

**RAHMENVERTRAG
FÜR DIE PLANUNG, ERRICHTUNG UND DEN BETRIEB EINES
„UNIVERSITÄTS- UND FORSCHUNGSZENTRUMS TULLN“ (UFT)**

Das Land Niederösterreich, kurz Land genannt
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

die Universität für Bodenkultur Wien, kurz BOKU
1180 Wien, Gregor Mendel-Straße 33

die Austrian Research Centers GmbH – ARC, kurz ARC
per Adresse 2444 Seibersdorf

und die Stadtgemeinde Tulln, kurz Stadt
3430 Tulln, Nussallee 4

in der Folge Partner genannt schließen folgenden Rahmenvertrag für eine Zusammenarbeit
auf dem Gebiet der Wissenschaften und der Technologie.

Präambel

Aufgrund der im Mai 2004 erfolgten Osterweiterung der Europäischen Union haben sich die Regionen in Europa neu zu positionieren. Das Land Niederösterreich plant hiezu, die Politikfelder der Wissenschafts-, der Technologie-, der Wirtschafts- und Innovationspolitik zu verzahnen. Es soll ein Leitprojekt an einem NÖ Technopol-Standort in Form eines Universitäts- und Forschungszentrums zwischen der BOKU und dem ARC vorbereitet werden, wobei auch eine Beteiligung anderer wissenschaftlicher Einrichtungen zu einem späteren Zeitpunkt und damit eine Erweiterung ermöglicht werden soll. Zu diesem Thema wurde von den Partnern am 1. März 2005 ein „Memorandum of Understanding“ (kurz: MoU) verabschiedet, welches mit diesem Rahmenvertrag gemäß Punkt 3 des MoU umgesetzt werden soll.

- (1) Der tertiäre Bildungssektor in Niederösterreich ist 10 Jahre jung und wird durch die NÖ Bildungsgesellschaft m.b.H. für Fachhochschul- und Universitätswesen operativ koordiniert und strategisch gelenkt. Der tertiäre Bildungssektor wird derzeit durch die Universität für Weiterbildung Krems, das IFA-Tulln und durch die drei Fachhochschulen in Krems, St. Pölten und Wiener Neustadt mit den Filialen in Tulln und Wieselburg repräsentiert. Derzeit studieren 7.500 Studierende in Niederösterreich. Diese Zahl soll bis zum Jahr 2010 auf bis zu 10.000 Studierende qualitativ ausgebaut werden.

- (2) Am Standort Tulln existieren als wissenschaftliche Einrichtungen bereits das Interuniversitäre Department für Agrarbiotechnologie Tulln (IFA-Tulln) der Universität für Bodenkultur Wien, sowie eine Filiale der Fachhochschule Wiener Neustadt mit dem Studiengang „Biotechnische Verfahren“. Das IFA-Tulln wurde 1994 mittels Gliedsstaatsvertrag gegründet. Derzeit sind 5 Abteilungen eingerichtet: Biotechnologie in der Pflanzenproduktion, Naturstofftechnik, Analytikzentrum, Umweltbiotechnologie und Biotechnologie in der Tierproduktion.
- (3) Die Universität für Bodenkultur Wien hat Potenzial sich zur führenden Universität für Ressourcenmanagement und Lebenswissenschaften in Zentraleuropa zu entwickeln. Gemäß dem derzeitigen Entwicklungsplan der Universität für Bodenkultur Wien (Stand 20.10.2005) soll sich diese künftig an drei Standorten konzentrieren: Türkenschanze/Wien mit dem Thema Ressourcenmanagement, Muthgasse/Wien mit dem Themen Lebensmittel, Bio- und Nanotechnologie und Universitäts- und Forschungszentrum Tulln/Niederösterreich mit den Themen Nachwachsende Rohstoffe (NAWARO) und Ressourcenorientierte Technologien.
- (4) ARC ist als außeruniversitäre Forschungseinrichtung ein innovativer Forschungs- und Entwicklungspartner für die österreichische Wirtschaft. ARC beherrscht unter anderem die ARC Seibersdorf Research GmbH. ARC ist berechtigt, alle ihre sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Pflichten durch die von ihr beherrschten Gesellschaften wie die ARC Seibersdorf Research GmbH zu erfüllen und alle ihr nach dieser Vereinbarung zustehenden Rechte den von ihr beherrschten Gesellschaften zu übertragen, diese Rechte nutzen und/oder wahrzunehmen. Gemäß Strategieplan ist auch die Umwelt-Systemforschung ein interdisziplinärer Forschungspunkt. Dabei soll das Programm Biogenetics mit nachhaltigem Management natürlicher Ressourcen im Universitäts- und Forschungszentrum Tulln in Niederösterreich eingerichtet werden.
- (5) Die Stadt Tulln ist einer der drei Technopol-Standorte in Niederösterreich. Einen Technopol kennzeichnet die zielorientierte Zusammenarbeit von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, Unternehmen sowie Ausbildungseinrichtungen mit Ansiedlungsmöglichkeiten für bestehende Unternehmen sowie Neugründungen an einem Standort. Ziel des Technopol-Programms ist es, Innovationsprozesse voranzutreiben und die Schaffung von neuem technologiebasierten Wissen mit erfolgreicher wirtschaftlicher Verwertung zu kombinieren.
- (6) Durch die geplante Investition des Landes Niederösterreich soll auf Grundlage des vorliegenden Flächen-, Kosten- und Terminrahmens für den universitären (BOKU) und außeruniversitären (ARC) Bereich des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (Anlage 1), Wohnungen für Studierende und für lehrende/forschende Professoren, Sportanlagen, Garagen und Betriebsansiedlungsflächen am Standort Tulln im Rahmen eines alles umfassenden Campus Tulln geschaffen und für die Dauer von zumindest 25 Jahren betrieben werden.
- (7) Um die in der Präambel und dem MbU genannte Zielsetzung zu erreichen vereinbaren die Parteien nun folgendes:

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

- (1) Das auf Kosten des Landes zu errichtende „*Universitäts- und Forschungszentrum Tulln*“ umfasst die Gebäude, die technische Infrastruktur und die Grundausstattung (Möbel, Labore, Messräume und alle sonstigen in Anlage 1 erwähnte Büro-, Labor- und Hörsaalrichtungen) für die universitären und außeruniversitären Forschungs-, Entwicklungs- und Lehrbereiche der BOKU und der ARC ohne Ausstattung für wissenschaftliches Gerät einschließlich eines allgemein nutzbaren Hörsaalzentrums. „*Technologiezentren Tulln*“ umfasst die im räumlichen Nahebereich zum Universitäts- und Forschungszentrum Tulln angesiedelten Gebäude für hochwertige Einmietungen und die Infrastruktur für Unternehmen/Betriebe, die in Bereichen forschen, entwickeln und produzieren, die mit den Forschungs- und Lehrtätigkeiten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln in sachlichem Zusammenhang stehen (z.B. Pflanzenbiotechnologie, nachwachsende Rohstoffe und ressourcenorientierte Technologien). Im räumlichen Nahebereich des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln sind auch das IFA-Tulln, die Fachhochschulfiliale Tulln, Wohnungen, Sportanlagen, Gastronomiestätten und Geschäfte angesiedelt. Weiters stehen aufgeschlossene Grundstücke für Betriebsansiedlungen zur Verfügung. Der „*Campus Tulln*“ umfasst all diese Einrichtungen und Anlagen einschließlich des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln, der Technologiezentren Tulln, IFA-Tulln, Fachhochschule Tulln und Betriebsansiedlungsflächen (Anlage 1).
- (2) Gegenstand dieser Vereinbarung sind ausschließlich die Errichtung, der Betrieb und die Instandhaltung des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln und allgemeine Pflichten zur Kooperation im Bereich der Lehre und Forschung (§ 4) einschließlich der Förderung von Betriebsansiedlungen und des Campus Tulln. Das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln und die Technologiezentren sollen unter Berücksichtigung einer optimalen Gesamtentwicklung des Campus Tulln umgesetzt werden.
- (3) Die Vertragsparteien haben die in dieser Vereinbarung aufgezählten Beiträge zu erbringen und im Übrigen die Umsetzung des Projekts bestmöglich zu unterstützen und zu fördern.
- (4) Als Grundlage für diesen Rahmenvertrag gilt das in Anlage 1 ausgearbeitete Konzept für einen Flächen-, Kosten- und Terminrahmen für das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln der prieberrnig.P ZT gmbh aus Wien. Als Zeitplan für die Realisierung ist der Zeitraum bis 2009 vorgesehen, wo die Inbetriebnahme erfolgen soll.
- (5) Das Land, eine von ihr beherrschte oder beauftragte/konzessionierte Gesellschaft errichtet, betreibt, und hält instand auf Dauer seines Bestandes das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln. Die Instandhaltungspflicht für die Grundausstattung (Möbel, Labore, Messräume und alle sonstigen in Anlage 1 erwähnte Büro-, Labor- und Hörsaalrichtungen) tragen BOKU und ARC in ihrer Eigenschaft als Mieter bestimmter Objekte des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln jeweils auf eigene Kosten. Das sich daraus ergebende Risiko trägt das Land, eine von ihr beherrschte oder beauftragte/konzessionierte Gesellschaft. Ob und inwieweit Mietangebote angenommen

werden, entscheidet das Land. Die Entscheidung, in welcher rechtlichen Struktur die Errichtung und der Betrieb des Universitäts- und Forschungszentrum Tulln erfolgt, trifft das Land unter Einbindung der Vertragsparteien gemäß § 2. In diesem Sinn obliegt die operative Projektumsetzung dem Land unter Einbindung der übrigen Vertragsparteien gemäß § 2. Darüber hinaus sind die Vertragsparteien berechtigt, durch Sondervereinbarungen zwischen ihnen selbst einzelne bilaterale Regelungen zur Umsetzung des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln abzuschließen. Derzeit ist an folgende Zusatzvereinbarungen zwischen den Vertragsparteien gedacht:

- a. **Land/Tulln** – Liegenschaft, Betriebsansiedlungen, Versuchswirtschaft der BOKU Obstbau, Sportanlagen, öffentlicher Verkehr, Wohnmöglichkeiten im Rahmen des Betriebes des Campus Tulln etc.
 - b. **Land/ARC** – Biostructural Analysis Center und LLC-Labor etc.
 - c. **Land/BOKU** – IFA-Tulln, Versuchswirtschaft der BOKU, Weinbau, Obstbau etc.
- (6) Stadt Tulln verpflichtet sich, dem Land die für die Umsetzung des Projekts erforderlichen Liegenschaften projektbezogen zur Verfügung zu stellen. In Erfüllung dieser Verpflichtung genügt es, dass die Stadtgemeinde Tulln ein lastenfreies Baurecht auf den für die Errichtung des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln erforderlichen Liegenschaften (Endausbau: Gesamtgröße bis zu 15 ha) für die Dauer von 60 Jahren einräumt. In der ersten Baustufe bis 2009 werden bis zu 8,6 ha direkt angrenzend östlich der Liegenschaft des IFA-Tulln von der Stadt Tulln unter den obigen Bedingungen zur Verfügung gestellt (Anlage 1 sowie Zusatzvereinbarung gemäß § 1 (5)a). Der anfallende Baurechtszins wird von der Stadt Tulln selbst getragen.
- (7) BOKU und ARC verpflichten sich, ihre Geschäftsbereiche gem. § 4 (1) und § 4 (2) einschließlich Forschung und Lehre zum Universitäts- und Forschungszentrum Tulln für die Dauer von zumindest 25 Jahren ab Übernahme/Inbetriebnahme des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln zu verlegen und sich mit den genannten Bereichen dauerhaft anzusiedeln. Festgehalten wird, dass die Kosten des Betriebs der BOKU und des ARC am Standort Universitäts- und Forschungszentrum Tulln von BOKU und ARC jeweils zur Gänze selbst getragen werden.
- (8) Das bestehende IFA-Tulln soll nach entsprechender Einigung der BOKU mit der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) bezüglich der Beendigung der Miet/Nutzungsrechte an anderen Standorten in die Raum- und Funktionsplanung des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln miteinbezogen.
- (9) Das Land wird über einen eigenen Rechtsträger geeignete Betriebsansiedlungsflächen ab den ersten Jahren der Inbetriebnahme des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln anbieten (siehe Anlage 1), die einen integralen Bestandteil dieses Vertrages darstellen.
- (10) Sollte die BOKU eine weitere Expansion am Standort Tulln beabsichtigen, so wird sich das Land nach besten Kräften und Möglichkeiten bemühen, einen Ausbau am Standort (siehe Anlage 1, S 15, BS Universitäts- und Forschungszentrum) in Anlehnung an die bestehende Vereinbarung zu unterstützen.

- (11) Das Land wird ehest baldig (längstens bis Ende Juni 2006) klären, ob die Errichtung des UFT (Anlage 1) die Einleitung eines UVP-Verfahrens erfordert. Sollte ein UVP-Verfahren erforderlich sein, werden die Vertragsparteien einvernehmlich die weitere Vorgangsweise, insbesondere eine allenfalls erforderliche Änderung des Zeitplans bestimmen.

§ 2

Kooperation der Vertragsparteien

- (1) Einvernehmen besteht darüber, dass die gesamte standortbezogene Projektabwicklung und Zusammenarbeit der Partner und zwar nicht nur im Zeitraum der Errichtung sondern auch während der gesamten Dauer des Betriebs des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln – nur in einem engen wechselseitigen Kooperationsverhältnis mit engen gegenseitigen Informationsaustausch erfolgen kann. Zu diesem Zweck wird ein paritätisch zu besetzender *UFT-Beirat* zwischen den Partnern eingerichtet, in den die Partner jeweils ihre operativen Entscheidungsträger entsenden. Der *UFT-Beirat* hat insbesondere die bestmögliche Ausstattung und den bestmöglichen Ausbau nach Maßgabe der vorhandenen budgetären Mittel des Landes festzulegen, zu steuern und zu überwachen, insbesondere detaillierte Anforderungen zur Ausstattung und zum Ausbau des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln zu machen. Besondere Berücksichtigung haben hierbei die Anforderungen der Nutzer der jeweiligen Einrichtungen/Räumlichkeiten zu finden. Der *UFT-Beirat* hat diese Fragen vorzubespochen und dem Land/dessen Projektträger entsprechende Empfehlungen zu geben.

Der *UFT-Beirat* wird zumindest einmal monatlich zusammentreten. Jedes Mitglied ist aber darüber hinaus berechtigt, zusätzliche Sitzungen unter Angabe des Grundes unter Einhaltung einer Einberufungsfrist von zwei Wochen einzuberufen.

Die Partner werden einvernehmlich eine Geschäftsordnung für den *UFT-Beirat* beschließen, die die Aufgaben des *UFT-Beirates* (insbesondere die Abgrenzung der Zuständigkeit gegenüber dem in Absatz (2) vorgesehenen *Lenkungsausschusses*) sowie die Rechte und Pflichten der einzelnen Partner im Rahmen dieses *UFT-Beirates* einschließlich der Fragen der Schriftführung und des Vorsitzes regelt. Jedes Mitglied des *UFT-Beirates*/Lenkungsausschusses kann sich durch eine andere Person vertreten lassen. Der *UFT-Beirat* tritt zumindest einmal im Monat zusammen. Nähere Regelungen hierzu wird die Geschäftsordnung enthalten. Die Partner werden diese während der Dauer der Zusammenarbeit aufgrund sich ergebender Änderungen jeweils anpassen.

- (2) Zusätzlich zum *UFT-Beirat* richten die Vertragsparteien einen *Lenkungsausschuss* ein. Jede Vertragspartei ist berechtigt ein Mitglied in diesen *Lenkungsausschuss* zu entsenden. Der Lenkungsausschuss hat wesentliche strategische Entscheidungen über die Projektziele (Qualitäts-, Termin- und Kostenrahmen) und strittige Punkte, die vom *UFT-Beirat* nicht gelöst werden, zu behandeln. Der Lenkungsausschuss entscheidet einvernehmlich. Der Lenkungsausschuss wird zumindest einmal pro Quartal zusammentreten. Jedes Mitglied ist aber darüber hinaus berechtigt, zusätzliche

Sitzungen unter Angabe des Grundes unter Einhaltung einer Einberufungsfrist von zwei Woche einzuberufen. Nähere Regelungen hiezu wird die Geschäftsordnung enthalten. Der Lenkungsausschuss gibt sich selbst eine Geschäftsordnung, die die gegenständliche Vereinbarung konkretisiert, und die Abwicklung der Geschäfte einschließlich der Fragen der Schriftführung und des Vorsitzes regelt. Diese wird während der Dauer der Zusammenarbeit aufgrund sich ergebender Änderungen jeweils angepasst.

