



Kann der Bund Wohnqualität steuern? Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS

Hanspeter Bürgi an den Grenchner Wohntage 2011

1_Wohnqualität: Ort und Raum. Wohnqualität wird stark durch den jeweiligen kulturellen Kontext geprägt. Während der Industrialisierung ist die Verbesserung der Hygiene vordringlich. In der Moderne wird Licht, Luft und Sonne proklamiert. Die 1950er und 60er Jahre bringen die Annehmlichkeiten der Zentralheizung und neuer Haushaltgeräte. Heute wird, insbesondere in urbanen Gebieten der Schweiz, auf Ort und Raum fokussiert. Ort im Sinne von Lagequalität und von räumlicher Interaktion zwischen aussen und innen. Raum verstanden – oder eher missverstanden – in seiner rein quantitativen Dimension und mit dramatischen Auswirkungen auf den Wohnflächenbedarf. Dies führt zur Erkenntnis: Wohnqualität ist nicht Wohnqualität. Wohnqualität ist zeitlich, räumlich, kulturell bedingt und muss stets neu definiert werden.

2_Wohnraumförderung: politischer Auftrag. Seit 1975 hat der Bund den Wohnungsbau und den Eigentumserwerb auf Grund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) gefördert. 2001 wurden die letzten Gesuche bewilligt. Seit 2003 ist das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz WFG) in Kraft. Über den Fonds de Roulement können gemeinnützige Wohnbauträger zinsgünstige Darlehen zur Erstellung, Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten erhalten. Folgerung: Die öffentliche Hand soll mit geeigneten und spezifischen Impulsen ergänzend zum Markt den gemeinnützigen Wohnbau fördern.

3_Qualitätsstandards: geeignete Instrumente. Wenn etwas gefördert wird, sind entsprechende Standards einzuhalten. Beim Bau von Wohnungen bilden die Planungs-, Bau- und Energiegesetze den gesetzlichen Rahmen. Über entsprechende Vorschriften und gemeinsam mit den Branchen- und Berufsverbänden definierte Normen wird die angestrebte Bauqualität umgesetzt. Doch Bauqualität ist noch nicht Wohnqualität. Dafür sind andere Instrumente notwendig. Qualifizierte Vergabeverfahren, wie Architekturwettbewerbe sind wichtig, ebenso Planungs- und Bewertungsinstrumente, z.B. das vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebene Wohnungs-Bewertungs-System WBS.

4_Wohnungs-Bewertungs-System WBS: mehr als Gebrauchswert. Wohnqualität ist nicht in seiner ganzen Dimension messbar. Grundsätzliche Bereiche können jedoch über einen Gebrauchswert definiert und beurteilt werden. Dieser Qualitätsmassstab setzt den Nutzen für die Bewohnerschaft in den Vordergrund. So wird das WBS zum Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnbauten – im Rahmen der Wohnraumförderung verbindlich – eingesetzt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Anliegen von Bevölkerungsgruppen mit speziellen Bedürfnissen zu berücksichtigen, was preisgünstiges und barrierefreies Bauen erfordert.

5_WBS gestern, heute, morgen: neue Erkenntnisse. Seit Mitte der 1970er Jahren hat sich parallel mit der Wohnraumförderung das WBS entwickelt. Eine erste Ausgabe von 1975 definierte die methodische Grundlage zur systematischen Beurteilung des Nutzwertes. Das WBS von 1986 berücksichtigte die veränderten Wohnbedürfnisse. Mit der Neuauflage von 2000 wurden grundsätzliche Themen des gesellschaftlichen Wandels und starke Vereinfachungen in der Handhabung und Messweise umgesetzt sowie die Sichtweise vom Beurteilungs- auf das Planungsinstrument ausgeweitet. Zur Zeit wird das WBS erneut kritisch überprüft und werden – u.a. in Workshops mit Expertinnen und Experten – heutige Tendenzen

sowie zukunftsfähige Lösungen erörtert. Einige Erkenntnisse werden in den Abschnitten 6 bis 10 präsentiert.

