



## **Umbau / Neubau Eingangsbereich Arena/Sportzentrum Klosters – Bau- und Kreditentscheid**

---

### **A) Ausgangslage**

Im Rahmen der täglichen Nutzung und den diversen Veranstaltungen offenbaren sich immer wieder kleinere und grössere Mängel und Bedürfnisse an die bauliche Infrastruktur der Arena. Dies betrifft vor allem die Eingangssituation mit Empfangspavillon, den Verbindungsbau zur Event- und den Tennishallen sowie die Langlauf- und Schlittschuh-Garderoben. Aus diesem Grund wurde die Erneuerung und Sanierung des Eingangsbereiches in das Investitionsbudget 2023 aufgenommen.

Für die Planung der Umbaumaassnahmen wurde das Architekturbüro Marugg & Hanselmann beauftragt. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurden verschiedene Varianten diskutiert und in der Folge die zu planenden Massnahmen definiert.

### **B) Bauprojekt**

Auf dieser Grundlage hat das Architekturbüro Marugg & Hanselmann unter Federführung von Ueli Marugg das vorliegende Bauprojekt mit Plänen, Kostenvoranschlag und Rahmenterminprogramm erstellt.

Folgende **baulichen Massnahmen** sind geplant und auf den beigelegten Plänen dargestellt:

*. automatische Schiebetüren:*

Der Haupteingang wird mittig mit einer automatischen Schiebetür ausgestattet, was die Ankunftssituation aufwertet, die Besucherströme natürlicher führt und die Orientierung verbessert. Zusätzlich sind zum Eisfeld und zu den Hal-

len je eine weitere automatische Schiebetür eingeplant. Die Zugänge zur Erschliessungszone sind dadurch zukünftig geschlossen und die unangenehme Zugluft um den Empfangspavillon wird beseitigt. Die Aufenthaltsqualität im ganzen Eingangsbereich wird somit verbessert.

*. geschlossener Verbindungsbau:*

Das bestehende Dach zwischen dem Haupteingang der Arena und den Hallen soll zum Tennisplatz hin angebaut werden. Die Terrasse im Obergeschoss wird somit vergrössert. Neue Wände und Abschlüsse schaffen zusammen mit der Dacherweiterung einen geschlossenen Verbindungskorridor. Der Eingriff gewährleistet einen wetterfesten Zugang und erweitert zugleich das bestehende Foyer. Die bestehenden Stufen werden durch eine rollstuhlgängige Rampe ersetzt.

*. Umgestaltung Garderoben:*

Die Raumaufteilung der Schlittschuh-Garderobe wird im vorliegenden Projekt neu gegliedert. Die Garderobe ist neu in direkter Nähe zum Haupteingang angeordnet und mit einer zusätzlichen Tür kann auch bei Grossanlässen eine flüssige Nutzung gewährleistet werden. Das bestehende Treppenhaus muss aufgrund der Brandschutzanforderungen durch eine neue Wand abgetrennt werden. Dadurch werden auch die einzelnen Nutzungen klarer voneinander getrennt. Die Garderobe Langlauf wird mit einzelnen Wänden ergänzt, sodass geschlechtergetrennte Garderoben entstehen.

*. Aufwertung Empfangspavillon:*

Einzelne vertikale Glasschiebefenster werden im Empfangspavillon eingebaut. Dadurch ist eine bessere Kundenbetreuung gewährleistet. Der Pavillon wird im Zuge der Arbeiten auch optisch aufgefrischt.

*. Erstellung Hockeyshop:*

Zwischen dem Empfangspavillon und dem Betriebsraum wird der provisorische Lagerraum zurückgebaut. Anstelle der Holzverschalungen sind zwei grosszügige Glasfronten eingeplant, die so einen neuen Verkaufsraum bilden.

Dani's Hockeyshop erhält mit diesem Raum auch in Zukunft eine geeignete Verkaufsfläche an bester Lage. Die Glasfronten ergeben zusätzlich eine bessere und hellere natürliche Belichtung des Haupteinganges.

### **C) Terminliches**

Das **Terminprogramm** sieht die Ausführung in zwei Etappen vor. Bereits im Herbst 2023 soll der geschlossene Verbindungsbau erstellt werden. Im März 2024 ist geplant, mit der zweiten Etappe zu starten. In deren Rahmen werden die Garderoben umgebaut und der Pavillon aufgefrischt.

### **D) Finanzen**

Die **Kosten** wurden durch das Architekturbüro Marugg & Hanselmann detailliert zusammengestellt. Die prognostizierten Gesamtkosten für das vorliegende Projekt belaufen sich auf **total CHF 543'000.-- inkl. MwSt.** Die **Kostengenaugigkeit** liegt bei **±10%**. Darin enthalten sind total CHF 50'000.-- für Unvorhergesehenes (Reserven).

