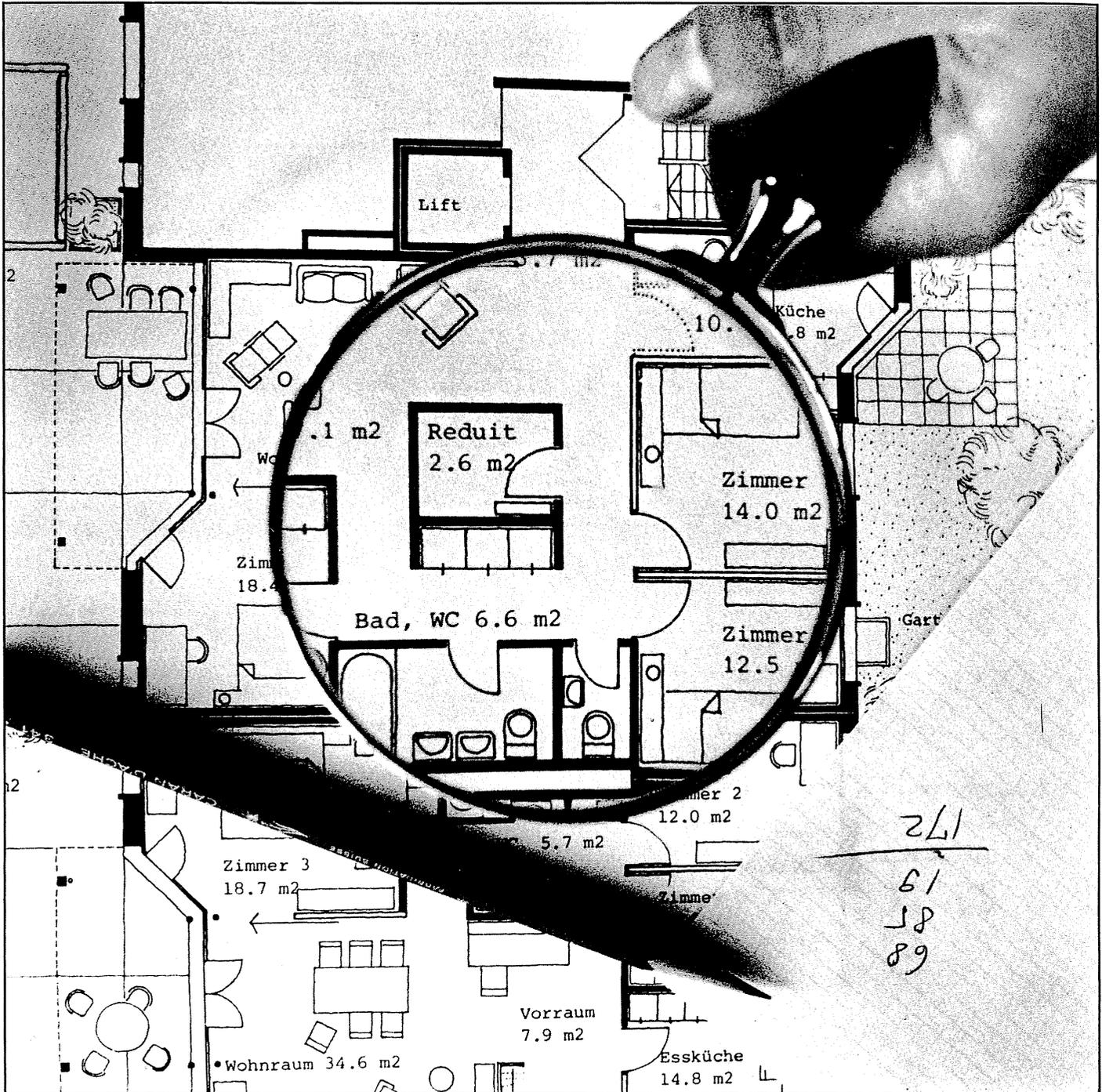


Wohnungs-Bewertung

Wohnungs-Bewertungs-System (WBS)

Ausgabe 1986



In der **Schriftenreihe Wohnungswesen** werden Berichte der Forschungskommission Wohnungswesen (blaue Bände) sowie allgemeine Schriften des Bundesamtes für Wohnungswesen (grüne Bände) publiziert.

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen, 3000 Bern 15,
Postfach 38

Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Bestellnummer: 725.035 d

©	by Schweizerische Bundeskanzlei,	Bern 1986
	2. durchgesehene Auflage,	Bern 1989
	3. unveränderte Auflage,	Bern 1991
	4. durchgesehene Auflage,	Bern 1992
	5. unveränderte Auflage,	Bern 1994

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

Wohnungs-Bewertung

Wohnungs-Bewertungs-System (WBS)
Ausgabe 1986

Verfasser: Jürgen Wiegand, Dr. Ing.
Kurt Aellen, dipl. Arch. EPUL, BSA
Thomas Keller, dipl. Arch. ETH

In Zusammenarbeit mit: Paul Meyer, dipl. Arch. ETH
Franz Biffiger, dipl. Arch. ETH, BSA

Auftragnehmer: ARB Arbeitsgruppe
3006 Bern, Brunnadernstrasse 28b
Planconsult
4052 Basel, St. Alban-Vorstadt 92

Abschluss der Arbeiten: August 1986

Vorwort

Der vorliegende Band ist das vorläufig letzte Glied einer Reihe von Arbeiten, die in den sechziger Jahren mit der Entwicklung des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS begannen. Dieses hatte zum Zweck, die in einer Zeit rasanter Bautätigkeit z.T. etwas zu kurz gekommenen Wohnqualitäten systematisch zu erfassen und für die praktische Planungsarbeit transparent zu machen.

Seit 1974, dem Einführungsjahr des Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetzes WEG, dient das Instrument zur qualitativen Beurteilung der im Rahmen des Gesetzes zu bearbeitenden Gesuche. 1978 wurde ein Bericht über die ersten Erfahrungen in der Anwendung als Band 9 dieser Reihe publiziert. Dieser bestätigte, dass sich der flexible Aufbau des Systems bewährt hat und sein Zweck, die Transparenz behördlicher Ent-scheide zu verbessern, erfüllt wurde. Zudem zeigte sich, dass das WBS auch ausserhalb des Bundes, z.B. in Wohnbau-Wettbewerben von privaten Bauträgern, Anerkennung und Anwendung gefunden hat. Allerdings fehlte es nicht an kritischen Stimmen, welche die Systematisierung von Quali-tätsfragen bei Wohnungen grundsätzlich in Frage stellten oder die das Fehlen von Kriterien für die architektonische Gestaltung und andere, schwer messbare Aspekte bemängelten. Diese Einwände haben neben weite-ren Studien mitgeholfen, den Geltungsbereich des Systems zu präzisieren und die Handhabung zu verbessern.

In der Folge wurden aufgrund der sich ständig verändernden Wohnvorstel-lungen einzelne Beurteilungskriterien überarbeitet und die Gewichte angepasst. Das Resultat dieser Ueberarbeitung ist Gegenstand dieser Broschüre, die im übrigen zwei Ziele verfolgt:

Erstens soll dem Bauherrn bei Gesuchen um Bundeshilfe gezeigt werden, wie und mit welchen Massstäben sein Wohnbauprojekt beurteilt wird. Zweitens wird dem Leser Einblick in eine praktische Wohnungs-Bewertung und in die vielschichtige Zusammensetzung der Wohnqualität gegeben.

Dabei kommen jedoch nur der vollständige Kriterienkatalog sowie die Grundzüge der Urteilsbildung zur Darstellung. Wer Interesse an den me-thodischen Grundlagen hat, kann den weiterhin gültigen Band 13 dieser Schriftenreihe konsultieren. Neu dazu gekommen ist dagegen der Hinweis auf einige zusätzliche Aspekte, die wohl zu einer abschliessenden Woh-nungs-Bewertung gehören, jedoch nicht oder nur schwer im Sinne der Sy-stematik messbar gemacht werden können.

Es ist zu hoffen, dass das WBS seine Anpassungsfähigkeit auch bei zu-künftigen Veränderungen der Wohnbedürfnisse unter Beweis stellen wird.

Bern, im August 1986

Bundesamt für Wohnungswesen

Inhalt

1	Einführung	
	Wichtiges vorweg genommen	3
1.1	Zielsetzung	4
1.2	Aufbau des Wohnungs-Bewertungs-Systems	5
1.3	Erforderliche Projektunterlagen	7
1.4	Einstufung der Wohnungsgrösse	8
2	Die Bewertungsinstrumente	
2.1	Katalog der Mindestanforderungen	9
2.2	Katalog der Beurteilungskriterien	15
3	Verhältnis von Wohnwert und Kosten	
3.1	Erfassen der Wohnwerte	85
3.2	Angemessenheit der Erstellungskosten	89
3.3	Angemessenheit der Grundstückskosten	90
3.4	Zusätzliche Aspekte	90
4	Beispiel einer Bewertung	
4.1	Kurzbeschreibung des Beispiels	92
4.2	Ablauf der Bewertung	92
4.3	Kommentar zum Ergebnis	93
5	Anhang	
5.1	Begriffe und Abkürzungen	100
5.2	Literaturhinweise	102

1

Einführung

Wichtiges vorweg genommen

Das Thema Wohnen ist durch persönliche Werturteile belastet, die der allgemeinen Gültigkeit einer Bewertung Grenzen setzen. Die Qualitätsmessung im Wohnbereich wird jedoch weniger willkürlich, wenn durch einen vorgegebenen Bewertungsablauf das gefällte Urteil in kleinen Schritten sichtbar und nachvollziehbar gemacht wird.

Auf einem solchen Ablauf ist das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) aufgebaut. Es besteht im wesentlichen aus 66 Beurteilungskriterien, mit deren Hilfe die Eigenschaften der Wohnung, der Wohnanlage und des Wohnstandortes Schritt für Schritt durchleuchtet werden. Auf diese Weise kommen für jede Wohnung 66 Einzelurteile zustande, die zu einem Gesamturteil verschmolzen werden. Der so ermittelte Wohnwert kann einerseits zum Vergleich einzelner Wohnungen benützt werden, andererseits erlaubt er auch eine Aussage über die Preisgünstigkeit einer Wohnung, wenn er mit deren Kosten in Verbindung gebracht wird.

Die Anwendung dieser Wohnungs-Bewertung beschränkt sich nicht auf ihre ursprüngliche Zweckbestimmung, das Verhältnis zwischen Wohnwert und Kosten zu ermitteln, um Bundesmittel zielgerecht einzusetzen. Dank ihrer Offenheit und dank den im System eingebauten Möglichkeiten zur Anpassung ist sie auch ein Hilfsmittel für andere Anwender und für ein breites Spektrum von Anwendungsbereichen:

Anwender	Anwendungsbereiche
Behörden	<ul style="list-style-type: none">- Förderung preisgünstiger Wohnungen- Ausschreibung und Beurteilung von Wohnbau-Wettbewerben- Erteilung eines Ausnützungsbonus bei qualitativ hochstehenden Siedlungsprojekten- etc.
Bauherren	<ul style="list-style-type: none">- Ausschreibung und Beurteilung von Wohnbau-Wettbewerben- Festlegung von Qualitätsstufen- Vergleich von Wohnbauprojekten- etc.
Architekten	<ul style="list-style-type: none">- Entwurf von Wohnungen- Kontrolle von Wohnbauprojekten- Weiterentwicklung von Wohnungstypen- Ueberprüfung des Wohnwertes (Qualität/Kosten)- etc.

1.1 Zielsetzung

Ausgangspunkt für die Wohnungs-Bewertung ist das übergeordnete Anliegen, die **Qualität im Wohnungsbau zu verbessern**. Dieses Ziel wird unter anderem dann erreicht, wenn Wohnungen mit relativ tiefen Kosten und gleichzeitig hohem Wohnwert erstellt werden. Um den Nachweis des Wohnwertes erbringen zu können, braucht es ein System zur Wohnungs-Bewertung.

Die Aufgabe eines Systems zur Wohnungs-Bewertung besteht darin, den Grad der Uebereinstimmung zwischen den Eigenschaften einer Wohnung und den Wohnbedürfnissen festzuhalten.

Da es sich sowohl bei den 'Wohnbedürfnissen' als auch bei den 'Eigenschaften einer Wohnung' um sehr komplexe Begriffe handelt, muss die Aufgabenstellung klar umrissen und auch eingeschränkt werden:

- Die Anforderungen an die Wohnung basieren auf Bedürfnissen der Wohnungsnutzer.
- Die Beurteilung bevorzugt nicht einen besonderen Wohnungsbau, sondern trägt unterschiedlichen Wohnungs- und Gebäudetypen sowie unterschiedlichen Gestaltungsauffassungen Rechnung.
- Dem Wandel der Wertvorstellungen der Wohnungsnutzer wird durch den anpassbaren Aufbau des Systems Rechnung getragen.
- Das WBS ist für Neubauten eingerichtet. Um auch Erneuerungsvorhaben beurteilen zu können, müssen einzelne Kriterien sinngemäss interpretiert und angewandt werden.
- Die Bewertung bezieht sich auf den Gebrauchswert der Wohnung.
- Die ermittelten Qualitäten haben möglichst objektiv und vergleichbar zu sein.
- Es müssen nicht nur die Erfüllung von Mindestanforderungen festgestellt, sondern auch stufenlos Wohnwerte gemessen werden können.

1.2 Aufbau des Wohnungs-Bewertungs-Systems

Bedürfnisse als Ausgangspunkt

Gemäss den Vorgaben basiert das System nicht auf technischen Erfordernissen, Bausystemen oder architektonischen Vorstellungen, sondern in erster Linie auf Wohnbedürfnissen und Wertvorstellungen. Wie diese Bedürfnisse und Wertvorstellungen ermittelt worden sind, geht aus der Publikation "Wohnungs-Bewertungs-System" der Schriftenreihe Wohnungswesen hervor (siehe 5.2. Literaturhinweise).

Allerdings ist das Bewertungs-System für Wohnungen bestimmt, deren Benutzer im Zeitpunkt der Projektierung noch nicht bekannt sind und die später auch wechseln können.

Die Wohnungs-Bewertung erfolgt in Stellvertretung für die unbekanntes Wohnungs-Benutzer. Deren Bedürfnisse und Wertvorstellungen sind unterschiedlich und veränderlich. Das WBS betont daher die gute Anpassungsfähigkeit der Wohnungen an die jeweiligen Benutzer.

Anpassung an Veränderungen

Wegen der Ausrichtung auf längerfristige Bedürfnisse und grundlegende Wertvorstellungen der Benutzer ist das WBS nicht auf aktuelle Tendenzen ausgerichtet. So wird beispielsweise die Ueberbetonung des Wohnzimmers gegenüber Kinderzimmern nicht nachvollzogen. Anstelle kurzfristiger Modetendenzen wird eine gute Benutzbarkeit auf Dauer angestrebt. **Die Wohnung muss sich im Laufe der Zeit verändern lassen und neuen Bedürfnissen angepasst werden können.**

So wie das Wohnen und die damit zusammenhängenden Wertvorstellungen in ständigem Wandel begriffen sind, muss auch ein System zur Bewertung der Wohnung laufend an neue Bedingungen angepasst werden.

Das WBS wurde nie als 'fertiges' Instrument verstanden: **Laufende Anpassungen** werden auch weiterhin zu Veränderungen, Ergänzungen und Weiterentwicklungen des gesamten Instrumentariums führen.

Gewichtsetzungen

Ein massgebendes Element der Anpassungsfähigkeit ist die Gewichtung. Die für die Auswertung herangezogenen **Wohnwert-Kriterien haben nicht alle die gleiche Wichtigkeit**. Um den Unterschied der Bedeutung aufzuzeigen, wurden die einzelnen Kriterien mit einem Gewicht versehen. So hat zum Beispiel die Fläche der Küche mehr Gewicht als jene des Abstellbereiches einer Wohnung. Diese Gewichtsetzungen sind ein Spiegel für die aktuellen Wohnbedürfnisse und müssen deshalb periodisch neu vorgenommen werden, um eventuelle Veränderungen der Bedürfnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Ueberarbeitung wurde deshalb eine Neugewichtung durch eine unabhängige Gruppe von Wohn-Sachverständigen aus verschiedenen Landesteilen der Schweiz durchgeführt. Das Resultat stimmte in den wesentlichen Punkten mit der ursprünglichen Gewichtung überein. Einzelne Verschiebungen bei den Gewichten machen immerhin deutlich, dass sich im Laufe der letzten Jahre Wertvorstellungen verändert haben und somit auch das Gewicht der Kriterien angepasst werden musste.

Anpassungen der Gewichte sind weiterhin vorgesehen und werden immer dann erfolgen, wenn Veränderungen der Wohnformen oder der Wohnbedürfnisse auch eine Veränderung der Bedeutung einzelner Kriterien zur Folge haben.

Erfassung von Gebrauchswerten

Das WBS soll in erster Linie **einfach und nicht perfekt** sein. Es muss sich zwingenderweise auf die Kriterien ausrichten, die in den Projektplänen und -beschrieben der Wohnung, der Wohnanlage und des Wohnstandortes erkennbar sind. Grundsätzlich geht es um den **Gebrauchswert** der Wohnung und ihres Umfeldes.

Zur Erfassung der **Gestaltungswerte** fehlen bis jetzt der notwendige Konsens und die geeigneten Hilfsmittel. Daneben bestehen viele Werte, wie gewisse Verfügungsrechte des Benützers über die Wohnung und die Wohnumgebung, die Mitwirkungsmöglichkeiten bei Planung, Ausführung und Verwaltung, die Kontaktmöglichkeiten mit anderen Bewohnern usw., die den Gebrauchswert wesentlich erhöhen und die erst im Laufe der Bauzeit oder nach Bauvollendung (teilweise gar erst mit Hilfe der Bewohner) verwirklicht werden können. Obschon es sich bei diesen meist **immateriellen Werten** um wesentliche Qualitätsbestandteile handelt, können diese oft nicht im Zeitpunkt der Projektbewertung oder gar überhaupt nicht systematisch beurteilt werden.

Bildung eines Gesamturteils

Die Konzeption des Wohnungs-Bewertungs-Systems macht deutlich, dass der Vielschichtigkeit des Wohnens nur beschränkt Rechnung getragen werden kann. Immerhin bietet das Instrument die Möglichkeit, ein Wohnbauprojekt systematisch zu durchleuchten und ein **nachvollziehbares Urteil** zu fällen. Die Fülle von Aspekten, die bei der Bewertung von Wohnungen berücksichtigt werden muss, kann selbst eine geübte Person ohne geeignetes System nicht bewältigen. Der methodische Hintergrund des Systems wird in der Publikation "Wohnungs-Bewertungs-System" (siehe 5.2. Literaturhinweise) ausführlich dargelegt. Es sei hier lediglich festgehalten, dass eine Methode gewählt wurde, die es erlaubt, komplexe Probleme aufzugliedern. Diese Aufgliederung in Einzelkriterien ermöglicht es, die verschiedenen Aspekte sorgfältig zu untersuchen. Die einzelnen Untersuchungsergebnisse werden schliesslich zu einem Gesamturteil zusammengefügt.

Auf der anderen Seite müssen wir erkennen, dass **das Ganze oft mehr ist als die Summe seiner Teile**. Das heisst, dass bei der Anwendung des WBS, bei dem das Gesamturteil auf der Summe der Einzelurteile aufbaut, Werte unberücksichtigt bleiben, die sich aus der Gesamtkonzeption ergeben.

Das Ergebnis der formalisierten Wohnungs-Bewertung muss abschliessend nochmals in seinem Zusammenhang kritisch betrachtet werden, bevor ein Gesamturteil abgegeben wird.

1.3 Erforderliche Projektunterlagen

Zur Bewertung eines Wohnbauprojektes sind Unterlagen notwendig, die in der Regel für die Baueingabe bereitgestellt werden. Darüber hinaus sind Angaben über den Standort der Wohnung, die Erstellungskosten und die Grundstückpreise erforderlich. Im einzelnen werden benötigt:

- Für die **Bewertung der Wohnungen**: Pläne sämtlicher Wohnungstypen im Massstab 1:100 mit Eintragung der Raummasse, Flächeninhalte, Wand- und Deckenstärken sowie des Tragsystems.
- Für die **Bewertung der Wohnanlage**: Situationsplan im Massstab 1:500; Pläne der gemeinsamen Einrichtungen wie Keller, Hauseingangszone, allfällige Gemeinschaftsanlagen etc. im Massstab 1:100.
- Für die **Bewertung des Wohnstandortes**: Kartenausschnitt im Massstab 1:25'000 mit Eintragung der Einkaufsmöglichkeiten, der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel, der Bildungs- und Kulturstätten, der sozialen Dienste und der Erholungsorte.

2

Die Bewertungsinstrumente

2.1 Katalog der Mindestanforderungen *

* Mindestanforderungen sind Änderungen unterworfen. Die jeweils gültigen sind im Technischen Anhang zu den Merkblättern über die Bundeshilfe enthalten. Dieser kann beim Bundesamt für Wohnungswesen, Postfach 38, 3000 Bern 15 gratis angefordert werden.

Es wird vorausgesetzt, dass die zu prüfenden Bauvorhaben den kantonalen und kommunalen **Bauvorschriften** entsprechen. Damit ist in vielen Teilbereichen bereits ein Mindeststandard gesichert.

Angesichts des hohen technischen Ausbaustandards im schweizerischen Wohnungsbau ist es nicht angebracht, die Instrumente mit der Bewertung technischer Details zu belasten.

Nur in einzelnen wenigen Bereichen der Wohnqualität müssen bauliche Mindestanforderungen im Rahmen des WBS formuliert werden, um einen **minimalen Standard** zu garantieren. Der Mangel an Schallschutz zum Beispiel kann durch Wohnqualitäten in anderen Bereichen nicht wettgemacht werden.

Folgende Mindestanforderungen müssen vollumfänglich erfüllt sein:

- M1 Minimale Nettowohnflächen
- M2 Wohnungsgrössen und Raumprogramm
- M3 Ausstattung Küche und Hygienebereich
- M4 Schall- und Wärmeschutz
- M5 Bauliche Vorkehrungen für Behinderte im Allgemeinen und für Kleinwohnungen im Speziellen

● Minimale Nettowohnflächen

Mindestanforderungen sind Änderungen unterworfen. Die jeweils gültigen sind im Technischen Anhang zu den Merkblättern über die Bundeshilfe enthalten. Dieser kann beim Bundesamt für Wohnungswesen, Postfach 38, 3000 Bern 15 gratis angefordert werden.

Individualraum für eine Person:

Ein Individualraum (Schlaf- oder Arbeitsraum) für **1 Person** darf **10 m²** nicht unterschreiten. Kleinere Individualräume werden als Individualraum für eine Person nur zugelassen, sofern sie mit anderen Individualräumen zusammengelegt werden können. Beispiel: 2 Räume mit je mindestens 8 m² Nettofläche können durch Öffnen einer Schiebewand verbunden und durch 2 Personen belegt werden.

Falls trotz genügender Fläche die zweckmässige Möblierbarkeit für ein Bett nicht ausgewiesen ist, wird der Raum für die Einstufung der Personenzahl (siehe M2) nicht angerechnet, sondern lediglich die Fläche für den Individualbereich berücksichtigt.

Individualraum für zwei Personen:

Der erste Individualraum für **2 Personen** darf **14 m²**, jeder weitere 2-Personenraum **12 m²** nicht unterschreiten. Falls trotz genügender Fläche die zweckmässige Möblierbarkeit für 2 Betten nicht ausgewiesen ist, wird der Raum als 1-Personenraum eingestuft.

Für alle übrigen Räume sind die minimalen Nettoflächen aus dem Raumprogramm (siehe M2) ersichtlich.

● Wohnungsgrössen und Raumprogramm

Mindestanforderungen sind Änderungen unterworfen. Die jeweils gültigen sind im Technischen Anhang zu den Merkblättern über die Bundeshilfe enthalten. Dieser kann beim Bundesamt für Wohnungswesen, Postfach 38, 3000 Bern 15 gratis angefordert werden.

Die **Einstufung** einer Wohnung erfolgt nach der Anzahl Personen, mit der sie entsprechend dem untenstehenden minimalen Raumprogramm belegt werden kann. Die Bezeichnung heisst Personen-Haushalt (PHH).

Die **Belegung** der Wohnung mit einer bestimmten Anzahl Personen ist nicht vorgeschrieben. Eine Wohnung mit der Bezeichnung 5 PHH darf zum Beispiel jederzeit von einem Haushalt mit weniger als fünf Personen bewohnt werden.

Es wird anhand der nachfolgenden Tabellen geprüft, ob die der Personenhaushaltgrösse entsprechenden Mindestflächen für einzelne Raumbereiche und gesamthaft eingehalten sind. Trifft dies nicht zu, wird die Personenhaushaltgrösse reduziert, bis alle Mindestanforderungen erfüllt sind.

Personenhaushalt	Individualbereich: Schlaf- und Arbeitsräume m2	Gemeinschaftsbereich: Wohn- und Essraum m2	Küche m2	Bade-, Duschen-, WC-Raum (ab 5 PHH separater WC-Raum) m2	Abstellraum in der Wohnung m2	Restfläche: Entrée, Korridor sowie grössere Flächen in einzelnen Bereichen m2	Total minimale Nettowohnfläche m2
1 PHH	26		5	4	-	5	40
2 PHH	14	18	5	4	-	9	50
3 PHH	24	19	5.5	4	-	7.5	60
4 PHH	30	20	5.5	4	-	10.5	70
5 PHH	36	21	6	5.5	-	11.5	80
6 PHH	42	22	6	5.5	-	14.5	90
7 PHH	48	23	6.5	5.5	2	15	100
8 PHH	54	24	6.5	5.5	2	18	110

● Ausstattung Küche und Hygienebereich

Mindestanforderungen sind Änderungen unterworfen. Die jeweils gültigen sind im Technischen Anhang zu den Merkblättern über die Bundeshilfe enthalten. Dieser kann beim Bundesamt für Wohnungswesen, Postfach 38, 3000 Bern 15 gratis angefordert werden.

Minimale Ausstattung Küche:

In der Küche muss mindestens folgende Anzahl Elemente von 55 cm Breite x 60 cm Tiefe aufgestellt werden können:

1- und 2-PHH	3- und 4-PHH	5- und 6-PHH	7- und 8-PHH
4 1/2 Elemente	5 1/2 Elemente	6 1/2 Elemente	7 1/2 Elemente

Die minimale freie Durchgangsbreite vor den Elementen muss 120 cm betragen.

Minimale Ausstattung Hygienebereich: *

In Bade-, Dusche- und WC-Raum müssen mindestens folgende Sanitärapparate vorhanden sein:

1- und 2-PHH	3- und 4-PHH	5- bis 8-PHH
1 bodenebene Dusche 1 Waschtisch 1 WC	1 Badewanne 1 Waschtisch 1 WC	1 Badewanne 1 Waschtisch 1 WC-Raum separat mit 1 Waschtisch 1 Platz für weiteren Sanitärapparat

* Siehe die Mindestanforderung M5:
Bauliche Vorkehrungen für Behinderte im Allgemeinen
und für Kleinwohnungen im Speziellen

- Schall- und Wärmeschutz

Mindestanforderungen sind Änderungen unterworfen. Die jeweils gültigen sind im Technischen Anhang zu den Merkblättern über die Bundeshilfe enthalten. Dieser kann beim Bundesamt für Wohnungswesen, Postfach 38, 3000 Bern 15 gratis angefordert werden.

Schall- und Wärmeschutz:

Die Anforderungen der jeweils gültigen SIA-Empfehlungen und Normen müssen eingehalten werden.

- Bauliche Vorkehrungen für Behinderte im Allgemeinen und für Kleinwohnungen im Speziellen

Mindestanforderungen sind Änderungen unterworfen. Die jeweils gültigen sind im Technischen Anhang zu den Merkblättern über die Bundeshilfe enthalten. Dieser kann beim Bundesamt für Wohnungswesen, Postfach 38, 3000 Bern 15 gratis angefordert werden.

Im Allgemeinen

Den **Bedürfnissen der Behinderten** ist bei allen Bauten und Anlagen Rechnung zu tragen. Die Norm SN 521 500 "**Behindertengerechtes Bauen**". Ausgabe 1989 ist verbindlich.

Sie kann beim Schweizerischen Invalidenverband Postfach, 4601 Olten gratis bezogen werden.

Die in der Norm SN 521 500 als **unumgänglich** bezeichneten Forderungen müssen in sämtlichen Neubauten berücksichtigt werden. Zusammenfassung:

Aussenbereich:	<ul style="list-style-type: none"> - Getrennter Fussgänger- und Fahrbereich (Ziff. 20.02 und 20.03). - Parkplatz für Behinderte (Ziff. 20.01 und 20.03). - Rampen mit höchstens 6% Steigung (Ziff. 20.10).
Gebäude:	<ul style="list-style-type: none"> - Eingangsgeschoss und alle wesentlichen Räume im Eingangsgeschoss stufenfrei erreichbar, auch von der Parkieranlage her (Ziff. 20.07 und 32.01). - Falls ein Aufzug vorgesehen wird, Kabine rollstuhlgängig (Ziff. 33.01). - Podesttiefe vor Aufzug mindestens 140 cm (Ziff. 13.02).
Wohnung:	<ul style="list-style-type: none"> - Korridorbreiten mindestens 120 cm. Sämtliche Türen mindestens 80 cm im Licht (Ziff. 31.01 und 31.04). - Mindestens 1 WC pro Wohnung für Rollstuhlfahrer entweder von vorn oder von der Seite erreichbar (Ziff. 35.01).

Für Kleinwohnungen

Sämtliche 1- bis 1 1/2-Zimmerwohnungen müssen aus der Sicht des Bundesamtes für Wohnungswesen altersgerecht und behindertenfreundlich erstellt werden, auch wenn vorläufig die Wohnung nicht von Betagten oder Behinderten bewohnt wird.

Zusätzlich zu den allgemeinen Vorkehrungen gelten folgende Anforderungen:

- Schrankfront im Entrée mindestens 150 cm breit oder Abstellraum 1.5 m².
- Schlafräum mindestens 300 cm breit.
- Die freie Breite vor der Küchenkombination muss mindestens 140 cm betragen. Kühlschrank auf Sichthöhe. Neben Spülbecken ein halbes Element Abstellfläche.
- Duschen / WC-Raum rollstuhlgängig: Gefälle ab Türbereich bis Bodenablauf mindestens 4 cm. Türe nach aussen öffnend.
- Balkon mindestens 5 m², Tiefe mindestens 160 cm. Schwellenhöhe höchstens 2.5 cm.
- Kellerabteil pro Wohnung mindestens 3 m².

2.2 Katalog der Beurteilungskriterien

Sind die Mindestanforderungen erfüllt, wird mit Hilfe von Beurteilungskriterien der Wohnwert der Wohnungstypen, der Wohnanlage und des Wohnstandortes bestimmt. Der Kriterienkatalog umfasst 66 Kriterien, die folgendermassen gegliedert sind:

W1	Wohnung	38 Kriterien	Nummern B 1 bis 38
W2	Wohnanlage	13 Kriterien	Nummern B 39 bis 51
W3	Wohnstandort	15 Kriterien	Nummern B 52 bis 66

Der Beurteilungs-Katalog bezieht sich auf projektierte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei Bewertungen von Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern, von Wohnanlagen, die keine gemeinsamen Einrichtungen ausweisen, müssen bei einigen Kriterien sinngemässe Umdeutungen erfolgen. Bei Bewertungen von bestehenden Objekten sind in vermehrterem Masse sinngemässe Interpretationen notwendig.

Jedem Kriterium ist eine Seite mit folgendem Inhalt gewidmet:

Kurztitel des Kriteriums.

Gewichtungsfaktor, der die Bedeutung des Kriteriums festhält.

Beispiel:

B 1 Fläche Individualbereich Gewicht 32

B 2 Fläche Gemeinschaftsbereich Gewicht 20

Kommentar:

Der Gesamtfläche von individuellen Räumen (Kinder-, Eltern-, Arbeitszimmer) wird mehr Bedeutung beigemessen als der Gesamtfläche des Gemeinschaftsbereiches.

Zielsetzung, die Sinn und Zweck des Kriteriums erläutert. Dadurch kann für Sonderfälle (z. B. Altwohnungen, Wohnexperimente etc.) eine sinngemässe Interpretation des Kriteriums abgeleitet werden.

