

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 betagtegerechtes 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 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.
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. Lärmschutzverordnung, 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 m² Fläche). Die Dusche hat minimale Abmessungen von 165 × 180 cm (3 m² 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.