



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt und Immobilienamt**

# **Richtlinie** **Flächennachweis**

**29. August 2023**

© **2023 Baudirektion Kanton Zürich, HBA-IMA**

Verfasser Daniel Girsberger (IMA, Strategisches Flächenmanagement) / Stephan Huber (HBA, Fachstelle Baukostenmanagement)  
29.08.2023

Version V 1.0

Die vorliegende Richtlinie wurde an der Sitzung der Koordination Geschäftsleitung HBA-IMA vom 29.08.2023 in Kraft gesetzt.  
Im Leitsystem HBA ist sie dem Prozess 300, 310, 321, 330, 340 und 372 zugeordnet.

# Richtlinie

## Flächennachweis

<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>Flächenarten</b>	<b>5</b>
HNF1 Wohnen und Aufenthalt	5
HNF2 Büroarbeit	6
HNF3 Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente	7
HNF4 Lagern, Verteilen, Verkaufen	8
HNF5 Bildung, Unterricht und Kultur	9
HNF6 Heilen und Pflegen	10
NNF7 Sonstige Nutzungen	11
FF8 Betriebstechnische Anlagen	12
VF9 Verkehrserschliessung und -sicherung	13
<b>Anhang</b>	<b>14</b>
Flächenbaum	15



# Flächenarten

## HNF1 Wohnen und Aufenthalt

Farbcode RGB 255,191,127

### HNF1.1 Wohnräume

Farbcode RGB 255,191,127

Beispiele d0165 Wohn-, Schlaf- und Sanitärräume in Wohnungen, Wohnheimen, Internaten, Beherbergungsstätten, Unterkünften, Wohndielen, Wohnküchen

Ergänzende Beschreibung Falls Wohneinheiten umgenutzt werden, sind die Sanitärräume als NNF7.1 und Küchen als HNF3.8 zu definieren

Präzisierung Wenn Wohnungen nicht als Einheit zugeordnet werden, sind die Sanitärräume in der Nebennutzung NNF7.1. Wohnküchen sind keine Produktionsküchen wie HNF 3.8 und bleiben in HNF1.1

### HNF1.2 Gemeinschaftsräume

Farbcode RGB 255,178,102

Beispiele d0165 Gemeinschaftsräume in Heimen, Kindertagesstätten, Tagesräume, Aufenthaltsräume, Clubräume, Bereitschaftsräume

Präzisierung Falls dies dauerhafte Nutzungszuordnungen sind, sind die Flächen in verschiedene Nutzungszonen HNF, VF aufzuteilen. Grundsätzlich Hauptnutzungsanteil bestimmt.

### HNF1.3 Pausenräume

Farbcode RGB 255,165,76

Beispiele d0165 Wandelhallen, Pausenhallen, -zimmer, -flächen in Schulen, Hochschulen, Krankenhäusern, Betrieben, Büros; Ruheräume

Präzisierung auch Stillraum

### HNF1.4 Warteräume

Farbcode RGB 255,153,51

Beispiele d0165 Warteräume in Verkehrsanlagen, Krankenhäusern, Praxen, Verwaltungsgebäuden

### HNF1.5 Speiseräume

Farbcode RGB 255,140,25

Beispiele d0165 Gast- und Speiseräume, Kantinen, Cafeterias, Tanzcafes, Bars

Präzisierung HNF1.3 wenn Cafe, Kühlschrank, Wasserspender etc. frei beweglich vorgesehen.  
HNF1.5 wenn feste Installationen der Geräte vorgesehen/vorhanden sind.

### HNF1.6 Hafträume

Farbcode RGB 255,127,0

Beispiele d0165 Haftzellen

## HNF2 Büroarbeit

Farbcode RGB 255, 210, 210

### HNF2.1 Büroräume

Farbcode RGB 255,210,210

Beispiele d0165 Büro-, Diensträume für eine oder mehrere Personen

Ergänzende Beschreibung Coworkspace, Fokusräume, Silentworkspace

Präzisierung Büro Haudienst nur wenn effektiv ein Raum mit Büroqualität belegt wird, nur ein Pult mit PC im Lager genügt nicht. Abgrenzung Büroräume/Bürozone bis 500 m<sup>2</sup>.

