

Kann der Bund Wohnqualität steuern?

Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS

Grenchner Wohntage

Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnung oder Luxus?

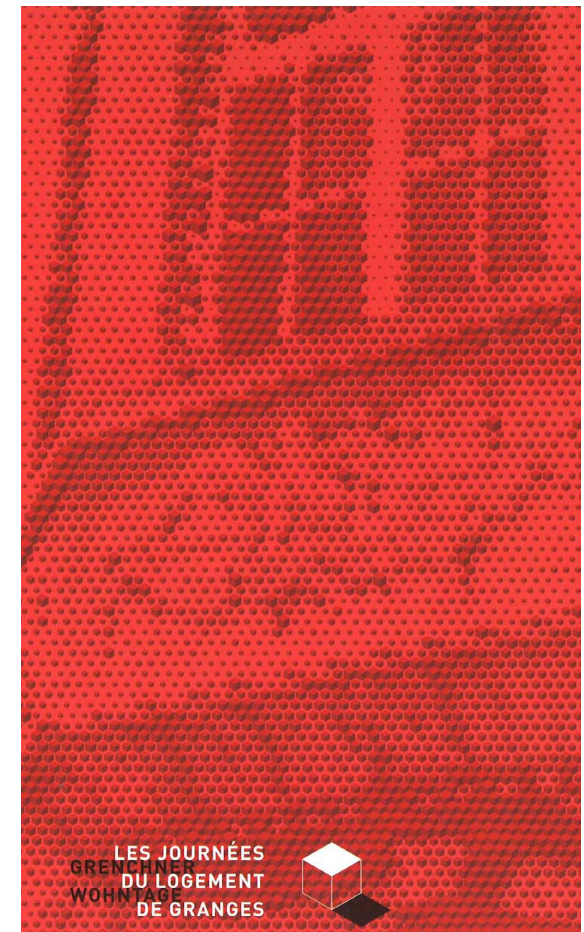
Donnerstag, 3. November 2011, Parktheater Grenchen

Hanspeter Bürgi, dipl. Architekt ETH SIA FSU / Prof. HSLU

BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten sia AG, Bern

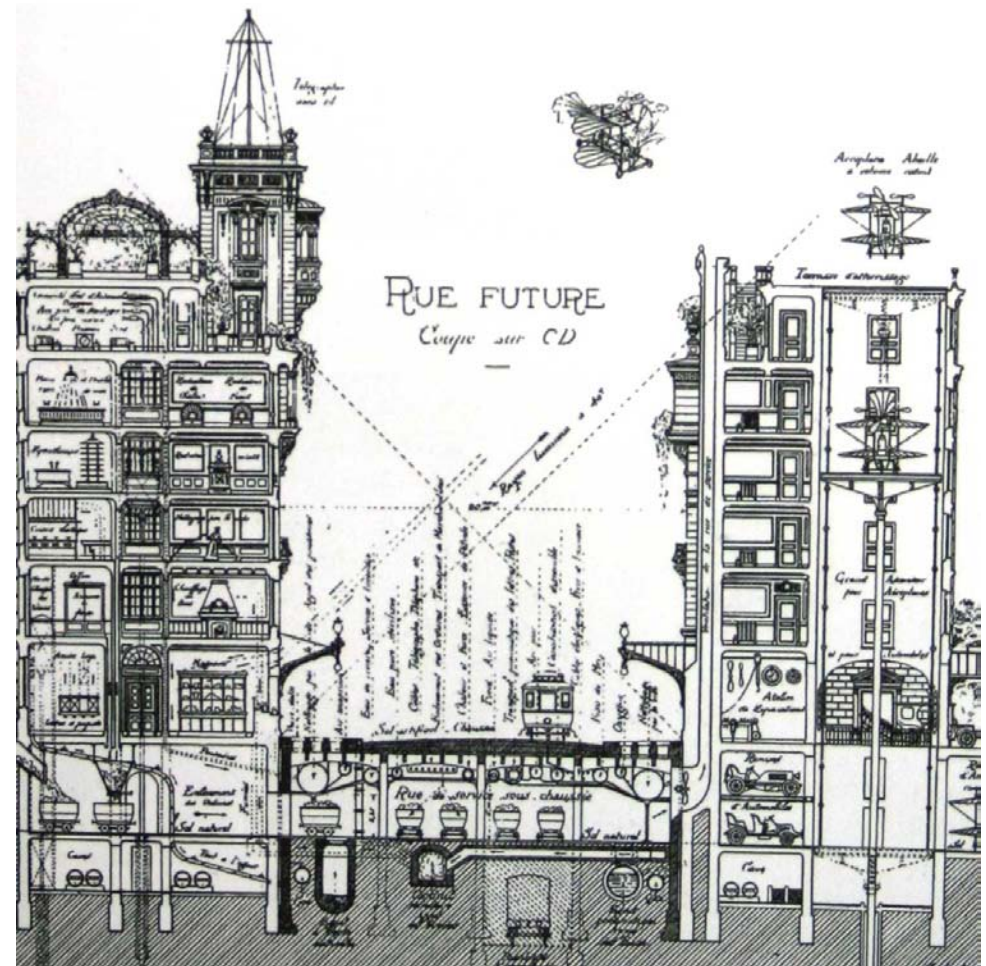
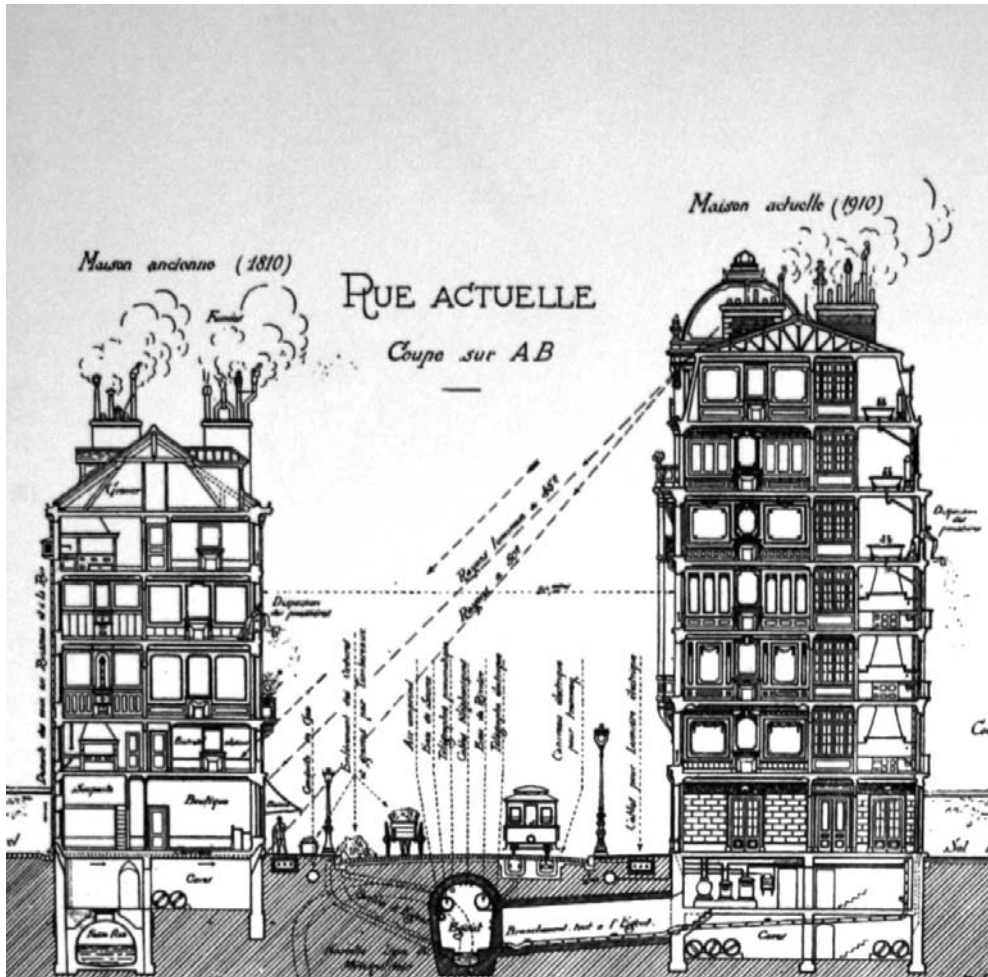
www.bsr-architekten.ch

- 1_ Wohnqualität
- 2_ Wohnraumförderung
- 3_ Qualitätsstandards
- 4_ Wohnungs-Bewertungs-System WBS
- 5_ WBS gestern, heute, morgen
- 6_ Aussenraumqualität
- 7_ Wohnungstypologie
- 8_ Wohnstandard
- 9_ Nutzungsüberlagerung
- 10_ Vernetzung



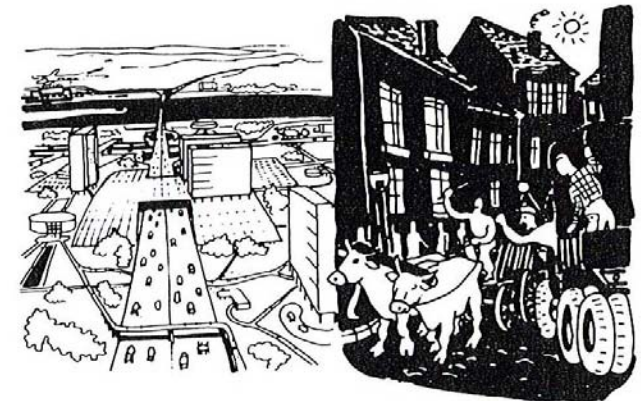
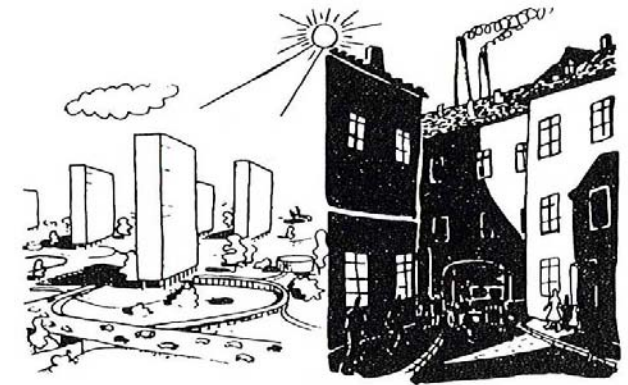
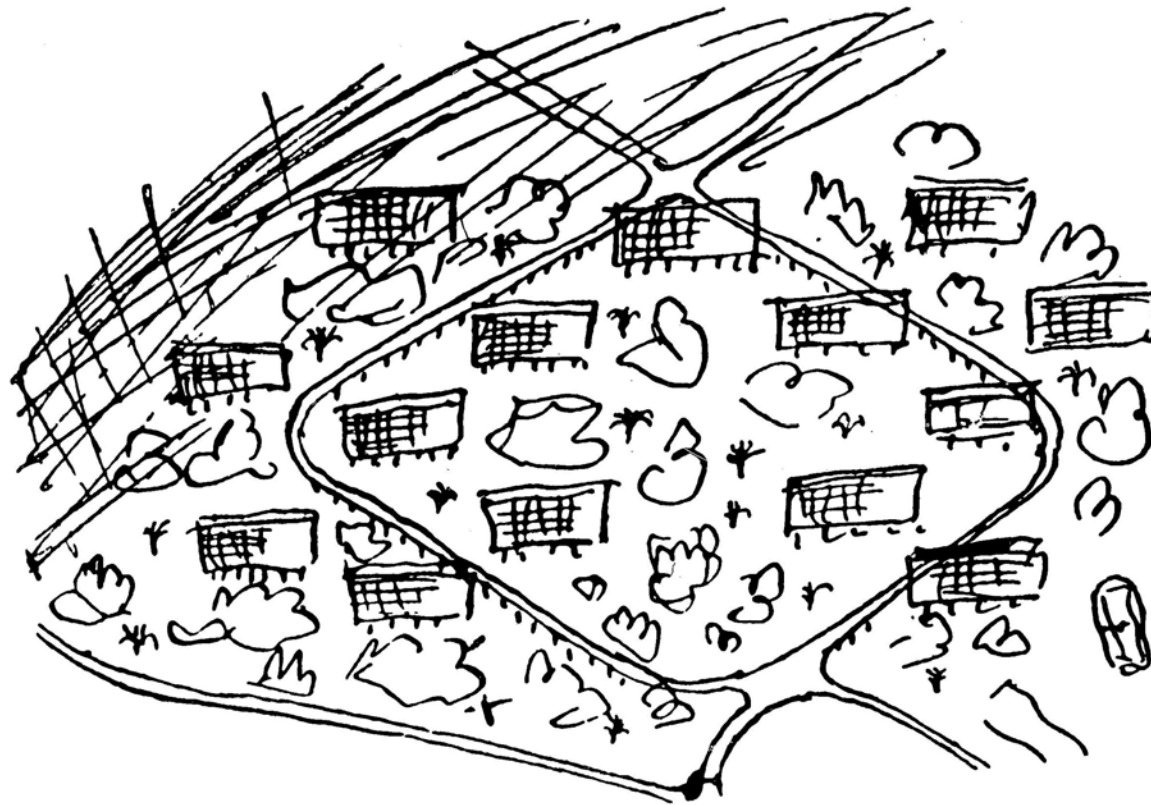
1_Wohnqualität: Ort und Raum

Industrialisierung: Hygiene



„Les villes de l'avenir“, Eugène Henard, 1910

Moderne: Licht – Luft – Sonne



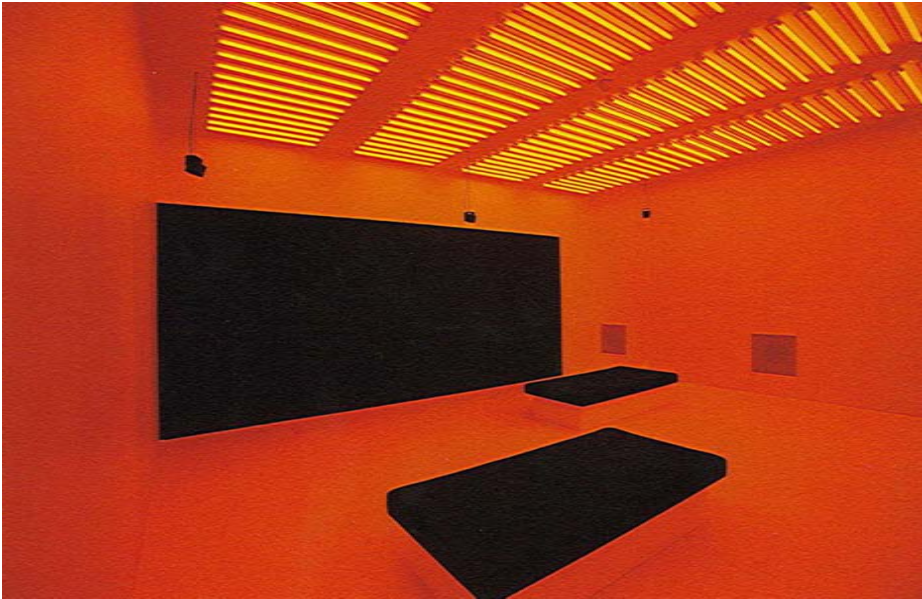
Le Corbusier, Skizze für die Stadt Nemours, 1934 / Charta von Athen, 1929

Ort: welche Lage?

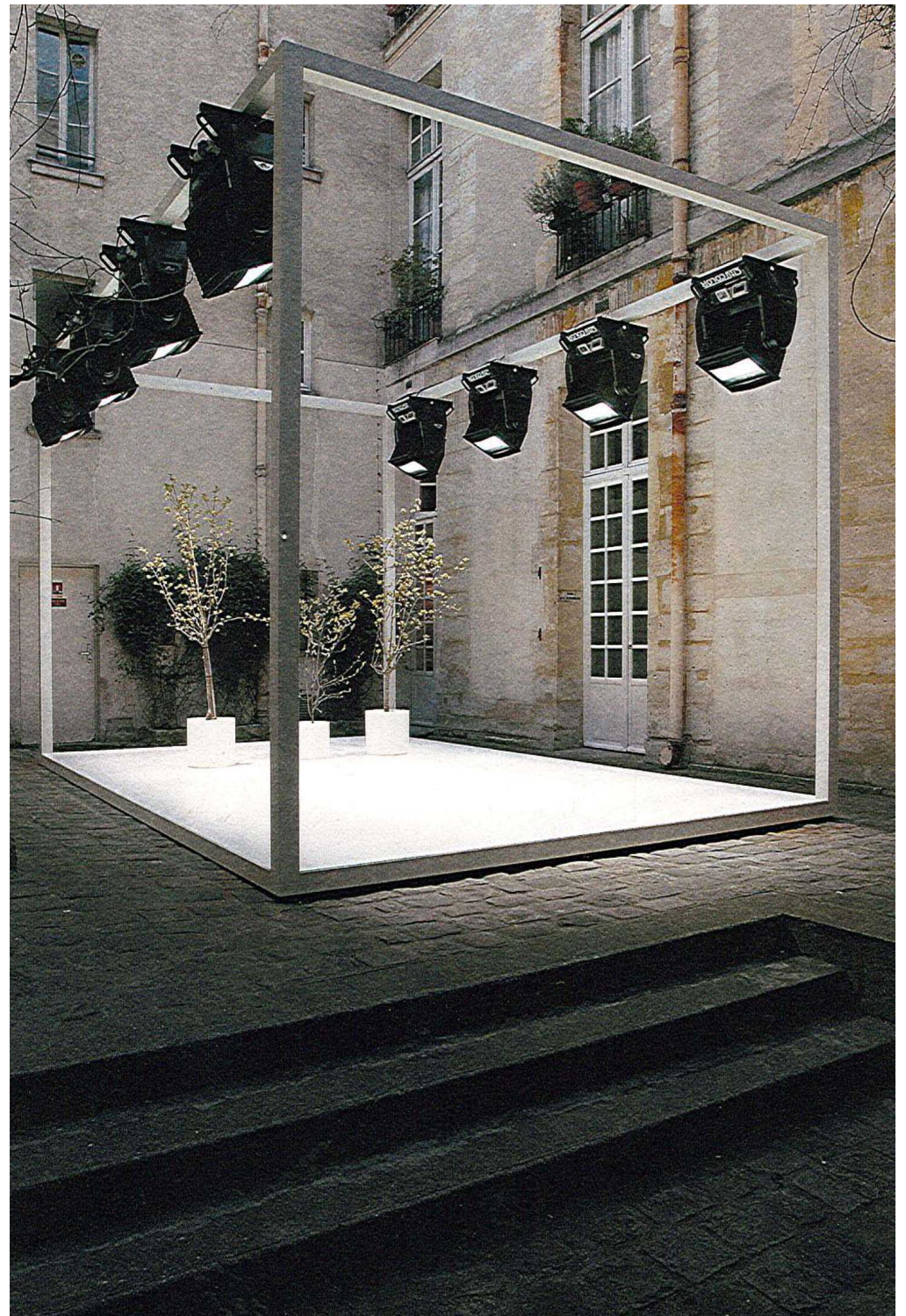


Philipp Schweiger: Ohne Titel, Collage, 2005

Raum: wieviel Wohnraum?



