

Synopse

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)

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>Richtlinie der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) Version 3.1</p>	<p>Richtlinien der Regierungen der Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW-<u>Vermietungsrichtlinien</u>) Version 4</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Vom Regierungsrat des Kantons Aargau beschlossen am 27. Oktober 2004, am 21. Februar 2007, am 20. August 2008 und... - Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft beschlossen am 9. November 2004, am 6. März 2007, am 19. August 2008 und... - Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt beschlossen am 9. November 2004, am 6. März 2007, am 1. Juli 2008 und... - Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn beschlossen am 9. November 2004, am 29. Januar 2007, am 27. Mai 2008 und... 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 ... 	

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>1 Ausgangslage Der Staatsvertrag für die Fachhochschule Nordwestschweiz (Staatsvertrag) vom 27. Oktober / 9. November 2004 sieht vor, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Mieteraubauten (§ 35 Abs. 3 und 4). - die Regierungen die Methodik für die Berechnung der Mietpreise sowie die Anpassung an die Preisentwicklung festlegen (§ 35 Abs. 2); <p>Die folgende Richtlinie macht, in Entsprechung zu den staatsvertraglichen Regelungen, Vorgaben zur Methodik der Mietpreisberechnung und zu den Eckwerten der vorgesehenen Mietverträge. Die Richtlinie wurde im Rahmen des Projekts Staatsvertrag FHNW von einer Arbeitsgruppe der Baudepartemente der vier Kantone erarbeitet.</p>	<p><u>Inhaltsverzeichnis</u></p> <p>1 Ausgangslage Der Staatsvertrag für die Fachhochschule Nordwestschweiz (Staatsvertrag) vom 27. Oktober / 9. November 2004 sieht vor, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Mieteraubauten (§ 35 Abs. 3 und 4). - die Regierungen die Methodik für die Berechnung der Mietpreise sowie die Anpassung an die Preisentwicklung festlegen (§ 35 Abs. 2); <p>Die folgenden <u>n</u> Richtlinien <u>mach</u>en, in Entsprechung zu den staatsvertraglichen Regelungen, Vorgaben zur Methodik der Mietpreisberechnung und zu den Eckwerten der vorgesehenen Mietverträge. Die Richtlinien <u>wurde</u>n im Rahmen des Projekts Staatsvertrag FHNW von einer Arbeitsgruppe der Baudepartemente der vier Kantone erarbeitet.</p> <p><u>2011 beschlossen die Regierungen der vier Trägerkantone, auf Antrag der interdepartementalen Arbeitsgruppe Infrastruktur die Änderung auf das "Gleitzinsmodell".</u></p>	
<p>2 Kantonseigene Liegenschaften 2.1 Methodik zur Festlegung der Mietwerte für kantonseigene Liegenschaften</p>	<p>2 Kantonseigene Liegenschaften 2.1 Methodik zur Festlegung der Mietwerte für kantonseigene Liegenschaften</p>	
	<p><u>Nachfolgende Methodik wird für alle Liegenschaften angewendet, die die Trägerkantone der FHNW vermieten.</u></p>	

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>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.</p> <p>Die vorgeschlagene Berechnungsmethodik beruht auf den sinngemäss angewendeten Richtlinien des Bundes für die Bemessung der Bausubventionen, die u.a. für Bauten der Fachhochschulen Anwendung findet.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Die vorgeschlagene Berechnungsmethodik beruht auf den sinngemäss angewendeten Richtlinien des Bundes für die Bemessung der Bausubventionen, die u.a. für Bauten der Fachhochschulen Anwendung finden<u>.</u></p> <p>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.</p>	
<p>Es gelten dabei folgende Prinzipien:</p> <p>2.1.1 <u>Voraussetzung</u>: Grundlage der Bewertung bildet die derzeitige, effektive Nutzungsart der einzelnen Räume der kantonseigenen Liegenschaften durch die FHNW. Für Neubauten gilt die von der Subventionsbehörde Bundesamt für Berufsbildung und Technologie (BBT) im Rahmen der Subventionszusage vorgenommene Zuordnung der Nutzungsarten.</p>	<p><u>2.1.1 Grundlagen zur Bemessung der kalkulatorischen Erstellungskosten</u></p> <p><u>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).</u></p> <p><u>Der Ausbaustandard, nach dem sich die Erstellungskosten</u></p>	<p>Die bisherigen Absätze 2.1.1–2.1.3 wurden aufgehoben, zugunsten einer neuen, offeneren Formulierung, die der aktuellen Praxis entspricht. Die Änderungen sind kostenneutral.</p> <p>Bei der Zuordnung der Flächen von Neubauten zu den Kostenkategorien wird nicht mehr der von der FHNW effektiv bestellte Standard berücksich-</p>

