

**ÄNDERUNG
des Rahmenvertrages
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" genannt)
1180 Wien, Gregor Mendel-Straße 33

die Austrian Research Centers GmbH (kurz "ARC" genannt)
pA 2444 Seibersdorf

und die Stadtgemeinde Tulln (kurz "Stadt" genannt)
3430 Tulln, Nussallee 4

(in der Folge "Partner" genannt)

vereinbaren, dass der zwischen ihnen abgeschlossene Rahmenvertrag für die Planung, Errichtung und den Betrieb eines Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (UFT) vom Jahr 2005 wie folgt geändert wird:

1. Anlage 1 des Rahmenvertrages, Flächen-, Kosten- Terminrahmen für das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln, priebemig.P.ZT GmbH, Gz 2004.137_19.09.2005 wird zur Gänze durch die angeschlossene verbindliche Flächen-, Kosten- und Terminrahmenstudie für das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln vom 19. März 2007, erstellt durch die ARGE PM UFT Delta - Hypo NÖ. Bauplan, ersetzt. Soweit der Rahmenvertrag oder das darauf basierende "Mietanbot" oder darauf Bezug nehmende Zusatzvereinbarungen gemäß § 1 Abs 5 des Rahmenvertrags auf die "Anlage 1" bzw " Anlage 1 des Rahmenvertrags" verweist, gilt diese angeschlossene verbindliche Flächen-, Kosten- und Terminrahmenstudie für das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln vom 19. März 2007 mit sofortiger Wirkung als vereinbart. Sie kann auch nicht durch einseitige Entscheidungen des Landes abgeändert werden. Der bisher unter Anlage 1 bezeichnete Flächen-, Kosten- und Terminrahmen für das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln, priebemig.P.ZT GmbH, Gz 2004.137_19.09.2005 ist mit sofortiger Wirkung zur Gänze aufgehoben.
2. Absatz 3 der Präambel lautet wie folgt:

"Die Universität für Bodenkultur Wien hat Potenzial sich zur führenden Universität für Ressourcenmanagement und Lebenswissenschaften in Zentraleuropa zu entwickeln. Gemäß Entwicklungsplanung der Universität für Bodenkultur Wien von Oktober 2005 und Leistungsvereinbarung der Universität für Bodenkultur Wien von Februar 2007 soll sich diese Entwicklung primär auf drei Standorte konzentrieren: Türkenschanze/Wien mit dem Leitthema Global Change, Muthgasse/Wien mit dem Leitvorhaben Vienna Institute of BioTechnology

(VIBT) und Universitäts- und Forschungszentrum Tulln/Niederösterreich mit dem Leitthema Nachwachsende Rohstoffe und Ressourcenorientierte Technologie."

3. Absatz 6 der Präambel lautet wie folgt:

"Durch die geplante Investition des Landes Niederösterreich soll auf Grundlage der verbindlichen vorliegenden Flächen-, Kosten- und Terminrahmenstudie für den universitären (BOKU) und außeruniversitären Bereich des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (Anlage 1), Wohnungen für Studierende und für lehrende/forschende Professoren, Sportanlagen, und Betriebsansiedlungsflächen am Standort Tulln im Rahmen eines alles umfassenden Campus Tulln geschaffen und für die Dauer von zumindest 25 Jahren betrieben werden."

4. § 1 Abs 1 des Rahmenvertrages lautet wie folgt:

"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 Seminar- und Besprechungsräume) für die universitären und außeruniversitären Forschungs-, Entwicklungs- und Lehrbereiche der BOKU und der ARC ohne Ausstattung für wissenschaftliches Gerät. Der Begriff „*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 ist auch das IFA-Tulln angesiedelt. Das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln und das bestehende IFA Tulln stimmen sich inhaltlich ab und werden räumlich zusammengeführt. Weiters werden Wohnungen, Sportanlagen, Gastronomiestätten, und Geschäfte angesiedelt. Auch 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)."

5. § 1 Abs 4 wird wie folgt abgeändert:

"Als Grundlage für diesen Rahmenvertrag gilt die in Anlage 1 angeschlossene verbindliche Flächen-, Kosten- und Terminrahmenstudie für das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln vom 19. März 2007, erstellt durch die ARGE PM UFT Delta - Hypo NÖ. Bauplan. In dieser Ausarbeitung ist die nachstehende Option der BOKU für die Erweiterung des Projekts um 1500 m² Nettonutzfläche miterfasst. Als Zeitplan für die Realisierung ist der Zeitraum bis spätestens Ende 2010 vorgesehen, in welchem die Inbetriebnahme erfolgen soll.

Das Land räumt der BOKU eine bis zum 15.12.2007 schriftlich auszuübende Option für die Anmietung von weiteren 1500 m² Nettonutzfläche zuzüglich der diesbezüglichen Verkehrsflächen zu den nach diesem Rahmenvertrag für Stufe 1 und 2 bestimmten Bedingungen ein. Die BOKU hat dadurch das einseitige Recht, diese 1500 m² Nettonutzfläche zuzüglich Verkehrsflächen zu in § 3 des Rahmenvertrages genannten Bedingungen vom Land anzumieten. Für den Fall, dass die BOKU diese Option ausübt, gelten die für Stufe 1 und 2 festgesetzten Regeln."

6. § 1 Abs 6 wird wie folgt ersetzt:

"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 15ha) für die Dauer von 25 Jahren einräumt. Für die bis spätestens Ende 2010 umzusetzende Baustufe, auf welcher das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln in der Stufe 1 bzw Stufe 1 und 2 gemäß Anlage /1 errichtet werden soll, räumt die Stadt Tulln dem Land ein lastenfreies Baurecht auf der direkt an die Liegenschaft des IFA-Tulln östlich angrenzenden Liegenschaft im Ausmaß von bis zu 6 ha für die Dauer von zumindest 60 Jahren ein (vgl. Anlage 1 sowie die gem. § 1 [5]a des Rahmenvertrags abgeschlossene Zusatzvereinbarung). Der anfallende Baurechtszins wird von der Stadt Tulln selbst getragen."

7. § 1 Abs 7 1.Satz lautet wie folgt neu:

"BOKU und ARC verpflichten sich, ihre Geschäftsbereiche gem. § 4 (1) und § 4 (2) 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."

Im Übrigen bleibt dieser Absatz unberührt.

8. § 1 Abs 8 soll um folgenden Satz ergänzt werden:

"Das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln ist in der Art zu errichten, dass eine direkte Anbindung an das bereits bestehende IFA-Tulln ermöglicht wird."

Im Übrigen bleibt § 1 Abs 8 Rahmenvertrag unberührt.

9. § 1 Abs 11 wird wie folgt ersetzt:

"Das Land erklärt, dass bescheidmässig festgestellt wurde, dass das Vorhaben "Universitäts- und Forschungszentrum Tulln (UFT)" nicht dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 unterliegt und daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (Bescheid der NÖ Landesregierung vom 23.12.2005, RU 4-U-220/001-2005). Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen."

10. Die Vertragsparteien heben alle den Lenkungsausschuss betreffende Regelungen mit sofortiger Wirkung auf. Der Lenkungsausschuss gilt mit sofortiger Wirkung als aufgelöst. Die vom Lenkungsausschuss wahrgenommenen Aufgaben werden mit sofortiger Wirkung vom UFT-Beirat wahrgenommen. Die Mitglieder des Lenkungsausschusses sind mit sofortiger Wirkung ihrer sich aus dem Lenkungsausschuss ergebenden Verpflichtungen entbunden. In diesem Sinn wird § 2 Abs 2 mit sofortiger Wirkung aufgehoben. Die in § 2 Abs 1, § 2 Abs 4 und 2 Abs 9 des Rahmenvertrags enthaltenen Verweise auf den Lenkungsausschuss werden mit sofortiger Wirkung aufgehoben.

