

Willkommen zur Fachtagung

BAHNHOFSGEBÄUDE IN SACHSEN-ANHALT

Neue Nutzungen für alte Bahnhöfe

15. Mai 2008 in Magdeburg



KOMMUNALE BAHNHOFSENTWICKLUNG IN DER PRAXIS: PROJEKT REVITA

Beitrag zur NASA-Fachtagung

„Neue Nutzungen für alte Bahnhöfe in Sachsen-Anhalt“

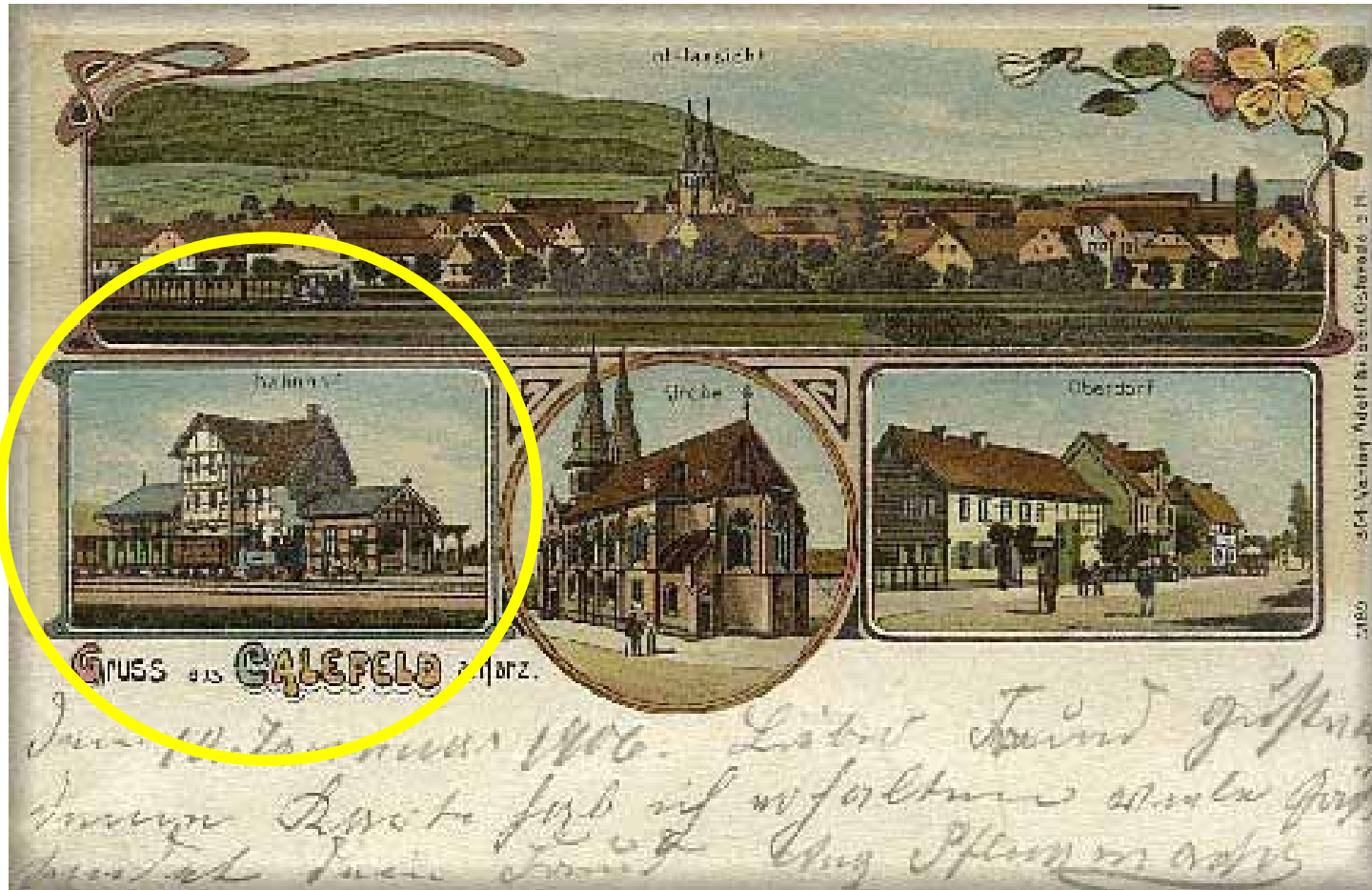
am 15. Mai 2008 in Magdeburg

Stephan Wilhelm

Geschäftsführer der Agentur BahnStadt



- 1 Über REVITA
- 2 Erfahrungen und Vorgehen in Sachsen-Anhalt
- 3 Bahnhof als kommunale Aufgabe ?
- 4 Empfehlungen und Ausblick



© www.museum.busfahrplan.de

Kirche, Rathaus, Bahnhof – Ecksteine der Ortsentwicklung und damit postkartenwürdig



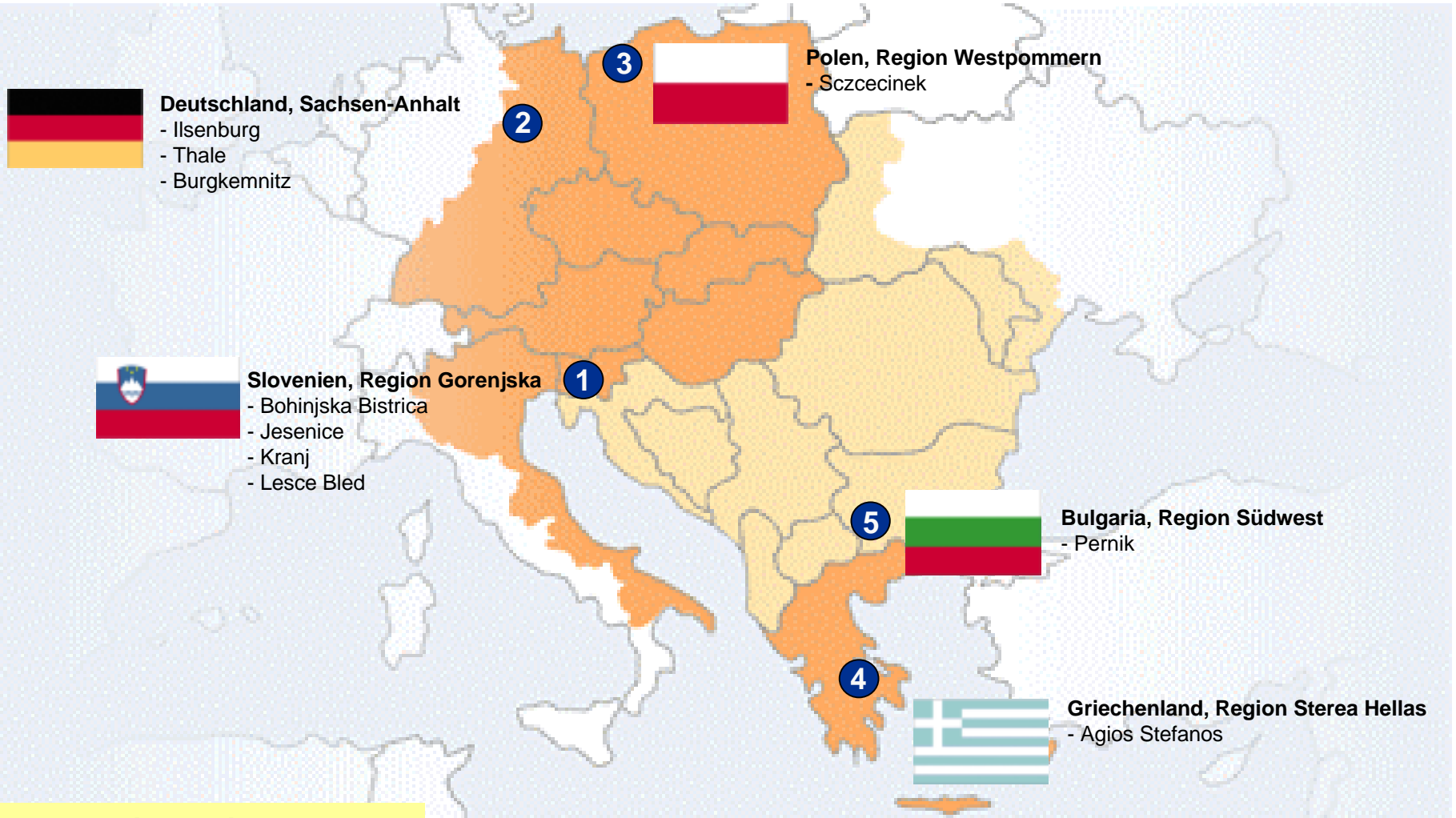
Bahnhof Nienburg



Bahnhof Oschersleben (Bode):
Servicezentrum / Bistro im ehem. Postgebäude
Moderne Schnittstelle Bahn / Bus / Pkw im Umfeld

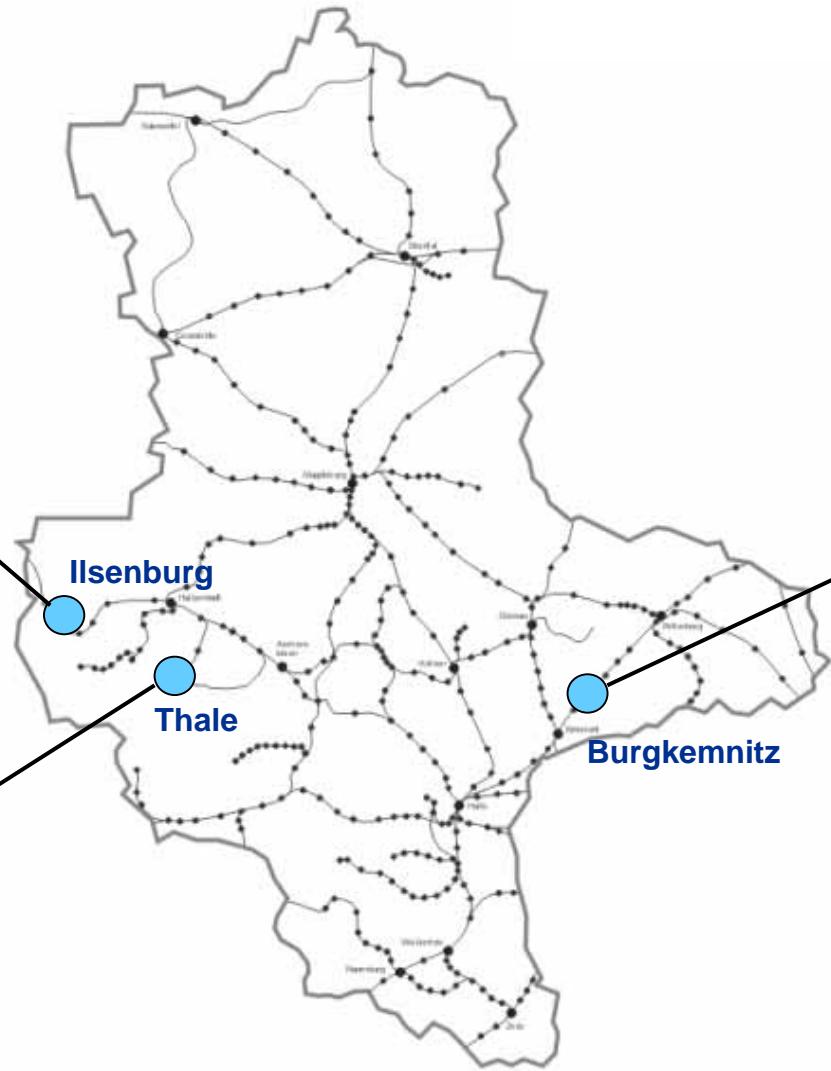
REVITA: Projektpartner und Pilotstandorte