- (3) Entsprechend den landesrechtlichen Regeln richtet das Land auf Dauer der Planungs- und Errichtungsphase des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln einen *Baubeirat* ein. Tulln, BOKU und ARC sind berechtigt, jeweils ein Mitglied in diesen Baubeirat zu entsenden.
- (4) Alle Beschlüsse des *UFT-Beirates* und des Lenkungsausschusses bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die Vertragsparteien haben innerhalb von 14 Tagen nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung die zuständigen Personen für den *UFT-Beirat* und den Lenkungsausschuss zu nominieren. Die Vertragsparteien sind berechtigt, die nominierten Personen für den *UFT-Beirat* und den Lenkungsausschuss durch schriftliche Bekanntgabe an die anderen Partner auszutauschen.
- (5) Das Land hat alle Mitglieder des *UFT-Beirats* über die Abwicklung des gegenständlichen Vertrags und alle diesbezüglichen Umstände zu informieren. Je nach Dringlichkeit ist unverzüglich eine Besprechung einzuberufen. Darüber hinaus hat das Land alle Mitglieder des *UFT-Beirats* zumindest einmal im Kalenderquartal schriftlich über die den gegenständlichen Vertrag und dessen Abwicklung betreffende Vorkommnisse/Ereignisse zur Bauzeit und zu den Kosten sowie über zu erwartende Entwicklungen derart rechtzeitig zu informieren, dass hierüber der *UFT-Beirat* in seiner Monatssitzung beraten und allenfalls entscheiden kann.
- (6) Jede Vertragspartei ist jederzeit berechtigt, die Baustelle bzw. die vertragsgegenständliche Liegenschaft (gemäß § 1 (6)) selbst oder durch von ihr beauftragte Sachverständige zu betreten, den Baufortschritt zu kontrollieren, alle die Errichtung und den Betrieb des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln betreffenden Unterlagen selbst oder durch Sachverständige einzusehen, hievon Kopien anfertigen zu lassen, schriftliche Auskünfte über die Errichtung und den Betrieb des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln binnen 14 Tagen zu fordern. Das Land hat den übrigen Vertragsparteien bei all diesen Informations- und Kontrolltätigkeiten bestmöglich zu unterstützen.
- (7) BOKU und ARC sind berechtigt, insoweit Änderungen zu den dem Land bekannt gegebenen und in Anlage 1 eingearbeiteten Nutzeranforderungen zu fordern, als diese Änderungsanforderungen rechtzeitig, längstens jedoch bis zum Abschluss der Einreichplanung (Anlage 1, S 22) bekannt gegeben werden und zu keinen Mehraufwendungen seitens der jeweils übrigen Vertragsparteien führen. Das Land hat diese geforderten Änderungen umzusetzen. Eine Reduktion des Mietzinses oder die Finanzierung wissenschaftlicher Geräte ist jedenfalls ausgeschlossen.
- (8) Das Land hat den Empfehlungen des *UFT-Beirats*, soweit diese budgetär bedeckt sind, dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Gesetzmäßigkeit entsprechen und

sie auch nicht aus sonstigen Gründen unzumutbar sind, zu entsprechen. Es gilt die sachlich gerechtfertigten Anforderungen der Nutzer, die Errichtungs- und Betriebskosten, den Bauzeitplan und sonstige funktionelle Anforderungen zu optimieren; dies vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden budgetären Mittel.

- (9) Die Letztentscheidung und Verantwortung sowohl für die Errichtung und Einrichtung als auch für den Betrieb des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln trägt das Land in Form des Baubeirates. In diesem Sinn trägt das Land auch das wirtschaftliche Risiko allfälliger Fehlentscheidungen und ist berechtigt, Empfehlungen des *UFT-Beirats/Lenkungsausschusses* aus sachlichen und schriftlich begründeten Überlegungen abzulehnen. Sollten Nutzerwünsche abgelehnt werden, hat das Land diese ablehnende Entscheidung zu begründen.

§ 3

Eckpunkte Mietangebot

- (1) Gegenstand des Mietanbots BOKU sind 9.528 m² Nutzfläche (inkl. Verkehrsfläche) des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (vgl. Anlage 1).
- (2) Gegenstand des Mietanbots ARC sind 4.012 m² Nutzfläche (inkl. Verkehrsfläche) des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (vgl. Anlage 1).
- (3) Das von der BOKU anzubietende Nettomietentgelt exklusive Umsatzsteuer, exklusive Instandhaltung und exklusive Betriebskosten und sonstiger Nebenkosten beträgt € 13,08/m² Nutzfläche und Monat. Zusätzlich hat die BOKU im Verhältnis der von ihr gemieteten Nutzfläche (derzeit: 9.528 m²) zu der gesamten Nutzfläche des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (derzeit: 20.170 m²) 100% der Betriebskosten¹ und 50% der die Instandhaltungskosten² des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln zu ersetzen.
- (4) Das von der ARC anzubietende Nettomietentgelt exklusive Umsatzsteuer, exklusive Instandhaltung und exklusive Betriebskosten und sonstiger Nebenkosten beträgt € 13,08/m² Nutzfläche und Monat. Zusätzlich hat die ARC im Verhältnis der von ihr gemieteten Nutzfläche (derzeit: 4.012 m²) zu der gesamten Nutzfläche des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (derzeit: 20.170 m²) 100% der Betriebskosten³ und zu 50% die Instandhaltungskosten⁴ des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln zu ersetzen.

