

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

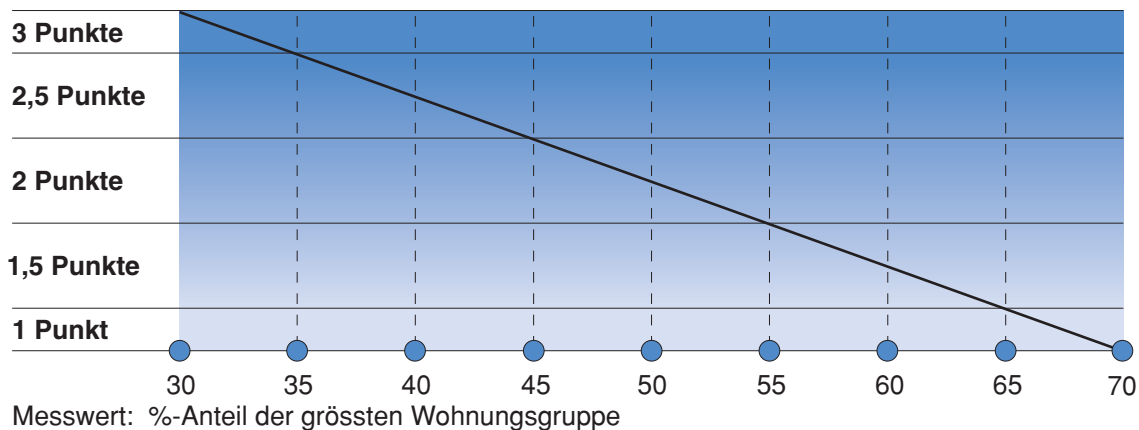
Innerhalb einer Wohnanlage sollen verschiedene Wohnungsgrössen angeboten werden.

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

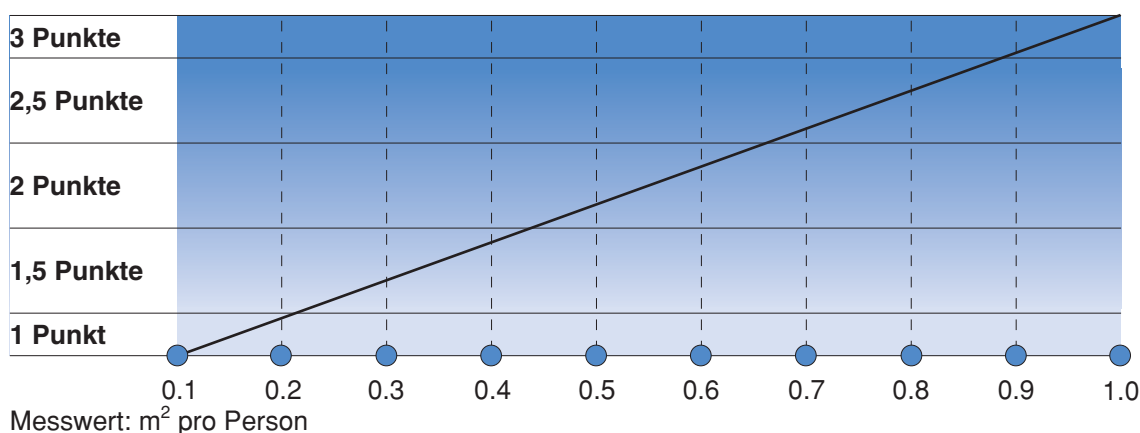
Gemessen wird die gesamte Nettowohnfläche aller privat hinzumietbaren und wohnungsunabhängigen Räume. Das Total der Flächen wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Größen der Wohnungen) geteilt.

