



Aus **Alt** mach **Neu**

Durch weitreichende Umbauarbeiten holte die Pluto Vermögensverwaltung das Styria Center im Grazer Stadtteil Lend aus den 1980er-Jahren in die Jetztzeit.

Autor: Stefan Pirker

Die Ecke Annenstraße/Volksgartenstraße ist einer der Hochfrequenzstandorte in Graz. Kreuzt sich doch hier die in Ost-West-Richtung verlaufende Straßenbahn mit dem Busverkehr aus Nord und Süd. 10.000 Menschen steigen an diesem Knotenpunkt pro Tag um, weitere 80.000 fahren durch. Somit zählt diese neuralgische Stelle den zweitstärksten Öffi-Verkehr in Graz hinter dem Jakominiplatz.

Das vorhandene Potenzial wurde vom hier angesiedelten Styria Center in den letzten Jahren jedoch nicht ausgeschöpft. Der Charme der deutlich in die Jahre gekommenen Handelsimmobilie wirkte auf die Konsumenten enden wollend. Und auch unter den Mietern machte sich immer mehr Ärger über den desolaten Zustand des Gebäudes breit.

2012 von Bawag gekauft

Als die Pluto Vermögensverwaltung das Objekt im Jahr 2012 von der Bawag kaufte, stieß man also zunächst auf große Skepsis. Doch die drei Immobilienunternehmer Mag. Oswald Held, Wolfgang Nusshold und Manfred Mosbacher glaubten an den bestens erschlossenen Standort, der zudem über eine als Parkplatz genutzte Freifläche verfügt. „Das Styria Center sollte kein klassisches Shopping-Center werden. Unsere Vi-

sion war vielmehr ein modernes, urbanes Nahversorgungszentrum, das zugleich auch ein belebter Arbeits- und Lebensraum ist“, so Oswald Held. Also lud man in Kooperation mit der Stadt Graz acht Architektenbüros zu einem Wettbewerb, aus dem schließlich das Grazer Büro dreiplus als Sieger hervorging.

Den Auftakt des Gesamtprojekts, das sich noch bis zum Jahr 2018 erstrecken wird, bildete die komplette Neugestaltung der rund 3.500 Quadratmeter großen Retail-Flächen. Im Zuge

Pluto Vermögensverwaltung

Die Pluto Vermögensverwaltung GmbH ist ein auf Projektentwicklung, Vermietung und Verpachtung spezialisiertes Immobilienunternehmen aus Graz. Die Projekte umfassen Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen mit Schwerpunkt in der Grazer Innenstadt. Geschäftsführende Gesellschafter sind Mag. Oswald Held, Wolfgang Nusshold und Manfred Mosbacher. Alle drei verfügen über langjährige Erfahrung im Bankenbereich.



Der Spar-Supermarkt erhielt ein Rundum-Facelift und erstrahlt jetzt mit seinen 1.000 m² Verkaufsfläche in modernem Design.



Anfang Oktober 2015 starteten die Umbauarbeiten.



Bipa verdoppelte die Größe der Filiale im Styria Center.

dieser Bauarbeiten, in die allein die Pluto Vermögensverwaltung vier Millionen Euro investierte, hat man etwa 300 Quadratmeter zusätzliche verpachtbare Fläche gewonnen, indem die bisher überbreiten Gänge etwas verkleinert wurden. Weiters wurde die Mieterstruktur bereinigt. So konnte man den Coffeeshop Conte und den Floristen Edler als neue Mieter gewinnen, die so wie das gesamte Styria Center am 25. November 2015 nach den Umbauarbeiten eröffneten.

Spar und Bipa als Ankermieter

Weiterhin vor Ort vertreten sind die langjährigen Ankermieter Spar und Bipa. Der Spar-Supermarkt bekam ein Rundum-Facelift spendiert und erstrahlt jetzt mit seinen 1.000 Quadratmetern Verkaufsfläche in modernem Design. Neben dem großzügigen Frischebereich ist das nachhaltige Energiekonzept eine Besonderheit des Marktes. Die Energie aus den Kühlgeräten wird zum Heizen verwendet und bei der Beleuchtung kommen statt Glühbirnen nun energiesparende LED-Lampen zum Einsatz.

Während Spar seine angemietete Fläche in etwa gleich beließ, verdoppelte sie Bipa auf ca. 550 Quadratmeter Gesamtfläche. Damit konnte das angebotene Sortiment deutlich ausgebaut werden. In der Bipa-Filiale im Styria Center gibt es nun Erweiterungen in den Bereichen Duft, dekorative Kosmetik, Haircare und Babypflege.

Bis auf zwei kleine Flächen – einmal 60 Quadratmeter und einmal 50 Quadratmeter – ist das Styria Center voll vermietet. „Wir sind aber sehr zuversichtlich, dass wir für diese Flächen demnächst geeignete Mieter finden. Bevorzugt suchen wir



V.l.n.r.: die Pluto-Eigentümer Manfred Mosbacher, Oswald Held und Wolfgang Nussold mit Architekt Thomas Heil vom Büro dreiplus (2.v.l.)

Anbieter von Modeschmuck, Geschenkartikeln oder einen Paketshop“, erklärt Wolfgang Nussold.

Nachdem der Retail-Bereich des Styria Centers nun fertiggestellt wurde, soll Mitte 2016 die Errichtung von zusätzlichen 110 Mietwohnungen und 70 PKW-Stellplätzen auf dem Gelände des ehemaligen Parkplatzes starten. „Der Grazer Stadtteil Lend ist ein aufstrebendes Viertel und es gibt hier erheblichen Bedarf an Wohnraum. Das Interesse an diesen Wohnungen ist also sehr groß, zumal unser Konzept ‚Wohnen über der Mall‘ als äußerst reizvoll empfunden wird“, betonten die beiden Immobilienunternehmer Oswald Held und Wolfgang Nussold.