

## Kommunale Volksinitiative Stadt Winterthur

# «Erhaltung und Schaffung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen»

Die unterzeichnenden Stimmberechtigten der Stadt Winterthur unterstützen die Volksinitiative «Erhaltung und Schaffung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen», welche gestützt auf §§ 146 ff. in Verbindung mit §§ 120 ff. des Gesetzes über die politischen Rechte und Art. 11 der Winterthurer Gemeindeordnung in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs mit folgendem Wortlaut beim Stadtrat Winterthur eingereicht wird:

### Initiativtext:

Die Stadt Winterthur erlässt folgende Verordnung:

#### Verordnung über die Stiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Winterthur

vom (Datum der Volksabstimmung)

### A. Grundlagen

#### Art. 1 Rechtsnatur und Haftung

- Unter dem Namen «Stiftung zur Schaffung und Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Winterthur» besteht eine Gemeindegewalt im Sinne von § 66 des Gemeindegesetzes mit Sitz in Winterthur.
- Sie verfügt über eine eigene Rechtspersönlichkeit.
- Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

#### Art. 2 Zweck

- Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten oder zu schaffen.
- Zur Erfüllung dieses Zwecks erwirbt die Stiftung in der Stadt Winterthur:
  - Wohn- und Gewerbeliegenschaften;
  - Bauland;
  - Baurechte;
  - Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften.
- Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsicht.

#### Art. 3 Liegenschaften

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

### B. Vermögen, Bewirtschaftung und Rechnungswesen

#### Art. 4 Gründungskapital

- Die Stadt Winterthur stellt der Stiftung Gründungskapital in Höhe von CHF 40'000'000.00 zur Verfügung.
- Das Gründungskapital kann in Form liquider Mittel, durch Übertragung von Vermögenswerten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 zu Marktwerten oder durch eine Kombination von beidem eingebracht werden. Der Stadtrat entscheidet über die Art der Einlagen.
- Der Wert des Gründungskapitals wird erhalten.

#### Art. 5 Finanzierung

- Zur Verwirklichung des Stiftungszwecks und zur Erhaltung des Gründungskapitals tragen bei:
  - Betriebsüberschüsse einschliesslich Zinserträgen auf dem Gründungs- und dem Wachstumskapital;
  - jährliche Abschreibungsbeiträge der Stadt;
  - allfällige Zuwendungen Dritter.
- Zur Erfüllung des Stiftungszwecks kann die Stiftung Hypotheken und Darlehen aufnehmen und Anleihen ausgeben.

#### Art. 6 Bewirtschaftung

- Die Stiftung wird kostendeckend geführt.
- Allfällige Überschüsse werden ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks eingesetzt.
- Die Stiftung untersteht den Submissionserlassen des öffentlichen Beschaffungswesens.

#### Art. 7 Miet- und Pachtzinsgestaltung

- Der Stiftungsrat erlässt ein Reglement über die Festlegung der Miet- und Pachtzinse.
- Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.
- Die Miet- und Pachtzinsen 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 Äufnung eines angemessenen Liegenschaftsfonds und zur Vornahme von Abschreibungen ausreichen.
- Die Miet- und Pachtverhältnisse unterstehen der Missbrauchsgesetzgebung des Obligationenrechts.

#### Art. 8 Rechnungswesen

- Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- Für die Rechnungslegung der Stiftung sind die einschlägigen kantonalen und städtischen Vorschriften sinngemäss anwendbar.
- Über jede Liegenschaft der Stiftung wird eine Liegenschaftserfolgsrechnung geführt.

### C. Abgabe der Miet- und Pachtobjekte sowie der Liegenschaften

#### Art. 9 Vermietung und Verpachtung

- Die Stiftung vermietet und verpachtet ihre Wohn- und Gewerberäume direkt an Personen oder Betriebe und Institutionen.
- Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften auch zur Verfügung:
  - Haus-, Wohn- und Baugenossenschaften sowie anderen Organisationen (z. B. Vereinen), die den gleichen Zweck verfolgen;

- Kleinbetrieben, die Genossenschaften oder Organisationen gemäss Bst. a. angeschlossen oder selbst genossenschaftlich organisiert sind;
  - gemeinnützigen Organisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.
- Die Abgabe gemäss Abs. 2 erfolgt mittels langfristiger Miet- und Pachtverträge mit einer Dauer von höchstens zehn Jahren oder im Baurecht auf dreissig Jahre.
  - Durch die Aufnahme geeigneter Bestimmungen in die Abgabeverträge wird sichergestellt, dass:
    - die Nutzung als Wohn- oder Gewerberaum erhalten bleibt;
    - die Erzielung von Spekulationsgewinnen ausgeschlossen ist;
    - die Nutzung in möglichst weitgehender Selbstverwaltung erfolgt, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten.

