



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 81. Ratssitzung vom 10. Januar 2024

2707. 2022/358

Weisung vom 14.07.2022:

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

Antrag des Stadtrats

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

Unter Ausschluss des Referendums:

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

Referat zur Vorstellung der Weisung:

Brigitte Fürer (Grüne): Die Umsetzungsverordnung wurde in der Kommission zusammen mit der Weisung GR Nr. 2022/359, der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Einführung eines Mindestanteils von preisgünstigen Wohnungen bei Arealbebauungen behandelt. Diese Weisung zog der Stadtrat unterdessen zurück. Im Jahr 2014 stimmte die Stimmbevölkerung des Kantons Zürich der Revision von § 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu. Das ist ein klares Bekenntnis dazu, dass sich die Stadt nebst den Massnahmen zur Erlangung des Drittelsziels auch wohnpolitisch stärker für preisgünstige Wohnungen einsetzen soll. Das betrifft auch private und renditeorientierte Institutionelle. § 49b des PBG ermöglicht es den Gemeinden, einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen einzufordern, falls eine Mehrnutzung ermöglicht wird. Das kann bei einer Aufzonung in der BZO oder bei Sondernutzungsinstrumenten wie Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften sein. Die vorliegende Umsetzungsverordnung kommt bei allen Mehrnutzungen zum Tragen. Zu § 49b PBG gibt es beim Kanton bereits die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV), die bereits vieles regelt. Die Umsetzungsverordnung umfasst unter anderem die in § 49b PBG verlangten Belegungsvorschriften, falls von diesem Planungsinstrument Gebrauch gemacht wird. Das ist die einzige Anforderung des PBG an die Gemeinden,



wenn sie dieses Instrument nutzen wollen. § 49b Abs. 3 des PBG lautet: «Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume». Die vorliegende Umsetzungsverordnung regelt die geforderten Belegungsvorschriften und konkretisiert den Vollzug und die Kontrolle, soweit das nicht in Ergänzung zu der kantonalen Ausführungsverordnung zu § 49b PBG nötig ist. Die vorliegende Ausführungsverordnung lag zusammen mit der Parallelweisung GR Nr. 2022/359 während 60 Tagen auf und wurde beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Inhaltlich hat sich die Baudirektion zu dieser Umsetzungsverordnung nicht geäußert. Während der Auflage gingen 39 Einwendungen ein. Die Umsetzungsverordnung ist in vier Kapitel gegliedert. Erstens: «Allgemeine Bestimmungen», worin üblicherweise Gegenstand, Zweck und Geltungsbereich geregelt sind. Zweitens: «Anforderungen», die umfassende Anforderungen an die Bewohner*innen, aber auch Auflagen und Belegungsvorschriften samt Mietzinsregelung an die Vermieter*innen enthält. Die Wohnsitzverpflichtung soll verhindern, dass preisgünstige Wohnungen als Zweit- oder Ferienwohnungen genutzt werden. Der Stadtrat kann für allfällige Ausnahmen Voraussetzungen schaffen. Die Belegungsvorschrift errechnet sich aus der Formel Anzahl Personen plus 1, was die Anzahl Zimmer ergibt. Der Stadtrat kann Voraussetzungen für allfällige Abweichungen festlegen. Einkommenslimite für Bewohner*innen sind ebenfalls enthalten, die sich an die Grundsätze für die Vermietung städtischer Wohnungen anlehnen. Der Rhythmus für Kontrollen und das Vorgehen, falls der Wohnraum nicht gemäss Anforderungen genutzt wird, ist ebenfalls vorgegeben. Das dritte Kapitel regelt die «Investitionskosten und Mietzins». Die kantonale Ausführungsverordnung regelt diese weitgehend abschliessend. In begründeten Fällen ist vorgesehen, dass von den Regelungen abgewichen werden kann und Investitionskosten um 20 Prozent erhöht werden können. Im vierten Kapitel «Schlussbestimmungen» werden Abweichungen und Sonderlösungen geregelt. Es ist klar, dass die Verordnung einen Mehraufwand für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) im Bereich der Liegenschaftsverwaltung, die § 49b-Wohnungen haben, bedeutet. Das Ziel, zusätzliche, preisgünstige Wohnungen zu schaffen und diese an gewisse Anforderungen zu knüpfen, bringt einen Kontroll- und Mehraufwand bei der Bewirtschaftung mit sich. Die anfallenden Kosten zu Lasten des städtischen Haushalts für Planungs- und Baubewilligungsverfahren sowie Kontrollstellen lassen sich noch nicht genau abschätzen. Dafür braucht es eine Vollzugsregelung. Es ist davon auszugehen, dass eine oder mehrere Stellen nötig sein werden. Die Umsetzung der Verordnung beinhaltet wichtige Regelungen zu § 49b des PBG und liegt in der Kompetenz des Gemeinderats. Die Ausführungsbestimmungen sind Sache des Stadtrats. Die Diskussionen in der Kommission, besonders zur Einkommenslimite und zum Kontrollaufwand wurden kontrovers geführt. Die Umsetzung von § 49b PBG braucht weiterführende Bestimmungen, da der Auftrag an die Gemeinden sehr offen formuliert ist. Die Umsetzung des Stadtrats geht weit über diesen hinaus. Das Resultat ist nicht einfach, da bspw. die Einkommenslimite weder im PBG noch in der kantonalen Ausführungsverordnung eine Anforderung ist. Zentral sind für uns die Belegungsvorschriften und die Wohnsitzpflicht. Zusammen mit der Ausführungsverordnung, die auch die Zimmer- und Wohnungsgrösse festlegt, werden keine Millionäre in diesen Wohnungen wohnen. Konzentrieren wir uns darauf, dass bei der nächsten BZO-



Revision der Anteil von § 49b-Wohnungen substanziell steigt. Die zurückgezogene Parallelweisung zur Anpassung der Bestimmungen von Arealüberbauungen verlangte bescheidene Anteile. Mit dieser Umsetzungsverordnung wird keine einzige preisgünstige Wohnung erstellt. Es geht nur darum, wie man sie bewirtschaftet. Seit der Abstimmung im Jahr 2014 erhöhten sich die Wohnungspreise dramatisch. Darum ist es wichtig, dass wir die Verordnung möglichst schnell mit Sondernutzungsinstrumenten bei Gestaltungsplänen zum Tragen kommen lassen.

Weitere Wortmeldungen:

Nicolas Cavalli (GLP): *Man kann sich fragen, wieso es die Abstimmung im Jahr 2014 gab. Bereits damals wusste man, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist und dass es für Menschen mit bescheidenen finanziellen Mitteln schwierig sein kann, an eine preisgünstige Wohnung zu kommen. Die GLP unterstützte damals die Vorlage, da wir das Problem anerkennen und an einer Lösung interessiert sind. In diese Vorlage steckten wir viel Hoffnung, da sie ein dringendes Problem – die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Personen mit bescheidenen finanziellen Mitteln – lösen sollte. Die Verordnung wurde unter der Federführung von STR André Odermatt und STR Daniel Leupi ausgearbeitet. Die Verordnung soll angemessene und definierte Belegungsvorschriften machen und Lösungen für ein Problem bieten. Wichtig ist für uns, dass ein pragmatischer Weg eingeschlagen wird. In der PWV steht, dass Gemeinden sicherstellen sollen, dass angemessene Belegungsvorschriften für preisgünstigen Wohnraum erlassen werden. Was eine angemessene Belegung bedeutet, ist eine Glaubensfrage. Der Stadtrat erachtet eine Einkommenslimite, wie ein Teil in diesem Rat, als nötig. Da möchte ich an das Jahr 2018 erinnern, als dieser Rat einstimmig die Veränderungen über die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung der städtischen Verordnung guthiess. Darin waren wirtschaftliche Verhältnisse und die Wohnbelegung enthalten. Das Anliegen wurde in der Kommission sehr lange diskutiert. Der GLP wird vorgeworfen, dass man oft nicht weiss, was ihre Wohnbaupolitik ist. An diesem Beispiel möchte ich Ihnen aufzeigen, dass wir ganz klar dafür sind, dass bedürftige Personen in den Genuss von preisgünstigen Wohnungen kommen sollen, zielgerichtet ein Problem gelöst werden soll, doch gewisse Bedingungen an diesen Genuss geknüpft werden. Das verspricht eine pragmatische Lösung. Die GLP hätte der Weisung zugestimmt, wenn die Einkommenslimite geblieben wäre.*