### HNF2.2 Grossraumbüros

Farbcode RGB 255,180,180

Beispiele d0165 Flächen für Büroarbeitsplätze einschliesslich der im Grossraum enthaltenen Flächen für Pausenzonen, Besprechungszonen, Garderoben, Verkehrswege

Präzisierung Veraltet und wenn möglich nicht mehr anwenden. Wenn dann Bürozone nennen, da der Ausdruck Grossraumbüros negativ belegt ist. Abgrenzung Büroräume/Bürozone ab 500 m<sup>2</sup>.

### HNF2.3 Besprechungsräume

Farbcode RGB 255,150,150

Beispiele d0165 Besprechungsräume, Prüfungsräume, Elternsprechzimmer

Präzisierung auch Gerichtssäle  
Prüfungsraum im Sinne von "Schulprüfungen" unter HNF5.3  
Prüfraum eines Produktionsbetriebs unter HNF3.2

### HNF2.4 Konstruktionsräume

Farbcode RGB 255,120,120

Beispiele d0165 Zeichenräume

Ergänzende Beschreibung veraltet

### HNF2.5 Schalterräume

Farbcode RGB 255,90,90

Beispiele d0165 Kassenräume

Ergänzende Beschreibung Auskunftschalter, Bedienschalter

Präzisierung auch Empfang, Auskunft, Schalter, Loge

### HNF2.6 Bedienungsräume

Farbcode RGB 255,60,60

Beispiele d0165 Schallräume und Schaltwarten für betriebstechnische Anlagen oder betriebliche Einbauten, Regieräume, Vorführkabinen, Leitstellen

### HNF2.7 Aufsichtsräume

Farbcode RGB 255,30,30

Beispiele d0165 Pförtneräume, Wachräume, Haftaufsichtsräume

### HNF2.8 Bürotechnikräume

Farbcode RGB 238,40,0

Beispiele d0165 Photolabor-Räume, Vervielfältigungsräume, Räume für EDV-Anlagen, Computerräume, Rechenzentren

Präzisierung auch Kopierraum, Scanraum etc.

## **HNF3 Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente**

Farbcode RGB 255, 223, 127

### **HNF3.1 Werkhallen**

Farbcode RGB 255,223,127

Beispiele d0165 Werkhallen für Produktion und Instandsetzung; Versuchshallen, Prüfhallen, Schwerlabors

### **HNF3.2 Werkstätten**

Farbcode RGB 255,219,111

Beispiele d0165 Werkstätten für Produktion, Entwicklung, Instandsetzung, Lehre und Forschung, Prüfstände, prothetische Werkstätten, Wartungsstationen

Präzisierung Nach Produktions- oder Bildungscharakter unterscheiden.  
Sichtweise der Nutzung: HNF3.2 für Betrieb des Nutzers, NNF7.3 für Wartung der Liegenschaft

### **HNF3.3 Technologische Labors**

Farbcode RGB 255,215,95

Beispiele d0165 Materialprüflabors, Materialbearbeitungslabors, Labors für mechanische Verfahrenstechnik, Maschinenlabors; licht- und schalltechnische Versuchsräume; Strömungstechnikräume, Hochdruck- und Unterdrucklaborräume, Rein- und Klimaräume

### **HNF3.4 Physikal., physikal.-techn., elektrotechn. Labore**

Farbcode RGB 255,209,74

Beispiele d0165 Physiklabors, Elektrotechnische Labors, Elektronische Labors; geodätische und astronomische Mess- und Beobachtungsräume; optische Sonderlabors; Messgeräte Räume, Wägeräume; Labors für Elektronenmikroskopie, Massen-Röntgen-Spektroskopie; Beschleuniger- und Reaktorräume, Rein- und Klimaräume

### **HNF3.5 Chemische, bakteriologische, morphologische Labors**

Farbcode RGB 255,207,64

Beispiele d0165 Labors für analytische und präparative Chemie, Labors für chemische und pharmazeutische Verfahrenstechnik; biochemische, physiologische Labors, Labors für biologische und medizinische Morphologie; Tierversuchslabors; Isotopenlabors mit Dekontamination; Chromatographieräume, Brut- und Nährbodenräume, Rein- und Klimaräume

### **HNF3.6 Räume für Tierhaltung**

Farbcode RGB 255,203,48

Beispiele d0165 Stallräume für Nutz-, Versuchs- und kranke Tiere; Milch-, Melkräume, Tierpflege-, Tierwägeräume, Schaukäfige, Aquarien, Terrarien, Futteraufbereitung

Präzisierung auch Fischzucht, Bienenhaus, Hundezwinger

### **HNF3.7 Räume für Pflanzenzucht**

Farbcode RGB 255,199,32

Beispiele d0165 Gewächshausräume, Pilzkulturen

### **HNF3.8 Küchen**

Farbcode RGB 255,195,16

Beispiele d0165 Kochküchen, Verteiler-, Teeküchen, Vorbereitungsräume, Speiseausgaben, Geschirr-Rückgaben, Geschirrspülräume

Präzisierung Definition siehe HNF1.5

### **HNF3.9 Sonderarbeitsräume**

Farbcode RGB 255,191,0

Beispiele d0165 Hauswirtschafts- und Hausarbeitsräume, Räume für Wäschepflege, Waschküchen, Spül-, Desinfektions- und Sterilisationsräume, Bettenaufbereitungsräume, Pflegearbeitsräume, Laborspülräume

## HNF4 Lagern, Verteilen, Verkaufen

Farbcode RGB 209, 255, 194

### HNF4.1 Lagerräume

Farbcode RGB 209,255,194

Beispiele d0165 Lager- und Vorratsräume für Material, Gerät und Waren; Lösungsmittellager, Sprengstofflager, Isotopenlager, Tresorräume, Scheunen, Silos

Ergänzende Beschreibung mehrheitlich Waren/Materiallager

Präzisierung Unterscheidung durch Nutzungssicht:  
HNF 4.1 Räume die zur Lagerung von Waren/Materialien sind, die der Nutzer für seinen Betrieb braucht.  
NNF7.3 Abstellräume sind Allgemeinräume und offen für alle Nutzer. Dieser Typ ist eher im Wohnungsbereich zu anzuwenden.

### HNF4.2 Archive, Sammlungsräume

Farbcode RGB 167,255,155

Beispiele d0165 Registraturen, Lehrmittlräume, Buchmagazine

Ergänzende Beschreibung mehrheitlich Papierarchive

Präzisierung

### HNF4.3 Kühlräume

Farbcode RGB 125,255,116

Beispiele d0165 Tiefkühlräume, Gefrierräume

### HNF4.4 Annahme- und Ausgaberräume

Farbcode RGB 84,255,78

Beispiele d0165 Sortierräume, Verteilräume, Packräume, Versandräume, Ver- und Entsorgungsstützpunkte

Präzisierung Unterscheidung durch Nutzungssicht  
HNF4.4 wenn dem Nutzer dienend  
NNF7.3 wenn der Hausinfrastruktur dienend

### HNF4.5 Verkaufsräume

Farbcode RGB 42,255,39

Beispiele d0165 Geschäftsräume, Ladenräume, Kioske, einschliesslich Schaufenster

### HNF4.6 Ausstellungsräume

Farbcode RGB 0,255,0

Beispiele d0165 Messehallen, Musterräume

Präzisierung Auch Ausstellungsvitrinen, wenn der Flächenverbrauch dies erfordert.  
Raumfläche muss grösser als 0.25 m<sup>2</sup> sein.

