



Anhang I – Standards für Büroflächen

zu den Weisungen über die wirtschaftliche Nutzung und den Betrieb der Bauten im BBL-Immobilienportfolio vom 1. März 2005 (Stand 19. Juni 2023)



1	Büroflächengestaltung	3
1.1	Multispace	3
1.2	Flächenarten gemäss Flächenbaum BBL	3
1.3	Mobiliar	4
1.4	Flächenkapazität Büroarbeit	4
1.5	Kennzahlen	4
1.6	Besprechungsräume (HNF 2.3)	4
2	Abkürzungen & Begriffe	5

1 Büroflächengestaltung

1.1 Multispace

In Neubauten oder Gesamtanierungen werden die Büroarbeitsplätze (AP) einer Benutzerorganisation (BO) nach dem Konzept Multispace erstellt.

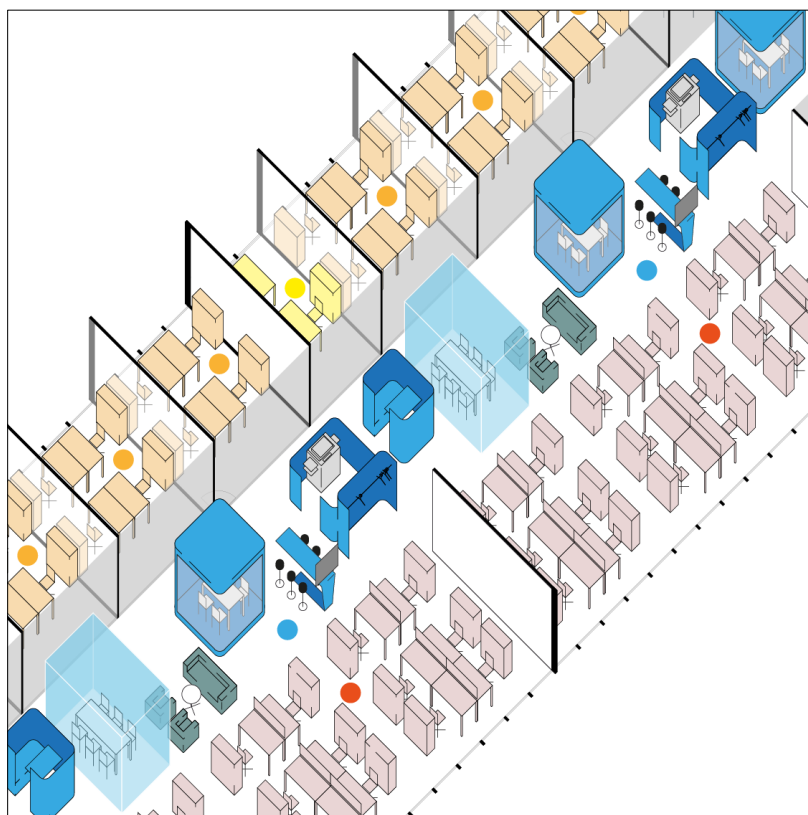
Die Strukturierung der Bürofläche erfolgt nach folgenden Plangrößen:

○ min. 50% Gruppenbüro gross (ab 5 Plätze)	ab 36 m ²
○ max.40% Gruppenbüro klein (3-4 Plätze)	24 – 30 m ²
○ max.10% Zellenbüros (2 Plätze)	18 m ²

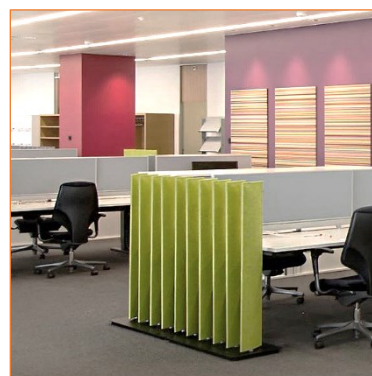
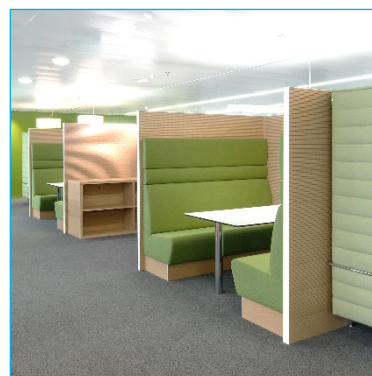
Die prozentuale Verteilung der Räume bezieht sich auf die **Anzahl FTE** (unter Berücksichtigung einer Ratio von 0.8 AP/FTE oder kleiner) einer BO in einem Objekt. Der Verteilschlüssel wird vom BBL mittels der oben aufgelisteten Berechnung festgelegt. Pro FTE sind für die Unterbringung max. 12 m² HNF 2 (Hauptnutzfläche Büroarbeit) vorzusehen. Die Definition der Hauptnutzflächen ist auf dem Flächenbaum (S. 6) ersichtlich.

Eine Abweichung der Strukturierung ist durch den Nutzer schriftlich begründet zu beantragen und bedarf der Genehmigung durch das Portfoliomangement.

1.2 Flächenarten gemäss Flächenbaum BBL



- Gruppenbüro gross
- Gruppenbüro klein
- Zellenbüro
- Büronahe Sonderfläche



1.3 Mobiliar

Für die Ausstattung von Büros, büronahen Sonderflächen und Verwaltungsräumen ist die Auswahl aus dem Standardprogramm gemäss dem geltenden BBL-Handbuch Multispace verbindlich.

Das BBL finanziert bei Büroflächen die Erstausrüstung. Das Mobiliar ist Eigentum des BBL.

Nicht mehr benötigte Möbel sind dem BBL, Logistik, zur Instandsetzung und weiteren Verwendung zu retournieren. Die BO haben keine eigenen Mobiliarlager.

1.4 Flächenkapazität Büroarbeit

Die Angaben zu den Hauptnutzflächen Büroarbeit (HNF 2) errechnet das BBL auf Grundlage der erfassten FTE und dem Rechnungsschlüssel gemäss Kap. 1.1.

Die Hauptnutzfläche Büroarbeit (HNF 2) gilt als Kapazitätsnachweis eines Objektes. Sie wird beispielsweise in folgenden Fällen beigezogen:

- Bedarfsanalyse
- Belegungsoptimierung
- Planung von Neubauten und Gesamtanierungen unter Berücksichtigung der neuen Bedürfnisse der BO

1.5 Kennzahlen

Folgende Kennzahlen gelten als Vorgabe für die Unterbringung:

Flächeneffizienz: Nutzfläche / Geschossfläche¹ ≥ 75 %

Kennzahl	Bandbreite Minimal/ Maximal
<u>Geschossfläche GF</u> FTE	20 - 24m ² /FTE
<u>Hauptnutzfläche 2 (Büro)</u> FTE	10 - 12m ² /FTE

1.6 Besprechungsräume (HNF 2.3)

Je nach Grösse werden die Besprechungszimmer, gemäss der Definitionen im «Handbuch Multispace» (Module 4 – 6 sowie Modul 7) mit Mobiliar und Medienausstattung eingerichtet.

¹ Siehe Flächenbaum LCDM BBL

2 Abkürzungen & Begriffe

AP	Büroarbeitsplatz
BBL	Bundesamt für Bauten und Logistik
BKP	Baukostenplan
BO	Benutzerorganisation
LCDM	Lifecycle Data Management BBL
GF	Geschossfläche (SIA 416)
HNF	Hauptnutzfläche (SIA 416/DIN 277)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VILB	Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes
FTE	Full-time equivalent / Vollzeitäquivalent

Flächenbaum LCDM BBL