Im **Investitionsbudget 2023** wurden CHF 594'000.-- für die „*Erneuerung/Sanierung Eingangsbereich*“ budgetiert (Kto. Nr. 3410.5040.01). Das vorliegende Projekt hält das Budget ein. Aufgrund der Projektsumme muss der Gemeinderat über die Umsetzung befinden.

### **E) Rechtliches**

Laut Art. 27 Ziff. 2 der Verfassung der Gemeinde Klosters fällt dieses Geschäft in die Kompetenz des Gemeinderats, wonach dieser über die Bewilligung neuer einmaliger, die Zuständigkeit des Vorstandes übersteigender Ausgaben im Betrage von höchstens Fr. 600'000.-- für den gleichen Gegenstand entscheidet. Im Weiteren untersteht dieser Bau- und Kreditbeschluss gemäss Art.

22 Ziff. a) dem fakultativen Referendum, da die veranschlagte Investitionssumme den Betrag von CHF 300'000.-- übersteigt.

### **F) Erwägungen**

Der Gemeindevorstand wie auch die Verantwortlichen der Arena Klosters sowie Arena Sales (Davos Congress) erachten die geplanten baulichen Anpassungen des Eingangsbereichs der Arena Klosters als zwingend, um die Attraktivität der Arenainfrastruktur aufrechterhalten und weiterentwickeln zu können. Etliche Veranstalter und Veranstaltungsbesucher haben die Mängel (fehlende intuitive, unklare Besucherlenkung, teilweise ungeschützter, zügiger und damit unwirtlicher Eingangsbereich) und die erforderlichen Verbesserungen im heutigen Eingangsbereich (Erhöhung der Attraktivität für Veranstalter und Veranstaltungsteilnehmende sowie Anlagenbenützende sowie Ausbau und Verbesserung Angebot mit Vergrößerung Terrasse und Neuorganisation, logistische Verbesserung Kassen- und Verkaufsbereiche) zum Ausdruck gebracht.

### **G) Antrag**

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

- 1. Die Realisierung des Projekts „Umbau / Neubau Eingangsbereich Arena“ sei zu genehmigen.**
- 2. Für das Projekt „Umbau / Neubau Eingangsbereich Arena“ sei der erforderliche Bruttokredit von CHF 543'000.-- (Kostengenaugigkeit +/- 10%) zu genehmigen.**
- 3. Ziffer 2 und 3 dieses Beschlusses unterstehen in Nachachtung von Art. 22 Ziff. a) der Verfassung der Gemeinde Klosters dem fakultativen Referendum.**

