Umbau Hirtenhütte Alp Scharmoin

Schlussabrechnung

Lenzerheide, 30. Juli 2020

1. Ausgangslage

Die Alphütte Scharmoin wird jeweils während des Sommers von den Hirten der Alp Scharmoin bewohnt. Im Winter wird die Alphütte nicht genutzt. Vor einigen Jahren prüfte die Lenzerheide Bergbahnen AG, ob die Erweiterung des Alpgebäudes mit einem ganzjährig betriebenen Restaurant das Angebot im Ski- und Wandergebiet Scharmoin sinnvoll ergänzen würde. Schnell wuchs die Erkenntnis, dass ein Winterbetrieb mit entsprechend grossen Lagermöglichkeiten mit einer Sommernutzung als Alphütte nicht zu vereinbaren wäre. Zudem hätte die Alphütte nach den Vorschriften des kantonalen Energiegesetzes wärmetechnisch mit einer Aussenisolation saniert werden müssen, was aufwändig gewesen wäre und das äussere Erscheinungsbild grundlegend verändert hätte.

Die Politische Gemeinde prüfte anschliessend weitere Nutzungsmöglichkeiten. Sie entschied sich für einen Umbau, der eine Bewirtung durch die Alphirten im Sommer ermöglicht, den Hirten zeitgemässe Wohnmöglichkeiten bietet und die Alphütte wärme- und feuchtetechnisch verbessert.

2. Baubeschrieb

Die Alphütte Scharmoin befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es wurde deshalb ein Baubewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzonen durchgeführt. Aufgrund der Lage der Alphütte in der Gefahrenzone 2 und in der Grundwasser- und Quellschutzzone waren Auflagen der Gebäudeversicherung Graubünden und des Amts für Natur und Umwelt zu erfüllen. Zum Schutz vor Lawinen mussten die Fenster und Türen auf der Hangseite verstärkt werden. Dies bedingte auch, dass die Leibungen ausbetoniert werden mussten. Zudem wurden folgende Umbauten und Ergänzungen der Alphütte umgesetzt:

- Umgestaltung Wohnraum Hirten
- Neubau Küche mit Spensa
- Küchenausgang auf neue Terrasse
- Neuer Zugang für Alphirten mit Garderobenbereich und Waschmöglichkeit
- Dusche / WC für Alphirten
- Herren-WC und Damen-WC (behindertengerecht) mit separaten Aussentüren
- Einbau einer Trennwand mit Türe im Obergeschoss (insgesamt 3 Schlafräume)

Das Brauchwarmwasser und das Wasser für die Heizung wird nun primär über die Solaranlage, welche auf dem Dach montiert wurde, respektive über einen Pufferspeicher erwärmt. Die Raumbeheizung erfolgt über Radiatoren. Zusätzlich ist ein Holzofen für den Wohnbereich vorhanden. Es wurde innenseitig ein wärmedämmender, 6 cm dicker Isolierputz aufgebracht.
Für eine Winternutzung hätte die Alphütte nach den Vorschriften des kantonalen Energiegesetzes wärmetechnisch mit einer Aussenisolation saniert werden müssen, was aufwändig gewesen wäre und das äussere Erscheinungsbild grundlegend verändert hätte. Durch den Umbau wird

eine einfache Bewirtung durch die Alphirten möglich und die Wohnsituation für die Hirten wesentlich besser.

3. Termine Planung und Ausführung

• 1. Projekt (Umnutzung in Restaurant)	2012/2013
• Projektentwürfe, politische Diskussionen	2014 – 2016
• Erteilung Baubewilligung ARE	6. Okt. 2017
• Verabschiedung Botschaft im Gemeinderat	22. Mai 2018
• Genehmigung Urnengemeinde	10. Juni 2018
• Baubeginn	17. Sept. 2018
• Bauphase 1	Mitte Sept. 2018 – Ende Nov. 2018
• Bauphase 2	20. Mai 2019 – 23. Juli 2019
• Abnahmen	24. Juli 2019
• Bezug	25. Juli 2019

4. Unternehmerliste

Baumeisterarbeiten	Bergamin & Söhne AG, Lenzerheide
Elektroinstallationen	Jon Caviezel AG, Lenzerheide
Sanitäranlagen	Vitali Haustechnik AG, Lenzerheide
Heizungsanlagen	Spescha Haustechnik AG, Lenzerheide
Bodenbeläge	Hnid-Dannacher Chaouki, Vaz/Obervaz
Gipserarbeiten	Devonas Gips AG, Lenzerheide
Schreinerarbeiten	Spescha Holzbau AG, Lenzerheide
Kücheneinrichtung	Holzma, Vaz/Obervaz
Demontage/Rückbau	Maba Schweiz GmbH, Azmoos
Elektroingenieur	fm elektro engineering AG, Lenzerheide
Sanitär- / Heizungsplaner	Gini Planung AG, Lenzerheide
Planung und Bauleitung	Plan4 AG, Lenzerheide

5. Kostenvergleich mit Budget

	Abrechnung inkl. MwSt. [Fr.]	Kostenvoran-schlag [Fr.]	Differenz [Fr.]
Vorstudien (Sanierung Altlasten, Projektstudien Architekt, etc.)	20'700.80	25'000.00	- 4'299.20
Vorbereitungsarbeiten (Abbrüche, Unterfangungen, elektrischer Hausanschluss)	66'607.35	105'000.00	-38'392.65
Baugrube, Rohbau 1	178'227.50	65'000.00	113'227.50
Rohbau 2	45'789.40	55'000.00	-9'210.60
Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen	143'133.25	105'000.00	38'133.25
Innenausbau	85'467.85	100'000.00	-14'532.15
Umgebung, Terrasse	In Rohbau 1	35'000.00	-35'000.00
Honorare (Architekt und Fachplaner)	98'362.20	80'000.00	18'362.20
Baunebenkosten	28'405.10	35'000.00	-6'594.90
Unvorhergesehenes, ca. 10 %	3'901.45	65'000.00	-61'098.55
Total inkl. Mehrwertsteuer	**670'594.90**	**670'000.00**	**594.90**

Der Kostenvoranschlag basierte auf Offerten der Arbeitsgattungen Baumeister, Gipser und Schreiner sowie auf Kostenschätzungen des Architekten unter Beizug der Fachplaner.

Das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden hat einen Beitrag an die Verbesserung des Alpgebäudes Fr. 28'880.- ausbezahlt. Wird dieser Betrag von den Gesamtkosten abgezogen, verbleiben **Restkosten von Fr. 641'714.90.-** für die Politische Gemeinde.

