

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 2: Inneneinrichtung

**Vereinsnachrichten:** SVW

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Am 5. Januar 1992 ist nach schwerer Krankheit

**René E. Arber-Braunwarth**

gestorben.

Mit René Arber verliert die Genossenschaftsbewegung ein unermüdliches aktives und kompetentes Mitglied.

René Arber war stets mit Leib und Seele der wohngenossenschaftlichen Idee verschrieben. Man durfte und konnte sich auf ihn immer verlassen. Seine ruhige, überlegte Art der Zusammenarbeit sowie seine Impulse, Anregungen und fundierten Stellungnahmen, aber auch sein Sachwissen, seine Kollegialität und seine Hilfsbereitschaft sind Eigenschaften, die hier hervorgehoben werden müssen.

Alle, die ihn kannten, werden ihm ein ehrenvolles Gedenken bewahren.

**Beratungsdienst für gemeinnützige Bauträger**

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) unterstützt in Zusammenarbeit mit den Dachorganisationen und Spezialinstitutionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab 1. Januar 1992 einen Beratungsdienst.

Das BWO fungiert als Anlauf- und Vermittlungsstelle im Beratungsbereich und pflegt die Beziehungen zu Informations- und Dokumentationsdiensten ausserhalb des gemeinnützigen Wohnungswesens.

Die Beratungstätigkeit dient der Hilfe zur Selbsthilfe. Sie richtet sich vorwiegend an genossenschaftliche sowie andere Bauträger, Gemeinwesen und Initiativgruppen mit gemeinnütziger Zielsetzung. Sie beinhaltet namentlich:

- Rechts- und Gründungshilfen für Genossenschaften und andere Selbsthilfeorganisationen;
- Beratungen zum verdichteten Bauen, für gemeinnütziges Planen und Bauen, für Hausgenossenschaften oder Mieterkonzepte;
- Anregungen für Wettbewerbsprogramme und Überbauungskonzepte gemeinnütziger Bauträger sowie der öffentlichen Hand;
- Entscheidungshilfen in Finanzierungsfragen;
- Hilfeleistungen für Kantone und Gemeinden im Zusammenhang mit wohnungspolitischen Konzepten, Förderungsmassnahmen und Projektvorhaben;
- selektive Informationen zu Baurechtsfragen, Subventionsmethoden, Vertragsformen;
- Hinweise zu Publikationen, Statistiken, exemplarischen Lösungen im Wohnungs- und Siedlungsbau und Veranstaltungen.

Dank der Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen ist die Erstberatung unentgeltlich.

Das Merkblatt «Beratungsdienst für gemeinnützige Bauträger» kann beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Postfach, 3000 Bern 15, gratis bezogen werden.

Bundesamt für Wohnungswesen  
Informationsdienst

**Schnee: Wer muss schaufeln?**

Grundsätzlich ist es Sache des Vermieters, sicherzustellen, dass der Zugang zum Haus gefahrlos möglich ist. Aber es gibt eine Menge abweichender Regelungen. Der Unterhalt von öffentlichen Strassen und Wegen ist in den meisten Kantonen Sache der Gemeinden, und zwar auch dann, wenn sie über Privateigentum führen. Die mit Räumung oder Unterhalt verbundenen Kosten werden hier in der Regel durch Beiträge der Grundeigentümer gedeckt. Diese dürfen den Mietern gesondert belastet werden, sofern sie im Mietvertrag als Nebenkosten genannt sind.

Für die Schneeräumung auf privaten Wegen und vor dem Haus ist demgegenüber grundsätzlich der Vermieter zuständig. Er ist verpflichtet, den Mietgegenstand in einem «zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand» zu erhalten. Dazu gehört auch der ungehinderte und gefahrenfreie Zugang zur Wohnung. Der Hauseigentümer muss also für die Schneeräumung vor dem Eingang, auf den privaten Wegen und Zufahrten sowie eventuell auf dem Dach besorgt sein. Der Umfang der Räum- und Streupflicht richtet sich aber nach den örtlichen Verhältnissen. Auf Wegen genügt es, nach Meinung des HEV, eine Passage, auf der zwei Fussgänger bequem kreuzen können, schnee- und eisfrei zu halten. Bei grösseren Wohnanlagen und stark begangenen oder besonders gefährlichen Wegen ist allenfalls eine weitergehende Räumung erforderlich. Allgemeingültige Regeln gibt es aber nicht.

