

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Kultur und Tourismus

17.06.2020

Öffentliche Sitzung**V104/2020**

Vorlage
an den Rat
über den Verwaltungsausschuss
und den Ausschuss für Tourismus und Kultur

Sanierung und Nutzung des Helmstedter Bahnhofgebäudes

Es wird Bezug genommen auf die V43 vom 19.1.2018, die V 172/18 vom 1.11.2018 und die V197a/18 vom 12.11.2018.

Der Rat stimmte in seiner Sitzung am 29.11.2018 dem Ziel zu, eine gemeinsame touristische Mobilitätszentrale für die Landkreise Helmstedt und Börde im Helmstedter Bahnhofsgebäude als Zeitreisebahnhof (touristisches Erlebniszentrum) einzurichten. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Projektförderantrag zu stellen, sobald die weiteren positiven Willensbekundungen der beteiligten Landkreise, Städte und Samtgemeinden hierfür vorliegen.

Der aktuelle Sachstand und die in der Zwischenzeit erfolgten Abstimmungen zum weiteren Verfahren stellen sich wie folgt dar:

Sachstand länderübergreifendes Tourismuskonzept / Umsetzung einer gemeinsamen touristischen Mobilitätszentrale für die Landkreise Helmstedt und Börde

Das aktuelle länderübergreifende Tourismuskonzept der Landkreise Helmstedt und Börde und der Gemeinde Cremlingen empfiehlt die Gründung eines neuen touristischen Elm-Börde Verbundes. Dafür braucht es eine zentrale Stelle im Kooperationsgebiet. Das Konzept unterstützt die Überlegung, diese Tourismus- und Mobilitätszentrale „Elm-Börde“ im Helmstedter Bahnhof zu integrieren.

Situation im Landkreis Helmstedt

Es liegen positive Willensbekundungen vom Landkreis Helmstedt, der Stadt Königslutter, der Stadt Schöningen, der Samtgemeinde Grasleben, der Samtgemeinde Velpke und der Gemeinde Lehre hinsichtlich der Planungen zur Einrichtung einer gemeinsamen touristischen Mobilitätszentrale für die Landkreise Helmstedt und Börde im Helmstedter Bahnhofsgebäude vor. Vorbehaltlich einer gesicherten Finanzierung werden sich die Einrichtungen an der Projektumsetzung beteiligen. Der regionale Konsens im Landkreis Helmstedt ist insofern weitgehend gegeben.

Situation im Landkreis Börde

Am 29.01.2020 fand eine Beratung zum Thema Tourismuskonzept / Verbandsgründung „Elm-Börde“ mit allen hauptamtlichen Bürgermeister der Landkreise Helmstedt und Börde beim Landkreis Börde statt. In dieser Beratung wurde erneut über die Finanzierung des neuen Tourismusverbandes diskutiert.

Am Ende dieser Sitzung war deutlich, dass die Gemeinden aus Niedersachsen und ein Teil der Gemeinden in Sachsen-Anhalt den neuen Tourismusverband mit einer hohen finanziellen Summe ausstatten wollen und daher die ursprüngliche Finanzierung von 1,50 € pro Einwohner je Landkreis und 1,00 € pro Einwohner je Gemeinde ihre favorisierte Variante wäre.

Einige Gemeinden des Landkreises Börde halten jedoch lediglich eine geringere finanzielle Beteiligung von maximal 0,50 € pro Einwohner je Gemeinde für möglich. Eine Verbandsgemeinde lehnt eine Beteiligung gänzlich ab. Der Landrat des Landkreises Börde stellte klar, dass der Landkreis Börde für die Haushaltsjahre 2020/2021 keine finanziellen Mittel für einen neuen Verband eingeplant hat. Der Landrat des Landkreises Helmstedt erklärte, dass sowohl der Landkreis als auch die Gemeinden in Niedersachsen die finanziellen Mittel in ihren Haushalten eingeplant haben und über genügend finanzielle Mittel verfügen, ihren Anteil am neuen Tourismusverband zu leisten. Angeregt wurde die Prüfung der anteiligen Finanzierbarkeit des neuen Verbandes aus den Mitteln des Bundes (90 Mio. €) für den Strukturwandel der Kohleregion Helmstedt sowie den Mitteln aus dem Fonds „Morsleben“ (400.000 €). Nach Prüfung dieser Variante muss festgehalten werden, dass es nicht möglich ist, die Finanzierung so zu sichern.

In seiner Sitzung am 26.02.2020 kam der Kreistag des Landkreises Börde zu folgendem Schluss:

- a) Unter Berücksichtigung der Haushaltsberatungen zum Doppelhaushalt 2020/2021 und der nicht geplanten Finanzmittel kann der Landkreis Börde kein einzahlendes Mitglied in dem zu gründenden Tourismusverband werden.
- b) Der Landkreis Helmstedt wird den neuen Tourismusverband eigenständig – voraussichtlich dann unter einer anderen Namensgebung (nicht Elm-Börde) – gründen.
- c) Jede Gemeinde im Territorium des Landkreises Börde, welche im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung einen Beitritt zum neuen Verband beabsichtigt, wird durch den Landkreis Börde unterstützt.
- d) Um dennoch die Möglichkeit einer gemeinsamen Arbeit zu gewähren, ohne jedoch die vollständigen Mitgliedskosten zu tragen, überprüft die Kreisverwaltung im Rahmen ihrer Stellenentwicklung, ob der Landkreis Börde dem neuen Verband für zwei Jahre eine Personalplanstelle zur Verfügung stellen kann. Dabei ist festzuhalten, dass der Landkreis kein Personal abordnet, sondern nur die finanziellen Mittel der Planstelle (welche im Stellenplan des Landkreises Börde für diese Zeit unbesetzt bleibt) zur Verfügung stellt.

Weiteres Vorgehen

Der Landkreis Helmstedt beabsichtigt nun, mit allen an einer Kooperation interessierten kommunalen Gebietskörperschaften aus Sachsen-Anhalt und Niedersachsen das weitere Vorgehen zur Gründung eines gemeinsamen touristischen Verbandes einschließlich dessen künftige Finanzierung zu erörtern und im Zusammenhang mit den Haushaltsplanungen für 2021 ff. abzuschließen.

Weiteres Vorgehen zur Nachnutzung des Bahnhofgebäudes

Ziel bleibt es, im zentralen Hauptteil des Bahnhofgebäudes eine in einem modernen und ansprechenden Ambiente gestaltete barrierefreie Empfangshalle mit den Bereichen Mobilitäts- und Tourismuszentrale einzurichten. Dabei sollte die Mobilitätszentrale die Informationsangebote und Fahrkartenverkäufe des öffentlichen Personen-(Nah-)Verkehrs (DB, KVG, Verbundtarif Region BS, marego etc.) gebündelt vorhalten. Die Verwaltung verhandelt hierzu weiterhin mit der DB Vertrieb GmbH (derzeitiger Mieter im Helmstedter Bahnhofgebäude) und dem Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB, Aufgabenträger für den SPNV und ÖSPV).

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 29.11.2018 soll in der Empfangshalle darüber hinaus eine gemeinsame touristische Mobilitätszentrale für die Landkreise Helmstedt und Börde als „Zeit.Reise.Bahnhof“ (touristisches Erlebniszentrum) eingerichtet werden. Nach diversen Gesprächen und Anfragen bei hierfür in Frage kommenden Einrichtungen liegt der Verwaltung hierzu ein schriftliches Angebot zur Planung eines Zeit.Reise.Bahnhofes der Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften, Fakultät Verkehr-Sport-Tourismus-Medien, vom 9.7.2019 vor (siehe Anlage). Darüber hinaus zeigt sich ein Planungsbüro aus Braunschweig an den Nachnutzungsideen des Helmstedter Bahnhofes interessiert.

Die Verwaltung hat zur Finanzierung der grundhaften Sanierung des Bahnhofsgebäudes, zu Möglichkeiten der Finanzierbarkeit touristischer Gebäudebestandteile sowie der Einrichtung einer Mobilitätszentrale zahlreiche Gespräche unter Beteiligung des RGB mit dem Amt für Regionale Landesentwicklung Braunschweig (ARL BS), der Niedersächsischen Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG) und der N-Bank geführt. Im Ergebnis dieser Gespräche erscheint die Beantragung von Fördermitteln derzeit nicht sinnvoll, da

- es sich lediglich um sehr vage, gegenwärtig nur mündliche Förderprognosen handelt,
- im Falle von Förderzusagen die finanzielle Eigenbeteiligung trotzdem noch sehr hoch wäre und
- die geforderte zeitliche Fertigstellungsfrist bis spätestens 06/2022 baulich nicht realisierbar ist und auch eine Übernahme durch den künftigen Betreiber/noch zu gründenden neuem Tourismusverband zeitlich bis dahin unrealistisch ist.

Für eine fundierte Umsetzung aller Nachnutzungsmodelle und Konzeptideen stehen somit absehbar keine ausreichenden finanziellen Mittel zur Verfügung. Aus Haushaltskonsolidierungsgründen wurden bereits in den städtischen Haushalt 2020 keine Mittel dafür eingestellt. Aufgrund der aktuellen Einnahmeausfälle wird das städtische Defizit weiter steigen. Aus diesem Grund sollten auch im Jahr 2021 für die Nachnutzung des Bahnhofes keine Mittel in den städtischen Haushalt eingestellt werden, da sie zu einer weiteren Neuverschuldung der Stadt führen würden.

Aus Sicht der Verwaltung sollten daher unverzüglich Anstrengungen unternommen werden, für die Nachnutzung des Helmstedter Bahnhofs Dritte zu gewinnen. In Betracht kommen hierfür entweder potentielle Investoren oder Mieter. Diesen Ansatz hat die Verwaltung mit dem RGB und der bundesweit tätigen Agentur Bahnstadt erörtert.

Nutzungskonzept der Agentur Bahnstadt

Die Agentur Bahnstadt ist fokussiert auf die Entwicklung kleiner und mittelgroßer Bahnhöfe sowie ihrer Umfelder. Das Spektrum ihrer Tätigkeit reicht dabei von Machbarkeitsstudien bis zur technischen Projektplanung, von der Projektsteuerung über die Fördermittelakquisition bis zum Qualitätsmanagement.

Die Agentur Bahnstadt hat nach mehrfacher Besichtigung des Helmstedter Bahnhofsgebäudes und auf Grundlage des statischen Prüfungsergebnisses ein Nutzungskonzept für das Empfangsgebäude entwickelt (siehe anliegendes Exposé mit Wirtschaftlichkeitsberechnung). Die Planungsskizzen sehen im Erdgeschoss alle eine **Tourismus- und Mobilitätszentrale** von regionaler Bedeutung vor.

Favorisierte Nutzungsmöglichkeit ist die im Exposé dargestellte Variante 2. Sie beinhaltet im Erdgeschoss daneben Raum für **Gastronomie, Toiletten, einschl. Behinderten-WC und Wickelecke, sowie die zuvor vorgeschlagene alternativ mögliche Ausstellung von länderübergreifend, regionalen touristischen/kulturellen Projekt- und Veranstaltungsangeboten**.

Darüber hinaus könnte auch die städtische **Bücherei** in das Bahnhofsgebäude umziehen. Die Mietkosten der Bücherei für die derzeit angemieteten Räume in der Stobenstraße i.H.v. 2.236,80/mtl. könnten so dafür eingesetzt werden, die Investitionen in die Erneuerung des Bahnhofsgebäudes zu refinanzieren. Das Büchereiangebot hätte im Bahnhof auch für sonstige Besucher, Reisende und Touristen einen hohen Anziehungs-, Aufenthalts- und Informationswert. Eine im Spätsommer 2018 durchgeführte Umfrage unter den Nutzern der Stadtbücherei hat ergeben, dass ein Umzug in den Bahnhof überwiegend befürwortet wird. Die im Obergeschoss des Bahnhofsgebäudes freien Räumlichkeiten könnten als **Gewerbe-/Büroräume** vermietet werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Investoren-/ Mietersuche über die Agentur Bahnstadt und unverzügliche Erneuerung des Bahnhofsdaches

In der Agentur Bahnstadt, die seit Jahren bundesweit auf dem Gebiet der Bahnhofsgebäudenachnutzung aktiv ist, sieht die Verwaltung einen erfahrenen, professionellen Partner, über den im Zuge einer **öffentlichen Markterkundung** potentielle Investoren oder Mieter für das Helmstedter Bahnhofsgebäude gefunden werden können.

Grundlage hierfür ist die im anliegenden Exposé der Agentur vorgeschlagene **Nutzungsvariante 2**. Die Markterkundung wäre zu verbinden mit der Maßgabe, die Kernfunktionen Tourismus- und Mobilitätszentrale und ggf. auch die städtische Bücherei in dem Gebäude zu integrieren.

Weiterhin bereichert und belebt „**Mutti´s Bahnhofs Bistro**“ das Bahnhofsgebäude. Das dortige Angebot ist individuell, vielfältig und geschmackvoll und wird von den Besuchern angenommen. Die Betreiberin hatte in den vergangenen Wochen sehr unter den Beschränkungen in Folge der Corona-Eindämmung zu leiden; gleichwohl ist sie entschlossen, das Bistroangebot mit diversen Aktionen und Veranstaltungen über das Jahr verteilt wieder aufzunehmen und zu ergänzen.

Um die Nutzbarkeit des Gebäudes für das Reisezentrum und das Bistro nicht zu gefährden und um unabsehbare weitere Schäden an der Gebäudesubstanz zu verhindern ist es jedoch dringend erforderlich, die **Erneuerung des Dachs des Bahnhofsgebäudes** nicht länger aufzuschieben. Die vollständige Sanierung des abgängigen Daches einschließlich der Reparatur des Dachtragwerkes und der Schimmelsanierung beläuft sich nach der städtischen Kostenkalkulation auf rund 392.000 €. Die Maßnahme ist unabhängig von ggf. weiteren baulichen Um- bzw. Nachnutzungen zwingend im nächsten Jahr umzusetzen, die Planungen dafür sollen in 2020 erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Helmstedt schreibt die Sanierung und die künftige Bahnhofsgebäudenutzung im Wege einer Markterkundung öffentlich für potentielle Investoren oder zur Vermietung aus. Dabei ist der Betrieb einer Tourismus- und Mobilitätszentrale als wesentlicher Bestandteil zu gewährleisten.
2. Für die Dachsanierung des Bahnhofgebäudes werden im Haushalt 2021 investive Mittel i.H.v. 392.000 € eingestellt.

gez. Wittich Schobert

(Wittich Schobert)

Anlagen

Angebot „Zeit.Reise.Bahnhof“ der Ostfalia Hochschule

Nutzungskonzept / Planungsskizze und Wirtschaftlichkeitsberechnung der Agentur Bahnstadt

stefan küblböck · scharnhorststr. 7 · 38104 braunschweig

Stadt Helmstedt
Kultur und Tourismus
Frau Anja Kremling-Schulz
Markt 1
38350 Helmstedt

Prof. Dr. Stefan Küblböck
Scharnhorststraße 7
38104 Braunschweig
Telefon 0531 2196759
Mail: kueblboeck@tourismusloesungen.de

09.07.2019

ANGEBOT ZUR PLANUNG DES ZEIT.REISE.BAHNHOF

Liebe Frau Kremling-Schulz, lieber Herr Otto,

herzlichen Dank, dass Sie uns das spannende Projekt Tourismus- und Mobilitätszentrale Elm-Börde als Zeit.Reise.Bahnhof vorgestellt haben. Auf Basis unseres Gesprächs vom 19.06.2019 lassen wir Ihnen hiermit gerne ein Angebot zukommen. Wir hoffen, dass wir unseren Austausch und Ihre Vorstellungen in einen Prozess überführen konnten, in dem Sie sich wiederfinden.

Unser Vorschlag basiert auf fünf Modulen, die jeweils auf einen Kernaspekt konzentriert und sukzessive miteinander verbunden sind. In jede Phase der Planung möchten wir Sie auf dialogische Art einbeziehen, sodass Ihre Vorstellungen in der gesamten Dauer eingebettet sind und den Prozess leiten. Unsere Art des Planens basiert darauf, dass wir sowohl die Besonderheiten der Region anerkennen, die Wirkweise der touristischen Märkte fokussieren und stets die Konsequenzen (etwa in Bezug auf einmalige und fortlaufende Kosten, Personalbedarf, und Außenwirkung) herausarbeiten möchten, zu welchen eine Umsetzung des Projekts mutmaßlich führt.

Als **Vision** des Zeit.Reise.Bahnhofs sehen wir einen lebendigen und ästhetischen Ort, der zu Helmstedt passt und die Geschichte der Stadt widerspiegelt. Er strahlt auf die Region aus, stärkt ihre Wirtschaft und begeistert für sie. Bewohner der Stadt, Tagesbesucher und Übernachtungsgäste kommen gerne, sie erleben und erfahren, womit die Stadt weiter an Anziehungskraft gewinnt. Der Zeit.Reise.Bahnhof ist ein attraktiver Baustein der Destination Elm-Börde, der andere touristisch spannende Orte synergetisch miteinander vernetzt.

Unsere Untersuchung will nun prüfen, ob und auf welche Art und Weise diese Vision Wirklichkeit werden kann.

Unser Angebot ist als erster Vorschlag zu sehen, gerne sind wir bereit Alternativen mit Ihnen zu diskutieren und unser Angebot ggf. zu modifizieren, um Ihren Erwartungen noch gezielter entgegen zu kommen. Für entsprechende Gespräche stehen wir Ihnen ab Mitte August gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, das Projekt mit Ihnen weiter zu diskutieren und senden die besten Grüße,

Stefan Küblböck und Heinz-Dieter Quack

Aufgliederung der Module und Darlegung von Aufwand und Kosten für die Prozessbegleitung

Modul I: Kurzanalyse und Bewertung der Struktur regionaler Tourismusverbände	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung einer deskriptiven Matrix zur Darlegung von aktuellen Zuständigkeiten, Ausstattungen und Kompetenzen ▪ Konzeptionelle Diagnose von Redundanzen, Lücken und potenziellen Zielkonflikten ▪ Aufzeigen von Potenzial zur Steigerung der Effektivität der Verbände unter Berücksichtigung lokaler Vielfalt und Möglichkeit der Einflussnahme ▪ Inhaltliche Aufbereitung der Ergebnisse für einen Workshop in Modul IV. 	Pauschalhonorar: 3000,-
Modul II: Touristische regionalwirtschaftliche Analyse und Bewertung des ‚Zeit.Reise.Bahnhof‘	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recherche und kritische Sichtung relevanter Unterlagen wie das Tourismuskonzept für das Kooperationsgebiet Landkreis Börde, Landkreis Helmstedt und Gemeinde Cremlingen, Ideenpapiere, Masterpläne, regionale Entwicklungsgutachten ▪ Bewertung der Planungsstandes sowie vertiefte Herausarbeitung der möglichen Bedeutung des Zeit.Reise.Bahnhofs für der Region: Identifikation möglicher bestehender Potenziale, Herausforderungen sowie Zielkomplementaritäten und -konflikte, die bei der Umsetzung des Projekts Zeit. Reise.Bahnhof für die Region entstehen. Bei der Darlegung der Vernetzung und des Lückenschlusses beziehen wir uns insbesondere auf das Tourismuskonzept. ▪ Durchführung einer Zielgruppenanalyse und Kompatibilitätsprüfung zwischen Planungsobjekt und Region auf Basis von Sekundärforschung. Die Genauigkeit unserer Aussage hängt davon ab, welche Daten vorliegen bzw. recherchierbar sind. ▪ Recherche und Analyse touristisch relevanter Kennzahlen zu den betreffenden touristischen Destinationen auf verschiedenen Maßstabsebenen, insbesondere zum Elm-Lappwald und zur Stadt Helmstedt. ▪ Überschlagsmäßige Berechnung und interpretative Ableitung möglicher regionaler wirtschaftlicher und intagibler (z.B. Image, Identifikation, Kommunikation) Impulswirkungen auf Basis von Schätzungen und Szenarien. ▪ Inhaltliche Aufbereitung der Ergebnisse für einen Workshop in Modul IV. 	Pauschalhonorar 6000,-

Modul III: Touristische betriebswirtschaftliche Analyse und Bewertung des ‚Zeit.Reise.Bahnhof‘ mit Erarbeitung von Modifikationsvorschlägen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kritische Sichtung relevanter Unterlagen ▪ Einordnung der Eignung von Themen und ihrer geplanten Aufbereitung als touristische Attraktion ▪ Durchführung einer Standortanalyse und -bewertung ▪ Investitionskostenschätzung für die Umsetzung der Erlebnisausstellung ▪ Analyse und differenzierte Betrachtung möglicher Einnahmen durch den operativen Betrieb der tourismusrelevanten Bestandteile ▪ Aufzeigen möglicher alternativer Finanzierungsmöglichkeiten ▪ Durchführung einer Marktstudie auf Ebene der Zielgruppen mit Schätzung der Gravitation ▪ Differenzierte Schätzung der fortlaufenden Kosten ▪ Durchführung angemessener zusammenfassender betriebswirtschaftlicher Untersuchungen, wie Marktumfeld- und SWOT-Analysen ▪ Erarbeitung möglicher Umsetzungsszenarien ▪ Inhaltliche Aufbereitung der Ergebnisse für einen Workshop in Modul IV. 	Pauschalhonorar 6000,-
Modul IV: Begleitende Partizipations- und Integrationsmaßnahmen bei politischen Entscheidungsträgern und touristischen Akteuren	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Methodische und didaktische Vorbereitung von zwei Workshops ▪ Erstellung einer Empfehlungsliste für einzuladende Personen ▪ Moderation eines Workshops* für Akteure der Tourismuswirtschaft zur Umsetzung des Zeit.Reise.Bahnhofs und dessen Integration in die Destination mit Fotodokumentation und ggf. Protokoll als Ergebnissicherung ▪ Moderation eines Workshops* für Akteure aus Politik und Organisationen zur Umsetzung des Zeit.Reise.Bahnhofs und dessen regionalen Integration mit Protokoll und ggf. Fotodokumentation als Ergebnissicherung <p>*Hier gehen wir davon aus, dass der Auftraggeber die Räumlichkeiten und eventuell Verpflegung zur Verfügung stellt und die Einladung der Teilnehmern*Innen übernimmt.</p>	Pauschalhonorar 5000,-

Modul V: Ergebniszusammenfassung und Darlegung von Handlungsempfehlungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berichtlegung in Form von ca. 80 PPT-Folien, die alle Arbeitsschritte miteinander verknüpfen und in Beziehung setzen. ▪ Ableitung von konkreten Umsetzungsempfehlungen ▪ Mündliche (öffentliche) Präsentation der Ergebnisse 	Pauschalhonorar 3000,-
Gesamtpreis vor Steuern	23.000€
Zzgl. 19% Umsatzsteuer	4370 €
Endpreis	27.370€

Laufzeit: nach Vereinbarung und in Abhängigkeit von der Dynamik des Prozesses

Bearbeitung: Sämtliche Arbeitsschritte werden von Prof. Dr. Stefan Küblböck und Prof. Dr. Heinz-Dieter Quack mit Unterstützung für Zuarbeiten durchgeführt.

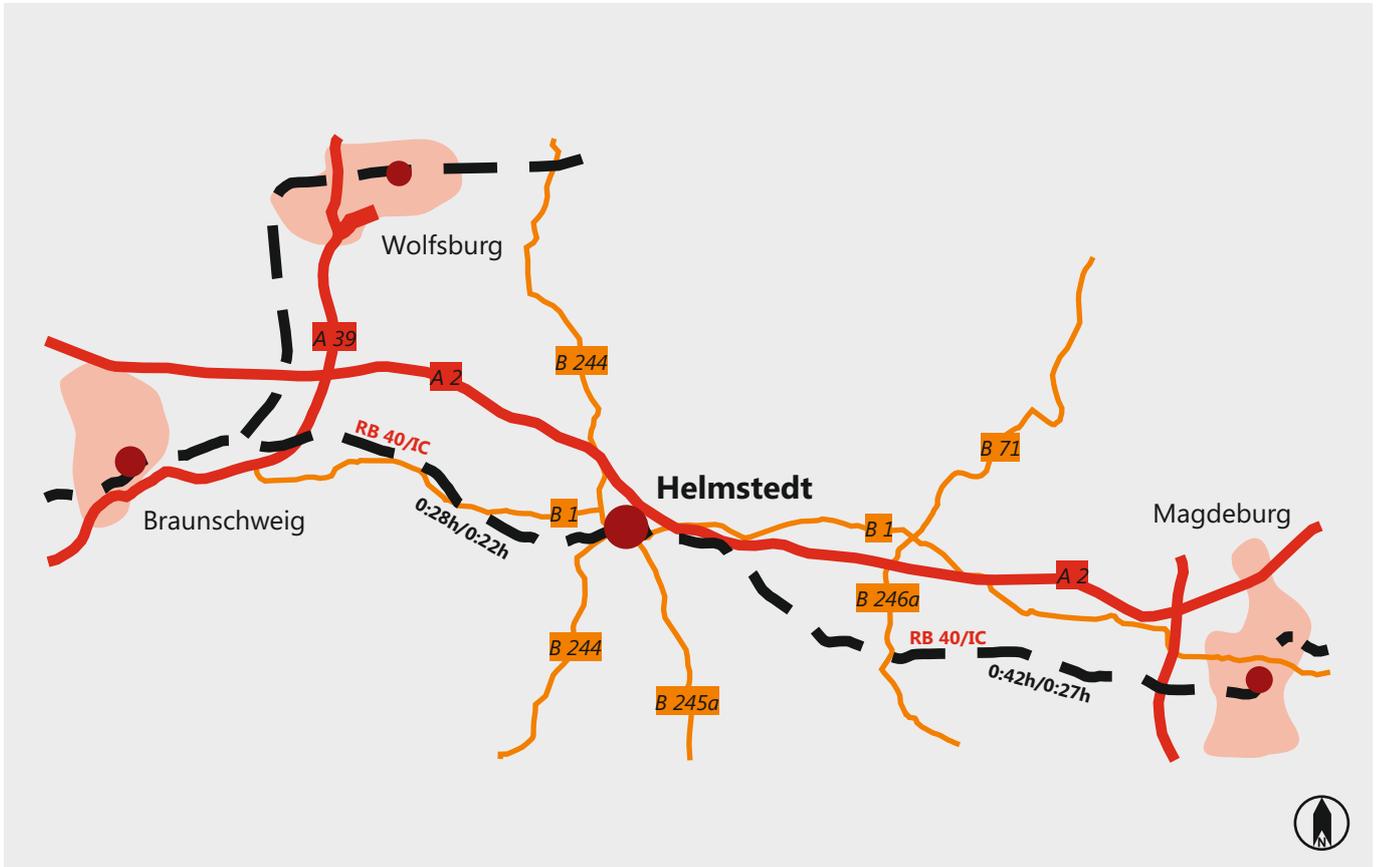
Enthalten sind alle Fahrt- und Nebenkosten sowie der fortlaufende persönliche, telefonische und elektronische Dialog mit dem Auftraggeber.

Rechnungslegung erfolgt in zwei Etappen: nach der Durchführung der Module 1-3 und am Ende des Prozesses, spätestens im Sommer 2020.

ENTWICKLUNG DES EMPFANGSGEBÄUDES
UNTERLAGEN ZUM INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN



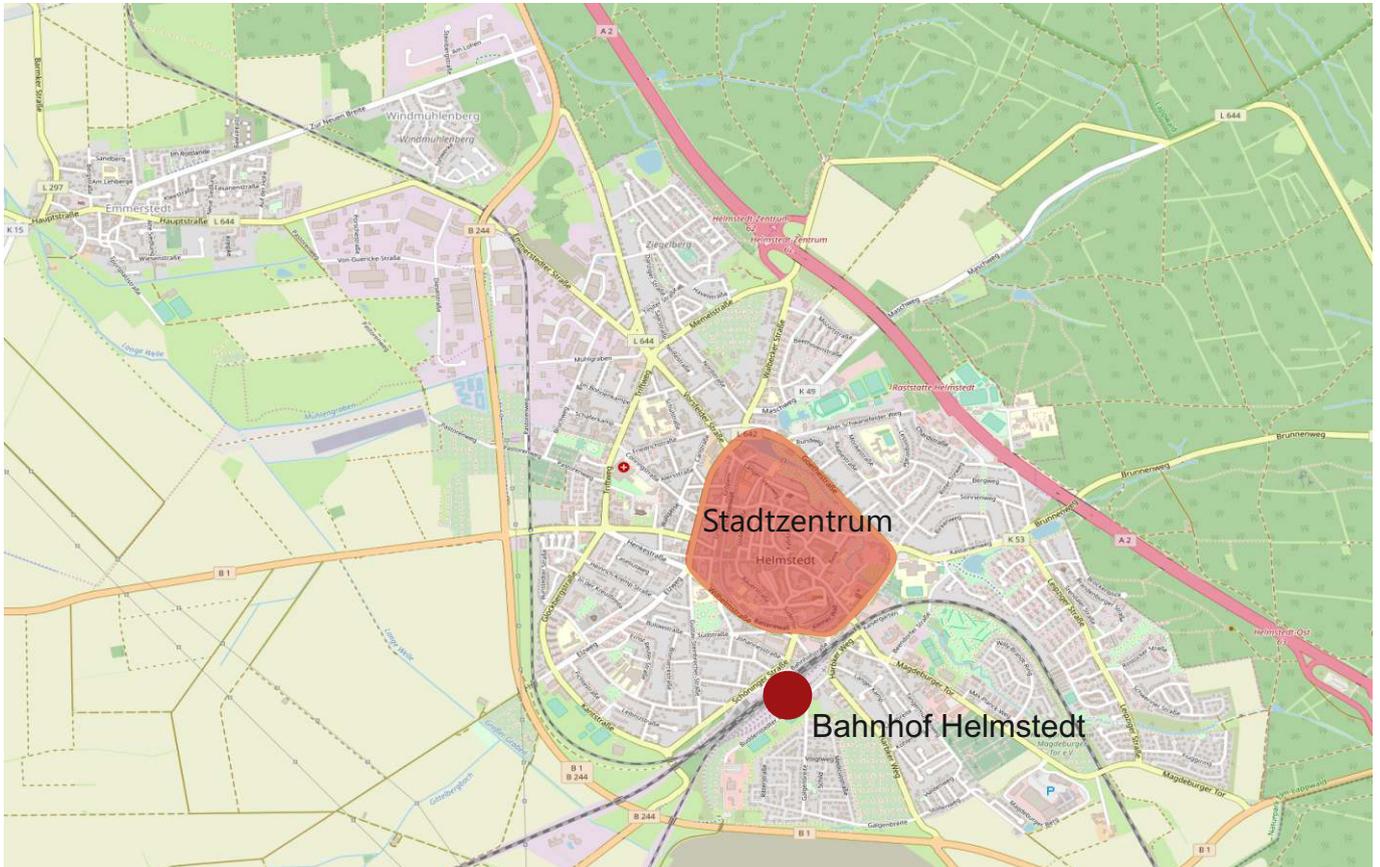
Lage und Anbindung des Empfangsgebäudes



Die Karte zeigt die Lage Helmstedts mit den verschiedenen Verkehrsanbindungen (Quelle: Agentur BahnStadt GbR)

Helmstedt liegt verkehrsgünstig an der A2 zwischen Hannover, Braunschweig und Magdeburg. Zudem verlaufen mehrere Bundesstraßen um Helmstedt herum. Das Empfangsgebäude liegt an der Bahnstrecke Braunschweig - Magdeburg, einer bedeutenden Ost-West-Verbindung zwischen Hannover und Berlin. Hier verkehrt in der Hauptverkehrszeit im 30 Minutentakt die Regionalbahnlinie RB 40 zwischen Braunschweig Hbf und Magdeburg Hbf / Burg(Magdeburg). Die IC-Verbindungen werden im 2 Stundentakt Richtung Leipzig/Berlin/Cottbus sowie in Richtung Braunschweig/Hannover/Köln/Norddeich Mole angeboten. An einem durchschnittlichen Werktag wird der Bahnhof Helmstedt von knapp 1.300 Ein- und Aussteigern genutzt.

Lage innerhalb der Stadt



Der Lageplan zeigt die Lage des Bahnhofs am Rand der Helmstedter Innenstadt (Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der Bahnhof Helmstedt liegt am Rand der Innenstadt in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum und der historischen Altstadt. Aktuell leben in Helmstedt ca. 26.000 Einwohner, verteilt auf acht Stadtteile.

Die damalige Grenzstadt mit ihrem Übergang Helmstedt-Marienborn war in den Zeiten der deutschen Teilung einer der wichtigsten Verbindungsstellen zwischen Ost und West. Dadurch ist die Stadt aufgrund ihrer geografischen Lage eng mit der Geschichte der ehemaligen deutsch-deutschen Grenze und Teilung verbunden.

LAGE



Blick aus dem Empfangsgebäude, Richtung Innenstadt



Blick auf den Haupteingang des Empfangsgebäudes



Situation auf der Fläche vor dem Empfangsgebäude, Blick Richtung Innenstadt

Bestand und Umgebung



Das Luftbild zeigt das direkte Umfeld rund um das Empfangsgebäude (Quelle: Google Maps)

Der Bahnhof wird von einem Großteil der Buslinien in Helmstedt angefahren und verbindet das Zentrum sowie die umliegenden Ortschaften miteinander. Vor dem Gebäude und dem Hausbahnsteig befinden sich Taxi-Stellplätze und die Bike+Ride Abstellanlagen. Zudem bietet eine Sammelschließanlage die Möglichkeit Fahrräder sicher abzustellen. Im östlichen und westlichen Bereich liegen die Park+Ride Stellplätze für das Kurz- und Langzeitparken.

BESTAND



Das Empfangsgebäude mit separatem Toilettenhäuschen aus Richtung Westen



Bike+Ride-Abstellanlage, in direkter Nähe zum Hausbahnsteig



Blick auf einen Teil der Bushaltestellen und die Park+Ride-Anlage

Impressionen (außen)



Blick aus Richtung Stadtzentrum auf das Empfangsgebäude



Der Hauptzugang des Empfangsgebäudes



Der mittels einer Rampe barrierefrei gestaltete Zugang in das Empfangsgebäude



Blick auf die östliche Außenfassade mit anschließendem Hausbahnsteig



Vorplatzsituation am Haupteingang



Blick aus Richtung Osten auf das Empfangsgebäude



Das separate Toilettenhäuschen aus westlicher Richtung



Der Zugang zum Toilettenhäuschen



Bike+Ride Abstellanlage und Sammel-schließenanlage am Hausbahnsteig

BESTAND



Zugang vom Hausbahnsteig in das Empfangsgebäude



Blick nach Norden auf den Hausbahnsteig



Blick auf den Zugang des Empfangsgebäudes am Hausbahnsteig

Impressionen (innen)



Die Eingangshalle mit integriertem Reisezentrum



Eingangshalle mit Blick auf den Haupteingang



Zugang zum Hausbahnsteig



Ehemalige Wartehalle im Erdgeschoss



Ehemalige Wartehalle mit historischen Säulen



Ehemalige Räumlichkeiten mit anschließenden Sanitäreinrichtungen



Ehemaliger Schalter der Sparda-Bank im Erdgeschoss



Raum im Erdgeschoss auf Seite des Vorplatzes



Raum im Erdgeschoss mit Zugang an die Eingangshalle



Blick in einen Raum im 1. Obergeschoss auf Bahnsteigseite



Der Flur im 1. Obergeschoss erschließt die verschiedenen Räumlichkeiten



Dachboden im östlichen Gebäudeteil

Gebäude und Nutzungen

Gebäudebeschreibung

Das zum Ende des 19. Jahrhunderts errichtete Empfangsgebäude befindet sich im Eigentum der Stadt und steht nicht unter Denkmalschutz. Der Bauzustand ist durchgehend gut und weist keine größeren Mängel auf.

Das Gebäude lässt sich in vier Bereiche einteilen. Der zweigeschossige, mittige Hauptbau und ein ebenfalls zweigeschossiger Querbau am östlichen Ende des Gebäudes werden durch einen eingeschossigen Verbindungsbau verbunden. Dieser spiegelt sich auf der anderen Seite des Hauptbaus im ebenfalls eingeschossigen Westflügel. Dieser ist unterkellert (zwei Kellereinheiten), die anderen Gebäudeteile (Hauptbau, östlicher Verbindungsbau und Querbau) nicht.

Aktuelle Nutzungen und Raumbedarf

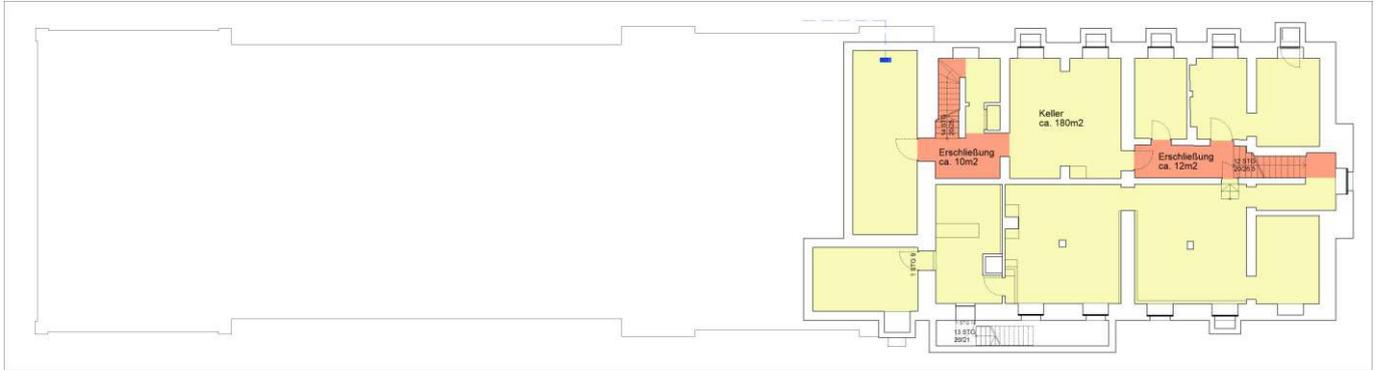
Das Gebäude wird aktuell durch die Deutsche Bahn AG mit dem Reisezentrum im Erdgeschoss und in weiteren Teilen des Erdgeschosses sowie des Obergeschosses genutzt. Die übrigen Räumlichkeiten stehen zurzeit leer.

Das Kellergeschoss besteht aus zwei getrennten Bereichen mit einer Grundfläche von ca. 180 m². Der erste Keller wird über zwei von außen zugängliche Treppen erschlossen, wobei ein Treppenaufgang zurzeit zugemauert ist und nicht genutzt werden kann. Der zweite Keller wird über eine Außentreppe erschlossen, die sich in einem Lichtschacht befindet. Der Lichtschacht ist durch ein Gitter abgedeckt. In diesem Keller befinden sich die inzwischen nicht mehr genutzten Heizöltanks. Dieser Keller kann über den ersten Keller über eine Kriechtür erreicht werden.

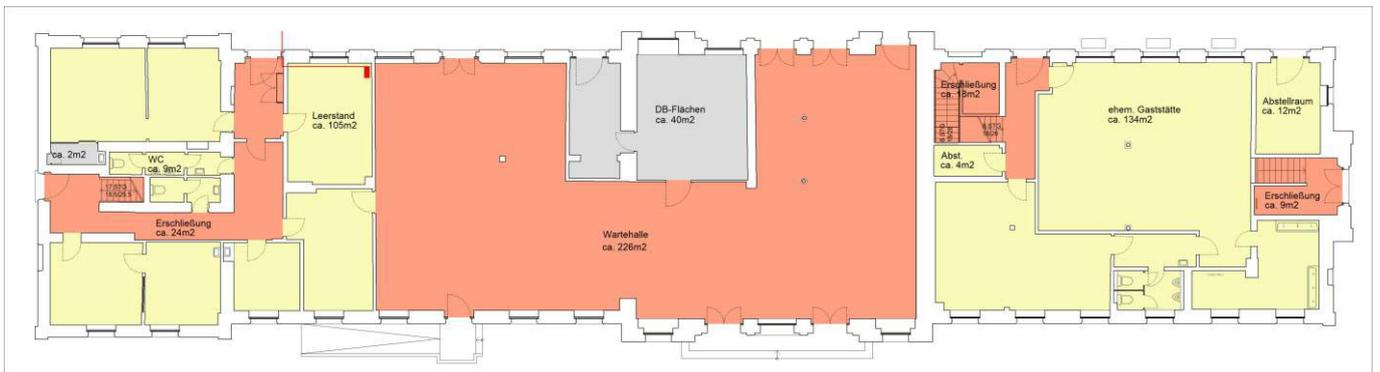
Das Erdgeschoss weist eine Grundfläche von ca. 530 m² (ohne Erschließung) auf. Es beinhaltet die Wartehalle, das von der Deutschen Bahn AG genutzte Reisezentrum, die ehemalige Gaststätte sowie aktuell weitere ungenutzte Flächen.

Im Obergeschoss findet sich eine mögliche Nutzfläche von ca. 275 m² (ohne Erschließung und DB-Flächen) wieder. Diese Flächen werden, mit Ausnahme der durch die Deutschen Bahn AG genutzten Flächen, aktuell nicht genutzt.

