Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen

IETEN →K13 ANBINDEN →K3 ANKOMMEN →K10 ANORDN
STATTEN →K20 BEANSPRUCHEN →K15 BEGEGNEN →K8 BI
BETEILIGEN →K6 BEWEGEN →K22 BEWOHNEN →K16 BEZ
EINPASSEN →K21 EINRICHTEN →K17 ERGÄNZEN →K2 ERR
ESTALTEN →K5 INFORMIEREN →K6 INSZENIEREN →K24 IN
EN →K12 ÖFFNEN →K5 OPTIMIEREN →K20 ORDNEN →K11 ORIEN
CHAFFEN →K12 SCHONEN →K15 SCHÜTZEN →K23 SICHERN →K9
LEITEN →K23 UNTERBRINGEN →K25 VARIIEREN →K18 VERÄ
ZEN →K3 VERORTEN →K4 VERSORGEN →K21 VERSTAUEN →K11

Wohnungs-Bewertungs-System WBS
Ausgabe 2015

Vorwort

Wer wünscht sich nicht qualitätsvolles Wohnen – am liebsten in all seinen Facetten? Qualitätsvorstellungen unterliegen jedoch einem steten Wandel, Wohnformen verändern sich. Ein Werkzeug zur Beurteilung von Wohnüberbauungen muss daher periodisch auf seine Tauglichkeit überprüft werden. Hinzu kommt: Zersiedelung, Energiekonsum und Bevölkerungswachstum erfordern, dass die Wohnbautätigkeit in neue Bahnen gelenkt wird. Anzustreben sind kompakte Quartiere mit einem Wohnungsangebot, das die unterschiedlichen Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner einbezieht, deren Wohlbefinden mit reichhaltigen Dienstleistungsangeboten und qualitativ hochwertigen öffentlichen Räumen steigert und den Drang nach Mobilität möglichst gering hält.

Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS 2015 nimmt diese Anliegen auf. Die Einbettung des Wohnobjekts in das bestehende Angebot und sein Beitrag zur Quartierentwicklung haben einen höheren Stellenwert erhalten. In unmittelbarer Nähe erreichbare Dienstleistungsangebote und Mobilitätskonzepte werden stärker betont. Neu wird ein Kriterium für die Beurteilung der Partizipation der bereits ansässigen wie auch der künftigen Bewohnerschaft eingeführt – nicht zuletzt, weil Mitwirkung eine unumgängliche Voraussetzung für erfolgreiche Verdichtungsprozesse darstellt. Im gleichen Kontext wird der Qualität des Aussenbereichs als Ort des Austauschs mehr Beachtung geschenkt. Zudem wird neu nicht mehr nur eine minimale, sondern auch eine maximale Nettowohnfläche pro Wohnungsgrösse thematisiert.

Trotz der Ausweitung des Blickwinkels ist es dem Projektteam und der Expertengruppe gelungen, das WBS 2015 gegenüber der Vorgängerversion nochmals zu vereinfachen. Gerade noch 25 Kriterien dienen der Beurteilung von Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnungen, aus der sich der Gebrauchswert einer Überbauung herleiten lässt. Dabei können als Anreiz für die Realisierung unkonventioneller Lösungen neu bei allen Kriterien auch Innovationspunkte erreicht werden.

Wir sind überzeugt, dass mit dem überarbeiteten WBS ein zeitgemässes, flexibel anwendbares Werkzeug zur Verfügung steht. Als Entscheidungsgrundlage kann es Planenden, Bauträgern, Behörden, Wettbewerbsauslobenden, Studierenden und weiteren interessierten Kreisen helfen, die Herausforderungen im Wohnungsbau zu bewältigen. Das Bundesamt für Wohnungswesen wird das WBS 2015 wie bereits die älteren Versionen für die Gesuchsprüfung im Rahmen der Wohnraumförderung einsetzen. Wer auch immer das WBS anwendet, und zu welchem Zweck: Letztlich geht es um mehr als um hohe Gebrauchswerte. Wir wünschen uns eine in jeder Hinsicht nachhaltige Wohnqualität, zufriedene Bewohnerinnen und Bewohner sowie eine lebendige Bau- und Wohnkultur.

Grenchen, im September 2015
Bundesamt für Wohnungswesen

Inhalt

Übersicht **5**

Wohnen und Gebrauchswert 5
Wohnstandort / Wohnanlage / Wohnung 5
Potenzial des Orts 6
Wohnvorstellungen 6
Innovation und Interpretationsspielraum 6

Themen **7**

Planen 7
Beurteilen 7
Vergleichen 7
Fördern 7

Anwendung **8**

Rahmenbedingungen 8
Grundausstattung 9
Vorbereitung 10
Methodik 14
Kriterientabelle: Wohnobjekt 15

Glossar **16**

Grösse der Wohnung 16
Nutzungsbereiche in der Wohnung 16
Ergänzende Flächen 18
Flexible Wohnformen 20

Wohnstandort **22**

K1 / Wohnungsangebot 24
K2 / Ergänzende Nutzungen 26
K3 / Mobilität und Verkehr 28
K4 / Räumliche Anbindung 30
K5 / Grossflächiges Freiraumangebot 32
K6 / Partizipation 34

Wohnanlage **36**

K7 / Langsamverkehr 38
K8 / Gemeinsamer Aussenbereich 40
K9 / Motorisierter Individualverkehr 42
K10 / Hauseingangszone und Wohnungszugänge 44
K11 / Gemeinsame Abstellräume 46
K12 / Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume 48
K13 / Wasch- und Trocknungsräume 50
K14 / Veränderbares Raumangebot 52

Wohnung **54**

K15 / Nettowohnfläche 56
K16 / Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot 58
K17 / Vielfältige Nutzbarkeit 60
K18 / Möblierbarkeit der Zimmer 62
K19 / Koch- und Essbereich 64
K20 / Ausstattung Sanitärbereich 66
K21 / Möblierbarkeit Abstellbereich 68
K22 / Anpassungsfähigkeit des privaten Raums 70
K23 / Privater Aussenbereich 72
K24 / Übergänge Innen/Aussen 74
K25 / Private Abstellräume ausserhalb der Wohnung 76

Beilagen Umschlag

Schablonen
Kriterientabelle: Wohnobjekt
Kriterientabelle: Wohnung
Grundausstattung

Übersicht

Wohnen und Gebrauchswert

Wohnbedürfnisse und Wohnvorstellungen sind stetem Wandel unterworfen. Gleichzeitig weisen sie erstaunliche Konstanten auf. So lassen sich beispielsweise in Wohnungen der 1920er- oder 1950er-Jahre viele Merkmale erkennen, die noch heute hohe Qualitäten und erfrischende Selbstverständlichkeiten zeigen: Klare Typologien und robuste Strukturen, nutzungsneutrale und damit auch anpassbare Räume, kluge Raumbeziehungen im Innern und gegen aussen, hohe Gebrauchstauglichkeit.

Gesellschaftliche, wirtschaftliche und umweltbedingte Veränderungen erfordern jedoch stetige Anpassungen und Weiterentwicklungen, um den äusseren Rahmenbedingungen und den sich verändernden Wohnvorstellungen zu genügen. Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS verbindet Bewährtes mit Neuem und Zukunftsfähigem. Dabei steht der Gebrauchswert im Zentrum. Er wird über 25 Kriterien in den drei Bereichen Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung ermittelt. Der Gebrauchswert bildet als Qualitätsmassstab den konkreten Nutzen sowie den Mehrwert für die Bewohnerschaft ab.

Wohnstandort / Wohnanlage / Wohnung

In den drei Bereichen Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung werden Wohnbauten anhand von 25 Kriterien differenziert untersucht. Beim Wohnstandort beziehen sich die Kriterien unter anderem auf ergänzende Nutzungspotenziale des Orts, auf die Mobilitätsmöglichkeiten oder auf das Freiraumangebot, welches die Vernetzung des Quartiers fördert. Bei der Wohnanlage stehen Kriterien wie gemeinschaftliche Einrichtungen und Aussenräume sowie deren Öffentlichkeitsgrade im Zentrum. Grösse, Ausstattung und Möblierbarkeit von Räumen sowie die Beziehung der Räume untereinander und deren Veränderbarkeit sind relevante Kriterien bei der Wohnung.

Gestalterische und ästhetische Eigenschaften sowie technische, konstruktive und ökologische Aspekte werden mit dem WBS nicht oder nur indirekt berücksichtigt. Ergänzend zum WBS sind verschiedene Standards und Beurteilungsgrundlagen vorhanden, die nachhaltige Entwicklung allgemein, oder spezifische energetische und ökologische Aspekte thematisieren: Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS (der wichtige Aspekte des WBS im Bereich Gesellschaft abbildet), 2000-Watt-Gesellschaft, Minergie®, SIA-Normen und Dokumentationen, GEAK usw.

Beim Wohnstandort wird das Gewicht vermehrt auf das Potenzial des Orts gelegt. Alle Kriterien bieten innerhalb der Systematik Offenheit und Raum für Innovationen. Damit kann das WBS gezielt als Instrument zum Planen, Beurteilen, Vergleichen und Fördern von Wohnbauten eingesetzt werden.

Potenzial des Orts

Ein Wohnobjekt, ob Neubau oder Sanierung und unabhängig von seiner Grösse, verändert einen Ort. Diese Veränderung kann als Potenzial des Orts gesehen werden. Im Bereich Wohnstandort wird die Wechselwirkung zwischen dem Vorhandenen und dem Potenzial aufgezeigt. Dabei soll erläutert werden, inwiefern das Wohnobjekt im Quartierkontext, resp. im relevanten Perimeter, einen Mehrwert schafft und den Ort beeinflusst.

Wohnvorstellungen

Das WBS berücksichtigt die vielfältigen Wohnbedürfnisse und die unterschiedlichen Wohnvorstellungen für Familien, Gruppen oder Einzelpersonen sowie für Betagte und Behinderte. Es kann für städtische und ländliche Standorte mit verschiedenen Bebauungs- oder Siedlungstypologien, für Neubauten, bestehende Bauten und Erneuerungen, für Miet- und Eigentumswohnungen, für Reihenhäuser, für Clusterwohnungen und Grosshaushalte, für Studios und Wohnateliers sowie für weiter- und neuentwickelte Wohn- und Raumkonzepte angewendet werden.

Innovation und Interpretationsspielraum

Weil jede örtliche Situation spezifisch, jedes Raumprogramm anders und Wohnvorstellungen individuell sind, bietet das WBS Raum für Innovation und Interpretation. So können beispielsweise Wohnbauten mit neuen Typologien und flexiblen sowie anpassungsfähigen Raumkonfigurationen, gleich wie situationsspezifische Umbauten kreative Lösungsmöglichkeiten aufzeigen, die nicht ins typische Raster passen. Unter Innovationen ist somit die spannende Kombination von bekannten Lösungen zu verstehen, oder das kluge Zusammensetzen von Erkenntnissen, die einen unerwarteten Mehrwert ergeben. Die Ausgestaltung des WBS ermöglicht eine sinngemässe Anwendung und lässt bewusst Interpretationsspielraum zu. Ausgewiesene Innovationen – neuartige Lösungen also, die qualitätsvolle Ideen für zukunftsfähige Wohnformen konkret aufzeigen – werden im WBS explizit mit Innovationspunkten honoriert.

Themen

Planen

Für die Planung kann das WBS entsprechend den Zielvorstellungen situations- und stufengerecht angewendet werden. Beim Planen stehen weniger die lineare Systematik des WBS als vielmehr einzelne Themen zur Sensibilisierung für relevante Merkmale eines hohen Gebrauchswerts von Wohnbauten im Zentrum. Die Themen und Kriterien von Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung schaffen einen Überblick und dienen im Planungsprozess als Inspirations-, Diskussions- und Entscheidungsgrundlage.

Beurteilen

Bei der Beurteilung, die online auf www.wbs.admin.ch vorgenommen werden kann, wird der Gebrauchswert von Wohnbauten ermittelt. Das Vorgehen folgt einer Systematik, die in den drei Bereichen Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung in 25 Kriterien gegliedert ist. Anhand einer Selbstdeklaration werden in einem schrittweisen Vorgehen die Quantität, das Potenzial, die Qualität sowie allfällige Innovationen der einzelnen Kriterien ermittelt. Jedes Kriterium ergibt maximal 4 Punkte, der Gebrauchswert kann damit maximal 100 Punkte betragen. Die addierten Einzelresultate ergeben den Gebrauchswert und zeigen die Qualität des Wohnobjekts.

Vergleichen

Beim Vergleichen wird der Gebrauchswert in einen Kontext gestellt. Die Auswertung über eine Infografik stellt die drei Bereiche Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung sowie die einzelnen Kriterien K1–K25 und Innovationspunkte in ihren gegenseitigen Bezügen dar. Zudem können die ermittelten Gebrauchswerte anhand von Objektbeispielen, die online zur Verfügung stehen, mit anderen Wohnbauten verglichen werden.

Fördern

Das WBS ist eine wichtige Entscheidungsgrundlage zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums durch Bund und Kantone und dient als Prüfungsinstrument. Informationen zur Förderung von Wohnbauten mit Mitteln aus der Wohnraumförderung des Bundes können unter www.bwo.admin.ch eingeholt werden.

Anwendung

Rahmenbedingungen

Normen und Vorschriften

Wird das Wohnungs-Bewertungs-System WBS als Instrument zum Planen, Beurteilen, Vergleichen oder Fördern eingesetzt, sind Rahmenbedingungen einzuhalten. Die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Planungs- und Bauvorschriften sowie die Normen der Fachverbände regeln wichtige Anforderungen an die Wohnbauten.

Hindernisfreies Bauen

Wohnbauten und deren Nahumgebung sind nach der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» (insbesondere Kategorie II: Bauten mit Wohnungen, Kapitel 9 und 10) hindernisfrei zu projektieren. Somit sollen Hauszugänge, Erdgeschosswohnungen, Nebenräume wie gemeinsame Abstellräume oder Trocknungsräume sowie mit Aufzügen erschlossene Obergeschosse hindernisfrei erreichbar sein. Die Mindestmasse für die Erschliessung sollen in allen Wohnungen berücksichtigt werden.

Mindestens ein Sanitärraum in der Wohnung hat die Dimension und Apparateanordnung «hindernisfrei» gemäss Norm SIA 500 (Kapitel 10.2) zu erfüllen. In einer mehrgeschossigen Wohnung muss sich der hindernisfreie Sanitärraum auf dem Wohngeschoss befinden.

Grundausstattung

Für die Planung und Beurteilung von Wohnbauten wird eine angemessene Grundausstattung vorausgesetzt. In der nachfolgenden Tabelle und im Glossar werden Nettowohnflächen, Zimmer, Nutzungsbereiche und entsprechende Ausstattungen definiert. Prinzipiell ist die Grundausstattung für Wohnbauten nach dem WBS einzuhalten. Kann die Grundausstattung in einzelnen Bereichen nicht nachgewiesen werden, besteht die Möglichkeit, dies durch innovative und qualitätsvolle Lösungsansätze zu kompensieren.

