



**Telefon:**  
02 28 / 98 26 - 120  
**Fax:**  
02 28 / 98 26 - 9120  
**eMail:**  
BurkeT@eba.bund.de  
**Bearbeitung durch:**  
Herrn Burke

Geschäftszeichen: Pr.2310 Paw 2003 / Regelfälle Empfangsgebäude

Datum: 15.01.2004

## Umgang mit gewidmeten Empfangsgebäuden (Regelfälle)

### PRÄAMBEL

Da viele Empfangsgebäude bahnbetriebsbezogene Einrichtungen enthalten, sind sie eisenbahnrechtlich gewidmet. Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind Ziele, die bei der Bahnhofsentwicklung nicht gefährdet werden dürfen; die Anlagen müssen vor unbefugten Eingriffen sicher sein. Soweit die Gebäude bahnbetrieblich notwendige Anlagen enthalten, müssen sie auch künftig gewidmet sein.

### Grundkonsens

Empfangsgebäude zählen als Betriebsanlagen i.S.d. § 18 AEG zur Eisenbahninfrastruktur und sind damit eisenbahnrechtlich gewidmet. Das Fachplanungsrecht hat Vorrang vor dem öffentlichen Baurecht und der bauaufsichtlichen Zuständigkeit der Kommunen. Die Genehmigungs- und Aufsichtspflicht für Betriebsanlagen liegt beim Eisenbahn-Bundesamt. Eine Übertragung der bauaufsichtlichen Zuständigkeit auf die Kommunen ist nicht möglich.

Eine privatrechtliche Veräußerung eisenbahnrechtlich gewidmeter Grundstücke ist rechtlich zulässig. Veräußerung und Eigentumsübertragung haben jedoch auf den Fortbestand der Widmung keinen Einfluss. Der Erwerber unterliegt den gleichen öffentlich-rechtlichen Nutzungseinschränkungen wie der Veräußerer. Ein gutgläubiger Erwerb ist ausgeschlossen.

## **I. Widmung von Empfangsgebäuden – Erfordernis und Entwidmungsvoraussetzung**

### **1 Erfordernis der eisenbahnrechtlichen Widmung von Empfangsgebäuden**

Gelöscht:

Grundsätzlich ist u.a. in folgenden Fällen von dem eisenbahnrechtlichen Widmungserfordernis auszugehen:

1. Bahntechnische Anlagen in Empfangsgebäuden
2. Bahntechnische Anlagen und Oberleitungen an Empfangsgebäuden
3. Fahrgastbezogene Einrichtungen in und an Empfangsgebäuden (u.a. Zugänge)

Sicherheitsrelevante Einrichtungen, zu denen u.a. Bahnsteigbeleuchtung und Beschallung zählen, werden von der Widmung der Flächen und der auf ihnen errichteten Gebäude mit erfasst und unterliegen damit der Aufsicht des Eisenbahn-Bundesamtes. Zum Umgang mit konkreten Fallgruppen bei Empfangsgebäuden wird bereits an dieser Stelle auf Abschnitt II. dieser Anlage verwiesen.

### **2 Fehlendes Erfordernis einer eisenbahnrechtlichen Widmung von Empfangsgebäuden**

Eine eisenbahnrechtliche Widmung ist grundsätzlich u.a. in folgenden Fällen nicht erforderlich:

- Neubau von Gebäuden auf Flächen entlang von Bahnsteigen ohne statisch anhängendes Bahnsteigdach, ohne zwingenden Durchgang zur Verkehrsstation und ohne weitere eisenbahnbetriebsnotwendige Abhängigkeiten zur in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Betriebsanlage
- Fahrscheinverkaufsstellen ohne unmittelbaren, d.h. räumlichen Bezug zu einer Bahnbetriebsanlage

### **3 Entwidmungsvoraussetzungen für Empfangsgebäude**

Wenn alle bahnspezifischen Nutzungen (Haupt- und Nebennutzungen) außer Funktion genommen oder aus dem Empfangsgebäude verlagert worden sind, kann auf Antrag grundsätzlich eine Entwidmung ausgesprochen werden mit der Folge, dass alle nicht-bahnspezifischen Nutzungen im Gebäude unabhängig davon, ob sie in der Vergangenheit als

Nebenanlagen wie z.B. Bäckereien, Kioske, Reisebüros usw. der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes unterfielen, nunmehr der kommunalen Zuständigkeit unterliegen.

Ferner kann eine Entwidmung in den nachfolgenden Fallkonstellationen ausgesprochen werden:

- zusätzlicher Bahnsteigzugang durch das Empfangsgebäude (ein weiterer, betriebsnotwendiger Bahnsteigzugang liegt außerhalb des Empfangsgebäudes)
- Wartehallen / Wartebereiche im Empfangsgebäude, wenn entsprechende Einrichtungen auf dem Bahnsteig vorhanden sind und es einen zusätzlichen Bahnsteigzugang außerhalb des Empfangsgebäudes gibt,
- fahrgastbezogene oder technische, aber nicht sicherheitsrelevante Einrichtungen, die an das Empfangsgebäude angehängt sind (Fahrkartenautomaten, Fernmelder, Verteiler, Fahrkartenentwerter, Fahrplanaushänge, Informationsvitrinen),
- Bahnsteigdächer an Empfangsgebäuden, die zwar mit dem Gebäude verbunden, aber statisch selbständig sind,
- in dem Empfangsgebäude verbleiben ausschließlich Einrichtungen wie Bahnsozialwerk, Sparda-Bank, Sozial- und Werkstatträume der DB-Gesellschaften, etc..

Die folgende Darstellung erfasst nicht alle denkbaren Sonderfälle zur Regelung der Entwidmungsvoraussetzungen bzw. des Beibehaltens der eisenbahnrechtlichen Widmung. In den meisten (Standard-)Fällen können die Darstellungen aber die Verfahren wesentlich vereinfachen. In besonders gelagerten Einzelfällen ist in Abstimmung mit allen Beteiligten eine rechtmäßige Lösung zu erarbeiten, die den Interessen der Beteiligten weitestgehend gerecht wird.

### **Verfahren bei baulichen Änderungen an und in gewidmeten Empfangsgebäuden**

Hierzu gelten keine Sonderregelungen, so dass an dieser Stelle nur auf die gesetzlichen baurechtlichen Regelungen, auf die bundesweit geltende Planfeststellungsrichtlinie und die VV Bau<sup>1</sup> bzw. VVBau-STE<sup>2</sup> sowie auf die eisenbahnspezifischen Regelwerke verwiesen werden kann, die nicht nur das Verfahren, sondern auch die im Einzelfall geltenden Anforderungen definieren.

---

<sup>1</sup> Verwaltungsvorschrift über die Bauaufsicht im Ingenieurbau, Oberbau und Hochbau sowie maschinentechnische Anlagen

<sup>2</sup> Verwaltungsvorschrift für die Bauaufsicht über Signal-, Telekommunikations- und Elektrotechnische Anlagen

Reine Nutzungsänderungen im Hinblick auf bahnfremde Nutzungen liegen in der Zuständigkeit der kommunalen Baubehörden. In diesen kommunalen Verfahren ist das Eisenbahn-Bundesamt neben der DB AG zu beteiligen.

## II. Bahntechnische Anlagen in Empfangsgebäuden

### 1. Widmungserfordernis

Die eisenbahnrechtliche Widmung ist bei Flächen mit bahntechnischen Anlagen wie

- Stelleinrichtungen wie bspw. Stellwerke, Stellrechner
- Schaltschränken für Kommunikationssysteme, Energieversorgung, Bahnsteigbeleuchtung und –beschallung
- Signalkabel, Kabel für Kommunikationssysteme, Energieversorgung, Bahnsteigbeleuchtung und –beschallung

beizubehalten.

### 2. Entwicklungsvoraussetzungen

Neben der Parzellierung des Flurstücks, auf dem das Empfangsgebäude steht, ist eine vertikale brandschutztechnische und grundsätzlich eine statische Trennung von Gebäudeteilen, in denen sich bahntechnische Anlagen befinden, von den übrigen Gebäudeteilen Voraussetzung für die Entwidmung der nicht betriebsbezogenen Gebäudeteile.

