



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 39. Ratssitzung vom 1. März 2023

1429. 2022/85

Weisung vom 16.03.2022:

Finanzdepartement, Anfangsdotation und weitere Äufnung Wohnraumfonds, Objektkredit und Rahmenkredit; Erlass einer Wohnraumfondsverordnung; Aufhebung eines Rahmenkredits; Abschreibung Motion und Postulate

Rückkommensantrag

***Mischa Schiow (AL)** stellt einen Rückkommensantrag und begründet diesen: Die Redaktionskommission (RedK) stellt dieses materielle Rückkommen in Bezug auf die Limitierung der Fondszuweisung, die in Artikel 6 der Wohnraumfondsverordnung (VWRF) festgehalten ist.*

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag stillschweigend zu.

Materielles Rückkommen

Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (Wohnraumfondsverordnung, VWRF)
Art. 6 «b. Begrenzung»

***Mischa Schiow (AL)** beantragt folgende materielle Änderung von Art. 6: Artikel 5 der VWRF regelt die Äufnung der Fondsmittel. Die geltende VWRF sieht vor, dass der Fondsbestand bei Erreichen von 200 Millionen Franken nicht weiter ansteigen darf. Ab dem Zeitpunkt, in dem der Fondsbestand 200 Millionen Franken erreicht hat, müssen Fondseinzahlungen in die allgemeine Stadtkasse fliessen. Dies ist nicht im Sinn der Bestimmung, auch wenn diese Rückzahlungen sehr hypothetisch sind. Weitaus problematischer ist die mögliche Auslegung der Formulierung, die bei der Erreichung der Fondsobergrenze weitere Einlagen im Folgejahr verbietet. Die Vorlage soll es ermöglichen – und dies wurde vom Präsidenten der Sachkommission Finanzdepartement (SK FD) und vom Verfasser des Erlasses klar dargelegt – geplante Ausgaben im folgenden Jahr zu antizipieren, wenn die Gewissheit besteht, dass der Saldo per 31. Dezember 200 Millionen Franken nicht überschreitet. Konkret bedeutet dies Folgendes: Wenn der Fondsbestand per Ende Jahr bei 199 Millionen Franken liegt, dann sollen Beiträge trotzdem gesprochen werden können, wenn man weiss, dass im nächsten Jahr Auszahlungen an Projekte getätigt werden. Zudem können weitere Einlagen getätigt werden, wenn konkrete Projekte anstehen. Die RedK ist zum Schluss gekommen, dass einerseits auf Artikel 5 Absatz 1 Litera b VWRF verwiesen und die Limitierung des Fondsbestands anders formuliert werden muss. Folgende Formulierung wird von der RedK als geeignet vorgeschlagen:*



Art. 6 ¹ Erreicht der Fondsbestand auf Ende eines Rechnungsjahres 200 Millionen Franken, darf sich der Bestand nicht weiter erhöhen.

² Bei der Festlegung der weiteren Einlagen ist diese Begrenzung zu berücksichtigen. Durch Fondszuweisungen gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b darf der Fondsbestand auf Ende eines Rechnungsjahres 200 Millionen Franken nicht übersteigen.

Dadurch besteht Klarheit, dass weitere Zuweisungen erfolgen können, sobald sich der Fondsbestand verringert hat. Der Absatz 2 kann aufgrund der neuen Formulierung gestrichen werden, weil diese impliziert, dass unterjährige Abgänge aus dem Fonds berücksichtigt werden können. Die RedK beantragt Ihnen, diesem materiellen Rückkommen zuzustimmen.

Der Rat stimmt dem materiellen Rückkommen stillschweigend zu.

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 1334 vom 1. Februar 2023:

Zustimmung: Präsident Mischa Schiow (AL), Referent; Sandra Bienek (GLP), Dr. Florian Blättler (SP),
Simon Kälin-Werth (Grüne), Karin Weyermann (Die Mitte)
Abwesend: Mélissa Dufournet (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Mischa Schiow (AL): *Die RedK hat sich mit der Gliederung des Erlasses auseinandergesetzt. Für einen Erlass mit ungefähr vierzig Artikeln sind drei Gliederungsebenen eher zu viel. Der Autor hat aber dargelegt, dass eine solche Gliederung die Lesenden gut durch die Struktur führt, weil es sich um eine neue Materie handelt und diese Förderinstrumente bis anhin inexistent waren. Bei Zeile 001 stellt sich die Frage hinsichtlich der Verweisung auf den Artikel 54 und den neuen Artikel 155 Litera a der Gemeindeordnung (GO). Soll der durch den Kanton und die Stimmberechtigten genehmigte Vorbehalt Einzug in den Erlass finden? Gemäss Stadtkanzlei ist dies angezeigt. Wenn die Stimmberechtigten der GO-Teilrevision zustimmen und der Regierungsrat diese genehmigt, kann die Fussnote, da sie nicht Teil des Erlasses ist, bei der Finalisierung des Erlasses kommentarlos weggelassen werden. Wenn die Stimmberechtigten die GO-Teilrevision ablehnen, müsste der Ingress der Verordnung wohl angepasst werden. Möglicherweise müsste sogar das ganze Geschäft überarbeitet werden. Denn sonst wäre diese Verordnung gestützt auf einer nachträglich nichtexistierenden Rechtsgrundlage erlassen worden. Zeile 010: Hier wurde bei der Wohnbauträgerschaft die Präzisierung «in der Stadt Zürich» gestrichen. Denn der Zweckartikel weist ohnehin auf das Drittelsziel in der Stadt hin und die gewählte Formulierung würde Zweifel aufkommen lassen, ob diese Wohnbauträgerschaften in der Stadt domiziliert sein müssen. Zeilen 014 und 015 können*



