

Departement des Innern

Amt für Gesundheit und Soziales



Richtlinien über Baubeiträge an Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

(In Zusammenarbeit mit dem Baudepartement)

Schwyz, 1. August 2014

Version 1.0

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Grundlagen	4
1.2.1	Bundeserlasse	4
1.2.2	Kantonale Erlasse	4
1.2.3	Normen	5
1.2.4	Vereinbarungen, Konzepte	5
1.3	Voraussetzungen	5
1.4	Verfahrensleitung, Zuständigkeiten, Begriffe	5
2	Grundsätze zu den Verfahren	6
2.1	Vereinfachtes Verfahren	6
2.2	Ordentliches Verfahren	6
2.2.1	Beteiligung des Kantons durch Baubeiträge (Subventionsmodell)	6
2.2.2	Finanzierung über Mittel der Einrichtung und/oder Drittmittel (Investorenmodell)	6
2.2.3	Bauherrenmodell	7
3	Finanzierung Grundstück	8
3.1	Standard	8
3.2	Ausnahme	8
3.3	Sonderfall	8
4	Ordentliches Verfahren: Subventionsmodell	9
4.1	Phase 1 Strategische Planung	9
4.1.1	Ablaufplan	9
4.1.2	Nutzerbedürfnis und Bedarfsnachweis (Projektanmeldung)	9
4.1.3	Raumprogramm, Standorte, Planungs- und Ausführungsverfahren	9
4.1.4	Kosten für Phase 1 „Strategische Planung“	10
4.1.5	Übernahme des Risikos für die Planung bis Entscheid Kantonsrat	10
4.2	Phase 2 Projektierung	10
4.2.1	Ablaufplan	10
4.2.2	Vorprojekt (prov. Beitragszusicherung)	10
4.2.3	Bauprojekt, Kostenvoranschlag/Baubeschrieb (Beitragsgesuch)	10
4.2.4	Prüfung Bauprojekt, Kostenvoranschlag/Baubeschrieb (Beitragsgesuch)	11
4.2.5	Genehmigung Bauprojekt, Kostenvoranschlag/Baubeschrieb (Beitragsgesuch)	11
4.2.6	Kosten für Phase 2 „Projektierung“	11
4.3	Phase 3 Realisierung	11
4.3.1	Ablaufplan	11
4.3.2	Baubewilligungsverfahren	12
4.3.3	Submission	12
4.3.4	Ausführung	12
4.3.5	Ausführungsplanung	12

4.3.6	Controlling.....	12
4.3.7	Projektänderungen	12
4.3.8	Akontozahlungen.....	13
4.3.9	Inbetriebnahme.....	13
4.3.10	Schlussabrechnung	13
4.3.11	Schlussabnahme.....	13
4.3.12	Löschung Verpflichtungskredit und Schlusszahlung.....	13
5	Ordentliches Verfahren: Investorenmodell.....	14
5.1	Grundsätzliches	14
5.2	Modelle.....	14
5.2.1	Einrichtung als Investor	14
5.2.2	Dritter als Investor.....	15
6	Allgemeine Bestimmungen.....	16
6.1	Form der Beitragsverfügung.....	16
6.2	Anrechenbare Kosten.....	16
6.3	Rückerstattungspflicht.....	16
6.4	Einheit der Materie.....	16
6.5	Bedingungen und Auflagen	16
6.6	Kürzung des Baubeitrages.....	16
7	Anhänge.....	17
8	Inkrafttreten	17

Impressum:

Auftraggeber:

Departement des Innern, Kollegiumstrasse 28, Postfach 2160, 6431 Schwyz;

Baudepartement, Olympstrasse 10, Postfach 1250, 6440 Brunnen

Autoren:

AGS: Evelyne Reich, Peter Schmid, Denise Kunz, Stefan Jungo

HBA: Peter Glanzmann, Patrick Ruhstaller

Beratung:

Finanzdepartement

Internet: www.sz.ch/behindertenbetreuung

Version 1.0

1 Allgemeines

Der Kanton leistet Bau- und Betriebsbeiträge an Wohnheime, Tagesstätten und Werkstätten für Menschen mit Behinderung. Der Regierungsrat ist ermächtigt, Leistungsvereinbarungen abzuschliessen und finanzielle Verpflichtungen einzugehen. Er kann seine Zuständigkeit an ein Departement delegieren. Für Beiträge an den Neubau, die bauliche Veränderung, die bauliche Erneuerung, den Erwerb von Liegenschaften oder die Beteiligung an interkantonalen Einrichtungen bleibt die Zuständigkeit des Kantonsrats vorbehalten. Kantonsbeiträge sollen eine bedarfsgerechte Versorgung für Menschen mit Behinderung im Sinne des Bundesgesetzes ermöglichen.

Mit den vorliegenden Richtlinien wurde für Behinderteneinrichtungen und deren Trägerschaften im Kanton Schwyz festgelegt, welche Voraussetzungen für die Ausrichtung von Baubeiträgen erfüllt sein müssen, unter welchen allgemeinen Bedingungen die Beiträge gewährt werden, und welche Unterlagen dem Departement des Innern und/oder dem Baudepartement jeweils einzureichen sind.

