



**Begegnungszentrum altes Primarschulhaus Klosters Platz – Projekt- und Kreditentscheid**

---

**Das Wichtigste in Kürze**

***Ausgangslage - Ideenwettbewerb «Arealentwicklung altes Schulhaus Klosters Platz» und vorgeschlagene neue Nutzungen***

**Der Schulhaus-Neubau in der Gemeinde Klosters wurde nach den Sommerferien im August 2019 bezogen. Das damalige Primarschulhaus Klosters Platz wurde somit ab Sommer 2019 für eine Um- bzw. Neunutzung verfügbar. Die Gemeinde Klosters lud alle Interessierten im Juni 2019 zu einem Ideen-Wettbewerb für eine neue, langfristige Nutzung des Primarschulhaus Klosters Platz bzw. des Schulhausareals ein.**

**Mit einer gesamten Nutzungsfläche (inkl. Pausenplatz/Spielplatz) von rund 2'500 m<sup>2</sup> und der zentralen Lage ist das Areal in Klosters Platz sehr attraktiv gelegen. Das Schulhaus und das dazugehörige Land (Spielplatz) sind im Besitz der Gemeinde Klosters.**

**Die Bedeutung und die zentrale Lage des Standorts für die Gemeinde Klosters rufen nach einer besonderen sorgfältigen Konzeption von Bebauung und Erschliessung. Aus dem Ideenwettbewerb sollte eine überzeugende Idee zur Neunutzung bzw. zur Überbauung des Areals unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen hervorgehen.**

**Das Konzept/die Idee beinhaltet entweder eine Teilnutzung des Hauses oder die Nutzung des gesamten Areals (auch Abbruch der Lie-**

**genschaft möglich). Möglich ist eine unbefristete Nutzung der Räumlichkeiten bzw. des Areals im kommerziellen oder nicht kommerziellen Bereich.**

**Insgesamt wurden 17 Ideen für eine Um- bzw. Neunutzung des Areals eingereicht. Die Ideen wurden im Anschluss sorgfältig geprüft und bewertet. Sämtliche Eingaben wurden nun von einer mehrköpfigen Jury mit Mitgliedern aus unterschiedlichen Fachgebieten geprüft und beurteilt. In dieser waren auch Mitglieder des Gemeindevorstandes und des Gemeinderates vertreten.**

**Zwei Projekte wurden von der Jury abschliessend einstimmig als Sieger ausgewählt. Es sind dies die Projekte «Work & Play Klosters» und «Begegnungszentrum Klosters».**

**Beim ersten Siegerprojekt «Work & Play Klosters» geht es darum, zwei neue Angebote im ehemaligen Schulhaus zu schaffen. Es soll eine einzigartige Kombination von flexibel nutzbaren Arbeitsplätzen (Coworking) und Spielmöglichkeiten für Kinder inklusive Betreuungsangebot entstehen. Die ehemalige Turnhalle wird in einen Indoor-spielplatz umgewandelt, die Schulräumlichkeiten ab dem 1. Stock werden in flexibel nutzbare Arbeitsplätze und Sitzungszimmer umgenutzt. Das neue Angebot wird mit einer Cafeteria ergänzt, welche im Parterre eingerichtet und so zum Begegnungsort wird.**

**Das zweite Siegerprojekt mit dem Namen «Begegnungszentrum Klosters» beinhaltet das Bespielen der einzelnen Stockwerke mit unterschiedlichen Themen. So soll das Erdgeschoss zum Thema Begegnung/Event genutzt werden, im ersten Stock werden Coworking-Arbeitsplätze eingerichtet und im dritten Stock entsteht Raum für Museen und Ausstellungen. Das Dachgeschoss lebt durch die Nutzung von Vereinen, Kurse der Werkstube und gibt dem Haus den Charakter.**

**Es wurden beide Projekte als Siegerprojekte auserkoren, da sich die beiden Ideen gut ergänzen und Synergien in der Umsetzung schaffen.**

**In der Folge wurde das Architekturbüro Marugg & Hanselmann aus Klosters mit dem Auftrag vertraut, die Umsetzung bzw. Machbarkeit zu prüfen und zu erarbeiten.**

**Die vorliegende Studie gibt dem Gebäude bezüglich Machbarkeit und Umsetzung der beiden Siegerprojekte gute Noten. Das Gebäude besitzt eine gesunde Tragstruktur mit idealen Raumgrössen für variable Nutzungen. Trotz dem regelmässigen Unterhalt und diversen Anpassungen entspricht das alte Primarschulhaus nicht mehr den heutigen Standards, eine moderate Gebäudesanierung ist jedoch möglich.**

**Mit einem grosszügigen neuen Lift wird das ganze Gebäude barrierefrei und gewinnt so zusätzlich an Attraktivität. Die zentrale Lage gilt zudem als ideale Voraussetzung für ein zukünftiges Begegnungszentrum mitten in Klosters.**

#### ***Kosten und Finanzierung***

**Das in der Verantwortung der Gemeinde zu realisierende Umbauprojekts geht von Investitionskosten gemäss Kostenvoranschlag (Kostensicherheit von +/- 20 %) von CHF 2.2 Mio. aus. Die grösste Budgetposition beinhaltet die Umbauarbeiten am Gebäude (CHF Mio. 1.454), die Kosten für die Ausstattung / Inneneinrichtung belaufen sich auf CHF 528'000.--.**

#### ***Mögliche Trägerschaft***

**Es wird angestrebt, die Trägerschaft und den Betrieb an eine Institution zu übertragen. Die Eigentümerin des Begegnungszentrums und deren Inhalte (Ausstattung) ist und bleibt die Gemeinde Klosters.**

**Diese Organisation übernimmt das Begegnungszentrum fertig ausgestattet und führt es nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen und entrichtet der Gemeinde einen Pachtzins.**

***Projektplan***

**Nach Zustimmung der Stimmbevölkerung zu Projekt und Kredit gilt es, die baldmögliche kommunale Baubewilligung anzustreben, damit die Umbauarbeiten im Jahr 2021 realisiert werden können. Die Eröffnung des neuen Begegnungszentrums ist für den Frühling 2022 terminiert, rechtzeitig zu den Feierlichkeiten 800 Jahre Klosters.**

***Weshalb verdient diese Vorlage Ihre Unterstützung?***

**Der Gemeindevorstand ist überzeugt, mit dieser Art der Nutzung ein neues attraktives und vielseitiges Begegnungszentrum für Klosters zu schaffen. Mit dem ausgewählten Konzept werden Einheimische, Feriengäste mit Kindern, Zweitwohnungsbesitzer und ältere Personen angesprochen. Das sogenannte 3-Generationenhaus kann durch die flexible Nutzung der Räume zukünftig für die verschiedensten Anlässe genutzt werden.**

***Antrag***

**Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen deshalb, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Projekt Begegnungszentrum altes Primarschulhaus Klosters Platz und dem dazu erforderlichen Bruttokredit zuzustimmen.**

**Im Hinblick auf die Urnengemeindeabstimmung liegen detaillierte Akten (insbesondere Originalpläne) zur Einsichtnahme auf der Gemeindeverwaltung, Abteilung Baubewilligungen, 2. Stock, Rathaus, auf.**

## **A) Bauliches Vorprojekt**

### **A1) Zustandsanalyse**

- *Beurteilung durch den Architekten:*

Das Gebäude besitzt eine gesunde Tragstruktur mit idealen Raumgrössen für variable Nutzungen. Die Turnhalle wurde bereits im Jahre 2015 mit einer Radon-Abluftanlage saniert, jedoch sind die Elektroanlagen stark renovationsbedürftig. Die Fassade ist in Ordnung, auf der Nord- und Westseite wird aber eine Wärmedämmung nötig sein. Zudem ist ein Fenster-Ersatz aus energetischer Sicht zwingend notwendig (Kosten CHF 280'000.--). Die Klinkerböden sind alt, jedoch weiterhin gut nutzbar. Die Korridore, Decken und Wände müssen neu gestrichen werden. Die Wohnung im Dachgeschoss ist in gutem Zustand und einfach umnutzbar. Das Dach ist gewartet und somit mit dem vorhandenen Blitzschutz in Ordnung.

- *Beurteilung durch den Experten für Schadstoffe:*

Eine Nutzung ist mit geringem Aufwand weiterhin möglich. Trotz vorhandener Schadstoffe in den Wandfarben vom Treppenhaus kann das Gebäude ohne Schadstoffsanierung weiter genutzt werden. Diese Schadstoffe müssten erst vor dem Abbruch des Gebäudes fachgerecht entsorgt werden.

- *Fachplaner S/H/L/E:*

Eine Kurzbeurteilung und Kostenschätzung wurden vorgenommen. Es empfiehlt sich der Ersatz sämtlicher Sanitärleitungen und Apparate, zudem ein einfaches Lüftungsgerät für die Kleinküche des Restaurants. Auch die Heizungssanierung der bestehenden Radiatoren wird empfohlen.

- *Brandschutz:*

Die Decken müssen in allen Korridoren ersetzt werden (neu EI30-Decken). Die bestehenden Türen können beibehalten werden, es ist keine Brandmeldeanlage nötig. Eine Beurteilung vom Brandschutzexperten der GVG Graubünden liegt vor.

## **A2) Empfohlene Massnahmen**

Als Erstes wurden die bestehenden Pläne geprüft und mit den Bauten abgeglichen. Alle Geschosse wurden neu aufgezeichnet und als CAD-Plan im Mst. 1:100 digitalisiert.

Die Gebäudestruktur wird vollständig beibehalten und minimal verändert. Als einzige Ausnahme wird mit dem neuen Lift ein Eingriff in die Tragstruktur gemacht. Dank dieses Liftes können sämtliche Hauptgeschosse und auch die Zwischenpodeste mit den WC-Anlagen erschlossen werden. Somit werden auch hier die Auflagen für öffentliche Bauten erfüllt.

Sämtliche vorgesehenen neuen Nutzungen sind in den Plänen rot aufgeführt und eingezeichnet. Die Nutzungen sind auf die einzelnen Raumgrössen abgestimmt. Innerhalb des vorhandenen Raumkonzeptes sind Nutzungsänderungen ohne finanziellen Aufwand einfach realisierbar.

- *EG*

Entrée mit einfachem Restaurant und Bar, Kleinküche für einfache Verpflegung. Indoorspielbereich in alter Turnhalle, Lounge/Spielraum neben dem Kaffee

- *OG, Spielewelt*

Als Erweiterung zum Erdgeschossbereich mit drei grosszügigen Spielräumen und direktem Sichtkontakt in die Indoorspielhalle, verfügbare Fläche 180 m<sup>2</sup>

- *2. OG, Ausstellungsgeschoss*

400 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche für Ausstellungen oder ähnliche Nutzungen

- *DG*

Die vorhandene Raumaufteilung kann ohne Umbauten auf 187 m<sup>2</sup> für verschiedene Bürogrössen als Coworking-Space ideal vermietet werden. Die bestehende Aula mit 88 m<sup>2</sup> Fläche dient sowohl den Coworking-Nutzern als Besprechungsraum als auch externen Vereinen.

Dank den minimalen Umbaumaassnahmen können auch die Kosten für die Gemeinde sowohl bei der Sanierung als auch im zukünftigen Betrieb auf ein Minimum reduziert werden.

### **A3) Fazit / Schlussbemerkung**

Das alte Primarschulhaus Klosters-Platz entspricht, trotz regelmässigem Unterhalt und Anpassungen, in verschiedenen Bereichen nicht mehr den heutigen Standards. Eine moderate Gebäudesanierung ist jedoch möglich.

Ein energetisch gutes Resultat kann mit der CO<sub>2</sub>-neutralen Heizung über die gemeindeeigene Fernwärme-Schnitzelheizung, die Dämmung der Nordfassade und den Ersatz sämtlicher Fenster erzielt werden.

Die Nutzung des Gebäudes ist flexibel möglich und somit für die geplanten Aktivitäten wie Indoorspiele, Ausstellungen und Coworking perfekt geeignet.

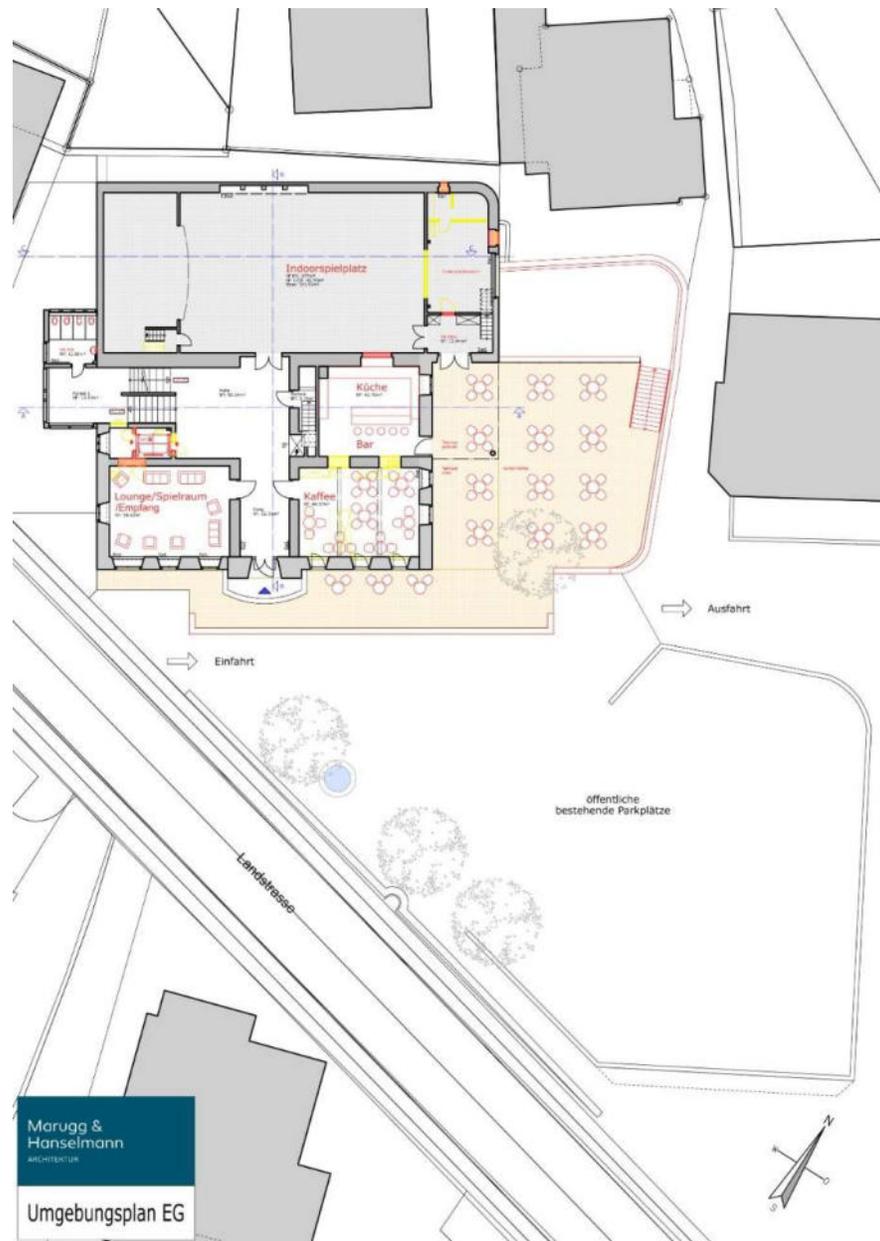
Auch für eine variable Nutzung verschiedenster Art durch Vereine sind die Räume bestens geeignet. Ein entsprechendes Betriebskonzept muss dann alle Nutzer überzeugen.

Mit dem grosszügigen Lift wird das ganze Gebäude rollstuhlgängig und mit einer Traglast von 1000 kg dient dieser allen Nutzern auch als Warenlift.

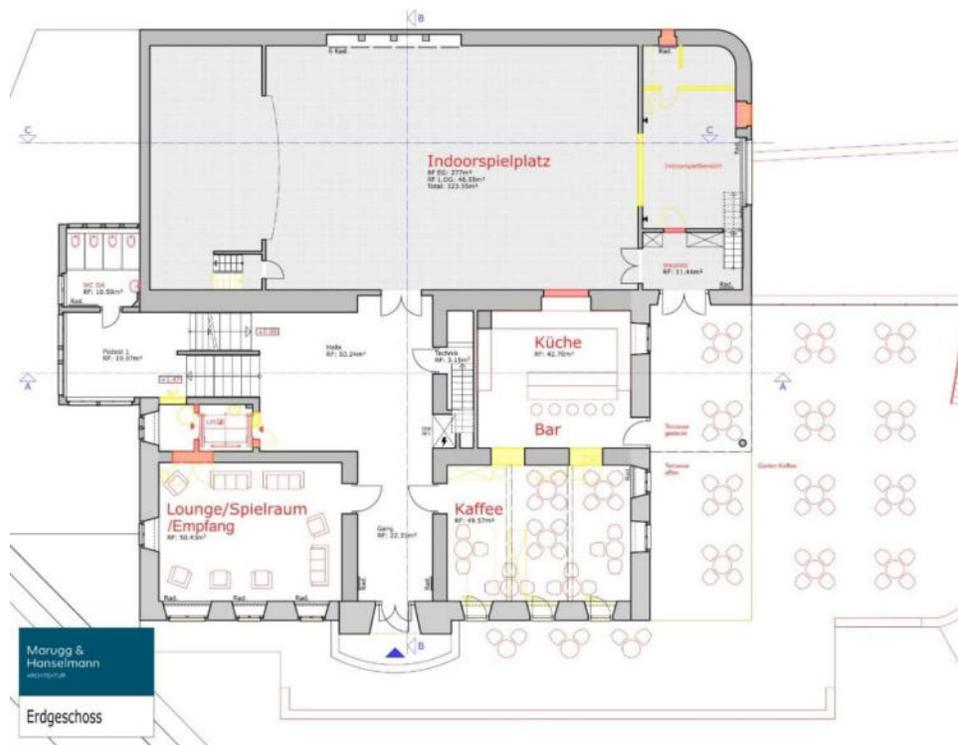
Die zentrale Lage kommt als weiterer Pluspunkt dazu, der äusserst vielseitige Nutzungen möglich macht. Zusammenfassend sind dies sehr gute Voraussetzungen für ein Klosterser Begegnungszentrum für Jung und Alt.

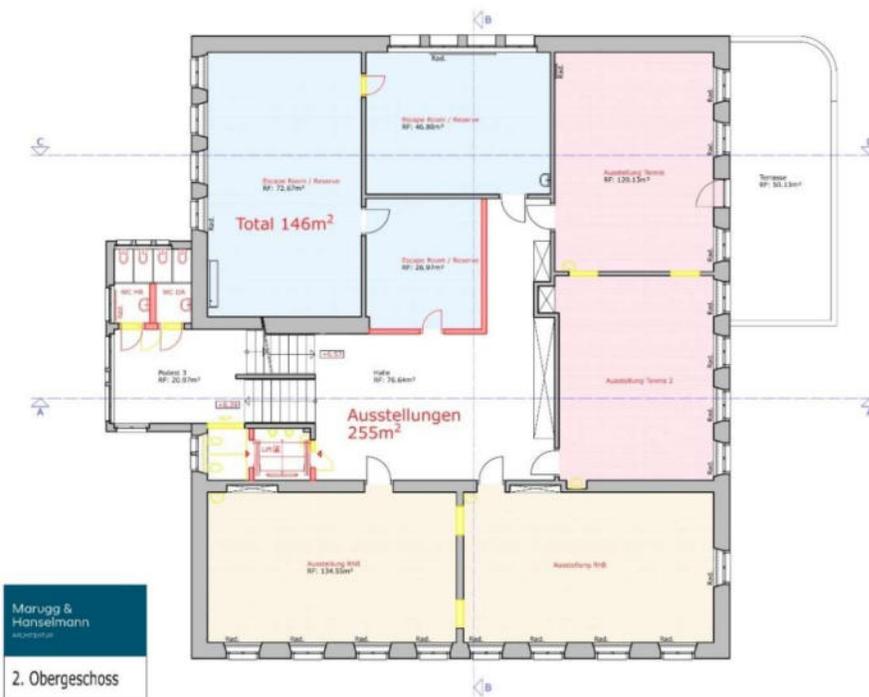
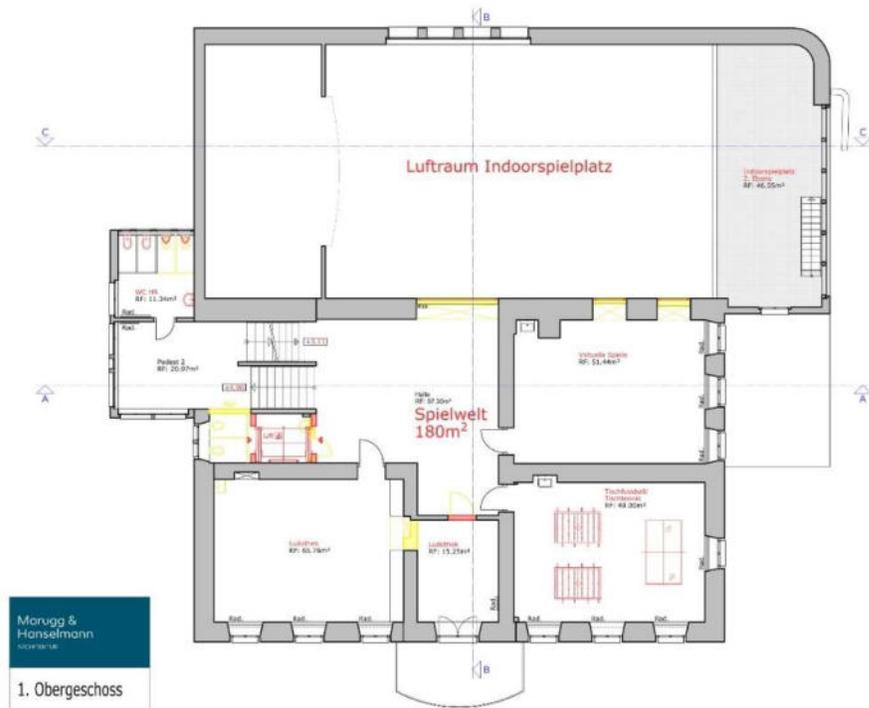
**A4) Visualisierungen / Gesamtsicht**





Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITECTUR  
Umgebungsplan EG









Grundsätzlich stehen beim Bau eines Indoorspielplatzes zwei Optionen offen:

- Indoorspielplatz nur mit Geräten auf bestehenden Flächen ohne Anpassung an der Belichtung, den Räumlichkeiten usw., Kostenrahmen rund CHF 250'000.--
- Inszenierte Themenspielwelt, bei der die Gegebenheiten so aufeinander abgestimmt werden, dass eine einzigartige Spielwelt mit Ausstrahlung entsteht. Kostenrahmen rund CHF 500'000.--.

Eine konkrete Grobkostenzusammenstellung für einen möglichen Indoorspielplatz im ehemaligen Schulhaus liegt vor. Die Offerte beläuft sich auf CHF 326'000.--.

## B2) Digitales Spielzimmer

Im ersten Obergeschoss werden neben konventionellen Spielen wie z.B. Dart oder „Töggeli“-Kasten auch digitale Spiele auf Bildschirmen installiert.

Eine Auswahl an möglichen Ideen:

- Multitouch-Table, an dem verschiedene interaktive Spiele abgerufen und gespielt werden
- Mindball-Game-Tisch, eine Art Tischfussball

- Schnell-Buzzer-Game mit 2 berührungslosen Buzzern, rasantes Buzzer-Quiz für einen Spieler

Der Kostenrahmen für die Spiele im 1. Obergeschoss (konventionell + digital) belaufen sich auf rund CHF 50'000.--.

### **B3) Coworking Space**

Im dritten Obergeschoss ist angedacht, ein Coworking Space in Zusammenarbeit mit Village Office einzurichten. VillageOffice fördert neue Arbeitsformen und baut ein schweizweites Netzwerk von VillageOffice Coworking Spaces auf.

Die Genossenschaft begleitet und führt den Prozess und die Initiierung von den Coworking Spaces in Klosters. Die nachfolgenden Phasen sind modular aufgebaut. Die Auftraggeberin kann jede Phase einzeln freigeben.

- Phase Einschätzen (Kick-off, Potenzialanalyse, Gemeinde-Umfrage, ...) CHF 10'080.--
- Phase Erforschen (Kick-off, Purpose-Workshop, Ad-hoc-Coaching, ...) CHF 9'360.--
- Phase Ausprobieren (Ad-hoc Coaching und Unterstützung Spurgruppe) CHF 8'640.--
- Phase Konzipieren (Mithilfe bei Erstellen Gründungsdokumentation, Businessplan, ...) CHF 5'040.--

Der Kostenrahmen für alle 4 Phasen beläuft sich auf rund CHF 35'000.--.

Der Einrichtungsvorschlag umfasst bis zu 22 Arbeitsplätze. In einem ersten Schritt ist angedacht, nur einen Teil der Arbeitsplätze einzurichten.

Die Ausstattung und Möblierung von 7 Arbeitsplätzen inkl. Besprechungszimmer und 2 Telefonboxen kostet rund CHF 44'000.--.

### C) Projektkosten und Finanzierung

#### C1 Projektkosten

Die Gegenstand dieser Abstimmungsvorlage bildenden Projektkosten präsentieren sich wie folgt (Kostengenauigkeit +/-20 %):

1	Vorbereitungsarbeiten		44'000
2	Gebäude		1'454'000
5	Baunebenkosten		49'000
6	Reserve 10% von BKP 2		145'000
9	Ausstattung / Einrichtungen		528'000
	Total Fr.		2'220'000

#### C2) Finanzierung

Die Investitionskosten werden vollumfänglich durch die Gemeinde getragen und aus eigenen Mitteln finanziert.

### D) Terminplan

Für das Projekt Begegnungszentrum altes Primarschulhaus Klosters Platz ist folgender Terminplan vorgesehen:

Projektschritt	Termine
Verabschiedung Projekt- und Kreditantrag im Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung	7. Januar 2021
Urnengemeinde-Abstimmung	7. März 2021
Ausarbeitung und Einreichung Baugesuch	März 2021
Erwartete Baubewilligung	Frühling/Sommer 2021

Umbauarbeiten Primarschulhaus Klosters Platz und Innenausbau/Neumöblierung	Frühling/Sommer 2021 bis Frühling/Sommer 2022
--	--

### **E) Finanzrechtliches und Zuständigkeiten**

Gemäss Artikel 21 Ziff. 3 der Gemeindeverfassung liegt die Zuständigkeit für die Genehmigung neuer einmaliger Ausgaben von mehr als CHF 600'000.00 bei der Urnengemeinde.

Bei dieser Vorlage handelt es sich aufgrund der Höhe sowie der Ausgestaltung der zum Entscheid anstehenden Investitionsausgabe unzweifelhaft um eine Vorlage, die der Klosterser Stimmbevölkerung zur Abstimmung unterbreitet werden muss.

### **F) Antrag**

**Gestützt auf vorstehende Ausführungen beantragt der Vorstand dem Gemeinderat zur Vorberatung z. Hd. der Urnengemeinde was folgt:**

- 1. Der Realisierung des Projekts „Begegnungszentrum altes Primarschulhaus Klosters Platz“ sei zuzustimmen.**
- 2. Für das Projekt „Begegnungszentrum altes Primarschulhaus Klosters Platz“ sei der erforderliche Bruttokredit von CHF 2.2 Mio. (Kostengenauigkeit +/- 20 %), Stand November 2020, zu genehmigen.**
- 3. Der Vorstand sei zu ermächtigen, für die Finanzierung im Bedarfsfall fremde Mittel aufzunehmen.**

- 4. Der Vorstand sei zu ermächtigen, im Rahmen des Kostenvoranschlages kleinere 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. Mit der Umsetzung des Projekts wird der Gemeindevorstand betraut.**

Klosters, 15. Dezember 2020/MF

**GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS**

**Der Gemeindepräsident:**

---

Kurt Steck

**Der Gemeindeschreiber:**

---

Michael Fischer

z. K.:

Presse



Gemeinde  
Klosters-Serneus

Schlussbericht

Vorprojekt mit Kostenschätzung (+/-20%)

Begegnungszentrum

altes Primarschulhaus Klosters-Platz



Marugg & Hanselmann AG

## Inhaltsverzeichnis

Auftrag, Grundlagen, Zweck, .....	2
Vorgehen, Zustandsanalyse .....	3
Vorprojekt , empfohlene Massnahmen .....	4
Fazit, Schlussbemerkung .....	4
Pläne, Mst 1:100 .....	5 - 16
Kostenschätzung (+/- 20%) .....	17 - 22
Anhang: Bericht Schadstoffexperte M. Durrer	

### Auftrag

Im Dezember 2019 beauftragte die Gemeinde Klosters-Serneus das Architekturbüro Marugg & Hanselmann AG mit der Bestandesaufnahme, dem Vorprojekt und einer Kostenschätzung (+/-20%) für ein Begegnungszentrum im alten Primarschulhaus Klosters Platz.

Für die Ausarbeitung der Kostenschätzung und die Beurteilung der Gebäudesubstanz kann das Architekturbüro Marugg & Hanselmann einzelne Spezialisten beziehen.

### Grundlagen

Von der Gemeinde konnten unvollständige Werkpläne zur Verfügung gestellt werden. Alle Geschosse, Fassaden und Schnitte mussten überprüft und ergänzt werden, um über das ganze Gebäude CAD Pläne zu erstellen. Verschiedenste Objektbegehungen erfolgten durch die Architekten und Fachspezialisten.

### Zweck

Die Bestandesaufnahme, das Vorprojekt mit der Nutzungsoptimierung der Siegerprojekte aus dem Ideenwettbewerb und die Kostenschätzung dienen den Behörden der Gemeinde Klosters-Serneus als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Nutzung und Ausgestaltung des Begegnungszentrums im alten Primarschulhaus Klosters Platz.

### Vorgehen

Als erstes wurden die beiden Siegerprojekte aus dem Ideenwettbewerb mit den Verfassern und den Gemeindevertretern geprüft, koordiniert und ein Nutzungskonzept erarbeitet. Verschiedene Umbaustapen (Lifteinbau, Umbau Erdgeschoss, Indoorspielbereich etc.) wurden zusammengeführt und ins Gebäude integriert.

Ende Februar wurde eine kurzfristige Radonmessung gemacht. Diese sollte die vorhandene Radon-Entlüftungsanlage überprüfen. Bei verdächtigen Materialien wurden Materialproben entnommen und auf Schadstoffe geprüft.

Da es sich um eine mittelfristige Nutzungsdauer handelt, braucht es keine Erdbebenertüchtigung.

Der Brandschutzexperte von der GVG hat das Gebäude besichtigt und bezüglich Brandschutznormen beurteilt.

Es wurde kein Bauphysiker beigezogen. Der Energieverbrauch des Gebäudes muss noch ermittelt werden.

Das vorhandene Heizungssystem (Ölheizung) wird im Frühling 2020 an das Fernwärmenetz der Gemeinde (Schnitzelheizung im neuen Oberstufenschulhaus) angeschlossen.

## Zustandsanalyse

Beurteilung durch den Architekten:

Das Gebäude besitzt eine gesunde Tragstruktur mit idealen Raumgrößen für variable Nutzungen. Die Turnhalle wurde bereits im Jahre 2015 mit einer Radon-Abluftanlage saniert, jedoch sind die Elektroanlagen stark renovationsbedürftig. Die Fassade ist in Ordnung, auf der Nord- und Westseite wird aber eine Wärmedämmung nötig sein. Zudem ist ein Fenster-Ersatz aus energetischer Sicht zwingend notwendig. (Kosten Fr. 280'000.--) Die Klinkerböden sind alt, jedoch weiterhin gut nutzbar. Die Korridore, Decken und Wände müssen neu gestrichen werden. Die Wohnung im DG ist in gutem Zustand und einfach umnutzbar. Das Dach ist gewartet und somit mit dem vorhandenen Blitzschutz in Ordnung.

Beurteilung durch den Experten für Schadstoffe:

Eine Nutzung ist mit geringem Aufwand weiterhin möglich (siehe Bericht Anhang). Trotz vorhandener Schadstoffe in den Wandfarben vom Treppenhaus kann das Gebäude ohne Schadstoffsanierung weiter genutzt werden. Diese Schadstoffe müssten erst vor dem Abbruch des Gebäudes fachgerecht entsorgt werden.

Fachplaner S/H/L/E:

Eine Kurzbeurteilung und Kostenschätzung wurden vorgenommen. Es empfiehlt sich der Ersatz sämtlicher Sanitärleitungen und Apparate, zudem ein einfaches Lüftungsgerät für die Kleinküche des Restaurants. Auch die Heizungssanierung der bestehenden Radiatoren ist zu empfehlen.

Brandschutz:

Die Decken müssen in allen Korridoren ersetzt werden. (neu EI30-Decken). Die bestehenden Türen können beibehalten werden, es ist keine Brandmeldeanlage nötig. Die Beurteilung vom Brandschutzexperten der GVG Graubünden liegt vor.

## Vorprojekt, empfohlene Massnahmen

Als erstes wurden die bestehenden Pläne geprüft und mit den Bauten abgeglichen. Alle Geschosse wurden neu aufgezeichnet und als CAD - Plan im Mst. 1:100 digitalisiert.

Die Gebäudestruktur wird vollständig beibehalten und minimal verändert. Als einzige Ausnahme wird mit dem neuen Lift ein Eingriff in die Tragstruktur gemacht. Dank dieses Liftes können sämtliche Hauptgeschosse sowie die Zwischengeschosse mit den WC- Anlagen erschlossen werden. Somit werden auch hier die Auflagen für öffentliche Bauten erfüllt.

Sämtliche vorgesehenen, neuen Nutzungen sind in den Plänen rot aufgeführt und eingezeichnet. Die Nutzungen sind auf die einzelnen Räumgrössen abgestimmt. Innerhalb des vorhandenen Raumkonzeptes sind Nutzungsänderungen ohne finanziellen Aufwand einfach realisierbar.

EG: Entree mit einfachem Restaurant mit Bar und Kleinküche für einfache Verpflegung. Indoorspielbereich in alter Turnhalle, Lounge Spielraum neben dem Kaffee.

1.OG, Spielewelt: als Erweiterung zum Erdgeschossbereich mit drei grosszügigen Spielräumen für virtuelle und physische Spiele und direktem Sichtkontakt in die Indoorspielhalle. Verfügbare Fläche 180m<sup>2</sup>

2.OG, Ausstellungsgeschoss: 400m<sup>2</sup> nutzbare Fläche für Ausstellungen oder ähnliche Nutzungen

DG: Die vorhandene Raumaufteilung kann ohne Umbauten auf 187m<sup>2</sup> für verschiedene Bürogrössen als Coworking-Space ideal vermietet werden. Die bestehende Aula mit 88m<sup>2</sup> Fläche dient sowohl dem Coworking Nutzern als Besprechungsraum, als auch externen Vereinen.

Dank den minimalen Umbaumassnahmen können auch die Kosten für die Gemeinde sowohl bei der Sanierung als auch im zukünftigen Betrieb auf ein Minimum reduziert werden.

## Fazit, Schlussbemerkung

Das alte Primarschulhaus Klosters-Platz entspricht, trotz regelmässigem Unterhalt und Anpassungen, in verschiedenen Bereichen nicht mehr den heutigen Standards, eine moderate Gebäudesanierung ist jedoch möglich.

Ein energetisch gutes Resultat kann mit der CO<sub>2</sub>-neutralen Heizung über die gemeindeeigene Fernwärme-Schnitzelheizung, die Dämmung der Nordfassade und den Ersatz sämtlicher Fenster erzielt werden.

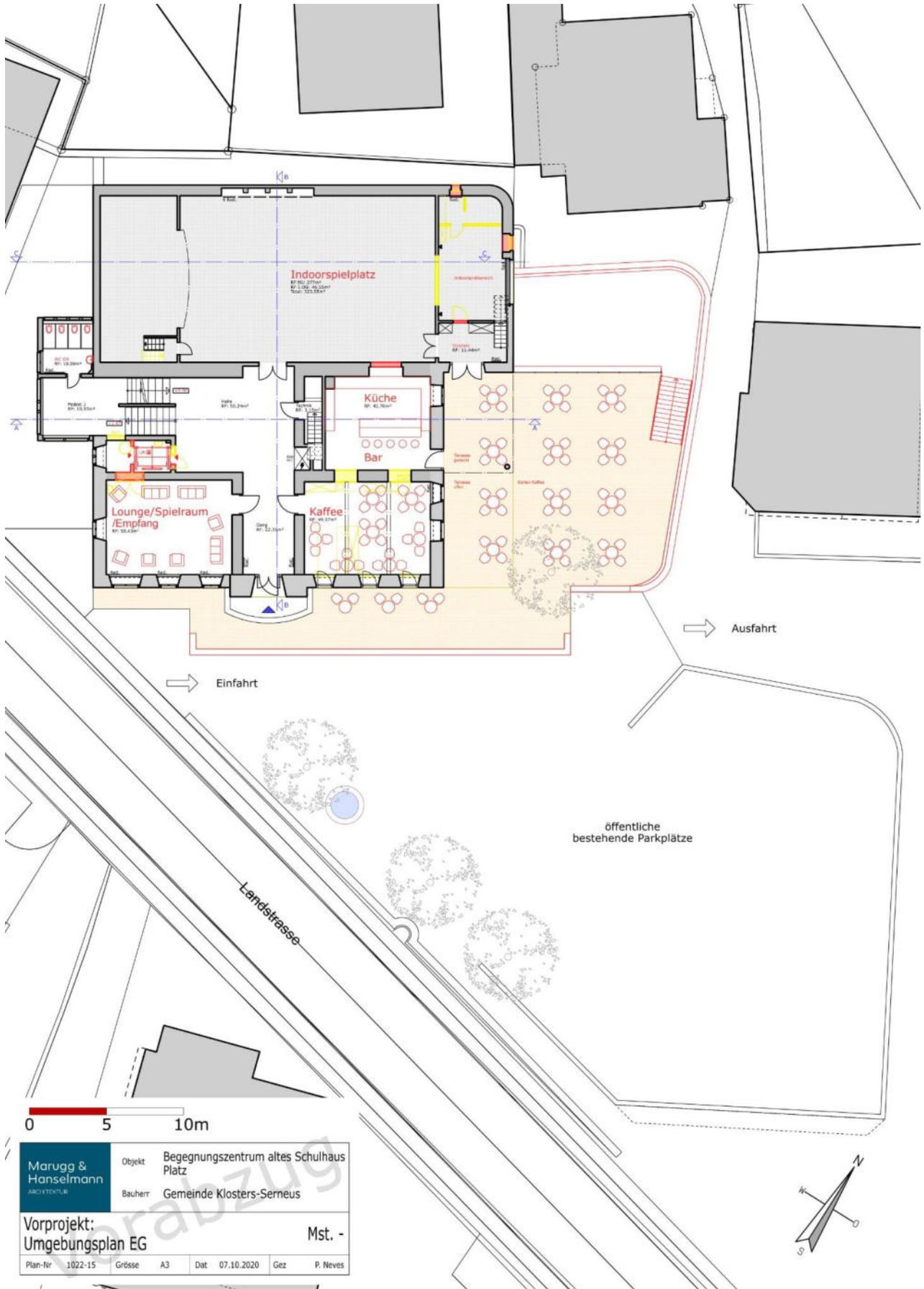
Die Nutzung des Gebäudes ist flexibel möglich und somit für die geplanten Aktivitäten wie Indoorspiele, Ausstellungen und Coworking perfekt geeignet.

Auch für eine variable Nutzung verschiedenster Art durch Vereine sind die Räume bestens geeignet. Eine entsprechendes Betriebskonzept muss dann alle Nutzer überzeugen.

Mit dem grosszügigen Lift wird das ganze Gebäude rollstuhlgängig und mit der Traglast von 1000kg dient dieser allen Nutzern auch als Warenlift.