3 / 14

weggelassen werden, weil Artikel 4 Absatz 2 auf übergeordnetes Recht verweist. Hingegen ist der RedK wichtig, dass die subventionierten Wohnungen in Absatz 1 explizit in einer Klammer erwähnt werden. Bei den Zeilen 021 und 022 hat die RedK ein materielles Rückkommen beantragt. In Zeile 030 wurde das Wort «Personen» durch «Trägerschaft» ersetzt. Dies ist präziser, da es sich ausschliesslich um juristische Personen handelt. Mit dem Zusatz in Zeile 036 bringt die RedK zum Ausdruck, dass die betreffenden Reglemente nicht auf der Grundlage von Litera b der vorliegenden Verordnung erlassen wurden. In Zeile 046 ist die Formulierung «marginaler Beitragsrahmen» nicht sehr verständlich. Hierbei handelt es sich um die Zuständigkeit des Stadt- oder des Gemeinderats. Die RedK hat diese Formulierung durch «Entscheidungskompetenz» ersetzt. Bei Zeile 049 wurde der Begriff «Volumen», der fälschlicherweise auch als Kubatur verstanden werden kann, durch «Anzahl» ersetzt. Der ebenfalls irreführende Begriff «Umfang» wurde durch «Ausmass» ersetzt und das Wort «adäquat» wurde gestrichen. Denn adäquates Handeln wird ohnehin immer erwartet. Der Verweis auf das Wohnangebot des Sozialamts wurde durch «soziale Wohnangebote des zuständigen Departements» ersetzt, da gemäss den Richtlinien der Rechtssetzung in Erlassen auf kein bestimmtes Departement verwiesen wird. Dies gilt ebenfalls für die Zeilen 057 und 082. Bei Zeile 060 schlägt die RedK vor, konkret auf die kantonale Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) zu verweisen. Es gibt zwar die Möglichkeit, dass der Kanton künftig weitere Verordnungen erlässt, aber es ist sinnvoll auf die bestehende Verordnung zu verweisen. Falls nötig kann der Erlass immer noch angepasst werden. Dies betrifft ebenfalls Zeile 076, in der die Abkürzung WBFV erwähnt wird. Bei Zeile 070 wurde der Titel von Kapitel D auf «Liegenschaften» verkürzt, da Bestandesliegenschaften mitgemeint sind. In Zeile 087 wird der Begriff «städtisches Baurechtsland» als Verkürzung betrachtet und mit «Land, das von der Stadt im Baurecht abgegeben wurde» präziser formuliert. In Zeile 112 wurde die Marginalie «Beitragsgesuche» auf «Wirtschaftlichkeitsberechnung» geändert. In Zeile 114 wurde der Begriff «Verfahrenskosten» auf «Kosten» geändert. Bei Zeile 129 wies die RedK darauf hin, dass der Artikel der Übergangsbestimmungen verfänglich sein könnte. Denn die darin enthaltene Bestimmung könnte dazu führen, dass in der Realisierungsphase grundsätzlich keine Projekte unterstützt werden könnten. Dies ist nicht so gewollt. Darum hat die RedK den Zusatz «zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung» hinzugefügt. Ich bitte Sie, den von der RedK einstimmig beantragten Änderungen des Erlasses zuzustimmen.

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivpunkte A1a–A1c

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den Dispositivpunkten A1a–A1c.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivpunkte A1a–A1c.



4 / 14

Mehrheit: Präsident Luca Maggi (Grüne), Referent; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Serap Kahriman (GLP), Patrik Maillard (AL)
Minderheit: Hans Dellenbach (FDP), Referent; Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Christian Traber (Die Mitte)

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs. 2 Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 42 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über den bereinigten Dispositivpunkt B1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum bereinigten Dispositivpunkt B1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des bereinigten Dispositivpunkts B1.