- InterRegIIIb-Projekt, Laufzeit Juni 2006 bis Juni 2008

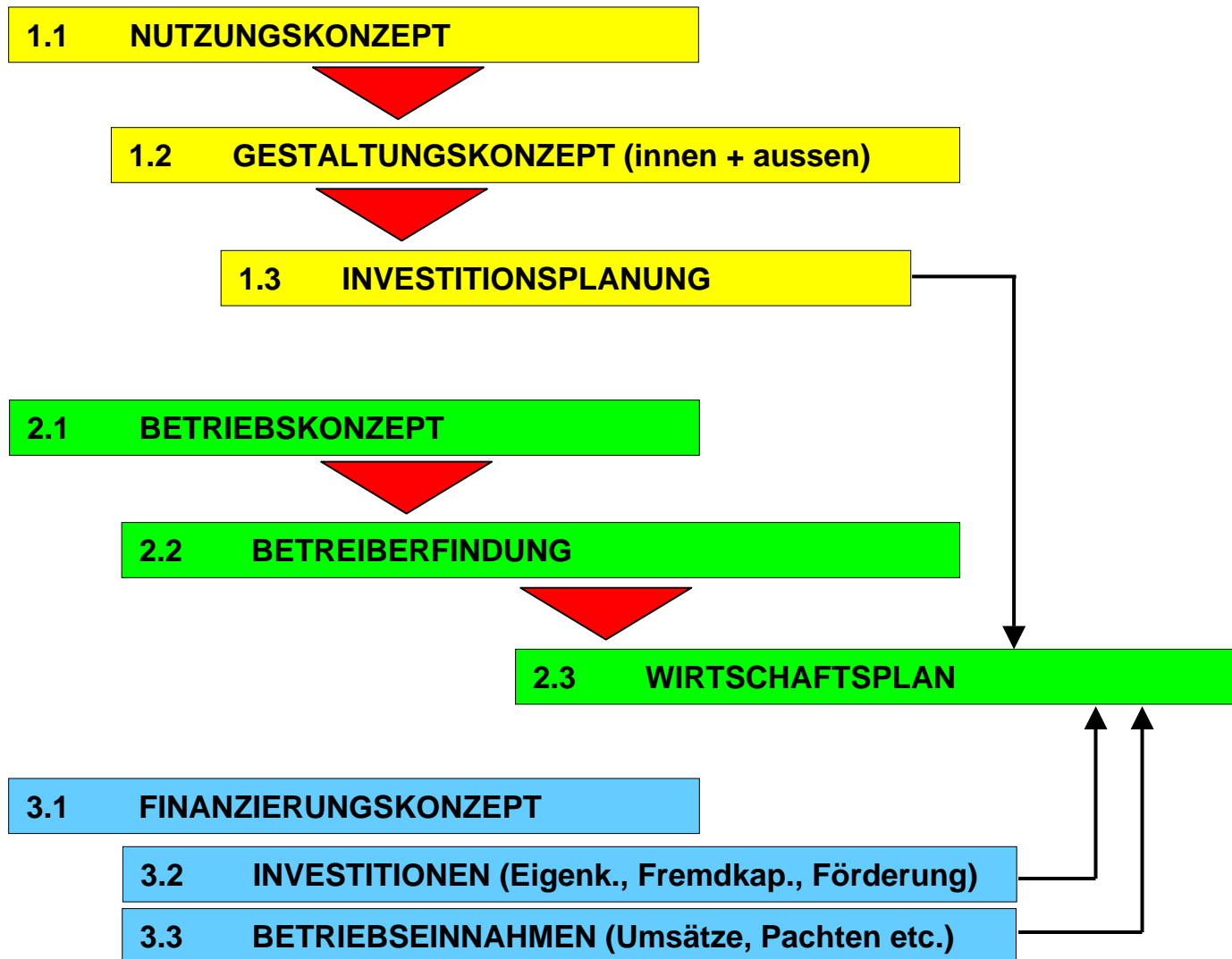


▪ www.revita-project.com

■ REVITA-Pilotprojekte in Sachsen-Anhalt



■ Elemente der Entwicklungskonzepte für REVITA-Bahnhofsprojekte



■ REVITA-Projektbeirat

■ Zusammensetzung

- Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt
- Landesverwaltungsamt
- Industrie- und Handelskammer Magdeburg
- Deutsche Bahn, DB Station&Service AG
- Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA)

