

Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages

zwischen der

Schloss Salis Zizers AG, mit Sitz in Zizers, UID: CHE-197.044.639,
(Adr. Vialstrasse 18, 7205 Zizers)

- vertreten durch David Trümpler, Bürger von Basel, wohnhaft in 8610 Uster, VR-Mitglied mit Einzelunterschrift -

als Verkäuferin und verfügungsberechtigte Eigentümerin des Grundstückes Nr. 395 in Zizers,

sowie der

Politischen Gemeinde Zizers, Rathaus, 7205 Zizers,

- vertreten durch Peter Lang, Gemeindepräsident, und Fabio Brot, Gemeindeschreiber -
als Käuferin.

I. Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Zizers beabsichtigt von der Schloss Salis Zizers AG im Hauptgebäude des Schlosses auf dem Grundstück Nr. 395 in der Gemeinde Zizers neue Büroräumlichkeiten in Form von Stockwerkeigentum und ein Teilstück des Schlossparkes im Ausmass von ca. 1'765 m² als neu zu bildendes Grundstück käuflich zu erwerben. In den Büroräumlichkeiten im Erd- und 1. Obergeschoss soll die Gemeindeverwaltung einziehen und der Schlosspark im Westen des Grundstückes Nr. 395 soll so neu der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 hat entschieden, der Urnengemeinde das Kreditbegehren für den vorerwähnten Kauf mit 81 Ja- zu 115 Nein-Stimmen zur Ablehnung zu empfehlen.

II. Vorvertrag

Die **Schloss Salis Zizers AG**, mit Sitz in Zizers, und die **Politische Gemeinde Zizers** verpflichten sich hiermit vorvertraglich, bis spätestens **30. Dezember 2021** einen Kaufvertrag mit dem nachfolgenden Inhalt abzuschliessen, unter der Voraussetzung, dass an der Urnenabstimmung vom 07. März 2021 dem Kauf der Büroräumlichkeiten im Schlossgebäude und einem Teil des Schlossparkes auf Grundstück Nr. 395 in Zizers zugestimmt wird.

Sollte das Stimmvolk der Politischen Gemeinde Zizers dem Kauf der Büroräumlichkeiten und des Schlossparkes am 07. März 2021 nicht zustimmen, fällt der vorliegende Vorvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.



Inhalt des abzuschliessenden Kaufvertrages:

Die **Schloss Salis Zizers AG**, mit Sitz in Zizers,

verkauft der

Politischen Gemeinde Zizers

was folgt:

In der Gemeinde Zizers

1. Ein Miteigentumsanteil am Grundstück Nr. 395 Plan 19

mit dem Sonderrecht die

Büroräumlichkeiten (HT-EG-01) im Erdgeschoss mit Treppe ins Untergeschoss im Hauptgebäude des Schlosses Vers.-Nr. 39 ausschliesslich und alleine zu benützen.

Diesem künftigen Stockwerkeigentums-Grundstück wird das reglementarische Benützungsrrecht an der davorliegenden Terrasse mit den beiden Pavillons zustehen.

Dieses Kaufobjekt ist in den beigehefteten Grundrissplänen „Untergeschoss“ (Anhang 1) und „Erdgeschoss“ (Anhang 2) grün koloriert bzw. schraffiert.

2. Ein Miteigentumsanteil am Grundstück Nr. 395 Plan 19

mit dem Sonderrecht die

Büroräumlichkeiten (HAT-1OG-01) im 1. Obergeschoss im Hauptgebäude des Schlosses Vers.-Nr. 39 ausschliesslich und alleine zu benützen.

Dieses Kaufobjekt ist im beigehefteten Grundrissplan „1. Obergeschoss“ (Anhang 3) grün koloriert.

Das künftig zu Stockwerkeigentum aufgeteilte Grundstück Nr. 395 Plan 19 (braune Fläche) ist aus dem ebenfalls beigehefteten Plan „Neuparzellierung“ (Anhang 4) ersichtlich. Diesem Grundstück wird ein subjektiv-dinglicher Miteigentumsanteil am Grundstück „MEG“ (blaue Fläche im Plan „Neuparzellierung“) zustehen, was wiederum die Mitbenützung dieses Gemeinschaftsgrundstückes durch die Politische Gemeinde Zizers als Stockwerkeigentümerin bedeutet.

3. Von Grundstück Nr. 395 Plan 19

ein Teilstück im Ausmass von **ca. 1'765 m²** des Schlossparkes

Für dieses Teilstück ist im Grundbuch ein neues Grundstück aufzunehmen. Dieses Kaufobjekt ist im vorerwähnten Plan „Neuparzellierung“ (Anhang 3) hellgrün koloriert.



Es gelten folgende Vertragsbestimmungen:

1. Der **Kaufpreis beträgt insgesamt CHF 4'410'000.--** (Schweizer Franken vier Millionen vierhundertzehntausend 00/100) und ist von der Käuferin wie folgt zu bezahlen:
 CHF 880'000.-- am Tag der öffentlichen Beurkundung des definitiven Kaufvertrages
 CHF 3'530'000.-- bei Bezug der Büroräumlichkeiten (voraussichtlich Juni 2023)
CHF 4'410'000.-- Kaufpreis.
2. Die Bauarbeiten auf dem heutigen Grundstück Nr. 395 in Zizers sind von der Verkäuferin so zu fördern, dass die Kaufobjekte (Büroräumlichkeiten) im Juni 2023 bezugsbereit sind.
3. Der Umbau des Schlossgebäudes auf Grundstück Nr. 395 in Zizers hat entsprechend den von der Baubehörde der Politischen Gemeinde Zizers noch zu genehmigenden Bauplänen und dem diesem Vorvertrag beigehefteten Baubeschrieb (Anhang 5) zu erfolgen.
4. Der Besitzantritt an den Kaufobjekten ist auf Juni 2023 vorgesehen. Der genaue Bezugstermin wird der Käuferin von der Verkäuferin drei Monate nach Baubeginn fix bekannt gegeben.
5. Die Kaufobjekte werden gemäss den Vereinbarungen im Baubeschrieb schlüsselfertig und erschlossen verkauft. Sämtliche Erschliessungskosten, wie z.B. Kanalisation, Wasser, Fernwärme, elektrische Energie, Zugang, Zufahrt, etc., sind im vorgenannten Kaufpreis enthalten und von der Verkäuferin zu bezahlen.
6. Die Geometerkosten und die Grundbuchgebühren für die Neuparzellierung des Grundstückes Nr. 395 in Zizers und jene für die Stockwerkeigentumsbegründung werden von der Verkäuferin bezahlt.
 Die Grundbuchgebühren aus dem noch abzuschliessenden Kaufvertrag bezahlt die Politische Gemeinde Zizers. Die geplante Eigentumsübertragung auf die Politische Gemeinde Zizers ist gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern (GKStG) von der Handänderungssteuer befreit.

III. Weitere Bestimmung zum Vorvertrag

1. Die beigehefteten Pläne (Anhänge 1 - 4) und der Baubeschrieb (Anhang 5) bilden wesentliche Bestandteile dieses Vertrages. Sie werden von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.
 Die Parteien halten ausdrücklich fest, dass es sich bei den vorgenannten Plänen (Anhänge 1 - 4) um Projektpläne handelt, welche in Bezug auf die Grundstücksauf- und Raumeinteilung unverbindlich sind.
2. Dieser Vorvertrag wurde mit Zirkulationsbeschluss vom Gemeindevorstand Zizers am 25. Januar 2021 genehmigt.





3. Die Gebühren des Grundbuchamtes aus dem vorliegenden Vorvertrag werden von der Politischen Gemeinde Zizers bezahlt.

Landquart, 2. Februar 2021

Schloss Salis Zizers AG

(David Trümpler)

Politische Gemeinde Zizers

(Peter Lang)

(Fabio Brot)



Öffentliche Beurkundung

Der unterzeichnete Grundbuchverwalter, Guido Bühler, beurkundet hiermit, dass der vorliegende Vorvertrag den ihm mitgeteilten, übereinstimmenden Parteiwillen enthält.

Die Urkunde wurde David Trümpler, Peter Lang und Fabio Brot, über deren Identität sich die Urkundsperson vergewissert hat, zur Kenntnis gebracht, von diesen genehmigt und eigenhändig unterzeichnet.

Die Schloss Salis Zizers AG, mit Sitz in Zizers, ist durch David Trümpler, VR-Mitglied mit Einzelunterschrift, vertreten.

Die Politische Gemeinde Zizers ist durch Peter Lang, Gemeindepräsident, und Fabio Brot, Gemeindeschreiber, vertreten.

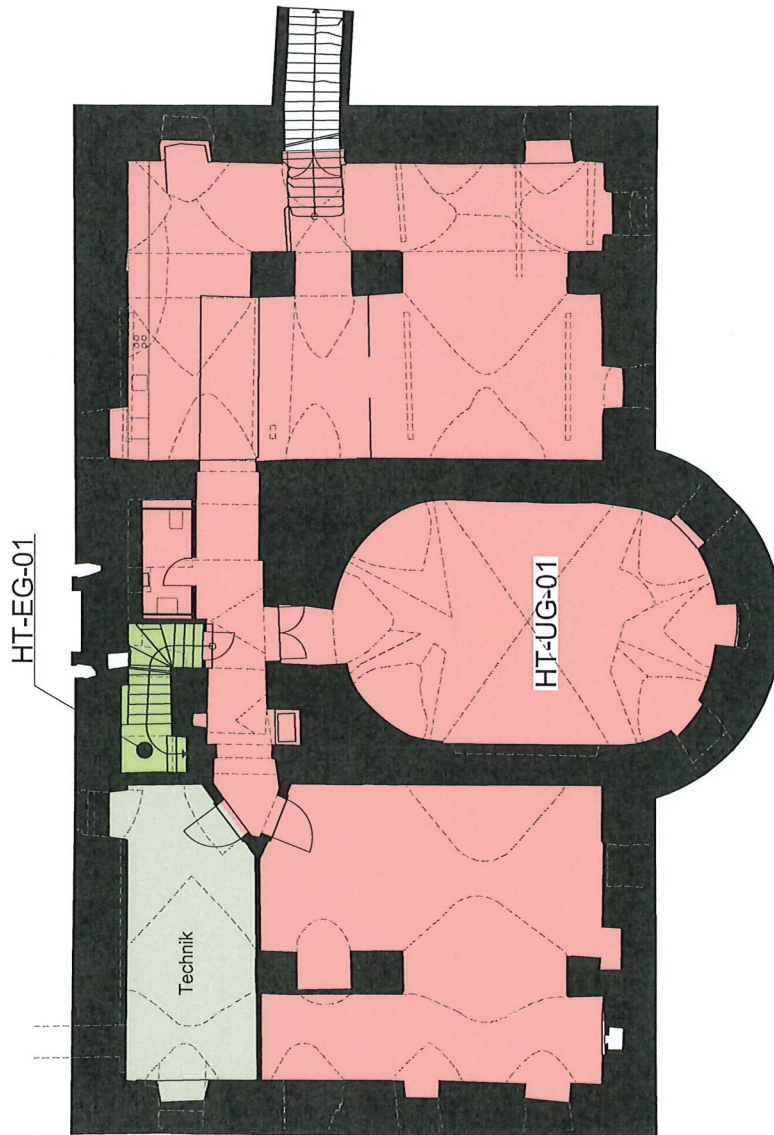
Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung im Büro des Grundbuchamtes.

Landquart, 2. Februar 2021

B.-Reg. Nr. 2 / 2021

GRUNDBUCHAMT LANDQUART
Der Grundbuchverwalter

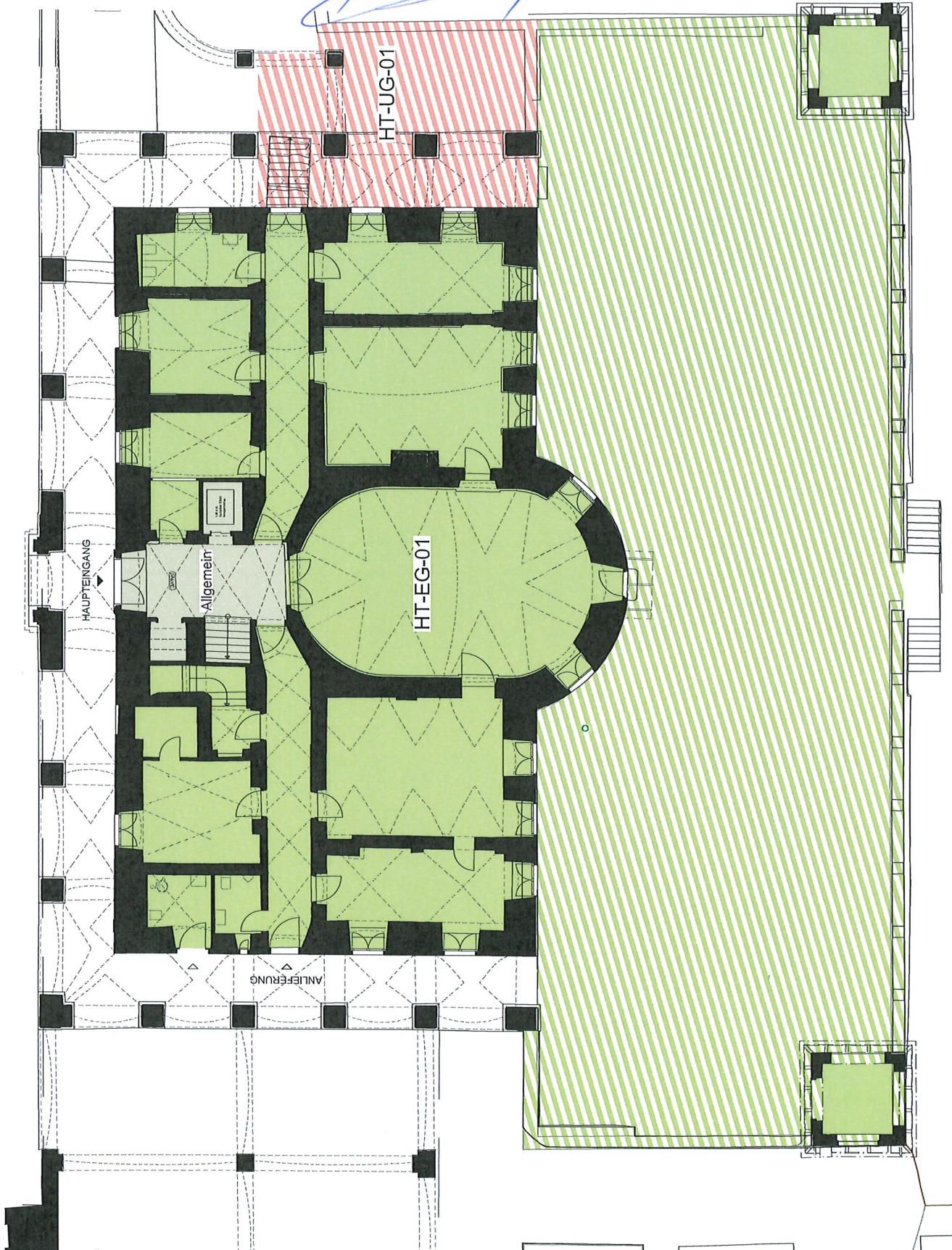




Als Bestandteil anerkannt:

-2. Feb. 2021

[Handwritten signature]



