

# Neustifter 20-Mio-Projekt wird neu entworfen

Regionale Investoren erwerben Pell-Areal von schwäbischem Vorgänger – „Bisherige Pläne nicht umsetzbar“

Von Christian Karl

Im März vergangenen Jahres war bei einem großen Info-Abend das millionenteure Großvorhaben „Arena von Neustift“, wie das im Modell präsentierte Dienstleistungszentrum wegen der modernen stadionartigen Konzeption genannt wurde, vorgestellt worden. Jetzt wird das Modell ebenso erneuert wie das Investoren- und Planer-Team. Unter dem Namen „Stadtteilzentrum Passau-Neustift“ (STZ) wird das Vorhaben nun mit neuen Verantwortlichen vorangetrieben. „Wir sind stolz darauf, dass jetzt ein rein regionales Team das Vorhaben verantwortet“, sagte der Passauer Projektentwickler Heinz Rosenberger gestern und erwähnte hiesige Investoren, Architekten und Makler, die das auf gut 20 Millionen Euro geschätzte Projekt bis Ende 2016 realisieren wollen. Dieser Tage wurde der Kauf des als Pell-Areal bekannten zentralen Stadtteil-Grundstücks in Frankfurt beurkundet. Der bisherige schwäbische Investor Günter Kotlik sitzt nicht mehr mit im Boot.

## „Streben gemeinsam Lösung an“

„Die Pläne des vorherigen Investors sind nicht umsetzbar, weil sie vor allem auch finanziell nicht darstellbar sind“, erklärt Heinz Rosenberger. Zusammen mit Richard Hofmann, Geschäftsführer des auch in Passau investitionsfreudigen Rottalmünsterer Baukonzerns Meier Bau (u.a. Studenten-Wohnkomplex Campus Living in der Innstraße), übernimmt er jetzt das Vorhaben. Zur Seite stehen der Passauer Architekt Fritz Gerstl sowie das hiesige Maklerbüro Hatz & Popp.

„Wir streben jetzt mit der Stadtpolitik, Bauverwaltung und Anwohnern gemeinsam eine einvernehmliche funktionierende Lösung bei der Realisierung an“, sagt Rosenberger. „Das ist ein Grundstück von zentraler Bedeutung, das wir sinnvoll und vernünftig mit Leben füllen wollen“, so der Projektentwickler,



**Der „Pell-Komplex“** (Rückansicht gr. Foto) mit seinen Geschäften, Büros und Dienstleistern war jahrzehntlang die Mitte Neustifts und soll es bis Ende 2016 mit dem neuen „Stadtteilzentrum“ auch wieder werden. Ein moderner „Arena“-Komplex (kl. Foto) mit einer ähnlichen Ansicht aus der Neustifter Straße, wie ihn ein schwäbischer Investor bis Ende 2014 realisieren wollte, ist derzeit kein Thema mehr – die Planungen starten neu. – Fotos: Jäger/Karl

der jüngst auch im Landkreis ähnliche Vorhaben erfolgreich realisierte. „Wir haben das Grundstück auch gekauft unter der Vorgabe, dass es nicht ganz einfach zu entwickeln ist“, sagt der 59-Jährige gefragt nach der ein oder anderen Hürde bei der Verkehrsanbindung der rund 100 Parkplätze bis hin zum Lärmschutz benachbarter Wohnbauten.

### ANZEIGE

**Goldankauf zu Höchstpreisen!**  
Goldkontor in der Rosengasse  
Bargeld sofort - ☎ 0851-2259722

„Neu überdacht“ werden die Planungen jetzt, lässt Rosenberger mit Blick auf Architektonisches und vor allem auf die Funktionalität wissen. An einigen Prinzipien des Innenlebens wird sich aber nichts ändern. Zentrale Anlaufstation und An-

kermieter soll ein großer Lebensmittelmarkt – Edeka oder Rewe – mit Vollsortiment und rund 1400 Quadratmetern Verkaufsfläche werden. Hinzukommen sollen Apotheke, Bank, Friseur und Optiker ebenso wie Ärzte-Praxen und Dienstleister. Alles halt, was für die Nahversorgung in einem Stadtteilzentrum wichtig sei. „An dieser Traditionsstätte der Gastronomie soll freilich auch wieder was Gastronomisches stattfinden. Das wird intensiv untersucht“, sagt Rosenberger und erinnert an frühere Lokale und Hotel-Betrieb im Pell-Komplex. Einen Schwerpunkt auf ein medizinisches Versorgungszentrum, wie dies noch der Investor-Vorgänger mit vielen Praxen in dem bis dato geplanten dreigeschossigen Komplex legte, sieht der Passauer Entwickler abhängig vom Bedarf, „aber sicher nicht zwingend“.



Nach den jetzt anstehenden Besprechungen im Rathaus und in Stadtratsfraktionen wollen die Investoren günstigstenfalls noch im Herbst Baurecht erhalten. Und Baurecht bedeutet im ersten Schritt, den oft erweiterten und umgebauten alten Komplex als Ganzes abzureißen. Auch mit Konsequenzen für die verbliebenen gewerblichen Mieter. „Freilich sollen einige der bekannten Gesichter auch in dem neuen Gebäude wieder auftauchen. Sie sind auf jeden Teil gesetzt. Aber es ist uns schon klar, dass gut eineinhalb Jahre nicht so einfach zu überbrücken sind“, sagt Rosenberger und sieht dabei vor allem den beauftragten Makler gefragt, der helfen soll.

Bereits in jüngerer Vergangenheit, als sich der Abriss und eine längere Bauphase auf dem Pell-Areal abzeichneten, hatten sich Mieter örtlich verändert. Das große millionenschwere Vorhaben des schwäbischen Investors Günter Kotlik, das vor rund 100 Stadtteilbewohnern im März vergangenen Jahres beim Streibl-Wirt professionell vorgestellt wurde, aber kam aus verschiedenen Gründen nicht so recht in die Gänge. Zuletzt soll es hinter den Kulissen nach PNP-Informationen aber ein gesteigertes Interesse an der Fortführung gegeben haben. So soll ein holländischer Investor durchaus gute Chancen gehabt haben, ehe die regionalen Investoren den Zuschlag erhielten.

