



Gemeinde
Klosters

Umnutzung altes Primarschulhaus Klosters Platz Kulturhaus

Auflageprojekt



02.07.2024

Umnutzung Primarschulhaus Klosters Platz - Wirtschaftlichkeit



Gemeinde
Klosters

Kennzahlen Projektidee

ab, 11.06.2024

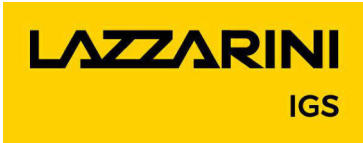
Art	Bemerkung	Kennzahl
Kostenvoranschlag	± 10%, Bauprojekt durch Lazzarini & Planungsteam	5'484'500.00
Option	± 10%, Fotovoltaik	80'000.00
Gesamtprojektkosten	± 10%	5'564'500.00
Vorfinanzierungen	der Gemeinde im 2022 & 2023, weitere Vorfinanzierungen bis Ende 2024 n.o.	5'000'000.00
Buchwert	aktueller 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				OBJ.-NR.	2314	PLAN-NR.	-
				MASSSTAB	1:200	PLAN-GR.	A4
BAUHERRSCHAFT:		Gemeinde Klosters Rathausgasse 2 7250 Klosters		GEZ.	04.06.2024/fber	GEPRÜFT	04.06.2024/mfau
				REVIDIERT	-	GEPRÜFT	-
		LAZZARINI AG Grossbruggerweg 1 081 286 94 40		Immobilien-gesamt-service 7000 Chur 081 851 10 52			

INHALTSVERZEICHNISS

- 1.0

BAUPROJEKT
 GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, FLÄCHENBERECHNUNGEN
- 2.0

