

Beschlussvorlage

SG 3.2.1/0089/2026

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.10.2026	öffentlich

Bahnhof Pullach: Sanierungskonzept und Kostenberechnung**Anlagen:**

Anlage 1_2026-04-19_Antrag der SPD-Fraktion
Anlage 2_2026-05-12_Antrag der CSU-Fraktion
Anlage 3_2026-10-02_Planung
Anlage 4_2026-10-02_Kostenberechnung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die vorgelegte Planung zur Kenntnis und beschließt die Weiterführung der Planung gemäß

- 1) Sanierungspaket 1:
dies beinhaltet Instandsetzung des Tragwerks der Wartehalle inkl. Dach, Sanierung sämtlicher Fassadenflächen, Sanierung des gesamten nördlichen Kopfbaus inkl. der Wohnung Nord im 1. OG aufgrund von Hausschwammbefall (inkl. Dachsanierung), Instandsetzung der öffentlichen WC-Anlagen im EG des nördlichen Kopfbaus in modifizierter Form (gesamte Etage inkl. barrierefreiem WC), Sanierung des südlichen Kopfbaus in EG und UG (exklusive Wohnung Süd).

alternativ

- 2) Sanierungspakete 1 + 2:
dies beinhaltet Sanierungspaket 1 (siehe oben) sowie Sanierung der südlichen Wohnung inkl. Dachsanierung.

alternativ

- 3) Sanierungspakete 1 + 2 + 3:
dies beinhaltet Sanierungspakete 1 + 2 (siehe oben) sowie Vorrüstungen für einen späteren Ausbau der Wartehalle und Anschlüsse zur flexiblen Nutzung der Räume im EG des südlichen Baukörpers.

Die Verwaltung wird damit beauftragt, gemäß dem zu wählenden Vergabeverfahren, ein geeignetes Architekturbüro für die weitere Planung auszuschreiben.

Die Verwaltung schlägt vor, das Projekt mit dem Arch. stephan koch architekten partG mbB weiterzuführen. Im Falle einer Wertgrenzenüberschreitung kann es jedoch dazu kommen, dass ein VgV-Verfahren umzusetzen ist. Eine entsprechende Beauftragung wird im nächsten Planungsschritt eruiert und dem Gemeinderat erneut vorgelegt.

Die Anträge zum Bahnhof Pullach der SPD-Fraktion vom 19.04.2026 und der CSU-Fraktion vom 12.05.2026 wurden in der vorliegenden Planung aufgenommen und sind daher als erledigt zu betrachten.

Begründung:

Am 19.04.2026 wurde ein Antrag der SPD-Fraktion gestellt (ANLAGE 1), in dem eine bestandsorientierte Sanierung des historischen Bahnhofs Pullach mit geeigneten Nutzungen beantragt wurde. Gemäß Antrag sollen die Wohnungen erhalten bleiben, die Toilettenanlage modernisiert und barrierefrei gestaltet sowie eine teilweise Verglasung der Wartehalle geprüft werden.

Die CSU-Fraktion stellte am 12.05.2026 den Antrag, die Gebäude des Bahnhofs Pullach unverzüglich im Bestand zu sanieren (ANLAGE 2).

In beiden Anträgen wird die Dringlichkeit einer Sanierung hervorgehoben.

Die Anträge der Fraktionen SPD und CSU wurden in der weiteren Sanierungsplanung mit beachtet.

Das bereits in der Gemeinderatssitzung am 14. Juli vorgestellte Sanierungskonzept des Bahnhofs Pullach wurde seither weiter ausformuliert (ANLAGE 3) und eine Kostenberechnung (ANLAGE 4) für drei verschiedene Ausbaustufen der Sanierung erstellt.

Diese drei aufeinander aufbauenden Sanierungspakete sind nach Prioritäten der Maßnahmen gegliedert. In der Plandarstellung wurden die Sanierungspakete farblich unterschieden. Die Farben dienen ausschließlich der Veranschaulichung und haben nichts mit der tatsächlichen Farbgebung des Gebäudes zu tun.

Sanierungspaket 1 (rot) beinhaltet die vorrangig notwendigen Maßnahmen zur Sicherung und Instandsetzung der maroden Gebäudesubstanz.

