

# PROTOKOLL

über die am Mittwoch, dem 7. Dezember 2022, um 19.00 Uhr, im Großen Sitzungssaal des Rathauses stattgefundenene Sitzung des Gemeinderates.

## Tagesordnung:

Siehe Beilage

## Anwesend:

Bgm. Mag. Peter Eisenschenk

1. Vzbgm. KommR Harald Schinnerl

2. Vzbgm. Mag. Rainer Patzl

3. Vzbgm. Wolfgang Mayrhofer

STR Dir. Peter Höckner

STR Paul Maringer

STR Elfriede Pfeiffer.....erscheint um 19.48 Uhr bei TO-Punkt 4)

STR Mag. Lucas Sobotka

STR Hubert Herzog

STR Lisa Maria Judt

GR Mag. Heidemarie Bachhofer

GR Josef Beinhardt

GR Johannes Blauensteiner

GR Johannes Boyer

GR Annemarie Eißert

GR Mag. Roman Friedrich

GR Eva Koloseus

GR Peter Liebhart

GR Marina Manduric

GR Roman Markhart

GR Ing. Karl Minich

GR Ernst Pegler

GR Daniela Reiter

GR Franz Weidl

GR Bernhard Granadia, LL.M.

GR Mag. Veronika Holzmann

GR Katerina Kopetzky, BA

GR GR Sabrina Felber

GR Ina Jakobi

GR Valentin Mähner

GR Jürgen Schneider

GR Robert Handelberger

GR Andreas Bors

**Vorsitzender:** Bgm. Mag. Peter Eisenschenk

**Schriftführer:** StADir. DI Dr. Viktor Geyrhofer, StADir.-Stv. Mag. Christian Resch

**Entschuldigt:** STR Mag. Franz X. Hebenstreit, STR Susanne Stöhr-Eißert,  
GR Mag. Kerstin Huber, GR DI Georg Brenner

**Beglaubiger:** GR Peter Liebhart, GR Katerina Kopetzky, GR Valentin Mähner, GR Jürgen Schneider, GR Andreas Bors, GR DI Georg Brenner

## **A) ÖFFENTLICHER TEIL**

Bgm Mag. Peter Eisenschenk eröffnet um 19.11 Uhr die öffentliche Sitzung und stellt nach Begrüßung der Anwesenden die Beschlussfähigkeit fest.

Der Bürgermeister setzt Punkt 8) Rathaus – Heizungsumstellung – Grundsatzbeschluss von der Tagesordnung ab.

STR Peter Höckner stellt den Antrag, gemäß § 46 Abs.3 NÖ Gemeindeordnung folgende Punkte zusätzlich auf die Tagesordnung zu nehmen:

### **19) Grundverpachtung Gartenfeld – Ergänzungspunkt 41) Bausperren - Verordnungen**

Die Punkte werden einstimmig in die Tagesordnung aufgenommen.

Bgm Mag. Peter Eisenschenk unterbricht die Sitzung um 19.20 Uhr, um den anwesenden Bürgern die Möglichkeit zu geben, an die Mitglieder des Gemeinderates Fragen zu stellen.

Es werden keine Anfragen gestellt. Die Sitzung wird vom Vorsitzenden um 19.21 Uhr fortgesetzt.

## **1) Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls**

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen das Protokoll vom 5.10.2022 keine Einwendungen eingebracht wurden und das Protokoll daher als genehmigt gilt.

## **2) Zusammensetzung der Ausschüsse und Funktionen – Änderung**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

### Zusammensetzung der Ausschüsse:

Umweltschutz, Klima und neue Mobilität  
Anstelle von Ruza Dokic.....GR Ina Jakobi  
Anstelle von STR Lisa Maria Judt.....GR Robert Handelberger

Finanzen, Bau und Raumordnung  
Anstelle von Ing. Michael Hanzl.....STR Lisa Maria Judt

Kindergärten, Frauen und Feuerwehren  
Anstelle von Ruza Dokic.....GR Ina Jakobi

Wirtschaft, Hochschulen, Digitalisierung und Sicherheit  
Anstelle von Ruza Dokic.....GR Ina Jakobi  
Anstelle von STR Lisa Maria Judt.....GR Robert Handelberger

Gesundheit, Pflege und Agrar  
Anstelle von STR Lisa Maria Judt.....GR Robert Handelberger

Museen, Tourismus und Freizeitbetriebe  
Anstelle von STR Lisa Maria Judt.....GR Robert Handelberger

Wasser und Kanal  
Anstelle von Ing. Michael Hanzl.....STR Lisa Maria Judt

Straßenbau, Radwege und öffentliche Grünräume  
Anstelle von STR Lisa Maria Judt.....GR Robert Handelberger

Prüfungsausschuss  
Anstelle von STR Lisa Maria Judt.....GR Robert Handelberger

### Bestellung von Funktionen

3) Klubsprecher  
Grüne: GR Bernhard Granadia  
TOP: STR Lisa Maria Judt

4) Beglaubiger des STR-Prokollos  
TOP: STR Lisa Maria Judt

## **3) Funktionsgruppenzuordnung – Verordnung**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig beiliegende Verordnung über die Zuordnung der Funktionsdienstposten im Sinne des § 11 Abs.1 NÖ GVBG 1976 in Verbindung mit § 2 Abs.2 NÖ GBDO 1976. Die neue Verordnung bildet einen Bestandteil des Protokolls.

## **4) Errichtung eines Heizwerkes und einer Klärschlamm-trocknungsanlage**

Der Gemeinderat beschließt mit 3 Stimmenthaltungen (GR Granadia, GR Mag. Holzmann, GR Kopetzky) die Errichtung einer Kraftwärmekopplungsanlage am Standort der Kläranlage in 3430 Tulln, Langenlebarner Straße 155. Diese Anlage soll 1,7 GWh p.a. Strom erzeugen. Die dabei entstehende Wärme soll in das neu zu errichtende Wärmenetz eingeleitet werden sowie für die Klärschlamm-trocknung genutzt werden. Der zukünftige Kundenstock für die Abnahme der Wärme besteht aus Firmen im Betriebsgebiet der Langenlebarner Straße. Mit der Umsetzung der KWK-Anlage, der Errichtung des Fernwärmenetzes und der Errichtung der Klärschlamm-trocknungsanlage am selben Standort soll die Tulln Energie GmbH beauftragt werden. Die Beschlüsse über die Grundbenutzung durch die Tulln Energie GmbH werden gesondert getroffen. Die Gesamtkosten des Projektes werden sich auf ~ € 7.105.000,-- Euro belaufen.

a) Wärmenetz	€ 1 350 000,00
b) KWK-Anlage	€ 3 900 000,00
c) Schlamm-trocknungsanlage	€ 1 855 000,00

Die Förderungen, Anschlusskostenbeiträge und Baukostenzuschüsse setzen sich wie folgt zusammen:

a) Förderung Bund	€ 1 500 000,00
b) Anschlussbeiträge	€ 332 500,00

CO2 Einsparung 520 t p.a.; 50% des Holzbedarfes kann vom gemeindeeigenen Forst abgedeckt werden; Alle Preise zuzüglich UST.

Die Planrechnung von Steuerberaterin Mag. Ursula Stingl-Lösch liegt bei.

Der Antrag von GR Granadia, die Stadtgemeinde Tulln möge sich bei den politischen Entscheidungsträgern im Land Niederösterreich dafür einsetzen, dass im Bezirk Tulln Windkraftanlagen gebaut werden dürfen, wird mit 25 Gegenstimmen (ÖVP, TOP, FPÖ) abgelehnt.

Der Antrag von GR Granadia, die Stadtgemeinde Tulln möge sich und den Betreiber dieses Kraftwerks verpflichten, ausschließlich Holz aus regionaler und nachweislich nachhaltiger Herkunft zu erwerben, wird mit 28 Gegenstimmen (ÖVP, TOP, SPÖ) und einer Stimmenthaltung (FPÖ) abgelehnt.

Der Antrag von GR Granadia, die Stadtgemeinde Tulln möge darauf achten, dass Holz aus Österreich erworben wird. Sollte dies nicht möglich sein, so ist Holz aus nachweislich nachhaltiger Forstwirtschaft zu beschaffen. Primär sollen Reststoffe wie Sägeabfälle genutzt werden, nur falls diese nicht verfügbar sind soll auf Schadholz zurückgegriffen werden. Stammholz und Wurzelstöcke werden nicht energetisch genutzt. Wenn „Reststoffe“ aus der Forstwirtschaft, wie etwa Astholz, genutzt wird, ist dafür Sorge zu tragen, dass ein ausreichend großer Anteil im bewirtschafteten Wald verbleibt, um die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten, wird mit 28 Gegenstimmen (ÖVP, TOP, SPÖ) und einer Stimmenthaltung (FPÖ) abgelehnt.

