

Presseinformation

Donauquartier Passau: Einkaufszentrum sensibel wiederbelebt



Ein Musterprojekt für deutsche Oberzentren? Das ehemalige Einkaufszentrum „Donau-Passage“ zwischen dem Passauer Bahnhof und dem Flussufer stand fast komplett leer, als RKW Architektur + damit beauftragt wurde, ein inhaltliches und architektonisches Konzept zu finden, um der Immobilie und ihrer Umgebung neue Impulse zu verleihen. Der Schlüssel zum Erfolg lag in einer individuellen Herangehensweise.

25.08.2022 Düsseldorf/Passau. Wenn es um die Wiederbelebung von Innenstädten und dortigen mittel- oder großformatigen Handelsobjekten geht, kann keine Lösung von der Stange helfen. Das ist die zentrale Philosophie, die auch in Passau dazu führte, aus der ehemaligen „Donau-Passage“ das neue „Donauquartier“ entstehen zu lassen. Ausgangslage war ein fast leerstehendes Einkaufszentrum - bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, mit einem darüber befindlichen Hotel. Das Gebäude liegt in einer Stichlage zwischen dem Donauufer und dem Hauptbahnhof und es litt sowohl unter einem Hochwasserschaden als auch darunter, dass ihm ein anderes Einkaufszentrum das Publikum abschnitt. Gemeinsam mit dem Käufer der Immobilie, der Haas Unternehmensgruppe, suchte RKW ein neues Konzept, beruhend auf einer eingehenden Standortanalyse.

Heterogener Nutzungsmix

Projektleiter Jens Thormeyer, Assoziierter Partner bei RKW Architektur +, erklärt: „Nachdem unser erster Ansatz eher in Richtung einer Bestandswahrung gegangen war, stellten wir im weiteren Verlauf fest, dass der Standort sich für eine Mall-Struktur nicht eignet.“ Als Ersatz für die ursprünglichen kleinen Ladeneinheiten entlang einer inneren Passage entstand die Idee

einer Handelsimmobilie mit Straßenlage, mit größeren Einheiten und möglichst heterogener Nutzung. „Zum Beispiel Gastronomie, wo vorher keine war. Ein Fachmarkt statt vieler kleiner Boutiquen. Und ein Fitnessstudio für eine neue Zielgruppe“, so Thormeyer. Alle Angebote inklusive einem Nahversorger sind mit Blick auf einen möglichst lebendigen Nutzungsmix optimiert.

Vordach als prägendes Element

Es galt nicht nur, ein neues inhaltliches Angebot zu schaffen, sondern vor allem auch, den Städtebau zu optimieren. „Denn das Gebäude hat eigentlich zwei Vorderseiten – eine zur Innenstadt, eine weitere zum Bahnhof. Doch in der Vergangenheit wurde die Bahnhofseite extrem vernachlässigt“, sagt Jens Thormeyer. Beide Seiten aufzuwerten und miteinander zu verbinden, war die konsequente Maßnahme – gelöst mit einem durchgehenden Vordach entlang der Bahnhofstraße. Das Dach bildet einen Höhenverlauf nach und springt in Richtung Bahnhof auch ein ganzes Stockwerk nach oben. Im Zusammenspiel mit seiner Materialität – einem Wechsel aus glänzenden und matten Metallpaneelen – wird es zum markanten und optisch einladenden Highlight im Straßenbild. An beiden Ecken entstehen durch Rücksprünge der Gebäude überdachte Platzsituationen, die jeweils mit Außengastronomie bespielt werden.

Hotel mit neuem Gewand

Das in den Obergeschossen 2-4 befindliche Hotel wurde im Projektverlauf von der Lindner Group als neuem Hauptanteilseigner des Donauquartiers erworben und erhielt als größte Maßnahme eine neue Fassade. Strahlend weiß gestrichen ist sie weithin erkennbar; dreidimensional ausgebildete Faschen sorgen mit alternierenden Schrägen für ein lebendiges Fassadenbild. Eine Erhöhung der Fensteranteile auf der Donauseite erlaubt den Gästen noch bessere Ausblicke auf den Fluss.

Das Projekt, welches im Laufe der Jahre 2021-2022 nach und nach bezogen wurde und jetzt fast vollständig in Betrieb ist, gilt in Passau als großer Erfolg. Einer der Hauptgründe: eine Planung, die Nutzung und Architektur so eng wie möglich verknüpft und dabei auf lokale Bedürfnisse und stadträumliche Anforderungen punktgenau und sensibel eingeht.

Projektdaten

Bauherr: Haas Unternehmensgruppe + Lindner Group Arnstorf
Architektur: RKW Architektur +, Düsseldorf
Generalunternehmer: Lindner SE, Arnstorf
Brandschutz: IRL Ingenieurgesellschaft mbH, Passau
TGA-Planung: HPS Haustechnik Planungsbüro Schumacher, Rheinbach
Statik: ahw Ingenieure GmbH, Münster
Lichtplanung: Florian Reißmann, Inlux Lichtplanung, Hamburg

Fertigstellung: Ende 2021

BGF: ca. 25.000 m²

Fotos: Rainer Taepfer

Online Fotogalerie [Außenaufnahmen](#), [Innenaufnahmen I](#) und [Innenaufnahmen II](#) (gerne schicken wir Ihnen diese in Druckqualität zu)

Pressekontakt

Natalie Bräuninger
Dipl.-Ing. Architektin
Head of Press & Public Relations
RKW Architektur +
Tersteegenstraße 30, 40474 Düsseldorf
T +49 211 4367 - 258
natalie.braeuninger@rkwmail.de