

Bahnhofsgebäude Weißenfels

Machbarkeitsstudie im Rahmen des EU-Projektes YOUMOBIL



Projekt YOUMOBIL in Weißenfels

YOUMOBIL ist ein EU-INTERREG-Projekt, das Land Sachsen-Anhalt ist hier einer der Projektpartner. Ziel ist es, öffentliche Räume wie Bahnhofsgebäude als Begegnungs- und Aktivitätsorte für Jugendliche zu gestalten und junge Menschen in ländlichen Regionen besser an nationale und internationale Verkehrsnetzwerke des ÖPNV anzuschließen. Hierzu dienen unter anderem Pilotprojekte in den sechs beteiligten europäischen Partnerregionen, bei denen Ideen entwickelt werden, wie öffentliche Bahn-Infrastrukturen (vor allem sanierungsbedürftige Bahnhofsgebäude) unter Beteiligung von Jugendlichen als Aktivitätsorte für junge Menschen wiederbelebt werden können.

Dazu fanden 2020 drei Workshops mit ca. 15 Jugendlichen vor Ort statt, die folgende Ideen für die Nutzung des Bahnhofsgebäudes entwickelten und mittels Minetest visualisierten:

- Café/Bubble-Tea-Shop/Spätverkauf
- Wartebereiche und WC für Fahrgäste
- Chill-Rooms für Jugendliche
- Veranstaltungs- und Kursräume
- Radabstellräume

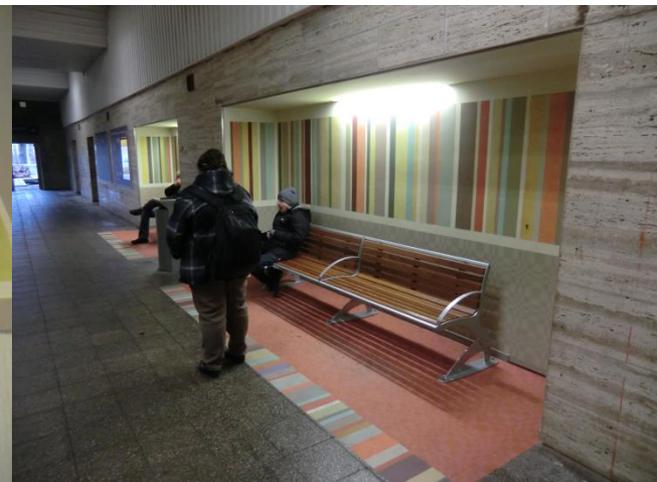
Aufgrund der Corona-Pandemie war es bislang nicht möglich, seitdem die praktische Umsetzung der Ideen vorzubereiten. Dies soll nunmehr auf der Grundlage dieser Studie sowie eines geplanten Summer-Camps im Zeitraum 09-10/2021 geschehen.

Unterschieden wird dabei in eine kurzfristige Umsetzungsphase (Zwischennutzung) und ein langfristiges Zielkonzept.



Ausgangslage

- Die DB Station&Service AG hat das Empfangsgebäude des Bahnhofs Weißenfels 2017 an die Stadt veräußert. Das Gebäude wird derzeit durch die kommunale WVV GmbH verwaltet.
- DB und NASA haben in den letzten Jahren in die Verkehrsinfrastruktur und die Aufwertung der Kundenausstattung investiert. 2012 war der Bahnhof eines der bundesweiten Projekten im Licht+Farbe-Programm der DB Station&Service AG.
- Weißenfels ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt im Nahverkehrsnetz Sachsen-Anhalt. In Bahnhofsnähe am neuen ZOB findet der Übergang zwischen SPNV und ÖPNV statt. Die Stadt hat im Sommer 2021 mit dem weiteren Ausbau des Bahnhofsumfeldes (Nordseite) begonnen.
- Stadt, NASA und weitere Partner wollen nun auch eine Lösung für eine standortgerechte, attraktive und wirtschaftlich tragfähige Perspektive des Bahnhofsgebäudes finden.
- Das Projekt YOU MOBIL unterstützt diese Entwicklung in den Jahren 2020 und 2021.

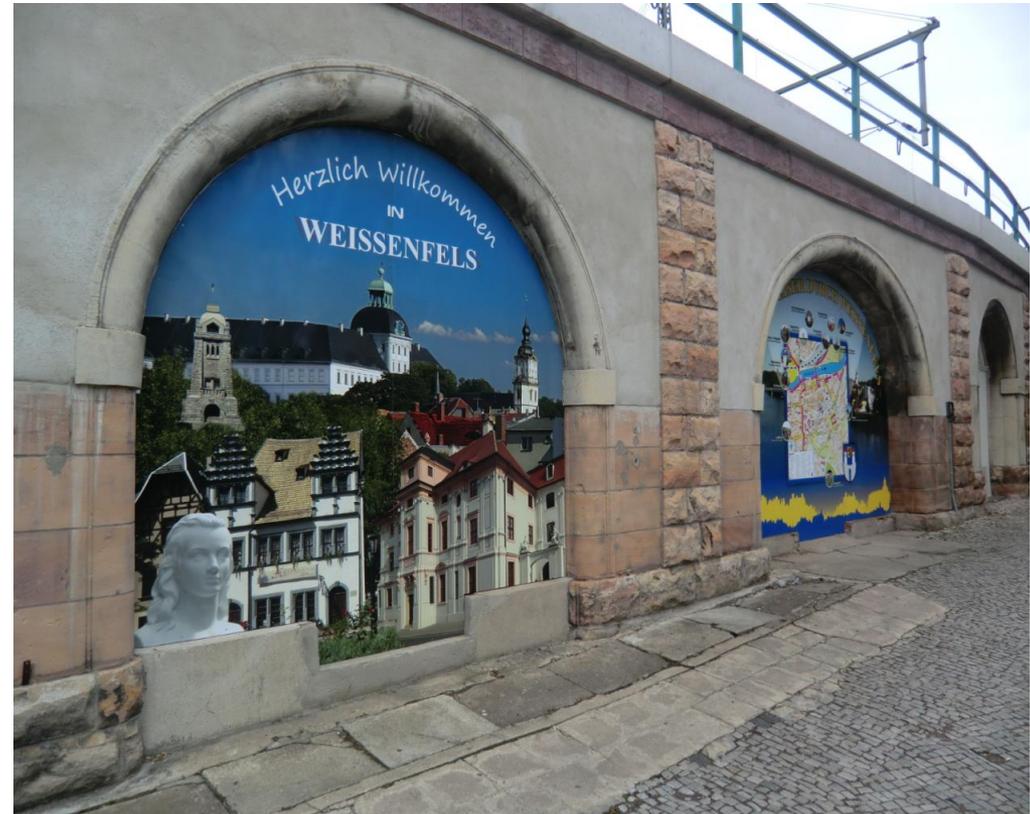


Weißenfels

- Mittelzentrum im Burgenlandkreis (Sachsen-Anhalt)
- 40.000 Einwohner, davon ca. 28.000 in der Kernstadt

