KANTON AARGAU

IMMOBILIEN-STANDARDS

GRUNDBUCHÄMTER

April 2014 – Version 1.0

Immobilien Aargau

Herausgeber und Bezugsquelle
Kanton Aargau
Departement Finanzen und Ressourcen
Immobilien Aargau
Tellistrasse 67
5001 Aarau
Telefon 062 835 35 00
Telefax 062 835 35 09
E-Mail immobilien@ag.ch
www.ag.ch/immobilienaargau

Konzept und Gestaltung Driven GmbH, Zürich
Fotografie René Rötheli, Baden
Redaktion IMAG / Walker Architekten AG, Brugg
© 2014 Kanton Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen

INHALT

1	**ALLGEMEINES**	**5**
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Ziel und Zweck	5
1.3	Gültigkeit des Standards	5
1.4	Begriffsdefinition	5
1.5	Arten von Standards	6
1.6	Grundbuchämter Kanton Aargau	7
2	**STANDORTKRITERIEN FÜR DIE GRUNDBUCHÄMTER DES KANTONS AARGAU**	**8**
2.1	Bewertungsmethodik für Standortevaluation	8
2.2.	Zielkriterienkatalog	8
2.3	Neuer Flächenstandard für Büroflächen ab August 2013	8
3	**RAUM-, FLÄCHEN-, AUSSTATTUNGS- UND INSTALLATIONSSTANDARDS**	**9**
3.1	Grundlagen	9
3.2	Raumstruktur	9
3.2.1	«Öffentliche Zone»	9
3.2.2	«Sicherheitszone»	9
3.3	Raumtypen	9
3.3.1	Räume in «Öffentliche Zone»	10
3.3.2	Räume in «Sicherheitszone»	11
3.4	Raum- und Ausstattungsstandards je Raumtyp	13
3.5	Arbeitsplatzlayout	13
3.6	Sicherheitsstandards	13
	ANHANG	**15**
I	Abkürzungsverzeichnis	16
II	Erläuterung der Zielkriterien für Standortevaluationen (Basis zur Nutzwertanalyse)	17
III	2-Zonenstruktur (Schematische Darstellung)	18
IV	Raumstandard und Ausstattungsstandard je Raumtyp	19
V	Bedarfskennzahlen für Sanitärräume	25
VI	Schallschutzanforderungen	26
VII	Sicherheitsanforderungen	29
VIII	Widerstandsklassen	30
IX	Beispiel für Arbeitsplatzlayout	31
X	Flächenbaum SIA 416/DIN 277	32

Hinweis:
Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichberechtigung für beide Geschlechter.

1 ALLGEMEINES

1.1 AUSGANGSLAGE

Die Immobilienstandards Grundbuchämter Kanton Aargau wurden mit dem RRB Nr. 2014-000480 vom 30. April 2014 in Kraft gesetzt.

Die Ansprüche an den Staat sind in den letzten Jahren gestiegen. Immer mehr Aufgaben führen zu einem steigenden Aufwand. Gepaart mit den immer noch spürbaren Auswirkungen der Finanz- und Schuldenkrise ist der Kanton Aargau gefordert, den Verfassungsauftrag eines sparsamen, wirtschaftlichen und konjunkturgerechten Finanzhaushalts zu erfüllen. Aus diesem Grund hat der Regierungsrat im Rahmen der Leistungsanalyse im Jahr 2013 rund 200 Massnahmen beschlossen, die zu einer substantiellen Entlastung des Staatshaushalts führen sollen. Die Massnahme Nr. 430-10 definiert neu die Weisung, dass die Büroflächen bei anstehenden Neubauten und Mieterausbauten langfristig um 15 % reduziert werden.

1.2 ZIEL UND ZWECK

Die folgenden Standards sind Instrumente zur Konzeption und Planung der Rauminfrastruktur der Grundbuchämter. Sie dienen der Harmonisierung der Ansprüche sowie der transparenten Herleitung der Raumbegehren. Auf diese Weise soll der wirtschaftliche Umgang mit den Raumressourcen des Kantons gestärkt werden. Die Standards lösen keine Verpflichtung aus, bestehende Grundbuchämter gemäss den nachfolgenden Konzepten umzurüsten. Sie kommen insbesondere bei Neu- und Umbauten zur Anwendung. Es ist projektspezifisch zu prüfen, welche Räume erforderlich sind und wie die Standards in bestehenden Grundrissstrukturen bestmöglich umgesetzt werden können. Betriebliche Änderungen und Umstrukturierungen haben zur Folge, dass bestimmte Raumtypen je Standort nicht mehr erforderlich sind. Das vorliegende Dokument definiert die Sollgrössen für die einzelnen Grundbuchämter.

1.3 GÜLTIGKEIT DES STANDARDS

Die Standards und Kennzahlen als Instrument zur Führung des Immobilienbestandes des Kantons Aargau nehmen Bezug auf das Betriebsmodell des Nutzerdepartementes aus dem Jahre 2013. Dieses sieht für die Grundbuchämter eine mittel- bis längerfristige Gültigkeit von 10 bis 20 Jahren vor.

1.4 BEGRIFFSDEFINITION

Standard
Ein Standard definiert eine Sollgrösse in Bezug auf eine Kennzahl, die innerhalb der Immobilien Aargau eine allgemeine Gültigkeit hat.

Kennzahl
Eine Kennzahl kann aus einem einzelnen Parameter oder aus einer Funktion von Parametern bestehen.

Parameter
Als Parameter werden eindeutig definierte Masseinheiten (z. B. Hauptnutzfläche) bezeichnet.

1.5 ARTEN VON STANDARDS

Folgende Standards werden definiert:

Standortkriterien
Die Standortkriterien definieren die Zielwerte im Rahmen einer Standortevaluation. Sie unterstützten eine transparente Bewertung von möglichen Grundbuchämterstandorten.

Raumstruktur
Die Raumstruktur definiert die «2-Zonenstruktur» innerhalb der Grundbuchämter.

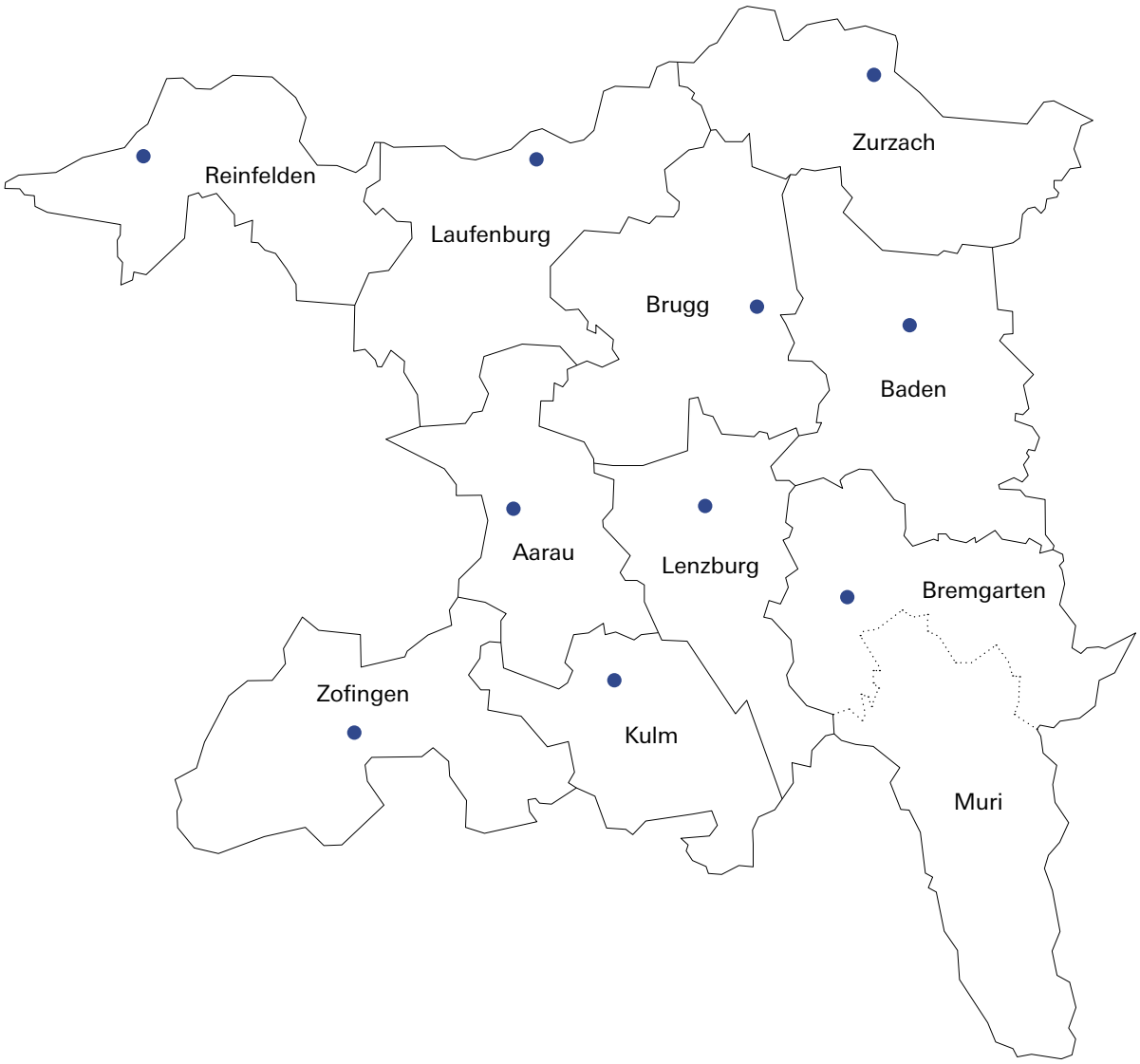
Raumtypen
Die verschiedenen Raumarten sind in 5 Raumtypen zusammengefasst.

Flächenstandards
Flächenstandards definieren die Grundanforderungen an Räume bezüglich der notwendigen m²-Zahl.

Raumstandards
Raumstandards definieren die Grundanforderungen an Räume in Bezug auf die Raumkonditionierung, die Materialisierung und Sicherheitsanforderungen.

Ausstattungsstandards
Ausstattungsstandards definieren die Grundanforderungen an Räume bezüglich der Ausstattung nach eBKPH J9 (Ausstattung Gebäude).

1.6 GRUNDBUCHÄMTER KANTON AARGAU



Bezirke	Standorte
Aarau	Aarau
Baden	Baden
Bremgarten und Muri	Wohlen
Brugg	Brugg
Kulm	Unterkulm
Laufenburg	Laufenburg
Lenzburg	Lenzburg
Rheinfelden	Rheinfelden
Zofingen	Zofingen
Zurzach	Bad Zurzach

2 STANDORTKRITERIEN FÜR DIE GRUNDBUCHÄMTER DES KANTONS AARGAU

2.1 BEWERTUNGSMETHODIK FÜR STANDORTEVALUATION

Mit Unterstützung einer Nutzwertanalyse können die Standorte für die Grundbuchämter des Kantons Aargau systematisch und transparent einander gegenübergestellt werden. Die Nutzwertanalyse umfasst einen Zielkriterienkatalog. Die Basis zur Nutzwertanalyse besteht aus qualitativen Faktoren (Nutzer). Das Ergebnis der qualitativen Beurteilung wird anschliessend den quantitativen Faktoren (Anlagekosten) gegenübergestellt.

2.2. ZIELKRITERIENKATALOG

Für die Standortevaluation sind folgende qualitativen Oberziele mit der entsprechenden Gewichtung zu berücksichtigen:

- Lage und Betriebsqualität
- Realisierbarkeit
- Potential
- Wirtschaftlichkeit

Im Anhang II sind die Erläuterungen zu den Zielkriterien dargestellt.

2.3 NEUER FLÄCHENSTANDARD FÜR BÜROFLÄCHEN AB AUGUST 2013

Mit Regierungsratsbeschluss vom August 2013 wurde ein Reduktionsfaktor gegenüber dem bisher gültigen Standard um 15 % für alle Büroflächen HNF 2.1 und HNF 2.2 festgelegt. Die Durchschnittsfläche HNF/AP reduziert sich damit von heute 14 m^2/AP auf 12 m^2/AP.

3 RAUM-, FLÄCHEN-, AUSSTATTUNGS- UND INSTALLATIONSSTANDARDS

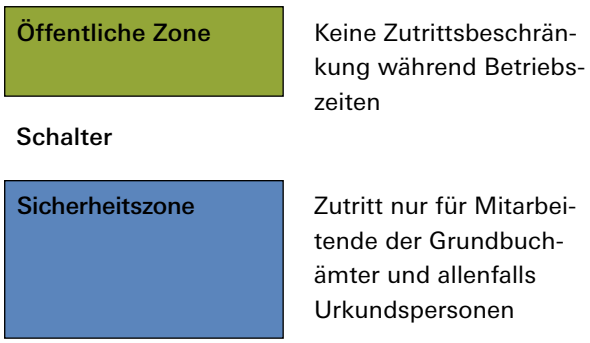
3.1 GRUNDLAGEN

Gesetzliche Vorgaben und sicherheitsspezifische Anforderungen sowie die Normen und Bestimmungen, insbesondere SIA 500 Hindernisfreies Bauen, sind den Standards übergeordnet.

3.2 RAUMSTRUKTUR

Die Raumaufteilung der Grundbuchämter im Kanton Aargau soll nach einem 2-Zonen-Modell in eine «Öffentliche Zone» und eine «Sicherheitszone», aufgeteilt werden. Eine Trennung mit einem Schalter hat die Vertraulichkeit und die Sicherheit der Daten zu gewährleisten. Zukünftig kann mit eher rückläufigem Kundenkontakt gerechnet werden, sodass die «Öffentliche Zone» klein ausfallen wird. Zusätzlich findet eine Optimierung der betrieblichen Abläufe statt.

2-Zonen-Struktur mit Schalter



Ferner ist im Anhang III diese Struktur in Form eines Funktionsdiagramms für das Grundbuchamt aufgezeigt.

Grundsätzlich ist bei der Belegungs- und Flächenplanung die Machbarkeit im Einklang mit dem Sicherheitskonzept der Raumaufteilung zu berücksichtigen. Aus immobilienspezifischen Gründen (z. B. Grundriss, Flächenangebot, Verhältnismässigkeit Kosten / Nutzen) könnten abweichenden Raumaufteilungen in Kauf zu nehmen sein.

3.2.1 «Öffentliche Zone»

In der «Öffentlichen Zone» besteht während der Betriebszeit keine Zutrittsbeschränkung. Hier befindet sich der Empfang mit dem Wartebereich, an welchem Auskünfte erteilt werden. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist durch geeignete bauliche Voraussetzungen sichergestellt. Der Zutritt von Berechtigten zur «Sicherheitszone» ist nur nach Freigabe in geeigneter Form, z. B. blosser Sichtkontakt als minimale Massnahme durch Mitarbeitende des Grundbuchamtes, möglich.

