

Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen

2. Regionalforum gemeinnütziger Wohnungsbau, Bern, 23. September 2016

Hanspeter Bürgi, Architekt ETH SIA FSU / Prof. BFH, BÜRGI SCHÄRER Architektur und Planung AG, Bern, www.buergischaerer.ch

ABMESSEN → K18	ABSTUFEN → K8	AKTIVIEREN → K23	ANBIETEN → K13	ANBINDEN → K3	ANKOMMEN → K10	ANORDNEN → K17
ANPASSEN → K14	AUFTISCHEN → K19	AUSBLICKEN → K24	AUSNÜTZEN → K21	AUSSTATTEN → K20	BEANSPRUCHEN → K15	
BEGEGNEN → K8	BEGRENZEN → K14	BELEBEN → K2	BEMESSEN → K25	BEREICHERN → K1	BERUHIGEN → K9	BETEILIGEN → K6
BEWEGEN → K22	BEWOHNEN → K16	BEZIEHEN → K19	DEFINIEREN → K7	DIFFERENZIEREN → K1	DIMENSIONIEREN → K16	
EINBINDEN → K6	EINPASSEN → K21	EINRICHTEN → K17	ERGÄNZEN → K2	ERREICHEN → K25	ERSCHLIESSEN → K3	
ERWEITERN → K16	FÖRDERN → K7	GENÜGEN → K15	GESTALTEN → K5	INFORMIEREN → K6	INSZENIEREN → K24	
INTEGRIEREN → K9	KOMBINIEREN → K19	KOMMUNIZIEREN → K10	NACHRÜSTEN → K20	NUTZEN → K12	ÖFFNEN → K5	
OPTIMIEREN → K20	ORDNEN → K11	ORIENTIEREN → K10	PFLEGEN → K7	PLATZIEREN → K11	PROPORTIONIEREN → K17	
REAGIEREN → K22	SCHAFFEN → K12	SCHONEN → K15	SCHÜTZEN → K23	SICHERN → K9	STABILISIEREN → K1	STÄRKEN → K4
STELLEN → K18	STRUKTURIEREN → K4	TEILEN → K13	TREFFEN → K12	ÜBERLEITEN → K23	UNTERBRINGEN → K25	VARIIEREN → K18
VERÄNDERN → K14	VERBESSERN → K2	VERBINDEN → K5	VERKNÜPFEN → K13	VERMITTELN → K24	VERNETZEN → K3	
VERORTEN → K4	VERSORGEN → K21	VERSTAUEN → K11	VERWEILEN → K8	WANDELN → K22		

Wohnungs-Bewertungs-System WBS

WBS 1975: Forschungsbericht und Wohnbauförderung

Das Wohnungs-Bewertungs-System dient dem **Bundesamt für Wohnungswesen BWO** für die **Beurteilung von Wohnbauten** bei Vollzug des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes WEG.

WBS 1986: Wohnungs-Bewertung

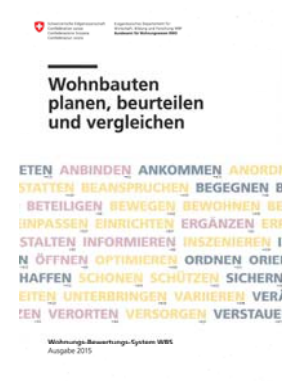
Das WBS wird an die veränderten Wohnbedürfnisse angepasst. Die Neuauflage etabliert sich als übersichtliches Instrument mit 66 Beurteilungskriterien.

WBS 2000: Instrument zum Planen, Beurteilen und Vergleichen

Das WBS wird erneut an die veränderten Lebensgewohnheiten angepasst. Mit nunmehr 39 Kriterien wird es zu einem einfachen Planungs-, Beurteilungs- und Vergleichswerkzeug.