Als Bestandteil anerkannt: - 2. Feb. 2021



Anhang 3

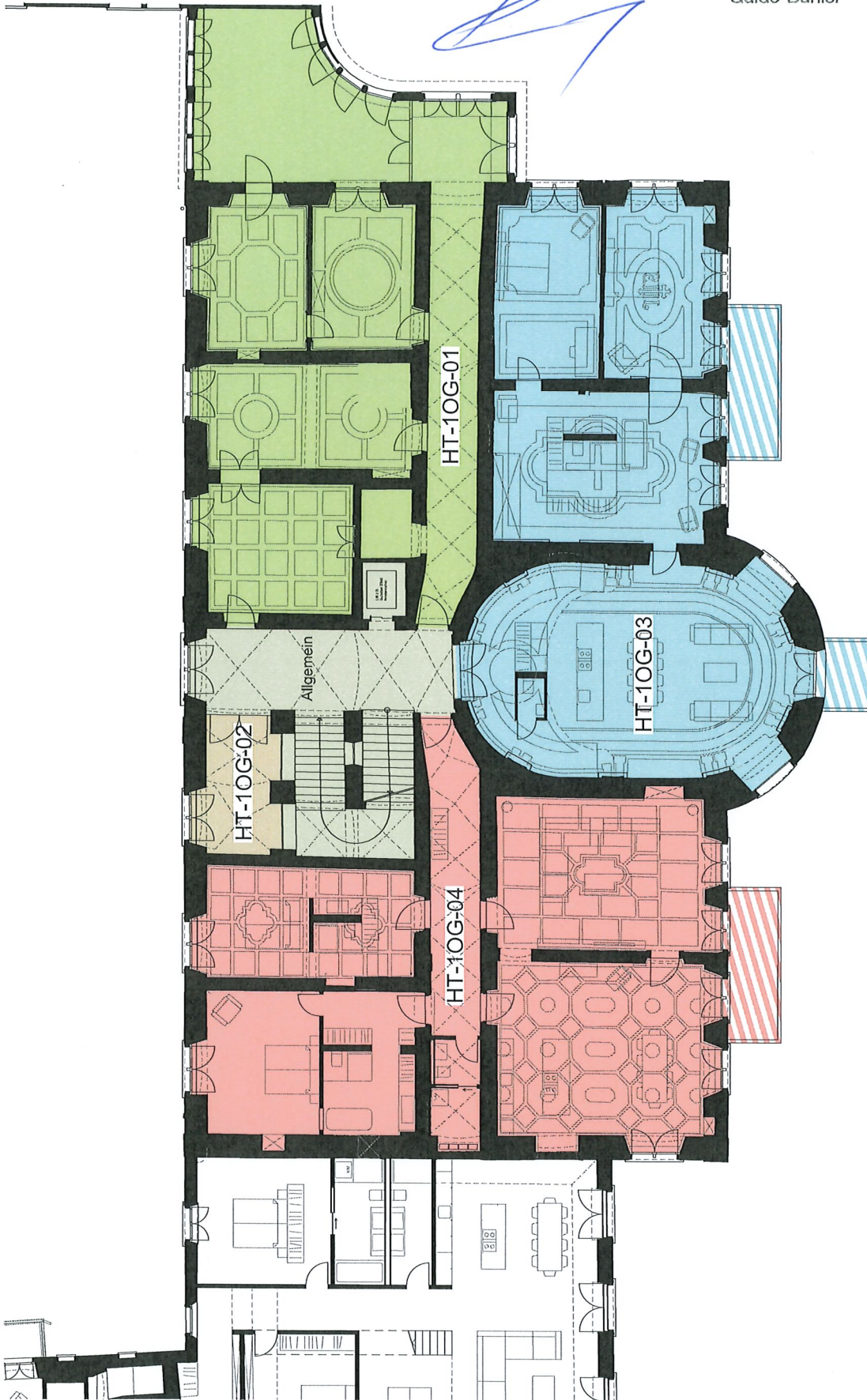
Guido Bühler

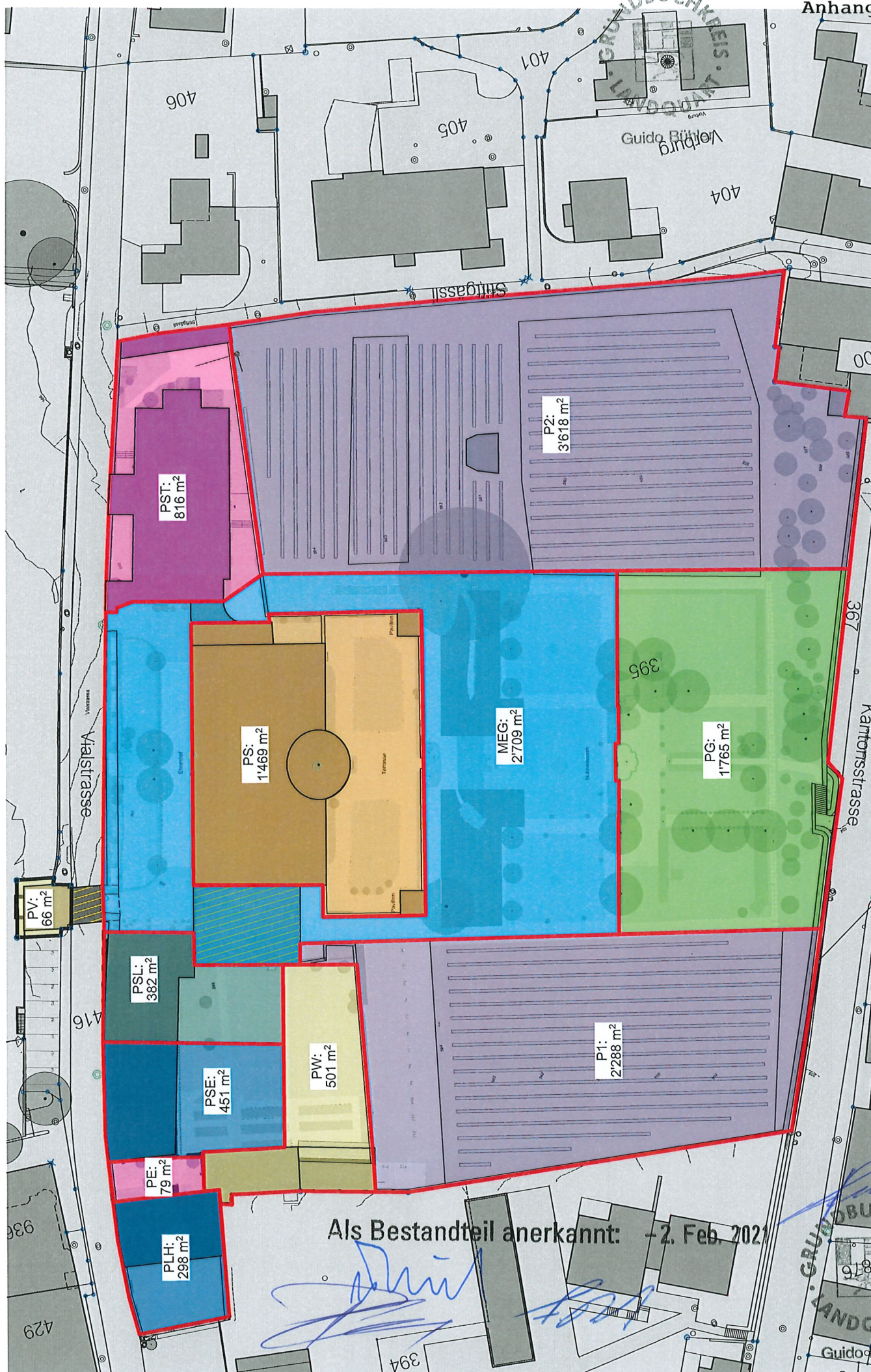


StwE Haupttrakt | 1. Obergeschoss

ITTER SCHUMACHER

9200 | Schloss Zizers







gemeinde **zizers**



Guido Bühler

Anhang 5



Baubeschrieb für Gemeindeverwaltung 25.01.2021

Käufer	Gemeinde Zizers Rathaus Vialstrasse 2 7205 Zizers
Verkäufer	Schloss Salis Zizers AG Vialstrasse 18 7205 Zizers
Architekt & Bauleitung	Ritter Schumacher AG Ottostrasse 4 7000 Chur
Bauingenieur	Conzett Bronzini und Partner AG Bahnhofstrasse 3 7000 Chur
HLS Planung	Maurer Planung für Haustechnik Herrengasse 7 7000 Chur
Elektro Planung	Hegger + Disch Elektroplanung Felsenastrasse 25 7000 Chur
Bauphysik	Kuster + Partner AG Hartbertstrasse 10 7001 Chur
Landschaftsarchitekt	Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH Wengistrasse 31 8004 Zürich



A Inhalt Baubeschrieb

Der Baubeschrieb bestimmt die Qualität der Ausführung. Die beschriebenen Produkte können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Die bautechnischen, bauphysikalischen und serviceabhängigen Werte richten sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen in der Schweiz (SIA-Normen).

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Einheiten im speziellen zu erstellen.

Wenn die Fabrikate qualitativ noch nicht bestimmt sind, werden einwandfreie und bewährte Produkte verwendet.

Änderungen betreffend Baubeschrieb, Planung und Ausführung bei gleichbleibender Qualität bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten, der Fachplaner und Spezialisten.

B Normen und Vorschriften

Als Grundlage des Baubeschriebes gelten:

1. Die Baubewilligung und deren Auflagen und Bedingungen
2. Örtliche und kantonale Bauvorschriften
3. Vorschriften der örtlichen Werke
4. Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung und der Feuerpolizei
5. SUVA- Richtlinien
6. Einschlägige Normen des SIA
7. Einschlägige Normen des VSS, SEV, STV, SWKI etc.
8. Die allgemeinen Bereiche (Büro, WC) im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden gemäss SIA 500 behindertengerecht ausgeführt.

C Technische und bauphysikalische Anforderungen

C.1 Wärmeleistungsbedarf

