

GZ: 8 E 25/25h

VÖCKLABRUCK, 26.01.2026

GUTACHTEN
ZUR ERMITTLUNG DES
VERKEHRSWERTES

ANTEIL 1/1
EZ 892 GRUNDBUCH 50324 UNTERREGAU
BG VÖCKLABRUCK
GRUNDSTÜCK 3286/3, 3290, 3330/2, 3330/4, 3330/5
GRUNDSTÜCKE MIT GEBÄUDEN

ADRESSE
BACHGASSE 16
4844 REGAU

ZUM BEWERTUNGSTICHTAG 20.11.2025

**DER VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT
GRUNDSTÜCKE MIT ABRUCHREIFEN GEBÄUDEN**

WIRD BEWERTET MIT RUND

€ 808.200

1. GRUNDLAGEN

1.1. AUFTRAGGEBER
Beauftragung der Schätzung durch Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3,
Richterin Mag. Julia Scheicher

1.2. ZWECK DES GUTACHTENS
Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft in der Exekutionssache

Betreibende Partei
Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen
Garnisonstraße 1
4560 Kirchdorf an der Krems

Vertreten durch
Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank
Europaplatz 1a
4020 Linz

Verpflichtete Partei
DOMUS LIGNUM 3 GmbH
Ahornweg 1
5311 Innerschwand

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG
20.11.2025

1.4. EIGENTÜMER
BLNR 2 ANTEIL: 1/1
DOMUS LIGNUM 3 GmbH (FN 560194s)
ADR: Ahornweg 1, 5311 Innerschwand

Siehe Grundbuchauszug in den Beilagen

1.5. UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG

Besichtigung der Liegenschaft und Befundaufnahme am 20.11.2025
Anwesende:
Ing. Doris C. Aichinger, Geschäftsführung Aichinger Immobilien Treuhand GmbH
SV Dipl. Ing. Alois Schlager

Erhebungen Bauakt Gemeindeamt
Erhebungen über Aufschließung der Grundstücke bezüglich Straße, Wasser, Strom
und Kanal

Bescheid vom 05.11.2025, Abbruch der Betriebsgebäude der Liegenschaft
Bachgasse 16 auf Grst. Nr. 3286/3, 3330/5, 3330/2, 3290, 3330/4, EZ 892,
KG Unterregau – Untersagungsgründe nicht gegeben.
Beilage Bescheid Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck, Druckimprägnieranlage –
Auflassung - Marktgemeinde Regau
Beilage Gutachten Dipl. Ing. Dr. tech. Otto Zajic vom 28.11.1996, Untersuchung
von Bodenproben auf Summe Kohlenwasserstoffe auf dem ehemaligen
Firmengelände der Fa. FlowTex in Schalchham
Beilage Abbruchplan vom 15.10.2025, Abbruch der bestehenden Betriebsgebäude,
Litzlbauer Holzbau GmbH

Bauanzeige-Ermittlungsverfahren Bau 131/0-82-2025/Ga, durchgeführt in Regau
am 04.11.2025 - Untersagungsgründe sind nicht gegeben

Antrag vom 01.10.2025, Schaffung von Bauplätzen bei gleichzeitiger Änderung der Grundgrenzen, beabsichtigte Veränderungen laut dem beiliegenden Lageplan Vermessungsurkunde Geodata OÖ ZT GmbH, Vorstadt 2 Vöcklabruck 4840, GZ 6808/25, Plandatum 26.09.2025

Schreiben DOMUS LIGNUM 3 vom 15.10.2025, Rückzug des eingereichten Wohnbauprojekts – Bachgasse 16, 4844 Regau

Fachtechnische Stellungnahme teamtech ZT-GmbH Kultur und Wasserwirtschaft Vermessungswesen, 4810 Gmunden Scharnsteinerstr. 49 vom 20.12.2024 zum Bauvorhaben Abbruch der bestehenden Betriebsgebäude und Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses samt Tiefgarage

Verordnung Neuplanungsgebiet - „DOMUS LIGNUM – SCHALCHHAM“ vom 21.05.2025

Errichtung einer Halle mit einer Imprägnieranlage, Baubewilligung vom 5.5.1977 und Benützungsbewilligung vom 17.9.1981, Bescheid vom 24.8.1981 und 17.9.1981.

Erweiterung der Betriebsanlage und Einbau einer Ölfeuerungsanlage, Baubewilligung vom 7.10.1970 und Benützungsbewilligung vom 3.7.1975

Errichtung einer Werkshalle, Baubewilligung vom 12.10.1962 und Benützungsbewilligung vom 18.11.1963

Erhebungen am Bezirksgericht
Katasterauszug, Auszug aus dem Flächenwidmungsplan,

Fachliteratur

Bienert, Funk (HRSG.), Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage aktualisiert und erweitert, Wien

Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien

Holzner, Renner, Der Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Isernhagen

Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Schriftleitung Heimo Kranewitter

Sachverständige, Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

WKO Immobilienpreisspiegel

1.6. ANMERKUNGEN

1.6.1. HINWEISPFLICHT ZUR GENAUIGKEITSANFORDERUNG

LT. ÖNORM B 1802 PKT. 3.3.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere auf die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder nach unten zu sehen. Die Bandbreite ist abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.

1.6.2. VORGELEGTE UNTERLAGEN

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original

entsprechen. Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.

- 1.6.3. **KONSENS**
Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung 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 wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue Wert verändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.
- 1.6.4. **ENERGIEAUSWEISVORLAGE**
Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) wird im Befund angeführt. Bei Nichtvorhandensein wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen.
Im Verkaufs- oder Vermietungsfall muss der Eigentümer der Liegenschaft einen Energieausweis erstellen lassen.
- 1.6.5. **BESICHTIGUNG**
Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild zu machen.
- 1.6.6. **GELDLASTENFREI**
Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- 1.6.7. **RECHTE UND LASTEN**
Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbuchseintragungen im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.
- 1.6.8. **STEUERLICHES**
Bei gegenständlicher Liegenschaft wird der Verkehrswert mit Umsatzsteuer dargestellt.
- 1.6.9. **BODENVERHÄLTNISSE**
Der Sachverständige weist darauf hin, dass Aussagen über die Bodenverhältnisse nur mittels eines eigenen Gutachtens zu treffen sind. Somit sind in der Bewertung mögliche Belastungen im Erdreich nicht berücksichtigt. Im Gutachten kann somit auch keine Aussage über Feuchtigkeitsgehalt des Bodens oder die Höhe des Grundwasserspiegels getroffen werden.
Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.
Mangels Vorliegen eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte ist nicht eindeutig feststellbar, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.
- 1.6.10. **BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**
Gemäß § 3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden,

die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht. Gemäß § 10 (4) des LBG sind bei den anderen als in den §§ 4-6 geregelten – wissenschaftlich anerkannten – Wertermittlungsverfahren die zu Grunde gelegten Umstände darzustellen und ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden. Gemäß § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Gemäß § 7 (1) LBG hat der Sachverständige – soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen – das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Der Gutachtenserstellung geht eine jahrelange Beobachtung des Liegenschaftsmarktes voraus. Die eigenen Erfahrungen bilden sich durch die berufliche Stellung des Architekten, den ständigen Kontakt zu Gemeinden und Bauherren, Maklerbefragungen, die Publikationen des Preisspiegels der Wirtschaftskammer Österreichs, des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und Internetrecherchen.

1.7. BEILAGEN

Grundbuchauszug

Flächenwidmungsplan, Änderungen

Lageplan

Fotodokumentation

Grundriss Bestandsgebäude

Bescheid Abbruchbewilligung mit Beilagen Marktgemeinde Regau

Bauanzeige Ermittlungsverfahren Marktgemeinde Regau

Antrag Schaffung von Bauplätzen bei gleichzeitiger Änderung der Grundstücksgrenzen

Vermessungsurkunde mit Parzellierung Geodata OÖ ZT GmbH

Fachtechnische Stellungnahme teamtech ZT-GmbH

Schreiben DOMUS LIGNUM 3, Rückzug des eingereichten Wohnbauprojektes

Verordnung Neuplanungsgebiet - „DOMUS LIGNUM – SCHALCHHAM“

In den Beilagen werden Dokumente teilweise als Auszug angefügt. Bei Erfordernis ist die vollständige Dokumentation durch Einsichtnahme bei den Behörden vorzunehmen.

Alle Beilagen bilden einen integrierten Bestandteil des Gutachtens.

2. BEFUND

2.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Grundstücke

Die Grundstücke 3286/3 und 3330/5 sind zusammen annähernd trapezförmig, mit Bäumen und Sträuchern bestockt und einem Flugdach im Südosten von Grundstück 3330/5. Die Grundstückslänge im Süden an der Straße beträgt ca. 32,00 m, die Grundstücksgrenze im Westen beträgt ca. 54,00 m, im Osten ca. 68,00 m und im Norden am Mühlbach ca. 38,00 m.

Grundstück 3330/2 im Westen angrenzend an Grundstück 3286/3 und 3330/5 ist mit den Betriebsgebäuden und befestigten Hofflächen bebaut. Das Grundstück ist annähernd trapezförmig mit einer Seitenlänge im Osten von ca. 71,00 m sowie im Süden und Norden von ca. 63,00 m.

Grundstück 3290 ist annähernd dreieckig und schließt südöstlich an Grundstück 3330/2 an. Die Fläche ist als Vorplatz mit Kies befestigt.

Grundstück 3330/4 ist durch die Straße getrennt südlich von Grundstück 3330/2 und ist begrünte Rasenfläche. Das Grundstück ist dreieckig mit Seitenlängen von ca. 21,0 m im Süden und Osten und ca. 32,00 m entlang der Straße.

Die Grundstücke können annähernd als eben betrachtet werden.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich nördlich im Siedlungsraum von Schalchham. Die Liegenschaft grenzt nordwestseitig direkt an das Ufer des Mühlbaches.

Erschließung

Die Liegenschaft ist für den Individualverkehr über das öffentliche Verkehrswegenetz erschlossen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung befindet sich fußläufig erreichbar in ca. 160 m Luftlinie entfernt an der Vöcklabrucker Straße.

Versorgungseinrichtung

Die öffentlichen Einrichtungen befinden sich im Ortszentrum von Regau. Güter des täglichen Bedarfs sind im Ort und im Stadtgebiet von Vöcklabruck zu erhalten. Das Einkaufszentrum VARENA befindet sich in einer Entfernung von 750 m Luftlinie und ist auch über einen Steg über die Ager fußläufig erreichbar.

Flächenwidmung

Die Grundstücke sind überwiegend als Bauland Wohnen gewidmet. Entlang der Nordwestseite von Grundstück 3286/3 und 3330/2 ist die Fläche in einer Breite von 10,00 m als Grünfläche mit besonderer Widmung – Grünzug, Gz 1 – Uferbegleitgrün ausgewiesen. Ostseitig angrenzend ist die Fläche als MB, Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen, gewidmet.

Siehe Flächenwidmungsplan in den Beilagen.

Gefahrenzone

Gelbe Zone Bundeswasserbauverwaltung, Hochwasserabflussgebiet HW100, Hochwasserabflussgebiet HW30

Fachtechnische Stellungnahme teamtech ZT-GmbH, siehe Beilagen

Bebauungsplan

Kein Bebauungsplan

Behördliche Beschränkungen

Verordnung Neuplanungsgebiet - „DOMUS LIGNUM - SCHALCHHAM“

Im Nordwesten grenzt Ufer des Mühlbaches an gewidmete Fläche direkt an.

Altlasten GIS

Für gegenständliche Adresse wurden im Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) kein Ergebnis gefunden.

Außenanlagen

Die Freiflächen um die Gebäude sind nahezu zur Gänze Wiese und Grünfläche mit Bewuchs. Innerhalb der Betriebsgebäude sind die Hofflächen mit Beton befestigt.

Bepflanzung

Die Grundstücke 3286/3 und 3330/5 sowie die Fläche entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze von 3330/2 sind mit Büschen, Sträuchern und Bäumen bewachsen.

Umgebung

Süd,- ost- und westseitig der Liegenschaft befindet sich überwiegend eine Kleinhausbebauung. Nordwestseitig über dem Mühlbach befindet sich die Bebauung Schallermühle mit mehreren dreigeschoßigen Mehrparteienwohnhäusern. Direkt angrenzend ostseitig sind die Flächen als Lagerplatz genutzt.

Besonnung

Die Liegenschaft ist gut besonnt.

Störfaktoren

Es werden keine Beeinträchtigungen festgestellt, noch werden welche bekanntgegeben.

Funksender in der Umgebung

Der nächste Sendemast befindet sich südwestlich der Liegenschaft in ca. 500 m Entfernung.

Zubehör

Kein Zubehör

Bestandsverhältnisse

Keine

Nutzung

Das Gebäude wurde als Betriebsanlage errichtet und genutzt. Die Objekte sind seit Jahren nicht mehr genutzt und dienen derzeit teilweise als Lager- und Einstellräume für diverse Fahrzeuge und Geräte.

2.2. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Allgemeine Beschreibung.

Die Gebäude bilden ein U-förmige Anlage mit unterschiedlichen Nutzungen Beschreibung gemäß Erhebungsniederschrift der Marktgemeinde Regau, siehe Beilagen

Halle Nordostecke

Imprägnier- und Trocknungshalle, Pos 1 Erhebungsniederschrift der Marktgemeinde Regau

Halle Ost

Druckimprägnierhalle und Lagerhalle, Pos 2 und Pos 3 Erhebungsniederschrift der Marktgemeinde Regau

Bürotrakt

Büro, Pos 4 und Pos 6 Erhebungsniederschrift der Marktgemeinde Regau

Halle West

Produktionshalle Pos. 7 Erhebungsniederschrift der Marktgemeinde Regau

Spänesilo, Heiz-und Tankraum

Spänesilo mit Heizraum, Pos 8 Erhebungsniederschrift der Marktgemeinde Regau

Flugdach

Schutzdach, Pos 5 Erhebungsniederschrift der Marktgemeinde Regau

Carport/Schutzdach auf Grundstück 3330/5

Technische Beschreibung

Teilweise Massivbauweise verputzt, Skelettbauweise Beton und Holzverschalung,

Dachkonstruktionen Holzfachwerkbinder, Dacheindeckung Welleternit

Böden Holz und Beton, Innenausbau einfache Bauweise

Beschreibung gemäß Erhebungsniederschrift der Marktgemeinde Regau, siehe Beilagen

Energiekennzahl

Energieausweis ist nicht vorhanden und wegen Abbruch nicht erforderlich

Erhaltungszustand, Baumängel und -schäden

Die Objekte sind in einem schlechten Erhaltungszustand und weisen vielfach zum Teil erhebliche Schäden auf. Die Gebäude wurden als abbruchreif eingestuft und als Abbruch behördlich eingereicht. Mit Bescheid vom 05.11.2025 wurde der Abbruch bewilligt.

