Gemeinde Vaz/Obervaz
Bauverwaltung

Lenzerheide

Umbau Schule Zorten

Schlussabrechnung

Lenzerheide, 21. Februar 2020

1. Ausgangslage

Auf Basis der aktuellen Schülerzahlen und der möglichen Entwicklung der Schülerzahlen haben Schulrat, Schulleitung und Lehrerschaft ein innovatives pädagogisches Konzept entwickelt. Dieses erfordert eine Umgestaltung von Schulräumen, um den aktuellen Ansprüchen gerecht zu werden. Mit dieser Umgestaltung wird der Schulstandort Zorten gestärkt.

2. Baubeschrieb

Um die räumlichen Voraussetzungen für das neue Mehrklassenkonzept zu schaffen, waren einige bauliche Eingriffe nötig. So wurden jeweils zwei Schulzimmer durch einen neuen Durchgang untereinander verbunden. Je nach Unterrichtsgestaltung kann der Durchgang wahlweise offen oder durch eine Schiebetüre geschlossen werden. Ergänzend zu den Klassenräumen wurde ein Teil des vorgelagerten Korridors durch einen verglasten Abschluss abgetrennt. Somit entstand ein separater Gruppenraum für Kleingruppenarbeiten. Im Zuge der Umbauarbeiten erhielten die Klassenräume neue Bodenbeläge und wurden teilweise neu gestrichen. Nebst den baulichen Anpassungen wurde ein Teil des Schüler-/Lehrermobiliars, den heutigen Anforderungen entsprechend, ersetzt.

Die weiteren räumlichen Veränderungen betrafen den westseitigen Werkraum, das darüber liegende Musikzimmer und das Lehrerzimmer. Diese drei Räume wurden unplatziert und entsprechend ihrer Nutzung durch Mobiliar ergänzt. Insbesondere das zu klein gewordene Lehrerzimmer erhielt in einem ehemaligen Klassenraum mehr Platz und bietet somit nun Raum für Arbeitsvorbereitung, Aufenthalt und Materiallager. Das neue Musikzimmer wird wie bisher auch als Proberaum für Vereine und als Spielgruppenzimmer genutzt. Es bietet abschliessbare Schränke an. Das ehemalige Spielgruppenzimmer wird neu als Werkraum genutzt. In diesem Raum musste eine Wand ausgebrochen werden, damit der Raum heutige Platzbedürfnisse erfüllen kann.

2. Ausführungsdaten

26. Februar 2019	Projekt-und Budgetgenehmigung durch Gemeinderat
12. April 2019	Erteilung Baubewilligung durch Gemeinde
Jan. bis Mai 2019	Projektierung und Submission
17. Juni 2019	Baustart
28. Juni 2019	Schulschluss
09. August 2019	Abschluss Bauarbeiten / Bezug
19. August 2019	Schulstart

3. Kostenvergleich mit Budget

	Abrechnung inkl. MwSt. [Fr.]	Kostenvoranschlag ohne MwST. [Fr.]	Differenz [Fr.]
Abbruch / Demontage / Vorbereitungsarbeiten	22'214.90	34'500.00	- 12'285.10
Elektroinstallationen	24'378.25	0.00	24'378.25
Leuchten und Lampen	7'000.50	0.00	7'000.50
Bodenbeläge	30'067.80	28'500.00	1'567.80
Akustikdecken	7'500.00	7'500.00	0.00
Gipserarbeiten	17'537.55	0.00	17'537.55
Malerarbeiten	19'913.25	9'000.00	10'913.25
Schreinerarbeiten	58'237.30	54'000.00	4'237.30
Einkauf Mobiliar	27'502.45	24'500.00	3'002.45
Baunebenkosten	1'724.25	1'000.00	724.25
Honorare	20'012.80	18'500.00	1'512.80
Unvorhergesehenes		8'000.00	
Mehrwertsteuer 7,7%		14'500.00	
Total	236'089.05	200'000.00	36'089.05

Wie bei Sanierungen üblich, wurden die Gebäudeschäden teilweise erst im Zuge der Bauarbeiten sichtbar. Es zeigte sich im Nachhinein, dass die Kostenreserve für Unvorhergesehenes bei weitem nicht ausreichte, um die Zusatzkosten abdecken zu können. Der genehmigte Kredit wurde um 18% überschritten.

Die Mehrkosten werden wie folgt begründet:

- *Elektroinstallationen*
  Es wurde angenommen, dass die Elektroinstallationen nur geringfügig angepasst werden müssen. Sie wurden deshalb nicht separat ausgewiesen, sondern in die Position «Abbruch / Demontage / Vorbereitungsarbeiten» eingerechnet. Im Zuge der Planungsarbeiten wurde die Firma Elektro Jon Caviezel AG beigezogen. Dabei zeigte sich, dass die Elektroinstallationen den aktuellen Bedürfnissen eines zeitgemässen Unterrichts nicht mehr entsprechen und wesentliche Anpassungen / Erweiterungen unumgänglich sind.

- *Leuchten und Lampen*
  Die Beleuchtung im „alten“ Werkraum musste ausgebaut und ersetzt werden, da die bestehenden Lampen das Schulzimmer ungenügend ausgeleuchtet hätten.

- *Gipserarbeiten/Malerarbeiten*
  Beim Abbruch der Einbaumöbel in den Schulzimmern wurde festgestellt, dass die bestehenden Wände nicht vollflächig verputzt waren. Bei einer früheren Sanierung wurden jeweils nur die sichtbaren Flächen bis an die Einbaumöbel verputzt und gestrichen. Dies hatte zur Folge, dass diverse Wände vollflächig neu verputzt und gestrichen werden mussten.

4. Unternehmerliste

Baumeisterarbeiten	Parpan Bau AG, Lenzerheide
Elektroinstallationen	Jon Caviezel AG, Lenzerheide
Sanitäranlagen	Spescha Haustechnik AG, Lenzerheide
Bodenbeläge	Pfister Professional AG, Chur
Gipserarbeiten	Devonas Gips AG, Lenzerheide
Schreinerarbeiten	Spescha Holzbau AG, Lenzerheide
Schuleinrichtung	Knobel Schuleinrichtungen AG, Sins
Spezielle Bauabdichtungen	Bautas AG, Thusis
Malerarbeiten	Maler Furrer AG, Lenzerheide
Planung und Bauleitung	Plan4 AG, Lenzerheide

