

Schlummernder Riese in der Bahnhofstraße erwacht

In leeren Etagen des einst größten Woolworth Deutschlands ist Neues angedacht: Oldtimer-Halle, private Stauräume, Annartments

Von Christian Karl

Viele Passauer erinnern sich wohl noch gut an das Woolworth-Kaufhaus in der Bahnhofstraße 14. Der „Woolie“, wie der viergeschossige 1985 eröffnete Ladenkomplex meist liebevoll genannt wurde, war seinerzeit das größte Woolworth-Warenhaus Deutschlands. Mit seinen knapp 18 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche stand es damals dem heutigen ECE-Center „Stadtgalerie“ (21 000 qm) nur unwesentlich nach. Im Erdgeschoss ist nach wie vor unübersehbar geschäftlicher Betrieb. Die gewaltigen Verkaufsetagen darüber aber liegen seit 2004 großteils brach. Sie könnten nun zum Leben erweckt werden. Bunte Ideen gibt es genug, den Großteil des schlummernden Gebäuderiesen mit seinen imposanten über 72 000 Kubikmeter umgebauten Raums neu zu nutzen: Von Oldtimer-Stellflächen und Diskothek ist die Rede, von einem gewaltigen Staulager, das reichlich Raum für privaten Krimskrams ebenso ermöglicht wie für sichere Archive und Dokumentenkammern. Bereits entstanden und großteils bezogen sind exklusive Wohnungen unterm Dach und damit über den Dächern Passaus.

Nach dem Umzug des Woolworth auf die gegenüberliegende Straßenseite in die modernisierten Räumlichkeiten des einstigen nicht minder legendären Bilka-Kaufhauses wurde 2004 im Komplex Bahnhofstraße 14 groß umgebaut. Man wollte dort alles für die neuen und auch langfristigen Mieter vorbereiten – ein Müller-Markt auf über 3000 Quadratmetern Verkaufsfläche mit Vollsortiment sowie nebenan das schwedische Modelabel H&M und die Schweizer Modekette Tally Weijl. Abgerundet wurde das Ganze vom Berliner Parkhaus-Betreiber „Conti Park“, der in der hauseigenen Tiefgarage für die Verwaltung der 192 Stellplätze verantwortlich zeichnet.

Übrig und brach liegend blieben seit 15 Jahren hingegen gewaltige Verkaufs-, Gastro und Nutzflächen des einstigen Kauf-



Platz für viele Ideen und Konzepte gibt es in den oberen Geschossen des Komplexes mit Tausenden Quadratmetern Nutzfläche. – Fotos: Jäger



Der Komplex, in dem von 1985 bis 2004 Woolworth untergebracht war, gehört seit über 30 Jahren zu den dominierenden Bahnhofstraßen-Gebäuden. – Foto: Karl

hauses im 2., 3. und 4. Obergeschoss. Nur der große Haustechnikbereich mit vielerlei Funktionen und Aktivitäten ist dort untergebracht. 2004/2005 wurde das 2. Untergeschoss (über 4000 qm) und das 1. Untergeschoss (ähnlich groß und mit zusätzlichem 900-qm-Ladehof) sowie das Erdgeschoss und das 1. Stockwerk (6000 qm) „einmal komplett um-

gedreht“, wie Projektentwickler Uli Popp skizziert.

Im 2018 nämlich gab die Immobilien-Eigentümerin Dr. Andrea Roos den Startschuss für aktuelle Projektentwicklungen. Die Investorin bedient sich hierbei dem Team um Uli Popp und dem Passauer Architekten Thomas Schmied, die bereits die benachbarten Projekte „Haissenhof“



Vom Wohnzimmer aus auf Augenhöhe mit dem Dom: Bei einem kleinen Richtfest trafen sich (v.l.) Architekt Thomas Schmied, Eigentümerin Dr. Andrea Roos sowie Projektentwickler Uli Popp.

(Komplex-Neubau Bahnhofstraße 30) und das Alte Postgebäude (Modernisierung und Umbau Bahnhofstraße 27) realisierten.

Im einstigen Woolworth-Gebäude entstanden in kürzester Zeit Ideen und Pläne für 16 moderne Studenten-Appartments unterm Dach, die mit einzigartigen Blicken auf die Stadt Passau, den Dom oder die grünen Donau-

leiten beeindrucken. Zum Wintersemester-Beginn waren bereits elf Einheiten fertig und auch vermietet. Die restlichen fünf E werden im Dezember übergeben.

Beim Richtfest, das die Bauherrin im September ausrichtete, gab es dann auch erste weitergehende „Gedankenspiele“ für eine mögliche Nutzung der vakanten Flächen. Im 2. Obergeschoss mit

knapp 3000 qm freier Fläche war einst auch das Restaurant „Am Schanzl“ beheimatet – mit 500 Sitzplätzen und einer Riesen-Außenterrasse mit Dom-Blick und mehr als 2000 Essensausgaben am Tag eine echte Passauer Institution. Vor wenigen Jahren erst gab es eine Idee zur Wiederbelebung der üppigen Flächen: Ein astronom plante dort mit einem Kompagnon eine Diskothek. Das bestechende Club-Konzept scheiterte dann aber aus internen Gründen.

Aber auch ein neues Vorhaben verspricht viel Reiz. Es wird derzeit geprüft, ob es möglich wäre, auf dieser Fläche Autoliebhabern eine Möglichkeit zum Einstellen von Oldtimern zu geben – ein Konzept, das in Großstädten sowohl Besitzer als auch Besucher lockt. Das Areal böte Platz für den notwendigen Autoaufzug und die Statik ebenso. Dies sind laut Popp aber vorerst nur „Visionen“.

Zwischenzeitlich wurde im 3. Obergeschoss (rund 2000 qm) eine weitere gewerbliche Idee schon teilweise verwirklicht. Hier entsteht ein sogenanntes „Self-Storage-Lager“, das nahezu unendlich viel Stauraum zur Verfügung stellt. Eine Geschäftsidee, die in Ballungsräumen schon lange gang und gäbe ist. „Diese willkommenen Möglichkeit sich hier zusätzlichen, kontrollierten und überwachten Stauraum zu mieten, nutzen bereits einige Privatpersonen, aber auch schon eine große Passauer Wirtschafts- und Steuerkanzlei“, verrät Popp. „Nachfrage: stark steigend.“

Und noch eine nichtalltägliche Randerscheinung: In den erwähnten Appartements unterm Dach finden sich in den Bädern Fotodrucke der jungen Künstlerin Mariella Roos. Die Fotografin, die sich in New York ausbilden ließ, hat bereits eine eindrucksvolle Vita vorzuweisen. Werke von ihr wurden bereits in Monaco ausgestellt und hängen unter anderem im Flughafen Wien. Ein Teil ihrer Bilder sollen auch in einer Art Wechslausstellung künftig vermehrt in den Gängen der Studentenappartments auftauchen.