Dies sind:

- Instandsetzung des Tragwerks der Wartehalle inkl. Dach
- Sanierung sämtlicher Fassadenflächen
- Sanierung des gesamten nördlichen Kopfbaus inkl. der Wohnung Nord im 1. OG aufgrund von Hausschwammbefall (inkl. Dachsanierung)
- Instandsetzung der öffentlichen WC-Anlagen im EG des nördlichen Kopfbaus in modifizierter Form (gesamte Etage inkl. barrierefreiem WC)
- Sanierung des südlichen Kopfbaus in EG und UG - also exklusive der Wohnung Süd

Da auf die denkmalgerechte Sanierung des Bahnhofs geachtet werden muss, sollen historische Elemente wie Fenster, Fenstergesimse sowie ein zweiter Türdurchbruch zur Wartehalle gemäß dem ursprünglichen Bestand rekonstruiert werden.

Kosten Sanierungspaket 1:

ca. 2.282.800 € brutto (Kostengruppen 300+400+500+700)

Sanierungspaket 2 (blau) ergänzt Paket 1 um die Sanierung der südlichen Wohnung inkl. Dachsanierung.

Diese Option wurde separat ausgewiesen, da bei der südlichen Wohnung kein akuter Sanierungsbedarf besteht, wie es bei der nördlichen Wohnung durch die Schäden aufgrund des aufgetretenen Hausschwamms der Fall ist.

Beide Baukörper inkl. Wohnungen und Dach gemäß den Paketen 1 + 2 gleichzeitig zu sanieren erwiese sich im Ablauf als sinnvollere Variante, da damit die gesamte Gebäudesubstanz saniert wäre.

Kosten Sanierungspaket 1 + 2:

ca. 2.661.400 € brutto (Kostengruppen 300+400+500+700)

Mehrkosten zu Paket 1:

ca. 378.600 €

Sanierungspaket 3 (hellblau) ergänzt die Pakete 1 + 2 um Vorrichtungen für einen späteren Ausbau der Wartehalle sowie Anschlüsse zur flexiblen Nutzung der aktuell leerstehenden Räume im EG des südlichen Baukörpers.

Die Maßnahmen in der Wartehalle beinhalten eine Bodenplatte mit Fundamenten und Dämmung, Bodenaufbau sowie zusätzliche Dämmung des Daches. Damit wäre eine Umrüstung der Halle in einen geschlossenen Raum in Zukunft möglich.

Exemplarisch wurde ein möglicher späterer Ausbau der Wartehalle in einen geschlossenen Raum in grün dargestellt.

Für eine spätere Nutzung der Räume im EG des südlichen Baukörpers sowie der Wartehalle werden Anschlüsse für Wasser/Abwasser, Strom und Starkstrom vorgesehen.

Die Leitungen werden aus dem Keller geführt, in einem der Innenräume vorgehalten und ermöglichen eine Vielzahl an späteren Nutzungen. Bei Bedarf können die Anschlüsse z.B. in eine zukünftig verglaste Halle verlegt werden.

Die Umsetzung der kompletten Sanierungspakete 1 + 2 + 3 stellt die zukunftsfähigste bzw. flexibelste Variante für das Gebäude dar, sofern in Zukunft andere Nutzungskonzepte oder eine Verglasung der Halle gewünscht sind.

Kosten Sanierungspaket 1 + 2 + 3:

ca. 2.937.500 € brutto (Kostengruppen 300+400+500+700)

Mehrkosten zu Paket 1 + 2:

ca. 276.100 €

Das Architektenhonorar ist abhängig von den anrechenbaren Bauwerkskosten.

Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Sanierungsumfang bzw. Wahl der Sanierungspakete die Möglichkeit besteht, dass das Architektenhonorar aufgrund der höheren Bauwerkskosten die Wertgrenze von 216.000 € netto für europaweite Ausschreibungen überschreitet, was eine Ausschreibung des Architekturbüros mittels VgV-Verfahren zur Folge hat.

Bei den Sanierungspaketen 1 + 2 + 3 würde, ausgehend von einer Honorarzone III, Viertelsatz gemäß HOAI 2021, § 35 Abs. 1 Gebäude und Innenräume, die Wertgrenze von 216.000 € netto gegebenenfalls knapp überschritten, was zu einem VgV-Verfahren und damit zu einem deutlich längeren Prozess bei der Ausschreibung der Planerleistung führen würde.

Die beiden Wohnungen im 1. OG des Bahnhofsgebäudes sind aktuell bewohnt. Die Verwaltung befindet sich im Austausch mit beiden Mietern bzgl. einer anstehenden Sanierung und damit verbundenen Interimslösungen.



Christine Eisenmann
Erste Bürgermeisterin