6_Aussenraumqualität: von aussen nach innen. Die Qualität von Wohnungen ist abhängig von der Qualität des Umfeldes. Städtische Dichte und im Kontrast dazu ausufernde Siedlungsentwicklungen sind ebenso raumplanerische Fragen, wie solche nach Wohn- und Lebensqualität. Hier geht es um die Lage der Bauten und ihren kontextuellen Bezug, um den Umgang mit Zwischenräumen, um das Artikulieren von Übergängen von aussen nach innen. Es interessiert z.B. ganz konkret, wie allgegenwärtigen Lärmemissionen zu begegnen ist. Neben quantitativen Faktoren (Flächen) sollen zusätzliche spezifische Merkmale die Qualität des Aussenraumes und die Interaktion von aussen nach innen stärken (Belichtung, Belüftung, Sichtbezüge). Gleichzeitig verlangen dichte städtische Situationen auch neue Interpretationen in Bezug auf die Volumetrie der Gebäude und die Grundrisstypologie: anpassungsfähige Raumstrukturen, fließende Räume, erlebbare Gebäudetiefen.

7_Wohnungstypologie: dynamische Haushaltformen. Eine Erkenntnis, welche bereits die Ausgabe von 2000 mitprägte, hat sich in den letzten Jahren verdeutlicht: Traditionelle Familienwohnungen stellen, auch im Bereich der gemeinnützigen Trägerschaften, nur einen Teil der Wohnvorstellungen dar. Die heutigen dynamischen Haushaltformen bedingen ein breites Angebot an Wohnungstypologien. Zudem verlangt diese zeitliche Dimension – unterschiedliche Wohnungsbelegungen über die Woche, Bedürfnisse verschiedener Lebensabschnitte – innerhalb einer Wohnung entsprechende Anpassungsfähigkeit und Flexibilität. Anpassungsfähigkeit bezieht sich aber eher auf eine mittel- bis längerfristige Sichtweise und verlangt eine strukturelle Beurteilung (Systemtrennung, Lebenszyklen von Bauelementen). Gefragt sind also vielmehr nutzungsneutrale Räume und permanent oder temporär zumietbare „Mansarden“ (mit Nasszellen).

8_Wohnstandard: preisgünstiger Wohnraum. Hohe Wohnqualität ist nicht primär von grossen Wohnflächen abhängig. Dies bedeutet, dass die heute im WBS formulierten minimalen Nettowohnflächen wohl beibehalten werden (resp. bei kleineren Wohnungen sogar reduziert werden könnten). Die Grundausstattung wird moderat den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen angepasst: Essbereich, Kochbereich, Abstellbereich (grösserer Stauraum), Sanitärzone. Ziel ist ein preisgünstiger Wohnraum von hoher Qualität.

9_Nutzungsüberlagerung: komponierte Räume. Die Analyse von Wohnungstypologien der letzten zehn Jahre zeigt, dass oft auf spezifische Binnenräume (Korridore etc.) verzichtet wird oder diese neu interpretiert werden. Objektbeispiele veranschaulichen einen unverkrampften Umgang mit Nutzungsüberlagerungen und schaffen über unkonventionelle Raumkompositionen hohe Wohnqualität. Das WBS kann mit dem Anspruch an eine sinnvolle und vielfältige Möblierung (Flächenmodul) diese Tendenzen abbilden. Gleiches gilt für weitergehende räumliche Überlagerungen und funktionale Beziehungen, z.B. zwischen Wohnen und Arbeiten. Ausserdem sind Instandsetzung, Erneuerung und Weiterbauen Themen, die ähnliche Merkmale aufweisen und entsprechende Lösungen verlangen.

10_Vernetzung: Qualität vor Quantität. Das WBS ist ein Werkzeug. Es kann einiges, aber nicht alles. Soll es auch nicht. Kluge Schnittstellen und einfache Vernetzungen mit anderen Planungsinstrumenten sind jedoch ganz im Sinne einer integralen Planung. So können z.B. Qualitätsnachweise aus anderen Bereichen die WBS-Beurteilung ergänzen: Massnahmen im Bereich von Energie und Ökologie, partizipative Planungsprozesse, qualitative Auswahlverfahren (Architekturwettbewerbe). Es geht um Qualität vor Quantität. Der Bund kann und muss Wohnqualität steuern. Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS ist auch zukünftig ein wichtiges Werkzeug bei der Wohnraumförderung – und setzt damit nachhaltige Impulse für den Wohnbau.