

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/720/2020

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	03.03.2020	öffentlich

Top Nr. 6

**Areal am sog. "Herzoghaus", Bereich am Bahnhof Pullach und Tiefgaragenareal;
Beschlussempfehlungen nach der Behandlung in der öffentlichen Sitzung des
Ausschusses für Ortsentwicklung, Energie und Umwelt (OEU) am 28.01.2020 (TOP 5)**

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan - nur digital vorhanden

Anlage 2 - Bebauungsplan Nr 5 - Ortsmitte - nur digital vorhanden

Anlage 3 - Ergebnisse des OEP für den Bereich Herzoghaus und Bahnhof Pullach - nur digital vorhanden

Anlage 4 - Darstellung Tiefgarage - Bestand - nur digital vorhanden

Beschlussvorschlag:

1. Die Wohnungsbaugesellschaft Pullach wird gebeten, für die künftige Nutzung/Bebauung der Liegenschaft „Herzoghaus“, Bahnhofstr. 8, ein Planungs- und Bauungskonzept zu erarbeiten.

Vorgaben der Gemeinde Pullach i. Isartal als Gesellschafterin für den **Abschnitt 1** (Bereich „Herzoghausgrundstück“) sind:
Nutzungen des neuen Gebäudes:

Erdgeschoss:

- Ladengeschäft(e)

Obergeschosse:

- Arztpraxen
- Büros für Dienstleister
- Wohnungen

Allgemein:

- Anbindung des Objektes an die bestehende gemeindliche Tiefgarage.

Das bestehende Baurecht und die Abstandsflächen zu gemeindlichen Grundstücken müssen bei diesem Konzept nicht beachtet werden.

Die Denkmalschutzeigenschaft des benachbarten Bahnhofsgebäudes ist zu berücksichtigen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt für den **Abschnitt 2** im Bereich Bahnhofsgebäude Pullach ein Sanierungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten. Dabei soll eine kulturelle Nutzung (Veranstaltungsraum, Übungsräume, Treffpunkt für verschiedene Gruppen, Museum) geprüft werden.

Für die nördlich angrenzenden Flächen entlang des östlichen Bahnsteigs soll ein Bau- und Nutzungskonzept für weitere kommunale Zwecke erarbeitet werden. Eine Anbindung an die Tiefgarage ist zu prüfen.

3. Für den Bereich der Fläche der bestehenden Tiefgarage – **Abschnitt 3** – wird von einer Bebauung derzeit abgesehen. Die Abschnitte 1 und 2 sollen jedoch so geplant und umgesetzt werden, dass Abschnitt 3 möglich bleibt.

Alternativer Beschlussvorschlag:

- A1 Der Gemeinderat fasst den Beschluss, dass für **Abschnitt 1** (Areal Herzoghaus, Bahnhofstr. 8) und **Abschnitt 2** (Bahnhof Pullach, Kiosk und die Fläche nördlich davon) ein gemeinsamer Vorschlag zur planerischen Umsetzung (z.B. in Form eines städtebaulichen Wettbewerbes) erarbeitet wird, das einem Planungs- und Bebauungskonzept vorgeschaltet wird.
- A2 Der Gemeinderat fasst den Beschluss, dass für **Abschnitt 1** (Areal Herzoghaus, Bahnhofstr. 8), **Abschnitt 2** (Bahnhof Pullach, Kiosk und die Fläche nördlich davon) und **Abschnitt 3** (Areal Tiefgarage) ein gemeinsamer Vorschlag zur planerischen Umsetzung (z.B. in Form eines städtebaulichen Wettbewerbes) erarbeitet wird, das einem Planungs- und Bebauungskonzept vorgeschaltet wird.

Begründung:

Hinweis:

Auf die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Ortsentwicklung-, Energie- und Umwelt (OEU) am 28.01.2020 (TOP 5), die Beschlussvorlage *Abt. 5/704/2020* und die für die Sitzung eingestellten (und ausschließlich digital verfügbaren) Anlagen wird verwiesen.

Bei der **Beratung zum weiteren Vorgehen** schlägt die Verwaltung eine abschnittsweise Vorgehensweise vor. Hierbei können **3 Abschnitte** gebildet und einzeln oder zusammen beraten werden:

Abschnitt 1	Grundstück des ehemaligen Herzoghauses
Abschnitt 2	Denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude, Kiosk und nördlich anschließende Fläche entlang der Bahntrasse bis zur Münchener Straße
Abschnitt 3	Tiefgaragen-Areal

Für den **Abschnitt 1 (Grundstück des ehemaligen Herzoghauses)** sind folgende Nutzungen denkbar:

Erdgeschoss:

- Ladengeschäft(e)

Obergeschosse:

- Arztpraxen
- Büros für Dienstleister
- Wohnungen
- Anbindung des Objektes an die bestehende gemeindliche Tiefgarage.
- Umsetzung durch die Wohnungsbaugesellschaft oder Erwerb durch die Gemeinde

Für den **Abschnitt 2 (Denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude, Kiosk und nördlich anschließende Fläche entlang der Bahntrasse bis zur Münchener Straße)** sind folgende Nutzungen denkbar:

- Sanierung und Erweiterung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes z.B. für kulturelle Zwecke und/oder gastronomische Nutzung. Hierzu könnte analog zum Bahnhof in Großhesselohe die alte Wartehalle geschlossen werden.
- Nördlich des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes ist ein langgestreckter Neubau denkbar, der für kommunale Zwecke, z.B. als Büro für eine kommunale Gesellschaft genutzt werden kann.
- Es ist zu klären, ob und wie die im Bereich vorhandenen Park&Ride-Plätze erhalten werden können, z.B. durch Erweiterung der Tiefgarage im Bereich des neuen Gebäudes.

Für den **Abschnitt 3 (Tiefgaragen-Areal)** sind folgende Nutzungen denkbar:

- Verschiedene Nutzungen, wie Ladenschäfte inkl. Drogeriemarkt, Arztpraxen, Wohnen sind denkbar. Allerdings ist eine Umsetzung an hohe Baukosten gebunden (Neubau einer ggf. 2 geschossigen Tiefgarage) und die Lage (Nähe zum beschränkten Bahnübergang in der Münchener Straße mit langen Schrankenschließzeiten) zu bedenken.
- Eine Bebauung dieses Areals ist mit großen Veränderungen und dem Verlust der Grünfläche über der Tiefgarage verbunden. Es wird vorgeschlagen, diese bis auf weiteres zurückzustellen.
- Die Abschnitte 1 und 2 sollen jedoch so geplant und umgesetzt werden, dass Abschnitt 3 möglich bleibt.

Das **Areal am sog. Herzoghaus** (Bahnhofstr. 8) steht im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Pullach. Die Gemeinde ist Mehrheitsgesellschafterin. Mit den Vertretern der Gemeinde im Aufsichtsrat kann die Einleitung einer Planung zur Entwicklung der Liegenschaft erwirkt werden.

Seitens der Geschäftsführung und der weiteren Aufsichtsratsmitglieder wird auf eine Zielsetzung der Gemeinde gewartet.

Die baurechtlichen Vorgaben können im weiteren Planungsverfahren angepasst werden.

Alternativ könnte für das **Gesamtareal** (Abschnitt 1 und 2 oder Abschnitt 1 bis 3) ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin