

Gemeinde Taufkirchen

FEINUNTERSUCHUNG BAHNHOF MIT NEBENGEBÄUDEN

Abschlussbericht | Juni 2020



Auftraggeberin:

Gemeinde Taufkirchen

Köglweg 3

Vertreten durch:

Ullrich Sander

Erster Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

Stefan Beer

Bauamtsleitung

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Bearbeitung durch:

Sigrid Hacker

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin, ByAK

Constanze Bock

M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Veronika Maier

M.A. Architektur

Stand Gemeinderatsbeschluss am 28.05.2020



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einführung | 5 |
| 1.1 | Anlass der Planung | 7 |
| 2 | Bestandsbeschreibung | 9 |
| 2.1 | Lage und Größe des Untersuchungsgebiet | 10 |
| 2.2 | Gebäudebestand | 11 |
| 2.2.1 | Hauptgebäude..... | 11 |
| 2.2.2 | Nebengebäude 1 | 13 |
| 2.2.3 | Nebengebäude 2 | 15 |
| 2.3 | Planungsrechtliche Vorgaben und Denkmalschutz..... | 16 |
| 2.3.1 | FNP und BP | 16 |
| 2.3.2 | Denkmalschutz..... | 16 |
| 2.3.3 | Brandschutz..... | 18 |
| 2.4 | Städtebauliche und freiraumplanerische Situation..... | 18 |
| 2.5 | Eigentumsverhältnisse und Nutzungssituation..... | 18 |
| 2.6 | Verkehrsanbindung und Erschließung..... | 19 |
| 2.7 | Technische Infrastruktur..... | 19 |
| 3 | Beteiligungsverfahren | 21 |
| 3.1 | Steuerkreis..... | 22 |
| 3.2 | Nutzer | 23 |
| 3.3 | Gemeindeverwaltung und Gemeinderat..... | 24 |
| 4 | Konzeptvarianten mit Nutzungsvorschlägen | 27 |
| 4.1 | Hauptgebäude..... | 28 |
| 4.2 | Nebengebäude 1 | 33 |
| 4.3 | Nebengebäude 2 | 35 |
| 4.4 | Bahnhofsumfeld..... | 37 |
| 5 | Ausblick und weiteres Vorgehen | 39 |

Einführung

1



2

1

B

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Taufkirchen befindet sich mit den beiden Sanierungsgebieten „Siedlung Am Wald“ und „Bahnhofsumfeld- und Passagen“ seit Dezember 2014 im Städtebauförderprogramm der Sozialen Stadt. Im September 2017 wurde das integrierte städtebaulichen Entwicklungskonzept (=ISEK) abgeschlossen und im Mai 2018 die beiden daraus hervorgegangenen Sanierungsgebiete gesetzt.

Eine aus dem ISEK entwickelte Maßnahme ist die Feinuntersuchung zur Nutzungskonzeption des Bahnhofsgebäudes und seines Umfelds.

Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude stellt als einziges historisches Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld- und Passagen“ einen wichtigen Identifikationspunkt für die Bürgerinnen und Bürger Taufkirchens dar.

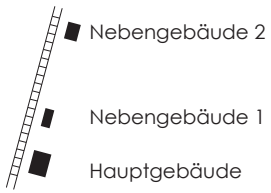
Darüber hinaus ist das Bahnhofsgebäude mit seiner zentralen Lage am S-Bahnhof und damit am Schnittpunkt der beiden Ortsteile Am Wald und Taufkirchen Dorf ein wesentlicher Baustein für den Brückenschlag der Sozialen Stadt über die Bahnlinie und damit zur Verbindung der beiden Ortsteile. Im Rahmen der zu erarbeitenden Nutzungskonzepte sollen daher vor allem soziale, kulturelle oder nachbarschaftliche Themen mit einem Mehrwert für beide Ortsteile untersucht werden.

Im Laufe des Planungsprozesses konnte die Gemeinde Taufkirchen noch die nördlich des Hauptgebäudes liegenden Nebengebäude, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen, erwerben. Diese wurden in die erweiterte Betrachtung miteinbezogen.

B = Bahnhofsgebäude
1 = Nebengebäude 1
2 = Nebengebäude 2

Bestandsbeschreibung





2.1 Lage und Größe des Untersuchungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Taufkirchen im Ortsteil „Am Wald“ östlich der S-Bahnlinie München-Holzkirchen.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 4.400 m² und umfasst die Flurnummern 420/3, 420/41, 420/42, 420/62, 420/63, 420/69, 420/5, 420/70, 420/4, 420/83, 420/80, sowie Teilbereiche der Flurnummer 420/72 der Gemarkung Taufkirchen.



Abb. 1: Lageplan Bestandsituation

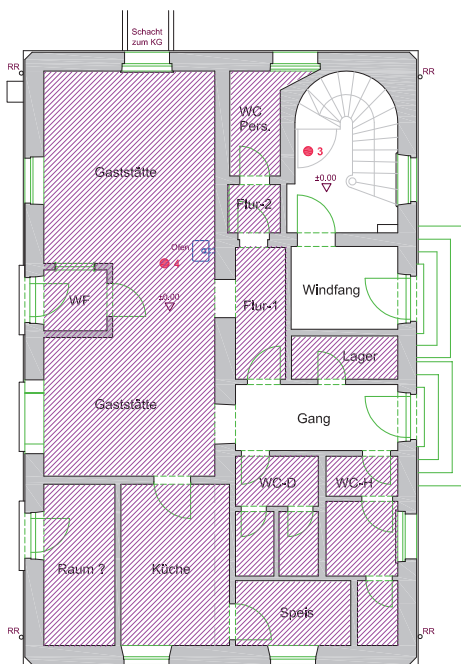
2.2 Gebäudebestand

2.2.1 Hauptgebäude

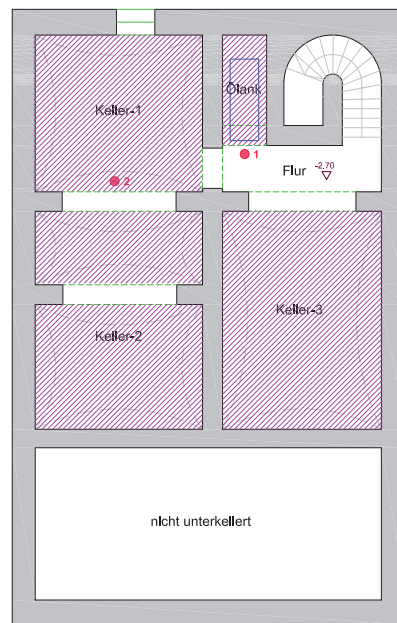
Beim Hauptgebäude handelt es sich um das ehemalige Bahnhofsgebäude Taufkirchen-Unterhaching. Es stellt sich als zweigeschossiger historisierender Blankziegelbau mit Schopfwalmdach aus dem 1900 Jahr dar. Es fungierte früher als Empfangsgebäude, Einsteighalle sowie als Stationsgebäude.

Es verfügt über eine Teilunterkellerung. Der Keller wird derzeit als Abstell- und Lagerfläche genutzt. Es gibt keine Heizung im Gebäude.

Ein Großteil des Erdgeschosses wird aktuell als Café / Kiosk genutzt. Das Erdgeschoss wurde mehrfach umgebaut und baulich verändert. Neben dem Gastraum, der Küche und diversen Lagerräumen für die Gastronomie befinden sich im Erdgeschoss getrennte Toilettenräume für die Gäste sowie der Notausgang aus dem Café. Die Beheizung des Gastraumes erfolgt über Heizpilze. Der Gastraum wird von Norden her von der Gleisseite ebenerdig betreten. Der Notausgang führt auf der Südseite des Gebäudes mit drei Stufen auf den Bahnhofsvorplatz und ist damit nicht barrierefrei. Über einen zweiten Eingang im Süden des Gebäudes kann man vom Bahnhofplatz das Treppenhaus in die oberen Stockwerke und in den Keller betreten. Das Treppenhaus stellt sich noch relativ unverändert dar. Auf der Westseite des Hauptgebäudes befindet sich in Richtung der Bahnlinie hin ein überdachter Bereich, der für die gastronomische Nutzung als Freisitz dient.



Erdgeschoß



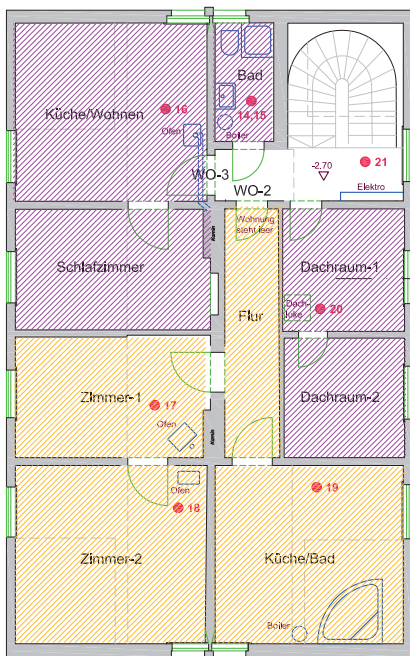
Kellergeschoß

Abb. 2: Grundrisse Hauptgebäude KG und EG

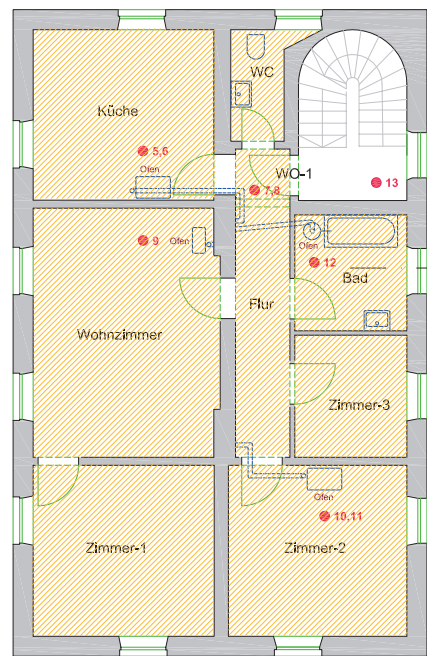
Im ersten Obergeschoss befindet sich eine Wohnung, die allerdings seit Jahren nicht mehr bewohnt wird. Sie verfügt über vier Zimmer, Küche, Bad und getrenntes WC. Die Beheizung der Wohnung erfolgte über Ölöfen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Eine dieser Wohnungen ist eine Einzimmer-Wohnung mit Wohnküche, deren WC mit Duschgelegenheit auf dem gemeinsamen Hausflur liegt. Zu dieser Wohnung gehören noch zwei Dachräume, die als Abstellflächen fungieren. Die zweite Wohnung ist eine Dreizimmer-Wohnung mit Küche und Waschgelegenheit, die bereits leer steht. Als Toilette wurde das WC auf dem Hausflur gemeinsam genutzt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgte über Öl- und Holzöfen.

Das Dach des Hauptgebäudes wurde bereits überplant. So sind die vorhandenen großflächigen Dachgauben an der Südseite nicht original.



2. Obergeschoss (DG)



1. Obergeschoss

Abb. 3: Grundrisse Hauptgebäude 1.OG und 2. OG (DG)

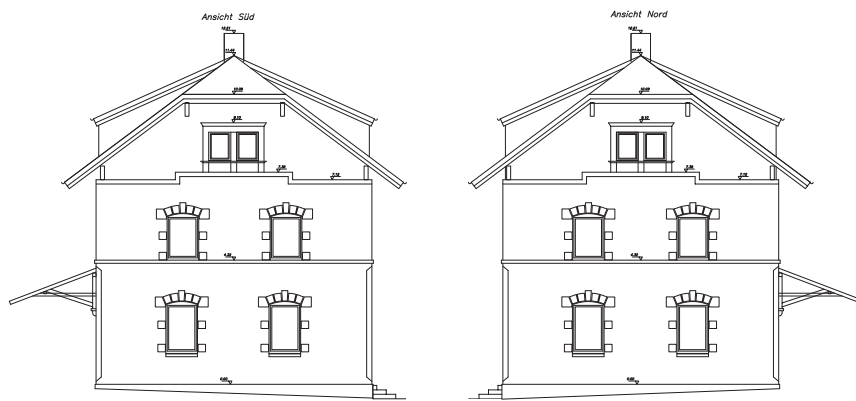
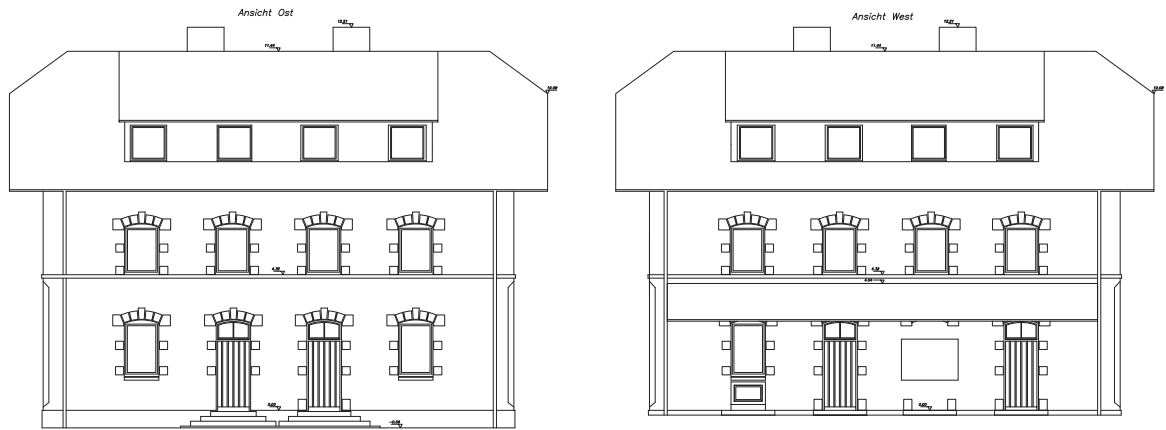


Abb. 4: Ansichten Hauptgebäude

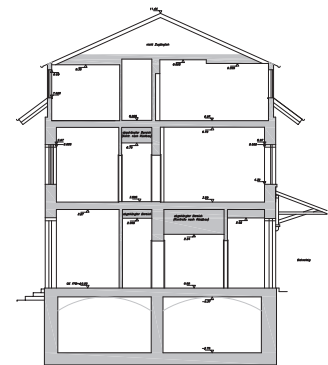
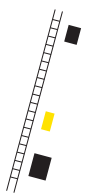


Abb. 5: Schnitt Hauptgebäude

2.2.2 Nebengebäude 1

Das Nebengebäude 1 ist ein erdgeschossiger Backsteinbau mit flachem Walmdach. Das Gebäude ist in mehrere Teile untergliedert. An den beiden Außenseiten im Süden und im Norden waren früher Bahnhofstoiletten untergebracht, es gibt daher auf jeder Seite eine Zugangstüre. Die Toiletten sind nicht mehr vorhanden, die Räume aber noch abgeteilt. Der Dachbereich in den ehem. Toilettenräumen ist mit sehr flachen Kappendecken abgeteilt.

Im mittleren Bereich des Gebäudes sind derzeit mehrere Lagerräume untergebracht. Die Abteilungen der Räume usw. sind nachträglich eingebaut. Nach Osten zum Bahnhofsvorplatz sind die Lagerräume mit einem Holzverschlag und drei separaten Türen abgeschlossen.



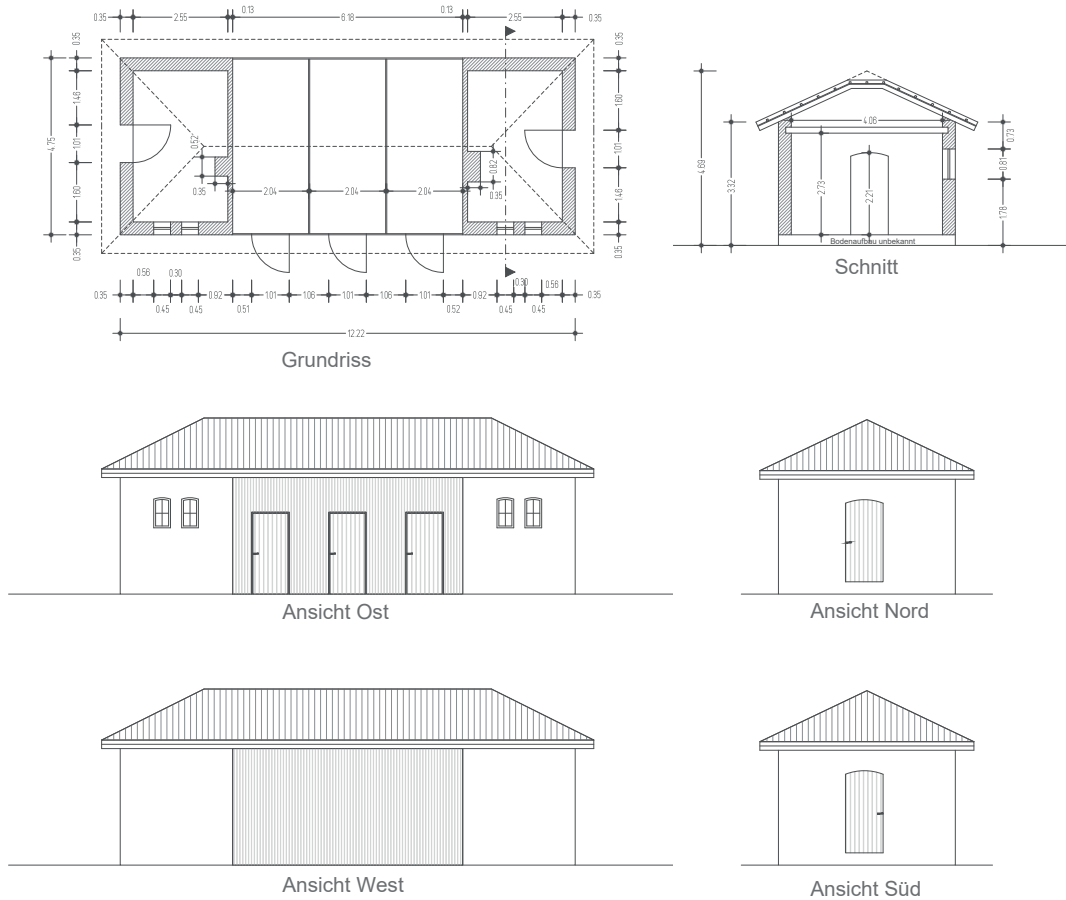


Abb. 6: Grundriss, Schnitt und Ansichten Nebengebäude 1

2.2.3 Nebengebäude 2

Beim Nebengebäuden 2 handelt es sich um einen eingeschossigen Backsteinbau mit Satteldach. Es verfügt über einen einzigen Raum mit einer maximalen Höhe von 4,74 m im Bereich des Dachfirsts und einer Fläche von ca. 50 m². Die Dachkonstruktion ist im Gebäudeinneren sichtbar. Das Gebäude ist unterkellert, der Kellerbereich weist aber nur eine geringe Raumhöhe von ca. 2 m auf. Der Kellerbereich ist von außen zugänglich. Das Gebäude wird über eine Treppe mit 5 Stufen von der Ost-Seite (dem Bahnhofsplatz zugewandt) erschlossen. Auf der Westseite befindet sich eine alte, marode Laderampe aus Holz in Richtung der Gleise. Damit war eine höhengleiche Verladung der Güter aus dem Gebäude in die Züge möglich. Das Gebäude an sich ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Das Dach ist nicht mehr in seinem Originalzustand. Bei der dringend erforderlichen Erneuerung ist auf eine Wiederherstellung des alten Zustands zu achten.

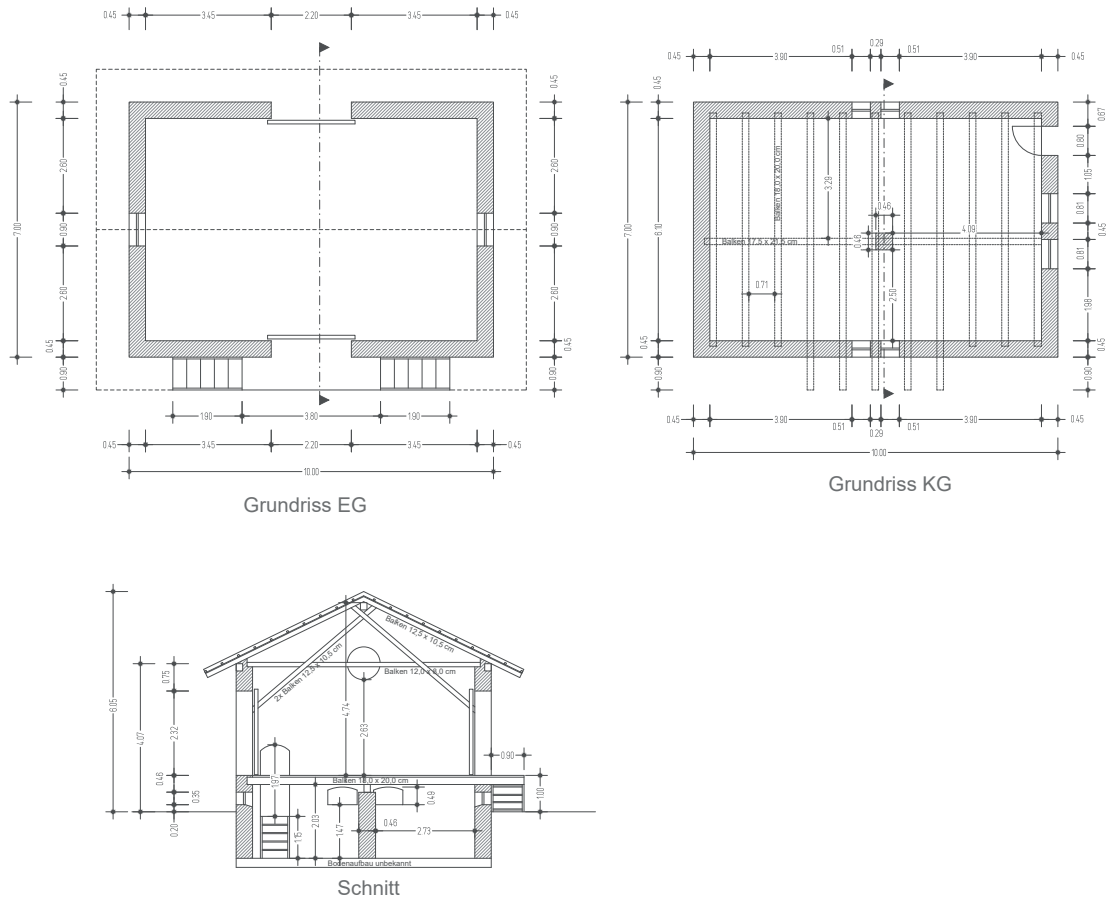


Abb. 7: Grundriss KG und EG und Schnitt Nebengebäude 2

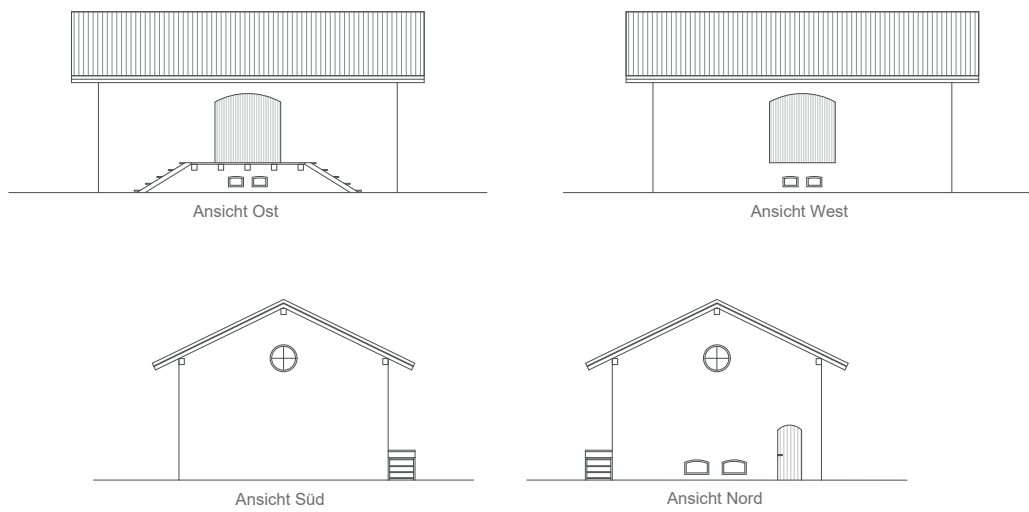


Abb. 8: Ansichten Nebengebäude 2

2.3 Planungsrechtliche Vorgaben und Denkmalschutz

2.3.1 FNP und BP

Das Untersuchungsgebiet liegt gem. rechtsgültigem Flächennutzungsplan einem Mischgebiet östlich der Bahnlinie. Die Gebäude sowie die Erschließungs- und Stellplatzflächen liegen nicht in einem Bebauungsplan.

2.3.2 Denkmalschutz

Eine frühzeitige Abstimmung wegen denkmalschutzrechtlicher Belange wurde am 29.08.2019 zusammen mit Vertretern des bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz und des Landratsamtes (Bautechnik und Brandschutz) in Form einer Vorortbegehung durchgeführt, v.a. im Hinblick auf Möglichkeiten zu internen Neuorganisation des Gebäudes und barrierefreien Erschließung.

Folgende planungsrelevante Vorgaben wurden von Seiten des Denkmalschutzes erläutert:

Bahnhofsgebäude

Beim Bahnhofsgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Keller. Der Zugang erfolgt sowohl von der Bahnseite, als auch vom Bahnhofspratz aus (durch zwei Türen). Die linke Türe wurde, nach Abgleich mit einem alten Foto, nachträglich aus einem bestehenden Fenster erweitert. Der bahnseitige Teil (ehem. Schalterhalle) wird als Café genutzt.



Abb. 9: Hauptgebäude, Ostseite



Abb. 10: Hauptgebäude, Bahnseite

Erdgeschoss:

Der Teil des Gebäudes wurde bereits mehrfach verändert, hier sind im Gebäudeinneren keine originalen Elemente mehr vorhanden. Die Überdachung außen ist zu erhalten.

Die Treppenstufen vor der Eingangstüre zu den Wohnungen sind vermutlich noch original, die Stufen vor der linken Türe nicht. Die Türe ist zu erhalten, ebenso die Holzterasse. Details an den Fenstern und Fensterrahmen (Auffangbehälter für Schwitzwasser) sind zu erhalten.

OG I:

Die Wohnung im 1. Obergeschoss hat keine historischen Ausstattungsdetails mehr. Durchbrüche zwischen verschiedenen Zimmern sind denkbar. Der Grundriss mit Mittelgang und Raumaufteilung soll dabei aber weiterhin erkennbar bleiben.

Die barrierefreie Erschließung des 1.Obergeschosses ist ein wichtiges Thema für die spätere Nutzbarkeit der Räumlichkeiten. Ein Aufzug an der Außenseite des Gebäudes würde auf die Fassade einwirken. Die Integration des Aufzugs in das Gebäude ist vor-



Abb. 11: Hauptgebäude, Cafebetrieb



Abb. 12: Hauptgebäude, Nordseite

zuziehen. Vorstellbar wäre, dass über die nachträglich ergänzte linke Zugangstür ein barrierefreier Zugang zum Gebäude geschaffen werden könnte.

OG II:

Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Die Zwei-Raum-Wohnung ist noch bewohnt. Das zugehörige Badezimmer befindet sich auf dem Flur. Zur Wohnung gehören zwei Abstellräume, die auf der anderen Gebäudeseite unter der Dachgaube liegen.

Die größere, bereits leerstehende Wohnung weist noch den ursprünglichen Grundriss auf. In den Wohnräumen sind noch originale Teile vorhanden, die zu erhalten sind, z.B. die Türen. Hier sollte der Grundriss im Wesentlichen erhalten bleiben.

Denkmalpflegerisch relevant für das Bahnhofsgebäude sind:

- das Mauerwerk bzw. die Fassade inkl. Fenster und Türen bleiben so erhalten / werden nach denkmalpflegerischen Vorgaben saniert bzw. wiederhergestellt (Fenster)
- Erhalt des Vordaches
- Die Gaube ist bei Sanierung aufzuwerten, z.B. optische in Teile zu untergliedern
- Die Holztreppe ist zu erhalten und zu sanieren
- Die originalen Teile in der Wohnung im OG II und im Treppenhaus wie z.B. Türen usw. sind zu erhalten

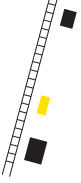
Die originalen Grundrisse mit Mittelgang und der vorhandenen Zimmerunterteilung sollten erkennbar bleiben



Abb. 13: Hauptgebäude, Wohnung 1. OG



Abb. 14: Hauptgebäude, Wohnung 2. OG



Nebengebäude 1

Das Gebäude ist in mehrere Teile untergliedert. An den beiden Außenseiten im Süden und im Norden waren früher Bahnhofstoiletten untergebracht, es gibt daher auf jeder Seite eine Zugangstüre. Die Toiletten sind nicht mehr vorhanden, die Räume aber noch abgeteilt. Der Dachbereich in den ehem. Toilettenräumen ist mit sehr flachen Kappendecken abgeteilt.

Im mittleren Bereich des Gebäudes sind derzeit mehrere Lagerräume untergebracht. Die Abteilungen der Räume usw. sind nachträglich eingebaut.

Denkmalpflegerisch relevant sind hier:

- das Mauerwerk bleibt so erhalten / wird nach denkmalpflegerischen Vorgaben saniert
- Bei Sanierung des Dachs ist auf einen möglichst dem ursprünglichen Zustand entsprechenden Ausbau zu achten, z.B. Ausstattung mit entsprechenden Dachziegeln usw. (Nebengebäude I und II sollen hier nach gleichen Maßgaben saniert werden)

Für den Innenraum gibt es keine Nutzungsbeschränkungen.



Abb. 15: Nebengebäude 1

Nebengebäude 2

Das Gebäude ist ein einziger Raum. Das Gebäude ist unterkellert, der Kellerbereich weißt allerdings eine geringe Raumhöhe auf. Das Gebäude wird über eine Treppe von der Ost-Seite (dem Bahnhofsplatz zugewandt) erschlossen. Auf der Westseite befindet sich eine Laderampe aus Holz in Richtung der Gleise. Damit war eine höhengleiche Verladung der Güter aus dem Gebäude in die Züge möglich.

Denkmalpflegerisch relevant sind hier:

- das Mauerwerk inkl. Fenster und Türen bleiben so erhalten / werden nach denkmalpflegerischen Vorgaben saniert

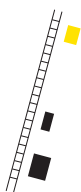




Abb. 16: Nebengebäude 2

- Wiederherstellung der Rampe (nachdem die ursprüngliche Größe nicht erkennbar ist, kann die Rampe evtl. auch größer werden als derzeit)
- Bei Sanierung des Dachs ist auf einen möglichst dem ursprünglichen Zustand entsprechenden Ausbau zu achten, z.B. Ausstattung mit entsprechenden Dachziegeln usw.

Für den Innenraum gibt es keine Nutzungsbeschränkungen.

2.3.3 Brandschutz

Nach telefonischer Rückmeldung seitens des Landratsamtes am 02.03.2020 zur Thematik des Brandschutzes können für den aktuell vorliegenden Planungsstand (Konzeptplanung) ohne genaue Definition der verschiedenen Nutzungen sowie entsprechender Bestuhlungsnachweise noch keine detaillierten Auskünfte erteilt werden. Es ist jedoch nicht zu erwarten ist, dass die Versammlungsstättenverordnung greift (ab einer Anzahl von insgesamt mind. 200 Personen im gesamten Gebäude).

Ebenso setzen detaillierte Auskünfte zum Brandschutzkonzept eine genaue Definition aller relevanten Materialien und Baustoffe (Decken, Böden, Treppenhaus etc.) voraus.

Daher kann seitens des Landratsamtes nicht bereits auf Ebene der Nutzungskonzeption sondern erst nach Vorlage eines konkreten Bebauungsentwurfes im nachfolgenden Planungsschritt eine Auskunft erfolgen.

2.4 Städtebauliche und freiraumplanerische Situation

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt durch das zweigeschossige Bahnhofsgebäude sowie die beiden nördlich davon liegenden, eingeschossigen Nebengebäuden. Zwischen den beiden Nebengebäuden befinden sich überdachte Fahrradstellplätze sowie Kfz-Stellplätze, die die optische Verbindung zwischen den Gebäuden unterbrechen und wie eine Zäsur wirken. Der Bahnhofsvorplatz stellt sich als rein funktionaler Raum mit Zufahrtswegen und Stellplatzflächen dar. Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Wartemöglichkeiten im Freien bieten sich nicht, außer direkt in den Wartebereichen auf dem Bahnsteig. Im Süden des Bahnhofsgebäudes liegt ein kleiner begrünter Außenbereich, der zum niedriger gelegenen Fuß- und Radweg hin deutlich abfällt. So kann dieser Bereich nur sehr eingeschränkt als Frei- und Aufenthaltsfläche genutzt werden. Von diesem tieferliegenden Fuß- und Radweg führt parallel zur Bahnlinie eine Treppenanlage zu den Gleisen und zum überdachten Freibereich des Bahnhofsgebäudes.

Die nähere Umgebung des Untersuchungsgebiets wird im Osten von vier-geschossigen Wohngebäuden geprägt, in denen sich im Erdgeschoss z.T. gewerbliche Einheiten befinden. Im Südosten begrenzt der o.g. Fuß- und Radweg, der unter der Bahnlinie hindurch die beiden Ortsteile Am Wald und Alttaufkirchen verbindet, das Untersuchungsgebiet. Im Westen grenzt der Bahnsteig mit seinem überdachten Wartebereich direkt an. Den nördlichen Abschluss des Untersuchungsgebiets bildet die Lagerhalle der Firma Frieser.

2.5 Verkehrsanbindung und Erschließung

Die S-Bahnhaltestelle Taufkirchen wird von der Linie S3 im 20-Minuten-Takt, in den Stoßzeiten im 10-Minuten-Takt bedient. Die Fahrtzeit nach München-Giesing (Anschluss U2) beträgt 9 Minuten, zum Münchner Ostbahnhof, wo Anschluss an die Stammstrecke sowie U4/U5 besteht, 12 Minuten.

Ergänzt wird das S-Bahn-Angebot durch zwei Buslinien, die ein engmaschiges Netz an Haltestellen im 20-Minuten-Takt bedienen. Die Buslinien fahren den S-Bahnhof Taufkirchen jeweils auf beiden Seiten der Bahnlinie an. Auf der östlichen Bahnseitsseite fährt die Buslinie 225 (Pötzham), auf der westlichen Seite fahren die Buslinien 241 (Taufkirchen, Lindenring, Friedhof) sowie 241 (Ottobrunn S und Haar S). Der S-Bahnhof selbst ist barrierefrei ausgebaut, nicht aber die Unterführung unter der Bahnlinie hindurch, so dass sich ein Buswechsel am Bahnhof für mobilitätseingeschränkte Menschen schwierig gestaltet.

Der östliche Bahnhofsbereich ist über die Bahnhofstraße erschlossen. Die parallel zu den Bahngleisen führende Straße Am Bahnsteig reicht vom Bahnhofvorplatz noch Norden, ist aber als Sackgasse ausgebildet und hat keinen Anschluss an die Waldstraße. Der P+R-Platz hat eine Kapazität von 73 PKW Stellplätzen und 4 Stellplätzen für Motorräder. Im Straßenraum südlich des Bahnhofsgebäudes sind zwei Behindertenstellplätze markiert.

Für Radfahrer*innen stehen auf der östlichen Bahnseite überdachte doppelstöckige Fahrradständer in direktem Anschluss an den Bahnsteig bereit. Die Benutzung der Bahnunterführung gestaltet sich für Radfahrer schwierig. Die Unterführung ist für eine gemeinsame Nutzung durch den Fuß- und Radverkehr zu schmal, zu steil und nicht geradlinig geführt. Die Fahrradfahrer müssen ihr Rad daher durch die Unterführung schieben.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Hauptgebäude ist an das öffentliche Trinkwassersystem, an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH sowie an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbands angeschlossen.

Die beiden Nebengebäude verfügen über keinerlei Anschluss an die technische Infrastruktur. Die Hauptleitungen liegen in der Straße Am Bahnsteig.



Abb. 17: Plan mit Eigentumsverhältnissen

2.7 Eigentumsverhältnisse und Nutzungssituation

Sowohl das Bahnhofsgebäude als auch die beiden Nebengebäude, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Taufkirchen. Die angrenzenden Freiflächen sowie die Stellplatzanlage und die Fahrradständer befinden sich ebenso im Besitz der Gemeinde.

Aktuell wird das Erdgeschoss des Bahnhofsgebäudes durch einen Pächter als Gastronomie mit Straßenverkauf geführt, was innerhalb der Bevölkerung für viel Zuspruch sorgt und sehr gut angenommen wird. Daher soll in der Konzeptentwicklung auch zukünftig im EG die gastronomische Nutzung erhalten werden.

Die beiden Nebengebäude werden derzeit nicht genutzt. Das Nebengebäude 1 diente lange Zeit als Lagerfläche und ist in großen Teilen noch mit Gegenständen vollgestellt.

Beteiligungsverfahren

3

3.1 Steuerkreis

Im Rahmen des Steuerkreises am 07.10.2019 wurden den Teilnehmer*innen durch das Büro Dragomir Stadtplanung bereits erste Konzeptentwürfe vorgestellt. Vorab wurde der aktuelle Planungsstand erläutert und über die bereits erfolgte Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde informiert.

Im Anschluss an die Vorstellung zum Nutzungskonzept waren die Teilnehmer*innen aufgefordert, Anregungen und Ideen zur Nutzung einzubringen. Dazu erhielten sie Karten in unterschiedlichen Farben, auf denen sie ihre Anregungen zur Nutzung des Bahnhofsgebäudes (blaue Karten) sowie zu den Nutzungsmöglichkeiten der Nebengebäude (grüne Karten) notieren konnten.

Die ausgefüllten Karten wurden eingesammelt und zur Vorstellung an die bereitstehende Stellwand gehängt.

Nutzungsmöglichkeiten für die Nebengebäude:

- Imbiss und Zeitungskiosk mit WC
- Unterbringung der Hachinger Tafel
- Kioske für Essen, Zeitschriften etc.
- Ausstellungsräume für Künstlerkreise und für Einzelausstellungen (2)
- Jugendcafé (in Selbstverantwortung mit z.B. Next Level)
- Malatelier und Ausstellungsräume für Künstlerkreis
- Tauschbörse
- Einkaufsmöglichkeiten
- „Mint- Garage“ Experimente für Kinder zum Ausprobieren
- Freitreff für Jugend, Kleingewerbe / Handwerk
- Café Rampe
- Toiletten
- Freier Raum für Vereine und zum Einmieten (Geburtstage, Jubiläum, Hochzeit, usw.)
- Sichere Fahrradstellplätze gegen Gebühr, inkl. Ladestation für E-Bikes
- Freitreff für die Jugend
- Hachinger Tisch (2)
- Projekte der ISA
- „Weinstube“ oder Biergarten
- Boxgym

Nutzungsmöglichkeiten für das Bahnhofsgebäude

- Gastronomie (aufgewertet) im EG (5), tagsüber Café, abends Weinlokal
- Kleinkunstabühne im 1. OG, evtl. Ableger vom Ritter-Hilprandt- Hof
- Wohnen im 2. OG (3)
- Treffpunkt für alle Taufkirchner Dorf+ Wald → Bibliothek, Ausstellungsräume (2)
- Kleinkunstabühne
- Proberäume für Musikgruppen
- Ateliers (offene Ateliers für Veranstaltungen) (2)
- Ausstellungsräume
- Veranstaltungsräume



Abb. 18: Impressionen Steuerkreis

- Seminarräume
- Café / Bar (2)
- Co-Working-Space (2)
- Wohnungen und historisches Café/Restaurant mit Musiktalentauftritten
- Kleines Sozialkaufhaus im 1. OG
- Haus der Nationen für interkulturelle Veranstaltungen, Begegnungen, Feiern von internat. Feiertagen; Internat. Kulinarisches Angebot, Gaststätte, Konzerte
- Kita
- Haus der Vereine und Bürgertreff (4)
- Treffpunkt für Kaffee trinken, Kinderpartys und schnelle Brotzeiten
- Jugendtreff / Jugendcafé evtl. Internetcafé (3)
- Notschlafplätze
- Familienstützpunkt bzw. Beratungsangebote
- Raum für private Feiern
- Büros für Grafikbüros u.ä.
- Wohnungen für betreutes Wohnen / Wohnen für Menschen mit Behinderung
- Integra, offenes Kindercafé
- Im Keller Lounge, Bar, Weinbar

Im Steuerkreistermin am 29.09.2020 wurden den Teilnehmenden die Konzeption erneut erläutert, der Entwurf des Abschlussberichts vorgestellt und um weitergehende Anregungen gebeten. Von den Anwesenden wurden keine weiteren Anmerkungen zur Planung gemacht. Der Abschlussbericht wird final fertiggestellt.



Abb. 19: Impressionen Steuerkreis

3.2 Nutzer

Am 02.03.2020 fand ein Gespräch mit den Pächtern der Bahnhofsgastronomie zu ihren Wünschen und Bedarfen bei einem etwaigen Umbau des Bahnhofsgebäudes statt. Hierbei wurden von Seiten der Nutzer folgende Vorschläge für die bauliche Umgestaltung des Erdgeschosses gemacht:

- Vergrößerung des derzeitigen Öffnungsflügels am Fenster für den Straßenverkauf, ohne weiteren baulichen Eingriff in die Fassadengestaltung
- Umstrukturierung der derzeit beengten Lagerflächen im Erdgeschoss
- Berücksichtigung einer Abtrennmöglichkeit des Gaststättenbereichs zum öffentlich zugänglichen Bereich der geplanten Toiletten und des Aufzugs
- Bauliche Sanierung des Untergeschosses, da Lagerräume aufgrund Schimmelbefall aktuell nicht nutzbar sind
- Evtl. zusätzliche Nutzung des Nebengebäudes 1 nach Sanierung als Verkaufsfächen für Lebensmittel und Feinkost
- Konzept zur Nutzung der südlich an das Bahnhofsgebäude angrenzenden Grünflächen (Spielmöglichkeit für Kinder; durch Zaun abzugrenzen)

3.3 Gemeindeverwaltung und Gemeinderat

Gemeindeverwaltung

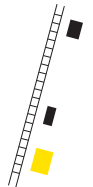
In einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch mit der Gemeindeverwaltung am 13.12.2019 wurden der Gemeindeverwaltung die nach den Rückmeldungen aus dem Steuerkreis angepassten Konzeptentwürfe vorgestellt.

Vorgestellt wurden hierbei die Varianten A + B für das Hauptgebäude, die Varianten A, B + C für das Nebengebäude 2 sowie die Varianten A + B für das Nebengebäude 1. Eine ausführliche Erläuterung zu den einzelnen Varianten erfolgt in Kap. 4.

Hauptgebäude:

VARIANTE A: barrierefreier Aufzug im süd-westlichen Gebäudeteil; UG Technik, EG: Gastronomie; 1. OG: Veranstaltungen; DG: Gruppenräume und Wohnen

VARIANTE B: barrierefreier Aufzug zentral am Eingangsbereich; UG Technik, EG: Gastronomie; 1. OG: Veranstaltungen; DG: Büro und Wohnen

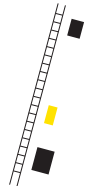


Nebengebäude 1:

VARIANTE A: separate WC-Anlagen (Damen und Herren) an den jeweiligen Stirnseiten des Gebäudes; mittlerer Gebäudeteil als öffentlicher Wartebereich

VARIANTE B: separate WC-Anlagen (Damen und Herren) an den jeweiligen Stirnseiten des Gebäudes; mittlerer Gebäudeteil als Weinstube

Aus Sicht der Verwaltung sollte eine weitere Variante entwickelt werden, in der keine Wohnnutzung mehr im Bahnhofsgebäude vorgesehen ist. Es werden zwei weitere Varianten entwickelt, die eine Mischung aus Gewerbeflächen und Gruppenräumen im zweiten Obergeschoss vorsehen.

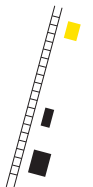


Nebengebäude 2:

VARIANTE A: EG: Veranstaltungsraum mit Bar; UG: Toiletten, Lager und Haustechnik; Zugang zum UG über Treppenanlage im Innenraum; Abgrabung im UG aufgrund Raumhöhe notwendig

VARIANTE B: EG: Veranstaltungsraum mit Bar und Bühne; UG: Toiletten, Lager und Haustechnik; Zugang zum UG über Treppenanlage im Innenraum; keine Abgrabung im UG notwendig, da Nutzung Raumhöhe unterhalb angehobener Bühne

VARIANTE C: EG: Veranstaltungsraum mit Bar und Bühne; UG: Toiletten, Lager und Haustechnik; Zugang zum UG nur vom Aussenraum; keine Abgrabung im UG notwendig, da Nutzung Raumhöhe unterhalb angehobener Bühne



Gemeinderat

In der Gemeinderatssitzung vom 28.05.2020 wurden die Ergebnisse der Feinuntersuchung zum Bahnhofsgebäude vorgestellt und den Anwesenden der Planungsprozess erläutert. Der Gemeinderat hat die Konzeption wohlwollend zur Kenntnis genommen, die darin vorgeschlagenen Nutzungen für die Gebäude befürwortet und einer weiteren Planung der Sanierung des alten Bahnhofsgebäudes mit seinen Nebengebäuden im Rahmen der Städtebauförderung zugestimmt. Dazu wurde der Beschluss gefasst, dass ein Architekt, vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Oberbayern, mit der weiteren Planung und Kostenschätzung beauftragt werden soll.