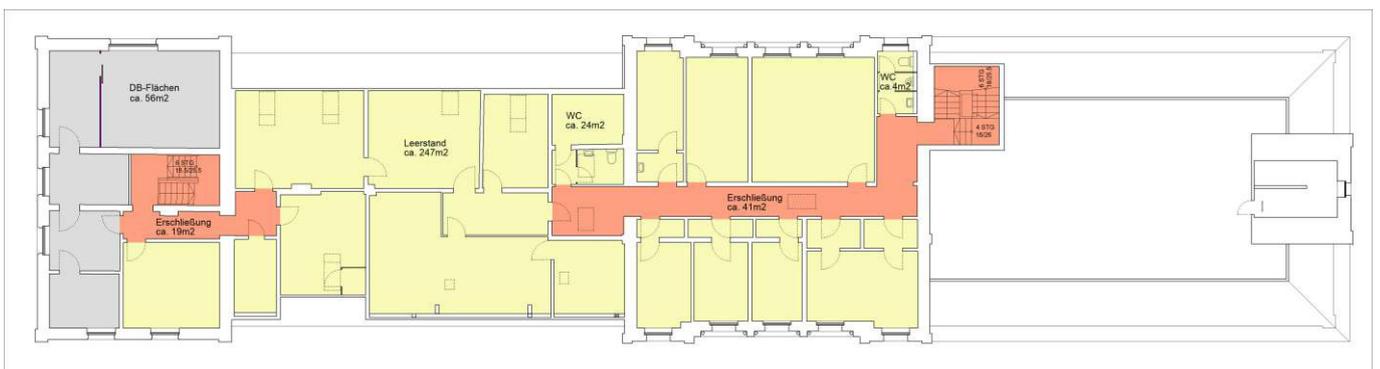
Grundriss Kellergeschoss



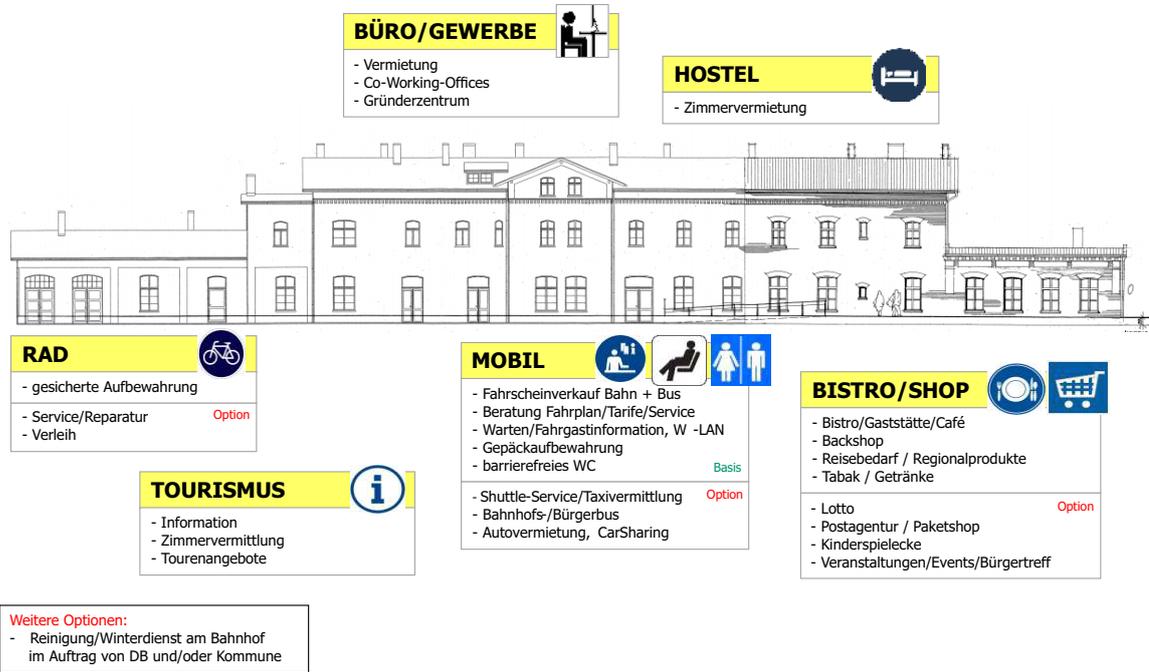
Grundriss Erdgeschoss



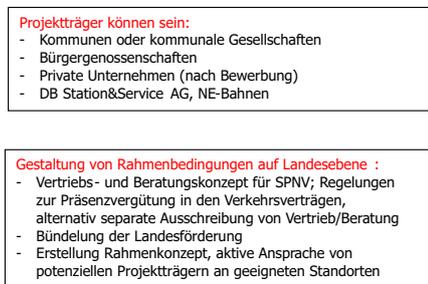
Grundriss Obergeschoss



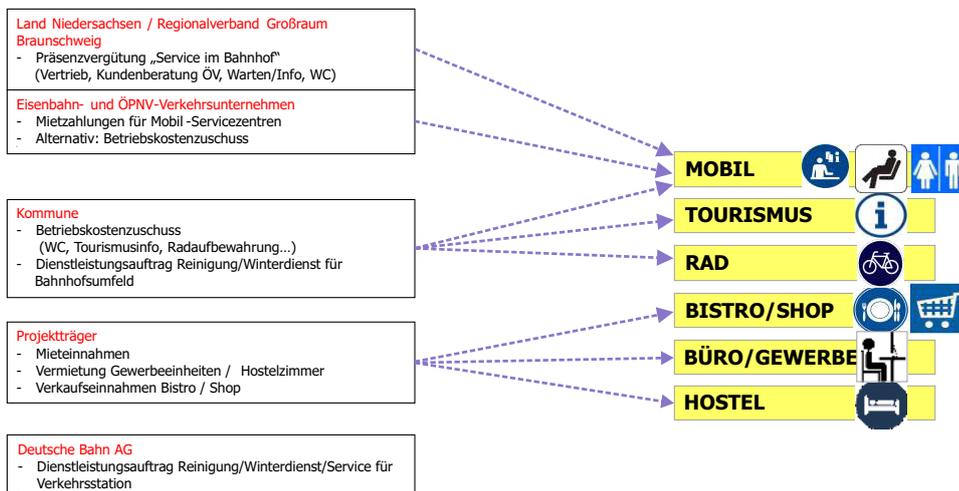
Mögliche Nutzungsoptionen an Bahnhöfen



Mögliche Projektträger und Umsetzungsprozesse



Finanzierungsbausteine für Unterhalt und Betrieb



OPTIONEN

Mögliche Nutz- und Mietflächen

Aus den ersten Überlegungen für das Nutzungskonzept des Empfangsgebäudes ergeben sich erste Ideen für mögliche Nutz- und Mietflächen.

Die Variante 1 basiert auf einem bestandsorientierten Umbau mit unterschiedlichen Nutzungen, wie beispielsweise einer Mobilitätszentrale, einem Bistro sowie zwei weiteren Mieteinheiten im Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet sich für eine Nutzung als Büroräume an. Von einer Nutzbarmachung der Flächen im Verbindungsbau wird aufgrund des zu hohen baulichen Aufwands abgesehen (Deckenbalken unter 2 m Kopfhöhe). Die Flächen im Kellergeschoss lassen sich auf sechs Kellereinheiten unterschiedlicher Größe aufteilen.

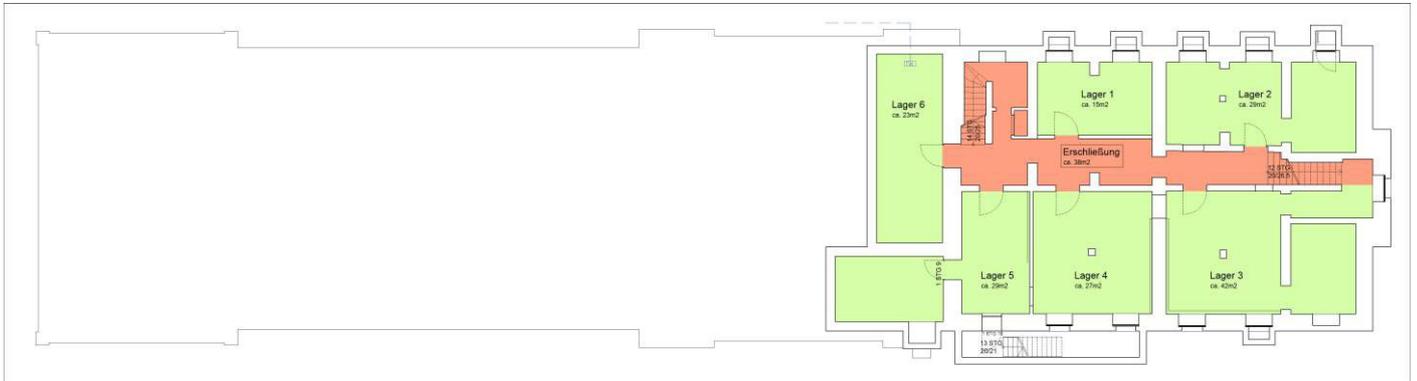
Die Variante 2 geht von einer Bibliotheksnutzung aus. Hierfür wird im Obergeschoss im Verbindungstrakt zwischen Haupt- und Querbau eine Galerie eingezogen. Im Erdgeschoss werden die Flächen der Bibliothek durch einen Nutzungsmix aus Mobilitätszentrale/Touristik und einem Backshop ergänzt. Die Flächen im Kellergeschoss sind wie schon bei der Variante 1 in sechs Kellerbereiche aufgeteilt.

Bei der Variante 3 wird das Dach über dem Verbindungsbau im Obergeschoss zugunsten eines neuen Aufbaus – denkbar wäre hier ein moderner, transparenter Baukörper – ersetzt. Dies ermöglicht die komplette Nutzung der Flächen im Verbindungsbau. Für das Erdgeschoss sind unterschiedliche Nutzungen ähnlich zu denen in Variante 1 vorgesehen. Das Kellergeschoss erhält die gleiche Aufteilung wie die Varianten zuvor.

Baurechtliche Aspekte

Da sich betriebsnotwendige Bahntechnik im Gebäude befindet, ist das Gebäude als Eisenbahnbetriebsanlage eingestuft. Sollte es zu einem Eingriff in die bestehende Gebäudestruktur kommen, so wird das Eisenbahnbundesamt (EBA) zur zuständigen Genehmigungsbehörde bzw. es ist mit dem EBA zu klären, ob eine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange im Zuge der Baurechtserlangung ausreicht.

