

## **Richtlinien der Regierungen der Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW- Vermietungsrichtlinien)**

Version 4 vom 9. November 2011

---

- Vom Regierungsrat des Kantons Aargau beschlossen am 27. Oktober 2004, mit Änderungen am 21. Februar 2007, am 20. August 2008 und am ...
- Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft beschlossen am 9. November 2004, mit Änderungen am 6. März 2007, am 19. August 2008 und am ...
- Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt beschlossen am 9. November 2004, mit Änderungen am 6. März 2007, am 1. Juli 2008 und am ...
- Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn beschlossen am 9. November 2004, mit Änderungen am 29. Januar 2007, am 27. Mai 2008 und am ...

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Kantoneigene Liegenschaften .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Methodik zur Festlegung der Mietwerte für kantoneigene Liegenschaften .....</b>	<b>3</b>
2.1.1	Grundlagen zur Bemessung der kalkulatorischen Erstellungskosten .....	4
2.1.2	Kostenkategorien nach Flächenarten .....	4
2.1.3	Baukosten-Teuerung.....	4
2.1.4	Parkplätze und Umgebung.....	5
2.1.5	Mietverhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des Staatsvertrages.....	5
2.1.6	Berechnung des Landanteils.....	5
2.1.7	Festlegung der Mietzinse .....	6
2.1.8	Investorenlösungen.....	6
2.1.9	Bauliche Änderungen.....	7
2.1.10	Nutzungsanpassungen .....	7
<b>2.2</b>	<b>Berechnung der Nebenkosten für kantoneigene Liegenschaften.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Bundessubventionen.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Eckwerte der Mietverträge kantoneigener Liegenschaften.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Mietvertragsdauer .....</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Mietvertragserneuerung .....</b>	<b>9</b>
<b>4.3</b>	<b>Mietzinsanpassungen.....</b>	<b>9</b>
<b>4.4</b>	<b>Mietvertragsauflösung.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Konfliktbereinigung .....</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Konfliktbereinigung zwischen den vermietenden Trägerkantonen .....</b>	<b>9</b>
<b>5.2</b>	<b>Konfliktbereinigung zwischen den vermietenden Trägerkantonen und der Mieterin FHNW .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Fachausschuss Immobilien (FIM).....</b>	<b>10</b>

## **1 Ausgangslage**

Der Staatsvertrag für die Fachhochschule Nordwestschweiz (Staatsvertrag) vom 27. Oktober / 9. November 2004 sieht vor, dass

- die kantonseigenen Liegenschaften an die FHNW zu marktgerechten Mietpreisen vermietet werden (§ 35 Abs. 1).
- die FHNW die bestehenden Mietverträge mit Dritten übernimmt, und zwar unter Berücksichtigung der Investitionen für allfällig von den Kantonen getätigte Mieterausbauten (§ 35 Abs. 3 und 4).
- die Regierungen die Methodik für die Berechnung der Mietpreise sowie die Anpassung an die Preisentwicklung festlegen (§ 35 Abs. 2);

Die folgenden Richtlinien machen, in Entsprechung zu den staatsvertraglichen Regelungen, Vorgaben zur Methodik der Mietpreisberechnung und zu den Eckwerten der vorgesehenen Mietverträge. Die Richtlinien wurden im Rahmen des Projekts Staatsvertrag FHNW von einer Arbeitsgruppe der Baudepartemente der vier Kantone erarbeitet.

Im Jahr 2011 beschlossen die Regierungen der vier Trägerkantone, auf Antrag der interdepartementalen Arbeitsgruppe Infrastruktur, die Änderung auf das "Gleitzinsmodell".

## **2 Kantonseigene Liegenschaften**

### **2.1 Methodik zur Festlegung der Mietwerte für kantonseigene Liegenschaften**

Nachfolgende Methodik wird für alle Liegenschaften angewendet, die die Trägerkantone der FHNW vermieten. Da es sich bei den bestehenden kantonseigenen Liegenschaften nur teilweise um marktgängige Objekte handelt, die zudem für die Hochschulzwecke speziell eingerichtet worden sind, stellt sich die Frage, wie die im Staatsvertragsentwurf geforderte Marktgerechtigkeit der Mietpreise zu erreichen ist.

