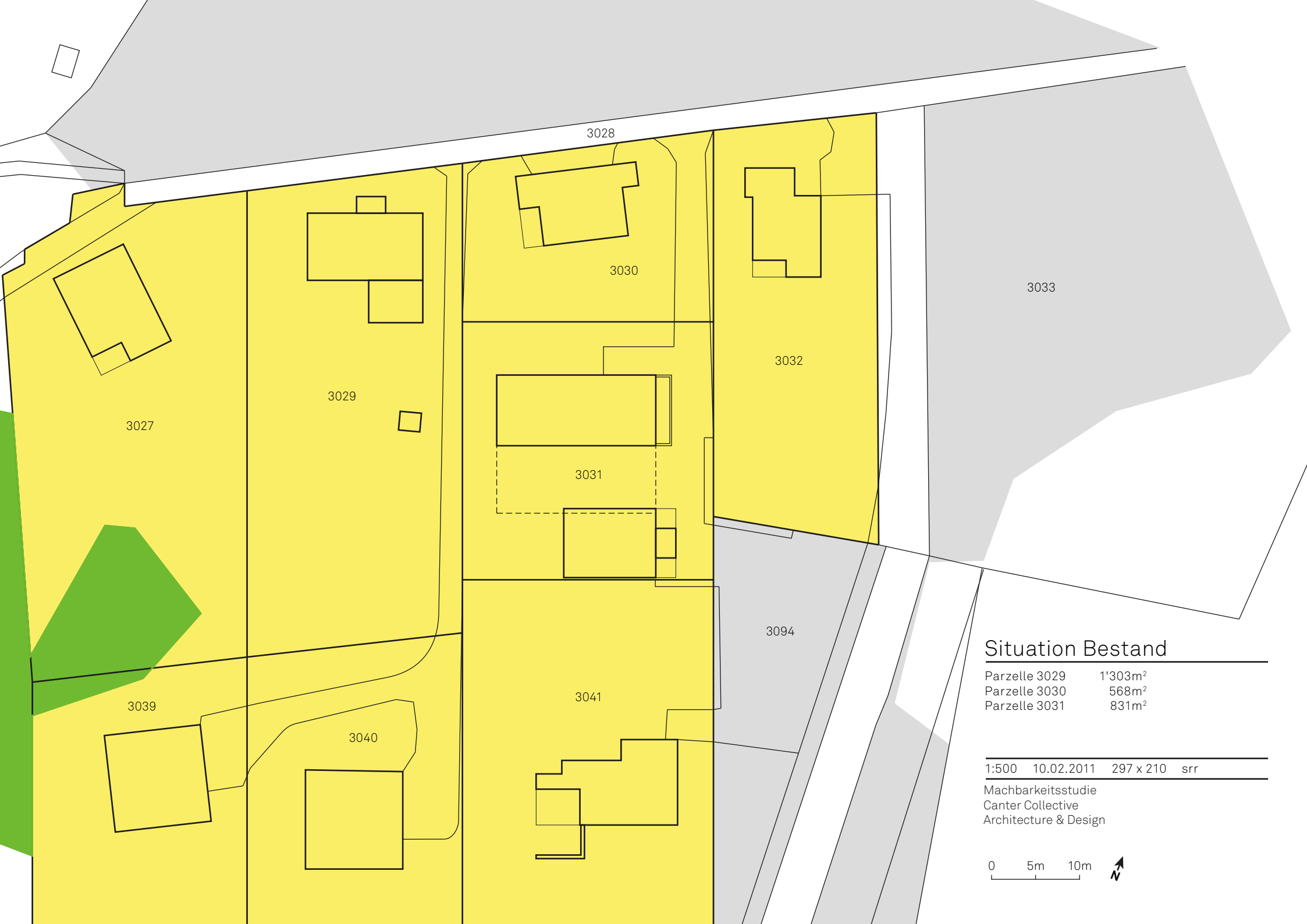


Machbarkeitsstudie

# Erweiterung einer Snow- boardschule und Neubau von zwei Ferienhäusern in Graubünden / Schweiz

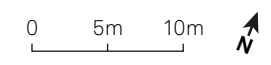


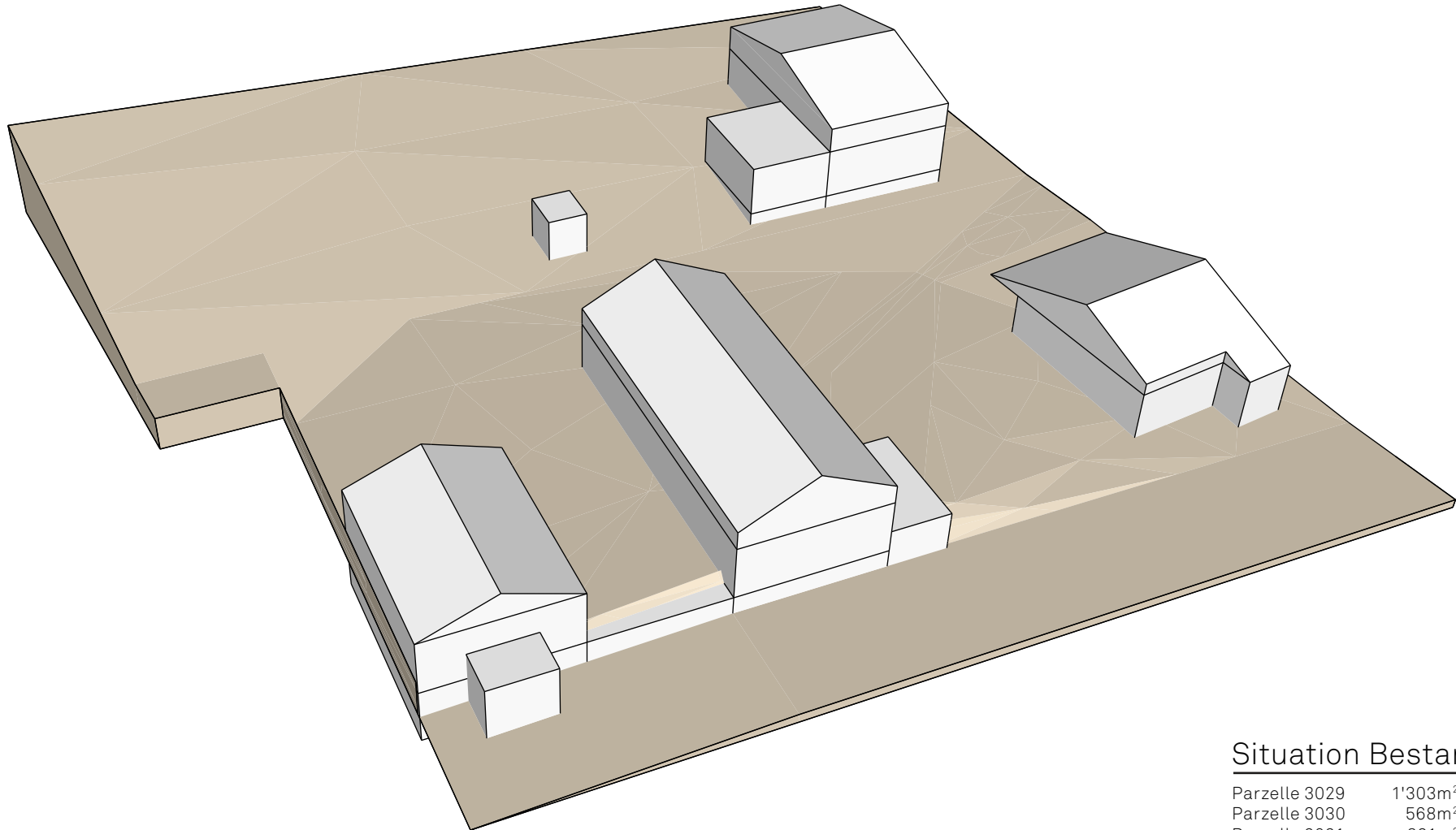
### Situation Bestand

Parzelle 3029	1'303m <sup>2</sup>
Parzelle 3030	568m <sup>2</sup>
Parzelle 3031	831m <sup>2</sup>

1:500 10.02.2011 297 x 210 srr

Machbarkeitsstudie  
Canter Collective  
Architecture & Design





### Situation Bestand

---

Parzelle 3029	1'303m <sup>2</sup>
Parzelle 3030	568m <sup>2</sup>
Parzelle 3031	831m <sup>2</sup>

---

3D 10.02.2011 297 x 210 srr

---

Machbarkeitsstudie  
Canter Collective  
Architecture & Design

**Grundstück**

	3031	3029	3030
Parzelle			
Adresse	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Eigentümer	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Erschliessung	über Parzelle 3506 (öffentlich) und Parzelle 3030 (Wegrecht)		
Wegrechte		für Parzellen 3039 und 3040	für Parzelle 3031
Grundstücksfläche	833	1310	570
Nutzungstransport	von Parzelle 3031	auf Parzelle 3031	

**Bestand**

	Snowboardschule und zwei Wohnungen	Ferienhaus	Ferienhaus
Bestehende Gebäude			
Gebäudegrundfläche	233	141	92
Untergeschoss	360	?	?
Kubatur Bestand	?	?	?
Strasse/Weg	184	124	88

**Baurecht**

Zone		Wohnzone W0.2
Ausnutzungsziffer		0.2
Lärmempfindlichkeitsstufe		II
mögliche Vollgeschosse		2
mögliche Dachgeschosse		1
Ausnutzungsbonus		20% für Erstwohnungen
Wohnungszahl		Zweitwohnungen kontingentiert
Zweitwohnungskontingent/	m <sup>2</sup>	500
Bauherr/Jahr max. BGF		
Gebäudehöhe maximal	m	7.50
Firsthöhe maximal	m	10.50
Gebäuelänge maximal	m	18.00
Dachform		Firstdach
Parkplätze		bei Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 80 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze bei Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 50 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bei Verkaufslokalen 1 Platz pro 15 m <sup>2</sup> Ladenfläche Ein Drittel der notwendigen Parkplätze, mind. jedoch einer ist gedeckt und nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.
kleiner Grenzabstand	m	2.50
grosser Grenzabstand	m	5.00
Strassenabstand minimal	m	5.00
Abstand gegenüber	m	5.00
Nachbargebäude		
Minergie Fördermittel		für energetische Sanierungen und vorbildliche Neubauten
Pflichtschutzräume		Ersatzbeitrag

---

**Raumprogramm**

	BGF	m <sup>2</sup>
<b>Öffentlich</b>		
Vermietung		400
Shop		150
Werkstatt		100
Lager (kalt, Garage)		200
Kunden WC		30
Kaffee		80
evtl. Skischule Kindergartenraum		30
gesamt		990
<b>Firma</b>		
Büro 3 Einzelarbeitsplätze		40
Büro 2 Chefarbeitsplätze		30
Besprechungsraum		20
Schulungsräume für 50 Personen		60
Snwbrd Aufenthaltsraum / Küche		30
Snwbrd Dusche/WC		30
Snwbrd Materialraum		30
Snwbrd Waschküche		20
Snwbrd Trockenraum		30
Lager SSBS		30
Archiv		30
IT-Raum		20
gesamt		370
<b>Privat</b>		
Behandlungsraum Chinesologie		30
Wohnung		
Küche		20
Wohnzimmer		30
Schlafzimmer		40
Bad+Dusche		20
gesamt		140
<b>Total</b>	<b>BGF</b>	<b>1500</b>

---

## Weitere Themen

### Trägerschaft

Eigentümer  
Baugenossenschaft  
Investor (Banken, Pensionskasse, Versicherungen...)  
öffentliche Hand, Vereine, Kirche

### Konzept/Ziele

Bauen  
Wohnen/Zusammenleben  
Partizipation  
Nutzung  
Zeithorizont  
erzwungene Änderung

### Eigentumsformen

Grundeigentum  
Land in Baurecht  
Stockwerkeigentum  
Wohngenossenschaft

### Nutzungsformen

Eigennutzung  
Miete

### Finanzierung

Eigenkapital  
Fremdkapital  
Steuern (Grundstückgewinn, Handänderungen, Vermögen..)

