

(Anhang zu Mietvertrag)

SNBS 2.1 Hochbau

VORGABEN «SNBS MIETERAUSBAU»

Objekt

Mieterschaft

Mit dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) wurde ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige Bauen in der Schweiz geschaffen. Der SNBS deckt das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfeldes ab. Der Standard ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermassen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb mit einzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist die Sicht auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.



Vorgaben SNBS- Mieterausbau

Die Umsetzung vom nachstehend aufgeführten Vorgabekatalog «SNBS Mieterausbau» erfolgt eigenverantwortlich durch den Mieter in seinen angemieteten Räumlichkeiten. Hierbei handelt es sich primär um bauliche Vorgaben (z.B. Auswahl der Baumaterialien). Aus dem gesamten Kriterienbeschrieb SNBS mit 45 Indikatoren gelten deren sieben als relevant für den Mieterausbau. Bei sorgfältiger und vorausschauender Planung entstehen erfahrungsgemäss keine relevanten Investitionskosten, jedoch dürfen tiefere Lebenszykluskosten erwartet werden.

Vorgehen SNBS-Mieterausbau

Dieses Dokument ist Bestandteil des Mietvertrages und ist verbindlich zu verankern.

In den Auswahlfeldern «Bitte auswählen» können mit der Dropdown-Funktion die Bewertung der jeweiligen Messgrössen projektspezifisch festgelegt werden.

Die Zertifizierungsstelle behält sich vor, die bauliche Umsetzung des Mieterausbaus im Rahmen von Stichproben zu prüfen. Bei Nichteinhaltung können Nachbesserungen angeordnet oder das Zertifikat entzogen werden.

Nutzen für die Mieterschaft

Nachhaltig geplante, gebaute und bewirtschaftete Gebäude bringen der Mieterin – und natürlich auch dem Vermieter - einen dauerhaften Nutzen auf verschiedenen Ebenen:

- Gesundes Innenraumklima mit einer hohen Zufriedenheit der Mitarbeitenden
- Hoher Raumkomfort und Behaglichkeit im Winter und im Sommer
- Optimierte Tageslichtverhältnisse und akustischer Komfort
- Minimierte Schadstoffemissionen aus Baustoffen
- Geringe Immissionen durch nicht ionisierende Strahlung (Elektrosmog)
- Minimierter Energieverbrauch und minimierte Treibhausgasemissionen (CO₂) durch ein transparentes Energiemonitoring
- Wirkung nach Aussen durch nachhaltiges Engagement
- Erhöhte bauliche Flexibilität bei Bedürfnisänderungen und Nutzeransprüchen innerhalb des gesamten Lebenszyklus

Weitere Auskünfte

Bei Fragen wenden Sie sich an folgende Kontakte:

- Bauherr, Vermietungsfirma oder zukünftige Bewirtschafterin
- Zertifizierungsorganisation SNBS, www.snbs-hochbau.ch

Vorgabenkatalog «SNBS Mieterausbau»

GESELLSCHAFT

105.2 Gebrauchsqualität der privaten Innenräume

Die Mietflächen bieten eine hohe Gebrauchsqualität: Layout, Ausstattung, Pausenräume, Rückzugsmöglichkeiten, Nassräume etc.
 Möglichkeit der Einflussnahme auf das Raumluftklima: Temperatur, Tageslicht, Beleuchtung, Fensterlüftung etc.

MG 1 Grundrisse

Verwaltung

- die Raumaufteilung entspricht den Bedürfnissen der Arbeitstätigen (sehr relevant bei spezifischen Zielgruppen)
- In den zur Verwaltungsnutzung vorgesehenen Bereichen können mit angemessenem baulichem Aufwand unterschiedliche Büroformen (Zellen-, Kombi-, Grossraumbüro) gebildet werden.
- Die Raumorganisation orientiert sich an betrieblichen Wegen. Sie sind möglichst kurz und direkt.
- Die Räume können flexibel eingerichtet und aufgeteilt werden (z. B. Einzelbüros, Zweierbüros, Teambüros, Kombibüros, Gruppenbüros, Grossraumbüros, Bürolandschaften). Die Anzahl und Verfügbarkeit der unterschiedlichen Arbeitsorte ist auf die vorgesehene Personenbelegung abgestimmt (z. B. Desk Sharing, Teilzeitarbeit, Auslastung).
- Es bestehen neben den Standardarbeitsplätzen alternative, wenig formalisierte Arbeitsorte. Sie unterstützen die verschiedenen Tätigkeiten neben der vorwiegend konzentrierten Einzelarbeit am Bildschirm während der Arbeit (z. B. für kommunikatives Arbeiten, Rückzugsräume, Think-tank). Diese Orte können sich auch in halböffentlichen Räumen befinden.
- Sie ergänzen den Standardarbeitsplatz und bilden zugleich ein Angebot diverser Arbeitsorte ab.

Gewerbe / Retail

- Die geplanten Räume erfüllen die Anforderungen für das angestrebte Gewerbe/Retail-Segment: zusammenhängende Räume, Zusatzräume (inkl. WC, Duschen, Garderoben), Stau-/Lagerraum, Aussenräume, Raum für Haustechnik (inkl. Anforderungen an Steigzonen).
- Die Räume sind entsprechend den Bedürfnissen des Nutzersegments möblierbar.
- Betriebliche Wege sind möglichst kurz und direkt.
- Verkaufsflächen sind auf den frequentierten Aussenraum ausgerichtet.

Vorgabe

- A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn mehr als die Hälfte der Aspekte umgesetzt wird (Verwaltung mind. 3, Retail mind. 2) - 1.5 Punkte
- B Die Messgrösse ist teilweise erfüllt, wenn mehr als ein Drittel der Aspekte umgesetzt wird (Verwaltung min. 2, Retail mind. 1) - 0.75 Punkte
- C Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn weniger als ein Drittel der Aspekte umgesetzt wird - 0 Punkte

Bitte auswählen

MG 2 Privatsphäre

Verwaltung

- Es besteht ein Angebot an Büroräumen, die Privatsphäre ermöglichen, in Abhängigkeit der Nutzung (z. B. abschliessbare Räume zum Telefonieren, nicht einsehbare Räume für Sitzungen).
- Die Nutzung der Innenräume (Privatsphäre) wird nicht durch eine (halb-) öffentliche Nutzung der Aussenräume beeinträchtigt (z. B. direkte Einsehbarkeit auf Arbeitsplätze im Erdgeschoss).
- Es gibt Räume in Ergänzung zu individuellen Arbeitsplätzen, die für Pausen genutzt werden können. Solche Räume können mit anderen Einheiten geteilt werden.

Vorgabe

- A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn alle Aspekte umgesetzt werden - 1.5 Punkte
- B Die Messgrösse ist teilweise erfüllt, wenn mindestens die Hälfte der Aspekte umgesetzt wird (Verwaltung mind. 2) - 0.75 Punkte
- C Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn weniger als die Hälfte der Aspekte umgesetzt wird - 0 Punkte

Bitte auswählen

MG 3 Ausstattung
Verwaltung

- Die Ausstattung entspricht den Bedürfnissen der Zielgruppe (z. B. Möblierung, Technik)
- Duschen für Sporttreibende sind verfügbar.
- Die Nutzenden können Einfluss auf das Raumklima nehmen: Heizung, Kühlung, Lüftung, Sonnenschutz oder künstliche Beleuchtung.

Gewerbe / Retail

- Verkaufsflächen sind gut beleuchtet.
- Kassenbereiche sind mit genügend Tageslicht ausgestattet.
- Die Nutzenden können Einfluss auf das Raumklima nehmen: Heizung, Kühlung, Lüftung, Sonnenschutz, Blendschutz oder künstliche Beleuchtung.

Vorgabe

- A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn alle Aspekte umgesetzt werden - 1.5 Punkte
- B Die Messgrösse ist teilweise erfüllt, wenn die Hälfte der Aspekte umgesetzt wird (Verwaltung/Retail mind. 2) - 0.75 Punkte
- C Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn weniger als die Hälfte der Aspekte umgesetzt wird - 0 Punkte

Bitte auswählen

106.2 Schallschutz

Gewährleistung vom Schallschutz innerhalb der Nutzungseinheiten gemäss Empfehlung SIA 181: 2006 Anhang G, Stufe 1 oder Stufe 2

MG 3 Schallschutz innerhalb der Nutzungseinheit

 Vorgabe
 bitte auswählen

Luftschall / Trittschal, Stufe 1

- Ja, 0.5 Punkte
- Nein, 0 Punkte

Luftschall / Trittschal, Stufe 2

- Ja, 0.25 Punkte
- Nein, 0 Punkte

Geräusche haustechnischer Anlagen, Stufe 1

- Ja, 0.5 Punkte
- Nein, 0 Punkte

Geräusche haustechnischer Anlagen, Stufe 2

- Ja, 0.25 Punkte
- Nein, 0 Punkte

MG 4 Raumakustik

Anforderungen an die Raumakustik nach SUVA bzw. ArGV3 und SIA 181 bzw. DIN 18041, vorzugsweise in Absprache mit einem Akustiker

Vorgabe

- A Die Anforderungen an die Raumakustik sind in allen relevanten Räumen erfüllt - 0.5 Punkte
- B Die Anforderungen an die Raumakustik sind nicht in allen relevanten Räumen erfüllt - 0 Punkte

Bitte auswählen

107.1 Raumluftqualität

Vorgabe

Potenzielle Vorgaben bezüglich der Lüftungsanlage sind projektspezifisch zu definieren

107.2 Ionisierende und nicht ionisierende Strahlungen

Einen Zonenplan für nichtionisierende Strahlung (NIS) wird erstellt. Die Hauptelektroleitungen (Trassen, Schächte) sind von den definierten Nutzungszonen fernzuhalten, damit keine Grenzwertüberschreitungen entstehen. Elektroleitungen im Wandbereich vorsehen, nicht als Ringleitungen verlegen, sondern netzartig verteilen.

MG 5 Nicht ionisierende Strahlung (Verlegung von Leitungen)

Die Leitungen werden in Räumen der Nutzungszonen B in Form von Rundkabeln (keine einzelnen Drähte, keine Flachbandkabel) verlegt.

Vorgabe

- A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn Elektroleitungen entsprechend den Anforderungen verlegt werden - 0.75 Punkte
- B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn Elektroleitungen nicht entsprechend den Anforderungen verlegt werden - 0 Punkte

Bitte auswählen

WIRTSCHAFT

202.1 Bauweise, Bauteile und Bausubstanz

Gewährleistung einer guten Zugänglichkeit zu den gebäudetechnischen Installationen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro). Gute Austausch – und Rückbaufähigkeit vom gesamten Ausbau (Böden, abgehängte Decken, Zwischenwände etc.) durch lösbare, mechanische Verbindungen, die den Rückbau ohne Beschädigung der angrenzenden Bauteile erlauben, sicherstellen und auf Verbundwerkstoffe verzichten.

MG 2 Zugänglichkeit horizontaler HT-Installationen

Die horizontal geführten Lüftungs- und Sanitärinstallationen sind ohne grossen Aufwand zugänglich sowie reparierbar, demontierbar, erneuerbar und erweiterbar.

- Vorgabe
- A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Zugänglichkeit horizontaler HT-Installationen gewährleistet ist - 1 Punkt
- B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Zugänglichkeit horizontaler HT-Installationen nicht gewährleistet ist - 0 Punkte

Bitte auswählen

MG 5 Rückbaubarkeit von Gebäudetechnik und Tertiärstruktur

Es werden lösbare, rein mechanische Befestigungen verwendet, welche den späteren Austausch, die Verstärkung oder Wiederverwendung der Bauteile erlauben, ohne dass angrenzende Bauteile beschädigt oder erneuert werden müssen.

- Vorgabe
- A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Rückbaubarkeit von Gebäudetechnik und Tertiärstruktur gewährleistet ist - 1 Punkt
- B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Rückbaubarkeit von Gebäudetechnik und Tertiärstruktur nicht gewährleistet ist - 0 Punkte

Bitte auswählen

UMWELT

303.2 Ressourcenschonung und Verfügbarkeit

Einbau ressourcenschonender (und zertifizierter) Bauprodukte, die lokal verfügbar sind und nur einen geringen Veredelungsgrad benötigen: Holz, Holzprodukte, Lehm, Recyclingprodukte etc.

MG 1 Holzauswahl

Die Verwendung von Hölzern bzw. Holzprodukten aussereuropäischer Herkunft ohne FSC-, PEFC- oder gleichwertiges Label ist nicht zugelassen. Produkte mit Kennzeichnung Eco-1, Eco-2 oder Eco-Basis erfüllen die Vorgabe.

- Vorgabe
- A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 1 Punkt
- B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte

Bitte auswählen

MG 3	Label für Holz und Holzwerkstoffe	Die verwendeten Hölzer bzw. Holzwerkstoffe tragen das Herkunftszeichen Schweizer Holz HSH, das FSC- oder das PEFC-Label. Die entsprechenden Nachweise liegen vor. Nur das Herkunftszeichen Schweizer Holz HSH, das FSC- oder das PEFC-Label stellen eine nachhaltige Bewirtschaftung der Wälder sicher und gewährleisten, dass das Holz nicht aus der Abholzung von Primärwäldern stammt. Produkte mit Kennzeichnung Eco-1 oder Eco-2 erfüllen die Vorgabe, falls der Nachweis mit Zertifikatsbestätigung auf Lieferschein vorliegt.
	Vorgabe	A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 0.5 Punkte B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte
	Bitte auswählen	

303.3 Umwelt-, entsorgungs- und gesundheitsrelevante Bestandteile

Emissionsarme und schadstofffreie Produkte und Baustoffe verwenden: Verzicht auf lösemittelhaltige Produkte, Schwermetalle, Biozide, Halogene und chemische Holzschutzmittel in Innenräumen. Verzicht auf Montageschaum, Verbundmaterialien mit ungünstigen Entsorgungseigenschaften, organisch-mineralische Verbundmaterialien (z. B. Gipsfaserplatten) und schwer trennbare Kunststoffbeläge wie Zweikomponenten-Kunstharz. Hilfestellung: www.ecobau.ch

MG 1	Biozid und Holzschutzmittel in Innenräumen	Der Einsatz von Bioziden bzw. biozidausgerüsteten Anstrichstoffen (Filmkonservierung) sowie von chemischen Holzschutzmitteln in beheizten Innenräumen ist nicht zugelassen. Anstrichstoffe (Wandfarben, Lacke, Holz- und Bodenbeschichtungen) mit Umwelt-Etikette der Kategorien A bis C der Schweizer Stiftung Farbe erfüllen die Anforderung. Biozide zur Filmkonservierung (inkl. Nanosilber) gewährleisten nur kurzzeitigen Schutz und sind gesundheits- und umweltbelastend.
	Vorgabe	A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 0.5 Punkte B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte
	Bitte auswählen	

MG 2	Formaldehyd-Emissionen aus Baumaterialien	Nicht zugelassen sind: <ul style="list-style-type: none"> • die Verwendung von Holzwerkstoffen in beheizten Innenräumen, die entweder nicht den Anwendungen 1 oder 2 der Lignum-Produktliste geeigneter Holzwerkstoffe zur Verwendung im Innenraum bzw. den jeweiligen Produkte- und Anwendungsempfehlungen entsprechen • oder die Verwendung von Holzwerkstoffen in beheizten Innenräumen, die nicht allseitig mit einer geeigneten Beschichtung bzw. Belegung versehen sind • sowie die Verwendung weiterer Baustoffe in beheizten Innenräumen (raumseitig der Luftdichtungsschicht), die Formaldehyd in relevanten Mengen abgeben können.
	Vorgabe	A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 0.5 Punkte B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte
	Bitte auswählen	

MG 3	Lösemittel-Emissionen aus Bau- und Hilfsstoffen	Die Verarbeitung lösemittelverdünnter Produkte (Anstrichstoffe, Imprägnierungen, Versiegelungen, Öle/Wachse, Klebstoffe, Spachtelmassen, Reinigungsmittel etc.) in beheizten Innenräumen ist nicht zulässig. Folgende Produkte entsprechen der Vorgabe: Anstrichstoffe (Wandfarben, Lacke, Holz- und dünn-schichtige Bodenbeschichtungen <0,3 mm) mit Umwelt-Etikette der Kategorien A bis C der Schweizer Stiftung Farbe, Label natureplus, eco-Institut-Label oder gleichwertig; Verlegewerkstoffe (z. B. Grundierungen, Vorstriche, Spachtelmassen, Klebstoffe, Fugendichtungsmassen) mit Label EMICODE EC1/EC1plus oder eco-Institut-Label; Baumaterialien mit der Produktebewertung Eco-1, Eco-2 oder Basis. Vorsicht ist bei Bodenölen, Naturfarben und Imprägnierungen geboten, da sie oft lösemittelverdünnt sind.
	Vorgabe	A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 0.5 Punkt B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte
	Bitte auswählen	

