Stadt Penzberg

Beschlussvorlage 3/068/2023

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Klement	3 jk-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	28.03.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

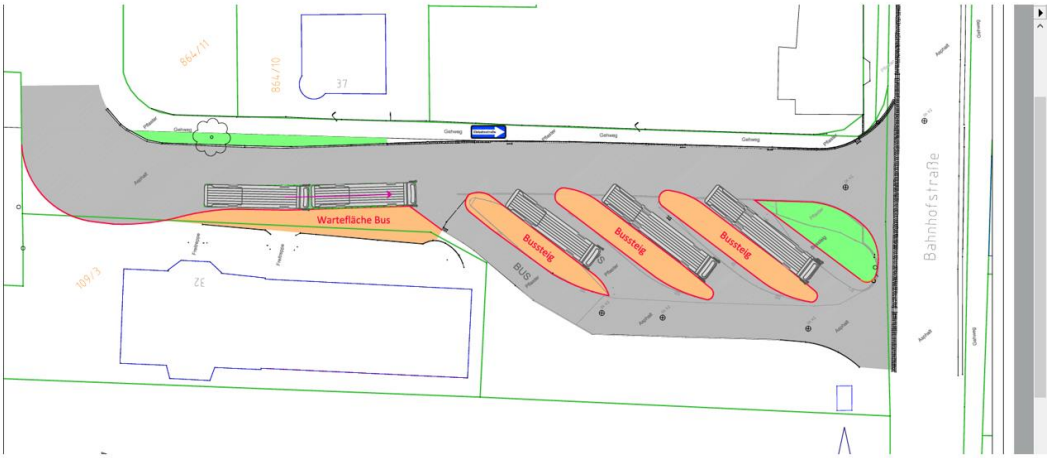
Penzberg - Das Bahnhofsumfeld: Lage des Busbahnhofes

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 14.03.2023:

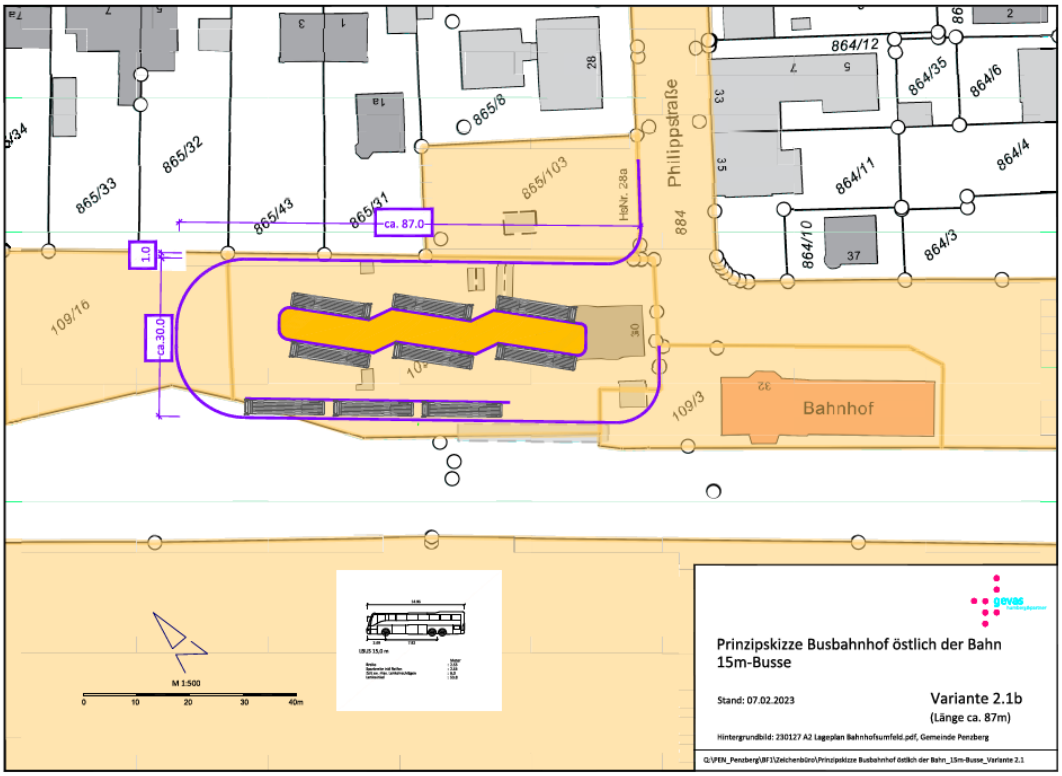
Die Randbedingungen der städtebaulichen Entwicklung rund um den Penzberger Bahnhof werden zur Vorbereitung der Wettbewerbsauslobung in Stadtrat und Bauausschuss beraten.