#### Art. 10 Vermietungs- und Verpachtungsreglement

- Der Stiftungsrat erlässt ein Vermietungs- und Verpachtungsreglement.
- Es regelt die Einzelheiten der Vermietung und der Verpachtung.
- Die Bestimmungen des Vermietungs- und Verpachtungsreglements bilden integrierenden Bestandteil der Miet- und Pachtverträge.
- Das Vermietungs- und Verpachtungsreglement nennt die Kriterien, nach denen die Mietenden und Pachtenden ausgewählt werden, insbesondere Belegungsvorschriften.

#### Art. 11 Miet- und Pachtverhältnisse

- Bei laufenden Miet- und Pachtverhältnissen kann die Stiftung von den Mietenden und Pachtenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungs- und Verpachtungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind.
- Können die Mietenden oder Pachtenden die Einhaltung der Kriterien nicht belegen:
  - kann die Stiftung den Umzug in ein angemessenes und zumutbares Ersatzobjekt verlangen;
  - erhebt sie für die verbleibende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe;
  - kündigt sie das Miet- oder Pachtverhältnis innerhalb der im Vermietungs- und Verpachtungsreglement festgelegten Frist, sofern die Mietenden oder Pachtenden das vorgeschlagene Ersatzobjekt nicht annehmen.
- Für die beim Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung übernommenen Miet- und Pachtverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss Abs. 2 bis zu einer allfälligen Gesamterneuerung der Liegenschaft nicht zur Anwendung.

#### Art. 12 Renovations- und Erneuerungsarbeiten

- Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung die Mietenden und Pachtenden frühzeitig, jedoch spätestens vor der Beschlussfassung über einen Planungskredit, und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen.
- Ist temporär ein Verbleib im Miet- oder Pachtobjekt nicht möglich, ist die Stiftung bestrebt, Übergangslösungen anzubieten.
- Ist ein Wechsel des Miet- oder Pachtobjekts notwendig, unterstützt die Stiftung die betroffenen Mietenden oder Pachtenden bei Bedarf bei der Suche nach einem Miet- oder Pachtobjekt und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote.
- Werden diese abgelehnt, kündigt sie das Miet- oder Pachtverhältnis.

#### Art. 13 Untermiete und -pacht

Die Vorgaben der Statuten und des Vermietungs- und Verpachtungsreglements gelten auch für allfällige Untermiet- und Unterpachtverhältnisse.

### D. Verhältnis zum Stadtparlament

#### Art. 14 Aufsicht

- Die Stiftung steht unter der Aufsicht des Stadtparlaments.
- Jahresrechnung und Geschäftsbericht der Stiftung werden dem Stadtparlament jährlich zur Kenntnisnahme eingereicht.
- Erläss und Änderungen von Vermietungs- und Verpachtungs-, Personal- und Organisationsreglementen der Stiftung werden dem Stadtparlament zur Kenntnisnahme eingereicht.

#### Art. 15 Verkehr mit dem Stadtparlament

- Die Stiftung reicht ihre Eingaben an das Stadtparlament bei der Vorsteherin oder dem Vorsteher des Finanzdepartements zuhanden des Stadtrats ein.
- Der Stadtrat informiert das Stadtparlament unverzüglich über den Eingang der Eingabe des Stiftungsrats und leitet diese zusammen mit seiner Stellungnahme innert einer Frist von sechs Monaten zur Beschlussfassung an das Stadtparlament weiter.
- Im Rahmen der Aufsicht verkehrt das Stadtparlament direkt mit der Stiftung.

### E. Organe

#### Art. 16 Organe

Die Organe der Stiftung sind:

- der Stiftungsrat;
- der Ausschuss des Stiftungsrats;
- die Geschäftsstelle;
- die Prüfstelle.

## Art. 17 Stiftungsrat / a. Aufgaben, Kompetenzen

- <sup>1</sup> Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung.
- <sup>2</sup> Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind.
- <sup>3</sup> Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement und in weiteren Reglementen die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu dieser Verordnung
- <sup>4</sup> Er kann einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen delegieren.

## Art. 18 b. Zusammensetzung, Wahl

- <sup>1</sup> Der Stiftungsrat besteht aus mindestens neun und höchstens neunzehn Mitgliedern.
- <sup>2</sup> Die Mitglieder werden durch das Stadtparlament gewählt.
- <sup>3</sup> Es können höchstens zwei Mitglieder des Stadtparlaments in den Stiftungsrat gewählt werden.

## Art. 19 c. Konstituierung

- <sup>1</sup> Das Stadtparlament bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten.
- <sup>2</sup> Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

## Art. 20 d. Amtsdauer

- <sup>1</sup> Die Mitglieder des Stiftungsrats werden für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.
- <sup>2</sup> Die Amtsdauer beginnt jeweils am 1. September des Jahres, in dem die Gemeindebehörden neu gewählt werden.

