

Leserecho

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 2: **Innenausbau, Einrichtung**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Bauen für Behinderte, «das wohnen» Nr. 12/90, S. 4 ff.

Es ist zukunftsweisend, dass der SVW sich für Anliegen von sogenannten Randgruppen einsetzt. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig, darauf hinzuweisen, dass der Bund seine Mittel nur zur Verfügung stellen kann, wenn die auszuführenden Bauten die Forderungen der Norm «Behindertengerechtes Bauen» voll erfüllen. Dies gilt für 100 Prozent der Wohnungen. Auch wenn ein Mehrfamilienhaus keinen Lift aufweist, ist die Berücksichtigung der Forderungen sinnvoll. Die Behinderten sollen in ihren Kontakten nicht eingeschränkt werden. Das soziale Grundrecht auf eine behindertengerechte Umwelt ist zu gewährleisten. Der behinderte Besucher kann wohl eine Treppe hochgetragen werden. Daher muss er auch im Obergeschoss eines Hauses als Besucher ein Klosett erreichen können: Die Breite der Türe darf also nie weniger als 80 cm betragen.

Heute ist der Trend klar gegeben: Weg vom institutionellen Wohnen (Heime) zum Wohnen in den eigenen vier Wänden, zu einer Wohnform, wo der einzelne selber bestimmen darf. Die Spitex-Dienste bedingen jedoch Wohnungen, in denen sowohl vorübergehend wie auch dauernd Behinderte sich geborgen fühlen und wo sie vernünftig gepflegt werden können. Dies bedingt sogenannt «anpassbare» Wohnungen: das heisst Wohnungen mit zweckmässigen Tür- und Korridorbreiten, mit vernünftigen Bade- und WC-Räumen. Es ist bewiesen, dass diese Wohnungen trotz der nachträglichen Anpassbarkeit an die Bedürfnisse der Behinderten nicht teurer sind als normale. Die Bedürfnisse sind einzig rechtzeitig zu berücksichtigen. Diese Wohnungen sind so gestaltet, dass sie auch für Nichtbehinderte nur Vorteile bieten werden.

Die Wohnbaugenossenschaften werden gebeten, freiwillig für die behinderten Mitmenschen einzustehen, im Sinne der

Hat Ihnen beim Lesen dieser Nummer etwas besonders gut gefallen? Hat Sie etwas geärgert? Haben Sie eine Idee, eine Anregung? Dann schreiben Sie uns. Jede veröffentlichte Zuschrift wird mit einem kleinen Honorar vergütet.

Die Redaktion

Menschlichkeit und der selbstverständlichen Solidarität.

M.M., dipl. Architekt, Bremgarten ■

Wohnbauförderung im Kanton Zürich, «das wohnen» Nr. 1/91, S. 11

In der Januar-Ausgabe des «wohnens» hat der neue Leiter des kantonalen Amtes für Wohnbauförderung, Christian Caduff, auf die wesentlichen Bestimmungen und die Neuerungen gemäss Gesetz vom 24. September 1989 und der am 14. November 1990 erlassenen Verordnung (VO) hingewiesen. Aus der Sicht der gemeinnützigen Bauträger und vor allem der Baugenossenschaften ist bezüglich der Förderungsmassnahmen auf einige besonders interessante Aspekte aufmerksam zu machen. Dabei beschränke ich mich auf den Bereich «Mietwohnungen».

Einbezug der Sanierung

Der Kanton unterstützt nicht mehr nur den Bau, sondern neu auch die Sanierung von Wohnungen. Damit wird ein Zeichen zur Erneuerung bestehender Bausubstanz gesetzt. Zugleich wird die Nivellierung der bisherigen Mietzinse bei sozial unterschiedlichen Kategorien des erneuerungsbedürftigen Bestandes verhindert.

Wohnungskategorien

Die bis heute im Kanton Zürich verwendeten Begriffe «sozialer» und «allgemeiner» Wohnungsbau werden ersetzt durch «Familienwohnungen I» und «II» bzw. Alterswohnungen und Wohnungen für Behinderte I und II. Die Erweiterung der Kategorie II bei «höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen» auf Alters- und Behindertenwohnungen ist neu und entspricht dem Konzept des in der Stadt Zürich seit Jahren bekannten sogenannten Mittelstands- oder «allgemeinen» Alterswohnungsbau. Zu begrüssen ist, dass neuerdings auch sogenannte halbe Zimmer anerkannt und die Erstellungskosten für alle Wohnungskategorien, je nach Grösse natürlich, in gleicher Höhe gelten.

Grundstück- und Erstellungskosten

Die VO sieht vor, neu auch die Grundstückskosten zu subventionieren, wobei zu beachten ist, dass von zulässigen Kosten gesprochen wird. Diese sollen je nach Lage und Eignung der Bauparzelle, also

nicht mittels einer Tabelle, festgelegt und damit auch «genehmigt» werden. Demgegenüber sind im Anhang zur VO die wesentlich höheren anrechenbaren Erstellungskosten aufgeführt. Einerseits wurde damit der Bauteuerung und andererseits ausdrücklich dem höheren Baustandard und der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt Rechnung getragen. Auch in diesem Bereich ist eine moderne, aufgeschlossene und anpassungsfähige Regelung gesucht und gefunden worden, was zu anerkennen ist.

Quoten

Neu werden in der VO die «Zuschläge» (sogenannte Quoten) für Abgaben, Versicherungen, Unterhalt, Verwaltung, Fondseinlagen und Abschreibungen festgesetzt. Sie bewegen sich zwischen 2 1/2 und 5 1/2 Prozent der «anerkannten» Erstellungskosten und werden künftig durch die Direktion der Volkswirtschaft angepasst. Die Sätze an sich sind gegenüber dem bisherigen Schema nicht verändert worden; aber mit der Aufnahme in die VO wird eine zügigere Berücksichtigung der Teuerung ermöglicht. Erwähnenswert ist die Bereitschaft, bei Altbauten einen höheren Zuschlag zu bewilligen, wenn die Mehrkosten nachgewiesen werden können.

Solidaritätsbeiträge

Zahlreiche Genossenschaften haben seit Jahren zusammen mit dem Mietzins bescheidene Solidaritätsbeiträge erhoben, welche teilweise für die Zuwendungen an den Solifonds des Verbandes und teilweise für Mietzinsverbilligungen an bedürftige Mieter verwendet worden sind und werden. Ein eigentlicher Mietzinsausgleich konnte jedoch wegen der geringen Erträge nicht stattfinden. Immer wieder haben wir versucht, eine behördliche Zusage für eine wirkungsvollere Regelung und damit für einen spürbaren Ausgleich zwischen preisgünstigeren Altbauten und teuren Neubauten zu erreichen. Dazu war aber immer an massvolle Ansätze gedacht worden. Ein erster Vorschlag hätte die Möglichkeit geschaffen, war aber von den politischen Instanzen nicht abgesegnet worden. Geblieben ist die Formulierung im Kreisschreiben der Volkswirtschaftsdirektion, wonach «allfällige von den Genossenschaften erhobene Solidaritätsbeiträge zum Zweck von Mietzinsausgleichen zwischen alten und neu-

en oder renovierten Wohnungen» nicht Bestandteile des Mietzinses sind. Die Genossenschaften sind jetzt frei, unter diesem Titel Mietzinszuschläge zu beschliessen, sofern die genossenschaftsrechtlichen, das heisst statutarischen Voraussetzungen beachtet werden. Die entsprechende Bestimmung in der VO lautet: «Nebenkosten, die nicht im bewilligten Mietzins enthalten sind, werden von der Direktion der Volkswirtschaft nicht kontrolliert und sind vom Subventionsempfänger gesondert auszuweisen» (Art. 44 VO).

Es liegt nun an den Genossenschaften, diese Möglichkeiten zu nutzen, um zum Beispiel für die ersten Jahre die zwangsläufig teuren Mietzinse neuer oder erneuerter Wohnungen zu ermässigen.

Rechnungswesen

(Erneuerungsfonds, Amortisationskonto)
In Anlehnung an das Rechnungsreglement der Stadt Zürich enthält die VO neuerdings auch Bestimmungen über das Rechnungswesen. Diesen sind Eigentümer unterstützter Wohnungen unterstellt (Art. 78 ff.). Von entscheidender Bedeutung halte ich die Vorschriften über die Äufnung des Erneuerungsfonds und die Einlagen in das Amortisationskonto. Einem Anliegen von verschiedenster Seite wurde Rechnung getragen, indem die Zuweisung in den Erneuerungsfonds nicht mehr aufgrund der Erstellungskosten, sondern nach Massgabe der Gebäudeversicherungswerte zu berechnen ist. Davon sind jährlich mindestens 1/2 Prozent einzulegen, und der Bestand ist wie bisher mit 4 Prozent zu verzinsen.

Damit werden die Genossenschaften angehalten und in die Lage versetzt, genügend Rücklagen für die Finanzierung späterer Erneuerungen einzurichten. Mit der in der Stadt Zürich üblichen Regelung, die voraussichtlich auch geändert wird, kamen die Erneuerungsfonds bei der seit Jahrzehnten laufenden Teuerung nie auf einen grünen Zweig.

