

Schnittstellen Grundausbau / Mieterausbau

Neubau am Erlenweg 13, Rheinfelden

Datum	Montag, 23. März 2026
Art	Definition der Schnittstellen / Übergabe Grundausbau zu Mieterausbau: Vermietung Neubau, Rheinfelden
Verfasser	Daniel Cenci / Barbara Scheele
Integrierte Beilage	Dokument «Schnittstellen Grundausbau Elektroanlagen»
Objekt	Erlenweg 13, 4310 Rheinfelden

Symbolbild



Parteien:

Daniel Cenci	Müller & Partner Architekturbüro AG, Architekt
Barbara Scheele	Erlenweg Immobilien AG, Verwaltung und Vermietung

Traktanden

1. Präambel	
2. Grundausbau	
3. Auflasten und Nutzlasten	
4. Leistungsabgrenzungen	
5. Zuständigkeitsbereich / Abschlussbestimmungen /Credo	

1 Präambel

- Für die Vermietung der neuen Räumlichkeiten im Neubau wurde das vorliegende Schnittstellenpapier erstellt. Es soll vorwiegend dazu dienen die Schnittstellen (Grenzbereiche) zwischen Grundausbau und Mieterausbau zu definieren und festzulegen. Dieses Schnittstellenpapier dient als Grundlage für die mieterspezifischen Leistungs- und Kostenabgrenzungen von Investitionen. Es regelt die Abgrenzung der beiden Leistungen: - Leistungen «Vermieterin» ohne Kostenfolge für die Mieterin - Leistungen «Mieterin» mit Kostenfolge für die Mieterin
- Infolge laufender Planung ist ausschliesslich der finalen Version dieses Dokument zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung massgebend und für alle Parteien verbindlich. Bis zu diesem Zeitpunkt kann das Dokument aufgrund des Baufortschritts angepasst werden.
- Dieses Dokument umfasst ausschliesslich den Bereich des Neubaus. Die Flächen im Nachbargebäude und dessen Sous-Sol werden separat behandelt.

- **ALLGEMEINE INFORMATIONEN:**

Der Ausbaubeschrieb ist nach dem Baukostenplan der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung geordnet. Er beinhaltet detaillierte Abgrenzungen und regelt abschliessend die Kostenfolge. Das Mietobjekt ist mit Deckenheizung und Deckenkühlung ausgestattet. Die Sanitärräumlichkeiten sind mit Abluftanlagen ausgestattet. Teeküchenräume sind allenfalls mit einer zeitgemässen Umluftanlage durch den Mieter auszustatten oder – bei sehr früher Kenntnis und sofern technisch möglich – in die Abluftanlagen einzuplanen.

- Die Beheizung und Kühlung der Mietflächen erfolgt über Deckenheiz- und Deckenkühlsysteme als Bestandteil des Grundaubaus. Die Lüftung der Mietflächen ist nicht Bestandteil des Grundaubaus und ist ab der Steigzone im jeweiligen Geschoss durch den Mieterausbau (MAB) zu planen und zu installieren, sofern diese für die Nutzung erforderlich ist.
- Die im Gebäude vorgesehene Kühlung basiert auf einem energieeffizienten Systemkonzept (z. B. Freecooling) mit begrenzter Leistung als Bestandteil des Gebäudekonzepts. Weitergehende oder nutzungsspezifische Kühlanforderungen sind durch den Mieterausbau sicherzustellen.
- Der Mieter ist verpflichtet, die Werte der internen Wärmequellen wie Beleuchtung, Maschinen, Apparate usw. in jedem Falle anzugeben, auch wenn diese eine normale Büronutzung nicht übersteigen. Der Mieter hat zudem anzugeben, ob durch seinen Betrieb Immissionen wie Gerüche, Korrosivgase, Rauch oder dergleichen entstehen.
- Die Vermietung muss den einschlägigen Gesetzgebungen sowie den Vorgaben der Gewerbepolizei entsprechen. Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudes

ist die Gestaltung von Beschriftungen und Signaletik in allen Bereichen des Gebäudeinneren dem Gesamtkonzept unterzuordnen und vorgängig durch die Vermieterin genehmigen zu lassen. Jegliche Anschriften an der Fassade sind infolge der Photovoltaikanlage nicht zulässig. Der Vermieter stellt keine Steelen oder ähnlichen Einrichtungen für Aussenreklame zur Verfügung.

- Der Ausbau der Gewerberäume sowie deren Nutzung sind bewilligungspflichtig und müssen mittels Baueingabe beim Stadtbauamt sowie bei den zuständigen kantonalen Stellen (AWA, AGV) angemeldet werden. Je nach Betriebsart können weitere Bewilligungen erforderlich sein. Die Gesuchserstellung und Koordination mit den Behörden erfolgen durch den Mieter oder dessen Vertreter.

2 Grundausbau

Im Grundausbau der Vermieterin sind folgende Bauteile enthalten:

- Gebäudehülle: Die gesamte Gebäudehülle ist im Grundausbau enthalten, inkl. Sonnenschutz (vertikal Storen, Sonnen- und Blendschutz, transparent), Blitzschutz. Verweis: 1) Pläne, 2) Dokument «Schnittstellen Grundausbau Elektroanlagen»
- Die Gewerberäume verfügen über einen eigenen Zugang, welcher komplett im Grundausbau fertig gestellt wird. Ausgenommen sind Beschilderungen und weitere Abweichungen vom Standard.
- Haustechnische Anlagen:
Die Steigzonen sind für diverse elektrische, sanitäre und HLK-Ausbauvarianten vorbereitet. Ab der Steigzone können durch den Mieterausbau (MAB) Zuluft- und Abluftinstallationen realisiert werden. Die Beheizung und Kühlung der Mietflächen erfolgt über das im Grundausbau vorgesehene Change-Over-System (Heizen oder Kühlen) mittels Deckenheiz- und Deckenkühlsystemen. Installationswände sind grösstenteils zugänglich.
Verweis: 1) Pläne, 2) Dokument «Schnittstellen Grundausbau Elektroanlagen»
- Bei den Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind direkte Zugänge in die Mietbereiche möglich, ohne das Treppenhaus/Hauseingang zu benützen. Hier sind sämtliche Sicherheitsfragen und Installationen in Bezug des Zugangs mieterseitig zu lösen. Umgebung: Die gesamte Umgebung und Erschliessung der Gewerbeflächen ist im Grundausbau enthalten. Die Mitbenutzung der Umgebung wird im Mietvertrag ausgewiesen.
Verweis: 1) Pläne, 2) Dokument «Schnittstellen Grundausbau Elektroanlagen»
- Decken und Wände:
Die Decken werden in Beton ausgeführt. Die Aussenwände werden in Hybrid-/Holzbauweise oder in Beton erstellt.
- Klimatisierung der Räumlichkeiten:
Im Mieterbereich erfolgt die Klimatisierung (Heizung und Kühlung) über freihängende Deckenpanels, welche konstruktiv von der Rohdecke entkoppelt sind. Dieses System gewährleistet ein sehr angenehmes Raumklima und trägt zusätzlich durch akustisch wirksame Hinterlagen zur Verbesserung der Raumakustik bei.

3 Auflasten und Nutzlasten

- Sämtliche Nutzlasten wurden für gängige Gewerbenutzungen ausgelegt. Es gelten die Vorgaben aus den Nutzungsvereinbarungen von Statiker und Holzbauingenieur. Punktuelle Belastungen von über 200kg (2.0 kN Nutzlast, gem. SIA 261 Kategorie A) müssen der Vermieterin angezeigt werden und bleiben der Genehmigung vorbehalten. Die Nutzungsvereinbarungen Statik und Holzbauingenieur werden dem Mietvertrag beigelegt. Nutzlast Mieterbereich EG: 1.500kg/m², Obergeschosse: 500kg/m²
- Warenlift Nutzlast 2'000 kg, Nutzlast Personenlift 800kg.

4 Leistungsabgrenzungen

Leistungsabgrenzungen für die Ausbauten der Gewerbemietflächen.

