

## Neununddreissig Beurteilungskriterien: ein Katalog

### W 1 Wohnung

B 1	Nettowohnfläche	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

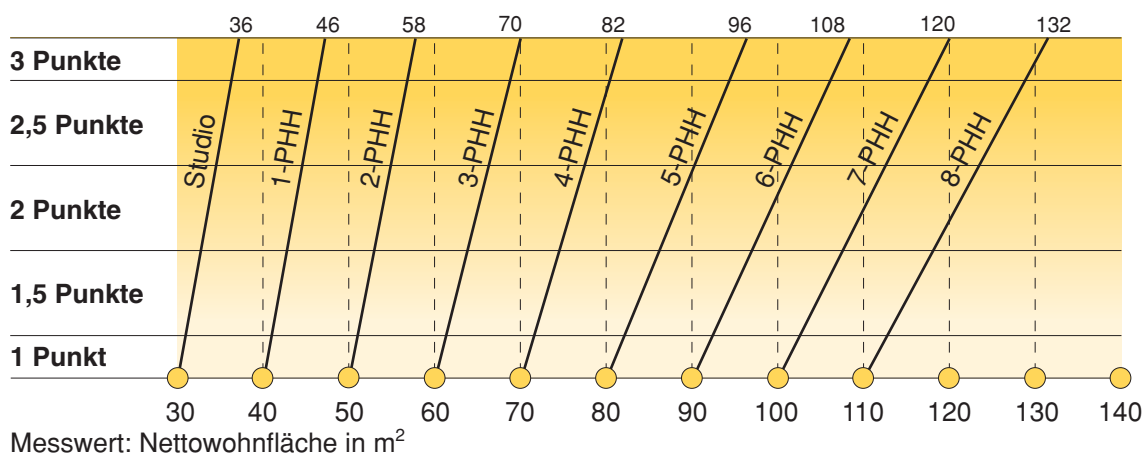
Gewicht 3

### 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 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.



## Anzahl Zimmer

**B 2**

Gewicht 3

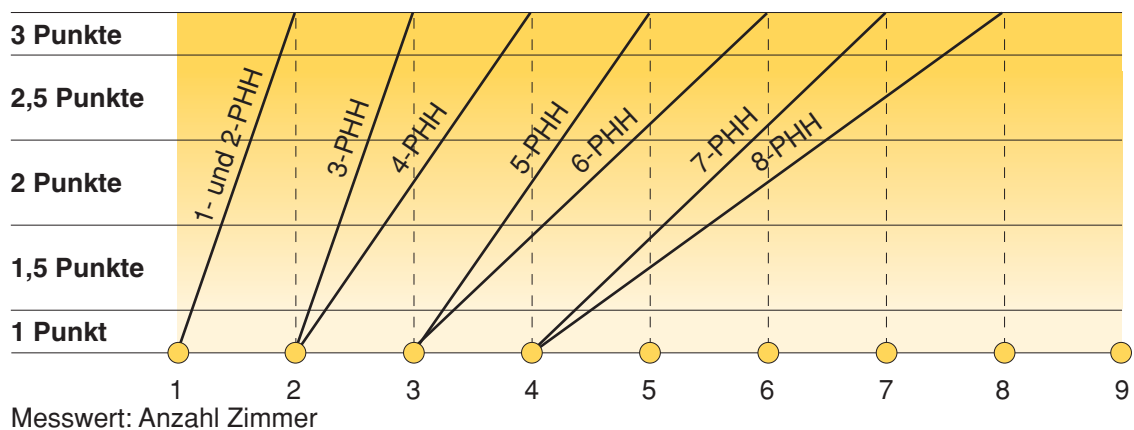
### Zielsetzung

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 Erschlussbereich zugänglichen Zimmer mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup>.

Wohnküchen, die zusätzlich zum Kochbereich (gemäss Grundausstattung) noch eine Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> aufweisen, werden dazu gezählt. Natürlich belichtete Räume, Nischen oder Galerien, die mindestens 5 m<sup>2</sup> gross sind und nicht der Erschliessung dienen, werden halb gezählt.



## B 3 Vielfältige Nutzbarkeit

Gewicht 3

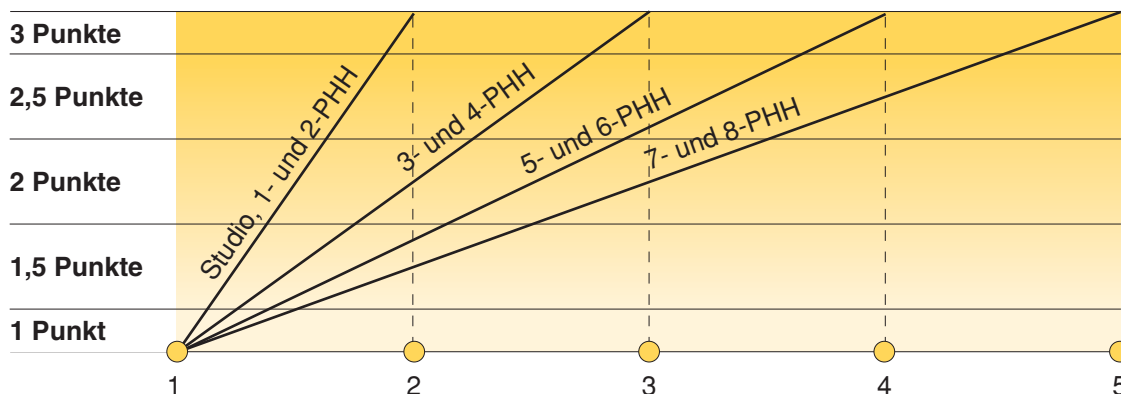
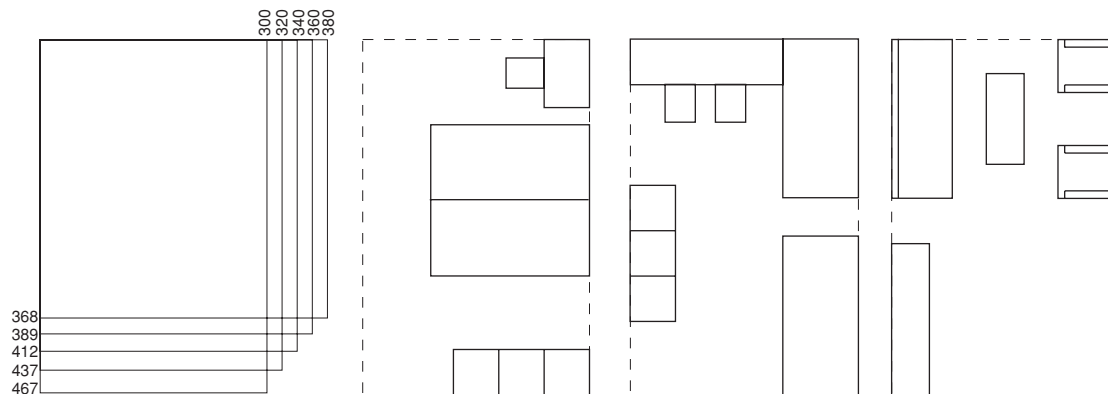
### Zielsetzung

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 m<sup>2</sup> 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

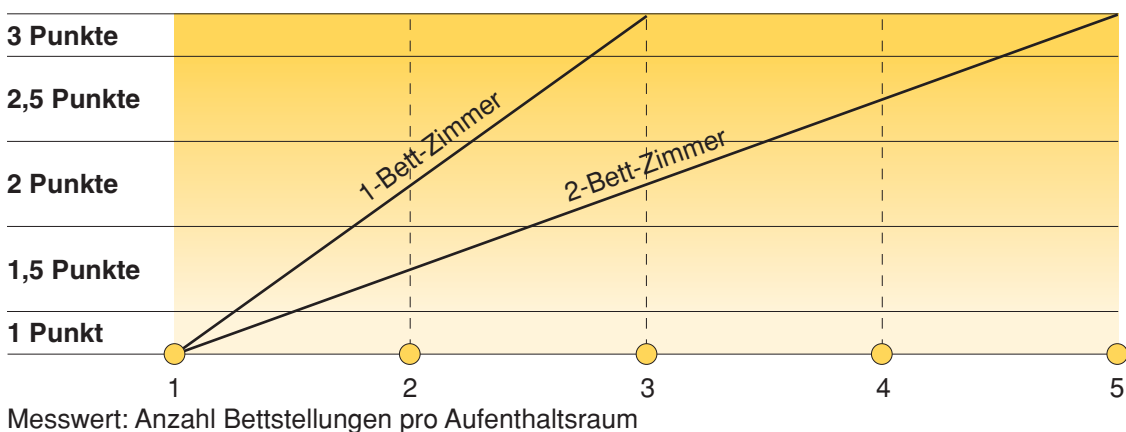
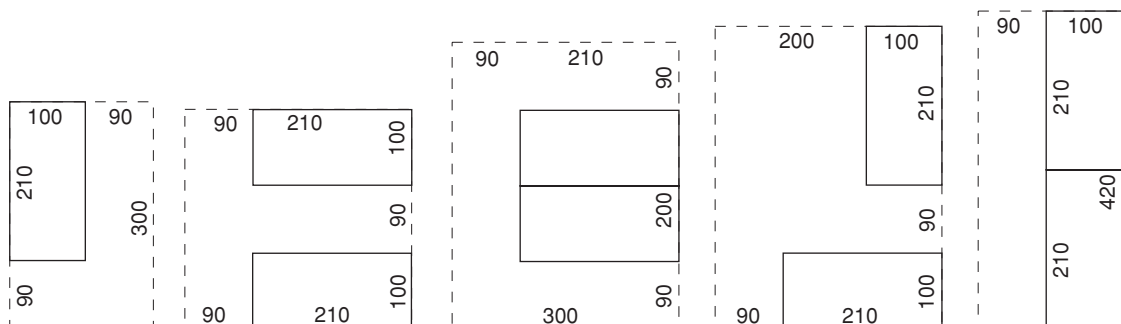
Aufenthaltsräume sollen vielfältig möblier- und nutzbar sein. Für eine gute Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen sind alle Wohnflächen, die Raumproportionen, die Lage des Zugangs, der Fenster oder fester Installationen massgebend.

### 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  $210 \times 100$  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  $12 \text{ m}^2$  Nettowohnfläche wird die Anzahl der Bettstellungen eines Doppelbetts oder zweier Einzelbetten gemessen. Bei Räumen ab  $8 \text{ m}^2$  ist es die Anzahl der Einzelbettstellungen.

Tür- und Fensterflügel dürfen  $90^\circ$  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
<b>3 Punkte</b>				
<b>2,5 Punkte</b>				
<b>2 Punkte</b>				
<b>1,5 Punkte</b>				
<b>1 Punkt</b>				

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 m<sup>2</sup> 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.

<b>3 Punkte</b>	Der Essbereich hat neben dem Kochbereich und an einem anderen Ort in der Wohnung Platz.
<b>2 Punkte</b>	Der Essbereich hat nur neben dem Kochbereich Platz.
<b>1 Punkt</b>	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.

<b>3 Punkte</b>	Die Verbindung zwischen Wohnungszugang und Kochbereich verläuft direkt über den Gang. Der Essbereich schliesst direkt an den Kochbereich an.
<b>2 Punkte</b>	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.
<b>1 Punkt</b>	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.

<b>3 Punkte</b>	Der Kochbereich liegt an der Aussenfassade und hat ein Fenster, das geöffnet werden kann. Der Ausblick auf die Umgebung ist direkt möglich.
<b>2 Punkte</b>	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.
<b>1 Punkt</b>	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
<b>3 Punkte</b>	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	
<b>2 Punkte</b>	1. Raum 2. Raum		B/L WC/L	B/L WC/L			B/WC/L D/WC/L	B/WC/L D/WC/L	
<b>1 Punkt</b>	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.

<b>3 Punkte</b>	Der Sanitärraum liegt an der Aussenfassade und hat ein Fenster, das geöffnet werden kann. Der Ausblick ins Freie ist uneingeschränkt.
<b>2 Punkte</b>	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.
<b>1 Punkt</b>	Der Sanitärraum ist natürlich belichtet. Das Fenster kann nicht geöffnet werden.

## Stellmöglichkeiten

### B 12

Gewicht 4

#### Zielsetzung

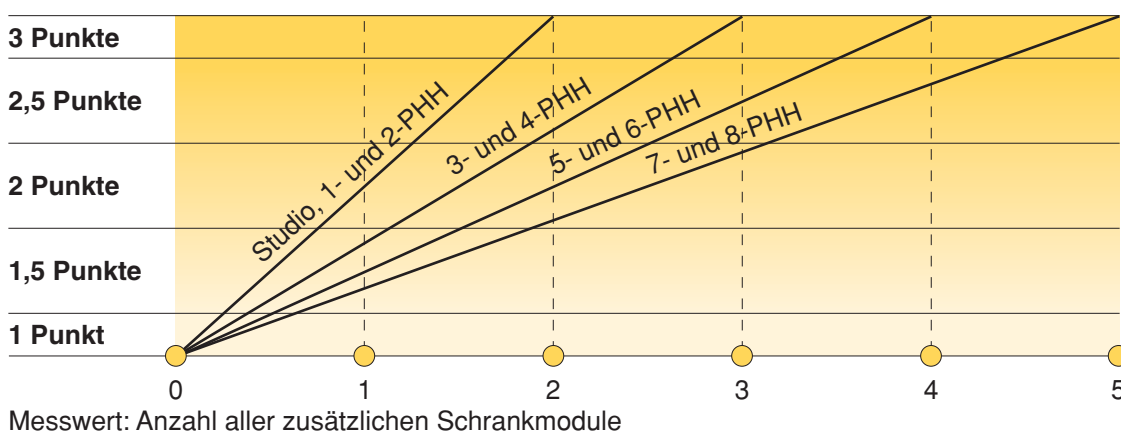
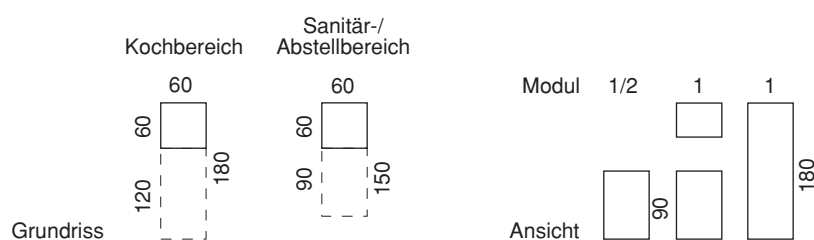
Kochbereich, Sanitärbereich sowie Abstellräume und Korridore sollen zusätzlich zur Grundausrüstung ein Raumangebot mit genügend Möbelstellflächen und notwendigem Bedienungs- und Bewegungsraum anbieten.

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  $60 \times 60$  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.



## B 13 Veränderbare Raumbeziehungen

Gewicht 2

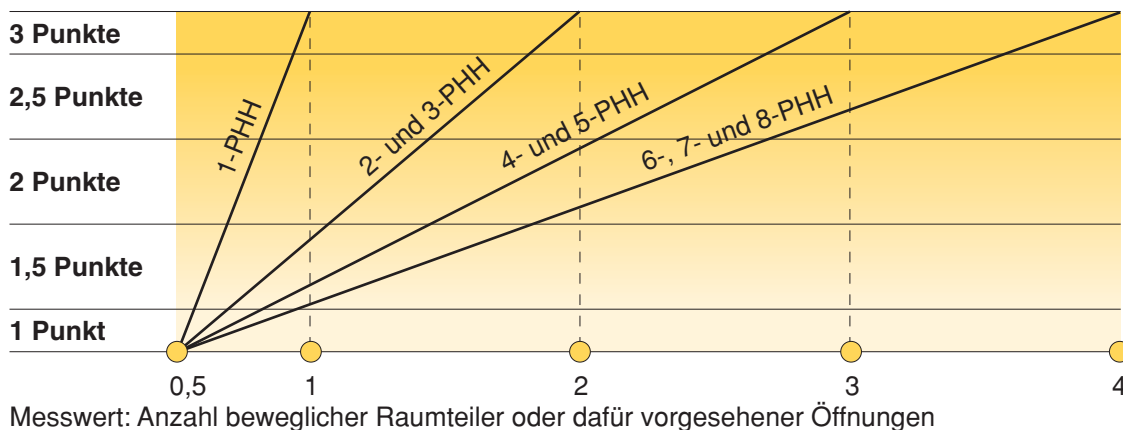
### Zielsetzung

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 m<sup>2</sup> 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

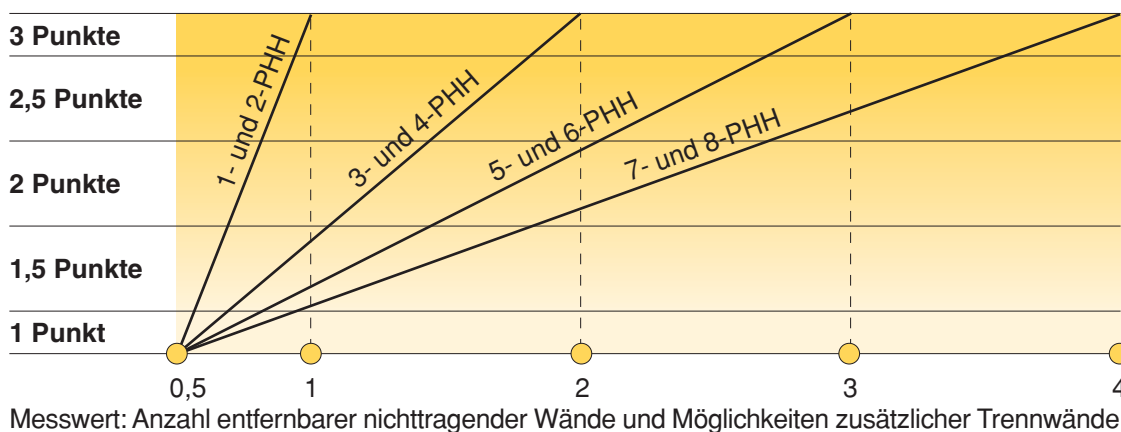
### Zielsetzung

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 Trennwänden einzuziehen. Diese Wände müssen mindestens 250 cm lang sein.

Die neu entstehenden Zimmer müssen mindestens 8 m<sup>2</sup> gross sein.



## B 15 Wählbare Wege

Gewicht 2

### Zielsetzung

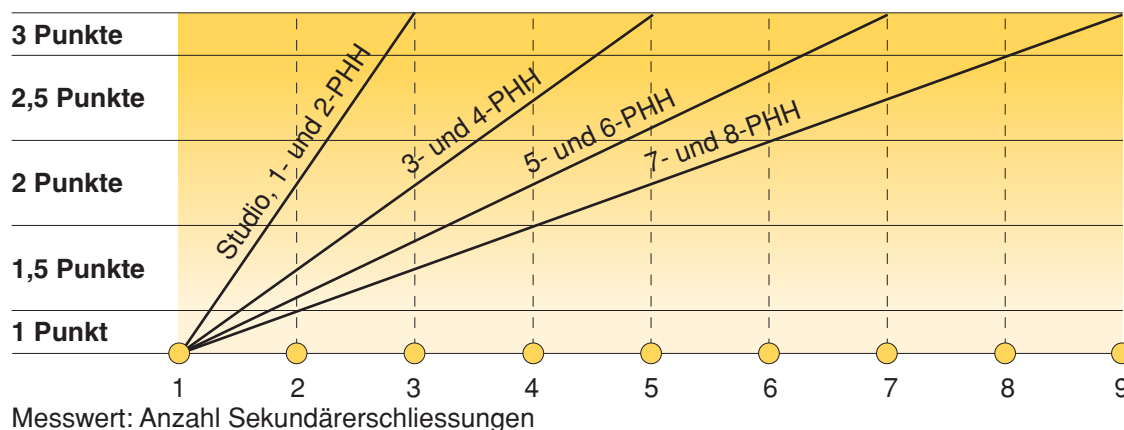
Die verschiedenen Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner an den Zugang zum Aussenbereich, an die Erschliessung der einzelnen Räume und deren Verbindung untereinander sollen mit wählbaren Wegen befriedigt werden.

### 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.

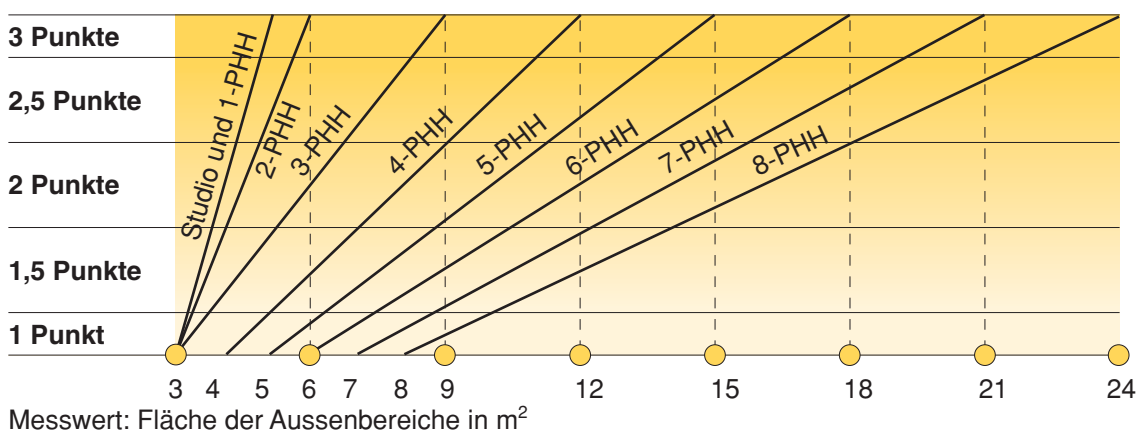
### Messweise

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.

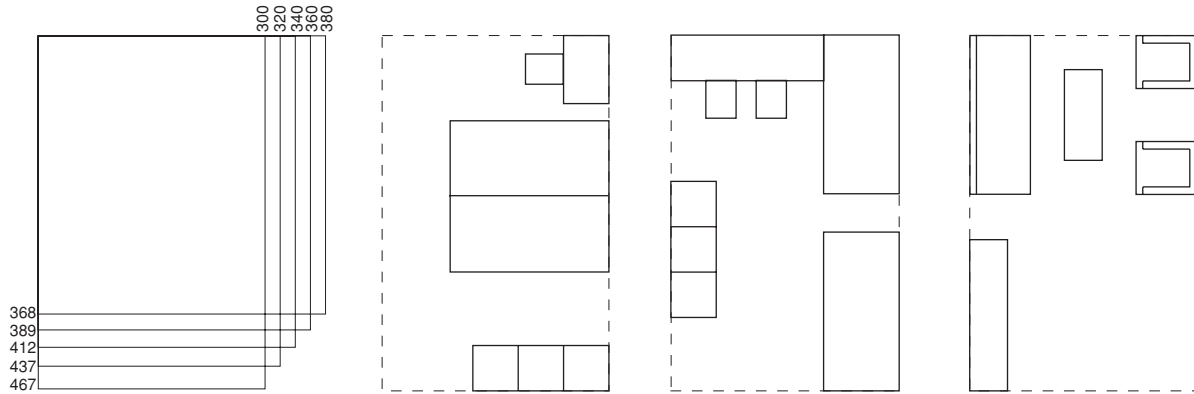


# Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen

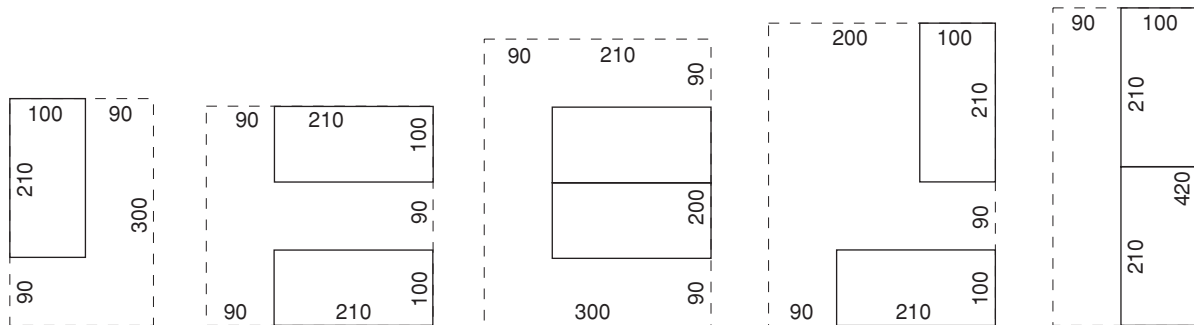
## Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000

Schablonen Mst. 1 : 100

### B 3 Vielfältige Nutzbarkeit



### B 4 Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen



### B 7 Möblierbarkeit des Essbereichs

