



Gemeinde Klosters
Abteilung Baubewilligungen
Rathausgasse 2, 7250 Klosters
Telefon 081 423 36 10

Ex. Bauherr
Ex. Gemeinde
Ex. Projektverfasser

Abgabetermin (Eingang Abteilung Baubewilligungen): Donnerstag

Baugesuch Nr. _____

Eingang: _____
Publikation: _____
Einsprachefrist bis: _____

Bauherr
(inkl. Adresse) _____

Tel.-Nr. _____ E-Mail _____

Grundeigentümer
(inkl. Adresse) _____

Projektverfasser
(inkl. Adresse) _____

Tel.-Nr. _____ E-Mail _____

Bauvorhaben _____

Neubau Umbau Abbruch

Baustelle (Strasse, Haus-Nr.) _____

Fraktion _____

Zone gemäss Zonenplan _____

Meereshöhe/Fixpunkt ± 0.00 _____

Grundstück-Nr. _____

Assekuranz-Nr. _____

Grundstück-Fläche (ALF) _____

ALF (effektiv) _____

Rechnung geht an _____

(abzüglich Wald, Strassen etc.)

Beschreibung der Baute

Wohnungsbestand bisher

_____ Wohnung à _____ Zimmer
_____ Wohnung à _____ Zimmer
_____ Wohnung à _____ Zimmer
_____ Wohnung à _____ Zimmer
_____ Wohnung à _____ Zimmer
_____ Wohnungen _____ Zimmer

Wohnungsbestand neu

_____ Wohnung à _____ Zimmer
_____ Wohnung à _____ Zimmer
_____ Wohnung à _____ Zimmer
_____ Wohnung à _____ Zimmer
_____ Wohnung à _____ Zimmer
_____ Wohnung à _____ Zimmer

Allgemeines

_____ Läden _____ m2 BGF
_____ Büros _____ m2 BGF
_____ Gewerbe _____ m2 BGF
_____ Lager _____ m2 BGF
_____ Garageplätze
_____ Aussenplätze
_____ Anzahl Betten (Hotel)

Zweckbestimmung der Arbeitsräume/Lagerräume _____

Bauart

Umfassungswände _____ ☐ maximal 1/3 brennbar ☐ mehr als 1/3 brennbar

Decken _____ Balkonbrüstungen _____

Dacheindeckung neu _____ Dacheindeckung best. _____

Farbliche

Gestaltung (genaue Umschreibung)

Fassaden/Mauerwerk _____ Holz; _____ Dach; _____

Feuerungsanlage _____ / _____ KW

Ausnützungsziffer

anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) } _____ = _____
Anteil Landfläche(ALF) _____

Approx. Baukosten

Umbauter Raum _____ m³ (nach SIA-Norm) à Fr. _____ = Fr. _____

Umgebungsarbeiten inkl. ca. Fr. _____

Einfriedung Gesamtkosten = Fr. _____

Der Bauherr

Der Grundeigentümer

Der Projektverfasser

Beilagen 1. _____ 4. _____
2. _____ 5. _____
3. _____ 6. _____

Wegleitung für das Einreichen von Baugesuchen

Bevor die Baubewilligung erteilt ist, darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Gesetzliche Vorschriften

Wer ein neues Gebäude erstellen oder ein bestehendes in seiner äusseren und / oder inneren Gestalt verändern will, hat der Abteilung Baubewilligungen z.H. der Baubehörde ein Baugesuch einzureichen.

Die Bauvorschriften sind in gültigen Gesetzgebungen enthalten.