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>2.1.2 <u>Bewertung des Ausbaustandards</u>: Die Raumerstellungskosten werden je nach Ausbaustandard und bezogen auf die Hauptnutzflächen (HNF, als Definition der HNF gilt die Norm SIA 416) unterschieden. Der Ausbaustandard wird nach den "Richtlinien für die Bemessung der Bausubventionen des Bundes" (Bemessungsrichtlinie) der Bausubventionskonferenz (gemäss der jeweils aktuellen Ausgabe) bewertet.</p> <p>Für Neubauten gilt die vom BBT im Rahmen der Subventionszusage vorgenommene Zuordnung der Ausbaustandards.</p> <p>2.1.3 <u>Bewertungskategorien</u>: Die Bewertung erfolgt nach den in der Bemessungsrichtlinie festgelegten Kostenkategorien 1 - 10. Anwendung findet in der Regel die für den jeweiligen Raumtyp vorgesehene günstigste Kategorie (A-Standard), wenn nicht nachweislich eine höher Kategorie angemessen ist (ohne Mobilien, gemäss "Abgrenzung Immobilien - Betriebseinrichtungen / Ausstattungen" in den Mietverträgen). Bei der Zuordnung der Flächen von Neubauten zu den Kostenkategorien wird der von der FHNW effektiv bestellte Standard berücksichtigt. Auch hier gilt die vom BBT im Rahmen der Subventionszusage vorgenommene Zuordnung der Kostenkategorien 1 - 10.</p> <p>Anstatt der vom BBT fallweise zusätzlich angerechneten Korrekturfaktoren bzw. Zuschläge für Projekterschwernisse und Energiesparendes Bauen (für die FHNW mindestens Minergie und als Zielwert Minergie P) werden pauschal + 25 % berücksichtigt.</p>	<p><u>ten pro m² 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).</u></p> <p><u>2.1.2 Kostenkategorien nach Flächenarten</u> Die Bewertung erfolgt nach den in den <u>jeweils gültigen Bemessungsrichtlinien</u> 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).</p> <p><u>Bei der Zuordnung der Flächen von Neubauten oder auch totalsanierten Altbauten zu den Kostenkategorien wird der auf Bestellung der FHNW effektiv realisierte Standard berücksichtigt.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Zusätzliche, vom Bund gewährte Zuschläge für Projekterschwernisse kommen im gleichen Umfang zur Anwendung, wie sie der Bund anerkennt und subventioniert.</u></p>	<p>tigt, sondern der tatsächlich umgesetzte Standard.</p> <p>Der FIM garantiert eine einheitliche Vermietungspraxis aller vier Trägerkantone. Diese wollen unabhängig von zukünftigen, unplanbaren und u.U. politisch beeinflussten Subventionsvorgaben sein. Der FIM ist bestrebt, alle vier Kantone, welche das Globalbudget der FHNW alimentieren, gleich zu behandeln. Im Weiteren besteht das latente Risiko, dass der Bund mittelfristig seine Praxis ändert. Der FIM kann somit einen wesentlichen Beitrag zur Planungssicherheit beisteuern. Zudem bestehen für die Bewertungen der Pädagogischen Hochschule (PH) keine BBT-Beurteilungen. Für nicht vom BBT subventionierte Fachbereiche ist deshalb der FIM für eine abschliessende Beurteilung zuständig.</p> <p>Die Regierungen haben im Februar 2011 auch diesen Grundsatzentscheid (Verzicht auf Pauschalzuschlag zugunsten der aktuellen Kostenkategorien und eines fallweisen Zuschlags) gefällt.</p>
<p>Die Baukosten-Teuerung wird ebenfalls gemäss der BBT-Methode berücksichtigt (Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz, inkl. Mehrwertsteuer). Als massgebender Index gilt das arithmetischen Mittel der</p>	<p><u>2.1.3 Baukosten-Teuerung</u> Die Baukosten-Teuerung wird ebenfalls gemäss der BBT-Methode berücksichtigt (Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz, inkl. Mehrwertsteuer).</p>	

