



Peter Seifert
Bahnhof Balingen
Bahnhof 1
72336 Balingen

An das
Amt für Stadtplanung und Bauservice
Neue Strasse 31

Tel: 07433 2780264
E-Mail: info@bahnhof-balingen.de

25.02.2021

72336 Balingen

Bauvorhaben: Nutzungsänderung im Bahnhof Balingen **Bauverzeichnisnummer 20180133**

Sehr geehrter Frau Stengel,

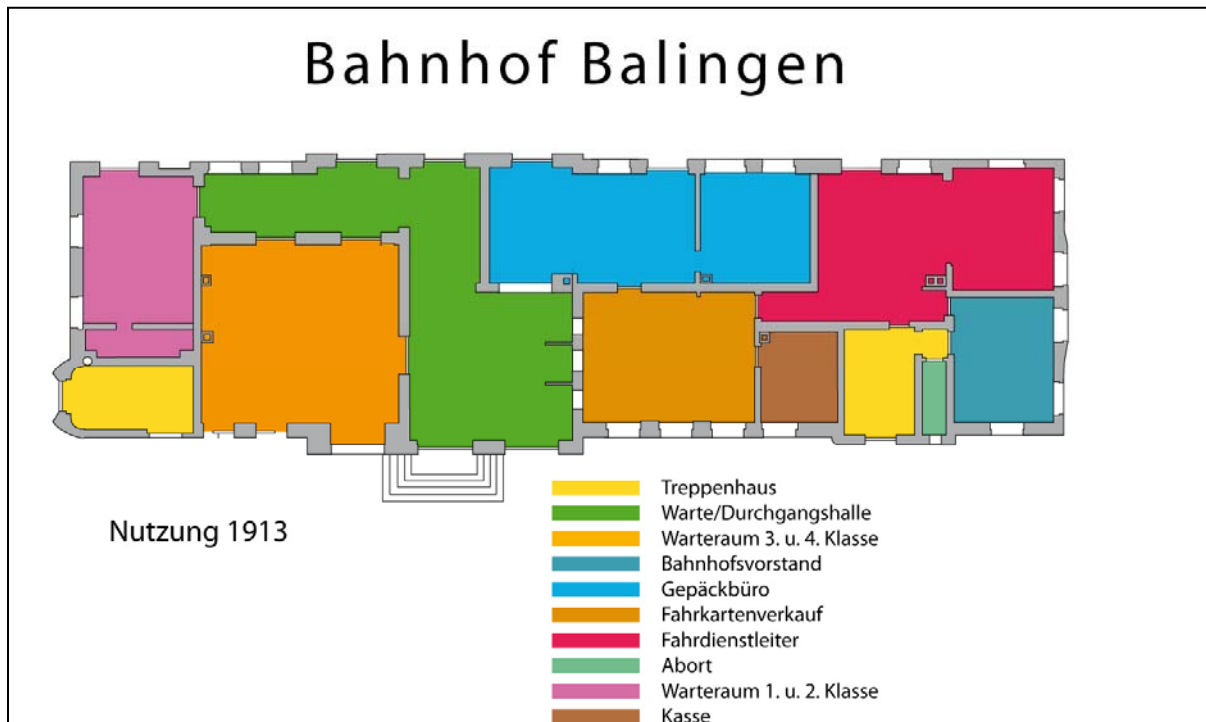
zu der erfolgten Ablehnung meines Antrages auf Unterkellerung des Wartesaals folgen hier im Einzelnen noch Ausführungen zur Verdeutlichung der Sachlage.

Das Café la Gare, das im November 2015 eröffnet hat, verfügt im Nordkeller des Bahnhofs über einen Lagerraum, eine kleine Beiküche, ein Gefrier- und Kühlhaus, sowie einen Technikraum. Bei der Errichtung der beiden Kellerräume, die im direkten Anschluss an den bestehenden Wartesaal liegen, wurden auch die Stützwände freigelegt, da sich in den Kellern noch ein gestampfter Boden befand. Hierbei konnte festgestellt werden, dass diese Mauern eine Tiefe von mehr als 50cm unter dem ursprünglichen Bodenniveau aufgewiesen haben und aus Beton bestanden.