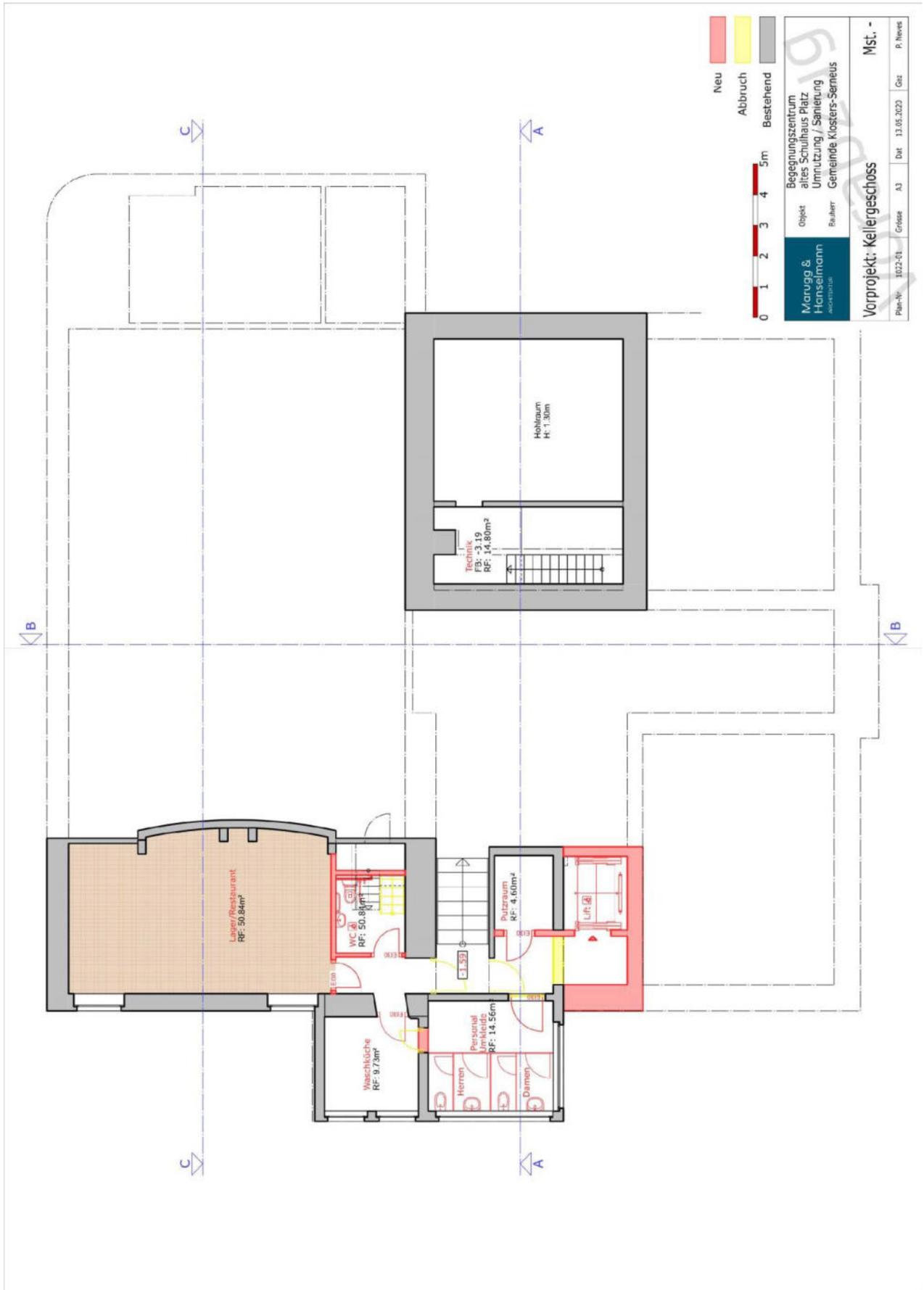
Die zentrale Lage kommt als weiterer Pluspunkt dazu, der äusserst vielseitige Nutzungen möglich macht. Zusammenfassend ergibt dies sehr gute Voraussetzungen für ein Klosterser Begegnungszentrum für Jung und Alt.





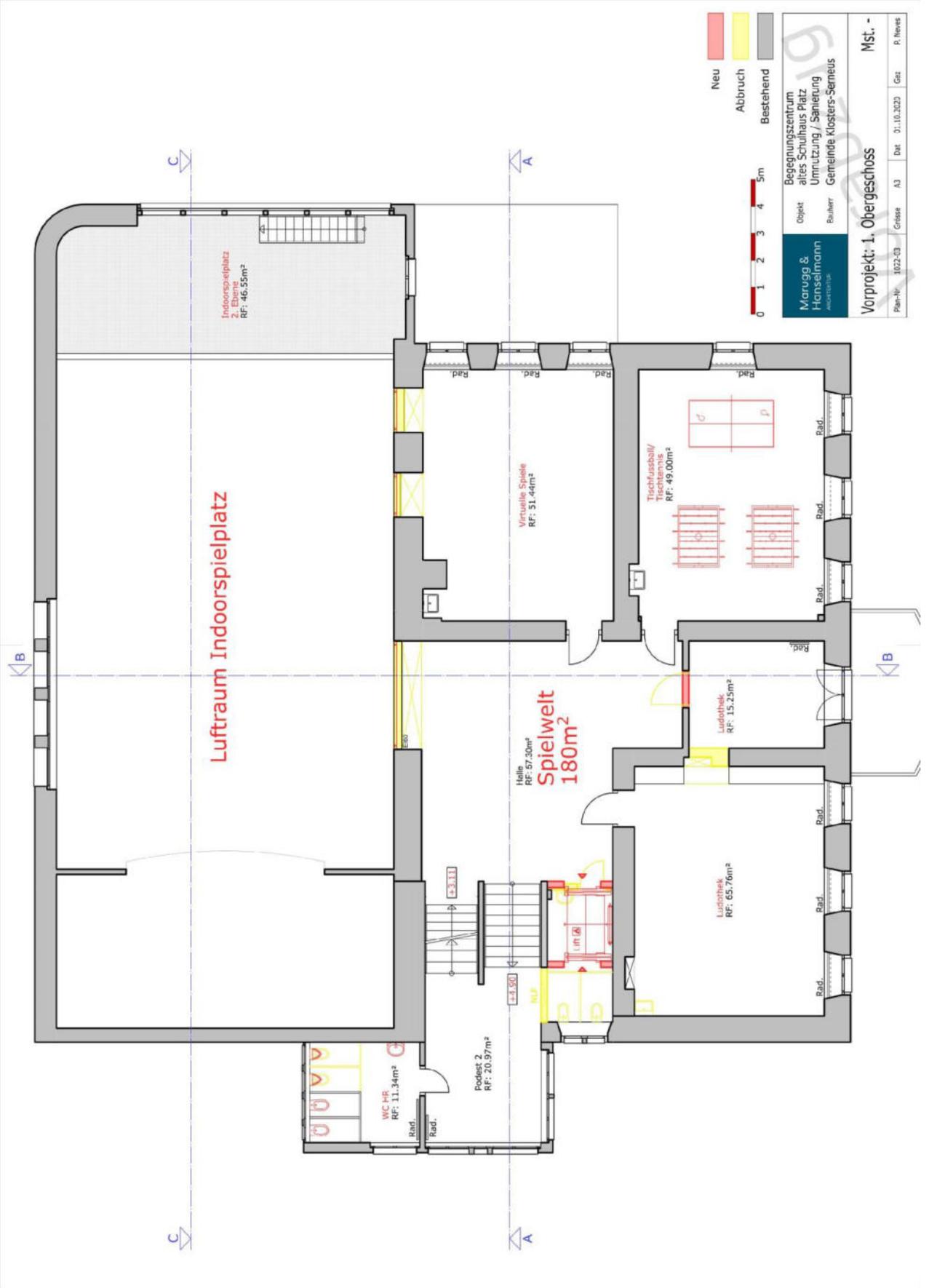
0 5 10m

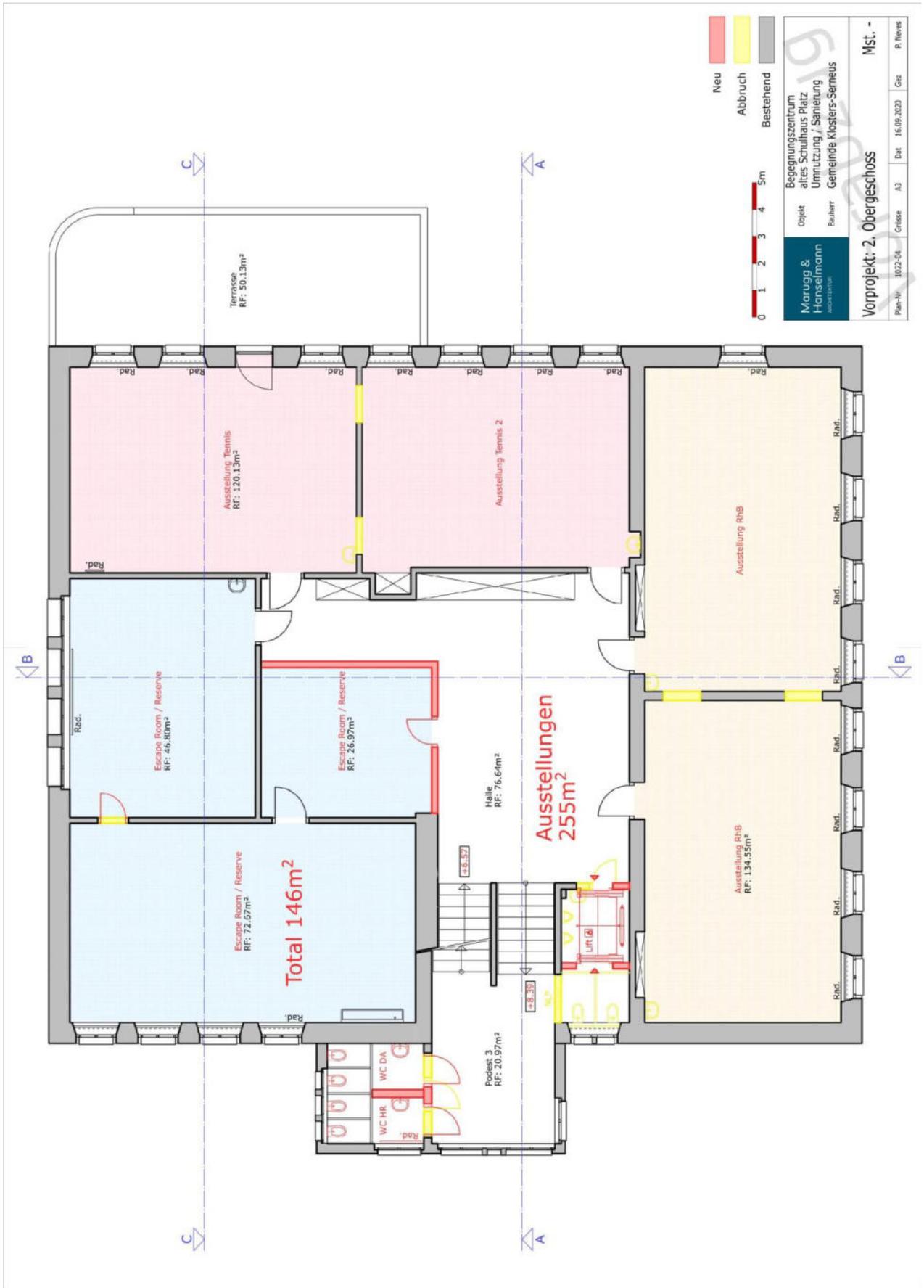
<b>Marugg &amp; Hanselmann</b> ARCHITECTUR	Objekt	Begegnungszentrum altes Schulhaus Platz
	Bauherr	Gemeinde Klosters-Serneus
Vorprojekt: Umgebungsplan EG		Mst. -
Plan-Nr.	1022-15	Grösse A3
Dat.	07.10.2020	Gez. P. Neves

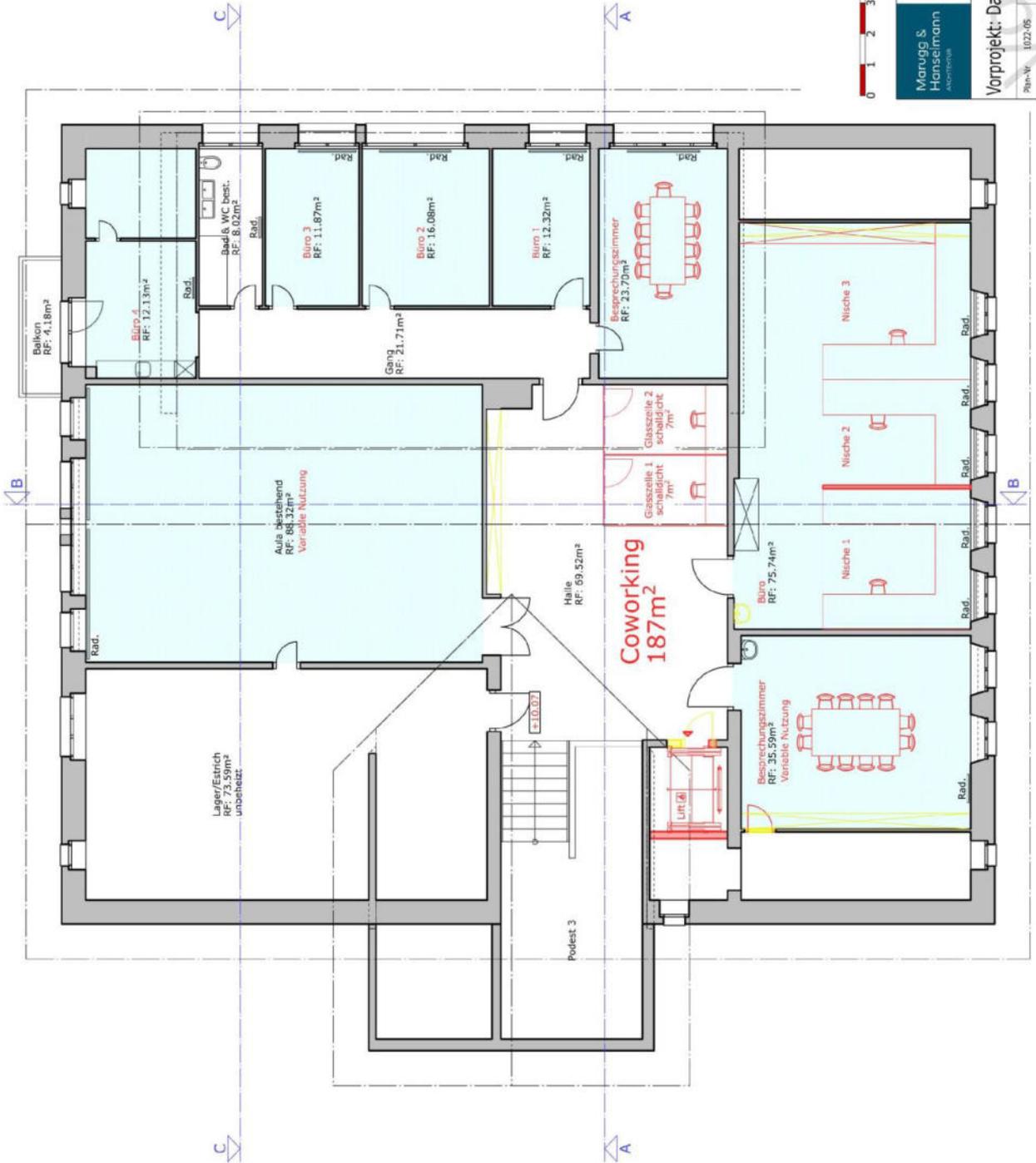


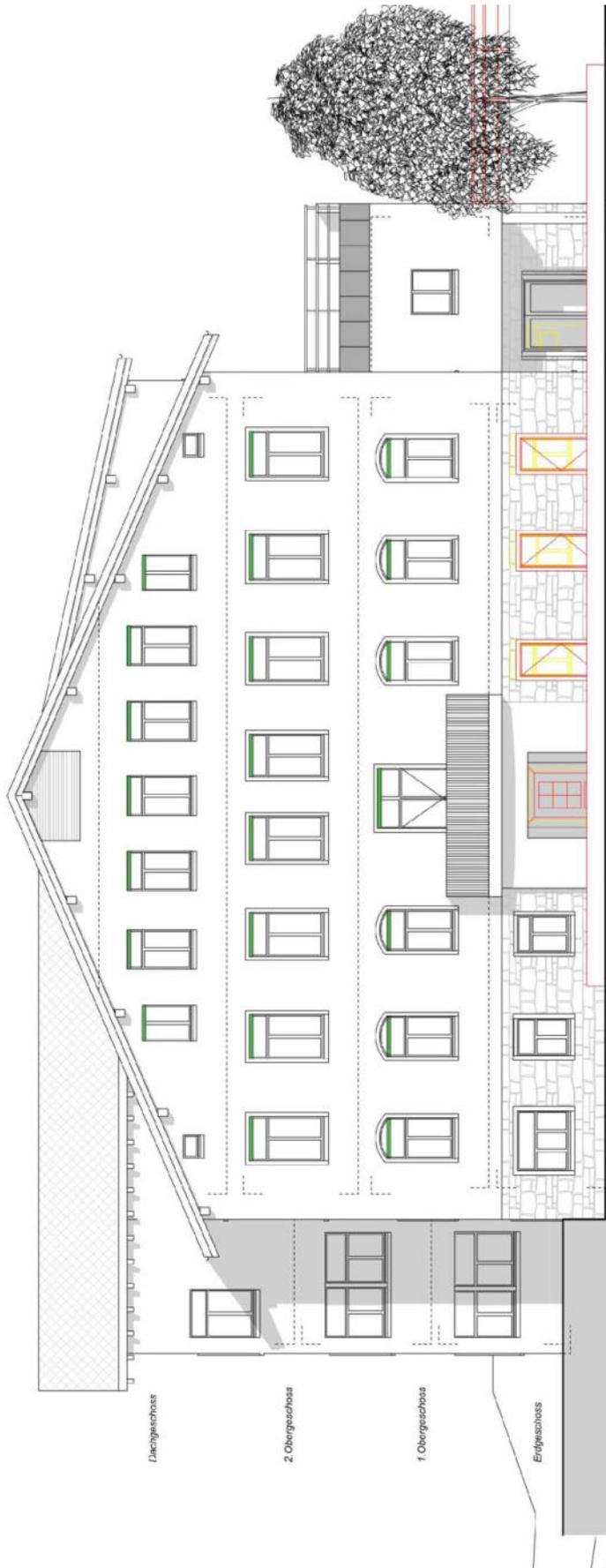
<b>Marzapf &amp; Hanselmann</b> <small>ARCHITECTUR</small>	Objekt	Begegnungszentrum altes Schulhaus Platz
	Bauherr	Gemeinde Klosters-Serneus
<b>Vorprojekt: Kellergeschoss</b>		
Plan-Nr.	1022-01	Größe
	A3	Dat.
	13.05.2023	Gez.
		P. Neuss











Neu	Abbruch	Bestehend
0 1 2 3 4 5m	Objekt: Begegnungszentrum altes Schulhaus Baubherr: Gemeinde Klosters-Serneus	
<b>Vorprojekt:</b> <b>Südfassade</b>		
Plan-Nr.: 1022-06	Größe: A3	Dat.: 07.10.2023
Mst. -		Ge: P. Nevis



Dachgeschoss

2. Obergeschoss

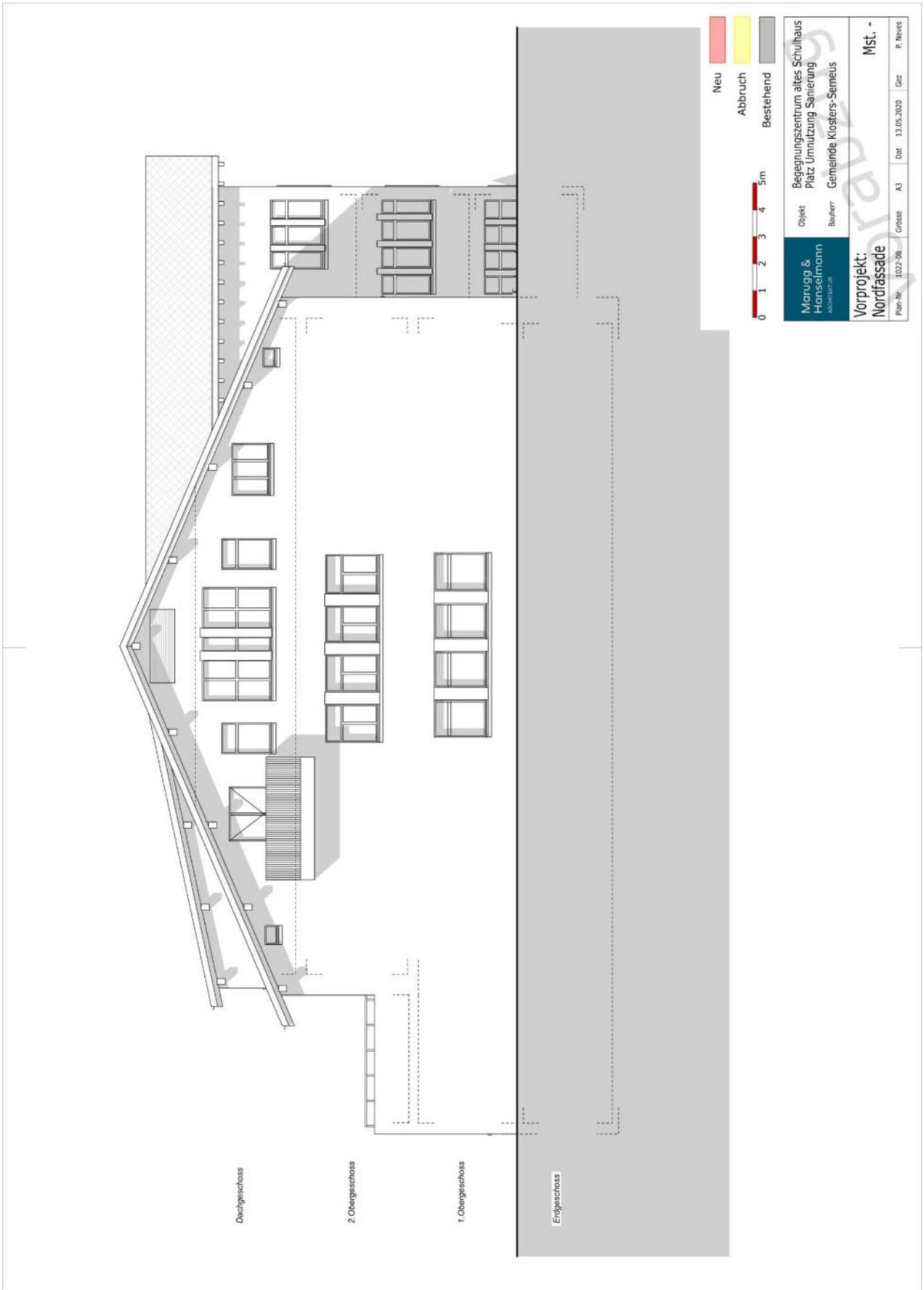
1. Obergeschoss

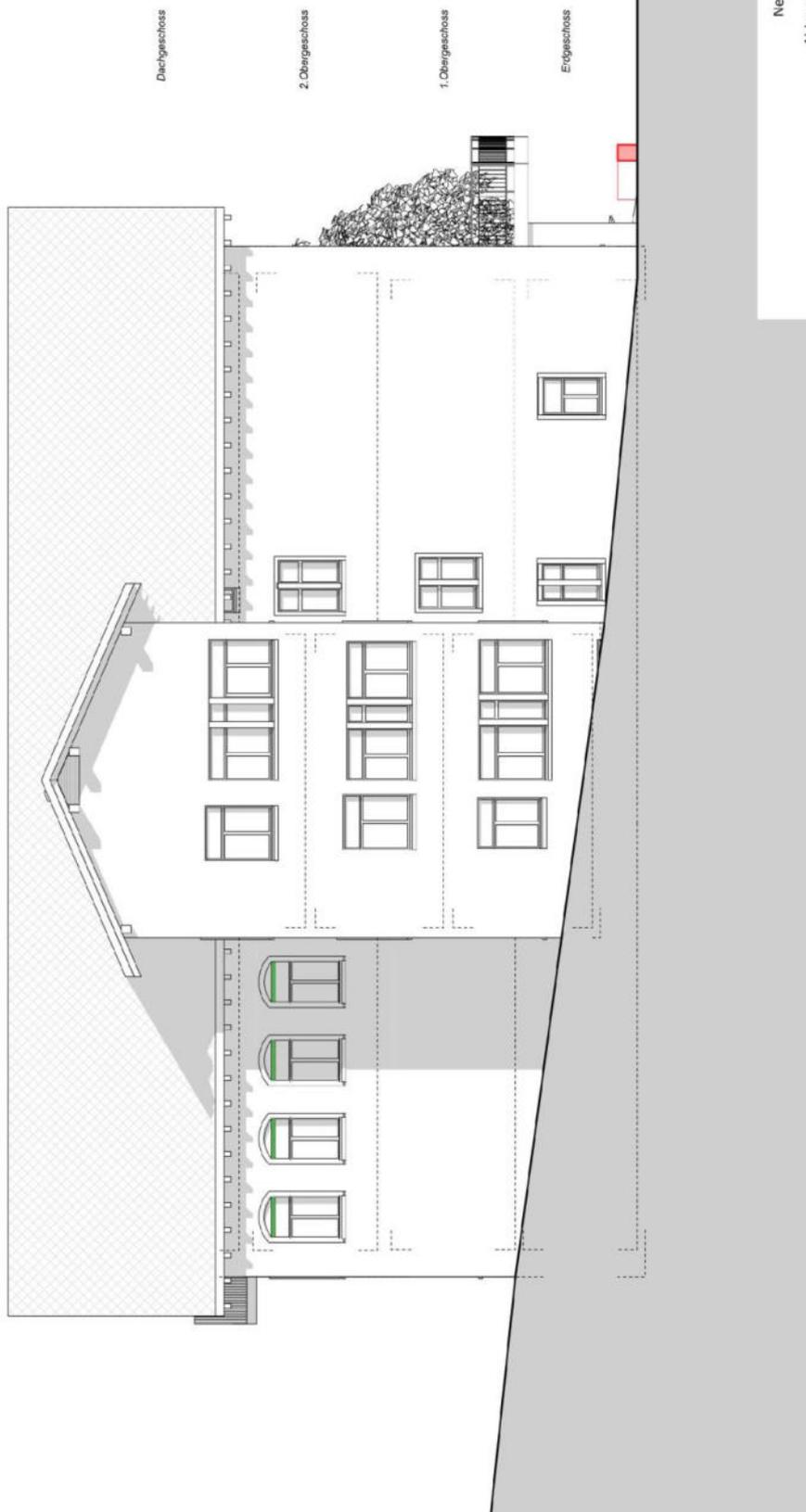
Erdgeschoss

■ Neu  
■ Abbruch  
■ Bestehend

0 1 2 3 4 5m

<b>Morugo &amp; Hanselmann</b> <small>ARCHITECTUR</small>		Objekt Begegnungszentrum altes Schulhaus Platz Umnutzung / Sanierung	Bauherr Gemeinde Klosters-Serneus
<b>Vorprojekt: Ostfassade</b>		Plan-Nr. 1022-07 Größe A3 Dat. 07.10.2023	GZe P. Nevis

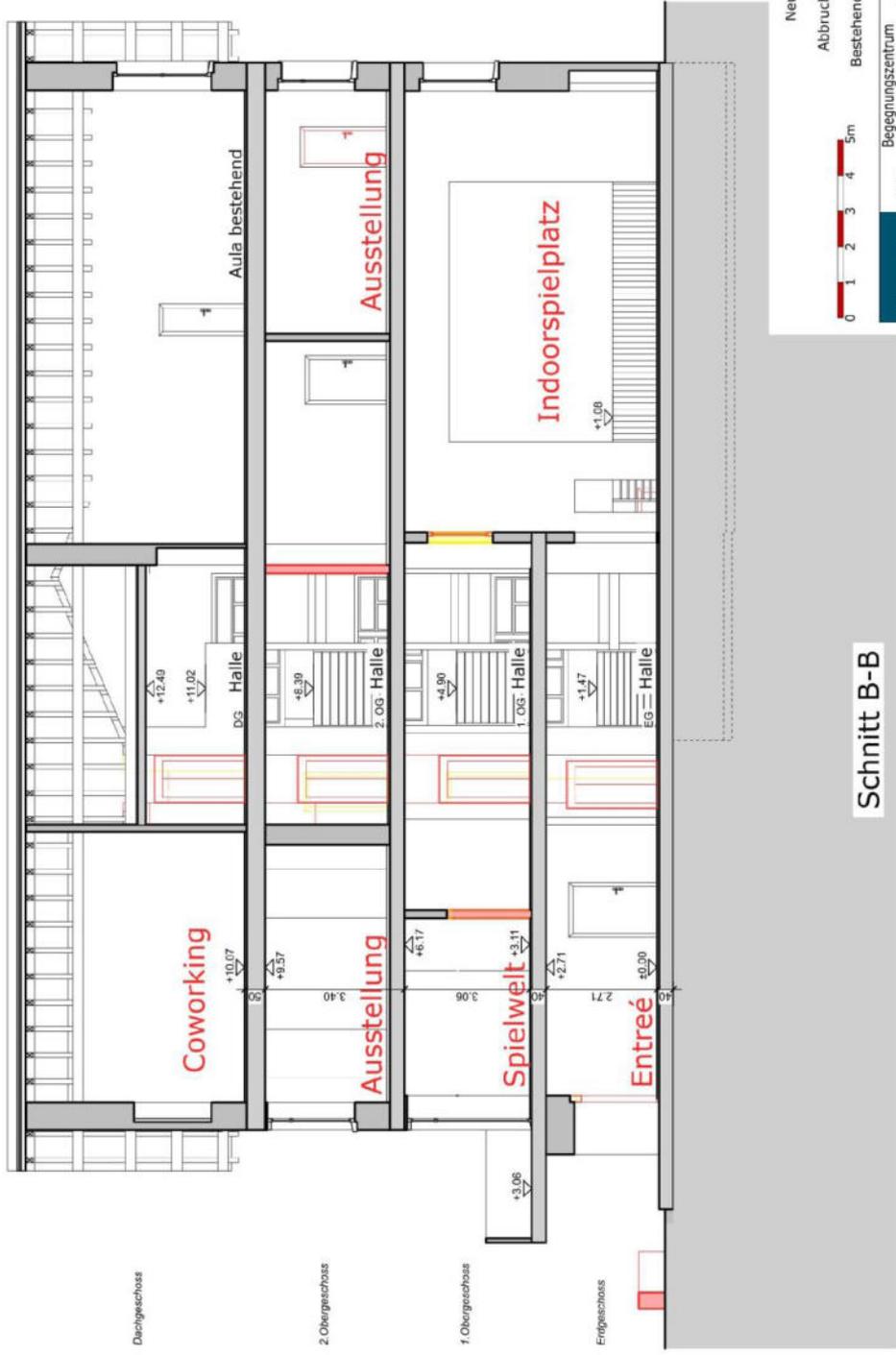




Neu	
Abbruch	
Bestehend	

0 1 2 3 4 5m

<b>Marugo &amp; Hanselmann</b> <small>ARCHITECTUR</small>	Objekt Begegnungszentrum altes Schulhaus Platz Umnutzung / Sanierung
Bauherr Gemeinde Klosters-Serneus	Vorprojekt: <b>Westfassade</b>
Plan-Nr. 1022-09	Mst. -
Größe A3	Dat. 07.10.2023
Gez.	P. Nevis



