

**Wohnbauten
planen, beurteilen
und vergleichen**

**Das Wohnungs-
Bewertungs-System WBS
vorgestellt am Beispiel
der Wohnsiedlung
Siedlungsstrasse in Thun**

WBS

W1

W2

W3

WOHNUNGS- BEWERTUNGS-SYSTEM WBS

- > Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen
- > Gebrauchswert: der Qualitätsmassstab
- > Vielfältige Wohnvorstellungen
- > ... und Grenzen
- > Planen: die Checkliste
- > Beurteilen: Methodik des WBS
- > Vergleichen: Objekte und Kosten

WBS

W1

W2

W3

WOHNSIEDLUNG SIEDLUNGSTRASSE 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 einzelnen, zentralen, vielfältig nutzbaren Platz angeordnet. In einer ersten Etappe sind 44 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen realisiert.

- > Objekt
- > Wohnstandort
- > Wohnanlage
- > Wohnung

Bauherrschaft

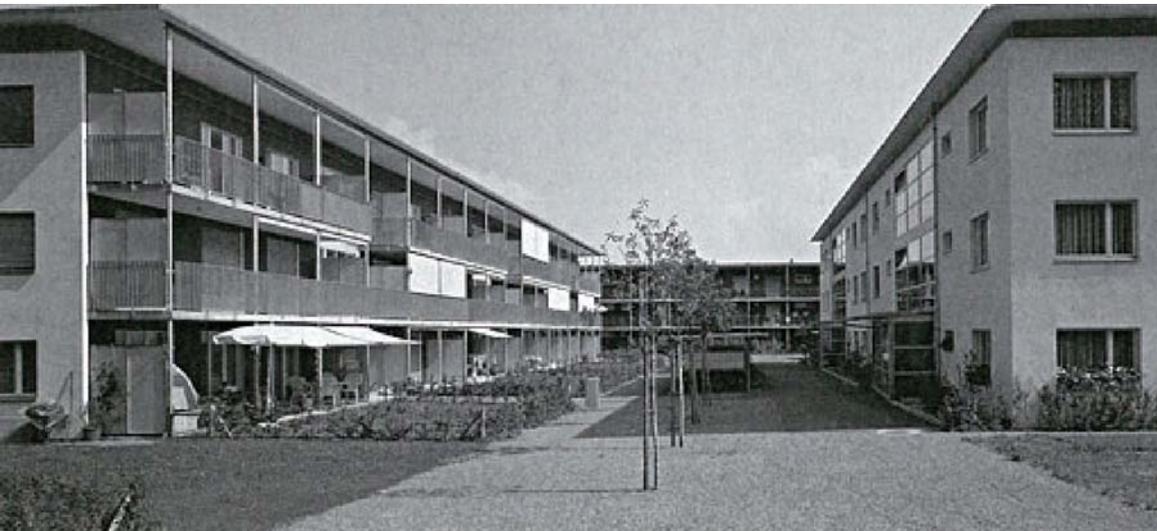
Genossenschaft für Bauen und Wohnen (GEBAWO), Thun

Planung

Metron Architekturbüro, Brugg

Bauleitung

Architekturbüro Ch. Müller + K. Messerli, Thun



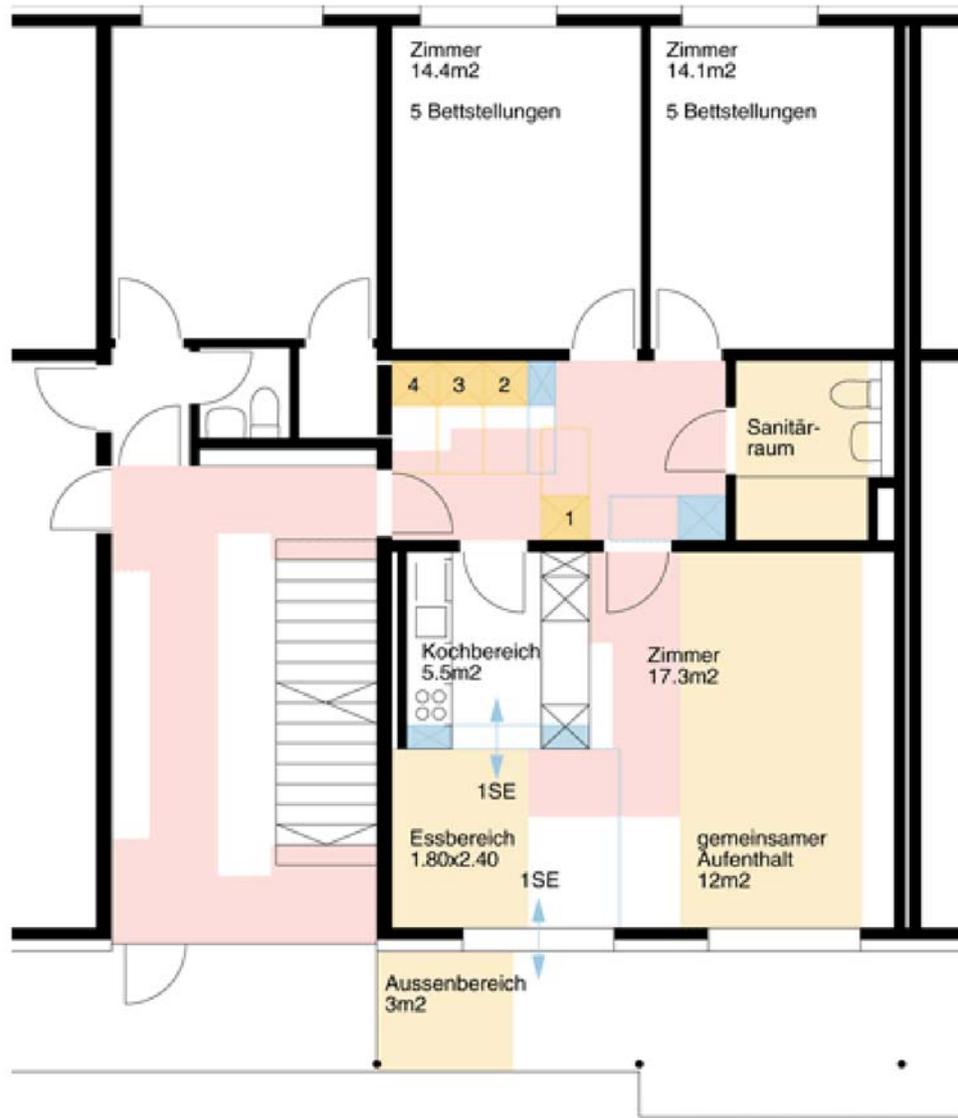
WBS

W1

W2

W3

WOHNUNG



WBS

Bewertung

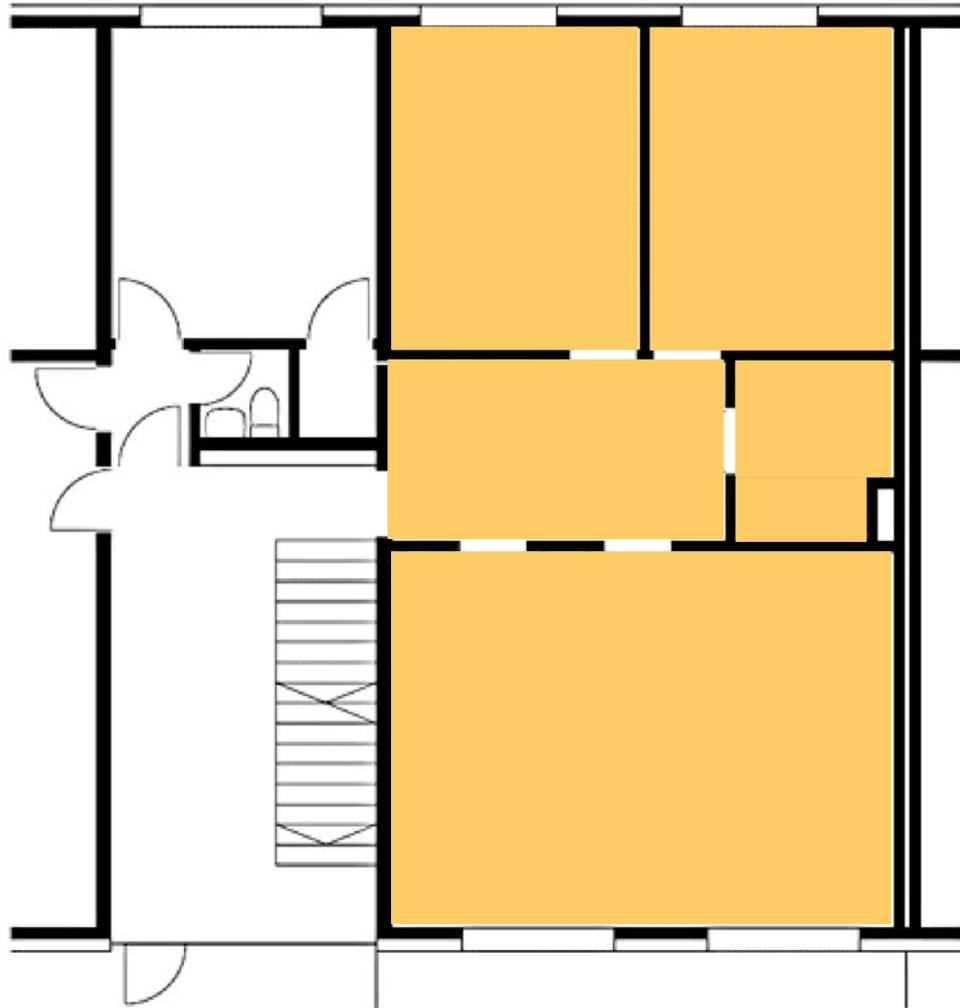
W1

W2

W3

WOHNUNG

B1 Nettowohnfläche



Zielsetzung

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

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

W3

WOHNUNG

B2 Anzahl Zimmer



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

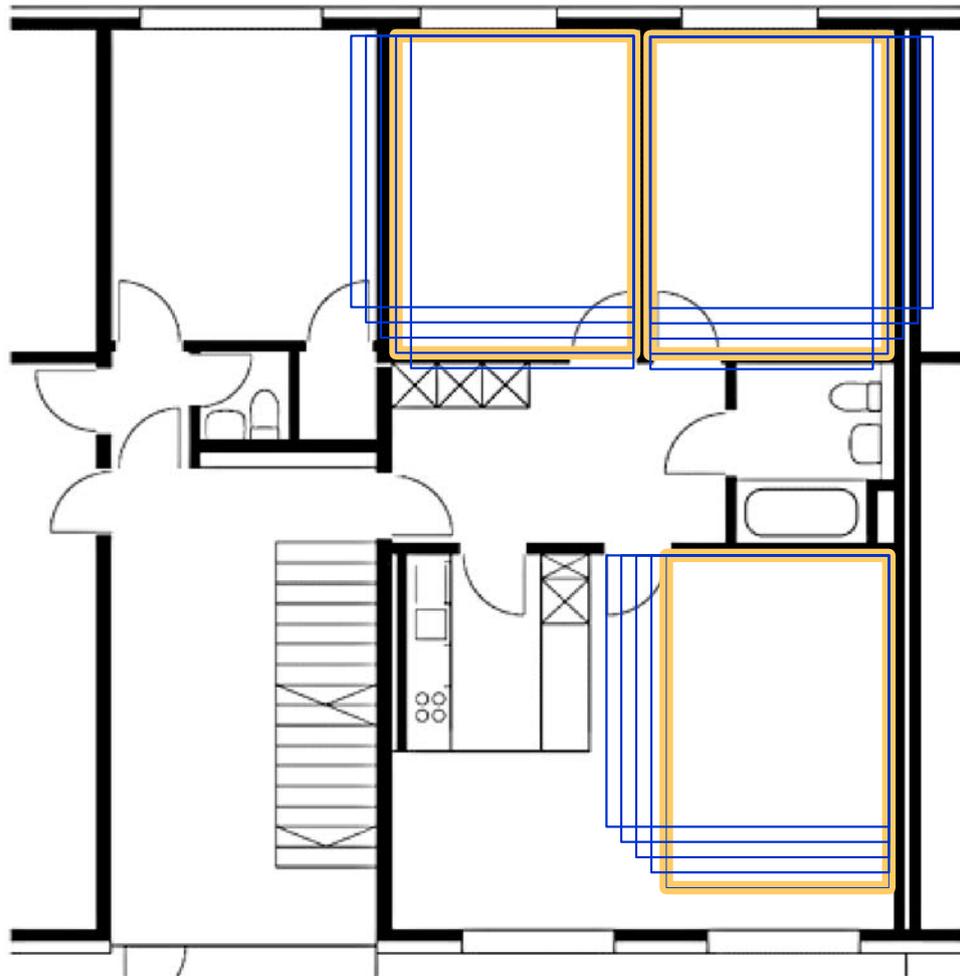
W3

Zielsetzung

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

WOHNUNG

B3 Vielfältige Nutzbarkeit



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.

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

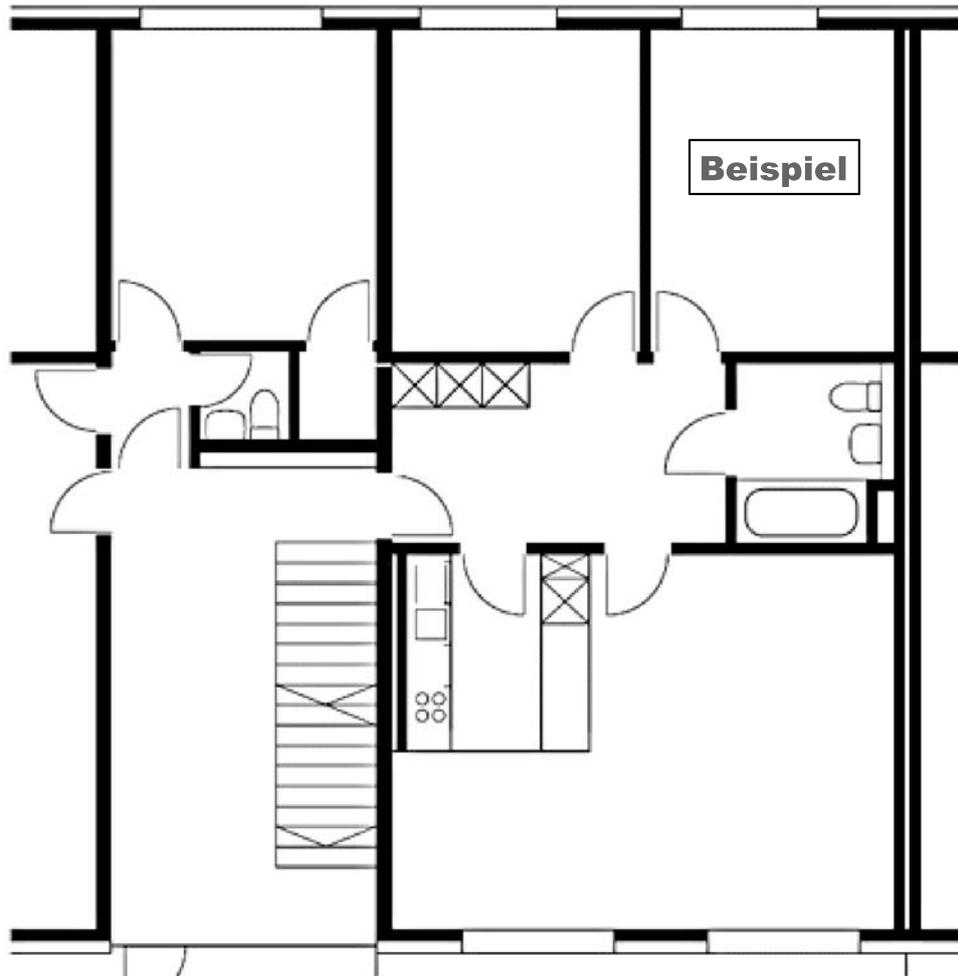
W1

W2

W3

WOHNUNG

B4 Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen



Beispiel

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

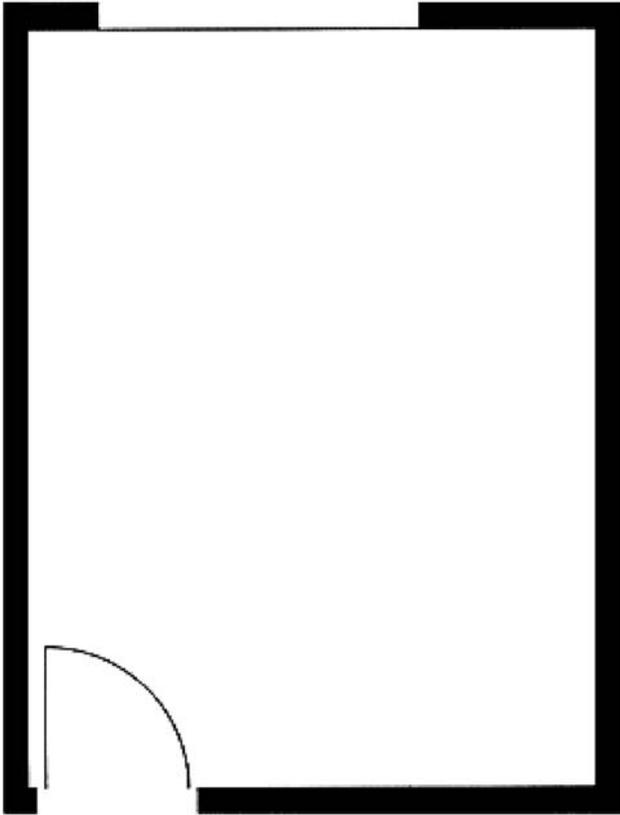
W3

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.