Dem Hauseigentümer ist es grundsätzlich freigestellt, die Pflicht zur Schneeräumung den Mietern zu übertragen oder einen Hauswart damit zu betrauen. Einzelne Mietverträge sehen auch vor, dass täglich oder wöchentlich ein anderer Mieter für die Räumung zuständig ist. Wiederum andere erklären den Mieter im Erdgeschoss dafür verantwortlich. Auch der Ortsgebrauch kann von Bedeutung sein: Regelt an einem Ort ein allgemein üblicher Normmietvertrag das Schneeschaufeln, so können dessen Bestimmungen auch für alle anderen Mietverhältnisse gelten, sofern ausdrücklich keine andere Vereinbarung erwähnt ist. Die Kosten für Schneeräumung, Geräte, Sand oder Taumittel sind vom Vermieter zu tragen, es sei denn, die Anrechnung an die Miete ist vertraglich vereinbart worden.

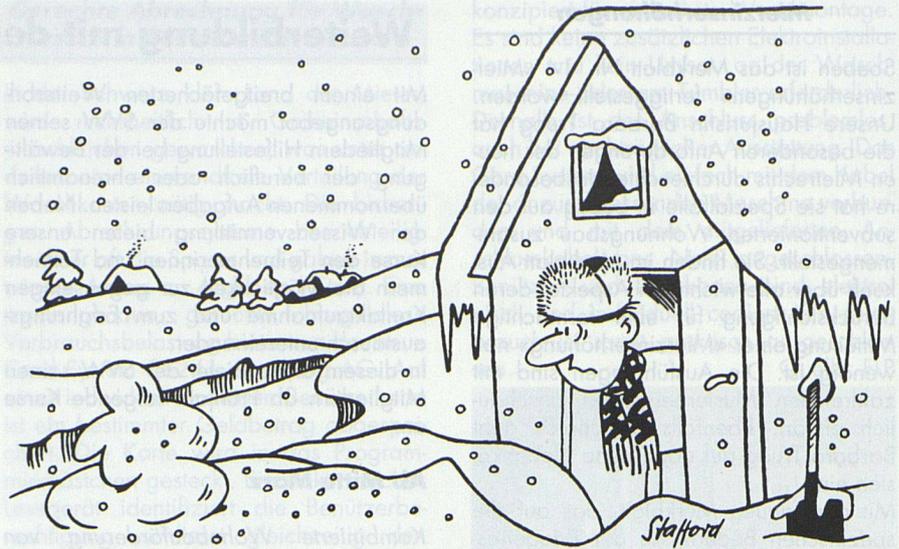
Für Unfälle oder Schäden, die auf mangelhaften Unterhalt zurückzuführen sind, hat der Vermieter einzustehen. Da die Werkeigentümerhaftung kein Verschulden des Vermieters voraussetzt, wird dieser auch haftbar, wenn das Schneeräumen zu den Pflichten des Hauswartes oder der Mieter gehört. Es empfiehlt sich deshalb, darauf zu achten, dass der Schneeräumungspflichtige seine Aufgabe auch tatsächlich erfüllt. Die Verant-

**elektrotechnische Unternehmung**  
**elektronische Steuerungen**  
**24-Stunden-Service**  
**Planung Installation**  
**Telefon A Schalttafelbau**  
**Telefon (01) 30144 44**  
**ELEKTRO**  
**COMPAGNONI**  
**ZÜRICH**

wortlichkeit des Hauseigentümers darf aber nicht auf die Spitze getrieben werden. Dieser kann nach der Meinung des HEV ohne weiteres davon ausgehen, dass sich Erwachsene eigenverantwortlich und vorsichtig verhalten und den Witterungsverhältnissen anpassen. Die Verpflichtung zum Schneeschaukeln oder Streuen besteht zudem nur in der Zeit des Fussgängerverkehrs, also zwischen etwa 7 Uhr und 21 Uhr. Falls der Hauseigentümer die Räum- und Streupflicht vertraglich auf die Mieter überträgt, sind diese für die Verkehrssicherheit mitverantwortlich.