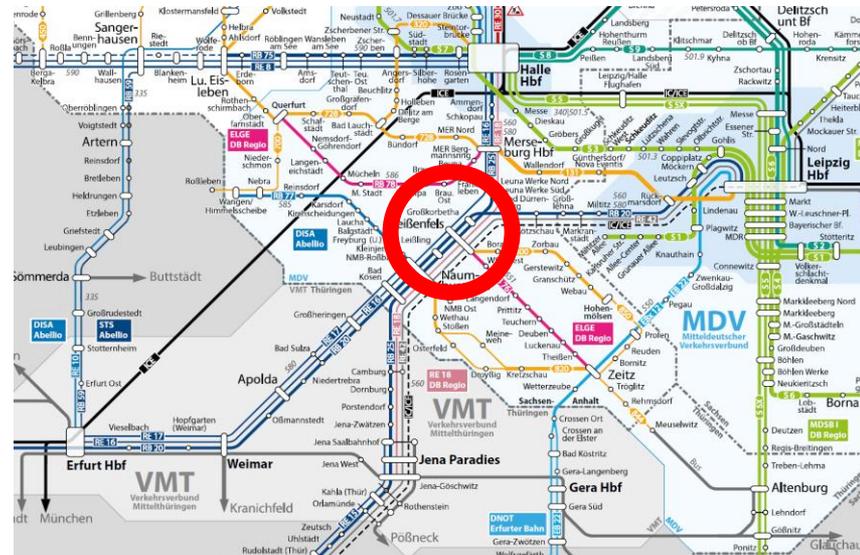
Tourismus:

- Schloss Neu-Augustusburg
- historische Innenstadt
- Saale-Unstrut-Weinregion



Bahnhof Weißenfels

- seit Dezember 2015: Einbindung in das neue Nahverkehrssystem Saale-Thüringen-Südharz
- RB Halle – Jena – Saalfeld
- RE Leipzig – Nürnberg / Halle – Jena / Halle – Erfurt
- RB Leipzig – Erfurt – Eisenach
- RB Zeitz – Weißenfels
- ca. 3.000 Ein- und Aussteiger pro Werktag
- Planung: Erweiterung der Mitteldeutschen S-Bahn ins Saaletal und Anbindung von Weißenfels



Bahnhof Weißenfels

Neustadt

Bahnhof

Pfennigbrücke /
Saaletal

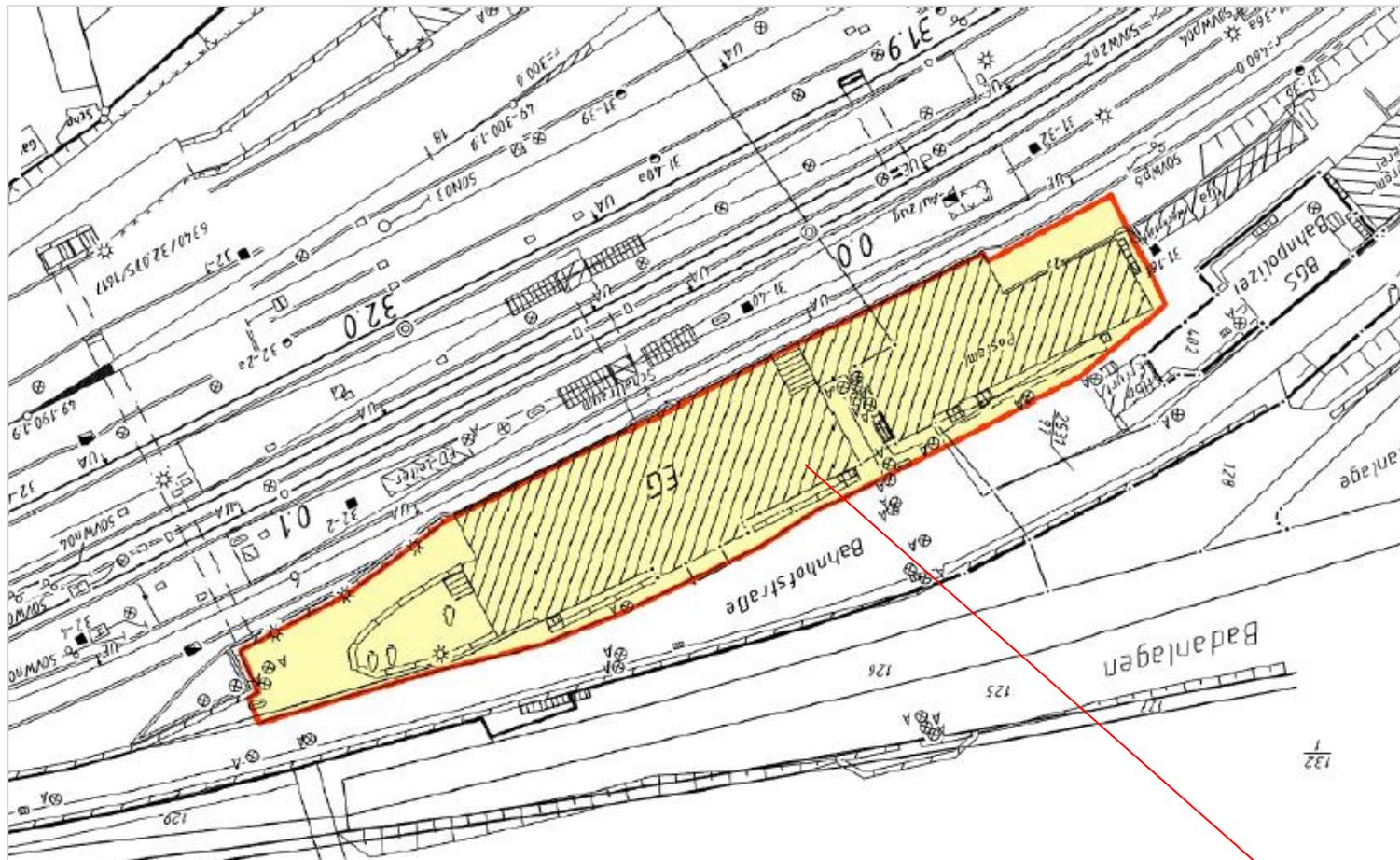
Zentraler
Omnibusbahnhof

Innenstadt /
Schloß



Bahnhofsgebäude Weißenfels

Lageplan des Flurstücks mit dem Bahnhofsgebäude



Bahnhofsgebäude und ehem. Bahnpost

Bahnhofsgebäude Weißenfels

- Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude stammt aus den 1870er Jahren. In den 1920er Jahren wurde die Bahnstrecke auf den Bahndamm hochgelegt, die Querhalle entstand.
- Das Hauptgebäude hat eine Grundfläche von ca. 4.000 m² und eine Nutzfläche von ca. 2.200 m². Der ehemalige Postbahnhof östlich des Bahnhofsgebäudes ist derzeit an eine Spedition vermietet.
- Die Obergeschosse des Gebäude stehen derzeit leer, im Erdgeschoss konnte Anfang 2020 eine Servicestation mit Ticketverkauf, Kundenberatung, Wartebereich und WC eröffnet werden. Weitere Nutzer sind ein Eisenbahnverein sowie Bahnunternehmen mit kleinen Pausen- und Lagerräumen.



