



**DEPARTEMENT  
BILDUNG, KULTUR UND SPORT**  
Abteilung Sonderschulung, Heime und Werkstätten

## **RICHTLINIEN**

---

für Infrastrukturvorhaben der anerkannten Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen

---

Diese Richtlinie basiert auf folgenden Grundlagen:

§ 21 Betreuungsgesetz

§ 19 und 40–46 Betreuungsverordnung

gültig ab 1. Juli 2023

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Einführung .....	3
1.2 Rahmenanforderungen, Verantwortlichkeit der Trägerschaft .....	3
1.3 Rechtliche Grundlagen .....	4
<b>2. Genehmigungspflichtige Infrastrukturvorhaben und deren Verfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1 Allgemeines .....	4
2.2 Arten der Infrastrukturvorhaben .....	5
2.2.1 Vereinfachtes Bauvorhaben .....	5
2.2.2 Reguläres Bauvorhaben .....	5
2.2.3 Bauvorhaben mit einem Investor .....	5
2.2.4 Kaufvorhaben .....	6
2.2.5 Mietvorhaben .....	6
2.3 Ablauf und Kriterien des Genehmigungsverfahrens .....	7
<b>3. Finanzierung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Kostenrahmen und anrechenbare Kosten .....	8
3.2 Kosten während der Bauphase .....	9
3.3 Aktivierung, Abschreibungen und Zinsen .....	9
3.3.1 Aktivierungszeitpunkt .....	9
3.3.2 Abschreibungen .....	9
3.3.3 Zinsen .....	10
3.3.4 Instandhaltungskosten .....	10
3.3.5 Änderungen bei der Infrastruktur .....	10
3.3.6 Ausfertigung , Zustelladresse und Kontakt .....	10
<b>4. Integrierende Bestandteile .....</b>	<b>10</b>
<b>Anhang: Checkliste "einzureichende Unterlagen bei Infrastrukturvorhaben" .....</b>	<b>11</b>

---

## 1. Allgemeines

### 1.1 Einführung

Diese Richtlinien gelten für alle nach Gesetz über die Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen vom 2. Mai 2006 (Betreuungsgesetz; SAR 428.500) anerkannten Einrichtungen. Sie präzisieren die Vorgaben im Betreuungsgesetz und in der Verordnung über die Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen vom 8. November 2006 (Betreuungsverordnung; SAR 428.511) zum Genehmigungsverfahren von Infrastrukturvorhaben und informieren über die Anlagekosten. Zusätzlich enthalten sie auch Empfehlungen für die Planung und Realisierung.

Auf benötigte Unterlagen und Formulare wird im Text und im Anhang hingewiesen. Richtlinien für Infrastrukturvorhaben, Richtraumprogramm und Formulare können auf der Homepage der Abteilung Sonderschulung, Heime und Werkstätten (SHW) heruntergeladen werden: [Infrastrukturvorhaben - Kanton Aargau \(ag.ch\)](http://www.shw.ch/Infrastrukturvorhaben-Kanton-Aargau-ag.ch)

Kinder- und Jugendeinrichtungen, die zusätzlich vom Bundesamt für Justiz (BJ) anerkannt sind, müssen bei der Planung und Realisierung von Infrastrukturvorhaben auch die Vorgaben des Bundes über die Ausrichtung von Baubeiträgen berücksichtigen. Diese sind im Handbuch des BJ für "Bauten des Straf- und Massnahmenvollzugs von Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene" festgehalten und unter folgender Internetseite abrufbar: [www.bj.admin.ch](http://www.bj.admin.ch) / Straf- und Massnahmenvollzug / Baubeiträge.

Bei Infrastrukturvorhaben von anerkannten Einrichtungen des BJ übernimmt die Abteilung SHW für alle Genehmigungsphasen die Koordination zwischen der Einrichtung und dem BJ.

### 1.2 Rahmenanforderungen, Verantwortlichkeit der Trägerschaft

Bei der Planung von Infrastrukturvorhaben liegt die Verantwortung für die Einhaltung aller gesetzlicher Vorgaben bei der Trägerschaft. Bei Bauvorhaben tritt diese in der Rolle der Bauherrin auf.