BKP	Arbeiten	Vermieterin	Mieter
2	Gebäude		
211	Baumeisterarbeiten		
	Mietflächentrennwände zu Treppenhaus und anderen Mietflächen aus Beton, Backsteinen oder beplankten Holz- oder Gipsständerwänden	X	
214	Montagebau in Holz		
	Fassade innen Holz Dreischicht-Platte Fichte / Tanne weiss lasiert		X
232	Starkstrominstallationen		
	Siehe Beilage: «Schnittstellen Grundausbau Elektroanlagen»	X	
	Gebühren für Installationskontrolle (SiNa) und indiv. elektr. Installationen		X
233	Leuchten und Lampen		
	Siehe Beilage: «Schnittstellen Grundausbau Elektroanlagen»	X	
	Lampenstellen und AP-Leuchte Eingangsbereich/Treppenhaus	X	
	Notbeleuchtung, Montage		X
	Leuchten und Lampenlieferungen in den Mietflächen, inkl. Montage		X
235	Apparate Schwachstrom Amtsverteilkasten		
	Siehe Beilage: «Schnittstellen Grundausbau Elektroanlagen»	X	
	Telefonanlagen, Apparate etc.		X
235	Schwachstrominstallationen		
	Siehe Dokument „Schnittstellen Grundausbau Elektroanlagen»		
	Standortverschiebungen vorbereitete Anschlusspunkte Leitungen		X
237	Bauprovisorien		
	Zuleitung und Installation von Elektro-Bauprovisorium während Grundausbau.	X	
	Bauprovisorium / Baustromverteiler für Mieterausbauten		X
242 plus 243	Wärmeverteilung		
	Sole/ Wasser Wärmepumpe mit Energieträger Kombi Solarmodule (Wärme und Strom) mit Eisspeicher. Warmwassererzeugung ab Wärmepumpe mit Frischwasserstation. 1 Gruppe Change-Over (Heizen oder Kühlen) des gesamten Gebäudes, 1 Gruppe für Lüftungsanlage Change-Over (Heizen oder Kühlen). Deckensegel in Mietfläche Standardraster und Standard-Plattenformate vorgesehen, 2 Regelzonen pro Geschoss und im 3. OG 1 Regelzone.	X	

	Wärmeabgabe mit Heizkörper in Nebenräumen mit Thermostatkopf ausgebaut	X	
	Kühlkapazität ist begrenzt gemäss der Firma Solartec.		
	Anpassungen und Umlanungen der Standarddeckenformate durch den Mieterausbau. Jegliche Anpassungen an das vom Vermieter vorgesehene Deckenraster. GA- und Akustikmassnahmen ebenfalls durch den Mieterausbau.		X
	Raumheizung und Kühlung via Deckensegelheizung [Gewerbeflächen].		
	Zusätzliche Raumautomation inkl. Bedarfsmeldung ist an dem Vermieter zu melden und durch den Mieterausbau zu planen und installieren. Weitere Zonen in der Mieterfläche sind Mieterausbau, was weitere Installationen und Anlagen in der Mietfläche betrifft. Raumautomation inkl. Bedarfsmeldung ist an den Vermieter zu melden und durch den Mieter zu planen und installieren.		X
244	Lüftungsanlagen		
	Zu-/Abluftkanäle bis Schachtaustritt für Nasszellen	X	
	Zu-/Abluftkanäle ab Schachtaustritt für Nasszellen		X
	Konzept und Ausführung zusätzliche Lüftung/Kanäle (Inkl. Konstant oder Variabel Volumenstromregler. Es dürfen keine Einstellklappen oder ähnliches vom Mieterausbau vorgesehen werden (wegen Netzabgleich)		X
	Raumautomation CO2-Bedarfsgerechte Regelung durch Mieterausbau		
	Unterhalt und Instandhaltung in Mietfläche ab Mietergrenze		X
Grundausbau:	2 Lüftungsanlagen (1x Lüftung Gebäude (Büronutzung), 1x Lüftung AEH. Kapazität Lüftung Gebäude = 3500m3/h Lüftung AEH = 900 – 1300 m3/h nach SWKI		
	Luftverteilung ausgebaut		
	Mögliche weitere Zonen in Mieterfläche und Geschossen EG bis 3. OG sind Mieterausbau		X
245	Klimaanlagen		
	Heizen oder Kühlen über ein Gesamtnetz ab Zentrale UG begrenzt.	X	
	Freecooling bei den Gewerbe-Räumlichkeiten	X	
	1x ULK in Elektrozentrale UG vorgesehen.	X	
Grundausbau:	1x Zentrale Change-Over-Gruppe Heizen oder Kühlen mit begrenzter Kapazität. Zwei Regelzone pro Geschoss EG bis 2. OG und 3. OG, 1 Regelzone.		
	Deckensegel in Mietfläche Standardraster und Standard-Plattenformate vorgesehen. 2 Regelzone pro Geschoss und im 3. OG ist 1 Regelzone.		
	Anpassungen ans GAB-Raster ist Mieterausbau.		
	Weitere Zonen in Mieterfläche und unabhängige Kältenetz vom Change-Over-System ist Mieterausbau.		
251	Sanitärapparate		
	Bäder und WCs in der Mietfläche gem. Planungsstand basierend auf dem Grundausbau WC Anlagen je 1 Damen und 1 Herren WC, 0.5 IV- WC, + 1 Dusche pro Stock.	X	
	Brauch- und Regenwasseraufbereitung, (Grander)	X	
	Reinigungs- und Waschmaschinenanschlüsse im Reduit	X	
	Anschlüsse Teeküche etc.		X
	Sanitärtrennwände [GIS/DUOFIX, etc.] verschlossen		X

	Zusätzliche Anlagen Mieter		X
	Installationen und Anpassungen in der Mietfläche		X
254	Sanitärleitungen [Ver- und Entsorgung]		
	Kalt-&Warmwasserzuleitungen bis Anschlusspunkte in Mietfläche	X	
	Kalt-&Warmwasserleitungen in Mietfläche		X
	Kalt-&Warmwasserleitungen in der Teeküche der Mietfläche		X
	SW-Leitungen ab Anschlusspunkt in Mietfläche		X
	Standortverschiebungen vorbereitete Anschlusspunkte Leitungen		X
255	Handfeuerlöscher		
	Grundausrüstung Treppenhäuser und Fluchtwege	X	
	Zusätzliche behördliche Auflagen infolge Mieterausbau		X
258	Teekücheneinrichtungen		
	Küchenanschlüsse vorbereitet für nachträglichen Einbau Teeküche		X
	Planung, Montage und Inbetriebnahme Teeküche als Mieterausbau		X
271	Gipsarbeiten		
	Mietflächentrennwände, äußere Abgrenzung [Leichtbauwände roh]	X	
	Installationsschächte im Grundausbau	X	
	Gipsarbeiten auf wandender Mietfläche [siehe auch BKP 282]		X
	Schließen von Durchdringungen / Vormauerung nach Mieterausbau		X
	Nachträgliche Mietertrennwände [innerhalb Mietfläche]		X
272	Metallbauarbeiten		
	Mieterausbauten in der Mietfläche		X
	Ein Briefkasten pro Gewerbefläche	X	
273	Schreinerarbeiten		
	Zugangstüren bzw. Außentüren zur Mietfläche	X	
	Türen zu Nasszellen der Mietfläche	X	
	Schreinerarbeiten in der Mietfläche		X
274	Schließanlage		
	Die Schliessanlage wird als hybrides Zutrittssystem ausgeführt.	X	
	Die Aussenhülle (Haupteingänge, Einstellhalle) erfolgt mittels elektronischem Zutrittssystem (Badge / RFID).		
	Die Schliessung Türe zur Mietflächen erfolgt mechanisch.	X	
	Schliesssysteme innerhalb der Mietflächen sind nicht Bestandteil des Grundaubaus.		X
275	Innere und äußere Abschlüsse		
	Sonnenschutz wie Aussenstoren bzw. Stoffstoren vor den Fenstern [elektrischer Antrieb / Automation]	X	
	Umrüstungen, spez. Anpassungen der Installationen		X
	Innerer Blendschutz / Verdunkelung wie Jalousien, zus. Artikel, usw.		X
277	Elementwände		
	Trennwände, Schiebepanelwände, Faltpanelwände etc. in der Mietfläche		X
281	Bodenbeläge		
	Gewerberäume:		
	EG-Gummigranulat-Boden, fertigversiegelt [zusätzlicher Bodenaufbau ist bedingt möglich]. Gute Akustik und Reinigung.	X	
	1. -3. OG Doppelboden, Installationshöhe 5cm Konstruktionshöhe 8 cm	X	
	PVC, Vinyl oder Textile Deckbeläge auf Doppelboden		X
	Platten in den Nasszonen, Treppenhaus und Eingangsbereich	X	
282	Wandbeläge [vgl. 271]		
	Mietflächeninnenwände Beton Schalungstyp 2 roh oder Backsteinwände roh (unverputzt).	X	

