



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

40 S 33/25m
JÄ/Mb 2026-03-09
1652-26-0303

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Himmlitzer Au Immobilien GmbH
2000 Stockerau, Rathausplatz 14
FN 496008z

4400 Steyr, Unterhimmeler Straße 5, 5a bis 5c

Anteil 1/1

GST-Nr. .105/2, 109, EZ 345 sowie EZ 357 und EZ 325

KG 49203 Christkindl, Bezirksgericht Steyr

Antragstellerin: Mag. Anneliese Witzmann
Masseverwalterin
Linke Wienzeile 124/5
1060 Wien

Lokaltermin: 06. März 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 21.01.2026 von Frau Mag. Anneliese Witzmann, Linke Wienzeile 124/5, 1060 Wien, als Masseverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes der 1/1-Anteile der Liegenschaft 4400 Steyr, Unterhimmler Straße 5, 5a bis 5c, GST-Nr. .105/2, 109, EZ 345 sowie EZ 357 und EZ 325, KG 49203 Christkindl, Bezirksgericht Steyr.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Mag. Anneliese Witzmann in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung der 1/1-Anteile oben genannter Liegenschaften, hinsichtlich der Insolvenz der Himmlitzer Au Immobilien GmbH, Rathausplatz 14, 2000 Stockerau, FN 496008z; GZ 40 S 33/25m, LG Korneuburg.

3) Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der März 2026 angesetzt.

Die örtliche Besichtigung fand am 06.03.2026, in der Zeit von 09:00 Uhr bis 10:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Sachverständiger:

Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Das Grundstück EZ 345 war frei zugänglich, die Flussgrundstücke eingeschränkt.

4) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Grundbuchsauszüge vom 19.12.2025
- Lokalausweis am 06.03.2026
- Einreichpläne 2021-11-02
- Raumbuch zur gegenständlichen Einreichung
- Baubeschreibung zur gegenständlichen Einreichung
- Bauansuchen
- Bauplatzbewilligung vom 07.02.2022
- Geologische Gutachten – Geotechnik Tauchmann GmbH vom 02.07.2019
- Wasserrechtliches Einreichprojekt August 2021
- Schriftverkehr über die Sanierung Schwarzer Brücke
- SV Gutachten DI Harald Peham Immobilien GmbH vom 15.09.2021
- Expose Fortuna Real
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025
- Immobilienpreisspiegel WKO 2025
- ImmoNetZT
- Bodenpreise AT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

6) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Im Verkehrswert ist die Umsatzsteuer enthalten.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom

Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

7) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Markverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

8) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Überregional

Geographie

Lage und Ausdehnung

Steyr liegt auf 310 m Höhe im Alpenvorland an der Grenze zu Niederösterreich. Die Ausdehnung beträgt von Nord nach Süd 7 km, von West nach Ost 7,3 km. 2,8 % der Fläche sind bewaldet, 11,1 % der Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Stadtgliederung

Steyr besteht aus den folgenden acht Katastralgemeinden: *Christkindl, Föhrenschacherl, Gleink, Hinterberg, Jägerberg, Sarning, Stein, Steyr*.

Für Statistiken wird die Stadt vom Magistrat in statistische Zonen geteilt: Innere Stadt, Steyrdorf, Wehrgraben, Alter Tabor, Tabor/Resthof, Ennsdorf, Fischhub, Waldrandsiedlung, Ennsleite, Neuschönau, Pyrach/Reichenschwall, Christkindl/Schlüßlmayr, Gründbergsiedlung, Steyr-Gleink, Winkling/Hausleiten, Münchenholz, Hinterberg/Hammer, Schlüsselhof-Ort, Stein.

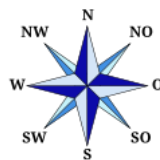
Nachbargemeinden

Wolfers

Dietach

Haidershofen

Sierning



Behamberg

Garsten

St. Ulrich bei Steyr

2) Statistik

Staat:	 Österreich
Land:	 Oberösterreich
Politischer Bezirk:	Statutarstadt
Kfz-Kennzeichen:	SR
Fläche:	26,56 km ²
Koordinaten:	48° 2' 14" N, 14° 25' 1" O
Höhe:	310 m ü. A.
Einwohner:	38.036 (1. Jän. 2025)
Bevölkerungsdichte:	1432 Einw. pro km ²
Postleitzahlen:	4400, 4402, 4403, 4405, 4407, 4451
Vorwahl:	07252
Gemeindekennziffer:	4 02 01
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Stadtplatz 27 4400 Steyr
Website:	www.steyr.at

3) **Gemeinde Infrastruktur**

Energie

Seit dem Jahre 2012 wird Steyr durch ein Fernwärmenetz mit biogener Wärme aus dem Biomasseheizkraftwerk Steyr versorgt. Alle Großverbraucher der Stadt wie BMW, SKF, die Stadtbetriebe, die Wohnbauten in Münchenholz, Ennsleite, Resthof und Tabor sind an das biogene Fernwärmenetz angeschlossen.

Gesundheit

Das LKH Steyr ist ein Schwerpunktkrankenhaus an der Sierninger Straße 170. Die dortige Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege Steyr bietet unter anderem ein Studium der Pflegewissenschaften sowie eine Ausbildung zu diplomierter Krankenschwester bzw. Krankenpfleger.[89] Der älteste Teil ist der 1916 eröffnete schlossartige Altbau. 1930 ging das Haus von der Stadt Steyr in den Besitz des Landes über. Seit 1935 wurde das Krankenhaus nach und nach erweitert, die letzten Schritte waren ein Psychiatrie-Neubau 2005 und Neubauten für Orthopädie, HNO, Unfallchirurgie, OP und Verwaltung und Versorgung im Jahr 2006. Das LKH Steyr ist ein „Lehrkrankenhaus“ der Medizinischen Universität Innsbruck, der Medizinischen Universität Graz und der Medizinischen Universität Wien.

Polizei

Als Sicherheitsbehörde für die Stadt fungiert die Landespolizeidirektion Oberösterreich über ihre Außenstelle, das Polizeikommissariat Steyr, welches sich in den Räumlichkeiten des Schloss Lamberg befindet. Ihr unterstellt als Dienststelle des Wachkörpers für das Stadtgebiet ist das Stadtpolizeikommando Steyr, welches über vier Polizeiinspektionen (Stadtplatz (Steyr), Tomitzstraße, Ennser Straße, Münchenholz) und ein Polizeianhaltezentrum verfügt.

Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Steyr ist eine der ältesten und größten Feuerwehren Oberösterreichs. Sie wurde 1864, nach dem Brand des Turmes der Stadtpfarrkirche, gegründet. Fünf Löschzüge (Innere Stadt, Steyrdorf, Gleink, Christkindl, Münchenholz) stehen für den Einsatz bei Brand, Hochwasser und im Katastrophenfall in der Stadt Steyr tagtäglich bereit. Mit einem zusätzlichen Technischen Zug, der bis an die Grenze zur Steiermark alarmiert werden kann, und dem Wasserzug, stehen zwei weitere Einheiten 24 Stunden auf Bereitschaft.

Daneben versehen auch vier Betriebsfeuerwehren in Steyr ihren Dienst: die BTF BMW Motoren GesmbH, BTF Pyhrn-Eisenwurzen Klinikum Steyr, BTF Steyr Automotive und BTF SKF Österreich AG.

Finanzamt und Amt für Betrugsbekämpfung

In Steyr befindet sich an der Promenade eine Dienststelle des Finanzamt Österreich. Auch zwei Teams des Amtes für Betrugsbekämpfung, Bereich Finanzpolizei (ein Finanzpolizei-Team zuständig für die Bezirke Kirchdorf, Perg, Steyr-Land und Steyr-Stadt ein weiteres Finanzpolizei-Team für den Bezirk Linz-Land) sind dort stationiert.

Bildung

- Fachhochschule Campus Steyr
- Landeskrankenhaus Steyr
- Höhere technische Bundeslehranstalt Steyr (HTL für Elektronik-Technische Informatik, Maschineningenieurwesen, Fahrzeugtechnik, Mechatronik) mit
 - Fachschule Steyr (Elektronik, KFZ, Kunst- und Goldschmiede, Graveure)
- Bundeshandelsakademie Steyr mit
 - Bundeshandelsakademie für Berufstätige
 - Bundeshandelsschule Steyr
- Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe Steyr mit
 - Fachschule für wirtschaftliche Berufe
 - Höhere Lehranstalt für Kultur- und Kongressmanagement
 - Fachschule für Altenhilfe und Pflegedienste
- Bundesanstalt für Kindergartenpädagogik Steyr
- Berufsschule Steyr 1 (technische Berufsschule)
- Berufsschule Steyr 2 (kaufmännische Berufsschule)
- Polytechnische Schule Steyr
- Bundesrealgymnasium Steyr
- Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Steyr-Werndlpark
- Zentrum für Fernstudien Steyr (geschlossen 2013)

Sport

- ASKÖ Karate Steyr: international bekannter Karateverein.
- SK Vorwärts Steyr: der bekannteste Steyrer Fußballverein. Vorwärts Steyr wurde 1919 gegründet und spielte bisher neun Saisons in der höchsten österreichischen Spielklasse. Ab der Saison 2018/19 spielt der Verein in der 2. Liga.
- Der SK Amateure Steyr und der Grazer SC waren in der Saison 1938/39 die ersten Vereine von außerhalb Wiens bzw. Niederösterreichs, die in der höchsten österreichischen Spielklasse antraten.
- Eishockey Klub Steyr: spielt in der Oberliga
- LAC Amateure Steyr: Leichtathletikclub der Stadt Steyr
- ATSV Steyr Sektion Eiskunstlauf: Eiskunstlauf Verein der Stadt Steyr
- SV Forelle Steyr (Kanu, Segeln, Stocksport, Tennis)

4) Verkehr

Straßen

Durch die Autostraße B309 (Steyrer Straße) ist die Stadt seit Herbst 2010 an die A1 angebunden.[98] Zuvor besaß Steyr keinen Anschluss an das hochrangige Straßennetz, allerdings wurde in den 1970er Jahren die nie verwirklichte Voralpen Autobahn von Sattledt über Steyr nach Amstetten geplant.[99] Zu den durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen gehören die Voralpen Straße (B122) nach Sattledt, die Eisen Straße über Hieflau, Eisenerz und den Präbichl-Pass nach Leoben und Traboch, sowie die Steyrer Nordspange (B122a).

Buslinien

Postbusse verkehren unter anderem nach Linz, Kirchdorf an der Krems, Amstetten und Wels. Für den öffentlichen Nahverkehr innerhalb der Stadt ist der Stadtbus Steyr zuständig – auf insgesamt zehn Linien werden rund 13.700 Fahrgäste pro Tag transportiert. Von der Vorweihnachtszeit bis Silvester verkehrt jedes Jahr eine Oldtimer-Buslinie zwischen dem Steyrer Stadtplatz und dem Pfarrhof Christkindl. An einzelnen Tagen werden außerdem die Katastralgemeinde Gleink (Martinimarkt) und die Nachbargemeinde Garsten (Garstner Advent) angefahren.

III. UNTERHIMMLER STRASSE 5, 5a BIS 5c, 4400 STEYR, EZ 345 SOWIE EZ 357 UND 325, KG 49203 CHRISTKINDL, BEZIRKSGERICHT STEYR

1) Grundbuchsauszüge

❖ EZ 345



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49203 Christkindl
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 345

Letzte TZ 5357/2023

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.105/2	Bauf. (10)	* 70	
109	G GST-Fläche	* 5552	
	Bauf. (20)	7	
	Gärten (10)	5545	Unterhimmler Straße 5
			Unterhimmler Straße 5c
			Unterhimmler Straße 5b
			Unterhimmler Straße 5a
GESAMTFLÄCHE		5622	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 7255/2018 Kaufvertrag 2018-10-23 Zuschreibung Gst 109 aus EZ 537
- 3 a 1634/2022 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 47
KFZ-Stellplätzen, 43 Fahrradabstellplätzen, sowie 570m2
Kinderspielplatz (Magistrat Steyr 2022-02-09, BR-SR-2021-293774/71)
- 4 a 1838/2022 Zuschreibung Gst .105/2 aus EZ 325
- 5 a 1838/2022 Gemeinsamer Bauplatz auf Gst .105/2 109 (Magistrat Steyr
2022-02-07, BRRO-SR-2022-89103/11)

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Himmlitzer Au Immobilien GmbH (FN 496008z)

ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000

a 7254/2018 Kaufvertrag 2018-08-31 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 83/1852

REALLAST der Abhammung des Wasserfluders gem Protokoll
1851-06-24

b 572/1964 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 47

c 1838/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 325 hins. Gst .105/2

6 a 3128/2022 Pfandurkunde 2022-05-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 750.000,--
für Raiffeisenbank Region Neufelden eGen (FN 77626g)

c 3128/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 325 KG 49203 Christkindl C-LNR 15

EZ 345 KG 49203 Christkindl C-LNR 6

d 4311/2022 VORRANG von LNR 7 vor 6

7 a 4311/2022 Pfandurkunde 2022-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 11.577.600,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
b 4311/2022 VORRANG von LNR 7 vor 6

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

19.12.2025 16:53:51

❖ EZ 357



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49203 Christkindl
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 357

Letzte TZ 7133/2019

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
39/3	GST-Fläche	2628	
	Wald(10)	1794	
	Sonst(10)	834	
.70	Bauf.(20)	69	
137	Gärten(10)	452	
GESAMTFLÄCHE		3149	

Legende:

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 83/1852 Grunddienstbarkeit der Abhammung des Wasserfluders
- b 3033/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 39
- 2 a 92/1904 Grunddienstbarkeit Triftberechtigung, Benützung der
Kruglsperre, der Schießer, Ketten- und Klammern, der kleinen Sperre
im Werkskanal und der Ausmähbrücke an EZ 82
- b 3033/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 39
- 3 a 2695/1960 147/1963 Recht auf Verzicht auf Ersatz jeglichen Schadens gem
Pkt VII Kaufvertrag 1960-04-12 an EZ 51 317
- b 3033/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 60
- 4 a 2695/1960 147/1963 Recht auf Verzicht auf Ersatz jeglichen Schadens gem
Pkt VII Kaufvertrag 1960-04-12 an EZ 51 317
- b 3033/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 64
- 6 gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Himmlitzer Au Immobilien GmbH (FN 496008z)

ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000

a 7079/2019 IM RANG 6005/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 83/1852
REALLAST der Abhammung des Wasserfluders gem Protokoll
1851-06-24
- b 3033/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 39
- 15 a 7079/2019
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins. Gst 39/3
gemäß Pkt. V. Kaufvertrag 2019-09-02
für Jank GmbH (FN 352537m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

19.12.2025 16:55:18

❖ EZ 325



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49203 Christkindl
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 325

