten der Stiftung PWG gemäss ihrem Antrag beibehalten werden.

**Kommentar PWG:** Der Stiftungsrat hält am Wortlaut seines Antrags vom 20. Dezember 2018 fest. Er vertritt dezidiert die Auffassung, dass er die Mietzinsgestaltung und Mietzinspolitik der Mietobjekte der Stiftung auch künftig entsprechend seiner bisherigen Praxis weiterführen können muss. Das Mietzinsmodell der Stiftung PWG orientiert sich im Grundsatz an der Kostenmiete, berücksichtigt jedoch die Vorgaben nach OR. Beim Erwerb einer Mietliegenschaft (Wohnungen und/oder Gewerberäumlichkeiten) werden die bestehenden Mietzinse (gemäss den jeweiligen weitergeltenden Mietverträgen) in der Regel bis zum nächsten Mieterinnen- bzw. Mieterwechsel so belassen, wie sie übernommen wurden und werden im Rahmen des OR-Mietrechts angepasst (unter Verzicht auf Geltendmachung des Erhöhungsgrundes der Quartier- und Ortsüblichkeit). Erst beim Wechsel der Mieterschaft und damit neuen Mietverträgen wird der Mietzins im Hinblick auf die Kostensituation der Liegenschaft überprüft und gegebenenfalls angepasst. Nach Gesamterneuerungen oder bei Neubauten werden die Mietzinse nach der Faustregel Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau berechnet.

Der Stiftungsrat begründet seine Haltung v. a. mit dem Hinweis auf die spezielle Situation der Stiftung PWG, die bei den andern drei Wohnbaustiftungen so nicht gegeben ist. Der Grundauftrag der Stiftung PWG besteht darin, durch Zukauf von geeigneten Liegenschaften preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten. Diesen Auftrag kann sie nur erfüllen, wenn sie gewährleisten kann, dass sie keine spekulativen Absichten verfolgt und garantieren kann, dass durch den Eigentümerwechsel keine Mietzinssprünge zulasten der bisherigen Mietenden erfolgen. In vielen Kaufgeschäften ist dieser Verzicht auf Mietzinsänderungen eine unabdingbare Forderung der Verkäuferschaft, und es kommt die Stiftung PWG oftmals gerade deswegen zum Zuge, weil sie die Einhaltung derselben zusichern kann. Mit dieser seit Gründung eingehaltenen Praxis übt die Stiftung PWG zudem eine mietpreisstabilisierende Wirkung, insbesondere in den boomenden Stadtkreisen aus, welche nicht zu vernachlässigen ist. Deshalb ist es für die PWG auch ausgeschlossen, nach Kauf einer Liegenschaft anstelle ihrer eigenen Kostenkalkulation auf die Mietzinsfestlegung nach Orts- und Quartierüblichkeit zu wechseln, welche nicht nur ihrem Grundauftrag, sondern auch demjenigen von analogen Wohnungen im gemeinnützigen Sektor widersprechen würde.

Der Liegenschaftenbestand besteht bei der Stiftung PWG fast ausschliesslich aus Wohn- und Geschäftshäusern, die vollvermietet käuflich erworben worden sind. Dies im Gegensatz zu den anderen städtischen Stiftungen, welche weitgehend über selbst erstellte Siedlungen / Liegenschaften verfügen und somit ähnlich gestellt sind wie Liegenschaften Stadt Zürich mit ihren kommunalen und auf Gemeindebeschlüssen beruhenden Wohnsiedlungen. Bei der Stiftung PWG handelt es sich zudem oftmals um Objekte mit gemischter Nutzung (Wohnungen und Gewerberäume). Die Kostenmietbestimmungen der kantonalen und städtischen Wohnbauförderung sind jedoch nicht auf käuflich übernommene bestehende, sondern auf neu zu erstellende kommunale und gemeinnützige (genossenschaftliche) Liegenschaften zugeschnitten. Bei gemischten Nutzungen lassen sich sodann die Anlage- und Gebäudeversicherungswerte, die bei der Berechnung der Kostenmiete gemäss Wohnbauförderung erforderlich sind, oftmals nicht mit vernünftigen Aufwand auf die Bereiche Wohnungen und Geschäftsräume aufteilen. Die Pflicht zu einer raschen Neuverteilung der Wohnungsmietzinse nach Erwerb einer neuen Liegenschaft, wie dies die Mietzinsvorschriften der Wohnbauförderung verlangen, könnte zudem Mietzinssprünge bewirken, welche zu Mietzinsanfechtungen und zu langwierigen Rechtsverfahren vor Schlichtungsbehörde und Mietgericht führen, welche dem Ansehen der Stiftung unwiderruflichen Schaden beifügen würden. Sodann ist darauf hinzuweisen, dass beim Erwerb

einer Liegenschaft in der Regel kein ausreichender Liegenschaftsfonds vorhanden ist. Da es keine entsprechende «Faustregel» zur Kompensation fehlender Liegenschaftsfonds bei erworbenen Bestandesliegenschaften gibt, würde die sofortige Anwendung der Bestimmungen der Wohnbauförderung zur Kostenmiete im Widerspruch zum Abs. 2 stehen.

## Art. 10 Mietverhältnisse

Regelung gemäss Antrag PWG vom 20. Dezember 2018:

### Art. 10

<sup>1</sup> Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung PWG von den Mietenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind.

<sup>2</sup> 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, spätestens aber nach drei Jahren.

<sup>3</sup> Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung PWG übernommenen Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss dem vorstehenden Abs. 2 nicht zur Anwendung.

Regelung von Abs. 3 gemäss Vorschlag Stadtrat:

### Art. 10 Hauptvorlage

...

~~<sup>3</sup> Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung PWG übernommenen Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss dem vorstehenden Abs. 2 nicht zur Anwendung.~~

<sup>3</sup> Auf die Massnahmen gemäss Abs. 2 kann bei Vorliegen wichtiger Gründe verzichtet werden. Beim Erwerb einer Liegenschaft werden die Massnahmen bei den übernommenen bestehenden Mietverhältnissen während fünf Jahren generell nicht angewandt.

Regelung von Abs. 3 gemäss Vorschlag PWG:

### Art. 10 Variante PWG

...

<sup>3</sup> 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.

**Kommentar Stadtrat:** Art. 10 Abs. 3 gemäss Antrag der Stiftung PWG sieht vor, dass die Massnahmen gemäss Abs. 2 generell nicht zur Anwendung kommen auf beim Erwerb von Liegenschaften übernommene Mietverhältnisse. Die Regelung führt zu einer Besserstellung dieser Mieterinnen und Mietern im Vergleich zu denjenigen, die ihre Wohnung erst nach dem Liegenschaftenerwerb durch die Stiftung beziehen. Dieser aus Sicht des Stadtrats stossend erscheinende Zustand kann im Einzelfall über Jahre oder gar Jahrzehnte andauern. Daher schlägt der Stadtrat für Abs. 3 eine differenziertere Regelung vor.

**Kommentar PWG:** Die Stiftung PWG hält an ihrem Vorschlag fest mit der Begründung, dass sich bei den beim Erwerb einer Liegenschaft übernommenen Mietverträgen die in Frage stehenden Belegungsvorschriften im laufenden Mietverhältnis mietrechtlich nicht einseitig durchsetzen lassen. Im Weiteren verweist sie auf ihre ausführliche Kommentierung zu Art. 6, welche sinngemäss auch hier Gültigkeit hat. Sie unterbreitet jedoch einen der bisherigen Praxis entsprechenden Änderungsantrag für Absatz 3, dahingehend, dass der Verzicht auf die Massnahmen von Absatz 2 zwar nicht auf eine fixe Befristung von fünf Jahren (Vorschlag Stadt; Hauptvorlage), sondern längstens bis zu einer Gesamterneuerung gelten soll.

## Art. 13 Aufsicht

Regelung gemäss Antrag PWG vom 20. Dezember 2018:

### Art. 13

<sup>1</sup> Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Budget und Jahresrechnung der Stiftung sind dem Gemeinderat einzureichen.

Art. 14 Verkehr mit dem Gemeinderat

Die Stiftung verkehrt mit dem Gemeinderat nicht direkt. Eingaben an den Gemeinderat sind unter Vermittlung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartementes dem Stadtrat einzureichen. Der Stadtrat leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.

Regelung gemäss Vorschlag Stadtrat

### Art. 13 Hauptvorlage

<sup>1</sup> Die Stiftung *steht unter der Aufsicht des Gemeinderats*.

<sup>2</sup> Budget, ~~und~~ Jahresrechnung, *Finanz- und Aufgabenplan* sowie ~~und~~ *Geschäftsbericht* der Stiftung sind dem Gemeinderat einzureichen.

<sup>3</sup> *Dem Gemeinderat sind zudem der Erlass des Organisations- und des Vermietungsreglements zur Genehmigung einzureichen.*

Regelung gemäss Vorschlag PWG (Abs. 3 nur eventuell)

### Art. 13 Variante PWG

<sup>1</sup> Die Stiftung *steht unter der Aufsicht des Gemeinderats*

<sup>2</sup> Budget, ~~und~~ Jahresrechnung, *Finanz- und Aufgabenplan und Geschäftsbericht* der Stiftung sind dem Gemeinderat einzureichen.

<sup>3</sup> *Dem Gemeinderat sind zudem der Erlass und Anpassungen von Vermietungs-, Personal- und Organisationsreglement der Stiftung zur Kenntnis einzureichen.*

**Kommentar Stadtrat:** Der unverändert zu belassende Art. 14, der auch den geltenden Statuten entspricht, ist vorstehend beim Wortlaut Antrag Stiftung PWG vom 18. Dezember 2018 nur der besseren Verständlichkeit wegen aufgeführt, nämlich im Hinblick darauf, dass die Aufsichtsregelung der Statuten der Stiftung PWG aus Art. 13 und 14 besteht.

Zu Art. 13 Abs. 2 wird von der Stiftung PWG und dem Stadtrat übereinstimmend vorgeschlagen, dass nebst Budget und Jahresrechnung auch der Finanz- und Aufgabenplan sowie der Geschäftsbericht erwähnt wird. Die beiden zuletzt genannten Dokumente waren im Antrag der Stiftung PWG vom 18. Dezember 2018 nicht angeführt.

Zu Art. 13 Abs. 3 besteht eine grundsätzliche Meinungsverschiedenheit zwischen der Stiftung PWG und dem Stadtrat. Letzterer ist der Meinung, dass die Stiftung der Aufsichtsbehörde, also dem Gemeinderat, das Organisations- sowie das Vermietungsreglement als Nachfolge-reglement zum bereits bestehenden Reglement zur Genehmigung zu unterbreiten hat. Zum Erlass eines Personalreglements ist die Stiftung PWG nach Ansicht des Stadtrats gar nicht berechtigt (s. auch Erwägungen zu Art. 20). Die Stiftung PWG vertritt demgegenüber die Ansicht, dass sie die vom Stiftungsrat erlassenen Reglemente, einschliesslich Personalreglement, dem Gemeinderat nicht zu unterbreiten hat bzw. höchstens zur Kenntnisnahme.

Folgende Überlegungen sprechen aus Sicht des Stadtrats für die Statuierung eines Genehmigungsrechts des Gemeinderats: Die Wohnbaustiftungen nehmen als öffentlich-rechtliche Anstalten i. S. v. §§ 63 ff. GG eine (teilweise) ausgelagerte Gemeindeaufgabe wahr. Gestützt auf § 64 GG hat die Stadt zu gewährleisten, dass diese Aufgabe von den Stiftungen recht- und zweckmässig erfüllt wird und sicherzustellen, dass sie (die Stadt) darüber ausreichend informiert wird. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden genügt es nicht, dass die Stadt die

Reglemente der Stiftung und deren Anpassung nur zur Kenntnis nimmt. Vielmehr hat sie diese eingehend zu prüfen und kann dabei nötigenfalls auch Anpassungen verlangen (vgl. Stefan Vogel, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, hrsg. 2017, zu § 64). Im Falle der PWG kommt hinzu, dass die heutige Vermietungspraxis in einem erheblichen Spannungsverhältnis zum Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985 (AS 845.100) steht. Nach dessen Ziffer 2 müsste die PWG ihre Liegenschaften nämlich Benutzergruppen zur Verfügung stellen, die in der Regel genossenschaftlich organisiert sind, wie z. B. Wohngenossenschaften und diesen angeschlossenen oder selbst organisierten Kleinbetrieben, sowie gemeinnützigen Trägerorganisationen. Damit verbunden ist auch die Idee der «möglichst weitgehenden Selbstverwaltung». Die PWG tritt heute jedoch in aller Regel als klassische Wohnungsvermieterin auf. Aufgrund dieser Abweichung bedarf das Vermietungsreglement der PWG einer erhöhten demokratischen Legitimation, was bisher mit dem vom Gemeinderat mit Beschluss vom 28. August 1991 erlassenen Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG; AS 843.332) gewährleistet ist und neu zumindest durch einen Genehmigungsvorbehalt des Gemeinderats erreicht werden soll.

Die Genehmigungsregelung entspricht zudem derjenigen, die auch bei den andern drei Wohnbaustiftungen vorgesehen ist, wobei entsprechend der bestehenden Aufsichtsregelung bei der Stiftung PWG konsequenterweise als Genehmigungsinstanz nicht der Stadtrat, sondern der Gemeinderat aufgeführt ist.

Zum Finanz- und Aufgabenplan ist Folgendes zu sagen: Nach dem neuen Gemeindegesetz sind die Gemeinden zu diesem Instrument verpflichtet. Diese Verpflichtung gilt in angepasster Form auch für Anstalten (gestützt auf § 66 Abs. 3 i. V. m. § 95 GG; s. Leitfaden für Anstalten des Gemeindeamts Zürich, Ausgabe März 2019 zu § 96 GG).

**Kommentar PWG:** Die Stiftung PWG lehnt die vom Stadtrat vorgeschlagene Genehmigungsregelung in Art. 13 Abs. 3 ab. Sie vertritt die Meinung, dass die Entscheidungskaskade: der Gemeinderat erlässt mit den Statuten die «Verfassung» der Stiftung, und der vom Gemeinderat gewählte Stiftungsrat erlässt die ausführenden, operativ für den Geschäftsbetrieb notwendigen Reglemente, stufengerecht und zeitgemäss ist. Dies ergibt sich u. a. daraus, dass dem Stiftungsrat mit der Aufgabenauslagerung die damit verbundene operative Verantwortung und die Kompetenzen zugewiesen sind, welche mit der vorgesehenen Genehmigungsregelung unsachgemäss eingeschränkt würden. Der Gemeinderat kann seine Aufsicht und Oberverantwortung in ausreichendem Ausmass über die Instrumente von Budget, Jahresrechnung und Geschäftsbericht sowie über direkte Kontaktaufnahme mit der Stiftung bzw. dem Stiftungsrat ausüben, ohne dass es der vom Stadtrat vorgeschlagenen Genehmigungspflicht für die operativen Reglemente bedürfte. Im Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, hrsg. 2017, zu § 64 hält Stefan Vogel diesbezüglich fest, dass die strategische und operative Steuerungsebene sauber gegeneinander abzugrenzen sind, indem man die für das Zusammenspiel erforderlichen Instrumente definiert und indem man die Kontrolle über die Aufgabenerfüllung über eine möglichst sachdienliche und aussagekräftige Berichterstattung ermöglicht.

Bezüglich Kompetenz des Stiftungsrats für den Erlass eines Personalreglements s. Kommentar PWG weiter hinten zu Art. 20 Statuten. Die Stiftung PWG könnte sich aber gegebenenfalls mit folgender Alternativ-Variante einverstanden erklären, sofern der Gemeinderat auf einer Informationspflicht über die jeweils gültigen Ausführungserlasse besteht:

<sup>3</sup> *Dem Gemeinderat sind zudem der Erlass und Anpassungen von Vermietungs-, Personal- und Organisationsreglement der Stiftung zur Kenntnisnahme einzureichen.*

Die Ergänzung von Abs. 2 mit dem Finanz- und Aufgabenplan ist unnötig, weil diese Verpflichtung wie der Stadtrat ausführt, bereits durch das Gemeindegesetz besteht. Sollte der Gemeinderat dem Antrag des Stadtrats folgen, wäre der guten Ordnung halber die Reihenfolge anzupassen (<sup>2</sup> *Budget mit Finanz- und Aufgabenplan, Jahresrechnung sowie Geschäftsbericht*).

## Art. 20 Personal

Regelung gemäss Antrag PWG vom 20. Dezember 2018:

### Art. 20

<sup>1</sup> Die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung PWG angestellten Personals sind öffentlich-rechtlich. Der Stiftungsrat regelt die Anstellungsverhältnisse in einem Personalreglement.

<sup>2</sup> Das Personalreglement richtet sich nach den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt Zürich, kann jedoch von den für das städtische Personal geltenden Bestimmungen abweichen, soweit es aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. 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).

Regelung gemäss Vorschlag Stadtrat:

### Art. 20 Hauptvorlage

<sup>1</sup> Die Anstellungsverhältnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stiftung sind öffentlich-rechtlich. Sie richten sich nach dem Personalrecht der Stadt Zürich.

<sup>2</sup> Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stiftung werden durch den Stiftungsrat angestellt. Der Stiftungsrat kann diese Befugnis mit Ausnahme der Anstellung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers an diese oder diesen delegieren.

<sup>3</sup> Gegenüber personalrechtlichen Anordnungen der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers sowie anderer dafür zuständiger Angestellter kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Stiftungsrat ein Begehren um Neubeurteilung gestellt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

Regelung gemäss Vorschlag PWG:

### Art. 20 Variante PWG

<sup>1</sup> Die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung PWG angestellten Personals sind öffentlich-rechtlich. Der Stiftungsrat regelt die Anstellungsverhältnisse in einem Personalreglement.