Jean-Marc Jung (SVP): *Da sich die vorliegende Verordnung auf das PBG stützt, können für ganze Zonen Mindestanteile von günstigen Wohnungen festgelegt werden, müssen aber nicht. Die Gemeinden können die kommunalen Belegungsvorschriften einführen, wenn sie von diesem Planungsinstrument Gebrauch machen wollen. Sie wollen das sehr extrem. Der Regierungsrat erliess Verordnungen dazu und bemerkte, dass örtliche Verhältnisse zweckmässig und angemessen berücksichtigt werden müssen. Doch ob und wie die örtlichen Verhältnisse interpretiert werden, ist offen. Die kantonale PWV bleibt vage; so ist dort von einer «angemessenen Belegung» die Rede. Darüber, was*



angemessen ist, stritten wir und werden es noch diskutieren. Betreffend die tatsächlichen Kosten eines Bauvorhabens, finden sich Anleitungen zu pauschalisierten Höchstwerten für Gesamtinvestitions- oder fürstellungs- und Erneuerungskosten, die auf der Wohnbauförderungsverordnung aus dem Jahr 2005 basieren. Hier zeigt sich, dass von Wohnung zu Wohnung anders gerechnet werden muss und das Konzept der Preisgünstigkeit fehleranfällig sein kann. Der kantonale Rahmen wurde freigehalten, was bedeutet, dass viele Parteiwünsche aufgekommen sind. So beschloss der Gemeinderat im Jahr 2016, dass bei Arealüberbauungen mindestens 20 Prozent der Wohnfläche mit Kostenmiete zu belegen sind. Seither wurden es mehr. Es zeichnet sich ab, dass private Investoren das nicht machen werden. Mit dem Drittelsziel wurde das Thema ein weiteres Mal behördenverbindlich interpretiert. Vor uns haben wir eine langsam wachsende Pflanze voller wohnpolitischer Subventionswünsche und Einmischungsmöglichkeiten. Die juristischen Wurzeln gehen immer tiefer, was das Bauen schwieriger macht – so löst man keine Wohnungsnot. Die Anwendung der Umsetzungsverordnung bei Arealüberbauung oder im Rahmen von Sondernutzungsplanungen bei Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften bringen vor allem das Ausbremsen renditeorientierter Investoren zu Lasten von Wohnraum. Zusätzlich wird der Verwaltungsapparat weiter aufgebläht: Viele neue Stellen sind nötig, um Wenige zu kontrollieren. Kontrollieren muss man Subventionsvorschriften, Mietzinse und weiteres – zusätzlich zu allen bisherigen Bauanforderungen. Das ist eine riesige Blase zu Lasten des Steuerzahlers. Die Linken sind der Ansicht, dass es diese Massnahmen infolge eines Marktversagen brauche. Wir sehen aber eher ein Staatsversagen, das nun weiter ausgebaut werden soll. Andere Gemeinden sind schlanker aufgestellt. Die Weisung ist eine weitere Baubremse. Die Dispositivanträge lehnen wir alle drei ab.

Karen Hug (AL): Die Weisung ist ein Überrest einer missratenen Vorlage des Stadtrats zur Umsetzung des besprochenen § 49b PBG. Dieser kantonale Gesetzesartikel ermöglicht die Einführung eines Mindestanteils von günstigem Wohnraum. Dieser soll gemäss Vorlage des Vorstehers des Hochbaudepartements (HBD) nur bei Arealüberbauungen angewandt werden. Der Artikel soll nicht auf das beschränkt werden, wenn er auch bei anderen Auf- und Umzonungen angewandt werden könnte. Die aktuellen Wohnprobleme können mit einem so zaghaften Vorgehen nicht gelöst werden. Solange wir die Mehrausnutzung nicht ausschliesslich preisgünstigem Wohnen zuführen, werden wir die Wohnungsnot nicht lösen. Die rechte Ratsseite will nicht wahrhaben, dass das Problem nicht in der ungenügenden Anzahl der Wohnungen liegt, sondern in der massiv ungenügenden Anzahl bezahlbarer Wohnungen. Die kommende Volksinitiative zur Aufstockung von Häusern bringt keine günstigen Wohnungen auf den Markt. Das Gegenteil ist zu erwarten: Noch mehr unbezahlbare Wohnungen und Menschen, die wegen Umbauten und Sanierungen auf die Strasse gestellt werden. Der linken Ratsseite wird vorgeworfen, dass die falschen Leute in städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen leben, weil wir uns gegen die rigorose Umsetzung der Einkommens- und Belegungsvorschriften wehren. Die Behauptung ist falsch. Den Vorschriften stimmten wir zu, damit es bei Stadtwohnungen ein Höchstekommen und eine Höchstzimmeranzahl gibt. Bei Neuvermietungen müssen diese Kriterien strikt eingehalten werden. Bei bestehenden



*Verträgen muss Augenmass angewandt werden, da es nicht sein kann, dass noch mehr Menschen aus den Wohnungen geworfen werden können. Die Umsetzungsverordnung kann erst angewendet werden, wenn es zu einer neuen Umsetzung von § 49b PBG kommt – was bestenfalls in fünf Jahren bei der nächsten BZO-Revision der Fall sein wird. Darum sollen prophylaktisch die Spielregeln festgelegt werden. Die Einkommensvorschriften sollen herausgestrichen werden, da wir den privaten Hausbesitzer*innen kein zusätzliches Instrument geben wollen, Mieter*innen zu kündigen, insbesondere, weil sie nicht verpflichtet sind, ein Ersatzobjekt anzubieten, wie dies bei der LSZ der Fall ist. Wir wehren uns dezidiert dagegen, dass Arme gegen noch Ärmere ausgespielt werden, was in dieser Logik der Fall wäre. Es macht einen Unterschied, ob die LSZ, die einer demokratischen Kontrolle untersteht, die Einkommensabklärungen vornimmt oder eine Privatperson, der eine Liegenschaft gehört. Mit den in der Kommission vorgenommenen Änderungen sind wir ohne Enthusiasmus bereit, den Papiertiger zu überweisen. Ein schlechtes Gefühl rührt daher, dass der Stadtrat die Zeichen der Zeit nicht erkannte und die längst notwendige Vorlage für eine griffige Umsetzung von § 49b PBG hinauschiebt.*

Flurin Capaul (FDP): *Die FDP beantragte Nichteintreten der später zurückgezogenen Weisung des Stadtrats, da der Vorschlag vom Kanton als nicht bewilligungsfähig eingestuft wurde. Das führte zu einem jahrelangen Rechtsstreit. Die Einkommenslimite hat eine Vorgeschichte mit einem Komitee namens «Fairer Wohnen». Diese löste u.a. die Debatte zu Einkommenslimiten für städtische Wohnungen aus. Was in der heutigen Debatte diskutiert werden wird, hat sich vom Kompromiss entfernt, der damals zähneknirschend geschlossen wurde. Karen Hug (AL) machte vorhin einen Überlegungsfehler, als sie die Initiative «Mehr Wohnraum durch Aufstockung – quartierverträglich und nachhaltig mit den Aufstockungen» erwähnte: Denn mehr Wohnungen bedeuten ein besseres Angebot und das heisst auch, mehr günstige Wohnungen.*

Claudia Rabelbauer (EVP): *Die Die Mitte/EVP-Fraktion kann nicht verstehen, dass eine Mehrheit im Rat die vorgesehene Einkommenslimite aus der Verordnung streichen will. Sie bildet das Herzstück; günstige Wohnungen sollen denen Menschen zukommen, die sie auch wirklich brauchen. Man will natürlich allen gerne günstige Wohnungen geben, da auch der Mittelstand stark betroffen ist und entlastet werden muss. Doch die Diskussion in der Kommission zeigte, dass es schwierig ist, günstige Wohnungen auszuscheiden. Der Stadtrat kam bei der zurückgezogenen Weisung auf 8 Prozent, was äusserst bescheiden ist. Wenn diese 8 Prozent keiner Einkommenslimite unterstehen, kommen die Wohnungen nicht an die Menschen, die sie brauchen. Dem Mittelstand wird gesagt, er müsse den Gürtel enger schnallen, bei gewissen Menschen gibt es aber gar keinen Spielraum mehr. Diese Menschen müssen aus der Stadt ziehen. Das führt zu Gentrifizierung, doch wir wollen eine soziale Durchmischung in der Stadt. Da die Verordnung massvoll an die Sache herangeht und man bspw. auch bei einer Vermögensmehrung infolge Abschlusses eines Studiums noch in der Wohnung bleiben kann, haben wir kein Verständnis für die Streichung der Einkommenslimite. Es wird wahrscheinlich nicht das*



letzte Mal über die Vorlage diskutiert werden, da eventuell das Stimmvolk darüber entscheiden muss, ob das eine Mehrheit findet.

Patrick Tscherrig (SP): Die heute im Gemeinderat diskutierte Verordnung hat eine lange Vorgeschichte, die mit dieser Verordnung noch nicht zu Ende ist. Es lohnt sich, kurz auf diese zurückzuschauen. Die Idee hinter der kantonalen Vorlage war, dass bei Auf- und Einzonungen auch gewinnorientierte Eigentümer einen Beitrag zur Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum leisten. Hinter dieser Vorlage stand eine breite Koalition, deren Ziel es war, dass Menschen mit knappem oder durchschnittlichem Budget bezahlbare Wohnungen finden. Die Idee hinter § 49b PBG war laut Philipp Kutter des damaligen Komitees: «Wird Bauland durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung mehr wert, kann ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Damit verbunden sind zwei Verpflichtungen. Erstens: Vermietung nach Prinzip Kostenmiete und zweitens: Belegungsvorschriften». Nach der gewonnenen Abstimmung machte sich der Regierungsrat an die Umsetzung der kantonalen Verordnung. In seinem ersten Entwurf sah er Belegungs-, Einkommens- und Vermögensvorschriften vor. Es kam zu einem Vernehmlassungsverfahren, nach dem der Regierungsrat die Vorschriften aus der Fassung herausstrich. Die Wohnungen sind im Gegensatz zu subventionierten Wohnungen völlig kostendeckend und es gibt keinen Einsatz von Steuermitteln. Weitergehende Vorschriften, die einen Eingriff in die Privatsphäre darstellen, lassen sich nicht rechtfertigen und entsprechen nicht der Idee der Vorlage. Die Änderungsanträge versuchen, die Vorlage ihrem ursprünglichen Sinn und Zweck zurückzuführen, nämlich mehr bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten und eine breitere Akzeptanz für die innerstädtische Verdichtung zu generieren. Mit dieser Verordnung legen wir einen Grundstein für eine neue Kategorie bezahlbarer Wohnungen, die uns zukünftig helfen wird, das Wachstum der Stadt sozialverträglich zu gestalten. Damit das gelingt, braucht es die nötigen planungsrechtlichen Bestimmungen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung:

STR André Odermatt: Kurz zum Votum von Karen Hug (AL): Die Anwendung von § 49b PBG ist komplett auf die Mehrausnutzung – sei es über eine BZO-Änderung, eine Sondernutzungsplanung, Gestaltungsplan- oder Sonderbauvorschriften – ausgelegt. Das heisst, immer wenn ein Geschäft eine Mehrausnutzung erfährt, wird der Stadtrat die entsprechende Regelung gemäss § 49b PBG anwenden. Das wurde bei den Sonderbauvorschriften in Oerlikon gemacht, was in einen Landverkauf seitens ABB an die Stadt mündete. Die Verordnung wird benötigt, weil es bereits vor der kommenden BZO-Revision zu weiteren Sondernutzungsplanungen kommen kann. Mit einer Verordnung muss nicht jeder Einzelfall ausgehandelt werden, sondern gelten für alle, die § 49b-Wohnungen erstellen, die gleichen Bedingungen. Zum Arealbonus gab es eine separate Weisung, die in gegenseitigem Einvernehmen zurückgezogen wurde. Bei der Arealüberbauung wurde die Vorlage entgegen dem regierungsrätlichen Urteil vom Stadtrat festgelegt. Den einen ging sie vielleicht zu wenig weit. Bei grösseren Arealüberbauungen bin ich aber nach wie vor der Ansicht, dass sie eingeschenkt hätte. Auch in diesem Beispiel hätte man eine Verordnung gebraucht, die festlegt, wie Wohnungen vermietet werden.



Antrag 1

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Marco Denoth (SP): *In diesem Antrag verlangen wir Streichungen, besonders der Worte «vorgesehene Zielgruppe». Diese wurden in der Weisung definiert als «Menschen, die aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind». Meiner Meinung nach sind bezahlbare Wohnungen ein Menschenrecht. Unbezahlbare Wohnungen sind weder sozial noch liberal. Bezahlbar bedeutet in diesem Fall ein steuerbares Einkommen von 72 000 Franken, das man maximal haben darf, um eine Wohnung zu beziehen, die monatlich 1500 Franken kostet. Das ist keine hohe Miete. Für tiefe Einkommen ist es schwierig, die Lebenskosten zu bezahlen und höhere Mieten zu verkraften – wenn denn eine Wohnung gefunden werden kann. Der Mittelstand hat ebenfalls keinen grossen Spielraum mehr. Es geschieht, dass Menschen des Mittelstands aus der Stadt ziehen müssen, da sie keine Wohnung mehr finden. In diesem Sinn setzen wir uns für diese ein. Es gilt zu unterscheiden was unter bezahlbar und was unter preisgünstig zu verstehen ist. Bezahlbar ist für den Mittelstand nicht immer, was für diese Limite sorgt. Zum Mittelstand gehören Paare mit einem Bruttoeinkommen von 6000 Franken bis 13 000 Franken, aber auch Paare mit zwei Kindern mit einem Bruttoeinkommen von 8000 Franken bis 17 000 Franken. Der Mittelstand beginnt bereits bei einem «tieferen» Einkommen. Wenn die Einkommenslimite aus der Verordnung gestrichen wird, werden sicher nicht die reichen Menschen in diese Wohnungen einziehen, da es nach wie vor die Belegungsvorschriften gibt. Reiche Menschen wie Roger Federer wollen auf grösserem Fuss wohnen. Für den Mittelstand stehen wir ein, weil auch dieser bezahlbare Wohnungen benötigt und uns die Durchmischung wichtig ist. Für die Entwicklung von Quartieren und Wohnsiedlungen brauchen wir Menschen aller Einkommensklassen.*

Nicolas Cavalli (GLP): *Aus der Sicht der Minderheit ist das ursprüngliche Anliegen entgegen dem, was Patrick Tscherrig (SP) meinte, dass man in der Verordnung eine klar definierte Zielgruppe hat und Menschen mit bescheidenen finanziellen Mitteln günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann. Damit wird ein Problem gelöst. Der Zweck der Verordnung ist analog zur Verordnung über die Grundsätze der Vermietung. Wenn dieser Änderungsantrag durchkommt, haben wir eine zweckentfremdete Verordnung. Die linken Parteien möchten 100 Prozent preisgünstige Wohnungen, doch das ist realitätsfremd. Wir brauchen eine Verordnung, die eine enge Definition des Zwecks vorgibt. Sonst können wir das akute Problem nicht lösen. Was bisher vergessen ging, ist, dass es um eine Mehrausnutzung geht, also um einen kleinen Prozentteil einer Überbauung. Auf diese werden sich extrem viele bewerben und es wird zu einem Verteilkampf kommen. Wenn in der Argumentation nun vorgebracht wird, dass auf den Mittelstand geschaut wird, vergisst man, dass es auch wirklich bedürftige Leute gibt, die auf diese 10 Prozent Mehrausnutzung angewiesen sind.*



Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung:

STR Daniel Leupi: *Ich schliesse mich Nicolas Cavalli (GLP) an und kann nicht verstehen, was Rot-Grün hier reitet. Man zitiert die ursprüngliche Initiative, die nicht so eng gedacht war. Das blendet aus, was in der Stadt Zürich läuft. Zwischen Reichen wie Roger Federer und Menschen, die in subventionierten Wohnungen leben, gibt es eine gigantische Bandbreite. Es wurde gesagt, dass es eine Durchmischung geben soll. Doch es geht hier um Wohnungen, die von Privaten gebaut und von Links als zu teuer erachtet werden. Wenn es keine Einkommenslimite auf diese Wohnungen gibt, wird es zum Gegenteil der Durchmischung kommen. Der Vermieter kann alle möglichen Menschen auswählen, wenn das nicht geregelt wird. Es kann nicht sichergestellt werden, dass es preisgünstige Wohnungen für Menschen gibt, die sie haben sollten. Auch die Initiative, die Flurin Capaul (FDP) erwähnte, führt eher dazu, dass bestehende günstige Wohnungen abgerissen und durch neue teure Wohnungen ersetzt werden. Das Ziel der Verordnung wird ohne die Einkommenslimite verfehlt, was ich sehr bedaure.*

Weitere Wortmeldung:

Flurin Capaul (FDP): *Unsere Initiative fordert klar, dass bestehende Gebäude aufgestockt werden. Das wurde nicht richtig gesagt.*

Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 1
Art. 2 «Zweck»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 2:

~~¹Diese Verordnung bezweckt, dass preisgünstige Wohnungen ausschliesslich durch die vorgesehene Zielgruppe genutzt werden die Sicherstellung der angemessenen Belegung des preisgünstigen Wohnraums.~~

~~²Sie gewährleistet, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner und der zu bezahlende Mietzins in einem angemessenen Verhältnis stehen.~~

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Marco Denoth (SP); Brigitte Furer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Angelica Eichenberger (SP), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Snezana Blickenstorfer (GLP), Flurin Capaul (FDP), Claudia Rabelbauer (EVP)
Abwesend:	Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 71 gegen 42 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



Anträge 2–3

Kommissionsminderheiten/-mehrheit:

Marco Denoth (SP): Diese zwei Anträge behandeln den Bildungsstand. Dieser ist für uns wichtig und soll gefördert werden. Hier wurde eine abschliessende Aufzählung gewählt, um Missbrauch zu verhindern. Mit dieser Änderung sollen Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und weitere verhindert werden. Aus diesem Grund wollen wir eine entsprechende Regelung in der Verordnung festhalten und keine Ausnahmegewilligung des Stadtrats abwarten.

Karen Hug (AL): Wir beantragen folgende Änderung: «Der Stadtrat legt Voraussetzungen fest, die einen Verzicht auf die Wohnsitzverpflichtung erlauben». Für uns gehören klar Menschen in Ausbildung dazu, aber die Liste ist für uns noch nicht abschliessend und muss weiter definiert werden.

Nicolas Cavalli (GLP): Der zweite Antrag zwingt den Stadtrat dazu, Ausnahmen zu machen. Die Mehrheit findet die Kann-Formulierung offener, damit der Stadtrat den Bedarf selbst evaluieren kann. Zur Minderheit 1: Dass es für Studentinnen und Studenten schwierig sein kann, verstehen wir, doch es gibt diese Angebote bereits. Es ist falsch, wenn bspw. das Jugendwohnnetz (JUWO) über den Änderungsantrag ausgespielt wird. Man kann sich überlegen, wie man diese fördern will. Es ist wichtig, dass wir eine klar und eng definierte Zielgruppe haben, um ein Problem zu lösen. Mit den vielen Änderungsanträgen wird das Feld zu weit.

Weitere Wortmeldung:

Patrick Tscherrig (SP): Was Nicolas Cavalli (GLP) sagte, ist ein Passus aus dem städtischen Vermietungsreglement, von dem ihr sagtet, dass man sich daran orientieren soll. Die Änderung ist eine sanfte, gut begründete und für Studierende nötige Ausnahme.

Änderungsanträge 2–3 zu Dispositivziffer 1
Art. 4 «Wohnsitzverpflichtung»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 4 Abs. 2 sowie einen neuen Abs. 3:

~~Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die einen ausnahmsweisen Verzicht auf die Wohnsitzverpflichtung erlauben. Ausgenommen von den Wohnsitzpflichten gemäss~~



Abs. 1 sind Personen in Ausbildung, die als Wochenaufenthalterin oder Wochenaufenthalter angemeldet sind.

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

Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 4 Abs. 2:

² Der Stadtrat ~~kannlegt~~ Voraussetzungen fest~~legen~~, die einen ~~ausnahmsweisen~~ Verzicht auf die Wohnsitzverpflichtung erlauben.

Mehrheit:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP)
Minderheit 1:	Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Angelica Eichenberger (SP)
Minderheit 2:	Referat: Karen Hug (AL); Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Jürg Rauser (Grüne)
Abwesend:	Roger Suter (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Mehrheit	53 Stimmen
Antrag Minderheit 1	35 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>25 Stimmen</u>
Total	113 Stimmen
= absolutes Mehr	57 Stimmen

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

2. Abstimmung:

Dem Antrag der Minderheit 1 wird mit 60 gegen 53 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.



Anträge 4–5

Kommissionsmehrheit/-minderheiten:

Marco Denoth (SP): Hier verlangen wir eine absolute Formulierung, doch wir sind gegen die abschliessende Aufzählung der Minderheit 2. Der Stadtrat legte plausibel dar, dass er sich um Ausnahmen kümmern wird, worauf wir vertrauen.

Karen Hug (AL): Haushalte mit schulpflichtigen Kindern sollen explizit erwähnt werden, genauso wie Personen, die über 75 Jahren alt sind. Das ist eine Personengruppe, die besonders stark von Wohnverlust betroffen ist und speziell berücksichtigt werden soll.

Nicolas Cavalli (GLP): Marco Denoth (SP) brachte bereits die Argumente, wieso die Kann-Formulierung angebracht ist; der Stadtrat hat zugesichert, dass er sich um Ausnahmen kümmern wird. Eine so abschliessende Ausnahme, wie die der AL zu definieren, ist nicht sinnvoll.

Änderungsanträge 4–5 zu Dispositivziffer 1
Art. 5 «Mindestbelegung» Abs. 2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 5 Abs. 2:

² Der Stadtrat kannlegt Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben.

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 5 Abs. 2:

~~² Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben. Wenn schulpflichtige Kinder oder Personen über 75 Jahre in der preisgünstigen Wohnung leben, darf die Zahl ganzer Zimmer während der Mietdauer um höchstens zwei unterschritten werden.~~

Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Referat: Marco Denoth (SP); Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Angelica Eichenberger (SP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit 1:	Referat: Karen Hug (AL); Claudia Rabelbauer (EVP)
Minderheit 2:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Roger Suter (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Mehrheit

52 Stimmen



12 / 26

Antrag Minderheit 1	16 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>45 Stimmen</u>
Total	113 Stimmen
= absolutes Mehr	57 Stimmen

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

2. Abstimmung:

Dem Antrag der Mehrheit wird mit 60 gegen 53 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.

