



## **Umnutzung altes Primarschulhaus Klosters Platz in Kulturhaus und Wohnraum für Erstwohnen: Planungskredit**

---

### **A) Ausgangslage**

Die Planung der Umnutzung des alten Primarschulhauses zum Kulturhaus hat im Dezember 2023 begonnen. Das Projekt wurde an der Gemeinderatssitzung vom 20.03.2024 vorgestellt (Präsentation als Beilage zu Protokoll Nr. 160).

Das geplante Raumprogramm und die Massnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- EG mit Foyer, vielseitig nutzbarer Veranstaltungssaal, Office/Küche, Nebenräume
- 1.OG mit drei multifunktionalen Räumen & Nebenräumen
- 2. & DG mit 9 neuen Kleinwohnungen und der bestehenden Hauswartwohnung
- Einbau Lift (Rollstuhlgängigkeit)
- Energetische Sanierung mit PVA und Schadstoffsanierung

Das Kulturhaus soll als neuer Veranstaltungsort der Kulturgesellschaft Klosters dienen (Ersatz des etablierten Kulturschuppens mit über 100 Veranstaltungen pro Jahr), aber auch der breiten Öffentlichkeit und Privaten zur Verfügung gestellt werden.

Die Kostenvorgabe der Gemeinde für das Projekt liegt bei CHF 4.5 Mio. inkl. MwSt. (ca. CHF 500.00/m<sup>3</sup>). Dies ist ein ambitioniertes Ziel und entsprechend gilt es, die Massnahmen & Anforderungen genau abzuwägen und im Auge zu behalten.

Die Kreditgenehmigung des Gesamtprojektes durch die Urnengemeinde ist am 22. September 2024 geplant. Der Baustart soll bereits anfangs 2025 stattfinden, so dass der Kulturbetrieb bereits Ende 2025 eröffnet werden kann. Dies auch in Hinblick auf die Arealentwicklung vom Bahnhof Klosters Platz.

Zurzeit wird das Projekt soweit ausgearbeitet, dass die Grundlage für den politischen Prozess und die daraus resultierende Urnenabstimmung vorliegt. Dafür ist ein komplettes Planungsteam nötig, welches die nötigen Unterlagen mit belastbarem Kostenvoranschlag für die erforderliche Urnenabstimmung erstellt. Zusätzlich soll parallel zum Abstimmungsprozess das Baugesuch erstellt werden, so dass nahtlos nach einem positiven Resultat das Gesuch eingereicht werden kann.

In der Investitionsrechnung des Finanzvermögens sind für das Jahr 2024 für die Planung / Umnutzung des alten Primarschulhauses CHF 1 Mio. budgetiert. Im Jahr 2025 sind weitere CHF 3.5 Mio. in der Finanzplanung vorgesehen. Gesamthaft sind somit CHF 4.5 Mio. für das neue Kulturhaus eingeplant.

Die verfassungsmässigen Finanzkompetenzen des Vorstandes von CHF 150'000.00 werden – sofern man die gleichen Regeln bzw. Verfassungsbestimmungen wie beim Verwaltungsvermögen anwendet (was für ein solch grosses Vorhaben opportun ist) – mit den vorliegenden Gesamtofferten überschritten.

Als erster Schritt wurde bereits die Erarbeitung des Vorprojektes (Phase 31) durch den Vorstand ausgelöst. Die Kosten dafür belaufen sich auf CHF 124'945.50 (mit Reserven rund CHF 130'000.00). Somit wurde die Finanzkompetenz des Vorstandes eingehalten. Das Planungsteam ist auf dieser Grundlage und Beauftragung bereits mit grossem Engagement am Arbeiten.

Die Vergaben der einzelnen Arbeitsgattungen erfolgen in Nachachtung der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Der Architekturauftrag wurde in Folge dessen im Rahmen eines öffentlichen

Planerwahlverfahrens erteilt. Die weiteren Fachplanungen konnten im freihändigen Verfahren auf Grundlage einer professionellen Ausschreibung erteilt werden.

