Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

gollierstrasse 26
80339 münchen
tel. 089 74 79 22 33
fax. 089 74 79 22 34
www.g-h-a.de

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

1. Geschichte
2. Werte + Mängel
3. Städtebau
4. Neubau
5. Sanierung
6. *Teilneubau SPA*

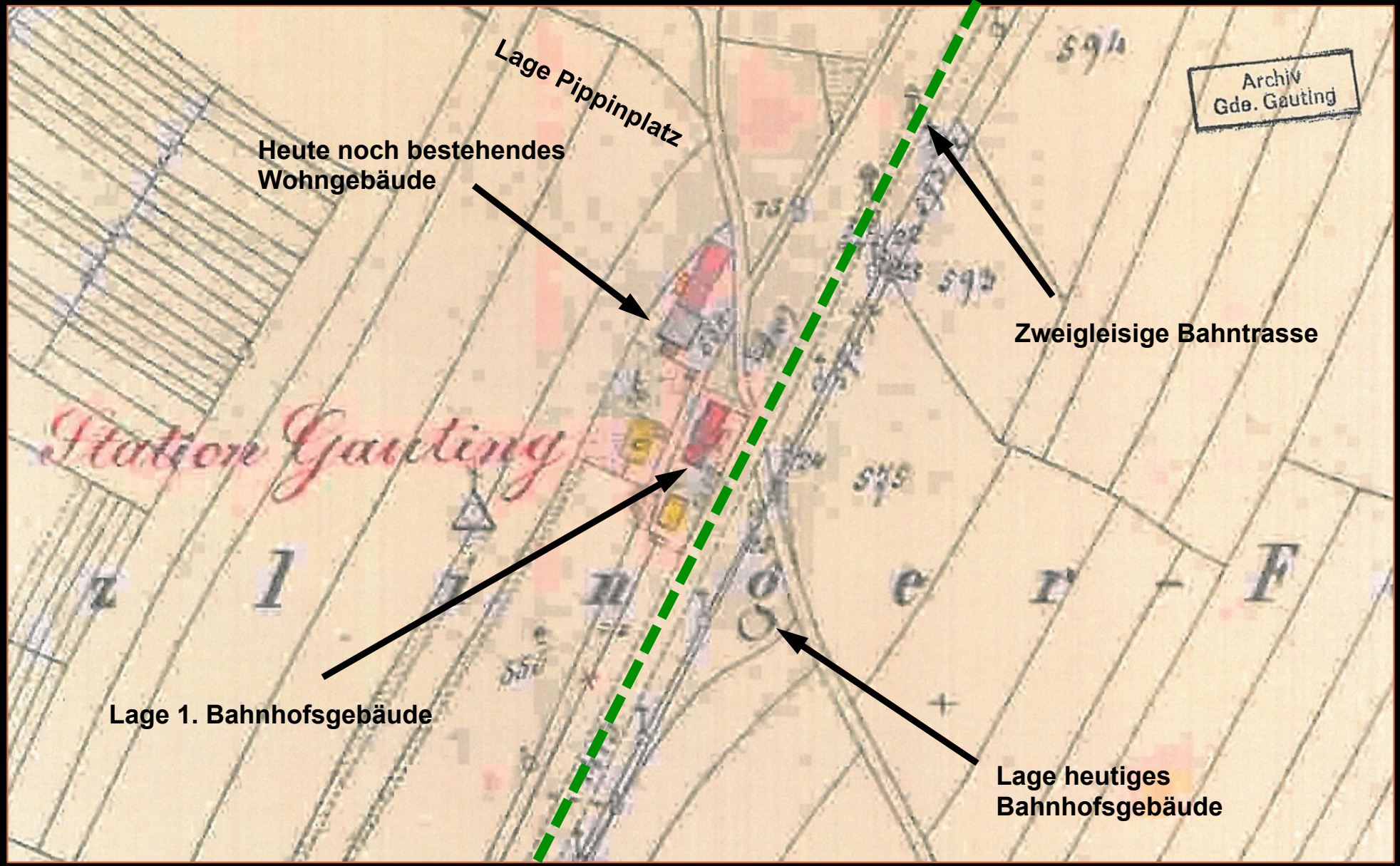
götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

gollierstrasse 26
80339 münchen
tel. 089 74 79 22 33
fax. 089 74 79 22 34
www.g-h-a.de

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Lage der ersten Bahnstation 1883 westlich der Gleise
Außerhalb des Ortes



Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Lage der ersten Bahnstation 1883 westlich der Gleise
Ortszentrum noch räumlich getrennt von Bahnstation

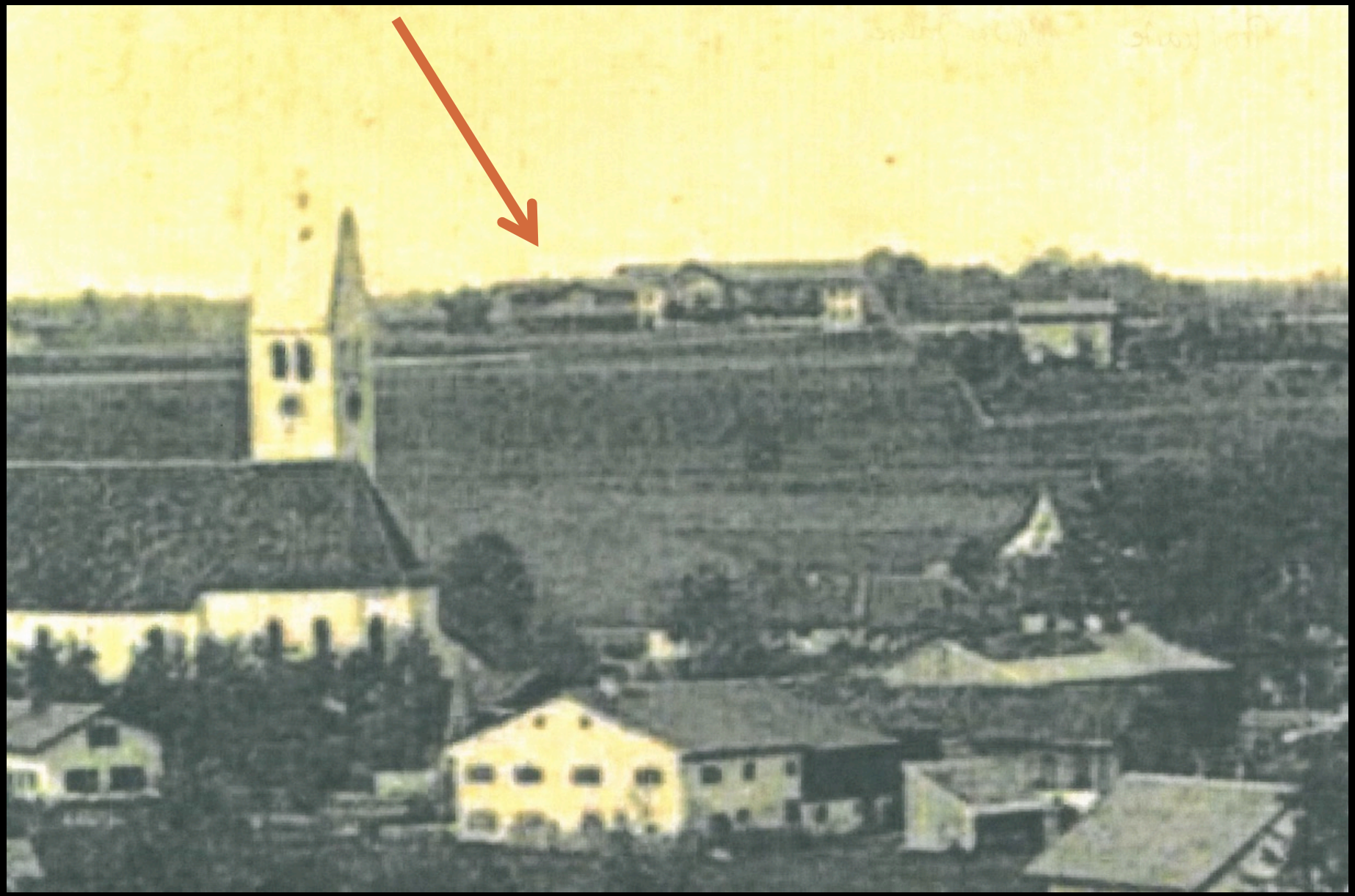


Foto: Gemeindearchiv

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Vorortezug ca. 1913, viergleisiger Ausbau
„Neuer“ Bahnhof mit Überdachungen von Süden

