

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Werkausschuss	Datum:	10.09.2020
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	4-0303/20/01-345
Sitzungsdatum:	20.08.2020	Niederschrift:	01/WA/024

Überbauung der Freifläche / Terrasse am Bahnhof - Vorstellung der Planung

Sachverhalt:

Geschichte:

Das im Stil der Neugotik errichtete Bahnhofsgebäude (Bereich zwischen den Treppengiebeln) wurde im November 1870 im Zuge der Fertigstellung der Bahnstrecke Köln-Gerolstein in Betrieb genommen. Mit Eröffnung der Westeifelbahn und der Eifelquerbahn gewann der Eisenbahnknotenpunkt Gerolstein mehr an Bedeutung, sodass der Kernbau des Bahnhofs Anfang des 20. Jahrhunderts durch Anbauten an der östlichen und westlichen Seite erweitert wurde.



1993 wurde das Bauwerk als Kulturdenkmal eingestuft und unter Denkmalschutz gestellt. 1970 wurde durch Umbau der Stellwerktechnik ein neues Stellwerk errichtet und die Bahnhofsgaststätte mit Außentoiletten und Kiosk umgebaut.



(Fotos: Lange)

Hierzu wurden am Kernbau angebaute Bauwerksteile abgebrochen und durch Stahlbetonskelettbau mit Flachdach ersetzt.

Seit 2013 sind die Verbandsgemeindewerke Eigentümer des Empfangsgebäudes des Bahnhofes Gerolstein. Bestandteil des Kaufvertrages mit der Deutschen Bahn war u.a., dass die Werke als vorbereitende Maßnahme zum Bau der Fußgängerüberführung der neuen Bahnhofoanlage den 1970 errichteten Stahlbetonskelettbau abreißen und entsorgen lassen.

Nach Eigentumswechsel wurde im April 2013 als 1. Bauabschnitt mit der Dacherneuerung und der Sanierung des Obergeschosses zur Eigennutzung durch die Werke als Büroräume begonnen. Bereits im November 2013 erfolgte der Einzug in die Räumlichkeiten der Werke. In 2015 wurde die Baumaßnahme mit dem 2. Bauabschnitt – Sanierung und Umbau des Erdgeschosses – abgeschlossen. Gleichzeitig erfolgte der im Kaufvertrag festgelegte Rückbau des Stahlbetonskelettbaus. Die durch den Rückbau entstandene Freifläche an der Ostseite des Treppenturms ist unterkellert und wurde nach den Abbrucharbeiten provisorisch mit einer Bitumenschweißbahn abgedichtet.



An Baukosten für die Sanierung des Empfangsgebäudes am Bahnhof Gerolstein wurden 1,2 Mio. € kalkuliert, abgeschlossen wurde die Maßnahme mit rd. 1.175.000 €. Vorgegebenes Ziel der Gremien war seinerzeit, die Sanierung des Gebäudes anhand der Eigennutzung und Vermietung kostenneutral durchzuführen. Mit einem jährlichen Überschuss von rd. 12.000 € seit 2017 ist dieses Ziel erreicht.

Geplante Maßnahmen:

Da die Freifläche von rd. 60 m² (51 m² Nutzfläche) höhengleich neben dem Neubau der Fußgängerüberführung liegt, muss die Fläche einer Nutzung zugeführt werden. Eine Nutzung als öffentliche Fläche



(Ansicht Fußgängerüberführung)

(z.B. Terrasse) ist von den Kosten (dauerhafte Abdichtung der Kellerdecke, Plattenbelag und Brüstung zur tieferliegenden Bahnhofstraße) und der hiermit verbundenen ständigen Unterhaltung wirtschaftlich nicht vertretbar. Auch würde eine Beeinträchtigung der dahinterliegenden Büroräume erfolgen. Die dauerhaft wirtschaftliche Lösung ist eine Überbauung und Nutzung als Bürofläche.

Geplant ist eine erdgeschossige Überbauung in Flachdachbauweise. Die östliche Außenwand ist vom Altgebäude in der Wandlänge des Treppenturmes in Mauerwerk mit Innen- und Außenputz vorgesehen. Die ab Treppenturm vorragende Fläche soll mittels einer Glasfassade eingehaust werden.

Das Flachdach ist in Holzkonstruktion mit umlaufender Attika vorgesehen. Die Stützung der Pfetten erfolgt mittels 3 Stahlrohrstützen, die in der Front zur Bahnhofstraße vor der Glasfassade angeordnet sind, damit das Bauwerk der Optik der Fußgängerüberführung angeglichen ist. Die Raumhöhe ist wie im gesamten Erdgeschoss mit 4,0 m vorgesehen. Damit kann das im Zuge der Sanierung des Erdgeschosses eingebaute große Tür- und Fensterelement zur Belichtung des Altgebäudes beibehalten werden. Der vorhandene Notausgang aus dem Treppenturm auf die Freifläche muss aus Brandschutzgründen geschlossen und mit Ausgang zur Bahnhofstraße verlegt werden.

Die Maßnahme ist mit dem Brandschutzreferat sowie der Denkmalpflege der Kreisverwaltung Vulkaneifel abgestimmt.

Die konkrete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.



Finanzielle Auswirkungen:

Die Vermarktung des Empfangsgebäude Bahnhof Gerolstein wird im Betriebszweig „Wasserversorgung“ in der Sparte „Vermietung und Verpachtung“ geführt. Die Baukosten für die jetzige Maßnahme sind mit rund 90.000,00 €/netto kalkuliert. Die Abschreibung erfolgt mit 2 v.H. = 1.800 €/jährlich und vermindert den derzeitigen Überschuss von rd. 12.000 €/jährlich entsprechend. Es ist jedoch anzunehmen, dass der Vermarktungsgewinn die Abschreibung erheblich überschreitet. Die konkrete Vermarktung für die Fläche steht jedoch noch nicht fest.

Der Werkausschuss vertagte nach Beratung die Angelegenheit auf die nächste Sitzung. Der Planentwurf soll

Verbandsgemeinde Gerolstein

in den Grundzügen beibehalten werden. Jedoch sollen noch offene Fragen (Toilettennutzung, Beschattung der vorderen Fassade vor Sonneneinstrahlung, Nutzungskonzept der Flächen, Visualisierung der Planung) geklärt werden.

Abstimmungsergebnis: Beschlussfassung vertagt