SUMMARISCHER BAUBESCHRIEB
- 3.0

MATERIALISIERUNG
- 4.0

KOSTENSCHÄTZUNG +/- 10%
 KOSTENSCHÄTZUNG UND OPTIONEN
- 5.0

GROBTERMINPROGRAMM
 PROJEKTABLAUF
- 6.0

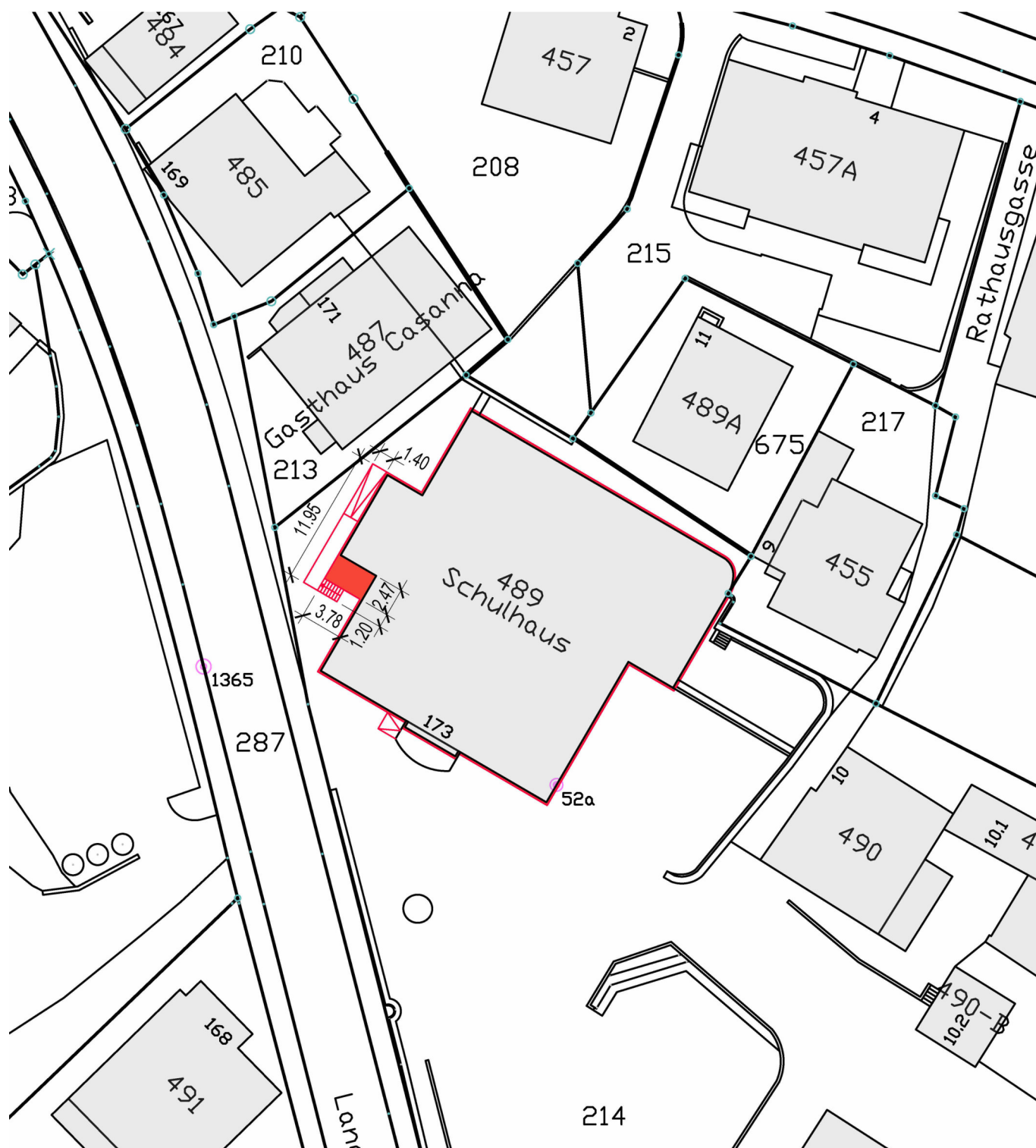
ORGANIGRAMM

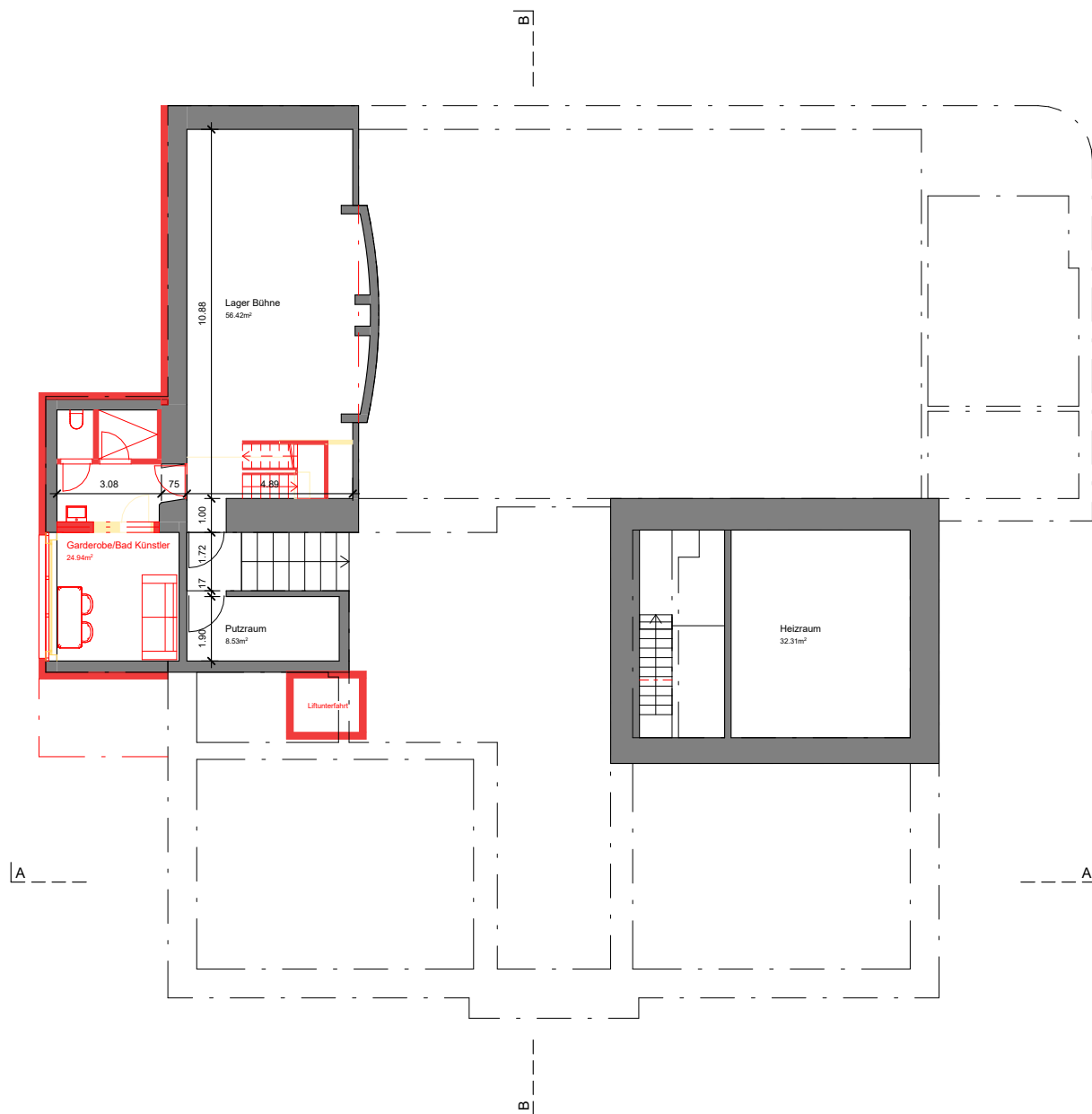
LEGENDE

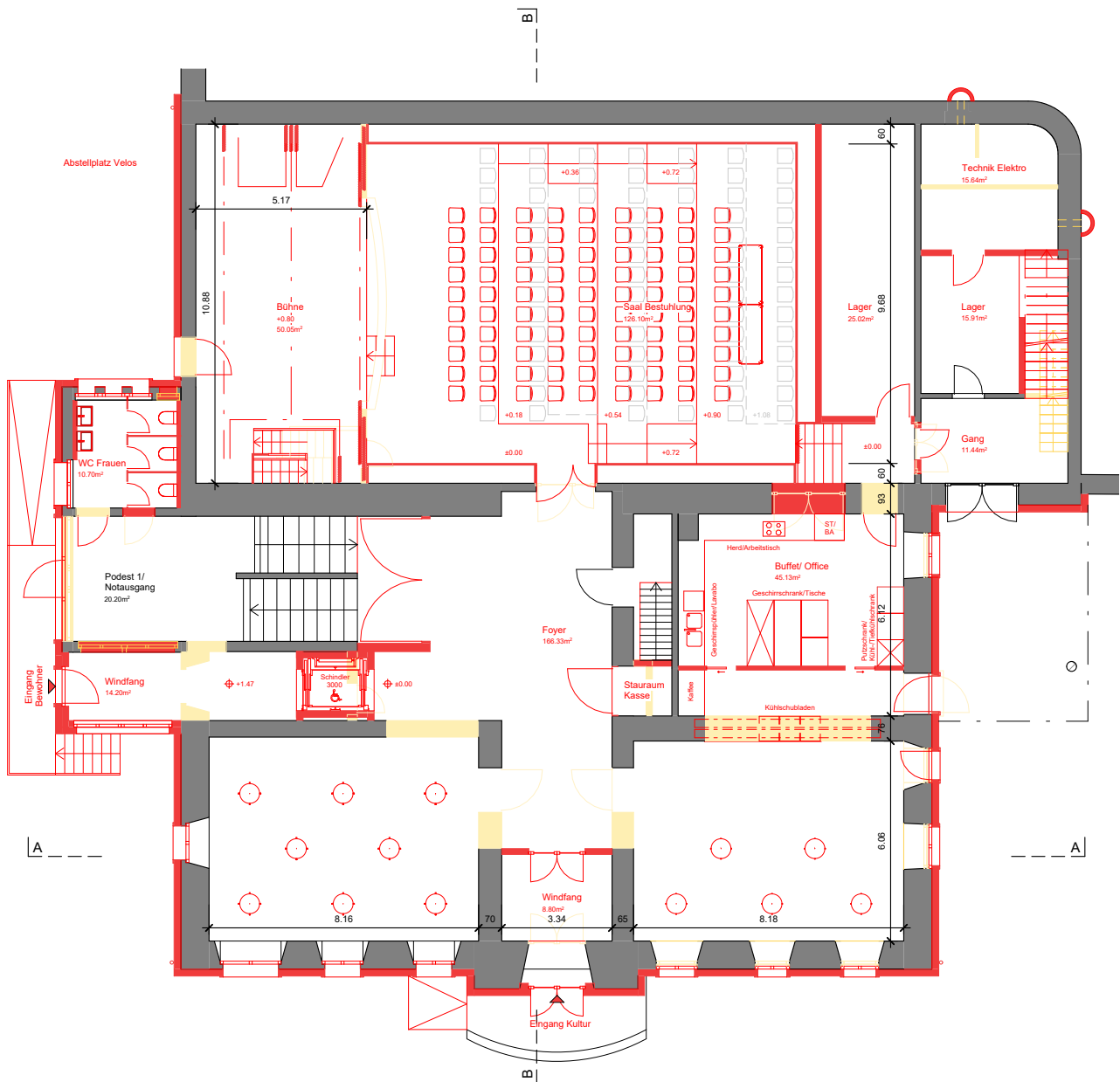
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