## **HNF5 Bildung, Unterricht und Kultur**

Farbcode RGB 127,255,255

### **HNF5.1 Unterrichtsräume mit festem Gestühl**

Farbcode RGB 127,255,255

Beispiele d0165 Hörsäle, auch Experimentierhörsäle; Lehrsäle

### **HNF5.2 Allg. Unterrichts/Übungsräume ohne festes Gestühl**

Farbcode RGB 111,251,251

Beispiele d0165 Klassen- und Gruppenräume, Seminarräume, Studenten- und Schülerarbeitsräume

### **HNF5.3 Spez. Unterrichts/Übungsräume ohne festes Gestühl**

Farbcode RGB 95,246,246

Beispiele d0165 Werk- und Bastelräume, Praktikumsräume, Sprachlabors, besondere Zeichensäle, Räume für Grafik, Malerei, Bildhauerei, Räume und Übungszellen für Gesangs-, Sprach- und Instrumentalausbildung, Räume für Hauswirtschaftsunterricht

Präzisierung Auch Hauswirtschaftsunterricht, Unterscheidung:  
Bildung HNF 5.3  
Produktion HNF 3.9

### **HNF5.4 Bibliotheksräume**

Farbcode RGB 79,242,242

Beispiele d0165 Leseräume, Katalogräume, Mediotheken, Freihandbüchereien

### **HNF5.5 Sporträume**

Farbcode RGB 64,238,238

Beispiele d0165 Sport-, Schwimmsport-, Reithallen; Gymnastikräume, Kegelbahnen

### **HNF5.6 Versammlungsräume**

Farbcode RGB 48,233,233

Beispiele d0165 Zuschauerräume in Kinos und Theatern, Aulen, Foren, Mehrzweckhallen

Präzisierung Grundsatz: Hauptnutzungsanteil ist bestimmend.

### **HNF5.7 Bühnen-, Studioräume**

Farbcode RGB 32,229,229

Beispiele d0165 Haupt-, Seiten-, Hinterbühnen; Schnürböden, Orchesterräume, Proebühnen, Film-, Fernseh-, Rundfunkstudios

### **HNF5.8 Schauräume**

Farbcode RGB 16,224,224

Beispiele d0165 Schauräume für Museen, Galerien, Kunstausstellungen, Lehr-, Schausammlungen

### **HNF5.9 Sakralräume**

Farbcode RGB 0,220,220

Beispiele d0165 Gottesdiensträume, Andachtsräume, Aufbahrungs und Aussegnungsräume, Sakristeien

## **HNF6 Heilen und Pflegen**

Farbcode RGB 255, 194, 255

### **HNF6.1 Räume mit allgemeiner medizinischer Ausstattung**

Farbcode RGB 255,194,255

Beispiele d0165 Räume für allgemeine Untersuchung und Behandlung, medizinische Erstversorgung und Erste-Hilfe, Wundversorgung, Beratung (medizinische Vor- und Fürsorge), Ambulanz, Obduktions- und Verstorbenenräume

Präzisierung Grundsatz: Hauptnutzungsanteil ist bestimmend.  
Erste Hilfe HNF6.1  
Stillraum HNF1.3

### **HNF6.2 Räume mit besonderer medizinischer Ausstattung**

Farbcode RGB 255,166,255

Beispiele d0165 Räume für Funktionsuntersuchung (klinische Physiologische, Neuro- und Sinnesphysiologie) und spezielle Behandlung

### **HNF6.3 Räume für Operationen, Endoskopien, Entbindungen**

Farbcode RGB 255,139,255

Beispiele d0165 Räume für Operationen, Notfall- und Unfallbehandlung, einschliesslich Ein- und Ausleitungsräume, Ärztwaschräume

### **HNF6.4 Räume für Strahlendiagnostik**

Farbcode RGB 255,111,255

Beispiele d0165 Räume für allgemeine und spezielle Röntgen diagnostik, Thermographie, Nuklearmedizinische Diagnostik (Applikations- und Messräume)

### **HNF6.5 Räume für Strahlentherapie**

Farbcode RGB 255,83,255

Beispiele d0165 Räume für konventionelle Röntgentherapie, Hochvolttherapie, Telegammatherapie, nuklearmedizinische Therapie (Applikations- und Implantationsräume)

### **HNF6.6 Räume für Physiotherapie und Rehabilitation**

Farbcode RGB 255,55,255

Beispiele d0165 Räume für Hydro-, Bewegungs-, Elektro- und Ergotherapie sowie Kuranwendungen; Räume für therapeutische Bäder aller Art, Inhalations- und Klimabehandlung, Krankengymnastik und Massagen, Spiel und Gruppentherapie, Heilpädagogik, Arbeitstherapie

