

Synopse

bksd-20250723-Immobilienvereinbarung_Mietmodell

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SGS Nummern)

Neu: –

Geändert: **664.12**

Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
	Vereinbarung über das Immobilienwesen der Universität Basel	
	<i>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</i>	<i>Vorbemerkung:</i>

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
	<p><i>beschliessen:</i></p>	<p>Im Hinblick auf die Anpassungen im Immobilienbereich der Universität Basel haben die Trägerkantone bereits im Mai 2021 die neue Immobilienvereinbarung (ImmoV) beschlossen. Damals wurde festgelegt, dass die Verantwortlichkeiten für Mieten beim Trägerkanton Basel-Stadt neu geregelt werden soll. Neu sollte die Universität nur noch für den Mieterausbau zuständig sein, der Trägerkanton für den Grundausbau. Die beiden Begriffe Mieterausbau und Grundausbau wurden damals nicht näher definiert. Der Kanton Basel-Stadt und die Universität wurden beauftragt, das neue Mietmodell über zwei Jahre zu konkretisieren und umzusetzen. In dieser Detailbetrachtung zeigte sich, dass eine Zuteilung der Verantwortlichkeit gemäss den Begriffen Grund- und Mieterausbau und unter der Anwendung des Kostenrechnungsmodells der Schweizerischen Hochschulkonferenz (SHK) für die universitären Hochschulen (Kostenrechnungsmodell SHK) nicht praktikabel war. Es wurden stattdessen zwei Miet-Typen definiert, welche sowohl kompatibel mit dem Kostenrechnungsmodell SHK sind als auch eine sinnvolle Zuteilung für den baulichen und betrieblichen Unterhalt ermöglichen.</p> <p>In der revidierten ImmoV wird diese konkretisierte Trennung der Verantwortlichkeit aufgrund der Erkenntnisse aus der Einführungsphase des neuen Mietmodells «vertraglich» zwischen den Trägerkantonen festgehalten.</p>
	I.	

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
	Der Erlass SGS 664.12 , Vereinbarung über das Immobilienwesen der Universität Basel vom 25. Mai 2021 (Stand 1. Januar 2022), wird wie folgt geändert:	
<p>§ 1 Gegenstand und Geltungsbereich</p> <p>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:</p> <p>a. das Mietmodell und die Festlegung der Mietabgeltung für Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons;</p> <p>b. den Grundausbau sowie den Mietausbau der Universität in Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons;</p> <p>c. die Investitionen in Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons;</p> <p>d. die Neuinvestitionen der Universität;</p> <p>e. die Einmietung der Universität in Drittliegenschaften und Investitionsobjekten eines Vertragskantons;</p>	<p>b. die Zuständigkeit für bauliche und betriebliche Infrastruktur in Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons;</p>	<p>Die aus dem Staatsvertrag übernommene Formulierung in Bstb. b mit Bezug zum «Grundausbau» und «Mieterausbau» wird ersetzt durch die Begriffe der «baulichen» und «betrieblichen Infrastruktur». Damit wird der konkreten Umsetzung des neuen Mietmodells Rechnung getragen. Auf die Begriffe Grund- und Mieterausbau soll in der revidierten ImmoV verzichtet werden.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>f. die Aufgaben und Kompetenzen sowie die Zusammensetzung und Organisation des Immobiliengremiums.</p> <p>² Die Liegenschaften der Einwohnergemeinde der Stadt Basel werden den Liegenschaften eines Vertragskantons gleichgestellt und von dieser Vereinbarung ebenfalls erfasst.</p>		
<p>§ 3 Spartenrechnung Immobilien</p> <p>¹ Die Universität führt eine Spartenrechnung «Immobilien».</p> <p>² In der Spartenrechnung sind sämtliche immobilien-spezifischen Aufwendungen und Erträge der Universität getrennt und einzeln auszuweisen.</p> <p>³ Die Spartenrechnung beinhaltet insbesondere:</p> <p>a. die Beiträge der Vertragskantone für Immobilienaufwendungen;</p> <p>b. die Beiträge des Bundes für Immobilienaufwendungen;</p>		