Ehemalige Mitropafläche

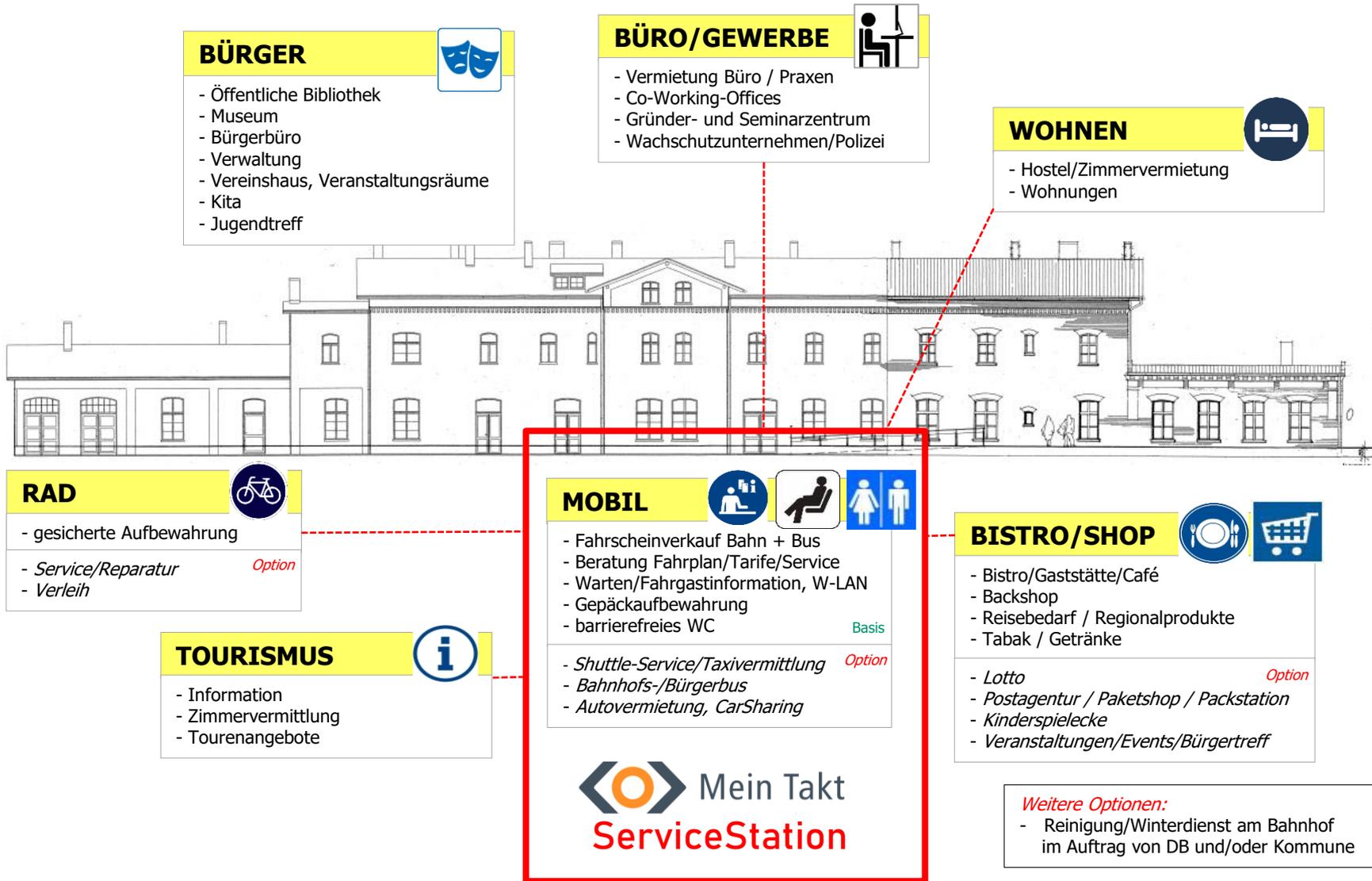


Mein Takt - Servicestation



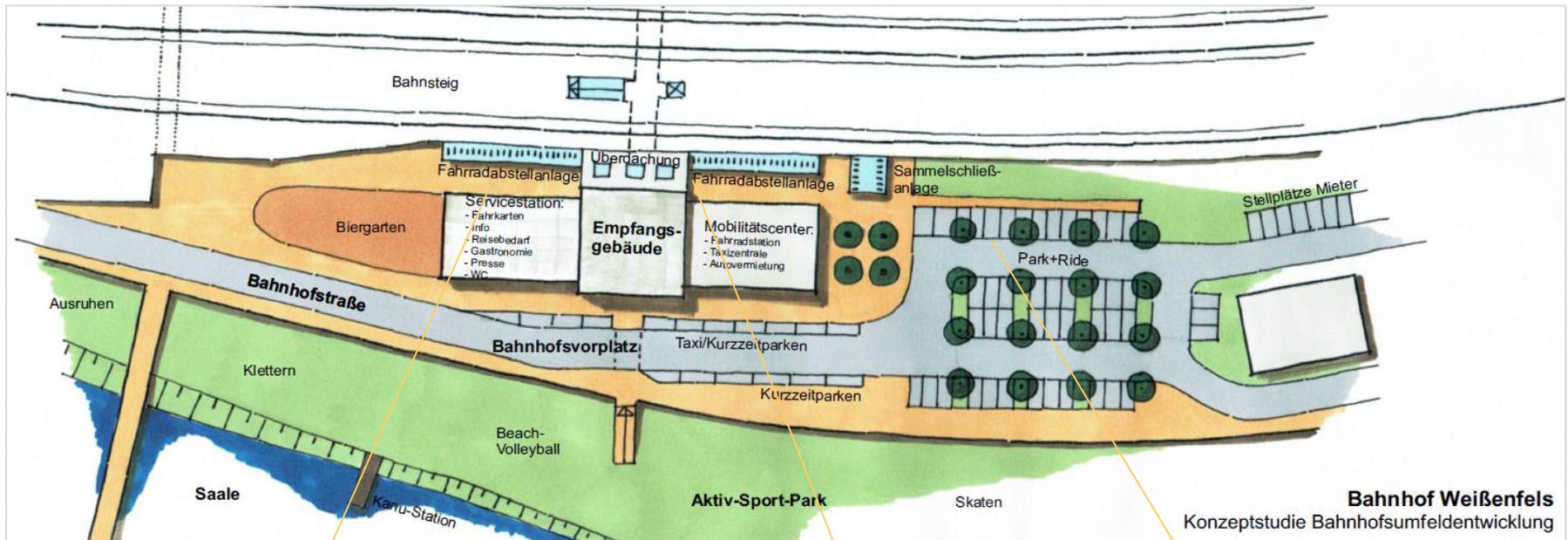
Innenräume im Obergeschoss

Grundsätzliche Nutzungsoptionen für Bahnhöfe in Sachsen-Anhalt



Bahnhof Weißenfels

Konzeptskizze 2016 als Masterplan



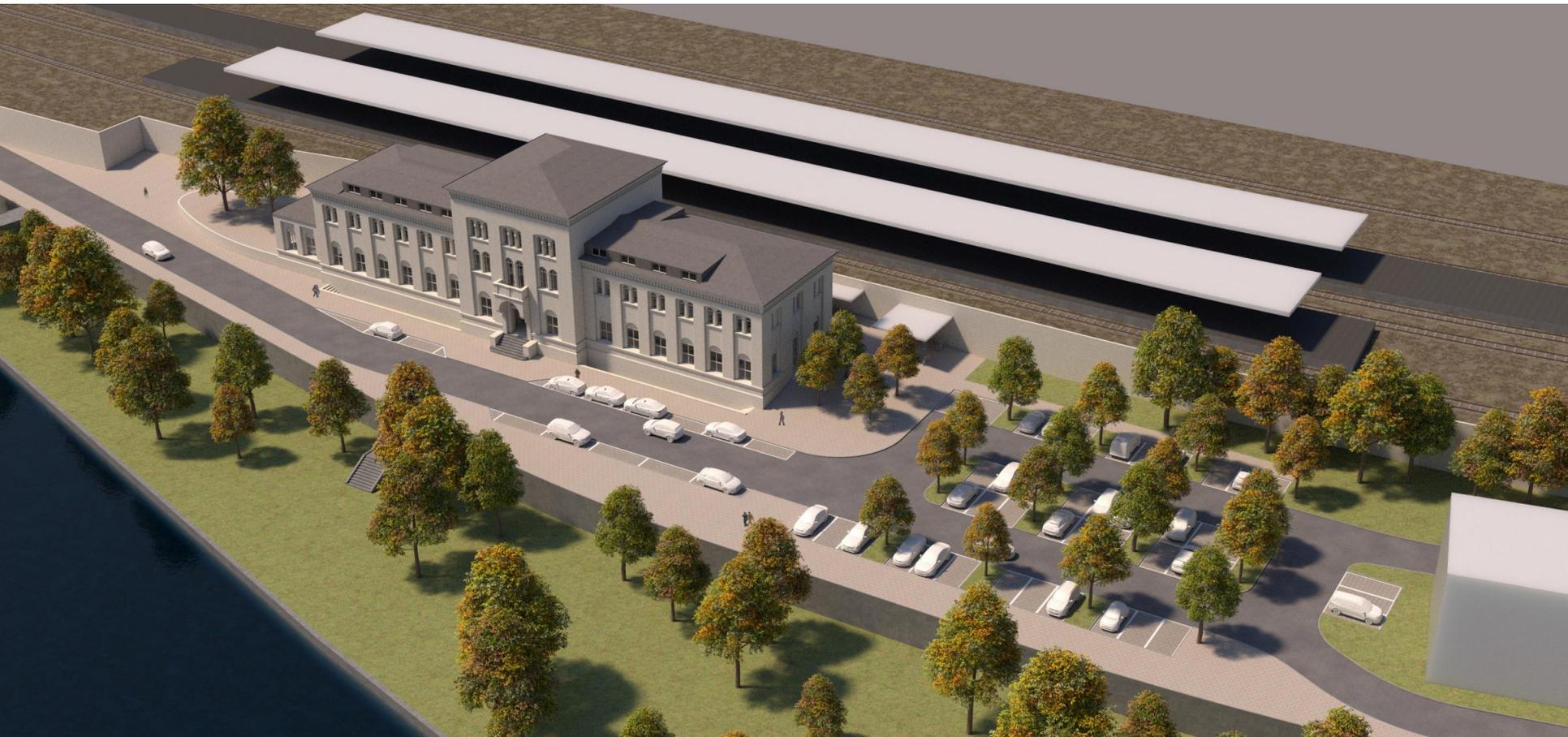
Rückbau Querhalle zwischen historischem Bahnhofsgebäude und Bahndamm (Entkopplung der Bausubstanz), moderne Überdachung zwischen Gebäude und Unterführung

Rückbau ehem. Postbahnhof
Neubau von P+R-Plätzen

Radabstellanlagen am Zugang zur Unterführung, Aktiv-Sport-Park zwischen Bahnhof und Saale

Bahnhof Weißenfels - Zielkonzept

Der ehemalige Postbahnhof wird zugunsten von P+R-Plätzen zurückgebaut.



