

# Ein neuer Massstab

Autor(en): **Walder, Felix**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106896>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

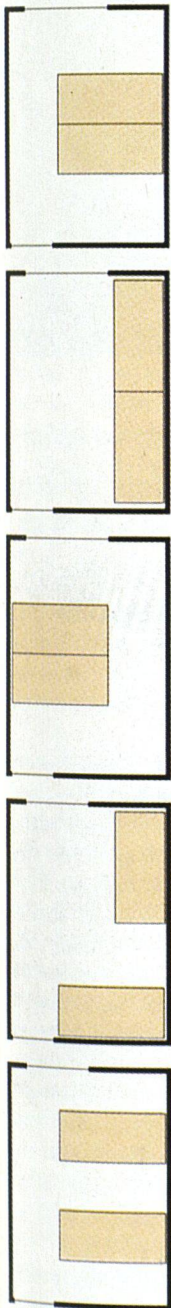
Das BWO lanciert das Wohnungs-Bewertungs-System 2000

# Ein neuer Massstab

Über die Vermietung mussten sich die Genossenschaften lange Zeit wenig Sorgen machen. Heute finden hingegen nur qualitativ gute Wohnungen schnell ihre AbnehmerInnen. Doch was sind «gute» Wohnungen und woran können Investoren und Baufachleute ihre Neu- oder Umbauvorhaben orientieren?

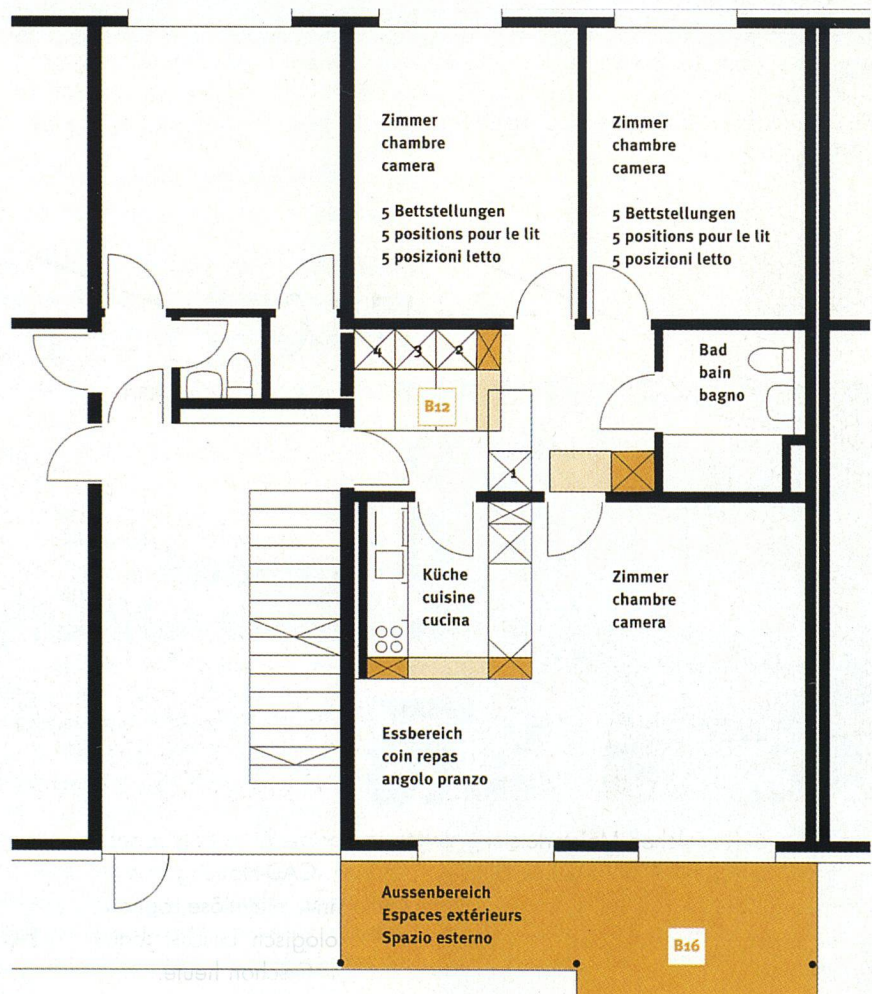
**VON FELIX WALDER\*** ■ Eine Antwort findet sich im Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS des Bundes, das seit kurzem in einer revidierten Fassung vorliegt. Es ermöglicht den InvestorInnen und Baufachleuten, ihre Bauvorhaben zu planen und deren Gebrauchswert zu bestimmen, das Projekt mit bereits bestehenden Objekten zu vergleichen, im Markt zu positionieren und allenfalls abzuändern.