Mehrheit: Präsident Luca Maggi (Grüne), Referent; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Serap Kahriman (GLP), Patrik Maillard (AL)
Minderheit: Hans Dellenbach (FDP), Referent; Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Christian Traber (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 43 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B2

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt B2.

Zustimmung: Präsident Luca Maggi (Grüne), Referent; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Martin Busekros (Grüne), Hans Dellenbach (FDP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Serap Kahriman (GLP), Patrik Maillard (AL), Christian Traber (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 121 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B3

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt B3.

Zustimmung: Präsident Luca Maggi (Grüne), Referent; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Martin Busekros (Grüne), Hans Dellenbach (FDP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Serap Kahriman (GLP), Patrik Maillard (AL), Christian Traber (Die Mitte)



5 / 14

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 121 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B4

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt B4.

Zustimmung: Präsident Luca Maggi (Grüne), Referent; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Martin Busekros (Grüne), Hans Dellenbach (FDP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Serap Kahrman (GLP), Patrik Maillard (AL), Christian Traber (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 121 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B5

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt B5.

Zustimmung: Präsident Luca Maggi (Grüne), Referent; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Martin Busekros (Grüne), Hans Dellenbach (FDP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Serap Kahrman (GLP), Patrik Maillard (AL), Christian Traber (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 121 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

A. Zuhanden der Gemeinde:

- 1.a. Für die Anfangsdotation des städtischen Wohnraumfonds wird ein Objektkredit von Fr. 100 000 000.– bewilligt.
- 1.b. Für die weitere Äufnung des städtischen Wohnraumfonds wird ein Rahmenkredit von Fr. 200 000 000.– bewilligt.
- 1.c. Über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite entscheidet der Gemeinderat.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

Unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde:

1. Es wird eine Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (Wohnraumfondsverordnung, VWRF) gemäss Beilage (datiert vom 16. März 2022 mit Änderungen nach Gemeinderatsbeschluss vom 1. März 2023) erlassen.



Unter Ausschluss des Referendums:

2. Der von der Gemeinde am 1. April 1990 beschlossene «Rahmenkredit von Fr. 100 000 000.– für eine aktive städtische Liegenschaftenpolitik» zur Gewährung von Abschreibungsbeiträgen beim Kauf von Wohnliegenschaften durch die Stadt mit einer Restkreditsumme von Fr. 70 685 000.– wird aufgehoben.
3. Die Motion, GR Nr. 2017/104, der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen vom 12. April 2017 betreffend Errichtung eines kommunalen Wohnraumfonds zur Förderung des Kaufs von Bauland und Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger wird als erledigt abgeschrieben.
4. Das Postulat, GR Nr. 2018/288, der Grüne-Fraktion vom 11. Juli 2018 betreffend Einstellung von Bauland- und Liegenschaftsverkäufen bis zur Einrichtung des Wohnraumfonds wird als erledigt abgeschrieben.
5. Das Postulat, GR Nr. 2018/432, der AL-Fraktion vom 10. November 2018 betreffend Anpassung des Zweckerhaltungsreglements, Verwendung der Mittel des Zweckerhaltungsfonds nach den Vorgaben von Art. 14a des kantonalen Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (kommunaler Wohnraumfonds) wird als erledigt abgeschrieben.

AS ...

Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (Wohnraumfondsverordnung, VWRF)

vom 1. März 2023

Der Gemeinderat,

gestützt auf § 14a Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004¹, Art. 54 und 155a² GO³ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 16. März 2022⁴,

beschliesst:

1. Teil Allgemeine Bestimmungen

Zweck	Art. 1 ¹ Die Stadt setzt sich für die Erhaltung und Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen ein. ² Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften bis zum Erreichen eines Anteils von einem Drittel an allen Mietwohnungen auf Stadtgebiet stetig erhöht. ³ Sie führt zur Unterstützung dieses Zwecks einen Wohnraumfonds gemäss § 14a Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung ⁵ .
Gegenstand	Art. 2 Diese Verordnung regelt: a. die Äufnung des Fonds; b. den Kreis der Beitragsberechtigten; c. die Voraussetzungen für die Beiträge und ihren Umfang; d. die Zuständigkeiten; e. das Verfahren.

¹ LS 841

² vorbehältlich Genehmigung von Art. 155a GO durch die Gemeinde und den Regierungsrat.

³ AS 101.100

⁴ STRB Nr. 225 vom 16. März 2022.

⁵ vom 7. Juni 2004, LS 841.



