

Beilagen zu STRB Nr. 319/2019

Stiftung PWG
Werdstrasse 36
Postfach
8036 Zürich

043 322 14 14
info@pwg.ch
pwg.ch

Stadt Zürich
Finanzdepartement
Departementssekretariat
Werdstrasse 75, Postfach
8010 Zürich

Zürich, 20. Dezember 2018

Totalrevision der Stiftungsstatuten **Antrag an den Gemeinderat**

Sehr geehrter Herr Leupi, sehr geehrte Damen und Herren

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

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

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

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

Freundliche Grüsse



Ueli Keller
Stiftungsratspräsident



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

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

Kopie
- Mitglieder des Ausschusses des Stiftungsrates
- Ablage

20. Dezember 2018 | STN
20181220 Begleitbrief Eingabe FD.docx

Statutenrevision 2018

Begleitbericht an den Gemeinderat

Stiftungsratsbeschluss vom 19. November 2018

Zusammenfassung

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

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

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

Inhalt

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

1 Ausgangslage

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

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

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

Gründe für die Statutenrevision

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

2 Grundlagen

2.1 Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985

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

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

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

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

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

2.2 Bestehende Statuten vom 16. Dezember 1998 sowie relevante Stiftungsratsbeschlüsse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Weitere normative Vorgaben der Stiftung PWG – Führungshandbuch

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

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

2.5 Beschluss Bezirksrat vom 23. April 2015

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

Dieser stellt zusammengefasst fest,

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

Folgender Anpassungsbedarf stand im Raum:

- Arbeitsverhältnisse nach öffentlichem Recht (Statuten Art. 19 Abs. 2)
- Rechnungslegung nach HRM anstelle OR
- Rechnungsprüfung/Berichterstattung nach §§ 33ff. Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH)
- Nach Auflösung der Stiftung fliesst das Vermögen zurück in den allgemeinen Gemeindehaushalt, ohne Zweckbestimmung (Statuten Art. 22 Abs. 2), dies gilt auch ohne ausdrückliche Regelung in den Statuten.

Gegen diesen Beschluss haben sowohl die Stiftung PWG (26. Mai 2015) als auch die Stadt Zürich (27. Mai 2015) beim Regierungsrat rekuriert. Die Stiftung PWG hat zudem ein Wiedererwägungsgesuch (2. Juni 2015) beim Bezirksrat eingereicht. Beim Regierungsrat wurde eine Sistierung des Verfahrens beantragt, bis eine der Parteien dessen Fortsetzung verlangt.

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

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

2.6 Gemeindegesetz und Verordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Fazit und weiteres Vorgehen

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

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

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

Dazu folgende Zusammenstellung:

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

Folgerungen

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

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

2.9 Hängige Postulate

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

9. Mai 2012, Postulat der AL-Fraktion

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

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

Begründung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stand

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

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

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

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

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

Begründung:

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

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

Stellungnahme Stiftung PWG vom 7. Oktober 2010 an den Finanzvorstand

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

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

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

8. Dezember 2010, Schreiben des Stadtrates an den Gemeinderat

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

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

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

Der GR überweist das Postulat dem SR zur Prüfung.

Stand

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

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

3 Grundsätze und Vorgehen

3.1 Struktur und Zuständigkeiten

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

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

3.2 Inhaltliche Schwerpunkte

Der Stiftungsrat hat am 24. Januar 2018 beschlossen,

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

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

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

3.3 Grundsatzbeschlüsse des Stiftungsrates

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

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

- Altersbeschränkung
- Dienstaltersbeschränkung
- Wohnsitzbeschränkung

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

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

3.4 Vorprüfung der Entwürfe

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

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

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

3.5 Beratung im Ausschuss und im Stiftungsrat

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

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

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

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

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

4 Erläuterungen

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

4.1 Erläuterungen zu den Statuten

I. Grundlagen

Name (Titel und Art. 1)

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

Rechtsnatur und Haftung (Art. 1)

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

Zweck (Art. 2)

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

II. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen

Gründungskapital (Art. 4)

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

Finanzierung (Art. 5)

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

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

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

Bewirtschaftung (Art. 6)

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

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

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

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

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

Rechnungswesen (Art. 7)

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

III. Abgabe der Mietobjekte und Liegenschaften

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

Vermietung (Art. 8)

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

Vermietungsreglement (Art. 9)

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

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

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

Mietverhältnisse (Art. 10)

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

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

Renovations- und Erneuerungsarbeiten (Art. 11)

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

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

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

Untermiete (Art. 12)

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

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

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

Verkehr mit dem Gemeinderat (Art. 14)

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

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

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

Stiftungsrat (Art. 16)

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

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

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

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

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

Ausschuss des Stiftungsrates (Art. 17)

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

Geschäftsstelle (Art. 18)

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

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

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

Prüfstelle (Art. 19)

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

VI. Personal

Personal (Art. 20)

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

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

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

VII. Schlussbestimmungen

Statutenänderungen (Art. 21)

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

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

Auflösung der Stiftung (Art. 22)

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

Bisheriges Recht und Inkrafttreten (Art. 23)

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

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

4.2 Erläuterungen zum Vermietungsreglement

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

I. Geltungsbereich

Art. 1

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

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

II. Grundsätze

Art. 2

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

Art. 3

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

Art. 4

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

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

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

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

Art. 6 Vergabekriterien

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

Art. 7 Belegung

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

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

Art. 8 Wirtschaftliche Verhältnisse

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

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

Art. 9 Durchmischung

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

Art. 10 Quartierbezug

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

Art. 11 Zahlungsverhalten

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

Art. 12 Formale Kriterien

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

Art. 13 Dringlichkeit

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

Art. 14 und 15 Quartiersversorgung und finanzielle Tragbarkeit

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

V. Stiftungsinterne Wohnungswechsel (Art. 16)

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

VI. Untermiete (Art. 17)

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

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

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

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

Art. 19 Renovations- und Erneuerungsarbeiten

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

Art. 20 Fristen

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

Art. 21 Solidaritätsabgabe

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

Art. 22 Nachfolgemietende

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

VIII. Kündigung (Art. 23)

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

IX. Mietzins (Art. 24)

Wiederholung des Art. 6 Abs. 3 der neuen Statuten

X. Sicherheiten durch die Mietenden (Art. 25)

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

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

XI. Ermässigungen (Art. 26)

Die jahrelange Handhabung in der Praxis wird hier ausformuliert.

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

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

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

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

XIV. Schlussbestimmungen**Art. 34**

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

Art. 35

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

4.3 Erläuterungen zum Organisationsreglement

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

I. Grundlagen

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

II. Organisation**Art. 2 Aufsicht**

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

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

Art. 3 Organe

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

Art. 4 Kommissionen und Arbeitsgruppen

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

Art. 5 Grundlagen und Arbeitsweise

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

III. Der Stiftungsrat

Art. 6 Zusammensetzung und Wahl

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

Art. 7 Aufgaben und Kompetenzen

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

Art. 8 Sitzungen

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

IV. Der Ausschuss des Stiftungsrates

Art. 9 Zusammensetzung und Wahl

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

Art. 10 Aufgaben und Kompetenzen

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

Art. 11 Sitzungen

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

V. Die Geschäftsstelle

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

Art. 12 Organisation (Zusammensetzung und Wahl)

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

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

Art. 13 Aufgaben und Kompetenzen

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

Art. 14 Die Geschäftsführerin, der Geschäftsführer

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

Art. 15 Die Geschäftsleitung

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

VI. Kommissionen

Art. 16 Interne Schlichtungsstelle

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

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

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

Art. 17 bis 19 Weitere Kommissionen

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

VII. Gemeinsame Bestimmungen

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

VIII. Schlussbestimmungen

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

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

4.4 Erläuterungen zum Personalreglement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Weiteres Vorgehen

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

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

6 Antrag

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

7 Beilagen

- 1 Neue Statuten

Zur Orientierung

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

Statuten der Stiftung PWG

Statutenrevision 2018

Stiftungsratsbeschluss vom 19. November 2018

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

I. Grundlagen

Art. 1 Rechtsnatur und Haftung

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

² Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Art. 2 Zweck

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

² Zur Erfüllung dieses Zweckes erwirbt die Stiftung in der Stadt Zürich:

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

³ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

⁴ Der Kreis der Begünstigten der Stiftungstätigkeit ist in Art. 8 umschrieben.

Art. 3 Liegenschaften

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

² Der Stadt Zürich steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu. Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagekosten, abzüglich Abschreibungs- und Sanierungsbeiträgen der Stadt gemäss Art. 5. Es ist im Grundbuch zulasten jeder einzelnen Liegenschaft der Stiftung vorzumerken, und der Eintrag ist alle 10 Jahre zu erneuern.

II. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen

Art. 4 Gründungskapital

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

² Der Wert des Gründungskapitals ist ungeschmälert zu erhalten.

Art. 5 Finanzierung

¹ Zur Verwirklichung des Stiftungszweckes und zur Erhaltung des Gründungskapitals tragen bei:

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

² Zur Erfüllung des Stiftungszweckes kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen und Anleihen ausgeben.

Art. 6 Bewirtschaftung

¹ Die Stiftung ist kostendeckend zu führen.

² Die Miet- und Baurechtszinsen sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig zur Verzinsung des eingesetzten Fremd- und Eigenkapitals, zur Deckung der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Abgaben und der weiteren erforderlichen Aufwendungen sowie zur Äufnung eines angemessenen Liegenschaftsfonds und zur Vornahme von Abschreibungen ausreichen.

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

⁴ Die Miet- und Pachtverhältnisse unterstehen der Missbrauchsgesetzgebung des Mietrechtes.

⁵ Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszweckes einzusetzen.

⁶ Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.

Art. 7 Rechnungswesen

¹ Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

² Für die Rechnungslegung der Stiftung sind die einschlägigen kantonalen und städtischen Vorschriften sinngemäss anwendbar.

³ Über jede Liegenschaft der Stiftung ist eine Liegenschaftserfolgsrechnung zu führen.

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

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

² Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften auch zur Verfügung:

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

³ Die Abgabe gem. Abs. 2 erfolgt mittels langfristiger Mietverträge mit einer Dauer von höchstens 10 Jahren oder im Baurecht auf 30 Jahre. Durch die Aufnahme geeigneter Bestimmungen in die Abgabeverträge ist sicherzustellen, dass:

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

Art. 9 Vermietungsreglement

¹ Ein vom Stiftungsrat erlassenes Vermietungsreglement regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.

² Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sind Bestandteil der Miet- und Pachtverhältnisse.

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

Art. 10 Mietverhältnisse

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

² Können die Mietenden die Einhaltung der Kriterien nicht belegen,

- a) kann die Stiftung PWG den Umzug in eine angemessene und zumutbare Ersatzwohnung verlangen;
- b) erhebt sie für die verbleibende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe;
- c) kündigt sie, falls die Mietenden die vorgeschlagene Ersatzwohnung nicht annehmen, das Mietverhältnis innerhalb der im Vermietungsreglement festgelegten Frist, spätestens aber nach 3 Jahren.

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

Art. 11 Renovations- und Erneuerungsarbeiten

Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung PWG die Mietenden und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen. Ist ein Wohnungswechsel nötig, unterstützt die Stiftung die betroffenen Mietenden bei Bedarf bei der Wohnungssuche und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote. Werden diese abgelehnt, kündigt die Stiftung PWG das Mietverhältnis.

Art. 12 Untermiete

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

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

¹ Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Gemeinderates.

² Budget und Jahresrechnung der Stiftung sind dem Gemeinderat einzureichen.

Art. 14 Verkehr mit dem Gemeinderat

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

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

Die Organe der Stiftung sind:

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

Art. 16 Stiftungsrat

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

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

³ Er kann einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen delegieren.

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

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

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

Art. 17 Ausschuss des Stiftungsrates

¹ Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von höchstens 5 Mitgliedern.

² Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrates ist auch die oder der Vorsitzende des Ausschusses.

³ Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.

Art. 18 Geschäftsstelle

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

² Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.

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

Art. 19 Prüfstelle

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

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

VI. Personal

Art. 20 Personal

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

² Das Personalreglement richtet sich nach den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt Zürich, kann jedoch von den für das städtische Personal geltenden Bestimmungen abweichen, soweit es aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Soweit das Personalreglement auf die für das städtische Personal geltenden Bestimmungen verweist, gelangen diese zur ergänzenden Anwendung. Ansonsten gilt als ergänzendes Recht das Obligationenrecht (OR).

VII. Schlussbestimmungen

Art. 21 Statutenänderungen

¹ Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

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

Art. 22 Auflösung der Stiftung

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

Art. 23 Bisheriges Recht und Inkrafttreten

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

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

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

Stiftung PWG; Totalrevision der Stiftungsstatuten 2018 – Statuten (synoptische Darstellung)

Bisheriges, geltendes Statut (AS 841.331)	Statuten (Statutenrevision 2018)	Bemerkungen
	<p>Legende Text gestrichen, aber an anderer Stelle wieder eingesetzt Text neu, von anderer Stelle eingesetzt Text ersatzlos gestrichen Text ganz neu</p>	<p>Legende: aArt. = Bezug zu Artikel des bisherigen, geltenden Statuts (Spalte 1) nArt.= Bezug zu neuen Statuten, Statutenrevision 2018; (Spalte 2)</p>
<p>Stiftungsstatut der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985 / Gemeinderatsbeschluss vom 7. Februar 1990 mit Änderung vom 16. Dezember 1998))</p>	<p>Stiftungsstatut der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985) Gemeinderatsbeschluss vom 7. Februar 1990 mit Änderung vom 16. Dezember 1998 und xy</p>	
<p>I. Rechtsstellung Art. 1 ¹Die „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich“ ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sitz der Stiftung ist Zürich. ²Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten ³Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.</p>	<p>I. Rechtsstellung-Grundlagen Art. 1 Rechtsnatur und Haftung ¹Die «Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich» ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sitz der Stiftung ist Zürich. ²Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten ³Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.</p>	<p>Neuer Titel Neuer Titel nArt. 2 Abs. 3</p>
<p>II. Stiftungszweck Art. 2 ¹Die Stiftung bezweckt den Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen. ²Zur Erfüllung dieses Zweckes erwirbt die Stiftung Wohn- und Gewerbeliegenschaften sowie allenfalls Bauland. Die Stiftung kann auch Baurechte an solchen Liegenschaften und Grundstücken erwerben. ³Der Kreis der Begünstigten der Stiftungstätigkeit ist im Abschnitt IV (Art. 9 – 12) umschrieben.</p>	<p>II. Stiftungszweck Art. 2 Zweck ¹Die Stiftung bezweckt den Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen. ²Zur Erfüllung dieses Zweckes erwirbt die Stiftung in der Stadt Zürich a) Wohn- und Gewerbeliegenschaften; b) allenfalls Bauland; c) Die Stiftung kann auch Baurechte an solchen Liegenschaften und Grundstücken erwerben d) Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften. ³Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten. ³Der Kreis der Begünstigten der Stiftungstätigkeit ist in Abschnitt IV (Art. 9 – 12) Art. 8 umschrieben.</p>	<p>Neuer Titel «in der Stadt Zürich» ist in Abs. 2 aArt. 1 Abs. 2 aArt. 2 Abs. 3</p>
<p>Art. 3 Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen. Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden. Art. 4 Der Stadt Zürich steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu. Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagekosten, abzüglich Abschreibungs- und Sanierungsbeiträge gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. b und c. Es ist im Grundbuch zulasten jeder einzelnen Liegenschaft der Stiftung vorzumerken, und der Eintrag ist alle zehn Jahre zu erneuern.</p>	<p>Art. 3 Liegenschaften ¹ Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen. Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden. ² Der Stadt Zürich steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu. Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagekosten, abzüglich Abschreibungs- und Sanierungsbeiträgen der Stadt gemäss Art. 6 5 Abs. 2 lit. b und e. Es ist im Grundbuch zulasten jeder einzelnen Liegenschaft der Stiftung vorzumerken, und der Eintrag ist alle 10 Jahre zu erneuern.</p>	
<p>III. Stiftungsvermögen, Finanz- und Rechnungswesen Art. 5 Die Stadt Zürich widmet der Stiftung ein Gründungskapital von 50 Mio. Franken (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985).</p>	<p>III. II. Stiftungsvermögen, Finanz- Bewirtschaftung und Rechnungswesen Art. 5 4 Gründungskapital ¹Das von der Die Stadt Zürich gewidmete der Stiftung ein Gründungskapital beträgt von 50 Mio. Franken (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985). ²Der Wert des Gründungskapitals ist ungeschmälert zu erhalten.</p>	<p>Neuer Titel (ein anderes Wort für Bewirtschaftung ist willkommen) aArt. 6 Abs. 1</p>
<p>Art. 6 ¹Der Wert des Gründungskapitals ist ungeschmälert zu erhalten. ²Zur Verwirklichung des Stiftungszweckes und zur Erhaltung des Gründungskapitals tragen bei: a) Betriebsüberschüsse einschliesslich Zinserträge auf dem Gründungskapital; b) allfällige Zuwendungen der Stadt; c) allfällige Zuwendungen von anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften sowie natürlichen und juristischen Personen. ³Die Stiftung kann der Stadt Zürich – auf Antrag des Stadtrates – auf höchstens der Hälfte des Gründungskapitals einen Zins entsprechend dem jeweiligen Zinssatz der ZKB für I. Hypotheken auf Wohnliegenschaften, maximal aber von 6%, entrichten. Diese Verzinsung ist auf</p>	<p>Art. 6 5 Finanzierung ¹Der Wert des Gründungskapitals ist ungeschmälert zu erhalten. ²Zur Verwirklichung des Stiftungszweckes und zur Erhaltung des Gründungskapitals tragen bei: a) Betriebsüberschüsse einschliesslich Zinserträgen auf dem Gründungs- und dem Zuwachskapital; b) allfällige Zuwendungen der Stadt oder Dritter c) allfällige Zuwendungen von anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften sowie natürlichen und juristischen Personen.</p>	<p>Neuer Titel nArt. 4 Abs. 2 aArt. 6 Abs. 2 Lit. c wird gestrichen und ersetzt durch die Ergänzung in nArt. 5 Abs. 1 Lit. b) «oder Dritter». aArt. 6 Abs. 3: Regelung betreffend Zinszuweisung an die Stadt Zürich: wird infolge Zeitablaufes ersatzlos gestrichen.</p>

Stiftung PWG; Totalrevision der Stiftungsstatuten 2018 – Statuten (synoptische Darstellung)