Schnitt B-B

	<p>Neu</p> <p>Abbruch</p> <p>Bestehend</p>	<p>0 1 2 3 4 5m</p>	<p>Begegnungszentrum          altes Schulhaus Platz          Umnutzung / Sanierung          Bauherr: Gemeinde Klosters-Serneus</p>	<p>Objekt</p> <p>Bauherr</p>	<p>Plan-Nr. 1022-13</p> <p>Größe A3</p> <p>Dat. 07.10.2023</p> <p>Gez. P. Nevis</p>
	<p>Marrugo &amp; Hanselmann          ARCHITECTUR</p>				

Projekt: 1022/20  
Begegnungszentrum altes Primarschulhaus Platz  
Objekt: GP

Seite: 17  
06.10.2020

**Projekt:** 1022/20  
**Objekt:** **Begegnungszentrum altes Primarschulhaus Platz  
GP**

---

**Bauherr:** Gemeinde Klosters-Serneus, Rathausgasse 2, 7250 KLOSTERS

**Architekt:** Marugg & Hanselmann AG, Kirchgasse 4, 7250 KLOSTERS

**Bauleitung:**

**Kostenschätzung +/- 20%**

**KV-Original**

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Der Architekt

.....

.....

### Kostenschätzung +/- 20%

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1-stellig	%/H
1	Vorbereitungsarbeiten			44'000	100.0
2	Gebäude			1'454'000	100.0
5	Baunebenkosten			49'000	100.0
6	Reserve 10% von BKP 2			145'000	100.0
9	Ausstattung / Einrichtungen			528'000	100.0
	Total Fr.			2'220'000	100.0

### Kostenschätzung +/- 20%

Detailausdruck inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1-stellig	%/H
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>			<b>44'000</b>	<b>100.0</b>
<b>10</b>	<b>Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</b>	<b>7'000</b>			<b>15.9</b>
101	Bestandsaufnahmen		7'000		15.9
101.2	Schadstoffuntersuchungen <i>Richtpreis Schadstoffanalyse v. Experte M. Durrer April 2020</i>	7'000			15.9
<b>11</b>	<b>Räumungen, Terrainvorbereitungen</b>	<b>37'000</b>			<b>84.1</b>
112	Rückbau		25'000		56.8
112.1	Abbrüche, Entsorgung Diverses	25'000			56.8
113	Sanierung Alllasten <i>gemäss Richtpreis von Experte M. Durrer</i>		12'000		27.3
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>			<b>1'454'000</b>	<b>100.0</b>
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>	<b>166'000</b>			<b>11.4</b>
211	Baumeisterarbeiten <i>- Liffeinbau UG bis DG - Einbau Restaurant, Küche, Bar EG - Diverse kleinere Anpassungen</i>		156'000		10.7
214	Montagebau in Holz <i>- Liffeinbau Dachanpassungen</i>		10'000		0.7
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>	<b>316'000</b>			<b>21.7</b>
221	Fenster, Aussentüren, Tore		216'000		14.9
221.1	Fenster aus Holz-Metall <i>Ersatz sämtlicher Fenster, U-Wert neu 0.7 W/m2K inkl. Demontage best. Fenster</i>	200'000			13.8
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz <i>Ersatz Eingangstüren Süd und Ost</i>	16'000			1.1
226	Fassadenputze		80'000		5.5
226.0	Gerüste	15'000			1.0
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen <i>Fassadendämmung Nordseite u. Westseite inkl. Treppenhaus</i>	65'000			4.5
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen <i>Ersatz best. Stoffstoren mit Fensterersatz</i>		20'000		1.4

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1-stellig	%/H
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>	<b>101'000</b>			<b>6.9</b>
230	Elektroinstallationen <i>Budgetbetrag</i> <i>- Bauprovisorium, Demontage, Unvorhergesehenes, Lüftung, Küche, Tableau</i>		34'000		2.3
233	Leuchten und Lampen <i>Budgetbetrag:</i> <i>- Decken Korridore, Zimmer Anpassungen, - Halle, Restaurant, Bar, Wohnung/ Büro DG, - UG, Aula</i>		57'000		3.9
236	Schwachstrominstallationen		10'000		0.7
236.3	Multimedia-Installationen <i>Budgetbetrag</i>	10'000			0.7
<b>24</b>	<b>HLK-Anlagen, Gebäudeautomation</b>	<b>65'000</b>			<b>4.5</b>
242	Heizungsanlagen <i>- Revision best. Radiatoren, - Fernheizung ab Schnitzelanlage vorhanden - gemäss Richtofferte Fa. Züst v. April 2020</i>		38'000		2.6
244	Lufttechnische Anlagen <i>- Lüftung Bar, Küche - gemäss Richtofferte Fa. Züst v. April 2020</i>		27'000		1.9
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>	<b>189'000</b>			<b>13.0</b>
250	Sanitärinstallationen <i>- Ersatz sämtlicher Sanitärinstallationen / Apparate - gemäss Richtofferte Fa. Züst v. April 2020</i>		129'000		8.9
258	Kücheneinrichtungen, Bar <i>Budgetbetrag</i>		60'000		4.1
<b>26</b>	<b>Transportanlagen, Lageranlagen</b>	<b>75'000</b>			<b>5.2</b>
261	Aufzüge <i>- Aufzug 13. Pers. / 1'000 kg - gemäss Richtpreisangabe v. Liftbauer April 2020</i>		75'000		5.2
<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>	<b>161'000</b>			<b>11.1</b>
271	Gipsarbeiten		62'000		4.3
271.0	Innenputze Wände <i>- Allg. Gipsarbeiten - Fenstereinfassungen innen ringsum dämmen</i>	56'000			3.9
271.1	Trockenbauarbeiten <i>- neue Wand 1. OG Korridor</i>	6'000			0.4
272	Metallbauarbeiten		20'000		1.4
272.1	Metallbaufertigteile <i>Geländeranpassungen, Diverses</i>	10'000			0.7

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1-stellig	%/H
272.3	Innere Verglasungen <i>3 neue Fenster zu Spielhalle im 1. OG</i>	10'000			0.7
273	Schreinerarbeiten		46'000		3.2
273.0	Innentüren <i>- 8 Türen neu, UG, 2. OG</i>	16'000			1.1
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten <i>- kleine Anpassungen pro Zimmer, 15 Stk. - diverse Arbeiten</i>	30'000			2.1
275	Schliessenanlagen		15'000		1.0
277	Elementwände		18'000		1.2
277.2	Fest stehende Elementwände <i>- Personal Ankleide UG - WC - Trennwände alle Geschosse</i>	18'000			1.2
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>	<b>200'000</b>			<b>13.8</b>
281	Bodenbeläge		54'000		3.7
281.0	Estriche (Unterlagsböden) <i>- UG alle Böden, EG Küche, Restaurant, - EG Indorbereich Ost</i>	11'000			0.8
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl. <i>- Indoorspiel EG Ost neuer Belag - Diverse Anpassungen in Zimmern</i>	15'000			1.0
281.6	Bodenbeläge aus Platten <i>- Küche, Bar, Restaurant, Liftvorplätze</i>	28'000			1.9
283	Deckenbekleidungen		78'000		5.4
283.0	Gerüste	4'000			0.3
283.3	Deckenbekleidungen Korridore <i>- Best. Decken in allen Korridoren abbrechen - alle Korridore EG-DG neue Decken (Brandschutz) - Restaurant Bar Küche neue Decken</i>	74'000			5.1
285	Innere Oberflächenbehandlungen		60'000		4.1
285.1	Innere Malerarbeiten <i>- 15 Zimmer kleinere Anpassungen - EG Küche Restaurant Wände - alle Wände Korridore Treppenhäuser - UG alle Wände</i>	60'000			4.1
287	Baureinigung		8'000		0.6
<b>29</b>	<b>Honorare</b>	<b>181'000</b>			<b>12.4</b>
291	Architekt		127'000		8.7
292	Bauingenieur		16'000		1.1
293	Elektroingenieur		10'000		0.7
294	HLK-Ingenieur		7'000		0.5

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1-stellig	%/H
295	Sanitäringenieur		12'000		0.8
297	Spezialisten 1		4'000		0.3
297.0	Geometer	2'000			0.1
297.3	Bauphysiker	2'000			0.1
298	Spezialisten 2		5'000		0.3
298.5	Brandschutzingenieur	5'000			0.3
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>			<b>49'000</b>	<b>100.0</b>
<b>51</b>	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>	<b>32'000</b>			<b>65.3</b>
512	Anschlussgebühren <i>Annahme Mehrwert Gebäude Fr. 800'000.-- x 4%</i>		32'000		65.3
<b>52</b>	<b>Dokumentation und Präsentation</b>	<b>12'000</b>			<b>24.5</b>
524	Vervielfältigungen, Plandokumente		12'000		24.5
<b>53</b>	<b>Versicherungen</b>	<b>5'000</b>			<b>10.2</b>
531	Bauzeitversicherungen		5'000		10.2
<b>6</b>	<b>Reserve</b> <i>10% von BKP 2</i>			<b>145'000</b>	<b>100.0</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung / Einrichtungen</b>			<b>528'000</b>	<b>100.0</b>
<b>90</b>	<b>Möbel</b>	<b>528'000</b>			<b>100.0</b>
902	Sporteinrichtungen, Spielgeräte - Möblierung Restaurant Bar - Indoorspiele Geräte - Co Working, Möbel etc. - Spielwelt, virtuell, physisch - Ausstellungen		528'000		100.0
	<b>Total Fr.</b>			<b>2'220'000</b>	<b>100.0</b>