
Verordnung über die Immobilien des Kantons (ImV)

Vom 4. Juli 2006 (Stand 1. Januar 2009)

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

von der Regierung erlassen am 4. Juli 2006

1. Allgemeines

Art. 1 Gegenstand

¹ Diese Verordnung regelt:

- a) die Aufgaben und Zuständigkeiten sowie die Fragen der Koordination und Zusammenarbeit im Bereich der Planung, Realisierung und Bewirtschaftung von Immobilien der kantonalen Verwaltung, der Gerichte und der unselbständigen Anstalten des Kantons;
- b) die Mitwirkung des Hochbauamtes Graubünden (Hochbauamt) bei vom Kanton subventionierten Bauten und Anlagen.

² Diese Verordnung findet keine Anwendung auf die Immobilien der Kantonalen Pensionskasse sowie auf den Landerwerb des Strassenbaus.

Art. 2 Begriffe

¹ Das Immobilienmanagement umfasst die Gesamtheit aller Massnahmen zur Deckung des Raumbedarfs der kantonalen Verwaltung, der Gerichte und der unselbständigen Anstalten des Kantons sowie zur Wahrung der Interessen des Kantons als Immobilieneigentümer und -besitzer oder als Bauherrschaft. Es beinhaltet insbesondere die Analyse und Strukturierung des Immobilienportfolios, die Entwicklung von Strategien zu dessen Optimierung sowie die Planung, die Realisierung und die Bewirtschaftung von Immobilien.

² Als Immobilien im Sinne dieser Verordnung gelten alle Grundstücke, Bauten und Anlagen, die entweder im Eigentum oder im Besitze, namentlich Miete, Pacht oder Leasing, des Kantons stehen.

¹⁾ BR [110.100](#)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

³ Als Bauvorhaben gelten Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Instandsetzungen und der Rückbau von kantonseigenen oder gemieteten Bauten.

⁴ Als Grossprojekte im Sinne dieser Verordnung gelten:

- a) Bauvorhaben, die dem Referendum unterstehen;
- b) bauliche Unterhaltmassnahmen, die über die Investitionsrechnung abgewickelt werden.

⁵ Als Immobiliengeschäfte gelten:

- a) der Kauf, Verkauf und Tausch von Immobilien sowie die Begründung, Änderung, Ausübung und Aufhebung von Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten an Immobilien;
- b) die Begründung, Änderung und Aufhebung von Baurechten und anderen beschränkten dinglichen Rechten;
- c) die Miete, Pacht und das Leasing von Immobilien;
- d) die Vormerkung von Miete und Pacht.

⁶ Als Benutzerorganisation werden die organisatorischen Einheiten bezeichnet, die eine Immobilie nutzen.

Art. 3 Zuständigkeiten

¹ Das Immobilienmanagement obliegt dem Hochbauamt.

² Das Hochbauamt kann im Rahmen von Vereinbarungen einzelne Aufgaben delegieren.

³ Für die Vertretung des Kantons bei Immobiliengeschäften sowie vor den Grundbuchämtern bezeichnet das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (Departement) die bevollmächtigten Personen.

Art. 4 Grundlagen

¹ Zur Erzielung von betrieblich, wirtschaftlich und architektonisch ausgewogenen Lösungen erarbeitet das Hochbauamt unter Beachtung der einschlägigen Fachnormen sowie unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und der Anliegen von Menschen mit Behinderungen die entsprechenden Grundlagen und Vorgaben für:

- a) die Beschaffung, Planung, Realisierung und Bewirtschaftung von Immobilien und deren Ausstattung;
- b) die kantonseigenen Bauvorhaben;
- c) die fachtechnische Prüfung von subventionierten und mitfinanzierten Bauten und Anlagen im Rahmen der entsprechenden Spezialgesetzgebungen;
- d) die Benutzerorganisationen.

² Das Hochbauamt kann zusätzliche fachtechnische Normen und Weisungen erlassen.

2. Planung und Realisierung von Bauvorhaben (Projektmanagement)

Art. 5 Projektorganisation

¹ Das Departement bestimmt bei Grossprojekten auf Antrag des Hochbauamtes die Projektorganisation für die Führung eines Bauvorhabens von der Planung bis zum Abschluss der Realisierung. Es entscheidet insbesondere über die Bildung, Einsetzung und Auflösung einer Planungs- und Baukommission. *

² Bei allen anderen Bauvorhaben legt das Hochbauamt die geeignete Organisation fest.

Art. 6 Bauherrschaft

¹ Bei Grossprojekten vertritt das Departement den Kanton als Bauherrschaft und übt die Aufsicht über die Bauvorhaben aus. Das Departement kann dem Hochbauamt die Bauherrschaft übertragen.

² Bei allen anderen Bauvorhaben vertritt das Hochbauamt den Kanton als Bauherrschaft.

Art. 7 Projektplanung und -realisierung

¹ Im Rahmen der Projektplanung und -realisierung nimmt das Hochbauamt insbesondere folgende Aufgaben wahr:

- a) Überprüfung der angemeldeten Bedürfnisse auf Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Wirtschaftlichkeit;
- b) Beratung der am Bauvorhaben beteiligten Instanzen, insbesondere der Regierung, des Departements und der Benutzerorganisation;
- c) Koordination zwischen allen am Bauvorhaben involvierten Instanzen, Behörden und Beauftragten;
- d) Überwachung sämtlicher Phasen der Planung und der Realisierung;
- e) Kosten-, Termin- und Qualitätskontrolle;
- f) Orientierung des Departementes über besondere Vorkommnisse;
- g) Ausschreibung von Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen;
- h) Bauabnahme und Kontrolle der Schlussabrechnung;
- i) Archivierung.

Art. 8 Benutzerorganisation

¹ Die Benutzerorganisation wirkt im Rahmen der Vorgaben der Bauherrschaft und des Hochbauamtes in der Projektorganisation mit.

Art. 9 Einleitung

¹ Die Einleitung der Planung erfolgt bei Grossprojekten oder bei anspruchsvollen Studien durch die Bauherrschaft.

Art. 10 Bedarfsnachweis

¹ Der Bedarfsnachweis für ein Bauvorhaben ist von der Benutzerorganisation im Einvernehmen mit dem vorgesetzten Departement nach den Vorgaben des Hochbauamtes zu erbringen.

Art. 11 Projektgenehmigung

¹ Für die Projektgenehmigung durch die zuständigen Instanzen bilden in der Regel ein Vorprojekt mit Kostenermittlung sowie eine Betriebskostenrechnung die Grundlagen.

² Für die Kunst am Bau kann ein dem Bauwerk angemessener Betrag vorgesehen werden.

Art. 12 Kreditgewährung und -verwendung

¹ Die Kreditgewährung und -verwendung richtet sich nach den Bestimmungen der Finanzhaushaltsgesetzgebung.

Art. 13 Abweichungen vom Projekt

¹ Die Bauherrschaftsvertretung 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.

² Zweckänderungen bedürfen der Zustimmung der Instanz, die das Projekt genehmigt hat.

3. Bewirtschaftung von Immobilien (Facility-Management)

Art. 14 Begriff und Aufgaben

¹ Für eine optimale Bewirtschaftung von Immobilien nimmt das Hochbauamt im Rahmen des Facility-Managements insbesondere folgende Aufgaben wahr:

- a) Prüfung und Antragstellung bei Immobiliengeschäften sowie Abschluss der entsprechenden Verträge und Vereinbarungen;
- b) Überwachung, Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Immobilien;
- c) Überprüfung der angemeldeten Bedürfnisse auf Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Wirtschaftlichkeit;
- d) Zuteilung von Immobilien und Räumlichkeiten an die Benutzerorganisationen;
- e) Planung und Organisation von Büroumzügen;
- f) Mietverwaltung;
- g) Parkplatzbewirtschaftung;
- h) Inventarverwaltung der Immobilien und Mobilien;

- i) Bewirtschaftung von Gebäudekennzahlen und Planunterlagen;
- j) Hauswartung, Reinigung und Entsorgung;
- k) Schlüssel-, Mobiliar- und Gerätebeschaffung und Bewirtschaftung;
- l) Energiebeschaffung;
- m) Archivierung.

Art. 15 Hauswartung

¹ Gegenüber Personen, die Hauswartungsarbeiten an Immobilien ausführen, hat das Hochbauamt fachtechnisches Weisungsrecht.

4. Besondere Dienstleistungen des Hochbauamtes

Art. 16 Beratung

¹ Das Hochbauamt kann Gemeinden, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften sowie gemeinnützige Trägerschaften bei der Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen beraten und begleiten.

² Das Hochbauamt kann weitere Dienstleistungen für Dritte erbringen.

Art. 17 Verrechnung

¹ Sofern für Dienstleistungen an Dritte keine von Fachverbänden empfohlenen Honorierungsansätze vorhanden sind, werden die vom Finanzdepartement jährlich festgelegten Ansätze verwendet.

² Die interne Weiterverrechnung von Leistungen an andere Dienststellen richtet sich nach den von der Regierung festgelegten Grundsätzen.

5. Schlussbestimmungen

Art. 18 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Es werden aufgehoben:

- a) das Reglement für das kantonale Hochbauamt vom 19. Mai 1998²⁾;
- b) die Verordnung über die Planung und Ausführung von kantonalen Hochbauten (Hochbautenverordnung) vom 7. Dezember 1981³⁾.

² Verweisen geltende Erlasse auf Bestimmungen, welche mit dieser Verordnung im Widerspruch stehen, so finden die entsprechenden Bestimmungen dieser Verordnung Anwendung.

²⁾ AGS 1998, 4071

³⁾ AGS 1981, 928, AGS 1994, 2930, AGS 1997, 3958 und AGS 2003, KA 2258

Art. 19 In-Kraft-Treten und Übergangsrecht

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2006 in Kraft.

² Sie findet Anwendung auf alle laufenden und neuen Bauvorhaben.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
04.07.2006	01.06.2006	Erlass	Erstfassung	-
28.10.2008	01.01.2009	Art. 5 Abs. 1	geändert	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	04.07.2006	01.06.2006	Erstfassung	-
Art. 5 Abs. 1	28.10.2008	01.01.2009	geändert	-