Der Zusatzantrag von GR Granadia, die Stadtgemeinde Tulln möge die Herkunft (Name des (Forst-)Betriebs inkl. Art der Bewirtschaftung) und die Art des für die Energiegewinnung gedachten Holzes (Derbholz, Nicht-Derbholz, Abfälle aus der industriellen Holzverarbeitung etc.), das von der Stadtgemeinde Tulln und von im Alleineigentum der Stadtgemeinde Tulln stehenden Gesellschaften erworben wird. Die Stadtgemeinde Tulln kooperiert, für den Fall, dass die lückenlose Nachverfolgung nicht selbst gewährleistet werden kann, mit dem Tullner Unternehmen Beetle ForTech und übermittelt dem Umweltgemeinderat diese Daten regelmäßig und auf Anfrage, damit dieser im Umweltbericht über die Herkunft und Nachhaltigkeit des Holzes berichten kann, wird mit 28 Gegenstimmen (ÖVP, TOP, SPÖ) und einer Stimmenthaltung (FPÖ) abgelehnt.

Der Zusatzantrag von Bgm Mag. Eisenschenk, die Stadtgemeinde möge sich bemühen, für die Befuerung unproblematisches Holz zu verwenden, wird einstimmig angenommen.

Zu Wort meldeten sich: GR Granadia, Vbgm Mag. Patzl, Bgm Mag. Eisenschenk

## 5) Voranschlag 2023

Der Gemeinderat genehmigt mit 5 Stimmenthaltungen (GR Mag. Holzmann, GR Granadia, TOP) und einer Gegenstimme (FPÖ) vorliegenden Voranschlag für das Haushaltsjahr 2023 und den mittelfristigen Finanzplan für die Jahre 2024 bis 2027 im Sinne der Bestimmungen der §§ 72, 72a und 73 der NÖ GO 1973. Der vorliegende Voranschlagsentwurf für das Jahr 2023 sieht vor im

### 1. Finanzierungshaushalt

Mittelaufbringung	€	71.316.600
Mittelverwendung	€	71.314.700
<b>Differenz</b>	<b>€</b>	<b>1.900</b>

### 2. Ergebnishaushalt

Mittelaufbringung	€	64.409.100
Mittelverwendung	€	61.109.900
<b>Differenz</b>	<b>€</b>	<b>3.299.200</b>

Der Gesamtbetrag der Darlehen, deren Aufnahme im Voranschlag 2023 vorgesehen ist beläuft sich auf € 5.619.000. Gleichzeitig möge der Dienstpostenplan sowie die Dienstvorschrift betreffend die allgemeinen Vollzugsbestimmungen des Voranschlages 2023 genehmigt werden.

Der Gemeinderat möge überplanmäßige Ausgaben bei einzelnen Haushaltsstellen als genehmigt erklären, sofern eine entsprechende Bedeckung innerhalb des betreffenden Unterabschnittes bzw. Abschnittes gegeben ist und ein sachlicher und verwaltungsmäßiger Zusammenhang gem. § 72a Abs. 8 NÖ GO besteht.

Die öffentliche Kundmachung über den Entwurf des Voranschlags 2023 mit mittelfristigem Finanzplan erfolgte in der Zeit von 23. November 2022 bis 07. Dezember 2022 durch Anschlag an der Amtstafel.

Der Antrag von GR Bors, im Budget 2023 zusätzlich die Sanierung des Langenlebarner Sportplatzes vorzusehen, wird mit 25 Gegenstimmen (ÖVP, Grüne) und 4 Stimmenhaltungen (SPÖ) abgelehnt.

Zu Wort meldeten sich:

GR Bors, STR Judt, Vzbgm Mayrhofer, Vzbgm Schinnerl, STR Herzog, Vzbgm Mag. Patzl, Bgm Mag. Eisenschenk

## **6) Änderung Gesellschaftsverträge TLG GmbH, TWI KG, TKI KG**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

### **A. Änderung Gesellschaftsverträge TKI, TWI**

Aufgrund eines amtswegigen Bescheides des Firmenbuchgerichts wurde festgestellt, dass die Namensbezeichnung Tullner Wohn Immobilien KG bzw. Tullner Kommunal Immobilien KG abgeändert gehören. Nachdem bei diesen beiden Gesellschaftern kein unbeschränkt haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist, sondern eine Kapitalgesellschaft (nämlich die TLG) sind diese beiden Gesellschaften zukünftig wie folgt zu führen: Tullner Kommunal Immobilien & Co KG sowie Tullner Wohn Immobilien & Co KG.

Ein Entwurf des neuen Gesellschaftsvertrages liegt bei.

B. Der bestehende Gesellschaftsvertrag der Tullner Liegenschaftsaufbereitungs GmbH ist aus dem Gründungsjahr 2000. Nach 22 Jahren ist eine Aktualisierung sinnvoll, auch weil zwischenzeitlich die beiden KG's gegründet worden sind, und damit auch andere Geschäftstätigkeiten durch den Gesellschaftsvertrag zu regeln sind. Gleichzeitig sollen auch die bestehenden Wertgrenzen für Entscheidungen der Geschäftsführung an das entsprechende Preisniveau angepasst werden. Vorgeschlagen wird, dass als Basis für die Erhöhung die Veränderungsrate des VPI's seit Gründung herangezogen wird (ca. 65%).

Ein Entwurf des neuen Gesellschaftsvertrages liegt bei.

## **7) Bauprojekte TKI – Abschlussbericht und Abwicklung der Zuschüsse**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

### **Kindergarten Zeiselweg:**

Die abgerechneten Gesamtbaukosten betragen EUR 2.044.181,- Aufgrund der Entwicklungen wurde nicht nur die Reserve nicht benötigt, sondern reduzierten sich sogar tlw. die weiteren Bauwerkskosten erheblich. Die budgetierten Gesamtbaukosten betragen EUR 2.827.941.

KB ÖN	Anlagentyp / Objekttyp	Budget 0 (Basis) 29.08.2017
	<b>KIGA Zeiselweg</b>	<b>2.827.941</b>
0	Grund	97.300
1	Aufschließung	50.112
2	Bauwerk -Rohbau	640.320
3	Bauwerk - Technik	439.872
4	Bauwerk - Ausbau	506.688
5	Einrichtung	198.400
6	Außenanlagen	202.400
7	Planungsleistungen	366.803
8	Nebenleistungen	122.268
9	Reserven	203.779

Das Projekt wurde über Zuschüsse der Stadtgemeinde Tulln finanziert, diese wurden im Ausmaß von EUR 2.570.000,- während der Bauphase abgerufen.

Aufgrund der Zweckwidmung des Zuschusses für dieses Projekt ist die Differenz in Höhe von EUR 525.819,- an die Stadtgemeinde zurück zu zahlen.

#### **Kindergarten Neuaigen:**

Die abgerechneten Gesamtbaukosten betragen EUR 1.232.526,-. Aufgrund der Entwicklungen wurde nicht nur die Reserve nicht benötigt, sondern reduzierten sich sogar tlw. die weiteren Bauwerkskosten erheblich. Die budgetierten Gesamtbaukosten betragen EUR 1.390.793,-

KB ÖN	Anlagentyp / Objekttyp	Budget 0 29.08.2017
	<b>KIGA Neuaigen</b>	<b>1.390.793</b>
0	Grund	0
1	Aufschließung	25.056
2	Bauwerk -Rohbau	320.160
3	Bauwerk - Technik	219.936
4	Bauwerk - Ausbau	253.344
5	Einrichtung	99.200
6	Außenanlagen	101.200
7	Planungsleistungen	203.779
8	Nebenleistungen	66.228
9	Reserven	101.890

Das Projekt wurde über Zuschüsse der Stadtgemeinde Tulln finanziert, diese wurden im Ausmaß von EUR 1.460.000,- während der Bauphase abgerufen.

Aufgrund der Zweckwidmung des Zuschusses für dieses Projekt ist die Differenz in Höhe von EUR 227.474,- an die Stadtgemeinde zurück zu zahlen.