3.2.2 «Sicherheitszone»

Zur «Sicherheitszone» haben nur Mitarbeitende der Grundbuchämter Zutritt sowie allenfalls Urkundspersonen. Hier befinden sich die Büroräumlichkeiten, die Archive und Ablagen der Grundbücher. Die «Sicherheitszone» ist von der «Öffentlichen Zone» her erschlossen und deren Zugang ist in geeigneter Form kontrolliert.

3.3 RAUMTYPEN

Die Raumstruktur der Grundbuchämter ist in fünf Raumtypen unterteilt:

Raumtyp 1: Warte- und Schalterraum
Empfang

Raumtyp 2: Büro- und Besprechungsräume
Einzelbüro, Teambüro, Arbeitsplätze 1 – 2 Praktikantinnen / Praktikanten, Besprechungsraum / Pausenraum (inkl. Kochtheke und Beamer), Infrastrukturzone (Kopierer, Scanner, Multifunktionsprinter), Hand- und Tagesarchiv, Bibliothek (z. B. auch als Stellfläche im Erschliessungsbereich)

Raumtyp 3: Lager- und Archivräume
Lager Material / Technikfläche, Aktenfläche (Grundbücher, Planschränke, Losblattschränke), Aktenfläche (Belege), zukünftig verlagert sich voraussichtlich der Archivbestand neuer Belege an einen zentralen Ort, da der Zugriff elektronisch erfolgt (Scanning neuer Belege ab 2013)

Raumtyp 4: Nebenräume
WC-Anlage, Dusche, Reinigungsraum

Raumtyp 5: Fahrzeugabstellflächen
Besucher: Fahrzeugabstellplätze, Veloparkplätze
Mitarbeitende: Fahrzeugabstellplätze gemäss Mobilitätskonzept, Veloparkplätze

3.3.1 Räume in «Öffentliche Zone»

Bezeichnung	**Flächen nach SIA 416 / DIN 277**	**Raumtyp**	**Fertigmasse**			
Anzahl Mitarbeitende (MA; 100 % Stellen)				Kategorie A 15 – 20	Kategorie B 10 – 16	Kategorie C 7 – 12
Warte- und Schalterraum						
Empfang	HNF 2.5	1		15 m^2	15 m^2	15 m^2
Fahrzeugabstellflächen						
Fahrzeugabstellplatz Besucher	NNF 7.4	5	18 m^2 / Parkplatz	2 Stk.	2 Stk.	1 Stk.
Velostellplatz Besucher	NNF 7.4	5	siehe Handbuch*	3 Stk.	3 Stk.	2 Stk.

* Siehe Handbuch: «Veloparkierung Empfehlungen, Realisierung und Betrieb» Velokonferenz Schweiz

3.3.2 Räume in «Sicherheitszone»

Bezeichnung	**Flächen nach SIA 416 / DIN 277**	**Raumtyp**	**Fertigmasse**			
Anzahl Mitarbeitende (MA; 100 % Stellen)				Kategorie A 15 – 20	Kategorie B 10 – 16	Kategorie C 7 – 12
Büro- und Besprechungsräume						
Durchschnittswert HNF 2.1 + HNF 2.2			12 m² / AP			
Standortleiter/in (GBV)	HNF 2.1	2	15 m² / AP	1 AP	1 AP	1 AP
Grundbuchverwalter/in Sachbereichsleiter/in	HNF 2.1	2	15 m² / AP	3 – 4 AP	2 – 3 AP	1 – 2 AP
Teambüro (Sachbearbeiter/in)	HNF 2.2	2	10 m² / AP	11 – 15 AP	7 – 12 AP	5 – 9 AP
AP Praktikant/in	HNF 2.1	2	10 m² / AP	2 AP	1 – 2 AP	0 – 1 AP
Besprechungs- und Pausenraum	HNF 2.3	2	1.2 m² / MA	18 – 24 m²	12 – 19 m²	9 – 15 m²
Infrastrukturzone Multifunktionsprinter	HNF 2.8	2	1 m² / AP	15 – 20 m²	10 – 16 m²	7 – 12 m²
Hand- / Tagesarchiv	HNF 4.2	2	1 m² / AP	15 – 20 m²	10 – 16 m²	7 – 12 m²
Bibliothek	HNF 5.4	2		6 LM, integriert an geeigneter Stelle		
Lager- und Archivräume						
Lager Material / Technikfläche	HNF 4.1	3		15 m²	13 m²	10 m²
Aktenfläche (GB, PS, LBS)	HNF 4.2	3	3 m² / AP	45 – 60 m²	30 – 48 m²	21 – 36 m²
Aktenfläche (Belege)	HNF 4.2	3	43 LM / AP	645 – 860 LM	430 – 688 LM	301 – 516 LM

3.3.2 Räume in «Sicherheitszone» (Fortsetzung)

Bezeichnung	**Flächen nach SIA 416 / DIN 277**	**Raumtyp**	**Fertigmasse**			
Anzahl Mitarbeitende (MA; 100 % Stellen)				Kategorie A 15 – 20	Kategorie B 10 – 16	Kategorie C 7–12
Nebenräume						
WC Mitarbeiterinnen Damen*	NNF 7.1	4		16 m²	8 m²	8 m²
WC Mitarbeiter Herren*	NNF 7.1	4		16 m²	8 m²	8 m²
WC Mitarbeitende hindernisfrei gem. SIA 500	NNF 7.1	4		3 m²		
Umkleide/Dusche Damen und Herren für Mitarbeitende, ausserhalb WC*	NNF 7.2	4	10 m²	1 Stk.	1 Stk.	1 Stk.
Reinigungsraum	NNF 7.3	4		6 m²		
Fahrzeugabstellflächen						
Velostellplätze Mitarbeitende	NNF 7.4	5	**	10 Stk.	8 Stk.	5 Stk.

* Siehe Anhang V: Bedarfszahlen für Sanitärräume

** Siehe Handbuch: «Veloparkierung Empfehlungen, Realisierung und Betrieb» Velokonferenz Schweiz

3.4 RAUM- UND AUSSTATTUNGSSTANDARDS JE RAUMTYP

Im Anhang IV sind die Raumstandards bezüglich Ausbau, techn. Installationen und Ausstattung je Raumtyp definiert. Hierbei gelten die Regelungen der Kommunikationsinfrastruktur des Kantons Aargau (KIKA). Ferner ist die Grundausstattung je Raum festgelegt.

In Bezug auf die Raumstandards sind weiter insbesondere folgende Merkblätter und Richtlinien zu berücksichtigen:

- Richtlinien der Fachstellen der Immobilien Aargau (Gebäudetechnik, Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaftung, Schadstoffe, etc.)

Im Anhang V sind die Bedarfszahlen für Sanitärräume definiert.

Im Anhang VI sind die Schallschutzanforderungen zwischen den Räumen definiert.

Im Anhang VIII sind die Widerstandsklassen für Türen und Fenster definiert.

Im Anhang X ist der Flächenbaum nach SIA 416/ DIN 277 abgebildet.

3.5 ARBEITSPLATZLAYOUT

Im Anhang IX sind mögliche Arbeitsplatzlayouts für Einzel- und Mehrpersonenbüros abgebildet.

3.6 SICHERHEITSSTANDARDS

Im Anhang VII sind die Sicherheitsanforderungen für die einzelnen Bereiche definiert.

