



# *Alberndorf*

IN DER RIEDMARK

## INFORMATION AN BAUWERBER

### ANLEITUNG ZUR RASCHEN ABWICKLUNG VON BAUVORHABEN

Liebe Bauwerberin,  
lieber Bauwerber!

Diese Information der Gemeinde soll als Orientierungshilfe und „Schritt-für-Schritt-Anleitung“ bei Ihrer Baumaßnahme bzw. Ihren Baumaßnahmen dienen und als Unterstützung bei Ihrem Vorhaben dienen. Für Fragen zu einer erfolgreichen Abwicklung Ihres Bauvorhabens stehen die Mitarbeiter des Gemeindeamtes sowie die Sachverständigen zur Verfügung. Es wird allerdings noch ausdrücklich darauf hingewiesen, für die beabsichtigte Baumaßnahme ausreichend Zeit einzuplanen.

Viel Erfolg und vor allem viel Freude bei Ihrem Bauvorhaben wünschen an dieser Stelle der Bürgermeister und das Team der Gemeinde Alberndorf in der Riedmark!

Alberndorf, im November 2022

# INHALTVERZEICHNIS

## 1. Welche Schritte sind notwendig?

Schritt 1 → Planungsphase .....	Seiten 3 + 4
Schritt 2 → Einreichphase .....	Seite 5
Schritt 3 → Bewilligungsphase .....	Seite 6
Schritt 4 → Baubeginn .....	Seite 7

## 2. Welche Anliegerleistungen kommen auf Sie zu? .....

Seiten 8 + 9

## 3. Garagen, Nebengebäude, Stützmauern und Co .....

Seiten 10 + 11

## 4. Häufig gestellte Fragen .....

Seiten 12 – 14

## 5. Wichtige Kontakte .....

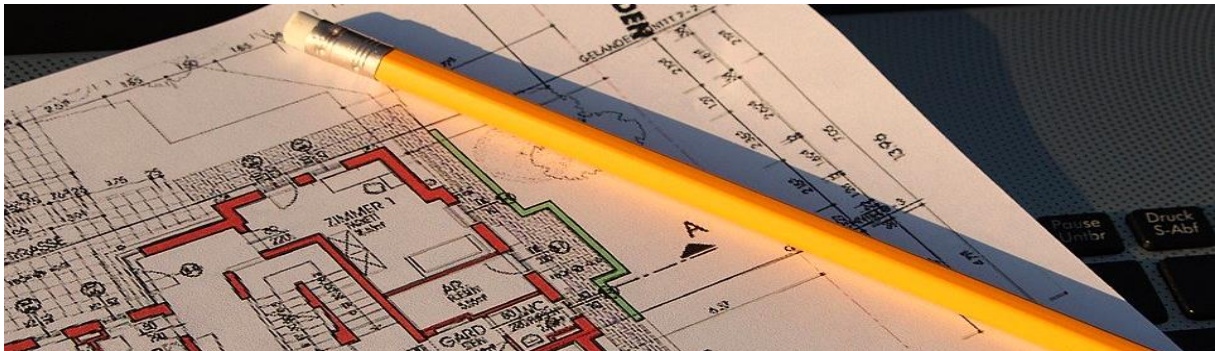
Seite 15

## 6. Platz für Notizen .....

Seite 16

# 1. WELCHE SCHRITTE SIND NOTWENDIG?

## SCHRITT 1 – die Planungsphase



Noch vor Erstellung eines konkreten Planes, holen Sie sich alle notwendigen Informationen über das Grundstück ein. Hier führt der erste Weg zur Baubehörde für alle erforderlichen Auskünfte, die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehen.

Folgende Fragestellungen könnten u.a. schon einmal für Sie interessant sein:

Ablauf	Wo?	Notizen
Entspricht das Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan?	Gemeindeamt	
Entspricht das Bauvorhaben dem Bebauungsplan?	Gemeindeamt	
Handelt es sich um einen Bauplatz? Ist eine Bauplatzbewilligung erforderlich?	Gemeindeamt	
Existiert eine Bausperre/Bauverbot?	Gemeindeamt	
Wie ist das Grundstück erschlossen (Kanal, Wasser, Straße, Strom, ...)?	Gemeindeamt Leitungsträger	
Wurde schon ein befugter Planverfasser für die Planerstellung beauftragt?		Befugnis lt. Architektenkammer
Wurde schon eine Vorprüfung der Planunterlagen durch den Amtssachverständigen vom Bezirksbauamt vorgenommen?	Gemeindeamt durch Amtssachverständigen	
Wurden Erkundigungen zur Lage/Dimensionierung der Wasserleitung eingeholt?	Gemeindeamt	Wo befindet sich der Hausanschluss
Wurden schon Erkundigung zur Lage/Dimensionierung des öffentlichen Kanals eingeholt?	Gemeindeamt	Wo befindet sich der Hausanschluss
Sind Retentionsmaßnahmen (z.B. Rückhaltebecken) erforderlich? Gibt es einen Reinwasserkanal? Regenwassernutzung?	Gemeindeamt	

Wenn die ersten Fragen über das Grundstück geklärt sind, kann die Planungsphase beginnen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass alle Planunterlagen einer **Vorprüfung** durch einen Amtssachverständigen vom Bezirksbauamt Linz zu unterziehen sind. Ein Amtssachverständiger steht der Gemeinde Alberndorf in der Riedmark durchschnittlich einmal monatlich für Beratungen zur Verfügung. Die Termine finden Sie auf der Homepage.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein Einreichplan bzw. ein Vorprüfungsplan lediglich geprüft wird. Die Baubehörde bzw. der Amtssachverständige dienen als Hilfestellung, damit Ihr Projekt vom Planer genehmigungsfähig gemacht werden kann (keine Diskussionsgrundlage).

Die ersten Punkte sowie die Vorprüfung konnten erfolgreich erledigt werden? Folgende Fragestellungen könnten vor einer Einreichung der Planunterlagen noch interessant sein:

Ablauf	Wo...	Notizen
Sind noch weitere Stellungnahmen bzw. Gutachten erforderlich (Naturschutz, Forst, Agrarbehörde, Trinkwasser, Straße, Gewerbebehörde, ...)?	werden vom Gemeindeamt angefordert bzw. durch den Bauwerber (bei Gewerbe die BH Urfahr-Umgebung)	sind im Vorhinein einzuholen
Ist der Bauwerber auch Grundstückseigentümer?	Grundbuchauszug vom Bezirksgericht	Dienstbarkeiten im Grundbuch?
Wird für die Planerstellung eine Anrainerliste benötigt?	Planverfasser oder Gemeindeamt	
Wird eine Straßenhöhe bezüglich der Zufahrtshöhe benötigt?	Gemeindeamt	
Wie erfolgt die Ableitung der Zufahrtswässer?	Gemeindeamt	
Wurden bei der Zufahrt die passenden Anfahrtssichtweiten freigehalten?	Gemeindeamt/ Landesstraßenverwaltung	
Verfügen Sie bereits über einen Stromanschluss bzw. woher kommt der Baustrom?	Linz Strom/Elektriker	
Wurde schon mit einem Breitbandinternet-Anbieter gesprochen?	LIWEST/Fa. Schaffelhofer aus Gallneukirchen	
Ist ein Gasanschluss möglich bzw. wie komme ich zu einem Gasanschluss?	Netz OÖ. GmbH Gallneukirchen	
Sind Angaben über die Wasserqualität erforderlich?	Homepage des Gemeindeamtes	Härtegrade,...

Wichtig ist, dass Sie sich Zeit für den Planungsprozess nehmen – es handelt sich oftmals um eine wichtige Lebensinvestition! Sprechen Sie mit Ihrem Planer auch über eine Kostenschätzung im Hinblick auf Ihre Budgetvorgaben.

## **SCHRITT 2 – die Einreichphase**

Nach einer durchgeführten Vorprüfung durch einen Amtssachverständigen und nach Einlangen aller erforderlichen Gutachten bzw. Stellungnahmen, können vom Planverfasser die erforderlichen Einreichunterlagen aufbereitet werden. Vollständige Einreichunterlagen können ein rasches Verfahren gewährleisten. Bitte überprüfen Sie, dass alle Unterlagen unterschrieben und rechtzeitig vor dem nächsten Termin mit dem Amtssachverständigen beim Gemeindeamt einlangen.

Das Ansuchen um Baubewilligung sollte man erst dann bei der Behörde einbringen, wenn alle Unterlagen aus der Planungsphase erstellt bzw. eingeholt wurden. Sollten die Einreichunterlagen nicht vollständig bei der Baubehörde vorgelegt werden, erhält der Antragsteller einen Verbesserungsauftrag.

Folgende Einreichunterlagen sind bei der Baubehörde vorzulegen:

- **Ansuchen** auf Baubewilligung gemäß § 28 OÖ BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. LGBl. 34/2013 samt Unterschriften der Bauwerber und Grundeigentümer und zugehörige Beilagen
- **Einreichplan**, mind. 3-fach in Papierform und in PDF samt Unterschriften der Bauwerber, Grundeigentümer, Planverfasser, Bauführer (falls schon vorhanden), Anrainer  
**ACHTUNG: bitte in Papierform und in PDF ([gemeinde@alberndorf.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@alberndorf.ooe.gv.at))**
- **Baubeschreibung**, mind. 2-fach, samt Unterschriften der Bauwerber, Grundeigentümer und Planverfasser
- **Energieausweis** samt Unterschrift vom Verfasser
- Allenfalls durch die Antragsteller/Bauwerber eingeholte **Stellungnahmen** bzw. **Bewilligungen** oder **Gutachten**

## SCHRITT 3 – die Bewilligungsphase



Es unterscheiden sich nunmehr drei unterschiedliche Verfahrensarten, wie die Einreichunterlagen bei der Baubehörde vorgelegt werden können:

- Standardbewilligungsverfahren (Bauverhandlung vor Ort)
- Vereinfachtes Verfahren (Nachbarunterschriften – Einwendungsverzicht)
- Baufreistellungsverfahren (Sonderform inkl. Nachbarunterschriften)

Eine Bauverhandlung im Rahmen eines **Standardbewilligungsverfahrens** wird entweder vor Ort im Zuge eines Lokalausweises durchgeführt. Der Amtssachverständige vom Bezirksbauamt steht der Gemeinde für die Erstellung von Befund und Gutachten zur Verfügung. Zur Klärung von Fachfragen kann die Behörde technische Sachverständige hinzuziehen. Diese Verfahrensform ist dann anzuwenden, wenn die Nachbarunterschriften auf den Planunterlagen nicht eingeholt werden (können). Es ist auf eine zeitgerechte Ladungsfrist von 2 Wochen zu achten!

Für ein **vereinfachtes Verfahren** beachten Sie bitte auch, dass alle betroffenen Nachbarn direkt auf allen Ausfertigungen der Baupläne unterschreiben (= Einwendungsverzicht). Eine Verhandlung vor Ort ist daher nicht erforderlich. Die Niederschrift wird am Gemeindeamt gemeinsam mit dem Amtssachverständigen verfasst und dient als Grundlage für die darauffolgende Baubewilligung.

Erklärt der Planverfasser auf den Planunterlagen, dass das Bauvorhaben allen baurechtlichen Vorschriften entspricht, kann auch die Möglichkeit der **Baufreistellung** in Anspruch genommen werden. Die Nachbarunterschriften sind auch bei einer Baufreistellung als Einwendungsverzicht erforderlich. Eine Baufreistellung kann angewandt werden bei Neu-, Zu- und Umbauten von Wohngebäuden (Fluchtweg < 22 Meter), bei Betriebsgebäuden (nicht mehr als 600 m<sup>2</sup> Fläche) und bei Nebengebäuden.

Sind alle Unterlagen vollständig und entspricht das Vorhaben den rechtlichen und technischen Vorgaben, wird von der Baubehörde ein Baubewilligungsbescheid unter Vorschreibung von Auflagen und/oder Bedingungen ausgestellt.

## SCHRITT 4 – der Baubeginn



Der Baubeginn hat innerhalb von 3 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu erfolgen. **Der Baubeginn bzw. der Aushub darf erst ab Rechtskraft des Baubewilligungsbescheids durchgeführt werden!**

Folgende Fragestellungen können sich im Zuge des Baubeginns für den Bauwerber ergeben:

Ablauf	Wo...	Notizen
Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Einbau der Zählerbrücke schon erfolgt?	melden bei Gemeindeamt (2 Wochen vor Baubeginn)	
Wurde dem Gemeindeamt schon eine Baubeginnsanzeige übermittelt?	Bauführer/Bauwerber	
Wurde dem Gemeindeamt schon eine Bauführermeldung vorgelegt?	Bauführer/Bauwerber	

Die Beendigung der Bauausführung bzw. die Bezugsfertigkeit ist mittels einer Baufertigstellungsanzeige dem Gemeindeamt Alberndorf in der Riedmark anzuzeigen. Ab Beginn der Bauausführung hat innerhalb von 5 Jahren die Fertigstellung zu erfolgen. Bitte beachten Sie, dass ev. erforderliche Gutachten und Befunde (Bauführer, Blitzschutz, Elektriker, Rauchfangkehrer, Dichtheitsatteste, Abnahmebefunde der Heizungsanlage, ...) mitzubringen sind.

**Nur nach Vorlage der Baufertigstellungsanzeige samt den erforderlichen Beilagen in der Bauabteilung ist die Anmeldung des Wohnsitzes beim neuen Objekt möglich!**

Die Durch- und Zufahrtsstraßen sind während der Bauphase jedenfalls freizuhalten, andernfalls sind ev. notwendige Straßensperren im Zuge der Bauarbeiten der Gemeinde im Vorhinein zu melden.

## 2. Welche Anliegerleistungen kommen auf Sie als Bauwerber/in zu?

Stand Jänner 2022



Bei den Anschlussgebühren für Wasser und Kanal handelt es sich um Anliegerleistungen, die sich nach der jeweils gültigen Kanal- bzw. Wassergebührenordnung richten. Bitte planen Sie bei Ihrer Finanzierung von Anfang an die anfallenden Anliegerleistungen mit. Nachstehende Beträge für die Anschlussgebühren beinhalten 10 % MwSt.:

- Anschluss an die **öffentliche Wasserleitung**:  
Mindestanschlussgebühr für 150 m<sup>2</sup> bebaute Fläche → € 2.353,50  
jeder weitere m<sup>2</sup> bebaute Fläche zusätzlich → € 15,69  
(Verordnung auf Homepage)
  
- Anschluss an den **öffentlichen Kanal**:  
Mindestanschluss für 150 m<sup>2</sup> bebaute Fläche → € 4.644,00  
jeder weitere m<sup>2</sup> bebaute Fläche zusätzlich → € 30,96  
(Verordnung auf Homepage)

Die Berechnung der Gebühren erfolgt nach Bruttogeschoßfläche. Das bedeutet, dass es sich um Flächen von Wohnräumen inkl. Mauerwerk in Quadratmetern handelt. Individuelle Berechnungen bzw. Informationen zu diesem Thema (was sind Verrechnungsflächen in Ihrem konkreten Fall) erhalten Sie im Bauamt der Gemeinde Alberndorf.

- Anschluss an den **Regenwasserkanal** je Grundstück:  
OHNE Regenwassernutzung → € 1.393,20  
MIT Regenwassernutzung → € 928,80



**Ein Verkehrsflächenbeitrag wird vorgeschrieben, sobald entweder eine Baubewilligung erteilt wurde oder die Zufahrtsstraße staubfrei gemacht (asphaltiert) wird. Die gesetzliche Berechnungsformel hierfür lautet:**

Straßenbreite (wird mit 3 Metern angenommen) x Quadratwurzel aus Liegenschaftsfläche x Einheitssatz von € 81,00 abzüglich 60 % Ermäßigung.

Auch diesbezüglich steht für eine individuelle Auskunft das Bauamt der Gemeinde Alberndorf zur Verfügung!

### 3. Garagen, Nebengebäude, Stützmauern und Co



Nebengebäude sind Gebäude und Gebäudeteile, die im Vergleich zum Hauptgebäude eine untergeordnete Bedeutung haben. Erkundigen Sie sich bitte unbedingt bei der Baubehörde über die technischen Voraussetzungen für sonstige Bauvorhaben. Auch die Flächenwidmung ist u.a. eine bedeutende Voraussetzung für die Errichtung von Nebengebäuden.

#### **Gartenhütten (eingeschoßige Nebengebäude)**

Sollten Sie vorhaben, eine Gartenhütte mit einer Größe bis zu 35 m<sup>2</sup> zu errichten, ist diese bei der Baubehörde schriftlich mit einer zeichnerischen/planlichen Darstellung anzuzeigen. Übersteigt die Fläche das Ausmaß von 35 m<sup>2</sup>, handelt es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben.

Freistehende Gartenhütten mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m<sup>2</sup> sind von der Anzeigepflicht ausgenommen. Es gelten jedoch trotzdem die bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen!

#### **Carport/Schutzdach**

Ein Carport bzw. Schutzdach darf eine überbaute Fläche (inkl. Dachvorsprung) von 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen und ist überwiegend an den Seiten offen zu halten (mind. 2 Seiten). Die Traufenoberkante darf 3 Meter Höhe nicht übersteigen. Bei flächenmäßig größeren Carports bzw. Schutzdächern ist eine Baubewilligung erforderlich. Um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt es sich auch dann, wenn das Carport zu mehr als 50 % an den Seiten geschlossen wird.

Freistehende Schutzdächer mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m<sup>2</sup> sind von der Anzeigepflicht ausgenommen. Es gelten jedoch trotzdem bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen!

### **Schwimmbäder/Schwimmteiche**

Sollten geplante Schwimmbäder oder Schwimmteiche die Wasseroberfläche von 50 m<sup>2</sup> übersteigen bzw. tiefer sein als 1,50 Meter, sind solche Wasserbauten bei der Baubehörde anzeigepflichtig (wieder mit einer zeichnerischen/planlichen Darstellung).

Anmerkung: Das Befüllen der Schwimmbäder ist unbedingt dem Gemeindeamt im Vorhinein zu melden. Die Zählerstände zu Beginn und nach Ende der Befüllung sind dem Gemeindeamt schriftlich per Mail bekanntzugeben ([pool@alberndorf.ooe.gv.at](mailto:pool@alberndorf.ooe.gv.at)). Das Ansuchen für die Kanalgebührenbefreiung bei mehr als 25 m<sup>3</sup> ist auf der Homepage der Gemeinde zu finden.

### **Stützmauern/Einfriedungen**

Gartenzäune sind ein wichtiges Detail in der Gesamtgestaltung und haben viele Funktionen. Ob als Abgrenzung, Schutz der Privatsphäre oder als Gestaltungselement – Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 Meter weder anzeige-, noch bewilligungspflichtig. Einfriedungen (also das Umschließen von Grundstücken mit Zäunen, Mauern, und dgl.) dürfen eine Höhe von 2,0 Metern nicht übersteigen. WICHTIG: ev. vorhandene Bebauungspläne beachten!

### **Straßengesetz**

Einfriedungen bzw. Bauten und Anlagen, aber auch lebende Zäune, Hecken, usw. entlang von öffentlichen Straßen bedürfen lt. Oö. Straßengesetz 1991 der Zustimmung des Straßenerhalters. Das bedeutet, dass vor Baubeginn der Behörde Planunterlagen zu übermitteln sind.

## 4. Häufig gestellte Fragen



### **Was muss beim Grundstückskauf beachtet werden?**

Ein Grundstück ist die Basis für das neue Wohnhaus. Es sind neben der Lage und der Qualität der Parzelle auch die Orientierung zur Himmelsrichtung, die Neigung, die Form und die Lage zu Verkehrswegen sowie die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen zu beachten. Es soll aber auch von Anfang an ein mögliches Konfliktpotential mit Landwirtschaft und Gewerbe mitberücksichtigt werden, wenn die Lage der Parzelle etwas dezentraler ist. Fragen wie Platz für spätere Zubauten, Leitungswege, zukünftige Umwidmungen, Schutzzonen, Servitute, eventuell vorhandene Bebauungspläne oder die Verkehrserschließungen sollte man ebenfalls berücksichtigen. Es ist nicht nur der Kaufpreis entscheidend, man soll auch auf die Folgekosten achten (Anschlüsse, Hanglage,...)!

### **Was sagt der Flächenwidmungsplan über ein Grundstück aus?**

Der Flächenwidmungsplan ist eine Verordnung der Gemeinde und gibt Auskunft darüber, ob es sich bei einem Grundstück um Grünland, Bauland oder Verkehrsflächen handelt. Weiters kann man beim Bauland unterscheiden, um welche Baulandkategorie das es sich handelt (z.B. Wohngebiete, Dorfgebiete, ...). Auch Gefahrenzonen, Schutzzonen oder festgelegte Definitionen sind im Flächenwidmungsplan zu finden. Der Flächenwidmungsplan liegt beim Gemeindeamt auf und kann von jedem eingesehen werden.

### **Was sagt ein Bebauungsplan aus?**

Ein Bebauungsplan ist eine Verordnung der Gemeinde und legt Grundsätze hinsichtlich Bauweise, Bauungsgrößen, Bauungsdichten bzw. Gestaltungen fest. Ob für ein bestimmtes Grundstück bzw. für einen bestimmten Bereich ein Bebauungsplan aufliegt, ist unbedingt vor Beginn der Planungen beim Gemeindeamt zu erfragen. Dies ist für weiterführende Planungen von Bedeutung.

### **Was darf ich bauen und vor allem, wie?**

Entgegen der Meinung, dass auf dem eigenen Grundstück gebaut werden kann, was man will, sind einige baurechtliche Vorgaben, gestalterische Maßnahmen und technische Faktoren zu beachten. Die Oö. Bauordnung sowie das Oö. Raumordnungsgesetz sind sehr umfangreich. Es handelt sich um rechtliche Grundlagen, an die sich jeder Bauwerber zu halten hat. Aus diesem Grunde gilt die Empfehlung, vorab Erkundigungen beim Bauamt einzuholen. Dies spart Zeit und oftmals auch Geld, wenn im Nachhinein nun doch Änderungen vorzunehmen sind!

### **Wann gilt ein Grundstück als „aufgeschlossen“?**

„Aufgeschlossen“ ist nicht immer gleich aufgeschlossen. Erkundigen Sie sich bitte beim Gemeindeamt, welche Anliegerleistungen für Ihr Grundstück bereits entrichtet wurden bzw. ob die erforderlichen Leitungswege bereits hergestellt wurden. Gerne erhalten Sie Auskunft darüber, wie aufgeschlossen Ihr Grundstück tatsächlich ist!

### **Welche Abstandsregelungen gelten in Oberösterreich?**

Grundsätzlich ist in Oberösterreich ein Mindestabstand von 3 Metern zur Nachbargrundgrenze einzuhalten. Es gibt jedoch auch Ausnahmeregelungen. Das Thema der Abstände ist sehr komplex. Hier gilt es, dass der Amtssachverständige zu Rate gezogen wird. Die Zustimmung des Nachbarn reicht niemals aus, die erforderlichen gesetzlichen Mindestabstände zu unterschreiten!

### **Wer ist im Bauverfahren ein Nachbar?**

Ein Nachbar wird lediglich bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ins Verfahren miteinbezogen (nicht bei Anzeigepflichten). Es handelt sich um jene Grundstückseigentümer, deren Grundstücke im unmittelbaren Nahbereich des Baugrundstückes liegen. Keine Nachbarn sind Mieter, Pächter oder Diestbarkeitsberechtigte! Im Rahmen von Kleinhausbauten bzw. baulichen Maßnahmen, die zu Wohnzwecken dienen, sind Nachbarn im 10-Meter-Umkreis – ausgehend von dem zu bebauenden Grundstück – fürs Verfahren relevant. Handelt es sich um ein sonstiges Bauvorhaben (z.B. Wagenhütte), dann dehnt sich dieser Umkreis auf einen 50-Meter-Radius aus. Für eine Anrainerliste als Hilfestellung steht das Bauamt gerne zur Verfügung.

Der Nachbar hat im Verfahren auch Rechte und kann sich mit Einwendungen einbringen. Korrekte Abstände, Schall- und Immissionsschutz oder die in Zukunft fehlende Aussicht gehören u.a. zu den häufigsten Fragen bei den Nachbarn.

### **Bekomme ich für meine neue Alternativenergie eine Förderung?**

In der Gemeinde Alberndorf werden Förderungen für die Neuerrichtung von Solaranlagen, Biomasseheizanlagen (Pellets-, Stückgut- oder Hackgutheizungen) und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen ausgegeben. Die Höhe der Förderung beträgt 15 % der jeweils entstehenden Kosten bzw. max. € 250,00 je förderbarer Anlage. Die Auszahlung erfolgt in Form von „Alberndorf-Gutscheinen“ und es sind ein Antrag auf Auszahlung, die Rechnung über den Einbau sowie eine Zahlungsbestätigung vorzulegen. Bitte beachten, dass die Rechnung über den Einbau nicht älter als 1 Jahr sein darf.

### **Warum ist ein Grundbuchsauszug von Bedeutung?**

Das Grundbuch ist ein öffentliches Buch und es hat jedermann das Recht, darin Einsicht zu nehmen. Aus dem Grundbuch kann man viele wichtige Informationen herauslesen. Neben den Eigentumsverhältnissen sind auch die mit einem Grundstück verbundenen Lasten (z.B. Wegerechte, Pfandrechte, ...) zu entnehmen. Solche Lasten können auch Auswirkungen auf die Bebauungsqualität bzw. Folgenutzungen haben. Grundstücke sollen – so gut wie nur möglich – lastenfrei ins Eigentum des neuen Besitzers übergehen.

### **Was passiert mit den Baurestmassen bei Gebäudeabbrüchen?**

Baurestmassen sind ordnungsgemäß durch den ausführenden Betrieb zu entsorgen. Dieser bestätigt auch die Entsorgung auf einem Formular, welches vom Bezirksabfallverband bereitgestellt wird. Sollten Sie in Ihrem geplanten Bauvorhaben mit einem Gebäudeabbruch bzw. mit Baurestmassen zu tun haben, dann erhalten Sie im Zuge der Baubewilligungserteilung das notwendige Infomaterial sowie das Entsorgungsformular, welches nach Abschluss der baulichen Tätigkeiten dem Bezirksabfallverband vorzulegen ist.

### **Wofür dient die Einheitswertermittlung?**

Das Finanzamt ist zuständig für die Ermittlung des Einheitswertes. Zu Beginn der Bauphase wird das Grundstück als unbebaut bewertet und erhält einen niedrigen Einheitswert. Die zu zahlende Grundsteuer, welche sich daraus berechnet ist dementsprechend gering. Nach erfolgter Fertigstellung des Gebäudes wird das Grundstück plus Gebäude neu bewertet und der Einheitswert wird angepasst, was eine Erhöhung der Grundsteuer zur Folge hat. ACHTUNG! Fertigstellung und Bewertung müssen zeitlich nicht zusammenfallen! Eine Aufrollung der Grundsteuer, das heißt eine Nachverrechnung kann rückwirkend bis zu 5 Jahre erfolgen.

Viele weitere Antworten auf häufig gestellte baurechtliche Fragen finden Sie auch auf der Homepage vom Amt der Oö. Landesregierung unter [www.land-oberoesterreich.gv.at/12434.htm](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/12434.htm)

## 5. Wichtige Kontakte



- Linz Strom GmbH, Servicecenter Gallneukirchen, Linzer Straße 14, 4210 Gallneukirchen, Tel. 0732/3400 3660
- A1 Telekom Austria AG, Planbeauskündigungen nur online: [planinfo@a1telekom.at](mailto:planinfo@a1telekom.at) (Grabungsmeldungen spätestens 6 Wochen vor Baubeginn)
- Rauchfangkehrer Christof Hanousek, Schulstraße 7, 4210 Gallneukirchen, Tel. 07235/62 321
- Linz Netz Oberösterreich (Erdgas), Klaus Haslinger, Auer-von-Welsbach-Straße 5, 4210 Gallneukirchen, Tel. 0664/60 16 56 027 (Niederlassung Gallneukirchen)
- LIWEST (Breitbandinternet), Michael Leitner, Lindengasse 18, 4040 Linz, Tel. 0699/199 19 027
- Schaffelhofer GmbH (Breitbandinternet), Marktplatz 7, 4210 Gallneukirchen, Tel. 07235/622 36

### **Amtsstunden:**

MO, MI, DO und FR: 08.00 – 12.00 Uhr  
DI: 07.00 – 19.00 Uhr

[gemeinde@alberndorf.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@alberndorf.ooe.gv.at)  
[www.alberndorf.at](http://www.alberndorf.at)

**Für Fragen und Auskünfte steht Ihnen das Bauamt unter der Telefonnummer 07235/7155 (und der Abteilungsdurchwahl Nr. 2) natürlich sehr gerne zur Verfügung!**

## 6. Platz für Notizen

A series of 20 horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.