#### **Florahofsaal:**

Die abgerechneten Gesamtbaukosten betragen EUR 1.979.641,-. Die budgetierten Gesamtbaukosten betragen EUR 2.011.174,-

KB ÖN	Anlagentyp / Objekttyp	Budget 0 (Basis) 29.08.2017
	<b>Veranstaltungssaal Florahof</b>	<b>2.011.174</b>
0	Grund	0
1	Aufschließung	11.340
2	Bauwerk - Rohbau	340.560
3	Bauwerk - Technik	517.320
4	Bauwerk - Ausbau	553.656
5	Einrichtung	45.000
6	Außenanlagen	33.000
7	Planungsleistungen	330.193
8	Nebenleistungen	30.018
9	Reserven	150.088

Das Projekt wurde über Zuschüsse der Stadtgemeinde Tulln finanziert, diese wurden im Ausmaß von EUR 1.955.000,- während der Bauphase abgerufen. Die Differenz zu den abgerechneten Baukosten iHv EUR 24.641,- sind als zusätzlicher Zuschuss an die Tullner Kommunal Immobilien KG auszuführen

## 9) Haftungsübernahme Darlehen für Tulln Energie

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Übernahme der Haftung für ein Darlehen mit folgenden Konditionen:

Finanzierendes Institut	Raiffeisenlandesbank Nö-Wien AG
Darlehensbetrag	EUR 5.500.000,-
Verzinsung	Fixzins, dzt. 2,97% (abhängig vom ICE Swapsatz, dzt. zuzüglich Aufschlag von 0,443% für die gesamte Laufzeit
2,527%	Halbjährliche Tilgungen beginnend ab 1.1.2025, Gesamt-
Rückzahlung	
laufzeit 15 Jahre.	
Haftungsende	31.12.2039
Haftungsbetrag	EUR 6.050.000,-

Der angeführte Fixzins ist jener zum Zeitpunkt der Anbotsabgabe und kann sich bis zum Vertragsabschluss noch ändern. Die jährlichen Annuitäten ergeben sich lt. beiliegendem Tilgungsplan. Vorzeitige Tilgungen sind nicht möglich.

Mit dieser Finanzierung soll das geplante Nahwärmeprojekt der Tulln Energie GmbH umgesetzt werden.

Die Stadtgemeinde Tulln übernimmt damit die Haftung als Garant lt. beiliegendem Garantievertrag. Das besondere Interesse in der Übernahme der Haftung begründet sich dadurch, dass durch die Übernahme der Haftung die jährlichen Zinszahlungen reduziert werden kann, bzw. aufgrund der Neugründung der Tulln Energie GmbH die Finanzierung ohne Haftungsübernahme nicht möglich wäre.

Gleichzeitig genehmigt die Stadtgemeinde Tulln die Aufnahme ebendieses Darlehen. Aufgrund der definierten Wertgrenzen für die Aufnahme von Darlehen lt. Gesellschaftsvertrag ist eine Zustimmung des Eigentümers notwendig.

## 10) Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes – Verordnungen

Der Gemeinderat beschließt unter Berücksichtigung der eingelangten Stellungnahmen und des Umweltberichtes (siehe Umweltbericht Punkt 7 Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen Seite 55 und 56) einstimmig folgende Verordnungen:

### a) VERORDNUNG

Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes 2022/01-A (Flächenwidmungsplan) der Stadtgemeinde Tulln

#### § 1

Gemäß § 25 Abs.1 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird das örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Tulln in folgenden Bereichen abgeändert und als Neudarstellung ausgeführt:

- 149. FWP-Änderung, Tulln, Umwidmung von Vp in BW, Bahnhofstraße
- 150. FWP-Änderung, Tulln, Abänderung Straßenfluchtlinie Albrechtsgasse
- 151. FWP-Änderung, Neuaigen, Umwidmung Grünland in Grünland-Photovoltaik
- 152a. FWP-Änderung, Tulln, Umwidmung Grünland in Grünland-Photovoltaik
- 152b. FWP-Änderung, Tulln, Umwidm. Grünland in Grünland-Photov. im Bereich ehem. Deponie
- 153. FWP-Änderung, Neuaigen, Anpassung Abgrenzung Brunnenschutzgebiet
- 156. FWP-Änderung, Tulln, Widmung öffentlicher Verkehrsfläche westlich der BB-A2
- 160. FWP-Änderung, Tulln, Verlegung Straßenfluchtlinie, kleine Tullnbachgasse
- 161. FWP-Änderung, Tulln, Abänderung der Straßenfluchtlinie Ecke Gunthergasse-Neidhardtg.

#### § 2

Die Plandarstellungen, die gemäß § 2, Z. 3c der Planzeichenverordnung als Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### § 3

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der Nö. Gemeindeordnung 1973 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

### b) VERORDNUNG

Änderungen des Bebauungsplanes 2022/01 B der Stadtgemeinde Tulln

#### § 1

Gemäß § 34 Nö. Bauordnung 2014 wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Tulln in folgenden Bereichen durch die in der Plandarstellung mit roten Signaturen dargestellten Festlegungen geändert und neu dargestellt:

- 210. BEB-Änderung, Frauenhofen, Verlegung der Regelgrenze, Lindenstraße
- 211. BEB-Änderung, Neuaigen, Auffassung Baufluchtlinie, SV Neuaigen
- 212. BEB-Änderung, Tulln, Auffassung der Baufluchtlinie, Lazarettgasse
- 213. BEB-Änderung, Tulln Anpassung an Umwidmung von Vp in BW und Änderung Baufluchtlinie, Bahnhofstr.
- 214. BEB-Änderung, Tulln, Anpassung an Abänderung Straßenfluchtlinie Albrechtsgasse
- 215. BEB-Änderung, Mollersdorf, Abänderung Bauklasse von II auf I,II, Birkengasse
- 217a. BEB-Änderung, Neuaigen, Anpassung Abgrenzung Brunnenschutzgebiet
- 217b. BEB-Änderung, Neuaigen, Übernahme der Widmung Grünland-PV
- 217c. BEB-Änderung, Tulln, Übernahme der Widmung Grünland-PV im Bereich Planblatt T 2.6
- 218. BEB-Änderung, Nitzing, Änderung BFL, Landstraße
- 221. BEB-Änderung, Tulln, Widmung öffentliche Verkehrsfläche westlich der BB-A2
- 222. BEB-Änderung, Tulln, Auffassung der Baufluchtlinie bei Gst. Nr. 1987/7, Staasdorfer Straße
- 225. BEB-Änderung, Tulln, Änderung Baufluchtlinie, Alter Ziegelweg
- 226. BEB-Änderung, Tulln, Änderung Baufluchtlinie Grottenthalgasse



227. BEB-Änderung, Tulln, Anpassung an Änderung Straßenfluchtlinie, Kleine Tullnbachgasse  
 228. BEB-Änderung, Tulln, Abänderung der Straßenfluchtlinie Ecke Gunthergasse-Neidhardtg.  
 229. BEB-Änderung, gesamtes Gemeindegebiet, Änderung der Verordnung betreffend der Begrünung von Parkplätzen

## § 2

Die Bebauungsbestimmungen werden überarbeitet und neu gefasst und zwar,  
 § 7 Garagen und Stellplätze

Abs.6

Beim Neubau und Zubau einer der folgenden Bauwerke

- Gebäude öffentlicher und/oder privater Einrichtungen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Industrie- und Betriebsgebäude

ist bei der Errichtung von mehr als 4 oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge außerhalb von Garagen die Ausgestaltung der Abstellanlage mit Grünflächen sicherzustellen (siehe Tabelle 1).

Für 5-10 Stellplätze ist zusätzlich 1 Grünfläche zu schaffen.

Für 11-20 Stellplätze sind 2 Grünflächen, für 21-30 Stellplätze sind 3 Grünflächen und für 31 bis 40 Stellplätze sind 4 Grünflächen zu schaffen.

Ab einer Anzahl von 31 erforderlichen Stellplätzen sind Abstellanlagen zusätzlich mit Grünflächen im Verhältnis 1:5 sicherzustellen. Ausgenommen davon sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die lediglich zu Präsentationszwecken abgestellt werden (zB. Autohandel).

Dementsprechend sind bei nachfolgenden Stellplatzzahlen die jeweilige Anzahl an Grünflächen erforderlich:

Tabelle 1) :

Stellplätze	Grünflächen	Stellplätze	Grünflächen	Stellplätze	Grünflächen
5-10	1	41-45	9	71-75	15
11-20	2	46-50	10	76-80	16
21-30	3	51-55	11	81-85	17
31-40	4	56-60	12	86-90	18
		61-65	13	91-95	19
		66-70	14	96-100	20
				USW	USW

Eine Ausnahme hinsichtlich der Schaffung von Grünflächen besteht für jene Stellplätze

- die ganz oder teilweise mit einer Photovoltaik-Anlage überdeckt werden oder
- die mit einem versickerungsoffenen Belag (z.B. Rasengittersteine) befestigt werden

und sich in das bestehende Ortsbild harmonisch einfügen. Diese Stellplätze sind in die Berechnung hinsichtlich der relevanten Stellplätze für die Schaffung von Grünflächen nicht mit einzu beziehen.