■ Aufgaben

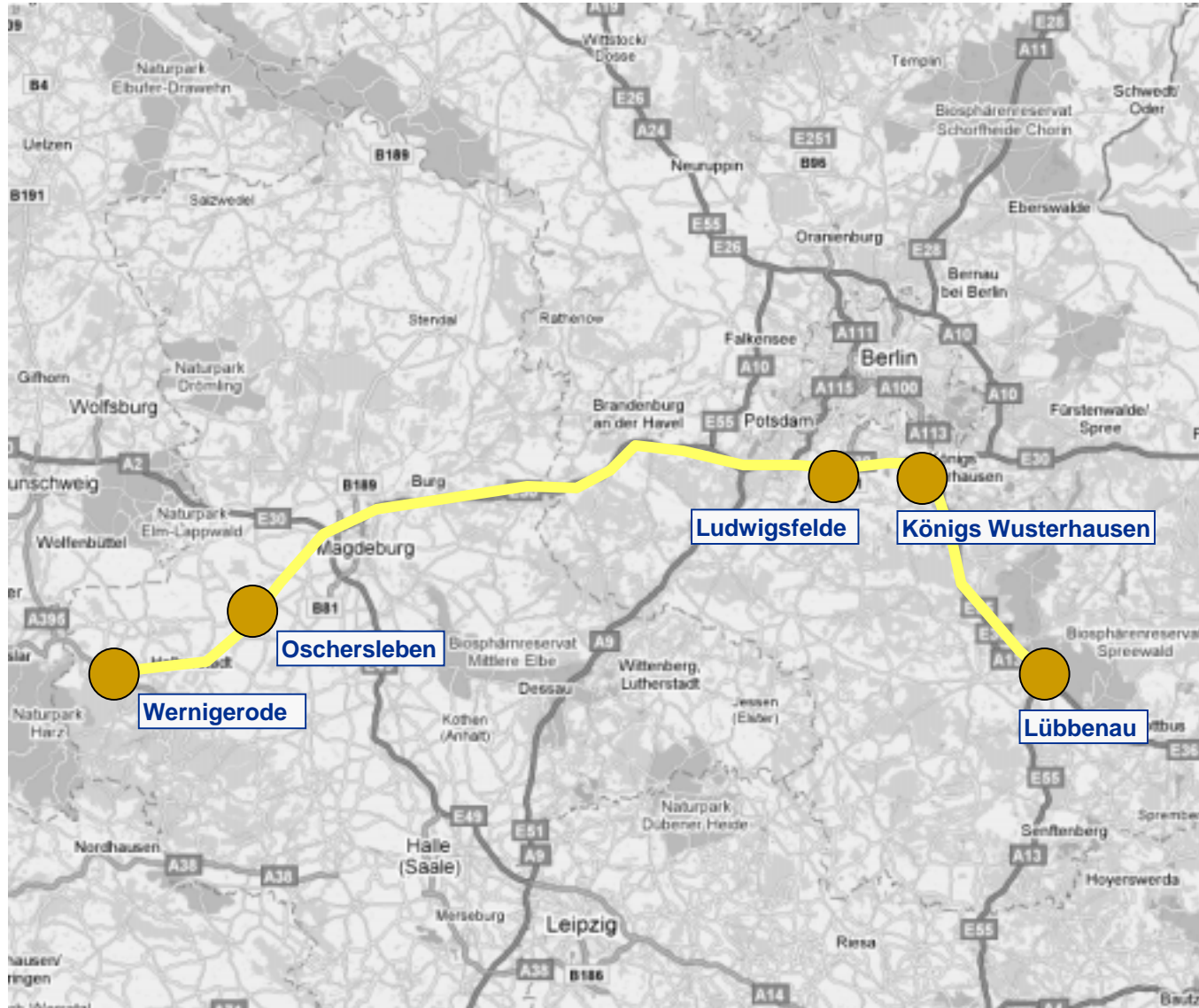
- Begleitung des REVITA-Teilprojektes in Sachsen-Anhalt
- Auswahl der Pilotprojekte, fachliche und administrative Unterstützung der lokalen Akteure
- Unterstützung in der Akquisition von Fördermitteln

■ Arbeitsweise

- regelmäßige Informationen der Mitglieder über die Projektsachstände, Termine und zu klärende Fragen
- vier Treffen im Projektverlauf



■ Exkursion am 9.5.2007



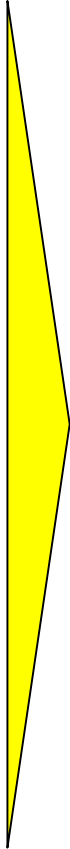
■ SPREEWELTEN-BAHNHOF LÜBBENAU (SPREEWALD)



Servicezentrum Bahn und Tourismus
Bistro und Bar
Künstlerpension
Fahrradverleih



Stadtmuseum
Tourismusinformation (in Planung)



+++ Lokaler und/oder privater Betrieb
+++ Lokales Eigentum & Investment
+++ multifunktionale Nutzung

++ guter Standort, Grundfrequenz
++ aktive Kommunalverwaltung
++ Unterstützung durch die Bahn

+ öffentliche Zuschüsse
+ hohe Fahrgastzahlen

■ BAHNHOF ALS KOMMUNALE AUFGABE

- Untätigkeit oder Engagement ?

