

---

# 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 Kantonsverfassung<sup>1)</sup>

von der Regierung erlassen am 22. November 2022

## 1. Allgemeines

### Art. 1 Gegenstand

<sup>1</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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 Graubünden<sup>2)</sup> oder dem Gesetz über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in Graubünden<sup>3)</sup> steht. Abweichende Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

### Art. 3 Grundsätze

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

---

<sup>1)</sup> BR [110.100](#)

<sup>2)</sup> BR [807.100](#)

<sup>3)</sup> BR [932.100](#)

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

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

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

### **Art. 4**            Begriffe

<sup>1</sup> 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 Zivilgesetzbuchs<sup>4)</sup>;
- 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

<sup>1</sup> Das Immobilienmanagement obliegt dem Hochbauamt.

---

<sup>4)</sup> SR [210](#)

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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

<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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**

<b>Element</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Änderung</b>	<b>AGS Fundstelle</b>
Erlass	22.11.2022	01.12.2022	Erstfassung	2022-038