Bahnhof Weißenfels - Zielkonzept

Die Querhalle wird durch offene, teilweise überdachte Flächen ersetzt.



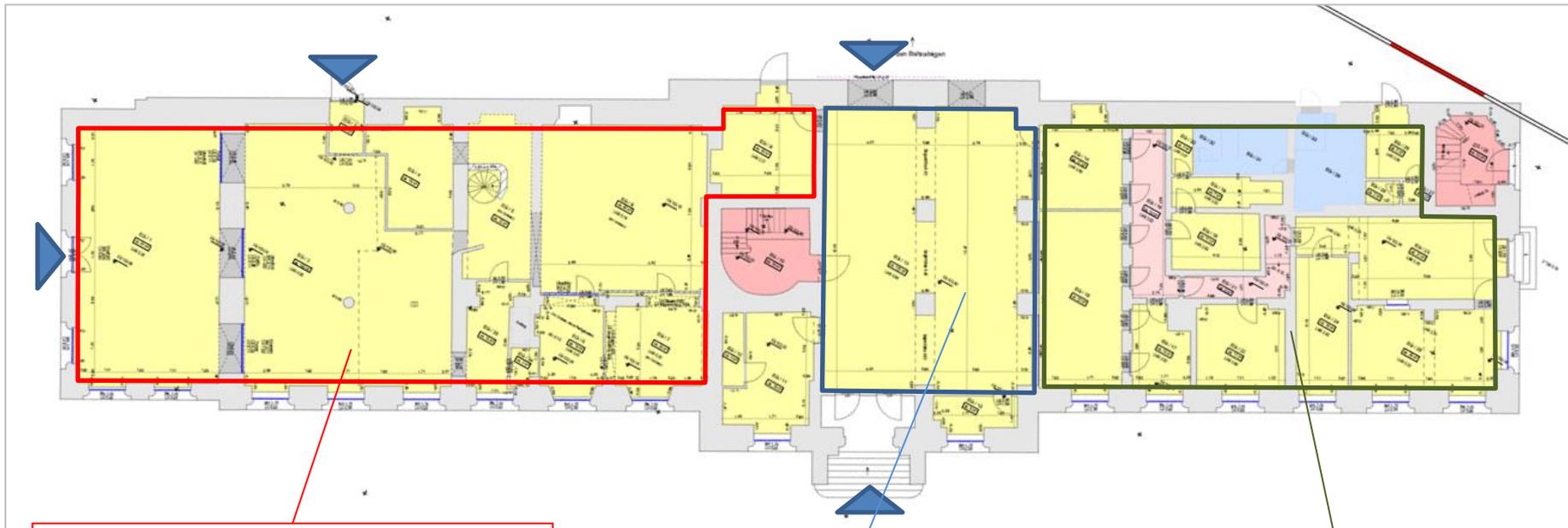
Bahnhof Weißenfels - Zielkonzept

Am Westgiebel entsteht ein Gebäudezugang mit schattigen Freiflächen im Bereich des ehemaligen Biergartens. Dieser kann reaktiviert werden.



Bahnhof Weißenfels

Konzeptgrundriss für das Erdgeschoss (Zielzustand)



330 m²

Mein Takt-Servicestation

- Ticketverkauf, ÖV-Beratung
- Tourismus-Information
- Barrierefreies WC
- Café/Bistro mit Zugang zum Außenfreisitz
- Wartelounge mit W-LAN
- Co-Working-Bereich

125 m²

Bahnhofshalle

Durchwegung zwischen
Vorplatz und Bahnsteigseite

195 m²

Aktiv-Areal, z.B.

