

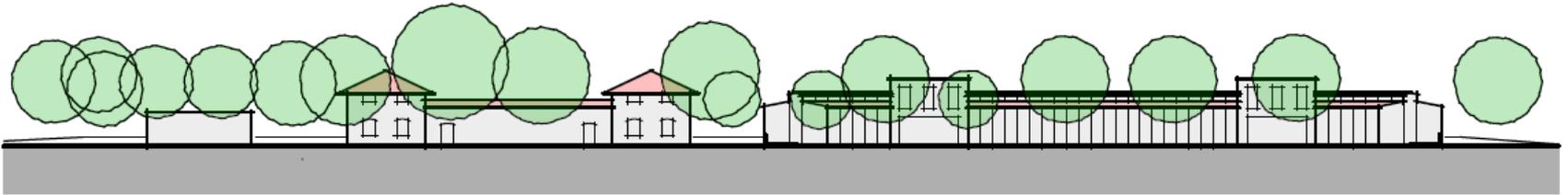


# PLANUNGSVORSCHLÄGE HERZOGHAUS / BAHNHOF

Aus dem OEP



KONZEPT BÜRO WÜLLEITNER – 08.11.2011



# Konzeptstudie Neugestaltung "Bahnhof Pullach"

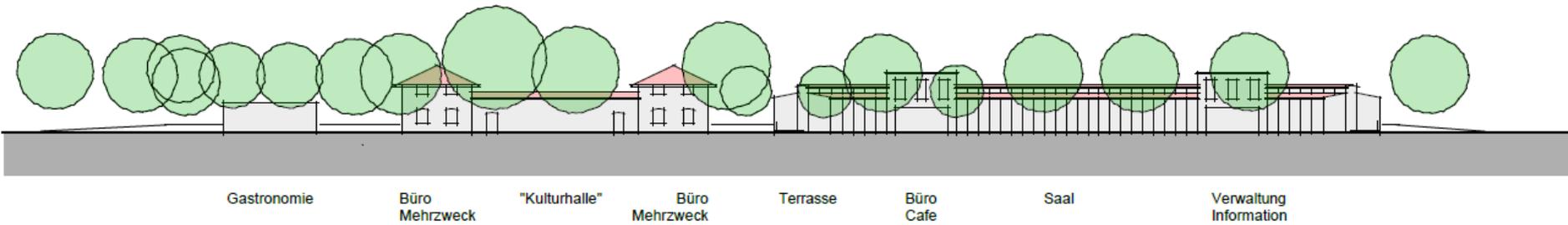
## W. Wülleitner Architekturbüro

Jaiserstrasse 5, 82049 Pullach i. Isartal, Tel. 089 7447 490  
info@architekturbuero-wuelleitner.de

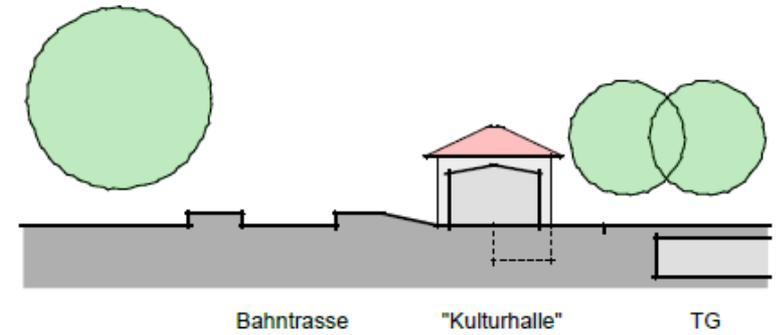
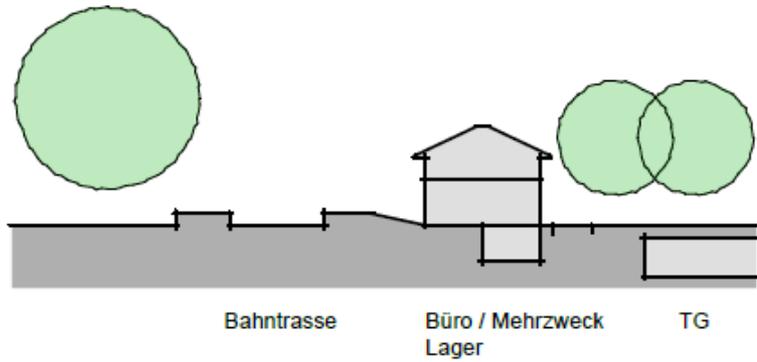
Stand : 08.11.2011



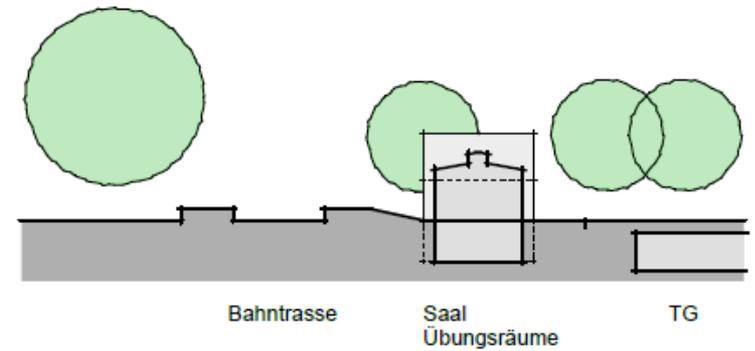
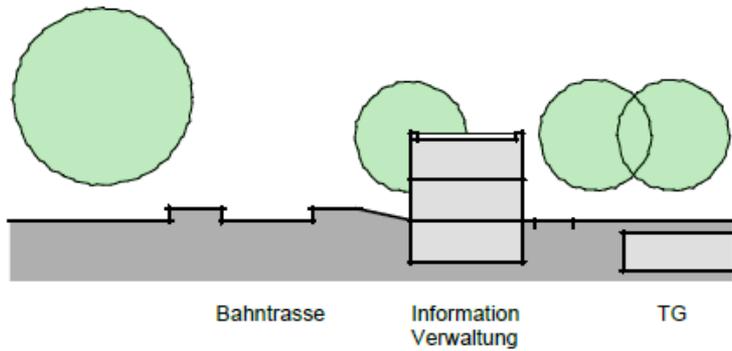
Grundrissübersicht - M / 1:500



Ansicht von Osten - Bestand / Neuplanung

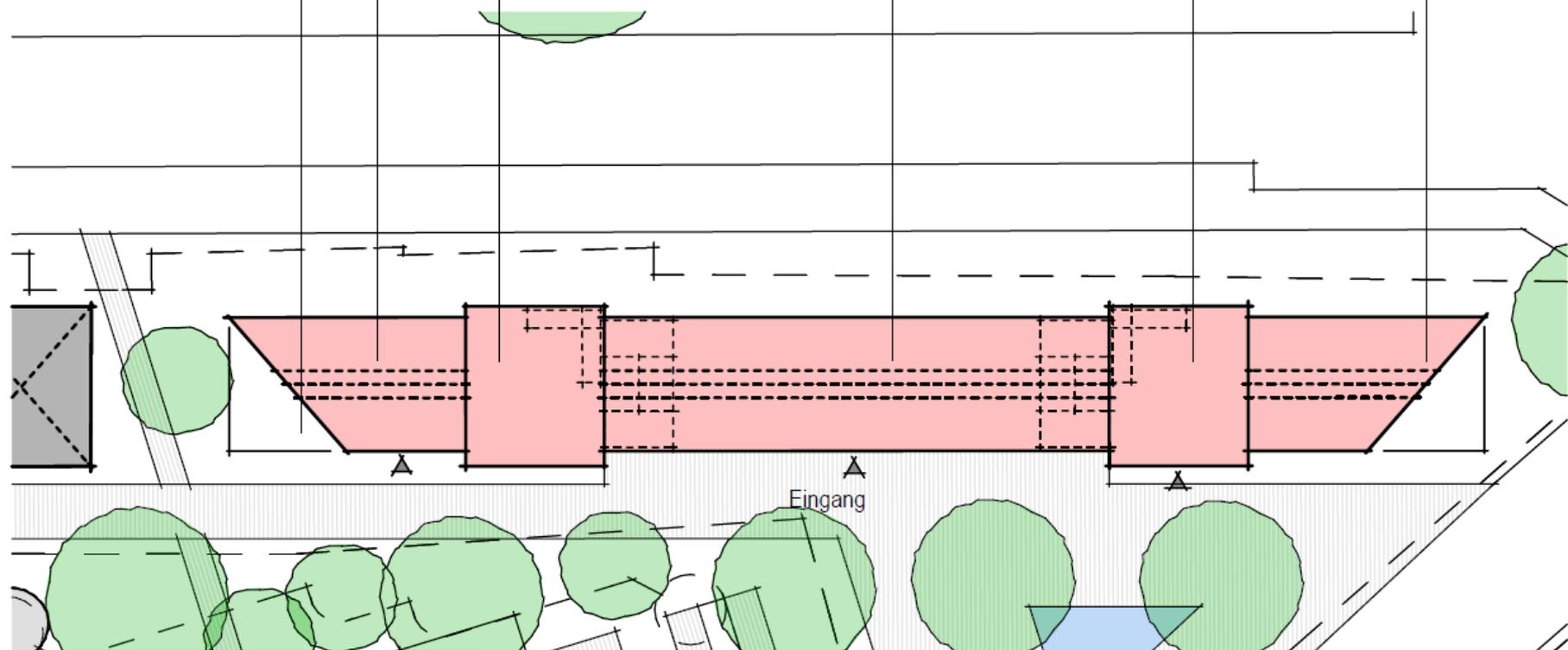


### Querschnitte Bestand

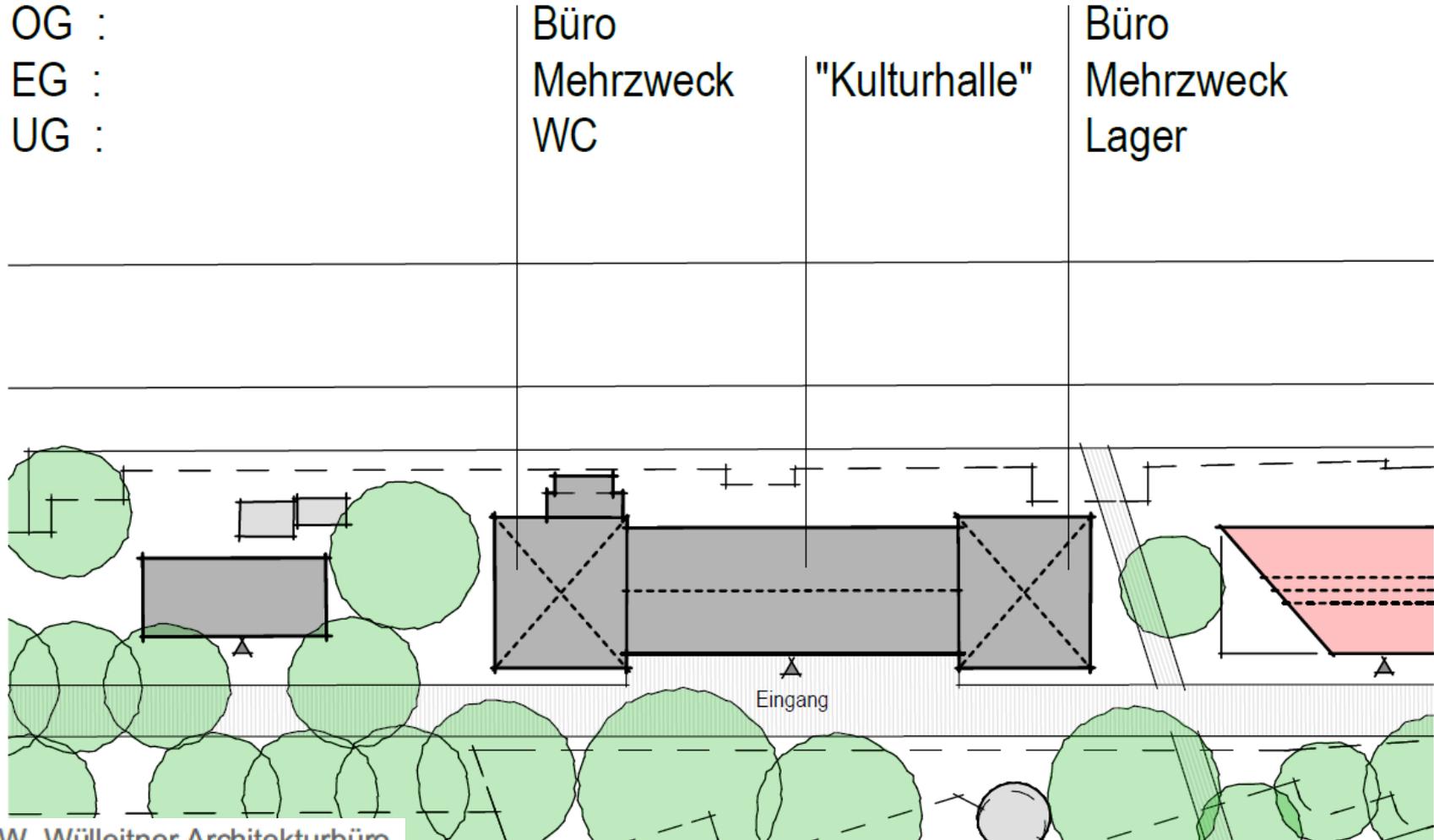


# Nutzung "Jugend"

OG :		Büro / Nebenräume		Büro / Verwaltung
EG :	Terrasse	Cafe	Saal	Information
UG :		WC / Lager	Übungsräume	Lager

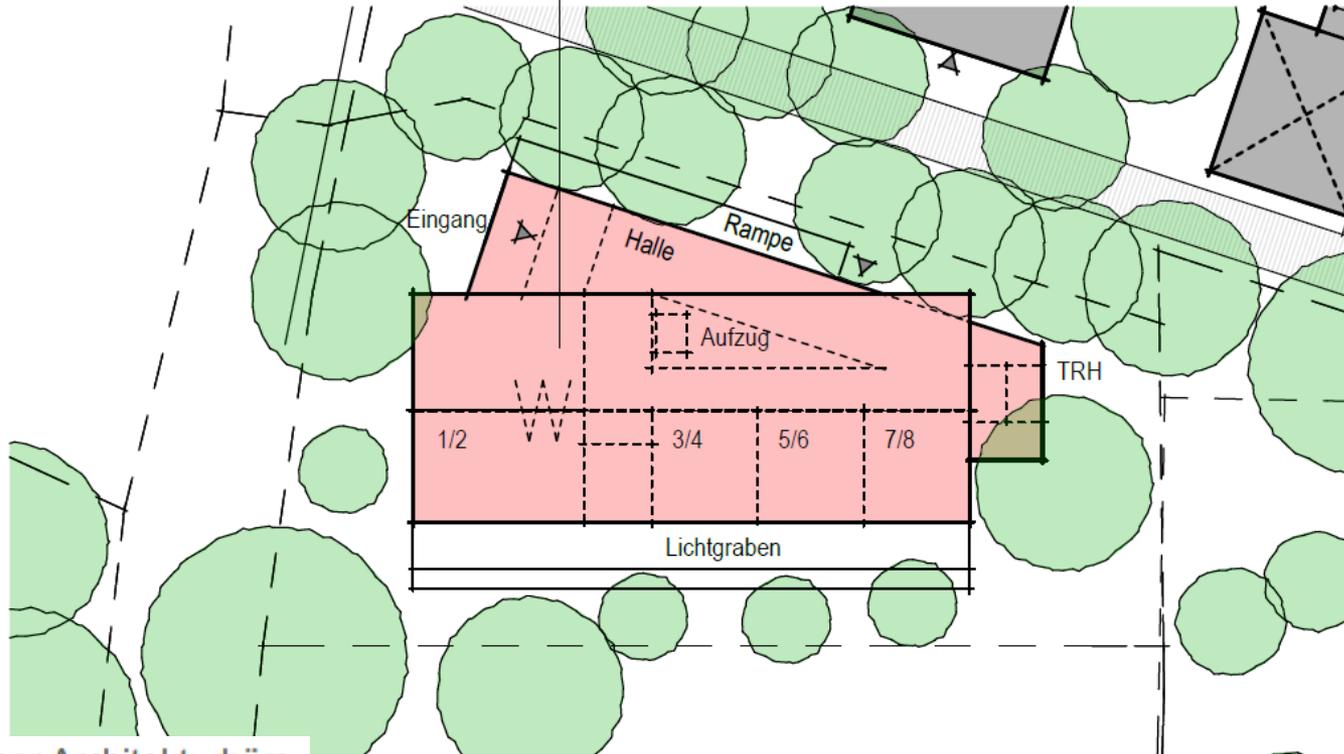


# Nutzung "Kultur"



# Nutzung "Volkshochschule"

- OG : Volkshochschule / Vereine  
 EG : Volkshochschule / Vereine  
 UG : Umkleide / WC / Technik / Seminar





**Gemeinde Pullach i. Isartal**  
**Grobkonzept Bahnhof Pullach**

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Arnulfstr. 60, 80335 München

Variante 1 - Stand 18.01.2012

Az.: 610-41/1-23 Bearb.: Kr



**Gemeinde Pullach i. Isartal  
Grobkonzept Bahnhof Pullach**

Variante 2 - Stand 18.01.2012

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Arnulfstr. 60, 80335 München

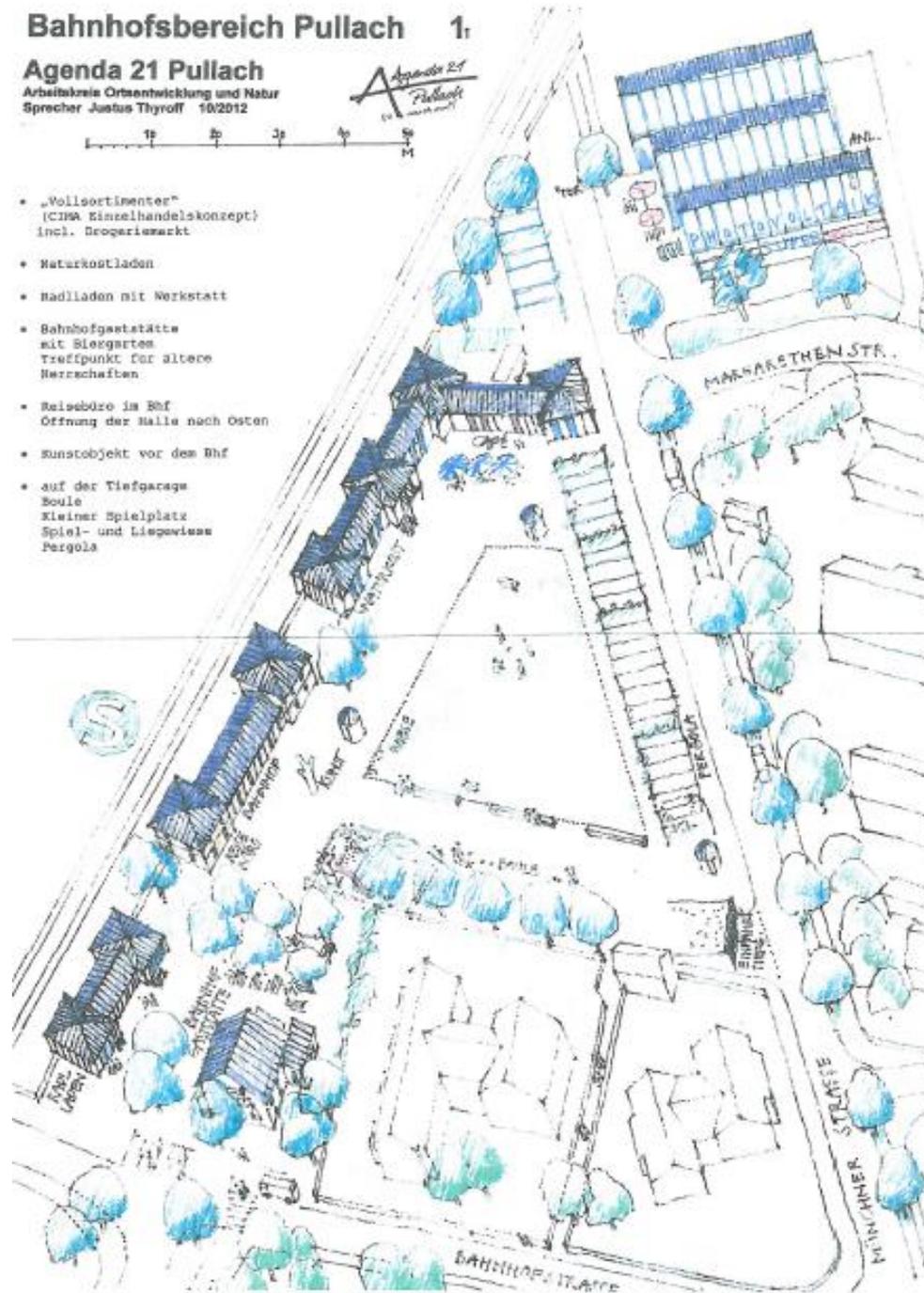
Az.: 610-41/1-23 Bearb.: Kr





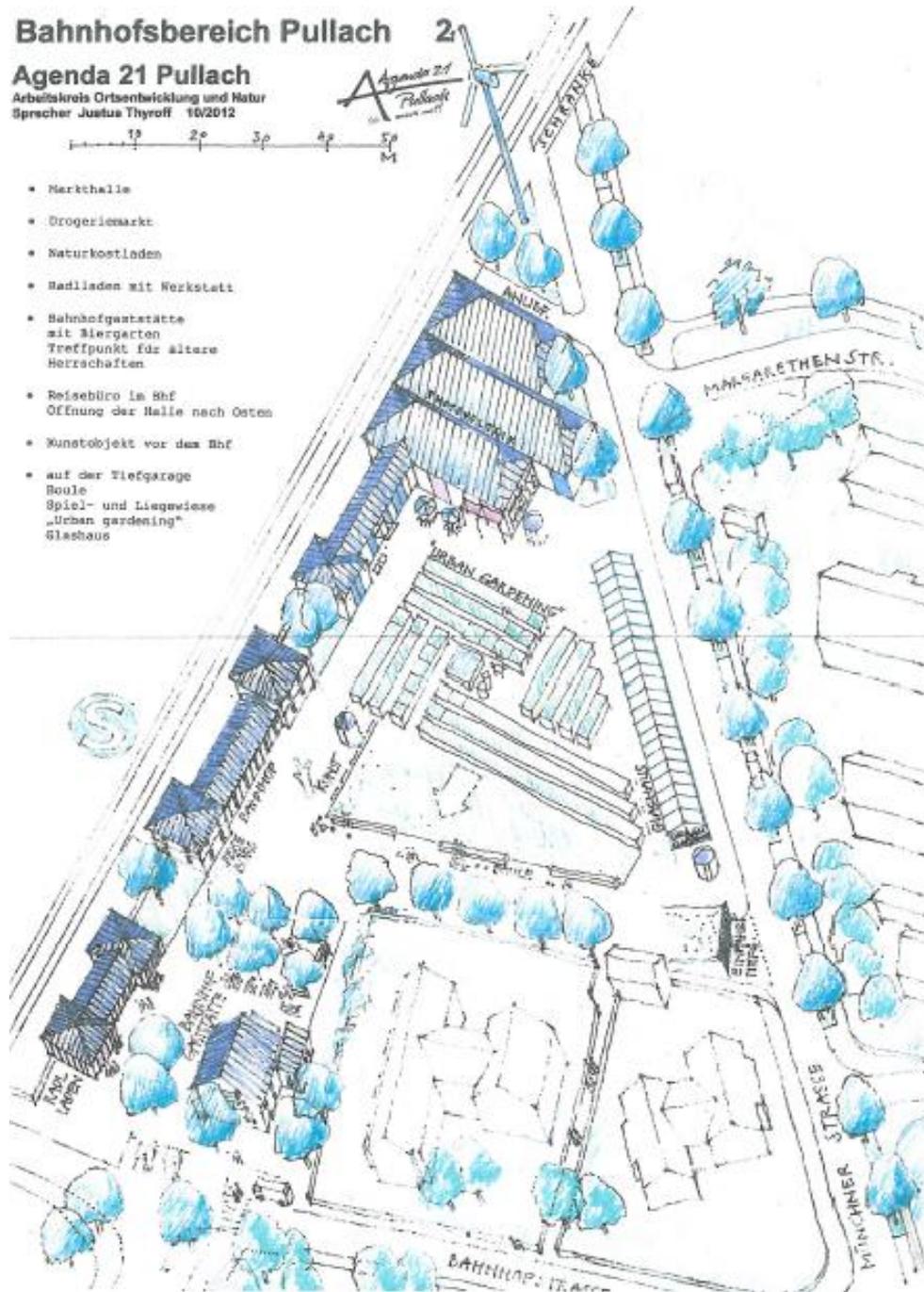


- „Vollsortimenter“  
 (CIMA Einzelhandelskonzept)  
 incl. Drogeriemarkt
- Naturkostladen
- Radladen mit Werkstatt
- Bahnhofsgaststätte  
 mit Biergarten  
 Treffpunkt für ältere  
 Herrschaften
- Reisebüro im BfH  
 Öffnung der Halle nach Osten
- Kunstobjekt vor dem BfH
- auf der Tiefgarage  
 Boule  
 Kleiner Spielplatz  
 Spiel- und Liegewiese  
 Pergola





- Markthalle
- Drogeriemarkt
- Naturkostladen
- Badluden mit Werkstatt
- Bahnhofsgaststätte mit Biergarten Treffpunkt für ältere Herrschaften
- Reisebüro im Bhf Öffnung der Halle nach Osten
- Kunstobjekt vor dem Bhf
- auf der Tiefgarage Boule Spiel- und Liegewiese „Urban gardening“ Glashauss

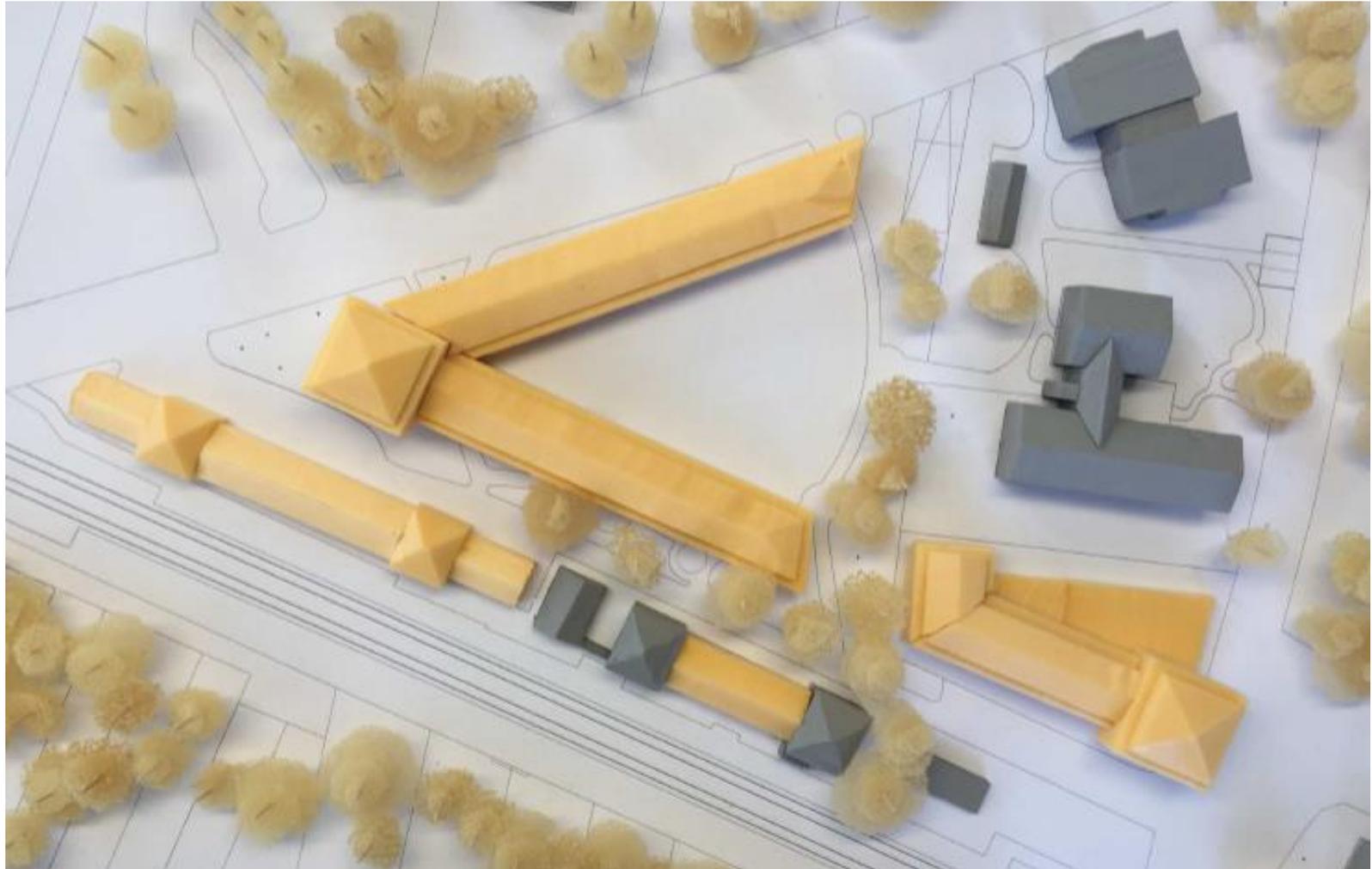




**KONZEPT BÜRO WÜLLEITNER – 07.11.2016**







## Variante 1 - Fotomontagen









**W. Wülleitner Architekturbüro**  
Jaiserstrasse 5, 82049 Pullach i. Isartal, Tel. 089 7447 490  
info@architekturbuero-wuelleitner.de





**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**



# ANLAGEN ZU DEN PLÄNEN TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN

**Gegenüberstellung der Varianten 1 und 2**  
Stand 18.01.2012

Beiden Varianten liegen einige grundsätzliche Entwurfsüberlegungen zugrunde:

- möglichst Erhalt des prägenden Baumbestands am Bahnhof
- Überbauung der Tiefgarage wohl schwierig und kostenintensiv
- Ausreichende Räumlichkeiten für einen Drogeriemarkt im Pullacher Ortszentrum wünschenswert (Verkaufsfläche min. 400qm, weitere Nebenflächen ca. 100 qm)
- Platzbedarf für VHS-Nutzungen und Bündelung dieser
- Attraktivierung des Bahnhofsbereichs
- Herausstellung und Sanierung des Bahnhofsbereichs
- Erhalt oberirdischer Stellplätze am Bahnhof
- Herzoghaus disponibel
- Durchwegung am Bahnhof zwischen Bahnhofstraße und Münchner Straße für Fußgänger und Radfahrer erhalten
- Räumliche Fassung des Areals

Bei einer möglichen Nutzung des Herzoghauses (Grundstücks Fl.Nr. 251) als Standort für einen Drogeriemarkt sind folgende Aspekte zu betrachten:

Das Grundstück ist für die Mindestanforderungen (Verkaufsfläche min. 400qm, Nebenflächen min. 100qm) recht klein. Erforderliche oberirdische Stellplätze lassen sich nur eingeschränkt direkt auf dem Grundstück anlegen, zumindest wenn die prägenden Bäume an der Westseite erhalten werden.

Über die bestehende Tiefgarage könnte eine Tiefgarage für den Drogeriemarkt erschlossen werden. Ggf. ist über eine direkte Einfahrt von der Bahnhofstraße aus in die Tiefgarage nachzudenken.

Zu klären wäre sicherlich auch die Möglichkeiten der Anlieferung, eventuell kann diese direkt über die Bahnhofstraße erfolgen (da bei einem Drogeriemarkt der Lieferverkehr im Vergleich zu einem Lebensmittelmarkt weitaus geringer ist).

Um nötige Abstandsflächen zum Seniorenwohnen einzuhalten und die Verschattung zu

minimieren wäre das Gebäude als 2-3 geschossiger Hauptbaukörper mit einem erdgeschossigen Anbau nach Osten hin auszuführen. In den Obergeschossen könnten Wohnen und/oder Dienstleistungen untergebracht werden. Die prägende Baustruktur (giebelständige Satteldächer zur Bahnhofstraße) könnte übernommen und durch einen Fassadenrücksprung des erdgeschossigen Anbaus gestalterisch eingepasst werden.

Bei einer Attraktivierung des Bahnhofsvorplatzes / des Bahnhofsgebäudes sind folgende Aspekte zu betrachten:

Für den Bahnhof selber wäre neben der bereits vorhandenen Nutzung Reisebüro auch eine gastronomische Nutzung denkbar. Die Wartehalle sollte dazu einbezogen werden - ein Schluss der Westseite zum Bahnsteig hin ist dann erforderlich. Der Schluss der Wartehalle als auch die Ausführung der Ostseite zum Bahnhofsvorplatz hin sollte idealerweise transparent mit viel Glas erfolgen. Ein Durchgang vom Bahnsteig kommend durch die Halle sollte frei bleiben. Der Bereich im Anschluss zum Park könnte ggf. bei einer gastronomischen Nutzung für eine Außenbewirtung zur Verfügung stehen.

Um den Bahnhof als Ensemble freizustellen wäre es sinnvoll, eine bauliche Ergänzung (z.B. Baukörper für ein mögliches VHS-Gebäude) entsprechend deutlich abzurücken und den nördlichen Schuppen zu entfernen.

Hinsichtlich der Erschließung sind folgende Aspekte zu betrachten:

Die jetzige Zufahrtssituation zu den Stellplätzen im Norden des Areals von der Münchner Straße aus wirkt durch den stumpfen Einmündungswinkel (gerade auch in Nachbarschaft zum Bereich des Bahnübergangs) ungeordnet. Durch eine Verlegung der Einmündung in den Bereich der gegenüberliegenden Einmündung der Margarethenstraße könnte eine klare Kreuzungssituation zusammen mit einem geordneten Übergang für Fußgänger entstehen.

**Besonderheiten Variante 1:**

Städtebauliche Zielsetzung hier ist die Definition einer klaren baulichen Entwicklung entlang der Bahn. Der parallel zur Bahnlinie angelegte Baukörper für ein Gebäude mit möglicher VHS-Nutzung sollte dabei einen gewissen Abstand zum bestehenden Bahnhofsgebäude einhalten, um bei einer 2-3 geschossigen Bauweise das markante Bahnhofsgebäude nicht zu überprägen. Ein ggf. erdgeschossiger Verbindungsbau zur Verschneidung von Nutzungen im Bahnhof und im neuen Gebäude wäre zusätzlich denkbar.

Die oberirdischen Stellplätze vor dem neuen Gebäude können direkt über die Erschließungszufahrt angefahren werden, weitere Stellplätze können im nördlichen Bereich angelegt werden (ggf. auch Fahrradstellplätze und /oder Wertstoffsammelstelle).

Der nördliche Bereich des Bahnhofs kann über den Erschließungsweg von der Münchner Straße aus angefahren werden, der südliche Bereich über die Bahnhofstraße. Eine Durchfahrung für PKW vor dem Bahnhof ist zu vermeiden, eine Notbefahrung (Retungswege, Müll, Anlieferung, etc.) kann durch Poller gewährleistet werden.

### **Besonderheiten Variante 2:**

Städtebauliche Zielsetzung hier ist die Definition einen klaren „Endpunktes“ der Bahnhofachse und die Setzung eines städtebaulich markanten Kopfgebäudes, welches unter anderem eine VHS-Nutzung beinhalten kann. Über die Größe und vor allem auch die Höhe eines solchen Gebäudes ist zu diskutieren.

Der Schluss der Raumkante zur Bahn hin kann durch eine Baumreihe vollzogen werden. Vorteil dieser Lösung ist die absolute Freistellung des bestehenden Bahnhofsgebäudes sowie eine klarere Struktur der oberirdischen Stellplätze zwischen Bahnhofsgebäude und neuem Gebäude.

München, den 19.01.2012

i.A.



René Kamott

## Agenda 21 Pullach

### Arbeitskreis Ortsentwicklung und Natur

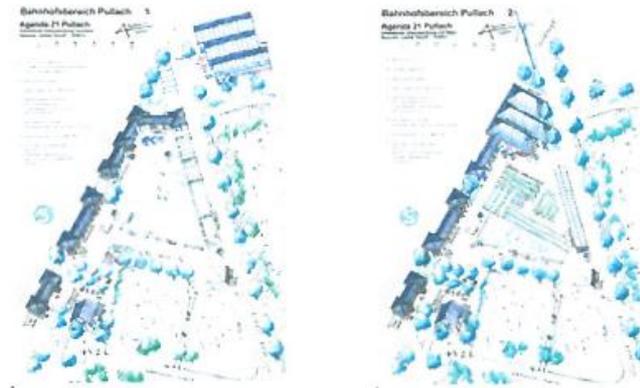
02. Dezember 2012



### Antrag an den Gemeinderat der Gemeinde Pullach auf Vorstellung zweier Planungsvarianten für den Bahnhofsbereich in Pullach

Die Agenda hat auf der Basis des im Jahr 2011 im Gemeinderat vorgestellten Gesamtkonzepts für das Ortszentrum zwei detailliertere Vorschläge für das Gebiet um den Pullacher Bahnhof erarbeitet. Diese Vorschläge wurden auf dem Forum der Agenda am 22. November 2012 mit den Bürgern diskutiert und sollen nun auch dem Gemeinderat vorgestellt werden.

## Varianten Bahnhofsbereich



Beide Varianten gehen von folgenden Prämissen aus:

- Steigerung der Attraktivität und Nutzbarkeit des denkmalgeschützten Bahnhofsbereiches durch mehr Transparenz nach Osten und ggf. Glasabschluss der Halle zum Bahnsteig
- Flankierung des Bahnhofes mit weiteren Bauten, die sich eingeschossig dem Bahnhof unterordnen, zugleich aber das „Pavillonthema“ aufnehmen

- Größere Einzelhandelsfläche als „Vollsortimenter“ im Sinne des CIMA-Einzelhandelsgutachtens auf der Nordspitze bzw. gegenüber an der Ecke Margarethen-Münchnerstr.
- Auf der Tiefgarage wird eine attraktivere Nutzung und Gestaltung angestrebt durch großzügige Fußwegverbindung mit begleitender Baumreihe und Bouleplatz zur Münchner Straße, Nutzung der Fläche als nutzbare Wiese oder für „urban gardening“, also Miniparzellen zur Selbstversorgung für die Bürger (mögl. Nutzer: alle, die sich dafür interessieren, ältere Gartenbegeisterte, Schulklassen), Reminiscenz an die frühere Gärtnerei Schäfer an dieser Stelle
- Räumliche Abgrenzung zur Münchner Str. einmal durch eine Pergola, im anderen Falle durch ein Glashaas
- Photovoltaiknutzung der Süddachflächen
- Kunstobjekt vor dem Bahnhof
- Überbaubare Verlängerung der Tiefgarage nach Norden zur Unterbringung weiterer Parkplätze, Zufahrt über vorh. Rampe
- Nutzungsideen (die genaue Auswahl und Verortung muss die weitere Diskussion bringen): Drogeriemarkt (soweit nicht vom „Vollsortimenter“ abgedeckt, Naturkostladen, Reisebüro, Radladen mit Werkstatt, Bahnhofsgaststätte

Die Diskussion auf dem Forum der Agenda hat außerdem die Volkshochschule und die Jugendfreizeitstätte als denkbare Nutzer auch im Bahnhofsbereich erbracht.

  
Bert Eisl  
Sprecher der  
Agenda 21 Pullach

  
Justus Thyroff  
Sprecher des AK  
Ortsentwicklung und Natur