Insbesondere sind die folgenden Rahmenanforderungen für die von Kanton und Gemeinden nach Betreuungsgesetz über die Leistungspauschalen finanzierten und somit subventionierten Bauten für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen zu berücksichtigen (vgl. § 19 Betreuungsverordnung):

- Geeigneter Standort bezüglich Anschluss an den öffentlichen Verkehr und der Möglichkeit zur Integration, Partizipation und Teilhabe der betroffenen Menschen
- Berücksichtigung der Anliegen von Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen, insbesondere bezüglich Sicherheit, Intimsphäre, räumliche Orientierung usw.
- Einbezug der betroffenen Menschen in die Planung
- Flexibilität, Reaktionsmöglichkeit auf sich verändernde Bedürfnisse, Spielraum für unterschiedliche Konzepte
- Kostengünstiges Bauen in Bezug auf Erstellung, Unterhalt und Betrieb
- Rationelle Konstruktionssysteme
- Berücksichtigung ökologischer Grundsätze, Verwendung von ungiftigen, unterhalts- und reparaturfreundlichen, natürlichen und umweltschonend entsorgbaren Materialien
- Sparsamer Einsatz von Energie (weitere Ausführungen siehe unten)
- Berücksichtigung der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" (weitere Ausführungen siehe unten)

Sparsamer Einsatz der Energie und einer zweckmässigen Energieversorgung sowohl bei Neu-, als auch bei Erweiterungsbauten und Sanierungen: Die energetischen Vorgaben sind in der Energiegesetzgebung des Kantons festgelegt. Damit werden heute ca. 90 % des Minergie-Standards erreicht.

Die Erfüllung des Minergie-Standards ist freiwillig. Die entsprechenden Mehrkosten können nicht als anrechenbare Anlagekosten berücksichtigt werden.

Berücksichtigung der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten": Die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" ist in der Planung und Ausführung von Infrastrukturvorhaben grundsätzlich als Basisanforderung zu berücksichtigen. Für Infrastrukturvorhaben der Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen gelten in der Regel erhöhte Anforderungen gemäss den Merkblättern und Planungshilfen der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen: [www.hindernisfrei-bauen.ch/unterlagen\\_d.php](http://www.hindernisfrei-bauen.ch/unterlagen_d.php).

Fachberatung bietet die "Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau und Solothurn" von Procap in Olten: <http://www.procap.ch/Aargau.353.0.html>.

Beim Erwerb von bestehenden Gebäuden und bei Mieterausbauten kann die Abteilung SHW in aussergewöhnlichen Situationen, abhängig von den zu betreuenden Personen und allenfalls anderen bereits vorhandenen hindernisfreien Bauten, auf Gesuch hin eine Ausnahmegenehmigung erteilen.

Die Bestimmungen des Amts für Verbraucherschutz (AVS) im Gastrobereich und des Amts für Wirtschaft und Arbeit (AWA) im Arbeitsbereich sind zu berücksichtigen.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Im Folgenden sind die wichtigsten rechtlichen Grundlagen des Kantons Aargau aufgeführt, die bei der Planung und Ausführung von Infrastrukturvorhaben zu berücksichtigen sind.

- Gesetz über die Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen vom 2. Mai 2006 (Betreuungsgesetz; SAR 428.500)
- Verordnung über die Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen (Betreuungsverordnung; SAR 428.511) Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, SAR 150.960)
- Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB)
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz; SAR 713.100)
- Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121)
- Energiegesetz vom 17. Januar 2012 (EnergieG; SAR 773.200)
- Energieverordnung vom 4. Juli 2012 (EnergieV; SAR 773.211)

## 2. Genehmigungspflichtige Infrastrukturvorhaben und deren Verfahren

### 2.1 Allgemeines

Genehmigungspflichtige Vorhaben sind:

- Neu-, Um- und Erweiterungsbauten
- Bauvorhaben, die über einen Investor finanziert werden
- Kaufvorhaben von Immobilien
- Miete von Liegenschaften

Für Arbeiten, die aus dem Instandhaltungsfonds finanziert werden, muss keine Anmeldung für Infrastrukturvorhaben eingereicht werden. Die aus solchen Vorhaben entstehenden Kosten dürfen nicht aktiviert werden. Sie sind nicht Gegenstand dieser Richtlinie.

Jedes Vorhaben muss in der Liegenschaftsstrategie der antragstellenden Einrichtung begründet sein, indem ihre langfristige Notwendigkeit und Zweckmässigkeit ausgewiesen wird.

Photovoltaik-Anlagen können gemäss Betreuungsgesetz finanziert werden, wenn ein wirtschaftlicher Betrieb erwartet werden kann.

Mit der Anmeldung zum Bauvorhaben einer Photovoltaik-Anlage ist eine Potentialanalyse einzureichen. Dabei ist die Effizienz der Module, die Amortisationszeit sowie der Eigenverbrauchswert ausschlaggebend. Bei positiver Beurteilung kann die Investition als anrechenbare Kosten über die Instandsetzungsbeiträge nach Betreuungsgesetz finanziert werden. Zu erwartende resp. realisierte Förderbeiträge sind dabei zu deklarieren und als Aufwandminderung zu berücksichtigen.

Nach § 44 der Betreuungsverordnung müssen die anerkannten Einrichtungen bei der Vergabe von Planungs- und Ausführungsarbeiten die Bestimmungen der Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, SAR 150.960) und das Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB) einhalten. Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Bestimmungen liegt in allen Phasen bei der Trägerschaft. Mit der Anmeldung eines Neu-, Um- oder Erweiterungsbauvorhabens ist das Vorgehen betreffend Planung aufzuzeigen.

Projektänderungen während der Ausführung sind vor Vornahme der betreffenden Anpassungen mit Begründung und unter Angabe der daraus folgenden Auswirkungen der Abteilung SHW zur Genehmigung vorzulegen. Bei nichtbewilligten Projektänderungen oder bei Nichteinhalten der gesetzlichen Bestimmungen bleibt die Kürzung der anrechenbaren Anlagekosten vorbehalten.

Die Abteilung SHW übernimmt keine Verantwortung für allfällige Streitigkeiten, die aus einer Vertragsunterzeichnung entstehen.

## **2.2 Arten der Infrastrukturvorhaben**

Die Abteilung SHW überprüft die Eignung der Infrastruktur und legt fest, welcher Beitrag an die Kosten in welcher Form geleistet werden kann.

Es werden folgende Formen von Infrastrukturprojekten unterschieden:

- Vereinfachtes Bauvorhaben
- Reguläres Bauvorhaben
- Bauvorhaben mit einem Investor
- Kaufvorhaben
- Mietvorhaben

Die für die jeweiligen Verfahren und die einzelnen Phasen erforderlichen Unterlagen sind der Checkliste einzureichende Unterlagen bei Infrastrukturvorhaben im Anhang zu entnehmen.

### **2.2.1 Vereinfachtes Bauvorhaben**

Ein vereinfachtes Verfahren kann festgelegt werden, wenn aufgrund von Auflagen oder Gebäudezustand eine dringliche Notwendigkeit besteht, keine betrieblichen Veränderungen vorgenommen werden oder die Kosten den Betrag von 500'000 Franken nicht überschreiten.

### **2.2.2 Reguläres Bauvorhaben**

Das reguläre Verfahren wird für alle Bauvorhaben angewendet, bei denen das vereinfachte Verfahren nicht angewendet werden kann.

### **2.2.3 Bauvorhaben mit einem Investor**

Wird das Projekt durch einen Investor, eine andere Gesellschaft oder Private finanziert, müssen die Rahmenbedingungen gemäss Ziffer 1.2 ebenfalls eingehalten werden<sup>1</sup>. Es handelt sich dabei um

---

<sup>1</sup> Wenn der Investor gleichzeitig Bauherr ist, ist er nicht an das IVöB resp. DöB gebunden.

Vorhaben, die mit dem Zweck erstellt werden, einer Einrichtung Räume für Leistungen nach Betreuungsgesetz zur Verfügung zu stellen und die mit einem langfristigen (das heisst mindestens 5-jährigen) Mietvertrag verbunden sind. Die Abteilung SHW überprüft die Einhaltung des Richtraumprogramms und legt die Höhe der Finanzierung fest. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung gehen zu Lasten des Investors, sofern im Mietvertrag nichts Anderes festgelegt ist. Nach Abschluss des Mietvertrages ist der Abteilung SHW eine Vollzugsmeldung einzureichen. Das entsprechende Formular ist auf der Homepage der Abteilung SHW aufgeschaltet.

