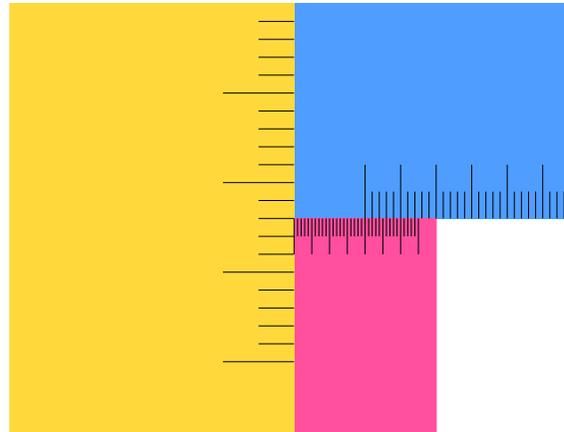


Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen

Wohnungs-Bewertungs-System WBS
Ausgabe 2000



W1 Wohnung**W2 Wohnanlage****W3 Wohnstandort****Rahmenbedingungen und Grundausrüstung: die Übersichtstabelle**

Die Rahmenbedingungen für Wohnbauten nach dem WBS sind: die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Planungs- und Bauvorschriften, die Normen der Fachverbände sowie die Norm SN 521500 für behinderten- und betagtegerechtes Bauen.

Weiter sind minimale Nettowohnflächen und eine Grundausrüstung für die angemessene Personenbelegung einer Wohnung (Personenhaushalt PHH) zu beachten:

Haushaltsgrösse	Studio	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH	7-PHH	8-PHH
Min. Nettowohnfläche (siehe B 1)	30 m ²	40 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²	100 m ²	110 m ²
Essbereich Sitzplätze Dimension in cm (siehe B 7)	2 150x150 120x240	2 150x150 120x240	2 150x150 120x240	3 150x240	4 180x240	5 210x240	6 240x240	7 270x240	8 300x240
Kochbereich Module (siehe B 12) Fläche	4.0 4.0 m ²	4.5 4.5 m ²	4.5 4.5 m ²	5.5 5.5 m ²	5.5 5.5 m ²	6.5 6.5 m ²	6.5 6.5 m ²	7.5 7.5 m ²	7.5 7.5 m ²
Abstellbereich Module (siehe B 12)	2	2	2	3	4	5	6	7	8
Sanitärbereich 1. Raum: Sanitärapparate Dimension in cm	D/WC/L 165x160	D/WC/L 165x160	D/WC/L 165x160	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225
2. Raum: Sanitärapparate Dimension in cm (siehe B 10)						WC/L 100/150	WC/L 100/150	WC/L 100/150	WC/L 100/150
Aussenbereich	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	4 m ²	4 m ²	4 m ²	4 m ²
Gemeinsamer Aussenhalt	Raum/Zimmer mit mindestens 12 m ² in allen Wohnungen.								
Zimmer	Zimmer mindestens 8 m ² für eine Person, mindestens 12 m ² für zwei Personen.								
Kochbereich	Natürlich belichtet und belüftet, Module 60x60 cm und 120 cm Bedienungsfläche, Platz für Zwei-Personen-Tisch oder Öffnung von 120 cm zu anderem Raum.								
Abstellbereich	Schrankmodule 60x60 cm und 90 cm Bedienungsfläche in Korridor oder Abstellraum. Module in einem Abstellraum zählen doppelt.								
Sanitärbereich	1. Raum behindertengerecht, 2. Raum nicht unbedingt behindertengerecht.								
Aussenbereich	Mindestens 140 cm tief.								

Begriffsdefinitionen siehe Seite 9

W1 Wohnung

W2 Wohnanlage

W3 Wohnstandort

Rahmenbedingungen und Grundausstattung: die Übersichtstabelle

Die Rahmenbedingungen für Wohnbauten nach dem WBS sind: die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Planungs- und Bauvorschriften, die Normen der Fachverbände sowie die Norm SN 521500 für behinderten- und betagtengerechtes Bauen.

Weiter sind minimale Nettowohnflächen und eine Grundausstattung für die angemessene Personenbelegung einer Wohnung (Personenhaushalt PHH) zu beachten:

Haushaltgrösse	Studio	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH	7-PHH	8-PHH
Min. Nettowohnfläche (siehe B 1)	30 m ²	40 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²	100 m ²	110 m ²
Essbereich Sitzplätze Dimension in cm (siehe B 7)	2 150x150 120x240	2 150x150 120x240	2 150x150 120x240	3 150x240	4 180x240	5 210x240	6 240x240	7 270x240	8 300x240
Kochbereich Module (siehe B 12) Fläche	4.0 4.0 m ²	4.5 4.5 m ²	4.5 4.5 m ²	5.5 5.5 m ²	5.5 5.5 m ²	6.5 6.5 m ²	6.5 6.5 m ²	7.5 7.5 m ²	7.5 7.5 m ²
Abstellbereich Module (siehe B 12)	2	2	2	3	4	5	6	7	8
Sanitärbereich 1. Raum: Sanitärapparate Dimension in cm	D/WC/L 165x180	D/WC/L 165x180	D/WC/L 165x180	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225
2. Raum: Sanitärapparate Dimension in cm (siehe B 10)						WC/L 100/150	WC/L 100/150	WC/L 100/150	WC/L 100/150
Aussenbereich	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	4 m ²	4 m ²	4 m ²	4 m ²
Gemeinsamer Aufenthalt	Raum/Zimmer mit mindestens 12 m ² in allen Wohnungen.								
Zimmer	Zimmer mindestens 8 m ² für eine Person, mindestens 12 m ² für zwei Personen.								
Kochbereich	Natürlich belichtet und belüftet, Module 60x60 cm und 120 cm Bedienungsfläche, Platz für Zwei-Personen-Tisch oder Öffnung von 120 cm zu anderem Raum.								
Abstellbereich	Schrankmodule 60x60 cm und 90 cm Bedienungsfläche in Korridor oder Abstellraum. Module in einem Abstellraum zählen doppelt.								
Sanitärbereich	1. Raum behindertengerecht, 2. Raum nicht unbedingt behindertengerecht.								
Aussenbereich	Mindestens 140 cm tief.								

Begriffsdefinitionen siehe Seite 9

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen, BWO
Storchengasse 6, 2540 Grenchen

Grundlagen: Expertengruppe Revision WBS (siehe Anhang)

Projektbearbeitung,
Text und Redaktion: Hanspeter Bürgi & Peter Raaflaub
dipl. Architekten ETH SIA
Optingenstrasse 54, 3013 Bern

Begleitgruppe: Kurt Christen, Professur P. Meyer, ETH Zürich
Thomas Keller, ARB Arbeitsgruppe Bern
Roland Schneider, BWO Grenchen
Felix Walder, BWO Grenchen

Bezugsquelle: Bundesamt für Bauten und Logistik/EDMZ, 3003 Bern

Bestellnummer: 725.069 d

Copyright: Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen, Februar 2000

Vorwort

Seit 25 Jahren dient das Wohnungs-Bewertungs-System WBS dem wohnungspolitischen Anliegen des Bundes, die Bau- und Wohnqualität zu erhalten und zu verbessern. Das WBS hat sich in dieser Zeit als Instrument zur Beurteilung von Gesuchen bewährt, die im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes zu bearbeiten waren. Darüber hinaus konnte es sich gegen anfänglich kritische Stimmen vonseiten des nicht geförderten Wohnungsbaus etablieren: sei es als generelles Planungswerkzeug, als Instrument zur Beurteilung baulicher Alternativen oder als qualitativer Massstab für die Ausschreibung und Bewertung öffentlicher und privater Architekturwettbewerbe.

Die Wohnformen verändern sich und die damit verbundenen Wertvorstellungen unterliegen einem ständigen Wandel. Darum muss ein System zur Bewertung der Wohnungen periodisch an sich ändernde Bedingungen angepasst werden. Die nun abgeschlossene, jüngste Revision des WBS orientierte sich an drei Hauptzielen: Vereinfachung von Handhabung und Messweisen, konsequenter Einbezug der Anliegen behinderter Personen, stärkere Berücksichtigung von neuen Formen des Zusammenlebens und von Ansprüchen, die Bewohnerinnen an die Wohnungen stellen. Diesen Postulaten wird mit der Reduktion der Beurteilungskriterien von 66 auf 39, mit der unmissverständlichen Formulierung der Behindertennormen und ihrer Berücksichtigung in den neuen Rahmenbedingungen sowie mit einer stärkeren Gewichtung der Nutzungsneutralität der Räume und der Standortqualitäten der Wohnanlage entsprochen.

Auch das neue WBS wird für die Gesuchsprüfung im Rahmen der Wohnbauförderung eingesetzt werden. Unabhängig davon steht nun aber ein Instrument zur Verfügung, mit dem sich leichter und schneller als mit seinem Vorgänger der Gebrauchswert als Qualitätsmassstab für den vielfältigen Nutzen eines Wohnbauprojekts ermitteln lässt. Es erlaubt den Investoren und Planenden, ihr Bauvorhaben mit bereits bestehenden Wohnbauten zu vergleichen, im Markt zu positionieren und allenfalls abzuändern. Dabei kommt man aber auch beim neuen WBS um detaillierte Bedarfsanalysen nicht herum. Und für einen zukunftsgerechten, nachhaltigen Wohnungsbau ist es zudem unerlässlich, die von anderen Stellen bereitgestellten energetischen und ökologischen Standards und Beurteilungsunterlagen ergänzend heranzuziehen.

Es ist zu hoffen, dass das WBS zum Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnbauten weite Verbreitung findet und zu einer Wohnqualität beitragen kann, die sich sowohl durch die Zufriedenheit der Wohnenden wie auch durch gestalterische und konstruktive Vielfalt auszeichnet.

Inhalt

Planen, beurteilen und vergleichen: eine Übersicht	7
Objektbeurteilung und -vergleich: eine Anleitung	9
Begriffe und Definitionen klären ...	
Unterlagen bereitstellen ...	
Rahmenbedingungen erfüllen ...	
– Planungs-, Bauvorschriften und Normen	
– Behinderten- und betagtengerechtes Bauen	
Haushaltgrösse und Grundausstattung bestimmen ...	
– Personenzahl und Personen-Haushalte (PHH)	
– Nettowohnflächen	
– Grundausstattung in Nutzungsbereichen	
Besonderheiten beachten ...	
Systematisch nach Kriterien beurteilen ...	
Gebrauchswert und Kosten gegenüberstellen ...	
Projekte und Bauten vergleichen ...	
Neununddreissig Beurteilungskriterien: ein Katalog	19
W 1 Wohnung	19
B 1 Nettowohnfläche	
B 2 Anzahl Zimmer	
B 3 Vielfältige Nutzbarkeit	
B 4 Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen	
B 5 Fenster der Aufenthaltsräume	
B 6 Platzierung des Essbereichs	
B 7 Möblierbarkeit des Essbereichs	
B 8 Verbindung zum Kochbereich	
B 9 Fenster im Kochbereich	
B 10 Ausstattung im Sanitärbereich	
B 11 Fenster im Sanitärbereich	
B 12 Stellmöglichkeiten	
B 13 Veränderbare Raumbeziehungen	
B 14 Veränderbare Raumaufteilung	
B 15 Wählbare Wege	
B 16 Privater Aussenbereich	

W 2 Wohnanlage

37

B 17	Wohnungsangebot
B 18	Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume
B 19	Veränderbare Wohnungsgrössen
B 20	Wohnungszugänge
B 21	Hauseingangszone
B 22	Wasch- und Trocknungsräume
B 23	Private Abstellräume
B 24	Gemeinsame Abstellräume
B 25	Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume
B 26	Gemeinsamer Aussenbereich
B 27	Fuss- und Velowegerschliessung
B 28	Autoabstellplätze
B 29	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade
B 30	Lärmbelastung und Schallschutz

W 3 Wohnstandort

53

B 31	Quartiersspielplatz
B 32	Parkanlage oder Wald
B 33	Haltestelle des öffentlichen Verkehrs
B 34	Ortszentrum
B 35	Kindergarten und untere Stufe Volksschule
B 36	Mittlere und obere Stufe Volksschule
B 37	Soziale Einrichtungen
B 38	Naherholungsgebiet
B 39	Regionalzentrum

Beispiele: eine Auswahl

65

	Wohnsiedlung Siedlungsstrasse in Thun
	Überbauung Fuchsloch in Oberwil/Zug
	Renovation Oberes Murifeld in Bern

Informationsseiten: mehr als ein Anhang

79

	Kontaktadressen und Dienstleistungen des BWO
	WBS gestern, heute, morgen: Themen, Personen und Daten
	Literatur- und Quellenverzeichnis
	Schriftenreihe des BWO
	Deckel hinten: Schablonen

Planen, beurteilen und vergleichen: eine Übersicht

Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen

Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS ist ein Instrument zum Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnbauten: Planen mit einer Checkliste, Beurteilen von Qualitäten anhand eines ermittelten Gebrauchswertes, Vergleichen mit Objekten und Kosten. Das WBS dient Architektinnen und Architekten, Planerinnen und Planern, Immobilien- und Finanzfachleuten sowie Bauherrschaften. Zusätzlich kann das WBS als Entscheidungsgrundlage für die Förderung preisgünstiger Wohnungen durch die öffentliche Hand eingesetzt werden.

Gebrauchswert: der Qualitätsmassstab

Mit dem WBS wird ein Gebrauchswert als Qualitätsmassstab definiert. Dieser Gebrauchswert stellt den Nutzen für die Bewohnerinnen und Bewohner in den Vordergrund. Grösse, Ausstattung und Möblierbarkeit von Räumen, Beziehungen von Räumen untereinander oder Veränderbarkeit sind Stichworte zum Gebrauchswert der Wohnung. Wichtige Kriterien für die Wohnanlage betreffen das Angebot an gemeinschaftlichen Einrichtungen und Aussenräumen. Für den Wohnstandort sind die Nähe zu Infrastrukturanlagen wie Schulen und Geschäfte oder die Nähe zu Erholungsgebieten des Quartiers, des Ortes und der Region bedeutungsvoll.

Vielfältige Wohnvorstellungen

Das WBS berücksichtigt die vielfältigen und unterschiedlichen Wohnbedürfnisse und -vorstellungen: z.B. Wohnungen für Familien, Gruppen, Singles, Betagte, Behinderte. Das WBS kann sowohl für städtische und ländliche Situationen mit verschiedenen Bebauungs- oder Siedlungstypen, für Neubauten, bestehende Bauten und Erneuerungen, für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und (Reihen-)Einfamilienhäuser oder für Grosswohnungen und Studios angewendet werden.

... und Grenzen

Ästhetisch-gestalterische, technisch-konstruktive, organisatorische und ökologische Aspekte werden mit dem WBS nicht oder nur indirekt berücksichtigt. Ergänzend zum WBS sind verschiedene ökologische und energetische Standards und Beurteilungsgrundlagen vorhanden: MINERGIE, Energie 2000 oder SIA-Dokumentationen.

Planen: die Checkliste

Für die Planung bietet das WBS eine umfassende Checkliste: einen Katalog mit neununddreissig Beurteilungskriterien. Damit lassen sich wichtige Qualitätsmerkmale von Wohnungen, Wohnanlagen und Wohnstandorten erfassen. Die Quantifizierung mit Flächen, Distanzen und Ausstattungen ermöglicht ein systematisches Vorgehen im Planungsprozess und liefert klare Entscheidungsgrundlagen.

Beurteilen: Methodik des WBS

Für die Beurteilung wird mit dem WBS der Gebrauchswert einer Wohnung, der Wohnanlage und des Wohnstandortes ermittelt. Dabei müssen Wohnungen generelle Rahmenbedingungen erfüllen: Planungs- und Bauvorschriften, Normen sowie Bedürfnisse Behinderter und Betagter. Weiter gelten minimale Nettowohnflächen und Anforderungen an die Grundausstattung der Wohnungen. Zur vergleichenden Beurteilung werden die Wohnungen nach einer theoretisch möglichen Belegung – d.h. nach der Anzahl Personen pro Haushalt (PHH) – eingestuft. Die Bestimmung des Gebrauchswertes erfolgt nach den neununddreissig Beurteilungskriterien, aufgeteilt in die drei Gruppen: W 1 Wohnung, W 2 Wohnanlage und W 3 Wohnstandort. Mit jedem Kriterium wird ein einzelner Erfüllungsgrad mit minimal 1 bis maximal 3 Punkten beurteilt. Die gewichteten und addierten Einzelresultate ergeben, dividiert durch das Totalgewicht der Kriterien, den Gebrauchswert.

Vergleichen: Objekte und Kosten

Für den Vergleich kann das WBS auf verschiedenen Ebenen angewendet werden: Erstens ermöglicht die Systematik des WBS Vergleiche von Einzelbereichen eines Objektes. Zweitens steht den Planenden mit der Schriftenreihe «Wohnbauten im Vergleich» der ETH Zürich umfassendes Datenmaterial von ausgeführten Wohnbauten aus der Schweiz zur Verfügung, mit dem ein eigenes Projekt verglichen werden kann. Die Projekt- und Vergleichsdaten liefern Angaben zu Wohnqualität und Kosten sowie Aspekte zu Konstruktion und Energie. Und drittens: Mit Instrumenten für die Kostenermittlung (m^3 - und m^2 -Methoden) oder einem Benchmarking-System (BKKS, siehe Anhang) können ermittelte Gebrauchswerte den Kosten-Kennzahlen gegenübergestellt werden. Damit kann z.B. die Preisgünstigkeit bei gleichzeitig hohen Qualitätsansprüchen ausgedrückt werden.

Objektbeurteilung und -vergleich: eine Anleitung

Begriffe und Definitionen klären ...

WBS	Wohnungs-Bewertungs-System zum Planen, Beurteilen und Vergleichen. Mit dem WBS wird der Gebrauchswert einer Wohnung (W 1), der Wohnanlage (W 2) und des Wohnstandortes (W 3) ermittelt.
PHH	Personen-Haushalt (PHH) als Masseinheit für eine maximale, noch angemessene Belegung einer Wohnung. Erfasst werden 1- bis 8-PHH-Wohnungen und Studios. Grössere Wohnungen werden in der WBS-Beurteilung als Besonderheiten (s. S. 14) behandelt. Die PHH-Grösse ist nicht mit der effektiven Personenbelegung der Wohnung gleichzusetzen.
W 1	Wohnung: Bereich der privaten Wohnung (Innen- und Aussenräume).
W 2	Wohnanlage: Gesamtanlage der Bauten und der Umgebung innerhalb der Grundstücksgrenzen.
W 3	Wohnstandort: Standort mit der nahen und weiteren Umgebung.
Netto-wohnfläche (NWF)	Entspricht grundsätzlich der Hauptnutzfläche nach SIA 416 und ist die Summe sämtlicher begeh- und belegbarer Bodenflächen innerhalb der Wohnung. Eingeschlossen sind die Grundflächen von Einbauschränken und Küchenelementen. Nicht eingeschlossen sind Wandquerschnitte, Schächte, Kamine, Tür- und Fensternischen sowie Aussenbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen. Die Grundflächen wohnungsinterner Treppen werden dazugechnet. Die Ausnahmen gegenüber SIA 416 sind: Abstellräume werden eingerechnet und Flächen unter Dachschrägen werden ab einer Raumhöhe von 150 cm gemessen, sofern der Dachneigungswinkel minimal 15 Grad beträgt.
Aufenthaltsräume	Zimmer, Wohnraum (gemeinsamer Aufenthaltsbereich) und Essplatz (Essbereich) sind Aufenthaltsräume. Diese sind natürlich belichtet, belüftet und beheizt. Kontrollierte Wohnungslüftungen (Komfortlüftungen) sind möglich. Zusammengefasst bilden diese Räume den Aufenthaltsbereich der Wohnung.
Erschliessungsfläche	Fläche eines 90 cm breiten Bereiches zur internen Erschliessung der einzelnen Räume und Zimmer in einer Wohnung.
Raum	Jeder Bereich in der Wohnung, unabhängig davon, ob natürlich belichtet, belüftet, beheizt, offen oder abschliessbar.
Zimmer	Abschliessbarer Aufenthaltsraum.
Studio	Ein-Raum-Wohnung mit eigener Kochnische und eigenem Sanitärraum (Dusche, WC, Lavabo).
Separate Zimmer	Alle nicht einer einzelnen Wohnung zugeteilten Zimmer gehören zum Gemeinschaftsbereich der Wohnanlage (siehe B 18).
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974.

Unterlagen bereitstellen ...

Objektunterlagen

Für die Beurteilung eines bestehenden oder projektierten Wohnobjektes und die Ermittlung eines Gebrauchswertes sind Unterlagen notwendig, die in der Regel für die Baueingabe bereitgestellt werden. Zusätzlich sind Angaben über den Wohnstandort und die Erstellungs- und Grundstückskosten erforderlich.

Für die Beurteilung der Wohnungen (W 1) und der Wohnanlage (W 2)

Situationsplan im Massstab 1:500 und Pläne 1:100 (Grundrisse, Schnitte, Fassaden) des Wohngebäudes mit sämtlichen Wohnungen und den gemeinsamen Einrichtungen. In den Plänen müssen Raumbezeichnungen, Raummasse, Flächeninhalte, Wand- und Deckenstärken sowie das Tragsystem ersichtlich sein. Zusätzlich soll eine Grundmöblierung – insbesondere Küchenelemente und Sanitärapparate – eingetragen sein, woraus hervorgeht, dass die Wohnungen in allen Teilen der jeweiligen PHH-Grösse angemessen sind. Weiter ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 mit Erschliessung, Bepflanzung, Aussenbeleuchtung sowie Bezeichnung der Nutzungen notwendig.

Für die Beurteilung des Wohnstandortes (W 3)

Kartenausschnitte im Massstab 1:25 000 mit Eintrag der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (öV), der Einkaufsmöglichkeiten, der Bildungs- und Kulturstätten, der sozialen Dienste, der Erholungsorte sowie der Velo- und Wanderwege. Für die öV-Verbindungen sind die Fahrfrequenzen zwischen 6.00 und 23.00 Uhr massgebend.

Rahmenbedingungen erfüllen ...

Planungs-, Bauvorschriften und Normen

Bei der Projektierung und Beurteilung von Wohnbauten nach dem WBS sind Rahmenbedingungen einzuhalten. Wichtige Anforderungen an die Bauvorhaben sind in den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Planungs- und Bauvorschriften sowie den Normen der Fachverbände geregelt: z.B. Lärmschutz-Verordnung, SIA-Normen über Schall- und Wärmeschutz, Normen für behinderten- und betagtegerechtes Bauen etc. Damit ist in vielen Teilbereichen bereits ein angemessener Wohnstandard gesichert. Für die Wohnbauförderung des Bundes sind die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen massgebend.

Behinderten- und betagtegerechtes Bauen ...

Wohnhäuser und deren Nahumgebungen sind in der Regel behinderten- und betagtegerecht zu projektieren. Somit müssen Hauszugänge, Erdgeschosswohnungen und mit Aufzügen erschlossene Obergeschosse hindernisfrei erreichbar sein (Norm SN 521 500). Ausnahmen sind bei speziellen Wohnungstypen oder in besonderen topografischen Situationen möglich, z.B. bei mehrgeschossigen Wohnungen oder in Hanglagen.

... Mindestmasse für den Erschliessungsbereich

Die in der Norm SN 521500 als unumgänglich bezeichneten Forderungen müssen für alle Wohnungen berücksichtigt werden: Korridore sind mindestens 90 cm breit, Kehrplätze für Rollstühle vor Türen in den Wohnungen mindestens 120×120 cm und Türöffnungen im Licht mindestens 80 cm breit zu projektieren. Im Treppenhaus betragen die Masse für einen Kehrplatz 140×140 cm. Eine Liftkabine soll mindestens 110×140 cm und die Zugangstüre dazu 80 cm messen.