Letzte TZ 5357/2023

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.75/3	Bauf.(10)	*	39
.117/3	Sonst(50)	*	44
703/2	Gewässer(10)		15702
GESAMTFLÄCHE			15785

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 792/1964 Recht auf Verzicht auf Ersatz jeglichen Schadens an EZ 326 für
Gst 703/2

2 a 3404/1988 Denkschmalschutz zu Wasserkrafteinrichtung auf .117/3 zu
Unterhimmlerstr. 1-2, s. auch EZ 446 (Besch. BMfWuF 1988-08-22)

4 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Himmlitzer Au Immobilien GmbH (FN 496008z)

ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000

a 7079/2019 IM RANG 6005/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 83/1852

REALLAST der Abhammung des Wasserfluders gem Protokoll
1851-06-24

b 572/1964 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 47

2 a 528/1918

DIENSTBARKEIT der Überbrückung des Gst 703/2 gem Abs 1
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1918-01-19 für kk Ärar

b 572/1964 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 60

13 a 366/2021

DIENSTBARKEIT der Duldung der Unterhaltung und Nutzung der
Brücke über den Himmlitzerbach
gemäß Pkt. 2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-01-19
hins. Gst 703/2 für Gst .75/2 93 .139

14 a 367/2021

DIENSTBARKEIT der Duldung der Nutzung des Bauwerkes
gemäß Pkt. 2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-01-19
hins. Gst .75/3 für Gst .75/2 93 .139

15 a 3128/2022 Pfandurkunde 2022-05-18

PFANDRECHT

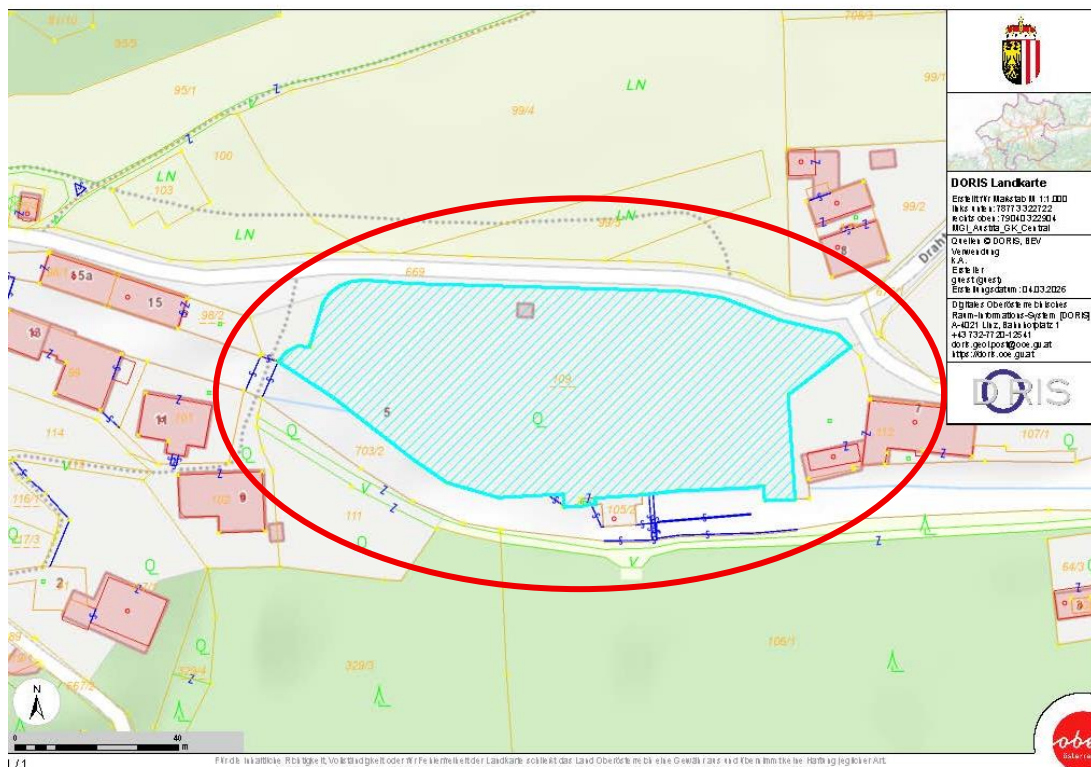
Höchstbetrag EUR 750.000,--

für Raiffeisenbank Region Neufelden eGen (FN 77626g)
c 3128/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 325 KG 49203 Christkindl C-LNR 15
EZ 345 KG 49203 Christkindl C-LNR 6

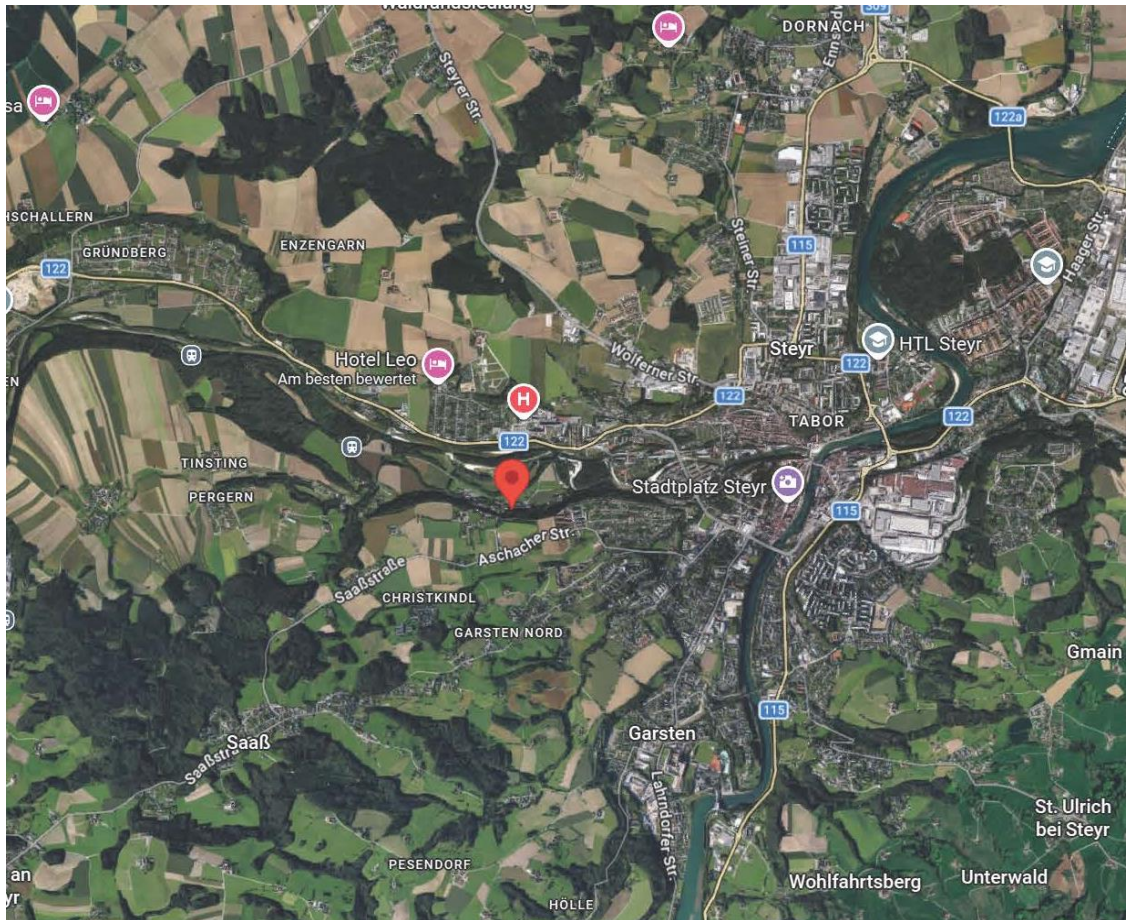
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

19.12.2025 16:53:04



Das gegenständliche Grundstück liegt westlich vom Stadtzentrum Steyr am Rande des Naherholungsgebietes Himmlitzer Au.



Die gegenständliche Liegenschaft grenzt im Norden an die Aufschließungsstraße Unterhimmler Straße und an einen anschließenden Hochwasserschutzdamm, im Osten an ein einfaches Mehrfamilienwohnhaus, im Süden an einen regulierten Seitenarm des Steyr Flusses und im Westen an die Aufschließungsstraße Unterhimmler Straße und anschließend an Wohn- und Lagergebäude.





Erschlossen wird die Liegenschaft über die Unterhimmler Straße und in diesem Zusammenhang über eine Holzbrücke mit der Bundesstraße B 122, die die Verbindung mit dem Stadtzentrum und dem überregionalen Verkehrssystem darstellt.



Das gegenständliche Grundstück ist nahezu eben und von einem trapezförmigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 120 m und einer Tiefe zwischen 20 m und 50 m.

Die gegenständliche Liegenschaft war bebaut.

Die baulichen Anlagen sind bereits abgebrochen.

Auf der Liegenschaft befindet sich noch verbliebenes Abbruchmaterial.





Entlang des Gewässerlaufs befindet sich auf der gegenständlichen Liegenschaft eine bauliche Anlage mit einem abbruchreifen ehemaligen Wasserrad.



Auf der anderen Seite des Baches ist eine steile Böschung nach oben.



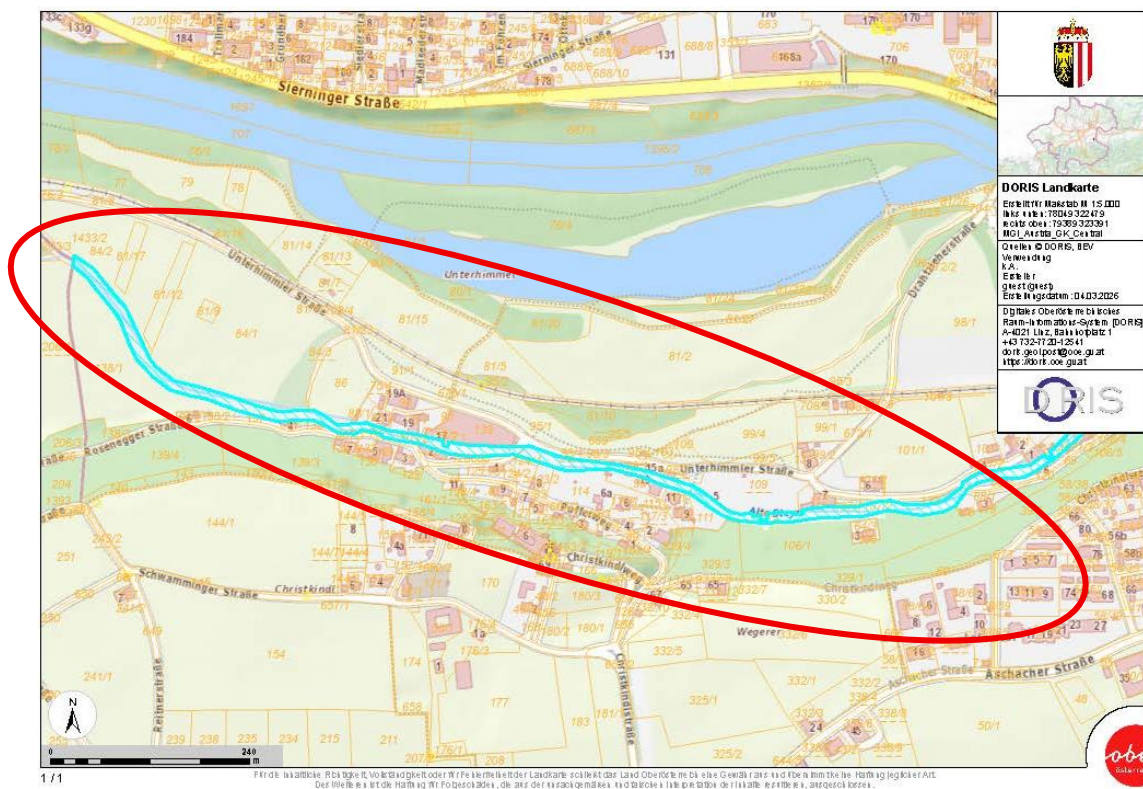
Auf der Vis-a-vis Seite der Unterhimmler Straße ist ein Damm und dahinter ein Überschwemmungsgebiet.



Die Grundstücksgröße beträgt **5.622 m²**.

In der näheren Umgebung befindet sich derzeit ein eher geringwertig bewirtschaftetes Mehrfamilienwohnhaus in mäßigen Zustand sowie überwiegend sanierte historische Wohn- und Gewerbegebäude.



❖ **EZ 325**

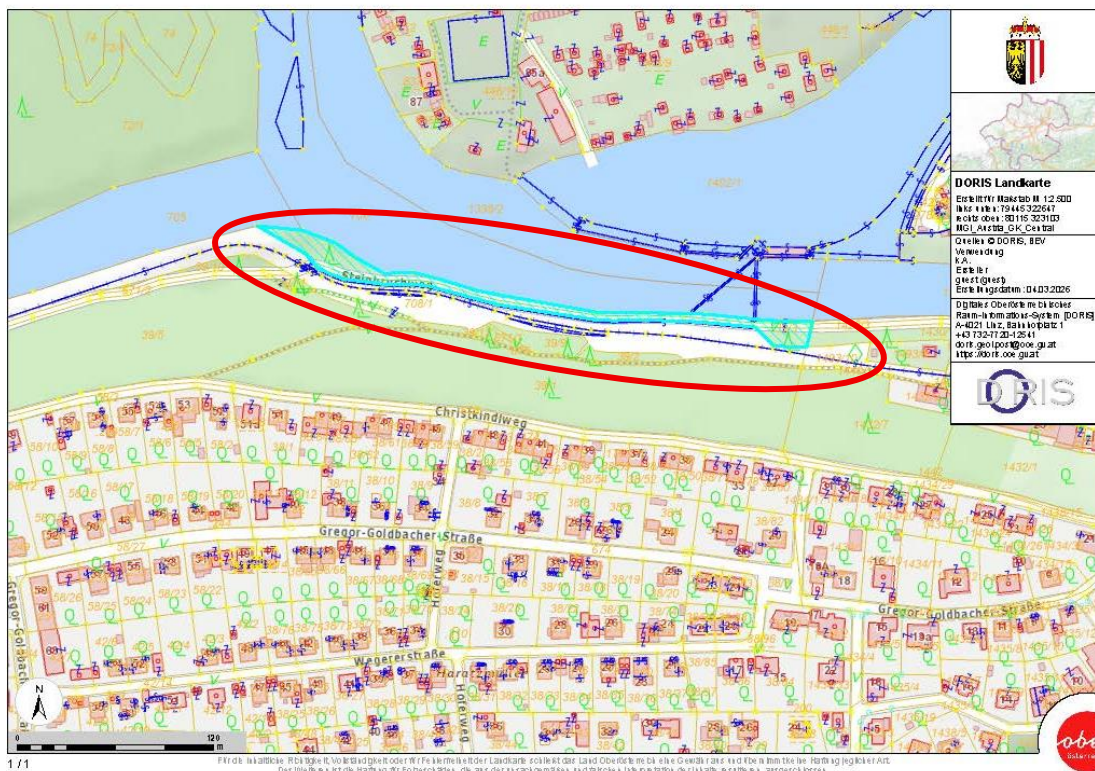
Bei dieser Liegenschaft EZ handelt es sich um den Himmlitzer Bach und um 2 kleine, nicht nennenswert große Bodenflächen mit 39 m² und 44 m².