Die Berechnungsmethodik beruht auf den sinngemäss angewendeten Richtlinien des Bundes für die Bemessung der Bausubventionen, die u.a. für Bauten der Fachhochschulen Anwendung finden. Mit diesem Ansatz wird erreicht, dass in allen vier Kantonen ein gesamtschweizerisch anerkanntes und transparentes System zur Anwendung gelangt. Ausgehend von der dort vorgenommenen Kategorisierung für die Flächeneinteilung nach Ausbaustandard werden die kantonseigenen Liegenschaften erfasst und bewertet. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Erstellungskosten pro Flächenkategorie überall gleich hoch sind und sich nur die Landpreise je nach Standort unterscheiden. Basis bildet ein mit marktgängigen Bauten (Bürobauten) vergleichbarer Raumstandard zum Nachweis des Marktbezugs. Dieser Mietwert wird je nach Investitionsintensität der Erstellungskosten (z.B. Archiv oder Labor) festgelegt.

### **2.1.1 Grundlagen zur Bemessung der kalkulatorischen Erstellungskosten**

Die kalkulatorischen Erstellungskosten basieren grundsätzlich auf den Ausmassen der Hauptnutzflächen (HNF nach Definition der SIA Norm 416 „Flächen und Volumen von Gebäuden“; Ausnahmen gemäss Richtlinien des Bundes betreffend HNF-zugeordneten Nebennutzflächen).

Der Ausbaustandard, nach dem sich die Erstellungskosten pro m<sup>2</sup> richten, wird nach den „Richtlinien für die Bemessung der Bausubventionen des Bundes“ (Bemessungsrichtlinien) der Bausubventionskonferenz BSK festgelegt (gemäss der zum Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung gültigen Ausgabe).

### **2.1.2 Kostenkategorien nach Flächenarten**

Die Bewertung erfolgt nach den in den jeweils gültigen Bemessungsrichtlinien festgelegten Kostenkategorien 1–10. Anwendung findet in der Regel die für den jeweiligen Raumtyp vorgesehene günstigste Kategorie (A-Standard), wenn nicht nachweislich eine höhere Kategorie angemessen ist (ohne Mobilien, gemäss "Abgrenzung Immobilien - Betriebseinrichtungen / Ausstattungen" in den Mietverträgen).

Bei der Zuordnung der Flächen von Neubauten oder auch totalsanierten Altbauten zu den Kostenkategorien wird der auf Bestellung der FHNW effektiv realisierte Standard berücksichtigt. Für die Mietpreisberechnung gilt die im Rahmen des Fachausschusses Immobilien (FIM) festgelegte Zuordnung der Flächenarten und Kostenkategorien. Allfällige Differenzen zwischen der FIM- und BBT-Kategorisierung werden offen gelegt und schriftlich begründet. Zusätzliche, vom Bund gewährte Zuschläge für Projekterschwernisse kommen im gleichen Umfang zur Anwendung, wie sie der Bund anerkennt und subventioniert.

### **2.1.3 Baukosten-Teuerung**

Die Baukosten-Teuerung wird ebenfalls gemäss der BBT-Methode berücksichtigt (Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz, inkl. Mehrwertsteuer).

Als massgebender Index gilt das arithmetische Mittel der Indexstände bei Baubeginn (Aushub) sowie bei Bauende (Bezug), jeweils minus 6 Monate. Bei Realisierung in Etappen bezieht sich das Bauende auf den jeweiligen Bezug der einzelnen Etappen.

#### **2.1.4 Parkplätze und Umgebung**

Bei Neubauten werden Invaliden-Parkplätze (1 Einstellhallen-Parkplatz pro 3'000 m<sup>2</sup> HNF) von den Kantonen unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Parkplätze werden bei den Erstellungskosten mit den folgenden Pauschalen berücksichtigt:

- Fr. 30'000.-- pro Einstellhallen-Parkplatz
- Fr. 10'000.-- pro gedeckten (i.d.R. dreiseitig offenen) Parkplatz und
- Fr. 5'000.-- pro ungedeckten Parkplatz.

(Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz, inkl. Mehrwertsteuer; Basis 1998 = 100 Punkte, Stand 1.10.2007, 120.2 Punkte).

Die bebaute Umgebungsfläche wird nicht im Anlagewert berücksichtigt und ist somit nicht mietzinsrelevant. Die Nutzung von befestigten Umgebungsflächen (exkl. Parkplätze), wie z.B. Sportplätze, wird über separate Vereinbarungen zwischen den jeweiligen Mietvertragspartnern festgelegt und als Miete verrechnet.