#### **2.2.4 Kaufvorhaben**

Grundsätzlich ist der Abteilung SHW das Kaufvorhaben vor Vertragsabschluss zur Genehmigung einzureichen. Die Rahmenbedingungen gemäss Ziffer 1.2 müssen eingehalten werden. Die Abteilung SHW überprüft die Eignung des Objektes, die Einhaltung des Richtraumprogramms und legt die Höhe der Finanzierung fest.

Sind zudem nennenswerte Anpassungen oder Sanierungen am Gebäude erforderlich, erfordert dies ergänzend ein reguläres Bauvorhaben.

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist der Abteilung SHW eine Vollzugsmeldung einzureichen. Das entsprechende Formular ist auf der Homepage der Abteilung SHW aufgeschaltet.

#### **2.2.5 Mietvorhaben**

Vor Vertragsabschluss ist der Abteilung SHW ein Mietvorhaben zur Genehmigung einzureichen. Die Rahmenbedingungen gemäss Ziffer 1.2 müssen eingehalten werden. Die Abteilung SHW überprüft die Eignung des Objektes, die Einhaltung des Richtraumprogramms und legt die Höhe der Finanzierung fest.

Das Raumprogramm kann in Form einer Raumliste eingereicht werden, welche Angaben zu den Quadratmetern pro Raum und der geplanten Anzahl Plätze pro Leistung und Raum enthält. Zudem müssen die entsprechenden Pläne und der Mietvertragsentwurf beiliegen. Aufwendungen für den Unterhalt gehen zu Lasten des Vermieters, sofern im Mietvertrag nichts anderes festgelegt ist. Nach Abschluss des Mietvertrages ist der Abteilung SHW eine Vollzugsmeldung einzureichen. Das entsprechende Formular ist auf der Homepage der Abteilung SHW aufgeschaltet.

#### **Vereinfachtes Mietvorhaben**

Ein Mietvorhaben kann direkt freigegeben werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Bedarf ist nachgewiesen
- Keine Um- oder Ausbauten notwendig, keine räumliche Veränderung
- Raumprogramm wird gem. Deklaration der Einrichtung eingehalten
- Mietzins ist angemessen und übersteigt den Betrag von 50'000 Franken pro Jahr nicht
- Standardmietvertrag mit kurzer Kündigungsfrist von maximal einem Jahr

Geplante vereinfachte Mietvorhaben können analog zum vereinfachten Mietvorhaben auch ohne Vorliegen eines konkreten Mietvertragsentwurfs zur Prüfung und Bewilligung eingereicht werden. Die Einrichtung füllt dazu ebenfalls die "Anmeldung vereinfachtes Mietvorhaben" aus, in welchem die Kriterien (insbesondere mit Angaben zur Anzahl Räume, Fläche und Mietpreis), denen ein Mietobjekt genügen muss, festgehalten sind. Die Abteilung SHW genehmigt im Folgenden eine entsprechende Miete. Die Einrichtung reicht nach Abschluss des Mietvertrags eine Vollzugsmeldung mit den erforderlichen Beilagen ein.

#### **Reguläres Mietvorhaben**

Das reguläre Verfahren wird für alle anderen Mietvorhaben angewendet.

## 2.3 Ablauf und Kriterien des Genehmigungsverfahrens

Das Genehmigungsverfahren läuft in der Regel in folgenden Phasen ab:

- Phase I           **Anmeldung des Infrastrukturvorhabens**
- Phase II          **Bauprojekt**
- Phase III         **Bauabrechnung / Vollzugsmeldung**

Die erste Phase betrifft alle Arten von Infrastrukturvorhaben. Die Vorlage für die Anmeldung ist auf der Homepage der Abteilung SHW aufgeschaltet.

Je nach Art des Infrastrukturvorhabens umfasst das Verfahren folgende Elemente:

**Tabelle 1: Ablauf und Prüfelemente nach Art des Vorhabens**

Art des Vorhabens	Phase I	Phase II	Phase III
Bauvorhaben vereinfacht	Passung Strategien Richtraumprogramm Kostenbestimmung	entfällt	Einhaltung IVöB und DöB Bauabrechnung
Bauvorhaben regulär	Passung Strategien Richtraumprogramm Kostenrahmen	Kontrolle Bauprojekt Einhaltung IVöB und DöB, Kostenbestimmung Fakultativ kann zusätzlich in Zwischenstufen eine Einschätzung der SHW beantragt werden, etwa zum Wettbewerb oder zum Vorprojekt	Bauabrechnung AGV-Police
Bau mit Investor	Passung Strategien Richtraumprogramm Kostenbestimmung	Kontrolle Projekt Einhaltung IVöB und DöB <sup>2</sup>	Vollzugsmeldung Miete
Mietvorhaben	Passung Strategien Richtraumprogramm Kostenbestimmung	entfällt	Vollzugsmeldung Miete
Kaufvorhaben	Passung Strategien Richtraumprogramm Kostenbestimmung	entfällt	Vollzugsmeldung Kauf AGV-Police

**Tabelle 2: Die wichtigsten Kriterien**

Prüfelement	Kriterien
Passung Strategien	Projekt ist in Einrichtungs- und Liegenschaftsstrategie begründet, Nachhaltigkeit und Zweckmässigkeit sind ausgewiesen Genehmigung durch Trägerschaft liegt vor Projekt entspricht der Angebotsplanung der Abteilung SHW Rahmenanforderungen gemäss Punkt 1.2 sind eingehalten
Raumprogramm	Raumprogramm stimmt mit Betriebskonzept überein Richtraumprogramm ist eingehalten
Kostenrahmen	Kosten pro Platz und pro m <sup>2</sup> Nutzfläche sind plausibel und höchstens marktüblich Anteil Eigen- und Fremdnutzung ausgewiesen Anteil Eigen- und Fremdmittel ausgewiesen sowie angemessen

<sup>2</sup> Wenn der Investor gleichzeitig Bauherrin ist, ist er nicht an das IVöB und DöB gebunden

Prüfelement	Kriterien
	Finanzierungsvorschlag mit Zinskonditionen liegt vor und ist höchstens marktüblich
Kontrolle Projekt (Phase II)	Vorgaben aus Phase I eingehalten Rahmenanforderungen gemäss Punkt 1.2 sind eingehalten Kopie Baubewilligung liegt vor oder muss nachgereicht werden
Einhaltung IVöB und DöB	Deklaration in Anmeldung vorhanden Bereits für die Planungsphase angewendet
Anrechenbare Anlagekosten (Kostenbestimmung)	Berechnung der Kosten nach BKP 2017 Anteil Eigen- und Fremdnutzung ausgewiesen Anteil Eigen- und Fremdmittel ausgewiesen sowie angemessen Vergleich zu Kostenschätzung aus Phase I definitive Zusage Finanzinstitut und Kreditvertrag liegen vor Markt- und ortsübliche Kosten (Miete und Kauf)
Bauabrechnung	Vergleich des ausgeführten Projektes mit dem bewilligten Projekt Bilanzkonto stimmt mit Bauabrechnung überein

Die Abteilung SHW prüft die einzelnen Phasen sowie die entsprechenden Unterlagen. Die Prüfung soll pro Phase den Zeitrahmen von drei Monaten nicht überschreiten. Vorhaben mit nachgewiesener Dringlichkeit sind in der Anmeldung zu kennzeichnen und die Dringlichkeit ist zu begründen. Sie werden nach Möglichkeit rascher bearbeitet. Dies betrifft insbesondere Mietvorhaben sowie vereinfachte Bauvorhaben.

Zwischen der Phase I "Anmeldung Infrastrukturvorhaben" und der Phase II "Bauprojekt" empfiehlt die Abteilung SHW den Einrichtungen, ein Vorprojekt zu erstellen bzw. einen Wettbewerb durchzuführen. Die daraus resultierenden Unterlagen können der Abteilung SHW zur Beurteilung unterbreitet bzw. das Siegerprojekt vorgestellt werden. Damit bei grösseren Bauprojekten zwischen Wettbewerb und Vorprojekt die Ressourcen und der Planungsfortschritt optimal abgestimmt werden, wird empfohlen, eine Bauherrenberatung in Anspruch zu nehmen.