Baueingabe

Die Baueingabe besteht aus:

- a) Baugesuchsformular
- b) Planbeilagen
- c) Kanalisationsanschlussgesuch
- d) Wasseranschlussgesuch
- e) Berechnungen
- f) Energienachweisgesuch (inkl. 1 Satz Pläne)

- g) Baugespann (nach Aufforderung)
- h) Projektgenehmigungs-Gesuch für Pflichtschutzplätze oder Ersatzbeitrags-Gesuch
- i) Feuerpolizeigesuch
- j) Formular Bau- und Wohnbaustatistik
- k) Entsorgungserklärung



2- fach (Bauherrschaft / Gemeinde)
oder
3- fach (Bauherrschaft / Projektverfasser / Gemeinde)

gem. Weisungen der Abteilung Baubewilligungen
3- fach inkl. Pläne
3- fach inkl. 1 Satz Pläne
2- fach inkl. Pläne
1- fach
www.anu.gr.ch/bauabfaelle

Zusätzlich für

- **Bauten ausserhalb der Bauzone**

- A) Baugesuchsformular für **BAB** inkl. Pläne 4/6-fach

- **Bauten in der Gefahrenzone**

- B) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherungsanstalt Graubünden

- **Bauten, Zufahrten sowie Reklamen an der Kantonstrasse**

- C) Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden

- **Näher-/ Grenzbaurechte sowie AZ-Übertragung**

- D) Dienstbarkeitsverträge bzw. Vereinbarungen gemäss Grundbuch-Muster

- **Bauten im Bereiche von Empfindlichkeitsstufen**

- E) Schallschutznachweis

- **Behindertengerechtes Bauen**

- F) Plangenehmigung "pro infirmis"

Sämtliche Pläne sind auf Normalformat (21 x 29.7 cm) gefaltet einzureichen. Sie sollen den Massstab, das Datum, die Unterschrift des Bauherrn, des Grundeigentümers und des Projektverfassers tragen.

Bei Umbauten muss der vorherige und der geplante Zustand in den Plänen durch verschiedene Farben dargestellt werden:

Bleibende Bauteile	= Schwarz oder Grau
Abzubrechende Bauteile	= Gelb
Neue Bauteile	= Rot

Beilagen

Es sind einzureichen:

1. Situationspläne (unter Verwendung mindestens einer Original-Katasterkopie)

Das Bauobjekt ist im entsprechenden Massstab einzuzeichnen. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind nach allen Seiten mit Masszahlen anzugeben. Ebenso sind die Autoabstellplätze einzutragen. (Situations-/Kataster-pläne erhältlich beim Ingenieurbüro Darnuzer, Davos, Telefon 081 415 31 00)

2. Grundrisse aller Stockwerke 1: 100

Angaben sind erforderlichlich über: Zweckbestimmung und Bodenfläche der einzelnen Räume, Mauerstärken, Dachkonstruktion, Feuereinrichtungen. Alle Masse, die zur Prüfung des Projektes notwendig sind.

Zusätzlich: Nummerierung der Wohnungen und Bodenfläche der einzelnen Wohnungen.

3. Notwendige Quer- und Längsschnitte 1:100 mit Verlauf des gewachsenen und neuen Terrains bis Parzellengrenze sowie Angabe eines Höhenfixpunktes (Meereshöhe).

4. Fassadenzeichnungen (Ansichten) 1:100 mit Angaben über die Stellung des Hauses im Gelände sowie Verlauf des gewachsenen und neuen Terrains bis zur Parzellengrenze. Die für die Berechnung der Gebäudehöhe notwendigen Meereshöhen sind ab gewachsenem und neuem Terrain anzugeben.

5. Umgebungsplan.

6. Längenprofil und Situation zu Garagen und Parkplätzen.

7. Kanalisations- und Wasserversorgungsgesuch gemäss nachstehenden Erläuterungen:

Kanalisationsanschluss

- Situationsplan (Leitungs-Katasterplan), in welchem die Lage und die Höhen der Grundstückshauptleitung und des öffentlichen Kanals angegeben sind.
- Plan des Kellergeschosses mit eingezeichneten Leitungen inkl. Dimension und Gefälle.
- Längenprofil der Hauptleitung bis zum Anschluss an den öffentlichen Kanal.
- Angaben über besondere Gewässerschutzmassnahmen (Ölabscheider, Fettabscheider etc.).

Wasseranschluss

- Situationsplan (Leitungs-Katasterplan), in welchem die Lage und die Dimension der Hauptleitung sowie der öffentlichen Leitung ersichtlich sind.
- Plan des Kellergeschosses mit eingezeichneten Verteilleitungen und Standort der Wasseruhr.

8. Berechnungen über die:

- Ausnützungsziffer nach Art. 20 BauG **und** Art. 37a KRVO
- Gebäudehöhe nach Art. 27 BauG **und** Art. 22 BauG
- Mehrlängenzuschläge nach Art. 28/29 BauG **und** Art. 24 BauG
- Anzahl Autoabstellplätze (BGF; siehe oben AZ-Berechnung)
- Erweiterung von altrechtlichen Wohneinheiten (Bestand HNF + neue HNF-Flächen inkl. farblich dargestellte und vermasste Plannachweise)

9. Geometeraufnahmen

Bei Neubauten/An- und Aufbauten ist das gewachsene Terrain durch den Geometer (Ingenieurbüro Darnuzer, Davos, Telefon 081 415 31 00) festhalten zu lassen. Eine entsprechende Aufnahme ist dem Baugesuch beizulegen.

10. Baugespann

Bauprofile sind nach Weisung des Bauamtes aufzustellen, die Umriss- und Höhenausdehnung der projektierten Baute allseitig erkennen lassen. Die Grenzpunkte des Grundstückes sind zu markieren.

Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nicht beseitigt werden. Nachdem der Baubescheid in Rechtskraft erwachsen ist, sind diese zu entfernen.

11. Feuerpolizei

Für Autogaragen, Ölfeuerungen und Tankanlagen ist eine besondere feuerpolizeiliche Bewilligung einzuholen.

12. Bauten an der Kantonsstrasse

Den Baugesuchen für Zu- und Ausfahrten bzw. für Reklamen an der Kantonsstrasse ist die Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden beizulegen. Diesbezügliche Gesuche sind dem Bezirkstiefbauamt V, Davos Frauenkirch, einzureichen.

13. Festlegung der Wohnungsgrössen

Wohnzimmer	= 1	Zimmer
Schlafzimmer	= 1	Zimmer
Wohnküche	= 1/2	Zimmer
Wohnen/ Essen	= 1	Zimmer

14. Bau- und Wohnbaustatistik

Bei Neu-, Um- und Anbauten sowie bei Änderungen der Wohnungsgrössen bzw. Zimmeranzahl ist das Formular «Bau- und Wohnbaustatistik» einzureichen.

Sämtliche Baugesuchunterlagen (Pläne, Gesuche, Berechnungen usw.) sind auch digital einzureichen. Nur vollständige Baugesuche können abschliessend behandelt werden.

Wichtige Adressen und Telefonnummern

- Amt für Raumentwicklung Graubünden	- M. Peng	Tel. 081 257 23 29
- Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden	- A. Beilstein	Tel. 081 257 66 42
- Bezirkstiefbauamt Graubünden	- M. Tanner	Tel. 081 257 38 08
- Energiegesetz Graubünden	- J. Egger	Tel. 081 330 33 00
- Feuerpolizei Graubünden	- A. Meier	Tel. 081 258 90 61
- Gefahrenzone (GVG)	- A. Flütsch	Tel. 081 286 80 68
- Geometer	- Darnuzer AG, Davos	Tel. 081 415 31 00
- Abteilung Baubewilligungen Gemeinde Klosters	- N. Marceaux	Tel. 081 423 36 03
- Grundbuchamt Gemeinde Klosters	- R. Burger	Tel. 081 423 36 23
- Abteilungsleiter Tiefbau Infrastruktur	- B. Künzle	Tel. 081 423 36 46
- Wasserversorgung Gemeinde Klosters	- P. Marugg	Tel. 081 423 36 16
- Kanalisation Gemeinde Klosters	- A. Marugg	Tel. 081 423 36 27
- Abteilung Liegenschaften	- R. Grüninger	Tel. 081 423 36 17