Anhang 1: Detaillierte Zusammenstellung Bauabrechnung

Anhang 2: Pläne

Anhang 3: Fotos

Anhang 1: Detaillierte Zusammenstellung Bauabrechnung

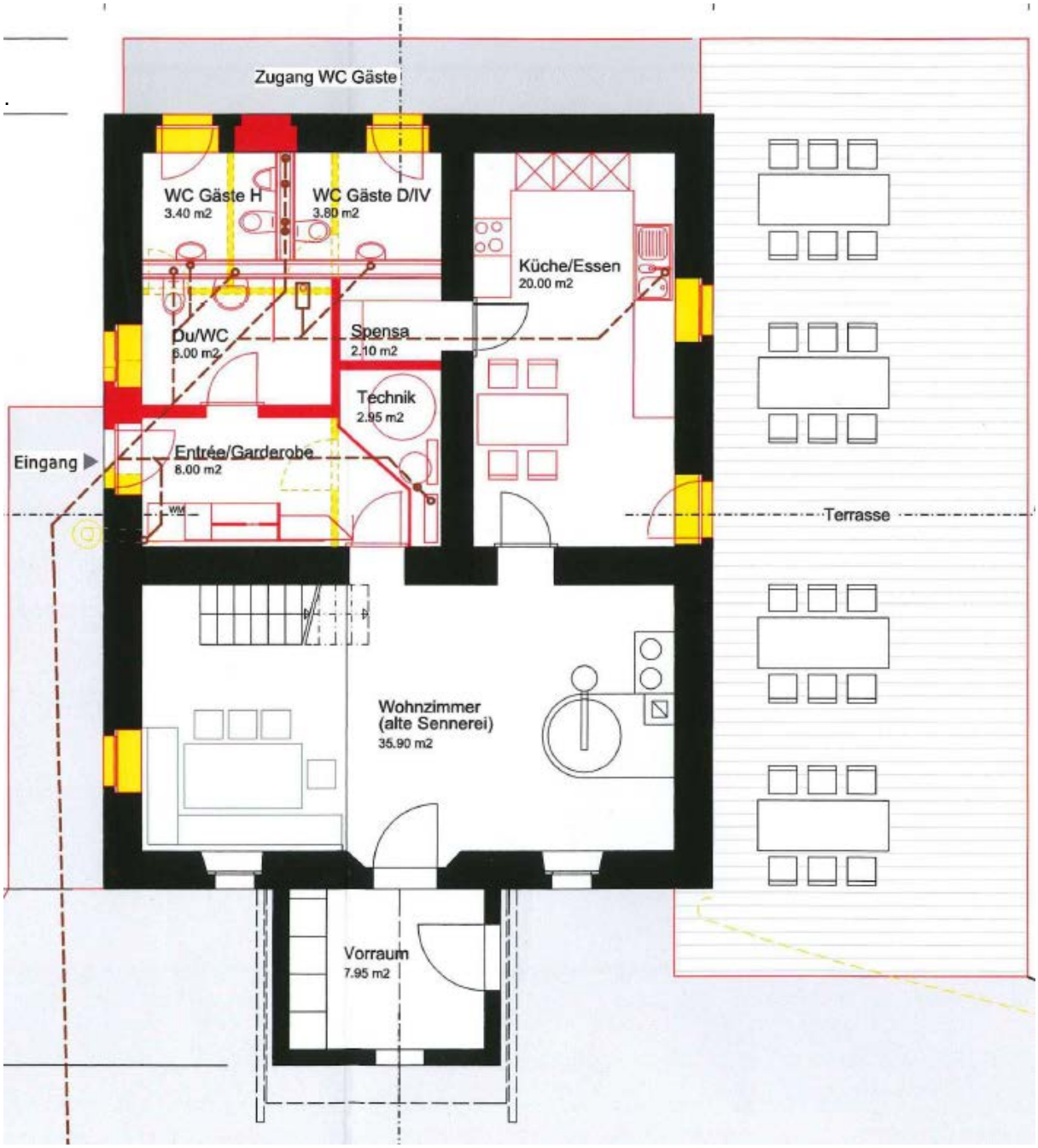
Vorstudien (Sanierung Altlasten, Projektstudien Architekt, etc.)		**20'700.80**	
1	22.10.2018	2'897.00	MABA Schweiz GmbH
2		17'803.80	PLAN4 AG , 7402 Bonaduz
Vorbereitungsarbeiten (Abbrüche, Unterfangungen, elektrischer Haus-anschluss)		**66'607.35**	
3	14.08.2017	893.20	Parpan Paulin AG
4	26.11.2018	1'082.50	Parpan Paulin AG
5	31.07.2019	449.45	Baustrom Alp Scharmoin
6	31.08.2019	303.30	Hirtenhütte Scharmoin Juli
7	31.12.2019	16'206.30	Bergamin u. Söhne AG , 7078 Lenzerheide/
8	31.10.2019	45'908.95	Def. Strom-Anschluss Umbau Alp Scharmoin
9	31.12.2018	362.50	Zählerrechnung Stall/Hirtenhütte
10	07.08.2017	1'401.15	MABA Anstalt
Baugrube, Rohbau 1		**178'227.50**	
11	31.12.2019	80'031.20	Bergamin u. Söhne AG , 7078 Lenzerheide/
12	26.11.2018	43'080.00	Bergamin u. Söhne AG , 7078 Lenzerheide/
13	09.09.2019	35'000.00	Spescha Holzbau AG , 7078 Lenzerheide
14	20.11.2019	20'116.30	Spescha Holzbau AG , 7078 Lenzerheide
Rohbau 2		**45'789.40**	
15	26.11.2018	24'771.00	Spescha Holzbau AG
16	04.02.2019	9'757.15	Spescha Holzbau AG
17	15.11.2019	10'780.70	Bergamin Spenglerei u. Bedachungen AG
18	17.12.2018	480.55	Bergamin Spenglerei u. Bedachungen AG
Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen		**143'133.25**	
19	26.11.2018	12'000.00	Jon Caviezel AG , 7078 Lenzerheide/Lai
20	17.06.2019	18'000.00	Jon Caviezel AG , 7078 Lenzerheide/Lai
21	11.11.2019	10'388.20	Jon Caviezel AG , 7078 Lenzerheide/Lai
22	14.11.2019	172.90	Jon Caviezel AG , 7078 Lenzerheide/Lai
23	19.07.2019	28'081.95	Spescha Haustechnik AG
24	23.09.2019	11'584.20	Spescha Haustechnik AG
25	11.02.2019	10'000.00	Vitali Haustechnik AG
26	15.07.2019	14'000.00	Vitali Haustechnik AG
27	19.08.2019	21'000.00	Vitali Haustechnik AG
28	30.09.2019	16'919.60	Vitali Haustechnik AG
29	31.07.2018	577.55	Vitali Haustechnik AG
30	22.10.2018	408.85	Vitali Haustechnik AG

