



Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, Statuten

vom 15. Dezember 2021

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. I GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 30. September 2020²,

beschliesst:

A. Grundlagen

Art. 1 ¹ Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Rechtsnatur und Haftung

² Sie untersteht den Bestimmungen über die öffentlich-rechtliche Anstalt des Gemeindegesetzes³.

³ Sitz der Stiftung ist Zürich.

⁴ Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Art. 2 ¹ Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten oder zu schaffen. Zweck

² Zur Erfüllung dieses Zwecks 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 Gewinnabsicht.

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 906 vom 30. September 2020.

³ vom 20. April 2015, LS 131.1.

- Liegenschaften Art. 3 ¹ Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen.
- ² Sie dürfen ihrem Zweck gemäss Art. 2 Abs. 1 nicht entfremdet werden.
- ³ Der Stadt steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu.
- ⁴ Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagekosten, abzüglich Abschreibungs- und Sanierungsbeiträgen der Stadt gemäss Art. 5.

B. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen

- Gründungskapital Art. 4 ¹ Das von der Stadt mit Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985 gewidmete Gründungskapital beträgt fünfzig Millionen Franken.
- ² Der Wert des Gründungskapitals wird erhalten.
- Finanzierung Art. 5 ¹ Zur Verwirklichung des Stiftungszwecks 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 Stiftungszwecks kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen und Anleihen ausgeben.
- Bewirtschaftung Art. 6 ¹ Die Stiftung wird kostendeckend geführt.
- ² Allfällige Überschüsse werden ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks eingesetzt.
- ³ Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.
- Mietzinse, Miet- und Pachtverhältnisse Art. 7 ¹ Der Stiftungsrat erlässt ein Reglement über die Festlegung der Mietzinse.
- ² Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.
- ³ Die Miet- und Baurechtszinsen werden so 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 Aufnung eines angemessenen Liegenschaftsfonds und zur Vornahme von Abschreibungen ausreichen.

⁴ Die Miet- und Pachtverhältnisse unterstehen der Missbrauchs-gesetzgebung des OR⁴.

Art. 8 ¹ Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Rechnungs-wesen

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

³ Über jede Liegenschaft der Stiftung wird eine Liegenschafts-erfolgsrechnung geführt.

C. Abgabe der Mietobjekte und der Liegenschaften

Art. 9 ¹ Die Stiftung vermietet und verpachtet ihre Wohn- und Vermietung 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 ange-schlossen oder selbst genossenschaftlich organisiert sind;
- c. gemeinnützigen Trägerorganisationen, die soziale Aufga-ben übernehmen.

³ Die Abgabe gemäss Abs. 2 erfolgt mittels langfristiger Mietver-träge mit einer Dauer von höchstens zehn Jahren oder im Bau-recht auf dreissig Jahre.

⁴ Durch die Aufnahme geeigneter Bestimmungen in die Abgabe-verträge wird sichergestellt, 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 Unter-halts- und Renovationsarbeiten.

Art. 10 ¹ Der Stiftungsrat erlässt ein Vermietungsreglement.

Vermietungs-reglement

² Es regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.

³ Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sind Bestand-teil der Miet- und Pachtverhältnisse.

⁴ vom 30. März 1911, SR 220.

⁴ Das Vermietungsreglement nennt die Kriterien, nach denen die Mietenden ausgewählt werden, insbesondere Belegungsvorschriften.

Mietverhältnisse Art. 11 ¹ Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung 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 den Umzug in eine angemessene und zuverlässige Ersatzwohnung verlangen;
- b. erhebt sie für die verbleibende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe;
- c. kündigt sie das Mietverhältnis innerhalb der im Vermietungsreglement festgelegten Frist, sofern die Mietenden die vorgeschlagene Ersatzwohnung nicht annehmen.

³ Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung übernommenen Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss Abs. 2 bis zu einer allfälligen Gesamterneuerung der Liegenschaft nicht zur Anwendung.

Renovations- und Erneuerungsarbeiten Art. 12 ¹ Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung die Mietenden frühzeitig, jedoch spätestens vor der Beschlussfassung über einen Planungskredit, und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen.

² Ist temporär ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich, ist die Stiftung bestrebt, Übergangslösungen anzubieten.

³ Ist ein Wohnungswechsel nötig, unterstützt die Stiftung die betroffenen Mietenden bei Bedarf bei der Wohnungssuche und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote.

⁴ Werden diese abgelehnt, kündigt sie das Mietverhältnis.

Untermiete Art. 13 Die Vorgaben der Statuten und des Vermietungsreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.

D. Verhältnis zum Gemeinderat

Aufsicht Art. 14 ¹ Die Stiftung steht unter der Aufsicht des Gemeinderats.