... Mindestmasse für den Sanitärbereich

Die minimalen Abmessungen des Sanitärzimmers (Badewanne/WC/Lavabo) variieren von 170×240 bis 180×225 cm (4 m^2 Fläche). Die Dusche hat minimale Abmessungen von 165×180 cm (3 m^2 Fläche). Ein separates WC braucht in einer Geschosswohnung nicht unbedingt behindertengerecht zu sein. In einer mehrgeschossigen Wohnung muss ein separates WC beschränkt behindertengerecht (120×180 cm) sein, sofern es nicht auf dem gleichen Geschoss wie der erste Sanitärzimmerraum liegt.

Haushaltgrösse und Grundausstattung bestimmen ...

Personenzahl und Personen-Haushalte (PHH)

Zur vergleichenden Beurteilung unterschiedlicher Wohnungen erfolgt eine Einstufung nach der Grösse. Dabei wird die maximale Anzahl Personen bestimmt, die unter angemessenen Bedingungen eine Wohnung als Personen-Haushalt (PHH) bewohnen kann. Die effektive Belegung der Wohnung ist jedoch nicht von der PHH-Einstufung abhängig. Zur Bestimmung der PHH-Grösse sind die Nettowohnfläche und die Grundausstattung der Wohnung sowie die Fläche und die Möblierbarkeit der Nutzungsbereiche massgebend. Wenn eine Wohnung Teilbereiche nicht erfüllt, muss die PHH-Grösse entsprechend zurückgestuft werden, bis sie der vorhandenen Grundausstattung entspricht.

Nettowohnfläche und Grundausstattung

Die minimalen Nettowohnflächen und die Grundausstattungen der Nutzungsbereiche sind in der Tabelle im Klappdeckel vorne dargestellt und nachfolgend näher beschrieben.

Zimmer für eine Person und für zwei Personen

Zimmer mit einer Nettowohnfläche ab 8 m² werden für eine Person, Zimmer ab 12 m² für zwei Personen gerechnet. Zimmer müssen mindestens in einer Variante möbliert werden können. Entscheidend dafür sind die Stellmöglichkeiten für Betten (siehe auch Kriterium B 4). Ist eine zweckmässige Möblierung in einem 1-Personen-Zimmer nicht möglich, wird die Fläche zwar angerechnet, das Zimmer jedoch für die PHH-Einstufung nicht mitgezählt. Mindestens ein 2-Personen-Zimmer in einer Wohnung muss mit einem Doppelbett möbliert werden können.

Gemeinsamer Aufenthaltsbereich

Ein Raum oder Zimmer von mindestens 12 m² Nettowohnfläche wird in der Wohnung für einen gemeinsamen Aufenthaltsbereich reserviert. Darin nicht eingeschlossen ist die Fläche für den Essbereich. Die Räume für den gemeinsamen Aufenthalt und für den Essbereich sind zur Bestimmung der PHH-Grösse nicht anrechenbar.

Ess-, Koch-, Abstell- und Sanitärbereich

Jede Wohnung setzt sich aus verschiedenen Bereichen zusammen. Die Rahmenbedingungen und die Grundausstattung müssen in jedem einzelnen Bereich erfüllt sein und der ermittelten PHH-Grösse entsprechen (siehe Tabelle im Klappdeckel vorne). Der Essbereich kann dort platziert werden, wo die entsprechende natürlich belichtete, belüftete und beheizte Fläche zusätzlich vorhanden ist: z.B. neben dem Koch-, im Aufenthalts- oder in einer Nische im Erschliessungsbereich.

Mindestmasse für den Kochbereich

Der Kochbereich soll natürlich belichtet und belüftet werden. Vor jedem Küchenelement braucht es eine Bedienungsfläche von 120 cm. Die Grundausstattung der Küchen erfordert den Platz für einen Zwei-Personen-Tisch oder eine raumhohe Öffnung von mindestens 120 cm Breite zu einem anderen Raum.

Erschliessungsbereich

Sämtliche Bereiche – ausgenommen Aussenbereiche – müssen mit einem 90 cm breiten Erschliessungstreifen erschlossen sein (siehe Beispiele ab Seite 65). Befindet sich nur ein Nutzungsbereich in einem Raum, endet der Streifen beim Raumzugang. Sind Nutzungsbereiche zusammengelegt – z.B. Wohn- und Essbereich – muss der Erschliessungstreifen an alle Bereiche herangeführt werden. Für die Beurteilung dürfen durch andere Nutzungen bereits belegte Flächen nicht doppelt beansprucht werden.

Aussenbereich

In einem Neubau muss jeder Wohnung ein direkt zugänglicher Aussenbereich, wie ein Balkon, eine Terrasse oder ein Garten mit einer minimalen Tiefe von 140 cm zugeordnet sein (siehe Tabelle im Klappdeckel vorne). Ausgenommen sind Wohnungen, bei denen aus gesetzlichen Gründen kein Aussenbereich möglich ist. Bei einer Erneuerung von bestehenden Wohnbauten sind direkt aus der Wohnung zugängliche Aussenbereiche wenn möglich ebenfalls zu schaffen.

Mehrfachnutzung und Nutzungsneutralität

Die in den Plänen eingezeichnete Grundmöblierung kann nur einen von mehreren Nutzungsvorschlägen darstellen. Je vielfältiger die Nutzungsvarianten, desto besser wird die Wohnung (W 1) beurteilt. Gleiches gilt für die Wohnanlage (W 2). Das heisst: Mit dem WBS werden Möglichkeiten der Mehrfachnutzung höher bewertet, sei dies bei der Gestaltung und Nutzung der gemeinschaftlichen Zimmer und Räume oder der Aussenräume.

Waschküchen und Trocknungsräume

Diese müssen so dimensioniert und ausgestattet sein, dass jedem Haushalt wöchentlich ein Washtag ermöglicht wird. Die Trocknungsräume sollen eine Querlüftung, eine kontrollierte Lüftung oder einen Entfeuchter haben. Reine Tumbler-Lösungen sind zu vermeiden.

Besonderheiten beachten ...

Interpretationsspielraum

Die hauptsächliche Anwendung des WBS bezieht sich auf Neubauten. Für die Beurteilung von bestehenden Wohnbauten, aber auch von Wohnungen mit Haushaltgrössen über 8-PHH oder experimentiellen Wohnbauprojekten können bei den einzelnen Kriterien der Interpretationsspielraum der Zielsetzung ausgenützt und die Messweise entsprechend angepasst werden. Kriterien, die für einzelne Wohnungstypen nicht angewendet werden können, werden neutralisiert und erhalten 1 Punkt.

Bestehende Wohnungen und Erneuerungen

Viele bestehende Wohnungen erfüllen weitgehend heutige Wohnansprüche und Standards, ohne allen Anforderungen genau zu entsprechen. Das WBS kann sinngemäss bei bestehenden Wohnungen und Erneuerungen angewendet werden. Bei Erneuerungen kann von einzelnen Rahmenbedingungen und Grundausstattungen abgewichen werden:

Im Kochbereich darf die erforderliche Anzahl der Elemente um eines reduziert werden. Die Bedienungsfläche vor den Küchenelementen muss eine Tiefe von mindestens 90 cm (anstatt 120 cm) aufweisen.

Im Sanitärbereich muss die Anzahl der Apparate der Grundausstattung entsprechen. Die Fläche darf um maximal 10% unterschritten werden. Ist bei grösseren Wohnungen kein zweiter Sanitärraum vorhanden, wird die PHH-Grösse zurückgestuft, bis sie der vorhandenen Grundausstattung entspricht.

Der Erschliessungsbereich kann vor Türen in Wohnungen auf die Breite von 90 cm reduziert werden. Türen müssen im Licht eine minimale Breite von 70 cm (anstatt 80 cm) aufweisen.

Systematisch nach Kriterien beurteilen ...

Neununddreissig Beurteilungskriterien

Sind die Rahmenbedingungen erfüllt, die PHH-Grösse festgelegt und die Grundausstattungen überprüft, kann die systematische Beurteilung erfolgen: Wohnung (W 1), Wohnanlage (W 2) und Wohnstandort (W 3) werden anhand von neununddreissig Kriterien beurteilt.

Aufbau und Methodik

Die Kriterien im Katalog sind alle nach dem gleichen Prinzip aufgebaut: Einleitend wird die Zielsetzung des Kriteriums definiert und dann die Messweise erläutert. Bei der Beurteilung werden die Erfüllungsbedingungen festgelegt, um Punkte zwischen 1 und 3 zu erreichen. In den Beurteilungsgrafiken der einzelnen Kriterien sind Rundungsbereiche angegeben: entweder ganze Punkte 1, 2, 3, oder halbe Punkte 1, 1.5, 2, 2.5, 3.

Punkte

1 Punkt wird vergeben, wenn die Zielsetzung nur teilweise erfüllt ist. 3 Punkte werden vergeben wenn die Zielsetzung sehr gut erfüllt ist. Ein Erfüllungsgrad von mehr als 3 Punkten übersteigt die Bandbreite des Wohnungsstandards, der mit dem WBS beurteilt werden soll und wird dementsprechend auch nicht zusätzlich belohnt. Kriterien, die für bestimmte Wohnungen (z.B. Studio oder bestehender Bau) nicht angewendet werden können, werden neutralisiert und erhalten 1 Punkt. Ein Kriterium wird mit 0 Punkten bewertet, wenn der Erfüllungsgrad von 1 Punkt nicht erreicht wird.

Gewichtung

Das Gewicht gibt an, welche Bedeutung in Prozenten jedem Beurteilungskriterium zukommt. Das Total der Gewichte sämtlicher neununddreissig Kriterien beträgt 100 Prozent.

Gebrauchswert und Kosten gegenüberstellen ...

Gebrauchswert

Die ermittelte Punktzahl jedes Kriteriums wird mit der vorgegebenen Gewichtung multipliziert. Die gewichteten und addierten Einzelresultate von W 1 ergeben, dividiert durch das Totalgewicht der Kriteriengruppe, den Gebrauchswert der Wohnung, diejenigen von W 2 den Gebrauchswert der Wohnanlage und diejenigen von W 3 den Gebrauchswert des Wohnstandortes. Die Gegenüberstellung der erreichten mit den theoretisch möglichen Gebrauchswerten gibt Aussagen zur relativen Qualität des Wohnobjektes.

Kosten und Nutzen

Der durchschnittliche Gebrauchswert von Wohnung W 1 und Wohnanlage W 2 kann den Erstellungskosten, derjenige von W 1, W 2 und Wohnstandort W 3 den Anlagekosten oder den ortsüblichen Mieten gegenübergestellt werden. Daraus lässt sich ein Verhältnis von Kosten und Nutzen ableiten.

Kosten-Kennzahlen

«Wohnbauten im Vergleich» und andere Instrumente (siehe Anhang) bieten vergleichende Kosten-Kennzahlen. Subventionsbehörden können für geförderte Objekte – abhängig vom Gebrauchswert – Kostenlimiten festlegen. Die Limiten für Erstellungskosten drücken die Preisgünstigkeit bei gleichzeitig hohem Gebrauchswert aus.

Projekte und Bauten vergleichen...

Wohnbauten im Vergleich: die Ergänzung zum WBS

Mit der Schriftenreihe «Wohnbauten im Vergleich» der ETH Zürich steht den Planenden umfassendes Datenmaterial von ausgeführten Wohnbauten zur Verfügung. In 50 Bänden werden ebenso viele Objekte aus der deutschen Schweiz einzeln dokumentiert: Pläne und Fotos, Raumprogramm, Grundlagen, Bau-beschrieb, Kosten, Wohnungsbewertung nach dem WBS, Kurzinformationen und Kennwerte. Schwerpunkt bildet der kostengünstige Wohnungsbau. Ein zusätzlicher Bericht fasst die Ergebnisse der 50 Objekte im Quervergleich zusammen.

Wohnqualität, Kosten, Konstruktion, Energie

Die Wohnqualität resp. der Gebrauchswert der verschiedenen Wohnbauten ist nach dem WBS ermittelt. Um exakte, indexbezogene Vergleichswerte zu erhalten, sind die Kosten teilweise neu aufgearbeitet. Schlüsseldetails der Konstruktion dienen zum Verständnis der Bauten bezüglich Konstruktion und Baumaterialien. Sofern vorhanden, sind errechnete und gemessene Energiebilanzen aufgezeichnet.

Neununddreissig Beurteilungskriterien: ein Katalog

W 1 Wohnung

B 1	Nettowoohnfläche	Gewicht	3
B 2	Anzahl Zimmer	Gewicht	3
B 3	Vielfältige Nutzbarkeit	Gewicht	3
B 4	Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen	Gewicht	3
B 5	Fenster der Aufenthaltsräume	Gewicht	2
B 6	Platzierung des Essbereichs	Gewicht	2
B 7	Möblierbarkeit des Essbereichs	Gewicht	2
B 8	Verbindung zum Kochbereich	Gewicht	2
B 9	Fenster im Kochbereich	Gewicht	1
B 10	Ausstattung im Sanitärbereich	Gewicht	1
B 11	Fenster im Sanitärbereich	Gewicht	1
B 12	Stellmöglichkeiten	Gewicht	4
B 13	Veränderbare Raumbeziehungen	Gewicht	2
B 14	Veränderbare Raumaufteilung	Gewicht	2
B 15	Wählbare Wege	Gewicht	2
B 16	Privater Aussenbereich	Gewicht	3
	Totalgewicht W 1		36

B 1 Nettowohnfläche

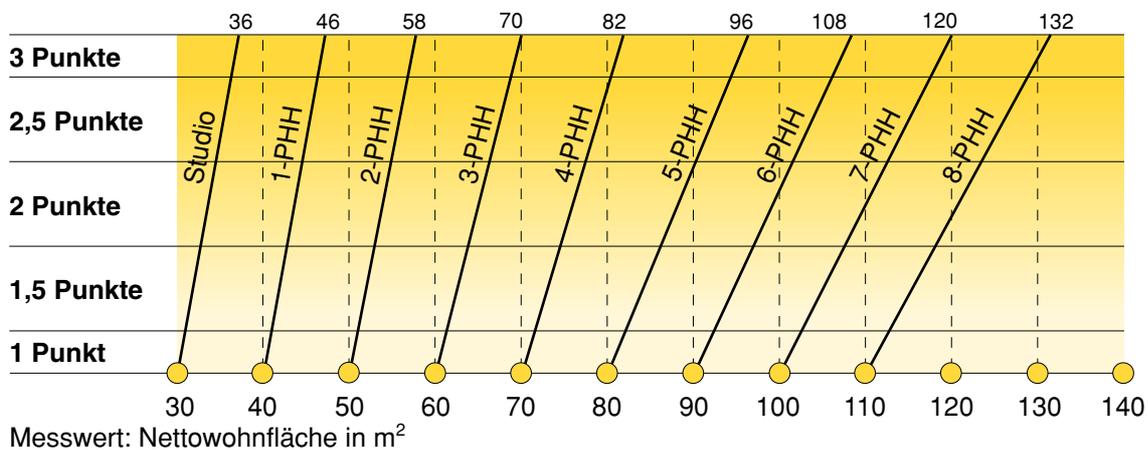
Gewicht 3

Zielsetzung

Die Nettowohnfläche soll möglichst gross sein. Dadurch vergrössert sich die Nutzungsfreiheit für Bewohnerinnen und Bewohner.

Messweise

Beurteilt wird die Nettowohnfläche der Wohnung. Die Nettowohnfläche entspricht grundsätzlich der Hauptnutzfläche nach SIA 416 und ist die Summe sämtlicher begehb- und belegbarer Bodenflächen innerhalb der Wohnung. Eingeschlossen sind die Grundflächen von Einbauschränken und Küchenelementen. Nicht eingeschlossen sind Wandquerschnitte, Schächte, Kamine, Tür- und Fensternischen sowie Aussenbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen. Die Grundflächen wohnungsinterner Treppen werden dazugerechnet. Die Ausnahmen gegenüber SIA 416 sind: Abstellräume werden eingerechnet und Flächen unter Dachschrägen werden ab einer Raumhöhe von 150 cm gemessen, sofern der Dachneigungswinkel minimal 15 Grad beträgt.



Anzahl Zimmer

B 2

Gewicht 3

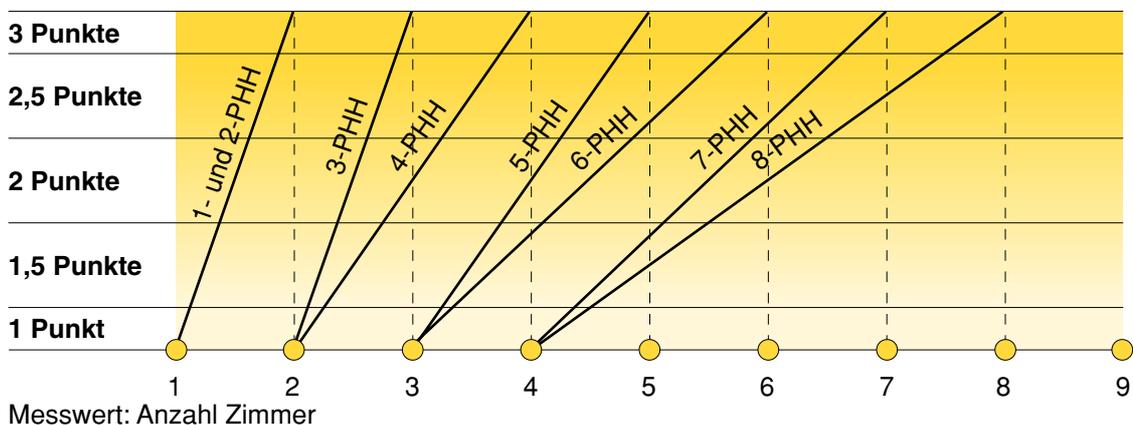
Zielsetzung

Mit einer ausreichenden Anzahl von Zimmern sollen Bewohnerinnen und Bewohner weitgehende Nutzungsfreiheiten haben. Individuelle Tätigkeiten können so gleichzeitig ausgeübt werden.

Messweise

Gezählt werden die vom Erschliessungsbereich zugänglichen Zimmer mit einer Fläche von mindestens 8 m².

Wohnküchen, die zusätzlich zum Kochbereich (gemäss Grundausstattung) noch eine Fläche von mindestens 8 m² aufweisen, werden dazu gezählt. Natürlich belichtete Räume, Nischen oder Galerien, die mindestens 5 m² gross sind und nicht der Erschliessung dienen, werden halb gezählt.



B 3 Vielfältige Nutzbarkeit

Gewicht 3

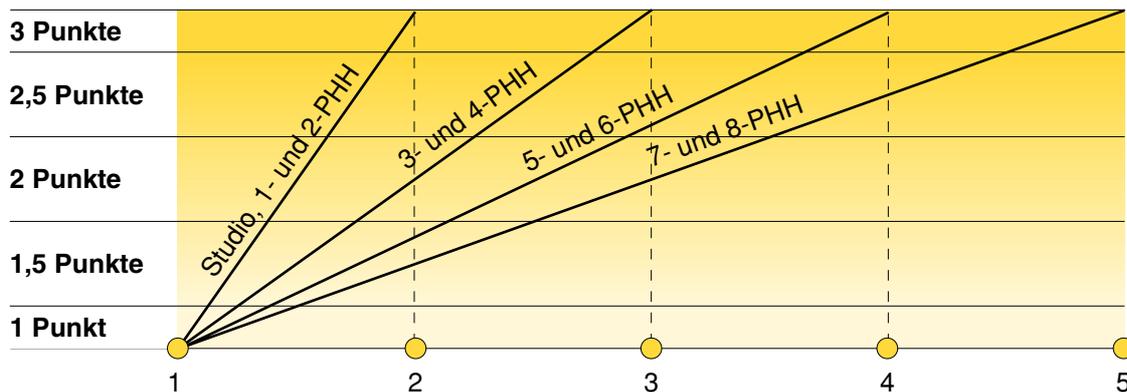
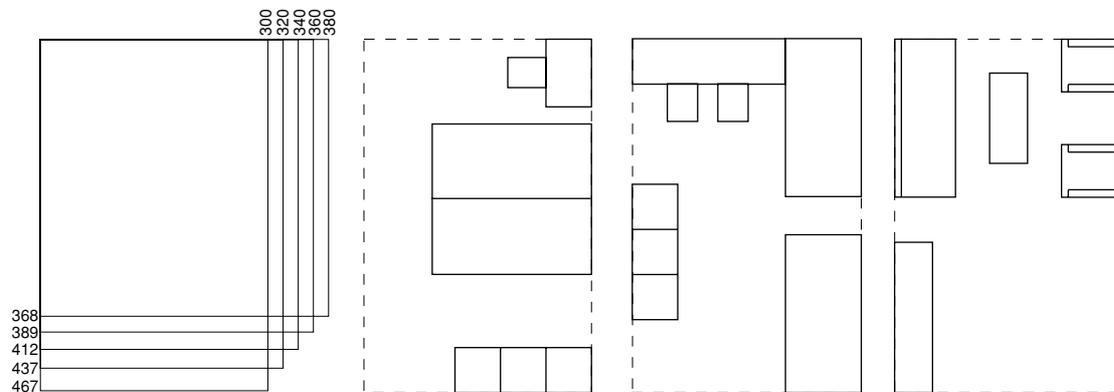
Zielsetzung

Eine Wohnung soll vielfältig nutzbar sein und für unterschiedliche Bedürfnisse eingerichtet werden können. Angestrebt werden Aufenthaltsräume, die durch ihre Grösse und Proportionen den Austausch von Nutzungen ermöglichen.

Messweise

Beurteilt wird, in welchen Aufenthaltsräumen ein mit Grundnutzungen definier-tes Flächenmodul Platz findet.

Das Flächenmodul ist 14 m² gross (Länge \times Breite von 300 \times 467 cm bis 380 \times 368 cm, siehe Schablone im Deckel hinten) und lässt verschiedene Grundnutzungen zu, d. h. es kann mindestens entweder mit einem Doppelbett, mit zwei Einzelbetten oder mit einer Sitzgruppe für vier Personen möbliert werden. Weist ein Aufenthaltsraum einen unregelmässigen Grundriss auf, muss das Flächenmodul mit seiner gesamten rechteckigen Grundfläche platziert werden können.



Messwert: Anzahl Aufenthaltsräume, in denen ein Flächenmodul Platz findet.

Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen

B 4

Gewicht 3

Zielsetzung

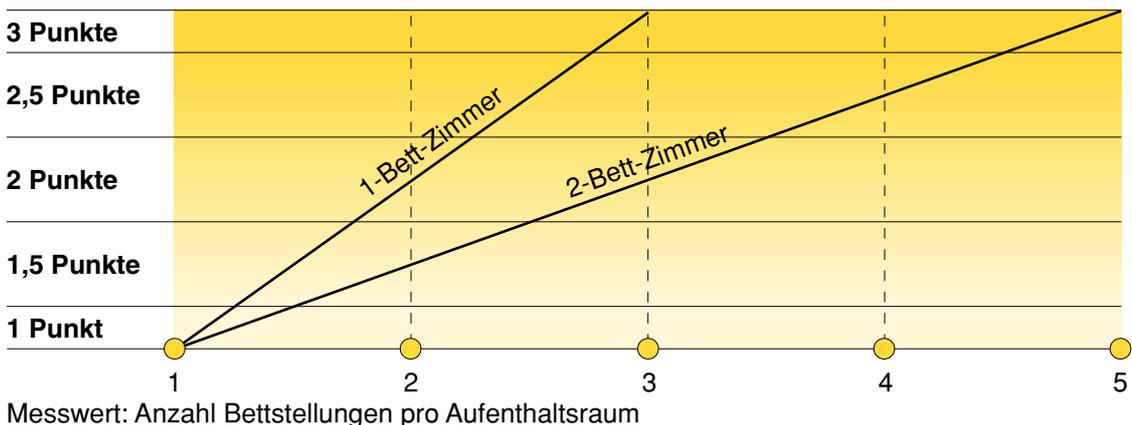
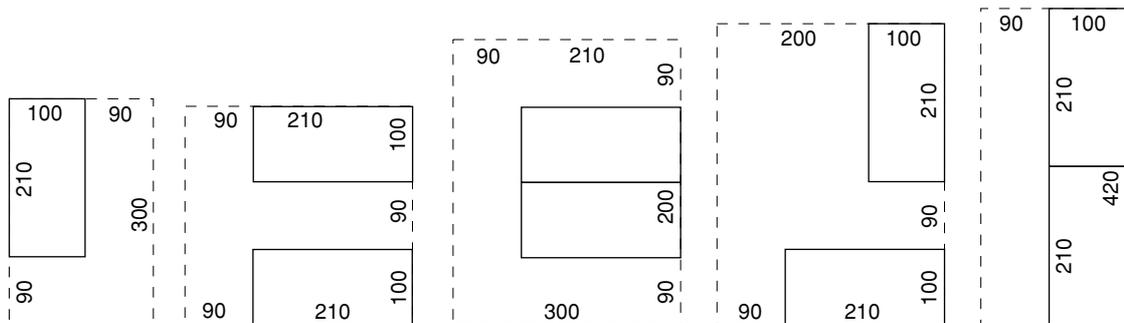
Aufenthaltsräume sollen vielfältig möblier- und nutzbar sein. Für eine gute Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen sind alle Wohnflächen, die Raumproportionen, die Lage des Zugangs, der Fenster oder fester Installationen massgebend.

Messweise

Als Mass für die Möblierbarkeit und stellvertretend für andere Möbel dient exemplarisch ein Bettmodul (siehe Schablone im Deckel hinten). Die Stellfläche des Bettes beträgt 210×100 cm, die vorgelagerte Bedienungs- und Bewegungsfläche 90 cm. Beurteilt wird die Anzahl der Bettstellungen, die pro Zimmer möglich sind. Dabei soll das Bettmodul jeweils mindestens einseitig eine Wand berühren.

Bei Räumen ab 12 m^2 Nettowohnfläche wird die Anzahl der Bettstellungen eines Doppelbetts oder zweier Einzelbetten gemessen. Bei Räumen ab 8 m^2 ist es die Anzahl der Einzelbettstellungen.

Tür- und Fensterflügel dürfen 90° geöffnet nicht in die Bettfläche hineinragen. Jeder Aufenthaltsraum wird einzeln beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet. Liegt der gemeinsame Aufenthaltsbereich zusammen mit dem Ess- und/oder Kochbereich im gleichen Raum, wird die Möblierbarkeit dieses Raumes nicht beurteilt.



B 5 Fenster der Aufenthaltsräume

Gewicht 2

Zielsetzung

Die Anordnung der Fenster aller Aufenthaltsräume soll den Ausblick aus der Wohnung in möglichst viele Richtungen zulassen. Gleichzeitig sollen eine gute Besonnung und Belüftung erreicht werden.

Messweise

Beurteilt wird die Anzahl der Orientierungsrichtungen aller Fenster in den Aufenthaltsräumen, die 90° oder mehr voneinander abweichen.

Bei Ausblicken durch Fenster gegen Laubengänge, durch Fenster mit einer Brüstungshöhe von mehr als 140 cm und durch Dachflächenfenster wird die mögliche Punktzahl um 1/2 Punkt reduziert. Bietet der Erschliessungsbereich einen vollwertigen Ausblick in eine zusätzliche Richtung, ergibt dies 1/2 Punkt Zuschlag.

Die Besonnung der Aufenthaltsräume wird durch Punkteabzüge bei Nordorientierungen berücksichtigt: Bei einer Orientierungsrichtung zwischen $\pm 60^\circ$ gegen Norden wird 1 Punkt abgezogen.

	Studio 1-/2-PHH	3- und 4-PHH	5- und 6-PHH	7- und 8-PHH
3 Punkte				
2,5 Punkte				
2 Punkte				
1,5 Punkte				
1 Punkt				

Messwert: Anzahl Orientierungsrichtungen der Fenster in den Aufenthaltsräumen

Platzierung des Essbereichs

B 6

Gewicht 2

Zielsetzung

Der Ort für gemeinsames Essen und Zusammensein soll innerhalb der Wohnung möglichst frei wählbar sein.

Messweise

Beurteilt wird, an wie vielen Orten in der Wohnung ein der PHH-Grösse entsprechender Tisch platziert werden kann.

Möglich ist dies in der Küche, im Aufenthaltsbereich, in einem Zimmer von weniger als 8 m² oder in einem natürlich belichteten und belüfteten Raum, z.B. in einer Nische im Erschliessungsbereich.

In einem Zimmer, das zur Bestimmung des PHH-Wertes mitzählt, kann der Essbereich nicht angeordnet werden. Wenn der Esstisch im selben Raum wie der gemeinsame Aufenthaltsbereich liegt, muss zusätzlich zum Tisch ein Flächenmodul (siehe B 3) Platz haben.

Die dargestellten Tischformen (siehe B 7 und Schablone im Deckel hinten) stehen stellvertretend für den Platzbedarf der jeweiligen PHH-Grösse. Andere Tischformen oder Tischanordnungen können zu unterschiedlichen Proportionen führen.

3 Punkte	Der Essbereich hat neben dem Kochbereich und an einem anderen Ort in der Wohnung Platz.
2 Punkte	Der Essbereich hat nur neben dem Kochbereich Platz.
1 Punkt	Der Essbereich hat nur an einem vom Kochbereich entfernten Ort Platz.

Verbindung zum Kochbereich

B 8

Gewicht 2

Zielsetzung

Die Verbindung vom Wohnungszugang zum Kochbereich soll direkt und störungsfrei sein. Der Essbereich soll ebenfalls direkt an den Kochbereich anschliessen und so für verschiedene Arbeiten benutzt werden können.

Messweise

Beurteilt wird einerseits die Verbindung zwischen Wohnungszugang und Kochbereich und andererseits zwischen Koch- und Essbereich. Sind für den Essbereich mehrere Standorte möglich, wird derjenige beurteilt, der am nächsten beim Kochbereich liegt.

3 Punkte	Die Verbindung zwischen Wohnungszugang und Kochbereich verläuft direkt über den Gang. Der Essbereich schliesst direkt an den Kochbereich an.
2 Punkte	Die Verbindung zwischen Wohnungszugang und Kochbereich tangiert einen offenen Raum bzw. verläuft über den Essbereich. Oder: Die Verbindung zwischen Koch- und Essbereich verläuft über den Gang. Die Distanz beträgt maximal 3.00 m.
1 Punkt	Die Verbindung zwischen Wohnungszugang und Kochbereich und zwischen Koch- und Essbereich verläuft durch einen Raum.

B 9**Fenster im Kochbereich**

Gewicht 1

Zielsetzung

Der Kochbereich – oft zusammen mit dem Essplatz ein Mittelpunkt gesellschaftlicher Aktivitäten innerhalb der Wohnung – soll mindestens ein Fenster aufweisen.

Damit kann die in den Rahmenbedingungen festgelegte gute Belüftung und Belichtung gewährleistet werden. Zudem wird die Aussicht z.B. auf gemeinschaftliche Einrichtungen im Aussenraum oder die Übersicht z.B. über den Hauseingang ermöglicht.

Messweise

Beurteilt werden die Lage und Art der Fenster im Kochbereich.

Fenster müssen genügend gross sein und sollen leicht geöffnet werden können. Für Fenster mit einer Brüstungshöhe von mehr als 140 cm und bei Dachflächenfenstern wird die mögliche Punktzahl um 1 Punkt reduziert.

3 Punkte	Der Kochbereich liegt an der Aussenfassade und hat ein Fenster, das geöffnet werden kann. Der Ausblick auf die Umgebung ist direkt möglich.
2 Punkte	Der Kochbereich liegt an der Aussenfassade und hat ein Fenster, das geöffnet werden kann. Der Ausblick auf die Umgebung ist über einen Balkon oder Laubengang möglich.
1 Punkt	Der Kochbereich wird durch den direkt angrenzenden Essbereich von der Fassade getrennt. Die Grenze des Kochbereichs liegt maximal 3.00 m vom Fenster in der Aussenfassade entfernt. Der Kochherd wird künstlich entlüftet.

Ausstattung im Sanitärbereich

B 10

Gewicht 1

Zielsetzung

Ein Raumangebot mit entsprechenden Apparaten soll im Sanitärbereich eine angemessene Nutzungsflexibilität gewährleisten. Dadurch können, z.B. bei «Morgenstau» oder bei Besuchen, Bad- und WC-Räume gleichzeitig benutzt werden.

Messweise

Beurteilt wird die Verteilung der Apparate auf die Räume des Sanitärbereichs.

In der Grundausstattung des Studios sowie der 1- und 2-PHH kann die Dusche (D) bei entsprechender Korrektur der Raummasse durch eine Badewanne (B) ersetzt werden.

Lavabos (L) ausserhalb von Sanitärräumen werden zusätzlich mit $\frac{1}{2}$ Punkt bewertet. Räume mit Installationsmöglichkeiten für mindestens ein WC mit Lavabo werden mit 1 Punkt bewertet.

		Studio 1-/2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH	7-PHH	8-PHH
3 Punkte	1. Raum 2. Raum 3. Raum	D/L WC/L	B/WC/L WC/L	B/WC/L WC/L	B/WC/L D/WC/L	B/WC/L D/WC/L	B/WC/L WC/L D/L	B/WC/L WC/L D/L
2 Punkte	1. Raum 2. Raum		B/L WC/L	B/L WC/L			B/WC/L D/WC/L	B/WC/L D/WC/L
1 Punkt	1. Raum 2. Raum	D/WC/L	B/WC/L	B/WC/L	B/WC/L WC/L	B/WC/L WC/L	B/WC/L WC/L	B/WC/L WC/L

B 11 Fenster im Sanitärbereich

Gewicht 1

Zielsetzung

In Bade-, Dusch- und WC-Räumen sollen für die natürliche Belichtung und Belüftung geeignete Fenster angeordnet sein.

Auch bei einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung erhöhen Fenster den Wohnwert.

Messweise

Beurteilt werden Lage und Art der Fenster in den nach Grundausstattung notwendigen Sanitärräumen.

Für Sanitärräume mit Fenster und Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung wird die mögliche Punktzahl um 1 Punkt erhöht. Bei mehreren Sanitärräumen werden diese einzeln beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet.

3 Punkte	Der Sanitärraum liegt an der Aussenfassade und hat ein Fenster, das geöffnet werden kann. Der Ausblick ins Freie ist uneingeschränkt.
2 Punkte	Der Sanitärraum hat ein Fenster, das geöffnet werden kann. Der Ausblick ins Freie ist eingeschränkt: mit Dachflächenfenster, auf Laubengang, in Lichtschacht, mit Brüstung über 1.40 m etc.
1 Punkt	Der Sanitärraum ist natürlich belichtet. Das Fenster kann nicht geöffnet werden.

Stellmöglichkeiten

B 12

Gewicht 4

Zielsetzung

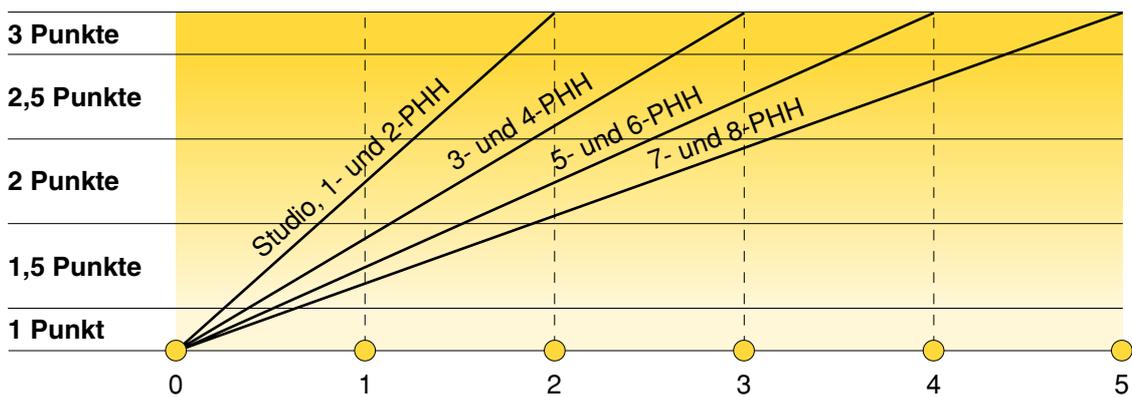
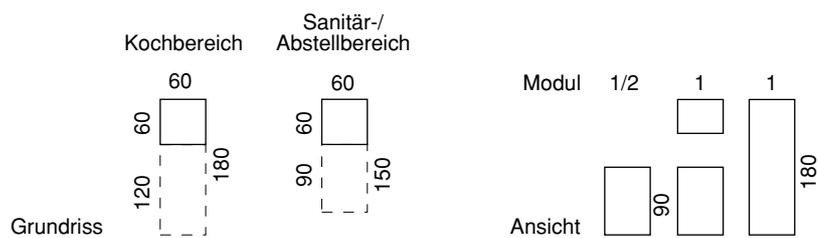
Kochbereich, Sanitärbereich sowie Abstellräume und Korridore sollen zusätzlich zur Grundausrüstung ein Raumangebot mit genügend Möbelstellflächen und notwendigem Bedienungs- und Bewegungsraum anbieten.

Der Kochbereich soll dabei unterschiedlich genutzt und entsprechend eingerichtet werden können. Gleiches gilt für den Sanitärbereich mit möglichen Zusatzinstallationen und Möbeln wie Waschmaschine, Wickeltisch etc. oder für Abstellräume und Korridore.

Messweise

Als Mass für die Stellmöglichkeiten von Möbeln, Küchenelementen und Sanitärapparaten dient ein Schrankmodul. Die Grösse beträgt 60 × 60 cm mit einer Bedienungs- und Bewegungsfläche von 120 cm für den Kochbereich resp. 90 cm für den Sanitärbereich, Abstellraum und Korridor.

Gemessen wird die Anzahl der Module, die zusätzlich zur Grundausrüstung vorhanden sind und/oder angeordnet werden können. Zusätzliche Module in einem Abstellraum zählen doppelt. Module mit einer Breite/Tiefe zwischen 30 und 60 cm werden halb gerechnet. Als halbes Modul gelten auch 60 cm breite Elemente von 90 bis 150 cm Höhe resp. Module, über denen kein Oberschrank angebracht werden kann (z.B. bei Dachschräge oder hoch liegenden Fenstern). Im Kochbereich dürfen die Module auch eine Breite von 55 bzw. 27.5 cm aufweisen.



Messwert: Anzahl aller zusätzlichen Schrankmodule

B 13**Veränderbare Raumbeziehungen**

Gewicht 2

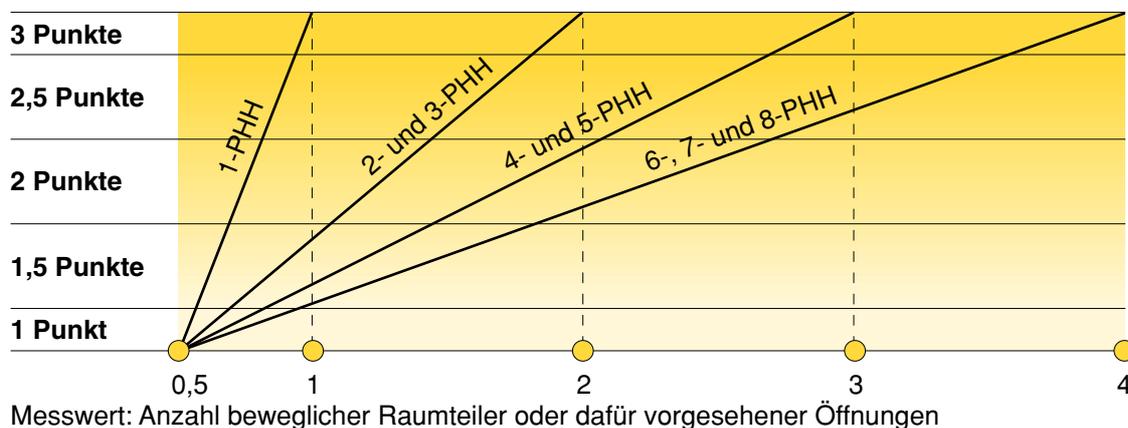
Zielsetzung

Auf verändernde Wohnbedürfnisse sollen Bewohnerinnen und Bewohner mit anpassbaren Raumbeziehungen reagieren können. Es soll kurzfristig möglich sein, verschiedene Wohnbereiche miteinander zu verbinden oder voneinander zu trennen, also z.B. den Grad der Offenheit zwischen Erschliessungsbereich und Aufenthaltsräumen oder zwischen den einzelnen Zimmern zu verändern.

Messweise

Beurteilt wird die Anzahl der beweglichen Raumteiler von mindestens 120 cm Breite, wie z.B. Schiebe-, falt- oder Doppeltüren. Vorhandene Öffnungen von mindestens 120 cm und maximal 250 cm Breite, bei denen der Einbau eines Raumteilers möglich ist, werden halb angerechnet. Zusätzliche Raumverbindungen von weniger als 120 cm Breite werden mit B 15 beurteilt.

Der abgetrennte Raumteil muss selbstständig erschlossen sein, 8 m² Mindestfläche aufweisen und natürlich belichtet und belüftet sein. Führt die Erschliessung des abgetrennten Raumteils durch den Kochbereich, kann die Möglichkeit nur halb angerechnet werden.



Veränderbare Raumaufteilung

B 14

Gewicht 2

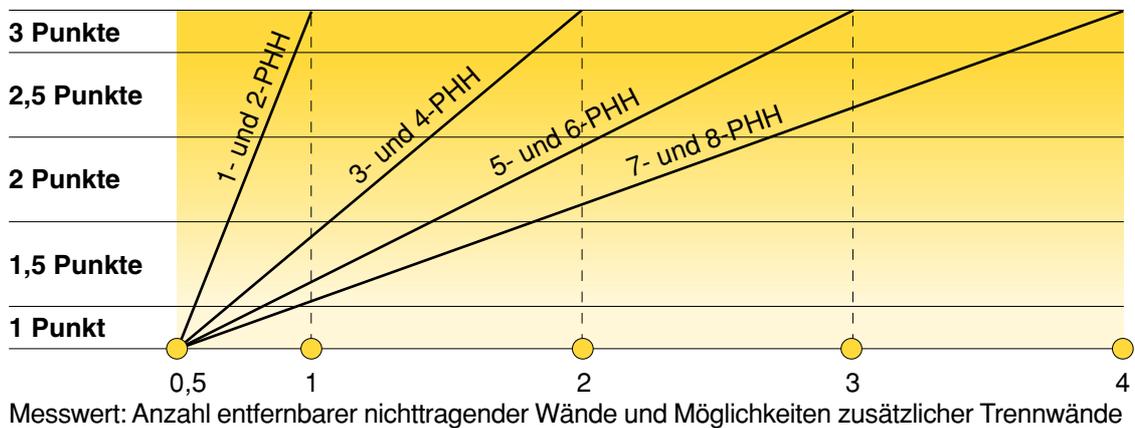
Zielsetzung

Auf einen strukturellen Wandel der Wohnbedürfnisse sollen Bewohnerinnen und Bewohner mit veränderbarer Raumaufteilung durch geringe bauliche Anpassungen reagieren können. Durch das Versetzen, Beseitigen und Erstellen von nichttragenden Wänden soll eine Neuverteilung der Wohnfläche und damit die längerfristige Nutz- und Vermietbarkeit ermöglicht werden.

Messweise

Beurteilt wird die Anzahl nichttragender Wände: einerseits die Wände, die nachträglich ohne konstruktive oder installationsmässige Schwierigkeiten entfernt werden können, andererseits die Möglichkeiten, zusätzliche Trennwände einzuziehen. Diese Wände müssen mindestens 250 cm lang sein.

Die neu entstehenden Zimmer müssen mindestens 8 m² gross sein.



B 15 Wählbare Wege

Gewicht 2

Zielsetzung

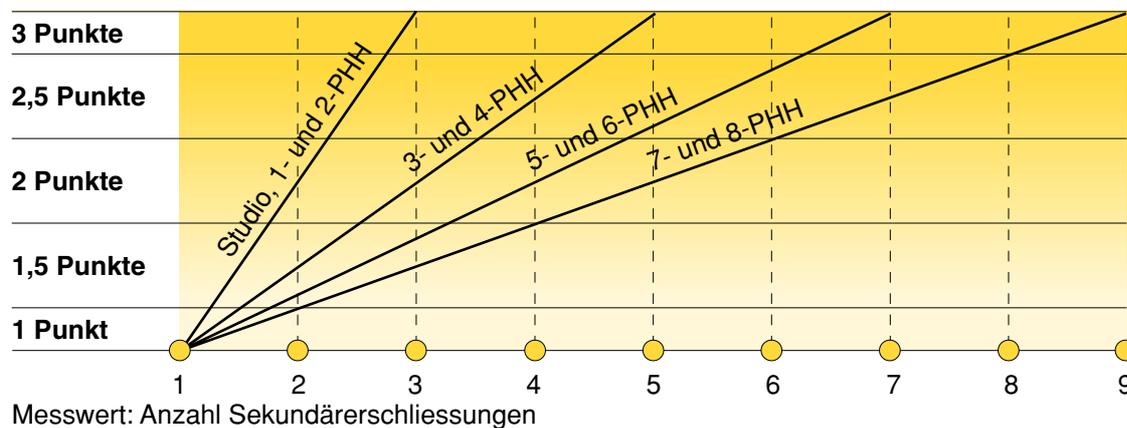
Die verschiedenen Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner an den Zugang zum Aussenbereich, an die Erschliessung der einzelnen Räume und deren Verbindung untereinander sollen mit wählbaren Wegen befriedigt werden.

Messweise

Beurteilt wird die Anzahl der Sekundäerschliessungen, d.h. einerseits die Anzahl der Zugänge zur Wohnung und Verbindungen zum Aussenbereich und andererseits die wohnungsinterne Erschliessung der einzelnen Räume.

Als Primäerschliessung werden der Hauptwohnungszugang, die direkten Verbindungen vom Erschliessungsbereich in die Räume und die erste Tür zum Aussenbereich bezeichnet.

Sekundäerschliessungen sind alle zusätzlichen Verbindungstüren, Öffnungen von weniger als 120 cm Breite zwischen Zimmern und Räumen sowie die weiteren Ausgänge zum gleichen Aussenraum. An die Sekundäerschliessungen muss kein Erschliessungsstreifen geführt werden. Wenn verschiedene Bereiche im selben Raum liegen (z.B. Wohn- und Essbereich), wird die mögliche Anzahl Sekundäerschliessungen um eine reduziert. Ein französischer Balkon zählt als halbe Verbindung zum Aussenraum. Eine Durchreiche zwischen Zimmern und Räumen zählt als halbe Verbindung.



Privater Aussenbereich

B 16

Gewicht 3

Zielsetzung

Jede Wohnung soll über Aussenbereiche verfügen, die sich für unterschiedliche Tätigkeiten wie Essen, Ausruhen, Spielen, Arbeiten etc. eignen.

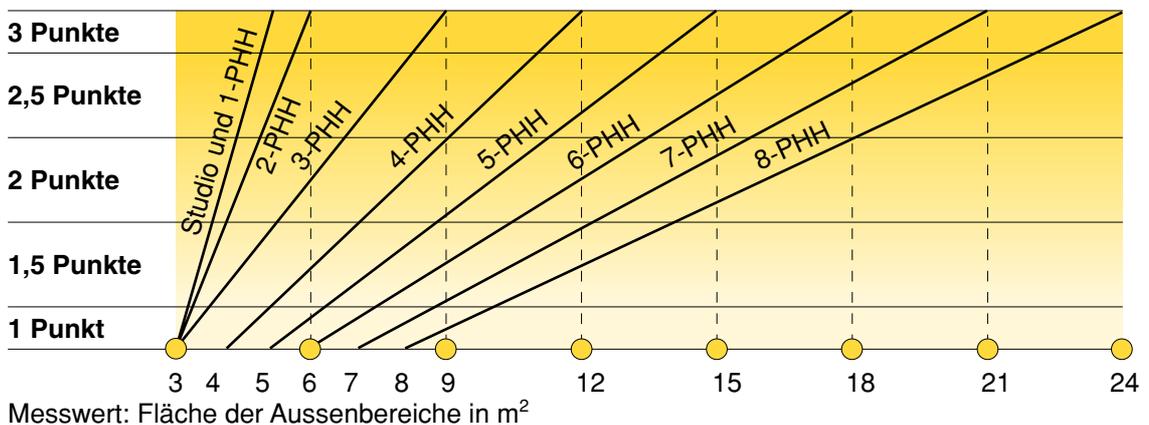
Messweise

Beurteilt wird die begeh- oder bepflanzbare Fläche aller eindeutig zur Wohnung gehörenden Aussenbereiche. Mindestens ein Aussenbereich soll direkt aus der Wohnung zugänglich sein. Direkt angrenzende Flächen werden ganz gerechnet: Balkone, Terrassen, Loggien, Gärten. Halb angerechnet werden nicht direkt angrenzende, aber bequem erreichbare Aussenbereiche, wie z.B. Nutzgärten oder Dachgärten.

Mindestens ein Aussenbereich soll so dimensioniert sein, dass ein der PHH-Grösse entsprechender Tisch platziert werden kann. Ist dies nicht möglich, wird die mögliche Punktzahl um einen halben Punkt reduziert.

Falls die Orientierung des Hauptaussenraums einer Wohnung mit $\pm 30^\circ$ gegen Norden weist und/oder in exponierten Lagen kein ausreichender Sicht- respektive baulicher Wetterschutz vorhanden ist, wird die mögliche Punktzahl um einen Punkt reduziert.

Bei bestehenden Bauten ohne Aussenbereich oder Neubauten, wo ein Aussenbereich aus gesetzlichen Gründen nicht möglich ist, wird das Kriterium neutralisiert und erhält 1 Punkt.



W2 Wohnanlage

B 17	Wohnungsangebot	Gewicht	2
B 18	Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume	Gewicht	3
B 19	Veränderbare Wohnungsgrößen	Gewicht	2
B 20	Wohnungszugänge	Gewicht	2
B 21	Hauseingangszone	Gewicht	2
B 22	Wasch- und Trocknungsräume	Gewicht	3
B 23	Private Abstellräume	Gewicht	2
B 24	Gemeinsame Abstellräume	Gewicht	1
B 25	Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume	Gewicht	1
B 26	Gemeinsamer Aussenbereich	Gewicht	4
B 27	Fuss- und Velowegerschliessung	Gewicht	2
B 28	Autoabstellplätze	Gewicht	1
B 29	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	Gewicht	1
B 30	Lärmbelastung und Schallschutz	Gewicht	2
	Totalgewicht W2		28

B 17 Wohnungsangebot

Gewicht 2

Zielsetzung

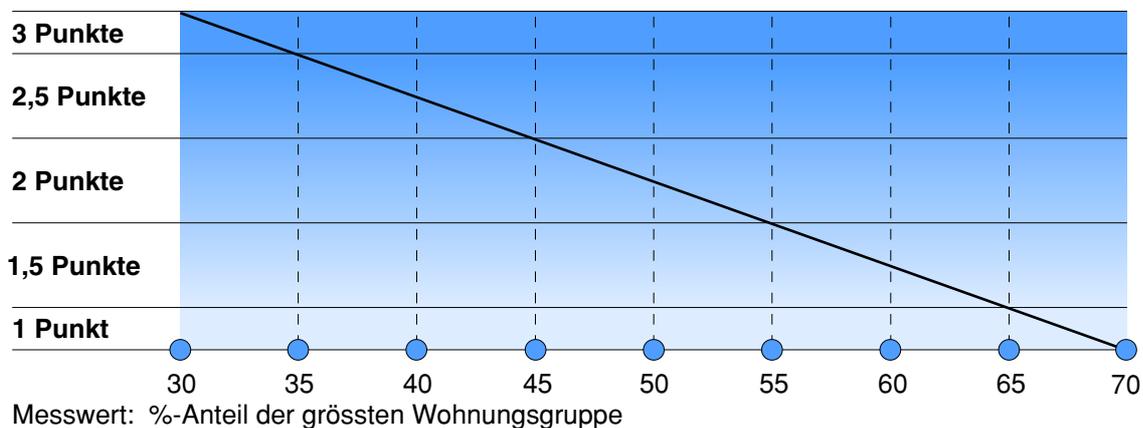
Innerhalb einer Wohnanlage sollen verschiedene Wohnungsgrössen angeboten werden.

Damit werden Auswahlmöglichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner erreicht. Dies bietet Chancen, bei veränderten Wohnbedürfnissen in vertrauter Umgebung eine passende Wohnung zu finden.

Messweise

Beurteilt wird der Prozentanteil der am häufigsten vertretenen Wohnungsgruppe innerhalb eines Wohnhauses oder, bei mehreren Gebäuden, innerhalb der Wohnanlage.

Vier Wohnungsgruppen werden unterschieden: Kleinwohnungen mit Studio und 1- und 2-PHH, mittlere Wohnungen mit 3- und 4-PHH, Grosswohnungen mit 5- und 6-PHH sowie sehr grosse Wohnungen mit 7- und mehr PHH.



Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume

B 18

Gewicht 3

Zielsetzung

Innerhalb einer Wohnanlage soll wenn möglich ein Angebot von wohnungsunabhängigen, zumietbaren Räumen bestehen.

Mit diesen zumietbaren Zimmern, Ateliers, Büros etc. können die Bewohnerinnen und Bewohner auf wechselnde Flächenbedürfnisse oder auf Strukturveränderungen innerhalb des Haushaltes reagieren.

Messweise

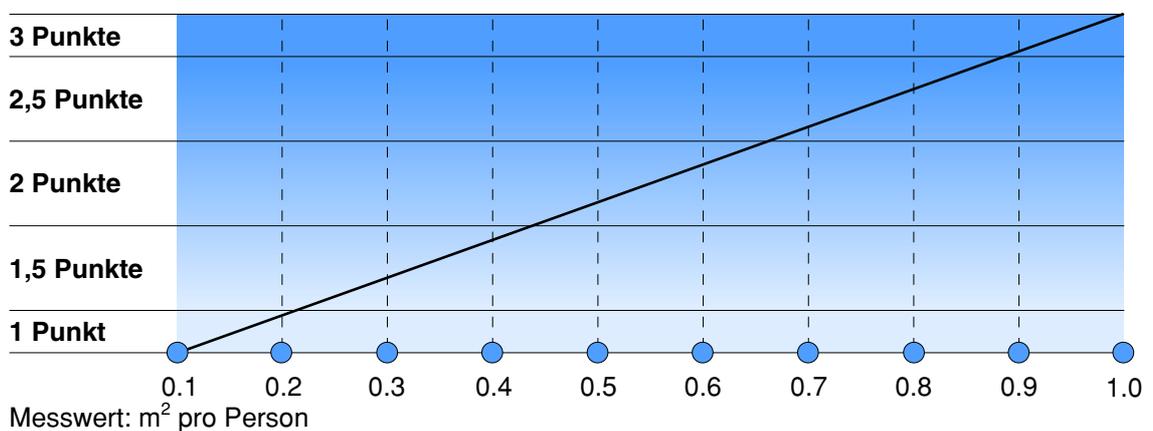
Gemessen wird die gesamte Nettowohnfläche aller privat hinzumietbaren und wohnungsunabhängigen Räume. Das Total der Flächen wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Größen der Wohnungen) geteilt.

Für die Nutzung als Wohn- und Arbeitsräume müssen die Räume mindestens 8 m² gross, natürlich belichtet, belüftet und beheizt sein.

Für die Nutzung als Werk- und Bastelräume müssen die Räume mindestens 8 m² gross und beheizt sein. Die Belüftung und Belichtung kann über ein hoch liegendes Kellerfenster erfolgen. Diese Flächen werden halb angerechnet.

Für die Nutzung als Abstellräume können die Räume unbeheizt sein. Diese Flächen werden zu einem Viertel angerechnet.

Nicht gemessen werden alle Räume, die in B 20 (Wohnungszugänge), B 21 (Hauseingangszone), B 22 (Wasch- und Trocknungsräume), B 23 (Private Abstellräume), B 24 (Gemeinsame Abstellräume) und B 25 (Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume) beurteilt werden.



B 19

Gewicht 2

Veränderbare Wohnungsgrössen**Zielsetzung**

Um wechselnden Nutzungsanforderungen zu entsprechen, sollen Wohnungen oder Wohnungsteile miteinander verbunden oder voneinander getrennt werden können.

Dies ermöglicht die Veränderung der einzelnen Wohnungsgrössen und eine Aufwertung durch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Messweise

Beurteilt wird, ob eine geeignete Struktur des Wohngebäudes vorbereitet ist, die eine Veränderung der Wohnungsgrösse ohne wesentliche Umbauten ermöglicht: z.B. durch vorbereitete Durchgänge oder durch entsprechende Erschliessungen.

Die Rahmenbedingungen und Grundausstattungen müssen auch bei der veränderten Wohnung eingehalten werden.

Bei mehreren Wohngebäuden werden diese einzeln beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet.

3 Punkte	Die gewählte Gebäudestruktur und die Grundrissgestaltung erlauben bei mehr als der Hälfte der Wohnungen eine Veränderung der Wohnungsgrösse.
2 Punkte	Die gewählte Gebäudestruktur und die Grundrissgestaltung erlauben bei mehr als einem Viertel der Wohnungen eine Veränderung der Wohnungsgrösse.
1 Punkt	Die gewählte Gebäudestruktur und die Grundrissgestaltung erlauben bei weniger als einem Viertel der Wohnungen, jedoch bei mindestens einer Wohnung eine Veränderung der Wohnungsgrösse.

Wohnungszugänge

B 20

Gewicht 2

Zielsetzung

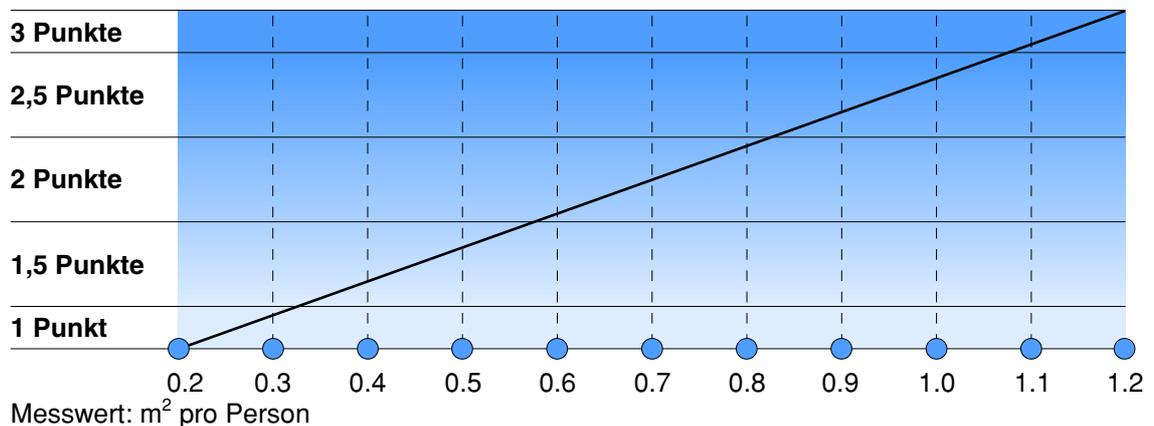
Der Wohnungszugang soll geräumig sein. Er ist Erschliessungsbereich, Kommunikationszone und Übergang zur Wohnung. Als räumliche Erweiterung der Wohnung soll der Wohnungszugang Platz für eine minimale Ausstattung bieten.

Messweise

Gemessen wird die Fläche vor den Wohnungstüren, abzüglich der Erschliessungsfläche. Diese Restfläche wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Grössen der Wohnungen) geteilt.

Zur Erschliessungsfläche gehören die Treppenläufe, der geradlinige Erschliessungstreifen von 90 cm Breite, die Flächen von 140×140 cm bei Richtungswechseln des Zirkulationsweges (Treppenantritte/-austritte) sowie die Flächen von 140×140 cm vor Wohnungs-, Lift- und anderen häufig benutzten Türen. Diese Flächen dürfen sich überschneiden.

Bei künstlich belichteten Treppenhäusern wird die mögliche Punktzahl um 1 Punkt reduziert. Bei mehreren Treppenhäusern werden diese einzeln beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet.



B 21 Hauseingangszone

Gewicht 2

Zielsetzung

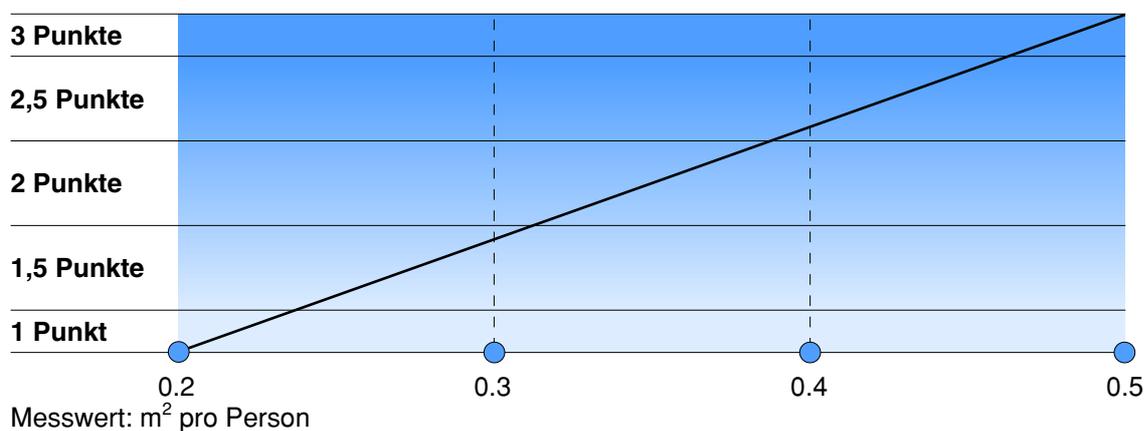
Der Hauseingang als Übergangszone zwischen aussen und innen soll geräumig und geschützt sein. Er soll sich für Erschliessung, Aufenthalt und Spiel eignen.

Messweise

Gemessen wird die Fläche der Hauseingangszone, abzüglich der Erschliessungsfläche (siehe B 20). Diese Restfläche wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Grössen der Wohnungen) geteilt. Die Flächen offener Eingangshallen oder gedeckter Vorräume werden zur Hälfte angerechnet.

Der Eingangsraum soll stufenlos – und damit behindertengerecht – erreichbar sein. Die innen liegende Hauseingangszone soll natürlich belichtet, übersichtlich und einsehbar sowie nachts gut beleuchtet sein. Werden diese Kriterien nicht erfüllt, wird die mögliche Punktzahl um 1 Punkt reduziert.

Bei mehreren Eingängen werden diese einzeln beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet.



Wasch- und Trocknungsräume

B 22

Gewicht 3

Zielsetzung

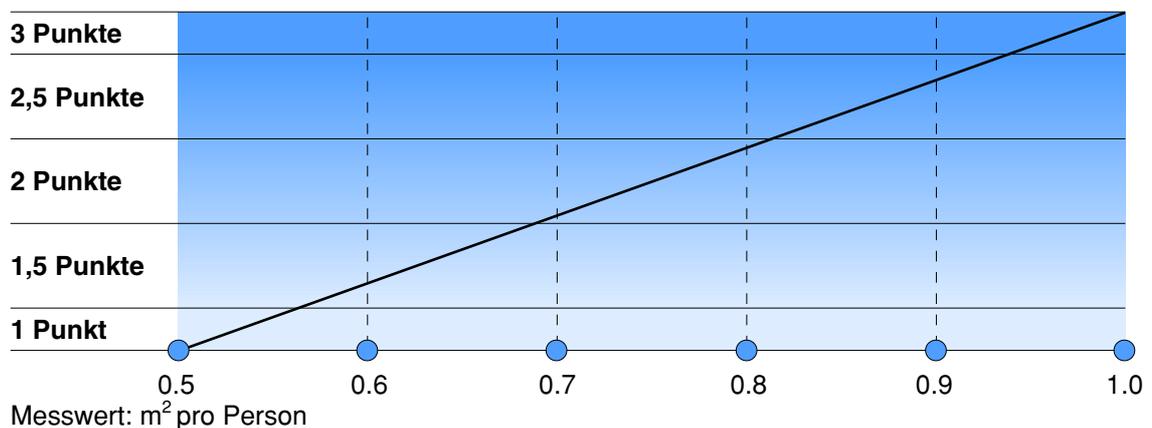
Wasch- und Trocknungsräume sollen so bemessen und ausgestattet sein, dass für jeden Haushalt wöchentlich ein Waschtage möglich ist.

Je sechs Wohnungen sollen über einen Waschraum und einen Trocknungsraum verfügen. Die Räume sollen getrennt, einander jedoch direkt zugeordnet sein. Für maximal zwölf Wohnungen können die Waschräume zusammengelegt werden. Bei Waschräumen mit Tumbler ist ebenfalls ein minimaler Trocknungsraum anzubieten. Querlüftung, kontrollierte Lüftung oder Entfeuchter werden für die Trocknungsräume vorausgesetzt.

Messweise

Gemessen wird die gesamte Nettofläche von Wasch- und Trocknungsräumen. Diese Fläche wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Größen der Wohnungen) geteilt.

Befindet sich der Wasch- und Trocknungsbereich im gleichen Raum, wird 1 Punkt abgezogen. Tumbler und Trockenschränke werden nicht als vollwertiger Ersatz für Trocknungsräume angerechnet. Lösungen ausschliesslich mit Tumbler ergeben 0 Punkte. Bei der Kombination von Tumbler und minimalem Trocknungsraum wird die mögliche Punktzahl um 1 Punkt reduziert. Ausgewiesene Trocknungseinrichtungen im Freien ergeben $\frac{1}{2}$ Punkt Zuschlag.



B 23 Private Abstellräume

Gewicht 2

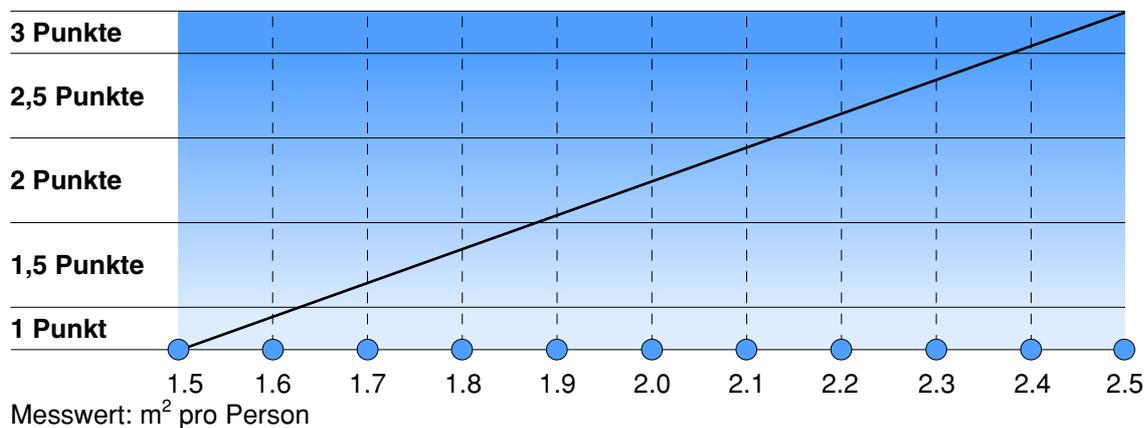
Zielsetzung

Jedem Haushalt soll ausserhalb der Wohnung ein möglichst bequem erreichbarer Abstellraum zugeordnet werden.

Messweise

Gemessen werden die Nettoflächen aller zu den Wohnungen gehörenden privaten Abstellräume. Die Erschliessungsflächen werden nicht dazu gezählt. Die Gesamtfläche wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Grössen der Wohnungen) geteilt.

Die Abstellräume sollen in unmittelbarer Nähe der Gebäudeerschliessung liegen. Die Einzelflächen müssen entsprechend den PHH-Grössen im Gebäude differenziert sein. Flächen von Abstellräumen ausserhalb des Gebäudes können zur Hälfte angerechnet werden, sofern sie nicht mehr als 25 m vom Hauseingang entfernt liegen.



Gemeinsame Abstellräume

B 24

Gewicht 1

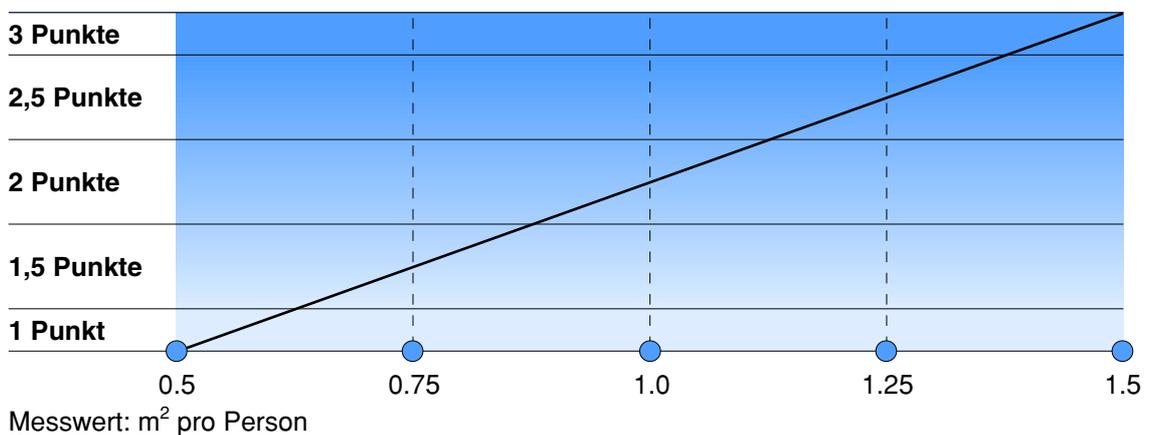
Zielsetzung

Für Velos und Mofas, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge etc. sind Abstellräume erforderlich. Diese sollen folgende Anforderungen erfüllen: stufenlos erreichbar, Nähe zur Hauseingangszone, zweckmässige Raumproportionen, gedeckt und beleuchtet.

Messweise

Gemessen wird die Fläche der gemeinsam genutzten Abstellräume. Beheizte Flächen (z.B. für Kinderwagen) werden doppelt gerechnet. Die gesamte Nettofläche wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Grössen der Wohnungen) geteilt.