WOHNUNG

B4 Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen



In diesem Zimmer sind
5 Bettenstellungen möglich:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- <<

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

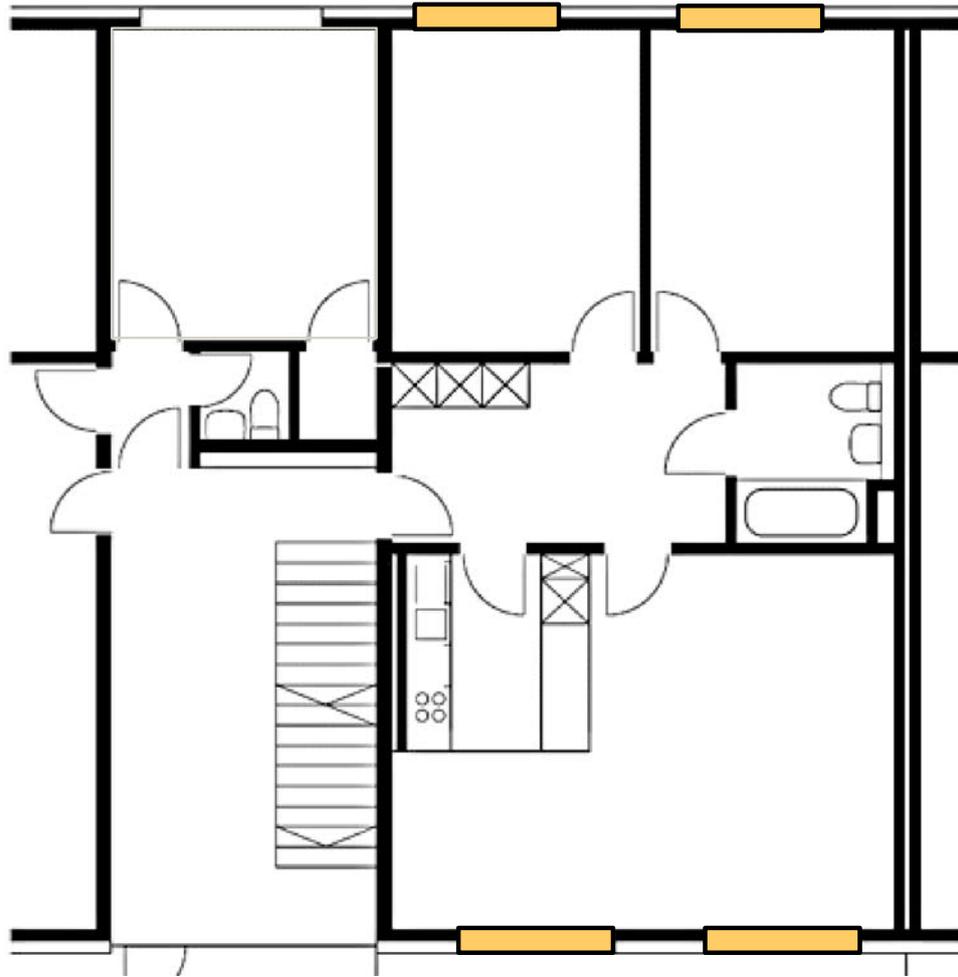
W3

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.

WOHNUNG

B5 Fenster der Aufenthaltsräume



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

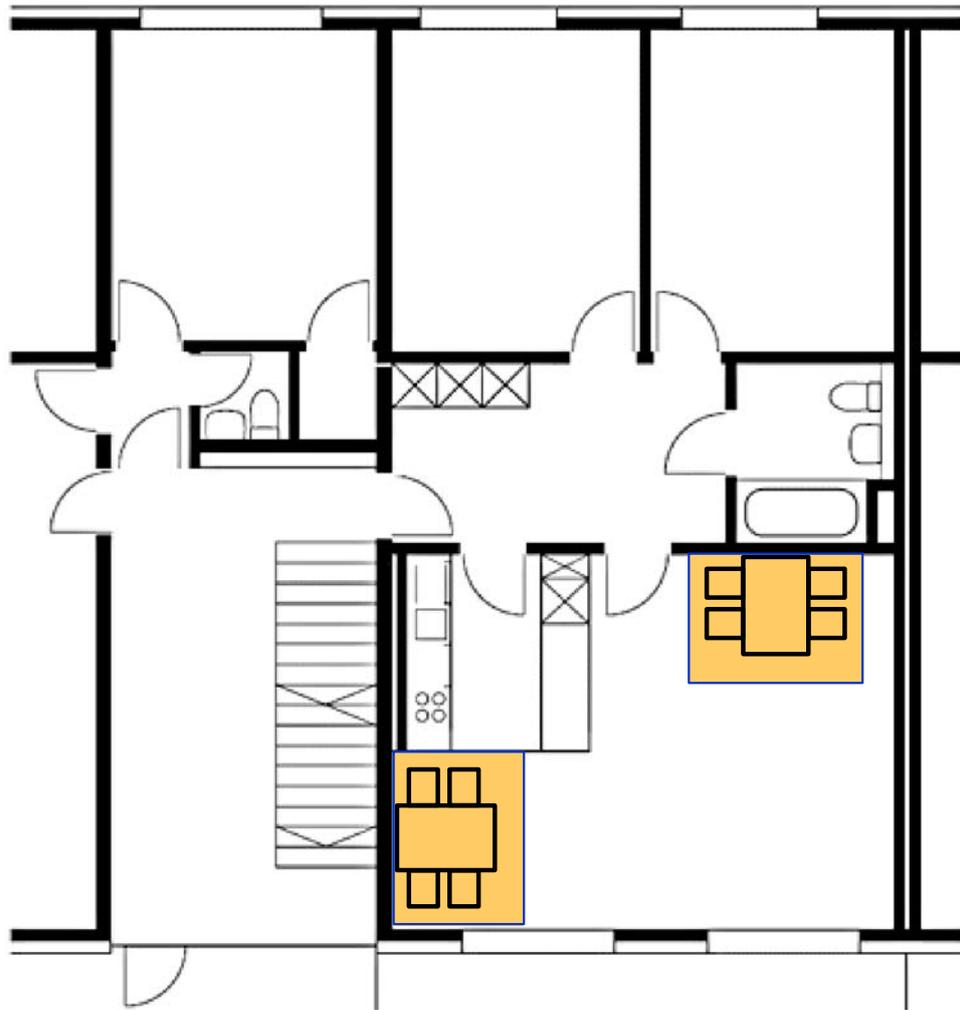
W3

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.

WOHNUNG

B6 Platzierung des Essbereichs



Zielsetzung

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

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

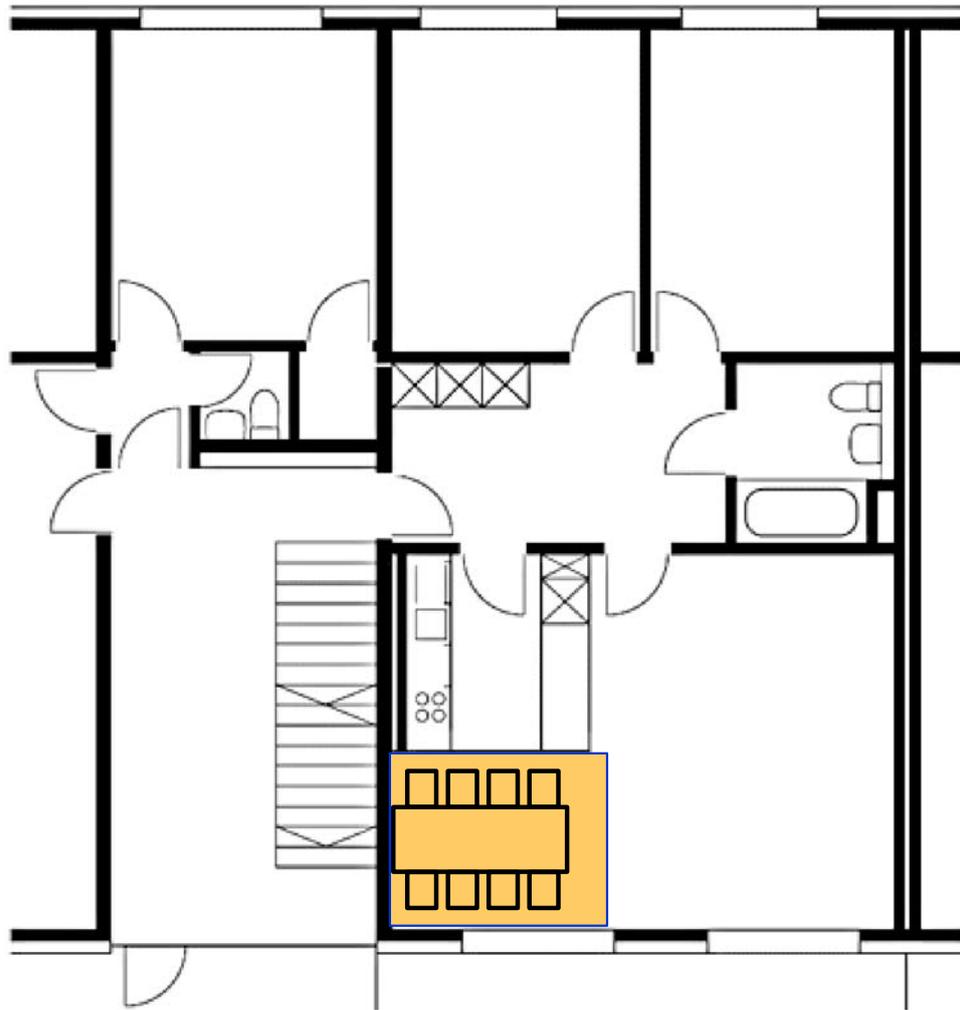
W1

W2

W3

WOHNUNG

B7 Möblierbarkeit des Essbereichs



Zielsetzung

Die Möblierbarkeit des Essbereichs soll so ausgelegt sein, dass auch Gäste bewirtet werden können.

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

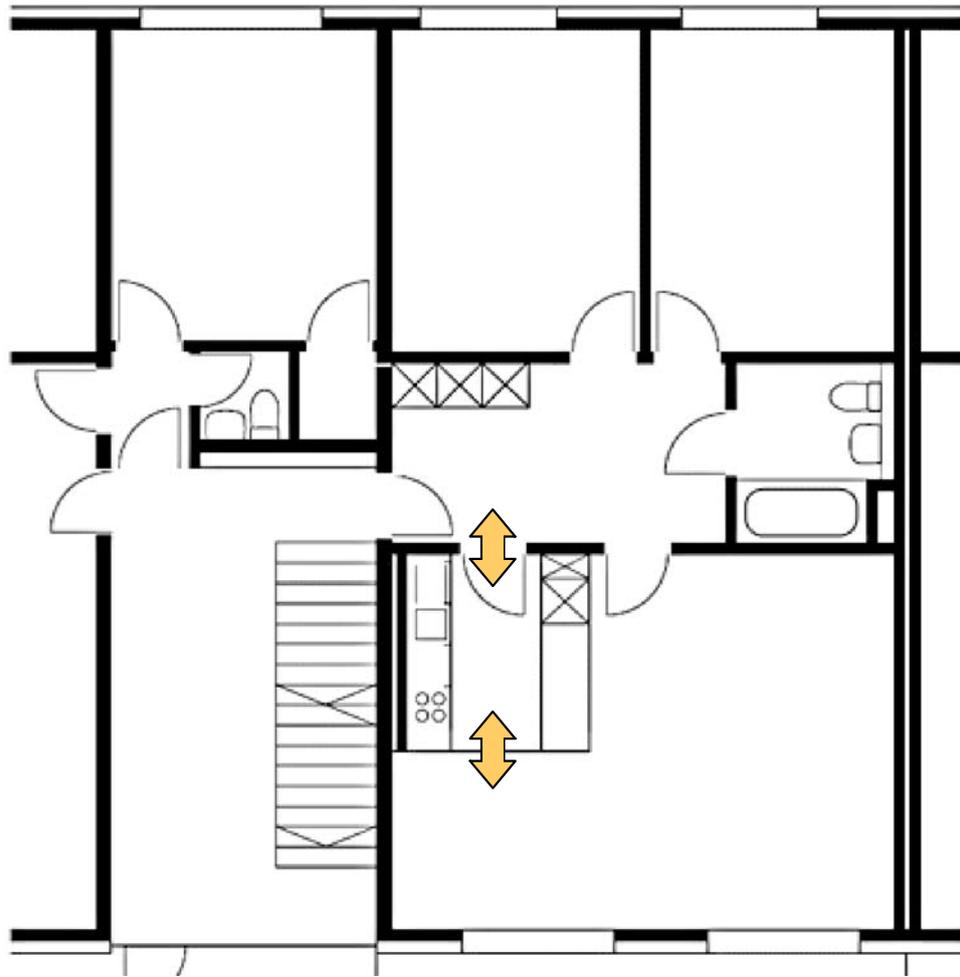
W1

W2

W3

WOHNUNG

B8 Verbindung zum Kochbereich



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.

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

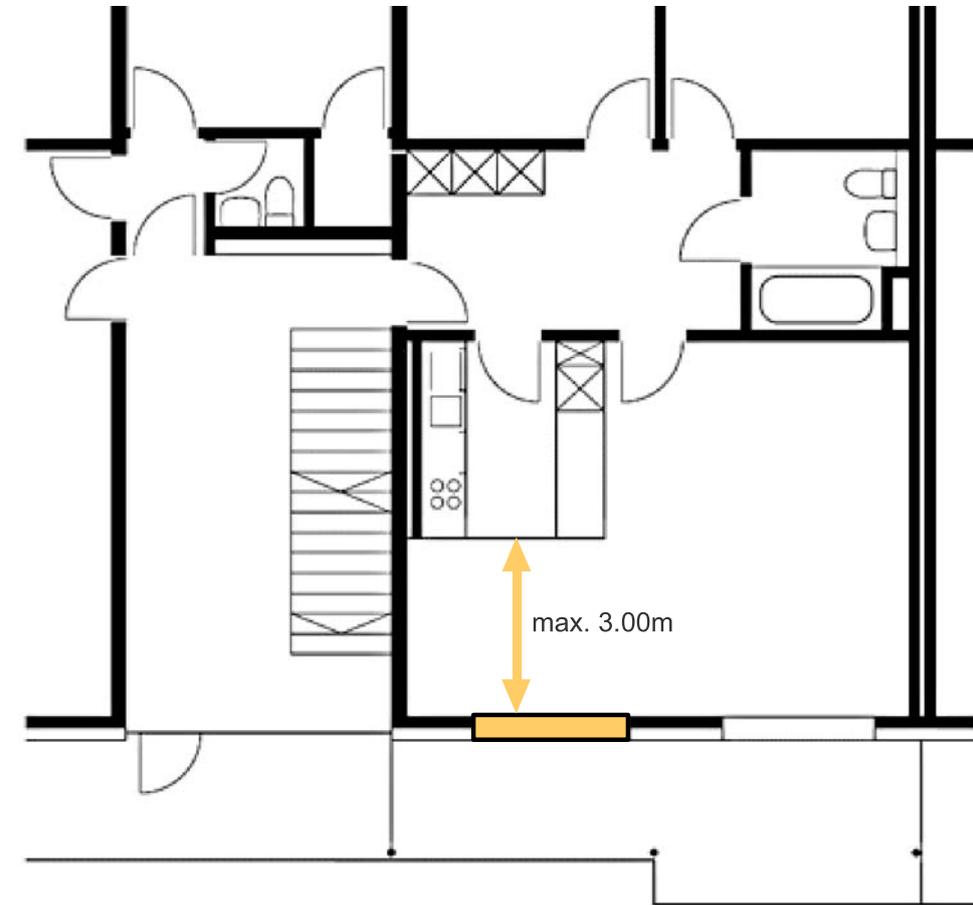
W3

WOHNUNG

B9 Fenster im Kochbereich

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.