Konzeptvarianten mit Nutzungsvorschlägen

Auf Grundlage der oben genannten Abstimmungen sind letztendlich folgende Konzeptvarianten für das Bahnhofsgebäude sowie für die beiden Nebengebäude entwickelt worden:



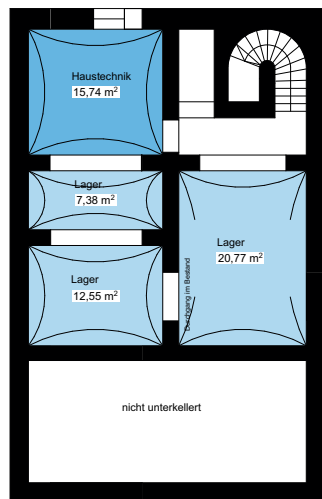


4.1 Hauptgebäude

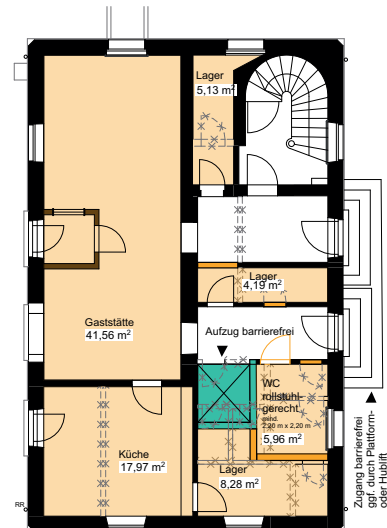
Variante A1 + A2

Die Varianten A1 und A2, sowie die Varianten B, C und D sehen für das Kellergeschoss keine bauliche Veränderung vor. Die derzeit bestehenden Lagerräume sollen weiterhin als solche genutzt werden. Lediglich der nord-westliche Kellerraum (Bestandspläne „Keller-1“) soll als Haustechnikraum umgenutzt werden. Ebenfalls bleibt das Treppenhaus in allen Varianten unverändert erhalten.

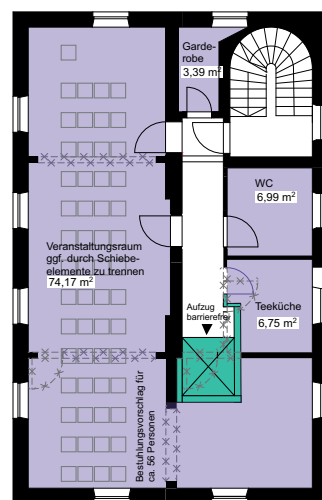
Im Erdgeschoss werden im Bereich der gastronomischen Nutzung nichttragende Innenwände entfernt bzw. versetzt, um eine großzügigere Strukturierung der Küche sowie der Lagerräume zu ermöglichen. Zudem wird im südlichen Gebäudeteil ein rollstuhlgerechtes WC integriert, welches öffentlich zugänglich sein soll. Daran angrenzend sieht der Entwurf einen barrierefreien Aufzug vor, welcher vom Erdgeschoss (EG) bis ins Dachgeschoss (DG) führt. Ein barrierefreier Zugang vom Außenraum erfolgt über einen Plattform- oder Hublift.



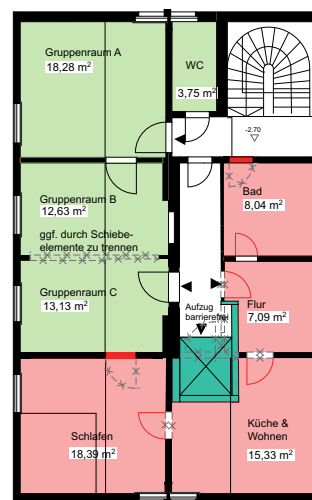
LAGER & HAUSTECHNIK
KELLERGESCHOSS | KG



GASTRONOMIE
ERDGESCHOSS | EG



VERANSTALTUNG
1. OBERGESCHOSS | 1. OG



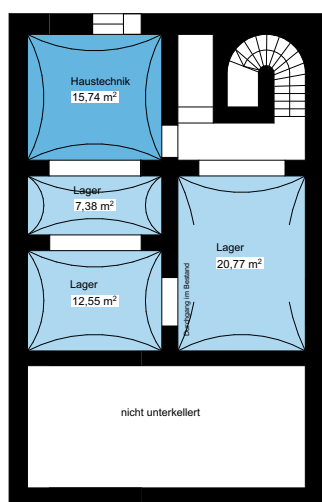
GRUPPENRÄUME **WOHNEN**
DACHGESCHOSS | DG

Abb. 20: Entwurfskonzept Hauptgebäude Variante A1

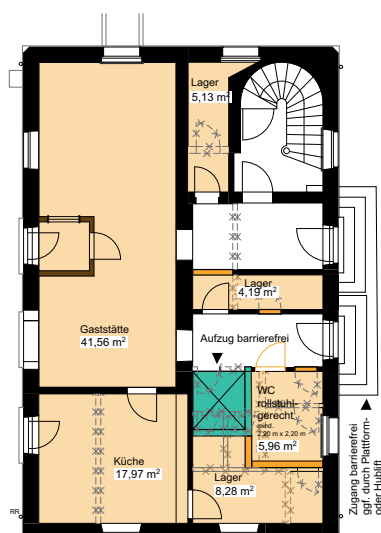
Im 1. Obergeschoss (OG) bleibt die grundsätzliche Gebäudestruktur mit einer Mittelflurschließung ebenfalls erhalten. Durch vereinzelte Durchbrüche bestehender Trennwände, kann ein großzügiger Veranstaltungsraum geschaffen werden, welcher ggf. durch Schiebelemente getrennt werden kann. Zudem befinden sich im 1. OG eine Teeküche sowie ein WC.

OG ist in zwei Nutzungseinheiten gegliedert. Der Entwurf A1 sieht hierbei im westlichen Gebäudeteil eine Nutzungseinheit mit drei Gruppenräumen sowie im östlichen Gebäudeteil eine Wohneinheit mit ca. 49 m² vor. Durch minimale Eingriffe in die bestehende Gebäudestruktur wird auch in diesem Geschoss die Möglichkeit geschaffen, Gruppenräume durch Wanddurchbrüche zusammenzufassen bzw. diese durch Schiebelemente zu trennen.

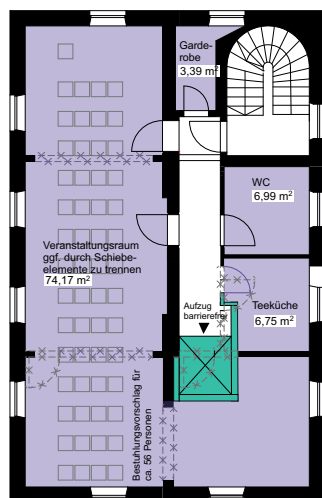
Der Entwurf A2 sieht anstelle der Wohnnutzung im östlichen Gebäudeteil Büroräume mit zwei Einzelbüros, einem Eingangs- bzw. Empfangsbereich sowie einer Teeküche und einem WC vor.



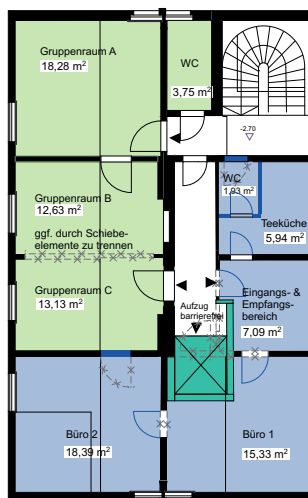
LAGER & HAUSTECHNIK
KELLERGESCHOSS | KG



GASTRONOMIE
ERDGESCHOSS | EG



VERANSTALTUNG
1. OBERGESCHOSS | 1. OG

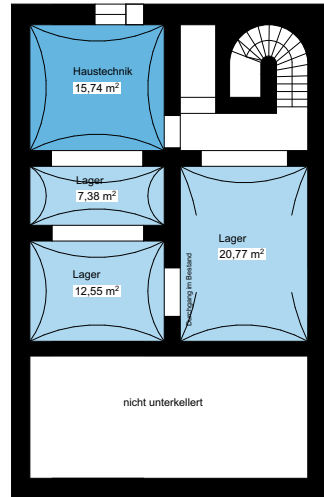


GRUPPENRÄUME **BÜRO**
DACHGESCHOSS | DG

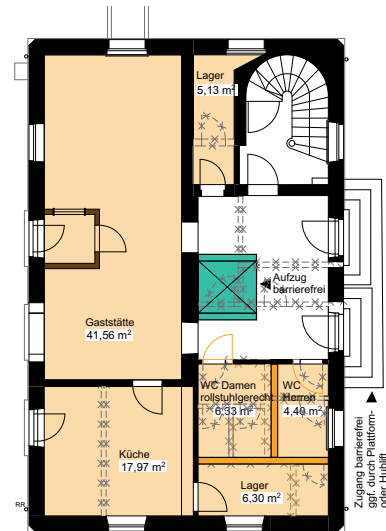
Abb. 21: Entwurfskonzept Hauptgebäude Variante A2

Variante B

Ebenso wie in den Varianten A1 und A2 werden im Erdgeschoss im Bereich der gastronomischen Nutzung nichttragende Innenwände entfernt bzw. versetzt, um eine großzügigere Strukturierung der Küche sowie der Lagerräume zu erhalten. Im südlichen Gebäudeteil werden zwei separate WC's integriert, welche öffentlich zugänglich sein sollen; eines davon ist als rollstuhlgerechtes WC ausgebildet. Im zentralen Eingangsbereich gegenüber den beiden Eingangstüren sieht der Entwurf einen Aufzug zur barrierefreien Erschließung der oberen Geschosse vor, welcher vom Erdgeschoss (EG) bis ins Dachgeschoss (DG) führt. Ein barrierefreier Zugang vom Außenraum erfolgt über einen Plattform- oder Hublift.

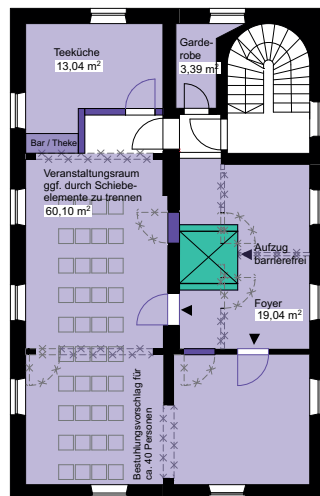


LAGER & HAUSTECHNIK
KELLERGESCHOSS | KG

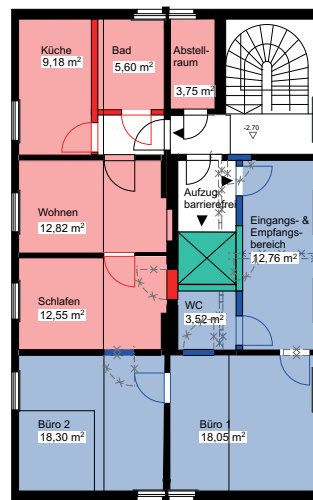


GASTRONOMIE
ERDGESCHOSS | EG

Im 1. Obergeschoss (OG) bietet der Vorraum vor dem Aufzug ein großzügiges Foyer, von welchem aus die Veranstaltungsräume erschlossen werden können. Durch vereinzelte Durchbrüche bestehender Trennwände und Integration von Schiebewänden kann so eine flexible Nutzung der einzelnen Räume gewährleistet werden. Ergänzend befindet sich im 1. OG eine Teeküche mit Bar bzw. Theke.



VERANSTALTUNG
1. OBERGESCHOSS | 1. OG



WOHNEN **BÜRO**
DACHGESCHOSS | DG

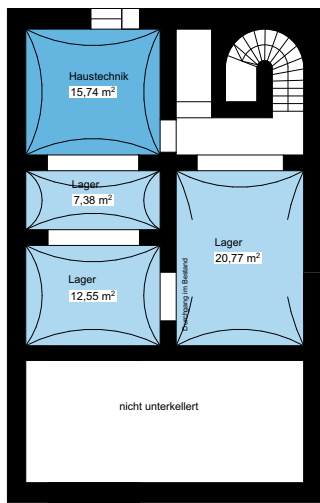
Abb. 22: Entwurfskonzept Hauptgebäude Variante B

Das 2. OG ist ebenfalls wie in den Varianten A1 und A2 in zwei Nutzungseinheiten gegliedert. Die Variante B sieht hierbei im östlichen Gebäudeteil Büroräume mit zwei Einzelbüros, einem Eingangs- bzw. Empfangsbereich sowie und einem WC vor.

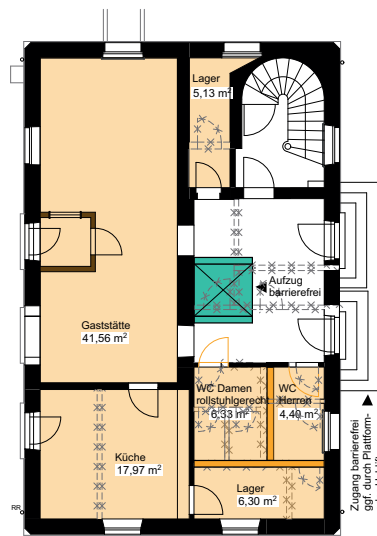
Im westlichen Gebäudeteil wird eine Wohneinheit mit ca. 44 m² integriert.

Variante C

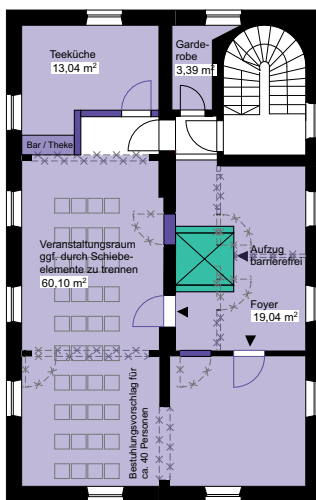
Die Variante C unterscheidet sich zur Variante B ausschließlich in der Nutzung des Dachgeschosses. Hier ist anstelle einer Wohnnutzung im westlichen Gebäudeteil eine Nutzung für drei Gruppenräume vorgesehen, welche durch Wanddurchbrüche und Schiebelemente flexibel genutzt werden können. Die Büroeinheit bleibt unverändert zur Entwurfsvariante B.



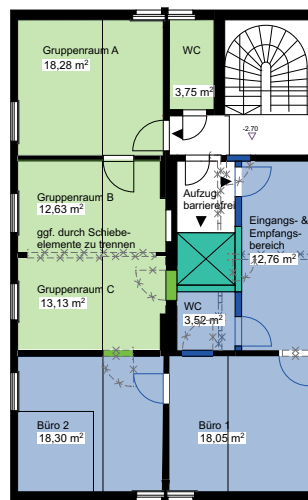
LAGER & HAUSTECHNIK
KELLERGESCHOSS | KG



GASTRONOMIE
ERDGESCHOSS | EG



VERANSTALTUNG
1. OBERGESCHOSS | 1. OG

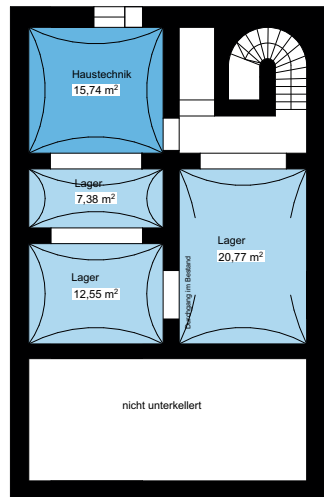


GRUPPENRÄUME **BÜRO**
DACHGESCHOSS | DG

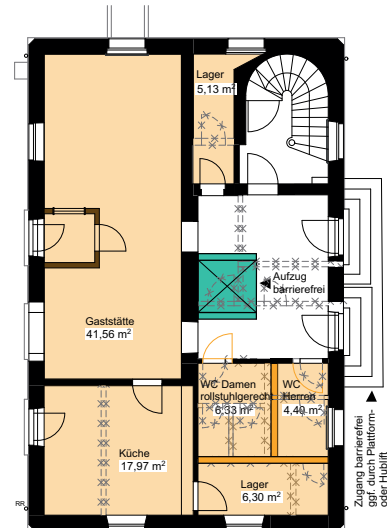
Abb. 23: Entwurfskonzept Hauptgebäude Variante C

Variante D

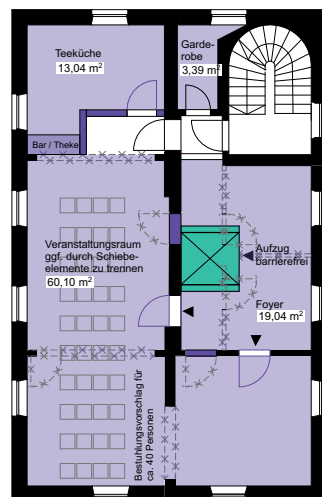
Ebenso unterscheidet sich die Entwurfsvariante D lediglich durch die Nutzung des Dachgeschosses von der Entwurfsvariante B. Anstelle einer Wohnnutzung wird hierbei eine zusätzliche zweite Büroeinheit im westlichen Gebäudeteil integriert.



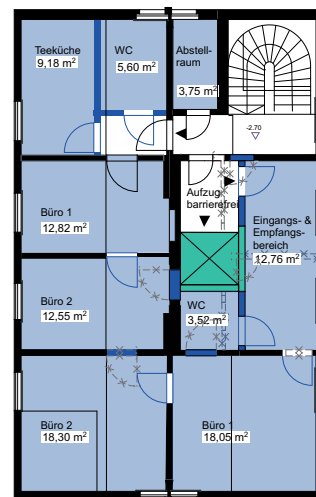
LAGER & HAUSTECHNIK
KELLERGESCHOSS | KG



GASTRONOMIE
ERDGESCHOSS | EG



VERANSTALTUNG
1. OBERGESCHOSS | 1. OG



BÜRO
DACHGESCHOSS | DG

Abb. 24: Entwurfskonzept Hauptgebäude Variante D

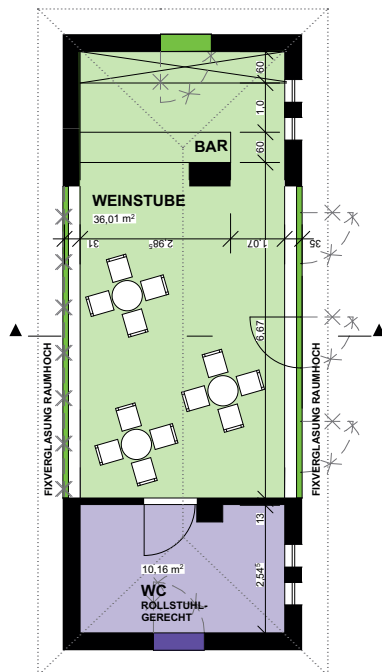
4.2 Nebengebäude 1

Variante A

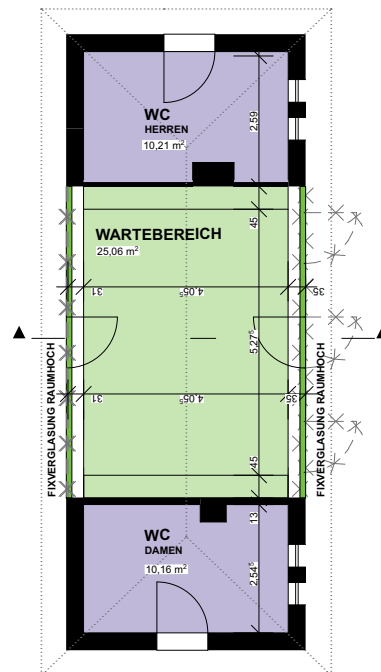
Die beiden Entwürfe für das Nebengebäude 1 erhalten die ursprüngliche Grundstruktur des Gebäudes.

In Variante A wird das Gebäude in zwei Bereiche gegliedert: im größeren nördlichen Gebäudeteil befindet sich eine Weinstube mit Bar und Sitzgelegenheiten, im südlichen Gebäudeteil wird ein rollstuhlgerechtes WC integriert, welches vom Innenraum zugänglich ist. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Ostseite.

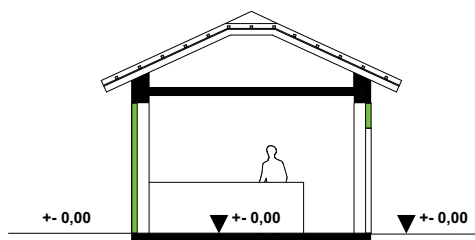
Durch großflächige Fixverglasungen im mittleren Gebäudeteil auf der westlichen und östlichen Gebäudeseite wird die historische Gebäudestruktur wieder aufgegriffen und zudem die Eingangssituation betont.



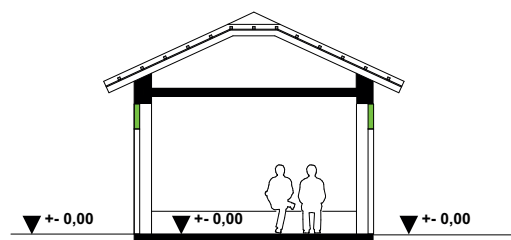
VARIANTE A



VARIANTE B



SCHNITT A



SCHNITT B

Abb. 25: Entwurfskonzept Nebengebäude 1, Variante A+B

Variante B

Die Entwurfsvariante B nimmt die ursprüngliche dreiteilige Gliederung des Gebäudes auf und integriert an der nördlichen sowie an der südlichen Stirnseite jeweils ein öffentliches WC mit einer Zugänglichkeit vom Außenraum.

Der mittlere Gebäudeteil, welcher ebenso wie in Variante A eine großflächige Fixverglasung aufweist, wird als öffentlicher Wartebereich genutzt und ist sowohl von der östlichen als auch von der westlichen Gebäudeseite zugänglich.

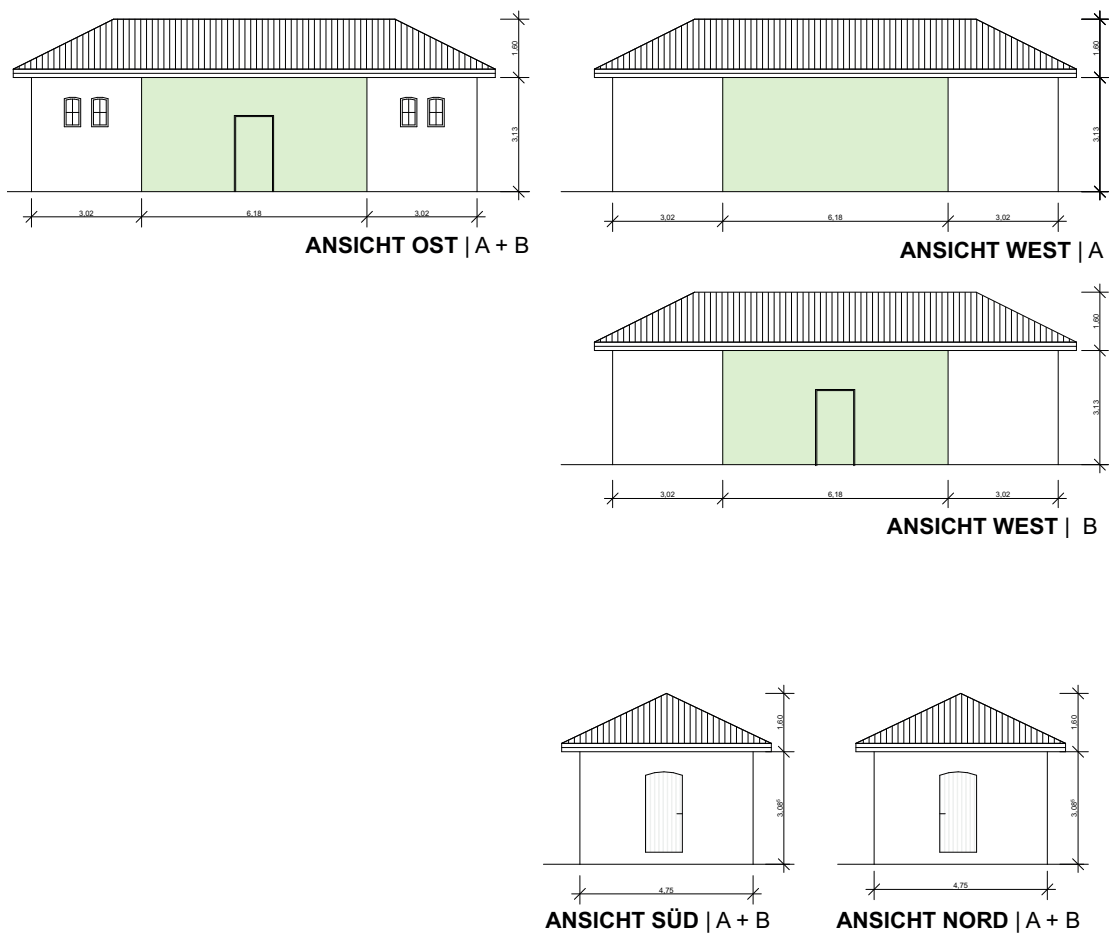


Abb. 26: Entwurfskonzept Nebengebäude 1, Variante A+B

4.3 Nebengebäude 2

Variante A

In Variante A wird der Veranstaltungsraum in zwei Bereiche gegliedert: im südlichen Gebäudeteil befindet sich eine Bar, im nördlichen Gebäudeteil wird eine erhöhte Bühne integriert, entlang derer eine zweiläufige Winkeltreppe in das Kellergeschoss führt.

Die durch die Erhöhung der Bühne gewonnenen Raumhöhe im Kellergeschoss kann genutzt werden, um in diesem Bereich ein WC zu integrieren. Das restliche Kellergeschoss mit geringerer Raumhöhe soll als Lager und Haustechnikraum genutzt werden.

Der bestehende Zugang zu den Kellerräumen sowie zum Veranstaltungsraum von außen bleibt unverändert.

Entlang der gesamten westlichen Gebäudeseite bietet eine Terrasse die Möglichkeit für Freischankflächen. Gegebenenfalls besteht hier die Möglichkeit, durch einen direkten Anschluss an den Bahnsteig einen barrierefreien Zugang zum Gebäude zu ermöglichen.

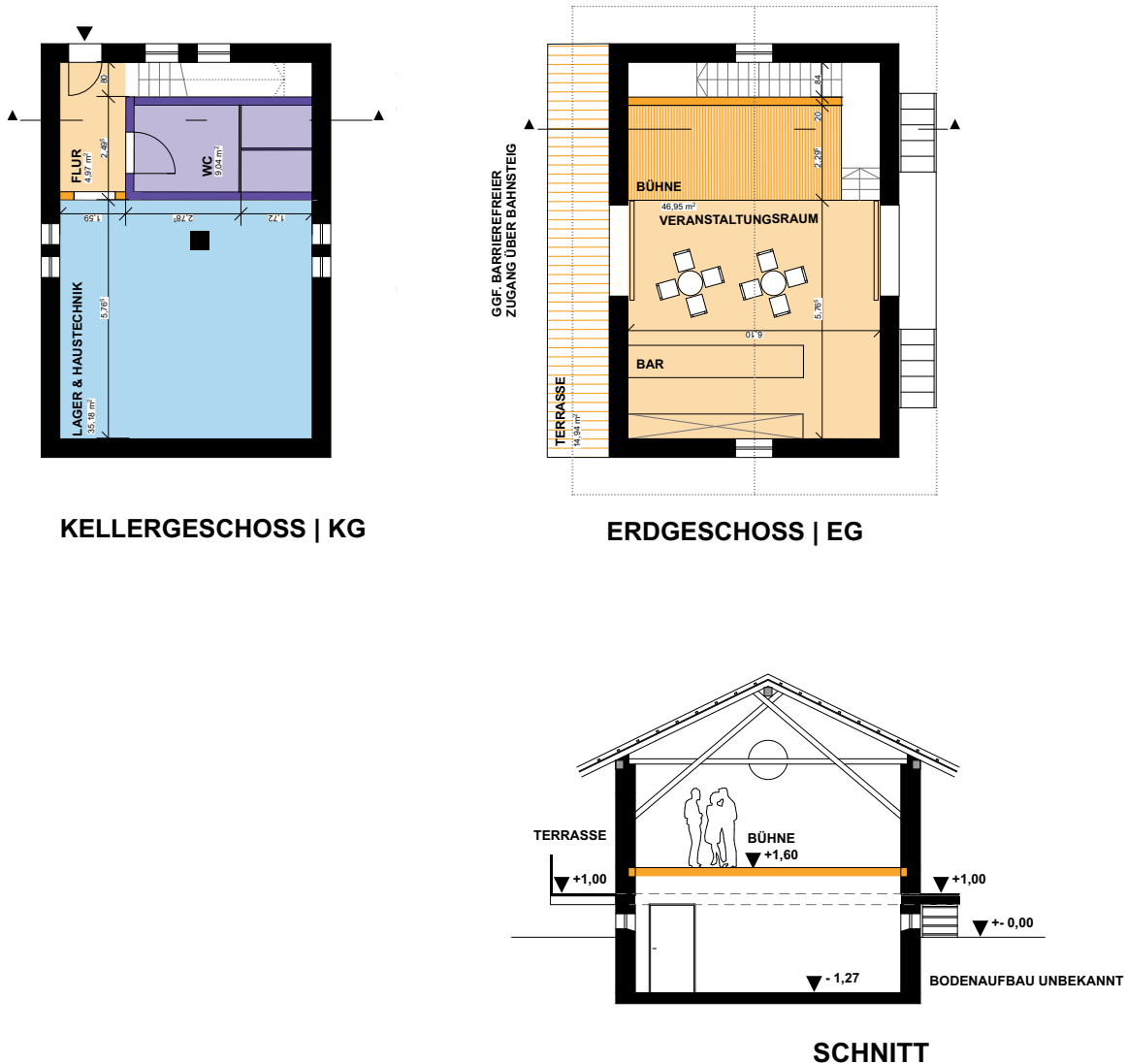
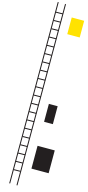


Abb. 27: Entwurfskonzept Nebengebäude 2, Variante A

Variante B

Der Veranstaltungsraum wird in Variante B ohne Bühnenbereich gestaltet. Im nördlichen Gebäudeteil befindet sich die Bar, hinter der eine einläufige Treppe entlang der nördlichen Außenwand in das Kellergeschoss führt.

Im Kellergeschoss befinden sich neben Flächen für Lager und Haustechnik auch zwei separate WC's. Durch die bestehende geringe Raumhöhe im Kellergeschoss ist jedoch eine Abgrabung der Bodenplatte erforderlich.

Wie auch in Variante A bleibt der bestehende Zugang zu den Kellerräumen sowie zum Veranstaltungsraum von außen unverändert.

Zudem bietet ebenfalls eine Terrasse entlang der gesamten westlichen Gebäudeseite die Möglichkeit für Freischankflächen sowie ggf. einen barrierefreien Zugang zum Gebäude über den Bahnsteig.

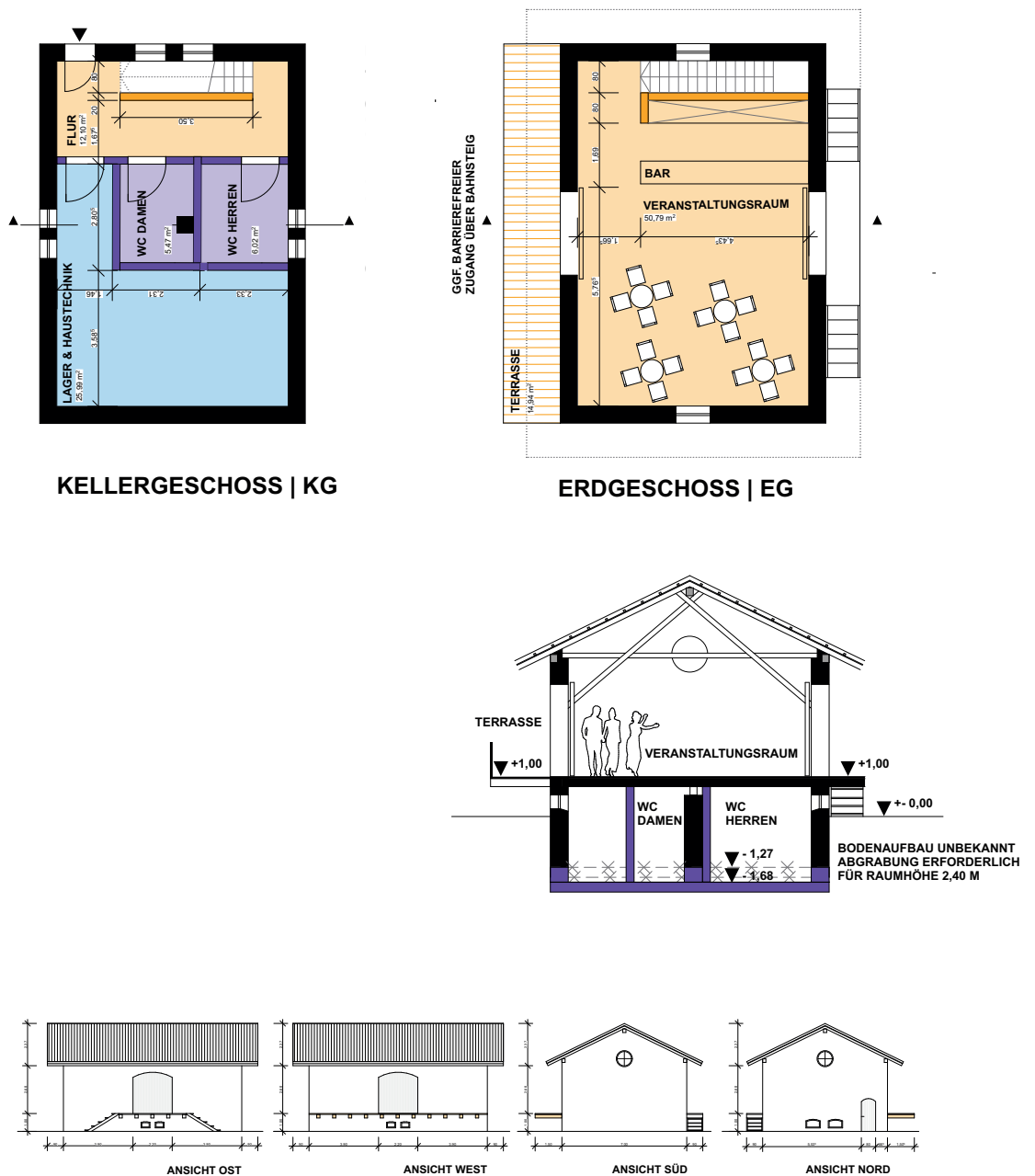


Abb. 28: Abb. 14: Entwurfskonzept Nebengebäude 2 Variante B

4.4 Bahnhofsumfeld

Im Zuge der Umnutzung des Hauptgebäudes und der beiden Nebengebäude bietet sich parallel die Möglichkeit einer Umstrukturierung des Bahnhofsumfeldes.

Der Entwurf schlägt hierfür vor, basierend auf einer zukünftig möglichen Verlagerung von PKW-Stellplätzen in ein Parkhaus nördlich des Planungsgebietes, die derzeitige Stellplatz-Anzahl zu verringern, um im südlichen Bereich eine Aufweitung des Bahnhofsvorplatzes zu ermöglichen. Eine zusammenhängende Platzfläche schafft eine Verbindung zwischen Hauptgebäude, Nebengebäude 1 sowie im weiteren nördlichen Verlauf zu Nebengebäude 2.

Durch den Entfall der Schrägparkplätze entlang der Fahrradabstellanlage entsteht eine verbesserte Zugangsmöglichkeit für Radfahrende. Durch das Potential zur Pflanzung einer Baumreihe in diesem Abschnitt und der Integration von „grünen Inseln“ mit Sitzmöglichkeiten an deren Randeinfassungen wird die Aufenthaltsqualität maßgeblich erhöht.

Eine Verlagerung des Ein- und Ausfahrt im Bereich des Parkplatzes nach Norden bietet die Möglichkeit von Freischankflächen östlich des Nebengebäudes 1. Weitere potentielle Freischankflächen ergeben sich nördlich des Hauptgebäudes sowie nördlich des Nebengebäudes 2.

Die Überlegungen zur Gestaltung des Freiraums und zur möglichen Verlagerung von Stellplätzen sollten im Rahmen der Neuordnung des Bereichs östlich der Bahnlinie evtl. mit Durchführung eines Wettbewerbs berücksichtigt werden.

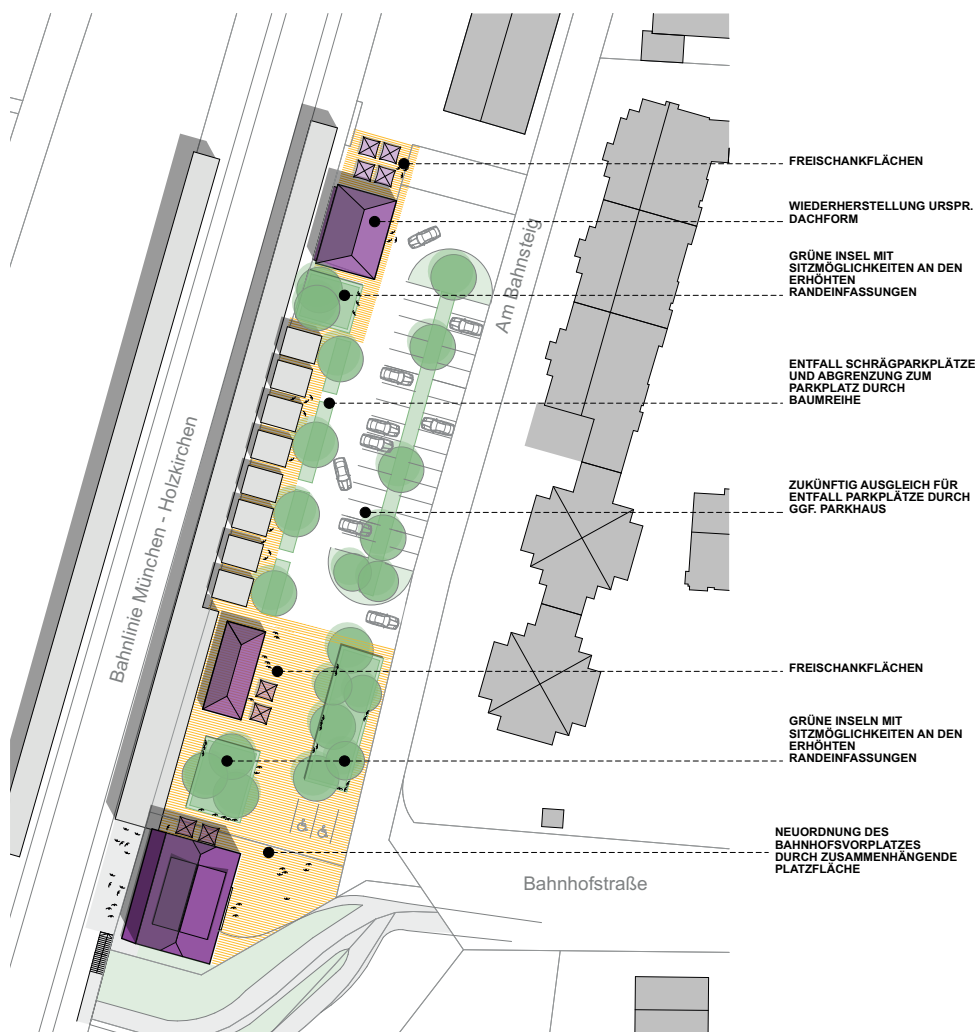


Abb. 29: Entwurfskonzept Umstrukturierung Bahnhofsumfeld

4.5 Überschlägige Kostenschätzung gem. BKI

In welchem zeitlichen Rahmen die Sanierung des Bahnhofsgebäudes mit Nebengebäuden erfolgen kann, hängt u.a. auch maßgeblich von den zu erwartenden Kosten dieser Sanierung ab. Um der Gemeinde hierzu zumindest eine grobe Schätzung geben zu können, wurde auf Basis der Flächenkennwerte nach BKI erste Kostenschätzungen errechnet.

Es wird darauf verwiesen, dass es sich lediglich um eine erste, grobe Schätzung der Kosten auf Basis von Kennwerten handelt. Eine verlässliche Kostenermittlung kann erst von einem mit der Sanierung beauftragten Architekten erfolgen. Es zeigt sich aber bereits, dass die zu erwartenden Honorarsummen wohl die Vergabe mittels VgV- Verfahren erfordern.

BAHNHOFSGEBÄUDE

FLÄCHENBERECHNUNG:

BGF KG: CA. 100 m²
 BGF EG: CA. 145 m²
 BGF 1.OG: CA. 145 m²
 BGF 2.OG: CA. 140 m²
GESAMT: CA. 535,17 m²

KOSTENSCHÄTZUNG NACH BKI:

Umbauten Gebäude anderer Art
 BGF durchschnittlich 2.010 EUR /m²
 (von 1.230 EUR/m² bis 3.070 EUR/m²)
 2. Quartal 2019 Faktor 114,3
 3. Quartal 2019 Faktor 115,1
 Regionalfaktor München 1,277
GESAMT: durchschnittlich ca. 1.400.000 EUR
 von ca. 850.000 EUR
 bis ca. 2.100.000 EUR

NEBENGEBÄUDE 1

FLÄCHENBERECHNUNG:

BGF EG: CA. 58,00 m²
GESAMT: CA. 58,00 m²

KOSTENSCHÄTZUNG NACH BKI:

Umbauten Gebäude anderer Art
 BGF durchschnittlich 2.010 EUR /m²
 (von 1.230 EUR/m² bis 3.070 EUR/m²)
 2. Quartal 2019 Faktor 114,3
 3. Quartal 2019 Faktor 115,1
 Regionalfaktor München 1,277
GESAMT: durchschnittlich ca. 149.941 EUR
 von ca. 92.000 EUR
 bis ca. 230.000 EUR

KOSTEN KANAL

(Nach Abstimmung mit Herrn Hacker
 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung
 im Hachinger Tal)
 je ltm: ca. 600 EUR netto
bei ca. 23 lfm: gesamt ca. 13.800 EUR

KOSTEN GESAMT: ca. 160.000 EUR

NEBENGEBÄUDE 2

FLÄCHENBERECHNUNG:

BGF KG: CA. 70 m²
 BGF EG: CA. 70 m²
GESAMT: CA. 140 m²

KOSTENSCHÄTZUNG NACH BKI:

Umbauten Gebäude anderer Art
 BGF durchschnittlich 2.010 EUR /m²
 (von 1.230 EUR/m² bis 3.070 EUR/m²)
 2. Quartal 2019 Faktor 114,3
 3. Quartal 2019 Faktor 115,1
 Regionalfaktor München 1,277
GESAMT: durchschnittlich ca. 363.828 EUR
 von ca. 223.000 EUR
 bis ca. 556.000 EUR

KOSTEN KANAL

(Nach Abstimmung mit Herrn Hacker
 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im
 Hachinger Tal)
 je ltm: ca. 600 EUR netto
bei ca. 23 lfm: gesamt ca. 13.800 EUR

KOSTEN GESAMT: ca. 380.000 EUR



Abb. 30: Nebengebäude 2 - Außenansicht Nord



Abb. 31: Nebengebäude 2 - Bahnseite mit Laderampen

Ausblick und weiteres Vorgehen

Im Anschluss an die Feinuntersuchung ist zeitnah ein Architekturbüro mit der weiteren Ausarbeitung der baulichen und bautechnischen Pläne zu beauftragen.

Hierzu muss eine Ausschreibung der erforderlichen Leistungen in Abstimmung mit der Städtebauförderung und der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen. Auf dieser Grundlage werden entsprechend qualifizierte Architekturbüros angefragt und um Abgabe eines Angebots gebeten. Wenn sich die Gemeinde für ein Planungsbüro entschieden hat, kann unter Berücksichtigung der Bewilligung der Regierung von Oberbayern bzw. des Denkmalschutzes eine Beauftragung erfolgen.

Da die Gemeinde sich vorrangig um die Dachsanierung des Nebengebäudes 2 kümmern muss und sich die überschlägig geschätzten Kosten für eine komplette Reaktivierung des Gebäudes auf ungefähr 380.000 € belaufen, wird von Seiten der Gutachter empfohlen, dieses Gebäude zuerst anzugehen. Eine möglichst zeitnahe Realisierung ist auch ein gutes Zeichen in die Bevölkerung, dass die Maßnahmen aus dem ISEK angegangen werden.