11. § 2 Abs 6 wird wie folgt ersetzt:

"Jede Vertragspartei ist berechtigt, die Baustelle bzw die vertragsgegenständliche Liegenschaft (gemäß § 1 Abs 6) selbst und durch von ihr beauftragte Sachverständige in Abstimmung mit der örtlichen Bauaufsicht und unter Einhaltung des Sicherheits- und Gesundheitsplans 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 die übrigen Vertragsparteien bei all diesen Informations- und Kontrolltätigkeiten bestmöglich zu unterstützen."

12. § 2 Abs 9 wird wie folgt ersetzt:

"Die Letztentscheidung und Verantwortung sowohl für die Errichtung und Einrichtung als auch für den allgemeinen Betrieb des Gebäudes des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln trägt das Land. In diesem Sinn trägt das Land das wirtschaftliche Risiko allfälliger Fehlentscheidungen und ist berechtigt, Empfehlungen des UFT-Beirates aus sachlich und schriftlich begründeten Überlegungen abzulehnen. Sollten durch den UFT-Beirat gestellte Anträge oder Empfehlungen abgelehnt werden, hat das Land diese ablehnende Entscheidung zu begründen."

13. § 3 Abs 1 wird wie folgt ersetzt:

"Gegenstand des Mietanbots BOKU sind in der Stufe 1 5.810m² Mietfläche des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (inkl. Verkehrsfläche, aber exklusive der in § 1 Abs. 4 gewährten Option auf Erweiterungsflächen). Im Fall der Ausübung der in § 1 Abs 4 dieser Vereinbarung gewährten Option (Stufe 1 und 2) beträgt die Mietfläche 7.739 m² zuzüglich der 200 m² Seminar- und Besprechungsräume, in Summe sohin 7.939 m², wobei für Zwecke der Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten auf die jeweils zur Nutzung gemäß Mietvertrag bereitgestellte Fläche abgestellt wird."

14. § 3 Abs 2 wird wie folgt geändert:

Zur Klarstellung wird von "Mietfläche" gesprochen. Der Bezug auf Anlage 1 wird gestrichen.

15. § 3 Abs 3 lautet wie folgt:

"Das von der BOKU anzubietende Nettomietentgelt exklusive Umsatzsteuer, exklusive Instandhaltung und exklusive Betriebskosten und sonstiger Nebenkosten beträgt € 13,08/m² Mietfläche und Monat. Zusätzlich hat die BOKU im Verhältnis der ihr zur Nutzung gemäß Mietvertrag bereitgestellten Fläche (Stufe 1: 6.028 m²; Stufe 1 und 2: 7.939 m²) zu der gesamten Nutzfläche des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (Stufe 1: 12.889 m²; Stufe 1 und 2: 15.039 m²) 100% der Betriebskosten¹ und 50% der die Instandhaltungskosten² des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln zu ersetzen."

¹ Soweit Betriebskosten nicht direkt der BOKU zugeordnet oder abgerechnet werden in der Stufe 1: 46,77% der allgemeinen Betriebskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln; in der Stufe 1 und 2: 52,80% der allgemeinen Betriebskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln.

² Soweit Instandhaltungskosten nicht direkt zugeordnet werden oder von der BOKU selbst zu tragen sind (Grundausstattung) in der Stufe 1: 23,39% der Instandhaltungskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln; in der Stufe 1 und 2: 26,39% der Instandhaltungskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln.

- 16 § 3 Abs 4 lautet wie folgt:

"Das von der ARC anzubietende Nettomietentgelt exklusive Umsatzsteuer, exklusive Instandhaltung und exklusive Betriebskosten und sonstiger Nebenkosten beträgt € 13,08/m² Mietfläche und Monat. Zusätzlich hat die ARC im Verhältnis der ihr zur Nutzung gemäß Mietvertrag bereitgestellten Fläche (Stufe 1: 4.251 m²; Stufe 1 und 2: 4.134 m²) zu der gesamten Nutzfläche des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (Stufe 1: 12.889 m²; Stufe 1 und 2: 15.039 m²) 100% der Betriebskosten³ und 50% der die Instandhaltungskosten⁴ des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln zu ersetzen."

17. § 3 Abs 6 wird wie folgt ersetzt:

"Die BOKU erklärt sich bereit, 200m² Seminar- und Besprechungsräume, Räumlichkeiten für Gastwissenschaftler und Projekträume ("kurz auch Seminar- und Besprechungsräume") (vgl Anlage 1) zu den Mietentgelten gemäß Abs. 3 und zu den Rahmenbedingungen wie die übrigen Nutzflächen mit der Einschränkung anzumieten, dass die BOKU hierfür in der Stufe 1 kein Nettomietentgelt gemäß Abs. 3 zu zahlen hat. Der BOKU steht an diesen 200m² Seminar- und Besprechungsräumen das alleinige Nutzungsrecht zu. Die BOKU hat das Recht, diese 200m² Seminar- und Besprechungsräume an Dritte weiterzuvermieten. In der Stufe 1 und 2 (infolge Ausübung der Option gemäß § 1 Abs 4.) hat die BOKU auch für die 200 m² Seminar- und Besprechungsräume ein Mietentgelt zu leisten, was in der Berechnung der Mietfläche gemäß § 3 Abs 1 berücksichtigt wurde."

18. § 3 Abs 7 wird ersatzlos gestrichen. In § 3 Abs 8 wird der Bezug auf die Parkplätze und diesen Absatz ersatzlos gestrichen.

19. § 3 Abs 9 lautet wie folgt:

"BOKU und ARC verpflichten sich, das in Anlage 2 des Rahmenvertrages konzipierte Mietanbot unter Berücksichtigung der gegenständlichen Änderungen des Rahmenvertrags 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 Mietanbote längstens bis 31.12.2007 gebunden. Die allfällige Annahme des Mietanbotes hat durch folgende konkludente Handlung des Landes zu erfolgen: „Präsentation und Freigabe des Ergebnisses des Vorentwurfs (vgl. Pkt 5.0 Anlage 1, derzeit geplant für 14.9.2007) im UFT-Beirat."

20. In § 3 Abs 14 wird der Verweis auf "Hörsaalrichtungen" durch den Verweis auf "Seminar- und Besprechungsräume" ersetzt.
21. In § 3 Abs 18 werden die Termine jeweils um ein Jahr verlängert und in Bezug auf Anlage 1 korrigiert sowie der zweite Satz im Hinblick auf den Entfall von § 5 Abs 8 gestrichen, sodass § 3 Abs 18 zu lauten hat wie folgt:

³ Soweit Betriebskosten nicht direkt der ARC zugeordnet oder abgerechnet werden in der Stufe 1: 32,98 % der allgemeinen Betriebskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln; in der Stufe 1 und 2: 27,49% der allgemeinen Betriebskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln.

⁴ Soweit Instandhaltungskosten nicht direkt zugeordnet werden oder von der ARC selbst zu tragen sind (Grundausrüstung) in der Stufe 1: 16,49% der Instandhaltungskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln; in der Stufe 1 und 2: 13,74% der Instandhaltungskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln.

"Das Land hat die Inbetriebnahme des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln Ende September 2010 sicherzustellen (vgl. Anlage 1), sofern alle übrigen Vertragsparteien ihre Verpflichtungen und Mitwirkungsobliegenheiten rechtzeitig erfüllen. 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 2011 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 31.8.2011 getätigt haben oder wegen dessen Übergabe nach dem 31.8.2011 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."

22. In § 4 Abs 1 wird der Verweis auf "Präambel 3" ersatzlos gestrichen.

23. In § 5 Abs 3 werden die Termine um jeweils 1 Jahr verlängert, sodass dieser lautet wie folgt:

"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 Grundes – erstmals zum 31.12.2036 aufgekündigt werden kann, wenn die Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln im Jahr 2010 erfolgt."

24. § 5 Abs 5 lit d wird der Termin um ein Jahr verlängert, sodass diese lautet wie folgt:

"(d) Das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln kann nicht mit verhältnismäßigen Aufwendungen innerhalb einer absehbaren (planbaren) Frist nach dem 31.8.2011 hergestellt werden."

25. § 5 Abs 6, Abs 7 und 8 werden ersatzlos gestrichen.

26. § 6 wird um folgenden Absatz 10 ergänzt:

"Mit Unterfertigung der Ergänzung des Rahmenvertrages für die Planung- Errichtung und den Betrieb eines Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (UFT) durch alle Vertragsparteien treten die in dieser Ergänzungsvereinbarung enthaltenen Bestimmungen in Kraft und die dadurch berührten Bestimmungen des Rahmenvertrages für die Planung, Errichtung und den Betrieb eines Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (UFT) mit sofortiger Wirkung außer Kraft. Die übrigen Bestimmungen des Rahmenvertrages für die für die Planung-, Errichtung und den Betrieb eines Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (UFT) in der Fassung von 2005 bleiben unverändert gültig und rechtswirksam. Die Bindung der BOKU und der ARC an ihre im Jahr 2005 gelegten Angebote auf Abschluss eines Mietvertrages ist aufgehoben."

27. Die Schlussbestimmungen des Rahmenvertrages für die Planung, Errichtung und den Betrieb eines Universitäts- und Forschungszentrums Tulln vom 31.12.2006 finden auch auf die gegenständliche Ergänzung des Rahmenvertrags für die Planung, Errichtung und den Betrieb eines Universitäts- und Forschungszentrums Tulln Anwendung, insbesondere auch die in § 6 Abs 5 geregelte Gerichtsstandsvereinbarung.

Für das Land Niederösterreich

Dr. Erwin Pröll
Landeshauptmann

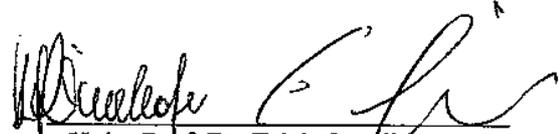
Für die Universität für Bodenkultur

Für die Austrian Research Centers GmbH

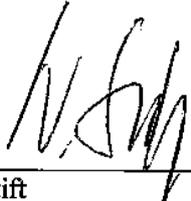
25.4.2007


Magn. o.Univ.-Prof. Dr. Hubert Durnberger
Rektor
o.Univ.-Prof. Dr. Martin Gerzabek
Vizekanzler




o.Univ.-Prof. Dr. Erich Gordik
Dipl.-Ing. Dr. Hans Rinnhofer
Geschäftsführung

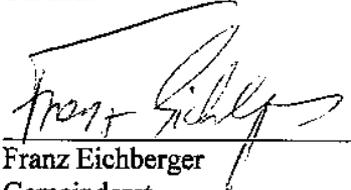
Für die Stadtgemeinde Tulln


KR Willi Stift
Bürgermeister




Obm. ÖkR Johann Mayerhofer
Stadtrat


Peter Liebhart
Gemeinderat


Franz Eichberger
Gemeinderat

Anlage 1 Verbindliche Flächen-, Kosten- und Terminrahmenstudie für das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln vom 19. März 2007, erstellt durch die ARGE PM UFT Delta - Hypo NÖ. Bauplan

Datei-Nr.: AE/G-04.002a

Endstand: 25.04.2007, NÖ Bildungsgesellschaft m.b.H. für Fachhochschul- und Universitätswesen