<sup>2</sup> Das Personalreglement ~~richtet sich~~ orientiert sich ~~nach an~~ den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt Zürich. Es kann jedoch aus betrieblichen Gründen von den für das städtische Personal geltenden Bestimmungen ~~Bestimmungen~~ Regelungen 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).

<sup>3</sup> Die Anstellung des Personals der Stiftung wird durch den Stiftungsrat geregelt. Wahl und Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers erfolgen durch den Stiftungsrat.

<sup>4</sup> Gegenüber personalrechtlichen Anordnungen der Anstellungsinstanzen sowie anderer dafür zuständiger Angestellter kann innert 30 Tagen seit Zustellung eine Neubeurteilung 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.

**Kommentar Stadtrat:** Das Gemeindegesetz schreibt vor, dass das Arbeitsverhältnis der Angestellten von (kommunalen) Anstalten, wie dasjenige der Angestellten der Gemeinden, dem öffentlichen Recht untersteht (§ 53 Abs. 1). Weil eine öffentlich-rechtliche Anstalt kein demokratisch legitimiertes Gremium ist, kann sie kein eigenständiges öffentlich-rechtliches Personalrecht erlassen (vgl. Vittorio Jenni, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, hrsg. 2017, § 53 Rz. 11 e contrario zu den Zweckverbänden). Vielmehr ist der Gemeinderat nach § 4 Abs. 2 Satz 2 GG für den Erlass wichtiger Rechtssätze zuständig. So ist er gemäss Art. 41 lit. g GO auch zuständig für den Erlass von Verordnungen, die das Arbeitsverhältnis regeln.

Nach dem vom Stadtrat vorgeschlagenen Wortlaut von Abs. 1 richtet sich das Arbeitsverhältnis der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stiftung PWG nach dem Personalrecht der Stadt Zürich. Damit erfolgt ein Verweis sowohl auf das Personalrecht (PR, AS 177.100) wie auch auf dessen Ausführungsbestimmungen (AB PR, AS 177.101). Abgesehen von der weiter vorgeschlagenen Kompetenzregelung hinsichtlich der Anstellung der Mitarbeitenden in Abs. 3 und der Regelung zum stiftungsinternen Rechtsmittelzug in Abs. 4 drängen sich keine weiteren

statutarischen Sonderregelungen zum städtischen Personalrecht auf. Der ganze Artikel entspricht wörtlich der entsprechenden Statutenbestimmung, die der Stadtrat dem Gemeinderat auch für die anderen drei Wohnbaustiftungen beantragt. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung dafür, dass für die Mitarbeitenden der Stiftung PWG andere personalrechtliche Regelungen gelten sollen, als für die Mitarbeitenden der andern drei Wohnbaustiftungen.

Die von der Stiftung PWG vorgeschlagene Regelung, wonach die Anstellungsverhältnisse weitgehend in einem Personalreglement des Stiftungsrats geregelt werden, das sich lediglich am städtischen Personalrecht zu orientieren hat, und das aus betrieblichen Gründen auch vom städtischen Personalrecht abweichen kann, lässt sich auch mit den Anforderungen der Kantonsverfassung sowie den verfassungsrechtlichen Grundsätzen zur Delegation von Rechtssetzungsbefugnissen an Anstalten nicht vereinbaren.

Voraussetzung für Rechtssetzungsbefugnisse einer Anstalt ist einerseits, dass auf Stufe Gemeindeordnung die notwendigen Grundlagen geschaffen werden (vgl. Stefan Vogel, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, hrsg. 2017 zu § 66, Rz. 17 mit Verweis auf Art. 98 Abs. 3 KV). Eine blosser Statutenbestimmung, also ein Gemeinderlass, genügt dafür nicht. Hinzuweisen ist diesbezüglich, dass die Asylorganisation Zürich (AOZ) über eine solche Ermächtigung auf Stufe Gemeindeordnung verfügt (Art. 118 Abs. 5 GO). Zudem kann die AOZ nur in bestimmten Kategorien aus betrieblichen Gründen vom Personalrecht der Stadt abweichen und dies auch nur mit Genehmigung des Stadtrats. Die Bestimmung ist als *lex specialis* zu Art. 113 GO ausgestaltet. Da die Anstellungsbedingungen die Mitarbeitenden in schwerwiegender Weise berühren, bedarf es im Bereich der öffentlich-rechtlichen Anstellungen andererseits im Gesetzgebungsverfahren erlassener Vorschriften. Sollte die PWG vom städtischen Personalrecht selbstständig abweichen dürfen, müsste der Gemeinderat auf Ebene des Gemeinderlasses zumindest alle zentralen Regelungen erlassen (vgl. Stefan Vogel, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, hrsg. 2017, zu § 66 Rz. 17). Eine Delegation der Regelungsbefugnis an die Anstalt hat sich auf untergeordnete Regelungen zu beschränken (vgl. dazu Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, Auflage 2016, RZ 372). Diese Voraussetzungen sind beim Vorschlag der PWG ebenfalls nicht gegeben, da die Delegation nicht auf eine bestimmte Materie beschränkt wird. Vielmehr soll nach Art. 20 Abs. 2 Statuten das städtische PR nur «ergänzend» Anwendung finden, wenn das Personalreglement der PWG ausdrücklich auf dieses verweist. Damit könnte der Stiftungsrat im gesamten Geltungsbereich des Personalrechts unbeschränkt eigene Regelungen schaffen. Die von der PWG vorgeschlagene Statutenbestimmung würde folglich nicht nur gegen die Vorgabe der Kantonsverfassung verstossen, sondern darüber hinaus das Legalitätsprinzip bzw. die Delegationsregeln klar verletzen.

Zu Abs. 3: Dieser beinhaltet eine Kompetenzregelung zur Anstellung der Mitarbeitenden der Stiftung. Mit der angeführten Kompetenzdelegation besteht eine Grundlage dafür, dass die Mitarbeitenden sinnvollerweise weiterhin primär von der Geschäftsführerin oder dem Geschäftsführer und nicht vom Stiftungsrat angestellt werden.

Zu Abs. 4: Die Regelung zum stiftungsinternen Rechtsmittelzug bei personalrechtlichen Streitigkeiten (Neubeurteilung) ist deshalb erforderlich, weil dieser Bereich durch Art. 66 Gemeindeordnung (AS 101.100) i. V. m. § 170 GG und Art. 36 ff. PR nicht ausreichend erfasst ist.

**Kommentar PWG:** Die Stiftung PWG lehnt die vom Stadtrat verfolgte Gleichschaltung mit den anderen städtischen Stiftungen ab. Mit dem Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985 hat der Souverän mit der öffentlich-rechtlichen Stiftung PWG und dem ihr zugewiesenen Aufgabebereich bewusst eine externalisierte Lösung und Rechtsform getroffen, hätte er doch diese Aufgaben ohne Weiteres damals auch stadtintern ansiedeln können. Anders als bei den beiden anderen damals bestehenden städtischen Stiftungen (SAW und Stiftung für kinderreiche Familien) wurde der Stiftung PWG schon bei ihrer Gründung durch den Gemeinderat eine eigenständige Regelung für den Personalbereich zugestanden, indem das Personal dem OR

und nicht dem städtischen Personalrecht unterstellt wurde (Art. 19 Abs. 2 geltende Statuten). Der derzeit auf dieser Basis (Personalreglement PWG, GAV des Verbandes Zürcher Handelsfirmen VZH und OR) geregelte personalrechtliche Status der Angestellten der Stiftung PWG entspricht im Übrigen weitgehend städtischem Niveau.

Mit der neuen Regelung von Art. 20 Abs. 1 wird dem seit 2018 geltenden neuen Gemeindegesetz (GG), mit welchem die öffentlich-rechtliche Stiftung (PWG) einer öffentlich-rechtlichen Anstalt gleichgestellt wurde sowie der Bestimmung von § 53 GG, wonach das Arbeitsverhältnis der Angestellten von Anstalten dem öffentlichen Recht unterstehe, nachgelebt. Es wird damit auch der vom Bezirksrat verlangten Überführung in das öffentlich-rechtliche Anstellungsverhältnis Rechnung getragen. Mit Satz 2 von Abs. 1 statuiert die Stiftung PWG, dass sie wie bisher an einem eigenständigen Personalrecht festhalten und nicht die extensive Regelung und das Lohnsystem des städtischen Personalrechts übernehmen will.

Gemäss Vittorio Jenni, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, hrsg. 2017 zu § 53 sind die Gemeinden befugt, personalrechtliche Regelungen zu erlassen und verfügen dabei über eine grosse Autonomie. Sodann ist es nach Jenni (a.a.O.) auch zulässig, materielle Vorschriften des OR mittels Verweisung oder durch eine relativ weitgehende Adaption der arbeitsrechtlichen Bestimmungen des OR zu übernehmen. Bei Anstalten bestimme die Gemeinde in der für die Gründung notwendigen Rechtsgrundlage, welches Personalrecht für die Anstalt Anwendung finde. Wie eingangs ausgeführt, wurde der Stiftung PWG bei der Gründung eine eigenständige personalrechtliche Lösung zugestanden.

In § 68 GG wird bei Ausgliederungen von Gemeindeaufgaben vorgeschrieben, welche Grundlagen im Gründungserlass zwingend zu regeln sind, so u. a. bei der Anstalt die Organisation. Ob damit auch die personalrechtlichen Belange gemeint sind, ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut nicht. Auch § 66 GG zur Rechtsform der Anstalt enthält dazu keine Regelung, verweist aber in Abs. 3 darauf, dass im Übrigen und soweit vereinbar für Anstalten die Bestimmungen über die politischen Gemeinden gelten. Daraus lässt sich schliessen, dass den Anstalten das Recht für eine eigenständige Personalregelung nicht abgesprochen wird, sondern wie für die Gemeinden möglich sein soll, sofern die Trägergemeinde dies so vorsieht. Sodann hält § 65 GG fest, dass die Ausgliederung einer Aufgabe dann gegeben sei, wenn die Gemeinde eine oder mehrere Aufgaben auf Dauer u. a. einer Anstalt übertrage und diese die Aufgabenerfüllung in eigener Verantwortung plane, steuere und vollziehe. Das setzt gemäss Stefan Vogel, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, hrsg. 2017, zu § 65 primär eine Eigenverantwortung auf betrieblicher Entscheidungsebene voraus und zwar derart, dass die ausgegliederte Einheit (Anstalt) ihre Tätigkeiten als relativ unabhängiges Unternehmen in selbstverantwortlicher Weise wahrnehmen kann. Dazu zählt nach heutigem Verständnis zweifelsohne auch der gesamte «Human Ressource»-Bereich, von dessen Reglementierung bis zu seiner Anwendung in der Personalpraxis, so wie es bei der Stiftung PWG seit der Gründung geregelt und gehandhabt worden ist.

Nach Auffassung der Stiftung PWG ergibt sich somit aus dem neuen Gemeindegesetz wie auch aus den zitierten Kommentarstellen keine zwingende Notwendigkeit bzw. Verpflichtung, vom bisherigen Modell einer eigenständigen Personalregelung (mit subsidiären Verweisen auf das städtische Personalrecht und das Obligationenrecht) abzuweichen, wie es vom Stadtrat aus Vereinheitlichungsgründen verlangt wird.

In Bezug auf die neue Formulierung in Art. 20 der neuen Statuten hat sich die Stiftung PWG deshalb an der geltenden Regelung der Asylorganisation Zürich (AOZ) orientiert und im Wesentlichen deren Modell übernommen (hinsichtlich Formulierung und Regelungskaskade mit Personalreglement, Verweisung auf PR-Bestimmungen und OR als ergänzendem Recht; s. dazu Art. 118 Abs. 5 Gemeindeordnung sowie Art. 10 der Verordnung über die AOZ; AS 101.100 und 851.160). Mit dieser Lösung gewährleistet die Stiftung PWG eine ohne Ände-

rungskündigungen zu vollziehende Weiterführung der langjährigen unangefochtenen Anstellungsbedingungen für ihr Personal. Da die Statutenänderung mit Verankerung des Personalreglements ein referendumsfähiger Beschluss des Gemeinderats ist, sind auch die Anforderungen an eine ausreichende gesetzliche Grundlage erfüllt.

Würde man der Auffassung des Stadtrats in seinem Kommentar folgen, dass nur eine direkte Abstützung auf das städtische Personalrecht zulässig sei, müsste auch die vom Souverän gutgeheissene Personalrechtsregelung der AOZ überprüft und gegebenenfalls aufgehoben werden.

Anzumerken ist, dass der Vorschlag des Stadtrats zu den Absätzen 3 und 4 nicht berücksichtigt, dass stiftungsintern nebst dem Stiftungsrat und der Geschäftsführerin bzw. dem Geschäftsführer auch der Ausschuss des Stiftungsrats Anstellungsinstanz (für die Geschäftsleitung) ist.

### **Art. 23 Bisheriges Recht und Inkrafttreten**

Regelung gemäss Antrag PWG vom 20. Dezember 2018

#### **Art. 23 Variante PWG**

<sup>1</sup> Diese Statuten ersetzen die bisherigen Statuten vom 7. Februar 1990.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Stadtrat setzt die Statuten im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat in Kraft.

Regelung gemäss Vorschlag Stadtrat

#### **Art. 23 Hauptvorlage**

<sup>1</sup> Diese Statuten ersetzen die bisherigen Statuten vom 7. Februar 1990

<sup>2</sup> ~~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.~~

<sup>2</sup> Der Stadtrat setzt die Statuten im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat in Kraft.

**Kommentar Stadtrat:** Der Streichungsvorschlag des Stadtrats ist die formalrechtliche Konsequenz aus dessen Einschätzung, dass der Erlass und die Anpassung der Reglemente der Stiftung der Genehmigung des Gemeinderats bedürfen. Es betrifft dies das Vermietungs- und Organisationsreglement (vgl. Ausführungen zu Art. 13). Demgemäss macht es keinen Sinn, das bestehende, vom Gemeinderat erlassene Reglement vom 28. August 1991 (AS 843.332) statutarisch als aufgehoben zu erklären. Art. 23 Abs. 2 ist zu streichen und Abs. 3 wird zu Abs. 2. Für den Fall, dass der Gemeinderat der Stiftung PWG folgt, die eine statutarische Regelung anstrebt, wonach der Stiftungsrat seine Reglemente in abschliessender Kompetenz selber erlassen kann (ohne Genehmigung durch den Gemeinderat), ist die statutarische Regelung von Art. 23 Abs. 2 aber korrekt. Allerdings müsste in diesem Fall die Anpassung des Gemeindebeschlusses vom 9. Juni 1985 ins Auge gefasst werden.

### **6. Zuständigkeit**

Gemäss § 68 lit. e GG erfordert die Ausgliederung von Gemeindeaufgaben einer Grundlage in einem (formellen) Erlass, der insbesondere die in der Bestimmung aufgelisteten Punkte regelt (einschliesslich Organisation bei einer Anstalt). Über Ausgliederungen von erheblicher Bedeutung bedarf es eines Urnenentscheids; in den übrigen Fällen bestimmt sich die Zuständigkeit nach der Gemeindeordnung (§ 69 Abs. 1 GG).

Der Grundsatzentscheid zur Ausgliederung der nach geltendem Gemeinderecht als öffentlich-rechtliche Anstalt zu qualifizierende Trägerschaft wurde im Falle der Stiftung PWG mit Ge-

meindebeschluss vom 9. Juni 1985 betreffend Errichtung der Trägerschaft (AS 845.100) gefällt. Deren Statuten wurden mit GRB vom 7. Februar 1990 erlassen. Eine Teilrevision der Statuten erfolgte mit GRB vom 16. Dezember 1998 (Nr. 690).

Ein Gemeindebeschluss ist vorliegend deshalb nicht zwingend, weil der Gemeindebeschluss von 1985 zur Errichtung der Stiftung PWG (Ausgliederung) mit der vorliegenden Weisung an sich nicht in Frage gestellt wird. Zudem ist der Aufgabenbereich der Trägerschaft zwar ein wichtiger Beitrag der öffentlichen Hand zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums in der Stadt Zürich. Die Aufgabe ist aber aufgrund der weitgehenden Eigenwirtschaftlichkeit des Betriebs und des doch relativ kleinen Anteils der stiftungseigenen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand in der Stadt Zürich, und weil es sich dabei nicht um eine kommunale Kernaufgabe handelt, nicht von «erheblicher Bedeutung» i. S. v. § 69 GG zu qualifizieren. Es genügt damit für die vorliegende Statutenanpassung ein Beschluss des Gemeinderats (Art. 41 lit. I GO).

**Kommentar PWG:** Die Stiftung PWG kann dieser Beurteilung insoweit zustimmen, als die nach Gemeindegesetz notwendige Rechtsgrundlage im damaligen Gemeindebeschluss genügt und keine Verankerung der Stiftung in der Gemeindeordnung erforderlich ist. Wird jedoch die damals der Stiftung eingeräumte autonome Stellung ausserhalb der Stadtverwaltung in wesentlichen Belangen beeinträchtigt oder gar verunmöglicht, so müsste dafür – vor einer Anpassung der Statuten – eine neue Definition der Grundlagen und Aufgaben in einer erneuten Gemeindeabstimmung erfolgen. Das wäre u. a. der Fall, wenn die Eckwerte der Stiftung, sei es betrieblich oder finanziell, deutlich verändert würden.

