

SCHILL21

GESCHÄFTSPLAN WOHNBAUPROJEKT

4020 Linz | Schillerstraße



Das Unternehmen

Die SCHILL 21 Projekt GmbH ist eine Immobilienzweckgesellschaft der ORTNER Real/ Bau & Boden Gruppe. Unsere privat geführten Unternehmen sind zweigeteilt, wobei der eine Arm des Unternehmens, die ORTNER Real, die Immobilien hält und auf der anderen Seite, die Bau & Boden Immobilien GmbH für das operative Geschäft und die Realisierung von Immobilien-Projekten zuständig ist.

Unser Fokus und die damit einhergehende Expertise liegen im Bereich der Immobilienentwicklung. Die einzigartige Kompetenz als Komplettanbieter rund um Immobilien – von der Standortanalyse, Projektierung und Planung bis hin zur Errichtung und weiteren Vermarktung der fertigen Flächen, gibt Ihnen die Sicherheit von klar strukturierten und nachhaltigen Investments.

Der Blick auf das Ganze, war dabei von Beginn an der Leitsatz, unter dem bis heute mehr als 370.000 m² Wohnbau-, Gewerbe- und Spezial-Immobilien projektiert und errichtet wurden. Die Standorte der Bau & Boden Gruppe befinden sich in Linz und Wien.

Was uns von anderen unterscheidet

Das größte Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu anderen Marktanbietern liegt in unserem Personal. Als Komplettanbieter im Bereich der Immobilien verfügt die Bau & Boden Gruppe über kompetentes technisches und wirtschaftliches Personal. Dadurch stellen wir schnelle Resultate in einer vertrauensvollen Zusammenarbeit sicher. Auch für Family Offices und institutionelle Investoren haben wir einen eigenen Ansprechpartner im Unternehmen.

Generalplaner Bau & Boden Immobilien GmbH	Unternehmensdaten (SPV) SCHILL 21 Projekt GmbH
Rechtsform Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Rechtsform Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Stammkapital 424.570 EUR	Stammkapital (35.000 EUR) 10.000 EUR (gründungspriv. Stammeinlage)
Firmenbuchnummer FN 90084b	Firmenbuchnummer FN 439737 y
Eigentümer (>20%) ORTNER REAL GmbH, Ing. Andreas Ortner Treureal Management GmbH, Matthias Scheiblberger	Eigentümer ORTNER REAL GmbH, Familie Ortner P2 Immo, Herr Mag. Peter Pammer
Niels Stalberg, LL.M., MBA	Bau & Boden Immobilien GmbH (Leitung Planung & Development)
Geschäftsführung Ing. Andreas Ortner Niels Stalberg, LL.M.MBA Matthias Scheiblberger	Geschäftsführer Ing. Andreas Ortner
Prokurist Mag. Peter Pammer	Gründung 02.09.2015
Gründung 09.05.1993	

Management

Themengebiet

Ausbildung & Co



Andreas
Ortner

- Eigentümer und CEO der Ortner Real
- Partner und CEO der Bau & Boden Gruppe
- Frühere Positionen: Partner und Manager von Immobiliengesellschaften mit dem Fokus auf Development (Oberösterreich/ Wien)
- Präsident des Bauträgerverbandes
- Ankauf von Liegenschaften
- Investors Relations, Finanzierungen
- Planung & Development
- Kopf aller bautechnischen Aspekte

- Ing.
- Makler & Bauträger
- Immobilientreuhänder



Niels
Stalberg

- Partner & CFO der Bau & Boden Immobilien
- Frühere Positionen: Diverse Führungspositionen in der Immobilienfinanzierung/ Banken (Deutschland, UK-London, Österreich, CEE); Erste Group, Landesbank Berlin, Berlin Hyp, Raiffeisen Gruppe
- Verantwortlich für die Finanzierung und Finanzplanung
- Capital Markets & Finance
- Investment Möglichkeiten
- Aufbau von Fund-/ Bond Strukturen

- Master of Laws (LL.M.) in real estate
- Executive MBA (EMBA) in Mergers & Acquisitions
- I. und II. Jur. Staatsexamen
- Rechtsanwalt (Deutschland/ Hamm) (Ass.-Jur.)



Matthias
Scheiblberger

- Partner & CCO der Bau & Boden Immobilien
- Im Aufsichtsrat der KMU Akademie Österreich
- Frühere Positionen: GF von diversen Immobilienunternehmen
- Relationship Management
- Investorenbetreuung
- Presse & Werbung
- Financing
- Marketing

- Immobilientreuhänder
- Konsul der Republik von Guinea



Peter
Pammer

- Prokurist der Bau & Boden Immobilien und GF zahlreicher SPVs
- Frühere Positionen: Manager im Bereich Real Estate Development in Oberösterreich & Wien
- Verantwortlicher Leiter für die Expansion von Bauunternehmen in Österreich, Deutschland und Polen (CEE); H
- Rechtsaufsicht
- Transaktionsprozesse
- Bilanzierung
- Rechnungswesen
- Planung und Development
- Projektmanagement und Projektkontrolle

- Mag.(MBA) der Wirtschaftswissenschaften/ BWL
- Makler & Bauträger
- Immobilientreuhänder



Andreas
Ausserwöger

- Head of Acquisition/ Sale & Investors Relations
- Frühere Positionen: Manager im Bereich Transaktionen & Makler. Fokus Wiener Markt; Raiffeisen Gruppe
- Ankauf
- Verkauf
- Investors relations
- Marketing
- Leitung des Maklerarms der Bau & Bodengruppe
- Aufsicht über Franchisepartner des Unternehmens

- Makler & Bauträger



Geplante Wohneinheiten	33
GST Fläche lt. GB	ca. 565 m ²
Geplante bewertete WNFL	ca. 2.073 m ²
Bestandsfrei	100 %

Zu erreichender Mindestbetrag	250.000 EUR
Funding Höchstbetrag	750.000 EUR
Crowd-Invest-Zeichnungsfrist	bis 18.10.2020
Darlehenslaufzeit	12 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption von bis zu 6 Monaten
Verzinsung	7,05% p.a.

Das geplante Neubauprojekt befindet sich in der Schillerstraße / Humboldtstraße im Herzen von Linz und ist eine der begehrtesten Wohnlagen in Linz. Die Linzer Landstraße, der Schillerpark, Volksgarten, das neue Linzer Musiktheater sind nur einige Highlights, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. Ebenso ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sowie die Nahversorgung und die sonstige Infrastruktur im nahen Umkreis ideal gewährleistet.

Das Projekt und Exit

Das Grundstück ist angekauft und die Baugenehmigung wurde bereits erteilt. Das Grundstück ist bereits länger im Besitz unserer Firma. Im Jahr 2020 wurde die Planung jedoch insoweit abgeändert, dass der auf dem Grundstück bestehende und bereits durch uns entkernte Altbau vollständig abgerissen werden soll. Wir erhielten die Genehmigung für den vollständigen Neubau des gesamten Areals. Auf diese Art und Weise entstehen nicht nur die technischen Vorteile einer zusammenhängenden Tiefgarage unter dem Areal, sondern darüber hinaus ist aus kaufmännischer Hinsicht eine bessere Verwertung garantiert. Der Neubau fällt nunmehr in allen Fällen nicht unter das Mietrechtsgesetz, welche bei einem sanierten Altbau strittig gesehen werden konnte. Daher wird als Exit auch der Gesamtverkauf an einem Investor bevorzugt. Die Bau & Boden Gruppe ist derzeit im Gespräch mit eigenen Investoren.



Aktuelle Projekte



„RUDO“ 6 Wohneinheiten
 Erzielbare WNFL ca. 621 m²
 Rudolfstraße Baustart erfolgt
 Linz

Hier entsteht ein Gebäude mit zwei Haushälften, die sich in HAUS A und HAUS B aufgliedern. In den jeweiligen geplanten Baukörpern sind je drei Wohnungen geplant, wobei drei Wohnungen im Haus A mit Einlegerwohnung geplant sind und zwei Wohnungen im Haus B mit einer Anlegerwohnung.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Des Weiteren wird eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen errichtet.

Dieses Neubauprojekt ist, wie in einem Englischen Garten eingebettet und befindet sich in einer Seitenzufahrt der Rudolfstraße in Linz/Urfahr. Die Anton Bruckner Privatuniversität, das ARS Electronica Center, das Einkaufszentrum LENTIA, der Donaustrand Urfahr sind nur einige Beispiele, die sich in unmittelbarer Nähe befinden.

Des Weiteren ist die öffentliche Infrastruktur durch den Bahnhof Linz/Donau Urfahr, der Straßenbahnlinie 3 und 4 und den Bushaltestellen bestens gegeben.



„MÜHLWANGAPPARTEMENTS“ 56 Wohneinheiten
Bewertete NFL ca. 3.553 m²
Mühlwangstraße Baustart erfolgt
Gmunden

Auf einem Grundstück von ca. 4.000 m² entstehen die Wohnungen zwischen 45 m² und 130 m². Die Grundausstattung obliegt qualitativ hohem Design, angepasst an die Bedürfnisse seiner Bewohner und der modernen Ästhetik unserer Zeit, verbunden mit höchstem Standard.

Gebaut werden 3 NEUBAUKÖRPER mit insgesamt ca. 54 Wohneinheiten und 2 Geschäftsflächen. Der Wohnungsmix mit 35 Zwei-Raumwohnungen, 13 Drei-Raumwohnungen und 6 Vier-Raumwohnungen ist somit perfekt gelöst und aufgeteilt.

In Gmunden, inmitten des oberösterreichischen Salzkammergutes wird eine Wohnanlage für anspruchsvolle Anleger bzw. Eigennutzer errichtet. Gelegen auf der Anhöhe im Norden der Stadt, erreicht man zu Fuß in 10 Minuten das Zentrum von Gmunden, wo alle infrastrukturellen Möglichkeiten wie Einkauf, Theater, Cafés und Restaurants, aber auch Schulen und Kindergärten geboten werden. Die berühmten Sehenswürdigkeiten wie z.B. das Seeschloß Ort, die Villa Toscana, das Schloß Weyer befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende geographische Lage mit einer schnellen Anbindung zur Autobahn in alle Richtungen, laden die neuen Eigentümer zum Erleben in einer einzigartigen Kulisse am Traunsee ein!



„STIFTCHALETS“ 36 Wohneinheiten | 3 Geschäftsflächen
 Erzielbare NFL ca. 3.503 m²
 Stiftstraße Baustart erfolgt
 St. Florian

Geplant sind 3 Neubaukörper mit insgesamt 36 Wohneinheiten, 2 Geschäftsflächen und 1 Restaurant. Haus A und B sind zum Abverkauf vorgesehen, in diesen beiden Baukörpern sind ca. 27 Wohnungen, die 2 Geschäftsflächen sowie das Restaurant geplant. In Haus C entstehen ca. 9 Wohneinheiten, diese werden voraussichtlich vermietet.

Alle Wohnungen verfügen optional über Loggien, Balkone Terrassen oder Eigengärten. Des Weiteren stehen ca. 19 Tiefgaragenplätze und ca. 31 Frestellplätze zur Verfügung.

Dieses Neubauprojekt befindet sich im Zentrum von St. Florian, in der Stiftstraße. St. Florian ist eine der schönsten und begehrtesten Wohnlagen im unmittelbaren Umfeld von Linz. Das berühmte Barockkloster „Stift St. Florian“ der Augustiner Chorherren, das Jagd - / Feuerwehrmuseum und das Freilichtmuseum Sumerauerhof sind nur einige Sehenswürdigkeiten, die sich in direkter Nähe befinden. Des Weiteren ist die Nahversorgung und sonstige Infrastruktur optimal in Gehweite gegeben.



„BIG SEVEN“ 6 Wohneinheiten
Erzielbare WNFL ca. 812 m²
Großramberg Baustart Q4/2020
Gramastetten

Zum Verkauf stehen sechs durchdachte Doppelhaushälften auf insgesamt drei Etagen. Optimale Grundrisse in Kombination mit einer ökologischen, nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise, mit Liebe zum Detail, inmitten im Grünen und dennoch in Stadtnähe, zeichnen dieses Projekt aus.

Hochwertige und moderne Ausstattung geben Ihrem neuen Zuhause ein Gefühl von Urlaub.

Das Projekt liegt an der Koglerau in der Gemeinde Gramastetten. Nach Linz/Urfahr sind es nicht einmal 7 km. In knapp 10 Minuten Autofahrt sind Sie in Linz. Am besten mit Ihrem Elektroauto, welches in Ihrem Carport über die E-Ladestation versorgt wird (optional). Nahversorger, Kindergarten, Volksschule befinden sich direkt in den benachbarten Gemeinden.

Genießen Sie die Natur in vollen Zügen. Von einer gemütlichen Radtour im Sommer bis Langlauf im Winter finden Sie alles vor der eigenen Haustür.



„NRG 5-7“ 45 Wohneinheiten
 Erzielbare NFL ca. 2.671 m²
 Nachreihengasse Baustart Q1/2021
 Wien

Die geplante exklusive Wohnanlage befindet sich in der Nachreihengasse 5 – 7, 1170 Wien. Hierbei entsteht ein attraktiver, einzigartiger sowie moderner Neubau in einer der begehrtesten Lagen Wiens / Dornbachs. Auf dem dahinterliegenden Grundstück von der Nachreihengasse 7 (Rudolf-Bärenhart-Gasse) ist ein erstklassiges Doppelhaus geplant! Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen und Eigengärten werden in der Planung vorgesehen sein.

Das geplante Projekt fügt sich perfekt in das Bild der Umgebung ein, welches von Villen und Einfamilienhäusern geprägt ist und die Exklusivität dieses Stadtteiles von Wien unterstreicht.

Die Ausstattung wird hochwertig, gediegen und zeitgemäß sein und dem architektonischen AKZENT / STIL entsprechen. Eine Tiefgarage wird in der Planung ebenso vorgesehen sein.

Es besteht eventuell die Möglichkeit das Nachbargrundstück Nachreihengasse Nr. 9 zu erwerben.



„BFS“ Wohngebäude
Erzielbare WNFL ca. 4.839 m²

Breitenfurter Straße In Planung
Wien

Die Breitenfurter Straße 198 und 202 in 1230 Wien wurden 2020 gekauft. Beide Liegenschaften sind mittels „SHARE DEAL“ bereits übernommen worden. Es wurde dafür eine Projektgesellschaft (BFS 198-202 GmbH) ausschließlich für den Ankauf gegründet.

Mit dem Eigentümer der Breitenfurter Straße 200 wurden bereits Verkaufsgespräche geführt, dieser könnte sich einen Verkauf vorstellen.

Eine „grobe“ Bebauungsstudie wurde bereits erstellt, diese wurde durch das Architekturbüro „Sync Inc Design | Build GmbH & Co KG“ in 1070 Wien, Neubaugasse 68 durchgeführt.

Atzgersdorf ist im 23. Bezirk eine begehrte und zentrale Wohnlage und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Wiener Verkehrsnetz und Hauptverbindungsstraßen wie die A23 – Südosttangente. Auch die Innenstadt ist bequem erreichbar. Die ideale Infrastruktur, wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheke etc. machen das Wohnen in der Breitenfurter Straße so einzigartig.



„SYMBIOCITY I B52“ 56 Wohneinheiten
Bewertete NFL ca. 10.066 m²
Bahnhofstraße Baustart Q2/2021
Wels

Im Zentrum des „Geviert“ Bahnhofstraße / Bahnhofplatz in Wels entsteht ein attraktiver, einzigartiger sowie moderner Neubau. Die Ausstattung ist hochwertig, gediegen und zeitgemäß und wird dem architektonischen AKZENT / STIL entsprechen. Die Tiefgarage bzw. die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt wird zeitgleich mit dem Nachbarprojekt „SymbioCity“ errichtet.

Der Fokus des Projektes „B52“ liegt auf Wohnungsgrößen von ca. 35 m² bis ca. 40 m². Mit diesen Wohnungsgrößen, sprich „Mikrowohnungen“ liegen wir voll im Trend der Zeit! Mikroliving verwirklicht all diese Funktionalitäten in einem oder zwei wohl durchdachten und optimierten Räumlichkeiten.

Die Nachfrage nach kleinen Apartments steigt stetig, die Assetklasse Mikroliving wird sich noch sehr stark (weiter)entwickeln. Weiteres haben wir auch Planungen für Hotelräumlichkeiten (mit einem Anteil Hotel gemischt mit Mikroliving) erstellen lassen. Studentisches Wohnen ist aufgrund der Lage und der Nähe zum FH Campus ebenso gegeben.



„Q3“ Wohnen / Retail
 Erzielbare WNFL ca. 29.812 m²
 Breitenfurter Straße Baugenehmigung bereits erteilt
 Wien

Erstmals entsteht in Graz ein urbaner und zugleich grüner Stadtteil, der mehr als 20.000 Menschen einen individuellen Raum zum Wohnen und Arbeiten bietet. In der zweigeschossigen Sockelzone, welche durch kleine Wege, Plätze und Grünzonen definiert wird, entsteht ein urbaner Lebensraum mit Gastronomie, Handel und großzügig geplante Erholungs- und Kinderspielbereiche. In den darüber liegenden Flächen wurden Wohnungen mit optimalen Grün- und Freiflächen konzipiert. Auf dem Objekt 1615 – Bauplatz A – wurden drei Baukörper mit Büro- und Geschäftsflächen sowie unterschiedlichen Wohnungstypen geplant. Das gesamte Areal Reininghaus greift das Konzept des reduzierten motorisierten Individualverkehrs auf.

Die Reininghausgründe liegen nur 1.800 m Luftlinie vom Grazer Hauptbahnhof entfernt. Hier entsteht auf 100 Hektar ein in 19 Quartiere gegliederter, neuer, moderner und ökologischer Stadtteil. Das Quartier 3 wird im Norden von der Kratkystraße, im Osten von der Alten Poststraße, im Süden von der Wetzelsdorfer Straße und im Westen von einer neu geplanten Esplanade umschlossen. Die Esplanade ist die Fußgänger und ÖV-Zone von Graz-Reininghaus. Außerdem werden an der Esplanade Gastronomie und Geschäfte angesiedelt.



„HG4“ 37 Wohneinheiten

Erzielbare WNFL ca. 2.692 m²

Rudolfstraße Projekt im September 2020 fertiggestellt übergeben

Linz

Die Herrengasse ist eine der beliebtesten Wohngegenden im Welser Zentrum, nur einen Katzensprung zu den zahlreichen Welser Innenstadtgeschäften entfernt. Moderne Zwei- bzw. Dreizimmer Garten- und Dachgeschosswohnungen. Zwei perfekt ausgerichtete Terrassenwohnungen auf einer Ebene. Es vereint alle maßgeblichen Kriterien und ist für Anleger wie auch für Eigennutzer gleichermaßen attraktiv.

Das Laufdorado der Stadt Wels verfügt über vier Laufstrecken entlang des idyllischen Treppenweges an der Traun und ist leicht erreichbar. Durch seine parkähnliche Anlage bietet er Entspannung vom Stress des Alltages und Spielmöglichkeiten für Kinder.

Der Bahnhof und Busbahnhof (KJ) sind die Welser Drehscheiben für den regionalen und überregionalen Verkehr. Alle Buslinien haben hier ihren Ausgang. Das Projekt Herrengasse befindet sich der näheren Umgebung der genannten öffentlichen Anbindungen.