Sollte eine statische Trennung nicht erreichbar bzw. vertretbar sein, obwohl eine Parzellierung des Flurstückes möglich ist, kann eine Entwidmung des nicht mehr benötigten Gebäudeteils entsprechend der Flurstückstrennung ausgesprochen werden, wenn das Tragsystem dem gewidmet bleibenden Gebäudeteil bzw. Flurstück zugeschrieben wird. Trennung in diesem Sinne bedeutet, dass der verbleibende gewidmete Teil des Empfangsgebäudes selbstständig brand- und standsicher sein muss. Damit gehören die für die Standsicherheit und den Brandschutz der Betriebsanlage notwendigen Teile des Tragsystems zum gewidmeten Teil des Empfangsgebäudes (vgl. Bild 1).

Die Mitnutzung der tragenden Wand durch den zu entwidmenden Gebäudeteil bzw. das zu entwidmende Flurstück kann erforderlichenfalls privatrechtlich durch Bestellung einer Dienstbarkeit geregelt werden.

Die Trennung von Ver- und Entsorgungssystemen, soweit vorhanden, ist grundsätzlich notwendig. Soweit aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen der noch als Betriebsanlage benötigte und gewidmete Teil des Empfangsgebäudes mit Frischwasser zu ver- bzw. von Abwasser zu entsorgen ist, müssen der Hauptwassermessschacht und die Hauptzu- und Ableitung im gewidmeten Gebäudeteil liegen.

Weitere Voraussetzung für die Entwidmung ist, dass die elektrotechnischen Anlagen und die Be- und Entlüftungsanlagen von dem zu entwidmenden Gebäudeteil zu trennen sind.

Abb 01 Entwidmung von Gebäudeteilen

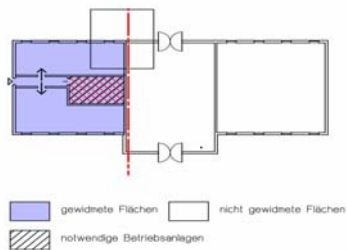
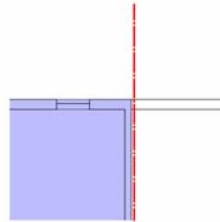


Abb 01a Lupe Entwidmung von Gebäudeteilen



### 3. Einzelfalldarstellungen

#### 3.1 Raum an der Außenwand (mit direkter Erschließung)

Wenn der Raum mit den bahntechnischen Anlagen an einer Außenwand liegt, kann er direkt von außen zugänglich gemacht werden.

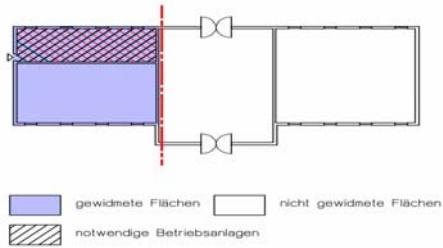
Abb 2 Raum an Aussenwand Bhf ohne Gebäudetrennung



Ist eine Gebäudetrennung nicht möglich, muss das gesamte Gebäude gewidmet bleiben.

Ist eine Gebäudetrennung gemäß den in Kap. II.2. dargestellten Voraussetzungen möglich, kann der Gebäudeteil ohne bahntechnische Anlagen entwidmet werden.

Abb 3 Raum an Aussenwand mit Gebäudetrennung



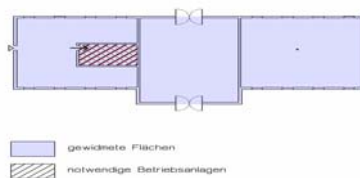
Die Entwidmung des nicht betrieblich notwendigen Teils des Empfangsgebäudes ist nach Trennung der Gebäudeteile möglich.

### 3.2 Innenliegender Raum („Gefangener Raum“)

#### Erschließung ausschließlich durch fremdgenutzten Raum

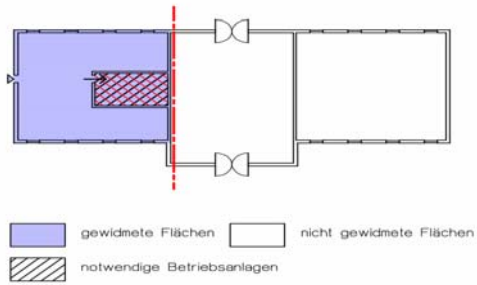
Wenn der Raum mit den bahntechnischen Anlagen nicht an einer Außenwand liegt, muss er jederzeit zugänglich sein.