Bisheriges, geltendes Statut (AS 841.331)	Statuten (Statutenrevision 2018)	Bemerkungen
<p>die Dauer von 10 Jahren (bis 31. Dezember 2007) beschränkt und darf nur solange erfolgen, als die Stadt einen Bilanzfehlbetrag aufweist und die Stiftung den Zins aus dem jährlichen Ertrag finanzieren kann. Die Verwirklichung des Stiftungszweckes darf dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>⁴Zur Erfüllung des Stiftungszweckes kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen.</p>	<p>Die Stiftung kann der Stadt Zürich auf Antrag des Stadtrates auf höchstens der Hälfte des Gründungskapitals einen Zins entsprechend dem jeweiligen Zinssatz der ZKB für I. Hypotheken auf Wohnliegenschaften, maximal aber von 6%, entrichten. Diese Verzinsung ist auf die Dauer von 10 Jahren (bis 31. Dezember 2007) beschränkt und darf nur solange erfolgen, als die Stadt einen Bilanzfehlbetrag aufweist und die Stiftung den Zins aus dem jährlichen Ertrag finanzieren kann. Die Verwirklichung des Stiftungszweckes darf dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>²Zur Erfüllung des Stiftungszweckes kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen und Anleihen ausgeben.</p>	
<p>Art. 7 ¹Die Stiftung ist unter Berücksichtigung von Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 2 kostendeckend zu führen.</p> <p>²Die Miet- und Baurechtszinsen sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig zur Verzinsung des eingesetzten Fremd- und Eigenkapitals, zur Deckung der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Abgaben und der weiteren erforderlichen Aufwendungen sowie zur Äufnung eines angemessenen Erneuerungsfonds ausreichen.</p>	<p>Art. 7 6 Bewirtschaftung</p> <p>¹ Die Stiftung ist unter Berücksichtigung von Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 2 kostendeckend zu führen.</p> <p>² Die Miet- und Baurechtszinsen sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig zur Verzinsung des eingesetzten Fremd- und Eigenkapitals, zur Deckung der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Abgaben und der weiteren erforderlichen Aufwendungen sowie zur Äufnung eines angemessenen Erneuerungsfonds Liegenschaftsfonds und zur Vornahme von Abschreibungen ausreichen.</p> <p>³ Der Stiftungsrat erlässt Richtlinien über die Festlegung der Mietzinse. Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.</p> <p>⁴ Die Miet- und Pachtverhältnisse unterstehen der Missbrauchsgesetzgebung des Mietrechtes.</p> <p>⁵ Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszweckes einzusetzen.</p> <p>⁶ Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.</p>	<p>Neuer Titel</p> <p>HRM2 verwendet statt des Wortes «Erneuerungsfonds» den Begriff «Liegenschaftsfonds»</p> <p>Abs. 3 gemäss Art. 28 Reglement (Stiftungsreglement)</p> <p>Abs. 4 gemäss Stiftungsratsbeschluss vom 13.4.1999</p>
<p>Art. 8 ¹Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr</p> <p>²Für den Voranschlag, die Rechnungsführung und die Rechnungslegung der Stiftung sind die einschlägigen kantonalen und städtischen Vorschriften sinngemäss anwendbar.</p> <p>³Über jede Liegenschaft der Stiftung ist eine besondere Objektbuchhaltung zu führen.</p>	<p>Art. 8 7 Rechnungswesen</p> <p>¹ Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr</p> <p>² Für den Voranschlag, die Rechnungsführung und die Rechnungslegung der Stiftung sind die einschlägigen kantonalen und städtischen Vorschriften sinngemäss anwendbar.</p> <p>³ Über jede Liegenschaft der Stiftung ist eine besondere Objektbuchhaltung Liegenschaftserfolgsrechnung zu führen.</p>	<p>Neuer Titel</p>
<p>IV. Grundsätze über die Abgabe der Liegenschaften bzw. der Wohn- und Gewerberäume</p> <p>Art. 9 ¹Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften zur Verfügung:</p> <p>a) Haus-, Wohn- und Baugenossenschaften sowie anderen Organisationen (z.B. Vereine), die den gleichen Zweck verfolgen;</p> <p>b) Kleinbetrieben, die Benutzergruppen gemäss lit. a angeschlossen oder selbst genossenschaftlich organisiert sind;</p> <p>c) gemeinnützigen Trägerorganisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.</p> <p>²Die Abgabe erfolgt mittels langfristiger Mietverträge mit einer Dauer von höchstens 10 Jahren oder im Baurecht auf 30 Jahre. Durch die Aufnahme geeigneter Bestimmungen in die Abgabeverträge ist sicherzustellen, dass</p> <p>a) die Nutzung als Wohn- oder Gewerberaum erhalten bleibt;</p> <p>b) die Erzielung von Spekulationsgewinnen ausgeschlossen ist;</p> <p>c) die Nutzung in möglichst weitgehender Selbstverwaltung erfolgt, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten;</p> <p>d) die Vermietung der einzelnen Wohn- bzw. Gewerberäume gemäss den Bestimmungen dieser Statuten sowie des Reglements gemäss Art. 12 erfolgt.</p>	<p>IV. III. Grundsätze über die Abgabe der Mietobjekte und der Liegenschaften bzw. der Wohn- und Gewerberäume</p> <p>Art. 9 8 Vermietung</p> <p>¹Die Stiftung vermietet und verpachtet ihre Wohn- und Gewerberäume direkt an Personen oder Betriebe und Institutionen.</p> <p>²Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften auch zur Verfügung:</p> <p>a) Haus-, Wohn- und Baugenossenschaften sowie anderen Organisationen (z.B. Vereinen), die den gleichen Zweck verfolgen;</p> <p>b) Kleinbetrieben, die Benutzergruppen gemäss lit. a angeschlossen oder selbst genossenschaftlich organisiert sind;</p> <p>c) gemeinnützigen Trägerorganisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.</p> <p>²³Die Abgabe gem. Abs. 2 erfolgt mittels langfristiger Mietverträge mit einer Dauer von höchstens 10 Jahren oder im Baurecht auf 30 Jahre. Durch die Aufnahme geeigneter Bestimmungen in die Abgabeverträge ist sicherzustellen, dass:</p> <p>a) die Nutzung als Wohn- oder Gewerberaum erhalten bleibt;</p> <p>b) die Erzielung von Spekulationsgewinnen ausgeschlossen ist;</p> <p>c) die Nutzung in möglichst weitgehender Selbstverwaltung erfolgt, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten;</p> <p>d) die Vermietung der einzelnen Wohn- bzw. Gewerberäume gemäss den Bestimmungen dieser Statuten sowie des Reglements gemäss Art. 12 erfolgt.</p>	<p>Veränderter Titel</p> <p>Neuer Titel</p> <p>Sinngemäss aArt. 10</p> <p>aArt. 9 Abs. 1</p> <p>aArt. 9 Abs. 2</p> <p>In Art. 1 des neuen Vermietungsreglements geregelt</p>
<p>Art. 10 Die Stiftung kann ihre Wohn- und Gewerberäume auch direkt an einzelne, nicht genossenschaftlich organisierte Wohnungsmieterinnen/Wohnungsmieter und Gewerbetreibende vermieten. Sie räumt in solchen Fällen den Mieterinnen und Mietern ein möglichst weitgehendes Mitspracherecht ein, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten.</p>	<p>Art. 10 9 Vermietungsreglement</p> <p>Die Stiftung kann ihre Wohn- und Gewerberäume auch direkt an einzelne, nicht genossenschaftlich organisierte Wohnungsmieterinnen/Wohnungsmieter und Gewerbetreibende vermieten. Sie räumt in solchen Fällen den Mieterinnen und Mietern ein möglichst weitgehendes Mitspracherecht ein, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten.</p>	<p>Neuer Titel</p> <p>Sinngemäss nArt.8 Abs. 1</p> <p>nArt.11</p>

Bisheriges, geltendes Statut (AS 841.331)	Statuten (Statutenrevision 2018)	Bemerkungen
	<p>¹Ein vom Stiftungsrat erlassenes Vermietungsreglement regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.</p> <p>²Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sind Bestandteil der Miet- und Pachtverhältnisse.</p> <p>³Das Vermietungsreglement nennt die Kriterien, nach denen die Mietenden ausgewählt werden, insbesondere Belegungsvorschriften.</p>	<p>aArt.12 Die Detailbestimmungen erfolgen im neuen Vermietungsreglement, welches im Gegensatz zum bisherigen Reglement vom Stiftungsrat erlassen wird. Es ersetzt das vom Gemeinderat am 28. August 1991 erlassene Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG), welches mit Erlass dieser neuen Statuten aufzuheben ist (siehe dazu nArt. 23 Abs. 2).</p>
<p>Art. 11 ¹Die mit Zuschüssen aus städtischen Wohnbauaktionen verbilligten Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, die die kommunalen Subventionsbedingungen im Wohnungsbau (sozialer und allgemeiner Wohnungsbau) erfüllen.</p> <p>²Die von der Stiftung mit Abschreibungsbeiträgen der Stadt verbilligten Wohnungen können im Rahmen des Reglements gemäss Art. 12 auch an Personen vermietet werden, deren Einkommen und Vermögen die in den Subventionsbestimmungen gemäss Abs. 1 festgesetzten Grenzen übersteigen.</p> <p>³Untermiete oder andere Formen der Abgabe sind in den Liegenschaften der Stiftung nur mit deren Zustimmung auch zu den Abgabebedingungen gestattet.</p> <p>⁴Die mit Zuwendungen der Stadt verbilligten Gewerberäume sind für Kleinbetriebe vorbehalten, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht und die ertragsschwach sind.</p> <p>⁵Die Vermietungsvorschriften der Abs. 1 – 4 gelten sowohl für die abgegebenen wie auch für die von der Stiftung selbst verwalteten Liegenschaften.</p>	<p>Art. 14 10 Mietverhältnisse</p> <p>¹Die mit Zuschüssen aus städtischen Wohnbauaktionen verbilligten Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, die die kommunalen Subventionsbedingungen im Wohnungsbau (sozialer und allgemeiner Wohnungsbau) erfüllen.</p> <p>²Die von der Stiftung mit Abschreibungsbeiträgen der Stadt verbilligten Wohnungen können im Rahmen des Reglements gemäss Art. 12 auch an Personen vermietet werden, deren Einkommen und Vermögen die in den Subventionsbestimmungen gemäss Abs. 1 festgesetzten Grenzen übersteigen.</p> <p>³Untermiete oder andere Formen der Abgabe sind in den Liegenschaften der Stiftung nur mit deren Zustimmung auch zu den Abgabebedingungen gestattet.</p> <p>⁴Die mit Zuwendungen der Stadt verbilligten Gewerberäume sind für Kleinbetriebe vorbehalten, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht und die ertragsschwach sind.</p> <p>⁵Die Vermietungsvorschriften der Abs. 1 – 4 gelten sowohl für die abgegebenen wie auch für die von der Stiftung selbst verwalteten Liegenschaften.</p> <p>¹Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung PWG von den Mietenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind.</p> <p>²Können die Mietenden die Einhaltung der Kriterien nicht belegen,</p> <p>a) kann die Stiftung PWG den Umzug in eine angemessene und zumutbare Ersatzwohnung verlangen;</p> <p>b) erhebt sie für die verbleibende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe;</p> <p>c) kündigt sie, falls die Mietenden die vorgeschlagene Ersatzwohnung nicht annehmen, das Mietverhältnis innerhalb der im Vermietungsreglement festgelegten Frist, spätestens aber nach 3 Jahren.</p> <p>³Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung PWG übernommenen Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss dem vorstehenden Abs. 2 nicht zur Anwendung.</p>	<p>Neuer Titel</p> <p>Die statuarischen Grundsätze sind auf den Inhalt des seinerzeitigen Gemeindebeschlusses reduziert. Siehe nArt. 8</p> <p>Nicht nur bei der Vermietung gemäss nArt. 9 Abs. 3 sollen die Mietenden die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien erfüllen, auch laufende Mietverhältnisse sollen periodisch auf die Einhaltung der Vermietungskriterien hin überprüft werden können. Als eine der Massnahmen bei Nichteinhaltung wird die Abgabe einer Solidaritätsabgabe nach nArt. 10 Abs. 2 eingeführt.</p> <p>Mit «angemessen» sind die Kriterien des Vermietungsreglements gemeint, welche erfüllt werden müssen.</p>
	<p>Art. 11 Renovations- und Erneuerungsarbeiten</p> <p>Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung PWG die Mietenden und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen. Ist ein Wohnungswechsel nötig, macht die Stiftung den betroffenen Mietenden nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote. Werden diese abgelehnt oder können keine geeigneten Ersatzangebote gemacht werden, kündigt die Stiftung PWG das Mietverhältnis.</p>	<p>Neuer Titel</p> <p>aArt. 10 modifiziert</p>
<p>Art. 12 Zu den Bestimmungen dieses Abschnittes (Art. 9 – 11) erlässt der Stiftungsrat ein Reglement, welches der Genehmigung des Gemeinderates bedarf.</p>	<p>Art. 12 Zu den Bestimmungen dieses Abschnittes (Art. 9 – 11) erlässt der Stiftungsrat ein Reglement, welches der Genehmigung des Gemeinderates bedarf.</p>	<p>Siehe nArt. 9, Abs. 1 modifiziert sowie den Antrag an den Gemeinderat, das bestehende vom Gemeinderat mit Beschluss vom 28. August 1991 erlassene Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG).</p>
	<p>Art. 12 Untermiete</p> <p>Die Vorgaben der Statuten und des Vermietungsreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse</p>	<p>Neuer Art. und neuer Titel</p>
<p>V. Verhältnis zum Gemeinderat</p> <p>Art. 13 ¹Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Gemeinderates.</p> <p>²Die Stiftung ist voranschlagspflichtig. Ihr Voranschlag bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.</p> <p>³Die Jahresrechnung der Stiftung ist dem Gemeinderat zur Abnahme zu unterbreiten.</p>	<p>IV. Verhältnis zum Gemeinderat</p> <p>Art. 13 Aufsicht</p> <p>¹Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Gemeinderates.</p> <p>²Die Stiftung ist voranschlagspflichtig. Voranschlag bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.</p> <p>³Die Budget und Jahresrechnung der Stiftung ist dem Gemeinderat zur Abnahme zu unterbreiten einzureichen.</p>	<p>Neuer Titel</p> <p>In nArt.13 Abs. 2 enthalten</p> <p>HRM2 verwendet statt des Wortes «Voranschlag» den Begriff «Budget»</p>

Stiftung PWG; Totalrevision der Stiftungsstatuten 2018 – Statuten (synoptische Darstellung)

Bisheriges, geltendes Statut (AS 841.331)	Statuten (Statutenrevision 2018)	Bemerkungen
<p>Art. 14 Die Stiftung verkehrt mit dem Gemeinderat nicht direkt. Voranschlag, Jahresrechnung, Geschäftsbericht und allfällige andere Eingaben an den Gemeinderat sind unter Vermittlung des Finanzvorstandes bzw. der Vorsteherin des Finanzdepartementes dem Stadtrat einzureichen. Der Stadtrat leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.</p>	<p>Art. 14 Verkehr mit dem Gemeinderat Die Stiftung verkehrt mit dem Gemeinderat nicht direkt. Voranschlag, Jahresrechnung, Geschäftsbericht und allfällige andere Eingaben an den Gemeinderat sind unter Vermittlung des Finanzvorstandes bzw. der Vorsteherin oder dem Vorsteher des Finanzdepartementes dem Stadtrat einzureichen. Der Stadtrat leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.</p>	Neuer Titel
<p>VI. Organisation und Verwaltung der Stiftung A. Stiftungsorgane Art. 15 ¹Die Organe der Stiftung sind: a) der Stiftungsrat b) der Ausschuss c) die Verwalterin bzw. der Verwalter d) die Kontrollstelle. ²Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrates und des Ausschusses beträgt vier Jahre und beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in welchem die Gemeindebehörden neu gewählt werden.</p>	<p>V. Organisation und Verwaltung Organe der Stiftung A. Stiftungsorgane Art. 15 Organe der Stiftung ¹Die Organe der Stiftung sind: a) der Stiftungsrat; b) der Ausschuss des Stiftungsrates; c) die Verwalterin bzw. der Verwalter die Geschäftsstelle; d) die Kontrollstelle. Prüfstelle. ²Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrates und des Ausschusses beträgt vier Jahre und beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in welchem die Gemeindebehörden neu gewählt werden.</p>	Neuer Titel Bezeichnung gem. HRM2 nArt. 16, Abs. 6
<p>B. Stiftungsrat Art. 16 ¹Das oberste Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat. Dieser besteht aus 19 vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern. Der Gemeinderat bezeichnet die Präsidentin bzw. den Präsidenten des Stiftungsrates. ²Der Stiftungsrat ist für alle Geschäfte zuständig, die in den Statuten nicht anderen Organen zugewiesen werden. Ihm stehen insbesondere folgende Befugnisse zu: a) Kauf, Tausch und Verkauf von Liegenschaften sowie Erwerb, Einräumung, Veräusserung und Aufhebung von Baurechten und anderen Dienstbarkeiten, soweit die einmalige Leistung Fr.100'000 oder die jährlich wiederkehrende Leistung Fr.10'000 übersteigt; b) Aufnahme von Darlehen und Hypotheken sowie Bewilligung der Verzinsung des Gründungskapitals gemäss Art.6 Abs. 3. c) Verabschiedung des Voranschlages und der Jahresrechnung zuhanden des Gemeinderates; Genehmigung des Geschäftsberichtes; d) Wahl des Ausschusses; e) Beschlussfassung über die Ausführung von baulichen Projekten sowie Anschaffungen und Arbeitsvergaben von über Fr.100000; Genehmigung der entsprechenden Abrechnungen; f) Abschluss und Kündigung von langfristigen Mietverträgen; g) Erlass von Reglementen, namentlich über Liegenschaften, Wohnungen und Gewerberäume (Art.12); h) Festsetzung der Anstellungsbedingungen für das gesamte Personal; i) Regelung der Zeichnungsberechtigung und der Vertretung der Stiftung nach aussen; j) Wahl der Verwalterin bzw. des Verwalters; k) Festsetzung der Entschädigung für die Mitglieder l) des Stiftungsrates und des Ausschusses. ³Der Stiftungsrat tritt jährlich mindestens viermal zu einer Sitzung zusammen. Weitere Sitzungen werden je nach Bedarf einberufen. Die Sitzung, an welcher die Jahresrechnung des Vorjahres verabschiedet wird, findet spätestens im April statt. ⁴Der Stiftungsrat ist ermächtigt, die Finanzkompetenzen gemäss Art. 17 Abs.2 lit. c (Ausschuss) und Art. 20 Abs. 1 lit. c (Verwalter/in) bei Änderungen der Finanzkompetenzen in der Geschäftsordnung des Stadtrates (Sektion, Abteilungsvorstand) entsprechend anzupassen.</p>	<p>B. Stiftungsrat Art. 16 Stiftungsrat ¹Das oberste Organ der Der Stiftungsrat ist der das oberste leitende Stiftungsrat-Organ der Stiftung. Dieser besteht aus 19 vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern. Der Gemeinderat bezeichnet die Präsidentin bzw. den Präsidenten des Stiftungsrates. ²Der Stiftungsrat ist für alle Geschäfte zuständig, die in den Statuten nicht anderen Organen zugewiesen werden. Ihm stehen insbesondere folgende Befugnisse zu. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind. ²Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement und in weiteren Reglementen die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesen Statuten. ³Er kann einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen delegieren. ⁴Dieser Der Stiftungsrat besteht aus mindestens 9 und höchstens 19 vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern. Sie werden durch den Gemeinderat gewählt. ⁵Der Gemeinderat bezeichnet bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. des Stiftungsrates. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst. ⁶Die Mitglieder des Stiftungsrates werden für eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die Amtsdauer beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in welchem die Gemeindebehörden neu gewählt werden. ²Der Stiftungsrat ist für alle Geschäfte zuständig, die in den Statuten nicht anderen Organen zugewiesen werden. Ihm stehen insbesondere folgende Befugnisse zu: a) Kauf, Tausch und Verkauf von Liegenschaften sowie Erwerb, Einräumung, Veräusserung und Aufhebung von Baurechten und anderen Dienstbarkeiten, soweit die einmalige Leistung Fr.100'000 oder die jährlich wiederkehrende Leistung Fr.10'000 übersteigt; b) Aufnahme von Darlehen und Hypotheken sowie Bewilligung der Verzinsung des Gründungskapitals gemäss Art.6 Abs. 3. c) Verabschiedung des Voranschlages und der Jahresrechnung zuhanden des Gemeinderates; Genehmigung des Geschäftsberichtes; d) Wahl des Ausschusses; e) Beschlussfassung über die Ausführung von baulichen Projekten sowie Anschaffungen und Arbeitsvergaben von über Fr.100000; Genehmigung der entsprechenden Abrechnungen; f) Abschluss und Kündigung von langfristigen Mietverträgen; g) Erlass von Reglementen, namentlich über Liegenschaften, Wohnungen und Gewerberäume (Art.12); h) Festsetzung der Anstellungsbedingungen für das gesamte Personal; i) Regelung der Zeichnungsberechtigung und der Vertretung der Stiftung nach aussen; j) Wahl der Verwalterin bzw. des Verwalters; k) Festsetzung der Entschädigung für die Mitglieder l) des Stiftungsrates und des Ausschusses.</p>	Neuer Titel aArt. 16 Abs. 1. Neue Formulierung gemäss Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985 Ziff. 4: «Die Leitung der Stiftung obliegt einem Stiftungsrat, bestehend aus mindestens 9 Mitgliedern. Diese ...». nArt. 16 Abs. 1. Die Aufgaben und Kompetenzen werden im neuen Organisationsreglement geregelt. Dies wird durch den Stiftungsrat erlassen.