Philippe Rahm, Paris
Eternal Spring, 2005 / Diurnisme, 2007



2_Wohnraumförderung: politischer Auftrag

BWO – Wohnraumförderung

http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung/index.html?lang=de

Bundesverwaltung admin.ch

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Startseite | Übersicht | Kontakt | Index | Printtool |

Deutsch | Français
Italiano | English

Aktuell Themen Dokumentation Dienstleistungen Das BWO

Wohnraumförderung

Politik
Bundeshilfen WFG
Bundeshilfen WEG
Bundeshilfen WS
WBG Bundespersonal
Mietrecht
Wohnungsmarkt
Forschung
Wohnen und ...
Grenchner Wohntage
Wohnungs-Bewertungs-System
WBS

Startseite > Themen > Wohnraumförderung

zur Druckversion

Wohnraumförderung

Seit dem 1. Januar 1975 hat der Bund den Wohnungsbau und den Eigentumserwerb auf Grund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) gefördert. Im Dezember 2001 wurden die letzten Gesuche um Bundeshilfe gemäss WEG bewilligt.
Am 1. Oktober 2003 ist das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003 in Kraft getreten. Unabhängig vom Bund sind einzelne Kantone und Städte in der Wohnraumförderung aktiv.



© Theo Iff

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
[Kontakt](#) | [Rechtliches](#)

Suchen im BWO

Suchen

[erweiterte Suche](#)

Rechtliche Grundlagen

■ [Wohnraumförderung](#)

Fertig

Art. 2 Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz WFG)

1 Der Bund fördert den Bau, die Erneuerung und den Erwerb preisgünstigen Wohnraums sowie die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

2 Er unterstützt innovative Bau- und Wohnformen sowie die Siedlungserneuerung.

3_Qualitätsstandards: geeignete Instrumente

Planungs-, Bau- und Energiegesetze

> Bauverordnungen: Wohnhygiene

Normen der Bau- und Branchenverbände

> SIA-Normen

> Barrierefreies Bauen

Qualifizierte Vergabeverfahren

> Architekturwettbewerbe

Planungs- und Bewertungsinstrumente

> Wohnungs-Bewertungs-System WBS

hochparterre .**wettbewerbe** 4

Schweizer Fachjournal für Architekturwettbewerbe • Cahiers suisses des concours d'architecture •
Quaderno svizzero del concorso d'architettura • Jahrgang 39 • Heft 4: September 2011

Neulich • **Alltätliches Architekturgeschwurbel**

Musée des Beaux-Arts, Lausanne • Raser la halle

Inter-Community School Zurich, Volketswil • Unreifes Projekt

Brünnen, Baufelder 4 und 7, Bern • Zweifelderwirtschaft

Erweiterung St. Josef-Stiftung, Bremgarten • Atelierbesuch

Pflegezentrum Oberengadin, Samedan • Siegerprojekt wackelt

Ausbau Bahnhof Hardbrücke, Zürich

Grundrisskunde • **Doppelspiralige Erschliessung**

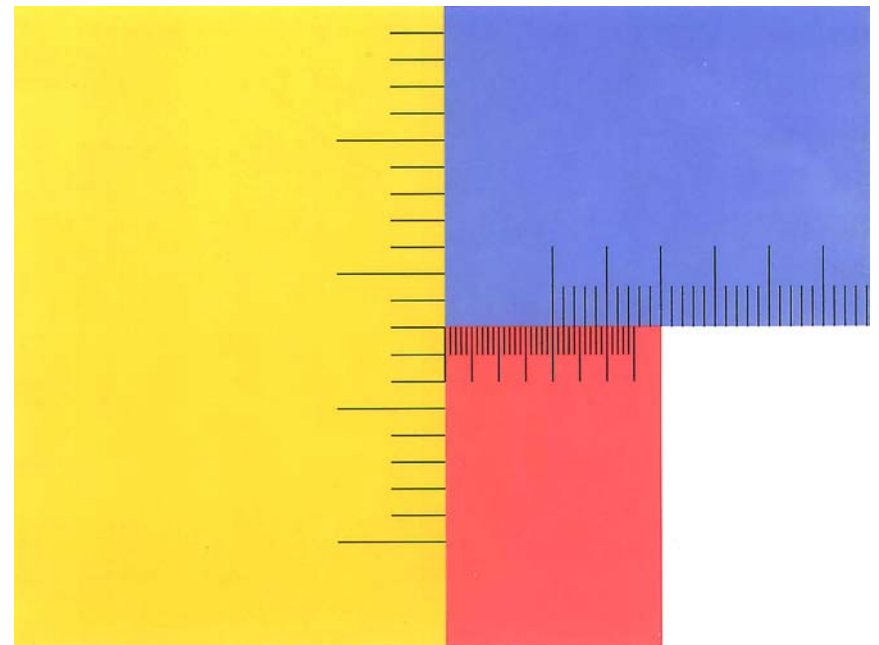
Bildersturm • **Lange Jahre**

4_Wohnungs-Bewertungs-System: mehr als Gebrauchswert

Das Wohnungs-Bewertungs-system WBS erfasst mit dem Gebrauchswert den Nutzen für die Bewohnerinnen und Bewohner, z.B.:

- > Grösse und Möblierbarkeit der Wohnung (W1).
- > Angebot an gemeinschaftlichen Einrichtungen in der Wohnanlage (W2).
- > Schulen und Einkaufsmöglichkeiten des Wohnstandortes (W3).

Die Wohnqualität, insbesondere die Aspekte der Zweckmässigkeit werden erfasst.



B 3

Gewicht 3

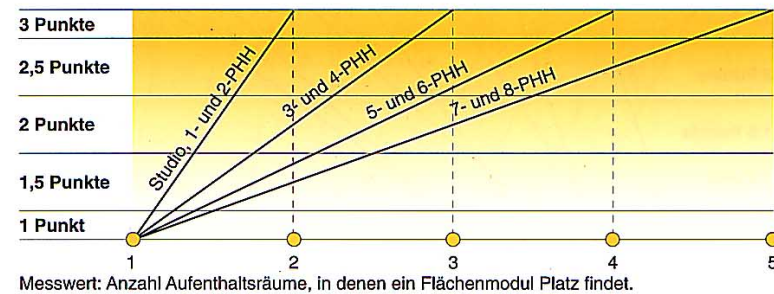
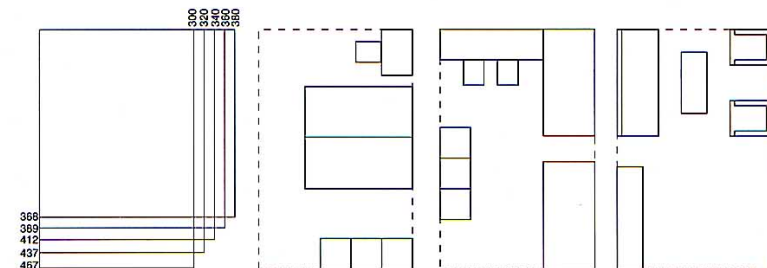
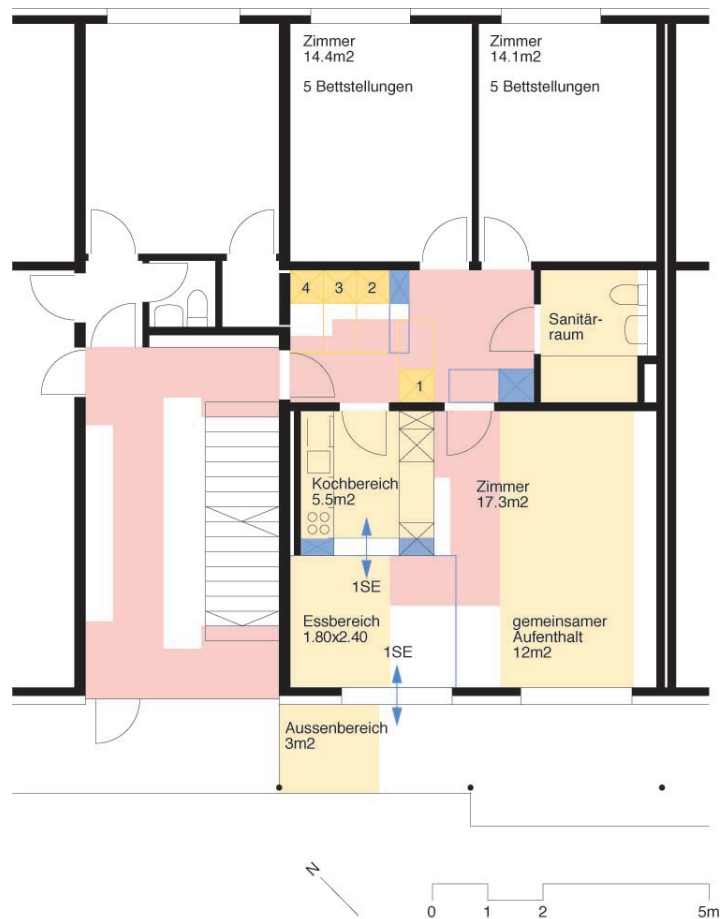
Vielfältige Nutzbarkeit**Zielsetzung**