Die Berechnungen des Wärmeleistungsbedarfs erfolgen nach SIA- Norm 384/201 (Ausgabe 2004).

C.2 Raumlufttemperaturen

Bei Aussentemperatur von	-8 °C
Büro / Sitzungszimmer	22 °C
Korridor	22 °C
WC	22 °C
Treppenhäuser	Teilweise beheizt

C.3 Wärmeschutz

Heizwärmebedarf nach SIA-Norm 380/1 (Ausgabe 2009).

Die Wärmedämmvorschriften der Kantonalen Baudirektion werden eingehalten. Grundlage: Wärmedämmnachweis und Bauteilkatalog gemäss Bauphysiker.

C.4 Sommerlicher Wärmeschutz

Die Anforderungen des Energiegesetzes zum sommerlichen Wärmeschutz wird nicht eingehalten.



C.5 Schallschutz

Guido Bühler

Die erhöhten Anforderungen nach SIA- Norm 181 (Ausgabe 2006) werden erfüllt.

C.6 Statik

Nutzlasten nach SIA 261:

Nach Angabe Bauingenieur (Nutzungsvereinbarung)

C.7 Baumaterialien

Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzurniere oder bearbeitete Natursteinprodukte und keramische Platten unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Struktur, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden. (Gemäss SIA Norm 118 und entsprechende SIA-Normen der einzelnen Arbeitsgattungen)

C.8 Haar-, Schwund- und Setzrisse

Bis 0.8mm gelten Haar-, Schwund- und Setzrisse nicht als Garantiemängel.

C.9 Flächentoleranzen

Konstruktionsbedingte Flächentoleranzen von bis zu 5%, über die ganze Einheit betrachtet, müssen von den Käufern akzeptiert werden.

D Detaillierter Baubeschrieb

0 GRUNDSTÜCK

Vorhanden

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

101 Bestandsaufnahmen

Notwendige Bestandsaufnahmen, wie Baugelände, Verkehrsanlagen, Bauten, Werkleitungen, Rissaufnahmen aller Nachbargebäude und Bauteile an Grenznähe etc. inklusive eventuelle amtliche Rissprotokolle und Aufnahmen.

Einmessungen / Abnahmen wie Schnurgerüste, Vermessungskosten Bau.

Schadstoffuntersuchung

112 Rückbau

Sämtliche für die Sanierung notwendigen Demontagen und Abbrüche. Sortieren und Entsorgen der Bauabfälle während der Bauzeit gemäss Vorschriften des Amtes für Natur und Umwelt.

118 Schadstoffsanierung

Schadstoffsanierung auf Basis des durchgeführten Screenings. Rückbau und Entsorgung von kontaminierten Bauteilen gemäss Vorschriften Behörden und Fachverbände.

121 Sicherung vorhandener Anlagen

Sämtliche Massnahmen inklusive Sicherung Nachbargebäude respektive Strasse, Bäume, Hecken, Werkleitungen im Grundstück etc. sind eingerechnet.

131 Abschränkungen (gemäss SUVA)

Zwingend: geschlossene Bauwand zu direkten Nachbarn, mindestens 1.8 m hoch, Absperrung und Signalisation der Baustelle etc., Sicherung der Zufahrt inklusive nötigen Kontrollen und Wiederinstandstellen, beziehungsweise Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten.



132 Zufahrten und Plätze

Guido Bühler

Erstellen und Unterhalt mit Wiederentfernen der für Bauarbeiten und Betrieb notwendigen Zufahrten und Plätze, gemäss den behördlichen Vorschriften inklusive allfälliger Miete von öffentlichem Grund, Nachbargrund und deren Kosten und Instandstellung.

135 Provisorische Installationen

Installation von Bauprovisorien zum Beispiel Bauanschluss Schmutzwasser, Anschluss Baustrom, Bauwasser, Kommunikationsinstallation, provisorische Beleuchtung der Neubauten in allen Stockwerken et cetera.

136 Kosten für Energie, Wasser und dergleichen

Verbrauchskosten für Wasser, Energie, Bauheizung oder dergleichen während der Bauzeit. Allgemeinstrom und Leerwohnungsstrom sind bis zum Zeitpunkt der Übernahme.

138 Bauabfälle, Sortierung und Entsorgung

Sortieren und Entsorgen der Bauabfälle während der Bauzeit gemäss Vorschriften des Amts für Natur und Umwelt.

139

Es sind keine Winterbaumassnahmen vorgesehen

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

Sämtliche notwendigen Zuleitungen, Anpassungen und Umliegungen sind enthalten (eigene und fremde, innerhalb und ausserhalb des Grundstücks; Wasser, Elektro, Telefon/Glasfaser und TV) inklusive Kanalisation.

161 Anpassungen an bestehende Strassen und Wege, inklusive An- und Abschlüsse

Sämtliche notwendigen Anpassungen innerhalb und ausserhalb des Grundstücks sind enthalten. Schutzmassnahmen für Strassen und Trottoirs gemäss behördlichen Anordnung wie Randsteinschüttungen, Schutzbeläge, Abschränkungen Fussgänger, Signalisationen.

2 GEBÄUDE

Alle Dimensionierungen der Gewerke erfolgen nach den Angaben des zugezogenen Bauingenieurs, des Bauphysikers, der Fachingenieure und allfälligen Spezialisten sowie nach den Anforderungen der SN EN 206-1:2000. Behördliche Auflagen, die Beachtung aller Regelwerte der Fachverbände, sowie die anerkannten Regeln der Baukunde sind zu befolgen, dies gilt insbesondere auch für die Erdbebensicherheit.

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtungen

Baustelleneinrichtung mit sämtlichen notwendigen Maschinen, Geräten, Unterkünften, eingerichtetes Baubüro, Magazine, WC-Anlagen, Lagerplätze, Zufahrten und dergleichen, inklusive Transport. Montage und Demontage sowie Miete und Unterhalt während der ganzen Bauzeit und die für eine fach- und fristgerechte Ausführung der Bauarbeiten nötig sind.

211.1 Gerüste

Sämtliche notwendigen Gerüste, wie zum Beispiel Fassadengerüst, mit notwendigen Zusätzen wie Spenglerlauf, Treppen, Überbrückungen bei Eingängen etc., nach den Vorschriften der SUVA. Montage, Demontage und Miete für die benötigte Bauzeit inklusive Unterhaltes während der gesamten Zeit.

Sämtliche Arbeitsgerüste wie Schacht-, Bock-, Flächengerüste, Hebebühnen etc., die für die auszuführenden Arbeiten notwendig sind.

211.3 Baumeisteraushub Aushubarbeiten

Einzel- und Grabenaushub für Fundamente, Medienkanäle, Kanalisationen und Schächte, inklusive Wiedereinfüllen des notwendigen, geeigneten Materials, Lieferung neuem Material.

Auflad, Umlagerung und Abtransport des überschüssigen Materials inklusive Deponiegebühren.

Alle Erschwernisse, alle Spezialfundationen, wassergesättigtes Material, Handaushub, Krantransporte und sonstige Nebenarbeiten.



211.4 Kanalisationen innerhalb und ausserhalb Gebäude

Nach den Vorschriften (Gemeinde, Kanton, Bund, Kanalisationsplan sowie SN 592 000).

Erstellung der Abwasserleitungen inklusive Abdichtungen, Rinnen, Schächte, Sickerschächte und Versickerungsanlagen, Pumpenschächten und Leitungen. Anpassungen an bestehende Kanalisationsleitung nach entsprechenden der Prüfung und unter Beizug der Gemeinde (eventuell Anschluss durch eine von der Gemeinde beauftragte Firma) inklusive Sanierungs- und Anpassarbeiten bei Benutzung bestehenden Kanalisationsleitungen. Allfällige Drainageentwässerung gemäss Geologe / Bauingenieur.

Erstellung der erforderlichen Pumpenschächte, Kontrollschächte, Schlamm-sammler und Einlaufschächte in Zementrohr, inklusive ausbilden von Schachtdurchläufen, Abdeckungen mit Betongussdeckel und Geruchsverschluss, Entwässerungsrinnen aus Polymerbeton mit Edelstahlrosten geschraubt. Neuer Anschluss an die Gemeindekanalisation respektive an die bestehende Kanalisation unter Beizug der Gemeinde.

