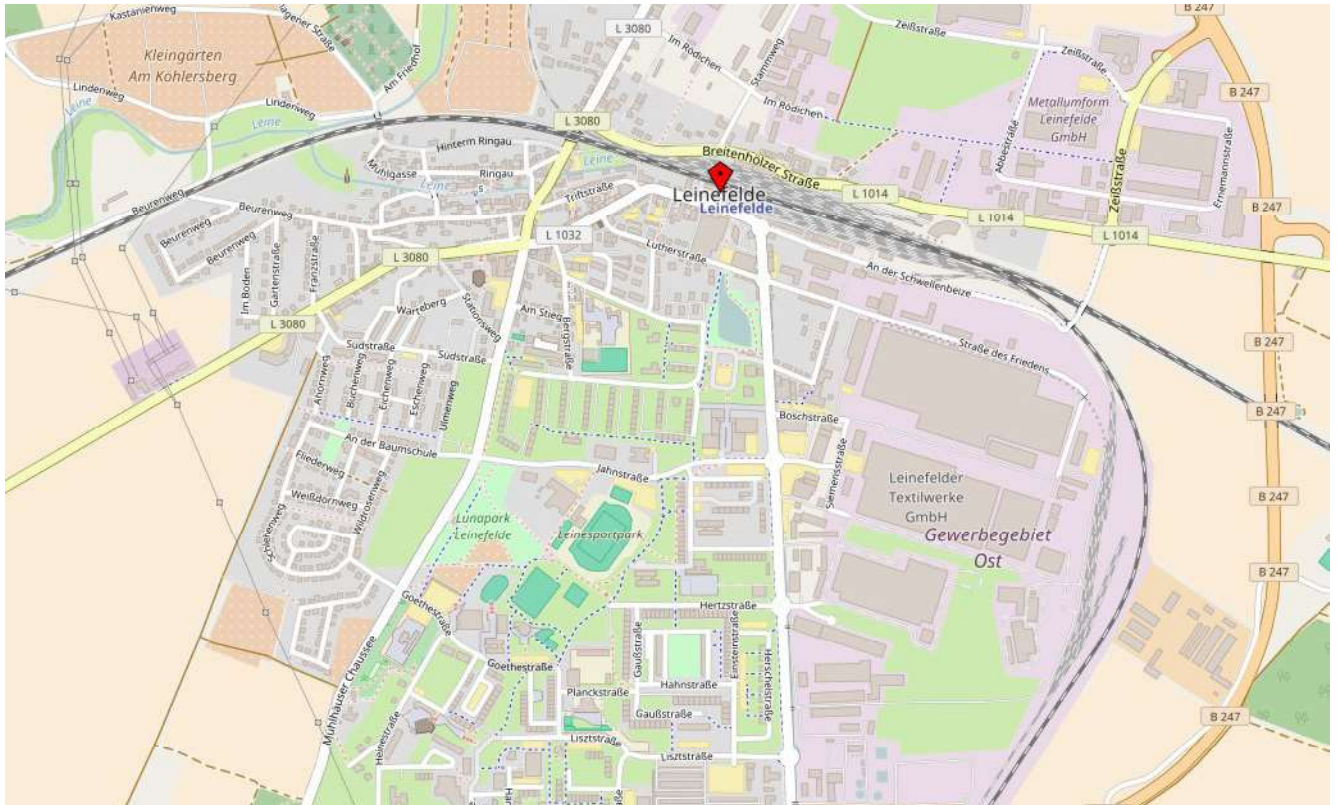


**ENTWICKLUNG DES EMPFANGSGEBÄUDES
UNTERLAGEN ZUM INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN**



Die Lage und Bedeutung des Bahnhofs



Der Lageplan zeigt die Lage des Bahnhofs am Rand der Leinefelder Innenstadt (Quelle: Open StreetMap)

Der Bahnhof Leinefelde liegt am Rand der Innenstadt in fußläufiger Entfernung zur historischen Altstadt. Leinefelde wurde im Jahr 2004 mit der bis dahin ebenfalls selbstständigen Stadt Worbis sowie den Gemeinden Breitenbach und Wintzingerode zur Stadt Leinefelde-Worbis zusammengeschlossen. Aktuell hat die Doppelstadt ca. 18.500 Einwohner; davon leben ca. 9.500 im Stadtteil Leinefelde. Aufgrund seiner Bedeutung im Bahnnetz - hier kreuzen sich die Strecken Richtung Halle, Kassel und Gotha - ist der Bahnhof Leinefelde der wichtigste Eisenbahnknoten im Eichsfeld. Hier verkehren mehrere bedeutsame Nahverkehrslinien, unter anderem: RE 1 nach Göttingen und Glauchau (Sachsen), RE 2 nach Kassel-Wilhelmshöhe und Erfurt, RE 9 nach Kassel-Wilhelmshöhe und Halle (Saale), RE 19 nach Sangerhausen. Hinzu kommen die Regionalbahnlinien RB 51 und RB 52.

LAGE



Der nahe gelegene Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB)



Blick vom ZOB auf die Bahnanlagen und die Park+Ride-Anlage



Der neu gestaltete Bahnhofsvorplatz am Conrad-Hentrich-Platz

Allgemeines zum Empfangsgebäude



Ausschnitt aus dem Zielplan des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) für Leinefelde; der Bahnhof befindet sich am nördlichen Rand.

Das im Jahr 2006 von der Stadt Leinefelde-Worbis erworbene Empfangsgebäude wurde Ende des 20. Jahrhunderts errichtet und besteht aus einem zweigeschossigen Hauptkubus mit einem seitlich vorgelagerten, eingeschossigen und in der Höhe gestaffelten Anbau. Ein weiterer eingeschossiger Anbau, der ehemalige Güterschuppen, schließt in der Achse des Kerngebäudes an. Dieser in Privatbesitz befindliche Gebäudeteil ist nicht Gegenstand des vorliegenden Exposés, muss bei der Ensemble-Entwicklung aber berücksichtigt werden. Im Zuge der Stadterneuerung wurde der Vorplatz neu gestaltet und präsentiert sich in einem modernen und funktional zufriedenstellenden Zustand. In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem die Stadtverwaltung, der Zentrale Busbahnhof (ZOB) und ein Einkaufszentrum. Der Entwicklungsbereich „Zentraler Platz“ ist fußläufig erreichbar.



Der Hauptzugang zu den Bahnsteigen östlich des Empfangsgebäudes



Blick nach Osten über den Hausbahnsteig mit der Unterführung



Die Kopfgleise am südlichen Rand der Bahnanlage

Impressionen (außen)



Blick vom ZOB auf das Empfangsgebäude



Der repräsentative, höhengestaffelte Anbau



Der ehemalige Güterschuppen (in Privatbesitz)



Der östlich des Empfangsgebäudes gelegene Bahnsteigzugang



Die Bike+Ride-Anlage am Empfangsgebäude hat funktionale Mängel.



Beim Toilettentrakt an der Südostseite handelt es sich um einen späteren Anbau.



Der Zugang in das Empfangsgebäude am Hausbahnsteig



Der mittels einer Rampe barrierefrei gestaltete Gebäudezugang



Das Bahnsteigdach schließt direkt an die Fassade des Empfangsgebäudes an.



Der bauliche Anschluss des ehemaligen Güterschuppens an den Hauptkubus



Blick aus dem Obergeschoss auf den Bahnhofsvorplatz



Das Dach des eingeschossigen Anbaus wurde erst vor Kurzem saniert.

Impressionen (innen)



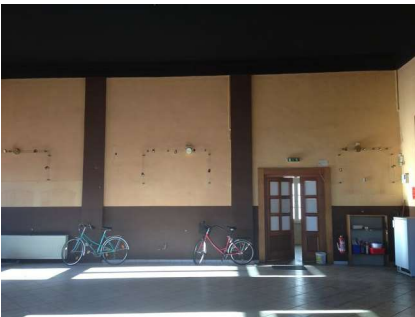
Die Eingangshalle mit dem Hauptzugang und dem Fahrkartenschalter



Blick vom Eingang in Richtung Fahrkartenschalter



Der Warte- und Durchgangsbereich zum Bahnsteig (Blick vom Bahnsteig)



Der hohe Raum der ehemaligen Bahnhofsgaststätte



Mit einer Geschosshöhe von ca. 5,50 m ist der Raum sehr repräsentativ.



Flur im südöstlichen Toilettenanbau; links: Blick auf die Gleisanlagen



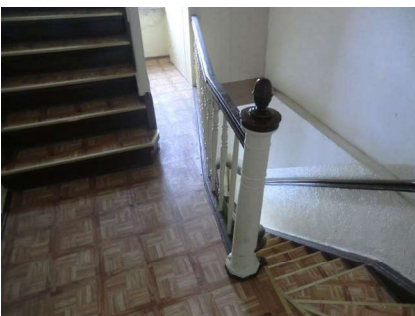
Büroräume der Tourisma (städtisches Projekt) im Erdgeschoss



Als Lager der Tourisma genutzter Raum im Erdgeschoss



Auch der Flur im Obergeschoss zeigt, dass der bauliche Zustand an sich gut ist.



Das Treppenhaus verbindet alle Ebenen des Empfangsgebäudes.



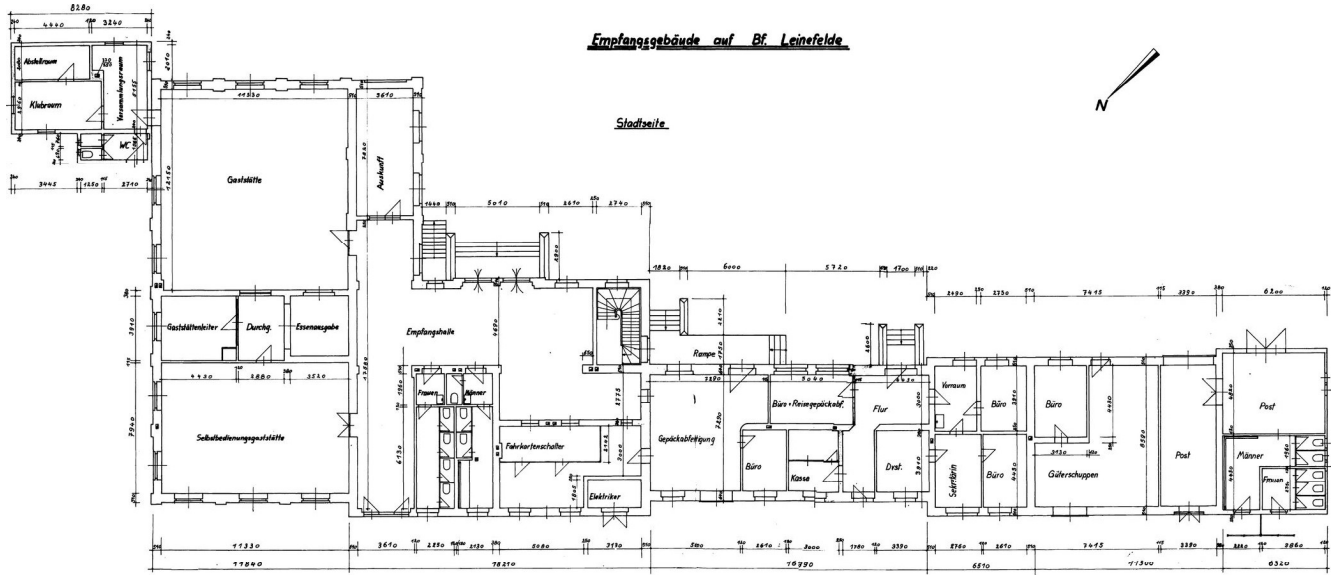
Das Dachgeschoss wurde vor Kurzem saniert und für eine Nutzung vorbereitet.



Im Rohbau ausgebauter Raum im Dachgeschoss

BESTAND

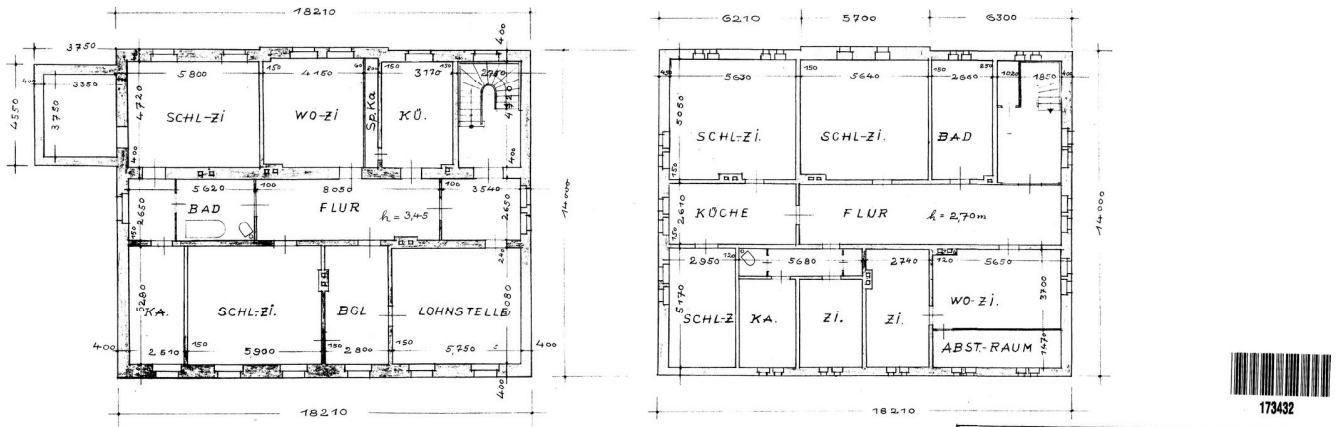
Historische Pläne



Bahnseite

 173428	Blatt Nr. 1 1:100 Maßstab Projekt Bf. Leinefelde / Empfangsgebäude Bestandplan	Hochbauamt Nordhessen Nordhessen, d. Deutsche Reichsbahn
	Ausgabedatum: Erweitert: Gezeichnet:	Blatt Nr.

Erdgeschoss (Plan von 1976)



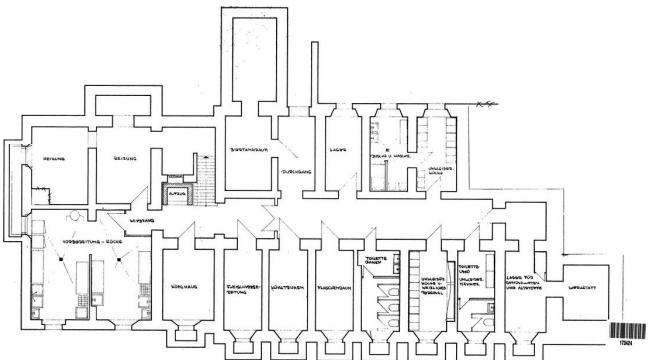
— OBERGESCHOSS —

— DACHGESCHOSS —

 173432	Blatt Nr. 2 1:100 Maßstab Projekt Bf. LEINEFELDE - EG - OBERGESCHOSS U. DACHGESCHOSS	Hochbauamt Nordhessen Nordhessen, d. Deutsche Reichsbahn
	Ausgabedatum: Erweitert: Gezeichnet:	Blatt Nr.

