

Regierungsratsbeschluss

vom 23. Januar 2007

Nr. 2007/105

Mietvertrags-Anpassung per 1. Januar 2007 zwischen dem Kanton Solothurn als Vermieter und der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin

1. Ausgangslage

Mit Beschluss SGB 047/2003 hat der Kantonsrat am 17. Juni 2003 dem Umbau und der Sanierung des Klassen- und Spezialtraktes der Pädagogischen Hochschule Solothurn zugestimmt.

Mit Beschluss Nr. 2005/2731 hat der Regierungsrat in der Folge am 20. Dezember 2005 dem Mietvertrag zwischen dem Kanton Solothurn als Vermieter und der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin, mit einem Netto-Mietzins von Fr. 3'378'649.-- pro Jahr, zugestimmt.

Am 12. Dezember 2005 haben die Fachhochschule Nordwestschweiz (Mieterin) und der Staat Solothurn (Vermieter) den Mietvertrag unterzeichnet. Bereits damals wurde unter dem Absatz "Besondere Bestimmungen aufgrund objektspezifischer Eigenschaften" auf die bevorstehende Mietzinsanpassung per 1. Januar 2007, als Folge der Umbau- und Sanierungsarbeiten sowie der zu überprüfenden Flächenberechnungen, hingewiesen.

2. Erwägungen

Die bereits bis Ende 2006 abgeschlossenen Umbau- und Sanierungsarbeiten sowie die Überprüfung der Flächenbelegungen durch die Pädagogische Hochschule einerseits sowie die Kantonsschule und weitere Dritte andererseits haben per 1. Januar 2007 nachfolgende Mietzins- und Vertragsanpassungen zur Folge (entsprechend der "Richtlinie der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die Fachhochschule Nordwestschweiz" vom 9. November 2004):

- Der Klassentrakt der Pädagogischen Hochschule Solothurn wurde umgebaut und saniert. Das Gebäude wurde daher (entsprechend den geltenden Grundsätzen) neu bewertet. Der neue Mietzins beträgt Fr. 1'607'150.--, statt bisher Fr. 1'473'697.-- pro Jahr, was einer jährlichen Mehreinnahme von Fr. 133'453.-- entspricht.
- Im Spezialtrakt der Pädagogischen Hochschule Solothurn wurde der Ausbaustandard angepasst und ist daher bei einzelnen Schulräumen (entsprechend den geltenden Grundsätzen) tiefer einzustufen. Der neue Mietzins beträgt Fr. 748'302.--, statt bisher Fr. 754'906.-- pro Jahr, was einer jährlichen Mindereinnahme von Fr. 6'604.-- entspricht.

- Die Pädagogische Hochschule in Solothurn (Klassentrakt, Spezialtrakt, Musik- und Turnhallentrakt) wird auch von der Kantonsschule Solothurn benutzt. Die Vertragsparteien haben sich, gestützt auf die während des Jahres 2006 erhobene durchschnittliche Belegung, auf eine jährliche Mietzinsreduktion von Fr. 288'294.-- geeinigt. Die Mietzinsreduktion wird der Kantonsschule Solothurn künftig (ab der nächsten Globalbudgetperiode 2008 - 2010, entsprechend den geltenden Berechnungs-Grundsätzen) zusätzlich in der internen Verrechnung belastet.
- Das Hallenbad der Pädagogischen Hochschule Solothurn wird von der Kantonsschule sowie weiteren Dritten mitbenutzt. Die Vertragsparteien haben sich, gestützt auf die während des Jahres 2006 erhobene durchschnittliche Belegung, auf eine jährliche Mietzinsreduktion von Fr. 142'474.-- geeinigt.
- Zusätzlich zu diesen Mietzinsanpassungen soll auch die feste Mietdauer (wie bei der Solothurner Spitäler AG) angepasst werden:
Die feste Vertragsdauer beträgt neu sechs statt wie bisher fünf Jahre. Der Mietbeginn wurde auf den 1. Januar 2007 und das Mietende auf den 31. Dezember 2012 festgelegt. Diese Erhöhung der festen Vertragsdauer von fünf auf sechs Jahre ermöglicht der Fachhochschule Nordwestschweiz neu, bis zur nächsten (in einem Jahr vorgesehenen) Vertragsanpassung, fünfjährige und damit indexierte Untermietverträge einzugehen.

Aufgrund der erwähnten Mietvertragsanpassungen verändern sich die Mietzinseinnahmen des Kantons per 1. Januar 2007 von ursprünglich Fr. 3'378'649.-- auf Fr. 3'074'730.-- (siehe Beilage). Die jährlichen Mindereinnahmen betragen somit insgesamt Fr. 303'919.--. Der Immobilienverantwortliche der Fachhochschule Nordwestschweiz, Markus Krähenbühl, hat diese Mietzinsanpassungen bereits am 10. Januar 2007 schriftlich bestätigt.

3. Beschluss

- 3.1 Dem vorliegenden Mietvertrag vom 1. Januar 2007 zwischen dem Kanton als Vermieter und der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin, mit einem Netto-Mietzins von Fr. 3'074'730.-- pro Jahr, wird zugestimmt.
- 3.2 Guido Keune, Leiter Immobilien Hochbauamt, wird ermächtigt, diesen Vertrag im Namen des Kantons zu unterzeichnen.
- 3.3 Die Abteilung Raumbewirtschaftung erhöht die interne Verrechnung für die Kantonsschule Solothurn ab der nächsten Globalbudgetperiode (2008 - 2010), entsprechend der effektiven Raumbelegung an der Pädagogischen Hochschule und den dann geltenden Berechnungs-Grundsätzen.
- 3.4 Der jährliche Nettomietzins von Fr. 3'074'730.-- ist dem Konto 427008/41738 (Mieterträge Fachhochschule) des Hochbauamtes gutzuschreiben.



Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

Beilage

Mietvertrag für Geschäftsräume, zwischen dem Kanton Solothurn als Vermieter und der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin, vom 1. Januar 2007

Verteiler

Regierungsrat (6)

Bau- und Justizdepartement

Hochbauamt (KE/cw) (5)

Departement für Bildung und Kultur

Amt für Mittel- und Hochschulen (2)

Finanzdepartement

Amt für Finanzen (2)

Kantonale Finanzkontrolle

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

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