2.3. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal

Stromversorgung: Netz OÖ

Telekommunikation: Mobilfunkempfang gegeben

Gasversorgung: Keine

Müllentsorgung: Örtliche Müllabfuhr

Heizung: Bürotrakt Zentralheizungsanlage

Warmwasser: Ohne Befund ,

Wärmeverteilung: Radiatoren

Elektroinstallationen: Altbestand

Sanitärinstallationen: Altbestand

Zusatzausstattung

Keine

2.4. BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

2.4.1. KUBATURAUFSSTELLUNG

Umbauter Raum lt. Plan ca.	m3	m3
Bürotrakt Gebäude Süd	1685	
Halle Ost	810	
Halle West	1310	
Heizraum mit Silo	575	
Halle Nordost	1690	
		6.070

Flugdach ca. 125 m ²		
---------------------------------	--	--

2.4.2. FLÄCHENAUFSTELLUNG

Bebaute Fläche Hauptgebäude und Nebengebäude ca. 1.235 m²
Flugdach ca. 125 m²

2.5. FAHRNISSE

In den Hallen sind diverse Gegenstände, Fahrzeuge und Geräte eingestellt. Die Sachen sind fremdes Eigentum und nicht Teil der Liegenschaft.

Die Bewertung von Fahrnissen ist nicht Teil des Gutachtens.

3. BEWERTUNG

Bei der gegenständlichen Liegenschaft wird der Sachwert berechnet. Der Bodenwert wird durch Heranziehen von Vergleichswerten zum Zeitpunkt des Stichtages ermittelt.

Die Berechnung erfolgt mit den genauen Werten, die Darstellung erfolgt in ganzzahligen Werten und daher können Rundungen als Rechenfehler erscheinen.

3.1. ERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN

3.1.1. ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Es wurden Grundstücksverkäufe 2022 bis 2025 im Gemeindegebiet Regau in vergleichbaren Lagen und im weiteren Umkreis herangezogen. Die Preise von Grundstücksverkäufen in vergleichbarer Lage in Regau bis 2025 betragen bis zu 176,00 pro m².

Entlang des Mühlbaches ist eine Fläche von ca. 360 m² als Grünzug ausgewiesen. Die übrigen Flächen sind als Bauland Wohnen gewidmet. Grundstück 3330/4 ist als Dreiecksfläche im Ausmaß von 218 m² südlich der Straße von den übrigen Flächen der Liegenschaft abgetrennt.

Eine Parzellierung kann erst nach Abbruch der Bestandsgebäude erfolgen. Es wird der Quadratmeterpreis zum Bewertungsstichtag mit nachstehendem Wert angesetzt. Der angesetzte Bodenwert berücksichtigt die Lage, die Größe und die Beschaffenheit des Grundstückes. Der Abbruch wird mit den Kosten der Baufreimachung gesondert berechnet.

Der Bodenwert für die Liegenschaft wird ermittelt mit

GST NR.	m ²	€/m ²	
3286/3, 3290, 3330/2, 3330/4, 3330/5 gesamt lt. Grundbuchauszug	6.016		
Flächenausmaß Grünzug ca.	360	136	48.960
Fläche Bauland Wohnen ca.	5.656	170	961.520
Bodenwert der Liegenschaft			1.010.480

Bodenwert € 1.010.480

3.1.2. ERMITTLUNG DES GEBÄUDEWERTES BAUFREIMACHUNGSKOSTEN

Die technische Lebensdauer von Gebäuden wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist die Zeitspanne in der ein Gebäude seinem Zweck entsprechend wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer basiert auf der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes.

Bei gegenständlicher Liegenschaft sind die Gebäude in einem schlechten Bauzustand. Eine betriebliche Verwendung ist auch auf Grund der Flächenwidmung nicht mehr zulässig.

Die Baulichkeiten werden als abbruchreif eingestuft. Für eine Verwertung der Liegenschaft als Bauland-Wohnen ist die Baufreimachung erforderlich.

Für die Berechnung werden die Baufreimachungskosten mit Baurichtsätzen für

einfache Bauausführung angesetzt. Eventuell verwertbare Baustoffe wie Altholz und dergleichen sind in den Richtsätzen und Faktoren berücksichtigt.

Auf die rechtlichen Grundlagen hinsichtlich Abbruch und Neuerrichtung wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Netto Baufreimachungskosten errechnen sich wie folgt

	m3	Preis/m3	Faktor	Nettoherstellungskosten
Bürotrakt	1.685	24,00	1	40.440
Technik mit Silo	575	24,00	1,2	16.560
Hallen	3.810	24,00	0,7	64.008
Baufreimachungskosten Gebäude				121.008
Baufreimachungskosten Außenanlagen, bei Gebäude				12.101

Baufreimachungskosten	133.109
-----------------------	---------

Baufreimachungskosten Gebäude und Außenanlagen

Nettokosten	133.109
zuzüglich 20 % MWSt.	26.622
Bruttokosten	159.731

Bruttokosten Baufreimachung € 159.731

3.1.3. SACHWERT

Bodenwert (3.1.1.)	1.010.480
Bruttokosten Baufreimachung (3.1.2.)	-159.731
Sachwert	850.749

Sachwert der Liegenschaft € 850.749

3.2. ERMITTLUNG DER RECHTE UND LASTEN

Es sind keine schätzungsrelevanten Lasten ersichtlich, noch wurden welche bekanntgegeben.

3.3. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert errechnet sich aus dem Sachwert der Liegenschaft

Sachwert	850.749
----------	---------

Marktanpassung

Gemäß § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Bei gegenständlicher Liegenschaft ist auf Grund der Größe und Rahmenbedingungen mit einer eingeschränkten Zahl an Kaufinteressenten zu rechnen. Eine beantragte mehrgeschoßige Bebauung wurde seitens der Behörde abgelehnt beziehungsweise vom Antragsteller zurückgezogen. Weiters wurde

seitens der Gemeinde über gegenständliches Areal ein Neuplanungsgebiet verordnet. Eine Parzellierung ist nach Abbruch des Bestandes möglich, wobei die Aufschließung herzustellen ist. Die Baufreimachung wurde im Sachwert berücksichtigt.

Zur Anpassung an die Marktverhältnisse wird somit nachstehender Abschlag angesetzt.

Zwischenwert	Abschlag %		
850.749	5%	42.537	808.212

DER VERKEHRSWERT DER GESAMTLIEGENSCHAFT

EZ 892 GRUNDBUCH 50324
KG UNTERREGAU
BEZIRKSGERICHT VÖCKLABRUCK
GST. NR. 3286/3, 3290, 3330/2, 3330/4, 3330/5
MIT ABBRUCHREIFEM GEBÄUDE

WIRD ZUM STICHTAG 20.11.2025 BEWERTET MIT RUND

€ 808.200

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr dafür erzielt werden kann. Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen sind dabei außer Betracht gelassen.



Architekt Dipl. Ing. Alois Schlager
Allgemein beideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50324 Unterregau
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 892

```

*****
Letzte TZ 6118/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  3286/3   Landw(30)              (*      630)  Änderung in Vorbereitung
  3290     Sonst(50)              (*      157)  Änderung in Vorbereitung
  3330/2   GST-Fläche             (3676) Änderung in Vorbereitung
           Bauf.(10)              1374
           Sonst(50)              2302  Bachgasse 16
  3330/4   Landw(10)              *       218
  3330/5   Landw(10)              (*     1335) Änderung in Vorbereitung
  GESAMTFLÄCHE                    (6016) Änderung in Vorbereitung

```

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

```

***** A2 *****
  2 a 9934/2021 Kaufvertrag 2021-11-11 Zuschreibung Gst 3286/3 3330/5 aus EZ
    1282

```

```

***** B *****

```

2 ANTEIL: 1/1

DOMUS LIGNUM 3 GmbH (FN 560194s)

ADR: Ahornweg 1, Innerschwand 5311

a 9933/2021 Kaufvertrag 2021-06-17 Eigentumsrecht

```

***** C *****

```

20 a 10247/2021 Pfandurkunde 2021-10-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)

b gelöscht

21 a 4365/2023 Pfandurkunde 2021-10-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)

22 a 2713/2024 Pfandurkunde 2021-10-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)

23 a 6118/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von EUR 1.587.277,23 samt Zinsen und Kosten
 (§216/2 EO) für

Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)

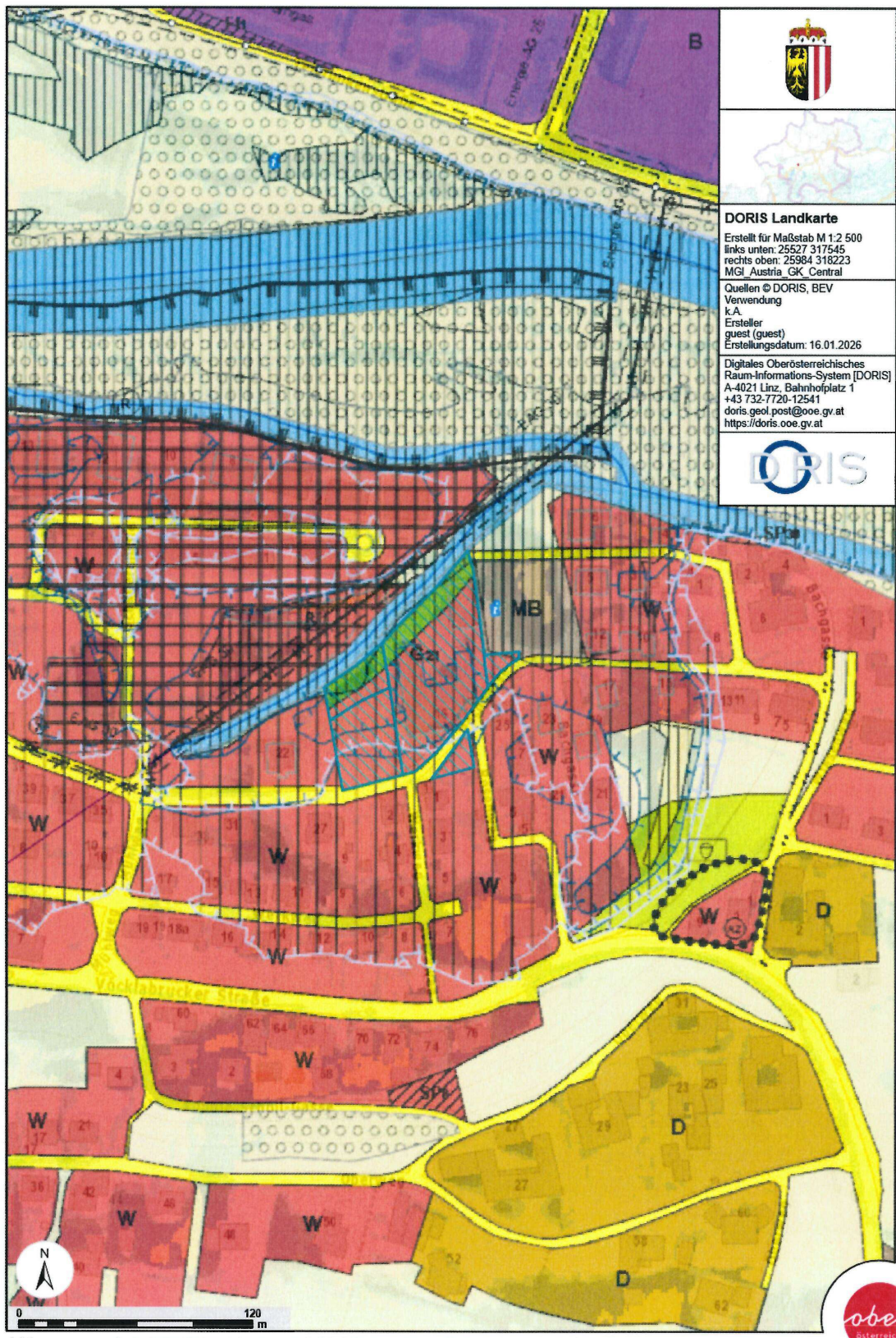
für Forderungen LNR 20 21 22

```

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

```

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



1/1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte übernimmt das Land Oberösterreich keine Gewähr. Aus und über dem Inhalt keine Haftung. Jegliche Art. Das Statieren ist die Haftung für Folgebeträgen. Die aus der unregelmäßigen und flachen Informationen der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



Plangrundlage: DKM-Datenkopie vom 2022, (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

1:10.000

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
MARKTGEMEINDE REGAU

EV. NR. 2017
FW 5
EV. NR. ÄND. FW 5.083

TEIL A: FLÄCHENWIDMUNGSTEIL NR. 5
ÄNDERUNG NR. 5.083
(Domus Lignum 3 GmbH - Schalchham)

GRUNDLAGE TEIL B: ÖEK NR. 2

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

VON: 10.12.2023 BIS: 31.12.2024
ZU: 10.12.2023 DATUM: 11.12.2023

GENEHMIGUNG
DER ÖÖ. LANDESREGIERUNG

Am der Öö. Landesregierung
RD-2022-4272417
Landesregierung vom 18.02.2023
gemäß § 34 Öö. Raumordnungsgesetz 1984
ist die in der beigefügten Anlage
enthaltenen Flächenwidmungsänderung
in der Öö. Landesregierung
in der Öö. Landesregierung
in der Öö. Landesregierung

KUNDMACHUNG

Am der Öö. Landesregierung
RD-2022-4272417
Landesregierung vom 18.02.2023
gemäß § 34 Öö. Raumordnungsgesetz 1984
ist die in der beigefügten Anlage
enthaltenen Flächenwidmungsänderung
in der Öö. Landesregierung
in der Öö. Landesregierung
in der Öö. Landesregierung

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DER ÖÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

NAME: HINTERWIRTH ARCHITEKTEN
ANSCHRIFT: ZWILTECHNIKER OG
ANNASTRASSE 10
4810 GRUNDEN

RUNDSIEGEL UNTER SCHRIFT
PROJ. NR. 550 ANDERUNG NR. 5.083
DATUM 04.12.2023 MASSSTAB 1:5.000 DW 4

Legende:

1. WIDMUNGEN

- W Wohngebiet
- D Dorfgebiet
- M Gemischtes Baugebiet
- MB Eingestrichenes Gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen
- B Betriebsbaugebiet
- F Fließender Verkehr
- Gr Grünfläche mit besonderer Widmung - Grünzug
- Gz 1 = Uferbegleitgrün
- S Spiel- und Liegewiese, Spielplatz

