Wohnungs-Bewertungs-System WBS

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.

Kurs Wohnungsbeurteilung K15 und K16:  
Nettowohnfläche und Zimmergrösse

[1 Nettowohnfläche (K15) 2](#_Toc18745359)

[1.1 Zielsetzung Nettowohnfläche 2](#_Toc18745360)

[1.2 Methodik Nettowohnfläche 2](#_Toc18745361)

[1.3 Punktevergabe Nettowohnfläche 2](#_Toc18745362)

[1.3.1 Quantität Nettowohnfläche 2](#_Toc18745363)

[1.3.2 Qualität Nettowohnfläche 2](#_Toc18745364)

[1.3.3 Innovation Nettowohnfläche 2](#_Toc18745365)

[2 Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot (K16) 3](#_Toc18745366)

[2.1 Zielsetzung Zimmergrösse 3](#_Toc18745367)

[2.2 Methodik Zimmergrösse 3](#_Toc18745368)

[2.3 Beurteilung Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot 3](#_Toc18745369)

[2.3.1 Quantität Zimmergrösse 3](#_Toc18745370)

[2.3.2 Qualität Zimmergrösse 3](#_Toc18745371)

[2.3.3 Innovation Zimmergrösse 3](#_Toc18745372)

[3 Übungsbeispiele 4](#_Toc18745373)

[3.1 2-Zimmer-Wohnung 4](#_Toc18745374)

[3.2 4-Zimmer-Maisonnette-Wohnung 5](#_Toc18745375)

[4 Abbildungsverzeichnis und Quellenangabe 6](#_Toc18745376)

****

# Nettowohnfläche (K15)

## Zielsetzung Nettowohnfläche

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 Nettowohnfläche

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.

## Punktevergabe Nettowohnfläche

### Quantität Nettowohnfläche

|  |  |
| --- | --- |
|  | Anzahl Punkte |
| Ein Bild, das Text, Karte enthält.  Automatisch generierte Beschreibung | 3 |
| 2.5 |
| 2 |
| 1.5 |
| 1 |

### Qualität Nettowohnfläche

|  |  |
| --- | --- |
| Mindestens 50% der Zimmer in der Wohnung weisen eine Raumhöhe von ≥ 260 cm auf. | 1 |
| Mindestens ein Zimmer hat eine Breite von ≥ 350 cm. | 1 |
| Die Wohnung weist mindestens zwei zusätzliche Flächenangebote auf. | 1 |
|  |  |

### Innovation Nettowohnfläche

|  |  |
| --- | --- |
| Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K15 Nettowohnfläche aus: | 1 |
|  |  |
|  |  |
| Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation: | 1 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

# Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot (K16)

## Zielsetzung Zimmergrösse

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

## Methodik Zimmergrösse

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

## Beurteilung Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot

### Quantität Zimmergrösse

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

### Qualität Zimmergrösse

|  |  |
| --- | --- |
| In einem Zimmer ist ein zusätzliches Flächenangebot von ≥ 5 m² vorhanden. | 1 |
| Es gibt eine Zwischenzone in Form eines Windfangs oder eines Jahreszeiten-Zimmers. | 1 |
| Die Wohnung zählt zu den flexiblen Wohnformen. | 1 |

### Innovation Zimmergrösse

|  |  |
| --- | --- |
| Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K16 aus: | 1 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation: | 1 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

