STAND APRIL

2025

Informationsmappe der Marktgemeinde Spannberg

SIEDLUNG „AM ESELGRUND“

Marktgemeinde Spannberg – Vergabephase 1

WWW.SPANNBERG.AT

Die Marktgemeinde Spannberg freut sich, Ihnen 26 gemeindeeigene, geförderte Baugrundstücke im neuen Siedlungsgebiet „Am Eselgrund“ zum Verkauf anbieten zu können.

Die Aufschließung durch die Gemeinde ist abgeschlossen. Der Ankauf der Baugrundstücke ist unter Einhaltung bestimmter Kriterien ab sofort möglich.

Kann ich ein Grundstück in der Siedlung „Am Eselgrund“ erwerben? Wie hoch werden die Kosten sein? Werde ich mein geplantes Bauvorhaben dort umsetzen können? Antworten auf diese Fragen und weitere Infos bietet Ihnen die vorliegende Info-Mappe.

Blick vom Eselgrund Richtung Ortsmitte

VORWORT
DER GEMEINDE

SIEDLUNG AM ESELGRUND

INHALT

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Skizze **Lageplan/ Parzellierungsplan** 4

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Richtlinien für **Planung und Bau** 6

VERGABEKRITERIEN

für den Ankauf eines **Grundstückes** 8

WAHL UND ZUWEISUNG VON GRUNDSTÜCKEN 10

FRISTEN 10

KOSTEN

Verkaufspreis und **Gebühren** 11

WIEDERKAUFSRECHT/ VORKAUFSRECHT

der Marktgemeinde **Spannberg** 12

VERTRAGSABWICKLUNG 12

KONTAKTDATEN

Marktgemeinde **Spannberg** 13

Übersichtslageplan Siedlung "Am Eselgrund"

ALLGEMEINE **INFORMATION**

Siedlung "Am Eselgrund"

ECKDATEN

26 neue Bauplätze

555 m² bis 706 m²

59,00 €/m²

Die neue Siedlung „Am Eselgrund“ wurde südlich der Grüngasse zwischen dem „Eselgrund“ und dem Rückhaltebecken am Hofstadl aufgeschlossen. Es stehen **26 neue Bauplätze** mit einer Größe von **555 m² bis 706 m²** zum Verkauf. Die Zufahrt zur Siedlung erfolgt über die Grüngasse.
Die Straße wird im Zentrum der Siedlung rund um die inneren 6 Bauplätze geführt. Entlang der gesamten Fahrbahn befindet sich einseitig ein 1,5 m breiter Gehsteig. Die Parkplätze entlang der Fahrbahn werden durch Baumscheiben und Grünflächen unterbrochen.
An der südwestlichen Ecke werden Besucherparkplätze mit einer vorgesetzten Baumreihe errichtet.
Die Oberflächenbefestigung wird im Fahrbahnbereich durch Asphalt hergestellt, die Parkplätze werden gepflastert.
Die Entwässerung der neuen Siedlungsstraße erfolgt zum Großteil in das westlich gelegene Rückhaltebecken, wodurch die anfallenden Regenwässer überwiegend zur Versickerung gelangen.

Detaillageplan
mit Parzellen-
nummerierung und
Straßenprojekt

BEBAUUNGS-
BESTIMMUNGEN

Siedlung "Am Eselgrund"

Gemäß Widmung und Bebauungsplan sind nachfolgend angeführte Richtlinien für die Planung und den Bau zu berücksichtigen:

WIDMUNG Bauland-Wohngebiet

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- Es gibt in Spannberg keinen Bebauungsplan.
- Eine offene Bauweise ist grundsätzlich möglich.
- Bei anderen Bauweisen ist gem. NÖ Bauordnung eine Anpassung der Bebauung an die Gebäude der Umgebung vorgesehen.

STELLPLATZVERORDNUNG/GARAGEN

- Jeder Bauplatz muss mindestens zwei Stellplätze auf Eigengrund gewährleisten.
- Die Stellplätze müssen getrennt und unabhängig voneinander zu beparken sein.
- Garagen sind so anzuordnen, dass vor der Garage ein freier Vorplatz von mind. 5 m Tiefe zum öffentlichen Gut verbleibt. Dieser Vorplatz darf zur Straße nicht eingefriedet werden. Diese Bestimmung gilt auch für ins Hauptgebäude integrierte Garagen.
- Carports im vorderen Bauwich müssen einen Mindestabstand von einem Meter zur Straßenfluchtlinie haben.

