



Der Gemeinderat der  
Marktgemeinde Tullnerbach  
3013 Tullnerbach, Hauptstraße 47

---

AZ.004-2

Tullnerbach, am 28.02.2023/RK

**Protokoll**

über die Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Tullnerbach vom Dienstag, den 28.02.2023.

Anwesende:

Bürgermeister Johann Novomestsky als Vorsitzender  
Vizebgm. Dr. Mag. Helmut Elsinger  
GGR Sylvia Arnberger  
GGR Elisabeth Barisits  
GGR Christian Schwarz  
GGR Dr. Birgit Jandrasits  
GR Maria Donner  
UGR Melitta Kubista  
GR Otto Lebinger  
GR DI Sylwia Romanowska  
GR Thomas Waismaier  
GR Franz Rieger  
GR Anna Maria Zacek  
GR Rudolf Ströbel  
GR DI Matthias Ecker  
GR Michael Juren  
GR Dr. Lukas Haselböck  
GR David Wittmann

entschuldigt:

GR Mag. Gerda Schmutterer  
GR Michaela Dibl  
GR Christian Umshaus

Schriftführer: AL Ing. Rainer Klug

Zur Sitzung geladen:

DI Jochen Schmid  
DI Marina Jauschneg  
Dr. Peter Görgl

Zuhörer: Anna Stattler, Gerda Döller

---

Beginn: 19.03 Uhr

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates, bringt die Entschuldigung der abwesenden Gemeinderäte vor, stellt die ordnungsgemäß ergangene Einladung zur Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

**Tagesordnung:**

- TOP 1) Die Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung vom 13.12.2022
- TOP 2) Ortskernentwicklung - Auftragsvergabe
- TOP 3) Bausperre
- TOP 4) Vertragsänderung Bundesforste – Kanal auf Bundesforstgrundstück
- TOP 5) Grundübernahme ins öffentliche Gut
- TOP 6) Auftragsvergabe Planung Netzweiterung WVA - Irenental
- TOP 7) Jugendarbeit
- TOP 8) Wirtschaftsförderung
- TOP 9) Mietverträge Gemeindewohnungen
- TOP 10) Personalangelegenheiten

**TOP 1) Die Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung vom 13.12.2022:**

Da keine schriftlichen Einwendungen beigebracht wurden, gilt die Protokollfassung als genehmigt.

**TOP 2) Ortskernentwicklung - Auftragsvergabe**

Der Tagesordnungspunkt wird als Top 3 abgehandelt.

**Sachverhalt:**

Seitens des Bauausschusses wurde vorgeschlagen ein Konzept zur Entwicklung des Ortskerns auszuarbeiten. Es wurde ein einheitliches Begleitschreiben zur Definition der Angebotskriterien bereitgestellt. Es wurden 6 Firmen eingeladen.

Die Ausschussgruppe I hat die 5 eingegangenen Angebote geprüft und in einer zweiten Runde die Firmen zur Vorstellung eingeladen. Als Bestbieter wurde das Büro Jauschneg vorgeschlagen.

Arbeitsgemeinschaft Büro Jauschneg und Modul5 GmbH präsentieren das Projekt!

Das Angebot teilt sich in 3 Teile:

1. Bestandserhebung und Onlineumfrage	€ 10.000,00
2. Beteiligung und Kommunikation	€ 12.800,00
3. Berichterstellung	€ 12.800,00
4. <u>Optional Photograph und Drucksorten</u>	€ 2.500,00
Summe	€ 38.100,00

Die Positionen sind in Etappen einzeln abrufbar.

**Kostendeckung:** Projekt € 40.000,-

Empfehlung:

Die Mitglieder der Ausschussgruppe I (Bau,.. 21.02.2023 / Top 3) empfehlen **einstimmig** dem Gemeinderat den Auftrag für die Entwicklung des Ortskerns an die Arbeitsgemeinschaft Büro Jauschneg und Modul5 GmbH zu einem Preis von € 38.100,00 exkl. UST. zu beschließen.