## Art. 21 Ausschuss des Stiftungsrats

- <sup>1</sup> Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss von höchstens fünf Mitgliedern.
- <sup>2</sup> Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrats ist auch die oder der Vorsitzende des Ausschusses.
- <sup>3</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.

## Art. 22 Geschäftsstelle

- <sup>1</sup> Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats sowie des Ausschusses und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.
- <sup>2</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen werden durch den Stiftungsrat im Organisationsreglement geregelt.
- <sup>3</sup> Die Auskunftspflichten gegenüber dem Stiftungsrat richten sich nach den Bestimmungen von Art. 715a Obligationenrecht.

## Art. 23 Prüfstelle

- <sup>1</sup> Das Stadtparlament wählt die Prüfstelle.
- <sup>2</sup> Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und fällt mit derjenigen des Stiftungsrats zusammen.
- <sup>3</sup> Die Prüfstelle prüft die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet darüber dem Stiftungsrat einen schriftlichen Bericht.

## Art. 24 Personal / a. Anstellungsverhältnisse

Die Anstellungsverhältnisse des bei der Stiftung angestellten Personals sind öffentlich-rechtlich.

## Art. 25 b. Personalreglement

- <sup>1</sup> Der Stiftungsrat regelt die Anstellungsverhältnisse in einem Personalreglement.

- <sup>2</sup> Das Personalreglement orientiert sich an den Bestimmungen des Personalrechts der Stadt.
- <sup>3</sup> Aus betrieblichen Gründen kann es von den für das städtische Personal geltenden Bestimmungen abweichen.
- <sup>4</sup> Soweit das Personalreglement auf die für das städtische Personal geltenden Bestimmungen verweist, gelangen diese zur ergänzenden Anwendung.
- <sup>5</sup> Ansonsten gilt als ergänzendes Recht das Obligationenrecht.

## Art. 26 c. Anstellung

- <sup>1</sup> Die Anstellung des Personals der Stiftung wird durch den Stiftungsrat geregelt.
- <sup>2</sup> Der Stiftungsrat kann die Befugnis der Anstellung an die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer delegieren.
- <sup>3</sup> Anstellung und Kündigung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers erfolgen durch den Stiftungsrat.

## Art. 27 Neubeurteilung

- <sup>1</sup> Gegen personalrechtliche Anordnungen kann innert dreissig Tagen nach Zustellung eine Neubeurteilung durch den Stiftungsrat verlangt werden, sofern dieser nicht selbst Anstellungsinstanz ist.
- <sup>2</sup> Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz und allfälligen Ausführungsbestimmungen im Personalreglement.

## F. Schlussbestimmungen

### Art. 28 Verordnungsänderungen

- <sup>1</sup> Verordnungsänderungen beschliesst das Stadtparlament.
- <sup>2</sup> Stadtrat und Stiftungsrat sind antragsberechtigt.

### Art. 29 Auflösung der Stiftung

- <sup>1</sup> Bei einer Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Stadt zu.
- <sup>2</sup> Es wird zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet.

### Art. 30 Erstmalige Wahl des Stiftungsrats

- <sup>1</sup> Die erstmalige Wahl des Stiftungsrats erfolgt innert sechs Monaten nach Inkrafttreten dieser Verordnung.
- <sup>2</sup> Die Amtsdauer des erstmalig gewählten Stiftungsrats endet mit Amtsantritt des ersten ordentlich gewählten Stiftungsrats.
- <sup>3</sup> Führt die Anwendung der Abs. 1 und 2 zu einer Amtsdauer des erstmalig gewählten Stiftungsrats von nicht mehr als einem Jahr, bleibt dieser bis zum Ende der ersten ordentlichen Amtsperiode im Amt.

### Art. 31 Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.

## Winterthur leidet unter hohen Mieten – es braucht jetzt ein starkes Instrument.

Seit Jahren steigen die Mieten in Winterthur schneller als die Löhne. Immer mehr Menschen finden kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Auch kleine Betriebe, Kulturschaffende und Vereine kämpfen um erschwingliche Räume. Unsere Stadt droht ihre soziale und wirtschaftliche Vielfalt zu verlieren. Es darf nicht sein, dass Winterthur zu einem Ort wird, an dem nur noch Gutverdienende und grosse Ketten Platz finden. Die bisherigen Massnahmen reichen nicht aus – jetzt braucht es ein wirksames Instrument.

### Ein starkes Instrument für bezahlbaren Raum

Die Wohn- und Gewerbeinitiative gründet eine gemeinnützige Stiftung, die schnell Grundstücke und Liegenschaften erwerben kann. Diese werden konsequent nach Kostenmiete vermietet, sodass Wohnungen, Ateliers und Gewerbeflächen langfristig erschwinglich bleiben. Modelle wie die PWG-Stiftung in Zürich zeigen, dass dieses System erfolgreich ist und Spekulation wirksam bremst.

### Konsequent gegen Spekulation

Die Stiftung verfolgt keinen gewinnorientierten Zweck. Ihre Liegenschaften sind dauerhaft der Spekulation entzogen. Sollte ein Verkauf nötig sein, hat die Stadt ein starkes, gesichertes Vorkaufsrecht. So bleibt Winterthurer Boden in öffentlicher Hand und dient dem Gemeinwohl statt der Gewinnmaximierung.

### Schnelle Wirkung für die ganze Stadt

Mit einem Startkapital von 40 Millionen Franken kann die Stiftung von Beginn an handeln und bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum sichern, bevor er an den Spekulationsmarkt fällt.

	<b>Name und Vorname</b> (Blockschrift)	<b>Geb.-Datum</b> (oder Jahrgang)	<b>Adresse</b> (Strasse, Hausnummer)	<b>Unterschrift</b> (eigenhändig)	<b>Kontrolle</b> (leer lassen)
1					
2					
3					
4					
5					

Diese Unterschriftenliste darf nur von Stimmberechtigten mit politischem Wohnsitz in der Stadt Winterthur unterzeichnet werden und ist von ihnen handschriftlich auszufüllen. Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht oder wer bei einer Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt, macht sich strafbar nach Art. 281 bzw. 282 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB).

### Initiativkomitee:

**Michael Stampfli**, Schaffhauserstrasse 56, 8400 Winterthur; **Roland Kappeler**, Winzerstrasse 109, 8408 Winterthur; **Cristina Brunel**, Am Eulachpark 3, 8404 Winterthur; **Matthias Erzinger**, Bütziackerstrasse 40, 8406 Winterthur; **Katharina Frei Glowatz**, Grabenackerstrasse 41, 8404 Winterthur; **Runa Härdi**, Hohlandstrasse 10, 8404 Winterthur; **Florian Heer**, Giesserstrasse 2, 8400 Winterthur; **Matti Krüger**, Pflanzschulstrasse 4, 8400 Winterthur; **Vincent Lemaire**, Eisweiherstrasse 113, 8400 Winterthur; **Maria Lischer**, Bleichstrasse 21, 8400 Winterthur; **Casimir Moll**, Am Bach 46, 8400 Winterthur; **Valeria Muster**, Wülflingerstrasse 20, 8400 Winterthur; **Jonas Pfister**, Talackerstrasse 113, 8404 Winterthur; **Jan Schellenberg**, Mattenbachstrasse 2E, 8400 Winterthur; **Markus Steiner**, Eisweiherstrasse 62, 8400 Winterthur; **Verena Störi**, Erlenstrasse 56, 8408 Winterthur; **Luca Tschan**, Lindenstrasse 26, 8400 Winterthur; **Franziska Tschirky Feratovic**, Wuhrweg 5, 8409 Winterthur; **Simon Walter**, Am Bach 70, 8400 Winterthur

### Kontakt- / Rücksendeadresse / E-Mail:

Bitte senden Sie diesen Unterschriftenbogen bis 03. Juli 2026 teilweise oder vollständig ausgefüllt an SP Winterthur, Lagerhausstrasse 6, 8400 Winterthur.

### Frist für die Unterschriftensammlung:

Diese Initiative wurde am 06. Februar 2026 amtlich veröffentlicht. Die gesetzliche Frist für die Unterschriftensammlung endet sechs Monate nach der amtlichen Publikation.

### Rückzugsklausel:

Das Initiativkomitee kann diese Volksinitiative mit einer von der Mehrheit seiner Mitglieder unterzeichneten schriftlichen Erklärung bis zur Anordnung der Volksabstimmung vorbehaltlos zurückziehen (§ 155 in Verbindung mit § 138c GPR).

**Bestätigung der Stimmberechtigung (wird von der Gemeinde ausgefüllt):**

Die unterzeichnende Amtsperson bescheinigt hiermit, dass die obenstehenden Unterzeichnenden in der Stadt Winterthur stimmberechtigt sind und ihre politischen Rechte in dieser Gemeinde ausüben.

Datum des Eingangs: \_\_\_\_\_

Amtsstempel

Anzahl bescheinigte Unterschriften: \_\_\_\_\_

Ort und Datum: \_\_\_\_\_



**Spendenkonto und weitere Informationen**

Spenden nehmen wir auf unserem Spendenkonto CH84 0900 0000 8400 2726 7, lautend auf SP Bezirk Winterthur, Lagerhausstrasse 6, 8400 Winterthur, gerne entgegen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website [www.spwinti.ch](http://www.spwinti.ch).