ANHANG

I	Abkürzungsverzeichnis	16
II	Erläuterung der Zielkriterien für Standortevaluationen (Basis zur Nutzwertanalyse)	17
III	2-Zonenstruktur (Schematische Darstellung)	18
IV	Raumstandard und Ausstattungsstandard je Raumtyp	19
V	Bedarfskennzahlen für Sanitärräume	25
VI	Schallschutzanforderungen	26
VII	Sicherheitsanforderungen	29
VIII	Widerstandsklassen	30
IX	Beispiel für Arbeitsplatzlayout	31
X	Flächenbaum SIA 416/DIN 277	32

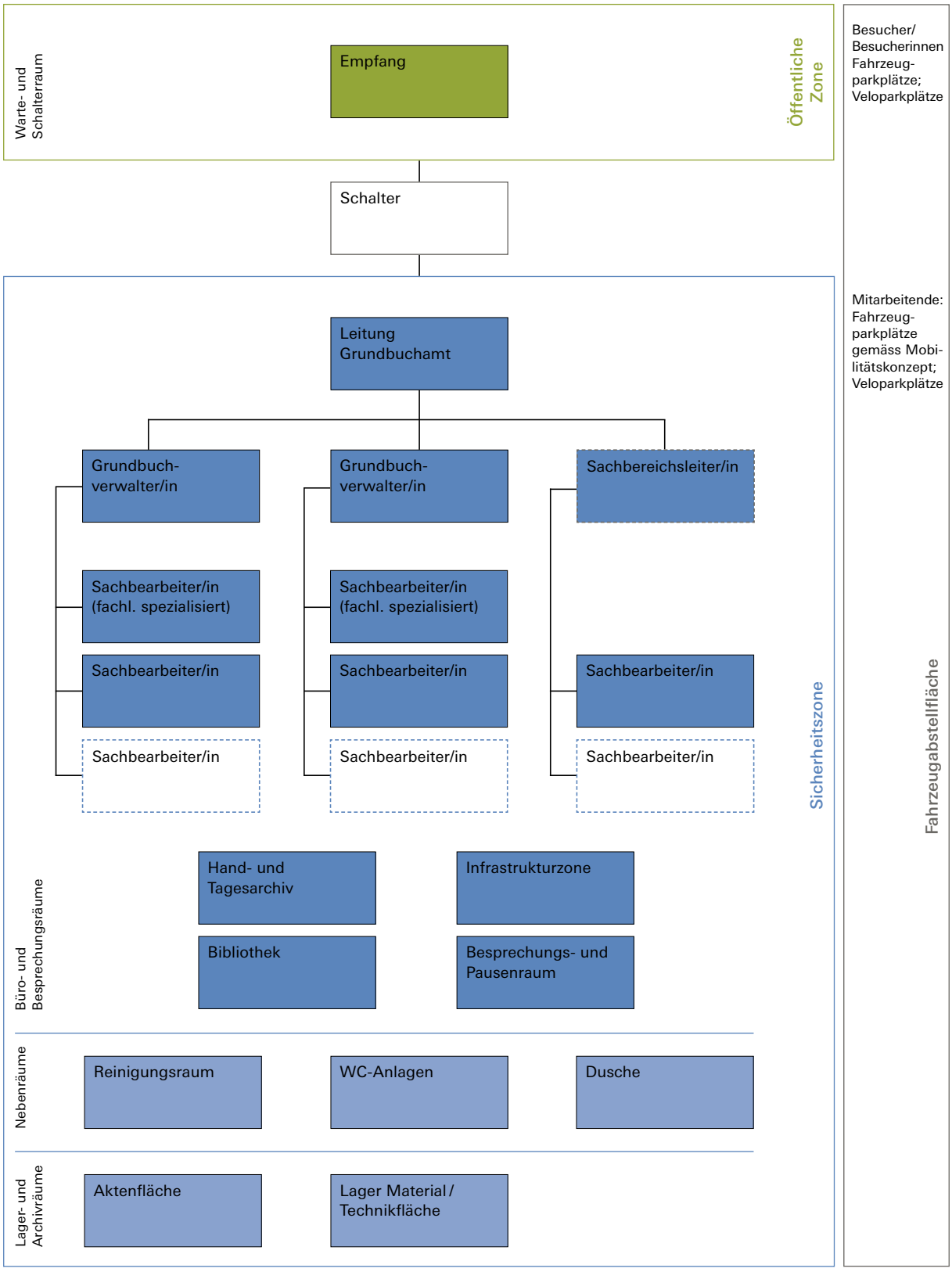
I ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AP	Arbeitsplatz
ARP	Departement Volkswirtschaft und Inneres Abteilung Register und Personenstand
BKP	Baukostenplan
DVI	Departement Volkswirtschaft und Inneres
EKAS	Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit
GB	Grundbuch
GBA	Grundbuchamt
GBV	Grundbuchverwalterin, Grundbuchverwalter
GRUNAG	Informatisiertes Grundbuch des Kantons Aargau
G+N	Departement Volkswirtschaft und Inneres Abteilung Register und Personenstand, Sektion Grundbuch und Notariat
HNF	Hauptnutzfläche
IMAG	Departement Finanzen und Ressourcen Immobilien Aargau
KIKA-Richtlinien	Kommunikationsinfrastruktur des Kantons Aargau (WLAN Anschluss, UMT / LTS-Anschluss)
LBS	Losblattschrank
LM	Laufmeter
MA	Mitarbeitende
NNF	Nebennutzfläche
PS	Planschrank
RC	Resistance Class
SUVA	Schweizerische Unfallversicherungsanstalt
UKV	Universelle Kommunikationsverkabelung
WK	Widerstandsklasse

II ERLÄUTERUNG DER ZIELKRITERIEN FÜR STANDORTEVALUATIONEN (BASIS ZUR NUTZWERTANALYSE)

OBERZIELE	ZIELKRITERIEN	ERLÄUTERUNGEN
1 Lage- / Betriebsqualität	11 Abdeckung des Flächenbedarfs	maximale Note: ausreichend verfügbare Fläche und Parkplätze
	12 optimale Betriebsorganisation	maximale Note: freie Gestaltung
	13 Standortqualität, logistische Anbindung ÖV	maximale Note: ÖV in Gehdistanz (unter 300 m), in Gehdistanz zu anderen Verwaltungseinheiten, in Gehdistanz zu Dienstleistungsangebot für den täglichen Bedarf
2 Realisierbarkeit	21 spezifische Hemmnisse	maximale Note: keine Bewilligungs- und Begründungshindernisse seitens Bau- und Kreditbewilligungsbehörden zu erwarten, keine offensichtliche Einsprachegefahr
	22 rechtliche Voraussetzung	maximale Note: keine Konflikte zur Drittnutzung, Bau auf eigenem baureifem Land
	23 zeitliche Verfügbarkeit	maximale Note: sofort (innert Jahresfrist) verfügbar
3 Potential	31 Nutzungsangebot, Ausbaupotential	maximale Note: Potenzial einer Ausbaureserve von mehr als 10 % der maximal erforderlichen Raumnachfrage
	32 Nutzungsflexibilität für interne Betriebsabläufe	maximale Note: Neubau mit flexibler Geschossgestaltung, gesamte Raumnachfrage auf einem Geschoss realisierbar
	33 Sicherheit, Technik	maximale Note: Neubau, abseits von Treffpunkten / Gebäuden (Brennpunkt des öffentlichen Interesses), Objektsicherheit: Schutz vor äusseren Einwirkungen (Lage, Architektur und Umgebung)
4 Wirtschaftlichkeit	41 Betriebs- und Gebäudebetriebskosten	maximale Note: Neubau mit frei wählbarer Gebäudegeometrie / -struktur aufgrund der Grundstückeigenschaften
	42 Etappierbarkeit	maximale Note: Etappierbarkeit aufgrund Grundstückseigenschaften und städtebaulicher Lage beliebig wählbar

III 2-ZONENSTRUKTUR (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)



----- z. T. vorhanden, abhängig von Kategorie A, B oder C
----- Anzahl variiert in den Kategorien A, B oder C

IV RAUMSTANDARD UND AUSSTATTUNGSSTANDARD JE RAUMTYP

RAUMTYP 1: WARTE- UND SCHALTERRAUM

RAUMSTANDARD	
Beschreibung	Empfang
Grundsatz des Standards	Raumklima entspricht einem allgemeinen Büroraum mit Tageslicht technische Anschlüsse sind pro Zone vorhanden

Bezeichnung	Standard
Sicherheit	Sperrung Eingang automatisch gemäss Betriebszeiten Eingangstür RC 3 wenn im EG, RC 2 wenn im OG
Ausbau	
Bodenbeläge	Linoleum
Wandbeläge	Abrieb, gestrichen
Decken	Abrieb, gestrichen, bei Linoleumboden zus. Akustikmassnahmen
Raumakustik	Nachhallzeit T_s nach SIA 181 zwischen 0.5 bis max. 0.8 s bei 500Hz
Türen / Fenster	Stahlzargen, Türblatt Holz Natur oder gestrichen
Sonnenschutz	Lamellenstoren, aussenliegend, Bedienung manuell
Trennwände	Leichtbauwand, Schallschutzanforderungen siehe Anhang VI
Elektrische Installationen	
Beleuchtung	500 lx, bildschirmtauglich, tageslichtabhängig
Starkstrom	Wandsteckdosen beim Eingang
Schwachstrom (ICT)	UKV-Anschlüsse gem. KIKA-Richtlinien*
Haustechnik	
Heizung	Raumtemperatur: nach SIA 382/1, Merkblatt 2024: 3.1. Einzelbüros
Lüftung / Klima	i.d.R natürlich belüftete Räume
Sanitärinstallationen	keine

AUSSTATTUNGSSTANDARD	
Bezeichnung	**Standard**
Empfang	
Möbel / Ausstattung	Schaltertheke abgegrenzt, ohne Sicherheitsanforderung aber mit Wahrung der Vertraulichkeit
	Sitzmöglichkeit
	Informationstafel
	Ablage für Infomaterial
Telekommunikation	Telefon
Informatikgeräte	PC-Station

* UKV-Anschlüsse = universelle Kommunikationsverkabelung
KIKA-Richtlinien = Kommunikationsinfrastruktur des Kantons Aargau

RAUMTYP 2: BÜRO- UND BESPRECHUNGSRÄUME

RAUMSTANDARD	
Beschreibung	Einzelbüro, Teambüro, Arbeitsplatz Praktikantin und Praktikant, Besprechungs- und Pausenraum mit Kochtheke, Infrastrukturzone, Hand- und Tagesarchiv, Bibliothek (z. B. als Stellfläche im Erschliessungsbereich)
Grundsatz des Standards	übliches Raumklima / Lüftungsanlage, Tageslicht technische Anschlüsse sind pro Zone vorhanden

Bezeichnung	Standard
Sicherheit	Sicherstellung der Vertraulichkeit Brandmeldeanlage; Löschanlage in geeigneter Form erwünscht Fenster EG und OG: RC 2
Ausbau	
Bodenbeläge	Linoleum oder Teppich
Nutzlast	6 kN/m²
Wandbeläge	Abrieb, gestrichen
Decken	Abrieb, gestrichen; Beton gestrichen
Raumakustik	Nachhallzeit T_s nach SIA 181 / 1988, zwischen 0.5 bis max. 0.8 s bei 500Hz
Türen / Fenster	Stahlzargen, Türblatt Holz Natur oder gestrichen Schallschutzanforderungen siehe Anhang VI
Sonnenschutz	Lamellenstoren, aussenliegend, Bedienung manuell
Trennwände	Leichtbauwand, Schallschutzanforderungen siehe Anhang VI
Elektrische Installationen	
Beleuchtung	500 lx, bildschirmtauglich, tageslichtabhängig
Starkstrom	Wandsteckdose bei Eingang Mehrfachsteckdose bei Arbeitsplätzen
Schwachstrom (ICT)	UKV-Anschlüsse gem. KIKA-Richtlinien*
Haustechnik	
Heizung	Raumtemperatur: nach SIA 382 / 1, Merkblatt 2024: 3.1. Einzelbüro
Lüftung / Klima	i.d.R natürlich belüftete Räume
Sanitärinstallationen	keine

* UKV-Anschlüsse = universelle Kommunikationsverkabelung
KIKA-Richtlinien = Kommunikationsinfrastruktur des Kantons Aargau

AUSSTATTUNGSSTANDARD						
Bezeichnung	**Standard**					
	Einzelbüro, 15 m²	Teambüro, 10 m² / AP	Besprechungs- / Pausenraum	Hand- / Tagesarchiv	Bibliothek	Infrastrukturzone
Möbel / Ausstattung						
Arbeitstisch / Stuhl	•	•				•
Beistelltisch	•	•		•		•
Rollkorpus	•	•				
Besprechungstisch / Stühle	4er		•			
Sideboard	•	•		•		•
Regalsystem					•	
Magnetwand			•			
Flip-Chart			•			
Garderobe	•	•	•			
Telekommunikation						
Telefon	•	•	•			
Fax						•
Informatikgeräte						
PC-Workstation	•	•	•			
Drucker / Multifunktionsprinter		•				•
Beamer			•			
Weitere						
Kalt- / Warmwasseranschluss			•			
Kochtheke			•			

RAUMTYP 3: LAGER- UND ARCHIVRÄUME

RAUMSTANDARD	
Beschreibung	Aktenfläche, Lagerraum Material und Technikfläche
Grundsatz des Standards	trockenes Raumklima / Lüftungsanlage, Tageslicht nicht zwingend erforderlich technische Grundversorgung

Bezeichnung	Standard
Sicherheit	Türe RC 3 Brandmeldeanlage; Löschanlage in geeigneter Form erwünscht
Ausbau	
Bodenbeläge	Hartbetonbelag, gestrichen
Nutzlast	6 kN / m²
Wandbeläge	roh, gestrichen
Decken	roh, gestrichen
Raumakustik	keine
Türen / Fenster	Stahlzargen, Türblatt Holz Natur oder gestrichen; keine Fenster erforderlich Schallschutzanforderungen siehe Anhang VI
Sonnenschutz	ja
Elektrische Installationen	
Beleuchtung	100 lx mit Präsenzmelder
Starkstrom	(Technikfläche: Wandsteckdose bei Eingang)
Schwachstrom (ICT)	Aktenfläche: Telefonanschluss (Technikfläche: UKV-Anschlüsse gem. KIKA-Richtlinien*)
Haustechnik	
Heizung	Raumtemperatur: nach SIA 382/1, Merkblatt 2024: 12.2. Nebenräume
Lüftung / Klima	relativ Luftfeuchtigkeit <40 % (41% mit Filter)
Sanitärinstallationen	keine

AUSSTATTUNGSSTANDARD		
Bezeichnung	**Standard**	
	Aktenfläche	**Lagerraum mit Technikfläche**
Möbel / Ausstattung	Rollregale oder freistehende Regale	Regale
	Planschränke	
	Korpus Grundbücher	
	Losblattschränke	
	Beistelltisch	
Telekommunikation	1 Telefonapparat	–
Informatikgeräte	Scanner, Multifunktionsprinter	–