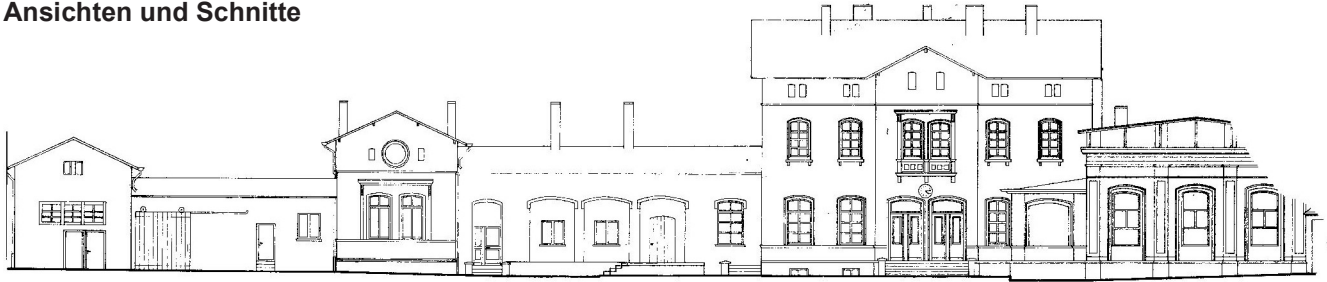
Ober- und Dachgeschoss (Plan von 1968)

PLÄNE

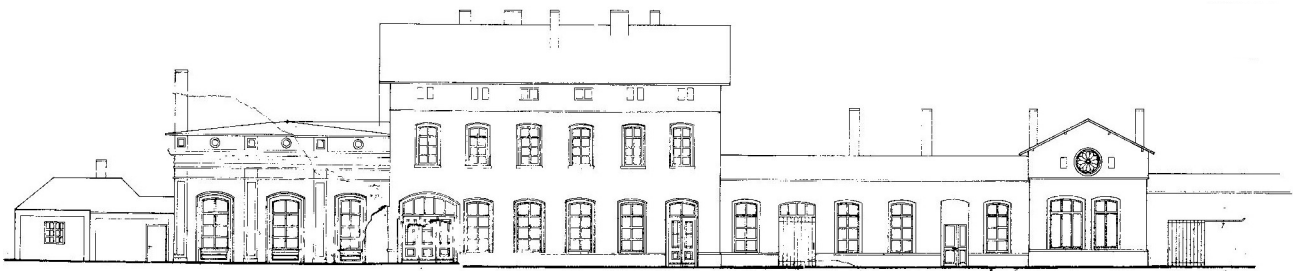


Kellergeschoss (Plan von 1987)

Ansichten und Schnitte



Süd-Ansicht



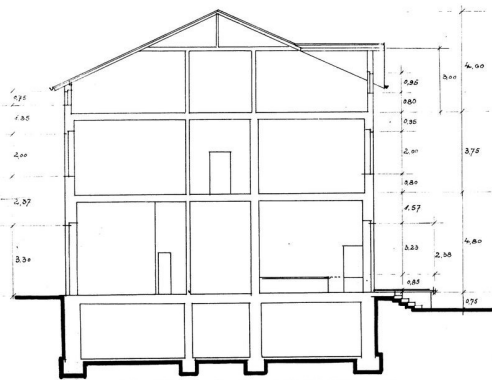
*Nord-Ansicht
Bahnsteigseite*



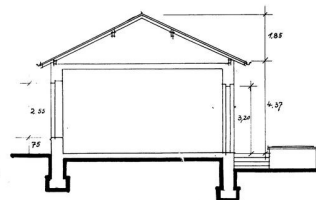
Ostseite



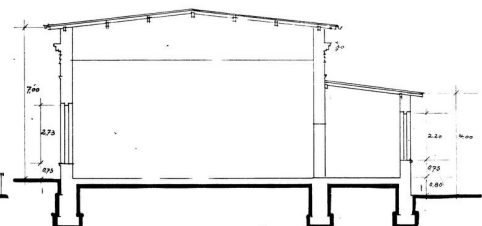
Westseite



Schnitt durch das Hauptgebäude.



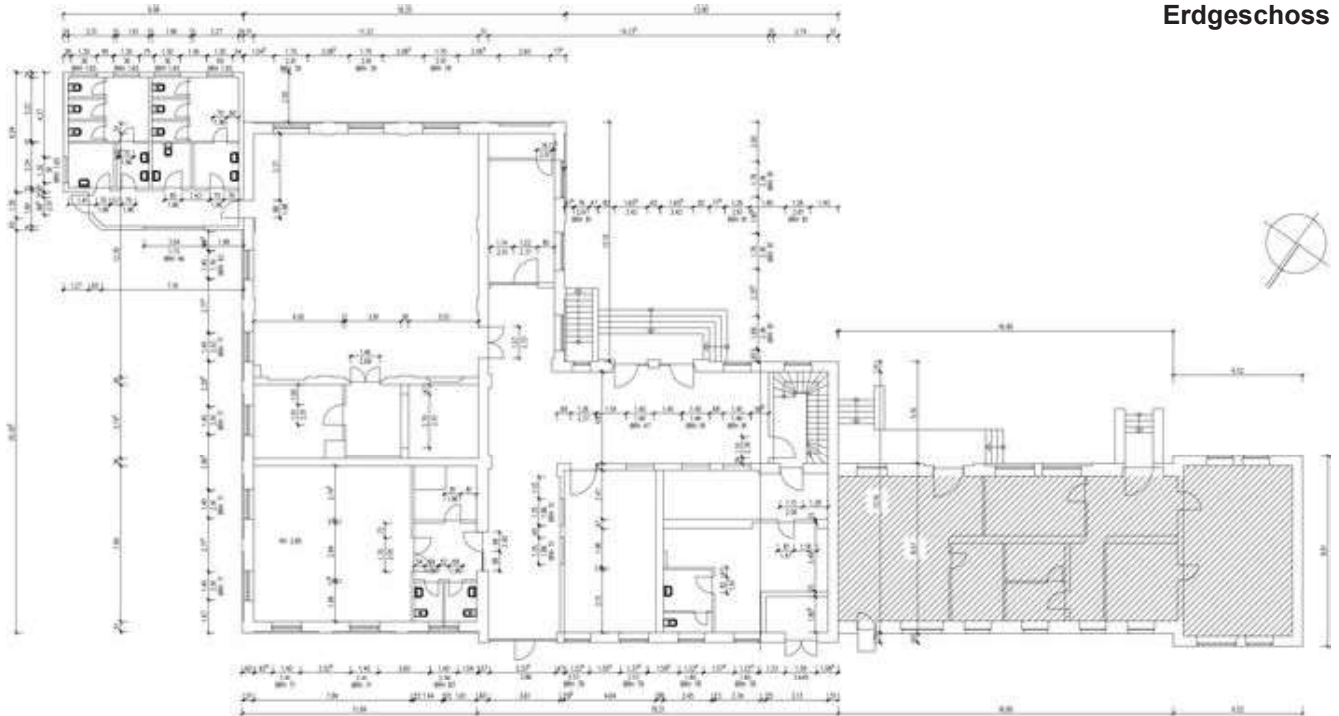
Schnitt durch die Gepäckabnahme.



