

„Wir haben geplant, als würden wir selber einziehen“

Der Passauer Architekt Erwin Wenzl will im März 2019 mit dem Bau der „Brauohöfe“ auf dem brachliegenden Peschl-Areal beginnen



Die Natur hat sich das Peschl-Areal seit dem Baustopp 2017 zurückerobert. Doch damit ist bald Schluss. Im März 2019 werden hier die Bagger anrollen. Die „Brauohöfe“ sollen in der Perspektive entstehen, wie auf nebenstehendem Modell dargestellt.



Und so werden die Brauohöfe aussehen: Charakteristisch die drei Innenhöfe, ein hohes Haus und ein langstrecktes Gebäude. Dazwischen viel Grün, selbst auf den Dächern. Die Ansicht ist vom Standpunkt Ecke Auerspergstraße/Spitalhofstraße aus betrachtet.

– Fotos: Fischer/Modell Wenzl Architektur

Von Elke Fischer

Disteln und Dornen dominieren das Peschl-Areal, das seit dem Baustopp 2017 als Industriebrache vor sich hindämmert. Doch nun ist ein Ende in Sicht. Im Frühjahr nächsten Jahres sollen die Bagger auf dem ehemaligen Brauereigelände an der Auerspergstraße rollen. Denn das, was der Passauer Architekt Erwin

innern“, sagt Wenzl, der für das Grünordnungskonzept das Team Umwelt Landschaft aus Deggenedorf mit ins Boot geholt hat. Auch auf den Dächern wird es grünen und blühen.

Irgendwie merkwürdig ist es schon, wie das Projekt Erwin Wenzl wieder eingeholt hat: 2013, also vor dem Abriss der alten Gebäude, hatte ihn Brauereibesitzer Peschl gebeten, eine Studie zu erstellen, was er sich auf dem Areal vorstellen könnte. Und jetzt ist der Auftrag, das Ganze zu gestalten, wieder bei ihm gelandet.

war und weniger an den paar Einzelgebäuden aus den 1950 bis 1970er Jahren. Entstanden ist eine Kombination aus Privatheit und nutzbarem Raum.

Das wird an den Größenordnungen deutlich. So misst einer der Baukörper 16 Meter, dazwischen liegen 24 Meter Freiraum – genug Abstand, damit die Bewohner ihre Loggia genießen können, weil sie vom Gegenüber weit entfernt sind, findet der Architekt.

Um Luft und Leichtigkeit zu erzeugen, ist man in puncto Geschosshöhe im Vergleich zu den Häusern der Nachbarschaft, wie dem dominanten Telekom-Gebäude am Eingang in die Grünaustraße oder einem benachbarten siebengeschossigen Wohnblock, deutlich zurückgeblieben. „An der Spitalhofstraße haben wir ganz bewusst reduziert, sind auf drei Geschosse zurückgegangen, ansonsten haben die Wohnhöfe vier Stockwerke, in Teilbereichen gibt es Dachgeschosswohnungen.“

Wie die genaue Aufteilung aussehen wird, darüber kann Wenzl zum derzeitigen Zeitpunkt keine



Architekt Erwin Wenzl

Angaben machen. „Wir bleiben auf jeden Fall bei den 350 Wohneinheiten und 15 Prozent gefördertem sozialem Wohnraum“, betont er. Die magische Zahl 350 war der Stadt sehr wichtig und ein Grund für den Baustopp. Denn ursprünglich wollte der Investor 450 Wohnungen auf die Fläche packen. Geplant sind 1-Zimmer-Appartements bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die Platz für 700 bis 1000 Menschen bieten werden.

Hinzu kommt die entsprechende Infrastruktur aus kleinen Gewerbeflächen, die ebenerdig zehn Prozent der Fläche einnehmen werden. An Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie an eine Kita ist gedacht, auch an eine Gastronomie, die als Mittelpunkt in einem der Innenhöfe in Form eines Pavillons mit 16 auf 16 Metern realisiert werden könnte. „Vielleicht kann man darunter sogar ein Gewölbe errichten, in Anlehnung an die Eiskeller der Brauerei von früher“, denkt Wenzl.

Unterirdisch gibt es unter allen Höfen eine eingeschossige Tiefgarage, die von der Haitzingerstraße

bzw. der Auerspergstraße angesteuert werden kann. Die Spitalhofstraße wird den Plänen nach nicht belastet. Auch an die Radfahrer mit schweren E-Bikes ist gedacht. Die Räder bekommen Unterstellmöglichkeiten, von denen man, ohne Treppen zu nehmen, losstarten kann.

Fertigstellung im Herbst 2021

Was die Materialien angeht, ist Massivbauweise mit Ziegeln vorgesehen. Sehr viel Glas wird die Architektur schmücken. Und auch dem Lärm will man auf intelligente Weise begegnen: Auf der Nordseite, wo die Bahn vorbeiführt, sind die Gebäude so konzipiert, dass sie selbst für Schutz sorgen. In Sachen Energieversorgung ist man noch nicht so weit. Der Komplex soll über ein Nahwärmesystem beheizt werden, möglicherweise durch die Stadtwerke.

Eigentlich kann nichts mehr schief gehen, denn Wenzl rechnet nicht mit großartigen Einwendungen. „Schließlich wurden alle Vorgaben des Stadtplanungsamtes erfüllt“, gibt er sich zuversichtlich, wenn jetzt im September die Pläne öffentlich ausgelegt werden. Auch auf dem Weg durch die Instanzen bis zur Baureife sieht er keine Stolperschwellen. Und so

rechnet Wenzl, dass im März 2019 der Spatenstich für die „Brauohöfe“ getätigt werden kann.

Was die künftigen Bewohner angeht, soll für jeden etwas dabei sein: vom Studenten über den Single, die Familie bis hin zum Senior. Sicher ist, dass das höhere Wohngebäude, das am unteren Ende der Haitzingerstraße steht, das benachbarte langgestreckte Haus für Studenten gedacht ist. Das Studentenwerk Regensburg sucht händeringend Appartements, weiß Wenzl. „Wahrscheinlich werden wir diese Bauten erste in Angriff nehmen, das könnten theoretisch die ersten im Frühjahr 2020 hier einziehen. In einer kompletten Fertigstellung der „Brauohöfe“ rechnet er nicht vor Herbst 2021. Denn zweieinhalb Jahre Bauzeit müsse man diese Größenordnung schon kalkulieren.“

Appropos Kalkulation: Was komplette Maßnahme letztlich kosten wird und zu welchen Preisen die einzelnen Wohnungen und Appartements angeboten werden, dazu gibt es seitens der SSN-Group noch keine Angaben. „Es wäre zu früh, jetzt fixe Zahlen zu nennen“, sagt die Firmensprecherin. „Wir geben uns größte Mühe, dass das Projekt so anspruchsvoll realisiert wird, damit die Stadt Passau etwas Schönes präsentieren hat.“

Anzeige
Goldankauf zu Höchstpreisen!
Goldkontor in der Rosengasse
Bargeld sofort ☎ 0851/2258722

Wenzl mit seinem Team für das ca. 21 300 Quadratmeter große Karree geplant hat, scheint allen zu gefallen. Dem Stadtentwicklungsausschuss ebenso wie den Auftraggebern, der SSN-Group aus der Schweiz, die ihn im April mit der Planung beauftragt hat.

Urban, vital, gut durchmischt und gut durchgrünt – so beschreibt der 60-jährige sein Projekt, das auf den Namen „Brauohöfe“ hört. Auf den ersten Blick sieht der Bebauungsplanentwurf für das neue „Mischgebiet urban“ drei Wohnhöfe, ein höheres Haus und einen langgestreckten Baukörper vor. Dazwischen viele Freiflächen und Bäume. „Wir haben allein zwölf Kastanien in der Mitte, die an die alte Nutzung er-

Entscheidend: Freiraum, Luft und Leichtigkeit

„Wir haben geplant, als würden wir selber einziehen“, betont der Architekt und wirft zufrieden einen Blick auf das Modell, das sein Team geschaffen hat. „Wichtig war uns: Wir wollen nicht am Straßenrand wohnen, sondern im Quartier. Mindestens genauso entscheidend bei den Planungen ist, was ich sehe, wenn ich aus dem Fenster blicke.“

Die Macher haben die Konzeption stark auf den Ort abgestellt, sich an der Blockrandbebauung des 19. Jahrhunderts orientiert, die westlich der Spitalhof- und Nibelungenstraße sehr ausgeprägt