Stadt Zürich
Gemeinderat

Stadt Zürich
Gemeinderat
Parlamentsdienste
Stadthausquai 17
Postfach, 8022 Zürich

T +41 44 412 31 10
gemeinderat@zuerich.ch
gemeinderat-zuerich.ch

Auszug aus dem Beschlussprotokoll
144. Sitzung des Gemeinderats vom 11. Juni 2025

4706. 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: Anjushka Früh (SP)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 1
Art. 2 «Zweck»

Die Mehrheit der SK FD beantragt die Streichung von Art. 2 (Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst).

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Patrik Maillard (AL); Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)
Minderheit:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Selina Frey (GLP), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 61 gegen 54 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

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

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 4 Abs. 2 sowie einen neuen Abs. 3:

[2] ~~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 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 4:

[1] Die Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigem Wohnraum ~~erfüllen während der gesamten Mietdauer folgende Anforderungen:~~müssen ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich haben.

~~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] ~~Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die einen ausnahmsweisen Verzicht auf die Wohnsitzverpflichtung erlauben~~Ausgenommen davon sind Personen in Ausbildung, die als Wochenaufenthalterin oder Wochenaufenthalter angemeldet sind.

[3] Die Nutzung als Zweitwohnung und kommerzielle Untervermietung sind untersagt.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt die Streichung von Art. 4 Abs. 2.

Die Minderheit 3 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Referat: Selina Frey (GLP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP)
Minderheit 1:	Referat: Patrik Maillard (AL); Martin Busekros (Grüne), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)
Minderheit 2:	Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Referat
Minderheit 3:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

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

Antrag Stadtrat / Minderheit 3	29 Stimmen
Antrag Mehrheit	49 Stimmen
Antrag Minderheit 1	24 Stimmen
Antrag Minderheit 2	14 Stimmen
Total	116 Stimmen
= absolutes Mehr	59 Stimmen

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

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

Antrag Stadtrat / Minderheit 3	43 Stimmen
Antrag Mehrheit	49 Stimmen
Antrag Minderheit 1	24 Stimmen
Total	116 Stimmen
= absolutes Mehr	59 Stimmen

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

3. Abstimmung:

Dem Antrag der Mehrheit wird mit 73 gegen 43 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.

Änderungsanträge 5–7 zu Dispositivziffer 1
Art. 5 «Mindestbelegung» Abs. 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 5 Abs. 2:

[2] Der Stadtrat ~~kann~~legt Voraussetzungen fest~~legen~~, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben. Der Stadtrat richtet sich dabei nach dem städtischen Vermietungsreglement.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 5 Abs. 2:

[2] Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben. Insbesondere 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 FD beantragt folgende Änderung von Art. 5 Abs. 2:

[2] Der Stadtrat ~~kann~~legt Voraussetzungen fest~~legen~~, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben.

Mehrheit:	Referat: Patrik Maillard (AL); Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)
Minderheit 1:	Referat: Selina Frey (GLP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit 2:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

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

Antrag Stadtrat	0 Stimmen
Antrag Mehrheit	61 Stimmen
Antrag Minderheit 1	21 Stimmen
Antrag Minderheit 2	33 Stimmen
Total	115 Stimmen
= absolutes Mehr	58 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Änderungsanträge 8–9 zu Dispositivziffer 1
Art. 6 «Einkommenslimite a. Grundsatz» Abs. 2, Art. 7 «b. Berechnung» und Art. 8 «c. Höhe»

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 6 Abs. 2 und 3 sowie die Streichung von Art. 7 und 8 (Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

2 ~~Die Einkommenslimite gilt während der gesamten Mietdauer~~Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll bei Mietbeginn das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten.

3 ~~Sie gelangt zur Anwendung, sofern sie höher liegt als die Einkommenslimite für eine subventionierte Wohnung~~Massgebend ist das steuerrechtlich massgebende Einkommen des gesamten Haushalts. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltsvermögens, das Fr. 200 000.– überschreitet, wird hinzugerechnet.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 6 sowie die Streichung von Art. 7 lit. b:

Art. 6 «Einkommens- und Vermögenslimite a. Grundsatz»

1 Für Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen gilt eine Einkommens- und eine Vermögenslimite.

[…]

4 Das steuerbare Vermögen darf die Schwelle von Fr. 150 000.– nicht überschreiten, diese Regel gilt nur bis zur Überschreitung des 55. Lebensjahres.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Referat: Patrik Maillard (AL); Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit 1:	Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Referat
Minderheit 2:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Selina Frey (GLP), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

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

Antrag Stadtrat / Minderheit 2	33 Stimmen
Antrag Mehrheit	70 Stimmen
Antrag Minderheit 1	14 Stimmen
Total	117 Stimmen
= absolutes Mehr	59 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Änderungsantrag 10 zu Dispositivziffer 1 (Eventualantrag bei Ablehnung der Änderungsanträge 8–9)
Art. 7 «b. Berechnung» lit. b

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 7 lit. b:

b. zuzüglich zehn Prozent des Fr. 200 000.– übersteigenden steuerbaren Vermögens aller Bewohnerinnen und Bewohner. Dabei wird ein Mittelwert über 3 Jahre verwendet, um Fluktuationen von beispielweise Selbständigerwerbenden zu berücksichtigen.