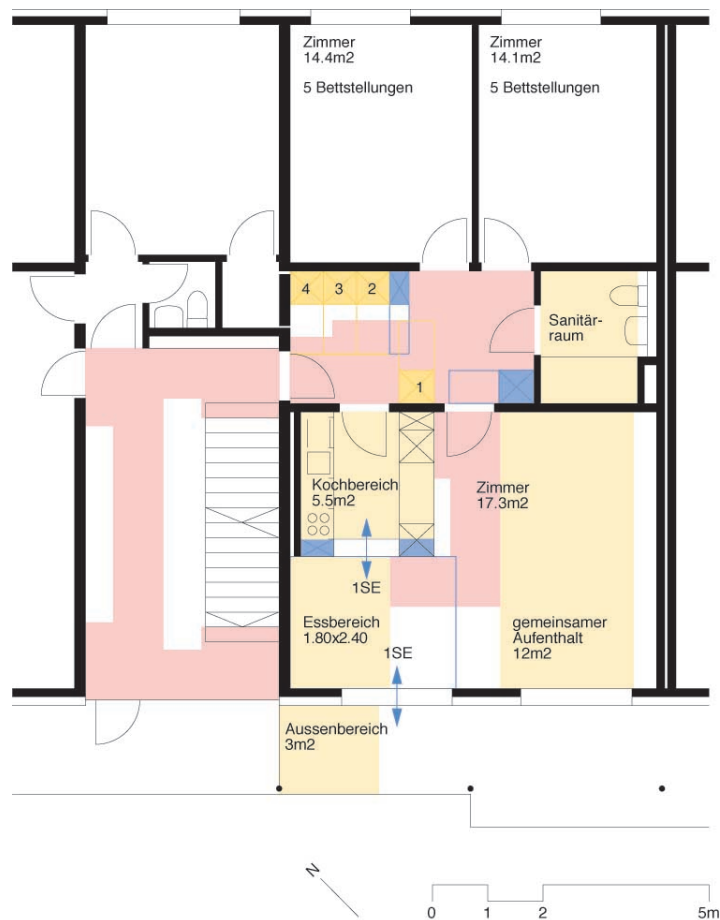
Eine Wohnung soll vielfältig nutzbar sein und für unterschiedliche Bedürfnisse eingerichtet werden können. Angestrebt werden Aufenthaltsräume, die durch ihre Grösse und Proportionen den Austausch von Nutzungen ermöglichen.

Messweise

Beurteilt wird, in welchen Aufenthaltsräumen ein mit Grundnutzungen definiertes Flächenmodul Platz findet.

Das Flächenmodul ist 14 m² gross (Länge × Breite von 300 × 467 cm bis 380 × 368 cm, siehe Schablone im Deckel hinten) und lässt verschiedene Grundnutzungen zu, d.h. es kann mindestens entweder mit einem Doppelbett, mit zwei Einzelbetten oder mit einer Sitzgruppe für vier Personen möbliert werden. Weist ein Aufenthaltsraum einen unregelmässigen Grundriss auf, muss das Flächenmodul mit seiner gesamten rechteckigen Grundfläche platziert werden können.





Wohnsiedlung: **Wohnsiedlung Siedlungsstrasse, Im Lerchenfeld, 3600 Thun**

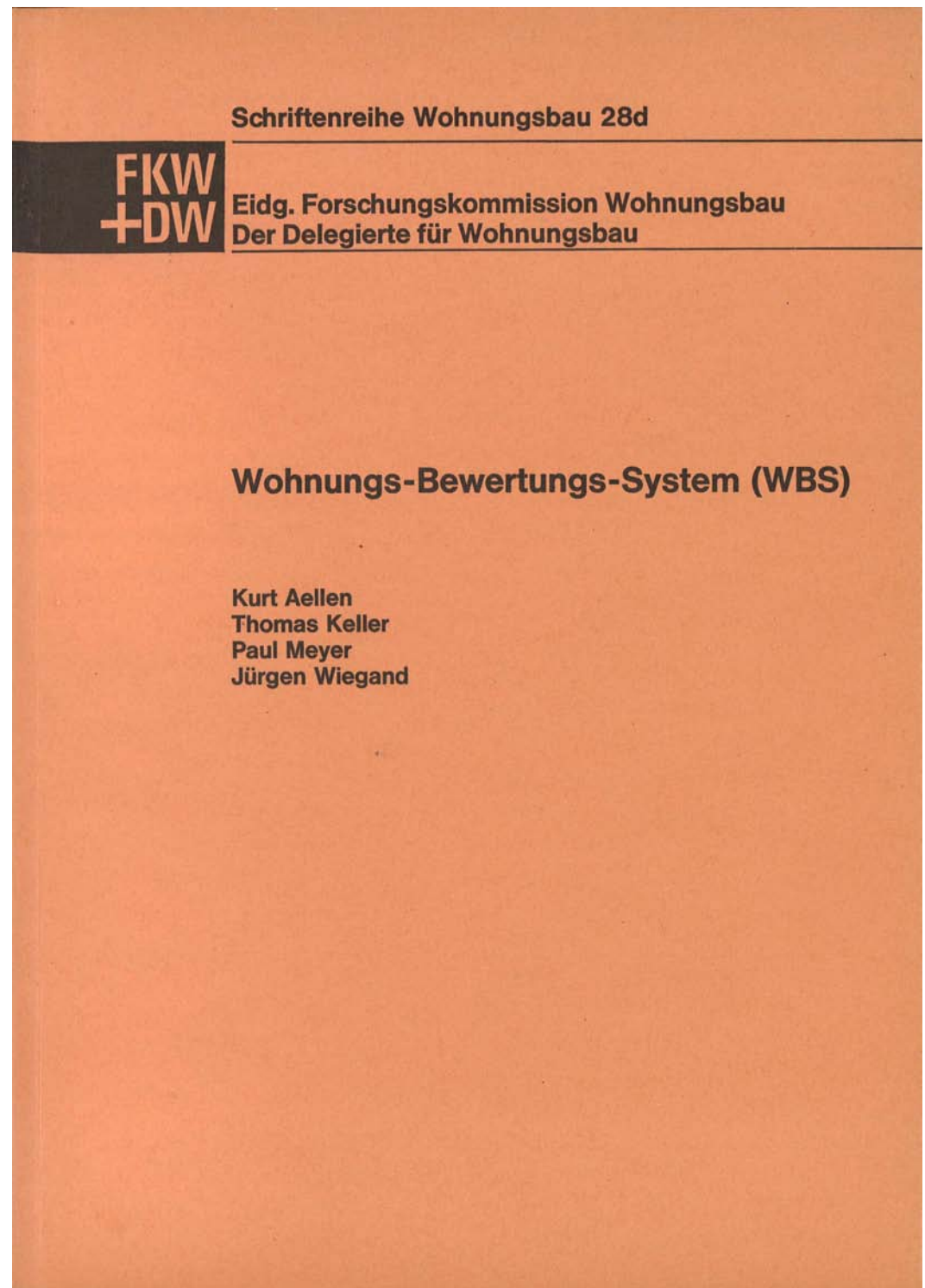
Wohnung: B04, B14, B24 Anzahl Zimmer: 3 1/2 Fläche: 75.8m² PHH: 4

Beurteilungskriterien	Punkte	Gewichte	Gewichtete Punkte	Messwerte
W1 B 1 Nettowohnfläche	2.0	3	6.0	75.8m²
B 2 Anzahl Zimmer	1.5	3	4.5	2.5 Zimmer
B 3 Vielfältige Nutzbarkeit	3.0	3	9.0	3 Aufenthaltsräume
B 4 Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen	3.0	3	9.0	5 Bettstellungen
B 5 Fenster der Aufenthaltsräume	1.5	2	3.0	./.. 1 Punkt für N-Richtung
B 6 Platzierung des Essbereichs	3.0	2	6.0	2 Möglichkeiten
B 7 Möblierbarkeit des Essbereichs	3.0	2	6.0	> 300x240 möglich
B 8 Verbindung zum Kochbereich	3.0	2	6.0	
B 9 Fenster im Kochbereich	1.0	1	1.0	Essbereich trennt, Distanz < 3.00
B 10 Ausstattung im Sanitärbereich	1.0	1	1.0	nur Grundausstattung vorh.
B 11 Fenster im Sanitärbereich	0.0	1	0.0	fensterlos
B 12 Stellmöglichkeiten	2.5	4	10.0	2.5 zusätzl. Schrankmodule
B 13 Veränderbare Raumbeziehungen	0.0	2	0.0	keine
B 14 Veränderbare Raumaufteilung	0.0	2	0.0	keine
B 15 Wählbare Wege	1.0	2	1.0	2 ./.. 1SE für Raum mit 2 Bereich.
B 16 Privater Aussenbereich	3.0	3	9.0	13.35m²
W1 Total		36	72.5	
Gebrauchswert W1	2.01	= Σ gew. Punkte W1 / 36		
W2 B 17 Wohnungsangebot	1.5	2	3.0	61% Anteil an 3- und 4-PHH
B 18 Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume	3.0	3	9.0	> 1.5m² / PHH
B 19 Veränderbare Wohnungsgrössen	3.0	2	6.0	> 50% veränderbar
B 20 Wohnungszugänge	2.0	2	4.0	Durchschnitt ca. 0.7m²/PHH
B 21 Hauseingangszone	1.0	2	2.0	Durchschnitt >0.2m² / PHH
B 22 Wasch- und Trocknungsräume	3.0	3	9.0	Durchschnitt >1.0m² / PHH
B 23 Private Abstellräume	3.0	2	6.0	Durchschnitt >2.5m² / PHH
B 24 Gemeinsame Abstellräume	2.0	1	2.0	1.0m² / PHH
B 25 Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume	3.0	1	3.0	> 0.5m² / PHH
B 26 Gemeinsamer Aussenbereich	3.0	4	12.0	> 12m² / PHHt
B 27 Fuss- und Velowegerschliessung	2.5	2	5.0	./.. 1/2 Punkt für geringe Gefährd.
B 28 Autoabstellplätze	2.0	1	2.0	< 80m, geringe Gefährdung
B 29 Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	2.5	1	2.5	Durchschnitt
B 30 Lärmbelastung und Schallschutz	2.0	2	4.0	geringe Beeinträchtigung
W2 Total		28	69.5	
Gebrauchswert W2	2.48	= Σ gew. Punkte W2 / 28		
W3 B 31 Quartierspielplatz	3.0	3	9.0	180m
B 32 Parkanlage oder Wald	3.0	2	6.0	Wald angrenzend an Parzelle
B 33 Haltestelle des öffentlichen Verkehrs	3.0	8	24.0	220m
B 34 Ortszentrum	2.5	8	20.0	600m
B 35 Kindergarten u. untere Stufe Volksschule	2.5	3	7.5	600m
B 36 Mittlere und obere Stufe Volksschule	0.0	1	0.0	> 2000m
B 37 Soziale Einrichtungen	2.5	1	2.5	600m
B 38 Naherholungsgebiet	2.0	3	6.0	100m, 100m, >2000m
B 39 Regionalzentrum	3.0	7	21.0	< 12 Minuten
W3 Total		36	96.0	
Gebrauchswert W3	2.67	= Σ gew. Punkte W3 / 36		
Gebrauchswert W1 + W2	2.22	= Σ gew. Punkte W1 + W2 / 64		
Gebrauchswert W1 + W2 + W3	2.38	= Σ gew. Punkte W1 + W2 + W3 / 100		