- **Prinzip 1: Fast alle Kommunen sind an der Entwicklung ihres Bahnhofes interessiert.**
- **Prinzip 2: Der Bahnhof ist ein immobilienwirtschaftlich entwickelbares und vermarktbares Objekt, jedoch mit besonderen Chancen und Risiken**

CHANCEN NUTZEN

- Eingangstor zur Stadt gestalten
- Gesamtkonzepte Bahnhof + Umfeld realisieren
- Besondere Nutzungen etablieren
- Wirtschaftsförderung betreiben
- Planungshoheit durch Entwidmung erwirken

FEHLENTWICKLUNGEN VERHINDERN

- untätige Eigentümer
- unerwünschte Nutzungen
- weiterer Verfall

■ BAHNHOF ALS KOMMUNALE AUFGABE

■ Rolle der Kommunen

■ EIGENBETRIEB

- Thale: Tourismusinformation, Veranstaltungsraum
- Ludwigsfelde: Kultur, Stadtmuseum
- Bönen/Westfalen: Bürgerbüro, Stadtwerke-Infocenter

■ VERMARKTUNG

- Ilsenburg: Gastronomie, Dienstleistungen
- Oschersleben: Mobilitätszentrale, Backshop, Wohnungen

■ WEITERVERKAUF

- Strausberg Nord > regionaler Bauunternehmer als Investor
- Landsberg / Lech > Privatinvestor (1,7 Mio. €)

■ KATALYSATOR

- Lübbenau / Spreewald: Konzept, Fördermittel, Kaufvertrag

■ ANMIETUNG

- Wandlitzsee: Bauverwaltung, Bibliothek

■ ABBRUCH

- Mücheln: Schnittstelle P+R / B+R
- Brandenburg a.d. H.: geplante Neugestaltung Gesamtareal

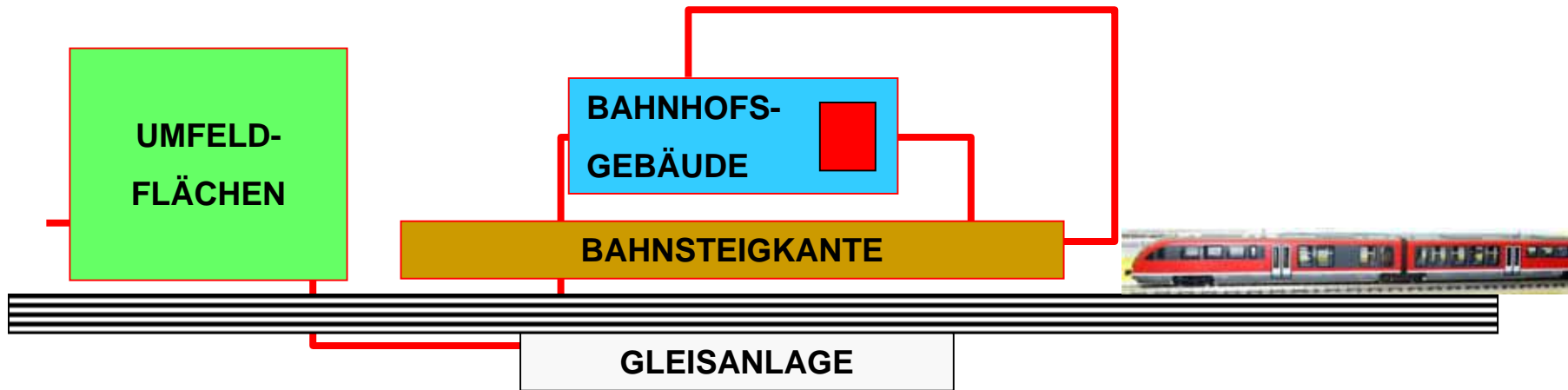
■ EMPFEHLUNG 1: INTEGRATION!

■ Gesamtkonzepte für Bahnhofsareale!

- Integration von Bahnanlagen, Zuwegungen und Umfeld
- Perspektiven für Gebäude aufzeigen (Umnutzung / Rückbau)
- Stadtentwicklung am Bahnhof: Verdichtung und Wohnnutzung



■ DIVERSE BAHNBEREICHE KOORDINIEREN



DB Station & Service AG

DB Netz AG

DB S Immobilien GmbH

Eisenbahnverkehrs-
unternehmen

DB Vertrieb GmbH

■ EMPFEHLUNG 2: FUNKTION!