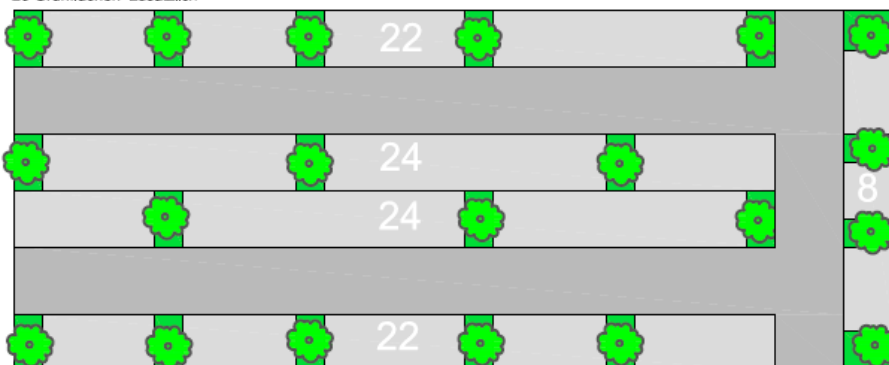
Das Flächenausmaß je Grünfläche ist mit 12,50m<sup>2</sup> auszuführen (12,50m<sup>2</sup> entspricht einer Abstellanlage für Kraftfahrzeuge mit Abmessung 2,50m x 5,00m).

Grünflächen sind funktionsgerecht und standorttypisch auszuführen und ist je Grünfläche nach Möglichkeit ein großkroniger Baum auszupflanzen.

Abstellflächen für Kraftfahrzeuge inklusive erforderlicher Grünflächen sind auf dem Grundstück zu verteilen und anzuordnen, sodass ein harmonisches Gesamtbild entsteht, siehe nachfolgende Beispiele:

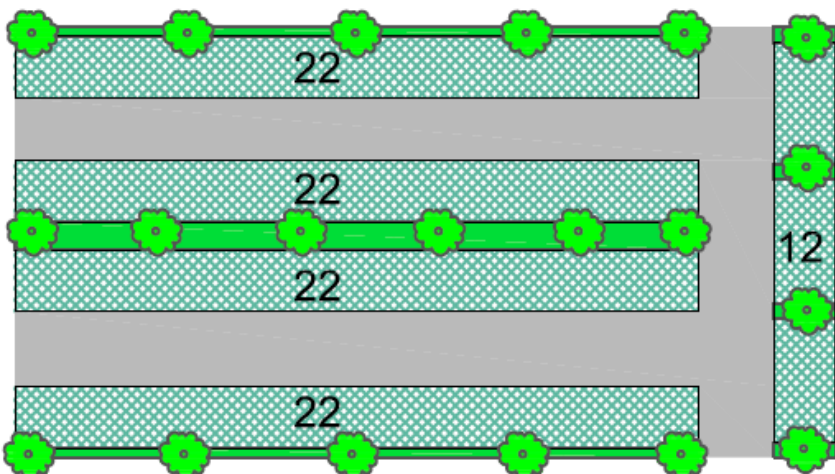
Beispiel 1) Stellplatzflächen versiegelt

Fläche der Abstellanlage: 2.500m<sup>2</sup>  
 100 Stellplätze mit versiegelter Oberfläche  
 20 Grünflächen zusätzlich



### Beispiel 2) Stellplatzflächen versickerungsoffen hergestellt

Fläche der Abstellanlage: 2.310m<sup>2</sup>  
 100 Stellplätze mit sickertfähiger Oberfläche  
 250m<sup>2</sup> Grünflächen zusätzlich



Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Grünflächen sind im Einreichplan bzw. der maßstäblichen Darstellung und auch in der Baubeschreibung darzustellen bzw. zu beschreiben.

Dem Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung sind genaue Angaben über diese Grünflächen und Bäume beizulegen und sind Pflege und Erhaltung darzulegen.

Die Grünflächengestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen und sind Grünflächen und Bäume auf Bestandsdauer der Stellplätze zu erhalten und zu pflegen.

### § 3

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadtamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### § 4

Die Stellungnahmen vom 08.11.2022 und 14.11.2022 zur 218. BEB-Änderung, welche einen Bestandteil des Protokolls bilden, wurden behandelt und nicht berücksichtigt. Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 Nö. Gemeindeordnung nach ihrer Beschlussfassung durch den Gemeinderat und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

## 11) Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes – Verordnungen

Der Gemeinderat beschließt unter Berücksichtigung der eingelangten Stellungnahmen einstimmig folgende Verordnungen:

### a) VERORDNUNG

Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes 2022/01-A2 (Flächenwidmungsplan) der Stadtgemeinde Tulln

#### § 1

Aufgrund des § 25, Abs. 1 des Nö. Raumordnungsgesetzes 2014 wird das örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Tulln in folgenden Bereichen abgeändert und als Neudarstellung ausgeführt:

- 154. FWP-Änderung, Rafelswörth, Widmung Geb Nr. R120, R121 und R122
- 155. FWP-Änderung, Staasdorf, Übernahme in Geb Nr. ST1, Chorherrnstraße
- 158. FWP-Änderung, Langenlebarn-OA, Widmung Geb Nr. R123, Lembacherweg

#### § 2

Die Plandarstellungen, die gemäß § 2, Z. 3c der Planzeichenverordnung als Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadtamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### § 3

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der Nö. Gemeindeordnung 1973 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

### b) VERORDNUNG

Änderungen des Bebauungsplanes 2022/01-B2 der Stadtgemeinde Tulln

#### § 1

Gemäß § 34 Nö. Bauordnung 2014 wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Tulln in folgenden Bereichen durch die in der Plandarstellung mit roten Signaturen dargestellten Festlegungen geändert und neu dargestellt:

- 220. BEB-Änderung, Rafelswörth, Übernahme in Geb Gst. 1366/2, 1366/8, 1365/8

#### § 2

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadtamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### § 3

Die Stellungnahme der Stadtgemeinde vom 11.11.2022 zur 220. BEB-Änderung, welche einen Bestandteil des Protokolls bildet, wurde behandelt und berücksichtigt. Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 Nö. Gemeindeordnung nach ihrer Beschlussfassung durch den Gemeinderat und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

## 12) Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes – Verordnungen

Der Gemeinderat beschließt unter Berücksichtigung der eingelangten Stellungnahmen einstimmig folgende Verordnungen:

## a) VERORDNUNG

Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes 2022/01-A3 (Flächenwidmungsplan) der Stadtgemeinde Tulln

## § 1

Gemäß § 25 Abs.1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird das örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Tulln in folgenden Bereichen abgeändert und als Neudarstellung ausgeführt:

157. FWP-Änderung, Langenlebarn-OA, Umwidmung ehemalige Gärtnerei Tulbinger Straße

## § 2

Die Plandarstellungen, die gemäß § 2, Z. 3c der Planzeichenverordnung als Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadttamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## § 3

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der Nö. Gemeindeordnung 1973 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

## b) VERORDNUNG

Änderungen des Bebauungsplanes 2022/01-B3 der Stadtgemeinde Tulln

## § 1

Gemäß § 34 NÖ Bauordnung 2014 wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Tulln in folgenden Bereichen durch die in der Plandarstellung mit roten Signaturen dargestellten Festlegungen geändert und neu dargestellt:

223. BEB-Änderung, Langenlebarn-OA, Anpassung an Umwidmung ehemalige Gärtnerei Tulbinger Str.

## § 2

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadttamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## § 3

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs.1 NÖ Gemeindeordnung nach ihrer Beschlussfassung durch den Gemeinderat und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

### 13) Parzellierungskonzept BW-A7

Der Gemeinderat beschließt einstimmig für den Bereich der BW-A7 in Langenlebarn-Unteraigen das innenliegende Parzellierungs- und Erschließungskonzept. Die Grundeigentümer haben sich auf den neuen Grenzverlauf geeinigt.

### 14) Öffentliches Gut – Grundabtretung Tullnerstraße

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Durchführung des Teilungsplanes GZ 12214 der Vermessung Terragon Vermessung ZT-GmbH und die damit verbundene Flächenübernahme ins öffentliche Gut (vorzeitige Abtretung) :

Teilfläche „1“ im Ausmaß von 11 m<sup>2</sup>, des Grundstückes 175, KG Langenlebarn-Oberaigen ins öffentliche Gut zu Grundstück 92/2, abgetreten von Ilse und Emmerich Pasching Schulgasse 13 3150 Wilhelmsburg

Gegen die Durchführung gem. § 15 LiegTeilG sind keine Hinderungsgründe bekannt.