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 Veränderbare Wohnungsgrössen

Gewicht 2

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

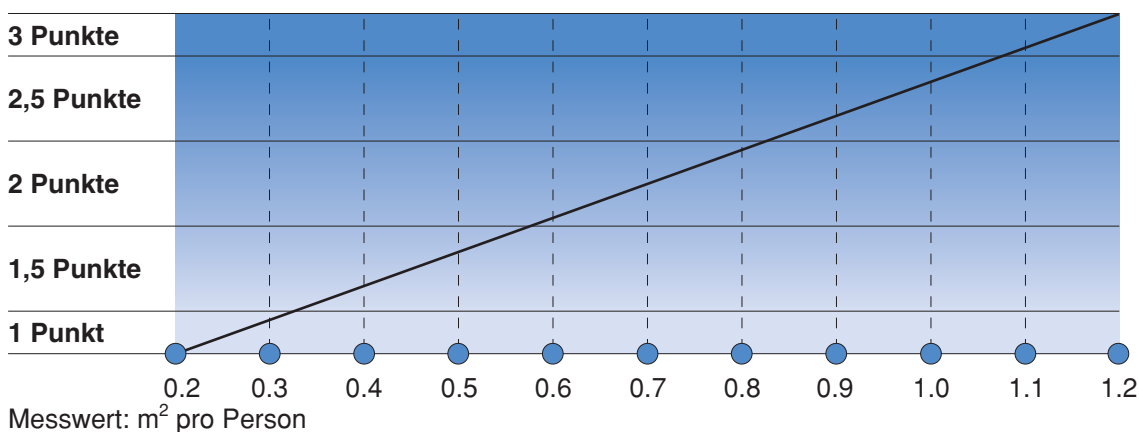
Der Wohnungszugang soll geräumig sein. Er ist Erschliessungsbereich, Kommunikationszone und Übergang zur Wohnung. Als räumliche Erweiterung der Wohnung soll der Wohnungszugang Platz für eine minimale Ausstattung bieten.

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

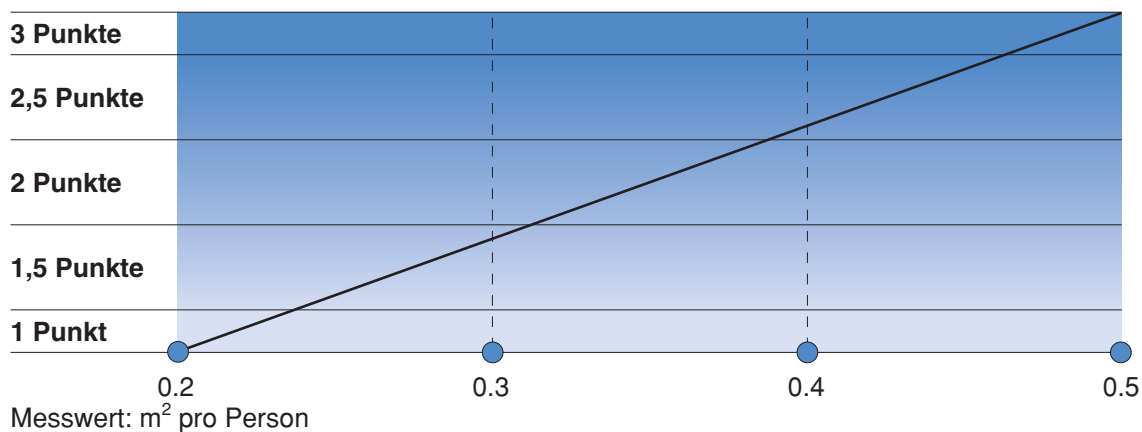
Der Hauseingang als Übergangszzone zwischen aussen und innen soll geräumig und geschützt sein. Er soll sich für Erschliessung, Aufenthalt und Spiel eignen.