Lenzerheide, 21. Februar 2020 / Adrian Lenz

Anhang 1: Detaillierte Zusammenstellung Bauabrechnung

Anhang 2: Pläne

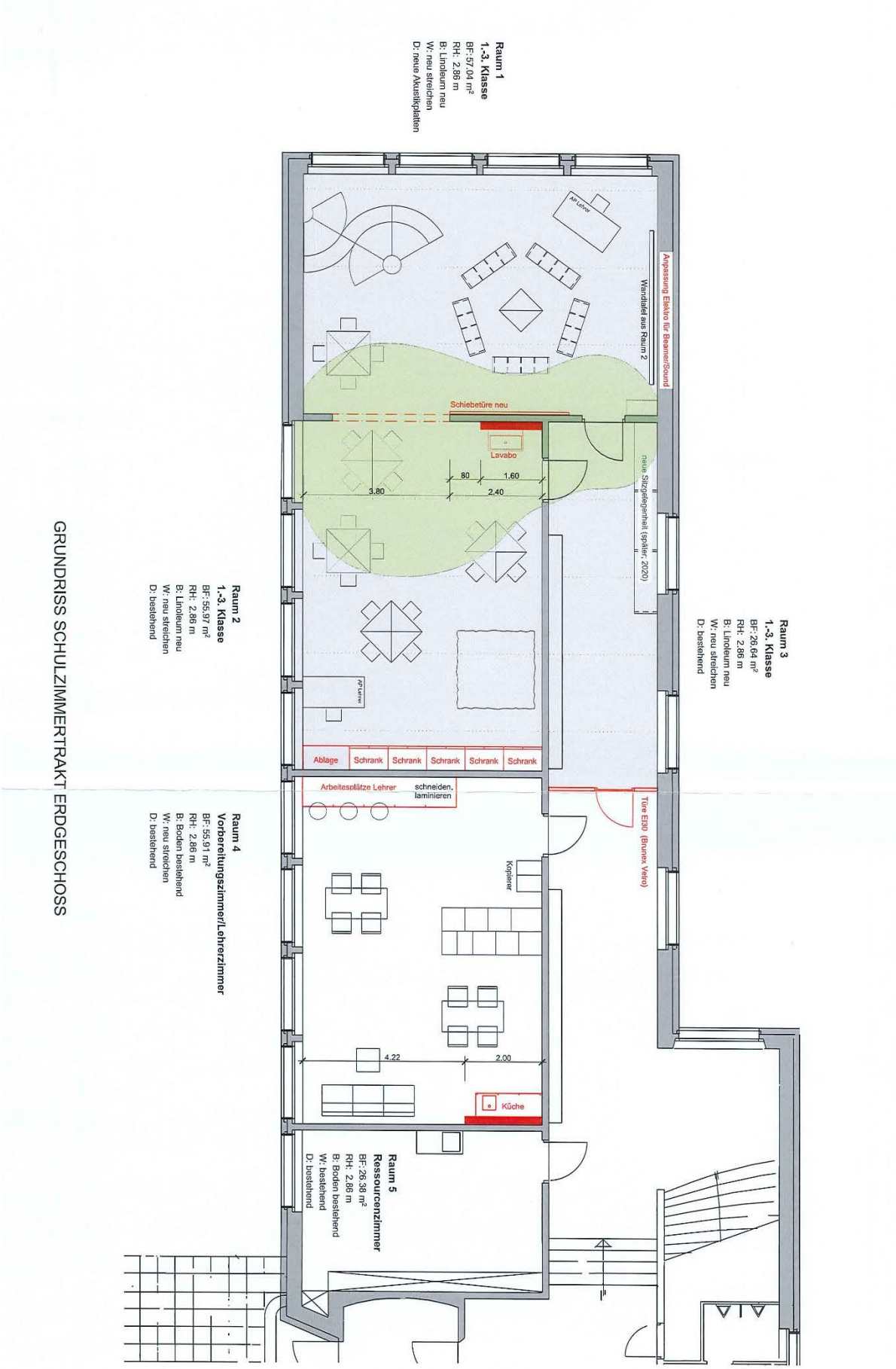
Anhang 3: Fotos

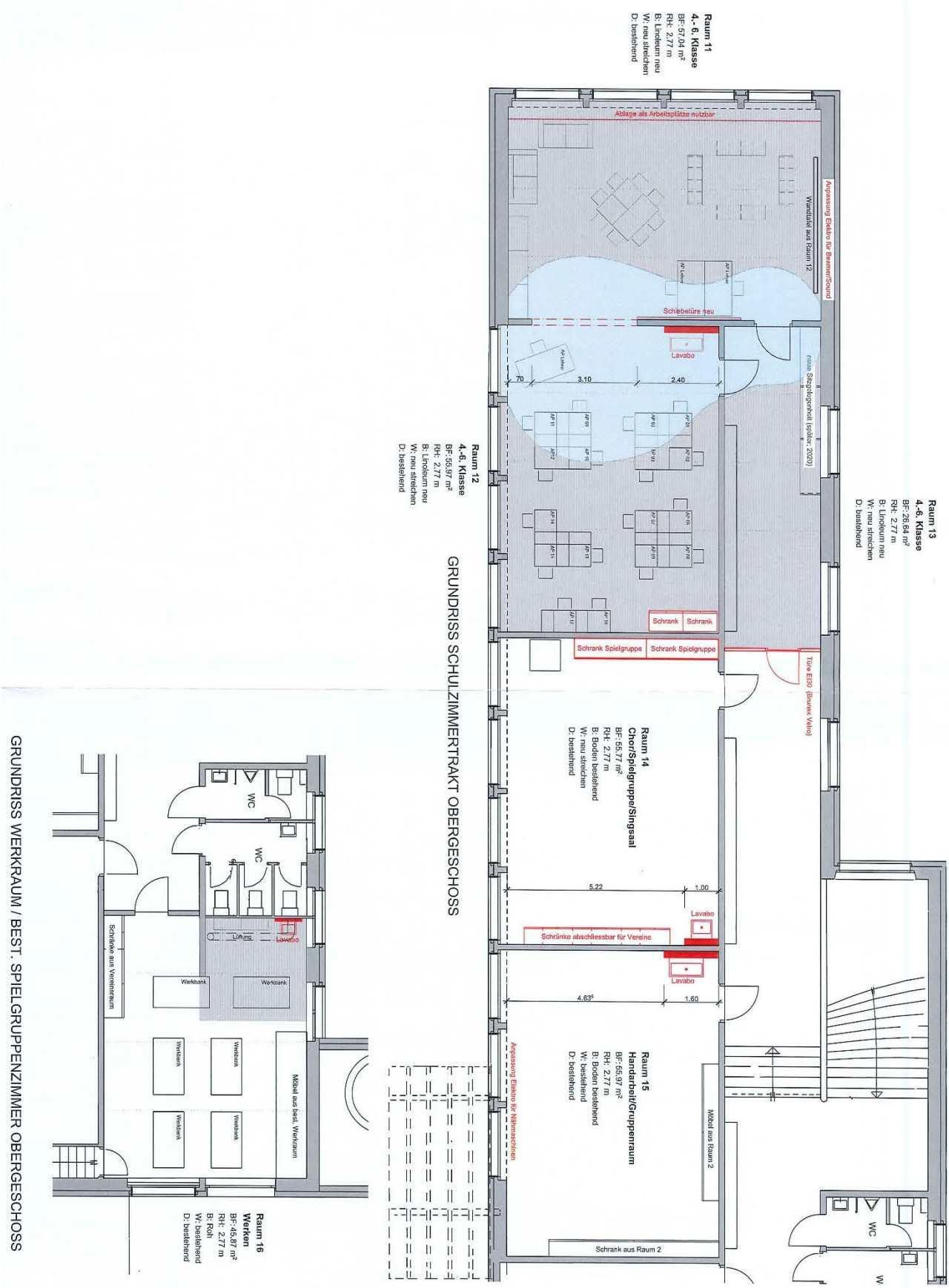
Anhang 1: Detaillierte Zusammenstellung Bauabrechnung

