



LEUTKIRCHER BÜRGER BAHNHOF

Ort

Bahnhof 1,
88299 Leutkirch im Allgäu, DE

Gebäudetyp

ehem. Bahnhofsgebäude (*Baujahr ~1898*)

Umnutzung

Gastronomie mit Hausbrauerei,
Büros, Veranstaltungsraum

Nutzbare Fläche

ca. 1.650 m²

Investitionskosten

Start - ca. 3,4 Mio. €, Heute - ca. 4 Mio. €

Trägermodell

(Bürger-) Genossenschaft

Zeitraum bis zur Eröffnung

ca. 1,5 Jahre - Eröffnung 2012



Ausgangslage

- **Rückzug der Bahn** führte zum Funktionsverlust des historischen Bahnhofsgebäudes
- Gebäude befand sich in **stark sanierungsbedürftigem Zustand**
- **Stadt war Eigentümer**, verfügte jedoch nicht über ausreichende Ressourcen für eine Sanierung
- Gefahr **langfristigen Leerstands & Verlust eines ortsprägenden Gebäudes**
- **Engagement von Bürger*innen** zur Entwicklung einer gemeinschaftlichen Nutzung

Umnutzungsstrategie

Strategie: Kombination aus wirtschaftlicher Tragfähigkeit, Gemeinwohlorientierung & Denkmalschutz

Raumprogramm:

- **Erdgeschoss + Außenbereich:** Gastronomie mit Hausbrauerei ("Ankermieter")
- **Obergeschoss:** langfristig vermietete Büros mit Gemeinschaftsküche & WC (*für informellen Austausch*)
- **Dachgeschoss:** multifunktionaler Saal zur temporären Nutzung (*Veranstaltungen, Konzerte, usw.*)

Wesentliche Entscheidungen:

- **Ankermieter** als wirtschaftliche Basis
- **Verzicht auf Wohnnutzung**
- **Bürgergenossenschaft** als Träger

Zielnutzen

- **Erhalt eines identitätsstiftenden Gebäudes**
- Entwicklung eines **wirtschaftlich tragfähigen, öffentlichen Multifunktionsortes**
- **Bürgerbeteiligung** durch den Erwerb genossenschaftlicher Anteile

Finanzierung & Kosten

- **Gesamtsanierung** ~ 3,4 - 4 Mio. €
- **Hohe Eigenleistung** (*reduzierte Baukosten*)
- Laufende Kosten entstehen durch **Instandhaltung & Erbpachtzins** an die Stadt ~ 12.000 € / Jahr

Finanzbausteine:

- Genossenschaftsanteile
- Zwischenfinanzierung durch Bankkredite (*schnelle Tilgung*)
- Fördermittel:
 - Denkmalamt/-stiftung
 - Stadt & Land
 - Stiftungen ("*Lebendige Stadt*" u.a.)

Einkommensquellen: Mieteinnahmen, Saalvermietung, Genossenschaftsanteile, diverse Nebeneinnahmen (z.B. PV)

Betriebskonzept

- **Betrieb:** genossenschaftlich organisiert & weitgehend ehrenamtlich
- **Nutzungskonzept:** langfristige Vermietung mit Veranstaltungsnutzung
- **Hybrider Alltagsort** mit Arbeitsstätte, Treffpunkt, Kultur- & Veranstaltungsort mit direkter Bahnanbindung (*stärkt Erreichbarkeit & Integration*)
- **Ziel:** langfristig wirtschaftlich stabiler Betrieb

Herausforderungen & Lösungen

- **Herausforderung: Maroder Bauzustand**
 - *Lösung: breites Fachnetzwerk, pragmatische Bauweise, Allianzen mit Handwerk*
- **Herausforderung: Öffentlicher Widerstand**
 - *Lösung: transparente Kommunikation, Botschafter*innen-System*
- **Herausforderung: Großes Finanzierungsrisiko**
 - *Lösung: Ankermieter & Genossenschaftsmodell*
- **Herausforderung: Komplexe Genehmigungen (Denkmal, Brandschutz)**
 - *Lösung: enge Abstimmung mit Behörden, Vertrauen & Zeitinvestition*

Akteure

- **Hauptträger:** Bürgergenossenschaft
- **Eigentumspartner:** Stadt Leutkirch (*Erbbaurecht, politische & administrative Unterstützung*)
- **Operative Beteiligung:** Handwerksbetriebe & Behörden

Übertragbarkeit

Was macht dieses Beispiel besonders lehrreich?

- Zeigt **Bewältigung großer, komplexer Großleerstände** durch professionell geführtes Bürger*innenmodell
- Demonstriert **erfolgreiche Bürgergenossenschaft**
- Verdeutlicht Vereinbarkeit von **Denkmalschutz & Wirtschaftlichkeit**
- Zeigt die Vorteile des zentralen Einsatzes von **Storytelling, Botschafter*innen & Vertrauen** (*Widerstände überwinden, Kapital mobilisieren*)

Für wen ist dieses Modell geeignet?

- Für Städte mit ortsprägenden Großimmobilien
- Für Projekte mit starker lokaler Identität
- Für Initiativen mit hoher fachlicher Kompetenz, die bereit sind, langfristig Verantwortung zu übernehmen (*organisatorisch, finanziell usw.*)

Tipps

- ✓ Gründliche **Selbstanalyse vor Projektstart**
- ✓ **Kompetenzen im Team** gezielt einsetzen
- ✓ **Stabiles Kernteam** mit klarer Rollenverteilung
- ✓ Klare **Entscheidungsstrukturen** schaffen
- ✓ **Offene, transparente & aktive Kommunikation**
- ✓ **Motivation & Freude am Projekt** bewusst fördern
- ✗ **Projektziele & Ressourcen unrealistisch** einschätzen
- ✗ Komplexe Projekte **ohne verlässliches Kernteam** starten
- ✗ **Konflikte & Gegenwind** unterschätzen
- ✗ Projekte ausschließlich als **wirtschaftliches Vorhaben** betrachten ohne soziale & gemeinschaftliche Zielsetzungen




**LEUTKIRCHER
BÜRGER
BAHNHOF**
<https://leutkircher-buergerbahnhof.de/>
https://www.facebook.com/LeutkircherBuergerBahnhof/?locale=de_DE