

# OAG

Objekt- und  
Flächenarten  
Objektarten  
Gliederung

# Objektarten-Gliederung OAG

## **Objekt- und Flächenarten**

## **Vorwort**

Zurzeit ist eine Vielzahl von schweizerischen Objektarten-Gliederungen für den Hochbau bekannt. Sie werden für die Klassifizierung von ganzen Portfolios, für die Gruppierung von Kostenkennwerten und dgl. verwendet. Im Tiefbau fehlt es dagegen an vergleichbaren Grundlagen.

Mit der vorliegenden Objektarten-Gliederung ist erstmals eine schweizerische Gliederung für den Hoch- und Tiefbau vorhanden, die sich breit auf alle aktuellen Grundlagen abstützt. Diese Grundlagen wurden im Rahmen einer Recherche gesichtet und ausgewertet sowie anschliessend in eine einheitliche Form überführt.

CRB dankt dem Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein SIA für die Unterstützung bei der Erarbeitung und für das Recht, die Flächenarten-Gliederung publizieren zu dürfen.

## Impressum

---

Herausgeber und Vertrieb

---

CRB  
Schweizerische Zentralstelle  
für Baurationalisierung  
Steinstrasse 21  
Postfach  
CH-8036 Zürich

Tel. 044 456 45 45      info@crb.ch  
Fax 044 456 45 66      www.crb.ch

Copyright © 2011 by CRB, Zürich

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere ist es nicht gestattet, Änderungen an der Systematik und im Wortlaut vorzunehmen. Nachdruck, fotografische und andere Vervielfältigungen, Mikrofilme, Übersetzungen, Verwendung auf Bildschirm und Datenträgern sind, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung CRB gestattet.

Die Verwendung der abgebildeten Teile der Norm SIA 416 sowie der Dokumentation SIA D 0165 (mit DIN 277) erfolgt mit Genehmigung der Copyright-Inhaber SIA bzw. DIN.

---

Produktion/Entwicklung

---

Paul Curschellas, CRB

---

Arbeitsgruppe

---

Peter Bernet, dipl. Ing. HTL, Wettingen  
Rudolf Gebhard, Bauökonom AEC, Zürich  
Prof. Friedrich Häubi, dipl. Arch. ETH/SIA, Exec. MBA HSG, Zürich  
Christof Messner, dipl. Arch. ETH, Zürich  
Prof. Dr. Christian Stoy, Dipl.-Ing., Winterthur  
Sven Ziegenrucker, dipl. Bauing., Zürich

---

Produktgestaltung  
Grafik Maske Inhalt  
Grafik Cover

---

Christof Messner, CRB  
Varga Frei Voegeli, Zürich  
Plasmadesign, Zürich

---

Druck

---

Sihldruck AG, Zürich  
1. Auflage 2011-03

---

**Inhalt**

Einleitung	3
<b>1 Inhalt und Zweck</b>	<b>5</b>
1.1 Zweck des Standards	
1.2 Inhaltliche Schwerpunkte	
<b>2 Verweise</b>	<b>6</b>
2.1 Normen	
2.2 Weitere Verweise	
<b>3 Systematik</b>	<b>7</b>
3.1 Aufbau	
3.2 Code	
3.3 Erläuterung	
3.4 Funktionale Einheit	
<b>4 Objektarten-Gliederung</b>	<b>9</b>
4.1 Objektarten Verzeichnis	10
4.2 Objektarten Definitionen – OAG 1 Gebäude	12
Anhang	
<b>Flächenarten-Gliederung</b>	<b>17</b>
Zweck und Anwendung	18
Flächenarten Verzeichnis (gemäss SIA D 0165)	19
Flächenarten Definitionen (gemäss SIA D 0165)	20
Literaturverweise	24

## **Einleitung**

Mit Arbeitsmitteln wie der vorliegenden Objektarten-Gliederung OAG unterstützt die Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung CRB die Anwender der Normen SN 506 511 Baukostenplan Hochbau und SN 506 512 Baukostenplan Tiefbau. Die gleichzeitig mit den Normen erarbeitete Objektarten-Gliederung dient der systematischen Einteilung von Objekten der gebauten Umwelt. Hauptkriterien sind hierbei neben physischen Parametern (z.B. Grösse oder Konstruktionsart) vor allem die Funktion bzw. Nutzung eines Objekts. Ziel ist dabei, die Zuweisung und die Vergleichbarkeit der Objekte sowie die Kennwertbildung zu unterstützen.

Zusätzlich sind im Anhang die Flächenarten ausführlich beschrieben, die in der Norm SIA 416 Flächen und Volumen von Gebäuden sowie in der Dokumentation SIA D 0165 Kennzahlen im Immobilienmanagement etabliert sind. Die Flächenarten dienen der systematischen Einteilung von Raumflächen bzw. Räumen eines Objekts. Das Hauptkriterium dieser Einteilung ist die Funktion bzw. Nutzung einer Fläche. Die Flächenarten-Gliederung verfolgt dabei das Ziel, die Vergleichbarkeit der Flächen und die Bildung von Flächen- und Kostenkennwerten sowie die Definition von funktionalen Einheiten je Objektart zu ermöglichen.

---

## 1 Inhalt und Zweck

---

### 1.1 Zweck des Standards

Die Objektarten-Gliederung OAG unterstützt den Anwender beim Umgang mit Projekten, Objekten und Portfolios. Innerhalb der Planungs- und Realisierungsphase kann die OAG herangezogen werden, um Bauprojekte einheitlich zu strukturieren. Sie ist für Planer somit von der strategischen Planung bis zur Inbetriebnahme von Projekten anwendbar.

Innerhalb der Bewirtschaftungsphase wird die OAG eingesetzt, um Immobilienobjekte oder ganze Portfolios sowie Verkehrs-, Kunstbauten und Anlagen zu gliedern. Die OAG unterstützt in diesem Kontext die verschiedenen Beteiligten wie Eigentümer, Immobilienmanager, Facility Manager und dgl.

---

### 1.2 Inhaltliche Schwerpunkte

Die Objektarten-Gliederung OAG dient der Systematisierung von Bauwerksnutzungsarten. Dabei wird das Objekt im Allgemeinen als Bauwerk verstanden, das nur durch eine Nutzungsart bestimmt wird (z.B. Einfamilienhaus). Sind in einem Bauwerk jedoch mehrere Nutzungen anzutreffen (Mischnutzungen) und eine Aufteilung ist nicht möglich bzw. nicht sinnvoll (z.B. Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage), so wird dieses Bauwerk als ein Objekt behandelt. Die Bauwerks- bzw. Objektnutzung wird dabei durch die Hauptnutzung innerhalb des Bauwerks (z.B. Mehrfamilienhaus) bestimmt.

Nachfolgend wird der Begriff "Objekt" synonym zum Begriff "Bauwerk" verwendet. Er ist nicht zu verwechseln mit dem Begriff "Mietobjekt" oder dgl., sondern für den Hochbau eher mit dem Begriff "Gebäude" gleichzusetzen.

Mit der im Anhang aufgeführten Flächenarten-Gliederung wird die konsequente Weiterführung der Objektarten-Gliederung aufgezeigt. Sie erlaubt, einzelne Objekte im Detail auf Raumbene zu betrachten und schliesst damit an die Objektarten-Gliederung an. Die Flächenarten-Gliederung lehnt sich an gängige Normen und Standards an (Norm SIA 416 Flächen und Volumen von Gebäuden und Dokumentation SIA D 0165 Kennzahlen im Immobilienmanagement) und benutzt vor allem die Hauptnutzflächenarten, wie sie in der SIA D 0165 etabliert sind.

## **2 Verweise**

---

### **2.1 Normen**

- SN 504 416 / SIA 416 Flächen und Volumen von Gebäuden
- SN 506 511 Baukostenplan Hochbau
- SN 506 512 Baukostenplan Tiefbau
- SN 506 514 Baukostenplan Spitalbau (in Erarbeitung)
- DIN 277:1987-06 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

---

### **2.2 Weitere Verweise**

- SIA D 0165 Kennzahlen im Immobilienmanagement



---

## 3 Systematik

---

### 3.1 Aufbau

Die Objektarten-Gliederung umfasst sowohl Objektarten des Hoch- als auch des Tiefbaus. Sie ist hierarchisch aufgebaut und arbeitet mit drei standardisierten Ebenen:

- Objektart-Hauptgruppe
- Objektartgruppe
- Objektart

Die Objektarten-Gliederung kann innerhalb der definierten Systematik anwenderspezifisch erweitert werden. Dabei dürfen jedoch ausschliesslich Positionen besetzt werden, die bislang nicht belegt sind. Die belegten Positionen dürfen nicht verändert oder ersetzt werden. Durch CRB vorgenommene Änderungen und Erweiterungen gehen Anpassungen Dritter vor.

---

### 3.2 Code

Numerischer, ein- bis dreistelliger Code, durch Punkt getrennt. Als Verweis zur vorliegenden Objektarten-Gliederung ist dem numerischen Code bei Bedarf das Kürzel "OAG" voranzustellen.