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
c. die Grundmiete für Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons;	c. die Mietabgeltung gemäss Kostenrechnungsmodell der Schweizerischen Hochschulkonferenz (SHK) für die universitären Hochschulen (Kostenrechnungsmodell SHK) und weitere Mietkosten (ausserhalb Kostenrechnungsmodell SHK) für Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons;	In Abs. 3 Bstb. c wird präzisiert, dass sämtliche Mietkosten, welche für Liegenschaften eines Vertragskantons anfallen, in der Spartenrechnung enthalten sind. Der Begriff der Mietabgeltung meint dabei die Mietzinse, welche in Anwendung des neuen Mietmodells auf Basis des Kostenrechnungsmodells SHK dem vermietenden Vertragskanton entrichtet werden. Die weiteren Mietkosten umfassen weitere Mietzinse, welche sich nicht nach dem Kostenrechnungsmodell SHK richten. Es sind dies in erster Linie Mietkosten für Parkplätze, Aussenflächen oder Zwischennutzungen.
d. den Mietaufwand für Drittliegenschaften;	d ^{bis} . den Aufwand für Mietnebenkosten;	In Abs. 3 Bstb. d ^{bis} werden die Mietnebenkosten separat erwähnt. Diese verbrauchsabhängigen Nebenkosten wurden in der geltenden Fassung nicht explizit erwähnt.
e. den Aufwand für Unterhalt und Investitionen innerhalb des Ausbaufonds (Liegenschaften der Vertragskantone);	e. den Aufwand für Unterhalt und Investitionen innerhalb des Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung (Liegenschaften der Vertragskantone);	In den angepassten Bstb. e und f wird der Ausbaufonds durch den Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung ersetzt. Die Bezeichnung «Ausbaufond» war als Arbeitstitel zu verstehen, welcher nun definitiv umbenannt wird. Der «Ausbaufonds» hat unter diesem Titel nie existiert. Der Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung enthält die Mittel, welche durch die Universität zweckgebunden für Unterhalt und Investitionen zu verwenden sind. Diese Zweckbindung wird durch die Zuweisung der Mittel in einen Fonds sichergestellt.

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>f. den Aufwand für Unterhalt und Investitionen ausserhalb des Ausbaufonds (Drittliegenschaften, Liegenschaften im Eigentum der Universität);</p> <p>g. den Aufwand für Mobiliar, Betriebseinrichtungen und Betriebskosten;</p> <p>h. die Abschreibungen und Zinsen auf Investitionen im Eigentum der Universität;</p> <p>i. die Auflösung und Bildung von Rücklagen (inkl. Ausbaufonds und Ausgleichskonto).</p> <p>⁴ Die Einzelheiten zu Umfang und Detaillierungsgrad der Spartenrechnung Immobilien legen die Vertragskantone in Absprache mit der Universität fest.</p> <p>⁵ Die Spartenrechnung schliesst jeweils mit einem ausgeglichenen Ergebnis ab. Über- und Unterdeckungen sind einem Ausgleichskonto zuzuführen.</p> <p>⁶ Die Spartenrechnung sowie die Ausbaufondseinlagen und -entnahmen sind im Anhang zur Bilanz separat auszuweisen.</p>	<p>f. den Aufwand für Unterhalt und Investitionen ausserhalb des Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung (Drittliegenschaften, Liegenschaften im Eigentum der Universität);</p> <p>i. die Auflösung und Bildung von Rücklagen (inkl. Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung und Ausgleichskonto).</p> <p>⁶ Die Spartenrechnung sowie die Fondseinlagen und -entnahmen sind im Anhang zur Bilanz separat auszuweisen.</p>	<p>Mit dem Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung werden sowohl der Unterhalt als auch Investitionen in Veränderungen finanziert, sofern die Liegenschaft im Eigentum eines Vertragskantons steht und die Zuständigkeit bei der Universität liegt. Daher soll der Wortlaut «den Aufwand für Unterhalt und Investitionen innerhalb des Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung» beibehalten werden. Dies entspricht auch der Logik, welche in der Due Diligence (DD) angewandt wurde.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>§ 8 Mietmodell</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>¹ Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons werden grundsätzlich nach verschiedenen Miet-Typen mit unterschiedlichen Verantwortlichkeiten an die Universität vermietet. Die Typisierung orientiert sich an Schnittstellen, welche mit den Elementen des Kostenrechnungsmodells SHK kompatibel sind.</p> <p>² Der vermietende Vertragskanton und die Universität regeln in einem Rahmenmietvertrag die Schnittstellen und Zuständigkeiten für die definierten Miet-Typen. Im Rahmenmietvertrag definieren die Parteien auch die Berechnung der Mietabgeltung für sämtliche Miet-Typen.</p> <p>^{2bis} Der Rahmenmietvertrag gilt mindestens bis zum 31. Dezember 2029. Anschliessend richtet sich die Geltungsdauer des Rahmenmietvertrages nach den Leistungsauftragsperioden der Universität.</p>	<p>Im § 8 wird das Mietmodell in seinen Grundzügen definiert, wobei für die detaillierte Beschreibung auf den Rahmenmietvertrag verwiesen wird.</p> <p>Dabei wird in Abs. 1 festgehalten, dass Liegenschaften, welche an die Universität vermietet werden, in verschiedene Miet-Typen eingeteilt werden sollen. Diese Miet-Typen regeln die Zuteilung von Verantwortlichkeiten zwischen der Universität und dem vermietenden Vertragskanton (Eigentümer). Damit die Mietabgeltung für jeden Miet-Typ auf Basis des SHK-Kostenrechnungsmodells festgelegt werden kann, müssen die Elemente dieses Modells, also Kostenanteile für Instandhaltung, Instandsetzung, Kapitalverzinsung sowie für den Landanteil entsprechend der Zuständigkeit zugeteilt werden.</p> <p>Abs. 2^{bis} hält fest, dass der vermietende Vertragskanton und die Universität die Definitionen der verschiedenen Miet-Typen in einem Rahmenmietvertrag zu regeln haben. Der Rahmenmietvertrag wurde am 20. und 27. August 2024 von den Regierungen der beiden Vertragskantone zur Kenntnis genommen. Der Rahmenmietvertrag gilt vorerst bis Ende der Leistungsauftragsperiode 2030-2033. Anschliessend befinden die Vertragskantone darüber, ob am geltenden Mietmodell festgehalten werden soll.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>³ Die Rahmenmietverträge sind vor Abschluss dem Immobiliengremium zur Beurteilung vorzulegen.</p>	<p>³ Der Rahmenmietvertrag und dessen Änderungen sind vor Abschluss dem Immobiliengremium zur Beurteilung vorzulegen.</p>	<p>Wird eine Änderung des Rahmenmietvertrages notwendig, ist diese vorab durch das Immobiliengremium zu beurteilen. Damit wird sichergestellt, dass beide Vertragskantone in den Anpassungsprozess eingebunden bleiben.</p>