7 / 14

Geltungsbereich a. Beiträge für preisgünstige Wohnungen	Art. 3 ¹ Diese Verordnung gilt für die Ausrichtung von Beiträgen (Abschreibungs- oder Investitionsbeiträge) aus dem Wohnraumfonds an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. ² Beiträge werden ausgerichtet an: a. den Erwerb von Wohnbaugrundstücken und Wohnliegenschaften; b. den Bau und die Erneuerung von Mietwohnungen. ³ Die Beiträge sind nicht rückzahlungspflichtig; vorbehalten bleiben die Pflichten gemäss Art. 32.
b. zusätzliche Leistungen für subventionierte Wohnungen	Art. 4 Diese Verordnung gilt nicht für die Ausrichtung zusätzlicher Leistungen zur gezielten Verbilligung von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen (subventionierte Wohnungen).
Fondsmittel a. Äufnung	Art. 5 ¹ Die Äufnung des Fonds erfolgt durch: a. Anfangsdotation gemäss Beschluss der Stimmberechtigten; b. Fondszuweisungen zulasten der durch die Stimmberechtigten bewilligten Rahmenkredite; c. Beitragsrückzahlungen bei Zweckentfremdung. ² Über periodische oder ereignisbezogene Fondszuweisungen gemäss Abs. 1 lit. b entscheidet der Gemeinderat; er berücksichtigt dabei den Zustand und die Entwicklung des städtischen Finanzhaushalts. ³ Weist die städtische Rechnung einen Bilanzfehlbetrag auf, findet keine Fondszuweisung gemäss Abs. 1 lit. b statt.
b. Begrenzung	Art. 6 Durch Fondszuweisungen gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b darf der Fondsbestand auf Ende eines Rechnungsjahres 200 Millionen Franken nicht übersteigen.
c. Minimalbestand und Verzinsung	Art. 7 ¹ Der Fonds darf keinen negativen Bestand aufweisen. ² Der Fondsbestand wird nicht verzinst.
Anspruch	Art. 8 Es besteht kein Anspruch auf Ausrichtung von Beiträgen.

2. Teil Beitragsberechtigung

I. Trägerschaften

Juristische Personen	Art. 9 ¹ Beitragsberechtigt sind gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, die als juristische Personen organisiert sind, insbesondere: a. als öffentliche Wohnbauträgerschaften: 1. die Stadt als Trägerin des kommunalen Wohnungsbaus, 2. die städtischen Wohnbaustiftungen; b. als private Wohnbauträgerschaften: 1. Wohnbaugenossenschaften, 2. Wohnbaustiftungen, 3. gemeinnützige Aktiengesellschaften, 4. Vereine. ² An Privatpersonen und Gesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit werden keine Beiträge ausgerichtet.
----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Private Wohnbau-
trägerschaften

Art. 10¹ Beitragsberechtigte private Wohnbauträgerschaften qualifizieren sich durch:

- a. die Ausrichtung des Trägerschaftszwecks auf die dauerhafte Bereitstellung von Wohnraum zu finanziellen Bedingungen, die für breite Bevölkerungsschichten tragbar sind;
- b. den dauernden Verzicht auf Gewinnabsicht und Gewinnausschüttung;
- c. die Verpflichtung, das nach Rückleistung der einbezahlten Anteile verbleibende Vermögen im Fall ihrer Auflösung einer im gleichen Sinn tätigen Trägerschaft zuzuwenden;
- d. die Verpflichtung, ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss anerkannten Grundsätzen der Wohnbauförderung für gemeinnützige Bauträgerschaften zu bewirtschaften und zu vermieten;
- e. ein Vermietungsreglement, das durch transparente Vergaberegeln sowie einen ausreichend offenen Zugang eine gute und sozial durchmischte Belegung durch Bewohnerinnen und Bewohner, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen, sicherstellt und für die Liegenschaft, für die ein Beitrag beantragt wird, Belegungsvorschriften festlegt;
- f. ein Abordnungsrecht der Stadt in den Vorstand oder Stiftungsrat im Beitragsfall.

² Bei Wohnbauträgerschaften mit einer im öffentlichen Interesse stehenden Ausrichtung auf Menschen mit besonderen Bedürfnissen kann vom Erfordernis der sozialen Durchmischung gemäss Abs. 1 lit. e abgewichen werden.

Öffentliche Wohn-
bauträgerschaften

Art. 11 Bei beitragsberechtigten öffentlichen Wohnbauträgerschaften richten sich die wohnpolitischen Zielsetzungen sowie die Vorgaben zur Bewirtschaftung und Vermietung nach:

- a. den trägerschaftsspezifischen Bestimmungen in Gemeindeerlassen;
- b. den Reglementen und Richtlinien, die gestützt auf die in lit. a genannten Bestimmungen erlassen wurden.