MG 4	Montage- und Abdichtungsarbeiten	Die Montage, Abdichtung oder Füllen von Hohlräumen mittels Montage- oder Füllschäumen ist nicht zulässig. Bei Leitungsdurchdringungen von Kühl- und Tiefkühlräumen und ähnlichen Anwendungen können Ausnahmen nach Rücksprache mit der zuständigen Zertifizierungsstelle gewährt werden.
	Vorgabe	A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 0.5 Punkte B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte
	Bitte auswählen	
MG 6	Raumlufmessungen (Formaldehyd)	Die Messwerte der Formaldehydkonzentration dürfen in den untersuchten Räumen 60 µg/m ³ (Aktivmessung) bzw. über 30 µg/m ³ (Passivmessung) nicht überschreiten. Für die Messungen werden geeignete Mess- und Analyseverfahren eingesetzt, siehe dazu das «Reglement Probenahmestelle» von ecobau (www.s-cert.ch/de/Leistungen/Innenraumluf/Probenahmestelle-fur-Raumluf/Probenahmestelle-fur-Raumluf.html).
	Vorgabe	A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 0.5 Punkte B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte
	Bitte auswählen	
MG 7	Raumlufmessungen (TVOC)	Die Messwerte der TVOC-Konzentration dürfen in den untersuchten Räumen 1000 µg/m ³ (Aktivmessung) bzw. über 500 µg/m ³ (Passivmessung) nicht überschreiten. Für die Messungen werden geeignete Mess- und Analyseverfahren eingesetzt, siehe dazu das Produktreglement Minergie-ECO sowie das «Reglement Probenahmestelle» von eco-bau.
	Vorgabe	A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 0.5 Punkte B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte
	Bitte auswählen	
MG 9	Organisch- mineralische Verbundmaterialien	Auf den Einsatz von Verbundmaterialien mit ungünstigen ökologischen Eigenschaften wird verzichtet. Organisch-mineralische Verbundmaterialien wie Gipsfaserplatten, zement- oder gipsgebundene Spanplatten oder mineralisch gebundene Holzwohle-Leichtbauplatten verursachen Probleme bei der Entsorgung (nicht brennbar, kein Recycling möglich, nicht deponierbar). Produkte mit Kennzeichnung Eco-1 erfüllen die Vorgabe.
	Vorgabe	A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 0.5 Punkte B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte
	Bitte auswählen	
MG 10	Schwertrennbare Kunststoffbeläge und -abdichtungen	Auf die Verwendung von Kunstharzfliesbelägen, Kunstharzmörtelbelägen und Abdichtungen aus Flüssigkunststoffen wird verzichtet. Der starke Verbund der erwähnten Produkte (z. B. aus Polyurethan/PU, Epoxidharz/EP oder Acrylharz/PMMA) mit der Unterlage erschwert den Rückbau und das Recycling der damit verbundenen Bauteile.
	Vorgabe	A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 0.5 Punkte B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte
	Bitte auswählen	
MG 11	Halogenfreie Installationsmaterialien	Im ganzen Gebäude werden halogenfreie Materialien für Installationen verwendet. Halogenhaltige Materialien sind z. B. PVC, Fluorkunststoffe (PTFE/«Teflon») oder Kunststoffe, die halogenierte Flammenschutzmittel enthalten. Halogenhaltige Materialien werden oft bei Elektroinstallationen (Drähte und Kabel, Rohre, Kabelkanäle etc.) oder HLKS-Installationen (Rohre, Ummantelungen, flexible Rohrdämmungen etc.) eingesetzt.
	Vorgabe	A Die Messgrösse ist erfüllt, wenn die Anforderungen eingehalten werden - 0.5 Punkte B Die Messgrösse ist nicht erfüllt, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden - 0 Punkte
	Bitte auswählen	



Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
Standard Construction durable Suisse
Standard Costruzione Sostenibile Svizzera
Sustainable Construction Standard Switzerland

Bestätigung Vorgaben «SNBS Mieterausbau»

Adresse Mieterschaft

Ansprechperson

Telefon

E-Mailadresse

Hiermit bestätigt der Mieter, dass die ausgewählten Messgrössen zur Erfüllung der SNBS-Anforderungen eingehalten und mit dem Mieterausbau korrekt umgesetzt werden.

Ort und Datum

Unterschrift