## **7. KMU-Regulierungsfolgenabschätzung**

Die vorliegende Vorlage betrifft die Innenverhältnisse der Stiftung PWG. Nennenswerte Auswirkungen auf KMU sind durch die Statutenanpassungen nicht ersichtlich, weshalb auf eine eingehende Regulierungsfolgenabschätzung verzichtet werden kann.

### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 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.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**



**Beilage 1 zu GR Nr. 2020/425**

*Fassung vom 31. August 2020*

**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**

Art. 1 <sup>1</sup> 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.

Rechtsnatur und Haftung

<sup>2</sup> Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Art. 2 <sup>1</sup> Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen.

Zweck

<sup>2</sup> Zur Erfüllung dieses Zweckes erwirbt die Stiftung in der Stadt Zürich:

- a. Wohn- und Gewerbeliegenschaften;
- b. Bauland;
- c. Baurechte;
- d. Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften.

<sup>3</sup> Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

<sup>4</sup> Der Kreis der Begünstigten der Stiftungstätigkeit ist in Art. 8 umschrieben.

Liegenschaften Art. 3 <sup>1</sup> Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen. Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden.

<sup>2</sup> 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.

## II. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen

Gründungskapital Art. 4 <sup>1</sup> Das von der Stadt Zürich gewidmete Gründungskapital beträgt 50 Millionen Franken (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985).

<sup>2</sup> Der Wert des Gründungskapitals ist ungeschmälert zu erhalten.

Finanzierung Art. 5 <sup>1</sup> Zur Verwirklichung des Stiftungszweckes und zur Erhaltung des Gründungskapitals tragen bei:

- a. Betriebsüberschüsse einschliesslich Zinserträgen auf dem Gründungs- und dem Zuwachskapital;
- b. allfällige Zuwendungen der Stadt oder Dritter.

<sup>2</sup> Zur Erfüllung des Stiftungszweckes kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen und Anleihen ausgeben.

Bewirtschaftung, Kostenmiete Art. 6 <sup>1</sup> Die Stiftung bewirtschaftet und vermietet ihre Wohnungen und Gewerberäume kostendeckend.

<sup>2</sup> Die Mietzinse der Wohnungen sind nach dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne der Vorschriften der Wohnbauförderung von Stadt und Kanton Zürich zu kalkulieren. Die Summe der so berechneten Kostenmieten in einer Liegenschaft stellt die Obergrenze der Gesamthöhe der Mietzinse in dieser Liegenschaft dar.

<sup>3</sup> Es gelten die Mietzinsvorgaben der Wohnbauförderung, unter Vorbehalt zwingender Mietzinsbestimmungen des Obligationenrechts.

<sup>4</sup> Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszweckes einzusetzen.

<sup>5</sup> Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.

Rechnungswesen Art. 7 <sup>1</sup> Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

<sup>2</sup> Für die Rechnungslegung der Stiftung sind die einschlägigen kantonalen und städtischen Vorschriften sinngemäss anwendbar.



<sup>3</sup> Über jede Liegenschaft der Stiftung ist eine Liegenschaftserfolgsrechnung zu führen.

### III. Abgabe der Mietobjekte und der Liegenschaften

Art. 8 <sup>1</sup> Die Stiftung vermietet und verpachtet ihre Wohn- und Gewerberäume direkt an Personen oder Betriebe und Institutionen.

Vermietung

<sup>2</sup> Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften auch zur Verfügung:

- a. Haus-, Wohn- und Baugenossenschaften sowie anderen Organisationen (z. B. Vereinen), die den gleichen Zweck verfolgen;
- b. Kleinbetrieben, die Benutzergruppen gemäss lit. a angeschlossen oder selbst genossenschaftlich organisiert sind;
- c. gemeinnützigen Trägerorganisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.

<sup>3</sup> 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:

- a. die Nutzung als Wohn- oder Gewerberaum erhalten bleibt;
- b. die Erzielung von Spekulationsgewinnen ausgeschlossen ist;
- c. die Nutzung in möglichst weitgehender Selbstverwaltung erfolgt, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten.

Art. 9 <sup>1</sup> Ein vom Stiftungsrat erlassenes Vermietungsreglement regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.

Vermietungsreglement

<sup>2</sup> Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sind Bestandteil der Miet- und Pachtverhältnisse.

<sup>3</sup> Das Vermietungsreglement nennt die Kriterien, nach denen die Mietenden ausgewählt werden, insbesondere Belegungsvorschriften.

Art. 10 <sup>1</sup> Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung PWG von den Mietenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind.

Mietverhältnisse

<sup>2</sup> 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, spätestens aber nach drei Jahren.

<sup>3</sup> Auf die Massnahmen gemäss Abs. 2 kann bei Vorliegen wichtiger Gründe verzichtet werden. Beim Erwerb einer Liegenschaft werden die Massnahmen bei den übernommenen bestehenden Mietverhältnissen während fünf Jahren generell nicht angewandt.

Renovations- und Erneuerungsarbeiten

Art. 11 Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung PWG die Mietenden und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen. 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 <sup>1</sup> Die Stiftung steht unter der Aufsicht des Gemeinderats.

<sup>2</sup> Budget, Jahresrechnung, Finanz- und Aufgabenplan sowie Geschäftsbericht der Stiftung sind dem Gemeinderat einzureichen.

<sup>3</sup> Dem Gemeinderat sind zudem der Erlass des Organisations- und des Vermietungsreglements zur Genehmigung einzureichen.

Verkehr mit dem Gemeinderat

Art. 14 Die Stiftung verkehrt mit dem Gemeinderat nicht direkt. Eingaben an den Gemeinderat sind unter Vermittlung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartements dem Stadtrat einzureichen. Der Stadtrat leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.

#### **V. Organe**

Organe der Stiftung

Art. 15 Die Organe der Stiftung sind:

- a. der Stiftungsrat;
- b. der Ausschuss des Stiftungsrats;
- c. die Geschäftsstelle;



d. die Prüfstelle.

Art. 16 <sup>1</sup> Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind.

Stiftungsrat

<sup>2</sup> Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement und in weiteren Reglementen die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesen Statuten.

<sup>3</sup> Er kann einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen delegieren.

<sup>4</sup> Der Stiftungsrat besteht aus mindestens 9 und höchstens 19 Mitgliedern. Sie werden durch den Gemeinderat gewählt.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

<sup>6</sup> 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.

Art. 17 <sup>1</sup> Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von höchstens fünf Mitgliedern.

Ausschuss des Stiftungsrats

<sup>2</sup> Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrats ist auch die oder der Vorsitzende des Ausschusses.

<sup>3</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.

Art. 18 <sup>1</sup> Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats sowie des Ausschusses und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.

Geschäftsstelle

<sup>2</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.

<sup>3</sup> Die Auskunftspflichten gegenüber dem Stiftungsrat richten sich nach den Bestimmungen des Aktienrechts (Art. 715a OR).

Art. 19 <sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt die Prüfstelle. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und fällt mit derjenigen des Stiftungsrats zusammen.

Prüfstelle

<sup>2</sup> Die Prüfstelle prüft die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet darüber dem Stiftungsrat einen schriftlichen Bericht.

## **VI. Personal**

Personal

Art. 20 <sup>1</sup> Die Anstellungsverhältnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stiftung sind öffentlich-rechtlich. Sie richten sich nach dem Personalrecht der Stadt Zürich.

<sup>2</sup> Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stiftung werden durch den Stiftungsrat angestellt. Der Stiftungsrat kann diese Befugnis mit Ausnahme der Anstellung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers an diese oder diesen delegieren.

<sup>3</sup> Gegenüber personalrechtlichen Anordnungen der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers sowie anderer dafür zuständiger Angestellter kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Stiftungsrat ein Begehren um Neubeurteilung gestellt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

## **VII. Schlussbestimmungen**

Statutenänderungen

Art. 21 <sup>1</sup> Statutenänderungen beschliesst der Gemeinderat. Stiftungs- und Stadtrat sind antragsberechtigt.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> Diese Statuten ersetzen die bisherigen Statuten vom 7. Februar 1990.

<sup>2</sup> Der Stadtrat setzt die Statuten im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat in Kraft.



## Beilage 2 zu GR Nr. 2020/425

*Fassung vom 31. August 2020*

### 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**

Art. 1 <sup>1</sup> 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.

Rechtsnatur und Haftung

<sup>2</sup> Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Art. 2 <sup>1</sup> Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen.

Zweck

<sup>2</sup> Zur Erfüllung dieses Zweckes erwirbt die Stiftung in der Stadt Zürich:

- a. Wohn- und Gewerbeliegenschaften;
- b. Bauland;
- c. Baurechte;
- d. Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften.

<sup>3</sup> Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

<sup>4</sup> Der Kreis der Begünstigten der Stiftungstätigkeit ist in Art. 8 beschrieben.

Liegenschaften Art. 3 <sup>1</sup> Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen. Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden.

<sup>2</sup> 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.

## II. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen

Gründungskapital Art. 4 <sup>1</sup> Das von der Stadt Zürich gewidmete Gründungskapital beträgt 50 Millionen Franken (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985).

<sup>2</sup> Der Wert des Gründungskapitals ist ungeschmälert zu erhalten.

Finanzierung Art. 5 <sup>1</sup> Zur Verwirklichung des Stiftungszweckes und zur Erhaltung des Gründungskapitals tragen bei:

- a. Betriebsüberschüsse einschliesslich Zinserträgen auf dem Gründungs- und dem Zuwachskapital;
- b. allfällige Zuwendungen der Stadt oder Dritter.

<sup>2</sup> Zur Erfüllung des Stiftungszweckes kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen und Anleihen ausgeben.

Bewirtschaftung Art. 6 <sup>1</sup> Die Stiftung ist kostendeckend zu führen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Stiftungsrat erlässt Richtlinien über die Festlegung der Mietzinse. Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.

<sup>4</sup> Die Miet- und Pachtverhältnisse unterstehen der Missbrauchsgesetzgebung des Mietrechts.

<sup>5</sup> Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszweckes einzusetzen.

<sup>6</sup> Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.

Rechnungswesen Art. 7 <sup>1</sup> Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.



<sup>2</sup> Für die Rechnungslegung der Stiftung sind die einschlägigen kantonalen und städtischen Vorschriften sinngemäss anwendbar.

<sup>3</sup> Über jede Liegenschaft der Stiftung ist eine Liegenschaftserfolgsrechnung zu führen.

### III. Abgabe der Mietobjekte und der Liegenschaften

Art. 8 <sup>1</sup> Die Stiftung vermietet und verpachtet ihre Wohn- und Gewerberäume direkt an Personen oder Betriebe und Institutionen.

Vermietung

<sup>2</sup> Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften auch zur Verfügung:

- a. Haus-, Wohn- und Baugenossenschaften sowie anderen Organisationen (z. B. Vereinen), die den gleichen Zweck verfolgen;
- b. Kleinbetrieben, die Benutzergruppen gemäss lit. a angeschlossen oder selbst genossenschaftlich organisiert sind;
- c. gemeinnützigen Trägerorganisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.

<sup>3</sup> 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:

- a. die Nutzung als Wohn- oder Gewerberaum erhalten bleibt;
- b. die Erzielung von Spekulationsgewinnen ausgeschlossen ist;
- c. die Nutzung in möglichst weitgehender Selbstverwaltung erfolgt, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten.

Art. 9 <sup>1</sup> Ein vom Stiftungsrat erlassenes Vermietungsreglement regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.

Vermietungsreglement

<sup>2</sup> Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sind Bestandteil der Miet- und Pachtverhältnisse.

<sup>3</sup> Das Vermietungsreglement nennt die Kriterien, nach denen die Mietenden ausgewählt werden, insbesondere Belegungsvorschriften.

Art. 10 <sup>1</sup> Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung PWG von den Mietenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind.

Mietverhältnisse

<sup>2</sup> 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, spätestens aber nach drei Jahren.

<sup>3</sup> 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 Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung PWG die Mietenden und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen. 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 <sup>1</sup> Die Stiftung steht unter der Aufsicht des Gemeinderats.

<sup>2</sup> Budget, Jahresrechnung, Finanz- und Aufgabenplan und Geschäftsbericht der Stiftung sind dem Gemeinderat einzureichen.

<sup>3</sup> 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 verkehrt mit dem Gemeinderat nicht direkt. Eingaben an den Gemeinderat sind unter Vermittlung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartements dem Stadtrat einzureichen. Der Stadtrat leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.

#### **V. Organe**

Organe der Stiftung

Art. 15 Die Organe der Stiftung sind:

- a. der Stiftungsrat;
- b. der Ausschuss des Stiftungsrats;



- c. die Geschäftsstelle;
- d. die Prüfstelle.

Art. 16 <sup>1</sup> Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind.

Stiftungsrat

<sup>2</sup> Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement und in weiteren Reglementen die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesen Statuten.

<sup>3</sup> Er kann einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen delegieren.

<sup>4</sup> Der Stiftungsrat besteht aus mindestens 9 und höchstens 19 Mitgliedern. Sie werden durch den Gemeinderat gewählt.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

<sup>6</sup> 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.

Art. 17 <sup>1</sup> Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von höchstens fünf Mitgliedern.

Ausschuss des Stiftungsrats

<sup>2</sup> Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrats ist auch die oder der Vorsitzende des Ausschusses.

<sup>3</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.

Art. 18 <sup>1</sup> Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats sowie des Ausschusses und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.

Geschäftsstelle

<sup>2</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.

<sup>3</sup> Die Auskunftspflichten gegenüber dem Stiftungsrat richten sich nach den Bestimmungen des Aktienrechts (Art. 715a OR).

Art. 19 <sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt die Prüfstelle. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und fällt mit derjenigen des Stiftungsrats zusammen.

Prüfstelle

<sup>2</sup> Die Prüfstelle prüft die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet darüber dem Stiftungsrat einen schriftlichen Bericht.

## VI. Personal

Personal

Art. 20 <sup>1</sup> Die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung PWG angestellten Personals sind öffentlich-rechtlich. Der Stiftungsrat regelt die Anstellungsverhältnisse in einem Personalreglement.

<sup>2</sup> 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 Regelungen 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).

<sup>3</sup> Die Anstellung des Personals der Stiftung wird durch den Stiftungsrat geregelt. Wahl und Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers erfolgen durch den Stiftungsrat.

<sup>4</sup> Gegenüber personalrechtlichen Anordnungen der Anstellungsinstanzen sowie anderer dafür zuständiger Angestellten kann innert 30 Tagen seit Zustellung eine Neuurteilung 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 <sup>1</sup> Statutenänderungen beschliesst der Gemeinderat. Stiftungs- und Stadtrat sind antragsberechtigt.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> Diese Statuten ersetzen die bisherigen Statuten vom 7. Februar 1990.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Stadtrat setzt die Statuten im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat in Kraft.

Stadt Zürich  
Finanzdepartement  
Departementssekretariat  
Werdstrasse 75, Postfach  
8010 Zürich

Zürich, 20. Dezember 2018

Totalrevision der Stiftungsstatuten  
**Antrag an den Gemeinderat**

Sehr geehrter Herr Leupi, sehr geehrte Damen und Herren

Die Statuten der Stiftung PWG sind seit deren Gründung im Jahre 1990 praktisch unverändert geblieben. In dieser Zeit hat sich der Anlagewert der stiftungseigenen Liegenschaften vervielfacht, was die Erfolgsgeschichte der Stiftung verdeutlicht. Massgebender Erfolgsfaktor ist die konsequente Ausrichtung aller Entscheide der Stiftungsorgane auf das Hauptziel, den Erhalt preisgünstiger Mieten für Wohn- und Gewerberäume. Dies auf der Basis fachlicher und sachlicher Abwägungen der Stiftungsorgane.

Die Statuten bedürfen nun bekanntlich aus verschiedenen Gründen einer Totalrevision, damit auf der Basis des seinerzeitigen Gemeindebeschlusses die Stiftungsziele auch in Zukunft zielstrebig und erfolgreich umgesetzt werden können.

Nach der Beratung und Beschlussfassung des Geschäftes im Stiftungsrat am 19. November 2018 reichen wir nun als Antrag des Stiftungsrates den Begleitbericht und die Neuen Statuten an den Gemeinderat ein.

Wir bitten Sie, uns anfangs Jahr den Terminplan für die Bearbeitung im Finanzdepartement und den Zeitpunkt der Behandlung im Gemeinderat bekanntzugeben.

Freundliche Grüsse



**Ueli Keller**  
Stiftungsratspräsident



**Jürg Steiner**  
Geschäftsführer  
043 322 14 00  
juerg.steiner@pwg.ch

Beilage  
- Antrag des Stiftungsrates (Begleitbericht mit Antrag und Beilagen)

Kopie  
- Mitglieder des Ausschusses des Stiftungsrates  
- Ablage

# Statutenrevision 2018

## Begleitbericht an den Gemeinderat

Stiftungsratsbeschluss vom 19. November 2018

### **Zusammenfassung**

Die Statuten der Stiftung PWG sind seit deren Gründung im Jahre 1990 praktisch unverändert geblieben. In dieser Zeit hat sich das Stiftungskapital von 50 Mio. Fr. auf über 160 Mio. Fr. erhöht und die Stiftung PWG ist Eigentümerin von Liegenschaften mit einem Anlagewert von über 700 Mio. Fr.

Ein massgebender Erfolgsfaktor der Stiftung PWG ist die konsequente Ausrichtung aller Entscheide der Stiftungsorgane auf das Hauptziel, den Erhalt preisgünstiger Mieten für Wohn- und Gewerberäume. Dies auf der Basis fachlicher und sachlicher Abwägungen der Stiftungsorgane.

Die Statuten bedürfen nun aus verschiedenen Gründen einer Revision, damit auf der Basis des seinerzeitigen Gemeindebeschlusses auch in Zukunft zielstrebig und erfolgreich die Stiftungsziele umgesetzt werden können.