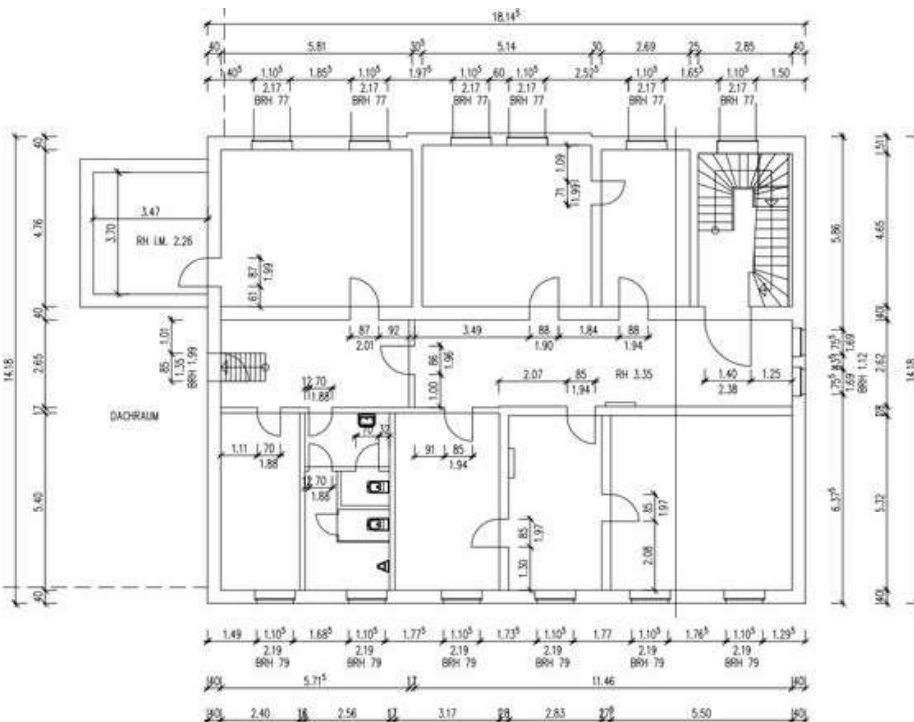
Schnitt durch den Wartesaal III Klasse.

Aktuelle Pläne

Erdgeschoss



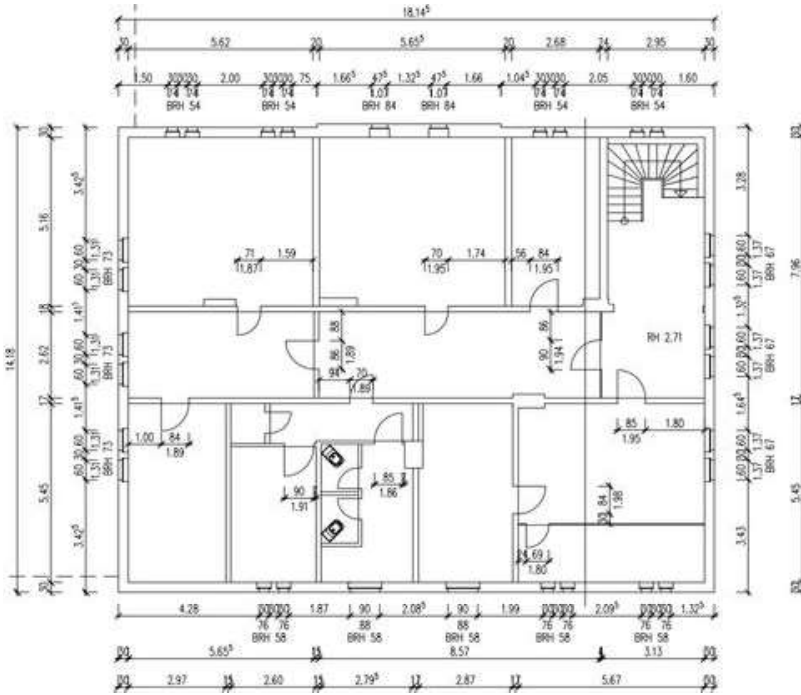
Obergeschoss



PLÄNE

Die aktuellen Grundrisspläne und Ansichten wurden zur Verfügung gestellt von: Hartleb und Höch Ingenieure, Leinefelde-Worbis

Dachgeschoss (vor der Sanierung)



