

**Der Gemeinderat der
Marktgemeinde Tullnerbach**
3013 Tullnerbach, Hauptstraße 47

AZ.004-2

Tullnerbach, am 14.01.2014/Ke.

Protokoll

über die Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Tullnerbach vom Dienstag, den 14.01.2014.

Anwesende: Bürgermeister Johann Novomestsky als Vorsitzender
1. Vizebürgermeister Christian Schwarz
2. Vizebürgermeister Johann Baumgartner
gGR. Barbara Alexander-Bittner
gGR. Elisabeth Barisits
gGR. Mag. Wolfgang Braumandl
gGR. Erna Komoly
gGR. Josef Wittmann
GR. Sylvia Arnberger verspätet ab 19.06
GR. Michaela Dibl
GR. Maria Donner
GR. Dr. Mag. Helmut Elsinger
GR. Manfred Hochwimmer
GR. Franz Kaiblinger
GR. Otto Lebinger
GR. Ing. Katharina Passecker
GR. Franz Rieger
GR. Christian Umshaus
GR. Robert Waizmann

entschuldigt: GR. Mag. Gerda Schmutterer
GR. Marlene Straßer

Beginn: 19:05 Uhr

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

Tagesordnung:

- 1.) Die Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung vom 10.12.2013
- 2.) Gebarungsprüfung, Bericht vom 13.12.2013
- 3.) Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Nutzung der Windkraft in Niederösterreich, Stellungnahme der Gemeinde
- 4.) Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2, Aufhebung

- 1.) Die Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der Sitzung vom 10.12.2013:
Da keine schriftlichen Einwendungen beigebracht wurden, gilt die Protokollfassung als genehmigt.
- GR Arnberger erscheint während des Vorbringens des Top 2.).
- 2.) Gebarungsprüfung, Bericht vom 13.12.2013:
GR Dr. Mag. Elsinger als Vorsitzender des Prüfungsausschusses berichtet über die angesagte Gebarungsprüfung vom 13.12.2013, und zwar:
- 1) Kassen und Belegprüfung
Die Gegenüberstellung der Soll- und Istbestände ergibt Übereinstimmung.
Eine Aufstellung der Kassen und Girokonten liegt bei.
Die Kassenbelege weisen die erforderlichen Merkmale auf.
Die Buchungen sind aktuell.
 - 2) Verbände und Vereine
Eine Übersichtsliste wurde vorgelegt. Alle Mitgliedschaften der Gemeinde werden in der nächsten Sitzung nochmals vom Ausschuss angeschaut.
 - 3) Sanierung Josef-Schöffel-Straße
In die Unterlagen wurde Einsicht genommen und in Ordnung befunden.
- Vom Bürgermeister wird der Bericht zur Kenntnis genommen und bedankt sich bei Frau Danko für Ihre gute Arbeit. Ebenso wird der Prüfbericht von der Kassenverwalterin zur Kenntnis genommen.
- 3.) Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Nutzung der Windkraft in Niederösterreich, Stellungnahme der Gemeinde:
- SV.: Von der NÖ Landesregierung wurde gemäß § 4 Abs. 7 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG), LGBl. 8000, der Entwurf der Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm samt Anlage 1, Karte über die Nutzung der Windkraft in Niederösterreich mit dem Ersuchen, hiezu eine schriftliche Stellungnahme innerhalb von 8 Wochen nach Zustellung spätestens jedoch bis 14 Februar 2014 beim Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) 3109 St.Pölten, Landhausplatz 1, Haus 16, einzubringen, vorgelegt. Der diesbezügliche Entwurf war in der Zeit vom 17.12.2013 bis einschließlich 02.01.2014 im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Bei der Gemeinde sind keine Stellungnahmen hiezu eingelangt. Aus der beiliegenden Karte geht hervor, dass unsere Gemeinde und auch die umliegenden Gemeinden davon nicht berührt werden. Eine ausführliche Debatte betreffend die Problematik der Zonierung der Windkraftanlage, wegen strikter gesetzlicher Rahmenbedingungen, dadurch zusätzlicher Einschränkungen der Betreiber von Windkraftanlagen, dass lediglich 2% in NÖ Windkraftträder errichtet werden könnten, 90% der Fläche nicht geeignet ist und 8% man sich mit der vorliegenden Verordnung nimmt; auch rechtlich noch nicht geklärt ist ob ein bestehendes Windrad ausgetauscht werden kann, Berücksichtigung von Abschattungen, Kompetenzfrage etc. wird abgeführt.
- Antrag: Der Vorsitzende beantragt Zustimmung die vorliegende Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Nutzung der Windkraft in Niederösterreich bezogen auf das Gemeindegebiet von Tullnerbach zur Kenntnis zu nehmen.
- Beschl.: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.
- Abst.: 14 Stimmen dafür, 3 Stimmen dagegen (GGR Alexander-Bittner, GR Dr. Mag. Elsinger, UGR Ing.Passecker, 2 Stimmenthaltung (GR Dibl, GR Lebinger)