Foto: Gemeindearchiv

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

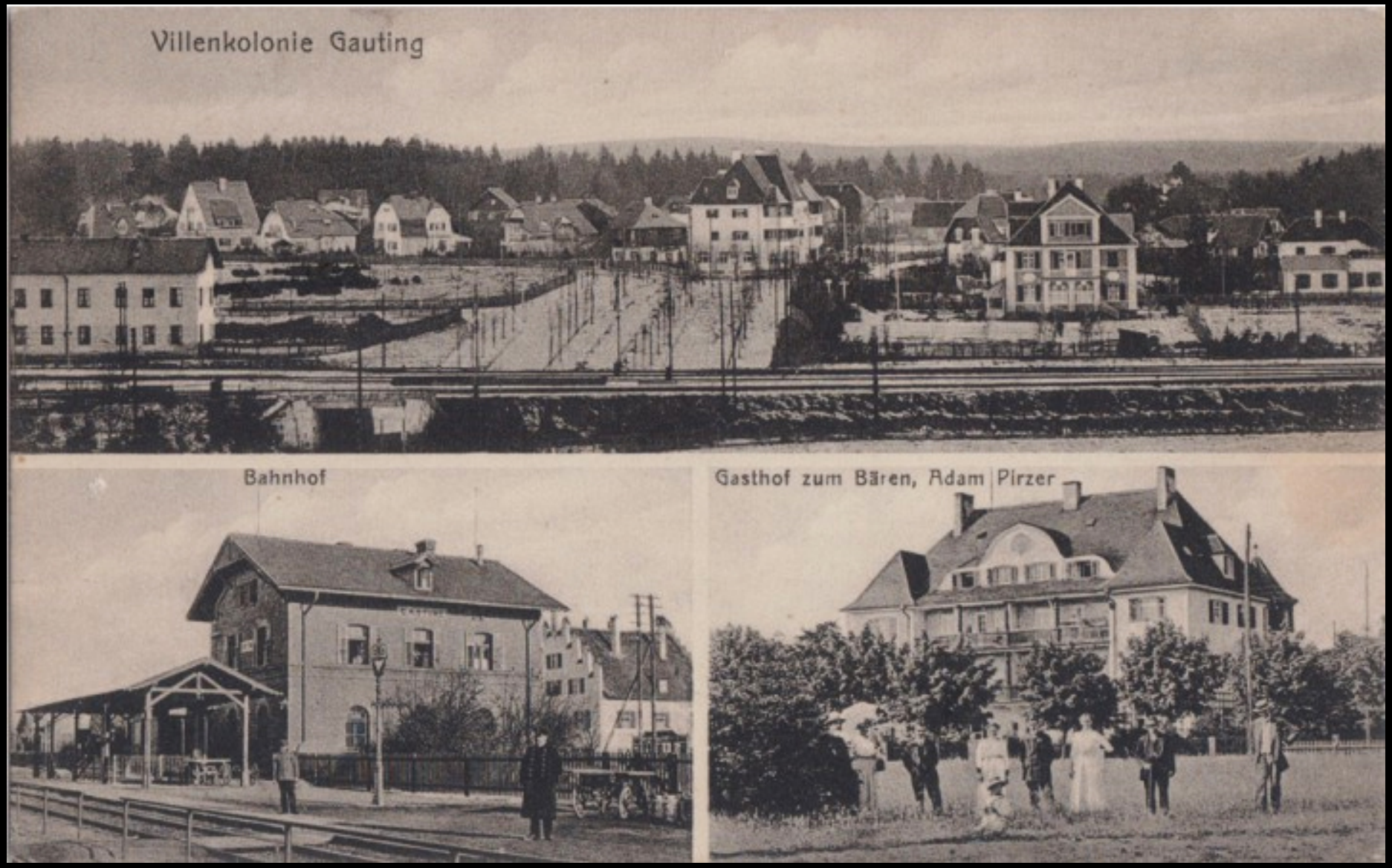
Bestand 1918 mit offener Halle
Geländer und Überdachung Treppenabgang heute noch vorhanden

Foto: Buch Krause

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

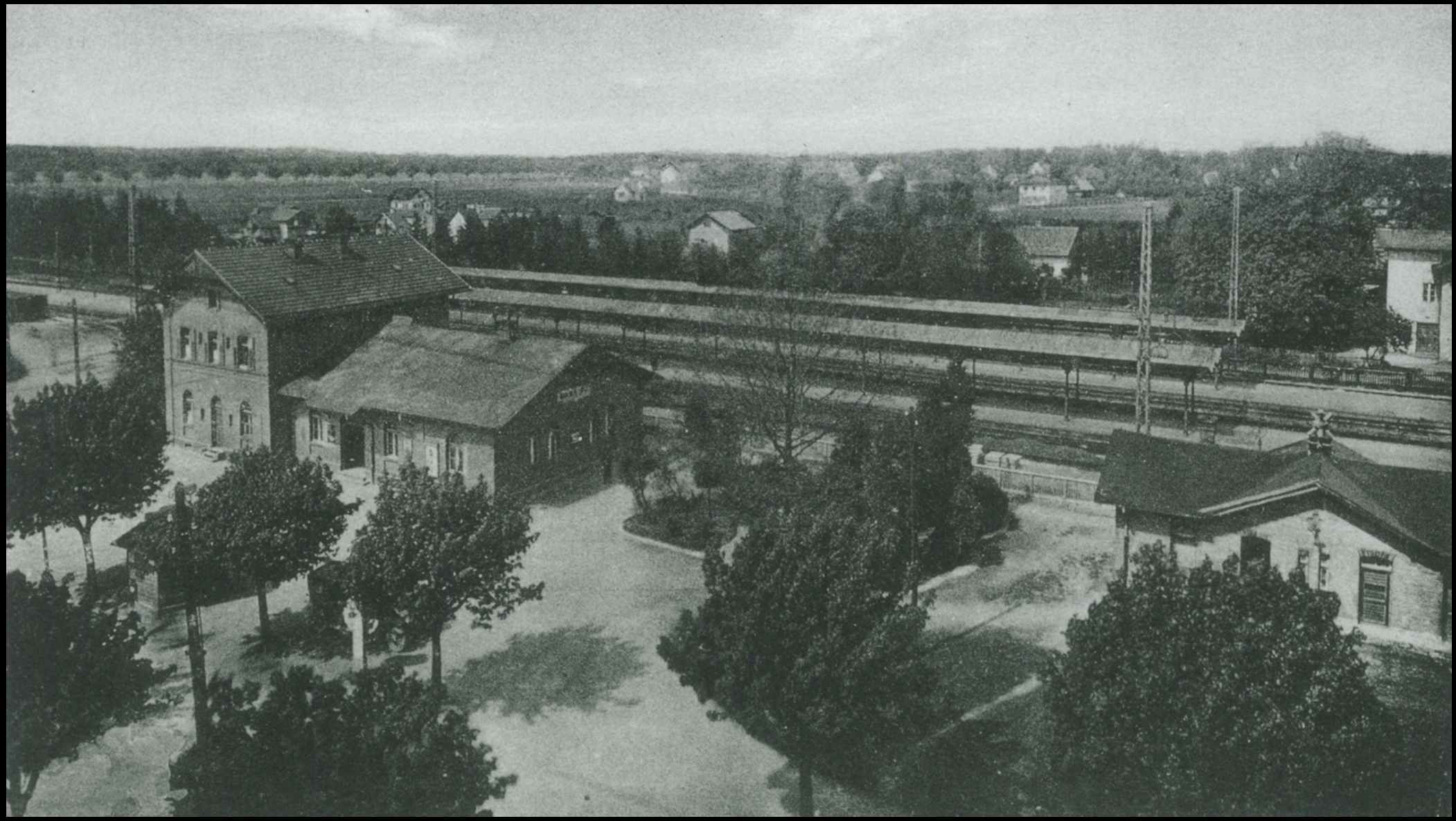
Historische Postkarte mit den Sehenswürdigkeiten Gautings
Villenkolonie, Bahnhof mit Überdachung, Gasthaus zum Bären



Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

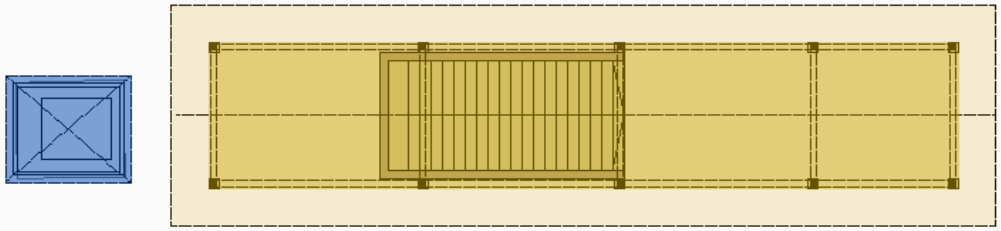
Bestand 1917, Erster Bauabschnitt

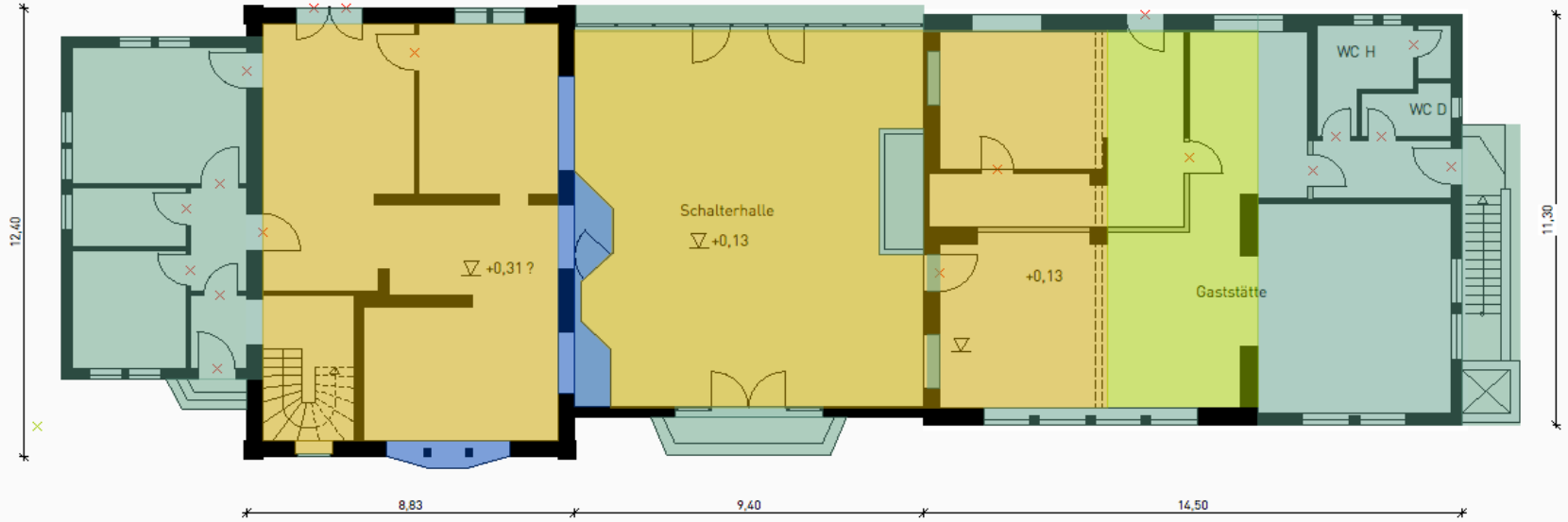
götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER



Bauabschnitte EG ca.1900, 1937, 1957, ab1970

Ansicht Südost Bahnhofsplatz Bestand





Grundriss Erdgeschoss Bestand mit Bauphasen

Bauphasen

ca. 1899-1903 Erbauungszeit

1957 Erweiterung/Umbau

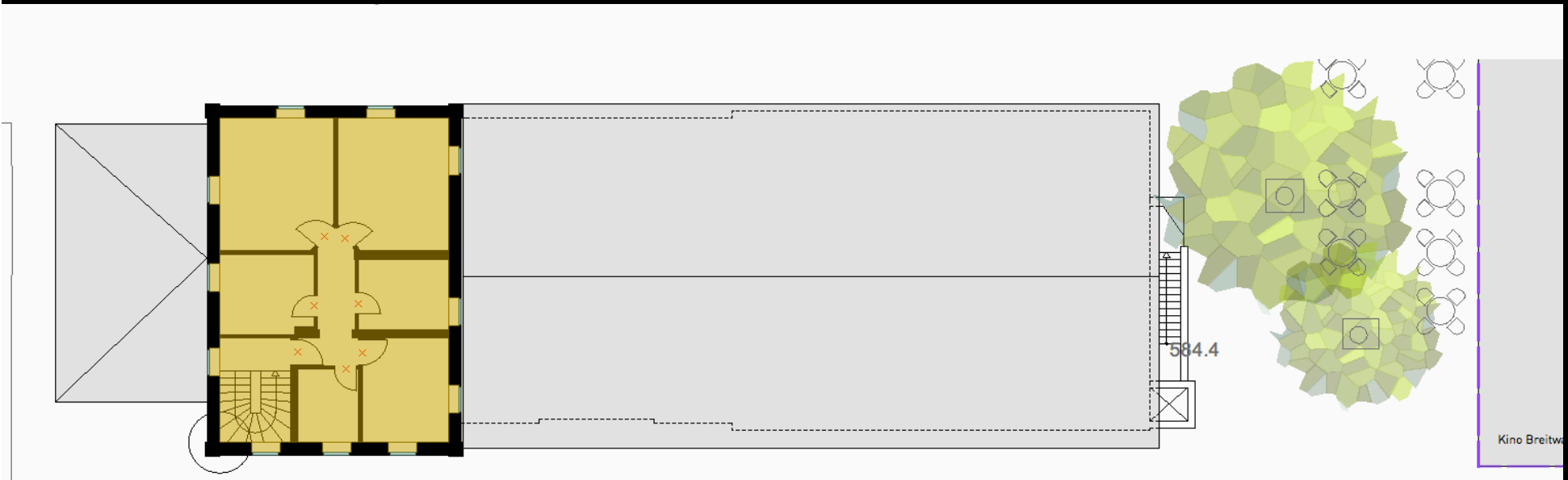
1937 Erweiterung

nach 1970 Umgestaltung

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Bauabschnitte KG und OG: ca.1900, 1937, 1957, ab1970

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER



Grundriss Obergeschoss Bestand mit Bauphasen

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Bestand ca. 1918, Erster Bauabschnitt

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Bestand ca. 1937, mit erster Erweiterung

Foto: Gemeindearchiv

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Bestand ca. 1957, mit zweiter Erweiterung
Massive Überformung der historischen Fassaden

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Städtebauliche Position an Sichtachsen
Ortsbildprägendes Gebäude

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Städtebauliche Position an Sichtachsen
(vgl. Gasthof zum Bären sowie E-Werk)

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Städtebauliche Position an Sichtachsen

Prof. Scheuvens: Der Bahnhof ist das Eingangstor in die Gemeinde, Ort des Abfahrens und Ankommens und für jene, die daran vorbeifahren, ist er Orientierungspunkt und Erkennungsmerkmal für Gauting.

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Städtebauliche Position an Sichtachsen

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Städtebauliche Position an Sichtachsen
Aufgrund der Bahnhofstypologie hoher Wiedererkennungswert

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Werte: - Historische Baukonstruktionen, erhaltenswerte Bausubstanz
- Schöne Wohnung im 1.Obergeschoß

Jedoch: seit 60 Jahren kaum Pflege

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Mängel:
- Keine wesentliche Instandhaltung seit 1957
- Sanierungsstau, auch aus energetischer Sicht
- Verstellende Ein- und Anbauten
- ungestalteter öffentlicher Raum
- Einladende Wirkung fehlt

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Mängel: - Fehlende Barrierefreiheit

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Mängel: - Fehlende Barrierefreiheit – Störende Anbauten

Kelleraußentreppe und Lift

Zugang öffentliches WC

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Mängel: Räumliche Enge für Fußgänger

Gehwegbreite nur ca. 2 Meter

Gehwegbreite nur ca. 1,5 Meter

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Öffentlicher Raum - Städtebauliches Umfeld

Aktuelle Planung Grundschulareal

Rhode, Kellermann, Wawrowsky Architekten

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Öffentlicher Raum - Städtebauliches Umfeld

Der Bahnhof ist ein Eingangstor in die Gemeinde (Prof. Scheuvens)

Rahmenplan Gauting 1998: Bahnhofsareal: Das Bahnhofsareal als „Ankunftsort“ mit eigener Identität entwickeln, den Bahnzugang aufwerten und zum Ort öffnen. Weiterhin soll eine Vielfalt an Nutzungsangeboten geschaffen und dadurch auch die Aufenthaltsqualität für alle Bürger verbessert werden.

- Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien stärken
- Einladungen zu Aktivitäten schaffen
- Begegnungen von Mensch zu Mensch stärken

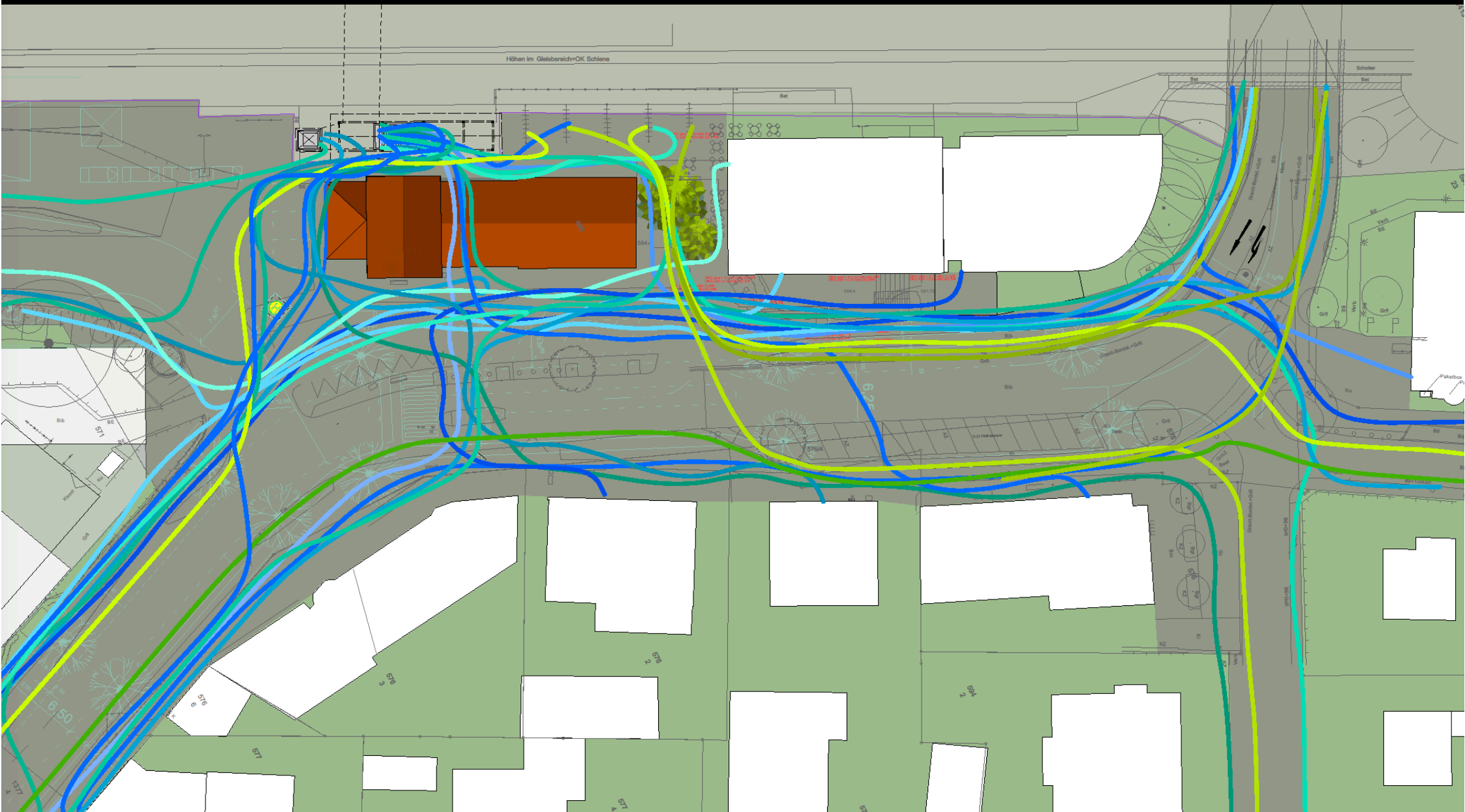
Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Öffentlicher Raum - Städtebauliches Umfeld

Situation: Verkehrsströme Fußgänger/ Radfahrer. 6000 Fahrgäste/Tag (Obermeyer)