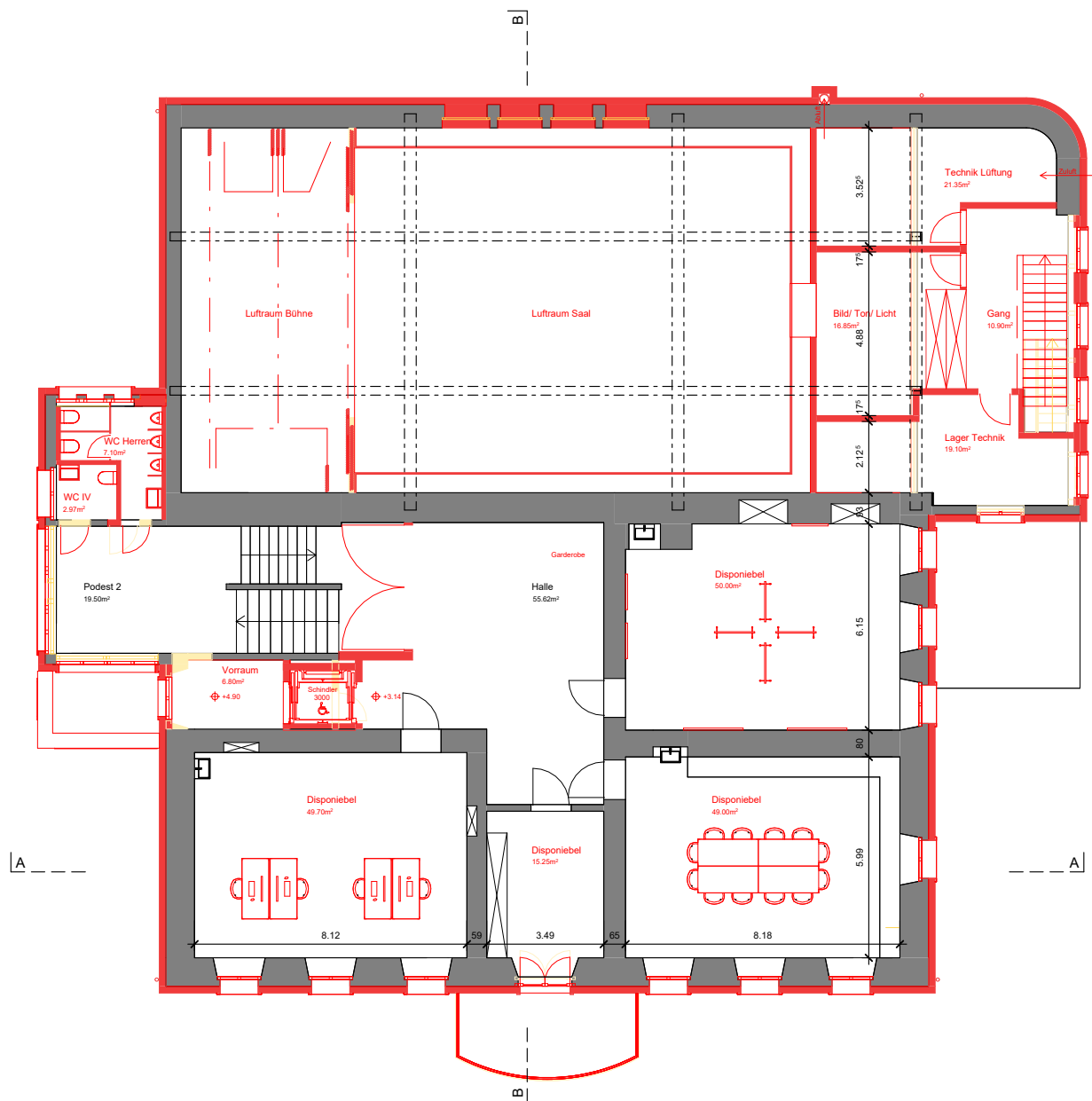


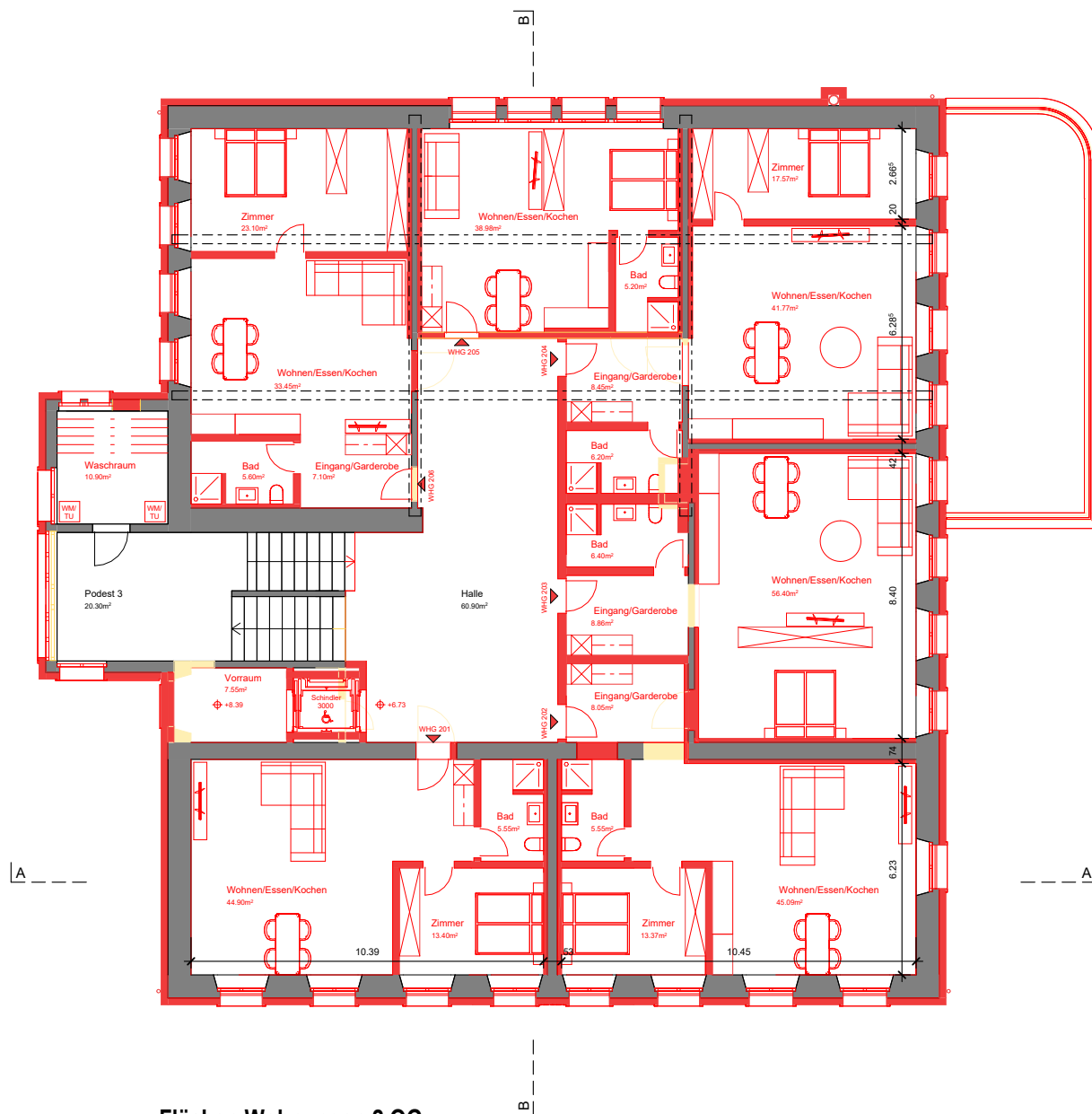
1.0 BAUPROJEKT

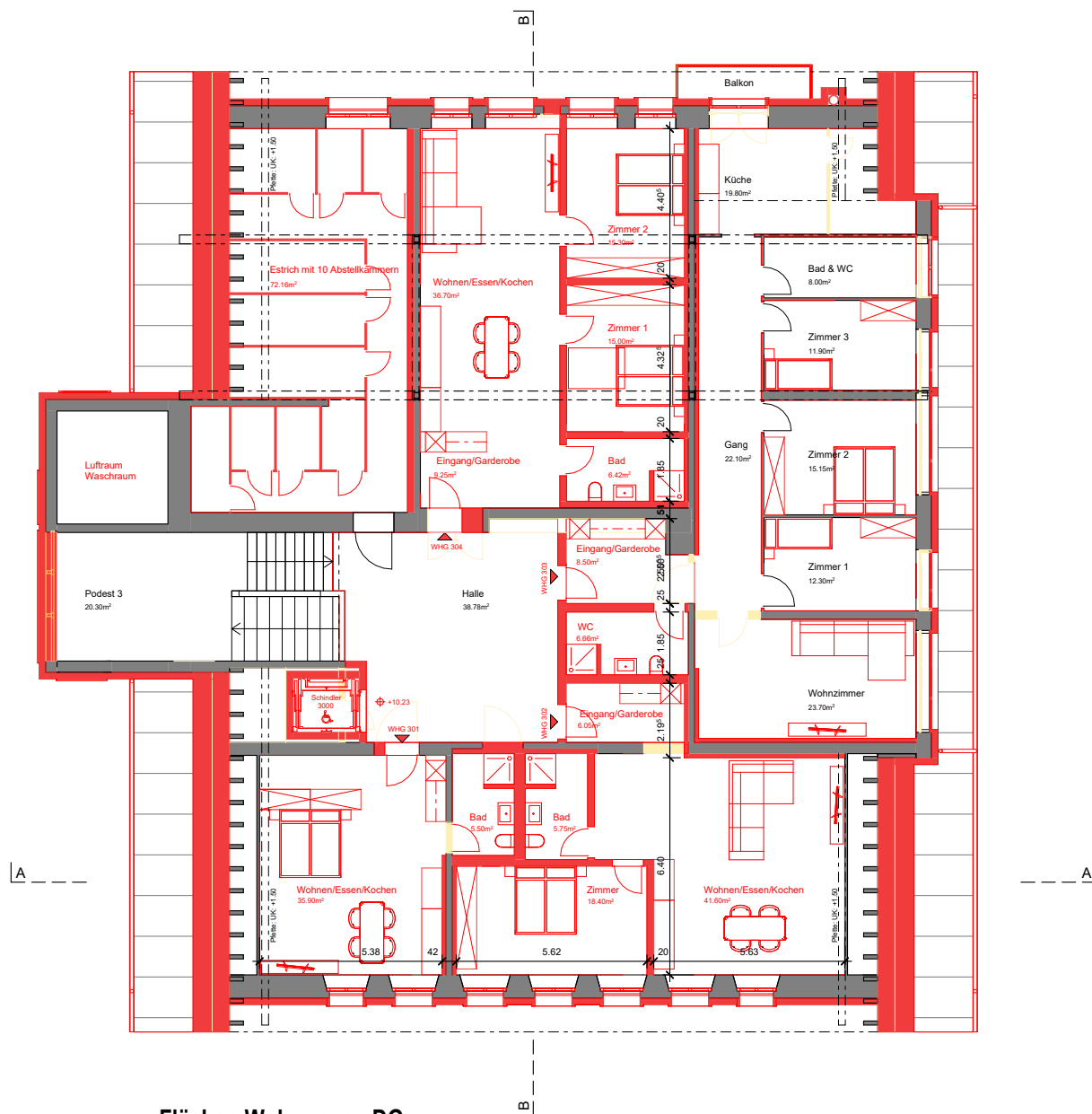


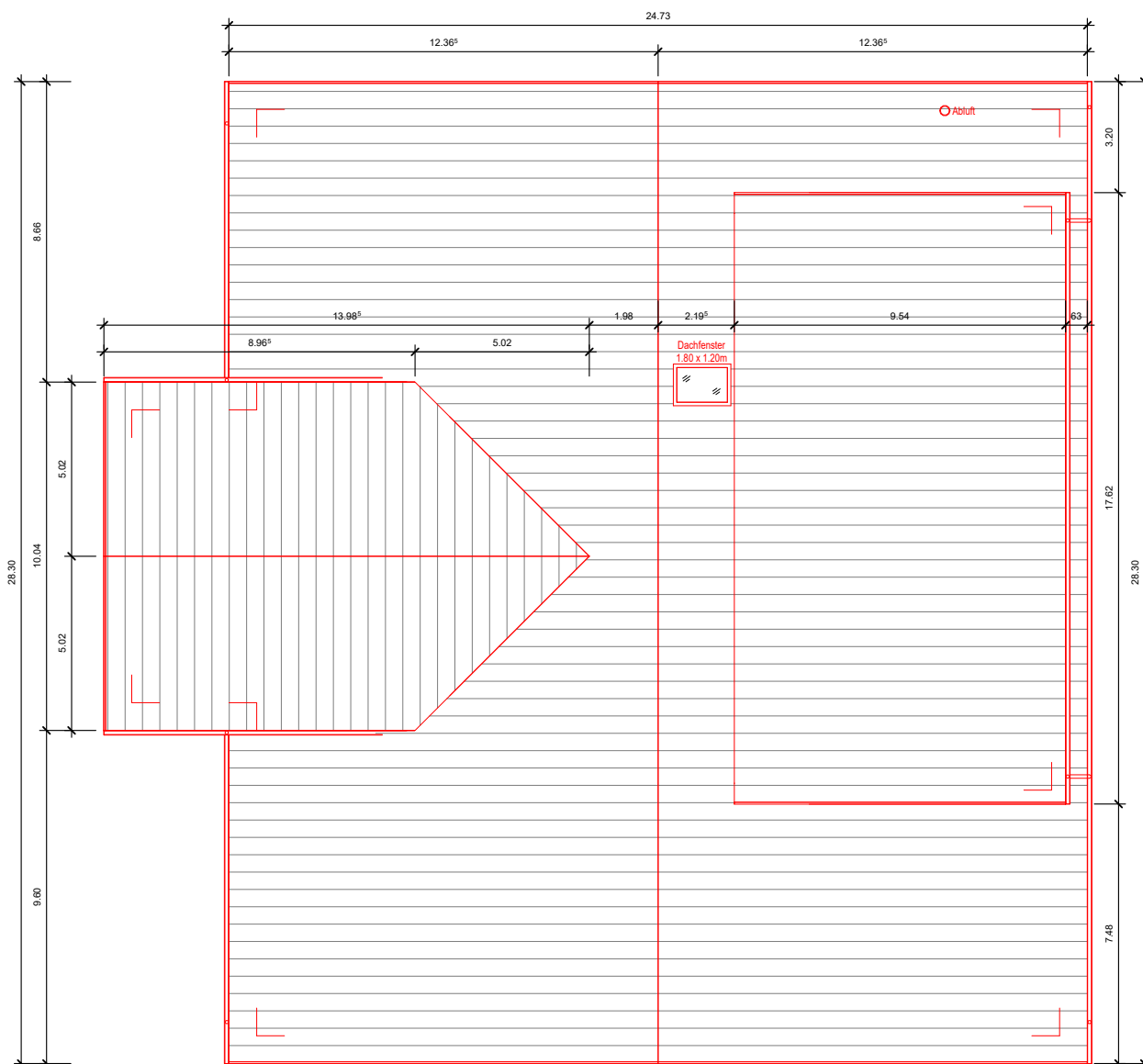








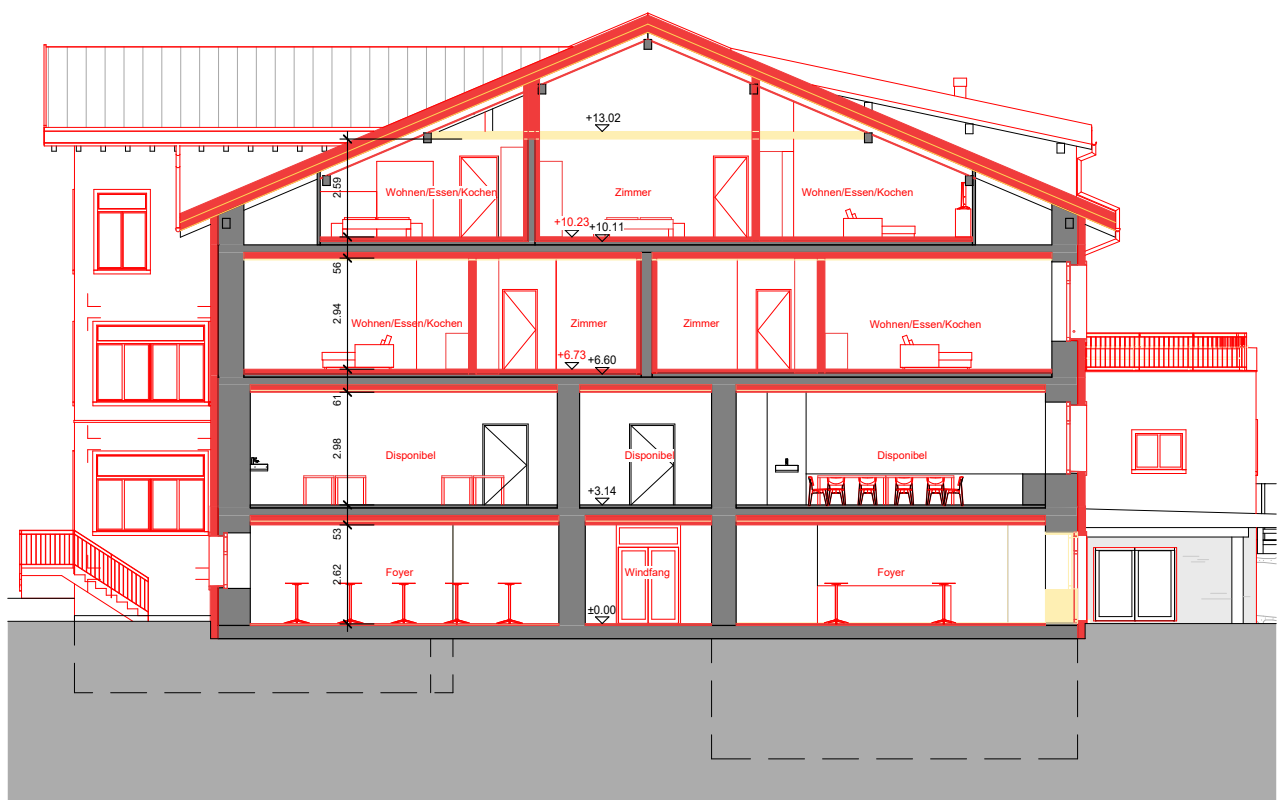




SCHNITT A

Mst. 1:200

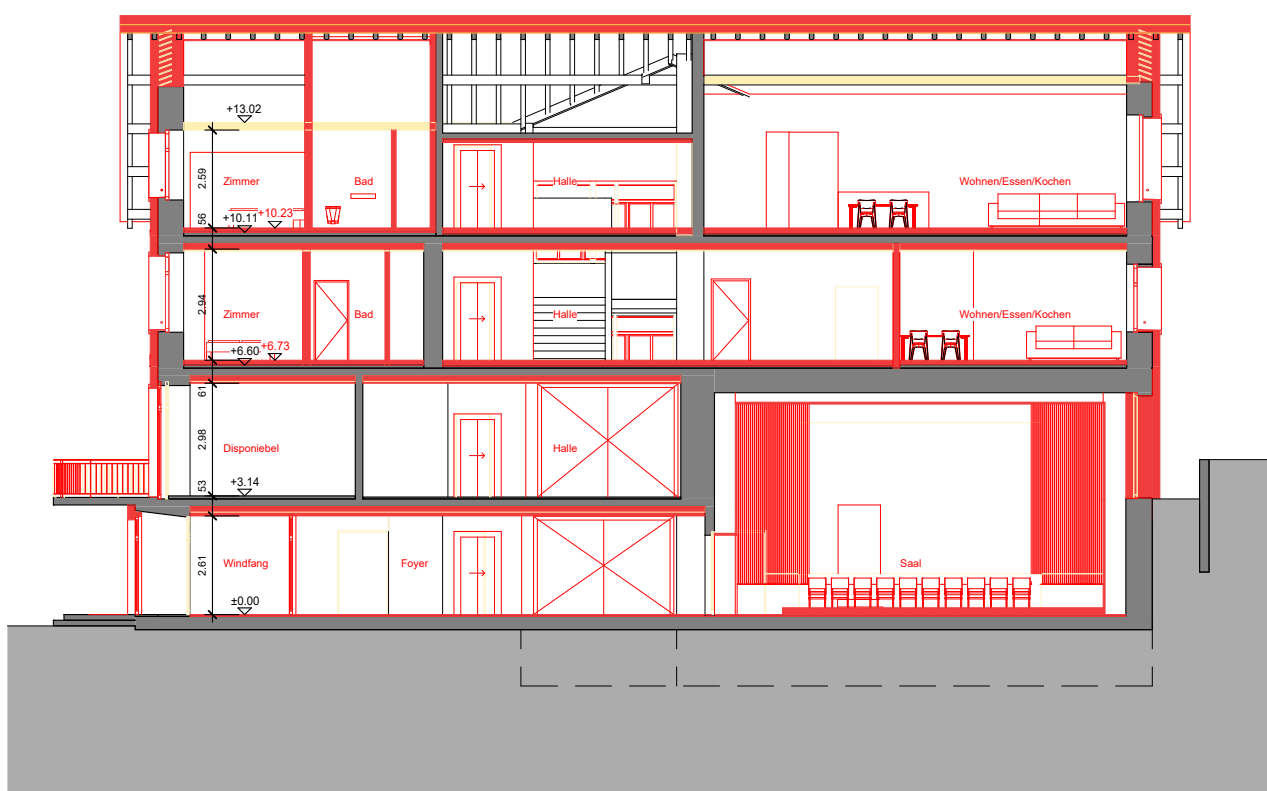
LAZZARINI
IGS

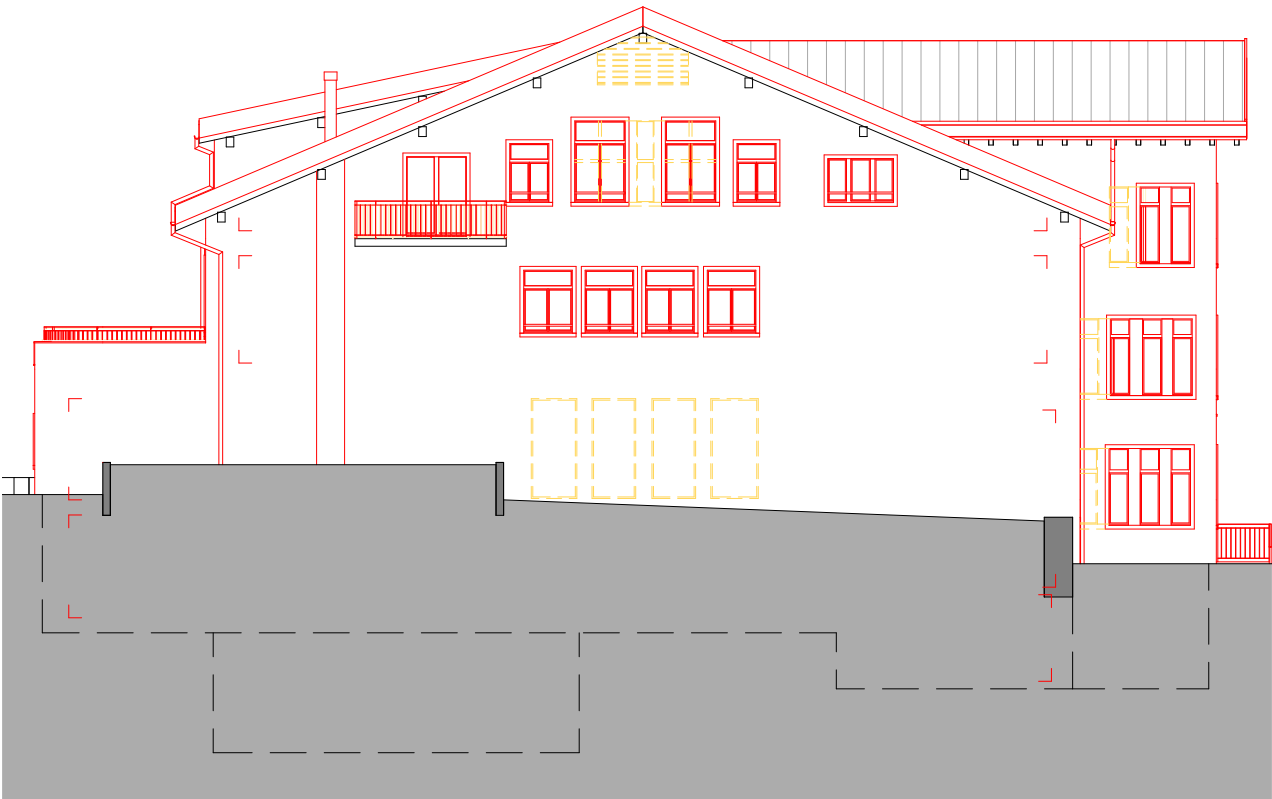


SCHNITT B

Mst. 1:200

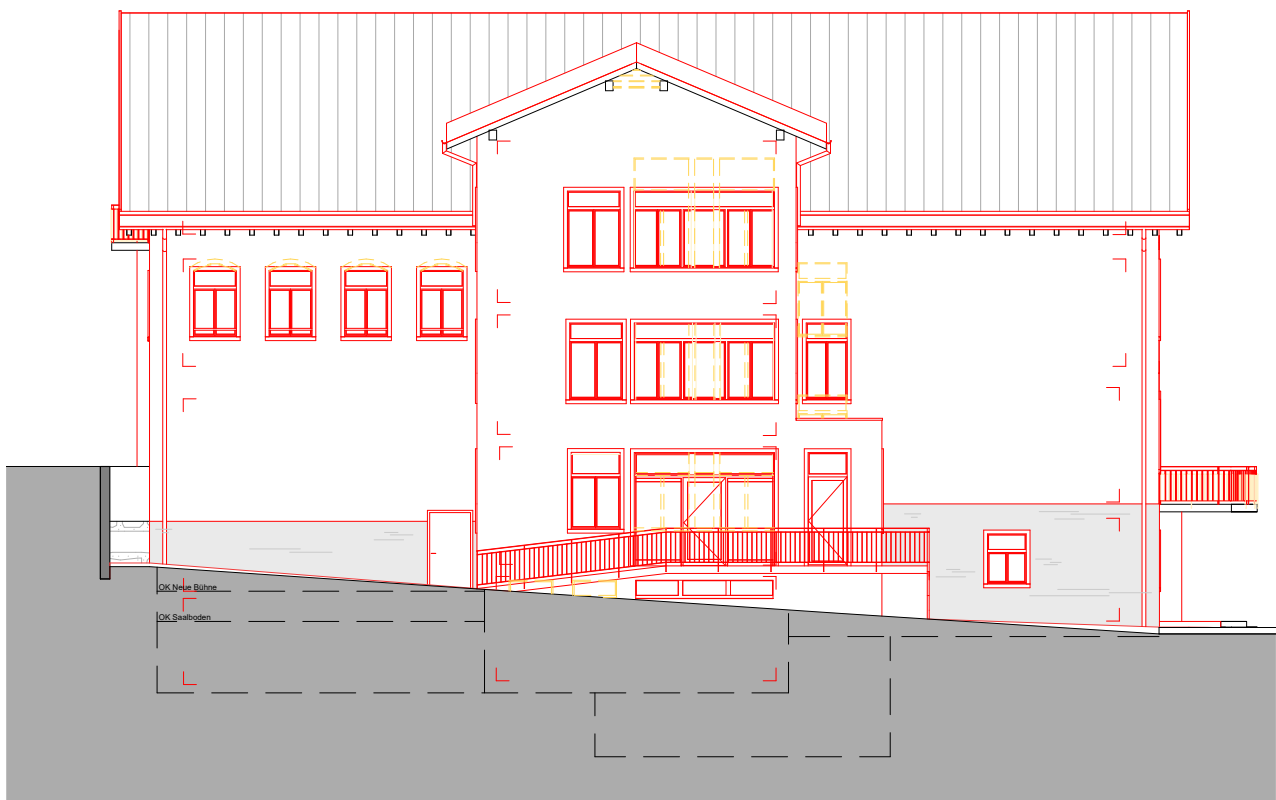