Stiftung PWG; Totalrevision der Stiftungsstatuten 2018 – Statuten (synoptische Darstellung)

Bisheriges, geltendes Statut (AS 841.331)	Statuten (Statutenrevision 2018)	Bemerkungen
	<p>³Der Stiftungsrat tritt jährlich mindestens viermal zu einer Sitzung zusammen. Weitere Sitzungen werden je nach Bedarf einberufen. Die Sitzung, an welcher die Jahresrechnung des Vorjahres verabschiedet wird, findet spätestens im April statt.</p> <p>⁴Der Stiftungsrat ist ermächtigt, die Finanzkompetenzen gemäss Art. 17 Abs.2 lit. c (Ausschuss) und Art. 20 Abs. 1 lit. c (Verwalter/in) bei Änderungen der Finanzkompetenzen in der Geschäftsordnung des Stadtrates (Sektion, Abteilungsvorstand) entsprechend anzupassen.</p>	
<p>C. Ausschuss</p> <p>Art. 17 ¹Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von fünf Mitgliedern als geschäftsführendes Organ und bezeichnet die Vorsitzende bzw. den Vorsitzenden.</p> <p>²Dem Ausschuss stehen folgende Befugnisse zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vorbereitung der Geschäfte des Stiftungsrates; b) Kauf, Tausch und Verkauf von Liegenschaften sowie Erwerb, Einräumung, Veräusserung und Aufhebung von Baurechten und anderen Dienstbarkeiten soweit hierfür nicht der Stiftungsrat zuständig ist; c) Beschlussfassung über die Ausführung von baulichen Projekten, Anschaffungen, sonstigen Ausgaben und Arbeitsvergebungen im Betrage von Fr.25'000 bis zu Fr.100'000; Genehmigung der entsprechenden Abrechnungen; d) Vorbereitung und Überwachung aller Bauvorhaben; e) Abschluss und Kündigung der Mietverträge gemäss Art. 10; f) Überwachung der Tätigkeit der Verwalterin bzw. des Verwalters und des übrigen Personals der Stiftung; g) Wahl des übrigen Personals der Stiftung; h) Erledigung weiterer ihm übertragener Geschäfte. <p>³Ausschusssitzungen finden je nach Bedarf, jedoch mindestens viermal im Jahr statt.</p>	<p>C. Ausschuss</p> <p>Art. 17 Ausschuss des Stiftungsrates</p> <p>¹Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von höchstens 5 Mitgliedern. als geschäftsführendes Organ und bezeichnet die Vorsitzende bzw. den Vorsitzenden.</p> <p>²Dem Ausschuss stehen folgende Befugnisse zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vorbereitung der Geschäfte des Stiftungsrates; b) Kauf, Tausch und Verkauf von Liegenschaften sowie Erwerb, Einräumung, Veräusserung und Aufhebung von Baurechten und anderen Dienstbarkeiten soweit hierfür nicht der Stiftungsrat zuständig ist; c) Beschlussfassung über die Ausführung von baulichen Projekten, Anschaffungen, sonstigen Ausgaben und Arbeitsvergebungen im Betrage von Fr.25'000 bis zu Fr.100'000; Genehmigung der entsprechenden Abrechnungen; d) Vorbereitung und Überwachung aller Bauvorhaben; e) Abschluss und Kündigung der Mietverträge gemäss Art. 10; f) Überwachung der Tätigkeit der Verwalterin bzw. des Verwalters und des übrigen Personals der Stiftung; g) Wahl des übrigen Personals der Stiftung; h) Erledigung weiterer ihm übertragener Geschäfte. <p>³Ausschusssitzungen finden je nach Bedarf, jedoch mindestens viermal im Jahr statt.</p> <p>²Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrates ist auch die oder der Vorsitzende des Ausschusses.</p> <p>³Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.</p>	<p>Neuer Titel</p> <p>Die Aufgaben und Kompetenzen werden im neuen Organisationsreglement geregelt. Dies wird durch den Stiftungsrat erlassen.</p>
<p>D. Gemeinsame Bestimmungen</p> <p>Art. 18 ¹Der Stiftungsrat und der Ausschuss konstituieren sich selber, soweit die Statuten nichts anderes bestimmen.</p> <p>²Stiftungsrat und Ausschuss sind beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute Mehr, im zweiten Wahlgang das relative Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit gibt der Entscheid der bzw. des Vorsitzenden den Ausschlag.</p> <p>³Stiftungsrat und Ausschuss können ihre Beschlüsse auch auf dem Zirkularweg fassen, sofern nicht mindestens fünf Mitglieder des Stiftungsrates bzw. zwei Mitglieder des Ausschusses die Besprechung des Geschäftes an einer Sitzung verlangen.</p> <p>⁴Die Sitzungen de Stiftungsrates bzw. des Ausschusses werden von der Präsidentin bzw. dem Präsidenten einberufen. Eine Sitzung ist jedoch durchzuführen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Stiftungsrates bzw. zwei Mitglieder des Ausschusses dies verlangen.</p> <p>⁵Die bzw. der Vorsitzende kann zu den Sitzungen des Stiftungsrates und des Ausschusses auch aussenstehende Personen mit beratender Stimme beiziehen. Zu den Sitzungen des Stiftungsrates sind der Finanzvorstand resp. die Vorsteherin des Finanzamtes, der Direktor/die Direktorin der Liegenschaftenverwaltung sowie der Hochbauinspektor/die Hochbauinspektorin mit beratender Stimme einzuladen.</p>	<p>D. Gemeinsame Bestimmungen</p> <p>Art. 18 ¹Der Stiftungsrat und der Ausschuss konstituieren sich selber, soweit die Statuten nichts anderes bestimmen.</p> <p>²Stiftungsrat und Ausschuss sind beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute Mehr, im zweiten Wahlgang das relative Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit gibt der Entscheid der bzw. des Vorsitzenden den Ausschlag.</p> <p>³Stiftungsrat und Ausschuss können ihre Beschlüsse auch auf dem Zirkularweg fassen, sofern nicht mindestens fünf Mitglieder des Stiftungsrates bzw. zwei Mitglieder des Ausschusses die Besprechung des Geschäftes an einer Sitzung verlangen.</p> <p>⁴Die Sitzungen de Stiftungsrates bzw. des Ausschusses werden von der Präsidentin bzw. dem Präsidenten einberufen. Eine Sitzung ist jedoch durchzuführen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Stiftungsrates bzw. zwei Mitglieder des Ausschusses dies verlangen.</p> <p>⁵Die bzw. der Vorsitzende kann zu den Sitzungen des Stiftungsrates und des Ausschusses auch aussenstehende Personen mit beratender Stimme beiziehen. Zu den Sitzungen des Stiftungsrates sind der Finanzvorstand resp. die Vorsteherin des Finanzamtes, der Direktor/die Direktorin der Liegenschaftenverwaltung sowie der Hochbauinspektor/die Hochbauinspektorin mit beratender Stimme einzuladen.</p>	<p>Die Aufgaben und Kompetenzen werden im Organisationsreglement geregelt.</p>