### **HNF6.7 Allg. ausgestattete Bettenräume (Krankenhäuser...)**

Farbcode RGB 255,28,255

Beispiele d0165 Räume für Normal-, Langzeit- und Leichtpflege von kranken, pflegebedürftigen und psychiatrischen Patienten

### **HNF6.8 Bettenräume mit besonderer Ausstattung**

Farbcode RGB 255,0,255

Beispiele d0165 Räume für postoperative Überwachung und Intensivmedizin (Überwachung, Behandlung) Dialyse, Nuklearmedizin

## NNF7 Sonstige Nutzungen

Farbcode RGB 127, 191, 255

### NNF7.1 Sanitärräume

Farbcode RGB 127,191,255

Beispiele d0165 Toiletten, Wasch-, Duschräume, Baderäume, Saunen, Reinigungsschleusen, Wickelräume, Schminkräume, jeweils einschliesslich Vorräume, Putzräume

Präzisierung Sanitärräume wenn mit Waschbecken, Duschen und/oder Bodenablauf  
Putzmittellager HNF7.3

### NNF7.2 Garderoben

Farbcode RGB 106,180,255

Beispiele d0165 Umkleieräume, Schrankräume in Wohngebäuden, Kleiderablagen, Künstlergarderoben

Präzisierung Grundsatz: Hauptnutzungsanteil ist bestimmend.

### NNF7.3 Abstellräume

Farbcode RGB 85,170,255

Beispiele d0165 Abstellräume in Wohngebäuden und gleichartige Abstellräume in anderen Gebäuden, Fahrradräume, Kinderwagenräume, Müllsammelräume, Keller, Dielen, Hausdiensträume

Ergänzende Beschreibung Hausdiensträume, wenn klar dem Betrieb der Liegenschaft dienend.

Präzisierung Abstellräume sind Allgemeinräume und offen für alle Nutzer. Dieser Typ ist eher im Wohnungsbereich anzuwenden. Räume die zur Lagerung von Waren sind, die der Nutzer für seinen Betrieb braucht, ist der Typ HNF 4.1 anzuwenden.

### NNF7.4 Fahrzeugabstellflächen

Farbcode RGB 64,159,255

Beispiele d0165 Garagen aller Art; Hallen für Schienen-, Strassen-, Wasser-, Luftfahrzeuge, landwirtschaftliche Fahrzeuge

Präzisierung d0165 hat keine Umgebungsfächenzuordnungen, im Aufbau FMzh ist aber IMA intern eine Struktur dazu aufgebaut worden.  
Aussenparkplätze BUF13.2

### NNF7.5 Fahrgastflächen

Farbcode RGB 42,148,255

Beispiele d0165 Bahnsteige, Flugsteige, einschliesslich der dazugehörigen Zugänge, Treppen und Rollsteige

### NNF7.6 Räume für zentrale Technik

Farbcode RGB 21,138,255

Beispiele d0165 Räume in Kraftwerken, freistehenden Kesselhäusern, Gaswerken, Ortsvermittlungsstellen, zentrale Müllverbrennungsanlagen für die Ver- und Entsorgung anderer Bauwerke

### NNF7.7 Schutzräume

Farbcode RGB 0,127,255

Beispiele d0165 Räume für den zivilen Bevölkerungsschutz, auch wenn zeitweilig (Mehrzweckbauten) anders genutzt

Präzisierung Als was ist der Raum aus technischer Sicht geplant und gebaut und wie wird er genutzt und verrechnet.  
Räume sobald sie "umgenutzt" als Lager als HNF 4.1 zuordnen.