Beurteilung, die anhand einer Messskala oder Messtabelle eine Note liefert und angibt, in welchem Umfang ein Kriterium erfüllt ist (Erfüllungsgrad). Dabei bedeutet eine Null eine minimale und eine Vier eine gute Erfüllung der Anforderung. Erfüllungsgrad 0 heisst in den meisten Fällen nicht, dass kein Wohnwert vorhanden ist, sondern dass erst ab dieser Schwelle ein als minimal erachteter Standard erreicht wird. Was über Erfüllungsgrad 4 liegt, übersteigt andererseits die Bandbreite des Wohnungsstandards, welche durch das WBS erfasst und beurteilt wird.

Anweisungen, welche die Messbedingungen verdeutlichen. In einigen Fällen wird der Erfüllungsgrad nicht nur von einer Messskala oder Messtabelle, sondern auch von verbalen Anforderungen abhängig gemacht, die eine Zwischeneinstufung erlauben. So wird z.B. bei einem Hauseingang der Erfüllungsgrad bei gleicher Grösse höher bewertet, wenn es sich um einen ebenerdigen Eingang und nicht um einen Eingang im Tiefparterre handelt.

Selbstverständlich können die Anweisungen nicht alle Fragen beantworten, die sich im Laufe der praktischen Bewertung stellen. Der Bewerter kann sich jedoch bei der Interpretation der Kriterien an den Zielsetzungen orientieren.

Beispiele, die bei einer Reihe von Kriterien angefügt sind, veranschaulichen die Messwerte und erleichtern sinngemässe Interpretationen. Diese Beispiele sind nicht als Muster für gute bauliche Lösungen, sondern bloss als eine von vielen Lösungsmöglichkeiten zu verstehen.

Es folgt eine nach Wohnung (W1), Wohnanlage (W2) und Wohnstandort (W3) gegliederte Uebersicht der Kriterien und dann der Katalog mit den Kriterien B1 bis B66.

● Wohnung W1

Möblierbarkeit	Fläche Individualbereich	B 1
	Fläche Gemeinschaftsbereich	B 2
	Fläche Aussenbereich	B 3
	Fläche Küchenbereich	B 4
	Fläche Hygienebereich	B 5
	Fläche Verkehrsbereich	B 6
	Fläche Abstellbereich	B 7
	Breite Individualbereich	B 8
	Breite Gemeinschaftsbereich	B 9
	Breite Aussenbereich	B 10
	Breite Küchenbereich	B 11
	Breite Hygienebereich	B 12
	Breite Verkehrsbereich	B 13
	Stellwände Individualbereich	B 14
	Stellwände Gemeinschaftsbereich	B 15
	Stellwände Küchenbereich	B 16
	Stellwände Verkehrsbereich	B 17
Beziehungen	Verbindung Eingang-Küche	B 18
	Verbindung Eingang-WC	B 19
	Verbindung Eingang-Gemeinschaftsbereich	B 20
	Verbindung Eingang-Individualbereich	B 21
	Verbindung Hygiene-Individualbereich	B 22
	Verbindung Küche-Essbereich	B 23
	Verbindung zum Aussenbereich	B 24
Raumaufteilung und Veränderbarkeit	Raumaufteilung Individualbereich	B 25
	Raumaufteilung Gemeinschaftsbereich	B 26
	Bewegliche Raumteiler	B 27
	Nichttragende Trennwände	B 28
	Veränderung der Wohnungsgrösse	B 29
Wohnphysiologische Eignung	Sanitärapparate Hygienebereich	B 30
	Bepflanzung Aussenbereich	B 31
	Fenster Aufenthaltsbereich	B 32
	Fenster Küchenbereich	B 33
	Fenster Hygienebereich	B 34
	Besonnung Individualbereich	B 35
	Besonnung Gemeinschafts- und Aussenbereich	B 36
	Schallschutz gegenüber Nachbarräumen	B 37
Schallschutz innerhalb der Wohnung	B 38	

● Wohnanlage W2

Wohnungsauswahl	Wohnungsauswahl am Treppenhaus	B 39
	Wohnungsauswahl in der Wohnanlage	B 40
Erschliessung	Parkplätze	B 41
	Hauseingangszone	B 42
	Gebäudeinterne Erschliessung	B 43
	Erreichbarkeit Hauseingang	B 44
Gemeinsame Einrichtungen im Haus	Abstellraum ausserhalb der Wohnung	B 45
	Abstellraum Velos/Mofas und Kinderwagen	B 46
	Waschküche und Trockenraum	B 47
	Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume	B 48
Gemeinsame Einrichtungen im Freien	Kleinkinderspielplatz	B 49
	Kinderspielplatz	B 50
	Gartenanteil, Tierhaltung	B 51

● Wohnstandort W3

Erholungs- möglichkeiten	Freizeitzentrum	B 52
	Bauspielplatz	B 53
	Siedlungs- oder Quartierspielplatz	B 54
	Oeffentlicher Park	B 55
	Freibad	B 56
	Erschlossener Wald	B 57
	Spazier- und Wanderwege	B 58
Oeffentliches Gewässer	B 59	
Zentrale Einrichtungen	Dorf- oder Quartierzentrum	B 60
	Regionalzentrum	B 61
Bildung, soziale Dienste, öffentlicher Verkehr	Kindergarten	B 62
	Volksschule	B 63
	Regionale Schulen	B 64
	Einrichtungen sozialer Dienste	B 65
	Entfernung Haltestelle	B 66

WBS Beurteilung

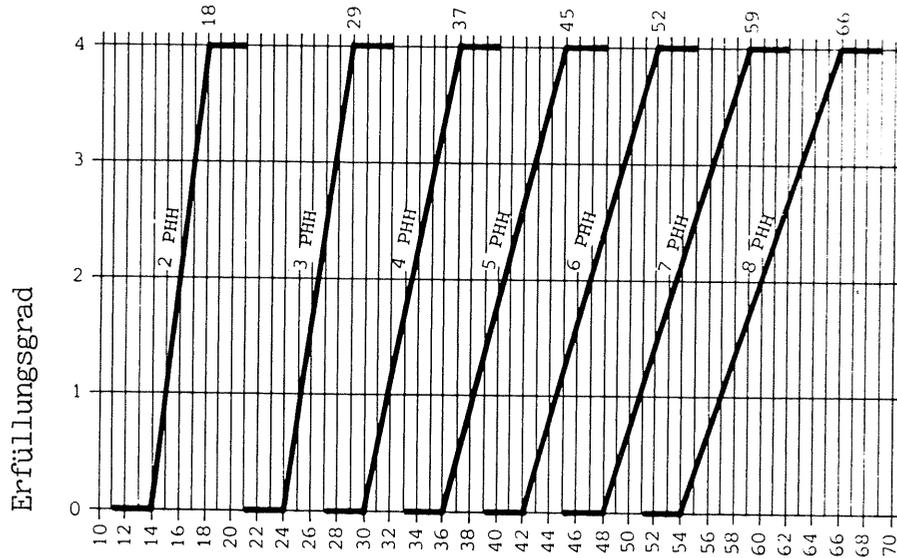
B 1

Kriterium ● Fläche Individualbereich

Gewicht 32

Zielsetzung Die Flächen im Individualbereich sollen verschiedene Möblierungsvarianten mit ausreichendem Bewegungsraum (z.B. Spielraum für Kinder) zulassen und dadurch eine vielfältige, austauschbare Nutzung der einzelnen Räume ermöglichen.

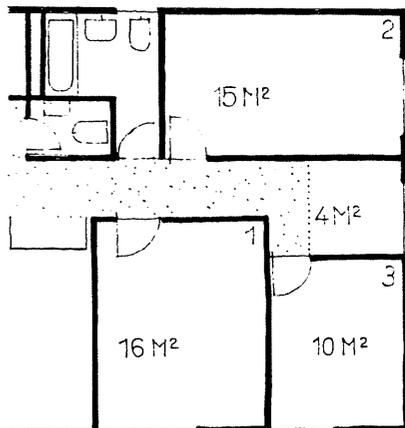
Beurteilung



Messwert: m2

Anweisungen Gemessen wird die Summe der Nettoflächen aller Individualräume (Kinderzimmer, Elternzimmer, Arbeitsräume, sonstige individuelle Schlaf- und Aufenthaltsräume) einschliesslich der Grundfläche von Einbauschränken. Bei abgeschrägten Räumen werden die Flächen auf 150 cm Raumhöhe angerechnet. Nicht möblierbare Nischen (z.B. bei Türen) bleiben bei der Fläche unberücksichtigt. Natürlich belichtete Nischen von Gängen, Vorräumen usw., welche vom eigentlichen Verkehrsbereich abtrennbar sind, können dem Individualbereich zugerechnet werden.

Beispiel



5 PHH-Wohnung mit

Individualraum 1	16 m²
Individualraum 2	15 m²
Individualraum 3	10 m²
möblierbare Nische	4 m²

45 m²

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

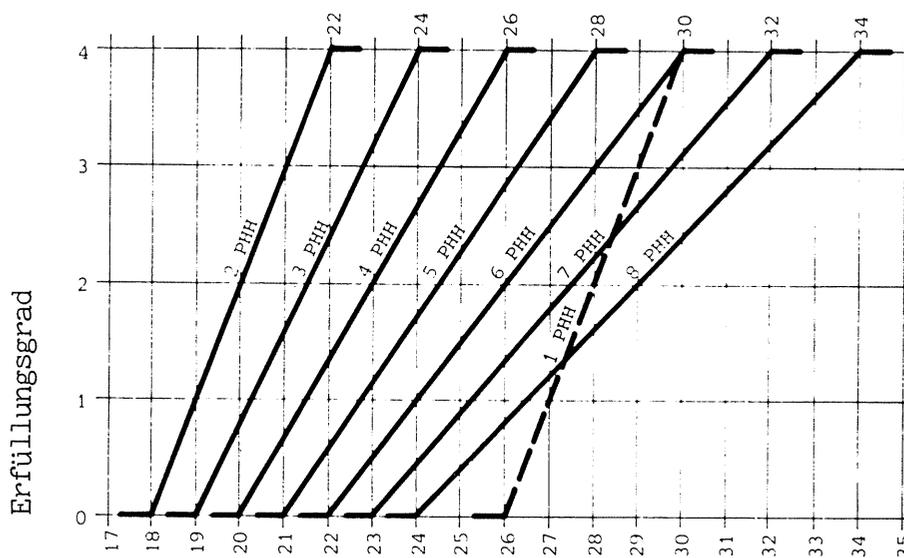
B 2

Kriterium ● Fläche Gemeinschaftsbereich

Gewicht 20

Zielsetzung Die Flächen im Gemeinschaftsbereich sollen verschiedene Möblierungsvarianten mit ausreichendem Bewegungsraum zulassen und damit eine vielfältige, austauschbare Nutzung ermöglichen.

Beurteilung



Messwert: m2

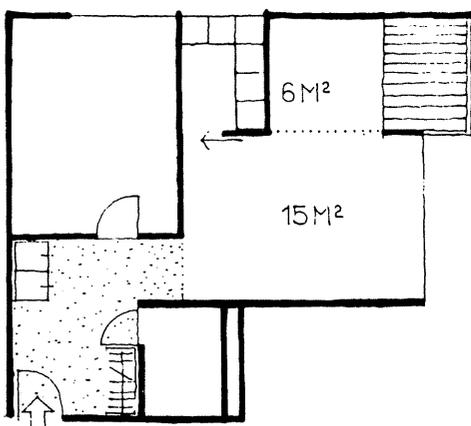
Anweisungen Gemessen wird die Summe der Nettoflächen aller Gemeinschaftsräume (Wohnraum, Essraum/-platz etc.) inklusive der Grundfläche von Einbauschränken.

Bei Wohnküchen ist der Flächenanteil, der über Erfüllungsgrad 4 liegt, dem Gemeinschaftsbereich zuzurechnen (siehe B 4).

Bei Durchgangsbereichen wird eine Fläche aus kürzester Durchgangsstrecke mal eine Breite von mindestens 90 cm abgezogen (bei 1 + 2 PHH-Wohnungen werden Durchgangsbereiche zur Erschliessung anderer Räume in der Regel nicht abgezogen).

Bei abgeschrägten Räumen werden die Flächen auf 150 cm Raumhöhe angerechnet.

Beispiel



2 PHH-Wohnung

Essplatz 6 m²
Wohnraum 15 m²

Gemeinschaftsbereich 21 m²

Erfüllungsgrad: 3.0

WBS Beurteilung

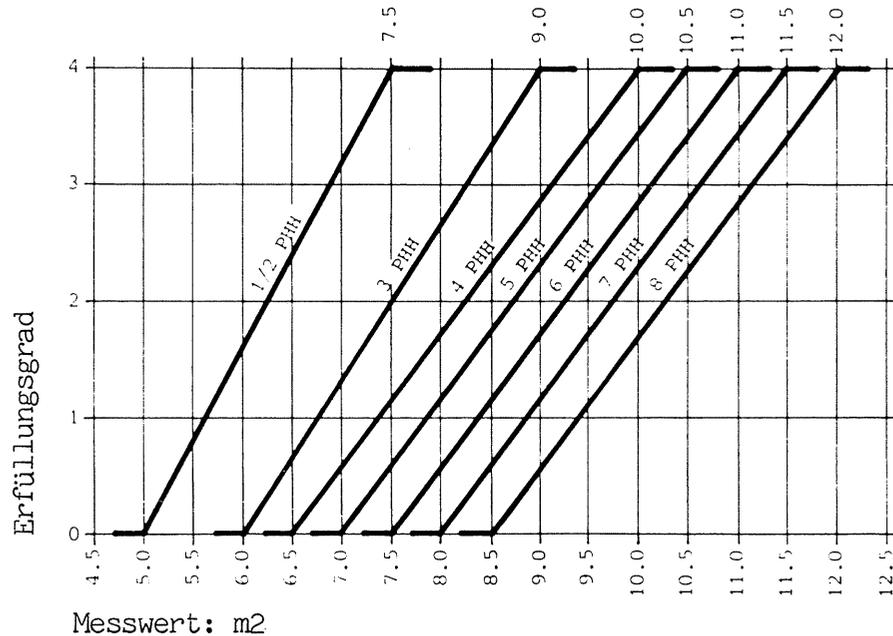
B 3

Kriterium ● Fläche Aussenbereich

Gewicht 6

Zielsetzung Die Flächen des Aussenbereichs (Balkon, Loggia, Gartensitzplatz, Terrasse) sollen verschiedene Tätigkeiten (Essen, Ruhen, Spielen, Arbeiten) und entsprechende Möblierungsvarianten mit ausreichendem Bewegungsraum zulassen sowie vielfältige Nutzungen ermöglichen.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die begehbare Fläche der Balkone, Loggien, Terrassen und Gärten (z.B. Gartensitzplatz). Der bepflanzbare Aussenbereich (siehe B 31) sowie eventuell vorhandene Abstellräume (siehe B 7) werden separat beurteilt.

WBS Beurteilung

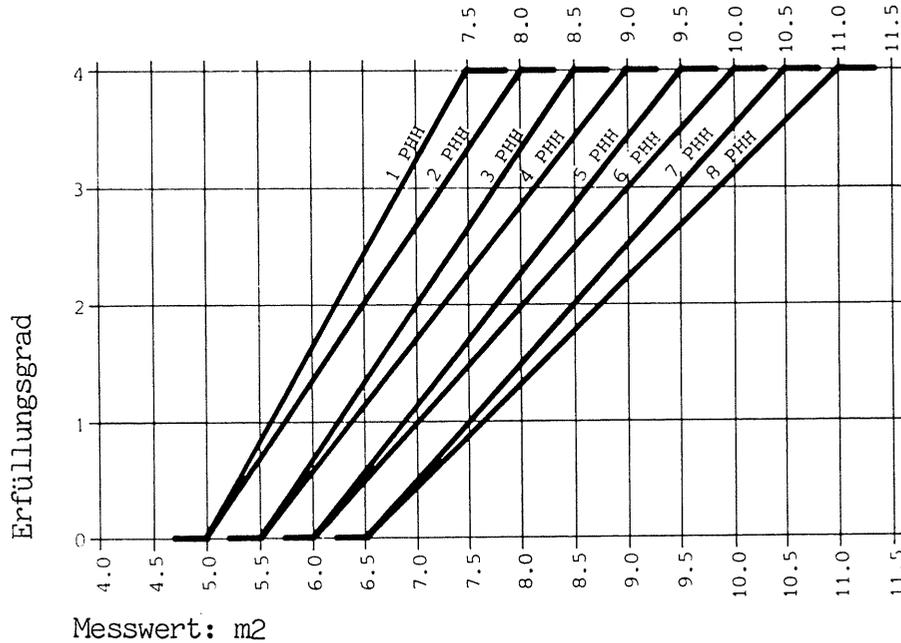
B 4

Kriterium ● Fläche Küchenbereich

Gewicht 18

Zielsetzung Die Fläche der Küche soll verschiedene Einrichtungsvarianten mit entsprechendem Bewegungsraum zulassen und damit eine vielfältige Nutzung ermöglichen.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Nettofläche der Küche inklusive der Grundfläche von Einbauteilen.
 Bei abgeschrägten Räumen werden die Flächen auf 150 cm Raumhöhe angerechnet.
 Bei 'offenen' Küchen wird eine Fläche abgegrenzt, die den Mindestanforderungen für den jeweiligen PHH entspricht.
 Bei 'Wohnküchen' ist der Flächenanteil, der über Erfüllungsgrad 4 liegt, dem Gemeinschaftsbereich zuzurechnen (siehe B 2).

		1 PHH	2 PHH	3/4 PHH	5/6 PHH	7/8 PHH
A	Mindestanforderungen an die Küche	m2 5.0	5.0	5.5	6.0	6.5
B	Fläche für den Essbereich	cm 160x160 m2 2.5	140x240 3.5	180x240 4.5	230x240 5.5	240x290 7.0
A+B	Mindestfläche für die Anrechnung als 'Wohnküche'	m2 7.5	8.5	10.0	11.5	13.5

WBS Beurteilung

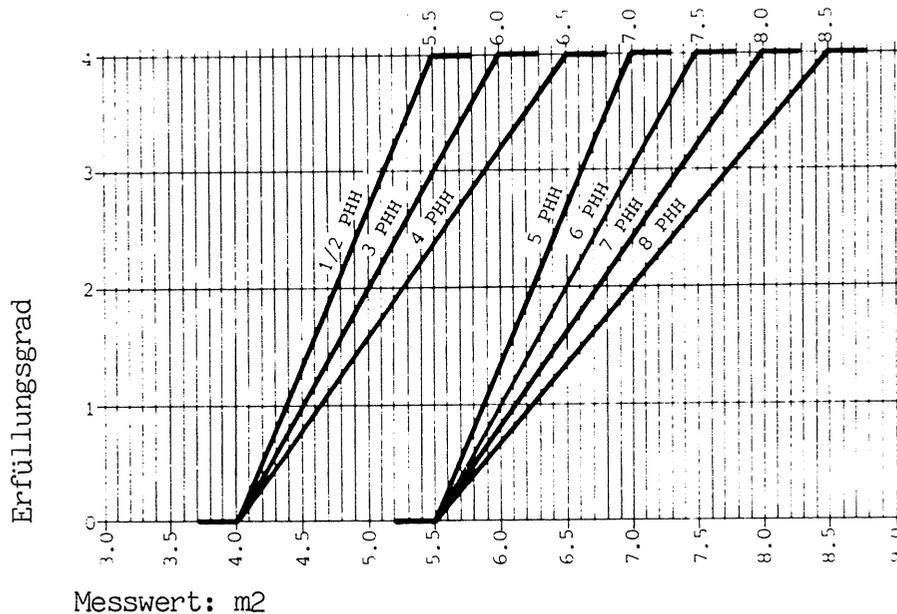
B 5

Kriterium ● Fläche Hygienebereich

Gewicht 8

Zielsetzung Die Flächen im Hygienebereich (Bade-, Dusche-, WC-Raum) sollen nebst den Stell- und Bewegungsflächen für die vorgesehenen Sanitärapparate auch Reserven für eine individuelle Zusatzmöblierung (Waschmaschine, Wäschekorb etc.) und entwicklungsbedingte Aenderungen der Ausstattung enthalten.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Summe der Nettoflächen aller Hygienebereiche (Bade-, Dusche-, WC-Raum). Bei abgeschrägten Räumen werden die Flächen auf 150 cm Raumhöhe angerechnet.

Beispiel 4 PHH-Wohnung mit

Baderaum	4.1 m2
sep. WC-Raum	1.5 m2
<hr/>	
Hygienebereich	5.6 m2

Erfüllungsgrad: 2.5

WBS Beurteilung

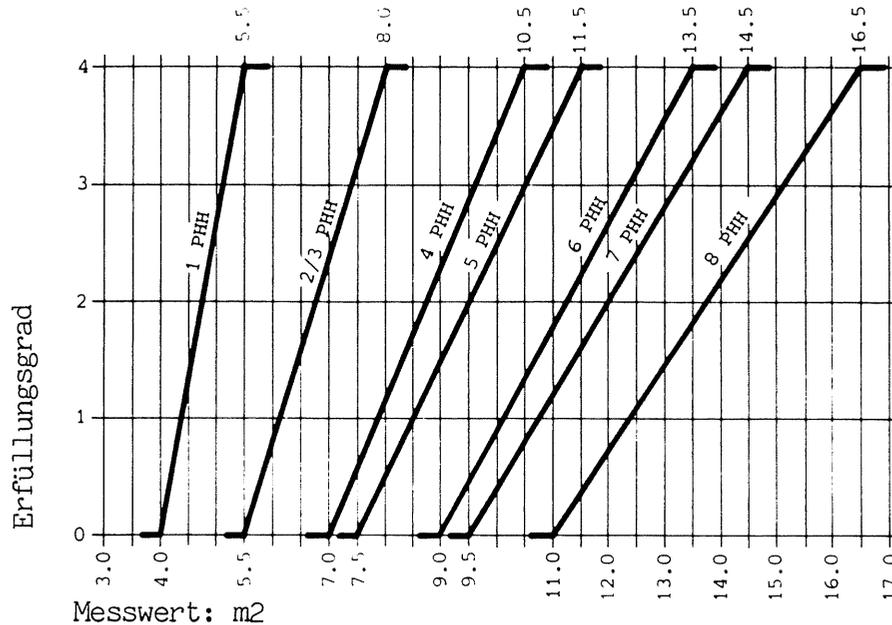
B 6

Kriterium ● Fläche Verkehrsbereich

Gewicht 7

Zielsetzung Die Flächen im Verkehrsbereich (Gänge, Vorräume, Treppen) sollen die Bewegungsfreiheit möglichst wenig einschränken, Kinderspiel und alternative Erschliessungen erlauben, das Aufstellen von Schränken, Kommoden etc. zulassen und damit eine vielfältige Nutzung ermöglichen.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Summe aller Verkehrsflächen.
Die Grundfläche von Wandschränken und abtrennbaren Nischen wird dem Abstellbereich zugerechnet (siehe B 7).
Wird der Aufenthaltsbereich teilweise als Durchgang genutzt, dann ist eine Fläche aus geradeliniger Durchgangsstrecke mal eine Breite von mindestens 90 cm dem Verkehrsbereich zuzuschlagen (für 1 + 2 PHH-Wohnungen werden Durchgangsbereiche zur Erschliessung anderer Räume in der Regel nicht dem Verkehrsbereich zugerechnet.)
Pro Treppenlauf innerhalb der Wohnung wird die Projektionsfläche als Verkehrsfläche angerechnet.

WBS Beurteilung

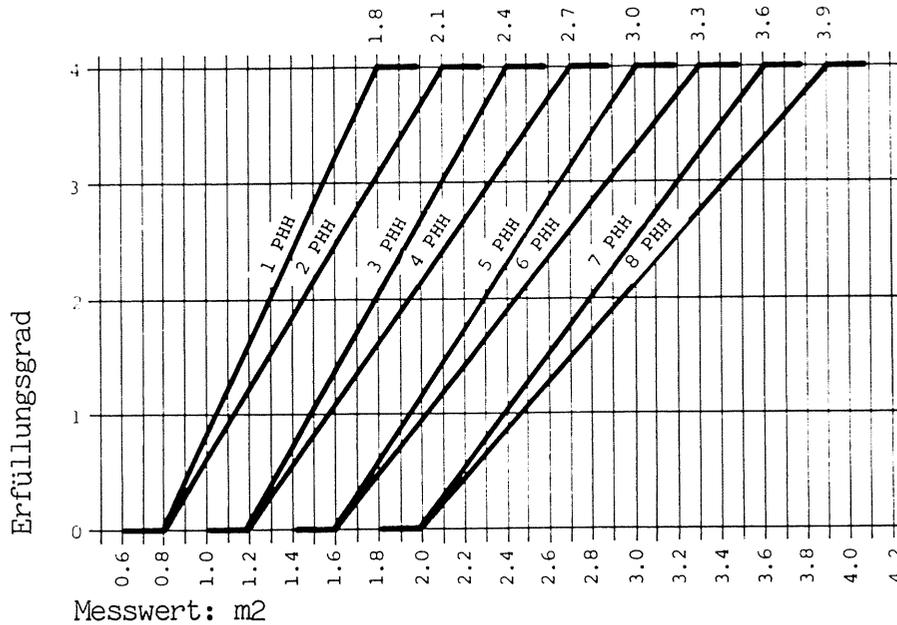
B 7

Kriterium ● Fläche Abstellbereich

Gewicht 8

Zielsetzung Innerhalb der Wohnung soll - nebst den Abstellräumen im Keller oder Estrich - genügend Raum zur Aufbewahrung von Geräten, Vorräten und Gegenständen zum regelmässigen Gebrauch (Besen, Staubsauger, etc.) vorhanden sein.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Nettofläche aller Abstellräume innerhalb der Wohnung, inklusive geschlossene Abstellräume auf Balkonen, Loggien oder Terrassen. Es können auch Wandschränke von mindestens 50 cm Tiefe oder abtrennbare Nischen im Verkehrsbereich angerechnet werden. Abstellräume ausserhalb der Wohnung werden separat beurteilt (siehe B 45). In begründeten Grenzfällen sind allerdings Kompensationen zwischen Abstellflächen inner- und ausserhalb der Wohnung möglich. Wenn die Fläche des Abstellraumes innerhalb der Wohnung den Erfüllungsgrad 4 überschreitet, dann ist die Restfläche dem externen Abstellraum zuzuschlagen (siehe B 45).

WBS Beurteilung

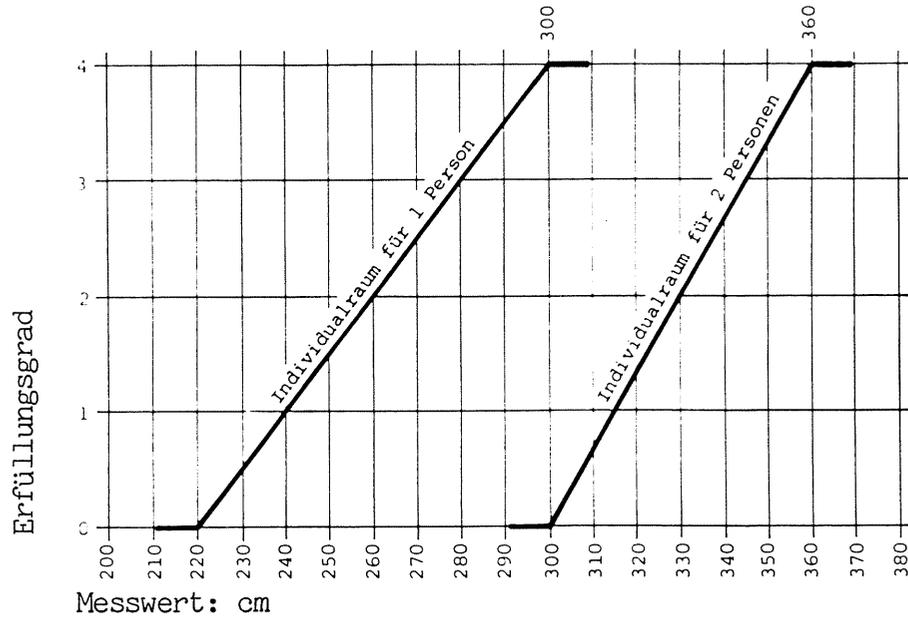
B 8

Kriterium ● Breite Individualbereich

Gewicht 11

Zielsetzung Die Breite der Individualräume soll so bemessen sein, dass möglichst viele Möblierungsvarianten, genügend Bewegungsraum und damit vielfältige Nutzungen möglich sind.

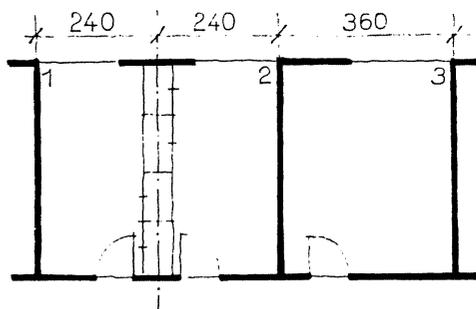
Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Breite der einzelnen Individualräume als kürzestes lichtetes Mass.
 Ist die Breite nicht konstant, dann wird ein Mittelwert beurteilt.
 Besteht die Trennung zu einem benachbarten Individualraum aus einer Schrankwand, die beidseitig benutzbar ist, dann wird die Breite bis Mitte Schrank gemessen.
 Es gilt der durchschnittliche Erfüllungsgrad, wobei ein Individualraum für 2 Personen doppelt zählt.

Beispiel 4 PHH-Wohnung mit Raum 1: Breite 240 cm Erfüllungsgrad 1.0 x 1 = 1.0
 Raum 2: Breite 240 cm Erfüllungsgrad 1.0 x 1 = 1.0
 Raum 3: Breite 360 cm Erfüllungsgrad 4.0 x 2 = 8.0

10.0



Ø Erfüllungsgrad 10.0 : 4 = 2.5

WBS Beurteilung

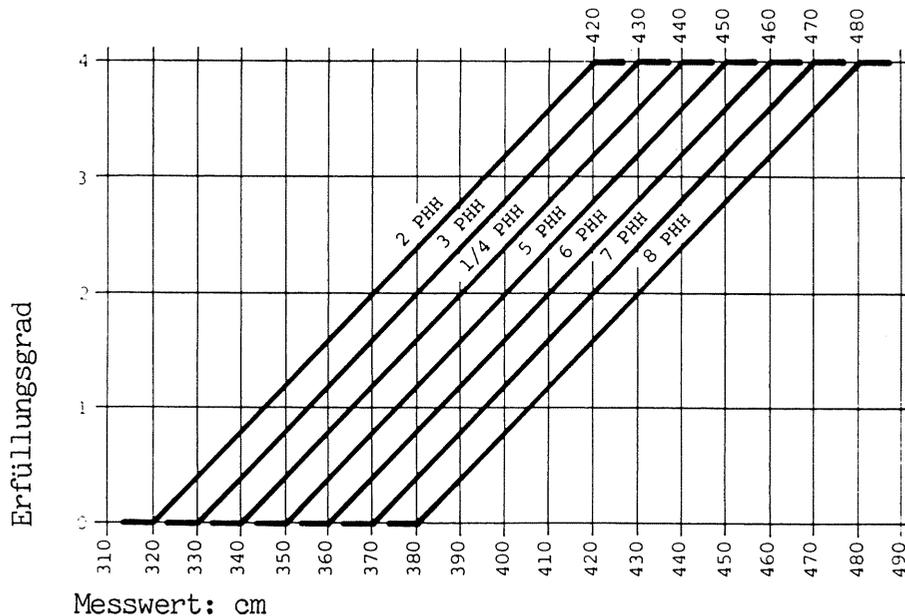
B 9

Kriterium ● Breite Gemeinschaftsbereich

Gewicht 4

Zielsetzung Die Breite des Wohnraumes soll so bemessen sein, dass möglichst zahlreiche Möblierungsvarianten und damit vielfältige Nutzungen möglich sind.

Beurteilung

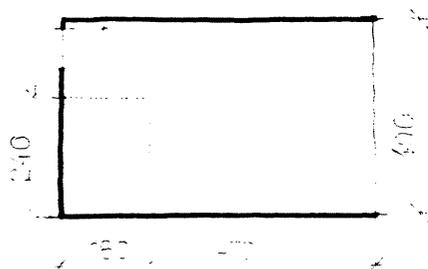


Anweisungen Gemessen wird die Breite des Wohnraumes als kürzestes lichtet Mass. Ist die Breite nicht konstant, dann wird ein Mittelwert beurteilt. Ist kein Essbereich mit den geforderten Mindestmassen separat oder in der Küche vorhanden, wird ein den Mindestmassen entsprechender Bereich im Wohnraum ausgeschieden und von der Restfläche die mittlere Breite ermittelt.

Mindestwerte für den Essbereich:

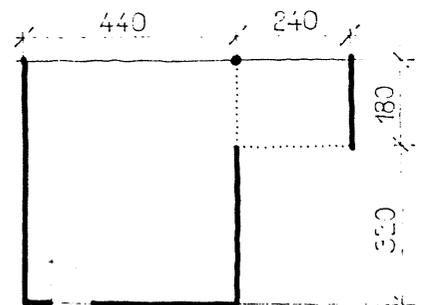
1 PHH	2 PHH	3/4 PHH	5/6 PHH	7/8 PHH
160/160 cm	140/240 cm	180/240 cm	240/290 cm	240/290 cm

Beispiel 4 PHH-Wohnung mit Breite Wohnraum: 400 cm



Erfüllungsgrad: 2.5

4 PHH-Wohnung mit Breite Wohnraum: 440 cm



Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

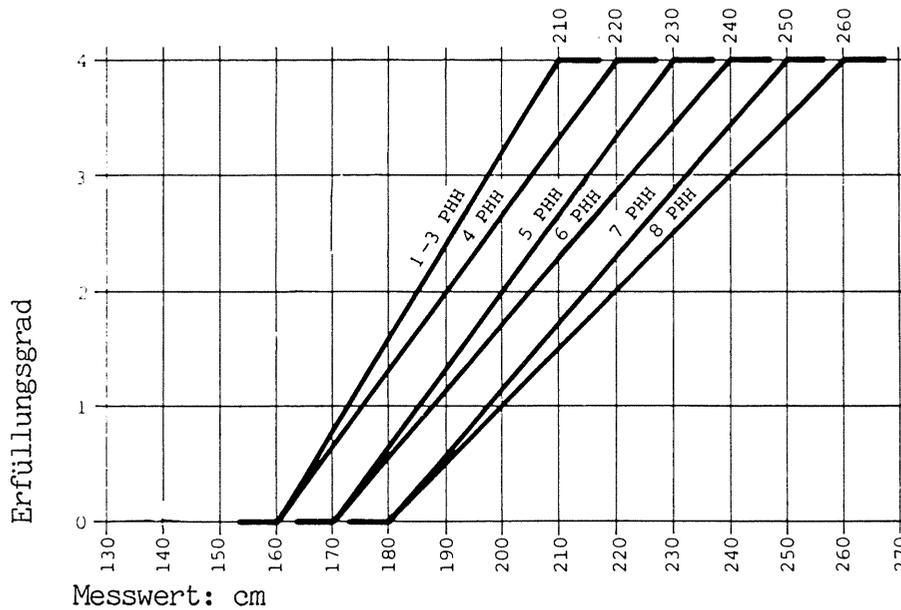
B 10

Kriterium ● Breite Aussenbereich

Gewicht 5

Zielsetzung Die Breite des Balkons, der Loggia, Terrasse oder des Gartensitzplatzes soll so bemessen sein, dass eine möglichst vielfältige Nutzung dieses Aussenbereiches möglich ist.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die möblierbare Breite des Aussenbereiches als kürzestes lichtetes Mass. Ist die Breite nicht konstant, wird eine mittlere Breite bestimmt und beurteilt.

Beispiel 2 PHH-Wohnung mit
Breite des Balkons 200 cm
Erfüllungsgrad: 3.2

6 PHH-Wohnung mit
Breite des Balkons 240 cm
Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

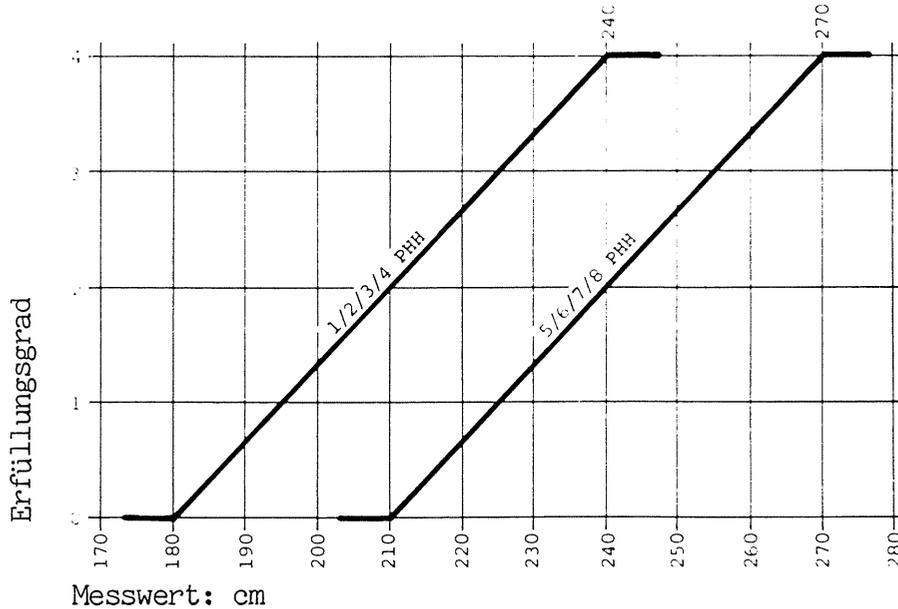
B 11

Kriterium ● Breite Küchenbereich

Gewicht 7

Zielsetzung Die Breite der Küche soll so bemessen sein, dass nach Möglichkeit unterschiedliche Einrichtungsvarianten (Einfronten-Küche bis zur U-förmigen Küche mit oder ohne Essplatz) möglich sind und ausreichend Bewegungsraum für mehrere Personen vorhanden ist.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Breite der Küche als kürzestes lichtetes Mass inklusive Einbaumöbel. Ist die Breite nicht konstant, wird eine mittlere Breite bestimmt und beurteilt.

WBS Beurteilung

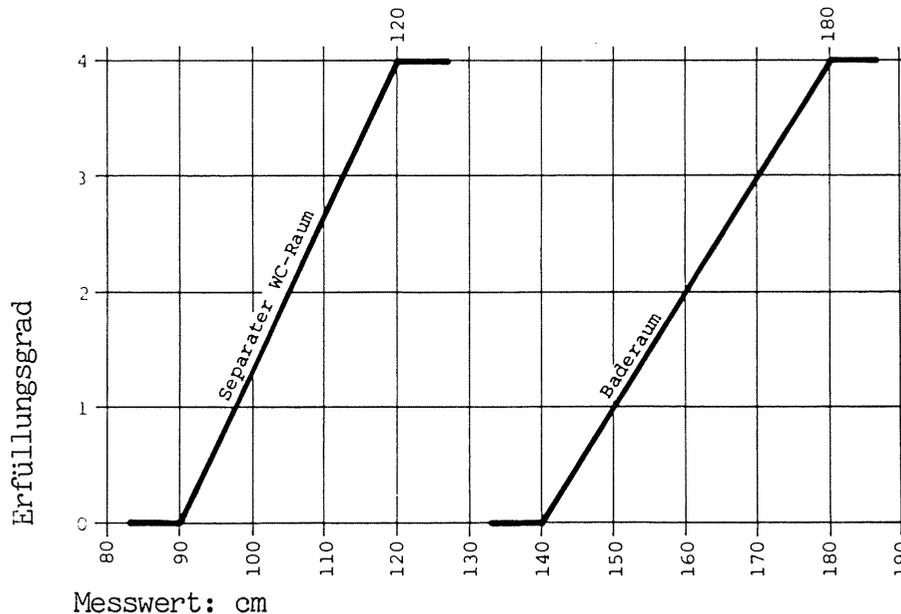
B 12

Kriterium ● Breite Hygienebereich

Gewicht 3

Zielsetzung Die Breiten des Baderaumes und des separaten WC-Raumes sollen so bemessen sein, dass eine geeignete Anordnung der Sanitärapparate mit ausreichender Bewegungsfläche möglich ist.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Breite des Bade- bzw. WC-Raumes als kürzestes lichtetes Mass. Zwischen den Erfüllungsgraden für den Baderaum und den separaten WC-Raum wird ein Durchschnitt gebildet, wobei der Baderaum doppelt zählt. In den 1-4 PHH wird ein evtl. vorhandener separater WC-Raum nur beurteilt, wenn sich dadurch der Erfüllungsgrad erhöht. Ist die Breite nicht konstant, wird eine mittlere Breite bestimmt und beurteilt.

Beispiel 4 PHH-Wohnung Breite Baderaum 170 cm Erfüllungsgrad 3.0 x 2 = 6.0
Breite WC-Raum 120 cm Erfüllungsgrad 4.0 x 1 = 4.0

10.0

∅ Erfüllungsgrad 10.0 : 3 = 3.3

WBS Beurteilung

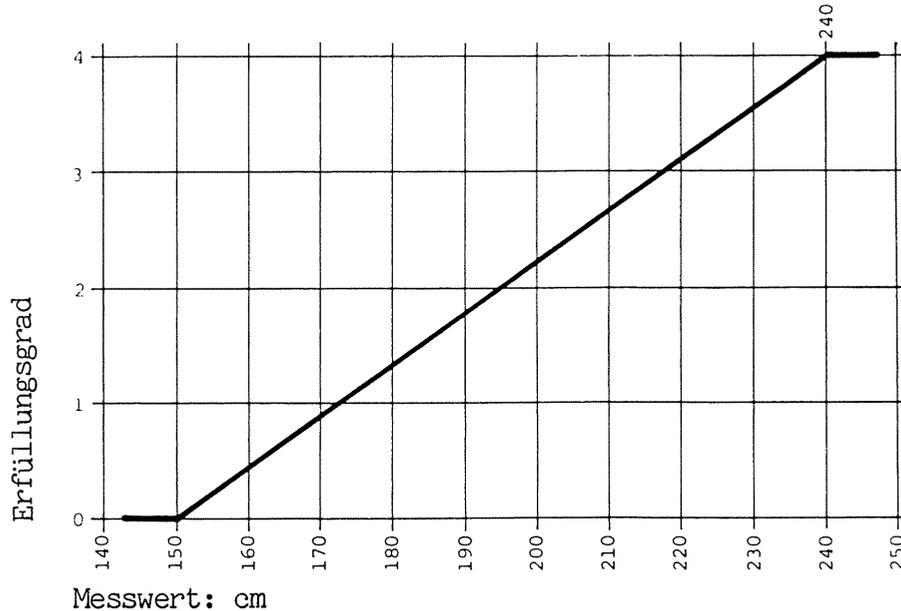
B 13

Kriterium ● Breite Verkehrsbereich

Gewicht 10

Zielsetzung Die Breite des Verkehrsbereichs soll im Bereich des Wohnungseinganges so bemessen sein, dass nebst der Garderobe und eventuellen Wandschränken noch genügend Bewegungsraum für den Empfang von Besuchern vorhanden ist.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Breite im Bereich des Wohnungseinganges als kürzestes lichtetes Mass. Ist die Breite nicht konstant, dann wird eine mittlere Breite bestimmt und beurteilt. Führt der Weg vom Wohnungseingang direkt in den Wohnraum, so beträgt der Erfüllungsgrad = 0.

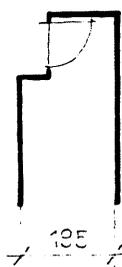
Beispiel Breite des Verkehrsbereichs 195 cm

A



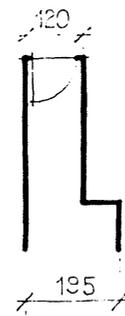
Erfüllungsgrad: 2.0

B



Erfüllungsgrad: 2.0

C



Erfüllungsgrad: 0

WBS Beurteilung

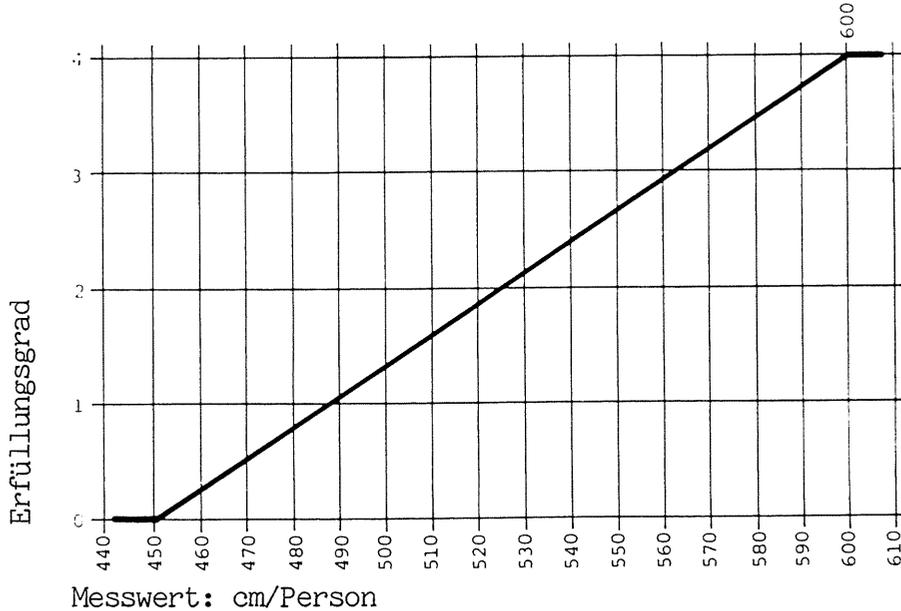
B 14

Kriterium ● Stellwände Individualbereich

Gewicht 11

Zielsetzung In Individualräumen sollen genügend ebene Möbelstellwände vorhanden sein, um eine weitgehend uneingeschränkte und damit vielfältige Nutzung zu ermöglichen.

Beurteilung

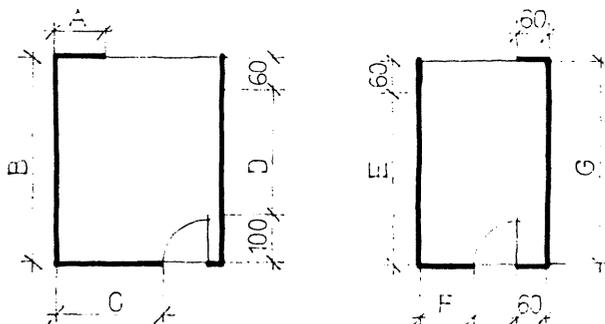


Anweisungen Gemessen wird die Länge der Möbelstellwände im Individualbereich. Die einzelnen Möbelstellwände sollen mindestens 100 cm lang, 200 cm hoch und auf der ganzen ebenen Fläche auf eine Tiefe von 60 cm möbliert werden können.
 Die gemessene Gesamtlänge wird jeweils durch die entsprechende PHH-Grösse der Wohnung geteilt.
 Bei Stellwänden, die auf ein Fenster zulaufen, werden 60 cm abgezogen.
 Bei Türanschlüssen, die näher als 60 cm bei einer Raumecke liegen, sind 100 cm abzuziehen.

Beispiel

3 PHH-Wohnung mit Stellwandlängen

- A = 100 cm
- B = 420 cm
- C = 220 cm
- D = 260 cm
- E = 360 cm
- F = 110 cm
- G = 420 cm



$$A-G = 1890 \text{ cm}$$

$$1890 : 3 = 630 \text{ cm/Person}$$

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

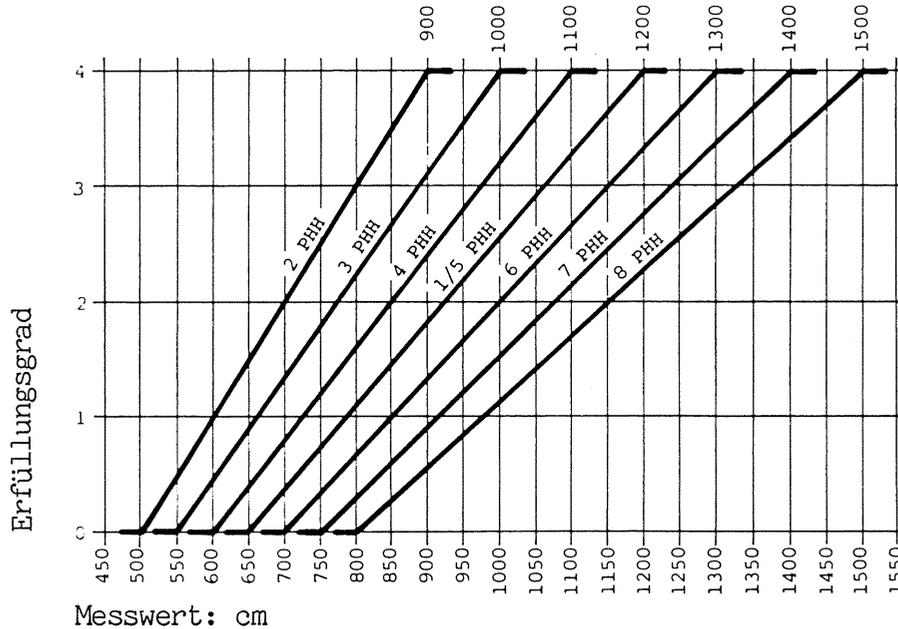
B 15

Kriterium ● Stellwände Gemeinschaftsbereich

Gewicht 7

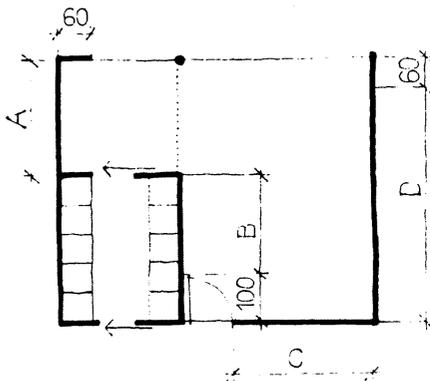
Zielsetzung Im Wohnraum und dem Essraum/-platz sollen genügend ebene Möbelstellwände vorhanden sein, um eine weitgehend uneingeschränkte Möblierbarkeit und damit vielfältige Nutzung zu ermöglichen.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Länge der Möbelstellwände im Wohnraum und Essraum/-platz, die mindestens 150 cm lang, 200 cm hoch und auf der ganzen ebenen Fläche auf eine Tiefe von 60 cm möbliert werden können. Bei Stellwänden, die auf ein Fenster zulaufen, werden 60 cm abgezogen. Bei Türanschlägen, die näher als 60 cm bei einer Raumecke liegen, sind 100 cm abzuziehen.

Beispiel



4 PHH-Wohnung

mit Stellwandlängen A = 240 cm

B = 200 cm

C = 290 cm

D = 480 cm

A-D = 1210 cm

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

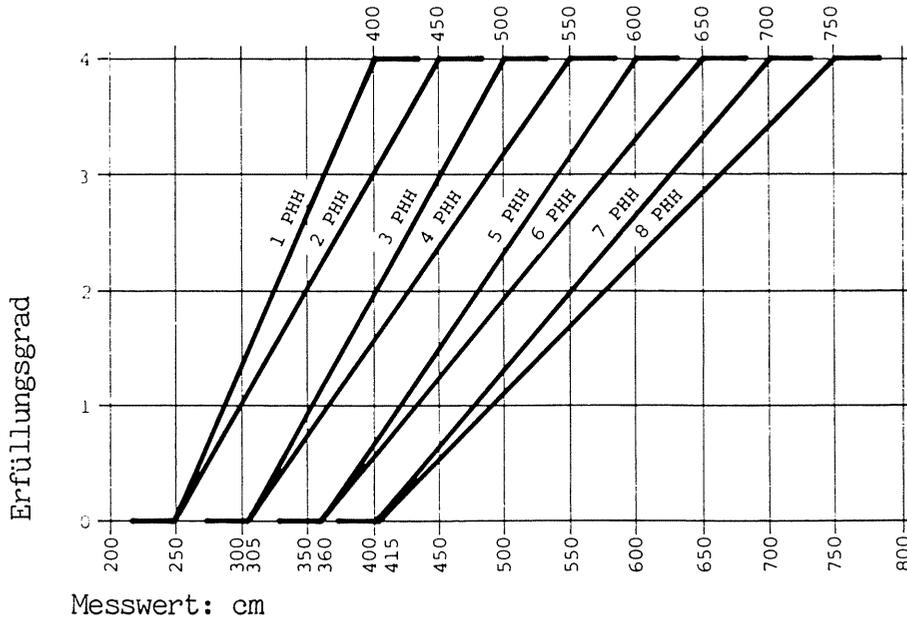
B 16

Kriterium ● Stellwände Küchenbereich

Gewicht 11

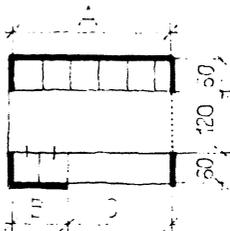
Zielsetzung In der Küche sollen genügend Möbelstellwände vorhanden sein, damit Küchenmobiliar in ausreichendem Umfang und den spezifischen Anforderungen entsprechend aufgestellt werden kann.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Länge der Möbelstellwände in der Küche, die mindestens 60 cm lang, 200 cm hoch und auf der ganzen ebenen Fläche auf eine Tiefe von 60 cm möbliert werden können. Bei Einbauküchen werden die durch die eingebauten Möbel bereits belegten Stellwände angerechnet. Bei 'Wohnküchen' ist der Anteil der Stellwandlänge, welcher über Erfüllungsgrad 4.0 liegt, dem Gemeinschaftsbereich zuzurechnen (siehe B 15). Bei Fenstern über Arbeitsflächen wird nur die Hälfte der darunter liegenden Stellwandlänge angerechnet.

Beispiel



4 PHH-Wohnung
 mit Stellwandlängen A = 305 cm
 B = 105 cm
 C = 100 cm

A-C = 510 cm

Erfüllungsgrad: 3.3

WBS Beurteilung

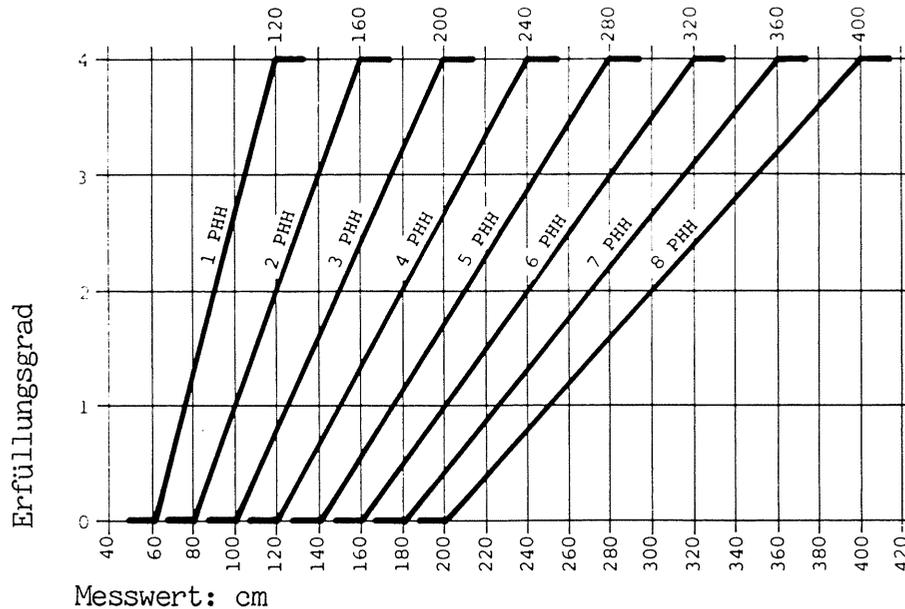
B 17

Kriterium ● Stellwände Verkehrsbereich

Gewicht 7

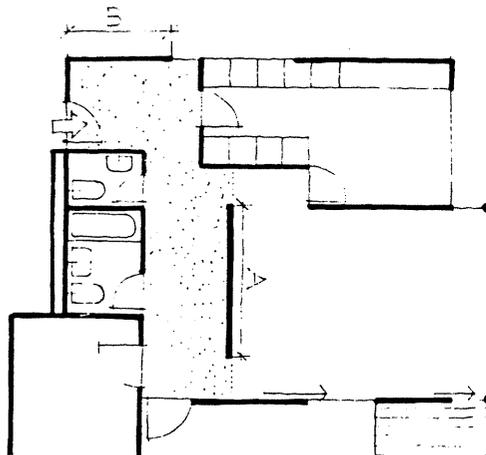
Zielsetzung Im Vorraum sowie in Gängen, Dielen und anderen Bereichen, die zur Erschliessung von Räumen dienen, sollen genügend Möbelstellwände vorhanden sein, um hauptsächlich Aufbewahrungsmöbel, dem spezifischen Bedarf entsprechend, aufstellen zu können.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Länge der Möbelstellwände im Verkehrsbereich, die mindestens 100 cm lang, 200 cm hoch und auf der ganzen ebenen Fläche auf eine Tiefe von 50 cm möbliert werden können. Dabei muss eine minimale Durchgangsbreite von 90 cm gewährt bleiben. Vorhandene Wandschränke werden als Stellwände nicht angerechnet (siehe B 7).

Beispiel



6 PHH-Wohnung
mit Stellwandlänge $A = 320 \text{ cm}$
 $B = 220 \text{ cm}$

 $A+B = 540 \text{ cm}$

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

B 18

Kriterium ● Verbindung Eingang-Küche

Gewicht 6

Zielsetzung Die Verbindung Wohnungseingang-Küche soll möglichst direkt und störungsfrei sein und nicht über den Essplatz oder den Wohnraum führen.

Beurteilung

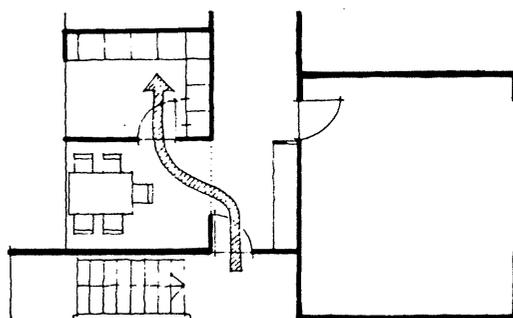
Erfüllungsbedingungen

Erfüllungsgrad	4	Die Verbindung Wohnungseingang-Küche verläuft direkt über den Verkehrsbereich.
	2	Die Verbindung Wohnungseingang-Küche verläuft über den Essplatz oder tangiert den offenen Wohnraum.
	0	Die Verbindung Wohnungseingang-Küche verläuft durch den Wohnraum oder einen anderen Raum.

Anweisungen Die aufgeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Liegen Wohnungseingang und Küche auf verschiedenen Geschossen, dann wird der Erfüllungsgrad halbiert.

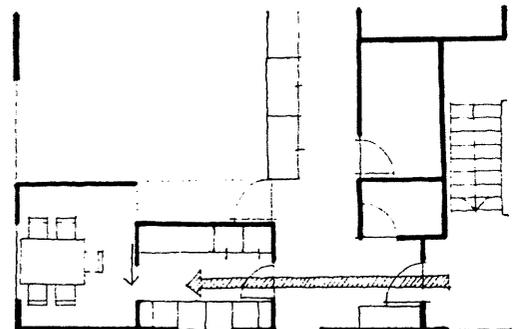
Beispiel

A



Erfüllungsgrad: 2.0

B



Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

B 19

Kriterium ● Verbindung Eingang-WC-Raum

Gewicht 4

Zielsetzung Die Verbindung Wohnungseingang WC-Raum soll abgeschirmt und direkt verlaufen, damit z.B. Kinder, die draussen spielen, einen störungsfreien Zugang zum WC-Raum haben.

Beurteilung

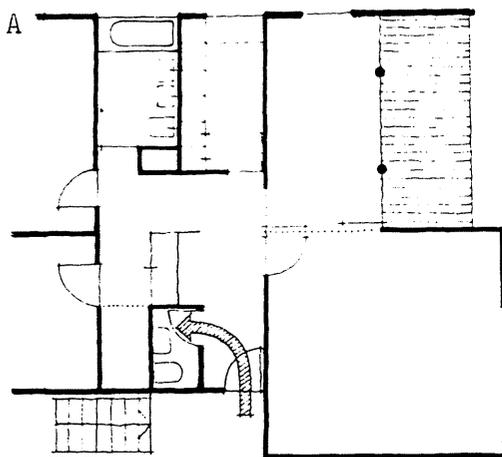
Erfüllungsbedingungen

4	Die Verbindung Wohnungseingang WC-Raum verläuft direkt über einen abgeschlossenen Verkehrsbereich.
2	Die Verbindung Wohnungseingang WC-Raum tangiert den offenen Essplatz oder Wohnraum.
0	Die Verbindung Wohnungseingang WC-Raum verläuft durch den Wohnraum oder einen anderen Raum.

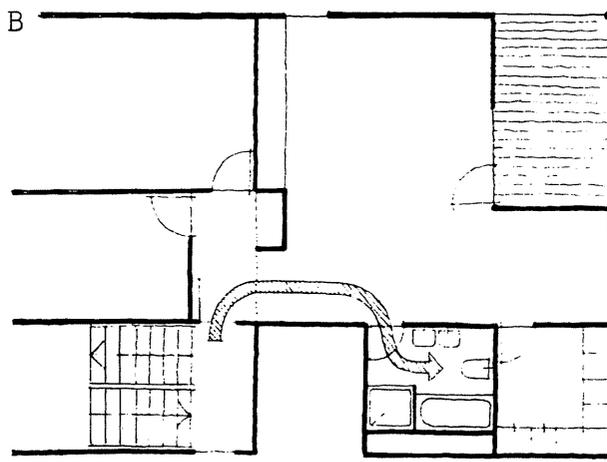
Erfüllungsgrad

Anweisungen Die aufgeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Als abgeschlossener Verkehrsbereich gelten Gänge, Vorräume und Treppen, die durch Türen vom Aufenthaltsbereich abgetrennt sind. Liegen Wohnungseingang und WC-Raum auf verschiedenen Geschossen, dann wird der Erfüllungsgrad halbiert.

Beispiel



Erfüllungsgrad: 4.0



Erfüllungsgrad: 0

WBS Beurteilung

B 20

Kriterium ● Verbindung Eingang-Gemeinschaftsbereich

Gewicht 4

Zielsetzung Der Gemeinschaftsbereich (Wohnraum und Essraum/-platz) soll zur gleichen Zeit unterschiedlich genutzt werden können. Um Störungen auszuschließen, soll nach Möglichkeit sowohl der Wohnraum als auch der Essraum/-platz vom Wohnungseingang her separat zugänglich sein.

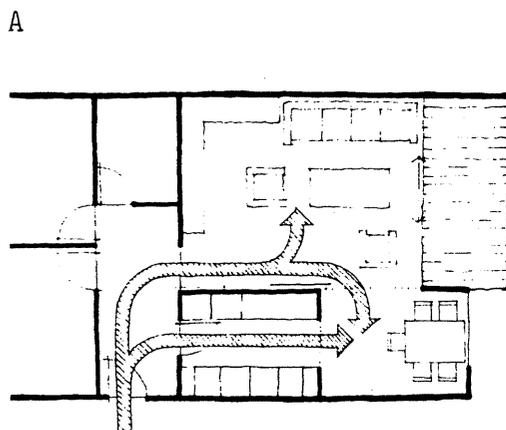
Beurteilung

Erfüllungsbedingungen

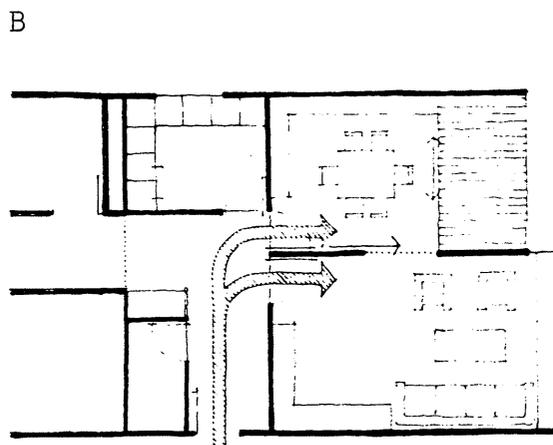
Erfüllungsgrad	4	Die Verbindungen vom Wohnungseingang zum Essraum/-platz und zum Wohnraum erfolgen je über einen abgeschlossenen Verkehrsbereich.
	2	Der Essraum/-platz kann nicht direkt über den Verkehrsbereich erreicht werden, doch es bestehen alternative Verbindungen sowohl über den Wohnraum als auch über die Küche.
	0	Die Verbindung vom Wohnungseingang zum Essraum/-platz verläuft durch den Wohnraum oder über die Küche, ohne dass eine alternative Verbindung besteht bzw. die Verbindung zum Wohnraum geht über den Essraum/-platz.

Anweisungen Die aufgeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Als abgeschlossener Verkehrsbereich gelten Gänge, Vorräume und Treppen, die durch Türen vom Aufenthaltsbereich (inklusive Essraum oder -platz) abgetrennt sind.

Beispiel



Erfüllungsgrad: 2.0



Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

B 21

Kriterium ● Verbindung Eingang-Individualbereich

Gewicht 6

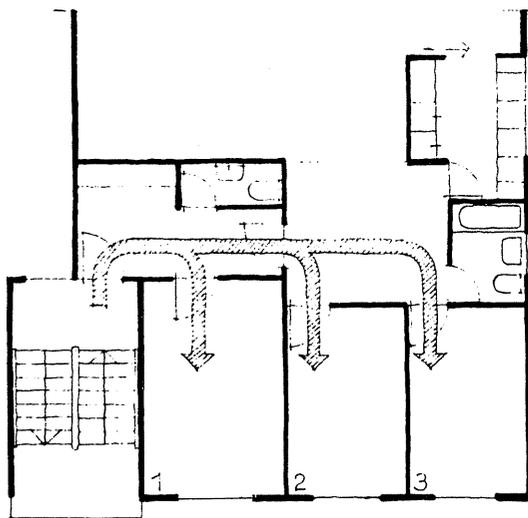
Zielsetzung Vom Wohnungseingang soll man zu den Individualräumen gelangen können, ohne den Gemeinschaftsbereich durchqueren zu müssen oder von dort aus gesehen zu werden. Damit soll eine voneinander unabhängige Nutzung der beiden Bereiche ohne gegenseitige Störung ermöglicht werden.

Beurteilung Erfüllungsbedingungen

Erfüllungsgrad	4	Die Verbindung vom einzelnen Individualraum zum Wohnungseingang verläuft über einen abgeschlossenen Verkehrsbereich.
	2	Die Verbindung vom einzelnen Individualraum zum Wohnungseingang tangiert den offenen Essplatz oder Wohnraum.
	0	Die Verbindung vom einzelnen Individualraum zum Wohnungseingang verläuft durch den Gemeinschaftsbereich oder einen anderen Raum.

Anweisungen Die aufgeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Als abgeschlossener Verkehrsbereich gelten Gänge, Vorräume und Treppen, die durch Türen vom Aufenthaltsbereich abgetrennt sind. Es gilt der durchschnittliche Erfüllungsgrad, wobei Verbindungen zu 2-Personen-Räumen doppelt zählen.

Beispiel



Erfüllungsgrad

Individualraum 1: $4.0 \times 2 = 8$
Individualraum 2: $2.0 \times 1 = 2$
Individualraum 3: $2.0 \times 1 = 2$

12

$12 : 4$ Erfüllungsgrad: 3.0

WBS Beurteilung

B 22

Kriterium ● Verbindung Hygiene-Individualbereich

Gewicht 10

Zielsetzung Die Verbindungen von den Individualräumen zu Bade-/Dusche-/WC-Raum sollen über einen abgeschirmten Bereich verlaufen.

Beurteilung

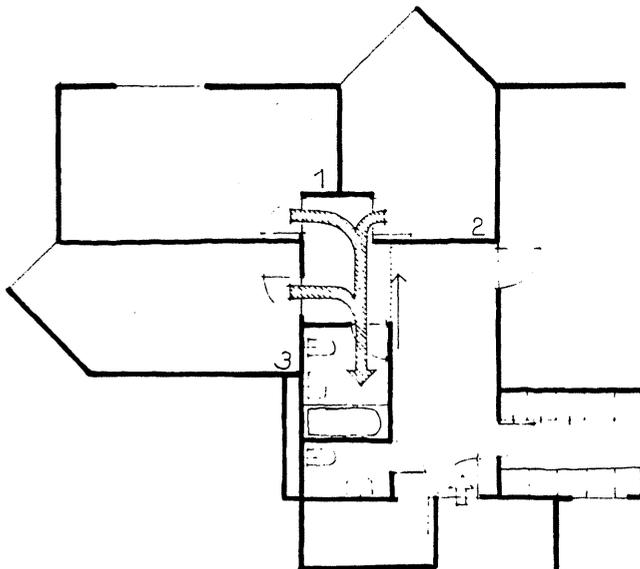
Erfüllungsbedingungen

Erfüllungsgrad	4	Die Verbindung vom einzelnen Individualraum zu Bade-/Dusche-/WC-Raum verläuft über einen separaten, abgeschlossenen Verkehrsbereich.
	2	Die Verbindung vom einzelnen Individualraum zu Bade-/Dusche-/WC-Raum verläuft über einen abschliessbaren Verkehrsbereich, kreuzt sich jedoch mit den Verbindungen Wohnungseingang-Gemeinschaftsbereich oder Küche.
	0	Die Verbindung vom einzelnen Individualraum zu Bade-/Dusche-/WC-Raum verläuft über den Wohnraum oder einen anderen Raum.

Anweisungen

Die aufgeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Als separater abgeschlossener Verkehrsbereich gelten hier Gänge und Vorräume, die durch Türen oder versetzte Geschosse vom restlichen Verkehrsbereich abgetrennt sind. Es gilt der durchschnittliche Erfüllungsgrad, wobei Verbindungen zu 2-Personen-Räumen doppelt zählen. Liegen der Individualraum und Bade-/Dusche-/WC-Raum auf verschiedenen Geschossen, dann wird der Erfüllungsgrad halbiert.

Beispiel



Die Verbindungen von sämtlichen Individualräumen zum Bade-/WC-Raum verlaufen über einen separaten, abgeschlossenen Verkehrsbereich.

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

B 23

Kriterium ● Verbindung Küche-Essbereich

Gewicht 7

Zielsetzung Der Essbereich soll direkt an die Küche anschliessen, damit die Arbeitswege kurz und störungsfrei sind und andererseits der Essplatz auch als Ausweitung der Küche für Haushaltsarbeiten benutzt werden kann.

Beurteilung

Erfüllungsbedingungen

4	Die Verbindung Küche-Essraum/platz ist direkt, d.h. andere Räume bzw. Bereiche müssen nicht durchquert werden.
2	Die Verbindung Küche-Essraum/-platz erfolgt über den Verkehrsbereich, wobei die Entfernung Esstisch-Kücheneingang nicht mehr als 3 m beträgt.
0	Die Verbindung Küche-Essraum/platz erfolgt über den Verkehrsbereich oder über andere Räume bzw. Bereiche, wobei die Entfernung Esstisch-Kücheneingang mehr als 6 m beträgt.

Erfüllungsgrad

Anweisungen Die aufgeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich (z.B. bei vorhandener Durchreiche).
'Wohnküchen' werden mit Erfüllungsgrad 4 eingestuft. Folgende Mindestwerte sind dabei erforderlich:

	1 PHH	2 PHH	3/4 PHH	5/6 PHH	7/8 PHH
Fläche Wohnküche m ²	7.5	8.5	10.0	11.5	13.5

Bei Treppen zwischen Küche und Essbereich wird pro Stufe eine Entfernung von 1 m angerechnet.

WBS Beurteilung

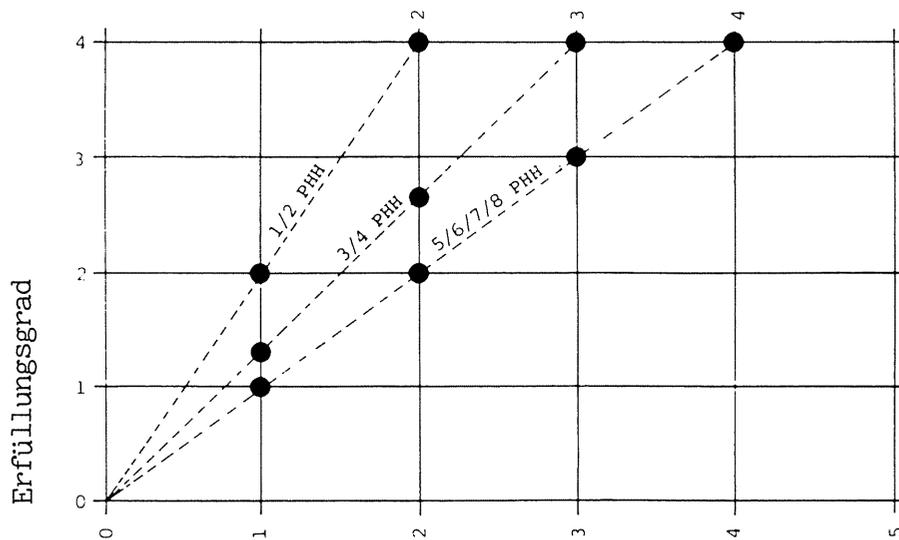
B 24

Kriterium ● Verbindungen zum Aussenbereich

Gewicht 4

Zielsetzung Der Aussenbereich (Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten) soll von verschiedenen Bereichen der Wohnung direkt zugänglich sein.

Beurteilung



Messwert: Anzahl Verbindungen

Anweisungen Messwert ist die Anzahl der direkten Verbindungen in Form von Türen zwischen einem Raum bzw. Bereich der Wohnung und dem Aussenbereich, wobei pro Raum nur eine Verbindung angerechnet wird.

Beispiel 4 PHH-Wohnung mit
1 direkten Verbindung Wohnraum-Aussenbereich
1 direkten Verbindung Individualraum-Aussenbereich
1 direkten Verbindung Küche-Aussenbereich

3 Verbindungen

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

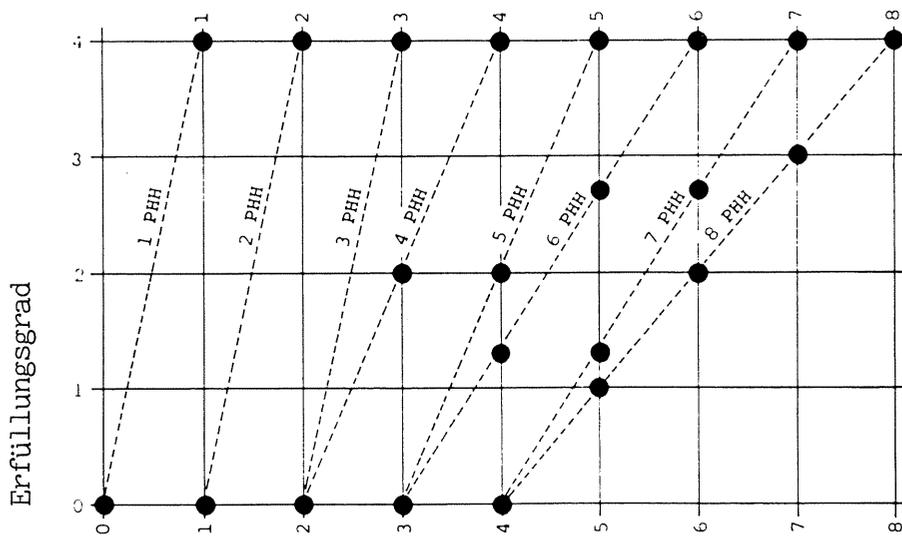
B 25

Kriterium ● Raumaufteilung Individualbereich

Gewicht 21

Zielsetzung Jeder Person eines Haushalts soll bei Bedarf ein Individualraum zur Verfügung stehen.

Beurteilung



Messwert: Anzahl Individualräume

Anweisungen Messwert ist die Anzahl der Individualräume. Individualräume für 2 Personen, die eine sinnvolle Zweiteilung mit Mindestflächen von 8 m² pro Raum zulassen, werden doppelt gezählt.

Beispiel

A: 3 PHH-Wohnung mit
Individualraum 1: 16 m², teilbar in 2 Räume à 8 m²
Individualraum 2: 10 m²
= 3 Räume Erfüllungsggrad: 4.0

B: 8 PHH-Wohnung mit
4 Individualräumen à 16 m², die jeweils in 2 Räume à 8 m² aufteilbar sind.
= 8 Räume Erfüllungsggrad: 4.0

WBS Beurteilung

B 26

Kriterium ● Raumaufteilung Gemeinschaftsbereich

Gewicht 14

Zielsetzung Der Gemeinschaftsbereich soll räumlich so aufgeteilt sein, dass verschiedene Funktionen gleichzeitig ungestört voneinander ausgeübt werden können.

Beurteilung Erfüllungsbedingungen

4	Der Gemeinschaftsbereich besteht aus zwei separaten Räumen, die unabhängig voneinander genutzt werden können.
2	Der Gemeinschaftsbereich ist in zwei Raumteile aufgegliedert, welche mindestens optisch voneinander getrennt werden können.
0	Der Gemeinschaftsbereich besteht aus einem einzigen undifferenzierten Raum.

Erfüllungsgrad

Anweisungen Die aufgeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Ein separater Essbereich muss natürlich belichtet sein und mindestens folgende Masse und Flächen aufweisen, damit er angerechnet wird:

	1 PHH	2 PHH	3/4 PHH	5/6 PHH	7/8 PHH
Mindestflächen für	160/160	140/240	180/240	230/240	240/290
den Essbereich	2.5	3.5	4.5	5.5	7.0

Beispiel



Erfüllungsgrad: 2.0



Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

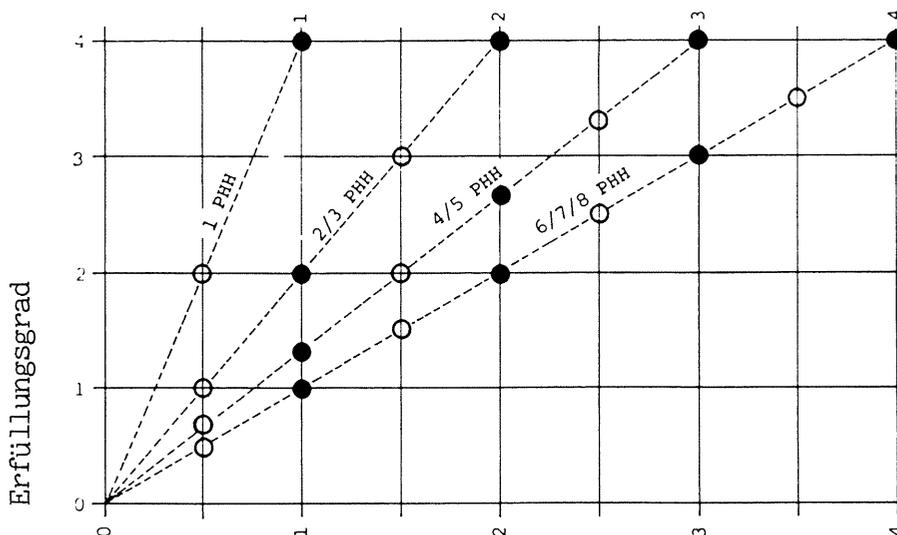
B 27

Kriterium ● Bewegliche Raumteiler

Gewicht 23

Zielsetzung Doppeltüren, Schiebe- oder Falttüren sollen das kurzfristige Abtrennen oder Verbinden von einzelnen Räumen bzw. Nutzungsbereichen ermöglichen.

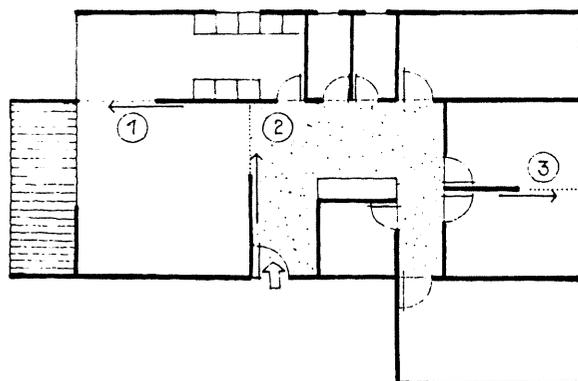
Beurteilung



Messwert: Anzahl bewegliche Raumteiler

Anweisungen Messwert ist die Anzahl der Doppeltüren, Schiebe- oder Falttüren von mindestens 120 cm Breite.
Der abgetrennte Raumteil muss ein Fenster und eine Mindestfläche von 8 m² aufweisen.
Als 'halbe' Raumteiler gelten normale Verbindungstüren zwischen zwei Räumen, aber auch Oeffnungen von mindestens 150 cm, maximal jedoch 250 cm, bei denen ein späterer Einbau eines Raumteilers ohne weiteres möglich und sinnvoll ist.

Beispiel



5 PHH-Wohnung

mit 2 Schiebetüren und einer Doppeltüre von mehr als 150 cm Breite

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

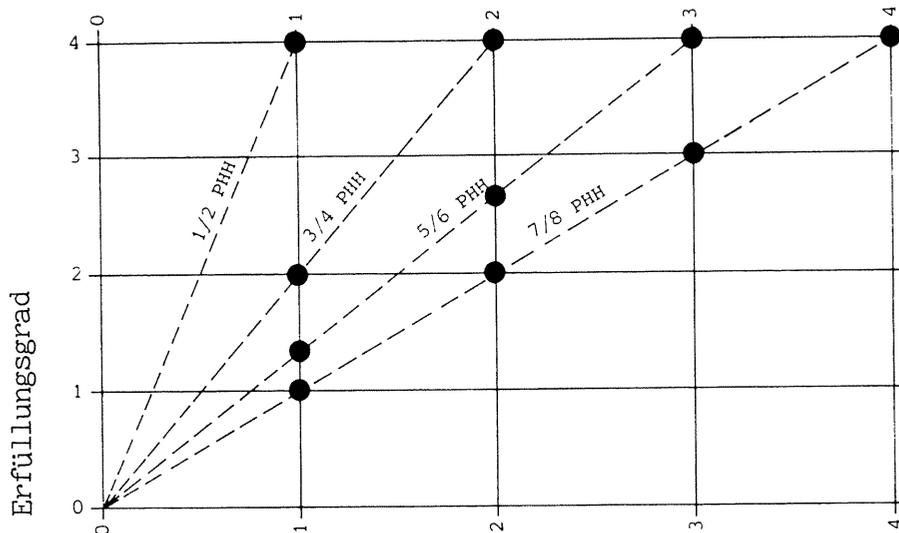
B 28

Kriterium ● Nichttragende Trennwände

Gewicht 24

Zielsetzung Die Trennwände innerhalb der Wohnung sollten so weit als möglich nichttragend sein, um mittel- und längerfristige räumliche Verschiebungen innerhalb des Individual- oder Gemeinschaftsbereiches sowie auch zwischen diesen beiden Bereichen zu ermöglichen.

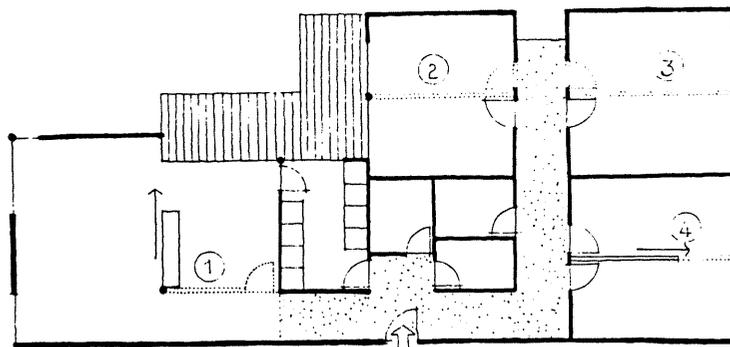
Beurteilung



Messwert: Anzahl nichttragender Trennwände

Anweisungen Messwert ist die Anzahl der nichttragenden Wände, die nachträglich ohne konstruktive Schwierigkeiten entfernt werden können. Angerechnet werden auch Möglichkeiten, nachträglich eine Trennwand einzuziehen. Die Umbaumöglichkeit wird nur anerkannt, wenn die Wände mindestens 250 cm lang sind und die neu entstandenen Räume mindestens 8 m2 gross und neutral erschlossen sind sowie ein eigenes Fenster aufweisen. Die nichttragenden Trennwände müssen die in den Mindestanforderungen (M4) 'Schallschutz' geforderten minimalen Schalldämmwerte aufweisen.

Beispiel



6 PHH-Wohnung

mit einer nichttragenden Trennwand (4) und der sinnvollen Möglichkeit, nachträglich drei Trennwände einzuziehen zu können (1, 2, 3)

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

B 29

Kriterium ● Veränderung der Wohnungsgrösse

Gewicht 16

Zielsetzung Die Veränderung der Wohnungsgrösse soll ermöglicht werden, indem Räume einer Nachbarwohnung oder eine gesamte Kleinwohnung angegliedert bzw. Räume der Wohnung abgetrennt und z.B. untervermietet werden können.

Beurteilung Erfüllungsbedingungen

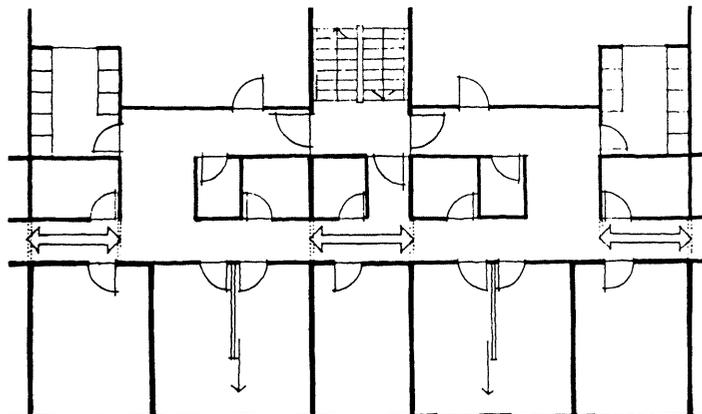
Erfüllungsgrad	4	Die PHH-Grösse einer Wohnung kann durch Angliedern von Räumen einer Nachbarwohnung oder einer gesamten Kleinwohnung bzw. durch Abtrennen von Räumen verändert werden, wobei diese Räume unabhängig von der Wohnung erschlossen werden.
	2	Die PHH-Grösse kann im Rahmen der Mindestanforderungen nicht verändert werden, doch ist ein Angliedern von Räumen einer Nachbarwohnung bzw. Abtrennen von Räumen möglich.
	0	Die Wohnungsgrösse kann nicht verändert werden.

Anweisungen Die aufgeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Einzelzimmer, (z.B. Mansarden) am gleichen Treppenhaus, die indirekt der Wohnung zugeordnet werden können, sind den Umständen entsprechend zu berücksichtigen.

Folgende Voraussetzungen müssen bei der Veränderung der PHH-Grösse erfüllt sein:

1. Die der PHH-Grösse entsprechenden Mindestanforderungen werden eingehalten (inkl. Schalldämmung).
2. Die technische Veränderungsmöglichkeit ist nachgewiesen.
3. Im Installationsbereich ist kein wesentlicher Umbau notwendig.

Beispiel



Die PHH-Grösse kann im Rahmen der Mindestanforderungen durch Angliedern bzw. Abtrennen von Räumen verändert werden.

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

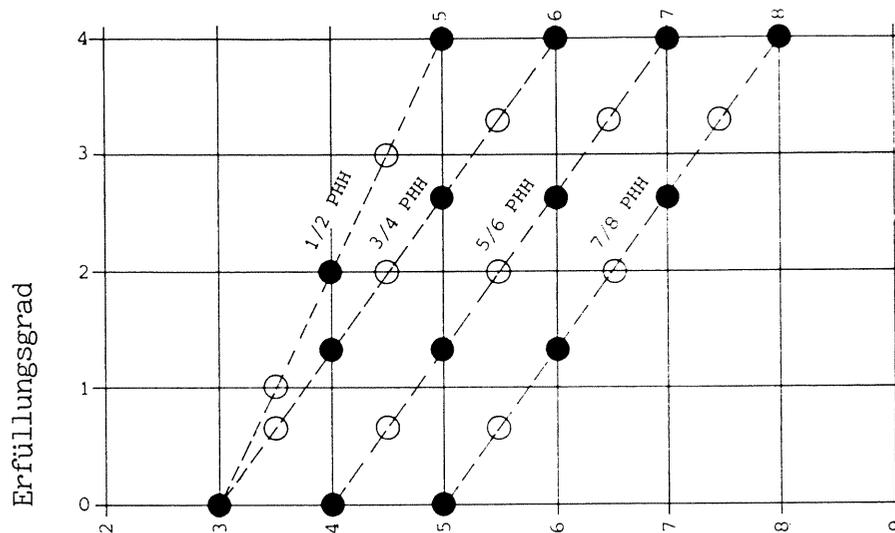
B 30

Kriterium ● Sanitärapparate Hygienebereich

Gewicht 3

Zielsetzung Die Ausstattung von Bade-, Dusche- und WC-Raum mit Sanitärapparaten soll der Haushaltsgrösse angepasst sein und eine gleichzeitige Benutzung des Hygienebereichs durch verschiedene Personen ermöglichen.

Beurteilung



Messwert: Anzahl Sanitärapparate

Anweisungen Messwert ist die Anzahl der vorhandenen Sanitärapparate in Bade-, Dusche- und WC-Raum.

Als 'halbe Sanitärapparate' gelten Reserveflächen von mindestens 60/70 cm, die für den nachträglichen Einbau eines Apparates oder als Stellfläche für eine Waschmaschine geeignet sind.

Beispiel 4 PHH-Wohnung mit

- 1 Badewanne
- 2 Waschtische (oder Doppelwaschtisch)
- 1 WC
- 1 WC separat mit
- 1 Waschtisch

6 Sanitärapparate Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

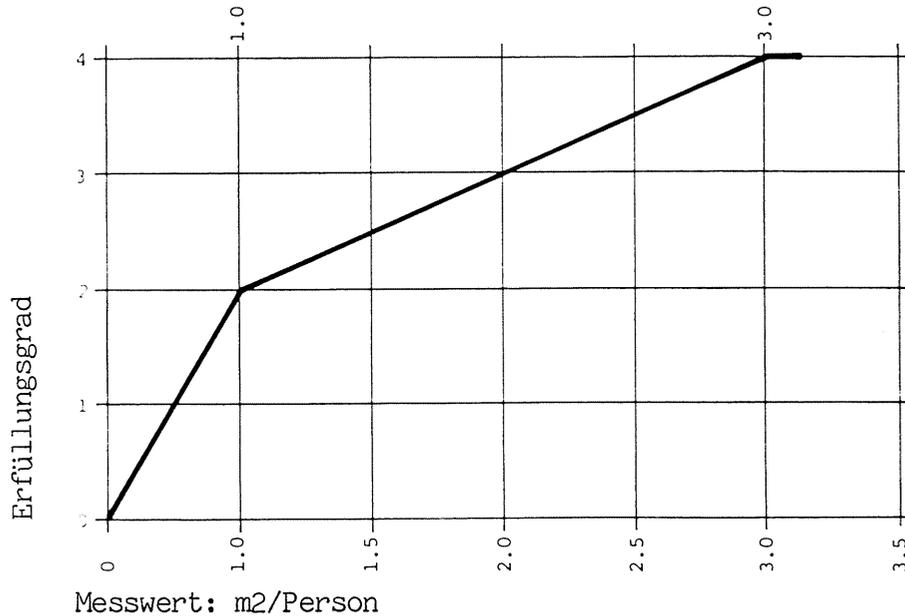
B 31

Kriterium ● Bepflanzung Aussenbereich

Gewicht 5

Zielsetzung Um das Pflanzen von Blumen, Kräutern, Beeren und eventuell auch Gemüse zu ermöglichen, sollte ein der PHH-Grösse entsprechender Flächenteil des direkt der Wohnung zugeordneten privaten Aussenbereichs bepflanzbar sein.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die bepflanzbare Fläche pro Person von direkt der Wohnung zugeordneten Gärten, jedoch auch von Pflanztrögen auf Balkonen, Loggien und Terrassen.
Die nicht bepflanzbare Fläche des Aussenbereichs wird separat beurteilt (siehe B 3).
Indirekt der Wohnung zugeordnete Gartenanteile werden separat beurteilt (siehe B 51).

Beispiel 4 PHH-Wohnung

450 cm x 90 cm = bepflanzbare Fläche 4.05 m² : 4 = 1 m²/Person

Erfüllungsgrad: 2.0

WBS Beurteilung

B 32

Kriterium ● Fenster Aufenthaltsbereich

Gewicht 8

Zielsetzung Anordnung und Dimensionierung der Fenster im Individual- und Gemeinschaftsbereich sollen einerseits den Aus- und Ueberblick in verschiedene Himmelsrichtungen sicherstellen, andererseits aber auch ausreichende Lüftungsmöglichkeiten garantieren.

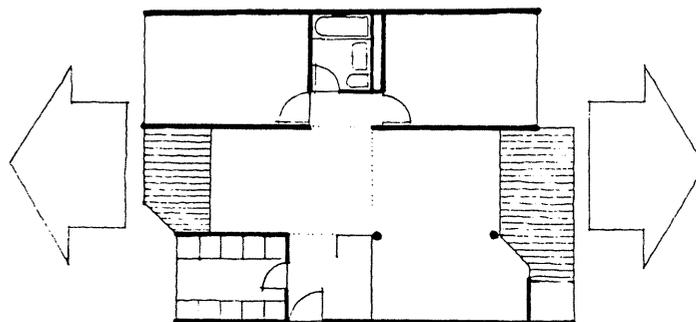
Beurteilung

	1/2 PHH	3/4 PHH	5/6 PHH	7/8 PHH
4				
3				
2				
1				
0				

Messwert: Anzahl Orientierungsrichtungen der Fenster

Anweisungen Messwert ist die Anzahl Orientierungsrichtungen der Fenster im Individual- und Gemeinschaftsbereich, die 90° oder mehr voneinander abweichen. Die aufgeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Zwischeneinstufungen sind möglich (z.B. bei Fenstern, die sich zu einem Laubengang hin öffnen).

Beispiel



4 PHH-Wohnung

mit 2 Orientierungsrichtungen, die 180° voneinander abweichen

Erfüllungsgrad: 3.0

WBS Beurteilung

B 33

Kriterium ● Fenster Küchenbereich

Gewicht 6

Zielsetzung Die Küche soll als Mittelpunkt der Hausarbeiten ein geeignetes Fenster besitzen, das einerseits eine vernünftige Belüftung zulässt und andererseits Möglichkeiten zur Aussicht und Uebersicht bietet, z.B. auf den Kleinkinderspielplatz.

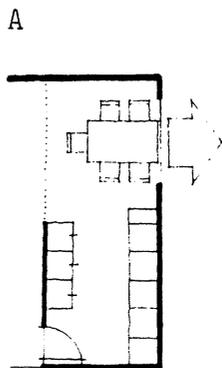
Beurteilung

Erfüllungsbedingungen

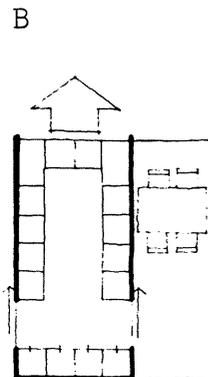
Erfüllungsgrad	4	Die Küche liegt an einer Aussenfassade und hat ein Fenster, das geöffnet werden kann.
	2	Die Küche ist durch den Essplatz vom Fenster, das geöffnet werden kann, getrennt. Distanz zum Fenster maximal 3 Meter.
	0	Innenliegende Küche mit einer Distanz zum Fenster von über 3 Metern.

Anweisungen Die angeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Ist das Fenster gegen einen Laubengang hin orientiert, so wird der festgestellte Erfüllungsgrad halbiert.

Beispiel



Erfüllungsgrad: 2.0



Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

B 34

Kriterium ● Fenster Hygienebereich

Gewicht 6

Zielsetzung Geeignete Fenster im Bade- bzw. Duscheraum und im separaten WC-Raum sollen nebst der natürlichen Belichtung hauptsächlich eine intensive Lüftung dieser Räume zulassen, damit die Abhängigkeit von einer mechanischen Entlüftung entfällt.

Beurteilung

Erfüllungsbedingungen

Erfüllungsgrad	4	Der Baderaum liegt an einer Aussenfassade und hat ein Fenster, das geöffnet werden kann.
	2	Der Baderaum hat ein bewegliches Dachoberlicht oder liegt an einem Laubengang.
	0	Innenliegender Baderaum ohne Fenster.

Anweisungen Die angeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Bei 5- und grösseren PHH-Wohnungen wird der geforderte separate WC-Raum analog dem Baderaum beurteilt und ein Durchschnitt gebildet.

Beispiel 5 PHH-Wohnung

Baderaum mit Fenster: Erfüllungsgrad: 4.0
WC-Raum ohne Fenster: Erfüllungsgrad: 0

∅ Erfüllungsgrad: 4.0 : 2 2.0

WBS Beurteilung

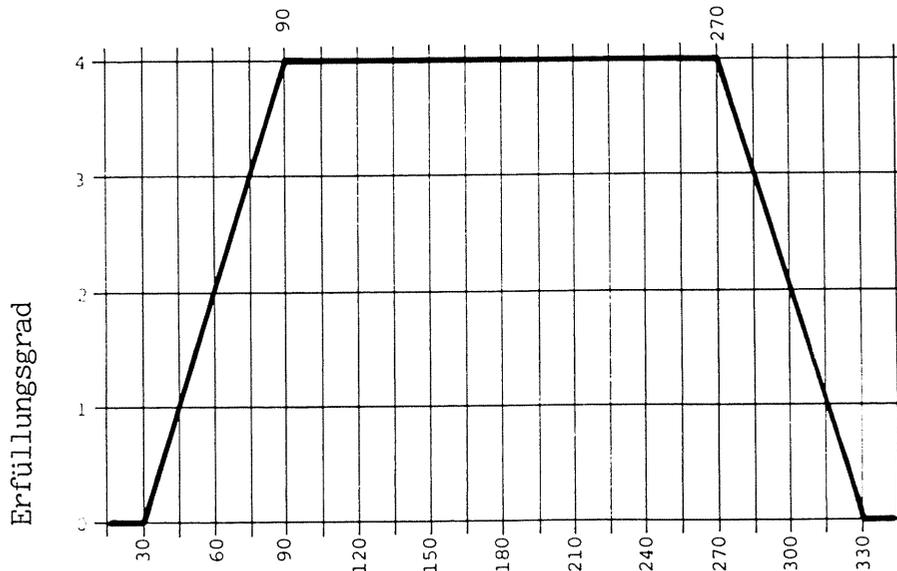
B 35

Kriterium ● Besonnung Individualbereich

Gewicht 8

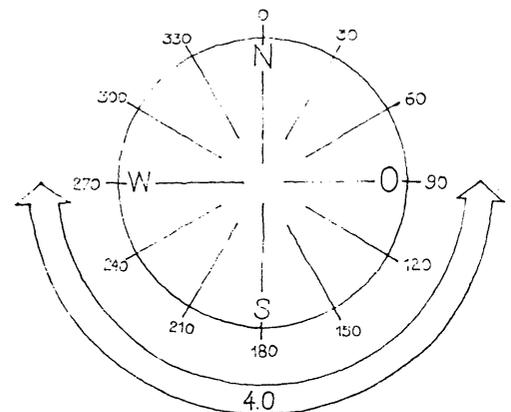
Zielsetzung Durch eine geeignete Orientierung der Individualräume soll auch für die Wintermonate eine regelmässige Besonnung sichergestellt werden.

Beurteilung



Messwert: Orientierungs-Grade

Anweisungen Gemessen wird die Orientierung senkrecht zu den Fensterflächen jedes einzelnen Individualraumes. Bei der Berechnung des durchschnittlichen Erfüllungsgrades zählt der Individualraum für 2 Personen doppelt.



Beispiel 3 PHH-Wohnung

mit 1-Personen-Raum 60° : 1 x 2 = 2
2-Personen-Raum 240° : 2 x 4 = 8

10 : 3

Ø Erfüllungsgrad: 3.3

WBS Beurteilung

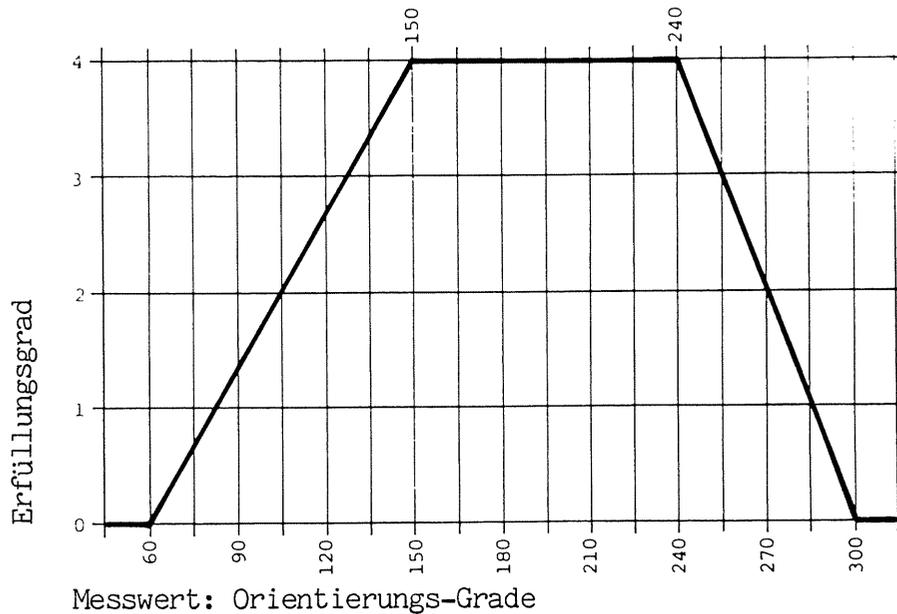
B 36

Kriterium ● Besonnung Gemeinschafts- und Aussenbereich

Gewicht 12

Zielsetzung Durch eine geeignete Orientierung des Gemeinschafts- und Aussenbereiches soll auch für die Wintermonate eine regelmässige Besonnung, vor allem nachmittags, sichergestellt werden.

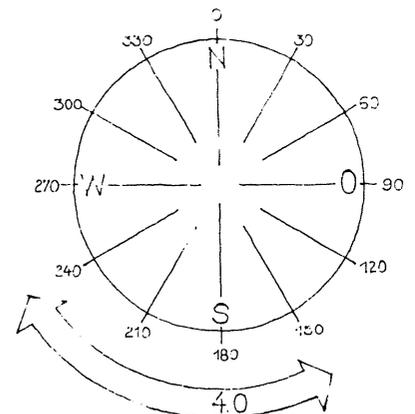
Beurteilung



Anweisungen Gemessen werden einerseits die Orientierung des Wohnraumes und andererseits die des Aussenbereiches. Es wird ein durchschnittlicher Erfüllungsgrad errechnet.

Beim Wohnraum wird die Orientierung senkrecht zur Fensterfläche gemessen, wobei im Falle unterschiedlich orientierter Fenster in demselben Raum die günstigste Orientierung beurteilt wird, vorausgesetzt, die Fensterterfläche beträgt mindestens 10 % der Nettraumfläche.

Beim Aussenbereich wird die Hauptorientierung jenes Aussenraumes beurteilt, der dem Gemeinschaftsbereich zugeordnet ist.



Beispiel Wohnraum 150° : Erfüllungsgrad: 4
 Aussenbereich 270° : Erfüllungsgrad: 2

$6 : 2 = \emptyset$ Erfüllungsgrad: 3.0

WBS Beurteilung

B 37

Kriterium ● Schallschutz gegenüber Nachbarräumen

Gewicht 15

Zielsetzung Die Lärmeinwirkung von angrenzenden Räumen anderer Wohnungen oder gemeinsamer Einrichtungen des Hauses soll durch geeignete Lagebeziehungen und durch gezielte Schallschutz-Massnahmen minimiert werden.

Beurteilung

Erfüllungsbedingungen

Erfüllungsgrad	4	Individual- und Gemeinschaftsräume sind in horizontaler und vertikaler Richtung räumlich getrennt vom Küchen- und Hygienebereich anderer Wohnungen sowie von gemeinsamen Einrichtungen des Hauses.
	2	Nur die Individualräume sind in horizontaler und vertikaler Richtung räumlich getrennt vom Küchen- und Hygienebereich anderer Wohnungen sowie von gemeinsamen Einrichtungen des Hauses.
	0	Die Individual- und Gemeinschaftsräume sind in horizontaler und vertikaler Richtung räumlich nicht getrennt vom Küchen- und Hygienebereich anderer Wohnungen oder von gemeinsamen Einrichtungen des Hauses.

Anweisungen Die angeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0 und 2 sowie 2 und 4 sind möglich. Gemeinsame Einrichtungen des Hauses sind: Aufzug, Treppenhaus, Werkstatt, Bastelraum, Heizung, Waschküche etc. Bei Nachweis gezielter Schallschutzmassnahmen können die Nachteile ungünstiger Lagebeziehungen nur zum Teil als korrigiert berücksichtigt werden, weshalb der Erfüllungsgrad um maximal 1 angehoben werden kann.

WBS Beurteilung

B 38

Kriterium ● Schallschutz innerhalb der Wohnung

Gewicht 10

Zielsetzung Innerhalb der Wohnung sollen gegenseitige akustische Störungen durch eine geeignete Anordnung der Nutzungsbereiche und durch gezielte Schallschutz-Massnahmen minimiert werden.

Beurteilung

Erfüllungsbedingungen

4	Innerhalb der Wohnung sind an den Trennwänden zu Individual- und Gemeinschaftsräumen keine haustechnischen Anlagen fest installiert.
2	Innerhalb der Wohnung sind an den Trennwänden zu Individualräumen keine haustechnischen Anlagen fest installiert.
0	Innerhalb der Wohnung sind sowohl an den Trennwänden zu Individualräumen als auch zu Gemeinschaftsräumen haustechnische Anlagen fest installiert.

Erfüllungsgrad

Anweisungen Die angeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Bei Nachweis gezielter Schallschutz-Massnahmen können die Nachteile ungünstiger Anordnung von haustechnischen Installationen nur zum Teil als korrigiert berücksichtigt werden, weshalb der Erfüllungsgrad um maximal 1 angehoben werden kann.

WBS Beurteilung

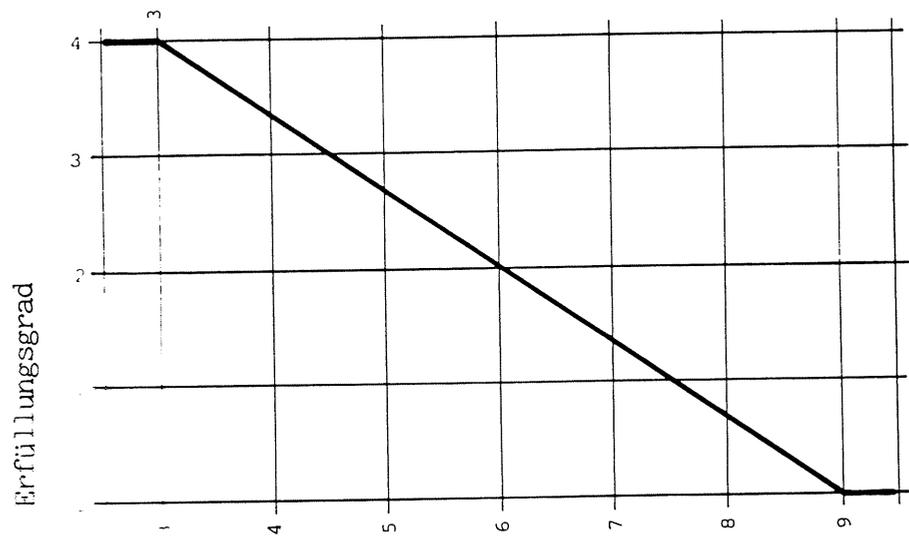
B 39

Kriterium ● Wohnungsauswahl am Treppenhaus

Gewicht 17

Zielsetzung In Mehrfamilienhäusern soll am Treppenhaus einerseits die Wohnungsauswahl durch verschiedene Wohnungsgrößen ermöglicht werden, ohne andererseits durch eine zu grosse Wohnungsanzahl Anonymität zu fördern.

Beurteilung



Messwert: Gesamtzahl Wohnungen geteilt durch Anzahl PHH-Größen

Anweisungen Gemessen wird die Gesamtzahl der Wohnungen am selben Treppenhaus, geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen PHH-Größen, die mindestens einen Anteil von 5 % ausmachen.

Beispiel An einem Treppenhaus liegen folgende Wohnungen:

- 2 2 PHH
- 2 3 PHH
- 5 4 PHH

9 Wohnungen : 3 = 3 Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

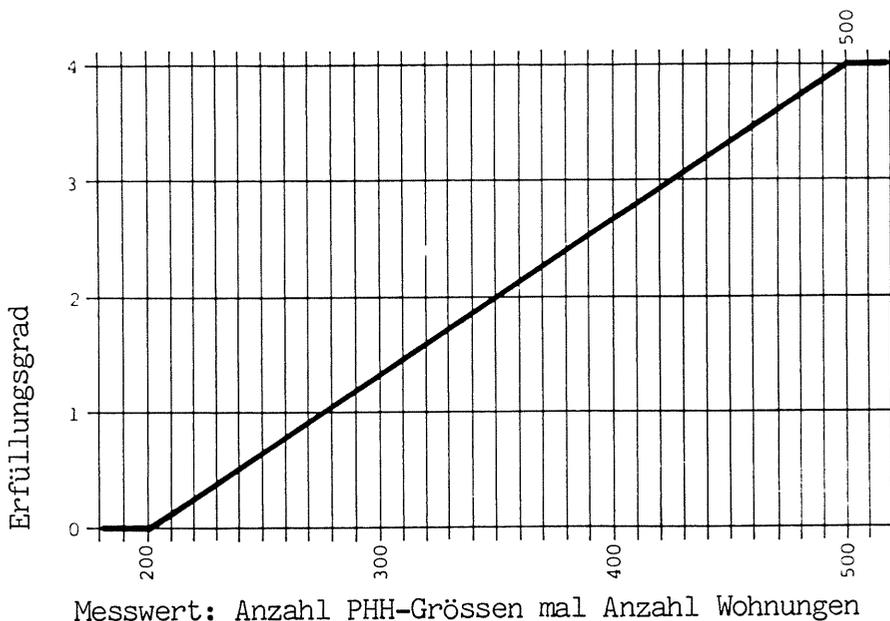
B 40

Kriterium ● Wohnungsauswahl in der Wohnanlage

Gewicht 17

Zielsetzung Innerhalb einer Wohnanlage sollen verschiedene Wohnungsgrößen in genügender Anzahl vorhanden sein, damit einerseits die Chance besteht, in einer vertrauten Umgebung bei Bedarf eine passende Wohnung zu finden und andererseits durch ein Angebot abgestufter Wohnungsgrößen verschiedenartige Haushaltsstrukturen ermöglicht werden.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Anzahl der unterschiedlichen PHH-Größen innerhalb der Wohnanlage multipliziert mit der Gesamtzahl der Wohnungen. Es werden nur PHH-Größen angerechnet, die mit mindestens 5 % der Wohnungen vertreten sind. Pro PHH-Größe wird jedoch höchstens ein Anteil von 50 % der Gesamtzahl der Wohnungen in die Beurteilung einbezogen. Als Wohnanlage gilt ein Umkreis von ca. 100 m vom Zentrum der projektierten Wohnungen aus gemessen, respektive ca. 100 Wohneinheiten.

In der Regel fehlen geeignete Messunterlagen, weshalb das Kriterium nur in besonderen Fällen zur Anwendung kommen kann.

Beispiel Innerhalb einer Wohnanlage befinden sich folgende Wohnungen:

- 20 1 PHH
- 6 2 PHH
- 24 3 PHH
- 30 4 PHH
- 20 5 PHH
- (1 8 PHH - Anteil kleiner als 5 %)

100 Wohnungen x 5 PHH-Größen = 500

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

B 41

Kriterium ● Parkplätze

Gewicht 12

Zielsetzung Die Parkieranlagen für Bewohner, Besucher und die Anlieferung sind so zu gestalten, dass einerseits alle Hauseingänge bequem erreichbar sind und andererseits weder Wohnungen noch Nahumgebung gestört werden.

Beurteilung

Erfüllungsbedingungen

Erfüllungsgrad	4	Wohnungen und Nahumgebung werden durch Lärm bzw. Abgase oder Scheinwerferlicht bei Zu- und Wegfahrten nicht gestört. Von Garagen oder gedeckten Parkplätzen führt ein Fussweg von max. 40 m Länge zu den Hauseingängen. Der Fussweg ist für spezielle Transporte befahrbar.
	2	Wohnungen und Nahumgebung werden durch Lärm bzw. Abgase oder Scheinwerferlicht bei Zu- und Wegfahrten nicht gestört. Von Garagen oder gedeckten Parkplätzen führt ein Fussweg von max. 80 m Länge zu den Hauseingängen. Der Fussweg ist für spezielle Transporte befahrbar.
	0	Wohnungen und Nahumgebung werden durch Lärm bzw. Abgase oder Scheinwerferlicht bei Zu- und Wegfahrten gestört. Der Fussweg von den Parkplätzen zu den Hauseingängen beträgt mehr als 120 m.

Anweisungen Die angeführten Erfüllungsbedingungen sind als richtungsweisend zu betrachten. Einstufungen zwischen 0-2 und 2-4 sind möglich. Für die Dimensionierung der Zu- und Wegfahrten und für die Anzahl der Parkplätze wird auf die örtlichen Baupolizeivorschriften abgestellt.

WBS Beurteilung

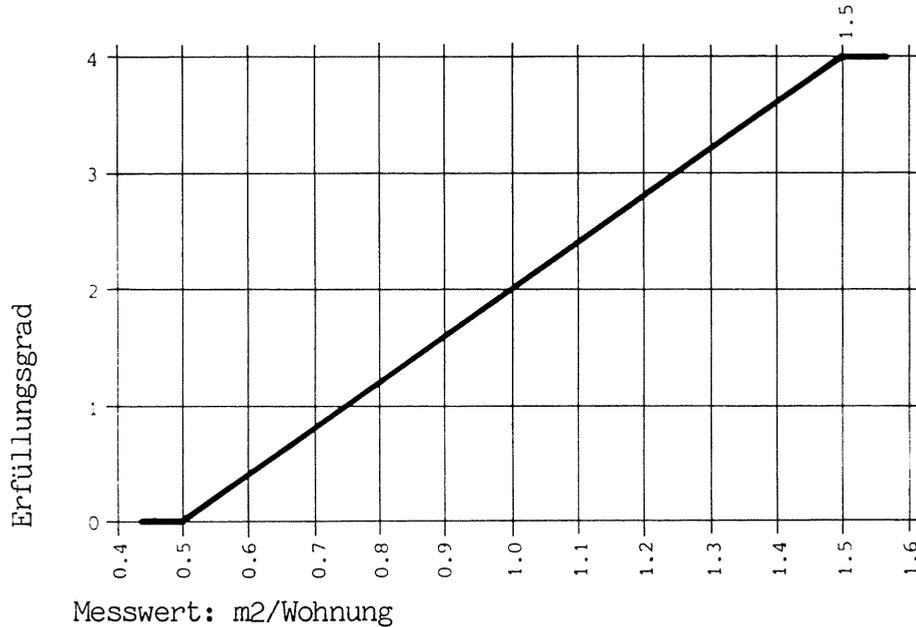
B 42

Kriterium ● Hauseingangszone

Gewicht 15

Zielsetzung Bewohner und Besucher treffen und kreuzen sich auf dem Vorplatz des Hauseingangs und im Eingangsraum. Die Hauseingangszone soll deshalb so gestaltet und dimensioniert sein, dass Kontakte zwangslos stattfinden können und gleichzeitig der Zugang zu Eingang, Aufzug und Treppenhaus nicht behindert wird.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Fläche der Hauseingangszone, die nach Abzug des Aufzuges, der Treppenläufe und der Fläche vor Wohnungstüren (B 43) übrig bleibt und durch die Anzahl der erschlossenen Wohnungen geteilt. Die Fläche offener Eingangshallen oder gedeckter Vorplätze wird nur zur Hälfte angerechnet.

Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- ebenerdigen Eingang
- Eingangstüren mit gedecktem, windgeschütztem Vorplatz
- Eingangsraum von zwei Seiten natürlich belichtet
- Breite des Eingangsraumes mind. 300 cm

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Eingang im Tiefparterre
- Eingangstüren ohne gedeckten Vorplatz
- Eingangsraum nur von einer Seite natürlich belichtet
- Breite des Eingangsraumes kleiner als 250 cm

Beispiel Hauseingangszone für 8 Wohnungen

Eingangshalle: 9 m²

Gedeckter Vorplatz: 6 m² : 2 = 3 m²

12 m² : 8 = 1.5 m²/Wohnung

Erfüllungsgrad: 4.0

WBS Beurteilung

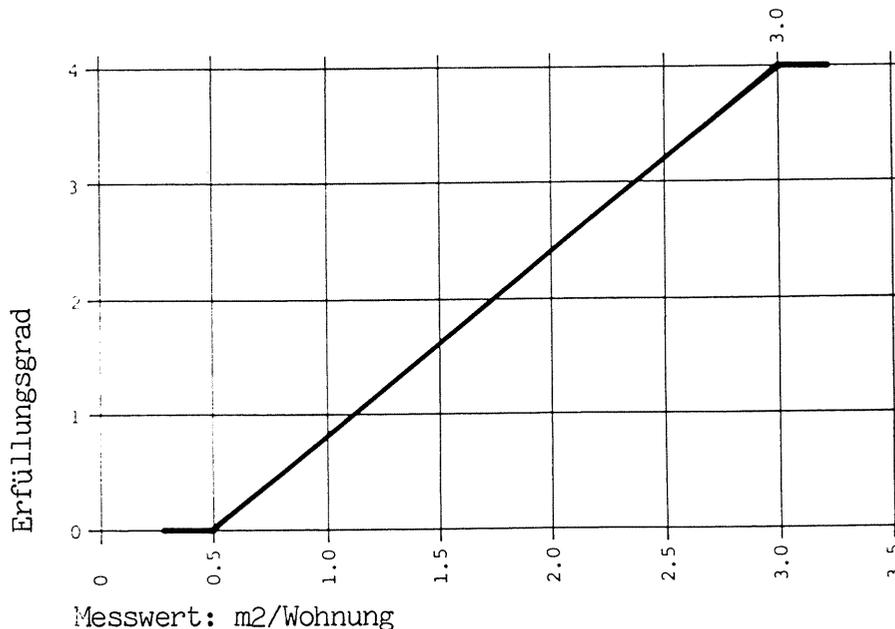
B 43

Kriterium ● Gebäudeinterne Erschliessung

Gewicht 10

Zielsetzung Nebst der funktionellen Bedeutung von Aufzug, Treppenhaus und Wohnungszugang sind diese Erschliessungsbereiche in Mehrfamilienhäusern gleichzeitig eine räumliche Erweiterung der Wohnung und sollen in Bezug auf Flächen-, Raum- und Sichtverhältnisse dementsprechend gestaltet werden.

Beurteilung



Anweisungen Gemessen wird die Fläche vor den Wohnungstüren, die nach Abzug des Aufzugs mit Vorplatz (Aufzugbreite x 1 m) und der Treppenläufe mit Antrittspodest (Treppenbreite x 1 m) übrig bleibt, und durch die Anzahl der erschlossenen Wohnungen geteilt.
 Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Aufzug ab 5 Geschossen mit Kabine mind. 110 x 210 cm
- Treppe natürlich belichtet, wenn kein Aufzug vorhanden
- Wohnungseingangszone natürlich belichtet
- Keine Ueberschneidungen zwischen Aufzug-, Treppen- und Wohnungsvorplätzen

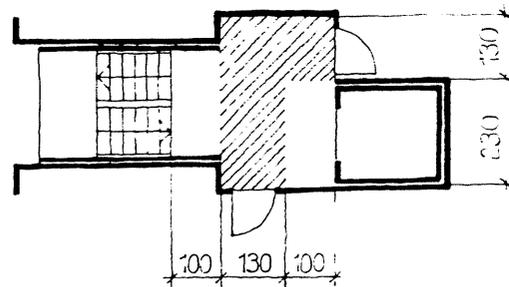
50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Aufzug ab 5 Geschossen mit Kabine von mind. 110 x 140 cm
- Erschliessung der Wohnung durch offenen Laubengang

Beispiel Eingangsbereich von 2 Wohnungen

6 m² : 2 = 3 m²/Wohnung

Erfüllungsgrad: 4.0



WBS Beurteilung

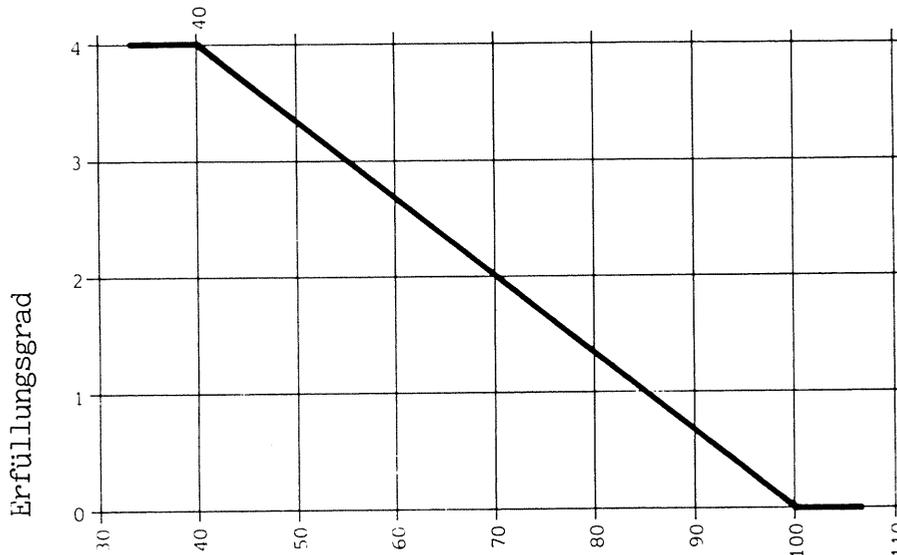
B 44

Kriterium ● Erreichbarkeit Hauseingang

Gewicht 18

Zielsetzung Von der Wohnung aus sollen der Hauseingang und damit auch verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen wie Kleinkinder- und Kinderspielplatz, Waschküche, Mehrzweckraum, Abstellräume etc. besonders im Hinblick auf Kleinkinder und Betagte, Umzüge, Aufzug-Defekte etc. über die Treppe bequem erreichbar sein.

Beurteilung



Messwert: Geschosslage mal Personen pro Geschoss

Anweisungen Gemessen wird die Summe aus: Geschosslage x Personen (PHH-Grösse) pro Geschoss. Der Messwert bezieht sich jeweils auf einen Hauseingang. Pro 10 m Entfernung eines Wohnungseingangs von der Treppe wird ein Geschoss hinzugerechnet.

Beispiel A: Wohngebäude mit

1. Obergeschoss	11 Personen	1 x 11 = 11
2. OG	9 Personen	2 x 9 = 18
3. OG	7 Personen	3 x 7 = 21

50

Erfüllungsgrad: 3.3

B: Wohngebäude mit

1. Obergeschoss	9 Personen	1 x 9 = 9
2. OG	8 Personen	2 x 8 = 16
3. OG	10 Personen	3 x 10 = 30
4. OG	5 Personen	4 x 5 = 20

75

Erfüllungsgrad: 1.7

WBS Beurteilung

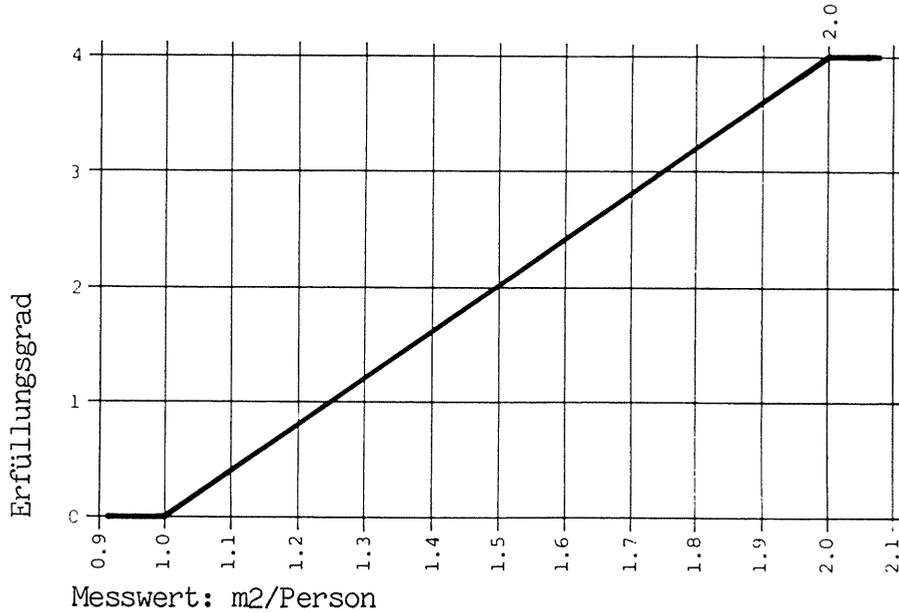
B 45

Kriterium ● Abstellraum ausserhalb der Wohnung

Gewicht 17

Zielsetzung Jedem Haushalt soll ausserhalb der Wohnung, jedoch innerhalb des Gebäudes und bequem erreichbar, genügend Abstellraum zugeordnet sein.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Fläche, wobei das Nettoflächentotal (exklusive Erschliessung) der wohnungsexternen Abstellräume im Gebäude gemessen und durch die Personenanzahl der betroffenen Haushalte geteilt wird. Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Abstellräume in unmittelbarer Nähe des Treppenhauses resp. Aufzugs
- Flächen der Abstellräume sind entsprechend der PHH-Grössen im Gebäude abgestuft

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Abstellräume liegen noch am gleichen Treppenhaus wie die Wohnung, aber nicht in unmittelbarer Nähe
- Flächen der Abstellräume sind nicht nach PHH-Grössen differenziert

Beispiel

Gebäude mit:

5 3 PHH-Wohnungen = 15 Personen
 4 4 PHH-Wohnungen = 16 Personen
 3 5 PHH-Wohnungen = 15 Personen

Nettoflächentotal der wohnungsexternen Abstellräume im Gebäude:
 69 m2 : 46 Personen = 1.5 m2/Person

Total

46 Personen

Erfüllungsgrad: 2.0

WBS Beurteilung

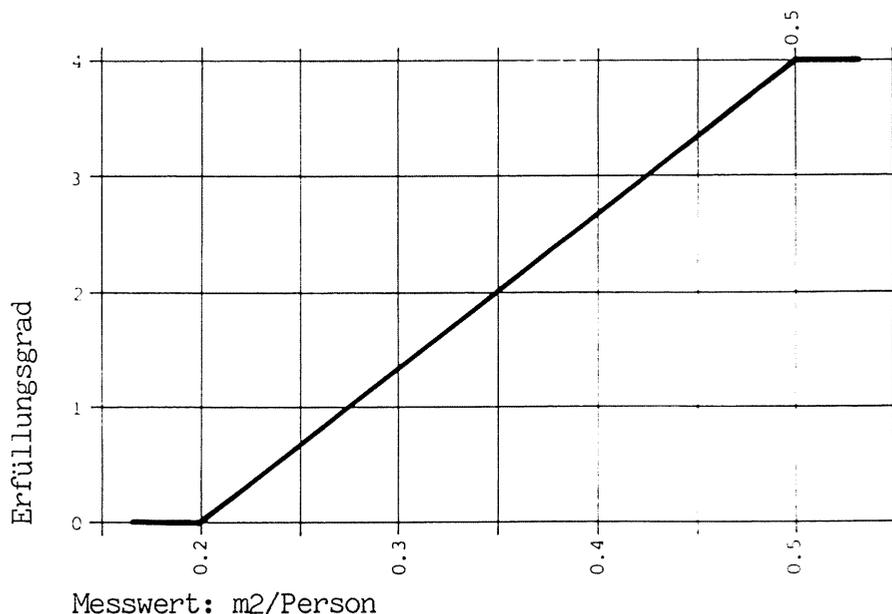
B 46

Kriterium ● Abstellräume Velos/Mofas und Kinderwagen

Gewicht 11

Zielsetzung Für Velos und Mofas einerseits, Kinderwagen und Kindergeräte andererseits sollen in direkter Verbindung zu Fussweg und Vertikalerschliessung des Wohnhauses ausreichende, getrennte Abstellräume vorhanden sein.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Fläche, wobei das Nettoflächentotal der Abstellräume für Velos/Mofas und Kinderwagen gemessen und durch die Personenzahl der betroffenen Haushalte geteilt wird. Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- getrennten Räumen für Velos/Mofas und Kinderwagen von mindestens je 6 m²
- kurzer, stufenloser Verbindung zwischen Fussgängerweg-Abstellräumen-Vertikalerschliessung

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Räume für Velos/Mofas und Kinderwagen nicht getrennt
- Rampe zwischen Fussgängerweg und Abstellräumen