Klosters, 25. April 2023/MF

**GEMEINDE KLOSTERS**

**Der Gemeindepräsident:**

---

Hansueli Roth

**Der Gemeindeschreiber:**

---

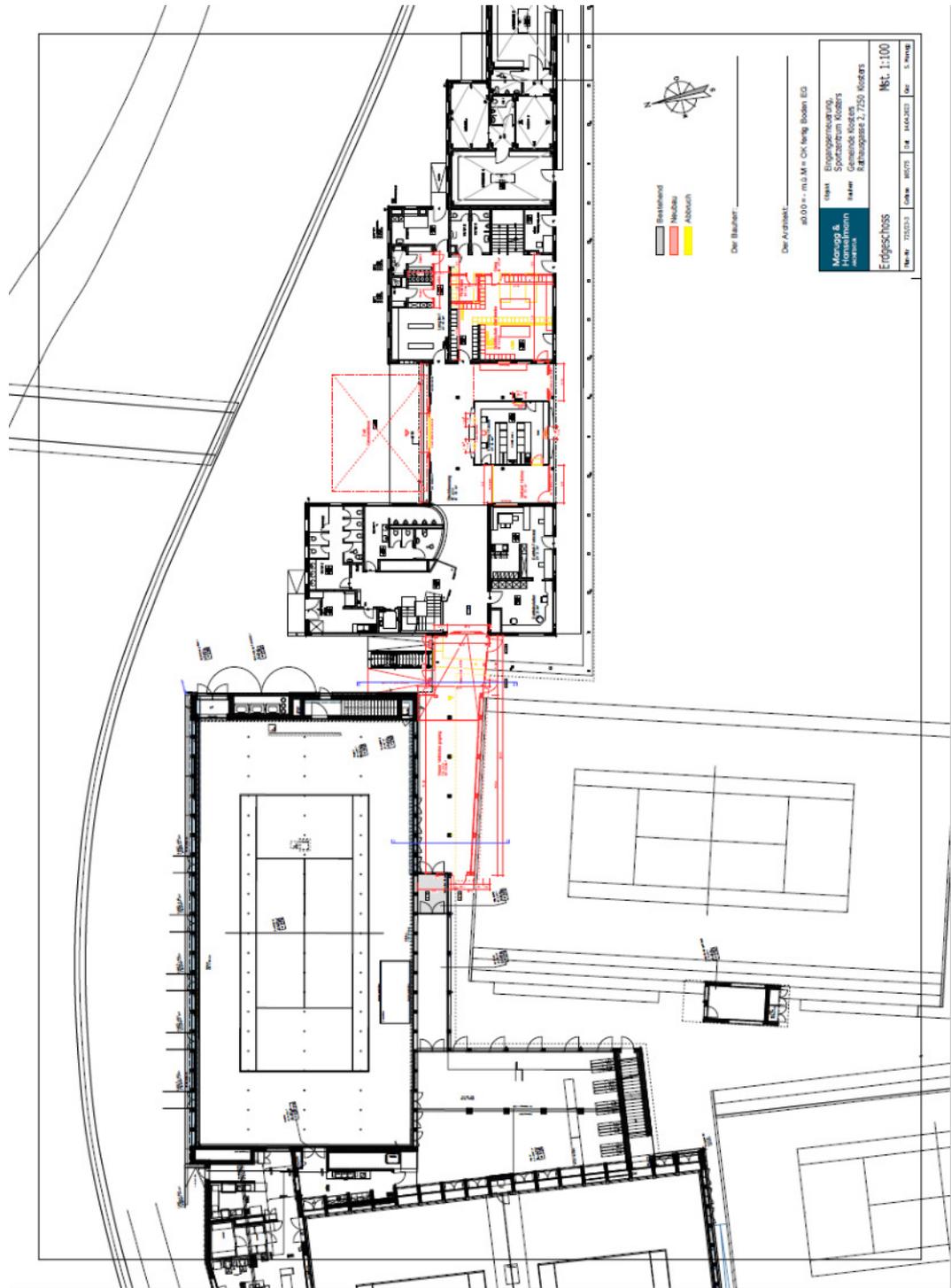
Michael Fischer

z. K.:

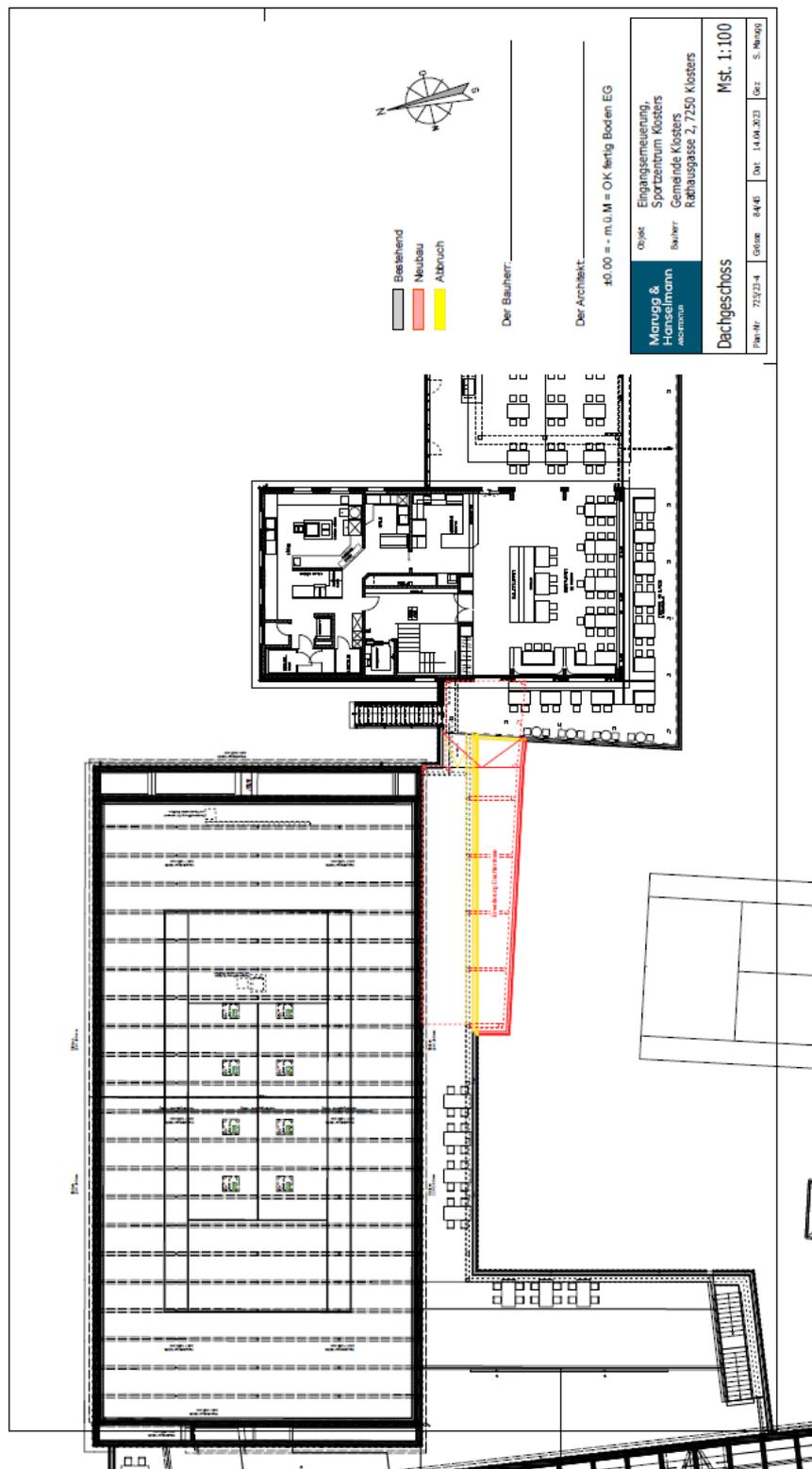
Presse

Anhang

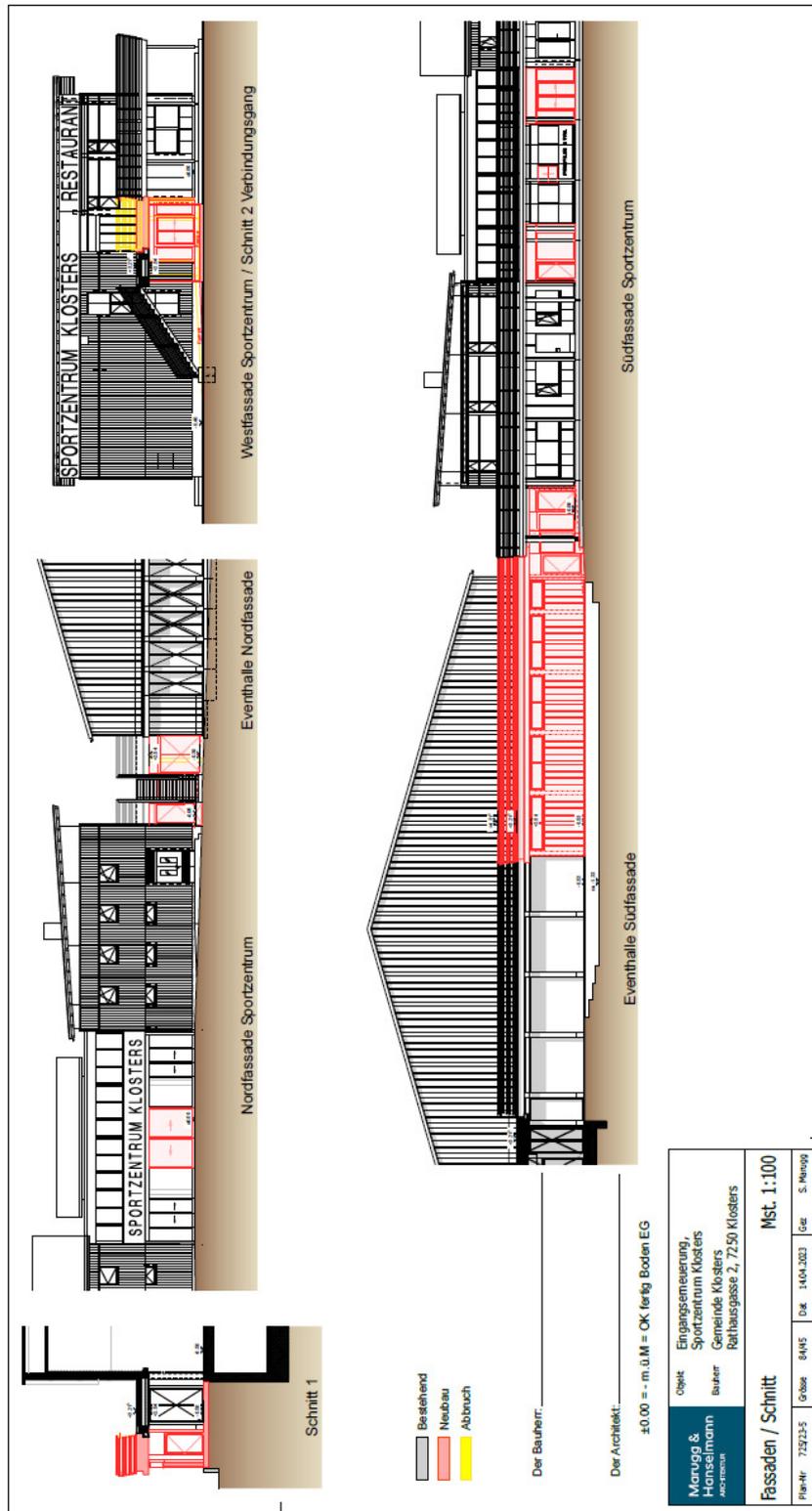
Pläne



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Fassaden / Schnitt

**725 Sportzentrum Klosters**  
**Projekt Erneuerung Eingangszone**  
**Bilderdoku IST Zustand**

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR



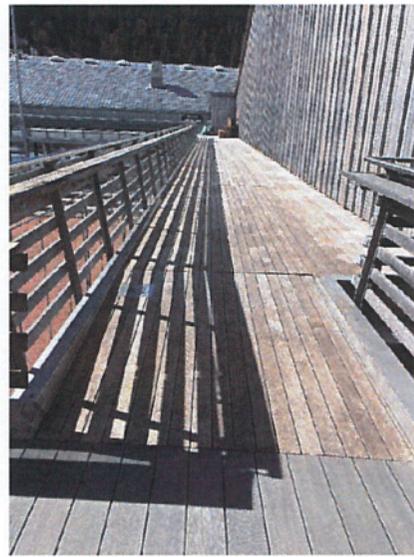
**725 Sportzentrum Klosters**  
**Projekt Erneuerung Eingangszone**  
**Bilderdoku IST Zustand**

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR



725 Sportzentrum Klosters  
Projekt Erneuerung Eingangszone  
Bilderdoku IST Zustand

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR



725 Sportzentrum Klosters  
Projekt Erneuerung Eingangszone  
Bilderdoku IST Zustand

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR



725 Sportzentrum Klosters  
Projekt Erneuerung Eingangszone  
Bilderdoku IST Zustand

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR



725 Sportzentrum Klosters  
Projekt Erneuerung Eingangszone  
Bilderdoku IST Zustand

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR



Umbau manuelle Schiebetüre in Türautomat



Neuplatzierung Informationsbildschirm



bestehender, seitlicher Türautomat

725 Sportzentrum Klosters  
Projekt Erneuerung Eingangszone  
Bilderdoku IST Zustand

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR



Kassapavillon



725 Sportzentrum Klosters  
Projekt Erneuerung Eingangszone  
Bilderdoku IST Zustand

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR



Feldbreite 110cm



Feldhöhe 110mm



Südansicht Front «Verkauf Hockey»



Nordansicht Front «Verkauf Hockey»