2. ERSICHTLICHMACHUNGEN DES BUNDES UND LANDES

- L 1985 Landesstraßen I (Schöffinger Straße)
- L 2004 festgelegte Widmung für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- L 2006 Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung mit Schutzbereich
- L 2007 Verkabelte Hochspannungseinstellung
- L 2008 Es gibt ein Schutzstellen von (Öö. Bundesgesetz der Kabeltrasse)
- L 2009 Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
- L 2010 Gewässer
- L 2011 Festgelegte Widmung: Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- L 2012 Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinien HQ 30
- L 2013 Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinien HQ 100
- L 2014 Gelbe Zone Bundeswasserbauverwaltung
- L 2015 Rolle Zone Bundeswasserbauverwaltung
- L 2016 WRPF = Wasserverschichtliches Regionalprogramm (Regionalprogramm Trinkwassererzeugung aus Tiefengrundwässern)

3. DARSTELLUNG DES GRENZVERLAUFES

Grenze des Planungsraums
Katastralgemeindegrenze

4. BESCHREIBUNGEN DER ÄNDERUNGEN

Der vom Amt der Öö. Landesregierung genehmigte Flächenwidmungsplan (RD-2017-7081/2-Am vom 18.08.2017) wird, dem nachstehenden Planausschnitt entsprechend, wie folgt geändert:

PRJ-NR.	Widmung, derzeit	Widmung, beabsichtigt
T 3332/2	Betriebsbaugebiet	Wohngebiet
3330/5, T 3286/3	Eingestrichenes Gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betrieblicher Wohnnutzung	Wohngebiet
T 3332/2	Eingestrichenes Gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betrieblicher Wohnnutzung	Grünzug 1 - Uferbegleitgrün
T 3386/3	Eingestrichenes Gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betrieblicher Wohnnutzung	Grünzug 1 - Uferbegleitgrün

KG Unterregau

SITUATION

1:10.000

ÖEK - Ausschnitt

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN MARKTGEMEINDE REGAU		EV. NR.	EV. NR. ÄND.
		FW 5	FW 5.090
		2017	
TEIL A: FLÄCHENWIDMUNGSTEIL NR. 5 ÄNDERUNG NR. 5.090 (Domus Lignum 3 GmbH - Schallcham II)			
GRUNDLAGE TEIL B: ÖEK NR. 2			
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES			
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES			
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		ZAHL	DATUM
AUFBLATT		VON	BIS
40.1.2025		3	4
Der Bürgermeister (Hartinger)		Der Bürgermeister (Hartinger)	
RUNDSEGEL		RUNDSEGEL	
BÜRGERMEISTER		BÜRGERMEISTER	
KUNDMACHUNG			
KUNDMACHUNG VOM		KUNDMACHUNG VOM	
ANSCHLAG		ANSCHLAG	
ABNAMME		ABNAMME	
RECHTSWIRKSAM AB		RECHTSWIRKSAM AB	
Der Bürgermeister (Hartinger)		Der Bürgermeister (Hartinger)	
GEMEINDEGEBIET			
AMT DER ÖÖ. LANDESREGIERUNG			
RD 2025 - 305206			
Dieser Plan wurde mit Bescheid der Öö. Landesregierung vom 18.08.2017 (Rd. 2017-708/112-An) gemäß § 34.00. Raumordnungsgesetz 1984 i.d.F. aufhebend gezeichnet.			
Für die Öö. Landesregierung im Auftrag Mag. Peter ...			
VERORDNUNGSPRÜFUNG			
AMT DER ÖÖ. LANDESREGIERUNG			
Für die Öö. Landesregierung im Auftrag Geyer			
PLANVERFASSER			
NAME: HINTERWIRTH ARCHITEKTEN ZIVILTECHNIKER OG			
ANSCHRIFT: ANNASTRASSE 10 4810 GUMUNDEN			
RUNDSEGEL / UNTERSCHRIFT			
PROJ. NR. 550		GEZ. lba	DATUM 25.09.2024
ÄNDERUNG NR. 5.090		MASSESTAB 1:2.000	DIN A4 4

Legende:

1. WIDMUNGEN

- W Wohngebiet
- D Dorfgebiet
- MÜ Eingegrenzte Gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen
- B Betriebsbaugebiet
- Fließender Verkehr
- Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- Grünfläche mit besonderer Widmung - Grünzug
- Gz 1 = Grünzonen
- Spiel- und Liegewiese, Spielplatz

2. ERSICHTLICHMACHUNGEN DES BUNDES UND LANDES

- Hochspannungsfreileitung oder Bahnstrecke mit Schutzbereich
- Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
- Gewässer
- Festgelegte Widmung: Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinie HQ 30
- Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinie HQ 100
- WRWP = Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm (Regionalprogramm Trinkwassernutzung aus Tiefgrundwasser)
- Gelbe Zone Bundeswasserbauverwaltung
- Rote Zone Bundeswasserbauverwaltung
- Verdachtsfläche - Altlast

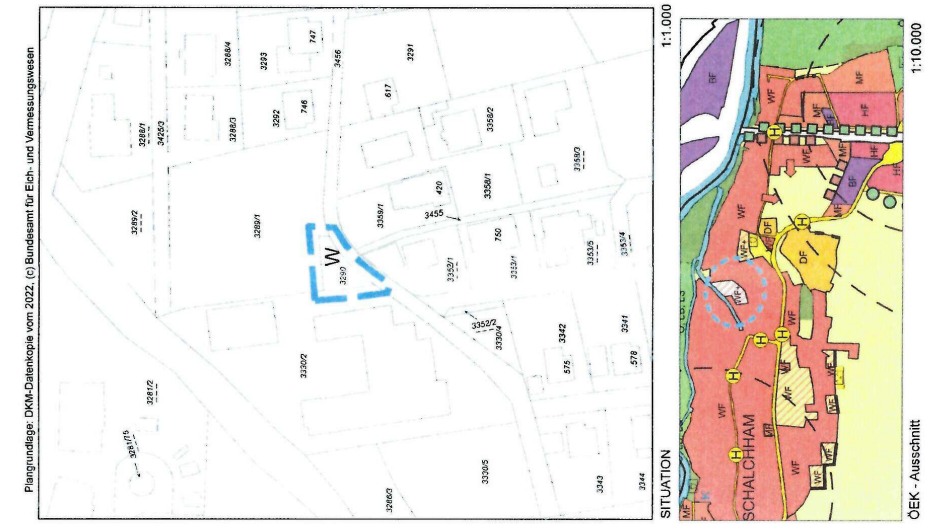
3. DARSTELLUNG DES GRENZVERLAUFES

- Grenze des Planungsraums
- Grenze des Änderungsgebietes einer im Verfahren befindlichen Änderung
- Katastralgemeindegrenze

4. BESCHREIBUNGEN DER ÄNDERUNGEN

Der vom Amt der Öö. Landesregierung genehmigte Flächenwidmungsplan (RD. 2017-708/112-An vom 18.08.2017) wird, dem nachstehenden Planausschnitt entsprechend, wie folgt geändert:

Perz.-Nr.	Widmung derzeit	Widmung beabsichtigt
3290	Eingegrenzte gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen	Wohngebiet



LAGE/KATASTER-ORTHO







DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:5 000
 links unten: 25452 31713
 rechts oben: 26365 318529
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 16.01.2026

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



1/1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung gegenüber Anr. Das Werklein ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



FOTODOKUMENTATION

Halle Nordostecke



Halle Ost



Halle Ost – Flugdach - Halle West



Spänesilo



Bürotrakt





Halle West

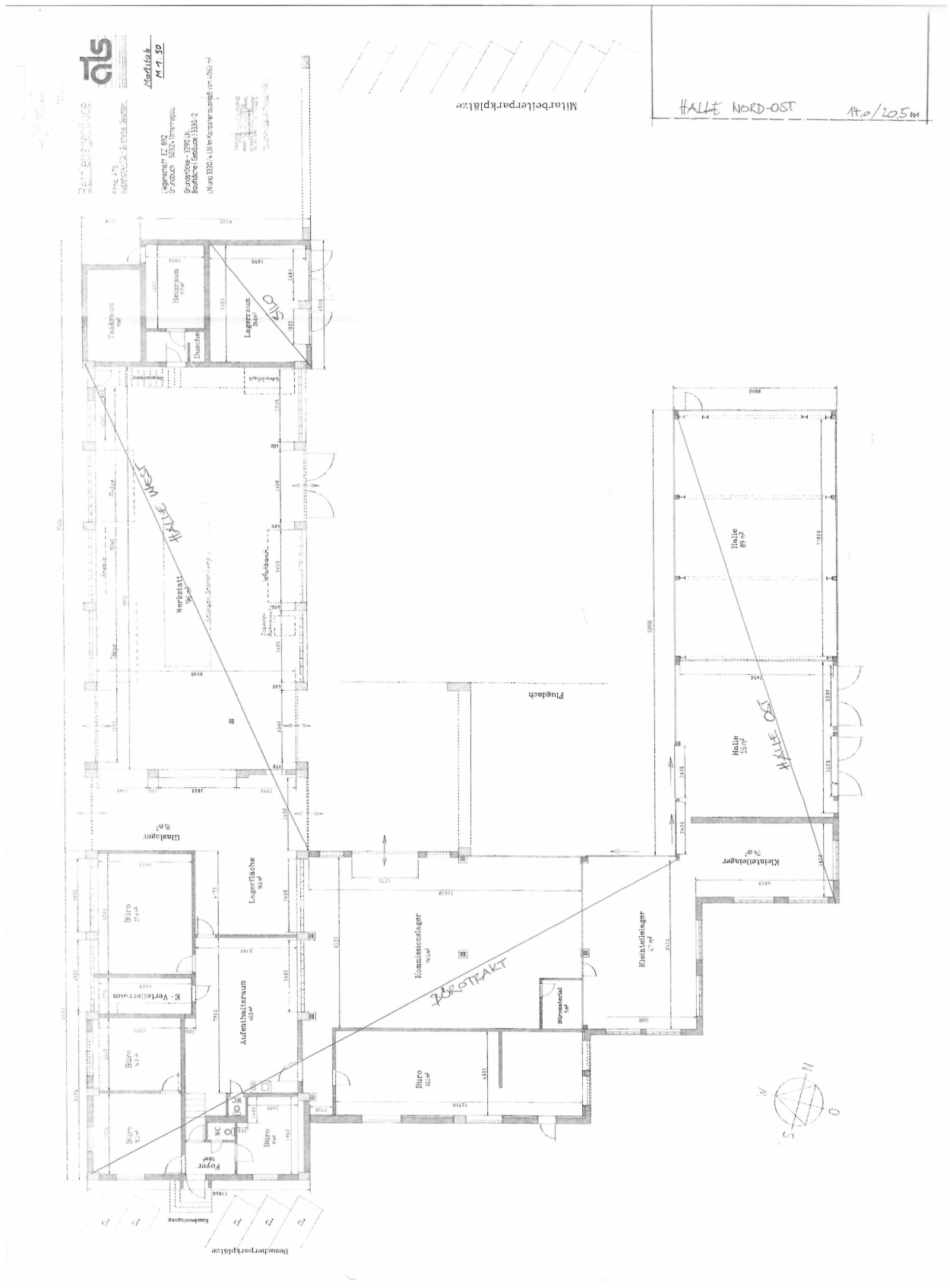


Carport/Flugdach



GRUNDRISS

Betriebsgebäude Halle Ost, Bürotrakt, Halle West, Technikraum-Öllageraum-Spänesilo



Marktgemeinde Regau



Marktgemeinde Regau
A - 4844 Regau 9
gemeinde@regau.ooe.gv.at
www.regau.at

DOMUS LIGNUM 3 GmbH
Ahornweg 1
5311 Innerschwand am Mondsee

Abteilung: Bauamt
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Gabis, MLBT
Tel: 07672/23102-53
Fax: 07672/23102-4
Mail: bauamt@regau.ooe.gv.at
Zahl: Bau 131/0-82-2025/Ga

Regau, am 05.11.2025

**Abbruch der Betriebsgebäude der Liegenschaft
Bachgasse 16 auf Grstk. Nr. 3286/3, 3330/5, 3330/2,
3290, EZ 892, KG Unterregau**

B E S C H E I D

Sie haben mit Anzeige vom 15.10.2025 gemäß § 25 der Oö. Bauordnung 1994 idGF. angezeigt, dass beabsichtigt wird alle auf der Liegenschaft „Bachgasse 16“ befindlichen Gebäude inkl. der Fundamente auf den Grundstücken Nr. 3286/3, 3330/5, 3330/2, 3290, EZ 892, KG Unterregau einem Abbruch zuzuführen.

Über diese Anzeige wurde im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ein Ermittlungsverfahren am 12.02.2025 durchgeführt.

Aufgrund des Ergebnisses dieses Ermittlungsverfahrens, welches einen ergänzenden Bestandteil dieses Bescheides bildet, ergeht vom Bürgermeister der Marktgemeinde Regau als zuständige Behörde I. Instanz, gemäß § 25a in Verbindung mit § 55 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 jeweils idGF., nachstehender

S P R U C H :

I.

Es wird festgestellt, dass für den Abbruch der auf der Liegenschaft „Bachgasse 16“ befindlichen Gebäude inkl. der Fundamente auf den Grundstücken Nr. 3286/3, 3330/5, 3330/2, 3290, EZ 892, KG Unterregau **Untersagungsgründe nicht gegeben sind.**

Gemäß § 25a, Abs. 1a der Oö. BauO 1994 idGF. LGBl. Nr. 34/2013 werden für die Ausführung des oben genannten Bauvorhabens folgende **Bedingungen und Auflagen** vorgeschrieben:

1. Der Abbruch des Gebäudes ist von einer befugten Fachfirma durchführen zu lassen. Diese hat den Beginn der Abbrucharbeiten der Baubehörde bekannt zu geben.

2. Das Abbruchmaterial ist nach dem Oö. Abfallwirtschaftsgesetz und der Restmengenverordnung zu entsorgen. Kontaminierte Bauteile sind entsprechend zu behandeln. Über dem Verbleib der Materialien sind Nachweise zu führen und auf Verlangen den Behörden vorzulegen.
3. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist über allfällige vorhandene Ein- und Aufbauten mit den Verfügungsberechtigten das Einvernehmen herzustellen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind an den Endstellen fachgerecht abzuschließen und in der Natur zu kennzeichnen.
4. Das Gelände im Bereich der abzubrechenden Gebäude ist zu säubern, zu renaturieren bzw. so zu gestalten, dass das Ort- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
5. Zur Verminderung belästigender Staubentwicklung sind abzubrechende Bauteile und Schutt nach Erfordernis anzufeuchten. Es sind zum Abwurf von Schutt dichte Schlauchrutschen und abgedeckte Container zu verwenden.
6. Der Bauauftraggeber hat die Beendigung der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen.

Rechtsgrundlage: § 25 iVm. § 55 Abs.1 der Oö. Bauordnung 1994 idgF.