Antrag 6

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Marco Denoth (SP): Auf die Bitte meiner Kommission legte der Stadtrat die revidierte Verordnung vor, als das Thema der Streichung der Einkommenslimite aufkam. Als Ratsmehrheit übernahmen wir die Anträge. Inhaltlich haben wir in der Eintritts- und Grundsatzdebatte das meiste schon gesagt. Die tiefere Begründung überlasse ich Patrick Tscherrig (SP).

Nicolas Cavalli (GLP): Mit den Änderungsanträgen schneiden sie die Möglichkeit für Menschen mit bescheidenen Verhältnissen, zukünftig in der Stadt wohnen zu können aus der Verordnung. Der Verteilungskampf wird zunehmen. Das gibt die SP in den Medien offen zu. Für die Minderheit ist die Zweckentfremdung der Verordnung komplett vollzogen. Diesen Änderungsantrag und die folgenden lehnen wir ab.

Weitere Wortmeldungen:

Patrick Tscherrig (SP): In der Grundsatzdebatte legte ich bereits dar, dass der Sinn und Zweck der Vorlage war, dass gewinnorientierte Private einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum für alle leisten. Die Wohnungen sind kostendeckend. Die Gegenseite, die an den Vermögensvorschriften festhält, verfolgt eine Strategie: Wohnungen, die zur Kostenmiete angeboten werden, sollen als begründbare Abweichung der Norm dargestellt werden. Wer nicht richtig arm ist, soll die Rendite von Immobilienfirmen finanzie-



ren. Sie möchten die Anspruchsgruppe für bezahlbare Wohnungen möglichst eng fassen, damit der lukrative Anteil bei den gewinnorientierten Anbietern bleibt. Dagegen wehren wir uns. In Zürich leidet ein Grossteil der Bevölkerung unter den steigenden Mieten. Die Akzeptanz für das Wachstum und die innerstädtische Verdichtung der Stadt hängt davon ab, wie und für wen die Stadt wächst. Preisgünstige Wohnungen nach § 49b PBG sollen ein Segment bedienen, das in den Mittelstand hineinreicht. Sie sind im Gesamtkontext der städtischen Wohnbaupolitik zu sehen. Für subventionierte und städtische Wohnungen gelten die Einkommens- und Vermögensvorschriften. Genossenschafts- und neu § 49b-Wohnungen haben ein breiteres Zielpublikum und verfolgen strenge Belegungsvorschriften. Diese sind zielführender, um diese Gruppe zu erreichen. Erfahrungen aus der genossenschaftlichen Vermietungspraxis zeigten, dass strenge Belegungsvorschriften starke soziale Steuerung zur Folge haben. Für vermögende Menschen sind diese Beschränkungen wenig attraktiv. Das führt dazu, dass in diesen Wohnungen hauptsächlich der untere Mittelstand lebt. Das belegen mehrere Studien. Darum sind zusätzliche Kontrollen von Einkommen und Vermögen ein unverhältnismässiger bürokratischer Mehraufwand ohne spürbaren Effekt auf die Zusammensetzung der Meterschaft. Belegungsvorschriften sind eine pragmatische Lösung. Der entsprechende Passus zu Einkommens- und Vermögensvorschriften soll gestrichen werden.

Tanja Maag Sturzenegger (AL): *Der Begriff der Einkommenslimite hat einen historischen Hintergrund: Die PBG-Bestimmung zielte in erster Linie auf Belegungsvorschriften ab. Der Aspekt einer Einkommenslimite wurde im Jahr 2012 durch einen GLP-Kantonsrat eingebracht. Bei der kantonalen Abstimmungszeitung war die Rede von Personen mit hohem Einkommen, die nicht in den Genuss von preisgünstigen Wohnungen kommen sollten. Das war nicht die Meinung des gesamten Kantonsrats. Eine Minderheit befürchtete, dass das zu mehr Bürokratie führen würde. Der Regierungsrat verschleppte den Erlass der PBG jahrelang und interpretierte den Begriff von Belegungsvorschriften samt Einkommenslimite. Die Bürgerlichen argumentierten in Bezug auf § 49b PBG immer, dass es zu mehr Bürokratie und Stellen führen würde. Dass ihr an einem aufwändigen Kontrollsystem festhält, ergibt keinen Sinn. Ein Bundesgerichtsentscheid in Bezug auf die Stadtberner Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum besagt, dass ein öffentliches Interesse an kantonalen bzw. kommunalen Massnahmen besteht, die darauf abzielen, Bedürfnisse der Bevölkerung mit einem ausreichenden Angebot an Mietwohnungen in einem gewissen Preissegment zu befriedigen. Das Bundesgericht sagt: «Für die Bejahung eines entsprechenden öffentlichen Interesses ist nicht vorausgesetzt, dass der günstige Wohnraum nur Personen mit tiefem Einkommen zu Gute kommt».*

Nicolas Cavalli (GLP): *Eine Replik zu Patrick Tscherrig (SP) bezüglich dem, dass nur arme oder ganz arme Menschen in den Genuss dieser Wohnungen kommen sollen: Marco Denoth (SP) meinte, günstiges Wohnen sei ein Menschenrecht. Mit verschiedenen Menschen versuchte ich Vorfeld über die Höhe von Mietpreisen zu diskutieren, doch niemand stieg auf die gewünschte Diskussion ein. Auch über Lösungen für flexible und volatile Lebensmodelle wollten wir diskutieren. Es geht nicht darum, arm gegen ganz arm ausspielen. Zu Tanja Maag Sturzeneggars (AL) Votum: Bei dieser Verordnung*



habe ich das Gefühl, wir sind in einer verkehrten Welt. Grundsätzlich fordern die Bürgerlichen schlanke Verordnungen. Doch hier fordern wir klare Regelungen, während ihr alles rausschneidet. So wird das Problem nicht gelöst, darum verstehen wir die Änderungsanträge nicht.

Änderungsantrag 6 zu Dispositivziffer 1

Art. 6 «Einkommenslimite a. Grundsatz», Art. 7 «b. Berechnung» und Art. 8 «c. Höhe»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt die Streichung von Art. 6–8 (Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst).

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Marco Denoth (SP); Brigitte Furer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Angelica Eichenberger (SP), Karen Hug (AL), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP)
Abwesend:	Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 60 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 7

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Marco Denoth (SP): *Nun geht es um die Entschlackung der Verordnung, womit wir die Bürgerlichen hinter uns haben müssten. Diesem Antrag muss man nach der Annahme von Antrag 6 auch zustimmen, da wir sonst eine widersprüchliche Verordnung haben.*

Nicolas Cavalli (GLP): *Die Einkommenslimite soll aus den genannten Gründen enthalten bleiben, darum lehnen wir den Antrag ab.*

Änderungsantrag 7 zu Dispositivziffer 1

Art. 10 «b. Mietverträge» Abs. 1 und Abs. 2 lit. a

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 10 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a:

¹ Vermieterinnen und Vermieter sorgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Bestimmungen zu Wohnsitz, Mindestbelegung und wirtschaftlichen Verhältnissen (Einkommenslimiten) den Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 4 und 5.