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

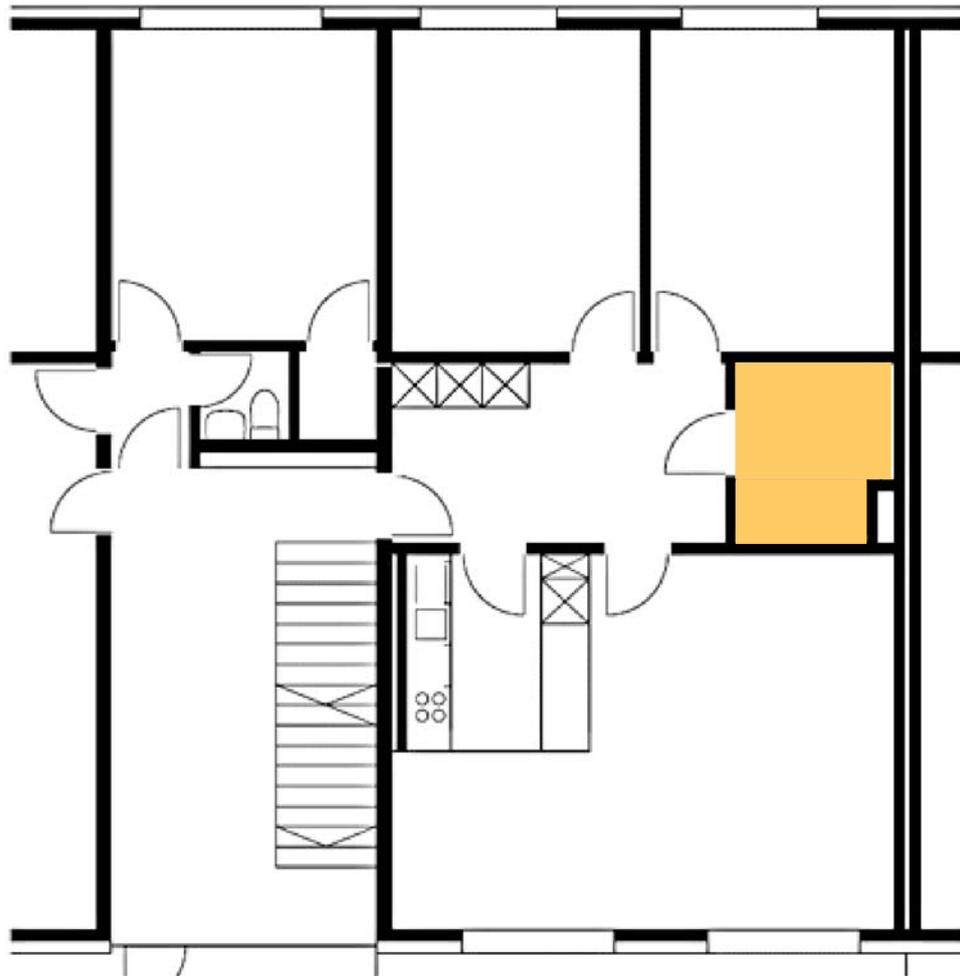
W1

W2

W3

WOHNUNG

B10 Ausstattung im Sanitärbereich



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

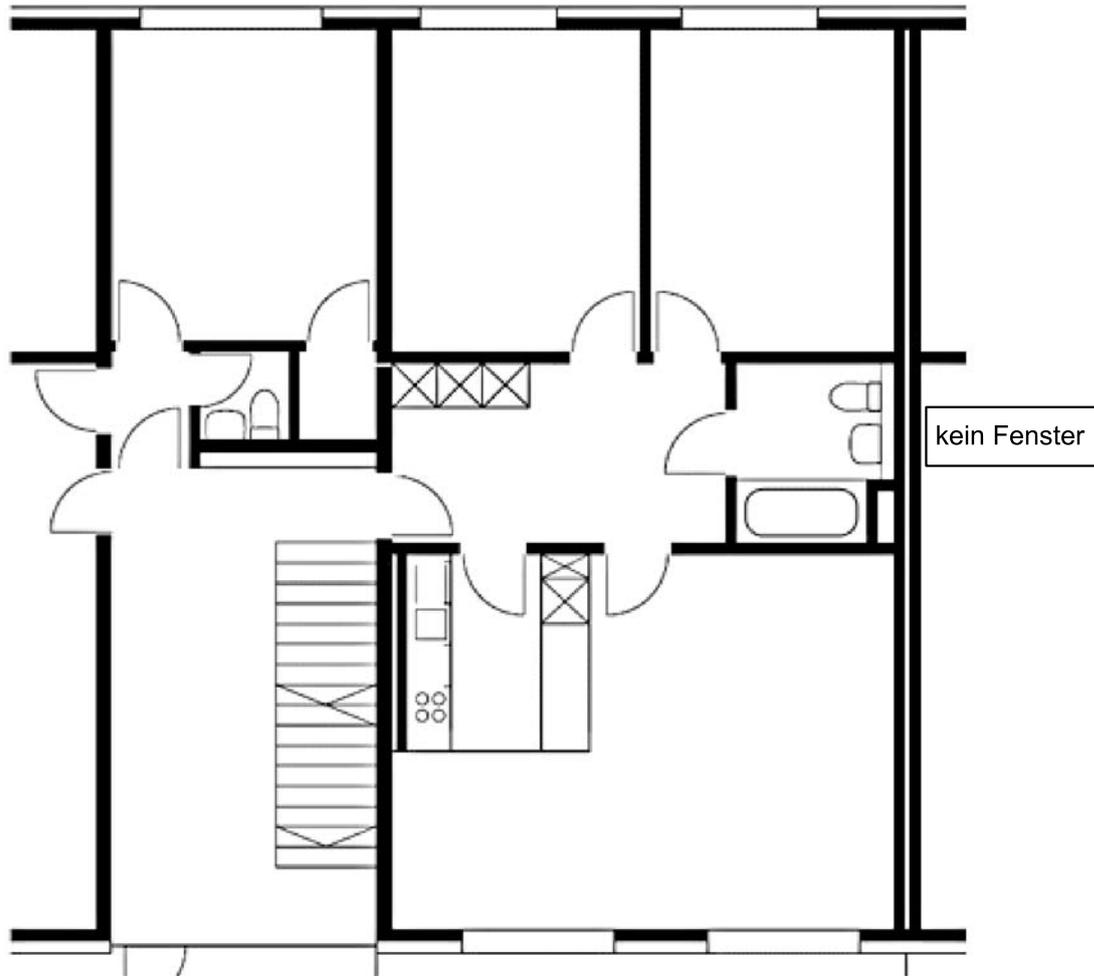
W3

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.

WOHNUNG

B11 Fenster im Sanitärbereich



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

W3

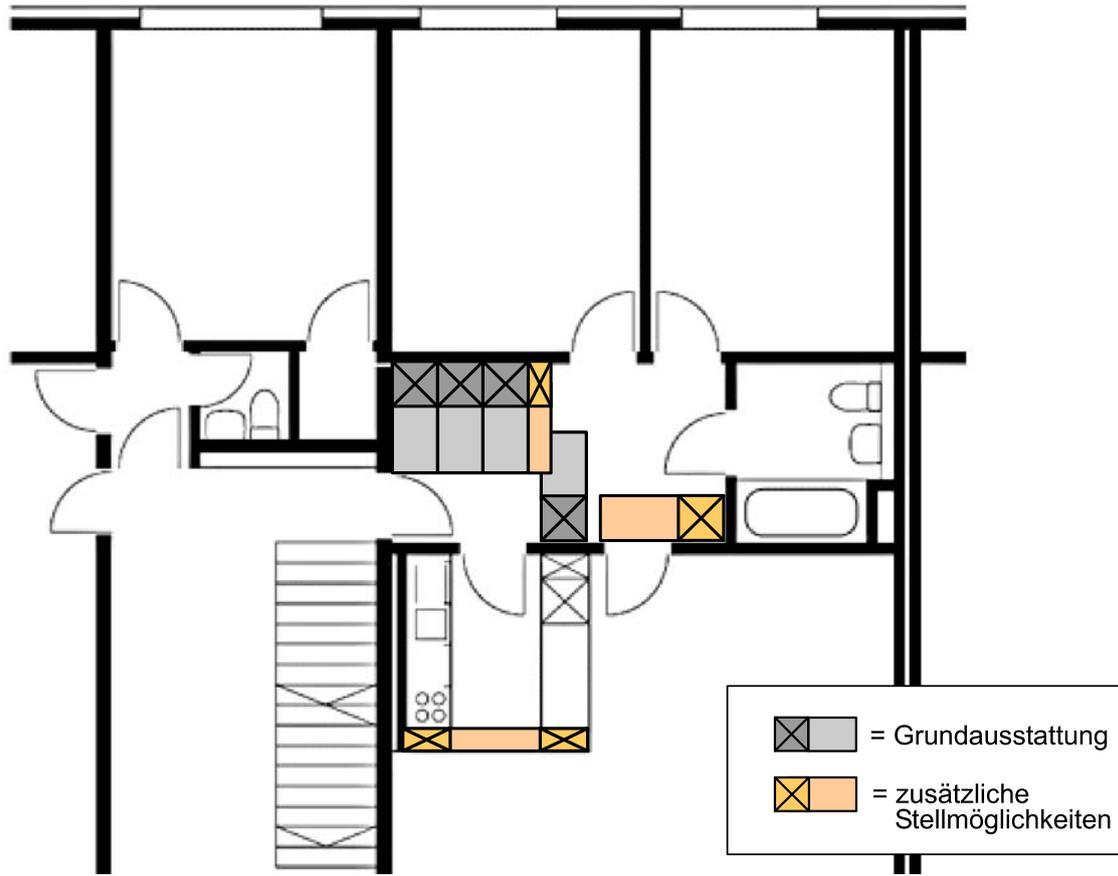
Zielsetzung

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.

WOHNUNG

B12 Stellmöglichkeiten



Zielsetzung

Kochbereich, Sanitärbereich sowie Abstellräume und Korridore sollen zusätzlich zur Grundausstattung 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 Zusatz-installationen und Möbeln wie Waschmaschine, Wickeltisch etc. oder für Abstellräume und Korridore.

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

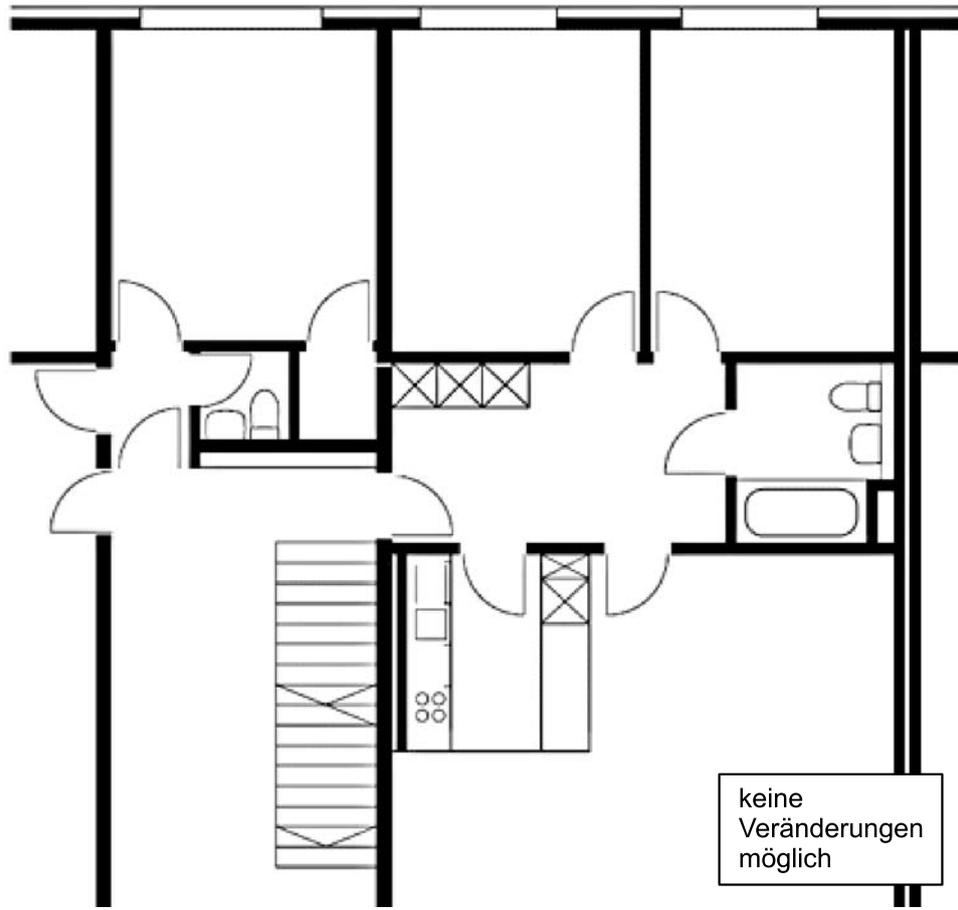
W1

W2

W3

WOHNUNG

B13 Veränderbare Raumbeziehungen



keine
Veränderungen
möglich

Zielsetzung

Auf verändernde Wohnbedürfnisse sollen Bewohnerinnen und Bewohner mit anpassbaren Raumbeziehungen reagieren können. Es soll kurz-fristig 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.

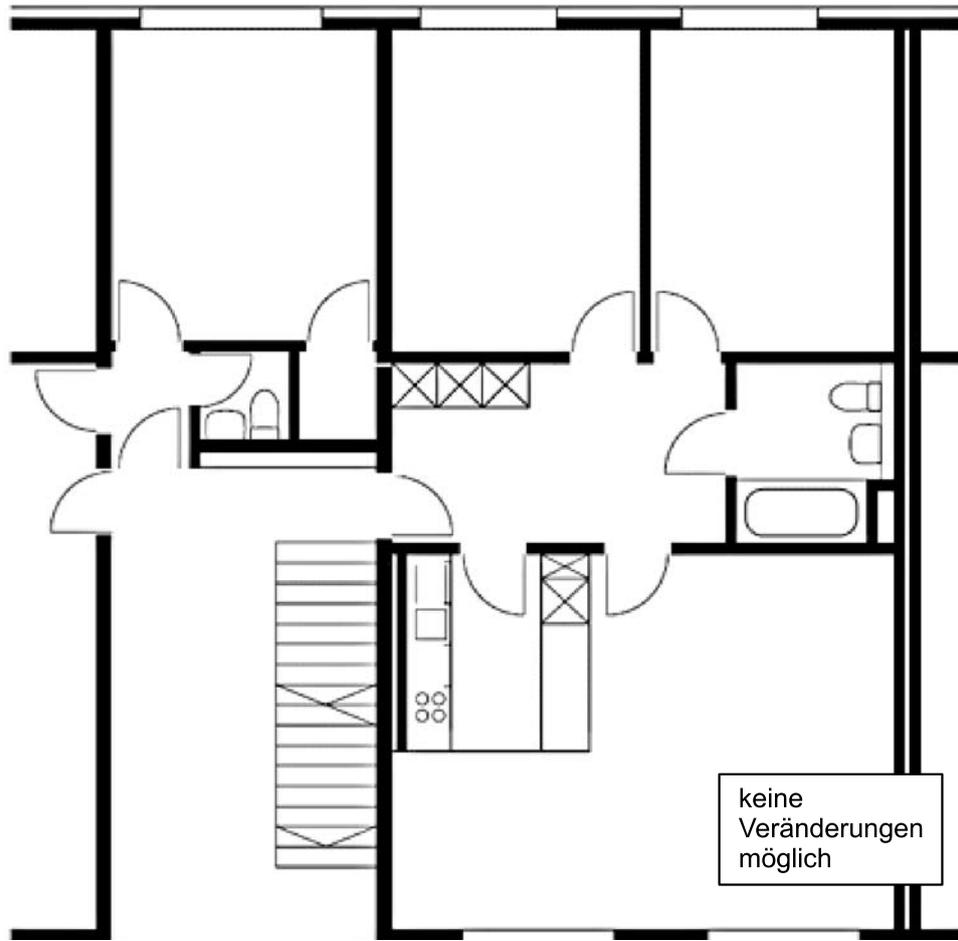
WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1 W2 W3

WOHNUNG

B14 Veränderbare Raumaufteilung



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.