- Erkennbarkeit im Ortsbild
 - angenehme Atmosphäre für den Aufenthalt
 - durchgehender Wetterschutz
 - Sicherheit, auch nachts
 - ständige Personalpräsenz
-
- Auskünfte und Tickets
 - kleiner Shop mit Reisebedarf
 - Bistro und Café
 - Toiletten



Bahnhofsservice

- | | |
|--------------|---|
| BASIS | <ul style="list-style-type: none"> - Warte- und Aufenthaltsbereich im EG - Bereitstellung und Betrieb Toiletten - Aushänge Fahrgastinformation |
|--------------|---|

Kommunale Dienste

- | | |
|---------------|---|
| BASIS | <ul style="list-style-type: none"> - tägliche Reinigung Bahnhofsvorplatz - Müllbeseitigung, Grünpflege - Winterdienst |
| ZUSATZ | <ul style="list-style-type: none"> - Bewirtschaftung Fahrradabstellanlagen - Fahrradaufbewahrung im Gebäude - Tourismusinformation - Bürgerdienste, Veranstaltungen |

Mobilitätsservice

- | | |
|---------------|---|
| BASIS | <ul style="list-style-type: none"> - Fahrkartenverkauf Verkehrsverbund / NV - Kundenberatung Fahrplan / Tarife - Hol- und Bringdienst von/zum Bahnhof - Taxivermittlung |
| ZUSATZ | <ul style="list-style-type: none"> - Fahrkartenverkauf national/international - Beratung und Vertrieb ÖV außerhalb des Bahnhofs, Firmenkundendienst - Mitfahrzentrale |

Servicestation Bahnhof

Handel, Dienstleistungen

- | | |
|---------------|---|
| BASIS | <ul style="list-style-type: none"> - Minishop, Kiosk (Grundsortiment Reisebedarf) |
| ZUSATZ | <ul style="list-style-type: none"> - Erweitertes Shopsortiment (analog Tankstelle) - Café, Bistro - Postagentur, Paket-/Versandshop - Vermittlungsagentur für lokale Dienstleistungen - Internet-, Telefon- und Faxservice |

Dienste Verkehrsstation

- | | |
|---------------|---|
| BASIS | <ul style="list-style-type: none"> - tägliche Reinigung Bahnsteige, Bahnsteigzugänge - Müll- und Graffitibeseitigung, Grünpflege - Winterdienst - Kontrolle Instandsetzungsbedarf |
| ZUSATZ | <ul style="list-style-type: none"> - aktuelle Fahrgastinformation (Ansagen, Anzeigen) |

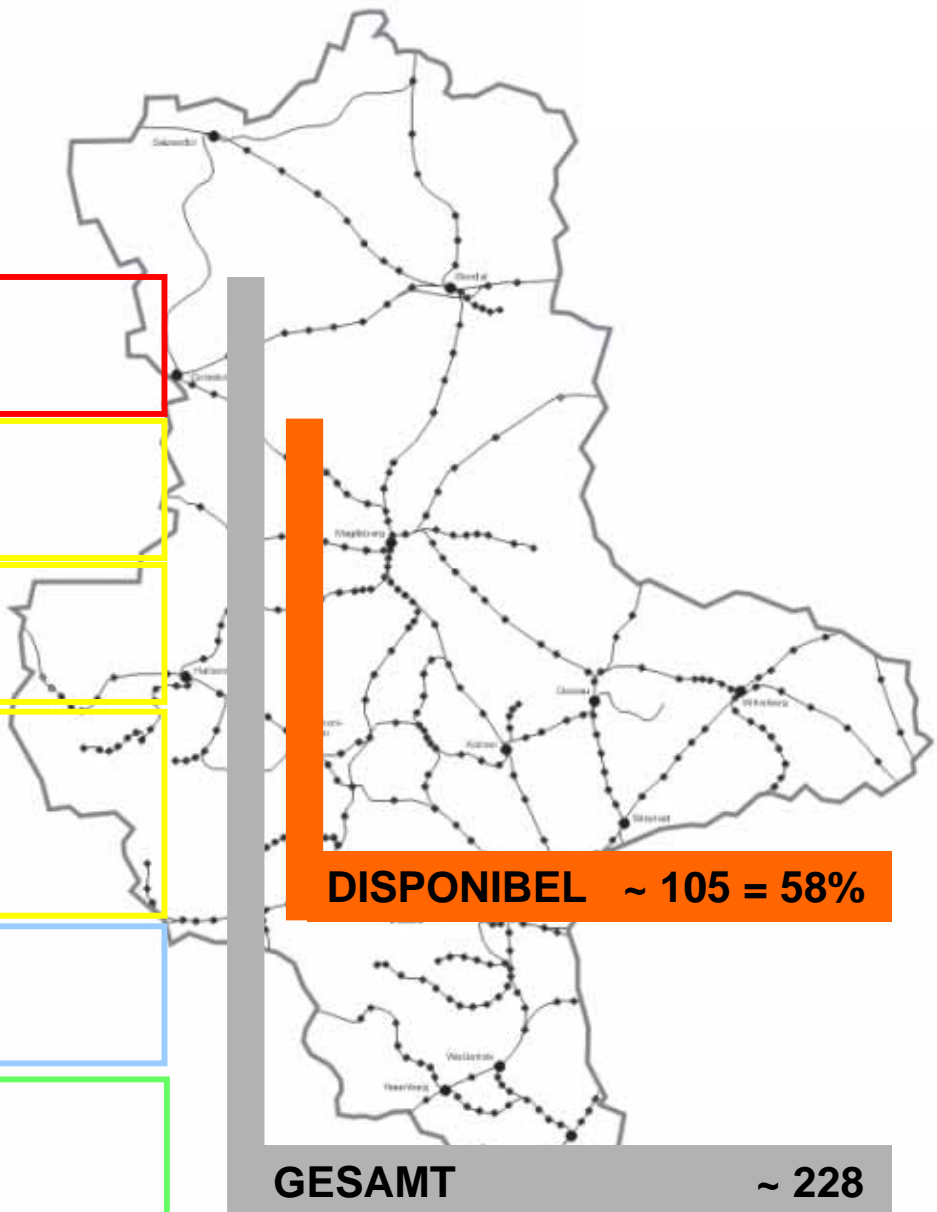
Tourismus

- | | |
|---------------|--|
| BASIS | <ul style="list-style-type: none"> - Sortiment Tourismus (Karten, Infothek) - Zimmervermittlung - Veranstaltungsservice, Theaterkasse |
| ZUSATZ | <ul style="list-style-type: none"> - Fahrradverleih und -reparaturservice - geführte Touren (Fahrrad, Fuß) - Beherbergung, Back-Packer-Hostel |