15 / 26

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

- a. die Pflichten zur Einhaltung der Belegungsvorgaben und die Einkommenslimiten gemäss Art. 5–8 Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 4 und Art. 5;

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Marco Denoth (SP); Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Angelica Eichenberger (SP), Karen Hug (AL), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP)
Abwesend:	Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 60 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Anträge 8–9

Kommissionsminderheiten/-mehrheit:

Marco Denoth (SP): *Auch hier geht es um eine Bereinigung.*

Karen Hug (AL): *Wir möchten folgende Textänderung anbringen: Das Mietverhältnis soll nach 3 Jahren aufgehoben werden, wenn die die Unterbelegung innerhalb der 2 Jahre nicht aufgehoben wurde. Betroffene sollen mindestens 2 Jahre Zeit haben, um auf die neue Situation zu reagieren, was Sicherheit gibt.*

Nicolas Cavalli (GLP): *In diesem Artikel wird definiert, was geschieht, wenn die Mindestbelegung verletzt wird und in welchem Zeitraum sie bereinigt werden muss. Der Änderungsantrag der SP ist nicht nur eine Bereinigung, Marco Denoth (SP). Die Karenzfrist wird verlängert, in der man die Bedingungen verletzen darf. Die Minderheit befürchtet, dass man bei Einzug in eine solche Wohnung dazu verleitet wird, die Bedingungen hin und wieder zu verletzen und dann wieder zu bereinigen. Damit wird ein falscher Anreiz gesetzt. Das unterstützen wir nicht.*

Weitere Wortmeldungen:

Patrick Tscherrig (SP): *Es geht hier wirklich nicht nur um eine Anpassung, sondern darum, Schutz zu gewährleisten. Wenn man jetzt in Unterbelegung gerät, kann man direkt rausgeschmissen werden. Darum ergibt es Sinn, einen Schutz von mindestens einem Jahr einzuführen. Das ist auch im städtischen Vermietungsreglement der Fall. Im Gegensatz zu diesem gibt es hier keine Ersatzangebote. Auf einen solchen Wechsel muss man sich vorbereiten können. Ein Jahr dafür ist ausreichend.*



Brigitte Fürer (Grüne): *Nicolas Cavalli (GLP) tut so, als ob wir die Verordnung unterlaufen würden. Doch für sich verändernde Lebensumstände, ist Flexibilität einzuräumen. Sozialräumliche Geschichten sollen im Mietverhältnis berücksichtigt werden.*

Änderungsanträge 8–9 zu Dispositivziffer 1

Art. 11 «Auflösung Mietverhältnis» Abs. 2 lit. b

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 11 Abs. 2 lit. b:

- b. der Mindestbelegung ~~oder der Einkommenslimite~~ spätestens innert dreier Jahre frühestens nach einem Jahr und spätestens innert drei Jahren nach Kenntnis.

Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 11 Abs. 2 lit. b:

- b. der Mindestbelegung ~~oder der Einkommenslimite~~ spätestens innert dreier Jahre, wenn die Unterbelegung innerhalb einer Frist von zwei Jahren nicht aufgehoben worden ist.

Mehrheit:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP)
Minderheit 1:	Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Angelica Eichenberger (SP)
Minderheit 2:	Referat: Karen Hug (AL); Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Jürg Rauser (Grüne)
Abwesend:	Roger Suter (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Mehrheit	54 Stimmen
Antrag Minderheit 1	35 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>25 Stimmen</u>
Total	114 Stimmen
= absolutes Mehr	58 Stimmen

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



17 / 26

2. Abstimmung:

Der Antrag der Minderheit wird mit 60 gegen 54 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.

Antrag 10

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Marco Denoth (SP): *In diesem Antrag geht es um die Bereinigung der Ziffer c. zur Einkommenslimite. Zuvor bin ich verrutscht.*

Nicolas Cavalli (GLP): *Wir sind gegen diese letzte Streichung der Einkommenslimite.*

Änderungsantrag 10 zu Dispositivziffer 1
Art. 12 «Durchführung» Abs. 1 lit. c

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt die Streichung von Art. 12 Abs. 1 lit. c.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Marco Denoth (SP); Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Angelica Eichenberger (SP), Karen Hug (AL), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP)
Abwesend:	Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 60 gegen 54 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 11

Kommissionsreferat:

Marco Denoth (SP): *Hier wollen wir das Wort «mindestens» streichen, was von der Verwaltung als diskutabel erachtet wird.*

Änderungsantrag 11 zu Dispositivziffer 1
Art. 12 «Durchführung» Abs. 3



Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 12 Abs. 3:

³Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen mindestens alle zwei Jahre durchgeführt.

Zustimmung: Referat: Marco Denoth (SP); Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Nicolas Cavalli (GLP), Angelica Eichenberger (SP), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP), Jürg Rauser (Grüne)
Abwesend: Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE stillschweigend zu.

Antrag 12

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Karen Hug (AL): «Investitionskosten» sollen durch «Erstellungskosten» ersetzt werden. Das geschieht in Anlehnung an die enge Interpretation des Regierungsrats. Lässt man Mehrkosten bei den Gesamtinvestitionskosten zu, könnten Gesuchsteller in ihrem Antrag versuchen, als örtliche Besonderheit im Kostengefüge den in der Stadt nicht unüblich hohen Kostenpreis für das Grundstück geltend zu machen. Damit würde das Anliegen von § 49b PBG, Spekulationen zu dämpfen, unterlaufen.

Nicolas Cavalli (GLP): Mit der Bestimmung Erhöhung der Investitionskosten soll eine gewisse Planungssicherheit für die Festsetzung der Mietzinse gewährleistet werden, um die Diskussion über die Berücksichtigung von begründeten Mehrkosten nach einer Fertigstellung des Baus zu vermeiden. Wenn nur noch die Erstellungskosten für eine Erhöhung berechtigt sein sollten, könnte es dazu führen, dass die restlichen Erhöhungen wie Landkostenanteile auf Wohnungen zu gewöhnlichen abgewälzt werden müssten. So fände eine indirekte Subventionierung der preisgünstigen Wohnung statt. Es wäre eine Ausnahmeregelung gegenüber den sonstigen Bestimmungen. Darum lehnen wir den Antrag ab.

Weitere Wortmeldung:

Marco Denoth (SP): Das Wort Investitionskosten ist in der Wohnbauverordnung des Kantons besonders für Neubauten abschliessend geregelt. Das Wort Erstellungskosten lässt einen riesigen Spielraum und Missbrauch zu. Darum lehnen wir das ab.

Änderungsantrag 12 zu Dispositivziffer 1
Art. 15 «Höchstwerte» Abs. 2



19 / 26

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 15 Abs. 2:

² Eine Erhöhung der ~~Investitionskosten~~ Erstellungskosten gemäss § 4 Abs. 4 PWV wird geprüft, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ein Gesuch stellen.

Mehrheit: Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP), Jürg Rauser (Grüne)

Minderheit: Referat: Karen Hug (AL)

Abwesend: Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 105 gegen 8 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 13

Kommissionsreferat:

Brigitte Fürer (Grüne): *In den Änderungsanträgen 13 und 14 sind falsche Referenzierungen auf die BZO-Änderung zu den Arealüberbauungen enthalten, die bereits zurückgezogen wurde. Die Verordnung soll für alle Mehrnutzungen zum Tragen kommen und nicht nur auf Arealüberbauungen verweisen.*

Änderungsantrag 13 zu Dispositivziffer 1

Art. 20 «Übergangsbestimmungen a. subventionierte Wohnungen» lit. b

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 20 lit. b:

b. soweit sie mindestens der ~~gemäss Art. 8 Abs. 9–11 Bau- und Zonenordnung (BZO)~~⁴ für preisgünstigen Wohnraum in den massgebenden Vorschriften vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.

Zustimmung: Referat: Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP), Jürg Rauser (Grüne)

Abwesend: Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE stillschweigend zu.

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.



20 / 26

Antrag 14

Änderungsantrag 14 zu Dispositivziffer 1
Art. 21 «b. Belegungsvorschriften»

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 21:

~~¹Die Sanktionen gemäss Art. 11 fallen ausser Betracht, solange:~~

- a. mehr Wohnungen die Vorgaben von § 49b Abs. 1 und 2 PBG² erfüllen als vorgeschrieben; und
- b. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss dieser Verordnung bei der vorgeschriebenen Mindestzahl von Wohnungen erfüllt sind; und
- c. die Wohnungen mindestens der in den massgebenden Vorschriften vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.