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1	Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985	4
2.2	Bestehende Statuten vom 16. Dezember 1998 sowie relevante Stiftungsratsbeschlüsse	4
2.3	Bestehendes Reglement vom 28. August 1991 sowie Anpassungen durch den STR	5
2.4	Weitere normative Vorgaben der Stiftung PWG – Führungshandbuch	6
2.5	Beschluss Bezirksrat vom 23. April 2015	6
2.6	Gemeindegesezt und Verordnung	6
2.7	Beschlüsse Bezirksrat vom 7. September und vom 16. November 2017	7
2.8	Fazit und weiteres Vorgehen	7
2.9	Hängige Postulate	8
2.9.1	2012/197 Postulat der AL-Fraktion; Stiftung PWG, Mindestanteile der Vermietung an Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen	8
2.9.2	2012/434 Postulat der AL-Fraktion; Stiftung PWG, Ergänzung des Stiftungsreglements	9
<b>3</b>	<b>Grundsätze und Vorgehen</b>	<b>11</b>
3.1	Struktur und Zuständigkeiten	11
3.2	Inhaltliche Schwerpunkte	11
3.3	Grundsatzbeschlüsse des Stiftungsrates	12
3.4	Vorprüfung der Entwürfe	12
3.5	Beratung im Ausschuss und im Stiftungsrat	12
<b>4</b>	<b>Erläuterungen</b>	<b>14</b>
4.1	Erläuterungen zu den Statuten	14
4.2	Erläuterungen zum Vermietungsreglement	18
4.3	Erläuterungen zum Organisationsreglement	21
4.4	Erläuterungen zum Personalreglement	24
<b>5</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Antrag</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Beilagen</b>	<b>25</b>

## 1 Ausgangslage

Die Statuten der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich sind seit deren Gründung im Jahre 1990 praktisch unverändert geblieben. In dieser Zeit hat sich das Stiftungskapital von 50 auf über 160 Mio. Fr. erhöht und die Stiftung PWG ist Eigentümerin von Liegenschaften mit einem Anlagewert von über 700 Mio. Fr.

Ein massgebender Erfolgsfaktor der Stiftung PWG ist die konsequente Ausrichtung aller Entscheide der Stiftungsorgane auf das Hauptziel, den Erhalt preisgünstiger Mieten für Wohn- und Gewerberäume. Dies auf der Basis fachlicher und sachlicher Abwägungen der Stiftungsorgane.

Die Stiftungsorgane erachten es als notwendig, mit einer Statutenrevision die Stiftungsorganisation den heutigen Gegebenheiten und Ansprüchen anzupassen, damit auch in Zukunft zielstrebig und erfolgreich die Stiftungsziele verfolgt und umgesetzt werden können.

### Gründe für die Statutenrevision

- Neues Gemeindegesetz
- Neue Gemeindeverordnung
- Bezirksratsbeschluss
- Anpassung an die Ansprüche betreffend die Vermietung gemeinnütziger Wohnungen
- Formelle Anpassungen (Stiftungsorganisation, Delegationsmöglichkeit der Gremien etc.)

## 2 Grundlagen

### 2.1 Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985

Inhaltlich ist der Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985 deshalb von Relevanz, weil gemäss den gültigen Statuten eine Änderung dieses Beschlusses ein obligatorisches Referendum zur Folge hat. Der Wortlaut des seinerzeitigen Begehrens und des Gemeindebeschlusses lautet:

*Für die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung der Stadt Zürich zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen wird ein Kredit von 50 Millionen Franken bewilligt.*

*Der Gemeinderat wird ermächtigt, der Stiftung die zur Verfolgung des Stiftungszweckes und zur Erhaltung des Stiftungsvermögens nötigen jährlichen Beiträge zu gewähren.*

*Innerhalb von sechs Monaten nach Annahme dieser Initiative erlässt der Gemeinderat ein Stiftungsstatut nach folgenden Grundsätzen:*

1. *Die Stiftung bezweckt den Erwerb von Liegenschaften, um in bestehenden und eventuell in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten oder zu schaffen. Zu diesem Zweck darf die Stiftung Grundpfanddarlehen aufnehmen.*
2. *Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften Benützergruppen zur Verfügung, die in der Regel genossenschaftlich organisiert sind, wie zum Beispiel Haus- und Wohngenossenschaften und diesen angeschlossenen oder selbst genossenschaftlich organisierten Kleinbetrieben, sowie gemeinnützigen Trägerorganisationen. Die Abgabe erfolgt mittels langfristiger Mietverträge oder im Baurecht, jedoch höchstens auf die Dauer von 30 Jahren. Dabei ist sicherzustellen, dass die Nutzung als Wohn- und Gewerberaum erhalten bleibt, dass die Erzielung von Spekulationsgewinnen ausgeschlossen ist und dass die Nutzung in möglichst weitgehender Selbstverwaltung erfolgt, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten.*
3. *Die Miet- bzw. Baurechtszinse sollen mittelfristig ausreichen, um das eingesetzte Kapital zu verzinsen und den Unterhalt der Bauten zu gewährleisten. Zulasten der vom Gemeinderat jährlich zu bewilligenden Beiträge können Zuschüsse zur Verbilligung der Miet- oder Baurechtszinsen, in besonderen Fällen Abschreibungs- oder Sanierungsbeiträge gewährt werden zugunsten von Personen oder Personengruppen, deren Einkommen und Vermögen bestimmte Grenzen nicht überschreiten, sowie zugunsten von Kleinbetrieben, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, und von gemeinnützigen Organisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.*
4. *Die Leitung der Stiftung obliegt einem Stiftungsrat, bestehend aus mindestens 9 Mitgliedern. Diese werden vom Gemeinderat auf eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Kompetenzen und Pflichten des Stiftungsrates werden vom Gemeinderat festgelegt, dem auch die allgemeine Aufsicht über den Stiftungsrat zusteht.*

### 2.2 Bestehende Statuten vom 16. Dezember 1998 sowie relevante Stiftungsratsbeschlüsse

Die aktuellen Statuten der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich basieren auf einem Gemeinderatsbeschluss vom 7. Februar 1990 mit Änderung vom 16. Dezember 1998 (→ Aktenbeilage). Die Änderung beinhaltete eine Ergänzung von Art. 6 mit dem Abs. 3. Dieser betrifft die bis am 31. Dezember 2007 befristete Möglichkeit, der Stadt das Gründungskapital zu verzinsen.

Entsprechend seinen statutarischen Kompetenzen hat der Stiftungsrat in den letzten Jahren eine Reihe von die Statuten ergänzenden Beschlüssen vorgenommen:

<b>Art.</b>	<b>STR-Beschluss</b>	<b>Inhalt</b>
Art. 6, Abs. 4	STR vom 2. Juli 2015	Das Reglement «Finanzierung» wird verabschiedet.
Art. 7, Abs. 2	STR vom 13. April 1999	Aufgrund der Empfehlung der Revisionsstelle wird künftig auch ein Amortisationsfonds geäufnet. Die gesamten Fondszuweisungen sollen mindestens 1,25 % betragen und können je nach Betriebsergebnis auch höher sein.

Art. 8, Abs. 2	STR vom 20. Mai 2015	Das Reglement «Rechnungslegung» wird verabschiedet.
Art. 16, Abs. 2 Lit. c)	STR vom 27. Oktober 2005 und 7. September 2009	Vergaberichtlinien und Kriterienkatalog gemäss IVöB
Art. 16, Abs. 2 Lit. c)	STR vom 25. September 2001	Im Rahmen seiner Kompetenz gem. Art. 16. Abs. 4 wird der Wert von Fr. 100'000 auf Fr. 500'000 erhöht.
Art. 16, Abs. 2 Lit. h)	STR vom 2. Oktober 2012	Verabschiedung eines überarbeiteten Personalreglements
Art. 16, Abs. 2 Lit. i)	STR vom 2. Oktober 2007	Der Stiftungsrat ermächtigt den Ausschuss, künftig die Erteilung von Unterschriftsberechtigungen von Bereichsleitern und anderen Funktionsträgern der Geschäftsstelle eigenhändig vorzunehmen.
Art. 16, Abs. 2 Lit. l)	STR vom 12. März 2014 bzw. 24. Januar 2018	Das Reglement «Entschädigung der Organe» wird verabschiedet.
Art. 17, Abs. 2 Lit. e)	STR vom 27. Oktober 2005 und 7. September 2009	Vergaberichtlinien und Kriterienkatalog gemäss IVöB
Art. 16, Abs. 2 Lit. c)	STR vom 25. September 2001	Im Rahmen seiner Kompetenz gem. Art. 16. Abs. 4 wird der Wert von Fr. 25'000 auf Fr. 100'000 erhöht.
Art. 16, Abs. 2 Lit. c)	STR vom 25. September 2001	Im Rahmen seiner Kompetenz gem. Art. 16. Abs. 4 wird der Wert von Fr. 100'000 auf Fr. 500'000 erhöht.
Art. 20 Abs. 1 Lit. c)	STR vom 25. September 2001	Im Rahmen seiner Kompetenz gem. Art. 16. Abs. 4 wird der Wert von Fr. 25'000 auf Fr. 100'000 erhöht.
Art. 20 Abs. 1 Lit. c)	STR vom 27. Oktober 2005 und 7. September 2009	Vergaberichtlinien und Kriterienkatalog gemäss IVöB

### 2.3 Bestehendes Reglement vom 28. August 1991 sowie Anpassungen durch den STR

Das aktuelle Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich basiert auf einem Gemeinderatsbeschluss vom 28. August 1991 (→ Aktenbeilage).

Entsprechend seinen statutarischen Kompetenzen hat der Stiftungsrat in den letzten Jahren eine Reihe von ergänzenden Beschlüssen vorgenommen:

Art.	STR-Beschluss	Inhalt
Art. 17	STR vom 24. März 2009	Die ursprünglichen Werte werden angepasst von Fr. 84'656 (indexiert per Dezember 1998) auf Fr. 93'800 (Index Dezember 2008) bzw. von Fr. 285'998 (indexiert per Dezember 1998) auf Fr. 317'000 (Index Dezember 2008).
Art. 17	STR vom 24. September 2015	Verabschiedung einer Ergänzung zum Artikel 17 (Entscheidungskaskade bei Abweichungen der maximalen Einkommen und Vermögensverhältnisse bei höherpreisigen Wohnungen).
Art. 19	STR vom 24. März 2009	Die ursprünglichen Werte werden angepasst von Fr. 91'520 (indexiert per Dezember 1998) auf Fr. 101'400 (Index Dezember 2008) bzw. von Fr. 343'200 (indexiert per Dezember 1998) auf Fr. 380'400 (Index Dezember 2008).
Art. 22 Lit. c)	STR vom 24. März 2009	Der ursprüngliche Wert wird angepasst von Fr. 6'860 (indexiert per Dezember 1998) auf Fr. 7'600 (Index Dezember 2008).
Art. 29	STR vom 13. April 1999	Ein neues Mietzinskonzept wird verabschiedet und folglich alle Mietverhältnisse der Stiftung PWG der Missbrauchsgesetzgebung des Mietrechtes (OR) unterstellt. Damit wird Art. 29 des Reglements vom

---

28. August 1991 relativiert. Die Information darüber erfolgte über Hinweise in den Geschäftsberichten 1997 und 1998.

---

## 2.4 Weitere normative Vorgaben der Stiftung PWG – Führungshandbuch

Die normativen Grundlagen der Stiftungsorgane sind in einem Führungshandbuch zusammengefasst, welches nach der Zuständigkeit wie folgt gegliedert ist:

Zuständigkeit	Bezeichnung
Gemeinderat	Statuten, Reglement
Stiftungsrat	Reglemente, Richtlinien
Ausschuss	Leitfäden
Geschäftsleitung	Handbücher
Geschäfts- resp. Bereichsleitung	Abläufe, Prozesse

## 2.5 Beschluss Bezirksrat vom 23. April 2015

Die Stiftung PWG wurde vom Finanzdepartement der Stadt Zürich am 7. Mai 2015 über einen Beschluss des Bezirksrates vom 23. April 2015 (Städtische Stiftungen betreffend die Rechnungslegung und die Haushaltsprüfung) informiert.

Dieser stellt zusammengefasst fest,

- dass die vier Stiftungen der Stadt Zürich (unter anderen die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich) aufgrund ihrer heutigen Rechtsform die Anforderungen, welche für öffentlich-rechtliche Anstalten gelten, zu erfüllen haben.
- dass die vier Stiftungen diese Anforderungen zum heutigen Zeitpunkt, in unterschiedlichem Ausmass, nicht erfüllen.

Folgender Anpassungsbedarf stand im Raum:

- Arbeitsverhältnisse nach öffentlichem Recht (Statuten Art. 19 Abs. 2)
  - Rechnungslegung nach HRM anstelle OR
  - Rechnungsprüfung/Berichterstattung nach §§ 33ff. Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH)
  - Nach Auflösung der Stiftung fliesst das Vermögen zurück in den allgemeinen Gemeindehaushalt, ohne Zweckbestimmung (Statuten Art. 22 Abs. 2), dies gilt auch ohne ausdrückliche Regelung in den Statuten.
- Gegen diesen Beschluss haben sowohl die Stiftung PWG (26. Mai 2015) als auch die Stadt Zürich (27. Mai 2015) beim Regierungsrat rekuriert. Die Stiftung PWG hat zudem ein Wiedererwägungsgesuch (2. Juni 2015) beim Bezirksrat eingereicht. Beim Regierungsrat wurde eine Sistierung des Verfahrens beantragt, bis eine der Parteien dessen Fortsetzung verlangt.

Mit Verfügung vom 17. Juni 2015 verfügte die Direktion der Justiz und des Innern die Sistierung des Verfahrens, bis eine Partei schriftlich dessen Wiederaufnahme verlangt oder das Verfahren von Amtes wegen wieder aufgenommen wird. Dies vor dem Hintergrund, dass es dem Bezirksrat zweckmässig erschienen war zuzuwarten, bis

- das Gemeindegesetz per 2018 in Kraft tritt und
- die Vernehmlassung zur Verordnung zum Gemeindegesetz (Gemeindeverordnung), die eben angelaufen war, abgeschlossen ist und diese ebenfalls beschlossen ist.

## 2.6 Gemeindegesetz und Verordnung

Mit Schreiben vom 22. Juli 2015 wurde die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) eingeladen, zum Vernehmlassungsentwurf der Verordnung zum Gemeindegesetz Stellung zu nehmen. Mit Datum vom 23. November 2015 reichte die Stiftung PWG eine Vernehmlassungsantwort ein. Darin setzte sie sich dafür ein, dass die Besonderheit der Stiftung PWG ausschliesse, dass die Bestimmungen über die politischen Gemeinden zur Anwendung kommen sollen. Des Weiteren wurde eine Reihe von Einzelpunkten beantragt, insbesondere, dass weiterhin Rückstellungen für die Sanierung von Sachanlagen vorgenommen werden können.

Der Regierungsrat beschloss in der Folge am 29. Juni 2016 sowohl die Inkraftsetzung des Gemeindegesetzes als auch den Neuerlass der Gemeindeverordnung. Einzelne Punkte unserer mit dem Finanzdepartement der Stadt abgesprochenen Vernehmlassungsantwort sind eingeflossen, andere nicht. Die angebehrte Möglichkeit, dass Rückstellungen (Erneuerungsfonds) gebildet werden können, wurde aufgenommen (§ 8 VGG).

Im Verlauf des Jahres 2016 wurde die neue Gemeindeverordnung (VGG) vom Kantonsrat verabschiedet. Sie trat, zusammen mit dem rev. Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG), am 1. Januar 2018 in Kraft. Die neuen Rechnungslegungsvorschriften (HRM2) sind ab 1. Januar 2019 (Geschäftsjahr 2019) umzusetzen. Für allfällige Anpassungen der Gemeindeordnung der Stadt Zürich oder der Statuten der Stiftungen gilt eine vierjährige Übergangsfrist, somit bis 1. Januar 2022, §173 rev. GG).

## 2.7 Beschlüsse Bezirksrat vom 7. September und vom 16. November 2017

Am 7. September 2017 hat der Bezirksrat zusammengefasst Folgendes beschlossen:

- Der Bezirksratsbeschluss vom 23. April 2015 wird wiedererwägungsweise vollumfänglich aufgehoben.
- Rechnungslegung nach HRM2, sofern nicht eine Rechtsform des Privatrechts gewählt wird. Einführung auf das Geschäftsjahr 2019.
- Aufforderung, die Statuten bezüglich der personalrechtlichen Bestimmungen anzupassen (Art. 19 Abs. 2; Umwandlung in öffentlich-rechtliche Anstellungsverhältnisse).
- Aufforderung, die Statuten bezüglich der Zweckbindung eines allfälligen Liquidationserlöses anzupassen (Art. 22; Streichung der Zweckbindung eines allfälligen Liquidationserlöses zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus).

Nach der detaillierten Prüfung des Beschlusses durch eine vom Ausschuss eingesetzte Arbeitsgruppe Statutenrevision hat der Ausschuss entschieden, sich dem Beschluss nicht grundsätzlich zu widersetzen.

Die Stiftung PWG hat jedoch gegen Teile des Beschlusses einen Rekurs an den Regierungsrat und ein neues Wiedererwägungsgesuch an den Bezirksrat eingereicht, beides am 6. Oktober 2017.

Der Rekurs richtete sich gegen die Beschlussziffer, welche die Aufhebung der Zweckbindung eines Liquidationserlöses und die entsprechende Anpassung der Statuten verlangte. Als Begründung wurde seitens der Stiftung PWG u.a. aufgeführt, dass der Zugang zu einer Reihe von Finanzierungsmöglichkeiten verwehrt würde und damit ein beträchtlicher Reputationsverlust verbunden wäre.

Diesem Wiedererwägungsgesuch hat der Bezirksrat am 16. November 2017 stattgegeben und die entsprechende Beschlussziffer (Dispositiv Ziff. IV des Bezirksratsbeschlusses vom 7. September) wiedererwägungsweise aufgehoben.

## 2.8 Fazit und weiteres Vorgehen

Der vom Ausschuss eingesetzten Arbeitsgruppe unter der Leitung des Präsidenten des Stiftungsrates Ueli Keller gehören Dominik Ott (Stiftungsrat und Mitglied Ausschuss), Jürg Steiner (Geschäftsführer), Maurizio Galilei (Bereichsleiter Finanzen) und Martin Koller (lic. iur. und ehemaliger Departementssekretär im Finanzdepartement) an.

Sie hat den Auftrag, die anstehende Statutenrevision vorzubereiten und die Beschlüsse des Bezirksrates zu bearbeiten. In 30 Arbeitsgruppensitzungen hat sie sich unter anderem mit der Frage um die Rechtsform der Stiftung PWG auseinandergesetzt und Folgendes erarbeitet:

- Memo von Dominik Ott zu den Rechtsformen vom 26. September 2017
- Abklärungen Rechtsanwälte Walder Wyss zur Steuerbefreiung einer privatrechtlichen Stiftung, 18. September 2017
- Besprechung mit Finanzvorstand vom 7. September 2017 (Akttenotiz)
- Rekurs RA Strütt vom 6. Oktober 2017
- Wiedererwägungsgesuch vom 6. Oktober 2017
- Abklärungen zur Einführung von HRM2 (Akttenotiz MAG vom 26. September 2017)

Dazu folgende Zusammenstellung:

	Vorteile	Nachteile
Bisherige öffentlich-rechtliche Stiftung		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rechtlich unklar</li> <li>▪ Im Widerspruch zum Beschluss Bezirksrat</li> </ul>
Öffentlich-rechtliche Stiftung mit Anpassungen an das neue Gemeindegesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rechtlich klar</li> <li>▪ Wie vom Bezirksrat gefordert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einführung HRM2 unausweichlich</li> <li>▪ Probleme der Abweichung von einer OR-Bilanz</li> </ul>
Öffentlich-rechtliche Anstalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rechtlich klar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nicht für Stiftung PWG zutreffend</li> <li>▪ Änderung der Rechtsform</li> </ul>
Privatrechtliche gemeinnützige Stiftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rechtlich klar</li> <li>▪ Modern</li> <li>▪ Unabhängigkeit wird herausgestrichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vom FD nicht gestützt</li> <li>▪ Unterstützung STR und Gemeinderat unklar</li> <li>▪ Steuerbefreiung unsicher</li> </ul>

### Folgerungen

Die bisherige öffentlich-rechtliche Stiftung soll an das neue Gemeindegesetz angepasst werden, weil die Nachteile und Risiken der Umwandlung in eine privatrechtliche Stiftung zu gross scheinen. Eine Umwandlung würde zudem vom FD nicht gestützt.

Die angeordnete Einführung von HRM2 und öffentlich-rechtlicher Arbeitsverhältnisse hat sich als zwingend herausgestellt, weshalb eine Anpassung der Statuten und Reglemente aus diesen Gründen anzugehen ist.

## 2.9 Hängige Postulate

### 2.9.1 2012/197 Postulat der AL-Fraktion; Stiftung PWG, Mindestanteile der Vermietung an Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen

9. Mai 2012, Postulat der AL-Fraktion

Der Stadtrat wird aufgefordert, die Stiftung PWG um Prüfung folgender Anliegen zu ersuchen:

- a) Ob sie – unter Umständen in Zusammenarbeit mit spezialisierten Organisationen (Domicil, Caritas etc.) – bei Neuvermietungen einen bestimmten Mindestanteil an Wohnungen gezielt Personen zur Verfügung stellen kann, die in bescheidenen finanziellen Verhältnissen leben und besondere Schwierigkeiten haben, auf dem freien Markt eine Wohnung zu finden;
- b) Vorlage eines Berichts nach drei Jahren über die erreichten Ziele gemäss lit a).

*Begründung:*

Mit der geplanten Erfüllung der Motionen GR 2012/34 und 2012/36 werden der Stiftung PWG in den nächsten Jahren erhebliche zusätzliche Mittel zum Erwerb von Liegenschaften (Abschreibungsbeiträge, Übertragung von Buchgewinnen) zufließen. Ziel dieser Massnahmen ist es einerseits, möglichst viele Wohnliegenschaften der Spekulation zu entziehen. Andererseits soll damit aber auch dafür gesorgt werden, gezielt Wohnraum für Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen zur Verfügung zu stellen, die auf dem Markt nicht mehr mithalten können. Im Gegenzug zu den erhöhten Zuwendungen der Stadt soll die Stiftung PWG darum in die Pflicht genommen werden, bei anstehenden Neuvermietungen vermehrt einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen.

### Stellungnahme der Stiftung PWG gemäss Beschluss des Ausschusses des Stiftungsrates vom 7. Januar 2015

Die Grundsätze der Liegenschaftsvermietung sind in den Statuten (Art. 9 bis 11) und im Reglement umschrieben. Die Stiftung PWG vermietet seit ihrer Gründung im Jahr 1990 Wohnungen sowohl an Personen in «bescheidenen finanziellen Verhältnissen» als auch an «soziale Institutionen».

Erstes Kriterium der Vermietung sind die Belegungsvorschriften. Diese bieten Gewähr für eine erste Selektion der Bewerberinnen und Bewerber, gehen wir doch davon aus, dass die beanspruchte Wohnfläche mit dem Einkommen steigt. Das heisst, dass sich die meisten Personen mehr Platz leisten, wenn sie es können.

Im Weiteren kommen bei Mieterwechseln in Liegenschaften, die mit einem Abschreibungsbeitrag erworben wurden, die Limiten bezüglich Einkommen und Vermögen (Reglement Art. 17) zur Anwendung.

Darüber hinaus achtet die Stiftung PWG bei allen Vermietungen darauf, dass die Einkommens- und Vermögensverhältnisse in einem adäquaten Verhältnis zu den Mietkosten stehen. Deshalb wird grundsätzlich die Einkommens- und Vermögenssituation bei den Wohnungsbewerbungen erhoben.

Bei der Wohnungsvergabe kommen auch Personen zum Zug, die aufgrund ihrer Einkommenssituation oder aufgrund ihres Betreibungsregisters auf dem Wohnungsmarkt keine Wohnungen erhalten würden. Weil auch die Stiftung PWG Mietzinsausfälle möglichst vermeiden will, wägt sie diese Fälle ganz besonders sorgfältig ab.

Mindestanteile einer Personengruppe «in bescheidenen finanziellen Verhältnissen» festzulegen, scheidet nach Ansicht der Stiftung PWG an der unscharfen Definition des Begriffes. Immer häufiger haben Haushalte unregelmässige Erwerbseinkommen, oder es können aus anderen Gründen keine verlässlichen Angaben (Steuerveranlagung) über die finanzielle Situation gemacht werden.

Auch an soziale Institutionen vermietet die Stiftung PWG gemäss Statuten Art. 9 Lit. c) Wohnungen. Ende 2014 waren von den gut 1'500 Wohnungen knapp 100 an Stiftung Domicil, Verein Jugendwohnnetz, Zürichwerk, WOKO Studentisches Wohnen etc. vermietet. Dieser Anteil wird dem Ausschuss des Stiftungsrates periodisch rapportiert und ist seit dem Jahre 2012 von 5,0 % auf derzeit 6,5 % angestiegen.

Die Stiftung PWG erachtet deshalb das Hauptanliegen des Postulates als erfüllt, da die stiftungseigenen Wohnungen an Personen abgegeben werden, deren finanzielle Verhältnisse in einer angemessenen Relation zu den Wohnkosten stehen (davon lebt wohl ein erheblicher Teil in bescheidenen finanziellen Verhältnissen) und welche auf dem freien Markt besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben. Eine Festlegung von Mindestanteilen lehnt die Stiftung PWG ab.

### **Stand**

Diese Stellungnahme wurde vom AL-Fraktionspräsidenten abgelehnt, ebenso die seither eingereichten ergänzenden Erläuterungen.

### **2.9.2 2012/434 Postulat der AL-Fraktion; Stiftung PWG, Ergänzung des Stiftungsreglements**

*16. Juni 2010, Motion der AL-Fraktion (2010/263)*

*Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Ergänzung des Stiftungsreglements der Stiftung PWG zu folgenden Punkten zu unterbreiten:*

- *Bandbreite der zulässigen Anzahl der Mitglieder des Stiftungsrates*
- *Maximale Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrates sowie des Ausschusses*
- *Zusammensetzung des Ausschusses*
- *Modus der Bestimmung des Präsidiums*

*Begründung:*

*Der Initiativtext zur Gründung der Stiftung für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum enthält in Art. 4 die Regelung, dass der Stiftungsrat aus mindestens neun Mitgliedern bestehe, welche vom Gemeinderat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt werden.*

*Das Stiftungsreglement enthält in Art. 34 die Regelung der Wahl der Schlichtungsstelle. Abgesehen von diesen beiden Artikeln bestehen keine Regelungen über Wahlmodus, Zusammensetzung, Amtsdauer und Anzahl von Stiftungsrat, Ausschuss und Präsidium der PWG. Für eine städtische Stiftung, die jährlich mit drei Millionen alimentiert werden kann, ein Stiftungskapital von 115 Mio. und ein Anlagevermögen von 340 Mio. (Jahresbericht 2009) verwaltet, sind diese äusserst spärlichen bestehenden Regelungen nicht mehr ausreichend. Nach 20 Jahren des Wachstums der Stiftung PWG ist es heute an der Zeit, Anpassungen vorzunehmen.*

### **Stellungnahme Stiftung PWG vom 7. Oktober 2010 an den Finanzvorstand**

Gemäss den Schlussbestimmungen des Stiftungsstatuts der Stiftung PWG, Art. 22 beschliesst der Gemeinderat über Änderungen der Statuten, wobei der Stiftungsrat und der Stadtrat antragsberechtigt sind.

Der Stiftungsrat der Stiftung PWG hat gemäss Art. 12 der Statuten ein Reglement betreffend die Grundsätze über die Abgabe der Liegenschaften bzw. der Wohn- und Gewerberäume (Art. 9 bis Art. 11 der Statuten) zu erlassen. Dieses Reglement ist vom Gemeinderat zu genehmigen. Ein solches Reglement hat der Gemeinderat am 28. August 1991 genehmigt.

Eine Ergänzung des Stiftungsreglements der PWG durch den Gemeinderat ist im Statut nicht vorgesehen und müsste auf einem anderen Weg erfolgen.

### **8. Dezember 2010, Schreiben des Stadtrates an den Gemeinderat**

Der Stadtrat lehnt die Entgegennahme der Motion ab, insbesondere, weil die ergänzenden Regelungen im Stiftungsstatut und nicht wie in der Motion gefordert im Stiftungsreglement vorgenommen werden müssten. Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates:

*Der vorstehend zitierte Regelungsumfang hat sich nach der Beurteilung des Stiftungsrates PWG seit seinem Erlass absolut bewährt und bedarf keiner zusätzlichen Regelung, wie sie von der Motion verlangt wird. Änderungen an der bisherigen Regelung müssten durch eine Änderung des Stiftungsstatuts und nicht des Stiftungsreglements herbeigeführt werden, betrifft doch das Stiftungsreglement wie gesagt allein die Bestimmungen über die Abgabe und Vermietung der stiftungseigenen Liegenschaften.*

### **21. November 2012, Umwandlung in ein Postulat (2012/434)**

Der GR überweist das Postulat dem SR zur Prüfung.

### **Stand**

Der Hinweis, dass das Thema bei der anstehenden Statutenänderung angegangen wird, vermochte die AL-Fraktion nicht zu überzeugen.

In der Sitzung des Stiftungsrates vom 12. März 2018 hat der Stiftungsrat die Themen intensiv diskutiert, und die Ergebnisse sind in die vorliegende Statutenrevision eingeflossen.

### 3 Grundsätze und Vorgehen

#### 3.1 Struktur und Zuständigkeiten

Die Statutenrevision hat zur Folge, dass durch eine neue inhaltliche Gliederung der bisherigen Regelwerke aus den bisherigen Statuten und dem Reglement neu Statuten, Vermietungs- und Organisationsreglement werden. Dabei sollen die Statuten weiterhin in der Zuständigkeit des Gemeinderates bleiben, während die in den Reglementen enthaltenen Ausführungsbestimmungen im Zuständigkeitsbereich des vom Gemeinderat gewählten Stiftungsrat liegen sollen.

Zuständigkeit	Bisher	Neu
Gemeinderat	Statuten, Reglement	Statuten
Stiftungsrat	Reglemente: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rechnungslegung</li> <li>▪ Personal</li> <li>▪ Finanzierung</li> <li>▪ Entschädigung der Organe</li> </ul>	Reglemente: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organisation</li> <li>▪ Vermietung</li> <li>▪ Personal</li> <li>▪ Rechnungslegung</li> <li>▪ Finanzierung</li> <li>▪ Entschädigung der Organe</li> </ul>

#### 3.2 Inhaltliche Schwerpunkte

Der Stiftungsrat hat am 24. Januar 2018 beschlossen,

- dass ein neuer Anlauf einer Statutenrevision genommen wird,
- dass dieser auf der Basis der Statutenrevision 2013, der gesetzlichen Änderungen und neuer Erkenntnisse von der Arbeitsgruppe ausgearbeitet wird,
- dass in einer ersten, zusätzlichen Sitzung des Stiftungsrates der Themenbereich «Stiftungsorganisation» besprochen wird,
- dass in ein bis zwei weiteren Stiftungsratssitzungen auf der Basis eines konkreten Vorschlages der Arbeitsgruppe die neuen Statuten und Reglemente beraten und zuhanden des Stadt- und Gemeinderates verabschiedet werden.

Stichwort	Bemerkung
Zuständigkeiten und Stiftungsorganisation	Unter diesem Thema sollen folgende Punkte diskutiert werden: Anzahl Stiftungsräte, Altersbeschränkung, drei- oder zweistufige Organisation etc. Die Statutenrevision 2013 sah vor, den Erlass und die Änderung der Statuten dem Gemeinderat zu unterstellen und die weiteren ausführenden Bestimmungen wie das Vermietungsreglement, Organisationsreglement, Personalreglement dem Stiftungsrat zu überlassen.
Firmenname	Es soll geprüft werden, wie die heute geläufige Abkürzung «Stiftung PWG» verwendet werden kann: «Stiftung PWG» als Abkürzung des bestehenden Namens oder «Stiftung PWG» anstelle des bisherigen Namens
Vorkaufsrecht Stadt	Ziel: Vorkaufsrecht unbestritten, weiterhin kein zwingender Grundbucheintrag
Vermietungsgrundsätze	Wie Statutenrevision 2013, die Vermietung der Gewerbefläche ist etwas ausführlicher zu beschreiben.
Mietzinse	Soll im Vermietungsreglement abgehandelt werden. Zu berücksichtigen sind darin: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Verordnung über die Kostenmiete stadteigener Wohnungen (Kostenmietverordnung, VKW) GR 2016/453</li> <li>▪ das Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement 841.150)</li> </ul>

---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (Vermietungsverordnung, VGV, AS 846.100) GR 2014/407 wie im Herbst 2017 vom Gemeinderat beschlossen</li> <li>▪ Die Mietzinsfestlegung der Gewerbeflächen ist anzusprechen, insbesondere zu ermöglichen, dass an guten Lagen marktübliche Mieten erhoben werden können.</li> </ul>
Delegation	Diese Möglichkeit ist für alle Gremien neu aufzunehmen (z.B. wie Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen).
Arbeitsverhältnisse	Die Einführung der öffentlich-rechtlichen Anstellungsverhältnisse resp. die Art der Anstellungsverhältnisse ist zu definieren.

---

### 3.3 Grundsatzbeschlüsse des Stiftungsrates

Am 12. März 2018 befasste sich der Stiftungsrat in einer ersten Sitzung mit Wahlbeschränkungen und der Stiftungsorganisation.

Er sprach sich gegen jede Form von Wahlbeschränkungen aus, insbesondere gegen

- Altersbeschränkung
- Dienstaltersbeschränkung
- Wohnsitzbeschränkung

Die Anzahl der Stiftungsräte soll nicht mehr auf 19 fixiert sein, sondern maximal 19 betragen.

Besprochen wurde auch die Stiftungsorganisation, insbesondere die Möglichkeit, die Stiftung mit einem kleineren Stiftungsrat zu lenken und dafür ohne Ausschuss auszukommen. Der Stiftungsrat kam klar zum Schluss, dass sich die bisherige Organisationsform bewährt habe und kein Grund für eine Änderung bestehe.

### 3.4 Vorprüfung der Entwürfe

Aufgrund der längeren rechtlichen Meinungsverschiedenheiten zwischen Stiftung PWG und Bezirksrat hat die Arbeitsgruppe entschieden, die Statuten und das Personalreglement einer Vorprüfung durch stiftungsexterne Fachleute zu unterziehen.

Mit dem Finanzdepartement der Stadt Zürich wurde vereinbart, dass die städtischen Stiftungen unter Federführung des Departementssekretariates einen Abgleich der auch von den anderen Stiftungen vorzunehmenden Statutenänderungen vornehmen. Die Inputs zu einem am 11. Juni 2018 eingereichten Entwurf sind eingeflossen.

