

Vereinbarung über das Immobilienwesen der Universität Basel

Der Kanton Basel-Landschaft, handelnd durch den Regierungsrat, sowie der Kanton Basel-Stadt und die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, handelnd durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf § 39 Absatz 5 und § 40 Absatz 7 des Vertrags zwischen den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt über die gemeinsame Trägerschaft der Universität Basel vom xx.xx.xxxx (Universitätsvertrag), vereinbaren:

I. Gegenstand und Ziel der Vereinbarung

§ 1 Gegenstand

¹ Gegenstand dieser Vereinbarung sind die von der Universität Basel genutzten Liegenschaften, bei denen laufende Kosten (betrieblicher Raumaufwand, Kosten für Unterhalt und Veränderungen) im Rahmen des Gesamtbudgets der Universität von den Vertragskantonen gemeinsam finanziert werden.

² Die Vereinbarung regelt in Ergänzung zum Universitätsvertrag den Umgang mit den von der Universität genutzten Liegenschaften, namentlich

- a. die Festlegung der Mietabgeltung von Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons,
- b. die Festlegung und Verwendung der Mittel des Immobilienfonds,
- c. die Nutzung und den Betrieb der von der Universität genutzten Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons,
- d. die Grundsätze für grössere Neuinvestitionen, die nicht über den Immobilienfonds finanziert werden.

³ Die Liegenschaften der Einwohnergemeinde der Stadt Basel werden den Liegenschaften eines Vertragskantons gleichgestellt und von dieser Vereinbarung ebenfalls erfasst.

⁴ Die Universität führt ein Verzeichnis der von ihr genutzten Liegenschaften und bringt dieses im Rahmen der Berichterstattung gemäss § 7 Absatz 4 des Universitätsvertrags den Regierungen zur Kenntnis.

§ 2 Ziel

Ziel dieser Vereinbarung ist es, eine optimale räumliche und betriebswirtschaftliche Nutzung der Liegenschaften durch die Universität nach marktüblichen Kriterien sowie unter Berücksichtigung der ent-

sprechenden Regelungen der Schweizerischen Universitätskonferenz (SUK) und des Leistungsauftrags der Universität sicherzustellen.

II. Mietabgeltung und Beiträge für Unterhalt und Veränderungen von Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons

§ 3 Mietabgeltung

¹ Die Mietabgeltung für Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons (Grundmiete) und die Beiträge für Unterhalt und Veränderungen (Einlage in den Immobilienfonds) werden anhand der Richtlinien der Schweizerischen Universitätskonferenz (SUK) für die Berechnung der Raumkosten in der Kosten-/Leistungsrechnung festgelegt.¹

² Die Mietabgeltung für Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons (Grundmiete), für die am 1.1.2007 ein Mietverhältnis mit der Universität besteht, umfasst auf der Grundlage von § 3 Absatz 1 die mittlere Kapitalverzinsung (4.5 %) abzüglich der kalkulatorischen Bundessubventionen (23 %) sowie zusätzlich den Landanteil von 25 % des Neuwerts.

³ Bei Mietverträgen für Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons, die erst nach diesem Zeitpunkt entstehen, werden die SUK-Richtlinien brutto (ohne Abzug der Bundessubventionen) angewandt und die dem Eigentümer effektiv angefallenen oder anfallenden Bundessubventionen sowie weitere Beiträge Dritter bei der Berechnung der Mietabgeltung in Abzug gebracht.

⁴ Die Mietabgeltung bezieht sich auf die effektiv gemieteten Flächen (Hauptnutzflächen nach SIA 416) und wird bei Veränderung der Flächen dem aktuellen Stand angepasst.

⁵ Die Miet-Nebenkosten sind nicht in der Mietabgeltung enthalten. Sie werden über das Gesamtbudget der Universität finanziert.

§ 4 Einlage in den Immobilienfonds

¹ Die Einlage in den Immobilienfonds wird im Leistungsauftrag an die Universität festgelegt.

² Sie umfasst auf der Grundlage von § 3 Absatz 1 mindestens die Instandhaltung (1 %) und die Instandsetzung / Erneuerung (2.5 %). Sie kann zusätzlich Mittel für Veränderungen, Erwerb und Neubau gemäss § 40 Absatz 4 des Universitätsvertrags vorsehen.

§ 5 Anpassung

Die Flächenpauschalen für die Mietabgeltung gemäss SUK-Richtlinien und die Einlage in den Immobilienfonds werden von den Regierungen der Vertragskantone jeweils für eine Leistungsauftragsperiode festgelegt.

¹ Für die erstmalige Festlegung gilt Version 2.0 des Kostenrechnungsmodells für universitäre Institutionen vom 4.10.2002, Anhang B.

§ 6 Planung

Der Universitätsrat unterbreitet den Vertragskantonen im Hinblick auf eine neue Leistungsauftragsperiode rechtzeitig eine detaillierte Planung für das Immobilienwesen der Universität.

III. Verwendung der Mittel des Immobilienfonds

§ 7 Zweck des Immobilienfonds

¹ Der Immobilienfonds dient primär der Finanzierung von Unterhalt und Veränderungen.

² Massgebend für die Definition des Unterhalts und von Veränderungen ist die SIA-Norm 469² sowie im Zusammenhang mit der Mittelverwendung aus dem Immobilienfonds das Universitätsförderungsgesetz (UFG)³, die zugehörige Verordnung (UFV)⁴ und die Richtlinien des Staatssekretariats für Bildung und Forschung für die Universitätsförderung – Investitionsbeiträge.⁵

§ 8 Verwendung der Mittel des Immobilienfonds

¹ Festeingebaute Betriebseinrichtungen, wie zum Beispiel Labormöbel, Zu- und Ableitungen im Sanitärbereich, Abluftanlagen oder Elektroanschlüsse, können dem Immobilienfonds belastet werden.

² Investitionen in Liegenschaften Dritter im Sinne des Mieterausbaus können dem Immobilienfonds belastet werden. Dabei sind Rückgaberegelungen zu treffen, die die zeitproportionale Abgeltung von baulichen Massnahmen sowie von allfälligen Rückbauten des Mieterausbaus bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter berücksichtigen.

³ Die Planung und Ausführung der über den Immobilienfonds finanzierten Bauvorhaben wird aus dem Immobilienfonds vergütet.

⁴ Soweit die Mittel des Immobilienfonds nicht für die Finanzierung von Unterhalt und Veränderung der Liegenschaften benötigt werden, kann der Universitätsrat Planungskredite und Investitionen für die bauliche Weiterentwicklung der Universität im Hinblick auf die neue Leistungsperiode aus dem Immobilienfonds bereitstellen.

§ 9 Wertvermehrende Investitionen

¹ Wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften eines Vertragskantons, die durch den anderen Vertragskanton mitfinanziert wurden und die bei Verkauf oder anderweitiger Vermietung der Liegenschaft einen höheren Verkaufswert oder Mietzins ermöglichen, sind dem Immobilienfonds durch den Eigentümer anteilig zu entschädigen.

² SIA-Norm 469 „Erhaltung von Bauwerken“, Ausgabe von 1997.

³ Bundesgesetz vom 8. Oktober 1999 über die Förderung der Universitäten und über die Zusammenarbeit im Hochschulbereich (Universitätsförderungsgesetz, UFG; SR 414.20).

⁴ Verordnung zum Universitätsförderungsgesetz vom 13. März 2000 (UFV; SR 414.200).

⁵ Richtlinien des Staatssekretariats für Bildung und Forschung für die Universitätsförderung - Investitionsbeiträge, vom 1. Mai 2005.

² Solche Investitionen und der anrechenbare Mehrwert mit Abschreibungsdauer sind im Zeitpunkt der Investition zu definieren.

§ 10 Ausschreibung von Aufträgen

Bei der Ausschreibung von Aufträgen und bei der Auftragsvergabe im Rahmen von Einladungsverfahren sowie bei freihändigen Vergaben von Aufträgen zu Lasten des Immobilienfonds sind die Anbieter in den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt gleichwertig zu behandeln. Den gesetzlichen Rahmen für die Auftragsvergaben bilden das Submissionsgesetz des Kantons Basel-Stadt sowie die übergeordneten Rechtserlasse und Abkommen.

IV. Nutzung und Betrieb von Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons

§ 11 Mietverträge

¹ Für die von der Universität genutzten Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons werden Mietverträge auf der Grundlage der Bestimmungen in § 3 abgeschlossen.

² Die Mietverträge richten sich grundsätzlich nach den Bestimmungen dieser Vereinbarung. Sie bestehen aus einer Rahmen-Vereinbarung und den Einzelmietverträgen.

³ Die Mietverhältnisse werden jeweils auf eine befristete Dauer abgeschlossen, die auf einen Fünf-Jahres-Zyklus abgestimmt ist. Der Mieterin wird in der Regel einmalig ein einseitiges Optionsrecht für weitere fünf Jahre eingeräumt.

⁴ Zum Zweck des Investitionsschutzes können Mietverhältnisse über mehrere Fünf-Jahres-Zyklen vereinbart werden.

§ 12 Nutzung und Betrieb

¹ Die Liegenschaften werden der Universität zur Nutzung im Rahmen des Leistungsauftrags überlassen.

² Die Universität trägt die Verantwortung für den Unterhalt der Liegenschaften gemäss § 7 Absatz 2. Dafür stehen ihr die Mittel des Immobilienfonds zur Verfügung.

³ Die Universität erhält das Recht, an den Liegenschaften im Eigentum der Vertragskantone bauliche Veränderungen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften vorzunehmen. Für bauliche Veränderungen ist die Zustimmung der Gebäudeeigentümer einzuholen und eine Rückgaberegung zu treffen.

⁴ Rückbaukosten für bauliche Veränderungen, die vor Inkrafttreten dieser Vereinbarung erfolgt sind, gehen zu Lasten des Gebäudeeigentümers. Rückbaukosten für bauliche Veränderungen, die nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung erfolgt sind, gehen zu Lasten der Universität.

§ 13 Versicherungen

¹ Der Gebäudeeigentümer schliesst für die Liegenschaften die obligatorische Gebäudeversicherung der Universität ab.

² Die Universität schliesst eine Gebäudehaftpflichtversicherung ab.

³ Die Prämien für diese Versicherungen gehen zu Lasten der Universität.

V. Nicht über den Immobilienfonds finanzierbare Massnahmen

§ 14 Finanzierung durch die Universität

Nicht unter den Immobilienfonds fallen

- a. die Finanzierung von Mobiliar und Apparaten,
- b. die dauernde Übernahme von Mietkosten,
- c. die Kosten für Energie, Wasser, Abwasser und Reinigung,
- d. die Prämien für Versicherungen,
- e. der Aufwand für das betriebliche Gebäudemanagement.

§ 15 Finanzierung durch einen Vertragskanton als Gebäudeeigentümer

¹ Entstehen durch die Schutzwürdigkeit von Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons zusätzliche Kosten, dürfen diese nicht aus dem Immobilienfonds gedeckt werden, sondern gehen zu Lasten des Vertragskantons, in dessen Eigentum die Liegenschaften sich befinden.

² Treten an den unter diese Vereinbarung fallenden Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons verdeckte Mängel oder Altlasten auf, gelangen die Gewährleistungsvereinbarungen gemäss Universitätsvertrag zur Anwendung.

VI. Gemeinsame Neuinvestitionen ausserhalb des Immobilienfonds

§ 16 Finanzierung

¹ Die Kosten für gemeinsame Investitionen, die nicht über den Immobilienfonds finanziert werden, exklusive nicht fest installierte Betriebseinrichtungen und Mobilien, werden durch die Vertragskantone grundsätzlich hälftig finanziert.

² Mehrkosten für zusätzliche Leistungen oder ausserordentliche, kostenintensive Leistungsstandards, die nur von einem Vertragskanton gewünscht und vom andern Vertragskanton abgelehnt werden und

die zum nachhaltigen Fortbestehen der Universität nicht notwendig sind, sind durch denjenigen Vertragskanton separat zu finanzieren, der diese Leistungen oder Leistungsstandards verlangt.

§ 17 Betriebseinrichtungen und Mobilien

¹ Nicht fest installierte Betriebseinrichtungen und Mobilien gehen in Form der jährlichen Abschreibungen vollständig zu Lasten der Rechnung der Universität.

² Die Finanzierung kann über ein zu verzinsendes und zu amortisierendes Kontokorrent-Darlehen durch einen Trägerkanton erfolgen.

³ Eigentümerin der nicht fest installierten Betriebseinrichtungen und Mobilien nach Fertigstellung eines Neubaus wird die Universität.