¹ Soweit Betriebskosten nicht direkt zugeordnet oder abgerechnet werden, derzeit sohin 47,24% der allgemeinen Betriebskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln

² Soweit Instandhaltungskosten nicht direkt zugeordnet werden oder von der BOKU selbst zu tragen sind (Grundausrüstung), 23,62% der Instandhaltungskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln

³ Soweit Betriebskosten nicht direkt zugeordnet oder abgerechnet werden, derzeit sohin 19,88% der allgemeinen Betriebskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln

⁴ Soweit Instandhaltungskosten nicht direkt zugeordnet werden oder von der ARC selbst zu tragen sind (Grundausrüstung), 9,94% der Instandhaltungskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln

- (5) Als Betriebskosten gelten die in den §§ 21 und 24 MRG genannten Kosten zuzüglich der Kosten für das infrastrukturelle, technische und kaufmännische Facility Management (vgl. Anlage 2). Als Instandhaltungskosten (vgl. Anlage 2) gelten alle Kosten der Instandhaltung des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln im Inneren und Äußeren einschließlich technischer Infrastruktur und Haustechnik mit Ausnahme der Instandhaltung der Grundausstattung.
- (6) Die BOKU erklärt sich bereit, 300 m² des Hörsaalzentrums (vgl. Anlage 1) zu den Mietengelten gemäß (3) und zu den Rahmenbedingungen wie die übrigen Nutzflächen anzumieten. Der BOKU steht an diesen 300 m² der Nutzfläche des Hörsaalzentrums das alleinige Nutzungsrecht zu. Allen Vertragsparteien steht an den restlichen Flächen des Hörsaalzentrums ein Mitbenutzungsrecht zu einem marktüblichen Entgelt zu. Die effiziente Auslastung dieser restlichen Flächen des Hörsaalzentrums wird durch ein Raumcontrolling des Landes sichergestellt.
- (7) Die BOKU erklärt sich bereit pauschal € 15,-/Stellplatz in der Tiefgarage/Monat exkl. Umsatzsteuer zu tragen, wobei die Aufteilung der 120 Stellplätze BOKU : Sonstige = 90:30 beträgt.
- (8) Das Nettomietentgelt und das Pauschalentgelt/Stellplatz gem § 3 (7) sind wertgesichert mit dem Verbraucherpreisindex 2000. Preisbasis ist Juli 2005.
- (9) BOKU und ARC verpflichten sich, das in Anlage 2 konzipierte Mietanbot an das Land binnen einer Woche nach In Kraft Treten dieser Vereinbarung zu stellen. Ob und inwieweit das Land dieses Mietanbot annimmt, liegt jedoch in dessen Ermessen. ARC und BOKU sind an ihre Mietangebote längstens bis 31.8.2006 gebunden. Die allfällige Annahme des Mietanbotes hat durch folgende konkludente Handlung des Landes zu erfolgen: „Präsentation des Ergebnisses der Vorplanung (vgl. Anlage 1, S 22) im Baubeirat“.
- (10) Die Mietdauer beträgt für die BOKU zumindest 25 Jahre ab Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln.
- (11) ARC verzichtet auf die Ausübung des ordentlichen Kündigungsrechts für die Dauer von 15 Jahren ab Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln. Eine Kündigung hat bis zum Ablauf des 24. Jahres nach Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Jahren jeweils zum Ende eines Kalenderjahres zu erfolgen. Eine Kündigung hat nach Ablauf des 24. Jahres nach Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 1 Jahr jeweils zum Ende eines Kalenderjahres zu erfolgen. Kündigt ARC den Mietvertrag mit Wirkung nach Ende des 18. Jahres nach Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln, werden sich alle Vertragsparteien bemühen die dadurch frei werdenden Flächen unter Beachtung der Gesamtausrichtung des Campus Tulln und des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln einer Verwertung zumindest zu dem von ARC zu zahlenden Mietentgelt zu zuführen. ARC ist bei Kündigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf des 22. Jahres nach Übergabe des Mietobjekts berechtigt, einen adäquaten Nachmieter zu nennen. Sollten jedoch trotz all dieser Verwertungsbemühungen nicht alle vom ARC angemieteten Flächen angemessen

- verwertet werden können, hat ARC dem Land das 1,1 fache der Mietzinslöse zu ersetzen, die das Land aus dem Mietvertrag mit ARC bis zum Ablauf der 25 Jahre erzielt hätte und die ihm trotz der genannten Verwertungsbemühungen ob der von ARC gekündigten Flächen nicht von Dritten gezahlt werden.
- (12) Kündigungen die unter Missachtung von Kündigungsverzicht, Kündigungsfrist und/oder Kündigungstermin erfolgen, sind rechtsunwirksam.
 - (13) BOKU und ARC sind berechtigt, die gemieteten Flächen für Zwecke der Lehre und Forschung und für forschungsnahe Dienstleistungen zu verwenden. Die Überlassung der Räumlichkeiten ist jeweils maximal zu einem kostendeckenden Entgelt an die Parteien dieser Vereinbarung, an andere Universitäten oder deren Institute, an Fachhochschulen bzw. an Rechtsträger, an welchen die Parteien dieser Vereinbarung mehrheitlich beteiligt sind, gestattet. Eine darüber hinausgehende Verwendung und/oder Überlassung der Flächen an Dritte ist – so das Land dazu keine Zustimmung erteilt hat - ausgeschlossen.
 - (14) Unbeschadet der Verpflichtung der BOKU und der ARC zum Ersatz von 50% der ihren Nutzflächen zugeordneten Instandhaltungskosten hat das Land für die Instandhaltung des Gebäudes im Inneren und Äußeren einschließlich der technischen Anlagen, Ausstattung und Installationen zu sorgen. Dagegen haben BOKU und ARC für die Instandhaltung der Grundausrüstung (Möbel, Labore, Messräume und alle sonstigen in Anlage 1 erwähnte Büro-, Labor- und Hörsaalanlagen) und der sonstigen vom Mietobjekt allenfalls erfassten beweglichen Sachen sowie für alle diesbezüglichen Ersatzinvestitionen auf eigene Kosten zu sorgen.
 - (15) Die Vertragsparteien verzichten – soweit gesetzlich zulässig und Gegenteiliges nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart ist – allgemein und wechselseitig auf die Haftung für entgangenen Gewinn und Folgeschäden, sofern diese nicht durch Vorsatz oder krass grobe Fahrlässigkeit verursacht wurden. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.
 - (16) Das Land oder eine von ihm bestimmte Person/Einrichtung ist berechtigt, ein Raumcontrolling für alle vom gegenständlichen Projekt erfassten Flächen/Räumlichkeiten einzusetzen. Im Sinn des Grundsatzes der Sparsamkeit, Effizienz und Zweckmäßigkeit haben alle Vertragsparteien an einem optimierten Mittel- und Raumeinsatz bestmöglich mitzuwirken. Es besteht Einvernehmen darüber, dass redundante Räumlichkeiten soweit als möglich zu reduzieren sind, Räumlichkeiten für mehrfache Nutzungen und Nutzer zur Verfügung stehen sollen und die Räume entsprechend ihrer Auslastung auch Dritten gegen Bezahlung eines kostendeckenden Entgelts zugänglich gemacht werden sollen. Die Verwertung und Zuweisung von Räumlichkeiten, die nicht Gegenstand dieses Mietvertrages sind, an weitere Nutzer hat das Land oder eine von ihm bestimmte Person/Einrichtung vorzunehmen. Die interne Zuweisung von Räumlichkeiten innerhalb des Mietobjekts erfolgt durch die jeweilige Vertragspartei selbst.
 - (17) Das Mietrechtsgesetz (BGBl 1981/520 idF BGBl I 2004/2; kurz: MRG) findet mit Ausnahme der §§ 21 und 24 MRG weder auf den gegenständlichen Rahmenvertrag

noch auf die danach zu begründenden Mietverhältnisse ob des Universitäts- und Forschungszentrum Tulln Anwendung.

- (18) Das Land hat die Inbetriebnahme des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln Ende September 2009 sicherzustellen (vgl. Anlage 1, S 22), sofern alle übrigen Vertragsparteien ihre Verpflichtungen und Mitwirkungsobliegenheiten rechtzeitig erfüllen. Die Aussetzung des Planungsprozesses nach § 5 Abs. 8 dieser Vereinbarung ist der BOKU zuzurechnen und berechtigt eine verhältnismäßige Verlängerung der Fristen nach dem Zeitplan (Anlage 1, S 22). Kommt es zu Verzögerungen in der Errichtung und Inbetriebnahme des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln wird das Land die Vertragsparteien hierüber einschließlich des geänderten Zeitplans schriftlich informieren; allenfalls in den jeweiligen Gremien. Die Vertragsparteien werden alles unternehmen, um auf Basis des geänderten Zeitplans ihre Dispositionen zu treffen und Aufwendungen infolge verspäteter Übergabe zu vermeiden. Erfolgt die Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln bis spätestens Ende August 2010 sind wechselseitige Ansprüche der Vertragsparteien welcher Art immer jedenfalls ausgeschlossen. Im übrigen hat das Land den Vertragsparteien jene Aufwendungen zu ersetzen, die sie im berechtigten Vertrauen auf die Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln bis spätestens 31.8.2010 getätigt haben oder wegen dessen Übergabe nach dem 31.8.2010 zusätzlich entstehen, sofern ausschließlich das Land und die ihm zurechenbaren Gehilfen diese Verzögerung verschuldet haben und soweit diese zusätzlichen Aufwendungen nicht durch rechtzeitige Dispositionen der Vertragsparteien verhindert oder zumindest reduziert hätten werden können. Eine Verlängerung des Bauzeitplans wegen längerer Behörden- und/oder Gerichtsverfahren zur Genehmigung des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln haben keine Ansprüche der Vertragsparteien zur Folge, wenn die Vertragsparteien hierüber rechtzeitig informiert werden.

§ 4

Kooperation im Bereich der Lehre und Forschung

- (1) Die BOKU wird gemäß Entwicklungsplan - soweit dieser in den jeweiligen Leistungsvereinbarungen gem § 13 UG 2002 umgesetzt werden kann - am Campus Tulln ein Universitäts- und Forschungszentrum für Fachgebiete, die den Kompetenzfeldern der BOKU entsprechen (Präambel Abs. 3), etablieren und weiterentwickeln. Dies gilt für die Dauer des Vertrages.
- (2) Die ARC wird gemäß Strategiekonzept am Standort Tulln/Campus Tulln Forschung/Lehre für den Geschäftsteil „Biogenetics“ mit den derzeitigen Forschungsschwerpunkten Nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen, Nutzung von Genressourcen und Lebensmittelherkunft und -qualität für die Dauer dieses Vertrages betreiben und weiterentwickeln.
- (3) BOKU und ARC werden soweit es der Entwicklung der Forschung/Lehre und Dienstleistung dient und hierfür der BOKU und der ARC die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, mit den übrigen Forschungseinrichtungen/Bildungseinrichtungen am

Standort Tulln, regionalen Wirtschaftsunternehmen, Stadtgemeinde Tulln und dem Land zusammenzuarbeiten.

- (4) Land und Stadt werden entsprechend der kontinuierlichen Entwicklung des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (Anlage 1) den Aufbau von Betriebsansiedlungen (Bereitstellung aufgeschlossener Grundstücke) sowie zur Errichtung von Technologiezentren (hochwertige Einmietungen) nachhaltig unterstützen.

§ 5

Inkrafttreten und Auflösung der Vereinbarung

- (1) Diese Vereinbarung tritt mit Unterfertigung nach vorheriger Genehmigung der jeweils zuständigen Gremien (für das Land Niederösterreich: Landtag Niederösterreich; für die Stadtgemeinde Tulln: Gemeinderat Stadtgemeinde Tulln; für Universität für Bodenkultur Wien: Universitätsrat BOKU; für ARC: dessen Aufsichtsrat) in Kraft.
- (2) Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Unbeschadet der Sonderregelung für ARC in Abs. 4 ist eine jede Vertragspartei berechtigt, die Vereinbarung zum Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer 1-jährigen Kündigungsfrist aufzulösen.
- (3) Unbeschadet des Rechts zur vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund verzichten BOKU, das Land und die Stadt auf die Ausübung des Kündigungsrechts für die Dauer von 25 Jahren ab Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln, sodass die Vereinbarung – ohne Vorliegen eines wichtigen Grunds – erstmals zum 31.12.2035 aufgekündigt werden kann, wenn die Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln im Jahr 2009 erfolgt.
- (4) ARC verzichtet auf die Ausübung des Kündigungsrechts für die Dauer von 15 Jahren ab Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln. Für den Fall, dass ARC eine Kündigung vor dem Ablauf von 25 Jahren ab Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln erklärt, gilt für ARC eine Kündigungsfrist von drei Jahren, sodass ARC die Vereinbarung – ohne Vorliegen eines wichtigen Grunds – erstmals zum 31.12.2028 aufkündigen kann, wenn die Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln im Jahr 2009 erfolgt.
- (5) Eine jede Vertragspartei ist berechtigt, die Vereinbarung sowie alle damit verbundenen Vereinbarungen mit sofortiger Wirkung (ohne Einhaltung von Kündigungsfristen und Kündigungsverzicht) aus einem von ihr selbst nicht zu vertretenden wichtigen Grund aufzulösen, der ihr die Zuhaltung zum Vertrag unzumutbar macht. Als wichtiger Grund gilt insbesondere:
 - (a) Das Mietanbot der BOKU und/oder ARC wird nicht fristgerecht und auch nicht innerhalb einer Nachfrist von 3 Monaten gelegt;
 - (b) Die Mietangebote werden nicht fristgerecht und auch nicht innerhalb einer Nachfrist von 3 Monaten angenommen;

- (c) Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Vertragspartei bzw. Abweisung des Antrags auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens.
 - (d) Das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln kann nicht mit verhältnismäßigen Aufwendungen innerhalb einer absehbaren (planbaren) Frist nach dem 31.8.2010 hergestellt werden.
 - (e) Das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln ist/wird zur Gänze oder zu einem erheblichen Teil aufgrund einer von keiner Vertragspartei zu vertretenden Ursache (Zufall, höhere Gewalt) zum bedungenen Gebrauch untauglich und kann auch nicht mit verhältnismäßigen Aufwendungen wieder hergestellt werden.
 - (f) Bei groben/schwerwiegenden Vertragsverletzungen trotz vorangehender zweimaliger Abmahnung mittels eingeschriebenen Briefs und Nachfristsetzung von jeweils 1 Monat zur Behebung dieses groben/schweren Vertragsverstoßes.
- (6) Die BOKU ist berechtigt, den Rahmenvertrag mit sofortiger Wirkung – mit Wirkung für alle Vertragsparteien – aufzulösen und von dem darauf basierenden Mietanbot und allen damit verbundenen sonstigen Vereinbarungen unter folgenden Voraussetzungen zurückzutreten:
- (a) Der Rücktritt erfolgt bis spätestens 30. September 2006 mittels eingeschriebenem Brief (Datum des Poststempels ist für die Wirksamkeit der Rücktrittserklärung ausreichend), sofern die Vertragsparteien nicht einvernehmlich eine Erstreckung dieser Frist vereinbaren; und
 - (b) Die BOKU verpflichtet sich gegenüber dem Land 50% der nachgewiesenen Aufwendungen zu ersetzen, die diese im Vertrauen auf die nachhaltige Gültigkeit des Rahmenvertrages und Mietanbotes getätigt haben (z.B. Kosten für Ausschreibungen, Wettbewerbe im Zusammenhang mit dem UFT, Planungskosten, Schadenersatz gegenüber ausführenden Firmen bei notwendigem Widerruf der Ausschreibungen), maximal jedoch € 500.000,-- Preisbasis September 2005.
- (7) Der Vertragsrücktritt der BOKU hat die Auflösung dieser Vereinbarung und aller sonstigen damit verbundenen Vereinbarungen/Mietanbote auch mit Wirkung für ARC, Tulln und das Land zur Folge. In diesem Fall wird das Projekt Universitäts- und Forschungszentrum Tulln in der gegenständlichen Form nicht realisiert. Unbeschadet der Verpflichtung der BOKU zum Ersatz von 50% der Projektkosten gemäß § 5 Abs 6 dieser Vereinbarung tragen alle Vertragsparteien ihre im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung und Durchführung des Projekts entstandenen Kosten selbst.
- (8) Das Land ist berechtigt, den Planungsprozess nach Vorliegen der Ergebnisse der Vorplanung (Anlage 1, S 22) solange auszusetzen, solange die BOKU berechtigt ist, vom Rahmenvertrag und/oder Mietanbot zurückzutreten.

§ 6 Schlussbestimmungen

- (1) Die Vertragsparteien stimmen der Verwendung personenbezogener Daten zum Zweck der Abwicklung des gegenständlichen Projekts und Erfüllung der sich aus dieser Vereinbarung und dem Mietanbots ergebenden Pflichten zu. Die Vertragsparteien haben alle sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Daten und Informationen gegenüber Dritten geheim zu halten, sofern sie nicht Gegenstand der öffentlichen Berichterstattung sind, ohnehin öffentlich zugänglich sind oder sie einer Veröffentlichung einvernehmlich zustimmen.
- (2) Die Parteien werden bei der Umsetzung des Projekts das Gleichbehandlungsgesetz und das Bundesvergabegesetz – soweit diese Bestimmungen jeweils zur Anwendung gelangen – beachten und alle Personen, die ihrem Einflussbereich unterliegen, anhalten diese im jeweiligen gesetzlichen Anwendungsbereich anzuwenden.
- (3) Für den Fall allfälliger Widersprüche zwischen Rahmenvertrag, dem Mietangebot und sonstigen Durchführungsverträgen geht die Regelung nach dem Rahmenvertrag vor, wobei das Fehlen einer Regelung im Rahmenvertrag (Vertragslücke) nicht als Widerspruch zu einer konkretisierenden Regelung im Mietanbot oder dem jeweiligen Durchführungsvertrag zu werten ist.
- (4) Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen aus dieser Vereinbarung unwirksam oder ungültig sein sollten, gelten die übrigen Bestimmungen fort. Die Vertragsparteien verpflichten sich, eine dieser Bestimmung in ökonomischer Sicht möglichst ähnliche Regelung zu treffen.
- (5) Es gilt ausschließlich materiell österreichisches Recht. Verweisungen auf ausländisches Recht gelten nicht. Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung sind ausschließlich vor dem für Tulln zuständigen Landesgericht für Zivilrechtssachen geltend zu machen.
- (6) Nebenabreden, Vertragsänderungen, Vertragsergänzungen sowie sämtliche Erklärungen im Zusammenhang mit der Beendigung dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform, sofern kein strengeres Erfordernis gefordert wird; dies gilt auch für das Abweichen vom Schriftformerfordernis. Dem Schriftformerfordernis ist Genüge getan, wenn ein schriftliches Protokoll errichtet wird und dieses von allen Vertragsparteien oder deren Vertreter unterfertigt wird. Mitteilungen per Telefax oder E-Mail genügen dem Schriftformerfordernis nicht. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (7) Gegen Forderungen, die sich aus dieser Vereinbarung ergeben (z.B. Verpflichtung ARC zur Zahlung des 1,1-fachen entgehenden Mietentgelts für den Fall der Kündigung nach dem 18. Jahr) oder die im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung stehen (z.B. Mietentgelte nach einem allenfalls abgeschlossenen Mietvertrag) ist die Aufrechnung mit Forderungen, die nicht gerichtlich anerkannt oder zugesprochen sind, ausgeschlossen.

- (8) Land und Stadt sind jeweils berechtigt, alle sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Rechte und Pflichten, insbesondere auch das nach diesem Absatz geregelte Recht durch eine von ihr zu 100% beherrschte Gesellschaft wahrzunehmen, wenn diese Gesellschaft über eine ausreichende Bonität zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten verfügt.
- (9) Diese Vereinbarung wird in 4-facher Ausfertigung errichtet, wobei jede Vertragspartei eine Ausfertigung davon erhält.

Für das Land Niederösterreich

Dr. Erwin Pröll
Landeshauptmann

Für die Universität für Bodenkultur

Für die Austrian Research Centers GmbH

Magn. o.Univ.-Prof. Dr. Hubert Dürrstein
Rektor

o.Univ.-Prof. Dr. Erich Gornik
Dipl.-Ing. Dr. Helmut Krünes
Geschäftsführung

Für die Stadtgemeinde Tulln

KR Willi Stift
Bürgermeister

Obm. ÖkR Johann Mayerhofer
Stadtrat

Peter Liebhart
Gemeinderat

Franz Eichberger
Gemeinderat

- Anlage 1 Flächen-, Kosten- und Terminrahmen für das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln, priebemig.P.ZT GmbH, GZ 2004.137_19.09.2005.
- Anlage 2 Mietanbot

Datei-Nr.: AE/G-04.002
Endstand: 4.11.2005, NÖ Bildungsgesellschaft m.b.H. für Fachhochschul- und Universitätswesen