- Radverleih/-service
- Boots-/Kanustation
- Bastlerwerkstatt
- Jugendtreff
- Vereinsräume

Bahnhof Weißenfels

Grundrisse / Nutzungen für die Obergeschosse



ca. 700 m²

1. Obergeschoss
Büro
Co-Working
Hostel



175 m² +
Ausbaureserve

2. Obergeschoss
Büro
Co-Working

Co-Working als neue Nutzungsperspektive



Beispiel Co-Working im
Bahnhofsgebäude Jena West
www.kombinat01.de

Fotos: kombinat01

Leistungen:

- Gemeinschaftsbüros (flex desks)
- Einzelbüros (fix desks)
- Meetingräume
- Veranstaltungsraum
- Moderne Büroinfrastruktur
- Hochleistungsfähige Breitbandversorgung
- Bar/Bistro und guter Kaffee (innen & außen)
- Community-Building für die Nutzer und Kunden
- Seminare und Veranstaltungen

Zielgruppen:

- lokale Unternehmen mit Erweiterungsbedarf
- Unternehmen, die sich hier ansiedeln wollen und eine Startinfrastruktur benötigen
- Unternehmen, deren Mitarbeiter in der Region wohnen und die diesen einen hochwertigen Arbeitsplatz am Wohnort bereitstellen wollen
- Unternehmen aus den nahen Ballungsräumen, die zeitweise in kreativer Umgebung (Weltkulturerbe, Natur) arbeiten wollen
- Beschäftigte im Homeoffice
- Gründer, Selbständige und Kreativarbeiter, die ohne hohe Fixkosten arbeiten wollen und Community schätzen

Förderung/Finanzierung

Die Stadt Weißenfels hat das Projekt Bahnhofsgebäude im Dezember 2019 für das REVITA-Programm des Landes angemeldet. Dabei werden Gesamtausgaben von 4.010 T€ veranschlagt, wovon 2.528 T€ in den Jahren 2022 – 2024 gefördert werden sollen. Der Anmeldung lag ein Konzept bei.

REVITA-Förderung

- Revitalisierung von Bahnhofsgebäuden in Sachsen-Anhalt
- Fördergeber: NASA GmbH
- Förderempfänger: Kommunen, kommunale Gesellschaften, private Unternehmen
- förderfähig: Modernisierung Gebäudehülle, öffentliche Bereiche wie Mobilitätszentrale, Wartebereiche, WC, touristische Infopunkte, Zugangsflächen sowie Grunderwerb, Planungsleistungen
- Fördersatz: bis zu 80% der zuwendungsfähigen Kosten
- darüber hinaus: laufende Mitfinanzierung der Mein-Takt-Servicestation (Fahrkartenverkauf, Kundenberatung, Wartebereich, WC) durch das Eisenbahnverkehrsunternehmen als Ankermieter

Mit dem Beschluss zum **Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen** besteht seit 2021 unabhängig davon die Möglichkeit, geeignete Projekte der Wirtschafts- und Tourismusedwicklung sowie im Mobilitäts- und Infrastrukturbereich im Burgenlandkreis darüber zu fördern. Der Fördersatz beträgt bis zu 90%. Vorbild kann hierbei die geplante Revitalisierung des ähnlich strukturierten Bahnhofsgebäudes Naumburg (Saale) sein, für das derzeit ein Förderantrag eingereicht ist.

Investitionsrechnung (I)

Die vorläufige Investitionsrechnung orientiert sich an der Projektanmeldung der Stadt im REVITA-Programm und dient einer groben Einschätzung der Wirtschaftlichkeit. Sie ersetzt nicht die noch ausstehenden detaillierten Kosten- und Erlösrechnungen der nächsten Planungsphasen.

Schritt 1: Kalkulation der Nutzungs-/Mieteinheiten sowie der Mieterlöse

Position					€ p.a.
Ertrag	NF m ²	NKM €/m ² NF	öffentlicher Flächenanteil	€ / Monat	€ / Jahr
Mieteinheit 1: EG, Mein-Takt-Servicestation	330,0	8,00	100%	2.640,00	31.680
Mieteinheit 2: EG, Aktiv-Areal	195,0	5,00	50%	975,00	11.700
Mieteinheit 3: EG, Bahnhofshalle	125,0	-	100%	-	0
Mieteinheit 4: OG1 und OG 2; Büros, Co-Working, Hostel	875,0	5,00	0%	4.375,00	52.500
vermietete Kellerflächen	-	1,00	0%	-	0
Dienstleistungszuschuss der Kommune (WC, Tourismusinfo etc.)				-	0
Dienstleistungszuschuss der DB (Reinigung, Winterdienst etc.)				-	0
Summe Erlöse	1525,00			7.990,00	95.880
Summe Erlöse inkl. Risiko Mietausfall		5,00%			91.086

Investitionsrechnung (II)

Schritt 2: Kalkulation der Bau- und Planungskosten inklusive des Grunderwerbs

Unterstellt wird hier eine Berücksichtigung der Mehrwertsteuer, da im Fall der Stadt als Bauherr keine Abzugsberechtigung der Umsatzsteuer besteht.

<i>Baukosten nach Bruttogrundflächen</i>	<i>m² BGF</i>	<i>Kosten/m²</i>			
Kellergeschoss	0	0	0		
Erdgeschoss	1050	929	975.009		
Obergeschoss 1	1050	929	975.009		
Obergeschoss 2	300	929	278.574		
Dachgeschoss	0	0	0		
Nebenanlagen (Nebengebäude, Außenanlagen, Erschließung)	0	0	400.000		
Summe (ohne Baunebenkosten)			2.628.600		
Baukosten Gebäude					2.628.600
davon: Kosten für die Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Rückbau)	57,5%				1.511.445
Baunebenkosten (% von Baukosten)	25%				657.150
Grunderwerb inkl. Nebenkosten des Grunderwerbs					100.000
Ausstattung/Mobiliar					0
Anschaffungs- und Herstellungskosten gesamt netto					3.385.750
Mehrwertsteuer (19% der Herstellungskosten)	1				624.293
Anschaffungs- und Herstellungskosten gesamt brutto					4.010.043

Investitionsrechnung (III)

Schritt 3: Finanzierungsplanung durch Fördermittel, Drittmittel und Eigenmittel

Dargestellt ist die angemeldete Förderung aus dem REVITA-Programm, zuwendungsfähig ist die Gebäudehülle inkl. Rückbau und der Innenausbau für die fahrgastrelevanten Nutzungseinheiten. Die Stadt geht zudem von einer Drittbeteiligung (Mieter) in Höhe von 250.000 € sowie einer anteiligen Fremdkapitalfinanzierung aus.