Zone neuer Türautomat bei Schlittschuh-Garderobe



Fensterfront Schlittschuh-Garderobe



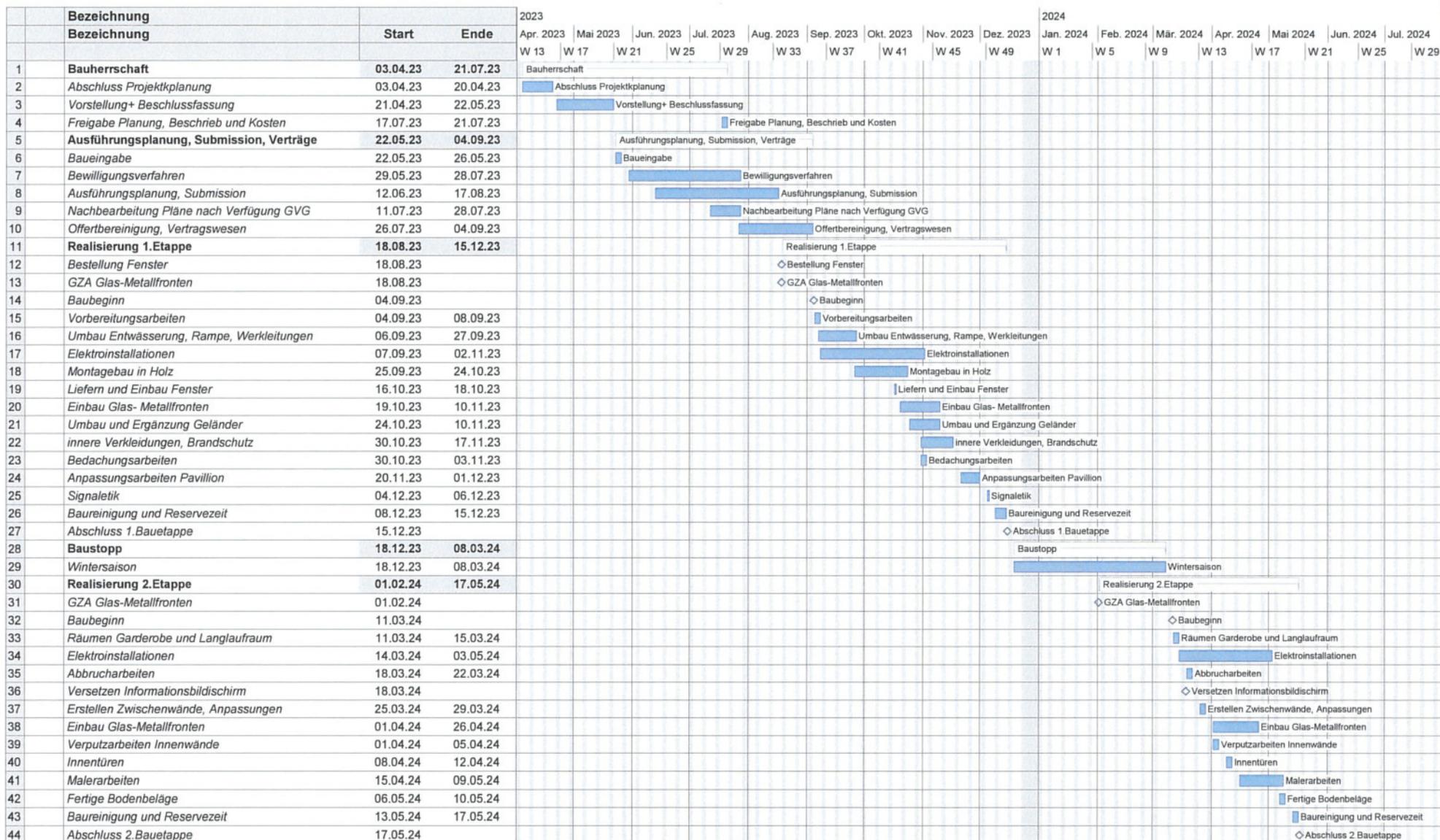
725 Sportzentrum Klosters  
Projekt Erneuerung Eingangszone  
Bilderdoku IST Zustand

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR



### Rahmenterminprogramm Realisierung

Projekt: 725 Sportzentrum Klosters, Erneuerung Eingangszone- Zwischenbau zu Arena  
 Objekte: GP  
 Bauherr: Sportzentrum Klosters, 7250 KLOSTERS



# Marugg & Hanselmann

ARCHITEKTUR

**Projekt:** 725 Sportzentrum Klosters  
**Objekt:** Erneuerung Eingangszone- Zwischenbau zu Arena GP

---

**Bauherr:** Sportzentrum Klosters, , 7250 KLOSTERS  
**Architekt:** Marugg & Hanselmann AG, Kirchgasse 4, 7250 KLOSTERS  
**Bauleitung:** Marugg & Hanselmann AG, Kirchgasse 4, 7250 KLOSTERS

## Kostenvoranschlag+/-10% 14.04.2023

### KV Eingangsbereich, Garderobe

**Bemerkung:** nicht enthalten sind:  
-allfällige zusätzliche Auflagen Feuerpolizei  
-Räumung der umzubauenden Zonen vor Baubeginn  
-neues, zusätzliches Mobiliar in der Garderobe / Langlaufraum  
-Einrichten Lokalitäten nach der Bauvollendung

weitere Bemerkungen:  
-Umbau Durchreiche Kassapavillion in manuelle Vertikalschieber  
Feldgrösse cm 110/100 mit einem fixen Segment und einem beweglichen  
aus Metall-Glas inkl. Anpassungsarbeiten kostet pro Stk. Fr. 9'000.-!  
(Diese Kosten sind im KV eingerechnet)

alternativer Einbau eines Drehfensters analog Bestand kostet pro  
Stück Fr. 2'500.-; Kostendifferenz zu gerechneter Variante mit 4 Umbauten  
gemäss Projekt minus Fr.26'000.-

**Grundlagen:** Protokoll Gemeinde Klosters vom 21. Februar 2023  
Projektpläne 1:100, EG und Dachgeschoss sowie Fassaden / Schnitte vom 14.04.2023  
Detailstudien, Entwürfe Pläne 1:50 vom April 2023  
Brandschutztechnische Massnahmen aufgrund von Erfahrungswerten  
Richtofferte Metallbauarbeiten, Fa. Roffler vom 13.04.23

**Preisstand:** April 2023

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Der Architekt

.....

.....