Stiftung PWG; Totalrevision der Stiftungsstatuten 2018 – Statuten (synoptische Darstellung)

Bisheriges, geltendes Statut (AS 841.331)	Statuten (Statutenrevision 2018)	Bemerkungen
<p>E. Geschäftsstelle und Verwalterin bzw. Verwalter</p> <p>Art. 19 ¹Für die Stiftung wird eine Geschäftsstelle eingerichtet. Der Stiftungsrat bestimmt das Domizil der Geschäftsstelle.</p> <p>²Das Dienstverhältnis der Arbeitnehmer/innen der Stiftung richtet sich nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.</p> <p>³Mit Zustimmung des Stiftungsrates sowie des Stadtrates kann die Stadtverwaltung beauftragt werden, für die Stiftung bestimmte Verwaltungsaufgaben gegen Entgelt zu erledigen. Unter denselben Voraussetzungen kann die Schätzungskommission der Stadt für die Bewertung von Immobilien beigezogen werden.</p> <p>⁴Die Stiftung orientiert die Liegenschaftenverwaltung der Stadt rechtzeitig über geplante Offerten für den Erwerb von Liegenschaften. Die Liegenschaftenverwaltung ihrerseits macht die Stiftung auf geeignete Objekte aufmerksam.</p>	<p>E. Geschäftsstelle und Verwalterin bzw. Verwalter</p> <p>Art. 19 18 Geschäftsstelle</p> <p>¹Für die Stiftung wird eine Geschäftsstelle eingerichtet. Der Stiftungsrat bestimmt das Domizil der Geschäftsstelle.</p> <p>²Das Dienstverhältnis der Arbeitnehmer/innen der Stiftung richtet sich nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.</p> <p>³Mit Zustimmung des Stiftungsrates sowie des Stadtrates kann die Stadtverwaltung beauftragt werden, für die Stiftung bestimmte Verwaltungsaufgaben gegen Entgelt zu erledigen. Unter denselben Voraussetzungen kann die Schätzungskommission der Stadt für die Bewertung von Immobilien beigezogen werden.</p> <p>⁴Die Stiftung orientiert die Liegenschaftenverwaltung der Stadt rechtzeitig über geplante Offerten für den Erwerb von Liegenschaften. Die Liegenschaftenverwaltung ihrerseits macht die Stiftung auf geeignete Objekte aufmerksam.</p> <p>¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrates sowie des Ausschusses und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.</p> <p>² Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.</p> <p>³ Die Auskunftspflichten gegenüber dem Stiftungsrat richten sich nach den Bestimmungen des Aktienrechts (Art. 715a OR).</p>	<p>Neuer Titel</p> <p>Die Aufgaben und Kompetenzen werden im neuen Organisationsreglement geregelt. Dies wird durch den Stiftungsrat erlassen.</p> <p>aArt. 19 Abs. 2 siehe Art. 20</p> <p>Art. 715a OR</p> <p>5. Recht auf Auskunft und Einsicht</p> <p>¹ Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann Auskunft über alle Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen.</p> <p>² In den Sitzungen sind alle Mitglieder des Verwaltungsrates sowie die mit der Geschäftsführung betrauten Personen zur Auskunft verpflichtet.</p> <p>³ Ausserhalb der Sitzungen kann jedes Mitglied von den mit der Geschäftsführung betrauten Personen Auskunft über den Geschäftsgang und, mit Ermächtigung des Präsidenten, auch über einzelne Geschäfte verlangen.</p> <p>⁴ Soweit es für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich ist, kann jedes Mitglied dem Präsidenten beantragen, dass ihm Bücher und Akten vorgelegt werden.</p> <p>⁵ Weist der Präsident ein Gesuch auf Auskunft, Anhörung oder Einsicht ab, so entscheidet der Verwaltungsrat.</p> <p>⁶ Regelungen oder Beschlüsse des Verwaltungsrates, die das Recht auf Auskunft und Einsichtnahme der Verwaltungsräte erweitern, bleiben vorbehalten.</p>
<p>Art. 20 ¹Der Verwalterin bzw. dem Verwalter stehen folgende Befugnisse zu:</p> <p>a) Vorbereitung der Geschäfte des Ausschusses und Durchführung der Beschlüsse des Stiftungsrates und des Ausschusses, soweit nicht etwas anderes angeordnet wird;</p> <p>b) Führung der Geschäftsstelle der Stiftung;</p> <p>c) Anordnungen, die einmalige Ausgaben bis zu Fr.25'000 verursachen; Arbeitsvergebungen bis zum gleichen Betrag;</p> <p>d) Erledigung weiterer ihr/ihm übertragenen Geschäfte.</p> <p>²Die Verwalterin bzw. der Verwalter nimmt an den Sitzungen des Stiftungsrates und des Ausschusses mit beratender Stimme teil und kann mit der Protokollführung beauftragt werden.</p>	<p>Art. 20 ¹Der Verwalterin bzw. dem Verwalter stehen folgende Befugnisse zu:</p> <p>a) Vorbereitung der Geschäfte des Ausschusses und Durchführung der Beschlüsse des Stiftungsrates und des Ausschusses, soweit nicht etwas anderes angeordnet wird;</p> <p>b) Führung der Geschäftsstelle der Stiftung;</p> <p>c) Anordnungen, die einmalige Ausgaben bis zu Fr.25'000 verursachen; Arbeitsvergebungen bis zum gleichen Betrag;</p> <p>d) Erledigung weiterer ihr/ihm übertragenen Geschäfte.</p> <p>²Die Verwalterin bzw. der Verwalter nimmt an den Sitzungen des Stiftungsrates und des Ausschusses mit beratender Stimme teil und kann mit der Protokollführung beauftragt werden.</p>	<p>Die Aufgaben und Kompetenzen werden im Organisationsreglement geregelt.</p>
<p>F. Kontrollstelle</p> <p>Art. 21 ¹Der Gemeinderat wählt als Kontrollstelle eine anerkannte Treuhandgesellschaft oder mit Zustimmung des Stadtrates die städtische Finanzkontrolle. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und fällt mit derjenigen des Stiftungsrates zusammen.</p> <p>²Die Kontrollstelle prüft die Bilanz und die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet darüber dem Stiftungsrat einen schriftlichen Bericht.</p> <p>³Die Kontrollstelle hat der Rechnungsprüfungs- und der Geschäftsprüfungskommission des Gemeinderates sowie dem Finanzvorstand resp. der Vorsteherin des Finanzamtes die verlangten Auskünfte zu erteilen. Sie ist gegenüber diesen Amtsstellen von der Pflicht zur Verschwiegenheit entbunden. Sie kann mit den erwähnten Stellen direkt verkehren.</p>	<p>F. Kontrollstelle</p> <p>Art. 24 19 Prüfstelle</p> <p>¹Der Gemeinderat wählt als Kontrollstelle die Prüfstelle eine anerkannte Treuhandgesellschaft oder mit Zustimmung des Stadtrates die städtische Finanzkontrolle. Die Amtsdauer beträgt 4 Jahre und fällt mit derjenigen des Stiftungsrates zusammen.</p> <p>²Die Kontrollstelle Prüfstelle prüft die Bilanz und die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet darüber dem Stiftungsrat einen schriftlichen Bericht.</p> <p>³Die Kontrollstelle hat der Rechnungsprüfungs- und der Geschäftsprüfungskommission des Gemeinderates sowie dem Finanzvorstand resp. der Vorsteherin des Finanzamtes die verlangten Auskünfte zu erteilen. Sie ist gegenüber diesen Amtsstellen von der Pflicht zur Verschwiegenheit entbunden. Sie kann mit den erwähnten Stellen direkt verkehren.</p>	<p>§ 39. Anwendbare Normen VGG</p> <p>Gemäss § 143 Abs. 4 GG hat der Regierungsrat die anwendbaren Normen für die Revisionsgrundsätze zu bestimmen. Heute bestehen als Normen für die finanztechnische Prüfung ein Kreisschreiben über die Haushaltskontrolle und eine Wegleitung für die finanztechnische Prüfung. Beide Erlasse werden aufgehoben. Die EXPERTsuisse hat Normen zur Prüfung unter anderem auch für öffentliche Haushalte erlassen. Fachleuten ist der Umgang mit diesen Standards bekannt. Die Prüfstelle hat im Prüfungsbericht unter anderem das Ergebnis der finanztechnischen Prüfung und ihre Empfehlung zur Jahresrechnung festzuhalten (vgl. § 147 Abs. 2 lit. a und b GG). Prüfungsumfang und –vorgehen sind so festzulegen, dass eine Empfehlung zur Genehmigung oder Nichtgenehmigung der Jahresrechnung und eine Aussage zur Einhaltung der rechtlichen Vorschriften (vgl. § 143 Abs. 1 GG) erfolgen.</p> <p>Mit Verweis auf Art. 7 der Statuten und das Gemeindegesetz kann dieser Abs. entfallen.</p>
	<p>VI. Personal</p>	<p>Neues Kapitel</p>
	<p>Art. 20 Personal</p> <p>¹ Die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung PWG angestellten Personals sind öffentlich-rechtlich. Der Stiftungsrat regelt die Anstellungsverhältnisse in einem Personalreglement.</p> <p>² Das Personalreglement richtet sich nach den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt Zürich, kann jedoch von den für das städtische Personal geltenden Bestimmungen abweichen, soweit es aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Soweit das Personalreglement auf die für das städtische Personal geltenden Bestimmungen verweist, gelangen diese zur ergänzenden Anwendung. Ansonsten gilt als ergänzendes Recht das Obligationenrecht (OR).</p>	<p>Art. 20 ersetzt aArt. 19 Abs. 2</p>
<p>VII. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 22 ¹Änderungen der Statuten beschliesst der Gemeinderat. Stiftungs- und Stadtrat sind antragsberechtigt. Änderungen des Gemeindebeschlusses vom 9. Juni 1985 unterliegen dem obligatorischen Referendum.</p>	<p>VII. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 22 21 Statutenänderungen</p> <p>¹Änderungen der Statuten beschliesst der Gemeinderat. Stiftungs- und Stadtrat sind antragsberechtigt. Änderungen des Gemeindebeschlusses vom 9. Juni 1985 unterliegen dem obligatorischen Referendum.</p>	<p>Neuer Titel</p>

Stiftung PWG; Totalrevision der Stiftungsstatuten 2018 – Statuten (synoptische Darstellung)

Bisheriges, geltendes Statut (AS 841.331)	Statuten (Statutenrevision 2018)	Bemerkungen
<p>²Bei einer allfälligen Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Stadt Zürich zu. Es ist zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden.</p>	<p>¹ Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. ² Änderungen des Gemeindebeschlusses vom 9. Juni 1985 unterliegen dem obligatorischen Referendum. ²Bei einer allfälligen Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Stadt Zürich zu. Es ist zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden.</p>	<p>nArt. 22</p>
	<p>Art. 22 Auflösung der Stiftung Bei einer allfälligen Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Stadt zu. Es ist zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden.</p>	<p>Neuer Titel aArt. 22 Abs. 2</p>
	<p>Art. 23 Bisheriges Recht und Inkrafttreten ¹ Diese Statuten ersetzen die bisherigen Statuten vom 7. Februar 1990. ² Das vom Gemeinderat mit Beschluss vom 28. August 1991 erlassene Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) wird aufgehoben. ³ Der Stadtrat setzt die Statuten im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat in Kraft.</p>	