Grundausstattung

Die Angaben beziehen sich auf die Mindestanforderung, vgl. dazu Details im Glossar.

	Grösse der Wohnung						
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer	7-Zimmer
Zimmer (Anzahl Zimmer definiert die Grösse der Wohnung)							
Fläche (m^2)	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14
		≥10	≥10	≥10	≥10	≥10	≥10
Nettowohnfläche (m^2)	30	45	60	80	100	120	140
Erschliessungszone	Breite 90 cm Kehrplatz 120×120 cm vor Zimmertür						
Kochbereich							
Anzahl Module	4.5	4.5	5.5	5.5	6.5	6.5	7.5
Fläche (m^2)	5	5	6	6	7	7	8
Essbereich							
Anzahl Sitzplätze	2	3	4	6	8	10	12
Dimension (cm)	160×160	160×270	180×270	240×270	300×270	360×270	420×270
Fläche (m^2)	2.5	4.5	5	6.5	8	10	11.5
Sanitärbereich							
Anzahl Räume	1	1	1	2	2	2	3
Fläche (m^2)	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8
				2	2	2	2
Abstellbereich							
Anzahl Module	2	2	3	4	5	6	7
Fläche (m^2)	2	2	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5
Aussenbereich (m^2)	3	3	4	4	5	5	6

Vorbereitung

Unterlagen für den Wohnstandort bereitstellen

Für die Beurteilung der Kriterien im Bereich Wohnstandort sind situationsgerechte und auf den Quartierkontext bezogene Unterlagen bereitzustellen. Mit Quartierkontext ist der relevante Perimeter des Wohnobjekts gemeint, welcher je nach Grösse des Projekts unterschiedlich sein kann. Bei den bereitzustellenden Unterlagen handelt es sich um Pläne, Skizzen und Studien sowie Konzepte und Beschriebe, die während dem Entwurfs- und/oder Planungsprozess erarbeitet wurden. Dies können Untersuchungen zum Wohnungsangebot in der Umgebung oder zu ergänzenden Nutzungen sein, aber auch städtebauliche Analysen oder Mobilitäts- sowie Partizipationskonzepte. Mögliche Informationsquellen dieser Unterlagen sind statistische Erhebungen und/oder Berichte, Expertenaussagen, Pläne wie Nutzungs- und Zonenpläne, Befragungen bei Behörden und Nutzenden sowie eigene Erhebungen. Die Unterlagen dienen als Grundlage für Aussagen, die bei K1–K6 unter Potenzial beschrieben werden. (→ Abb. 1–3)

Unterlagen für die Wohnanlage und Wohnung bereitstellen

Für die Beurteilung der Kriterien in den Bereichen Wohnanlage und Wohnung braucht es die gleichen Unterlagen, die in der Regel für die Baueingabe bereitgestellt werden:

– Situationsplan 1:500
– Umgebungsplan 1:200 (mit Aussagen zu Erschliessung, Nutzungen, Bepflanzung und Gestaltung)
– Grundrisse, Schnitte, Fassaden 1:100 (mit Raumbezeichnungen, Raummassen, Flächenangaben, Wand- und Deckenstärken sowie Tragsystem und Grundmöblierung, insbesondere Küchenelemente, Sanitärapparate und Einbauschränke).

Unterlagen für die Innovation bereitstellen

Für den Nachweis einer Innovation werden projektspezifische sowie situationsgerechte Unterlagen und ergänzende Informationen bereitgestellt. Diese Unterlagen dienen als Grundlage für die Aussage, die bei jedem Kriterium unter Innovation beschrieben wird.

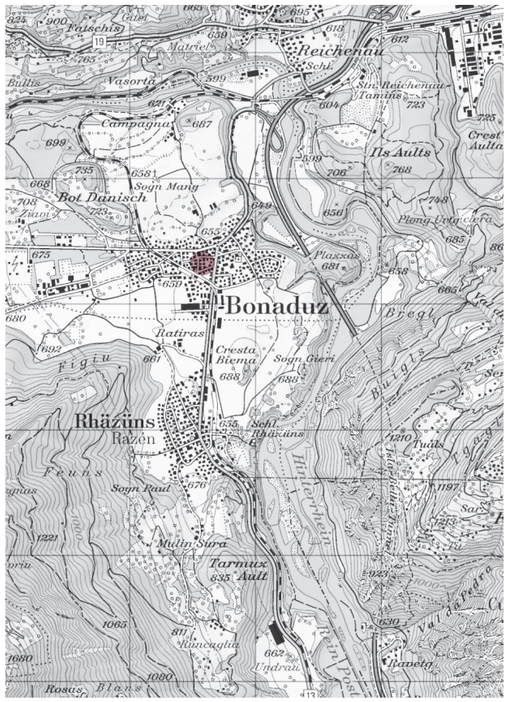


Abb. 1 / **Unterlagen für den Wohnstandort bereitstellen**
Situation, Massstab 1:50'000; Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BAT150122)

Abb. 2 / **Unterlagen für den Wohnstandort bereitstellen**
Schwarzplan mit zwei Volumenstudien, Massstab 1:5000

Abb. 3 / **Unterlagen für den Wohnstandort bereitstellen**
Umgebungsplan, Massstab 1:500

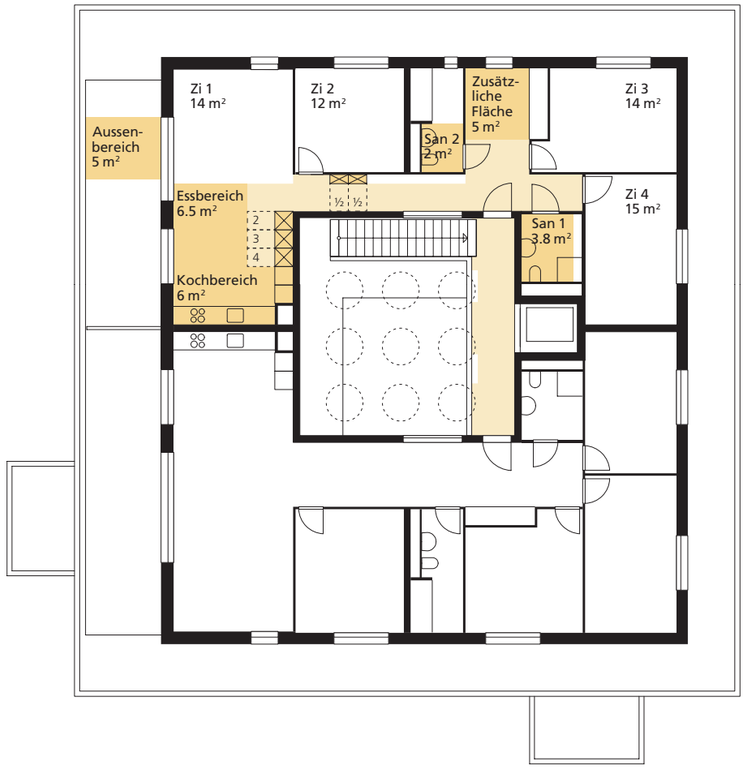
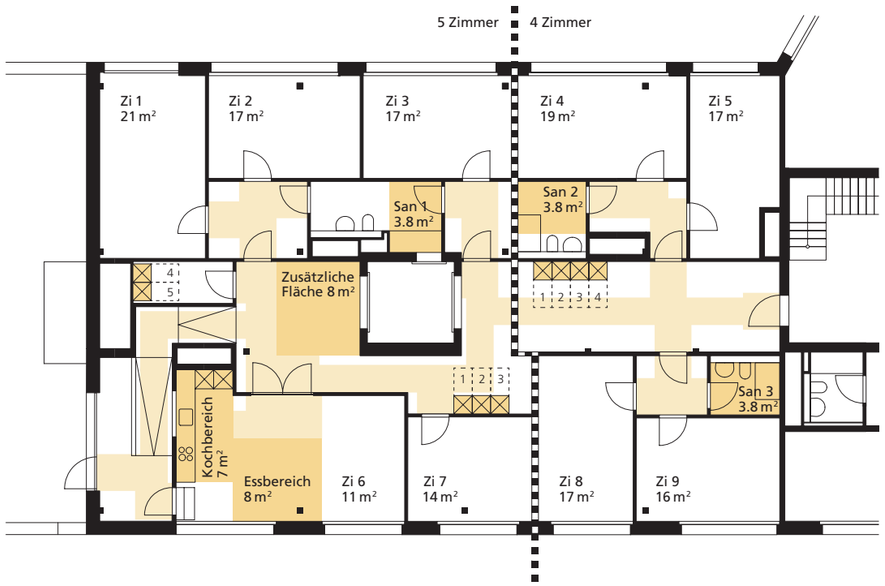


Abb. 4 / **Grundrisse vorbereiten**
Wohnungsgrösse: 4-Zimmer,
Massstab 1:200

Abb. 5 / **Grösse der Wohnung bei flexiblen Wohnformen**
Wohnungsgrösse Grosshaushalt: 9-Zimmer,
Massstab 1:200



Anzahl Wohnungen bestimmen

Bestimmen der Anzahl Wohnungen und Wohnungstypen im gesamten Objekt.

Grösse der Wohnung bestimmen

Die Grösse der Wohnung wird anhand der Anzahl Zimmer ermittelt. Dabei ist zu beachten, dass halbe Zimmer nicht mitgezählt werden (siehe Glossar «Zimmer»).

Grundrisse vorbereiten

Die der Grösse der Wohnung entsprechende Grundausstattung mit Zimmern, Nutzungsbereichen und Erschliessungszonen wird festgelegt und schematisch in den Grundriss eingezeichnet, vgl. dazu Tabelle auf Seite 9 mit der Grundausstattung. (→ Abb. 4)

Grösse der Wohnung
– Zimmer

Nutzungsbereiche in der Wohnung
– Erschliessungszone
– Kochbereich
– Essbereich
– Sanitärbereich
– Abstellbereich
– Aussenbereich

Ergänzende Flächen
– Zusätzliche Flächenangebote
– Schaltzimmer
– Zwischenzonen
– Erschliessungszone in der Wohnanlage

Grösse der Wohnung bei flexiblen Wohnformen

Clusterwohnungen und Grosshaushalte, Einraumwohnungen wie Studios, Lofts oder Wohnateliers sowie Satellitenwohnungen und weitere anpassungsfähige und offene Wohnkonzepte werden unter dem Begriff flexible Wohnformen zusammengefasst (siehe Glossar «Flexible Wohnformen»). Zur Bestimmung der Grösse der Wohnung wird wie folgt vorgegangen:

– Cluster- und Satellitenwohnungen sowie Grosshaushalte werden aufgeteilt, bei einer Grosswohnung von 9 Zimmern z.B. in je einen 4- und 5-Zimmerbereich. Zur Beurteilung werden beide Teilwohnungen separat bewertet. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet, wodurch fehlende Nutzungsbereiche wie Koch-, Aussen- oder Abstellbereich bei einer Teilwohnung ausgeglichen werden. (→ Abb. 5)
– Bei Einraumwohnungen werden die Flächen für Zimmer und Nutzungsbereiche sinnvoll in den Grundriss gelegt. Die Grösse der Wohnung entspricht einer logischen Unterteilung des Einraums. (→ Abb. 6)

Gesamtzimmerzahl bestimmen

Bestimmen der Gesamtzimmerzahl des Wohnobjekts (siehe Glossar «Zimmer»).

Nettowohnfläche bestimmen

Bestimmen der Nettowohnfläche der einzelnen Wohnungen (siehe Glossar «Nettowohnfläche»).

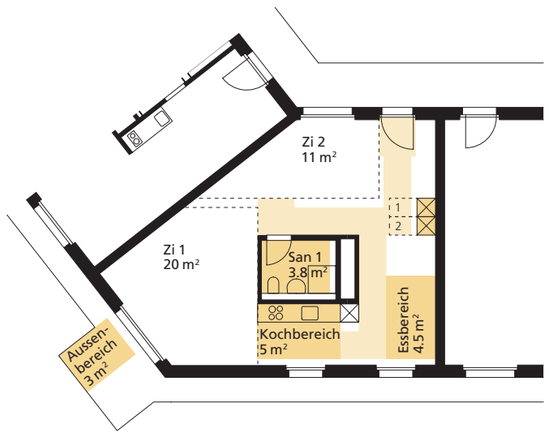


Abb. 6 / **Grösse der Wohnung bei flexiblen Wohnformen**
Wohnungsgrösse Loft: 2-Zimmer,
Massstab 1:200

Methodik

Das Vorgehen zur Beurteilung der Bereiche Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung sowie das Ermitteln des Gebrauchswerts umfasst drei Stufen. In der ersten Stufe werden Quantität und Potenzial geschätzt, gemessen und untersucht. Mit einer Auswahl an Merkmalen zur Qualität wird der Beurteilungsgrad in der zweiten Stufe vertieft. Als dritte Stufe folgt die Innovation, welche neuartige Lösungsansätze honoriert und fördert.

Jedes Kriterium erhält aufgrund der Beurteilung von Quantität oder Potenzial, Qualität und Innovation zwischen 0 und maximal 4 Punkte. Insgesamt können 100 Punkte erreicht werden. Die addierten Einzelresultate ergeben den Gebrauchswert des Wohnobjekts.

Quantität und Potenzial

Die Quantität wird anhand einer Tabelle beurteilt. Bei einigen Kriterien steht dafür ergänzend eine Schablone mit Modulen zur Verfügung. Für den Bereich Wohnstandort wird die Quantität nicht tabellarisch, sondern anhand einer Aussage zum Potenzial dargelegt.

Qualität

Die Qualität wird anhand präzise beschriebener Merkmale beurteilt. Die Kriterien K7, K9, K19 und K24 werden nur über die Qualität beurteilt.

Innovation

Innovationen ermöglichen eine freiere Anwendung des Instruments WBS. Sie fördern und honorieren neuartige, qualitätsvolle und zukunftsfähige Ideen sowie konkrete Lösungen, die über die Systematik des WBS hinausgehen. Bei jedem Kriterium kann ein Punkt zur Innovation erzielt werden, indem eine Aussage gemacht sowie der Mehrwert für das Wohnobjekt und das Quartier dargelegt wird. In einem weiteren Schritt erfolgt der Nachweis anhand schematischer Darstellungen und ergänzender Informationen. Insgesamt können für die Bestimmung des Gebrauchswerts des Wohnobjekts maximal 5 Punkte für Innovationen angerechnet werden.

Bewertung online

Für die Bewertung von Wohnobjekten steht auf www.wbs.admin.ch ein Tool zur Verfügung.

Kriterientabelle: Wohnobjekt

Wohnobjekt: ..... Anzahl Wohnungen: .....

Standort: ..... Gesamtzimmerzahl: .....

Wohnstandort	Potenzial	Qualität	Innovation	Punkte (max. 4)
K1 / Wohnungsangebot				
K2 / Ergänzende Nutzungen				
K3 / Mobilität und Verkehr				
K4 / Räumliche Anbindung				
K5 / Grossflächiges Freiraumangebot				
K6 / Partizipation				
Gebrauchswert Wohnstandort (max. 24 Punkte)				

Wohnanlage	Quantität	Qualität	Innovation	Punkte (max. 4)
K7 / Langsamverkehr				
K8 / Gemeinsamer Aussenbereich				
K9 / Motorisierter Individualverkehr				
K10 / Hauseingangszone und Wohnungszugänge				
K11 / Gemeinsame Abstellräume				
K12 / Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume				
K13 / Wasch- und Trocknungsräume				
K14 / Veränderbares Raumangebot				
Gebrauchswert Wohnanlage (max. 32 Punkte)				

Wohnung (Ø aller Wohnungstypen)	Quantität	Qualität	Innovation	Punkte (max. 4)
K15 / Nettowohnfläche				
K16 / Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot				
K17 / Vielfältige Nutzbarkeit				
K18 / Möblierbarkeit der Zimmer				
K19 / Koch- und Essbereich				
K20 / Ausstattung Sanitärbereich				
K21 / Möblierbarkeit Abstellbereich				
K22 / Anpassungsfähigkeit des privaten Raums				
K23 / Privater Aussenbereich				
K24 / Übergänge Innen/Aussen				
K25 / Private Abstellräume ausserhalb der Wohnung				
Gebrauchswert Wohnung (max. 44 Punkte)				
Gebrauchswert (max. 100 Punkte)				

Glossar

Grösse der Wohnung

Für die Beurteilung werden die Wohnungen nach ihrer Grösse eingeteilt. Diese wird durch die Anzahl Zimmer gemäss unten stehender Definition bestimmt.

Zimmer

Zimmer sind nutzungsneutral. Als Zimmer gelten gemeinsame Aufenthaltsbereiche wie offene Wohnbereiche mit angegliedertem Kochbereich oder individuell genutzte und abschliessbare Aufenthaltsbereiche wie Arbeits- oder Schlafräume. Zimmer sind natürlich belichtet, belüftet und beheizt. Das erste Zimmer einer Wohnung weist mindestens 14 m² auf. Alle weiteren Zimmer sind mindestens 10 m² gross, sofern kantonale Bestimmungen nicht kleinere Zimmer zulassen. (→ Abb. 7)

Zur Bestimmung der Grösse der Wohnung (z. B. 4-Zimmer) werden die Zimmer gezählt. Halbe Zimmer können für die Bestimmung nicht mitgerechnet werden, da diese als Essbereich und/oder zusätzliches Flächenangebot berücksichtigt werden.

Nettowohnfläche

Zur Nettowohnfläche zählen sämtliche begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung ab einer Raumhöhe von 150 cm.

Nutzungsbereiche in der Wohnung

Neben den nutzungsneutralen Zimmern werden Nutzungsbereiche innerhalb einer Wohnung definiert. Siehe dazu auch die Tabelle bei der Grundausstattung. (→ Abb. 8)

Erschliessungszone

Sämtliche Nutzungsbereiche und Zimmer, ausgenommen die privaten Aussenbereiche, müssen mit einer 90 cm breiten Erschliessungszone sowie einer Kehrfläche von 120 × 120 cm vor jeder Tür erschlossen sein. Die Türöffnungen im Licht betragen mindestens 80 cm. Befindet sich nur eine Nutzung (z. B. Essbereich) in einem Zimmer, endet die Erschliessungszone beim Zimmerzugang. Sind mehrere Nutzungen in einem Zimmer zusammengelegt, z. B. Koch- und Essbereich, muss die Erschliessungszone an alle Bereiche herangeführt werden. Durch andere Nutzungen bereits belegte Flächen dürfen nicht mit der Erschliessungszone überlagert werden.

Kochbereich

Der Kochbereich besteht aus 60 × 60 cm grossen Modulen sowie einer vorgelagerten Bedienungsfläche von 120 cm Tiefe. Die Bedienungsfläche darf sich nicht mit der Erschliessungszone überschneiden.

Essbereich

Die Grösse des Essbereichs orientiert sich an der Anzahl Sitzplätze. Der Essbereich findet neben dem Kochbereich, der Erschliessungszone oder in einem zusätzlichen Flächenangebot Platz. Befindet sich der Kochbereich in einem separaten Raum, muss in diesem zusätzlich Platz für einen Tisch mit mindestens 2 Personen (160 × 160 cm) vorhanden sein.

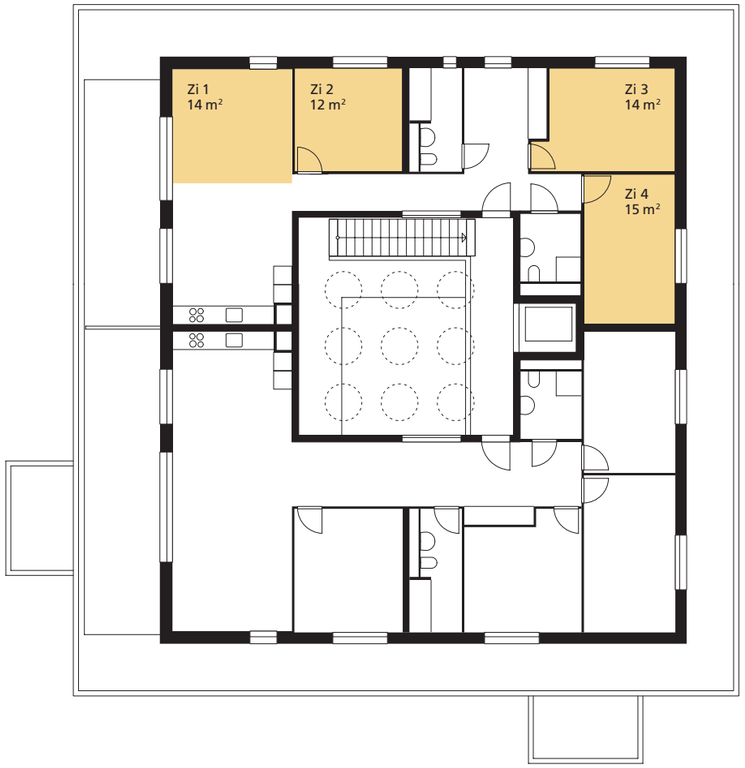


Abb. 7 / **Zimmer**
Wohnungsgrösse: 4-Zimmer, Massstab 1:200

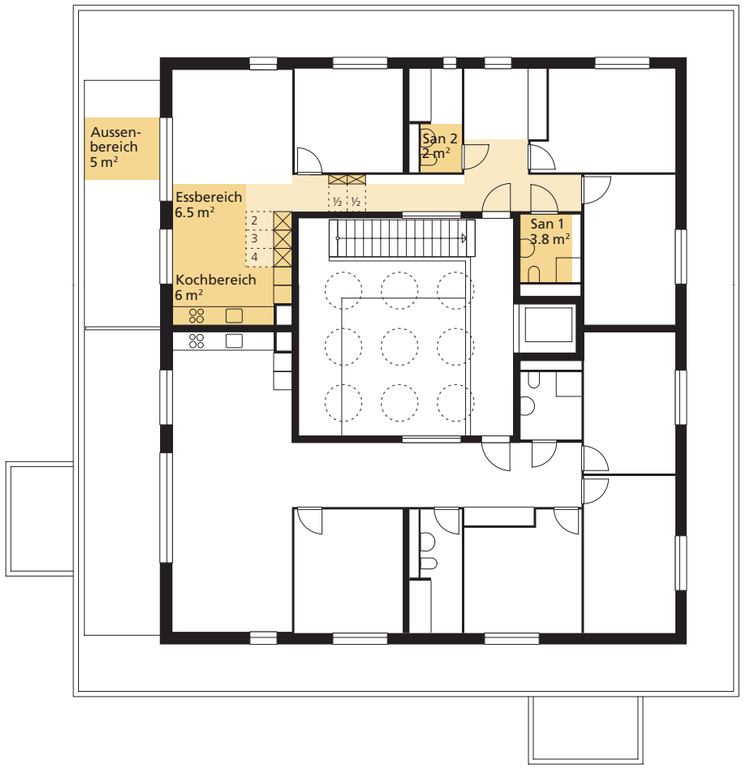


Abb. 8 / **Nutzungsbereiche in der Wohnung**
Wohnungsgrösse: 4-Zimmer, Massstab 1:200

Sanitärbereich

Beim 1. und 3. Sanitärraum betragen alle Raumabmessungen mindestens 170 cm. Zur Ausstattung gehören Klosett (WC), Lavabo (L) und Dusche (D) oder Badewanne (B). Die Raumabmessungen beim 2. Sanitärraum sind nicht kleiner als 120 cm. Ein Klosett (WC) und Lavabo (L) gehören zur Ausstattung. Mindestens ein Sanitärraum in der Wohnung hat die Dimension und Apparateanordnung «hindernisfrei» gemäss Norm SIA 500 (Kapitel 10.2) zu erfüllen.

Abstellbereich

Abstellbereiche sind Schrankmodule 60 × 60 cm mit einer vorgelagerten Bedienungsfläche von 90 cm Tiefe. Diese können in der Erschliessungszone, im Koch- und/oder Sanitärbereich sowie in einem separaten Abstellraum (Reduit) untergebracht sein. Die Bedienungsfläche darf sich mit der Erschliessungszone überschneiden. Raumhohe Module (≥ 180 cm) zählen ganz, solche mit einer Höhe von 90 cm werden halb angerechnet. Module in einem Abstellraum zählen doppelt.

Aussenbereich

Jeder Wohnung soll ein direkt zugänglicher Aussenbereich mit einer minimalen Tiefe von 140 cm zugeordnet sein. Dies kann ein Balkon, eine Terrasse, ein Garten oder ein Dachgarten sein. Liegen Zwischenzonen (siehe Glossar «Ergänzende Flächen») nicht innerhalb des Dämmperimeters, können diese als Aussenbereich angerechnet werden. Der Zugang zum Aussenbereich soll möglichst schwellenlos gestaltet sein.

Ergänzende Flächen

Als ergänzende Flächen zählen weitere Raumangebote, die nicht zwingend zu einem Nutzungsbereich gehören oder nicht innerhalb der Wohnung liegen, dieser jedoch eindeutig zugeordnet sind.

Zusätzliche Flächenangebote

Natürlich belichtete und belüftete Flächen von mindestens 5 m², die nicht als Zimmer angerechnet werden können, gelten als zusätzliche Flächenangebote oder halbe Zimmer. Dies können Nischen, Galerien, erweiterte Koch- oder Essbereiche sein. Zusätzliche Flächenangebote dürfen nicht gleichzeitig Erschliessungszone sein, sondern müssen an diese angrenzen. (→ Abb. 9)

Schaltzimmer

Schaltzimmer erfüllen dieselben Anforderungen wie ein Zimmer, lassen sich jedoch nicht nur einer, sondern mehreren Wohnungen zuordnen. Ein Schaltzimmer ist immer direkt von einer angrenzenden Wohnung und nicht von der halböffentlichen Erschliessungszone aus zugänglich. Für die Gesamtzimmerzahl müssen die Schaltzimmer einer Wohnung zugeordnet werden. (→ Abb. 10)

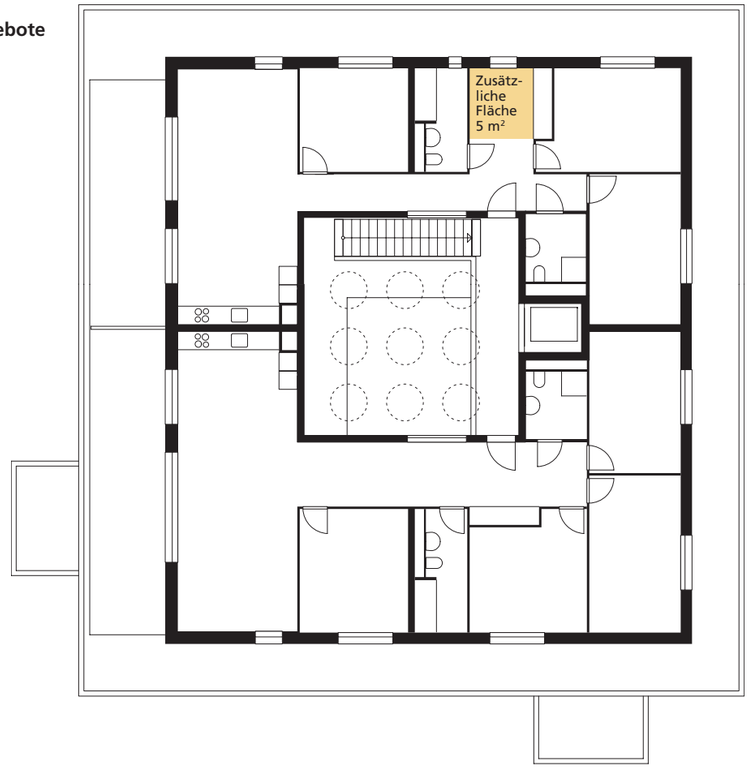


Abb. 9 / **Zusätzliche Flächenangebote**
Wohnungsgrösse: 4-Zimmer,
Massstab 1:200

Abb. 10 / **Schaltzimmer**
Wohnungsgrösse: 3-Zimmer,
Massstab 1:200

Zwischenzonen

Zwischenzonen befinden sich im Übergang von innen und aussen und schaffen eine zusätzliche räumliche Qualität. Ein Windfang oder ein Wintergarten können als Zwischenzonen angerechnet werden und liegen nicht zwingend innerhalb des beheizten Dämmperimeters. Weiter zählt auch das Jahreszeiten-Zimmer, welches ganzjährig unbeheizt und je nach Saison einen unterschiedlichen Komfort aufweist, zu den Zwischenzonen. (→ Abb. 11)

Erschliessungszone in der Wohnanlage

Zur Erschliessung gehören die Treppenläufe, die geradlinige Erschliessungszone von 120 cm Breite, die Kehrfläche von 140 × 170 cm pro Korridor oder Laubengang sowie die Flächen von 140 × 170 cm vor Wohnungs-, Lift- und anderen häufig genutzten Türen. Diese Flächen dürfen sich überschneiden. Die Türöffnungen im Licht betragen mindestens 80 cm.

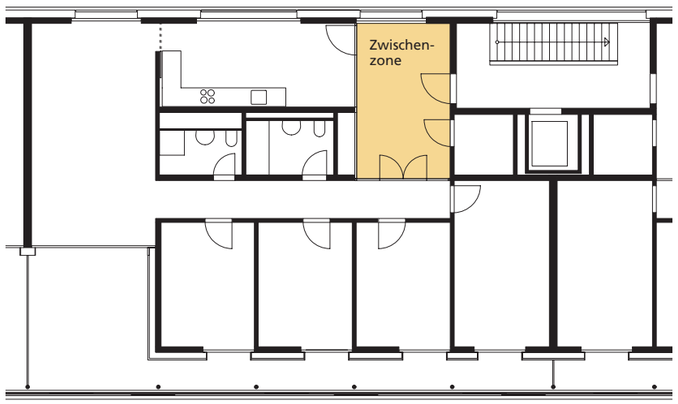


Abb. 11 / **Zwischenzonen**
Wohnungsgrösse: 5-Zimmer,
Massstab 1:200

Flexible Wohnformen

Wohnbedürfnisse und Wohnformen sind einem steten Wandel unterzogen. Die folgende, nicht abschliessende Auswahl, wird unter dem Begriff der flexiblen Wohnformen zusammengefasst.

Cluster- und Satellitenwohnungen

Eine Cluster- oder Satellitenwohnung steht für kleine, selbständige Wohn-Teileinheiten, welche sich zu einer grossen Wohnung zusammenfügen. Grundausstattungen wie Koch-, Ess- oder Aussenbereiche werden geteilt. Zusätzlich stehen Zimmer für den gemeinsamen Aufenthalt zur Verfügung. (→ Abb. 12)

Grosshaushalte

Als Grosshaushalte werden Wohnungen mit mehr als 7 Zimmern bezeichnet, die nicht eigenständige Teilbereiche wie separate Sanitärkerne und Kleinküchen in den Zimmern aufweisen. (→ Abb. 5)

Einraumwohnung (Studio, Lofts, Wohnatelier)

Ein Studio, eine Loft oder ein Wohnatelier sind Einraumwohnungen. Sie enthalten Kombinationen von Wohn-, Koch- und Ess- sowie Schlafbereichen, allenfalls ergänzt mit Arbeitsbereichen, jedoch ohne innere Unterteilung. Einzig die Sanitärbereiche sind abgetrennt. (→ Abb. 6)

Abb. 12 / **Cluster- und Satellitenwohnungen**
Wohnungsgrösse Clusterwohnung: 11-Zimmer,
Massstab 1:200

K1–K6 / **Wohnstandort**

K1 / **Wohnungsangebot**
K2 / **Ergänzende Nutzungen**
K3 / **Mobilität und Verkehr**
K4 / **Räumliche Anbindung**
K5 / **Grossflächiges Freiraumangebot**
K6 / **Partizipation**

Gebrauchswert Wohnstandort: Maximal 24 Punkte

K1 / **Wohnungsangebot**

Zielsetzung

Das Wohnungsangebot und ein abgestimmtes Raumprogramm stellen im Quartierkontext einen Mehrwert dar. Je nach Bedarf wird das umliegende Quartier stabilisiert und/oder ergänzt beziehungsweise aufgewertet. Ein Angebot an verschiedenen Grössen von Wohnungen kann einerseits die Diversität sichern und fördern; andererseits kann es der Bewohnerschaft bei veränderten Lebensumständen ein Weiterwohnen im Quartier ermöglichen.

Methodik

Bei der Beurteilung des Wohnungsangebots wird das Potenzial des Wohnobjekts dargelegt. Dabei werden die Bewohnerstruktur und deren Mehrwert für das Quartier in präzisen Aussagen kurz erläutert. Ergänzend können bei Qualität und Innovation Punkte für den Nachweis einer spezifischen Stärkung des Wohnungsangebots im Quartierkontext angerechnet werden.

K1 / **Wohnungsangebot**

Potenzial	Anzahl Punkte
Das Potenzial für das Quartier bezüglich K1 Wohnungsangebot liegt bei:	
.....	
.....	
.....	
	1
Qualität	
Das Wohnobjekt trägt zum vielfältigen Wohnungsmix im Quartierkontext bei.	1
Das Wohnobjekt fördert durch sein Wohnungsangebot und seine Ausstattung Generationen übergreifende Begegnungen im Quartier, z. B. durch einen Mix von Senioren- und Familienwohnungen und/oder Studierendenwohnungen.	1
Das Wohnobjekt reagiert auf die vorhandenen Eigentums- und Mietverhältnisse und trägt zu einem ausgeglichenen Verhältnis im Quartierkontext bei.	1
Das Wohnobjekt bietet mindestens eine Möglichkeit für flexible Wohnformen und stellt nicht nur standardisierte Wohnungstypologien und -grössen zur Verfügung (siehe Glossar «Flexible Wohnformen»).	1
Innovation	
Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K1 Wohnungsangebot aus:	
.....	
.....	
.....	
Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	
.....	
.....	
.....	
	1
	Punkte (max. 4)

K2 / **Ergänzende Nutzungen**

Zielsetzung

Eine sinnvolle und projektspezifische Förderung der öffentlichen und halböffentlichen Dienstleistungen sowie von ergänzenden Nutzungen verorten und integrieren das Projekt in seinem Kontext. Zusätzlich kommen die geschaffenen Angebote oder Räumlichkeiten dem Quartier zugute.

Methodik

Bei der Beurteilung der ergänzenden Nutzungen wird das Potenzial des Wohnobjekts dargelegt. Dabei werden die öffentlichen und halböffentlichen Dienstleistungen und deren Mehrwert für das Quartier in präzisen Aussagen kurz erläutert. Mögliche ergänzende Nutzungen sind beispielsweise Konsum und Dienstleistungen, Gastronomie, Gesundheitsversorgung, Bildungseinrichtungen, Betreuungseinrichtungen, soziale und kulturelle Einrichtungen, Verwaltung oder Gewerbe. Weiter können bei Qualität und Innovation Punkte für den Nachweis einer spezifischen Stärkung der ergänzenden Nutzung im Quartierkontext, z. B. durch eine Belebung des Sockelgeschosses, angerechnet werden.

K2 / **Ergänzende Nutzungen**

Potenzial	Anzahl Punkte
Das Potenzial für das Quartier bezüglich K2 Ergänzende Nutzungen liegt bei:	1
Qualität	
Das Wohnobjekt fördert Generationen übergreifende Begegnungen im Quartierkontext durch einen Mix von Dienstleistungen wie z. B. die Kombination von Kita/Spielgruppe und Betagtenbetreuung.	1
Im Erdgeschossbereich werden Räume mit öffentlichen Nutzungen wie z. B. Restaurants, Geschäfte oder Kulturlokale angeboten.	1
Das Wohnobjekt bietet Räume an, die das Arbeiten im Quartier ermöglichen.	1
Das Wohnobjekt umfasst soziale Einrichtungen wie z. B. Kinderkrippen, Kindergarten, Beratungsstellen oder Spitex.	1
Innovation	
Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K2 Ergänzende Nutzungen aus: .... Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	1
	Punkte (max. 4)

K3 / **Mobilität und Verkehr**

Zielsetzung

Das Wohnobjekt fördert den Zugang zum öffentlichen Verkehr und/oder zu einem Carsharing-Angebot und stärkt den Langsamverkehr. Die Bewohnerschaft kann Orts- und Regionalzentren, Arbeitsplätze, Schulen, Freizeitanlagen und Naherholungsgebiete erreichen, ohne zwingend auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen zu sein.

Methodik

Für die Beurteilung von Mobilität und Verkehr wird das Potenzial des Wohnobjekts dargelegt. Dabei werden die Mobilitätsangebote unter Einbezug des Langsamverkehrs und deren Mehrwert für das Quartier in präzisen Aussagen kurz erläutert. Ergänzend können bei Qualität und Innovation Punkte für den Nachweis einer spezifischen Stärkung des öffentlichen Verkehrs oder des Carsharing-Angebots angerechnet werden.

K3 / **Mobilität und Verkehr**

Potenzial	Anzahl Punkte
Das Potenzial für das Quartier bezüglich K3 Mobilität und Verkehr liegt bei:	1
Qualität	
Die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs ist maximal 1 km von der Siedlungsmitte entfernt.	1
Ein Carsharing-Standort ist vorhanden, wird in nächster Nähe des Wohnobjekts geplant (Entfernung von der Siedlungsmitte maximal 1 km) oder ein siedlungsinternes Carsharing-Angebot ist vorgesehen.	1
Das Wohnobjekt ist autoarm. Eine reduzierte Anzahl von Parkplätzen ist durch die Behörden gesetzlich, respektive vertraglich, sichergestellt.	1
Das Mobilitätskonzept der Wohnsiedlung schafft übergeordnet für das Quartier neue Vernetzungen des Fuss- und Veloverkehrs.	1
Innovation	
Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K3 Mobilität und Verkehr aus: .... Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	1
	Punkte (max. 4)

K4 / **Räumliche Anbindung**

Zielsetzung

Das Wohnobjekt gliedert sich auf überzeugende Weise in das Quartierumfeld ein und wertet das städtebauliche Erscheinungsbild im Rahmen der ortsspezifischen Möglichkeiten auf. Die Positionierung, Anordnung und Gliederung des Gebäudevolumens reagiert auf die äusseren Rahmenbedingungen (öffentlicher, halböffentlicher und privater Raum sowie Verkehr, Lärm, Sonne und Licht). Die daraus entstehenden Zwischenräume fördern die Quartiervernetzung.

Methodik

Bei der Beurteilung der räumlichen Anbindung wird das Potenzial des Wohnobjekts dargelegt. Dabei wird die städtebauliche Bebauungsstruktur mit ihren öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen und deren Mehrwert für das Quartier in präzisen Aussagen kurz erläutert. Ergänzend können bei Qualität und Innovation für den Nachweis Punkte eines subtilen Umgangs mit der ortsspezifischen Bebauungsstruktur und deren Stärkung angerechnet werden.

K4 / **Räumliche Anbindung**

Potenzial	Anzahl Punkte
Das Potenzial für das Quartier bezüglich K4 Räumliche Anbindung liegt bei:	1
Qualität	
Die Bebauungsstruktur schafft im Rahmen ihrer ortsspezifischen Möglichkeit Räume mit differenzierten Öffentlichkeitsgraden (öffentliche, halböffentliche und private Bereiche).	1
Das Wohnobjekt schafft mit seiner Anordnung zum Verkehrsraum eine lärmberuhigte Situation, z. B. im hof-/rückseitigen Teil des Grundstücks.	1
Das Wohnobjekt zeichnet sich durch eine Raumgestaltung und Abfolge von Wegen und Plätzen aus, die zugleich Vernetzung und Begegnung innerhalb des Quartiers ermöglichen.	1
Das Wohnobjekt fügt sich städtebaulich mit seinem Volumen und seiner Typologie in die Körnigkeit und den Charakter seines ortsspezifischen Umfeldes ein oder thematisiert und begründet eine kluge Kontrasthaltung.	1
Innovation	
Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K4 Räumliche Anbindung aus: .... Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	1
	Punkte (max. 4)

K5 / **Grossflächiges Freiraumangebot**

Zielsetzung

Das Projekt leistet durch ein grossflächiges Freiraumangebot einen Beitrag zur Vielfalt und Vernetzung des Aussenraums und zur Aufwertung des Ökosystems. Die Aufenthalts- und Erholungsqualitäten sind insbesondere bei baulicher Verdichtung sorgfältig zu gestalten und können durch parkähnliche Strukturen, Wasserflächen und naturnahe Grünflächen qualitativ hochwertige Orte für Erholung, Aufenthalt und Spiel schaffen. Der grossflächige Freiraum soll vernetzen und als Teil eines übergeordneten Aussenraumangebots geplant werden.

Methodik

Bei der Beurteilung des grossflächigen Freiraumangebots wird das Potenzial des Wohnobjekts dargelegt. Dabei werden die grossflächigen Freiraumangebote und deren Mehrwert für das Quartier in präzisen Aussagen kurz erläutert. Ergänzend können bei Qualität und Innovation Punkte für den Nachweis einer spezifischen Stärkung des Freiraumangebots, z.B. durch differenziert gestaltete Aufenthalts- und Erholungsräume oder die Vernetzung von Freiräumen, angerechnet werden.

K5 / **Grossflächiges Freiraumangebot**

Potenzial	Anzahl Punkte
Das Potenzial für das Quartier bezüglich K5 Grossflächiges Freiraumangebot liegt bei:	1
Qualität	
Der Freiraum ist mit seinem Wegnetz an das umliegende Quartier angeschlossen und enthält eine gut nutzbare Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr.	1
Der Freiraum bietet neben Hartplätzen unterschiedliche Grünflächen wie freie Wiesen, verschiedene Gehölz-Gruppierungen sowie mittelhohe und niedere Stauden.	1
Stille oder fliessende Gewässer wie z.B. Brunnen, Teiche oder Bachläufe sind Teil der Freiflächen.	1
Der Freiraum weist Nutzungsmöglichkeiten und Erlebnisräume auf wie überdachte und/oder wettergeschützte Aufenthaltsbereiche oder Spielflächen für verschiedene Altersgruppen.	1
Innovation	
Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K5 Grossflächiges Freiraumangebot aus: .... Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	1
	Punkte (max. 4)

K6 / **Partizipation**

Zielsetzung

Bereits während der Planungsphase werden Akteure wie die zukünftige Bewohnerschaft, Quartiervereine oder die direkte Nachbarschaft miteinbezogen. Dabei können Bedürfnisse abgeklärt, Mitwirkungsstrukturen und Beteiligungen der Bewohnerschaft aufgenommen und verstärkt werden. Die Partizipation wird als interaktiver Prozess zwischen den betroffenen Beteiligten auch in der Bewirtschaftung fortgeführt.

Methodik

Für die Beurteilung der Partizipation wird das Potenzial des Wohnobjekts dargelegt. Dabei werden die Mitwirkungsstrukturen der Akteure und deren Mehrwert für das Quartier in präzisen Aussagen kurz erläutert. Ergänzend können bei Qualität und Innovation Punkte für den Nachweis eines interaktiven Prozesses zwischen Bewohnerschaft, Bauherrschaft, Planenden sowie Behörden angerechnet werden.