### Ökologie/Gesundes Bauen

Graue Energie  
Energieeffizienz  
Baubiologie  
Luftwechsel  
Feuchtehaushalt  
Erneuerbare Energien (Sonne, Erdwärme, Biomasse)

### Chancen Risiken

Kosten  
Termine  
Qualität  
Projektlauf  
Selbstbestimmung  
CI Architektur  
Psychologie  
Nutzung in 30 Jahren

**Projektentwicklung**

	<b>Szenario I</b> Erweiterung Untergeschoss	<b>Szenario II</b> Aufstockung Bestandsgebäude	<b>Szenario III</b> Neubau	<b>Szenario IV</b> Neubau mit Nachbar
Umzonung	unverändert	Umzonung Parzelle 3031 in Touristikzone	Umzonung Parzelle 3031 in Touristikzone	Umzonung Parzelle 3031 in Touristikzone
Abbruch	Abbruch des Bestandsgebäudes auf Parzelle 3029	Abbruch des Bestandsgebäudes auf Parzelle 3029	Abbruch der Bestandsgebäude auf den Parzellen 3029 und 3031	Abbruch aller Bestandsgebäude auf den Parzellen 3029, 3030 und 3031
Neubau	oberirdische Bauten auf Parzelle 3031 bleiben unverändert	Aufstockung des Bestandsgebäudes auf Parzelle 3031	Neubau auf Parzelle 3031	Neubau auf Parzelle 3031
	Erweiterung des Untergeschosses von Parzelle 3031 auf Parzelle 3029	Erweiterung des Untergeschosses von Parzelle 3031 auf Parzelle 3029	Erweiterung des Untergeschosses von Parzelle 3031 auf Parzelle 3029	Erweiterung des Untergeschosses von Parzelle 3031 auf Parzelle 3029
	Neubau eines Ferienhauses auf Parzelle 3029	Neubau zweier Ferienhäuser auf Parzelle 3029	Neubau zweier Ferienhäuser auf Parzelle 3029	Neubau zweier Ferienhäuser auf Parzelle 3029
Nutzungstran- sport	bisheriger Nutzungstran- sport von Parzelle 3029 auf Parzelle 3031 bleibt unverändert	bisheriger Nutzungstran- sport entfällt	bisheriger Nutzungstran- sport entfällt	bisheriger Nutzungstran- sport entfällt
				Nutzungstran- sport von Parzelle 3030 auf Parzelle 3029
Erschliessung	Zufahrt zur Garage über Parzelle 3029	Erschliessung für Parzelle 3031 neu zusätzlich über Parzelle 3029	Erschliessung für Parzelle 3031 neu zusätzlich über Parzelle 3029	Erschliessung für Parzelle 3031 neu zusätzlich über Parzelle 3030
Ausnützung neu	180 m <sup>2</sup> BGF auf Parzelle 3029	260 m <sup>2</sup> BGF auf Parzelle 3029	260 m <sup>2</sup> BGF auf Parzelle 3029	374 m <sup>2</sup> BGF auf Parzelle 3029
	200m <sup>2</sup> Garage auf Parzelle 3029 Bestand plus	320m <sup>2</sup> Garage auf Parzelle 3029 Bestand plus	130m <sup>2</sup> Garage auf Parzelle 3029 1000m <sup>2</sup> BGF auf Parzelle 3031	130m <sup>2</sup> Untergeschoss Parzelle 3029 1000m <sup>2</sup> BGF auf Parzelle 3031
	260m <sup>2</sup> Garage auf Parzelle 3031	160m <sup>2</sup> BGF auf Parzelle 3031 220m <sup>2</sup> Garage auf Parzelle 3031	500m <sup>2</sup> Untergeschoss Parzelle 3031	500m <sup>2</sup> Untergeschoss Parzelle 3031





Mach

Schweiz

3028

Einfahrt

3030

3033

Ferienhaus I  
BGF OG 90m<sup>2</sup>  
BGF EG 90m<sup>2</sup>  
NRF UG 63m<sup>2</sup>

Garage  
200m<sup>2</sup>

3032

Wohngebäude  
BGF OG Bestand  
BGF EG Bestand  
NRF UG Bestand + 260m<sup>2</sup>

3027

3031

3029

3094

## Szenario I

Erweiterung Garage

Keine Umzonung  
Erweiterung des Untergeschosses von  
Parzelle 3031 auf Parzelle 3029

3039

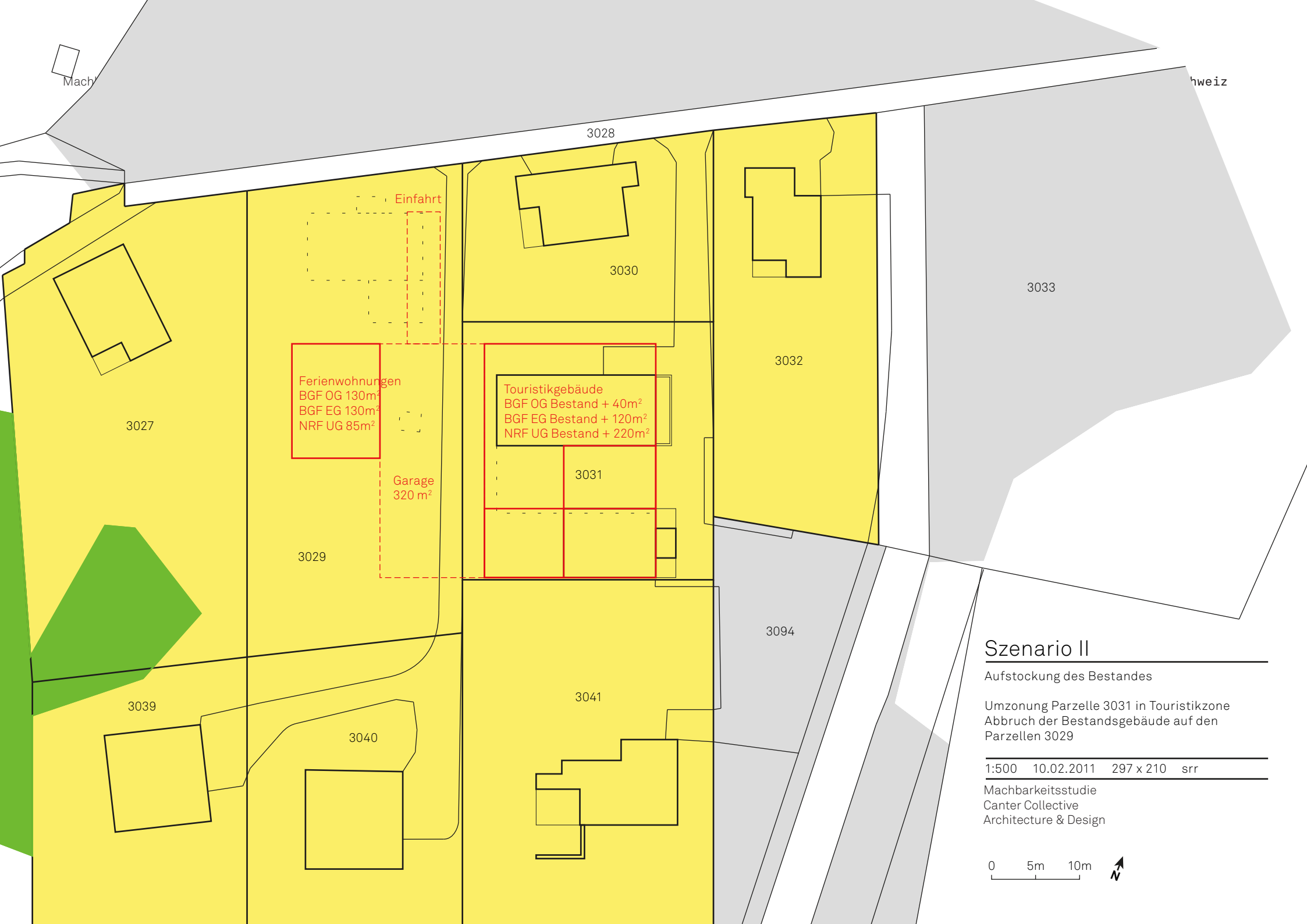
3041

3040

1:500 10.02.2011 297 x 210 srr

Machbarkeitsstudie  
Canter Collective  
Architecture & Design





Mach

hweiz

3028

Einfahrt

3030

3033

3027

Ferienwohnungen  
BGF OG 130m<sup>2</sup>  
BGF EG 130m<sup>2</sup>  
NRF UG 85m<sup>2</sup>

Touristikgebäude  
BGF OG Bestand + 40m<sup>2</sup>  
BGF EG Bestand + 120m<sup>2</sup>  
NRF UG Bestand + 220m<sup>2</sup>

3032

3031

Garage  
320 m<sup>2</sup>

3029

3094

3039

3041

3040

## Szenario II

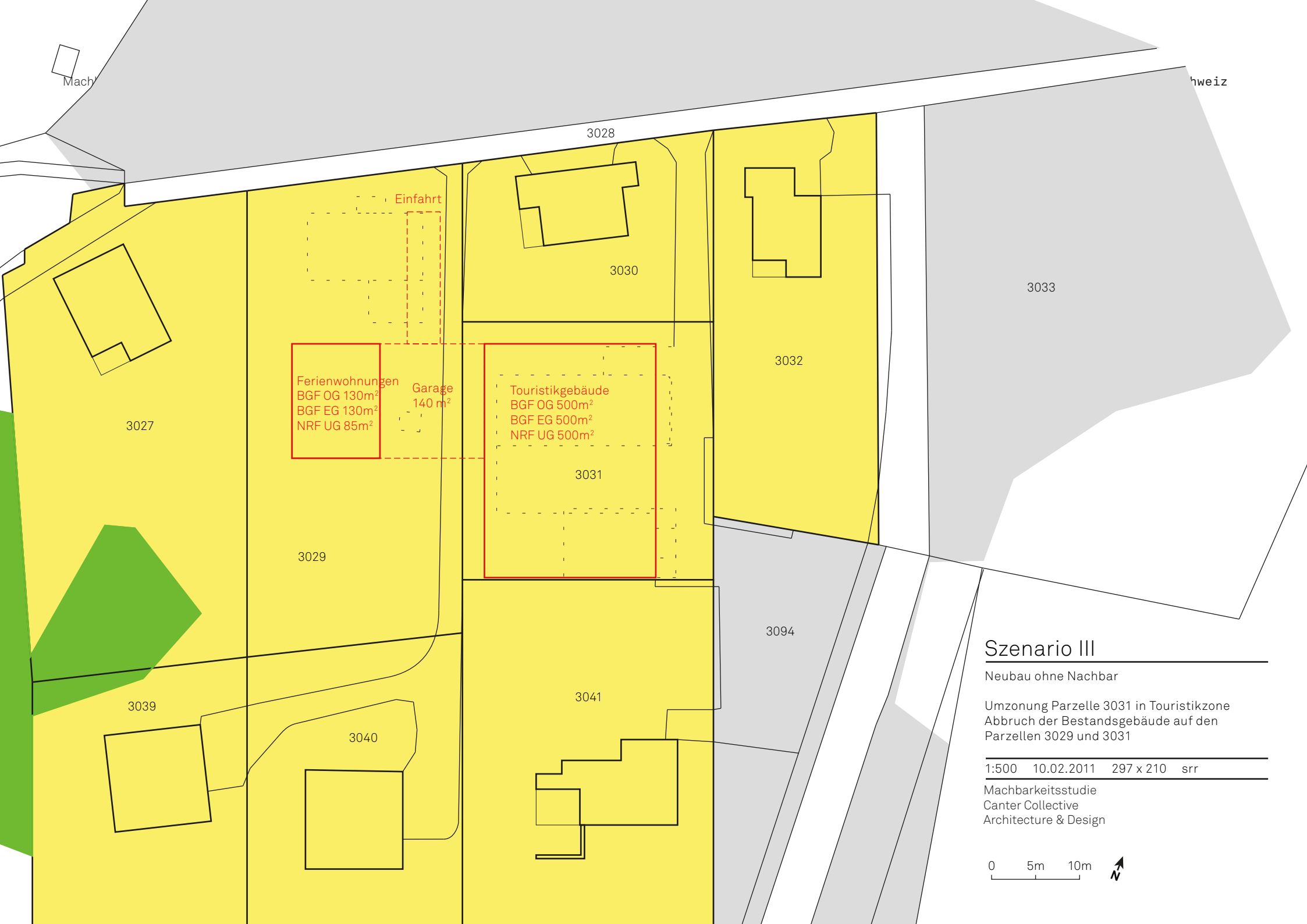
Aufstockung des Bestandes

Umzonung Parzelle 3031 in Touristikzone  
Abbruch der Bestandsgebäude auf den  
Parzellen 3029

1:500 10.02.2011 297 x 210 srr

Machbarkeitsstudie  
Canter Collective  
Architecture & Design





Mach

Schweiz

3028

Einfahrt

3030

3033

3027

Ferienwohnungen  
 BGF OG 130m<sup>2</sup>  
 BGF EG 130m<sup>2</sup>  
 NRF UG 85m<sup>2</sup>

Garage  
 140 m<sup>2</sup>

Touristikgebäude  
 BGF OG 500m<sup>2</sup>  
 BGF EG 500m<sup>2</sup>  
 NRF UG 500m<sup>2</sup>

3032

3031

3029

3034

3039

3041

3040

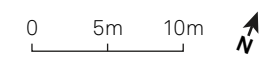
## Szenario III

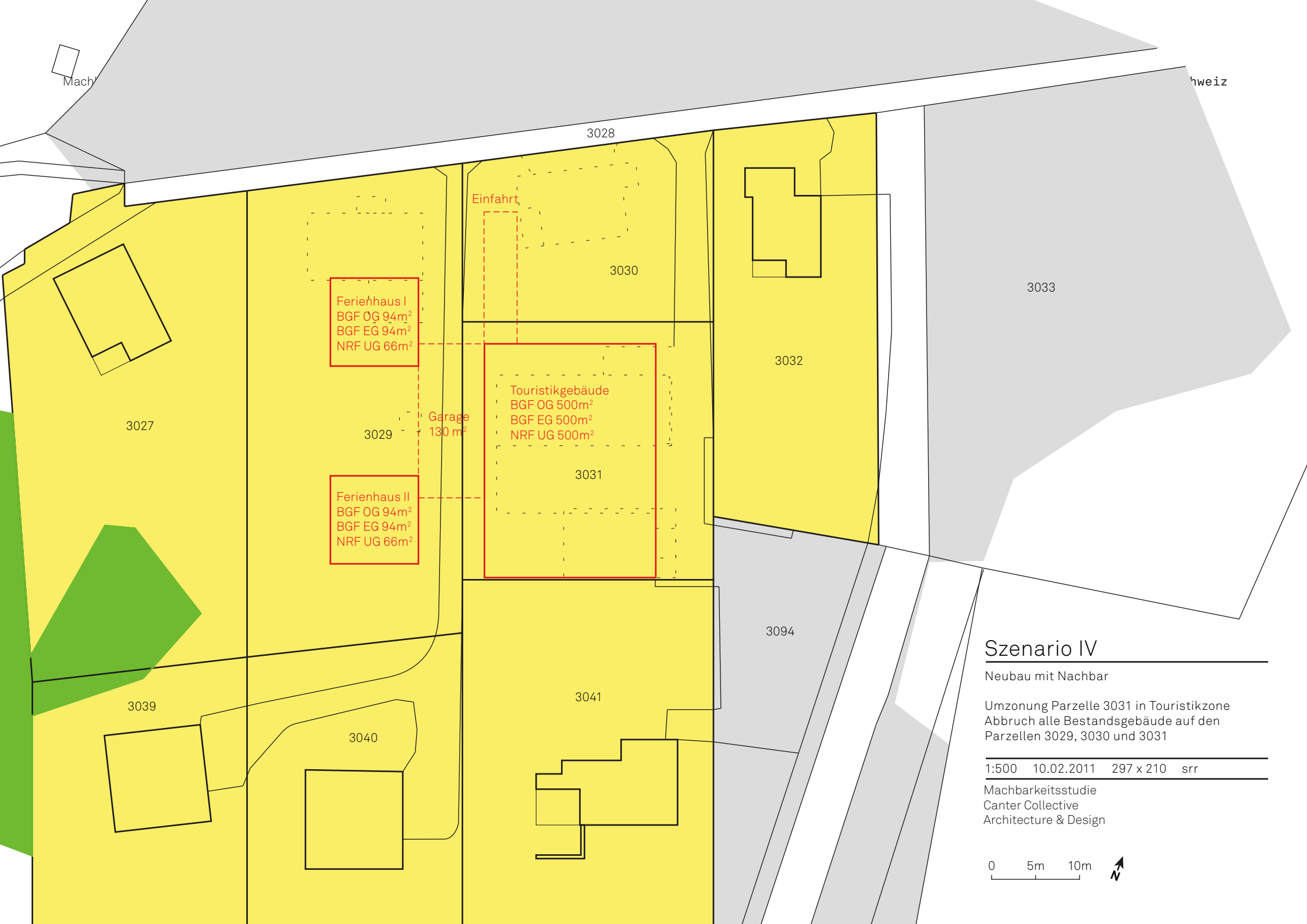
Neubau ohne Nachbar

Umzonung Parzelle 3031 in Touristikzone  
 Abbruch der Bestandsgebäude auf den  
 Parzellen 3029 und 3031

1:500 10.02.2011 297 x 210 srr

Machbarkeitsstudie  
 Canter Collective  
 Architecture & Design





Mach

hweiz

3028

Einfahrt

3030

Ferienhaus I  
BGF OG 94m<sup>2</sup>  
BGF EG 94m<sup>2</sup>  
NRF UG 66m<sup>2</sup>

3032

3033

3027

3029

Garage  
130 m<sup>2</sup>

Touristikgebäude  
BGF OG 500m<sup>2</sup>  
BGF EG 500m<sup>2</sup>  
NRF UG 500m<sup>2</sup>

3031

Ferienhaus II  
BGF OG 94m<sup>2</sup>  
BGF EG 94m<sup>2</sup>  
NRF UG 66m<sup>2</sup>

3094

### Szenario IV

Neubau mit Nachbar

Umzonung Parzelle 3031 in Touristikzone  
Abbruch alle Bestandsgebäude auf den  
Parzellen 3029, 3030 und 3031

1:500 10.02.2011 297 x 210 srr

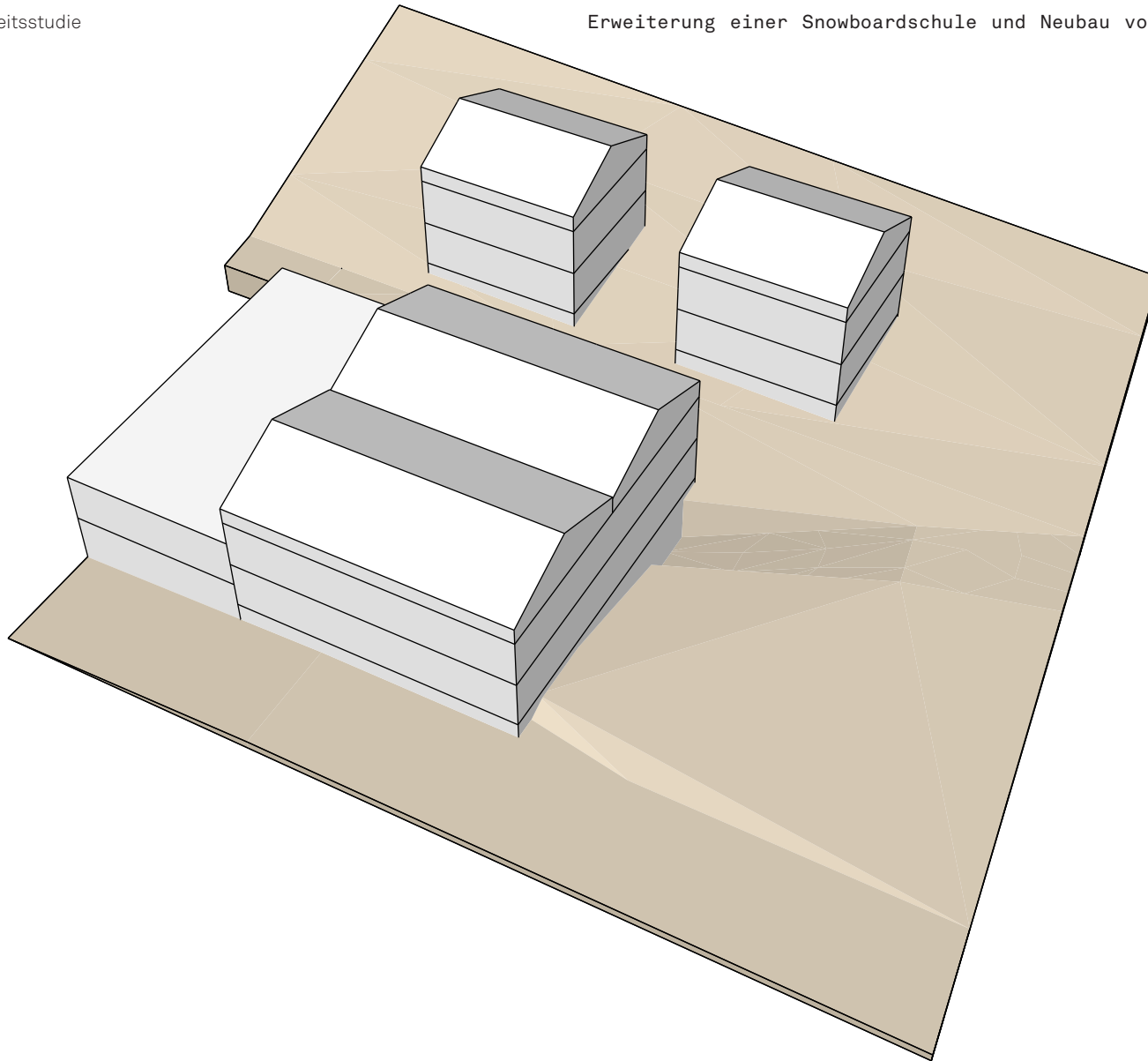
Machbarkeitsstudie  
Canter Collective  
Architecture & Design

3039

3040

3041





## Szenario IV

---

Neubau mit Nachbar

Umzonung Parzelle 3031 in Touristikzone  
Abbruch alle Bestandsgebäude auf den  
Parzellen 3029, 3030 und 3031

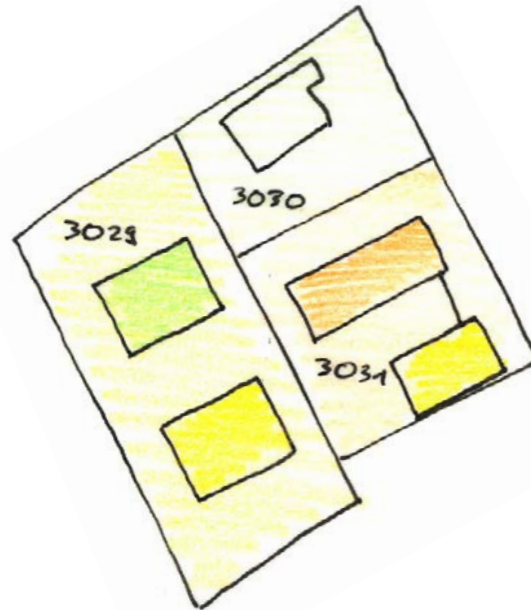
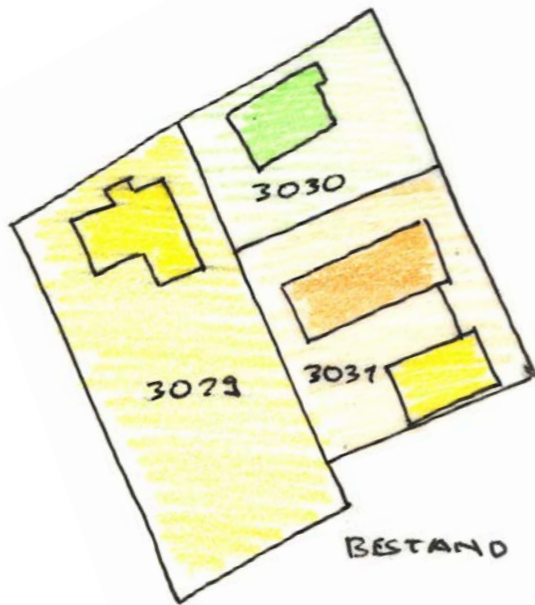
---

3D 10.02.2011 297 x 210 srr

---

Machbarkeitsstudie  
Canter Collective  
Architecture & Design

## Szenario V



### Keine Umzonung

Neubau der Schneesportschule, finanziert durch den Verkauf von Ferienhäusern.

### Etappe 1

- Projektvorbereitung und Verkauf der geplanten Ferienhäuser

### Etappe 2

- Rückbau des Gebäudes auf dem Grundstück 3029 (während der Bauphase wird 3030 als Wohnung genutzt.)

### Etappe 3

- Erster Neubau auf der Parzelle 3029 mit dem Nutzungsübertrag von 3030.
- Zweiter Neubau auf der Parzelle 3029 ohne der bereits übertragenen Nutzung auf 3031
- Ausbau der Garagenanlagen mit Erschliessung über 3030, für spätere gemeinsame Nutzung mit der Schneesportschule

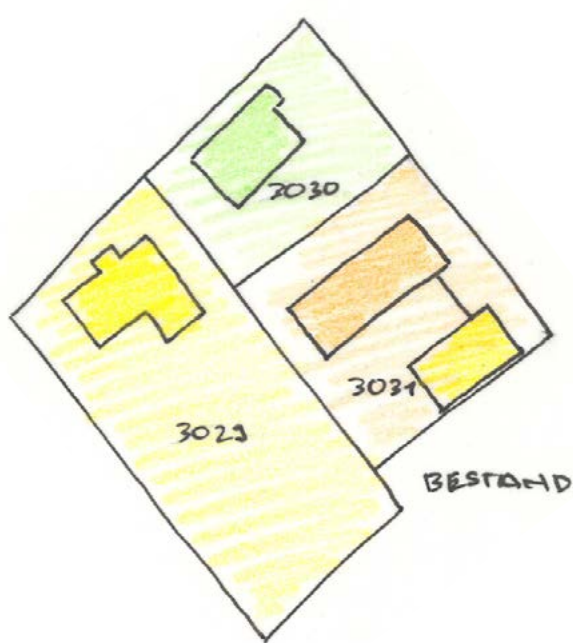
### Etappe 4

- Rückbau der Schneesportschule
- Neubau, angepasst an den neuen Bedürfnissen, mit eventueller Garagenfläche auf 3029

### Vorteile:

- Durch die eigene Planung der Ferienhäuser entstehen Nutzungsvorteile für die Schule
- Keine Umzonung, Risiko wird für Bank kalkulierbar
- Keine gesetzlichen Wartefristen
- Kann auch ohne Herr Geissmann ausgeführt werden
- Durch den vorzeitigen Verkauf können Bereiche vorfinanziert werden

## Szenario VI



### Keine Umzonung

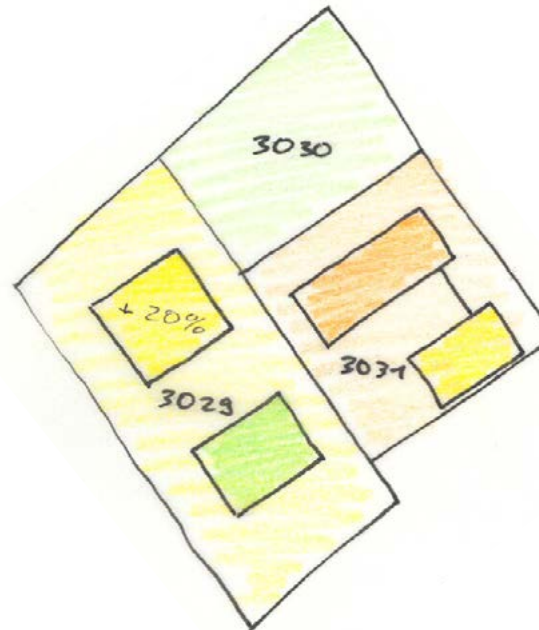
Neubau und Erweiterung der Schneesportschule durch Wohnflächenauslagerung, finanziert durch den Verkauf von Stockwerkeigentum.

### Etappe 1

- Projektvorbereitung und Verkauf der geplanten Wohnungen

### Etappe 2

- Rückbau der Gebäude auf den Grundstücken 3029 und 3030



### Etappe 3

- Erster Neubau auf der Parzelle 3029 mit dem Nutzungsübertrag von 3030.
- Zweiter Neubau auf der Parzelle 3029 ohne die übertragene Nutzung auf 3031, plus 20% mehr Nutzfläche durch Erstwohnungsnutzung (sind etwa 50m<sup>2</sup>)
- Ausbau der Garagenanlagen mit Erschliessung über 3030.
- Umzug in den Neubau auf 3029

### Etappe 4

- Rückbau der Schneesportschule
- Neubau auf dem Grundstück 3031 ohne Wohnflächenanteil. Die gesamte oberirdische Fläche wird als Shop genutzt, kombiniert mit der neuen Garage.



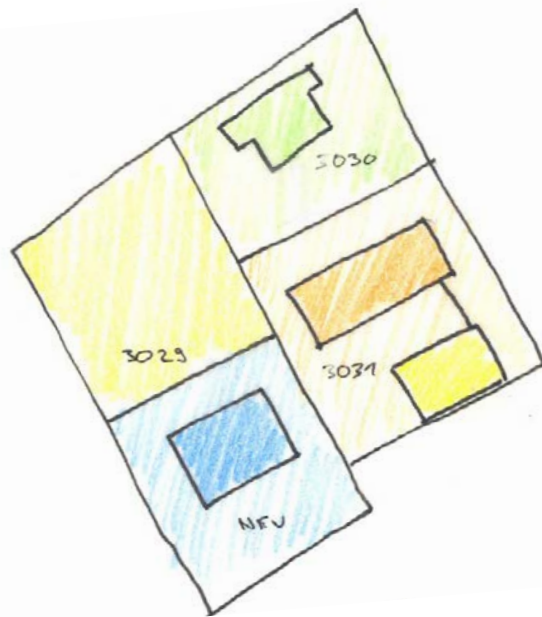
### Vorteile:

- Durch die Verlagerung der Wohnflächen auf 3029 wird auf 3031 neu Fläche für die Schule frei
- Keine Umzonung, Risiko wird für Bank kalkulierbar
- Keine gesetzlichen Wartefristen
- Die Schule kann frei den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.
- Die Neugestaltung erlaubt es die erwünschten Flächen auf dem bestehend Grundstück zu realisieren.

### Nachteile:

- Erstwohnungen können 20 Jahre nicht verkauft werden und nur bei bestimmten Umständen vermietet.

## Szenario VII



### Keine Umzonung

Neubau und Erweiterung der Schneesportschule durch Wohnflächenauslagerung. Wechsel der Besitzverhältnisse von Parzelle 3030 und Neu.

### Etappe 1

- Parzellierung des Grundstückes 3029 in zwei Teile
- Besitzerwechsel der Grundstücke 3030 und Neu (Das blaue Grundstück besitzt durch seine Lage einen höheren Wert als 3030!)
- Autonome Projektentwicklung für Blau

### Etappe 2

- Rückbau der Gebäude auf 3029 und 3030



### Etappe 3

- Neubau auf der Parzelle 3029 mit dem Nutzungsübertrag von 3030.
- 3029 verfügt über die eigene vorhandene Nutzung sowie die von 3030. Mit der Erstwohnungsregel könnten zusätzlich noch 20% gewonnen werden.
- Ausbau der Garagenanlagen mit Erschliessung über 3030.
- Umzug in den Neubau auf 3029

### Etappe 4

- Rückbau der Schneesportschule
- Neubau auf dem Grundstück 3031 ohne Wohnflächenanteil. Die gesamte oberirdische Fläche wird als Shop genutzt, kombiniert mit der neuen Garage.