4.) Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2, Aufhebung:

SV.: Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.07.2002/Top2.) die Umwidmungen hinsichtlich der Klostergründe, „Bauland-Wohngebiet“ auf „Bauland-Wohngebiet – Aufschließungszone 2“ beschlossen. Im Erläuterungsbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans geht hervor, dass für die gegenständliche Fläche keine Festlegungen hinsichtlich Bebauungsdichte, Bauklasse und Bauweise getroffen wurden, sondern nachstehende Freigabebedingung:

* Einbindung der Bebauungsstruktur in die Umgebung: Anpassung der Bebauungsdichte, Bauweise und Bauklasse für die übrigen unbebauten Teilflächen an die Bestimmungen der umliegenden Wohnsiedlungen.

Unter Bezugnahme auf vorzitierte Freigabebedingung weisen die umliegenden Siedlungsgebiete folgende Widmung auf:

In der Baulandzone -südlich des Tullnerbaches und nördlich der Böschung, abgegrenzt im Osten durch die Irenentalstraße bzw. Klosterstraße beträgt die Bebauungsdichte 25%, Bauklasse I, II und offene Bauweise. Die umliegenden Grundstücke (Klosterstraße und gegenüberliegende Häuser der Irenentalstraße) weisen die Bebauungsdichte D 1 (bis 800m² 25%, max. 200 m²), Bauklasse I, II und offene Bauweise auf.

Für das Grundstück Nr. 172/73 ist die Bebauungsdichte D2, angepasst an das umliegenden Siedlungsgebiet vor dem Bach (bis 800m² max. 20%, darüber abnehmende Bebauungsdichte bis max. 250 m²) vorgesehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.07.2013/Top 2.) für die Grundstücke Nr. 172/86, 240/4 bis 240/9, 251/10 Bebauungsdichte D1 (bis 800m² 25%, max. 200 m²), Bauklasse I, II und offene Bauweise und für das Grundstück Nr. 172/73 D2 (bis 800m² max. 20%, darüber abnehmende Bebauungsdichte bis max. 250 m²) Bauklasse I/II und offene Bauweise, festgelegt.

Weiters wurde über die Aufschließung der Liegenschaft Irenentalstraße 17-27 eine Vereinbarung in der GR-Sitzung am 23.07.2013/Top 2.) mit der Resi Ramsauer Realitäten GmbH beschlossen (ausgefertigt 01.08.2013). Lt. Rechtsanwalt Dr. Ehrenberger, Mail vom 10.01.2014, ist diese Vereinbarung rechtsgültig, auch wenn sich die Gesellschaftsverhältnisse innerhalb der GmbH, also Geschäftsanteile an andere Gesellschafter verkauft werden, umformt ändert dies nichts an der Rechtspersönlichkeit der Resi Ramsauer Realitäten GmbH. Diese besteht als juristische Person nach wie vor unverändert, solange diese im Firmenbuch eingetragen ist, was auch der Fall ist.

Nun hat die Resi Ramsauer Realitäten GmbH die aufschiebende Bedingung gemäß Punkt II. des Vertrages erfüllt, indem sie hinsichtlich der EZ 531 ihren Anspruch auf Verschaffung des Eigentums durch Vorlage der Vertragskopie (Kaufverträge ha. eingel. 16.12.2013) und steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigungen, beziehungsweise Selbstberechnungserklärungen nachgewiesen hat. Die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch wurde ausdrücklich nicht bedungen. Weiters hat die Resi Ramsauer Realitäten GmbH die bedungene Bankgarantie gemäß Punkt III. der Vereinbarung auch am 16.12.2013 vorgelegt. Damit wurde die vertragliche Pflicht der Marktgemeinde Tullnerbach gemäß Punkt VI. 3. ausgelöst, binnen 4 Wochen die Freigabeverordnung zu erlassen und danach zügig die Durchführung der Aufschließungsarbeiten voranzutreiben.

Wenn die Gemeinde die Freigabeverordnung nicht erlässt wird sie vertragsbrüchig. In diesem Falle ist sofort die Bankgarantie zurückzustellen. Weiters wäre die Gemeinde Schadensersatzansprüchen wegen Nichterfüllung des Vertrages ausgesetzt.

Die Voraussetzungen für eine Freigabe der Aufschließungszone 2 sind hinsichtlich der Raumordnung gegeben, da der Bebauungsplan (6.Bebauungsplanänderung/Neudarstellung) bereits beschlossen und die Straßenanbindung im Flächenwidmungsplan (5.Änderung/Neudarstellung) verordnet wurde.

Nunmehr liegt dem Gemeinderat nachstehende Verordnung zum Beschluss vor:
Der Gemeinderat der Marktgemeinde Tullnerbach hat in seiner Sitzung am 14.01.2014/Top 4.) folgende

V e r o r d n u n g

beschlossen:

§ 1

Gemäß § 75 Abs. 2 der NÖ. Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, wird die im Flächenwidmungsplan festgelegte „Bauland-Wohngebiet – Aufschließungszone 2“ (BW-2WE-a-A2 bzw. BW-a-A2) gewidmeten Flächen im Bereich Irenentalstraße 17-27, Grundstücke Nr. 172/73, 240-4 bis 240/9, 251/10, innliegend in der EZ 531, KG 01908 Tullnerbach, zur Grundteilung und zur Bebauung freigegeben.

§ 2

Die Voraussetzungen für die Freigabe dieser Aufschließungszone 2 sind durch die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (5. Änderung des Flächenwidmungsplanes) und 6. Änderung des Bebauungsplanes (GR-Beschluss vom 05.09.2013/Top 3.) erfüllt.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

In der abgeführten Diskussion, wurde aufgeworfen, dass lt. Vereinbarung vom 01.08.2013 eine einverleibungsfähige Urkunde fehlt, weil im Kaufvertrag kein Kaufpreis angeführt ist, sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung beziehungsweise Selbstberechnungserklärungen bei dem Kaufvertrag von Westland Immobilien GmbH an Resi Ramsauer Realitäten GmbH fehlt. Es wurde auf das Mail 10.01.2014 des RA Dr. Ehrenberger verwiesen, dass alle geforderten Unterlagen rechtlich in Ordnung sind.

Antrag: Nach rechtlicher Prüfung durch RA Dr. Ehrenberger in der er bestätigt, dass sämtliche Bedingungen lt. Vereinbarung vom 01. August 2013, genehmigt in der GR-Sitzung am 23.07.2013/Top 2.), erfüllt wurden, beantragt der Vorsitzende die Freigabe der Aufschließungszone A2, wie im Sachverhalt dargestellt, und die vorstehende Verordnung zu beschließen.

Beschl.: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.

Abst.: 14 Stimmen dafür, 1 Gegenstimme (GR Kaiblinger) und 4 Stimmenthaltungen (GGR Komoly, GGR Wittmann, GR Rieger, GR Waizmann)

a.P.: Vom öffentlichen Notar, Dr. Andreas Reim, wurde mit Mail vom 15.01.2014 die Selbstberechnungserklärung für den Kaufvertrag vom 16.12.2013 zwischen Westland Immobilien GmbH und Resi Ramsauer Realitäten GmbH vorgelegt und Folgendes bestätigt:

„Wir wurden von den Vertragsparteien ersucht eine Kopie des Vertrages der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, jedoch aus Datenschutzgründen den Kaufpreis auszulacken, aus diesem Grund weist die Ihnen vorliegende Kopie keinen Kaufpreis auf, ich bestätige jedoch, dass im Original des Vertrages ein Kaufpreis rechtswirksam vereinbart wurde und die Kaufvertragsurkunde verbücheringfähig ist.“

Nach Abschluss der öffentlichen Tagesordnung wird von den Mitgliedern des Gemeinderates Folgendes vorgebracht:

1. Vizebgm. Schwarz informiert hinsichtlich des Volksschulzubaues, dass gestern der Baubewilligungsbescheid ergangen ist, die Vereinbarung über die Auftragsübernahme unterschrieben wurde und wegen dem Bundesdenkmalamt sich eine 2-monatige Verzögerung ergeben hat.

GGR Wittmann berichtet aus der heute stattgefundenen Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung St.Pölten, dass die Wahl eines neuen Obmannes stattgefunden hat.

Weiters teilt gGR Wittmann mit, dass das Kleinsammelzentrum Erlschachen nun endgültig fertig gestellt wurde und bislang keine Beschwerden mehr eingetroffen sind.

Ebenfalls bezieht sich gGR Wittmann auf die offenen Zahlungen an das Büro DI. Knoll aus dem letzten Umwidmungsverfahren und insbesondere auf die zusätzlichen 26,5 Stunden für die Vorbereitung und Durchführung der Info-Veranstaltung Offenlandflächen zum Stundensatz von € 86,00 und dass nach härter Diskussion gelungen ist eine Gutschrift für 20 Stunden zu erhalten, die bei der kommenden Änderung Riederberg, wo demnächst Gespräche stattfinden werden, eingelöst werden kann. Lt. DI. Knoll gibt es gravierende Unterschiede zwischen Offenland und Vorrangflächen. GGR Wittmann teilt auch mit, dass er ein diesbezügliches Gutachten von einem beeideten Sachverständigen vorliegen hat.

Auch wird von gGR Wittmann mitgeteilt, dass die Sanierungsarbeiten in der Ferdinand Porsche-Str. fertiggestellt sind; der untere Teil der Ferdinand Porsche-Straße stark beeinträchtigt ist und auch die kaputten oder vorgestandenen Kanaldeckel im Gemeindegebiet ausgetauscht wurden bis auf 2 Stück witterungsbedingt vor dem ehemaligen Kloster.

GGR Wittmann informiert, dass eine Lohnabgabenprüfung zurzeit ansteht.

GGR Barisits fragt nach, ob nunmehr schon wie vorbesprochen, die zwei Markler Dräxler und Mörtel für die Vermietung des ehemaligen Raikalokales beauftragt werden können. Dafür gab es eine positive Resonanz. GGR Mag. Braumandl fragt nach wegen Fa. Hotega. GGR Barisits teilt mit, dass die Firma nicht mehr interessiert ist, aber immer wieder verschiedene Firmen Interesse zeigen.

UGR Ing. Passecker erkundigt sich, ob hinsichtlich der Klimatisierung des Lokales etwas in die Wege geleitet wurde.

GGR Barisits erläutert hiezu, dass mit Alpenland abgemacht ist, dass bis zum 15.01.2014 eine technische Lösung gefunden wird.

UGR Ing. Passecker wünscht sich eine zeitgemäße Straßenanlage für die neu anzulegende Gemeindefraße (Irenentalgründe), wie eine Spiel- oder Wohnstraße und dass man unnötige Ausgaben für Hochborde, Gehsteige o.ä.in einer Sackgasse vermeiden sollte.

GGR Mag. Braumandl möchte anregen, dass zukünftig die Termine für die Christbaumentsorgung nicht am 1.1. und 6.1, sondern am 6.1 und 1 Woche später, geplant werden.

Der Vorsitzende bringt vor, dass seitens des Landes NÖ eine außerordentliche Zuwendung in Höhe von € 40.000,- für Strassen- und Brückenbau eingelangt ist und schlägt vor dieses Geld für die Gestaltung des Kreisverkehrs zu verwenden.

GGR Wittmann ersucht das Geld für die Weiterführung der Sanierung der Ferdinand Porsche-Straße zu verwenden. GGR Barisits bemerkt hiezu, dass vielleicht das Geld geteilt werden könnte.

Ende der Sitzung: 20:20 Uhr

Bgm. Johann Novomestsky

Schriftführerin

Zustellung des Protokolles am 20.01.2014 an:

- 1.) VP, zu Hdn. Herrn UGR Christian Umshaus
- 2.) SPÖ, zu Hdn. Herrn 2. Vizebgm. Johann Baumgartner
- 3.) GRÜNE, zu Hdn. Herrn GR Dr. Mag. Helmut Elsinger

Protokoll genehmigt in der GR-Sitzung am

Bgm. Johann Novomestsky

2.Vbg.J. Baumgartner, SPÖ

UGR.Christian Umshaus, VP

GR. Dr. Mag. Helmut Elsinger, GRÜNE

Schriftführerin