Das WBS wurde bisher vor allem bei der Prüfung von Neubaugesuchen im Rahmen der Wohnbau- und Eigentumsförderung verwendet. Nun hat die Revision den Anwendungsbereich erweitert. Problemlos lässt sich jetzt auch der Gebrauchswert von bestehenden Wohnbauten, Experimenten oder Grosswohnungen ermitteln, sofern bei den einzelnen Beurteilungskriterien der vorhandene Spiel-



Links: Die Möblierungsmöglichkeiten eines Raumes bilden eines der wichtigsten Kriterien für dessen Bewertung.

Rechts: Die wohnungsinernen Stauräume bilden einen Zusatznutzen. Ein minimaler Aussenbereich gehört zu den Grundbedingungen, dass eine Neubauwohnung subventionsfähig ist.



raum ausgenutzt wird. Die Revision hat ferner die Handhabung des WBS stark vereinfacht. Die von 66 auf 39 Kriterien reduzierte Checkliste ermöglicht den Planenden eine rasche Beurteilung der Qualitätsmerkmale von Wohnungen, Wohnanlagen und Wohnstandorten. Gegenüber dem alten WBS haben unter anderem die Flexibilität des Grundrisses und die vielfältige Nutzbarkeit von Wohnung und Wohnanlage mehr Gewicht erhalten. Aufgewertet wurden auch die Qualitätsmerkmale des Wohnstandortes.

**NEUE RAHMENBEDINGUNGEN** Für die Beurteilung nach WBS müssen Wohnbauten generelle Rahmenbedingungen erfüllen. Gemeint sind damit die allgemeinen Planungs- und Bauvorschriften, die Normen der Fachverbände, insbesondere die Norm SN 521500 für behindertengerechtes Bauen. Das WBS geht davon aus, dass die Anliegen behinderter Personen bei Neubauten konsequent berücksichtigt werden. Weitere Vorbedingungen für die Beurteilung sind minimale Nettowohnflächen und eine der möglichen Personenbelegung angemessene Grundausstattung, wie sie heute in den Koch-, Sanitär- und Abstellbereichen zum Standard gehört. Neu wird auch ein privater Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz) als wichtiges Qualitätsmerkmal einer Wohnung in die Bewertung einbezogen. Alle Qualitäten, die über diese Grundausstattung hinausgehen, gehören in den Zielbereich des WBS und können mit ihm bewertet werden.

**UNVERÄNDERTE BEURTEILUNGSMETHODE** Gegenüber dem «alten» WBS wurde die Beurteilungsmethode nicht verändert. Der Gebrauchswert wird nach den 39 Kriterien bestimmt, die in die Gruppen «W1-Wohnung», «W2-Wohnanlage» und «W3-Wohnstandort» aufgeteilt sind. In jedem Kriterium sind das Ziel und die Messweise formuliert. Der Erfüllungsgrad eines Kriteriums wird mit Punkten zwischen 1 und 3 bewertet. Je höher die Punktzahl, desto besser erfüllt das Bauvorhaben das Qualitätsziel. Jedem Kriterium entspricht ein Gewicht, das seine Bedeutung ausdrückt. Die pro Kriterium erreichte Punktzahl wird mit dem Gewicht multipliziert. Wird die Summe der gewichteten Einzelresultate durch das mögliche Totalgewicht dividiert, resultiert der Gebrauchswert für die Wohnung, die Wohnanlage und den Wohnstandort. Je grösser die Abweichung

vom maximalen Gebrauchswert, desto dringender ist es, sich über die Qualität des Wohnbauprojektes Gedanken zu machen. Dies umso mehr, wenn einem relativ geringen Gebrauchswert hohe Anlagekosten gegenüber stehen sollten. Hilfreich kann es dabei sein, die umfangreichen Vergleichsdaten zu Wohnqualität und Kosten beizuziehen, die in der Schriftenreihe «Wohnbauten im Vergleich» der ETH Zürich (Professur für Architektur und Baurealisation) zur Verfügung stehen. Das WBS ermöglicht aber nicht nur diese Quervergleiche mit anderen Projekten; ebenso können die Qualitäten der einzelnen Wohnungstypen einer Siedlung einander gegenübergestellt werden.

**NEUE SCHWERPUNKTE** Bei der Wohnung (W1) betont das WBS jene Kriterien, welche die Flexibilität des Grundrisses oder zusätzliche Stellmöglichkeiten von Möbeln bewerten. Mit Modulen – stellvertretend für verschiedene Möbel und deren Platzbedarf – werden die Möblierbarkeit und Nutzungsmöglichkeiten der Wohnräume beurteilt. Die wohnungsinterne Bewertung umfasst ferner die Beziehungen zwischen den einzelnen Räumen, zwischen Innen- und Aussenraum sowie die möglichen Veränderungen in diesen Beziehungen. Bei der Wohnanlage (W2) liegt das Schwergewicht auf den Nutzungsmöglichkeiten der gesamten Siedlung. Zum Beispiel erhöhen Schaltzimmer, mit denen auf sich ändernde Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner reagiert werden kann, den Gebrauchswert. Qualitäten ergeben sich ferner, wenn mit einem Angebot an zusätzlich zumietbaren Wohn- oder Arbeitsräumen auf Veränderungen in den Haushaltsstrukturen und auf Wünsche der BewohnerInnen reagiert werden kann. Gewicht hat schliesslich auch ein grosszügiges Angebot an unterschiedlich nutzbaren Einrichtungen und Aussenräumen für die gesamte Bewohnergemeinschaft. Die Kriterien zum Wohnstandort (W3) messen die Beziehungen der Wohnanlage zur weiteren Umgebung. Dies betrifft die Distanz zu Infrastrukturangeboten wie Schulen und Geschäften, zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, zum Ortszentrum mit einem Grundangebot für den täglichen Bedarf sowie zum Regionalzentrum mit einem erweiterten Angebot an Dienstleistungen und Arbeitsmöglichkeiten.

**GRENZEN DER ANWENDUNG** Der zukunftsgerichte Wohnungsbau sollte nachhaltig sein. Nachhaltigkeitspostulate sind in verschiedenen Kriterien enthalten, doch empfiehlt es sich, ergänzend die bekannten energetischen und ökologischen Standards und Beurteilungsgrundlagen heranzuziehen. Zudem berücksichtigt das neue WBS zwar die vielfältigen Wohnbedürfnisse, die sich in jüngerer Zeit artikuliert haben und das Wohnen auch in Zukunft bestimmen dürften; doch rein subjektive Wohnwünsche kann es nicht erfassen. Schliesslich bietet ein hoher Gebrauchswert allein keine Gewähr für die langfristige Vermietbarkeit. Um eingehende Bedarfsanalysen kommt man deshalb nicht herum. Wer sich dieser Grenzen der Anwendung bewusst ist, kann mit dem WBS eine Wohnqualität erreichen, die sich sowohl durch die Zufriedenheit der BewohnerInnen als auch durch gestalterische und konstruktive Vielfalt auszeichnet.



\*Felix Walder ist dipl. Arch. ETH/SIA und stellvertretender Sektionschef Technik im Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

#### Bezugsquelle

Das neue WBS ist als Band 69 in der Schriftenreihe Wohnungswesen in einer deutschen, französischen und italienischen Version erschienen. Es kann bei der folgenden Adresse zum Preis von Fr. 20.– bezogen werden:  
Bestellnummer: 725.069 d, 725.069 f oder 725.069 i  
Bundesamt für Bauten und Logistik  
EDMZ (Vertrieb)  
3003 Bern  
www.admin.ch/edmoz  
Auskünfte zum WBS erhalten Sie beim:  
Bundesamt für Wohnungswesen  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen  
www.bwo.admin.ch