Auf der anderen Keller-Seite des Wartesaales befindet sich ein Kellerraum, der einen ähnlichen Bodenaufbau aufweist, wie im südlichen Kellertrakt die Räume, die jetzt als Toilettenanlage der Gastronomie genutzt werden. Da wir eine defekte Abflussleitung im Jahr 2014 sanieren mussten, war es notwendig die vorhandene Rohbetondecke zu öffnen um die Leitungen auszutauschen. Der Beton mit einer Stärke von 8-10 cm lag auf einer Schotterschicht von ca. 15cm, die wiederum aus den ursprünglichen eiszeitlichen Ablagerungen aus Lehm und vereinzelt Schiefersteinen aufgebracht war.

Die Heizungsleitung des Bahnhofs, die unter der jetzigen Bodenplatte im Jahr 2011 undicht geworden war, wurde von DB-Seite mit einem Beipass über den Wartesaal verlegt. Hierzu hatte man die Wand des Kellers direkt unter dem Eingang des Fahrkartenschalters im Rahmen der Sanierung der Heizungsanlage geöffnet. Hierdurch ist der Aufbau der Wände nachvollziehbar. Man hatte sich in den Lehm runter gegraben und Schicht für Schicht in

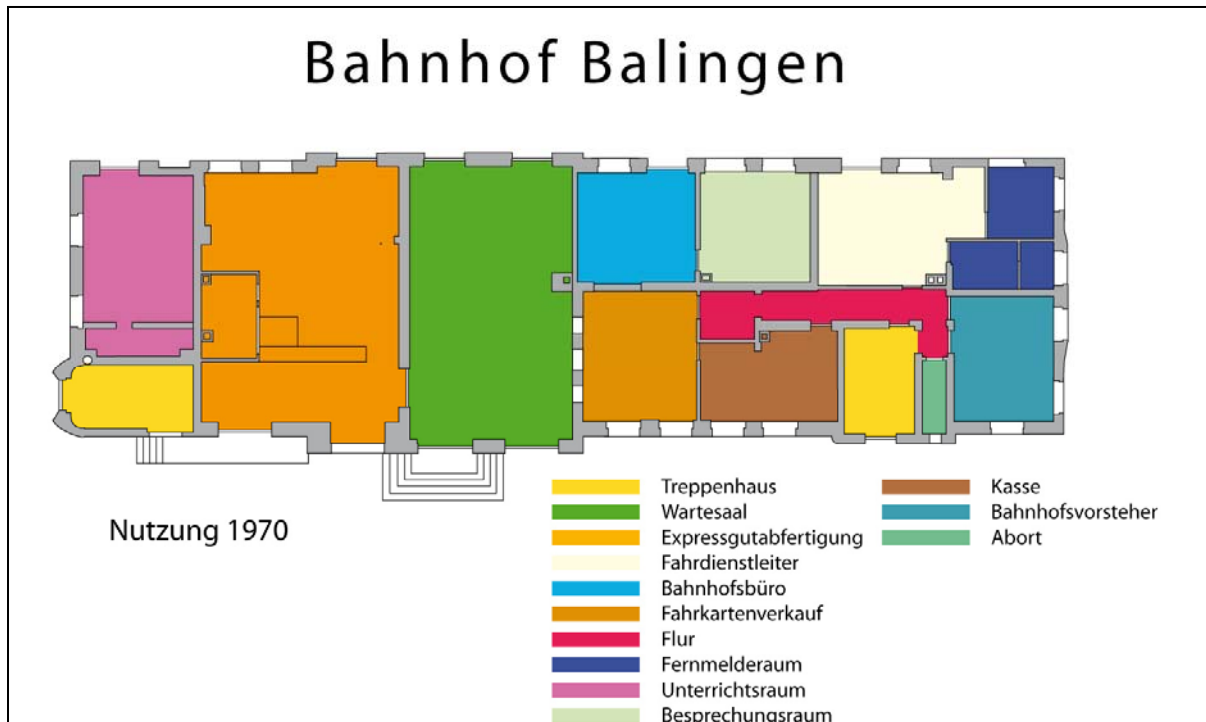
Lagen mit etwa 25 bis 50 cm Dicke nach oben betoniert. Nur im oberen Bereich an der Außenwand in Bodenhöhe und an Innenwänden in einer Höhe von ca. 40cm hat man dann die Wände geschalt. Sie haben im Außen- und Innenbereich immer eine Mindestdicke von 50cm. An dem Eingang der Öffnung ließe sich ohne Probleme nachträglich durch eine weitere Grabung feststellen, ob diese Wand ebenfalls die Gründungstiefe größer als 40 cm unter dem aktuellen Kellerbodenniveau aufweist.