WBS Beurteilung

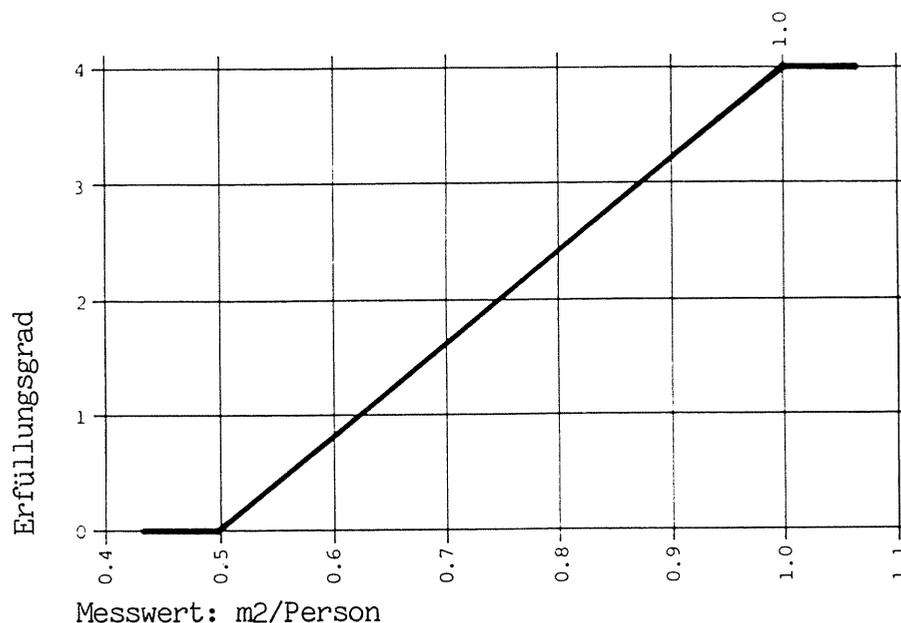
B 47

Kriterium ● Waschküche und Trockenraum

Gewicht 18

Zielsetzung Waschküchen und Trockenräume sollen so dimensioniert und ausgestattet sein, dass für jeden Haushalt wöchentlich ein Washtag möglich ist.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Fläche, wobei das Nettoflächentotal von Waschküche und Trockenraum gemessen und durch die Personenzahl der betroffenen Haushalte geteilt wird. Tumbler und analoge Einrichtungen können im Hinblick auf den grossen Energieverbrauch nicht als Ersatz für Trockenräume angerechnet werden. Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- kurzer, direkter Verbindung zur Vertikalerschliessung
- bequemer Verbindung Waschküche-Trockenplatz im Freien
- Trockenplatz räumlich von Spielplätzen abgetrennt, mit Plattenbelag und Aufhängevorrichtung
- Trockenräume direkt der Waschküche zugeordnet
- Quer- oder Zwangslüftung; bei Wohnhäusern mit mehr als 25 Personen 2 Trockenräume je Waschküche
- 6 kg-Turnuswaschmaschine je 25 Personen

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Waschküche und Trockenraum nicht getrennt; bei Wohnhäusern mit mehr als 40 Personen jedoch mindestens 2 separate Räume
- 6 kg-Turnuswaschmaschine je 35 Personen

WBS Beurteilung

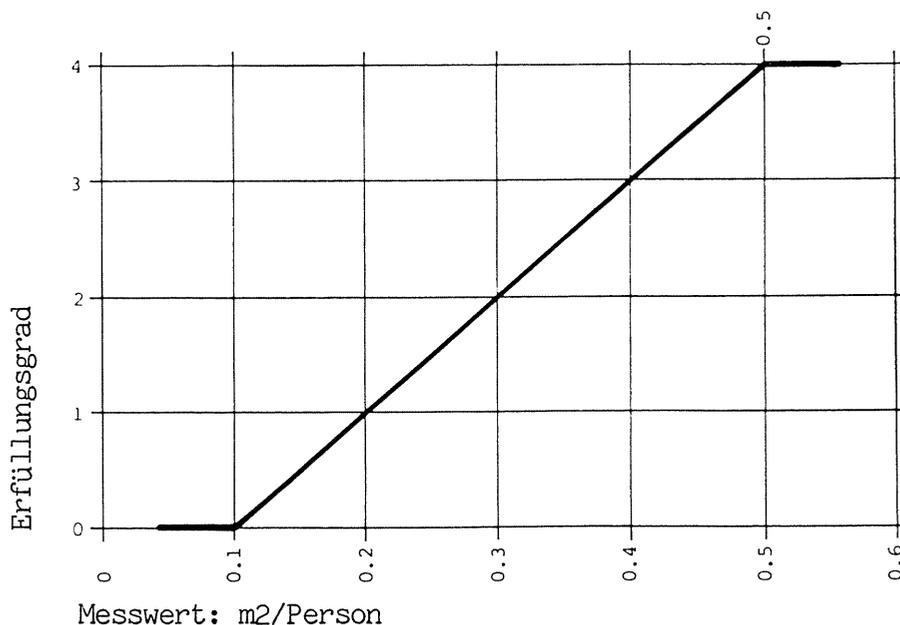
B 48

Kriterium ● Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume

Gewicht 19

Zielsetzung Entsprechend der Bewohnerzahl eines Gebäudes sollen Mehrzweck- bzw. Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen, die sich sowohl für individuelle als auch für kollektive Tätigkeiten ausserhalb der Wohnung eignen.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Fläche, wobei das Nettoflächentotal von Mehrzweck- bzw. Gemeinschaftsräumen (Kinder- und Kleinkinderspielräume, Werkstatt-, Bastel-, Foto-, Musik-, Versammlungs-, Sport-, Gästeräume sowie vermietbare Einzelräume etc.) innerhalb der Wohnanlage gemessen und durch die zur Benutzung berechnete Gesamtpersonenzahl geteilt wird. Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- kurzer, bequemer Verbindung zur Vertikalerschliessung im Gebäude
- natürlicher Belichtung und Belüftung, beheizbar
- einfacher Ausbau
- WC in der Nähe
- Luftschalldämmung mind. 60 dB, gute Schallabsorption
- Einzelraum mind. 10 m²

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- natürlicher Belüftung, künstlicher Belichtung
- Rohbauzustand
- Luftschalldämmung mind. 60 dB
- Einzelraum mind. 10 m²

WBS Beurteilung

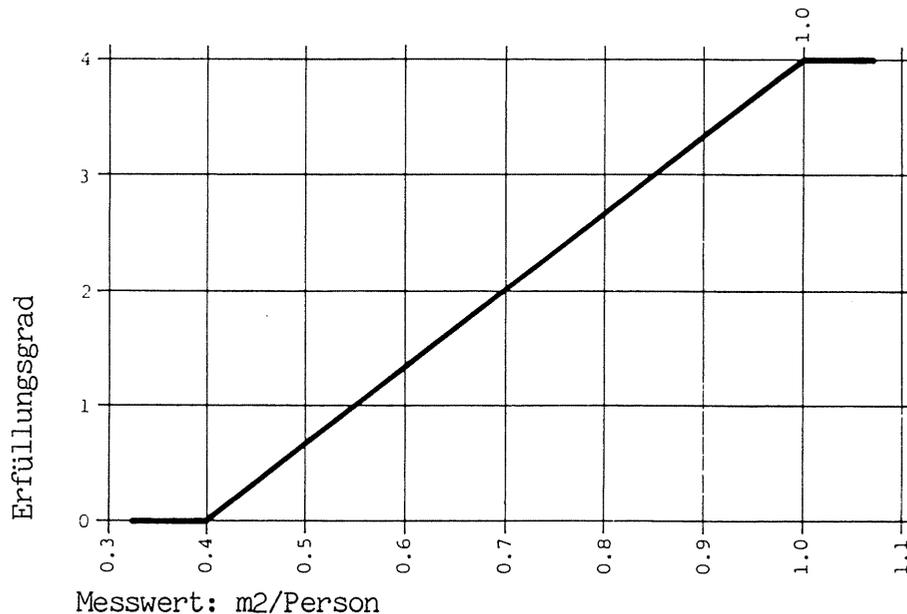
B 49

Kriterium ● Kleinkinderspielplatz

Gewicht 8

Zielsetzung Für Kleinkinder im Alter bis zu 5 Jahren sollen im Freien geeignete Spielflächen in Sicht- und Rufweite der Wohnung vorhanden sein, damit Gruppenaktivitäten stattfinden können, für die sich z.B. der Wohnbalkon nicht eignet.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Fläche, wobei jener Bereich gemessen und durch die Personenanzahl der betroffenen Haushalte geteilt wird, der ausschliesslich für das Spielen der Kleinkinder im Freien reserviert ist.

Durch Verkehr vom Hauseingang getrennte oder durch Parkplätze eingerahmte Kleinkinderspielplätze erhalten den Erfüllungsgrad 0.

Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Kleinkinderspielplatz vom Hauseingang abgetrennt, jedoch nicht weiter als 30 m davon entfernt, teilweise überdeckt und windgeschützt
- Rasen, Sand, Büsche, Sitzgelegenheiten für Erwachsene, Versteck- und Klettermöglichkeiten, Wasseranschluss
- Mindestfläche 40 m², von Kinderspielplätzen räumlich abgesetzt

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Kleinkinderspielplatz mehr als 50, höchstens jedoch 100 m vom Hauseingang entfernt
- undifferenziertem Bereich mit Rasen und Sand
- Mindestfläche 20 m², von Kinderspielplätzen nur optisch abgegrenzt

WBS Beurteilung

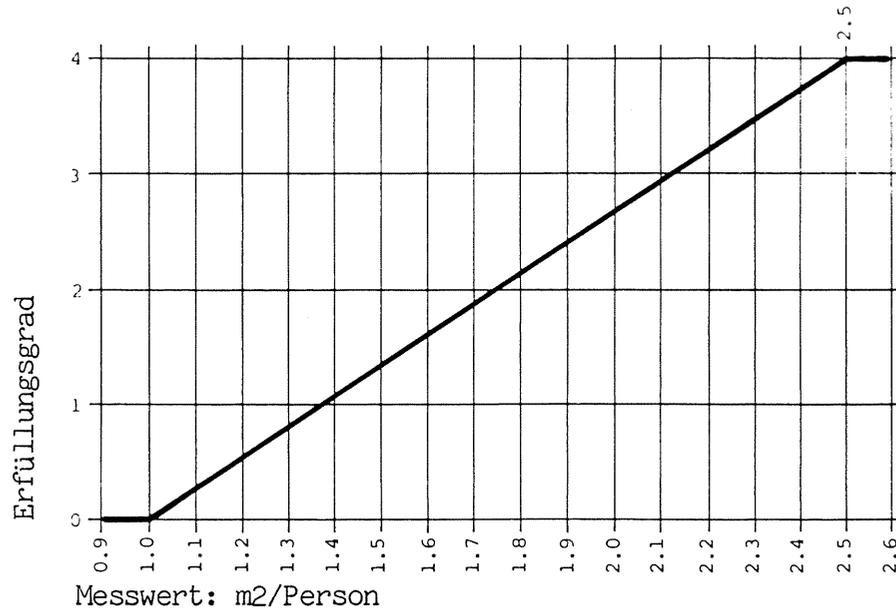
B 50

Kriterium ● Kinderspielplatz

Gewicht 13

Zielsetzung Für Kinder im Alter von über 5 Jahren sollen im Freien in der Nähe der Wohnung geeignete Spielflächen für Bewegungsspiele, Experimentier- und Konstruktionsspiele, Rollen- und Gemeinschaftsspiele, Lern- und Denkspiele und für die von den Kindern am meisten geschätzten Spontanspiele vorhanden sein.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Fläche, wobei jener Bereich gemessen und durch die Personenzahl der betroffenen Haushalte geteilt wird, der ausschliesslich für das Spielen der Kinder im Freien reserviert ist. Durch Verkehr vom Hauseingang getrennte oder durch Parkplätze eingerahmte Kinderspielplätze erhalten den Erfüllungsgrad 0. Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Kinderspielplatz in Sicht- und Rufweite der Wohnung, vom Hauseingang abgetrennt, jedoch nicht weiter als 50 m davon entfernt, teilweise überdeckt und windgeschützt
- Pflanzen und Bäume, Versteckmöglichkeiten, Hartbelag, Klettermöglichkeiten, Sand, Wasseranschluss
- Mindestfläche 60 m², von Kleinkinderspielplätzen räumlich getrennt

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Kinderspielplatz liegt maximal 200 m vom Hauseingang entfernt
- Rasen, Pflanzen, Sand
- Mindestfläche 60 m², von Kleinkinderspielplätzen räumlich nicht getrennt

WBS Beurteilung

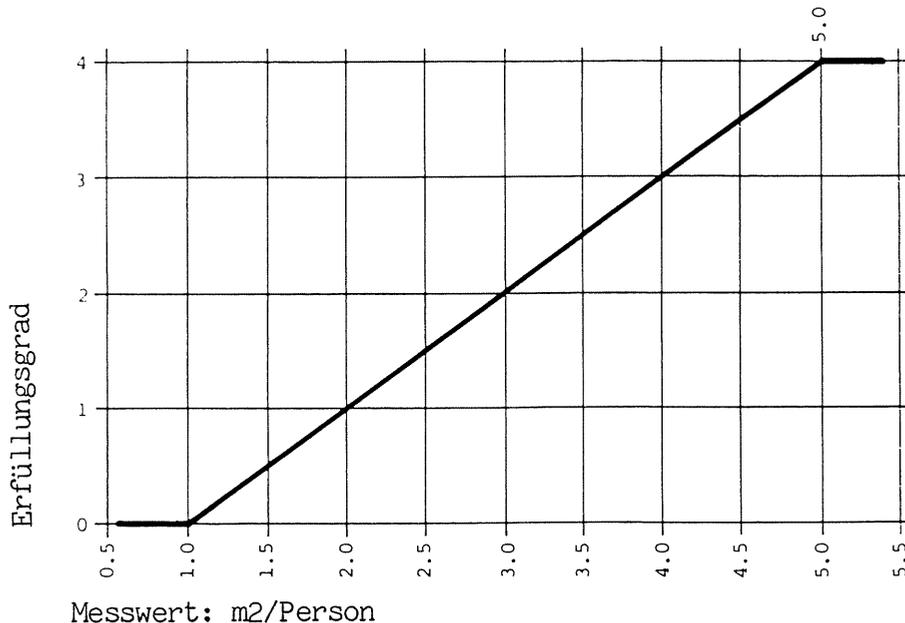
B 51

Kriterium ● Gartenanteil, Tierhaltung

Gewicht 10

Zielsetzung Innerhalb der Wohnanlage soll die Möglichkeit zur Bewirtschaftung eines indirekt zugeordneten Gartenanteils (z.B. in Form von Schrebergärten) und zur Tierhaltung geboten werden.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird der indirekt der Wohnung zugeordnete Gartenanteil bzw. Tierhaltungsbereich. Gemessen wird vorrangig die Fläche, wobei das Flächentotal der als bepflanzbar ausgeschiedenen Bereiche innerhalb der Wohnanlage (exklusive Privatgärten) sowie sämtliche für die Tierhaltung bezeichneten Bereiche gemessen werden und durch die Anzahl der beteiligten Personen geteilt wird.

Der direkt der Wohnung zugeordnete bepflanzbare Aussenbereich wird separat beurteilt (siehe B 31).

Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

- 100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.
 - Bepflanzungs- bzw. Tierhaltungsbereich in max. 100 m Gehdistanz, von Kinderspielflächen abgetrennt
 - Bau von Gartenlauben erlaubt
 - Wasseranschlüsse

- 50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.
 - Bepflanzungs- oder Tierhaltungsbereich in max. 300 m Gehdistanz
 - Ein gemeinsamer Wasseranschluss

WBS Beurteilung

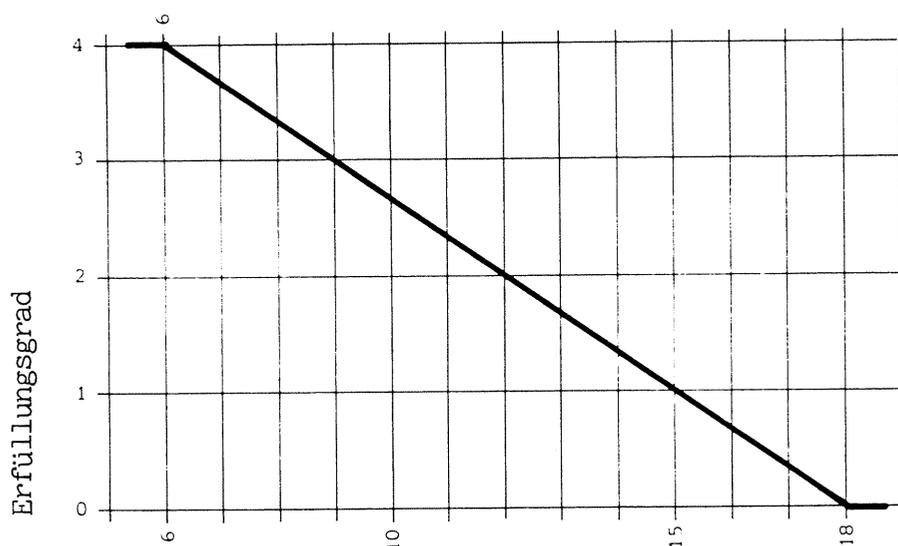
B 52

Kriterium ● Freizeitzentrum

Gewicht 3

Zielsetzung Während der Freizeit soll Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen nahe der Wohnung die Möglichkeit geboten werden, unter kundiger Leitung Tätigkeiten ihres Interesses nachzugehen. Wünschenswert erscheinen daher Gelegenheiten für Bastelarbeiten, Gruppenarbeit etc.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und nächster Freizeitanlage. Freizeitanlagen sind Einrichtungen, in denen Werkstatt- und Versammlungsräume, eine Bibliothek etc. zur Verfügung stehen. Entsprechende Gelegenheiten in anderer Form werden ebenfalls anerkannt. Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen. Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Werkstätten für Holz-, Metall- und Kunststoffbearbeitung mit Arbeitsmobiliar
- Versammlungs- und Vereinslokal
- Bibliothek
- Fläche mind. 400 m²

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Werkstätten mit Grundausrüstung oder Versammlungs- und Vereinslokal

Die Freizeitanlage kann mit anderen Anlagen und Einrichtungen (siehe B 53 und 54) zusammengefasst sein.

WBS Beurteilung

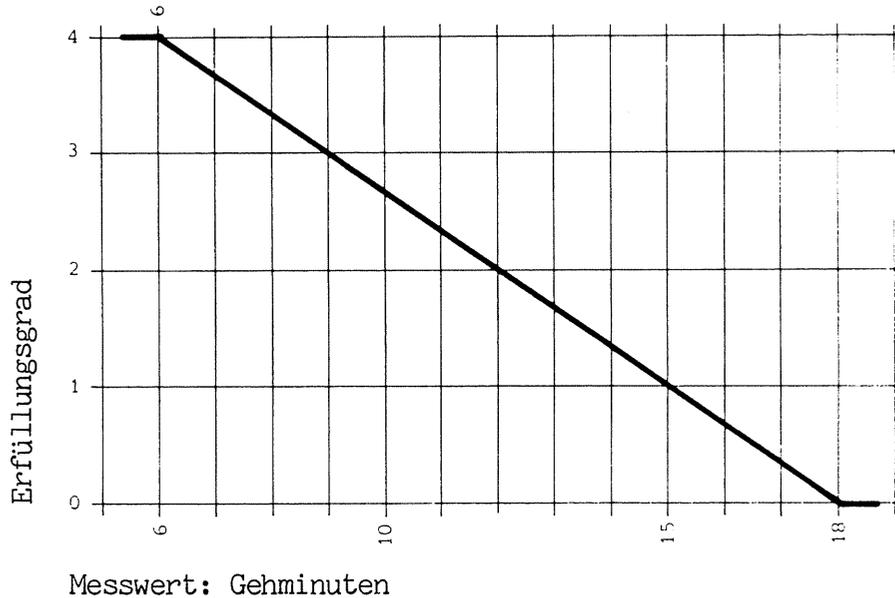
B 53

Kriterium ● Bauspielplatz

Gewicht 3

Zielsetzung Nahe der Wohnung sollen Kinder im Alter von 7 - 15 Jahren leichten und gefahrlosen Zugang zu einem Areal haben, auf dem sie mit verschiedensten Materialien täglich möglichst uneingeschränkt bauen und spielen können.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und nächstem Bauspiel- bzw. Robinson- oder Abenteuerspielplatz. Unter einem Bauspielplatz bzw. Robinson- oder Abenteuerspielplatz ist eine grössere Fläche zu verstehen, auf der Kinder im Sinne der Zielsetzung spielen können. Entsprechende Gelegenheiten in anderer Form werden ebenfalls anerkannt.

Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen.

Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Baumaterialien, Werkzeuge und Wasser vorhanden
- Spielleiter anwesend
- sonniger, windgeschützter Lage abseits von verkehrsreichen Strassen
- Fläche mind. 600 m²

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Fläche von mind. 600 m²
- nachgewiesenen Möglichkeiten für analoge Spielmöglichkeiten (z.B. im Dorf)

Der Bauspielplatz kann mit einer Freizeitanlage (B 52) und weiteren Anlagen bzw. Einrichtungen (B 54) zusammengefasst sein.

WBS Beurteilung

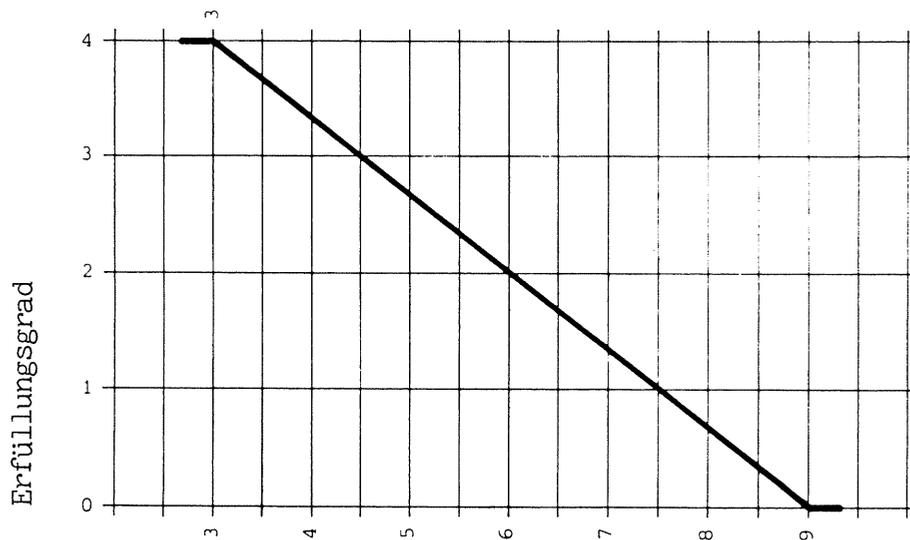
B 54

Kriterium ● Siedlungs- oder Quartierspielplatz

Gewicht 14

Zielsetzung Ein Siedlungs- oder Quartierspielplatz nahe der Wohnung soll vielfältige Einzel- und Gruppenaktivitäten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ermöglichen.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und nächstem Siedlungs- oder Quartierspielplatz. Unter einem Siedlungs- oder Quartierspielplatz ist eine grössere Fläche zu verstehen, die vielfältige Spielmöglichkeiten (z.B. Ballspiele) erlaubt. Entsprechende Gelegenheiten in anderer Form (z.B. Wohnstrasse) werden ebenfalls anerkannt.

Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen.

Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Spielwiese, insbesondere für Ballspiele, Hartplatz
- Boccia-/Boulebahn, Tischtennis, Spielgeräte, Planschbecken etc.
- sonniger, windgeschützter Lage abseits von verkehrsreichen Strassen
- Fläche mind. 600 m²

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Fläche von mind. 600 m² oder
- verschiedenen Einrichtungen, die örtlich getrennt liegen
- nachgewiesene Möglichkeiten für analoge Spielmöglichkeiten (z.B. im Dorf)

Der Siedlungs- oder Quartierspielplatz kann mit einer Freizeitanlage (B 52) und einem Bauspielplatz (B 53) zusammengefasst werden.

Spielplätze in nächster Wohnumgebung werden separat beurteilt (siehe B 49 und 50).

WBS Beurteilung

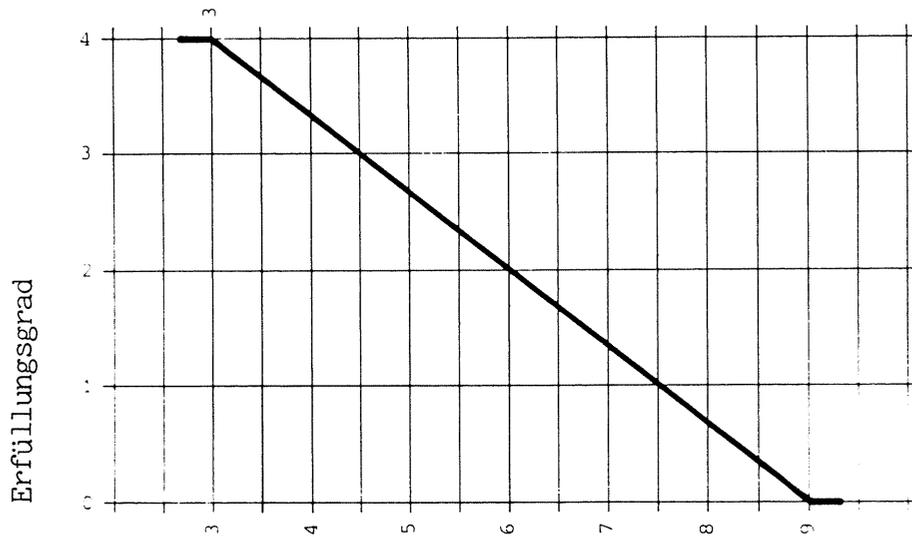
B 55

Kriterium ● Oeffentlicher Park

Gewicht 8

Zielsetzung Insbesondere in dicht besiedelten Gebieten werden Parkanlagen als Spiel- und Erholungsort sowie Treffpunkt von Personen aller Altersstufen geschätzt. Solche Anlagen sollen deshalb nahe der Wohnung liegen.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und nächstem öffentlichem Park.

Unter einem Park wird eine grössere Grünanlage mit Baumgruppen, Rasenflächen, Spazierwegen etc. verstanden. Waldflächen werden separat beurteilt (siehe B 57).

Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen.

Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Mindestgrösse 10'000 m²
- ruhiger Lage
- WC-Anlage
- Sitz- und Liegemöglichkeiten

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Sitz- und Liegemöglichkeiten
- Grösse ca. 7'000 m²

Der Park kann, sofern gross genug, mit dem Siedlungs- oder Quartierspielplatz (B 54) kombiniert werden.

WBS Beurteilung

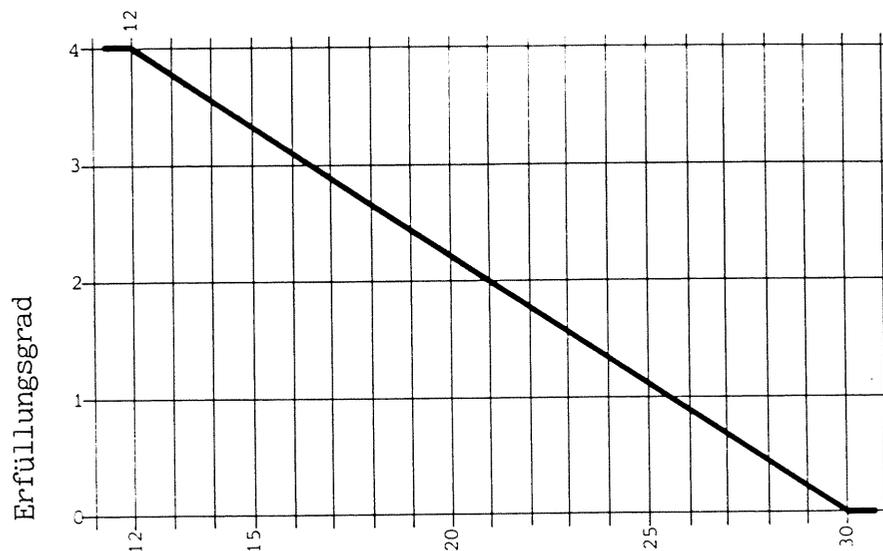
B 56

Kriterium ● Freibad

Gewicht 5

Zielsetzung Aktivitäten am und im Wasser sind für Personen aller Altersstufen sehr beliebt. Ein Freibad, das während den Sommermonaten benutzt werden kann, soll deshalb nahe der Wohnung liegen.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und nächstem Freibad.
Unter einem Freibad ist eine geschlossene Anlage bestehend aus Becken, Liegewiese, Umkleidemöglichkeiten etc. zu verstehen. Öffentliche Gewässer werden separat beurteilt (siehe B 59).
Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen.
Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

- 100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.
- 25 m - Becken
 - Sprunganlage
 - Nichtschwimmer- und Kleinkinderbecken
 - Duschenanlagen, Umkleidekabinen und WC-Anlagen
 - Liegewiesen und Spielplatz von über 10'000 m²
 - schattenspendender Bepflanzung
 - Kiosk

- 50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.
- 25 m - Becken
 - Liegewiese
 - WC-Anlage

WBS Beurteilung

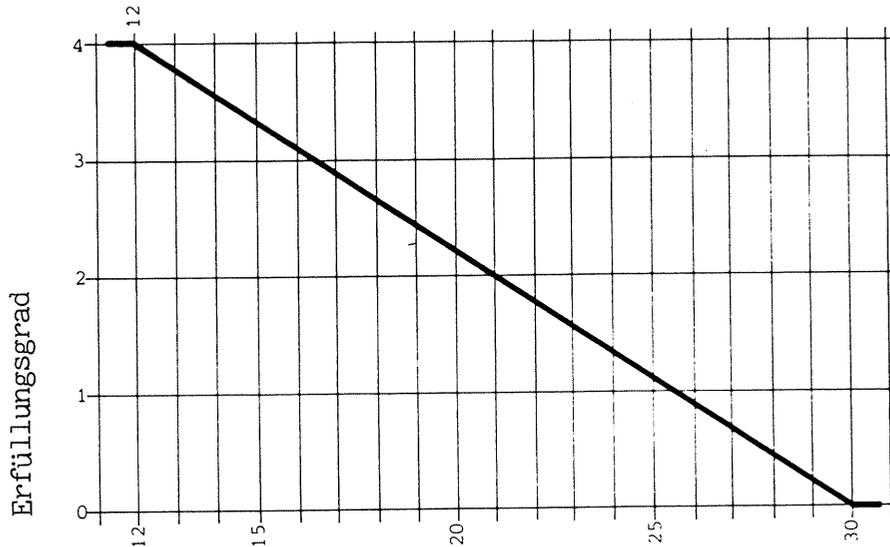
B 57

Kriterium ● Erschlossener Wald

Gewicht 12

Zielsetzung Der Wald ist für Kinder, Jugendliche und Erwachsene sowohl Naturort als auch Spiel- und Erholungsort. Ein erschlossener Wald nahe der Wohnung ist deshalb wünschenswert.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und nächstem Wald. Unter Wald ist hier eine grössere, baumbestandene Fläche zu verstehen, die aber durchaus von Wiesen und anderen freien Flächen durchsetzt sein kann. Parkanlagen werden separat beurteilt (siehe B 55). Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen. Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

- 100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.
 - Mindestfläche 40'000 m²
 - Fusswege ausser- und innerhalb des Waldrandes (besonnte und schattige Gehwege) in ruhiger Lage
 - Waldrand gefahrlos erreichbar

- 50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.
 - Fläche ca. 20'000 m²
 - Fusswege in ruhiger Lage

WBS Beurteilung

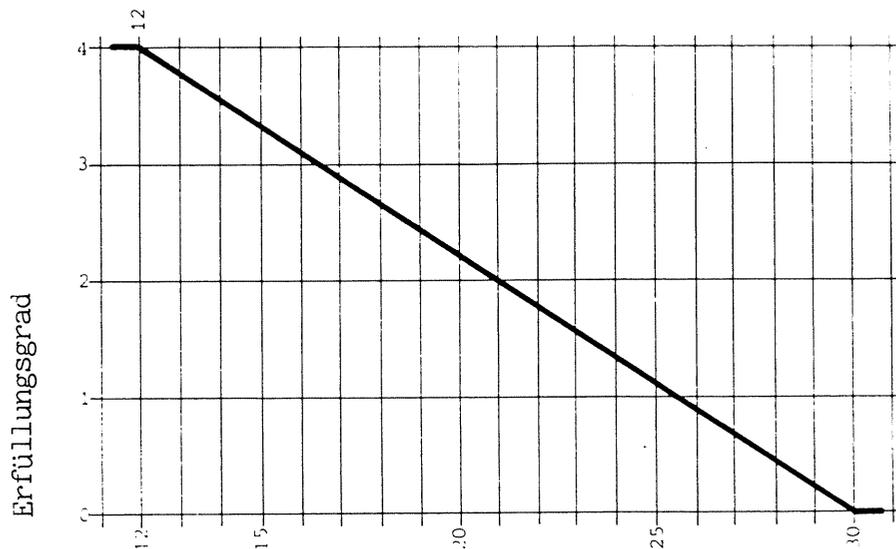
B 58

Kriterium ● Spazier- und Wanderwege

Gewicht 8

Zielsetzung Spazierengehen und Wandern sind beliebte Formen der Erholung. Insbesondere Frauen mit Kindern und ältere Menschen schätzen entsprechende Möglichkeiten in der Nähe der Wohnung. Aber auch Berufstätige, Jugendliche etc. brauchen diese Form der Entspannung und der körperlichen Betätigung.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und Ausgangspunkt von Spazier- bzw. Wanderwegen. Unter Spazier- bzw. Wanderwegen sind Fuss- und Feldwege in freier Natur, in Flussauen etc. getrennt von Strassen zu verstehen, die weitgehend frei von Immissionen sind. Reine Waldwege, die bereits im Rahmen von B 57 (erschlossener Wald) berücksichtigt wurden, können nicht nochmals angerechnet werden. Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen. Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Netz von Wanderwegen ohne Unterbrechungen mehr als 10 km lang
- Wanderwege vom Fahrverkehr getrennt
- Wanderwege weitgehend frei von Immissionen

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Netz von Wanderwegen mehr als 5 km lang
- Wanderwege vom Fahrverkehr getrennt

WBS Beurteilung

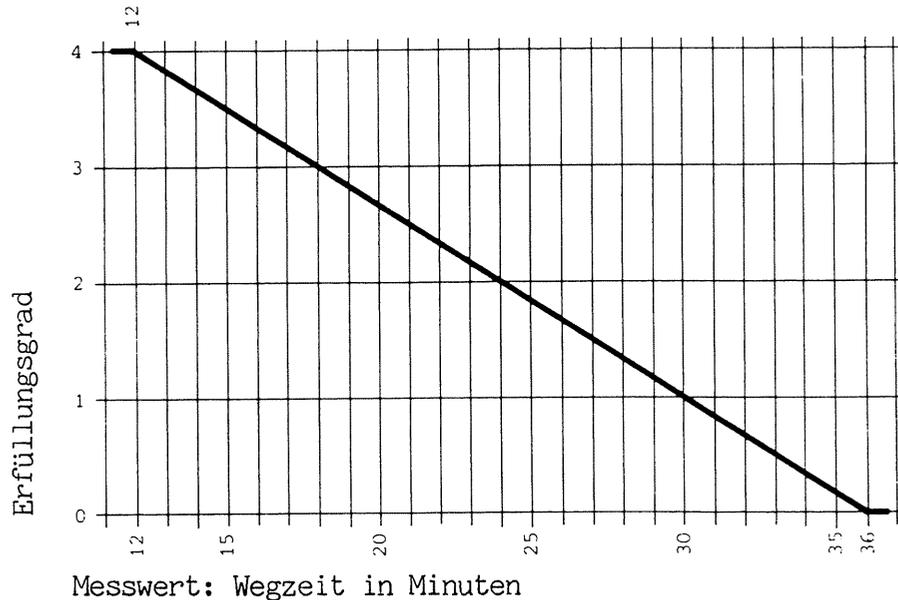
B 59

Kriterium ● Oeffentliches Gewässer

Gewicht 4

Zielsetzung Oeffentliche Gewässer (Flüsse und Seen) bieten Möglichkeiten für verschiedenartigste Tätigkeiten, wie angeln, bootfahren, schwimmen, spazieren entlang der Ufer etc. Gewässer sollten, wenn möglich, mit dem öffentlichen Verkehrsmittel günstig erreichbar sein, damit auch Personen ohne eigenes Verkehrsmittel bequem dorthin gelangen können.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Entfernung in Wegzeit zwischen Wohngebäude und Gewässer.
Unter Gewässern sind grössere Flüsse und Seen zu verstehen, die für die Oeffentlichkeit zugänglich und benutzbar sind.
Die Wegzeit errechnet sich bei Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel aus der Fahrzeit und aus den Gehzeiten zu den Haltestellen. Bei vereinfachter Berechnung und in Fällen, bei denen keine Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht, entsprechen 3 Minuten Wegzeit etwa 1 km Distanz.
Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

- 100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.
- leicht zugänglichen Uferpartien mit Spiel- und Sportmöglichkeiten
 - segeln, rudern etc. möglich
 - angeln erlaubt
 - baden erlaubt

- 50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.
- leicht zugänglichen Uferpartien mit Spiel- und Sportmöglichkeiten

WBS Beurteilung

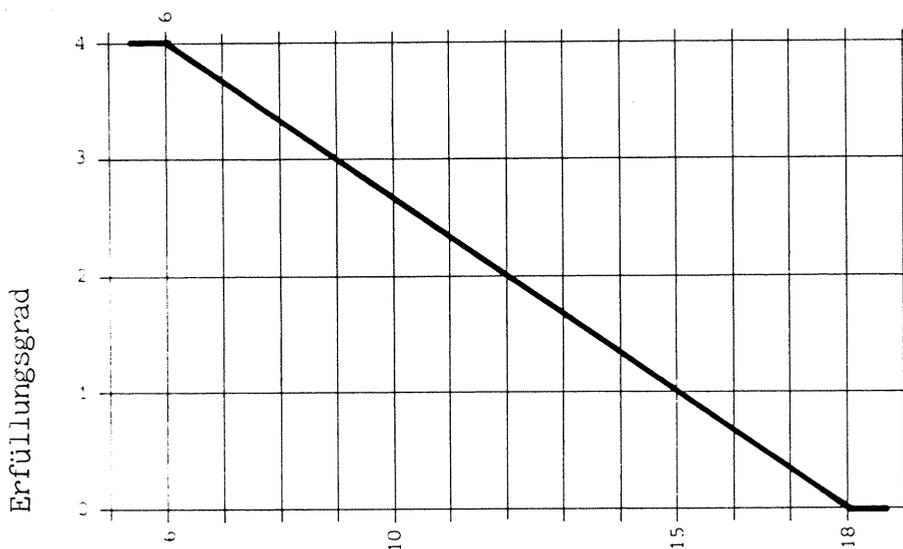
B 60

Kriterium ● Dorf- oder Quartierzentrum

Gewicht 50

Zielsetzung Häufig gebrauchte Nahrungs- und Genussmittel sowie Frischhalteartikel, Textilien und Kleidungsstücke etc. des täglichen Gebrauchs als auch häufig benötigte Dienstleistungen und Lokale für Veranstaltungen sollen zusammengefasst in einem nahen Quartier-, Dorf- oder Kleinstadtzentrum angeboten werden bzw. vorhanden sein.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und nächstem Quartier-, Dorf- oder Kleinstadtzentrum. Unter Quartier-, Dorf- oder Kleinstadtzentrum sind verschiedene beieinanderliegende Einzelhandelsgeschäfte und sonstige Dienstleistungen sowie Lokale für Veranstaltungen, die häufig in Anspruch genommen werden, zu verstehen. Kerne von Regionalzentren werden ebenfalls als Quartierzentrum anerkannt.

Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen.

Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Konzentration der Einrichtungen
- Präsenz folgender Einrichtungen: Läden mit Nahrungs- und Genussmitteln, Textilien und Bekleidungsartikeln, Wohnungs- und Haushaltzubehör, Drogerie bzw. Apotheke, Restaurant bzw. Café, Coiffeur, chem. Reinigung, Post Bank, Arzt

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- Präsenz folgender Einrichtungen: Lebensmittelgeschäft bzw. Gemischtwarenladen, Restaurant bzw. Café, Post

WBS Beurteilung

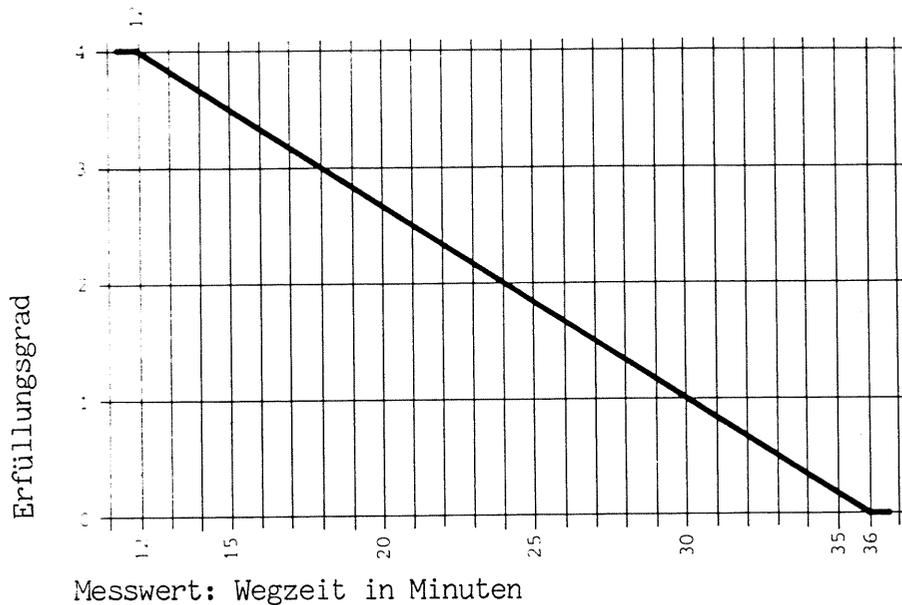
B 61

Kriterium ● Regionalzentrum

Gewicht 32

Zielsetzung In einem Regionalzentrum sollen spezialisierte Dienstleistungen, Güterangebote für den gelegentlichen Bedarf, Spitäler, Hallenbäder, grössere Sportanlagen, Kinos, Theater etc. vorhanden sein. Das Regionalzentrum soll mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstig erreichbar sein.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird die Entfernung in Wegzeit zwischen Wohngebäude und nächstem Regionalzentrum.
Unter Regionalzentrum sind Mittel- und Grosstädte mit mehr als 30'000 Einwohnern als Sammelstandort zentraler Einrichtungen für den gehobenen Bedarf zu verstehen.
Die Wegzeit errechnet sich bei Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel aus der Fahrzeit und aus den Gehzeiten zu den Haltestellen. Bei vereinfachter Berechnung und in Fällen, bei denen keine Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht, entsprechen 3 Minuten Wegzeit etwa 1 km.

WBS Beurteilung

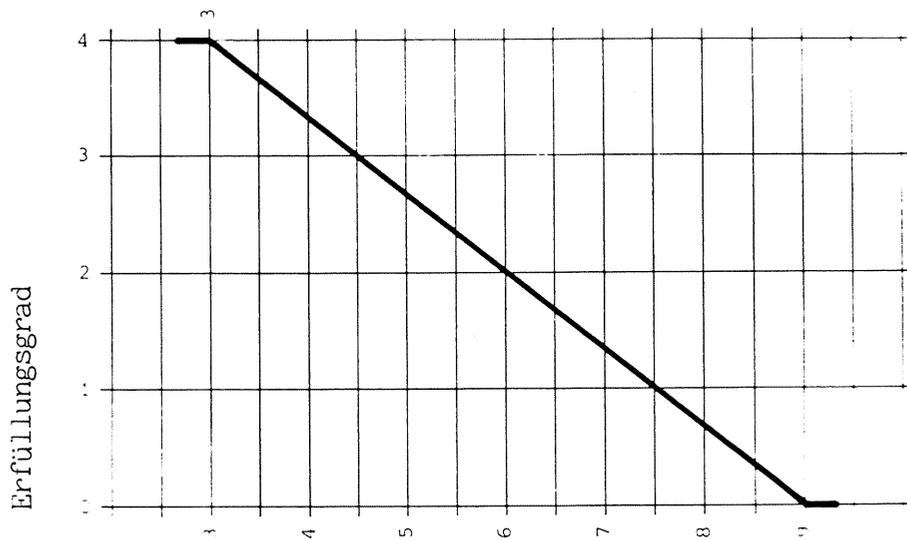
B 62

Kriterium ● Kindergarten

Gewicht 11

Zielsetzung Der Kindergarten ist als Ort, an dem Kinder u.a. das Zusammenleben in einer grösseren Gemeinschaft lernen, sehr erwünscht. Kinder sollen daher von der Wohnung aus schnell und gefahrlos einen Kindergarten bzw. eine Vorschule erreichen können.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

Anweisungen Beurteilt wird vorrangig die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und nächstem Kindergarten.
Unter Kindergarten sind alle privaten und öffentlichen Einrichtungen zu verstehen, die Kinder im Vorschulalter mindestens dreimal pro Woche mehrere Stunden besuchen können.
Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen.
Der Erfüllungsgrad wird nur dann angerechnet, wenn der Weg von den Kindern gefahrlos zurückgelegt werden kann.

WBS Beurteilung

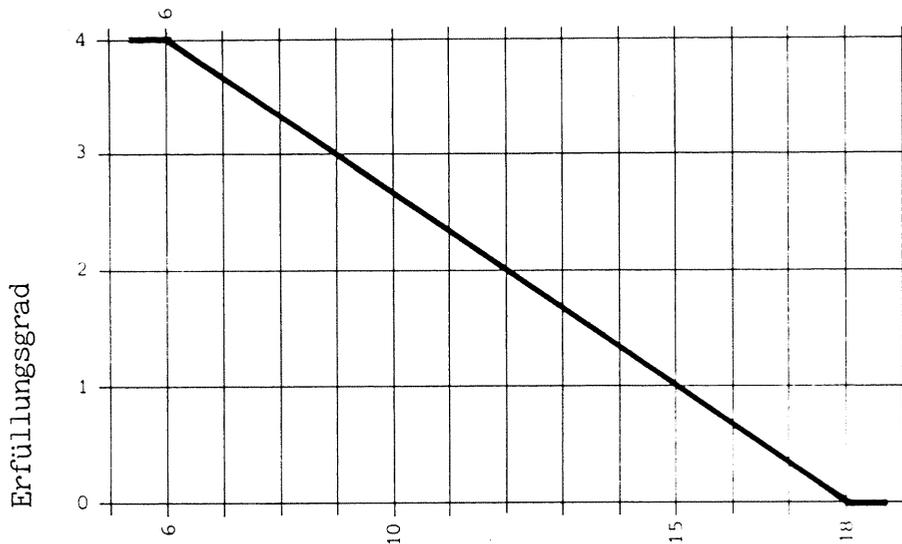
B 63

Kriterium ● Volksschule

Gewicht 17

Zielsetzung Die Volksschule soll von der Wohnung aus über einen gefahrlosen, attraktiven Schulweg in angemessener Zeit erreicht werden können.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

Anweisungen Beurteilt wird die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und nächster Volksschule.
Unter Volksschulen sind all die Schulen zu verstehen, die Kinder in den ersten vier Jahren besuchen.
Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen.
Der Erfüllungsgrad wird nur dann angerechnet, wenn der Weg von den Kindern gefahrlos zurückgelegt werden kann.

WBS Beurteilung

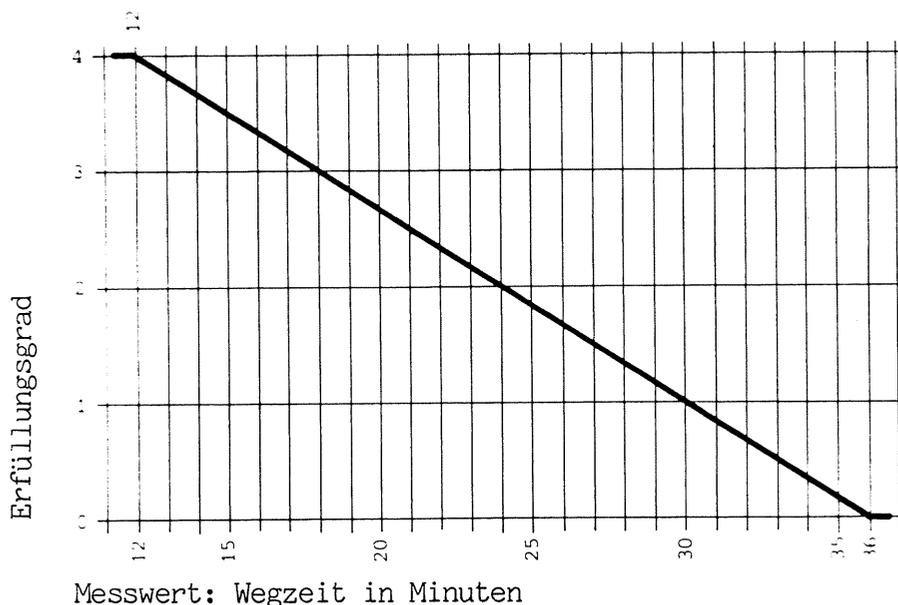
B 64

Kriterium ● Regionale Schulen

Gewicht 9

Zielsetzung Berufs- und Mittelschulen, aber auch Spezialschulen (Berufswahlschulen, Sonderschulen für Behinderte etc.) und Erwachsenenbildungskurse sollen mit dem öffentlichen Verkehrsmittel günstig erreichbar sein.

Beurteilung



Anweisungen Beurteilt wird die Entfernung in Wegzeit zwischen Wohngebäude und nächster

- Berufsschule
- Mittelschule (mit Unter- und Oberstufe)
- Schule mit Erwachsenenbildung (Volkshochschule, Weiterbildungskurse)
- Spezialschule (Berufswahlschule, Sonderschule für Behinderte etc.)

Gemessen wird die Wegzeit für jede der oben angeführten Schulen und davon das Mittel gebildet.

Die Wegzeit errechnet sich bei Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel aus der Fahrzeit und den Gehzeiten zu den Haltestellen. Bei vereinfachter Berechnung und in Fällen, bei denen keine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel besteht, entsprechen 3 Minuten Wegzeit etwa 1 km.

WBS Beurteilung

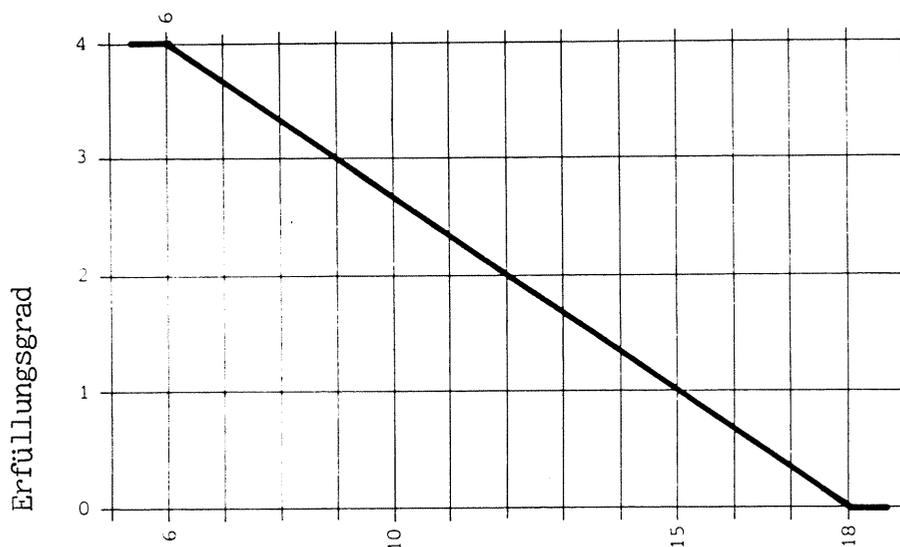
B 65

Kriterium ● Einrichtungen sozialer Dienste

Gewicht 9

Zielsetzung Ein möglichst breites Angebot an Einrichtungen sozialer Dienste soll für die verschiedenen Altersgruppen im Fußgängerbereich der Wohnung zur Verfügung stehen.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

- Anweisungen Beurteilt wird die Entfernung in Gehminuten zu
- Jugendtreffpunkt
 - Räumen für soziale oder kirchliche Veranstaltungen bzw. Gemeindesaal
 - Mütterberatung bzw. Beratungsstelle für Erziehungs- und Familienprobleme
 - Einrichtungen der Betagtenbetreuung

Gemessen wird die Entfernung zu jeder genannten Einrichtung und das Mittel gebildet.

Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen.

WBS Beurteilung

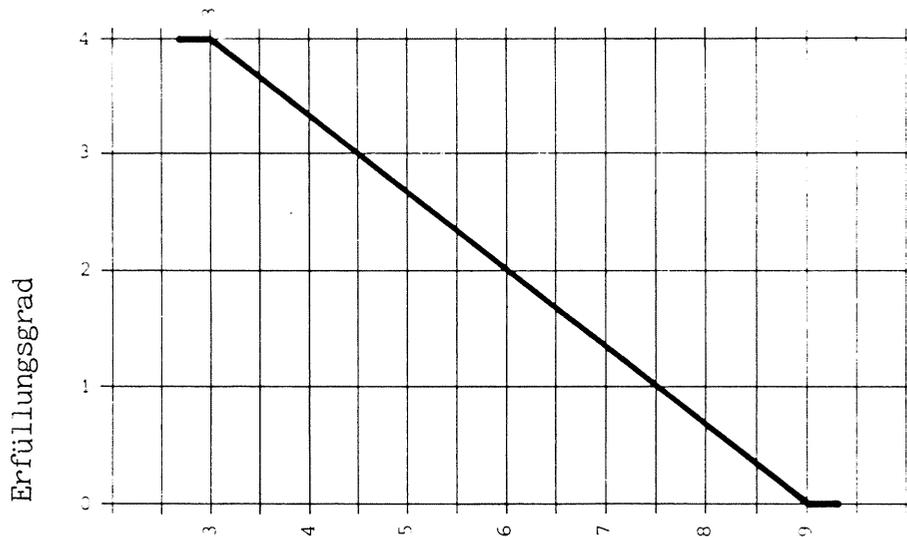
B 66

Kriterium ● Entfernung Haltestelle

Gewicht 16

Zielsetzung Ueber die spezifischen Wünsche der Erreichbarkeit hinaus (siehe B 59, 61, 64) ist die Nähe einer Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs wichtig, damit auch den nicht motorisierten Bewohnern die bequeme Ueberwindung grösserer Entfernungen, wie z.B. zum Arbeitsplatz oder zu Freunden, möglich ist.

Beurteilung



Messwert: Gehminuten

Anweisungen Beurteilt wird die Entfernung in Gehminuten zwischen Wohngebäude und nächster Haltestelle.

Unter Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind Bahn-, Tram- und Busstationen zu verstehen.

Die Entfernung wird in Gehminuten gemessen, wobei vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass im Normalfall 200 Meter ca. 3 Gehminuten entsprechen.

Der Erfüllungsgrad wird zusätzlich von folgenden richtungsweisenden Anforderungen abhängig gemacht, wobei Zwischenstufen möglich sind:

100 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- im Tagesdurchschnitt einer Fahrfrequenz der Verkehrsmittel in einer Richtung von weniger als 20 Minuten. Der Tagesdurchschnitt wird aufgrund der Fahrfrequenzen zwischen 6.00 und 23.00 Uhr ermittelt.

50 % des errechneten Erfüllungsgrades bei z.B.

- im Tagesdurchschnitt einer Fahrfrequenz des Verkehrsmittels in einer Richtung von 30 Minuten

3 Verhältnis von Wohnwert und Kosten

3.1 Erfassen der Wohnwerte

Im Anschluss an die Beurteilung der einzelnen Kriterien wird mit den Erfassungslisten W1, W2 und W3 (siehe folgende Seiten) aus den einzelnen Bewertungsergebnissen ein gesamtes Werturteil gebildet.

Als erstes werden die mittels der Beurteilungs-Kriterien B1 bis B66 ermittelten **Erfüllungsgrade** eingetragen.

In einem zweiten Schritt werden die **Erfüllungsgrade mit den eingetragenen Gewichten multipliziert**. Das Gewicht gibt die Bedeutung an, die dem einzelnen Kriterium im Vergleich zu den andern beigemessen wird. Im Unterschied zu den Erfüllungsgraden bleiben die Gewichte für jeden Wohnungstyp unverändert.

Der Wohnwert der **Wohnung** (W1) muss für jeden Wohnungstyp separat bestimmt werden.

Der Wohnwert der **Wohnanlage** (W2) ist für alle Wohnungstypen am selben Treppenhaus der gleiche.

Der Wohnwert des **Wohnstandortes** (W3) ist für alle Wohnungen derselben Siedlung der gleiche.

Für die anschliessende Ermittlung der Angemessenheit der Kosten ist in bezug auf die Baukosten die **Summe W1 + W2**, in bezug auf die Grundstückskosten **W3** massgebend.

Es folgen die Erfassungslisten:

W1	Wohnung
W2	Wohnanlage
W3	Wohnstandort

W 1 - Wohnung

Nr.	Beurteilungskriterien	Erfüllungsgrad	Gewicht	Erfüllungsgrad x Gewicht
B 1	Fläche Individualbereich		32	
B 2	Fläche Gemeinschaftsbereich		20	
B 3	Fläche Aussenbereich		6	
B 4	Fläche Küchenbereich		18	
B 5	Fläche Hygienebereich		8	
B 6	Fläche Verkehrsbereich		7	
B 7	Fläche Abstellbereich		8	
B 8	Breite Individualbereich		11	
B 9	Breite Gemeinschaftsbereich		4	
B 10	Breite Aussenbereich		5	
B 11	Breite Küchenbereich		7	
B 12	Breite Hygienebereich		3	
B 13	Breite Verkehrsbereich		10	
B 14	Stellwände Individualbereich		11	
B 15	Stellwände Gemeinschaftsbereich		7	
B 16	Stellwände Küchenbereich		11	
B 17	Stellwände Verkehrsbereich		7	
Teil-Wohnwert Möblierbarkeit				
B 18	Verbindung Eingang-Küche		6	
B 19	Verbindung Eingang-WC		4	
B 20	Verbindung Eingang-Gemeinschaftsbereich		4	
B 21	Verbindung Eingang-Individualbereich		6	
B 22	Verbindung Hygiene-Individualbereich		10	
B 23	Verbindung Küche-Essbereich		7	
B 24	Verbindung zum Aussenbereich		4	
Teil-Wohnwert Beziehungen				
B 25	Raumaufteilung Individualbereich		21	
B 26	Raumaufteilung Gemeinschaftsbereich		14	
B 27	Bewegliche Raumteiler		23	
B 28	Nichttragende Trennwände		24	
B 29	Veränderung der Wohnungsgrösse		16	
Teil-Wohnwert Raumaufteilung und Veränderbarkeit				
B 30	Sanitärapparate Hygienebereich		3	
B 31	Bepflanzbarer Aussenbereich		5	
B 32	Fenster Aufenthaltsbereich		8	
B 33	Fenster Küchenbereich		6	
B 34	Fenster Hygienebereich		6	
B 35	Besonnung Individualbereich		8	
B 36	Besonnung Gemeinschafts- und Aussenbereich		12	
B 37	Schallschutz gegenüber Nachbarräumen		15	
B 38	Schallschutz innerhalb der Wohnung		10	
Teil-Wohnwert wohn-physiologische Eignung				

Wohnwert W 1

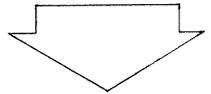
--

W 2 - Wohnanlage

Nr.	Beurteilungskriterien	Erfüllungsgrad	Gewicht	Erfüllungsgrad x Gewicht
B 39	Wohnungsauswahl am Treppenhaus		17	
B 40	Wohnungsauswahl in der Wohnanlage		17	
Teil-Wohnwert Wohnungsauswahl				
B 41	Parkplätze		12	
B 42	Hauseingangszone		15	
B 43	Gebäudeinterne Erschliessung		10	
B 44	Erreichbarkeit Hauseingang		18	
Teil-Wohnwert Erschliessung				
B 45	Abstellraum ausserhalb der Wohnung		17	
B 46	Abstellraum Velos/Mofas und Kinderwagen		11	
B 47	Waschküche und Trockenraum		18	
B 48	Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume		19	
Teil-Wohnwert Einrichtungen im Haus				
B 49	Kleinkinderspielplatz		8	
B 50	Kinderspielplatz		13	
B 51	Gartenanteil und Tierhaltung		10	
Teil-Wohnwert Einrichtungen im Freien				

Wohnwert W 2

+ Wohnwert W 1



W 3 - Wohnstandort

Nr.	Beurteilungskriterien	Erfüllungsgrad	Gewicht	Erfüllungsgrad x Gewicht
B 52	Freizeitzentrum		3	
B 53	Bauspielplatz		3	
B 54	Siedlungs- oder Quartiersspielplatz		14	
B 55	Oeffentlicher Park		8	
B 56	Freibad		5	
B 57	Erschlossener Wald		12	
B 58	Spazier- und Wanderwege		8	
B 59	Oeffentliches Gewässer		4	
Teil-Wohnwert Erholungsmöglichkeiten				
B 60	Dorf- oder Quartierzentrum		50	
B 61	Regionalzentrum		32	
Teil-Wohnwert Zentrale Einrichtungen				
B 62	Kindergarten		11	
B 63	Volksschule		17	
B 64	Regionale Schulen		9	
B 65	Einrichtungen sozialer Dienste		9	
B 66	Entfernung Haltestelle		16	
Teil-Wohnwert Bildung, soz. Dienste, öff. Verkehr				

Wohnwert W 3

--

3.2 Angemessenheit der Erstellungskosten

Als **Erstellungskosten** gelten sämtliche Kosten mit Ausnahme der Kosten für das Grundstück und die Garage, resp. für den Einstellplatz.

Diese Erstellungskosten werden dem Total des Wohnwerts der Wohnung (W1) und der Wohnanlage (W2) gegenübergestellt. Was als **angemessenes Verhältnis zwischen Wohnwert und Erstellungskosten** angesehen werden kann, stützt sich auf Erfahrungswerte und geht aus einer Tabelle hervor, die beim Bundesamt für Wohnungswesen erhältlich ist.

In dieser Tabelle werden für jede Personen-Haushaltsgrösse (Kol. 1) die drei Qualitätsstufen "tief", "mittel" und "hoch" gebildet (Kol. 3), denen die zulässigen Erstellungskosten für Mietwohnungen (Kol. 4), Eigentumswohnungen (Kol. 5) und Einfamilienhäuser (Kol. 6) zugeordnet sind.

Bietet ein Wohnobjekt einen hohen Wohnwert in den Bereichen Wohnung (W1) und Wohnlage (W2), so sind höhere Erstellungskosten zulässig. Wird der Wohnwert dagegen tief bewertet, so müssen die entsprechenden Erstellungskosten tiefer sein.

1	2	3		4	5	6
PHH	Entspricht Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bade-, Dusche- und WC-Raum	total Punkte W1 + W2	Wohnwert Qualitätsstufen	Miet-Wohnung Zulässige Erstellungskosten BKP 1-5 (ohne Grundstückskosten und ohne Garagen- und Einstellplatz)	Eigentums-Wohnung	Einfamilienhaus BKP 1-5
1	1 - 1 1/2	keine Werte				
2	2 - 2 1/2	880 1'100 1'320	tief mittel hoch			
3	3 - 3 1/2	930 1'310 1'680	tief mittel hoch			
4	3 1/2 - 4 1/2	1'000 1'450 1'850	tief mittel hoch			
5	4 1/2 - 5 1/2	1'000 1'450 1'850	tief mittel hoch			
6	4 1/2 - 6	1'000 1'450 1'850	tief mittel hoch			
7	5 1/2 - 7	1'000 1'450 1'850	tief mittel hoch			
8	5 1/2 - 8	1'000 1'450 1'850	tief mittel hoch			

Die gültige Tabelle kann beim Bundesamt für Wohnungswesen bezogen werden.

3.3 Angemessenheit der Grundstückskosten

Die Grundstückskosten werden nach Lage, Eignung, Nutzungsmöglichkeit, Grösse der Parzelle sowie aufgrund der örtlichen Preisverhältnisse auf ihre Angemessenheit hin geprüft. Dabei wird auch der Wohnwert des Wohnstandortes (W3) mitberücksichtigt.

Generelle Limiten bezüglich der zulässigen Grundstückskosten lassen sich nicht aufstellen. Entscheidend ist, dass die resultierenden Mietzinse und Eigentümerlasten die Zahlungsfähigkeit weiter Bevölkerungskreise letztlich nicht übersteigen.