### 3. Finanzierung

#### 3.1 Kostenrahmen und anrechenbare Kosten

Die Abteilung SHW legt in Phase I "Anmeldung eines Infrastrukturvorhabens" bei regulären Bauvorhaben einen Kostenrahmen für die gemäss Betreuungsgesetz anrechenbaren Anlagekosten fest. Dieser wird bei Neu- und Erweiterungsbauten auf der Basis der Kennzahlen "Fr./m<sup>2</sup> Nutzfläche" (gemäss Raumprogramm) und "Fr./Platz" errechnet und gibt eine Orientierung für die weitere Bearbeitung des Projekts.

Für alle anderen Formen von Infrastrukturvorhaben werden in der Phase I bereits definitiv die maximal anrechenbaren Anlagekosten, die Höhe der anrechenbaren Miete respektive des Kaufpreises festgelegt. Für reguläre Bauprojekte erfolgt diese Bestimmung in der Phase II "Bauprojekt". Diese Kosten gelten als Obergrenze für die anrechenbaren Infrastrukturanteile der Leistungspauschalen. Sie gelten ab Nutzungsbeginn bis zur Genehmigung der Bauabrechnung und werden anschliessend gegebenenfalls gemäss effektiven Kosten angepasst.

Beabsichtigt die Trägerschaft, ein Bauvorhaben über die festgelegten anrechenbaren Anlagekosten (Kostenbestimmung) hinaus zu realisieren, muss die Trägerschaft nebst dem Eigenmittelanteil auch die künftige Refinanzierung dieser Mehrkosten nachweisen.



Fehlende Mittel für die Refinanzierung von selbst finanzierten Anlageteilen, Defizite aus eigenen Betrieben ausserhalb des Leistungsauftrags gemäss Leistungsvereinbarung mit der Abteilung SHW und finanzielle Ausfälle (beispielsweise infolge Vertragsauflösung für Fremdnutzungen, Räume für Regelschule, Kinderhort usw.) werden nicht vom Kanton getragen.

Liegen die anrechenbaren Anlagekosten gemäss Bauabrechnung unter dem bereinigten Wert, werden die effektiven Anlagekosten berücksichtigt. Liegen die Anlagekosten gemäss Bauabrechnung hingegen über dem bereinigten Wert, wird der für den übersteigenden Betrag entstehende Aufwand für Anlagenutzung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Die Trägerschaft muss aufzeigen, wie sie die Refinanzierung dieser Kosten sicherstellt.

Die aufgrund des definitiven Kostenvoranschlags festgelegten anrechenbaren Anlagekosten eines regulären Bauvorhabens können bei der Bauabrechnung gemäss Baupreisindex der Teuerung angepasst werden.

### **3.2 Kosten während der Bauphase**

Alle Anlagekosten inkl. Baukreditzinsen sind je separat für das Land (bebaut und unbebaut; Hauptgruppe BKP 0) sowie für die übrigen Hauptgruppen (BKP 1 bis 9 als "Anlage im Bau") auf einem Bilanzkonto zu verbuchen. Das Total der Bauabrechnung muss mit dem Bilanzkonto bzw. den beiden Bilanzkonti übereinstimmen.

Kosten für allfällige, während der Bauphase notwendige Provisorien gelten als Anlagekosten. Sie sind in der Projektplanung mit zu berücksichtigen und in der Gruppe BKP 1 aufzuführen.

### **3.3 Aktivierung, Abschreibungen und Zinsen**

Gemäss § 19 Abs. 5 des Betreuungsgesetzes können Infrastrukturvorhaben über die Betriebsrechnung finanziert werden. Dabei gelten die folgenden Regelungen:

#### **3.3.1 Aktivierungszeitpunkt**

Das Bauwerk ist buchhalterisch per Nutzungsbeginn mit den bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen Anlagekosten zu aktivieren.

#### **3.3.2 Abschreibungen**

Die Abschreibungen auf den anrechenbaren Anlagekosten werden erstmals in der Leistungspauschalberechnung desjenigen Betriebsjahrs berücksichtigt, in welchem das Objekt in Betrieb genommen wird (anteilmässig ab Nutzungsbeginn). Als Berechnungsgrundlage dient zunächst die in Phase I oder II bestimmte Obergrenze der Kosten. Nach Einreichung der Bauabrechnung wird die Leistungspauschale aufgrund der effektiven Kosten ab dem Folgejahr angepasst und eine massgebende Differenz kann rückwirkend ausgeglichen werden.

Die Trägerschaft ist dafür verantwortlich, dass die Mittel aus den Abschreibungen für die Refinanzierung des Bauwerks verwendet werden.

Für die Abschreibung realisierter Bauvorhaben gelten folgende Regelungen:

- Land (BKP 0) bebaut und unbebaut kann nicht abgeschrieben werden.
- Die Abschreibungen auf den anderen Hauptgruppen müssen nach Vorgaben der Betreuungsverordnung erfolgen. Der vorgesehene Abschreibungssatz auf immobilien Sachanlagen ist als Mischsatz zu verstehen, d.h. die kürzere Lebensdauer von einzelnen Bauteilen (wie z.B. Heizung, Flachdach etc.) ist dabei berücksichtigt.

### 3.3.3 Zinsen

Um sicherzustellen, dass möglichst kostengünstige Zinskonditionen für Fremdkapital ausgehandelt werden, sind mindestens drei voneinander unabhängige Vergleichsofferten einzuholen.

Die Zinsen, die innerhalb der anrechenbaren Anlagekosten und nach Umwandlung des Baukredits in einen Hypothekarkredit anfallen, werden bei der Berechnung der Leistungspauschalen ab Nutzungsbeginn berücksichtigt. Als Basis für die Berechnung gilt der Kreditvertrag mit dem gewählten Finanzinstitut und der Fremdkapitalbedarf für das Infrastrukturvorhaben.

Die Zinskosten reduzieren sich laufend aufgrund des abnehmenden Fremdkapitalbedarfs (siehe auch 3.3.2). Daher wird unter Berücksichtigung von Laufzeiten und Zinssätzen die Höhe der berücksichtigten Fremdkapitalzinsen im Sinne einer Annuität individuell pro Vorhaben berechnet. Allfällige Änderungen von Zinskonditionen bzw. Neuabschlüsse von Kreditverträgen während der Abschreibungsdauer sind der Abteilung SHW zu melden. Als Voraussetzung gelten wiederum mindestens drei Vergleichsofferten.

Eigenkapital wird nicht verzinst. Die vor dem 1. Januar 2020 in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben genehmigten Verzinsungen von Eigenkapital bleiben bis zum Ablauf der Abschreibungsdauer des entsprechenden Objektes bestehen.

### 3.3.4 Instandhaltungskosten

Der Beitrag an Instandhaltungskosten berechnet sich aufgrund der in Stratus erfassten Werte der Gebäude und ihres Zustandes. Nach Bauvorhaben sind die Stratusdaten auf den Beginn des Jahres nach Genehmigung der Bauabrechnung respektive der Vollzugsmeldung durch die Abteilung SHW zu aktualisieren. Die IH-Beiträge werden ab diesem Zeitpunkt entsprechend angepasst. Bei Mietobjekten gehen die Instandhaltungskosten zu Lasten des Vermieters. Ausnahmen müssen im Mietvertrag geregelt sein.

### 3.3.5 Änderungen bei der Infrastruktur

Die Abteilung SHW ist zu informieren, wenn sich grundlegende Veränderungen bei der durch das BKS bewilligten Infrastrukturprojekte (Gebäuden und/oder Mietobjekten), die für Leistungserbringung gem. Leistungsvereinbarung genutzt wird, ergeben (zum Beispiel Vertragsänderungen, Nutzungsveränderungen, Teil- oder Gesamtverkauf, Veränderung Zinskonditionen, etc.).

### 3.3.6 Ausfertigung , Zustelladresse und Kontakt

Sämtliche Unterlagen wie Baupläne, unterschriebene Antragsformulare, etc. sind der Abteilung SHW in digitaler Form als PDF-Dateien einzureichen.

Die Korrespondenz wird vorwiegend in digitaler Form geführt.

Weitere Auskünfte zu den Vorgaben und zum Genehmigungsverfahren von Infrastruktur-Vorhaben erhalten Sie von der/dem für Ihre Einrichtung zuständigen Fachspezialistin/en.