Die Grundstücksgröße beträgt zusammen **15.785 m²**.

❖ EZ 357

Bei dieser Liegenschaft EZ handelt es sich um ein bestocktes Ufergrundstück entlang des Steyr Flusses und um 2 eigenständige Grundstücke an der Rosenegger Straße, wobei lt. Flächenwidmungsplan das Grundstück .70 mit 69 m² als Baufläche und das Grundstück 137 mit 452 m² als Grünfläche ausgewiesen sind.

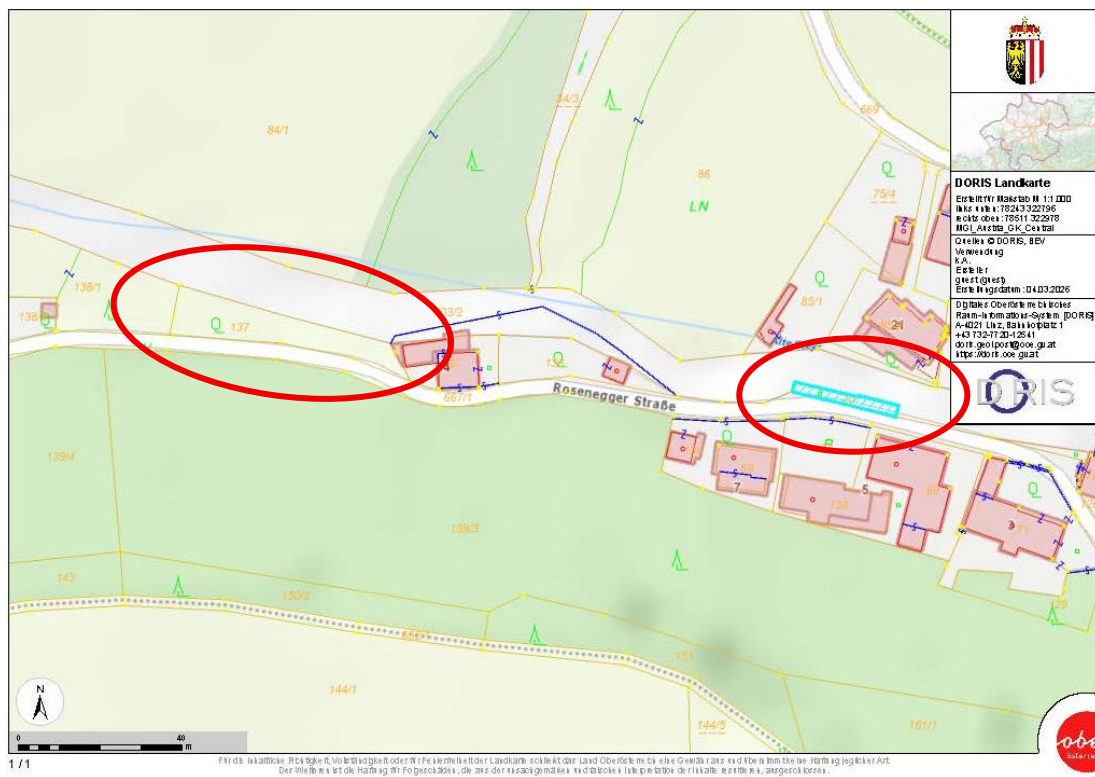
Gst. 39/3



Dies Rosenegger Straße ist vor dem Grundstück 139 durch einen Felssturz unterbrochen.



Die beiden Grundstücke sind bestockte Ufergrundstücke und keine Bauflächen.



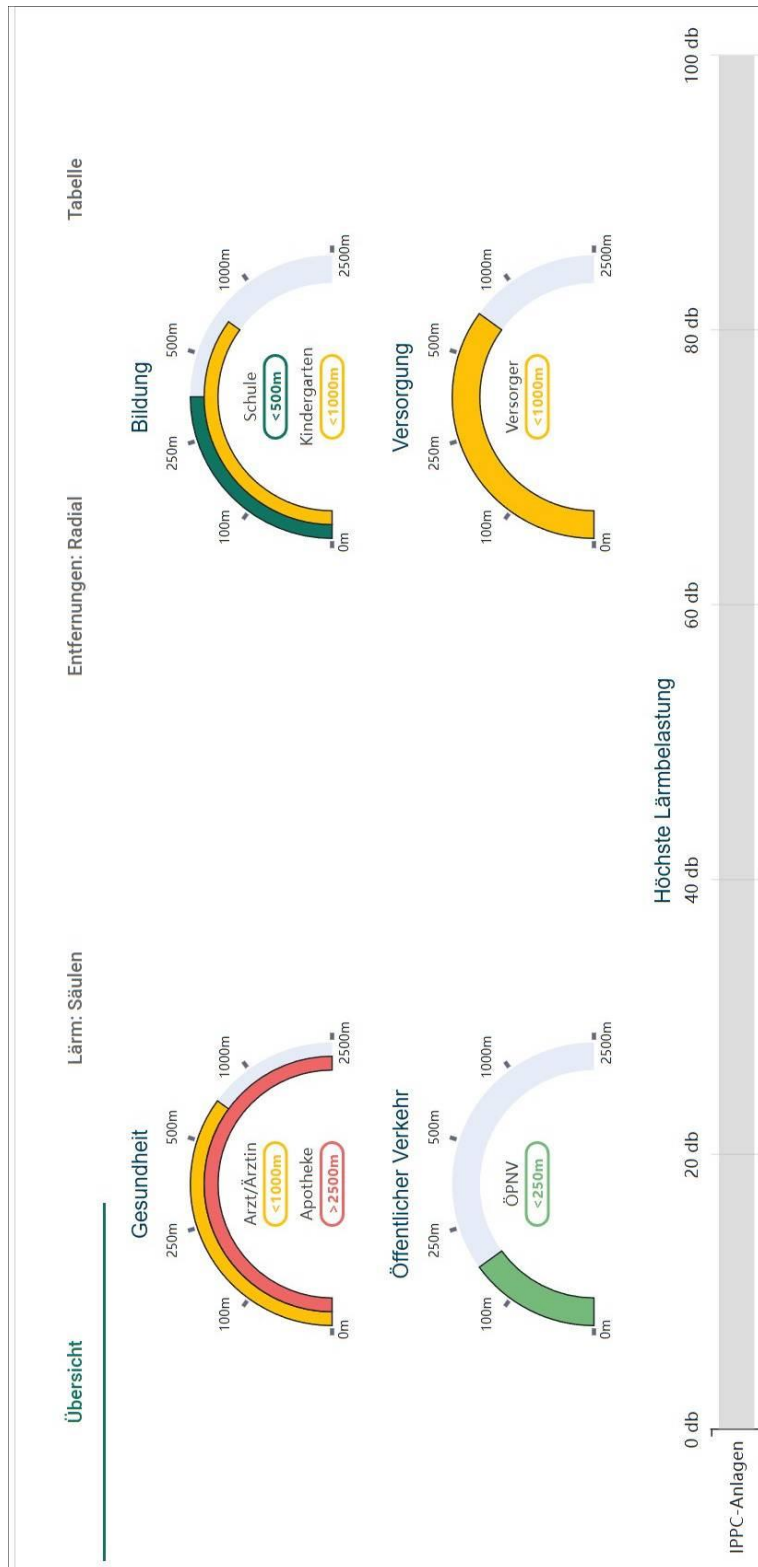
Gst. .70

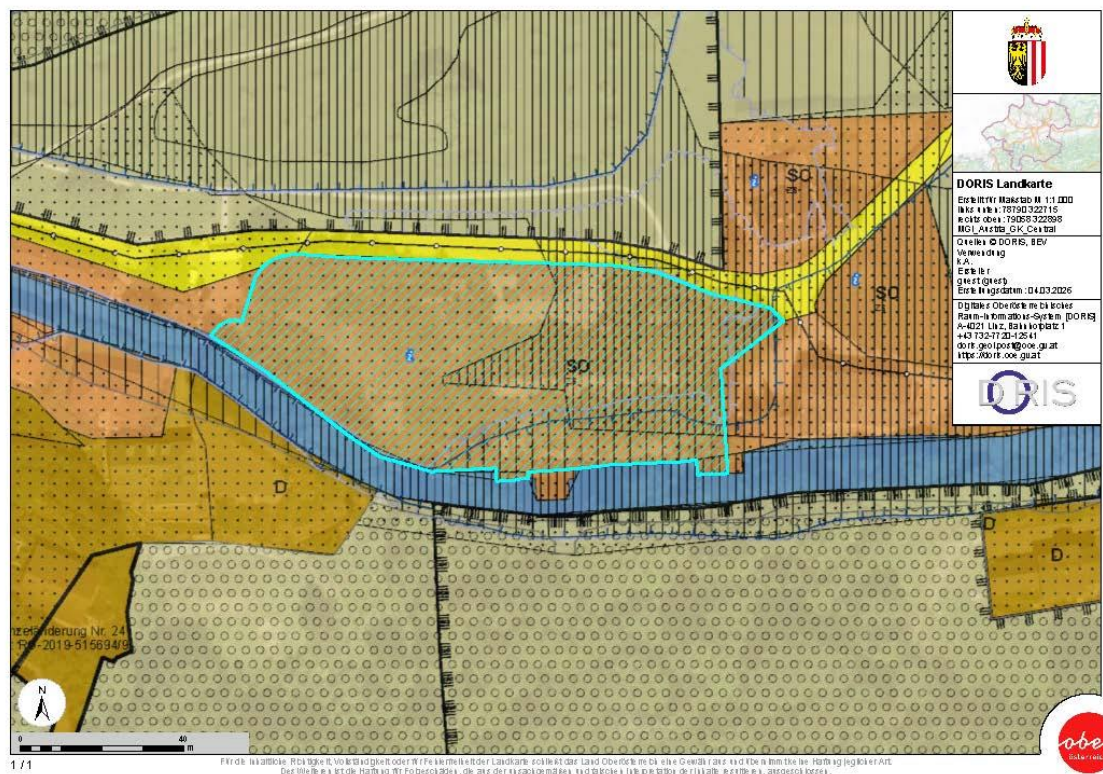


Gst. 137

3) Mikrolage

❖ EZ 345





❖ EZ 325

Gewässer

❖ EZ 357

Bestockte Uferfläche

5) Öffentliche Ver – und Entsorgung

❖ EZ 345

Das Grundstück wurde nach Einschätzung des Sachverständigen bis dato noch nicht aufgeschlossen.

6) Verdachtsflächenkataster

❖ EZ 345

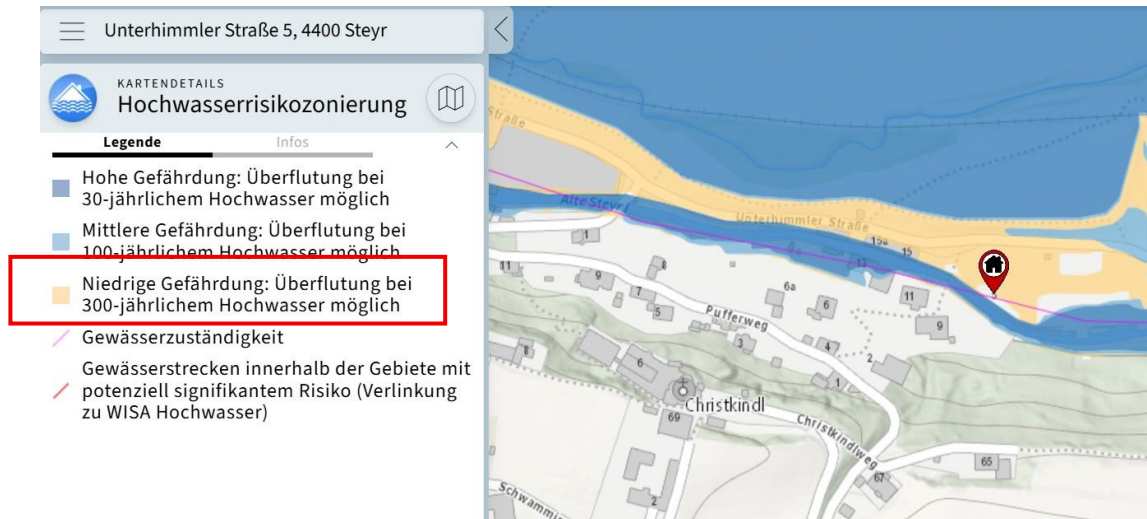
❖ EZ 325

❖ EZ 357

Die 3 EZ sind im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

7) Hochwasserkataster

❖ EZ 345

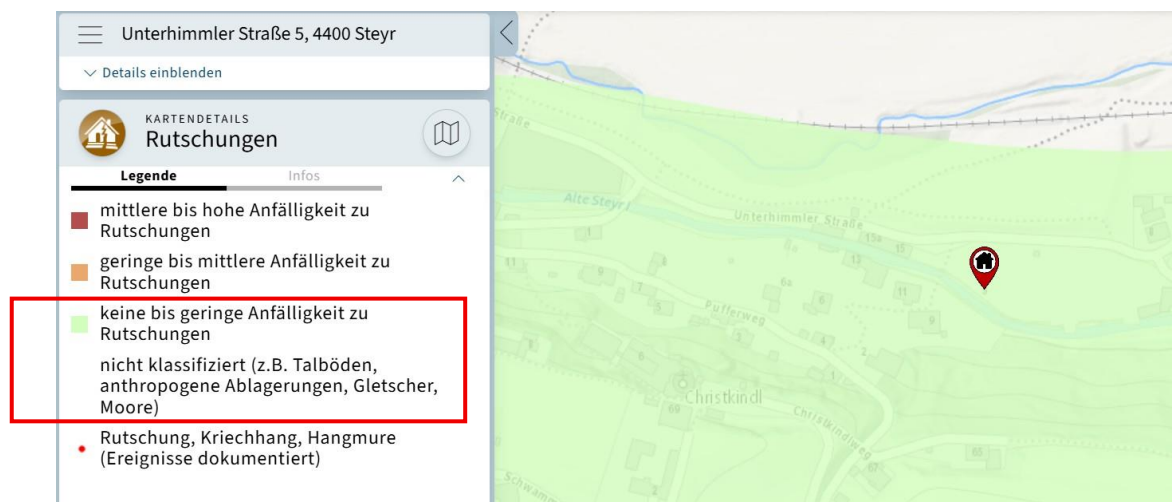


Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im HQ 300. Im Gutachten von DI Peham aus 2021 lag das Grundstück noch im Bereich HQ 100 und HQ 30.