**5_WBS gestern, heute, morgen:
neue Erkenntnisse**

1975

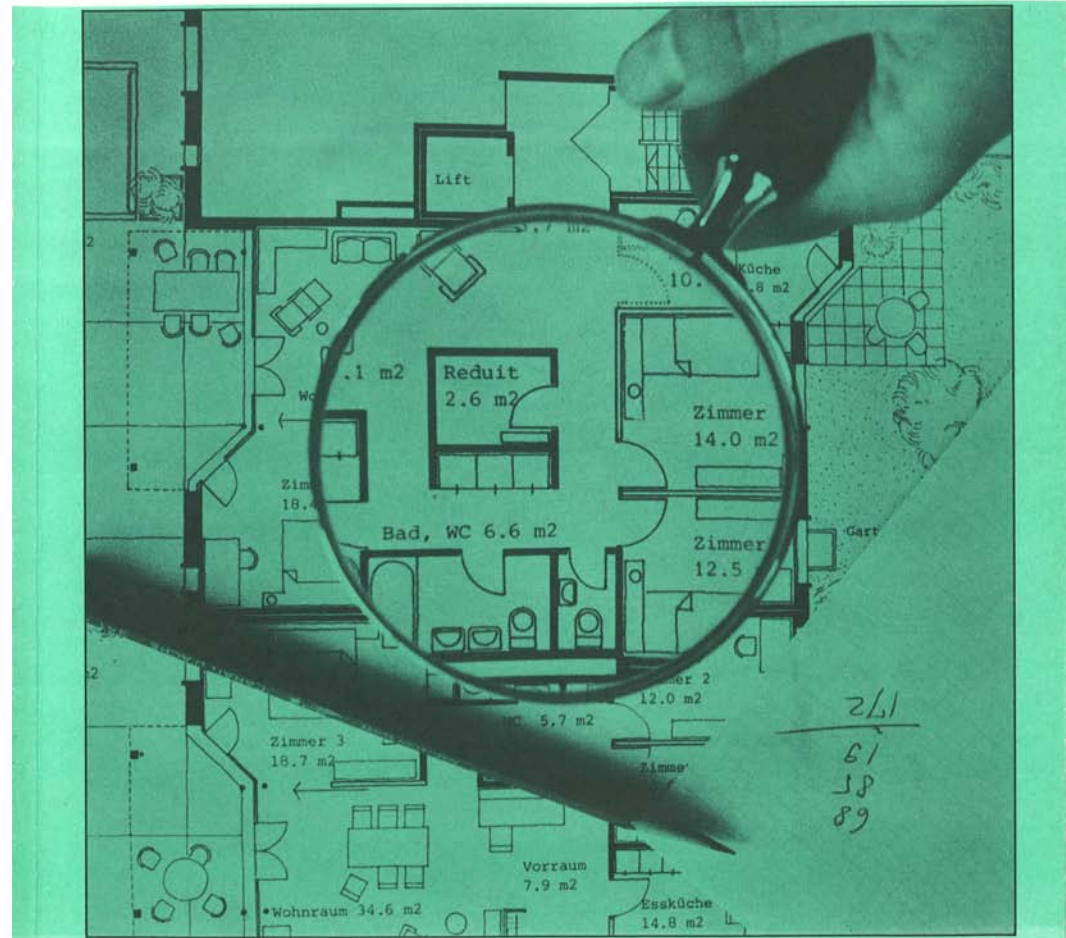
> Methodische Grundlage
zur systematischen Beurteilung
des Nutzwertes.



1986

Wohnungs-Bewertung

Wohnungs-Bewertungs-System (WBS)
Ausgabe 1986



> Berücksichtigung
veränderte Wohnbedürfnisse.

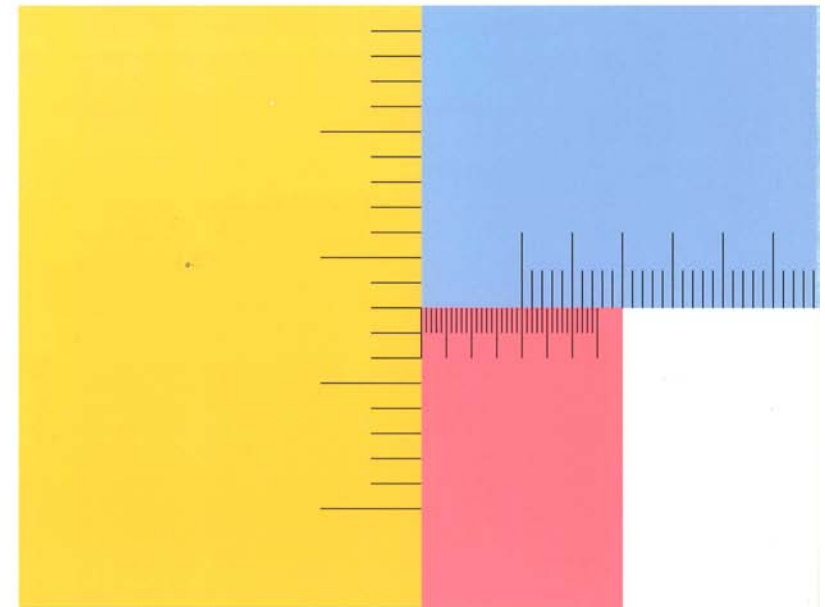
2000

- > Aufnahme weiterer Themen des gesellschaftlichen Wandels.
- > Starke Vereinfachung in der Handhabung und der Messweise.
- > Ausweitung der Sichtweise vom Beurteilungs- auf das Planungsinstrument.

Band 69
Schriftenreihe Wohnungswesen

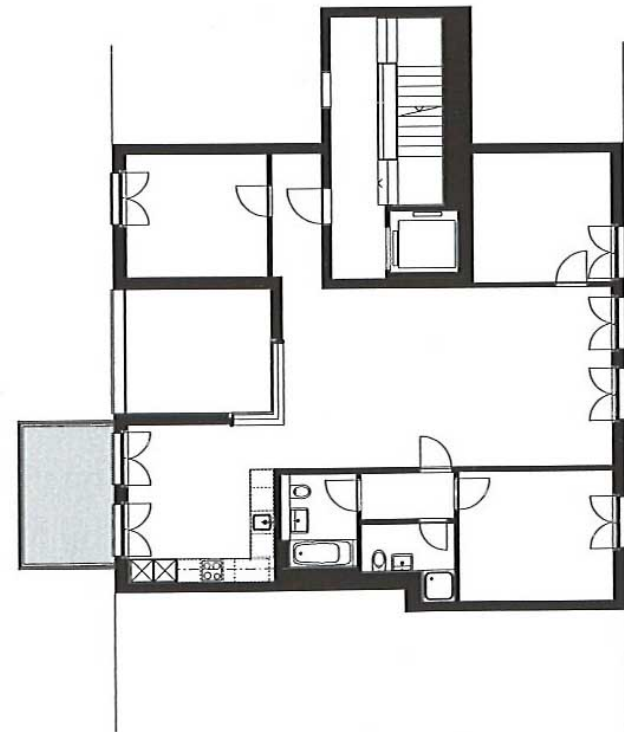
Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen

Wohnungs-Bewertungs-System WBS
Ausgabe 2000



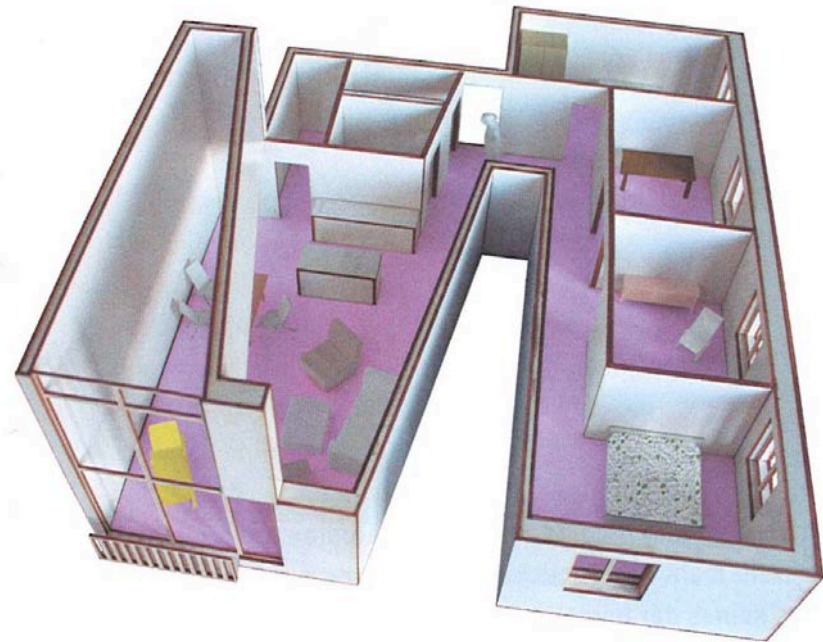
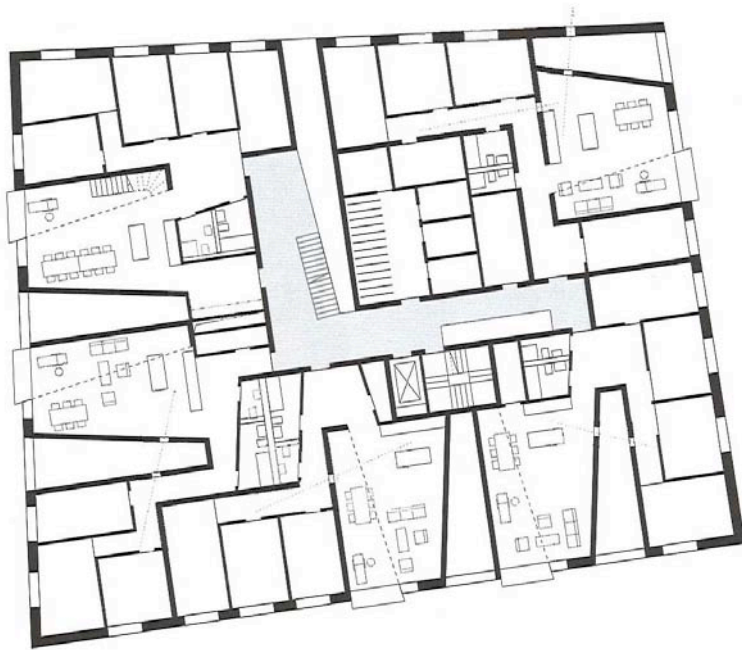
6_Aussenraumqualität: von aussen nach innen





Wohnüberbauung Klee, Zürich-Affoltern, 2008 – 2011, Knapkiewicz & Fickert Architekten
Baugenossenschaft Hagenbrünnli & Bau- und Mietgenossenschaft Zürich

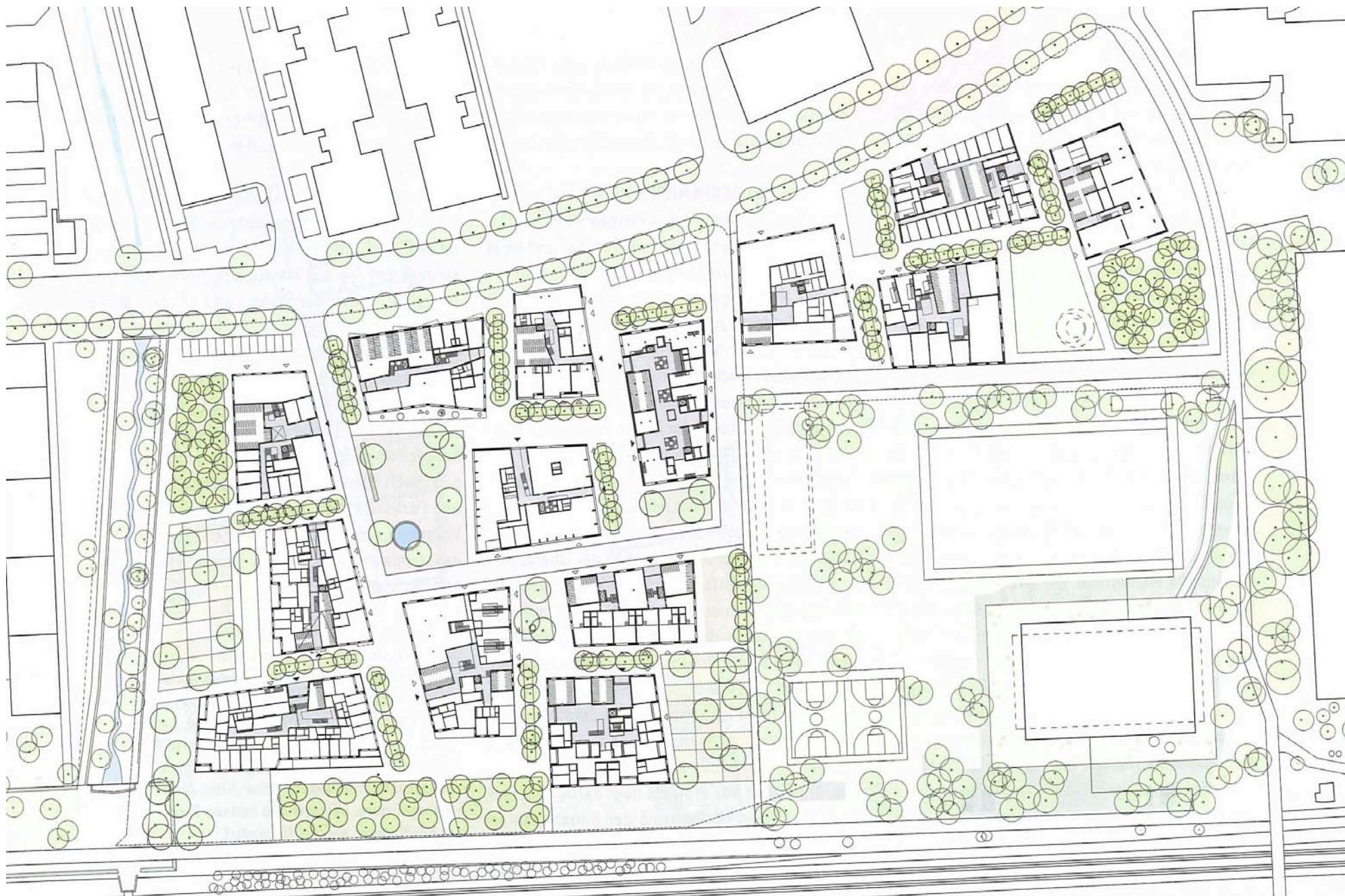
Quelle: werk, bauen + wohnen 1-2_2008 / wohnen 5_2011



Mehr als Wohnen, Zürich-Leutschenbach, 2012 - , Pool Architekten

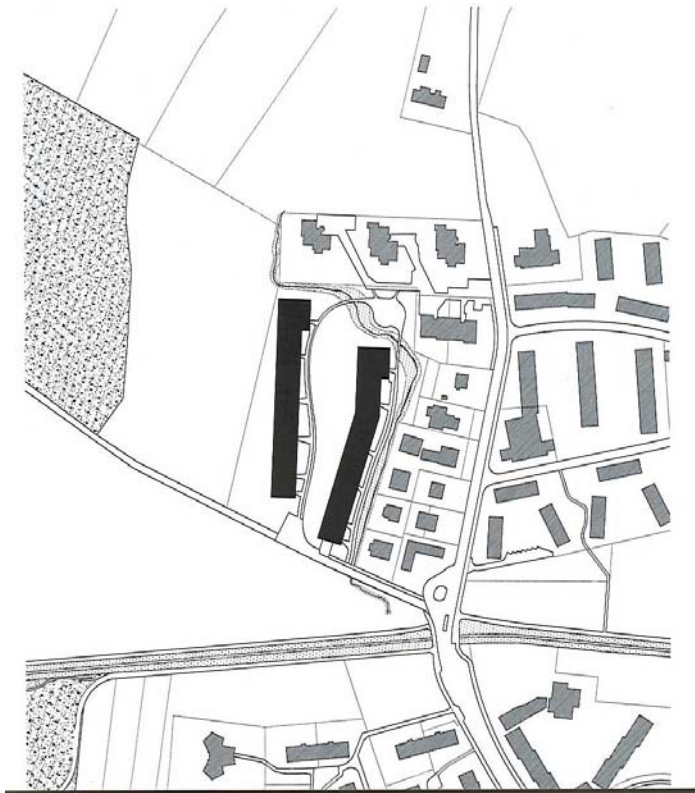
baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich

Quellen: Hochparterre 11_2009 / BWO, mehr als wohnen, von der Brache zum Stadtquartier, 2010



7_Wohnungstypoloige: dynamische Haushaltformen



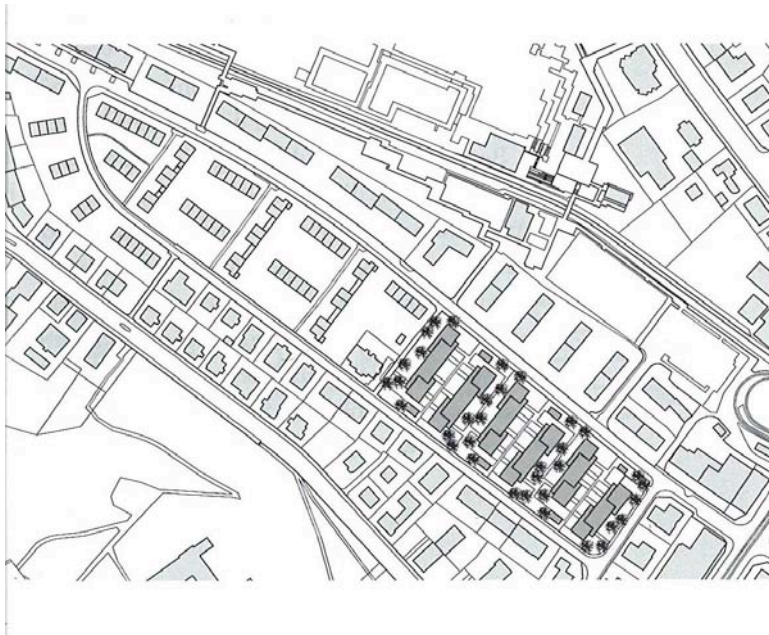


Wohnüberbauung Stählimatte Zürich-Seebach, 2006 – 2007, Esch Sintzel Architekten

Baugenossenschaft Linth-Escher und Schönauf, Zürich

Quellen: werk, bauen + wohnen 1-2_2008





Wohnüberbauung Am Katzenbach, Zürich-Seebach, 2006 – 2007, Zita Coti Architektin

Baugenossenschaft Glatttal Zürich (BGZ)

Quellen: werk, bauen + wohnen 1-2_2008

8_Wohnunstandard: preisgünstige Wohnungen

W1 Wohnung

W2 Wohnanlage

W3 Wohnstandort

Rahmenbedingungen und Grundausrüstung: die Übersichtstabelle

Die Rahmenbedingungen für Wohnbauten nach dem WBS sind: die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Planungs- und Bauvorschriften, die Normen der Fachverbände sowie die Norm SN 521500 für behinderten- und betagtegerechtes Bauen.