Text und Bild:

HEV ■



### Energiepolitik der Stadt Zürich

Im November 1991 wurde die Sektion Zürich kurzfristig zu einer Vernehmlassung zu den «Zielsetzungen für die Energiepolitik der Stadt Zürich» eingeladen. Die Zielsetzungen erwiesen sich als positiv, und die Sektion konnte sich damit voll einverstanden erklären. Wie so oft aber steckt der Wurm im Detail oder, mit anderen Worten: Welches ist der richtige Weg, um das Ziel zu erreichen? Zwei Beispiele mögen dies belegen.

- Wir begrüßen den Vorschlag, für die Wärmeversorgung vorzugsweise Gas oder Fernwärme zu verwenden. Dazu müssten aber vorab die Tarife dieser Energieträger konkurrenzfähig zum Öl gestaltet werden. Heute liegt der Preis für Gas bis zu 25 Prozent, jener für Fernwärme sogar bis zu 33 Prozent über dem Ölpreis.
- Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) wird als eine Massnahme zur gerechteren Verteilung der Lasten anerkannt. Wie der Artikel im «wohnen» Nr. 11/91 aber aufzeigt, lässt sich damit allein nur wenig Energie einsparen. Viel wirksamer erscheinen uns vorgängige Investitionen in die Erneuerung der Heizanlagen.

### **Voranzeige**

Die **Generalversammlung** der Sektion Zürich findet statt am

Montag, 4. Mai 1992, 20 Uhr, Kongresshaus Zürich

mit dem üblichen vorgängigen Apéro.

Neben den ordentlichen Jahresgeschäften wird

*Dr. Peter Gurtner, Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen*

über die Revision der Verordnung und die Anwendung des WEG (Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes) mit besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Zürich orientieren.

Wir bitten, diesen Termin freizuhalten, und freuen uns jetzt schon auf eine zahlreiche Teilnahme.

Einladung mit Jahresbericht und Jahresrechnung folgt Mitte April.

*Für den Vorstand:*

*Ernst Müller, Präsident*

Die Zielsetzungen fordern im weiteren Massnahmen (z.B. Subventionen), um den Anreiz zu Energiesparmassnahmen zu steigern. In diesem Zusammenhang konnte die Sektion Zürich darauf hinweisen, dass im Zweckerhaltungsreglement der Stadt bereits ein entsprechender Passus bestehe, der allerdings noch kaum jemals genutzt wurde. Es gilt, diesen Passus genauer zu definieren und den Baugenossenschaften in geeigneter Form bekanntzumachen.

Rolf Sibler ■

### **Höhere Quoten für subventionierte Wohnungen**

Bundesrat Delamuraz hat die kantonalen Amtsstellen ermächtigt, für subventionierte Wohnungen, die vor 1974 erstellt wurden, höhere Mietzinse zu bewilligen. Mit einer Änderung der entsprechenden Verordnung erhöhte er die zulässigen Quoten für Unterhalt, öffentliche Abgaben und Verwaltung um ein halbes Prozent auf 4 beziehungsweise 4 1/2 Prozent. Der deswegen zulässige Mietzins-

aufschlag beläuft sich auf rund 5 Prozent. Er dürfte, wie Thomas C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, in seinem Begleitbrief festhält, «für die Mieter in tragbarem Rahmen bleiben».

Die Änderung der Verordnung geht zurück auf eine Eingabe des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, die dieser im vergangenen Sommer an das BWO gerichtet hatte. Der Verband wies darin nach, dass die seit der letzten Anpassung eingetretene Teuerung eine neuerliche Erhöhung erfordere. Die Quote wurde letztmals 1988 erhöht.

Baugenossenschaften, die nun eine Anpassung ihrer Mietzinse der älteren Wohnungen vornehmen möchten, sollten vorerst abwarten, ob sie von der Fachstelle ihres Kantons eine Mitteilung erhalten. Bleibt diese aus, so empfiehlt sich eine Kontaktnahme mit dem zuständigen Beamten. Für das Vorgehen bei Mietzinserhöhungen hat der SVW ein soeben neu überarbeitetes Merkblatt «Mietzinserhöhungen» fertiggestellt.

fn ■



Wir fabrizieren  
und

besorgen den fachgerechten  
Einbau aller Fensterarten.

**FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG**

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH  
TELEFON 01/492 11 45

## Mietzinserhöhungen

Soeben ist das Merkblatt Nr. 14 «Mietzinserhöhungen» fertiggestellt worden. Unsere Hausjuristin Barbara Truog hat die besonderen Anforderungen des neuen Mietrechts durchleuchtet. Insbesondere hat sie Spezialfälle in bezug auf den subventionierten Wohnungsbau zusammengestellt. Sie finden im Merkblatt Auskunft über alle wichtigen Aspekte, deren Berücksichtigung für eine formrichtige Mitteilung einer «Mietzinserhöhung» notwendig ist. Die Ausführungen sind mit zahlreichen Musterbeispielen anschaulich erklärt. Ebenfalls ausführlich geht Barbara Truog auf das Thema Nebenkosten ein.

Mit dem neuen Merkblatt, das auf die spezifischen Bedürfnisse der Baugenossenschaften zugeschnitten ist, sollten die Probleme, die aus einer Mietzinserhöhung entstehen können, auf ein Minimum beschränkt werden können. Sie brauchen das Merkblatt nicht zu bestellen. Im ordentlichen Versand an unsere Mitglieder im Februar stellen wir Ihnen ein Exemplar des Merkblattes zu. bu ■

## Wohnqualität beeinflusst Erziehung positiv

Die Wohnbauförderung in der Bundesrepublik sollte kindgerechtes Bauen stärker berücksichtigen. Dies ist das wichtigste Ergebnis einer Umfrage, die BHW FORUM bei Emnid in Auftrag gegeben hat. 95 Prozent der 200 befragten Bundesbürger in West und Ost sind der Meinung, dass neben der Führung durch die Eltern vor allem auch Wohnqualität die Erziehung der Kinder positiv beeinflusst hat. Selbst 93 Prozent der Ledigen und Älteren gaben dabei kund, dass die öffentlichen Hände deshalb den Wohnungsbau unterstützen sollten.

Wenn jüngere Familien, die zu Miete wohnen, sich mit dem Gedanken tragen, ein Haus zu bauen, dann geschieht dies in 60 Prozent aller Fälle vor allem wegen der Kinder. Die Eltern wünschen sich dabei für ihre Sprösslinge reichlich Freiraum zum Spielen und Toben, eine grüne Umgebung und Freunde in der Nachbarschaft. Erstaunlich, nur die Hälfte der Befragten glaubte, dass ein eigenes Kinderzimmer besonders gut für die jugendliche Entwicklung ist. Etwa jeder Vierte hält die sozialen Kontakte zwischen Kindern, die sich ein Zimmer teilen, für ebenso entwicklungsfördernd.

Wohnqualität auch für die Kinder erscheint den Bundesbürgern so wichtig, dass sie fast unisono, junge Ledige wie kinderlose Rentner eingeschlossen, nach entsprechenden staatlichen Hilfen rufen. Kommentar von Emnid hierzu: «Nahezu einstimmige Forderungen, zumal wenn sie nur einem Teil der Bevölkerung zugute kommen, sind überaus selten. Die festge-

## Weiterbildung mit dem SVW

Mit einem breitgefächerten Weiterbildungsangebot möchte der SVW seinen Mitgliedern Hilfestellung bei der Bewältigung der beruflich oder ehrenamtlich übernommenen Aufgaben leisten. Neben der Wissensvermittlung bieten unsere Kurse den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Möglichkeit zur gegenseitigen Kontaktaufnahme und zum Erfahrungsaustausch untereinander.

In diesem Sinne bietet der SVW seinen Mitgliedern ab Frühjahr folgende Kurse an:

### Ab Mitte März

*Kombinierte Wohnbauförderung von Bund, Kantonen und Gemeinden für Neubauten und Renovationen.*

Jean-Pierre Kuster, freier Mitarbeiter des SVW, stellt die neu gestalteten Massnahmen zur Wohnbauförderung von Bund und Kanton Zürich vor und erläutert unter anderem, wer in den Genuss dieser Hilfen kommen kann und welche Bedingungen dafür erfüllt sein müssen.

Der Kurs wird dreimal durchgeführt – einmal in Zürich, einmal in Uster und einmal in Winterthur anlässlich der Delegiertenversammlung der Sektion Winterthur.