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>2.1.4 <u>Parkplätze:</u></p> <p>Bei Neubauten werden Invaliden-Parkplätze (1 Einstellhallen-Parkplatz pro 3'000 m² HNF) von den Kantonen unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Parkplätze werden bei den Erstellungskosten mit den folgenden Pauschalen berücksichtigt:</p> <p>Fr. 30'000.-- pro Einstellhallen-Parkplatz Fr. 10'000.-- pro gedecktem (i.d.R. dreiseitig offenem) Parkplatz und Fr. 5'000.-- pro ungedecktem Parkplatz. (Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz, inkl. Mehrwertsteuer; Basis Okt. 2007, 120.2 Punkte).</p>	<p>2.1.4 <u>Parkplätze und Umgebung</u></p> <p>Bei Neubauten werden Invaliden-Parkplätze (1 Einstellhallen-Parkplatz pro 3'000 m² HNF) von den Kantonen unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Parkplätze werden bei den Erstellungskosten mit den folgenden Pauschalen berücksichtigt:</p> <p>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 1.10.2007Okt. 2007, 120.2 Punkte).</p> <p><u>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.</u></p>	<p>Gilt neu auch für Umgebung</p> <p>Wird nicht über Gebührenreglemente, sondern neu separat durch die jeweiligen Mietvertragspartner festgelegt und als Miete verrechnet.</p>
<p>2.1.5 <u>Basis für Marktvergleich bei Altbauten:</u></p> <p>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.-/m² Hauptnutzfläche (Zürcher Index der Wohnbaukosten, Basis</p>	<p><u>2.1.5 Mietverhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des Staatsvertrages</u></p> <p><u>2.1.5 Basis für Marktvergleich bei Altbauten:</u></p> <p>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.-/m² Hauptnutzfläche (Zürcher Index der Wohnbaukosten, Basis</p>	<p>Verzicht auf Unterkapitel zwecks Vereinfachung und Lesbarkeit</p>

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>1988=100 Punkte, 115.5 Punkte) ausgegangen.</p> <p>2.1.6 <u>Herleitung der Erstellungskosten pro m² Mietfläche bei Altbauten:</u> 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.- /m² Mietfläche. Dieser Wert entspricht marktüblichen Gebäudeerstellungskosten analoger Gebäude pro m² Mietfläche ohne Landanteil (CHF 3'950.-/m² korrigiert um den Faktor 1.4, Index siehe 2.1.5).</p>	<p>1988=100 Punkte, Stand 1.4.1995 115.5 Punkte) ausgegangen.</p> <p><u>2.1.6 Herleitung der Erstellungskosten pro m² Mietfläche bei Altbauten:</u> 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.- /m² Mietfläche. Dieser Wert entspricht marktüblichen Gebäudeerstellungskosten analoger Gebäude pro m² Mietfläche ohne Landanteil (CHF 3'950.-/m² korrigiert um den Faktor 1.4, Index <u>siehe oben</u>).</p>	
<p><u>2.1.7. Berechnung des Landanteils:</u> Der Landwertanteil wird (Umgebungsflächen fertig bebaut) mit einem standardisierten Lageklassenverfahren ermittelt. Landwert in Bezug zum Anlageneuwert bei der Standard-Kostenkategorie 4, Bürobauten (Anlageneuwert = 100%):</p> <p>25% zentrale Stadt-Lagen Mittel- und Grossstädte 20% periphere Stadt-Lagen Mittel- und Grossstädte, Agglomerationen, Regionalzentren 15% ländliche Lagen (zur Zeit keine Objekte vorhanden)</p>	<p><u>2.1.6</u> 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:</p> <p>relativer Landwert = Gebäudeerstellungskosten x Lageklassenfaktor / (100 % - Lageklassenfaktor) <u>Die standardisierten Lageklassenfaktoren sind:</u> 25 % zentrale Stadt-Lagen Mittel- und Grossstädte 20 % periphere Stadt-Lagen Mittel- und Grossstädte, Agglomerationen, Regionalzentren 15 % ländliche Lagen (zur Zeit keine Objekte vorhanden)</p>	<p>Eine Musterkalkulation soll als allgemein gültiges Arbeitsinstrument durch den FIM verabschiedet werden, nicht jedoch als integrierter Bestandteil in die Richtlinien aufgenommen werden.</p>

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p><u>2.1.8. Festlegung der Mietzinse:</u> Zur Ermittlung des Mietwertes werden die Erstellungskosten und der Landwert mit einem kostendeckenden Zinssatz von einheitlich 7 % für Kapitalzins und Kosten verzinst. Dies erlaubt den langfristigen Erhalt der Gebäudesubstanz in gutem Zustand (Instandhaltung und Instandsetzung / Erneuerung). Der Zinssatz von 7 % ist wie folgt zusammengesetzt:</p> <p>Mittlere Kapitalverzinsung 4.5 % plus total 2.5 % Kostenelemente (Instandhaltung, Instandsetzung/Erneuerung, Betriebskosten Eigentümer und Verwaltungskosten).</p> <p>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).</p>	<p><u>2.1.7</u> Festlegung der Mietzinse Zur Ermittlung des Mietwertes werden die Erstellungskosten und der Landwert mit einem <u>kostendeckenden gleitenden Zinssatz von einheitlich 7 %</u> für Kapitalzins und Kosten verzinst. Dies erlaubt den langfristigen Erhalt der Gebäudesubstanz in gutem Zustand (Instandhaltung und Instandsetzung / Erneuerung). Der <u>Zinssatz von 7 % gleitende Zinssatz</u> ist wie folgt zusammengesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Kapitalzins = jeweils letzter publizierter 10-Jahres-Durchschnitt des Notenbankindex der 8-jährigen Kantonsobligationen (jährlich neu zu ermitteln)</u> - <u>Zuschlag für das Zinsrisiko und die Emissionskosten = 0,25 %</u> - <u>Zuschlag für das Leerstands- und Verwertungsrisiko = 0,25 %</u> - <u>+ 2,5 % für weitere Kostenbestandteile (baulicher Unterhalt und Erneuerung sowie Betriebs- und Verwaltungskosten des Eigentümers)</u> <p><u>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 %.</u></p> <p>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).</p>	<p>Wechsel zum Gleitzinsmodell gemäss Grundsatzbeschlüssen der 4 Regierungen vom Februar 2011</p>

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
Bei Erweiterungen gelten sinngemäss die Berechnungsgrundsätze für die Kostenkategorien gemäss Ziff. 2.1.3.	Bei Erweiterungen gelten sinngemäss die Berechnungsgrundsätze für die Kostenkategorien gemäss <u>Ziff. 2.1.2</u>	
<p>2.1.9 <u>Investorlösungen</u>: Alle Berechnungsgrundlagen (für Neubauten) gelten unabhängig von der Art der Finanzierung der Investitionen durch den jeweiligen Kanton, von 100% Eigenfinanzierung bis zu 100% Investorlösung.</p>	<p><u>2.1.8 Investoren</u>lösungen Alle Berechnungsgrundlagen (für Neubauten) gelten unabhängig von der Art der Finanzierung der Investitionen durch den jeweiligen Kanton, von 100 % Eigenfinanzierung bis zu 100 % Investorlösung.</p>	
<p>2.1.10 <u>Für bauliche Änderungen</u>, welche die FHNW in kantonalen Gebäuden zu ihren eigenen Lasten vornimmt, ist die Zustimmung der Gebäudeeigentümer einzuholen und eine Rückgaberegulung zu treffen.</p>	<p><u>2.1.9 Bauliche Änderungen</u> Für bauliche Änderungen, welche die FHNW in kantonalen Gebäuden zu ihren eigenen Lasten vornimmt, ist die Zustimmung der Gebäudeeigentümer einzuholen und eine Rückgaberegulung zu treffen.</p>	
	<p><u>2.1.10 Nutzungsanpassungen</u> <u>Nutzt der Mieter die Räume anders, als die bei der Mietberechnung zugrunde gelegten Raumkategorien vorsehen, 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.</u></p>	
<p>2.1.11 <u>Für Streitfälle bezüglich Mietwerte</u> gilt sinngemäss § 37 des Staatsvertrags (falls keine einvernehmliche Regelung möglich ist, entscheidet ein von den Kantonen eingesetztes Schiedsgericht).</p>		aufgehoben, resp. in neuem Kapitel 5 geregelt
<p>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</p>	<p>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 <u>(Art. 4-8 VMWG</u></p>	