Mehrheit:	Referat: Martin Busekros (Grüne); Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Patrik Maillard (AL), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)
Minderheit:	Referat: Selina Frey (GLP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)
Enthaltung:	Christian Traber (Die Mitte)

Aufgrund der Zustimmung zu Änderungsantrag 8 zu Dispositivziffer 1 entfällt der Änderungsantrag 10.

Änderungsantrag 11 zu Dispositivziffer 1 (Eventualantrag bei Ablehnung der Änderungsanträge 8–9)
Art. 8 «c. Höhe» lit. b

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 8 lit. b:

b. das ~~Sechsfache~~Fünffache des Bruttomietzinses während der Mietdauer.

Mehrheit:	Referat: Martin Busekros (Grüne); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Patrik Maillard (AL), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit:	Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Referat; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Aufgrund der Zustimmung zu Änderungsantrag 8 zu Dispositivziffer 1 entfällt der Änderungsantrag 11.

Änderungsantrag 12 zu Dispositivziffer 1
Neuer Art. 9 «d. Solidaritätsbeitrag»

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgenden neuen Art. 9 «d. Solidaritätsbeitrag» (Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

Wird die Einkommenslimite während der Mietdauer um das Sechs- bis Achtfache des Bruttomietzinses überschritten, kann die Mieterschaft mittels Solidaritätsbeiträgen die Wohnung weiterhin belegen.

a. Solidaritätsbeiträge erfolgen in Abhängigkeit vom Einkommen. Die finanziellen Ressourcen kommen dem weiteren Ausbau von preisgünstigem Wohnraum zugute.
b. Die Höhe der Solidaritätsbeiträge beträgt mindestens 10 % des Differenzbetrags zwischen dem tatsächlichen und maximal zulässigen Einkommen.
c. Ist das Vermögen der treibende Faktor für eine Überschreitung der Einkommenslimite, kann durch eine jährliche Abgabe von 1–2 % des über den zulässigen Vermögensgrenzen liegenden Betrags, analog zur Steuerprogression kompensiert werden. Diese Staffelung verhindert, dass Haushalte mit geringfügigen Überschreitungen unverhältnismässig belastet werden.
d. Der Stadtrat legt die weiteren Voraussetzungen fest.

Mehrheit:	Referat: Martin Busekros (Grüne); Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Patrik Maillard (AL), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)
Minderheit:	Referat: Selina Frey (GLP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 105 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 13 zu Dispositivziffer 1
Art. 10 «b. Mietverträge»

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

[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. 4–6.

[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. 4–6;

[…]

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Anjushka Früh (SP); Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Patrik Maillard (AL), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Selina Frey (GLP), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 70 gegen 47 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsanträge 14–15 zu Dispositivziffer 1
Art. 11 «Auflösung Mietverhältnis» Abs. 2 lit. b

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

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

b. der Mindestbelegung ~~oder der Einkommenslimite~~ spätestens innert drei~~er~~ Jahren nach Kenntnis, wenn die Unterbelegung innerhalb einer Frist von zwei Jahren nicht aufgehoben worden ist.

Mehrheit:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Selina Frey (GLP), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP); Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)
Minderheit 1:	Referat: Anjushka Früh (SP); Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP)
Minderheit 2:	Referat: Patrik Maillard (AL); Martin Busekros (Grüne), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)

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

Antrag Stadtrat / Mehrheit	55 Stimmen
Antrag Minderheit 1	34 Stimmen
Antrag Minderheit 2	24 Stimmen
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 61 gegen 56 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.

Änderungsantrag 16 zu Dispositivziffer 1
Art. 12 «Durchführung» Abs. 3

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 12 Abs. 3:

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

Zustimmung: Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Änderungsantrag 17 zu Dispositivziffer 1
Art. 20 «Übergangsbestimmungen a. subventionierte Wohnungen» lit. a

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt die Streichung von Art. 20 lit. a (Die Buchstabierung der Litera wird gemäss Ratsbeschluss angepasst).