Luftaufnahme von Spannberg. Ganz oben die "Eselgrund Gstettn". Etwas mehr im Zentrum des Bildes, zwischen Hofstadlsiedlung und Kellergasse entsteht die neue Siedlung "Am Eselgrund".

SONDERREGELUNGEN

- EINFAHRTEN: Pro Grundstück sind Ein- und Ausfahrten mit einer maximalen Breite von gesamt 6 m zulässig.

WASSERVERSORGUNG

- Die Wasserversorgung erfolgt über das ORTSNETZ der Gemeinde.
- Die HAUSANSCHLÜSSE werden durch die Gemeinde bis zur Grundstücksgrenze hergestellt.

ABWASSERENTSORGUNG:

- Das Abwasser wird teilweise im Mischsystem, großteils im Trennsystem entsorgt.
  - MISCHSYSTEM bei den Parzellen 01 bis 07: Regen- und Schmutzwasser wird gemeinsam in den öffentlichen Kanal abgeleitet.
  - TRENNSYSTEM bei den Parzellen 08 bis 28: Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser in einen eigenen Kanal abgeleitet. Dieser Kanal wird an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen, der in das westlich gelegene Rückhaltebecken führt. Der Schmutzwasserkanal wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen und über die Grüngasse abgeleitet.
- Die Hausanschlüsse der Kanäle werden durch die Gemeinde bis zur Grundstücksgrenze hergestellt.

VERGABEKRITERIEN
FÜR DEN ANKAUF EINES GRUNDSTÜCKS

Siedlung "Am Eselgrund"

Ziel der Marktgemeinde Spannberg ist es, der jungen Spannberger Ortsbevölkerung leistbare Grundstücke für die Schaffung eines Eigenheims anzubieten.
Die nachfolgend angeführten Kriterien gewährleisten die vorrangige Vergabe der Bauplätze in der Ortschaft und wirken dem Leerstand im inneren Ortsgebiet entgegen.

Kriterien und Voraussetzungen für den Ankauf eines geförderten Baugrundstückes:

VERGABE

Die endgültige Vergabe eines Bauplatzes obliegt ausschließlich dem Gemeinderat. Jedes Kaufansuchen wird auf die entsprechenden Voraussetzungen und Kriterien geprüft.
Ein Rechtsanspruch auf einen Bauplatz besteht nicht.

- SCHRIFTLICHES ANSUCHEN an die Gemeinde *(siehe Beilage Kaufansuchen)*.
- Absicht des Bauwerbers/der Bauwerberin, persönlich und dauerhaft auf dem Grundstück zu wohnen.
- Für zumindest eine bauwerbende Person gilt:
  - Innerhalb der letzten 10 Jahre muss mindestens 5 Jahre lang eine Hauptwohnsitzmeldung in Spannberg bestanden haben.
  - Der Hauptwohnsitz in der Kindheit/Jugend bestand zumindest 15 Jahre lang in Spannberg.
- Nachweis, dass in der Familie eine Liegenschaft mit Baulandwidmung im Ortsgebiet nicht vorhanden ist.
  - Definition Familie: Kinder – Eltern – Großeltern: Das bedeutet, dass weder die Bauwerber, noch deren Eltern bzw. Großeltern ein Grundstück mit Baulandwidmung (bebaut oder unbebaut) im Ortsgebiet ohne Eigennutzung besitzen dürfen.
- EIN-BAUPLATZ REGEL: Bauwerber/in darf nur insgesamt ein Baugrundstück in der Gemeinde besitzen. Beispiel: Wenn in einer Familie zwei Kinder einen Gemeindebauplatz kaufen möchten, jedoch ein privater Bauplatz im Familienbesitz ist, so kann nur ein Kind um einen Gemeindebauplatz ansuchen.
- VORRANGREGEL: Diese Regel legt fest, dass bei obigem Beispiel zuerst der bereits vorhandene private Bauplatz vorrangig bebaut werden muss, bevor ein Gemeindebauplatz angekauft werden kann.
- GRUNDSTÜCKSTAUSCH: Wenn ein Baugrundstück im Ortsgebiet vorhanden ist, so besteht die Möglichkeit, dieses gegen einen Siedlungsbauplatz einzutauschen. Die genauen Rahmenbedingungen für einen etwaigen Tausch sind für den jeweiligen Fall gesondert zu prüfen und zu verhandeln. Ein Rechtsanspruch auf einen Tausch besteht nicht.
- Eine Zusammenlegung von zwei Bauplätzen ist nicht möglich.
- Die Bauwerber müssen im zu beziehenden Haus, ab dem Tag der baubehördlichen Fertigstellung, den HAUPTWOHNSITZ begründen.