Der jetzige Wartesaal hatte im Jahr 2013 eine ganz andere Größe:

Zum Erbauungszeitpunkt war der jetzige vordere Teil des Wartesaales eine Wartehalle, in der man an der Nordseite Fahrkarten erwerben konnte, und in der es links dann weiter zur Tür auf den Bahnsteig, oder links abgelenkt zu den beiden eigentlichen Warteräumen ging.

Schon deshalb ist zu schlussfolgern, dass sich die in den Bauantragsplänen von 1911 eingezeichnete Wand im Keller tatsächlich unter dem Unterzug, der den Raum quer trennt, befindet. Gleiches gilt für die Wand, die senkrecht dazu etwas links orientiert zwischen den beiden Türen zum Bahnsteig anstößt.



Dass sich unter der Wand, die sich zum jetzigen Fahrdienstleiterbüro befindet keine Fundamentierung befinden kann, sondern diese nachträglich auf die Bodenplatte gestellt wurde, konnte bewiesen werden, da bei einer größeren Putzaktion im Wartesaal einmal ein Eimer umgefallen ist, dessen Wasser über den Boden des Wartesaales ins Büro unter den Schreibtisch auf der anderen Wandseite geflossen ist.

In den Statikplänen ist dies alles berücksichtigt und eine entsprechende Unterfangung dieser „schwebenden“ Wand vorgesehen.

Nun einige Bemerkungen zur Nutzung und zu der Notwendigkeit einer Unterkellerung unabhängig von der Intention, eine nachträgliche Barrierefreiheit herzustellen. Zielsetzung der ganzen Maßnahmen ist auch immer eine wirtschaftliche Betriebsführung, die die Rentabilität sichert und hiermit auch sicher stellt, dass das Denkmal dauerhaft erhalten und weiter instand gesetzt werden kann. Wir haben bislang 850.000€ in das Gebäude investiert und sind hierbei behutsam mit den vorhandenen historischen Elementen umgegangen. Dabei war es uns ein Anliegen, nicht nur zu erhalten, sondern auch erlebbar zu machen. Diese nachhaltige Betrachtungsweise, die sich auch in der ökologischen Ausrichtung von Heizung (Betrieb eines BHKW seit 2015 zur gleichzeitigen Strom und Wärmeerzeugung) und Kühlung (die Wärmerückgewinnung aus dem Kühl/ Gefrierhaus versorgt Café und Hotel mit Heizung und Warmwasser) niederschlägt sieht auch den erfolgreichen Fortbestand des Gebäudes in einer Erlebbarkeit der Historie. Gerade der Hotelbetrieb seit dem 1.3.2019 hat dies eindeutig belegt. Den Gästen gefällt es zum einen in einem historischen Gebäude zu nächtigen, zum Anderen aber den neuzeitlichen Komfort zum Beispiel in Form eines ausreichenden Schallschutzes in Anspruch zu nehmen (die Hotelzimmertüren sind zum

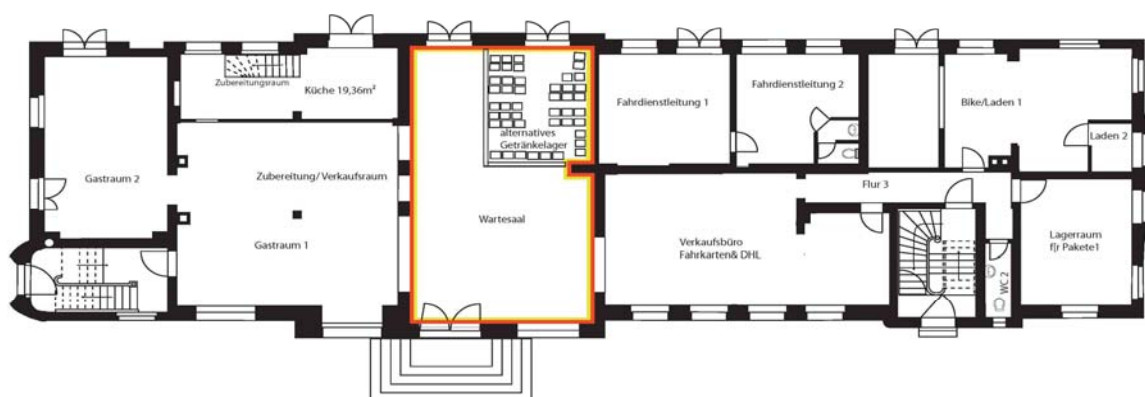
Beispiel moderne Schallschutzelemente, die von einem Fachschreiner aber dem historischen Original nachgebaut wurden).

