



**Kulturhaus mit Erstwohnungen, Umnutzung altes Primarschulhaus
Klosters Platz: Bau- und Kreditentscheid**

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Der Schulbetrieb im alten Primarschulhaus Klosters Platz wurde nach dem Umzug in die neue Schulanlage im Jahr 2019 eingestellt. Gleichzeitig wurde ein öffentlicher Ideenwettbewerb mit dem Resultat eines Begegnungszentrums sowie eine nachfolgende Machbarkeitsstudie für ein Kulturhaus mit Wohnungen erarbeitet.

Das Gebäude wurde in den vergangenen fünf Jahren für diverse Zwischennutzungen verwendet. Dabei wurden verschiedene Erfahrungen und Ideen für eine zukünftige Nutzung gewonnen. Diese Erkenntnisse als auch die Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit wurden im vorliegenden Projekt zusammengefasst. Die Planung der "Umnutzung altes Primarschulhaus Klosters Platz - Kulturhaus" liegt nun als detailliert ausgearbeitetes Bauprojekt zur Abstimmung vor.

zukünftige Nutzung

Das bestehende Gebäude soll mit den nötigen Bauarbeiten für die Nutzung als Kulturhaus umgebaut und saniert werden. Die ehemalige Turnhalle und das gesamte Erdgeschoss wird zu einem neuen Veranstaltungssaal mit grosszügigem Foyer umgestaltet.

Mit der Umnutzung soll im Erdgeschoss der Betrieb der Kulturgesellschaft Klosters einen neuen zentralen Standort als Ersatz zum etablierten Kulturschuppen beim Bahnhof erhalten. Die künftigen Räume werden aber auch für weitere öffentliche und private Veranstaltungen flexibel genutzt werden können.

Im ersten Obergeschoss sollen drei multifunktionale Räume mit flexibler Nutzung in den ehemaligen Schulzimmern eingerichtet werden.

Die geplanten Nutzungen sind Büro-, Besprechungs- und Ausstellungsräume. Die Idee eines einfachen Co-Workings wird ebenfalls weiterverfolgt. Bei grösseren Veranstaltungen können die Räume ebenfalls als zusätzliche Garderoben, sowohl für Gäste als auch für Künstler, benutzt werden.

Im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss ist geplant, Kleinwohnungen in die bestehende Schulzimmerstruktur einzubauen. Die bestehende 4.5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss wird ebenfalls saniert.

Projekt

Im Frühjahr 2024 wurde durch das Architekturbüro Lazzarini AG - Immobiliengesamt-service (IGS), Chur, zusammen mit dem beauftragten Fachplanungsteam ein umfangreiches Bauprojekt ausgearbeitet.

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

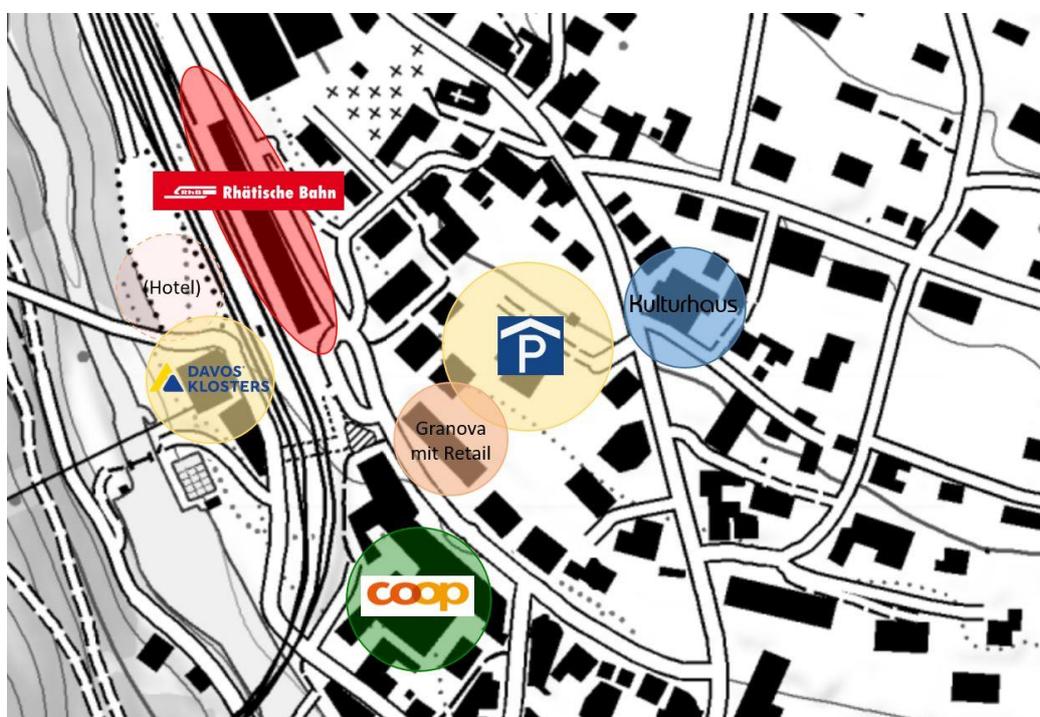
- . EG mit Foyer, vielseitig nutzbarer Veranstaltungssaal, Office/Küche, Nebenräume
- . 1. OG mit drei multifunktionalen Räumen & Nebenräumen
- . 2. & DG mit 9 neuen Kleinwohnungen und der bestehenden Hauswartwohnung
- . Einbau eines Liftes (Rollstuhlgängigkeit)
- . gesamte Neuinstallation der Haustechnik
- . Energetische Sanierung
- . Schadstoffsanierung des Bestandes
- . Option: Installation einer Fotovoltaikanlage

Die Gesamtkosten des Projektes werden auf CHF 5'484'500.00 inkl. MwSt. ($\pm 10\%$) veranschlagt. Für die Installation einer Fotovoltaikanlage, ausgelegt für den Eigenverbrauch im Haus, werden rund CHF 80'000.00 inkl. MwSt ($\pm 10\%$) als Option beim Gemeinderat beantragt.

Bei einem positiven Urnenentscheid ist vorgesehen, mit dem Bau noch im Dezember 2024 zu starten. Die Eröffnung der Kulturräume im Erdgeschoss soll bis Ende 2025 erfolgen. Die Wohnungen werden dann im Frühjahr 2026 bezugsbereit sein.

Bedeutung des Projekts für Klosters

Im Zentrum von Klosters Platz sind verschiedene, zukunftssträchtige Bauprojekte in Planung. Nebst den Projekten der Gemeinde mit dem vorliegenden Kulturhaus und dem unterirdischen Parkhaus Casanna sind die Neuüberbauung des Postareals, die Erweiterung des Coops und die Arealentwicklung des Bahnhofes Platz in Ausarbeitung. Ebenfalls wird langfristig die Gotschnabahn erneuert werden müssen und auf dem Gotschnabahn-Parkplatz ist ein Hotelprojekt in ferner Aussicht.



1 bekannte & laufende Projekte im Zentrum von Klosters

Diese Projekte und deren Nutzungen stehen in direktem Zusammenhang und ergänzen sich. Das vorliegende Kulturhaus soll zum einen Ersatz für den bestehenden Kulturschuppen beim Bahnhof Klosters Platz bieten. An dessen Stelle sollen mit der Arealentwicklung des Bahnhofes in zwei Etappen rund 40 neue Erstwohnungen durch die RhB Immobilien AG gebaut werden. Weiter ist das Parkhaus Casanna in Ausarbeitung, welches für alle Projekte im Zentrum von Klosters als auch für den Wintertourismus eine moderne Infrastruktur zur Verfügung stellen soll. Primäres Ziel ist dabei auch die Verkehrsentslas-

tung der Bahnhofstrasse zwecks Attraktivitätssteigerung. Das Kulturhaus ist ein erstes wichtiges Teilstück dieser baulichen Entwicklung von Klosters Platz.

Die neun Kleinwohnungen und die bestehende Wohnung im Dachgeschoss werden als Erstwohnungen mit fairen, kostentragenden Mieten einen weiteren Beitrag zur Bekämpfung der knappen Wohnraumsituation in der Gemeinde leisten. Die Wohnungen würden im Frühjahr 2026 zur Vermietung zur Verfügung stehen.

Die öffentlichen Räume im Erdgeschoss des Kulturhauses sind für den Erhalt des kulturellen Angebotes der Kulturgesellschaft in Klosters essentiell. Der Kulturschuppen ist ein etabliertes Veranstaltungsort mit über 100 Veranstaltungen im Jahr. Nebst den einheimischen Besuchern ist das Programm bei Zweitheimischen und bei den Gästen sehr beliebt. Die Kulturgesellschaft leistet einen äusserst wichtigen Beitrag für das vielseitige Angebot in Klosters. Diesem gilt es, Sorge zu tragen.

Antrag der Gemeindebehörden

Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen deshalb, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Realisierung und dem damit verbundenen Kredit in der Höhe von CHF 5'484'500.00 (\pm 10%) (mit Optionen CHF 5'564'500.00 inkl. MwSt) zuzustimmen.

Im Hinblick auf die Urnengemeindeabstimmung vom 22. September 2024 liegen auf der Gemeindeverwaltung, Abteilung Baubewilligungen, Rathaus (2. Stock), umfangreiche Akten zum Projekt auf. Diese können während den Öffnungszeiten ohne Anmeldung eingesehen werden. Darin enthalten sind die Pläne, der Baubeschrieb, die Materialisierung, der detaillierte Kostenvoranschlag nach BKP, das Grobterminprogramm, das Projektorganigramm und die Wirtschaftlichkeitsberechnung. Ebenfalls sind die Unterlagen auf der der Gemeinde-Website, www.gemeindeklosters.ch, aufgeschaltet.

Inhalt

| | | |
|----|---|----|
| A) | Ausgangslage | 6 |
| B) | Zukünftige Nutzung & Gesamtprojekt | 7 |
| C) | Finanzierung, Betriebskosten & zukünftiger Betrieb | 14 |
| D) | Empfehlung der Gemeindeorgane & der Kulturgesellschaft Klosters | 16 |
| E) | Rechtliches | 19 |
| F) | Antrag | 19 |

A) Ausgangslage

Das ehemalige Primarschulhaus Klosters Platz wurde im Jahr 1899 in Betrieb genommen und um 1930 grundlegend umgebaut. Diverse kleinere bauliche Ergänzungen sowie eine Radonsanierung haben in den vergangenen Jahrzehnten stattgefunden.

Im Jahre 2019 ist der Schulbetrieb definitiv auf das neue Schularéal (ehem. Oberstufenschul-Areal plus weitere Flächen) in Klosters Platz gezogen. Seitdem fanden diverse Zwischennutzungen im leerstehenden Primarschulgebäude statt. So dienten die Räumlichkeiten beispielsweise als Testzentrum während der Covid-19-Pandemie oder als Kunsthaus während des 800-Jahrjubiläums im Jahre 2022. Mit dem anstehenden Projekt soll das Gebäude nun einer langfristigen neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Jahre 2019 fand ein Ideenwettbewerb zur Umnutzung des leerstehenden Primarschulhauses statt. Die Ideen der beiden Siegerprojekte wurden in der Folge geprüft, koordiniert und ein Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept unter dem Arbeitstitel «Begegnungszentrum» beinhaltete die Ausstattung eines Indoorspielplatzes, einen einfachen Kaffeebetrieb, Ausstellungsräume und einen Coworkingbereich. Zusätzlich wurden ein Fensterersatz und eine partielle Aussenwärmedämmung eingeplant. In einem Vorprojekt wurde die Planung durch das Architekturbüro Marugg & Hanselmann AG, Klosters, bearbeitet und eine Kostenüberprüfung, welche das Umbauvorhaben auf rund 2.2 Mio. Franken schätzt, erstellt. Aufgrund der hohen Betriebskosten und der nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit wurde das Projekt nicht weiterverfolgt.

Im Wissen der anstehenden Arealentwicklung des Bahnhofes Klosters Platz, die auch den Rückbau des etablierten Kulturschuppens der Kulturgesellschaft Klosters beinhaltet, wurde im Jahr 2022 eine Machbarkeitsstudie für das leerstehende Schulhaus durch das Architekturbüro Marugg & Hanselmann AG, Klosters, erarbeitet. Die Projektidee beinhaltet die Unterbringung des Kulturschuppens mit Foyer und Bar sowie Wohnungen in den Obergeschossen und eine energetische Sanierung. Eine Kostenschätzung zu dieser Studie wurde keine erstellt. Die Studie zeigt die Machbarkeit auf und der Gemeindevorstand hat das Vorantreiben des Projektes beschlossen.

Aufgrund der prognostizierten Honorarsumme des Architekturauftrages war eine öffentliche Ausschreibung gemäss dem Submissionsgesetz des Kantons Graubünden zwingend. Die gewonnenen Ideen und Vorstellungen aus der

Machbarkeitsstudie wurden in der Ausschreibung berücksichtigt und präzisiert. Die vollständigen Ausschreibungsunterlagen wurden am 22.09.2023 auf simap.ch und dem kantonalen Amtsblatt publiziert. Die vier eingegangenen Offerten mit Honorarofferte, Referenzen und Projektorganisation wurden am 08.11.2023 geöffnet und nach den vorgegebenen Kriterien bewertet. Der Gemeindevorstand hat auf dieser Grundlage den Architekturauftrag an die Firma Lazzarini AG - Immobiliengesamtservice (IGS), Chur, erteilt und nach Ablauf der Beschwerdefrist den entsprechenden Vertrag unterzeichnet.

Für die Ausarbeitung des Bauprojektes als Grundlage für die vorliegende Abstimmung hat der Gemeinderat auf Antrag des Gemeindevorstandes an der Sitzung vom 17.04.2024 ein Planungskredit in der Höhe von CHF 260'000.00 genehmigt. Das nun vorliegende Projekt konnte bis Ende Mai 2024 durch die Architekten und die zusätzlich beauftragten Fachplanungsbüros erarbeitet und fristgerecht der Gemeinde zur Vorbereitung der Urnenabstimmung übergeben werden.

B) Zukünftige Nutzung & Gesamtprojekt

Zukünftige Nutzung & Raumprogramm

Mit der Umnutzung soll im Erdgeschoss der Betrieb der Kulturgesellschaft Klosters einen neuen zentralen Standort als Ersatz für den etablierten Kulturschuppen beim Bahnhof erhalten. Dafür soll ein Saal mit Foyer und Bar in die bestehende Struktur des Erdgeschosses eingebaut werden. Die künftigen Räume werden auch für weitere öffentliche und private Veranstaltungen flexibel genutzt werden können. Bereits in der Planung gilt es, gerade auch für den Saal die verschiedenen Bedürfnisse an die spätere flexible Nutzung zu berücksichtigen. Der Saal muss als Veranstaltungsraum (Kino, Theater, Konzerte, einfache Bankette) verschiedenen Bedürfnissen gerecht werden. Dies wurde im aktuellen Projekt berücksichtigt und die erforderliche Architektur, Technik und die Raumakustik dementsprechend ausgelegt.

Im ersten Obergeschoss sollen drei multifunktionale Räume mit flexibler Nutzung in den ehemaligen Schulzimmern eingerichtet werden. Die geplanten Nutzungen sind Büro-, Besprechungs- und Ausstellungsräume. Die Idee eines einfachen Co-Workings wird ebenfalls vorangetrieben. Bei grösseren Veranstaltungen können die Räume ebenfalls als zusätzliche Garderoben sowohl für

Gäste als auch für Künstler benutzt werden. Die Räume sollen digital über die Gemeindeforum zur Verfügung stehen und buchbar sein. Zusätzlich sind auf der Galerie der ursprünglichen Turnhalle die Veranstaltungstechnik, die Lüftungszentrale und weitere Nebenräume vorgesehen.

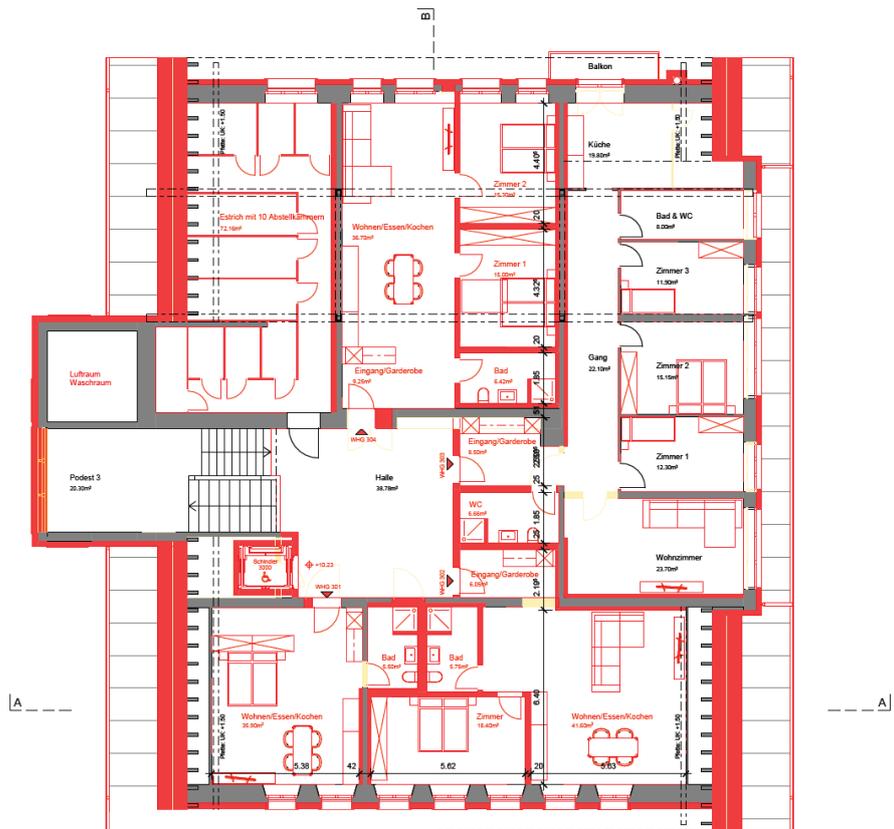
Im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss werden neun Kleinwohnungen in die bestehende Schulzimmerstruktur eingebaut werden. Auf die bestehende Struktur wird bestmöglich eingegangen, um die statischen Massnahmen möglichst gering zu halten. Die Nasszellen der Wohnung werden in die jeweiligen Hallen und Korridore erweitert. Die bestehende 4.5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss wird zudem saniert. Ein separater Hauseingang auf der Westfassade schafft eine eigenständige Erschliessung der Wohngeschosse. Alle Wohnungen werden als Erstwohnungen mit fairen Mieten einen weiteren Beitrag zur Behebung der knappen Wohnraumsituation in der Gemeinde leisten.

Mit der Umnutzung wird ebenfalls die gesamte Haustechnik neu installiert und im Saal eine mechanische Lüftung eingebaut. Ein Lift als rollstuhlgängige Erschliessung wird neben der bestehenden Treppe ins Haus eingefügt. Zudem ist geplant, die gesamte Gebäudehülle energetisch zu sanieren und zusätzlich eine Fotovoltaikanlage auf einem Teil des Daches zu erstellen.

Das äussere Erscheinungsbild und der Ausdruck wird trotz der energetischen Sanierung nur geringfügig verändert. Die Fenster des Foyers werden zu Fenstertüren vergrössert und für die Wohnungen wird ein separater Hauszugang geschaffen. Das ehemalige Schulhaus bleibt somit als prägendes Gebäude im Dorf erhalten.

Das Projekt beinhaltet die Umnutzung des Gebäudes. Die Umgebungsgestaltung, die Zufahrt und der ehemalige Pausenplatz, welcher heute als Parkplatz genutzt wird, bleiben vorerst unverändert. Diese Flächen sind aber Bestandteil des Projektes Parkhaus Casanna und sollen mit dessen Umsetzung ebenfalls aufgewertet werden. Zudem soll das Foyer des Kulturhauses den Vorplatz als Aussenbereich zukünftig nutzen können. Die beiden Projekte "Kulturhaus" und "Parkhaus Casanna" werden in den kommenden Planungsphasen miteinander koordiniert. Für das gesamte Gebäude stehen in unmittelbarer Nähe die Parkplätze "Rathaus" und "Casanna" kostenpflichtig zur Verfügung. Mit einer allfälligen Umsetzung des Parkhauses Casanna ist die Parkplatzsituation auch weiterhin gewährleistet.

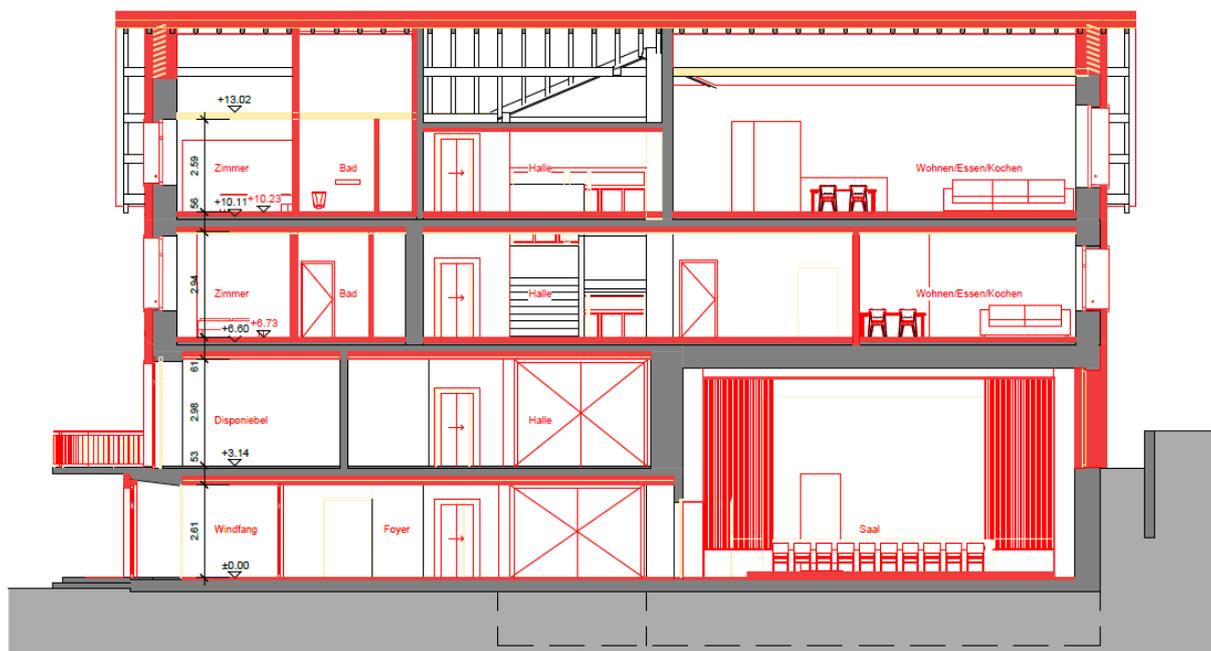
Ziel des vorliegenden Projektes ist, das alte Primarschulhaus Klosters Platz nachhaltig und zweckmässig der Nutzung als Kulturhaus mit kleinen Erstwohnungen zuzuführen. Mit einer intelligenten und stimmungsvollen Gestaltung



5 Grundriss DG



6 Südfassade



7 Schnitt B

Kosten

Der Kostenvoranschlag für das Gesamtprojekt beläuft sich auf total CHF 5'484'500.00 ($\pm 10\%$) (mit Optionen CHF 5'564'500 inkl. MwSt). Die kantonalen Fördermittel für die energetische Sanierung als auch der zugesicherte Beitrag der Kulturgesellschaft Klosters (KgK) an den neuen Projektor von CHF 40'000 wurden abgezogen (BKP 5 Baunebenkosten). Im Kostenvoranschlag ist zusätzlich eine Reserve von rund CHF 200'000 eingerechnet (BKP 6). Die Kosten gliedern sich nach Baukostenplan (BKP) wie folgt:

| | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | CHF 259'500.00 |
| 2 Gebäude | CHF 4'641'000.00 |
| 3 Ausstattung | CHF 487'500.00 |
| 4 Umgebung | CHF 15'000.00 |
| 5 Baunebenkosten | CHF -120'200.00 |
| 6 Reserve | <u>CHF 201'700.00</u> |
| TOTAL | CHF 5'484'500.00 |
| OPTION Fotovoltaikanlage | CHF 80'000.00 |
| GESAMTSUMME | <u>CHF 5'564'500.00</u> |

Kennzahlen

Das Gebäude umfasst ein Volumen (nach SIA 416) von rund 10'000 m³. Somit wird pro Kubikmeter rund CHF 560 veranschlagt.

Die Geschossfläche (nach SIA 416) beläuft sich auf 2'900 m², was rund CHF 1'920 pro Quadratmeter beträgt.

Grobtermine

Für die Planung und die Umsetzung wurde ein Grobterminprogramm ausgearbeitet. Die Meilensteine lauten wie folgt:

| | |
|---|---------------------|
| - Planungsstart nach öffentlicher Vergabe | Dezember 2023 |
| - Abschluss Bauprojekt | 23. Mai 2024 |
| - Beschlussfassung zum Bau- & Kreditentscheid Gemeindevorstand | 11. Juni 2024 |
| - Beschlussfassung zum Bau- & Kreditentscheid Gemeinderat | 26. Juni 2024 |
| - Urnengemeindeabstimmung | 22. September 2024 |
| - Einreichen des Baugesuches | Ende September 2024 |
| - Baustart | Dezember 2024 |
| - Fertigstellung Kulturbereiche EG & OG | Dezember 2025 |
| - Bezug Wohnungen 2.OG & DG | Frühjahr 2026 |

Projektorganisation

Die Gemeinde Klosters ist Eigentümerin und Bauherrin des Kulturhauses. Die Planungs- und Unternehmeraufträge wurden und werden direkt mit den einzelnen Firmen durch die Gemeinde respektive durch den Gemeindevorstand einzeln erteilt. Das Architekturbüro Lazzarini AG - Immobiliengesamtsservice (IGS), Chur, ist mit dem Architekturauftrag und der Gesamtleitung beauftragt. Sie führen somit das bereits beauftragte Fachplanungsteam. Bei einem positiven Abstimmungsergebnis laufen diese Planungsaufträge direkt weiter. Die Arbeitsvergaben an die entsprechenden Unternehmungen und Firmen würden ebenfalls durch den Gemeindevorstand getätigt werden.

Die Ausarbeitung der vorliegenden Planung erfolgte unter breiter Mitwirkung. Eine Arbeitsgruppe unter Mitwirkung der Kulturgesellschaft Klosters sowie eine politische Begleitgruppe haben die Projektentwicklung entsprechend eng begleitet. In den beiden Gremien haben folgende Personen mitgewirkt:

Arbeitsgruppe

- Hansueli Roth, Gemeindepräsident
- Vinci Carrillo, Gemeindevorstandsmitglied
- Andreas Bernet, Projektleiter Bau und Planung, Gemeindeverwaltung
- Christof Hegi, Vorstandsmitglied Kulturgesellschaft Klosters (KgK) – zusätzlich ein wechselndes Vorstandsmitglied KgK
- Madlen Fausch, beauftragte Architektin, Lazzarini AG, Chur
- Christian Gredig, beauftragter Architekt, Lazzarini AG, Chur

Begleitgruppe

- Corina Feuerstein, Gemeinderätin
- Stephanie Mayer-Bruder, Gemeinderätin und GPK-Mitglied
- Selina Solè, Gemeinderätin
- Hansueli Roth, Gemeindepräsident
- Vinci Carrillo, Gemeindevorstandsmitglied
- David Sonderegger, Gemeindevorstandsmitglied
- Andreas Bernet, Projektleiter Bau und Planung, Gemeindeverwaltung

C) Finanzierung, Betriebskosten & zukünftiger BetriebFinanzierung

Das Gebäude verbleibt im Eigentum der Gemeinde Klosters und wird weiterhin aufgrund der Nutzung als Verwaltungsvermögen behandelt. Das bestehende Gebäude ist vollständig abgeschrieben (Buchwert CHF 0). Für das anstehende Projekt wurden in den Jahren 2022 und 2023 entsprechende Vorfinanzierungen in der Höhe von gesamthaft CHF 5 Mio. getätigt. Somit ist bereits ein Grossteil der Investition abgedeckt. Eine weitere Vorfinanzierung im Jahr 2024 ist noch möglich.

Der Kreditentscheid der letztlich zuständigen Urnengemeinde hat jedoch im Umfang des massgebenden Gesamtbruttokredits zu erfolgen. Die Finanzierung erfolgt entweder aus vorhandenen liquiden Mitteln oder bei Bedarf durch am freien Markt (Banken) aufzunehmendes Fremdkapital.

Die Amortisation verläuft gemäss HRM2 linear über 33 Jahre. Parallel dazu wird auch die Vorfinanzierung im Gleichschritt abgebaut.

Kalkulatorische Betriebskosten

Die jährlichen Betriebskosten setzen sich aus den Aufwendungen der Amortisation, den Unterhaltskosten, den Rückstellungen für grössere Erneuerungen, den Personalkosten sowie den Nebenkosten zusammen. Erträge werden durch die Mieten der Wohnungen sowie aus der Vermietung der öffentlichen Räume

erzielt. Wirtschaftliches Ziel ist klar, eine selbsttragende Liegenschaft zu erzielen und Wohnraum mit kostentragende Mieten zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wird mit den Erträgen aus den geplanten Nutzungen aus heutiger Sicht erreicht. Der erwartete Aufwand ist gegenüber den Erträgen ausgeglichen.

Im Detail wird die Wirtschaftlichkeit wie folgt geschätzt und kalkuliert (Beträge gerundet):

Aufwand:

| | |
|---|-----------------------|
| Effektive Amortisationskosten | CHF 17'000.00 |
| <i>Amortisation gemäss HRM2 über 33 Jahre von CHF 169'000 abzüglich Vorfinanzierung gemäss HRM2 von CHF 151'500</i> | |
| Unterhaltskosten & Rückstellungen Erneuerungsfond | CHF 30'000.00 |
| Personalkosten Hauswartung & Vermietung | CHF 30'000.00 |
| Nebenkosten & Leerstandsrisiko | <u>CHF 60'000.00</u> |
| Total Aufwand | <u>CHF 137'500.00</u> |

Ertrag:

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Mieterträge Wohnungen | CHF 135'000.00 |
| Weiterverrechnete Nebenkosten | CHF 24'000.00 |
| Mieterträge der öffentlichen Räume | <u>CHF 20'000.00</u> |
| Total Ertrag | <u>CHF 179'000.00</u> |

Zukünftiger Betrieb

Die Bewirtschaftung des Gebäudes im Rahmen der Vermietung der Wohnungen als auch der öffentlichen Räume wird durch die Gemeinde organisiert. Gerade im öffentlichen Kulturbereich mit wechselnden Nutzenden und Veranstaltern werden der Arbeitsaufwand für die Raumvermietung, Instruktion und Abnahme höher ausfallen als bei den dauerhaft vermieteten Wohnungen. Der Personalaufwand für den Betrieb der Liegenschaft wird mit rund dreissig Stellenprozenten geschätzt. Die öffentlichen Raummieten werden diese Personalkosten zu einem grossen Teil decken müssen. Die Nutzenden der öffentlichen Räume sind nach den Veranstaltungen für die Reinigung verpflichtet oder müssen dafür aufkommen.

Die Kulturgesellschaft gilt klar als Hauptnutzer mit dauerhaftem Programm. Die Räume sind entsprechend im Vorfeld durch den Verein zu reservieren und zu mieten. Der Kulturbereich mit Foyer, Saal und den disponiblen Räumen im ersten Obergeschoss steht darüber hinaus aber auch der Öffentlichkeit und Dritten (Vereine, Private, Firmen etc.) zur Verfügung. Die Raumbuchung wird wie bei den anderen Gemeindegebäuden digital möglich sein.

Der Saal soll mit moderner, steuerbarer Technik und einer dauerhaften Bestuhlung auf der eingebauten Zuschauertribüne einfach und mit wenig Aufwand in Betrieb gesetzt werden können. Für den reibungslosen Betrieb werden einzelne Lagerräume und abschliessbare Schränke der Kulturgesellschaft abgegeben, wodurch klare Schnittstellen zu anderen Nutzenden geschaffen wird.

Die Mietwohnung in den Obergeschossen sind Erstwohnungen. Die Mietpreise werden mit dem Ziel von kostentragenden Mieten berechnet. Die Nebenkosten werden separat abgerechnet über die eingeplanten Zähler.

Um die elektrische Energie der optionalen Fotovoltaikanlage nachhaltig und auch wirtschaftlich sinnvoll einzusetzen, ist geplant, einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) im Gebäude zu installieren. Die Anlage auf dem Dach würde dabei eine Leistung von rund 20 kWp ergeben, was einer jährlichen Produktion von etwa 20'000 kWh entspricht. Die elektrische Energie kann damit zum grössten Teil direkt im Haus verbraucht werden. Aufgrund der wegfallenden Netzgebühren stände kostengünstiger Strom zu Verfügung und würde auch den Mietwohnungen abgegeben werden können.

D) Empfehlung der Gemeindeorgane & der Kulturgesellschaft Klosters

Empfehlung des Gemeindevorstandes & des Gemeinderates

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass mit der gemischten Nutzung aus Erstwohnungen und Kulturbereich ein zukunftssträchtiges und finanziell ausgewogenes Projekt für die Gemeinde Klosters vorliegt. Einerseits kann mit dem Projekt zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum für Einheimische geschaffen werden. Andererseits kann der Kulturgesellschaft und der Gemeinde ein ebenbürtiger Ersatz zum Kulturschuppen geschaffen werden. Durch den Umzug des Kulturschuppens können auf dem Bahnhofsareal weitere 40 Erstwohnungen ermöglicht werden. Das alte Schulhaus als ortbildprägendes Gebäude mit grossem Erinnerungswert kann in neuer Form weiterbestehen und steht weiterhin der Bevölkerung offen.

Das Kulturhaus ist ein erster Schritt der zusammenhängenden Zentrumsentwicklung von Klosters Platz. Mit dem Parkhaus Casanna zusammen mit der Arealentwicklung der heutigen Post, der Erweiterung des Coops, der Arealent-

wicklung des Bahnhofes durch die Rhätische Bahn sowie der absehbaren Erneuerung der Gotschnabahn steht eine wegweisende bauliche Entwicklung in Klosters Platz an. Die einzelnen Projekte stehen dabei in direktem Zusammenhang und in direkter Abhängigkeit. Die Planungen werden laufend miteinander koordiniert und eng durch die Gemeinde begleitet.

Das vorliegende Projekt des Kulturhauses wurde durch das Planungsteam unter der Gesamtleitung des Architekturbüros Lazzarini professionell ausgearbeitet. Umfangreiche Abklärungen zu den Anforderungen, zum Bestand, den geplanten Massnahmen und den daraus resultierenden Projektkosten wurden in den vergangenen Planungsphasen seriös ermittelt. Somit liegt ein vollständiges Bauprojekt mit Plänen, Kostenvoranschlag und Grobterminprogramm als Grundlage für die Urnenabstimmung vor.

Die Anforderungen an die spätere Nutzung wurden bereits zu Beginn der Projektentwicklung breit abgeholt. Die Kulturgesellschaft Klosters als Hauptnutzer wurde in der vorbereitenden Arbeitsgruppe vom Planungsstart weg miteinbezogen. An den zahlreichen, konstruktiven Projektsitzungen wurden zusammen mit den Architekten die Grundlagen für die Planung geschaffen, das Projekt ausgearbeitet und bereits bis weit ins Detail Lösungen vorbereitet.

Eine politische Begleitgruppe mit den Vertreterinnen aus dem Gemeinderat, des Gemeindevorstandes und der Architekturbüros wurde ebenfalls bei Planungsbeginn ins Leben gerufen. Die Begleitgruppe hat die politische Ansichten, die Qualitätssicherung und die Vorbereitung des Geschäftes bis zur Urnenabstimmung wahrgenommen.

Das vorliegende Projekt wurde somit mit offener Kommunikation und mit der Absicht, möglichst alle Beteiligte zu involvieren, erstellt. Der Gemeindevorstand bedankt sich dabei für die geleistete, zielorientierte Arbeit bei den Beteiligten aus Politik, Kultur und der Gemeindeverwaltung. Ein grosser Dank ist zudem den federführenden Architekten und dem gesamten Planungsteam für die geleistete Arbeit auszusprechen.

Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, deshalb, das Projekt "Umnutzung altes Primarschulhaus Klosters Platz - Kulturhaus" und den damit verbundenen Baukredit anzunehmen.

Empfehlung der Kulturgesellschaft Klosters (KgK)

«Die Kulturgesellschaft Klosters unterstützt das Projekt "Kulturhaus Klosters"»

Die Kulturgesellschaft Klosters (KgK) setzt sich schon seit einiger Zeit mit der Tatsache auseinander, dass anstelle ihres wunderbaren und allseits geschätzten Kulturschuppens eine Wohnüberbauung in erster Linie für Einheimische geplant ist. Mit einem weinenden Auge zwar kann aber nicht ernsthaft gegen dieses Vorhaben opponiert werden, zumal ein valabler Ersatz relativ schnell am Horizont aufgetaucht ist.

Das Projekt "Kulturhaus Klosters" im alten Primarschulhaus eröffnet die Möglichkeit, den vielfältigen, 100 bis 150 Veranstaltungen, die die KgK übers Jahr organisiert, Rahmenbedingungen zur Verfügung zu stellen, die im Kulturschuppen teils nicht mehr gegeben waren: Das Foyer wollten wir auch im Kulturschuppen vergrössern, um damit die Attraktivität der Veranstaltungen zu erhöhen, die Belüftung und Beheizung im Kulturschuppen gab immer wieder zu reden und gewisse technische Erneuerungen im Equipment werden jetzt im Hinblick auf einen neuen Saal getätigt oder geplant.

In diesem Sinne ist das Kulturhaus eine Chance, als KgK einen neuen Veranstaltungsraum zu bekommen, der mindestens so gut wie der Kulturschuppen ausgestattet ist, wenn nicht gar optimiert in verschiedenen Bereichen. Zudem eröffnet das Raumprogramm im «Kulturhaus» die Möglichkeit, dass weitere Anspruchsgruppen in der Gemeinde davon werden profitieren können. Ansprüche und Möglichkeiten sind in einem, von der KgK schon im Entwurf vorgelegten Betriebskonzept noch unter einen Hut zu bringen. Zu guter Letzt erhält die Gemeinde mitten im Zentrum einen Hort von Kultur, eine Möglichkeit, sich zu treffen, Musik, Theater oder Filme zu geniessen. Dies ist eine nicht zu unterschätzende Attraktivitätssteigerung, mit anderen Worten: Standortförderung, die in Zeiten sich wandelnder Interessen, nicht nur Einheimischer, sondern vor allem von Zweitheimischen und Gästen von wachsender Bedeutung ist.

Die KgK ist mit ihrer Erfahrung und ihrer Expertise (fast) von Anfang in den Planungsprozess für das Kulturhaus einbezogen worden. Dafür sind wir dankbar und setzen uns dementsprechend mit unseren Möglichkeiten für ein gutes Gelingen dieses Projektes ein. Dieses bietet sinnigerweise nicht nur den kulturellen Aktivitäten einen von breiten Bevölkerungskreisen erwünschten Raum,

sondern es kann in den oberen Stockwerken auch ersehnten Wohnraum für Einheimische und Arbeitnehmende relativ kurzfristig zur Verfügung stellen.»

Wir hoffen nun, dass der Gemeinderat und dann auch der Souverän die anstehenden Kosten in Relation zum grossen Nutzen für die Gemeinde setzen und sich positiv zum Projekt äussern. Wir von der KgK werden uns mit all unseren zur Verfügung stehenden, auf Freiwilligenarbeit basierenden Kräften dafür einsetzen.

Der KgK-Vorstand, 22.05.2024

E) Rechtliches

Aufgrund der Höhe der Kreditsumme fällt das vorliegende Geschäft gemäss Artikel 21 Ziff. 3 der Gemeindeverfassung in die abschliessende Kompetenz der Urnengemeinde.

F) Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zuhanden der Urnengemeinde-Abstimmung vom 22. September 2024 vorzubereiten:

- 1. Das Projekt Umnutzung altes Primarschulhaus Klosters Platz sei zu genehmigen und der notwendige Objektkredit von CHF 5'484'500 inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) sei zu genehmigen.**
- 2. Die optionalen Kosten in der Höhe von rund CHF 80'000 inkl. MwSt. für die Erstellung einer Indach-Fotovoltaikanlage seien zu genehmigen und für die Urnengemeinde in den Objektkredit zu integrieren (neu Gesamtkosten CHF 5'564'500 inkl. MwSt., Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) sowie der Botschaft entsprechend zu ergänzen.**
- 3. Der Vorstand sei zu ermächtigen, für die Finanzierung im Bedarfsfall fremde Mittel aufzunehmen.**
- 4. Der Vorstand sei zu ermächtigen, im Rahmen des Kostenvorschlages bauliche Veränderungen am Projekt vorzunehmen, wenn sich dies aus der Bearbeitung des Detailprojektes aufdrängt oder**

wenn betriebliche, wirtschaftliche, ästhetische und architektonische Gründe es erfordern. Das gesamte Projekt dürfe dadurch nicht verändert und der Kostenvoranschlag nicht überschritten werden.

- 5. Der Vorstand sei mit dem Vollzug dieses Beschlusses zu beauftragen.**

Klosters, 11. Juni 2024/MF

GEMEINDE KLOSTERS

Der Gemeindepräsident:

Hansueli Roth

Der Gemeindeschreiber:

Michael Fischer

z. K.:

Presse



Gemeinde
Klosters

Umnutzung altes Primarschulhaus Klosters Platz Kulturhaus

Auflageprojekt



11.06.2024

Umnutzung Primarschulhaus Klosters Platz - Wirtschaftlichkeit



Gemeinde
Klosters

Kennzahlen Projektidee

ab, 11.06.2024

| Art | Bemerkung | Kennzahl |
|---|---|-----------------|
| Kostenvoranschlag | ± 10%, Bauprojekt durch Lazzarini & Planungsteam | 5'484'500.00 |
| Option | ± 10%, Fotovoltaik | 80'000.00 |
| Gesamtprojektkosten | ± 10% | 5'564'500.00 |
| Vorfinanzierungen | der Gemeinde im 2022 & 2023, weitere Vorfinanzierungen bis Ende 2024 n.o. | 5'000'000.00 |
| Buchwert | aktueller Buchwert des alten Primarschulhauses | 0.00 |
| Aufgrund der Nutzung und der getroffenen Vorfinanzierungen verbleibt das Gebäude bis auf weiteres im Verwaltungsvermögen. | | |
| Gebäudevolumen (GV) | | (m3) 10'000 |
| Kosten / m3 | | (CHF) 556 |
| Geschossfläche (GF) | | (m2) 2'900 |
| Kosten / m2 | | (CHF) 1'919 |
| Mietpreis Wohnen | Meridian Klosters | (CHF/m2) 220.00 |
| Mietpreis Wohnen | Meridian Kulturhaus | (CHF/m2) 184.27 |

Wohnungsspiegel & Mieteinnahmen

| Nr | Wohnung | Geschoss | HNF | Mietpreis | Miete p.a. | Montasmiete | Jahresmiete red |
|-----|-------------------|----------|----------------------|---------------|------------|-------------------|-------------------|
| | | | Hauptnutzfläche (m2) | (CHF/m2 p.a.) | | exkl. Nebenkosten | |
| 201 | 2 1/2 Zi-Whg | 1. OG | 63.7 | 220.00 | 14'003.00 | 1'050.00 | 12'600.00 |
| 202 | 2 1/2 Zi-Whg | 1. OG | 72.1 | 220.00 | 15'851.00 | 1'125.00 | 13'500.00 |
| 203 | 1 1/2 Zi-Whg | 1. OG | 71.3 | 220.00 | 15'686.00 | 1'000.00 | 12'000.00 |
| 204 | 2 1/2 Zi-Whg | 1. OG | 74.7 | 220.00 | 16'423.00 | 1'100.00 | 13'200.00 |
| 205 | 1 1/2 Zi-Whg | 1. OG | 45.5 | 220.00 | 10'010.00 | 750.00 | 9'000.00 |
| 206 | 2 1/2 Zi-Whg | 1. OG | 69.0 | 220.00 | 15'180.00 | 1'100.00 | 13'200.00 |
| 301 | 1 1/2 Zi-Whg | DG | 41.4 | 220.00 | 9'108.00 | 700.00 | 8'400.00 |
| 302 | 2 1/2 Zi-Whg | DG | 72.4 | 220.00 | 15'928.00 | 1'100.00 | 13'200.00 |
| 303 | 4 1/2 Zi-Whg | DG | 126.8 | 220.00 | 27'887.20 | 1'800.00 | 21'600.00 |
| 304 | 3 1/2 Zi Whg | DG | 84.5 | 220.00 | 18'590.00 | 1'350.00 | 16'200.00 |
| | Ertrag Wohnungen | | 721 | | 158'666.20 | 11'075.00 | 132'900.00 |
| | Ertrag Kulturhaus | EG & OG | 510 | | | | 22'100.00 |
| | Total Mieterträge | | 1231 | | | | 155'000.00 |

Wirtschaftlichkeit (kalkulatorisch)

| Art | Bemerkungen | Berechnung | Kosten |
|--|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ertrag | | | |
| Total Mieterträge | | | 155'000.00 |
| Nebenkosten Wohnungen | Annahme pro Wohnung | 10 2400 | 24'000.00 |
| Total Ertrag | | | 179'000.00 |
| Aufwand | | | |
| Abschreibung | gem. HRM2 über 33 Jahre | 5'564'500.00 3.03% | 168'604.35 |
| jährlicher Beitrag aus Vorfinanzierung | linear über 33 Jahre | 5'000'000.00 33 | 151'515.15 |
| Abschreibung effektiv | pro Jahr | | 17'089.20 |
| Leerstandsrisiko / -quote | Annahme | | 5'000.00 |
| Unterhaltskosten | Annahme | | 20'000.00 |
| Rückstellungen Erneuerungsfond | Annahme | | 10'000.00 |
| Hauswartung & Vermietung | Personalkosten, 20-30 Stellenprozent | | 30'000.00 |
| Nebenkosten Total | Annahme | | 55'000.00 |
| Total Aufwand | | | 137'089.20 |
| Ertrag netto | | | 41'910.80 |
| Rendite in % | | | 0.76% |

UMNUTZUNG PRIMARSCHULE KLOSTERS

BAUPROJEKT

ABSTIMMUNGSGRUNDLAGEN

| | | | |
|-----------|-----------------|----------|-----------------|
| OBL.-NR. | 2314 | PLAN-NR. | - |
| MASSSTAB | 1:200 | PLAN-GR. | A4 |
| GEZ. | 04.06.2024/fber | GEPRÜFT | 04.06.2024/mfau |
| REVIDIERT | - | GEPRÜFT | - |

BAUHERRSCHAFT:

Gemeinde Klosters
Rathausgasse 2
7250 Klosters



LAZZARINI
IGS

LAZZARINI AG
Grossbruggerweg 1
081 286 94 40

Immobilienesamtsservice
7000 Chur
081 851 10 52

INHALTSVERZEICHNISS

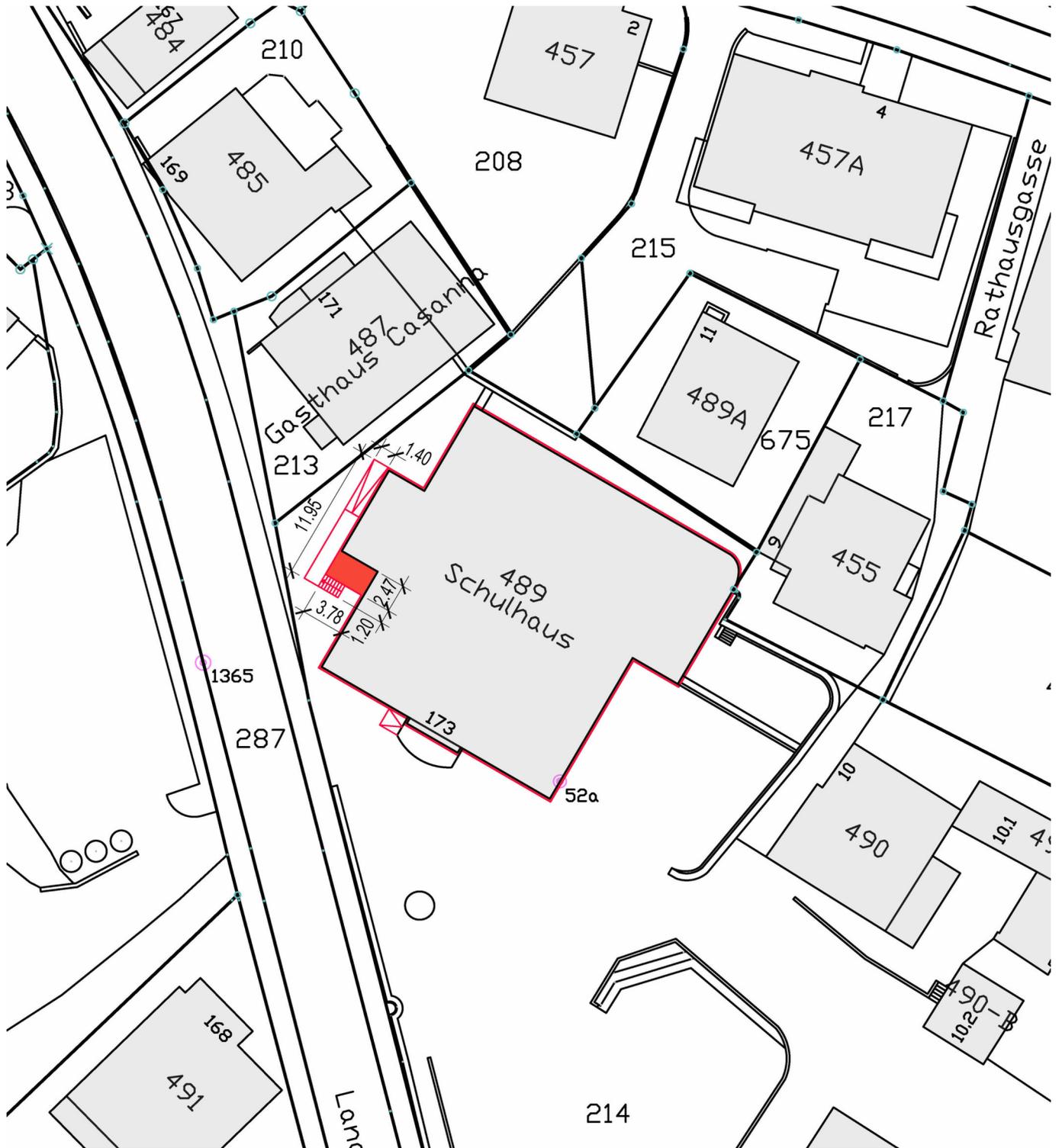
- 1.0 BAUPROJEKT
GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, FLÄCHENBERECHNUNGEN
- 2.0 SUMMARISCHER BAUBESCHRIEB
- 3.0 MATERIALISIERUNG
- 4.0 KOSTENSCHÄTZUNG +/- 10%
KOSTENSCHÄTZUNG UND OPTIONEN
- 5.0 GROBTERMINPROGRAMM
PROJEKTABLAUF
- 6.0 ORGANIGRAMM

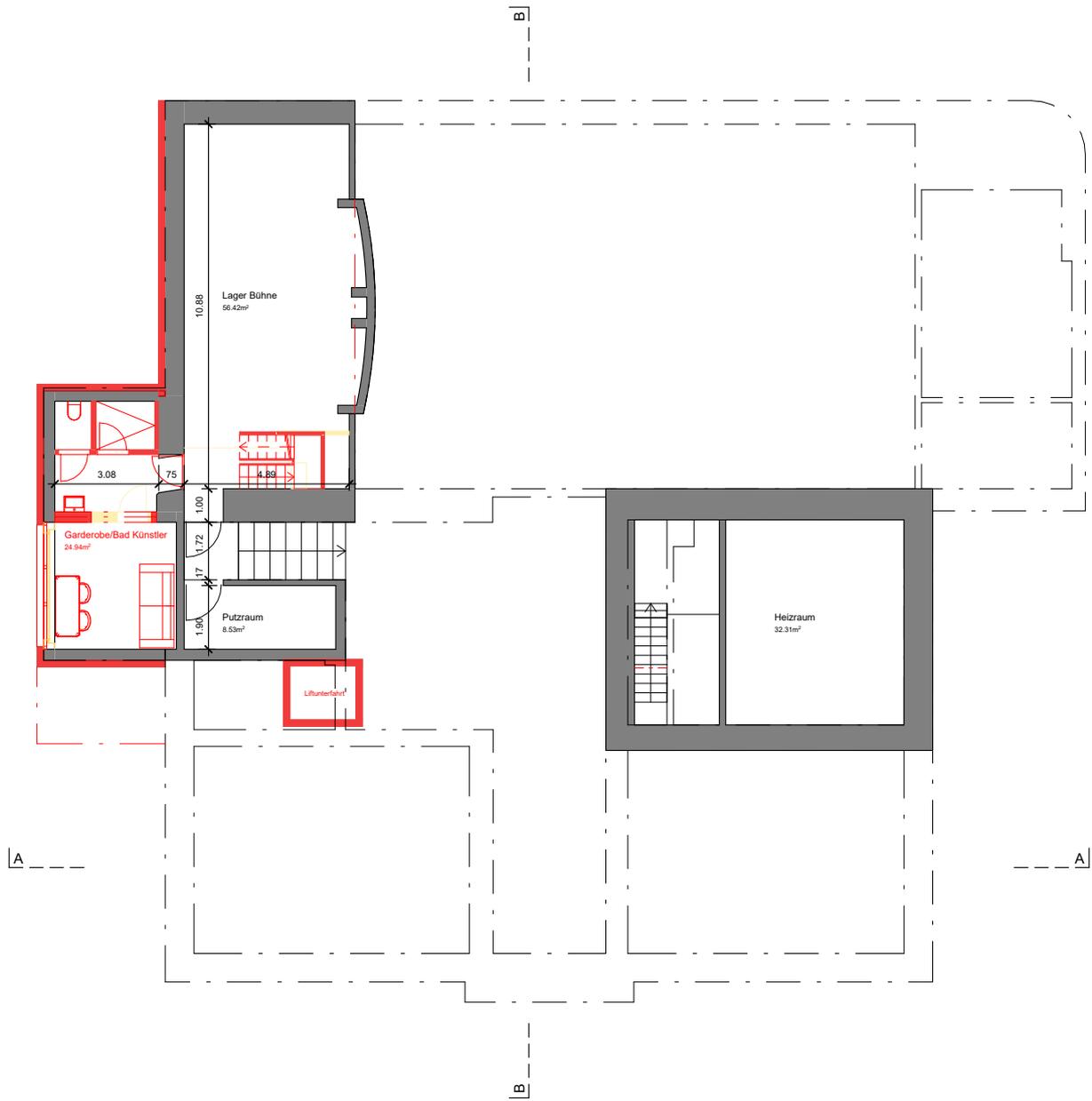
LEGENDE

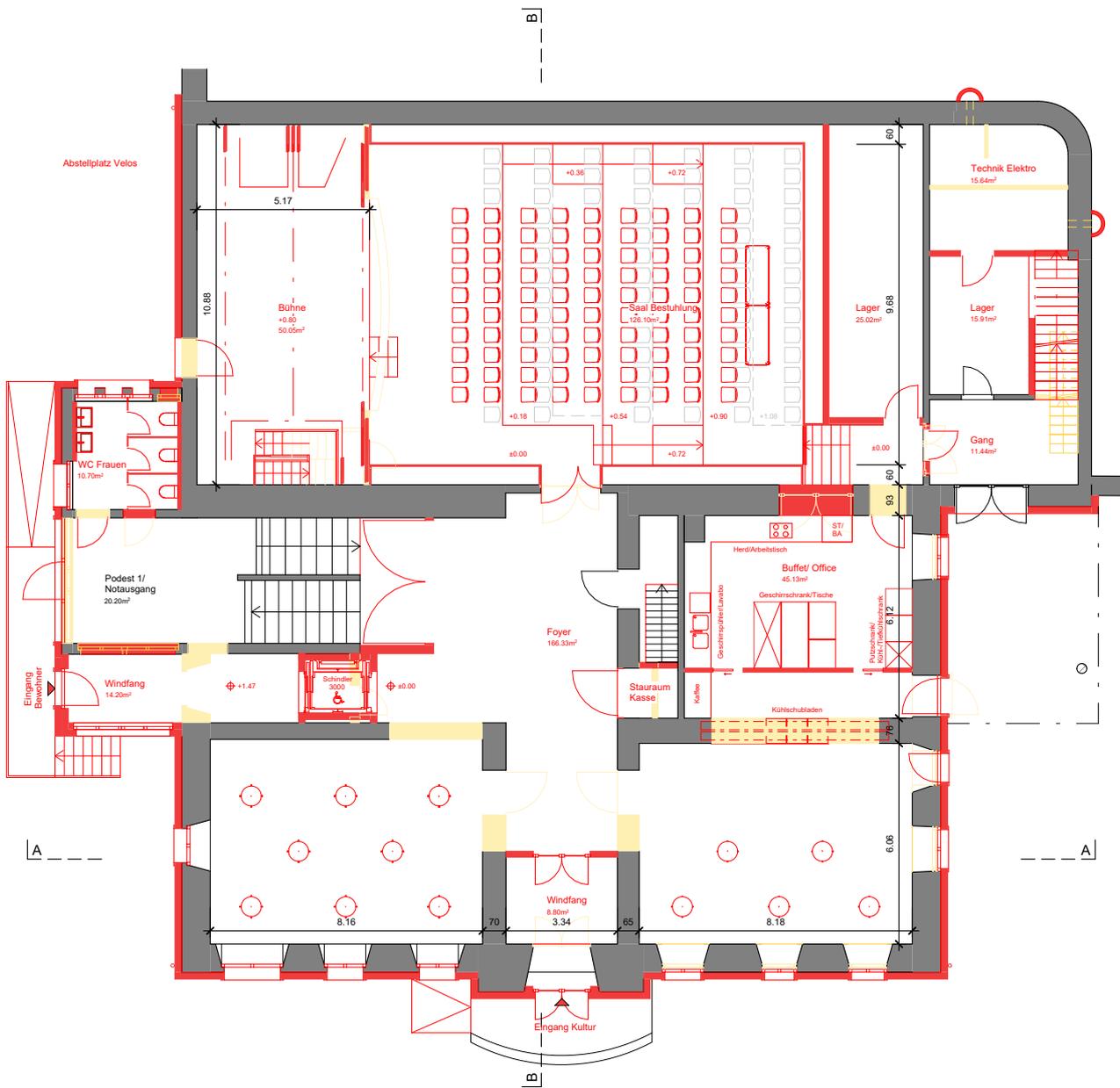
| | |
|--|---------|
|  | BESTAND |
|  | ABBRUCH |
|  | NEU |

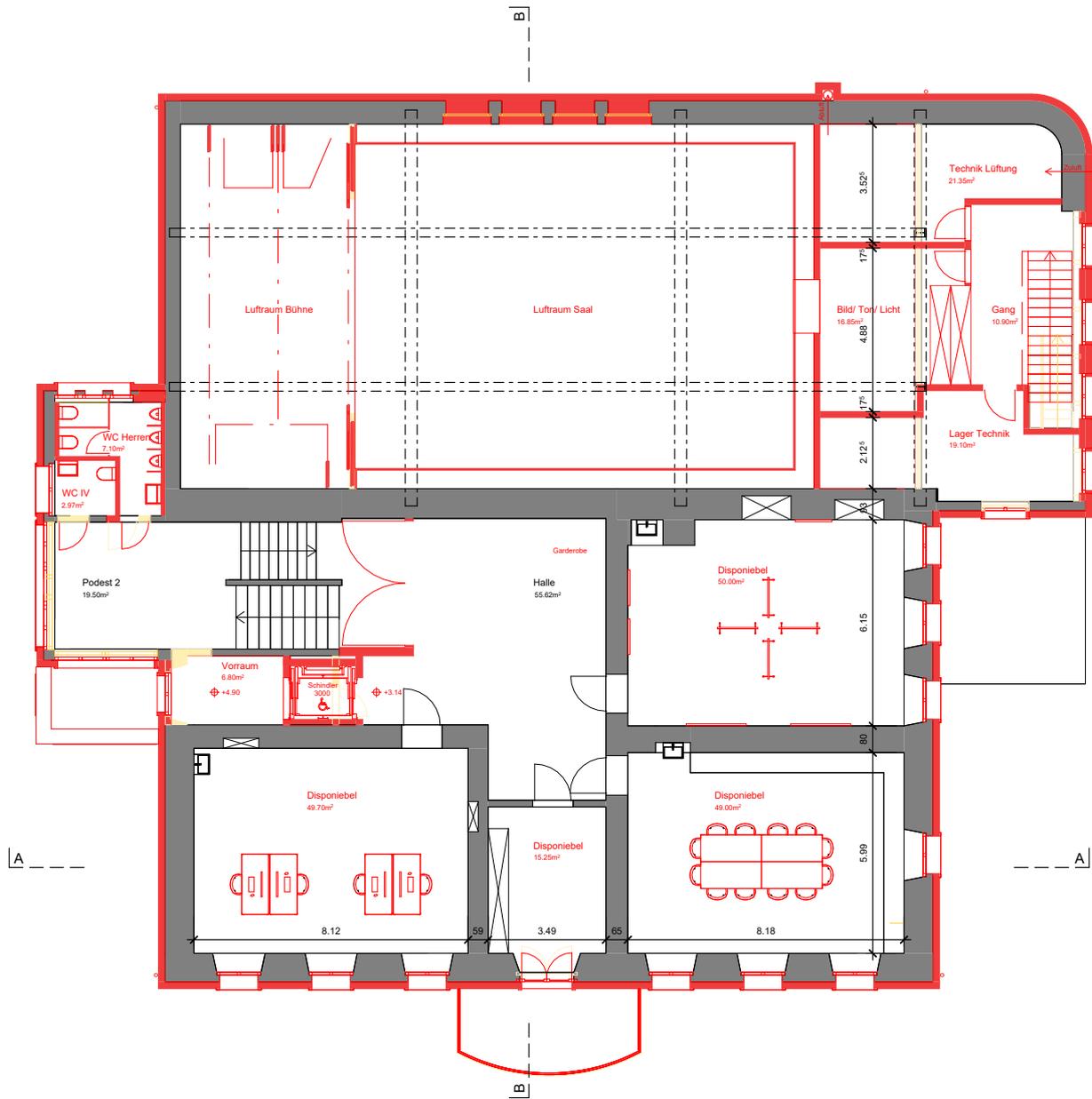


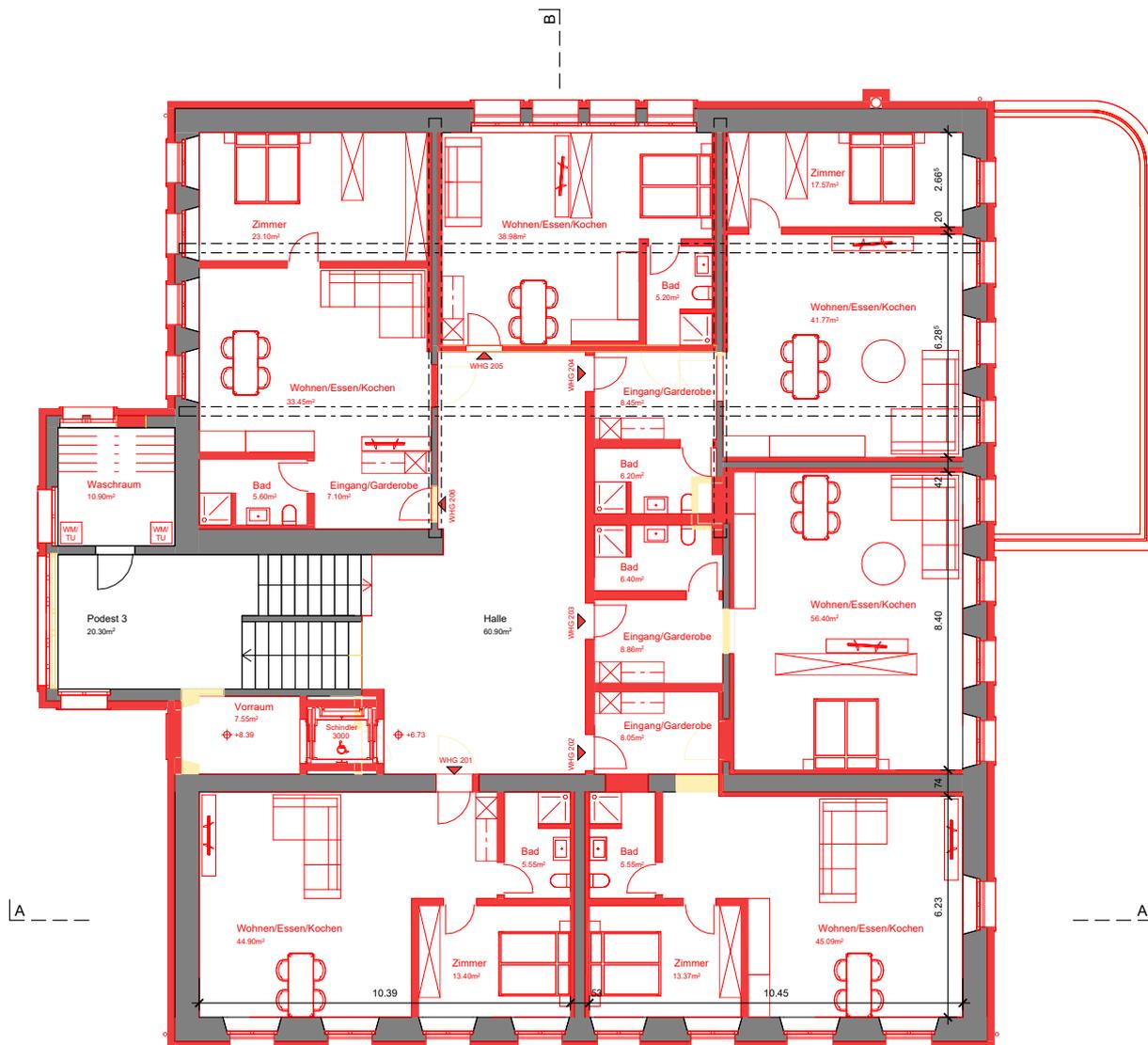
1.0 BAUPROJEKT





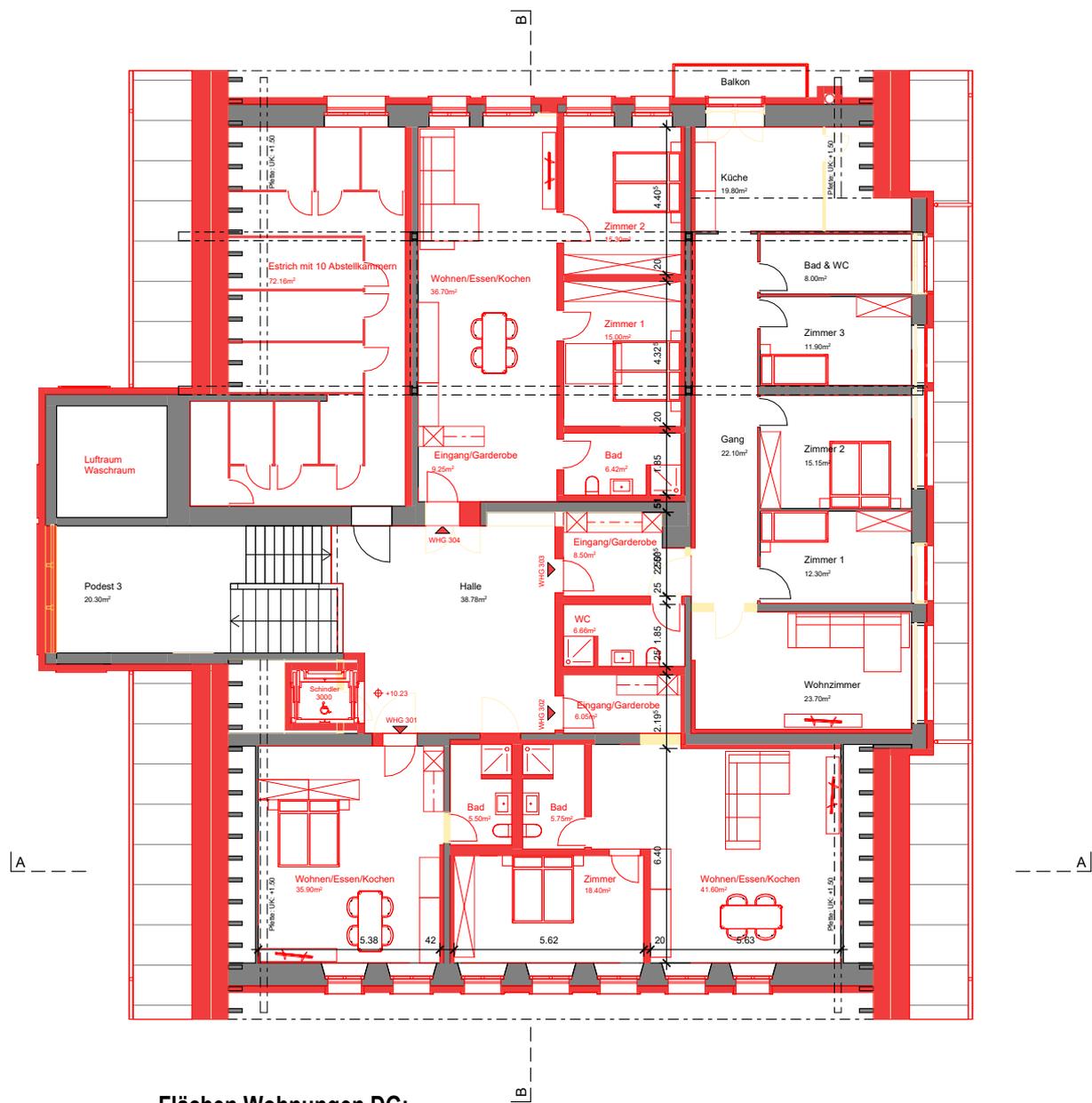






Flächen Wohnungen 2.OG:

| | |
|----------|---------------------|
| WHG 201: | 63.85m ² |
| WHG 202: | 72.05m ² |
| WHG 203: | 71.66m ² |
| WHG 204: | 73.99m ² |
| WHG 205: | 44.18m ² |
| WHG 206: | 69.25m ² |

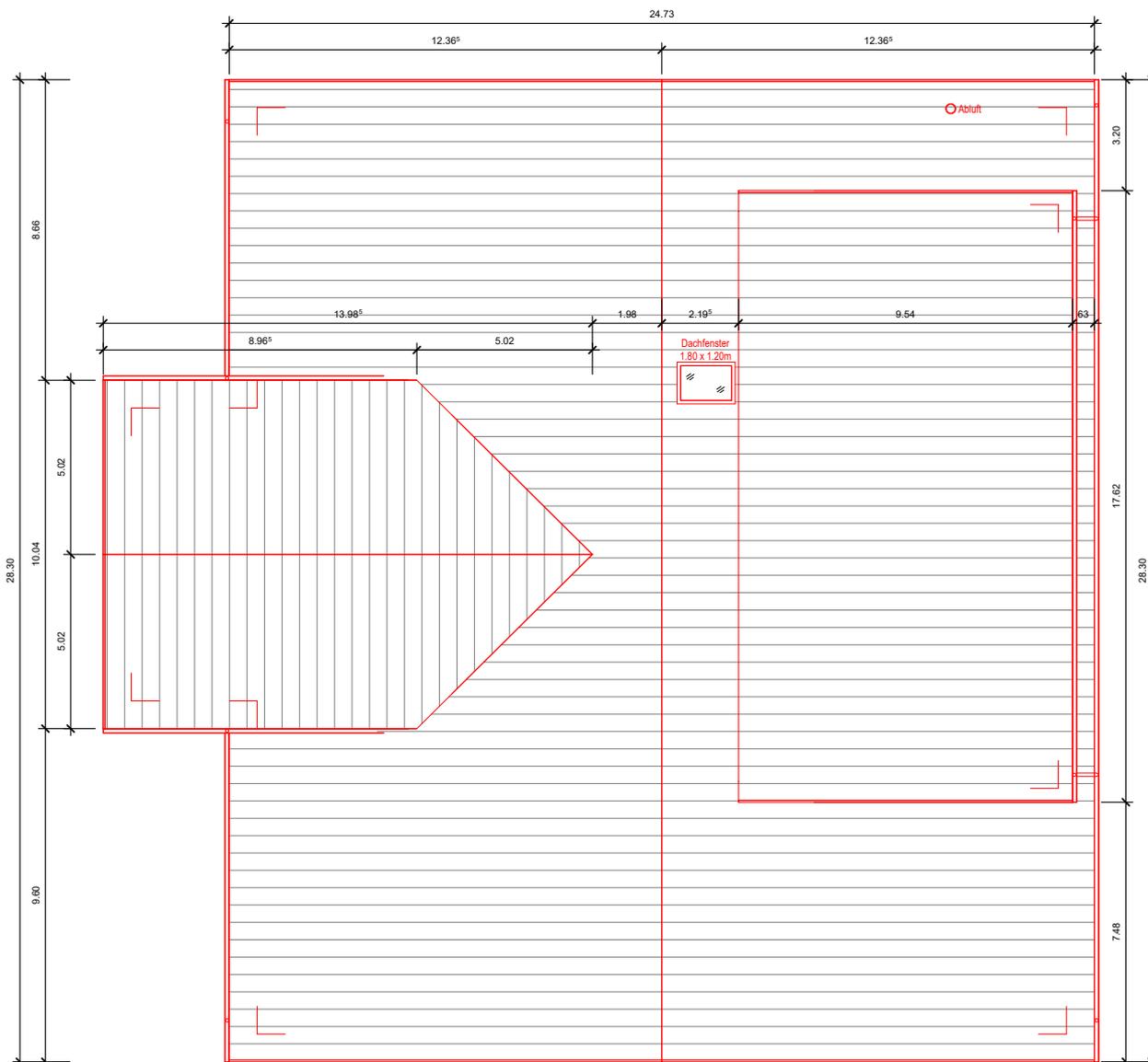


Flächen Wohnungen DG:

| | |
|----------|----------------------|
| WHG 301: | 41.40m ² |
| WHG 302: | 71.80m ² |
| WHG 303: | 128.11m ² |
| WHG 304: | 82.67m ² |

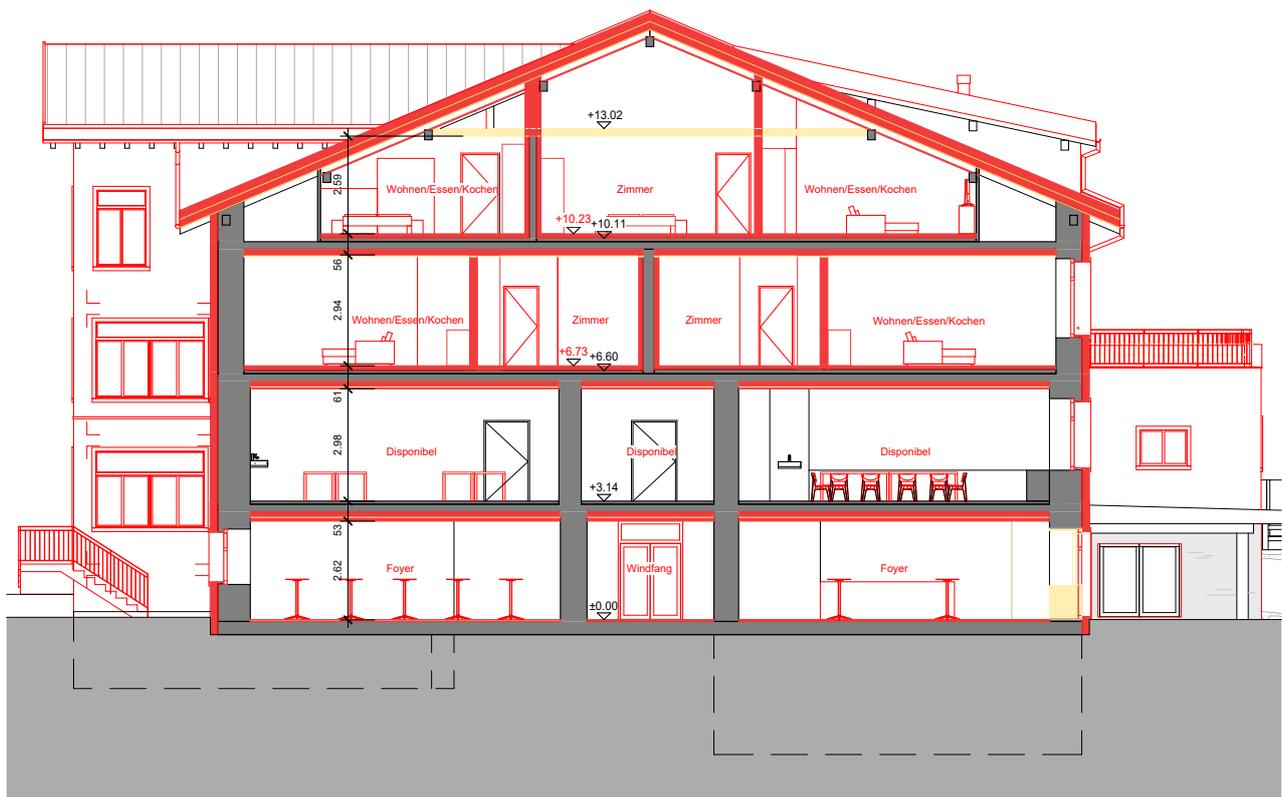
DACHAUFSICHT

Mst. 1:200



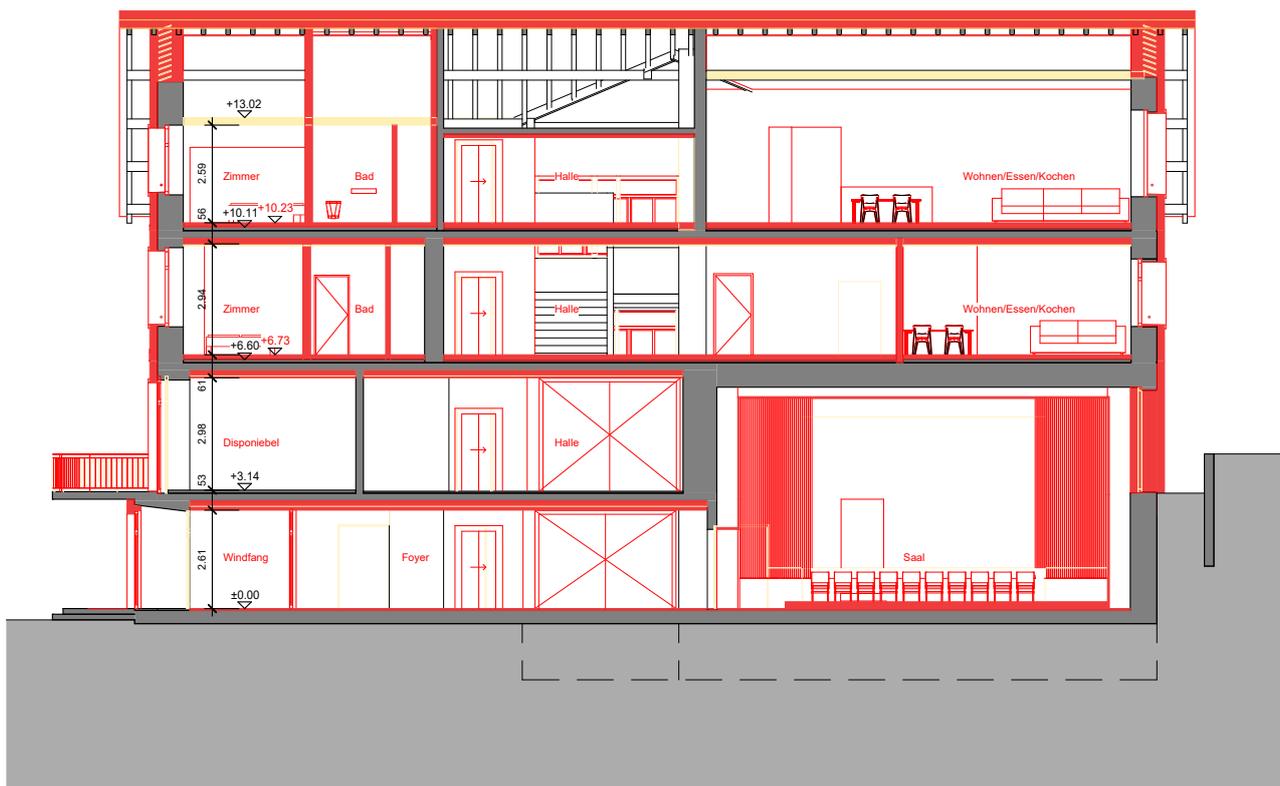
SCHNITT A

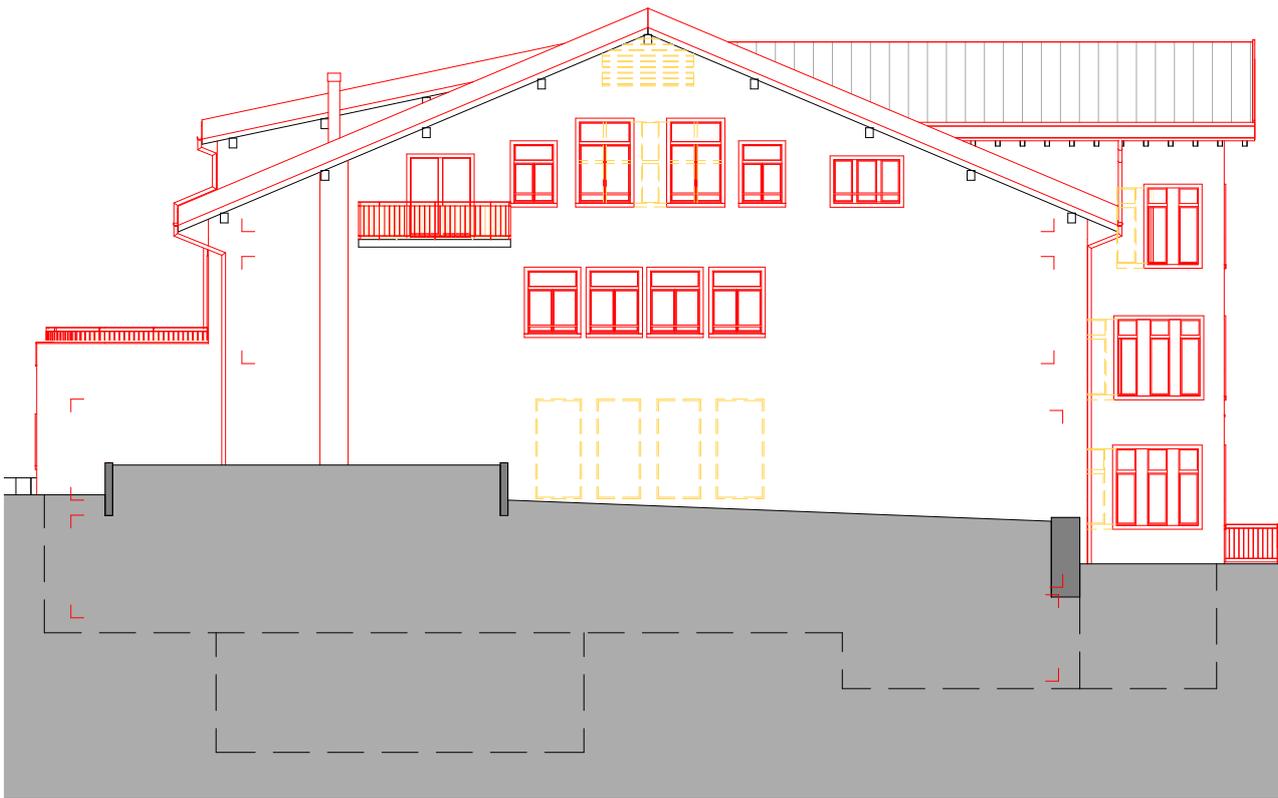
Mst. 1:200



SCHNITT B

Mst. 1:200











GESCHOSSFLÄCHEN/GEBAUDEVOLUMEN

AUSSEN- UND INNENGESCHOSSFLÄCHE

| | GF | AGF |
|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| UG Geschossfläche | = 208.71m ² | - |
| EG Geschossfläche | = 708.25m ² | - |
| 1.OG Geschossfläche | = 704.64m ² | 12.91m ² |
| 2.OG Geschossfläche | = 648.20m ² | 56.84m ² |
| DG Geschossfläche | = 647.96m ² | 4.00m ² |
| Total Geschossflächen | = <u>2'917.76m²</u> | <u>73.75m²</u> |

GEBAUDEVOLUMEN

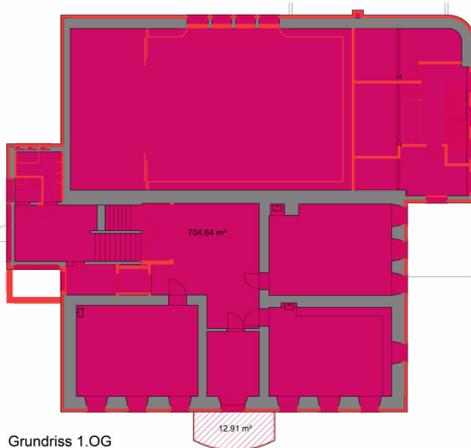
| | | | | |
|---------------------------|---|------------------------------|---|--------------------------------------|
| UG | = | 133.11m ² x 1.83m | = | 243.59m ³ |
| | | 75.60m ² x 3.58m | = | 270.65m ³ |
| EG | = | 708.25m ² x 3.14m | = | 2'223.91m ³ |
| 1.OG | = | 704.64m ² x 3.59m | = | 2'529.66m ³ |
| 2.OG | = | 648.20m ² x 3.50m | = | 2'268.70m ³ |
| DG | = | 647.96m ² x 3.88m | = | 2'511.95m ³ |
| Total Innenvolumen | | | = | <u>10'048.46m³</u> |



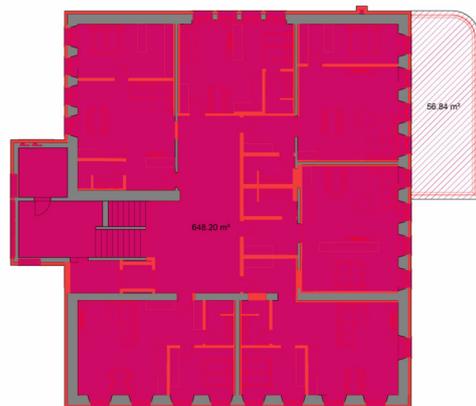
Grundriss UG



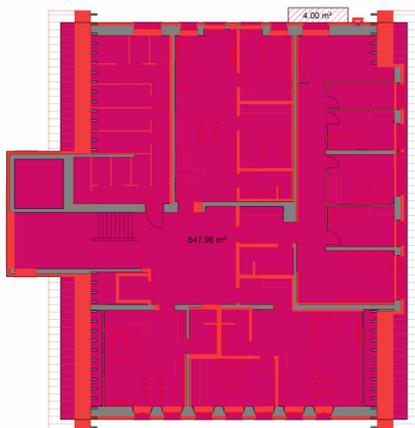
Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Grundriss DG



Schnitt

GLIEDERUNG DER NETTOGESCHOSSFLÄCHEN

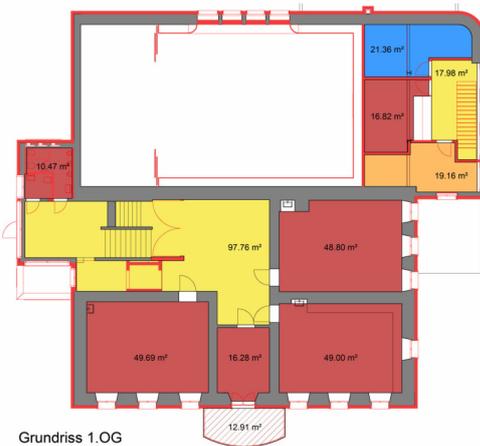
| | HNF | NNF | VF | FF | ANF |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| UG Geschossfläche = | 24.94m ² | 64.95m ² | 23.78m ² | 32.31m ² | - |
| EG Geschossfläche = | 401.57m ² | 43.40m ² | 88.09m ² | 15.64m ² | - |
| 1.OG Geschossfläche = | 191.06m ² | 19.16m ² | 115.74m ² | 21.36m ² | 12.91m ² |
| 2.OG Geschossfläche = | 405.38m ² | - | 105.17m ² | - | 56.84m ² |
| DG Geschossfläche = | 320.70m ² | 62.29m ² | 44.00m ² | - | 4.00m ² |
| Total Geschossflächen = | 1'343.65m² | 189.80m² | 376.78m² | 69.31m² | 73.75m² |



Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Grundriss DG

- HAUPTNUTZFLÄCHE HNF
- NEBENNUTZFLÄCHE NNF
- VERKEHRSFLÄCHE VF
- FUNKTIONSFLÄCHE FF
- AUSSEN-NUTZFLÄCHE ANF

2.0 SUMMARISCHER BAUBESCHRIEB

2314 | Umnutzung Primarschulhaus Klosters

Summarischer Baubeschrieb

Objekt: **Umnutzung Primarschulhaus Klosters**
Parzelle 1878

7250 Klosters

Bauherrschaft: **Gemeinde Klosters**
Vertretung Herr Andreas Bernet
Rathausgasse 2, 7250 Klosters

Projektverfasser: **Lazzarini AG**
Immobilien Gesamtservice
Grossbruggerweg 1
7000 Chur

Telefon 081 286 94 40
Mail: chur@lazzarini.ch

Chur, 23. Mai 2024

Vorbemerkungen

- 1. Grundlagen** Bauprojektpläne vom 23. Mai 2024
- 2. Zweck** Informative Grundlage für Abstimmung
Grundlage für die Weiterbearbeitung des Projektes
- 3. Vorbehalte** Änderungen, die auftrags- und/oder bewilligungsbedingt erfolgen müssen sowie eine diesbezügliche Preisänderungen sind ausdrücklich vorbehalten.
- Die Plangrundlagen sind beschreibende, nicht aber verbindliche Bestandteile dieses Baubeschreibs. Konstruktiv bedingte Änderungen in der Ausführung sowie Anpassungen an technische Erfordernisse und Produktevorgaben bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- Die Projektverfasserin behält sich ausdrücklich das Recht vor, konstruktive Aufbauten und Ausführungen, technische Funktionen und Produktebeschreibungen anzupassen, abzuändern, zu ergänzen oder wegzulassen, soweit die einschlägigen Normen eingehalten, die Garantien gewährleistet sind und keine Qualitätsminderung entsteht.
- 4. Termine** Terminangaben können vorerst nur als Grobtermine angegeben werden. Vorbehalten bleiben witterungs- und/oder bautechnisch bedingte Verzögerungen, welche nicht von der Bauherrschaft beeinflusst werden können.
- Im Grobterminplan sind folgende Termine vorgesehen:
- | | | |
|----------------------------|---------------|------|
| Abgabe Unterlagen: | 23. Mai | 2024 |
| Abstimmung: | 22. September | 2024 |
| Einreichen Baueingabe: | 23. September | 2024 |
| Baubeginn: | November | 2024 |
| Bezug öffentliche Nutzung: | Ende | 2025 |
| Bezug Wohnungen: | April | 2026 |
- 5. Gliederung** Nach Baukostenplan des CRB

0 Grundstück

Das erforderliche Grundstück mit bestehender Liegenschaft Primarschulhaus wird durch den Bauherrn gestellt.

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandsaufnahmen

Bestandsaufnahmen durch das Regionalgericht sind keine geplant. Bestandsaufnahmen und Sondagen wurden ausgeführt und für die weitere Planung dokumentiert.

Das Erstellen einer Schadstoffuntersuchung wird von der Bestellerin zuhanden des PQM beauftragt und ist bereits ausgeführt.
Zusätzliche Objekte und aufwendigere Vorkehrungen zur Bestandsaufnahme vor Baubeginn sind nicht geplant.

Kosten für das Baugespann sind im Kostenvoranschlag enthalten.

11 Abbrucharbeiten

Inkl. den erforderlichen Abbrucharbeiten in der bestehenden Liegenschaft Primaschulhaus der Parzelle 214.

Für die Abbrucharbeiten ist die normale Entsorgung von nicht kontaminiertem Material im Werkpreis enthalten. Mehrleistungen, welche in Zusammenhang mit dem Abbruch und der Entsorgung von kontaminiertem Abbruchmaterial entstehen, gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Eine Budgetposition für Sanierung Altlasten ist im KV enthalten.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Kosten für Energie und Wasser nach der Fertigstellung des Rohbaus bis zur Bezugsbereitschaft.

138 Sortierung Bauabfälle

Kosten für die Bereitstellung von Mulden entsprechend der vorschriftsmäßigen Entsorgung im Trennsystem für Bauschutt und Bauabfälle inklusive Entsorgungsgebühren nach der Fertigstellung des Rohbaus bis zur Bezugsbereitschaft.

19 Honorare

Architekten- und Fachplanerhonorare sind in BKP 29 enthalten.

2 Gebäude

Im Kostenvoranschlag enthalten sind alle erforderlichen Arbeiten für die Erstellung des schlüsselfertigen Objektes gemäß Bauprojektplänen in Massivbauweise. Summarisch werden die Arbeiten wie folgt beschrieben:

20 Baugrube

Humusabtrag und Aushubarbeiten inklusive allfälliger Deponie- und Lagergebühren für die Erstellung der erforderlichen Baugrube, welche für das Erstellen der Perimeterdämmung im Erdbereich, Sickerleitung und Ringerder benötigt wird, sowie inkl. des Hinterfüllen.

- 21 Rohbau 1**
Baumeisterarbeiten für die Erstellung des Rohbaus in Massivbauweise. Wände entsprechend den statischen Vorgaben in Stahlbeton, Back- beziehungsweise Kalksandstein in normaler bzw. wo erforderlich in hochwertiger Qualität. Wohnungstrennwände in Stahlbeton entsprechend den Anforderungen der Bauphysik für erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. Erforderliche Arbeiten für die notwendigen Werkleitungen nach behördlicher Vorschrift. Liftschacht in Beton.
- 22 Rohbau 2**
Fenster aus Holz-Metall entsprechend den energetischen und bauphysikalischen Anforderungen. Pro Raum, mindestens ein Fenster mit Drehkipp-Beschlag.
Gebäudezugangstüren mit Glas-Metall Türen, Metallteile thermisch getrennt. Einteilung mit Glaseinsätzen gemäß Angaben Architekt, Farbe gemäß Farbkonzept.
Erforderliche Spenglerarbeiten für die Dacheindeckung, Balkone und Terrasse sowie Sockelbleche werden in Kupfer ausgeführt.
Neuer Dachaufbau ab bestehender Dachschalung mit notwendigen Anschlüssen.
Wohnungen im Dachgeschoss mit Dachuntersicht aus Dachschalung Fichten.
Notwendige Abdichtungen im Sockel- und Fensteranschlussbereich mit Flüssigfolien.
Verputzte Aussenwärmedämmung mit Mineralwollplatten, geklebt, wo technisch erforderliche mechanisch befestigt, Grundputz, Armierungsgewebe und Silikat-Fertigputz abgerieben, Farbanstrich auf fertig verputzter Fassadenfläche, Metallzargen aus Aluminium, Farbe gemäß Material- und Farbkonzept.
Liefen und Montieren der äußeren Beschattung bei den Fenstern als Lammellenstoren oder Fassadenmarkisen.
- 23 Elektroanlagen**
Neue NSHV mit Zählerfeld, Allgemeinabgängen und Verteilung Kultur EG. Total 18 Zählerplätze in klassischer Ausführung mit Zählerplatte. Die ZEV-Zähler benötigen weniger Platz, aber in dieser Ausführung ist ein Wechsel auf die Abrechnung durch das EW möglich.

Wohnungsverteiler pro Wohnung mit zentraler Anschlussleitung ab der Hauptverteilung. In den Wohnungen erfolgen sämtliche Installationen unter Putz. Im Eingangsbereich/Korridor, Küche und Nasszellen sind Einbauspots vorgesehen. Die Anzahl der Spots pro Wohnung richtet sich nach dem Standard-Installationsplan des Elektroplaners. Für die Küchengeräte wird die erforderliche Kraftinstallation erstellt. Pro Raum ist mindestens eine Lampenstelle mit Schalter/Steckdose und einer Dreifachsteckdose geplant. Die Beleuchtungskörper sind nicht Lieferumfang des Elektroinstallateurs enthalten.
Die Schwachstrominstallation erfolgt für eine Sonnerie mit Gegensprechanlage und Türöffner bei der Haupteingangstüre.
Für Telefon und Radio-/TV-Empfang wird die Installation ab dem Hausanschlusspunkt der Telekabelbetreiberin bis zur Unterverteilung in der Wohnung mit einem Glasfaserkabel geführt. Pro Wohnung ist eine ausgerüstete Multimediasteckdose vorgesehen.

KNX Verteilung Beleuchtung & Beschattung im Erdgeschoss.
Kabeltrassen im Technikraum, Bühnenbereich und Saal.
In den Allgemeinräumen wird eine ausreichende Beleuchtung inkl. Beleuchtungskörper nach Auswahl der Bauherrschaft installiert.
Pro Raum ist mindestens eine Lampenstelle mit Schalter/Steckdose und einer Dreifachsteckdose geplant. Die Beleuchtungskörper sind gemäß Auswahl Bauherrschaft / Beleuchtungskonzept definiert und im Lieferumfang enthalten.

Neu wird ein Ringerder außen um das Gebäude herum verlegt und mit dem Potentialausgleich verbunden.

Lieferung und Montage Unterverteilung Kinotechnik. Verkabelungen Kinotechnik gemäß Angaben Theatech. Lieferung und Anschlüsse Kabel.

AC Erschließung PVA. Annahme 1x Wechselrichter mit Hauptschalter. PVA bis und mit Wechselrichter bauseits.

24 Heizungs- und Lüftungsanlagen

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine zentrale Holzheizung, welche durch die Gemeinde Klosters betrieben wird, die Wärmeenergie wird über ein Fernleitungssystem mit Erdreich zu den Verbrauchern bis Hauseintritt geführt.

Die Fernleitung ist vom Gebäudeeintritt bis auf den Plattenwärmetauscher im Technikraum UG geführt. Die bestehenden Heizungskomponenten werden soweit wie möglich beibehalten und wieder verwendet. Es werden die zwei Reservestutzen für die neuen Heizgruppen verwendet und ausgebaut.

Die bestehende Regulierung und Steuerung, sowie der Steuerschrank werden beibehalten, es sind lediglich Anpassungen und Erweiterungen an der Steuerung vorgesehen. Die Raumheizung der Heizgruppen Lüftung, Heizkörper und Fußbodenheizung der Wohnungen erfolgt über eine Bedarfsmeldung respektive mittels witterungsgeführter Vorlauftemperatur-Regelung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt aufgrund des neuen Warmwasserbedarfen (Wohnungen) in einem im Technikraum UG platzierten neuen Wasserwärmer, welcher mit einem Heizregister und einem Elektroheizeinsatz ausgerüstet ist. Es ist am Heizungsverteiler bereits eine separate Heizgruppe vorhanden und diese wird weiterverwendet.

Um eine individuelle Heizkostenabrechnung der einzelnen Bezüger zu ermöglichen, sind Wärmezähler-Einheiten an den Heizgruppen sowie in den jeweiligen Wohnungsverteiler im 2.OG und DG vorgesehen, welche über M-BUS auf eine Datenzentrale im Technikraum UG geführt werden und dort von der Gemeinde Klosters via ModBus TCP/IP abgelesen und abgerechnet wird.

Die Steuerung der Bodenheizung erfolgt über elektrische Raumthermostaten in allen beheizten Räumen. (Excl. Innenliegende Nasszellen/Räume)

Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt nach den Vorschriften der SIA Norm 384/2, Ausgabe 2005. Es werden folgende Raumtemperaturen garantiert:

| | | |
|--------------------------|----------------|------------|
| - Wohnräume, Küchen | Raumtemperatur | +22 °C |
| - Zimmer, Gang, Korridor | Raumtemperatur | +20 °C |
| - Bad, Dusche, WC | Raumtemperatur | +22 °C |
| - Hallen, Treppenhaus | | temperiert |
| - Kellerräume im UG | | unbeheizt |

Die Disposition des Leitungsnetzes ist aus den Vorprojektplänen ersichtlich. Alle Eisenteile sind mit einem Rostschutzanstrich zu versehen. Es dürfen keine ungestrichenen Leitungen isoliert werden. Sämtliche Mauerdurchbrüche sind sorgfältig zu isolieren, damit durch den Wärmeschub keine Beschädigungen am Verputz auftreten.

Sichtbare Heizleitungen sind, sofern sie nicht als mitheizende Leitungen geplant sind, gemäß Energieverordnung Kanton Graubünden nach energetischen Anforderungen an Bauten und Anlagen zu isolieren. Unter Putz verlegte Leitungen sowie Wanddurchbrüche sind mit SH-Armflex-Isolierschlauch zu isolieren. Leitungen durch Wand- und Deckendurchbrüche von Brandabschnitten sind mit nicht brennbaren Materialien, gemäß Vorschriften VKF, zu isolieren.

Kinosaal

Der Kinosaal wird mittels Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung über einen rotierenden Wärmetauscher in Kombination mit einer Wärmepumpe gelüftet. Die Temperatur der Zuluft wird stetig gemessen und mit dem Sollwert verglichen. Bei Bedarf heizt oder kühlt die reversible Wärmepumpe die Zuluft.

Die Zuluft wird über eine Quelllüftung dem Kinosaal eingebracht.

Die Abluft wird über Gitter an der Decke abgesogen und zur Wärmerückgewinnung dem Lüftungsgerät wieder zugeführt.

Aussenluft angesogen an der Aussenwand 1. OG Technikraum Lüftung.

Fortluft mittels Rohr an der Aussenwand bis über Dach geführt.

Lüftung Küche Erdgeschoss

Über den Steamern wird eine Chromstahlhaube mit integrierter Beleuchtung und Fettfilter gesetzt. Über einen Stufenschalter wird die Anlage in Betrieb genommen. Die Abluft wird über ein Leitungssystem zum Technikraum geführt, wo sich der Ventilator befindet. Dieser fördert die Fortluft an der Aussenwand bis über Dach.

Um einen Unterdruck in der Küche zu vermeiden, wird eine elektrische Klappe in die Aussenwand eingebaut, welche über einen Kontakt öffnet und die Zuluft für den Lüftungsbetrieb gewährleistet.

25**Sanitäranlagen**

In den Nasszellen der Wohnungen sowie die Nasszellen der öffentlichen Räumlichkeiten werden Apparate in weißer Standardausführung gemäß Auswahlliste der Bauherrschaft, Offerte 201404639-1/SM vom 22.04.2024 der Sanitas Troesch, montiert. Sämtliche Apparate, Armaturen und Garnituren werden mit Befestigungsmittel für erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes montiert.

Für die Wohnungen wird ein Waschraum mit zwei Wäschetürme (Waschmaschine und Trockner) vorgesehen.

Die Hauptleitungen werden in Chromstahl und die Verteilleitungen in Kunststoff ausgeführt. Für die Warmwasserleitungen wird im Hauptnetz, wo erforderlich eine Rohrbegleitheizung montiert. Für Fallleitungen werden Kunststoffrohre mit Schallschutz vorgesehen. Sämtliche Sanitärleitungen werden in den Wohnräumen unter Putz und in den Nebenräumen sichtbar und gedämmt geführt.

258**Kücheneinrichtungen**

Kücheneinrichtung nach Auswahl der Bauherrschaft. Planerisch vorgesehen sind einfache Küchenzeilen pro Wohnung. Für die Elektrische und Sanitärinstallation vorgesehen ist eine Ausrüstung mit:

- Chromstahl-Einlegespültisch mit 1 Becken
- Spültischbatterie
- Glaskeramik-Kochfeld
- Umluftdampfabzug
- Backofen mit Grill, Um- und Heissluft
- integrierter Einbaukühlschrank, mit separatem Tiefkühlfach
- Geschirrspülautomat vollintegriert

Die Montage der Küchen erfolgt schallentkoppelt.

26**Aufzugsanlagen**

Personenaufzug im Wohnhaus für max. 8 Personen mit Kabinengröße 1.10m x 1.40m x 2.10m. Türabmessung BT x HT 0.80m x 2.10m. Ausbau gemäß Standartausbau Unternehmer. Notruf gemäß den aktuellen Vorschriften.

27**Ausbau 1**

Wohnbereich

Verputzarbeiten in allen Wohnräumen. An den Decken wird ein einschichtiger Gipsdeckputz (Weissputz) zum Streichen aufgezogen. An den Wänden in den Wohnräumen erfolgt der Verputz zweischichtig mit einem Grundputz auf Kalkbasis und einem vergüteten Abrieb, eingefärbt weiss mit einer Korngröße von 1 mm. Der Fertigputz wird abgerieben. In den Nasszellen erfolgt der Grundputz auf Zementbasis zur Aufnahme von Plattenbelägen. Die Estrichräume werden roh ausgeführt und gestrichen.

In den Nasszellen Beplankung der Installationsrahmen und -Schächte nach den Vorschriften mit wasserfesten Gipskartonplatten. Ausflockung des Hohlraumes hinter der Beplankung und Abspachtelung zur Aufnahme von Fertigbelägen.

Im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern sind eingelassene Vorhangschienen VS57 in der Weissputzdecke vorgesehen.

Die Metallbauarbeiten für Geländer und dergleichen erfolgen nach den Projektplänen mit einer Oberflächenbehandlung nach Auswahl des Architekten.

Die Wohnungsabschlusstüren werden als Brandschutztüren nach den behördlichen Auflagen und den erhöhten Anforderungen der Schalldämmnorm des SIA ausgeführt. Sie erhalten eine Dreipunktschliessung mit einer Sicherheitszylinderschliessung und einem Spion.

Die Zimmertüren werden als Stahlzargen-Türen mit einem glatten Volltürblatt in Kunstharzbelag ausgeführt. Drücker mit Drückerrosetten und Einsteckschloss für Bartschlüssel. Für Nebenraum- und Kellertüren sind Blendrahmen Türen oder Stahlzargen-Türen und glattem Volltürblatt in Kunstharz vorgesehen.

Optional: Pro Wohnung ist ein Einbaugarderoibenschrank beim Eingang gemäß Projektplan Architekt mit einem offenen Garderobenteil und einer Schrankverkleidung der Unterverteilung Elektro sowie Lüftungsgerätes vorgesehen. Die Wandverteilung der Bodenheizung wird im Sockelbereich ausgeführt, mit Zugang über Schuhgestell. Ausführung aus Holzwerkstoffplatten, Kunstharz beschichtet.

Schliessanlage Salto, gleichschliessend für Hauseingang, Briefkasten, Wohnungseingangstüre und Estrich. Pro Wohneinheit sind fünf Schlüssel vorgesehen.

Öffentliche Nutzung

Verputzarbeiten in allen Haupt- und Nebenräumen. An den Decken wird ein einschichtiger Gipsdeckputz (Weissputz) zum Streichen aufgezogen. An den Wänden erfolgt der Verputz zweischichtig mit einem Grundputz auf Kalkbasis und einem vergüteten Abrieb, eingefärbt weiss mit einer Korngrösse von 1 mm. Der Fertigputz wird abgerieben. In den Nasszellen erfolgt der Grundputz auf Zementbasis zur Aufnahme von Plattenbelägen. Die Estrichräume werden roh ausgeführt und gestrichen.

In den Nasszellen Beplankung der Installationsrahmen und -Schächte nach den Vorschriften mit wasserfesten Gipskartonplatten. Ausflockung des Hohlraumes hinter der Beplankung und Abspachtelung zur Aufnahme von Fertigbelägen.

Im Foyer sowie im Saal soll eine festliche Stimmung angestrebt werden, Farbkonzept liegt im Moment keines vor und wird in der nächsten Phase erstellt.

In den Haupträumen sind eingelassene Vorhangschienen VS57 in der Weissputzdecke vorgesehen.

Die Metallbauarbeiten für Geländer und dergleichen erfolgen nach den Projektplänen mit einer Oberflächenbehandlung nach Auswahl des Architekten.

Die Abschlusstüren werden als Brandschutztüren nach den behördlichen Auflagen und den erhöhten Anforderungen der Schalldämmnorm des SIA ausgeführt.

Die Innentüren werden als Stahlzargen-Türen mit einem glatten Volltürblatt in Kunstharzbelag ausgeführt. Nasszellen mit WC-Trennwänden wo nötig. Drücker mit Drückerrosetten und Einsteckschloss für Bartschlüssel bei Innentüren, WC-Trennwände Türen mit Münzschloss. Schliessanlage Salto, gleichschliessend für Zugang öffentliche Nutzung, Disponiebelräume und Nebenräume.

28

Ausbau 2

Wohnbereich

Der Einbau des Unterlagsboden erfolgt gemäß den bauphysikalischen Anforderungen mit der entsprechenden Trittschall- und Wärmedämmung. Die Stärke wird entsprechend der Auswahl des Wärmeverteilsystems gewählt. Über dem Saal wird betreffend Schall zu Verbesserungszwecken eine Bleimatte ausgeführt.

Die Bodenbeläge in den Wohnungen sowie für die öffentliche Nutzung wird durch die Bauherrschaft definiert. Der Bauherrschaft steht ein Budget zur Verfügung. Der Budgetpreis beinhaltet den fertig verlegten Bodenbelag inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Kittfugen pro m². Nassräume werden mit Platten ausgeführt. Saal und Bühne wird mit Parkett ausgeführt.

Die Wandbeläge für alle Nassräume werden im Spritzbereich mit Platten ausgeführt, die Auswahl wird durch die Bauherrschaft getroffen. Der Bauherrschaft steht ein Budget zur Verfügung. Der Budgetpreis beinhaltet den fertig verlegten Wandbelag inkl. Abdichtungen, Nebenarbeiten und Kittfugen pro m².

In den öffentlichen Nasszellen sind Trennwände aus Vollspanplatten, beidseitig kunstharzbelagt eingerechnet.

In den allgemeinen Räumen der öffentlichen Nutzung sowie im Wohnungsbereich wie Treppenhaus, Technik-, Kellerräumen und Balkonen bzw. Terrassen wird der Bodenbelag durch den Bauherrn bestimmt. Die definitive Materialauswahl erfolgt aufgrund des Material- und Farbkonzeptes und den bauphysikalischen Anforderungen.

In den Wohnungen und im öffentlichen Bereich sind keine Cheminee's vorgesehen.

Anstriche auf mineralischem Untergrund erfolgen für die Weissputzdecken und die roh belassenen Oberflächen im Bühnenbereich.

Die Endreinigung für die schlüsselfertige Übergabe und die Kanalspülung sind eingerechnet.

Öffentliche Nutzung

Der Einbau des Unterlagsboden erfolgt gemäß den bauphysikalischen Anforderungen mit der entsprechenden Trittschall- und Wärmedämmung. Die Stärke wird entsprechend der Auswahl des Wärmeverteilsystems gewählt.

Die Bodenbeläge für die öffentliche Nutzung wird durch die Bauherrschaft definiert. Der Bauherrschaft steht ein Budget zur Verfügung. Der Budgetpreis beinhaltet den fertig verlegten Bodenbelag inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Kittfugen pro m².

In den allgemeinen Räumen der öffentlichen Nutzung wie Foyer, Treppenhaus, Nassräume sowie den Nebenräumen werden mit Platten ausgeführt. Im Saal und auf der Bühne ist ein Parkett geplant.

Die Wandbeläge für alle Nassräume werden im Spritzbereich mit Platten ausgeführt, die Auswahl wird durch die Bauherrschaft getroffen. Der Bauherrschaft steht ein Budget zur Verfügung. Der Budgetpreis beinhaltet den fertig verlegten Wandbelag inkl. Abdichtungen, Nebenarbeiten und Kittfugen pro m².

In den WC-Anlagen sind Trennwände aus Vollspanplatten, beidseitig kunstharzbelegt geplant.

Im Saal werden 3 Wände mit Akustikpaneelen verkleidet, ob diese auf eine gewisse Höhe oder Raumhoch ausgeführt werden, wird gemäß Akustik des Saales ermittelt. An der Decke des Saals sind Akustikplatten zum Streichen vorgesehen.

Im Foyer sowie im Saal soll eine festliche Stimmung angestrebt werden, Farbkonzept liegt im Moment keines vor und wird in der nächsten Phase erstellt.

Im öffentlichen Bereich sind keine Cheminee's vorgesehen.

Anstriche auf mineralischem Untergrund erfolgen für die Weissputzdecken und die roh belassenen Oberflächen im Bühnenbereich.

Die Endreinigung für die schlüsselfertige Übergabe und die Kanalspülung sind eingerechnet. Die definitive Materialauswahl erfolgt aufgrund des Material- und Farbkonzeptes und den bauphysikalischen Anforderungen.

29 Honorare

Die erforderlichen Honorare für Architekt, Bauleitung und Fachplaner für die Standardausführung sowie die Fachplaner für Kino- und Bühnenplanung sind im KV eingerechnet.

Zusatzleistungen und allfällige Projektanpassungen sowie Änderungen im technischen Bau- beschrieb werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zusatzleistungen müssen vor Ausführung der Auftraggeberin angezeigt und schriftlich bestätigt werden. Die Freigabe des Zusatzauftrages hat schriftlich, per Mail oder per Beschluss im Protokoll der Bauherrensitzung zu erfolgen.

3 Betriebseinrichtung

339 Kinoeinrichtung

Kinoeinrichtung in Kostenvoranschlag enthalten.

373 Bühnentechnik

Bühnentechnik in Kostenvoranschlag enthalten.

374 Kinopodeste

Kinopodest fest und mobil in Kostenvoranschlag enthalten.

379 Kinobestuhlung

Kinobestuhlung als Budget in Kostenvoranschlag enthalten.

4 Umgebung

41 Baumeisterarbeiten

Instandsetzungsarbeiten an Gebäude und Umgebungsmauern.

5 Baunebenkosten

51 Baubewilligung, Gebühren**511 Bewilligungen, Baugespann**

Die Kosten sind im KV eingerechnet.

512 Anschlussgebühren

1.75% Kanalisation und 2.00% Wasser des Mehrwert 1'521'800.-

52 Kopien, Dokumentationen

In den Kosten eingerechnet sind die approximativen Kosten für Plankopien und Dokumentationen, die durch die Ausführung benötigt werden.

53 Versicherungen

Die Kosten für eine Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung sind im KV eingerechnet.

54 Finanzierung

In den Kosten sind keine Finanzierungskosten eingerechnet.

548 Förderbeiträge

Sind in Kostenvoranschlag eingerechnet.

Beitrag kgk für Projektor in Kostenvoranschlag eingerechnet.

6 Reserve

60 Reserve

Reserve in KV eingerechnet.

3.0 MATERIALISIERUNG

MATERIAL - UND FARBKONZEPT

Objekt: **Umnutzung
Primarschulhaus Klosters**
Landstrasse 173
7250 Klosters

Bauherrschaft: **Gemeinde Klosters**
Rathausgasse
7250 Klosters

Telefon: **+41 81 423 36 00**
Mail: **info@gemeindeklosters.ch**

Gesamtleister: **Lazzarini AG - IGS**
Grossbruggerweg 1
7000 Chur

Telefon: **+41 81 286 94 40**
Mail: **chur@lazzarini.ch**

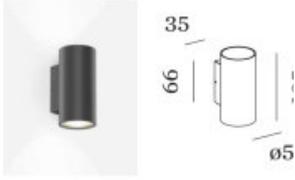
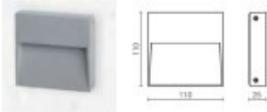
Datum: Chur, 04. Juni 2024 /mfau

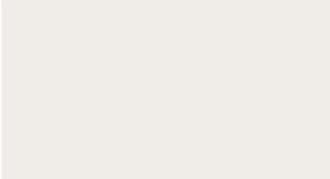


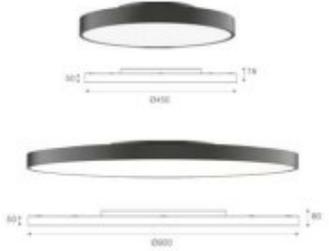
| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|---|--|---|---|
| Gebäudehülle Bürogebäude aussen: | | | |
| Anschluss Fassade   | Bestehendes Kiesbeet erneuern, gebrochenes Kies Hinter dem Gebäude | Farbe: Kies: | Weiss-grau Bis 6 cm |
| Fassade Sockelbereich  | Wärmedämmung gemäss An- gabe Bauphysiker im Erdreich, Kiesbeet wo bestehend und Ver- blender im Sockelbereich, vor- gehängte Fassade oder als Kos- tengünstigere Variante Sockel- putz Besenstrich Gemäss Detailplanung | Abrieb: Farbe: | Besenstrich 3mm Fassadenfarbe NCS S 5005-R80B <div style="background-color: #cccccc; padding: 5px; text-align: center;">NCS S 5005-R80B</div> |
| Fassade  | Verputzte Aussenwärmedäm- mung mit Mineralwollplatten Einbettung, Armierungsgewebe Silikat-Fertigputz, abgerieben. Einfacher Silikatanstrich auf fertig verputzte Fassadenfläche | Fassadenfarbe: Abriebstruktur: Abriebkörnung: | gem. Kollektion Liefe- rant Fassadenfarbe NCS S 2005-R80B <div style="background-color: #cccccc; padding: 5px; text-align: center;">S 2005-R80B</div> Abrieb 2.00 mm (RAL 7035 Lichtgrau) |
| Fassade   | Verputzte Aussenwärmedäm- mung mit Mineralwollplatten Einbettung, Armierungsgewebe Silikat-Fertigputz, abgerieben. Einfacher Silikatanstrich auf fertig verputzte Fassadenfläche | Fassadenfarbe: Abriebstruktur: | gem. Kollektion Liefe- rant Fassadenfarbe NCS S 0300-N Glattputz |

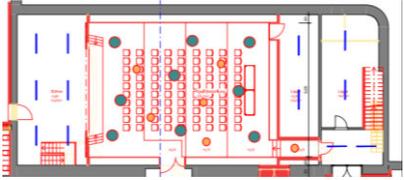
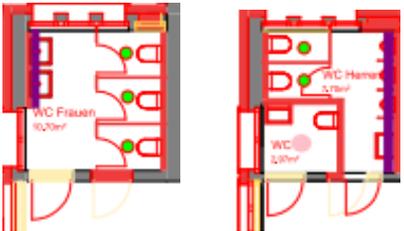
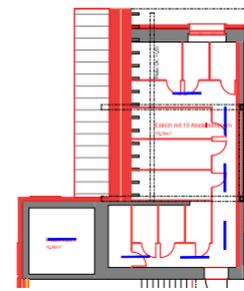
| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|--|--|--|--|
| Malerei Kunsthaus | Schriftzug Die Vorschriften der Baubehörde sind umzusetzen und einzuhalten | Grösse Schriftzug: Schrifttyp: Farbe: Beleuchtung: | H 30 cm / L 195 cm Arial Unicode MS NCS S 2005-R80B nicht geplant |
| Fenster  | Holz/ Aluminiumfenster, Rahmen aussen aus Aluminium einbrennlackiert, 3-fach Isolierverglasung. | Farbe innen: Fenstergriff: Fenster aussen: Wetterschenkel: | Holz lasiert Glutz 5071 Memphis Edelstahl Aluminiumfarbe: RAL 7016 Anthrazitgrau Aluminiumfarbe: RAL 7016 Anthrazitgrau <div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> RAL 7016 <small>ANTHRAZITGRAU</small> </div> |
| Metallzarge    | Aluminium-Fensterzargen einbrennlackiert | Aluminiumfarbe: | RAL 7016 Anthrazitgrau <div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> RAL 7016 <small>ANTHRAZITGRAU</small> </div> |
| Sonnenschutz Fenster   | Rafflamellenstoren eingebaut mit Führungsschienen oder Fassadenmarkise mit Führungsschiene | Hersteller: Typ: Farbe: Führungsschiene: Endschiene: Hersteller: Typ: Farbe: Führungsschiene: Endschiene: | Griesser, Schenker VR 90 einbrennlackiert RAL 7016 anthrazitgrau einbrennlackiert RAL 7016 anthrazitgrau einbrennlackiert RAL 7016 anthrazitgrau Griesser Solozip II RAL 7016 RAL 7016 RAL 7016 <div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> RAL 7016 <small>ANTHRAZITGRAU</small> </div> |

| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|--|---|---|--|
| Metallgeländer | | | Aluminiumfarbe: RAL 7016 Anthrazit- grau  |
| Dachuntersicht  | bestehend | Bestehende Dachun- tersicht | Dunkel gestrichen |
| Dacheindeckung  | Indach-PV-Anlage optional | | Ziegel / Belcheinde- ckung Gemäss Angabe Elekt- roplaner für Eigenver- brauch > Schnittstelle ab Wechselrichter 20 kW |
| Dachrinnen / Abläufe / Me- tallarbeiten Dach | | | Kupfer  |
| Haupteingang Eingangstüre öffentliche Nutzung | Metalltüre 2-flügelig mit Glasein- satz, gemäss Plan Metallrahmen mit thermisch ge- trennten Profilen Glas: IV-ESG Notausgang mind. 0.90 m lichte Durchgangsbreite Beschläge aussen Fassade: Drücker Beschläge innen Windfang: Drücker | Farbe: Glasart: Beschläge: Schliesssystem: Brandschutz: Türschliesser: Bemerkung: | Einbrennlackiert RAL 7016  IV-ESG-Klarglas Standard des Lieferan- ten mit Stossgriff aus- sen Gemäss Schliessplan Gem. Brandschutzkon- zept / Notausgangs- verschluss SN EN179 Ja, Türdrücker Schliesssystem Salto mit Funktion offen für Veranstaltungen |
| Zugangstüre Küche / Office | | | |

| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|---|--|---|--|
| Lieferanteneingang Bühne | | | |
| Haupteingang Eingangstüre Wohnungsbereich | Metallfront mehrteilig mit Glaseinsatz, gemäss Plan Metallrahmen mit thermisch getrennten Profilen Glas: IV-ESG Notausgang mind. 0.90 m lichte Durchgangsbreite Beschläge aussen Fassade: Drücker Beschläge innen Windfang: Drücker | Farbe: Glasart: Beschläge: Schliesssystem: Brandschutz: Turschliesser: Bemerkung: | Einbrennlackiert RAL 7016  IV-ESG-Klarglas Standard des Lieferanten mit Stossgriff aussen Gemäss Schliessplan Gem. Brandschutzkonzept / Notausgangverschluss SN EN179 Ja, Türdrücker Salto Schliesssystem |
| Schliess-System | | Salto | |
| Aussenbereich / Zugang Wohnungsbereich | Treppe und Rampe in Beton Gemäss Detailplan | | |
| Aussenbeleuchtung Eingangsbereich Kultur Wandlampen | Wandlampe | 2 St. | Gemäss Beleuchtungskonzept  |
| Aussenbeleuchtung Eingangsbereich Kultur Deckenlampe | Deckenlampe | 1 St. | Gemäss Beleuchtungskonzept  |
| Aussenbeleuchtung Eingangsbereich Wohnungen Wandlampen |  | | Gemäss Beleuchtungskonzept  |

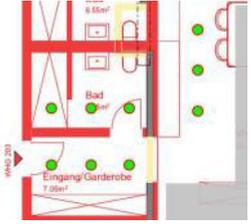
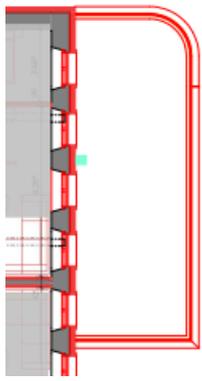
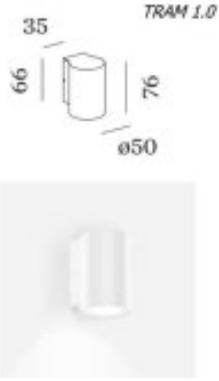
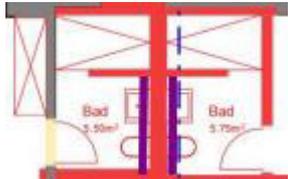
| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|--|---|---|---|
| Öffentlicher Innenbereich: | | | |
| Plattenbeläge UG: Garderobe Künstler EG: Windfang, Foyer, Buffet/Office, Lager EG Podest: Windfang Zugang Wohnungen, WC Frauen 1.OG Podest: WC Herren, IV-WC, Vorraum 2. OG: Halle 2. OG Podest: Waschraum, Vorraum DG: Halle | Keramische Platten 120 sFr. / m2 inkl. MwSt. | Produkt / Typ: Plattengrösse: Farbe: Fugenfarbe: Verlegart: Rutschklasse: Sockel: Produkt / Typ: Format: Farbe: Fugenfarbe: | |
| Wände  | Verputzt abgerieben, eingefärbt | Abriebstruktur: Farbton: Abriebkörnung: | Vollabrieb RAL 9010 - reinweiss 1.00mm RAL 9010 Reinweiß |
| Abgehängte Decken  | Weissputz, gestrichen | Qualitätsstufe: Farbton: | Q3 RAL 9010 reinweiss RAL 9010 Reinweiß |
| Boden Saal | Tribüne fest mit Parkett 120 sFr. / m2 inkl. MwSt. dunkler und matter Parkett gemäss Angabe Bühnenplanung | | Räuchereiche  |
| Zusatztribüne | Mobile Tribüne für Kinobestuhlung Parkett | | Räuchereiche  |
| Wände Saal  | Akustikpaneel / Holz Schallabsorbierende Wandverkleidung Holz und Filz Akustikanforderung für Kino und Konzert berücksichtigen | Holzart: | Eiche dunkel Oder Eiche hell Gemäss Überprüfung Bauphysikers |

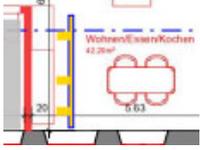
| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|---|--|---|---|
| <p>Abgehängte Decken Saal</p>  | <p>Akustikplatten Gemäss Angabe Bauphysiker</p> <p>Quattro 20 Gyptone® ActivAir® Quadratlochung</p> <p>Rastermaß Kanten A* und E* 625 x 625 x 10 mm Kante D2: 600 x 600 x 12.5 mm Lochflächenanteil: 16.3 %</p>  <p>*Rastermaß 600 x 600 mm auf Anfrage Ungelochter Rand a: Kante D2 = 32,25 mm Kante A + E = 41,75 mm</p> | <p>Produkt / Typ: Plattengrösse: Rastermasse: Kantenausführung: Farbe: Lochung:</p> <p>Schallabsorptions- klasse: Gestrichen:</p> | <p>Rigips 625 * 625 * 12.5 mm 600 * 600 mm D2 RAL 9010 reinweiss Gemäss Angabe Bau- physiker</p> <p>schwarz</p> |
| <p>Bühne</p>  | <p>Dunkel und mattes Parkett Analog Saal 120 sFr. / m2 inkl. MwSt.</p> <p>Dunkler und matter Parkett ge- mäss Angabe Bühnenplanung</p> | | <p>Räuchereiche</p>  |
| <p>Kino</p> | | | |
| <p>Beleuchtung Saal</p>  | | | <p>Gemäss Bühnenpla- nung und Beleuch- tungskonzept</p> |
| <p>Handläufe Treppenhaus</p> | <p>Metall</p> | | |
| <p>Beleuchtung Treppenhaus, Foyer und Küche</p>  | | | <p>Gemäss Beleuchtungs- konzept</p> |
| <p>Beleuchtung Küchenbereich EG</p> |  | | <p>Gemäss Beleuchtungs- konzept</p>  |

| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|--|---|------|---|
| <p>Beleuchtung Lagerbereich Bühnenbereich</p> |  | | <p>Gemäss Beleuchtungs- konzept</p>  |
| <p>Beleuchtung Nasszellen Damen, Herren, IV</p> |  | | <p>Gemäss Beleuchtungs- konzept</p>  |
| <p>Beleuchtung Waschraum und Estrich</p> |  | | <p>Gemäss Beleuchtungs- konzept</p>  |
| <p>Eingangstüren / Rahmen- türen EI30 WC-Räume, Türe Technik EG, Disponibel, Wasch- raum, Wohnungen, Estrich</p> | <p>Aufgesetzte Rahmentüre, Kunstharzbeschichtet</p> | | <p>RAL 9010 reinweiss</p> <p>RAL 9010 Reinweiß</p> |
| <p>Türe Stauraum</p> | | | <p>RAL 9010 reinweiss</p> <p>RAL 9010 Reinweiß</p> |
| <p>Lift</p> | <p>Schindler 3000</p> | | <p>Gemäss Standardaus- führung / Materialisie- rung</p> |

| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|----------------------|---|------|----------------------|
| Küche / Office / Bar |  | | Gemäss Küchenplanung |

| Innenbereich Wohnungen: | | | |
|---------------------------------|---|---|---|
| Plattenbeläge | Keramische Platten 120 sFr. / m2 inkl. MwSt. | Produkt / Typ: Plattengrösse: Farbe: Fugenfarbe: Verlegart: Rutschklasse: Sockel: Produkt / Typ: Format: Farbe: Fugenfarbe: | |
| Parkettarbeiten | Parkett 120 sFr. / m2 inkl. MwSt. | Produkt / Typ: Riemenbreite: Farbe: Verlegart: Sockel: Produkt / Typ: Format: Farbe: | |
| Wände | Verputzt abgerieben, eingefärbt | Abriebstruktur: Farbton: Abriebkörnung: | Vollabrieb RAL 9010 - reinweiss 1.00mm RAL 9010 Reinweiß |
| Wandbelag Platten Nasszellen | Keramische Platten 120 sFr. / m2 inkl. MwSt. | Produkt / Typ: Plattengrösse: Farbe: Fugenfarbe: Verlegart: | |

| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|---|---|--|--|
| Abgehängte Decken | Weissputz, gestrichen | Qualitätsstufe: Farbton: | Q3 RAL 9010 reinweiss RAL 9010 Reinweiß |
| Beleuchtung Wohnungen 2. OG | In Eingangsbereich, Nasszellen, Küche | Spot  | Gemäss Vorschlag Beleuchtungskonzept  |
| Aussenbeleuchtung Wohnung 2.OG Balkon |  | | Gemäss Beleuchtungs- konzept  |
| Dachuntersicht Whg. 301, 302, 304  | Dachschalung Fichte | Holzart: Oberfläche: Kantenausprägung: | Fichte Gehobelt Spitzkamm |
| Beleuchtung Wohnungen Dachgeschoss Nasszelle |  | | Gemäss Beleuchtungs- konzept  |

| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|--|---|------|--|
| Beleuchtung Wohnungen Dachgeschoss Eingangsbereich Whg. 301, 304 |  | | Gemäss Beleuchtungs- konzept  |
| Beleuchtung Wohnungen Dachgeschoss Küchenbereich |  | | Gemäss Beleuchtungs- konzept  |
| Beleuchtung Wohnungen Dachgeschoss Eingangsbereich und WC Whg. 302, 303 |  | | Gemäss Beleuchtungs- konzept  |
| Beleuchtung Wohnung Dachgeschoss Bad Whg. 303 |  | | Gemäss Beleuchtungs- konzept  |
| Wohnungseingangstüre Innenansicht | Aufgesetzte Rahmentüre, Kunst- harzbeschichtet | | RAL 9010 reinweiss |
| | | | RAL 9010 Reinweiß |

| Bauteil | Beschrieb / Material | Art: | Farbe / Struktur: |
|--|--|--|---|
| <p>Küchen</p>  | <p>Einbauküche mit Griffen gemäss Detailplan Unter- und Oberschränke in Kunstharz belegt Abdeckung in Naturstein Rückwand mit aus gehärtetem Glas</p> | <p>Produkt / Typ: Front: Farbe: Sockel: Blende: Abdeckung: Rückwand: Farbe Rückwand: Griff: Apparate:</p> | <p>Gemäss Lieferanten Kunstharz weiss weiss keine Preisklasse 1 (Naturstein Schwarz Nero Assoluto geflammt und gebürstet) weiss Gehrungsgriff Alu/Chrom matt Alu/Chrom matt</p> |
| <p>Garderobe optional</p> | <p>Garderobe kunstharzbeschichtet Hochschrank mit UV Elektro, Sitzbank und Ablage für Schuhe, UV Bodenheizung Mit Tip-on gemäss Pläne</p> | <p>Front: Farbe:</p> | <p>Kunstharzbeschichtet weiss</p> |
| <p>Fenster & Griffe</p>  | <p>Holz/ Aluminiumfenster, Rahmen aussen aus Aluminium einbrennlackiert, 3-fach Isolierverglasung.</p> | <p>Farbe innen: Fenstergriff: Fenster aussen: Wetterschenkel:</p> | <p>Holz lasiert Glutz 5071 Memphis Edelstahl Aluminiumfarbe: RAL 7016 Anthrazitgrau Aluminiumfarbe: RAL 7016 Anthrazitgrau</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> <p>RAL 7016 ANTHRAZITGRAU</p> </div> |

4.0 KOSTENSCHÄTZUNG +/- 10%



Projekt: 2314
Umnutzung Primarschulhaus Klosters
Objekte: GP, Förder

Bauherr: Gemeinde Klosters, Rathausgasse, 7250 Klosters
Architekt: Lazzarini AG, Grossbruggerweg 1, 7000 Chur
Bauleitung: Lazzarini AG, Grossbruggerweg 1, 7000 Chur

Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$)

Variante 2 5'484'500 Fr. inkl. MWST

Ort, Datum
Die Bauherrschaft

Ort, Datum
Die Projekt-/Bauleitung

.....

.....

.....

Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$)

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

| BKP | Bezeichnung | KV-Orig. | Total 3-stellig | Total 1,2-stellig | %/H |
|----------|------------------------------|----------|-----------------|-------------------|--------------|
| | Objekt | | | | |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | | | 259'500 | 100.0 |
| | GP | | | 259'500 | 100.0 |
| 2 | Gebäude | | | 4'641'000 | 100.0 |
| | GP | | | 4'641'000 | 100.0 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | | | 487'500 | 100.0 |
| | GP | | | 487'500 | 100.0 |
| 4 | Umgebung | | | 15'000 | 100.0 |
| | GP | | | 15'000 | 100.0 |
| 5 | Baunebenkosten | | | -120'200 | 100.0 |
| | GP | | | 105'200 | -87.5 |
| | Förder | | | -225'400 | 187.5 |
| 6 | Reserve | | | 201'700 | 100.0 |
| | GP | | | 201'700 | 100.0 |
| | Total Fr. | | | 5'484'500 | 100.0 |
| | GP | | | 5'709'900 | 104.1 |
| | Förder | | | -225'400 | -4.1 |

Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$)

Detailausdruck inkl. MWST

| BKP | Bezeichnung | KV-Orig. | Total 3-stellig | Total 1,2-stellig | %/H |
|----------|---|----------|-----------------|-------------------|--------------|
| | Objekt | | | | |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | | | 259'500 | 100.0 |
| | GP | | | 259'500 | 100.0 |
| 10 | Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen | | | 14'500 | 5.6 |
| | GP | | | 14'500 | 5.6 |
| 101 | Bestandsaufnahmen | | 13'000 | | 5.0 |
| | GP | | 13'000 | | 5.0 |
| 101.2 | Schadstoffuntersuchungen | 7'000 | | | 2.7 |
| | GP | 7'000 | | | 2.7 |
| 101.5 | Bestandsaufnahmen Bausubstanz | 6'000 | | | 2.3 |
| | GP | 6'000 | | | 2.3 |
| 104 | Baugespann | | 1'500 | | 0.6 |
| | GP | | 1'500 | | 0.6 |
| 11 | Räumungen, Terrainvorbereitungen | | | 202'000 | 77.8 |
| | GP | | | 202'000 | 77.8 |
| 111 | Rodungen | | 2'000 | | 0.8 |
| | GP | | 2'000 | | 0.8 |
| 112 | Rückbau | | 180'000 | | 69.4 |
| | GP | | 180'000 | | 69.4 |
| 112.1 | Abbrüche | 180'000 | | | 69.4 |
| | GP | 180'000 | | | 69.4 |
| 113 | Sanierung Altlasten | | 20'000 | | 7.7 |
| | GP | | 20'000 | | 7.7 |
| 13 | Gemeinsame Baustelleneinrichtung | | | 43'000 | 16.6 |
| | GP | | | 43'000 | 16.6 |
| 136 | Kosten für Energie, Wasser und dgl. | | 40'000 | | 15.4 |
| | GP | | 40'000 | | 15.4 |
| 138 | Sortierung Bauabfälle | | 3'000 | | 1.2 |
| | GP | | 3'000 | | 1.2 |
| 2 | Gebäude | | | 4'641'000 | 100.0 |
| | GP | | | 4'641'000 | 100.0 |
| 21 | Rohbau 1 | | | 561'600 | 12.1 |
| | GP | | | 561'600 | 12.1 |
| 211 | Baumeisterarbeiten | | 209'600 | | 4.5 |
| | GP | | 209'600 | | 4.5 |

| BKP | Bezeichnung | KV-Orig. | Total 3-stellig | Total 1,2-stellig | %/H |
|-------|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| | Objekt | | | | |
| 214 | Montagebau in Holz GP | | 300'000 300'000 | | 6.5 6.5 |
| 219 | Gerüste GP | | 52'000 52'000 | | 1.1 1.1 |
| 22 | Rohbau 2 GP | | | 847'400 847'400 | 18.3 18.3 |
| 221 | Fenster, Aussentüren, Tore GP | | 246'000 246'000 | | 5.3 5.3 |
| 221.1 | Fenster aus Holz-Metall GP | 210'000 210'000 | | | 4.5 4.5 |
| 221.6 | Aussentüren, Tore aus Metall GP | 36'000 36'000 | | | 0.8 0.8 |
| 222 | Spenglerarbeiten GP | | 51'600 51'600 | | 1.1 1.1 |
| 223 | Blitzschutzanlagen GP | | 15'000 15'000 | | 0.3 0.3 |
| 224 | Bedachungsarbeiten GP | | 105'000 105'000 | | 2.3 2.3 |
| 224.0 | Deckungen geneigte Dächer GP | 105'000 105'000 | | | 2.3 2.3 |
| 225 | Spezielle Dichtungen und Dämmungen GP | | 16'500 16'500 | | 0.4 0.4 |
| 225.1 | Fugendichtungen GP | 16'500 16'500 | | | 0.4 0.4 |
| 226 | Fassadenputze GP | | 334'800 334'800 | | 7.2 7.2 |
| 226.2 | Verputzte Aussenwärmedämmungen GP | 334'800 334'800 | | | 7.2 7.2 |
| 227 | Äussere Oberflächenbehandlungen GP | | 5'000 5'000 | | 0.1 0.1 |
| 228 | Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen GP | | 73'500 73'500 | | 1.6 1.6 |
| 228.2 | Lamellenstoren (Raffstoren) GP | 73'500 73'500 | | | 1.6 1.6 |
| 23 | Elektroanlagen GP | | | 520'000 520'000 | 11.2 11.2 |
| 231 | Starkstromanlagen GP | | 445'000 445'000 | | 9.6 9.6 |
| 233 | Leuchten und Lampen GP | | 75'000 75'000 | | 1.6 1.6 |

| BKP | Bezeichnung | KV-Orig. | Total 3-stellig | Total 1,2-stellig | %/H |
|-------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| | Objekt | | | | |
| 24 | HLK-Anlagen, Gebäudeautomation GP | | | 440'000 440'000 | 9.5 9.5 |
| 242 | Heizungsanlagen GP | | 290'000 290'000 | | 6.2 6.2 |
| 244 | Lufttechnische Anlagen GP | | 150'000 150'000 | | 3.2 3.2 |
| 25 | Sanitäranlagen GP | | | 534'000 534'000 | 11.5 11.5 |
| 251 | Allgemeine Sanitärapparate GP | | 100'000 100'000 | | 2.2 2.2 |
| 252 | Sanitärinstallationen GP | | 255'000 255'000 | | 5.5 5.5 |
| 254 | Sanitärleitungen GP | | 14'000 14'000 | | 0.3 0.3 |
| 254.7 | Schmutzwasserleitungen GP | 14'000 14'000 | | | 0.3 0.3 |
| 258 | Kücheneinrichtungen GP | | 165'000 165'000 | | 3.6 3.6 |
| 26 | Transportanlagen, Lageranlagen GP | | | 45'000 45'000 | 1.0 1.0 |
| 261 | Aufzüge GP | | 45'000 45'000 | | 1.0 1.0 |
| 27 | Ausbau 1 GP | | | 515'500 515'500 | 11.1 11.1 |
| 271 | Gipserarbeiten GP | | 302'500 302'500 | | 6.5 6.5 |
| 271.0 | Innenputze GP | 160'000 160'000 | | | 3.4 3.4 |
| 271.1 | Trockenbauarbeiten GP | 142'500 142'500 | | | 3.1 3.1 |
| 272 | Metallbauarbeiten GP | | 62'000 62'000 | | 1.3 1.3 |
| 272.1 | Metallbaufertigteile GP | 6'000 6'000 | | | 0.1 0.1 |
| 272.2 | Allgemeine Metallbauarbeiten GP | 56'000 56'000 | | | 1.2 1.2 |
| 273 | Schreinerarbeiten GP | | 120'000 120'000 | | 2.6 2.6 |
| 273.0 | Innentüren GP | 75'000 75'000 | | | 1.6 1.6 |
| 273.1 | Wandschränke, Gestelle und dgl. GP | 35'000 35'000 | | | 0.8 0.8 |

| BKP | Bezeichnung | KV-Orig. | Total 3-stellig | Total 1,2-stellig | %/H |
|-------|---|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| | Objekt | | | | |
| 273.3 | Allgemeine Schreinerarbeiten GP | 10'000 10'000 | | | 0.2 0.2 |
| 275 | Schliessanlagen GP | | 29'000 29'000 | | 0.6 0.6 |
| 278 | Beschriftungen, Markierungen, Signaletik GP | | 2'000 2'000 | | < 0.1 < 0.1 |
| 28 | Ausbau 2 GP | | | 503'000 503'000 | 10.8 10.8 |
| 281 | Bodenbeläge GP | | 186'000 186'000 | | 4.0 4.0 |
| 281.0 | Estriche (Unterlagsböden) GP | 29'000 29'000 | | | 0.6 0.6 |
| 281.6 | Bodenbeläge aus Platten GP | 35'000 35'000 | | | 0.8 0.8 |
| 281.7 | Bodenbeläge aus Holz GP | 122'000 122'000 | | | 2.6 2.6 |
| 282 | Wandbeläge, Wandbekleidungen GP | | 37'000 37'000 | | 0.8 0.8 |
| 282.4 | Wandbeläge aus Platten GP | 22'000 22'000 | | | 0.5 0.5 |
| 282.6 | Wandbekleidungen aus Kunststoffen, Textilien und dgl. GP | 15'000 15'000 | | | 0.3 0.3 |
| 283 | Deckenbekleidungen GP | | 250'000 250'000 | | 5.4 5.4 |
| 287 | Baureinigung GP | | 25'000 25'000 | | 0.5 0.5 |
| 289 | Kanalspühlung GP | | 5'000 5'000 | | 0.1 0.1 |
| 29 | Honorare GP | | | 674'500 674'500 | 14.5 14.5 |
| 291 | Architekt GP | | 458'500 458'500 | | 9.9 9.9 |
| 292 | Bauingenieur GP | | 25'000 25'000 | | 0.5 0.5 |
| 293 | Elektroingenieur GP | | 54'000 54'000 | | 1.2 1.2 |
| 294 | HLKS-Ingenieur GP | | 80'000 80'000 | | 1.7 1.7 |
| 297 | Spezialisten 1 GP | | 33'000 33'000 | | 0.7 0.7 |

| BKP | Bezeichnung | KV-Orig. | Total 3-stellig | Total 1,2-stellig | %/H |
|----------|---------------------------------------|------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| | Objekt | | | | |
| 297.0 | Geometer GP | 5'000 5'000 | | | 0.1 0.1 |
| 297.3 | Bauphysiker GP | 9'000 9'000 | | | 0.2 0.2 |
| 297.6 | Bühnenplaner GP | 19'000 19'000 | | | 0.4 0.4 |
| 298 | Spezialisten 2 GP | | 16'000 16'000 | | 0.3 0.3 |
| 298.5 | Brandschutzingenieur GP | 16'000 16'000 | | | 0.3 0.3 |
| 299 | Küchenplanungen GP | | 8'000 8'000 | | 0.2 0.2 |
| 3 | Betriebseinrichtungen GP | | | 487'500 487'500 | 100.0 100.0 |
| 33 | Elektroanlagen GP | | | 135'000 135'000 | 27.7 27.7 |
| 339 | Kinoeinrichtung GP | | 135'000 135'000 | | 27.7 27.7 |
| 37 | Ausbau 1 GP | | | 352'500 352'500 | 72.3 72.3 |
| 373 | Bühnentechnik GP | | 228'500 228'500 | | 46.9 46.9 |
| 374 | Kinopodeste GP | | 54'000 54'000 | | 11.1 11.1 |
| 379 | Kinobestuhlung GP | | 70'000 70'000 | | 14.4 14.4 |
| 4 | Umgebung GP | | | 15'000 15'000 | 100.0 100.0 |
| 41 | Rohbau- und Ausbauarbeiten GP | | | 15'000 15'000 | 100.0 100.0 |
| 411 | Baumeisterarbeiten GP | | 15'000 15'000 | | 100.0 100.0 |
| 411.7 | Instandsetzungsarbeiten GP | 15'000 15'000 | | | 100.0 100.0 |
| 5 | Baunebenkosten GP Förder | | | -120'200 105'200 -225'400 | 100.0 -87.5 187.5 |
| | | | | | |

| BKP | Bezeichnung | KV-Orig. | Total 3-stellig | Total 1,2-stellig | %/H |
|----------|--|----------------------|----------------------|---|-------------------------------|
| | Objekt | | | | |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren GP | | | 57'200 57'200 | -47.6 -47.6 |
| 512 | Anschlussgebühren GP | | 57'200 57'200 | | -47.6 -47.6 |
| 512.0 | Kanalisation GP | 26'700 26'700 | | | -22.2 -22.2 |
| 512.4 | Wasser GP | 30'500 30'500 | | | -25.4 -25.4 |
| 52 | Dokumentation und Präsentation GP | | | 30'000 30'000 | -25.0 -25.0 |
| 524 | Vervielfältigungen, Plandokumente GP | | 30'000 30'000 | | -25.0 -25.0 |
| 53 | Versicherungen GP | | | 18'000 18'000 | -15.0 -15.0 |
| 531 | Bauzeitversicherungen GP | | 18'000 18'000 | | -15.0 -15.0 |
| 54 | Finanzierung ab Baubeginn Förder | | | -225'400 -225'400 | 187.5 187.5 |
| 548 | Rückvergütungen Förder | | -225'400 -225'400 | | 187.5 187.5 |
| 548.1 | Förderbeitrag Kanton, Gebäudehülle Förder | -185'400 -185'400 | | | 154.2 154.2 |
| 548.2 | Beitrag KGK Projektor Förder | -40'000 -40'000 | | | 33.3 33.3 |
| 6 | Reserve GP | | | 201'700 201'700 | 100.0 100.0 |
| | Total Fr. GP Förder | | | 5'484'500 5'709'900 -225'400 | 100.0 104.1 -4.1 |



Projekt: 2314
Umnutzung Primarschulhaus Klosters
Objekte: OPTION

Bauherr:

Architekt: Lazzarini AG, Grossbruggerweg 1, 7000 Chur

Bauleitung: Lazzarini AG, Grossbruggerweg 1, 7000 Chur

Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$)

Variante 2 80'400 Fr. inkl. MWST

Ort, Datum
Die Bauherrschaft

Ort, Datum
Die Projekt-/Bauleitung

.....

.....

.....

Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$)

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

| BKP | Bezeichnung | KV-Orig. | Total 3-stellig | Total 1,2-stellig | %/H |
|-----|------------------|----------|-----------------|-------------------|--------------|
| 7 | Optionen | | | 80'400 | 100.0 |
| | Total Fr. | | | 80'400 | 100.0 |

Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$)

Detailausdruck inkl. MWST

| BKP | Bezeichnung | KV-Orig. | Total 3-stellig | Total 1,2-stellig | %/H |
|----------|------------------|----------|-----------------|-------------------|--------------|
| 7 | Optionen | | | 80'400 | 100.0 |
| 71 | Mehrpreise | | | 80'400 | 100.0 |
| 714 | PV-Anlage | | 80'400 | | 100.0 |
| | Total Fr. | | | 80'400 | 100.0 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

5.0 GROBTERMINPROGRAMM

6.0 ORGANIGRAMM

Organigramm