Das für das Personalreglement gewählte Vorgehen wurde zur Vorprüfung dem bekannten Verwaltungsrechtler Prof. Dr. Tobias Jaag unterbreitet, da dieser als Mitautor des Kommentars zum neuen Gemeindegesetz insbesondere mit Fragen der Übereinstimmung mit den personalrechtlichen Anforderungen bei der öffentlich-rechtlichen Anstalt vertraut ist. Seine Empfehlung betreffend Abstützung auf das städtische Personalrecht wurde übernommen.

### 3.5 Beratung im Ausschuss und im Stiftungsrat

Der vorliegende Begleitbericht sowie die Entwürfe der Statuten, des Vermietungs-, Organisations- und Personalreglements wurden in zwei Sondersitzungen vom Ausschuss am 26. September und 25. Oktober 2018 besprochen und zuhanden des Stiftungsrates verabschiedet.

Der Stiftungsrat behandelte und beschloss die vorgelegten Unterlagen in drei eigens diesem Traktandum gewidmeten Sitzungen am 1., 5. und 19. November 2018.

In der Schlussitzung am 19. November 2018 beschloss der Stiftungsrat Folgendes:

- Verabschiedung des Begleitberichts, der neuen Statuten, des Organisations-, des Personal- sowie des Vermietungsreglements

Er ermächtigte den Ausschuss, den Begleitbericht, die Statuten und die Reglemente redaktionell zu überarbeiten und den Antrag zur Statutenrevision dem Stadt- und Gemeinderat einzureichen.

## 4 Erläuterungen

Die inhaltlichen Bestimmungen der nachfolgenden neuen Erlasse sind in den betreffenden synoptischen Darstellungen in Tabellenform enthalten. Die Tabellen enthalten sowohl den Text der aktuell gültigen als auch der neuen Erlasse. In einer separaten Spalte sind die Verweise sowie kurze Bemerkungen enthalten. In den nachfolgenden Erläuterungen werden die vorgenommenen Änderungen kommentiert (der Artikelverweis bezieht sich auf die neuen Bestimmungen). Unverändert übernommene Bestimmungen sind nicht kommentiert.

### 4.1 Erläuterungen zu den Statuten

#### I. Grundlagen

##### **Name (Titel und Art. 1)**

Der Name «Stiftung PWG» hat sich in den vergangenen Jahren eingepreßt und ist heute geläufiger als die volle Bezeichnung «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich». Es wurde rechtlich abgeklärt, welche Möglichkeiten für eine Namensänderung bestehen und welche die geeignetste ist. Die Ergänzung des bestehenden Namens mit dem Kürzel PWG erscheint am zweckmässigsten, können doch dann sowohl die Kurzform als auch der voll ausgeschriebene Name verwendet werden. Demnach soll der Name «Stiftung **PWG** zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich» eingeführt werden.

##### **Rechtsnatur und Haftung (Art. 1)**

Die Stiftung PWG behält nach wie vor die Rechtsform einer öffentlich-rechtlichen Stiftung, auch wenn als Folge der vorerwähnten Bezirksratsentscheide sowie des neuen Gemeindegesetzes (GG) die öffentlich-rechtliche Stiftung der Rechtsgestalt der öffentlich-rechtlichen Anstalt gleichgestellt wird, als öffentlich-rechtliche Anstalt im Handelsregister eingetragen ist und die Anstellungsverhältnisse neu öffentlich-rechtliche sind.

##### **Zweck (Art. 2)**

Der Stiftungszweck bleibt unverändert. Neu ist es ausdrücklich vorgesehen, auch Gesellschaften (z.B. eine Aktiengesellschaft) zu erwerben bzw. zu übernehmen, wenn dies für den Stiftungszweck resp. einen Liegenschaftenerwerb unumgänglich ist. Dieser Fall ist bereits einige Mal eingetreten und konnte problemlos abgewickelt werden.

#### II. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen

##### **Gründungskapital (Art. 4)**

Gemäss Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985 wurde die Stiftung mit einem Gründungskapital von 50 Mio. Fr. ausgestattet. Dieses Gründungskapital muss ungeschmälert erhalten werden. Dank langer Jahre guter Verzinsung und zusammen mit den Betriebserfolgen beläuft sich das Eigenkapital heute auf knapp 160 Mio. Fr. (per Ende 2017).

##### **Finanzierung (Art. 5)**

Absatz 1 hält klar fest, dass der Stiftungszweck mit den erwirtschafteten Mitteln finanziert werden soll, d.h. die Betriebsüberschüsse und Zinsen sollen u.a. dazu verwendet werden, neue Liegenschaften zu erwerben und die bestehenden Liegenschaften zu unterhalten bzw. zu erneuern.

In Abs. 2 wird neu der Begriff «Zuwachskapital» eingeführt. Darunter fallen alle seit der Gründung erwirtschafteten Gewinne und deren Verzinsung (Eigenkapital = Gründungskapital plus Zuwachskapital + deren Verzinsung).

Neu soll es der Stiftung in Abs. 2 ermöglicht werden, für die Aufnahme von neuen Mitteln Anleihen auszugeben, ein Finanzierungsinstrument, welches bei den Gemeinden und öffentlich-rechtlichen Anstalten schon lange gebräuchlich ist.

##### **Bewirtschaftung (Art. 6)**

In Art. 6 werden verschiedene Bewirtschaftungsgrundsätze für die Geschäftstätigkeit der Stiftung festgehalten.

Der Begriff «Erneuerungsfonds» wird gemäss dem neuen und für die Stiftung ab 2019 verbindlichen HRM2 (Harmonisiertes Rechnungsmodell 2 des Kantons Zürich) durch «Liegenschaftsfonds» ersetzt.

Der Absatz 3 weist darauf hin, dass der Stiftungsrat als Ausführungsbestimmungen Richtlinien erlässt, nach welchen die Mietzinse – welche sich an der Kostenmiete orientieren – festzulegen sind.

In Abs. 4 wird deklariert, dass die Miet- und Pachtverhältnisse der Stiftung weiterhin nicht der Mietzinskontrolle und dem Anfechtungsverfahren der Stadt Zürich (Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen, Mietzinsreglement, AS 841.150), sondern dem Mietrecht des Obligationenrechts unterstehen. Das ist zum einen damit begründet, dass gemäss juristischer Lehrmeinung und bundesgerichtlicher Rechtsprechung Wohnungen, welche im Eigentum der öffentlichen Hand (Gemeinden und insbesondere auch staatlich beherrschte Anstalten) stehen, nicht unter die behördliche (vorliegend: städtische) Mietzinskontrolle fallen, sondern unter die Missbrauchsgesetzgebung des Mietrechts gemäss Obligationenrecht (OR). Zum anderen kauft die Stiftung PWG ihre Liegenschaften in der Regel von Privateigentümern und übernimmt damit die bestehenden Mietverhältnisse (die bereits der Missbrauchsgesetzgebung nach OR unterstehen).

Ebenfalls deklaratorisch wird in Abs. 6 festgehalten, dass die Stiftung den Submissionsvorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens untersteht, was schon lange so gehandhabt wurde.

### **Rechnungswesen (Art. 7)**

Mit dem ab 2018 geltenden neuen Gemeindegesetz untersteht die Stiftung PWG ab Rechnungsjahr 2019 der Rechnungsführung gemäss HRM2. Pro Liegenschaft wird eine Liegenschafts-Erfolgsrechnung geführt (neuer Begriff anstelle «Objektbuchhaltung»).

## **III. Abgabe der Mietobjekte und Liegenschaften**

Der ganze Abschnitt III. wurde neu strukturiert und die bisherigen Artikel wurden zusammengefasst und neu gegliedert (siehe dazu die Querverweise in der synoptischen Darstellung). Die bisher in diesem Abschnitt enthaltenen statutarischen Grundsätze über die Vermietung oder Verpachtung wurden auf den Inhalt des seinerzeitigen Gemeindebeschlusses reduziert. Die Detailbestimmungen sind insgesamt neu im Vermietungsreglement geregelt (siehe Erläuterungen zu Art. 9).

### **Vermietung (Art. 8)**

In Abs. 1 wird hervorgehoben, dass das Kerngeschäft der Stiftung in der Vermietung von einzelnen Wohnungen besteht und nicht in der Abgabe von Liegenschaften an Hausgemeinschaften usw. (diese Kategorie blieb bis heute auf wenige Einzelfälle beschränkt).

### **Vermietungsreglement (Art. 9)**

Das vom Gemeinderat am 28. August 1991 erlassene «Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)» (AS 843.332), welches die Ausführungsbestimmungen über die Vermietung und Verpachtung der Wohnungen und Liegenschaften der Stiftung enthielt, ist nicht mehr zeitgemäss und muss deshalb an die geänderten Statuten, die seither geübte Praxis und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Neu soll dieses Reglement unter dem Namen «Vermietungsreglement» durch den Stiftungsrat erlassen werden. Basierend auf den Grundsätzen der Statuten enthält dieses Reglement alle operativen Detailbestimmungen für die praxismässige Anwendung. Das alte Reglement von 1991 ist aufzuheben. Das neue Vermietungsreglement ist integrierender Bestandteil aller von der Stiftung abzuschliessenden Miet- oder Pachtverträge.

Absatz 3 enthält den Hinweis auf die Einführung eines neuen Kriterienkataloges (die Details sind im Vermietungsreglement ausformuliert) für die Auswahl der Mieterinnen oder Mieter und hält fest, dass für die Vermietung Rahmenbedingungen wie zum Beispiel Belegungsvorschriften gelten.

**Mietverhältnisse (Art. 10)**

Die Einhaltung der Vermietungskriterien gilt nicht nur bei Erstbezug, sondern auch während des laufenden Mietverhältnisses, und soll periodisch überprüft werden können.

In Absatz 2 werden die Massnahmen bei Nichteinhaltung der Kriterien aufgezählt: Umzug in eine andere Wohnung, Erhebung einer Solidaritätsabgabe und als Ultima Ratio die Kündigung. Es sind dies Massnahmen, welche u.a. auch bei Wohnbaugenossenschaften verbreitet sind. Für neu von der Stiftung zugekaufte Liegenschaften mit bestehenden Mietverhältnissen können diese Auflagen und die Sanktionen erst bei Wechsel des Mietverhältnisses greifen.

**Renovations- und Erneuerungsarbeiten (Art. 11)**

Das in Art. 10 a Statuten geregelte Mitspracherecht wird neu definiert, entsprechend den tatsächlichen Einflussmöglichkeiten, welche den Mietenden geboten werden können. Die Mieterschaft wird rechtzeitig über Unterhalts- und Erneuerungspläne informiert und angehört.

Ist bei Gesamtanierungen oder Ersatzneubauten eine Räumung der Wohnungen notwendig, macht die Stiftung nach Möglichkeit Ersatzangebote. Kann mit den Mietenden keine Lösung gefunden werden, muss das Mietverhältnis gekündigt werden.

Bei der Vermietung von Liegenschaften an Hausvereine (siehe Art. 8 Abs. 2 Lit. a) und Abs. 3) gelten andere Mitwirkungsmöglichkeiten, welche im Vermietungsreglement geregelt sind. So werden bauliche Veränderungen zum Beispiel vom Hausverein geplant und ausgeführt, bedürfen jedoch der vorgängigen Zustimmung durch die Stiftung.

**Untermiete (Art. 12)**

Sowohl die Grundsätze in den Statuten als auch die Ausführungsbestimmungen im Vermietungsreglement gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse (u.a. auch für Vermietungen über Plattformen wie Airbnb).

**IV. Verhältnis zum Gemeinderat****Aufsicht (Art. 13)**

Die Stiftung steht weiterhin unter der gemeindeinternen Aufsicht (Oberaufsicht) des Gemeinderates. Analog zu den anderen städtischen Stiftungen reicht sie dem Gemeinderat Budget und Rechnung ein, damit dieser seine Aufsicht wahrnehmen kann.

**Verkehr mit dem Gemeinderat (Art. 14)**

Für Anträge oder Eingaben an den Gemeinderat, wie zum Beispiel die vorliegende Statutenänderung, verkehrt die Stiftung nicht direkt mit dem Gemeinderat, sondern sie leitet ihre Anträge via Finanzdepartement und Stadtrat an diesen weiter. Dieser Ablauf galt schon bisher und hat sich eingespielt.

**V. Organe****Organe der Stiftung (Art. 15)**

Am bewährten Organisationsaufbau der Stiftung mit den drei Organisationsebenen Stiftungsrat, Ausschuss des Stiftungsrates und Geschäftsstelle (neuer Begriff) sowie der Revisionsstelle (neuer Begriff) wird festgehalten.

**Stiftungsrat (Art. 16)**

Der Stiftungsrat ist das oberste leitende und strategisch wirkende Organ der Stiftung.

Absatz 2 hält fest, dass der Erlass aller die operative Tätigkeit der Stiftung im Detail bestimmenden Reglemente wie Organisationsreglement, Vermietungsreglement oder Personalreglement dem Stiftungsrat obliegt. Das entspricht derselben Regelungskaskade, wie sie auch in den vom Gemeinderat am 28. November 2012 verabschiedeten Statuten für die neue «Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen» Eingang gefunden hat.

Der bisher in den Statuten enthaltene Aufgabenkatalog (Abs. 2 aStatuten) sowie weitere organisatorische Belange (Abs. 3 und 4 sowie Art. 18 aStatuten) werden somit in das vom Stiftungsrat erlassene Organisationsreglement verschoben.

Absatz 3 enthält als wichtigen Grundsatz, dass der Stiftungsrat einzelne seiner Aufgaben oder Kompetenzen weiterdelegieren kann, eine Präzisierung, welche zwar schon bisher in der Praxis gehandhabt wurde, jedoch nicht ausdrücklich geregelt war.

Die minimale Anzahl der Mitglieder des Stiftungsrates gemäss dem seinerzeitigen Gemeindebeschluss beträgt 9, die Höchstzahl 19. Die übrigen Vorgaben (Amtdauer, Wahl Präsidium usw.) bleiben unverändert.

#### **Ausschuss des Stiftungsrates (Art. 17)**

Bei der derzeitigen Grösse des Stiftungsrates von 19 Mitgliedern gewährleistet der fünfköpfige Ausschuss die bisherige effiziente «Scharnierfunktion» zwischen Geschäftsstelle und Stiftungsrat. Den Vorsitz in Stiftungsrat und Ausschuss hat die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrates. Die bisher in den Statuten enthaltene Aufgabenliste (Art. 17 Abs. 2 aStatuten) ist ebenfalls neu im Organisationsreglement enthalten.

#### **Geschäftsstelle (Art. 18)**

Die Geschäftsstelle ist die operative Schaltzentrale der Stiftung. Sie steht unter Leitung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers, der nicht mehr zeitgemässe Begriff «Verwalterin/Verwalter» wird gestrichen.

Die Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsstelle und der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers (bisher in Art. 20 aStatuten enthalten) werden ebenfalls im Organisationsreglement geregelt.

Für die Auskunftspflichten bzw. für die Informationsrechte des Stiftungsrates wird auf die zweckmässige Regelung bei der Aktiengesellschaft (Art. 715a OR) verwiesen.

#### **Prüfstelle (Art. 19)**

Die Prüfstelle (neuer Begriff) hat ihre Tätigkeit nach den vom Kanton Zürich erlassenen Vorschriften für HRM2 (Gemeindegesezt, Gemeindeverordnung, Kreisschreiben u.a.m.) auszuüben. Weitere Bestimmungen dazu in den Statuten erübrigen sich somit.

### **VI. Personal**

#### **Personal (Art. 20)**

Eine wichtige neue Regelung ist in Kapitel VI. enthalten. Der Bezirksrat hatte u.a. entschieden, dass die bisherigen Arbeitsverhältnisse nach Obligationenrecht (OR) – entsprechend der Qualifikation der Stiftung als öffentlich-rechtliche Anstalt – in öffentlich-rechtliche Anstellungen umzuwandeln sind. Dementsprechend muss das stiftungsinterne Personalrecht in einem neu zu erlassenden Personalreglement neu geregelt werden. Das hat u.a. zur Folge, dass der bisher subsidiär geltende (privatrechtliche) GAV mit dem Verband Zürcher Handelsfirmen VZH gekündigt wird und dessen Bestimmungen – soweit sinnvoll – in das neue Personalreglement übernommen werden.

Absatz 1 hält als Grundsatz fest, dass die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung angestellten Personals neu öffentlich-rechtliche sind. Das Personalreglement wird vom Stiftungsrat erlassen.

Der Absatz 2 regelt den Aufbau des Personalrechts der Stiftung mit öffentlich-rechtlichem Anstellungsverhältnis. In Analogie zu dem bei der Asylorganisation Zürich (AOZ) als öffentlich-rechtlicher Anstalt gewählten Modell (Art. 118 Abs. 5 Gemeindeordnung/GO und Verordnung über die Asylorganisation Zürich, GRB vom 2. März 2005) wurde auch das neue Personalreglement der Stiftung PWG aufgebaut. Es enthält – in Einzelheiten aktualisiert – diejenigen Regelungen, welche schon bisher aus betrieblichen Gründen für das Stiftungspersonal galten. In bestimmten Belangen verweist es gezielt auf Regelungen des städtischen Personalrechts (PR), welche ergänzend zur Anwendung gelangen. Ansonsten gilt subsidiär als ergänzendes Recht das Obligationenrecht (OR). Weitere Ausführungen hierzu siehe unter Kapitel 4.4 dieses Begleitberichtes.