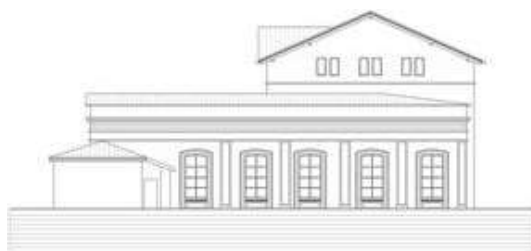
Ansichten



Ansicht von Westen



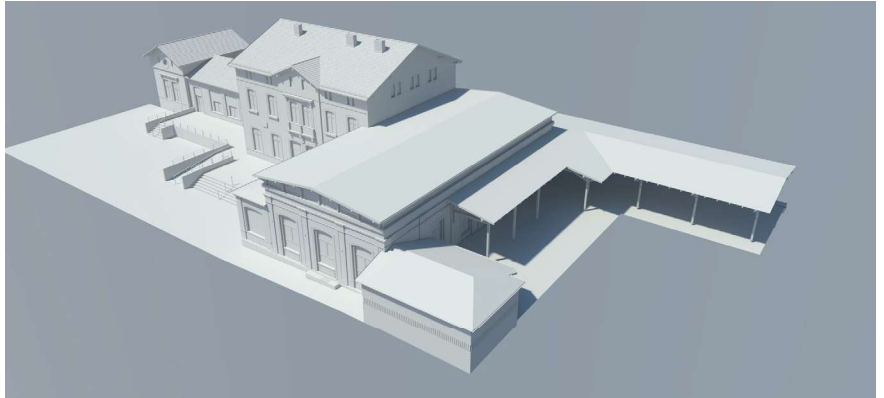
Ansicht vom Bahnsteig



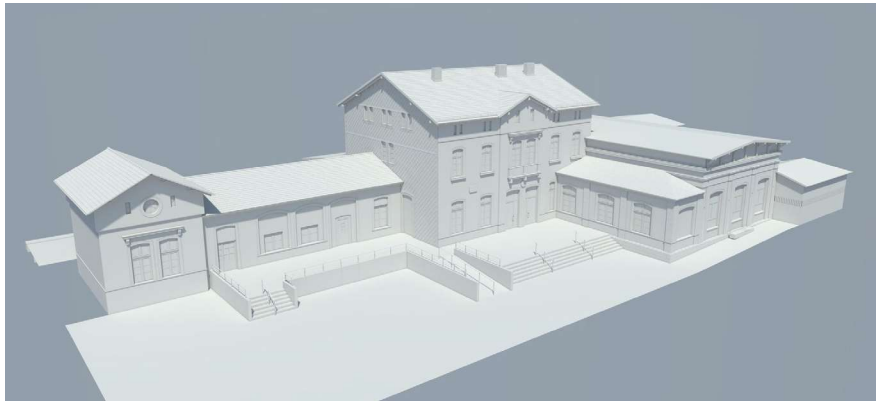
Ansicht von Osten

PLÄNE

3D-Visualisierung



Blick aus Richtung ZOB



Blick aus der Bahnhofstraße (Südwesten)



Blick vom Conrad-Hentrich-Platz



Blick am Hausbahnsteig

VISUALISIERUNG

Baubeschreibung und Nutzungsmix

Baulicher Zustand

Das Empfangsgebäude des Bahnhofs Leinefelde gehört zum denkmalgeschützten Ensemble Bahnhof und ist von großer stadthistorischer Bedeutung. Gemeinsam mit weiteren (zum Teil ehemaligen) bahnbetrieblichen Anlagen ist es stadtbildprägend. Der bauliche Zustand ist weitgehend gut, da die Räume (teilweise als Lagerfläche) genutzt werden. Außerdem sind seit Erwerb des Gebäudes durch die Stadt Leinefelde im Jahr 2006 nicht unerhebliche Mittel für die Bestandssicherung - vor allem für die Sanierung des Dachgeschosses - aufgewandt worden.

Mit Ausnahme des Toilettenanbaus an der südöstlichen Gebäudeecke, der nicht zum Ursprungsensemble gehört, sollen alle Gebäudeteile erhalten werden. Der Abriss des Toilettenanbaus ist im Zuge der Planungen zu diskutieren, bietet sich aber aus architektonischen und städtebaulichen Gründen an: Der Anbau passt nicht zum baulichen Ensemble und stört die Zuwegung zu den Bahnsteigen.

Nutzungen und Raumbedarf: aktueller Diskussionsstand

Das Gebäude wird aktuell durch die Deutsche Bahn AG (Räume der DB Vertrieb GmbH) und die städtische Tourisma (Büro- und Lagerflächen) genutzt. Die Deutsche Bahn soll auch bei einem künftigen Nutzungsmix eine tragende Rolle spielen. Allerdings wird deren Flächenbedarf künftig aller Voraussicht nach geringer sein als derzeit. Die Rede ist von dabei ca. 30 m² (Angabe DB Vertrieb GmbH, Berlin).