Das Amortisationskonto wird als Passivkonto in der Bilanz geführt, und darauf werden bekanntlich jene Beträge verbucht, welche zur jährlichen Abschreibung der Liegenschaften eingesetzt werden. Zum Zweck einer Entlastung der Betriebsrechnung in den ersten Jahren nach Bezug oder nach Abschluss einer Erneuerung wird neu zugestanden, die Abschreibung erst ab dem 11. Jahr vorzunehmen. Sodann wird auf eine Verzinsung verzichtet. Die Genossenschaften, welche dem stadtzürcherischen Reglement unterstellt sind, werden damit eine spürbare Erleichterung ihrer Liegenschaftsrechnung feststellen können.

Weitere Neuerungen

Das neue Gesetz und vor allem die Verordnung enthalten zahlreiche weitere Neuerungen, auf die in dieser Übersicht nicht eingegangen werden kann: grosszügigere Belegungsvorschriften, Mehrzinsen bei vorübergehenden Zweckentfremdungen, Dauer und Amortisation der Subventionsdarlehen, Unterstützung von Sanierungen, Bekanntgabe von Mietzins erhöhungen, Zusammenhang mit WEG usw.

Hierzu wird sich Ch. Caduff in verdankenswerter Weise an der Generalversammlung der Sektion Zürich am 29. April 1991 vernehmen lassen, und ich lade jetzt schon alle Mitgliedgenossenschaften ein, diesen Abend zu reservieren. Wir werden noch einige zusätzliche Auslegungen der neuen Bestimmungen erfahren können.

Abschliessend weise ich in aller Bescheidenheit auf den Umstand hin, dass einige Neuerungen und Erleichterungen durch die Mitwirkung der Sektion Zürich SVW eingebracht und in der Folge dank dem Verständnis und dem Entgegenkommen der zuständigen Stellen, vorab des Amtes für Wohnbauförderung und der Direktion der Volkswirtschaft des Kantons Zürich, anerkannt worden sind. Damit werden der Wohnbauförderung verschiedene Glanzlichter aufgesetzt, was den Einsatz und die Aktivität der Baugenossenschaften sicher weiterhin beflügeln wird.

Ernst Müller

Präsident Sektion Zürich SVW

Frisch ab Presse

Mietvertrag

Soeben ist die neue Auflage des Mietvertrages, herausgegeben von der Sektion Zürich SVW, herausgekommen. Im neuen Mietvertrag sind die Änderungen des neuen Ehe- und Mietrechts berücksichtigt.

Bestell-Nr. 103, 1991

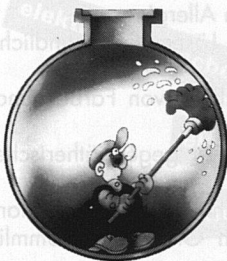
Garnitur mit zwei Exemplaren plus Allg. Bestimmungen

Preis: Fr. 2.- pro Garnitur

(SVW-Mitglieder); Rabatt ab 50 Stück

Bestellungen an: SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich, Tel. 01/362 42 40

Warum Sie uns Ihren Tank anvertrauen sollten:



Tankrevisionen sind Vertrauenssache!

Wichtig für Sie ist, dass diese Arbeiten fachmännisch, ohne unnötigen Aufwand und zu realen Kosten ausgeführt werden.

Dazu haben wir die erforderlichen Voraussetzungen:

Unsere erfahrenen, eidg. geprüften und diplomierten Spezialisten arbeiten mit modernsten Ausrüstungen nach den Vorschriften der Gewässerschutzämter – schnell, freundlich und zuverlässig!

Als konzessionierte Fachfirma leisten wir nicht nur saubere und einwandfreie Arbeit, wir beraten Sie auch gerne umfassend und kostenlos bei all Ihren Tank- und Heizungsproblemen.

Sie können sich auf uns verlassen!



Termotank

Tank Meier-Termotank AG
Trockenloostr. 75
Telefon 01 840 17 50

CH-8105 Regensdorf
Fax 01 841 07 88

Ihr Partner für sichere Tankanlagen

Betonsanierung: Eine Wissenschaft für uns!

- 10 Jahre Erfahrung
- 300 000 m² bearbeitet
- Kompetente Analysen
- Umfassende Beratung

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Hochbau
Umbau
Fassadenisolation
Betonsanierung

Robert Spleiss AG
BAUUNTERNEHMUNG
Mühlebachstrasse 164 8054 Zürich
Telefon 01 382 00 00 Telefax 01 382 00 07