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

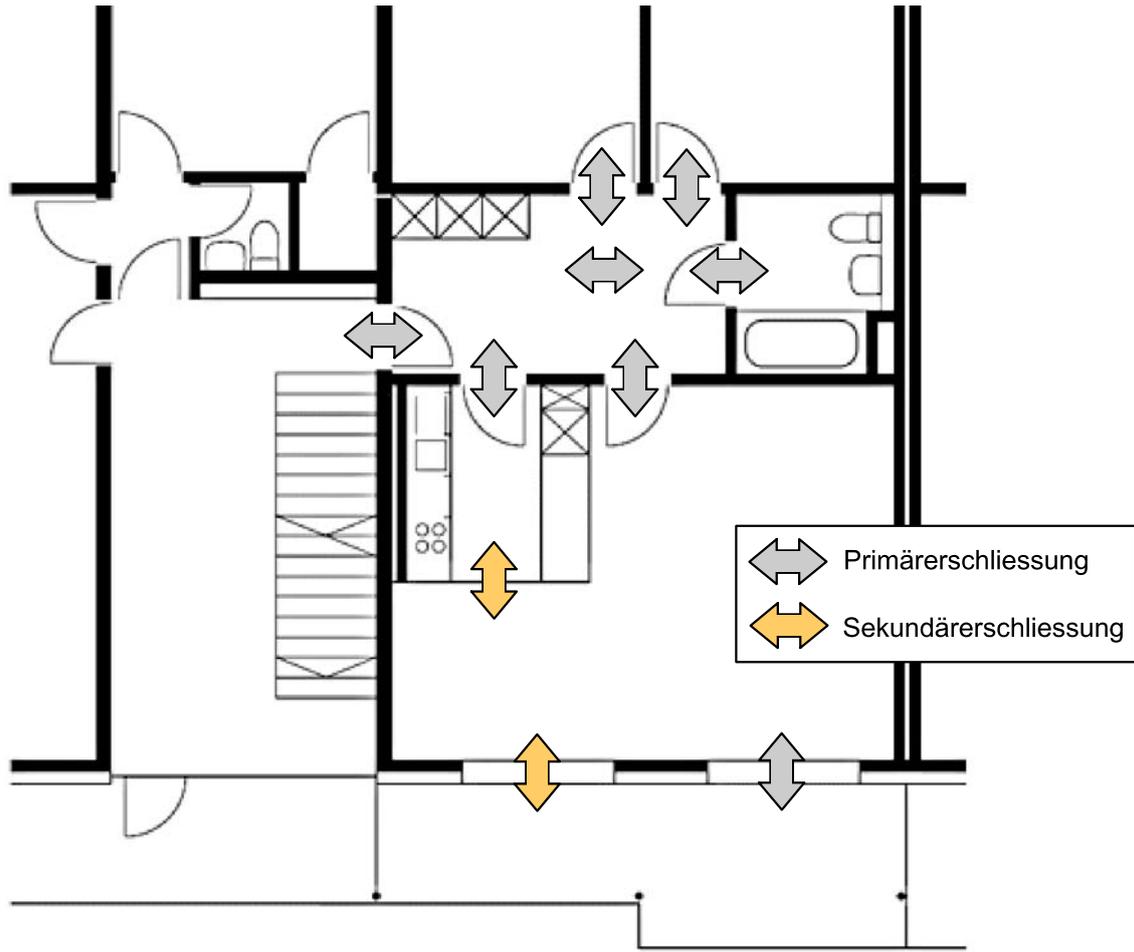
W1

W2

W3

WOHNUNG

B15 Wählbare Wege



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

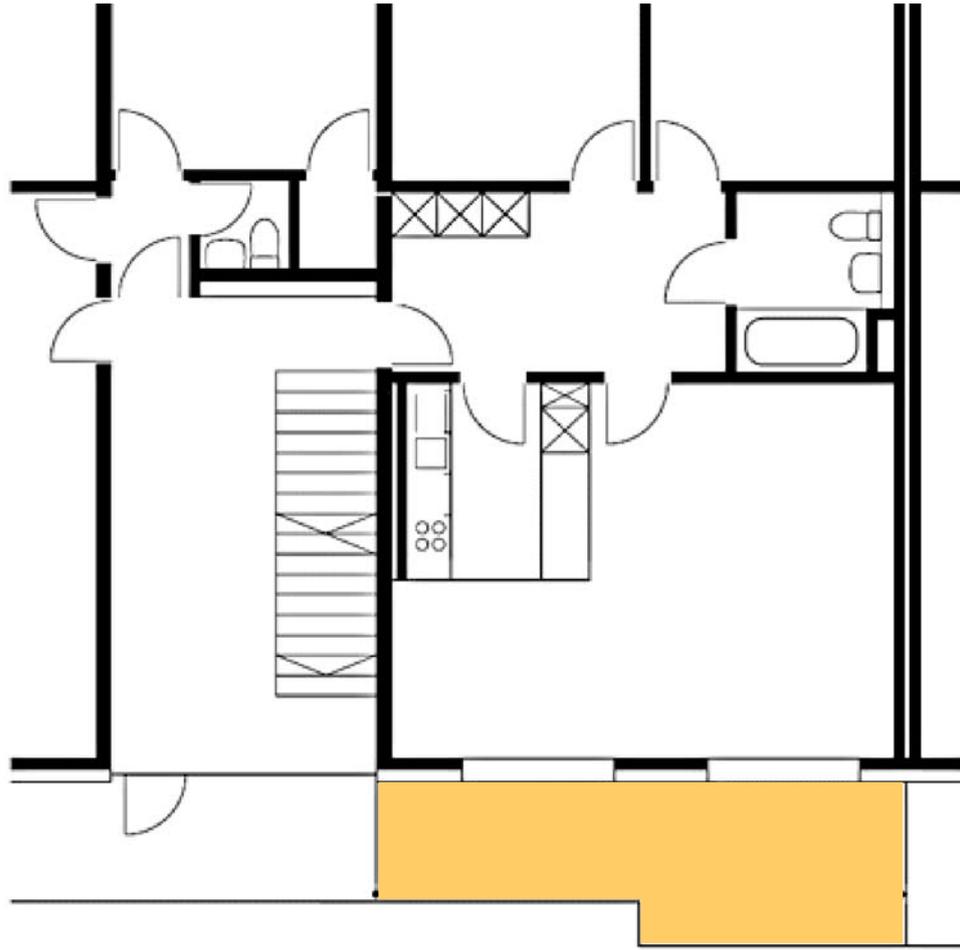
W3

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.

WOHNUNG

B16 Privater Aussenbereich



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

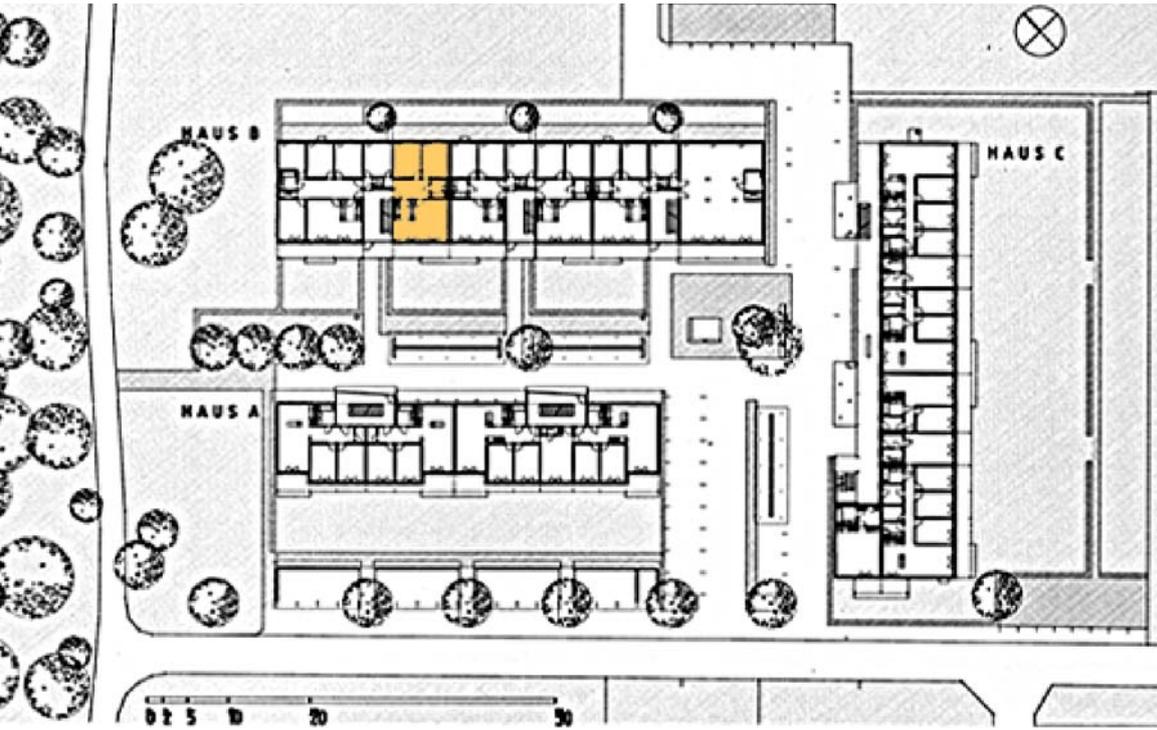
W2

W3

Zielsetzung

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

WOHNANLAGE



WBS

Bewertung

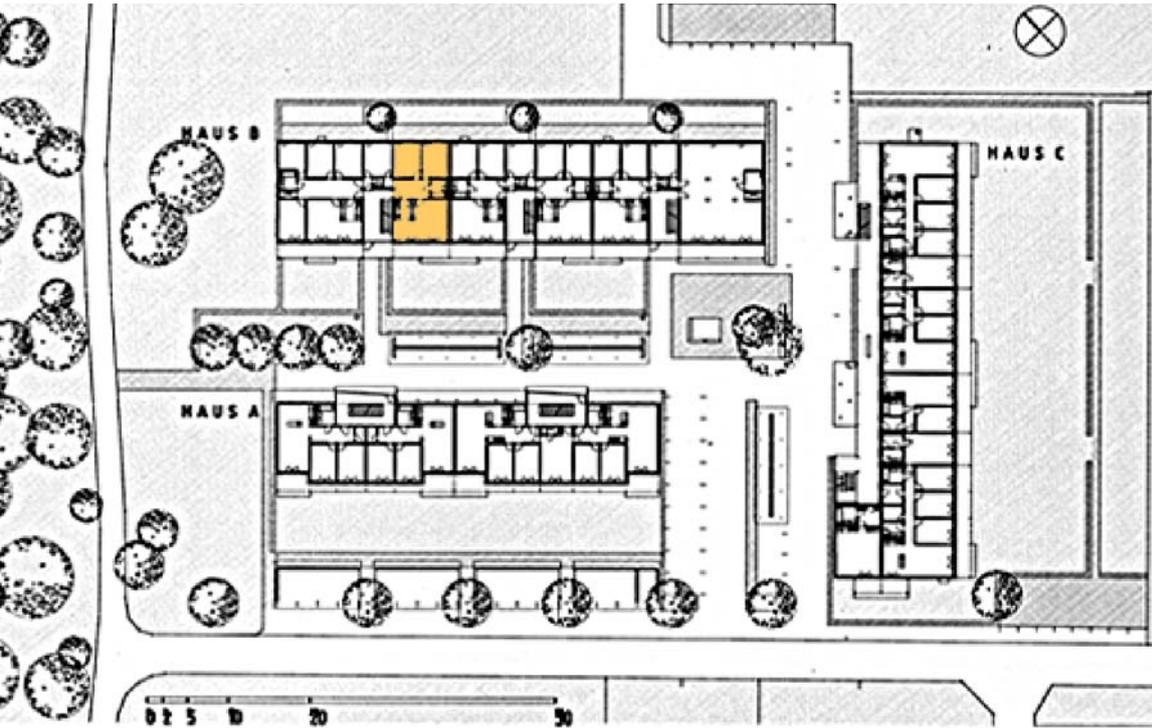
W1

W2

W3

WOHNANLAGE

B17 Wohnungsangebot



keine Darstellung

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

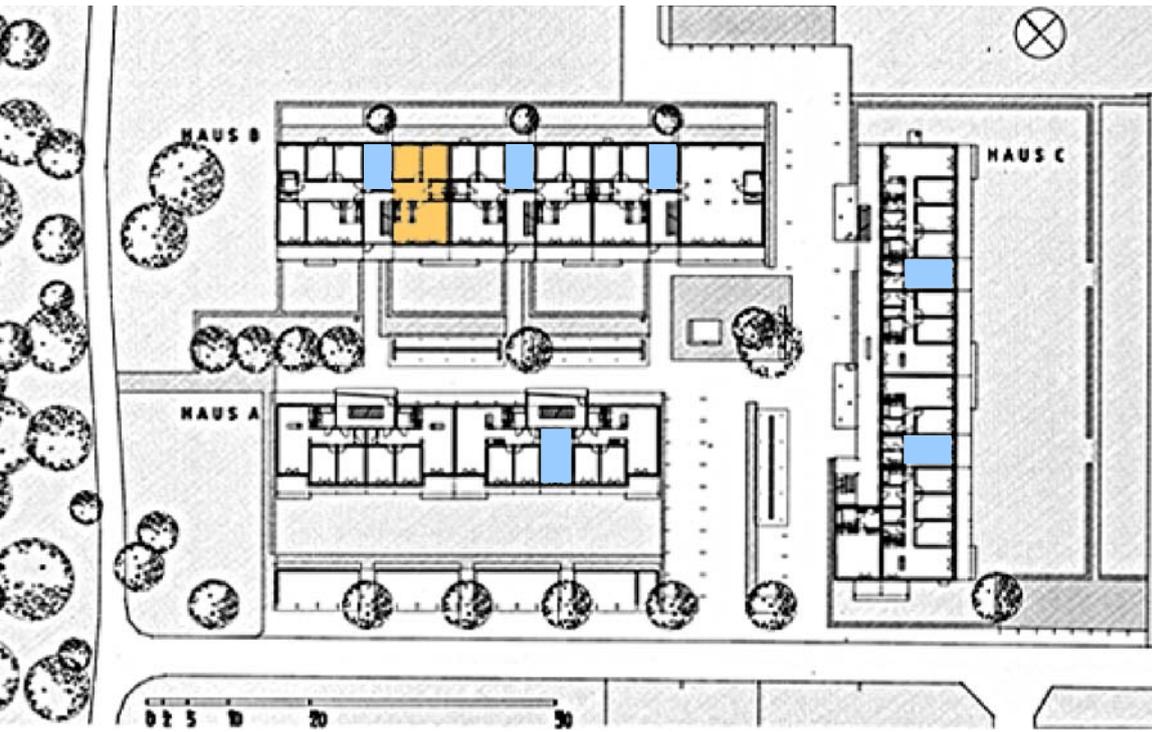
W3

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.

WOHNANLAGE

B18 Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

W3

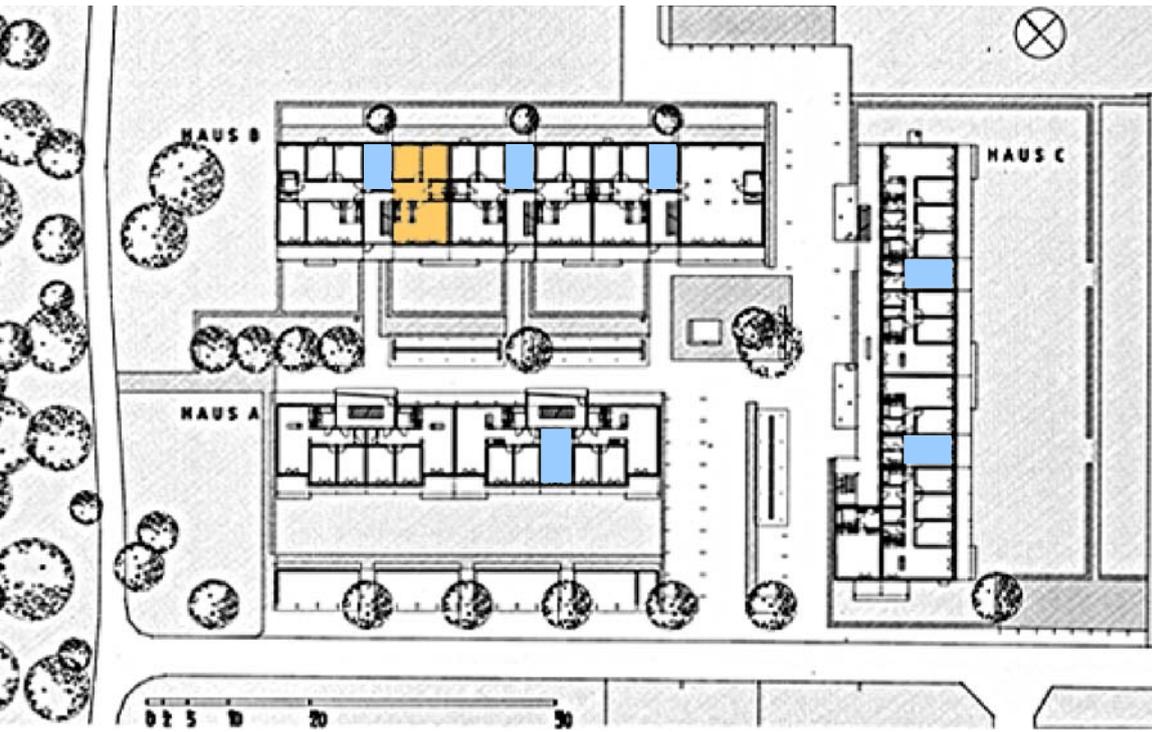
Zielsetzung

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.