Potenzial	Anzahl Punkte
Das Potenzial für das Quartier bezüglich K6 Partizipation liegt bei:	
.....	
.....	
.....	
	1
Qualität	
Die Akteure stellen Interessengruppen und werden regelmässig in den Planungsprozess einbezogen.	1
Eine Zusammenarbeit mit den bestehenden Quartierorganisationen hat stattgefunden, ist dokumentiert oder es wird angestrebt, eine neue Quartierorganisation aufzubauen.	1
Während der Bewirtschaftungsphase bleiben Interessengruppen der Bewohnerschaft bestehen, die sich um die Siedlungsorganisation kümmern und bei planerischen und betrieblichen Änderungen beigezogen werden.	1
Der partizipative Prozess wird von der Bauherrschaft aktiv unterstützt und ist dokumentiert.	1
Innovation	
Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K6 Partizipation aus:	
.....	
.....	
.....	
Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	
.....	
.....	
.....	
	1
	Punkte (max. 4)

K7–K14 / **Wohnanlage**

K7 / **Langsamverkehr**
K8 / **Gemeinsamer Aussenbereich**
K9 / **Motorisierter Individualverkehr**
K10 / **Hauseingangszone und Wohnungszugänge**
K11 / **Gemeinsame Abstellräume**
K12 / **Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume**
K13 / **Wasch- und Trocknungsräume**
K14 / **Veränderbares Raumangebot**

Gebrauchswert Wohnanlage: Maximal 32 Punkte

K7/ **Langsamverkehr**

Zielsetzung

Die Koexistenz zwischen Langsamverkehr (Fussgängerinnen und Fussgänger, Velofahrende) und dem motorisierten Individualverkehr ist innerhalb der Siedlung gewährleistet. Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrende werden vorrangig behandelt und behindern sich nicht gegenseitig. Der Weg vom öffentlichen Strassenraum zu den Hauseingängen und Veloabstellplätzen ist sicher, attraktiv und hindernisfrei gestaltet.

Methodik

Der Langsamverkehr wird anhand der Qualität beurteilt, welche die Fuss- und Velowegerschliessung vom öffentlichen Strassenraum bis hin zum Hauseingang resp. bis zu den Veloabstellplätzen bezüglich Sicherheit und Ausstattung aufweist. Ergänzend zur Qualität kann eine Innovation ausgewiesen werden.

K7/ **Langsamverkehr**

Qualität	Anzahl Punkte
Die Fuss- und Velowegerschliessung ist getrennt vom motorisierten Verkehr. Es besteht keine gegenseitige Gefährdung.	1
Das Wohnobjekt weist mindestens 1.5 Veloabstellplätze pro Zimmer auf.	1
Die Fuss- und Velowegerschliessung ist ebenerdig und/oder mit einer Rampe ≤ 6 % ausgestaltet.	1
Die Veloabstellplätze sind nicht weiter als 25 m vom Hauseingang entfernt.	1
Mindestens 75 % der Veloabstellplätze sind gedeckt.	1
Mindestens 50 % der gedeckten Veloabstellplätze sind für eine Langzeitparkierung geplant und abschliessbar.	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K7 Langsamverkehr aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K8 / **Gemeinsamer Aussenbereich**

Zielsetzung

Für Kinder jeden Alters wie auch für Jugendliche und Erwachsene sind im gemeinsamen Aussenbereich verschiedene Aufenthalts- und Spielflächen vorhanden. Differenzierte Raumfolgen, z. B. durch Bepflanzungen und Materialisierung gegliedert, unterstützen die individuelle und gemeinschaftliche Nutzung und führen zu abgestuften Öffentlichkeitsgraden.

Methodik

Der gemeinsame Aussenbereich wird anhand der Gesamtfläche aller Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie der frei verfügbaren Flächen quantitativ beurteilt. Für die Gesamtfläche werden die individuell nutzbaren Flächen, welche bei K23 Privater Aussenbereich beurteilt werden, nicht angerechnet (siehe Glossar «Aussenbereich»). Die Gesamtfläche wird durch die Gesamtzimmerzahl aller betroffenen Wohnungen geteilt. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

K8 / **Gemeinsamer Aussenbereich**

Quantität

Qualität

Der gemeinsame Aussenbereich zeichnet sich durch offene und durchlässige sowie geschlossene und bewachsene Bereiche aus und schafft abgestufte Öffentlichkeitsgrade.	1
Eine differenzierte Materialisierung, z. B. durch verschiedene Bodenbeläge, gliedert den Aussenbereich und schafft Orientierung.	1
Der gemeinsame Aussenraum wird durch individuell bespielbare Flächen aufgewertet, die eine offene Nutzung zulassen und der Bewohnerschaft die Möglichkeit bieten, sich den Aussenbereich z. B. durch Bepflanzung oder Möblierung selber anzueignen.	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K8 Gemeinsamer Aussenbereich aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K9 / **Motorisierter Individualverkehr**

Zielsetzung

Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr sind so angeordnet und gestaltet, dass alle Hauseingänge und Treppenhäuser hindernisfrei erreichbar sind. Gleichzeitig wird die Bewohnerschaft durch die Zufahrt zu den Abstellplätzen nicht gestört, respektive der Langsamverkehr wird bevorzugt behandelt. Abstellplätze im Aussenbereich für den motorisierten Individualverkehr sind angemessen in die Umgebungsgestaltung integriert.

Methodik

Der motorisierte Individualverkehr wird anhand der Qualität beurteilt, welche die Gestaltung der Abstellplätze, deren Erreichbarkeit sowie eine allfällige Störung der Bewohnerschaft durch Lärm, Abgase und Scheinwerferlicht aufweist. Ergänzend zur Qualität kann eine Innovation ausgewiesen werden.

Qualität	Anzahl Punkte
Die Bewohnerschaft wird durch die Erschliessung des motorisierten Verkehrs weder gefährdet noch gestört (Lärm, Scheinwerferlicht, Abgase).	1
Unterirdische Autoabstellplätze sind natürlich belichtet und der Anschluss an die Verbindung zum Treppenhaus erfolgt hindernisfrei.	1
Bei der oberirdischen Parkierung sind die Abstellflächen z. B. durch Büsche, Bäume oder bauliche Elemente abgetrennt, so dass eine räumliche Differenzierung zum gemeinsamen Aussenbereich entsteht.	1
In der Wohnanlage ist mindestens ein rollstuhlgerechter Parkplatz vorhanden, bei grösseren Anlagen ein rollstuhlgerechter Parkplatz pro 50 Parkplätze (siehe Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», insbesondere Kapitel 7.10 Rollstuhlgerechte Parkplätze).	1
Unmittelbar vor dem Hauseingang ist das Um- und Abladen möglich.	1
Mindestens 50 % der Autoabstellplätze sind gedeckt.	1

Innovation	
Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K9 Motorisierter Individualverkehr aus:	
.....	
.....	
.....	
Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	
.....	
.....	
.....	
	1

Punkte (max. 4)

K10 / **Hauseingangszone und Wohnungszugänge**

Zielsetzung

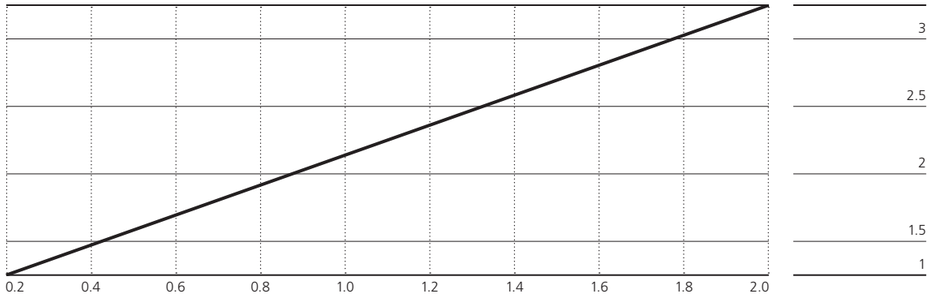
Geräumige wie auch geschützte Hauseingangszonen und Wohnungszugänge bieten Orientierung und Identität. Sie schaffen Raum für Begegnung, Aufenthalt und Spiel. Zusätzlich bietet der Wohnungszugang als räumliche Erweiterung der Wohnung Platz für eine minimale Ausstattung.

Methodik

Die Hauseingangszonen und Wohnungszugänge werden anhand der Gesamtfläche quantitativ beurteilt. Dabei wird die Erschliessungszone abgezogen (siehe Glossar «Erschliessungszone in der Wohnanlage»). Flächen von offenen Eingangshallen und gedeckten Vorräumen sowie die Flächen unterhalb der Treppen werden halb angerechnet. Die Gesamtfläche wird durch die Gesamtzimmerzahl aller betroffenen Wohnungen geteilt. Bei Erschliessungstypologien mit mehreren Hauseingängen und Treppenhäusern oder mit Laubengängen erfolgt die Berechnung und Beurteilung der Gesamtfläche pro Hauseingang. Anschliessend wird der Durchschnitt gebildet. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

K10 / **Hauseingangszone und Wohnungszugänge**

Quantität — Messwert: m² pro Gesamtzimmerzahl der betroffenen Wohnungen — Anzahl Punkte



Qualität	
Mindestens 70% der Gesamtfläche aller Hauseingangszonen und Wohnungszugänge sind natürlich belichtet.	1
Die Eingangsbereiche und/oder Wohnungszugänge weisen eine Möblierung auf, welche Begegnung und Kommunikation fördert.	1
Die Erschliessungszonen eines Gebäudes, auch solche mit Laubengängen, sind vor Witterung geschützt.	1

Innovation	
Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K10 Hauseingangszone und Wohnungszugänge aus: .... Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	1

Punkte (max. 4)

K11/**Gemeinsame Abstellräume**

Zielsetzung

Für Kinderwagen, Kinderfahrzeuge, Rollatoren und Rollstühle sowie für Garten- und mobile Spielgeräte sind gemeinsame Abstellräume erforderlich. Diese sind ausreichend dimensioniert, möglichst einfach erreichbar und zweckmässig ausgestattet.

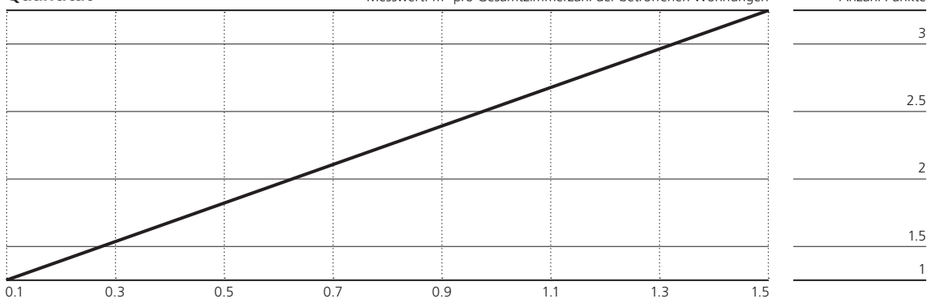
Methodik

Die gemeinsamen Abstellräume werden anhand der Gesamtfläche aller gemeinsam nutzbaren Abstellflächen quantitativ beurteilt. Zur Gesamtfläche werden auch gedeckte Plätze im Freien sowie Abstellflächen in Nebengebäuden gezählt. Liegen die gemeinsamen Abstellräume mehr als 25 m vom Hauseingang entfernt, können die Flächen zur Hälfte angerechnet werden. Die Gesamtfläche wird durch die Gesamtzimmerzahl aller betroffenen Wohnungen geteilt. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

K11/**Gemeinsame Abstellräume**

Quantität

Messwert: m² pro Gesamtzimmerzahl der betroffenen Wohnungen



Qualität

Direkt neben dem Hauseingang und innerhalb des Dämmperimeters stehen Räume für das Abstellen von Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühlen zur Verfügung.	1
Mindestens 50 % der gemeinsamen Abstellräume sind abschliessbar, alle weiteren sind gedeckt ausgeführt.	1
Die gemeinsamen Abstellräume sind natürlich belichtet.	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K11 Gemeinsame Abstellräume aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K12 / **Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume**

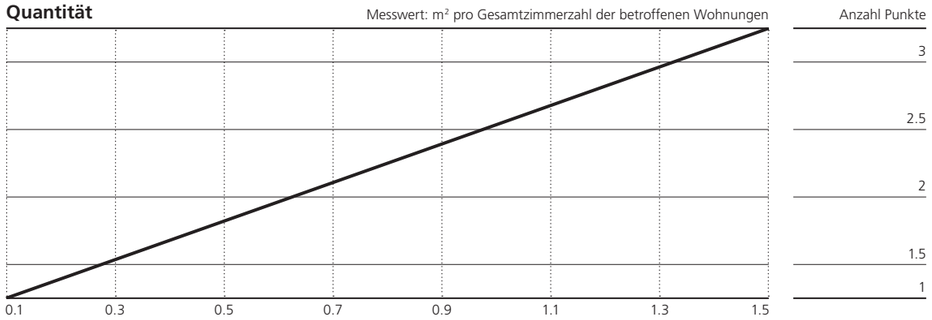
Zielsetzung

Für temporäre Freizeitnutzungen ausserhalb der Wohnungen stehen gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Verfügung. Diese Räume eignen sich für individuelle wie auch für gemeinschaftliche Tätigkeiten und weisen eine vielseitige Ausstattung wie Koch- und/oder Sanitärbereiche auf.

Methodik

Die Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume der Wohnanlage werden anhand der Gesamtfläche aller ausgebauten, eindeutig zuweisbaren Räume quantitativ beurteilt. Diese Räume sind beheizt, natürlich belichtet und belüftet und weisen eine minimale Fläche von 14 m² auf. Sind die Räume nicht natürlich belichtet oder belüftet, also nicht für Wohnzwecke sondern beispielsweise als Werkraum geeignet, werden die entsprechenden Flächen halb angerechnet. Die Gesamtfläche wird durch die Gesamtzimmerzahl aller betroffenen Wohnungen geteilt. Sämtliche unter K12 erfassten Flächen stehen der gesamten Bewohnerschaft zur Verfügung und werden im Gegensatz zu K14 Veränderbares Raumangebot nur temporär an einzelne Parteien vermietet. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

Quantität



Qualität	
Mindestens 50 % der Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume befinden sich im Erdgeschoss und/oder haben einen direkten Aussenraumbezug wie z. B. Dachterrassen.	1
Mindestens 50 % der Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume sind mit einem Sanitärraum gemäss der Norm SIA 500 «rollstuhlgerecht» ausgestattet (siehe Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», insbesondere Kapitel 1.2 Spezifische Begriffe «rollstuhlgerecht»).	1
Mindestens 50 % der Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume verfügen über eine Kochgelegenheit.	1

Innovation	
Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K12 Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume aus: .... Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	1

Punkte (max. 4)

K13 / **Wasch- und Trocknungsräume**

Zielsetzung

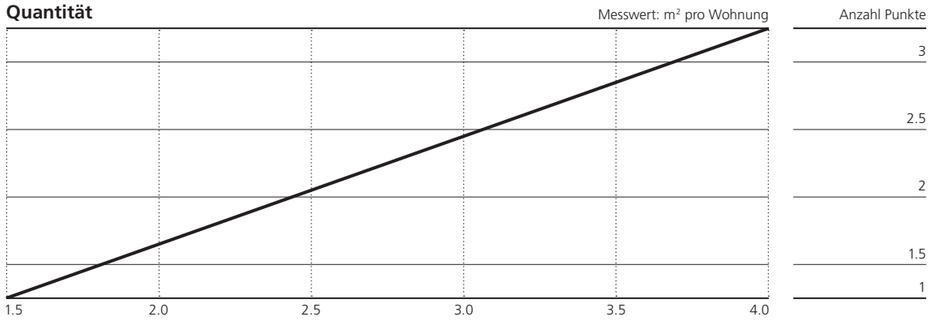
Wasch- und Trocknungsräume sind so angeordnet, bemessen und ausgestattet, dass eine flexible Nutzung möglich ist. Zusätzlich werden die Räume als Begegnungsort für informellen Austausch genutzt.

Methodik

Die Wasch- und Trocknungsräume werden anhand der Gesamtfläche quantitativ beurteilt. Diese wird durch die Anzahl betroffener Wohnungen geteilt. Wasch- und Trocknungsräume sollen getrennt, einander jedoch direkt zugeordnet sein. Trocknungsräume müssen über eine Querlüftung, eine kontrollierte Lüftung oder einen Entfeuchter verfügen. Bei Waschräumen mit Tumbler ist ebenfalls ein minimaler Trocknungsraum von mindestens 5 m² anzubieten. Finden die Waschmaschinen und Tumbler in den Wohnungen Platz, können diese Flächen inklusive der davor liegenden Bedienungsfläche von 140 × 140 cm halb angerechnet werden. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

K13 / **Wasch- und Trocknungsräume**

Quantität



Qualität

Wasch- und Trocknungsräume sind mit anderen gemeinschaftlichen Nutzungen, z. B. einem Café im Erdgeschoss oder Gemeinschafts- und Aufenthaltsräumen, verknüpft.	1
Wasch- und Trocknungsbereich befinden sich in separaten Räumen.	1
Es besteht ein Bezug vom Wasch- und/oder Trocknungsraum zum Aussenraum, wo Platz für einen Wäscheständer vorhanden ist.	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K13 Wasch- und Trocknungsräume aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K14 / **Veränderbares Raumangebot**

Zielsetzung

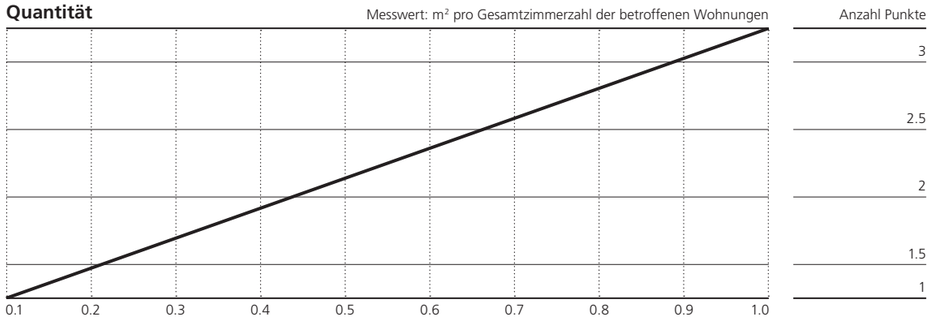
Ein veränderbares Raumangebot innerhalb einer Wohnanlage kann aus wohnungsunabhängigen, zumietbaren Räumen bestehen und/oder bietet die Möglichkeit, Wohnungen und Wohnungsteile miteinander zu verbinden oder voneinander zu trennen. Mit einem veränderbaren Raumangebot wird angemessen auf Strukturveränderungen innerhalb der Haushalte reagiert.

Methodik

Das veränderbare Raumangebot wird anhand der Gesamtfläche aller von Anfang an geplanten zumiet- oder untervermietbaren Zimmer wie Ateliers, Büros, Mansardenzimmer oder wohnungsnahe Zusatzzimmer quantitativ beurteilt. Diese Räume dürfen nicht direkt einer Wohnung zugeteilt sein, d.h. Schaltzimmer können nicht dazugerechnet werden (siehe Glossar «Schaltzimmer»). Weiter müssen die veränderbaren Raumangebote als solche in den Plänen gekennzeichnet und mindestens 10 m² gross, natürlich belichtet, belüftet sowie beheizt sein. Erfolgen Belichtung und Belüftung über ein hoch liegendes Kellerfenster, werden die Flächen halb angerechnet. Die Gesamtfläche wird durch die Gesamtzimmerzahl aller betroffenen Wohnungen geteilt. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

K14 / **Veränderbares Raumangebot**

Quantität



Qualität

Mindestens 30 % der Wohnungen können in der Grösse verändert werden. Infrastrukturkerne, Erschliessung und Türöffnungen sind statisch günstig positioniert.	1
Mindestens 30 % der zumietbaren Räume sind mit Sanitärräumen und/oder einer Kochgelegenheit ausgestattet.	1
Die zumietbaren Räume sind so dimensioniert, dass ein 14 m² Flächenmodul Platz findet (siehe Schablone «Vielfältige Nutzbarkeit»).	1

Innovation

Folgende Innovationen zeichnen das Wohnobjekt bezüglich K14 Veränderbares Raumangebot aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K15–K25 / **Wohnung**

K15 / **Nettowohnfläche**
K16 / **Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot**
K17 / **Vielfältige Nutzbarkeit**
K18 / **Möblierbarkeit der Zimmer**
K19 / **Koch- und Essbereich**
K20 / **Ausstattung Sanitärbereich**
K21 / **Möblierbarkeit Abstellbereich**
K22 / **Anpassungsfähigkeit des privaten Raums**
K23 / **Privater Aussenbereich**
K24 / **Übergänge Innen/Aussen**
K25 / **Private Abstellräume ausserhalb der Wohnung**

Gebrauchswert Wohnung: Maximal 44 Punkte

K15 / **Nettowohnfläche**

Zielsetzung

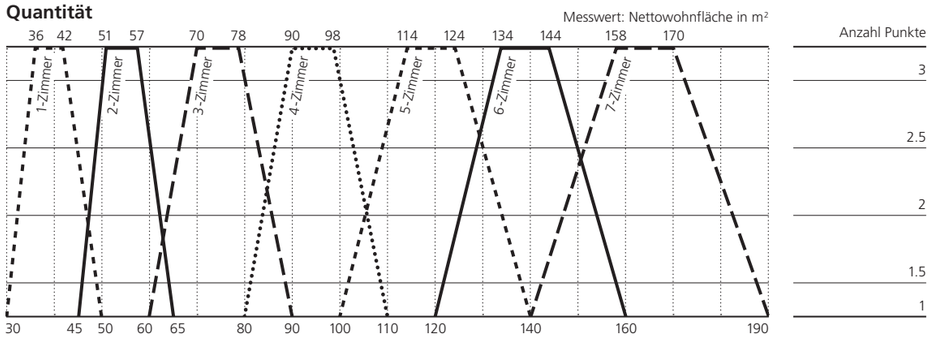
Um eine ausreichende Nutzungsflexibilität zu erreichen, wird für die Wohnung eine angemessen grosse Nettowohnfläche vorausgesetzt. Zugleich sind ein ressourcenschonender Umgang mit Bauland und eine optimale Nutzung der Wohnfläche im Sinne von Effizienz und Suffizienz anzustreben.

Methodik

Die Nettowohnfläche der Wohnung wird quantitativ beurteilt. Dafür werden sämtliche begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung ab einer Raumhöhe von 150 cm gemessen (siehe Glossar «Nettowohnfläche»).

Werden bei der Quantität keine Punkte erreicht, muss mittels einer Innovation nachgewiesen werden, wie die fehlende, bzw. überdurchschnittliche Nettowohnfläche kompensiert wird. Erzielt die Innovation keinen Punkt, kann die Qualität nicht angerechnet werden.

Quantität



Qualität

Mindestens 50 % der Zimmer in der Wohnung weisen eine Raumhöhe von ≥ 260 cm auf (siehe Glossar «Zimmer»).	1
Mindestens ein Zimmer hat eine Breite von ≥ 350 cm.	1
Die Wohnung weist mindestens zwei zusätzliche Flächenangebote auf (siehe Glossar «Zusätzliche Flächenangebote»).	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K15 Nettowohnfläche aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K16/**Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot**

Zielsetzung

Mit Mindestgrössen bei Zimmern sowie zusätzlichen Flächenangeboten werden neutrale Räume geschaffen, die von der Bewohnerschaft flexibel genutzt und gestaltet werden können.

Methodik

Die Zimmergrössen werden anhand der nebenstehenden Tabelle quantitativ beurteilt. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte für das Ausweisen von Zwischenzonen oder zusätzlichen Flächenangeboten angerechnet werden.

K16/**Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot**

Quantität

1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer	7-Zimmer	Anzahl Punkte
1 Zi ≥ 14 m² Kochbereich separat	2 Zi ≥ 14 m² Kochbereich separat	3 Zi ≥ 14 m²	3 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m²	4 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m²	5 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m²	6 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m²	3
1 Zi ≥ 14 m²	1 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m²	2 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m²	2 Zi ≥ 14 m² 2 Zi ≥ 12 m²	3 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m² 1 Zi ≥ 10 m²	4 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m² 1 Zi ≥ 10 m²	5 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m² 1 Zi ≥ 10 m²	2
1 Zi = 14 m²	1 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 10 m²	2 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 10 m²	2 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m² 1 Zi ≥ 10 m²	2 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m² 2 Zi ≥ 10 m²	3 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m² 2 Zi ≥ 10 m²	4 Zi ≥ 14 m² 1 Zi ≥ 12 m² 2 Zi ≥ 10 m²	1

Qualität

In einem Zimmer ist ein zusätzliches Flächenangebot von ≥ 5 m² vorhanden (siehe Glossar «Zusätzliche Flächenangebote» und «Zimmer»).	1
Es gibt eine Zwischenzone in Form eines Windfangs oder eines Jahreszeiten-Zimmers (siehe Glossar «Zwischenzonen»).	1
Die Wohnung zählt zu den flexiblen Wohnformen (siehe Glossar «Flexible Wohnformen»).	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K16 Zimmergrössen und zusätzliches Flächenangebot aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

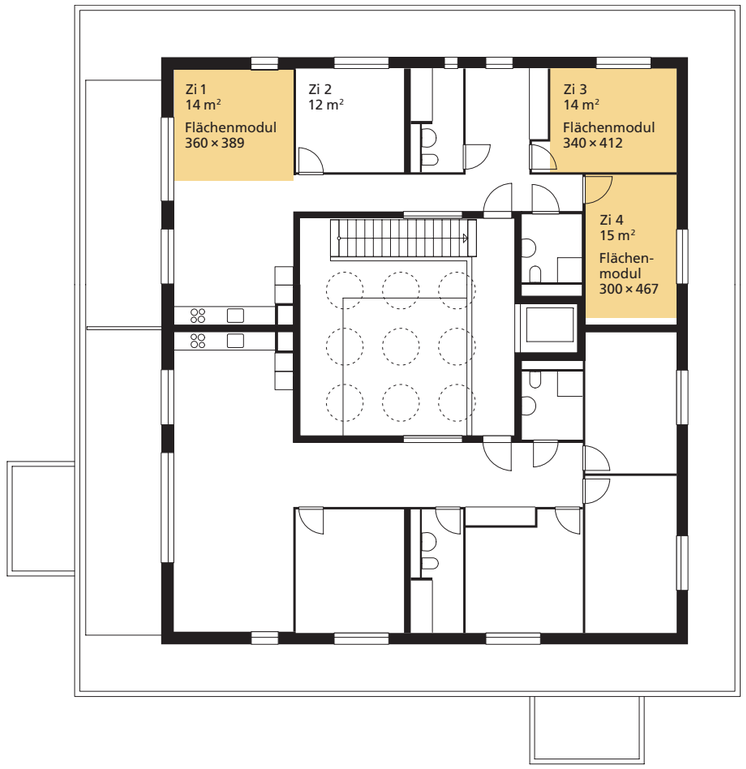
K17/**Vielfältige Nutzbarkeit**

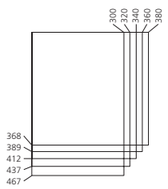
Zielsetzung

Vielfältig nutzbare Zimmer lassen sich für diverse Bedürfnisse einrichten. Die Flexibilität von Nutzungen soll nicht nur durch die Grösse und Proportion, sondern auch durch eine sinnvolle Anordnung der Tür- und Fensteröffnungen eines Zimmers ermöglicht werden.

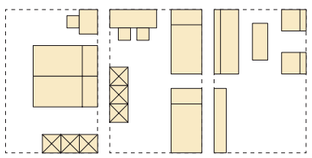
Methodik

Als Messhilfe für die quantitative Beurteilung dient das Flächenmodul mit unterschiedlichen Grundnutzungen und exemplarischen Möbelanordnungen (siehe Flächenmodul «Vielfältige Nutzbarkeit»). Gemessen werden die Anzahl Zimmer, in denen das 14 m² grosse Flächenmodul Platz findet (Länge × Breite von 380 × 368 cm bis 467 × 300 cm). Eine Seite des Flächenmoduls muss an einem mindestens 300 cm langen Wandstück ohne Tür- und Fensteröffnung liegen. Weist ein Zimmer einen unregelmässigen Grundriss auf, muss das Flächenmodul dennoch mit seiner gesamten rechteckigen Grundfläche platziert werden können. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.





Flächenmodul

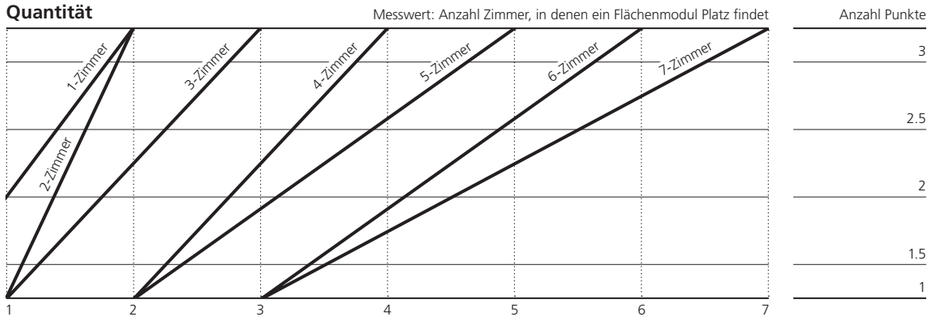


Flächenmodul 300 × 467
mit Möblierungsvarianten

Abb. 13 / Wohnungsgrösse: 4-Zimmer, Massstab 1:200

K17/**Vielfältige Nutzbarkeit**

Quantität



Qualität

Alle Zimmer sind breiter als 300 cm (siehe Glossar «Zimmer»).	1
Mindestens 50 % der Zimmer liegen an einer lärmberuhigten Seite, z. B. im hof-/rückseitigen Teil des Grundstücks.	1
Neben dem Flächenmodul von 14 m² gibt es ein zusätzliches Flächenangebot von ≥ 5 m² (siehe Glossar «Zusätzliche Flächenangebote»).	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K17 Vielfältige Nutzbarkeit aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

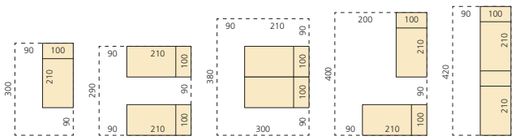
K18 / **Möblierbarkeit der Zimmer**

Zielsetzung

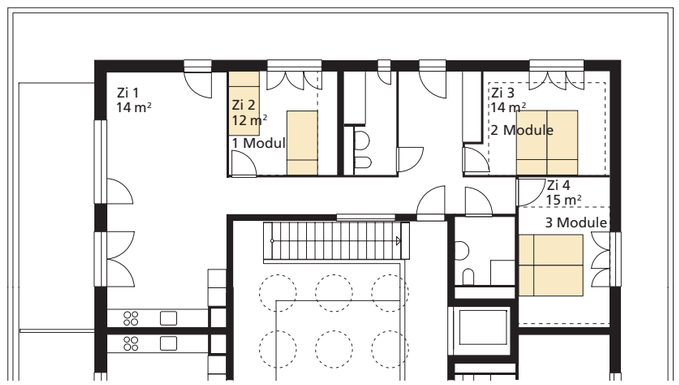
Eine vielseitige Möblierbarkeit der Zimmer unterstützt die individuellen Bedürfnisse der Bewohnerschaft. Die Raumproportionen sowie die Lage der Tür- und Fensteröffnungen sind dabei massgebende Bedingungen.

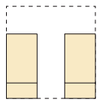
Methodik

Als Messhilfe für die quantitative Beurteilung der Möblierbarkeit und stellvertretend für andere Möbel dient exemplarisch das Bettmodul (siehe Bettmodul «Möblierbarkeit Zimmer»). Bei abschliessbaren Zimmern ab 12 m² wird die Anzahl der Stellungen eines Doppelbetts oder zweier Einzelbetten gemessen. Bei abschliessbaren Zimmern ab 10 m² ist die Anzahl der Einzelbettstellungen massgebend. Dabei muss mindestens der Kopfteil des Bettmoduls eine Wand berühren und Tür- sowie Fensterflügel dürfen bei einer Öffnung von 90° nicht in die Bettfläche hineinragen. Jedes Zimmer wird einzeln beurteilt. Anschliessend wird der Durchschnitt der erreichten Punkte aller abschliessbaren Zimmer gebildet. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

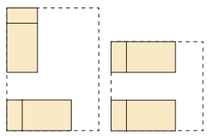


Bettmodul





Variante Bettenstellungen Zi 3

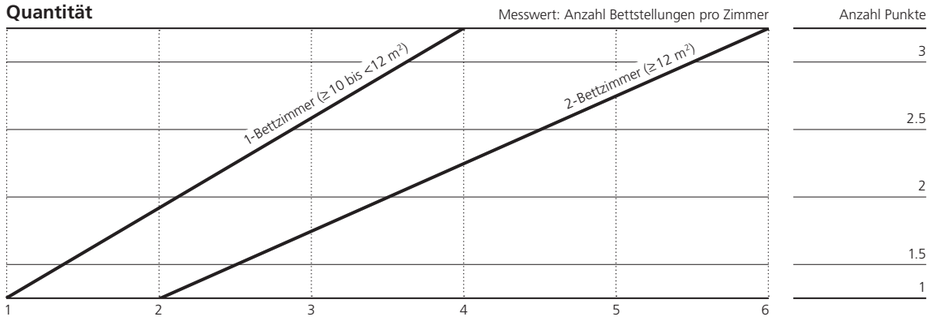


Varianten Bettenstellungen Zi 4

Abb. 14 / Wohnungsgrösse: 4-Zimmer, Massstab 1:200

K18 / **Möblierbarkeit der Zimmer**

Quantität



Qualität

Sämtliche Zimmer können mit einem Doppelbett möbliert werden (siehe Glossar «Zimmer»).	1
Neben dem Bettmodul gibt es ein zusätzliches Flächenangebot von ≥ 5 m² (siehe Glossar «Zusätzliche Flächenangebote»).	1
Vor oder neben dem Bett ist Platz für einen Rollstuhl-Wendeplatz von 140 × 170 cm.	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K18 Möblierbarkeit der Zimmer aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

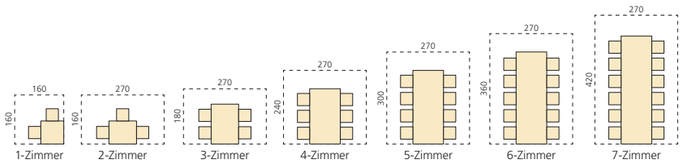
K19/**Koch- und Essbereich**

Zielsetzung

Das Nebeneinander von Koch- und Essbereich ermöglicht einen praktischen Ablauf von Kochen und Essen. Der Essbereich bietet zusätzlichen Platz für Gäste sowie für weitere Tätigkeiten wie Arbeiten oder Spielen.

Methodik

Die Qualität des Koch- und Essbereichs wird anhand der räumlichen Bezüge zwischen den einzelnen Bereichen und der Möblierbarkeit des Essbereichs beurteilt. Als Messhilfe der Möblierbarkeit dient das Tischmodul, welches der Wohnungsgrösse entsprechend dimensioniert ist (siehe Tischmodul «Koch- und Essbereich»). Der Essbereich mit Tischmodul muss sich neben dem Kochbereich oder der Erschliessungszone befinden, die Flächen dürfen sich nicht überschneiden. Das Tischmodul kann auch in einem zusätzlichen Flächenangebot Platz finden (siehe Glossar «Zusätzliche Flächenangebote»). Kann ein grösseres Tischmodul platziert werden, zählen die zusätzlichen Sitzplätze als Gästeplätze. Ergänzend zur Qualität kann eine Innovation ausgewiesen werden.



Tischmodul

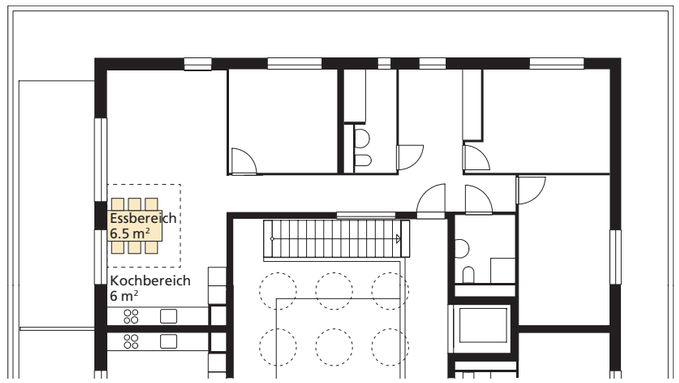


Abb. 15 / Wohnungsgrösse: 4-Zimmer, Massstab 1:200

K19/**Koch- und Essbereich**

Qualität	Anzahl Punkte
Der Kochbereich liegt an der Aussenfassade und weist ein Fenster auf, das geöffnet werden kann.	1
Der Essbereich schliesst direkt an den Kochbereich an. Die Distanz zwischen der Mitte des Kochbereichs bis zur Mitte des Essbereichs beträgt weniger als 300 cm.	1
Das Tischmodul hat nicht nur direkt neben dem Kochbereich oder der Erschliessungszone Platz, sondern kann in einem zusätzlichen Flächenangebot von ≥ 5 m² platziert werden (siehe Glossar «Zusätzliche Flächenangebote»).	1
Der Durchgang vom Koch- zum Essbereich ist breiter als 120 cm.	1
Es besteht ein visueller Bezug zwischen Koch- und Essbereich, z. B. eine Durchreiche oder ein Fenster.	1
Der Essbereich weist zusätzlich zur Grundausstattung mindestens zwei Plätze für Gäste auf. Gästeplätze an einer den Kochbereich ergänzenden Bar geben ½ Punkt.	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K19 Koch- und Essbereich aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K20/**Ausstattung Sanitärbereich**

Zielsetzung

Ein ausreichendes Raumangebot im Sanitärbereich mit der entsprechenden Anzahl Apparate gewährleistet eine angemessene Flexibilität für die Bewohnerschaft. Mindestens ein Sanitärraum in der Wohnung hat die Dimension und Apparateanordnung «hindernisfrei» gemäss Norm SIA 500 (siehe Kapitel 10.2).

Methodik

Die Sanitärbereiche werden quantitativ anhand ihrer Anzahl und der Ausstattung mit Apparaten beurteilt. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

K20/**Ausstattung Sanitärbereich**

Quantität

	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer	7-Zimmer	Anzahl Punkte
1. Raum 2. Raum 3. Raum		D / WC / L WC / L	B / WC / L WC / L	B / WC / L D / WC / L	B / WC / L D / WC / L WC / L	B / WC / L D / WC / L D / WC / L	B / WC / L B / WC / L B / WC / L	3
1. Raum 2. Raum 3. Raum	B / WC / L	B / WC / L	B / WC / L	B / WC / L WC / L	B / WC / L D / WC / L	B / WC / L D / WC / L WC / L	B / WC / L B / WC / L D / WC / L	2
1. Raum 2. Raum 3. Raum	D / WC / L	D / WC / L	D / WC / L	D / WC / L WC / L	B / WC / L WC / L	B / WC / L D / WC / L	B / WC / L D / WC / L WC / L	1

Qualität

Mindestens ein Sanitärraum liegt an der Aussenfassade und weist ein Fenster auf, das geöffnet werden kann.	1
Ein Sanitärraum ist gemäss Norm SIA 500 «rollstuhlgerecht» mit Haltegriffen etc. ausgestattet oder kann entsprechend nachgerüstet werden (siehe Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», insbesondere Kapitel 1.2 Spezifische Begriffe «hindernisfrei» sowie «rollstuhlgerecht»).	1
In der Wohnanlage wird im Rahmen von altersgerechtem Wohnen ein Therapie- oder Wellnessbad angeboten.	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K20 Ausstattung Sanitärbereich aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

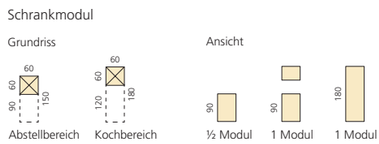
1

Punkte (max. 4)

K21/**Möblierbarkeit Abstellbereich**

Zielsetzung

Durch genügend Stellfläche für Möbel sowie der notwendigen Bedienungsfläche werden Nutzungsbereiche flexibel und individuell eingerichtet und/oder können mit zusätzlichen Küchenelementen oder Installationen wie Wasch- oder Geschirrspülmaschine ausgestattet werden.



Methodik

Für die quantitative Beurteilung werden die Module gezählt, die zusätzlich zur Grundausstattung vorhanden sind und/oder angeordnet werden können. Als Messhilfe dient ein Schrankmodul von 60 × 60 × 180 cm mit einer Bedienungs- und Bewegungsfläche von 90 cm Tiefe (120 cm im Kochbereich). Das Schrankmodul muss mit mindestens einer Fläche eine Wand berühren. Im Kochbereich können die Module auch eine Breite von 55 bzw. 27.5 cm aufweisen. Halb angerechnet werden Module zwischen 30–60 cm Breite und Tiefe sowie Module mit einer Breite von 60 cm und 90–150 cm Höhe wegen Dachschräge oder hoch liegenden Fenstern. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

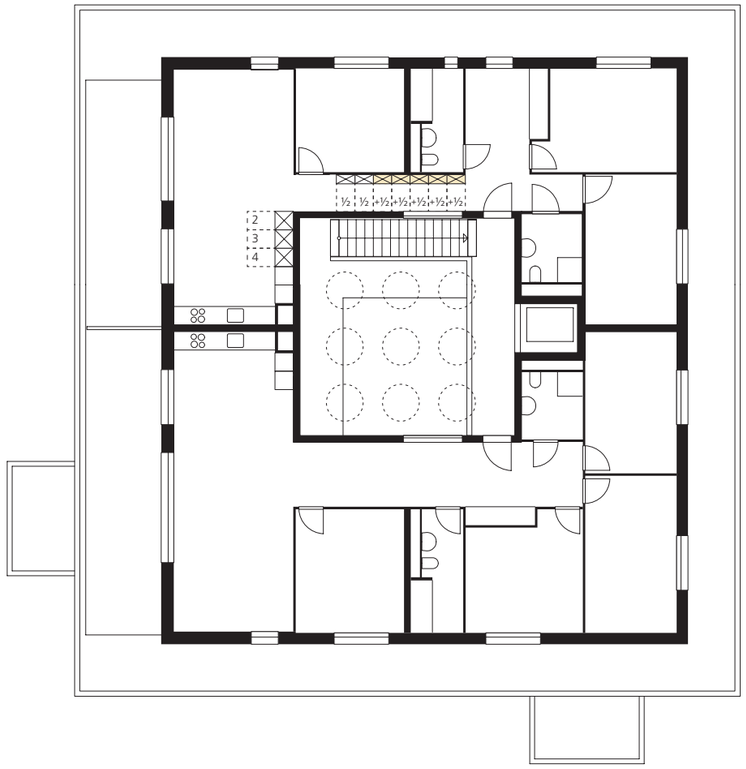
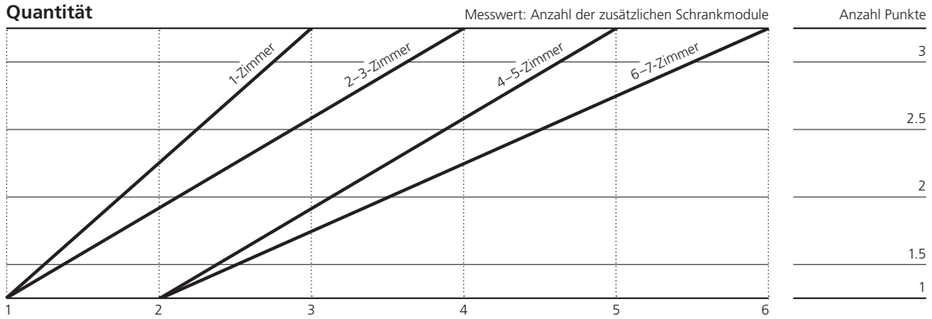


Abb. 16 / Wohnungsgrösse: 4-Zimmer, Massstab 1:200

K21/**Möblierbarkeit Abstellbereich**

Quantität



Qualität

Zusätzlich zur Grundausstattung wird mindestens ein Einbauschrank von 60 cm Tiefe mit einer Bedienungs- und Bewegungsfläche von 90 cm, einer Breite von 120 cm und einer Höhe von mindestens 180 cm innerhalb der Wohnung angeboten.	1
Die Wohnung weist einen separaten Abstellraum auf, z. B. ein Reduit.	1
Im privaten Aussenraum und/oder in der Zwischenzone werden ein Abstellraum oder ein Einbauschrank angeboten (siehe Glossar «Zwischenzonen»).	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K21 Möblierbarkeit Abstellbereich aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K22/**Anpassungsfähigkeit des privaten Raums**

Zielsetzung

Die Raumbeziehungen bieten sowohl Rückzugs- als auch Begegnungsmöglichkeiten und passen sich den ändernden Bedürfnissen der Bewohnerschaft kurz- und langfristig an. Durch Anpassungsfähigkeit des privaten Raums kann auf einen strukturellen Wandel der Wohnbedürfnisse reagiert werden.