Aktuell in der Diskussion ist die Nutzung von Räumen im Empfangsgebäude durch den HVE Eichsfeld Touristik e.V. (HVE) als Geschäftsstelle. Vorüberlegungen, den HVE im Bereich der ehemaligen Gaststätte (südöstlicher Anbau) unterzubringen, sind dem Umstand geschuldet, dass der HVE aus seinem bisherigen Domizil in Worbis ausziehen muss. Bei der Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes für das Gesamtgebäude kann davon ausgegangen werden, dass der Raum der ehemaligen Gaststätte, der sich durch eine Geschosshöhe von ca. 5,50 m auszeichnet und für eine öffentlichkeitswirksame Nutzung (z.B. Gastronomie, Café etc.) geeignet ist, zur Verfügung steht. Eine denkbare Voraussetzung hierfür ist, dass der HVE Räume im Obergeschoss bezieht (s. hierzu erste Planungsüberlegungen). Als Raumbedarf für den HVE wird eine Fläche von ca. 130 m² benannt (Angabe des HVE). Hinzu kommen Toiletten und die Möglichkeit der Nutzung eines zusätzlichen Raums für größere Veranstaltungen.

Weitere andiskutierte Nutzungen betreffen die Unterbringung des Modelleisenbahnvereins aus Breitenbach (ggf. im Dachgeschoss) sowie die Nutzung von Räumen für Fahrradservice im Erdgeschoss (Vermietung, Reparatur; ggf. in unmittelbarer Nähe zu einer neu zu bauenden, funktional deutlich aufgewerteten Bike+Ride-Anlage).

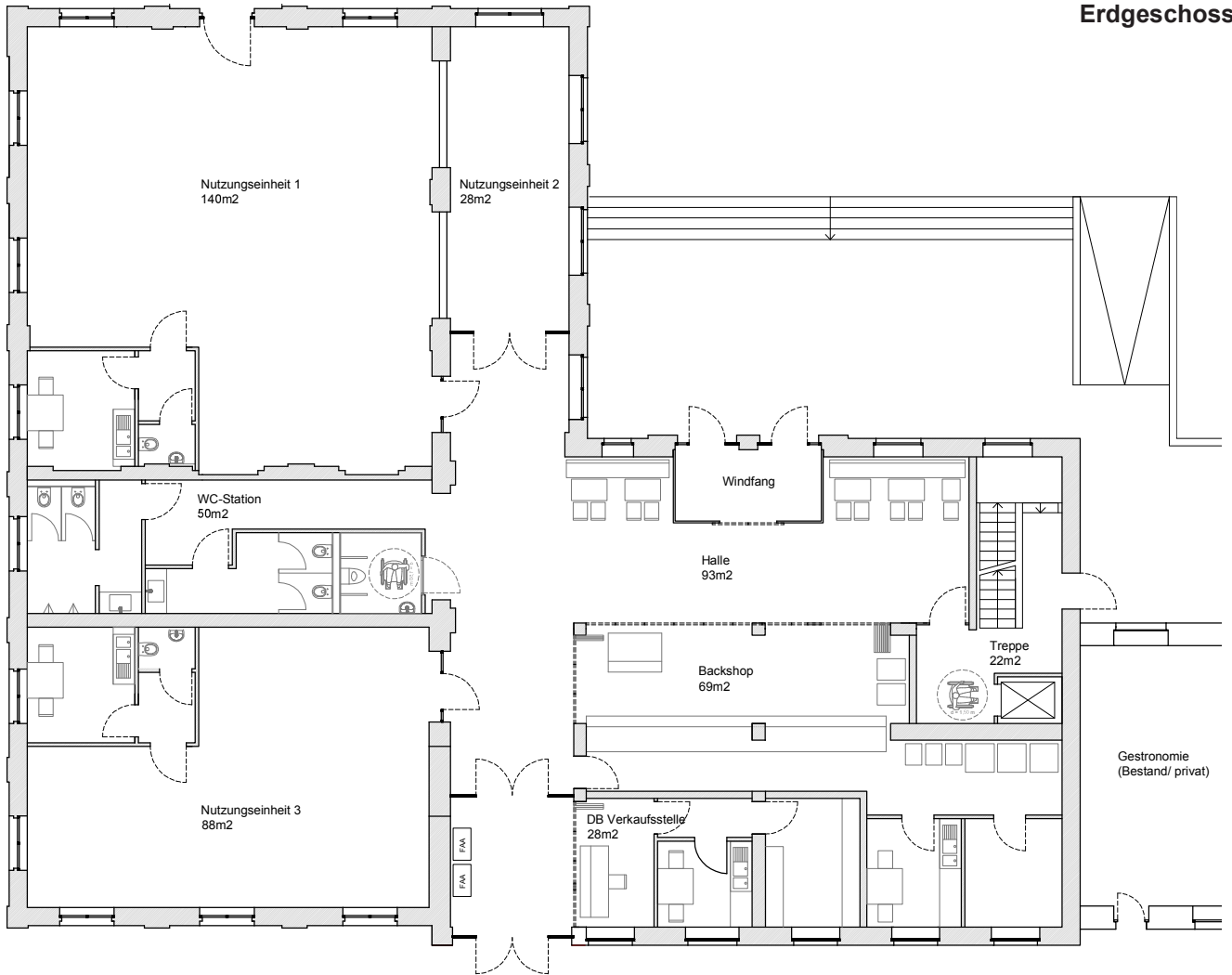
Erste Nutzungsüberlegungen im Zuge der Machbarkeitsstudie

Die oben dargestellten Nutzungsüberlegungen für die DB Vertrieb und den HVE flossen in erste Pläne ein, die im Zuge der Machbarkeitsstudie erarbeitet wurden. Weitere Ideen sind ein Backshop, ein Laden für Presseerzeugnisse und Gastronomie. Wichtig ist, dass es sich hierbei um die Darstellung von *möglichen* Entwicklungen handelt; deren oberstes Ziel liegt in der Belebung des Empfangsgebäudes im Interesse der Fahrgäste und der Bürgerinnen und Bürger.