Abb 04 Gefangener Raum ohne Gebäudetrennung



- Die Entwidmung des Empfangsgebäudes ist **nicht** möglich. -

Abb 05 Gefangener Raum mit Gebäudetrennung



Die Entwidmung des nicht betriebsnotwendigen Teils des Empfangsgebäudes ist nach Trennung der Gebäudeteile möglich.

### Zusätzliche Erschließung auch anderer Räume

Dabei ist es unschädlich, wenn der Gang auch der Erschließung anderer Räume dient.

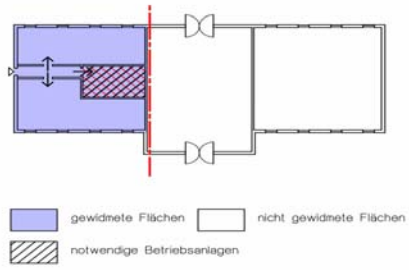
**Abb 06 gefangener Raum mit Flur ohne Gebäudetrennung**



- Die Entwidmung des Empfangsgebäudes ist **nicht** möglich. -



Abb 07 gefangener Raum mit Flur mit Gebäudetrennung



Die Entwidmung des nicht betriebsnotwendigen Teils des Empfangsgebäudes ist nach Trennung der Gebäudeteile gemäß Kap. II. 2 möglich.

### III. Bahntechnische Anlagen und Oberleitungen an gewidmeten Empfangsgebäuden

#### 1. Bahnsteigdächer und Dächer über notwendigen Bahnsteigzugängen

Ist am Empfangsgebäude ein Bahnsteigdach über einem notwendigen Bahnsteigzugang befestigt, muss das Gebäude gewidmet bleiben (Abbildung 8). Eine Entwidmung ist nur möglich, wenn das Bahnsteigdach selbstständig standsicher ist (Abbildung 9).

Abb 08 nicht selbstständig standsicheres Bahnsteigdach

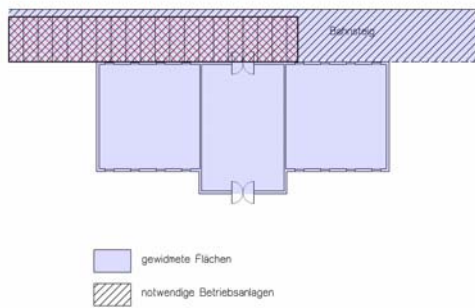
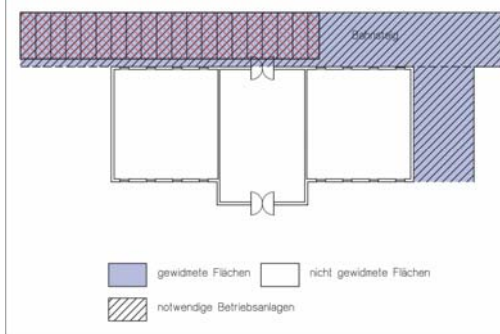


Abb 09 selbstständig standsicheres Bahnsteigdach



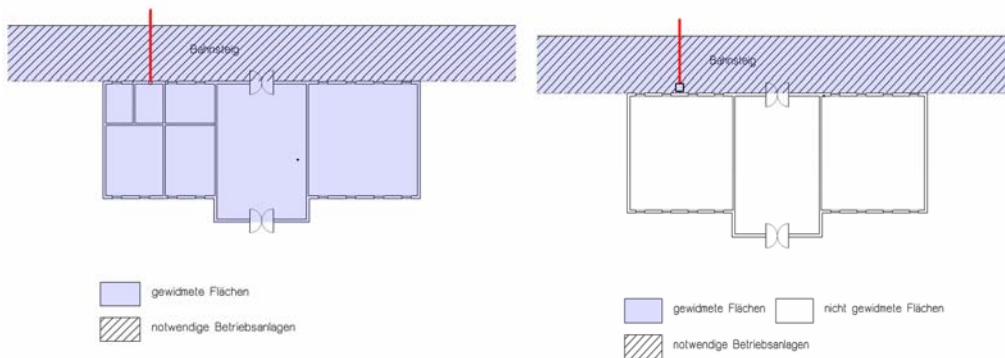
In allen Fällen, in denen das Dach nicht selbstständig standsicher ist, jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keinen funktionalen Bezug zur Betriebsanlage (Bahnsteig) hat, ist eine Entwidmung möglich (hilfreich kann in diesem Zusammenhang ein Blick in die RL 813.0201 der DB AG sein).