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>sowie geltende Rechtspraxis) gehören dazu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heizkosten (Brennstoffe, Brennerservice, Heizstrom- und Bedienung, Revisionen ohne Reparaturen etc.) - (immobilienbezogene) Hauswartung Gebäude und Umgebung - Serviceabonnemente (Lift, etc.) - Wasser/Abwasser. <p>Bei den kantonseigenen Gebäuden, bei denen die Abrechnung noch nicht nach mietrechtlichen Kriterien geführt werden kann (z.B. wenn nur einzelne Räume in einem Gebäude genutzt werden), existiert ein bewährter Erfahrungswert: Die Nebenkosten für diese kantonseigenen Gebäude werden mit einem Pauschalbetrag von CHF 25.-/m² Mietfläche (HNF x 1.4) und Jahr kalkuliert</p>	<p><u>„Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen“ sowie geltender Rechtspraxis</u> gehören dazu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Heizkosten gemäss Art. 5 VMWG</u> - <u>Betriebskosten; diese sind in den einzelnen Mietverträgen einzeln und namentlich aufzuführen.</u> <p><u>Nach Möglichkeit ist eine verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung anzustreben.</u></p> <p>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 <u>durch die FHNW</u> genutzt werden), existiert ein bewährter Erfahrungswert: Die Nebenkosten für diese kantons-eigenen Gebäude werden mit einem Pauschalbetrag von CHF 25.00/m² Mietfläche (HNF x 1.4) und Jahr kalkuliert. <u>Nebenkosten, die in Gebäuden anfallen, die ausschliesslich durch die FHNW gemietet werden, können direkt auf die FHNW überbunden werden („direkt zu Lasten des Mieters“).</u></p>	
<p>3 Bestehende Mietverträge mit Dritten Bestehende Mietverträge mit Dritten wurden durch die FHNW mit allen Rechten und Pflichten übernommen. Allfällige durch die Kantone finanzierte Mieterausbauten werden durch die FHNW pro Rata abbezahlt. Die Abschreibungsdauer beginnt mit dem Investitionszeitpunkt und endet am Ende der Vertragszeit resp. am Ende einer allfälligen Verlängerungsoption (bei Verträgen unter 10 Jahren). Die Berechnung erfolgt mittels Annuität (monatlich vorschüssig mit einem Kapitalzinssatz von 4.5%).</p>		<p>Aufgehoben, da inzwischen anderweitig in Verträgen geregelt oder bereits abgegolten.</p>

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>4 Berücksichtigung der Bundessubventionen</p> <p>Bundessubventionen sollen grundsätzlich der FHNW zu Gute kommen. Es gelten folgende Regelungen:</p> <p>4.1 Für kantonseigene Liegenschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird berechnet, wie hoch die Subventionen in Prozent der ursprünglich subventionsberechtigten Baukosten ohne Landanteil sind. Dabei werden nur diejenigen Subventionen angerechnet, die an das Gebäude (nicht aber an das Mobiliar und die Einrichtungen) gegangen sind. Es werden alle Subventionen berücksichtigt, auch Subventionen die länger als 30 Jahre zurückliegen. • Der Mietpreis (gemäss Ziff. 2.1. dieses Berichts, ohne Nebenkosten) wird um den entsprechenden Prozentsatz reduziert. • Es wird davon abgesehen, diese Mietpreisreduktion zu befristen. Eine Subvention zur Reduktion der Erstellungskosten wirkt unbeschränkte Zeit, solange das Gebäude genutzt wird. • Diese Verbilligungen des Mietpreises kantonseigener Gebäude sind separat auszuweisen. <p>Für Neubauten (inkl. Investorlösungen) gilt folgendes: Der Bund subventioniert die "anrechenbaren Baukosten" mit einem Drittel. Da für diesen Teil die standardisierten Kapitalkosten von 4,5% pro Jahr für den Kanton wegfallen (während die weiteren Kostenelemente von 2,5%, v.a. für Instandhaltung / Instandsetzung / Erneuerung etc., verbleiben), ist die jährliche Miete der FHNW um 4,5% des Bundes-Subventionsbeitrages für die "Immobilien" zu reduzieren. Die Bundessubventionen für die "Betriebseinrichtungen / Aus-</p>	<p>3 Berücksichtigung der Bundessubventionen</p> <p>Bundessubventionen sollen grundsätzlich der FHNW zu Gute kommen. Es gelten folgende Regelungen für kantonseigene Liegenschaften:</p> <p>3.1 Für kantonseigene Liegenschaften</p> <p>— Es wird berechnet, wie hoch die Subventionen in Prozent der ursprünglich subventionsberechtigten Baukosten ohne Landanteil sind. Dabei werden nur diejenigen Subventionen angerechnet, die an das Gebäude (nicht aber an das Mobiliar und die Einrichtungen) gegangen sind. Es werden alle Subventionen berücksichtigt, auch Subventionen die länger als 30 Jahre zurückliegen.</p> <p>— Der Mietpreis (gemäss Ziff. 2.1. dieses Berichts, ohne Nebenkosten) wird um den entsprechenden Prozentsatz reduziert.</p> <p>— Es wird davon abgesehen, diese Mietpreisreduktion zu befristen. Eine Subvention zur Reduktion der Erstellungskosten wirkt unbeschränkte Zeit, solange das Gebäude genutzt wird.</p> <p>— Diese Verbilligungen des Mietpreises kantonseigener Gebäude sind separat auszuweisen.</p> <p>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.,</p>	<p>Die zu streichende Formulierung stelle die Grundlage dar, wie bei der Fusion 2006 die bereits früher gesprochenen Bundessubventionen an die per 1.1.2006 geltenden Mietverhältnisse anzurechnen waren. Da die entsprechenden Mietverträge seither abgeschlossen wurden, erübrigt sich eine entsprechende Spezifizierung. Mit einer neuen Formulierung in 3.1. wird diesem Umstand Rechnung getragen.</p>

