

Regierungsratsbeschluss

vom 1. Dezember 2009

Nr. 2009/2200

Mietvertrag zwischen dem Kanton als Vermieter und der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin / Jährliche Mietvertragsanpassung für das Jahr 2010

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 FHNW-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. 2009/1401 vom 11. August 2009 beschlossen. Der Netto-Mietzins (inkl. Index-Anpassung) hat Fr. 3'327'092.-- betragen.

2. Erwägungen

Das Hochbauamt und die Fachhochschule Nordwestschweiz haben den Mietvertrag ab 2010 gegenseitig abgestimmt; der Mietvertrag soll wieder auf 6 Jahre fest abgeschlossen werden; ausser der Index-Anpassung sind keine weiteren Anpassungen vorzunehmen.

Der Basis-Mietzins (ohne Indexierung) für das Jahr 2010 beträgt Fr. 3'205'265.--; dazu kommt die Index-Anpassung (2005-2009) von Fr. 114'461.-- (Basis Mai 2000 = 100 Punkte, Index Oktober 2009 = 109.1 Punkte). Der gesamte in Rechnung zu stellende Netto-Mietzins (inkl. Index-Anpassung) beträgt somit Fr. 3'319'726.--.

Mit Brief vom 17. November 2009 hat der Immobilienmanager der FHNW, Markus Rütimann, dem beiliegenden Mietvertrag bereits zugestimmt.

3. Beschluss

- 3.1 Der vorliegende Mietvertrag vom 1. Dezember 2009 zwischen dem Kanton Solothurn als Vermieter und der Fachhochschule Nordwestschweiz als Mieterin, mit einem Netto-Mietzins (inkl. Index-Anpassung) von Fr. 3'319'726.-- pro Jahr, wird genehmigt.
- 3.2 Guido Keune, Leiter Immobilien des Hochbauamtes, wird ermächtigt, diesen Vertrag im Namen des Kantons Solothurn zu unterzeichnen.
- 3.3 Der Mietzins wird dem Konto 427008/41738 (Mieteträge Fachhochschule) des Hochbauamtes gutgeschrieben.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Beilage

Mietvertrag für Geschäftsräume vom 1. Dezember 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 Rütimann, Schulthess-Allee 1, 5201 Brugg (2)