Die Frage der Lage des Busbahnhofes wurde dabei als wesentlicher Aspekt herausgearbeitet.

Hierzu wurde zunächst die bestehende Situation auf ihre Zukunftsfähigkeit geprüft.
Hierunter dargestellt die Bestandssituation erweitert um eine Einbahnregelung zur Optimierung der Bus-Aufstellflächen.



Zur Entscheidungsfindung wurde die Verwaltung beauftragt die Lage westlich der Bahngleise zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Überlegung wurden im BMU-Ausschuss vorgestellt.



Gemäß Beschlusslage des BMU wurde im Bereich nördlich des Bahnhofsgebäudes die Anlage eines Busbahnhofes geprüft.

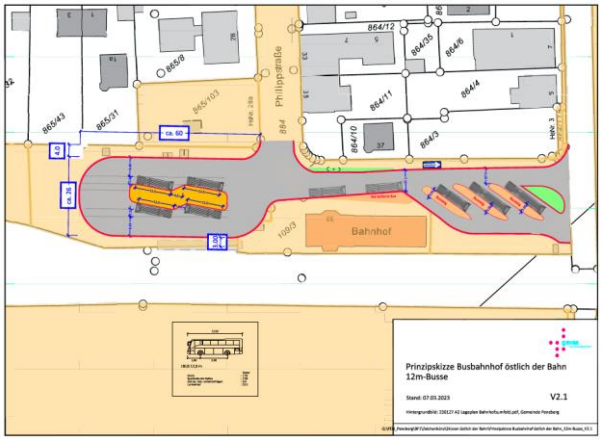
In der Zusammenschau der bisherigen Untersuchungen ergeben sich drei Varianten. Hierbei ist die Verlagerung des Busbahnhofes auf die Westseite erneut dargestellt, da es in Beratungen mit der Regierung von Oberbayern notwendig erschien diese, durch den BMU bereits ausgeschlossene Variante, gleichwertig in einer Zusammenschau darzustellen.

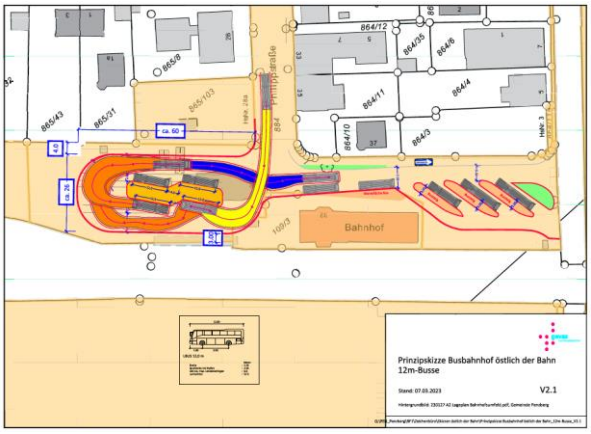
Variante 1 Busbahnhof Bestand
Hinweise:
Bus-Abstellflächen nicht geklärt
Zukunftsfähig im Sinne großer Busse bis 15 m nur mit Einbahnstraßenlösung

Variante 2 Busbahnhof westlich der Bahngleise

Variante 3 Busbahnhof östlich der Bahngleise

Hierzu wurde zur Vorlagenerstellung eine Untervariante aufgezeigt.





Weitere Variante zum Busbahnhof. Sie basiert auf dem ersten Vorschlag mit der Optimierung der heutigen Situation – Einbahnstraße in der Philippstraße zur Bahnhofstraße, Verlängerung von 2 Bussteigen für 15 m-Busse, Wartebereich für 2 Busse vor dem Bahnhofsgebäude. In diesem Bereich könnten die Regionalbusse abgewickelt werden.

