

Richtlinie der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FH Nordwestschweiz.

1 Ausgangslage

Der Entwurf des Staatsvertrags für die FH Nordwestschweiz (FHNW) sieht vor, dass

- die kantonseigenen Liegenschaften an die FHNW zu marktgerechten Mietpreisen vermietet werden (§ 35 Abs. 1).
- die FHNW die bestehenden Mietverträge mit Dritten übernimmt, und zwar unter Berücksichtigung der Investitionen für allfällig von den Kantonen getätigte Mieterausbauten (§ 35 Abs. 3 und 4).
- die Regierungen die Methodik für die Berechnung der Mietpreise sowie die Anpassung an die Preisentwicklung festlegen (§ 35 Abs. 2);

Die folgende Richtlinie stellt in Entsprechung zu den staatsvertraglichen Vorgaben Antrag zu der Methodik der Mietpreisberechnung und zu den Eckwerten der vorgesehenen Mietverträge. Die Richtlinie wurde im Rahmen des Projekts Staatsvertrag FHNW von einer Arbeitsgruppe der Baudepartemente der vier Kantone erarbeitet.

2 Kantonseigene Liegenschaften

2.1 Methodik zur Festlegung der Mietwerte für kantonseigene Liegenschaften

Da es sich bei den bestehenden kantonseigenen Liegenschaften nur teilweise um marktgängige Objekte handelt, die zudem für die Hochschulzwecke speziell eingerichtet worden sind, stellt sich die Frage, wie die im Staatsvertragsentwurf geforderte Marktgerechtigkeit der Mietpreise zu erreichen ist.

Die vorgeschlagene Berechnungsmethodik beruht auf den sinngemäss angewendeten Richtlinien des Bundes für die Bemessung der Bausubventionen, die u.a. für Bauten der Fachhochschulen Anwendung findet. Mit diesem Ansatz wird erreicht, dass in allen vier Kantonen ein gesamtschweizerisch anerkanntes und transparentes System zur Anwendung gelangt. Ausgehend von der dort vorgenommenen Kategorisierung für die Flächeneinteilung nach Ausbaustandard wurden die kantonseigenen Liegenschaften erfasst und bewertet. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Erstellungskosten pro Flächenkategorie überall gleich hoch sind und sich nur die Landpreise je nach Standort unterscheiden.

Basis bildet ein mit marktgängigen Bauten (Bürobauten) vergleichbarer Raumstandard zum Nachweis des Marktbezugs (relativer Mietwert). Dieser Mietwert wird je nach Investitionsintensität der Erstellungskosten (z.B. Labor) angepasst (absoluter Mietwert).

Es sollen dabei folgende Prinzipien gelten:

- 2.1.1 Voraussetzung: Grundlage der Bewertung bildet die derzeitige, effektive Nutzungsart der einzelnen Räume der kantonseigenen Liegenschaften durch die heutigen Fachhochschulen.
- 2.1.2 Bewertung des Ausbaustandards: Die Raumerstellungskosten werden je nach Ausbaustandard und bezogen auf die Hauptnutzflächen (HNF, als Definition der HNF gilt die Norm SIA 416) unterschieden. Der Ausbaustandard wird nach den 'Richtlinien für die Bemessung der Bausubventionen des Bundes für Hochschulbauten, Bauten der Berufsbildung, Bauten für Fachhochschulen...' der Bausubventionskonferenz (Ausgabe 1. Nov 2001) bewertet.
- 2.1.3 Bewertungskategorien: Die Bewertung erfolgt nach den dort festgelegten Kostenkategorien 1 - 10. Anwendung findet in der Regel die für den jeweiligen Raumtyp vorgesehene günstigste Kategorie (A-Standard), wenn nicht nachweislich eine höher Kategorie angemessen ist (fertig ausgebaut BKP 1 - 5, ohne Telefonie und Informatikinstallationen).
- 2.1.4 Basis für Marktvergleich: Die Kostenkategorie 4 entspricht ungefähr den Erstellungskosten für Bürogebäude mittleren Standards und wird als Basis für den Marktvergleich verwendet. Es wird von einem Referenzwert (Erstellungskosten) von CHF 3'950.-/m² Hauptnutzfläche ausgegangen.
- 2.1.5 Herleitung der Erstellungskosten pro m² Mietfläche: Da für Mietverträge nicht die Hauptnutzflächen marktüblich sind, wird zur Ermittlung der Mietfläche die Hauptnutzfläche mit Faktor 1,4 multipliziert (Verkehrsflächen, technische Räume etc.). Dies ist ein bewährter Korrekturfaktor für Schulhausbauten. Als Referenzwert ergibt sich für die Kostenkategorie 4 (siehe oben Ziff. 2.1.4.) CHF 2'821.- /m² Mietfläche. Dieser Wert entspricht marktüblichen Gebäudeerstellungskosten analoger Gebäude pro m² Mietfläche ohne Landanteil (CHF 3'950.-/m² korrigiert um den Faktor 1.4).
- 2.1.6 Berechnung des Landanteils: Der Landwertanteil wird (Umgebungsflächen fertig bebaut) mit einem standardisierten Lageklassenverfahren ermittelt: Landwert in Bezug zum Anlageneuwert (Anlageneuwert = 100%):
 - 25% zentrale Stadt-Lagen Mittel- und Grosstädte
 - 20% periphere Stadt-Lagen Mittel- und Grosstädte, Agglomerationen, Regionalzentren
 - 15% ländliche Lagen (zur Zeit keine Objekte vorhanden)
- 2.1.7 Festlegung der Mietzinse: Zur Ermittlung des Mietwertes werden die Erstellungskosten und der Landwert mit einem kostendeckenden Zinssatz von einheitlich 7% für Kapitalzins und Kosten verzinst. Dies erlaubt den langfristigen Erhalt der Gebäudesubstanz in gutem Zustand (Instandhaltung und Instandsetzung / Erneuerung). Der Zinssatz von 7% ist wie folgt zusammengesetzt: Mittlere Kapitalverzinsung 4.5% plus total 2.5% Kostenelemente (Instandhaltung, Instandsetzung/Erneuerung, Betriebskosten Eigentümer und Verwaltungskosten). Die angenommene Verzinsung ergibt für die Standard-Kostenkategorie 4 (siehe oben, Ziff. 2.1.4. und 2.1.5.) einen Mietwert ohne Landanteil von CHF 197.- / pro m² und Jahr, mit Landanteil mittlere Lageklasse von 20 %, CHF 247.- /pro m² und Jahr (plus Nebenkosten gemäss. OR). Bei erhöhtem Ausbauinvestitionsgrad der genutzten Räume oder Lageklasse von 25% erhöht sich der Mietwert entsprechend.
- 2.1.8 Der vereinbarte Mietzins verpflichtet die Kantone als Liegenschafteneigentümer, die Gebäude in gutem, gebrauchsfähigem Zustand zu halten und sämtliche Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen zur Substanzwerterhaltung zu ihren Lasten ohne Mietzinserhöhung vorzunehmen.

Bauliche Änderungen, die auf reiner Änderungen der Nutzungsbedürfnisse der Fachhochschulen beruhen, sind von den Fachhochschulen zu tragen (Direktinvestition oder Verzinsung über Mietzins). Bei Erweiterungen gelten sinngemäss die Berechnungsgrundsätze für die Kostenkategorien gemäss Ziff. 2.1.3.

- 2.1.9 Für bauliche Änderungen, die die Fachhochschulen in kantonalen Gebäuden zu ihren eigenen Lasten vornehmen, ist die Zustimmung der Gebäudeeigentümer einzuholen und eine Rückgaberegelung zu treffen.
- 2.1.10 Für Streitfälle bezüglich Mietwerte gilt sinngemäss § 37 des Staatsvertragsentwurfs (falls keine einvernehmliche Regelung möglich ist, entscheidet ein von den Kantonen eingesetztes Schiedsgericht).

2.2 Berechnung der Nebenkosten für kantonseigene Liegenschaften

Im Hinblick auf den Abschluss der im Staatsvertragsentwurf § 35 Abs. 1 verlangten Mietverträge ist eine korrekte Abgrenzung der Nebenkosten notwendig. Gemäss Mietrecht (Art. 4-8 VMWG sowie geltende Rechtspraxis) gehören dazu:

- Heizkosten (Brennstoffe, Brennerservice, Heizstrom- und Bedienung, Revisionen ohne Reparaturen etc.)
- (immobilienbezogene) Hauswartung Gebäude und Umgebung
- Serviceabonnemente (Lift, etc.)
- Wasser/Abwasser.

Bei den meisten kantonseigenen Gebäuden ist die Abrechnung bisher nicht nach mietrechtlichen Kriterien geführt worden. Zudem liegen in diversen Gebäuden nur partielle Nutzungen einzelner Räume vor. Es existiert jedoch ein bewährter Erfahrungswert für derartige Objekte, der wesentlich bessere Resultate liefert als Berechnungen auf ungenauer Datenlage. In Entsprechung zu diesem Erfahrungswert werden die Nebenkosten für kantonseigene Gebäude auf Basis eines Pauschalbetrag von CHF 25.- /m² Mietfläche (HNF x 1.4) und Jahr kalkuliert.

3 Bestehende Mietverträge mit Dritten

Bestehende Mietverträge mit Dritten werden durch die Fachhochschulen mit allen Rechten und Pflichten übernommen. Allfällige durch die Kantone finanzierte Mieterausbauten werden durch die Fachhochschulen pro Rata abbezahlt. Die Abschreibungsdauer beginnt mit dem Investitionszeitpunkt und endet am Ende der Vertragszeit resp. am Ende der Optionszeit (wenn bei Verträgen unter 10 Jahren). Die Berechnung erfolgt mittels Annuität (monatlich vorschüssig mit einem Kapitalzinssatz von 4,5%).

4 Berücksichtigung der Bundessubventionen

Bundessubventionen sollen grundsätzlich der FHNW zu Gute kommen. Es sollen folgende Regelungen gelten:

4.1 Für kantonseigene Liegenschaften

- Es wird berechnet, wie hoch die Subventionen in Prozent der ursprünglich subventionsberechtigten Baukosten ohne Landanteil sind. Dabei werden nur diejenigen Subventionen angerechnet, die an das Gebäude (nicht aber an das Mobiliar und die Einrichtungen) gegangen sind. Es werden alle Subventionen berücksichtigt, auch Subventionen die länger als 30 Jahre zurückliegen.
- Der Mietpreis (gemäss Ziff. 2.1. dieses Berichts, ohne Nebenkosten) wird um den entsprechenden Prozentsatz reduziert.
- Es wird davon abgesehen, diese Mietpreisreduktion zu befristen. Eine Subvention zur Reduktion der Erstellungskosten wirkt unbeschränkte Zeit, solange das Gebäude genutzt wird.
- Diese Verbilligungen des Mietpreises kantonseigener Gebäude sind separat auszuweisen.

4.2 Bestehende Mietverträge mit Dritten ohne Mietzinsverbilligung

Wenn bezogene Subventionen vom Kanton bisher nicht bereits zur Verbilligung der Mieten weiter gegeben wurden, dann werden diese zur Verbilligung der künftigen Mieten eingesetzt (Verfahren siehe Punkt 4.3. 'Mieterausbau' jedoch als 'negative Investition' gerechnet).

4.3 Bestehende Mietverträge mit Dritten mit Investitionen des Kantons („Mieterausbau“)

Die geleisteten Subventionen an den Mieterausbau werden am Betrag in Abzug gebracht, welcher Basis für die Berechnung der Annuität (siehe vorher, wie Punkt 3. Mieterausbau) bildet.

5 Eckwerte der Mietverträge kantonseigener Liegenschaften

Gemäss Staatsvertrag § 35 Abs. 1 schliessen die Kantone mit der FHNW Mietverträge über die von der FHNW genutzten kantonseigenen Liegenschaften ab. Diese Mietverträge sollen nach einem für alle vier Kantone gültigen Standard abgeschlossen werden. Wesentliche Grundsätze sind bereits mit den vorausgegangenen Festlegungen zu der Methodik zur Festlegung der Mietwerte für kantonseigene Liegenschaften (Ziff. 2.1), der Berechnung der Nebenkosten (Ziff. 2.2.) und der Berücksichtigung der Bundessubventionen (Ziff. 4.1.) festgelegt worden. Zusätzlich gelten sollen:

5.1 Die Mietverträge werden grundsätzlich mit fester Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Nur so ist gewährleistet, dass die FHNW einerseits in der Startphase Planungssicherheit hat, andererseits Spielraum für unternehmerische Optimierungen erhält (vgl. den Detailkommentar zum Staatsvertragsentwurf, § 35)

5.2 Es wird vertraglich festgelegt, dass spätestens 1 Jahr vor Ablauf eine Erneuerung um mind 5 Jahre oder eine Kündigung des Mietvertrages erfolgt. (Hinweis: Es muss vermieden werden, dass der Mietvertrag nach Ablauf von 5 Jahren in einen unbefristeten Vertrag übergeht, weil dann die mietrechtlich bedingte Bindung an den Hypothekarzins gelten würde).

- 5.3 Die Laufzeit von 5 Jahren gilt nicht für neuere Mietobjekte und namentlich nicht für die in § 35 Abs. 5 definierten Grossprojekte, die aufgrund der Anforderungen der FH erstellt werden. Hier sind zweckmässigerweise längere Mietverträge vorzusehen, die dem Amortisationszeitraum des Mieterausbaus sowie den Subventionsfristen (minimale Vertragsdauer) des Bundes entsprechen.
- 5.4 Die Mietverträge sollen per 1.1.2006 (resp. per Inkrafttreten des Staatsvertrags) abgeschlossen werden; die erste Mitzinsanpassung erfolgt nach Ablauf der ersten Leistungsauftragsperiode (vorgesehen nach 3 Jahren), und zwar zu 100% des Landesindex der Konsumentenpreise (Art. 269 b OR).
- 5.5 Wird ein Mietverhältnis vor Ablauf der Subventionslaufzeit aufgelöst, muss die FHNW die nicht amortisierte Subvention dem Bund zurück vergüten.
- 5.6 Der Vertrag richtet sich grundsätzlich nach den einschlägigen obligationenrechtlichen Bestimmungen (Art. 253ff OR). So gilt namentlich, dass die Betriebskosten zu Lasten des Mieters, der Gebäudeunterhalt zu Lasten des Eigentümers gehen.

6 Weiteres Vorgehen

Die Regierungen haben mit Beschluss zu vorliegenden Richtlinien die Baudepartemente beauftragt, die entsprechenden Mietverträge zu erarbeiten, mit der Fachhochschule Nordwestschweiz Vertragsverhandlungen zu führen und Antrag über die ausgehandelten Verträge zu stellen.

Vom Regierungsrat des Kantons Aargau beschlossen am 27. Oktober 2004

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft beschlossen am 9. November 2004

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt beschlossen am 9. November 2004

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn beschlossen am 9. November 2004