

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Dezember 2005

Nr. 2005/2731

Mietvertrag des Kantons als Vermieter mit der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin

1. Erwägungen

Der Staatsvertrag für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) sieht in § 35 Liegenschaften ab 1. Januar 2006 folgende Regelungen vor:

- Die kantonseigenen Liegenschaften werden von den Vertragskantonen zu marktgerechten Mietpreisen an die FHNW vermietet (§ 35 Abs. 1).
- Die Regierungen der Vertragskantone legen die Methodik für die Berechnung der Mieten sowie die Anpassung an die Preisentwicklung fest (§ 35 Abs. 2).
- Die FHNW übernimmt alle bestehenden FH-Mietverträge mit Dritten, wobei sie die offenen Abschreibungen von Mieterausbauten pro Rata übernimmt (§ 35 Abs. 3 und 4).

Die Einzelheiten dieser Regelung wurden in der "Richtlinie der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FH Nordwestschweiz" vom 9. November 2004 festgelegt (siehe Beilage 2). Die gesamte Werterhaltung ist im Mietpreis eingeschlossen; Wertsteigerungen sowie nutzungsbedingte bauliche Anpassungen gehen zu Lasten der FHNW. Die Nebenkosten – soweit sie von den Kantonen getragen werden – werden separat verrechnet.

In Analogie zur Regelung bei der Verselbständigung der Solothurner Spitäler AG vermieten die Kantone dabei nur die Immobilien, während die Mobilien von der FHNW übernommen werden (siehe Beilage 3 "Abgrenzung Immobilien – Betriebseinrichtungen/Ausstattung" vom 12. April 2005).

Im Kanton Solothurn ist nur die Pädagogische Hochschule eine kantonseigene Liegenschaft, die der FHNW vom Kanton, vertreten durch das Hochbauamt, zu marktnahen und entsprechend den relativen Kosten der einzelnen Raumtypen differenzierten Preisen vermietet wird. Alle weiteren solothurnischen Fachhochschul-Liegenschaften sind angemietet, sodass die bestehenden Mietverträge (mit der Kantonalen Pensionskasse und mit Dritten) unverändert von der FHNW übernommen werden.

1.1 Grundsätzliches

Entsprechend dem Grundsatz der Einheit von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung ergeben sich – entsprechend der Güterausscheidung – für kantonseigene Immobilien sowie die zugehörigen Mobilien folgende Zuständigkeiten:

- Die FHNW ist zuständig für Beschaffung, Betrieb, Wartung, Unterhalt und Ersatzbeschaffung von Mobilien sowie für den Betrieb der Immobilien.
- Die Kantone, vertreten durch die Hochbauämter, sind zuständig für Beschaffung, Wartung und Unterhalt sowie Ersatzbeschaffung der Immobilien.
- Die FHNW mietet grundsätzlich ganze Gebäude oder, ausnahmsweise, zusammenhängende Gebäudeteile; beide werden im Mietvertrag jeweils als Mieteinheiten bezeichnet. Dementsprechend kann die FHNW auch nur ganze Mieteinheiten kündigen.

1.2 Bewertung neu gemieteter Gebäude bzw. Mieteinheiten sowie späterer Neubauten, Umbauten und Sanierungen

Basis bilden die in der "Richtlinie für die Bemessung der Bausubventionen des Bundes" vom 1. November 2001 in 10 Kostenkategorien zusammengefassten Wiederbeschaffungskosten von rund 20 Hauptnutzflächen-Arten à jeweils 2 bis 3 Ausbaustandards.

Durch Multiplikation der Hauptnutzflächen mit den zugehörigen Kostenkategorien ergibt sich der Wiederbeschaffungswert pro Raum, durch Summation dieser Raumwerte der Wiederbeschaffungswert pro Gebäude bzw. Mieteinheit. Mit Hilfe eines standardisierten Lageklassenverfahrens wird zusätzlich ein pauschalierter Landanteil ermittelt.

Der Mietzins ergibt sich dann, indem der so ermittelte Wert mit einem Brutto-Zins von 7,0 % (für Kapitalzins und Kosten) multipliziert wird.

Bei späteren Neubauten, Erweiterungen, Umbauten und Sanierungen gelten sinngemäss die gleichen Berechnungsgrundsätze wie für die auf 1. Januar 2006 neu gemieteten Gebäude.

1.3 Bewertung von werterhaltenden Massnahmen der Instandhaltung und der Instandsetzung (inkl. Erneuerung zur Substanzwerterhaltung)

Alle Massnahmen der Werterhaltung (baulicher Unterhalt) – das heisst die ganze Instandhaltung (Sofortmassnahmen) sowie Massnahmen der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt), soweit sie nicht überwiegend der Wertsteigerung dienen – sind im Mietpreis eingeschlossen.

1.4 Bewertung von Wertsteigerungen und nutzungsbedingten baulichen Anpassungen (ausserhalb von Neubauten, Umbauten und Sanierungen)

Wertsteigerungen und bauliche Anpassungen, die auf einer Änderung der Nutzungsbedürfnisse der FHNW beruhen, sind durch die FHNW zu tragen (Direktinvestition der FHNW oder eine Verzinsung über den Mietzins). Für diejenigen baulichen Anpassungen, welche durch die FHNW finanziert werden, ist die Zustimmung des Hochbauamtes einzuholen und eine entsprechende Rückgaberegelung zu treffen.

1.5 Zuständigkeiten für Betrieb und Wartung

Die gemieteten Immobilien werden durch die FHNW betrieben. Für die Wartung, soweit sie vom Kanton vorgenommen wird, ist das Hochbauamt zuständig.

1.6 Periodische Anpassung der Berechnungsgrundlagen und der Mietzinsen

Während der jeweils 5-jährigen Vertragsdauer werden sowohl die bestehenden Mietzinsen als auch die für Bewertungen von Neubauten, Umbauten und Sanierungen notwendigen Kostenkategorien, jeweils auf den 1. Januar des folgenden Jahres (erstmalig auf den 1. Januar 2009), zu 100 % an den Index der Konsumentenpreise angepasst.

1.7 Übernahme der bestehenden Mietverträge mit Dritten durch die FHNW

Bestehende Mietverträge mit Dritten werden mit allen Rechten und Pflichten von der FHNW übernommen. Allfällige durch die Kantone finanzierte Mieterausbauten werden von der FHNW pro Rata abbezahlt. Die Abschreibungsdauer beginnt mit dem Investitionszeitpunkt und endet mit dem Ende der Vertragszeit. Die Berechnung erfolgt mittels einer Annuität (vorschüssig, mit einem Kapitalzins von 4,5 %).

Im Kanton Solothurn sind dabei noch folgende Mieterausbauten anteilig durch die FHNW zu finanzieren:

- Halle 20, Louis Giroud Strasse 37, 4600 Olten (Umbau Laborhalle, Fr. 80'102.-- p.a. bis 2013, siehe Beilage 4)
- Halle 20, Louis Giroud Strasse 37, 4600 Olten (Einbau "Reinraum", Fr. 47'414.-- p.a. bis 2014, siehe Beilage 5)

1.8 Berücksichtigung bisheriger Bundessubventionen

Alle Bundessubventionen kommen grundsätzlich der FHNW zugute. Bei kantonseigenen Liegenschaften wird der Mietpreis entsprechend dem ursprünglichen Anteil der Gebäudesubventionen reduziert. Da die Gebäude der PH Solothurn nicht vom Bund subventioniert wurden, ist der Kanton Solothurn jedoch von dieser Regelung nicht betroffen.

Bei Mietverträgen mit Dritten, die von der FHNW übernommen werden, sind allfällige Bundessubventionen entweder schon bisher zur Verbilligung der Mieten eingesetzt worden oder sie müssen zukünftig dafür eingesetzt werden.

Im Kanton Solothurn wurde die erste Subventionstranche des Bundes (Fr. 5'590'265.-- für das Hauptgebäude, Riggerbachstrasse 16 in Olten) direkt zur Verbilligung der Miete eingesetzt. Demgegenüber wurde die zweite Subventionstranche des Bundes (Fr. 1'748'246.--), gemäss RRB Nr. 93 vom 16. Januar 2001, seit dem Jahr 2001 indirekt zur Verbilligung der Miete eingesetzt. Entsprechend dem damaligen Berechnungsmodus resultierte daraus ein bis ins Jahr 2043 an die Fachhochschule Olten zu bezahlender Betrag von Fr. 87'400.-- pro Jahr.

In der Richtlinie der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FH Nordwestschweiz vom 9. November 2004 (Beilage 2) wurde demgegenüber für alle Kantone ein geringfügig modifiziertes Berechnungsverfahren festgelegt, das grundsätzlich dem Verfahren zur Amortisation von Mieterausbauten gemäss Punkt 1.7 entspricht. Aus diesem Berechnungsmodus resultiert ein bis ins Jahr 2043 an die FHNW zu bezahlender Betrag von Fr. 92'626.-- pro Jahr (welcher den bisherigen Betrag von Fr. 87'400.-- p.a. ersetzt).

2. Erwägungen

Der vorliegende Mietvertrag entspricht den Vorgaben des Staatsvertrages über die Fachhochschule Nordwestschweiz sowie der "Richtlinie der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nut-

zung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FH Nordwestschweiz" vom 9. November 2004 (Beilage 2).

Der so für die gemietete Hauptnutzfläche von rund 8'750 m² ermittelte Nettomietzins beträgt Fr. 3'378'649.-- pro Jahr. Dazu kommt eine à Konto Zahlung für Nebenkosten (Wartungs- und Serviceverträge) von Fr. 16'000.-- jährlich. Dieser Mietzins sowie die Nebenkosten wurden im Übrigen sowohl von der FHNW als auch vom Hochbauamt gerundet in ihren jeweiligen Globalbudgets eingerechnet.

Entsprechend den von der interkantonalen und interdepartementalen "Arbeitsgruppe Raum" der FHNW festgelegten Regeln haben der zukünftige Standortverantwortliche der FHNW für den Kanton Solothurn, Prof. Dr. Ruedi Nützi sowie der Immobilienmanager der FHNW, Markus Kreienbühl, dem vorliegenden Mietvertrag (Beilage 1) sowie den ergänzenden Vereinbarungen (Beilagen 4, 5 und 6) am 12. Dezember 2005 zugestimmt.

Zu ergänzen ist, dass das diesem Mietzins zugrundeliegende Berechnungsmodell auch die Basis für die Berechnung der Mieten im Rahmen der Verselbständigung der Solothurner Spitäler AG darstellt und sich, in vereinfachter Form, bereits seit Jahren im Kanton Solothurn für die interne Verrechnung der Mieten bewährt hat.

Da die relativen Preise, gestützt auf die Wiederbeschaffungskosten jedes nutzbaren Raumes bestimmt wurden, ergeben sich insbesondere folgende Vorteile: Einerseits werden so, als Basis für die Kostenrechnung der FHNW, die richtigen Anreize gesetzt, andererseits ist das Preisniveau marktnah und kann trotzdem leicht an Veränderungen der Marktlage oder neue Regelungen angepasst werden.

3. Beschluss

- 3.1 Dem vorliegenden Mietvertrag zwischen dem Kanton als Vermieter und der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin, mit einem Netto-Mietzins von Fr. 3'378'649.-- p.a. und einer Nebenkosten à Konto Zahlung von Fr. 16'000.-- p.a., wird zugestimmt.
- 3.2 Den beiden Vereinbarungen über die Übertragung von Mieterausbauten an die FHNW wird zugestimmt. Die restlichen Amortisationen durch die FHNW betragen Fr. 80'102.-- p.a. bis 2013 und Fr. 47'414.-- p.a. bis 2014.
- 3.3 Der Mietzins ist dem Konto 427008/41738 "Mieterträge Fachhochschule" des Hochbauamtes gutzuschreiben. Die Amortisation der Mieterausbauten durch die FHNW ist dem Konto 669000/70247 "Beiträge Übrige/Planbarer Unterhalt Schulbauten" gutzuschreiben.
- 3.4 Der Vereinbarung über den Übertrag von Bundessubventionen wird zugestimmt. Die verbleibenden Zahlungen des Kantons (Amt für Finanzen) an die FHNW betragen Fr. 92'626.-- p.a. bis 2043 und ersetzen die seit 2001 laufenden Zahlungen von Fr. 87'400.-- gemäss RRB Nr. 93 vom 16. Januar 2001.
- 3.5 Der Leiter der Abteilung Immobilien des Hochbauamtes wird ermächtigt, diesen Mietvertrag sowie die beiden Vereinbarungen über die Übertragung von Mieterausbauten und die

Vereinbarung zur Übertragung von Bundessubventionen im Namen des Staates Solothurn zu unterzeichnen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Schwaller', written in a cursive style.

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Beilagen

- 1) Mietvertrag für Geschäftsräume, zwischen dem Kanton als Vermieter und der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin, vom 12. Dezember 2005
- 2) Richtlinie der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FH Nordwestschweiz, vom 9. November 2004
- 3) Fachhochschule Nordwestschweiz, Abgrenzung Immobilien – Betriebseinrichtungen/ Ausstattung, vom 12. April 2004
- 4) Vereinbarung über die Übertragung von Mieterausbauten (Halle 20, Louis Giroud Strasse 37, 4600 Olten, Umbau Laborhalle)
- 5) Vereinbarung über die Übertragung von Mieterausbauten (Halle 20, Louis Giroud Strasse 37, 4600 Olten, Einbau Reinraum)
- 6) Vereinbarung über den Übertrag von Bundessubventionen (Hauptgebäude, Riggerbachstrasse 16, 4600 Olten, zweite Tranche der Bundessubventionen)

Verteiler

Regierungsrat (6)

Bau- und Justizdepartement

Hochbauamt (M.K./cw) (4)

Departement für Bildung und Kultur

Amt für Mittel- und Hochschulen (2)

Finanzdepartement

Amt für Finanzen (2)

Kantonale Finanzkontrolle

Fachhochschule Nordwestschweiz, Prof. Dr. Ruedi Nützi, Riggerbachstrasse 16, 4600 Olten (2)

Fachhochschule Nordwestschweiz, Markus Kreienbühl, Schulthess-Allee 1, 5201 Brugg (2)