## 2. Oberleitung an Empfangsgebäude befestigt

Ist am Empfangsgebäude eine Oberleitung befestigt, muss das Gebäude gewidmet bleiben (vgl. Abbildung 10). Eine Entwidmung ist nur möglich, nachdem die Oberleitung vom Gebäude konstruktiv entkoppelt worden ist, z. B. durch einen vor der Wand aufgestellten Mast (vgl. Abbildung 11).

Abb 10 Querfeld mit Empfangsgebäude verbunden

Abb 11 Querfeld von Empfangsgebäude getrennt



### 3. Bahntechnische Anlagen an gewidmeten Empfangsgebäuden

Schaltschränke, Bahnhofsuhren, Beleuchtungsanlagen, Beschallungsanlagen, die für die betriebliche Nutzung notwendig und mit dem Empfangsgebäude verbunden sind, begründen den Fortbestand der Widmung des Empfangsgebäudes (vgl. Abbildung 12, 14) . Vor der Entwidmung der Fläche sind diese Anlagen auf gewidmete Flächen zu verlegen, vom Empfangsgebäude bzw. von der Betriebsanlage zu trennen oder außer Funktion zu nehmen (vgl. Abbildung 13, 15).

#### 3.1 Schaltschrank am Gebäude im Bahnsteigbereich

Abb 12 Schaltschrank am Gebäude

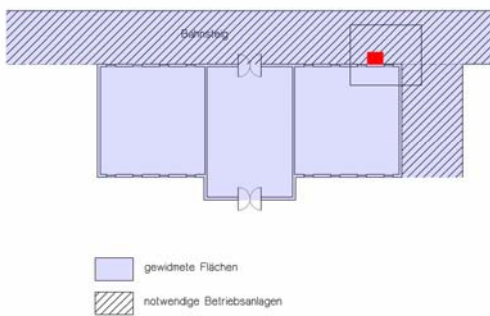
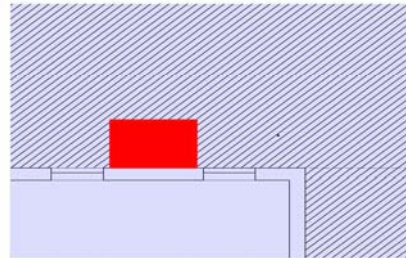


Abb 12a Schaltschrank am Gebäude



- Die Entwidmung des Empfangsgebäudes ist **nicht** möglich. -

### 3.2 Schaltschrank im Bahnsteigbereich und vom Empfangsgebäude getrennt

Abb 13 Schaltschrank vom Gebäude getrennt

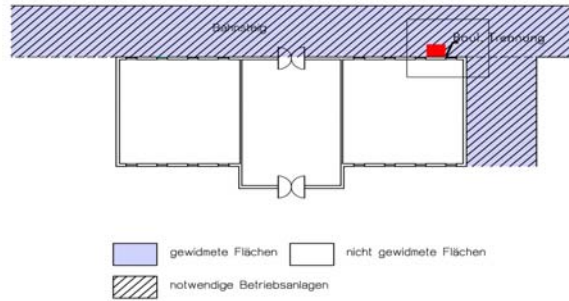
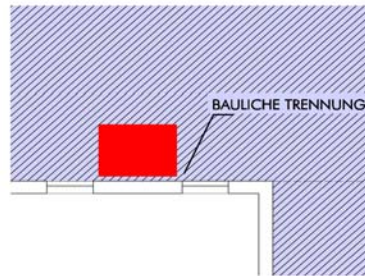