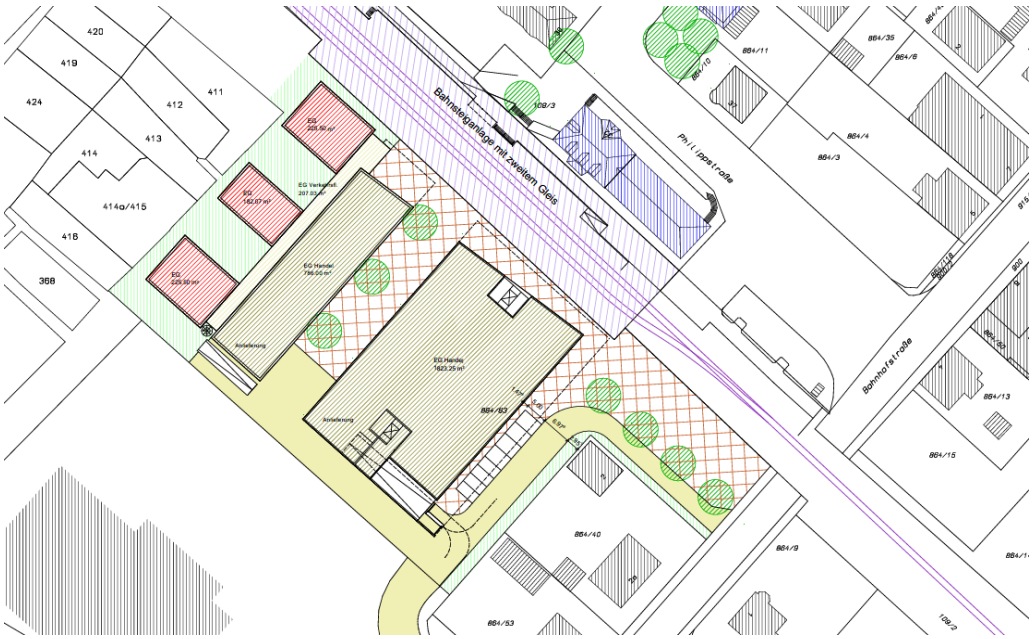
„Hinter der Haus-Nr. 30 Philippstraße sehen wir dann einen modernen Busbahnhof für die Stadtbusse vor, nach wie vor mit Mittelbahnsteig und somit bestmöglichem Komfort für die Fahrgäste. Bei einer reinen Zuordnung zu den Stadtbussen sind nach unserer Auffassung 4 Haltepositionen für 12 m-Busse ausreichend (Wartepositionen für weitere Busse gibt es nicht mehr). Der Flächenbedarf verringert sich, beträgt aber immer noch ca. 60 x 26 m (Länge x Breite). Eine weitere Verringerung ist bei Vorsehen eines unabhängigen Betriebes aller Busse und der Anfahrbarkeit der Haltepositionen nicht möglich.

Variante 4 Kombinierte Busbahnhöfe

Bahnhof West

Als Wettbewerbsgrundlage nach beschlossener Erweiterung des Planungsbereiches ist über das Raumprogramm der städtebaulichen Entwicklungsfläche auf dem städtischen Grundstück zu entscheiden.

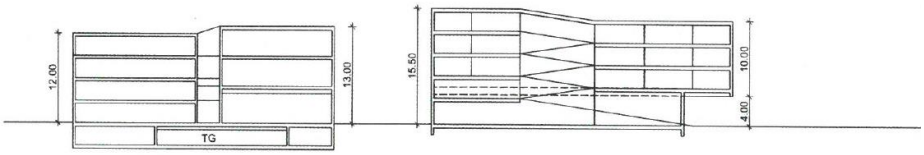
Hierzu wurde vom Stadtbauamt ein Testentwurf auf Basis des Startratsbeschlusses von Mai 2022 in Auftrag gegeben. Das Architekturbüro Zach, Penzberg hat hierzu Planunterlagen und Flächenkennwerte ermittelt.



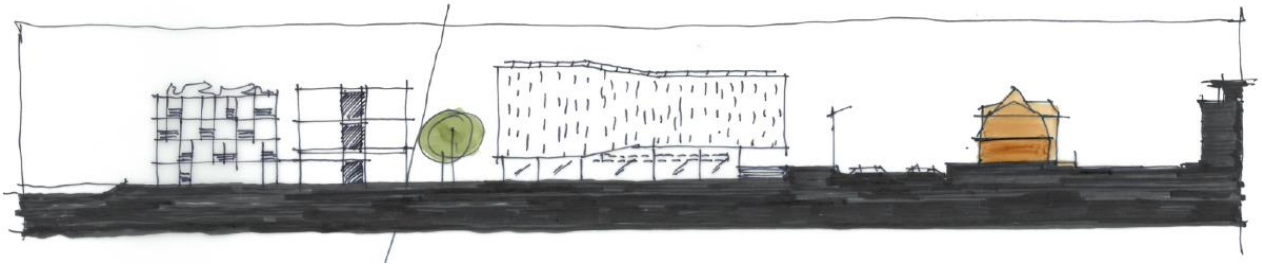
Prinzip EG

Prinzip OG

Die in den Prinzipgrundrissen dargestellten Nutzungen ergeben in der Höhenentwicklung folgendes Bild:



Es entstehen Gebäude mit einer Höhe zwischen 12,00 m bzw 15,50 m. Diese Gebäudehöhen in Beziehung gebracht zum Bahnhofsgebäude zeigen den deutlichen Sprung in der geplanten Bebauung. Zusammen mit der großen Grundfläche ergibt sich eine Kubatur, die räumlich sehr prägend wirkt.



