

Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW); Erwerb des Campus- Neubaus in Brugg-Windisch; Kredit



Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Erwerb des Campus-Neubaus der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) in Brugg-Windisch zur Beschlussfassung.

Zusammenfassung

Beim Campus-Neubau handelt es sich um ein multifunktionales, nach Minergie-Standard 2009 zertifiziertes Bauprojekt unmittelbar neben dem Bahnhof Brugg auf dem Gemeindebann von Windisch. Rund 80 % der Nutzungen sind der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) zugeordnet (Unterrichts- und Büroräumlichkeiten, Mensa, Bibliothek und technische Räumlichkeiten), während Wohnungen, Verkauf/Dienstleistungen und der Campussaal die restlichen 20 % bilden. Die rechtskräftige Baubewilligung liegt seit Ende 2009 vor.

Gemäss Beschluss des Grossen Rats vom 3. Juli 2007 wird der Campus-Neubau durch einen privaten Bauherrn (HRS Real Estate AG, nachfolgend HRS genannt) erstellt und durch diesen dem Kanton vermietet. Der Kanton wiederum wird die Räumlichkeiten der FHNW untervermieten. Mit der Krise auf den Finanzmärkten haben sich die Bedingungen für Projektfinanzierungen verändert. Der HRS ist es weiterhin möglich, eine Mietlösung anzubieten. Dieser liegen jedoch im Vergleich zum vom Grossen Rat verabschiedeten Kleinkredit veränderte Modalitäten zu Grunde, die aus finanzrechtlichen Gründen neu dem Grossen Rat unterbreiten werden müssten.

Für den Regierungsrat stellte der Erwerb der FHNW-Räumlichkeiten von Beginn weg eine Möglichkeit dar, weswegen er sich gegenüber der HRS vertraglich ein Kaufrecht bei Nutzungsbeginn gesichert hat. Unter Berücksichtigung dieser Kaufoption und des Umstands, dass der Grosse Rat mit Beschluss vom 3. Juli 2007 vom Regierungsrat die Vorlage einer Kaufbotschaft verlangt hat, sieht der Regierungsrat den Erwerb der Schulflächen vor. Weil im vorliegenden Fall Kaufen billiger ist als Mieten (jährlich 2–4 Millionen Franken je nach Zinsentwicklung), soll auf eine Umsetzung des Mietmodells verzichtet werden. Zusätzlich sieht der Regierungsrat vor, dass der Baukredit für die Erstellung der Schulflächen durch den Kanton gewährt wird, was zu einer einmaligen Einsparung von rund 3,7 Millionen Franken führt.

Der im Rahmen eines verbindlichen Kostendachs festgelegte und auf Richtofferten basierende Kaufpreis für die Schulräumlichkeiten beträgt 185,30 Millionen Franken und soll über die kantonale Finanzierungsgesellschaft Immobilien FHNW finanziert werden. Neben den eigentlichen Baukosten sind zusätzlich Baukreditzinsen in der Höhe von 3,42 Millionen Franken sowie Handänderungs- und Notariatskosten (1,16 Millionen Franken) hinzuzufügen. Der notwendige Grosskredit beträgt somit 189,88 Millionen Franken. Ein Vergleich mit FHNW-Neubauprojekten in Olten und Basel zeigt, dass der vorliegende Campus-Neubau zu tiefen Gebäudekosten erstellt wird. Der wichtigste Grund dafür liegt in der intensiven und auf Kostenoptimierung ausgerichteten Überarbeitung des aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekts.

Die FHNW leistet für die Schulräumlichkeiten im Campus-Neubau einen Mietzins nach den speziellen Regelungen des Staatsvertrags über die Fachhochschule Nordwestschweiz. Der Mietzins beträgt 12,23 Millionen Franken.

Der Kaufpreis reduziert sich durch einen in der Höhe noch nicht festgelegten Subventionsbeitrag des Bundes, den der Kanton Aargau in Form einer jährlichen Mietzinsreduktion der FHNW weiterzugeben hat. Im Kaufpreis berücksichtigt ist eine einmalige Abgeltung der Standortgunst der Gemeinden Brugg und Windisch im Umfang von 2,02 Millionen Franken.

Die Absicht des Regierungsrats, die Hochschulflächen im Campus-Neubau in Brugg-Windisch bei Nutzungsbeginn zu erwerben und den Kauf über die kantonale Finanzierungsgesellschaft Immobilien FHNW abzuwickeln, ist in der Anhörung auf breite Zustimmung gestossen. Einzelne Vorbehalte betreffen die Modalitäten zur Abwicklung über die Finanzierungsgesellschaft, den Verzicht einer Realisierung in Minergie-P, allfällige Abstriche beim Innenausbau sowie die Flächenkennwerte.

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	5
1.1 Grundlage I: Grossratsbeschluss vom 3. Juli 2007	5
1.2 Grundlage II: Vereinbarung Kanton – HRS	5
1.3 Projektentwicklung seit Grossratsbeschluss 2007.....	6
1.4 Projektstand heute.....	6
1.5 Die Bedeutung des Campus für die Fachhochschule Nordwestschweiz	7
1.6 Umbau des Gebäudes Nord für Spezialräumlichkeiten der Pädagogischen Hochschule.....	9
2. Handlungsbedarf und Vorgehen	9
3. Projektbeschrieb des Campus-Neubaus	10
3.1 Energetische Massnahmen	11
3.2 Erschliessung und Umgebung	11
3.3 Raumprogramm der FHNW	12
4. Investitionskosten	12
4.1 Kaufpreis	12
4.2 Ablösung des Baukredits und Auflösung der Darlehen	13
4.3 Kompetenzzentrum für Energie und Mobilität (CCEM).....	13
4.4 Projektökonomie.....	14
4.5 Referenzobjekte und Flächenkennwerte.....	15
4.6 Mieterausbau und Ersteinrichtung FHNW.....	16
4.7 Projektierungskredit für den Aufwand des Kantons.....	16
4.8 Entwicklung des Baukredits.....	17
5. Auswirkungen der Projektverzögerung auf Termine und Kosten	17
6. Abwicklung der Finanzierung über die Finanzierungsgesellschaft Immobilien Fachhochschule Nordwestschweiz (FGI FHNW AG)	18
7. Folgekosten	18
7.1 Stockwerkeigentum	18
7.2 Folgeaufwand für Finanzierungsgesellschaft	19
8. Erträge	19
8.1 Mieteinnahmen FHNW.....	19
8.2 Bundessubventionen	20
9. Beiträge der Standortgemeinden Brugg und Windisch	21
10. Alternative zum Kauf	21
11. Anhörungsergebnis	22
11.1 Generelles Meinungsbild	22
11.2 Stellungnahme des Regierungsrats.....	22
A n t r a g :.....	24

1. Ausgangslage

Die FHNW vereinigt sechs ehemals kantonal respektiv bikantonal geführte Fachhochschulen an mehreren Standorten in den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn. Sie führt neun Fachbereiche (beziehungsweise Hochschulen) und bildet gegenwärtig rund 7'400 immatrikulierte Studierende auf Bachelor- und Masterstufe aus. Bereits bei der Fusion zur FHNW war klar, dass die beabsichtigten betrieblichen Synergien mittel- und langfristig nur erzielt werden können, wenn die Angebote an wenigen, grossen Standorten konzentriert werden. Zu diesem Zweck wurde einerseits das Ausbildungsportfolio konzentriert, andererseits sind die Infrastrukturen zu optimieren. So führt der Kanton Aargau bis 2013 seine bisher in Aarau, Baden, Brugg, Windisch und Zofingen verteilten Standorte in einem erweiterten Campus in Brugg-Windisch zusammen. Der Staatsvertrag über die Errichtung und Führung der Fachhochschule Nordwestschweiz vom 27. Oktober 2004 legt fest, dass Brugg-Windisch offizieller Sitz der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW), alleiniger vierkantonaler Standort der Hochschule für Technik und der aargauische Standort der Pädagogischen Hochschule und der Hochschule für Wirtschaft ist.

1.1 Grundlage I: Grossratsbeschluss vom 3. Juli 2007

Der Grosse Rat hat am 3. Juli 2007 die Realisierung des Campus-Neubaus auf dem Markthallenareal in Windisch durch einen privaten Bauherrn (HRS Real Estate AG, nachfolgend HRS genannt), beschlossen (GRB Nr. 2007-1192). Die HRS erstellt die Räumlichkeiten und vermietet sie an den Kanton, der sie seinerseits an die FHNW untervermietet. Zu diesem Zweck hat der Grosse Rat einen Kleinkredit für einen jährlich wiederkehrenden Nettoaufwand von Fr. 115'000.– genehmigt. Dieser stellt die Differenz dar zwischen dem Mietertrag, den der Kanton von der FHNW erhält und dem Mietaufwand, den der Kanton an die HRS zu entrichten hat. Der Kleinkredit basiert auf einem variablen Zinssatz und passt sich periodisch zu je einem Drittel an einen kurzfristigen (6 Monate), mittelfristigen (5 Jahre) und langfristigen Zinssatz (10 Jahre) an.

Bereits während der Kreditberatung am 3. Juli 2007 hiess der Grosse Rat einen Zusatzantrag gut, in dem verlangt wird, dass der Regierungsrat dem Grossen Rat rechtzeitig vor Nutzungsbeginn eine Botschaft vorzulegen hat, mit der das Parlament über das Einlösen der Kaufoption bei Bauabschluss entscheiden kann. Mit vorliegender Botschaft kommt der Regierungsrat diesem Auftrag nach.

1.2 Grundlage II: Vereinbarung Kanton – HRS

Die Projektabwicklung und die Berechnung der für den Kanton Aargau anfallenden Kosten für Miete oder Erwerb des Campus-Neubaus werden in einer 2007 zwischen dem Kanton Aargau und der HRS unterzeichneten Vereinbarung geregelt. Dabei handelt es sich um eine Investoren-Totalunternehmer-Lösung, die einzelne Elemente von Public Private Partnership beinhaltet. Der Regierungsrat hat sich in dieser Vereinbarung das Recht gesichert, bei Nutzungsbeginn sowie nach 5 und 10 Jahren die Fachhochschulflächen im Stockwerkeigentum zu erwerben.

1.3 Projektentwicklung seit Grossratsbeschluss 2007

Grundlage für den Beschluss des Grossen Rats vom 3. Juli 2007 bildete eine Machbarkeitsstudie des Bauherrn. Seither sind folgende Meilensteine zu verzeichnen:

Oktober 2007: Abschluss Architekturwettbewerb:

Aus dem zweistufigen, öffentlichen Architekturwettbewerb ging das Projekt Salamander der Architekten Büro B aus Bern hervor. Mit Bauten in Freiburg (Université Péroilles II) und Bern (Bildungszentrum Feusi, Bern-Wankdorf) verfügt Büro B im Bereich Hochschulbauten über gute Referenzen.

Februar – November 2008: Vom Stadtsaal zum Campussaal:

Nachdem das Stimmvolk der Stadt Brugg am 24. Februar 2008 einen Investitionskredit für den Stadtsaal zunächst abgelehnt hatte, erteilte es, zusammen mit dem Souverän der Gemeinde Windisch, am 30. November 2008 seine Zustimmung zu einem Projekt mit einer breiter abgestützten Trägerschaft. Die Planung des Projekts hat sich damit in einem entscheidenden Teil (UG/EG) um neun Monate verzögert.

Juni 2008: Integration der Pädagogischen Hochschule:

Der Beschluss des Regierungsrats, die Pädagogische Hochschule anstatt in den Altbau im Park Königsfelden in den Campus-Neubau zu integrieren, hatte eine Projektänderung zur Folge. Der Nutzungsanteil der FHNW von bisher 60 % erhöhte sich auf über 80 %, während sich folglich die privaten Dienstleistungsnutzungen auf einige wenige Flächen im Erdgeschoss beschränken. Unverändert geblieben ist die Wohnnutzung im gesamten 5. OG.

1.4 Projektstand heute

Das Bauprojekt hat Baureife erlangt und wird nach Vorliegen eines rechtskräftigen Grossratsbeschlusses unmittelbar in die Ausführung übergehen. Es befindet sich planerisch und finanziell auf Kurs:

Rechtskräftige Baubewilligung:

Der Gemeinderat Windisch hat am 30. November 2009 die Baubewilligung erteilt. Mit den 3 Einspracheparteien konnte in Bezug auf die beanstandete Umgebungsgestaltung eine einvernehmliche Lösung erzielt werden.

Kostenvoranschlag innerhalb Kostendach:

Gemäss Kostenvoranschlag per 30. Oktober 2009 befindet sich das Projekt im Rahmen des Kostendachs von 189,88 Millionen Franken. Das Kostendach resultiert aus den Anlagekosten gemäss Berechnung Kleinkredit (127 Millionen Franken + 1,16 Millionen Franken Handänderungs- und Notariatskosten), der seither aufgelaufenen Teuerung inklusive MwSt-Erhöhung auf 8 % per 1. Januar 2011 (8,55 Millionen Franken), der Integration der Pädagogischen Hochschule (48,6 Millionen Franken) und des Kompetenzzentrums für Energie und Mobilität (CEEM) des Paul Scherrer Instituts (4,57 Millionen Franken). Der Kostenvoranschlag beruht auf Richtofferten und besitzt dadurch eine vergleichsweise hohe Genauigkeit. Eine zusätzlich im Auftrag der Immobilien Aargau (IMAG) vorgenommene externe Kostenüberprüfung hat das Kostendach bestätigt. Gegenstand dieser Prüfung waren die Ermittlung

der Gesamtsumme, die Verlässlichkeit der Kostenermittlung und die Zuteilung der Kostenelemente auf die einzelnen Nutzungen.

Abgeschlossener Landerwerb:

Der Landerwerb konnte durch die HRS mit Unterstützung des Kantons erfolgreich abgeschlossen werden. Für das Baufeld sind 7 Grundstücke von Privaten und 4 der öffentlichen Hand erworben sowie 5 Strassen und Plätze integriert worden. 10 bestehende Liegenschaften wurden abgebrochen. Der Landerwerb und die für die Bauvorbereitung notwendigen Werkleitungsumlegungen sind mittels 8 verzinslicher und grundbuchlich gesicherter Darlehen aus dem Finanzvermögen gewährt worden. Alle Darlehensverträge im Umfang von 20,5 Millionen Franken (per Unterzeichnung Kaufvertrag im Herbst 2010) sehen vor, dass die HRS die Darlehen bei Baubeginn rückerstattet.

Archäologische Grabungen:

Die vierjährigen Ausgrabungen auf dem Baufeld haben viele neue und bedeutende Erkenntnisse über das zivile Handwerkerviertel im Nordwesten des römischen Legionslagers Vindonissa gebracht. Die Ausgrabungen sind im Herbst 2009 beendet worden.

1.5 Die Bedeutung des Campus für die Fachhochschule Nordwestschweiz

Gemäss Staatsvertrag und geltendem Leistungsauftrag werden am Standort Brugg-Windisch die folgenden Hochschulen und Dienste entsprechend ihren Raumbedürfnissen untergebracht:

- Hochschule für Technik (vierkantonaler Ausbildungsstandort)
- Hochschule für Wirtschaft (Sekundärstandort)
- Pädagogische Hochschule (Primärstandort und Sitz der Hochschulleitung)
- Direktion und Services der FHNW

Derzeit ist die FHNW im Kanton Aargau in 30 dezentralen Mietobjekten (13 kantonale, 17 bei Dritten) in Aarau, Brugg (ausserhalb des Campus), Windisch und Zofingen untergebracht. Bei Fertigstellung des Campus reduziert sich die Anzahl Mietverträge auf 7.

Hochschule für Technik:

Mit dem Bezug der sanierten Hallerbauten im Klosterzelg (Labor, Aula, Mensa) hat die Hochschule für Technik als erste der 9 FHNW-Hochschulen ihre örtliche Konzentration erfolgreich abgeschlossen. Sie bildet an ihrem Sitz in Brugg-Windisch ca. 1'000 Studierende in Diplomstudiengängen aus und verleiht jährlich gegen 300 Ingenieurinnen und Ingenieuren einen berufsbefähigenden Abschluss. Im Rahmen der anwendungsorientierten Forschung bearbeiten 11 Institute anspruchsvolle Projekte zusammen mit Industriepartnern und weiteren Forschungsinstitutionen, beispielsweise dem nahe gelegenen Paul Scherrer Institut in Villigen. Gegen 200 Personen nehmen jährlich an Nachdiplomstudien und Kursen teil.

Pädagogische Hochschule:

An der Pädagogischen Hochschule werden ab 2013 rund 800 Studierende in den Studiengängen Vorschule-/Primarstufe und Sekundarstufe I beheimatet sein. Diese Bachelor- und Masterstudiengänge werden durch ein breites Weiterbildungsangebot ergänzt, welches im Jahr 2009 in den vier Trägerkantonen 35'000 Teilnehmende wahrgenommen haben. Neben der Hochschulleitung wird der Campus zwei Forschungszentren beherbergen: Das international renommierte und national führende Zentrum Lesen-Medien-Sprache untersucht den Sprach- und Leseerwerb von Kindern und Jugendlichen und setzt die Forschungen in berufsrelevante Entwicklungen um (Unterrichtsmaterialien, Lesebücher, e-learning Schreibplattformen etc.). Das Zentrum Bildungsorganisation und Schulqualität führt als Kernauftrag die externen Schulevaluationen für die Volksschulen der Kantone Aargau und Solothurn durch. Weitere Standorte der Pädagogischen Hochschule sind Liestal, Basel (beide ab 2016 zusammengefasst in Muttenz) und Solothurn.

Hochschule für Wirtschaft:

Mit knapp 800 Bachelor-Studierenden in Betriebsökonomie ist der Standort Brugg-Windisch für die Hochschule für Wirtschaft vor Olten und Basel der grösste Studienstandort. Die Studierenden erbringen am Standort Brugg-Windisch mit jährlich 120 durchgeführten Projekt- und Diplomarbeiten für die regionale KMU-Wirtschaft einen volkswirtschaftlichen Nutzen in der Höhe von rund 2,7 Millionen Franken (bewertet mit Fr. 50.–/studentische Arbeitsstunde).

Direktion und Services FHNW:

Bei der Gründung der FHNW sind die zentralen Dienste (Personalwesen, ICT, Kommunikation) vierkantonal in Brugg-Windisch zusammengefasst worden. 2010 sind in der Direktion 19 Personen und in den zentralen Services 73 Personen tätig.

Der Campus-Neubau ist eingebettet in eine langjährige städtebauliche Planung (Vision Mitte), die in die Realisierung eines neuen, lebendigen, vom Verkehr entlasteten Stadtquartiers mündet. Zusammen mit den beiden Standortgemeinden Brugg und Windisch hat der Kanton Aargau zu einem frühen Zeitpunkt die notwendigen Baufelder, Freiräume und Strassen in einem städtebaulichen Wettbewerb definiert. Die Nutzungsdichte und die gewünschte Durchmischung im zukünftigen Campusareal sind in einem behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan festgelegt. Studierende und Mitarbeitende der FHNW profitieren von einem hochschulgerecht konzipierten Areal, welches den hohen Ansprüchen an Bildung, Erholung und Begegnung gerecht wird.

Im Campus Brugg-Windisch investieren der Kanton Aargau und die FHNW rund 330 Millionen Franken in Hoch- und Tiefbauprojekte. Zusammen mit den Bauvorhaben der Standortgemeinden im Umfang von voraussichtlich 40–50 Millionen Franken und weiteren, in der Projektdokumentation (S. 6f) nicht aufgeführten Projekten – beispielsweise Neubauten der Brugg Kabel AG – wird im Perimeter des Campus Brugg-Windisch eine Gesamtsumme von knapp 500 Millionen Franken investiert.

1.6 Umbau des Gebäudes Nord für Spezialräumlichkeiten der Pädagogischen Hochschule

Im Vergleich zur bisherigen Berichterstattung des Regierungsrats (GRB Nr. 2005-0229 und GRB Nr. 2007-1192) hat sich eine wesentliche Änderung ergeben. Sie betrifft das Raumprogramm der Pädagogischen Hochschule, welches nicht im Altbau im Park Königsfelden, sondern im Campus integriert wird (siehe Abschnitt 3.3). Dieses Raumprogramm besteht aus Unterrichts- und Büroräumlichkeiten einerseits, aus Labor- und Atelierräumlichkeiten andererseits. Letztere erfordern einen aufwendigeren bautechnischen Ausbau und spezielle Raumausstattungen und beeinträchtigen damit die Nutzungsflexibilität. Deswegen werden sie – im Gegensatz zu den Unterrichts- und Büroräumlichkeiten – nicht im Campus-Neubau, sondern im gegenüberliegenden Gebäude Nord eingerichtet. Dieses ehemalige, nun im Besitz des Kantons stehende Industriebauwerk an der Steinackerstrasse 5 (ehemals Schaller-Frewi-Liegenschaft) ist prädestiniert für die Aufnahme von Funktionsräumen, die nicht den Standardnutzungen Unterricht und Büro entsprechen. Der Regierungsrat wird dem Grossen Rat 2012 eine gesonderte Vorlage für diesen Umbau unterbreiten.

2. Handlungsbedarf und Vorgehen

Der vom Grossen Rat am 3. Juli 2007 beschlossene Kleinkredit (GRB Nr. 2007-1192) bildet die Grundlage für die Planung und Realisierung des Campus-Neubaus auf dem Markthallenareal. Die Berechnung der Miete für die FHNW-Räumlichkeiten, welche ihrerseits einen Bestandteil des Kleinkredits bildet, beruht auf einem variablen Zinssatz. Die Krise auf dem Kapitalmarkt hat nun aber zu veränderten Finanzierungsbedingungen geführt. Bei der Finanzierung von Infrastrukturprojekten wollen die Banken heute langfristig kalkulierbare Risiken eingehen, weswegen das damalige Modell mit einem variablen Zinssatz in dieser Form von den Banken nicht mehr angeboten wird. Stattdessen sieht das neue Finanzierungsmodell der Miete einen fixen Zinssatz vor. Die damals vorgesehene Finanzierung mit einer Bank in Deutschland konnte infolge Auflagen des Staats bei der Gewährung von Staatshilfen nicht mehr gewährt werden. Die Bank musste ihr Geschäftsvolumen massiv reduzieren und es fehlte ihr an den notwendigen liquiden Mitteln. Das neue Modell mit dem fixen Zinssatz entspricht damit nicht mehr dem 2007 vom Grossen Rat gefällten Finanzierungsbeschluss. Es müsste deshalb vor Baubeginn aus finanzrechtlichen Gründen dem Grossen Rat zur erneuten Beschlussfassung unterbreitet werden.

Für den Regierungsrat stellte der Erwerb des Stockwerkeigentums von Beginn weg eine Möglichkeit dar, weswegen er sich gegenüber der HRS vertraglich ein Kaufsrecht bei Nutzungsbeginn (sowie nach 5 und 10 Jahren) gesichert hat. Unter Berücksichtigung dieser Kaufoption und des Umstands, dass der Grosse Rat mit Beschluss vom 3. Juli 2007 vom Regierungsrat die Vorlage einer Kaufbotschaft verlangt hat, beantragt der Regierungsrat den Erwerb des Stockwerkeigentums. Weil im vorliegenden Fall Kaufen billiger ist als Mieten, soll auf eine Umsetzung des Mietmodells verzichtet werden, weswegen der Regierungsrat das neue Finanzierungsmodell für die Mietlösung dem Grossen Rat nur für den Fall unterbreitet, dass eine solche anstatt eines Kaufs bevorzugt wird. Der Regierungsrat beantragt, dass die Eigentumsübertragung per Nutzungsbeginn, also erst nach Bauabschluss erfolgt. Bei Erwerb und Eigentumsübertragung bei Baubeginn würde der Kanton Aargau die Rolle des Bauherrn übernehmen und zusammen mit der HRS eine Bauherrengemeinschaft bilden, im Rahmen

derer der Kanton Aargau eine solidarische Haftung übernehmen müsste. Diese Risikoübernahme von Privaten ist für den Kanton nachteilig und wird deshalb vom Regierungsrat abgelehnt. Der Kaufvertrag wird nach Vorliegen des rechtskräftigen Grossratsbeschlusses unterzeichnet. Dieses Vorgehen entspricht der bisherigen Beschlussfassung des Grossen Rats, wonach dem Grossen Rat vor Nutzungsbeginn eine Vorlage zur Eigentumsübertragung unterbreitet werden soll.

3. Projektbeschreibung des Campus-Neubaus

Der Campus-Neubau auf dem Markthallenareal steht im Zentrum von Brugg-Windisch, weswegen zur Belebung des Campus auch zu Randzeiten und während der unterrichtsfreien Zeit der Neubau bewusst mit zusätzlichen Funktionen wie dem Campussaal, Laden- und Restaurationsflächen sowie 48 Wohnungen ergänzt wird.

Die polygonale Form des Neubaus respektiert einerseits die städtebaulichen Vorgaben des Entwicklungsrichtplans und definiert andererseits spannungsvolle und massstäbliche Aussenräume. Im Inneren präsentiert sich die Konzeption als klar gegliederte und auf einem orthogonalen Raster aufgebaute Struktur. Auf den vier Obergeschossen sind jeweils um zwei Innenhöfe die Normklassenzimmer angeordnet. In die trapezförmigen Randbereiche kommen weitere spezielle Unterrichtsräume, die Büroarbeitsplätze der Dozierenden und Mitarbeitenden sowie auf drei Geschossen die Bibliothek zu liegen. Entlang der Korridore (mit Blick in die Innenhöfe) und auf der Passerelle sind die Studierendenarbeitsplätze angeordnet. Zusätzliche kleinere Lichthöfe bringen Tageslicht in die tiefen Raumzonen und helfen bei der Orientierung im Gebäude. Im Erdgeschoss befinden sich in Kombination mit dem Campussaal die Hauptzugänge, die grösseren Unterrichtsräume und die Mensa. Insgesamt entsteht mit der projektierten Grundstruktur sowohl ein flexibel nutzbares und einfach umbaubares Gebäude als auch ein spannungsvolles Raumgefüge mit vielfältigen Aufenthalts- und Begegnungszonen.

Der Campussaal ist als zentrales Element im Erdgeschoss und im Untergeschoss des westlichen Baukörpers angeordnet. Seine Ausprägung als neutraler und vielfältig beispielbarer Mehrzwecksaal garantiert eine breite Nutzung sowohl im Tagungs- und Konferenzbetrieb als auch für Theater- und Musikdarbietungen. Durch die Kombination mit den Räumen der Fachhochschule ergeben sich dabei optimale Synergien.

Drei ungewöhnlich gut erhaltene römische Töpferöfen werden am Fundort konserviert und können der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Auf halbem Weg zwischen dem Bahnhof Brugg und dem Legionslager stimmen sie das Publikum auf den Legionärspfad ein und stellen eine thematische Verbindung zur Ausbildungsstätte der Gegenwart her.

Das unter der Bauherrschaft der HRS stehende Bauprojekt enthält folgende Nutzungen:

Nutzung	Eigentümer bei Nutzungsbeginn	Anteil in Wertquote (in %)
FHNW	Kanton Aargau	80,4 %
Wohnungen	HRS Real Estate AG	8,8 %
Verkauf/Dienstleistungen	HRS Real Estate AG	4,9 %
Campussaal	Campussaal Immobilien AG (Stadt Brugg und Gemeinde Windisch)	5,9 %
Total		100,0 %

Tabelle 1: Nutzungen und Anteile in Wertquoten

Zusätzlich werden für alle Nutzer im 1. und 2. Untergeschoss 295 Parkplätze (wovon eines durch lokale Investoren) erstellt.

3.1 Energetische Massnahmen

Der Campus-Neubau wird im Minergie Standard 2009 erstellt und entspricht damit den Vorgaben der Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung, ESpaV) vom 5. November 2008. Die Gebäude weisen damit eine sehr gut gedämmte und dichte Hülle auf, welche 10 % unter dem massgebenden Grenzwert der aktuell gültigen Norm (SIA 380/1, Ausgabe 2009) liegt. Sämtliche Nutzräume verfügen über eine Komfortlüftung, die eine systematische Lüfterneuerung sicherstellt. Die Gebäude verfügen über eine effiziente Wärme- und Kälteerzeugung. Die Wärmepumpen, die Kältemaschinen und das Rückkühlwerk weisen einen hohen Wirkungsgrad auf. Der Anteil an erneuerbarer Energie wird mittels Grundwasserkühlung gewährleistet und beträgt im Regelbetrieb 27 %.

3.2 Erschliessung und Umgebung

Die Campus-Neubauten sind direkt an das übergeordnete Kantonsstrassennetz über den Kreisel Bachthalen erschlossen. Dieser wurde als Vorleistung durch den Kanton (Departement BVU), die Gemeinde Windisch und Dritte bereits erstellt. Die K 117 Zürcherstrasse, welche östlich an das Campus-Areal angrenzt, wird zurzeit saniert und umgestaltet. Umgebung, Erschliessung und Strassenraumgestaltung der K 117 sind umfassend koordiniert und abgestimmt. Bis zur Realisierung der Nordumfahrung Windisch führt die Erschliessung des Busterminals Süd und des Areals der Brugg Kabel AG an der Industriestrasse über den nördlichen Teil des Campus Forum.

Die zukünftige Umgebung der Fachhochschule ist zugleich Aufenthaltsort, Begegnungsstätte und Verkehrsachse für Fussgänger und Velofahrer und hat deshalb bezüglich der Aussenraumgestaltung eine ganz besondere Bedeutung. Der neue, grossflächige Platz zwischen Bahnhof und Hallerbauten, Campus Forum genannt, wird mit einem regelmässig angeordneten Bodenflies und einer durchgehenden Baumreihe entlang der Steinackerstrasse erlebbar gemacht, während mit den Campus Treppen und der Fussgängerverbindung in den Park Königsfelden und weiter in Richtung Sportausbildungszentrum Mülimatt die funktionelle und gestalterische Anbindung an die benachbarten Bereiche erfolgt.

Das Campus Forum wird durch die HRS erstellt und nach Fertigstellung der Gemeinde Windisch als Eigentum übergeben (als Kompensation für die kostenlos eingebrachten kommunalen Strassen und Plätze). Für die sich auf Staatsparzellen befindlichen (und damit unter der Bauherrschaft des Kantons stehenden) Erschliessungsprojekte Campus Treppen und Fussgängerverbindung in den Park Königsfelden wird der Regierungsrat in separaten Botschaften Kleinkredite beantragen.

3.3 Raumprogramm der FHNW

Das im baureifen Projekt gemäss Bestellung der FHNW vorliegende Raumprogramm kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Die Angaben beziehen sich auf die Hauptnutzfläche (HNF), welche alle Flächen umfasst, die der Funktionalität der Fachhochschule dienen (unter Ausschluss der Verkehrsflächen, der Nebennutzflächen, der technischen Flächen und der Bauflächen). Gemäss Staatsvertrag vermietet der Kanton Aargau die Räumlichkeiten zu marktgerechten Mietzinsen an die FHNW (siehe Abschnitt 10.1).

Raumprogramm	Fläche m ² HNF	in %
Unterrichtsräume, Hörsäle und Gruppenräume	7'020	28
Vortragssaal (2 Unterrichtsräume im EG mit Schiebewand)	513	2
Bibliothek	2'080	8
Verpflegung	1'513	6
Dozentenarbeitsplätze, Büros	7'419	30
Studierendenarbeitsplätze	2'775	11
Hochschulleitung FHNW, Administration, Leitung Sitz Brugg-Windisch	2'085	8
Material, Kopieren, ICT etc.	934	4
Räumlichkeiten des CCEM (Paul Scherrer Institut)	773	3
Total	25'112	100

Tabelle 2: Raumprogramm der FHNW

Zusätzlich zu den Hauptnutzflächen werden für die FHNW 1'794 m² Nebenflächen (Lager, Haustechnik, WC, Reinigung), 140 grösstenteils unterirdische Veloabstellplätze und 93 Parkplätze realisiert. Letztere ergänzen die vorhandenen 150 Parkplätze im Areal der Hallerbauten (Klosterzelg).

4. Investitionskosten

4.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Campus-Neubau basiert auf dem Bauprojekt, Stand 30. Oktober 2009, und beträgt 185,30 Millionen Franken. Es handelt sich dabei um ein indexiertes Kostendach mit offener Abrechnung (Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz vom 1. Oktober 2009, inklusive MWSt. 7,6 %, 123,0 Punkte). Eine allfällige Kostenüberschreitung geht vollumfänglich zulasten der HRS. An allfälligen Minderkosten partizipieren sowohl die Verkäuferin als auch der Käufer. Der Grosskredit enthält auch die aus der Erhöhung des

Mehrwertsteuersatzes per 1. Januar 2011 resultierenden Mehrkosten und passt sich um die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten an.

Kaufpreis HRS	185,30 Mio. Fr.
– inklusive Erhöhung MwSt. um 0,4 % auf Leistungen nach 1. Januar 2011	
– inklusive Standortbeiträge Gemeinden Brugg und Windisch von 2,02 Millionen Franken	
Handänderungs- und Notariatskosten	1,16 Mio. Fr.
./.. Bundesbeiträge	noch offen
Bauaufwand Netto	186,46 Mio. Fr.
Zinsaufwand für Baukredite	3,42 Mio. Fr.
Grosskredit	189,88 Mio. Fr.
– davon Räumlichkeiten CCEM	4,60 Mio. Fr.
– davon Räumlichkeiten FHNW	185,28 Mio. Fr.

Tabelle 3: Kaufpreis und Grosskredit

Die gemeinsamen Kosten, die sich nicht einer spezifischen Nutzung zuordnen lassen (Grundstück, Anschlussgebühren, Fassade, Lichthöfe, Aussenanlagen etc.), werden unter den Nutzern gemäss einem zwischen dem Kanton und der HRS 2007 vereinbarten Wertquotenmodell aufgeteilt (siehe Tabelle 1).

4.2 Ablösung des Baukredits und Auflösung der Darlehen

Der Regierungsrat sieht vor, dass der Baukredit für die Erstellung der Schulräumlichkeiten durch den Kanton gewährt wird. Er kann dies zu vorteilhafteren Konditionen vornehmen als dies durch Dritte der Fall ist. Der Zinssatz dürfte je nach Zinsentwicklung rund 1,5% betragen, womit sich für die Bauzinsen ein geschätzter Aufwand von 3,42 Millionen Franken ergibt. Dies stellt eine Reduktion gegenüber dem bis anhin vorgesehenen Baukredit von rund 3,7 Millionen Franken dar. Diese Reduktion wirkt sich in vollem Umfang auf den Grosskredit aus, der um diesen Betrag reduziert werden konnte.

Die heute bestehenden 8 Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 20,5 Millionen Franken werden bei Baubeginn aufgelöst und dem Baukredit angerechnet. Dementsprechend fällt dieser um 20,5 Millionen Franken höher aus.

4.3 Kompetenzzentrum für Energie und Mobilität (CCEM)

Der Grosse Rat hat 2005 beschlossen, dem Paul Scherrer Institut ab Bezug des Campus maximal 800 m² Räumlichkeiten für das Kompetenzzentrum für Energie und Mobilität (CCEM) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen (GRB Nr. 2005-0297). Zu diesem Zweck steht ein jährlicher wiederkehrender Kleinkredit von Fr. 250'000.– zur Verfügung. Damit konnte der Kanton Aargau sicherstellen, dass der Aufbau des CCEM mit Schwerpunkt im Kanton Aargau erfolgt und dass darüber hinaus der Fachhochschulcampus Brugg-Windisch als überregional bedeutendes Zentrum für Lehre, Forschung und Technologietransfer weiter gestärkt wird. Im Bauprojekt sind 773 m² Hauptnutzfläche (990 m² Geschossfläche) für die Räumlichkeiten des CCEM vorgesehen.

Der vom Grossen Rat beschlossene jährliche Nettoaufwand bezieht sich auf das Mietmodell, in welchem der Kanton Aargau dem CCEM Räumlichkeiten im Umfang eines jährlichen Mietaufwands von Fr. 250'000.– zur Verfügung stellt. Umgerechnet auf den käuflichen Erwerb der CCEM-Räumlichkeiten ist dieser Mietaufwand einem einmaligen Investitionskredit von 4,6 Millionen Franken gleichzusetzen (990 m² Geschossfläche x Fr. 4'620.–/m² Edelrohbau). Der Regierungsrat beantragt, dass der Beschluss des Grossen Rats vom 25. Oktober 2005, welcher sich auf ein Mietmodell bezogen hat, zugunsten der nun vorliegenden Beschlussfassung aufgehoben wird.

4.4 Projektökonomie

Das aus dem Architekturwettbewerb als Sieger hervorgegangene Projekt Salamander wurde in der Projektierungsphase intensiv weiterbearbeitet und hinsichtlich Nutzung, Nachhaltigkeit und Qualität optimiert:

- Die Einstellhalle wurde in ihrer Geometrie vereinfacht und als zweigeschossige Anlage unter dem südöstlichen Gebäudeteil konzentriert. Dies bringt Vereinfachungen bei der Rampenanlage, vermeidet aufwändige Umliegungen bei den Werkleitungen und erhöht insgesamt die Effizienz von Konstruktion und Haustechnik.
- Mit dem Umbau der bestehenden Swisscomzentrale als Velokeller für die Fachhochschule und dem Zusammenlegen des Aussenzugangs der Einstellhalle und dem öffentlichen Zugang zu den historischen Töpferöfen konnten diese Bauten ideal ins Projekt integriert werden.
- Mit dem Entscheid, im Neubau auf eine grossflächige Verkaufsnutzung zu verzichten, konnte das Erdgeschoss optimaler für die Bedürfnisse der Fachhochschule ausgerichtet werden. Im südwestlichen Gebäudeteil bilden die Mensa und die beiden Hörsäle eine sehr gut nutzbare und räumlich attraktive Einheit. Im nordwestlichen Gebäudeteil verspricht die Kombination von Campussaal und 4 Hörsälen grosse Synergien im Betrieb.
- Mit einer Vielzahl von kleinen Optimierungen in der Raumaufteilung der Obergeschosse konnte das Verhältnis von Hauptnutzfläche zur Geschossfläche stark verbessert werden. Damit weist das Projekt im Quervergleich mit Gebäuden ähnlicher Nutzung sehr gute Kennwerte auf (siehe nachfolgender Abschnitt 6.5). All diese Optimierungen erfolgten in enger Zusammenarbeit mit den Nutzern und sind breit abgestützt.
- In enger Zusammenarbeit mit der Aargauischen Gebäudeversicherung wurden die Anforderungen an den baulichen Brandschutz optimiert und mit dem Weglassen von zusätzlichen Nottreppenhäusern und Brandschutzturen massive Einsparungen bei der Erstellung und für den Betrieb realisiert.
- Die konsequente Trennung von Primär- und Sekundärstruktur, die Verwendung von punktgestützten Flachdecken und aussteifenden Treppenkernen, der Einsatz von nichttragenden Raumabschlüssen sowie die gute Zugänglichkeit aller Haustechnikanlagen gewährleisten langfristig eine hohe Nutzungsflexibilität und helfen damit, Unterhalts- und Betriebskosten zu reduzieren.
- Die Grösse und die Anordnung der Technikzentralen und der Steigzonen wurden bezüglich den Anforderungen aus der Nutzung und der Gebäudestruktur angepasst und wesentlich verkleinert. Die Geometrie der Zuluftfassung des südöstlichen Gebäudes wurde so angepasst, dass die archäologische Grabungsfläche wesentlich verkleinert und damit die Kosten reduziert werden konnten.

- Eine der Nutzung entsprechende, zweckmässige innere Materialisierung weist die notwendige Robustheit auf und ist sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb kostengünstig.
- Das kompakte Gebäudevolumen bietet gute Voraussetzungen für eine günstige Erstellung. Durch den grossen Wiederholungsfaktor bei der Fassade, dem Einsatz von grossformatigen Elementen und einer, bezüglich des Bauablaufs konsequent optimierten Detaillierung, konnten die Erstellungskosten noch weiter verringert werden.

4.5 Referenzobjekte und Flächenkennwerte

Neben dem Campus-Neubau in Brugg-Windisch werden auf der Grundlage des Staatsvertrages folgende Neubauprojekte für die FHNW realisiert:

- Olten: Neubau beim Bahnhof (86,7 Millionen Franken gemäss Beschluss Baukredit)
- Basel: Neubau (TP1) und Umbau Freilager (TP2) im Dreispitz (121,6 Millionen Franken gemäss Beschluss Baukredit)
- Muttenz: Campus Muttenz (370,0 Millionen Franken gemäss Botschaft Projektierungskredit)

Zum Vergleich sind die Neubauprojekte in Olten und Basel herangezogen worden, da sie einen ähnlichen Projektierungsstand wie dasjenige in Brugg-Windisch aufweisen. Für das Projekt in Muttenz liegen erst Kennwerte einer Machbarkeitsstudie vor, die sich aufgrund des unterschiedlichen Projektstands nicht für einen Vergleich mit den drei anderen auszuführenden Projekten eignet.

			FHNW Campus Brugg- Windisch	FHNW Olten	FHNW TP 1 Neubau Dreispitz (BS)
Baustandard			Minergie 2009	Minergie-P	Minergie-P
Kostengenauigkeit +/- %			Kostendach mit offener Abrechnung	+/- 10 %	+/- 15 %
Projektstand			Bauprojekt	Bauprojekt	Vorprojekt
Geschossflächen	GF	m ²	44'760	22'715	12'600
Hauptnutzflächen	HNF	m ²	25'112	10'400	6'840
Faktor GF/HNF			1,78	2,18	1,84
Gebäudevolumen ca.		m ³	195'232	105'805	54'958
Anlagekosten	BKP 0-6	Fr. Mio.	190,0	90,4	59,8
Gebäudekosten	BKP 2	Fr. Mio.	134,7	67,4	53,3
Gebäudekosten	BKP 2 GF	Fr./m²	3'009	2'967	4'230
Gebäudekosten	BKP 2 m3	Fr./m³	690	637	970
Anlagekosten	BKP 0-6 GF	Fr./m²	4'245	3'980	4'746
Bemerkungen: Ohne Berücksichtigung von kommunalen Standortbeiträgen. Alle Kosten indiziert auf 1. Oktober 2009. Anlagekosten Campus Brugg-Windisch: Kaufpreis HRS zuzüglich Zinsaufwand Kanton, abzüglich Erhöhung MwSt (0,4%). Standortbeiträge Brugg und Windisch nicht berücksichtigt.					

Tabelle 4: Vergleich Referenzobjekte/Flächenkennwerte

Der Vergleich mit den beiden Neubauprojekten in Olten und Basel zeigt, dass der Campus-Neubau in Brugg-Windisch zu tiefen Gebäudekosten (BKP 2, ohne Grundstück, Umgebung und Ausstattung) erstellt wird. Die Kubaturwerte liegen in vergleichbarer Höhe mit Olten und tiefer als Basel. Der Vergleich der Anlagekosten zeigt aber auch, dass das Projekt in Brugg-Windisch mit überdurchschnittlich hohen Baunebenkosten konfrontiert ist. So sind die Bauherren im Perimeter der Campus-Planung verpflichtet, eine Beteiligung an den Kosten für die Erstellung der Infrastrukturanlagen zu leisten. Für den gesamten Neubau auf dem Markthalenareal sind dies 5,4 Millionen Franken, die im Umfang von 4,3 Millionen Franken (80,4 %) in den Kaufpreis der FHNW-Räumlichkeiten eingeflossen sind. Zudem haben die HRS und der Kanton Aargau zugunsten der Realisierung des Campussaals auf eine ihnen zustehende Reduktion der kommunalen Anschlussgebühren im Umfang von 4 Millionen Franken (3,2 Millionen Franken Anteil Kanton Aargau) verzichtet.

4.6 Mieterausbau und Ersteinrichtung FHNW

Gemäss den geltenden Bestimmungen (Schnittstellenregelung zwischen den Kantonen und der FHNW) sind die Betriebs- und Ausstattungskosten aus Mitteln des Globalbudgets durch die FHNW zu finanzieren. Sie geht von Kosten von rund 32 Millionen Franken aus, an welche der Bund einen Subventionsbeitrag in noch nicht bestimmter Höhe entrichten wird.

4.7 Projektierungskredit für den Aufwand des Kantons

Im vom Grossen Rat bewilligten Kleinkredit vom 3. Juli 2007 (GRB Nr. 2007-1192) sind Eigenleistungen des Kantons im Umfang von 3,2 Millionen Franken ausgewiesen worden (Sachaufwand Planung 1,7 Millionen Franken und interner Personalaufwand 1,5 Millionen Franken). Laut der vom Grossen Rat im Zuge mehrerer Vorhaben beschlossenen Regel sind für Projektstellen und verwaltungsinterne ordentliche Stellen, die zu mehr als 50 % dem Vorhaben zugeordnet sind, der Personalaufwand inklusive Arbeitgeberbeiträge auszuweisen. Diese Eigenleistungen wurden 2007 für die Berechnung des jährlich wiederkehrenden Globalkredits mit dem Faktor 10 dividiert und mit Fr. 320'000.– berücksichtigt. Im Rahmen der vorliegenden Kaufbotschaft werden diese ausgewiesenen Kosten für die Eigenleistungen des Kantons übernommen. In den Sachaufwand Planung fallen Expertisen, Mandat an den Treuhänder im Auftrag des Kantons, Planungsaufwand für die Einsetzung eines technischen Gebäude-Managements, externe Kostenplaner, Notariatskosten etc.. Bis Ende 2009 ist die IMAG Verpflichtungen im Umfang von rund Fr. 500'000.– eingegangen. Für das Ende der Planungsphase im Jahr 2010 und die Bauphase 2011–2013 wird mit einem Aufwand in der Höhe von 1,2 Millionen Franken gerechnet.

Sachaufwand Planung	Fr. 1'700'000
Personalaufwand für 1,5 interne Stellen 2007–2013	Fr. 1'500'000
Total	Fr. 3'200'000

Tabelle 5: Eigenleistungen des Kantons

Dieser Kleinkredit wird dem Grossen Rat zusätzlich zum Grosskredit für den Kauf der FHNW-Räumlichkeiten Rat beantragt. Der Aufwand des Kleinkredits wird zulasten der ordentlichen Rechnung im Aufgabenbereich 430 Immobilien im Departement Finanzen und Ressourcen verbucht. Der Kauf der FHNW-Räumlichkeiten hingegen wird vollständig über die Finanzierungsgesellschaft abgewickelt.

4.8 Entwicklung des Baukredits

In der Dokumentation Bauprojekt (S. 16) ist die Entwicklung des vom Kanton an die HRS gewährten Baukredits während der Bauphase dargestellt. Die Entwicklung der Höhe des Baukredits ergibt sich anhand der heute bekannten Planung der Bauarbeiten und des daraus abgeleiteten Zahlungsplans. Der Zinsaufwand wird aufgrund der vom Kanton nicht beeinflussbaren effektiven Zinsentwicklung und der Veränderung des Zahlungsplans noch Änderungen erfahren. In der Beilage ist die Berechnung der Bauzinsen ausgewiesen. Es wird von einem Zinssatz von 1,5 % für die Bauphase in den Jahren 2010–2013 ausgegangen. Je nach Entwicklung der Kapitalmärkte können die effektiven Bauzinsen höher oder tiefer ausfallen.

Um diesen Effekt beim Grosskredit zu neutralisieren, ist im Antrag eine entsprechende Zinsanpassungsklausel eingefügt.

5. Auswirkungen der Projektverzögerung auf Termine und Kosten

Auswirkungen auf Termine:

Unter der Voraussetzung, dass der Baubeginn nach Ablauf der Referendumsfrist im Herbst 2010 stattfindet, wird der Betrieb des Campus-Neubaus neu im Sommer 2013 anstatt wie bis anhin vorgesehen im Sommer 2012 aufgenommen. Die FHNW konnte die Mietverträge bei sämtlichen Liegenschaften, die bei Bezug des Campus-Neubaus zurückgegeben werden, um ein Jahr verlängern. Die in der Abnahmegarantie des Staatsvertrages vorgesehene Zeitfrist (Neuvermietung bis spätestens Ende 2015) wird dadurch weiterhin eingehalten.

Auswirkungen auf Kosten:

Die Risikoübernahme des Kantons für die bisher aufgelaufenen Kosten im Fall eines Projektabbruchs (weder Kauf noch Miete) verlängert sich bis zum Baubeginn. Bei diesen Kosten handelt es sich um Zinse auf geleistete Zahlungen für Planung, Werkleitungen und Grundstücke. Bedingt durch die Projektverzögerung erhöht sich der Zinsaufwand einmalig um Fr. 390'000.–, die im Kostendach enthalten sind (siehe Abschnitt 6.1). Beim Planungsaufwand sind keine Mehrkosten aufgetreten, da sich der Umfang der Planung nicht verändert hat.

Durch den späteren Bezug fallen für die FHNW die Mietkosten des Campus-Neubaus im Umfang von 12,23 Millionen Franken ein Jahr später an. Hingegen kann die Hochschule die angestrebte Konzentration und die mit einem Synergiegewinn einhergehende Aufgabe von dezentralen (Kleinst-)Standorten auch erst 2013 vollziehen.

6. Abwicklung der Finanzierung über die Finanzierungsgesellschaft Immobilien Fachhochschule Nordwestschweiz (FGI FHNW AG)

Der Grosse Rat hat am 3. Juli 2007 die Gründung einer kantonalen Finanzierungsgesellschaft beschlossen, über welche die Bauvorhaben der FHNW abgewickelt werden (GRB Nr. 2007-1195). Die Immobilien von bestehenden Miet- und Investorenlösungen der FHNW werden vom Kanton Aargau gekauft und über die Finanzierungsgesellschaft abgewickelt, wenn damit eine Kostenoptimierung erreicht wird. Bei den einzelnen Vorhaben beschliesst der Grosse Rat die Abwicklung über die Finanzierungsgesellschaft mit den Beschlüssen zum Globalkredit und zur Aufnahme von fremden Geldern. In diesem Sinn hat der Grosse Rat beim Sanierungskredit für Labor/Aula/Mensa im Klosterzelg (GRB Nr. 2007-1195) und beim Baukredit für das Sportausbildungszentrum Mülimatt (GRB Nr. 2007-1442) entschieden, die Finanzierung nicht über den Nettoaufwand Hochbau, sondern über die Finanzierungsgesellschaft vorzunehmen.

Der Regierungsrat beantragt daher, dass auch der Erwerb des Stockwerkeigentums FHNW im Campus-Neubau über die Finanzierungsgesellschaft getätigt wird. Dazu hat er intensive Abklärungen der Vor- und Nachteile eines Eigentumserwerbs vorgenommen. Aufgrund der aktuellen Verhältnisse auf den Kapitalmärkten kann der Kanton dank seines hervorragenden Schuldnerstatus mit einem Rating von AAA durch Standard & Poor's die Finanzierung zu gut einem Prozentpunkt tiefer aufnehmen als die HRS bei einer privaten Bank. Bei einer privaten Finanzierung müsste der Kanton zusätzliche Sicherheiten leisten oder selber Eigenkapital einbringen. Andernfalls würde sich der Zinsaufschlag noch weiter erhöhen.

Selbstverständlich trägt der Kanton mit dem Erwerb sämtliche Risiken, die das Eigentum von Immobilien mit sich bringt. Dazu gehören die laufenden Risiken aus dem Unterhalt, die Vermietung der Räumlichkeiten nach Ablauf des Vertragsverhältnisses mit der FHNW bis hin zu ausserordentlichen Risiken wie Erdbeben oder Überschwemmungen. Aber auch unter Berücksichtigung der höheren Risiken beim Eigentum überwiegen die Vorteile deutlich. Dabei geht der Regierungsrat davon aus, dass die neuen Immobilien über die ganze Nutzungsdauer der Fachhochschule zu kostendeckenden Mietzinsen vermietet werden können.

7. Folgekosten

7.1 Stockwerkeigentum

Es ist mit jährlichen Bewirtschaftungskosten in der Höhe von Fr. 700'000.– zu rechnen:

- Verwaltungskosten: Fr. 10'000.–
- Betriebskosten: Fr. 40'000.–

Im Betrag enthalten sind Reinigung allgemeiner Flächen inklusive Parkplätze sowie Abgaben und Beiträge. Nicht zu berücksichtigen sind die Reinigungs-, Versorgungs- und Entsorgungskosten der FHNW-Räumlichkeiten (erfolgt durch FHNW). Die Reinigungs- und Unterhaltskosten der Umgebungsflächen übernimmt die Gemeinde Windisch.

- Unterhaltskosten: Fr. 650'000.–

Im Betrag enthalten ist der Unterhaltsanteil an gemeinschaftlichen Anlageteilen und Unterhalt an Mieterflächen der Fachhochschule. Die grosszyklischen Instandsetzungskosten werden entsprechend den finanzrechtlichen Bestimmungen dem Grossen Rat unterbreitet.

7.2 Folgeaufwand für Finanzierungsgesellschaft

In der Dokumentation Bauprojekt (S. 16) ist der Folgeaufwand über die ganze Nutzungsperiode der Finanzierungsgesellschaft dargestellt. Der Gesamtaufwand sinkt von 12,5 Millionen Franken im ersten Jahr bis auf 7,6 Millionen Franken im letzten Jahr der 25-jährigen Nutzungsdauer. Da die Aufbauphase der Finanzierungsgesellschaft abgeschlossen ist, fallen dort keine Aufbaukosten mehr an. Es wird deshalb von einem Verwaltungsaufwand von jährlich Fr. 19'000.– ausgegangen, der im Gesamtaufwand enthalten ist.

Der Folgeaufwand kann aufgrund von zwei Faktoren Änderungen erfahren: Einerseits wird die definitive Abrechnung des Baukredits zu Anpassungen der Investitionskosten führen. Andererseits wird sich die angenommene Verzinsung der Darlehen von 2,72% verändern. Der effektive Zinssatz wird jährlich aufgrund der effektiven Durchschnittsverzinsung der Schulden des Kantons angepasst.

8. Erträge

8.1 Mieteinnahmen FHNW

Mit dem Staatsvertrag über die Errichtung und Führung der Fachhochschule Nordwestschweiz vom 27. Oktober 2004 wurden die Rollen der Kantone und der FHNW bei der Beschaffung von Räumlichkeiten definiert. Die Fachhochschule tritt als verbindliche Bestellerin und Mieterin auf. Im Rahmen einer im Staatsvertrag § 35 festgelegten Abnahmegarantie trägt sie die Verantwortung für das Raumprogramm und die Finanzierung der Miete. Der Kanton beschafft die Räumlichkeiten, er kann direkt keinen Einfluss auf die Raumbestellung nehmen. Die Abnahmegarantie legt fest, dass die FHNW verpflichtet ist, von den Standortkantonen in den geplanten Grossprojekten genau festgelegte Flächen zu mieten. Für den Aargau sind dies (exklusive CCEM und Sportausbildungszentrum) 24'500 m² HNF (§ 35 Abs. 5a).

Vom Fachhochschulrat der FHNW liegt eine detaillierte Raumbestellung für den gesamten Campus inklusive Sportausbildungszentrum vor. Diese umfasst das Raumprogramm, die Definition der Raumtypen, die betrieblichen und die baulichen Vorgaben. Die Bestellung wurde vom Regierungsausschuss der vier Trägerkantone validiert und bildete die Grundlage für den Architekturwettbewerb, die Bauprojektplanung und den Grossratsbeschluss vom 3. Juli 2007. Seit letzterem ist das Raumprogramm verschiedentlich optimiert und den Bedürfnissen der FHNW angepasst worden. Der Umfang des nun zu erwerbenden Raumprogramms der FHNW stimmt auf <1% mit der im Staatsvertrag vorgesehenen Fläche überein.

Gestützt auf § 35 Abs. 2 des Staatsvertrages haben die Regierungen der vier Trägerkantone die Methodik für die Berechnung der Mietpreise der von der FHNW gemieteten kantonalen Liegenschaften sowie die Anpassung an die Preisentwicklung festgelegt. Der Mietzins, den die FHNW für den Campus-Neubau entrichten muss, richtet sich nicht nach den Investitionskosten des Kantons Aargau, sondern beruht auf den kalkulatorischen Richtlinien des Bundes für die Bemessung der Bausubventionen, die unter anderem für die Bauten der FHNW Anwendung finden. Alle bestellten Räume und Flächen werden in Kategorien eingeteilt und ihr Wert nach den aktuellen Flächenpauschalen des Bundes kalkuliert. Mit diesem Ansatz wird erreicht, dass in allen vier Trägerkantonen ein gesamtschweizerisch anerkanntes und transparentes System zur Anwendung gelangt.

Anhand des für die Ausführung vorgesehenen Raumprogramms können kalkulatorisch der Anlagewert und die Mietzinszahlung berechnet werden. Der kalkulatorische Anlagewert beträgt 180,4 Millionen Franken (inklusive Räumlichkeiten CCEM) und lässt sich damit dem Kaufpreis des Kantons (185,3 Millionen Franken) gegenüberstellen. Ohne die in Abschnitt 6.5 erwähnten ausserordentlichen Baunebenkosten von 7,56 Millionen Franken unterschreiten die effektiven Baukosten den kalkulatorischen Anlagewert, was wiederum die Erstellung zu kostengünstigen Bedingungen belegt. Die zukünftige Mietzinszahlung der FHNW beträgt vor Abzug der Bundessubventionen 12,23 Millionen Franken (siehe nachfolgender Abschnitt).

8.2 Bundessubventionen

Gemäss Fachhochschulgesetz trägt der Bund einen Drittel der anrechenbaren Investitionskosten der Fachhochschulen. Nicht subventionsberechtigt sind die Räumlichkeiten der Pädagogischen Hochschule, da die Lehrerinnen- und Lehrerbildung in kantonaler Kompetenz liegt. Die Mietrichtlinie der Trägerkantone der FHNW legt fest, dass die Bundessubventionen grundsätzlich der FHNW zu Gute kommen müssen. Es handelt sich dabei um einmalige Baubeiträge an den Kanton, die dieser – in Form einer Mietzinsreduktion – der FHNW weiterzugeben hat. Unter Berücksichtigung der Subventionsvorgaben des Bundes wird der Mietvertrag zwischen dem Eigentümer (Kanton) und der FHNW auf eine feste Laufzeit von 20 Jahren und eine optionale Verlängerung von 10 Jahren festgesetzt.

Gemäss § 18 Abs. 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (GAF) wird beim Globalkreditsaldo der bei der Beschlussfassung feststehende Ertrag in Abzug gebracht. Im vorliegenden Fall stehen die Bundessubventionen zum heutigen Zeitpunkt in ihrer Höhe noch nicht fest.

Die Bundesbeiträge haben für den Kantonshaushalt zwei Effekte. Mit der Reduktion des Globalkredits von 189,88 Millionen Franken reduzieren sich auch die Aufwände für die Finanzierungsgesellschaft. Andererseits erhält der Kanton von der FHNW weniger Mieterträge. Minderaufwand und Minderertrag kompensieren sich somit. Damit kommen die Bundessubventionen vollständig der FHNW zu Gute. Um diese Reduktion des Globalkredits durch die Bundessubventionen formal korrekt vornehmen zu können, wird im Antrag zum Globalkreditbeschluss eine entsprechende Reduktionsklausel eingefügt.

9. Beiträge der Standortgemeinden Brugg und Windisch

Die Standortgemeinden Brugg und Windisch sowie der Kanton Aargau haben der HRS ihre Grundstücke zu einem reduzierten Preis verkauft, der dem Wert vor dem Standortentscheid des Grossen Rats 2001 und der dadurch verursachten Teuerung entspricht. Für die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch stellt dieser reduzierte Verkaufspreis einen indirekten Standortbeitrag in der Höhe von insgesamt 3,5 Millionen Franken dar, der im Verhältnis der Wertquoten zu 80,4% dem Kanton Aargau zugute kommt (2,81 Millionen Franken). Zusätzlich leisten die beiden Gemeinden aus dem Verkaufserlös einen direkten Standortbeitrag in der Höhe von je 1,01 Millionen Franken.

10. Alternative zum Kauf

Die Alternative zum Kauf stellt die Weiterführung und Anpassung der bisherigen Investorenlösung dar. Aufgrund der aktuellen, durch die Finanzkrise hervorgerufenen Entwicklung auf dem Kapitalmarkt ist die bisher vorgesehene kreditgebende Bank aus Deutschland nicht mehr in der Lage, die im Jahr 2007 angebotenen Konditionen aufrechtzuerhalten. Die HRS hat dementsprechend neue Angebote auf dem Kapitalmarkt eingeholt. Diese Offerten führen zu einer Anpassung des bisherigen Zinsniveaus.

Allen Offerten sind, anstatt kurz- und mittelfristiger Angebote, nur noch Laufzeiten über die gesamte Dauer des Mietvertrags gemeinsam. Ebenso sind ein Eigenkapitalanteil des Kantons und eine teilweise Anpassung des Aufwands an die Teuerung notwendig. Dies führt zu einer deutlich höheren langjährigen Zinsbelastung von ca. 4,5%.

Für den vom Grossen Rat 2007 beschlossenen Kleinkredit würde dies zu folgenden Konsequenzen führen:

Wegfall Zinsanpassungsklausel:

Neu wird ein fester Zinssatz offeriert, die vom Grossen Rat beschlossene Zinsanpassungsklausel müsste deshalb aufgehoben werden. Damit entgingen dem Kanton die Chancen, von tieferen Zinssätzen zu profitieren; umgekehrt müsste er das Risiko von hohen Zinssätzen nicht mehr tragen.

Neue Teuerungsanpassungsklausel:

Neu müsste für den Aufwand des Kleinkredits eine Teuerungsanpassungsklausel beschlossen werden.

Höherverschuldungsbeschluss für Darlehen des Kantons:

Die der HRS gewährten Darlehen (siehe Abschnitt 3.4) müssten auf die Dauer des Mietvertrages verlängert werden, wofür ein Höherverschuldungsbeschluss des Grossen Rats notwendig wäre.

Eigenleistungen

Im vom Grossen Rat beschlossenen Kleinkredit waren Eigenleistungen vorgesehen. Die Höhe der Eigenleistungen (Reduktion des Personalaufwands, gleichbleibender Sachaufwand) wäre zu aktualisieren und im Kleinkredit zu berücksichtigen.

Zusammenfassend würde dies dazu führen, dass die für den Kanton vorteilhaften Konditionen des bisherigen Kleinkredits nicht mehr eingehalten werden können. Im Gegensatz dazu beträgt die Ersparnis bei einem Kauf – ohne Berücksichtigung der Risiken – je nach Zinsentwicklung zwischen 2 und 4 Millionen Franken pro Jahr. Der Kauf bietet somit für den Kanton Vorteile, die er sich nicht entgehen lassen sollte. Auch der Kanton muss in seiner Rolle als Eigentümer neben seinen Refinanzierungskosten, die er mit einem AAA-Rating vorteilhaft sicherstellen kann, Risikokomponenten für Leerstand, Bauschäden etc. mit einberechnen.

11. Anhörungsergebnis

Da der Beschluss des Grossen Rats dem fakultativen Referendum unterliegt, war gemäss § 66 Abs. 2 KV eine Anhörung durchzuführen

11.1 Generelles Meinungsbild

Die Auswertung der Anhörungseingaben zeigt, dass der vom Regierungsrat vorgeschlagene Erwerb der FHNW-Räumlichkeiten im Campus-Neubau und die Abwicklung über die Finanzierungsgesellschaft Immobilien FHNW auf breite Zustimmung stossen. In den Eingaben findet die erst nach Bauabschluss vorgesehene Eigentumsübertragung explizite Zustimmung (CVP, EVP, FDP). Die durch diese Übernahme entstehenden Risiken halten sich dank eines langfristig gesicherten Mietvertrages und den daraus resultierenden Mietzahlungen in vertretbaren Grenzen (FDP, CVP). Die SP weist darauf hin, dass das Bauvorhaben einem nachgewiesenen Bedürfnis der FHNW entspricht und zudem den Kanton Aargau als Standort in der Bildungslandschaft wesentlich aufwertet. Die SVP macht geltend, dass sie bereits anlässlich der Verabschiedung der Mietbotschaft 2007 darauf hingewiesen habe, dass ein Kauf der Gebäulichkeiten günstiger zu stehen komme. Auch die SP hebt hervor, dass die im Grossen Rat verbreitete Skepsis gegenüber einer Mietlösung mittlerweile bestätigt wurde.

11.2 Stellungnahme des Regierungsrats

Der Regierungsrat stellt eine breite Zustimmung fest, die Vernehmlassungspartner können dem Vorgehen des Regierungsrats folgen. Zu den während der Anhörung eingegangenen Vorbehalten nimmt der Regierungsrat nachfolgend Stellung.

Der Kanton hat sich bereits bei der Unterzeichnung der Vereinbarung über die Projektfinanzierung im Jahr 2007 das Recht gesichert, bei Nutzungsbeginn die Hochschulflächen käuflich zu erwerben, falls gewichtige Gründe dafür sprechen. Für den Regierungsrat handelt es sich deshalb beim beantragten Erwerb nicht um einen "überraschenden Sinneswandel" (BDP): Die Krise auf den Finanzmärkten hat zu veränderten Finanzierungsbedingungen geführt, weswegen der Regierungsrat entschieden hat, dem Grossen Rat den Erwerb zu Nutzungsbeginn zum jetzigen Zeitpunkt zu unterbreiten.

Die SVP zeigt sich kritisch gegenüber den Modalitäten der Abwicklung über die Finanzierungsgesellschaft Immobilien FHNW. Der Grosse Rat hat bereits bei zwei Bauprojekten (Klosterzelg 2 und Sportausbildungszentrum Mülimatt) mit grossem Mehr die Modalitäten der Abwicklung über die Finanzierungsgesellschaft beschlossen, weswegen der Regierungsrat auch beim vorliegenden neuen Projekt im Sinne der Kontinuität auf den bereits gefällten Parlamentsbeschlüssen basieren und diese weiterführen will. Es liegen keine Gründe vor, die ein Abweichen notwendig machen.

In zwei Eingaben wird auf die im Vergleich zum Neubauprojekt Olten höheren Flächenkennwerte hingewiesen und demzufolge Einsparpotential geortet (SVP, SIA). Aus Sicht des Regierungsrats ist das Projekt in Brugg-Windisch kompakt, wirtschaftlich und flexibel nutzbar geplant. Er weist darauf hin, dass die Flächenkennwerte in Brugg-Windisch auf einem vertraglich vereinbarten Kostendach beruhen und deshalb nicht überschritten werden, während in Olten ein Kostenvoranschlag von +/- 10 % die Berechnungsbasis bildet. Kosteneinsparungen verspricht sich der Regierungsrat von der vereinbarten Erfolgsbeteiligung an den Minderkosten. Dagegen sieht er bei der Materialisierung ein vergleichsweise geringes Einsparpotential: Mit dem Ziel, die Raumstandards aller Neubauprojekte gemeinsam festzulegen und eine einheitliche Hochschulkultur zu fördern, haben die Trägerkantone zusammen mit der FHNW den minimalen Ausbaustandard bezüglich Bau, Haustechnik und Ausstattung festgehalten. Der Regierungsrat setzt sich dafür ein, dass dieser Ausbaustandard vierkantonal umgesetzt werden kann und keine – wie in Eingaben (SP, vpod) befürchtet – "unsachlich geführten Diskussionen über Bau- und Ausbaustandard" geführt werden.

Die regierungsrätliche Begründung zum Verzicht auf eine Realisierung in Minergie-P wird in der Anhörung als nachvollziehbar bewertet wird; indes wird Bedauern geäussert, dass die öffentliche Hand in energetischer Sicht keine Vorreiterrolle wahrnimmt (SIA, SP, vpod). In Anerkennung seiner Vorbildfunktion hat der Regierungsrat Ende April 2010 eine strategische Neuausrichtung hin zu einer 2'000-Watt-Gesellschaft beschlossen. Bauvorhaben des Kantons Aargau sind fortan in den Standards Minergie-P-Eco (für Neubauten) und Minergie-Eco (für Sanierungen) umzusetzen. Eine nachträgliche Umplanung des baureifen Campus-Projekts auf Minergie-P Standard hätte hingegen weitreichende finanzielle und bauliche Konsequenzen zur Folge gehabt (siehe Projektdokumentation S. 14f).

Der Regierungsrat ist in der vorliegenden Botschaft (Kapitel 7) auf das Anliegen eingegangen, die terminlichen und finanziellen Konsequenzen der Projektverzögerung auszuweisen (SVP).

Eine Einzeleingabe fordert den Verzicht auf eine kantonale Standortkonzentration in Brugg-Windisch. Ein solcher Verzicht widerspräche dem Beschluss des Grossen Rats aus dem Jahr 2001, sämtliche kantonalen Fachhochschuleinrichtungen zugunsten eines Campus in Brugg-Windisch zu konzentrieren (GRB Nr. 2001-0352). Dieser Grundsatzentscheid wurde durch den Grossen Rat in der Folge 2005 (Staatsvertrag mit Abnahmegarantie für die Trägerkantone, GRB Nr. 2005-2403) und 2007 (Mietkredit für den Campus-Neubau, GRB Nr. 2007-1192) bekräftigt. Die Standortkonzentration der Hochschulen für Technik, Wirtschaft und Pädagogik, im Verbund mit einer renommierten Forschungsabteilung des Paul-Scherrer-Instituts, ist für den Regierungsrat von grosser Bedeutung. Ein hochschulgerecht konzipiertes Areal mit massgeschneiderten Infrastrukturprojekten stärkt nicht nur die Fach-

hochschule Nordwestschweiz, sondern auch den Kanton Aargau, der in seiner Rolle als Hochschulkanton über einen ausgewiesenen Standortvorteil verfügen wird.

Zum Antrag:

Der Beschluss gemäss Ziffer 1 untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 63 Abs. 1 lit. d der Kantonsverfassung, sofern ihm die absolute Mehrheit der Mitglieder des Grossen Rats zustimmt.

Erreicht die Abstimmung nicht 71 befürwortende Stimmen, ist die Vorlage abgelehnt (§ 20 Abs. 4 GAF).

Wird das Behördenreferendum gemäss § 62 Abs. 1 lit. e der Kantonsverfassung ergriffen, findet eine Volksabstimmung statt.

Antrag:

1.

Für den Erwerb des Campus-Neubaus der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) in Brugg-Windisch (inklusive Kompetenzzentrum für Energie und Mobilität [CCEM]) ab Nutzungsbeginn wird ein Grosskredit für einen einmaligen Nettoaufwand von 189,88 Millionen Franken beschlossen. Der Grosskredit reduziert sich um die erhaltenen Bundesbeiträge.

2.

Der Bauaufwand von 186,46 Millionen Franken (inklusive Anteil MwSt. 8,0%) als Teil des Grosskredits passt sich an die baukostenindexbedingten Mehr- oder Minderaufwände an (Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz vom 1. Oktober 2009, 123,0 Punkte).

3.

Der Zinsaufwand von 3,42 Millionen Franken für den Baukredit als Teil des Grosskredits passt sich an den effektiven Zinsaufwand des Kantons und an den Zahlungsplan an.

4.

Der Erwerb wird über die kantonale Finanzierungsgesellschaft Immobilien FHNW mit einer Abschreibungsdauer von 25 Jahren vorgenommen.

5.

Der Regierungsrat wird ermächtigt, bis zum Betrag von 189,88 Millionen Franken fremde Gelder für die Finanzierung des Vorhabens aufzunehmen. Dieser Betrag passt sich an die Anpassungsklauseln gemäss Antrag 2 und 3 an. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum nach § 63 Abs. 1 lit. e der Kantonsverfassung. Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

6.

Der vom Grossen Rat bewilligte Kleinkredit vom 3. Juli 2007 (GRB Nr. 2007-1192) wird durch den Grosskredit gemäss Antrag 1 abgelöst.

7.

Für die Planungsarbeiten des Kantons des Projekts Campus-Neubau wird ein Kleinkredit für einen einmaligen Nettoaufwand von 3,20 Millionen Franken beschlossen.

8.

Der vom Grossen Rat bewilligte jährliche wiederkehrende Kleinkredit vom 25. Oktober 2005 zugunsten des CCEM (GRB Nr. 2005-0297) wird durch den Grosskredit gemäss Antrag 1 abgelöst.

Aarau, 26. Mai 2010

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATS

Landammann:

Staatsschreiber:

Peter C. Beyeler

Dr. Peter Grünenfelder

Beilage:

– Dokumentation Bauprojekt