§ 18 Bundessubventionen

Bundessubventionen fliessen vollumfänglich in den Baukredit und dienen der Defizitdeckung.

§ 19 Planung

¹ Standort- und Bauentscheide basieren auf transparenten Planungsgrundlagen, welche auf die strategische Planung der Universität abgestimmt sind sowie die Kostenfolgen der Investitionsausgaben und die Folgen der Investitionen auf die Kosten des laufenden Betriebs der Universität aufzeigen.

² Investitionen in Bauvorhaben ausserhalb des Immobilienfonds müssen mit Betriebskostenoptimierungen verbunden sein oder als begründeter zusätzlicher Bedarf nachgewiesen werden.

³ Die Bauherrschaft soll im Sinne der demokratischen Legitimierung und Steuerung, der politischen Akzeptanz, der Berücksichtigung der kantonalen Investitionspläne und der Kapitalbeschaffung gemeinsam ausgeübt werden.

⁴ Das Gesamtprojekt wird in Phasen etappiert, die jeweils hinsichtlich der Kostenberechnung separat betrachtet werden: Standortevaluation, allfällige Rückbaukosten für die Bereitstellung des Grundstücks, Vorprojekt, Bauprojekt. Die BL/BS-Standards bezüglich Wirtschaftlichkeit, Leistungen, Leistungsstandards und Synergien werden auf jede Projektphase angewendet.

⁵ Bei der Standortevaluation sind auch geeignete Areale im Kanton Basel-Landschaft zu berücksichtigen.

⁶ Der Ausbaustandard von Neuinvestitionen ist so anzusetzen, dass die Kosten der kapitalisierten Ansätze der Schweizerischen Universitätskonferenz und der Bemessungsrichtlinien des Bundes für Bausubventionen nicht überschritten werden. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen politischen Instanzen.

§ 20 Nutzung und Betrieb

- ¹ Die Universität bezahlt für die Nutzung von Liegenschaften eine Mietabgeltung gemäss § 3 an die beiden Vertragskantone, sofern diese Eigentümer der Liegenschaft sind.
- ² Die Aufteilung der Mietabgeltung erfolgt gemäss dem Finanzierungsschlüssel für die Investition.
- ³ Die Instandhaltung und Instandsetzung erfolgt über den Immobilienfonds der Universität.

VII. Fachkommission Immobilien

§ 21 Zusammensetzung

- ¹ Der Universitätsrat setzt eine Fachkommission ein, die ihn im Immobilienbereich berät.
- ² Die Kommission setzt sich aus sieben bis neun Fachleuten zusammen, wobei auf eine angemessene Vertretung der Vertragskantone zu achten ist.

§ 22 Aufgaben

- ¹ Die Kommission achtet besonders auf die zweckmässige, haushälterische Verwendung der Mittel im Sinne der Vertragskantone, auf die Werterhaltung der Liegenschaften im Eigentum der Universität oder eines Vertragskantons sowie auf die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften.
- ² Sie kann dem Universitätsrat Änderungen des Liegenschaftenverzeichnisses vorschlagen.
- ³ Der Universitätsrat legt die weiteren Aufgaben der Kommission in einem Pflichtenheft fest.

VIII. Schlussbestimmungen

§ 23 Beilegung von Streitigkeiten

- ¹ Für Streitfälle zwischen den Vereinbarungspartnern gilt sinngemäss § 46 des Universitätsvertrags.

§ 24 Inkrafttreten

- ¹ Die Vereinbarung tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft und den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt gleichzeitig mit dem Universitätsvertrag in Kraft.
- ² Sie ist nach Ablauf der ersten Leistungsauftragsperiode der Universität zu überprüfen.

§ 25 Kündigung

¹ Nach Ablauf der ersten beiden Leistungsauftragsperioden der Universität kann diese Vereinbarung von jeder der beiden Kantonsregierungen jeweils auf das Ende einer Leistungsauftragsperiode gekündigt werden.

² Die Kündigung hat wenigstens ein Jahr im Voraus schriftlich zu erfolgen.

Liestal, den

Im Namen des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft

Die Präsidentin

Der Landschreiber

Basel, den

Im Namen des Regierungsrates
des Kantons Basel-Stadt

Die Präsidentin

Der Staatsschreiber