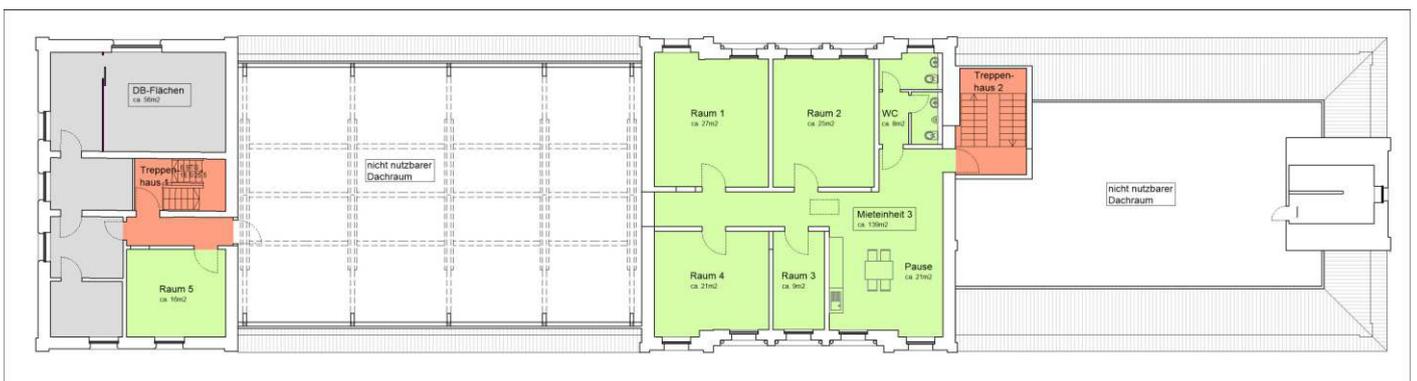
Variante 1
Nutzungsmöglichkeiten im Kellergeschoss



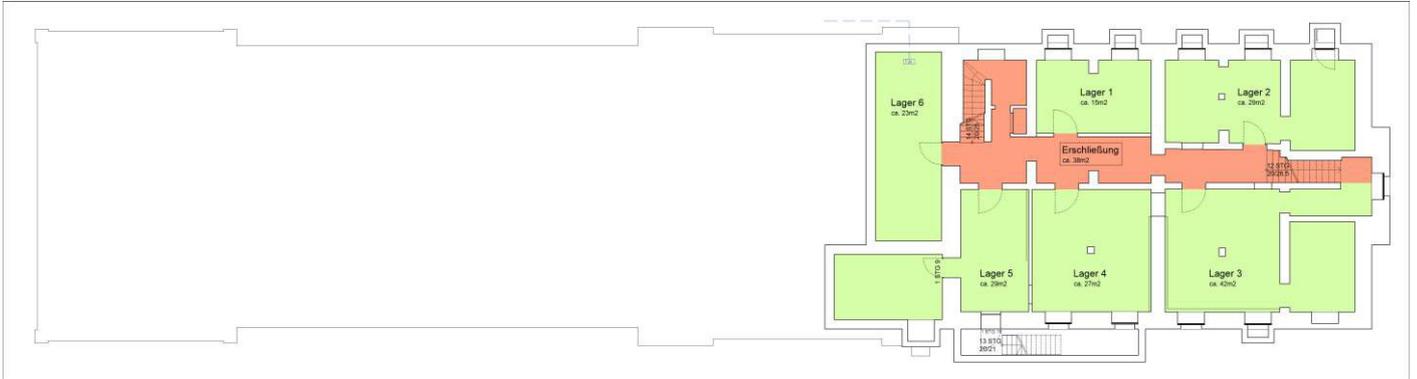
Variante 1
Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss



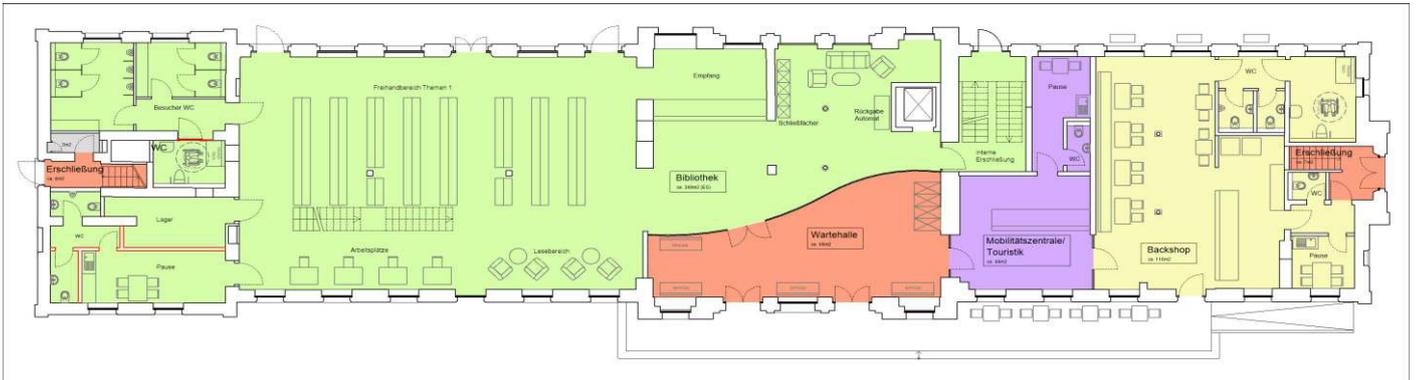
Variante 1
Nutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss



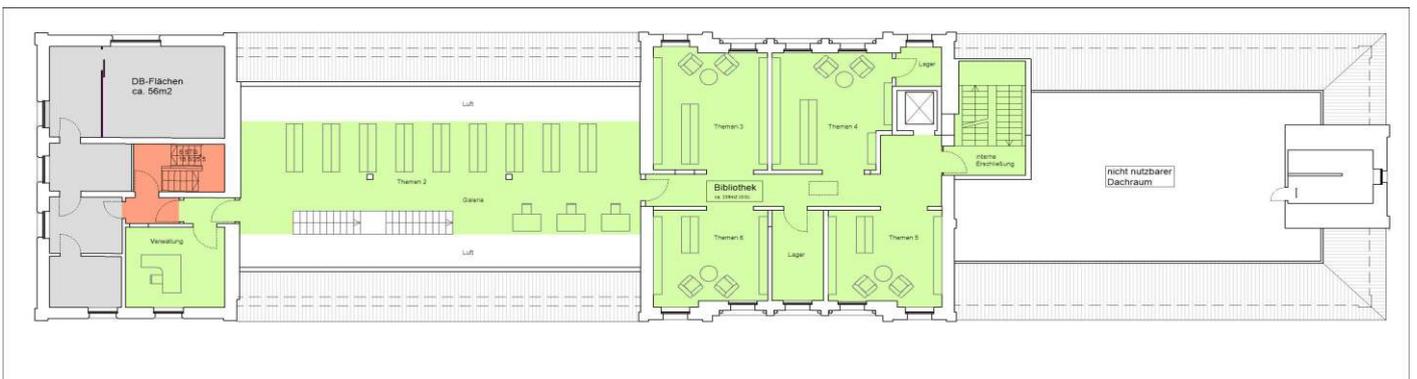
Variante 2
Nutzungsmöglichkeiten im Kellergeschoss



Variante 2
Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss

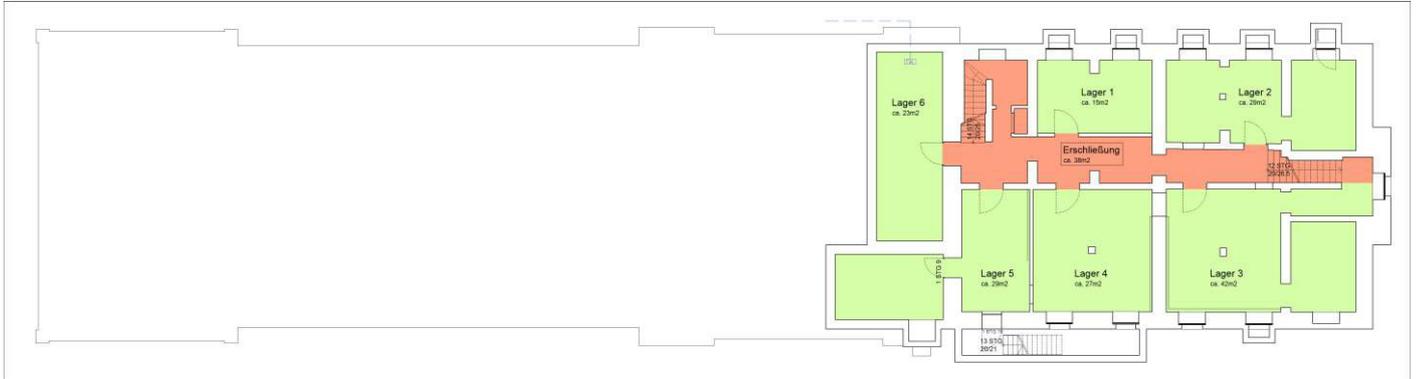


Variante 2
Nutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss



ERSTE IDEEN

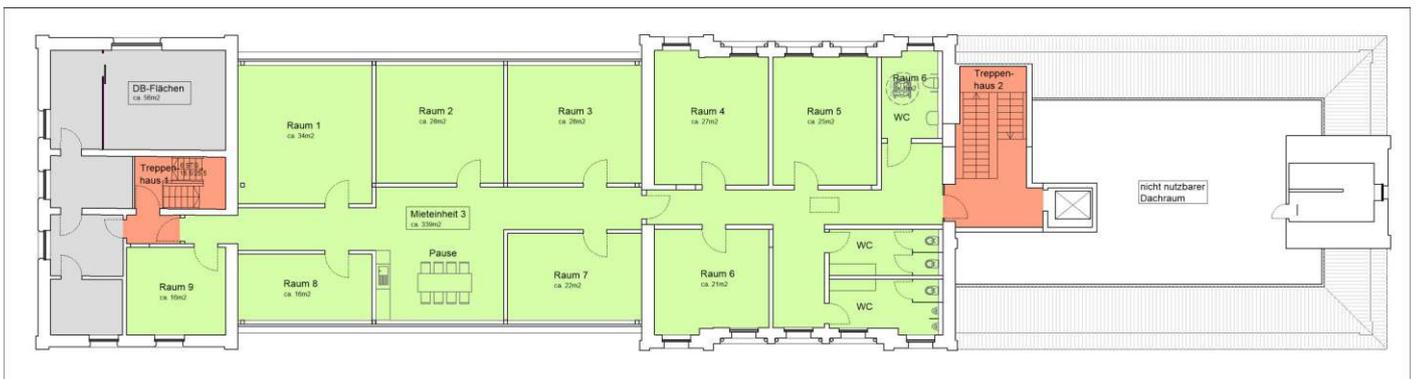
Variante 3
Nutzungsmöglichkeiten im Kellergeschoss



Variante 3
Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss



Variante 3
Nutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss



ERSTE IDEEN

Beispiele als Ideengeber

Durch den Rückzug der Deutschen Bahn AG (DB Station&Service AG) aus dem Betrieb und der Vermarktung kleinerer und zunehmend auch mittelgroßer Empfangsgebäude wurde deren Entwicklung zunehmend zu einer kommunalen und privaten Aufgabe. Dabei spielt der klassische Bahnservice, also der Fahrkartenverkauf und die Information, bezogen auf den Raumbedarf bzw. die Flächennutzung nur eine kleine Rolle. Wichtig ist es vielmehr, den richtigen Nutzungsmix zu finden, wobei die theoretischen Möglichkeiten unendlich erscheinen. Fast keine Nutzung, die nicht auch in einem Bahnhofsgebäude vorkommen könnte. Und so gibt es auch Beispiele für fast jede Nutzung; die Bandbreite reicht von Gastronomie, Cafés und Buchläden - das sind wohl klassische Bahnhofsnutzungen - über mobilitätsaffine Dienstleistungen (Reisebüro, Fahrradservice, Taxizentrale, Autovermietung), Pensionen, kommunale Institutionen (Verwaltung, Bibliotheken und Museen) bis zu gewerblicher Nutzung (Ärzte und Therapeuten, Apotheken, Büros) und sogar Wohnen.

Allerdings funktioniert nicht jede Nutzung an jedem Standort. Es kommt maßgeblich auf die Lage des Bahnhofs in der Stadt, die vorhandenen Dienstleistungs- und gewerblichen Strukturen und die Bedürfnisse vor Ort an. Darüber hinaus ist es von entscheidender Bedeutung, ob interessierte und engagierte Betreiber vorhanden sind - diese zu finden, ist erklärtes Ziel des Interessenbekundungsverfahrens. Und auch das ist zwingend Voraussetzung für das Gelingen solcher Projekte: Engagement bei den Verwaltungen vor Ort sowie eine öffentliche Förderung und Unterstützung.

Um Ideen zu geben und aufzuzeigen, was andernorts bereits praktiziert wurde, sollen im Folgenden einige ausgewählte, mit der Empfangsgebäudeentwicklung in Helmstedt in Bezug auf die dortigen Rahmenbedingungen vergleichbare und bereits realisierte Projekte kurz dargestellt werden. (Natürlich erhebt diese Auflistung keinerlei Anspruch an Vollständigkeit.)

Bahnhof Sangerhausen

Der Anfang der 1960er-Jahre erbaute Bahnhof Sangerhausen stellt ein herausragendes Beispiel für Empfangsgebäude-Neubauten in der DDR dar. Im Zuge des Revita-Projekts der NASA (Aufgabenträger im Land Sachsen-Anhalt) wurde das Gebäude aufwändig und denkmalgerecht saniert.

Bauherr war dabei die lokale Wohnungsbaugesellschaft. Finanziert wurde das ambitionierte Projekt, dessen Fertigstellung Ende 2016 erfolgte, aus Eigenmitteln und Fördermitteln des Landes Sachsen-Anhalt. Entstanden ist ein modernes, fahrgastfreundliches Entrée zur Bahn mit einem Nutzungsmix aus Servicestation, Buchladen, Gastronomie, öffentlicher Bibliothek und Büronutzung.



Das Gebäude erstrahlt seit Ende 2016 wieder im Glanz der 1960er-Jahre.

Wichtig für die Realisierbarkeit war nicht nur die großzügige öffentliche Förderung, sondern auch die Tatsache, dass mit der städtischen Bibliothek und dem Eisenbahnverkehrsunternehmen Abellio, das die Servicestation im Erdgeschoss betreibt und Büroräume im Obergeschoss nutzt, zwei Ankermieter gefunden werden konnten.



Die Bahnhofshalle mit interessantem Nutzungsmix und Wartekomfort

Spreewelten-Bahnhof Lübbenau (Spreewald)

Auch in Lübbenau war die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WIS Motor der Bahnhofsentwicklung: Das Empfangsgebäude wurde durch die WIS von der Deutschen Bahn AG erworben saniert; auch hier gab es öffentliche Fördergelder - in diesem Fall handelte es sich um ÖPNV- und Städtebaumittel des Landes Brandenburg.

Seit 2006 steht den Fahrgästen und Besuchern die Mobilitätszentrale mit Fahrkartenverkauf, Tourismusinformation, Fahrradverleih und Regionalprodukte-Shop zur Verfügung. Darüber hinaus ist das Erdgeschoss gastronomisch genutzt. Im Obergeschoss wird eine Pension betrieben, die den Gästen eine ganz besondere Atmosphäre bietet: Die Pensionszimmer wurden von einheimischen Künstlern individuell und liebevoll gestaltet.



Mobilitätszentrale im Erdgeschoss des Bahnhofs Lübbenau



Pensionszimmer im Obergeschoss des Spreewelten-Bahnhofs

Flämingbahnhof Bad Belzig

Um dem Leerstand des denkmalgeschützten Empfangsgebäudes in Bad Belzig entgegenzuwirken, entwickelten der Landkreis Potsdam-Mittelmark, die Stadt Bad Belzig und weitere Partner ein Bau- und Betriebskonzept, in dessen Mittelpunkt die Wiederbelebung und fahrgastfreundliche Nutzung stand. Eigentümer sind nun die Stadtwerke, die das Objekt vollständig saniert und vermietet haben.

Zwischen 2010 und 2012 wurden mit öffentlichen Fördermitteln ein Servicezentrum mit Fahrkartenverkauf, Beratung, Tourismusinfo, Bistro und WC realisiert. Das Sozialberatungszentrum des Landkreises und zwei Planungsbüros nutzen die übrigen Flächen und zeigen, welche Nutzungen neben klassischen Bahnhofsnutzungen auch denkbar sind.



Alles in einem Raum: Tickets, Bistro, Tourismusinfo und Regionalprodukte



Das direkt am Bahnsteig gelegene Bistro bietet Warte- und Aufenthaltsqualität.

Interessenbekundungsverfahren

- **Ziel: Suche nach Nutzungsideen und Nutzungsinteressenten**
- **Interessenbekundungen für alle Flächen möglich**
- **Besichtigung bei Interesse für die freistehenden Mieteinheiten in Absprache mit der Stadt Helmstedt**
- **Herr/Frau Telefon:**
- **herr/frau...@stadt-helmstedt.de oder senftleben@bahnstadt.de**
- **Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung**
- **Rückmeldungen bis zum 2019**
- **anschließend Gespräche mit Interessenten und Auswertung**
- **Alle Projektinformationen und Rückmeldebogen im Internet unter:**
- **www.bahnhof-helmstedt.de**

Dieses Exposé wurde erstellt durch:

Agentur BahnStadt GbR
Bötzowstraße 38
10407 Berlin
Tel.: 030 - 40 50 577-0
mail@bahnstadt.de
www.bahnstadt.de

im Auftrag von:
Regionalverband Großraum Braunschweig
Frankfurter Straße 2
38122 Braunschweig
Tel.: 0531 - 24262-0
info@regionalverband-braunschweig.de
www.regionalverband-braunschweig.de

Texte: Agentur BahnStadt GbR
Fotonachweis: Agentur BahnStadt GbR
Grundrisse (S. 8): Zur Verfügung gestellt durch die Stadt Helmstedt
Nutzungsoptionen- und Möglichkeiten (S. 9): Agentur BahnStadt GbR
Kartengrundlage (S. 2): Agentur BahnStadt GbR
Kartengrundlage (S. 3): © OpenStreetMap-Mitwirkende
Luftbild: (S. 4): Google Maps (2018)