
Verordnung über die Immobilien (ImV)

Vom 22. November 2022 (Stand 1. Dezember 2022)

Gestützt auf Art. 43 Abs. 2 und Art. 49 Abs. 1 der Kantonsverfassung¹⁾

von der Regierung erlassen am 22. November 2022

1. Allgemeines

Art. 1 Gegenstand

¹ Diese Verordnung regelt die Aufgaben und Zuständigkeiten im Immobilienmanagement des Kantons in den folgenden Bereichen:

- a) strategische Planung und Steuerung des Immobilienportfolios;
- b) Projektmanagement bei Bauvorhaben;
- c) Bewirtschaftung von Immobilien;
- d) Erbringung von weiteren Dienstleistungen.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Diese Verordnung gilt für kantonseigene Immobilien im Verwaltungs- und im Finanzvermögen sowie für Immobilien, die vom Kanton gemietet werden.

² Sie findet keine Anwendung auf Immobilien der selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten und der Gerichte sowie auf Grundstücke, deren Erwerb im Zusammenhang mit dem Strassengesetz des Kantons Graubünden²⁾ oder dem Gesetz über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in Graubünden³⁾ steht. Abweichende Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Art. 3 Grundsätze

¹ Der Kanton nimmt mit seinem Immobilienmanagement eine Vorbildfunktion ein und setzt sich für die Förderung der Baukultur sowie innovativer Lösungen ein.

¹⁾ BR [110.100](#)

²⁾ BR [807.100](#)

³⁾ BR [932.100](#)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

² Er handelt nach den Grundsätzen der Erforderlichkeit, der Zweckmässigkeit, der Nachhaltigkeit und unter besonderer Berücksichtigung der Nutzerorientierung.

³ Er strebt Kostentransparenz, Kostenbewusstsein sowie wirtschaftliches Verhalten unter besonderer Berücksichtigung der Lebenszykluskosten an.

Art. 4 Begriffe

¹ In dieser Verordnung bedeuten:

- a) Immobilien: Mit dem Boden fest und dauernd verbundene Bauten und Anlagen, einzelne Gebäudebestandteile sowie Grundstücke im Sinne von Artikel 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs⁴⁾;
- b) Immobilienmanagement: Gesamtheit aller Massnahmen zur Deckung des Flächen- und Raumbedarfs der kantonalen Verwaltung sowie zur Wahrung der Interessen des Kantons als Immobilieneigentümer und -besitzer oder als Bauherrschaft;
- c) Immobiliengeschäfte: Kauf, Verwertung und Tausch von Immobilien, Begründung, Änderung, Ausübung und Aufhebung von Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten sowie von Baurechten und anderen beschränkten dinglichen Rechten an Immobilien, Miete und Pacht von Immobilien samt Vormerkung;
- d) Bauvorhaben: Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Instandsetzungen, Erneuerungen sowie Rückbau von Immobilien;
- e) Grossprojekte: Bauvorhaben, die dem obligatorischen Finanzreferendum unterstehen;
- f) Bewirtschaftung: Verwaltung, Betrieb und Instandhaltung von Immobilien;
- g) Instandhaltung: Massnahmen, die der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit der Immobilie und der zugehörigen betriebstechnischen Anlagen dienen, insbesondere die Wartung und Pflege;
- h) Instandsetzung: Massnahmen zur Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit der Immobilie und der zugehörigen betriebstechnischen Anlagen;
- i) Erneuerung: Wiederherstellung eines gesamten Bauwerks oder von Teilen desselben in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand;
- j) Bedarfsnachweis: Herleitung und Beschreibung von Raum- und Ausstattungsbedarf anhand von Betriebs- und Nutzungskonzepten sowie Raumprogrammen;
- k) Bauherrschaft: Ethisch, rechtlich und wirtschaftlich verantwortlicher Auftraggeber und oberster Entscheidungsträger bei der Durchführung von Bauvorhaben;
- l) Nutzer: Organisatorische Einheiten, die eine Immobilie nutzen.

Art. 5 Zuständigkeiten

¹ Das Immobilienmanagement obliegt dem Hochbauamt.

⁴⁾ SR [210](#)

² Das Hochbauamt kann im Rahmen von Vereinbarungen Aufgaben delegieren, behält aber das fachtechnische Weisungsrecht.

³ Für Immobiliengeschäfte gelten folgende Zuständigkeiten:

- a) für die Vertretung des Kantons bei Immobiliengeschäften sowie vor den Grundbuchämtern bezeichnet das Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität oder die Regierung die bevollmächtigten Personen;
- b) das Hochbauamt ist ermächtigt, Kauf- und Verkaufsentscheide von Immobiliengeschäften bis und mit 50 000 Franken abschliessend und autonom zu tätigen sowie den vorgängig notwendigen Übertrag vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen zu veranlassen.

⁴ Für Bauvorhaben gelten folgende Zuständigkeiten:

- a) bei Grossprojekten vertritt das Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität den Kanton als Bauherrschaft, setzt eine Planungs- und Baukommission ein und übt die Aufsicht über die Bauvorhaben aus. Es kann dem Hochbauamt die Bauherrschaft übertragen;
- b) bei Bauvorhaben, die nicht dem obligatorischen Finanzreferendum unterstehen, vertritt das Hochbauamt den Kanton als Bauherrschaft;
- c) der Bedarfsnachweis für ein Bauvorhaben ist von den Nutzern im Einvernehmen mit ihrem vorgesetzten Departement begründet und nachvollziehbar zu erbringen;
- d) die Nutzer wirken nach den Vorgaben der Bauherrschaft und des Hochbauamts in der Projektorganisation mit;
- e) die Einleitung der Planung erfolgt bei Grossprojekten oder bei anspruchsvollen Studien durch die Bauherrschaft;
- f) die Kreditverwendung richtet sich nach den Bestimmungen der Finanzhaushaltsgesetzgebung;
- g) die Bauherrschaft kann Abweichungen vom genehmigten Projekt beschliessen, soweit sich diese aus der Detailplanung aufdrängen oder aus betrieblichen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen notwendig sind und der Kredit nicht überschritten wird.

Art. 6 Vorgaben und Weisungen

¹ Zur Einhaltung der Immobiliengrundsätze erarbeitet das Hochbauamt die erforderlichen Vorgaben und erlässt Weisungen für die Beschaffung, Planung, Realisierung, Bewirtschaftung, Nutzung und Ausstattung von Immobilien. Dabei werden die Nutzerbedürfnisse angemessen berücksichtigt.

2. Aufgaben

Art. 7 Strategische Planung und Steuerung des Immobilienportfolios

¹ Das Hochbauamt nimmt im Rahmen der strategischen Planung und Steuerung des Immobilienportfolios folgende Aufgaben wahr:

- a) proaktive und langfristig ausgerichtete Portfolio- und Investitionsplanung;
- b) Portfoliostrukturierung sowie Optimierung und Steuerung der Teilportfolios;
- c) Definition von Raum- und Ausstattungsstandards für die kantonale Verwaltung;
- d) Überprüfung von angemeldeten Nutzerbedürfnissen auf Realisierbarkeit und Übereinstimmung mit den strategischen Zielen und Immobiliengrundsätzen;
- e) Standortevaluation und Belegungsplanung von Immobilien;
- f) Abschluss und Auflösung von Immobilienverträgen wie Kauf- und Mietverträge, Dienstbarkeiten, Service- und Wartungsverträge und dergleichen.

Art. 8 Projektmanagement bei Bauvorhaben

¹ Das Hochbauamt nimmt im Rahmen von Bauvorhaben folgende Aufgaben wahr:

- a) Festlegung der Projektziele und Überwachung sämtlicher Projektphasen;
- b) Festlegung geeigneter Projektorganisationsformen für die Steuerung der Bauvorhaben;
- c) Vorbereitung und Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Beschaffung der erforderlichen Bau- und Dienstleistungen sowie Lieferungen;
- d) Erstellung des Kreditantrags an die zuständigen Instanzen;
- e) Genehmigung und Freigabe von Ergebnissen unter Berücksichtigung der festgelegten Projektziele;
- f) projektbezogene Berücksichtigung von Kunst am Bau;
- g) Bauabnahme und Kontrolle der Schlussabrechnung;
- h) Projektabschluss und Dokumentation.

Art. 9 Bewirtschaftung von Immobilien

¹ Das Hochbauamt nimmt im Rahmen der Bewirtschaftung von Immobilien folgende Aufgaben wahr:

- a) Festlegung von betrieblichen Standards und Servicelevels;
- b) Zustandsüberwachung, Betrieb und Instandhaltung;
- c) Verwaltung und Nachführung von Immobilienverträgen;
- d) Reinigung, Ver- und Entsorgung, Umgebungspflege sowie Winterdienst;
- e) Bewirtschaftung von Zutrittskontrollsystemen;
- f) Planung und Organisation von Umzügen;
- g) Energiebeschaffung und -controlling;
- h) Beschaffung von Mobiliar;
- i) verwaltungsinterne Verrechnung von kalkulatorischen Raummieten.

Art. 10 Erbringung von weiteren Dienstleistungen

¹ Das Hochbauamt wirkt im gesetzlichen Genehmigungsverfahren für Baubeiträge subventionierter Bauten mit und berät die zuständigen Dienststellen in bautechnischen Belangen.

² Es kann weitere Dienstleistungen für öffentliche Bauherrschaften erbringen und schliesst hierfür entsprechende Vereinbarungen ab.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
22.11.2022	01.12.2022	Erlass	Erstfassung	2022-038

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	22.11.2022	01.12.2022	Erstfassung	2022-038