In den Kriterienkatalog für den Wohnstandort (W3) konnten verschiedene Aspekte, die zwar in der ursprünglichen Publikation als Zielsetzungen enthalten waren, als messbare Kriterien nicht aufgenommen werden. Darunter fallen eine Reihe von Umweltbedingungen, die im Projektstadium nur beschränkt oder nur mit grossem Aufwand erfasst werden können, wie zum Beispiel die Belastung durch Verkehrslärm und Abgase. Trotz dieser Lücken kann der Katalog W3 bei der Bestimmung des Wertes von Wohnstandorten herangezogen werden.

3.4 Zusätzliche Aspekte

In der Einführung wurde bereits darauf hingewiesen, dass das WBS mit seinen 66 Kriterien hauptsächlich Eigenschaften der Wohnung berücksichtigt, die sich auf den Gebrauchswert beziehen und die auf relativ einfache Art und Weise beurteilt werden können.

Manche Objekte zeichnen sich aber gerade in jenen Bereichen durch grosse Qualitäten aus, die mit Hilfe der 66 Kriterien nicht oder nur unzureichend erfasst werden können.

Dazu gehören zum Beispiel die besonders sorgfältige Gestaltung von Innen- oder Aussenräumen, spezielle Massnahmen zur Energieeinsparung oder die Ausnützung einer besonderen Aussichtslage. In manchen Fällen führen diese im WBS nicht berücksichtigten Qualitäten zu höheren Erstellungskosten. In diesen Fällen können die Erstellungskosten-Grenzen in einem angemessenen Rahmen überschritten werden.

Damit Objekte mit besonderen Eigenschaften oder besonderen Qualitäten nicht benachteiligt sind, wird im Fall eines ungünstigen Kosten-Wohnwert-Verhältnisses eine Ermittlung der zusätzlichen Wohnwerte durchgeführt.

Zu den erwähnten Eigenschaften oder besonderen Qualitäten gehören zum Beispiel:

Allgemeines:

- Besondere bauliche Vorkehrungen für Behinderte und Betagte
- Besonders gute Schall- und Wärmedämmung
- Energiesparende Massnahmen
- Berücksichtigung von Auflagen der Denkmalpflege
- Erschwerte Umbauten bzw. Erneuerungen
- Besondere Wirtschaftlichkeit in Betrieb und Unterhalt
- etc.

Gestaltung:

- Besondere Beziehung zwischen Wohnung und Aussenraum
- Interessante Raumfolgen bzw. Raumdurchdringungen
- Trennung der Aussenanlagen nach Lärm- und Ruhezeiten
- Ueberschaubare und abwechslungsreiche Bebauungsformen mit guten Identifikationsmöglichkeiten für die Bewohner
- Sorgfältige Einfügung der Bebauung in die Umgebung
- etc.

Mitwirkung der Bewohner:

- Zukunftsorientiertes Träger- und Organisationsmodell
- Mitwirkung der Bewohner beim Ausbau der Wohnung bzw. der Wohnanlage
- Grosser Handlungsspielraum der Bewohner bezüglich Benutzung und Verwaltung
- etc.

Anliegen von übergeordetem Interesse:

- Haushälterische Nutzung des Bodens, optimale Nutzung bestehender Infrastruktur
- Zukunftsorientierte Wohn- und Siedlungsform (z.B. eigentumsähnliche Besitzesformen)
- etc.

4 Beispiel einer Bewertung

4.1 Kurzbeschreibung des Beispiels

Um den Vorgang der Wohnungsbewertung zu veranschaulichen, wird auf den folgenden Seiten ein Beispiel gezeigt.

Es handelt sich um ein **Miethaus** mit 32 Wohnungen und 5 verschiedenen PHH-Grössen. Zudem bestehen je PHH-Grösse verschiedene Typen, was zu insgesamt 15 unterschiedlichen Wohnungstypen führt.

Als **Wohnung (W1)** wurde eine 4 Personen-Haushalt-Wohnung ausgewählt. Der Standort der Wohnung ist in der Situation umrandet hervorgehoben und als Typengrundriss im Massstab 1:100 abgebildet.

Die **Wohnanlage (W2)** ist im Massstab 1:500 abgebildet. Aus Platzgründen werden hier die zur Bewertung notwendigen Planunterlagen der gemeinsamen Einrichtungen wie Keller, Hauseingangszonen und Gemeinschaftsanlagen im Massstab 1:100 nicht gezeigt. Der Kommentar unter dem Erfassungsblatt W2 enthält jedoch die notwendigen Informationen.

Der **Wohnstandort (W3)** wird durch einen kommentierten Kartenausschnitt im Massstab 1:25'000 dokumentiert.

4.2 Ablauf der Bewertung

Die Mindestanforderungen M1 bis M5 sind erfüllt, weshalb gleich zur Beurteilung der Wohnwerte übergegangen werden kann.

Zuerst wird der Wohnwert der Wohnung (W1) ermittelt (siehe Seite 94 und 95; dazu den Grundriss mit den ermittelten Werten in der Erfassungsliste). Die Erfüllungsgrade der Einzel-Wohnwerte, (Beurteilungsblätter B1 bis B38) sind in der ersten Kolonne der Erfassungsliste eingetragen. Der Erfüllungsgrad 4 steht für eine gute Erfüllung der gestellten Anforderungen und der Erfüllungsgrad 0 für eine minimale. Die Erfüllungsgrade (erste Kolonne) multipliziert mit den vorgegebenen Gewichten (zweite Kolonne) ergeben die Einzel-Wohnwerte (dritte Kolonne, welche zu Teil-Wohnwerten summiert werden. Diese zeigen in anschaulicher Weise die unterschiedlichen Qualitäten einzelner Teilbereiche der Wohnung.

Bei der Bestimmung des Wohnwertes der Wohnanlage (W2) und des Wohnstandortes (W3) wird auf die gleiche Weise verfahren.

Die Informationen zur Wohnanlage W2 werden dem Situationsplan, der Legende und dem Kommentar entnommen. Zur Anwendung gelangen die Beurteilungskriterien B 39 bis B 51 (siehe Seite 96 und 97).

Die Informationen zum Wohnstandort W3 lassen sich aus dem Kommentar zum Kartenausschnitt 1:25'000 herauslesen. Für die Bewertung werden die Beurteilungskriterien B 52 bis B 66 verwendet (siehe Seite 98 und 99).

4.3 Kommentar zum Ergebnis

Das Bewertungsbeispiel macht deutlich, dass die ermittelten Erfüllungsgrade einen umfassenden Einblick in vorhandene und fehlende Qualitäten eines Wohnprojektes geben. Allerdings erhalten die als dimensionslose Zahlen ermittelten Wohnwerte nur dann eine Aussagekraft, wenn Vergleichswerte und Vergleichskosten von andern Wohnprojekten herangezogen werden können. Die Tabelle auf Seite 89 ermöglicht einen solchen Vergleich.

Daraus geht hervor, dass die Summe des hier ermittelten Wohnwertes der Wohnung W1 und der Wohnanlage W2 von 1514 Punkten zwischen 'mittel' und 'hoch' liegt. Die Stufe 'hoch' oder noch bessere Resultate werden selten erreicht, weil wirtschaftliche Gründe die Erreichung des höchsten Erfüllungsgrades bei sämtlichen Kriterien verunmöglichen und sich zudem einzelne Beurteilungskriterien konkurrenzieren.

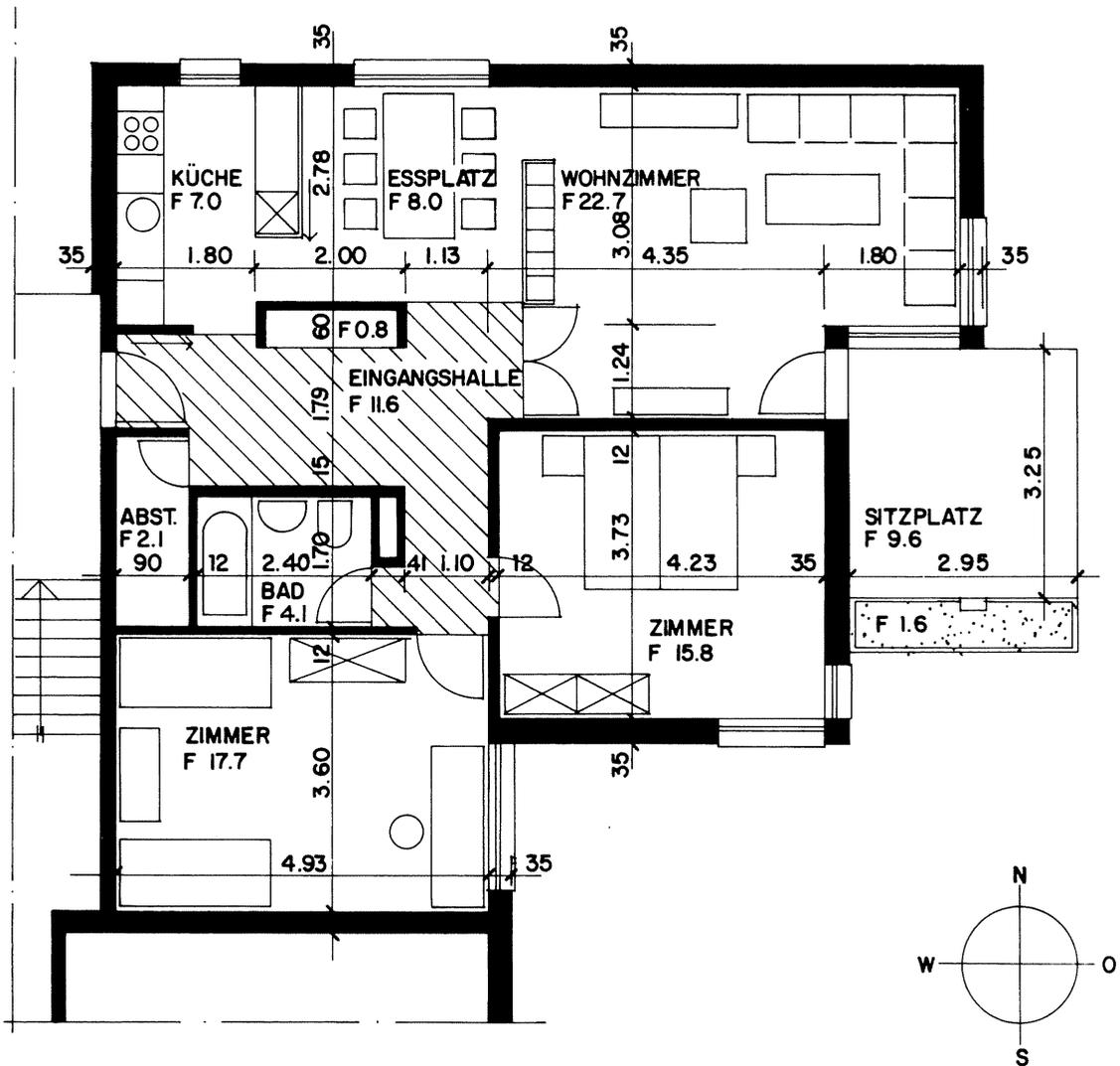
Die beim Bundesamt für Wohnungswesen erhältliche Tabelle mit den Kosten gibt darüber Auskunft, welche Erstellungskosten für die bewertete Wohnung zulässig sind, damit sie bei dem erzielten Wohnwert als preisgünstig bezeichnet werden kann.

Der Wohnwert des Wohnstandortes W3 beträgt 350 Punkte. Dies ist ein vergleichsweise hoher Wert, der in Verbindung mit weiteren Lage- und Nutzungskriterien zur Beurteilung der Grundstückskosten herangezogen wird.

Beispiel

● Bewertung einer 4-PHH Wohnung

Typengrundriss 4-PHH M 1:100



Fläche Individualbereich	33.5 m ²
Gemeinschaftsbereich	30.7 m ²
Küchenbereich	7.0 m ²
Hygienebereich	4.1 m ²
Verkehrsbereich	11.6 m ²
Abstellbereich	2.9 m ²
<hr/>	
Nettowohnfläche	89.8 m ²

W 1 - Wohnung

Nr.	Beurteilungskriterien	Erfüllungsgrad	Gewicht	Erfüllungsgrad x Gewicht
B 1	Fläche Individualbereich	2.0	32	64.0
B 2	Fläche Gemeinschaftsbereich	4.0	20	80.0
B 3	Fläche Aussenbereich	3.6	6	21.6
B 4	Fläche Küchenbereich	1.7	18	30.6
B 5	Fläche Hygienebereich	0.2	8	1.6
B 6	Fläche Verkehrsbereich	4.0	7	28.0
B 7	Fläche Abstellbereich	4.0	8	32.0
B 8	Breite Individualbereich	4.0	11	44.0
B 9	Breite Gemeinschaftsbereich	2.3	4	9.2
B 10	Breite Aussenbereich	4.0	5	20.0
B 11	Breite Küchenbereich	4.0	7	28.0
B 12	Breite Hygienebereich	3.0	3	9.0
B 13	Breite Verkehrsbereich	1.3	10	13.0
B 14	Stellwände Individualbereich	4.0	11	44.0
B 15	Stellwände Gemeinschaftsbereich	4.0	7	28.0
B 16	Stellwände Küchenbereich	3.5	11	38.5
B 17	Stellwände Verkehrsbereich	2.7	7	18.9
Teil-Wohnwert Möblierbarkeit				510.4

B 18	Verbindung Eingang-Küche	4.0	6	24.0
B 19	Verbindung Eingang-WC	3.0	4	12.0
B 20	Verbindung Eingang-Gemeinschaftsbereich	3.0	4	12.0
B 21	Verbindung Eingang-Individualbereich	3.0	6	18.0
B 22	Verbindung Hygiene-Individualbereich	3.0	10	30.0
B 23	Verbindung Küche-Essbereich	4.0	7	28.0
B 24	Verbindung zum Aussenbereich	3.0	4	12.0
Teil-Wohnwert Beziehungen				172.2

B 25	Raumaufteilung Individualbereich	0	21	0
B 26	Raumaufteilung Gemeinschaftsbereich	3.0	14	42.0
B 27	Bewegliche Raumteiler	2.0	23	46.0
B 28	Nichttragende Trennwände	2.0	24	48.0
B 29	Veränderung der Wohnungsgrösse	0	16	0
Teil-Wohnwert Raumaufteilung und Veränderbarkeit				136.0

B 30	Sanitärapparate Hygienebereich	0	3	0
B 31	Bepflanzbarer Aussenbereich	0.5	5	2.5
B 32	Fenster Aufenthaltsbereich	4.0	8	32.0
B 33	Fenster Küchenbereich	4.0	6	24.0
B 34	Fenster Hygienebereich	0	6	0
B 35	Besonnung Individualbereich	4.0	8	32.0
B 36	Besonnung Gemeinschafts- und Aussenbereich	4.0	12	48.0
B 37	Schallschutz gegenüber Nachbarräumen	2.5	15	37.5
B 38	Schallschutz innerhalb der Wohnung	2.0	10	20.0
Teil-Wohnwert wohn-physiologische Eignung				196.0

Wohnwert W 1

371.6

Beispiel

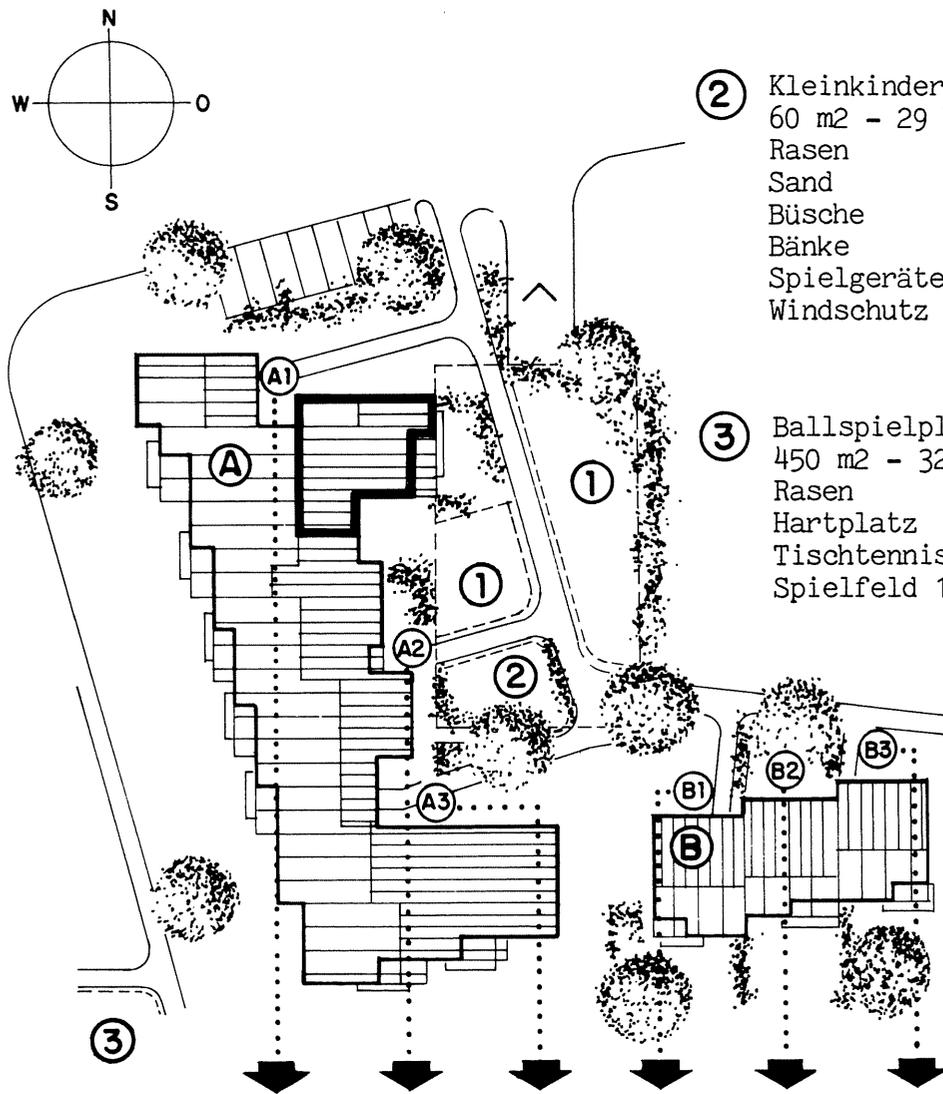
● Bewertung einer Wohnanlage

Situation M 1:500
Wohnüberbauung

- ① Kinderspielplatz
240 m² - 32 Wohnungen
Hügel
Pflanzen
Hartbelag
Spielgeräte
Sand
Wasserstelle
Windschutz

- ② Kleinkinderspielplatz
60 m² - 29 Wohnungen
Rasen
Sand
Büsche
Bänke
Spielgeräte
Windschutz

- ③ Ballspielplatz
450 m² - 32 Wohnungen
Rasen
Hartplatz
Tischtennis
Spielfeld 15 x 30 m



2 PHH	3 x		4 x		
3 PHH					
4 PHH	3 x	5 x	3 x		
5 PHH	4 x		2 x	1 x	
6 PHH	1 x	1 x		1 x	1 x
7 PHH	1 x	1 x	1 x		

W 2 - Wohnanlage

Nr.	Beurteilungskriterien	Erfüllungsgrad	Gewicht	Erfüllungsgrad x Gewicht
B 39	Wohnungsauswahl am Treppenhaus	4.0	17	68.0
B 40	Wohnungsauswahl in der Wohnanlage	4.0	17	68.0
Teil-Wohnwert Wohnungsauswahl				136.0
B 41	Parkplätze	2.0	12	24.0
B 42	Hauseingangszone	3.0	15	45.0
B 43	Gebäudeinterne Erschliessung	2.6	10	26.0
B 44	Erreichbarkeit Hauseingang	0	18	0
Teil-Wohnwert Erschliessung				95.0
B 45	Abstellraum ausserhalb der Wohnung	4.0	17	68.0
B 46	Abstellraum Velos/Mofas und Kinderwagen	4.0	11	44.0
B 47	Waschküche und Trockenraum	2.2	18	39.6
B 48	Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume	4.0	19	76.0
Teil-Wohnwert Einrichtungen im Haus				227.6
B 49	Kleinkinderspielplatz	4.0	8	32.0
B 50	Kinderspielplatz	3.0	13	39.0
B 51	Gartenanteil und Tierhaltung	0	10	0
Teil-Wohnwert Einrichtungen im Freien				71.0

Wohnwert W 2
 136.0
 + Wohnwert W 1
 1116

↓

1512.8

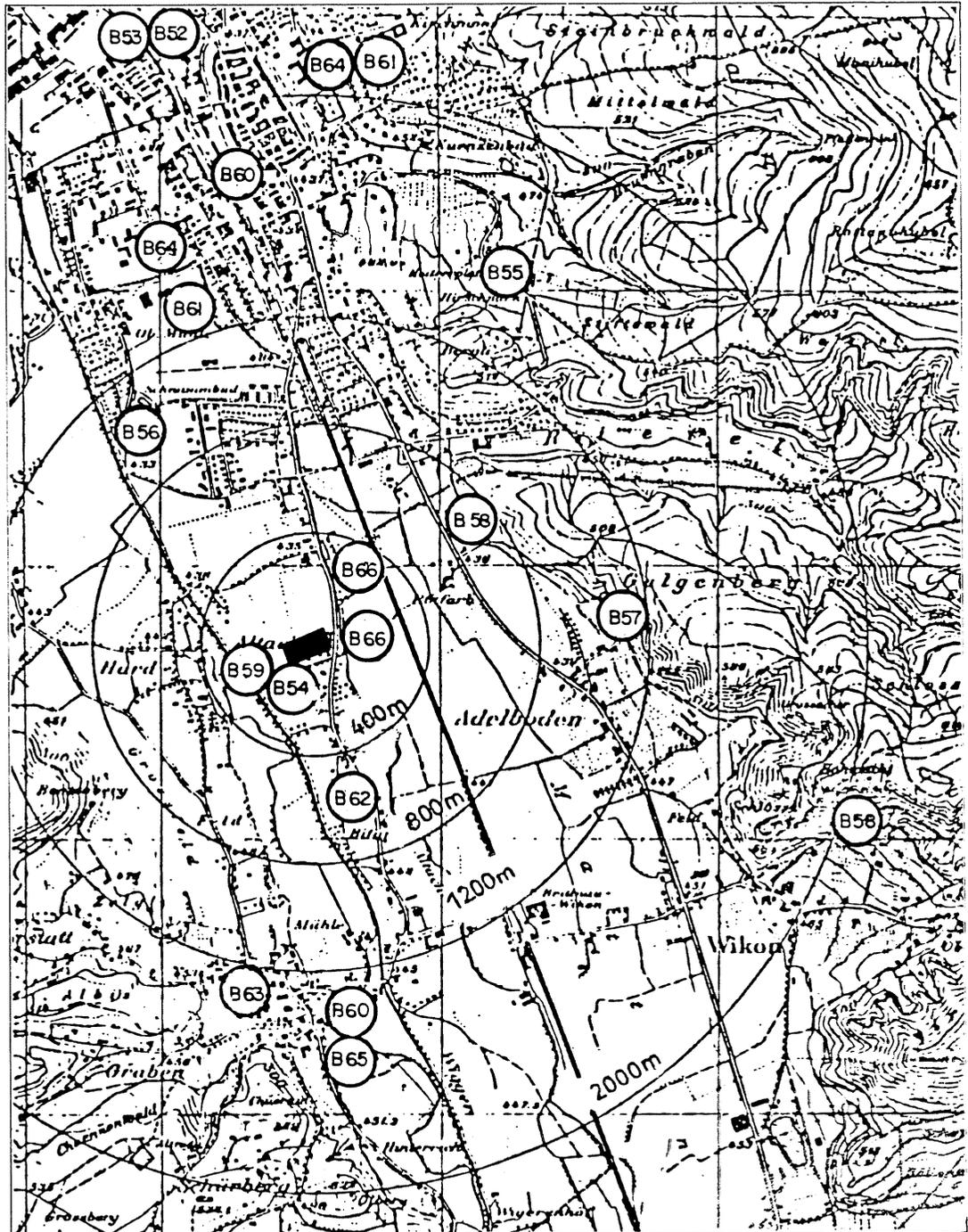
Kommentar:

- B 39 Je drei 2- und 4-PHH-Wohnungen, vier 5-PHH-Wohnungen und je eine 6- und 7-PHH-Wohnung
- B 40 32 Wohnungen und 5 verschiedene PHH-Grössen
- B 41 Fussweg 35 m bis zum Hauseingang, befahrbar
- B 42 15 m2 bei 12 Wohnungen am Treppenhaus
- B 43 6.5 m2 für 3 Wohnungen
- B 44 11 Personen im 1. und 2. Stock, 18 im 3. Stock
- B 45 2.10 m2/Person
- B 46 0.54 m2/Person
- B 47 0.84 m2/Person
- B 48 0.59 m2/Person
- B 49 1.20 m2/Person
- B 50 2.22 m2/Person
- B 51 Kein indirekt zugeordneter Gartenanteil, Tierhaltung auf dem Areal der Kinderspielplätze möglich

Beispiel

● Bewertung eines Wohnstandortes

Kartenausschnitt M 1:25'000



W 3 - Wohnstandort

Nr.	Beurteilungskriterien	Erfüllungsgrad	Gewicht	Erfüllungsgrad x Gewicht
B 52	Freizeitzentrum	0	3	0
B 53	Bauspielplatz	1.0	3	3.0
B 54	Siedlungs- oder Quartierspielplatz	1.5	14	21.0
B 55	Oeffentlicher Park	0	8	0
B 56	Freibad	3.5	5	17.5
B 57	Erschlossener Wald	3.0	12	36.0
B 58	Spazier- und Wanderwege	4.0	8	32.0
B 59	Oeffentliches Gewässer	2.5	4	10.0
Teil-Wohnwert Erholungsmöglichkeiten				119.5

B 60	Dorf- oder Quartierzentrum	0	50	0
B 61	Regionalzentrum	4.0	32	128.0
Teil-Wohnwert Zentrale Einrichtungen				128.0

B 62	Kindergarten	1.0	11	11.0
B 63	Volksschule	0	17	0
B 64	Regionale Schulen	4.0	9	36.0
B 65	Einrichtungen sozialer Dienste	0	9	0
B 66	Entfernung Haltestelle	3.5	16	56.0
Teil-Wohnwert Bildung, soz. Dienste, öff. Verkehr				103.0

Wohnwert W 3

350.5

Kommentar:

- B 52 Freizeitanlage mit eingerichteter Werkstatt und Bastelraum, Teestube, Jugendraum und Discothek
- B 53 Robinsonspielplatz in der Freizeitanlage mit Tieren
- B 54 450 m2 grosser Platz in der Ueberbauung selbst
- B 55 Parkanlage mit Hirschpark, Spielwiese, WC-Anlage etc.
- B 56 Schwimmbadanlage
- B 57 Erschlossener Wald
- B 58 Viele Wanderwege führen durch die nahegelegenen Wälder zu verschiedenen Aussichtspunkten
- B 59 Fluss, Pontonierverschein
- B 60 Dorfzentrum
- B 61 Regionalzentrum
- B 62 Kindergarten
- B 63 Primar-, Sekundar- und Bezirksschule
- B 64 Kantonsschule, Lehrerseminar, heilpädagogische Sonderschule, KV und berufliche Gewerbeschule
- B 65 Diverse Einrichtungen sozialer Dienste
- B 66 Bushaltestelle in 3 Minuten erreichbar, Fahrfrequenz 25 Minuten in eine Richtung im Tagesdurchschnitt

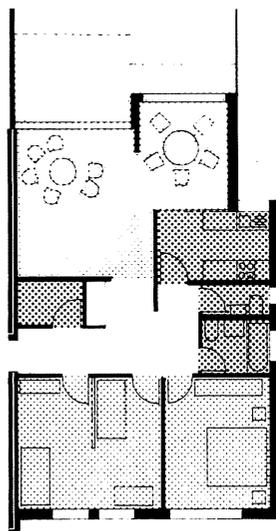
5

Anhang

5.1 Begriffe und Abkürzungen

BKP	Baukostenplan, siehe unter Kosten
CRB	Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung, Zentralstrasse 153, 8003 Zürich; Bezugsquelle für den BKP
EDMZ	Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern; Bezugsquelle für die Schriftenreihe und die Arbeitsberichte Wohnungswesen, die Formulare und Merkblätter sowie den technischen Anhang mit Kostengrenzen zur Bundeshilfe
Erfüllungsgrad	Noten, die angeben, wie weit die Bedingungen erfüllt werden

Flächenaufteilung in der Wohnung



Aufenthaltsbereich	Gemeinschaftsbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnraum - Essraum - Essplatz
	Freibereich	<ul style="list-style-type: none"> - Balkon - Terrasse - Gartenplatz
	Individualbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Elternzimmer - Kinderzimmer - Sonstige Zimmer
Haushaltsbereich	Küchenbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Küche - Essbereich
	Hygienebereich	<ul style="list-style-type: none"> - Baderaum - Duschenraum - WC-Raum
	Hausarbeitsbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Hausarbeitsraum - Hausarbeitsplatz
	Abstellbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Abstellraum - Speisekammer
Verkehrsbereich		<ul style="list-style-type: none"> - Vorraum - Gang - Treppe

Gewicht	Zahl, die die Bedeutung/Wichtigkeit eines Kriteriums ausdrückt
Kosten	<p>Bei der Definition der Kosten eines Wohnbauprojektes wird auf die nachfolgende Gliederung, den Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (BKP/CRB), abgestellt:</p> <ol style="list-style-type: none">0 Grundstück1 Vorbereitungsarbeiten2 Gebäude3 Betriebseinrichtungen4 Umgebung5 Baunebenkosten6 Reserve7 Reserve8 Reserve9 Ausstattung <p>(Detaillierte Gliederung: CRB-Norm SN 506 500)</p> <p>An die Kosten der Hauptgruppen 3 sowie 6 bis 9 wird keine Bundeshilfe geleistet. Die Erstellungskosten umfassen die Hauptgruppen 1, 2, 4 und 5. Die Kosten der Garage resp. des Autoeinstellplatzes sind dabei separat auszuweisen. Die Anlagekosten setzen sich aus den Hauptgruppen 0, 1, 2, 4 und 5 zusammen.</p>
Nettowohnfläche	Summe sämtlicher begeh- und belegbarer Bodenflächen innerhalb der Wohnung, einschliesslich der Grundfläche von Einbauschränken und einschliesslich der Grundfläche wohnungsinterner Treppen (jedoch ohne Wandquerschnitte, Schächte, Kamine, Tür- und Fensternischen, Aussenbereiche wie z.B. Balkon, Loggia, Terrasse, Gartenplatz).
PHH	Personen-Haushalt. Mit der Personenzahl (1, 2, 3 etc.) wird angegeben, welche Belegung für eine bestimmte Wohnung als angemessen betrachtet wird.
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein, Postfach 8039 Zürich
WBS	Wohnungs-Bewertungs-System
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974
Wohnwert	Der Wohnwert (z.B. der Wohnung, der Wohnanlage oder des Wohnstandortes) setzt sich aus mehreren Teil-Wohnwerten zusammen und diese wiederum aus den Einzel-Wohnwerten

5.2 Literaturhinweise

Aellen K./Keller T./Meyer P./Wiegand J.:

Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Schriftenreihe Wohnungswesen Band 13
(ehemals FKW-Schriftenreihe Wohnungsbau, 28d), Bern, 1975, Bestell-Nr.
725 013 d.

Wiegand J./Keller T.:

Wohnungs-Bewertung in der Anwendung, Schriftenreihe Wohnungswesen,
Band 9, Bern, 1979, Bestell-Nr. 725.009 d.

Norm SN 521 500, "Behindertengerechtes Bauen", Ausgabe 1989,
Bezugsquelle: Schweizerischer Invalidenverband SIV, Postfach,
4601 Oiten.

Martin Geiger:

Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten

1. Teil: Theorie, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 10,
Bern, 1979. Bestell-Nr. 725.010 d
2. Teil: Anwendungen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 11,
Bern, 1979. Bestell-Nr. 725.011 d

Bezugsquelle für die Schriftenreihe Wohnungswesen: Eidg. Drucksachen
und Materialzentrale, 3000 Bern

BKP Baukostenplan Hochbau, SN 506 500.

Bezugsquelle: CRB, Zentralstrasse 153, 8003 Zürich, 1984