Um der Ideenfindung im Bereich Bahnhof West im Wettbewerb Raum zu geben und den Ort nicht mit überhöhten Nuztungsanforderungen zu belegen erscheint es sinnvoll, das Raumprogramm in einen Pflichtteil und einen Zusatzteil zu splitten.

Pflichtteil:	Großflächiger Einzelhandel als Drogeriemarkt	(größer 1.200 m² BGF)
	Großflächiger Einzelhandel Sonstiger	(größer 600 m² BGF)
	Parkhaus mit 220 P+R Parkplätzen	(öffentlich)
Zusatzteil:	Wohnungen	(nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben)
	Büro / Coworking	(nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben)

Gebäude/Nutzungen:	Geschoss	BGF [m²]	Wohnfläche Nutz-+Verkehrsfl. [m²]	Wohnungen [70 - 90m²]	St.-Pl. [Stck.]	Anforderung Stadtrat [BGF m²]	[Stck.]	Erläuerung Hinweise	Lösung
Bürogebäude mit Wohnen									
Erdgeschoss	EG								
Handel inkl. Erschl.		890	801			600-800		o. Gewerbe inkl. Erschl.	Parken Handel in Hochgarage
Wohnen oder Gewerbe inkl. Erschl.		736	588	8				o. Gewerbe inkl. Erschl.	Parken Gewerbe in Hochgarage
OG 1									
Gewerbe inkl. Erschl.	OG 1	890	712					o. Wohnen inkl. Erschl.	Parken Gewerbe in Hochgarage
Wohnen inkl. Erschl.		736	589	8				o. Gewerbe inkl. Erschl.	Parken Wohnen in Tiefgarage
OG 2	OG 2								
Gewerbe inkl. Erschl.		890	712					o. Wohnen inkl. Erschl.	Parken Gewerbe in Hochgarage
Wohnen inkl. Erschl.		736	589	8				o. Gewerbe inkl. Erschl.	Parken Wohnen in Tiefgarage
OG 3	OG 3								
Gewerbe inkl. Erschl.		890	712					o. Wohnen inkl. Erschl.	Parken Gewerbe in Hochgarage
Wohnen inkl. Erschl.		736	589	8				o. Gewerbe inkl. Erschl.	Parken Wohnen in Tiefgarage
				ca. 32					
Untergeschoss	UG								
Parken					ca. 33			ca. 850 m² = Mittelgarage	TG kann bis 1000 m² vergrößert
Kellernutzung für Gewerbe/Wohnen		910							werden = zus. 7 St.-Pl.

Die dem Testentwurf zu Grunde liegende **Flächen im Zusatzteil**

Gebäude/Nutzungen:	Geschoss	BGF [m²]	Wohnfläche Nutz-+Verkehrsfl. [m²]	Wohnungen [70 - 90m²]	St.-Pl. [Stck.]	Anforderung Stadtrat [BGF m²]	[Stck.]	Erläuerung Hinweise	Lösung
Parkhaus mit Ladennutzung									
Handel, 1 - 2 Nutzungseinheiten	EG	1823				1200 m² BGF (ggf. + 600 m²)		Anlieferung 3 m hoch	Rampe um Treppenkern spiegeln
Hochgarage mit Technikflächen	EG				8	220 St.-Pl.			
	OG 1	2444			73			tiefe Parktaschen	Rampe um Treppenkern spiegeln
	OG 2	2444			73			tiefe Parktaschen	Rampe um Treppenkern spiegeln
	OG 3	2444			73			tiefe Parktaschen	Rampe um Treppenkern spiegeln
gesamt					ca. 227				
Untergeschoss: keine Nutzung	UG	1967						Ladenflächen o. TG möglich	

Die dem Testentwurf zu Grunde liegende **Flächen im Pflichtteil**

2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 14.03.2023:

a)
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg die hierunter abgebildete Variante 3 als Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs am Bahnhofs-Areal zu beschließen.

b)
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg das folgende Raumprogramm für den Einzelhandels- und Parkhausstandort westlich der Gleise als Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs am Bahnhofs-Areal zu beschließen.