II. Vorhaben

A. Erwerb von Baugrundstücken

Beitrags-
voraussetzungen

Art. 12¹ Beiträge können ausgerichtet werden an den Erwerb von:

- a. unbebauten Grundstücken;
- b. bebauten Grundstücken mit bedeutendem Wohnbauentwicklungspotenzial.

² Die Ausrichtung von Beiträgen setzt voraus, dass:

- a. auf dem Grundstück eine überwiegende Wohnnutzung baurechtlich zulässig ist oder sich die baurechtliche Zulässigkeit in absehbarer Zeit erwirken lässt;
- b. die Fläche des Grundstücks für sich allein die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht oder sich durch den Zugang ein bedeutender Arrondierungseffekt ergibt;
- c. keine Umstände bekannt sind, die den Beginn der Realisierung preisgünstiger Wohnungen innert zehn Jahren ab Erwerb grundsätzlich ausschliessen;
- d. sich das Wohnbauvorhaben auf dem erworbenen oder arrondierten Grundstück bezüglich Erstellungskosten im Grundsatz an den Voraussetzungen gemäss Art. 18 Abs. 4 orientiert;
- e. das langfristige durchschnittliche Mietpreisniveau nach Kostenmiete bei den Wohnbauvorhaben gemäss lit. d unter Berücksichtigung aller Beiträge



gemäss dieser Verordnung sowie eigener Leistungen der Wohnbauträgerschaft mindestens unterhalb des Medians der Mietpreise im betreffenden Stadtkreis und in der gesamten Stadt liegt;

- f. für die Auswahl der Architekturleistungen zur Umsetzung der Wohnbauvorhaben gemäss lit. d ein adäquates Konkurrenzverfahren durchgeführt wird.

³ Auf die Voraussetzung gemäss Abs. 2 lit. c kann verzichtet werden, wenn der Erwerb zur Hauptsache der Arrondierung im Hinblick auf ein späteres Projekt dient.

⁴ Auf die Voraussetzung gemäss Abs. 2 lit. f kann verzichtet werden, wenn die veräussernde Partei die Übernahme einer bereits erfolgten Auswahl verlangt.

Entscheid-
kompetenz

Art. 13 ¹ Über die Ausrichtung von Beiträgen entscheidet:

- a. der Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Organisationseinheit bei Beiträgen bis maximal zehn Millionen Franken pro Fall;
b. der Gemeinderat in allen übrigen Fällen.

² Der nach Berücksichtigung der Beiträge resultierende Landwert darf den Landwert gemäss Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken⁶ nicht unterschreiten.

Beitrags-
bemessung

Art. 14 Bei der Bestimmung der Höhe der Beiträge werden insbesondere berücksichtigt:

- a. die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt;
b. das Verhältnis des Beitrags zur Anzahl der entstehenden preisgünstigen Wohnungen (Beitrag zum Drittelsziel gemäss Art. 18 Abs. 4 GO⁷);
c. das Verhältnis des Beitrags zum resultierenden Mietpreisniveau der Wohnungen;
d. das Ausmass der in Aussicht stehenden Flächen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Verhältnisse für:
1. den subventionierten Wohnungsbau,
2. soziale Wohnangebote des zuständigen Departements,
3. quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse.

B. Erwerb von Mietwohnungen

Beitrags-
voraussetzungen

Art. 15 ¹ Beiträge können ausgerichtet werden an den Erwerb ganzer Liegenschaften, wenn diese überwiegend dem Wohnen dienen.

² Die Ausrichtung von Beiträgen setzt voraus, dass:

- a. die Liegenschaft eine Gesamtnettowohnfläche von mindestens 500 m² umfasst, oder dass sich durch den Zugang der Liegenschaft bedeutende Arrondierungseffekte oder Entwicklungsmöglichkeiten ergeben;
b. das langfristige durchschnittliche Mietpreisniveau nach Kostenmiete in der erworbenen oder arrondierten Liegenschaft unter Berücksichtigung aller Beiträge gemäss dieser Verordnung sowie eigener Leistungen der Wohnbauträgerschaft mindestens unterhalb des Medians der Mietpreise im betreffenden Stadtkreis und in der gesamten Stadt liegt.

⁶ Richtlinien 65, STRB Nr. 3251/1965 und seitherige Anpassungen.