Abb 13a Schaltschrank vom Gebäude getrennt



- Die Entwidmung des Empfangsgebäudes ist möglich. -

### 3.3 Schaltschrank im Bahnsteigzugang

Abb 14 Schaltschrank im Bahnsteigzugang

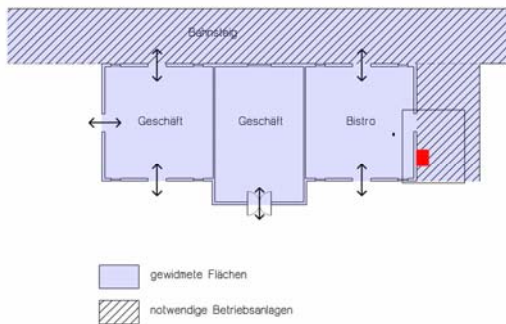
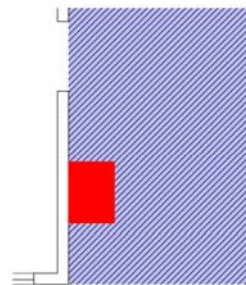


Abb 14a Schaltschrank im Bahnsteigzugang



- Die Entwidmung des Empfangsgebäudes ist **nicht** möglich. -

### 3.4 Schaltschrank im Bahnsteigzugang, vom Empfangsgebäude getrennt

Abb 15 Schaltschrank im Bahnsteigzugang / getrennt

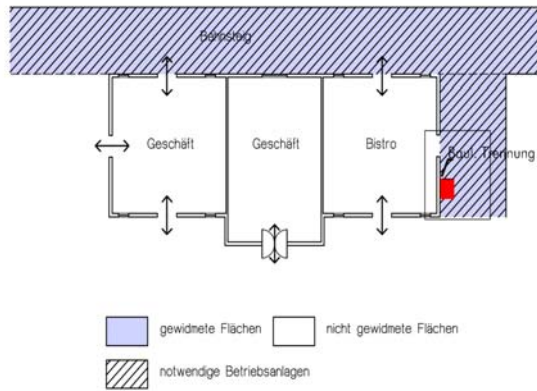
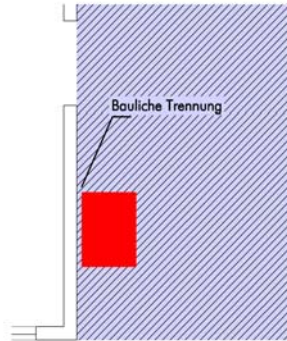


Abb 15a Schaltschrank im Bahnsteigzugang / getrennt

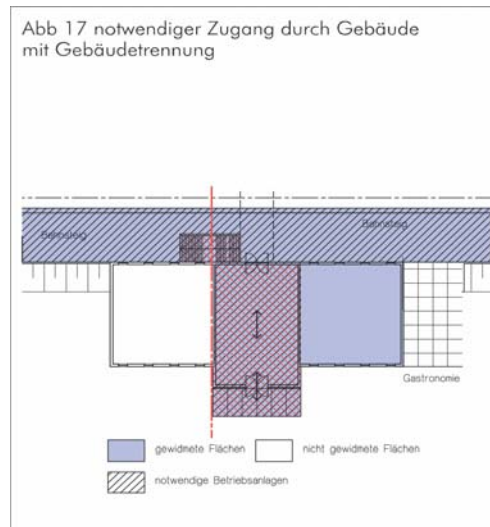
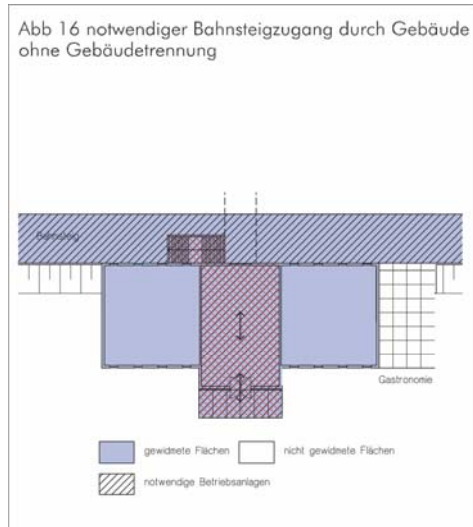


- Die Entwidmung des Empfangsgebäudes ist möglich. -

#### IV. Fahrgastbezogene Einrichtungen in Empfangsgebäuden

##### 1 Empfangsgebäude mit notwendigem Bahnsteigzugang durch das Empfangsgebäude

Sind Bahnsteige nur durch das Empfangsgebäude erreichbar, muss das gesamte Empfangsgebäude gewidmet bleiben (vgl. Abbildung 16), es sei denn, eine bauliche Trennung gemäß Kap. II. 2 ist möglich (vgl. Abbildung 17).

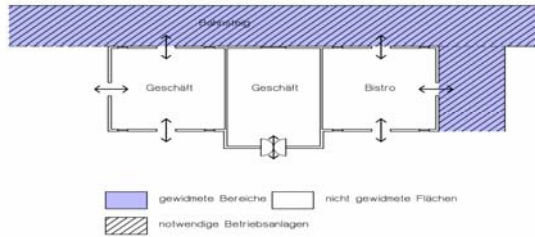


Die Entwidmung des nicht betriebsnotwendigen Teils des Empfangsgebäudes ist nach Trennung gemäß Kap. II. 2 er Gebäudeteile möglich.

## 2 Räume (Wartehalle, Restaurant, Geschäft) mit zusätzlichem Zugang zum Hausbahnsteig und ohne bahnspezifische Nutzungen bzw. ohne Betriebsanlagen

Ein zusätzlicher Zugang begründet keine Widmungsnotwendigkeit, solange ein den Regeln der Technik entsprechender Bahnsteigzugang außerhalb des Gebäudes besteht und keine Betriebsanlagen mehr im Gebäude vorhanden sind.

Abb 18 zusätzlicher Bahnsteigzugang





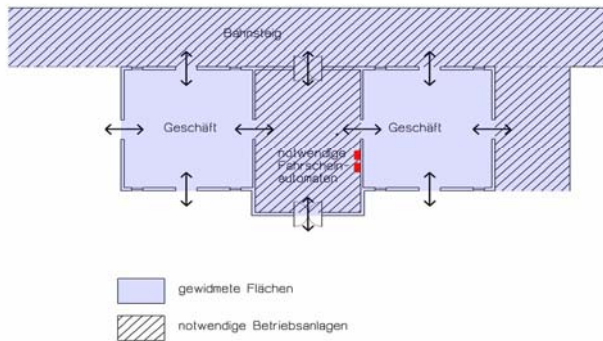
### 3 Verkaufseinrichtungen für Fahrscheine

Befinden sich im Empfangsgebäude Verkaufseinrichtungen für Fahrscheine und besteht auf der gewidmeten Bahnhofsfäche keine weitere Verkaufseinrichtung für Fahrscheine, so bleibt das gesamte Empfangsgebäude nebst der Zugänge gewidmet.

Durch Verlegung der notwendigen Verkaufseinrichtungen in gewidmete Flächen bzw. gewidmete Bereiche außerhalb des Empfangsgebäudes kann eine Entwidmung erreicht werden.

Reisezentren sind ebenfalls Verkaufseinrichtungen in diesem Sinne.

**Abb 19 notwendige Fahrscheinautomaten im EG**



#### 4 Fahrscheinautomaten auf der gewidmeten Bahnhoffläche

Befindet sich auf der gewidmeten Bahnhoffläche ein zusätzlicher Fahrscheinautomat, so ist eine Entwidmung des Empfangsgebäudes möglich, wenn keine weiteren Betriebsanlagenteile im Gebäude selbst verblieben sind.

Abb 20 zusätzliche Fahrscheinverkaufsstellen im Gebäude

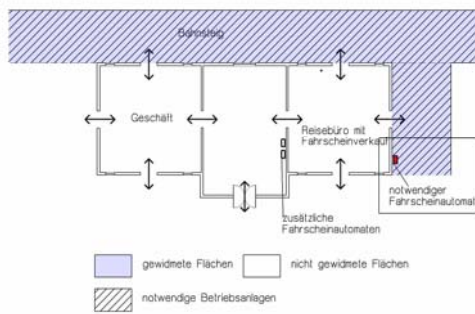
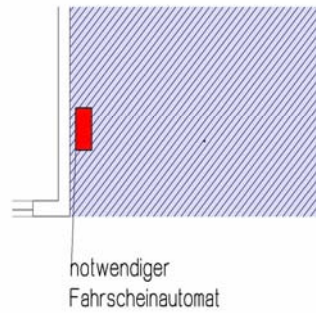


Abb 20a zusätzliche Fahrscheinverkaufsstellen im Gebäude



(Armin Keppel)