WBS 2015: Aktualisierung und neue Perspektive

In der neusten Ausgabe werden die aktuellsten Entwicklungen im Wohnungsbau berücksichtigt. Flexible oder innovative Wohnformen sollen genauso einfach beurteilt werden können wie traditionelle Wohnungen. Eine erneute Reduktion auf noch 25 Kriterien und die Vereinfachung der Systematik erleichtern es auch ungeübten Anwendern, das bewährte Instrument bedürfnisgerecht anzuwenden.



Wohnen und Gebrauchswert: Qualität

Wohnbedürfnisse und Wohnvorstellungen sind stetem Wandel unterstellt. Gesellschaftliche, wirtschaftliche und umweltbedingte Veränderungen fordern 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: Kriterien

Wohnstandort

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

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

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

Kriterienkatalog

Wohnstandort

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

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

Wohnung

- > K15/Nettowohnfläche
- > K16/Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot
- ✓ **K17/Vielfältige Nutzbarkeit**

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. [mehr dazu](#)

- > 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

Downloads

 [Kriterientabelle \(PDF\)](#)

24.11 KB

Zurück

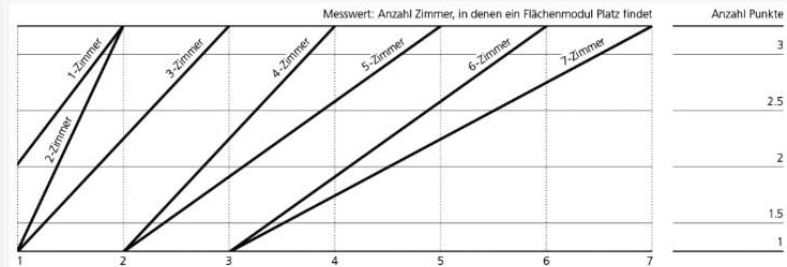
K17 Vielfältige Nutzbarkeit bearbeiten

▼ 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

▼ Quantität



Quantität

- Keine -

▼ Qualität

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

▼ Innovation

- Innovation

> Anmerkungen

Speichern

Abbrechen



Maillefer, Lausanne; CCHE Architecture et Design SA und Atelier CUBE SA; Société Coopérative d'Habitation Lausanne SCHL; Wohnungsgrösse: 4-Zimmer

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 x Breite von 380 x 368 cm bis 467 x 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.

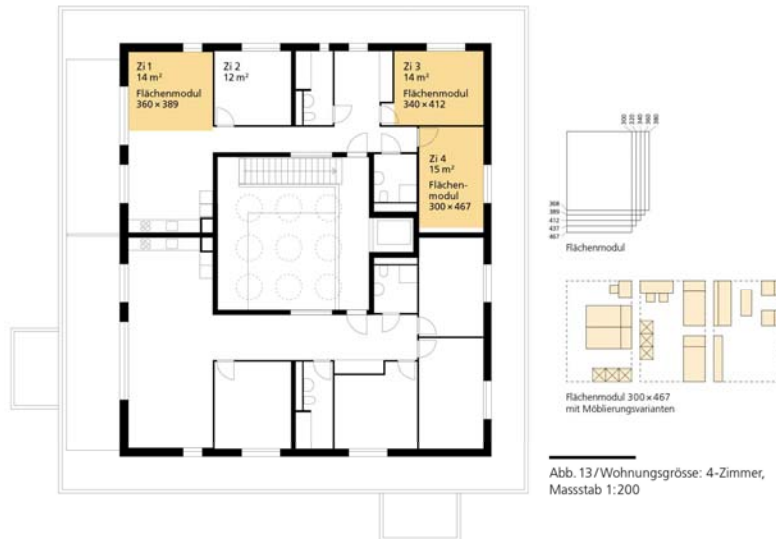
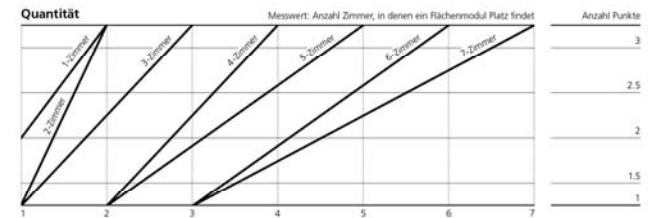


