

# GESCHÄFTSPLAN

## der AVORIS STZ Weidfeld GmbH

### 1. Executive Summary

#### **„AVORIS entwickelt, realisiert und bewirtschaftet Immobilienprojekte in urbanen Räumen Österreichs.“**

Die AVORIS STZ Weidfeld GmbH ist Teil der AVORIS Unternehmensfamilie, in der hochwertige Immobilien im urbanen Raum entwickelt und realisiert werden. Das heißt: Geschäfte, Arbeitsumgebungen sowie wertige Wohn- und Freiräume für heute und die Zukunft zu schaffen. Jedes Projekt wird als Gesamtorganismus in seiner Umgebung und den Ansprüchen einer sich permanent verändernden Gesellschaft, wie auch jener unserer Stakeholder, betrachtet. Ein ganzheitlicher Blick und das Zusammenspiel aus lebenswerter Nutzung, weitsichtiger Planung, klugem Kapitaleinsatz, bewährten Prozessen und verdientem Vertrauen stehen dabei immer im Fokus.

AVORIS investiert ausschließlich in Projekte, die sich in Städten und Regionen mit nachweislich positiven Entwicklungsperspektiven befinden. Gleichzeitig werden nach intensiven Marktanalysen nur jene Objekte ausgewählt, von deren Potenzial zur Entwicklung oder Bewirtschaftung das erfahrene Team der AVORIS überzeugt ist und die zu den Anforderungen und Bedürfnissen unserer Kunden passen. Mit Know-How und langjähriger Erfahrung in Planung, Ausführung und Verwertung entstehen hochwertige Lebensräume und dauerhafte Wertanlagen.

Die AVORIS STZ Weidfeld GmbH ist die für das Stadtteilzentrum Weidfeld gegründete Projektgesellschaft. Das STZ Weidfeld im Stadtteil St. Dionysen umfasst ein rund 19.000 m<sup>2</sup> großes Areal und ist ein wichtiges Infrastrukturprojekt für die Stadt Traun. In einem Einzugsgebiet mit rund 25.000 Haushalten schließt es eine Versorgungslücke und schafft Impulse für die regionale Wirtschaft.

Es bietet eine ideale Mischung aus Einkauf, Freizeit, Arbeit und Genuss. Ein Gesundheitszentrum mit integrierter Primärversorgung (Med Center Traun) ergänzt den Marktplatz um umfangreiche medizinische Angebote und ist ein wichtiger Bestandteil der medizinischen Versorgung der Bevölkerung jetzt und in Zukunft. Darüber hinaus ist es ein zusätzlicher Frequenzfaktor für das gesamte STZ Weidfeld.

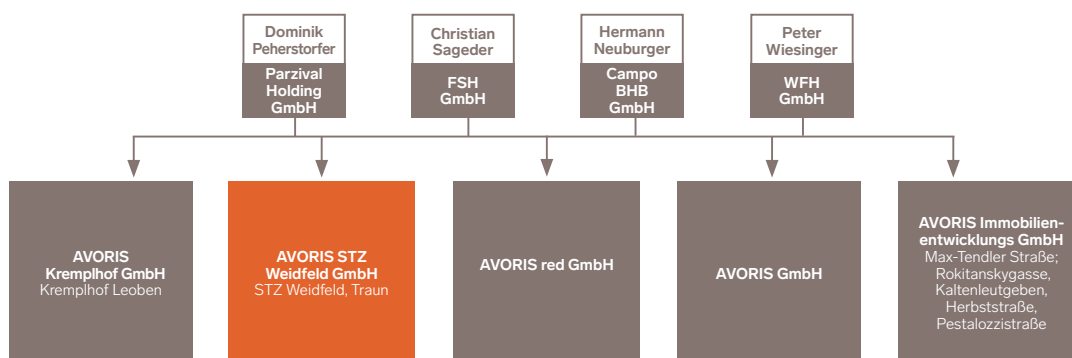
## 2. Unternehmensstruktur

### „Die Geschichte der AVORIS-Familie beginnt 2014 in Wien.“

Die 2019 gegründete AVORIS STZ Weidfeld GmbH ist für die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des STZ Weidfelds verantwortlich. AVORIS besteht seit 2014 und zählt mehr als 20 engagierte und professionelle Mitarbeiter aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung, Finanzen, Recht und Vertrieb.

Die AVORIS Familie hat in den letzten Jahren bereits 36 Projekte mit Nutzflächen von 38.921 m<sup>2</sup> und einem Volumen von EUR 86,5 Millionen erfolgreich umgesetzt. Mit 1. Halbjahr 2023 sind 48 Entwicklungs- und Bewirtschaftungsobjekte mit einem Gesamtvolumen von EUR 393 Mio. in Entwicklung.

### Auszug aus der Übersicht der Gesellschaften der AVORIS



## 3. Planungsrechnung 2024

### AVORIS STZ Weidfeld GmbH

Mieteinnahmen .....	1.065.000
Einnahmen PV Anlage.....	32.800
Bewirtschaftungskosten .....	- 70.000
Abschreibung .....	-475.000
<hr/>	
Betriebsergebnis.....	552.800
Zinsen .....	-528.000
<hr/>	
<b>Gewinn vor Steuern.....</b>	<b>24.800</b>
<hr/>	

## 4. Produkt und Markt

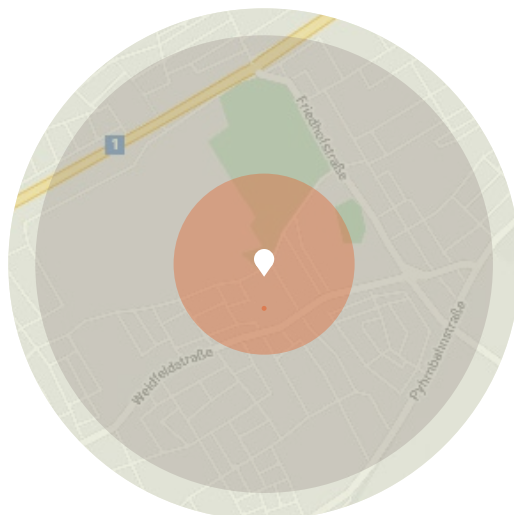
### „Ein Zentrum für Einkauf, Arbeit, Freizeit, Genuss & Gesundheit“

Mit dem Stadtteilzentrum in St. Dionysen wurde 2022 ein lange geplantes Wunschprojekt der Stadt Traun realisiert. Auf 19.000 m<sup>2</sup> deckt es nun den Bedarf an Nahversorgung im Stadtteil, schafft Arbeitsplätze und Freizeit-Angebote sowie Synergien durch die gemischte Nutzung.

Das STZ Weidfeld hat sich mit seinen Büros, Geschäften und attraktiven Gastronomieangeboten als neuer kommunaler Treffpunkt etabliert. Auf dem Marktplatz finden Veranstaltungen statt. Die Skulptur eines lokalen Künstlers ist in die Anlage integriert und 50 gepflanzte Bäume sorgen für ein angenehmes Mikroklima. Das komplett barrierefreie Zentrum trägt auch dem Generationenwechsel in der Umgebung Rechnung und ist fußläufig, mit dem Rad, den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto (216 Stellplätze, davon 4 E-Ladestellen) bestens angebunden.

Das Zentrum wird stetig weiterentwickelt. Noch dieses Jahr soll eine Photovoltaik-Anlage auf den Dächern ergänzt werden. 564 Module mit einer Fläche von etwa 1.100 m<sup>2</sup> versorgen das STZ ab November 2023 mit sauberer Energie. Die Anlage erzeugt rund 239,7 kWp, was im Schnitt dem jährlichen Energieverbrauch von bis zu 80 privaten Haushalten entspricht.

Das ebenfalls am Areal befindliche Gesundheitszentrum (Med Center Traun) stellt jetzt und in Zukunft die breite medizinische Versorgung der Bevölkerung sicher. Gesundheitsdienstleister (Apotheke und Bandagist im EG), ein Primärversorgungszentrum (OG 1) sowie unter dem Dachverband „Gesundheitspark Barmherzige Schwestern“ wirkende Wahl-Fachärzte und Therapeutinnen (OG 2) fungieren als starke Frequenztreiber. Inhaltlich symbiotisch, ist das rund 3.000 m<sup>2</sup> umfassende Gebäude eigentumsrechtlich eigenständig.



UNMITTELBARES EINZUGSGEBIET  
**3.000 EINWOHNER**  
 IN FUSSLÄUFIGER NÄHE

ERWEITERTES EINZUGSGEBIET  
**25.000 HAUSHALTE**  
 IM UMGREIS VON 10KM

Traun liegt im Bezirk Linz-Land, der zu den zuzugs- und wirtschaftsstärksten Regionen Österreichs zählt. Mit ihren rund 24.650 Einwohnern ist die fünftgrößte Stadt in Oberösterreich ein beliebter Wohnort. Eine rasche Verkehrsanbindung an die nahe Landeshauptstadt Linz und an die Autobahnen A1 und A25 ist gegeben. 3.000 Einwohner leben in unmittelbarer, fußläufiger Nähe des neuen Stadtteilzentrums. Die Bevölkerungsentwicklung in Traun ist steigend und auch zukünftig ist von weiterem Zuzug auszugehen. Ein guter Platz für Wachstum.