

**Kantonalzürcher Volksinitiative
"Wohnschutz-Initiative"**

(Gesetz zum Schutz von preis- und mietzinsgünstigem Wohnraum)

Die unterzeichnenden, im Kanton Zürich stimmberechtigten Personen stellen, gestützt auf Art. 29 der Kantonsverfassung sowie das Gesetz über das Vorschlagsrecht des Volkes, folgendes Initiativbegehren:

Begehren:

Es wird nachstehendes Gesetz zum Schutz von preis- und mietzinsgünstigem Wohnraum erlassen:

§ 1. Zweck des Gesetzes

Dieses Gesetz bezweckt die Sicherung eines genügenden Wohnungsangebotes, insbesondere von Wohnraum, der bezüglich Art, Preis oder Mietzins den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entspricht.

§ 2. Geltungsbereich

Den Vorschriften dieses Gesetzes sind alle Gemeinden mit mehr als 5'000 Einwohnerinnen und Einwohnern unterstellt.

Überschreitet der Leerwohnungsbestand im Kanton während zwei Jahren 2%, so kann der Regierungsrat die Anwendung des Gesetzes aussetzen.

§ 3. Bewilligungspflicht

Der Abbruch, der Umbau oder die Zweckänderung von Wohnungen bedürfen der Bewilligung.

Als bewilligungspflichtige Umbauten gelten Aufteilung und Zusammenlegung von Wohnungen sowie Erneuerungen, die zu einem wesentlich höheren Mietzins führen. Ordentliche Unterhaltsarbeiten sind bewilligungsfrei, desgleichen Anpassungen an den allgemein üblichen Stand der Wohnqualität, sofern sie den bisherigen Charakter der Wohnung nicht wesentlich verändern.

Für den Umbau von luxuriösen Wohnungen, von Einfamilienhäusern mit fünf und mehr Zimmern sowie von Wohnraum, der vom Eigentümer selbst genutzt wird, ist keine Bewilligung erforderlich, sofern damit keine Zweckänderung verbunden ist.

§ 4.

Die Bewilligung muss erteilt werden, wenn
a) der Abbruch, der Umbau oder die Zweckänderung aus polizeilichen Gründen verfügt worden ist;

b) der Abbruch, der Umbau oder die Zweckänderung zur Verwirklichung einer Planung, eines Werkes oder einer Anlage im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich ist.

§ 5.

Die Bewilligung für einen Abbruch ist namentlich zu erteilen, wenn

- a) der betroffene Wohnraum Mängel aufweist, die durch eine Erneuerung oder einen den Verhältnissen angepassten Umbau nachweislich nicht kostengünstiger behoben werden können, und durch einen Neubau keine Zweckänderung erfolgt;
- b) wesentlich mehr Wohnraum mit einem überwiegenden Anteil an Wohnungen für Familien (mit mindestens 3 Zimmern) oder für Betagte preis- und mietzinsgünstig erstellt wird.

Die Bewilligung für einen Umbau ist namentlich zu erteilen, wenn

- a) dadurch bestehende Mängel, insbesondere in ökologischer Hinsicht, preis- und mietzinsgünstig behoben werden können;
- b) die Zahl der preis- oder mietzinsgünstigen Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern oder für Betagte erhöht wird.

Die Bewilligung für eine Zweckänderung und, soweit dadurch notwendig, für einen Abbruch oder einen Umbau ist namentlich zu erteilen

- a) wenn nachgewiesen wird, dass ein bestehender Betrieb standortgebunden erweitert werden muss;
- b) für Betriebe, die der Quartiersversorgung dienen, sofern ein Bedürfnisnachweis erbracht wird.

§ 6. Auflagen

Die Bewilligung für einen Abbruch oder Umbau ist mit Auflagen zu versehen, die sicherstellen, dass die Mietzinse oder der Kaufpreis des neuen Wohnraumes bestimmte, von der zuständigen Behörde festgelegte Höchstwerte nicht überschreiten.

Bei Bewilligungen nach § 4 ist von einer Auflage abzusehen. Von einer Auflage kann ferner abgesehen werden, wo dies unverhältnismässig erscheint, insbesondere, wenn es sich um bescheidene Umbauarbeiten handelt.

Bei der Festsetzung der Höchstwerte sind zu berücksichtigen:

- a) der angemessene Ertrag für das in die Arbeiten investierte Kapital;
- b) die Amortisation;
- c) die Unterhaltskosten;
- d) andere Erhöhungs- oder Reduktionsfaktoren, die gemäss Art. 269 ff. OR zu beachten sind.