**Kostenvoranschlag+-10% 14.04.2023**

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
2	Gebäude			250'500	100.0
6	Reserve			30'000	100.0
	<b>Total Fr.</b>			<b>280'500</b>	<b>100.0</b>

--	--	--	--	--	--

## Kostenvoranschlag+-10% 14.04.2023

Detailausdruck inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>			<b>250'500</b>	<b>100.0</b>
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>			<b>26'000</b>	<b>10.4</b>
211	Baumeisterarbeiten		26'000		10.4
211.6	Maurerarbeiten -Installation und Abschränkungen -Abbrucharbeiten best. Holzfronten -Abbruch Innenwand Garderobe -Bodenschlitze für neue Innenwände -Mauern neue Innenwände -Anpassungen an angrenzende Bauteile	26'000			10.4
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>			<b>22'500</b>	<b>9.0</b>
232	Starkstrominstallationen		18'000		7.2
232.5	Licht- Allgemeininstallationen Anpassungen Lichtinstallationen: - Garderobe-Putzraum -Langlaufräume -Kassapavillion -Hockeyverkauf -Entree Decke Anschluss Türautomaten 2 Stk.	18'000			7.2
235	Schwachstromanlagen		2'500		1.0
235.4	Kommunikationsanlagen Neuplatzierung Infobildschirm bei Haupteingang	2'500			1.0
236	Schwachstrominstallationen		2'000		0.8
236.8	Brandschutzinstallationen Notbeleuchtung und EXIT Beschilderung	2'000			0.8
<b>24</b>	<b>HLK-Anlagen, Gebäudeautomation</b>			<b>3'000</b>	<b>1.2</b>
242	Heizungsanlagen kleinere Anpassungen an Heizanlage		3'000		1.2
<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>			<b>113'500</b>	<b>45.3</b>
271	Gipsarbeiten		4'000		1.6
271.0	Innenputze Verputzarbeiten Innenwände, kleinere Anpassungs- und Ausbesserungsarbeiten	4'000			1.6
272	Metallbauarbeiten Empfangsfront Nord: -Umbau mittlere Metall-Glasfront in Türautomat Hockeyraum:		95'000		37.9

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
	-Nordseite Metall-Glasfront mit Festverglasung -Südseite Metall-Glasfront mit integrierter Aussentüre und seitlichem Anschluss an Kassa Durchgang zu Eisfeld: -Türautomat Metall-Glasfront mit seitlichem Abschluss zu Kassa Kassa: 4 Durchreichen mit Hebetürautomatik				
273	Schreinerarbeiten		12'500		5.0
275	Schliessenanlagen Zylinder und Schlüssel für neue Türen		1'000		0.4
278	Beschriftungen, Markierungen, Signaletik		1'000		0.4
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>			<b>46'500</b>	<b>18.6</b>
281	Bodenbeläge neuer Bodenbelag für Eishockeystadien und Garderobe Budget Fr. 250/m2		18'500		7.4
285	Innere Oberflächenbehandlungen		28'000		11.2
285.1	Innere Malerarbeiten, Gipser innere Malerarbeiten für -neuer Hockeyladen (Wände und Decke) -Garderobe (Wände und Decke) -Entree Wände und Decke -Kassa (Auffrischungsarbeiten) -Auffrischungsarbeiten Decke Eingangsbereich	28'000			11.2
<b>29</b>	<b>Honorare</b>			<b>39'000</b>	<b>15.6</b>
291	Architekt, Bauleitung		37'000		14.8
292	Bauingenieur		2'000		0.8
<b>6</b>	<b>Reserve</b>			<b>30'000</b>	<b>100.0</b>
	<b>Total Fr.</b>			<b>280'500</b>	<b>100.0</b>

# Marugg & Hanselmann

ARCHITEKTUR

**Projekt:** 725 Sportzentrum Klosters  
**Objekt:** Erneuerung Eingangszone- Zwischenbau zu Arena  
GP

---

**Bauherr:** Sportzentrum Klosters, , 7250 KLOSTERS  
**Architekt:** Marugg & Hanselmann AG, Kirchgasse 4, 7250 KLOSTERS  
**Bauleitung:** Marugg & Hanselmann AG, Kirchgasse 4, 7250 KLOSTERS

## Kostenvoranschlag +-10% 14.04.2023

### KV Verbindung zu Arena

**Bemerkung:** nicht enthalten sind:  
-allfällige zusätzliche Auflagen Feuerpolizei (Fluchtwege etc.)  
-Räumung der umzubauenden Zone vor Baubeginn

**Grundlagen:** Protokoll Gemeinde Klosters vom 21. Februar 2023  
Projektpläne 1:100, EG und Dachgeschoss sowie Fassaden / Schnitte vom 14.04.2023  
Detailstudien, Entwürfe Pläne 1:50 vom April 2023  
brandschutztechnische Massnahmen aufgrund Erfahrungswerten

**Preisstand:** April 2023

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

.....

Ort, Datum  
Der Architekt

.....

### Kostenvoranschlag +-10% 14.04.2023

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
2	Gebäude			242'500	100.0
6	Reserve			20'000	100.0
	<b>Total Fr.</b>			<b>262'500</b>	<b>100.0</b>

--	--	--	--	--	--

### Kostenvoranschlag +-10% 14.04.2023

Detailausdruck inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>			<b>242'500</b>	<b>100.0</b>
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>			<b>84'000</b>	<b>34.6</b>
211	Baumeisterarbeiten		43'000		17.7
211.6	Maurerarbeiten -Abschränkungen, Installationen -Versetzen Tenniszaun -Erhöhen Abschlusswand Tennis für neuen Sockel Aussenwand Passarelle -Erstellen Rampe innerhalb Verbindungsgang -Höhersetzen Schlaufschacht -Anpassen Entwässerung -Erstellen Rampe ausserhalb Gebäude -Abbruch Tenniszaun	43'000			17.7
214	Montagebau in Holz		41'000		16.9
214.3	Holzelementbau -Erstellen Anbau an Vordach Arena mit Pfosten, Trägern, Balken aus Konstruktionsholz Fi-Ta -Dachschalung aus Fi-Ta als Unterlage für den Flachdachaufbau -innere Lattung zur Aufnahme der Wandverkleidung -Kondensatdämmung in der Ebene der Wandkonstruktion -äussere Wandverkleidung analog Fassade Arena aus Fi-Ta, Erscheinungsklasse N1, vertikal aus Fi-Ta, fertig behandelt -Abbrüche bestehender Dachrand Arena -Versetzen und Ergänzen Balkongeländer -Sturz, Brüstungs und Leibungsverkleidungen bei Fenster	41'000			16.9
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>			<b>19'000</b>	<b>7.8</b>
221	Fenster, Aussentüren, Tore		9'500		3.9
221.0	Fenster aus Holz Oblichter an Aussenwand zu Tennisplatz aus Fi-Ta, fertig behandelt Verglasung Uf- Wert 1.0 W/m2K Kippflügel, manuell	9'500			3.9
223	Blitzschutzanlagen Anpassungen bestehender Blitzschutz		500		0.2
224	Bedachungsarbeiten		9'000		3.7
224.1	Dichtungsbeläge Flachdächer Ergänzung Flachdach über neuer Passarelle	9'000			3.7
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>			<b>8'000</b>	<b>3.3</b>
232	Starkstrominstallationen		6'000		2.5

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
232.5	Licht- Allgemeininstallationen -Deckenbeleuchtung mit Einbauspots in Decke bündig eingelassen -Anschluss neuer Türautomat zu Sportzentrum	6'000			2.5
236	Schwachstrominstallationen		2'000		0.8
236.8	Brandschutzinstallationen Notbeleuchtung und EXIT Beschilderung	2'000			0.8
<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>			<b>87'000</b>	<b>35.9</b>
271	Gipserarbeiten		32'000		13.2
271.1	Trockenbauarbeiten innere Brandschutzverkleidung REI 60 aus Gipskartonplatten zweilagig an -gesamte Deckenfläche neuer Zwischengang -Ertüchtigung Brandschutz an sämtlichen Stützen aus Holz -Wand gegen Tennisplatz fertig verputzt und gestrichen	32'000			13.2
272	Metallbauarbeiten Glasmetallfronten mit Fluchttüren gemäss Entwurf Ausführungsplan 1:50  Aluprofile einbrennlackiert ohne Dämmkern inkl. Beschlägen mit 2-fach IV Verglasung mit ESG (Einscheiben-Sicherheitsglas) Fluchtwegtüren gemäss Projekt mit Panikschlösser  Abschluss zu Sportzentrum mit Automatischer Schiebetüre (ohne brandabschlussbildende Funktion) mit 2-fach IV Verglasung mit Motor, Beschlägen und Steuerung; Reduntante Fluchtwegsteuerung inklusive		48'500		20.0
273	Schreinerarbeiten kleinere Anpassungsarbeiten Balkonstrinen		1'500		0.6
278	Beschriftungen, Markierungen, Signaletik		5'000		2.1
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>			<b>8'500</b>	<b>3.5</b>
281	Bodenbeläge -Balkonboden Ergänzen mit Lärchenrost auf Stelzen gestellt (analog bestehender Boden)		8'500		3.5
<b>29</b>	<b>Honorare</b>			<b>36'000</b>	<b>14.8</b>
291	Architekt, Bauleitung		33'000		13.6
292	Bauingenieur		3'000		1.2

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
6	Reserve			20'000	100.0
	<b>Total Fr.</b>			<b>262'500</b>	<b>100.0</b>

--	--	--	--	--	--