Abb. 13/Wohnungsgrösse: 4-Zimmer, Massstab 1:200

K17/Vielfältige Nutzbarkeit



Qualität	Anzahl Punkte
Alle Zimmer sind breiter als 300 cm (siehe Glossar «Zimmer»).	1
Mindestens 50% der Zimmer liegen an einer lärmbereinigten Seite, z. B. im hof-/rückseitigen Teil des Grundstücks.	1
Neben dem Flächenmodul von 14 m ² gibt es ein zusätzliches Flächenangebot von ≥ 5 m ² (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)

Quantität – Qualität – Potenzial – Innovation

Potenzial des Ortes

Ein Wohnobjekt, ob Neubau oder Sanierung und unabhängig von seiner Grösse, verändert einen Ort. Im Bereich Wohnstandort wird die Wechselwirkung zwischen dem Vorhandenen und dem **Potenzial aufgezeigt und Mehrwerte honoriert.**

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 Cluster- und Satellitenwohnungen, für 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.** Ausgewiesene Innovationen – **neuartige Lösungen also, die qualitätsvolle Ideen für zukunftsfähige Wohnformen** konkret aufzeigen – werden im WBS explizit mit Innovationspunkten honoriert.

Genossenschaftliches Wohnen 55+, Bonaduz



Auftragsart
Ideenkonkurrenz 2007

Adresse
Obere Bahnhofstrasse 4/6,
7402 Bonaduz

Bauherrschaft
Wohnbaugenossenschaft
in buona compagnia
Bahnhofstrasse 4, 7402 Bonaduz

Planung
2008–2009

Ausführung
2010–2011

Architektur
BÜRGI SCHÄRER Architektur
und Planung AG, Bern

Bauleitung
Architekt Schumacher AG, Chur

Bauingenieur
Ingenieurbüro Flutsch AG, Chur

Elektro-Planung
Scherler AG, Chur

HLKS-Planung
Balzer Ingenieure AG, Chur

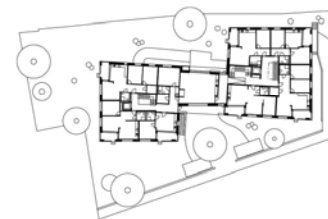
Landschaftsarchitektur
Xeros Landschaftsarchitektur GmbH,
Bern

Anlagekosten
BKP 1–9 CHF 9.5 Mio

Baustandard
Minergie-P-ECO

Zwischen altem Ortskern und Bahnhof ergänzen zwei Neubauten das dörfliche Siedlungsmuster von Bonaduz. Die schlichten drei- und viergeschossigen Holzbauten nehmen typologischen Bezug zu den traditionellen landwirtschaftlichen Hofstätten des Dorfes und vermitteln ein gleichermassen vertrautes und neues Bild. «in buona compagnia» ist das erste genossenschaftliche Projekt im Kanton Graubünden für das Wohnen im Alter ab 55. Die beiden Häuser bieten 26 Wohnungen für Paare und Singles mit 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen. Weiter stehen Büroräume, ein allgemein verfügbares Gästezimmer, ein Gemeinschaftsraum, ein Wellnessbereich sowie ein Garten zur gemeinsamen Verfügung.

Alle Wohnungen sind altersgerecht geplant und bieten mit grosszügigen über Eck angeordneten Loggien differenzierte Aussenbezüge. Diese volumetrischen Ausprägungen, das Verhältnis von offenen und geschlossenen Teilen, feine Vorsprünge und die Materialität der vertikalen Lärchenschalung vermitteln einen präzisen und gleichzeitig kraftvollen Ausdruck. Über die Loggien wird auch der konstruktive Aufbau in Massivbauweise erkennbar. Kompaktheit, hoher Wärmedämmgrad und Nutzung erneuerbarer Energien sind Kernelemente des Energiekonzepts. Eine Pelletheizung sorgt für die Heizwärme, Solarkollektoren für das Warmwasser. Die Bauten sind nach Minergie-P-ECO zertifiziert (GR-004-P-ECO).