### Kurs 1:

16. März 1992, 19.00 bis etwa 21.30 Uhr, Volkshaus, Gelber Saal, Staufferstr. 60, Zürich

stellte Einstimmigkeit sei deshalb um so mehr eine Aufforderung an die Politiker, entsprechende Unterstützungen zuzusagen.» Aus: Wwl 19/91 ■

### Heizen – Lüften – Luftbefeuchten

Zu Beginn der Heizperiode tauchen immer wieder ähnliche Probleme auf: Die Zimmerluft ist zu warm, zu kühl, zu trocken oder zu feucht. – Wie entsteht ein ideales Wohnklima?

Neben einer wohnlichen Einrichtung und warmer Kleidung ist vor allem die richtige Raumtemperatur entscheidend. Sie sollte in Wohnräumen 20 Grad betragen, in Küche und Schlafzimmer 16 bis 18 Grad. Mit Thermostatventilen, die die Wärmeabgabe der Heizkörper automatisch regeln, kann hier gezielt Energie gespart werden, denn äussere Wärmequellen wie Sonneneinstrahlung, Kochwärme usw. werden berücksichtigt.

Neben der Raumtemperatur spielt auch die Luftfeuchtigkeit eine wesentliche Rolle für den Wohnkomfort. Sie sollte idealerweise zwischen 30 und 60 Prozent liegen. Leider besteht in vielen Haushalten die Unsitte, im Winter die Zimmerluft mit einem Luftbefeuchter zu «verbessern», dabei ist dies in einer normal geheizten und belüfteten Wohnung gar nicht nötig,

### Kurs 2:

26. März 1992, 19.00 bis etwa 21.30 Uhr, Restaurant Sonne, Aathalstr. 5, Uster

Kosten: Fr. 30.–

Anmeldungen bis spätestens 6. März an: SVW, Geschäftsstelle, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich

### August/September

*Seminar für Personen aus Wohnbaugenossenschaften mit Führungsaufgaben*  
Das Seminar will dazu beitragen, Sicherheit beim Führen zu erlangen und den Erfahrungsaustausch unter Personen in ähnlichen Positionen zu fördern.

Ort: Zürich

### September

*Einführung in die Liegenschaftenverwaltung mit PC*

Dieser Tageskurs stellt das in der Praxis bewährte PC-Programm von W.&W. zur Liegenschaftenverwaltung vor.

Ort: Zürich

### September/Oktober

*Exkursion nach Vorarlberg*

In Vorarlberg sind verschiedene Wohnsiedlungen nach dem Motto «Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen» im organisierten Selbstbau erstellt worden. Die Exkursion soll einen Eindruck von diesen erfolgreich durchgeführten Projekten vermitteln. ■

weil der beim Kochen und Duschen, durch Atmung und Pflanzen entstehende Wasserdampf für eine genügende Luftfeuchtigkeit ausreicht. Nur in undichten, überheizten Wohnungen wird die Luft zu trocken.

Deshalb ist es wichtig, die Fenster abzudichten, nur mässig zu heizen und gezielt zu lüften: zwei- bis dreimal täglich kurz und kräftig. Obwohl die Aussenluft im Winter oft ziemlich feucht scheint, kann damit trockene Zimmerluft nicht bekämpft werden, weil Kaltluft mit wenig Wasserdampf, Warmluft aber erst mit viel Wasserdampf eine hohe relative Luftfeuchtigkeit erreicht. Mit richtigem Heizen und Lüften hat jede Bewohnerin und jeder Bewohner die Möglichkeit, selber etwas zum rationellen Umgang mit Energie beizutragen – denn die Heizung ist neben dem Auto die zweitgrösste Energieschleuder im Privathaushalt! – Und: Wer die Raumtemperatur um nur ein Grad senkt, spart dabei ganze sechs Prozent Energie – was sich auch bei den Heizkosten auszahlt.

Die Zürcher Energieberatung am Beatenplatz 2 bietet kostenlose Information zu allen Fragen rund ums Heizen. Zum Thema ist auch ein Merkblatt erhältlich. Montag bis Freitag, 13 bis 18 Uhr (Tel. 01/2122424). ■