Schmutz- und Meteorwasserleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes in PP, inklusive Formstücke. Die Durchführungen durch das Bauwerk sind wasserdicht auszuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist eine fachgerechte Spülung (inkl. Protokoll und Videobeweis) sämtlicher Leitungen und Schächte vorzunehmen.

211.5 Stahlbetonarbeiten

Beton und Stahlbetonarbeiten nach den einschlägigen SIA-Normen. Betonqualität und Stärken inkl. Armierung nach Angaben des Bauingenieurs, inkl. ev. notwendiger Zuschlagstoffe. Gesamte Ausführung der Betonarbeiten im Schalungstyp 2 gemäss Definition in den SIA-Normen.

211.6 Maurerarbeiten

Innen- wie Aussenwände über Terrain in Backstein oder Beton Schalungstyp 2. Dimensionen nach Angaben Bauingenieur. Allgemeine Maurerarbeiten, Spitzarbeiten für Heizung, Lüftung und Sanitär. Zuputzarbeiten von Schlitzfenstern, Durchbrüchen, Aussparungen und dgl. Bohrarbeiten, provisorische Abdeckungen, Geländer und Absturzsicherungen. Lichtschachtelemente und allgemeine Versetzarbeiten von Kleinteilen wie Schutzraumelemente, Briefkästen usw.

Schutzmassnahmen

Erstellung der notwendigen Schutzgerüste, Abschränkungen, (SUVA-konform) inklusive Unterhalt.

211.7 Fräs- und Bohrarbeiten

Alle Notwendige Fräs- und Bohrarbeiten, wie Fräsen an Bodenplatten, Decken und Wänden und Bohrungen für Installationsdurchbrüche inklusive Installation, Nebenarbeiten und Umstellungen.

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.0 Fenster in Holz

Holzfenster, inkl. der nötigen Rahmenverbreiterungen. Dreh- und Dreh-Kippfenster (min. 1 pro Raum). Massgebend sind die Pläne des Architekten in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.

221.5 Aussentüren in Holz

Sanierung bestehende Hauseingangstüren aus Holz.

221.9 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage aus Aluminium, nach Vorschriften der Schweizerischen Post.

222 Spenglerarbeiten

Winkelbleche, Einfassungen, Rinnen, Fallrohre und Verkleidungen von Abzügen auf dem Dach in Kupfer.

223 Blitzschutz

Blitzschutzanlage nach Angabe Feuerpolizei.

224 Bedachungsarbeiten

Wärmetechnische Dachsanierung mit Ziegeleindeckung gemäss Architekten und Denkmalpflege.



225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Kittfugen wo erforderlich gemäss Norm.

225.4 Brandschutzverkleidungen

Gemäss den einschlägigen Vorschriften und den Auflagen der Baubewilligung und Vorgaben AFS. Sämtliche Massnahmen, zum Beispiel Brandschutzverkleidungen und Abschottungen von Lüftungskanälen, Leitungskanälen und Leitungsdurchführungen durch brandabschnittsbildende Decken und Wände.

226.1 Verputze

Aussenputz gemäss Konzept Architekten und Denkmalpflege.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

Gemäss Farb- und Materialkonzept. Die Malerarbeiten berücksichtigen unter anderem auch ökologische Grundsätze.

227.1 Malerarbeiten (äussere)

Sämtliche erforderlichen Malerarbeiten.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Sanierung bestehende Fensterläden aus Holz.

230 Elektroanlagen

Alle Installationen nach Vorschrift des EW bzw. des Eidg. Starkstrom Inspektorates.

Hauptverteilungen:

Elektrozuleitung bis Hauptverteilung geführt. Zählerplätze mit Sicherungs-, Fehlerstromschutz- und Regelautomaten für allgemeine Raumzonen.

Unterverteilung:

Zuführung der Hauptleitungen von der HV zur Büronutzung in zugewiesener Zone. Sämtliche erforderlichen Sicherungs-, und Fehlerstromschutzschalter.

Allgemein:

Lichtinstallationen in allgemeinen Räumen wie Treppenhaus gemäss Beleuchtungskonzept.

Steckdosen:

Ausreichend Steckdosen in allen Haupt- und Nebenräumen. Konzept gemäss Projekt Elektroplaner.

Schwachstrom:

Zuleitung TV, TT, Internet, IT - Erschliessung ab Amtsverteiler bis UV Büronutzer. Leerrohre von UV bis Steckdose. Leerrohre für bauseitiges Türrufsystem. Konzept Elektroplaner.

Beleuchtung:

Anschlüsse für Deckenleuchten in den Büroräumen. Einbauleuchten oder Aufbauleuchten LED in den Nasszellen.

238 Bauprovisorien

Während der Bauzeit. Baustellenbeleuchtung während der Bauzeit.

240 Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung

Anschluss an das Fernwärmenetz der GEVAG.

Wärmeverteilung

Wärmeverteilung gemäss Konzept Fachplaner in Abstimmung mit Architekten und Denkmalpflege, mittels Radiatoren. Individuelle Raumtemperaturregulierung in jedem beheizten Raum, ausser Abstellräumen und Nasszellen. Massgebend sind die SIA-Normen.



244 Lüftungsanlage

Keine kontrollierte Lüftung. Innenliegenden Räume wie Nasszellen werden mechanisch entlüftet.

247 Entrauchungsanlagen

Entrauchungsanlagen gemäss Auflagen Feuerpolizei.

250 Sanitäre Anlagen.

251 Sanitärapparate

Für das Budget der Sanitären Apparate wurden Standardprodukte mit weisser Sanitärkeramik und verchromten Armaturen vorgesehen.

Das Kitten von sämtlichen Fugen im Bereich der Sanitärapparate ist enthalten.