Innenausbau		**85'467.85**	
31	23.09.2019	42'884.35	Devonas Gips AG
32	12.08.2019	19'838.35	Margreth-Nessensohn Michael
33	30.09.2019	6'890.65	Margreth-Nessensohn Michael
34	25.11.2019	1'834.20	Dorta Otto Albert, 7082 Vaz/Obervaz
35	19.08.2019	14'020.30	Hnid-Dannacher Chaouki
Umgebung, Terrasse		**in Rohbau 1**	
Honorare (Architekt und Fachpla-ner)		**98'362.20**	
36	08.09.2016	8'164.80	PLAN4 AG
37	10.07.2017	6'480.00	PLAN4 AG
38	02.10.2017	10'108.80	PLAN4 AG
39	31.01.2018	6'868.80	PLAN4 AG
40	03.04.2018	4'781.90	PLAN4 AG
41	25.06.2018	2'397.60	PLAN4 AG
42	10.09.2018	9'983.80	PLAN4 AG
43	26.11.2018	4'308.00	PLAN4 AG
44	15.07.2019	10'770.00	PLAN4 AG
45	21.10.2019	5'385.00	PLAN4 AG
46	31.12.2019	8'300.45	PLAN4 AG , 7402 Bonaduz
47	13.08.2018	2'154.00	fm elektro engineering ag
48	26.11.2018	1'077.00	fm elektro engineering ag
49	11.11.2019	1'615.50	fm elektro engineering ag
50	23.09.2019	6'575.10	Gini Planung AG
51	23.09.2019	9'391.45	Gini Planung AG
Baunebenkosten		**28'405.10**	
52	31.10.2017	1'400.00	Baupolizeigebühren
53	27.10.2017	6'480.00	prov. Kanalisationsgebühren
54	27.10.2017	8'200.00	prov.Wasseranschlussgebühren
55	11.11.2019	428.10	fm elektro engineering ag
56	23.09.2019	842.20	Gini Planung AG
57	26.11.2018	26.30	New Copy Store AG GR
58	26.11.2018	49.95	New Copy Store AG GR
59	26.11.2018	211.80	New Copy Store AG GR
60	31.12.2019	3'872.75	PLAN4 AG , 7402 Bonaduz
61	16.10.2017	108.00	Finanzverwaltung des Kantons Graubünden
62	07.11.2017	500.00	Finanzverwaltung des Kantons Graubünden
63	07.11.2017	1'050.00	Finanzverwaltung des Kantons Graubünden
64	31.03.2017	264.00	Interne Verrechnung
65	31.12.2017	442.00	Interne Verrechnung
66	31.03.2018	352.00	Interne Verrechnung
67	30.06.2018	572.00	Interne Verrechnung
68	31.12.2018	88.00	Interne Verrechnung
69	31.12.2018	742.00	Interne Verrechnung
70	14.10.2019	1'466.00	HP Seitz Gastronomie
71	31.12.2019	621.00	Interne Verrechnung

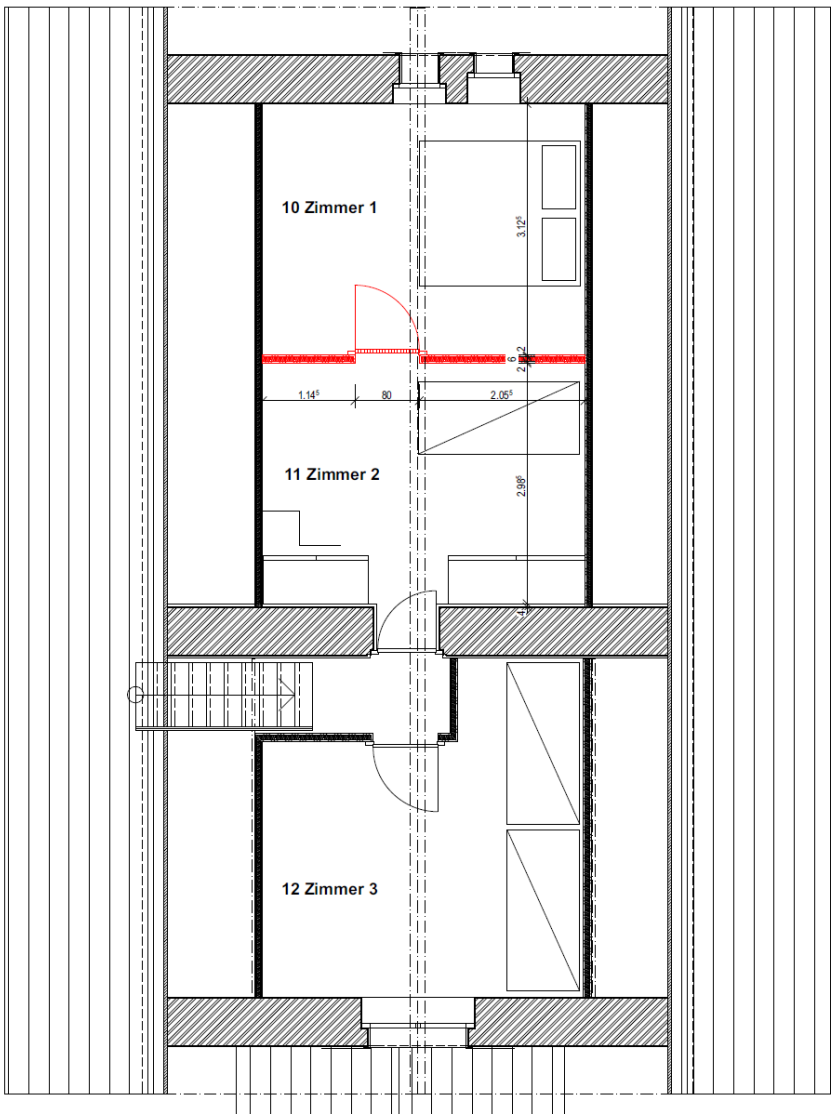
72	31.03.2015	86.00	Interne Verrechnung
73	30.06.2015	258.00	Interne Verrechnung
74	30.09.2015	258.00	Interne Verrechnung
75	31.03.2016	87.00	Interne Verrechnung
Unvorhergesehenes, ca. 10 %		**3'901.45**	
72	19.07.2019	3'901.45	J. Lenz Söhne AG

Total inkl. Mehrwertsteuer	**669'905.90**

Anhang 2: Pläne

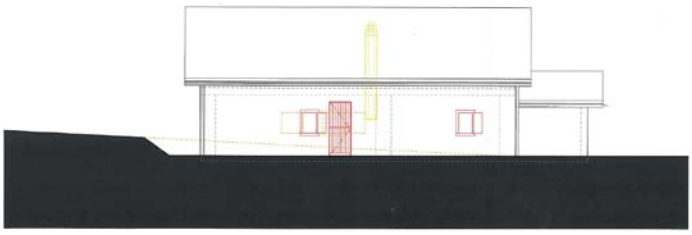


Erdgeschoss

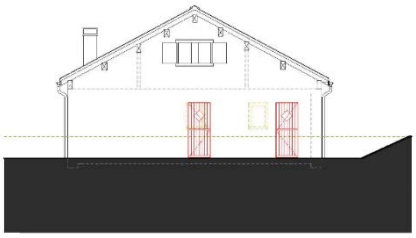


Obergeschoss

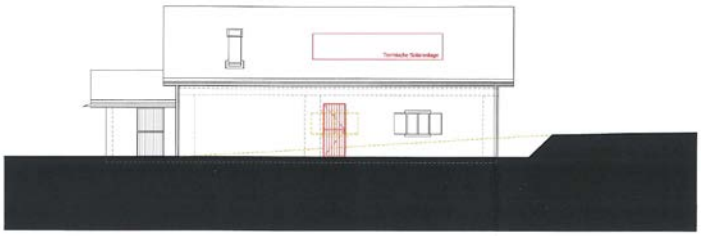
Nordwestfassade



Nordostfassade



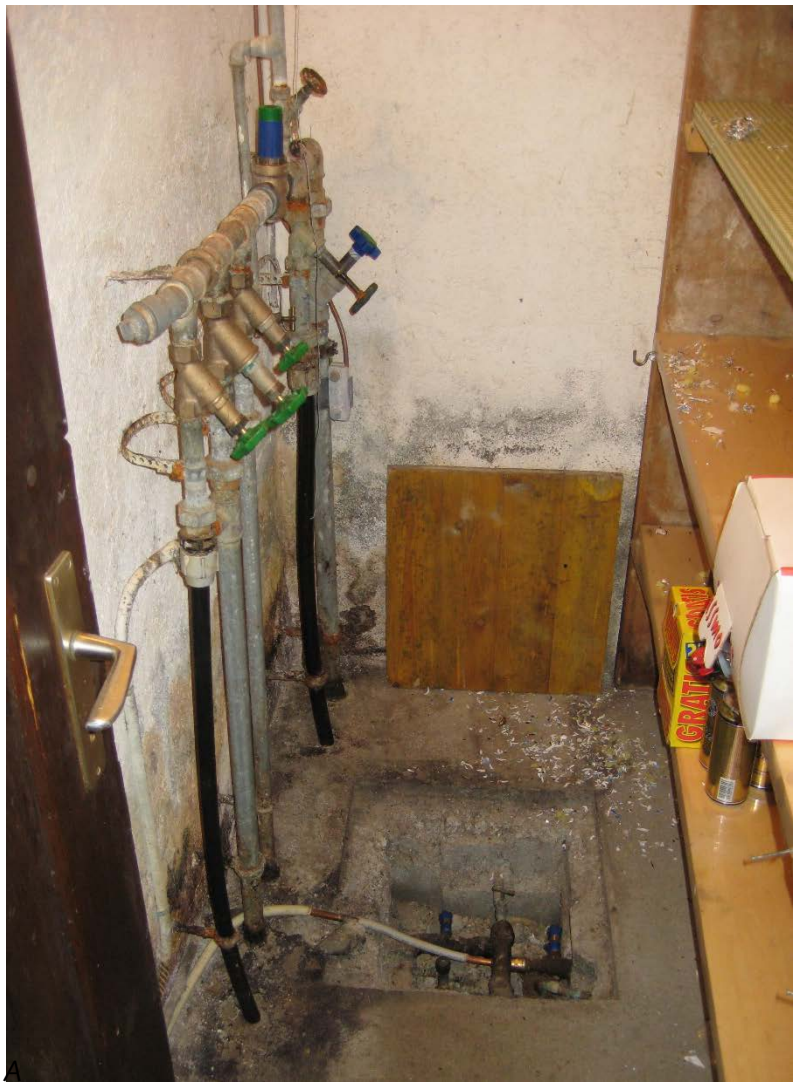
Südostfassade



Südwestfassade

Ansichten

Anhang 3: Fotos



A *alte Wasserinstallationen*

Anstelle von der alten Küche ist nun ein Korridor entstanden zur besseren Erschliessung der Räume