

25.11.16

REVITALISIERUNG SOLL 2018 ABGESCHLOSSEN SEIN

Rewe zieht in den „neuen Gillitzer“



Der „neue Gillitzer“ im aktuellen Planentwurf. Architekturbüro Schleburg

© OVB

Zara zieht nicht ein, das werden die jungen Modedefans bedauern. Doch es gibt trotzdem eine Nachricht, die viele Rosenheimer freuen wird: Im „neuen Gillitzer“ eröffnet ein Rewe-Supermarkt. Dies teilten die Eigentümer der Immobilie, Tobias Tomczyk und Helmut Rutterschmidt, den OVB-Heimatzeitungen exklusiv mit. Im Juli/August 2018 soll der Umbau des Gebäudekomplexes beendet sein.

Rosenheim – 2,5 Millionen Euro hat die Gillitzer Projekt GmbH und Co. KG bereits in die Innensanierung des Gebäudes im Herzen der Stadt, jahrelang aufgrund von Leerständen ein Sorgenkind, investiert. Die Tiefgarage und die Obergeschosse zwei bis fünf wurden weitestgehend generalsaniert und modernisiert. Es entstanden 16 neue

Mietwohnungen. Die Leerstandsquote vom zweiten bis fünften Obergeschoss wurde von 1700 Quadratmetern auf null gesenkt, freuen sich Tobias Tomczyk und Helmut Rutterschmidt. Das alles geschah jedoch weitgehend von der Öffentlichkeit unbemerkt, denn im Fokus stehen Erd- und erstes Obergeschoss sowie die Fassadenneugestaltung.

Geplant war ursprünglich, die räumlichen Voraussetzungen für eine Einzelhandelsnutzung über zwei Geschosse zu schaffen. Ein attraktiver Ankermieter sollte dafür in der 1A-Lage gefunden werden. Das Modehaus Zara will, wie mehrfach berichtet, nach Rosenheim kommen, hat sich jedoch wohl auf andere Stadtlagen festgelegt. Nachdem Zara nicht gewonnen werden konnte, setzte bei den Projektentwicklern ein Umdenken ein. „Wir haben uns nicht länger gefragt: Was brauchen wir, sondern was braucht Rosenheim?“, so Rutterschmidt.

Fast alle großen Modemarken sind in der Stadt vertreten, es gibt das Karstadt-Kaufhaus, viele Filialisten und Fachgeschäfte. Doch es hapert an der Nahversorgung in der Innenstadt. In einem Radius von 500 Metern rund um den Gillitzer-Block leben über 5000 Menschen. Der Bedarf für einen Supermarkt besteht, sind Rutterschmidt und Tomczyk überzeugt.

Rewe rechnet mit 2500 Kunden pro Tag

Das sah auch der Einzelhandelskonzern Rewe so. Er hat für Innenstädte City-Konzepte entwickelt, geht wieder mehr zurück von der grünen Wiese in die Herzen der Städte, wie unter anderem das Beispiel München zeigt. In Rosenheim will Rewe nun im „neuen Gillitzer“ auf 1500 Quadratmetern Gesamtfläche einen Supermarkt mit 1300 Quadratmetern Verkaufsfläche entwickeln. Hier erwartet das Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen 2500 Kunden pro Tag. Das Besondere: Rewe kann hier keine eigenen Parkplätze errichten. Sie gibt es in den umliegenden Parkhäusern – unter anderem in direkter Nachbarschaft im P 4 Mitte. Ein Standortfaktor war für Rewe außerdem die Anbindung an den Busbahnhof an der Heilig-Geist-Straße.

Die neue Erdgeschossnutzung führt zu einer noch einmal veränderten Fassadengestaltung. Eine Öffnung über zwei Geschosse, wie ursprünglich geplant, ist nicht mehr notwendig. Trotzdem werden die als altmodisch geltenden Arkaden beseitigt, die dunklen Passagen ebenso, während die Bögen erhalten bleiben. Die neue Fassade wird nach vorne versetzt. Sie erhält nach Angaben der Investoren eine einheitliche Farbe, ein neues Beleuchtungs- und Werbekonzept, wird saniert und modernisiert. Optisch verändert sich jedoch nicht so viel wie bei dem im Bauausschuss vor einem Jahr vorgestellten Entwurf mit großen Glasflächen, der in der Bevölkerung auch auf Kritik gestoßen war.

Bis Weihnachten soll der Bauantrag, basierend auf Plänen des Architekturbüros Schleburg, eingereicht sein. Rutterschmidt und Tomczyk hoffen, dass im Februar die Entscheidungen im Stadtrat fallen und Ende erstes/Anfang zweites Quartal die Baugenehmigung erfolgt. Im Juni 2017 soll der Umbau beginnen – in zwei Abschnitten. Im Juli/August 2018 sollen alle Arbeiten abgeschlossen sein. Die Gillitzer Projekt GmbH und Co. KG investiert in das Gesamtprojekt nach eigenen Angaben sieben Millionen Euro.

Neu im Gillitzer: eine gehobene Gastronomie im ersten Obergeschoss mit Tagesangeboten und Terrasse. Sie wird von einer Rosenheimer Unternehmerfamilie betrieben werden. Die Mietvertragsverhandlungen stehen kurz vor dem Abschluss, teilen die Projektentwickler mit. Als Stammmieter bleiben in den neuen Räumlichkeiten neben dem Restaurant „Il Monastero“ das Schuhhaus Ingla, Optik Abele sowie der Schuster Lang. Auch für das Spielcasino ist eine Lösung gefunden worden, teilen Tomczyk und Rutterschmidt mit: Mit der Betreiberfamilie Hüller habe man sich auf eine Fläche im ersten Obergeschoss geeinigt, betonen sie.

Ziel: ein stabiles, nachhaltiges Objekt

Dass die Großbaustelle im Herzen der Stadt eine Herausforderung darstellen wird, daraus machen die Projektentwickler keinen Hehl. Auch die bisherigen Arbeiten im Innern und die Vorbereitungen sowie Planungen für die nächsten Schritte hatten es in sich, berichten Tomczyk und Rutterschmidt. „Es ist wie bei einem charmanten, restaurierbedürftigen Oldtimer. Wenn das Blech runter ist, weiß man erst, woran man ist“, so Rutterschmidt. Überraschungen gab es viele: unvorhersehbare statische Probleme, ein Höhenunterschied von 60 Zentimetern, der sich von der K+L-Passage bis Richtung Gillitzer Straße aufbaut. Und Altverträge – unter anderem für die Energieversorgung –, die die Investoren verwundert die Augen reiben ließen. Der Energieversorger für das Geschäftshaus sitzt in Hamburg, die Hausverwaltung in Frankfurt – ein Grund für die in den vergangenen Jahren oft schwierige Kommunikation und die nach wie vor hohen Nebenkosten. Dies wird sich jedoch ändern: Die neuen Eigentümerfamilien wechseln zu den Stadtwerken Rosenheim: Nur durch diesen Schritt erwarten sie Einsparungen im Energiesektor von bis zu 40 Prozent.

Die Zeiten, in denen internationale Kapitalgesellschaften aus der Ferne den Rosenheimer Gebäudekomplex steuerten, sind seit der Übernahme durch die beiden Rosenheimer Familien vorbei. „Wir planen langfristig, wollen ein stabiles Objekt entwickeln, das die Lebenswelt Innenstadt nachhaltig unterstützt“, betonen Rutterschmidt und Tomczyk.