Möglicherweise ist das Gefährdungspotenzial durch den neuen Damm nunmehr geringer. Vor Planungs- und Baubeginn ist dies mit der Stadt Steyr abzuklären.

8) Naturgefahren

❖ EZ 345



Dennoch kam es in unmittelbarer Nähe in der Rosenegger Straße zu einem Felssturz.

V. **BAUPROJEKT EZ 345**

1) **Bauprojekt**

Geplant war, am gegenständlichen Grundstück 4 freistehende Mehrparteienwohnhäuser mit 47 Wohneinheiten und 71 PKW-Abstellplätzen zu errichten.



Das Projekt wurde am 14.02.2022 baugenehmigt.

Die Gültigkeit des Bescheides ist 3 Jahre, somit ist der Bescheid abgelaufen.

Magistrat der Stadt Steyr
 Amtsgebäude Reithoffer
 Bau-, Anlagen- und Wasserrecht
 4400 Steyr • Pyrachstraße 7

14. Feb. 2022

steyr

EINGEGANG

Geschäftszeichen:
 BR-SR-2021-293774/71-WAAL

Bearbeiter/-in: Alexandra Wahl
 Tel: 07252/ 575-383

E-Mail: baurecht@steyr.gv.at

Himmlitzer Au Immobilien GmbH
 Rathausplatz 14
 2000 Stockerau

KOPIE

Steyr, 09.02.2022

LAUFNUMMER 000338
 AUER EINGABE
 WE-NUMMER
 REGIEVERRECHNUNG
 DATUM 14.2.2022
 FREIGABE *sc*

Himmlitzer Au GmbH

**Abbruch des bestehenden Gebäudes und
 Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 4 Häusern
 in 4400 Steyr, Unterhimmler Straße,
 auf der Gfl.109 und Bfl. .105/2, EZ 345, KG Christkindl**

BESCHEID

Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 08.02.2022 durchgeführten mündlichen Verhandlung, ergeht gemäß § 56 AVG 1991 idgF vom Magistrat der Stadt Steyr als Baubehörde im eigenen Wirkungsbereich der Stadt, der folgende

Spruch:

I. Abbruchbewilligung:

Der Himmlitzer Au GmbH wird gemäß § 35 Oö. Bauordnung 1994 idgF die Abbruchbewilligung für das bestehende Gebäude, in 4400 Steyr, Unterhimmler Straße, auf der Gfl. 109 und Bfl. .105/2, EZ 345, KG Christkindl, entsprechend dem gekennzeichneten Bauplan der **Schneider Lengauer Pühringer Architekten ZT GmbH** und Lageplan im Maßstab 1:500 vom **02.11.2021**, eingelangt beim Magistrat der Stadt Steyr am **25.11.2021**, unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt:

II. Baubewilligung:

Der Himmlitzer Au Immobilien GmbH wird gemäß § 35 Oö. Bauordnung 1994 idgF die Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 4 Häusern in 4400 Steyr, Unterhimmler Straße, auf der Gfl.109 und Bfl. .105/2, EZ 345, KG Christkindl entsprechend dem bei der mündlichen Verhandlung aufgelegenen und als solchem gekennzeichneten Bauplan der **Schneider Lengauer Pühringer Architekten ZT GmbH** und Lageplan im Maßstab 1:500 vom **02.11.2021**, eingelangt beim Magistrat der Stadt Steyr am **25.11.2021**, unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt:

2) Bauplatzbewilligung



Magistrat der Stadt Steyr
 Amtsgebäude Reithoffer
 Bau-, Anlagen- und Wasserrecht
 4400 Steyr • Pyrachstraße 7

Geschäftszeichen:
BRRO-SR-2022-89103/11-ROUL

Bearbeiter/-in: Ulrike Rottberger
 Tel: 07252/ 575-364

E-Mail: baurecht@steyr.gv.at

DI Dr. Werner Daxinger

Steyr, 07.02.2022

- **Bauplatzbewilligung
 für die Grundstück Nr. .105/2 und Nr. 109,
 beide EZ 345, KG Christkindl**

B E S C H E I D

Aufgrund des obgenannten Ansuchens und des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens ergeht gemäß § 56 AVG idgF vom Magistrat der Stadt Steyr als Baubehörde im eigenen Wirkungsbereich der Stadt der folgende

S p r u c h :

I. Entsprechend dem ggst. Ansuchen und dem Katasterauszug des staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulenten für das Vermessungswesen Dipl.-Ing. Werner Daxinger vom 27.01.2022, GZ. 5063A/22, wird gemäß § 5 Oö. Bauordnung 1994 idgF. folgende Änderungen bewilligt:

1. Das Grundstück Nr. .105/2 wird vom Gutsbestand der EZ 325 der KG Christkindl abgeschrieben und ob der EZ 345 derselben KG eingetragen.
2. Die Grundstücke Nr. .105/2 und Nr. 109, beide EZ 345, KG Christkindl werden im Gesamtausmaß von 5.622 m² als ein gemeinsamer Bauplatz bewilligt.

II. Weitere Bedingungen und Auflagen:

1. Die grundbücherliche Durchführung der ggst. Bewilligung ist innerhalb von **vier Monaten** nach Eintritt der Rechtskraft beim zuständigen Grundbuchsgericht anzuzeigen.
2. Die im genehmigten Teilungsplan dargestellten Gutsbestandveränderungen sind zur Gänze in einem durchzuführen.
3. Gemäß § 8 Abs. 3 leg. cit. ist vom Antragsteller gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung der Bewilligung die nicht widerrufliche Bauplatzeigenschaft hinsichtlich des Bauplatzes ersichtlich zu machen. Bis spätestens zwei Wochen nach grundbücherlicher Durchführung dieser Bauplatzbewilligung hat der Antragsteller die grundbücherliche Ersichtlichmachung des bewilligten Bauplatzes durch Vorlage eines Gerichtsbeschlusses der Baubehörde nachzuweisen.

Bis spätestens zwei Wochen nach grundbücherlicher Durchführung dieser Bauplatzbewilligung hat der Antragsteller die grundbücherliche Ersichtlichmachung durch Vorlage eines Gerichtsbeschlusses nachzuweisen.

III. Für diese baubehördliche Bewilligung hat der Antragsteller folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides einzuzahlen.

Verwaltungsabgabe nach der Oö. Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012 idgF., TP 6, 7

EURO 306,20

B e g r ü n d u n g :

Dem Ansuchen um Genehmigung von Bauplatz stehen gesetzliche Hindernisse nicht entgegen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweis: Bei Erteilung dieser Bauplatzbewilligung wird darauf hingewiesen, dass der ggst. Bauplatz teilweise im Hochwasserabflussbereich bzw. hinter einem Hochwasserdamm sowie im Bereich eines geogenen Baugrundrisikos des Typs A (setzungsempfindlichen Untergrund) gelegen ist. Zusätzlich wird angemerkt, dass die Zufahrtsmöglichkeit über die „Schwarze Brücke“ mit einer Tonagebeschränkung versehen ist.

Die ggst. Grundstücke weisen folgende Widmung auf: „SO ZS..... ZEUGSTÄTTE - Neubau bzw. Zu- u. Umbau von Bauten und Anlagen nur unter der Voraussetzung der städtebaulich u. architektonisch angepassten Eingliederung in die umgebende kleinstrukturierte Wohn- und Gewerbebebauung. Das Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung darf in seinem Gesamtgefüge nicht verändert werden“. Im Sondergebiet Zeugstätte sind nur solche Anlagen und Bauten zulässig, die in der Widmungskategorie "Gemischtes Baugebiet" lt. § 22 Abs. 5 Oö. ROG 1994 idgF zulässig sind.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid binnen **vier Wochen** nach Zustellung, beim Magistrat der Stadt Steyr, Fachabteilung für Zentralverwaltung, 4400 Steyr, Stadtplatz 27, schriftlich, per Fax (Telefaxnummer: 07252/575-385) oder per E-Mail (office@steyr.gv.at) in einem zu Microsoft Office Produkten kompatiblen Format (vorzugsweise Word oder als PDF-Dokument) **Beschwerde** an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Die Beschwerde hat

- den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet (insbesondere unter Angabe von Geschäftszeichen und Datum),
 - den Magistrat als belangte Behörde zu nennen,
 - die Gründe anzugeben, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- ein Begehren (zB Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides) sowie
- Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht wurde.

Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung einer Rechtsanwältin bzw. eines Rechtsanwalts und der anzufechtende Bescheid dieser bzw. diesem zugestellt sind. Wird der Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Hinweis:

Eingaben und Beilagen an das Landesverwaltungsgericht (Beschwerden, Anträge auf Wiedereinsetzung, auf Wiederaufnahme oder gesonderte Anträge auf Ausschluss oder

Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung, Vorlageanträge) sind gebührenpflichtig (BuLVwG-EGebV, BGBl II 387/2014 idF BGBl II 118/2017). Die Gebühr (Beschwerden samt Beilagen: EUR 30,00, Vorlageanträge: EUR 15,00) ist unter Angabe des Verwendungszwecks (Beschwerdeverfahren unter Angabe der Geschäftszahl des Bescheides) auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW). Ein Beleg über die Entrichtung der Gebühr ist der Eingabe anzuschließen.

Falls Sie die Beschwerde per E-Mail oder Fax einbringen, so kann die Behörde eine Bestätigung mit Ihrer eigenhändigen Originalunterschrift verlangen, wenn sie Zweifel an der Person des Beschwerdeführers hat.

Hinweis: An Bundesabgaben sind EURO 18,20 binnen einem Monat zur Einzahlung zu bringen.

Die zu entrichteten Verwaltungs- und Bundesabgaben sind binnen 1 Monat, unter Angabe des Geschäftszeichens, auf das Konto des Magistrates der Stadt Steyr, IBAN AT16 1200 0004 6566 0801, BIC BKAUATWW, zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Magistrat Steyr:
Im Auftrag:

Evgenia Reschnauer

Dieser Bescheid ist
rechtskräftig und vollstreckbar.

Rechtskräftig per

7.2.2022



Ergeht an:

1. Himmlitzer Au Immobilien GmbH, Rathausplatz 14, 2000 Stockerau
als Antragsteller und Grundeigentümer RSb
2. Dipl.-Ing. Werner Daxinger, Wögererweg 13, 4400 Garsten, per E-Mail
als Zivilgeometer
3. FA Vermessung und Geoinformation, per E-Mail z.K.
4. Finanzamt Österreich, DS Kirchdorf Perg Steyr, Handel-Mazzetti-Promenade 14 mit RSb
Plan

Hinweise:

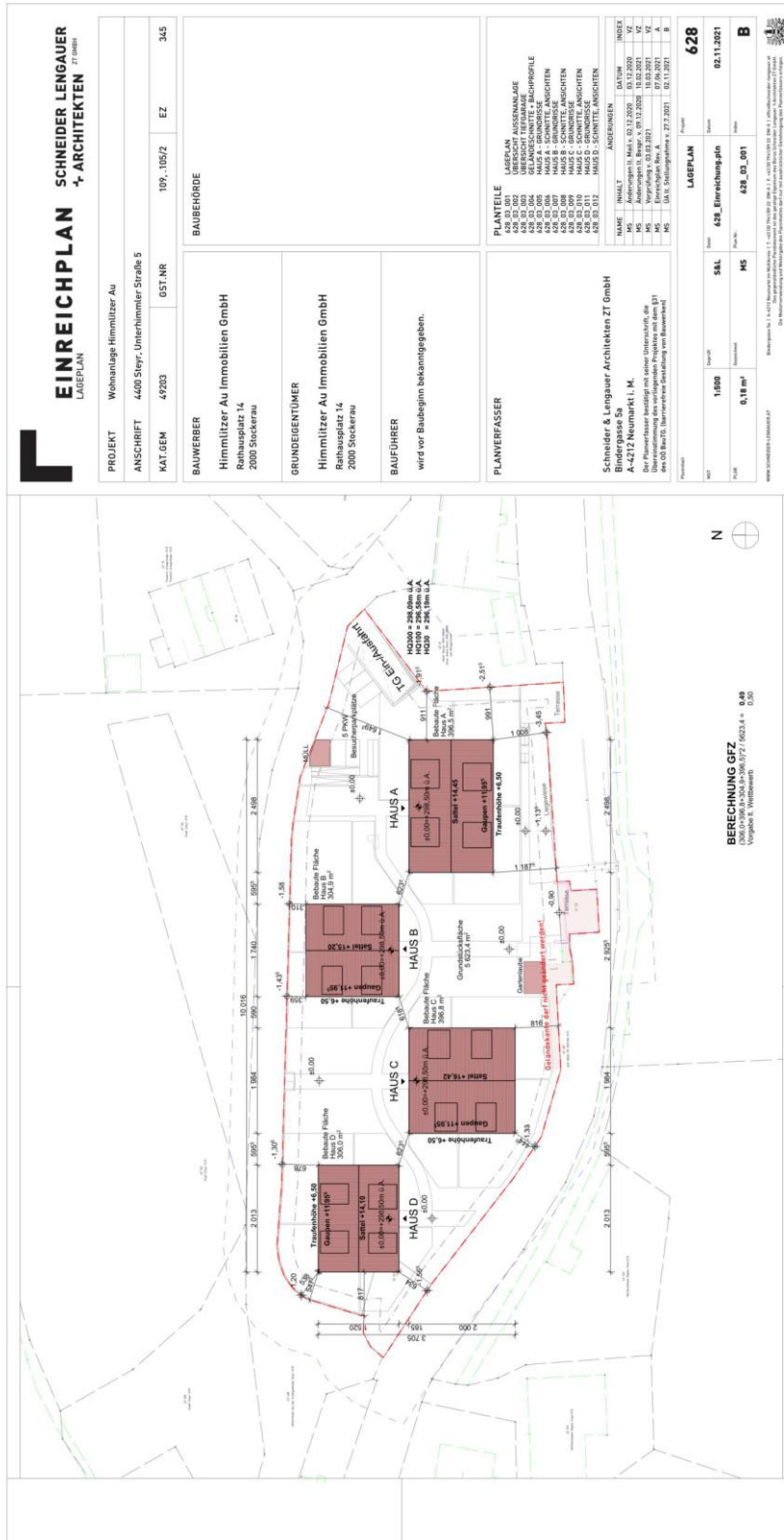
Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.

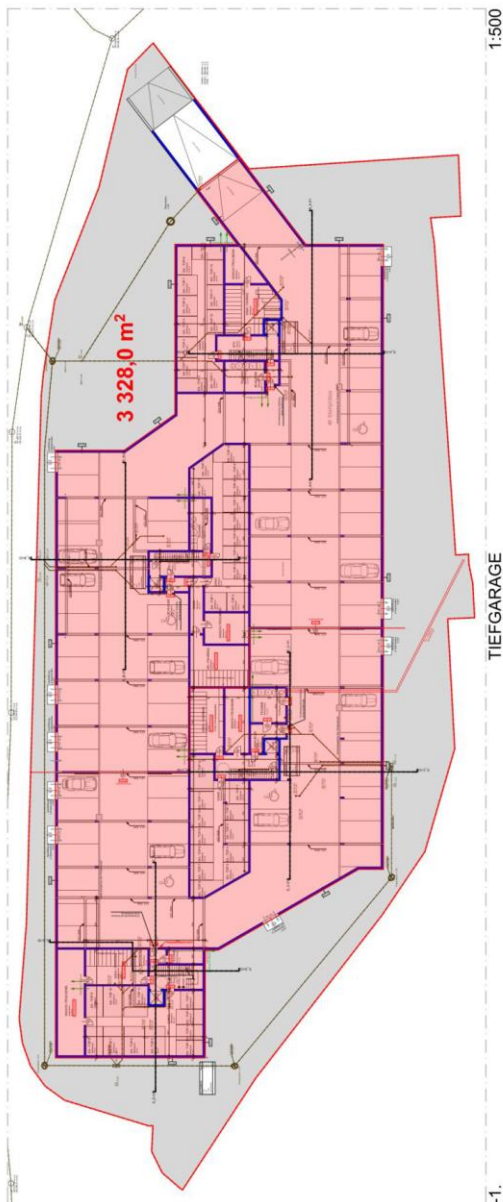
Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.steyr.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.steyr.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an den Magistrat der Stadt Steyr, Amtsgebäude Reithoffer / Bau-, Anlagen- und Wasserrecht, Pyrachstraße 7, 4400 Steyr, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

3) Einreichunterlagen vom 18.05.2021





BERECHNUNG Geschossflächenzahl

BGF Gesamt / Grundstücksfläche
 $(3328,0 \text{ m}^2 + 16,041 \text{ m}^2) / 3923,4 = 0,85$
Vorgabe lt. Wohnbauvers.

BERECHNUNG Baumannszahl

BRI Gesamt ü. fertigem Terrain / Grundstücksfläche

BRI Haus A
 $188,6724,98 + 13,51(5,42 + 5,43 + 4,76 + 5,20) = 4.442,60 \text{ m}^2$
BRI Haus B
 $188,8717,5 + 13,51(3,80 + 4) = 3.509,20 \text{ m}^2$
BRI Haus C
 $227,4720,0 + 13,51(3,80 + 2 + 4,07) = 4.715,40 \text{ m}^2$
BRI Haus D
 $158,6720,13 + 13,51(3,82 + 4,2 + 4,61) = 3.373,89 \text{ m}^2$
SUMME
 $16.041,09 \text{ m}^2$
2,85

BERECHNUNG überbaute Grundfläche

$306,0 + 396,8 + 304,9 + 396,5 = 1.404,2 \text{ m}^2$

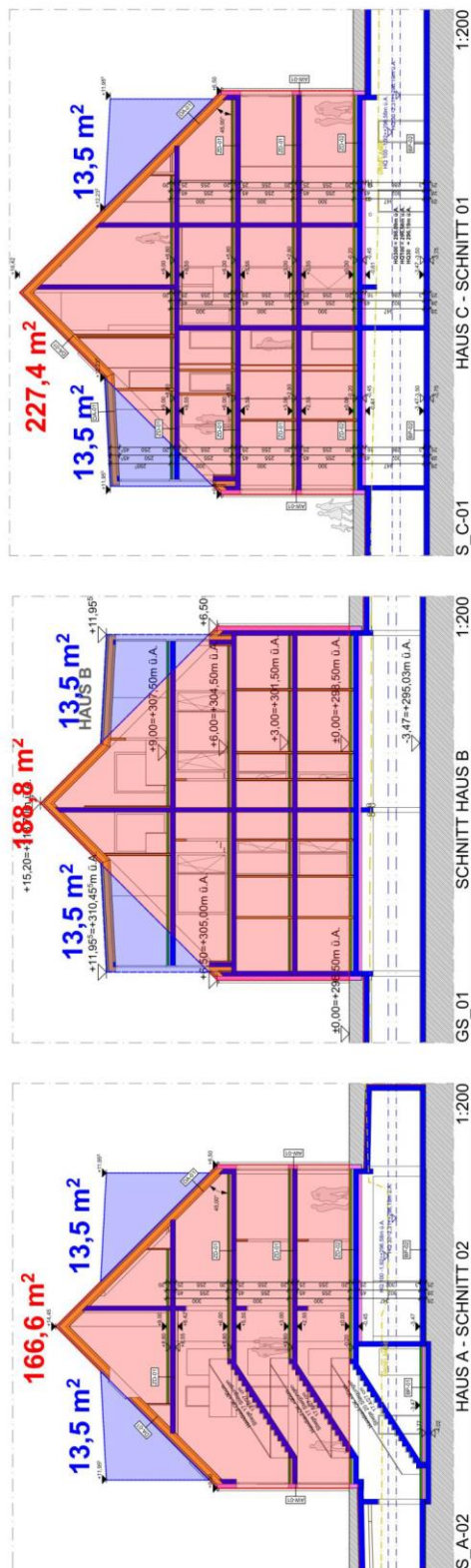
BERECHNUNG BruttoRauminhalt

BRI Gesamt bis zur konstr. Gebäudesohle

BRI TG + BRI Überhöhe bei Gebäude + BRI Gesamt (über Terrain)
 $3328,0 + 315 (\text{Höhe l. Mittel}) + 1.404,2 + 0,80 + 16.041,09 = 22.368,31 \text{ m}^3$







4) Baubeschreibung

Empfänger

Magistrat der Stadt Steyr
Stadtplatz 27
4400 Steyr

Tel.: 07252/575-0
E-Mail: office@steyr.gv.at



14. März 2022

EINGEGANGEN

Beilage zu Akt

15. Juni 2021

2021-293779



Wird unter den in der Entscheidung
vom 09. Feb. 2022
angeführten Bedingungen genehmigt



Pflichtfelder sind mit * gekennzeichnet.

Dieser Plan lag der
komm. Lokalvorhandlung
vom 08. Feb. 2022
zugrunde.

Baubeschreibung

Mit diesem Formular erstellen Sie eine Baubeschreibung gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 OÖ BauO 1994 einschließlich GWR Datenerfassung.

Datenschutz

Bitte beachten Sie, dass die von Ihnen bekannt gegebenen Daten automationsunterstützt verarbeitet werden. Details zu Zweck und rechtlicher Grundlage der Verarbeitung, Dauer der Verspeicherung, Ihren Rechten in Bezug auf die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Ihre Ansprechperson in der Kommune zu allen datenschutzrechtlichen Belangen finden Sie unter den "Datenschutzrechtlichen Informationen gem. Art. 13 DSGVO".

Hinweis

Auswahl Antragsteller/in

Art des/r Antragstellers/in *

- ☐ natürliche Person (Einzelperson oder Einzelunternehmer/in)
☒ juristische Person oder Personengesellschaft

Antragsteller/in - natürliche Person

Familienname/ Nachname *	
Vorname	
Straße *	
Hausnummer *	bis
PLZ *	Ort *
Telefon	
E-Mail * i	
Fax	

Antragsteller/in - juristische Person

Firma *	
Himmlitzer Au Immobilien GmbH	
Straße *	
Rathausplatz	
Hausnummer *	bis
14	
PLZ *	Ort *
2000	Stockerau
Telefon	
+43 664 2008845	
E-Mail * i	
Alexander.Waltner@fortunabau.at	

Grundeigentümer/in / Miteigentümer/in

Familienname/ Nachname *	
Himmlitzer Au Immobilien GmbH	
Vorname	
Straße *	
Rathausplatz	
Hausnummer *	bis
14	
PLZ *	Ort *
2000	Stockerau

Planverfasser/in

Familienname/ Nachname *	
Schneider & Lengauer ZT GmbH	
Vorname	
Straße *	
Bindergasse	
Hausnummer *	bis
5a	
PLZ *	Ort *
4212	Neumarkt im Mühlkreis

Bauvorhaben

Bauvorhaben (Bezeichnung)
Wohnanlage Himmlitzer Au
Art des Bauvorhabens
Neubau
☒ auf Dauer
☐ befristet
Befristet bis

Örtliche Lage (Adresse des Bauvorhabens/Bauplatzes)

Straße *	
Unterhimmlerstraße	
Hausnummer	bis
5	
Stiege	Tür Nr.
Postleitzahl	Gemeinde
4400	Steyr
Katastralgemeinde	Grundstücksnummer
49203	105/1
Einlagezahl	
345	

Lage an Verkehrsfläche

Lage an Verkehrsfläche	Abstand
Gemeindestraße	0

Abstände von Nachbargrundstücken

Grundstücks-Nr.	Abstand
100	5,91
699	0,00
99/4	6,33
99/5	6,12
99/2	6,26
672/1	7,37
107/1	0
703/2	0
106/1	3,42
111	7,65
.98/2	4,50

Bebauungsgrundlagen

Flächenwidmungsplan-Nr.	Widmungskategorie
3	SO
Bebauungsplan-Nr.	Bezeichnung
-	Zeugstätte
Neuplanungsgebiet - Verordnung vom	
-	
Geschossflächenzahl	Baumassenzahl
0,49	2,85

Bauweise

Bauweise	☒ offen	☐ gekuppelt	☐ geschlossen	☐ Gruppenbauweise
----------	---	------------------------------------	--------------------------------------	--

Baubeschränkungen

Hochwasserabflussbereich *	☒	max. Wasserspiegelhöhe ⁱ HQ 100 296,58
Gefahrenzonen *	☒	Bezeichnung Hochwasserabflussgebiet HW100
Geogene Risikozonen *	☒	Bezeichnung gelbe Zone lt. Gefahrenzonenplan WL.V
Schutzzonen * ⁱ	☐	Bezeichnung

Sonstige rechtliche Erfordernisse/Bewilligungen/Anzeigen

Sonstige rechtliche Erfordernisse/Bewilligungen/Anzeigen		
☐ Gewerbe-/Anlagenrecht	☒ Wasserrecht	☐ Naturschutzrecht
☐ Forstrecht	☐ Denkmalschutz	☐ Sonstiges
Sonstiges		

Technische Beschreibung des Gebäudes - Gebäudeinformation ⁱ

Eigentümer des Gebäudes Unternehmen (AG, GmbH, etc)	
Aufzug im Gebäude vorhanden/geplant ☒ ja ☐ nein	
Anzahl der Nutzungseinheiten im Gebäude 47	
Energiekennzahl (kWh/m ²) ⁱ lt. EAW	
Baubestand ☐ ja ☒ nein	

Für Baubestände

Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der bestehenden Decke/Dach (W/m ² K)
Mindest-Wärmedurchgangskoeffizient = 0,20 W/m ² K somit

Wärmedämmmaßnahmen nicht erforderlich, weil
Beschreibung der geplanten Dämmmaßnahmen
Diese ergeben einen künftigen Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) für die bestehende Decke/Dach von (W/m ² K)

Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung	☒ Anschluss an ein Netz	☐ Eigenversorgung	☐ Kein Anschluss vorhanden
Eigenversorgung			
Elektrizitätsversorgung	☒ Anschluss an ein Netz	☐ Eigenversorgung	☐ Kein Anschluss vorhanden
Eigenversorgung			
Gasversorgung	☐ Anschluss an ein Netz	☒ Kein Anschluss vorhanden	
Gasversorgungs-Netz			
Abwasserentsorgung	☒ Anschluss an ein Kanalnetz	☐ Sonstiges	
Anschluss	☒ Neu	☐ Bestand	
Sonstiges			
Entsorgung der Niederschlagswasser	☐ Versickerung am Bauplatz	☐ Anschluss an ein Kanalnetz	☒ Einleitung in Gewässer
			☐ Retentionsmaßnahmen
Anschluss	☒ Neu	☐ Bestand	
Retentionsmaßnahmen (zB Rückhaltebecken) Volumen			
Abfallentsorgung	☒ Städt. Müllabfuhr	☐ Sonstiges	
Sonstiges (z.B. betriebliche Abfallentsorgung)			

Gebäudeinterne Infrastrukturen für die elektronische Kommunikation gemäß § 10 Oö. BauTV 2013	
☒ vorgesehen	☐ ausgenommen
ausgenommen, weil	

Flächenangaben zum Gebäude

Grundstücksfläche (m²)	Gebäudehöhe (m) ⁱ
5623,4	16,42
Überbaute Grundfläche (m²) ⁱ	Brutto-Rauminhalt (m³) ⁱ
1404,2	27366,81
Anzahl der oberirdischen Geschosse	Brutto-Grundrissfläche (OIGs: m²)
2	2808,4
Anzahl der unterirdischen Geschosse	Brutto-Grundrissfläche (UIGs: m²)
1	3328,0
Angabe des Bezugspunktes zur Adria Höhe (m.ü.A)	
298,5	

Geschoßangaben

Geschoßangabe	Brutto Grundfläche je Geschöß (m²) ⁱ	Durchschnittliche Geschößhöhe (m) ⁱ	Bauweise ⁱ
Tiefgarage	3327	3,47	Stahlbeton - Massivbauweise
Erdgeschoss	1404,2	3,00	Stahlbeton - Massivbauweise
1. Obergeschoss	1404,2	3,00	Stahlbeton - Massivbauweise

Flächenangaben zum Gebäude

Wohnnutzfläche (m²)	Gesamtnutzfläche (m²) ⁱ
3512,77	6833,52
Fluchtniveau aus dem obersten Geschöß (m) ⁱ	Gebäudeklasse gemäß OIB-RL 2 (GK)
6,00	3
Anzahl der Wohn- oder Betriebseinheiten	
47	

Beheizung-Wärmebereitstellung

Beheizung zentral (für das Gebäude)
Energieversorgungssystem auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen (z.B. Biomasse) *
☒ lt. Beilage Baubeschreibung Hastechnische Angaben
Kraft-Wärme-Kopplung *
☐

Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, die ganz oder teilweise aus Energie aus erneuerbaren Quellen oder aus einer hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlage stammt (z.B. Biomasse-Nahwärme, Fernwärme aus KWK, Geothermie) * ☐
Wärmepumpe (Jahresarbeitszahl JAZ $\geq 3,0$ berechnet gemäß OIB-Leitfaden) * ☐
Wenn kein hocheffizientes alternatives Energiesystem eingesetzt wird:
Begründung für das System

Wärmebereitstellungssystem (zentral für das Gebäude)

Kessel * ☒	Art des Kessels ⁱ Niedertemperaturkessel	Kesselbetriebsweise ⁱ modulierend
lt. Beilage Baubeschreibung Hastechnische Angaben		
Wärmepumpe * ☒	Art der Wärmepumpe ⁱ Wasser/Wasser (Grundwasserwärmepumpe)	Wärmepumpebetriebsweise ⁱ bivalent - Wärmepumpe kombiniert mit anderen
Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung * ⁱ ☒		
Nahwärme (Blockheizung) * ⁱ ☐		
Fernwärme * ⁱ ☐		
Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofen, usw.) * ☐		
Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger) * ⁱ ☐		

Wärmeabgabesystem

Wärmeabgabesystem Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung)

Art des Brennstoffes

Art des Brennstoffes lt. Beilage Baubeschreibung Hastechnische Angaben

Warmwasser - Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude)

Warmwasser-Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude)
zentral (für das Gebäude)

Warmwasser - Art der Warmwasseraufbereitung

kombinierte Erzeugung mit Raumwärme

☒ lt. Beilage Baubeschreibung Hastechnische Angaben

getrennte Erzeugung von Warmwasser mittels ...