Verkehrsknotenpunkt für Pendler und Schüler, zukünftig mehr Einkaufende

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

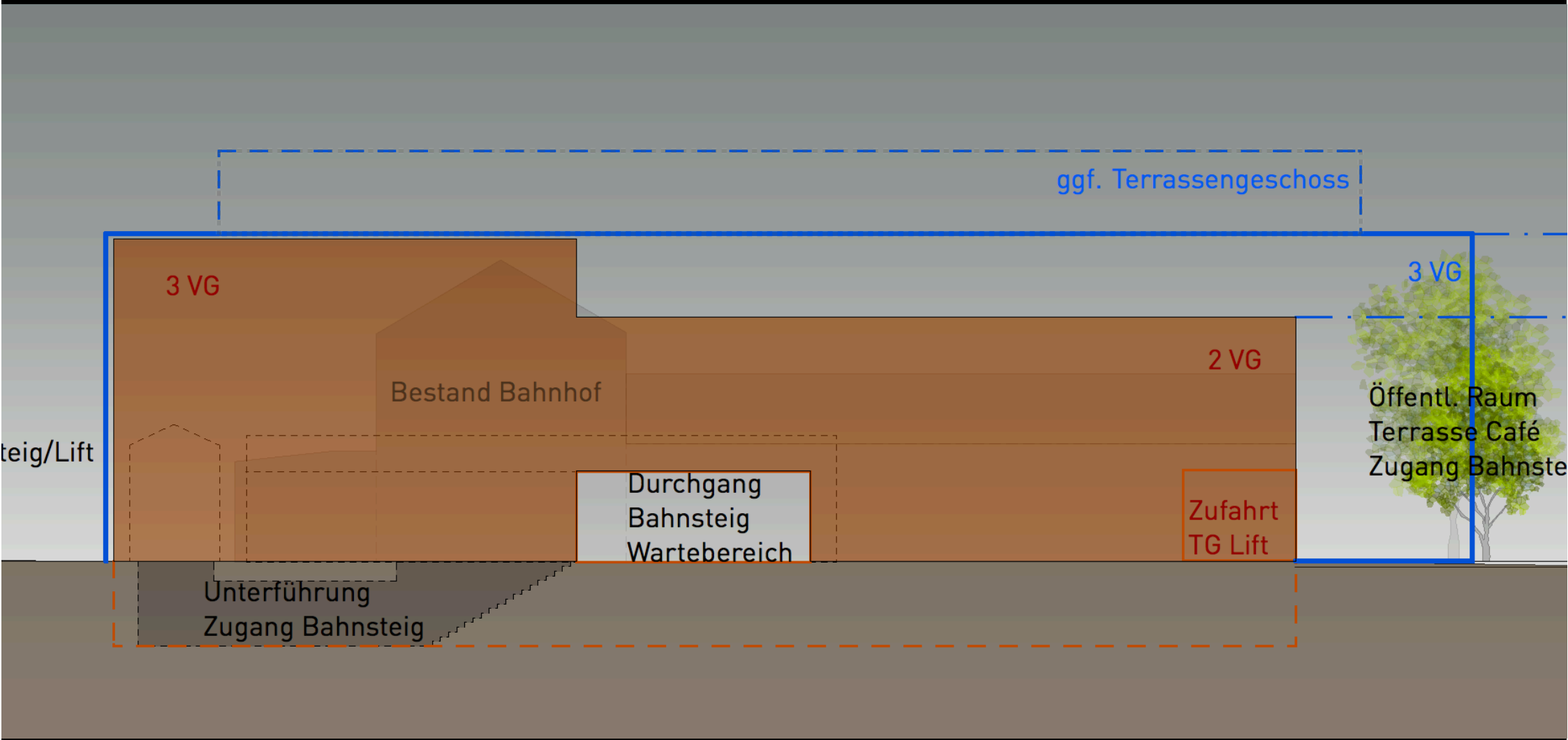


Öffentlicher Raum - Städtebauliches Umfeld

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

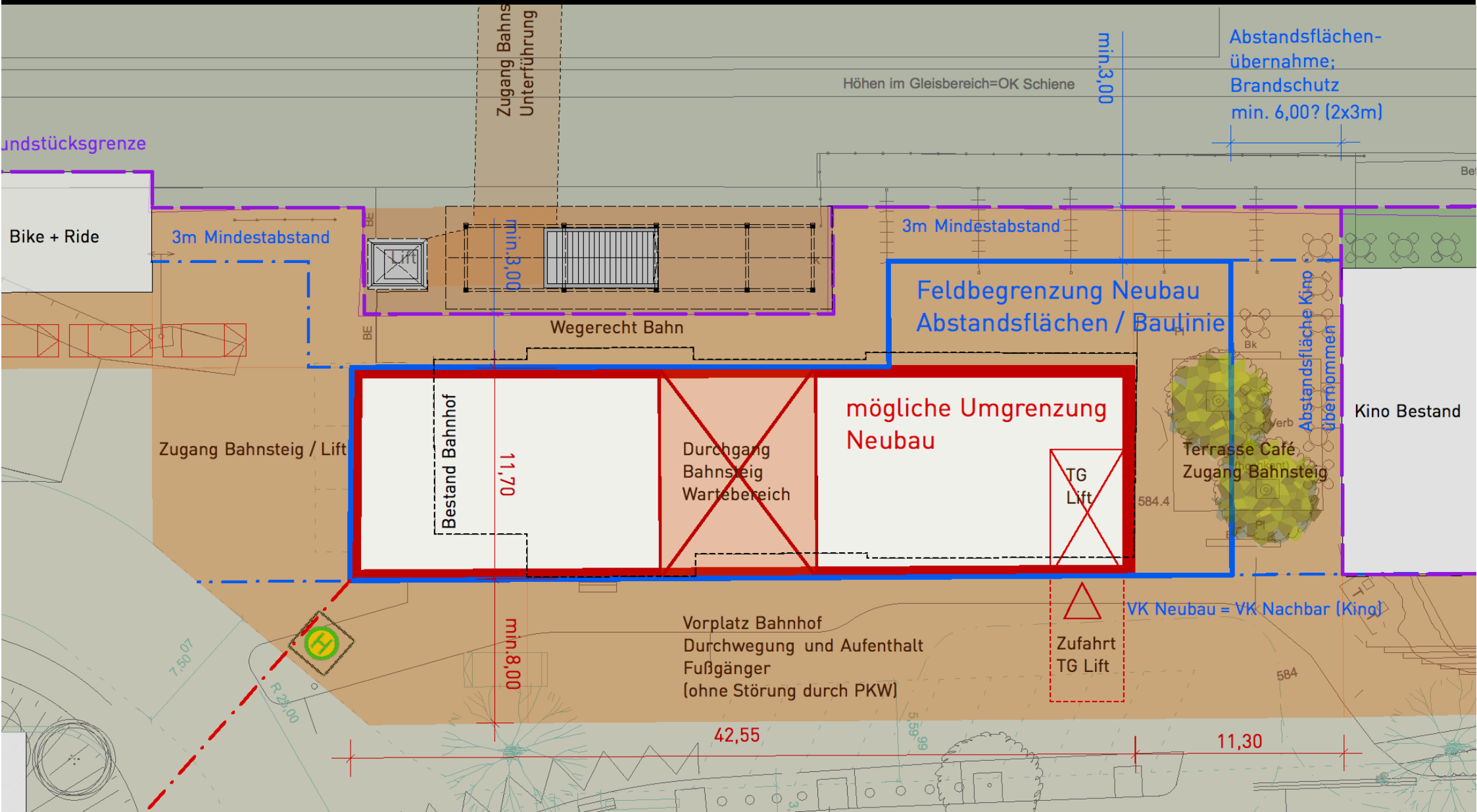
Neubau: Was ist möglich?



Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Neubau: Baurechtliche Vorgaben:
Stadtplanerische Vorgaben:
Grundstücksgrenze:

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

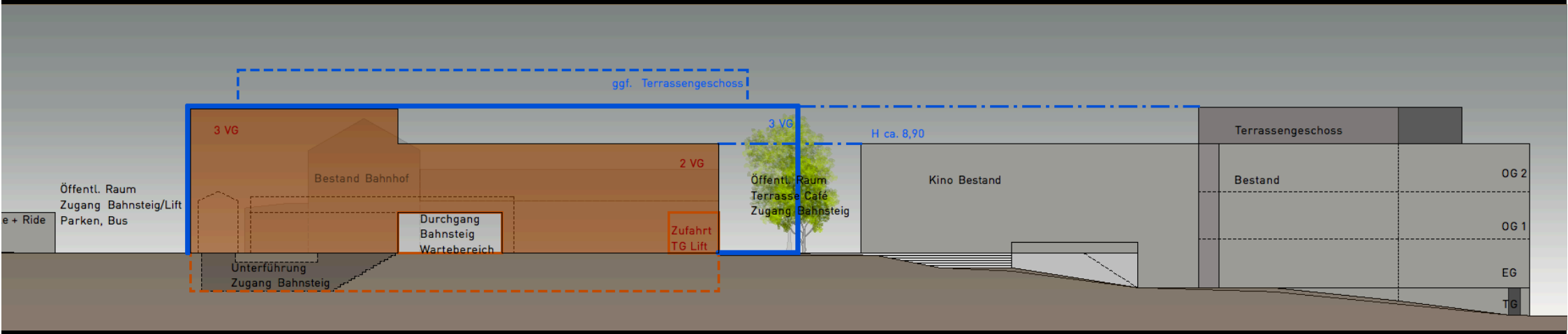


Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Neubau: Baurechtliche Vorgaben:

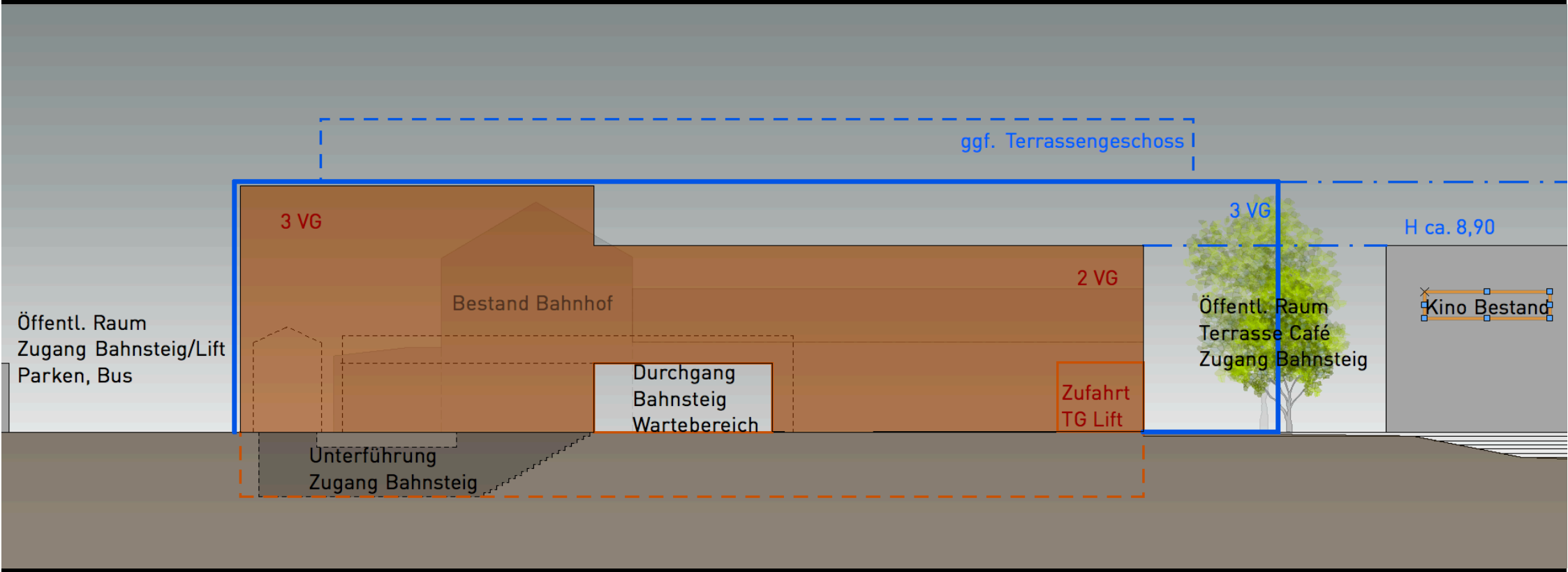
Stadtplanerische Vorgaben:



Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Neubau: Baurechtliche Vorgaben:
Stadtplanerische Vorgaben:



Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Neubau: Städtebauliche Kennwerte, Nutzungen