Angerechnet werden auch gedeckte Abstellplätze für Zweiräder und Abstellflächen in Nebengebäuden (z.B. Schopf). Liegen die Abstellflächen weiter als 25 m vom Hauseingang entfernt, wird die mögliche Punktzahl um $\frac{1}{2}$ Punkt reduziert. Liegen sie weiter als 50 m entfernt, wird die mögliche Punktzahl um 1 Punkt reduziert.



B 25 Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume

Gewicht 1

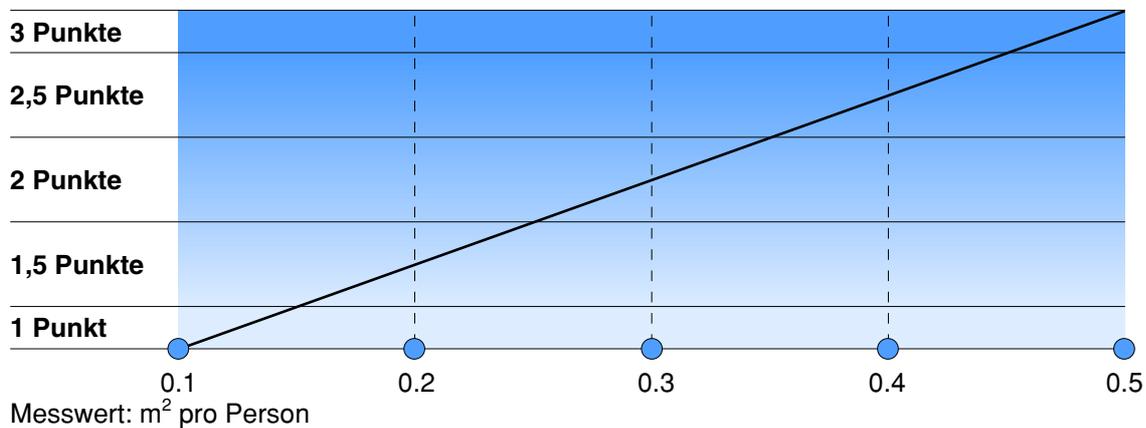
Zielsetzung

Für Freizeitnutzungen ausserhalb der Wohnungen sollen gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Verfügung stehen. Diese Räume sollen sich für individuelle und für kollektive Tätigkeiten eignen.

Messweise

Gemessen werden die Nettoflächen von beheizten, natürlich belichteten und belüfteten Mehrzweck- und Gemeinschaftsräumen innerhalb der Wohnanlage. Einzelräume müssen über eine minimale Fläche von 8 m² verfügen. Die Gesamtfläche wird durch die zur Benutzung berechnete Gesamtpersonenzahl (PHH-Grösse der Wohnungen) geteilt.

Sind Räume nicht natürlich belichtet und belüftet – also nicht für Wohnzwecke, sondern z.B. als Werkraum geeignet – werden die entsprechenden Flächen halb angerechnet.



Gemeinsamer Aussenbereich

B 26

Gewicht 4

Zielsetzung

Für Kinder jeden Alters wie auch für Jugendliche und Erwachsene sollen im Freien verschiedene Aufenthalts- und Spielflächen vorhanden sein.

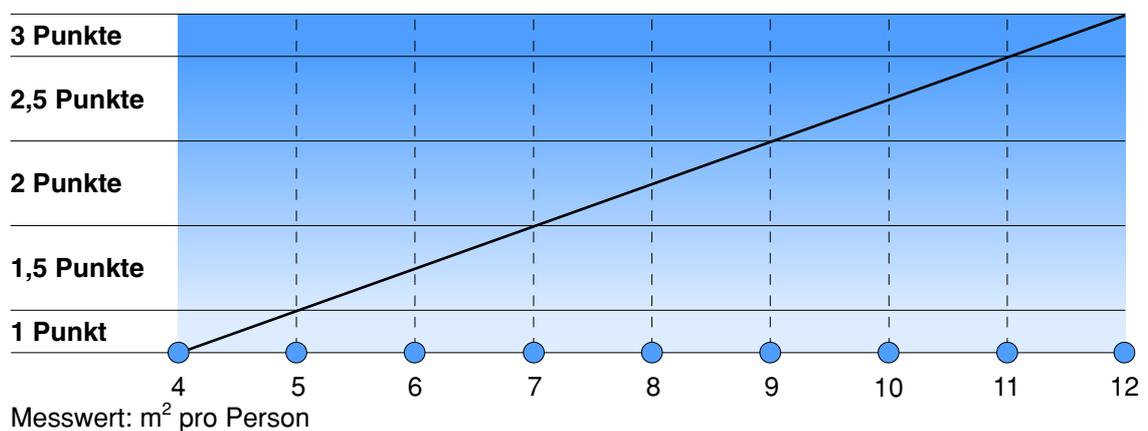
Im Aussenraum der Wohnanlage soll es aber auch Bereiche geben, die nicht unbedingt einer festen Nutzung oder einer bestimmten Altersgruppe zugeordnet sind. Gliederung und Bepflanzung des gemeinsamen Aussenbereichs sollen die Bewohnerinnen und Bewohner zur aktiven Benutzung anregen.

Messweise

Gemessen werden die Spiel- und Aufenthaltsflächen und die frei verfügbaren Bereiche. Die gesamte Fläche wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Grösse der Wohnungen) geteilt.

Die Aussenbereiche, die den einzelnen Wohnungen privat zugeordnet sind (B16), und die mit der Hauseingangszone bewerteten Flächen (B21) werden nicht berücksichtigt. Verkehrsflächen können zum gemeinsamen Aussenbereich dazu gezählt werden, wenn sie auch als Spielbereiche – im Sinne von Wohn- und Begegnungsstrassen – geeignet sind. Dabei werden jedoch die Flächen für Auto-parkplätze abgezogen.

Wenn die Gesamtfläche sehr zerstückelt ist, wird die mögliche Punktzahl um $\frac{1}{2}$ Punkt reduziert. Wenn Kinderspielplätze durch Fahrverkehrsbereiche von Hauseingängen getrennt oder durch Parkplätze eingerahmt sind, wird die mögliche Punktzahl um 1 Punkt reduziert.



B 27

Gewicht 2

Fuss- und Velowegerschliessung**Zielsetzung**

In der Nahumgebung des Wohnhauses sollen Fussgängerinnen und Fussgänger, aber auch Velofahrende vorrangig behandelt werden. Ohne sich gegenseitig zu behindern, sollen sie vom öffentlichen Strassenraum möglichst ebenerdig und auf sicherem und attraktivem Weg den Hauseingang erreichen können.

Messweise

Beurteilt wird die Fuss- und Velowegerschliessung der Wohnanlage vom öffentlichen Strassenraum bis zum Hauseingang. Die Gebäudeerschliessung muss behindertentauglich sein (gemäss Norm SN 521 500). Die Erschliessungswege müssen gut beleuchtet sein.

Bei mehreren Hauseingängen werden diese einzeln beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet.

3 Punkte	Der Hauseingang ist vom öffentlichen Strassenraum zu Fuss und mit dem Velo sicher und ebenerdig erreichbar. Eine Behinderung oder Gefährdung durch den motorisierten Verkehr besteht nicht.
2 Punkte	Der Hauseingang ist vom öffentlichen Strassenraum zu Fuss und mit dem Velo ohne Behinderung oder Gefährdung durch den motorisierten Verkehr, jedoch nur über Rampen erreichbar.
1 Punkt	Der Hauseingang ist vom öffentlichen Strassenraum nicht hindernisfrei erreichbar. Für Behinderte ist der Zugang nur über Umwege (Nebeneingänge/Untergeschoss, etc.) möglich.

Autoabstellplätze

B 28

Gewicht 1

Zielsetzung

Die Abstellplätze für den motorisierten Verkehr sollen so angeordnet und gestaltet sein, dass alle Hauseingänge bequem erreichbar sind. Gleichzeitig sollen Bewohnerinnen und Bewohner durch die Zufahrt zu den Abstellplätzen und durch deren Lage nicht gestört werden.

Die Abstellplätze sollen gut belichtet und übersichtlich sein. Die Wegführung von den Abstellplätzen zu den Hauseingängen soll sicher sein. Dabei sind alternative Wege vorzusehen und dunkle Nischen zu vermeiden.

Messweise

Beurteilt wird die Lage der Abstellplätze für den motorisierten Verkehr. Folgende Aspekte für Bewohnerinnen und Bewohner sind dabei zu berücksichtigen: Sicherheit, gute Erreichbarkeit sowie keine Störung durch Lärm, Scheinwerferlicht und Abgase.

Sind die Abstellplätze nicht natürlich belichtet, wird die mögliche Punktzahl um $\frac{1}{2}$ Punkt reduziert. Wenn die Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner wegen mangelnder Wegalternativen und ungenügender Beleuchtung nicht gewährleistet ist, wird die mögliche Punktzahl um 1 Punkt reduziert.

Bei mehreren Wohnhäusern werden die Gebäude einzeln beurteilt. Anschließend wird der Durchschnitt gebildet.

Veloabstellplätze werden in B 24 (Gemeinsame Abstellräume) beurteilt. Für die Anzahl der Besucher- und Bewohnerabstellplätze für Autos, für die Notzufahrten sowie für die Zu- und Wegfahrten sind die Baupolizeivorschriften massgebend.

3 Punkte	Die Bewohnerinnen und Bewohner werden durch die Erschliessung des motorisierten Verkehrs nicht gefährdet und belästigt (Lärm, Scheinwerfer, Abgase). Von den Abstellplätzen führt ein maximal 40 m langer Weg zu den Hauseingängen. Ein Grossteil der Umgebung ist autofrei.
2 Punkte	Die Bewohnerinnen und Bewohner werden durch die Erschliessung des motorisierten Verkehrs nur geringfügig gefährdet und belästigt (Lärm, Scheinwerfer, Abgase). Von den Abstellplätzen führt ein maximal 80 m langer Weg zu den Hauseingängen.
1 Punkt	Die Bewohnerinnen und Bewohner werden durch die Erschliessung des motorisierten Verkehrs gefährdet und belästigt (Lärm, Scheinwerfer, Abgase). Von den Abstellplätzen führt ein maximal 120 m langer Weg zu den Hauseingängen.

B 29 Abgestufte Öffentlichkeitsgrade

Gewicht 1

Zielsetzung

Im Aussenraum sollen Bereiche mit verschiedenartiger Benutzbarkeit und abgestuftem Öffentlichkeitsgrad angeboten werden. Differenzierte Raumfolgen im Aussenraum können mithelfen, Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Messweise

Beurteilt wird die Gliederung und Benutzbarkeit des nach Öffentlichkeitsgraden abgestuften Aussenraumes der Wohnanlage.

3 Punkte	Der Aussenraum ist in differenzierte Raumfolgen gegliedert. Die Öffentlichkeitsgrade sind deutlich abgestuft. Den einzelnen Bereichen des Aussenraumes sind unterschiedliche Nutzungen zugeordnet.
2 Punkte	Der Aussenraum ist nur teilweise gegliedert. Die Öffentlichkeitsgrade sind wenig abgestuft. Den einzelnen Bereichen des Aussenraumes sind unterschiedliche Nutzungen zugeordnet.
1 Punkt	Der Aussenraum ist wenig oder nicht gegliedert. Die Privatheit des Aussenraumes der Erdgeschosswohnungen ist nicht gewährleistet.

Lärmbelastung und Schallschutz

B 30

Gewicht 2

Zielsetzung

Bei hohen Lärmbelastungen, insbesondere durch den Verkehr, sollen Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Dadurch kann die Qualität der Wohnanlage und der Wohnungen verbessert werden.

Lärmschutz-Verordnung (LSV) und SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» (siehe Rahmenbedingungen) müssen eingehalten werden.

Messweise

Beurteilt wird die Aussenlärmsituation der Wohnanlage anhand von subjektiven Beobachtungen vor Ort und mittels Daten von Lärmkatasterplänen.

Sind bezüglich Schallschutz der Gebäudehülle die erhöhten Anforderungen nach SIA-Norm 181 erfüllt, oder wird das Gebäude mit Massnahmen gegen Aussenlärm um mindestens 5 dB(A) abgeschirmt, ergibt dies 1/2 Punkt Zuschlag.

Unterschiedliche Lärmsituationen resp. Schallschutzmassnahmen der Wohnanlage werden separat beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet.

Aussagen über die Lärmbelastungen sind bei folgenden Stellen erhältlich: für Strassen bei Kantonen und Gemeinden, für Industrieanlagen bei Gemeinden, für Schiessanlagen bei Kantonen, für Eisenbahnen bei Bahngesellschaften, für den Flugverkehr beim Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL).

3 Punkte	Die Wohnlage befindet sich in ruhiger Lage. Der Aussenlärm ist tags < 55 dB (A).
2 Punkte	Die Wohnlage befindet sich in lärmiger Lage. Der Aussenlärm ist tags 55-65 dB (A).
1 Punkt	Die Wohnanlage befindet sich in lauter oder sehr lauter Lage. Der Aussenlärm ist tags > 65dB (A).

W 3 Wohnstandort

B 31	Quartiersspielplatz	Gewicht	3
B 32	Parkanlage oder Wald	Gewicht	2
B 33	Haltestelle des öffentlichen Verkehrs	Gewicht	8
B 34	Ortszentrum	Gewicht	8
B 35	Kindergarten und untere Stufe Volksschule	Gewicht	3
B 36	Mittlere und obere Stufe Volksschule	Gewicht	1
B 37	Soziale Einrichtungen	Gewicht	1
B 38	Naherholungsgebiet	Gewicht	3
B 39	Regionalzentrum	Gewicht	7
	Totalgewicht W3		36

B 31 Quartierspielplatz

Gewicht 3

Zielsetzung

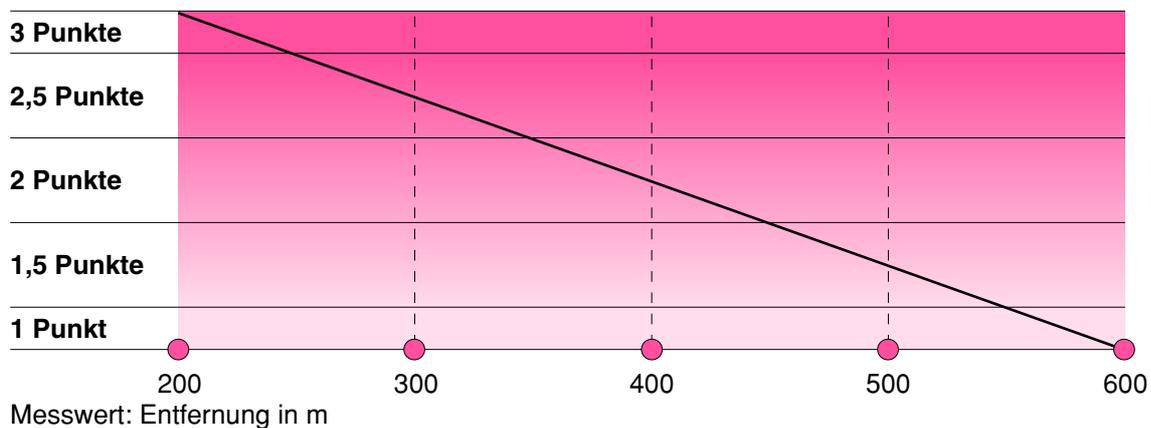
Ein nahe der Wohnung gelegener Quartier- resp. Siedlungsspielplatz soll vielfältige Einzel- und Gruppenaktivitäten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ermöglichen.

Messweise

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und dem Quartier- resp. Siedlungsspielplatz.

Der Spielplatz soll eine mindestens 600 m² grosse Wiese und/oder ein Hartplatz sein. Die Gestaltung soll verschiedene Spielformen ermöglichen (z.B. Ballspiele, Gerätespiele).

Für Wohn- und Spielstrassen wird die mögliche Punktzahl um 1 Punkt reduziert. Bei Spielflächen zwischen 400 m² und 600 m² oder bei Einrichtungen, die örtlich getrennt sind, wird die mögliche Punktzahl ebenfalls um 1 Punkt reduziert.



Parkanlage oder Wald

B 32

Gewicht 2

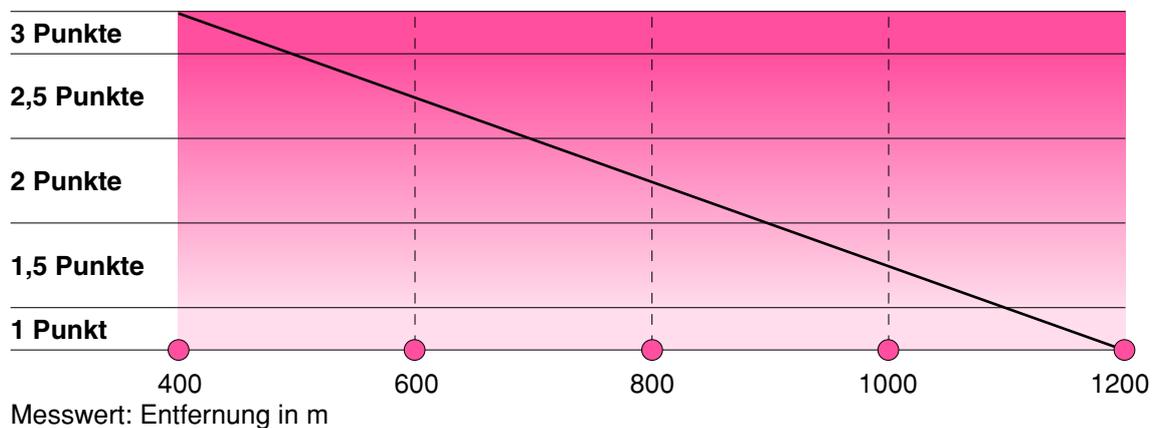
Zielsetzung

Insbesondere in dicht besiedelten Gebieten sind öffentliche Parkanlagen wichtige Orte für Erholung und Spiel. Gleiches gilt für Wälder, sowohl in städtischen wie auch für ländliche Situationen. Öffentliche Parkanlagen oder Wälder sollen von der Wohnung aus in angemessener Distanz liegen.

Messweise

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und der nächstliegenden öffentlichen Parkanlage oder einem erschlossenen Wald.

Der Park soll eine grössere Grünanlage mit Baumgruppen, Wiesen und Wegen umfassen und mindestens 5000 m² gross sein. Der mindestens 10 000 m² grosse Wald soll mit Wegen erschlossen sein. Parkanlage und Wald sind Alternativen; nur die nähere Distanz wird beurteilt.



B 33

Gewicht 8

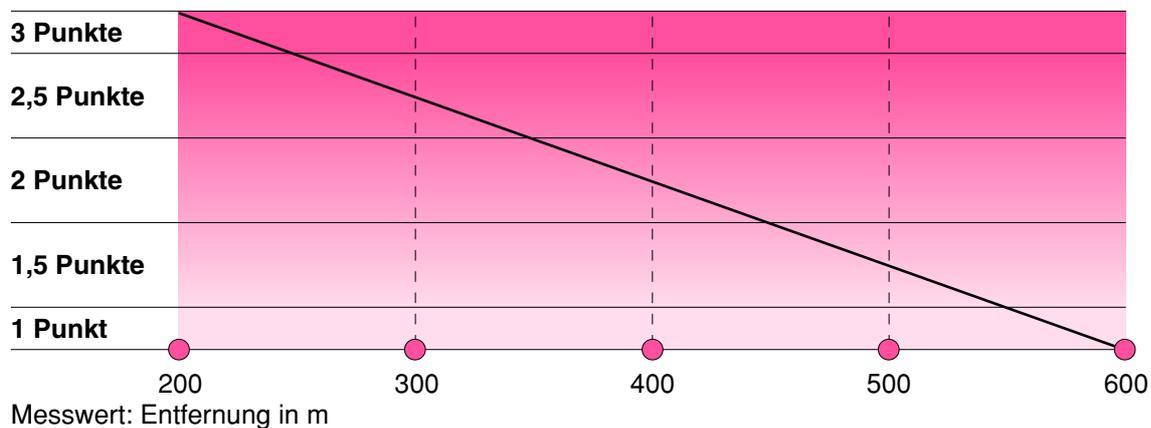
Haltestelle des öffentlichen Verkehrs**Zielsetzung**

Eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs soll nahe der Wohnanlage liegen. Bewohnerinnen und Bewohnern wird damit ermöglicht, Orts- und Regionalzentren, Arbeitsplätze, Schulen, Freizeitanlagen, Naherholungsgebiete und Bekannte zu erreichen, ohne auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen zu sein.

Messweise

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und der nächsten Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs (Bahn-, Tram- und Busstationen).

Für die volle Punktzahl muss die Fahrfrequenz der Verkehrsmittel in einer Richtung im Tagesdurchschnitt höher sein als zwei pro Stunde. Bei einer Fahrfrequenz des Verkehrsmittels in einer Richtung von eins bis zwei pro Stunde wird 1 Punkt abgezogen; beträgt die durchschnittliche Wartezeit mehr als 60 Minuten gibt es 0 Punkte. Der Tagesdurchschnitt wird aufgrund der Fahrfrequenzen zwischen 6.00 und 23.00 Uhr errechnet.



Ortszentrum

B 34

Gewicht 8

Zielsetzung

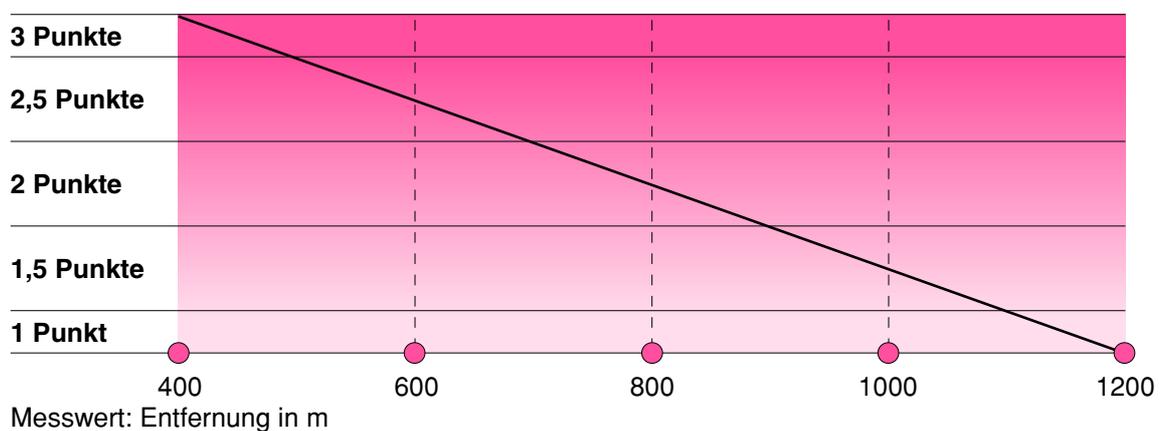
Das Angebot eines Quartier-, Dorf- oder Kleinstadtzentrums soll von der Wohnanlage in angemessener Distanz verfügbar sein:

- Läden des täglichen Bedarfs
- Arbeitsplätze: Insbesondere für Teilzeitarbeit – z.B. für Eltern mit Kindern – ist ein Angebot an wohnungsnahen Arbeitsplätzen entscheidend.
- Dienstleistungen: Post, Bank, Arzt, Apotheke/Drogerie, Coiffeur, Restaurant
- Treffpunkte: Versammlungs- und Veranstaltungslokale, Quartier- und Jugendtreffpunkte

Messweise

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und dem Schwerpunkt des Quartier-, Dorf- oder Kleinstadtzentrums.

Ist nur das folgende reduzierte Angebot von Läden und Dienstleistungsbetrieben vorhanden, wird 1 Punkt abgezogen: Lebensmittelgeschäft, Restaurant und Versammlungsraum.