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

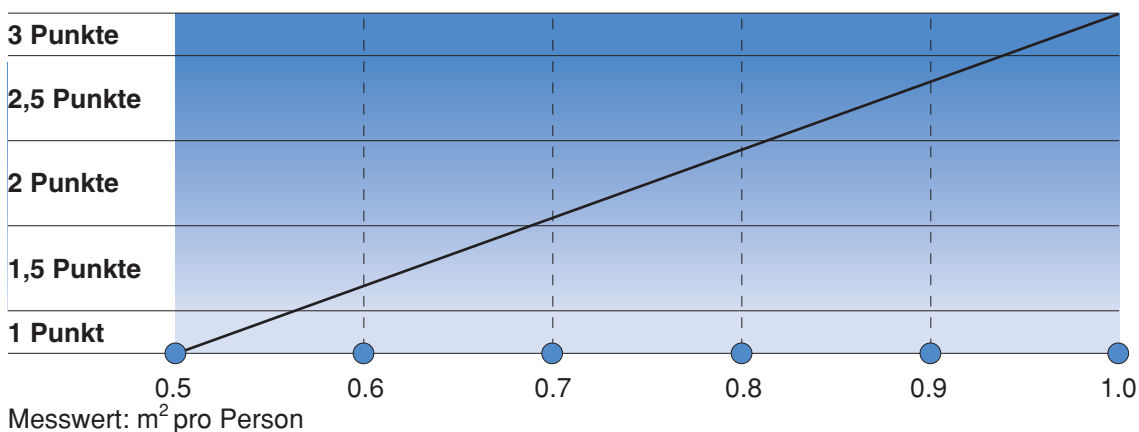
Wasch- und Trocknungsräume sollen so bemessen und ausgestattet sein, dass für jeden Haushalt wöchentlich ein Washtag möglich ist.

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 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