⁷ AS 101.100



- Entscheidungskompetenz
- Art. 16 Über die Ausrichtung von Beiträgen entscheidet:
- der Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Organisationseinheit bei Beiträgen bis zwanzig Prozent des Erwerbspreises und maximal zehn Millionen Franken pro Fall;
 - der Gemeinderat in allen übrigen Fällen.
- Beitragsbemessung
- Art. 17 Bei der Bestimmung der Höhe der Beiträge werden insbesondere berücksichtigt:
- die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt;
 - das Verhältnis des Beitrags zur Anzahl der im Bestand gesicherten oder in absehbarer Zeit realisierbaren preisgünstigen Wohnungen (Beitrag zum Drittelsziel gemäss Art. 18 Abs. 4 GO⁸);
 - das Verhältnis des Beitrags zum resultierenden Mietpreisniveau der Wohnungen;
 - der Anteil der Gewerbeflächen an der gesamten Bruttogeschossfläche.
- Beitragsvoraussetzungen
- C. Bau von Mietwohnungen**
- Art. 18 ¹ Beiträge können ausgerichtet werden an Neu-, Ersatzneu-, Erweiterungs- und Umnutzungsbauvorhaben, wenn für bauliche Massnahmen zusätzliche Kosten entstehen, die nicht:
- in den Erstellungskostenvorgaben gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV)⁹ berücksichtigt sind;
 - durch anderweitig erhältliche Förderbeiträge abgedeckt werden.
- ² Die Ausrichtung von Beiträgen setzt voraus, dass diese baulichen Massnahmen der Erfüllung einer im breiten öffentlichen, ökologischen oder sozialen Interesse stehenden Zielsetzung dienen.
- ³ Unter diese Zielsetzung fallen insbesondere zusätzliche Kosten aus den Bereichen:
- adäquate Verdichtung oder haushälterischer Umgang mit Boden;
 - Hitzeminderung und Verbesserung des Stadtklimas;
 - Klimaschutz (netto null);
 - Biodiversität;
 - Denkmalschutz und Archäologie;
 - Städtebau und Ortsbildschutz;
 - Schadstoffe;
 - Erschwernisse bei Baugrund oder Grundstückbereitstellung;
 - Etappierung oder Bauen in bewohntem Zustand.
- ⁴ Beitragsberechtigten Bauvorhaben haben, nach Abzug der Beiträge gemäss Abs. 1–3, im Grundsatz die Erstellungskostenvorgaben gemäss WBFV¹⁰ einzuhalten.
- ⁵ Beiträge an Ersatzneu-, Erweiterungs- und Umnutzungsbauvorhaben werden nur ausgerichtet, wenn ein sozial vertraglicher Umgang mit der bestehenden Mieterschaft sichergestellt ist.

⁸ AS 101.100

⁹ vom 1. Juni 2005, LS 841.1.

¹⁰ vom 1. Juni 2005, LS 841.1.



Entscheid- kompetenz	<p>Art. 19 Über die Ausrichtung von Beiträgen entscheidet:</p> <ol style="list-style-type: none">der Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Organisationseinheit bei Beiträgen im Umfang bis zwanzig Prozent der pauschalierten Erstellungskosten gemäss WBFV¹¹ und maximal zehn Millionen Franken pro Fall;der Gemeinderat in allen übrigen Fällen.
Beitrags- bemessung	<p>Art. 20 Bei der Bestimmung der Höhe der Beiträge werden insbesondere berücksichtigt:</p> <ol style="list-style-type: none">die tatsächlichen Kosten gemäss Art. 18 Abs. 1–3;das Verhältnis des Beitrags zur Anzahl der realisierbaren preisgünstigen Wohnungen (Beitrag zum Drittelsziel gemäss Art. 18 Abs. 4 GO¹²);das Verhältnis des Beitrags zum realisierbaren Mietpreisniveau;das Ausmass der entstehenden Flächen unter Berücksichtigung der objekt-spezifischen Verhältnisse für:<ol style="list-style-type: none">den subventionierten Wohnungsbau,soziale Wohnangebote des zuständigen Departements,quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse.
Erworbene Liegenschaften	<p>D. Erneuerung von Liegenschaften</p> <p>Art. 21 ¹ Beiträge können ausgerichtet werden die Erneuerung von Liegen-schaften, die überwiegend dem Wohnen dienen und in den letzten fünfzehn Jahren erworben worden sind.</p> <p>² Die Frist von fünfzehn Jahren umfasst die Zeitspanne zwischen Eigentumsüber-tragung und Baubeginn; in begründeten Fällen kann sie durch die für die Beitrags-ausrichtung zuständige Instanz erstreckt werden.</p> <p>³ Voraussetzungen, Beitragsrahmen und Bemessungskriterien richten sich nach den Bestimmungen über Beiträge an den Erwerb von Mietwohnungen gemäss Art. 15–17.</p> <p>⁴ Zur Bestimmung der Genehmigungszuständigkeit gemäss Art. 16 werden die Beiträge an den Erwerb und die Erneuerung zusammengerechnet.</p>
Bestandesliegen- schaften a. Beitrags- voraussetzungen	<p>Art. 22 ¹ Beiträge können ausgerichtet werden an die Erneuerung von Wohn-liegenschaften, wenn zusätzliche Kosten für bauliche Massnahmen entstehen, die nicht:</p> <ol style="list-style-type: none">in den Erneuerungskostenvorgaben gemäss WBFV¹³ berücksichtigt sind; o-derdurch anderweitig erhältliche Förderbeiträge abgedeckt werden. <p>² Die Ausrichtung von Beiträgen setzt voraus, dass:</p> <ol style="list-style-type: none">sinn gemäss die Voraussetzungen gemäss Art. 18 Abs. 1–4 erfüllt sind;der Erneuerungsbedarf im vorgesehenen Umfang und die Umsetzung zum beabsichtigten Zeitpunkt aus fachlicher Sicht angezeigt sind. <p>³ Beiträge an Erneuerungen im unbewohnten Zustand werden nur ausgerichtet, wenn ein sozial verträglicher Umgang mit der bestehenden Mieterschaft sicherge-stellt ist.</p>