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>stattungen" sind direkt an die FHNW weiterzuleiten (gemäss "Abgrenzung Immobilien - Betriebseinrichtungen / Ausstattungen" in den Mietverträgen).</p>	<p>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.</p> <p><u>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.</u></p>	
<p>4.2 Bestehende Mietverträge mit Dritten ohne Mietzinsverbilligung Wenn bezogene Subventionen vom Kanton bisher nicht bereits zur Verbilligung der Mieten weiter gegeben wurden, dann werden diese zur Verbilligung der künftigen Mieten eingesetzt (Verfahren siehe Punkt 4.3. "Mieterausbau" jedoch als "negative Investition" gerechnet).</p>		<p>Aufgehoben, da inzwischen anderweitig in Verträgen geregelt oder bereits abgegolten.</p>
<p>4.3 Bestehende Mietverträge mit Dritten, mit Investitionen des Kantons („Mieterausbau“) Die geleisteten Subventionen an den Mieterausbau werden am Betrag in Abzug gebracht, welcher Basis für die Berechnung der Annuität (siehe Punkt 3, Bestehende Mietverträge mit Dritten) bildet.</p>		<p>Aufgehoben, da inzwischen anderweitig in Verträgen geregelt oder bereits abgegolten.</p>
<p>5 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</p>	<p>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</p>	<p>Klärung der Vertragsgrundlage (öffentlich-rechtlich) und Abgrenzung zum privatrechtlichen Mietrecht, welches eine zusätzliche Indexklausel (neben derjenigen des Landesindex der Konsumentenpreise) nicht vorsieht.</p>

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>abgeschlossen werden. 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. 4) festgelegt worden. Zusätzlich gelten:</p>	<p>abgeschlossen werden <u>und stellen öffentlich-rechtliche Verträge dar.</u> 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 (<u>Ziff. 3</u>) festgelegt worden. Zusätzlich gelten:</p>	
<p>5.1 Die Mietverträge werden grundsätzlich mit fester Laufzeit von 6 Jahren abgeschlossen.</p> <p>Nur so ist gewährleistet, dass die FHNW einerseits Planungssicherheit hat, andererseits Spielraum für unternehmerische Optimierungen erhält (vgl. die Detailerläuterungen zum Staatsvertragsentwurf, § 35)</p>	<p>4.1 Mietvertragsdauer Die Mietverträge werden <u>grundsätzlich</u> 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)</p> <p><u>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.</u></p>	
<p>5.2 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).</p>	<p>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).</p>	

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
<p>5.3 Die Laufzeit von 6 Jahren gilt nicht für neuere Mietobjekte und namentlich nicht für die in § 35 Abs. 5 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.</p>		<p>Aufgehoben, resp. in Kap. 4.1 überführt</p>
<p>5.4 Die Mietverträge der bisherigen kantonalen Liegenschaften sind per 1. Januar 2006 abgeschlossen; die Mietzinsanpassung erfolgt - nach Ablauf der ersten Leistungsauftragsperiode, das heisst ab 2009 -, mit 80% des Anstieges des Landesindex der Konsumentenpreise (Art. 269 b OR).</p>	<p><u>4.3 Mietzinsanpassungen</u> <u>Der Mietzins wird jährlich im Umfang von 80% der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise LIK und (kumulativ) dem aktuellen Gleitzinssatz gemäss Ziff. 2.1.7 angepasst.</u></p>	<p>Vollständig neue Formulierung gemäss Grundsatzentscheid der Regierungen vom Februar 2011. Der Hinweis auf das OR wurde gestrichen, da die vorgesehene Gleitzinsanpassung im OR nicht vorgesehen ist. Die Vermietungsrichtlinie wird daher in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag umgesetzt werden.</p>
<p>5.5 Wird ein Mietverhältnis vor Ablauf der Subventionslaufzeit aufgelöst, muss die FHNW die nicht amortisierte Subvention dem Bund zurück vergüten.</p>	<p><u>4.4 Mietvertragsauflösung</u> Wird ein Mietverhältnis vor Ablauf der Subventionslaufzeit aufgelöst, muss die FHNW die nicht amortisierte Subvention dem Bund zurück vergüten.</p>	
<p>5.6 Der Vertrag richtet sich grundsätzlich nach den einschlägigen obligationsrechtlichen Bestimmungen (Art. 253ff OR). So gilt namentlich, dass die Betriebskosten zu Lasten des Mieters, der Gebäudeunterhalt zu Lasten des Eigentümers gehen.</p>		<p>Aufgehoben, siehe Begründung zu 4.3</p>
	<p><u>5 Konfliktbereinigung</u> <u>5.1 Konfliktbereinigung zwischen den vermietenden Trägerkantonen</u></p>	<p>Vollständig neue Formulierung in Anlehnung an altes Kapitel 2.1.11</p>

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
	<p><u>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.</u></p> <p><u>5.2 Konfliktbereinigung zwischen den vermietenden Trägerkantonen und der Mieterin FHNW</u></p> <p><u>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.</u></p>	<p>Der FIM, die Bildungsdepartemente und die FHNW sind sich einig, dass immer zuerst eine einvernehmliche Lösung angestrebt wird. In Anbetracht der diversen Möglichkeiten und verschiedenen Verfahren zur Konfliktbereinigung, verzichtet der FIM explizit auf eine Verfahrensregelung.</p>
<p>6 Fachausschuss</p> <p>Die jeweils pro Kanton für das Immobilienmanagement zuständige Fachabteilungen resp. Fachämter bilden einen Fachausschuss. Der Fachausschuss sorgt für eine vierkantonal koordinierte Umsetzung dieser Bestimmungen, ist Ansprechpartner der FHNW in Immobilienfragen und berät die Bildungsdepartemente der Vertragskantone.</p>	<p>6 Fachausschuss <u>Immobilien (FIM)</u></p> <p><u>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:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Er erarbeitet und beantragt notwendige Anpassungen der FHNW-Vermietungsrichtlinien und ist verantwortlich für die Koordination der Umsetzung.</u> - <u>Er erarbeitet Empfehlungen zur Immobilienstrategie der Trägerkantone gegenüber der FHNW.</u> - <u>Er erarbeitet und empfiehlt FHNW-spezifische Flächen-, Raum-, Bau- und Ausbaustandards.</u> - <u>Er erarbeitet und empfiehlt FHNW-spezifische Stan-</u> 	<p>Vollständige Neuformulierung</p>

Geltende Richtlinien	Überarbeitung FIM zH. der Regierungen	Kommentar FIM
	<p><u>dards des baulichen Unterhalts.</u></p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Er koordiniert die Zusammenarbeit zwischen den Trägerkantonen mit den für die Immobiliensubventionen zuständigen Bundesstellen und der FHNW.</u> <p><u>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.</u></p> <p><u>Bei Aufgaben, die mit der generellen Politik der FHNW verknüpft sind, arbeitet der FIM eng mit dem Koordinationsstab des RRA 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.</u></p> <p><u>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).</u></p>	