## VII. Schlussbestimmungen

### Statutenänderungen (Art. 21)

Statutenänderungen werden stiftungsintern ausgearbeitet und vom Stiftungsrat gemäss Art. 14 der neuen Statuten dem Gemeinderat zur Zustimmung (Genehmigung) vorgelegt. Sie sind also nach wie vor durch den Gemeinderat zu beschliessen (referendumsfähiger Beschluss).

Sind diese mit Änderungen des Gemeindebeschlusses vom 9. Juni 1985 verbunden, unterliegen sie dem obligatorischen Referendum. Die vorliegende Statutenanpassung enthält keine solchen Abweichungen vom genannten Gemeindebeschluss und muss deshalb nicht einer Gemeindeabstimmung vorgelegt werden.

### Auflösung der Stiftung (Art. 22)

Die Klausel, dass bei einer Auflösung der Stiftung deren Vermögen zwar der Stadt zufalle, jedoch zweckgebunden für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu verwenden sei, bildete bis zuletzt Inhalt einer Grundsatzdiskussion zwischen Stiftung und Bezirksrat (siehe dazu vorstehende Ziff. 2.7). Erst in seinem letzten Wiedererwägungsentscheid vom 16. November 2017 wurde der Stiftung zugestanden, diese Bestimmung beizubehalten.

### Bisheriges Recht und Inkrafttreten (Art. 23)

Da es sich um eine strukturell und inhaltlich umfassende Revision der bisherigen Statuten handelt, sollen die alten Statuten vom 7. Februar 1990 aufgehoben und durch die vorliegenden neuen Statuten ersetzt werden. Gleichzeitig ist das damals vom Gemeinderat erlassene «Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)» vom 28. August 1991 aufzuheben, da dieses durch das neu vom Stiftungsrat erlassene Vermietungsreglement ersetzt wird.

Die Inkraftsetzung der neuen Statuten erfolgt durch den Stadtrat, im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat. Das Inkraftsetzungsdatum muss mit demjenigen der vom Stiftungsrat erlassenen Reglemente abgestimmt werden.

## 4.2 Erläuterungen zum Vermietungsreglement

In den nachfolgenden Erläuterungen werden die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen kommentiert (der Artikelverweis bezieht sich auf die neuen Bestimmungen). Unverändert übernommene Bestimmungen sind nicht kommentiert.

### I. Geltungsbereich

#### Art. 1

Die Grundsätze des bisherigen, vom Gemeinderat beschlossenen Reglements (AS 843.332) werden in den neuen, vom Gemeinderat zu beschliessenden Statuten festgehalten. Die weiteren Detailbestimmungen sollen im neuen Vermietungsreglement festgelegt werden und so im Bedarfsfall vom Stiftungsrat selbst angepasst werden können.

So wird zum Beispiel die Art der Mietzinsberechnung (*Der Stiftungsrat erlässt Richtlinien über die Festlegung der Mietzinse. Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete*), welche bisher im Art. 28 des Reglements umschrieben war, neu in den Statuten im Art. 6 festgehalten.

### II. Grundsätze

#### Art. 2

Die massgebende Rechtsgrundlage der Miet- und Pachtverhältnisse wird festgehalten. Absatz 2 enthält entsprechend der bisherigen Praxis der Stiftung PWG die Bewilligungspflicht für Haustiere.

#### Art. 3

Die Weiterführung von Mietverhältnissen beim Kauf von neuen Liegenschaften entspricht dem Stiftungszweck gemäss Statuten.

**Art. 4**

Absatz 1 hält fest, dass das operative Vermietungsgeschäft Aufgabe der Geschäftsstelle ist. Die Strukturierung der Zuständigkeiten für die Abschlüsse der Mietverträge werden so formuliert, wie sie aufgrund der Häufigkeit der abgeschlossenen Verträge auch tatsächlich wahrgenommen werden. In den Abs. 2 und 3 werden die dem Stiftungsrat resp. dem Ausschuss vorzulegenden Verträge festgelegt.

**III. Objektweise Vermietung und Verpachtung****Art. 5**

Die objektweise Vermietung macht den Grossteil (148 von 150 Liegenschaften) der Vermietung aus. Deshalb wird diese Vermietungsart in Abschnitt III. vor der Vermietung an Hausvereine in Abschnitt XIII. behandelt.

Dass die in Abs. 2 beschriebene Ausschreibung der freien Objekte lediglich «in der Regel» erfolgt, hat die Ursache darin, dass bei Erneuerungsprojekten ausziehende Mietende bevorzugt behandelt werden können.

**Art. 6 Vergabekriterien**

Neu werden die wesentlichen Vergabekriterien aufgezählt und anschliessend für Wohnungen in den Art. 7 bis 13 und für Gewerberäume in den Art. 14 und 15 einzeln behandelt.

**Art. 7 Belegung**

Die bisherige Minimalbelegungsregelung hat sich als effektiv erwiesen. Sie wird ergänzt um eine branchenübliche Maximalbelegung. So gilt für eine normale 3-Zimmer-Wohnung eine Minimalbelegung von 2 Personen und eine Maximalbelegung von 5 Personen.

In besonderen Fällen kann davon abgewichen und eine objektspezifische Belegung im jeweiligen Mietvertrag festgelegt werden.

**Art. 8 Wirtschaftliche Verhältnisse**

Hier wird unterschieden zwischen den allgemeinen Wohnungen (Abs. 1) und den Wohnungen in Liegenschaften, welche mit Abschreibungsbeiträgen der Stadt finanziert wurden (Abs. 2). Die in Art. 4 der städtischen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) verwendeten Schwellenwerte wurden übernommen.

In Abs. 3 wird geregelt, dass in denjenigen Fällen, bei welchen die Schwellenwerte nicht eingehalten werden können, der Ausschuss den Verträgen zustimmen muss.

**Art. 9 Durchmischung**

Das formulierte Ziel steht vor dem Hintergrund, dass die Stiftung PWG überzeugt ist, dass die Durchmischung bezüglich Herkunft, Alter, Berufstätigkeit, Wohnformen etc. eine wichtige Grundlage für ein konfliktfreies Zusammenwohnen bildet und deshalb idealerweise ausgewogen sein soll.

**Art. 10 Quartierbezug**

Im Quartier bleiben zu können, ist vor allem für Familien mit schulpflichtigen Kindern und ältere Menschen wichtig.

**Art. 11 Zahlungsverhalten**

Die Formulierung lässt bewusst Raum offen, um Mietinteressenten in schwierigen finanziellen Verhältnissen nicht auszuschliessen.

**Art. 12 Formale Kriterien**

Mit diesen Punkten wird der in Art. 5 allgemein formulierte Personenkreis eingeschränkt. Die in Art. 3 Abs. 2 der städtischen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) aufgeführte Wohnsitzpflicht wurde übernommen.

**Art. 13 Dringlichkeit**

Notsituationen können Änderungen der Familienverhältnisse (Scheidung, Todesfall etc.), Kündigung der bestehenden günstigen Wohnung wegen Umbauarbeiten oder anderes sein.

**Art. 14 und 15 Quartiersversorgung und finanzielle Tragbarkeit**

Die im alten Reglement in verschiedenen Artikeln enthaltenen Bestimmungen über die Gewerberäumlichkeiten wurden hier zusammengefasst. Als Mietende sollen Gewerbe bevorzugt werden, welche dem Quartier einen Nutzen bringen.

**V. Stiftungsinterne Wohnungswechsel (Art. 16)**

Diese sollen, mit den erwähnten Ausnahmen, ausgeschlossen werden. Wohnungswechsel haben in der Regel Kostenfolgen für die Stiftung PWG.

**VI. Untermiete (Art. 17)**

In Anlehnung an Art. 7 der städtischen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) wird hier der Rahmen für die Untermiete umschrieben.

**VII. Laufende Mietverhältnisse****Art. 18 Einhaltung Vermietungskriterien**

Der Stiftung PWG ist es wichtig, dass auch die laufenden Mietverhältnisse die Vermietungskriterien einhalten. Die Grundsätze sind deshalb in den neuen Statuten (Art. 10 nStatuten) enthalten. In Anlehnung an Art. 8 der städtischen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) werden folgende Instrumente geschaffen:

- Abs. 1 Mitteilungspflicht der Mietenden
- Abs. 2 Auskunftspflicht der Mietenden
- Abs. 3 und 4 Sanktionskaskade
- Abs. 5 und 6 Ausnahmen

**Art. 19 Renovations- und Erneuerungsarbeiten**

Die Information der Mietenden erfolgt kontinuierlich zu den von den Stiftungsorganen beschlossenen Projektphasen. Müssen Wohnungen gekündigt werden, werden die Mietenden gegenüber anderen Mietinteressenten von stiftungseigenen Wohnungen bevorzugt. Die Grundsätze dazu sind ebenfalls in den Statuten (Art. 11 nStatuten) enthalten.

**Art. 20 Fristen**

Hier werden die Fristen bei notwendigen Sanktionen festgelegt (siehe auch Art. 10 nStatuten).

**Art. 21 Solidaritätsabgabe**

Auf der Grundlage von Art. 10 nStatuten wird neu eine Solidaritätsabgabe eingeführt. Sie soll bei Nichteinhaltung von Vermietungskriterien während des Mietverhältnisses erhoben werden, um einen internen oder externen Wohnungswechsel zu fördern. So soll erreicht werden, dass die Mietobjekte den gemäss Stiftungszweck umschriebenen Begünstigten zugutekommen. Es handelt sich dabei um ein Instrument, welches auch in Genossenschaftskreisen verbreitet ist.

**Art. 22 Nachfolgemietende**

Die Stiftung PWG entscheidet selbst über die Neubelegung von Wohnungen bei Auszug von Mietenden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Vermietungskriterien eingehalten werden, dass kein Schlüsselgeld gefordert wird und keine Einrichtungen der Vormietenden übernommen werden müssen.

**VIII. Kündigung (Art. 23)**

Es soll der Stiftungswille zum Ausdruck kommen, dass Mietverhältnisse, welche den Statuten und dem Vermietungsreglement zuwiderlaufen, ebenso gekündigt werden können wie solche, welche vertragliche und gesetzliche Pflichten nicht einhalten.

**IX. Mietzins (Art. 24)**

Wiederholung des Art. 6 Abs. 3 der neuen Statuten

**X. Sicherheiten durch die Mietenden (Art. 25)**

Die zu leistenden Mietzinsdepots für Wohnungsmieten und Gewerberäume werden in Abs. 1 festgelegt. Die in Abs. 2 beschriebenen Bankgarantien werden zum Beispiel fällig bei grösseren Mieterausbauten, um Bauhandwerkerpfandrechte abzusichern.

Der Ausschluss von Mietzinskautionsversicherungen in Abs. 3 hat zwei Gründe. Zum einen ist die Abwicklung, falls eine Versicherungsleistung beansprucht wird, aufwendiger. Zum anderen begünstigt ein Mietzinsdepot auch einen späteren Wohnungswechsel, indem bei Mietende cash ein Geldbetrag vorhanden ist. Die Stiftung PWG bietet Hand, im Bedarfsfall das geforderte Depot in Raten leisten zu können.

**XI. Ermässigungen (Art. 26)**

Die jahrelange Handhabung in der Praxis wird hier ausformuliert.

**XII. Bauliche Veränderungen durch die Mietenden (Art. 27)**

Die Stiftung PWG setzt entsprechend ihrer Zweckbestimmung auf einen einfacheren Ausbaustandard und verhält sich gegenüber Mieterausbauten zurückhaltend (möglich z.B. für spezielle Behindertenanforderungen). Die Voraussetzungen für eine Bewilligung durch die Geschäftsstelle werden festgelegt.

**XIII. Vermietung an Hausvereine (Art. 28 bis 33)**

In diesen Artikeln wird die Abgabe ganzer Liegenschaften an Hausvereine geregelt. Weil ein solcher Vertrag gem. Art. 4 Abs. 2 dem Stiftungsrat vorgelegt werden muss, werden die bisherigen Regelungen im Wesentlichen übernommen. In Art. 33 werden die Zusammensetzung, die Aufgaben und das Verfahren der internen Schlichtungsstelle geregelt (diese waren bisher in einem separaten Erlass des Stiftungsrates enthalten).

**XIV. Schlussbestimmungen****Art. 34**

Regelt, dass der Ausschuss in Einzelfällen bei besonderen Umständen von den Bestimmungen des Reglements abweichen kann. Er informiert periodisch den Stiftungsrat über diese Fälle.

**Art. 35**

Die Absätze 1 und 2 regeln die Inkraftsetzung. Abs. 3 legt fest, dass das Vermietungsreglement zum Bestandteil der Mietverträge wird. Dies erfordert die Änderung aller Mietverträge.

**4.3 Erläuterungen zum Organisationsreglement**

Das neue Organisationsreglement (OrgR) basiert auf demjenigen von 2013 (Stiftungsratsbeschluss vom 5. Juni 2013, nicht in Kraft gesetzt). Es wurde an die neuen Statuten (nStatuten) angepasst und neu gegliedert und es übernimmt einzelne Bestimmungen, welche bis anhin in den Statuten enthalten waren. Damit wird eine stufengerechte Zuständigkeit für die einzelnen Regelungsebenen und eine einfachere Anpassung an die sich aus der betrieblichen Praxis ergebenden Veränderungen erreicht.

**I. Grundlagen**

Wie schon bisher erlässt der Stiftungsrat das Organisationsreglement, bildet dieses doch neben den Statuten die wichtigste Grundlage für die Regelung des Stiftungsbetriebes, die Aufgaben und Zuständigkeiten der Organe und die administrativen Belange.

**II. Organisation****Art. 2 Aufsicht**

Wie im Gründungsbeschluss und in den Statuten vorgegeben, steht die Stiftung unter der (Ober-)Aufsicht des Gemeinderates der Stadt Zürich (Art. 13 nStatuten). Die Stiftung verkehrt mit dem Gemeinderat jedoch

in der Regel nicht direkt, sondern durch Vermittlung über das Finanzdepartement bzw. den Stadtrat (Art. 14 nStatuten).

### **Art. 3 Organe**

An der Organisationsstruktur ändert sich nichts. Der bisherige Begriff «Verwalterin/Verwalter» in den Statuten wurde durch «Geschäftsstelle» ersetzt, die «Revisionsstelle» durch den neuen Begriff «Prüfstelle».

### **Art. 4 Kommissionen und Arbeitsgruppen**

Hier sind als zusätzliche untergeordnete Organisationsgefässe die interne Schlichtungsstelle (für Mietkonflikte bei Mietverträgen mit Hausvereinen) sowie die Kommissionen und Arbeitsgruppen erwähnt. Insbesondere die ständigen Kommissionen, welche der Ausschuss bestimmt, haben eine tragende Funktion innerhalb des Geschäftsbetriebes.

### **Art. 5 Grundlagen und Arbeitsweise**

Hier wird definiert, wie mit Leitbildern, Strategien und Zielsetzungen für Stiftung und Geschäftsstelle umgegangen wird und wem deren Erlass zugeordnet ist (Absätze 1 und 2). Sodann werden die normativen Grundlagen (Geschäftsdokumente und Prozesse) und deren hierarchische Rangfolge aufgelistet (Abs. 4).

## **III. Der Stiftungsrat**

### **Art. 6 Zusammensetzung und Wahl**

Der Inhalt entspricht Art. 15 Abs. 2 (Amtsdauer usw.), Art. 16 Abs. 1 (Zusammensetzung usw.) und Art. 18 Abs. 1 (Konstituierung) der alten Statuten sowie Art. 16 der neuen Statuten.

### **Art. 7 Aufgaben und Kompetenzen**

Die bisher in den Statuten enthaltene Liste der Befugnisse (Art. 16 Abs. 2 aStatuten) ist nun neu im Organisationsreglement enthalten. In den neuen Statuten wird demzufolge auf dieses verwiesen (Art. 16 Abs. 2 nStatuten). Die Liste der Aufgaben und Zuständigkeiten/Kompetenzen wurde neu gegliedert und in einzelnen Punkten ergänzt. Neu aufgenommen wurde in den Statuten (Art. 16 Abs. 3 nStatuten) und im Organisationsreglement (Art. 7 Abs. 3 nOrgR) eine Delegationsnorm, welche es erlaubt, dass der Stiftungsrat einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen praxismässig weiterdelegieren kann.

### **Art. 8 Sitzungen**

Die bisher in den Statuten (Art. 16 Abs. 3 aStatuten) enthaltene Sitzungsordnung des Stiftungsrates bleibt unverändert und ist nun hier geregelt. Teilnahmerechtlich mit beratender Stimme ist die Geschäftsführerin oder der Geschäftsführer.

## **IV. Der Ausschuss des Stiftungsrates**

### **Art. 9 Zusammensetzung und Wahl**

Der Inhalt entspricht Art. 15 Abs. 2 (Amtsdauer usw.), Art. 17 Abs. 1 (Zusammensetzung usw.) und Art. 18 Abs. 1 (Konstituierung) der alten Statuten sowie Art. 17 der neuen Statuten.

### **Art. 10 Aufgaben und Kompetenzen**

Auch hier gilt das bereits unter Art. 7 oben Ausgeführte: Aufgaben und Kompetenzen des Ausschusses wurden von den Statuten (Art. 17 Abs. 2 aStatuten) in das Organisationsreglement verlagert und in einzelnen Punkten ergänzt. Wie beim Stiftungsrat wurde neu eine Delegationsnorm eingeführt (Abs. 2).

### **Art. 11 Sitzungen**

Die bisherige Sitzungsordnung (Art. 17 Abs. 3 aStatuten) wurde übernommen und aktualisiert (Ferienregelung). An den Ausschusssitzungen nimmt die Geschäftsführerin oder der Geschäftsführer mit beratender Stimme ebenfalls teil.