Weiter sind minimale Nettowohnflächen und eine Grundausrüstung für die angemessene Personenbelegung einer Wohnung (Personenhaushalt PHH) zu beachten:

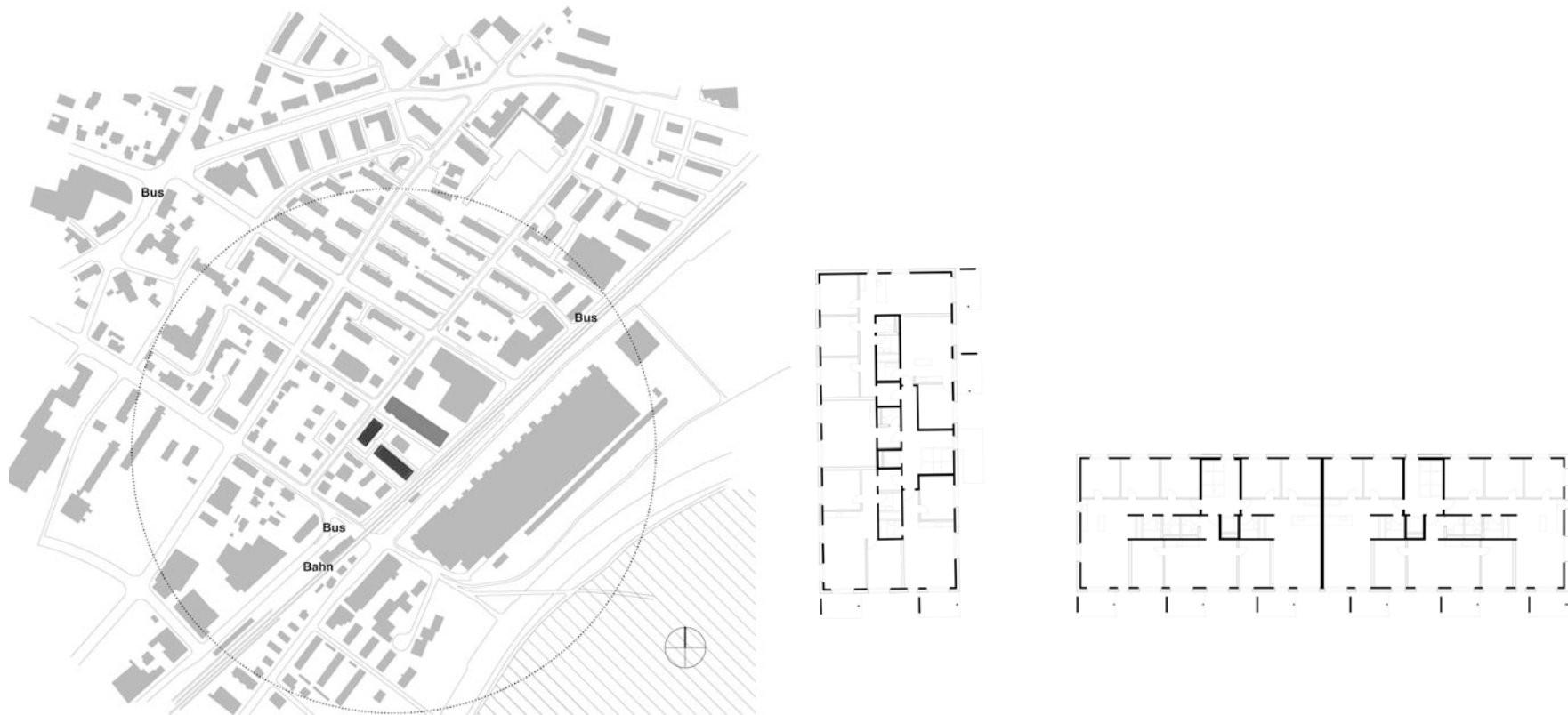
Haushaltsgrösse	Studio	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH	7-PHH	8-PHH
Min. Nettowohnfläche (siehe B 1)	30 m ²	40 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²	100 m ²	110 m ²
Essbereich Sitzplätze Dimension in cm (siehe B 7)	2 150x150 120x240	2 150x150 120x240	2 150x150 120x240	3 150x240	4 180x240	5 210x240	6 240x240	7 270x240	8 300x240
Kochbereich Module (siehe B 12) Fläche	4.0 4.0 m ²	4.5 4.5 m ²	4.5 4.5 m ²	5.5 5.5 m ²	5.5 5.5 m ²	6.5 6.5 m ²	6.5 6.5 m ²	7.5 7.5 m ²	7.5 7.5 m ²
Abstellbereich Module (siehe B 12)	2	2	2	3	4	5	6	7	8
Sanitärbereich 1. Raum: Sanitärapparate Dimension in cm	D/WC/L 165x180	D/WC/L 165x180	D/WC/L 165x180	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225
2. Raum: Sanitärapparate Dimension in cm (siehe B 10)						WC/L 100/150	WC/L 100/150	WC/L 100/150	WC/L 100/150
Aussenbereich	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	4 m ²	4 m ²	4 m ²	4 m ²
Gemeinsamer Aufenthalt	Raum/Zimmer mit mindestens 12 m ² in allen Wohnungen.								
Zimmer	Zimmer mindestens 8 m ² für eine Person, mindestens 12 m ² für zwei Personen.								
Kochbereich	Natürlich belichtet und belüftet, Module 60x60 cm und 120 cm Bedienungsfläche, Platz für Zwei-Personen-Tisch oder Öffnung von 120 cm zu anderem Raum.								
Abstellbereich	Schrankmodule 60x60 cm und 90 cm Bedienungsfläche in Korridor oder Abstellraum. Module in einem Abstellraum zählen doppelt.								
Sanitärbereich	1. Raum behindertengerecht, 2. Raum nicht unbedingt behindertengerecht.								
Aussenbereich	Mindestens 140 cm tief.								

Begriffsdefinitionen siehe Seite 9

Rahmenbedingungen präzisieren
Minimale Wohnflächen beibehalten
Grundausrüstung moderat anpassen
Personenbelegung (Zimmer oder PHH)







Siedlung Burgunder, Bern, 2009 – 2011

BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten / Reinhard + Partner / Werkgruppe

npg AG für nachhaltiges Bauen und wok Burgunder, Bern

Quellen: Architekten / Schweizer Energiefachbuch 2011 / Hochparterre 10_2011

9_Nutzungsüberlagerungen: komponierte Räume



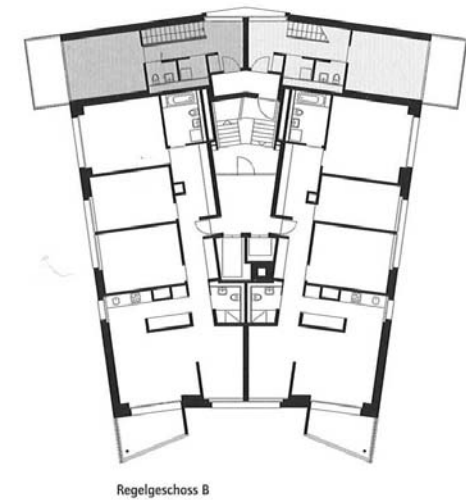
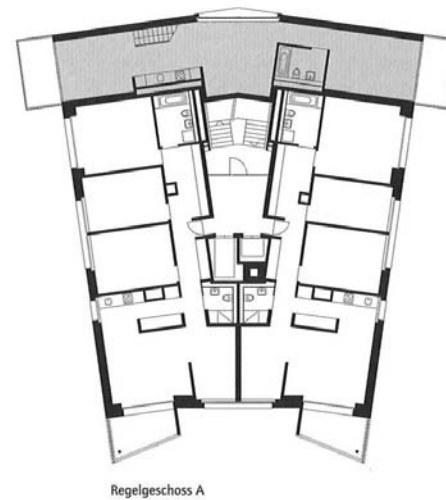


Mehr als Wohnen, Zürich-Leutschenbach, 2012 - , Futurafrosch / Duplex Architekten

baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich

Quellen: Hochparterre 6-6_2009 / Beilage zu Hochparterre 11_2009 / BWO, mehr als wohnen, von der Brache zum Stadtquartier, 2010





Erneuerung Weberstrasse Winterthur, 2007 – 2009, Burkhalter Sumi / Bednar Albisetti Architekten