254 Sanitärleitungen

Dämmungen:

Anbringen der erforderlichen Leitungsdämmungen gegen Schwitzwasser (Kaltwasser), Wärmeverlust (Warmwasser) und nach Vorschrift FPA Graubünden.

Leitungen:

Sanitärleitungen nach System Unternehmer / Hersteller in PE/PP oder gleichwertige Produkte. Fallstränge in schalldämmenden Geberit Silent Schallschutzrohren inkl. Dämmungen.

256 Installationselemente

Vorsatzschalen aus vorfabrizierten, schalldämmenden Elementen (GIS-System, Scartazzini Sanitär System oder gleichwertige Produkte). Ausführung Vorwandelemente gemäss Schallschutznormen und Brandschutzvorschriften FPA/GVG.

Wasserlöschposten nach Auflage FPA/GVG.

258 Kücheneinrichtung

Einteilung und Anordnung in Absprache mit der Bauherrschaft. Budgetpreis CHF 15'000.00 für Küche inkl. Geräte

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Lifanlage nach Standard Unternehmer. Min. 6-Personenaufzug behindertentauglich, ohne Maschinenraum. Fahrgeschwindigkeit ca. 1 m/s. Ausbau gemäss Kollektion Unternehmer.

Den Vorschriften entsprechendes Überwachungssystem und Alarmauslösfunktion ausgebaut und angeschlossen. Teleskopschiebetüren.

Der Unterhaltsvertrag inklusive Servicevertrag und Materialkosten (abgeschlossen über 3 - 5 Jahre) wird mit der Vergabe Lift vom Verkäufer marktgerecht ausgehandelt,

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Verputz Wände und Decken gemäss Konzept Architekt und Denkmalpflege.

Sämtliche Nebenarbeiten: Notwendige Trennschnitte zwischen Decken und Wand mit Schwedenschnitten, bei Materialtrennung mit Profil, sauberes Anschließen an andere Materialien mit Kantenschütze, Vorbehandeln des Untergrundes, Netzen der Übergangsstellen, Zuputzarbeiten.

Spezielle Gipserarbeiten:

Vorsatzschalen, Verkleidungen von Installationen und Leitungen wo vom Schallschutz notwendig inklusive Unterbau, Abglättung und Anschlüssen.



272 Metallbauarbeiten

Guido Bühler

Briefkasten gemäss Farb- und Materialkonzept.

273 Schreinerarbeiten

Brandschutztüren / Türen

Abschlusstüren:

Sanierung bestehende Holztüren, oder neue Holztüren gemäss Konzept Architekt und Denkmalpflege.
Feuerwiderstand gemäss Auflage Brandschutzbewilligung. Einbruchschutz Widerstands-Klasse RC 3.

Interne Türen:

Sanierung bestehende Holztüren, oder neue Holztüren gemäss Konzept Architekt und Denkmalpflege.

Türen im Untergeschoss:

Türen im Untergeschoss und in Nebenräumen nach Vorschriften FPA /GVG (Brandschutzvorschriften).

Sanierung bestehende Türen, oder neue Türen gemäss Konzept Architekt und Denkmalpflege.

Wandschränke, Gestelle und dgl.

Sanierung bestehende Einbaumöbel gemäss Konzept Architekt und Denkmalpflege

275 Schliessanlage

Registrierte Sicherheits-Schliessanlage zum Beispiel Kaba Star oder gleichwertiges, gemäss Schliessplan, für Hauseingänge und für sämtliche- Türen, Briefkasten-Anlage, Keller, und Schlüsselschalter.

Schlüsselsafe mit Passepartout für Feuerwehr nach Angaben und Anforderung der Feuerwehr und Gebäudeversicherung.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

Böden aus Holz oder Platten gemäss Konzept Architekt und Denkmalpflege. Budgetpreis CHF 150.00 / m2

281.0 Unterlagsboden

Gemäss Angabe Bauphysiker.

282.4 Plattenarbeiten Wände

Wandbeläge gemäss Konzept Architekt und Denkmalpflege. CHF 150.00 / m2

285 Innere Malerarbeiten

Sämtliche erforderlichen Malerarbeiten gemäss Konzept Architekt und Denkmalpflege.

Allgemein:

Inklusive sämtliche Nebenleistungen wie Voranstriche, schleifen, spachteln und Grundierungen.

286 Bauaustrocknung

Alle erforderlichen Massnahmen für notwendige Austrocknungsmassnahmen, inklusive Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizungen, Bautrocknungsapparate.

287 Baureinigung

Periodische Reinigung während der Bauzeit. Wechsellmulden während gesamter Bauzeit. Komplette bezugsbereite Schlussreinigung für Vorabnahme sämtlicher Räumlichkeiten, beziehungsweise gesamtes Werk und Schlussreinigung mit nötigen Nachreinigungen für die schlüsselfertige Übergabe. Nach Werksübergabe an die Bauherrin werden sämtliche Kanalisationsleitungen durch eine Kanalreinigungsfirma gespült und mit Videofilm protokolliert.

290 Honorare

Sämtliche Honorare, die für die Erstellung notwendig sind.



gemeinde zizers



4 UMGEBUNG

Guido Bühler

421 Gärtnerarbeiten

Umgebungsgestaltung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt und Denkmalpflege.

463 Oberbau

Umgebungsgestaltung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt und Denkmalpflege.

49 Honorare

Honorar Landschaftsarchitekt.

5 BAUNE BENKOSTEN

Sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten.

Als Bestandteil anerkannt:

Landquart, 2. Februar 2021

Schloss Salis Zizers AG

(David Trümpler)

Politische Gemeinde Zizers

(Peter Lang)

(Fabio Brot)



Guido Bühler