Wortmeldungen: GR Romanowska, GR Haselböck, GGR Arnberger, GR Ecker, GR Rieger

Beschlussantrag:

Der Vorsitzende beantragt den Auftrag für die Entwicklung des Ortskerns an die Arbeitsgemeinschaft Büro Jauschneg und Modul5 GmbH zu einem Preis von € 38.100,00 exkl. UST., welche in Teilabschnitten abrufbar sind, zu beschließen

Abstimmung: **einstimmig**

Beschluss: Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

---

**TOP 3) Bausperre:**

Der Tagesordnungspunkt wird als Top 2 abgehandelt.

Sachverhalt:

Dipl.-Ing. Schmid präsentiert den Entwurf der Bausperre für das Bauland Kerngebiet in der Marktgemeinde Tullnerbach. Aufgrund des Projekts „Ortskernentwicklung“ und den daraus resultierenden möglichen Maßnahmen ist es erforderlich eine Bausperre auf 2 Jahre zu erlassen.

**Verordnungsentwurf:**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Tullnerbach gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 99/2022 über eine befristete Bausperre.

## § 1 Geltungsbereich

Die Bausperre wird für alle Bereiche der Katastralgemeinde Tullnerbach mit der Widmung Bauland Kerngebiet verordnet.

## § 2 Bestimmungen

- (1) Die Bausperre besteht für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben, mit denen Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) errichtet werden, wenn
- diese im Falle eines Neubaus eine höhere Geschosflächenzahl als 1 vorsehen.
  - im Zuge eines Zubaus eine Geschosflächenzahl von 1 überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.
  - im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Geschosflächenzahl von 1 überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Bei Bauvorhaben, mit denen neben Wohnungen auch andere Nutzungen errichtet werden, darf die Geschoßfläche für Wohnungen und diesen zugeordneten Nebenflächen 1 nicht überschreiten. Überschreitet ein Bestand für Wohnungen und diesen zugeordneten Nebenflächen bereits die Geschoßflächenzahl 1, darf diese nicht weiter erhöht werden.

- (2) sowie für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben, mit denen Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) errichtet werden, wenn
- diese im Falle eines Neubaus mehr als sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück vorsehen.
  - im Zuge eines Zubaus die Anzahl von sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.
  - im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen die Anzahl von sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei erhöht wird.
- (3) Unter Geschoßflächenzahl ist gemäß § 4 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022 das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes zu verstehen.

### § 3 Zweck der Bausperre

Die Siedlungsstruktur entlang der B44, Neulengbacher Straße in der Marktgemeinde Tullnerbach hat sich sehr heterogen entwickelt. Vor allem im Bereich von historisch gewachsenen Betrieben sind im Bebauungsplan zur Sicherung der Struktur zum Teil hohe Bebauungsdichten in Verbindung mit den Bauklassen II und III festgelegt. Die dadurch möglichen Bruttogeschoßflächen werden vor allem aufgrund der eingeschobigen Betriebsgebäude nicht ausgenutzt. Aus demografischen Gründen gelangen erste dieser Grundstücke auf den Immobilienmarkt und die Errichtung erster Bauvorhaben zeigt erhebliche Beeinträchtigungen der Ortsstruktur.

Aus diesem Grund sollen die vom Gesetzgeber neu geschaffenen Instrumente, vor allem die Möglichkeit zur Festlegung einer Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan dahingehend überprüft werden, ob die Errichtung der Bauvolumina in Verbindung mit Festlegungen des Bebauungsplans im Sinne einer geordneten Siedlungsstruktur effizienter gesteuert werden können. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen spielt dabei ebenfalls eine zentrale Rolle.

Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem Siedlungsdruck im Großraum Wien, der in den vergangenen Jahren auch im Bereich entlang der B44 zu verstärkten Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt geführt hat.

### § 4 Ziel der Bausperre

Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der Bausperre durch allfällige Bauvorhaben im Zuge der Vorbereitung einer Änderung der Verordnung, zu verhindern.

### § 5 Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein weiteres Jahr verlängert wird.

### Empfehlung:

Die Mitglieder der Ausschussgruppe I (Bau,.. 21.02.2023 / Top 2) empfehlen **einstimmig** dem Gemeinderat die Verordnung der Bausperre im Bauland Kerngebiet laut Sachverhalt zu beschließen.

Wortmeldungen: UGR Kubista, DI Schmid, GGR Barisits, GGR Arnberger, DI Schmid, GGR Jandrasits

Beschlussantrag:

Die Vorsitzende beantragt die Empfehlung an den Gemeinderat die Verordnung der Bausperre im Bauland Kerngebiet laut Sachverhalt zu beschließen.

Abstimmung: **einstimmig**

Beschluss: Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

---

**TOP 4) Vertragsänderung Bundesforste – Kanal auf Bundesforstgrundstück:**

Sachverhalt:

Seitens der Österreichischen Bundesforste wurde der 1. Nachtrag zum Vertrag Nr.111\_08688\_00001 vom 30.10.1957 vorgelegt. Aufgrund des Verkaufs einer Teilfläche des Grundstücks 316/2, KG 01908 Tullnerbach an die Marktgemeinde Tullnerbach wird ab 01.01.2023 die Länge auf 115 lfm geändert.

Wortmeldungen: GR Zacek

Beschlussantrag:

Der Vorsitzende beantragt den 1. Nachtrag zum Vertrag Nr. 111\_08688\_00001 vom 30.10.1957 laut Beilage A zu beschließen.

Abstimmung: **einstimmig**

Beschluss: Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

---

**TOP 5) Grundübernahme ins öffentliche Gut**

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Teilungsplan sollen Teile aus dem öffentlichen Gemeindegut entlassen bzw. auch welche neu ins öffentliche Gut übernommen werden. Außerdem soll wie bei der Grenzverhandlung vom 04.11.2021 besprochen das Grundstück 335/1 (aufgelassene Landesstraße, Lawieserstraße bzw. Knabstraße, siehe Orthophoto) ins öffentliche Gut der Gemeinde, EZ 970, übertragen werden. Für die grundbücherliche Durchführung ist ein Gemeinderatsbeschluss samt Kundmachung erforderlich.

- 1.1) Die in beiliegender Vermessungsurkunde des/der Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Al/gemeiner Baudienst, GZ 51315 in der KG Tullnerbach dargestellten und nachfolgend angeführten Trennstücke werden dem öffentlichen Verkehr entwidmet und an die in der Vermessungsurkunde angeführten neuen Eigentümer übertragen: Trennstück Nr.:

- 1.2) Der Restteil der nachfolgend angeführten und sich im öffentlichen Gut befindlichen Grundstücke verbleibt im öffentlichen Gut bei gleich gebliebener Widmung: Grundstück Nr.: 294/2, 321/10, 321/12, 321/13, 321/14 , 334, 374/1, 374/2
- 2.1) Die in beiliegender Vermessungsurkunde des/der Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Al/gemeiner Baudienst, GZ 51315 in der KG Tullnerbach dargestellten und nachfolgend angeführten Trennstücke werden in das öffentliche Gut der Gemeinde übernommen :  
Trennstück Nr.: 1, 2, 5, 6, 8, 14, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27
- 2.2) Die nachfolgend angeführten Grundstücke werden in das öffentliche Gut der Gemeinde übernommen:  
Grundstück Nr. 335/1 wird von EZ 1072 (Land Niederösterreich (Landesstraßenverwaltung) Öffentliches Gut, Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Straße, Landhauspl. 1, 3109 St. Pölten) abgeschrieben und der EZ 970 (Marktgemeinde Tullnerbach (Öffentliches Gut), Hauptstr. 47, 3013 Tullnerbach) zugeschrieben.
- 3.) Die Vermessungsurkunde ist ein fester Bestandteil dieses Beschlusses und liegt beim Gemeindeamt während der Amtsstunden zur Einsicht auf. Gegen eine Verbücherung gemäß §§ 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz besteht kein Einwand.

Wortmeldungen: GR Lebinger, AL Klug

Beschlussantrag:

Der Vorsitzende beantragt die Teilstücke wie in den Punkten 2.1 und 2.2 beschrieben ins Öffentliche Gut der Marktgemeinde Tullnerbach zu übernehmen, das Teilstück 12 (wie in Punkt 1.1 beschrieben) dem öffentlichen Verkehr zu entwidmen und dem neuen Eigentümer zu übergeben, die Restteile wie in Punkt 1.2 beschrieben verbleiben bei gleicher Widmung im öffentlichen Gut.

Abstimmung: **einstimmig**

Beschluss: Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

**TOP 6) Auftragsvergabe Planung Netzweiterung WVA - Irenental**Sachverhalt:

Die Wasserversorgung im Irenental funktioniert in den kritischen Monaten April bis Juni nur noch, wenn die Pumpen zum Hochbehälter Wilhelmshöhe über dem angegebenen Limit in dieser Zeit betrieben werden. Um die Versorgung zu sichern ist eine zusätzliche Leitung von Untertullnerbach ins Irenental entlang der L2129 bis zum Kloster zu errichten. Damit können die Pumpen und der Hochbehälter entlastet und ein Teil des Irenentals von Untertullnerbach versorgt werden. Die neue Leitung hat zusätzlich den Vorteil, dass wir mit natürlichem Wasserdruck (ohne Pumpen) einen Teil des Irenentals versorgen können und somit auch Stromkosten eingespart werden. Seitens dem Büro DI Kraner ZT GmbH wurde folgendes Angebot für dieses Projekt gelegt:

Ausführende Planung und Ausschreibung	€ 18.580,00
Örtliche Bauaufsicht	€ 19.350,00
<u>Bestandspläne und Kollaudierung</u>	<u>€ 9.440,00</u>
Summe:	€ 47.370,00

Bedeckung: Konto 5/850-004200  
Im Budget vorgesehen € 440.000,00

Im Weiteren sollen auch Gespräche über Synergien des Wasserleitungsbaus und dem Radweg Irenental mit den zuständigen Landesabteilungen geführt werden.

Empfehlung:

Die Ausschussmitglieder empfehlen **einstimmig** dem Gemeinderat den Beschluss die Auftragsvergabe an das Büro DI Kraner ZT GmbH zu einem Preis von ca. € 47.370,00 für die Leistungen „Planung, Ausschreibung, Bauaufsicht und Kollaudierung“ des Projekts WVA Netzerweiterung Irenental zu fassen.

Wortmeldungen: GR Ecker, GGR Schwarz

Beschlussantrag:

Der Vorsitzende beantragt die Auftragsvergabe an das Büro DI Kraner ZT GmbH zu einem Preis von ca. € 47.370,00 für die Leistungen „Planung, Ausschreibung, Bauaufsicht und Kollaudierung“ des Projekts WVA Netzerweiterung Irenental zu beschließen.

Abstimmung: **einstimmig**

Beschluss: Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

## **TOP 7) Jugendarbeit**

### Sachverhalt:

Der Vorsitzende berichtet, dass es ein Gespräch mit Respect Jugendarbeit und der Stadtgemeinde Purkersdorf gegeben hat. Ein Konzept wurde erstellt und eine weitere Planung und Umsetzung kann erst durchgeführt werden, sobald bekannt ist, wieviel die Marktgemeinde Tullnerbach hier investieren möchte. In der Ausschussgruppe wurde das Thema diskutiert. Nunmehr soll im Gemeinderat ein Budget für 2023 nachträglich beschlossen werden.

Planung des Projekts bis Sommer – Beginn im Herbst

Kostendeckung: Im Budget sind keine Kosten berücksichtigt.

### Empfehlung:

Die Mitglieder des Ausschusses VI (Soziales,...) empfehlen dem Gemeinderat ein Budget für die offene Jugendarbeit mit dem Verein Respect zur Verfügung zu stellen und dies zu beschließen.

Wortmeldungen: GR Wittmann, GR Barisits, GR Elsinger, GR Haselböck, GR Ecker, GR Schwarz, GR Rieger, GGR Arnberger, GR Kubista, GR Romanowska, GR Ecker, GR Ströbel, GR Haselböck, GR Donner,

### Beschlussantrag:

Der Vorsitzende beantragt ein Budget in Höhe von € 10.000,00 für die offene Jugendarbeit zu beschließen.

Abstimmung: **einstimmig**

Beschluss: Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

---

## **TOP 8) Wirtschaftsförderung**

### Sachverhalt:

Die Firma Vedrana Planche - Zuckerwuschl hat um Gewährung einer Wirtschaftsförderung in Höhe von € 2.000,00 angesucht. Im Zuge der Neueröffnung des von der Gemeinde vermieteten Geschäftslokals sind Kosten in Höhe von > € 4.000,- angefallen. Rechnungsbelege liegen dem Ansuchen bei.

Bedeckung: Konto 1/789-756  
Im Voranschlag 2023 sind € 3.000,- vorgesehen

### Empfehlung:

Die Mitglieder des Gemeindevorstands (GV 21.02.2023 / Top 5) empfehlen dem Gemeinderat **einstimmig** die Gewährung der Wirtschaftsförderung an die Firma Vedrana Planche – Zuckerwuschl in Höhe von € 2.000,00. zu beschließen.

Wortmeldungen: GGR Barisits

Beschlussantrag:

Der Vorsitzende beantragt die Empfehlung an den Gemeinderat, die Wirtschaftsförderung an die Firma Vedrana Planche – Zuckerwuschl in Höhe von € 2.000,00 zu beschließen.

Abstimmung: **einstimmig**

Beschluss: Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

**TOP 9) Mietverträge Gemeindewohnungen**

Sachverhalt: NICHT ÖFFENTLICHER TEIL

---

**TOP 10) Personalangelegenheiten**

Sachverhalt: NICHT ÖFFENTLICHER TEIL

---

Allfälliges:

GR Waismaier ersucht um eine intensive Verkehrszählung während der Bauarbeiten „Westeinfahrt Wien“ mit möglichen Sperren.

Der Bürgermeister betraut den Ausschuss III mit den Planungsarbeiten.

GR Waismaier ersucht um Prüfung der Fußgängerampel an der Kreuzung B44/Weidlingbachstraße als Ausbau zur Verkehrsampel um Kreuzungsbereich komplett zu Regeln

Der Bürgermeister betraut den Ausschuss III mit den Planungsarbeiten.

GR Haselböck gibt bekannt, dass die Kulturtage von stattfinden werden.

GR Waismaier fragtnach dem Stand des Projekts Mikro-ÖV. (Anruf Taxi oder Anruf Bus)

Vbgm. Elsinger gibt bekannt, dass die Unterstützung vom VOR eingestellt wurde und neue Möglichkeiten geprüft werden müssen.

UGR Kubista lädt die Gemeinderäte zur Teilnahme am Frühjahrsputz am 25.03.2023 ein.

UGR Kubista gibt bekannt das im April 2023 wieder die Radbörse stattfindet.

GR Romanowska gibt bekannt, dass die Anbindung des Bahnhofs über die Kleingärten plötzlich gesperrt wurde.

Bürgermeister wird mit dem Projektleiter das Thema klären.

---

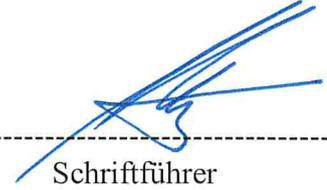
Ende der öffentlichen Sitzung: 20.25 Uhr

---



---

Bgm. Johann Novomestsky



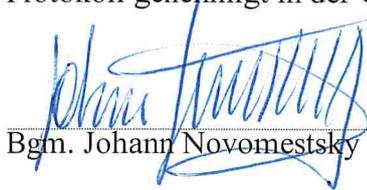
---

Schriftführer

Zustellung des Protokolls am 08.03.2023 an:

- 1.) Liste N., zu Hdn. Frau GGR. Sylvia Arnberger
- 2.) GRÜNE, zu Hdn. Herrn Vbgm. Dr. Mag. Helmut Elsinger
- 3.) ÖVP, zu Hdn. Herrn gGR. Christian Schwarz
- 4.) SPÖ, zu Hdn. Herrn GR Thomas Waismaier

Protokoll genehmigt in der GR-Sitzung am 28.03.2023.



---

Bgm. Johann Novomestsky



---

GGR. Sylvia Arnberger, N.



---

GGR Christian Schwarz, ÖVP



---

Vbgm. Dr. Mag. Helmut Elsinger, GRÜNE



---

GR Thomas Waismaier, SPÖ



---

Schriftführer