WAHL UND ZUWEISUNG **VON GRUNDSTÜCKEN**

Siedlung "Am Eselgrund"

Gemäß Vereinbarung mit den ursprünglichen Grundstücksbesitzern, dürfen diese insgesamt zwei Parzellen frei wählen. Daher kommen von den 28 Grundstücken nur 26 in den freien Verkauf.

Die Marktgemeinde Spannberg behält sich das Recht vor, je nach Anzahl der Anmeldungen für den Kauf von Grundstücken, die Vergabe der Bauplätze in mehreren Phasen durchzuführen.

Die Reihung auf der schon bisher geführten Anmeldeliste wird berücksichtigt (Datum der Anmeldung). Die Vergabekriterien kommen jedoch zur Anwendung (siehe Vergabekriterien Seite 8)

Falls die Bauplätze in mehreren Phasen vergeben werden, so kann ein Bauplatz in der jeweiligen Vergabephase nur aus den zum Verkauf stehenden Grundstücken gewählt werden.

FRISTEN

Siedlung "Am Eselgrund"

UNTERZEICHNUNG KAUFVERTRAG

Binnen zwei Monaten nach positiver Entscheidung des Gemeinderates über das Kaufansuchen ist der Kaufvertrag zu unterzeichnen.

BAUBEGINN/BAUZWANG

Binnen zwei Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrags ist mit dem Hausbau zu beginnen.
Diese Frist kann maximal einmal um ein Jahr verlängert werden. Dazu ist ein schriftliches Ansuchen an den Gemeinderat notwendig.

FERTIGSTELLUNG

Binnen fünf Jahren ab rechtskräftiger Ausstellung der baubehördlichen Bewilligung durch die Gemeinde ist die Fertigstellung des Gebäudes anzuzeigen.

KOSTEN

Siedlung "Am Eselgrund"

VERKAUFSPREIS / QUADRATMETERPREIS

59,00 €/M²

Im Verkaufspreis berücksichtigt ist bereits eine 30%ige Förderung durch die Marktgemeinde Spannberg. Unter Berücksichtigung sämtlicher Ausgaben, die der Marktgemeinde Spannberg durch den Bau der Siedlung entstanden sind, wurde versucht, den Grundstückspreis für die Bauwerber so gering wie möglich zu halten. Die Errichtung eines leistbaren Eigenheims in Spannberg soll ermöglicht werden.

Zur finanziellen Orientierung der Bauwerber sind nachfolgend die zusätzlichen Kosten je Bauplatz überschlagsmäßig angeführt.

(Die Marktgemeinde Spannberg übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der bereitgestellten Informationen)

AUFSCHLIESSUNGSGEBÜHR

- Bei Erklärung des Baugrundstückes zum Bauplatz (= Ausstellung der Baubewilligung) ist die Aufschließungsabgabe zu entrichten.
- Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der Grundstücksgröße.

– Richtwert: rund € 20.600,00 bis € 23.200,00

- Diese Gebühr kann binnen einer Frist von fünf Jahren in monatlichen Raten bezahlt werden. Das Ratenansuchen ist schriftlich an die Gemeinde zu richten.

KANALEINMÜNDUNGSABGABE

- Diese Abgabe wird bei Fertigstellung des Bauvorhabens fällig.
- Die Höhe richtet sich nach der Größe und Anzahl der angeschlossenen Geschoße. – Richtwert: rund € 5.000,00

WASSERANSCHLUSSABGABE

- Diese Abgabe wird ab Benützung des Gebäudes fällig.
- Die Höhe richtet sich nach der Größe und Anzahl der angeschlossenen Geschoße. – Richtwert: rund € 2.500,00

NOTARIATSKOSTEN

- Die Notariatskosten für die Errichtung des Kaufvertrags betragen rund 1–3 % des Kaufpreises.
- Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ein Pauschalhonorar zu vereinbaren.

EINTRAGUNG DES EIGENTUMSRECHTS INS GRUNDBUCH (Verbücherung)

- Eingabengebühr: € 47,00 (€ 66,00 sollte der Antrag nicht elektronisch gestellt werden)
- Eintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises (rd. € 360,00 bis € 460,00)
- Bei Belastung des Kaufobjekts durch eine Hypothek (Kredit), fallen zusätzlich 1,2 % vom Wert des Pfandrechts an Eintragungsgebühr an.

GRUNDERWERBSTEUER

- Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % vom Kaufpreis.

– Richtwert: rund € 1.150,00 bis € 1.460,00, je nach Grundstücksgröße

WIEDERKAUFSRECHT/ VORKAUFSRECHT **DER MARKTGEMEINDE SPANNBERG**

Siedlung "Am Eselgrund"

Die Marktgemeinde Spannberg behält sich laut Kaufvertrag das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht auf die Baugrundstücke vor (Eintragung im Grundbuch).

Sollte das Bauvorhaben innerhalb der festgelegten Frist nicht umgesetzt werden, so hat die Marktgemeinde Spannberg das Recht, das Grundstück zum ursprünglichen Kaufpreis zurückzukaufen (Wiederkaufsrecht).
Für den Fall, dass das Grundstück vom Bauwerber verkauft werden soll, hat die Marktgemeinde Spannberg das Recht zum bevorzugten Erwerb (Vorkaufsrecht).

VERTRAGSABWICKLUNG

Siedlung "Am Eselgrund"

Die Vertragsabwicklung erfolgt ausschließlich über die Notariatskanzlei Dr. Erwin Rohringer in 2230 Gänserndorf. Grundlage ist der vom Gemeinderat genehmigte Musterkaufvertrag.

Oberhalb der Kellergasse Eselgrund entsteht die neue Siedlung Am Eselgrund.

KONTAKTDATEN **MARKTGEMEINDE SPANNBERG**

Siedlung "Am Eselgrund"

Für Fragen zur Abwicklung des Grundstückverkaufs sowie zu baurechtlichen Angelegenheiten berät Sie gerne:

CORINNA PAAR
Tel: 02538/8497-14
Mail: corinna.paar@spannberg.gv.at

In allgemeinen Angelegenheiten, die gesamte Siedlung und deren Aufschließung betreffend, wenden Sie sich gerne an die Ausschussmitglieder für den Siedlungsbau:

VBGM. WILFRIED WIESINGER
Tel: 0676/35 90 476
Mail: vize.wiesinger@spannberg.gv.at

GR CHRISTIAN PETER
Tel: 0660/32 91 338
Mail: christianpeter.mobile@gmail.com

GR ROBERT STROBL
Tel: 0680/44 06 493
Mail: robert.strobl@cb.at

GR ALEXANDER KURZ
Tel: 0676/89 15 5148
Mail: alexkurz@gmx.at

Die vorliegende Info-Mappe soll allen Interessenten als Grundlage für den Erwerb eines geförderten Baugrundstückes in der Marktgemeinde Spannberg dienen. Die Kriterien und Voraussetzungen für die Vergabe der Grundstücke ermöglichen die Errichtung von Eigenheimen durch die Ortsbevölkerung.
Wir ersuchen, die angeführten Bestimmungen bei Ihrer Entscheidung ein Kaufansuchen zu stellen, zu berücksichtigen. Gleichzeitig sind wir zuversichtlich, dass Sie für diese Vorgaben Verständnis zeigen.
Der Gemeinderat wird sich mit jedem einzelnen Kaufansuchen beschäftigen, dieses bewerten und im besten Fall einem Verkauf zustimmen.

Der Gemeinderat behält sich das Recht vor, ein Kaufansuchen abzulehnen, falls die erforderlichen Kriterien und Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

Ein Rechtsanspruch auf den Ankauf eines Gemeindebauplatzes besteht nicht.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Spannberg bedankt sich für Ihr Interesse, in unserem Ort ein Eigenheim zu schaffen und Ihre Zukunft in Spannberg zu verbringen.

Wir wünschen Ihnen dabei viel Erfolg und alles Gute! Wir freuen uns, Sie bei Ihrem Bauvorhaben zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

SANDRO KAUFMANN
Bürgermeister

IMPRESSUM
Eigentümer, Herausgeber und Verleger:
Marktgemeinde Spannberg, Hauptplatz 18,
A-2244 Spannberg, www.spannberg.at
Druck: Riedeldruck, Auersthal
Fotos: Gemeinde Spannberg, Topothek
Spannberg, Google Maps

BEILAGEN
Siedlungslageplan
Musterkaufvertrag
Kaufansuchen

STAND APRIL

2025

MARKTGEMEINDE SPANNBERG

Hauptplatz 18

2244 Spannberg

Telefon

+43 (0) 25 38 8497

Email

marktgemeinde@spannberg.gv.at

Website

www.spannberg.at