Vereinbarung über das Immobilienwesen der Universität Basel

Vom 25. Mai 2021 (Stand 1. Januar 2022)

Der Kanton Basel-Stadt und die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, handelnd durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, sowie der Kanton Basel-Landschaft, handelnd durch den Regierungsrat,

gestützt auf § 39 Abs. 5, § 40 Abs. 7 und § 40a Abs. 5 des Vertrags zwischen den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt über die gemeinsame Trägerschaft der Universität Basel vom 27. Juni 2006[1)],

vereinbaren:

1 Allgemeines

§ 1 Gegenstand und Geltungsbereich

[1] Die Vereinbarung regelt in Ergänzung zum Vertrag zwischen den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt über die gemeinsame Trägerschaft der Universität Basel (nachfolgend: Universitätsvertrag) den Umgang mit den von der Universität genutzten Liegenschaften, namentlich:

a. das Mietmodell und die Festlegung der Mietabgeltung für Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons;
b. den Grundausbau sowie den Mietausbau der Universität in Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons;
c. die Investitionen in Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons;
d. die Neuinvestitionen der Universität;
e. die Einmietung der Universität in Drittliegenschaften und Investitionsobjekten eines Vertragskantons;
f. die Aufgaben und Kompetenzen sowie die Zusammensetzung und Organisation des Immobiliengremiums.

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

1) BS: SG 442.400, BL: SGS 664.1

§ 2 Zweck

[1] Zweck dieser Vereinbarung ist es, eine für die Vertragskantone transparente, optimale räumliche und betriebswirtschaftliche Nutzung der Liegenschaften durch die Universität sicherzustellen.

§ 3 Spartenrechnung Immobilien

[1] Die Universität führt eine Spartenrechnung «Immobilien».

[2] In der Spartenrechnung sind sämtliche immobilienspezifischen Aufwendungen und Erträge der Universität getrennt und einzeln auszuweisen.

[3] Die Spartenrechnung beinhaltet insbesondere:

a. die Beiträge der Vertragskantone für Immobilienaufwendungen;
b. die Beiträge des Bundes für Immobilienaufwendungen;
c. die Grundmiete für Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons;
d. den Mietaufwand für Drittliegenschaften;
e. den Aufwand für Unterhalt und Investitionen innerhalb des Ausbaufonds (Liegenschaften der Vertragskantone);
f. den Aufwand für Unterhalt und Investitionen ausserhalb des Ausbaufonds (Drittliegenschaften, Liegenschaften im Eigentum der Universität);
g. den Aufwand für Mobiliar, Betriebseinrichtungen und Betriebskosten;
h. die Abschreibungen und Zinsen auf Investitionen im Eigentum der Universität;
i. die Auflösung und Bildung von Rücklagen (inkl. Ausbaufonds und Ausgleichskonto).

[4] Die Einzelheiten zu Umfang und Detaillierungsgrad der Spartenrechnung Immobilien legen die Vertragskantone in Absprache mit der Universität fest.

[5] Die Spartenrechnung schliesst jeweils mit einem ausgeglichenen Ergebnis ab. Über- und Unterdeckungen sind einem Ausgleichskonto zuzuführen.

[6] Die Spartenrechnung sowie die Ausbaufondseinlagen und -entnahmen sind im Anhang zur Bilanz separat auszuweisen.

§ 4 Liegenschaftsverzeichnis

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

§ 5 Umsetzungsplanung

[1] Der Universitätsrat unterbreitet den Regierungen der Vertragskantone im Hinblick auf die Erneuerung des Leistungsauftrags die aktualisierte Umsetzungsplanung der Bauvorhaben auf Basis der gültigen Immobilienstrategie der Universität.

[2] Bei vorgesehenen Neu- und Ersatzbauten mit einem Investitionsvolumen von mehr als CHF 3 Mio. sowie Neueinmietungen mit einem Volumen von über CHF 200'000.– pro Jahr gibt das Immobiliengremium unter Berücksichtigung der geltenden Umsetzungsplanung eine Empfehlung zum Investitionsmodell zuhanden der Universität ab.

[3] Bei vorgesehenen Neu- und Ersatzbauten mit einem Investitionsvolumen von mehr als CHF 40 Mio. sowie Neueinmietungen mit einem Volumen von über CHF 1,4 Mio. pro Jahr und einer Mindestvertragsdauer von 10 Jahren entscheiden die Regierungen der Vertragskantone im frühen Planungsstadium auf der Grundlage einer Empfehlung des Immobiliengremiums über das Investitionsmodell.

§ 6 Beurteilung der Projektorganisation und Einsatz einer Bautreuhandstelle

[1] Die Projektorganisationen von Neu- und Ersatzbauten der Universität werden dem Immobiliengremium vorgängig zur Beurteilung unterbreitet.

[2] Komplexe Bauvorhaben sind von einer externen Bautreuhandstelle zu begleiten.

§ 7 Ausschreibung von Aufträgen

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

2 Einmietung in Liegenschaften eines Vertragskantons

§ 8 Mietmodell

[1] Die Vermietung von Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons an die Universität orientiert sich an der Trennung von Grundausbau und Mietausbau. Der Grundausbau ist in der Verantwortung des vermietenden Vertragskantons. Der Mietausbau ist in der Verantwortung der Universität als Mieterin.

[2] Der vermietende Vertragskanton und die Universität regeln in Rahmenmietverträgen für unterschiedliche Raumtypen die allgemeinen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sowie die Abgrenzung des Mietausbaus vom Grundausbau.

[3] Die Rahmenmietverträge sind vor Abschluss dem Immobiliengremium zur Beurteilung vorzulegen.

§ 9 Objektspezifische Regelungen

[1] Objektspezifische Regelungen werden in Einzelmietverträgen zwischen dem vermietenden Vertragskanton und der Universität festgelegt.

[2] Die Einzelmietverträge sind vor Abschluss dem Immobiliengremium zur Beurteilung vorzulegen.

[3] Die Mietverhältnisse werden jeweils auf eine befristete Dauer abgeschlossen, die auf einen 5-Jahres-Zyklus abgestimmt ist. Der Universität als Mieterin wird in der Regel einmalig ein einseitiges Optionsrecht für weitere 5 Jahre eingeräumt.

[4] Zum Zweck des Investitionsschutzes können Mietverhältnisse über mehrere 5-Jahres-Zyklen vereinbart werden.

§ 10 Mietabgeltung

[1] Die Mietabgeltungen werden grundsätzlich auf Basis des Kostenrechnungsmodells der Schweizerischen Hochschulkonferenz (SHK) für die universitären Hochschulen (Kostenrechnungsmodell SHK) festgelegt.

[2] Das Kostenrechnungsmodell SHK wird brutto (ohne Abzug der Bundessubventionen) angewandt und die dem vermietenden Vertragskanton effektiv angefallenen oder anfallenden Bundessubventionen sowie weitere Beiträge Dritter werden bei der Berechnung der Mietabgeltung in Abzug gebracht.

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

[4] Massgebend für die Festlegung der Mietabgeltung ist die Gesamtmiete gemäss dem Kostenrechnungsmodell SHK (SHK-Gesamtmiete). Die SHK-Gesamtmiete wird aufgeteilt in einen Anteil Grundausbau und einen Anteil Mietausbau. Der Anteil Grundausbau geht als Mietabgeltung an den vermietenden Vertragskanton. Der Anteil Mietausbau wird dem Ausbaufonds zugewiesen.

[5] Die Aufteilung der SHK-Gesamtmiete in Anteil Grundausbau und Anteil Mietausbau wird in den Einzelmietverträgen einvernehmlich festgelegt. Die Aufteilung kann jeweils auf Beginn einer neuen Leistungsauftragsperiode gesamthaft überprüft und angepasst werden. Das Verhältnis der Aufteilung hat keinen Einfluss auf die SHK-Gesamtmiete.

[6] Differenzen aus der Überprüfung werden in der Verteilung der SHK-Gesamtmiete der nächsten Leistungsauftragsperiode berücksichtigt.

[7] Die Mietnebenkosten sind nicht in der Gesamtmiete enthalten. Sie werden ausserhalb des Ausbaufonds der Spartenrechnung «Immobilien» belastet.

3 Grund- und Mietausbau in Liegenschaften eines Vertragskantons

§ 11 Grundausbau

[1] Der Grundausbau in Liegenschaften, die an die Universität vermietet werden, berücksichtigt die Nutzungsbedürfnisse der Universität.

[2] Der Vertragskanton hat die an die Universität vermieteten Liegenschaften werterhaltend und der Nutzung entsprechend angemessen zu unterhalten.

§ 12 Mietausbau

[1] Die Universität trägt die Verantwortung für den Mietausbau, dessen Unterhalt und allfällige Rückbauten.