WOHNANLAGE

B19 Veränderbare Wohnungsgrößen



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

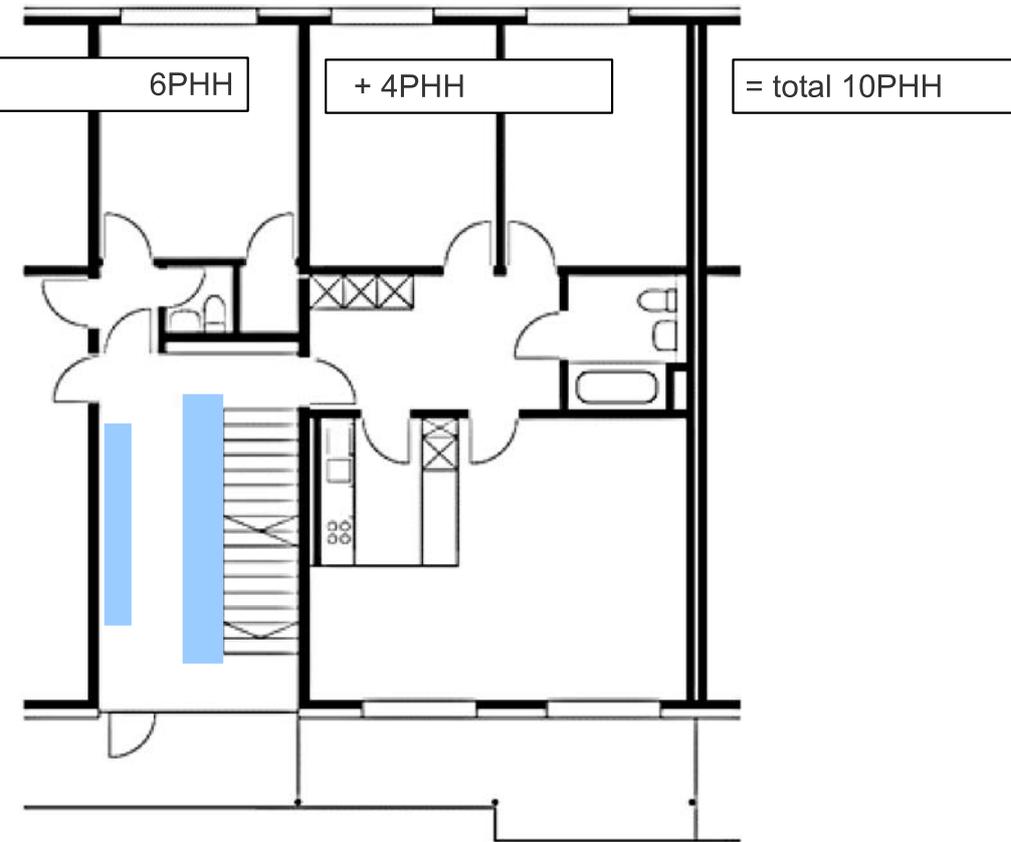
W3

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.

WOHNANLAGE

B20 Wohnungszugänge



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.

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

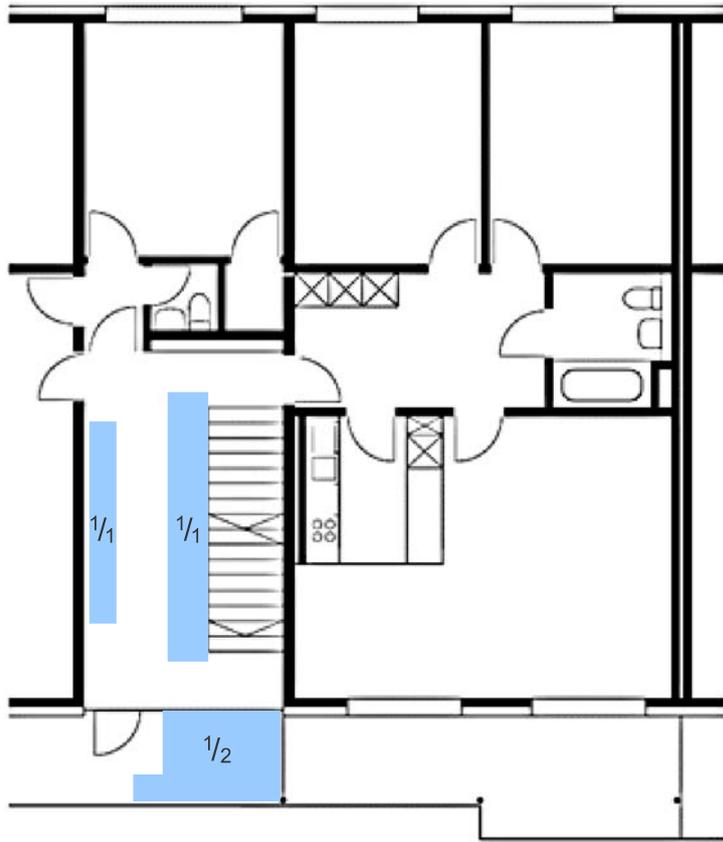
W1

W2

W3

WOHNANLAGE

B21 Hauseingangszone



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

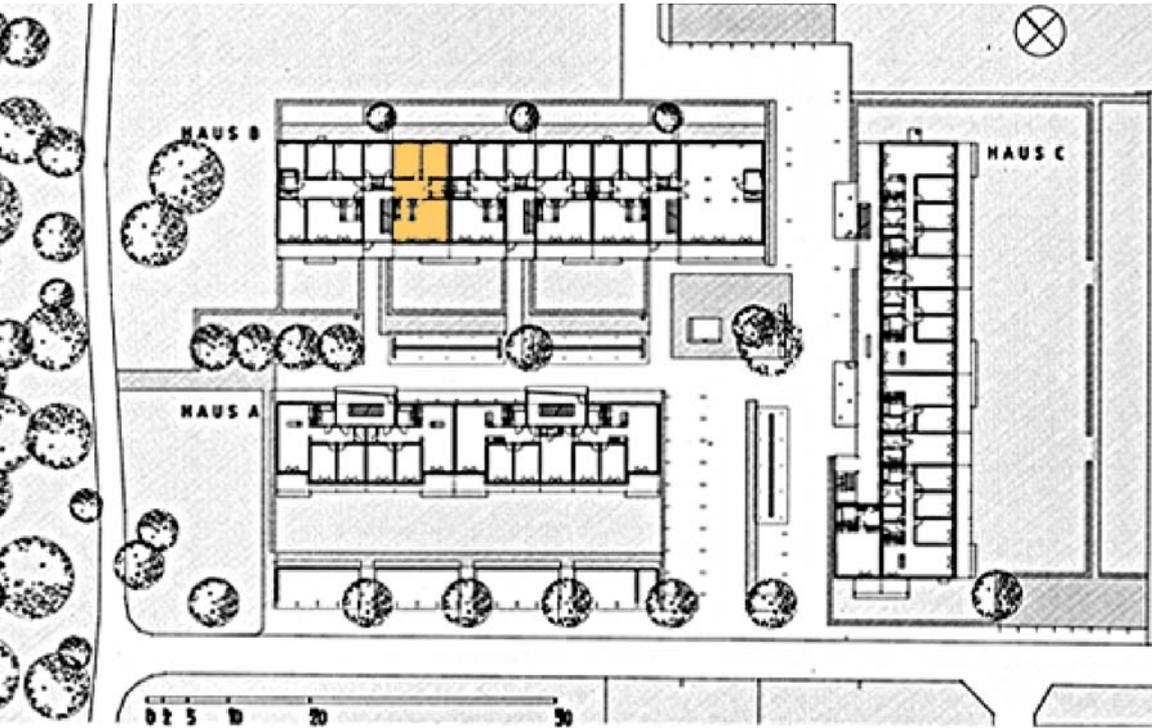
W3

Zielsetzung

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

WOHNANLAGE

B22 Wasch- und Trocknungsräume



keine Darstellung: Räume im Untergeschoss

Zielsetzung

Wasch- und Trocknungsräume sollen so bemessen und ausgestattet sein, dass für jeden Haushalt wöchentlich ein Washtag 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 Tumblern ist ebenfalls ein minimaler Trocknungsraum anzubieten. Querlüftung, kontrollierte Lüftung oder Entfeuchter werden für die Trocknungsräume vorausgesetzt.

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

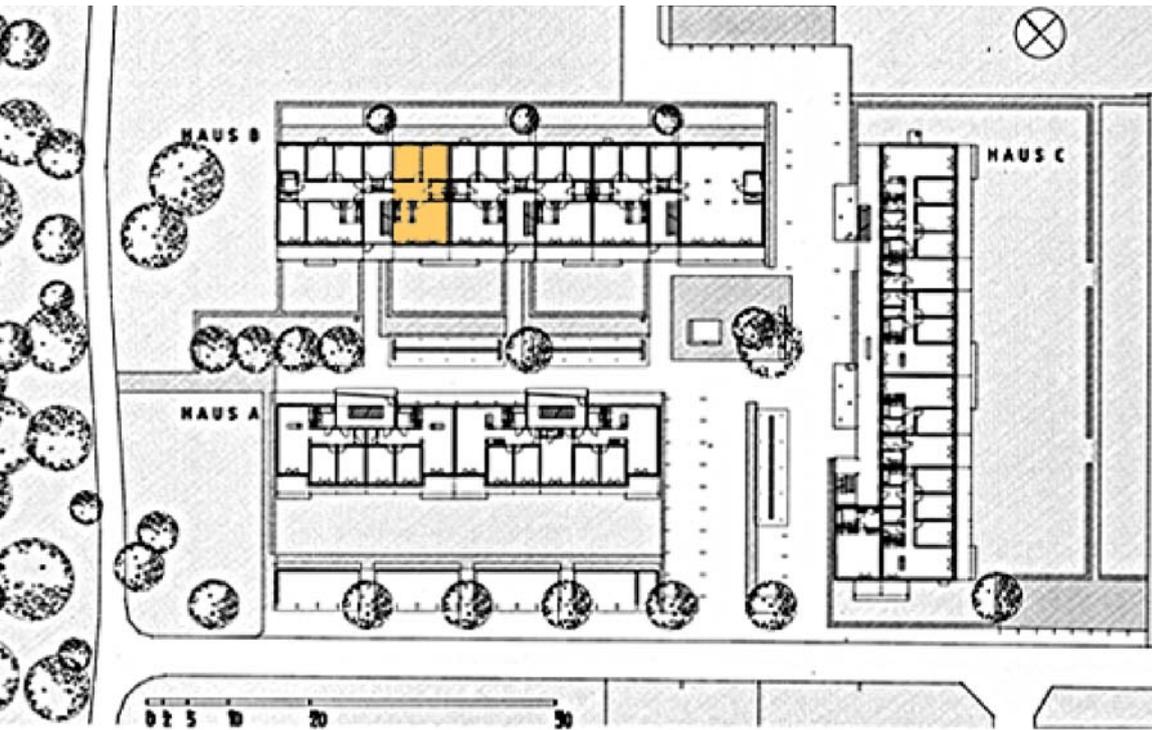
W1

W2

W3

WOHNANLAGE

B23 Private Abstellräume



keine Darstellung: Räume im Untergeschoss

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

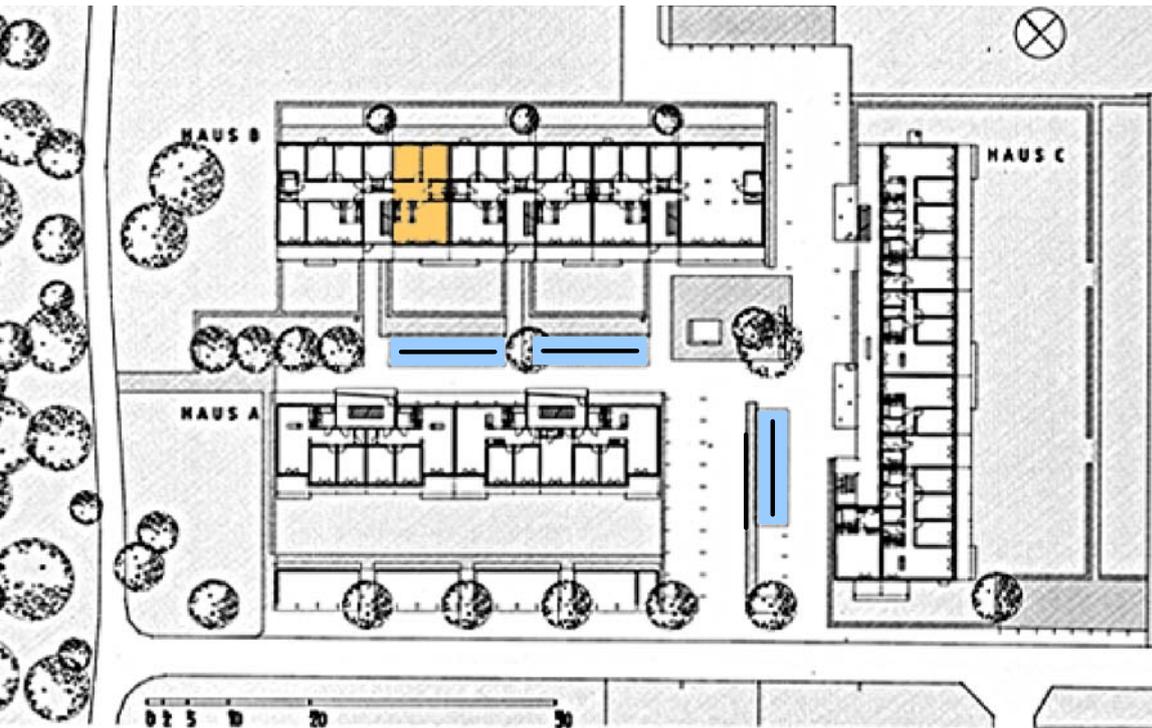
W3

Zielsetzung

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

WOHNANLAGE

B24 Gemeinsame Abstellräume



 = Velo-Stellfläche für Haus B

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

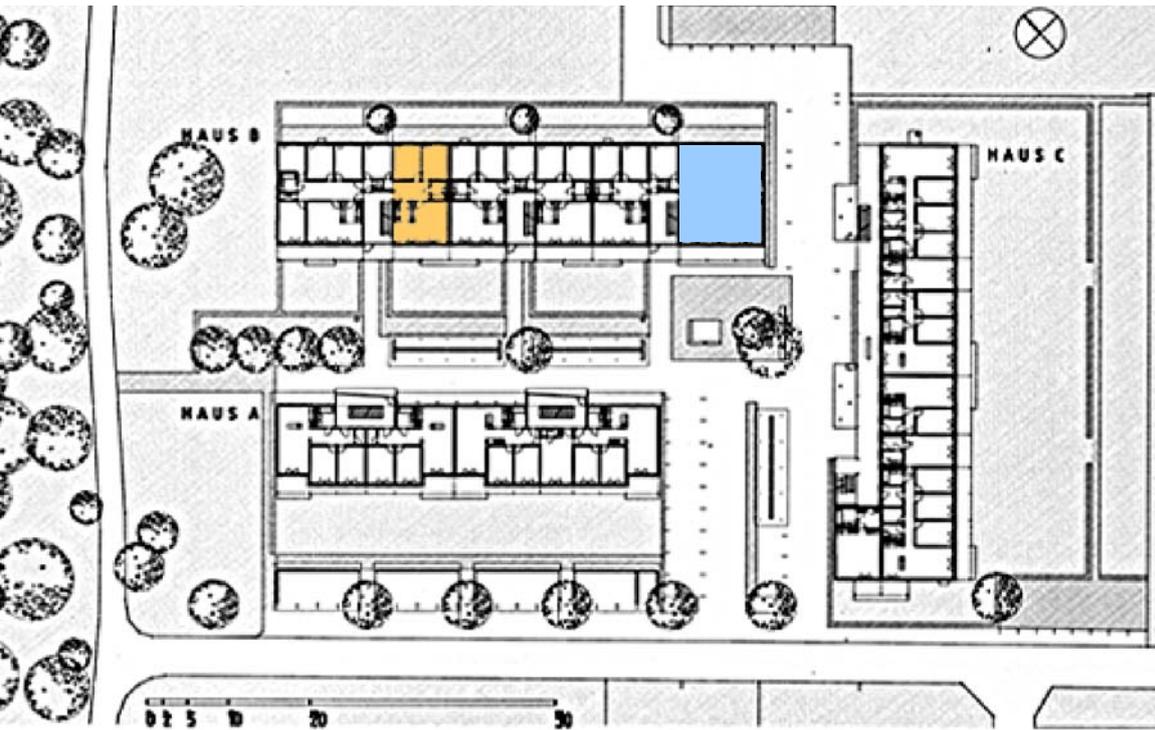
W3

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.

WOHNANLAGE

B25 Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

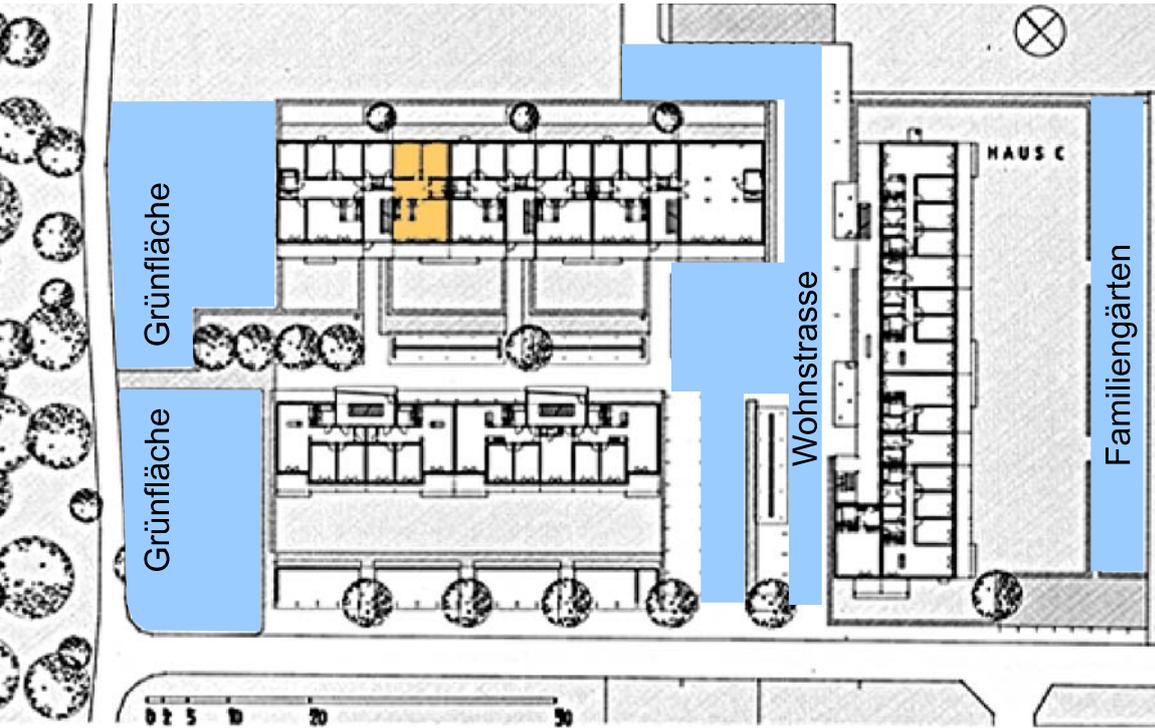
W3

Zielsetzung

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

WOHNANLAGE

B26 Gemeinsamer Aussenbereich



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

W3

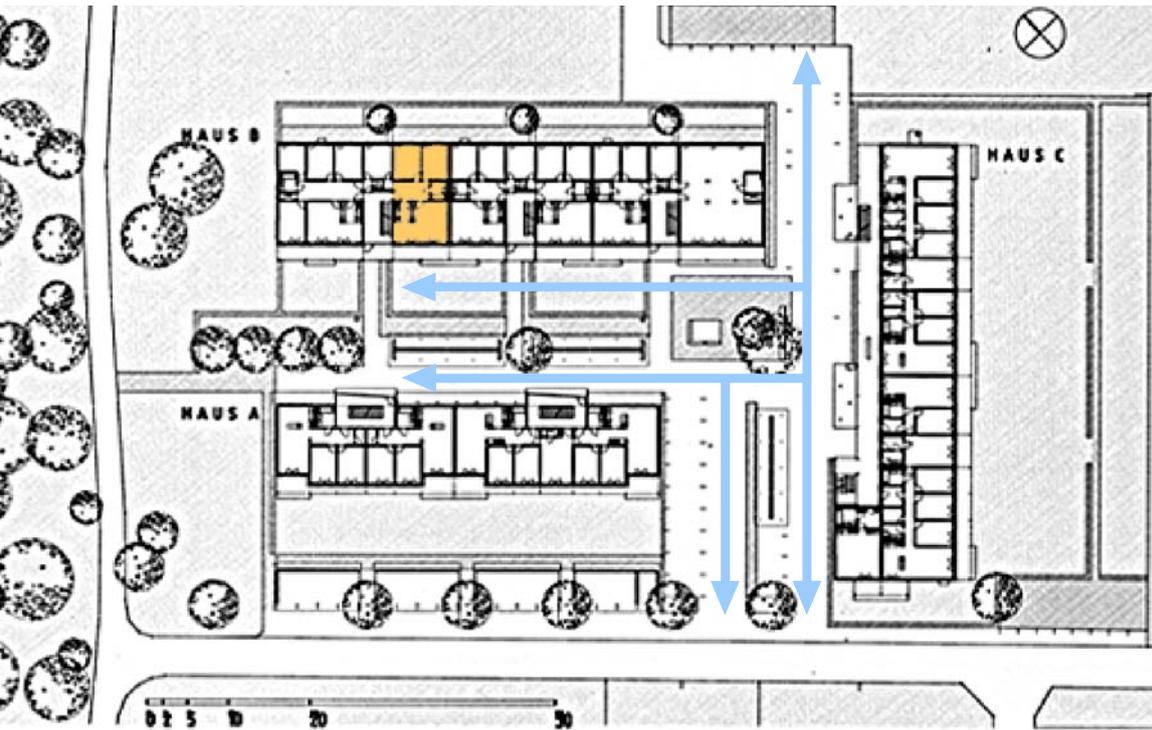
Zielsetzung

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.

WOHNANLAGE

B27 Fuss- und Velowegerschliessung



WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

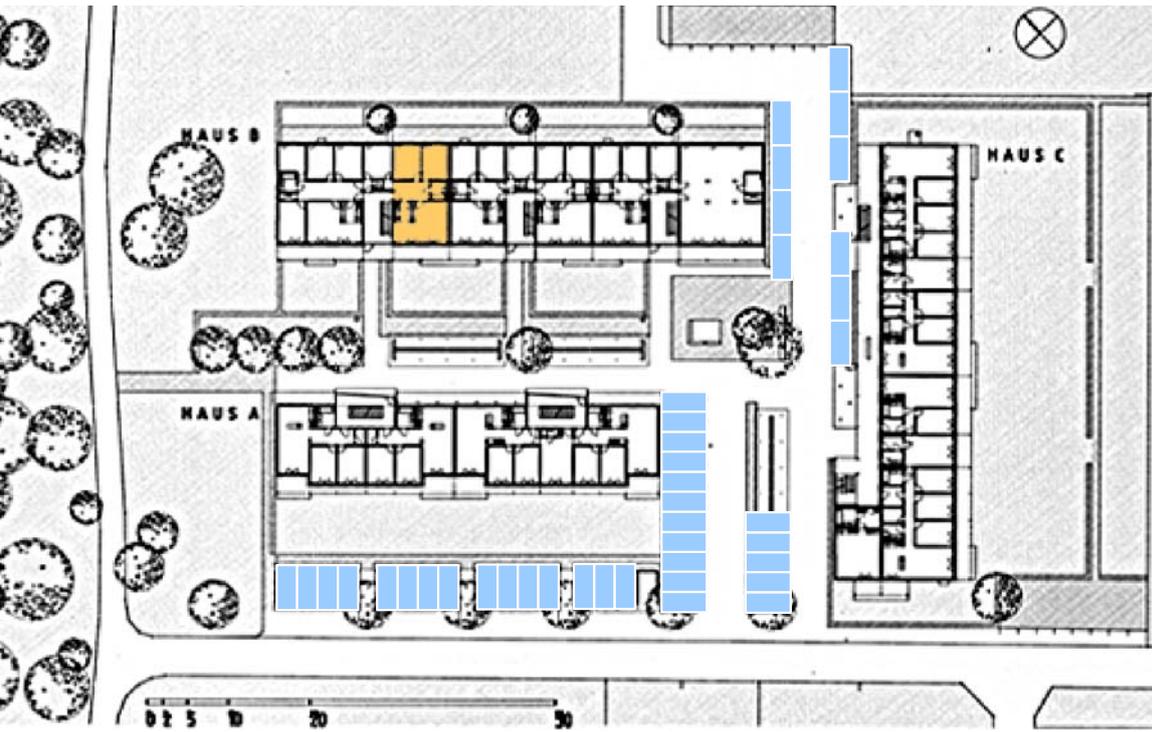
W3

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.

WOHNANLAGE

B28 Autoabstellplätze



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.

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

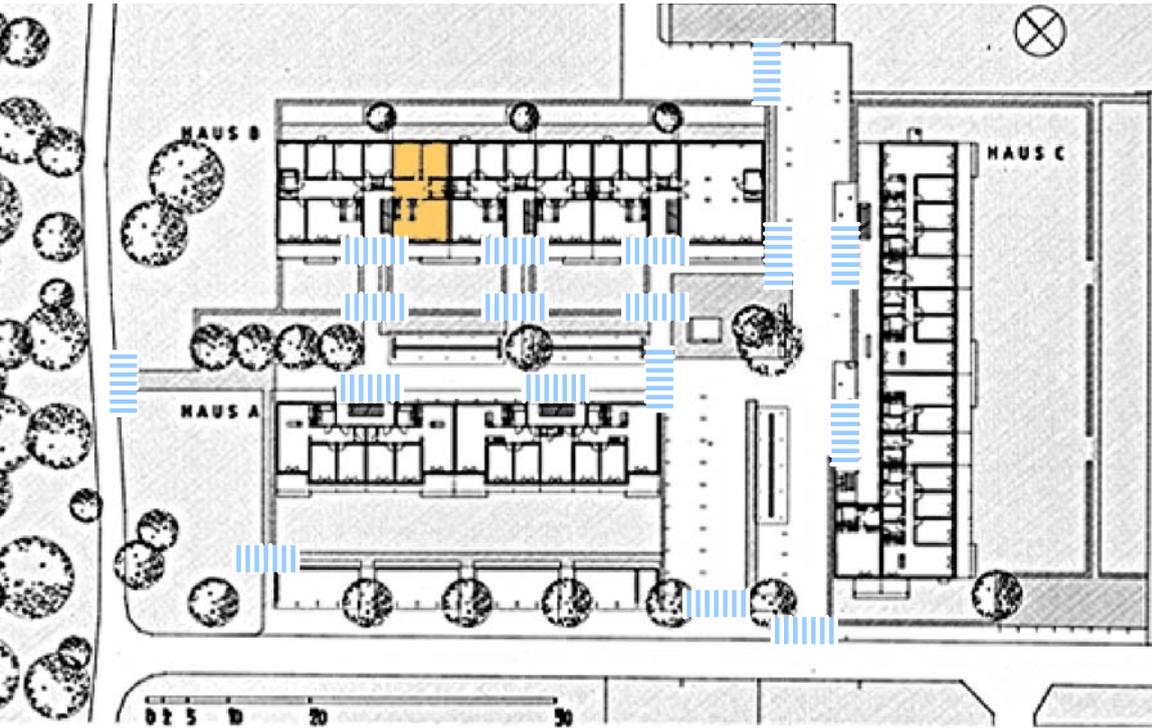
W1

W2

W3

WOHNANLAGE

B29 Abgestufte Öffentlichkeitsgrade



3 Übergangsstufen

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

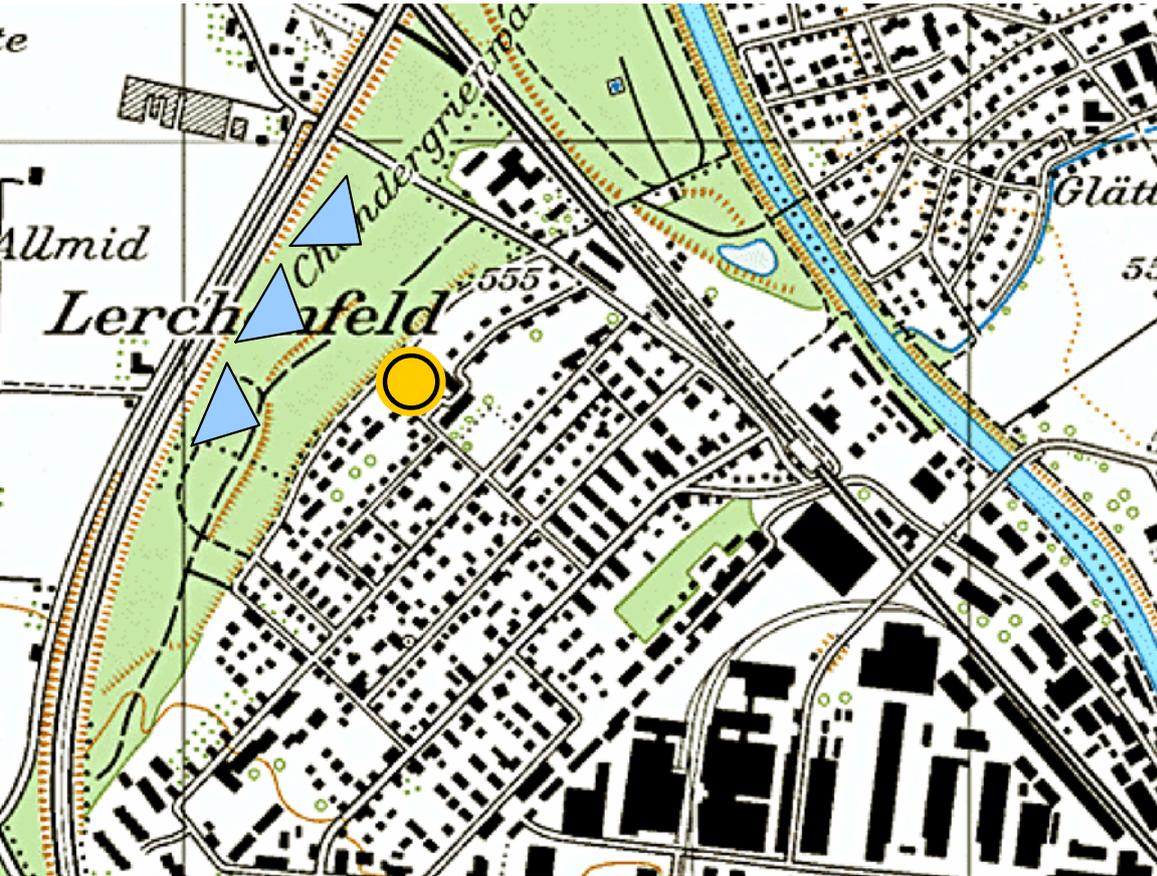
W3

Zielsetzung

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

WOHNANLAGE

B30 Lärmbelastung und Schallschutz



© 2007 swisstopo (JD072717)

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.

