

Regierungsratsbeschluss

vom 5. Dezember 2011

Nr. 2011/2550

Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) – Änderung der Vermietungsrichtlinien

1. Ausgangslage und Handlungsbedarf

Die FHNW mietet ihre Liegenschaften bei den Trägerkantonen und bei Dritten. Die Methodik der Mietpreis-Berechnung für die Staatsliegenschaften wird gemäss Staatsvertrag durch die vier Trägerregierungen festgelegt. Die „Richtlinie zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die Fachhochschule Nordwestschweiz“¹⁾ schreibt vor, dass der Mietzins nicht auf den effektiven Investitionskosten des jeweiligen Kantons, sondern auf den vom Bund angewandten Standard-Baukosten pro Raumtyp und Ausbaustandard beruht. Dieser Fokus – Berücksichtigung des Raumprogramms anstelle des jeweiligen Bauprojekts – setzt die ökonomischen Anreize dahingehend, dass die Kantone gehalten sind, kostengünstig zu bauen, während die FHNW die unterschiedlich teuren Räume effizient zu nutzen hat.

Die Regierungen haben im Februar 2011 den Wechsel vom Fest- (7%) zum Gleitziinsmodell beschlossen²⁾ und den Bildungsdepartementen den Auftrag erteilt, die revidierten Mietrichtlinien den Regierungen zu unterbreiten. Den Mechanismus des Gleitziinsmodells und die finanziellen Auswirkungen dieses Modellwechsels wurden im „Bericht und Antrag des Regierungsausschusses zum Verhandlungsmandat“ dargelegt (RRB Nr. 2011/409 vom 22.2.2011).

Mit vorliegendem Bericht werden die gemäss Grundsatzentscheid vom Februar 2011 geänderten Vermietungsrichtlinien den Trägerregierungen zur Genehmigung unterbreitet. Die Berechnungen für den neuen Leistungsauftrag der FHNW 2012–2014 beruhen auf dem Gleitziinsmodell, weswegen eine Verabschiedung der Vermietungsrichtlinien im 4. Quartal 2011 zwingend ist.

2. Umsetzung

Der vierkantonale Fachausschuss Immobilien (FIM) hat den Grundsatzentscheid zum Anlass genommen, die Richtlinien in grundsätzlicher Weise zu überarbeiten. Die vorliegende Version wurde mit den Bildungsdepartementen und der FHNW bereinigt. Nachstehend die wichtigsten Änderungen:

- Allgemein: Der Fachausschuss Immobilien sieht sich neu als Vertreter der vermietenden Trägerkantone; die FHNW ist – mit ihrer Zustimmung – fortan ohne Stimmrecht vertreten, die Mietrichtlinien heissen neu Vermietungsrichtlinien.
- Festlegung der Flächen- und Kostenkategorien (2.1.2): Neu soll der Fachausschuss Immobilien die Flächen- und Kostenkategorien festlegen und nicht mehr wie bis anhin der Bund (BBT). Diese Änderung erfolgt aus zwei Gründen:

¹⁾ Richtlinien der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FHNW vom 9. November, Fassung vom 10. April 2008, vom Regierungsrat SO genehmigt am 27. Mai 2008 (RRB Nr. 2008/928).

²⁾ RRB Nr. 2011/409 vom 22. Februar 2011.

1. Die Pädagogische Hochschule ist nicht subventionsberechtigt, weswegen der Bund für die von ihr benutzten Räumlichkeiten keine Flächen- und Kostenkategorien festlegt.
2. Vor dem Hintergrund knapper finanzieller Bundesmittel und einer grossen Anzahl zu subventionierender Hochschulbauten kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Bund Räumlichkeiten zu tieferen Kategorien einstufen könnte, als dies die Träger und die FHNW vornehmen würden.

Der FIM verpflichtet sich, allfällige Differenzen zwischen seiner Kategorisierung und derjenigen des BBT auszuweisen und zu begründen. In Konfliktfällen können Vermieter (Trägerkanton) und Mieterin (FHNW) an den vierkantonalen Regierungsausschuss (RRA) gelangen.

- Handhabung der total sanierten Altbauten (2.1.2): Die Vermietungsrichtlinien sehen vor, dass total sanierte Altbauten (bspw. Zollfreilager in Basel) zu gleichen Tarifansätzen vermietet werden wie Neubauten. Der Bund dagegen nimmt bei der Subventionierung von total sanierten Altbauten stets noch einen Unterhaltsabzug vor. In Anbetracht der hohen Sanierungskosten – die in ähnlicher Grössenordnung zu stehen kommen wie ein Neubau – stimmen die Bildungsdepartemente der Haltung des FIM zu.
- Klärung der Vertragsgrundlage: die Mietverträge unterliegen einerseits der Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise) und andererseits einem jährlich sich verändernden 10-Jahres-Durchschnitt der kantonalen Refinanzierungskosten (Gleitzins). Das privatrechtliche Mietrecht sieht indes neben dem Landesindex der Konsumentenpreise keine weitere Indexklausel vor, weswegen die Mietverträge neu dem öffentlichen Recht unterstehen.

3. Mitberichtverfahren

Das Finanzdepartement verzichtet auf einen eigenen Mitbericht, da der vom Bau- und Justizdepartement verfasste Mitbericht gemeinsam vorbesprochen wurde.

Die im Mitbericht des Bau- und Justizdepartements vorgeschlagenen Änderungen wurden vollumfänglich berücksichtigt.

4. Beschluss

- 4.1 Der Regierungsrat stimmt den vorliegenden Vermietungsrichtlinien zu.
- 4.2 Der Beschluss gilt unter dem Vorbehalt, dass die Regierungen der Kantone Aargau, Basel-Landschaft und Basel-Stadt gleich lautend beschliessen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Beilagen

Richtlinien der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW Vermietungsrichtlinien)

Synopse zu den FHNW-Vermietungsrichtlinien

Verteiler

Departement für Bildung und Kultur (6) KF, VEL, YJP, DK, LS, EM

Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen (4)

Amt für Finanzen

Hochbauamt

Bildungsdepartemente AG, BL, BS (3, Versand durch ABMH)

Fachhochschulrat FHNW, Dr. h.c. Peter Schmid, Peter Merian-Strasse 86, Postfach, 4002 Basel

Direktionspräsidium FHNW, Prof. Dr. Crispino Bergamaschi, Schulthess-Allee 1, 5201 Brugg