Beleg Nr.	Datum	Betrag	Rechnung
1	19.07.2019	16'000.00	Parpan Bau AG
2	23.09.2019	2'576.95	Parpan Bau AG
3	23.09.2019	672.90	Parpan Bau AG
4	14.10.2019	2'965.05	Bautas AG
Rohbau 1		**22'214.90**	
5	30.07.2019	13'000.00	Jon Caviezel AG
6	23.09.2019	5'385.00	Jon Caviezel AG
7	23.09.2019	16'343.25	Jon Caviezel AG
8	22.08.2019	-10'350.00	UB Anteil Elektro J. Caviezel AG
Elektroanlagen		**24'378.25**	
9	23.09.2019	7'000.50	Jon Caviezel AG
Leuchten und Lampen		**7'000.50**	
10	28.10.2019	27'537.55	Devonas Gips AG
11	02.10.2019	-2'500.00	UB Anteil Devonas Gips AG
12	12.08.2019	42'000.00	Spescha Holzbau AG
13	28.10.2019	16'237.30	Spescha Holzbau AG
Ausbau 1		**83'274.85**	
14	28.10.2019	30'067.75	Pfister Professional AG
15	23.09.2019	19'913.25	Maler Furrer AG
Ausbau 2		**49'981.00**	
16	23.09.2019	1'780.30	PLAN4 AG
17	23.09.2019	2'946.65	PLAN4 AG
18	28.10.2019	1'319.85	PLAN4 AG
19	15.04.2019	6'849.70	PLAN4 AG
20	27.05.2019	2'455.55	PLAN4 AG
21	15.07.2019	1'468.50	PLAN4 AG
22	19.07.2019	3'192.25	PLAN4 AG
Honorare		**20'012.80**	
23	23.04.2019	123.85	Bewilligung Pro infirmis
24	30.04.2019	700.00	Baubewilligung Gemeinde
25	28.10.2019	700.45	PLAN4 AG, Nebenkosten
26	07.05.2019	200.00	Gebäudeversicherung GR
Baunebenkosten		**1'724.30**	
27	23.09.2019	27'502.45	Knobel Schuleinrichtungen AG
Ausstattung		**27'502.45**	

Totalbetrag	**236'089.05**

Anhang 2: Pläne Schulzimmer EG und OG




Raum 11
4.- 6. Klasse
BF: 57.04 m²
RH: 2.77 m
B: Linoleum neu
W: neu streichen
D: bestehend
Raum 12
4.-6. Klasse
BF: 55.97 m²
RH: 2.77 m
B: Linoleum neu
W: neu streichen
D: bestehend
Raum 13
4.-6. Klasse
BF: 26.64 m²
RH: 2.77 m
B: Linoleum neu
W: neu streichen
D: bestehend
Raum 14
Chor/Spielgruppe/Singsaal
BF: 55.77 m²
RH: 2.77 m
B: Boden bestehend
W: neu streichen
D: bestehend
Raum 15
Handarbeit/Gruppenraum
BF: 55.97 m²
RH: 2.77 m
B: Boden bestehend
W: bestehend
D: bestehend
Raum 16
Werken
BF: 45.87 m²
RH: 2.77 m
B: Roh
W: bestehend
D: bestehend
GRUNDRISS SCHULZIMMERTRAKT OBERGESCHOSS
GRUNDRISS WERKRAUM / BEST. SPIELGRUPPENZIMMER OBERGESCHOSS
Ablage als Arbeitsplätze nutzbar
Anpassung Elektro für Beamer/Sound
Wandtafel aus Raum 12
Schiebetüre neu
Lavabo
neue Sitzgelegenheit (später 2020)
Schrank
Schrank Spielgruppe
Türe EI30 (Bunex Velio)
Schränke abschliessbar für Vereine
Anpassung Elektro für Nähmaschinen
Möbel aus Raum 2
Schrank aus Raum 2
WC
Lüftung
Werkbank
Schränke aus Vereinsraum
Möbel aus best. Werkraum

Anhang 3: Fotos

neues Schulzimmer

altes Schluzimmer

neu gestalteter Korridor