Mehrheit: Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)
Minderheit: Referat: Patrik Maillard (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 107 gegen 8 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 18 zu Dispositivziffer 1
Art. 20 «Übergangsbestimmungen a. subventionierte Wohnungen» lit. b

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 20 lit. b:

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

[11] ~~vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.~~

Zustimmung: Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Änderungsantrag 19 zu Dispositivziffer 1
Art. 21 «b. Belegungsvorschriften»

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 21:

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

a. mehr Wohnungen die Vorgaben von § 49b Abs. 1 und 2 PBG[12] 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.

~~2 Die Wohnungen entsprechen mindestens der gemäss Art. 8 Abs. 9–11 BZO[13] für preisgünstigen Wohnraum vorgeschriebenen Geschossfläche.~~

Zustimmung: Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)
Enthaltung: Martin Busekros (Grüne), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

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

Damit ist beschlossen:

[12] vom 7. September 1975, LS 700.1.
[13] ~~vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.~~

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 GO[1] und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 18. Dezember 2024[2]
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].

Geltungsbereich

Art. 2 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. 3 [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.

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

Mindestbelegung

Art. 4 [1] Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.

---

[1] AS 101.100
[2] STRB Nr. 4004 vom 18. Dezember 2024.
[3] vom 7. September 1975, LS 700.1.
[4] vom 11. Juli 2018, LS 700.8.
[5] vom 7. September 1975, LS 700.1.

[2] Der Stadtrat legt Voraussetzungen fest, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben. Der Stadtrat richtet sich dabei nach dem städtischen Vermietungsreglement.

Einkommenslimite a. Grundsatz

Art. 5 [1] Für Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen gilt eine Einkommenslimite.

[2] Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll bei Mietbeginn das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten.

[3] Massgebend ist das steuerrechtlich massgebende Einkommen des gesamten Haushalts. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltsvermögens, das Fr. 200 000.– überschreitet, wird hinzugerechnet.

B. Vermieterinnen und Vermieter

Pflichten und Obliegenheiten a. allgemeine Verpflichtung

Art. 6 [1] Vermieterinnen und Vermieter sind verpflichtet, preisgünstige Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben dieser Verordnung zu vermieten.

[2] Die Verpflichtung wird Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch angemerkt.

[3] Der Stadtrat regelt das Verfahren.

b. Mietverträge

Art. 7 [1] Vermieterinnen und Vermieter sorgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Bestimmungen zu den Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 4–6.

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

a. die Pflichten zur Einhaltung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 4–6;
b. die Kündigungsvorgaben gemäss Art. 11;
c. die Information über die Kontrollen der dafür zuständigen Stellen gemäss Art. 12–14.

Auflösung Mietverhältnis

Art. 8 [1] Vermieterinnen und Vermieter kündigen das Mietverhältnis mit Bewohnerinnen und Bewohnern, wenn eine Anforderung gemäss dieser Verordnung nicht eingehalten ist.

[2] Die Kündigung erfolgt bei Verletzungen:

a. der Wohnsitzverpflichtung spätestens innert einem Jahr nach Kenntnis;
b. der Mindestbelegung frühestens nach einem Jahr und spätestens innert drei Jahren nach Kenntnis.

C. Kontrolle

Durchführung

Art. 9 [1] Der Stadtrat sorgt für die Prüfung der Einhaltung:

a. der Vorgaben zum Wohnsitz;
b. der Mindestbelegung;
c. der Einkommenslimite.

[2] Die Kontrolle obliegt der vom Stadtrat bezeichneten Stelle (Kontrollstelle).

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

Herausgabe von Unterlagen

Art. 10 Die Kontrollstelle erhält von den Vermieterinnen und Vermietern alle für die Kontrolle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Mietverträge.

Abrufverfahren

Art. 11 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. 12 [1] Die zulässigen Höchstwerte von Investitionskosten und von Mietzinsen werden gemäss PWV[8] berechnet.

[2] Eine Erhöhung der Investitionskosten 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. 13 [1] Eigentümerinnen und Eigentümer erbringen bei der Einreichung des Bausgesuchs 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. 14 [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. 15 Die zuständigen Stellen können folgende Unterlagen herausverlangen:

a. Mietzinsspiegel;
b. Kostenvoranschläge, Bauabrechnungen;
c. Policen der Gebäudeversicherung;
d. weitere sachdienliche Unterlagen.

Einsprachen

Art. 16 [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].

[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.

IV. Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmungen
a. subventionierte Wohnungen

Art. 17 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. 18 Die Sanktionen gemäss Art. 11 fallen ausser Betracht, solange:

a. mehr Wohnungen die Vorgaben von § 49b Abs. 1 und 2 PBG[11] 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. 19 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.