## V. Die Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle bzw. die Verwalterin oder der Verwalter waren in den bisherigen Statuten nur rudimentär erwähnt (Art. 19 und 20 aStatuten). In den neuen Statuten wird für die Detailregelung auf das Organisationsreglement verwiesen (Art. 18 nStatuten). In den nachfolgenden Bestimmungen wird die Geschäftsstelle und ihre Struktur entsprechend ihrer Gewichtung für den Stiftungsbetrieb deshalb ausführlicher geregelt als im bestehenden Organisationsreglement.

### Art. 12 Organisation (Zusammensetzung und Wahl)

In Absatz 1 wird der interne (hierarchische) Aufbau der Geschäftsstelle dargestellt. Die weiteren Absätze enthalten die Leitplanken für die Tätigkeit sowie die Mitwirkenden in der Geschäftsleitung.

Absatz 6 nimmt Bezug auf das mit den Statuten neu geregelte öffentlich-rechtliche Anstellungsverhältnis (Art. 20 nStatuten) und auf das ebenfalls neu erlassene Personalreglement (siehe dort). Mit dieser Änderung wird das bisherige Arbeitsverhältnis nach Obligationenrecht abgelöst (Art. 19 Abs. 2 aStatuten). Siehe dazu auch die Erläuterungen vorne zu Art. 20 der neuen Statuten und zum Personalreglement (nachfolgend).

### Art. 13 Aufgaben und Kompetenzen

Der Inhalt und die Finanzkompetenzen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten. Die Abstufung der Kompetenzen ist in der Kompetenzmatrix im Anhang detailliert geregelt. Die Aufgaben der einzelnen Funktionen sind in den jeweiligen Funktionsbeschrieben (sie sind Bestandteil der Anstellungsverträge) geregelt.

### Art. 14 Die Geschäftsführerin, der Geschäftsführer

Die Inhaberin oder der Inhaber dieser Funktion leitet die Geschäftsstelle operativ und trägt die Verantwortung für das ordnungsgemässe Funktionieren der Geschäftsstelle. Sie/er ist zudem Vorsitzende/Vorsitzender der Geschäftsleitung. In Abs. 2 werden die wesentlichen Aufgaben dieser Führungsfunktion festgehalten.

### Art. 15 Die Geschäftsleitung

Ihre Zusammensetzung ist in Art. 12 Abs. 4 nOrgR geregelt. Sie sorgt zusammen mit der Geschäftsführerin oder dem Geschäftsführer für die Abwicklung der Geschäfte der Stiftung und das Funktionieren der einzelnen Bereiche der Geschäftsstelle. Um Klarheit zu schaffen, ist in Abs. 3 und 4 die Funktionsweise der Geschäftsleitung geregelt.

## VI. Kommissionen

### Art. 16 Interne Schlichtungsstelle

Die interne Schlichtungsstelle stützt sich auf Art. 34 des vom Gemeinderat am 28. August 1991 erlassenen «Reglements der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)» (AS 841.332). Der Art. 34 hatte folgenden Wortlaut:

*Der Stiftungsrat wählt aus seinen Mitgliedern eine Schlichtungsstelle von drei Personen. Diese Schlichtungsstelle schlichtet Konflikte zwischen Liegenschaftsmieterin und Liegenschaftsmieter und Untermieterin oder Untermieter und Verwaltung.*

Da dieses bisherige Reglement des Gemeinderates durch das vom Stiftungsrat erlassene neue Vermietungsreglement (siehe vorne unter Ziff. 4.2 der Erläuterungen) ersetzt wird, ist die interne Schlichtungsstelle nun dort geregelt (Art. 33 nVermietungsreglement). Im Organisationsreglement sind nur Zusammensetzung und Wahl aufgeführt, ansonsten wird in Abs. 2 betreffend Aufgaben und Verfahren auf das Vermietungsreglement verwiesen.

### Art. 17 bis 19 Weitere Kommissionen

Diese Artikel halten in Kurzform Zusammensetzung, Wahl und Aufgaben für die weiteren Kommissionen fest. Im Wesentlichen entspricht der Inhalt dem bisherigen Organisationsreglement.

## VII. Gemeinsame Bestimmungen

Diese gelten in der Regel für alle Gremien, nämlich Stiftungsrat, Ausschuss des Stiftungsrates und Kommissionen, aber auch für einzelfallweise eingesetzte Arbeitsgruppen. Sie entsprechen mit kleinen Anpassungen der bisherigen Regelung. In den alten Statuten waren auch Bestimmungen über die Beschlussfassung u.a.m. enthalten (Art. 18 aStatuten), welche nun in Art. 20 nOrgR integriert wurden. Die Unterschriftenberechtigung (Art. 24 nOrgR) wird im Anhang 1 näher geregelt.

## VIII. Schlussbestimmungen

Das Organisationsreglement soll zusammen mit den Statuten und den weiteren Reglementen in Kraft gesetzt werden, damit ein aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die Stiftung besteht.

Alle früheren Organisationserlasse und das vom Stiftungsrat am 7. Juli 2015 beschlossene Reglement Schlichtungsstelle können aufgehoben werden.

### 4.4 Erläuterungen zum Personalreglement

Das Personalreglement PWG bildet die Rechtsgrundlage für die Anstellungsverhältnisse aller Angestellten der Stiftung PWG (für Auszubildende mit Einschränkungen, da diese Anstellungsverhältnisse auf kantonalen Lehrverträgen beruhen).

Das Anstellungsverhältnis ist neu öffentlich-rechtlich, wie es vom Bezirksrat verlangt wurde und dem neuen Gemeindegesetz (§ 66 iVm § 53 GG) entspricht. Die Anstellung erfolgt mit öffentlich-rechtlichem Arbeitsvertrag.

Der bisherige GAV mit dem Verband Zürcher Handelsfirmen VZH wird gekündigt, die darin enthaltenen zweckdienlichen Bestimmungen werden in das neue Reglement übernommen, sofern sie nicht schon im alten Reglement enthalten waren.

In Analogie zu dem bei der Asylorganisation Zürich (AOZ) gewählten Modell (Art. 118 Abs. 5 Gemeindeordnung/GO und Verordnung über die Asylorganisation Zürich, GRB vom 2. März 2005) wurde auch das neue Personalreglement der Stiftung PWG aufgebaut. Es enthält – in Einzelheiten aktualisiert – diejenigen Regelungen, welche schon bisher aus betrieblichen Gründen für das Stiftungspersonal galten. In bestimmten Belangen verweist es auf Regelungen des städtischen Personalrechts (PR), welche ergänzend zur Anwendung gelangen. Ansonsten gilt subsidiär als ergänzendes Recht das Obligationenrecht (OR).

In verschiedenen Regelungsbereichen kann nicht direkt auf das städtische Personalrecht verwiesen werden, weil die Stiftung PWG im privatwirtschaftlichen Sektor tätig ist und keine hoheitlichen Handlungen (mit entsprechenden personalrechtlichen Regelungen) ausübt.

Die Stiftung PWG wurde bei ihrer Gründung und auch seither nicht dem städtischen Personalrecht unterstellt. Die Regelungen von Stiftung PWG und PR Stadt Zürich sind deshalb – da historisch gewachsen – oftmals nicht direkt vergleichbar. So kennt die Stiftung zum Beispiel keine sogenannten Betriebsferientage, welche bei der Stadt im Rahmen eines Sparpaketes als Ausgleich eingeführt wurden und sich im Sinne von zusätzlicher Freizeit u.a. bei den Ruhetagen auswirken (die Betriebsferientage werden durch die Stadt als Arbeitgeberin weitgehend festgelegt und führen so zu verlängerten Freitagen (Freitag nach Auffahrt, Weihnachtstage u.a.m.). Die Stiftung gewährt demgegenüber an bestimmten Ruhetagen ganze freie Tage (24. Dezember, Sechseläuten, Knabenschüssen). Sodann weicht die langjährige Personalpraxis der Stiftung PWG zugunsten des Personals in einzelnen Regelungsbereichen vom städtischen Personalrecht ab (zum Beispiel 5 Wochen Ferien für alle Angestellten). Da in diesen Punkten keine Änderung bzw. Verschlechterung für die Angestellten erfolgen soll, wird in Abweichung vom städtischen PR (aus betrieblichen Gründen) die bisherige Regelung beibehalten.

Mit dieser Vorgehensweise sollen die Anstellungsverhältnisse möglichst unverändert und ohne Änderungskündigungen in das öffentlich-rechtliche Anstellungsverhältnis übergeleitet werden können. Mit der Abstützung auf das städtische Personalrecht und das OR kann auf eine breit ausgebildete Rechtspraxis zurückgegriffen werden, sollte es zu Anwendungsfragen oder Rechtsstreitigkeiten kommen.

Die Begriffe wurden vereinheitlicht, so zum Beispiel neu «Angestellte» statt «Mitarbeitende», «Anstellungsverhältnis» usw. Die Stiftung PWG wird in der Regel als «Arbeitgeberin» bezeichnet.

Auf eine Kommentierung der einzelnen Bestimmungen wird an dieser Stelle verzichtet, da das neue Reglement im Wesentlichen die bisherige Reglementierung übernimmt. Sodann kann auf die Erläuterungen in der synoptischen Darstellung (Spalte Bemerkungen) verwiesen werden, welche einzelne Erläuterungen und die Querverweise enthält.

## 5 Weiteres Vorgehen

Nach der Beratung und Beschlussfassung im Stiftungsrat am 19. November 2018 wurden die Unterlagen redaktionell bereinigt.

Zur besseren Übersicht sollen die für die Erarbeitung der Statuten und des Vermietungsreglements erstellten synoptischen Darstellungen ebenfalls eingereicht werden.

## 6 Antrag

Der Stiftungsrat beantragt dem Gemeinderat im Rahmen der Statutenrevision, die neuen Statuten zu genehmigen sowie das vom Gemeinderat am 28. August 1991 beschlossene «Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)» aufzuheben.

## 7 Beilagen

- 1 Neue Statuten

### Zur Orientierung

- 2a Neues Vermietungsreglement
- 2b Neues Organisationsreglement
- 2c Synoptische Darstellung mit den bestehenden Statuten, den neuen Statuten und mit Angaben zu Querverweisen
- 2d Synoptische Darstellung mit dem bestehenden Reglement, dem neuen Vermietungsreglement und mit Angaben zu Querverweisen

# Statuten der Stiftung PWG

## Statutenrevision 2018

Stiftungsratsbeschluss vom 19. November 2018

Stiftungsstatut der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985)  
Gemeinderatsbeschluss vom 7. Februar 1990 mit Änderung vom 16. Dezember 1998 und xy

## I. Grundlagen

### Art. 1 Rechtsnatur und Haftung

<sup>1</sup> Die «Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich» ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sitz der Stiftung ist Zürich.

<sup>2</sup> Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

### Art. 2 Zweck

<sup>1</sup> Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen.

<sup>2</sup> Zur Erfüllung dieses Zweckes erwirbt die Stiftung in der Stadt Zürich:

- a) Wohn- und Gewerbeliegenschaften;
- b) Bauland;
- c) Baurechte;
- d) Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften.

<sup>3</sup> Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

<sup>4</sup> Der Kreis der Begünstigten der Stiftungstätigkeit ist in Art. 8 umschrieben.

### Art. 3 Liegenschaften

<sup>1</sup> Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen. Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden.

<sup>2</sup> 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. Es ist im Grundbuch zulasten jeder einzelnen Liegenschaft der Stiftung vorzumerken, und der Eintrag ist alle 10 Jahre zu erneuern.

## II. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen

### Art. 4 Gründungskapital

<sup>1</sup> Das von der Stadt Zürich gewidmete Gründungskapital beträgt 50 Mio. Franken (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985).

<sup>2</sup> Der Wert des Gründungskapitals ist ungeschmälert zu erhalten.

### Art. 5 Finanzierung

<sup>1</sup> Zur Verwirklichung des Stiftungszweckes und zur Erhaltung des Gründungskapitals tragen bei:

- a) Betriebsüberschüsse einschliesslich Zinserträgen auf dem Gründungs- und dem Zuwachskapital;
- b) allfällige Zuwendungen der Stadt oder Dritter.

<sup>2</sup> Zur Erfüllung des Stiftungszweckes kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen und Anleihen ausgeben.

**Art. 6 Bewirtschaftung**

<sup>1</sup> Die Stiftung ist kostendeckend zu führen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Stiftungsrat erlässt Richtlinien über die Festlegung der Mietzinse. Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.

<sup>4</sup> Die Miet- und Pachtverhältnisse unterstehen der Missbrauchsgesetzgebung des Mietrechtes.

<sup>5</sup> Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszweckes einzusetzen.

<sup>6</sup> Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.

**Art. 7 Rechnungswesen**

<sup>1</sup> Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

<sup>2</sup> Für die Rechnungslegung der Stiftung sind die einschlägigen kantonalen und städtischen Vorschriften sinngemäss anwendbar.

<sup>3</sup> Über jede Liegenschaft der Stiftung ist eine Liegenschaftserfolgsrechnung zu führen.

**III. Abgabe der Mietobjekte und der Liegenschaften****Art. 8 Vermietung**

<sup>1</sup> Die Stiftung vermietet und verpachtet ihre Wohn- und Gewerberäume direkt an Personen oder Betriebe und Institutionen.

<sup>2</sup> Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften auch zur Verfügung:

- a) Haus-, Wohn- und Baugenossenschaften sowie anderen Organisationen (z.B. Vereinen), die den gleichen Zweck verfolgen;
- b) Kleinbetrieben, die Benutzergruppen gemäss lit. a angeschlossen oder selbst genossenschaftlich organisiert sind;
- c) gemeinnützigen Trägerorganisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.

<sup>3</sup> Die Abgabe gem. 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:

- a) die Nutzung als Wohn- oder Gewerberaum erhalten bleibt;
- b) die Erzielung von Spekulationsgewinnen ausgeschlossen ist;
- c) die Nutzung in möglichst weitgehender Selbstverwaltung erfolgt, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten.

**Art. 9 Vermietungsreglement**

<sup>1</sup> Ein vom Stiftungsrat erlassenes Vermietungsreglement regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sind Bestandteil der Miet- und Pachtverhältnisse.

<sup>3</sup> Das Vermietungsreglement nennt die Kriterien, nach denen die Mietenden ausgewählt werden, insbesondere Belegungsvorschriften.

**Art. 10 Mietverhältnisse**

<sup>1</sup> Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung PWG von den Mietenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind.

<sup>2</sup> 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, spätestens aber nach 3 Jahren.

<sup>3</sup> Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung PWG übernommenen Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss dem vorstehenden Abs. 2 nicht zur Anwendung.

**Art. 11 Renovations- und Erneuerungsarbeiten**

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

**Art. 12 Untermiete**

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

**IV. Verhältnis zum Gemeinderat****Art. 13 Aufsicht**

<sup>1</sup> Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Budget und Jahresrechnung der Stiftung sind dem Gemeinderat einzureichen.

**Art. 14 Verkehr mit dem Gemeinderat**

<sup>1</sup> Die Stiftung verkehrt mit dem Gemeinderat nicht direkt. Eingaben an den Gemeinderat sind unter Vermittlung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartementes dem Stadtrat einzureichen. Der Stadtrat leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.

**V. Organe****Art. 15 Organe der Stiftung**

Die Organe der Stiftung sind:

- a) der Stiftungsrat;
- b) der Ausschuss des Stiftungsrates;
- c) die Geschäftsstelle;
- d) die Prüfstelle.

**Art. 16 Stiftungsrat**

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind.

<sup>2</sup> Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement und in weiteren Reglementen die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesen Statuten.

<sup>3</sup> Er kann einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen delegieren.

<sup>4</sup> Der Stiftungsrat besteht aus mindestens 9 und höchstens 19 Mitgliedern. Sie werden durch den Gemeinderat gewählt.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

<sup>6</sup> Die Mitglieder des Stiftungsrates werden für eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die Amtsdauer beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in welchem die Gemeindebehörden neu gewählt werden.

**Art. 17 Ausschuss des Stiftungsrates**

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von höchstens 5 Mitgliedern.

<sup>2</sup> Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrates ist auch die oder der Vorsitzende des Ausschusses.

<sup>3</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.

**Art. 18 Geschäftsstelle**

<sup>1</sup> Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrates sowie des Ausschusses und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.

<sup>2</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.

<sup>3</sup> Die Auskunftspflichten gegenüber dem Stiftungsrat richten sich nach den Bestimmungen des Aktienrechts (Art. 715a OR).

### **Art. 19 Prüfstelle**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt die Prüfstelle. Die Amtsdauer beträgt 4 Jahre und fällt mit derjenigen des Stiftungsrates zusammen.

<sup>2</sup> Die Prüfstelle prüft die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet darüber dem Stiftungsrat einen schriftlichen Bericht.

## **VI. Personal**

### **Art. 20 Personal**

<sup>1</sup> Die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung PWG angestellten Personals sind öffentlich-rechtlich. Der Stiftungsrat regelt die Anstellungsverhältnisse in einem Personalreglement.

<sup>2</sup> Das Personalreglement richtet sich nach den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt Zürich, kann jedoch von den für das städtische Personal geltenden Bestimmungen abweichen, soweit es aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. 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).

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **Art. 21 Statutenänderungen**

<sup>1</sup> Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Änderungen des Gemeindebeschlusses vom 9. Juni 1985 unterliegen dem obligatorischen Referendum.

### **Art. 22 Auflösung der Stiftung**

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

### **Art. 23 Bisheriges Recht und Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Diese Statuten ersetzen die bisherigen Statuten vom 7. Februar 1990.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Stadtrat setzt die Statuten im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat in Kraft.