

Pell-Komplex weicht bis 2016 „Stadtteilzentrum“

Abriss im Frühjahr 2015 – Nach Investoren-Wechsel Pläne-Präsentation vor Stadträten – Gesteigerte Einbindung der Nachbarn

Von Christian Karl

Die seit Jahren ungewisse Zukunft des Neustifter Pell-Areals mit vielerlei dort angedachter Vorhaben wird konkreter. Nach einem erneuten Investoren-Wechsel im April wurden gestern im Stadtentwicklungsausschuss neue Pläne, Fristen und Vorgehensweisen vorgestellt. Im Frühjahr kommenden Jahres soll der gesamte in die Jahre gekommene bestehende „Pell-Komplex“ abgerissen werden und unmittelbar danach der Neubau des „Stadtteilzentrums Passau-Neustift“ (STZ) begonnen werden. Günstigstenfalls im Frühjahr 2016 soll der Neubau mit großem Einkaufsmarkt, Dienstleistern und medizinischen Einrichtungen fertig sein, skizziert Co-Investor Heinz Rosenberger gegenüber der PNP das ehrgeizige Ziel.

Der regionale Projektentwickler, der zuletzt einige Großbauten im Landkreis positiv begleitete, hat zusammen mit Richard Hofmann, Geschäftsführer des auch in Passau investitionsfreudigen Rothalmünsterer Baukonzerns Meier Bau (u.a. Studenten-Wohnkomplex Campus Living in der Innstraße), das auf rund 20 Millionen Euro angesetzte Projekt vom schwäbischen Investor Günter Kotlik übernommen. Letzterer hatte nach gut zwei Jahren Engagement sein ambitioniertes Vorhaben („Neustift-Arena“) nicht mehr umsetzen können oder wollen (PNP berichtete).

Unter dem neuen Investoren-Duo soll vieles an Nahversorgung, was bereits Kotlikgedacht hatte, beibehalten bleiben. Auf rund 5000 Quadratmetern Nutzfläche sollen neben einem großen Lebensmittelmarkt (Edeka oder Rewe mit rund 1400 qm) laut Heinz Rosenberger eine Apotheke, Bank, Friseur, Optiker, Fahrschule, Poststelle und diverse Ärzte-Praxen und ein Physiotherapeut ebenso einziehen wie Gastronomie. Letzteres wahrscheinlich in Form eines Tagescafés. „In dem neuen Stadtteilzentrum werden aber keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten“, sagt Rosenberger mit Blick auf Geschäfte im Zentrum.



Der Pell-Komplex, der jahrelang das Stadtteil-Leben von Kunden, Gästen und Patienten in Neustift prägte, soll nach neuesten Investoren-Plänen im kommenden Frühjahr komplett abgerissen werden. Im Jahr darauf soll dort das moderne „Stadtteilzentrum Passau-Neustift“ stehen. – Foto: Jäger

Zudem sollen nach neuesten Planungen auch Stellplätze für bis zu 140 Fahrzeuge geschaffen werden – oberirdisch auf einem Parkdeck (65) am Haupteingang neben der Steinbachstraße und in einer hellen Tiefgarage (75). Die Stellplatzbreite soll überall komfortable 2,70 Meter betragen. Der Großteil über der Tiefgarage und entlang der Neustifter Straße verlaufende Einkaufsmarkt soll durch einen großteils verglasten Haupteingangsbereich („Rosenberger: „Quasi als Glas-Gelenk zwischen zwei Gebäuden“) von dem Komplex mit Geschäften, Praxen und Dienstleistern abgegrenzt sein. Für dieses laut Rosenberger „signifikante Bauwerk“ und Geschäftshaus am Rande der beiden Kreisverkehre strebe man statt der bisher dreigeschossigen jetzt sogar eine viergeschossige Höhe an.

„Wir legen viel Wert auf Nachbarschaftsbeteiligung, die in der Vergangenheit wohl etwas vernachlässigt wurde“, sagt Rosenberger und erwähnt ein Lärmschutzgutachten, das gerade erarbeitet wird. Zudem sollen an angrenzende Hauseigentümer Skizzen und

„Nachbarn sollen wissen, was auf sie zukommt“

Pläne mit Zufahrten, Bauhöhen und Abstandsgrenzen ausgehändigt werden. Auch Anlieferungsbeirichte für den Lebensmittelmarkt werden jetzt schallschutzgünstig am Rande der Tiefgaragenabfahrt geplant. „Die Nachbarn sollen rechtzeitig wissen, was auf sie zukommt“, sagt Rosenberger. „Wir sind bisher einvernehmlich auf einem guten Weg“, so der 60-jährige

Investor. Ähnlich verhalte es sich bei den Gesprächen und Kooperationen mit der Stadt. Und auch mit avisierten Mietern sei man in engen Verhandlungen.

Unwägbarkeiten gibt es hingegen noch in Sachen Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen, die über die Steinbachstraße erfolgen würde. Schon bei einer ersten Info-Veranstaltung des vorhergehenden Investors hegten Neustifter die Befürchtung, dass es künftig stadteinwärts zu Rückstau an der Parkplatzzufahrt kommen könnte, der auch die beiden neuen benachbarten Kreisverkehre blockieren könnte. „Das weitere Verfahren und der Bebauungsplan werden zeigen, was eine eigene Linksabbiegespur dort bringen könnte“, sagt Rosenberger und erwähnt, dass man auch Eigentümer der Grundstücke rechterhand sei und durchaus Optionen für Fahrbahnverbreiterungen habe. Die Zu-

kunft des kleinen Areals rechts neben der Steinbachstraße sei ansonsten noch offen. Darüber wolle man sich frühestens „zwei, drei Jahre, nachdem das neue Stadtteilzentrum auf der anderen Straßenseite steht, unterhalten“.

„Wir begrüßen grundsätzlich, dass die Entwicklung dort wieder weitergeht“, sagte Stadtplaner Hans Freund, nachdem er gestern in der Sitzung den aktuellen Stand skizziert hatte. „Die Versorgung des Stadtteils – vor allem auch mit Ärzten – ist enorm wichtig“, meinte OB Jürgen Dupper. „Das ist jetzt ein bewährtes Passauer Investoren-, Architekten und Makler-Team, das die Gegebenheiten vor Ort sicher gut einschätzen kann“, sparte der Rathaus-Chef nicht mit Vorab-Lob und nahm die Verantwortlichen zugleich in die Pflicht.