~~²Die Wohnungen entsprechen mindestens der gemäss Art. 8 Abs. 9–11 BZO³ für preisgünstigen Wohnraum vorgeschriebenen Geschossfläche.~~

Zustimmung: Referat: Brigitte Fürer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP), Jürg Rauser (Grüne)

Abwesend: Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE stillschweigend zu.

Begründung der Anträge zu den Schlussabstimmungen

Schlussabstimmung Dispositivziffer 1–2:

Nicolas Cavalli (GLP): Für uns erhärtete sich der Verdacht, dass die ursprüngliche und zurückgezogene Idee der Initiative durch die Hintertüre eingebracht wurde. Nach der Bereinigung ist die Verordnung zweckentfremdet, enthält eine aufgeweichte Wohnspflicht, die den Stadtrat zwingt, Belegungsvorschriften zu machen. Über die Letzten kann man diskutieren. Die Verordnung ist ein Beispiel für die unverhandelbare Maximalforderung für 100 Prozent preisgünstigen Wohnraum. Gleichzeitig haben wir den krasen Kollateralschaden, dass Menschen mit bescheidenen finanziellen Mitteln im Verteilungskampf noch öfter überrumpelt werden. Dass die SP das öffentlich zugibt, irritiert mich. Sonst setzen sich die linken Parteien doch speziell für vulnerable Personen ein. Mit der ursprünglichen Verordnung hatten wir das Ziel, Personen mit bescheidenen finanziellen

² vom 7. September 1975, LS 700.1.

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.



Mitteln zu unterstützen. Auch die AL setzt sich sonst mit Textänderungen dafür ein, besonders bedürftige Personen zu berücksichtigen. Hier sprechen wir nur über einen kleinen Teil einer zusätzlichen Ausnutzung von 10 Prozent. Ein riesiges Spektrum an Menschen kann sich nun darauf bewerben. Die Verordnung werden wir so ablehnen. Persönlich bedaure ich sehr, dass wir die Entscheidungen heute so trafen. Es ist ein schwarzer Tag für die Wohnbaupolitik und Menschen mit bescheidenen Mitteln.
Schlussabstimmung Dispositivziffer 3:

Brigitte Fürer (Grüne): *Hier waren wir in der Enthaltung, da wir nicht wussten, wie die Abstimmungen herauskommen. Es gab in der Kommission andere Mehrheitsverhältnisse. Es geht uns darum, mehr preiswerte Wohnungen zu erhalten und nicht um ein regulatives Mittel, das in die privatesten Bereiche eingreift. Was bescheidene finanzielle Mittel genau heissen, ist mir nicht ganz klar. Der Kuchen an preiswerten Wohnungen muss sich vergrössern. Es ist kein Verteilkampf, wenn es darum geht, wer ein Anrecht auf diese Wohnungen hat, da wir es an die Belegungsvorschriften knüpfen. In diesem Sinn wechseln wir klar in die Zustimmung. Mich erstaunt, dass die Liberalen hier eine völlig andere Welle reiten als sonst. Es braucht eine schlanke, pragmatische Verordnung für die Umsetzung von § 49b PBG. Mit der vorliegenden Verordnung wird es möglich sein, § 49b PBG schnell umzusetzen, wenn es eine Mehrnutzung gibt. Wie hoch der Anteil sein soll, müssen wir noch diskutieren. Die Spielregeln der Verordnung sollen möglichst liberal ausgestaltet sein.*

Weitere Wortmeldungen:

Florian Utz (SP): *Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen ist ein grosses Problem in unserer Stadt, das den Mittelstand immer mehr trifft. Zunächst traf es nur die Armen, inzwischen betrifft es weite Bevölkerungsschichten. Das ist klar am Sentiment der Bevölkerung zu erkennen. In einer Bevölkerungsumfrage fanden 82 Prozent, dass der Stadtrat und wir mehr für bezahlbare Wohnungen machen sollen. Man erkennt das Sentiment auch an den klaren Zahlen, Daten und Fakten. In den letzten Tagen veröffentlichte das Bundesamt für Statistik Daten zum Wanderungssaldo in- und ausserhalb der Stadt. Der nationale Saldo in und aus der Stadt Zürich ist negativ. Durchschnittlich sind zwischen den Jahren 2018 und 2022 netto 3607 Personen aus der Stadt gezogen. Das zeigt klar, dass es eine Verdrängung gibt. Wenn man die Zahlen betrachtet, sieht man, dass besonders Ausländerinnen und Ausländer von der Verdrängung betroffen sind. Doch das ist nicht der entscheidende Punkt, denn Verdrängung ist falsch, egal wer die Person ist. Von bürgerlicher Seite hört man immer wieder, dass es kein Menschenrecht gibt, in der Stadt zu wohnen. Wer es sich nicht leisten kann, soll auf das Land ziehen. Die Sozialdemokratie sieht das anders. Alle Zürcherinnen und Zürcher sollen unabhängig von Nationalität und Stand die Möglichkeit haben, hier zu wohnen, wenn sie das wollen. Heute hörten wir auch, dass der Mittelstand den Gürtel enger schnallen soll. Auch das sehen wir anders. Arme sollen nicht gegen den Mittelstand ausgespielt werden. Allen soll es gut gehen. Darum schauen wir für die Armen und haben viel erreicht. Es soll eine Politik*



für alle geben. Auf die Volksabstimmung freue ich mich, da das Referendum von bürgerlicher Seite bereits angekündigt wurde.

Claudia Rabelbauer (EVP): *Florian Utz (SP) betreibt Augenwischerei vom Feinsten. Die Ersten, die aus der Stadt verdrängt werden, sind die Ärmsten. Die Stadt investiert so viel für arme Menschen, es ist extrem. Um die Stadt herum gibt es keine Gemeinden, die sich eine Unterstützung leisten können, wie die der Stadt. Es sind die Ärmsten, die verdrängt werden und nicht mehr davon profitieren können. Ich bin entsetzt, enttäuscht und verstehe euch nicht. Zum Bürokratievorwurf: In der Kinderbetreuung funktioniert es wunderbar, dass Eltern ihren Kostenfaktor bekanntgeben und dann die ihnen zustehende Rechnung erhalten. Den Rest bezahlt die Stadt und so können sie sich die Krippe ohne grossen Aufwand leisten. Wer so etwas bekommt, ist doch auch bereit, etwas zu geben. Den Bürokratievorwurf kann ich nicht gelten lassen.*

Andreas Kirstein (AL): *Im Vorfeld war es absehbar, dass die GLP die Einkommenslimite zum Fetisch der heutigen Diskussion machen wird. Überrascht bin ich darüber, dass STR Daniel Leupi, der ja die Realitäten und Verhältnisse kennt, ins gleiche Horn blies. Hier sprechen wir von einem kleinen Teil der Mehrausnutzung. Ich bin nicht sicher, ob mittels § 49b PBG überhaupt preisgünstige Wohnungen erstellt werden können. Es ist mir unverständlich, wieso die Einkommenslimite zum alleinentscheidenden Kriterium betreffend Annahme oder Ablehnung der Vorlage gemacht wird. Das ist nicht sachgerecht und übertrieben. Wenn von Maximalforderungen die Rede war, ist das eine andere, nicht weniger interessante Debatte. Aus meiner Sicht geht es der AL nicht darum, in der Stadt 100 Prozent gemeinnützigen Wohnungsbau durchzusetzen. Unser Ziel ist es, den Anteil an Wohnungen, der spekulativ weiterverkauft wird, zu minimieren. Die Stimmung hier im Ratssaal erinnert an Pauperismus; man will den Armen zwar helfen, aber sobald es ihnen dann ein bisschen besser geht, kommt die Einkommenslimite zum Zuge und sie müssen sich auf den spekulativ getriebenen Markt begeben. Die Menschen, die in den § 49b-Wohnungen leben, nachdem sie anfänglich tiefe Einkommen hatten und dieses verbessern konnten, wechseln erfahrungsgemäss wegen der Belegungsvorschriften in Wohneigentum. Einige wenige werden in den nicht spekulativen Wohnungen verbleiben. Letztere helfen bei der Durchmischung in den Quartieren mit. Es ist die Frage, ob wir die Veränderung in der Wohnungsstruktur so eng machen, dass es fast Subjekthilfe ist oder aktiv als Stadt auf den Wohnungsmarkt einwirken, sodass eine Strukturveränderung stattfindet. Letzteres wollen wir als Links-Grün. Der Vorlage stimmen wir zu.*

Flurin Capaul (FDP): *Dass wir die Menschen auffordern, die Stadt zu verlassen, stimmt nicht, Florian Utz (SP). STR Daniel Leupi fasste die Situation am eloquentesten zusammen: Er wisse nicht, was Rot-Grün reitet. Die FDP lehnt die Vorlage ab.*

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

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



Damit ist beschlossen:

Die Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz (UmV § 49b PBG) ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 70 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 213 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

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

vom ...