- 5 Schwarzplan
- 6 Umgebungsplan
- 7 Grundriss Erdgeschoss
- 8 Grundriss Obergeschoss



2



3



4

- 1 Südwestliche Ansicht auf die über Eck angeordneten Loggien
- 2 Gemeinschaftsraum mit Kochbereich
- 3 Treppenhaus mit Farbakzent
- 4 Koch- und Wohnbereich mit Sicht auf die Loggia

Fotos: Ralf Feiner

Kriterientabelle: Wohnobjekt

Wohnstandort	Potenzial	Qualität	Innovation	Punkte (max. 4)
K1/Wohnungsangebot	1.0	1.0	1.0	3.0
K2/Ergänzende Nutzungen	1.0	2.0	0.0	3.0
K3/Mobilität und Verkehr	1.0	2.0	0.0	3.0
K4/Räumliche Anbindung	1.0	3.0	0.0	4.0
K5/Grossflächiges Freiraumangebot	1.0	2.0	0.0	3.0
K6/Partizipation	1.0	3.0	0.0	4.0
Gebrauchswert Wohnstandort (max. 24 Punkte)				20.0

Wohnanlage	Quantität	Qualität	Innovation	Punkte (max. 4)
K7/Langsamverkehr	3.0	0.0	0.0	3.0
K8/Gemeinsamer Aussenbereich	1.0	3.0	0.0	4.0
K9/Motorisierter Individualverkehr	4.0	0.0	0.0	4.0
K10/Hauseingangszone und Wohnungszugänge	2.0	2.0	0.0	4.0
K11/Gemeinsame Abstellräume	0.0	2.5	0.0	2.5
K12/Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume	2.0	3.0	0.0	4.0
K13/Wasch- und Trocknungsräume	1.0	1.0	0.0	2.0
K14/Veränderbares Raumangebot	2.0	2.0	0.0	4.0
Gebrauchswert Wohnanlage (max. 32 Punkte)				27.5

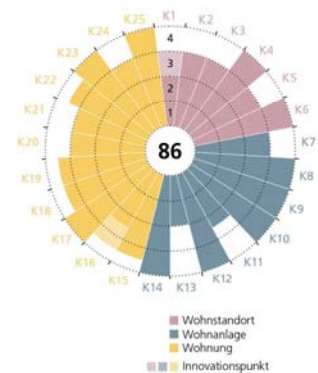
Wohnung (Ø aller Wohnungstypen)	Quantität	Qualität	Innovation	Punkte (max. 4)
K15/Nettowohnfläche	2.5	1.0	0.0	3.5
K16/Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot	2.5	0.0	1.0	3.5
K17/Vielfältige Nutzbarkeit	2.0	2.0	0.0	4.0
K18/Möblierbarkeit der Zimmer	2.5	1.0	0.0	3.5
K19/Koch- und Essbereich	0.0	3.5	0.0	3.5
K20/Ausstattung Sanitärbereich	1.0	2.0	0.0	3.0
K21/Möblierbarkeit Abstellbereich	3.0	0.0	0.0	3.0
K22/Anpassungsfähigkeit des privaten Raums	1.5	2.0	0.0	3.5
K23/Privater Aussenbereich	2.5	2.0	0.0	4.0
K24/Übergänge Innen/Aussen	0.0	3.0	0.0	3.0
K25/Private Abstellräume ausserhalb der Wohnung	2.0	3.0	0.0	4.0
Gebrauchswert Wohnung (max. 44 Punkte)				38.5