---

### 3.3 Erläuterung

Die Erläuterung der Objektart ist eine nicht abschliessende Zusammenstellung von Objektbezeichnungen, die der jeweiligen Objektart zugeordnet sind. Auf diese Weise wird verdeutlicht, welche Objekte welchen Objektarten zugewiesen werden.

In der vorliegenden Publikation werden entsprechende Erläuterungen ausschliesslich für die Objektart-Hauptgruppe "OAG 1 Gebäude" aufgeführt.

---

### 3.4 Funktionale Einheit

Über funktionale Einheiten lassen sich Kostenangaben einer spezifischen Objektart (z.B. Bauwerks-, Erstellungs- oder Anlagekosten) in Bezug zu standardisierten Bezugsmengen setzen. Funktionale Einheiten bestehen aus einer Einheit und einer Bezugsgrösse (z.B. m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche). Mithilfe der zugehörigen Menge dienen funktionale Einheiten (z.B. 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche) als Grundlage zur Bildung eines Kennwerts oder Richtwerts.

Der vorliegende Katalog führt für die Objektart-Hauptgruppe "OAG 1 Gebäude" eine nicht abschliessende Auswahl von funktionalen Einheiten auf. Dabei werden teilweise mehrere funktionale Einheiten je Objektart genannt, wobei zumindest die erstgenannte Einheit einen direkten Normbezug aufweist (m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche entsprechend Norm SIA 416). Beim Kennwertvergleich ist darauf zu achten, dass gleichartige funktionale Einheiten verwendet werden.

## 4.2 Objektarten Definitionen – OAG 1 Gebäude

Code	Bezeichnung	Erläuterung	Funkt. Einheit A	Funkt. Einheit B
<b>1</b>	<b>Gebäude</b>			
<b>1.1</b>	<b>Wohnen</b>			
1.1.1	Einfamilienhaus	Objekte mit einer oder zwei Wohneinheiten wie Bungalows, Ferien-, Bauernhäuser, Doppelhaus-hälften, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, Reiheneinheit, Villen und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	m <sup>2</sup> Wohnfläche
1.1.2	Mehrfamilienhaus	Objekte mit mehr als zwei Wohneinheiten wie Wohnanlagen, Wohnhochhäuser und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	St Anzahl Wohn-einheiten
1.1.3	Wohnheim	Objekte mit mehreren, oftmals kleineren Einheiten (jeweils mit Nass- und Küchenbereich) wie Schüler-, Lehrlings-, Studenten-, Alterswohnheime und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	St Anzahl Zimmer bzw. Appartements
<b>1.2</b>	<b>Unterricht, Bildung und Forschung</b>			
1.2.1	Kindertagesstätte	Objekte, die dem Aufenthalt und der Betreuung von Kleinkindern und Kindern dienen, wie Kinder-tagesheime, -horte, -gärten, -krippen und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	St Anzahl Gruppen bzw. Kinderplätze
1.2.2	Allgemeinbildende Schule	Objekte, die zur Erlangung der allgemeinen Schul-bildung dienen, wie Primar-, Sekundar-, Mittel-schulen, Gymnasien, Gesamtschulen und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	St Anzahl Klassen bzw. Schüler
1.2.3	Berufs-, Fach- und Sonder-schule	Objekte, die der weiterführenden und Sonder-schulbildung dienen, wie Berufsschulen, Fach-schulen, Sonder-, Volkshochschulen und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	St Anzahl Klassen bzw. Schüler
1.2.4	Hochschule und Fachhoch-schule	Objekte, die der Hochschulausbildung dienen, wie Universitäts-, Institutsgebäude, Hörsaalgebäude und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	St Anzahl Studierende
1.2.5	Labor- und Forschungs-gebäude	Objekte, die der Forschung dienen, wie Labor-gebäude, Versuchsanlagen, Forschungsinstitute und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	St Anzahl Arbeits-plätze
1.2.6	Bibliothek und Archiv	Gemeinde-, Stadt-, Kantonsbibliotheken, Staats-archiv und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	-
<b>1.3</b>	<b>Industrie, Handel und Verwaltung</b>			
1.3.1	Industriegebäude	Objekte, die der industriellen Produktion dienen, wie Grossbäckereien, Schlachthöfe, Montage-, Produktionshallen und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 3
1.3.2	Werkstatt- und Gewerbe-gebäude	Objekte, die der Produktion und dem Gewerbe dienen, wie Schreinereien, Druckereien, Autowerk-stätten, Praxisgebäude, Kleintierpraxen und dgl.	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 3
1.3.3	Lagergebäude	Objekte, die der Lagerung von Waren dienen, wie Hochregal-, Grosslager, Silobauten, Kühllager und dgl. (nicht land- oder forstwirtschaftliche Gebäude).	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 4