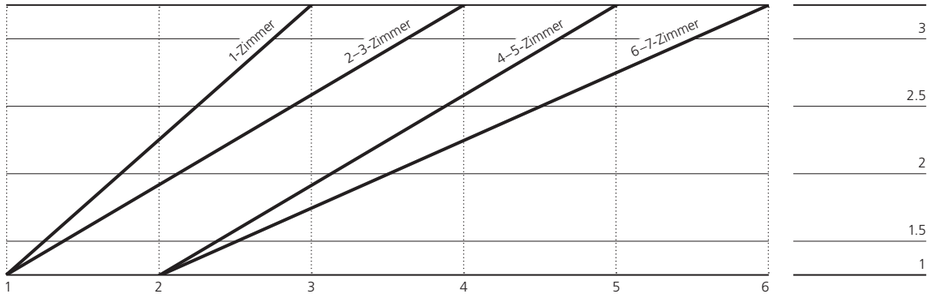
Methodik

Die Anpassungsfähigkeit wird anhand der Anzahl von entfernbaren nichttragenden Wänden und/oder durch die Möglichkeit, zusätzliche Wände einzubauen, quantitativ beurteilt. Die Wände müssen nachträglich ohne konstruktive oder installationsmässige Schwierigkeiten entfernt bzw. eingebaut werden können und weisen eine Mindestlänge von 250 cm auf. Jedes neu entstehende Zimmer oder jeder Raumteil muss selbständig erschlossen sein, mindestens 10 m² Fläche aufweisen, in der geringsten Raumabmessung mindestens 270 cm betragen sowie natürlich belichtet und belüftet sein. Die Grundausstattung muss auch bei der veränderten Wohnung eingehalten werden. Sämtliche entfernbaren nichttragenden Wände und/oder zusätzlichen Trennwände müssen in den Plänen gekennzeichnet sein. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

Abb. 17/ Wohnungsgrösse Clusterwohnung: 11-Zimmer, Massstab 1:200

K22/**Anpassungsfähigkeit des privaten Raums**

Quantität Messwert: Anzahl entfernbarer nichttragender Wände und Möglichkeiten zusätzlicher Trennwände



Qualität

Primärsystem (lange Lebensdauer, tragende Teile), Sekundärsystem (mittlere Lebensdauer, anpassbare trennende Teile) und Tertiärsystem (kurze Lebensdauer, Einrichtung) sind strukturell getrennt.	1
Es sind mindestens zwei bewegliche Raumteiler in einer Minimalbreite von 120 cm (z.B. Schiebe-, Falt-, Doppeltüren oder bewegliche Möbel) und/oder dafür vorgesehene Wandöffnungen pro Wohnung vorhanden. Bei Wohnungen bis zu 3 Zimmern reichen ein beweglicher Raumteiler oder eine Wandöffnung.	1
Die Wohnung weist ein Schaltzimmer auf (siehe Glossar «Schaltzimmer»).	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K22 Anpassungsfähigkeit des privaten Raums aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K23 / **Privater Aussenbereich**

Zielsetzung

Jede Wohnung verfügt über angemessen grosse Aussenbereiche, die sich für unterschiedliche Tätigkeiten wie Essen, Ausruhen, Spielen oder Arbeiten eignen. Mindestens ein privater Aussenbereich ist direkt von der Wohnung zugänglich.

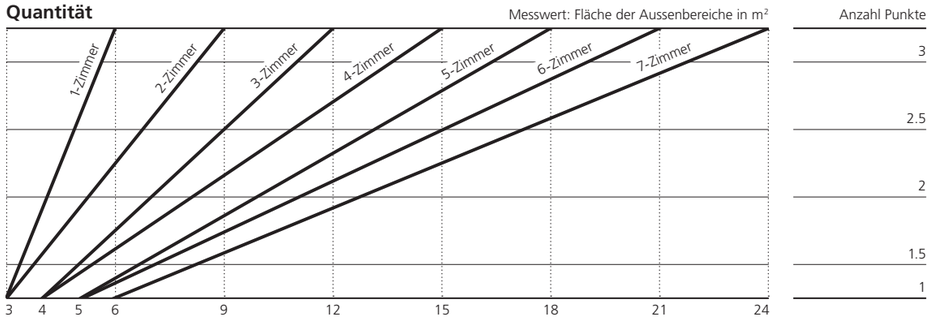
Methodik

Beim privaten Aussenbereich wird die begeh- oder bepflanzbare Fläche aller eindeutig zur Wohnung gehörenden Aussenbereiche quantitativ beurteilt. Nicht angerechnet werden dabei die Flächen von K5 Grossflächiges Freiraumangebot sowie K8 Gemeinsamer Aussenbereich. Direkt an die Wohnung angrenzende Flächen wie Balkone, Terrassen, Loggien, Zwischenzonen und Gärten werden voll angerechnet. Halb angerechnet werden nicht direkt angrenzende, aber bequem erreichbare und eindeutig der Wohnung zugeordnete Aussenbereiche wie Nutz- oder Dachgärten.

Werden bei der Quantität keine Punkte vergeben, muss mittels einer Innovation nachgewiesen werden, wie die fehlende Grundausstattung kompensiert wird. Erzielt die Innovation keinen Punkt, kann die Qualität nicht angerechnet werden.

K23 / **Privater Aussenbereich**

Quantität



Qualität

Der private Hauptaussenbereich befindet sich zu ± 60° auf einer lärmabgewandten Seite.	1
Der private Aussenbereich ist von zwei Zimmern zugänglich (siehe Glossar «Zimmer»).	1
Durch die Anordnung des Hauptaussenbereichs ist ein offensichtlicher Schutz vor Einsehbarkeit und Witterung vorhanden, z.B. durch Loggien oder Versatz im Grundriss.	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K23 Privater Aussenbereich aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K24 / **Übergänge Innen / Aussen**

Zielsetzung

Der funktionale und visuelle Übergang vom Inneren der Wohnung in den Aussenraum ist so gestaltet, dass Übergänge bewusst erfahrbar und die Qualitäten des Aussenraums erlebbar werden. Sichtbezüge zwischen innen und aussen geben Orientierung und das Gefühl von Grosszügigkeit. Abgestufte Öffentlichkeitsgrade gewährleisten eine angemessene Privatheit.

Methodik

Die Qualität der Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum wird anhand der Ausformulierung und Gestaltung der Verbindung von innen und aussen sowie der Sichtbezüge und Öffentlichkeitsgrade beurteilt. Ergänzend zur Qualität kann eine Innovation angerechnet werden.

Qualität	Anzahl Punkte
Mindestens 50 % der Fenster aller Zimmer sind nicht ± 60° gegen Norden orientiert (siehe Glossar «Zimmer»).	1
Mindestens ein Ausblick geht direkt in einen qualitativ hochwertigen Grünraum (z. B. Park, Wald, begrünter Hof), auf ein Gewässer oder in die freie Landschaft.	1
Die Wohnung ist mit einer Zwischenzone ausgestattet, z. B. Wintergarten, Windfang (siehe Glossar «Zwischenzonen»).	1
Die Verbindung zwischen einem Zimmer ≥ 14 m² und dem anschliessenden Aussenraum kann in einer Durchgangsbreite von mindestens 120 cm geöffnet werden und ermöglicht eine Erweiterung der Wohnung.	1
Der private Aussenraum kann durch mobile Elemente geschlossen und so als zusätzliche Zwischenzone genutzt werden.	1
Mindestens ein Zimmer bietet eine zusätzliche Blickrichtung in den Aussenraum (z. B. Erker) oder verfügt über raumhohe Fenster, die geöffnet werden können (französischer Balkon). Ausgenommen ist der Zugang zum privaten Aussenraum.	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K24 Übergänge Innen/Aussen aus:

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

K25/**Private Abstellräume ausserhalb der Wohnung**

Zielsetzung

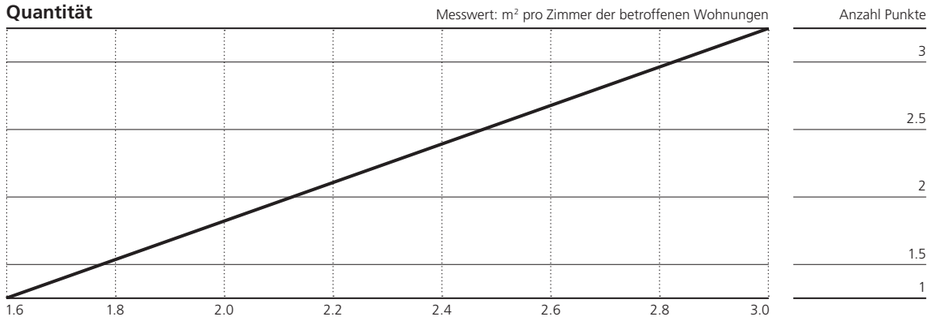
Ein gut erreichbarer und genügend grosser Abstellraum ausserhalb der Wohnung ermöglicht zusätzlichen privaten Stauraum.

Methodik

Das Kriterium wird anhand der Fläche aller zur Wohnung gehörenden privaten Abstellräume ausserhalb der Wohnung, abzüglich der Erschliessungszone in der Wohnanlage, quantitativ beurteilt (siehe Glossar «Erschliessungszone in der Wohnanlage»). Die privaten Abstellräume ausserhalb der Wohnung müssen mindestens 140 cm breit sein. Die Gesamtfläche wird durch die Gesamtzimmerzahl der betroffenen Wohnungen geteilt. Liegen die privaten Abstellräume ausserhalb des Hauptgebäudes und mehr als 25 m vom Hauseingang entfernt, können die Flächen zur Hälfte angerechnet werden. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte angerechnet werden.

K25/**Private Abstellräume ausserhalb der Wohnung**

Quantität



Qualität

Die privaten Abstellräume ausserhalb der Wohnung sind hindernisfrei und mit dem Lift erreichbar (siehe Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten»).	1
Die privaten Abstellräume ausserhalb der Wohnung befinden sich innerhalb des Dämmperimeters.	1
Die privaten Abstellräume ausserhalb der Wohnung sind der Grösse der Wohnung entsprechend dimensioniert.	1

Innovation

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K25 Private Abstellräume ausserhalb der Wohnung aus:

.....

.....

.....

Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:

.....

.....

.....

1

Punkte (max. 4)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1, 2, 3, 10
Genossenschaftliches Wohnen 55+, Bonaduz
Bürgi Schärer Architektur und Planung AG
Wohnbaugenossenschaft in buona compagnia

Abb. 4, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16
Maillefer, Lausanne
CCHE Architecture et Design SA und Atelier CUBE SA
Société Coopérative d'Habitation Lausanne SCHL

Abb. 5
Kalkbreite, Zürich
Müller Sigrist Architekten AG
Genossenschaft Kalkbreite

Abb. 6
Zwicky Süd, Dübendorf
Schneider Studer Primas GmbH
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Abb. 11
Haus Hofwiesenstrasse
Wohnüberbauung Brunnenhof, Zürich
Gigon/Guyer Architekten
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Abb. 12, 17
Hunzikerareal, Zürich
Duplex Architekten AG
Baugenossenschaft mehr als wohnen

Impressum

Herausgeber
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
wbs@bwo.admin.ch
www.bwo.admin.ch

Projektleitung
Hanspeter Bürgi, dipl. Architekt ETH, Prof. BFH
Bürgi Schärer Architektur und Planung AG, Bern

Projektbearbeitung
Bürgi Schärer Architektur und Planung AG
Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25
mail@buergischaerer.ch
www.buergischaerer.ch
Hanspeter Bürgi, Maired Petzoldt, Susanne Schmid

Expertengruppe
Patrick Clémençon, Chefredaktor Habitation, Fribourg
Cornelia Estermann, MAS REM, Pensimo Management AG, Zürich
Marie Antoinette Glaser, Dr. phil. I, ETH Wohnforum – ETH Case, Zürich
Andreas Hofer, dipl. Architekt ETH, Archipel GmbH, Zürich
Richard Hunziker, VR-Präsident Pensimo Management AG, Zürich
Amelie-Theres Mayer, dipl. Ing. Architektur, HSLU – Technik & Architektur, Horw
Georg Precht, dipl. Ing. Architektur, ETH Wohnforum – ETH Case, Zürich
Kathrin Schnellmann, dipl. Architektin ETH, arc Consulting, Zürich
Christina Schumacher, Soziologin, Prof. FHNW Institut Architektur, Muttenz
Jürg Sollberger, dipl. Architekt ETH, reinhardpartner Architekten und Planer AG, Bern
Pascal Vincent, dipl. Architekt ETH, Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern

Grafik / Layout
Hahn+Zimmermann GmbH
www.hahn-zimmermann.ch

Lektorat
Gabriela Neuhaus, Offroad Reports GmbH, Zürich

Bezugsquelle
BBL, Vertrieb Bundespublikationen, 3003 Bern
www.bundespublikationen.admin.ch

Copyright
© 2015 Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen
Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten.
Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

Bestellnummer
725.079 d (französisch 725.079 f, italienisch 725.079 i)
Diese Publikation ist auch in französischer und italienischer Sprache erhältlich.

Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS ist ein Instrument zum Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnbauten. Mit 25 Kriterien wird in den drei Bereichen Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung der Gebrauchswert ermittelt. Dabei stehen der konkrete Nutzen sowie der Mehrwert für die Bewohnerschaft im Vordergrund.

ABMESSEN →K18 ABSTUFEN →K8 AKTIVIEREN →K23 ANE

UFTISCHEN →K19 AUSBLICKEN →K24 AUSNÜTZEN →K21 AU

BEN →K2 BEMESSEN →K25 BEREICHERN →K1 BERUHIGE →K9

ENZIEREN →K1 DIMENSIONIEREN →K16 EINBINDEN →K6

SSEN →K3 ERWEITERN →K16 FÖRDERN →K7 GENÜGEN →K15 G

N KOMMUNIZIEREN →K10 NACHRÜSTEN →K20 NUTZ

ZIEREN →K11 PROPORTIONIEREN →K17 REAGIEREN →K22 S

STRUKTURIEREN →K4 TEILEN →K13 TREFFEN →K12 ÜBER

IDEN →K5 VERKNÜPFEN →K13 VERMITTELN →K24 VERNET