Gebrauchswert (max. 100 Punkte) 86.0

Genossenschaftliches Wohnen 55+

Standort: Bonaduz
Anzahl Wohnungen: 25
Gesamtzimmerzahl: 68

Gebrauchswert

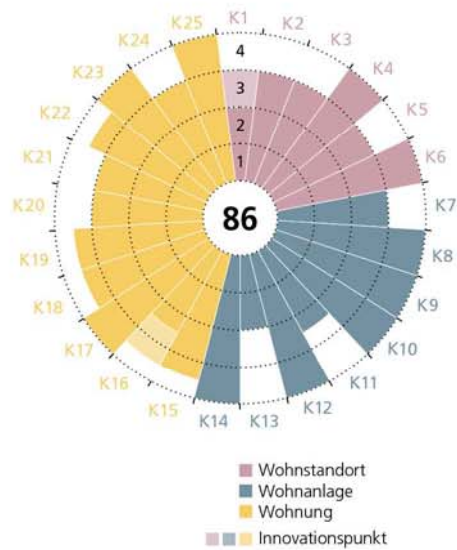


...planen, beurteilen und vergleichen

Genossenschaftliches Wohnen 55+

Standort: Bonaduz
Anzahl Wohnungen: 25
Gesamtzimmerzahl: 68

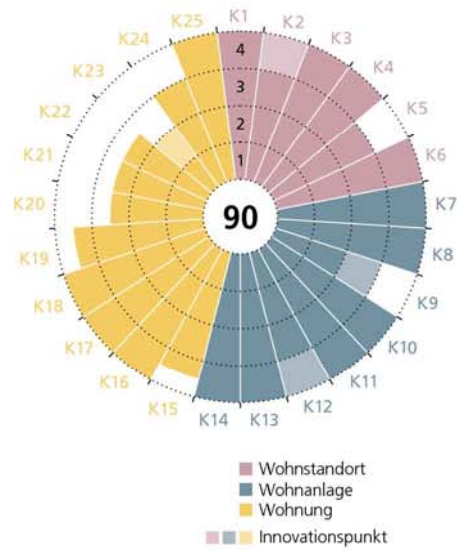
Gebrauchswert



Kalkbreite

Standort: Zürich
Anzahl Wohnungen: 89
Gesamtzimmerzahl: 269

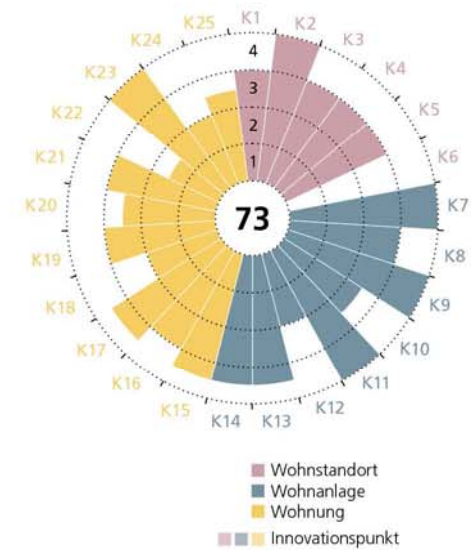
Gebrauchswert



Maillefer

Standort: Maillefer, 1000 Lausanne 18
Anzahl Wohnungen: 233
Gesamtzimmerzahl: 819

Gebrauchswert



...Mehrwerte schaffen

Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen

- _ Bedürfnisabklärung und Bestellerkompetenz für Bauherrschaften
- _ Checkliste bei Auswahlverfahren und für Wettbewerbsjurys
- _ Planungsinstrument in allen Phasen SIA für Architektinnen und Planer
- _ Beurteilungsgrundlage für Institutionen (z.B. BWO)
- _ Vergleichsübersicht und Benchmarking für Objekte
- _ Gebrauchswert als Mehrwert für Bewohnerinnen und Bewohner

Informationen und Online-Tool:

www.wbs.admin.ch

Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen
 Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2015
 Bundesamt für Wohnungswesen BWO, www.bwo.admin.ch
 Grenchen, 2015

Bild: Kalkbreite, Zürich, Müller Sigrüst Architekten
 Bewertung WBS: 90 Punkte

Herzlichen Dank

hanspeter.buergi@buergischaerer.ch