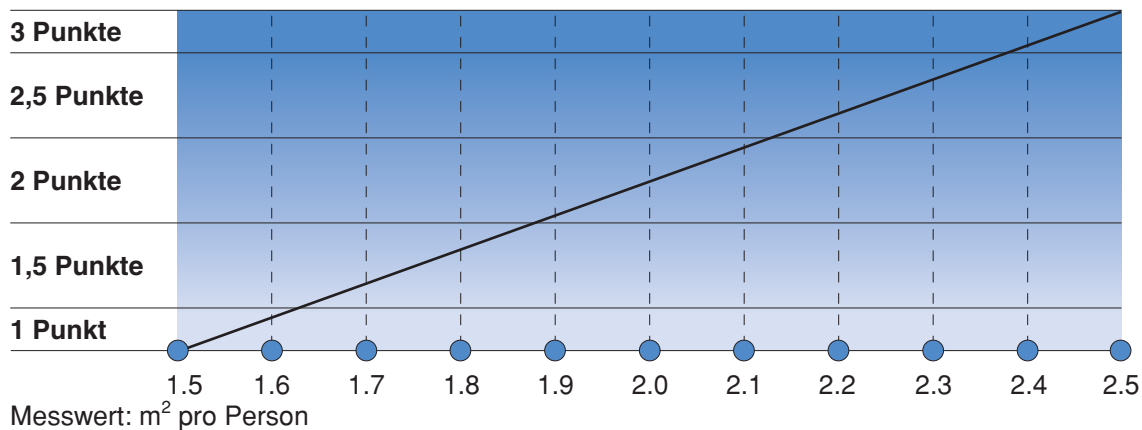
Zielsetzung

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

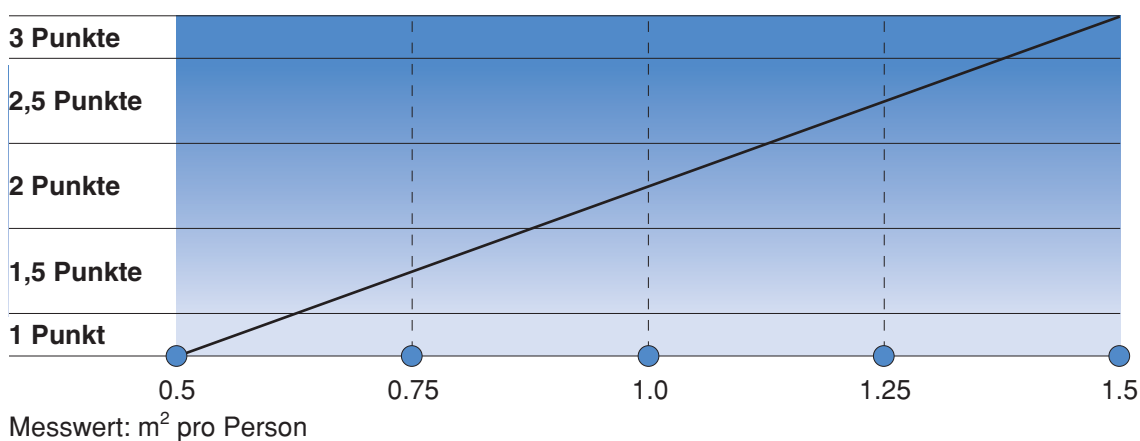
Zielsetzung

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

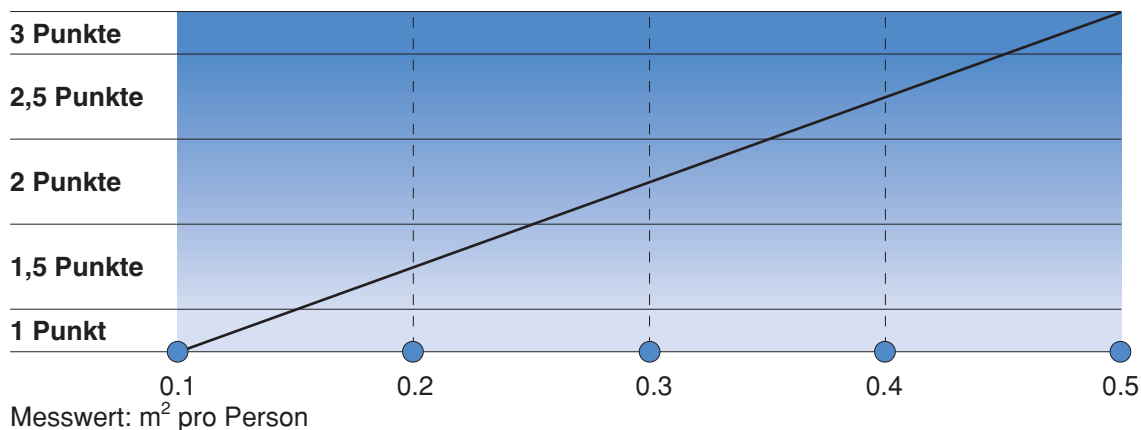
Zielsetzung

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.

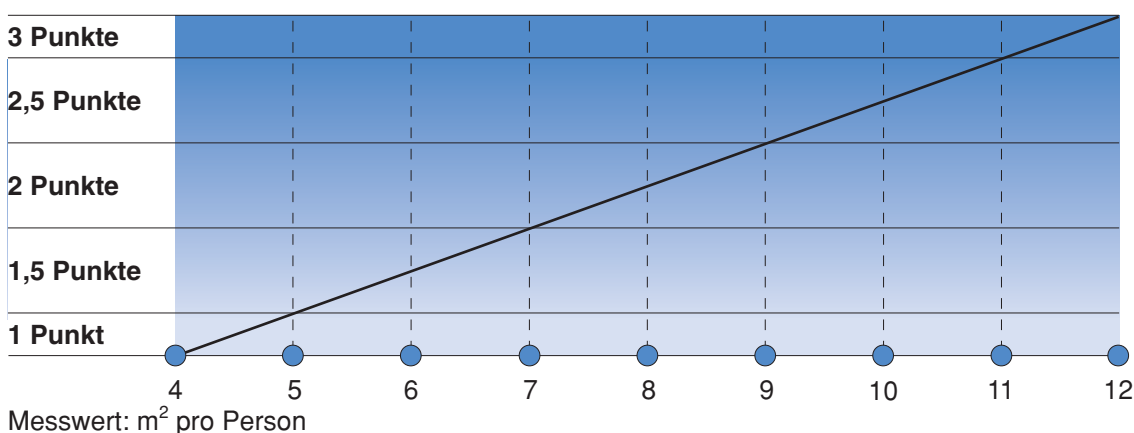
Im Aussenraum der Wohnanlage soll es aber auch Bereiche geben, die nicht unbedingt einer festen Nutzung oder einer bestimmten Altersgruppe zugeordnet sind. Gliederung und Bepflanzung des gemeinsamen Aussenbereichs sollen die Bewohnerinnen und Bewohner zur aktiven Benutzung anregen.

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 Fuss- und Velowegerschliessung

Gewicht 2

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

Gewicht 1

Abgestufte Öffentlichkeitsgrade**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).