Die Einhaltung der Auflagen wird bei einem Abbruch während fünf Jahren, bei einem Umbau während drei Jahren kontrolliert

§ 7. Bewilligungsverfahren

Bewilligungsgesuche sind mit den notwendigen Unterlagen und unter Angabe der Mieterinnen und Mieter bei der Behörde einzureichen, die von der Gemeinde zu bezeichnen ist. Dabei sind folgende Voraussetzungen nachzuweisen:

- a) eine rechtskräftige Verfügung über den Abbruch des Gebäudes oder die Aufhebung der betroffenen Wohnungen (§ 4 lit. a);
- b) der erstinstanzliche Entscheid über die Planung oder die erstinstanzliche baupolizeiliche Bewilligung des Vorhabens (§ 4 lit. b oder § 5).

Für Vorentscheide nach § 4 lit. b und § 5 ist ein zustimmender Bericht der Baubehörde zu einer generellen Bauvorlage erforderlich.

§ 8. Bewilligung

Der Entscheid der Bewilligungsbehörde ist dem/der Gesuchstellenden und den Mieterinnen und Mietern mit einer Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen und im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.

Bewilligungen gemäss § 4 lit. b und § 5 sind nur unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass die Baubewilligung resp. die Planungsmassnahme in Rechtskraft erwächst und die gesicherte Finanzierung des Vorhabens nachgewiesen wird.

Der/die Gesuchstellende hat die Mieterinnen und Mieter im voraus schriftlich über das Projekt, dessen zeitlichen Ablauf und die damit verbundenen Mietzinserhöhungen zu informieren.

§ 9. Rechtsmittel

Gegen den Entscheid der zuständigen Behörde ist der Rekurs an den Regierungsrat und gegen dessen Entscheid die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig. Ein gemeindeinternes Einspracheverfahren ist ausgeschlossen.

Zur Ergreifung von Rechtsmitteln berechtigt sind neben dem/der Gesuchstellenden auch die Mieterinnen und Mieter, deren Mietobjekt Gegenstand des Entscheides bildet, sowie privatrechtliche Verbände mit Sitz im Kanton, die statutengemäss seit mindestens zehn Jahren Mieter- oder Vermieterinteressen wahren.

Die einmal begründete Rechtsmittellegitimation wird durch eine allfällige Beendigung des Mietverhältnisses infolge Kündigung durch den Vermieter nicht aufgehoben.

§10. Förderung von Erneuerungen

Zur Förderung der baulichen Erneuerung kann der Kantonsrat zinslose Darlehen bis höchstens 10 Millionen Franken pro Jahr bewilligen.

Berücksichtigt werden vorab ökologisch ausgewiesene Projekte und solche für Mieterinnen und Mieter in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen. Die Darlehensgewährung kann von der finanziellen Beteiligung der Standortgemeinde abhängig gemacht werden. Bis zur vollständigen Rückzahlung werden die Mieten von der zuständigen Behörde kontrolliert.

Die Darlehen werden von der vom Regierungsrat bezeichneten Direktion bewilligt. Sie holt dazu die Stellungnahme einer gemischten Kommission ein, die sich aus Angehörigen der Arbeitgeber- und Arbeitnehmerverbände der Bauwirtschaft sowie der Vermieter- und Mieterverbände zusammensetzt.

Gegen Entscheide über die Gewährung von Staatsbeiträgen können keine Rechtsmittel ergriffen werden.

§ 11. Strafbestimmungen

Wer vorsätzlich gegen dieses Gesetz, ausführende Erlasse und darauf abgestützte Verfügungen verstösst, wird unter Vorbehalt des gemeinen Strafrechtes mit Busse bis 50'000 Franken bestraft; in schweren Fällen kann überdies auf Haft erkannt werden. Bei Handeln aus Gewinnsucht ist die Höhe der Busse unbeschränkt.

Wer fahrlässig handelt, wird mit Busse bis 5'000 Franken bestraft. In besonders leichten Fällen kann auf Bestrafung verzichtet werden. Versuch, Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

Juristische Personen, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie Inhaberinnen und Inhaber von Einzelfirmen haften solidarisch für Bussen und Kosten, die ihren Organen oder Hilfspersonen auferlegt werden; im Verfahren stehen ihnen die gleichen Rechte wie den Beschuldigten zu.

Die zuständigen Behörden können unabhängig vom Ausgang eines allfälligen Strafverfahrens die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangen.

§ 12. Aufsicht und Vollzug

Die Oberaufsicht über die Anwendung dieses Gesetzes steht dem Regierungsrat zu; er kann sie durch Verordnung einer Direktion übertragen.

Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Vollzugsbestimmungen.

§ 13. Inkrafttreten/Übergangsbestimmung

Dieses Gesetz tritt, sofern die Stimmberechtigten es annehmen, nach der amtlichen Veröffentlichung des Kantonsratsbeschlusses über die Erhaltung auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten wird das Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien vom 30. Juni 1974 aufgehoben. Bei Inkrafttreten rechtshängige Bewilligungsverfahren richten sich nach bisherigem Recht.

Begründung:

Erhalt und Vermehrung von preisgünstigen Wohnungen für die überwiegenden Bedürfnisse der Bevölkerung sind nach wie vor ein zentrales Anliegen. Hauseigentümerkreise fordern die Aufhebung des Mieterschutzes und die Freigabe der Mieten. In den nächsten Jahren steht vor allem für die Wohnbauten der 50er- und 60er- Jahre eine massive Erneuerungswelle bevor. Es droht die Gefahr, dass massenhaft preisgünstiger Wohnraum wegsaniert wird.

Das bestehende Wohnhaltungsgesetz greift hier aus mehreren Gründen zu kurz. Es wird nur in der Stadt Zürich als einziger unterstellter Gemeinde angewendet, beruht auf einem untauglichen Begriff der "Familienwohnung" und ist schliesslich durch die lasche Rekurspraxis der Regierung praktisch ausgehöhlt worden. Die vorliegende Initiative will ihm wieder mehr Biss, zugleich aber auch mehr Flexibilität geben. Vor allem sollen Mieterinnen und Mieter durch die Festsetzung von Höchstmieten vor unzumutbaren Aufschlägen bei Renovationen geschützt werden. Zudem soll der Kantonsrat ermächtigt werden, mit gezielten Beiträgen dringende Erneuerungen sozial verträglich zu gestalten, ökologisch sinnvolle Projekte zu fördern und damit auch Arbeitsplätze zu sichern.

Konkret verlangt die Initiative:

- Anwendung des Wohnschutzgesetzes in allen Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnerinnen und Einwohnern statt bloss in der Stadt Zürich;
- Schutz der Mieterinnen und Mieter vor unzumutbaren Aufschlägen durch Festsetzung von Höchstmieten und Kontrolle während drei Jahren nach der Renovation;
- Klarere Umschreibung der Bewilligungsgründe;
- Vereinfachung: Luxuswohnungen, Einfamilienhäuser und selbstgenutztes Wohneigentum werden von der Bewilligungspflicht befreit;
- Flexible Handhabung: bei mehr als 2% Leerwohnungsbestand soll das Gesetz ausserkraft treten;
- Besserer Rechtsschutz, u.a. dank Beschwerderecht der Mieterinnen- und Mieterverbände;
- Ermächtigung des Kantonsrates, ökologisch sinnvolle und sozial erwünschte Renovationen mit Förderbeiträgen zu unterstützen.

Ein ähnliches Gesetz ist im Januar 1996 vom Genfer Kantonsrat einstimmig verabschiedet worden.

Beginn der Unterschriftensammlung: 29. April 1996

Initiativkomitee:

Peter Baertschiger, Vorstand MV Limmattal, Zwiegartenstrasse 4, 8952 Schlieren; Urs Bosshard, Präs. MV Oberland, Kirchacherstrasse 9, 8608 Bubikon; Elisabeth Derisiotis, Präs. MV Zürich, Am Brunnenbächli 22, 8125 Zollikerberg; David Hauser, Vorstand MV Winterthur, Reismühlestrasse 13/37, 8409 Winterthur; Rainer Hohler, Präs. MV Unterland, Erachfeldstrasse 5, 8180 Bülach; Martin Lengwiler, Vorstand MV Zürich, Feldstrasse 60, 8004 Zürich; Niklaus Scherr, Sekretär MV Zürich, Feldstrasse 125, 8004 Zürich; Anita Thanei, Vizopräs. MV Deutschschweiz, Neudorfstrasse 16, 8050 Zürich; Hans-Ulrich Würgler, Präs. MV Winterthur, Oberer Graben 24, 8400 Winterthur.

Rückzugsklausel:

Die Unterzeichnenden ermächtigen das Initiativkomitee, die Initiative zugunsten eines Gegenvorschlages oder vorbehaltlos zurückzuziehen.

Die Volksinitiative wurde am 28. Oktober 1996 dem Büro des Kantonsrates eingereicht.

Kantonsrat Zürich, Parlamentsdienste