Altes Haus sucht neuen Käufer

Der Bürgermeister räumt fünf Monate nach der Kommunalwahl konfliktbeladene Themen gleich reihenweise ab: Die Umbenennung der Nazi-Straßen? Aus der Agenda verschwunden. Geothermie-Standort-Streit? Ans Verwaltungsgericht abgeschoben. Und nun soll der Bahnhof als kommunaler Kostgänger verkauft werden: Am Montag befasst sich der Gemeinderat mit dem Antrag des Bürgermeisters, „sich über die Eigentumverhältnisse des Bahnhofs zu unterhalten“. Der Tagesordnungspunkt für die Sitzung heißt wörtlich: „Antrag von Herrn 1. Bürgermeister Schiller – Weiteres Vorgehen zum Bahnhofsgebäude/Bahnhofsareal.“ Wie herrsching.online erfuhr, hatte Schiller einem Mieter im Bahnhofsgebäude schon Verkaufsabsichten angedeutet, obwohl der Gemeinderat noch nicht über einen Verkauf entschieden hatte. Es ist in Herrsching kein Geheimnis, dass die CSU-Fraktion einem Verkauf des maroden Gebäudes wohlwollend gegenübersteht. Und mit den Stimmen der CSU (10), der SPD (3) und des Bürgermeisters wäre die Mehrheit für eine Veräußerung gesichert.

Antrag des Bürgermeisters (Auszug)

„Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude wurde 2010 im Rahmen eines gerichtlichen Vorkaufsrechtsverfahren(s) für 350 000 Euro erworben.

Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass im Umfeld des Bahnhofs mit Schadstoffen kontaminierten Böden zu rechnen ist. Die Entsorgungskosten müsste die Gemeinde tragen.

Der Bahnhof wurde nach langen Verhandlungen und Interventionen 2021 vom Eisenbahnbundesamt von Bahnbetriebszwecken endlich freigestellt.

2023 wurde eine Machbarkeitsstudie und ein zukünftiges Nutzungskonzept erarbeitet. Je nach Maßnahmenumfragen sind Investitionen in Höhe von mehreren Millionen Euro erforderlich. (Diese Studie von Architekt Christoph Welsch wird in diesem Artikel unten beschrieben; Anm. d. Red.)

Politisch sind sich alle Fraktionen darüber einig, das Bahnhofsgebäude und das Bahnhofsareal schnellstmöglich zu sanieren und wieder als ansprechendes Entree unserer Gemeinde zu gestalten.

Die derzeitige Haushaltslage der Gemeinde lässt eine kurz- bzw. mittelfristige Sanierung und Weiterentwicklung des Bahnhofsgebäudes nicht zu. Auch zukünftig ist aus mehreren Gründen mit einer finanziellen Entspannung der Haushaltslage nicht zu rechnen....

Wenn man in den nächsten Jahren gezielt eine Verbeserung am Bahnhof anstrebt, ist es unumgänglich sich über die Eigentumsverhältnisse des Bahnhofs zu unterhalten.

Eine von der Gemeinde Herrsching realisierbare Lösung auf Grundlage der derzeitigen Rahmenbedingungen ist auf längere Sicht nicht abzusehen.

Egal ob ein Investor, eine Genossenschaft o. ä. den denkmalgeschützten Bahnhof erwirbt oder einen entsprechenden Erbpachtvertrag mit der Gemeinde abschließt; die Gemeinde sollte sich für eine rasche Lösung am Bahnhof durchaus offen zeigen. Darüber hinaus könnte man in einem privatrechtlichen Vertrag mit dem Käufer oder Erbpachtnehmer vereinbaren, dass dieser innerhalb von X Jahren mit der Sanierung beginnen muss und der Bahnhof sonst zu gleichen Bedingungen wieder an die Gemeinde zurückfallen würde.

***Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat beauftragt die Gemeindeverwaltung, das Bahnhofsgebäude in den entsprechenden Medien zum Kauf oder auf Erbpachtg anzubieten. Christian Schiller, 1. Bürgermeister.“*

Bahnhofskäufer müsste viele Risiken schultern

Die Chancen auf einen Käufer oder Immobilienentwickler für den Bahnhof stehen allerdings nicht zum besten:

• Das marode Gebäude erfordert eine Grundsanierung („Ertüchtigung“) und anschließend einen teuren, Denkmalschutz-gerechten Umbau.

• Ohne das Freigelände hinter dem Bahnhof ist eine Außengastronomie kaum möglich; das Gelände gehört aber immer noch der Bahn, die sich bisher hartnäckig weigert, das Areal zu verkaufen.

• Auflagen des Gemeinderats für den Umbau, die Nutzung und eine gewisse Sozialbindung schmälern die Attraktivität der Liegenschaft.

• Die Sanierung des schadstoffbelasteten Bahnhofsumfeldes ist kostentechnisches Vabanque-Spiel. Ein Investor würde mutmaßlich das Kostenrisiko bei der Gemeinde abladen.

• Alle Umbaupläne müsste mutmaßlich das Denkmalamt absegnen. Und Denkmalschützer gelten als schwierige Verhandlungspartner.

Der wichtigste Mieter im alten Bahnhof, Ticket-Experte Hansgeorg Vetter, bleibt trotz der Verkaufsgerüchte entspannt: „Das dauert mindestens fünf Jahre, bis die Gemeinde einen Käufer für den Bahnhof findet.“ Wenn aber, so Vetter, ein neuer Investor eine höhere Miete aufrufen würde, hätte Herrsching keinen Fahrkartenschalter mehr.

Stimmen Sie ab: Sind Sie für oder gegen einen Verkauf des Bahnhofs an einen Investor?

Diese Umfrage ist beendet

Sind Sie dafür, dass die Gemeinde den Bahnhof an einen Investor verkauft?

- ○ Ja
- ○ Nein

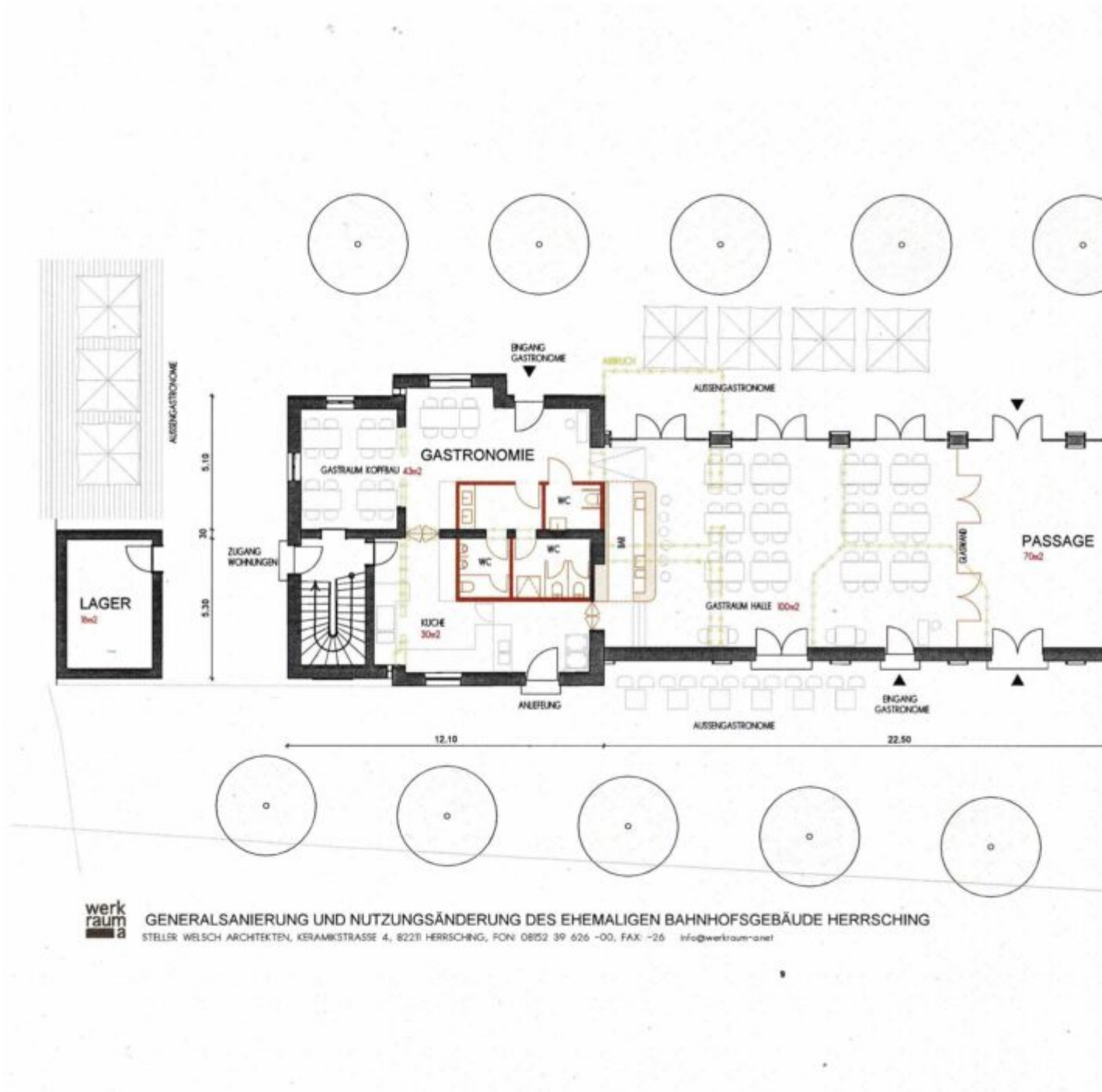
300 Stimmen

Abstimmen

Das Haus ist schon so marode, dass eine statische Ertüchtigung, die Dämmung der Geschossdecken, die Brandschutzmaßnahem und die Renovierung der Wohnungen nach alten Schätzungen 240 000 Euro kostet. Bei den aktuellen Baupreisen rechnen Fachleute mit dem zehnfachen Betrag. Sind diese Arbeiten erledigt, kommt die Kostenlawine erst richtig ins Rollen: Der Investor will die beiden Gebäudeköpfe und die Halle ja gewinnbringend nutzen – zum Beispiel als Restaurant oder als Wohnhaus.

Auf die lange (Werk-)Bank kann man die Sanierung nicht schieben. Im Frühjahr stand der kleine Keller unter Wasser, im letzten Jahr flogen lose Ziegel vom Dach. Der Ex-Bahnhof entwickelt sich Richtung Ruine.

Der Gemeinderat hatte sich schon vor drei Jahren intensiv mit einer Nutzung des über 120 Jahre alten Endbahnhofs befasst. Architekt und Gemeinderat Christoph Welsch stellte bereits vor drei Jahren ein Konzept mit zwei Varianten vor.



So stellen sich die Planer von Werkraum A das Erdgeschoss des neuen Bahnhofs vor. Im linken (südlichen) Kopfteil sind eine kleine Restaurantküche und die WC untergebracht. Die ehemalige Halle (Mitte) wird zum Gastraum. Im nördlichen Kopfteil sind 3 Läden geplant. Plan: Werkraum A

Architekt träumt von Marktständen und Gastro-Betrieb

In der **A-Variante** wird der ehemalige Wartesaal als öffentliche Markthalle mit vielseitiger Nutzung geplant. Vereine und Organisationen könnten die Halle mieten. Außerdem könnten (demontierbare) Marktstände für Kioske, Bücher, Blumen und Fahrkarten entstehen. Diese Stände könnte man nach außen verschieben, wenn

kulturelle Veranstaltungen im Innenraum geplant sind. Der nördliche Kopfbau könnte als Tagesbar oder Cafe genutzt werden. Im südlichen Kopfbau sollen die Räume beibehalten werden. Im Obergeschoss sollen Wohnungen von 45 bis 95 Quadratmeter entstehen.

In der **B-Variante** soll der ehemalige Wartesaal vor allem für kulturelle Veranstaltungen dienen. In diesem Planspiel ist auch eine Eventgastronomie unter Einbeziehung der gewerblichen Verkaufsräume vorgesehen. Zum geöffneten Kienbachufer hin soll eine Außengaststätte romantische Aussichten bieten. Der nördliche Kopfbau ist für eine gewerbliche Nutzung gedacht (Wein, Obst, Fahrkarten). Hier könnten auch ein Kiosk, eine Eisdiele oder ein Blumengeschäft entstehen. Im südlichen Kopfbau werden alle Nebenräume für die Gastronomie untergebracht. Im Obergeschoss sollen Wohnungen von 45 bis 95 Quadratmeter entstehen.

Ein Jahr vorher hatte der Gemeinderat ohne konkrete Gegenfinanzierung beschlossen:

Das Wünsch-Dir-was-Konzept des Gemeinderats

• Das Gremium will einstimmig einen gastronomischen Betrieb, der auch mal für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden kann.

• Das Reisezentrum mit Fahrkartenverkauf fand einstimmigen Beifall.

• Kleine Geschäfte, eventuell auch Marktveranstaltungen, fanden nur eine knappe Mehrheit von 11 Stimmen.

• Wohnungen sollen erhalten und saniert werden.

• Auch die „Möglichkeit einer Kulturausübung ohne Gaststätte“ im Bahnhof wurde abgelehnt, obwohl die CSU in ihrem Vorschlagspapier davon sprach, dass der „Innenraum als Saal für sämtliche Geschäfte und Veranstaltungen nutzbar sein soll“.

• Von einer Mehrheit abgelehnt wurden ein Aufenthaltsraum und Bürgertreff außerhalb der Gastronomie.

Das waren, wie wir jetzt wissen, Luftschlösser, weil die Gewerbesteuer in Herrsching eingebrochen ist. Jetzt herrscht sogar eine Haushaltssperre, die nur noch Pflichtaufgaben gestattet.

Neues Leben im alten Haus kostet viele Millionen

Was würde die gesamte Verwandlung der rüstigen Ruine kosten? Architekt Welsch rechnete damals

• für die **Hallenkonstruktion** mit Gastraum und Passage 970 000 Euro,

für die **Haustechnik** 570 000 Euro,

für die **Außenanlagen** 50 000 Euro.

Mit allen Nebenkosten ergibt sich damit eine Summe von rund 2 350 000 Euro. Gemeinderat Thomas Bader (CSU) geht nun sogar von sieben Millionen Baukosten aus – eine aktuell utopische Summe für den klammen Gemeindehaushalt.

Grüne träumen von Genossenschaft

Die Grünen und die Bürgergemeinschaft Herrsching (BGH), die natürlich auch wissen, dass die Gemeine keine Gelddruckmaschine hat, favorisieren eine genossenschaftliche Lösung. So schwärmt Grünen-Sprecherin Karin Casaretto von „Kooperationsmodellen zwischen Kommune und Bürgerschaft“. Die Gemeinde bleibe Eigentümer, eine Bürgergenossenschaft übernehme die Entwicklung, Sanierung und den Betrieb des Bahnhofs. Ein Verein solle die Bürgerbeteiligung organisieren, das Nutzungskonzept entwickeln und den Bahnhof mit Leben füllen – für Kultur, Jugend, Senioren, Vereine und Herrschinger Unternehmen. „Die 1250-Jahr-Feier hat eindrucksvoll gezeigt, was Herrsching gemeinsam leisten kann. Genau diesen Geist braucht auch unser Bahnhof. Er ist das Tor zu Herrsching und könnte das Herzstück einer lebendigen Ortsmitte werden.“

Deshalb will sie zusammen mit Verwaltung und Ratskollegen nach Leutkirch fahren, wo ein Bahnhof auch dank einer Bürgergenossenschaft saniert wurde. Der förmliche Antrag, einen Betriebsausflug nach Leutkirch zu unternehmen, wird ebenfalls in der Gemeinderatssitzung behandelt.

Der Projektleiter des Leutkircher Bahnhofsprojekts, Christian Skrodzki, gelernter Banker, ist übrigens zuversichtlich, den Bürgern Geld entlocken zu können: Geld, sagt er im Gespräch mit herrsching.online, ist genug da in Bayern. Es liegt halt nur auf den falschen Konten.

Category

1. Gemeinde

Date
11/09/2026
Date Created
17/07/2026