



Hochbauamt Graubünden
Uffizi da construcziun auta dal Grischun
Ufficio edile dei Grigioni

Genehmigungsverfahren für Bauten nach Gesetz über die Förderung von Menschen mit Behinderun- gen

Erwachsenenbereich

(Behindertengesetz Art. 47)

Checkliste

**Phase I – II
Abrechnung**

Phase I, Grundlagen / Raumprogramm

Folgende Unterlagen sind in zweifacher Ausführung, dem Sozialamt, Gürtelstrasse 89, 7000 Chur einzureichen:

Gesuchsteller	<ul style="list-style-type: none"> - Angaben zur Trägerschaft (Stiftung, Verein, öffentlich- oder privatrechtliche Institution), bei neuen Trägerschaften unter Beilage der Statuten, Stiftungsurkunde, Reglemente etc. - Kontaktperson, Telefon, E-Mail der Trägerschaft.
Bezeichnung	<ul style="list-style-type: none"> - Art des Gebäudes (Wohnheim, Geschützte Werkstätten, usw.)
Bauliche Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Beschrieb des Bauvorhabens - (Neubau, Anbau, Umbau, Erweiterungsbau, Sanierung, usw.) - Beschrieb der Ist-Situation sowie der geplanten baulichen Massnahmen. (Soll)
Begründung / Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Erläuterungen, warum das Bauvorhaben und das Angebot einem Bedürfnis entsprechen. Der Bedarf muss ausgewiesen und von der Fachstelle bestätigt sein.
Standort	<ul style="list-style-type: none"> - Angaben zur vorgesehenen Liegenschaft bezüglich: <ul style="list-style-type: none"> . Besitzverhältnisse . Raumplanerische Voraussetzungen (Bauzone, Bauvorschriften) . Lage (zentral, peripher) . Topografie (geschützt, exponiert) . Erschliessung (Verkehr, Werkleitungen) . Baugrund . Bausubstanz allfälliger bestehender Gebäude - Abklärungen von Alternativen zum gewählten Standort
Betriebskonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Konzept, bzw. betriebskonzeptionelle Absichten, soweit sie das Raumprogramm beeinflussen. Quantitative Angabe über die vorgesehene Belegung mit Stellenplan und Betriebsbudget (auf mindestens drei Jahre ausgerichtet)
Raumprogramm	<ul style="list-style-type: none"> - Aufzählen aller notwendigen Räume in synoptischer Form des gesamten Bauvorhabens, unter Angabe der einzelnen Flächen und/oder der Anzahl Personen, denen sie zur Verfügung stehen müssen. - Die Räume sind nach einzelnen Funktionen, bzw. nach Bereichen zu gliedern. - Bei An- und Erweiterungsbauten mit Umbauten und Erneuerungen des bestehenden Gebäudes hat das Raumprogramm folgende Flächenangaben zu enthalten: Ist / Soll / Zuwachs bzw. Differenz / Bemerkungen (entsprechende Vorlagen können beim Hochbauamt bezogen werden) - Die einschlägigen Normen über behindertengerechtes Bauen sind zu berücksichtigen. - Das kantonale Richtraumprogramm für Bauten für Erwachsene Menschen mit Behinderungen ist massgebend und anzuwenden.
Grobkostenschätzung	Kostenrahmen mit vorgesehener Finanzierung.

Planunterlagen

- Ausschnitt aus **Landeskarte** M 1:25'000 mit eingezeichnetem Standort.
- **Situationsplan** M 1:500 oder 1:1000 mit bezeichnetem Grundstück und allfälligen bestehenden Bauten.
- Bei Um- und Erweiterungsbauten sowie Sanierungen Grundrisse, Schnitte und Fassaden der bestehenden Gebäude in geeignetem Massstab.
- Bei **der Miete** für Räumlichkeiten für Erwachsene Behinderte sind die Räume im Grundriss M 1:100 oder 1:200 gemäss Raumprogramm zu beschriften und mit den entsprechenden m²-Angaben zu versehen.
- Entwurf Mietvertrag
- Bei Liegenschaftserwerb sind zusätzliche folgende Unterlagen nötig:
 - Angabe des Baujahrs
 - Schätzungseröffnung, Grundstücksschätzung
 - Angabe des Ortsüblichen Landpreises
 - Grundbuchauszug
 - Entwurf des Kauf-, Baurechts- oder des unterzeichneten Kaufvertrags

Termine

Terminliche Vorstellungen zu folgenden Bauabschnitten:

- . Baubeginn
- . Bauvollendung
- . Baubezug

Bei der Miete für Räumlichkeiten für Erwachsene Behinderte sind diese Termine ebenfalls anzugeben, bei bestehenden Räumlichkeiten der vorgesehene Mietbeginn.

Ergänzende Unterlagen

Falls notwendig sind auf Verlangen der zuständigen Dienststellen Expertisen, Konzepte, Wirtschaftlichkeitsberechnungen etc. zu erstellen. Bereits vorhandene Unterlagen sind zu berücksichtigen.

Phase II, Vorprojekt

Folgende Unterlagen sind mit dem schriftlichen Gesuch um einen kantonalen Baubeitrag, in der Regel in zweifacher Ausführung, dem Sozialamt, Gürtelstrasse 89, 7000 Chur, einzureichen:

Planungsteam	<ul style="list-style-type: none"> - Auswahl der am Bau mitwirkenden Fachplaner: . Bauingenieur . Energieberater . Elektroplaner . Heizungsplaner . Lüftung- /Klimaplaner . Sanitärplaner . weitere notwendige Spezialisten
Raumprogramm	Revidiertes, allenfalls modifiziertes Raumprogramm unter Angabe der einzelnen Flächen (Nutzflächen NF SIA 416) gemäss Phase I. Veränderungen gegenüber der Phase I sind synoptisch auf der Basis des Raumprogramms der Phase I darzustellen. Begründung bei Änderungen.
Planunterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Situationsplan M 1:500 oder 1:1000 mit eingezeichnetem Bauobjekt einschliesslich Umgebung. - Grundrisse M 1:200 oder 1:100. Die Räume sind gemäss Raumprogramm zu beschriften und mit den entsprechenden m²-Angaben zu versehen. Bei An- und Erweiterungsbauten mit Umbauten und Erneuerungen des bestehenden Gebäudes sind auf den Plänen die bestehenden Gebäudeteile schwarz oder grau, die abzubrechenden gelb und die neuen rot darzustellen. Im Erdgeschossgrundriss ist die nähere Umgebung einschliesslich Parkierung einzuzuzeichnen. Die Hauptdimensionen sind zu vermessen. Eine mögliche Möblierung ist darzustellen. - Fassaden und Schnitte M 1:200 oder 1:100 mit eingezeichnetem Terrainverlauf. Die Beschriftung und Darstellung haben den Grundrissplänen zu entsprechen.
Kubische Berechnung	Kubische Berechnung nach SIA-Norm 116 sowie nach SIA-Norm 416 mit nachvollziehbarem Berechnungsschema . (Getrennt nach Neubauten und Umbauten)
Berechnung der Geschossfläche GF	Berechnung der Geschossfläche GF nach SIA 416 mit nachvollziehbarem Berechnungsschema . (Getrennt nach Neubauten und Umbauten)
Baubeschrieb	Baubeschrieb, der die grundlegenden konzeptionellen, gestalterischen sowie konstruktiven Projektmerkmale erläutert.
Energiekonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeitung eines Energiekonzeptes gemäss den Ausführungsbestimmungen über die energetischen Anforderungen an kantonseigene und vom Kanton subventionierte Bauten und haustechnische Anlagen. (ABAK) - Beurteilung des vorgeschlagenen Konzeptes unter ökologischen wie auch ökonomischen Gesichtspunkten.
Kosten	Ermittlung der gesamten Anlagekosten anhand der Elementkostengliederung oder mit einer anderen geeigneten Berechnungsmethode nach Baukostenplan BKP Haupt-

gruppen. Die Nebenkosten (BKP 5) sind nach BKP 3-stellig einzureichen.

Termine

Revidierte **terminliche Vorstellungen** zu folgenden Planungs- und Bauabschnitten:

- . Bauprojektphase
- . Ausführungsphase
- . Baubeginn
- . Bauvollendung
- . Baubezug

Bei der Miete von Räumlichkeiten für Erwachsene Behinderte sind diese Termine ebenfalls anzugeben, bei bestehenden Räumlichkeiten der vorgesehene Mietbeginn.

Ergänzende Unterlagen

- **Auflagen und Kritik der Subventionsbehörde** im Rahmen der genehmigten Beurteilungsphase I sind von der Trägerschaft - unter Beilage von verlangten Dokumenten - **zu kommentieren.**

- Stellungnahmen:
 - . Bauberatung Pro Infirmis Graubünden
 - . Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit ALT
 - . Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit KIGA
 - . Amt für Militär und Zivilschutz AMZ etc.

Verträge

- Kopie des **Kaufvertrages** bzw. Vorkaufvertrag bei Liegenschaftserwerb oder Kopie des **Baurechtsvertrages** bzw. Baurechtsvorvertrag beim Bauen im Baurecht oder Kopie des **Mietvertrages** von Räumlichkeiten für Erwachsene Behinderte.
- Schätzungseröffnung, Grundstückschätzung

Bauabrechnung / Bauabnahme

Folgende Unterlagen sind, in der Regel in zweifacher Ausführung, dem Sozialamt, Gürtelstrasse 89, 7000 Chur, einzureichen:

Abrechnung

Zusammenstellung der **Kosten** nach Baukostenplan **BKP dreistellig**.

Die Bauabrechnung ist von der **Bauherrschaft** und von der **Bauleitung** zu visieren.

Dokumentation

- Revidierte, der Ausführung entsprechende **Pläne M 1:100** (Grundrisse, Schnitte, Fassaden). Bei An- und Erweiterungsbauten mit Umbauten und Erneuerungen bestehender Gebäudeteile sind in den Plänen die bestehenden Gebäudeteile schwarz oder grau, die abgebrochenen gelb und die neuen rot darzustellen.
- Revidierter **Situationsplan** 1:500 oder 1:1'000
- Bereinigte **kubische Berechnung** nach SIA-Norm 116 sowie nach SIA-Norm 416
- Bereinigte **Geschossflächenberechnung** GF nach SIA-Norm 416/SIA d 0165 mit nachvollziehbaren Schemata.
- Bereinigtes **Raumprogramm**
- Datum des Baubeginns, der Bauvollendung und des Bezugs.
- Bei Liegenschaftserwerb: Kopie des Kaufs-, Baurechts- oder Kaufrechtsvertrages.
- Bei Mietverhältnissen: Kopie des gültigen Mietvertrages.
- Angaben über die aktuelle Belegung.