

Outsourcing-Vertrag zwischen einer Gemeinde und einem privaten Unternehmen

Vertrag zur Führung der externen Bauverwaltung

Vertragspartner	Gemeinde A als Auftraggeberin und privates Unternehmen X, ...(<i>Firmensitz</i>) als Beauftragte
Zweck	Die Auftraggeberin überträgt die Funktion der Bauverwaltung der Gemeinde A der Beauftragten.
Grundlagen	Art. 76 Abs. 2 Kantonsverfassung Art. 50 Gemeindegesetz des Kantons Graubünden und Art. 9 Abs. 2 und Art. 85 Abs. 4 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden, Art. 60 Abs. 3 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden eine kommunale Bestimmung im Sinn von Art. 2 Musterbaugesetz

Art. 1 Zweck, Auftrag

Die Auftraggeberin, welche über keine eigene Bauverwaltung verfügt, lässt die Bauverwaltung durch die Beauftragte im Auftragsverhältnis ausführen.

Art. 2 Leistungen

¹ Der Auftrag umfasst die folgenden Leistungen:

- Ordentliche baupolizeiliche Prüfung der Baugesuche in formeller und materiel-
ler Hinsicht gestützt auf die „Checkliste Prüfung Baugesuch durch Baubehörde“
der BVR, umfassend
 - Baugespanne kontrollieren
 - Vollständigkeitsprüfung der Baugesuche bei Gesuchseingang gemäss
„Checkliste Prüfung Vollständigkeit“ der BVR
 - Materielle Prüfung der Baugesuche gemäss „Checkliste für materielle Prü-
fung Baugesuch“ der BVR
 - Öffentliche Auflage veranlassen
 - Vernehmlassung bei betroffenen Behörden veranlassen und auswerten
 - Werkleitungsanschlüsse für Wasser und Abwasser prüfen¹
 - Ermittlung der Gebühren sowie des Bauverwaltungsaufwandes
- Schriftgut vorbereiten, umfassend
 - Aktenergänzungen (Mängellisten) aus der Prüfung erstellen (Stichwortnoti-
zen an Baubehörde z.Hd. Gesuchsteller)
 - Verfassen von Aktennotizen aus Besprechungen/Abklärungen
 - Vernehmlassungsverfahren bei Einsprachen vorbereiten
- Entscheide ausarbeiten, umfassend
 - Einspracheentscheide vorbereiten

¹ Prüfung durch Ingenieur für Infrastrukturanlagen

- Baubewilligungsentwurf zuhanden der Baubehörde erstellen
- Baukontrollen und Bauabnahmen durchführen²:
 - Schnurgerüstabnahme³
 - Kontrolle der Wasser- und Abwasserleitungen vor Eindecken⁴
 - Armierungskontrolle bei Schutzräumen⁵
 - Abnahme Schutzräume
 - Kontrolle Rohbau
 - Abnahme Heizungsanlage inkl. Öltank
 - Vollendung Bau (vor Bezug)
 - Feuerpolizeiliche Auflagen
 - Schlusskontrolle Gebäude und Umgebung
- Koordination / Fristen / Kontrollen:
 - Geschäftskontrolle
 - Kontrolle der Fristen gemäss KRG/KRVO
 - Koordination mit Zusatzbewilligungen
 - Einholung kantonaler Bewilligungen und Zusatzbewilligungen

- Spezielle Aufträge nach Bedarf und vorheriger Absprache
- ² Die Prüfung wird mit BVR-Checklisten und wenn nötig einem Kommentarblatt dokumentiert.
- ³ Die Entscheidungskompetenzen richten sich nach dem Baugesetz und dem KRG/der KRVO.
- ⁴ Die Arbeiten werden durch Frau / Herrn ... (*Name*), Ingenieurbüro X ausgeführt. Im Verhinderungsfalle wird er durch Frau / Herrn ... (*Name*), Architekturbüro Z vertreten. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten für den Beauftragten und seinen Stellvertreter.

Art. 3 Honorierung

- ¹ Die Arbeiten werden gemäss rapportiertem Aufwand entschädigt.
- ² Die Tarifansätze richten sich nach den KBOB⁶-Ansätzen. Es kommt der Tarif der Kategorie ⁷ zur Anwendung.
- ³ Ändern sich die KBOB-Ansätze, ändert sich auch der verrechnete Stundenansatz.

Art. 4 Abrechnung

Die Arbeiten werden im Normalfall quartalsweise in Rechnung gestellt.

² Beizug von weiteren ausgewiesenen Fachleuten je nach Gemeinde möglich

³ i.d.R. durch amtlichen Geometer

⁴ Prüfung durch Ingenieur für Infrastrukturanlagen

⁵ Durch anerkannten Bauingenieur. Schlusskontrolle erfolgt durch (überkommunale) Zivilschutzorganisation

⁶ Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes

⁷ Vereinbarten Tarif einfügen

Art. 5 Beginn, Dauer und Kündigung der Vereinbarung

- ¹ Die Vereinbarung gilt ab 1. Januar 2008 und wird für eine feste Dauer von zwei Jahren abgeschlossen. Sie verlängert sich jeweils stillschweigend um ein Kalenderjahr, wenn sie nicht von Seiten einer Partei mindestens sechs Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird (erstmalig möglich auf 31. Dezember 2009).
- ² Eine ausserterminliche Kündigung ist möglich, wenn wesentliche Inhalte des Vertrags verletzt werden.

Art. 6 Amtsgeheimnis

- ¹ Der Beauftragte unterliegt dem Amtsgeheimnis.
- ² Die Geheimhaltungspflicht bezieht sich auf Schriftstücke, Pläne, Zeichnungen,ervielfältigungen, EDV-Daten usw., die entweder der Beauftragte in Erfüllung seiner Arbeitspflicht selbst anfertigt oder die ihm infolge des Vertragsverhältnisses zur Kenntnis gelangen oder zugänglich sind. Ohne Erlaubnis der Auftraggeberin darf der Beauftragte derartige Unterlagen weder selbst verwerten, noch darf er Dritten von ihrem Inhalt Kenntnis geben oder sie Dritten zeigen oder aushändigen.
- ³ Der Beauftragte ist verpflichtet, das Amtsgeheimnis auch nach Auflösung des Vertragsverhältnisses zu wahren.

Art. 7 Unabhängigkeit, Provisionen und andere Vergünstigungen Dritter

- ¹ Der Beauftragte darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein. Während der Amtsdauer darf er in der Gemeinde weder Projektierungs- noch Bauaufträge übernehmen.
- ² Dem Beauftragten ist es verboten, Provisionen oder sonstige Vergünstigungen Dritter (namentlich Bauherrschaften, Unternehmer und Lieferanten) zu verlangen oder anzunehmen.
- ³ Er ist übrigens verpflichtet, die Auftraggeberin (namentlich die Gemeindepräsidentin oder den Baufachchef) über solche Angebote zu orientieren.

Art. 8 Sorgfalts- und Treuepflicht

- ¹ Der Beauftragte hat die ihm übertragenen Arbeiten sorgfältig auszuführen und die berechtigten Interessen der Auftraggeberin in guten Treuen zu wahren.
- ² Alle durch die Beauftragte in Erfüllung der Arbeitspflicht angefertigten Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin. Das Anfertigen von Kopien bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der Auftraggeberin.

Art. 9 Haftung

- ¹ Die Beauftragte haftet für sämtliche Schäden, die Dritten oder der Gemeinde A aus Tätigkeiten oder Unterlassungen des Beauftragten im Leistungsbereich gemäss vorstehendem Art. 2 entstehen, nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über die Staatshaftung, wobei die Gemeinde A befugt ist, aufgrund von Ansprüchen, welche ihr gegenüber geltend gemacht werden, in vollem Umfang auf die Beauftragte zurückzugreifen.
- ² Die Beauftragte ist verpflichtet, diesbezüglich Versicherungsverträge mit genügender Deckung abzuschliessen und der Gemeinde entsprechende Kopien der Policen

zur Verfügung zu stellen. Ungenügende Versicherungsverträge sind ein Grund für eine ausserterminliche Vertragsauflösung.

Art. 10 Übergangsbestimmungen

Die hängigen Baugesuchsverfahren werden durch den bisherigen Sachbearbeiter abgeschlossen.

Art. 11 Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Zuständig zur Beurteilung von Streitigkeiten sind die für die Gemeinde als Auftraggeberin ordentlicherweise zuständigen Verwaltungsrechtspflegeorgane. Es gilt ausschliesslich schweizerisches Recht.

Art. 12 Schlussbestimmungen

Diese Vereinbarung wird in zwei Exemplaren ausgefertigt; beide Vertragsparteien erhalten je ein Exemplar.

Datum und Unterschriften von Auftraggeberin, Beauftragter und deren Stellvertretung

Anhang

Zahlungskonditionen:

- Die KBOB-Stundenansätze verstehen sich exkl. MwSt.
- Nebenkosten wie Reisespesen können nach effektivem Aufwand in Rechnung gestellt werden (Auto-km-Preis: Fr. 0.60 / km)
- Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage