

Projekt-Grobkonzept

**Projekt/
Aktion** **Gleis 3
Schlafwagenpension in Leipzig-Plagwitz**

Bereich Wirtschaft/Tourismus

**Zeitfokus
Umsetzung** langfristig - in den nächsten Jahren
Geplante Betriebsaufnahme: 2011

Initiator Thorsten Mehnert
Markranstädter Straße 29 b
04229 Leipzig
Tel. (Festnetz): 0341-2419274
Email: thorsten.mehnert@wordnet.de

Datum 16. März 2010

Anlagen siehe Inhalt

Inhalt

1. Einleitung	2
2. Geschäftsidee	2
3. Zielgruppe und Nutzen	2
4. Örtlichkeit	2
5. Beteiligte	3
6. Kapitalbedarfsplan.....	3
7. Gewinnermittlung	3
8. Anlagen.....	4

1. Einleitung

Gleis 3 nutzt ein zentrales Element Plagwitzer Industriegeschichte für neues Leben im Umfeld des Plagwitzer Bahnhofs: einen Gleisfinger der Plagwitzer Gleisharfe. Ein noch vorhandener Schienenstrang soll sein Brachendasein beenden und Leipzigs Besuchern ein authentisches Übernachtungserlebnis bieten. In einem sanierten, stationären Schienenfahrzeug wird eine Schlafwagenpension mit 10 Abteilen errichtet. Auf den Gast wartet ein spannender, inspirierender Ort mit Basis-Service, fremdsprachlicher Kompetenz und gutem Frühstück in einem kreativen Stadtteil.

2. Geschäftsidee

Erlebnisreisen liegt im Trend. Geld auszugeben, nur um ein paar Stunden zu ruhen, weniger. *Gleis 3* bietet Bett, Toilette, Dusche und Internet-Anschluss für ca. 30 €/Nacht/Person. Hier zählt nicht der Blick aufs Meer, sondern der gemütliche Rückzugsort eines Abteils mit Blick auf Plagwitzer Klinkerwände – Gleisromantik pur.

Da man bekanntlich nur das wirklich schätzt, was man nicht immer hat, hat die Pension nur von April bis September geöffnet - auch weil es künstliche Wärme nur im Sanitärbereich geben wird. Die Öffnungszeiten sind budgetorientiert und betreiberfreundlich: Check-in von 17 - 24 Uhr, Gepäckabgabe auch schon vorher im Schließfach möglich. Frühstück von 7:00 - 9:30 Uhr, Check-out bis 10:00 Uhr. Aber auch Früher-Anreisenden und Später-Abreisenden wird geholfen.

3. Zielgruppe und Nutzen

Menschen jeden Alters sind willkommen. Ein behindertengerechter Ausbau wird jedoch leider nicht möglich sein. Der typische Gleisgast ist budgetorientiert, erlebnishungrig, eher aktions- statt konsumorientiert, glücklich mit einer einfachen aber jederzeit super sauberen Infrastruktur, braucht weder Gepäckträger noch Zimmerservice und weiß ein gutes Frühstück zu schätzen. Auch einem Schwätzchen ist er nicht abgeneigt und nimmt freudig Tipps über besuchenswerte Leipziger Kreativecken entgegen.

In Leipzig gibt es noch keine Schlafwagenpension, anderswo bestimmt, aber *Gleis 3* hat noch nichts davon gehört. Google präsentiert zumindest nur einen Eintrag.

Stadturlaub in Leipzig – prima! Nachts in der Gleisharfe – industrie-romantisch! Leipzigs überregionale und internationale Anziehungskraft stärken – auch nicht verkehrt.

4. Örtlichkeit

Gleis 3 soll entstehen im Block Markranstädter Straße – Gießerstraße – Limburger Straße – Klingenstraße im Gleisfinger auf Flurstück 302w, Grobplan s.u.

Die Eigentümerin von Flurstück 302v (Markranstädter Straße 29 b) ist bereit, den südöstlichen, einstöckigen, nicht denkmalgeschützten Teil ihres Gebäudes abzureißen, um damit Platz für einen Gleisgarten/Frühstücksgarten zu schaffen (s. schraffierter Bereich).

Flurstück 465 würde der Initiator gerne erwerben (Eigentümer ist ihm noch nicht bekannt), um das dort vorhandene, stark sanierungsbedürftige Gebäude an der Gießerstraße zu sanieren und als Empfangs- und Servicebereich und das Grundstück für Parkplätze zu nutzen. Die genannten Funktionen können alternativ aber auch aus dem Gebäude/Grundstück Markranstädter Straße 29 b heraus ermöglicht werden.



5. Beteiligte

Der Initiator wird *Gleis 3* errichten und voraussichtlich in der Anfangsphase betreiben.

Der weitere Betrieb soll anschließend durch einen Pächter erfolgen.

6. Kapitalbedarfsplan

Für Beschaffung, Transport und Ausbau eines geeigneten Schienenfahrzeuges zu einer Pension sind Investitionen im Umfang von ca. 70 - 80 T€ erforderlich.

Investitionen in den Ankauf und die Bereinigung des Gleisfingers sowie in die Vorbereitung der Gleisanlage für das Schienenfahrzeug sind zurzeit noch nicht beziffert. Der Initiator wäre bereit, den Ankauf des Flurstückes 302w zu finanzieren und in Abstimmung mit der Stadt Leipzig die langfristige stadträumliche Nachlesbarkeit des Gleisfingers vertraglich zu sichern.

Der überwiegende Teil der Investitionen wird durch Eigen- und Fremdmittel sichergestellt. Ein noch im Detail zu ermittelnder Investitionsanteil müsste durch Fördermittel gedeckt werden.

Details werden erarbeitet, sobald Signale von der Stadt Leipzig und der DB Services Immobilien eine Realisierungschance für dieses Projekt erkennen lassen.

7. Gewinnermittlung

Das Projekt generiert folgende Gewinne:

- monetäre Gewinne:
 - Investition ist wirtschaftlich sinnvoll und wird nachhaltig Gewinne generieren.

- Details werden erarbeitet, sobald Signale von der Stadt Leipzig und der DB Services Immobilien eine Realisierungschance für dieses Projekt erkennen lassen.
- stadträumliche Gewinne:
 - *Gleis 3* sorgt für die langfristige Nachlesbarkeit der historischen Gleisstruktur im Stadtbild. Der Gleisfinger auf Flurstück 302w wird nicht Bestandteil benachbarter Grundstücke, kann allerdings vom Zusammenspiel mit umliegenden Grundstücken profitieren.
 - Weitere Grundstücke im Umfeld beenden ihr Brachendasein (s. Flurstück 465) und können zu einer Aufwertung der Gießstraße beitragen.
- soziale und gesamtgesellschaftliche Gewinne:
 - *Gleis 3* schafft ca. zwei Arbeitsplätze von April bis September.
 - *Gleis 3* sorgt für eine soziale Durchmischung. Auch ein strukturschwacher Stadtteil kann zum touristischen Anziehungspunkt werden.
 - *Gleis 3* ermöglicht vielseitige Synergien im Kontext weiterer Projekte im Umfeld des Plagwitzer Bahnhofsareals, die derzeit von der *Initiative BürgerBahnhof Plagwitz* in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement erarbeitet werden.
- ökologische Gewinne:
 - *Gleis 3* bezieht seinen Strom aus einer Photovoltaikanlage vor Ort.
 - Es ist geplant, Gäste der Pension LVB-Tickets und Fahrräder für ihre umweltfreundliche Mobilität innerhalb Leipzigs anzubieten.
- persönliche Entwicklung der Beteiligten:
 - *Gleis 3* bringt die Beteiligten voran in den Bereichen Unternehmensführung, Kommunikation und Fremdsprachenkompetenz.

8. Anlagen

- zurzeit keine