

# BUNDESGESETZBLATT

## FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2018

Ausgegeben am 13. Februar 2018

Teil II

---

**24. Verordnung:**      **Universitäten-Immobilienverordnung – Uni-ImmoV**


---

### **24. Verordnung des Bundesministers für Bildung, Wissenschaft und Forschung über das Verfahren zur Planung und Abwicklung von Immobilienprojekten an Universitäten (Universitäten-Immobilienverordnung – Uni-ImmoV)**

Auf Grund des § 118b Abs. 3 des Universitätsgesetzes 2002 – UG, BGBl. I Nr. 120/2002, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 129/2017, wird im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen verordnet:

#### **1. Abschnitt**

#### **Allgemeine Bestimmungen**

##### **Geltungsbereich**

**§ 1.** (1) Diese Verordnung regelt das Verfahren zur Planung und Abwicklung von Immobilienprojekten an Universitäten gemäß § 6 Abs. 1 Universitätsgesetz 2002 – UG, BGBl. I Nr. 120/2002, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 129/2017, sowie von Immobilienprojekten von Tochtergesellschaften von Universitäten, deren Geschäftsanteile die Universität mittelbar oder unmittelbar zu mehr als 50 vH hält, und deren finanzielle Bedeutung die Betragsgrenze gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 überschreitet.

(2) Immobilienprojekte, deren finanzielle Bedeutung die Betragsgrenze gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 nicht überschreitet, sind zwischen der Bundesministerin oder dem Bundesminister und der betreffenden Universität zu vereinbaren. Unbeschadet davon können Projekte von im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der jeweiligen Universität geringer wirtschaftlicher Bedeutung zwischen der Bundesministerin oder dem Bundesminister und der betreffenden Universität pauschal vereinbart werden. Diese Projekte sind jedenfalls von der Universität aus dem laufenden Globalbudget einschließlich der Drittmittel zu bedecken.

(3) Immobilienprojekte und andere Investitionen gemäß § 55 des Bundesgesetzes über Krankenanstalten und Kuranstalten (KAKuG), BGBl. Nr. 1/1957, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 131/2017, sind von dieser Verordnung ausgenommen.

##### **Ziel des Verfahrens zur Planung und Abwicklung universitärer Immobilienprojekte**

**§ 2.** Das Verfahren zur Planung und Abwicklung von Immobilienprojekten soll Planungssicherheit für alle Beteiligten sowie erhöhte Transparenz gewährleisten. Zudem soll das Risiko einer Kostenüberschreitung bei Immobilienprojekten vermieden werden.

##### **Begriffsbestimmungen**

**§ 3.** (1) Im Geltungsbereich dieser Verordnung gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Immobilienprojekte sind insbesondere Neubauten, Umbauten, (General-)Sanierungen, Adaptierungen und Anmietungen sowie der Erwerb von Immobilien, die von einer Universität genutzt werden, und die von der Universität oder von Dritten für die Universität durchgeführt werden. Immobilienprojekte sind als Einheit zu betrachten. Sie umfassen die entsprechenden Investitionskosten einschließlich Erstausrüstung bzw. Neueinrichtung und sonstigen Einmalkosten sowie sämtliche laufende Kosten. Eine Aufteilung in verschiedene Projektabschnitte, um die Betragsgrenze gemäß Z 2 nicht zu überschreiten, ist unzulässig. Die Universitäten haben ihre mittelfristig geplanten Immobilienprojekte der Bundesministerin oder dem Bundesminister bekanntzugeben.

2. In sinngemäßer Anwendung der Vorhabensverordnung, BGBl. II Nr. 22/2013, in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 70/2015, wird für Einmalkosten die Betragsgrenze von 10 Millionen Euro (brutto) festgelegt. Die Betragsgrenze für laufende Mietkosten beträgt 600 000 Euro pro Jahr (Mietzahlungen netto, exkl. aller laufenden (Betriebs-)Kosten und Steuern).

Fallen bei einem Immobilienprojekt sowohl Einmalkosten als auch laufende Mietkosten an, so ist jeweils das Verhältnis zwischen anfallenden Kosten und der jeweiligen Betragsgrenze zu ermitteln und in Prozenten auszudrücken. Liegt die Summe dieser beiden so ermittelten Prozentsätze über 100 vH, so ist die Betragsgrenze überschritten.