[2] Die Universität plant und realisiert den Mietausbau sowie dessen Unterhalt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Nachhaltigkeit.

[3] Sie hat für beabsichtigte Mietausbauten frühzeitig die Zustimmung des vermietenden Vertragskantons einzuholen.

[4] Der vermietende Vertragskanton prüft eine Koordination des Mietausbaus mit Grundausbauten, einschliesslich Unterhaltsarbeiten.

§ 13 Mehrkosten infolge Schutzwürdigkeit von Liegenschaften, Altlasten oder verdeckten Mängeln

[1] Verursacht die Schutzwürdigkeit von Liegenschaften zusätzliche Kosten, gehen diese zu Lasten des vermietenden Vertragskantons.

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

§ 14 Ausbaufonds

[1] Die Universität führt einen Ausbaufonds zur Finanzierung von Mietausbauten sowie deren Unterhalt und erforderlichen Rückbauten in Liegenschaften eines Vertragskantons.

[2] Der Fonds wird gespiesen durch den Anteil Mietausbau an der SHK-Gesamtmiete.

4 Investitionen in Liegenschaften eines Vertragskantons

§ 15 Finanzierung

[1] Neu- und Umbauten zur anschliessenden Vermietung an die Universität werden in der Regel von dem Vertragskanton finanziert, der Gebäudeeigentümer ist bzw. wird. Den Mietausbau finanziert die Universität aus dem Ausbaufonds.

[2] Die Bundessubventionen kommen vollumfänglich der Universität zugute. Die Umsetzung wird objektspezifisch zwischen dem vermietenden Vertragskanton und der Universität geregelt und dem Immobiliengremium vorgängig zur Beurteilung unterbreitet.

§ 16 Projektorganisation und Planung

[1] Die Bauherrschaft liegt beim Vertragskanton, der Gebäudeeigentümer ist bzw. wird, sofern die Vertragskantone keine andere Regelung über die Projektorganisation treffen.

[2] Die Universität wird als Nutzerin in das Projekt eingebunden. Sie ist verantwortlich für die Definition der betrieblichen Anforderungen und des Mietausbaus inkl. Betriebseinrichtungen und Mobilien.

[3] Die Projektanträge müssen den Standards der Vertragskantone entsprechen und bezüglich Wirtschaftlichkeit, Leistungen, Leistungsstandards und Synergien auf jede Projektphase angewendet werden.

5 Neuinvestitionen durch die Universität

§ 17 Finanzierung

[1] Die Universität kann bei begründetem, zusätzlichem Bedarf mit Zustimmung der Regierungen der Vertragskantone Investitionen für eigene Neubauten einschliesslich Erwerb von Liegenschaften inklusive deren Sanierung tätigen.

[2] Sie finanziert diese Investitionen durch:

a. Fremdfinanzierung auf Basis einer paritätischen Kreditsicherungsgarantie der Vertragskantone;
b. ein zu verzinsendes und amortisierendes Kontokorrent-Darlehen der Vertragskantone; oder
c. Eigenkapital.

§ 18 Projektorganisation und -planung

[1] Die Bauherrschaft liegt bei der Universität.

[2] Die Universität stellt sicher, dass ihre Standort- und Bauentscheide auf transparenten Planungsgrundlagen basieren und auf die strategische Planung der Universität abgestimmt sind.

[3] Sie hat in den Planungsunterlagen insbesondere aufzuzeigen, welche Kostenfolgen die Investitionsausgaben haben und wie sich die Investitionen auf die Kosten des laufenden Betriebs der Universität auswirken.

[4] Sie berücksichtigt bei der Standortevaluation geeignete Areale in beiden Vertragskantonen.

[5] Sie setzt den Ausbaustandard von Neuinvestitionen so an, dass die Kosten der kapitalisierten Ansätze gemäss dem Kostenrechnungsmodell SHK und der Bemessungsrichtlinien des Bundes für Bausubventionen nicht überschritten werden.

[6] Sie erstattet den Vertragskantonen regelmässig Bericht über den Projektfortschritt.

6 Einmietung der Universität in Drittliegenschaften und Investitionsobjekten eines Vertragskantons

§ 19 Abschluss von Mietverträgen

[1] Die Universität kann Mietverträge in Drittliegenschaften abschliessen.

[2] Die Mietzinsen müssen verhältnismässig sein. Sie dürfen marktübliche Preise nicht überschreiten.