	Weitere Bearbeitung ist Mietersache.		X
283	Deckenverkleidungen		
	Gewerberäume:		
	Betondecke Schalungstyp 2 roh	X	
	Nasszellen:		
	Abgehängte Decken in Metall	X	
285	Innere Malerarbeiten		
	Holzfenster nach Farbkonzept Architekt	X	
	Malerarbeiten in allgemeinen Bereichen	X	
	Individuelle Malerarbeiten in Mietflächen		X
285.3	Firmenanschriften		
	Das Beschriftungskonzept sieht im inneren und äußeren des Gebäudes Firmenbeschriftungen vor.		
	Tragkonstruktion & Installation Firmenbeschriftungen		X
	Spez. Firmenbeschriftungen bei den Mietflächen		X
285	Bauaustrocknung		
	Grundausbau [bis und mit Unterlagsboden/Fließen/Gummigranulat]	X	
	Mieterausbau		X
287	Baureinigung		
	Reinigung im Grundausbau vor Übergabe an Mieter [besenrein]	X	
	Bau- und Schlussreinigung Mietfläche nach Mieterausbau		X
	Wöchentliche Reinigung öffentliche Flächen und Zugangsbereiche zur Mietfläche während und bis zur Fertigstellung Mieterausbau		X
	Abdeckbarbeiten Zugangsbereiche zur Mietfläche während Mieterausbauten		X
	Wöchentliche Reinigung Toiletten während Mieterausbauten		X
	Entsorgung und Mulden in Zusammenhang mit Mieterausbau		X
290	Plannerhonorare		
	Honorare für Planungen am veränderten Grundausbau		X
	Honorar für Planer und Fachingenieure am Mieterausbau bis zur Schnittstelle Grundausbau, wobei sich die Mieterin verpflichtet: Sämtliche Planungen für die mit dem Gebäude direkt verbundenen Ausbauarbeiten [Planungen im Bereich Rohbau 1 + 2, Elektro, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Kalte, Bauphysik, Bauakustik, usw.] sind mit dem von der Vermieterin bestimmten Planer oder Unternehmer zu Konkurrenzpreisen in Auftrag zu geben, um die nachhaltige Qualität der Liegenschaft des Auftraggebers sicherstellen zu können.		X
500	Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen/Plankopien, Muster, Versicherungen		
	Kosten für Drittparteien, Wasser, Telefon, etc., Bewachung durch Dritte		X
	für Veränderungen am Grundausbau		X
	für den spezifischen Mieterausbau		X

5 Zuständigkeitsbereich / Abschlussbestimmungen / Credo

Die Ansprechpersonen für alle Mietangelegenheiten ist die Erlenweg Immobilien AG (Berchtold oder Scheele) Bei allen Fragen bezüglich dem Bauträger und Ausführungen am Bau ist in erster Linie der Architekt Herr Daniel Cenci auskunftsberechtigt und Ansprechperson.

Diese Vertragsgrundlage wurde in Zusammenarbeit mit verschiedenen Komponenten des Planungsteams erstellt und umfasst den allseitigen Willen den Mieterparteien den Überblick der

baulichen Schnittstellen «Grundausbau / Mieterausbau» massiv zu vereinfachen und möglichst transparent darzulegen. Bei Unklarheiten müssen sich die Parteien absprechen und schriftlich den Entscheid festhalten, wobei jede Partei dies mit der Unterschrift vor Ausführung der Arbeiten zu bestätigen hat.

Es wurde bereits bei der Planung auf eine hohe Flexibilität in der Raumaufteilung, Einrichtungen, Infrastruktur aber auch Nachhaltigkeit und Energiebilanz (Minergie A Haus) einen sehr hohen und zielführenden Fokus gelegt. Verschiedene zukunftsweisende und nicht alltägliche Infrastrukturbereiche wurden bewusst gewählt (Minergie A, Eisbunker, Solarfassade, thermische Module, Regenwasseranlage, Solarstrom und später evtl. Batteriespeicherung, etc.) für einen hohen Nutzen für jede einzelne Mieterpartei und deren Mitarbeiter.

Dieses Schnittstellenpapier ist ein integraler Bestandteil des Mietvertrages.

Ort, Datum

Für die Vermieterin

Für die Mieterin

Unterschrift

Unterschrift

Vorname, Nachname Blockschrift

Vorname, Nachname Blockschrift

Unterschrift

Unterschrift

Vorname, Nachname Blockschrift

Vorname, Nachname Blockschrift

