

Bautechnik
Sachbearbeiter: Herr Patrick Somweber

Beschlussvorlage

Abt. 6/0296/2023

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.03.2023	öffentlich

Bahnhof Pullach; Vorstellung des Konzepts und Antrag der FDP- Fraktion vom 24.01.2023**Anlagen:**

1. Antrag der FDP-Fraktion vom 24.01.2023
2. Nutzungskonzept Bahnhof Pullach

Beschlussvorschlag:

Der Bahnhof Pullach ist stark sanierungsbedürftig und die Wartehalle des Bahnhofs ist ohne Hilfskonstruktion einsturzgefährdet. Daher soll das Gebäude im Rahmen eines schlüssigen Gesamtkonzeptes möglichst bald saniert werden.

Das von der Verwaltung vorgeschlagene Nutzungskonzept für den Bahnhof Pullach, bestehend aus Räumen für kulturelle Zwecke, einem öffentlichen Wartebereich, einem Kiosk und einem im nördlichen Nebengebäude situierten öffentlichen WC, soll als Diskussionsgrundlage für weitere Überlegungen dienen.

Gemäß dem Antrag der FDP- Fraktion vom 24.01.2023 wird die Arbeitsgruppe „Ortsmitte“ gebeten, sich mit dem Thema der Sanierung des Bahnhofs zu befassen und eine Stellungnahme abzugeben.

Begründung:

In der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2020 wurde die Verwaltung damit beauftragt, im Bereich des Bahnhofsgebäudes Pullach ein Sanierungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten. Dabei soll eine kulturelle Nutzung geprüft werden.

Der seit Mai 2020 neu zusammengesetzte Gemeinderat wollte zunächst in der Arbeitsgruppe „Ortsmitte“ ein Gesamtkonzept erarbeiten.

Am 24.01.2023 wurde ein Antrag der FDP-Fraktion eingebracht (ANLAGE 1), in dem beantragt wurde, dass das Pullacher Bahnhofsgebäude saniert wird, unabhängig von der Überplanung der Ortsmitte und vorrangig.

Abgesehen von zwei vermieteten Wohnungen in den Obergeschossen der beiden flankierenden Baukörper des Bahnhofs und der noch vorhandenen Anlagentechnik der Deutschen Bahn, steht das Bahnhofsgebäude in weiten Teilen leer.

Die Anlagentechnik der Deutschen Bahn befindet sich derzeit noch im südlichen Baukörper des Bahnhofs und muss erst durch die DB in ein eigenes Bauwerk ausgelagert werden, da ansonsten kein schlüssiges Nutzungskonzept für das gesamte Bahnhofsgebäude umgesetzt werden kann.

Die diesbezüglichen Vorplanungen der DB laufen bereits seit Mitte 2021.

Nachdem die Entwurfsplanung für die Umlegung der Netzanlagen Ende 2022 durch die Deutsche Bahn erstellt wurde und nun innerhalb der Deutschen Bahn von den Anlagenverantwortlichen bei DB Station & Service geprüft wird, wird ein zeitnaher Termin zwischen Gemeinde Pullach und den Verantwortlichen der DB für konkrete Festlegungen angestrebt.

Die Konstruktion der Wartehalle ist stark sanierungsbedürftig und wird derzeit durch eine Hilfskonstruktion aus Holz statisch unterstützt. Es ist davon auszugehen, dass in nächster Zeit weitere Sicherungsmaßnahmen notwendig werden bzw. im schlimmsten Fall die Wartehalle sogar wegen Einsturzgefahr gesperrt werden muss.

Um einen weiteren Verfall durch Leerstand zu verhindern, ist eine konkrete Festlegung der Nutzung erforderlich und auf diese hin zeitnah zu sanieren, sobald die oben genannte Anlagentechnik ausgelagert ist.

Eine Sanierung in den ursprünglichen Zustand ist relativ kurzfristig umzusetzen, ist jedoch in Bezug auf eine zukünftige Umnutzung des Gebäudes als nachteilig zu erachten.

Zum einen können in solch einer nutzungsneutralen Sanierung weder eine künftige Raumaufteilung, noch die für die spätere Nutzung notwendige Technik vorgesehen werden. Dies müsste nachträglich mit erneutem Aufwand realisiert werden.

Außerdem können Details wie Dachaufbauten, Knotenpunkte oder Bauteilanschlüsse kaum auf nachträglich geänderte Raumeinteilungen abgestimmt werden.

Es wird daher ein Nutzungskonzept für vornehmlich kulturelle Zwecke vorgeschlagen (ANLAGE 2), auf welches die Sanierung konkret angepasst wird. Vorliegendes Konzept soll als Diskussionsgrundlage für die weiteren Überlegungen dienen.

Das vorgeschlagene Nutzungskonzept beinhaltet einen großen, zentralen Raum für Veranstaltungen und kulturelle Zwecke als geschlossenen Einbau in der Wartehalle. Dieser Raum wird durch eine möglichst leichte und transparente Fassade, etwa einer Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Glas, gebildet, um das Erscheinungsbild der Wartehalle nicht zu stark zu verändern und schließt an den nördlichen Baukörper an.

Im nördlichen Baukörper werden im Erdgeschoss Nebenräume situiert, die etwa als Lager für die Veranstaltungsnutzung dienen können. Im Obergeschoss wird ein Seminar- und Mehrzweckraum vorgesehen.

Der südliche Baukörper wird im Erdgeschoss als Kiosk genutzt, während im Obergeschoss die Nebenräume oder Büroräume des Kiosks untergebracht werden können. Die Kombination aus Kultur und Kiosk ermöglicht, dass Besucher von Veranstaltungen verköstigt werden können.

Als Bindeglied zwischen Veranstaltungsraum und Kiosk wird ein Abschnitt der Wartehalle erhalten und weiterhin als solche genutzt. Dieser öffentliche Bereich dient als Durchgang für Fahrgäste und als überdachte Verbindung zwischen Veranstaltungsraum und Kiosk. Sowohl zum Bahnsteig hin offene als auch geschlossene Lösungen sind für diesen öffentlichen Bereich denkbar.

Ein öffentliches WC wird im nördlich gelegenen Nebengebäude untergebracht, anstatt wie zuvor im Bahnhofsgebäude selbst. Dies bietet den Vorteil, dass innerhalb des Bahnhofsgebäudes eine klare Trennung zwischen öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen besteht.

Außerdem sollte aus brandschutztechnischer Sicht angestrebt werden, dass in den beiden die Wartehalle flankierenden Baukörpern dieselbe Nutzungseinheit über beide Etagen geführt wird.

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, muss das Nutzungskonzept mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden und die weiteren Schritte und Maßnahmen am Gebäude in enger Abstimmung mit der Behörde erfolgen.

Eine Vermessung des Gebäudes mittels 3D-Laserscanning wurde beauftragt. Diese dient als essentielle Grundlage für weitere Planungen.

Für die beiden derzeit wohnhaften Mieter müssen Alternativen gefunden werden, auch wenn zukünftig weiterhin Wohnnutzung vorgesehen würde, da eine Sanierung in bewohntem Zustand

nicht möglich ist.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin