



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Naturschutz und Umweltmanagement	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Gemeinderat	28.01.2020	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Künftige städtebauliche Entwicklung im Bahnhofsumfeld Gauting; Beschluss über die Konkretisierung der Planungen mit Erhalt des Bahnhofsgebäudes auf Grundlage des Bebauungs- und Freiflächenkonzepts der Planungsbüros Beer Bembe Dellinger und Fauth

**Anlagen:**

BBD\_u\_Fauth\_Planung\_Bahnhofsumfeld\_A0\_komprimiert  
GR\_Beschluss\_Nr\_472\_vom\_29062010

---

**Sachverhalt:**

**I.**

Der Gemeinderat Gauting hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2010 beschlossen (vgl. anliegenden Beschlussauszug Nr. 0472), „*dass die künftige städtebauliche Entwicklung für den Bereich der Bahnhofsgebäude und des Bahnhofplatzes gemäß der Rahmenplanung des Büros ARC Architekten, Bad Birnbach, auf der Grundlage der Variante „Neuer Platz“ mit einem Abbruch des Bahnhofsgebäudes und der Nebengebäude und vollständiger Neubebauung dieses Teilbereichs erfolgen soll.*“

Diese Beschlussfassung wurde in der Folge nicht vollzogen;

In der Sitzung des Gemeinderats am 24.01.2017 wurden zur künftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich Bahnhofsgebäude Gauting die folgenden Beschlüsse gefasst:

„*Der Gemeinderat beschließt:*

*In dem Plangutachtenverfahren, das für die Bereiche Bahnhofsgebäude, Bahnhofplatz und Park and Ride-Gelände durchgeführt werden soll, sind durch die beteiligten Planungsbüros Vorschläge über die künftige bauliche Entwicklung im Bereich des Bahnhofsgebäudes zu erarbeiten. Dabei ist auch auf Nutzung, Finanzierung unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten (v.a. Städtebauförderung) und laufende Wirtschaftlichkeit für die Gemeinde in verschiedenen Szenarien (z.B. Vermietung, Erbpacht, Verkauf) einzugehen.*

*Der Gemeinderat beschließt, bis zur Vorstellung dieser Ergebnisse, die für Herbst 2017 angestrebt wird, den Abrissbeschluss weiterhin nicht zu vollziehen.“*

**II.**

Die Gemeinde Gauting hat nach umfangreichen Beratungen mit der zuständigen Förderstelle der Abt. Städtebauförderung bei der Regierung von Oberbayern im Frühjahr 2019 ein Verfahren der Mehrfachbeauftragung für das Bahnhofsumfeld von Gauting eingeleitet. In diesem Verfahren sind in

der Auslobung folgende städtebauliche Zielvorgaben für die beauftragten Planungsbüros gemacht worden:

Gegenstand der Mehrfachbeauftragung ist die Neuordnung und städtebauliche Planung des Bahnhofs mit Umfeld in der Gemeinde Gauting. Im Rahmen der Bearbeitung war für das Areal unter Einbindung der bestehenden Gebäude ein städtebauliches Neuordnungskonzept zu entwickeln. Der städtebauliche Vorentwurf sollte neben dem baulichen und räumlichen Neukonzept die Neuordnung und Gestaltung der Erschließungs- und Verkehrswege, die Einbindung und Verbesserung des ÖPNV, der Platz- und Freiräume mit Grün sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr aufzeigen. Die städtebauliche Vernetzung mit dem umgebenden Ortsgefüge sollte dabei ebenso gestärkt werden. Die Planungsleistungen der Mehrfachbeauftragung stellen einen städtebaulichen Entwurf im Stadium eines Vorentwurfs dar.

Aufgrund seiner optimalen, innerörtlichen Lage kommt dem Areal eine besondere städtebauliche Funktion zu. Die Gemeinde Gauting besitzt mit dem Bahnhof im Ort einen zentralen Identifikationsort, der viele ankommende und abfahrende Bürger und Besucher prägt. Städtebauliches Ziel im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war, das Bahnhofsquartier neu zu definieren, dabei aber Bestehendes zu integrieren, die Maßstäblichkeit am Ort zu erfassen und mit der gewachsenen Ortsstruktur im Umfeld zu vernetzen. Eine zeitgemäße und zukunftsweisende städtebauliche Struktur soll das Bild des neuen Quartiers am Bahnhof tragen, stärken und künftig prägen.

Dabei waren zwei Lösungsansätze denkbar:

- Entweder der Erhalt des Bahnhofsgebäudes mit Sanierung / Erweiterungsmöglichkeiten und neuem Nutzungskonzept.
- Alternativ dazu konnten auch Vorschläge erarbeitet werden, das alte Bahnhofsgebäude abzureißen und an dessen Standort ein neues baulich-räumliches Konzept zu entwickeln.

Die beauftragten Planungsbüros waren aufgefordert, entlang der Bahnachse ergänzende Baulinienstrukturen, die sich sinnvoll städtebaulich integrieren lassen und erschlossen sind, unter Einbindung der P +R Anlage zu entwickeln. Dabei sollte auch die Möglichkeit, den Bereich des neuen Busbahnhofs und der Bike & Ride Anlage zu überbauen, untersucht werden. Bauliche, räumliche Veränderungen sollten verschiedene Nutzungen, wie z.B. Wohnen und Dienstleistung miteinander ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung dieser Fläche durch den MIV kann nur von der Ammerseestraße her erfolgen. Entlang der Bahnachse sollte ein durchgehender Fuß- und Radweg vorgesehen werden, der sich schlüssig mit den Fahrradachsen am Bahnhofplatz und der Bahnhofstraße verbinden soll.

2015 wurde das Büro Obermeyer Planen + Beraten / München beauftragt, für den Bahnhof mit Umfeld ein Verkehrskonzept zu erarbeiten, um Lösungen für die künftige Park+Ride Anlage, den Busbahnhof, den Bahnhofplatz, als auch die Verkehrsführung, zu entwickeln. Dieses Verkehrskonzept mit den Vorschlägen zur Park+Ride Anlage und zum Busbahnhof mit Bahnhofsumfeld wurde im Jahr 2016 im Gemeinderat beschlossen und 2018 im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan "Areal Ehemalige Grundschule" fortgeschrieben. Die Lage und die Anordnung des Busbahnhofs und der Bike & Ride Anlage sind unveränderbar. Das Konzept geht von einer zweigeschossigen Park+Ride Anlage aus, die eine direkte Zufahrt über die Ammerseestraße im Bereich des Grundstücks ehemalige Grundschule für den unterirdischen Teil der Park+Ride Anlage vorsieht. Auch im Süden ist eine Erschließung der Tiefgarage ebenerdig von der Ammerseestraße aus vorgesehen. Das Vorfeld zur Bahnhofstraße musste bei den Planungen im Rahmen der Mehrfachbeauftragung in die Überlegungen eingebunden werden. Der Busbahnhof wird künftig südlich des Bahnhofs, westlich des Grundstücks der ehemaligen Grundschule angeordnet und ist über die Bahnhofstraße anfahrbar. Es sind 6 Bushaltestellen mit Bussteigen sowie eine Überdachung vorgesehen.

Teilnehmer an dem Verfahren der Mehrfachbeauftragung waren folgende Arbeitsgemeinschaften von städtebaulichen Planungsbüros mit Landschaftsplanungsbüros:

1. Beer, Bembe, Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH / München mit Clemens Fauth Landschaftsarchitekt / München
2. Rainer Heinz Architektur + Stadtplanung / Rosenheim und Tobias Frauscher Landschaftsarchitektur / München
3. Walbrunn Architekten / Bockhorn und Lex Kerfers Landschaftsarchitekten / Bockhorn
4. Silands Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten / Ulm mit Hähmig-Gemmeke Stadtplaner / Tübingen
5. Wallraff Architektur und Städtebau / Wien mit Burger Landschaftsarchitekten / Wien
6. Realgrün Landschaftsarchitekten und Stadtplaner / München mit 03 Architekten GmbH / München

Die Abschlusspräsentation der beauftragten Arbeitsgemeinschaften mit Sitzung des Bewertungsgremiums fand am 16.09.2019 von 9.00 Uhr bis 19.30 Uhr im Großen Sitzungssaal des Rathauses Gauting statt. Das Bewertungsgremium bestand aus der Ersten Bürgermeisterin und weiteren Mitgliedern des Gemeinderats sowie externen Fachleuten. Das Bewertungsgremium hat die von der Arbeitsgemeinschaft Beer, Bembe, Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH / München mit Clemens Fauth Landschaftsarchitekt / München eingereichte Planung auf den 1. Rang gesetzt. Bei dieser Planung wird (wie auch bei den Planungskonzepten, die die übrigen Arbeitsgemeinschaften eingereicht haben) vorgeschlagen, das Bahnhofsgebäude zu erhalten und zu sanieren. Die von der Arbeitsgemeinschaft Beer, Bembe, Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH / München und Clemens Fauth Landschaftsarchitekt / München eingereichten Unterlagen sind dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Beurteilung der Arbeit der Büros Beer Bembe Dellinger und Fauth durch die Fachjury im Verfahren der Mehrfachbeauftragung:

*Die Arbeit weist in allen Bereichen interessante und wertvolle Lösungen auf. Der Bahnhofplatz wird durch den gegenüberliegenden Rücksprung betont und bildet eine klare räumliche Situation für den Bahnhof, der in seiner ursprünglichen Form erhalten wird mit seinen Anbauten. Besonders hervorzuheben ist die Verlängerung des Bahnsteigzugangs mit direkter Führung der Fußgänger auf den Vorplatz. Hinsichtlich der Begrünung am Bahnhofplatz sollte nochmals nachgedacht werden. Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße nimmt selbstverständlich die bestehende Ausrichtung auf, wobei attraktive gestaffelte Vorbereiche entstehen. Die Vorschläge für die Bebauung der P + R Anlage reagieren sensibel auf die bestehenden Gebäude und nehmen damit wichtige Sichtbeziehungen auf, die eventuell durch Fußwege verdeutlicht werden können. Positiv wird die Positionierung des Hauses für Kinder gesehen, das weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Schule bietet. Besonders hervorzuheben ist die Erhaltung der Baumreihe im Bereich der Schule. Zum Busbahnhof hin entsteht ein attraktiver Grünbereich. Insgesamt erscheint eine Verdichtung der baulichen Nutzung in diesem Bereich möglich. Die Bebauung des Postareals ist schlüssig, sollte aber hinsichtlich des Lärmschutzes optimiert werden. Vor allem der Kopfbau an der Straße erhält durch den Vorbereich ein angemessenes Vorfeld.*

In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 08.10.2019 ist durch Frau Beer und Herrn Fauth das von ihren Büros erarbeitete Entwicklungskonzept für das Bahnhofsareal vorgestellt worden.

In einem Beratungsgespräch mit der Abt. Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern im November 2019 ist der Gemeindeverwaltung empfohlen worden, dass das in der Planung der Büros Beer Bembe Dellinger und Fauth dargestellte Bebauungs- und Freiflächenkonzept die Grundlage für die weitere Konkretisierung der im Bahnhofsareal anstehenden Projekte sein sollte.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0974) vom 20.01.2020.
2. Der Gemeinderat nimmt das von den Planungsbüros Beer Bembe Dellinger / München und Fauth / München erarbeitete Bebauungs- und Freiflächenkonzept zur künftigen städtebaulichen Entwicklung im Bahnhofsumfeld von Gauting zustimmend zur Kenntnis. Dieses Entwicklungskonzept, in dem der Erhalt und die Sanierung des Bahnhofsgebäudes sowie die Umgestaltung und Neubebauung des Bahnhofplatzes und des Park and Ride-Geländes als Zielsetzungen enthalten sind, ist der weiteren Konkretisierung der im Bahnhofsumfeld anstehenden städtebaulichen Projekte zugrunde zu legen.
3. Der Gemeinderat hebt den in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2010 gefassten Beschluss hinsichtlich eines Abbruchs des Bahnhofsgebäudes (vgl. Beschluss-Nr. 0472/XIII. WP) auf.

**Gauting, 20.01.2020**

---

**Unterschrift**