

# STZ Neustift – „So konkret war's noch nie“

Infoveranstaltung mit neuen Details über das 20-Millionen-Projekt und dessen Planungen und Mieterbesatz

Von Christian Karl

„So konkret war's noch nie“: Jürgen Dupper zeigte sich gestern durchaus erfreut über den Fortschritt beim geplanten 20-Millionen-Projekt Stadtteilzentrum (STZ) Neustift, den die Investoren dem OB, Rathaus-Mitarbeitern und mehreren Stadträten vorstellten. Die seit Jahren ungewisse Zukunft des Neustifter Pell-Areals mit vielerlei dort angedachten Vorhaben wird konkreter, nachdem im April dieses Jahres ein Investorenwechsel stattgefunden hat. Co-Investor Heinz Rosenberger und Architekt Fritz Gerstl haben gestern vor Ort neue Details präsentiert. Kernfakten: Zu Beginn kommenden Jahres soll der gesamte in die Jahre gekommene bestehende „Pell-Komplex“ abgerissen werden und unmittelbar danach der STZ-Neubau begonnen werden. Voraussichtlich im Frühjahr 2016 soll der Neubau mit großem Einkaufsmarkt, vielen kleinen Geschäften, Dienstleistern und medizinischen Einrichtungen fertig sein.

Der regionale Projektentwickler Heinz Rosenberger hat zusammen mit Richard Hofmann, Geschäftsführer des auch in Passau investitionsfreudigen Rottalmünsterer Baukonzerns Meier Bau, das Projekt im Frühjahr 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).

Vieles aber, was bereits dem schwäbischen Investor zweckmäßig erschien, soll auch unter den neuen einheimischen Projektanten beibehalten werden. Vor allem das Thema Nahversorgung steht im Mittelpunkt, wie Heinz Rosenberger gestern nochmals bekräftigte. Auf rund 5000 Quadratmetern Nutzfläche sollen neben einem großen Lebensmittelmarkt (Edeka oder Rewe mit rund 1400 qm) laut Rosenberger eine Apotheke, Bank, Friseur, Optiker, Fahrschule, Lotto-Toto-Laden mit Poststelle und diverse Ärzte-Praxen und ein Physiotherapeut ebenso einziehen wie ein Schuh- und Schlüsseldienst, Blumenhändler, Reisebüro, Mobilfunkladen,



Die Tage des in die Jahre gekommenen Pell-Gebäudes scheinen gezählt. Zum Jahresanfang soll der Abriss zugunsten des neuen Stadtteilzentrums Neustift erfolgen. Über neue Details informierten (kl. Foto v.l.) Architekt Alexander Mitschelen, Makler Constantin Hatz, OB Jürgen Dupper, die beiden Investoren Richard Hofmann und Heinz Rosenberger sowie Architekt Fritz Gerstl. – Fotos: Gerstl

namhafte Versicherungsagenturen und Gastronomie. Letzteres wahrscheinlich in Form eines Tagescafés. Mit Mietinteressenten aus all diesen Bereichen sei man in konkreten und großteils abschließenden Mietverhandlungen. Nachdem maßgebliche

trüge fast aller bisherigen Pell-Mieter laufen zum Jahresende aus. Ein Bankinstitut, das als einziger Mieter einen noch längerfristigen Vertrag hat, überlegt einen weiteren Verbleib im Hause oder sogar einen Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Auch dieses Areal hat das Investoren-Duo erworben. Während des Abrisses und Neubaus wird auch über eine Betreuung der Bankkunden mittels eines Containers nachgedacht.

Dieser Tage wurde auch ein Lärmschutz- und ein Verkehrsgutachten fertiggestellt. „Diesen werden die Planungen jetzt untergeordnet“, sagte Rosenberger und gestand, dass gerade wegen des Lärmschutzes „schwierige, aber auch vernünftige Gespräche“ mit Nachbarn abzuwickeln seien.

Nach neuesten Planungen sollen Parkplätze für knapp 140 Fahrzeuge geschaffen werden – oberirdisch auf einem Parkdeck (61) am Haupteingang neben



der Steinbachstraße und in einer hellen und teiloffenen Tiefgarage (75). Von der Steinbachstraße kommend soll stadteinwärts eine eigene Linksabbiegespur zum Parkplatz führen. Dies gibt das Verkehrsgutachten vor. Der großteils über der Tiefgarage und entlang der Neustifter Stra-

streifen an der Steinbachstraße und via Neustifter Straße begehbar sein.

Architekt Fritz Gerstl ging neben Flächennutzungen und Geschossangaben vor allem auch auf den Schallschutz und Abstandsflächen gegenüber den benachbarten Einfamilien- und Miethäusern ein. Diese seien durch die Bayerische Bauordnung und das jüngste Lärmschutzgutachten vorgegeben. Auch bei der Rampe des möglicherweise lärmintensiveren Anlieferbereichs seien diese Vorgaben berücksichtigt worden. Vieles sei auch bereits mit Rathaus-Dienststellen auf Genehmigungsreife abgestimmt worden. Auch OB Jürgen Dupper bekräftigte am Ende der über einstündigen Info-Veranstaltung nochmals den „großen Willen zu einer gemeinsamen Lösung“.

ANZEIGE

**MUSIK-FEUERWERK**  
HEUTE 21.30 UHR  
MIT DEM BUS ZUR DULT!  
5.-14. September  
PASSAU  
Rathaus am Sportplatz

Planungen und wichtigere Abstimmungsgespräche mit der Stadt jetzt abgeschlossen sind, können noch im September erste STZ-Mietverträge abgeschlossen werden. Die Mieter-

ANZEIGE

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

ße verlaufende Einkaufsmarkt soll durch einen verglasten Haupteingangsbereich von dem dreigeschossigen Komplex mit Geschäften, Praxen und Dienstleistern abgegrenzt sein. Neben dem Parkplatzzugang soll der Komplex auch durch Eingänge im Anschluss an einen Zebra-