# Übungsbeispiele

## 2-Zimmer-Wohnung

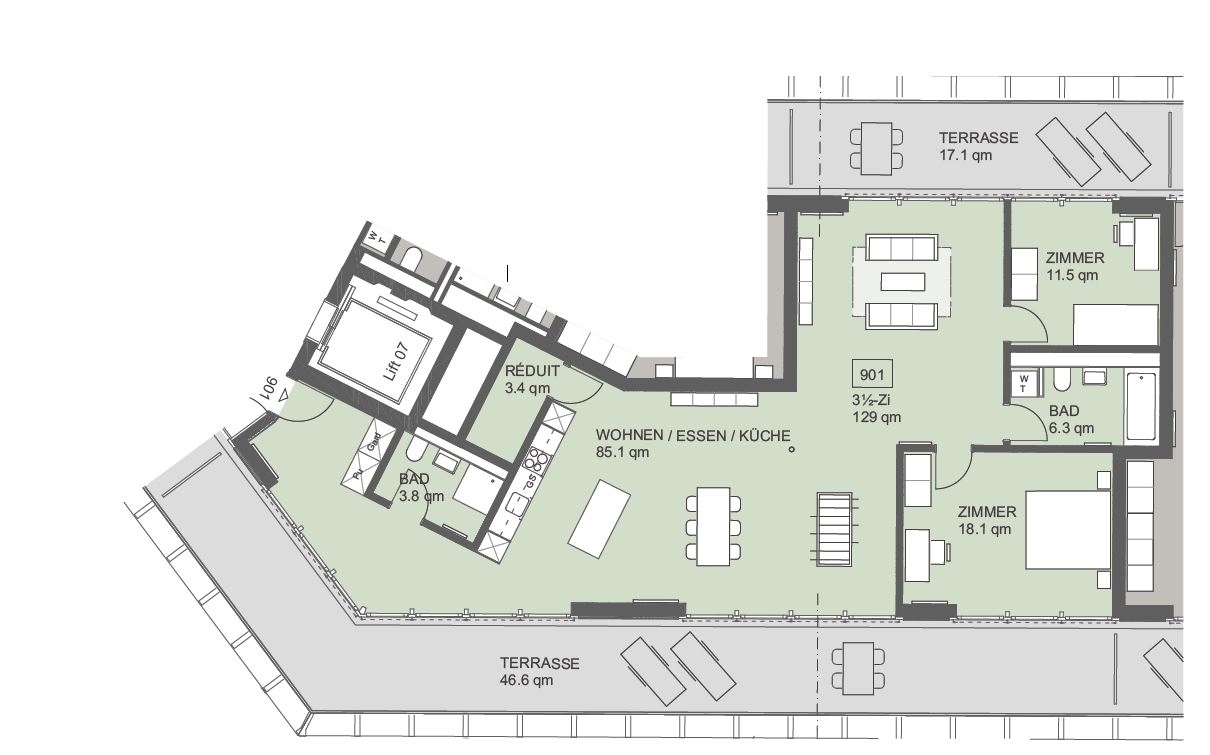


Abbildung 1: Beispiel 2-Zimmer-Wohnung

## 4-Zimmer-Maisonnette-Wohnung

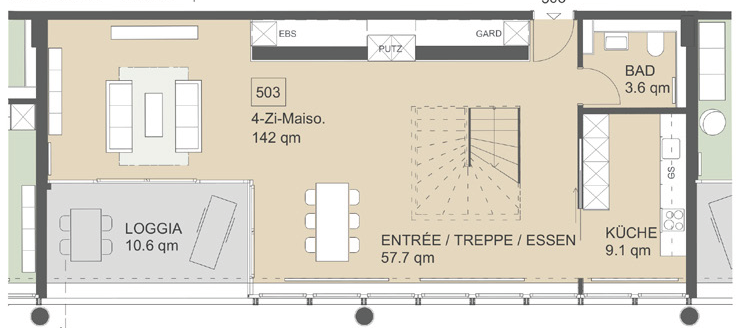


Abbildung 2: Beispiel 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung, 1.Stock

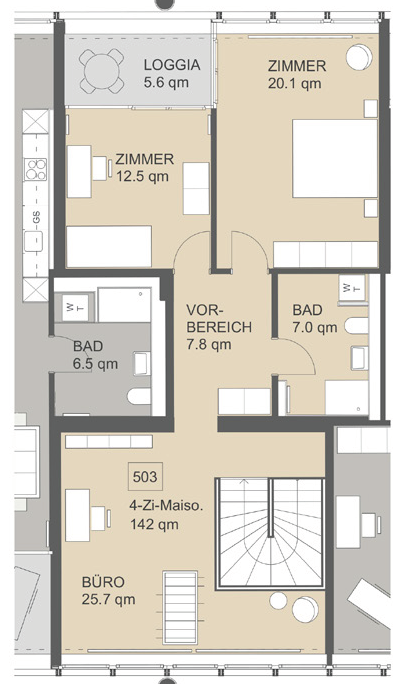


Abbildung 3: 2. Stock der Wohnung

# Abbildungsverzeichnis und Quellenangabe

Abbildungsverzeichnis

[Abbildung 1: Beispiel 2-Zimmer-Wohnung 4](#_Toc29548689)

[Abbildung 2: Beispiel 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung, 1.Stock 5](#_Toc29548690)

[Abbildung 3: S. Stock der Wohnung 5](#_Toc29548691)

Quellenangabe

Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, <https://www.wbs.admin.ch/de>, Juli 2019