* KIKA-Richtlinien = Kommunikationsinfrastruktur Kanton

RAUMTYP 4: NEBENRÄUME

RAUMSTANDARD	
Beschreibung	WC-Anlage, Dusche, Reinigungsraum
Grundsatz des Standards	übliches Raumklima / Lüftungsanlage, Tageslicht nicht zwingend erforderlich, technische Grundversorgung bei Reinigungsräumen sind folgende Richtlinien zu berücksichtigen: · EKAS Richtlinie «Brennbare Flüssigkeiten, Lagerung und Umgang» · SUVA pro Checkliste «Lagern von leichtbrennbaren Flüssigkeiten»

Bezeichnung	Standard
Ausbau	
Bodenbeläge	WC-Anlage, Dusche: keramische Platten; Reinigungsraum, Technikraum: roh gestrichen
Wandbeläge	WC-Anlage, Dusche: keramische Platten Reinigungsraum: roh, gestrichen
Decken	WC-Anlage, Dusche, Reinigungsraum: roh gestrichen, Linoleum
Raumakustik	keine Anforderung
Türen / Fenster	Fenster nicht zwingend erforderlich Reinigungsraum: Tür min. 90cm i.L., nach aussen öffnend
Sonnenschutz	keine Anforderung
Trennwände	WC-Anlage: Element Trennwände
Elektrische Installationen	
Beleuchtung	200 lx mit Präsenzmelder
Starkstrom	–
Schwachstrom (ICT)	–
Haustechnik	
Heizung	Raumtemperatur: nach SIA 382 / 1, Merkblatt 2024: 12.2 Nebenräume
Lüftung / Klima	Zu- und Abluft
Sanitärinstallationen	Kalt- und Warmwasser , WC-Anlage: siehe Anhang V Reinigungsraum: Wasseranschluss

AUSSTATTUNGSSTANDARD		
Bezeichnung	**Standard**	
	WC-Anlage, Dusche	**Reinigungsraum**
Möbel / Ausstattung	Klosett / Urinoir / Lavabo	Ausguss
	Dusche	Putzschrank abschliessbar
Telekommunikation	–	–
Informatikgeräte	–	–

RAUMTYP 5: FAHRZEUGABSTELLFLÄCHE

RAUMSTANDARD	
Beschreibung	Besucher: Fahrzeugabstellplätze, Veloparkplätze Mitarbeitende: Fahrzeugabstellplätze gemäss Mobilitätskonzept, Veloparkplätze
Grundsatz des Standards	Im Freien oder in Einstellhalle Bei Fahrzeugabstellflächen ist das Handbuch «Veloparkierung Empfehlungen, Realisierung und Betrieb» Velokonferenz Schweiz zu beachten

Bezeichnung	Standard
Ausbau	
Bodenbeläge	roh: zweckmässige Ausführung
Wandbeläge	roh: zweckmässige Ausführung
Decken	roh: zweckmässige Ausführung
Raumakustik	–
Türen / Fenster	–
Sonnenschutz	–
Trennwände	–
Elektrische Installationen	
Beleuchtung	zweckmässige Grundbeleuchtung
Starkstrom	–
Schwachstrom (ICT)	–
Haustechnik	
Heizung	–
Lüftung / Klima	–
Sanitärinstallationen	–

AUSSTATTUNGSSTANDARD		
Bezeichnung	**Standard**	
	Warteraum Kunden	**Velostellplatz**
Möbel / Ausstattung	Bodenmarkierung	**

** Siehe Handbuch: «Veloparkierung Empfehlungen, Realisierung und Betrieb» Velokonferenz Schweiz

V BEDARFSKENNZAHLEN FÜR SANITÄRRÄUME

Quelle: Wegleitung zur Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (SECO 2006)

Anzahl Personen	Standard					
	Klosett		Urinor	Waschtisch		Dusche
	Herren	Damen	Herren	Herren	Damen	Herren/Damen
10	1–2	1–2	1–2	1–2	1–2	1
20	2	2–3	2–3	2	2	1
25	2–3	3–4	3	2–3	3–4	1
35	3	4	3	3	4	1
50	3–4	4–5	3–4	3–4	4–5	1

Die Bedarfskennzahlen beziehen sich auf eine Gebäudenutzung mit 50 % Männer und 50 % Frauen.

VI SCHALLSCHUTZANFORDERUNGEN

1. GRUNDSÄTZE DER SIA 181 (2006) «SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU»

(Auszug aus der Norm)

Allgemeines

In der SIA Norm 181 (2006) werden Anforderungen für den Schallschutz gegen Innenlärm zwischen Nutzungseinheiten (Luftschall, Trittschall, Körperschall, Geräusche haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen im Gebäude) festgelegt. Die folgenden Ausführungen beziehen sich insbesondere auf den Luftschall und den Trittschall.

Für die Handhabung von Innenlärm innerhalb der gleichen Nutzungseinheit sind Empfehlungen in Anhang G mit niedrigeren (Stufe 1) und höheren Anforderungen (Stufe 2) angegeben. Es ist jeweils projektspezifisch zu entscheiden, welche Stufe umgesetzt werden soll. Die definierten Werte sind als Planungsgrundlage und Empfehlungen zu verstehen.

Grundsätzlich sind die Empfehlungen gemäss SIA Norm 181 Tabelle 15 als Planungsgrundlage zu verwenden. Für Räume mit erhöhten Anforderungen an Vertraulichkeit, werden die entsprechenden Empfehlungen separat ausgewiesen.

Keine Anforderungen gelten für den Schallschutz von Räumen, die planmässig nur kurzfristig durch Personen genutzt werden, wie Abstellräume, Treppenhäuser, Laubengänge, Einstellgaragen, Heizungs-, Haustechnik usw.

Legende

LS	Luftschall
TS	Trittschall
D_i	Anforderungswert für Luftschall interner Quellen in dB
L'	Anforderungswert für Trittschall in dB

2. SUBJEKTIVE EMPFINDUNG DES SCHALLSCHUTZES IN ABHÄNGIGKEIT VOM GRUNDGERÄUSCH

Luftschallschutz (SIA Norm 181, Tab. 17)

Spektral- und volumenkorrigierte bewertete Standard-Schallpegeldifferenz Di'tot in [dB] Grundgeräusch liegt bei 30dB(A)	
30	gut zu verstehen
40	teilweise zu verstehen
45	hörbar, jedoch nicht zu verstehen
55	kaum hörbar

Grundgeräusch:
20 dB(A) entspricht einem üblichen Grundgeräuschpegel in Wohnungen zur Abendzeit
30 dB(A) entspricht einem üblichen Grundgeräuschpegel bei Einzelbüronutzung
Aufgrund der vorliegenden Nutzung wird von einem Grundgeräuschpegel von ca. 30 dB(A) ausgegangen.
Dies entspricht den Angaben der VDI Richtlinie Nr. 2569 «Schallschutz und akustische Gestaltung im Büro».

3. VERGLEICH DER ANFORDERUNGSSTUFEN

Die Norm SIA 181 regelt den Schallschutz zwischen verschiedenen Nutzungseinheiten. Als Hilfe für die Planer und als Grundlage für entsprechende vertragliche Vereinbarungen enthält die nachfolgende Tabelle, der SIA 181 Anhang G, Empfehlungen für den Schallschutz zwischen Räumen innerhalb einer Nutzungseinheit. In der Tabelle 15 erfolgt die Zuordnung der Anforderungen zur Raumnutzung zu den Schallarten und den Komfortstufen (Stufe 1 mit niedrigeren und Stufe 2 mit höheren Anforderungen).

Empfehlungen für Trennbauteile innerhalb einer Nutzungseinheit Di bzw. L' in dB (SIA Norm 181, Tab. 15, Auszug Nutzung Büro)

Nutzung	**Raum 1**[1]	**Raum 2**[1]	**Empfehlung Luftschall**		**Empfehlung Trittschall**	
			Stufe 1	**Stufe 2**	**Stufe 1**	**Stufe 2**
Büro	Büro	Büro	35	40	60	55
	Büro	Sitzung	40	45	60	55
	Büro	Direktion	45	50	60	55
	Korridor	Büro	30	35	60	55
	Sitzung	Direktion	45	50	60	55
	Korridor	Direktion	35	40	60	55
	Sitzung	Sitzung	40	45	60	55
	Korridor	Sitzung	30	35	60	55

[1] Empfehlungen für Räume ohne Einfluss der Türen und offener Treppen (Messung mit Vorsatzschalen)

4. ANGABEN FÜR DIE RÄUMLICHKEITEN DER GRUNDBUCHÄMTER

Anforderungen Luftschall für Räume mit normaler Anforderung an den Schallschutz

Angaben gemäss Tabelle 15 der SIA 181, Stufe 1, mit Ergänzungen der Schalldämmanforderungen der einzelnen Bauteile.

Raum 1	Raum 2	Anforderung gesamt Di [dB]	Anforderung Wand R'W [dB]	Anforderung Türen R'W [dB]	Schall-Längs-leitung Fassade
Büro	Büro	35	37	32	42
Büro	Sitzung	40	42	37	47
Büro	Direktion	45	47	37	47
Korridor	Büro	30	32	27	37
Sitzung	Direktion	45	47	37	52
Korridor	Direktion	35	37	32	42
Sitzung	Sitzung	40	42	37	47
Korridor	Sitzung	35*	37	32	42

* Von der Norm abweichender Empfehlungswert

Anforderungen Trittschall für Räume mit normaler Anforderung an den Schallschutz

Für Räumlichkeiten mit normalen Anforderungen an den Schallschutz wird pauschal die Empfehlungsstufe 1 gemäss Tabelle 15 der SIA 181 von L' > 60 dB empfohlen.

Zum Vergleich die Anforderungen bei zwei Nutzungseinheiten, z.B. bei EFH oder MFH:

MINDESTANFORDERUNGEN Vergleich Mietwohnungsbau			
Senderaum	**Empfangsraum**	**LS, D_i [dB]**	**TS, L' [dB]**
mässig, z. B. Zimmer	mittel, z. B. Zimmer	52	53

ERHÖHTE ANFORDERUNGEN Vergleich Eigentumswohnungsbau			
Senderaum	**Empfangsraum**	**LS, D_i [dB]**	**TS, L' [dB]**
mässig, z. B. Zimmer	mittel, z. B. Zimmer	55	50

VII SICHERHEITSANFORDERUNGEN

Quelle: Anforderungen GBA

Zone	Standard
Öffentliche Zone	Eingang ausserhalb Betriebszeiten abgeschlossen, Zutritt ausserhalb Betriebszeiten nur mit Badge oder gegen Anmeldung
	Keine unkontrollierte Zugangsmöglichkeit zu «Sicherheitszone»
	Schalter lässt die gleichzeitige und individuelle Erteilung von Auskünften unter Wahrung der Anonymität zu
	Vom Schalter aus können keine Gespräche in der «Sicherheitszone» mitgehört werden.
	Vom Schalter aus besteht keine unmittelbare Einblick- und Mithörmöglichkeit in die Arbeitsplätze der Urkundspersonen
Sicherheitszone	Keine unkontrollierte Zutrittsmöglichkeit aus der öffentlichen Zone

VIII WIDERSTANDSKLASSEN

1. DEFINITION

Quelle: DIN EN 1627

Widerstandsklasse	Widerstandszeit	Tätertyp / Vorgehensweise (Modus operandi)
RC 1 N (neu)	3 Minuten	Es wird ein zerstörungsfreier Manipulationstest mit Kleinwerkzeugen durchgeführt. Bauteile der Widerstandsklasse weisen einen Grundschutz gegen Aufbruchversuche mit körperlicher Gewalt wie Gegentreten, Gegenspringen, Schulterwurf, Hochschieben und Herausreissen (vorwiegend Vandalismus) auf. Die Klasse wird lediglich mit Standard-fensterglas ausgeführt.
RC 2 N (neu)	3 Minuten	Der Gelegenheitstäter versucht, zusätzlich mit einfachen Werkzeugen, wie Schrauben-dreher, Zange und Keil, das verschlossene und verriegelte Bauteil aufzubrechen. Ein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung ist nicht zu erwarten. Die Klasse wird lediglich mit Standardfensterglas (d. h. ohne Sicherheitsverglasung) ausgeführt.
RC 2 (alt WK 2)	3 Minuten	Der Gelegenheitstäter versucht, zusätzlich mit einfachen Werkzeugen, wie Schrauben-dreher, Zange und Keil, das verschlossene und verriegelte Bauteil aufzubrechen. Eine Verglasung gemäss EN 356 ist ab der Klasse RC 2 vorgeschrieben.
RC 3 (alt WK 3)	5 Minuten	Der gewohnt vorgehende Täter versucht zusätzlich mit einem zweiten Schraubendreher und einem Kuhfuss, das verschlossene und verriegelte Bauteil aufzubrechen.
RC 4 (alt WK 4)	10 Minuten	Der erfahrene Täter setzt zusätzlich Sägewerkzeuge und Schlagwerkzeuge, wie Schlagaxt, Stemmeisen, Hammer und Meissel, sowie eine Akku-Bohrmaschine ein.
RC 5 (alt WK 5)	15 Minuten	Der erfahrene Täter setzt zusätzlich Elektrowerkzeuge, wie z. B. Bohrmaschine, Stich- oder Säbelsäge und Winkelschleifer mit einem max. Scheibendurchmesser von 125 mm ein.
RC 6 (alt WK 6)	20 Minuten	Der erfahrene Täter setzt zusätzlich leistungsfähige Elektrowerkzeuge, wie z. B. Bohr-maschine, Stich- oder Säbelsäge und Winkelschleifer mit einem max. Scheibendurch-messer von 250 mm ein.

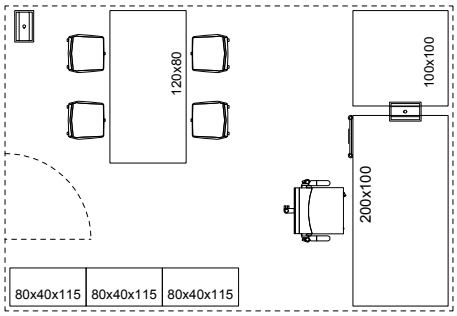
2. EMPFEHLUNG DER POLIZEILICHEN BERATUNGSSTELLE

Die polizeiliche Beratungsstelle hat in einer Empfehlung (März 2014) die Minimalstandards der Verwaltungssicherheit festgelegt. Davon abweichende Werte behalten ihr Gültigkeit, sind jedoch als sogenannte Maximalstandards zu betrachten.