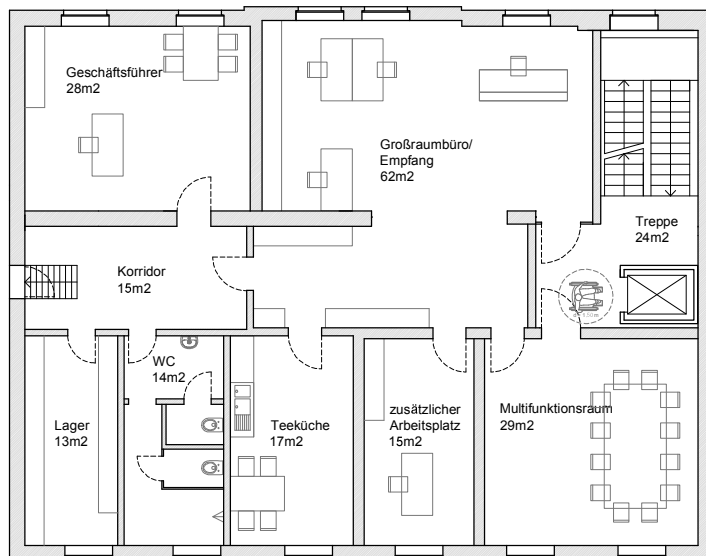
Mit dem Interessenbekundungsverfahren sollen mögliche Nutzer bzw. Betreiber gefunden werden, die die bereits vorliegenden Ideen, wie die Flächen im Empfangsgebäude genutzt werden könnten, ergänzen und auf tragfähige Beine stellen.

Machbarkeitsstudie: aktuelle Varianten

Erdgeschoss



Obergeschoss



ERSTE IDEEN

Mögliche Nutz- und Mietflächen

Aus den ersten Überlegungen zum Nutzungskonzept ergeben sich für das Erdgeschoss fünf Nutzeinheiten mit Flächengrößen zwischen 28 m² und 140 m². Hinzu kommen eine WC-Station mit 50 m² und ein Hallenbereich mit ca. 90 m². Selbstverständlich können die Nutzeinheiten auch zusammengeschlossen werden. Außerdem ist es denkbar, dass Teile der Halle kommerziell genutzt werden, indem der Übergang zwischen einer möglichen gastronomischen Nutzung und der Halle offen gestaltet wird; im Hallenbereich könnten Sitzgelegenheiten angeboten werden (siehe EG-Plan). Die Gesamtnutzfläche im Erdgeschoss beträgt - inkl. WC-Anlage und Halle, aber ohne Treppenhaus und Windfang - ca. 500 m².

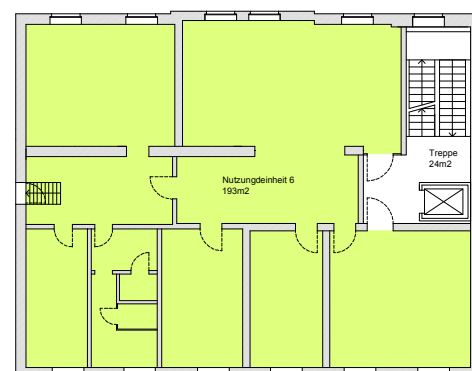
Im Obergeschoss steht (wiederum ohne Treppenraum) eine Nutzfläche von knapp 200 m² zur Verfügung. Diese Fläche kann eine einzige Nutzeinheit aufnehmen (siehe OG-Plan), aber ebenso leicht in zwei oder drei Nutzeinheiten getrennt werden. Bei zwei Nutzeinheiten ergeben sich Größen von jeweils ca. 80-90 m².

Die im Dachgeschoss zur Verfügung stehende Fläche (ohne Treppenhaus) beträgt wegen der zu berücksichtigenden Dachschrägen ca. 180 m². Selbstverständlich sind auch hier eine oder mehrere Nutzeinheiten möglich.

Erdgeschoss



Obergeschoss



FLÄCHEN

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 Leinefelde 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.

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.



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



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, Tourismusinformatio, 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

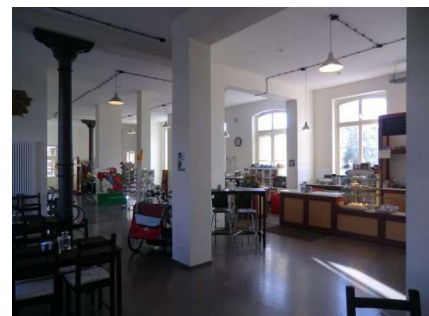
Flämingbahnhof Bad Belzig

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, Tourismusinformatio, 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.



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



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

VORBILDER

Dieses Exposé wurde erstellt durch:

Agentur BahnStadt GbR
Schönhauser Allee 6-7
10119 Berlin
Tel.: 030 - 4050577-0
mail@bahnstadt.de
www.bahnstadt.de

im Auftrag von:

Stadt Leinefelde-Worbis
Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis
Tel.: 03605 - 2000
hauptamt@leinefelde-worbis.de
www.leinefelde-worbis.de

Texte: Agentur BahnStadt GbR

Fotonachweis: Agentur BahnStadt GbR

Pläne (S. 8/9): Hartleb und Hoch Ingenieure, Leinefelde

3D-Visualisierung und Planungsüberlegungen (S. 10 und 12): Agentur BahnStadt GbR

Kartengrundlage S. 2: www.openstreetmap.de