

Regierungsratsbeschluss

vom 26. Juni 2017

Nr. 2017/1122

Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW): Änderung der 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)

1. Erwägungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Leistungsauftrags 2018–2020 für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) hat der Regierungsausschuss zusammen mit der FHNW verschiedene Optimierungs- und Sparmöglichkeiten geprüft. Hierbei sind der Regierungsausschuss und die FHNW übereingekommen, dass ein Potenzial beim Leerstandsrisiko in den Mietverträgen der von den Kantonen erstellten Campusbauten besteht.

Die FHNW mietet den grössten Teil der von ihr genutzten Flächen bei den vier Trägerkantonen. Grundlage hierfür sind die von den Regierungen verabschiedeten "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)" aus dem Jahre 2011 (RRB Nr. 2011/2550 vom 05.12.2011), welche unter anderem die Ermittlung der Mietkosten regeln. Der Berechnungsgrundsatz basiert auf den kalkulatorischen Erstellungskosten, die mit einem sogenannten Gleitzins verzinst werden. Dieser setzt sich gemäss Ziffer 2.1.7 der Vermietungsrichtlinien aus dem Kapitalzinssatz und drei fixen Zuschlägen zusammen:

- Zuschlag für das Zinsrisiko und die Emissionskosten (0,25 %)
- Zuschlag für das Leerstands- und Verwertungsrisiko (0,25 % für Mietverträge mit einer Laufzeit über 6 Jahre und 0,5 % mit einer Laufzeit bis und mit 6 Jahre)
- Zuschlag für weitere Kostenbestandteile wie baulicher Unterhalt und Erneuerung sowie Betriebs- und Verwaltungskosten des Eigentümers (2,5 %).

Aus Sicht des Regierungsausschusses und der FHNW ist ein Risikozuschlag in der Höhe von 0,25 % für diejenigen Räumlichkeiten gerechtfertigt, die – angesichts unklarer Zukunftsperspektiven auf Seiten der FHNW – mit einem maximal 6-jährigen Mietvertrag belegt sind. Die Mietverträge der speziell für die FHNW erstellten Campus-Gebäude werden jedoch über eine Dauer von 30 Jahren abgeschlossen, denn der Bund macht seine Subventionierung von einer mindestens 30-jährigen Nutzungsdauer abhängig. In diesen Fällen besteht kein offensichtliches Leerstandsrisiko, weshalb der Regierungsausschuss den Risikozuschlag als nicht gerechtfertigt erachtet.

Die Beschränkung eines Risikozuschlags von 0,25 % auf Mietverträge mit einer Laufzeit bis maximal 6 Jahre war Bestandteil des Verhandlungsmandats, welches der Regierungsausschuss Ende 2016 bei den Trägerregierungen beantragt hatte (vgl. RRB 2016/2182 vom 13.12.2016). Vorliegend soll die Änderung von Artikel 2.1.7 der Vermietungsrichtlinien beschlossen werden.

Darstellung der Änderung der FHNW-Vermietungsrichtlinien

Bisheriges Recht:

2.1.7 Festlegung der Mietzinse

Zuschlag für das Leerstands- und Verwertungsrisiko = 0,25 %

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

Neues Recht (Änderungen fett markiert):

2.1.7 Festlegung der Mietzinse

Zuschlag für das Leerstands- und Verwertungsrisiko **bei Mietverhältnissen mit Laufzeiten bis und mit 6 Jahre = 0,5 %**

aufgehoben

2. Beschluss

Gestützt auf § 35 Absatz 2 des Vertrages zwischen den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn über die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) vom 9./10. November 2004 (BGS 415.219):

- 2.1 Die Änderung der 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) wird beschlossen.
- 2.2 Der Beschluss gilt unter dem Vorbehalt, dass die Regierungen der Kantone Aargau, Basel-Landschaft und Basel-Stadt die Änderung der FHNW-Vermietungsrichtlinien ebenfalls beschliessen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Beilage

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)

Verteiler

Departement für Bildung und Kultur (4) AN, VEL, DK, DT
Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen (4) SR, AvG, EB, DS
Amt für Finanzen
Hochbauamt