

Immobilienverordnung

vom 15. Dezember 2015 (Stand 1. Oktober 2021)

Die Regierung des Kantons St.Gallen

erlässt

als Verordnung:¹

I. Allgemeine Bestimmungen

(1.)

Art. 1 *Gegenstand*

¹ Dieser Erlass regelt die Aufgaben und Zuständigkeiten im Immobilienmanagement, insbesondere:

- a) die strategische Planung und Steuerung des Immobilienportfolios Hochbauten;
- b) die Bereitstellung von Immobilien durch Erstellung, Kauf, Miete, Pacht oder mietähnliche Vereinbarungen;
- c) die Bewirtschaftung und Verwertung von Immobilien;
- d) die Nutzung von Immobilien;
- e) Dienstleistungen.

Art. 2 *Sachlicher Geltungsbereich*

¹ Dieser Erlass wird angewendet auf das Immobilienportfolio Hochbauten. Es umfasst:

- a) die im Finanz- oder Verwaltungsvermögen des Kantons stehenden Immobilien, ausgenommen die im Eigentum des Kantons stehenden Strassen und die ihnen dienenden Anlagen nach Art. 3 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988²;
- b) die durch Miete, Pacht oder mietähnliche Vereinbarungen im Besitz des Kantons stehenden und der Erfüllung von Staatsaufgaben dienenden Immobilien.

1 Abgekürzt ImmoV. Im Amtsblatt veröffentlicht am 18. Januar 2016, ABl 2016, 104 ff.; in Vollzug ab 1. Februar 2016.

2 sGS 732.1.

733.1

² Dieser Erlass wird insbesondere nicht angewendet auf Immobilien von Organisationen mit kantonaler Beteiligung, die:

- a) in deren Eigentum stehen;
- b) durch Miete, Pacht oder mietähnliche Vereinbarungen mit Dritten in deren Besitz stehen.

Art. 3 *Persönlicher Geltungsbereich*

¹ Dieser Erlass wird angewendet:

- a) auf die Departemente, die Staatskanzlei und die Gerichte;
- b) sachgemäss auf Organisationen mit kantonaler Beteiligung, wenn sie Immobilien nach Art. 2 Abs. 1 dieses Erlasses benötigen und soweit dieser Erlass nichts anderes bestimmt.

Art. 4 *Zuständigkeit*

¹ Das Bau- und Umweltdepartement ist zuständiges Departement für das Immobilienmanagement, soweit dieser Erlass nichts anderes bestimmt.*

² Die Regierung ist zuständig für den Beschluss über Immobilienstandards, insbesondere Flächen-, Bau- und Bewirtschaftungsstandards.

Art. 5 *Vorbehalt finanzieller Zuständigkeiten*

¹ Den Zuständigkeiten nach diesem Erlass vorbehalten bleiben finanzielle Zuständigkeiten.³

II. Strategische Planung und Steuerung

(2.)

1. Immobilienstrategie Hochbauten

(2.1.)

Art. 6 *Grundsatz*

¹ Die Regierung beschliesst die Immobilienstrategie Hochbauten.

² Die Immobilienstrategie wird in jeder Amtsdauer aktualisiert.

Art. 7 *Inhalt*

¹ Die Immobilienstrategie enthält die Leitsätze und strategischen Ziele der Entwicklung des Immobilienportfolios Hochbauten.

3 Insbesondere Art. 6 ff. des Gesetzes über Referendum und Initiative, sGS 125.1, Art. 43 ff. des Staatsverwaltungsgesetzes, sGS 140.1, Art. 35 ff. der Finanzhaushaltsverordnung, sGS 831.1.

2. Bedarfsplanung

(2.2.)

Art. 8 *Umfang*

¹ Die Bedarfsplanung umfasst:

- a) den Erhaltungsbedarf;
- b) den Nutzerbedarf.

Art. 9 *Erhaltsbedarf*

¹ Der Erhaltungsbedarf ist auf die Werterhaltung des Immobilienbestands ausgerichtet.

² Das Hochbauamt:

- a) erhebt und plant den Erhaltungsbedarf der Immobilien;
- b) definiert die zur Deckung des Erhaltungsbedarfs erforderlichen Vorhaben;
- c) koordiniert die erforderlichen Vorhaben mit Departementen, Staatskanzlei und Gerichten.

Art. 10 *Nutzerbedarf*

¹ Der Nutzerbedarf bezeichnet den Immobilienbedarf für die Erfüllung der Staatsaufgaben.

² Departemente, Staatskanzlei und Gerichte:

- a) erheben und planen den Nutzerbedarf einschliesslich des Umgangs mit nicht mehr betriebsnotwendigen Immobilien;
- b) beziehen das Hochbauamt in die Planung zur Deckung des Nutzerbedarfs ein.

Art. 11 *Vorhaben mit Erhaltungs- und Nutzerbedarf*

¹ Die Zuständigkeit bei Vorhaben mit Erhaltungs- und Nutzerbedarf richtet sich nach der überwiegenden Bedarfsart.

3. Genehmigungsprozess

(2.3.)

Art. 12 *Teilschritte*

¹ Der Genehmigungsprozess von Vorhaben gliedert sich in folgende Teilschritte:

- a) Projektinitiierung;
- b) Projektskizze;
- c) Projektdefinition;
- d) Kreditbeschluss.

733.1

Art. 13 *Projektinitiierung* *a) Inhalt*

¹ In der Projektinitiierung werden die Projektanforderung und die Projektabwicklung beschrieben.

² Sie umfasst insbesondere Angaben zu:

- a) Ausgangslage und Problemstellung;
- b) strategischer Bedeutung und Zielen;
- c) Rahmenbedingungen und Abhängigkeiten;
- d) Projektstart und Bearbeitungszeitraum;
- e) Projektressourcen und Projektorganisation.

Art. 14 *b) Erstellung und Freigabe*

¹ Bei Vorhaben zur Deckung des Erhaltungsbedarfs liegt die Federführung beim Hochbauamt. Das betroffene Departement, die Staatskanzlei oder die Gerichte werden einbezogen.

² Bei Vorhaben zur Deckung des Nutzerbedarfs liegt die Federführung beim betroffenen Departement, der Staatskanzlei oder den Gerichten. Das Hochbauamt wird einbezogen.

³ Die jeweils federführende Stelle erteilt die Freigabe der Projektinitiierung zur Erstellung der Projektskizze.

⁴ Art. 11 dieses Erlasses wird sachgemäss angewendet.

Art. 15 *Projektskizze* *a) Inhalt*

¹ Die Projektskizze stützt sich auf die Projektinitiierung und beschreibt nebst Projektanforderung und Projektabwicklung das angestrebte Projektergebnis.

² Sie umfasst insbesondere Angaben zu:

- a) Standort;
- b) Eigentumsform;
- c) Raum- und Flächenbedarf;
- d) Kostenrahmen;
- e) Terminrahmen;
- f) Alternativen.

Art. 16 b) Erstellung und Genehmigung

¹ Die Projektskizze wird erstellt:

- a) bei Vorhaben zur Deckung des Erhaltungsbedarfs unter Federführung des Hochbauamtes mit Einbezug des betroffenen Departementes, der Staatskanzlei oder der Gerichte;
- b) bei Vorhaben zur Deckung des Nutzerbedarfs unter Federführung des betroffenen Departementes, der Staatskanzlei oder der Gerichte mit Unterstützung durch das Hochbauamt.

² Die Projektskizze bedarf der Genehmigung durch die Regierung. Im Rahmen der Genehmigung beauftragt die Regierung das Bau- und Umweltdepartement mit der Ausarbeitung einer Projektdefinition und bestellt einen Lenkungsausschuss.*

³ Art. 11 dieses Erlasses wird sachgemäss angewendet.

Art. 17 Projektdefinition

a) Inhalt

¹ Die Projektdefinition stützt sich auf die Projektskizze und beschreibt nebst Projektanforderung und Projektabwicklung das ausgearbeitete Projektergebnis.

² Sie umfasst insbesondere Angaben zu:

- a) Standort;
- b) Eigentumsform;
- c) Raumprogramm;
- d) Kosten;
- e) Terminen;
- f) Alternativen.

Art. 18 b) Erstellung und Genehmigung

¹ Die Projektdefinition wird unter Federführung des Hochbauamtes mit Einbezug des betroffenen Departementes, der Staatskanzlei oder der Gerichte erstellt.

² Die Projektdefinition bedarf der Genehmigung durch die Regierung.

Art. 19 Abweichungen im Genehmigungsprozess

¹ Bei Kleinvorhaben können einzelne Teilschritte im Genehmigungsprozess je nach Bedarfsart, Umfang und Tragweite des Vorhabens angepasst oder ausgelassen werden. Das Hochbauamt entscheidet im Einzelfall.

² Als Kleinvorhaben gelten Vorhaben, die nicht dem fakultativen oder obligatorischen Finanzreferendum unterstehen.⁴

⁴ Art. 6 ff. des Gesetzes über Referendum und Initiative, sGS 125.1.

4. Hochbautenprogramm

(2.4.)

Art. 20 Grundsatz

¹ Das Hochbautenprogramm ist das Planungsinstrument des Hochbauamtes in der strategischen Planung.

² Die Regierung beschliesst das Hochbautenprogramm.

³ Das Hochbautenprogramm wird jährlich aktualisiert.

Art. 21 Struktur

¹ Das Hochbautenprogramm umfasst:

- a) priorisierte und nicht priorisierte Vorhaben, deren Kreditbeschluss während der folgenden zwanzig Jahre vorgesehen ist;
- b) Vorhaben, deren Kreditbeschluss bereits vorliegt und bei denen die Kenntnisnahme der Bauabrechnung durch die Regierung noch nicht erfolgt ist.

² Als priorisiert gelten Vorhaben, deren Kreditbeschluss während der folgenden zehn Jahre vorgesehen ist. Priorisierte Vorhaben weisen den Stand einer Projektdefinition auf. Sie sind Teil der Investitionsplanung⁵.

³ Als nicht priorisiert gelten Vorhaben, deren Kreditbeschluss nicht während der folgenden zehn Jahre vorgesehen ist. Nicht priorisierte Vorhaben weisen den Stand einer Projektdefinition, einer Projektskizze oder einer Projektinitiierung auf.

5. Kreditbeschluss

(2.5.)

Art. 22 Inhalt

¹ Der Entwurf zu einem Kreditbeschluss stützt sich auf die genehmigte Projektdefinition und umfasst alle notwendigen Angaben, die für einen Entscheid über das Vorhaben durch die zuständigen Stellen erforderlich sind.

Art. 23 Erarbeitung

¹ Das Bau- und Umweltdepartement erarbeitet zuhanden der zuständigen Stellen:*

- a) die Entwürfe von Kreditbeschlüssen zu priorisierten Vorhaben, die im Hochbautenprogramm enthalten sind und für die noch kein Kreditbeschluss vorliegt;
- b) im Rahmen des Budgets die Entwürfe von Kreditbeschlüssen zu Kleinvorhaben.

⁵ Art. 16e des Staatsverwaltungsgesetzes, sGS 140.1, Art. 30 der Finanzhaushaltsverordnung sGS 851.1.

III. Bereitstellung

(3.)

1. Erstellung

(3.1.)

Art. 24 Grundsatz

¹ Die Erstellung von Bauten und Anlagen stützt sich auf den Kreditbeschluss. Zuständig für die Projektabwicklung ist das Hochbauamt.

² Der Lenkungsausschuss des Vorhabens, unter dem Vorsitz des Hochbauamtes, ist Kontroll- und Steuerungsorgan in der Projektabwicklung.

Art. 25 Projekthandbuch

¹ Das Projekthandbuch regelt die Projektabwicklung des Vorhabens. Es umfasst insbesondere Angaben zu:

- a) Projektorganisation;
- b) Projektressourcen;
- c) Projektrisiken;
- d) Projektkommunikation;
- e) Projektterminen.

² Das Hochbauamt erstellt das Projekthandbuch.

³ Der Lenkungsausschuss genehmigt das Projekthandbuch.

2. Kauf

(3.2.)

Art. 26 Zuständigkeit

¹ Die Regierung beschliesst auf Antrag des Bau- und Umweltdepartementes den Kauf von Immobilien.*

² Das Bau- und Umweltdepartement sorgt für den Vollzug des Kaufvertrags.*

3. Vermietung und Anmietung

(3.3.)

Art. 27 Vermietung

¹ Vermietung im Sinn dieses Erlasses bedeutet Abschluss eines Miet-, Pacht- oder Leasingvertrags nach Obligationenrecht⁶ zwischen dem Kanton und Dritten über Immobilien, die im Verwaltungs- oder Finanzvermögen des Kantons stehen.

6 SR 220.

² Das Hochbauamt ist zuständig für die Verhandlung und den Abschluss von Verträgen zur Vermietung von Immobilien. Verträge zur Vermietung von Immobilien können durch das betroffene Departement, die Staatskanzlei oder die Gerichte verhandelt und abgeschlossen werden, wenn:

- a) die Nutzung durch den Dritten keine Bau- oder Betriebsbewilligung erfordert und
- b) die Vertragsdauer längstens fünf Jahre beträgt und
- c) die Einnahmen den Betrag von Fr. 20 000.– je Jahr nicht übersteigen.

Art. 28 Anmietung

¹ Anmietung im Sinn dieses Erlasses bedeutet Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrags oder einer mietähnlichen Vereinbarung nach Obligationenrecht⁷ zwischen Dritten und dem Kanton St.Gallen über Immobilien im Fremdeigentum.

² Das Hochbauamt ist zuständig für die Verhandlung und den Abschluss von Verträgen zur Anmietung von Immobilien. Verträge zur Anmietung von Immobilien können durch das betroffene Departement, die Staatskanzlei oder die Gerichte abgeschlossen werden, wenn:

- a) die Vertragsdauer längstens fünf Jahre beträgt und
- b) der Aufwand für die Anmietung den Betrag von Fr. 10 000.– je Jahr nicht übersteigt.

IV. Bewirtschaftung und Verwertung (4.)

1. Betrieb und Erhaltung (4.1.)

Art. 29 Zuständigkeit

¹ Das Hochbauamt und das betroffene Departement, die Staatskanzlei oder die Gerichte vereinbaren, wer Betreiber einer Immobilie ist. Bei Uneinigkeit entscheidet die Regierung.

Art. 30 Ordentlicher Aufwand und Ertrag

¹ Der Betreiber plant und budgetiert den ordentlichen Aufwand und den Ertrag einer Immobilie.

² Zum ordentlichen Aufwand gehören insbesondere:

- a) Abgaben und Steuern;
- b) Entsorgungskosten;
- c) Wasser, Strom, Wärme;

⁷ SR 220.

- d) Hausdienst;
- e) Reinigung;
- f) Instandhaltung.

Art. 31 Technische Betreuung

¹ Der Betreiber stellt die technische Betreuung einer Immobilie sicher.

Art. 32 Instandhaltung

¹ Der Betreiber stellt die Gebrauchstauglichkeit einer Immobilie durch regelmässige und einfache Massnahmen sicher. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.

Art. 33 Instandsetzung und Erneuerung

¹ Das Hochbauamt ist zuständig für die Instandsetzung und Erneuerung von Immobilien.

² Die Instandsetzung dient dazu, die Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit einer Immobilie für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen. Sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.

³ Die Erneuerung hat zum Ziel, eine Immobilie oder Teile davon in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.

Art. 34 Veränderung

¹ Die Veränderung bezweckt die Erhaltung der Immobilie durch den Einbezug von neuen Anforderungen.

² Im Fall einer Veränderung werden die Bestimmungen dieses Erlasses zu Bereitstellung, Betrieb und Erhaltung sachgemäss angewendet.

2. Umnutzung oder Verwertung

(4.2.)

Art. 35 Beschlussfassung über Betriebsnotwendigkeit

¹ Benötigen die Departemente, die Staatskanzlei oder die Gerichte von ihnen genutzte Immobilien zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben nicht mehr, fasst das betroffene Departement, die Staatskanzlei oder das zuständige Organ der Gerichte entsprechend Beschluss.

² Der Beschluss wird dem Hochbauamt schriftlich mitgeteilt.

733.1

Art. 36 *Umnutzung*

¹ Besteht für eine Immobilie keine Betriebsnotwendigkeit mehr, prüft das Hochbauamt, ob eine Umnutzung möglich ist.

² Im Fall einer Umnutzung werden die Bestimmungen dieses Erlasses zu Bereitstellung, Betrieb und Erhaltung sachgemäss angewendet.

Art. 37 *Verwertung*

¹ Besteht für eine Immobilie keine Betriebsnotwendigkeit mehr und ist eine Umnutzung nicht möglich, wird die Immobilie durch eine der folgenden Massnahmen verwertet:

- a) Verkauf;
- b) Kündigung;
- c) Rückbau.

² Die Regierung entscheidet vorbehältlich von Abs. 3 dieser Bestimmung über Verwertungsmassnahmen. Das Bau- und Umweltdepartement ist für die Planung, Budgetierung und Realisierung zuständig.*

³ Das Hochbauamt ist für die Kündigung von Verträgen zur Anmietung von Immobilien zuständig.

V. Nutzung und Dienstleistungen

(5.)

Art. 38 *Nutzungsvereinbarungen* *a) Grundsatz*

¹ Nutzungsvereinbarungen regeln:

- a) die Nutzung von Immobilien nach Art. 2 Abs. 1 dieses Erlasses durch Departemente, Staatskanzlei und Gerichte sowie Organisationen mit kantonaler Beteiligung;
- b) eine allfällige Entschädigung der Nutzung.

Art. 39 *b) Abschluss*

¹ Das Hochbauamt schliesst Nutzungsvereinbarungen ab mit:

- a) den einzelnen Departementen;
- b) der Staatskanzlei;
- c) den Gerichten;
- d) Organisationen mit kantonaler Beteiligung, die Immobilien nach Art. 2 Abs. 1 dieses Erlasses nutzen.

Art. 40 c) Genehmigung

¹ Nutzungsvereinbarungen bedürfen der Genehmigung durch die Regierung.

Art. 41 Immobiliendienstleistungen

a) Begriff

¹ Immobiliendienstleistungen sind Dienstleistungen im Rahmen der strategischen Planung und Steuerung, der Bereitstellung sowie der Bewirtschaftung und Verwertung von Immobilien.

Art. 42 b) Departemente, Staatskanzlei und Gerichte

¹ Departemente, Staatskanzlei und Gerichte beziehen die Immobiliendienstleistungen beim Hochbauamt oder bei den vom Hochbauamt bezeichneten Stellen. Art. 29 ff. dieses Erlasses bleiben vorbehalten.

² Für die Erbringung der Immobiliendienstleistungen können das Hochbauamt und das betroffene Departement, die Staatskanzlei oder die Gerichte eine Entschädigung vereinbaren.

Art. 43 c) Organisationen mit kantonaler Beteiligung

¹ Das Hochbauamt kann Immobiliendienstleistungen für Organisationen mit kantonaler Beteiligung erbringen. Es kann dafür eine Entschädigung vereinbart werden.

² Die Erbringung der Immobiliendienstleistungen wird durch Vereinbarung zwischen dem Hochbauamt und der betroffenen Organisation mit kantonaler Beteiligung geregelt.

Art. 44 d) Genehmigung von Vereinbarungen

¹ Vereinbarungen über Immobiliendienstleistungen bedürfen der Genehmigung durch die Regierung.

VI. Schlussbestimmungen

(6.)

Art. 45 ⁸

⁸ Der Vollzugsbeginn wird nicht aufgeführt.

Art. 46 Übergangsbestimmung

¹ Nutzungsvereinbarungen und Vereinbarungen über Immobiliendienstleistungen, die vor Vollzugsbeginn dieses Erlasses abgeschlossen wurden, bleiben unverändert bestehen.

* Änderungstabelle - Nach Bestimmung

Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle	Erlassdatum	Vollzugsbeginn
Erlass	Grunderlass	2016-033	15.12.2015	01.02.2016
Art. 4, Abs. 1	geändert	2021-066	29.06.2021	01.10.2021
Art. 16, Abs. 2	geändert	2021-066	29.06.2021	01.10.2021
Art. 23, Abs. 1	geändert	2021-066	29.06.2021	01.10.2021
Art. 26, Abs. 1	geändert	2021-066	29.06.2021	01.10.2021
Art. 26, Abs. 2	geändert	2021-066	29.06.2021	01.10.2021
Art. 37, Abs. 2	geändert	2021-066	29.06.2021	01.10.2021

* Änderungstabelle - Nach Erlassdatum

Erlassdatum	Vollzugsbeginn	Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle
15.12.2015	01.02.2016	Erlass	Grunderlass	2016-033
29.06.2021	01.10.2021	Art. 4, Abs. 1	geändert	2021-066
29.06.2021	01.10.2021	Art. 16, Abs. 2	geändert	2021-066
29.06.2021	01.10.2021	Art. 23, Abs. 1	geändert	2021-066
29.06.2021	01.10.2021	Art. 26, Abs. 1	geändert	2021-066
29.06.2021	01.10.2021	Art. 26, Abs. 2	geändert	2021-066
29.06.2021	01.10.2021	Art. 37, Abs. 2	geändert	2021-066