LAZZARINI
IGS











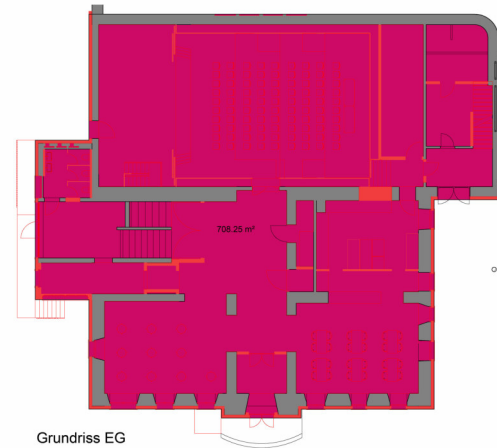
GESCHOSSFLÄCHEN/GEBAUDEVOLUMEN

AUSSEN- UND INNENGESCHOSSFLÄCHE

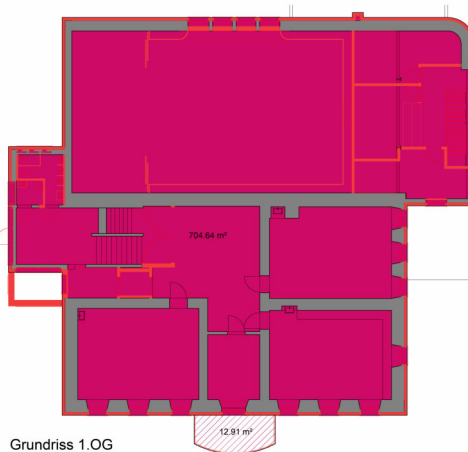
	GF	AGF
UG Geschossfläche	= 208.71m ²	-
EG Geschossfläche	= 708.25m ²	-
1.OG Geschossfläche	= 704.64m ²	12.91m ²
2.OG Geschossfläche	= 648.20m ²	56.84m ²
DG Geschossfläche	= 647.96m ²	4.00m ²
Total Geschossflächen	= <u>2'917.76m²</u>	<u>73.75m²</u>



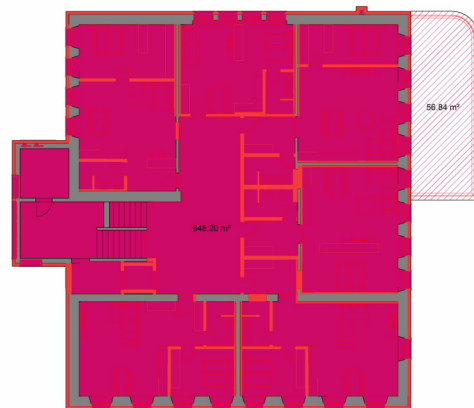
Grundriss UG



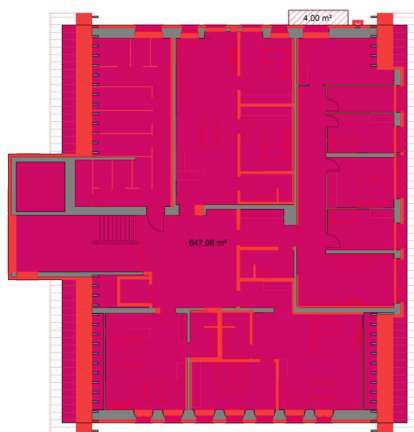
Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Grundriss DG



Schnitt

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>

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	=	<u>1'343.65m²</u>	<u>189.80m²</u>	<u>376.78m²</u>	<u>69.31m²</u>	<u>73.75m²</u>



Grundriss UG



Grundriss EG



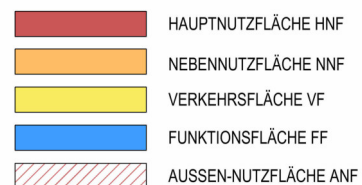
Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Grundriss DG



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**
Immobiliengesamt-service
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 Baubeschriebs. Konstruktiv bedingte Änderungen in der Ausführung sowie Anpassungen an technische Erfordernisse und Produktvorgaben bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Projektverfasserin behält sich ausdrücklich das Recht vor, konstruktive Aufbauten und Ausführungen, technische Funktionen und Produktbeschreibungen 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 Hinterfüllens.

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 Einbausports 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 bestehende 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 Quellaftung 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 Einbaugarderoberenschrank 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 kunstharzbelegt 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

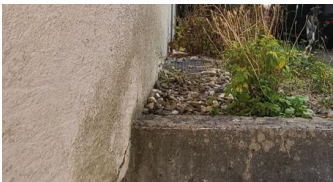
Telefon: **+41 81 423 36 00**
Mail: **info@gemeindeklosters.ch**

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

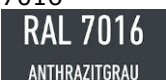
Telefon: **+41 81 286 94 40**
Mail: **chur@lazzarini.ch**

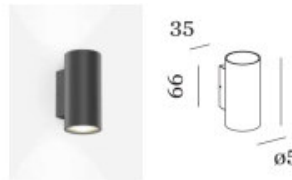
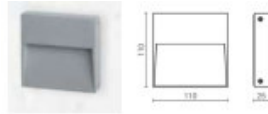
Datum: Chur, 04. Juni 2024 /mfau

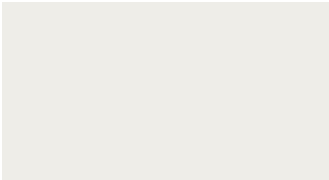
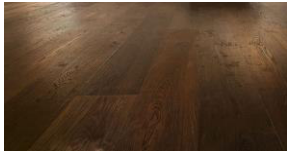
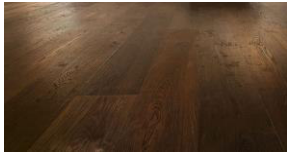


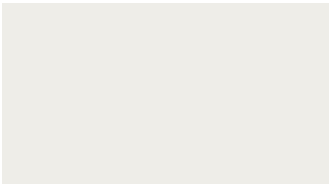
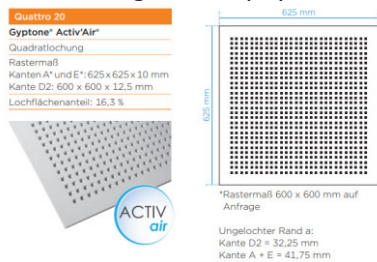
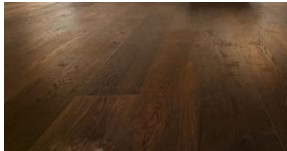
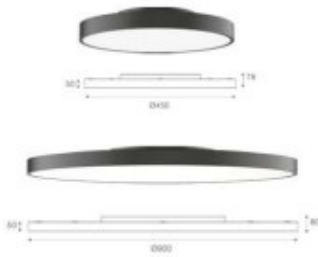
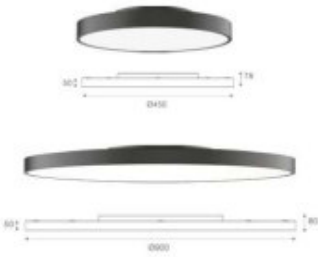
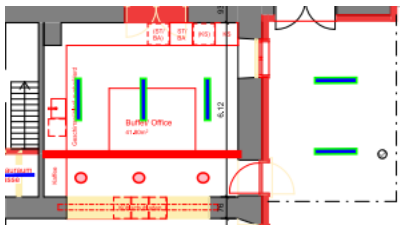
Bauteil	Beschrieb / Material	Art:	Farbe / Struktur:
Gebäudehülle Bürogebäude aussen:			
Anschluss Fassade  	Bestehendes Kiesbeet erneuern, gebrochenes Kies Hinter dem Gebäude	Farbe: Kies:	Weiss-grau Bis 6 cm
Fassade Sockelbereich 	Wärmedämmung gemäss An- gabe Bauphysiker im Erdreich, Kiesbeet wo bestehend 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 NCS S 5005-R80B
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 S 2005-R80B 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

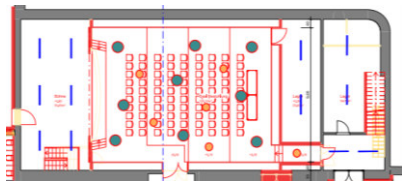
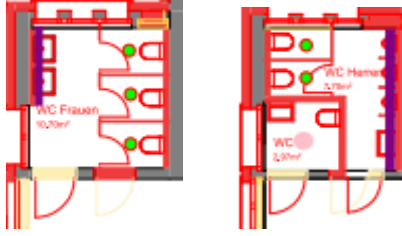
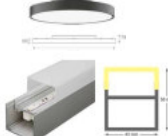
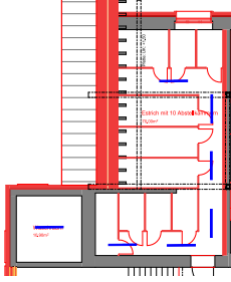
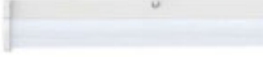
Bauteil	Beschrieb / Material	Art:	Farbe / Struktur:
Malerei Kunsthaus	Schriftzug Die Vorschriften der Baubehörde sind umzusetzen und einzuhalten	Grösse Schriftzug: Schrifttyp: Farbe: Beleuchtung:	H 30 cm / L 195 cm Arial Unicode MS NCS S 2005-R80B nicht geplant
Fenster 	Holz/ Aluminiumfenster, Rahmen 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 RAL 7016 ANTHRAZITGRAU
Metallzarge   	Aluminium-Fensterzargen einbrennlackiert	Aluminiumfarbe:	RAL 7016 Anthrazitgrau RAL 7016 ANTHRAZITGRAU
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 RAL 7016 ANTHRAZITGRAU