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

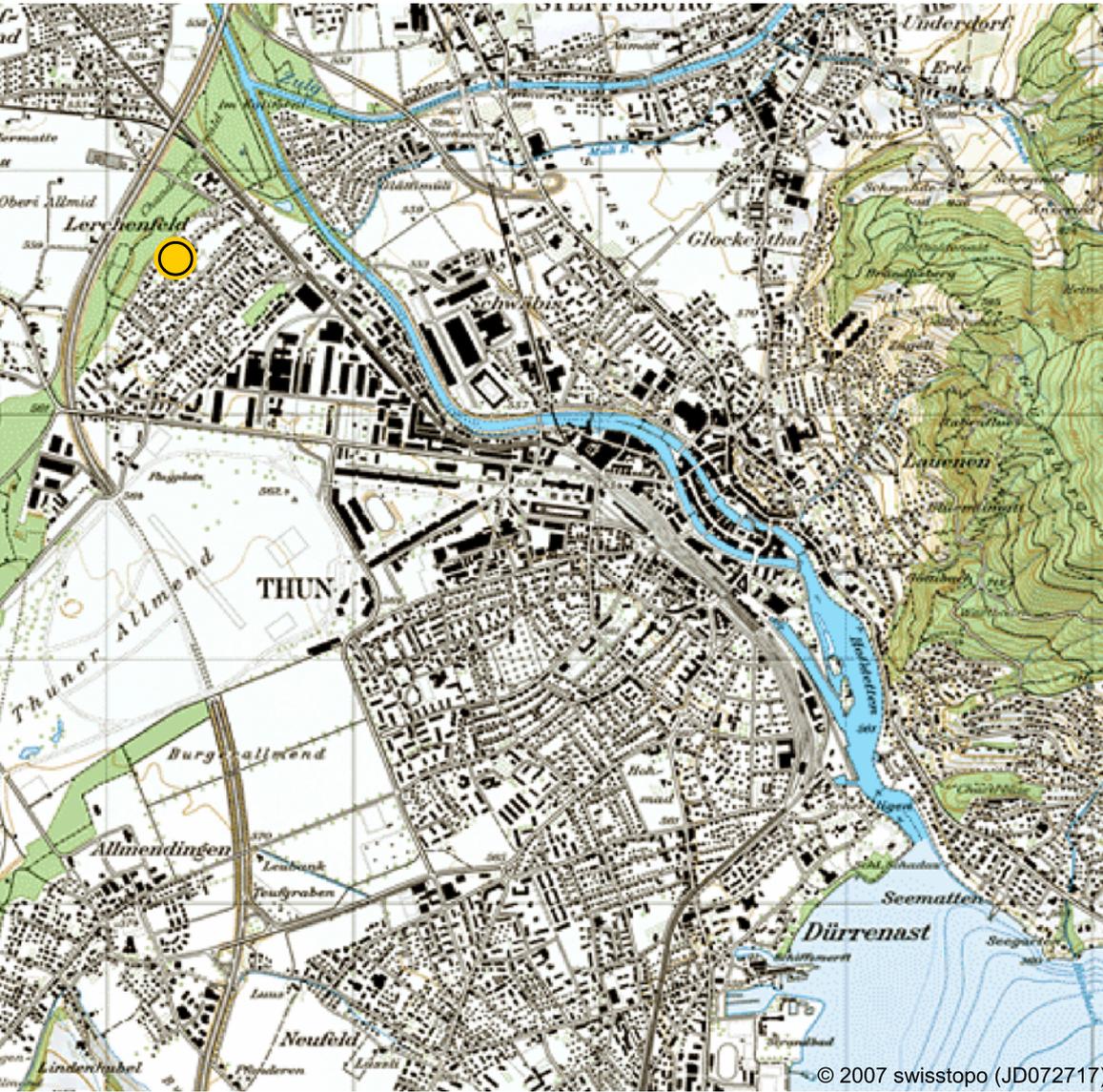
W1

W2

W3

WOHNSTANDORT

WBS



Bewertung

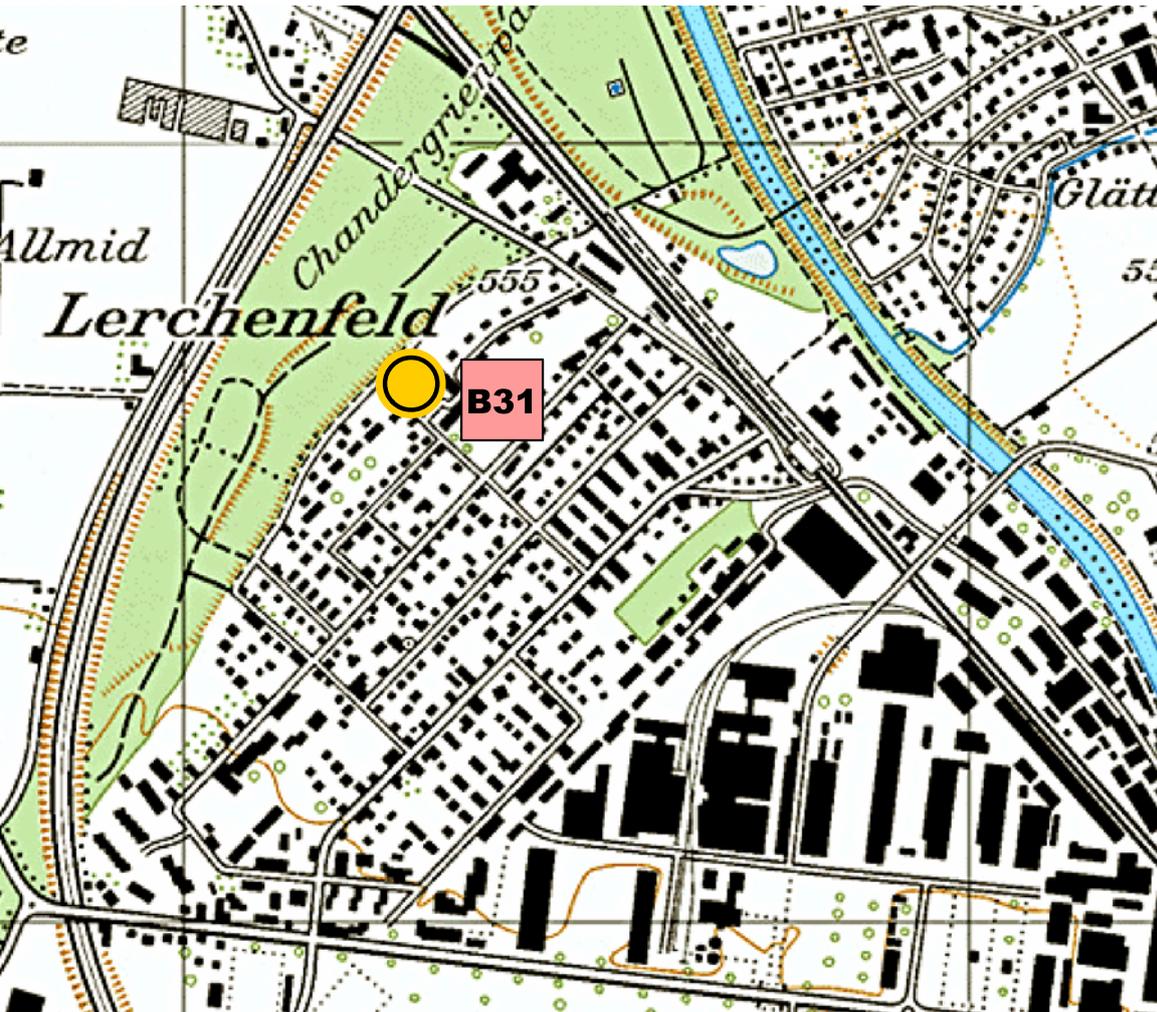
W1

W2

W3

WOHNSTANDORT

B31 Quartierspielplatz



© 2007 swisstopo (JD072717)

Zielsetzung

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

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

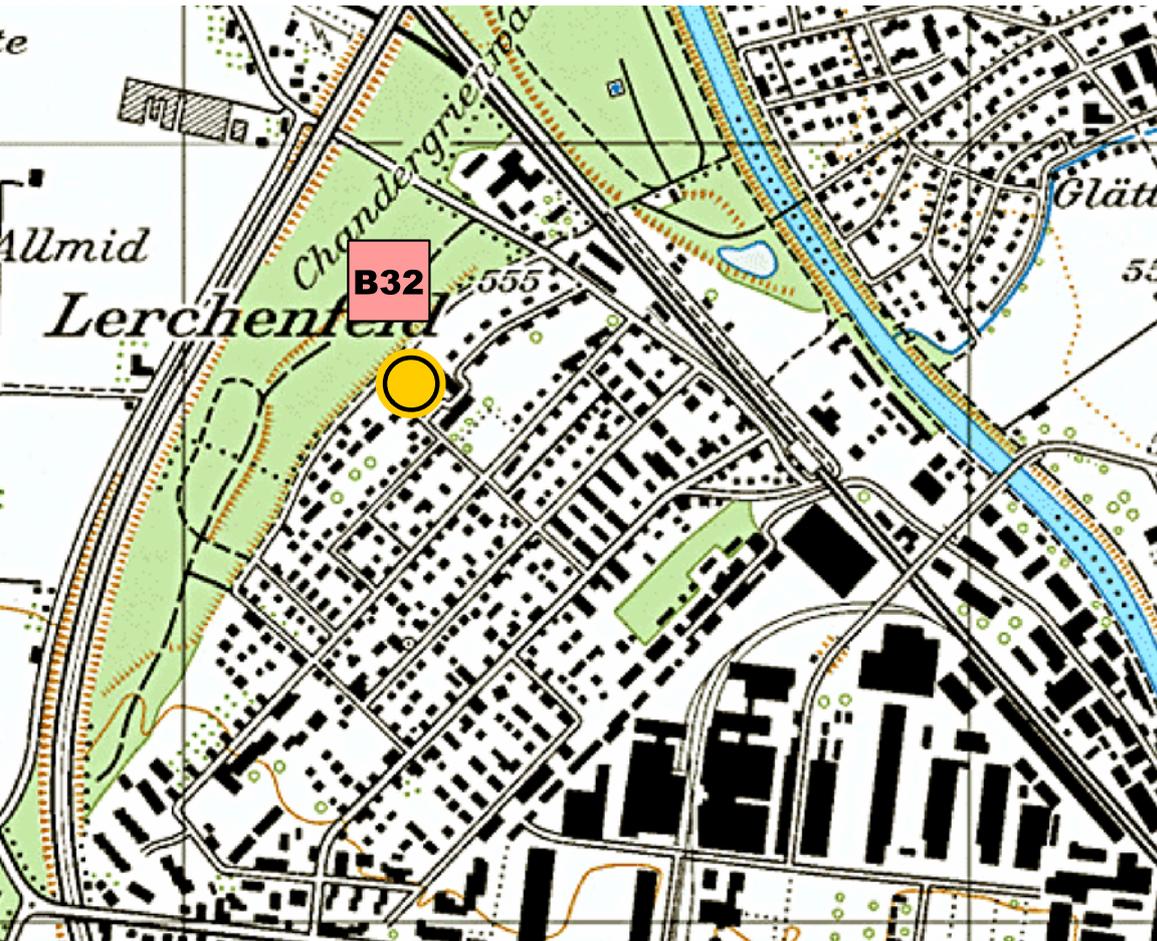
W1

W2

W3

WOHNSTANDORT

B32 Parkanlage oder Wald



© 2007 swisstopo (JD072717)

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.

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

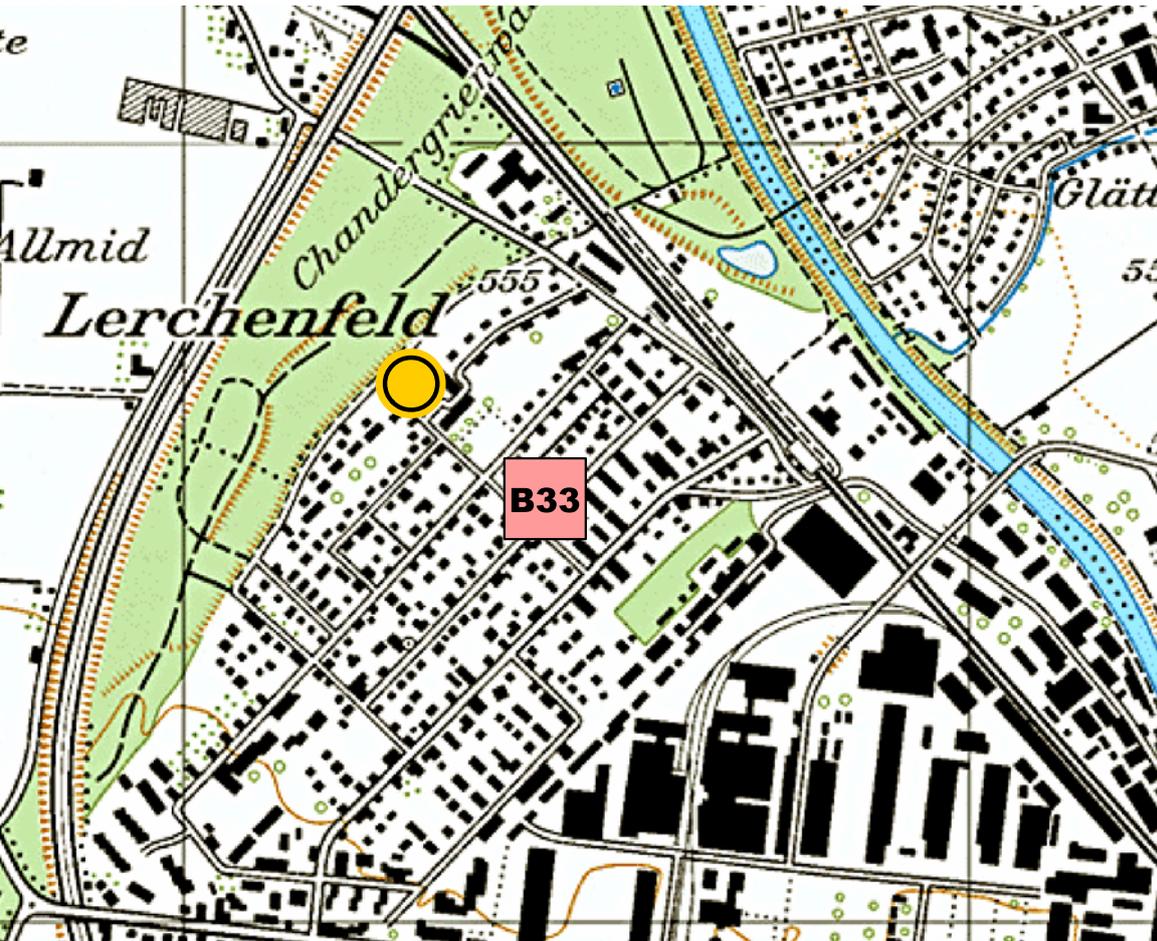
W1

W2

W3

WOHNSTANDORT

B33 Haltestelle des öffentlichen Verkehrs



© 2007 swisstopo (JD072717)

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

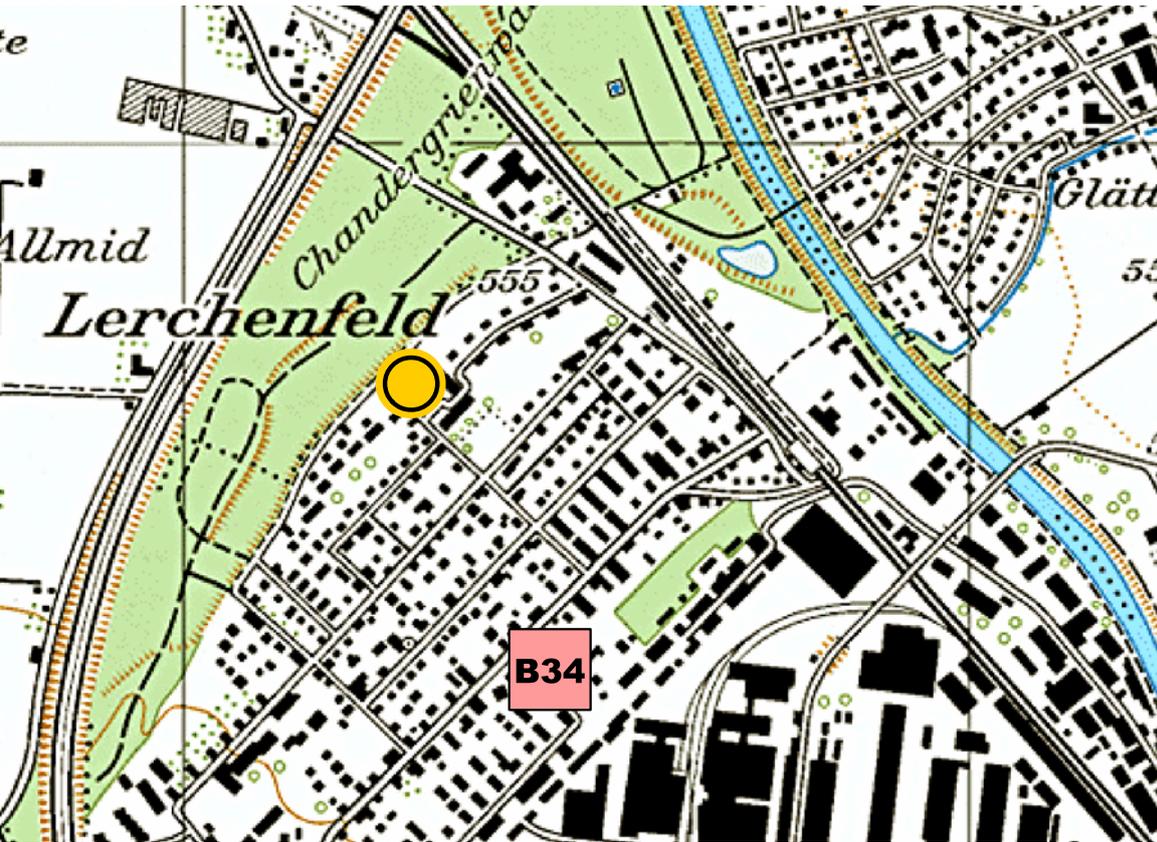
W3

Zielsetzung

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

WOHNSTANDORT

B34 Ortszentrum



© 2007 swisstopo (JD072717)

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

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

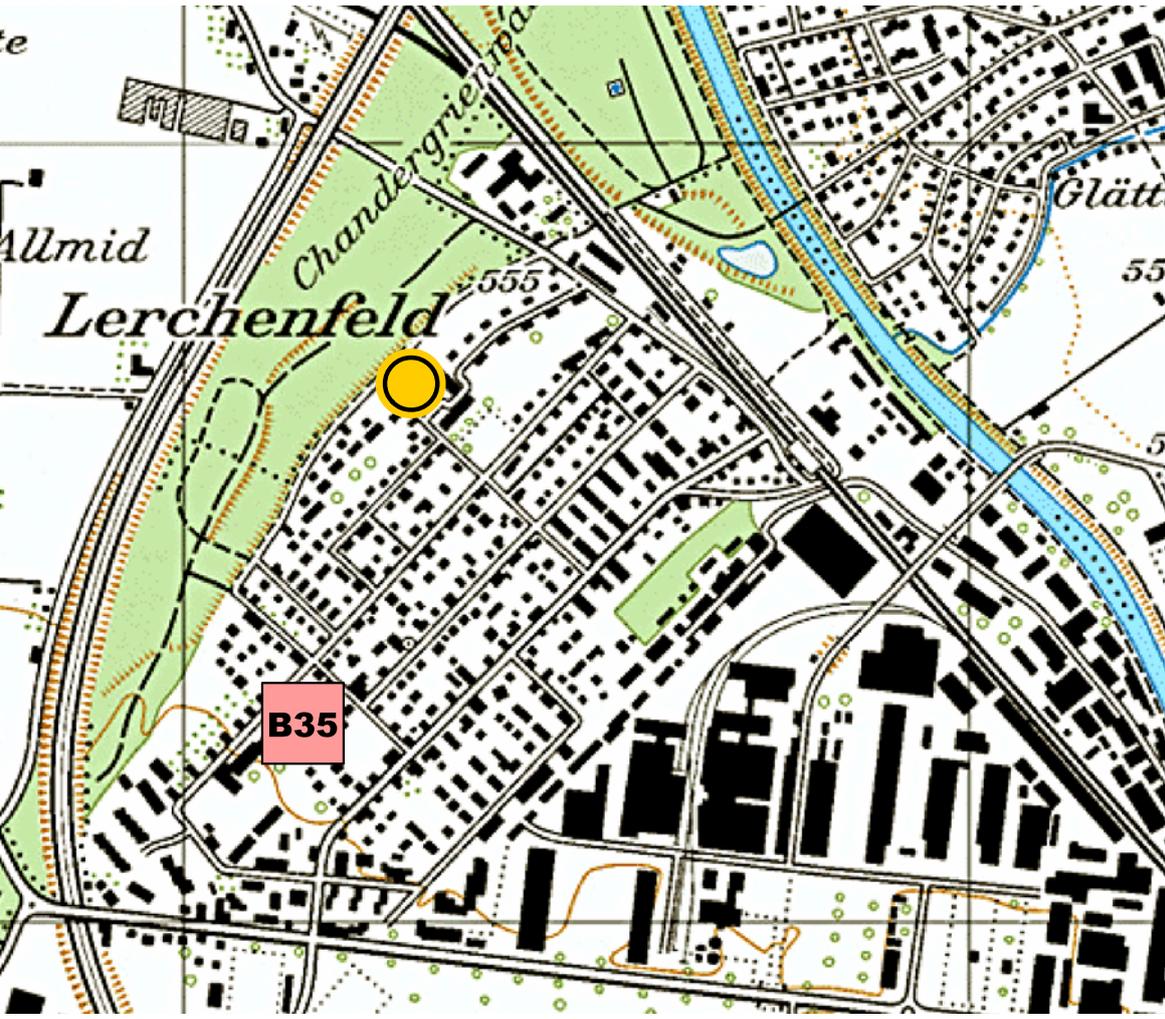
W1

W2

W3

WOHNSTANDORT

B35 Kindergarten und untere Stufe Volksschule



© 2007 swisstopo (JD072717)

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

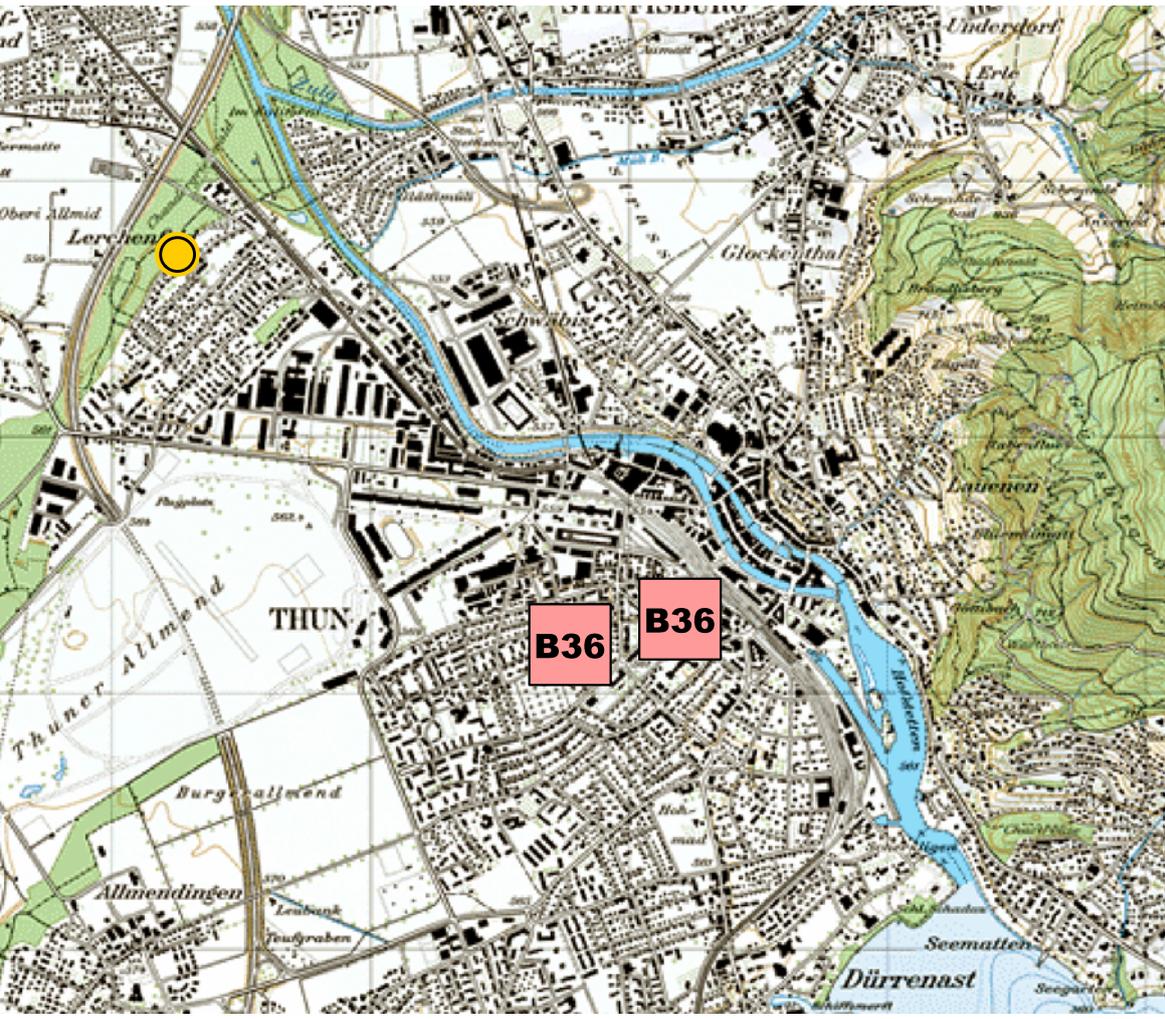
W3

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.

WOHNSTANDORT

B36 Mittlere und obere Stufe Volksschule



© 2007 swisstopo (JD072717)

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

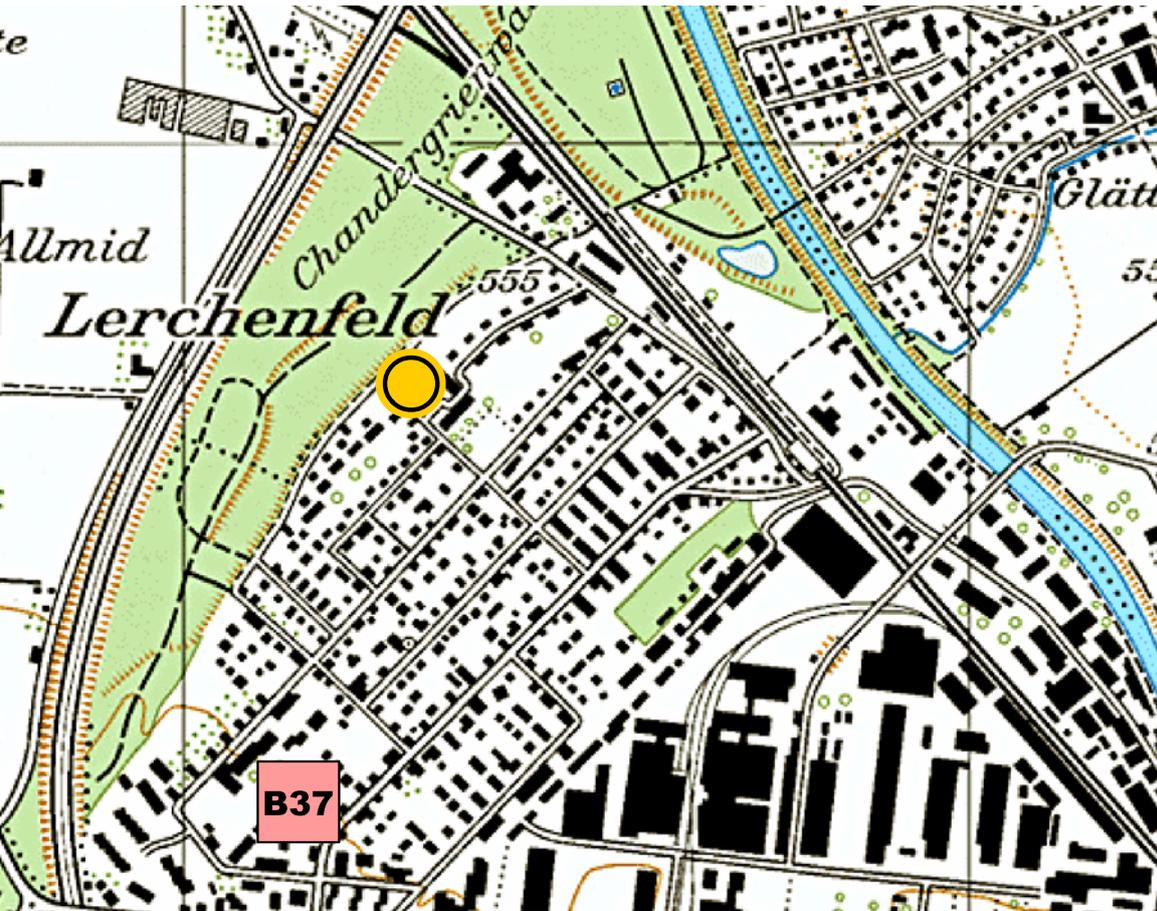
W1 W2 W3

Zielsetzung

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

WOHNSTANDORT

B37 Soziale Einrichtungen



© 2007 swisstopo (JD072717)

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1

W2

W3

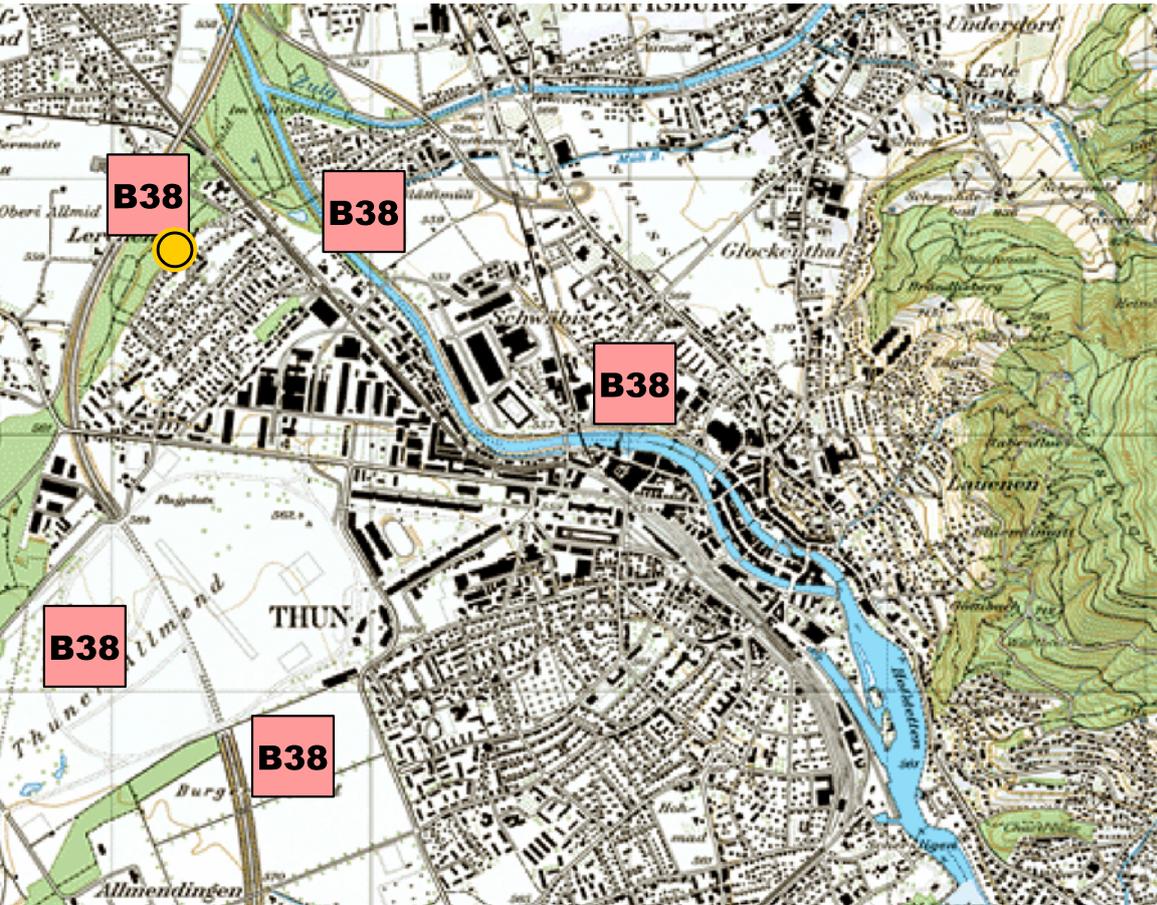
Zielsetzung

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

WOHNSTANDORT

B38 Naherholungsgebiet



© 2007 swisstopo (JD072717)

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

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

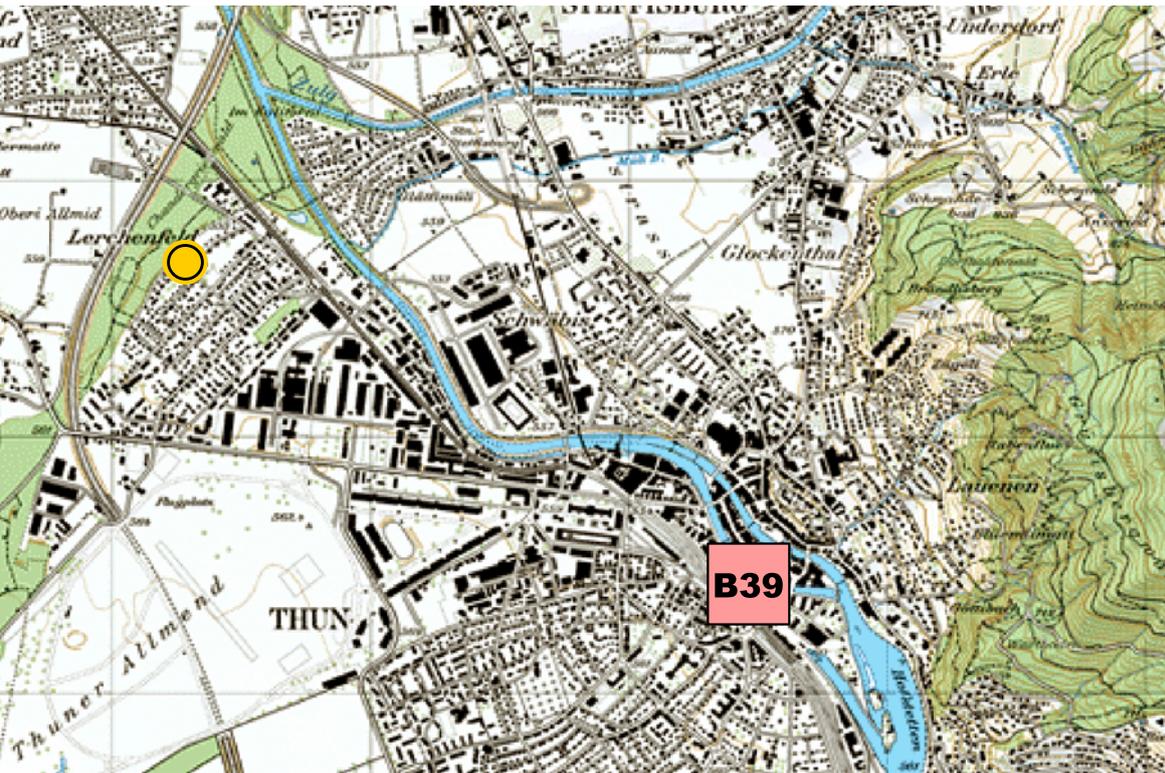
W1

W2

W3

WOHNSTANDORT

B39 Regionalzentrum



© 2007 swisstopo (JD072717)

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).

WBS

Messweise
Tabelle
Bewertung

W1 W2 W3