¹¹ vom 1. Juni 2005, LS 841.1.

¹² AS 101.100

¹³ vom 1. Juni 2005, LS 841.1.



- b. Entscheidungskompetenz
- Art. 23 Über die Ausrichtung von Beiträgen entscheidet:
- der Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Organisationseinheit bei Beiträgen im Umfang bis zwanzig Prozent der pauschalierten Erneuerungskosten gemäss WBFV¹⁴ und maximal zehn Millionen Franken pro Fall;
 - der Gemeinderat in allen übrigen Fällen.
- Beitragsbemessung
- Art. 24 Bei der Bestimmung der Höhe der Beiträge werden insbesondere berücksichtigt:
- die tatsächlichen Kosten gemäss Art. 22 Abs. 1 und 2;
 - das Verhältnis des Beitrags zur Anzahl der im Bestand gesicherten preisgünstigen Wohnungen;
 - das Verhältnis des Beitrags zum realisierbaren Mietpreisniveau;
 - das Ausmass der erhalten bleibenden oder neu entstehenden Flächen unter adäquater Berücksichtigung der objektspezifischen Verhältnisse für:
 - den subventionierten Wohnungsbau,
 - soziale Wohnangebote des zuständigen Departements,
 - quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse.

III. Beitragskoordination

- Baulanderwerb und Mietwohnungsbau
- Art. 25 Beiträge an den Erwerb von Baugrundstücken und Beiträge an den Bau von Mietwohnungen können nebeneinander ausgerichtet werden.
- Mietwohnungsbau auf Baurechtsland
- Art. 26 Beiträge an den Bau und die Erneuerung von Mietwohnungen können auch ausgerichtet werden, wenn das Bau- oder Erneuerungsvorhaben auf Land stattfindet, das von der Stadt im Baurecht abgegeben wurde.
- Mietwohnungserwerb und Mietwohnungserneuerung
- Art. 27 Die Koordination der Beiträge an den Erwerb von Mietwohnungen und an die Erneuerung erworbener Mietwohnungen richtet sich nach Art. 21.
- Baurechtsabgabe nach Erwerb durch die Stadt
- Art. 28 Wird ein Baugrundstück durch die Stadt erworben und im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft abgegeben, richten sich die Konditionen nach den geltenden Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken¹⁵.
- Wohnraumfondsbeiträge und Subventionierung
- Art. 29 Beiträge aus dem Wohnraumfonds und Leistungen für subventionierte Wohnungen gemäss Art. 4 können nebeneinander ausgerichtet werden.

3. Teil Zweckerhaltung und Sicherungsmittel

- Zweckerhaltungspflicht
- Art. 30 ¹ Die ausgerichteten Beiträge müssen verwendet werden:
- ihrer Zweck entsprechend;
 - unter Einhaltung der Beitragsvoraussetzungen gemäss dieser Verordnung;
 - unter den für die Ausrichtung im Einzelfall zusätzlich festgelegten Bedingungen und Auflagen.
- ² Einzelheiten werden in einer Beitragsvereinbarung festgelegt.

¹⁴ vom 1. Juni 2005, LS 841.1.

¹⁵ Richtlinien 65, STRB Nr. 3251/1965 und seitherige Anpassungen.