AUSBLICK

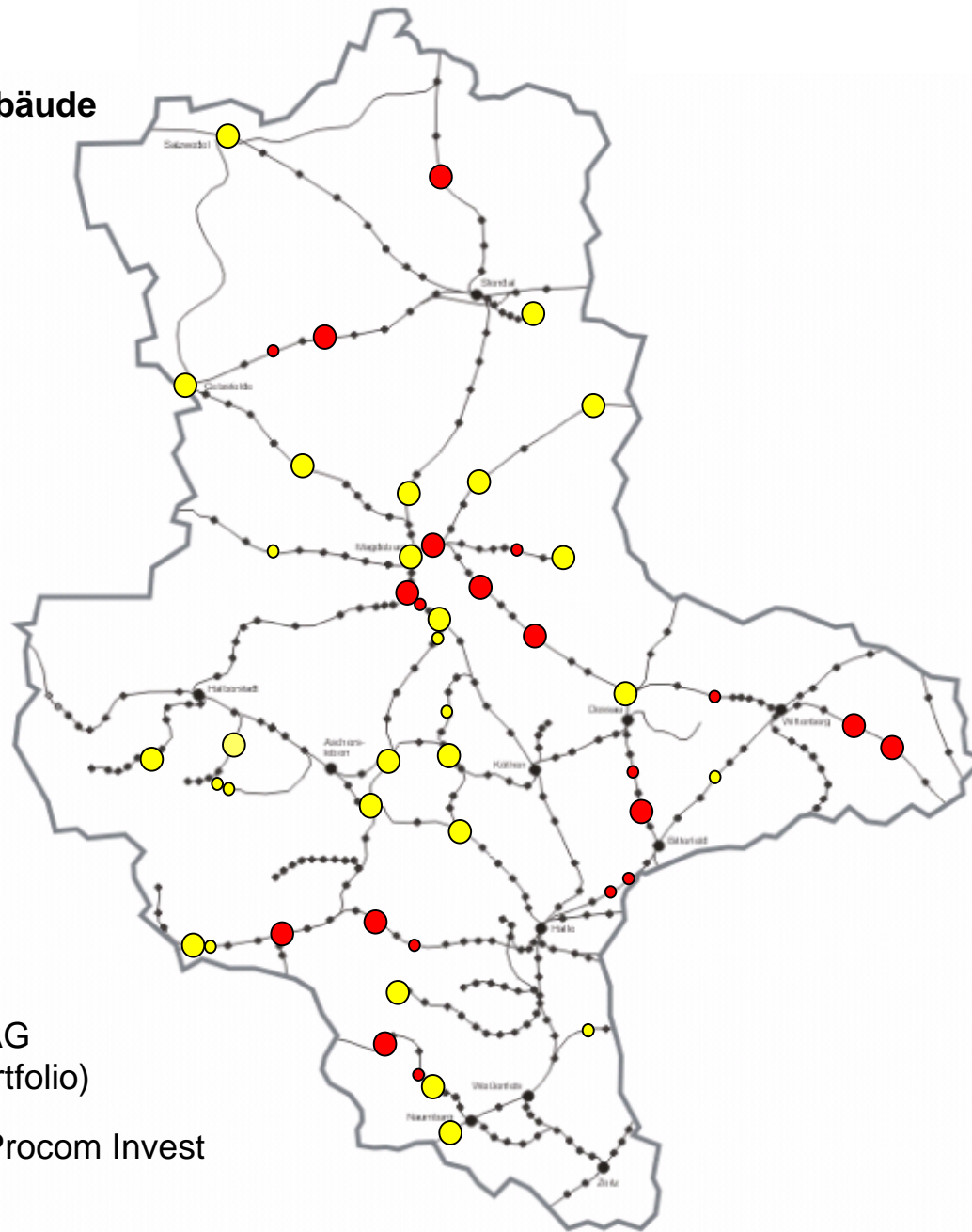
- Sachsen-Anhalt, aktive Bahnhöfe

DB Station&Service AG Kernportfolio	13
DB Station&Service AG Verkaufsportfolio aktuell	38
DB Station&Service AG Abbruchportfolio	12
DB S Immobilien GmbH DB Netz AG Bundeseisenbahnvermögen (BEV)	~ 55
Patron Capital / Procom Invest (ex-First-Rail)	90
Kommunen Private / Unternehmen	~ 20



■ AUSBLICK

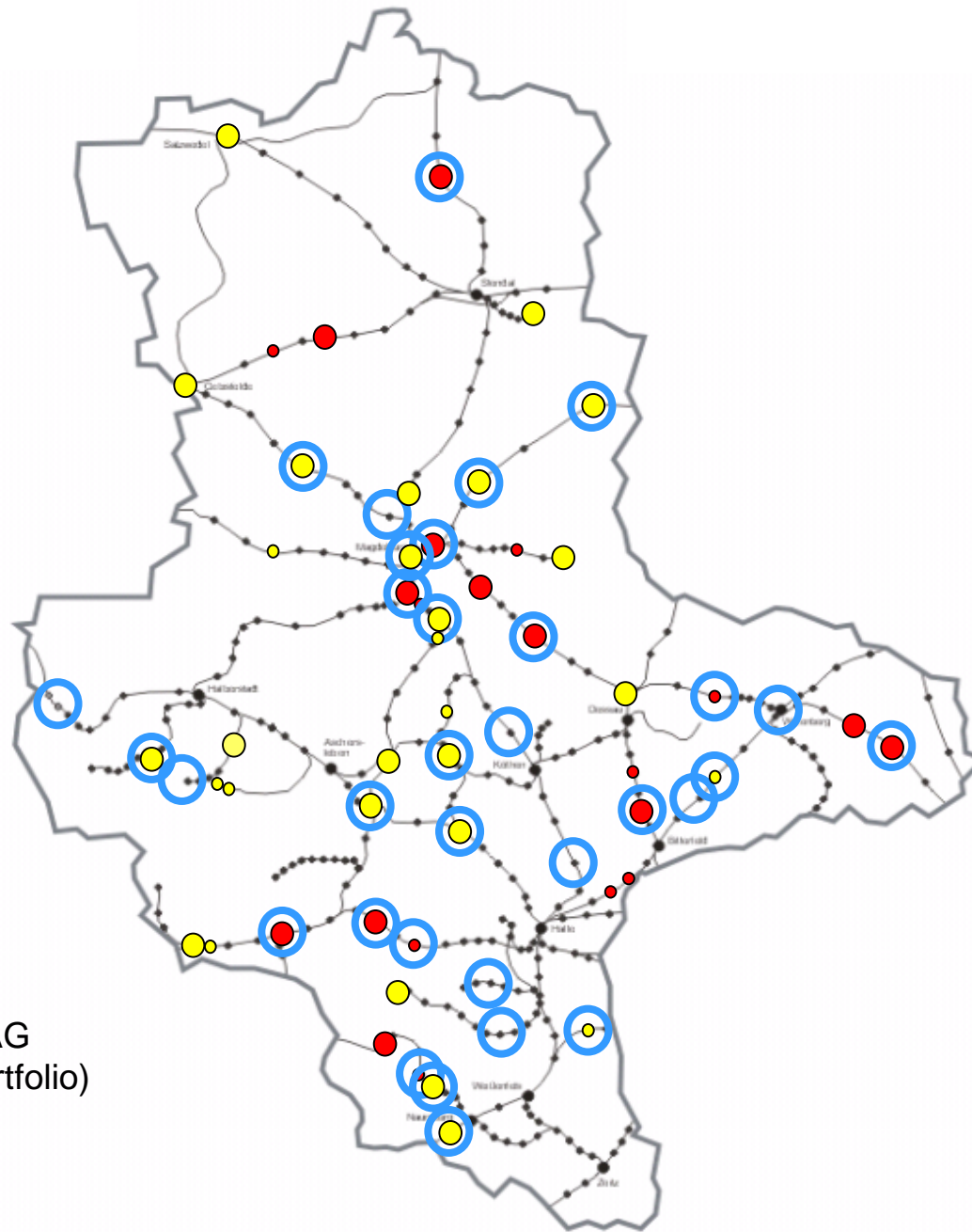
- Eigentum Bahnhofsgebäude



- DB Station&Service AG
(Auswahl Verkaufsportfolio)
- Patron Capital Ltd. / Procom Invest
(Auswahl)

■ AUSBLICK

- Teilnehmer Tagung



● DB Station&Service AG
(Auswahl Verkaufsportfolio)

● Patron / Procom
(Auswahl)

■ Noch mehr Empfehlungen...

■ Empfehlungen an den Verkäufer

- überschätzen Sie nicht das Kaufinteresse von Kommunen
- binden Sie die Kommunen trotzdem als Unterstützer, Lotse und Vermittler ein
- beschleunigen Sie den Verkaufsprozess
- entscheiden Sie nach nachhaltigem, bahnförderndem Nutzungskonzept

■ Empfehlungen an den Kaufinteressenten:

- hoffen Sie nicht, den „symbolischen Euro“ aushandeln zu können
- stellen Sie Ihr Konzept auf eine solide wirtschaftliche Grundlage
- beachten Sie alle Chancen, aber auch Risiken der „Spezialimmobilie Bahnhof“

■ Erfahrungen aus den REVITA-Projekten in Sachsen-Anhalt

- lokale Akteure sind interessiert und engagiert
 - Ankauf der Immobilien von der DB war möglich
 - Bereitschaft der Kommune zur Sanierungsleistung vorhanden
 - Förderung der NASA und weitere Fördergeber in Aussicht
-
- Herausforderung 1: dauerhafte Bindung von Pächtern oder Mietern mit qualitativem Nutzungskonzept
 - Herausforderung 2: spezifischer Finanzierungsmix für Investition und Betrieb aushandeln

■ **VIELEN DANK!**

Stephan Wilhelm
Agentur BahnStadt

Tel. (030) 40 50 577 - 10

wilhelm@bahnstadt.de
www.bahnstadt.de

