



Alte...  
...  
...  
...  
...  
...

H

## Bürgerbahnhof Landsberg am Lech

***Ein wegweisendes Beispiel  
für den Erhalt unserer Bahnhöfe  
durch Public Private Partnership***



***Präsentation auf den 4. Salzburger Verkehrstagen am 29.06.2006***

***Jura Kojetinsky, Agentur BahnStadt***

## Ausgangslage

- *DB zieht sich aus kleinen und mittleren Empfangsgebäuden zurück*
- *Folge: Leerstand, baulicher Verfall, Serviceabbau*
- *negative Auswirkungen auf den Bahnhof als Schnittstelle zum Bahnverkehr*
  
- *seit der Bahnreform 30% mehr Fahrgäste im Regionalverkehr*
- *mittelfristig weitere Fahrgastzunahme zu erwarten (demographischer Wandel, Benzinpreise etc.)*
- *Bahnhofsgebäude bergen ein großes Zukunftspotenzial*

## Ziele des Projektes Bürgerbahnhof Landsberg

- *Wiederbelebung und Sanierung des Bahnhofsgebäudes*
- *Wiederherstellung der Bahnhofsfunktion mit erstklassigem Fahrgastservice*
- *Optimierung der Schnittstelle Bahn/Stadt*

**→ *Bahnhof soll zur Visitenkarte für Stadt und Bahn werden***

## Herausforderungen

- **„Kleinstadtbahnhof“ wirtschaftlich betreiben:**
  - **begrenzt**es** Kundenpotenzial (Fahrgastzahlen)**
  - **Nutzung als Bahnhof (Fahrgastservice, öffentlicher Ort !)**
- **Maßgeschneidertes, lokal verankertes Konzept entwickeln**
- **Projektentwicklung in schwierigem Umfeld**

## Nutzungs- und Betreiberkonzept

- Mobilagentur: Fahrkartenverkauf, Fahrradverleih, Reisen
- Bahnhofsshop: Reisebedarf und Convenience
- Bistro: Imbiss, Backwaren, Café, Mittagstisch
  
- Bahnhof: Wartebereich, Bahnhofs-WC, Schließfächer etc.

→ **Alle Angebote aus einer Hand**

→ **Bahnhofsservice integriert**

# Schaffung einer großzügigen Bahnhofshalle



**vorher**



# Schaffung einer großzügigen Bahnhofshalle



nachher



# Wiederherstellung der historischen Gestalt



**vorher**

# Wiederherstellung der historischen Gestalt



nachher



**Mobilagentur: Fahrkartenverkauf und Beratung**



**Bistrotheke**



**Bahnhofsshop**



**Lounge (ohne Verzehrzwang)**



**öffentliche WC-Anlage**



**Veranstaltungen: drinnen und ...**





**... und draußen**

## Integriertes Nutzungskonzept



**Fahrgastservice** + **kommerzielle Angebote** + **Kultur und Veranstaltungen**

## Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

### Einnahmen:

- Erträge Shop/Bistro
- Fahrkartenprovisionen
- Betriebskostenzuschüsse
- Mieteinnahmen  
(Wohnung, Arztpraxis)

### Laufende Kosten:

- Unterhalt, Instandhaltung
- Personal- u. Betriebskosten

### Investitionskosten:

- Umbau und Einrichtung
- abzgl. Fördermittel
- Zinsen, Tilgung
- maßvolle EK-Rendite

### Kaufpreis Gebäude:

Ermittlung des maximal  
möglichen Kaufpreises

**Realisierung in öffentlich-privater Partnerschaft**

**ÖFFENTLICH**

***Kommune***

***Landratsamt***

***Städtebauförd.***

***ÖPNV-Förderung***

***Freistaat / BEG***

**PRIVAT**

***Bauherr***

***Planer***

***Betreiber***

***Lokale***

***Koop.partner***

**BAHN**

***DB Stat.&Service***

***DB SImm***

***DB Netz***

***DB Personenverk.***

***DB Telematik***

**PROJEKTSTEUERUNG**

## Umsetzungsschritte

<b>Untersuchung Machbarkeit + Wirtschaftlichkeit</b>	<b>3 Monate</b>
<b>Entbehrlichkeitsprüfung</b>	<b>4 Monate</b>
<b>Gebäudeerwerb: Bahn → Stadt → Investor</b>	<b>6 Monate</b>
<b>Umbauplanung, Entwidmung</b>	<b>7 Monate</b>
<b>Umbau</b>	<b>6 Monate</b>
<b>Eröffnung</b>	<b>März 2005</b>

**→ 2 Jahre Entwicklung und Realisierung**

## Erfahrungen aus dem Betrieb

- ***Deutliche Belebung des Bahnhofs und Imagewandel***
- ***Fahrkartenverkauf: 60% Umsatzsteigerung im Vergleich zum DB-Schalter***
- ***Shop&Bistro: stetig steigende Umsätze***
- ***Bahnhof wird auch als Veranstaltungsort angenommen***
- ***WC: sauber und komfortabel***
- ***kein Vandalismus am Bahnhof***

## Erfolgsfaktoren Bahnhofsgebäude-Entwicklung

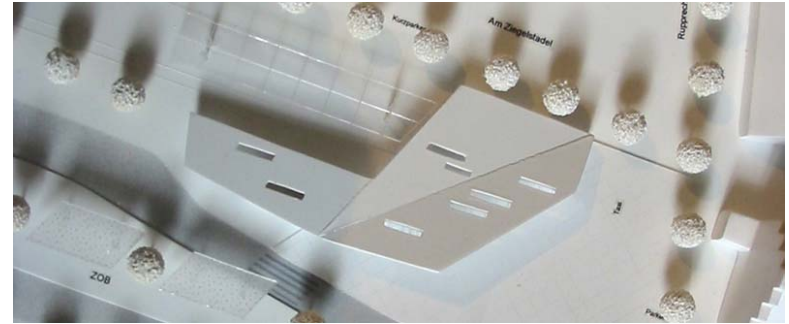
- 1. Starkes Engagement der Kommune für ihren Bahnhof**
- 2. Maßgeschneidertes, wirtschaftlich tragfähiges Konzept**
- 3. Einbindung von lokalem Know-How**
- 4. Angemessener Kaufpreis (Nutzung als Bahnhof !)**
- 5. Aktive Projektsteuerung („Kümmerer“)**

## Ausblick

**Aufbauend auf dem Pilotprojekt Landsberg packt die ideal mobil AG neue Projekte an:**

- **Neubau Bahnhofsgebäude Füssen (vsl. 2007)**
- **Umbau Bahnhofsgebäude Mittenwald (vsl. 2008)**
- **Umbau Bahnhofsgebäude Murnau (vsl. 2008)**

**→ Ziel: touristische und betriebliche Vernetzung in der Region zwischen Isar und Lech**







**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

## ***Kontakt:***



### **ideal mobil AG**

Thomas Walter (Vorstand)  
Stäblistraße 8  
81477 München  
Tel: 089-74 89 79 74  
t.walter@idealcar.de



### **Agentur BahnStadt**

Büro München  
Landwehrstraße 35  
80336 München  
Tel: 089-72 49 88 42  
muenchen@bahnstadt.de