

Verordnung über das Immobilienmanagement der Gemeinde Davos¹

Vom Kleinen Landrat am 17. Juni 2008 erlassen
(Stand am 1. Januar 2012)

I. Allgemeines

Art. 1

Zweck

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 Gemeindeverwaltung und der angeschlossenen Betriebe sowie der kommunalen Anstalten;
- b) die Mitwirkung des Hochbauamtes bei von der Gemeinde subventionierten Bauten und Anlagen.

Diese Verordnung gilt im folgenden Umfang:

- a) Sie findet keine Anwendung auf die Immobilien der EWD Elektrizitätswerk Davos AG und derjenigen selbstständiger juristischer Personen mit kommunalen Aufgaben, wie Stiftungen;
- b)²

Art. 2

Definitionen

Das Immobilienmanagement umfasst die Gesamtheit aller Massnahmen zur Deckung des Raumbedarfs der Gemeindeverwaltung und der angeschlossenen Betriebe sowie zur Wahrung der Interessen der Gemeinde als Immobilieneigentümerin und -besitzerin 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.

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

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

Als Grossprojekte im Sinne dieser Verordnung gelten Bauvorhaben und bauliche Unterhaltsmassnahmen, die dem Referendum unterstehen.

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.

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

¹ Siehe DRB 10, Fussnote 1

² Aufgehoben gemäss Nachtrag I vom 22. Mai 2012; in Kraft getreten am 1. Januar 2012

Art. 3

Zuständigkeiten Das Immobilienmanagement obliegt dem Hochbauamt.

Das Hochbauamt zieht die Finanzverwaltung und den Rechtskonsulenten bei Fragen finanzieller und rechtlicher Natur in die Geschäftsabwicklung mit ein.

Für die Vertretung der Gemeinde bei Immobiliengeschäften sowie vor dem Grundbuchamt gelten die Vertretungsregeln gemäss Landschaftsverfassung¹.

Art. 4

Grundsätze Zur Erzielung von betrieblich, wirtschaftlich und architektonisch ausgewogenen Lösungen beachtet das Hochbauamt die einschlägigen Fachnormen.

Der Kleine Landrat kann zusätzliche Weisungen und Regulierungen erlassen.

II. Planung und Realisierung von Bauvorhaben (Projektmanagement)

Art. 5

Projektorganisation Der Kleine Landrat bestimmt bei Grossprojekten die Projektorganisation für die Führung eines Bauvorhabens von der Planung bis zum Abschluss der Realisierung.

Er entscheidet insbesondere über die Bildung, Einsetzung und Auflösung einer Planungs- und Baukommission. Das Hochbauamt als zuständige Fachabteilung nimmt in diesen Kommissionen in federführender Verantwortung Einsitz.

Bei allen anderen Bauvorhaben legt das Hochbaudepartement im Einvernehmen mit der Benutzerorganisation die geeignete Organisation fest.

Art. 6

Bauherrschaft Bei Grossprojekten vertritt die vom Kleinen Landrat eingesetzte Baukommission die Gemeinde als Bauherrschaft und übt die Aufsicht über die Bauvorhaben aus.

Bei allen anderen Bauvorhaben vertritt das Hochbauamt die Gemeinde als Bauherrschaft.

Vertreter der Gemeinde Davos² bilden immer die Mehrheit der Mitglieder in Baukommissionen und ähnlichen Gremien.

Art. 7

Projektplanung und -realisierung 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 des Kleinen Landrates, 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 Kleinen Landrates über besondere Vorkommnisse;

¹ DRB 10

² Siehe DRB 10, Fussnote 1

- g) Ausschreibung von Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen;
- h) Bauabnahme und Kontrolle der Schlussabrechnung;
- i) Archivierung.

Art. 8

Benutzerorgani- Die Benutzerorganisation wirkt im Rahmen der Vorgaben der Bauherrschaft sation und des Hochbauamtes in der Projektorganisation mit.

Art. 9

Einleitung Die Einleitung der Planung erfolgt bei Grossprojekten oder bei anspruchsvollen Studien auf Antrag des Hochbauamtes durch die Bauherrschaft in Absprache mit der Benutzerorganisation.

Art. 10

Bedarfsnachweis Der Bedarfsnachweis für ein Bauvorhaben ist von der Benutzerorganisation im Einvernehmen mit dem Kleinen Landrat zu erbringen.

Art. 11

Projektgeneh- Insbesondere für Liegenschaften im Finanzvermögen sind für die Projektgeneh- migung migung durch die zuständigen Instanzen in der Regel folgende Unterlagen Voraussetzung:

- a) ein Bauprojekt mit Kostenermittlung;
- b) ergänzende Dokumentationen zu den Folgekosten, wie z.B. Betriebsrechnungen etc.

Art. 12

Kreditgewährung Die Kreditgewährung und -verwendung richtet sich nach den Bestimmungen der und -verwendung Landschaftsverfassung¹ und des Finanzhaushaltsgesetzes².

Art. 13

Abweichungen Die Bauherrschaftsvertretung kann Abweichungen vom genehmigten Projekt vom Projekt beschliessen, soweit sich diese aus der Detailplanung aufdrängen oder aus betrieblichen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen notwendig sind und der Kredit nicht überschritten wird.

Der Kleine Landrat ist darüber vorgängig in Kenntnis zu setzen.

III. Bewirtschaftung von Immobilien (Facility-Management)

Art. 14

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

¹ DRB 10

² DRB 21

- a) Prüfung und Antragstellung bei Immobiliengeschäften sowie Vorbereitung 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 Büroräumlichkeiten;
- f) Mietverwaltung;
- g) Bewirtschaftung der nicht öffentlichen Parkplätze;
- 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 Gegenüber Personen, die Hauswartungsarbeiten an Immobilien ausführen, hat das Hochbauamt fachtechnisches Weisungsrecht.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 16

In-Kraft-Treten und Übergangsrecht Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2008 in Kraft.
 Sie findet Anwendung auf alle neuen Bauvorhaben; auf laufende, soweit der Kleine Landrat die Anwendung ausdrücklich beschliesst.