

Regierungsratsbeschluss

vom 11. August 2009

Nr. 2009/1401

Mietvertrag zwischen dem Kanton als Vermieter und der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin / Jährliche Mietvertragsanpassung für das Jahr 2009

1. Ausgangslage

Mit Kantonsratsbeschluss SGB 229/2004 vom 4. Mai 2005 legt der Staatsvertrag für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) in § 35 Liegenschaften folgende Regelungen fest:

- 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 sind in 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 festgelegt, welche letztmals am 10. April 2008 überarbeitet wurde. Die gesamte Werterhaltung ist im Mietpreis eingeschlossen; Wertsteigerungen sowie nutzungsbedingte bauliche Anpassungen gehen zu Lasten der FHNW.

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. Vom Kanton Solothurn werden gegenwärtig nur die Immobilien der Pädagogischen Hochschule in Solothurn sowie der Fachhochschule für Augenoptik in Olten an die FHNW vermietet; ein drittes Mietverhältnis ist ab 2012 für den Neubau der FHNW in Olten vorgesehen.

Alle Mietverträge mit der FHNW werden jeweils auf 6 Jahre fest abgeschlossen. Zusätzlich ist vorgesehen, dass alle Mietverträge im gegenseitigen Einvernehmen jährlich überprüft, soweit notwendig angepasst und anschliessend wieder neu für 6 Jahre fest abgeschlossen werden. Damit wird einerseits für beide Vertragsparteien laufend eine ausreichende Planungssicherheit garantiert und andererseits für die FHNW der Abschluss von 5-jährigen (und damit indexierbaren) Untermietverträgen ermöglicht.

Die letzte entsprechende Anpassung der Mietverträge zwischen dem Kanton Solothurn und der FHNW wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2008/299 vom 26. Februar 2008 beschlossen.

2. Erwägungen

Ab 2009 sollen alle bisherigen Mietverträge mit der FHNW pro Kanton in einem Sammelmietvertrag zusammengefasst werden. Die zwei Mietverträge des Kantons Solothurn mit der FHNW (Pädagogische Hochschule in Solothurn sowie der Fachhochschule für Augenoptik in Olten) sollen daher in einem Mietvertrag zusammengefasst werden. Der gesamte bisherige Netto-Mietzins beträgt Fr. 3'205'265.-- pro Jahr. Auf 1. Januar 2009 muss ausserdem der Mietzins erstmals zu 80 % an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden; die Erhöhung beträgt Fr. 121'827.-- pro Jahr, so dass der Mietzins per 1. Januar 2009 neu Fr. 3'327'092.-- pro Jahr beträgt.

Auch der neue Mietvertrag ist wieder auf 6 Jahre fest abgeschlossen. Da die FHNW jedoch das Hallenbad nicht mehr benötigt, verzichtet sie beim Hallenbad auf diese jährlich rollende Verlängerung des Mietverhältnisses, so dass das Hallenbad nur noch 5 Jahre, bis zum Ablauf des bisherigen Vertrages, gemietet wird.

Mit Brief vom 8. Juli 2009 hat der Immobilienmanager der FHNW, Markus Kreienbühl, dem beiliegenden Mietvertrag bereits zugestimmt.

3. Beschluss

- 3.1 Der vorliegende Mietvertrag vom 11. August 2009 zwischen dem Kanton Solothurn als Vermieter und der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin, mit einem Netto-Mietzins von Fr. 3'327'092.-- pro Jahr, wird genehmigt.
- 3.2 Guido Keune, Leiter Immobilien des Hochbauamtes, wird ermächtigt, diesen Vertrag im Namen des Kantons zu unterzeichnen.
- 3.3 Der Mietzins wird dem Konto 427008/41738 (Mietträge Fachhochschule) des Hochbauamtes gutgeschrieben.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Beilage

Mietvertrag vom 11. August 2009

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)
Hochbauamt (KE/cs) (4)
Finanzdepartement
Amt für Finanzen (2)

Kantonale Finanzkontrolle

Departement für Bildung und Kultur

Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen (2)

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

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