1.1 Ausgangslage

Nach dem Inkrafttreten der Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA) per 1. Januar 2008 ist nicht mehr das Bundesamt für Sozialversicherung (BSV) für die Ausrichtung von Baubeiträgen an Wohnheime, Tages- und Werkstätten für invalide Personen (gemäss Art. 73 des Bundesgesetzes über die Invalidenversicherung vom 19. Juni 1956, IVG; SR 831.20) zuständig, sondern der Kanton. Dazu werden die vorliegenden „Richtlinien über Baubeiträge an Einrichtungen für Menschen mit Behinderung“ mit ihren Bestandteilen erstellt. Gemäss Verordnung über Behinderteneinrichtungen (BehiVO, § 23 Abs. 2) weisen diese Richtlinien verpflichtenden Charakter auf.

1.2 Grundlagen

Diese Richtlinien stützen sich auf:

1.2.1 Bundeserlasse

- Bundesgesetz über die Invalidenversicherung vom 19. Juni 1959 (SR 831.20, IVG)
- Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2002 (SR 151.3, BehiG)
- Bundesgesetz über die Institutionen zur Förderung der Eingliederung von invaliden Personen vom 6. Oktober 2006 (SR 831.26, IFEG)

1.2.2 Kantonale Erlasse

- Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG)
- Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997 (SRSZ 400.111, VPBG)
- Verordnung über Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen vom 7. Februar 1990 (SRSZ 400.220)
- Gesetz über soziale Einrichtungen vom 28. März 2007 (SRSZ 380.300, SEG)
- Verordnung über Behinderteneinrichtungen vom 13. November 2007 (SRSZ 380.312, BehiVO)
- Interkantonale Vereinbarung für soziale Einrichtungen vom 13. Dezember 2002/14. September 2007 (SRSZ 380.311.1, IVSE)
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994/15. März 2001 (SRSZ 430.120.1, IVöB)
- Vollzugsordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. Dezember 2004 (SRSZ 430.130)
- Verordnung über den Finanzhaushalt vom 22. Oktober 1986 (SRSZ 144.110, VOFH)

- Vollzugsverordnung zur Verordnung über den Finanzhaushalt vom 23. Dezember 1986 (SRSZ 144.111, WOFH)
- Energiegesetz vom 16. September 2009 (SRSZ 420.100) inkl. Leitbild Nachhaltiges Bauen (§ 8)
- Energieverordnung vom 16. Februar 2010 (SRSZ 420.111)

1.2.3 Normen

- Norm SIA 500 (SN 521 500), Hindernisfreie Bauten, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein Zürich (2009). *Hindernisfreie Bauten*. Winterthur: SNV Schweizerische Normen-Vereinigung
- Norm SN 506 500, Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) Zürich (2001) mit Leitfaden
- Norm SIA 416 (SN 504 416), Flächen und Volumen von Gebäuden, Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) Zürich (2003)
- Norm SIA 102 (SN 506 511), eBKP-H Baukostenplan Hochbau, Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) Zürich (2009)

1.2.4 Vereinbarungen, Konzepte

- Kantonales Konzept zur Förderung der Eingliederung von erwachsenen Menschen mit Behinderung (Behindertenkonzept; vom Bundesrat am 22. Juni 2011 genehmigt)
- Leistungsvereinbarungen mit den Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

1.3 Voraussetzungen

Für Einrichtungen, die Kantonsbeiträge erhalten, gilt das Richtraumprogramm (BehiVO § 6 Abs. 2), das vom Departement des Innern (DI) in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement (BD) erlassen wird. Das DI erlässt auch die vorliegenden Richtlinien über das Verfahren und die Ausrichtung von Baubeiträgen (BehiVO § 23 Abs. 2).

Beitragsberechtigt sind Einrichtungen für Menschen mit Behinderung, die in der Liste der Interkantonalen Vereinbarung für soziale Einrichtungen (IVSE) aufgeführt sind oder mit denen eine Finanzierungsvereinbarung besteht (SEG § 17 Abs. 1).

Baubeiträge werden ausgerichtet an Neubauten, bauliche Veränderungen, Anpassungen an neue und zeitgemässe Anforderungen sowie den Erwerb von Liegenschaften im Kanton Schwyz, sofern das Bauvorhaben und die Objekte der Bedarfsplanung entsprechen und dafür ein Bedürfnis gemäss Leistungsvereinbarung nachgewiesen ist (BehiVO § 23 Abs. 1).

Beiträge werden grundsätzlich nur dann ausgerichtet, wenn vor der Errichtung, Veränderung oder Anpassung der Bauten oder vor dem Erwerb einer Liegenschaft eine Beitragszusicherung des Kantons vorliegt.

1.4 Verfahrensleitung, Zuständigkeiten, Begriffe

Das für die Ausrichtung von Baubeiträgen zuständige Departement ist das Departement des Innern (DI), vertreten durch das Amt für Gesundheit und Soziales (AGS). Das DI wird in der Beurteilung der Gesuche und bei der Begleitung der Projekte durch das Baudepartement (BD), vertreten durch das Hochbauamt (HBA), und das Finanzdepartement (FD) unterstützt.

Behinderteneinrichtungen werden von einer nicht gewinnorientierten Trägerschaft (z.B. Stiftung, Verein) getragen. Die Trägerschaften sind die eigentlichen Vertragspartnerinnen des Kantons. Für die erleichterte Leseart wird in diesen Richtlinien aber nur die **Einrichtung** als Partnerorganisation genannt.

2 Grundsätze zu den Verfahren

Für die Entrichtung von Baubeiträgen für Einrichtungen sieht der Kanton Schwyz die folgenden Verfahren vor:

2.1 Vereinfachtes Verfahren

Aufwendungen für betriebliche Investitionen und Unterhalt (gemäss Anhang zur Leistungsvereinbarung) ohne Erhöhung des Markt-/Nutzwertes (werterhaltend) werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Diese Investitionen werden über den Betriebsaufwand verrechnet und liegen in der Kompetenz des zuständigen Departementes (DI). Die Leistungsvereinbarung resp. der Anhang zur Leistungsvereinbarung mit der Einrichtung regelt die Details. Die vorliegenden Richtlinien kommen in diesem Verfahren nicht zur Anwendung.

2.2 Ordentliches Verfahren

Bei neuen Anlagen (Neubauten, Kauf) oder wenn es aufgrund von Sanierungs- oder Erweiterungsbedarf zu Bauprojekten kommt, sind Investitionen ausserhalb des normalen betrieblichen Aufwands notwendig.

Der Kanton Schwyz sieht für die Finanzierung solcher Investitionen grundsätzlich zwei Modelle vor:

- Beteiligung des Kantons durch Baubeiträge (Subventionsmodell)
- Finanzierung über Mittel der Einrichtung und/oder Drittmittel (Investorenmodell)

In ausserordentlichen Situationen (keine Einrichtung übernimmt die Aufgaben) wird der Vollständigkeit halber eine dritte Variante, das Bauherrenmodell, erwähnt.

2.2.1 Beteiligung des Kantons durch Baubeiträge (Subventionsmodell)

Das Subventionsmodell ist durch zwei wesentliche Grundsätze gekennzeichnet:

- Das Grundstück wird durch die Einrichtung zur Verfügung gestellt (s. Kapitel 3).
- Die Gebäudekosten werden durch den Kanton subventioniert.

Schuld- und Baurechtszinsen für das Grundstück werden grundsätzlich nicht über den jährlichen Betriebsbeitrag resp. das Globalbudget abgegolten. Diese sind von der Einrichtung zu tragen. Das Bauvorhaben muss dem generellen Ablaufplan Baubeiträge für Behinderteneinrichtungen (GAP BfB) folgen.

Die Zuständigkeit für Baubeiträge an das Gebäude liegt beim **Kantonsrat (KR)**.

2.2.2 Finanzierung über Mittel der Einrichtung und/oder Drittmittel (Investorenmodell)

Die Einrichtung tritt als eigenständiges Unternehmen auf, finanziert das Vorhaben über Eigen- und/oder Drittmittel und trägt die Planungsverantwortung. Der Kanton beteiligt sich über Betriebsbeiträge resp. das Globalbudget an den Zinsen und den Abschreibungen.

Investitionen, die von Einrichtungen ohne Baubeiträge selber getätigt werden, haben einen grossen Einfluss auf die vom Kanton zu tragenden Betriebsbeiträge. Deshalb sind diese Investitionen ebenfalls vom Kanton zu bewilligen und müssen der kantonalen Bedarfsplanung entsprechen.

Grundsätzlich ist auch die Finanzierung durch einen Dritten (Investor) möglich. In diesem Fall ist die Einrichtung Mieterin der Liegenschaft. Auch in diesem Fall werden die Kosten über die Betriebsbeiträge abgegolten.

Die Zuständigkeit liegt beim **Regierungsrat (RR)**.

2.2.3 Bauherrenmodell

Der Kanton würde als Bauherr, Besitzer und Betreiber der Einrichtung auftreten. Dieses Modell käme nur zur Anwendung, wenn sich keine Einrichtung finden liesse, die die fachgerechte Betreuung von Menschen mit Behinderung im Auftrag des Kantons ausführen würde. Dieses Modell wird nicht weiter ausgeführt. Die Zuständigkeit läge beim KR.

3 Finanzierung Grundstück

Der Kanton befasst sich in der Regel nur dann mit dem Grundstück, wenn es um die Frage des Standortes geht. Die Standortfrage wird in der strategischen Planung (Phase 1 GAP BfB) geklärt. Grundsätzlich ist die Einrichtung dafür besorgt, ein geeignetes Grundstück zu finden. Wenn die Liegenschaft für vom Kanton bewilligte und dem Globalbudget unterliegende Angebote genutzt wird, gilt für die Finanzierung folgende Regelung:

3.1 Standard

Das Grundstück wird von der Einrichtung gekauft oder ist bereits in deren Besitz.

Die Einrichtung finanziert das Grundstück vollumfänglich. Sämtliche Finanzierungskosten im Zusammenhang mit dem Grundstück (wie z.B. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf, Eigenmittelkosten, Zinsen für Hypothekar- und andere Zinsen, Abschreibungen usw.) werden von der Einrichtung bezahlt und können nicht als anrechenbare Betriebskosten geltend gemacht werden.

Der Kanton subventioniert die anrechenbaren Kosten des Gebäudes zu 100% und finanziert die betrieblichen Investitionen und den Unterhalt. Damit ist die gesamte Liegenschaft im Besitz der Einrichtung und stellt eine langfristige Kapitalanlage dar. Nur bei einer Zweckentfremdung sind geleistete Beiträge durch die Einrichtung zurück zu erstatten. Nach Ablauf von 20 Jahren seit Baubeginn (§ 22, SEG) entfällt diese Rückerstattungspflicht.

3.2 Ausnahme

Ist die Einrichtung nicht in der Lage, ein geeignetes Grundstück käuflich zu erwerben, kann der Kanton an deren Stelle treten und ein Grundstück erwerben oder ein bereits in seinem Eigentum befindliches zur Verfügung stellen (Baurecht).

Der Kanton subventioniert die anrechenbaren Kosten des Gebäudes bis zu 100% und finanziert die betrieblichen Investitionen und den Unterhalt. Die Einrichtung tritt als Bauherrin auf. Die finanzielle Beteiligung der Einrichtung wird in der Phase 1 durch Offenlegen der finanziellen Leistungsfähigkeit geklärt.

Die Klausel der Rückerstattungspflicht (§ 22, SEG) wird in der strategischen Planung vertraglich (Baurechtsvertrag) so geregelt, dass bei einer Vertragsauflösung das Gebäude dem Kanton heimfällt.

3.3 Sonderfall

Können weder die Einrichtung noch der Kanton ein geeignetes Grundstück zur Verfügung stellen, kann ein Baurecht durch Dritte in Erwägung gezogen werden. Das sogenannte Baurecht ist eine Art des Grundstückbesitzes auf Zeit.

Die Baurechtszinsen und weitere mögliche Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Finanzierung werden vollumfänglich von der Einrichtung getragen und können nicht als anrechenbare Betriebskosten geltend gemacht werden. Die Einrichtung hat den Nachweis zu erbringen, dass sie in der Lage ist, den Baurechtszins für die Dauer des Baurechts nachhaltig aus den eigenen Mitteln zu finanzieren.

Für Wohnbauten muss ein Baurechtsvertrag eine Mindestdauer von 50 Jahren und für Werk- und Beschäftigungsstätten von mindestens 30 Jahren abdecken. Im Baurechtsvertrag ist eine Heimfallregelung zu integrieren.

Der Entwurf des Baurechtsvertrages wird von der Liegenschaftenschätzung der Steuerverwaltung im FD beurteilt. Das zu bebauende Grundstück ist bis zur Realisierung durch einen notariell beglaubigten Vorvertrag zu sichern.

Der Kanton subventioniert die anrechenbaren Kosten des Gebäudes bis zu 100% und finanziert die betrieblichen Investitionen und den Unterhalt. Die finanzielle Beteiligung der Einrichtung wird in der Phase 1 durch Offenlegen der finanziellen Leistungsfähigkeit geklärt.

4 Ordentliches Verfahren: Subventionsmodell

4.1 Phase 1 Strategische Planung

4.1.1 Ablaufplan

Der Ablauf der strategischen Planung erfolgt gemäss GAP BfB, Phase 1.

4.1.2 Nutzerbedürfnis und Bedarfsnachweis (Projektanmeldung)

Wird ein Bedarf oder ein Bedürfnis durch die Einrichtung erkannt, so ist das AGS zu informieren. Es ist eine Projektanmeldung in **zweifacher** Ausführung einzureichen:

- Schriftliches Gesuch
- Nachweis des Bedarfs/Bedürfnisse
- Beschreibung und Begründung (weshalb)
- Skizzierung des Projekts (was, wo, wie viel, wie) sowie eine grobe Kostenschätzung aufgrund einer Machbarkeitsstudie

Nach Prüfung der Unterlagen durch das AGS, unter Einbezug des HBA, erfolgt eine schriftliche Zustimmung für die weiteren Planungsschritte resp. Ablehnung des Vorhabens durch das DI. Allfällige Auflagen sind beschrieben. Eine Ablehnung wird begründet. Es ist mit einer Zeitspanne von ungefähr zwei Monaten zu rechnen.

4.1.3 Raumprogramm, Standorte, Planungs- und Ausführungsverfahren

Nach erfolgter Zustimmung durch das DI erstellt die Einrichtung ein erstes Konzept auf der Basis des Richtraumprogramms. Nach geklärtem Raumbedarf kann der entsprechende Standort (Grundstück) gesucht werden.

Anschliessend ist eine erweiterte Projektanmeldung in **zweifacher** Ausführung und mit folgenden Unterlagen beim DI einzureichen:

- Schriftliches Gesuch
- Betriebskonzept mit folgenden Angaben:
 - Organisationsbeschreibung (Trägerschaft, Aufbauorganisation, Zweck/Auftrag, Leitbild)
 - Leistungsangebot bisher und künftig
 - Quantitativer und qualitativer Stellenplan bisher und künftig
 - Voraussichtliche Kostenfolgen (Personal, Infrastruktur, Betrieb)
 - Betreuungskonzept für das neue Leistungsangebot
- Bedarfsnachweis
- Standortplan mit Standortbegründung
- Vorvertrag für das Grundstück, sofern bereits vorhanden
- Finanzierungsplan für das Grundstück, sofern bereits vorhanden
- Planung auf der Grundlage des Richtraumprogramms mit Aufzählung aller Räume mit Angaben der Flächen sowie ihrer Funktion
- Bei Um- und Erweiterungsbauten sind die Unterlagen für die Gesamtanlage zu erbringen, mit Angaben zu bestehenden und neu geplanten Räumen und Infrastrukturen
- Grobterminplanung mit den einzelnen Planungs- und Realisierungsschritten
- Kosten Vorprojekt
- Grobkostenschätzung (Kostenrahmen; Baukostenplan 1-stellig)
- Machbarkeitsstudien

Das FD wird zu einem Mitbericht eingeladen. Anschliessend werden das Raumprogramm, die Standortwahl sowie die Planungs- und Ausführungsverfahren dem RR zur Genehmigung vorgelegt und die Phase 1 „Strategische Planung“ damit abgeschlossen. Es ist mit einer Zeitspanne von ungefähr zwei Monaten zu rechnen.

4.1.4 Kosten für Phase 1 „Strategische Planung“

Die Kosten für die Phase 1 „Strategische Planung“ inkl. der Erstellung von notwendigen Unterlagen trägt die Einrichtung (ausserhalb des Globalbudgets).

4.1.5 Übernahme des Risikos für die Planung bis Entscheid Kantonsrat

Die Phase 1 „Strategische Planung“ wird durch eine Entscheidung des RR abgeschlossen. Er nimmt Kenntnis vom Bauvorhaben und bestätigt die Übernahme der Kosten für die weiteren Planungsschritte im Falle einer späteren ablehnenden Entscheidung des KR.

4.2 Phase 2 Projektierung

4.2.1 Ablaufplan

Der Ablauf der Projektierung erfolgt gemäss GAP BfB, Phase 2.

4.2.2 Vorprojekt (prov. Beitragszusicherung)

Nach Abschluss der strategischen Planung kann die Einrichtung das Vorprojekt einreichen. Es enthält gegenüber der Projektanmeldung zusätzliche detaillierte und aktualisierte Angaben.

Bei einem allfälligen Wettbewerb wird das ausgewählte Projekt mit dem Jurybericht eingereicht. In der Jury ist das HBA zwingend vertreten.

Das Vorprojekt ist in **zweifacher** Ausführung und mit folgenden Unterlagen beim DI einzureichen:

- Schriftliches Gesuch
- Situationsplan (Mst. mind. 1 : 1000)
- Massstäbliche Skizzen (Mst. mind. 1 : 200) mit Angaben der Flächen und Zweckbestimmung der Räume
- Bei Umbauten: grafische oder farbliche Hervorhebung des Bestehenden, des Abzubrechenden und der neuen Bauteile
- Vergleich zwischen bewilligtem Raumprogramm und demjenigen des Vorprojekts
- Grober Baubeschrieb
- Bei Wettbewerben: ausgewähltes Projekt mit Jurybericht
- Kostenschätzung gegliedert nach Baukostenplan (mind. BKP 1-stellig)

Die Unterlagen werden durch das HBA geprüft. Es erstellt einen Vorprüfungsbericht. Das DI teilt der Einrichtung die Entscheidung zur Weiterbearbeitung des Projektes (Zustimmung, Auflagen, Abweichungen, Ablehnung) sowie den Betrag der anrechenbaren Kosten mit dem voraussichtlichen Investitionsbeitrag (prov. Beitragszusicherung) schriftlich mit.

4.2.3 Bauprojekt, Kostenvoranschlag/Baubeschrieb (Beitragsgesuch)

Das Beitragsgesuch ist in **dreifacher** Ausführung und mit folgenden Unterlagen dem DI einzureichen:

- Schriftliches Gesuch
- Betriebskonzept mit folgenden Angaben:
 - Organisationsbeschreibung (Trägerschaft, Aufbauorganisation, Zweck/Auftrag, Leitbild)
 - Leistungsangebot bisher und künftig
 - Quantitativer und qualitativer Stellenplan bisher und zukünftig
 - Betreuungskonzept für das neue Leistungsangebot

Falls Veränderungen gegenüber dem Vorprojekt vorgenommen wurden, sind diese zu begründen.

- Bedarfsnachweis
- Standortplan mit Standortbegründung
- Vorvertrag für das Grundstück
- Finanzierungsplan für das Grundstück
- Nachweis Minergie-Standard
- Situationsplan (Mst. 1 : 500) zu Bauprojekt; Umgebungsplan (Mst. 1 : 200 / 1 : 100)
- Bauprojekt (Mst. 1 : 100) mit Grundrissen, Schnitten und Fassaden mit Flächenangaben und Zweckbestimmung aller Räume, Möblierung und Terrainverlauf, sowie bei Um- und Erweiterungsbauten Darstellung der baulichen Eingriffe (bestehend, Abbruch und neu); eingetragen in die Plangrundlagen der Gesamtanlage
- Kubische Berechnung (SIA 416) mit überprüfbarem Schema
- Übersicht zu Geschossflächen und Umgebungsflächen (SIA 416)
- Kostenvoranschlag gegliedert nach Baukostenplan (BKP 3-stellig) oder nach eBKP-H und Baubeschrieb. Bei Umbau- und Erweiterungsprojekten sind die Kosten getrennt nach Teilobjekten für Instandstellungs-/Instandsetzungsarbeiten (Unterhalt) und dem Aufwand für Veränderungen und Anpassungen an neue und zeitgemässe Anforderungen aufzulisten
- Bauprogramm; Terminprogramm zu Ausführungsplanung und Realisierung sowie Datum des (voraussichtlichen) Baubeginns und des Bezugs

4.2.4 Prüfung Bauprojekt, Kostenvoranschlag/Baubeschrieb (Beitragsgesuch)

Das Bauprojekt wird durch die zuständigen Departemente (DI, BD, FD) geprüft und dem RR als Vorlage für den KR zur Genehmigung unterbreitet.

4.2.5 Genehmigung Bauprojekt, Kostenvoranschlag/Baubeschrieb (Beitragsgesuch)

Das durch den RR genehmigte Bauprojekt wird durch die Kantonsrätliche Kommission für Bauten, Strassen und Anlagen geprüft und macht dem KR eine Empfehlung. Das DI organisiert die Bereitstellung der nötigen Unterlagen und die Anmeldung des Geschäftes bei der Kommission. Gestützt auf die Beratung in der Kommission erfolgt die Beratung im KR. Für die Teilschritte 4.2.3 und 4.2.5 ist mit rund sechs Monaten zu rechnen.

4.2.6 Kosten für Phase 2 „Projektierung“

Bei Annahme der Vorlage trägt die Einrichtung die Kosten für die Phase 2, Projektierung. Damit wird sichergestellt, dass die Planung effizient und kostengünstig erbracht wird. Die Kostenbeteiligung rechtfertigt sich in Anbetracht der Besitzverhältnisse. Neben den nicht anerkannten Kosten (ausserhalb Richtraumprogramm) trägt die Einrichtung als zukünftige Gebäudeinhaberin somit die Planungskosten.

Bei Ablehnung des Beitragsgesuches durch den KR trägt der Kanton gemäss „RRB Abschluss strategische Planung Pkt. 4.1.5“ die Kosten für die Planungsarbeiten bis und mit Bauprojekt (SIA 102, Phase 4.31 und Phase 4.32, 30 %). Maximal beträgt die Kostenbeteiligung 5 % der aufwandbestimmenden Baukosten BKP 2 Gebäude.

4.3 Phase 3 Realisierung

4.3.1 Ablaufplan

Der Ablauf der Realisierung erfolgt gemäss GAP BfB, Phase 3.

4.3.2 Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsgesuch wird durch die Einrichtung (Bauherrin) bei der zuständigen Gemeinde eingereicht. Das bewilligte Bauprojekt ist dem DI in **zweifacher Ausführung** einzureichen.

4.3.3 Submission

Dienstleistungen für Bauaufgaben und Bauaufträge von Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen sind grundsätzlich als öffentliche Aufträge zu betrachten, wenn sie kantonale Beiträge erhalten. Es ist deshalb zwingend, Submissionen nach den Grundsätzen der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und zugehöriger Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen durchzuführen. Bei Nichteinhaltung der submissionsrechtlichen Bestimmungen können Kürzungen der Beiträge erfolgen.

Aufgrund der geschätzten Auftragswerte sind die Vergabeformen sowie das entsprechende Verfahren zu bestimmen und dem HBA mitzuteilen.

Das HBA steht für Fragen oder Beratungen in der Realisierungsphase zur Verfügung.

4.3.4 Ausführung

Der Baubeginn ist dem DI schriftlich mitzuteilen.

Bauten zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben, die durch den Kanton subventioniert werden, haben die Anforderungen des Leitbildes „Nachhaltiges Bauen des Kantons“ zu erfüllen (§ 8, Kantonales Energiegesetz vom 16. Sept. 2009).

4.3.5 Ausführungsplanung

Die Ausführungspläne können nach Bedarf durch das HBA verlangt werden.

4.3.6 Controlling

Dem AGS und dem HBA sind halbjährliche Statusberichte einzureichen. Die Berichte müssen zu den folgenden Punkten Auskunft über den Ausführungsstand geben können:

- Qualität
- Kosten
- Submission
- Projektänderungen
- Termine

4.3.7 Projektänderungen

Sämtliche Projektänderungen sind mit folgenden Unterlagen dem DI in **zweifacher Ausführung** zur Genehmigung einzureichen:

- Änderungspläne
- Bericht über die Projektänderung mit Begründung (Änderungsvarianten)
- Kostenzusammenstellung

Projektänderungen innerhalb des Kreditrahmens werden nach Rücksprache mit dem HBA vom AGS schriftlich genehmigt.

Projektänderungen mit Kreditüberschreitung werden nach Überprüfung des HBA und Vorliegen des Mitberichtes des FD dem RR und anschliessend dem KR zur Beschlussfassung vorgelegt.

Projektänderungen können sein:

- Änderungen bedingt durch gesetzliche Veränderungen
- Projektänderungen, die den Betriebsablauf nachweislich verbessern oder optimieren
- Projektänderungen, die sich aufgrund nicht voraussehbarer äusserer Umstände ergeben (z.B. Untergundsicherung o. ä.)

4.3.8 Akontozahlungen

Auf Gesuch hin können dem jeweiligen Baufortschritt entsprechend Akontozahlungen ausgerichtet werden. Der Zahlungsstand ist durch das verantwortliche Organ und den Architekten mit einer unterschriebenen Kostenzusammenstellung nach Baukostenplan (BKP) zu bestätigen.

Das AGS kann im Rahmen des Voranschlages Akontozahlungen bis maximal 80 % des zugesicherten Kantonsbeitrags ausrichten.

4.3.9 Inbetriebnahme

Die Inbetriebnahme ist dem AGS schriftlich mitzuteilen.

4.3.10 Schlussabrechnung

Für die Schlussabrechnung sind dem DI die folgenden Unterlagen (nach BKP geordnet) in **zweifacher** Ausführung innert Jahresfrist nach Beginn der Nutzung einzureichen:

- Schlussabrechnung, aufgeteilt nach Baukostenplan BKP 3-stellig, getrennt nach Teilobjekten
- Detaillierter Nachweis der aufgetretenen Minder- oder Mehrkosten (Teuerung, zusätzliche Arbeiten)
- Aufstellung der im Kostenvoranschlag enthaltenen, jedoch nicht ausgeführten Arbeiten und deren Kostenfolge
- Sämtliche Rechnungsbelege nach BKP geordnet
- Nachweis der Einrichtung, dass die kantonalen Bestimmungen für das öffentliche Beschaffungswesen eingehalten wurden
- Nachweis der Einrichtung, dass die kantonalen Bestimmungen bezüglich Energiegesetzgebung eingehalten sind
- Revidierte Projektpläne im Massstab 1 : 100 mit der Angabe der Grösse und Zweckbestimmung der Flächen
- Bereinigte kubische Berechnung (SIA 416) mit überprüfbarem Schema
- Datum des Baubeginns, der Bauvollendung und des Beginns der Nutzung
- Bei Liegenschaftserwerb: Kopie des Kaufs-, Baurechts- oder Kaufrechtsvertrages
- Bei Mietverhältnissen: Kopie des gültigen Mietvertrages
- Erklärung, woraus ersichtlich ist, dass die Abrechnung der Architekten mit der Buchhaltung der Bauherrschaft übereinstimmt
- Zahlungsbelege bzw. Bestätigung der Bank für den Gesamtbetrag der geleisteten Zahlungen
- Deklaration der Verwendung von Geldern aus einem allfälligen Verkauf einer nicht mehr benötigten Liegenschaft oder Grundstück

Das HBA prüft die projektgemässe Ausführung zuhanden des AGS und legt aufgrund der anrechenbaren Kosten den zu vergütenden Beitrag fest.

4.3.11 Schlussabnahme

Nach Vorliegen der Schlussabrechnung mit allen unter 4.3.10 erwähnten Unterlagen erfolgt die Schlussabnahme durch das AGS zusammen mit dem HBA. Ein Abschlussbericht wird erstellt und zusammen mit der genehmigten Schlussabrechnung der Bauherrschaft zugestellt.

4.3.12 Löschung Verpflichtungskredit und Schlusszahlung

Das DI prüft unter Einbezug des BD die beitragskonforme Realisierung (Projektgrundlagen zu Beitragszusicherung und allfälliger genehmigter Projektänderungen) und veranlasst - nach erfolgter Bauabnahme - die Löschung des Verpflichtungskredites und die Schlusszahlung der restlichen 20 % des zugesicherten Kantonsbeitrags mittels Regierungsbeschluss.

5 Ordentliches Verfahren: Investorenmodell

5.1 Grundsätzliches

Beim Investitionsmodell handelt die Einrichtung (oder auch ein Dritter) als eigenständiges Unternehmen und trägt die Planungsverantwortung der Investition mit Eigen- oder Fremdmitteln. Sie ist bereits Besitzerin oder erwirbt ein Objekt zur Nutzung für den Auftrag der Behindertenversorgung. Der Kanton beteiligt sich über Betriebsbeiträge an den Zinsen und Abschreibungen oder an der Miete aufwand- und periodengerecht. Dies trägt zur Kostenwahrheit und –transparenz bei und entspricht dem Modell der leistungsorientierten Finanzierung von privaten Leistungserbringern.

Das primäre Steuerungsinstrument für Investitionsvorhaben ist in diesem Modell die Bedarfsplanung. Nur die vom Kanton anerkannten Leistungen werden in der Leistungsvereinbarung und Betriebsbewilligung aufgenommen und erhalten Globalbudgetbeiträge. Klare Vorgaben der Bedingungen zur Anrechnung von Zinsen und Abschreibungen erhöhen die Planungssicherheit für Einrichtungen.

Investitionen, die von Einrichtungen oder auch von Dritten ohne Baubeiträge des Kantons getätigt werden, haben einen wesentlichen Einfluss auf die vom Kanton zu tragenden Betriebsbeiträge für anerkannte Angebote/Leistungen. Deshalb sind diese Investitionen vom Kanton zu bewilligen, sofern die Abschreibung und Kapitalzinsen im Betriebsbeitrag des Kantons enthalten sein werden.

Beim Investorenmodell wird die strategische Planung (Phase 1 GAP BfB) analog dem Subventionsmodell durchlaufen. Falls das Investorenmodell zur Anwendung kommt, sind die Unterlagen der Phase 1 mindestens mit einem Vorprojekt und Kostenschätzungen zu ergänzen. Beim Abschluss dieser Phase entscheidet der Regierungsrat nicht über die weitere Planung, sondern verpflichtet sich, welchen Anteil der Investition der Kanton für die gesetzliche Aufgabenerfüllung benötigt, und sichert die Aufnahme in die Leistungsvereinbarung mit einer definierten Mindestdauer und einem Preis zu.

Der hauptsächliche Vorteil dieser Variante liegt beim Zeitgewinn für die Realisierung/Umsetzung. Der Kantonsrat ist in diesem Verfahren nicht involviert. Er entscheidet aber über das jährliche Kantonsbudget, allenfalls auch über den Nachtragskredit. Deshalb ist im Regierungsbeschluss ein entsprechender Vorbehalt anzubringen.

5.2 Modelle

Für das Investorenmodell kommen zwei Möglichkeiten zur Anwendung.

5.2.1 Einrichtung als Investor

Die Einrichtung tritt selber als Investor auf und finanziert das Gebäude mit Eigen- oder Drittmitteln. Da die Baubeiträge indirekt über die Betriebsbeiträge durch den Kanton zu tragen sind, sind auch die folgenden Vorgaben einzuhalten.

Grundstück: Einrichtung

Gebäude: Einrichtung

Vorgaben: Einhaltung der Submissionsverordnung zwingend
Einhaltung der Energievorgaben Kanton zwingend

5.2.2 Dritter als Investor

Die Einrichtung als Grundeigentümer ermittelt mittels Investorenwettbewerb einen Anbieter, der das Gebäude schlüsselfertig erstellt. Der Investor baut und unterhält das Gebäude und die Einrichtung mietet die Räumlichkeiten für die Erfüllung der ihr durch den Kanton übertragenen Aufgaben. Der Investorenwettbewerb ist nach den Vorgaben der IVöB, VIVöB durchzuführen. Damit sind die submissionsrechtlichen Aspekte erfüllt. Der Investor kann auf die Energievorgaben verzichten. Der Einrichtung werden jedoch in diesem Fall Abzüge bei der Bestimmung der beitragsberechtigten Baukosten gemacht.

Grundstück: Investor oder Einrichtung

Gebäude: Investor / Einrichtung als Mieterin

Vorgaben: Ermittlung Investor mit Wettbewerb (Submission erfüllt)

Auf Energievorgaben kann verzichtet werden (Abzüge bei den Beiträgen)

6 Allgemeine Bestimmungen

6.1 Form der Beitragsverfügung

Der Kantonsbeitrag wird durch den KR auf der Basis des Kostenvoranschlages mit ausgewiesenem Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex und der ermittelten anrechenbaren Kosten als Verpflichtungskredit festgelegt und zugesichert. Er erhöht oder vermindert sich um allfällige teuerungsbedingte Mehr- oder Minderkosten.

6.2 Anrechenbare Kosten

Die anrechenbaren Kosten richten sich nach dem Richtraumprogramm.

6.3 Rückerstattungspflicht

Werden Bauten oder Umbauten vor Ablauf von 20 Jahren seit Baubeginn zweckentfremdet, so sind die Kantonsbeiträge anteilmässig zurückzuerstatten (§ 22 Abs. 2 SEG). Vor einer Änderung der Zweckbestimmung oder einer Übertragung der Güter auf einen anderen Rechtsträger bzw. eine andere Rechtsträgerin ist das DI zu benachrichtigen.

6.4 Einheit der Materie

Für die Ausrichtung des Kantonsbeitrags beantragt der RR dem KR eine Beitragspauschale (Kostendach). Zur Bestimmung des Kantonsbeitrages sind alle Aufwendungen (Sacheinheit) einzustellen, die vom Abschluss der Vorprojektphase geplanten Bauvorhabens bis zu dessen betriebsfähigem Gebrauch anfallen. Dazu gehören die Baukosten (BKP 1 - 9) einschliesslich der Kosten für Provisorien und der für den sachgemässen Gebrauch erforderlichen Erst-Ausstattungen. Die Einrichtung ist für eine sorgfältige und umfassende Planung der Projektkosten und Projekttermine verantwortlich. Das Controlling in der Umsetzungsphase wird durch das HBA gewährleistet.

6.5 Bedingungen und Auflagen

Die Beitragszusicherung wird an folgende Bedingungen und Auflagen geknüpft:

- Die Einhaltung der in der Beitragszusicherung aufgeführten Auflagen und Bedingungen baulicher, verfahrenstechnischer, finanzieller und sonstiger Art muss nachgewiesen werden.
- Der Kantonsbeitrag sowie weitere Beiträge der öffentlichen Hand oder Dritter sind in der Anlagebuchhaltung der Einrichtung gesondert auszuweisen. Für die beitragsberechtigten Anlagekosten sind separate Konti zu führen. Vom zu bilanzierenden Anlagewert sind der Kantonsbeitrag, sowie auch alle anderen Beiträge, abzuziehen.
- Vorgenommene Abschreibungen auf nicht beitragsberechtigten Baukosten sind in der Betriebsrechnung (Kostenrechnung) als nicht anrechenbare Betriebskosten auszuscheiden.
- Die Kantonsbeiträge dürfen nicht abgetreten werden.
- Wird ein Planerwahlverfahren mittels Architekturwettbewerb durchgeführt, ist bei der Jurierung das HBA mit einzubeziehen.

6.6 Kürzung des Baubeitrages

Bei Nichteinhalten von Auflagen und Bedingungen (z.B. Einhalten der Submissionsverordnung) kann der zugesicherte Beitrag gekürzt, aufgehoben oder zurückgefordert werden.

7 Anhänge

Bestandteile dieser Richtlinien sind:

- Anhang 1: Genereller Ablaufplan Baubeiträge für Behinderteneinrichtungen (GAP BfB)
- Anhang 2: Richtraumprogramm für Einrichtungen für Menschen mit Behinderung
- Anhang 3: Bemessungsrichtlinien über Baubeiträge an Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

8 Inkrafttreten

Gestützt auf § 23 Abs. 2 BehiVO tritt diese Richtlinie auf den 1. August 2014 in Kraft.

Departement des Innern



Petra Steimen-Rickenbacher, Regierungsrätin