Anschaffungs- und Herstellungskosten gesamt brutto					4.010.043
Fördermittel: REVITA Sachsen-Anhalt					
zuwendungsfähige Kosten für Gebäudehülle	Hülle vollständig zuwendungsfähig?		1		1.798.620
zuwendungsfähige Kosten für weitere Baukosten	zuwendungsfähig: Fahrkartenverkauf/Info, Wartebereich, öffentliches WC, Erschließungsanteil	anteilige Fläche (m ²)	552,5		481.640
zuwendungsfähige Kosten für Ausstattung/Mobiliar					0
zuwendungsfähige Kosten für Grunderwerb					100.000
Zuwendung Baukosten			80%		1.824.208
Zuwendung Ausstattung/Mobiliar			80%		0
Zuwendung Grunderwerb			80%		80.000
Zuwendung Planung			80%		625.607
Zuwendung gesamt			63%		2.529.815
Eigenanteil Projektträger					476.052
nicht zuwendungsfähige Kosten					1.004.176
Beteiligung Dritter					
Zuwendung					250.000
Summe Fördermittelzuwendungen			69,3%		2.779.815
Summe Eigenanteile					476.052
Eigenfinanzierungsbedarf (Gesamtkosten - Zuwendungen)					1.230.228
Eigenfinanzierung aus Eigenkapital					600.000
Eigenfinanzierung aus Fremdkapital					630.228

Investitionsrechnung (IV)

Schritt 4: Kalkulation des Aufwandes und des Projektsaldos

Der jährliche Aufwand inklusive Abschreibungen wird den Erlösen (Schritt 1) gegenübergestellt. Für die derzeit angesetzten Parameter ergibt sich ein leicht positives jährliches Saldo.

Aufwand	€	%			€/ Jahr
Instandhaltung auf Baukosten	3.128.034	1,00%		der Baukosten p.a.	31.280
nicht umlagefähige Betriebskosten (m²)	4,00		125	BetrK je Monat	6.000
Verwaltung (Anzahl Mieteinheiten)	250		3,00	je Mieteinheit p.a.	750
Abschreibung des Modernisierungsaufwandes (HK ohne Grunderwerb)			40,0	Nutzungsdauer (Jahre)	97.751
Auflösung Sonderposten (Fördermittel)			40,0	Nutzungsdauer (Jahre)	-69.495
Zinsaufwand Fremdkapital		2,5%		Zinssatz	15.756
Summe Aufwand					82.042
Projektsaldo Kosten / Erlöse (vor Steuern)					9.044
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital					1,5%
Projektsaldo Kosten / Erlöse (vor Steuern, ohne Abschreibung)					37.300
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital (ohne Abschreibung)					6,2%

Der Weg zum Zielkonzept

Das Bahnhofsgebäude verfügt über ausreichend Flächenpotenziale, um viele Nutzungsoptionen unter einem Dach zu ermöglichen. Co-Working, Hostel, Bistro und touristische Angebote ergänzen sich hervorragend und profitieren voneinander. Der Bahnhof wird zum Arbeits- und Begegnungsort.

Die Rahmenbedingungen sind günstig: die gute Bausubstanz, die attraktive Verkehrsanbindung und die Lage in der Strukturstärkungsregion mit entsprechenden Fördermöglichkeiten bieten große Chancen. Das Projekt kann schrittweise entwickelt werden.

Jede Idee benötigt jedoch seriöse und langfristige Mieter und Nutzer. In einem **Interessenbekundungsverfahren** kann die Stadt das Objekt präsentieren und örtliche Unternehmen/Betreiber suchen. Erst mit konkreten Nutzern sollte die Detailplanung der Gebäudemodernisierung weitergeführt werden, um Ressourcen effektiv zu nutzen und Fehlplanungen zu vermeiden. Die Stadt braucht Sicherheit, dass die Investitionen nachhaltig sind und die Gebäudeunterhaltung auch dauerhaft wirtschaftlich gewährleistet ist.

Die Gebäudeplanung inklusive der Planung der Haustechnik muss so flexibel sein, dass zukünftige Nutzungsänderungen möglich sind und zu keinen weiteren umfassenden Substanzveränderungen führen.

Zwischennutzung

Die Revitalisierung des Bahnhofsgebäudes soll sich in zwei Phasen vollziehen: der dargestellte Zielzustand kann erst in Betrieb gehen, wenn das Bahnhofsgebäude von der Innenstadtseite wieder erreichbar ist (dies wird 2023/24 aufgrund des Neubaus und Sperrung der Saalebrücke nicht möglich sein). Zudem muss sich dann die Erneuerung der Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes als weiteres Projekt der Stadt im Schnittstellenprogramm des Landes anschließen. Parallel können hierbei die Rückbauarbeiten und die bauliche Modernisierung des Bahnhofsgebäudes erfolgen.

Bis dahin – also für derzeit etwa 3-4 Jahre – besteht die Möglichkeit der Zwischennutzung des Gebäudes. Diese kann in zwei Teilen erfolgen:

- Die ehemalige Mitropa-Fläche im Erdgeschoss kann durch und mit den interessierten Jugendlichen und einem Träger der Jugendsozialarbeit hergerichtet werden. Die Stadt/WVV rechnet hier mit Kosten in Höhe von ca. 25.000 €, auch für die Wiederinbetriebnahme der WC-Anlage auf der gegenüberliegenden Seite der Querhalle (Nutzungsvertrag mit DB erforderlich). Im Rahmen des geplanten Jugendcamp im Oktober 2021 können die Jugendlichen in Eigenleistungen die Räume gestalten, anschließend sind hier Veranstaltungen möglich.
- Für die Zwischennutzung der Obergeschosse wurde eine Kooperation der Stadt mit dem Verein Haushalten e.V. aus Leipzig vorbereitet, ein Entwurf des Kooperationsvertrags liegt vor. Notwendig ist die Ertüchtigung der Räume, hierzu bereitet die Stadt/WVV aktuell eine Kostenaufstellung vor. Der Verein verfügt über ein Netzwerk aus Unternehmen, Vereinen, Kreativarbeitern und Privatpersonen, die im Ballungsraum Halle/Leipzig Räume für Unternehmensgründungen und –erweiterungen sowie neuen **Wohn- und Arbeitskonzepten (u.a. Co-Working)** suchen. Im besten Fall entwickeln sich hieraus langfristige Mietverhältnisse.
- Beide Ansätze können sich gegenseitig befruchten und überschneiden. Jugendliche können dabei mit Unternehmen/Gründern zusammenkommen und ggf. dauerhafte Nutzungen etablieren. Das Beratungsnetzwerk GründerKids e.V. in Magdeburg wurde hierzu angesprochen und steht für Unterstützung bereit.

Nächste Schritte / Zeitplan

Zwischennutzung 2022-25

- Vorbereitung einer Projekt-/Betreiberstruktur für den Jugendtreff
 - Bauliche Herrichtung der ehem. Mitropa-Räume
 - Klärung WC-Nutzung
 - Durchführung des Jugendcamps

 - Ermittlung der Maßnahmen/Kosten für die Ertüchtigung der OG
 - Klärung baurechtliche Belange (Abgrenzung zur Bahnfachplanung)
 - Abschluss der Kooperationsvereinbarung zur Zwischennutzung der OG

 - Vorbereitung von Kooperationen mit den Eisenbahnfreunden e.V. und der vhs Volkshochschule (z.B. Maker-Space, Seminare etc.)
- > Stadt/sozialer Träger/Jugendliche
 - > Stadt/WWW
 - > DB S+S/Stadt
 - > MLV/sozialer Träger/Stadt

 - > Stadt/WWW
 - > Stadt/Bahnstadt, ggf. EBA
 - > Stadt/haushalten e.V.