#### **2.1.5 Mietverhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des Staatsvertrages**

Die Kostenkategorie 4 entspricht ungefähr den Erstellungskosten für Bürogebäude mittleren Standards und wird als Basis für den Marktvergleich verwendet. Es wird von einem Referenzwert (Erstellungskosten) von CHF 3'950.-/m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (Zürcher Index der Wohnbaukosten, Basis 1988 = 100 Punkte, Stand 1.4.1995 115.5 Punkte) ausgegangen.

Da für Mietverträge nicht die Hauptnutzflächen marktüblich sind, wird zur Ermittlung der Mietfläche die Hauptnutzfläche mit Faktor 1.4 multipliziert (Verkehrsflächen, technische Räume etc.). Dies ist ein bewährter Korrekturfaktor für Schulhausbauten. Als Referenzwert ergibt sich für die Kostenkategorie 4 (siehe oben Ziff. 2.1.5) CHF 2'821.- /m<sup>2</sup> Mietfläche. Dieser Wert entspricht marktüblichen Gebäudeerstellungskosten analoger Gebäude pro m<sup>2</sup> Mietfläche ohne Landanteil (CHF 3'950.-/m<sup>2</sup> korrigiert um den Faktor 1.4, Index siehe oben).

#### **2.1.6 Berechnung des Landanteils**

Der relative Landwertanteil wird mit einem fiktiven und standardisierten Lageklassenverfahren ermittelt. Zur Ermittlung der fiktiven Gebäudeerstellungskosten wird die gesamte Mietfläche mit der indexierten Kostenkategorie 4 (Bürobauten) multipliziert. Der Landwert wird in Bezug zu einem fiktiven Anlageneuwert (Gebäudeerstellungskosten plus Landwert = 100 %) berechnet. Der relative Landwert wird nach folgender Formel berechnet:

relativer Landwert = Gebäudeerstellungskosten x Lageklassenfaktor / (100% - Lageklassenfaktor)

Die standardisierten Lageklassenfaktoren sind:

- 25% zentrale Stadt-Lagen Mittel- und Grossstädte
- 20% periphere Stadt-Lagen Mittel- und Grossstädte, Agglomerationen, Regionalzentren
- 15% ländliche Lagen (zur Zeit keine Objekte vorhanden)

### **2.1.7 Festlegung der Mietzinse**

Zur Ermittlung des Mietwertes werden die Erstellungskosten und der Landwert mit einem gleitenden Zinssatz für Kapitalzins und Kosten verzinst. Dies erlaubt den langfristigen Erhalt der Gebäudesubstanz in gutem Zustand (Instandhaltung und Instandsetzung / Erneuerung). Der gleitende Zinssatz ist wie folgt zusammengesetzt:

- Kapitalzins = jeweils letzter publizierter 10-Jahres-Durchschnitt des Notenbankindex der 8-jährigen Kantonsobligationen (jährlich neu zu ermitteln)
- Zuschlag für das Zinsrisiko und die Emissionskosten = 0,25 %
- Zuschlag für das Leerstands- und Verwertungsrisiko = 0,25 %
- + 2,5 % für weitere Kostenbestandteile (baulicher Unterhalt und Erneuerung sowie Betriebs- und Verwaltungskosten des Eigentümers)

Für Mietverhältnisse mit Laufzeiten bis und mit 6 Jahren erhöht sich der Zuschlag für das Leerstands- und Verwertungsrisiko wegen der kürzeren Mietverträge von 0,25 % auf 0,50 %.

Der vereinbarte Mietzins verpflichtet die Kantone als Liegenschaftseigentümer, die Gebäude in gutem, gebrauchsfähigem Zustand zu halten und sämtliche Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen zur Substanzwerterhaltung zu ihren Lasten ohne Mietzinserhöhung vorzunehmen. Bauliche Änderungen, die auf reiner Änderungen der Nutzungsbedürfnisse der FHNW beruhen, sind von der FHNW zu tragen (Direktinvestition oder Verzinsung über Mietzins). Bei Erweiterungen gelten sinngemäss die Berechnungsgrundsätze für die Kostenkategorien gemäss Ziff. 2.1.2

### **2.1.8 Investorenlösungen**

Alle Berechnungsgrundlagen (für Neubauten) gelten unabhängig von der Art der Finanzierung der Investitionen durch den jeweiligen Kanton, von 100% Eigenfinanzierung bis zu 100% Investorlösung.

### **2.1.9 Bauliche Änderungen**

Für bauliche Änderungen, welche die FHNW in kantonalen Gebäuden zu ihren eigenen Lasten vornimmt, ist die Zustimmung der Gebäudeeigentümer einzuholen und eine Rückgaberegelung zu treffen.