Winintra AG / UBS Fund Management Switzerland AG, Basel

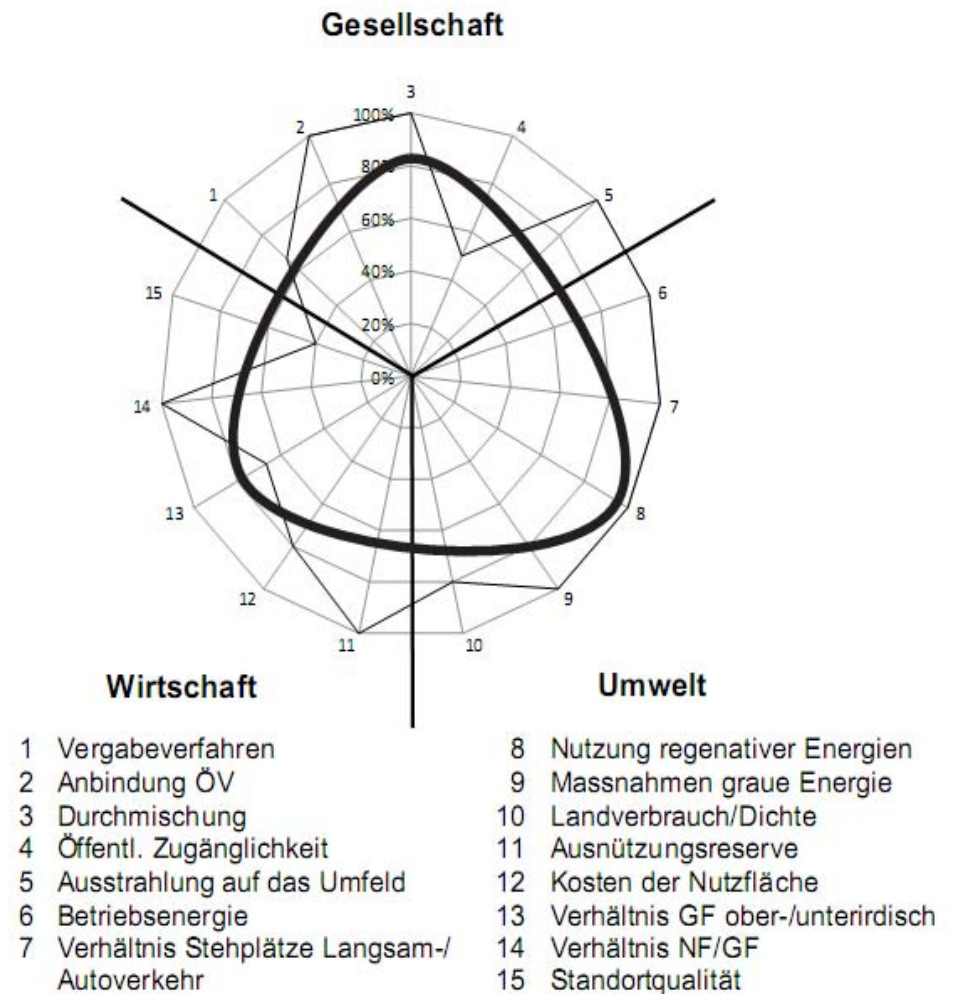
Quellen: werk, bauen + wohnen 9_2009

10_Vernetzung: Qualität vor Quantität

Vernetzung mit anderen
Planungsinstrumenten, z.B. über
Zusatzpunkte für Massnahmen im
Bereich von:

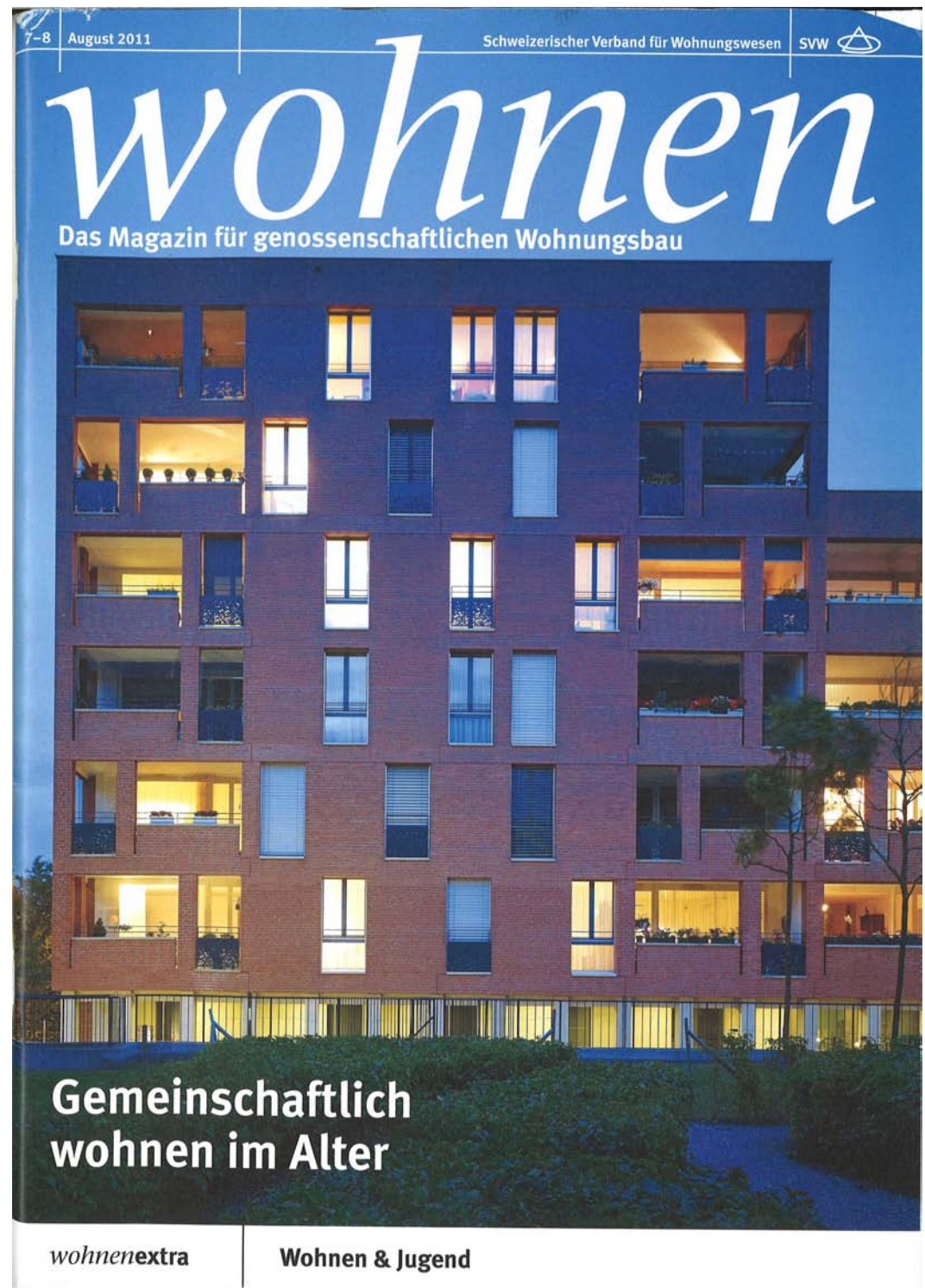
- > Vergabeverfahren
- > Partizipativen Planungsprozessen
- > Energie und Ökologie

Beispiel Nachhaltigkeitsdiagramm:
Beurteilung Siedlung Burgunder, Bern



...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.



Herzlichen Dank

hanspeter.buergi@bsr-architekten.ch
www.bsr-architekten.ch

03/11

Construction de logements d'utilité publique – logement social ou luxe?

JOURNÉE DE SÉMINAIRE
Jeudi, 3 novembre 2011, 10h
Participantes
Production simultanée
Finance d'inscription: Fr. 200.–
(y compris documentation, repas et boisson)

Les coopératives d'habitation, de même que d'autres promoteurs d'utilité publique, ont à cœur d'agir de manière responsable et dans une perspective de développement durable sur les plans social, écologique et économique. Si, dans la discussion actuelle sur la manière de résoudre la crise du logement, cette volonté est largement saluée, certaines voix dénoncent des standards trop élevés quant à la surface habitable et à la finition des logements, leur sous-occupation et le fait que n'y vivent pas les groupes cibles visés. Le séminaire permettra de faire le point sur la question, qu'il s'agisse de logements d'utilité publique ou non, de montrer comment les promoteurs et les pouvoirs publics peuvent influencer sur ces paramètres, et de discuter le rôle des investisseurs dans la maîtrise des défis actuels.

Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnung oder Luxus?

FACHTAGUNG
Donnerstag, 03. November 2011, 10:00 Uhr
Parktheater
Simultanübersetzung
Tagungsbeitrag: Fr. 200.–
(inkl. Dokumentation und Verpflegung)

Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger haben den Anspruch, sozial verantwortlich, ökonomisch und ökologisch nachhaltig und mit Blick auf kommende Generationen zu handeln. In der aktuellen Diskussion über Auswege aus der Wohnungsknappheit erfährt dieses Selbstverständnis breite Unterstützung. Die Rede ist aber auch von zu hohen Flächen- und Ausbaustandards, Unterbelegung und einer «falschen» Bewohnerschaft. Die Tagung nimmt diese Debatte auf und hinterfragt die Entwicklung von Wohnflächen, Ausstattung und Belegung innerhalb und ausserhalb des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Sie zeigt, wie die Bauträger selber und die öffentliche Hand diese Parameter steuern können und diskutiert die Rollen der gemeinnützigen und der übrigen Investoren bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen.

LES JOURNÉES GRENOINE DU LOGEMENT WOHNTEGE DE GRANGES



LES JOURNÉES GRENOINE DU LOGEMENT WOHNTEGE DE GRANGES