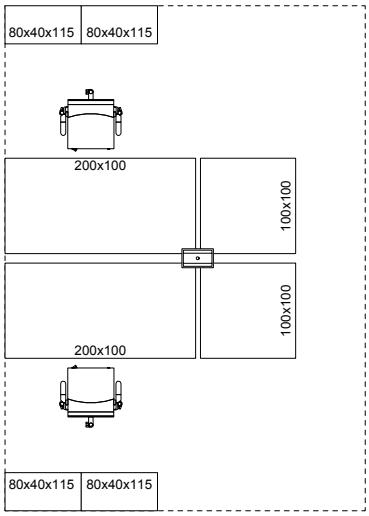
Die Empfehlung bezieht sich insbesondere auf die geforderten Widerstandsklassen bei der Trennung zwischen öffentlicher Zone und gesicherter Zone oder Sicherheitszone sowie Einstellzellen und Einvernahmeräumen. Zudem wird das Thema Einbruchhemmung behandelt, welches sich auf die Widerstandsklassen der Türen und Fenster der Gebäudeaussenhülle bezieht.

IX BEISPIEL FÜR ARBEITSPLATZLAYOUT

Büro 15 m²
Leitung GBA, Grundbuchverwalter/in, Sachbereichsleiter/in
Arbeitsplatz mit Ablage
Besprechungstisch bis 4 Personen

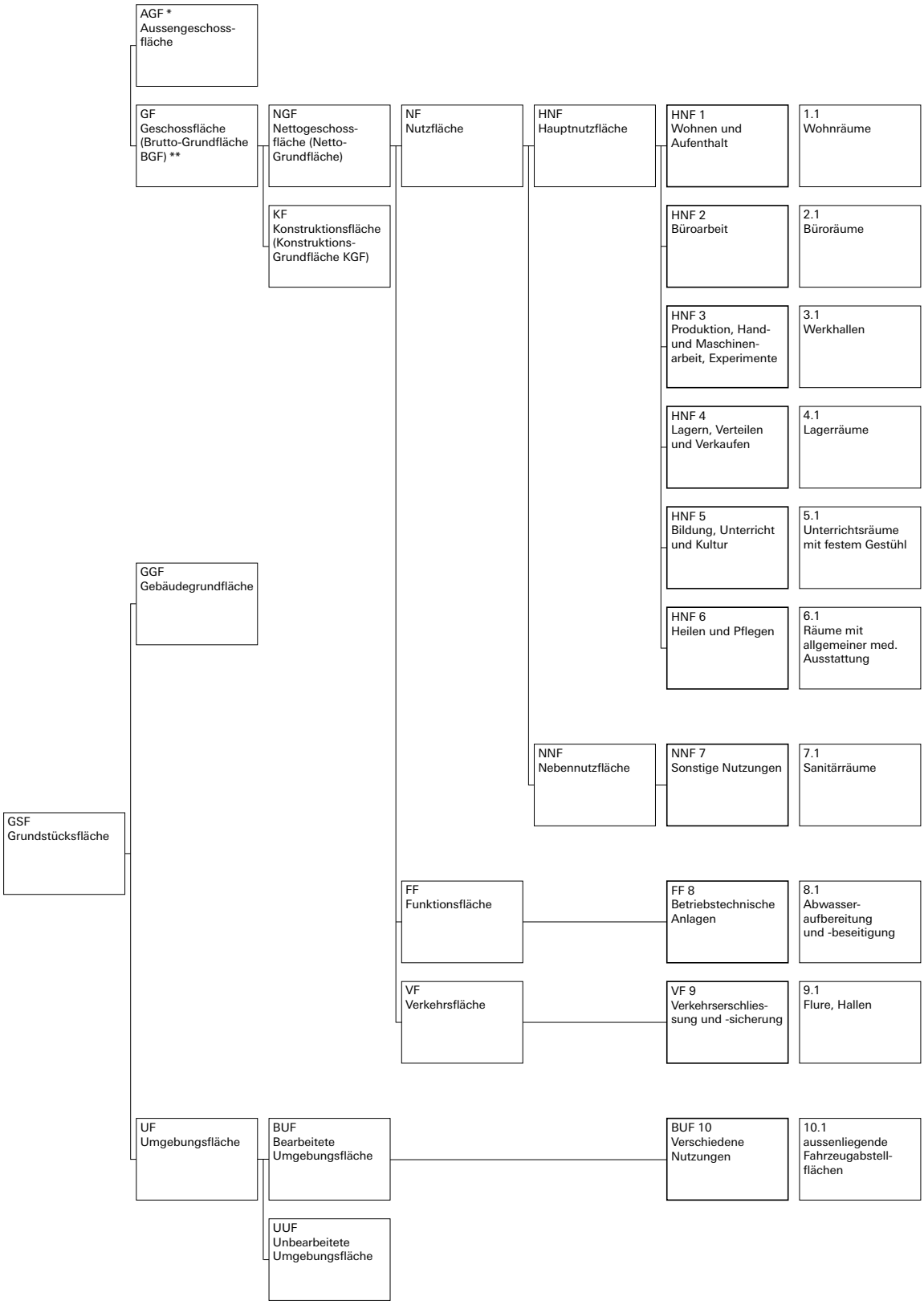


Büro Sachbearbeiter 10 m² / AP
Arbeitsplätze mit Ablage



X FLÄCHENBAUM SIA 416/DIN 277

Quelle: SIA Dokumentation d 0165



1.2 Gemeinschafts-räume	1.3 Pausenräume	1.4 Warteräume	1.5 Speiseräume	1.6 Hafträume			
2.2 Grossraumbüros	2.3 Besprechungsräume	2.4 Konstruktionsräume	2.5 Schalterräume	2.6 Bedienungsräume	2.7 Aufsichtsräume	2.8 Bürotechnikräume	
3.2 Werkstätten	3.3 Technologische Labors	3.4 Physikalische, Physikalischtech-nische, elektrotech-nische Labors	3.5 Chemische, bakteriologische, morphologische Labors	3.6 Räume für Tierhaltung	3.7 Räume für Pflanzenzucht	3.8 Küchen	3.9 Sonderarbeitsräume
4.2 Archive, Sammlungsräume	4.3 Kühlräume	4.4 Annahme und Ausgaberäume	4.5 Verkaufsräume	4.6 Ausstellungsräume			
5.2 Allgemeine Unterrichts- und Übungsräume ohne festes Gestühl	5.3 Besondere Unterrichts- und Übungsräume ohne festes Gestühl	5.4 Bibliotheksräume	5.5 Sporträume	5.6 Versammlungs-räume	5.7 Bühnen-, Studioräume	5.8 Schauräume	5.9 Sakralräume
6.2 Räume mit besonderer med. Ausstattung	6.3 Räume für operative Eingriffe, Endos-kopien und Entbindungen	6.4 Räume für Strahlendiagnostik	6.5 Räume für Strahlentherapie	6.6 Räume für Physiotherapie und Rehabilitation	6.7 Bettenräume mit allg. Ausstattung in Krankenhäusern, Pflegeheimen, Heil- und Pflegeanstalten	6.8 Bettenräume mit bes. Ausstattung	
7.2 Garderoben	7.3 Abstellräume	7.4 Fahrzeugabstell-flächen	7.5 Fahrgastflächen	7.6 Räume für zentrale Technik	7.7 Schutzräume		
8.2 Wasserversorgung	8.3 Heizung und Brauchwasser-erwärmung	8.4 Gase (ausser für Heizzwecke) und Flüssigkeiten	8.5 Elektrische Stromversorgung	8.6 Fernmeldetechnik	8.7 Raumlufttechnische Anlagen	8.8 Aufzugs- und Förderanlagen	8.9 sonst. betriebs-technische Anlagen
9.2 Treppen	9.3 Schächte für Förderanlagen	9.4 Fahrzeugsverkehrs-flächen					

* weitere Gliederung nach SIA 416 (z. B. Balkone, Terrassen, etc.)

** in Klammern und kursiv sind die Bezeichnungen dargestellt wie sie in der DIN 227 verwendet werden