² Budget, Jahresrechnung, Finanz- und Aufgabenplan und Geschäftsbericht der Stiftung werden dem Gemeinderat zur Genehmigung eingereicht.

³ Erlass und Änderungen von Vermietungs-, Personal- und Organisationsreglementen der Stiftung werden dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme eingereicht.

Art. 15 ¹ Die Stiftung reicht ihre Eingaben an den Gemeinderat bei der Vorsteherin oder dem Vorsteher des Finanzdepartments zuhanden des Stadtrats ein. ^{Verkehr mit dem Gemeinderat}

² Der Stadtrat informiert den Gemeinderat unverzüglich über den Eingang der Eingabe des Stiftungsrats und leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme innert einer Frist von sechs Monaten zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.

³ Im Rahmen der Aufsicht verkehrt der Gemeinderat direkt mit der Stiftung.

E. Organe

Art. 16 Die Organe der Stiftung sind:

Organe der Stiftung

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

Art. 17 ¹ Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung.

Stiftungsrat
a. Aufgaben,
Kompetenzen

² Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugesiesen sind.

³ Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement und in weiteren Reglementen die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesen Statuten.

⁴ Er kann einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen delegieren.

Art. 18 ¹ Der Stiftungsrat besteht aus mindestens neun und höchstens neunzehn Mitgliedern.

b. Zusammensetzung,
Wahl

² Die Mitglieder werden durch den Gemeinderat gewählt.

³ Es können auch Mitglieder des Gemeinderats in den Stiftungsrat gewählt werden.

Art. 19 ¹ Der Gemeinderat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. ^{c. Konstituierung}

² Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

d. Amtsdauer	Art. 20 ¹ Die Mitglieder des Stiftungsrats werden für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. ² Die Amtsdauer beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in dem die Gemeindebehörden neu gewählt werden.
Ausschuss des Stiftungsrats	Art. 21 ¹ Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von höchstens fünf Mitgliedern. ² Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrats ist auch die oder der Vorsitzende des Ausschusses. ³ Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.
Geschäftsstelle	Art. 22 ¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats 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 von Art. 715a OR ⁵ .
Prüfstelle	Art. 23 ¹ Der Gemeinderat wählt die Prüfstelle. ² Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und fällt mit derjenigen des Stiftungsrats zusammen. ³ Die Prüfstelle prüft die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet darüber dem Stiftungsrat einen schriftlichen Bericht.

F. Personal

Personal a. Anstellungsverhältnisse	Art. 24 ¹ Die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung angestellten Personals sind öffentlich-rechtlich. ² Der Stiftungsrat regelt die Anstellungsverhältnisse in einem Personalreglement.
b. Personalreglement	Art. 25 ¹ Das Personalreglement orientiert sich an den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt ⁶ . ² Aus betrieblichen Gründen kann es von den für das städtische Personal geltenden Bestimmungen abweichen.

⁵ vom 30. März 1911, SR 220.

⁶ vom 6. Februar 2002, AS 177.100.

³ Soweit das Personalreglement auf die für das städtische Personal geltenden Bestimmungen verweist, gelangen diese zur ergänzenden Anwendung.

⁴ Ansonsten gilt als ergänzendes Recht das OR⁷.

Art. 26 ¹ Die Anstellung des Personals der Stiftung wird durch c. Anstellung den Stiftungsrat geregelt.

² Der Stiftungsrat kann die Befugnis der Anstellung an die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer delegieren.

³ Anstellung und Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers erfolgen durch den Stiftungsrat.

Art. 27 ¹ Gegen personalrechtliche Anordnungen kann innert d. Neubeurteilung dreissig Tagen nach Zustellung eine Neubeurteilung durch den Stiftungsrat verlangt werden, sofern dieser nicht selbst Anstellungsinstanz ist.

² Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz⁸ und allfälligen Ausführungsbestimmungen im Personalreglement.

G. Schlussbestimmungen

Art. 28 ¹ Statutenänderungen beschliesst der Gemeinderat.

Statuten-änderungen

² Stadtrat und Stiftungsrat antragsberechtigt.

Art. 29 ¹ Bei einer Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Stadt zu.

Auflösung der Stiftung

² Es wird zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet.

Art. 30 ¹ Das Stiftungsstatut der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich vom 7. Februar 1990⁹ wird aufgehoben.

Aufhebung bisherigen Rechts

² Das Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) vom 28. August 1991¹⁰ wird aufgehoben.

⁷ vom 30. März 1911, SR 220.

⁸ vom 24. Mai 1959, VRG, LS 175.2.

⁹ AS 843.331

¹⁰ AS 843.332

Inkrafttreten

Art. 31 Der Stadtrat setzt diese Statuten im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat in Kraft.¹¹

¹¹ Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).