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rschliesser: Bemerkung:	Einbrennlackiert RAL 7016 RAL 7016 ANTHRAZITGRAU 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 

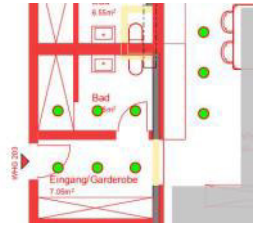
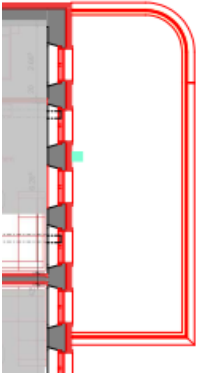
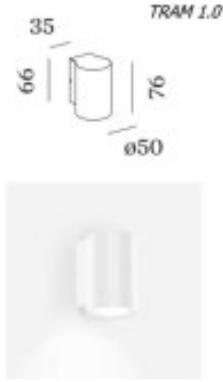
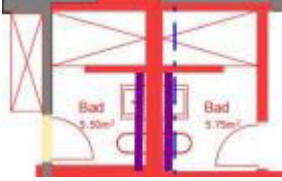
Bauteil	Beschrieb / Material	Art:	Farbe / Struktur:
Öffentlicher Innenbereich:			
Plattenbeläge UG: Garderobe Künstler EG: Windfang, Foyer, Buffet/Office, Lager EG Podest: Windfang Zugang Wohnungen, WC Frauen 1.OG Podest: WC Herren, IV-WC, Vorraum 2. OG: Hallo 2. OG Podest: Waschraum, Vorraum DG: Halle	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

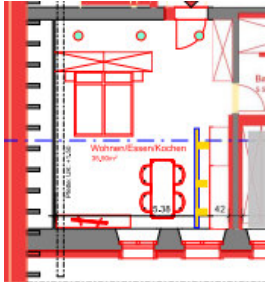
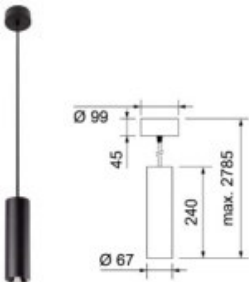
Bauteil	Beschrieb / Material	Art:	Farbe / Struktur:
Abgehängte Decken Saal 	Akustikplatten Gemäss Angabe Bauphysiker 	Produkt / Typ: Plattengrösse: Rastermasse: Kantenausführung: Farbe: Lochung: Schallabsorptions- klasse: Gestrichen:	Rigips 625 * 625 * 12.5 mm 600 * 600 mm D2 RAL 9010 reinweiss Gemäss Angabe Bau- physiker schwarz
Bühne 	Dunkel und mattes Parkett Analog Saal 120 sFr. / m2 inkl. MwSt. Dunkler und matter Parkett ge- mäss Angabe Bühnenplanung		Räuchereiche 
Kino			
Beleuchtung Saal 			Gemäss Bühnenpla- nung und Beleuch- tungskonzept
Handläufe Treppenhaus	Metall		
Beleuchtung Treppenhaus, Foyer und Küche 			Gemäss Beleuchtungs- konzept
Beleuchtung Küchenbereich EG 			Gemäss Beleuchtungs- konzept 

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

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: Abriebskörnung:	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:
Küchen  	Einbauküche mit Griffen gemäss Detailplan Unter- und Oberschränke in Kunstharz belegt Abdeckung in Naturstein Rückwand mit aus gehärtetem Glas	Produkt / Typ: Front: Farbe: Sockel: Blende: Abdeckung: Rückwand: Farbe Rückwand: Griff: Apparate:	Gemäss Lieferanten Kunstharz weiss weiss keine Preisklasse 1 (Naturstein Schwarz Nero Assoluto ge- flammt und gebürstet) weiss Gehrungsriff Alu/Chrom matt Alu/Chrom matt
Garderobe optional	Garderobe kunstharzbeschichtet Hochschrank mit UV Elektro, Sitzbank und Ablage für Schuhe, UV Bodenheizung Mit Tip-on gemäss Pläne	Front: Farbe:	Kunstharzbeschichtet weiss
Fenster & Griffe 	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 Anthrazit- grau Aluminiumfarbe: RAL 7016 Anthrazit- grau RAL 7016 ANTHRAZITGRAU

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 (±10%)

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
	Objekt				
1	Vorbereitungsarbeiten GP			259'500 259'500	100.0 100.0
2	Gebäude GP			4'641'000 4'641'000	100.0 100.0
3	Betriebseinrichtungen GP			487'500 487'500	100.0 100.0
4	Umgebung 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
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

Kostenvoranschlag (±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
Objekte: Umnutzung Primarschulhaus Klosters
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

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

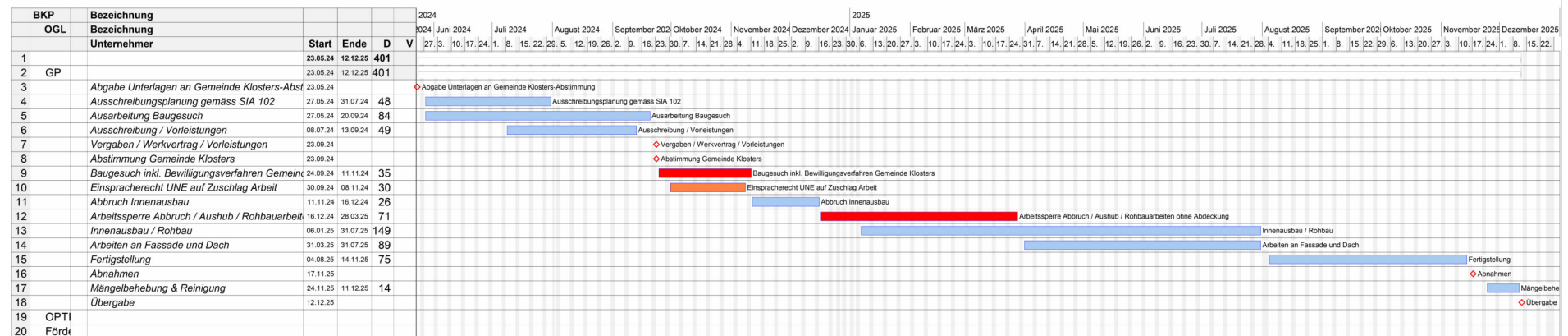
Detailausdruck inkl. MWST

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

Terminplan Projektablauf

Projekt: 2314, Umnutzung Primarschulhaus Klosters
 Objekte: GP, OPTION, Förder
 Bauherr: Gemeinde Klosters, Rathausgasse, 7250 Klosters



6.0 ORGANIGRAMM

Organigramm