<p>§ 9 Objektspezifische Regelungen</p> <p>¹ Objektspezifische Regelungen werden in Einzelmietverträgen zwischen dem vermietenden Vertragskanton und der Universität festgelegt.</p> <p>² Die Einzelmietverträge sind vor Abschluss dem Immobiliengremium zur Beurteilung vorzulegen.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Zum Zweck des Investitionsschutzes können Mietverhältnisse über mehrere 5-Jahres-Zyklen vereinbart werden.</p>	<p>² Die Muster-Einzelmietverträge pro Miet-Typ sind dem Immobiliengremium zur Beurteilung vorzulegen.</p> <p>³ Die Mietverhältnisse werden grundsätzlich mit einer festen Laufzeit von vier Jahren abgeschlossen, welche auf die Laufzeit des Rahmenmietvertrages (resp. der Leistungsauftragsperioden) abgestimmt ist. Weitere Regelungen bezüglich der Geltungsdauer der Mietverträge sowie der Kündigungsmodalitäten werden im Rahmenmietvertrag festgelegt.</p> <p>⁴ Zum Zweck des Investitionsschutzes kann vom vermietenden Vertragskanton eine längere Mindestvertragslaufzeit verbindlich festgelegt werden.</p>	<p>In Abs. 2 wird präzisiert, dass pro Miet-Typ ein Muster-Einzelmietvertrag definiert und vom Immobiliengremium beurteilt werden muss. Diese Muster-Einzelmietverträge für die Miet-Typen 1 und 2 wurden vom Immobiliengremium begutachtet und von den Regierungen der Trägerkantone zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich richtet sich die Laufzeit der Einzelmietverträge an der Laufzeit des Rahmenmietvertrages und somit an den Leistungsauftragsperioden.</p> <p>Investiert der vermietende Vertragskanton grössere Summen in eine Liegenschaft, damit diese Liegenschaft neu oder weiterhin an die Universität vermietet werden kann, kann er einseitig längere Mindestlaufzeiten festlegen. Die Universität wird dadurch verpflichtet, Anmietungen mit grossem Investitionsbedarf langfristig zu planen. Die Immobilienstrategie der Universität muss dabei berücksichtigt werden.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>§ 10 Mietabgeltung</p> <p>¹ Die Mietabgeltungen werden grundsätzlich auf Basis des Kostenrechnungsmodells der Schweizerischen Hochschulkonferenz (SHK) für die universitären Hochschulen (Kostenrechnungsmodell SHK) festgelegt.</p> <p>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.</p> <p>³ Die Mietabgeltung bezieht sich auf die effektiv gemieteten Flächen (Hauptnutzflächen nach SIA 416) und wird bei Veränderung der Flächen dem aktuellen Stand angepasst.</p>	<p>¹ Die Mietabgeltungen werden grundsätzlich auf Basis des Kostenrechnungsmodells SHK festgelegt. Die Mietabgeltung setzt sich zusammen aus Kostenanteilen für Kapitalverzinsung, Instandhaltung, Instandsetzung und Landanteil.</p> <p>² Die Methodik zur Festlegung der Mietabgeltung pro Miet-Typ sowie die Aufteilung der Gesamtmiete gemäss dem Kostenrechnungsmodell SHK (SHK-Gesamtmiete) wird im Rahmenmietvertrag definiert. Wenn der Bau oder einzelne Massnahmen des Baus subventioniert wurden resp. werden, finden die subventionierten SHK-Mietansätze Anwendung.</p> <p>³ Die Mietabgeltung bezieht sich auf die effektiv gemieteten Flächen (Nutzflächen) und SHK-Raumtypenliste (Anhang 1 der Verordnung des WBF vom 23. November 2016 über die Bauinvestitions- und Baunutzungsbeiträge für Hochschulbauten (Hochschulbauten-Beitrags-Verordnung, HSBBV¹⁾). Veränderungen der Flächen und Raumtypenzuteilung werden jeweils auf Beginn einer Leistungsauftragsperiode gemäss Rahmenmietvertrag angepasst.</p>	<p>In § 10 werden die Grundzüge der Mietabgeltung festgehalten, welche sich gemäss Abs. 1 nach den Ansätzen gemäss SHK-Kostenrechnungsmodell richtet.</p> <p>Abs. 2 hält fest, dass die Methodik sowie die konkrete Aufteilung der SHK-Gesamtmiete im Rahmenmietvertrag festgelegt werden. Die Vertragskantone und die Universität haben diese Aufgabe im Rahmenmietvertrag vom 4. April 2024 umgesetzt und für jeden Miet-Typ die konkrete Mietabgeltung festgelegt. Im Rahmenmietvertrag wird auch festgelegt, wie die Bundessubventionen in der Mietabgeltung abzubilden sind. Die um 23 % reduzierten Flächenkennwerte kommen immer dann zur Anwendung, wenn der Trägerkanton für das jeweilige Objekt Bundessubventionen von mind. 11.5 % des kalkulatorischen Neuwerts erhalten hat.</p> <p>Abs. 3 enthält eine Korrektur bezüglich der für die Berechnung der Mietabgeltung massgeblichen Flächen. Entsprechend dem SHK-Kostenrechnungsmodell und der Verordnung des Bundes (HSBBV) wird seit dem 1. Januar 2017 nicht mehr auf die Hauptnutzflächen gemäss SIA 416 (HNF) abgestellt, sondern auf die effektiv gemieteten Nutzflächen (NF) gemäss SIA 416.</p>