Pflichtteil:	Großflächiger Einzelhandel	(größer 1.200 m² BGF)
	Großflächiger Einzelhandel	(größer 600 m² BGF)
	Parkhaus mit 220 P+R Parkplätzen	(öffentlich)

Zusatzteil:	Wohnungen	(nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben)
	Büro / Coworking	(nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben)

3. Weiterer Vortrag:

Im Beratungsverlauf der BMU Sitzung vom 14.03.2023 kam die Frage auf, ob es nicht sinnvoller sei, die Entscheidung über die Lage und Ausformulierung eines Busbahnhofes den Wettbewerbsteilnehmeden zu überlassen. Hierzu wurde Frau Prof. Ingrid Burgstaller als Vorsitzende des Preisgerichts gefragt:

… gerne schreibe ich ein paar Zeilen zu Ihrem Empfehlungsbeschluss. Ich möchte voranstellen, dass ich die vom Stadtrat beschlossenen Variante für die Beste halte.
Die Visualisierung der drei potentiellen Varianten in Lageplan und Schnitt durch Ihren Stadtbaumeister Herrn Klement, waren extrem hilfreich bei meiner Entscheidungsfindung.

Warum meine ich dass ihre getroffene Entscheidung richtig ist und warum es sehr zielführend ist, diese dem anstehenden Wettbewerb zugrunde zu legen.

1. Die Verlegung der Busse nach Norden bedeutet für ihren Bahnhofsvorplatz einen stadträumlichen Befreiungsschlag und lässt

2. alle Optionen für zukünftige Entwicklungen für zukünftige Busverkehre offen.

3. Der Busbahnhof bleibt in direkter räumlicher Nähe zum Bahnhof und zu ihrer Stadtmitte.

4. Die unverbauten und zugänglichen Fahrbahnen lassen den Blick zum Gelände der Landesgartenschau frei.

5. Ihr Bahnhofsgebäude (und der Neubau) bekommt ein Vorfeld, welches zusammen mit möglichen erdgeschossigen Nutzungen in diesen Gebäuden maßgeblich zur Belebung des wichtigen Knoten Bahnhof beitragen kann. Ihr Bahnhofsgebäude kann optimal entwickelt werden.

6. Im Wettbewerb bekommen Sie eine bunte Palette an Gestaltungsmöglichkeiten für eine klar definierte Aufgabenstellung.

7. Denn im Wettbewerbsverfahren ist es für die teilnehmenden Büros wichtig ein eindeutig definiertes Aufgabenheft zu haben, denn nur so können sie sich auf Gestaltungsaspekte konzentrieren.

8. Die teilnehmenden Büros können nicht unbekannte, oder eigentlich längst entschiedene Abwägungsprozesse richtig deuten. In der Jury beurteilen wir die eingereichten Entwürfe anhand der Wettbewerbsauslobung, eventuell ergänzt durch Präzisierungen im Kolloquium.

*8. Letztlich ist es aus kollegialen Gründen essentiell die teilnehmenden Kolleg*innen nicht zu weit im Ungewissen zu lassen. Die Büros arbeiten mit hohem Risiko. Nur eines gewinnt, nur eines i.d.R. der erste Preisträger bekommt den Auftrag und kann damit Umsatz für das Büro generieren. Aus eigenen schmerzhaften und finanziell wenig erfreulichen Erfahrungen weiß ich, dass gerade bei komplexen Fragestellungen, wie einem Bahnhofsumfeld zu viele offene und vage formulierten Fragestellungen schnell das eigene entwerferische Denken in die falsche Richtung lenken. Das gestalterische Potential verpufft im Leeren, da auf's „falsche Pferd" gesetzt. Wir überlegen oft im Büro, ob wir uns diesem nicht kalkulierbaren erhöhten Risiko aussetzen und doch lieber die Teilnahme absagen sollen.*

Je klarer eine Frage ist, desto gewinnbringender wird die Vielzahl der Wettbewerbsbeiträge für Ihre Fragestellung und das Bahnhofsumfeld sein. Die Diskussion in der Jury wird umso fokussierter und damit zielgerichteter sein können. Sie werden über die Vielzahl der Vorschläge und das der richtigen Lösung immer näherkommende Argumentationsspektrum hoffentlich (wieder) angenehm überrascht sein. Ihre lokale Kompetenz und das externe fachliche Wissen habe so das Potential zur besten umsetzbaren Lösung für Ihren Ort zu führen.

Ich hoffe hiermit die Klarheit Ihrer Fragestellung unterstützt zu haben und freue mich auf das Wettbewerbsverfahren.

Mit besten Grüßen
Ingrid Burgstaller