B 35

Gewicht 3

Kindergarten und untere Stufe Volksschule**Zielsetzung**

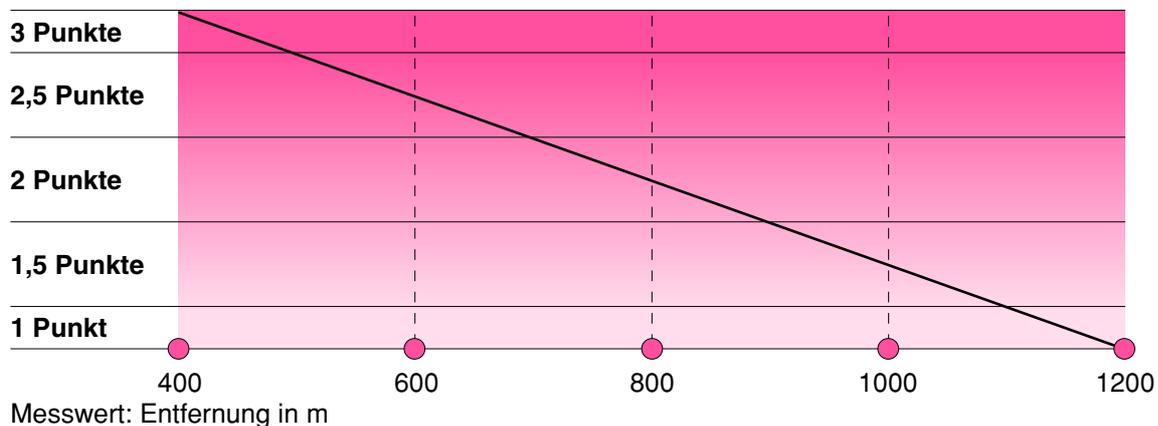
Der Kindergarten und das Schulhaus für die untere Stufe der Volksschule sollen von der Wohnung aus schnell, gefahrlos und auf attraktivem Weg erreichbar sein.

Messweise

Beurteilt werden die Wegstrecke zwischen Wohnanlage und Kindergarten sowie zwischen Wohnanlage und dem Schulhaus für die untere Stufe der Volksschule.

Sind die Kindergarten- und/oder Schulwege nicht gefahrlos – z.B. kein Trottoir auf viel befahrenen Strassen, gefährliche Kreuzungen, unübersichtliche Situationen – wird je 1 Punkt abgezogen.

Kindergarten- und Schulweg werden einzeln beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet.



Mittlere und obere Stufe Volksschule

B 36

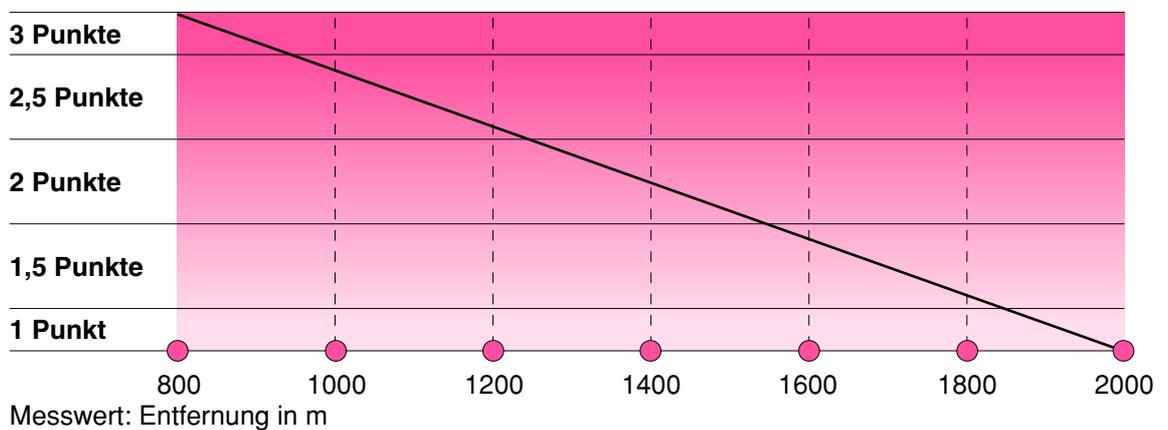
Gewicht 1

Zielsetzung

Das Schulhaus für die mittlere und obere Stufe der Volksschule soll von der Wohnung aus in angemessener Distanz liegen.

Messweise

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und dem Schulhaus für die mittlere und obere Stufe der Volksschule.



B 37 Soziale Einrichtungen

Gewicht 1

Zielsetzung

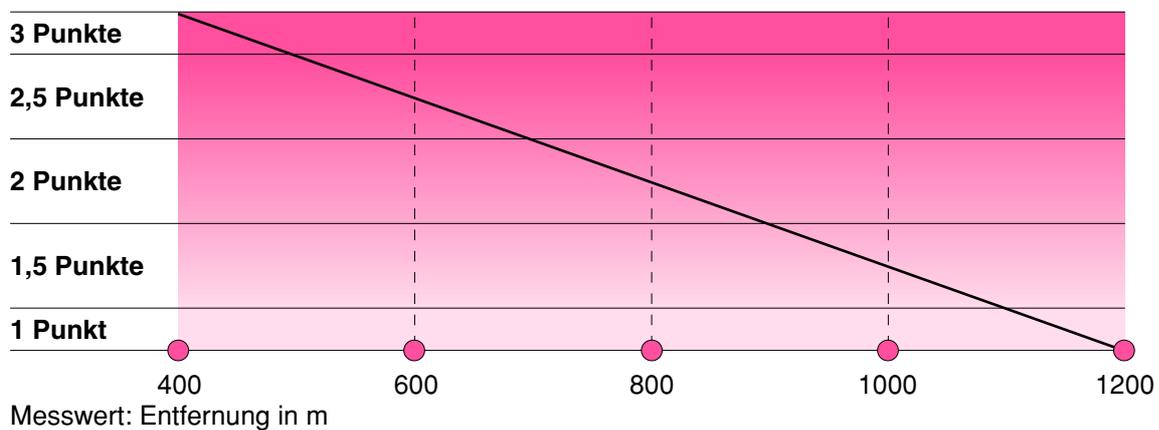
Ein möglichst breites Angebot an Einrichtungen sozialer Dienste soll für verschiedene Altersgruppen in angemessener Distanz verfügbar sein:

- Kinderkrippe, Kinderhort und Spielgruppe
- Beratungsstellen, wie z.B. Mütterberatung, Erziehungs- und Familienberatung
- Stelle für Betagtenbetreuung, Spitex

Messweise

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und den drei sozialen Einrichtungen.

Die drei sozialen Einrichtungen werden einzeln beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet.



Naherholungsgebiet

B 38

Gewicht 3

Zielsetzung

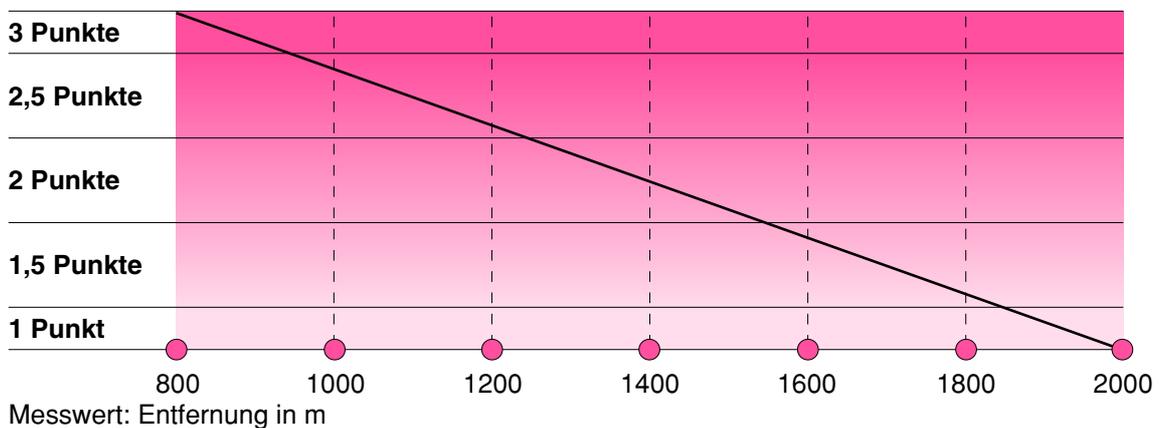
Als Naherholungsgebiete für Kinder, Jugendliche und Erwachsene sollen drei Bereiche in angemessener Distanz zu der Wohnanlage liegen:

- Spazier-, Wander- und Velowege in Naturlandschaften
- Bäche, Flüsse, natürliche und künstliche Seen
- Bad im Freien

Messweise

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und dem Rand oder Ausgangspunkt der nächstliegenden Naherholungsgebiete für die drei Bereiche.

Die drei Naherholungsgebiete werden einzeln beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet.



B 39 Regionalzentrum

Gewicht 7

Zielsetzung

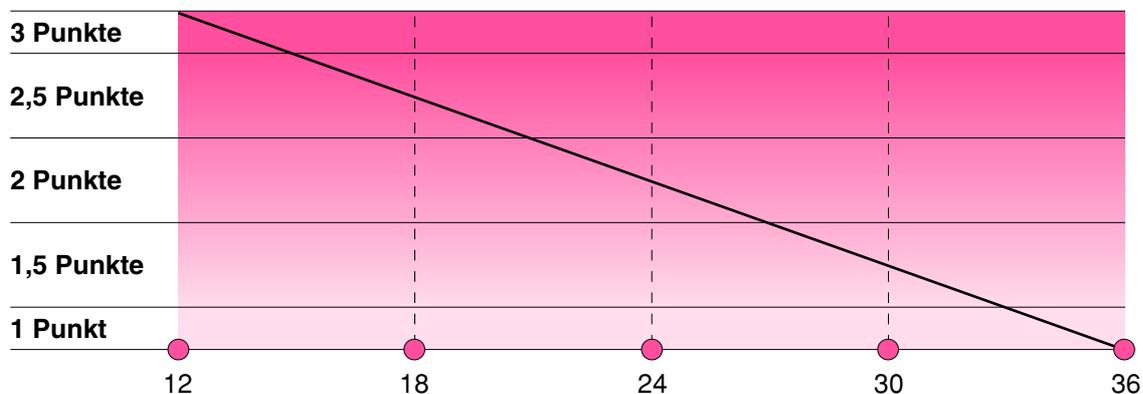
Das Regionalzentrum soll mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein.

In einem Regionalzentrum sollen vorhanden sein: spezialisierte Dienstleistungen und Angebote für Güter des gelegentlichen Bedarfs; höhere Mittelschulen, Berufs- und Spezialschulen; soziale Einrichtungen, Heime und Spitäler; Sportanlagen; Kinos, Bibliotheken, Museen und Ausstellungen, Theater- und Konzertlokale; Restaurants und Hotels; breites Arbeitsplatzangebot; gutes öffentliches Fernverkehrsangebot und Autobahnanschluss.

Unter Regionalzentren sind die in der Raumgliederung der Schweiz des Bundesamtes für Statistik aufgeführten Agglomerationen und isolierten Städte zu verstehen (siehe Liste der Regionalzentren).

Messweise

Beurteilt wird die Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln von der Haltestelle des Wohnorts zum Bahnhof des nächstliegenden geschäftlichen Schwerpunkts des Regionalzentrums. Die Fahrzeit des öffentlichen Verkehrs wird nach dem aktuellen Fahrplan ermittelt.



Messwert: Fahrzeit in Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum geschäftlichen Schwerpunkt des Regionalzentrums

Liste der Regionalzentren

Aarau	Locarno
Aigle – Monthey	Lugano
Altdorf	Luzern
Altstätten – Heerbrugg/Au (SG)	Martigny
Amriswil – Romanshorn	Mendrisio – Chiasso – (Como/I)
Arbon – Rorschach	Montreux – Vevey
Au (SG)/Heerbrugg – Altstätten	Monthey – Aigle
Baden	Neuchâtel
Basel	Oltén
Bellinzona	Payerne
Bern	Pfäffikon/Freienbach (SZ) – Lachen
Biel	Pfäffikon (ZH)
Brig – Visp	Rapperswil (SG) – Jona
Brugg	Romanshorn – Amriswil
Buchs (SG) – (Vaduz/FL)	Rorschach – Arbon
Bulle	Rüti (ZH)
Burgdorf	Sarnen
Chiasso – Mendrisio – (Como/I)	Schaffhausen
Chur	Schwyz
Davos	Sierre
Delémont	Sion
Einsiedeln	Solothurn
Frauenfeld	Stans
Freienbach/Pfäffikon (SZ) – Lachen	St. Gallen
Fribourg	Sursee
Genève	Thun
Glarus	Uster
Grenchen	Uzwil
Heerbrugg/Au (SG) – Altstätten	Vevey – Montreux
Interlaken	Visp – Brig
Jona – Rapperswil (SG)	Wattwil
Kreuzlingen – (Konstanz / D)	Wetzikon (ZH)
La Chaux-de-Fonds – Le Locle	Wil SG
Lachen – Freienbach/Pfäffikon (SZ)	Winterthur
Langenthal	Wohlen (AG)
Laufen	Yverdon-les-Bains
Lausanne	Zofingen
Le Locle – La Chaux-de-Fonds	Zug
Lenzburg	Zürich
Liestal	

Beispiele: eine Auswahl

Beispiel 1: Wohnsiedlung Siedlungsstrasse in Thun

Beispiel 2: Überbauung Fuchsloch in Oberwil/Zug

Beispiel 3: Renovation Oberes Murifeld in Bern

Beispiel 1: Wohnsiedlung Siedlungsstrasse in Thun

Objekt

Wettbewerb 1993, Ausführung 1. Etappe 1995–96. Siedlung mit vier eigenständigen Hausgruppen im gewachsenen Thuner Aussenquartier Lerchenfeld. Je drei oder vier Häuser sind um einen zentralen, vielfältig nutzbaren Platz angeordnet. In einer ersten Etappe sind 44 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Wohnungstypen realisiert.

Bauherrschaft

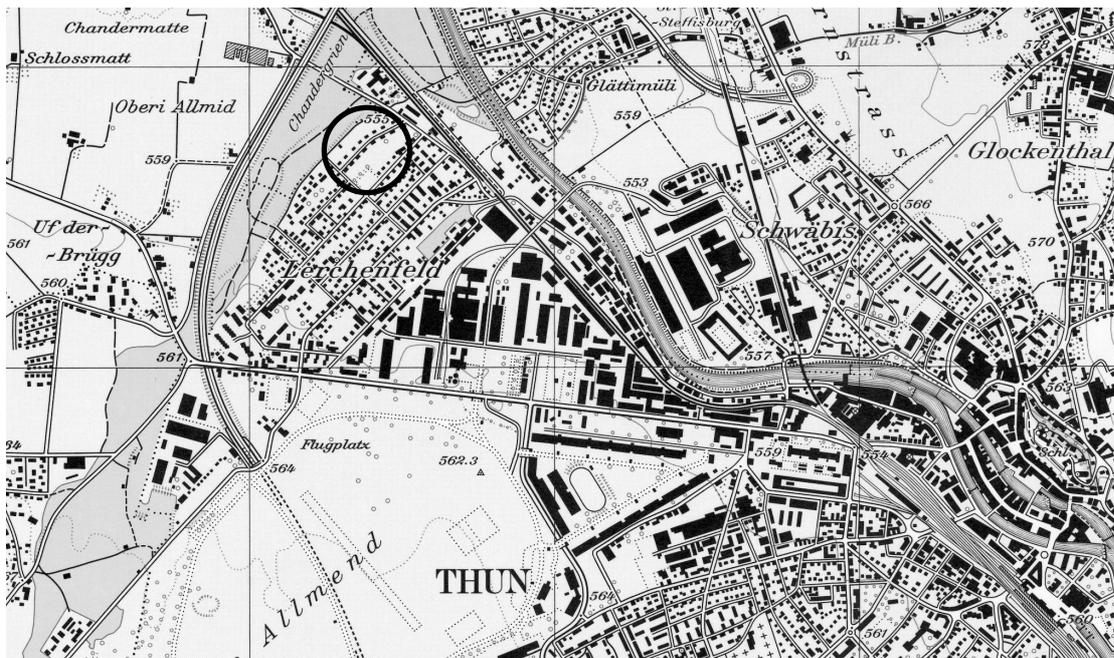
Genossenschaft für Bauen und Wohnen (GEBAWO), Thun

Planung

Metron Architekturbüro AG, Brugg

Bauleitung

Architekturbüro Ch. Müller + K. Messerli, Thun

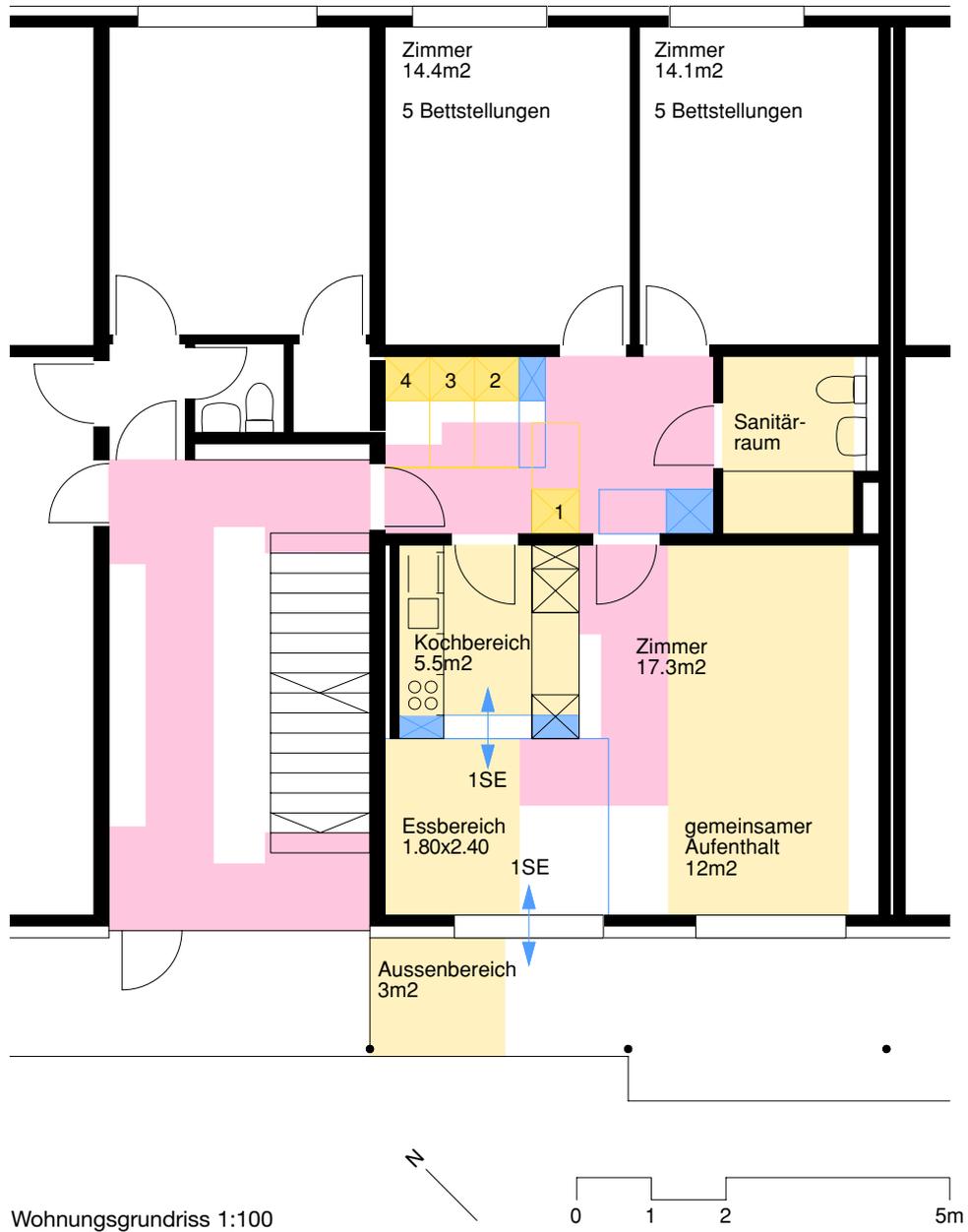


Kartenausschnitt 1:25 000

Reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landestopografie (BA4759)



Foto (Ferit Kuyas) und Situation 1:2000



Wohnsiedlung: **Wohnsiedlung Siedlungsstrasse, Im Lerchenfeld, 3600 Thun**Wohnung: B04, B14, B24 Anzahl Zimmer: 3 1/2 Fläche: 75.8m² PHH: 4

Beurteilungskriterien	Punkte	Gewichte	Gewichtete Punkte	Messwerte
W1 B 1 Nettowohnfläche	2.0	3	6.0	75.8m ²
B 2 Anzahl Zimmer	1.5	3	4.5	2.5 Zimmer
B 3 Vielfältige Nutzbarkeit	3.0	3	9.0	3 Aufenthaltsräume
B 4 Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen	3.0	3	9.0	5 Bettstellungen
B 5 Fenster der Aufenthaltsräume	1.5	2	3.0	./. 1 Punkt für N-Richtung
B 6 Platzierung des Essbereichs	3.0	2	6.0	2 Möglichkeiten
B 7 Möblierbarkeit des Essbereichs	3.0	2	6.0	> 300x240 möglich
B 8 Verbindung zum Kochbereich	3.0	2	6.0	
B 9 Fenster im Kochbereich	1.0	1	1.0	Essbereich trennt, Distanz < 3.00
B 10 Ausstattung im Sanitärbereich	1.0	1	1.0	nur Grundausstattung vorh.
B 11 Fenster im Sanitärbereich	0.0	1	0.0	fensterlos
B 12 Stellmöglichkeiten	2.5	4	10.0	2.5 zusätzl. Schrankmölule
B 13 Veränderbare Raumbeziehungen	0.0	2	0.0	keine
B 14 Veränderbare Raumaufteilung	0.0	2	0.0	keine
B 15 Wählbare Wege	1.0	2	1.0	2 ./.. 1SE für Raum mit 2 Bereich.
B 16 Privater Aussenbereich	3.0	3	9.0	13.35m ²
W1 Total		36	72.5	
Gebrauchswert W1		2.01	= Σ Gewichtete Punkte W1 / 36	
W2 B 17 Wohnungsangebot	1.5	2	3.0	61% Anteil an 3- und 4-PHH
B 18 Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume	3.0	3	9.0	> 1.5m ² / PHH
B 19 Veränderbare Wohnungsgrössen	3.0	2	6.0	> 50% veränderbar
B 20 Wohnungszugänge	2.0	2	4.0	Durchschnitt ca. 0.7m ² /PHH
B 21 Hauseingangszone	1.0	2	2.0	Durchschnitt >0.2m ² / PHH
B 22 Wasch- und Trocknungsräume	3.0	3	9.0	Durchschnitt >1.0m ² / PHH
B 23 Private Abstellräume	3.0	2	6.0	Durchschnitt >2.5m ² / PHH
B 24 Gemeinsame Abstellräume	2.0	1	2.0	1.0m ² / PHH
B 25 Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume	3.0	1	3.0	> 0.5m ² / PHH
B 26 Gemeinsamer Aussenbereich	3.0	4	12.0	> 12m ² / PHHt
B 27 Fuss- und Velowegerschliessung	2.5	2	5.0	./. 1/2 Punkt für geringe Gefährd.
B 28 Autoabstellplätze	2.0	1	2.0	< 80m, geringe Gefährdung
B 29 Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	2.5	1	2.5	Durchschnitt
B 30 Lärmbelastung und Schallschutz	2.0	2	4.0	geringe Beeinträchtigung
W2 Total		28	69.5	
Gebrauchswert W2		2.48	= Σ Gewichtete Punkte W2 / 28	
W3 B 31 Quartierspielplatz	3.0	3	9.0	180m
B 32 Parkanlage oder Wald	3.0	2	6.0	Wald angrenzend an Parzelle
B 33 Haltestelle des öffentlichen Verkehrs	3.0	8	24.0	220m
B 34 Ortszentrum	2.5	8	20.0	600m
B 35 Kindergarten u. untere Stufe Volksschule	2.5	3	7.5	600m
B 36 Mittlere und obere Stufe Volksschule	0.0	1	0.0	> 2000m
B 37 Soziale Einrichtungen	2.5	1	2.5	600m
B 38 Naherholungsgebiet	2.0	3	6.0	100m, 100m, >2000m
B 39 Regionalzentrum	3.0	7	21.0	< 12 Minuten
W3 Total		36	96.0	
Gebrauchswert W3		2.67	= Σ Gewichtete Punkte W3 / 36	
Gebrauchswert W1 + W2		2.22	= Σ Gewichtete Punkte W1 + W2 / 64	
Gebrauchswert W1 + W2 + W3		2.38	= Σ Gewichtete Punkte W1 + W2 + W3 / 100	

Beispiel 2: Überbauung Fuchsloch in Oberwil/Zug

Objekt:

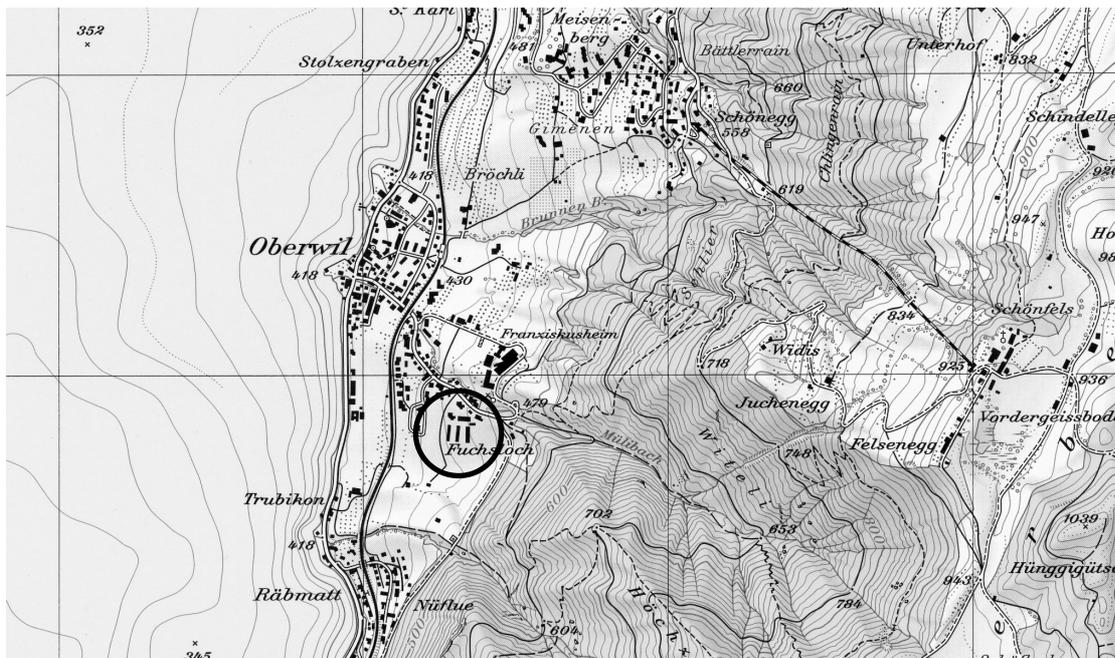
Wettbewerb 1991, Ausführung 1. und 2. Etappe 1992–96. Siedlung mit fünf parallelen (und später vier rechtwinklig dazu stehenden) Baukörpern am Hang über dem Zugersee in Oberwil. Die drei- bis viergeschossigen Wohnbauten sind mit Laubengängen erschlossen und haben unterschiedliche Wohnungsgrößen. Total sind 170 Wohnungen geplant, 100 Wohnungen und ein Kindergarten sind realisiert. Siehe Wohnbauten im Vergleich, Band 22.

Bauherrschaft

Barmherzige Brüder von Maria-Hilf Oberwil/Zug

Planung und Bauleitung

Kuhn Fischer Partner, Architekten AG, Zürich



Kartenausschnitt 1:25 000

Reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landestopografie (BA4759)

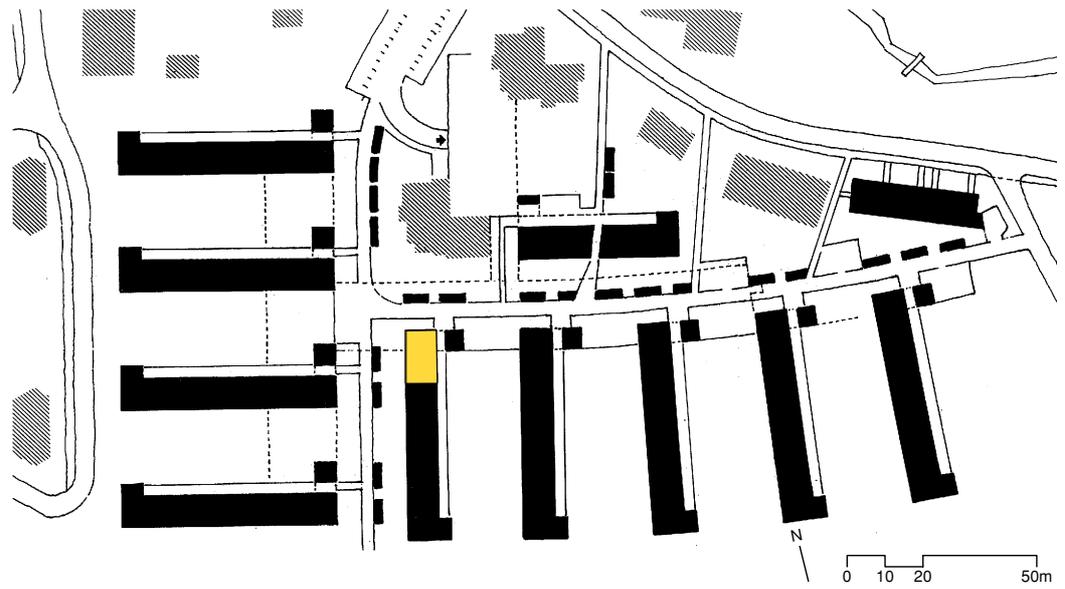
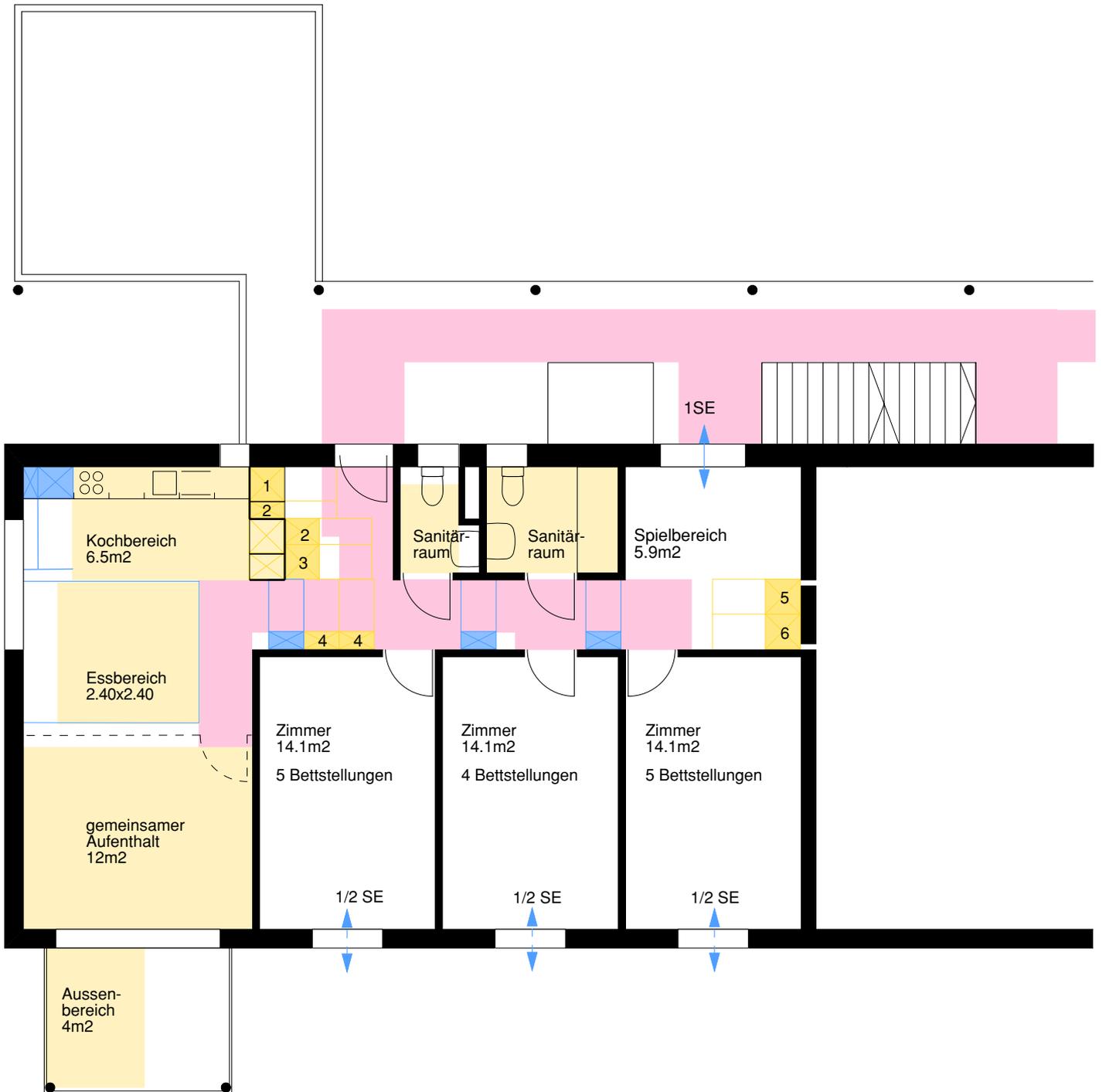


Foto (Ara & Zebra) und Situation 1:2000



Wohnungsgrundriss 1:100

z ———



Wohnsiedlung: **Wohnüberbauung Leimatt, Fuchsloch, 6317 Oberwil b. Zug**Wohnung: Typ E Anzahl Zimmer: 4 1/2 Fläche: 100.4m² PHH: 6

Beurteilungskriterien	Punkte	Gewichte	Gewichtete Punkte	Messwerte
W1 B 1 Nettowohnfläche	2.0	3	6.0	100.4m ²
B 2 Anzahl Zimmer	1.5	3	4.5	3 1/2 Zi. + 1/2 für Spielzimmer
B 3 Vielfältige Nutzbarkeit	3.0	3	9.0	4 Aufenthaltsräume
B 4 Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen	2.8	3	8.5	5, 4, 5 Bettstellungen
B 5 Fenster der Aufenthaltsräume	0.0	2	0.0	./ 1 Punkt für N-Richtung
B 6 Platzierung des Essbereichs	2.0	2	4.0	nur neben Kochbereich möglich
B 7 Möblierbarkeit des Essbereichs	2.0	2	4.0	max. 300x240 möglich
B 8 Verbindung zum Kochbereich	2.5	2	5.0	tang. Raum, schliesst direkt an
B 9 Fenster im Kochbereich	3.0	1	3.0	direkter Ausblick
B 10 Ausstattung im Sanitärbereich	1.0	1	1.0	nur Grundausstattung vorh.
B 11 Fenster im Sanitärbereich	2.0	1	2.0	Fenster auf Laubengang
B 12 Stellmöglichkeiten	2.5	4	10.0	3 zusätzl. Schrankmolule
B 13 Veränderbare Raumbeziehungen	0.0	2	0.0	keine
B 14 Veränderbare Raumaufteilung	1.5	2	3.0	1 Möglichkeit
B 15 Wählbare Wege	1.5	2	3.0	2 ./ 1 SE davon 3 franz. Balkone
B 16 Privater Aussenbereich	1.5	3	4.5	8.0m ²
W1 Total		36	67.5	
Gebrauchswert W1		1.87	= \sum Gewichtete Punkte W1 / 36	
W2 B 17 Wohnungsangebot	3.0	2	6.0	häufigste Wohngruppe <35%
B 18 Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume	1.0	3	3.0	Durchschnitt <0.20m ² /PHH
B 19 Veränderbare Wohnungsgrössen	3.0	2	6.0	> 50% Veränderbar
B 20 Wohnungszugänge	3.0	2	6.0	Durchschnitt >1.2m ² /PHH
B 21 Hauseingangszone	1.2	2	2.3	1, 1, 1.5 Punkte
B 22 Wasch- und Trocknungsräume	0.0	3	0.0	Durchschnitt <0.50m ² /PHH
B 23 Private Abstellräume	0.0	2	0.0	Durchschnitt <1.50m ² /PHH
B 24 Gemeinsame Abstellräume	1.5	1	1.5	0.68m ² /PHH
B 25 Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume	2.0	1	2.0	0.28m ² /PHH
B 26 Gemeinsamer Aussenbereich	3.0	4	12.0	> 12m ² /PHH
B 27 Fuss- und Velowegerschliessung	3.0	2	6.0	keine Gefährd. durch mot. Verk.
B 28 Autoabstellplätze	3.0	1	3.0	keine Belästigung, <40m
B 29 Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	3.0	1	3.0	klare Gliederung
B 30 Lärmbelastung und Schallschutz	2.0	2	4.0	geringe Beeinträchtigung
W2 Total		28	54.8	
Gebrauchswert W2		1.96	= \sum Gewichtete Punkte W2 / 28	
W3 B 31 Quartierspielplatz	3.0	3	9.0	< 250m
B 32 Parkanlage oder Wald	3.0	2	6.0	< 400m
B 33 Haltestelle des öffentlichen Verkehrs	3.0	8	24.0	< 200m
B 34 Ortszentrum	2.0	8	16.0	750m
B 35 Kindergarten u. untere Stufe Volksschule	2.5	3	7.5	< 400m, 750m
B 36 Mittlere und obere Stufe Volksschule	0.0	1	0.0	in Zug > 2000m
B 37 Soziale Einrichtungen	2.3	1	2.3	< 400m, 750m, 750m
B 38 Naherholungsgebiet	3.0	3	9.0	< 800m
B 39 Regionalzentrum	3.0	7	21.0	9 Min. Bus
W3 Total		36	94.8	
Gebrauchswert W3		2.60	= \sum Gewichtete Punkte W3 / 36	
Gebrauchswert W1 + W2		1.91	= \sum Gewichtete Punkte W1 + W2 / 64	
Gebrauchswert W1 + W2 + W3		2.17	= \sum Gewichtete Punkte W1 + W2 + W3 / 100	

Beispiel 3: Renovation Oberes Murifeld, Kasthoferstrasse 4–8 in Bern

Objekt

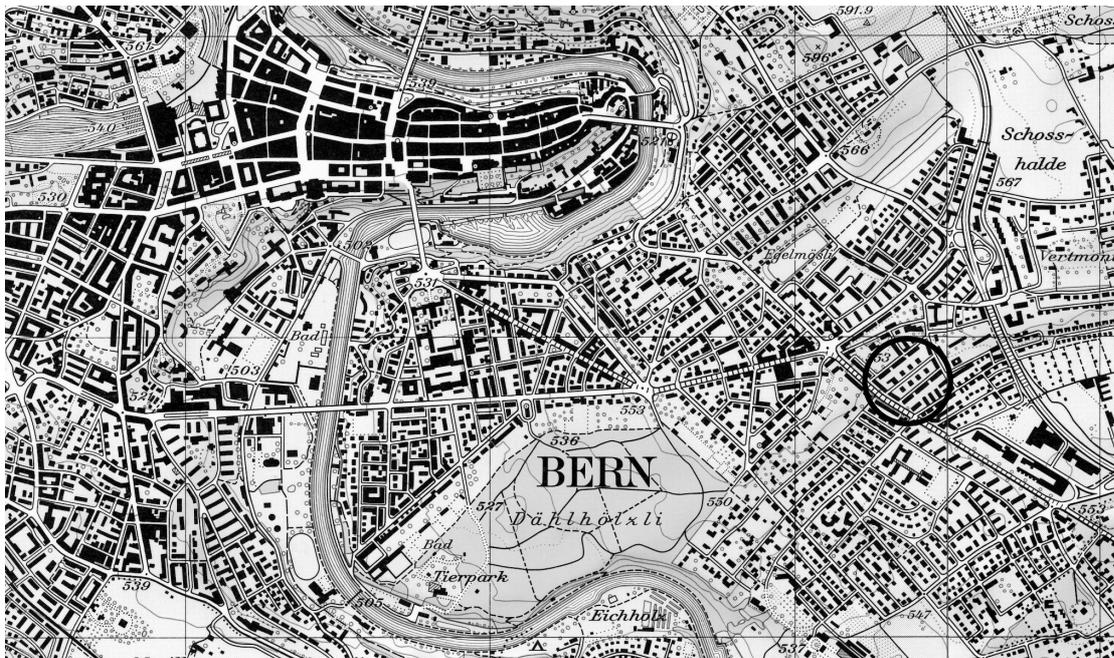
Sanfte und ökologische Sanierung der städtischen Liegenschaften Oberes Muri-
feld in Bern, aufgrund einer Motion 1989. Siedlung aus den 1920-er Jahren mit
276 vornehmlich 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Planung und Ausführung
1995–99 in verschiedenen Etappen durch mehrere Architektenteams und unter
Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner. Kasthoferstrasse 4–8: 1996
Renovation der Randbebauung mit drei Häusern und je sieben Wohnungen.

Bauherrschaft

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Planung und Bauleitung

ARB Arbeitsgruppe, Aellen Biffiger Keller Keller, Architekten SIA, Bern



Kartenausschnitt 1: 25 000

Reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landestopografie (BA4759)

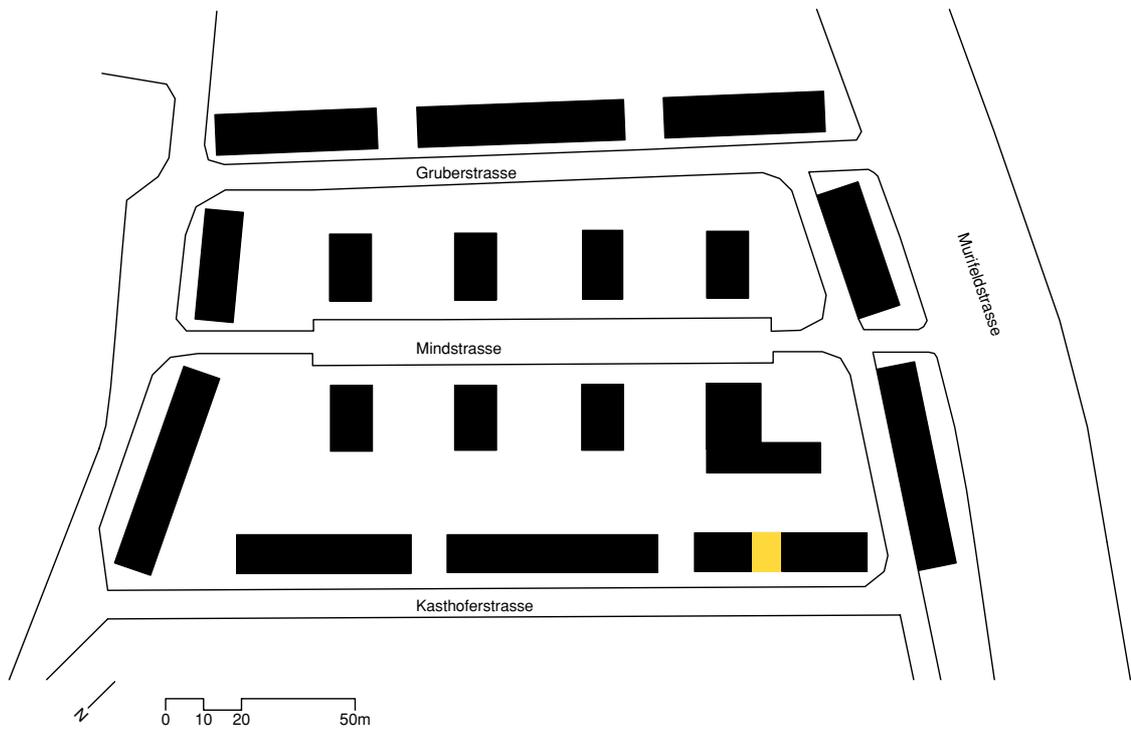
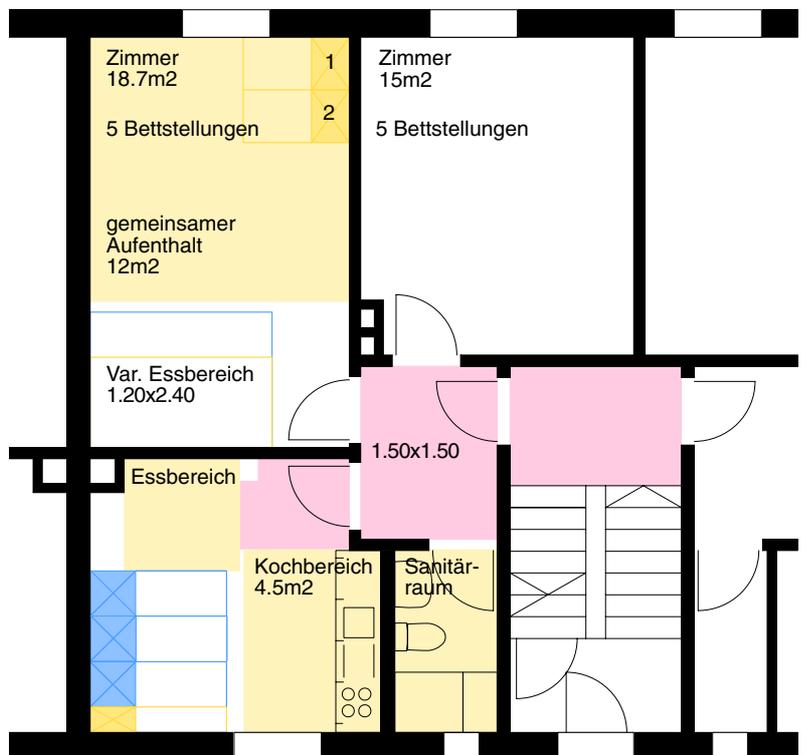


Foto (Dominique Udry) und Situation 1:2000



Wohnungsgrundriss 1:100

Wohnsiedlung: **Renovation Oberes Murifeld, Kasthoferstrasse 4-8, 3006 Bern**Wohnung: Nr. 41 Anzahl Zimmer: 2 Fläche: 54.5m² PHH: 2

Beurteilungskriterien	Punkte	Gewichte	Gewichtete Punkte	Messwerte
W1 B 1 Nettowohnfläche	2.0	3	6.0	54.5m ²
B 2 Anzahl Zimmer	3.0	3	9.0	2 Zimmer
B 3 Vielfältige Nutzbarkeit	3.0	3	9.0	2 Aufenthaltsräume
B 4 Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen	3.0	3	9.0	> 5 Bettstellungen
B 5 Fenster der Aufenthaltsräume	1.5	2	3.0	./. 1 Punkt für N-Richtung
B 6 Platzierung des Essbereichs	3.0	2	6.0	2 Möglichkeiten
B 7 Möblierbarkeit des Essbereichs	2.0	2	4.0	max. 180x240 möglich
B 8 Verbindung zum Kochbereich	3.0	2	6.0	
B 9 Fenster im Kochbereich	3.0	1	3.0	direkter Ausblick
B 10 Ausstattung im Sanitärbereich	1.0	1	1.0	nur Grundausstattung vorh.
B 11 Fenster im Sanitärbereich	2.0	1	2.0	Ausblick eingeschr., hohe Br.
B 12 Stellmöglichkeiten	3.0	4	12.0	3 zusätzl. Schrankmolule
B 13 Veränderbare Raumbeziehungen	0.0	2	0.0	keine
B 14 Veränderbare Raumaufteilung	0.0	2	0.0	keine
B 15 Wählbare Wege	0.0	2	0.0	keine
B 16 Privater Aussenbereich	1.0	3	3.0	mit 1 Punkt neutralisiert
W1 Total		36	73.0	
Gebrauchswert W1		2.03	= \sum Gewichtete Punkte W1 / 36	
W2 B 17 Wohnungsangebot	2.0	2	4.0	55% Anteil an S, 1- und 2-PHH
B 18 Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume	3.0	3	9.0	1.2m ² / PHH
B 19 Veränderbare Wohnungsgrössen	0.0	2	0.0	keine Veränderungsmöglichkeit
B 20 Wohnungszugänge	0.0	2	0.0	<0.2m ² / PHH
B 21 Hauseingangszone	0.0	2	0.0	<0.2m ² / PHH
B 22 Wasch- und Trocknungsräume	3.0	3	9.0	>1.0m ² / PHH
B 23 Private Abstellräume	3.0	2	6.0	>2.5m ² / PHH
B 24 Gemeinsame Abstellräume	0.0	1	0.0	Durchschnitt <0.5m ² / PHH
B 25 Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume	2.0	1	2.0	0.28m ² / PHH
B 26 Gemeinsamer Aussenbereich	3.0	4	12.0	> 12m ² / PHH
B 27 Fuss- und Velowegerschliessung	1.5	2	3.0	./. 1/2 Punkt, nicht behinderteng.
B 28 Autoabstellplätze	1.0	1	1.0	Gefährdung durch mot. Verkehr
B 29 Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	1.5	1	1.5	+ 1/2 P. für EG im Hochparterre
B 30 Lärmbelastung und Schallschutz	1.0	2	2.0	starke Beeinträchtigung
W2 Total		28	49.5	
Gebrauchswert W2		1.77	= \sum Gewichtete Punkte W2 / 28	
W3 B 31 Quartiersspielplatz	1.5	3	4.5	500m
B 32 Parkanlage oder Wald	2.5	2	5.0	700m
B 33 Haltestelle des öffentlichen Verkehrs	3.0	8	24.0	<250m
B 34 Ortszentrum	3.0	8	24.0	<300m
B 35 Kindergarten u. untere Stufe Volksschule	3.0	3	9.0	150m, 250m
B 36 Mittlere und obere Stufe Volksschule	3.0	1	3.0	500m
B 37 Soziale Einrichtungen	2.5	1	2.5	100m, 750m, 800m
B 38 Naherholungsgebiet	1.7	3	5.0	1400m, <800m, >2000m
B 39 Regionalzentrum	3.0	7	21.0	5 Minuten Tram
W3 Total		36	98.0	
Gebrauchswert W3		2.72	= \sum Gewichtete Punkte W3 / 36	
Gebrauchswert W1 + W2		1.91	= \sum Gewichtete Punkte W1 + W2 / 64	
Gebrauchswert W1 + W2 + W3		2.20	= \sum Gewichtete Punkte W1 + W2 + W3 / 100	

Informationsseiten: mehr als ein Anhang

Kontaktadressen und Dienstleistungen des BWO

www.bwo.admin.ch

Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen: Die wichtigen Elemente des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS sind auch auf Internet abrufbar. www.bwo.admin.ch ist die aktuelle Informations- und Kommunikationsplattform für das neue WBS.

info@bwo.admin.ch

Ansprechpersonen für Fragen und Rückmeldungen rund um das WBS sind Mitarbeitende der Sektion Technik des BWO:

Bundesamt für Wohnungswesen, Sektion Technik

Storchengasse 6, 2540 Grenchen

Telefon 032 654 91 11

Fax 032 654 91 10

E-Mail info@bwo.admin.ch

WBS gestern, heute, morgen: Themen, Personen und Daten

WBS 1975: Der Forschungsbericht

Mit dem Wohnungs-Bewertungs-System von 1975 ist die methodische Grundlage zur systematischen Beurteilung des Nutzwertes entwickelt: Ein Instrument zur qualitativen Bewertung von Wohnbauvorhaben im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, wie es im Untertitel zum Bericht der Eidg. Forschungskommission Wohnungsbau heisst.

Autoren: Kurt Aellen (ARB Arbeitsgruppe, Bern), Thomas Keller und Jürgen Wiegand (Burckhardt Planconsult, Basel), Paul Meyer (Metron-Planungsgrundlagen, Brugg)

WBS 1986: Die Wohnungs-Bewertung

Die Wohnbauförderung des Bundes (Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz WEG) stützt sich wesentlich auf die Beurteilung nach dem WBS. Mit der Neuausgabe des WBS von 1986 werden veränderte Wohnbedürfnisse berücksichtigt. Das Wohnungs-Bewertungs-System etabliert sich als übersichtliches und einfaches Instrument mit sechsundsechzig Beurteilungskriterien.

Autoren: Jürgen Wiegand (Planconsult, Basel), Kurt Aellen und Thomas Keller (ARB Arbeitsgruppe, Bern) in Zusammenarbeit mit Paul Meyer und Franz Biffiger.

WBS 2000 (1995–99): Die Revision

Anpassung an gesellschaftlichen Wandel seit der Einführung des WBS, gleichwertige Behandlung aller Wohnungstypen und -formen, Überprüfung der Gewichtung, Frauenpostulate, vereinfachte Anwendung und verbesserte Vermittlung: dies einige der Ziele der jüngsten Revision. Für die Überarbeitung wird vom BWO eine Expertengruppe eingesetzt.

Expertengruppe Revision WBS (1994 – 1995)

Vorsitz

Rita Schiess Müller Dipl. Arch. ETH SIA, Pfister + Schiess Architekten,
Zürich

Mitglieder

Martin Albers Dipl. Arch. ETH, Zürich
 Anne Burri Büro für soziale Arbeit, Basel
 Kurt Christen Dipl. Arch. ETH, Professur Paul Meyer ETH Zürich
 Oskar Clemenz ASIG Baugenossenschaft, Zürich
 Renata Galfetti Lic. iur., Camera Ticinese dell'Economica Fondiaria,
Lugano
 Susanne Gysi Dozentin für Sozialarbeit, ETH Zürich
 Fritz Häubi Dipl. Arch. ETH, Göhner Merkur AG, Zürich
 Pierre Ischi Direction générale du logement, Genève
 Benedikt Loderer Dr./Dipl. Arch. ETH, Redaktor «Hochparterre»,
Glattbrugg
 Silvie Moser Dipl. Arch. ETH, Urbaniste communale,
La Chaux-de-Fonds
 Ursula Paravicini Prof. Architecte dipl., Inst. f. Arch.-Planungstheorie,
Universität Hannover
 Manfred Schafer Dipl. Architekt, Dozent EIF, Fribourg
 Karine Spahni Bellinazzo Direction générale du logement, Genève
 Martin Steinmann Prof. Architecte, Département d'architecture EPF,
Lausanne
 Muriel Thalmann-Antille Economiste, Lausanne
 Remy Wipfler Arch. HTL, Göhner Merkur AG, Zürich

Beisitzer

Ruedi B. Brandenberger Dipl. Arch. ETH SIA, Planconsult W+B AG, Basel
 Markus Gierisch Dipl. Arch. ETH SIA, Bundesamt für Wohnungs-
wesen, Bern
 Thomas Keller Dipl. Arch. ETH SIA, ARB Arbeitsgruppe, Bern
 Jacques Ribaux Dipl. Arch. ETH SIA, Bundesamt für Wohnungs-
wesen, Bern
 Otto Suri Dipl. Arch. ETH SIA, Bundesamt für Wohnungs-
wesen, Bern
 Paul Willimann Arch./Planer BSP SIA, Büro Z, Zürich

Prüfarchitekten der Expertenversion

Stéphanie Cantalou Architecte EPF SIA SWB, Bern
 Claude Schelling Dipl. Arch. ETH SIA, Schelling + Partner AG, Zürich

Überarbeitung und Entwurf für die Vernehmlassung (1998):

Die Expertenversion (Ende 1995), die Weiterbearbeitungen des BWO sowie die Anwendungstests (1997) führen zum Entwurf des WBS 2000, der im Herbst 1998 bei Kantonen, Verbänden, Experten und Interessierten in die Vernehmlassung geschickt wird.

Projektbearbeitung, Text und Redaktion: Hanspeter Bürgi & Peter Raaflaub, Architekten ETH SIA, Bern

WBS heute: planen, beurteilen, vergleichen

Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS ist heute ein Instrument zum Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnbauten. Der Nutzen des WBS geht über die Prüfung von Gesuchen im Rahmen der Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand hinaus: Planen mit einer Checkliste von neununddreissig Kriterien, Beurteilen anhand eines ermittelten Gebrauchswertes und Vergleichen mit anderen Objekten und deren Kosten.

Projektbearbeitung, Text und Redaktion: Hanspeter Bürgi & Peter Raaflaub, Architekten ETH SIA, Bern

Gestaltung: Laszlo Horvath, Bern; Typografie: Ateliers Jaune, Bern; Korrektorat: Vinzenz Rast, Bern

Begleitgruppe: Kurt Christen (Professur P. Meyer, ETH Zürich), Thomas Keller (ARB Arbeitsgruppe, Bern), Roland Schneider und Felix Walder (BWO, Grenchen)

Literatur und Quellenverzeichnis

Wohnbauten im Vergleich

Professur für Architektur und Baurealisation, Paul Meyer-Meierling,
ETH Zürich

Bände 1–50, 1992–1999, und Gesamtbericht Bände 1–50, Frühjahr 2000

Zu beziehen bei:

Architektur und Baurealisation

Prof. Paul Meyer-Meierling

ETH-Hönggerberg, 8093 Zürich

Telefon 01 633 29 41, Fax 01 633 10 92

e-Mail: info@hbt.arch.ethz.ch

Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Schriftenreihe Wohnungsbau
Band 28, 1975

Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand

Spezifische Wohnwerte von Altwohnungen, Forschungsbericht F-8010
des Bundesamtes für Wohnungswesen, 1976

BNM Planconsult AG, Ruedi Brandenberger, Thomas Keller, Jürgen Wiegand

Wohnungs-Bewertung, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 35, Ausgabe 1986
Wohnungs-Bewertungs-System (WBS)

WBS 2000 Expertenbericht, 1995

Revision Wohnungs-Bewertungs-System WBS

Vergleich Wohnungsbewertungssystem WBS 1986–WBS 2000

Forschungsbericht, Dezember 1998

Professur Architektur und Baurealisation, Paul Meyer-Meierling,
ETH Zürich

Wohnungs-Bewertungs-System WBS 2000, 1998

Entwurf für die Vernehmlassung

Behindertengerechtes Bauen

Norm SN 521 500, Ausgabe 1988 mit Leitfaden Ausgabe 1993

SIV Olten, SIA Zürich

Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar

Behinderten- und betagtengerechte Projektierung aller Wohnungen, Zürich 1993

Joe A. Manser, Eric Bertels, Andreas Stamm

Baukosten-Kennzahlensystem (BKKS), Budgetplanung für Neubau und Erneuerungen, 1999

Forschungsprojekt der ETHZ – KTI-Projekt 3544.1

Professur für Architektur und Baurealisation, Paul Meyer-Meierling, ETH Zürich und VZ Zürich

Kostenplanung mit der Elementmethode

Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung CRB

Städtebau – Raumplanung, Lehrmittel für Orts-, Regional- und Landesplanung, Band I, 1989, ORL-Institut ETH Zürich

SIA Normen, Merkblätter und Dokumentationen

Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein, Zürich

Checkliste für energiegerechtes, ökologisches Planen und Bauen, 1996

SIA Dokumentation D 0137

Das MINERGIE-Haus, Planungshilfe für Baufachleute, 1998

Rudolf Fraefel, AWEL Zürich und BVE Bern

Gebäudesanierung nach MINERGIE-Standard, 1998

Hanspeter Bürgi & Peter Raaflaub, Kantone Bern, Zürich, Thurgau, Neuchâtel

L'espace du logement en question, Semestre d'hivers 1998/99

La cellule individuelle de 8 m² en réponse au contexte actuel du logement?

Atelier du Prof. Pierre von Meiss, EPFL

Laboratoire d'expérimentation architecturale, Tobi Stöckli

et Vincent Vuilleumier

Öko-logische Baukompetenz, Handbuch für die kostenbewusste Bauherrschaft von A–Z, 1999

Hansruedi Preisig, Werner Dubach, Ueli Kasser, Karl Viridén

Schriftenreihe Wohnungswesen
Bulletin du logement
Bollettino dell'abitazione

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	N° de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	N° de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen / Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble / manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.022 f
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	N° de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	N° di ordinazione	725.027 i
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/ Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung «Bleiche» in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d

Volume 32	1985	La Cité d'habitation «Bleiche» à Worb/Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	N° de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer 725.033 d
Volume 33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	N° de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer 725.035 d
Volume 35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	N° de commande	725.035 f
Volume 35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	N° di ordinazione	725.035 i
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer 725.038 d
Volume 38	1988	Des usines aux logements/ Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	N° de commande	725.038 f
Volume 39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne, Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer 725.040 d
Volume 40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	N° de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer 725.042 d

Volume 42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer 725.043 d
Volume 43	1989	Des habitations pour diifférents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	N° de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer 725.044 d
Volume 44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	N° de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer 725.045 d
Volume 45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	N° de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer 725.046 d
Volume 46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	N° de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungserneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer 725.047 d
Volume 47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.047 f
Volume 48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	N° de commande	725.048 f

Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	N° de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980–1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	N° de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d

Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	164 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990–1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990–1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	N° de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d
Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs/ Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr. 22.05	N° de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995-2010/ Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	N° de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz/Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements/Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	N° de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996–1999 der Forschungskommission Wohnwesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d

Volume 62	1996	Programme 1996–1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL	44 pages	Fr. 5.60	N° de commande	725.062 f	
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume 63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 f	
Volume 63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e	
Volume 64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f	
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften «Formular für die Berechnung»)	348 Seiten	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs/Aktualisierung 1997–2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume 65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements/Réactualisation 1997–2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	N° de commande	725.065 f	
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus/Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume 66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle/Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f	
Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung – Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume 67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété – Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f	

Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum/ Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement/ Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen/Wohnungs- Bewertungs-System WBS Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer	725.069 d
Volume	69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements/Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto/Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i

Arbeitsberichte Wohnungswesen
Rapports de travail sur le logement
Rapporti di lavoro sull'abitazione

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung («Masset»-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport «Masset»)	112 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstrasse in Basel/ Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H-J. Wittwer, D.Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: «LE BATI»/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/ Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm «Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz» Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d

Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970–1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970–1985/ Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	N° de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.523 f
Heft	24	1992	«Gassenhotel»/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d
Heft	25	1992	Die Hypothekarzinserhöhungen 1989–1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	N° de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d

Cahier	27	1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1 ^{ère} partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2 ^{ème} partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchlinger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Baumarktes 1987–1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr.10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995–2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen – billiger Wohnen/ Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt-und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Bezugsquellen:
Bundesamt für Bauten und Logistik, EDMZ
3003 Bern
www.admin.ch/edmz
oder über den Buchhandel

Les numéros manquants sont épuisés

Dépositaire:
Office fédéral des constructions et de la logistique, EDMZ
www.admin.ch/edmz
3003 Berne
ou par les librairies

I numeri mancanti sono esauriti

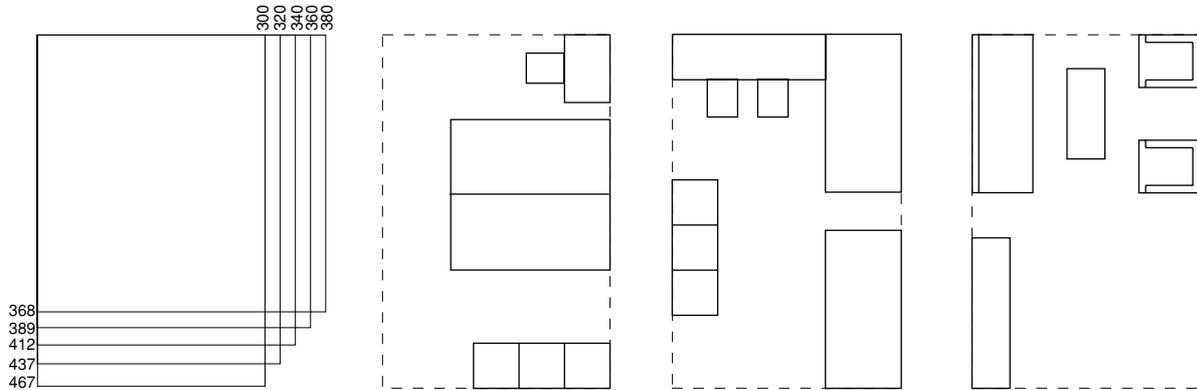
Fonte d'acquisto:
Ufficio federale delle costruzioni e della logistica, EDMZ
www.admin.ch/edmz
3003 Berna
o attraverso le librerie

Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen

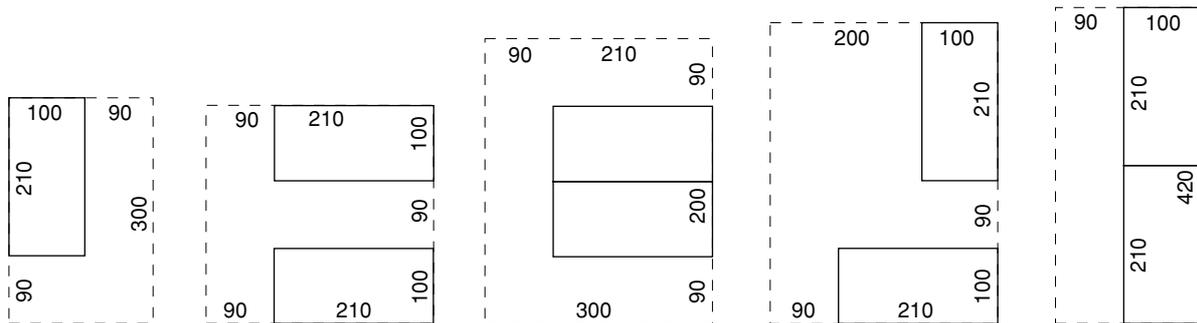
Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000

Schablonen Mst. 1 : 100

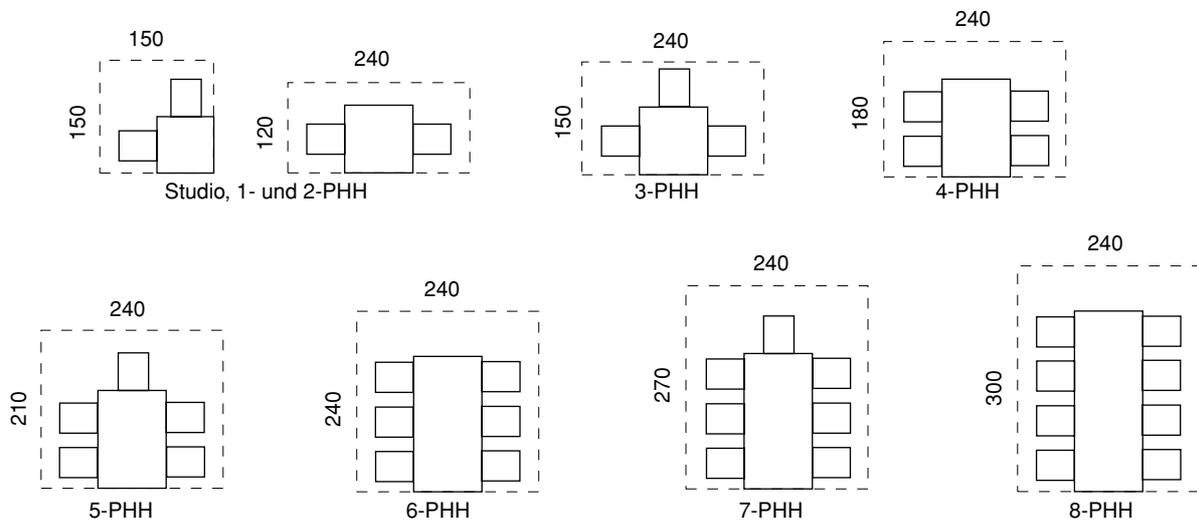
B 3 Vielfältige Nutzbarkeit



B 4 Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen



B 7 Möblierbarkeit des Essbereichs



Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen

Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000

Wohnsiedlung:

Wohnung:

Anzahl Zimmer:

Fläche:

PHH:

Beurteilungskriterien	Punkte	Gewichte	Gewichtete Punkte	Messwerte
W1 B 1 Nettowohnfläche		3		
B 2 Anzahl Zimmer		3		
B 3 Vielfältige Nutzbarkeit		3		
B 4 Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen		3		
B 5 Fenster der Aufenthaltsräume		2		
B 6 Platzierung des Essbereichs		2		
B 7 Möblierbarkeit des Essbereichs		2		
B 8 Verbindung zum Kochbereich		2		
B 9 Fenster im Kochbereich		1		
B 10 Ausstattung im Sanitärbereich		1		
B 11 Fenster im Sanitärbereich		1		
B 12 Stellmöglichkeiten		4		
B 13 Veränderbare Raumbeziehungen		2		
B 14 Veränderbare Raumaufteilung		2		
B 15 Wählbare Wege		2		
B 16 Privater Aussenbereich		3		
W1 Total		36		
Gebrauchswert W1		= \sum Gewichtete Punkte W1 / 36		
W2 B 17 Wohnungsangebot		2		
B 18 Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume		3		
B 19 Veränderbare Wohnungsgrössen		2		
B 20 Wohnungszugänge		2		
B 21 Hauseingangszone		2		
B 22 Wasch- und Trocknungsräume		3		
B 23 Private Abstellräume		2		
B 24 Gemeinsame Abstellräume		1		
B 25 Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume		1		
B 26 Gemeinsamer Aussenbereich		4		
B 27 Fuss- und Velowegerschliessung		2		
B 28 Autoabstellplätze		1		
B 29 Abgestufte Öffentlichkeitsgrade		1		
B 30 Lärmbelastung und Schallschutz		2		
W2 Total		28		
Gebrauchswert W2		= \sum Gewichtete Punkte W2 / 28		
W3 B 31 Quartiersspielplatz		3		
B 32 Parkanlage oder Wald		2		
B 33 Haltestelle des öffentlichen Verkehrs		8		
B 34 Ortszentrum		8		
B 35 Kindergarten u. untere Stufe Volksschule		3		
B 36 Mittlere und obere Stufe Volksschule		1		
B 37 Soziale Einrichtungen		1		
B 38 Naherholungsgebiet		3		
B 39 Regionalzentrum		7		
W3 Total		36		
Gebrauchswert W3		= \sum Gewichtete Punkte W3 / 36		
Gebrauchswert W1 + W2		= \sum Gewichtete Punkte W1 + W2 / 64		
Gebrauchswert W1 + W2 + W3		= \sum Gewichtete Punkte W1 + W2 + W3 / 100		