☐

seperatem Kessel

thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem *

☒

thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heizstab) *

☐

Art der Belüftung

natürliche Lüftung (Fensterlüftung) *

☒

mechanische Lüftung *

☒

lt. Beilage Baubeschreibung Hastechnische Angaben

Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung

Raumluftechnische Anlagen für *

☐

Kühlung

Bauausführung

Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Beton, Ziegel, Holz, Brandschutzklasse der Bauteile (REI 30, 60, 90, 120) sowie Baustoffe (A1, A2, C, D, E, F)

Art der Fundierung

Stahlbetonplatte inkl. Streifenfundament lt. Statik

Brandschutz lt. OiB RL 2

Bauweise des Kellers

Stahlbeton - Massivbauweise

Tragende Wände

Stahlbeton - Massivbauweise

Innenwände Trockenbau - Leichtbauweise		
Gestaltung von Außenwandflächen Verputze Fassade		
Material- und Farbgebung der Fassade Putzoberfläche - Farbe "Kiesel 16/18"		
Hauptstiegen, Nebentiegen Hauptstiegen Stahlbeton Nebentiegen Holzkonstruktion		
Geschossdecken Stahlbeton - Massivbauweise		
Dachform Satteldach		
Dachkonstruktion Sparrendach - Holzkonstruktion	Dachneigung (°) 45	
Dacheindeckung Falzdach - Prefalz Zinkgrau		
Brandschutztüren (Einbauort, Bezeichnung) Schleusentüren Tiefgarage EI230-C Wohnungseingangstüren EI230		
Elektroinstallationen It. Sonderplanung Elektro bzw. It. ÖVE	Erdungssystem ☒	Blitzschutzanlage ☒
Art und Höhe der Einfriedung und Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen Stützmauer inkl. Absturzsicherung H=1,0m Abstand 0m		
Erfordernis der barrierefreien Gestaltung gemäß § 31 O.ö. BauTG 2013:		
für Besucher/innen und Kunden/innen * ☐	Wohnungen (anpassbarer Wohnbau) * ☒	Arbeitnehmer/innen (anpassbare Arbeitsstätte) * ☐

Gemeinschaftsanlagen

Kinderspielplatz (Größe und Lage) 2x 300m ²	
Abstellräume für Kinderwagen (Größe und Lage) 136,5 m ² Untergeschoss	
Einrichtungen zum Trocknen von Wäsche 100,0 m ² Untergeschoss	
Schutz- und Sicherheitsraum vorhanden	
Stellplätze für KFZ (Anzahl und Lage) 71 Tiefgarage 5 Besucherparkplätze EG	
Kfz - Stellplätze gemäß § 15 Oö. BauTV 2013 erforderlich 47	
davon Behindertenstellplätze gemäß § 43 Oö. BauTG 2013 2	
davon Garagenplätze 71	
Ladestation oder Vorkehrung für E- Fahrzeuge ☒ ja ☐ nein	Anzahl lt. Vorgabe OIB RL
Stellplätze Fahrräder (Anzahl und Lage) Tiefgarage 63	
Fahrrad - Stellplätze gemäß § 16 Oö. BauTV 2013 erforderlich 58	
davon Stellplätze im Gebäude 63	

Bauerleichterungen gem § 53 Oö. BauTG 2013

Konkrete Beschreibung der beanspruchten Erleichterungen und Begründung betreffend die Erfüllung der Erfordernisse des § 3 Oö. BauTG 2013:

Hinweis**Baubeschreibung der einzelnen Nutzungseinheiten**

Für jede Nutzungseinheit im Gebäude ist ein eigenes Datenblatt auszufüllen (z.B. Keller, Wohnung, Dachgeschoß, Garage, ect.)	
Angaben zur Nutzungseinheit	
Türrnr.	Topnr

Lage:		Beschreibung:
Art der Nutzungseinheit		
Wohnung * ☐	Wohnung/Arbeitsstätte * ☐	Wohnfläche für Gemeinschaften * ☐
Industrie und Lagerei * ☐	Bürofläche * ☐	Privatgarage * ☐
Dachbodenfläche * ☐	Verkehrsfläche * ☐	Groß- und Einzelhandelsfläche * ☐
Gemeinschaftliche Nutzfläche * ☐	Verkehrs- und Nachrichtenwesen * ☐	Kultur, Freizeit, Bildungs- und Gesundheitswesen * ☐
Hotel u.a. Einheit für kurzfristige Beherbergung * ☐	Landwirtschaftliche Nutzung * ☐	Kirche, sonstige Sakralbauten * ☐
Sonstige Bauwerke * ☐	Kellerfläche * ☐	
Rechtsverhältnis an der Nutzungseinheit		
Eigenbenützung durch den Gebäudeeigentümer * ☐	Hauptmiete * ☐	Wohnungseigentum * ☐
Dienst und Naturalwohnung * ☐	Sonstige Rechtsverhältnisse * ☐	

Flächenangaben zur Nutzungseinheit

Die Nutzungseinheit erstreckt sich über wie viele Geschosse?

Geschoßangaben

Geschoßangabe	Netto-Nutzfläche (m ²) ⁱ	Anzahl der Räume ab 4 m ²	durchschnittl. Raumhöhe (m) ⁱ

Ausstattung

Badezimmer in der Nutzungseinheit * ☐	WC in der Nutzungseinheit * ☐
---	---

Küche/Kochnische in der Nutzungseinheit *	Wasserauslass in der Nutzungseinheit *
☐	☐
Energiekennzahl (kWh/m²)	

Beheizung-Wärmebereitstellung (dezentral in der Nutzungseinheit)

Kessel *	Art des Kessels i	Kesselbetriebsweise i
☐		
Wärmepumpe *	Art der Wärmepumpe i	Wärmepumpebetriebsweise i
☐		
Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung * i		
☐		
Nahwärme (Blockheizung) * i		
☐		
Fernwärme * i		
☐		
Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofen, usw.) *		
☐		
Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger) * i		
☐		

Wärmeabgabesystem

Wärmeabgabesystem

Art des Brennstoffes

Art des Brennstoffes

Warmwasser - Art der Warmwasseraufbereitung (dezentral in der Nutzungseinheit)

kombinierte Erzeugung mit Raumwärme	
☐	
getrennte Erzeugung von Warmwasser mittels ...	
☐	

thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem *	☐
thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heizstab) *	☐

Art der Belüftung

natürliche Lüftung (Fensterlüftung) *	☐
mechanische Lüftung *	☐
Raumluftechnische Anlagen für *	☐

Anmerkungen zum Antrag

--

Datum

Datum *

Unterschriften

Bauwerber/in		Himmlitzer Au Immobilien GmbH
Planverfasser/in		Rathausplatz 14 2000 Stockerau www.naturwohnpark.at
Bauführer/in (Unterschrift spätestens anlässlich Baubeginnsmeldung bzw. Übernahme/Wechsel der Bauführung)		
Grundeigentümer/ Miteigentümer		

Himmlitzer Au Immobilien GmbHRathausplatz 14
2000 Stockerau
www.naturwohnpark.at

Hinweis

Mit „**Zwischenspeichern**“ können die bereits erfassten Daten jederzeit lokal am PC zwischengespeichert werden. Mit „Daten laden“ werden zwischengespeicherte Antragsdaten in ein leeres Antragsformular geladen. Diese Funktion ist sehr praktisch, wenn ein Antrag in Etappen ausgefüllt werden muss (weil beispielsweise noch Daten fehlen und eingeholt werden müssen).

Mit der Schaltfläche „**PDF-Ansicht**“ werden die soeben erfassten Antragsdaten abschließend in einer übersichtlichen Druckansicht im PDF-Format dargestellt. Dieses kann lokal abgespeichert sowie für eine Unterfertigung und Übermittlung an die Gemeindeverwaltung ausgedruckt werden.

Bestätigung der Richtigkeit obengenannter Angaben	
Datum, Ort	Unterschrift Antragsteller/Antragstellerin
06.05.2021,	 Himmlitzer Au Immobilien GmbH Rathausplatz 14 2000 Stockerau www.naturwohnpark.at

leben statt wohnen

fortuna

Wird unter den in der Entscheidung
vom 09. Feb. 2022

angeführten Bedingungen genehmigt

Dieser Plan lag der
komm. Lokalverhandlung

vom 08. Feb. 2022
zugrunde.



BAUBESCHREIBUNG

Beilage zu Akt

15. Juni 2021

2021-293774

Bauwerber/in

Name: BV Steyr

Adresse: Steyr Himmlitzer Au

1. Haustechnische Angaben:

6.1. Lüftungsanlagen

6.1.1. Wohnraumlüftungen in den Wohnungen

In sämtlichen Wohnungen werden Wohnraumlüftungen verbaut. Die Lüftungsleitungen werden in den Stahlbetondecken verlegt. In WC, Bad, AR und Kochbereich werden Abluftventile situiert, in Zimmern und Wohnzimmern werden Zuluftventile eingebaut. Die Wohnraumlüftungen sind mit einem Kreuzstromwärmetauscher zur Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Lüftung lässt sich mittels Fernbedienung einstellen.

Die senkrechten Fort- und Frischluftleitungen werden in Schächten gesammelt und lotrecht über Dach geführt.

Die Brandabschottung der Lüftungsleitungen erfolgt an den Schachtwänden zu den Wohnungen mit Brandschutzmanschetten und Brandschutzklappen. Um die Rauchübertragung zu unterbinden, werden Kaltrauchklappen eingebaut. Anforderungen an die Manschetten und Klappen entsprechend der OIB 2.

6.1.2. Be- und Entlüftung sonstige Räume

Räume außerhalb von Wohnungen (Müllraum, Technik, etc.) werden statisch oder mechanisch be- und entlüftet. Leitungsführungen durch Brandabschnitte werden entsprechend ausgeführt oder geschottet.

6.2. Kanal (Ergänzungen zu Anlage 3)

6.2.1. Schmutzwasser

Die anfallenden Schmutzwässer werden in Kunststoffleitungen gesammelt. Die senkrechten Fallleitungen werden über Dach im notwendigen Durchmesser entlüftet. Für den Brandschutz werden die Rohrleitungen Deckenweise mit

Stand Datum: 30.05.2021

Brandschutzmanschetten entsprechend OIB 2 abgeschottet. Die gesamte Dimensionierung erfolgt entsprechend ÖNORM B2501.

Die Wässer werden über einen Hausanschlussschacht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

6.2.2. Regenwasser

Alle Regenwässer werden über Hängerinnen und senkrechte Fallrohre an der Außenseite der Fassade nach unten geleitet und über Regensinkkästen und erdverlegte Kunststoffleitungen zu den Abscheidern (wenn notwendig), bzw. den Versickerungseinrichtungen zugeführt. Die Dimensionierung der Leitungen erfolgt entsprechend der ÖNORM B2501.

6.3. **Aufzugsanlage**

In der Anlage wird ein Aufzug der Type OTIS Gen2 verbaut. Die Kabine ist für 8 Personen bzw. 720kg zugelassen. Die Durchgangslichte des Kabinenportals entspricht 80/200. Die lichte Kabinengröße 120 breite und 150cm Länge. Der Aufzug ist somit als barrierefrei ausgestaltet. Der gesamte Aufzugsschacht wird über eine Lüftungsöffnung mit einem Querschnitt von 300cm² entlüftet.

6.4. **Heizungsanlage:**

6.4.1. Heizsysteme

Die gesamte Anlage wird mittels Wasser/Wasser-Wärmepumpen beheizt. Die Wärmepumpen befinden sich im Technikraum, in der Tiefgarage unterhalb von Haus C. Es kommt eine NOVELAN Wasser/Wasser Wärmepumpen zum Einsatz. Das Wasser wird von einem Grundwasserbrunnen unterhalb der Feuerwehraufstellfläche zwischen Haus C und D entnommen. Das Wasser wird nach der Wärmepumpe in einer unterirdischen Druckleitung bis zum bestehenden Kraftwerksbau geleitet und dort in den Himmlitzer Bach ausgeleitet. Um Auskolkungen zu verhindern, wird hier ein Steinbauwerk ins Bachbett eingebracht. Dem Wasser wird lediglich Wärme entzogen und keine weiteren Stoffe zugesetzt oder entzogen. Die minimale Rücklauftemperatur wird elektronisch überwacht und mittels Drehzahlgeregelten Pumpen eingestellt.

Zur Zwischenspeicherung der Energie wird in jedem Gebäude ein Schichtenspeicher mit 2000l Volumen und einem Frischwasserregister und einem Solarheizregister eingebaut. Von dort wird jedes Haus einzeln mit Heizenergie versorgt

Gerätedaten NOVELAN SIP 69.1

Nennleistung:	68,4 (B0/W35)
COP:	4,6 (B0/W35)
Kältemittel:	R410A
Kältemittelmenge	13,40kg
GWP Wert:	2088
Hermetisch:	ja

6.4.2. Thermische Solaranlage

Auf jedem Dach werden 8 Stk. Solarpaneele SOLARFOCUS Sunny 28 Indach verbaut (insgesamt 32Stk) Für die Pufferung der entstehenden Energie werden die Schichtenspeicher im Gebäude verwendet. Die Wärme wird mittels eines in die

Schichtenspeicher eingebautes Solarregister an die Speicher abgegeben. Somit ist eine Systemtrennung vorhanden. Die Kollektoren und die Wärmetauscher sind mit Frostschutzmittel lt. Herstellerangaben gefüllt.

6.4.3. Alternatives Heizsystem:

In einen Pufferspeicher werden 2 Stk. E-Heizstäbe mit je 9kW eingeschraubt. Diese Leistung ist ausreichend um pro Zimmer einen Raum sowie den Gastraum auf die geforderte Normtemperatur aufzuheizen.

6.4.4. Wärmeabgabe:

Das gesamte Gebäude wird mit einer niedrigen Temperatur Fußbodenheizung (35/25) ausgestattet. Die Vorlauftemperatur wird zentral entsprechend der Außentemperatur geregelt. Die Zimmer werden je mit einem Raumthermostat auf die gewünschte Temperatur geregelt.

6.5. **Kühlung / Klimatisierung**

6.5.1. Allgemeine Angaben

Alle Wohnungen werden über die Wärmepumpe bzw. das Grundwasser PASSIV gekühlt. Eine Aktive Kühlung über die Wärmepumpe ist nicht projektiert. Als Kühlelemente wird die bestehende Fußbodenheizung verwendet. Die Heizung bzw.

6.6. **Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung**

6.6.1. Allgemeine Angaben:

Das gegenständliche Gebäude wird in den allgemein zugänglichen Bereichen mit einer Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung ausgestattet. Die Auslegung erfolgt als Beherbergungsbetrieb nach der ÖVE / ÖNORM E8002 bzw. der Richtlinie Fluchtwegbeleuchtung TRVB E102.

6.6.2. Ausführung:

Es werden Einzelbatterieleuchten mit hinterleuchteten Piktogrammen, einem 3h Akku und einem Automatischen Selbsttest verbaut.

Auf Grund der Anzahl wird keine Zentrale Überwachung sowie eine zentrale Batterie ausgeführt.

Als Produkt wird die SCHRACK Rettungszeichenleuchte DESIGN KM verwendet. Die Leuchten werden entsprechend dem Einreichplan montiert.

2. **Beilagen**

- ☐ Bruttogeschossflächenberechnung (je Objekt und geschossweise erforderlich)
- ☐ Nutzflächenberechnung (erforderliche bei gemischter Nutzung)
- ☐ Brandschutzkonzept (gem. Anlage 2)
- ☒ Sickerflächenberechnung (gem. Anlage 3)
- ☐ Nachweis der ausreichenden Anzahl von Toiletten (gem. Anlage 3)

- ☐ Dokumentation über die abgeleitete Bebauungsweise und Bebauungshöhe im Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54 NÖ BO 2014)
- ☒ Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe
- ☒ Schallschutznachweis
- ☐ Bauphysik (Anforderung an wärmeübertragende Bauteile)
- ☒ Energieausweis
- ☐ Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesystem
- ☒ Nachweis über den sommerlichen Wärmeschutz
- ☒ Bei Neubauten: Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen als Niedrigstenergiegebäude
- ☐

Himmlitzer Au Immobilien GmbH

Rathausplatz 14
2000 Stockerau

www.naturwohnpark.at

.....
Bauwerber/in

Himmlitzer Au Immobilien GmbH

Rathausplatz 14
2000 Stockerau

www.naturwohnpark.at

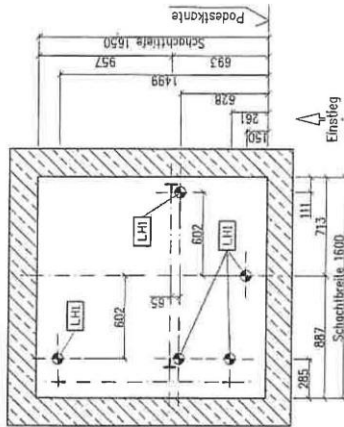
.....
Grundeigentümer/in

.....
Verfasser/in

.....
Bauführer/in

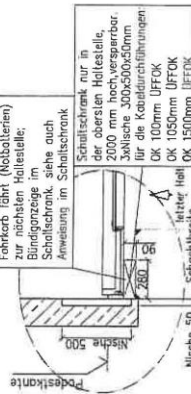
09. Feb. 2022

(Regelgeschloß)

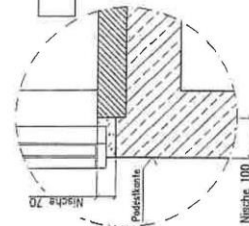


Notbefreiungseinrichtung
in der obersten Haltestelle

Lüften der Bremse erfolgt elektrisch (Notbatterien) vom Kontrollor aus. Notbefreiung: Fahrkorb fährt (Notbatterien) zur nächsten Haltestelle; Bündigungszeit im Schaltschrank, siehe auch Anweisung im Schaltschrank



Detail X



Maximale Lotungengenauigkeit bei:
 Betonschicht $\pm 20\text{mm}$
 Stahlschicht $\pm 5\text{mm}$

Jede bauliche Änderung gegenüber unserer Ausführungszeichnung bitte nur nach vorheriger Klärung mit uns durchführen, da sonst der Einbau des Aufzuges in Frage gestellt ist.

GeNEStS 8D 630kg

Proj. Nr.:
Adresse :
Ort :
Verkauf :
Technik :

OTIS GmbH
Mudewegstraße 17
1110 Wien
www.Otis.com

OTISI/DAT_1:SOURCE/SHEETS/A2NORMAL.DWG

Holzschächte müssen gem. OB Richtlinie 2 mit Baustoffklasse A2 und als Massivholzschacht ausgeführt sein. Ein Nachweis ist seitens Holzschachtlerhersteller vorzulegen.

Betretbare Räume unter dem Schacht sind in dieser Ausführung nicht möglich

Betonqualität des Schachtes min. C20/25 "dübbelfähig".
Die Aufzugsmasse wird mittels HSA Segmentankern
am Betonschacht befestigt. Bohrtiefe ca. 150 mm
(speziell bei WU Betonwänden zu beachten!!!)

Der Aufzugsschacht ist bauseits vor Witterungseinflüssen und insbesondere vor Wassereintritt zu schützen.

Lüftung für Schocht vorsehen:

- wenn der Aufzugsschacht verschiedene Brandabschnitte miteinander verbindet:

Querschnitt min. 2,5% von Schachtgrundfläche oder min. 1000 cm², bzw. für eine abzuführende Wärmemenge von 2484 kJ/h. Der höhere der Werte ist auszuführen!

- wenn der Aufzugsschacht in nur einem Brandabschnitt liegt;

Querschnitt min. 1,0% von Schachtgrundfläche oder min. 300 cm², bzw für eine abzuführende Wärmemenge von 2484 kJ/h

Berlage zu Akt

Die Differenzöffnung von 1% auf 2,5% kann mit Hilfe einer von der Brandmeldeanlage gesteuerten Klappe abgedeckt werden.

15. Juni 2021

2021-293776



Beilage zu Akt

15. Juni 2021

2021-293 774

5) Topographie

Flächeneinheiten:

Flächen in m² gemäß vorliegender Flächenaufstellung:

Nr.	Haus-TOP	Geschoß	Wohnnutz- fläche (WNFI.)	Balkon	Balkon 2	Garten	Terrasse	Keller- abteil
1	A-01	EG	63,76			140,71	15,79	7,41
2	A-02	EG	84,89			129,65	25,02	6,00
3	A-03	EG	76,25			108,85	25,03	6,00
4	A-04	EG	73,03			66,70	17,13	6,00
1	A-05	1.OG	63,76	9,92				6,00
6	A-06	1.OG	84,89	13,44				6,00
7	A-07	1.OG	76,25	10,52				6,00
8	A-08	1.OG	73,18	8,98				6,00
9	A-09	2.OG+DG	86,06	7,94				6,03
10	A-10	2.OG+DG	127,04	8,96				6,00
11	A-11	2.OG+DG	98,67	10,00				6,00
12	A-12	2.OG+DG	108,72	9,00				6,00
13	B-01	EG	45,21			51,66	17,48	6,35
14	B-02	EG	58,75			77,85	17,16	8,52
15	B-03	EG	63,49			189,10	17,16	6,25
16	B-04	EG	48,29			102,87	17,52	6,31
17	B-05	1.OG	45,19	7,94				6,32
18	B-06	1.OG	58,75	12,22				6,32
19	B-07	1.OG	63,49	9,92				6,32
20	B-08	1.OG	48,29	10,32				6,32
21	B-09	2.OG+DG	66,17	8,00				6,32
22	B-10	2.OG+DG	86,38	8,00				8,60
23	B-11	2.OG+DG	86,20	10,00				5,82
24	B-12	2.OG+DG	67,16	8,00				5,96
25	C-01	EG	49,68			58,10	15,52	7,26
26	C-02	EG	95,28			149,65	19,80	6,04
27	C-03	EG	91,87			156,91	21,15	8,62
28	C-04	EG	62,71			70,18	18,21	6,49
29	C-05	1.OG	49,68	8,00				5,99
30	C-06	1.OG	95,07	10,00				7,21
31	C-07	1.OG	91,90	10,00				5,90
32	C-08	1.OG	62,78	10,00				5,90
33	C-09	2.OG+DG	78,93	10,00				5,90
34	C-10	2.OG+DG	129,93	11,00				5,90
35	C-11	2.OG+DG	130,36	10,00				5,90
36	C-12	2.OG+DG	89,59	10,00				12,29
37	D-01	EG	45,87			64,83	16,47	6,00
38	D-02	EG	54,16			126,83	16,16	6,00
39	D-03	EG	59,79			133,93	13,67	6,00
40	D-04	EG	58,52			55,92	17,19	6,00
41	D-05	1.OG	45,87	10,72				8,44
42	D-06	1.OG	54,16	12,63				8,62
43	D-07	1.OG	59,16	10,22				8,62
44	D-08	1.OG	58,52	13,53				7,54
45	D-09	2.OG+DG	126,39	8,02	6,01			7,66
46	D-10	2.OG+DG	77,12	10,02				9,29
47	D-11	2.OG+DG	88,73	9,02				10,76
			3.509,94	312,33		1.683,74	290,46	321,18

6) **Zusammenfassung**

Das gegenständliche Grundstück ist unbebaut und unaufgeschlossen und liegt lt. letzten Gefahrenzonenplan im Hochwasserbereich HQ 300.

Eine gültige Baugenehmigung besteht nicht mehr.

VI. BEWERTUNG

1) Einleitung

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird nach der Residualwertberechnung ermittelt.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der Wert einer Liegenschaft, nachdem sie der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Dabei ist unter Bedachtnahme auf das Best-Use-Prinzip eine nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung zugrunde zu legen.

Ausgehend von diesem Wert der fiktiv entwickelten Liegenschaft werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsmaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet.

Darüber hinaus müssen ein angemessener Erlös für den Projektentwickler (sog. Developergewinn), die Vorhaltekosten unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Verwertung der Liegenschaft sowie die Grunderwerbsnebenkosten in Abzug gebracht werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Barwerte von Rechten oder Lasten u.ä. sind ebenfalls noch gesondert zu berücksichtigen.

Als Kontrolle wird zusätzlich noch das Vergleichswertverfahren für unbebaute Liegenschaften angewendet.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der März 2026 festgesetzt.

2) Grundlagen

Die durchgeführten Recherchen ergeben folgende Basisdaten:

❖ ImmoNetZT

In der unmittelbaren Umgebung wurde 2022 eine Wohnung mit 133,31 m² laut Datenbank ImmoNetZT um 2.370,41/m² Wohn-Nutzfläche veräußert.

❖ Immobilienpreisspiegel WKO 2025

Dieser weist für Eigentumswohnungen in Steyr - Erstbezug in einer normalen Wohnlage mit einem **sehr guten** Wohnwert - bis 100 m² € 2.643,00/m² Wohn-Nutzfläche aus.

❖ Zusammenfassung

Die vorhandenen Vergleichswerte erscheinen mir für das gegenständliche Projekt als wenig aussagekräftig.

Denn daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Verkaufserlös von rund € 2.500,00 je m² Wohn-Nutzfläche.

Dem gegenüber stehen – und hier verweise ich auf 3) Berechnung – deutlich höhere Bauwerkskosten und somit wäre das Grundstück völlig wertlos, was meiner Ansicht nach nicht gegeben ist.

Nach meiner Einschätzung müsste ein Verkaufserlös im Mittel von € 3.600,00 je m² Wohn-Nutzfläche zu erzielen sein.

Darin enthalten sind die entsprechenden Freiflächen, Balkone, Terrassen.

Das Projekt sieht eine Tiefgarage vor. Davon würde ich aufgrund der geographischen Lage im Überschwemmungsbereich und den damit verbundenen sehr hohen Baukosten Abstand nehmen und anstatt dessen Carports vorsehen.

3) **Berechnung**

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüber zu stellen:

In den vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen veröffentlichten Herstellkosten für Wohngebäude 2025 (normal – gehoben) wurden für Oberösterreich € 3.050,00/m² Wohn-Nutzfläche veröffentlicht.

Darin enthalten sind die Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen sowie die Umsatzsteuer.

Für das Bauen am Land ist ein Abschlag von – 10 % vorzunehmen, so dass für die Berechnung Herstellkosten von € 2.745,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen sind.

Die wasserbaulichen Maßnahmen bringe ich mit pauschal € 200.000,00 und das Unvorhergesehene mit 2 % in Ansatz.

Sonstige Baunebenkosten werden mit 1 % bewertet.

Weitere Abzugsposten sind Vermarktungskosten, Finanzierungskosten auf die verbleibenden Baukosten sowie der Developer Profit in der Höhe von 7 %.

Für die Projektdauer von 3 Jahren ist ein entsprechender Abzinsungsfaktor zu berechnen. Dieser beträgt 8,6384 %.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragung.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragung.

Auch diese zuvor genannten Summen sind vom Verkaufserlös abzuziehen.

Das Produkt dieser Rechenansätze ergibt den „tragfähigen Grundwert“ bzw. den gegenwärtigen Verkehrswert zum Stichtag März 2026.

				€/m²	m²	Summe
Verkaufserlöse	Haus 1 - 4		47 Wohnungen	3 600,00 €	3 509,94 m²	12 635 784,00 €
	PKW Stellplätze		74 PKW	1 000,00 €		74 000,00 €
Verkaufserlöse					3 509,94 m²	12 709 784,00 €
		%	Zeitraum	€/m²	m²	Summe
Herstellkosten						
	Haus 1 - 4		Baukosten	2 745,00 €	3 509,94 m²	9 634 785,30 €
	Carport		Baukosten	300,00 €	74	22 200,00 €
	Wasserbaumaßnahmen					200 000,00 €
	Unvorhergesehenes	2,00%	der Errichtungskosten			192 695,71 €
						10 049 681,01 €
Baunebenkosten / Projektmanagement						
	Planung & örtl. Bauaufsicht	0,00%	der Bauwerkskosten			0,00 €
	Sonstige Baunebenkosten (extern)	1,00%	der Bauwerkskosten			100 496,81 €
						100 496,81 €
Summe Baukosten						10 150 177,82 €
Vermarktungskosten						
	Marketing		pauschal			20 000,00 €
	Makler		2,00%			203 003,56 €
						223 003,56 €
Finanzierungskosten auf Baukosten						
	Zinssatz Finanzierung	5,00%				
	Zeitraum Finanzierung der Baukosten		3 Jahre			
	Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%	linear verteilt			1 141 895,00 €
						1 141 895,00 €
Developer Profit						
	in Bezug auf Verkaufserlös	7,00%				889 684,88 €
	in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%				
						889 684,88 €
Residualwert						
	Verkaufserlös					12 709 784,00 €
	Baukosten					-12 404 761,26 €
Projektwert vor Abzinsung						305 022,74 €
Abzinsung						
	Finanzierungskosten					
	Zeitraum		3 Jahre	Faktor	8,6384%	-26 349,08 €
Projektwert nach Abzinsung						278 673,66 €
Erwerbsnebenkosten Käufer						
	Notar/Rechtsanwalt	1,00%				-2 786,74 €
	Grunderwerbssteuer	3,50%				-9 753,58 €
	GB-Eintragungsgebühr	1,10%				-3 065,41 €
						-15 605,72 €
tragfähiger Grundwert						263 067,93 €
					5 622,00 m²	
					€ 46,79 /m²	
Verkehrswert						263 067,93 €

4) Kontrolle

❖ Immobilienpreisspiegel WKO 2025

Der Immobilienpreisspiegel der WKO 2025 gibt für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600 m² bis 800 m²) in Steyr Stadt in einer normalen Wohnlage € 135,00/m² vor.

❖ Immobilienpreisspiegel Gewinn 2025

Dieser gibt für Bauland einen Richtwert von € 180,00 bis € 240,00 vor, wobei diese Quadratmeterpreise eine allfällige Aufschließung nicht beinhalten.

❖ ImmoNetZT



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



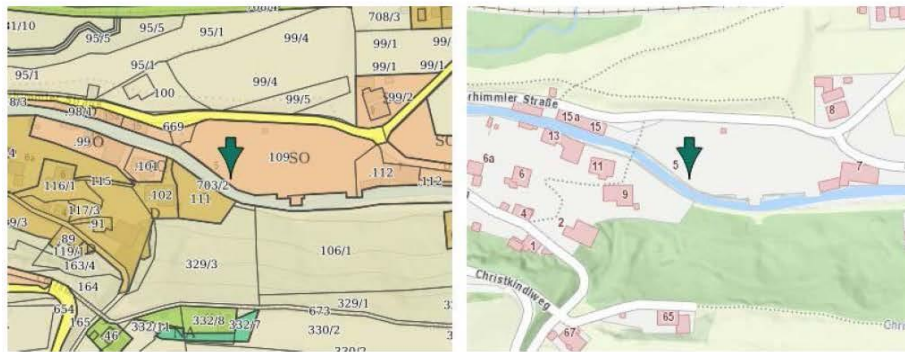
06.03.2026

Bewertungsstichtag



158,58 €

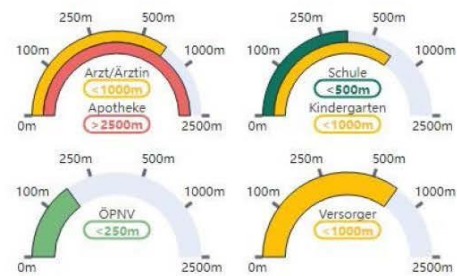
Wert je m²



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	4
Gewählte Vergleichswerte	4
Arith. Mittel	158,58 €
Standardabweichung	84,36 €
Variationskoeffizient	53,20 %



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Unterhimmeler Str. 5, 4400 Steyr, Österreich
Koordinaten	48,038748; 14,390319
Katastralgemeinde	49203 Christkindl

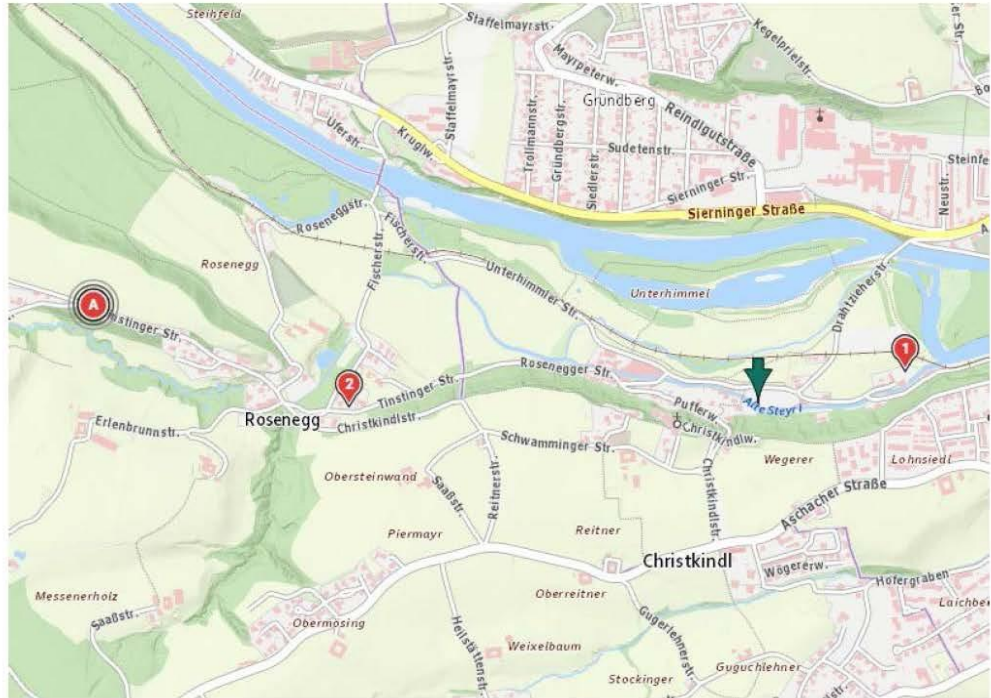


ZT datenforum eGen
Schönauugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

2 von 7

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: base.map.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.gv.at
Lärm: Umweltschutzamt, umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	2750/2021	25.03.2021	1.009,00	44,60 €	44,60 € *
2	Bauland	4453/2021	05.07.2021	944,00	200,21 €	200,21 € *
3/A	Bauland	5971/2025	22.08.2025	501,00	239,52 €	239,52 € *
4/A	Bauland	3774/2021	18.05.2021	2.241,00	150,00 €	150,00 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

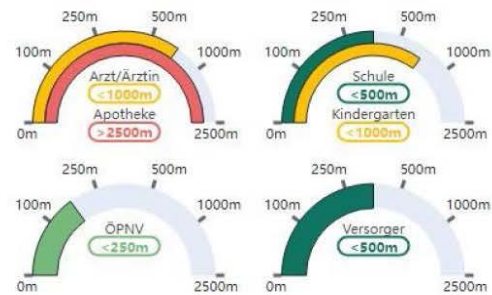


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

3 von 7

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.03.2021
Tagebuchzahl	2750/2021
Grundbuch	49203 Christkindl
EZ	446
Adresse	Unterhimmler Straße 2 4400 Steyr
KG-Grundstück	49203 - 711
Verkäufer	Daurer
Käufer	Hoti

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.009,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	45.000,00 €
Grundstücksfläche	1.009,00 m ²
Preis/m ²	44,60 €
Preis korrr. / m ²	44,60 €

Aus dem KV: Auflagen und Zwangssanktionen der Stadt Steyr hinsichtlich Räumung der Liegenschaft, EZ NEU, im KV voneinander abweichende QM Angaben (1009m² und 1056m²)

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 397 m

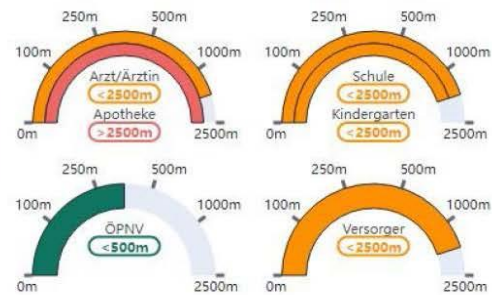


ZT datenforum eGen
 Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

4 von 7

Quellen für Kartendarstellungen:
 Grundkarte: basemap.at
 Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
 Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
 Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.07.2021
Tagebuchzahl	4453/2021
Grundbuch	49226 Pergern
EZ	401
KG-Grundstück	49226 - 192/4
Verkäufer	Stadlinger
Käufer	Kopf

Flächendaten

Grundstücksfläche	944,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	189.000,00 €
Grundstücksfläche	944,00 m ²
Preis/m ²	200,21 €
Preis korr. / m ²	200,21 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.069 m	

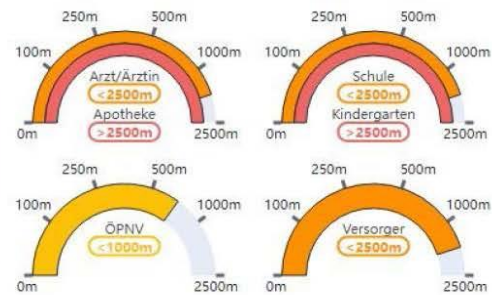


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

5 von 7

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.08.2025
Tagebuchzahl	5971/2025
Grundbuch	49226 Pergern
EZ	71
Adresse	Tinstinger Straße 30 4400 Rosenegg
KG-Grundstück	49226 - 261/1
Verkäufer	immo-star GmbH
Käufer	Jacob Koric

Flächendaten

Grundstücksfläche	501,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	120.000,00 €
Grundstücksfläche	501,00 m ²
Preis/m ²	239,52 €
Preis korr. / m ²	239,52 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion; zzgl. 1/4 Anteil an GST
261/5 (226 m² - Zufahrtsstraße) - gesonderter Kaufpreis, EZ
neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.755 m

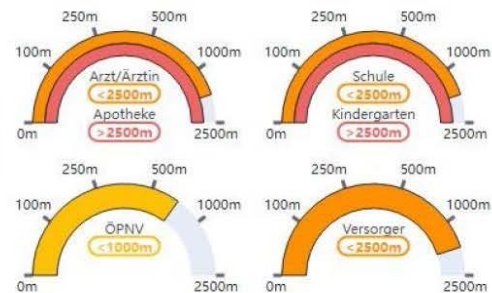


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6 von 7

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.05.2021
Tagebuchzahl	3774/2021
Grundbuch	49226 Pergern
EZ	71
Adresse	Tinsinger Straße 30 4400 Rosenegg
KG-Grundstück	49226 - 261
Verkäufer	Weindl
Käufer	immo-star GmbH

weitere Informationen

Widmung	Bauland, Wohngebiet
---------	---------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.241,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	336.150,00 €
Grundstücksfläche	2.241,00 m ²
Preis/m ²	150,00 €
Preis korrr. / m ²	150,00 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland, Wohngebiet;
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.759 m



ZT datenforum eGen
 Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 7

Quellen für Kartendarstellungen:
 Grundkarte: basemap.at
 Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
 Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
 Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

❖ Analyse

Wenn man nunmehr die 2 Immobilienpreisspiegel WKO und Gewinn 2025 (unteres Preissegment) und die Datenbank ImmoNetZT heranzieht, so ergibt sich ein durchschnittlicher Bodenpreis von € 150,00/m².

Betrachtet man das Grundstück, das 2021 in unmittelbarer Nähe mit € 44,60/m² verkauft wurde, so erscheint mir ein **Bodenpreis** von **€ 50,00/m²** als angemessen.

Berechnung:

$$5.622 \text{ m}^2 \times € 50,00/\text{m}^2 = \quad \quad \quad \mathbf{€ 281.100,00}$$

VII. ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten:

- Die Lage des gegenständlichen Grundstücks – es ist dies die EZ 345 – ist durchaus als schwierig einzustufen, zumal sich das Grundstück im unmittelbaren Nahbereich des Überschwemmungsgebietes der Steyr befindet.
- Weiters verläuft südlich des Grundstücks der Unterhimmler Bach in einem eingefassten Bachbett und dahinter gibt es eine steile Böschung.
- Aus meiner Sicht erschwerend für die Beurteilung dieses Grundstücks ist der Umstand, dass zu diesem Grundstück auch noch der Unterhimmler Bach zugehörig ist. – Es ist dies die EZ 325 und weitere völlig unbrauchbare Grundstücke, die in der EZ 357 beinhaltet sind.
- Die EZ 325 und EZ 357 sind für das gegenständliche Projekt auch als völlig wertlos anzusehen und wurden durch mich auch nicht bewertet.

Aus den gegebenen Umständen errechnet sich der Verkehrswert des 1/1-Anteils der Liegenschaft mit den Grundstücksnummern .105/2 und 109, EZ 345 in Verbindung mit den beiden EZ 325 und EZ 357, KG 49203 Christkindl, Bezirksgericht Steyr mit gerundet

€ 260.000,00

=====

in Worten: Euro zweihundertsechzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag März 2026 auf Basis der ursprünglichen Einreichplanung ohne Tiefgarage.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

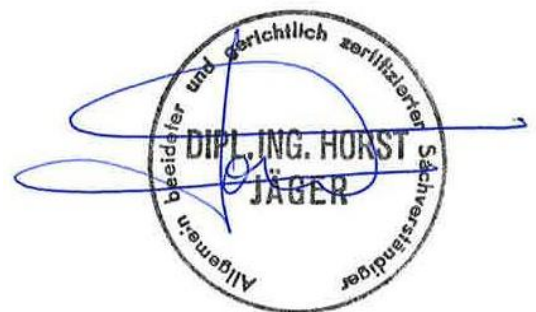
VIII. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 94 Seiten und eine Fotodokumentation im Anhang.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige





IMG_4416



IMG_4417



IMG_4418



IMG_4419



IMG_4420



IMG_4421



IMG_4422



IMG_4423



IMG_4424



IMG_4425



IMG_4426



IMG_4427



IMG_4428



IMG_4429



IMG_4430



IMG_4431



IMG_4432



IMG_4433



IMG_4434



IMG_4435



IMG_4436



IMG_4437



IMG_4438



IMG_4439



IMG_4440



IMG_4441



IMG_4442



IMG_4443



IMG_4444



IMG_4445



IMG_4446



IMG_4447



IMG_4448



IMG_4449



IMG_4450



IMG_4451



IMG_4452



IMG_4453



IMG_4454



IMG_4455



IMG_4456



IMG_4457



IMG_4458



IMG_4459



IMG_4460



IMG_4461



IMG_4462



IMG_4463



IMG_4464



IMG_4465



IMG_4466



IMG_4467



IMG_4468



IMG_4469



IMG_4470



IMG_4471



IMG_4472



IMG_4473



IMG_4474



IMG_4475



IMG_4476



IMG_4477



IMG_4478



IMG_4479



IMG_4480



IMG_4481



IMG_4482



IMG_4483



IMG_4484



IMG_4485



IMG_4486



IMG_4487



IMG_4488



IMG_4489



IMG_4490



IMG_4491



IMG_4492



IMG_4493