1) SR [414.201.1](#)

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁶ Differenzen aus der Überprüfung werden in der Verteilung der SHK-Gesamtmiete der nächsten Leistungsauftragsperiode berücksichtigt.</p> <p>⁷ Die Mietnebenkosten sind nicht in der Gesamtmiete enthalten. Sie werden ausserhalb des Ausbaufonds der Spartenrechnung «Immobilien» belastet.</p>	<p>⁴ Für jeden Miet-Typ wird im Rahmenmietvertrag die für jeden Raumtyp geltende Mietabgeltung, jeweils mit und ohne Abzug Bundessubvention, festgelegt. Die Festlegung der Mietabgeltungen hat unter Berücksichtigung der Elemente Kapitalverzinsung, Instandhaltung, Instandsetzung und Landanteil zu erfolgen.</p> <p>⁵ Die Aufteilung der SHK-Gesamtmiete erfolgt entsprechend der Zuständigkeit und Verantwortung für Instandhaltung und Instandsetzung. Die Anteile für Kapitalanteil und Landanteil verbleiben immer beim vermietenden Vertragskanton (Eigentümer).</p> <p>⁶ Aktualisierungen des SHK-Modells sowie Flächen- und/oder Nutzungsänderungen mit Auswirkungen auf die Mietabgeltung werden jeweils auf eine Leistungsauftragsperiode hin nachvollzogen.</p> <p>⁷ Die Mietnebenkosten sowie weitere Kosten ausserhalb des SHK-Modells sind nicht in der Gesamtmiete enthalten. Sie werden der Spartenrechnung «Immobilien» belastet.</p>	<p>In den Abs. 4 und 5 wird die nun festgelegte Aufteilung der SHK-Gesamtmiete entsprechend der Zuständigkeit für Instandhaltung und Instandsetzung festgeschrieben. Die nicht mehr weiter verfolgte Schnittstelle zwischen Grund- und Mietausbau wird gestrichen.</p> <p>In Abs. 6 wird festgehalten, dass Veränderungen von Parametern, welche relevant für die Mietabgeltung sind, jeweils auf eine neue Leistungsauftragsperiode hin angepasst werden. Veränderungen der Aufteilung der SHK-Gesamtmiete muss neu über eine Anpassung des Rahmenmietvertrages geschehen (vgl. § 8).</p> <p>Abs. 7 enthält neu in Übereinstimmung zum neuen § 3 Abs. 3 neben den Mietnebenkosten auch die weiteren Kosten ausserhalb des SHK-Kostenrechnungsmodells.</p>
<p>3 Grund- und Mietausbau in Liegenschaften eines Vertragskantons</p>	<p>3 Aufgehoben.</p>	
<p>§ 11 Grundausbau</p>	<p>§ 11 Aufgehoben.</p>	

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>¹ Der Grundausbau in Liegenschaften, die an die Universität vermietet werden, berücksichtigt die Nutzungsbedürfnisse der Universität.</p> <p>² Der Vertragskanton hat die an die Universität vermieteten Liegenschaften werterhaltend und der Nutzung entsprechend angemessen zu unterhalten.</p>		
<p>§ 12 Mietausbau</p> <p>¹ Die Universität trägt die Verantwortung für den Mietausbau, dessen Unterhalt und allfällige Rückbauten.</p> <p>² Die Universität plant und realisiert den Mietausbau sowie dessen Unterhalt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Nachhaltigkeit.</p> <p>³ Sie hat für beabsichtigte Mietausbauten frühzeitig die Zustimmung des vermietenden Vertragskantons einzuholen.</p> <p>⁴ Der vermietende Vertragskanton prüft eine Koordination des Mietausbaus mit Grundausbauten, einschliesslich Unterhaltsarbeiten.</p>	<p>§ 12 <i>Aufgehoben.</i></p>	

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>§ 13 Mehrkosten infolge Schutzwürdigkeit von Liegenschaften, Altlasten oder verdeckten Mängeln</p> <p>¹ Verursacht die Schutzwürdigkeit von Liegenschaften zusätzliche Kosten, gehen diese zu Lasten des vermietenden Vertragskantons.</p> <p>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.</p>	<p>§ 13 Mehrkosten infolge Bauherrenaltlasten, Altlasten oder verdeckten Mängeln</p> <p>¹ Mehrkosten infolge einer Belastung mit Altlasten oder Bauherrenaltlasten gehen zu Lasten des vermietenden Vertragskantons, sofern nicht die Universität die Belastung seit 2007 verursacht hat.</p> <p>² Treten an den unter diese Vereinbarung fallenden Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons verdeckte Mängel auf, gelangen die Gewährleistungsregelungen gemäss Universitätsvertrag zur Anwendung.</p>	<p>Der § 13 enthält neu den Begriff der Bauherrenaltlasten, den es von den Altlasten abzugrenzen gilt. Altlasten sind Belastungen, welche meist das Erdreich betreffen und gesetzlich geregelte Untersuchungen erfordern. Bauherrenaltlasten sind hingegen meist Belastungen in den Gebäuden und Anlagen, welche nach den gesetzlichen Bestimmungen über die Entsorgung von Abfällen behandelt werden müssen. Neu wird präzisierend festgehalten, dass Mehrkosten im Zusammenhang mit solchen Belastungen von der Universität zu tragen sind, sofern diese Belastungen seit der Verselbständigung der Universität (2007) durch die Universität verursacht worden sind. Nicht mehr enthalten sind die Mehrkosten infolge der Schutzwürdigkeit von Liegenschaften. Gibt es objekt-spezifische Vorgaben des kantonalen Denkmalschutzes, sind diese einzuhalten, unabhängig vom Zeitpunkt der entsprechenden Verfügung. Solche Auflagen richten sich nach dem kantonalen Denkmalschutzgesetz und adressiert jeweils den Gebäudeeigentümer.</p>
<p>§ 14 Ausbaufonds</p>	<p>§ 14 Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung</p>	