Das Getränkelager des Cafés befindet sich im Keller des Südtraktes unter dem Café. Auf der gleichen Ebene befindet sich auch die Zweitküche, die mit Vorgriff auf einen erwarteten Andrang während der Kleinen Landesgartenschau 2023 eingebaut wurde.

Das Veterinäramt hat immer wieder bemängelt, dass mit verschmutzten Sackkarren Getränkekisten in, oder aus dem Keller transportiert werden und an einem Lager verstaut werden, der sich im Durchgangsbereich von der Beiküche zum Aufgang nach oben befindet.

In den Außer-Corona-Zeiten haben wir zweimal pro Woche beträchtliche Getränkemengen geliefert bekommen, die dann jeweils für einen kompletten Austausch des Lagers sorgen. Die Anlieferung erfolgte immer mit einer Sackkarre über die Treppe des Südflügelkellers, die auch die Toiletten des Cafés erschließt. In Zeiten hohen Andrangs ein immer wieder störendes Unterfangen. Die Summe aus Leergut, das auf die Abholung wartet, trägt seinen Teil zur Platzknappheit bei.

Durch das Unterkellern des Wartesaales, mit der Einrichtung eines getrennten Getränkelagers, ist es möglich die zukünftige Anlieferung der Getränke über das Treppenhaus des Nordflügels vorzunehmen. Dadurch werden die Kollisionen mit Toilettengängern des Cafés vermieden und zudem eine zusätzliche Fluchtmöglichkeit von Süd- zu Nord-Keller und umgekehrt geschaffen. Im Falle zum Beispiel eines Brandausbruches im Kellerbereich des Südtreppenhauses, in dem viele Gäste verkehren, ein nicht zu vernachlässigender Vorteil.



Plan des Erdgeschosses

Natürlich wäre ein Getränkelager auf der Geschossebene des Cafés, die praktikabelste Lösung, da hier dann keine Stockwerke überwunden werden müssen. Die an den Wartesaal anschließenden Räume des ehemaligen Fahrkartenverkaufsbüros werden ab dem Sommer nach umfangreichen Umbaumaßnahmen weiter vermietet. Betrieben wird darin eine Fahrkarten- und DHL-Agentur, die daneben Zeitschriften, Zigaretten auch reisetypische Artikel anbietet. Die hinteren Räume sind für die Lagerung von Paketen vorgesehen, da die DHL-Agentur auch als Abgabestation fungiert.

Im Bike-Laden, der Teil unseres Mobilitätskonzeptes ist, stehen keine Lagermöglichkeiten für Getränke zur Verfügung. Alternativ, als Ausweichmöglichkeit könnten wir die Getränke im Wartesaal unterbringen. Selbstverständlich hinter einem jederzeit abbaubaren Metallgitter.

Von der Funktionalität her, ist dies die eleganteste Lösung. Dass sie dann natürlich verhindert, dass man den Wartesaal in seiner jetzigen Größe wahrnimmt, ist eine zwangsläufige Begleiterscheinung. Die Sanierung der Wartesaalwände mit der Aufbringung eines neuen Belages erübrigt sich dann natürlich.

Da die Baumassnahmen im Gebäude stattfinden, muss die ausführende Baufirma die Arbeiten mit einem Elektrobagger durchführen. Hierfür gibt es ein Modell, das ohne besondere Umbaumaßnahmen durch die Eingangstüre passt. Sämtliches Baugerät ist auf die Türbreite angepasst, so dass nicht mit Beschädigungen zu rechnen ist.

Mit freundlichen Grüßen

P. Seifert

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Seifert', written over the printed name.