Maß der Nutzung:

Neubau an Standort Bahnhof:
ca. 1.060qm Geschoßfläche (GF), 485qm Grundfläche (Bestand: 594qm GF, 375 GR)

Vergleich:

Neues Grundschulareal: ca. 7.000qm GF

Potential Wohnbebauung/ Büros südlich des Busparkplatzes 3.000- 5.000qm GF

Art der Nutzung:

Erdgeschoss:
Zwei kleine Einheiten für Läden, Gewerbe, Gastronomie, etc.
Öffentliche Toilette?, Tiefgaragenlift

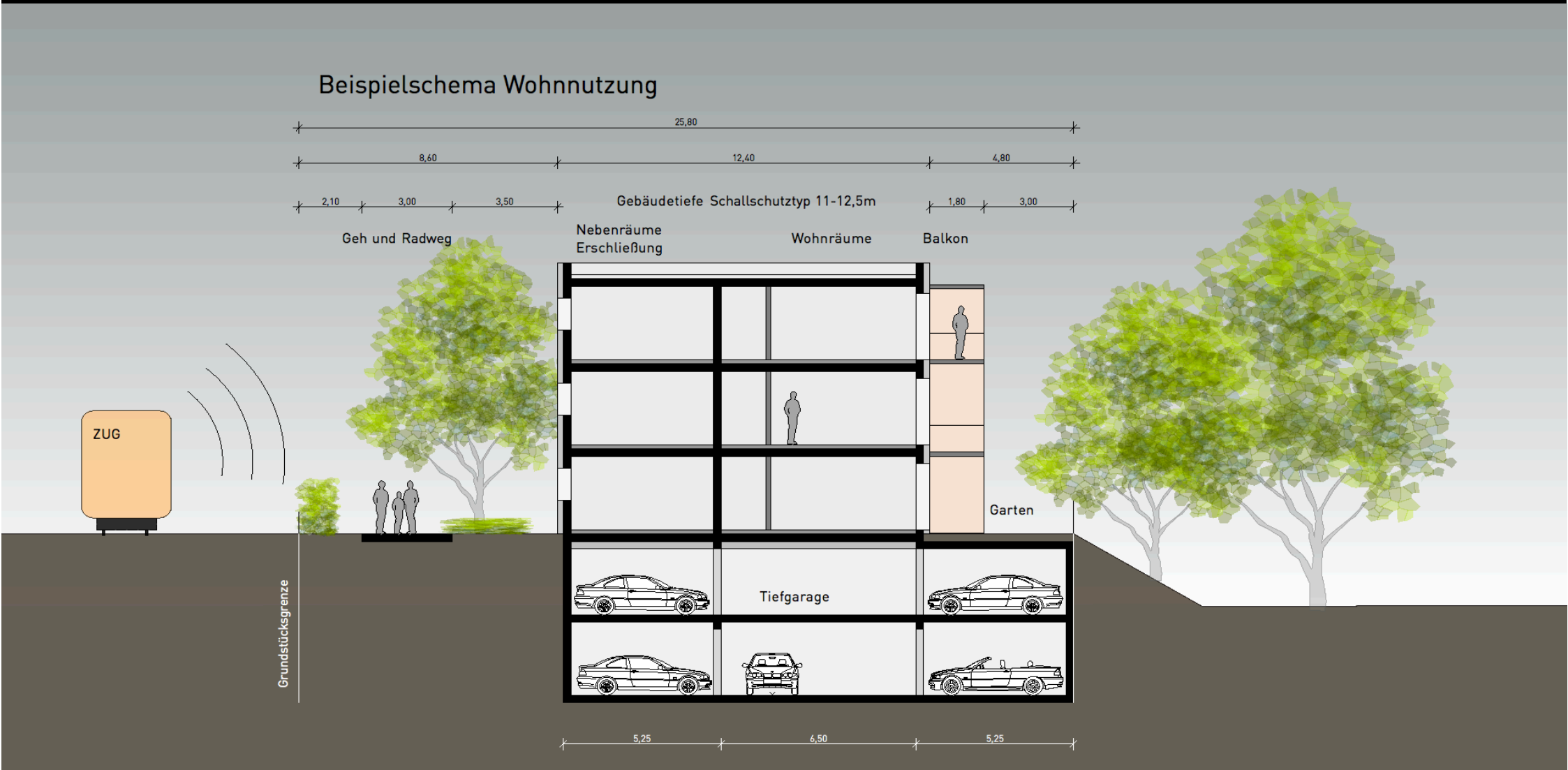
Obergeschoss:
Büronutzung, soziale Nutzung

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Neubau: Überbauung südlich des Busparkplatzes

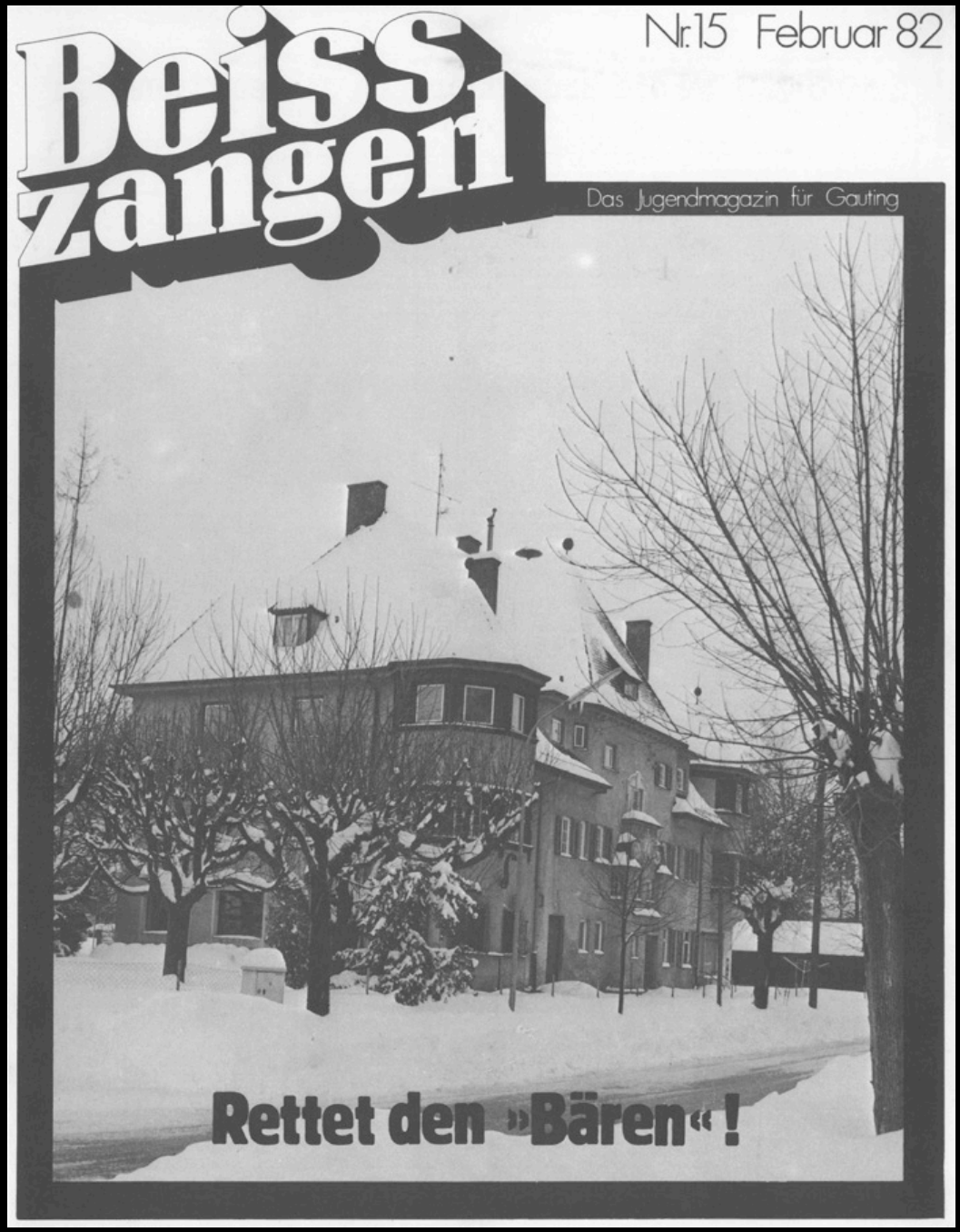
Potential einer Wohnbebauung über Tiefgarage:
Ca. 3.000-5.000qm Geschoßfläche, ca. 30-50 Wohnungen



Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Sanierung



Im Jahr 1982 drohte der Abriss des Gasthof zum Bären

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Sanierung, Beispiele aus anderen Orten

Neumarkt St. Veit, Bahnhof Pasing Pumpenhaus, Bahnhof Feldafing, Bahnhof Pasing Nebengebäude

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Sanierung

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Gatinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

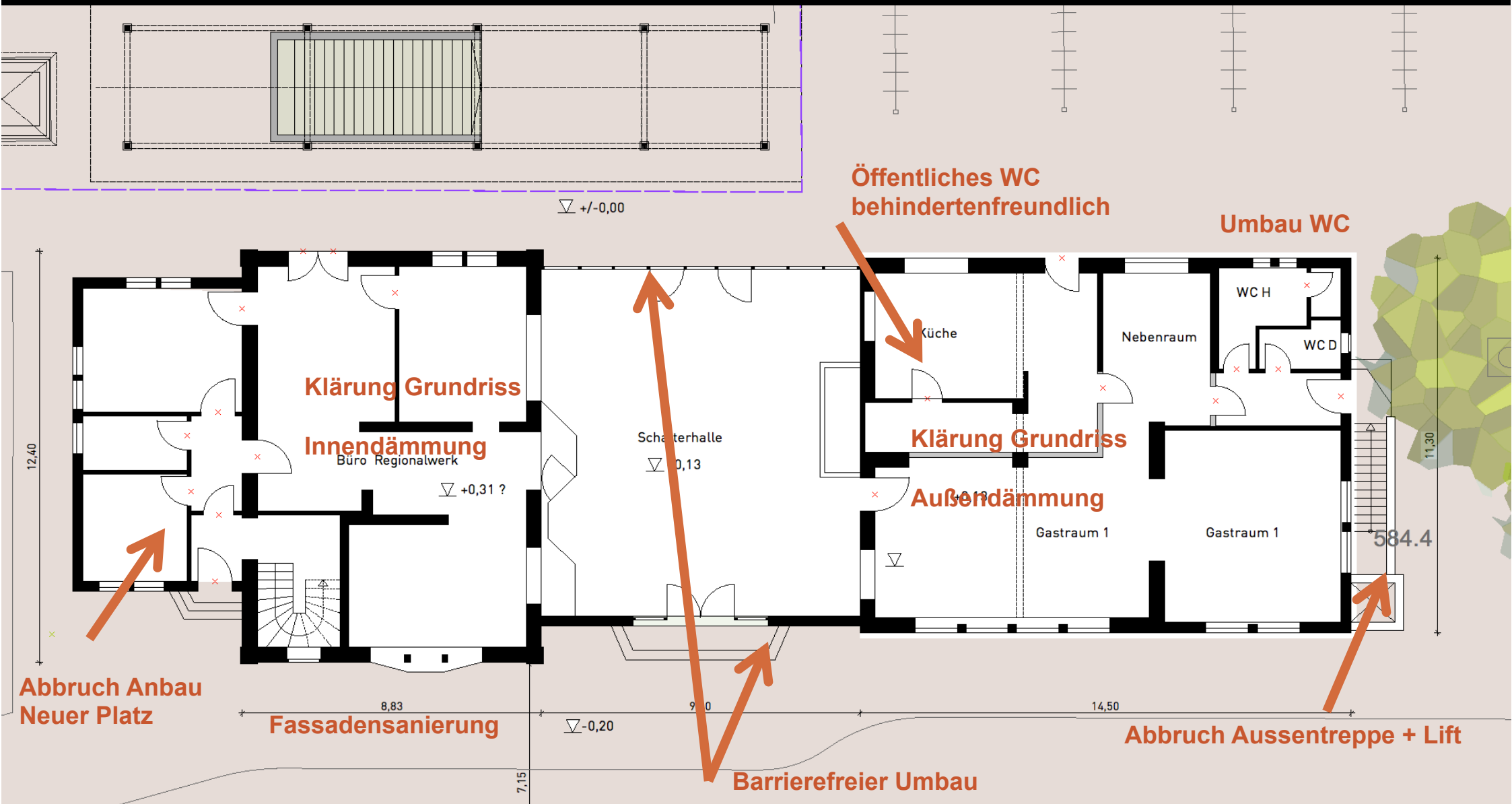
Sanierung

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Sanierung: wesentliche Maßnahmen am Bestand

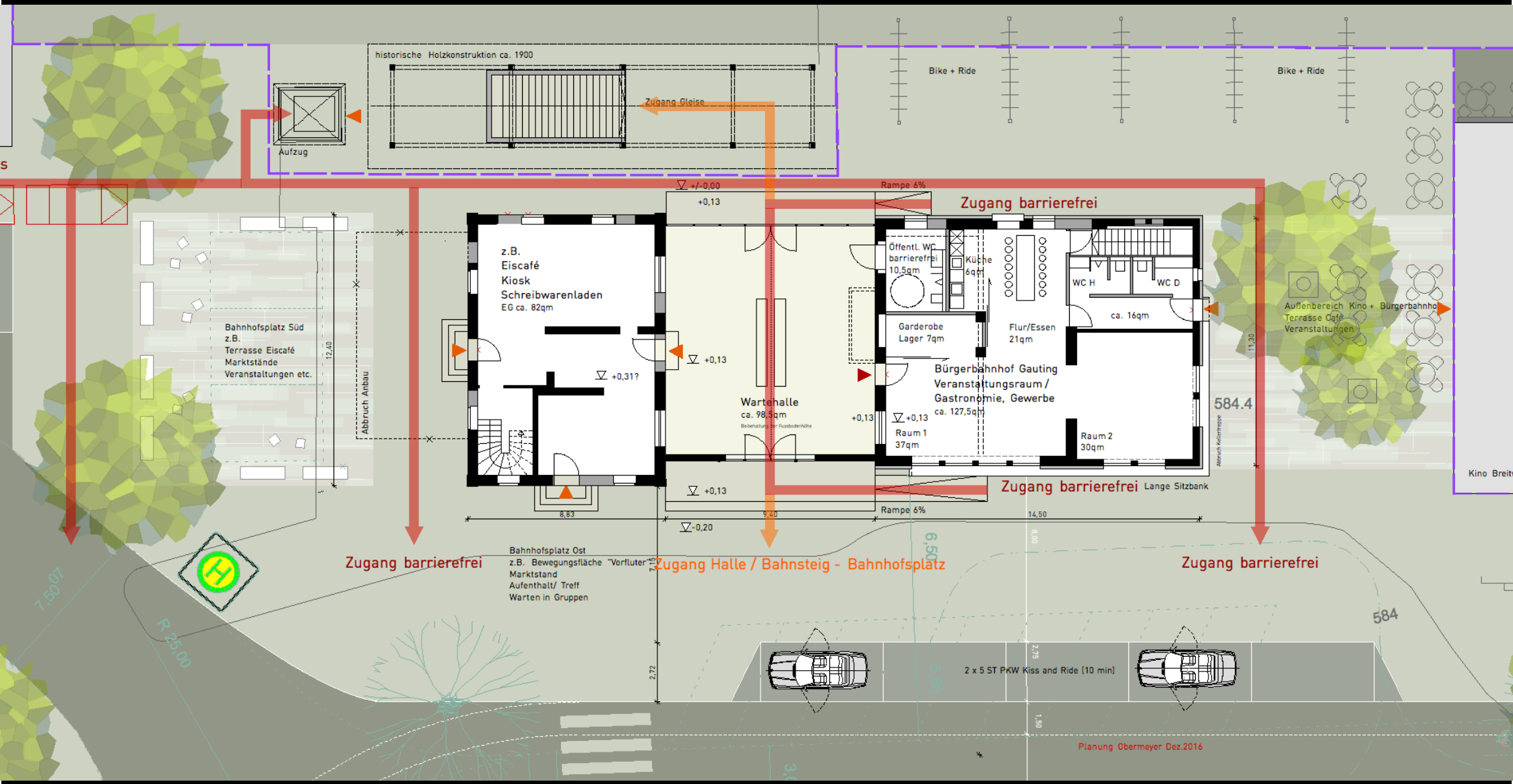
götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER



Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Sanierungsvariante 1: Außenrampen vor Wartehalle

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER



Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Sanierungsvariante 1: Außenrampen vor Wartehalle

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Ansicht Südost Bahnhofsplatz

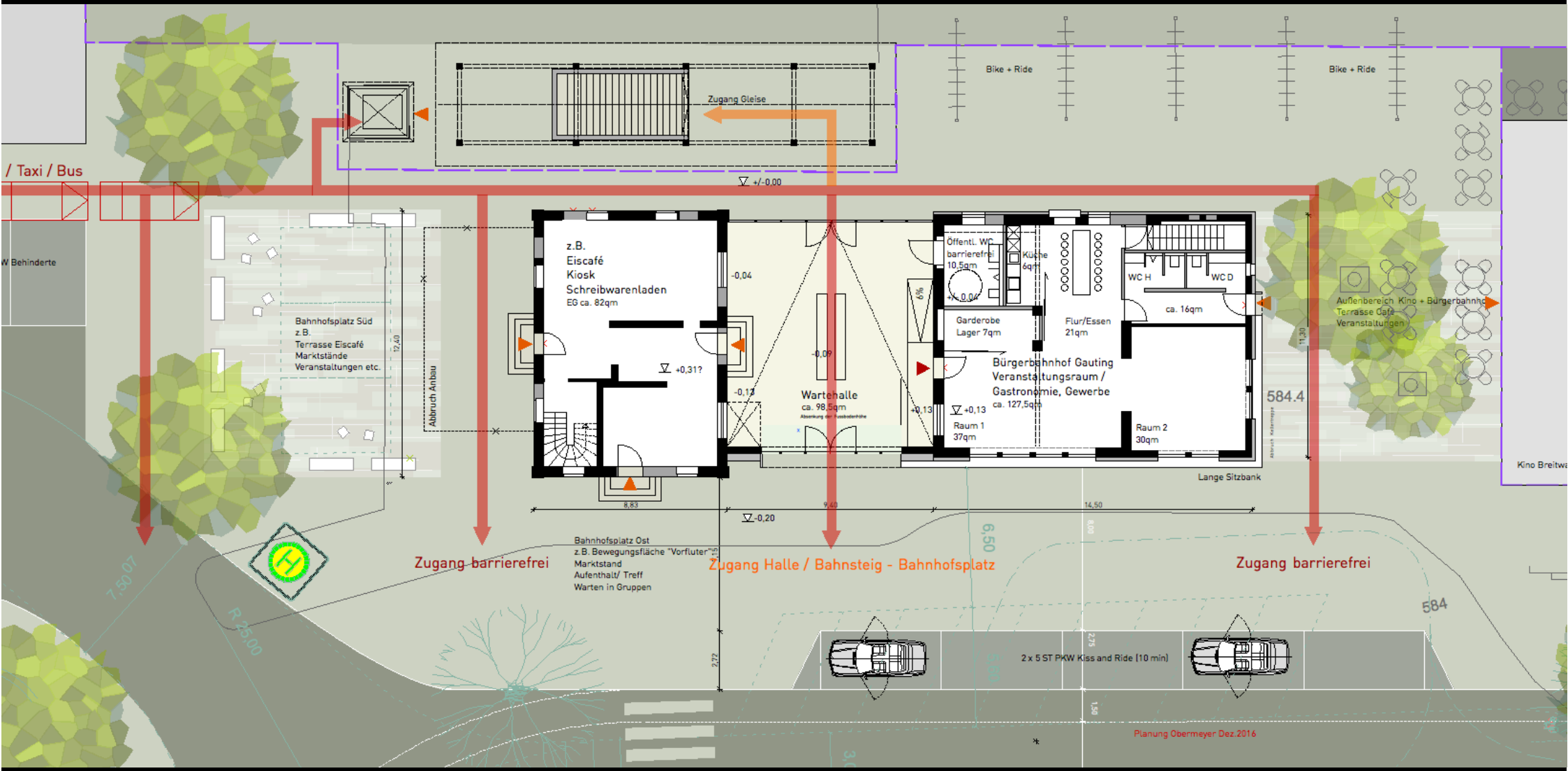
Einladungen zu Aktivitäten schaffen

Aufenthaltsqualität an und vor dem Gebäude stärken

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Sanierungsvariante 2: Boden Wartehalle abgesenkt

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER



Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

Sanierungsvariante 2: Boden Wartehalle abgesenkt

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Ansicht Südost Bahnhofsplatz

Einladungen zu Aktivitäten schaffen

Aufenthaltsqualität an und vor dem Gebäude stärken

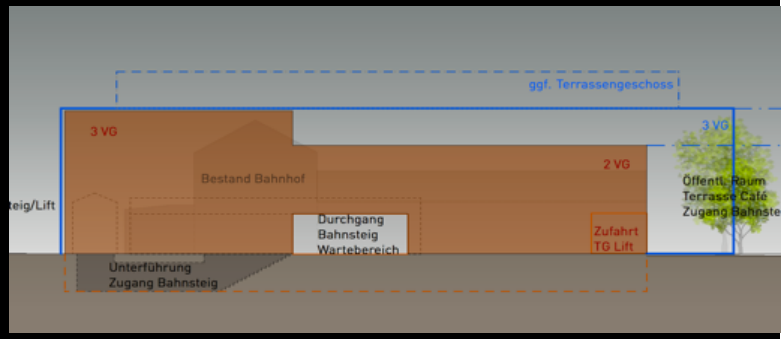
Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Neubau

Vorteile:

- Verkauf von ca. 1.060qm Geschoßfläche (GF)
- Neubau in zeitgemäßer technischer Ausführung
- Auf definierte Nutzung optimiertes Gebäude



Nachteile:

- Geringe Nutzflächenmehrung gegenüber Bestand
- Verschlechterung der Erreichbarkeit des Bahnsteiges
- Stellplätze: Nur aufwändig im UG über Fahrzeuglift möglich
- Zufahrt Tiefgarage ungelöst: (Wartebereich Lift)
- Aufenthaltsqualität der Freifläche vor dem Kinorestaurant geht verloren
- Ggf. Entsorgung von kontaminierten Boden
- Komplizierte Baustelle – höhere Baukosten
- Unsichere Planungsvoraussetzungen bezüglich Bundesbahn-Vorgaben

Empfehlung:

- Einnahmen durch Überbauung Tiefgarage südlich des Bahnhofes generieren

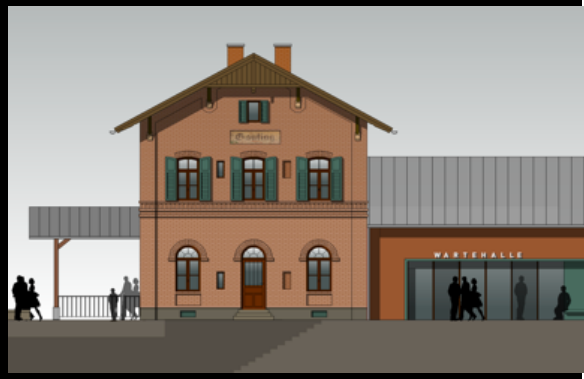
Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Sanierung

Vorteile:

- Erhalt eines der letzten Identität stiftenden Gebäude Gautings
- Fördermöglichkeiten (z. B. Städtebauförderung)
- Bei einfacher Sanierung: keine hohe Refinanzierung notwendig
- Schlüsselimmobilie in Gemeindeeigentum
  (Zukunft als Mobilitäts-Drehscheibe)
- Raum für weniger Gewinn orientierte Nutzungen
- Erhalt der beheizten Wartehalle für die Pendler
- Bahnhof für die Bürgerschaft, Aktivierung von bürgerschaftflichem Engagement



Nachteile:

- Bauliche Investitionen
- Keine Verkaufserlöse, jedoch Mieteinnahmen

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Perfekter Ort für verschiedenste Nutzungen der Bürgerschaft wie Konzerte, Feiern, Sprach-Schulungen, Repair-Cafe, „ Die Sache in der Bahnhofspizzeria“, „Gleis 5“ sowie für vielfältige Nutzungen in Zukunft, auch im Zusammenhang mit der Entwicklung der Mobilität

Die Sache in der Bahnhofs-Pizzeria

5. – 14. September 2014

direkt am S-Bahnhof Gauting, Bahnhofplatz 1, 82131 Gauting

Gautinger Bahnhof: Neubau oder Sanierung?

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Robuster Raum für nicht gewinnorientierte Veranstaltungen jeglicher Art. Beispiel: Repair Cafe

Repair Café Gauting

unterstützt durch die
Gemeinde Gauting

Gautinger Bahnhof:
Erhalt eines der letzten historischen Gebäude in Gautings Zentrum

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

götze hadlich
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Ansicht Südost Bahnhofsplatz