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>¹ Die Universität führt einen Ausbaufonds zur Finanzierung von Mietausbauten sowie deren Unterhalt und erforderlichen Rückbauten in Liegenschaften eines Vertragskantons.</p> <p>² Der Fonds wird gespiesen durch den Anteil Mietausbau an der SHK-Gesamtmiete.</p>	<p>¹ Die Universität führt einen Fonds zur Finanzierung von Instandhaltung und Instandsetzung von Liegenschaften im Eigentum eines Vertragskantons, für welche die Universität gemäss Rahmenmietvertrag zuständig ist.</p> <p>² Der Fonds wird gespiesen durch den Anteil für Instandhaltung und Instandsetzung der effektiven SHK-Raumtypen der SHK-Gesamtmiete, welcher gemäss Rahmenmietvertrag bei der Universität verbleibt.</p> <p>³ Die Verwendung von Mitteln des Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung für Mobiliar (BKP 9) und gemäss Schnittstellenpapier Bau ist ausgeschlossen. Diese Kosten werden über den Globalbeitrag finanziert und in der Spartenrechnung „Immobilien“ ausgewiesen.</p>	<p>Im § 14 wird die Zweckbestimmung sowie die Äufnung des neuen Fonds für Instandsetzung und Instandhaltung festgeschrieben. Nach der Umsetzung des neuen Mietmodells gemäss Rahmenmietvertrag werden diese Mittel zukünftig für Investitionen in Typ 2 Liegenschaften verwendet. Mittel, welche zweckgebunden in das neue Mietmodell überführt werden, können auch die bereits beschlossenen Massnahmen in Typ 1 Liegenschaften betreffen.</p> <p>Massnahmen für Typ 1 Liegenschaften in der Verantwortlichkeit der Universität (Mobiliar und betriebliche Infrastruktur gemäss Schnittstellen) werden über die Spartenrechnung Immobilien (Globalbudget) und nicht über den Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung finanziert.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
	<p>⁴ Die Äufnung und Mittelverwendung des Fonds ist bei Bedarf zu prüfen.</p>	<p>In Abs. 4 wird festgehalten, dass bei Bedarf überprüft werden soll, ob die Mittel des Fonds für die damit zu finanzierenden Investitionen ausreicht. Das SHK-Kostenrechnungsmodell geht theoretisch davon aus, dass die Mietabgeltung die Vollkosten langfristig zu decken vermag. Im DD-Bericht wurden diesbezüglich Zweifel geäussert, ob dies tatsächlich der Fall sein wird. Um die Instandhaltung und Instandsetzung der Typ 2 Liegenschaften langfristig gewährleisten zu können, ist diese Überprüfungsmöglichkeit vorgesehen worden.</p>
<p>§ 15 Finanzierung</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>¹ Erstinvestitionen und zwischen den Trägerkantonen und der Universität gemeinsam beschlossene Neupositionierungen von Liegenschaften zur anschliessenden Vermietung an die Universität werden in der Regel von dem Vertragskanton finanziert, der Gebäudeeigentümer ist bzw. wird.</p> <p>² Bundessubventionen werden in der Mietabgeltung berücksichtigt und kommen so vollumfänglich der Universität zugute.</p> <p>³ Die anschliessende Vermietung erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen gemäss Kapitel II. Wird objektspezifisch vom Rahmenmietvertrag abgewichen, wird der abzuschliessende Einzelmietvertrag dem Immobiliengremium vorgängig zur Beurteilung unterbreitet.</p>	<p>Der § 15 hält explizit fest, dass es sich dabei um Erstinvestitionen handelt. Diese sind von Investitionen in Liegenschaften abzugrenzen, welche die Universität bereits vor 2020 von einem Trägerkanton gemietet hat. Diese Investitionen sind über die Mietabgeltung gemäss § 10 abgegolten.</p>
<p>§ 16 Projektorganisation und Planung</p>		

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>¹ Die Bauherrschaft liegt beim Vertragskanton, der Gebäudeeigentümer ist bzw. wird, sofern die Vertragskantone keine andere Regelung über die Projektorganisation treffen.</p> <p>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.</p> <p>³ Die Projektanträge müssen den Standards der Vertragskantone entsprechen und bezüglich Wirtschaftlichkeit, Leistungen, Leistungsstandards und Synergien auf jede Projektphase angewendet werden.</p>	<p>² Die Universität wird als Nutzerin in das Projekt eingebunden. Sie ist verantwortlich für die Definition der betrieblichen Anforderungen inkl. Betriebseinrichtungen und Mobilien.</p>	<p>Der Begriff «Mieterausbau» wird gestrichen.</p>
<p>§ 19 Abschluss von Mietverträgen</p> <p>¹ Die Universität kann Mietverträge in Drittliegenschaften abschliessen.</p> <p>² Die Mietzinsen müssen verhältnismässig sein. Sie dürfen marktübliche Preise nicht überschreiten.</p> <p>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.</p>	<p>³ Ausnahmsweise und im gegenseitigen Einvernehmen der Vertragskantone kann ein Vertragskanton als Investor auftreten und es kann vom Mietmodell gemäss § 8 und von der Mietabgeltung gemäss § 10 abgewichen werden. Bundessubventionen sind in der Mietzinsberechnung analog der Vereinbarung gemäss § 10 zu berücksichtigen.</p>	<p>In Abs. 3 wird der Wortlaut bezüglich der Berücksichtigung von Bundessubventionen in der Mietabgeltung an die neue Formulierung gemäss § 10 angepasst.</p>
<p>§ 23 Wertvermehrende Investitionen bis 31. Dezember 2021</p>	<p>§ 23 Totalrevidiert. Übergangsbestimmung Ausbaufonds</p>	<p>Der neu formulierte § 23 regelt die zeitliche Ablösung des Ausbaufonds durch den Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
<p>¹ Wertvermehrnde 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.</p> <p>² Die getätigten wertvermehrnden 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.</p> <p>³ Für die übrigen Liegenschaften mit wertvermehrnden Investitionen gemäss Abs. 1 ist der Zugriff auf die entsprechenden Daten im Hinblick auf eine mögliche Handänderung oder Rückgabe der Liegenschaft sicherzustellen.</p>	<p>¹ Der Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung löst den Ausbaufonds zum 1. Januar 2026 ab. Der Bestand des Ausbaufonds per 31. Dezember 2025 wird vollumfänglich dem Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung gutgeschrieben. Sämtliche vor dem 1. Januar 2026 bewilligten und laufenden Projekte und Aufträge (auch diejenigen in Typ1 Liegenschaften gemäss Schnittstellenpapier) werden bis zu ihrer Schlussabrechnung auch nach dem 1. Januar 2026 dem Fonds für Instandhaltung und Instandsetzung belastet. Die Kosten aller ab dem 1. Januar 2026 bewilligten Projekte, die in Typ1 Liegenschaften durchgeführt werden und gemäss Schnittstellenpapier von der Universität zu tragen sind, werden ab dem 1. Januar 2026 der Sparte «Immobilien» belastet.</p>	
<p>§ 24 Überführung von Liegenschaften in das neue Mietmodell</p> <p>¹ Bestehende Mietverhältnisse zwischen dem Kanton Basel-Stadt und der Universität werden bis 31. Dezember 2023 in das neue Mietmodell überführt.</p>	<p>§ 24 Aufgehoben.</p>	

Geltendes Recht	Arbeitsversion	Notizen
² Die Überführung der Mietverhältnisse ist den Regierungen der Vertragskantone vorgängig zur Genehmigung vorzulegen.		
	II.	
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>	
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	IV.	
	<p>Diese Änderungen sind zu publizieren. Sie treten nach entsprechenden, gleichlautenden Beschlüssen durch die Regierungsräte der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft am 1. Januar 2026 in Kraft.</p> <p>Liestal, den 16. Dezember 2025</p> <p>Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft Der Präsident: Dr. Anton Lauber Die Landschreiberin: Elisabeth Heer Dietrich</p> <p>Basel, den 16. Dezember 2025</p> <p>Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt Der Regierungspräsident: Dr. Conradin Cramer Die Staatsschreiberin: Barbara Schüpbach-Guggenbühl</p>	