

HEVINFO



DAS EDITORIAL

RUDOLF VONLANTHEN

Grossrat, Präsident APF/HEV Fribourg

Liebe Hauseigentümerin,
Lieber Hauseigentümer,

Die erste Ausgabe unserer Zeitung in neuer Aufmachung haben Sie vor einigen Wochen erhalten. Ich hoffe, dass das neue Erscheinungsbild und die Inhalte bei den Leserinnen und Lesern guten Anklang gefunden haben.

Sowohl die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer als auch die Landbesitzer können aufatmen. Wie angekündigt, fand im März die 2. Lesung des Raumplanungs- und Baugesetzes statt. Dank der bürgerlichen Geschlossenheit im Grossen Rat konnte das Gesetz gemäss den Vorschriften des Bundesgesetzes verabschiedet werden, obwohl der Staatsrat und die Linken ganz andere Vorstellungen hatten. So wurde z.B. die Mehrwertabgabe auf 20% belassen, während der Staatsrat 30% forderte und die Linke sogar 40%.

In der Maisession behandelten wir auch das Gesetz über die sozialmedizinischen Leistungen. Auch hier wollte der Staatsrat den Freibetrag von heute CHF 200'000.- auf CHF 100'000.- herabsetzen und die Linke wollte ihn sogar streichen. Dies hätte bedeutet, dass der

Staat bei Inanspruchnahme eines Alters- oder Pflegeheims des Hausbesitzers auf dessen sämtliches Vermögen hätte zurückgreifen können. Dank dem grossmehrheitlichen Entscheid des Grossen Rates bleibt aber der Freibetrag von CHF 200'000.- pro Person, unantastbar.

Gestatten sie mir auf unsere neu eingegangene Partnerschaft mit der Vaudoise-Versicherung hinzuweisen. Die HEV-Fribourg - Mitglieder kommen in den Genuss von 10% Prämienrabatten auf die verschiedenen Versicherungsverträge. Eine ausführliche Beschreibung finden Sie auf unserer Zeitung Nr. 01/2016. Lassen Sie sich von diesem verlockenden Angebot überzeugen und zögern Sie nicht uns anzurufen. Ferner läuft immer noch unsere Aktion «Der Hammer». Mitglieder werben Mitglieder. Sie melden uns neue Mitglieder und werden dafür belohnt.

Wie schon mehrmals mitgeteilt, findet am Donnerstag, 8. September 2016 unsere Generalversammlung und unsere Feier zum 75-jährigen Jubiläum in Murten statt. Reservieren Sie dieses Datum und nehmen Sie zahlreich an diesem besonderen Ereignis teil. Ein reichhaltiges und interessantes Programm wartet auf jeden Teilnehmer. Ich freue mich schon heute, Sie an dieser Veranstaltung begrüssen zu dürfen. ✓

WERBUNG

Die Versicherung, die schon etwas tut, bevor etwas passiert.

Agentur Düringen, Hauptstrasse 11, 3186 Düringen
Tel. 058 285 67 40
www.baloise.ch

Basler Versicherungen
Baloise Bank SoBa

MEINE FRAGE AN DEN HEV

Ich vermiete einem alleinstehenden Mann eine Dreizimmerwohnung. Mein Mieter ist Geschäftsreisender und daher oft einige Tage pro Woche abwesend. Nun habe ich festgestellt, dass die Wohnung auch während seiner Abwesenheit durch eine Drittperson bewohnt ist. Auf meine Frage erklärte mir der Mieter, dass es sich um seinen Bruder handle, der in einem anderen Kanton wohne und von seiner Wohnung Gebrauch mache, wenn er sich in der Gegend aufhalte. Muss ich diese Nutzung durch eine Drittperson akzeptieren?



ME JACQUES PILLER

Vize-Präsident APF/HEV Fribourg

Es ist offensichtlich, dass Sie einen Vertrag für eine Dreizimmerwohnung abgeschlossen haben. Nach OR Art. 256 Abs 1 sind Sie verpflichtet, die Sache in einem zum Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben.

Der vereinbarte Gebrauch wird also in erster Linie je nach Vertragstext und dessen Anhängen, die den Zweck der Räume bestimmen können, festgesetzt. So ist es möglich, im Vertrag die genauen Vorgaben dieses Gebrauchs aufzuführen, d.h. die Art, wie die gemietete Sache genutzt werden muss. Darunter ist unter anderen Präzisierungen insbesondere auch der Benutzerkreis der Sache zu verstehen.

Gleichzeitig muss der Mieter gemäss OR Art 257 f Abs 1 die Sache mit der nötigen Sorgfalt gebrauchen. Soweit nicht anders angegeben, muss der Mieter bei Mietverträgen für Wohnungen die gemietete Sache nicht selbst bewohnen. Der normale Gebrauch der Wohnräume erlaubt die Unterbringung von Familienmitgliedern und ihm nahestehenden Personen. Ausserdem muss der Mieter die ihm gegen Bezahlung einer Miete überlassenen Räume nicht einmal persönlich bewohnen,

sofern dies im Vertrag nicht festgelegt wurde, was im gegebenen Fall nicht vorliegt.

Selbstverständlich müssen die Personen, die sich allenfalls in der Wohnung niederlassen, die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Hausordnung einhalten. So wäre es z.B. einem Freund des Vermieters nicht erlaubt, seinen Hund in die Wohnung mitzunehmen, wenn der Mietvertrag eine solche Haltung einer Bewilligung unterstellt.

Im Falle einer Vertragsverletzung bleibt der Mieter haftbar und sein Vertrag kann gegebenenfalls wegen Nichteinhaltens der Vereinbarungen aufgekündigt werden.

Ein weiterer interessanter Punkt findet sich im Entscheid des Bundesgerichts (BGE 136 III 186). Er besagt, dass bei vertraglichen Nutzungsübertragungen einer Sache ohne Gegenleistung, d.h. unentgeltlich, die beteiligten Parteien nach Art 305 et al des OR den Regeln des Gebrauchsleihevertrags unterliegen und nicht denjenigen des Mietvertrags. Demzufolge kann diese Anwendung nicht einer Bewilligung unterliegenden Untermiete gleichgestellt werden.

Das gleiche Argument ist sinngemäss auch für Lebenspartner der Mieter relevant. ✓

Der Asbest

TATJANA KRÜTTLI-BRÜGGER

Verwalterin
Desamtech SA, Givisiez

WAS IST ASBEST?



Asbest ist eine Kategorie faserförmiger Mineralien, die ihrer besonderen Zug- und Abriebfestigkeit und Säurebeständigkeit wegen in der ganzen Welt anerkannt und verbreitet ist. Dank dieser natürlichen Eigenschaften ist Asbest in mehr als 3500 im Bereich des Bauwesens und der Industrie aufgelisteten Produkten enthalten. In der Schweiz wurde Asbest ab 1904 eingeführt, jedoch zwischen 1950 und 1970 am häufigsten eingesetzt. 1990 verordnete die Schweiz ein umfassendes Import- und Nutzungsverbot für jegliches asbesthaltige Produkt. Die Eigenschaften von Asbest haben zur Folge, dass sich diese Substanz an den verschiedensten Stellen unseres Lebensraums und Alltags vorfindet. Jede Bearbeitung der oben erwähnten, gefährdeten Zonen muss mit grösstmöglicher Sorgfalt ausgeführt werden.

WANN MUSS MAN SICH SCHÜTZEN?

Gebäude und zahlreiche, mit dem Bauwesen verwandte und nicht verwandte, industrielle Materialien können asbesthaltig sein, wenn sie vor dem Asbestverbot von 1990 entstanden sind. Übrigens handelt es sich um eine der grössten städtischen und industriellen Verschmutzungsgefahren. Der Umbau, die Renovierung oder auch nur der teilweise Rückbau eines Gebäudes müssen unbedingt mit grösster Sorgfalt ausgeführt werden, da sich Personen während dieses harmlos scheinenden Verfahrens Gefahren aussetzen: die Atemwege können beim Einatmen von Asbestrückständen unwiederbringliche Schäden erleiden. Um die eigene Sicherheit und jene der betroffenen Arbeiter zu gewährleisten, ist es unumgänglich, auch bei den minimalsten Arbeiten die notwendigen Vorkehrungen zu treffen.

WO FINDET SICH ASBEST VOR?

Die Eigenschaften des Asbests haben zur Folge, dass sich diese Substanz in den verschiedensten Orten unseres Le-



bensraums und Alltags vorfindet. Jede Bearbeitung der oben erwähnten, gefährdeten Zonen muss mit grösstmöglicher Sorgfalt ausgeführt werden. Ein Schutz der Atemwege erweist sich oft als ungenügend, was den Einsatz spezialisierter Unternehmen nach sich zieht.



Risikobehaftete Materialien: Klebstoff für Fliesen, Steingut, Linoleum, usw., Fensterkitt, Faserzementabdeckungen, Brandschutz, Asbestisierungen, Deckenplatten, Wärmeisierungen, Beflokkung und viele andere Produkte!

ASBESTSANIERUNG

Spezialisten für Arbeiten, die im Zusammenhang mit Asbest und Asbestsanierungen stehen und demnach risikobehaftet sind, führen Renovierungen, wertsteigernde Arbeiten, Umbauten, Sanierungen oder Abbrüche von Gebäuden durch. Dank der von der SUVA anerkannten Ausbildung von Spezialisten für Asbestsanierungen gewährleisten diese bei jedem Eingriff die rechtlich geltenden Normen. Jeder Fall hat seine eigene besondere Ausgangslage und Einschränkung.

ARBEITEN IN DER WERKSTATT

Die Werkstätten verfügen über eine fixe Ausstattung (Schleuse und Sanierungszone), die die Behandlung zahlreicher demontierbarer Strukturen ausserhalb des Gebäudes ermöglicht. Aus diesem Grund wird der Abbruch von Fenstern und jedem anderen transportierbaren Bauteil in diesen Räumlichkeiten vorgenommen, um so die vielen Einschränkungen auf ein Minimum zu reduzieren. ✓

SI CE JOURNAL VOUS EST
PARVENU EN FRANÇAIS ET QUE
VOUS PRÉFÉREZ LE RECEVOIR
À L'AVENIR EN ALLEMAND,
MERCİ D'INFORMER
NOTRE SECRÉTARIAT PAR MAIL À
info@apf-hev-fr.ch OU PARTÉLÉPHONIQUEMENT
AU 026 347 11 40.

DAS VORGEHEN FÜR RENOVIERUNG, SANIERUNG, RÜCKBAU IM ÜBERBLICK :

EXPERTISE - DIAGNOSE → FESTLEGUNG DER MASSNAHMEN →
EINRICHTUNG DER BAUSTELLE → AUSFÜHRUNG →
KONTROLLE UND NACHBEREITUNG

WERBUNG

HKM SA

IM HERZEN
IHRER ZUHAUSES
SEIT



www.hkm.ch

Bodenbeläge
Teppiche · Parkett
Innendekoration
Vorhänge · Storen

Freiburg · Lausanne · Genève



IHR GEBÄUDE OHNE ASBEST
Erneuerung - Sanierung - Abriss

Desamtech SA - Rte André Piller 7 - 1762 Givisiez
Tel. / Fax 026 411 23 04 - info@desamtech.ch
www.desamtech.ch

Von der Wichtigkeit der Interdisziplinarität

CÉDRIC PROGIN

Landschaftsarchitekt
dessine-moi un jardin Sàrl, Givisiez



Überbauung Stockacker in Wünnewil-Flamatt: Mietwohnungen im gehobenen Preissegment, modulierbare Mehrzweckräume, die sich für die verschiedensten Nutzungen eignen. Besondere Anforderungen des Bauherrn: in Anbetracht der vielen verschiedenen Benutzer geeignete Freizeiträume schaffen, harmonisch mit den topografischen Einschränkungen und den damit verbundenen Risiken umzugehen, der Qualität und Herkunft der Materialien ein besonderes Augenmerk zu widmen, einen Mehrwert im Sinne der Biodiversität herbeizuführen.

DER MEHRWERT DER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Die Verfahren rund um die Einholung der Baubewilligung verändern sich und die behördlichen Forderungen hinsichtlich der Aussengestaltung werden immer präziser. Die Rolle des Architekten ist gesichert, im Gegenteil zu derjenigen des Landschaftsarchitekten, einer Berufsgattung, die nach wie vor wenig bekannt ist. Die Herausforderungen seiner Arbeit sind vielfältig, werden jedoch kaum richtig wahrgenommen. Selten wird er in den ersten Planungs- und Konzeptphasen beigezogen, was zur Folge hat, dass die Aussengestaltung als unwichtig erachtet und ihr oft nur eine zugegebenermassen mehr oder weniger gelungene, dekorative Rolle beigemessen wird.

Der Architekt nimmt sich als Generalist wahr, der sich mit Spezialisten umgibt, unter ihnen auch dem Landschaftsarchitekten. Meistens wird er herbeigezogen, wenn die Verwaltung dies verlangt und im letzten Moment vor der öffentlichen Auflage des Baugesuchs oder sogar erst nach dem Baubeginn. Nur der Landschaftsarchitekt verfügt jedoch über die notwendigen Kompetenzen, in umfassender Art an die vorgegebenen Aspekte heranzugehen, wie z.B. den Nebenfunktionen der Dächer und Fassaden, den verschiedenen Mobilitäten auf verschiedenen Ebenen der Bewirtschaftung des Meteorwassers und den Schnittstellen zwischen den privaten, halb-privaten und öffentlichen Räumen.

Wenn die Aussenräume nur in der aus den Innenräumen wahrgenommenen Perspektive existieren, können sie nicht zum Garten werden. Ein Garten ist eine lebendige Zusammensetzung, die sich in Zeit und Raum verändert und fähig ist, eigene Funktionen freier, unabhängiger Räume auszuüben, seien sie sozialer, kultureller, wirtschaftlicher, ästhetischer oder ökologischer Natur. Dementsprechend wird Ihnen ein Architekt immer antworten, dass es in einem Gebäude keine überflüssigen Räume geben darf.



Vom Eigentümer bewohnte Privatwohnung: besondere Anforderungen: anlässlich der vollständigen Renovierung des Gebäudes, im Untergeschoss einen kleinen, bewohnbaren und gemütlichen Raum verfügbar zu machen.



Stiftung Apartis in Givisiez: Studentisches Wohnen, gepflasterter Sitzplatz und Zugang zum Gebäude. Besondere Anforderungen des Bauherrn: die Umgebung mit Elementen von grosser optischer Ausstrahlung bewohnbar machen, keine Pflanzen und minimaler Unterhalt.



In Wirklichkeit sind zahlreiche Gärten Unorte, denn sie verdeutlichen schlechte Antworten auf falsche Probleme.

Um eine Qualität der Aussengestaltung zu erreichen, die der Entwicklung eines sich verändernden Gartens entspricht und dessen Überleben gewährleistet, ist es notwendig, Rahmenbedingungen von Beginn der Planungsphase an bis zur Nutzung festzulegen. Die Cité du Lignon in Genf ist aus diesem Grund signifikant. Das gleiche Unternehmen, das die Aussengestaltung entworfen hat, ist in Zusammenarbeit mit den rund dreissig am Ort tätigen Immobilienverwaltungen und vier Landschaftsarchitekten für deren Unterhalt zuständig.

Eine gut durchdachte Aussengestaltung entspricht den Grundvoraussetzungen, ob es sich um private Gärten oder öffentliche Anlagen handelt, und

vervollständigt das funktionelle Angebot der Anlage und ihrer Umgebung. Sie ermöglicht zudem eine Nutzung auf lange Sicht ohne schwerwiegende Korrekturen und vermeidet grobe Fehler.

Wir sind uns dessen sicher, dass der beobachtete Trend hin zur Verdichtung eine immer grössere Aufmerksamkeit verlangt, denn - sofern dies bis jetzt der Fall war - wird die Menge die Qualität in Zukunft nicht mehr aufwiegen können.

So klar es ist, dass der private Raum dem Eigentümer gehört, so wird die Landschaft und der öffentliche Raum gleichermassen allen gehören. ✓

WERBUNG

vaudoise

Rudolf Vonlanthen
Generalagent

Vaudoise Versicherungen
Rue St-Pierre 18, CH-1701 Freiburg
T 026 347 18 18, Direktwahl 026 347 18 20
F 026 347 18 19, M 079 679 29 57
rvonlanthen@vaudoise.ch, www.vaudoise.ch

EIN NEUES HAUS ODER EINE RENOVATION

Riveiro ist für Sie da:

Verkauf und Installation von Kachel- und Specksteinöfen, Stückholz-, Pellets und Wasserführende Öfen; Individuelle Gestaltung oder Sanierung von Cheminées; Installation und Sanierung von Kaminanlagen; Plattenarbeiten im Boden- und Wandbereich; Plättli, Fliesen, Mosaik und Naturstein; Gestaltung von Barbecues und Pizzaöfen.

400 m² AUSSTELLUNGS-FLÄCHE PERMANENT ÜBER 60 ÖFEN UND CHEMINÉES

Riveiro
Feuer ist unsere Leidenschaft...

Ch. des Artisans 5 | 026 675 40 15
1580 Avenches | www.riveiro.ch

Raumplanung: die allerletzten Federn sind gerettet!

Die Raumplanung: ein Kampf zwischen Rechts, Mitte und Links im Freiburger Grossen Rat. Das Kaufrecht und die Mehrwertsteuer: heikle Themen, bei denen die politischen Parteien die Resultate merklich beeinflusst haben.

GILBERTE SCHÄR-DEMONT

Grossrätin, Beisitzerin am Mietgericht

Der Freiburger Grosse Rat hat während der Sessionen im Februar und März 2016 zwei eng miteinander verknüpfte Themen behandelt, nämlich den kantonalen Richtplan und das Raumplanungsgesetz (kant. RPG). Als Kommissionspräsidentin beim Richtplan und als Kommissionsmitglied beim kant. RPG hatte ich das Privileg, bei der Behandlung dieser Dossiers stark involviert zu sein.

Das Hauptanliegen war es, den Rahmen der Raumordnungspolitik des Kantons Freiburg festzulegen, damit die kantonale Exekutive ihr strategisches Grundlagedokument, den kantonalen Richtplan, ausarbeiten kann. Die Notwendigkeit einer umfassenden Revision war unumstritten, stammt doch der aktuelle kantonale Richtplan mit einer vorgesehenen Lebensdauer von 10 Jahren aus dem Jahre 2002. Der Grossrat genehmigte sechs allgemeine Prin-

zipien und 20 Ziele. In grossen Zügen handelte es sich darum:

- einen nachhaltigen Zusammenhalt und eine dauerhafte Entwicklung zu sichern,
- das Netz zwischen den Zentren und dem restlichen Gebiet zu verstärken,
- bestehende Infrastrukturen auszunutzen, bevor sie ergänzt werden,
- Überlegungen zur Raumplanung über die verwaltungstechnischen Grenzen hinaus zu führen,
- die Ausstrahlung des Kantons auf nationaler und internationaler Ebene zu fördern.

Auf dieser Basis wird der neue Richtplan unter der Leitung der Raum-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) ausgearbeitet und der kantonalen Legislative im September 2018 vorgestellt. Im Mai 2019 sollte er vom Bundesrat genehmigt werden.


Bezüglich der Behandlung des kant. RPG gab es im Grossen Rat einen Kampf zwischen den politischen Parteien von Mitte-Rechts gegen die Linke.

Ein heikles Thema war, den Gemeinden ein Kaufrecht zu gewähren. Dies hätte bedeutet, den Gemeinden das Recht zu geben, einem Eigentümer ein Terrain abzukaufen, wenn dieser es nicht binnen 10 Jahren nach Einteilung in die Bauzone genutzt hätte. „Eine völlige Verletzung des Rechts auf Eigentum und auf die persönliche Freiheit“ waren die Argumente der Mehrheit der bürgerlichen Parteien, die schliesslich obsiegte. Der Staat hat jedoch ein Kaufrecht, allerdings nur in Zonen von kantonalen Bedeutung.


Nach der Einteilung seines Terrains in eine Bauzone muss ein Eigentümer eine Mehrwertsteuer entrichten. Der Staatsrat möchte die Besteuerung differenzieren: 30% für neue Bauzonen und 20% für Nutzungsänderungen. Die Mehrheit der Mitte-Rechts-Grossräte zog eine einzige Minimalrate von 20% vor und wünschte eine Steuerbefreiung von Spezialzonen (Kiesgruben, Deponien, Sportareale z.B. für Golf, Reiten). Der damit alimentierte Fonds wird in erster Linie zur Entschädigung von

enteigneten Eigentümern verwendet. Sollten diese Steuern mittelfristig nicht genügen, wird es immer noch möglich sein, auf die Entscheidungen zurückzukommen.

Das neue Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) schreibt den Kantonen eine Frist für die Anpassung des Gesetzes auf kantonaler Ebene vor. Wenn bis in 5 Jahren (seit Inkrafttreten des RPG 2014) die Änderungen nicht vorgenommen werden, so wären in unserem Kanton keine Baulandeinzonungen mehr möglich. Jeder neue Antrag wäre dann blockiert. Es ist demnach äusserst wichtig, die vorgesehene Frist einzuhalten.

Im Vergleich mit den benachbarten Kantonen sind die freiburgischen Eigentümer erfreulicherweise verschont worden. Die Verteidigung Ihrer Interessen hört aber hier nicht auf. Sie können weiterhin auf uns zählen, denn wir wollen in dieser Stossrichtung weitergehen. Wir werden alles für die Wahrung des Rechts auf Eigentum tun. 

KURZMITTEILUNG

 Wir erinnern Sie daran, dass Sie eine Ausweitung der Deckung Ihres HEV-Rechtsschutz für zusätzlichen Standort anfordern können. (Kosten und Informationen an unserer Geschäftsstelle).



KONTAKT

Geschäftsstelle

Av. de Beauregard 30 // PF 88, 1701 Freiburg
T. 026 347 11 40 // F. 026 347 11 45
info@apf-hev-fr.ch // www.apf-hev-fr.ch

Hotline Stunden

Jeden Tag von 8.30 Uhr bis 11.00 Uhr

IMPRESSUM

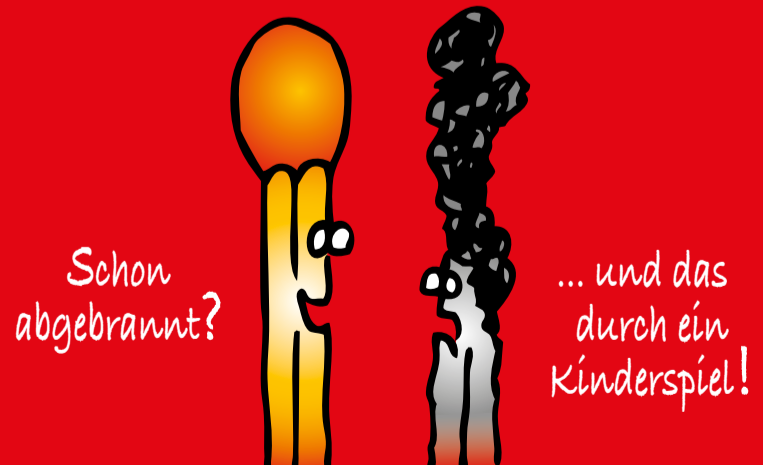
Herausgeber: APF-HEV Freiburg
Design: Piment Graphic Design, Givisiez
Illustrationen: Joël Meyer, Freiburg
Druck: Druckerei St-Paul, Freiburg
Auflage 02/2016: 2150 Exemplare
(1600 auf Deutsch, 550 auf Französisch)

© www.apf-hev-fr.ch - Juni 2016

WERBUNG



Rte Henri-Pestalozzi 2 - CP 1324 - 1701 Fribourg
Tél. 026 484 80 00 - info@rufenachtgeniecivil.ch
www.rufenachtgeniecivil.ch



Die KGV rät:

Feuer fasziniert Kinder. Erklären Sie ihnen die Gefahr. Lassen Sie sie nicht unbeaufsichtigt. Feuerzeuge und Zündhölzer stets ausser Reichweite von Kindern bewahren.