Der Gemeinderat,

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

	I. Allgemeine Bestimmungen
Gegenstand	Art. 1 ¹ Diese Verordnung regelt im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49 b Planungs- und Baugesetz (PBG) ³ : a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner und Vermieterinnen und Vermieter; b. die Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben; c. die Kontrolle. ² Sie ergänzt die Bestimmungen der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) ⁴ .
Zweck	Art. 2 Diese Verordnung bezweckt die Sicherstellung der angemessenen Belegung des preisgünstigen Wohnraums.
Geltungsbereich	Art. 3 Diese Verordnung gilt, wo preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG ⁵ vorgesehen ist und keine abweichenden Bestimmungen festgelegt sind.
	II. Anforderungen
	A. Bewohnerinnen und Bewohner
Wohnsitzverpflichtung	Art. 4 ¹ Die Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigem Wohnraum erfüllen während der gesamten Mietdauer folgende Anforderungen: a. Sie haben ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich. b. Sie nutzen die Wohnung dauerhaft als einzigen Wohnsitz. c. Sie sind behördlich angemeldet. ² Ausgenommen von den Wohnsitzpflichten gemäss Abs. 1 sind Personen in Ausbildung, die als Wochenaufenthalterin oder Wochenaufenthalter angemeldet sind.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 708 vom 14. Juli 2022.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.



	<p>³ Die Ausnahmeregelung gemäss Abs. 2 kann während maximal sechs Jahren beansprucht werden.</p>
Mindestbelegung	<p>Art. 5 ¹ Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.</p> <p>² Der Stadtrat legt Voraussetzungen fest, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben.</p> <p>[Art. 6-8 gestrichen]</p>
	<p>B. Vermieterinnen und Vermieter</p>
Pflichten und Obliegenheiten a. allgemeine Verpflichtung	<p>Art. 9 ¹ Vermieterinnen und Vermieter sind verpflichtet, preisgünstige Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben dieser Verordnung zu vermieten.</p> <p>² Die Verpflichtung wird Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch angemerkt.</p> <p>³ Der Stadtrat regelt das Verfahren.</p>
b. Mietverträge	<p>Art. 10 ¹ Vermieterinnen und Vermieter sorgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Bestimmungen zu den Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 4 und 5.</p> <p>² Sie übernehmen in die Mietverträge mit Bewohnerinnen und Bewohnern insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">a. die Pflichten zur Einhaltung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 4 und Art. 5;b. die Kündigungsvorgaben gemäss Art. 11;c. die Information über die Kontrollen der dafür zuständigen Stellen gemäss Art. 12–14.
Auflösung Mietverhältnis	<p>Art. 11 ¹ Vermieterinnen und Vermieter kündigen das Mietverhältnis mit Bewohnerinnen und Bewohnern, wenn eine Anforderung gemäss dieser Verordnung nicht eingehalten ist.</p> <p>² Die Kündigung erfolgt bei Verletzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. der Wohnsitzverpflichtung spätestens innert einem Jahr nach Kenntnis;b. der Mindestbelegung frühestens nach einem Jahr und spätestens innert drei Jahren nach Kenntnis.
	<p>C. Kontrolle</p>
Durchführung	<p>Art. 12 ¹ Der Stadtrat sorgt für die Prüfung der Einhaltung:</p> <ul style="list-style-type: none">a. der Vorgaben zum Wohnsitz;b. der Mindestbelegung; <p>² Die Kontrolle obliegt der vom Stadtrat bezeichneten Stelle (Kontrollstelle).</p> <p>³ Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen alle zwei Jahre durchgeführt.</p>
Herausgabe von Unterlagen	<p>Art. 13 Die Kontrollstelle erhält von den Vermieterinnen und Vermietern alle für die Kontrolle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Mietverträge.</p>



Abrufverfahren	Art. 14 Die Kontrollstelle greift auf die für ihre Aufgabenerfüllung erforderlichen Personendaten im Abrufverfahren gemäss Datenschutzverordnung ⁶ und OMEGA-Reglement ⁷ zu.
	III. Investitionskosten und Mietzinse
Höchstwerte	Art. 15 ¹ Die zulässigen Höchstwerte von Investitionskosten und von Mietzinsen werden gemäss PWV ⁸ berechnet. ² Eine Erhöhung der Erstellungskosten gemäss § 4 Abs. 4 PWV wird geprüft, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ein Gesuch stellen. ³ Das Gesuch enthält einen provisorischen Investitionskostennachweis und einen provisorischen Mietzinsnachweis.
Prüfung a. Einreichung	Art. 16 ¹ Eigentümerinnen und Eigentümer erbringen bei der Einreichung des Baugesuchs provisorische Nachweise für die Einhaltung der Investitionskosten und der Mietzinse. ² Sie können vor Einreichung des Baugesuchs bei der zuständigen Stelle ein Gesuch um eine informelle Prüfung stellen.
b. Mietzinse	Art. 17 ¹ Eigentümerinnen und Eigentümer oder Vermieterinnen und Vermieter reichen der für die Mietzinskontrolle zuständigen Stelle frühzeitig die Anfangsmietzinse und die Mietzinsanpassungen zur Genehmigung ein. ² Die Einreichung erfolgt unter Beilage der Mietzinsberechnung oder -neuberechnung.
c. Herausgabe von Unterlagen	Art. 18 Die zuständigen Stellen können folgende Unterlagen herausverlangen: a. Mietzinsspiegel; b. Kostenvoranschläge, Bauabrechnungen; c. Policen der Gebäudeversicherung; d. weitere sachdienliche Unterlagen.
Einsprachen	Art. 19 ¹ Die Mieterinnen und Mieter können gegen Mietzinsanpassungen bei der zuständigen Stelle Einsprache gemäss § 12 PWV ⁹ erheben. ² Das Verfahren richtet sich nach Art. 10 Mietzinsreglement ¹⁰ .
Übergangsbestimmungen a. subventionierte Wohnungen	IV. Schlussbestimmungen Art. 20 Bei subventionierten Wohnungen gehen die städtischen und kantonalen Bestimmungen dieser Verordnung vor: a. für die Dauer ihres Bestandes; und b. soweit sie mindestens der in den massgebenden Vorschriften vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.
b. Belegungsvorschriften	Art. 21 ¹ Die Sanktionen gemäss Art. 11 fallen ausser Betracht, solange:

⁶ vom 25. Mai 2011, AS 236.100.

⁷ vom 13. Januar 2016, AS 236.500.

⁸ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

⁹ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

¹⁰ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.



26 / 26

- a. mehr Wohnungen die Vorgaben von § 49b Abs. 1 und 2 PBG¹¹ erfüllen als vorgeschrieben; und
- b. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss dieser Verordnung bei der vorgeschriebenen Mindestzahl von Wohnungen erfüllt sind; und
- c. Die Wohnungen mindestens der in den massgebenden Vorschriften vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.

Inkrafttreten

Art. 22 Der Stadtrat setzt diese Verordnung nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

¹¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.