3. Der gesamtösterreichische Bauleitplan ist ein Planungsinstrument der Bundesministerin oder des Bundesministers und verzeichnet jedenfalls die zur Realisierung vorgesehenen Immobilienprojekte. Die Bundesministerin oder der Bundesminister hat der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Finanzen jährlich in geeigneter Form einen Bericht über die Planung und Realisierung der in den gesamtösterreichischen Bauleitplan aufgenommenen Immobilienprojekte vorzulegen (Baulagebericht).
4. Die regionalen Bauleitpläne stellen den gemeinsamen Vorschlag der in einer Planungsregion zusammengefassten Universitäten dar und umfassen alle Immobilienprojekte, die gemäß Abs. 2 Z 1 finanziert werden sollen, in einer Prioritätenreihung. Die Universitäten werden folgenden Planungsregionen zugeordnet:
- a) SÜD: Universität Graz, Medizinische Universität Graz, Technische Universität Graz, Montanuniversität Leoben, Universität Klagenfurt, Universität für Musik und darstellende Kunst Graz;
  - b) OST: Universität Wien, Medizinische Universität Wien, Technische Universität Wien, Universität für Bodenkultur Wien, Veterinärmedizinische Universität Wien, Wirtschaftsuniversität Wien, Universität für angewandte Kunst Wien, Universität für Musik und darstellende Kunst Wien, Akademie der bildenden Künste Wien;
  - c) WEST: Universität Innsbruck, Medizinische Universität Innsbruck, Universität Salzburg, Universität Linz, Universität Mozarteum Salzburg, Universität für künstlerische und industrielle Gestaltung Linz.

Die Erstellung der regionalen Bauleitpläne erfolgt im Rahmen von gemeinsamen Verhandlungen der in der Planungsregion zusammengefassten Universitäten („Bauleitplanrunden“). Den Bauleitplanrunden ist eine oder ein vom Bundesministerium nominierte Vertreterin oder nominierter Vertreter beizuziehen. Jede Bauleitplanrunde kann eine Geschäftsordnung erlassen.

- (2) Für Immobilienprojekte bestehen folgende Finanzierungsarten:

1. Vom Bund zu finanzierende Immobilienprojekte: Immobilienprojekte, deren Einmalkosten und bzw. oder laufende Kosten in der laufenden Leistungsvereinbarungsperiode oder künftigen Leistungsvereinbarungsperioden zur Gänze oder teilweise über das vom Bund gemäß § 13 UG der Universität in jener Leistungsvereinbarungsperiode, in der die Planungsfreigabe erfolgt, zur Verfügung gestellte Globalbudget oder im Falle eines bereits feststehenden niedrigeren Globalbudgets für die künftige Leistungsvereinbarungsperiode hinausgehen und nur mit zusätzlichen Finanzmitteln von Seiten des Bundes realisiert werden können. Die zusätzlichen Mittel stellen einen Teil des Gesamtbetrages gemäß § 12 Abs. 2 UG dar.
2. Von der Universität eigenfinanzierte Immobilienprojekte:
  - a) Immobilienprojekte, die mit den in jener Leistungsvereinbarungsperiode, in der die Planungsfreigabe erfolgt, vorhandenen Mitteln der Universität (Globalbudget, Drittmiteinnahmen, usw.) realisiert und über die gesamte Nutzungsdauer finanziert und betrieben werden können.
  - b) Zur Gänze drittfinanzierte Immobilienprojekte: Immobilienprojekte, deren Kosten einschließlich laufender Kosten über die gesamte Nutzungsdauer zur Gänze von Dritten bedeckt werden.

(3) Einvernehmensprojekte sind Immobilienprojekte, die vom Bund gemäß Abs. 2 Z 1 zu finanzieren sind und die Betragsgrenze gemäß Abs. 1 Z 2 durch Mittelverwendungen des Bundes überschreiten. Einvernehmensprojekte sind nach Herstellung des Einvernehmens gemäß § 6 Abs. 1 mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Finanzen in den gesamtösterreichischen Bauleitplan aufzunehmen. Einvernehmensprojekte sind von der Universität regelmäßig mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister abzustimmen. Im Einzelnen sind die §§ 4 bis 10 anzuwenden.

## **2. Abschnitt**

### **Durchführung von Einvernehmensprojekten**

#### **Projektkonzeption**

**§ 4.** (1) Die Universität hat der Bundesministerin oder dem Bundesminister für jedes Einvernehmensprojekt eine Projektkonzeption vorzulegen, die jedenfalls folgende Inhalte umfasst:

1. Bezug zum Entwicklungsplan,
2. Erstellung eines Mengen- und Funktionsgerüsts,
3. Machbarkeitsstudie,
4. Grobkostenschätzung sowie
5. Finanzierungskonzept.

(2) Die Bundesministerin oder der Bundesminister hat, sofern das Einvernehmensprojekt in den entsprechenden regionalen Bauleitplan aufgenommen und gereiht wurde und sofern die Projektkonzeption die in Abs. 1 genannten Anforderungen erfüllt, die Projektkonzeption im Hinblick auf folgende Kriterien zu überprüfen:

1. Bedarf bezogen auf Standort- und gesamtösterreichische Hochschulsteuerung unter Berücksichtigung möglicher Gebäudealternativen,
2. Plausibilität der Grobkostenschätzung und des Finanzierungskonzeptes,
3. Rang im regionalen Bauleitplan sowie
4. budgetäre Bedeckbarkeit.

#### **Planungsvorbereitung**

**§ 5.** (1) Bei positivem Überprüfungsergebnis der in § 4 Abs. 2 angeführten Kriterien kann die Bundesministerin oder der Bundesminister dem Beginn der konkreten Planungsvorbereitung zustimmen.

(2) Die Planungsvorbereitung durch die Universität hat für jedes Einvernehmensprojekt jedenfalls zu umfassen:

1. die Erstellung eines mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister abgestimmten Raum- und Funktionsprogrammes,
2. den Kostenrahmen für die Einmalkosten (zB Investitionskosten, Einrichtung, usw.) und die laufenden Kosten (zB Mieten, Betriebskosten, durchschnittliche Instandhaltung, Heizung, Strom, Reinigung, usw.),
3. die Beschreibung der Auswirkungen auf die weiteren Immobilienprojekte der Universität,
4. den zugrunde liegenden Terminplan,
5. die Kennzahlen des Einvernehmensprojektes sowie
6. Angaben zu den von der Universität angewandten Entscheidungskriterien.

Die Unterlagen gemäß Z 1 bis 6 sind der Bundesministerin oder dem Bundesminister vorzulegen (Projektbeschreibung).

(3) Die Bundesministerin oder der Bundesminister kann im Zusammenhang mit der Prüfung der Planungsvorbereitung die Universität auffordern, weitere erforderliche Unterlagen vorzulegen.

#### **Planungsfreigabe und Aufnahme in den gesamtösterreichischen Bauleitplan**

**§ 6.** (1) Die Bundesministerin oder der Bundesminister kann nach Prüfung der Planungsvorbereitung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 unter Berücksichtigung hochschulpolitischer Schwerpunktsetzungen, des jeweiligen Bedarfes der Universitäten und der Kriterien des § 4 Abs. 2 die Planungsfreigabe gemäß Abs. 3 erteilen. Vor Planungsfreigabe ist das Einvernehmen über die Durchführung und Finanzierung des Einvernehmensprojektes gemäß Bundeshaushaltsgesetz 2013 – BHG 2013, BGBl. I Nr. 139/2009, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 53/2017, mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Finanzen herzustellen.

(2) Nach der Herstellung des Einvernehmens gemäß Abs. 1 hat die Bundesministerin oder der Bundesminister das Einvernehmensprojekt in den gesamtösterreichischen Bauleitplan aufzunehmen.

(3) Gleichzeitig mit der Aufnahme des Einvernehmensprojektes in den gesamtösterreichischen Bauleitplan erteilt die Bundesministerin oder der Bundesminister die Planungsfreigabe für das Einvernehmensprojekt. Die Planungsfreigabe bezieht sich auf konkrete Projektkennwerte im Sinne eines Kostendeckels und hat eine Regelung über die Risikotragung durch die Universität bzw. den Immobilieninvestor zu enthalten. Die Planungsfreigabe kann auch weitere Vorgaben zur Vermeidung des

Risikos der Kostenüberschreitung beinhalten (zB Berichtspflichten, Projektbegleitung, gemeinsamer Steuerungsausschuss, usw.).

(4) Die Projektbeschreibung und die Planungsfreigabe stellen die grundsätzliche Vereinbarung zwischen Universität und der Bundesministerin oder dem Bundesminister gemäß § 118b Abs. 1 UG hinsichtlich des jeweiligen Einvernehmensprojektes dar.

(5) Die Planungsfreigabe ist von der Bundesministerin oder dem Bundesminister abschriftlich an alle Universitäten zu übermitteln.

### **Planungsphase**

**§ 7.** (1) In der Planungsphase sind die Vorgaben der Planungsfreigabe sowie die folgenden Prozessschritte einzuhalten:

1. Verfahren zur Suche einer Planerin, eines Planers oder eines Planungsbüros unter Einhaltung der vergaberechtlichen Anforderungen sowie des Transparenz- und Gleichbehandlungsgrundsatzes,
2. Planungsvertrag,
3. Vorentwurf,
4. Entwurf,
5. Laufende Nutzer- und Behördenabstimmung,
6. Qualifizierte Kostenermittlung bei Vorentwurf und Entwurf sowie
7. Entwürfe aller dem Immobilienprojekt zugrunde liegenden Verträge (insbesondere Miet-, Finanzierungs- bzw. Bauträgerverträge).

Im Rahmen des Vergabeverfahrens gemäß Z 1 kann auch ein Wettbewerb durchgeführt werden. Sofern ein Wettbewerb durchgeführt wird, ist die Bundesministerin oder der Bundesminister einzuladen, eine Vertreterin oder einen Vertreter bzw. im Verhinderungsfall eine Ersatzperson in die Jury zu entsenden. Die Bundesministerin oder der Bundesminister ist entsprechend der Planungsfreigabe regelmäßig zu informieren.

(2) Nach der Erfüllung aller unter Abs. 1 genannten Vorgaben und Prozessschritte kann die Universität die Bundesministerin oder den Bundesminister um Erteilung der Baufreigabe ersuchen. Gleichzeitig mit dem Ersuchen um Baufreigabe ist der detaillierte Finanzierungsbedarf samt zugrundeliegendem Zahlungsplan bekannt zu geben.

### **Baufreigabe**

**§ 8.** (1) Die Bundesministerin oder der Bundesminister erteilt nach Prüfung der Ergebnisse der Planungsphase gemäß § 7 die Baufreigabe, sofern alle Vorgaben, insbesondere die der Planungsfreigabe, erfüllt wurden. Von der Erteilung der Baufreigabe ist die Bundesministerin oder der Bundesminister für Finanzen zu informieren.

(2) Die Baufreigabe ist von der Bundesministerin oder dem Bundesminister abschriftlich an alle Universitäten zu übermitteln.

(3) Wenn die Baufreigabe trotz Erfüllung aller Vorgaben nicht erteilt wird, ist dies schriftlich gegenüber der Universität zu begründen und der Universität sind die frustrierten Aufwendungen zu ersetzen.

(4) Für den Fall, dass die Vorgaben gemäß § 7 nicht eingehalten werden, kann keine Baufreigabe erteilt werden und das Verfahren gemäß den §§ 4 bis 7 ist erneut durchzuführen. Davon ist die Bundesministerin oder der Bundesminister für Finanzen zu informieren.

### **Realisierungsphase**

**§ 9.** (1) Nach der von der Bundesministerin oder vom Bundesminister erteilten Baufreigabe sind die Verträge gemäß § 7 Abs. 1 Z 7 auf Basis der im Zuge der Planungsphase vorgelegten Entwürfe abzuschließen und an die Bundesministerin oder den Bundesminister zu übermitteln.

(2) In weiterer Folge ist das Einvernehmensprojekt auf Basis der feststehenden vertraglichen und planerischen Grundlagen entsprechend der Baufreigabe und unter Einhaltung der vergaberechtlichen Anforderungen sowie des Transparenz- und Gleichbehandlungsgrundsatzes zu realisieren. Die Bundesministerin oder der Bundesminister ist regelmäßig zu informieren.

(3) Die Einhaltung der in der Baufreigabe vorgesehenen Kosten ist vom Immobilieninvestor bzw. von der Universität gemeinsam sicherzustellen.

### **Betrieb**

**§ 10.** (1) Die in der Baufreigabe zugesicherten Finanzmittel sind von der Bundesministerin oder dem Bundesminister auf Anforderung der Universität und gemäß Baufreigabe zur Verfügung zu stellen.

(2) Nach der Fertigstellung des Einvernehmensprojektes hat die Universität der Bundesministerin oder dem Bundesminister die von der Universität geprüfte Abrechnung vorzulegen. Diese Abrechnung kann von der Bundesministerin oder dem Bundesminister auf ihre Richtigkeit überprüft werden. Im Falle von Rückfragen sind der Bundesministerin oder dem Bundesminister von der Universität und vom Immobilieninvestor entsprechende Auskünfte zu erteilen.

(3) Die Übertragung der Finanzmittel für die laufenden Kosten in das Globalbudget der Universität erfolgt mit Beginn der nächsten Leistungsvereinbarungsperiode nach Vorlage der gemäß Abs. 2 geprüften Abrechnung.

## **3. Abschnitt**

### **Von der Universität eigenfinanzierte Immobilienprojekte**

**§ 11.** (1) Für von der Universität eigenfinanzierte Immobilienprojekte gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 lit. a ist § 4 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden und es sind weiters folgende Prozessschritte einzuhalten:

1. Prüfung des von der Universität vorgelegten Projekts hinsichtlich der in § 4 Abs. 2 Z 1, 2 und 4 definierten Kriterien sowie hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit der Universität durch die Bundesministerin oder den Bundesminister,
2. Erteilung einer Planungsfreigabe durch die Bundesministerin oder den Bundesminister nach Maßgabe der Überprüfung der Ergebnisse der Planungsvorbereitung sowie der Berücksichtigung hochschulpolitischer Schwerpunktsetzungen, wobei kein Einvernehmen gemäß BHG 2013 mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Finanzen herzustellen ist,
3. im Falle der Planungsfreigabe Aufnahme in den gesamtösterreichischen Bauleitplan und analoge Anwendung von § 6 Abs. 4 und 5,
4. regelmäßige Abstimmung dieser Projekte durch die jeweilige Universität mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister sowie
5. sinngemäße Anwendung der §§ 7 bis 9 sowie § 10 Abs. 2.

(2) Für zur Gänze drittfinanzierte Immobilienprojekte gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 lit. b ist § 4 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden. Die Bundesministerin oder der Bundesminister kann mit Rücksicht auf hochschulpolitische Schwerpunktsetzungen sowie auf die Standort- und gesamtösterreichische Hochschulsteuerung die Ausnahme des Immobilienprojekts vom weiteren Geltungsbereich dieser Verordnung genehmigen. Sollte die Ausnahme nicht genehmigt werden, so ist dieses Immobilienprojekt wie ein von der Universität eigenfinanziertes Immobilienprojekt gemäß Abs. 1 weiter zu behandeln.

## **4. Abschnitt**

### **Inkrafttreten und Übergangsbestimmung**

**§ 12.** (1) Diese Verordnung tritt mit 1. Jänner 2018 in Kraft.

(2) Sämtliche Immobilienprojekte, für die am 1. Jänner 2018 noch keine Einvernehmensherstellung mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Finanzen erfolgt ist, sind vom Anwendungsbereich dieser Verordnung umfasst.

(3) Sämtliche von der Universität eigenfinanzierte Immobilienprojekte gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 lit. a, für die bis zum 31. Dezember 2017 eine universitätsinterne Freigabe erteilt wurde, sind vom Anwendungsbereich dieser Verordnung ausgenommen.

(4) Jede Universität hat bis spätestens 28. Februar 2018 einen Entwurf für eine Vereinbarung zwischen dem Bund und der Universität gemäß § 1 Abs. 2 zweiter Satz vorzulegen. Diese Vereinbarung gilt ausschließlich für das Jahr 2018. Ab der Leistungsvereinbarungsperiode 2019 bis 2021 sind diese Vereinbarungen Teil der Leistungsvereinbarung gemäß § 13 UG.

**Faßmann**