### **2.1.10 Nutzungsanpassungen**

Nutzt der Mieter die Räume anders, als die bei der Mietberechnung zugrunde gelegten Raumkategorien vorsahen, erfolgt grundsätzlich keine Neuberechnung der Miete (Investitionsschutz).

Umnutzungen, die in Ausübung des Leistungsauftrages notwendig oder sinnvoll sind (z.B. Änderung des Portfolios), können, unter Schadloshaltung der Vermieterin, zu angepassten Mieten führen.

## **2.2 Berechnung der Nebenkosten für kantonseigene Liegenschaften**

Im Hinblick auf den Abschluss der im Staatsvertrag § 35 Abs. 1 verlangten Mietverträge ist eine korrekte Abgrenzung der Nebenkosten notwendig. Gemäss Mietrecht (Art. 4-8 VMWG „Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen“ sowie geltender Rechtspraxis) gehören dazu:

- Heizkosten gemäss Art. 5 VMWG
- Betriebskosten; diese sind in den einzelnen Mietverträgen einzeln und namentlich aufzuführen.

Nach Möglichkeit ist eine verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung anzustreben.

Bei den kantonseigenen Gebäuden, bei denen die Abrechnung noch nicht nach mietrechtlichen Kriterien geführt werden kann (z. Bsp. wenn nur einzelne Räume in einem Gebäude durch die FHNW genutzt werden), existiert ein bewährter Erfahrungswert: Die Nebenkosten für diese kantonseigenen Gebäude werden mit einem Pauschalbetrag von CHF 25.00/m<sup>2</sup> Mietfläche (HNF x 1.4) und Jahr kalkuliert.

Nebenkosten, die in Gebäuden anfallen, die ausschliesslich durch die FHNW gemietet werden, können direkt auf die FHNW überbunden werden („direkt zu Lasten des Mieters“).

### **3 Berücksichtigung der Bundessubventionen**

Bundessubventionen kommen der FHNW zu Gute. Es gelten folgende Regelungen für kantonseigene Liegenschaften:

Für Neubauten und Umbauten (inkl. Investorenlösungen; jedoch ohne Anteil nicht subventionierter Fachrichtungen wie z.B. Pädagogische Hochschule) gilt, dass der Bund die "anrechenbaren Baukosten" subventioniert. Da für diesen Teil die standardisierten Kapitalkosten gemäss im Kapitel 2.1.7 für den Kanton wegfallen (während die weiteren Kostenelemente von 2,5%, v.a. für Instandhaltung / Instandsetzung / Erneuerung, exkl. Leerstands und Verwertungsrisiko, etc., verbleiben), ist die jährliche Miete der FHNW um den entsprechenden Anteil der Kapitalkosten des Bundes-Subventionsbeitrages für die "Immobilien" zu reduzieren (gemäss "Abgrenzung Immobilien - Betriebseinrichtungen / Ausstattungen" in den Mietverträgen). Die Bundessubventionen für die Bauten sind umgehend den Kantonen weiterzuleiten.

Die im Rahmen der Fusion zur FHNW zwischen den Trägerkantonen und der FHNW abgeschlossenen Vereinbarungen für die Handhabung von Bundessubventionen bei Altbauten behalten ihre Gültigkeit und sind von obenstehender Regelung nicht betroffen.

### **4 Eckwerte der Mietverträge kantonseigener Liegenschaften**

Gemäss Staatsvertrag § 35 Abs. 1 schliessen die Kantone mit der FHNW Mietverträge über die von der FHNW genutzten kantonseigenen Liegenschaften ab. Diese Mietverträge sollen nach einem für alle vier Kantone gültigen Standard abgeschlossen werden und stellen öffentlich-rechtliche Verträge dar.

Wesentliche Grundsätze sind bereits mit der Methodik zur Festlegung der Mietwerte für kantonseigene Liegenschaften (Ziff. 2.1), der Berechnung der Nebenkosten (Ziff. 2.2) und der Berücksichtigung der Bundessubventionen (Ziff. 3) festgelegt worden. Zusätzlich gelten:

#### **4.1 Mietvertragsdauer**

Die Mietverträge werden grundsätzlich mit fester Laufzeit von 6 Jahren abgeschlossen. Nur so ist gewährleistet, dass die FHNW einerseits Planungssicherheit hat, andererseits Spielraum für unternehmerische Optimierungen erhält (vgl. die Detailerläuterungen zum Staatsvertragsentwurf, § 35)

Die Laufzeit von 6 Jahren gilt nicht für neuere Mietobjekte und namentlich nicht für die in § 35 Abs. 5 des Staatsvertrages definierten Grossprojekte, die aufgrund der Anforderungen der FHNW erstellt

werden. Hier sind zweckmässigerweise längere Mietverträge vorzusehen, die dem Amortisationszeitraum des Mieterausbaus sowie den Subventionsfristen (minimale Vertragsdauer) des Bundes entsprechen.