**B) Erwägungen**

Mit der anstehenden Phase 32 Bauprojekt und der Phase 33 Bewilligungsverfahren fallen weitere Planungskosten von ca. CHF 130'000.00 an. Somit fällt die Genehmigung des Planungskredites mit den Gesamtprojektkosten von rund CHF 260'000.00 in die Finanzkompetenz des Gemeinderates. Die gesamten Planungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Vergabeantrag	Vorprojekt (31)		Bauprojekt (32 & 33)	
			brutto	inkl. MwSt.	brutto	inkl. MwSt.
291	Architekt	Lazzarini (Vergabe vom 14.11.2023)	32'550.00	35'186.55	85'000.00	91'885.00
101.2	Schadstoffuntersuchung	Geotest AG, Davos	5'000.00	5'405.00		
292	Bauingenieur	Schoop Bauingenieure AG, Rhäzüns	7'500.00	8'107.50	6'756.25 in 31 enthalten	
293	Elektroingenieur	Builcon, Landquart	2'950.74	3'189.75	8'852.21	9'569.25
294	HLS-Ingenieur	Galliard / Miller Planergemeinschaft	40'000.00	43'240.00	9'000.00	9'729.00
		<i>Teil: Heizungs-Ingenieur</i>	<i>9'000.00</i>	<i>9'729.00</i>	<i>2'000.00</i>	<i>2'162.00</i>
		<i>Teil: Lüftungs-Ingenieur</i>	<i>18'000.00</i>	<i>19'458.00</i>	<i>4'000.00</i>	<i>4'324.00</i>
		<i>Teil: Sanitär-Ingenieur</i>	<i>11'000.00</i>	<i>11'891.00</i>	<i>3'000.00</i>	<i>3'243.00</i>
		<i>Teil: Fachkoordination</i>	<i>2'000.00</i>	<i>2'162.00</i>		
297	Bühnenplanung	Theatech Bühnenplanung, Mollis	4'550.00	4'918.55	3'120.00	3'372.70
297.3	Bauphysiker	Bernhard Bauexperte, Chur	7'980.00	8'626.40		
298.5	Brandschutzingenieur	Liesch Ingenieure AG, Chur	6'485.48	7'010.80	5'091.35 in 31 enthalten	
	Küchenkonzept	Küchenpl. Stutz, Domat / Ems	3'600.00	3'891.60	3'600.00	3'891.60
	Sondagen	Lazzarini	4'967.00	5'369.35		
	<i>Reserve / Unvorhergesehenes</i>			<i>5'054.50</i>		<i>11'552.45</i>
	<b>TOTAL Projektkosten nach Phase</b>			<b>130'000.00</b>		<b>130'000.00</b>

in der Kompetenz des VO >

Gesamtkosten bis Bewilligung, Kompetenz GR > 260'000.00

Die nahtlose Weiterführung der Planung mit den oben erwähnten Projektphasen ist zwingend für ein professionell ausgearbeitetes Projekt mit belastbaren

Kosten für die Urnenabstimmung vom 22. September 2024. Die Umbauarbeiten im bestehenden Gebäude gilt es, sauber aufzuarbeiten und die neuen Nutzungen entsprechend unterzubringen.

Die Planungshonorare für die Umsetzung mit der Ausschreibung, Ausführungsplanung und Inbetriebnahme (Phasen 41, 51, 52, 53) werden erst mit einem positiven Kreditentscheid an der Urne freigegeben.

### **C) Antrag**

**Der Vorstand beantragt dem Gemeinderat aufgrund der vorstehenden Angaben und Erwägungen zur abschliessenden Beschlussfassung Folgendes:**

- 1. Die Planungsarbeiten der Phase 32 Bauprojekt (Erarbeitung Grundlagen, Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, Technischer Bericht für Botschaft) und Phase 33 Baubewilligung (Erstellung des Baugesuches) seien zu beschliessen.**
- 2. Der entsprechende Planungskredit von max. CHF 260'000.00 sei zu genehmigen und freizugeben (Konto-Nr. 10840.01, Finanzvermögen).**
- 3. Mit der Umsetzung dieser Vorlage sei der Gemeindevorstand zu betrauen.**

Klosters, 2. April 2024/MF

**GEMEINDE KLOSTERS**

**Der Gemeindepräsident:**

---

Hansueli Roth

**Der Gemeindeschreiber:**

---

Michael Fischer

z. K.:

Presse