 - > Träger/Stadt/Eisenbahnverein/vhs

Zielkonzept bis 2025/26

- Beauftragung von Planungsleistungen (Objektplanung, Fachplanungen)
 - Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens zur Mietersuche
 - Bildung und Steuerung einer Arbeitsgruppe Bahnhof

 - Prüfung Fördermittelkonzept (REVITA, StStG)
 - Erarbeitung eines Betreibermodells und des Wirtschaftsplans

 - Beauftragung von Planungsleistungen für das Bahnhofsumfeld

 - Genehmigungsphase und bauliche Realisierung bis 2025/26
- > Stadt
 - > Stadt/externer Dienstleister
 - > Stadt, Stadtrat, NASA, DB, weitere Partner

 - > Stadt/NASA
 - > Stadt/WWW

 - > Stadt, Förderung durch NASA

Summary

Weißenfels railway station

Weißenfels is a mid-size town with 40.000 inhabitants in the south of Saxony-Anhalt. A lot of regional train-lines connect the town with the cities Halle, Leipzig, Erfurt, Zeitz and Jena. About 3.000 passenger per day frequent the station. The city of Weißenfels aquired the station building in 2016. The historic building was built in the 1880er and include about 4.000 square metres space (currently only 400 square metres are used).

Feasibility study

The results of this study are:

- description of the actually situation and the potencial of the location
- ideas and a using model for the building and the surrounding
- visualisation of the planning model
- compilation of costs for modernization, financing and funding regarding public budgets
- time-table for the next steps and tasks

YOUMOBILE and interim use

The EU-project YOUMOBILE supports the developement of the station. Young people created a lot of ideas for using the empty rooms. Now is time for the practically realization: the city of Weißenfels will provide a part of the building for meeting points and a club. During a campweek in autumn 2021 the young people will renovate the rooms.

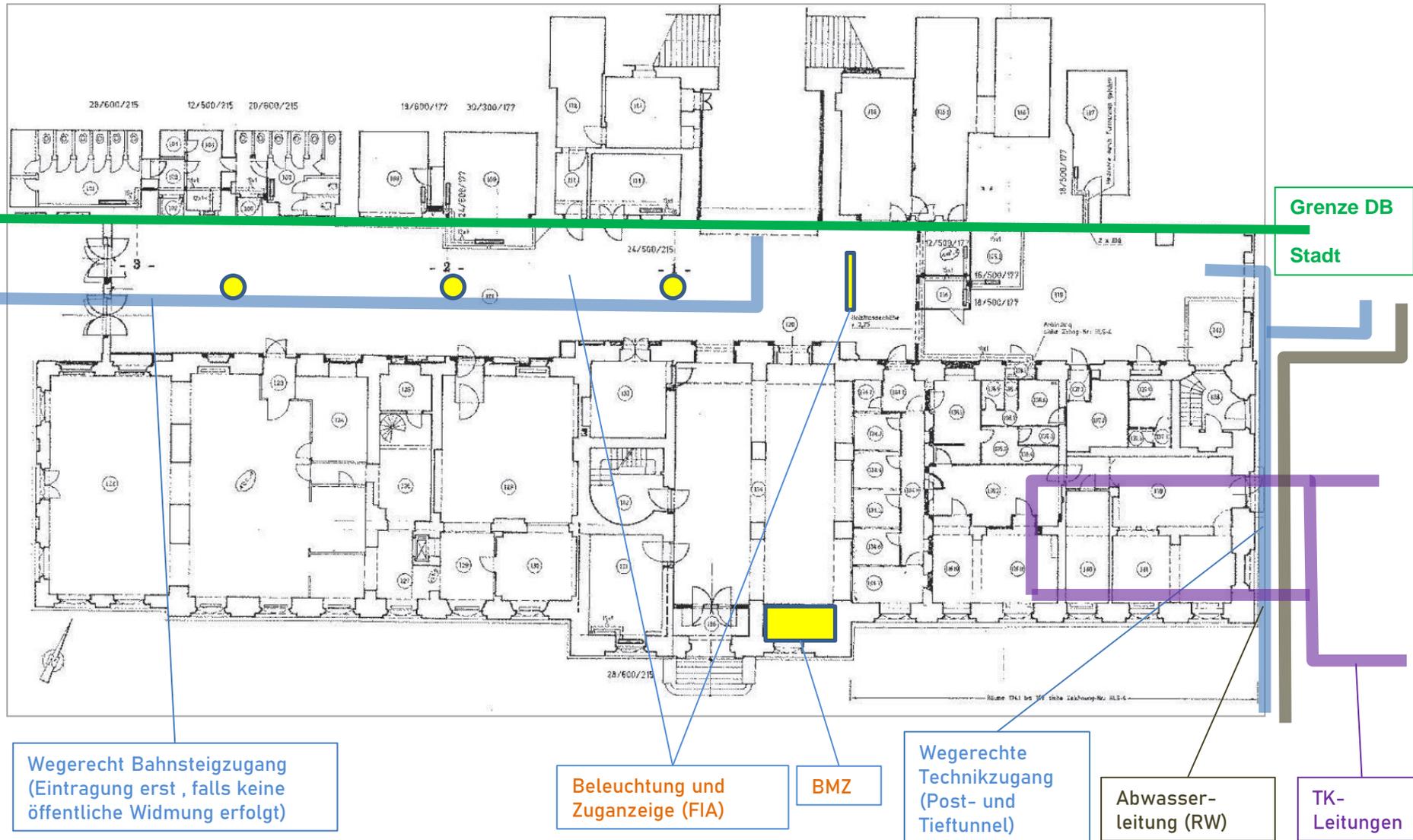
Anhang: Bahnhof Weißenfels

bahntechnische Anlagen im Bereich des Bahnhofsgebäudes



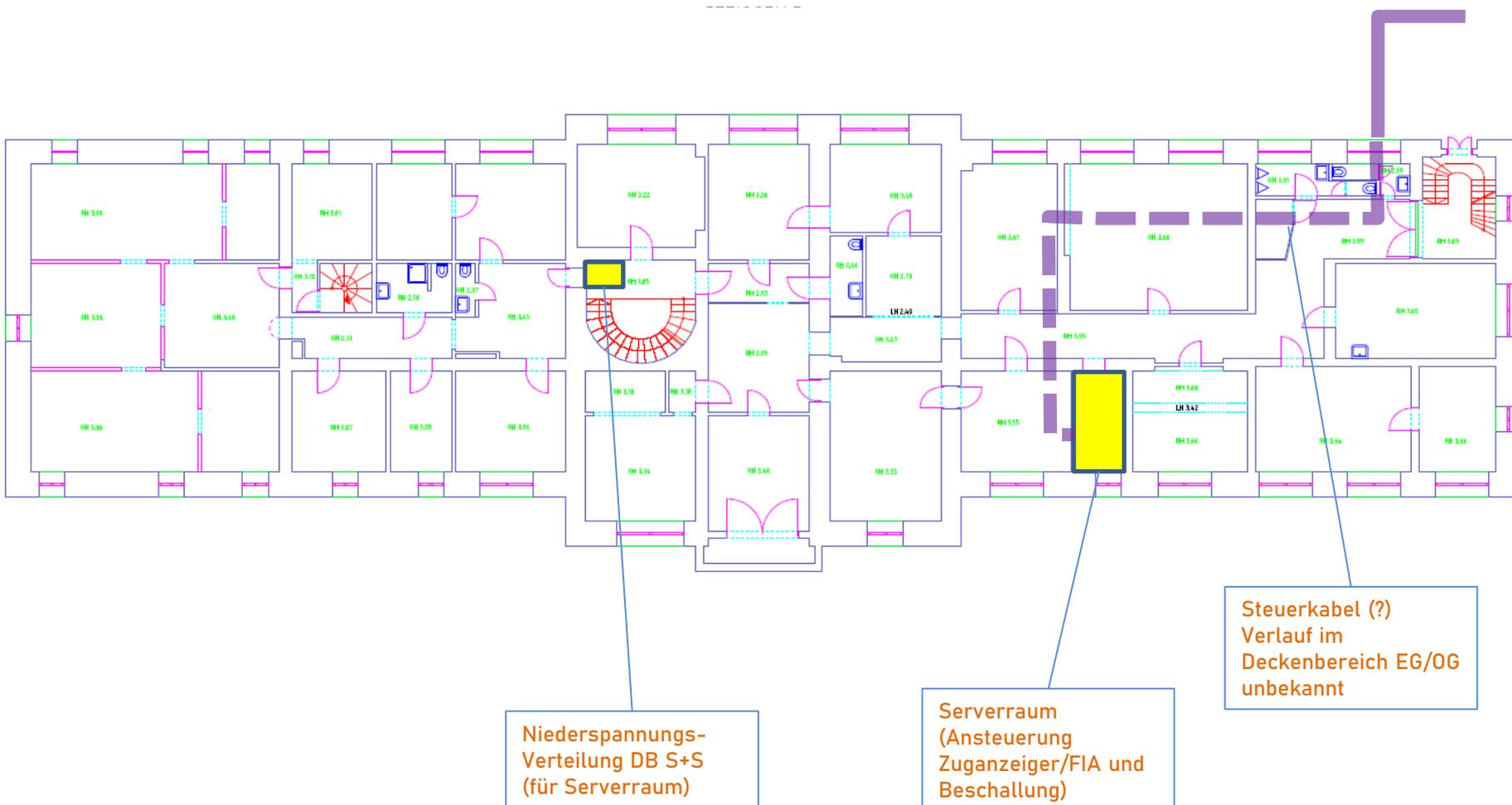
Baurecht / Bahntechnik

Bestand an bahntechnischen Anlagen im Gebäude – Erdgeschoss



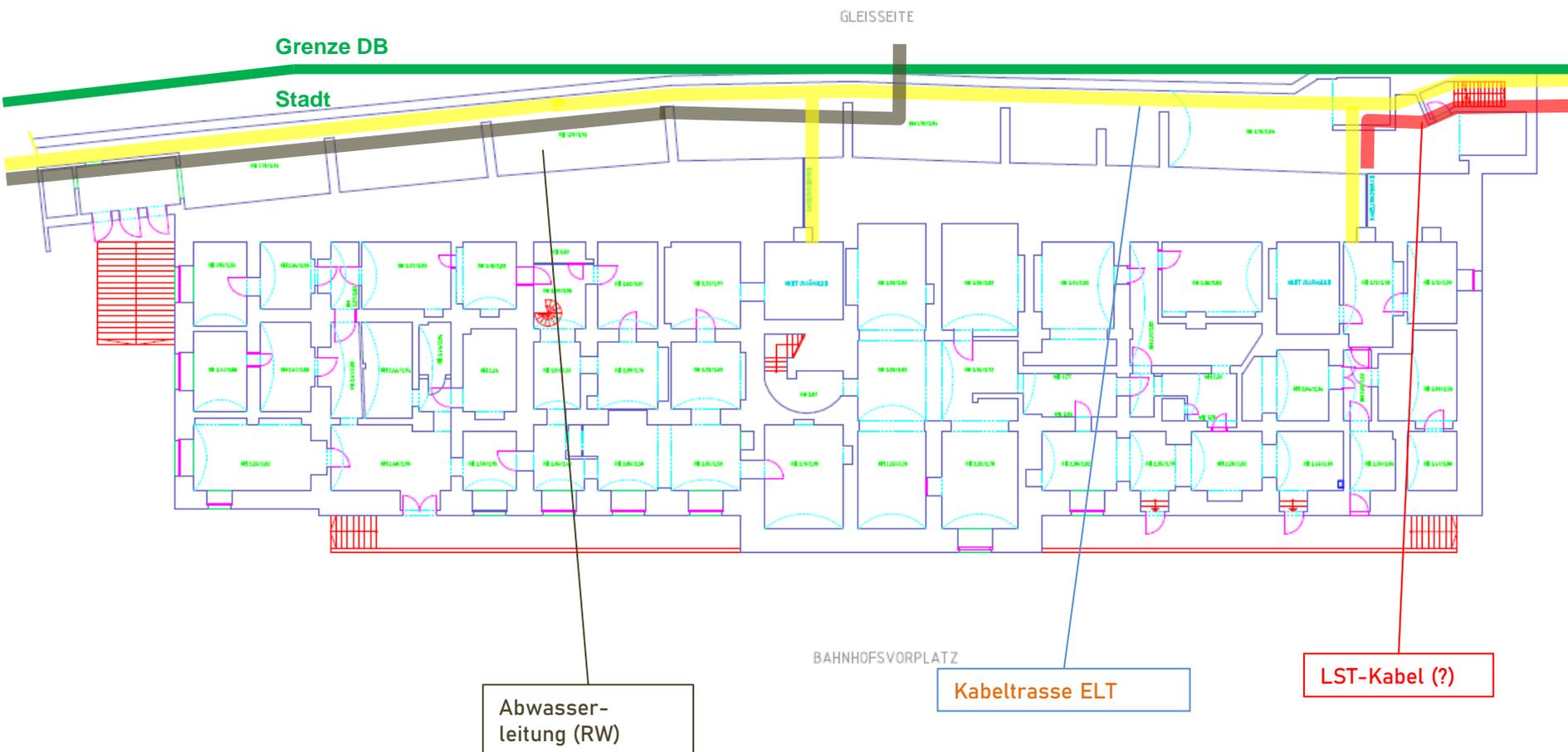
Baurecht / Bahntechnik

Bestand an bahntechnischen Anlagen im Gebäude - Obergeschoss



Baurecht / Bahntechnik

Bestand an bahntechnischen Anlagen im Gebäude - Kellergeschoss



Baurecht / Bahntechnik

Bestand an bahntechnischen Anlagen im Gebäude - Fotos



Erdgeschoss:

- Zugang zum Post- und Tiertunnel
- Brandmeldezentrale (BMZ)

Obergeschoss:

- Serverraum
- Kabeleinführung Richtung Posttunnel

Kellergeschoss:

- Kabeltrasse im Tiertunnel
- Regenentwässerung im Tiertunnel

Auftraggeber:

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt
Referat 43 – Demografische Entwicklung und Prognosen
Turmschanzenstraße 30, 39114 Magdeburg
Telefon (0391) 567-7523
eMail: clemens.esser@sachsen-anhalt.de

Bearbeitung:

Agentur BahnStadt GbR
Stephan Wilhelm, Jonas Dittrich
Bötzowstraße 38, 10407 Berlin
Telefon (0163) 266 54 02
eMail: wilhelm@bahnstadt.de