#### **4.2 Mietvertragserneuerung**

Es wird vertraglich festgelegt, dass spätestens 1 Jahr vor Ablauf eine Erneuerung um mind. 6 Jahre oder eine Kündigung des Mietvertrages erfolgt. (Hinweis: Es muss vermieden werden, dass der Mietvertrag nach Ablauf von 6 Jahren in einen unbefristeten Vertrag übergeht, weil dann die mietrechtlich bedingte Bindung an den Hypothekarzins gelten würde).

#### **4.3 Mietzinsanpassungen**

Der Mietzins wird jährlich im Umfang von 80% der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise LIK und (kumulativ) dem aktuellen Gleitzinssatz gemäss Ziff. 2.1.7 angepasst.

#### **4.4 Mietvertragsauflösung**

Wird ein Mietverhältnis vor Ablauf der Subventionslaufzeit aufgelöst, muss die FHNW die nicht amortisierte Subvention dem Bund zurück vergüten.

### **5 Konfliktbereinigung**

#### **5.1 Konfliktbereinigung zwischen den vermietenden Trägerkantonen**

Für Streitfälle bezüglich der einheitlichen Festlegung von Mietwerten und Ausbaustandards über alle vier Trägerkantone gilt sinngemäss § 37 des Staatsvertrags. Falls keine einvernehmliche Regelung möglich ist, entscheidet ein von den Kantonen eingesetztes Schiedsgericht.

#### **5.2 Konfliktbereinigung zwischen den vermietenden Trägerkantonen und der Mieterin FHNW**

Für nicht lösbare Streitfälle zwischen den jeweilig vermietenden Trägerkantonen und der Mieterin FHNW gibt der Fachausschuss Immobilien (FIM) in Absprache mit dem Koordinationsstab (Kosta) eine Empfehlung ab. Die FHNW kann dazu mittels Mitbericht Stellung nehmen. Der Regierungsratsausschuss (RRA) entscheidet über Streitfälle.

## **6 Fachausschuss Immobilien (FIM)**

Zur Wahrnehmung der Aufgaben der Trägerkantone der FHNW gemäss §35 Liegenschaften des Staatsvertrages wird der Regierungsausschuss der FHNW durch einen Fachausschuss Immobilien (FIM) unterstützt.

Der Fachausschuss Immobilien hat unter Berücksichtigung der Bundesstandards und der Anforderungen der FHNW folgende Aufgaben:

- Er erarbeitet und beantragt notwendige Anpassungen der FHNW-Vermietungsrichtlinien und ist verantwortlich für die Koordination der Umsetzung
- Er erarbeitet Empfehlungen zur Immobilienstrategie der Trägerkantone gegenüber der FHNW
- Er erarbeitet und empfiehlt FHNW-spezifische Flächen-, Raum-, Bau- und Ausbaustandards
- Er erarbeitet und empfiehlt FHNW-spezifische Standards des baulichen Unterhalts
- Er koordiniert die Zusammenarbeit zwischen den Trägerkantonen mit den für die Immobiliensubventionen zuständigen Bundesstellen und der FHNW

Der Fachausschuss Immobilien ist dem Regierungsausschuss (RRA) unterstellt und erledigt seine Aufgaben selbstständig. Im Rahmen der Aufgaben des Fachausschusses kann der RRA dem FIM Aufträge erteilen und der FIM dem RRA unter Einbezug und via Koordinationsstab (Kosta) Anträge unterbreiten.

Bei Aufgaben, die mit der generellen Politik der FHNW verknüpft sind, arbeitet der FIM eng mit dem Koordinationsstab des RRA (Kosta) zusammen. Nach Bedarf nimmt die/der Vorsitzende des Kosta an den Sitzungen des FIM bzw. die/der Vorsitzende des FIM an den Sitzungen des Kosta teil.

Der FIM besteht aus je zwei Vertretern/Vertreterinnen der für die Immobilien und das Bauwesen der Trägerkantone zuständigen Dienststellen sowie dem/der Leiter/in der Abteilung Immobilien und Infrastruktur der FHNW (ohne Stimmrecht).