



## Beilage 1 – Investitionssplit und Instandhaltungsregelung

Bar-Bistro Frohsinn

Ausschreibung Neuvermietung auf Herbst 2025

V=Vermieterin M=Mieter

| BKP        | Kurzbeschreibung                                     | Ausbau | Instandhaltung | Bemerkungen                     |
|------------|------------------------------------------------------|--------|----------------|---------------------------------|
| <b>21</b>  | <b>Rohbau 1</b>                                      | V      | V              |                                 |
| <b>22</b>  | <b>Rohbau 2</b>                                      |        |                |                                 |
| 221        | Fenster, Aussentüren                                 | V      | V              |                                 |
| 222        | Spenglerarbeiten                                     | V      | V              |                                 |
| 223        | Blitzschutz                                          | V      | V              |                                 |
| 224        | Bedachungsarbeiten                                   | V      | V              |                                 |
| 225        | Spez. Dichtungen und Dämmungen                       | V      | V              |                                 |
| 226        | Fassadenputze                                        | V      | V              |                                 |
| 227        | Äussere Oberflächenbehandlungen                      | V      | V              |                                 |
| 228        | Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz                     | V      | V              |                                 |
| <b>23</b>  | <b>Elektroanlagen</b>                                |        |                |                                 |
| <b>231</b> | <b>Erschliessung Starkstrom</b>                      |        |                |                                 |
| 0.1        | Haupt- und Unterverteilungen                         | V      | V              |                                 |
| <b>232</b> | <b>Starkstrominstallationen</b>                      |        |                |                                 |
| 0.1        | Haupt- und Steigleitungen                            | V      | V              |                                 |
| 0.2        | Feinverteilung Elektro                               | V      | V              |                                 |
| 0.3        | Steckdosen                                           | V      | V              |                                 |
| 0.4        | Erdungen                                             | V      | V              |                                 |
| <b>233</b> | <b>Leuchten- und Lampen (festinstalliert)</b>        |        |                |                                 |
| 0.1        | Installation für Leuchten und Lampen                 | V      | V              |                                 |
| 0.2        | Aussenbeleuchtung                                    | V      | M              |                                 |
| 0.3        | Notleuchten / Fluchtwegbeleuchtung                   | V      | M              |                                 |
| <b>236</b> | <b>Apparate und Installationen Schwachstrom</b>      |        |                |                                 |
| 0.1        | Installation für Leuchten und Lampen                 | V      | M              |                                 |
| 0.2        | EDV-Netzwerk, WLAN                                   | V      | M              |                                 |
| 0.3        | Audio- und Audiovisuelle Anlagen                     | V      | M              |                                 |
| <b>237</b> | <b>Sicherheitsanlagen</b>                            |        |                |                                 |
|            | Brandmeldeanlage                                     | V      | M              | Servicevertrag z. Lasten Mieter |
| <b>24</b>  | <b>Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen</b> |        |                |                                 |
| <b>242</b> | <b>Wärmeerzeugung</b>                                | V      | V              |                                 |
| <b>243</b> | <b>Wärmeverteilung</b>                               | V      | V              |                                 |
| <b>244</b> | <b>Lüftungsanlagen</b>                               |        |                |                                 |
| 0.1        | Lüftungsanlage Gastro                                | V      | M              | Servicevertrag z. Lasten Mieter |
| <b>245</b> | <b>Klimaanlagen</b>                                  |        |                |                                 |
| 0.1        | Kleinklimaanlagen (inkl. Technikkühlung)             |        |                | keine                           |
| <b>246</b> | <b>Kälteanlagen</b>                                  |        |                |                                 |
| 0.1        | Kälteerzeugung inkl. WRG                             | V      | M              | Servicevertrag z. Lasten Mieter |
| 0.2        | Kühlzelle, Tiefkühlzelle                             | V      | M              |                                 |
| 0.3        | Kühlvitrine, Weinkühlschränke                        | V      | M              |                                 |



| BKP        | Kurzbeschreibung                                                                                                                                       | Ausbau | Instandhaltung | Bemerkungen                                                         |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>25</b>  | <b>Sanitäranlagen</b>                                                                                                                                  |        |                |                                                                     |
| <b>251</b> | <b>Allgemeine Sanitärapparate</b>                                                                                                                      |        |                |                                                                     |
| 0.1        | allgemeinen Sanitärapparate WC                                                                                                                         | V      | M              |                                                                     |
| 0.2        | Sanitärapparate Küche                                                                                                                                  | V      | M              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>252</b> | <b>Spezielle Sanitärapparate</b>                                                                                                                       |        |                |                                                                     |
| 0.1        | Handfeuerlöscher, Feuerlöschposten                                                                                                                     | V      | M              | Servicevertrag zu Lasten Mieter                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>253</b> | <b>Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate</b>                                                                                                           |        |                |                                                                     |
| 0.1        | Wassereinführung                                                                                                                                       | V      | V              |                                                                     |
| 0.2        | Hauptverteilung Wassermessung                                                                                                                          | V      | V              |                                                                     |
| 0.3        | Abwasserpumpenanlagen                                                                                                                                  | V      | V              |                                                                     |
| 0.4        | Wasserenthärtungsanlage                                                                                                                                | V      | M              | Servicevertrag zu Lasten Mieter                                     |
| 0.5        | Fettabscheider                                                                                                                                         |        |                | keiner                                                              |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>254</b> | <b>Sanitärleitungen</b>                                                                                                                                | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>255</b> | <b>Dämmungen Sanitärinstallationen</b>                                                                                                                 | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>258</b> | <b>Kücheneinrichtungen</b>                                                                                                                             |        |                |                                                                     |
| 0.1        | Küchen- und Gastroanlagen, Buffets, Arbeitsflächen                                                                                                     | V      | M              |                                                                     |
| 0.2        | Ausstattung: Livecookin-System, Combi-Steamer, Hybrid-Holzofen, Aufschnittmaschine Berkel, Abwaschmaschine, Regale und Arbeitstische, Lagerregale etc. | V      | M              | Serviceverträge Combi-Steamer, Geschirr- und Gläserabwaschmaschinen |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>26</b>  | <b>Transportanlagen</b>                                                                                                                                |        |                |                                                                     |
| 0.1        | Warenaufzug                                                                                                                                            | V      | M              | Servicevertrag zu Lasten Mieter                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>27</b>  | <b>Ausbau 1</b>                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>271</b> | <b>Gipserarbeiten</b>                                                                                                                                  | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>272</b> | <b>Metallbauarbeiten</b>                                                                                                                               | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>273</b> | <b>Schreinerarbeiten</b>                                                                                                                               | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>275</b> | <b>Schliessanlagen</b>                                                                                                                                 | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>28</b>  | <b>Ausbau 2</b>                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>281</b> | <b>Bodenbeläge</b>                                                                                                                                     | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>282</b> | <b>Wandbeläge, Wandverkleidungen</b>                                                                                                                   | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>283</b> | <b>Deckenverkleidungen</b>                                                                                                                             | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>285</b> | <b>Innere Malerarbeiten</b>                                                                                                                            | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>289</b> | <b>Übriges</b>                                                                                                                                         |        |                |                                                                     |
| 0.1        | Signaletik                                                                                                                                             | V      | V              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>4</b>   | <b>Umgebung</b>                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>400</b> | <b>Aussenraumgestaltung</b>                                                                                                                            |        |                |                                                                     |
| 0.1        | Installationen                                                                                                                                         | V      | V              |                                                                     |
| 0.2        | Möbiliar, Beschattung, Beleuchtung, Bepflanzung                                                                                                        | V      | M              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| <b>900</b> | <b>Ausstattung</b>                                                                                                                                     |        |                |                                                                     |
| 0.1        | Möbiliar (Tische, Stühle, Bar-Möblierung EG, Bistro-Bestuhlung OG, Garderobe, Schränke etc.)                                                           | V      | M              |                                                                     |
| 0.2        | Möbiliar Obergeschoss (sofern die Bistro-Bestuhlung im EG Verwendung findet)                                                                           | M      | M              |                                                                     |
|            |                                                                                                                                                        |        |                |                                                                     |
| BKP        | Kurzbeschreibung                                                                                                                                       | Ausbau | Instandhaltung | Bemerkungen                                                         |



|            |                                                                                                 |   |   |  |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--|
|            |                                                                                                 |   |   |  |
| <b>910</b> | <b>Beleuchtungskörper</b>                                                                       |   |   |  |
| 0.1        | Lampen und Leuchten                                                                             | V | M |  |
| 0.2        | Mobile Leuchten, Ständerlampen, Akku-Leuchten                                                   | M | M |  |
|            |                                                                                                 |   |   |  |
| <b>920</b> | <b>Textilien</b>                                                                                |   |   |  |
| 0.1        | Kissen und Auflagekissen                                                                        | M | M |  |
| 0.2        | Auflage Teppiche                                                                                | M | M |  |
|            |                                                                                                 |   |   |  |
| <b>930</b> | <b>Geräte, Apparate</b>                                                                         |   |   |  |
| 0.1        | Gastroapparate steckerfertig (Kleinapparate)                                                    | M | M |  |
| 0.2        | Kaffeemaschinen, Ausschankanlage                                                                | V | M |  |
| 0.3        | Audioanlage                                                                                     | V | M |  |
| 0.4        | Büroeinrichtung, EDV, Telefonanlage, Kassensystem etc.                                          | M | M |  |
|            |                                                                                                 |   |   |  |
| <b>940</b> | <b>Kleininventar</b>                                                                            |   |   |  |
| 0.1        | Prinzipiell                                                                                     | M | M |  |
| 0.2        | Table Top, Geschirr, Gläser, Besteck etc.                                                       | M | M |  |
| 0.3        | Kücheneinrichtungen: Pfannen, Bleche, Rollmaterial, Cateringinfrastruktur, Ausschankanlage etc. | M | M |  |
| 0.4        | Pflanzen                                                                                        | M | M |  |
|            |                                                                                                 |   |   |  |
| <b>970</b> | <b>Verbrauchsmaterial</b>                                                                       | M | M |  |
|            |                                                                                                 |   |   |  |
| <b>980</b> | <b>Dekor</b>                                                                                    | M | M |  |