### Vorteile

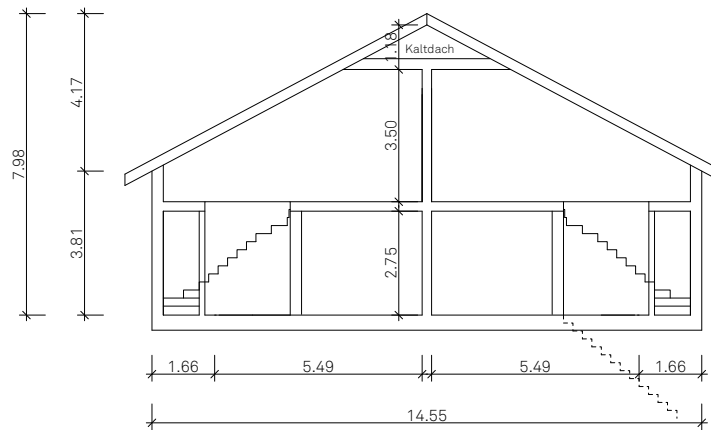
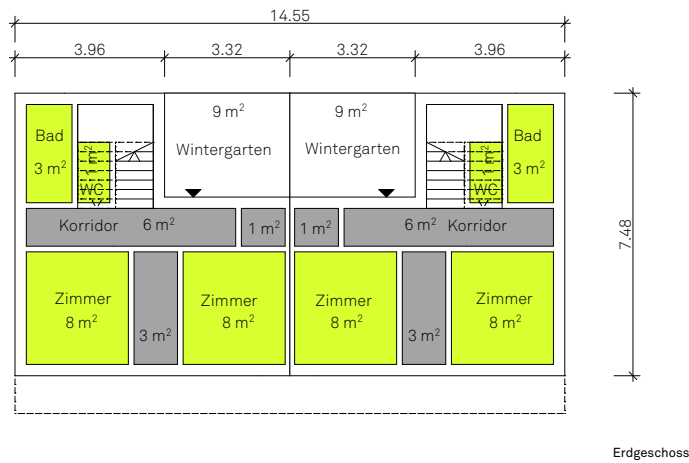
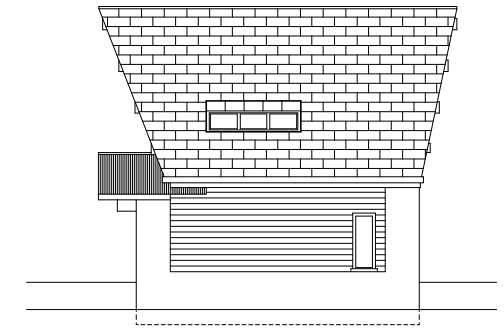
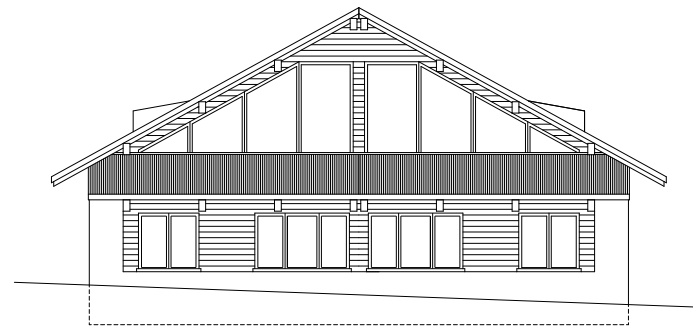
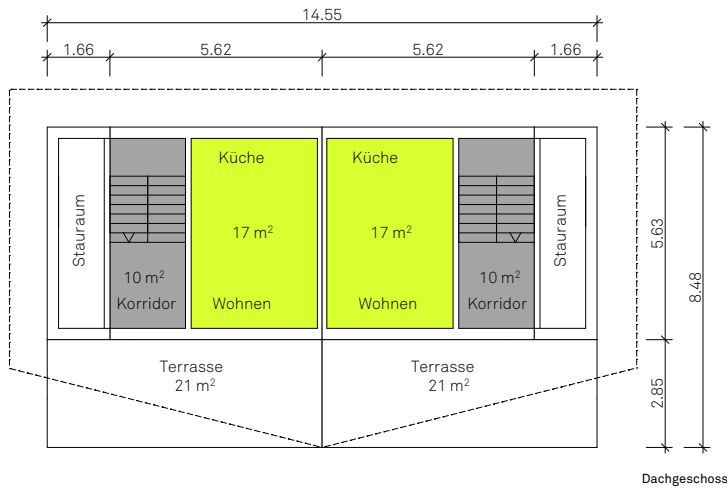
- Durch die Verlagerung der Wohnflächen auf 3029 wird auf 3031 neu Fläche für die Schule frei
- Keine Umzonung, Risiko wird für Bank kalkulierbar
- Keine gesetzlichen Wartefristen
- Die Schule kann frei den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.
- Die Neugestaltung erlaubt es die erwünschten Flächen auf dem bestehend Grundstück zu realisieren.

### Nachteile:

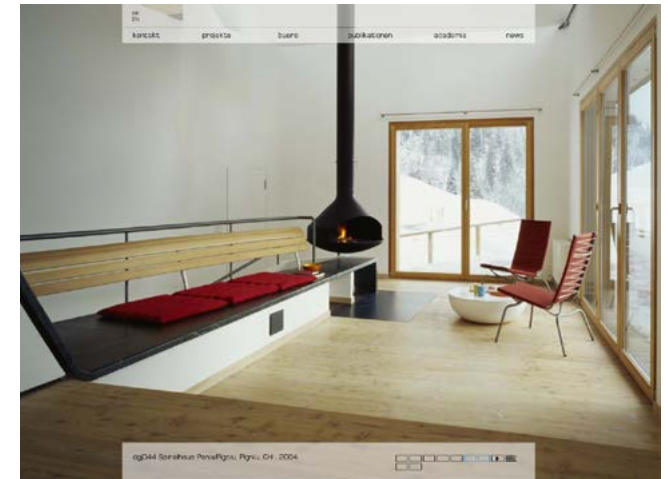
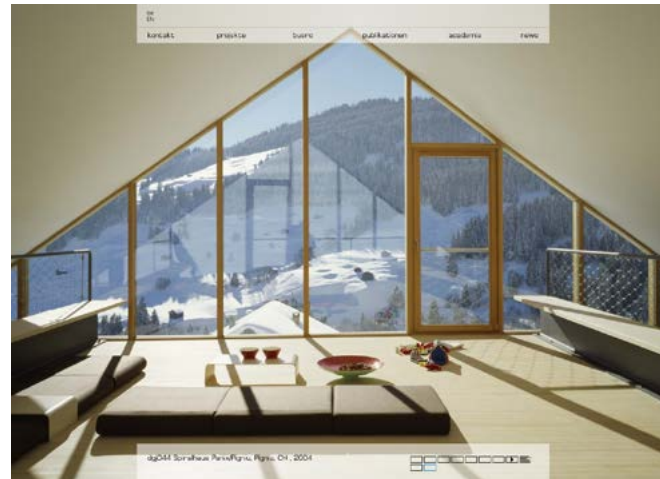
- Erstwohnungen können 20 Jahre nicht verkauft werden und nur unter bestimmten Umständen vermietet.



# Szenario VII



## Moodboard Innenraum



## Moodboard Materialien