Sicherungsmittel	<p>Art. 31 ¹ Die Vollzugsstelle sorgt für eine ausreichende obligatorische und dingliche Sicherung der zweck- und beitragskonformen Umsetzung und Verwendung der mit Beiträgen unterstützten Vorhaben und Objekte.</p> <p>² Sie berücksichtigt bei der Wahl der Sicherungsmittel:</p> <ol style="list-style-type: none">die Höhe des auszurichtenden Beitrags;die berechtigten Sicherheitsbedürfnisse der weiteren für die Realisierung des Vorhabens notwendigen oder dienlichen Förder- und Finanzierungsinstrumente. <p>³ Bei den beitragsberechtigten öffentlichen Wohnbauträgerschaften kann auf eine Sicherung gemäss Abs. 1 verzichtet werden.</p>
Folgen der Zweckentfremdung	<p>Art. 32 ¹ Die Beiträge werden widerrufen oder zurückgefordert, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none">sie zu Unrecht zugesagt oder ausbezahlt worden sind;eine nachträgliche Zweckentfremdung vorliegt;ein Verstoss gegen vereinbarte Auflagen oder Bedingungen stattgefunden hat. <p>² Die Stadt kann anstelle der Beitragsrückzahlung die mit Beiträgen geförderten Objekte zum Selbstkostenpreis übernehmen, wenn dies vereinbart wurde.</p> <p>³ Die Stadt kann die Rückzahlung reduzieren oder erlassen, wenn die nachträgliche Zweckentfremdung oder ein Verstoss gegen vereinbarte Auflagen und Bedingungen:</p> <ol style="list-style-type: none">im öffentlichen Interesse liegt; undim Einvernehmen mit der für die Beitragsausrichtung zuständigen Instanz erfolgt.
Verwendung von Rückzahlungen	<p>Art. 33 Rückzahlungen fliessen in den Wohnraumfonds.</p>
4. Teil Schlussbestimmungen	
Verfahren	<p>Art. 34 Der Stadtrat bestimmt die für den Vollzug dieser Verordnung zuständige Organisationseinheit.</p>
a. Vollzugsstelle	
b. Wirtschaftlichkeitsberechnung	<p>Art. 35 Für die Beurteilung von Gesuchen kann eine nach einheitlichen Vorgaben erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangt werden.</p>
c. Kosten	<p>Art. 36 ¹ Die Gesuchstellenden tragen den Aufwand für die ausreichende Dokumentation des Beitragsgesuchs.</p> <p>² Für die Verfahrensführung durch die Vollzugsstelle, den Beizug von Fachpersonen und den Einsatz von Fachgremien werden den Gesuchstellenden keine Kosten auferlegt.</p> <p>³ Die Kosten für den Beizug von Fachpersonen und den Einsatz von Fachgremien können dem Wohnraumfonds belastet werden.</p>
Mietzinskontrolle	<p>Art. 37 Die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse von Wohnräumen, deren Erwerb oder Erstellung mit Beiträgen aus dem Wohnraumfonds unterstützt wurden, richten sich:</p> <ol style="list-style-type: none">bei privaten Wohnbauträgerschaften sinngemäss nach dem Mietzinsreglement¹⁶ (behördliche Mietzinskontrolle);

¹⁶ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.



	b. bei öffentlichen Wohnbauträgerschaften nach den dafür anwendbaren trügerschaftsspezifischen Rechtsgrundlagen.
Offenlegung	Art. 38 ¹ Bestand und Bestandesrechnung des Wohnraumfonds werden im Eigenkapitalnachweis im Anhang der Jahresrechnung abgebildet. ² Im Anhang der Jahresrechnung wird überdies über die Verwendung der Fondsmittel Rechenschaft abgelegt. ³ Die Abrechnung gemäss Abs. 2 umfasst insbesondere eine Übersicht über die gewährten Beiträge und deren Zweckbestimmung.
Berichterstattung	Art. 39 Der Stadtrat veröffentlicht in seinem Geschäftsbericht und in seiner Berichterstattung gemäss Art. 19 GO ¹⁷ regelmässig Informationen zur Entwicklung des Wohnraumfonds und dem damit verbundenen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzung gemäss Art. 18 Abs. 4 GO (Drittelsziel).
Übergangsbestimmungen a. erstmalige Ausrichtung von Erwerbsbeiträgen	Art. 40 ¹ Beiträge an den Erwerb von Baugrundstücken gemäss Art. 12–14 und an den Erwerb von Mietwohnungen gemäss Art. 15–17 können nur für nach Inkrafttreten dieser Verordnung erworbene Objekte beantragt und gesprochen werden. ² Bei Beiträgen an den Erwerb von Baugrundstücken oder Mietwohnungen durch die Stadt als Trägerin des kommunalen Wohnungsbaus gilt die Widmung für den öffentlichen Zweck als Erwerbszeitpunkt gemäss Abs. 1.
b. erstmalige Ausrichtung von Baubeiträgen	Art. 41 Beiträge an den Bau von Mietwohnungen gemäss Art. 18–20 oder an die Erneuerung von Liegenschaften gemäss Art. 21–24 können nur für Projekte beantragt und gesprochen werden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung noch nicht in der Realisierungsphase sind.
Inkrafttreten	Art. 42 Der Stadtrat setzt diese Verordnung in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 8. März 2023 gemäss Art. 35 sowie Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 8. Mai 2023)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat