



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Facilitymanagement & Entwicklung

FM Projekte

Alain Hüsey  
Facility Manager IH

# FM Raumbeschrieb

1.2  
5. Juli 2023





# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1. Grundsatz	3
1.2. Zweck	3
<b>2. Raumbeschrieb</b>	<b>3</b>
2.1. Kurzübersicht	3
2.2. Etagen Reinigungsraum (NNF 7.1)	4
2.3. Reinigungslager (NNF 7.1)	5
2.4. Reinigungswagenpark (NNF 7.1)	6
2.5. Waschraum (NNF 7.1)	7
2.6. Lager Aussengeräte (HNF 4.1)	8
2.7. Lager FM (HNF 4.1)	9
2.8. Werkstatt FM (HNF 3.2)	10
2.9. Entsorgungsraum (HNF 4.1)	11
2.10. Büro FM (HNF 2.1)	12
2.11. Garderobe FM (NNF 7.2)	13
2.12. Eingangsbereich und Schmutzschleuse (VF 9.1)	14
2.13. Korridorbereich (VF 9.1)	15
2.14. Betriebseinrichtungen Umgebung	16
2.15. Anlieferungsbereich (NNF 7.3)	17
2.16. Aufzug (VF 9.1)	18



# 1. Einleitung

## 1.1. Grundsatz

Dieses Dokument gibt Aufschluss über die notwendigen Räume im Facilitymanagement. Die beschriebene Maximalanforderung muss auf das jeweilige Projekt und den Bedarf angepasst werden.

## 1.2. Zweck

Standardisierung von Raumanforderungen und Ausstattung sowie ein gemeinsames Verständnis für die Raumbezeichnung.

# 2. Raumbeschrieb

## 2.1. Kurzübersicht

Die Tabelle dient zur einfachen Übersicht der Räume und deren Anforderungen, welche in den nachfolgenden Blättern in einem feineren Detaillierungsgrad beschrieben werden. Die aufgeführten Raumflächen stellen Richtwerte dar und sind auf das jeweilige Projekt anzupassen. Für Provisorium in der Modulbauweise wurde die benötigte FM Fläche reduziert und zeigt auf welche Räume kombiniert werden können.

Raum	m2	Prov. m2	Bodenablauf	Dosierstation	Waschtrog	BWW	400V	Tür B > 80cm	Nähe Aufzug	mögl. Raumkombi	Besonderes
Etagen Reinigungsraum	8-10	6-8	x	x	x	x		x			Lagerung Chemikalien
Reinigungslager	20	20	x	x	x	x		x	x	x	Lagerung Chemikalien
Reinigungswagenpark	15							x	x		
Waschraum	15		x		x		x	x	(x)		Raumfeuchte
Lager Aussengeräte	50	20	(x)		x		x	x		x	Lagerung Treibstoff, direkter Zugang
Entsorgungsraum	>30	30						x	x		Rammschutz, Geruchsbildung, direkter Zugang
Lager FM	50	20						x	x	x	
Werkstatt FM	30				x	x	x	x			
Büro FM	>20										
Anlieferungsbereich	>10	10						X	X	div.	Umschlagplatz, Rammschutz
Eingangsbereich und Schmutzschleuse	20	20						X			Steckdose für maschinelle Reinigung
Garderobe	15	Sport			x	x					

## 2.2. Etagen Reinigungsraum (NNF 7.1)

### Etagen Reinigungsraum ca. 8-10 m<sup>2</sup> pro Geschoss

**Kurzdefinition:**

- Standort auf den Etagen mit schnellem Zugang zu Reinigungsgeräten und Reserve von Verbrauchs- und Reinigungsmaterial

**Generelle Anforderungen:**

- Reinigungsraum pro Geschoss (Anzahl abhängig von der zu reinigenden Geschossfläche)
- Schwellenlos Türbreite > 80 cm
- Bodenbelag wasserbeständig

**Betriebseinrichtung:**

- Wasseranschluss mit BWW
- Zusätzlicher Anschluss für die Dosierstation
- Waschtrog / Ausgussbecken mit Schlauch (zum einfachen befüllen von Eimer)
- kleiner Bodenausguss (z.B 30x30 mit Gitterrost)

**Stellfläche für Ausstattung:**

- Lagerregal
- Schrank

**Hinweis:**

- Etagen Reinigungsraum können nicht mit Standort Netzwerk-Rack oder Elektroverteilung kombiniert werden.
- Lagerung Reinigungsmittel (Chemikalien verdünnt)

## 2.3. Reinigungslager (NNF 7.1)

### Reinigungslager ca. 20 m<sup>2</sup>

**Kurzdefinition:**

- Hauptlagerfläche für Verbrauchs- und Reinigungsmaterial (palettenweise) und Maschinen z.B. Scheuersaugmaschine, Einscheibenmaschine

**Generelle Anforderungen:**

- Nähe Aufzug
- Neben Zentralem Reinigungswagenpark
- Schwellenlos Türbreite > 80 cm, Doppelflügeltüren mit Durchgangsbreite 140cm wäre optimal
- Rammschutz

**Betriebseinrichtung:**

- Grosser Bodenablauf (z.B. 60x60 oder 40x60 mit Gitterrost)
- Wasseranschluss mit BWW
- Zusätzlicher Anschluss für die Dosierstation
- Waschtrog / Ausgussbecken mit Schlauch (zum einfachen Befüllen von Eimer)
- Schlüsseltresor
- EDV- Anschluss für elektronische Zeiterfassung (externer Dienstleister)

**Stellfläche für Ausstattung:**

- Schränke mit und ohne Auffangwanne für Reinigungsmittel
- Lagerregale
- Sanitätsbox
- Augendusche
- Signaletik Gefahrenstoffe

**Hinweis:**

- Lagerung Reinigungsmittel (Chemikalien in Gebinden unverdünnt)
- Standort von Maschinen zum Aufladen der Akkumulatoren

## 2.4. Reinigungswagenpark (NNF 7.1)

### Reinigungswagenpark ca. 15 m<sup>2</sup>

**Kurzdefinition:**

- Zentraler Stellplatz für alle Reinigungswagen

**Generelle Anforderungen:**

- Nähe Aufzug, zentraler Reinigungsraum und Entsorgung
- Schwellenlos Türbreite > 80 cm, Doppelflügeltüren mit Durchgangsbreite 140cm wäre optimal
- Rammschutz

**Betriebseinrichtung:**

- EDV-Anschluss für elektronische Zeiterfassung (externer Dienstleister)

**Stellfläche für Ausstattung:**

- Regal mit Verbrauchsmaterial

**Bemerkungen:**

- Durch den zentralen Standort der Reinigungswagen anstelle der Reinigungsräume auf den Etagen, können die Wegzeiten reduziert werden. Das Reinigungspersonal fährt mit dem Reinigungswagen zum Versorgen/entsorgen in den zentralen Reinigungsraum/ Entsorgung und muss den Wagen nicht mehr in den Etagen Reinigungsraum zurückstellen. Die Einplanung eines Reinigungswagenparks ist deshalb von der Reinigungsstrategie und Abfolge abhängig.

## 2.5. Waschraum (NNF 7.1)

### Waschraum ca. 15 m<sup>2</sup>

**Kurzdefinition:**

- Raum zum Waschen und Trocknen der verwendeten Textilien z.B Mikrofasertücher, Sportmaterial, Laborkittel

**Generelle Anforderungen:**

- Nähe Aufzug von Vorteil, wenn grosse Mengen und täglich gewaschen wird

**Betriebseinrichtung:**

- Wasseranschluss mit BWW
- Waschtrog
- Bodenablauf
- Elektroanschluss 400V
- Waschmaschine und Tumbler (auf Sockel für ergonomisches Arbeiten)

**Stellfläche für Ausstattung:**

- Regal
- Tisch
- Wäscheleinen

**Spezielle Anforderungen:**

- Raumfeuchtigkeit/ Frischluft

## 2.6. Lager Aussengeräte (HNF 4.1)

### Lager Aussengeräte ca. 50 m<sup>2</sup>

**Kurzdefinition:**

- Stellfläche für Hausdienstmaschinen Aussenreinigung z.B Rasenmäher, Kehrmaschine, Laubgebläse, Schneepflug

**Generelle Anforderungen:**

- Direkter Zugang
- Schwellenlos Türbreite > 80 cm, Doppelflügeltüren mit Durchgangsbreite 140cm wäre optimal

**Betriebseinrichtung:**

- Waschtrog mit KW
- Elektroanschluss 400 V
- Nach Möglichkeit Bodenablauf mit Schlammssammler

**Stellfläche für Ausstattung:**

- Regal
- Schränke mit und ohne Auffangwanne (Treibstoff)
- Werkbank

**Hinweis:**

- Lagerung von Treibstoff





## 2.7. Lager FM (HNF 4.1)

### Lager FM ca. 50 m2

**Kurzdefinition:**

- Lagerfläche für z.B Stellwände, Verbrauchsmaterial, Anlässe, Stehtische, Ersatzdispenser

**Generelle Anforderungen:**

- Schwellenlos Türbreite > 80 cm, Doppelflügeltüren mit Durchgangsbreite 140cm wäre optimal
- Nähe Aufzug

**Stellfläche für Ausstattung:**

- Regale/ Rollregal
- Schränke
- Paletten mit Material



## 2.8. Werkstatt FM (HNF 3.2)

### Werkstatt FM ca. 30 m<sup>2</sup>

**Kurzdefinition:**

- Werkstatt für Reparaturen von z.B. Mobiliar, Maschinen

**Generelle Anforderungen:**

- Schwellenlos Türbreite > 80 cm, Doppelflügeltüren mit Durchgangsbreite 140cm wäre optimal

**Betriebseinrichtung:**

- Waschtrog mit BWW
- Elektroanschluss 400 V

**Stellfläche für Ausstattung:**

- Werkbank
- Werkzeugwand
- Schränke
- Regale

## 2.9. Entsorgungsraum (HNF 4.1)

### Entsorgungsraum >30 m<sup>2</sup>

**Kurzdefinition:**

- Zwischenlager für Abfall und Wertstoffe z.B.:
  - Betriebskehricht
  - Karton
  - Papier
  - Glas
  - Styropor
  - PET
  - Elektro
  - Metall/ Holz

**Generelle Anforderungen:**

- Direkter Zugang und Nähe zum Aufzug
- Schwellenlos Türbreite > 80 cm, Doppelflügeltüren mit Durchgangsbreite 140cm wäre optimal (Containerbreite 770l beträgt 772mm).
- Abwaschbar und widerstandsfähiger Bodenbelag
- Rammschutz
- Genügend Zirkulationsfläche zwischen den Containern

**Betriebseinrichtung:**

- Containerpresse

**Stellfläche für Ausstattung:**

- Regal
- Container
- Palette und Rahmen

**Hinweise:**

- Geruchsbildung verhindern
- Wenn möglich kann dieser Raum mit einem überdachten Containerstellplatz im Aussenbereich kombiniert werden. Dies reduziert den Flächenbedarf im Gebäude, wenn dort nur einzeln zu befüllende Container stehen, welche bei Bedarf ausgetauscht werden.
- Für die Container-Reinigung sollte ein geeigneter Bereich (Aussenraum, zentraler Reinigungsraum oder im Containerraum) für die Reinigung der Behälter zu Verfügung stehen. Der Wasseranschluss, Bodenablauf und die Oberflächen sollten situationsbedingt entsprechend eingeplant werden.



## 2.10. Büro FM (HNF 2.1)

### Büro FM >20 m2

**Kurzdefinition:**

- Permanenter Arbeitsplatz für Personal FM, Anlaufstelle für Kunden, Entgegennahme von Lieferungen

**Betriebseinrichtung:**

- Leitsystem Gebäudetechnik
- Elektronischer Schlüsseltresor

**Ausstattung:**

- Büroeinrichtung
- Aufbewahrung und Ablagemöglichkeit für Betriebsordner, Elektroschemas, usw.



## 2.11. Garderobe FM (NNF 7.2)

### Garderobe FM ca. 15 m2

**Kurzdefinition:**

- Bereich zum umkleiden und duschen gemäss ArGV

**Generelle Anforderungen:**

- Duschmöglichkeit

**Betriebseinrichtung:**

- Dusche
- Lavabo
- Sitzbank
- Garderobenhacken und Handtuchhalter

**Ausstattung:**

- Abschliessbare Garderobenschränke

## 2.12. Eingangsbereich und Schmutzschleuse (VF 9.1)

### Eingangsbereich und Schmutzschleuse (Länge 8-10m)

**Kurzdefinition:**

- Sauberlaufzone, um den Schmutzeintrag in das Gebäude zu reduzieren. Bestehend aus einer Eingangsvorzone mit Grobschmutzfang und einem Feinschmutzfang im Innenbereich

**Generelle Anforderungen:**

- Für die Anlieferung/ Logistik mit Paletten überfahrbar
- Länge mindestens 8-10 Meter auf die Frequentierung angepasst
- Breite der Schmutzschleuse an die Korridorbreite angepasst
- Grösstmögliche Feuchtigkeitsbindung/ Rückhalt von Nässe sicherstellen
- Möglichst dunkle Farbgebung, Sichtbarkeit der Verschmutzung entgegenwirken
- Die Reinigung der Schmutzschleusen muss mit geeigneten Methoden sichergestellt sein
- Austauschbarkeit für den Unterhalt

**Betriebseinrichtung:**

- Steckdose für Reinigungsgeräte
- Einrichtung zur Reduktion von Zugluft

**Hinweis:**

- Durch Schmutzschleusen kann der Reinigungsaufwand und die daraus resultierenden Betriebskosten massgebend reduziert werden

## 2.13. Korridorbereich (VF 9.1)

**Kurzdefinition:**

- Horizontale Erschliessung

**Generelle Anforderungen:**

- Geringer Überstellungsgrad, um eine effiziente maschinelle Reinigung zu gewährleisten. Indem beispielsweise Abfallbehälter oder Schränke anstelle freistehender Einheiten im Korridor stehen, sind diese in Möbel oder Wände zu integrieren
- Strapazierfähiger Bodenbelag der sich für die Reinigung mit einer Scheuersaugmaschine eignet

**Betriebseinrichtung:**

- Sinnvolle Anzahl von Steckdosen für die Reinigung
- An die Situation und Beanspruchung angepasstes Rammschutzsystem

**Hinweis:**

- Die Wände mit einem robusten Sockel ausbilden, der für die maschinelle Reinigung mit einer Scheuersaugmaschine geeignet ist

## 2.14. Betriebseinrichtungen Umgebung

**Kurzdefinition:**

- Betriebliche Einrichtungen die in der Umgebung und an der Gebäude Aussenhülle für Unterhalts- und Reinigungsarbeiten benötigt werden

**Generelle Anforderungen:**

- Hindernisfreier und befestigter Zugang realisieren, um die Zugänglichkeit zu den Fenstern und der Fassade mittels Hebebühnen zu gewährleisten

**Betriebseinrichtung:**

- Versorgungspunkte für Wasser und Elektrizität (400V Anschluss der Nutzung anpassen für bspw. Fassadenreinigung, Hochdruckreiniger, Anlässe, Foodtruck)
- Steuerung für z.B Beleuchtung oder Brunnen gekoppelt mit Schlüsselschalter, um die Übersteuerung für Revisions- und Wartungszwecke zu gewährleisten
- Lichtschächte mit feinmaschiger Abdeckung besonders im Eingang- und Aufenthaltsbereich (Reduktion von Reinigungsarbeiten in Verbindung mit Zigarettenstummel, Laub)





## 2.15. Anlieferungsbereich (NNF 7.3)

### Anlieferung ca. 10 m<sup>2</sup>

**Kurzdefinition:**

- Umschlagsplatz, um angelieferte Waren (Pakete, Paletten, Mobiliar, Gebinde) zwischenzulagern oder für die Abholung bereit zu stellen.

**Generelle Anforderungen:**

- Nähe zu Eingang, Aufzug und Hausdienstbüro
- Schwellenlos, Türbreite > 80 cm, Doppelflügeltüren mit Durchgangsbreite 140cm wäre optimal
- Robuster Bodenbelag
- Rammschutz
- Bodenmarkierung Warendepot / Zwischendepot im Anlieferungsbereich

**Stellfläche für Ausstattung:**

- Regal
- Paletten

## 2.16. Aufzug (VF 9.1)

<p><b>Kurzdefinition:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Voraussetzungen, die ein Aufzug für den Betrieb erfüllen muss.</li></ul> <p><b>Generelle Anforderungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Türbreite mind. 1.00m und Kabinenlänge mind. 1.60m (für Transport von Paletten inkl. Paletten-Hubwagen)</li><li>▪ Robuster und reinigungsfreundlicher Bodenbelag</li><li>▪ Umlaufender Rammschutz</li><li>▪ Gefällsfreie Manövrierfläche vor der Schachttüre zum ein- und ausfahren. Sie muss mind. 1.40m x 1.40m gross, auf das Türlicht zentriert und uneingeschränkt nutzbar sein (Vorgabe gem. SIA 500).</li></ul>