[3] Ausnahmsweise und im gegenseitigen Einvernehmen der Vertragskantone kann ein Vertragskanton als Investor auftreten und vom Mietmodell gemäss § 8 und von der Mietabgeltung gemäss § 10 abgewichen werden. In diesem Fall müssen Bundessubventionen vollumfänglich in der Mietzinsberechnung berücksichtigt werden.

§ 20 Mietausbauten

[1] Der Mietausbau wird entweder durch die Universität analog § 17 Abs. 2 oder durch die Vermietenden finanziert.

[2] Für durch die Universität finanzierte Mietausbauten ist vorgängig eine Übernahme- bzw. Rückbauregelung für das Mietobjekt zu treffen.

7 Immobiliengremium

§ 21 Aufgaben

[1] Das Immobiliengremium hat insbesondere die folgenden Aufgaben:

a. Es verschafft sich einen umfassenden Überblick über die Immobilienbelange der Universität.
b. Es beurteilt und plausibilisiert Anträge, Berichterstattungen und weitere Informationen an Regierungen und Universitätsrat.
c. Es überprüft das Liegenschaftsportfolio der Universität (Miete und Eigentum).
d. Es erarbeitet Empfehlungen zuhanden der Universität und der Vertragskantone in strategischen Immobilienfragen.
e. Es tauscht sich regelmässig mit dem Fachausschuss Immobilien des Universitätsrates aus.
f. Es erstattet jährlich Bericht an den Fachausschuss Immobilien, den Universitätsrat und den Lenkungsausschuss.

[2] Es berücksichtigt dabei die finanziellen Möglichkeiten und weitere übergeordnete Interessen der Vertragskantone und der Universität.

§ 22 Pflichtenheft

[1] Die Regierungen der Vertragskantone und der Universitätsrat legen in einem Pflichtenheft die weiteren Aufgaben und Kompetenzen sowie die Zusammensetzung und Organisation des Immobiliengremiums fest.

8 Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 23 Wertvermehrende Investitionen bis 31. Dezember 2021

[1] Wertvermehrende Investitionen, die die Universität seit Inkrafttreten des Universitätsvertrags bis zum 31. Dezember 2021 in Liegenschaften eines Vertragskantons getätigt hat, hat der Vertragskanton der Universität zum Zeitpunkt einer Handänderung oder Rückgabe der Liegenschaft in dem Umfang zu entschädigen, als sie noch nicht abgeschrieben sind.

[2] Die getätigten wertvermehrenden Investitionen in die Liegenschaften eines Vertragskantons sollen bis zum 31. Dezember 2021 erfasst werden mit Summe, Inhalt und Zeitpunkt der Investition. Dies gilt nur für Liegenschaften, für die derzeit eine Handänderung oder eine Rückgabe an den Vertragskanton beabsichtigt ist.

[3] Für die übrigen Liegenschaften mit wertvermehrenden Investitionen gemäss Abs. 1 ist der Zugriff auf die entsprechenden Daten im Hinblick auf eine mögliche Handänderung oder Rückgabe der Liegenschaft sicherzustellen.

§ 24 Überführung von Liegenschaften in das neue Mietmodell

[1] Bestehende Mietverhältnisse zwischen dem Kanton Basel-Stadt und der Universität werden bis 31. Dezember 2023 in das neue Mietmodell überführt.

[2] Die Überführung der Mietverhältnisse ist den Regierungen der Vertragskantone vorgängig zur Genehmigung vorzulegen.

§ 25 Kündigung

[1] Diese Vereinbarung kann von jeder der beiden Kantonsregierungen jeweils auf das Ende einer Leistungsauftragsperiode gekündigt werden.

[2] Die Kündigung muss mindestens 2 Jahre vor dem Ende der entsprechenden Leistungsauftragsperiode ausgesprochen werden.

§ 26 Regelmässige Überprüfung

[1] Die Regierungen der Vertragskantone überprüfen diese Vereinbarung regelmässig im Zuge der Verhandlung der Leistungsaufträge an die Universität.

Änderungstabelle - Nach Beschlussdatum

Beschlussdatum	Inkraft seit	Element	Wirkung	Publiziert mit
25.05.2021	01.01.2022	Erlass	Erstfassung	GS 2022.024

Änderungstabelle - Nach Paragraf

Element	Beschlussdatum	Inkraft seit	Wirkung	Publiziert mit
Erlass	25.05.2021	01.01.2022	Erstfassung	GS 2022.024