## FF8 Betriebstechnische Anlagen

Farbcode RGB 227, 227, 227

### FF8.1 Abwasseraufbereitung und Beseitigung

Farbcode RGB 227, 227, 227

Beispiele d0165 Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst, einschliesslich der unmittelbar zu deren Betrieb gehörigen Flächen für Brennstoffe, Löschwasser, Abwasser-, Abfallbeseitigung

Präzisierung Räum für die Aufbereitung des Abwassers, zB. Feststofftrennung, Oel- und Chemikalienabscheidung

### FF8.2 Wasserversorgung

Farbcode RGB 217, 217, 217

Beispiele d0165 Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst, einschliesslich der unmittelbar zu deren Betrieb gehörigen Flächen für Brennstoffe, Löschwasser, Abwasser-, Abfallbeseitigung

### FF8.3 Heizung und Brauchwassererwärmung

Farbcode RGB 207, 207, 207

Beispiele d0165 Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst, einschliesslich der unmittelbar zu deren Betrieb gehörigen Flächen für Brennstoffe, Löschwasser, Abwasser-, Abfallbeseitigung

### FF8.4 Gase und Flüssigkeiten

Farbcode RGB 199, 199, 199

Beispiele d0165 Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst, einschliesslich der unmittelbar zu deren Betrieb gehörigen Flächen für Brennstoffe, Löschwasser, Abwasser-, Abfallbeseitigung

### FF8.5 Elektrische Stromversorgung

Farbcode RGB 184, 184, 184

Beispiele d0165 Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst, einschliesslich der unmittelbar zu deren Betrieb gehörigen Flächen für Brennstoffe, Löschwasser, Abwasser-, Abfallbeseitigung

### FF8.6 Fernmeldetechnik

Farbcode RGB 168, 168, 168

Beispiel d0165 Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst, einschliesslich der unmittelbar zu deren Betrieb gehörigen Flächen für Brennstoffe, Löschwasser, Abwasser-, Abfallbeseitigung

Ergänzende Beschreibung Siehe auch HNF2.8, zu differenzieren ob der Hausinfrastruktur oder Nutzerspezifisch dienend.

Präzisierung Besser Telefonie, neu auch Netzwerktechnik  
FF8.6 wenn zur Hausinfrastruktur gehörend.  
HNF2.8 dem Nutzer dienend wie auch EDV Anlagen

### FF8.7 Raumluftechnische Anlagen

Farbcode RGB 158, 158, 158

Beispiele d0165 Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst, einschliesslich der unmittelbar zu deren Betrieb gehörigen Flächen für Brennstoffe, Löschwasser, Abwasser-, Abfallbeseitigung

### FF8.8 Aufzugs- und Förderanlagen

Farbcode RGB 148, 148, 148

Beispiele d0165 Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst, einschliesslich der unmittelbar zu deren Betrieb gehörigen Flächen für Brennstoffe, Löschwasser, Abwasser-, Abfallbeseitigung

### FF8.9 Sonstige betriebstechnische Anlagen

Farbcode RGB 138, 138, 138

Beispiele d0165 Hausanschlussräume, Installationsräume, -schächte, -kanäle, Abfallverbrennungsräume

## **VF9 Verkehrserschliessung und -sicherung**

Farbcode RGB 253, 255, 133

### **VF9.1 Flure, Hallen**

Farbcode RGB 253,255,133

Beispiele d0165 Flure, Gänge, Dielen, Korridore einschliesslich Differenzstufen; Eingangshallen, Windfänge, Vorräume, Schleusen, Fluchtbalkone

Präzisierung Bereich so sinnvoll wie möglich aufteilen und deren Hauptnutzung zuordnen.

### **VF9.2 Treppen**

Farbcode RGB 250,248,106

Beispiele d0165 Treppenträume, -läufe, Fahrtreppen, Rampen (jeweils je Geschoss)

### **VF9.3 Schächte für Förderanlagen**

Farbcode RGB 247,242,79

Beispiele d0165 Aufzugschächte, Abwurfchächte, Liftschächte (jeweils je Geschoss)

### **VF9.4 Fahrzeugsverkehrsflächen**

Farbcode RGB 247,235,52

Beispiele d0165 Durchfahrten, befahrbare Rampen, Gleisflächen

Präzisierung Flächen in Tiefgaragen sind aufgeteilt in:  
VF9.4 Zufahrten Rampen Kehrplätze etc.  
NNF7.4 die effektiven Parkplatzflächen  
Siehe auch BUF12 für aussenliegende Bereiche.

# Anhang