II.

Der Antragsteller hat nachstehende Verfahrenskosten zu tragen und binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Bescheides auf eines der Konten der Marktgemeinde Regau einzuzahlen:

a) Kommissionsgebühren nach der Landeskommissionsgebührenverordnung 2011 idgF. (§ 3, Abs. 1) für 2 Amtsgorgane je 2 halbe Stunde à € 22,00 (Gemeinde: € 44,00; BBA: € 44,00)	€ 88,00
Somit insgesamt	€ 88,00

Rechtsgrundlagen: §§ 77 und 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes.

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 25a Abs. 1a Oö. BauO 1994 idgF. können für die Bauausführung erforderlichenfalls Auflagen und Bedingungen iSd § 35 Abs. 2 vorgeschrieben werden.

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass das angezeigte Bauvorhaben keiner Bewilligung nach § 24 Abs. 1 der Oö. BauO 1994 idgF. bedarf, zwingenden Bestimmungen der Oö. BauO und des Oö. BauTG und dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Regau nicht widerspricht sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die im Spruch enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind nach dem Gutachten (Bauanzeige - Ermittlungsverfahren/Erhebungsniederschrift) des technischen Amtssachverständigen vom 04.11.2025 für die Ausführung des Bauvorhabens erforderlich.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu II.:

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen nach Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben. 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 der Rechtsanwältin bzw des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich beim Gemeindeamt einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben. Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

- 1 Schriftlich bedeutet handschriftlich oder in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachungen der Marktgemeinde Regau unter www.regau.at.
- 2 Es gelten die Gebührenbefreiungen in § 14 TP 6 Abs 5 Gebührengesetz.
- 3 Beachten Sie im Bauverfahren: gemäß § 14 TP 6 Abs 5 Z 20 Gebührengesetz sind die Eingaben der Nachbarparteien von der Gebühr befreit.

HINWEISE

1. Durch die gegenständliche baupolizeiliche Bewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.
2. Die Bewilligung erlischt mit Ablauf von 3 Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft dieses Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

Dieser Bescheid ergeht an:

1. DOMUS LIGNUM 3 GmbH
mit 1 Kopie des Ermittlungsverfahrens
2. Bezirksabfallverband Vöcklabruck
3. Akt

Der Bürgermeister

(Peter Harringer)



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.regau.at/web/Amtssignatur>

Signatur aufgebracht von Peter Harringer, 06.11.2025 09:27:57

BESCHEID BEILAGE

Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck
Ge - 31 - 27 - 02 - 1990

Vö

MARKTGEMEINDEAMT REGAU

Bestandteil des Bescheides vom 05.11.2025

Bau-131/0-82-2025/Ga

Für den Bürgermeister
Dipl.-Ing. Michael Gabis, MLBT

Fa. Austria Klappzaun Franz
Aichinger, Regau;
Druckimprägnieranlage -
Auflassung



B e s c h e i d



Mit dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 24. 7. 1987, Ge-31-27-02-1987, wurde der Fa. Austria Klappzaun Franz Aichinger, Regau, Schalchham 71, die gewerbebehördliche Genehmigung zur Errichtung einer neuen Halle mit einer Imprägnierkesselanlage auf den Grundstücken 3330/2 und 3286/2, KG, Unterregau, erteilt.

Mit Eingabe vom 13. 4. 1988 wurde hierfür um die Betriebsbewilligung angesucht. Die Betriebsbewilligungsverhandlung wurde für den 24. 10. 1989 anberaumt. Anlässlich dieser Verhandlung wurde mitgeteilt, daß die Druckimprägnieranlage aufgelassen wird.

Auf Grund des Ergebnisses der am 24. 10. 1989 erfolgten gewerbebehördlichen Überprüfung ergeht von der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck als Organ der mittelbaren Bundesverwaltung in I. Instanz nachstehender

S p r u c h :

I. Der Fa. Austria Klappzaun Franz Aichinger, Vöcklabruck, Graben 2, werden aus Anlaß der Auflassung der Imprägnierkesselanlage im Standort Schalchham 71 folgende Vorkehrungen aufgetragen:

1. Die schwermetallhaltige Imprägnierflüssigkeit in der Druckimprägnieranlage ist sachgerecht zu entsorgen, d.h. entweder als Wirtschaftsgut einem Käufer zu übergeben, der die Lösung weiter verwenden kann oder nach den Bestimmungen des Sonderabfallgesetzes zu entsorgen. Über die Art der Entsorgung ist der Gewerbebehörde ein Nachweis vorzulegen.
2. Die Imprägnieranlage ist zu demontieren und ist die Wanne gründlich zu reinigen, wobei die Waschflüssigkeiten durch einen Sachverständigen analytisch zu beproben und allenfalls ebenfalls als Sonderabfall zu entsorgen sind.

3. Das in der offenen Lagerhalle in einer Tauchwanne gelagerte Xylamon ist sachgerecht zu entsorgen. Ein Nachweis ist der Behörde vorzulegen.
4. Zwecks Feststellung, ob eine Kontaminierung des Erdreiches mit schwermetallhaltigen Lösungen stattgefunden hat, ist durch eine autorisierte Anstalt oder einem einschlägig tätigen Ziviltechniker eine Beprobung des Grundwassers und des Erdreiches im Bereich der Druckimprägnieranlage vorzunehmen, um den Gehalt an den wirksamen Inhaltsstoffen der Imprägnierflüssigkeit quantifizieren zu lassen. Auf Grund dieses Ergebnisses werden allenfalls weitere Auflagen vorgeschrieben.
5. Den Auflagen ist sofort zu entsprechen und ist die Erfüllung der Auflagen 1. - 3. bis spätestens zum 31. 1. 1990 und die Erfüllung der Auflage 4. bis spätestens zum 30. 3. 1990 der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck schriftlich anzuzeigen.

Rechtsgrundlage: § 83 GewO 1973 i.d.d.g.F.

II. Die Betriebsinhaberin hat folgende Verfahrenskosten zu tragen und binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit abgeschlossenem Zahlschein einzuzahlen:

gemäß § 3 der Landeskommis-sionsgebührenver-
ordnung 1983, LGBl.Nr. 6, an Bauschgebühr
(3 Amtsortane, 1 halbe Stunde à S 80,--)

S 240,--

Rechtsgrundlage: §§ 76 und 77 AVG

B e g r ü n d u n g :

Gemäß § 83 GewO 1973 hat der Inhaber der Anlage, wenn Anlagen im Sinne des § 74 Abs. 2 oder Teile solcher Anlagen aufgelassen werden, die zur Vermeidung einer von der aufgelassenen Anlage oder den aufgelassenen Teilen der Anlage ausgehenden Gefährdung, Belästigung, Beeinträchtigung oder nachteiligen Einwirkung im Sinne des § 74 Abs. 2 notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Gegebenenfalls hat die zur Genehmigung der Anlage zuständige Behörde die notwendigen Vorkehrungen mit Bescheid aufzutragen.

Am 24. 10. 1989 wurde die Druckimprägnieranlage einer gewerbebehördlichen Überprüfung unterzogen. Der anwesende Vertreter der Betriebsinhaberin hat mitgeteilt, daß diese Anlage nicht mehr betrieben und aufgelassen wird. Gemäß der zitierten gesetzlichen

Bestimmung sind aus Anlaß der Auflassung dieser Betriebsanlage die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um die von der Anlage ausgehende Gefährdung, Belästigung, Beeinträchtigung oder nachteilige Einwirkung im Sinne des § 74 Abs. 2 zu vermeiden.

Der immissionsschutztechnische Amtssachverständige hat in seinem schlüssigen Gutachten, das im Aktenvermerk vom 24. 10. 1989 enthalten ist, der Behörde vorgeschlagen, welche letztmaligen Vorkehrungen zu treffen sind. Der gegenständliche Aktenvermerk wurde der Fa. Austria Klappzaun Franz Aichinger mit Schreiben vom 3. 11. 1989, übernommen am 8. 11. 1989, mit dem Ersuchen übermittelt, hiezu eine schriftliche Stellungnahme innerhalb von 2 Wochen ab Erhalt dieses Schreibens abzugeben. Eine schriftliche Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

Auf Grund des schlüssigen Gutachtens des immissionsschutztechnischen Amtssachverständigen waren daher gemäß der zitierten gesetzlichen Bestimmung die im Spruch enthaltenen Vorkehrungen vorzuschreiben.

Der Ausspruch über die Kosten ist in den angeführten Gesetzes- und Verordnungsstellen begründet.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g :

Gegen diesen Bescheid steht gemäß § 63 AVG. 1950, i.d.d.g.F., die innerhalb zweier Wochen ab Zustellung bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung offen, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat. Die Berufungsschrift ist mit S 120,-,- zu stempeln.

Ergeht an:

- RFH/
1. Herrn Franz Aichinger, Inhaber der Fa. Austria Klappzaun, Graben 2, 4840 Vöcklabruck, mit 1 Zahlschein
 2. Gemeindeamt Regau
 3. Amt der o.ö. Landesregierung, UA. Luftreinhaltung und Energietechnik, Linz

zu 1. - 3. mit je 1 Ablichtung des Aktenvermerkes vom 24. 10. 1989

Für den Bezirkshauptmann:

Dr. Oberndorfer

F.d.R.d.A.:

Schickel

zu Ge - 31 - 27 - 02 - 1989

A k t e n v e r m e r k

Die für den heutigen Tage anberaumte Betriebsbewilligungsverhandlung wurde nicht durchgeführt. Der Antragsteller erklärte gegenüber der Behörde, daß die Druckimprägnieranlage aufgelassen wird bzw. die Produktion bereits stillgelegt wurde. Von dem mit dem Bescheid vom 24. 7. 1987 genehmigten Projekt wurde die neue Halle für die Imprägnierkesselanlage sowie die Kesselanlage selbst errichtet. Die mitgenehmigte offene Lagerhalle und die Aufstockung des Bürotraktes wurde noch nicht errichtet. Der genehmigte Spritzstand wurde bereits demontiert und entfernt. Ebenso wurde die vorgeschriebene Lärmschutzwand errichtet.

Aus Anlaß der Auflassung der Druckimprägnieranlage sind vom Inhaber folgende Maßnahme zu setzen bzw. sind folgende Auflagen vorzuschreiben:

1. Die schwermetallhaltige Imprägnierflüssigkeit in der Druckimprägnieranlage ist sachgerecht zu entsorgen, d.h. entweder als Wirtschaftsgut einem Käufer zu übergeben, der die Lösung weiter verwenden kann oder nach den Bestimmungen des Sonderabfallgesetzes zu entsorgen. Auch für den ersten Fall der Entsorgung ist der Gewerbebehörde ein Nachweis vorzulegen.
2. Die Imprägnieranlage selbst soll nach Angabe des Eigentümers verkauft werden und ist die Wanne nach Demontage der Anlage gründlich zu reinigen, wobei die Waschflüssigkeiten analytisch zu beproben sind und allenfalls ebenfalls als Sonderabfall zu entsorgen sind.
3. Unter Hinweis auf die Verhandlungsschrift der BH. Vöcklabruck, Ge - 31 - 27 - 03 - 1988, vom 26. 4. 1988 wird festgehalten, daß beim Betrieb der Druckimprägnieranlage häufig die Stahlwanne übergelaufen ist und somit in der Sicherheitswanne schwermetallhaltige Lösungen sich befunden haben. Dieser Zustand hat die überwiegende Zeit vorgeherrscht, sodaß letztendlich nicht von einer Realisierung eines Zweibarrierensystems gesprochen

werden kann und kann bei allfälligen Undichtigkeiten in der Sicherheitswanne eine Kontaminierung des Erdreiches allenfalls auch des Grundwassers nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, sodaß vorgeschlagen wird, anlässlich der Auflassung dieser Betriebsanlage dem ehemaligen Betreiber der Druckimprägnieranlage zu beauftragen, von einer autorisierten Anstalt oder einem einschlägig tätigen Zivilingenieur eine Beprobung des Grundwassers sowie im Bereich der Druckimprägnieranlage des Erdreiches vornehmen zu lassen, und den Gehalt an den wirksamen Inhaltsstoffen der Imprägnierflüssigkeit/In Abhängigkeit von den Ergebnissen dieser Untersuchungen wird zu entscheiden sein, ob zusätzliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

4. In der offenen Lagerhalle befindet sich nach wie vor eine Tauchwanne, welche zum Teil mit Xylamon gefüllt ist. Die Gewerbebehörde hatte den Betreiber aufgefordert, bis 20. Mai 1988 eine sachgerechte Entsorgung zu bewerkstelligen.
5. Als angemessene Frist für die Erfüllung der Auflagen wird der 15. 12. 1989 vorgeschlagen.

Regau, am 24. 10. 1989

Dauer: 1/2 Stunde

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.



Dipl.Ing.Dr.techn.Otto Zajic

Zivilingenieur für Technische Chemie
allg.beeld.gerichtl.Sachverständiger

GZ.: 9604078-84

**Untersuchung von Bodenproben
auf Summe Kohlenwasserstoffe
auf dem ehemaligen Firmengelände der Fa.FlowTex
in Schalchham**

Ausgabedatum: 28.11.1996

Büro: Eiselsbergstr.9
A-4840 Vöcklabruck
Tel.: +43 7672 29656
Fax: +43 7672 29656

Labor: Fabrikspl.1
A-4662 Steyrermühl
Tel.: +43 7613 6433
Fax: +43 7613 6433-64

Mobil-Tel.: +43 663 071137



Dipl.Ing.Dr.techn.Otto Zajic

Zivilingenieur für Technische Chemie
allg.beeid.gerichtl.Sachverständiger

GZ.: 9604078-84

1. AUFTRAGGEBER:

Fa.FlowTex über Fa.Geotronic Gesellschaft für Georadar GmbH
4840 Vöcklabruck
Kontaktperson: Hr.Dr.Michael Günther

2. UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND:

Bodenproben gemäß Lageplan

3. ANGABEN ÜBER DIE PRÜFEINRICHTUNG:

Kontaktperson: Dipl.Ing.Dr.techn.Otto Zajic

4. QUALITÄTSSICHERUNGSERKLÄRUNG:

Die Prüfung wird entsprechend

- den Gesetzen und Verordnungen der Republik Österreich
- dem aktuellen Qualitäts-Management-Handbuch vom November 1994, Ausgabe A,
- den „Good Laboratory Practice“ Regulations der OECD,
- den gültigen Normen (EN, ISO, ÖNORM, DIN, Deutsche Einheitsverfahren, TA-Luft),
- den in der Prüfeinrichtung aufliegenden SOP's durchgeführt

5. VERWENDETE ANALYSEMETHODEN:

Summe Kohlenwasserstoffe gemäß DEV H18

Büro: Eiselsbergstr.9
A-4840 Vöcklabruck
Tel.: +43 7672 29656
Fax: +43 7672 29656

Labor: Fabrikspl.1
A-4662 Steyrermühl
Tel.: +43 7613 6433
Fax: +43 7613 6433-64

Mobil-Tel.: +43 663 071137



Dipl.Ing.Dr.techn.Otto Zajic

Zivilingenieur für Technische Chemie
allg. beeid. gerichtl. Sachverständiger

6. BESCHREIBUNG DER PROBENAHEME:

Die Probenahme erfolgte durch Bohrungen bei den entsprechenden Sondierpunkten laut Lageplan.

7. ABWEICHUNGEN, ZUSÄTZE, EINSCHRÄNKUNGEN DER PRÜFSPEZIFIKATION

Die feuchten Bodenproben wurden mit Freon extrahiert und nach Behandlung des organischen Extraktes mit Aluminiumoxid mit einem IR-Spektrometer gemessen.

8. ERGEBNIS:

Sondierpunkt	Gehalt Gesamtkohlenwasserstoffe [mg/kg Trockensubstanz]
P1 0,1 - 0,7 m	19,0
P1 0,7 - 1,2 m	16,2
P 2 0,1 - 0,8 m	3,0
P 3 0,0 - 0,7 m	2,7
P 4 0,0 - 0,6 m	7,3
P 4 0,6 - 1,2 m	1,8

9. AUFBEWAHRUNG DER ROHDATEN UND DES ABSCHLUSSBERICHTES:

Während der Prüfung werden die Rohdaten mittels EDV-gestützter Protokollierung am Analysengerät erstellt oder es erfolgen handschriftliche Aufzeichnungen durch den Ausführenden.

Büro: Eiselsbergstr. 9
A-4840 Vöcklabruck
Tel.: +43 7672 29656
Fax: +43 7672 29656

Labor: Fabriksp. 1
A-4662 Steyrermühl
Tel.: +43 7613 6433
Fax: +43 7613 6433-64

Mobil-Tel.: +43 663 071137



Dipl.Ing.Dr.techn.Otto Zajic

Zivilingenieur für Technische Chemie
allg.beeld.gerichtl.Sachverständiger

10. GUTACHTEN:

Die sogenannte Holland-Liste enthält in ihrer Prüftabelle für die Beurteilung von Konzentrationsniveaus verschiedener verunreinigter Stoffe im Boden folgende Referenz- und Prüfwerte für Mineralöl:

Referenzwert	< 50 mg/kg Trockenmasse
Prüfwert für nähere Untersuchung	1.000 mg/kg Trockenmasse
Prüfwert für Sanierung	5.000 mg/kg Trockenmasse

Aus den Analysenwerten ist ersichtlich, daß der **Referenzwert immer eingehalten** wird. Beim Prüfpegel 1 ist die Konzentration an Kohlenwasserstoffen gegenüber den anderen Prüfpegeln erhöht. Dies ist mit Sicherheit darauf zurückzuführen, daß an dieser Stelle der Motorölwechsel bei Hubstaplern etc. durchgeführt wurde. Eine Gefährdung ist aus diesem Ergebnis nicht abzuleiten.

Dieses Gutachten umfaßt 4 Seiten und 1 Anhangseite.

Exemplar I - III: Auftraggeber

Exemplar IV: Auftragnehmer



Vöcklabruck, am 28.11.1996

Dipl.Ing.Dr.Otto Zajic

13. HINWEISE:

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfungsgegenstände.

Ohne schriftliche Genehmigung des Auftragnehmers, darf der Prüfbericht nicht auszugsweise veröffentlicht werden.

Büro: Eiselsbergstr 9
A-4840 Vöcklabruck
Tel.: +43 7672 29656
Fax: +43 7672 29656

Labor: Fabrikpl. 1
A-4662 Steyremühl
Tel.: +43 7613 6433
Fax: +43 7613 6433-64

Mobil-Tel.: +43 663 071137

ABBRUCHPLAN

Legende

▼	OK Fertigbau	□	Mauerwerk
▲	UK Fertigbau	▨	bewehrter Beton
□	Bestand	▨	Stahl
□	Abbruch	▨	Holz
□	Neubau	▨	Holzwerkstoffe
□	Grundland	▨	Dämmstoff
□	Bauland	▨	Dichtstoff

Abbruch der bestehenden Betriebsgebäude

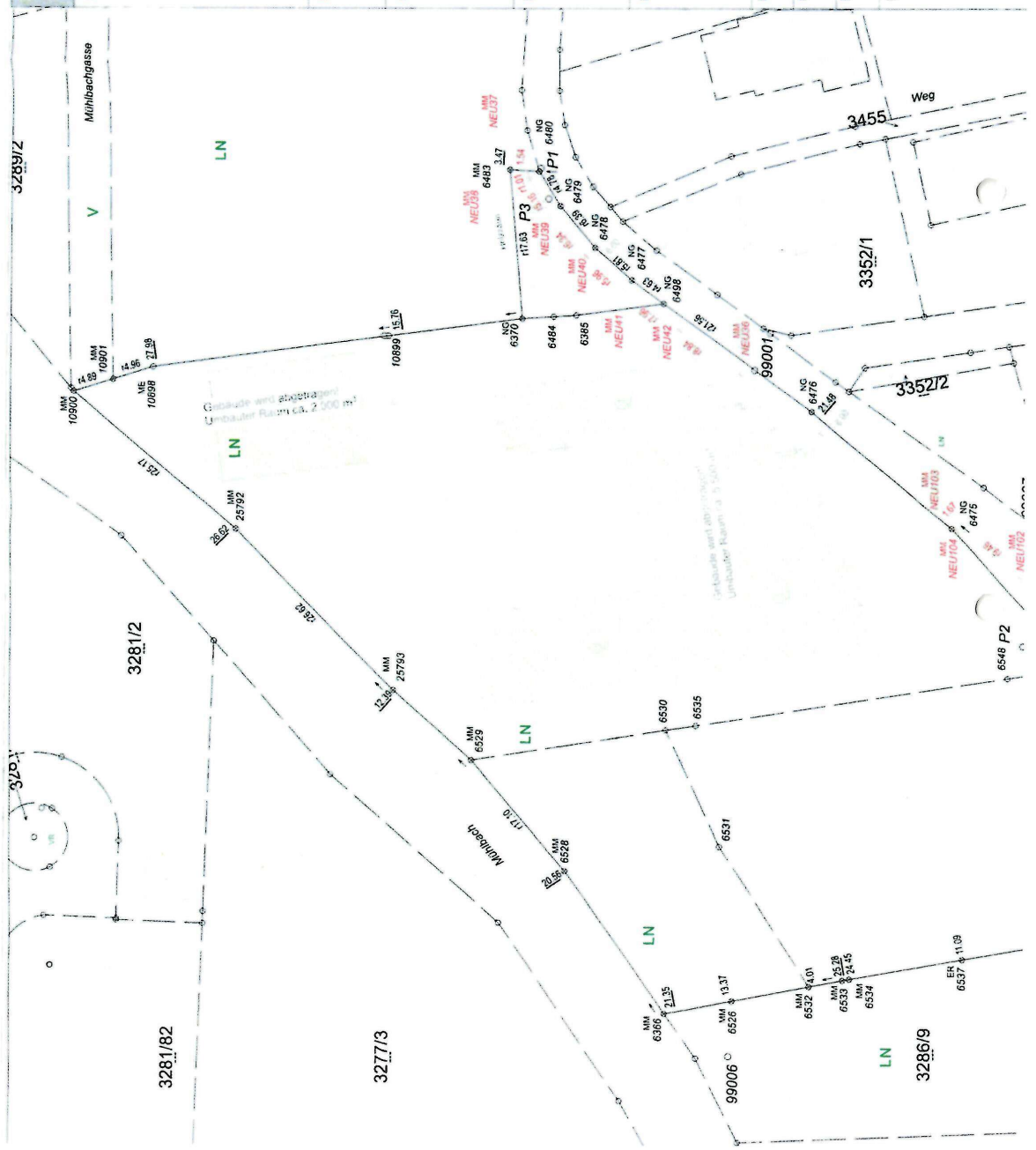
Bauherrschen:
Bachgasse 16,
4844 Vöcklabruck
 Gat.Nr.: 3286/3; 3330/5; 3330/2; 3290
 EZ: 892
 KG: 50324-Unteregau

Bauherr:
Domus Lignum 3 GmbH
 Apprieweg 1
 4850 Unterregau
 mail: office@domuslignum.at
 tel: +43 7672 72055 - 0

Planverfasser: **Litzbauer Holzbau GmbH**
 Litzbauerweg 4
 4850 Unterregau
 mail: office@litzbauer.at
 4867-48 2765 20800 Arnberg 22
 Tel: 07755/20900 Fax: 20920

LAGEPLAN

Höhenfestpunkt: ± 0,00 = 418,00 m ü.A.
 Datum: 15.10.2025
 Maßstab: 1:500
 Vermerk: LFA



Marktgemeinde Regau



Marktgemeinde Regau
A - 4844 Regau 9
gemeinde@regau.ooe.gv.at
www.regau.at

Abteilung: Bauamt
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Gabis, MLBT
Tel: 07672/23102-53
Fax: 07672/23102-4
Mail: bauamt@regau.ooe.gv.at

Zahl: Bau 131/0-82-2025/Ga

BAUANZEIGE-ERMITTLUNGSVERFAHREN **(Erhebungsniederschrift)**

Durchgeführt in Regau, am 04.11.2025

Anwesend:

Von der Marktgemeinde Regau: Dipl.-Ing. Michael Gabis, MLBT

Technischer Amtssachverständiger
vom Bezirksbauamt Gmunden: Ing. Siegfried Kienesberger

Gegenstand: Bauanzeige gemäß § 25 der Oö. Bauordnung 1994 idgF.

Eingelangt am: 15.10.2025

Bauvorhaben: Abbruch der Gebäude der Liegenschaft Bachgasse 16

Anzeigende(r): DOMUS LIGNUM 3 GmbH
Ahornweg 1
5311 Innerschwand am Mondsee

Grundeigentümer(in): DOMUS LIGNUM 3 GmbH
Ahornweg 1
5311 Innerschwand am Mondsee

Grundstück Nr. 3286/3, 3290, 3330/2, 3330/5 (EZ 892)

KG Unterregau

Geplant ist der Abbruch aller auf der Liegenschaft „Bachgasse 16“ befindlichen Gebäude inkl. der Fundamente. Folgende Gebäude befinden sich auf dem Grundstück und werden entsprechend beschrieben:

Pos 1, Imprägnier- und Trocknungshalle:

Das Gebäude hat die Außenabmessungen von rund 20,0 x 14,0 m und besteht in Stahlbetonskelettbau mit teilweiser Ausmauerung. Die Abdeckung besteht mit Brettfachwerksbinder in Form eines flach geneigten Satteldaches mit Wellplatten aus Faserzement und einer Firsthöhe von 7,10 m. Dieses Gebäude diente teilweise für eine Farbimprägnierung von Holzlatten, bei dem eine rund 7,0 x 4,0 m große abgesenkte Wanne aus Stahlbeton mit einer Tiefe von 1,70 m eingebaut ist. Der Rest des Gebäudes diente zum Trocknen der imprägnierten Hölzer.

Pos 2, Druckimprägnierhalle

Dieses Gebäude hat die Außenabmessung von rund 14 x 20 m und besteht aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit Holzverkleidung. Dieser Gebäudeteil war ursprünglich als Schlosserei konzipiert und diente zuletzt für Gerätschaften für eine Druckimprägnierung. Die Abdeckung des eingeschossigen Gebäudeteiles erfolgte mit einem flach geneigten Satteldach mit einer Traufenhöhe von rund 3,20 m über dem fertigen Fußboden.

Pos 3, Lagerhalle

Dieser Baukörper ist in Mischbauweise mit den Außenabmessungen von rund 8,0 x 12,0 m und diente für den Einbau von Wannen zur Tauchimprägnierung. Die Abdeckung des Gebäudeteiles erfolgte ebenfalls mit einem flach geneigten Satteldach mit einer Traufenhöhe von rund 3,20 m über dem fertigen Fußboden.

Pos 4, Büro

Dieser Gebäudeteil diente ursprünglich als Tischlerei, welcher für Büro Zwecke adaptiert wurde. Die maximalen Außenabmessungen dieses eingeschossigen Baukörpers betragen rund 18,0 x 13,50 m. Die Ausführung besteht in Massivbauweise. Den oberen Abschluss bildet ein flach geneigtes Satteldach mit einer Traufenhöhe von rund 3,80 m über dem fertigen Fußboden.

Pos 5, Schutzdach

Dieses Schutzdach diente als überdachter Vorplatz zum Gebäudeteil für die Tauchimprägnierung, bei dem imprägnierte Hölzer gelagert wurden. Die Außenabmessungen des Schutzdaches betragen 7,0 x 18,0 m. Die Abdeckung besteht durch die Verlängerung des südlich angrenzenden Bürotraktes Pos 4.

Pos 6, Büro

Der Bürotrakt besteht in Massivbauweise und ist eingeschossig mit den Außenabmessungen von 16,0 x 11,0 m vorhanden. Die Abdeckung des Gebäudeteiles erfolgte mit einem flach geneigten Satteldach mit einer Traufenhöhe von rund 3,50 m über dem fertigen Fußboden.

Pos 7, Produktionshalle

Dieses Gebäudeteils ist die Verlängerung des südlich vorgelagerten Bürotraktes Pos 6 und besteht mit an Außenabmessungen von rund 24,0 x 11,0 m. Die Herstellung erfolgte in Massivbauweise. Die Abdeckung des Gebäudeteiles erfolgte mit einem flach geneigten Satteldach mit einer Traufenhöhe von rund 3,50 m über dem fertigen Fußboden.

Pos 8, Spänesilo mit Heizraum

Dieser Gebäudeteil besteht durch einen Spänesilo und einem Öl-Heizraum samt Lager. Der eingeschossige Heiz- und Lagerraum hat die Außenabmessungen von rund 6,0 x 6,5 m und besteht in Massivbauweise. Die Abdeckung erfolgt mit einem flach geneigten Pultdach mit einer mittleren Höhe

I:\Bauabteilung\Bauanzeigen\2025\Bau 82#2 - Domus Lignum 3, Bachgasse 16.docx

von rund 5,0 m über dem fertigen Fußboden. Der Spänesilo hat die Außenabmessungen von 6,50 x 5,50 m und ist mit einem Flachdach mit einer maximalen Höhe von rund 10,0 m über dem fertigen Fußboden abgedeckt. Die Ausführung besteht in Massivbauweise.

Der Innenhof wurde zur Gänze mit Schwerlaststahlbetonplatten mit einer Fläche von rund 750 m² abgedeckt.

Im Übrigen wird auf die Projektunterlagen (Plan und Beschreibung) und die Fotodokumentation sowie die ursprünglichen Einreichpläne verwiesen.

Da das angezeigte Bauvorhaben

- a) keiner Bewilligung nach § 24 Abs. 1 der Oö. BauO. 1994 idgF. bedarf,
- b) zwingenden Bestimmungen der Oö. Bauordnung, des Oö. Bautechnikgesetzes und dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde nicht widerspricht,
- c) sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird,

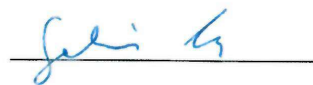
sind **Untersagungsgründe** nach § 25a Abs. 1 der Oö. BauO. 1994 idgF. **nicht gegeben**.

Für die Bauausführung wären gemäß § 25a, Abs. 1a der Oö. BauO. 1994 idgF. nachstehende Auflagen und Bedingungen im Sinne des § 35 Abs. 2 bis 4 vorzuschreiben:

1. Der Abbruch des Gebäudes ist von einer befugten Fachfirma durchführen zu lassen. Diese hat den Beginn der Abbrucharbeiten der Baubehörde bekannt zu geben.
2. Das Abbruchmaterial ist nach dem Oö. Abfallwirtschaftsgesetz und der Restmengenverordnung zu entsorgen. Kontaminierte Bauteile sind entsprechend zu behandeln. Über dem Verbleib der Materialien sind Nachweise zu führen und auf Verlangen den Behörden vorzulegen.
3. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist über allfällige vorhandene Ein- und Aufbauten mit den Verfügungsberechtigten das Einvernehmen herzustellen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind an den Endstellen fachgerecht abzuschließen und in der Natur zu kennzeichnen.
4. Das Gelände im Bereich der abzurechenden Gebäude ist zu säubern, zu renaturieren bzw. so zu gestalten, dass das Ort- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
5. Zur Verminderung belästigender Staubentwicklung sind abzurechende Bauteile und Schutt nach Erfordernis anzufeuchten. Es sind zum Abwurf von Schutt dichte Schlauchrutschen und abgedeckte Container zu verwenden.
6. Der Bauauftraggeber hat die Beendigung der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen.

Dauer der Amtshandlung – Lokalaugenschein vor Ort: 2/2 Stunde, 2 Amtsortgane

Unterschriften:





H:\Baubearbeitung\Bauanzeigen\2025\Bau 82#2 - Domus Lignum 3, Bachgasse 16.docx

SCHAFFUNG VON NEUEN BAUPLÄTZEN

An das
Stadt-, Markt-Gemeindeamt

Regau.....

Sattledt, am 01.10.2025

ANTRAG

um baubehördliche Bewilligung von Bauplätzen nach § 4 bzw. für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken nach § 9 der O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. LGBl. 55/2021

Raum für amtliche Vermerke

A) Antrag der unterfertigten Antragsteller

Wir/Ich ersuche/n um die nachfolgenden näher genannten Bewilligungen:

1. **Antragstelle r/in** (Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Tel):
DOMUS LIGNUM 3 GmbH, Ahornweg 1, 5311 Innerschwand
2. **Grundeigentümer/Miteigentümer** (Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Tel):
DOMUS LIGNUM 3 GmbH, Ahornweg 1, 5311 Innerschwand
Marktgemeinde Regau, Regau 9, 4844 Regau
3. **Betroffene Grundstücke**
(nach dem derzeitigen Grundbuchstand mit Grundstücksnummern und Benützungsort, EZ, KG):
3286/3, verbFl, EZ 892, 3456, SO, EZ 1162,
3290, SoBfl, EZ 892, alle KG Unterregau 50324
3330/2, BflGb+SoBfl, EZ 892,
3330/5, LN, EZ 892,
4. **Beabsichtigte Veränderungen**
laut dem beiliegenden Lageplan (Katastrerauszug)
vom 26.09.2025 GZ 6808/25 des



- a) Schaffung von Bauplätzen ohne Änderung der Grundgrenzen gemäß § 4 O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. 55/2021
(Grundstücksnummer, Flächenausmaß, KG):
- b) Schaffung von Bauplätzen bei gleichzeitiger Änderung der Grundstücksgrenzen gemäß § 4 O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. 55/2021
(Grundstücksnummer, Flächenausmaß, KG):
3330/5, 500m², 3330/13, 585m²,
3330/10, 538m², 3330/14, 500m²,
3330/11, 527m², 3290, 512m²,
3330/12, 500m², alle KG Unterregau 50324
- c) Veränderungen von Bauplätzen und bebauten Grundstücken gemäß § 9 Abs 1 O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. 55/2021
(Grundstücksnummer, Flächenausmaß und KG):
3330/2, 500m², KG Unterregau 50324

OÖ Gemeindebund: BAUPLATZBEWILLIGUNG - ANTRAG um baubehördliche Bewilligung von Bauplätzen nach den §§ 4 und 9 O.ö. BauO 1994

Bau-10/2018
NACHDRUCK VERBOTEN!

5. Beabsichtigte Aufschließung des Grundstückes

- a) Verbindung des Bauplatzes zum öffentlichen Straßennetz:
Der Bauplatz liegt an einer geeigneten öffentlichen Straße; ¹⁾
für den Bauplatz besteht eine grundbücherlich gesicherte
Verbindung zum öffentlichen Wegenetz laut beiliegendem
Lageplan / beiliegendem Dienstbarkeitsvertrag²⁾ ¹⁾
beiliegendem Grundbuchsbeschlus³⁾ ¹⁾
- b) Energieversorgung:
Zuleitung vom Stromversorgungsnetz ¹⁾
- c) Wasserversorgung:
Gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage ¹⁾
Genossenschaftswasserleitung ¹⁾ Eigene Anlage ¹⁾
- d) Abwasserbeseitigung:
Gemeindeeigene Kanalisationsanlage ¹⁾
Flüssigkeitsdichte Senkgrube ¹⁾ Hauskläranlage ¹⁾

6. Angaben über bekannte Bodenverhältnisse
(z.B. Drainagen, Hochwassergefährdung, Steinschlag, Quellschutzgebiet):

7. Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen
(Grundstücksnummer, Flächenausmaß, EZ, KG):

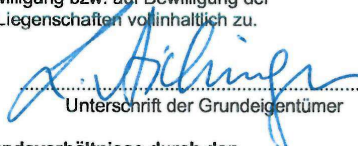
Aus Gstk. 3330/2, wird Teilstk. 1 (369m²), aus Gstk. 3330/5, wird Teilstk. 20 (229m²),
und aus Gstk. 3290, wird Teilstk. 19 (32m²), in den Besitz der Gemeinde, Gstk. 3330/9, übertragen.
3330/9 neu = 632m².

8. Es wird gebeten, eine Bescheidausfertigung und die restlichen Lagepläne an
den Planverfasser zuzustellen.


.....
Unterschrift der Antragsteller

B) Zustimmung der Grundeigentümer (Miteigentümer)

Die von den Antragstellern verschiedenen Grundeigentümer (Miteigentümer)
stimmen dem obigen Antrag auf Bauplatzbewilligung bzw. auf Bewilligung der
Veränderung von Bauplätzen und bebauten Liegenschaften vollinhaltlich zu.


.....
Unterschrift der Grundeigentümer

C) Bestätigung der Eigentums- und Besitzstandsverhältnisse durch den
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

Gemäß § 4 Abs 5 O.ö. BauO 1994 idGF bestätige ich die Richtigkeit
der in diesem Ansuchen samt Anlagen enthaltenen Angaben über Grundeigentümer,
Einlagezahlen beim Grundbuch, Grundstücksnummern, Benützungsarten
und Flächenmaße der betroffenen Grundstücke.


.....
Unterschrift und Stempel

Beilagen:

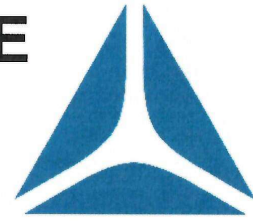
- 1 Lageplan, 3fach oder ein digitaler Plan (einfach) im maximalen Planformat DIN A3
- Bestandsplan gemäß § 4 (2) Z 5 oder (3) Z 4 O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF LGBl. 59/2021
- 1 Grundbuchsauszug
- 1 Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis des Grundsteuer- oder Grenzkatasters
- 1 Auszug aus der Katastralmappe, 3fach, (für Bauplatzbewilligung ohne Grundteilung)

¹⁾ Zutreffendes so ankreuzen

²⁾ Nichtzutreffendes streichen

VERMESSUNGSURKUNDE

Geodata OÖ ZT GmbH



Hauptniederlassung
Schulstraße 34
A-4642 Sattledt
Tel.: +43 7244 20 240 - 0
office.sattledt@geodata.com

Zweigniederlassung
Vorstadt 2
A-4840 Vöcklabruck
Tel.: +43 7672 72 686 - 0
office.voecklabruck@geodata.com

www.geodata-ooe.com




anbescheinigung (§ 39 VermG)

Geschäftszahl: 6808/25
Dokumentenart: Plan
Parzellierung

Katastralgemeinde: 50324 Unterregau
Vermessungsamt: Vöcklabruck
Gerichtsbezirk: Vöcklabruck

Vermessungsdatum: 07.04.2025
Plandatum: 26.09.2025
STP-Version: 2.0





  



Elektronische Beurkundungssignatur



Signator:in	Dipl.-Ing. (FH) Ralf Honermann
Befugnis	Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
Kanzleisitz	Sattledt
Datum / Zeit-UTC	26.09.2025 / 09:26:35
Prüfinformation	https://www.signaturpruefung.gv.at

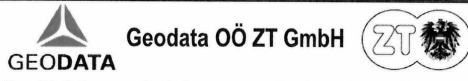
Die Beurkundungssignatur bezieht sich auf die gesamte Urkunde





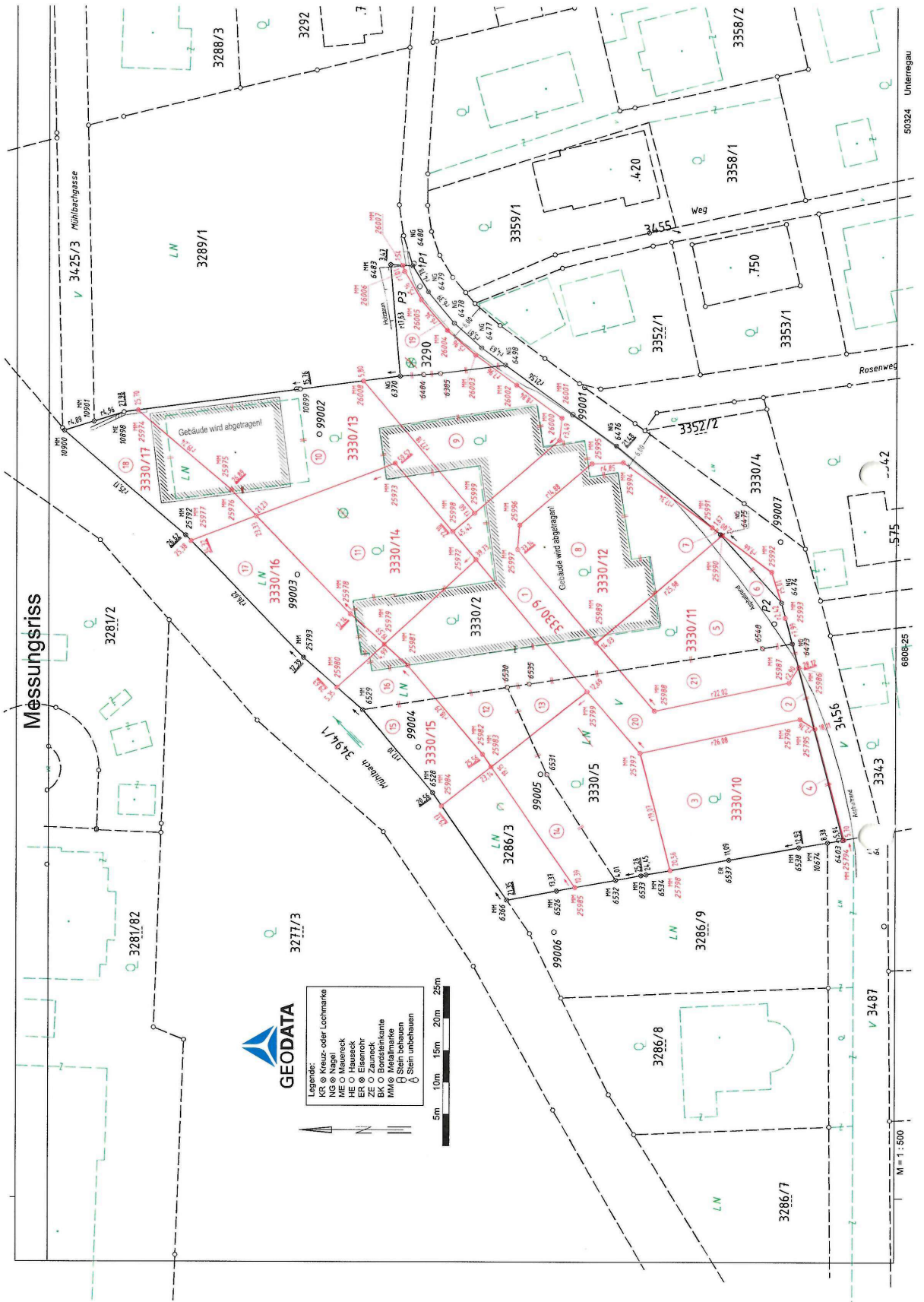
 Geodata OÖ ZT GmbH GEODATA Hauptniederlassung Sattledt Schulstraße 34 4642 Sattledt Tel.: +43 7244 20 240 - 0 Befugnisbescheid BMWFV-91.514/0301-1/3/2015 vom 29.04.2015		 ZT Zweigniederlassung Vöcklabruck Vorstadt 2 4840 Vöcklabruck Tel.: +43 7672 72 686 - 0		GZ 6808/25 Vermessungsamt: Vöcklabruck Gerichtsbezirk: Vöcklabruck KG Name: Unterregau KG Nummer: 50324		Seite: 1 von 2				
Datum der Vermessung: 07.04.2025				Plandatum: 26.09.2025						
Teilungsausweis										
Katasterstand vor der Teilung										
A	Gst.Nr.	G	BA	FT	Fläche (m²)	RD	Ber	EZ	EZ-KG	Eigentümer
A	3286/3		203		630		o	892		DOMUS LIGNUM 3 GmbH (560194s) (FB 560194s) Anteil: 1/1 Ahornweg 1 5311 Innerschwand
A	3290		805		157		o	892		
A	3330/2		Ges.		3676			892		
	3330/2		101	T	1374			892		
	3330/2		805	T	2302			892		
A	3330/5		201		1335		o	892		
A	3456		801		1417			1162		Marktgemeinde Regau Anteil: 1/1 Regau 9 4844 Regau
Summe vor der Teilung					7215					
Trennstücke										
Trennstück	Fläche (m²)	Ber	aus Gst	aus EZ	aus KG-EZ	zu Gst	zu EZ	zu KG-EZ		
1	369	o	3330/2	892		3330/9	NEU 10			
2	1	o	3456	1162		3330/9	NEU 10			
3	535	o	3330/5	892		3330/10	NEU 1			
4	4	o	3456	1162		3330/10	NEU 1			
5	344	g	3330/2	892		3330/11	NEU 2			
6	16	g	3456	1162		3330/11	NEU 2			
7	0	g	3456	1162		3330/12	NEU 3			
8	500	g	3330/2	892		3330/12	NEU 3			
9	388	g	3330/2	892		3290	NEU 13			
10	585	o	3330/2	892		3330/13	NEU 5			
11	500	o	3330/2	892		3330/14	NEU 6			
12	99	g	3286/3	892		3330/2	NEU 12			
13	62	g	3330/5	892		3330/2	NEU 12			
14	158	g	3286/3	892		3330/5	NEU 11			
15	168	g	3286/3	892		3330/15	NEU 7			
16	86	g	3330/2	892		3330/15	NEU 7			
17	305	o	3330/2	892		3330/16	NEU 8			
18	260	o	3330/2	892		3330/17	NEU 9			
19	32	g	3290	892		3330/9	NEU 10			
20	229	g	3330/5	892		3330/9	NEU 10			
21	167	g	3330/5	892		3330/11	NEU 2			
Verzeichnis der Abkürzungen				Ber: Berechnungsarten	BA: Benützungsort bzw. BANU-Code					
A ... Aktion: A = Änderung, L = Löschung, N = Neuaufstellung				o ... aus Koordinaten	101 f ... Bauflächen 501 ... Alpen					
G ... Grenzkaster-Indikator: G = Grundstück im Grenzkataster				g ... grafisch	201 ff ... landw. gen. Fl. 601 ff ... Wald					
FT ... Flächentyp: T = Teilfläche, [leer] = Gesamtfläche des Gst.				R ... Restfläche	301 ... Gärten 701 ff ... Gewässer					
RD ... Rundungsdifferenz in m²				Ro ... Restfläche von o	401 ... Weingärten 801 ff ... Sonstige					

 Geodata OÖ ZT GmbH				GZ 6808/25		Seite: 2 von 2					
GEODATA Hauptniederlassung Sattledt Schulstraße 34 4642 Sattledt Tel.: +43 7244 20 240 - 0		Zweigniederlassung Vöcklabruck Vorstadt 2 4840 Vöcklabruck Tel.: +43 7672 72 686 - 0		Vermessungsamt: Vöcklabruck Gerichtsbezirk: Vöcklabruck KG Name: Unterregau KG Nummer: 50324							
Befugnisbescheid BMWFW-91.514/0301-1/3/2015 vom 29.04.2015				Datum der Vermessung: 07.04.2025		Plandatum: 26.09.2025					
Teilungsausweis											
Trennstück	Fläche (m²)	Ber	aus Gst	aus EZ	aus KG-EZ	zu Gst	zu EZ	zu KG-EZ			
Stand nach der Teilung											
A	Gst.Nr.	G	BA	FT	Fläche (m²)	RD	Ber	EZ	EZ-KG	Eigentümer	
A	3286/3		201		206	1	o	NEU 4		lt. Vertrag	
A	3290		301		512	-1	o	NEU 13		lt. Vertrag	
A	3330/2		301		500		o	NEU 12		lt. Vertrag	
A	3330/5		201		500		o	NEU 11		lt. Vertrag	
N	3330/9		801		632	1	o	NEU 10		lt. Vertrag	
N	3330/10		301		538	-1	o	NEU 1		lt. Vertrag	
N	3330/11		301		527		o	NEU 2		lt. Vertrag	
N	3330/12		301		500		o	NEU 3		lt. Vertrag	
N	3330/13		301		585		o	NEU 5		lt. Vertrag	
N	3330/14		301		500		o	NEU 6		lt. Vertrag	
N	3330/15		201		253	-1	o	NEU 7		lt. Vertrag	
N	3330/16		201		305		o	NEU 8		lt. Vertrag	
N	3330/17		201		260		o	NEU 9		lt. Vertrag	
A	3456		801		1396		R	1162		Marktgemeinde Regau Anteil: 1/1 Regau 9 4844 Regau	
Summe nach der Teilung					7214	-1					
Verzeichnis der Abkürzungen				Ber: Berechnungsarten			BA: Benützungstyp bzw. BANU-Code				
A ... Aktion: A = Änderung, L = Löschung, N = Neuaufstellung				o ... aus Koordinaten			101 f ... Bauflächen		501 ... Alpen		
G ... Grenzkaster-Indikator: G = Grundstück im Grenzkataster				g ... grafisch			201 ff ... landw. gen. Fl.		601 ff ... Wald		
FT ... Flächentyp: T = Teilfläche, [leer] = Gesamtläche des Gst.				R ... Restfläche			301 ... Gärten		701 ff ... Gewässer		
RD ... Rundungsdifferenz in m²				Ro ... Restfläche von o			401 ... Weingärten		801 ff ... Sonstige		

 Geodata OÖ ZT GmbH				GZ 6808/25		Seite: 1 von 3				
GEODATA Hauptniederlassung Sattledt Schulstraße 34 4642 Sattledt Tel.: +43 7244 20 240 - 0		Zweigniederlassung Vöcklabruck Vorstadt 2 4840 Vöcklabruck Tel.: +43 7672 72 686 - 0		Vermessungsamt: <i>Vöcklabruck</i>		Gerichtsbezirk: <i>Vöcklabruck</i>				
Befugnisbescheid BMWFW-91.514/0301-1/3/2015 vom 29.04.2015				KG Name: <i>Unterregau</i>		KG Nummer: <i>50324</i>				
Koordinatenverzeichnis										
KG.Nr.	PunktNr.	y [m]	x [m]	Typ	Kl.	Ind.	Kz.	mPkg [m]	GFN	Bem.
Festpunkte										
	272-48G1	24955.06	318336.19	FP						
	170-66A1	25845.55	317702.65	FP						
50324	154C1	25281.65	317740.04	FP						
50324	180C1	25502.11	317631.42	FP						
50324	181C1	25950.14	317843.71	FP						
50326	96A1	26037.06	318204.64	FP						
Messpunkte										
50324	99001	25770.97	317863.29	MP				0.01		
50324	99002	25763.47	317905.03	MP				0.00		
50324	99003	25741.53	317908.38	MP				0.00		
50324	99004	25714.58	317889.35	MP				0.00		
50324	99005	25710.33	317870.05	MP				0.00		
50324	99006	25685.47	317867.87	MP				0.00		
50324	99007	25746.81	317832.49	MP				0.00		
50324	99008	25686.53	317816.03	MP				0.00		
50324	P1	25790.37	317890.26	MP						
50324	P2	25734.06	317833.42	MP						
50324	P3	25786.78	317889.32	MP						
50324	P4	25766.67	317865.13	MP						
überprüfte Grenzpunkte										
50324	6366	25690.47	317875.34	GP	p	G	134		9000001/1987	
50324	6370	25772.64	317892.37	GP	p	E	136		9000014/1980	
50324	6403	25700.04	317822.58	GP	p	E	009		9000007/1986	
50324	6404	25701.06	317816.73	GP	p	E	025		9000007/1986	
50324	6474	25737.31	317832.28	GP	p	E	136		9000014/1980	
50324	6476	25761.76	317858.33	GP	p	E	136		9000014/1980	
50324	6477	25777.14	317879.53	GP	p	E	136		9000014/1980	
50324	6478	25781.02	317883.86	GP	p	E	136		9000014/1980	
50324	6479	25785.94	317887.94	GP	p	E	136		9000014/1980	
50324	6480	25790.01	317890.44	GP	p	E	136		9000014/1980	
50324	6483	25790.20	317893.90	GP	p	E	134		9000014/1980	
50324	6498	25774.42	317875.78	GP	p	E	136		9000014/1980	
50324	6526	25691.93	317867.49	GP	p	G	134		9000001/1987	
50324	6528	25707.36	317887.07	GP	p	E	134		9000052/1972	
50324	6529	25720.38	317898.15	GP	p	V	134		9000052/1972	
50324	6532	25693.65	317858.29	GP	p	G	134		9000001/1987	
50324	6533	25694.38	317854.35	GP	p	G	134		9000001/1987	
50324	6534	25694.53	317853.54	GP	p	G	134		9000001/1987	
50324	6537	25696.88	317840.39	GP	p	G	135		9000001/1987	
50324	6538	25698.84	317829.47	GP	p	G	134		9000001/1987	
50324	10674	25699.62	317824.99	GP	p	G	134		9000001/1987	
50324	10898	25766.91	317935.73	GP	p	E	139		9000010/1984	
50324	10899	25770.57	317907.99	GP	p	E	009		9000010/1984	
Verzeichnis der Abkürzungen:										
Typ - Punkttyp		FP...Festpunkt, MP...Messpunkt, GP...Grenzpunkt, SO...Sonstige								
Kl. - Klassifizierung		a...geändert, l...gelöscht, n...neu, p...überprüft, t...transformiert, u...übernommen								
Ind. - Indikator:		G...Punkt des Grenzkatasters, E...Punkt an das Festpunktfeld angeschlossen, T...technischer Punkt (transformiert), V...verhandelter und verbindlich festgelegter Punkt, B...in seiner Lage durch Bodenbewegung veränderter Punkt, R...Punkt des Grenzkatasters im Berichtigungsverfahren gem. § 13 VermG								
Kz. - Kennzeichnung des Grenzpunktes:		009...Grenzstein behauen oder geformt, 010...Grenzstein unbehauen, 020...Grenzpunkt nicht gekennzeichnet,								
GFN - Geschäftsfallnummer		025...Grenzpunkt indirekt gekennzeichnet, 131...Zeichen im Fels, 132...Marke, 133...Marke aus Kunststoff, 134...Marke aus Metall,								
Bem. - Bemerkung		135...Eisenrohr, 136...Nagel, 137...Bolzen, 138...Hausecke, 139...Mauerecke, 140...Zaunsäule, 141...Randstein, Bordsteinkante								

 Geodata OÖ ZT GmbH Hauptniederlassung Sattledt Schulstraße 34 4642 Sattledt Tel.: +43 7244 20 240 - 0 Befugnisbescheid BMWFW-91.514/0301-1/3/2015 vom 29.04.2015		Zweigniederlassung Vöcklabruck Vorstadt 2 4840 Vöcklabruck Tel.: +43 7672 72 686 - 0		GZ 6808/25		Seite: 2 von 3				
				Vermessungsamt: <i>Vöcklabruck</i>		Gerichtsbezirk: <i>Vöcklabruck</i>				
				KG Name: <i>Unterregau</i>						
				KG Nummer: <i>50324</i>						
KG.Nr.	PunktNr.	y [m]	x [m]	Typ	Kl.	Ind.	Kz.	mPlg [m]	GFN	Bem.
50324	10900	25764.00	317945.14	GP	p	V	134		9000010/1984	
50324	10901	25765.44	317940.47	GP	p	E	134		9000010/1984	
50324	25792	25747.65	317926.01	GP	p	V	134			
50324	25793	25728.64	317907.38	GP	p	V	134			
gelöschte Grenzpunkte										
50324	6385	25773.06	317886.02	GP	I	E			9000014/1980	
50324	6473	25730.93	317830.59	GP	I	E	136		9000014/1980	
50324	6475	25747.92	317841.90	GP	I	E	136		9000014/1980	
50324	6484	25772.88	317888.67	GP	I	E			9000014/1980	
50324	6530	25724.00	317875.33	GP	I	E			9000052/1972	
50324	6531	25710.27	317869.02	GP	I	E	020		9000052/1972	
50324	6535	25724.53	317871.86	GP	I	E			9000052/1972	
50324	6548	25730.21	317835.21	GP	I	E			9000052/1972	
neue Grenzpunkte										
50324	25794	25700.08	317822.35	GP	n		134			
50324	25795	25717.59	317826.97	GP	n		134			
50324	25796	25719.03	317829.32	GP	n		134			
50324	25797	25713.67	317854.50	GP	n		134			
50324	25798	25695.21	317849.71	GP	n		134			
50324	25799	25723.34	317862.72	GP	n		134			
50324	25972	25743.93	317880.25	GP	n		134			
50324	25973	25759.00	317893.07	GP	n		134			
50324	25974	25767.21	317933.47	GP	n		134			
50324	25975	25754.74	317918.82	GP	n		134			
50324	25976	25750.69	317914.87	GP	n		134			
50324	25977	25746.77	317925.14	GP	n		134			
50324	25978	25735.48	317900.06	GP	n		134			
50324	25979	25730.72	317894.72	GP	n		134			
50324	25980	25723.95	317902.13	GP	n		134			
50324	25981	25727.40	317891.00	GP	n		134			
50324	25982	25713.47	317879.14	GP	n		134			
50324	25983	25711.49	317877.76	GP	n		134			
50324	25984	25705.29	317885.63	GP	n		134			
50324	25985	25692.48	317864.56	GP	n		134			
50324	25986	25727.27	317829.52	GP	n		134			
50324	25987	25724.80	317831.04	GP	n		134			
50324	25988	25720.28	317852.25	GP	n		134			
50324	25989	25730.97	317861.34	GP	n		134			
50324	25990	25747.81	317841.56	GP	n		134			
50324	25991	25748.99	317843.18	GP	n		134			
50324	25992	25742.09	317833.77	GP	n		134			
50324	25993	25734.97	317831.66	GP	n		134			
50324	25994	25759.16	317857.23	GP	n		134			
50324	25995	25758.97	317862.08	GP	n		134			
50324	25996	25749.33	317873.42	GP	n		134			
50324	25997	25745.52	317873.72	GP	n		134			
50324	25998	25748.26	317883.93	GP	n		134			
Verzeichnis der Abkürzungen:										
Typ - Punkttyp		FP...Festpunkt, MP...Messpunkt, GP...Grenzpunkt, SO...Sonstige								
Kl. - Klassifizierung		a...geändert, l...gelöscht, n...neu, p...überprüft, t...transformiert, u...übernommen								
Ind. - Indikator:		G...Punkt des Grenzkatasters, E...Punkt an das Festpunktfeld angeschlossen, T...technischer Punkt (transformiert), V...verhandelter und verbindlich festgelegter Punkt, B...in seiner Lage durch Bodenbewegung veränderter Punkt, R...Punkt des Grenzkatasters im Berichtigungsverfahren gem. § 13 VermG								
Kz. - Kennzeichnung des Grenzpunktes:		009...Grenzstein behauen oder geformt, 010...Grenzstein unbehauen, 020...Grenzpunkt nicht gekennzeichnet,								
GFN - Geschäftsfallnummer		025...Grenzpunkt indirekt gekennzeichnet, 131...Zeichen im Fels, 132...Marke, 133...Marke aus Kunststoff, 134...Marke aus Metall,								
Bem. - Bemerkung		135...Eisenrohr, 136...Nagel, 137...Bolzen, 138...Hausecke, 139...Mauerecke, 140...Zaunsäule, 141...Randstein, Bordsteinkante								