## 4. Integrierende Bestandteile

- Richtraumprogramm der Abteilung SHW
- Checkliste einzureichende Unterlagen bei Infrastrukturvorhaben (siehe Anhang)
- Formular Anmeldung Infrastrukturvorhaben
- Formular Anmeldung vereinfachtes Mietvorhaben
- Formular Vollzugsmeldung von Miet- und Kaufvorhaben

**Anhang: Checkliste "einzureichende Unterlagen bei Infrastrukturvorhaben"**

	<b>Unterlagen</b>	<b>Bauvorh. regulär</b>	<b>Bauvorh. vereinfacht</b>	<b>Bau mit Investor</b>	<b>Mietvor- haben</b>	<b>Kaufvor- haben</b>
<b>Phase I</b>	Anmeldeformular vollständig ausgefüllt und wo erforderlich belegt (Formular Homepage)	x	x	x	x	x
	Genehmigungsbeschluss Trägerschaft	x	x	x	x	x
	Raum- und Funktionsprogramm gem. Richtraumprogramm	x	x	x	x	x
	Grundrisspläne mind. M 1:100	x Umbauten	x Umbauten	x Umbauten	x	x
	Finanzierungsplan	x	x			x
	Drei Vergleichsofferten für Zinskonditionen	x	x			x
	Definitives Zahlungsverprechen eines Finanzinstituts / Kopie Kreditvertrag					x
	Kaufvertragsentwurf					x
	Liegenschaftsschätzung (inkl. Angabe Baujahr, Gebäudeversicherungs- und Steuerwert)					x
	Grundbuchauszug					x
	Mietvertragsentwurf			x	x	
	Planung: Aufzeigen des Vorgehens bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten	x				

	<b>Unterlagen</b>	<b>Bauvorh. regulär</b>	<b>Bauvorh. vereinfacht</b>	<b>Bau mit Investor</b>	<b>Mietvorhaben</b>	<b>Kaufvorhaben</b>
<b>Phase II</b>	Erläuterungsbericht mit Baubeschrieb	x	entfällt (allfällig zusätzlich erforderliche Unterlagen werden bei Freigabe der Phase I eingefordert)	x	entfällt	entfällt
	Situationsplan 1:500	x		x		
	Bauprojektpläne 1:100 (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)	x		x		
	Kennzeichnung von bestehenden, abzubrechenden oder neuen Bauteilen	x		x		
	überarbeitetes Raum- und Funktionsprogramm, wenn Abweichungen zu Phase I	x		x		
	Definitives Zahlungsverprechen eines Finanzinstituts / Kopie Kreditvertrag	x				
	Detaillierter KV nach BKP 2017 (mindestens BKP 3-stellig)	x				
	Kostengliederung nach Teilprojekten	x				
	Kostenausscheidung der zweckfremden Bauteile	x				
	Berechnung der Flächen und Volumen nach SIA Norm 416	x				
	Kostenkennwerte Fr./m <sup>2</sup> Nutzfläche, Fr./m <sup>2</sup> Geschossfläche, Fr./m <sup>3</sup> Volumen	x				
	Kopie Baubewilligung (kann nachgereicht werden)	x				
	Stellungnahme AWA (nur bei GAP mit industriellem oder Gewerbe Charakter)	x				

<b>Phase III</b>	Detaillierte Kostenzusammenstellung nach BKP 2017 (mindestens BKP 3-stellig)	x	erforderliche Unterlagen für Phase III werden durch die Abteilung SHW bei Freigabe der Phase I definiert				
	Kostenausscheidung der zweckfremden Bauteile	x					
	Detaillierter Nachweis allfälliger Mehr- oder Minderkosten gem. Projektänderungsgenehmigung	x					
	Flächenvergleich mit genehmigtem Raumprogramm	x					
	Bereinigte Berechnung der Flächen und Volumen	x					
	Bereinigte, der Ausführung entsprechende Pläne M 1:100 (oder M 1:50 verkleinert)	x					
	Bereinigter Situations- und Umgebungsplan	x					
	Angabe über Nutzungsbeginn	x					
	Angaben über die aktuellen Belegungszahlen	x					
	Kopien Bilanzkontos, über das der Bau abgewickelt wurde	x					
	Abgabe AGV-Police	x				x	
	Vollzugsmeldung (Formular Homepage)				x	x	x