

Neubau-Meile Neuburger Straße

Von wegen Winterschlaf: 3-Mio-Projekt der Baugenossenschaft Spitzberg wächst – Albrecht-Carrée steht bevor

Von Franz Danninger

Als Holperstrecke hat die Neuburger Straße in den vergangenen Jahren für Gesprächsstoff gesorgt. Dieser Missstand am Boden wurde teilweise beseitigt, doch auch links und rechts der Verkehrsachse tut sich einiges.

Das größte aktuelle Projekt entsteht im unteren Bereich: Gegenüber des ehemaligen Capitol-Kinos baut die Baugenossenschaft Passau-Spitzberg ein Mehrfamilienhaus. Die 23 Apartments sind 30 bis 110 Quadratmeter groß. Studenten gehören zu den Zielgruppen, 16 Einheiten sind Einzimmer-Apartements.

„Immer mussten wir Interessenten für kleine Wohnungen weg schicken, weil wir sie nicht im Angebot hatten“, erklärt Genossenschafts-Vorsitzender Andreas Weidinger, warum der Wunsch nach kleinen Einheiten aufkam. Es hätten sich schon einige Miet-Interessenten gemeldet, obwohl noch nichts zu besichtigen sei.

Dennoch sehen einige Mitglieder der Spitzberg-Genossenschaft den Neubau mit gemischten Gefühlen. Sie warnten vor dem unsicheren Untergrund, der ehemalige Keller der Löwenbrauerei enthalte und aufgelassene Luftschutzkeller. Weidinger: „Es steht auf gutem Fels.“ Die Tiefgarage bietet 19 von 25 Stellplätzen, „deshalb reicht uns eine Ebene dafür aus. Hätten wir tiefer bauen müssen, wäre es erheblich teurer geworden.“

Ein weiterer Kritikpunkt von Mitgliedern lautet, die Genossenschaft könne sich mit dem Großprojekt übernehmen, das darüber hinaus nicht zum Charakter einer Genossenschaft passe. Weidinger entgegnet: „Wenn es um maximalen Profit gehen würde, dann würden wir optisch schön und innen günstig bauen und die Wohnungen einzeln verkaufen.“ Nachhaltigkeit stehe aber im Vordergrund, hochwertige Mietwohnungen mit niedrigen Unterhaltskosten und guter Nachfrage. Das Gebäude ist nach KfW-70-Richtlinien gebaut.

Deshalb sei Schallschutz beispielsweise ein großes Thema – nach außen gegen Straßenlärm ebenso wie im Gebäude-Innenen. „Jede Wohnung ist für sich abgeschirmt, damit man seine Ruhe hat.“ Das koste zwar beim Bau



Rund drei Millionen Euro kostet das Appartementhaus an der unteren Neuburger Straße, gegenüber des ehemaligen Capitol-Kinos. Die Genossenschaft Spitzberg investiert in 23 neue Wohnungen. – Fotos: Jäger



Die IBB-Gruppe übernimmt das Hotel am Rotkreuz-Haus.



Das Albrecht-Carrée ist ganz oben in Kohlbruck geplant.



Zwölf Wohnungen (Ein- und Zweizimmer) entstehen in der oberen Neuburger Straße neben der Pfarrkirche St. Peter.

richtig Geld, doch lohne sich der Aufwand langfristig.

Studenten hat auch der Investor des Neubaus im oberen Bereich der Neuburger Straße im Fokus, ein Bauträger aus der Gemeinde Neuburg/Inn. Neben der Pfarrkirche St. Peter wächst ein Haus mit zwölf Einheiten empord, alles Ein- und Zwei-Zimmer-Apartements. „Natürlich ist die Lage für Studenten hochinteressant“, sagt Uli Popp vom Immobilien-Unternehmen Hatz & Popp, das die Vermarktung übernommen hat. „Aber auch Pendler gehören zur Zielgruppe. Das vergisst man oft, doch

ist man von dort aus zum Beispiel sofort auf der Autobahn.“ Entsprechend verfügt der Neubau auch über eine Tiefgarage. Im Frühjahr sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.

Zur gleichen Zeit wird die Immobilienfirma die Pläne für das größte Projekt an der Neuburger Straße enthüllen, das auch an ihrem höchsten Punkt entsteht: 25 Millionen Euro sollen in acht Mehrfamilienhäuser fließen, die an der Stelle des ehemaligen Hotels Albrecht hochgezogen werden. Die Pläne für das „Albrecht-Carrée“ hat der Stadtrat schon ab-



Ein Hotel mit 84 Zimmern wird an der Danziger Straße gebaut. Die Hotelkette „B & B“ investiert nach eigenen Angaben vier Mio. Euro.

gesegnet, im Frühjahr soll das architektonische und wirtschaftliche Konzept vorgestellt werden. Uli Popp: „Das wird wirklich schön.“

Das eine Hotel ist weg, ein anderes kommt: Im Juni will die Kette „B & B“ ihr neues Haus an der Danziger Straße öffnen, also einem Nebenzweig der Neuburger Straße. Pressesprecherin Melanie Klabunde gibt die Investitionssumme mit 4 Mio. Euro an. Die 84 Zimmer – inklusive einem behindertengerechten Zimmer – ist für eine heterogene Zielgruppe gedacht, sagt sie: „Städte-, Geschäfts-

und Freizeitreisende, Jugendliche und Studenten, Familien, Handwerker und Monteure.“ B & B wurde 1990 in Frankreich gegründet, mittlerweile gehören 300 Häuser zu dieser Hotelkette, die sich der günstigen Übernachtungsmöglichkeit verschrieben hat.

Einen neuen Namen gibt es seit kurzem an der Abzweigung Neuburger Straße/Bischof-Pilgrim-Straße. Na ja, neu... Die IBB-Hotelkette betreibt seit langem das Hotel am Bahnhof, jetzt ist sie auch für das ehemalige Best-Western-Haus neben dem Rotkreuz-Haus verantwortlich.