## **15) Übertragung des Grundstückes 1145/1, KG Tulln, von Einlagezahl 1900 in Einlagezahl 272**

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

Übertragung des Grundstückes 1145/1, KG Tulln, von der Einlagezahl 1900 in die Einlagezahl 272, beide KG Tulln, zu Grundstück 1146. Die beiden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Schulgemeinde des Polytechnischen Lehrganges in Tulln.

Die Übertragung des Grundstückes in die Einlagezahl 272 ist in Hinblick auf die Begründung eines Baurechtes an beiden Grundstücken erforderlich.

Das für die Stadtgemeinde Tulln einverleibte Vorkaufsrecht bleibt weiterhin aufrecht bzw. erstreckt sich dann auch über das Grundstück 1145/1.

## **16) Grundverpachtung Erholungsgebiet „Linkes Donauufer“**

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

Verpachtung einer ca. 29 m<sup>2</sup> großen Zusatzfläche zur Parzelle 107, an HollinekSampson Violetta Mag., 3002 Purkersdorf. Pachtbeginn ist der 1.1.2023

Das jährliche, wertgesicherte Pachtentgelt beträgt derzeit € 0,92/m<sup>2</sup> zzgl. einer allfälligen gesetzl. UST. Der Nachtrag zum Pachtvertrag liegt bei.

## **17) Grundverpachtung „Erholungszentrum Tulln“**

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

1) Abschluss eines auf 25 Jahre befristeten Pachtvertrages nach Ablauf des auf 10 Jahre befristeten Pachtverhältnisses betreffend 1a) die Parzelle 56 im Ausmaß von ca. 180 m<sup>2</sup> an Ruß Wolfgang, 1210 Wien. Pachtbeginn ist der 1.1.2023 1b) die Parzellen 68 u. 69 im Ausmaß von jeweils ca. 180 m<sup>2</sup>, somit gesamt ca. 360 m<sup>2</sup> an Großbauer Kurt, 3430. Pachtbeginn ist der 1.4.2023.

Das jährliche, wertgesicherte, gestaffelte Pachtentgelt beträgt derzeit € 7,34 (€ 10,95 - 32,95 % Rabatt) zzgl. einer allfälligen gesetzl. UST

2) Verpachtung der Parzelle 39 im Ausmaß von ca. 180 m<sup>2</sup> an Bauer Peter 1120 Wien, nach Verzicht von Bauer Brigitte, 1050 Wien.

3) Verpachtung der Parzellen 80 u. 80/1 im Ausmaß von jeweils ca. 180 m<sup>2</sup>, somit gesamt ca. 360 m<sup>2</sup> an Hohenwarther Clemens, 1100 Wien, nach Verzicht von Jambor Andreas, 3430 Tulln.

Das jährliche, wertgesicherte, gestaffelte Pachtentgelt beträgt für Punkt 1) derzeit € 7,34/m<sup>2</sup> (€ 10,95 - 32,95 % Rabatt), für Punkt 2) derzeit € 6,63 (€ 10,43 - 36,45% Rabatt), jeweils zzgl. einer allfällg. gesetzl. UST.

Pachtbeginn ist jeweils der 1.1.2023.

Die Kosten der Vertragserrichtung sowie der Vergebührung tragen die zukünftigen Pächter. Entwürfe der abzuschließenden Verträge liegen bei.

## 18) Grundverpachtung Erholungsgebiet „Sandfeldsiedlung“

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

1) Abschluss eines auf 25 Jahre befristeten Pachtvertrages nach Ablauf des auf 10 Jahre befristeten Pachtverhältnisses betreffend 1a) die Parzelle "Sandfeldgasse 20" im Ausmaß von ca. 475 m<sup>2</sup> an Honsik Gerolf, 3425 Langenlebarn. Pachtbeginn ist der 1.4.2023. 1b) die Parzelle "Sandfeldgasse 30" im Ausmaß von ca. 369 m<sup>2</sup>, an Bödenauer Susanne, 3425 Langenlebarn. Pachtbeginn ist der 1.1.2023.

Das jährliche, wertgesicherte, gestaffelte Pachtentgelt beträgt derzeit € 4,28/m<sup>2</sup> (€ 6,36 - 34,79 % Rabatt) zzgl. einer allfälligen gesetzl. UST

Entwürfe der abzuschließenden Verträge liegen bei. Die Kosten der Vertragserrichtung und Vergebührung werden von den Pächtern getragen.

## 19) Grundverpachtung Gartenfeld

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

1) Abschluss eines Bittleihvertrages mit Kovacevic Anelka u. Vjekoslav, 3430 Tulln, betreffend die Parzellen 45 im Ausmaß von ca. 117 m<sup>2</sup> und 46, im Ausmaß von ca. 117 m<sup>2</sup>, somit gesamt ca. 234 m<sup>2</sup>, Gartenfeld I, nach Verzicht von Bogner Bernhard, 3430 Tulln.

Bei einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben am Gebäude ist das in der Mitte der beiden Parzellen befindliche Gebäude zu entfernen und die Parzellen zu teilen. Die einmalige Ablösesumme beträgt € 1.667,50. Pachtbeginn ist der 1.1.2023

2) Verpachtung der Parzelle 22, Gartenfeld IV, im Ausmaß von ca. 200 m<sup>2</sup> auf weitere 10 Jahre an Richter Sabine und Richard, 3430 Tulln. Pachtbeginn ist der 1.3.2023.

Das jährliche, wertgesicherte Pachtentgelt beträgt € 0,40 je m<sup>2</sup> zzgl. einer allfällg. gesetzl. UST. Die Kosten der Vertragserrichtung und Vergebührung tragen jeweils die Bittleihnehmer und die Pächter. Entwürfe der abzuschließenden Verträge liegen bei.

### Ergänzungspunkt:

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

Verpachtung der Parzelle 84 im Ausmaß von ca. 200 m<sup>2</sup> an Gajic Sanella, 3430 Tulln, nach Verzicht von Mangle Christian, 3430 Tulln. Die einmalige Ablösesumme beträgt € 3.737,50. Vertragsbeginn ist der 1.1.2023

Das jährliche, wertgesicherte Pachtentgelt beträgt € 0,40 je m<sup>2</sup> zzgl. einer allfällg. gesetzl. UST. Die Kosten der Vertragserrichtung und Vergebührung trägt die Pächterin.

## 20) Verpachtung einer Teilfläche Grdstk. 2925/4, KG Tulln

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

Verpachtung einer ca. 735 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstückes 2925/4, KG Tulln, an Kops Werner, 3430 Tulln. Das Pachtverhältnis ist mit 25 Jahren befristet.

Das jährliche, wertgesicherte Pachtentgelt beträgt € 0,40/m<sup>2</sup> zzgl. einer allf. gesetzl. UST.

## 21) Temporäre Nutzung Weg auf Grundstück 3924 u.a., KG Tulln

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

Nutzung des auf den Grundstücken 3924, 3947/3, 3947/16, alle KG Tulln befindlichen Weges durch Yücer Hasan, 3430 Tulln, bzw. durch von ihm beauftragte Firmen, als Baustellenzufahrt zur Liegenschaft "Langenlebarner Straße 123" bis längstens 30.6.2023. Für die Nutzung des Weges wurde bereits eine Kautions in Höhe von € 10.000,00 hinterlegt. Für die Nutzung ist ein monatliches Entgelt von € 100,00 zzgl einer allfälligen gesetzlichen USt zu bezahlen.

## 22) Ackergrundverpachtungen

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

1) Verpachtung bzw. Übertragung des Bittleihverhältnisses für nachstehende Grundstücke an Alexander Edthofer, 3430 Staasdorf, im Rahmen der Betriebsübergabe von Edthofer Rudolf: Teilfl. des Grdstk. 3333, KG Tulln, mit ca. 8.800 m<sup>2</sup> Grdstk. 3330, KG Tulln, mit ca. 8.104 m<sup>2</sup> Teilfl. des Grdstk. 3144/1, KG Tulln, mit ca. 17.000 m<sup>2</sup> (jährlich kündbar) Teilfl. des Grdstk. 3144/1, KG Tulln, mit ca. 41.107 m<sup>2</sup> (Bittleihevertrag mit 2. Landwirt) Teilfl. des Grdstk. 1500, KG Langenlebarner O.A., mit ca. 11.878 m<sup>2</sup> Teilfl. des Grdstk. 156/1, KG Frauenhofen, mit ca. 5.510 m<sup>2</sup> Grdstk. 156/7, KG Frauenhofen, mit ca. 2.052 m<sup>2</sup>.

Das Pachtverhältnis/Bewirtschaftungsverhältnis beginnt mit dem Datum der Pensionierung von Hrn. R. Edthofer (1.12.2022)

2) Verpachtung der Grundstücke 926, KG mit 3.971 m<sup>2</sup> und 1150 mit 196 m<sup>2</sup>, beide KG Langenlebarner U.A., an Ransmayr Leopold, 3425 Langenlebarner, nach Rückgabe von Zimmermann Gerhard, 3425 Langenlebarner. Das Pachtverhältnis beginnt mit 1.1.2023

3) Verpachtung des Grundstückes 1155, im Ausmaß von ca. 6.084 m<sup>2</sup>, KG Langenlebarner U.A., an Schreiber Erich, 3425 Langenlebarner, nach Rückgabe von Zimmermann Gerhard, 3425 Langenlebarner. Das Pachtverhältnis beginnt mit 1.1.2023

Das jährliche, wertgesicherte Pachtentgelt beträgt derzeit € 410,24/ha, exkl. UST Für die Teilfläche des Grundstückes 3144/1 beträgt das Pachtentgelt derzeit € 340,33 exkl. UST. Die Kosten der Vertragserrichtung sowie der Vergebührung tragen die Pächter. Ein Entwurf des abzuschließenden Vertrages liegt bei.

## 23) Vereinbarung mit der Tullner Liegenschaftsaufbereitungs GmbH, Ablöse Abtretungsflächen für Straße

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

Abschluss einer Vereinbarung zur Regelung der Ablöse von Abtretungsflächen in das öffentliche Gut im Betriebsgebiet Ost (Grundstücke 3885 u.a., KG Tulln).

Aufgrund der zukünftigen Straßenführung hat die Tullner LiegenschaftsaufbereitungsgesmbH den Großteil der unentgeltlichen Abtretung zu tragen und überschreitet das tatsächliche Ausmaß der Abtretung das prozentuell anteilmäßige Ausmaß um 672 m<sup>2</sup>.

Ebenso hat die Tullner LiegenschaftsaufbereitungsgesmbH im Rahmen des Verkaufs des Kino Grundstückes aufgrund der Straßenführung und der Lage der Straße um 585 m<sup>2</sup> mehr abgetreten. Um jetzt eine Parzellierung von Betriebsgrundstücken zu ermöglichen, soll als kosten-, steuer- und gebührenrechtlich günstige Lösung eine Ausgleichszahlung von der Stadtgemeinde an die Tullner LiegenschaftsaufbereitungsgesmbH für die Mehrfläche von 1.257 m<sup>2</sup> zum Pauschalpreis von € 125.700,00 vereinbart werden.

Die abzuschließende Vereinbarung liegt bei

## **24) Verkauf Betriebsgrundstück Gst Nr. 746/2, KG Langenlebar U.A.**

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

Verkauf des Grundstückes 746/2, KG Langenlebar U.A., im Ausmaß von 3.633 m<sup>2</sup>, Werzinger Bärbel, 3430 Tulln, zum Preis von EUR 60/m<sup>2</sup> somit zum Gesamtpreis von EUR 217.980,00.

Die Immobilienertragssteuer ist von der Stadtgemeinde Tulln zu tragen.

Die Kosten der Vertragserrichtung und – durchführung trägt die Käuferin.

Frau Werzinger verpflichtet sich, binnen 5 Jahren ab Vertragsunterfertigung einen Übungsplatz/Prüfungsplatz für die Fahrschule zu errichten. Diese Verpflichtung ist durch ein Vor- und Wiederkaufsrecht abgesichert.

Ein Gutachten über die Angemessenheit des Kaufpreises liegt bei.

## **25) Die digitale Stadt – Bericht über Aktivitäten**

Dem Gemeinderat wird berichtet:

### Smart Parking

Vier Parksensoren mit LoRa WAN Technologie wurden angekauft und werden zu Testzwecken demnächst bei den Parkplätzen vor dem Haupteingang Rathaus eingebaut und in unser bestehendes LoRa WAN eingebunden.

### Winterdienst

Eine Wetterstation mit LoRa WAN Technologie wurde angekauft. Diese wird mit einem Bodensensor verknüpft, der die direkte Fahrbahntemperatur misst. So ist eine bessere Abschätzung möglich, ob ein Winterdienst notwendig ist oder nicht. Der Standort der Wetterstation ist das Freizeitpark Areal beim Bundesschulzentrum.

### Smart Building

Um die Temperatur in einzelnen Räumen in öffentlichen Gebäuden zukünftig exakt zu regulieren, werden ein Heizkörperthermostat sowie ein Raumthermostat (CO<sub>2</sub>, Luftfeuchte, Temperatur) auf LoRa WAN Basis getestet. Somit kann auch von der Ferne die Temperatur eingestellt werden. Diese kann auf einen Wert fixiert werden oder nach einem Zeitplan arbeiten. Zweck der Testumgebung ist, ein Einsparpotential für Energie - und Heizkosten ausfindig zu machen.

### Handyparken:

#### NEU Easypark und Parkster

Neben der App „handyparken.at“ der A1 Telekom Austria können die Gebühren für die Tullner Kurzparkzonen ab Montag, den 28. November auch mit den Apps der Firmen EasyPark, dem Marktführer in Europa, und Parkster bezahlt werden. Zusätzlich kann mit „EasyPark“ die Parkgebühr in den Parkgaragen Albrechtsgasse und Frauentorgasse beglichen werden.

## **26) Bestandvertrag Süddeck GmbH, Grdstknr. 2765/16, KG Tulln**

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig:

Abschluss eines befristeten Bestandvertrages bis 30. Juni 2056 mit der Süddeck TLN GmbH, Römerstraße 17, 2465 Höflein, für das Grdstk, 2765/16, KG Tulln, im Ausmaß von 129 m<sup>2</sup> zu einem Bestandzins in Höhe von € 774,- exkl. Ust. pro Jahr und der Möglichkeit der Errichtung eines Superädifikates im Ausmaß von rund 80 m<sup>2</sup> Bruttofläche, in welchem ein Lager und Personalgarderoben für den Betrieb des Restaurants Süddeck (Donaulände 3, 3430 Tulln) untergebracht werden soll, mit Wirkung vom 1. März 2023. Der Vertragsentwurf bildet einen Bestandteil des Protokolls.



## **27) TullnKultur – Fördervertrag mit dem Land NÖ 2023 - 2025**

Der Gemeinderat beschloss in der Vergangenheit bereits in mehreren Gemeinderatssitzungen Fördervereinbarungen mit dem Land NÖ bezüglich der kulturellen Veranstaltungen in Tulln auf der Donaubühne (ausgenommen Großveranstaltungen), im Danubium, im Atrium und im Minoritenkloster für jeweils 3 Jahre mit einer Jahresförderung von jeweils € 160.000,00.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

Abschluss einer Fördervereinbarung mit dem Land NÖ bezüglich der kulturellen Veranstaltungen in Tulln auf der Donaubühne, im Danubium, im Atrium und im Minoritenkloster für die Jahre 2023 - 2025 mit einer Jahresförderung von jeweils € 160.000,00. Veranstalter laut Entwurf der Fördervereinbarung sind die Stadtgemeinde Tulln und die E&A GmbH. Der Entwurf des Fördervertrages bildet einen Bestandteil des Protokolls.

## **28) TullnKultur - Fördervereinbarung mit der E&A GmbH 2023 – 2025**

Die E&A Public Relations GmbH hat in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Tulln und der Kulturabteilung des Amtes der NÖ Landesregierung unter dem Marken-Label „TullnKultur“ ein Konzept für ein hochwertiges Musik- und Theaterprogramm unter anderem zur Bespielung des Danubiums für die Jahre 2023 - 2025 entwickelt.

Auf Basis dieses Konzeptes soll von Seiten des Amtes der NÖ Landesregierung der Beschluss gefasst werden, im Rahmen eines Fördervertrages das Tullner Kulturprogramm 2023 - 2025 jährlich mit jeweils € 160.000,00 zu fördern.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

Förderung der E & A Public Relations GmbH, 3430 Tulln, bezüglich der Produktionskosten für die Durchführung der Kulturveranstaltungen im „Danubium“ in den Jahren 2023 - 2025 mit jeweils € 160.000,00. Die Fördervereinbarung mit der E&A Public Relations GmbH berücksichtigt die Förderbedingungen des Amtes der NÖ Landesregierung. Die Förderungen werden im Budget unter 1/3811-7550 bzw. 2/3811+8710 veranschlagt. Das Förderansuchen der E&A GmbH liegt vor. Der Entwurf der Fördervereinbarung bildet einen Bestandteil des Protokolls.

## **29) Neuverpachtung Minigolf-Platz**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit Fr. Nadine Gross, 1160 Wien, Grundsteingasse 29-31/6, zum Betrieb des Minigolfplatz-Buffer sowie der Minigolfanlage ab 01.01.2023 zu einem indexgesicherten Pachtzins in Höhe von € 307,56/Monat exkl. Ust.. Die Stadtgemeinde gewährt einen Kündungsverzicht von 10 Jahren. Ein entsprechendes Betriebskonzept wird noch vorgelegt.

Während der Behandlung des Tagesordnungspunktes 30) verlässt GR Blauensteiner den Sitzungssaal

## **30) Grundsatz-Beschluss für künftige Nutzung der Fitnessräume im DonauSplash**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

a) Abschluss eines Bestandsvertrages für den Bereich der Fitness-Räume bei der Kunsteisbahn Tulln (gesamtes Untergeschoß im Ausmaß von 220 m<sup>2</sup>) und einer Büroräumlichkeit im Erdgeschoß im Ausmaß von 17 m<sup>2</sup> an die Sportunion Tulln, p.A. 3430 Tulln a.d. Donau,

W.A.Mozartgasse 7/1, mit Wirkung vom 1.9.2023. Von beiden Seiten wird ein Kündigungsverzicht von 15 Jahren gewährt. Der Bestandzins beträgt wertgesichert € 3,50 pro m<sup>2</sup> brutto.

b) Grundsatzbeschluss für einen Umbau und für die Adaptierungsmaßnahmen im Bereich der Fitness-Räume im Untergeschoss der Kunsteisbahn Tulln. Dabei wird das Raumkonzept geändert und ein zusätzlicher Bewegungsraum geschaffen. Die Gesamtkosten für die Stadtgemeinde Tulln betragen lt. Kostenschätzung rd. EUR 230.000 + 20 % MWSt.

Eine Förderung durch die NÖ Stadterneuerung von ca. 25 % ist möglich. Die Sportunion Tulln investiert zusätzlich rd. € 100.000 für Umbaumaßnahmen.

### **31) Gartenstadt-Kampagne 2023 – Auftragsvergabe**

Tulln hat die letzten Jahre das Image als DIE Gartenhauptstadt Österreichs aufgebaut. Das Image soll 2023 mittels einer überregionalen Imagekampagne über kostengünstige, reichweiten- und frequenzstarke Werbekanäle weiter gefestigt werden. Weiters sollen – wie bereits erfolgreich im Vorjahr - verstärkt touristische Leitprodukte, wie z.B. Gartenfrühling an der Donau, Schaugartentage Tulln, Garten-Radln mitbeworben werden.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig für dieses Ziel folgende Maßnahmen mit den Gesamtkosten von ca. € 120.000,- inkl. MWSt:

- Beauftragung zur Konzeption der crossmedialen Kampagne, inkl. Basisanwendungen, sowie Entwicklung und Umsetzung der Mediastrategie um 24.211,20 EUR inkl. MWSt. an den Billigstbieter der Ausschreibung 2019, die Agentur MESSAGE Marketing- & Communications GmbH (Meidlinger Hauptstraße 73, 1120 Wien)
- Genehmigung einer überregionalen Digital-/Social Media-Kampagne inkl. Produktionskosten mit einem Budget von insgesamt ca € 95.000,- € inkl. 5% WA, 20% MWSt. Die konkreten Leistungen dazu werden direkt durch den Bürgermeister beauftragt.

Bedeckung VA 2023: 1/771000-728200 sowie 1/7820-7282

### **32) Straßenbau 2023 – Auftragsvergabe**

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Straßenbauarbeiten inkl. Planung, Bepflanzung und Bodenmarkierungen laut beil. Aufstellung zum Gesamtpreis von €1,600.000,00 inkl. MwSt..

Ein Großteil der Arbeiten des Straßenbaus werden an den Bestbieter der Straßenbauausschreibung 2020 – 2021 Verlängerung 2022 und 2023 (6 Angebote Rahmenvereinbarung lt. Gemeinderatsbeschluss), das ist die Fa. Pittel + Brausewetter, Porschestraße 15, 3430 Tulln, vergeben. Die Innenstadtsanierung wurde bereits 2021 vom Gemeinderat beschlossen, die Hedy-Lamarr-Straße und Franz-Langauer-Straße wird an den Bestbieter der noch ausstehenden Kanal-Wasser Ausschreibung vergeben.

Die Arbeiten für die Bepflanzung werden an den Bestbieter der jeweiligen Saisonausschreibung vergeben. Die Arbeiten für Verkehrszeichenaufstellung und Bodenmarkierung werden an den jeweiligen Bestbieter vergeben.

### **33) Straßenbeleuchtung 2023 – Auftragsvergabe**

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Errichtung bzw. Sanierung der Straßenbeleuchtung im Zuge der Einzelnen Straßenbaumaßnahmen lt. beil. Aufstellung zum Gesamtpreis von € 360.000,00 inkl. MwSt.. Die Arbeiten werden an den Bestbieter der Straßenbeleuchtungsausschreibung (Rahmenvereinbarung lt. Gemeinderatsbeschluss) 2020 – 2023 (5 Angebote), das ist die Fa. Schmidberger, Königstetterstraße 167, 3430 Tulln, vergeben.

### **34) Rad- und Wanderwege 2023 - Auftragsvergabe**

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Arbeiten für den Bau von Rad- und Wanderwegen lt. beil. Aufstellung zum Preis von € 300.000,00.

Die Arbeiten werden an den Bestbieter der Straßenbauausschreibung 2020 – 2021 Verlängerung 2022 und 2023 (6 Angebote Rahmenvereinbarung lt. Gemeinderats-beschluss), das ist die Fa. Pittel + Brausewetter, Porschestraße 15, 3430 Tulln, vergeben. Die Arbeiten für die Bepflanzung werden an den Bestbieter der jeweiligen Saisonausschreibung vergeben.

### **35) Parken in den städtischen Parkgaragen**

Der Gemeinderat beschließt mit 4 Gegenstimmen bei lit b) (Grüne) in den städtischen Parkgaragen folgende Maßnahmen:

- a) Erhöhung des Stellplatzkontingents für Beschäftigtenparkkarten mit 1. Jänner 2023  
in der Albrechtsgasse um 15 Einfahrtsgenehmigungen,  
in der Frauentorgasse um 20 Einfahrtsgenehmigungen.
- b) Generelle Erhöhung der Tarife der Beschäftigtenparkkarte von 12 € / Monat auf 20 € / Monat, die Tarifierhöhung greift ab 1. Jänner 2023.
- c) Ab 1. Jänner 2023, mit Übergangsfrist aktiver NutzerInnen bis Ende Februar 2023, dürfen Fahrzeuge ohne Kennzeichen nicht mehr in den städtischen Parkgaragen parken. D.h. Fahrzeuge ohne Pickerl, Unfallwägen (nicht fahrbereit) oder abgemeldete Fahrzeuge sind nicht mehr erlaubt, Fahrzeuge mit Wechselkennzeichen dürfen die Parkgarage weiterhin nutzen.

Der Zusatzantrag von GR Bors, die Parkgarage Albrechtsgasse aufzustocken, wird mit 29 Gegenstimmen (ÖVP, SPÖ, Grüne) und 3 Stimmenthaltungen (TOP) abgelehnt.

Zu Wort meldeten sich: Vzbgm Mag. Patzl, GR Bors

### **36) Valorisierung - Privatrechtliches Entgelt für Übernahme von Fäkalien / Deponiesickerwasser**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

Valorisierung des privatrechtlichen Entgelts für Fäkalübernahme / Deponiesickerwasser. Das Entgelt wurde mit GR-Beschluss vom 07.07.2021 festgelegt. Die Erhöhung lt. Verbraucherpreisindex beträgt 5,9 % (Februar 2021 - Februar 2022). Neues Entgelt: 8,29 €/m<sup>3</sup> (exkl. USt.)

Das Entgelt wird jährlich entsprechend dem Verbraucherpreisindex VPI valorisiert. Die Erhöhung tritt mit 1.1.2023 in Kraft.

### **37) Entgelt für die Kontrolle von Deponiesickerwasser**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig: Entgelt für die Kontrolle von Deponiesickerwasser durch Kläranlagenmitarbeiter lt. Beilage (Auszug aus der Indirekteinleiter-Zustimmung vom 27.04.2021 für die Deponie Einsiedl), EUR 120,00 zuzüglich 5,9 % (Erhöhung lt. Verbraucherpreisindex, Februar 2021 - Februar 2022): EUR 127,08 je Untersuchung (exkl. USt.)

Das Entgelt tritt mit 1.1.2023 in Kraft und wird jährlich entsprechend dem Verbraucherpreisindex VPI valorisiert.

### **38) Valorisierung - Entgelt für die Einleitung von Grundwasser**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig: Valorisierung des Entgelts für die Einleitung von Grundwasser, wie z. B. bei Grundwasserhaltungen bei Bauvorhaben und Ableitung von Grundwasser generell im gesamten Entsorgungsgebiet der ABA Tulln. Die Entgelte wurden mit GR-Beschluss vom 06.12.2021 festgelegt. Die Erhöhung lt. Verbraucherpreisindex beträgt 5,9 % (Februar 2021 - Februar 2022). Neues Entgelt: 2,31 €/m<sup>3</sup> (exkl. USt.) Das Entgelt wird jährlich entsprechend dem Verbraucherpreisindex VPI valorisiert. Die Erhöhung tritt mit 1.1.2023 in Kraft.

### **39) Entgelt für die Einleitung einer über die sonstige Schmutzfracht hinausgehenden Phosphorfracht**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig: Entgelt für die Einleitung einer über die sonstige Schmutzfracht hinausgehenden Phosphorfracht. Mit den schmutzfrachtbezogenen Kanalgebühren sind jene Betriebskosten v.a. der Kläranlage abgedeckt, die sich aus der Bereitstellung für die Abwassereinleitung (EGW-Spitzenwert) und die laufenden Kosten für die Abwasserreinigung (EGW-Durchschnittswert) ergeben. Einleitungen zusätzlicher Phosphorfrachten bewirken zusätzliche Betriebskosten infolge zusätzlich erforderlicher Dosierung von Fällmittel in der Kläranlage. Die Kosten für das Fällmittel Eisen(III)Chlorid ergeben sich aufgrund der Rechnungslegung des Lieferanten vom 06.08.2021 zu 0,133 EUR / kg FeCl<sub>3</sub>. Daraus ergeben sich spezifische Kosten für zusätzlich zu fällenden Phosphor in der Höhe von 2,17 EUR / kg Pges. Zuzüglich einer Erhöhung lt. Verbraucherpreisindex von 5,9% (Februar 2021 – Februar 2022) ergibt sich ein Entgelt in der Höhe von 2,30 EUR / kg Pges. (exkl. USt.) Das Entgelt tritt mit 1.1.2023 in Kraft und wird jährlich entsprechend dem Verbraucherpreisindex VPI valorisiert.

### **41) Bausperren - Verordnungen**

a) Der Gemeinderat beschließt einstimmig folgende Bausperre gem. § 26 NÖ ROG 2014:

#### V E R O R D N U N G

##### § 1

##### Allgemeines

Gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. (NÖ ROG 2014) wird wegen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur Festlegung von Maßnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes in den gem. § 2 festgelegten Teil des Gemeindegebietes eine Bausperre erlassen.

##### § 2

##### Geltungsbereich

Die Bausperre gilt für alle Grundstücke in den Katastralgemeinden Langenlebarn-Unteraigen, Langenlebarn-Oberaigen, Nitzing, Frauenhofen, Staasdorf, Trübensee, Neuaigen und Mollersdorf, für die am Stichtag 07.12.2022 die Widmungsart Bauland-Wohngebiet im Flächenwidmungsplan verordnet ist.

##### § 3

##### Ziel und Zweck der Bausperre

Die Stadtgemeinde Tulln an der Donau setzt seit vielen Jahren Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Bausperre wird zur Sicherung der Durchführung der Grundlagenforschung zur Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erlassen. Es werden Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumordnung in den gem. §2 bestimmten Bereichen überprüft und auf aktuelle Entwicklungstendenzen und örtlichen Gegebenheiten abgestimmt.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen Bebauungsstruktur in den betroffenen Bereichen in Abstimmung mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an Freiflächen gesichert werden. Diese Freiflächen sind mitverantwortlich für das vorherrschende Ortsbild und für Wohn- und Lebensqualität. Die Stadtgemeinde möchte möglichen Nutzungskonflikten aufgrund übermäßiger Nachverdichtung oder Nachnutzung entgegenwirken.

Es ist beabsichtigt, die Entwicklungsmöglichkeit in den beschriebenen Bereichen zu überprüfen, um mögliche Konfliktsituationen aufgrund vorhandener Gegebenheiten und Nutzungen in der Umgebung ausschließen zu können und das bestehende Ortsbild zu sichern. Zur Sicherung des strukturellen Charakters kann im Bereich der Widmungsart Bauland-Wohngebiet gem. §16 Abs. (5) NÖ ROG 2014 idGF. der Zusatz „maximal drei Wohneinheiten“ festgelegt werden und wird diese Festlegung als Raumordnungsmaßnahme in Erwägung gezogen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden aufbauend auf die Grundlagenforschung festgelegt.

Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die dem genannten Ziel möglicherweise entgegenstehen, zu unterbinden und zwar solange, bis Zielvorstellungen und Maßnahmen für Entwicklungsabsichten im Siedlungsgebiet überprüft, definiert und verordnet wurden.

#### § 4

##### Wirkung

Die Bausperre hat die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung oder Baubewilligung nicht erteilt werden darf, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde. Die Errichtung von maximal drei Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland-Wohngebiet sind während der Geltungsdauer der Bausperre zulässig.

#### § 5

##### Geltungsdauer

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem Tag der Kundmachung in Kraft. Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder für ein Jahr verlängert wird.

b) Der Gemeinderat beschließt einstimmig folgende Bausperre gem. § 35 NÖ ROG 2014:

### V E R O R D N U N G

#### § 1

##### Allgemeines

Gemäß § 35 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idGF. (NÖ ROG 2014) wird wegen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes für den in § 2 festgelegten Teil des Gemeindegebietes eine Bausperre erlassen.

#### § 2

##### Geltungsbereich

Die Bausperre gilt für alle Grundstücke in den Katastralgemeinden Langenlebarn-Unteraigen, Langenlebarn-Oberaigen, Nitzing, Frauenhofen, Staasdorf, Trübensee, Neuaigen und Mollersdorf, für die am Stichtag 07.12.2022 die Widmungsart Bauland-Agrargebiet im Flächenwidmungsplan verordnet ist.

## § 3

## Ziel und Zweck der Bausperre

Auf Grund der Funktion als Bezirkshauptstadt, der Nähe zu Wien, der guten Verkehrsanbindung und der Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass auch in den nächsten Jahren ein starker Zuzug zu verzeichnen und dadurch mit einem erhöhten Druck auf Baulandverdichtung und -ausnutzung zu rechnen ist.

Die Stadtgemeinde strebt die Erhaltung des Ortsbildes und eine ortsverträgliche Nachverdichtung in den Ortschaften an und es soll möglichen Nutzungskonflikten entgegengewirkt werden.

In der Widmung Bauland-Agrargebiet sind je Grundstücke maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Die Bausperre wird zur Sicherung der Durchführung der Grundlagenforschung zur Überarbeitung des Bebauungsplanes erlassen. Es werden Entwicklungsmöglichkeiten in den Bauland-Agrargebiet gewidmeten Bereichen lt. dem in § 2 festgelegten Geltungsbereich überprüft. Mögliche Konfliktsituationen aufgrund einer Neuteilungen von Grundstücken und der Errichtung von 4 Wohneinheiten je Grundstück sollen vermieden werden. Die bauliche Nachverdichtung soll in Abstimmung mit den Baustrukturen in der Umgebung erfolgen. Zur Sicherung des strukturellen Charakters wird die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> für Grundstücke im Bauland-Agrargebiet als Planungsmaßnahme in Erwägung gezogen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden aufbauend auf die Grundlagenforschung festgelegt.

Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung der Neuschaffung von Grundstücken, die dem genannten Ziel möglicherweise entgegenstehen, zu unterbinden und zwar solange, bis die Zielvorstellungen und Maßnahmen für Entwicklungsabsichten für Bauland-Agrargebiet überprüft, definiert und verordnet wurden.

## § 4

## Wirkung

Die Bausperre hat die Wirkung, dass eine Teilung von Grundstücken im Sinne der NÖ Bauordnung 2014 nicht genehmigt werden darf, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde. Die Schaffung bzw. Neuordnung von Grundstücken mit einer Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> im Bauland-Agrargebiet ist während der Geltungsdauer der Bausperre zulässig.

## § 5

## Geltungsdauer

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem Tag der Kundmachung in Kraft. Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder für ein Jahr verlängert wird.

Zu Wort meldeten sich: GR Bors, STR Judt, Vzbgm Mag. Patzl, Vzbgm Schinnerl, Bgm Mag. Eisenschenk, Vzbgm Mayrhofer

Ende des öffentlichen Teils: 21.11 Uhr

Der nicht-öffentliche Teil wird gesondert abgelegt.

Die Schriftführer:

Der Bürgermeister

Die Beglaubiger