 Geodata OÖ ZT GmbH				GZ 6808/25		Seite: 3 von 3				
GEODATA Hauptniederlassung Sattledt Schulstraße 34 4642 Sattledt Tel.: +43 7244 20 240 - 0		Zweigniederlassung Vöcklabruck Vorstadt 2 4840 Vöcklabruck Tel.: +43 7672 72 686 - 0		Vermessungsamt: <i>Vöcklabruck</i>		Gerichtsbezirk: <i>Vöcklabruck</i>				
Befugnisbescheid BMWFW-91.514/0301-1/3/2015 vom 29.04.2015				KG Name: <i>Unterregau</i>		KG Nummer: <i>50324</i>				
KG.Nr.	PunktNr.	y [m]	x [m]	Typ	Kl.	Ind.	Kz.	mPlg [m]	GFN	Bem.
50324	25999	25751.18	317880.51	GP	n		134			
50324	26000	25762.62	317867.13	GP	n		134			
50324	26001	25766.09	317866.80	GP	n		134			
50324	26002	25771.28	317873.96	GP	n		134			
50324	26003	25775.99	317880.38	GP	n		134			
50324	26004	25779.89	317884.89	GP	n		134			
50324	26005	25784.71	317889.01	GP	n		134			
50324	26006	25789.14	317891.65	GP	n		134			
50324	26007	25790.09	317891.98	GP	n		134			
50324	26008	25771.88	317898.12	GP	n		134			
ETRS89-Punkte		X [m]	Y [m]	Z [m]	Messdatum					
Festpunkte										
	170-66A1	4154971.696	1011250.125	4717026.370	20.04.2004					
50324	154C1	4155069.567	1010693.748	4717045.494	15.07.2014					
50324	180C1	4155105.009	1010928.742	4716981.698	15.07.2014					
50324	181C1	4154842.025	1011326.847	4717116.747	15.07.2014					
50326	96A1	4154561.101	1011349.648	4717358.464	27.04.2015					
Messpunkte										
50324	P1	4154839.483	1011162.027	4717141.351	24.03.2025					
50324	P2	4154894.558	1011117.209	4717104.428	24.03.2025					
50324	P3	4154841.075	1011158.708	4717140.809	24.03.2025					
50324	P4	4154863.511	1011143.359	4717124.973	24.03.2025					
Verzeichnis der Abkürzungen:										
Typ - Punkttyp		FP...Festpunkt, MP...Messpunkt, GP...Grenzpunkt, SO...Sonsige								
Kl. - Klassifizierung		a...geändert, l...gelöscht, n...neu, p...überprüft, t...transformiert, u...übernommen								
Ind. - Indikator:		G...Punkt des Grenzkatasters, E...Punkt an das Festpunktfeld angeschlossen, T...technischer Punkt (transformiert), V...verhandelter und verbindlich festgelegter Punkt, B...in seiner Lage durch Bodenbewegung veränderter Punkt, R...Punkt des Grenzkatasters im Berichtigungsverfahren gem. § 13 VermG								
Kz. - Kennzeichnung des Grenzpunktes:		009...Grenzstein behauen oder geformt, 010...Grenzstein unbehauen, 020...Grenzpunkt nicht gekennzeichnet,								
GFN - Geschäftsfallnummer		025...Grenzpunkt indirekt gekennzeichnet, 131...Zeichen im Fels, 132...Marke, 133...Marke aus Kunststoff, 134...Marke aus Metall,								
Bem. - Bemerkung		135...Eisenrohr, 136...Nagel, 137...Bolzen, 138...Hausecke, 139...Mauerecke, 140...Zaunsäule, 141...Randstein, Bordsteinkante								





teamtech ZT-GmbH
Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Vermessungswesen
office@teamtech.at, tel +43 7612 87 231
4810 Gmunden, Scharnsteinerstr. 49

Domus Lignum 3 GmbH

Ahornweg 1
A-5311 Innerschwand am Mondsee

Ihr Schreiben

Unser Zeichen
GZ: 18040

Sachbearbeiter
StD

Datum:
20.12.2024

**Bauvorhaben: Abbruch der bestehenden Betriebsgebäude und Errichtung eines
Mehrparteienwohnhauses samt Tiefgarage
Fachtechnische Stellungnahme**


Sehr geehrte Frau Ing. Doris C. Aichinger,

uns wurde von Ihnen die Vorprüfung des Bau-SV zur Einreichung des oben genannten Bauvorhabens übermittelt. Laut Vorprüfung des Bau-SV Hr. Kienesberger, vom 26.11.2024, befindet sich das geplante BV im HQ 100 Bereich, welches bei Errichtung einen Retentionsraumverlust verursachen würde und deshalb eine Schaffung von Ausgleichsflächen gefordert wird. Weiters wird Laut Bau-SV auf das „Hochwassergeschützte Bauen“ gem. § 47 Oö. BauTG 2013 hingewiesen.

Hierzu möchten wir folgende **Stellungnahme** abgeben:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in Schalchham auf dem Grundstück 3286/3, 3290, 3330/2 und 3330/5 in der Katastralgemeinde Unterregau (50 3 24). Gem. Gefahrenzonenplan „Vöckla“ (Projektsjahr 2012) befindet sich das BV in der HQ100 Zone bzw. in der „Gelben Gefahrenzone“. Zwischenzeitlich wurde im Jahr 2022 die Umsetzung eines 100-jährlichen Hochwasserschutzes für Schalchham, wo sich das betroffene Grundstück befindet, durchgeführt und auch abgeschlossen. Die geforderte Schaffung von Ausgleichsflächen durch die Errichtung des BV und des dadurch entstehenden Retentionsraumverlustes ist daher nicht mehr notwendig, weil durch die lineare Errichtung des Hochwasserschutzes und durch die Absenkung der Ager durch Schaffung einer Flutmulde im Ausmaß von 30 000m³ sich die HQ100 Anschlaglinie des Gefahrenzonenplanes Vöckla verändert hat und nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

Für das Grundstück wurde ein Flächenwidmungsverfahren durchgeführt und das Betriebsbaugelände bzw. das eingeschränkte Gemischtes Baugelände in ein Wohngebiet umgewidmet. Der Beschluss der Umwidmung erfolgte am 21.10.2024. In dieser Verhandlungsschrift wurde eine Stellungnahme des

 Ingenieurkonsulenten
Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Vermessungswesen

SEITE 1 von 2

Gewässerbezirks Gmunden angeführt, die wie folgt lautet:

„Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Gmunden):

Der Umwidmung wird zugestimmt.

Die beantragte Baulandwidmung befindet sich lt. Gefahrenzonenplan im 30- und 100-jährlichen HW-Abflussbereich (Gelbe Zone). **Durch Umsetzung eines HW-Schutzprojektes besteht diese Gefährdung nicht mehr. Die Funktionsfähigkeit der Schutzanlage wurde durch den Gewässerbezirk Gmunden bestätigt.** Die Vorgaben für eine Baulandwidmung im Sinne des § 21 Abd. 1a, sind aus schutzwasserbaufachlicher Sicht erfüllt.“

Aufgrund der genannten Gegebenheit würde eine Modellierung und Berechnung des Retentionsraumverlustes und die Ermittlung der Auswirkungen auf Dritte für das gegenständliche BV zu keinem Ergebnis kommen, da die tatsächlichen Gegebenheiten bzw. der Hochwasserschutz samt umgesetzter Maßnahmen bei der Modellierung berücksichtigt wird.

Gem § 47 Abs.5 Oö. BauTG 2013 wird laut Einreichplanung die Fußbodenoberkante bei Wohnzwecken dienenden Räume mindestens 50 cm über dem Niveau des ursprünglichen Hochwasserabflussbereichs ausgeführt.

Laut Gewässerbezirk liegt die ursprüngliche HQ100 Linie im Bereich der betroffenen Grundstücke bei 417,85 m ü. A. Im Einreichplan liegt die FBOK im EG bei 418;50 m ü.A.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung!

Beilagen:

- A) Vorprüfung Bau-SV vom 26.11.2024
- B) Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates der Marktgemeinde Regau vom 21.10.2024
- C) E-Mail Gewässerbezirk bzgl. der Hochwasseranschlaglinie für ein HQ100
- D) Einreichplan zum BV



teamtech ZT-GmbH

Ingenieurkonsultanten für
Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Vermessungswesen

4810 Gmunden / Scharnsteinerstr. 49
tel. +43 7612 87231 / fax DW 20

.....
Dipl.-Ing. Dominik Stehrer

20.11.2024

DOMUS LIGNUM 3

2,56.2
745.3.

Marktgemeinde Regau
zH Bauamt Hr. DI Michael Gabis
A-4844 Regau 9
michael.Gabis@regau.ooe.gv.at

Marktgemeinde Regau Polläischer Bezirk Vöcklabruck	
Eing.	15. Okt. 2025
Zahl
Beil.	Sachbearbeiter:

g

Regau, am 15.10.2025

Betreff: Rückzug des eingereichten Wohnbauprojekts – Bachgasse 16, 4844 Regau

Sehr geehrter Herr DI Gabis,

wir nehmen Bezug auf das am 1. April 2025 bei der Marktgemeinde Regau eingereichte Wohnbauprojekt auf der Liegenschaft Bachgasse 16, 4844 Regau.

Im Einvernehmen mit der Marktgemeinde geben wir hiernit bekannt, dass dieses Bauvorhaben zurückgezogen wird. Wir ersuchen, das Projekt in den Unterlagen entsprechend als zurückgezogen zu vermerken und keine weiteren Bearbeitungsschritte vorzunehmen.

Für die bisherige Kooperation und die konstruktive Zusammenarbeit möchten wir uns herzlich bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

Domus Lignum 3 GmbH.

Doris C. Aichinger

GF Ing. Doris C. Aichinger

Domus Lignum 3 GmbH
Anonweg 1 | A-5311 Innerschwand am Mondsee, Austria
tel +43 (7672) 72055 -0 | office@domuslignum.at

ERG 22
r-holbau.at

Marktgemeinde Regau



Marktgemeinde Regau
A - 4844 Regau 9
gemeinde@regau.ooe.gv.at
www.regau.at

Abteilung: Bauamt
Bearbeiter: Ing. Andreas Schaumberger, B.Sc.
Tel: 07672/23102-24
Fax: 07672/23102-4
Mail: bauamt@regau.ooe.gv.at
Zahl: Gem-031/3-2021/AS

Regau, am 21.05.2025

VERORDNUNG

DES GEMEINDERATES DER MARKTGEMEINDE REGAU VOM 21.10.2024 MIT DER EIN
NEUPLANUNGSGEBIET – „DOMUS LIGNUM - SCHALCHHAM“
ERLASSEN WIRD.

Gemäß § 37b des Oö. Raumordnungsgesetz 1994, in der geltenden Fassung, wird
verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Die in der nachstehenden Abbildung 1 abgegrenzten Parzellen 3330/2, 3330/5, 3286/3 und
3290 der Katastralgemeinde Unterregau (KG-Nr. 50324) werden zum Neuplanungsgebiet
erklärt.

Abbildung 1 (ohne Maßstab)



I:\Baubteilung\ab 2005\Flächenwidmung Nr 5 + ÖEK 2 ab 2017_NEUPLANUNGSGEBIETSCHALCHHAM -
Bachgasse\Verordnung Domus Lignum Schalchham 21.05.2025.doc

§ 2 Begründung

Die ggstl. Grundstücke umfassen eine Gesamtfläche von 5.810m² und werden, im Rahmen des Flächenwidmungsplanänderungsverfahrens 5.083 „Domus Lignum 3 GmbH – Schalchham“ als Wohngebiet, gemäß § 22 Abs. 1 des Oö. ROG, gewidmet.

Im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung ist nunmehr die Erklärung zum Neuplanungsgebiet notwendig.

Folgende, für die Planung maßgeblichen Punkte sind Inhalt dieser Neuplanungsgebietsverordnung:

- ❖ Der Geltungsbereich innerhalb des Neuplanungsgebietes betrifft grundsätzlich nur jene Flächen bzw. Grundstücke, die sich in der Baulandkategorie des § 22 Abs. (1) „Wohngebiet“ des Oö. ROG 1994 idgF befinden.
- ❖ Die Abstandsbestimmungen gemäß §40 bzw. §41 des Oö. BauTG 2013 idgF. sind einzuhalten.
- ❖ Maximale Gebäudehöhe begrenzt mit 3 Geschossen bzw. 10,5 Meter (Attika- bzw. Firstoberkante)
- ❖ Offene Bauweise, im Sinne des §32 Abs. 5 Z2 des Oö. ROG 1994 idgF.
- ❖ Maximale Anzahl der Wohneinheiten: 36
- ❖ Maß der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,38
- ❖ Mind. 2 Abstellplätze pro Wohneinheit
- ❖ Im Grenzbereich der Parzellen ist eine Bepflanzung mit ortsüblichen Bäumen und/oder Sträuchern vorzusehen.

§ 3 Wirkung

gemäß § 37b Abs. (2) des OÖ ROG idgF:

Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat die Wirkung, dass Bauplatzbewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen - ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 4 Oö. Bauordnung 1994 - nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert. Dies gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994, ausgenommen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. Bauordnung 1994, sinngemäß.

§ 4

Geltungsdauer

gemäß § 37b Abs. (4) und §37b Abs (5) des OÖ ROG idGF:

Die Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet tritt entsprechend dem Anlass, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirkamwerden des neuen Bebauungsplans, spätestens jedoch nach zwei Jahren, außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird.

Der Gemeinderat kann die Erklärung zum Neuplanungsgebiet höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern. Eine darüberhinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen. Eine solche Verordnung bedarf einer Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit der Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtskraftwerden des neuen Bebauungsplanes außer Kraft.

§ 5

Rechtswirksamkeit

Die Rechtswirksamkeit der „Verordnung des Neuplanungsgebietes für den Bereich
„DOMUS LIGNUM - SCHALCHHAM“

beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Angeschlagen am: 21. MAI 2025

Abgenommen am: 04. JUNI 2025

Der Bürgermeister:


(Harringer)