

## "Das Grazi": Wohnprojekt auf Gewerbegebiet

Silver Living und Öko-Wohnbau machen aus einem bisher gewerblich genutzten Areal im Norden von Graz im Zuge eines Bauherrenmodells ein Wohnprojekt

Martin Putschögl | 22. Oktober 2021, 11:00 | 4 Postings



Derzeit befindet sich auf der Liegenschaft noch ein Businesspark, bis 2025 sollen hier drei Baukörper mit Wohneinheiten und einigen Gewerbeflächen entstehen.

Visualisierung: Squarebytes

An der Adresse Plabutscherstraße 63–67 im Norden von Graz befindet sich derzeit noch ein Businesscenter, das aber mittlerweile gehörig in die Jahre gekommen ist und mit der Zeit immer leerer wurde. Die letzten Gewerbemietler werden nun demnächst ausziehen, denn auf dem Areal zwischen Plabutscherstraße und Göstinger Straße plant der Entwickler Silver Living GmbH mit dem Vertriebspartner Öko-Wohnbau SAW GmbH eine Wohnanlage namens "Das Grazi – Wohnen im Grünen" mit drei Baukörpern und insgesamt 159 Wohnungen.

Der Clou dabei: Der Altbestand – unter anderem Büros und ein Möbelhaus – wird nicht zur Gänze abgerissen, sondern es werden die vorhandenen Betonrasterstrukturen und auch der Großteil der Geschoßdecken wiederverwendet. Das zahlt sich aus, denn es gibt dafür vom Land Steiermark eine großzügige Sanierungsförderung. Dafür müssen die Wohnungen 15 Jahre lang zu einer gedeckelten Miete (unbefristet) vermietet werden: Der Hauptmietzins wird in dieser Zeit bei 4,78 Euro netto pro Quadratmeter liegen, versprechen die Projektbetreiber Walter Eichinger und Karl Trummer von der Silver Living GmbH. Dazu kommt aber eine Ausstattungsmiete von 50 Euro je Wohnung und Monat.

### Knapp 12.000 Quadratmeter Wohnen und Gewerbe

Insgesamt werden knapp 9.000 Quadratmeter Wohnnutzfläche entstehen, jede Wohnung davon mit einer großzügigen Freifläche. Die Wohnungsgrößen werden zwischen 36 und 90 Quadratmeter liegen, jedes der drei Häuser bekommt zwei Lifte, sagte Trummer. Außerdem sind 119 Tiefgaragen-Pkw-Stellplätze sowie 333 Fahrradabstellplätze geplant.

Fünf bis sechs Gewerbeflächen mit insgesamt 2.850 Quadratmeter wird es ebenfalls geben. Ein Spar-Supermarkt ist hier als Mieter bereits fixiert worden.

Die Baueinreichung sei größtenteils schon erledigt worden, sagte Eichinger. Die durchgehende extensive Begrünung der Dächer wird vom Land Steiermark vorgeschrieben, zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage errichtet.

Direkt gegenüber der Liegenschaft, auf der anderen Seite der Plabutscherstraße, befindet sich zwar ein OMV-Tanklager, räumten die Projektinitiatoren ein. Diesem seien aber einerseits Bürotrakte vorgelagert, andererseits werde das Tanklager gegenüber den dahinter befindlichen Bahngleisen sogar als "Schallschutzwand" fungieren, das hätten Lärm- und Emissionsgutachten gezeigt.

### **Bauherrenmodell**

Fertiggestellt werden soll das Ganze 2024, dann werden auch die Wohnungen in die Vermietung gehen. Im Vertrieb ist das Projekt aber schon, denn es richtet sich zunächst an Anleger: Es sei ein klassisches kleines Bauherrenmodell, aber mit der Sicherheit einer Top-Zuordnung im Grundbuch (und damit einhergehender Wohnungseigentumsbegründung), sagte Eichinger. Insgesamt sei dies schon das 100. Projekt von Silver Living.

Ein Mietpool für 20 Jahre ist Teil des Modells, so lange darf man aus steuerlichen Gründen die Wohnung nicht selbst bewohnen. Nach Abschluss des Förderzeitraums im Jahr 2042 könne man dann als Eigentümer über seine Wohnung frei verfügen, sagte Wolfgang P. Stabauer von der Öko-Wohnbau SAW GmbH. Das Investitionsvolumen liegt bei 52,2 Millionen Euro, gerechnet ohne die Gewerbeflächen. (Martin Putschögl, 22.10.2021)