



# Kompetenzstelle Bahnhof beim VBB

Neue Ideen für alte Empfangsgebäude  
Beispiele und Nutzungskonzepte







## Neue Ideen für alte Bahnhöfe

Empfangsgebäude von Bahnhöfen waren und sind ein Aushängeschild: damals, zur Zeit der industriellen Revolution des 19. Jahrhunderts, für das neue Verkehrsmittel Eisenbahn und heute als attraktiver Empfang zur Stadt bzw. zum Ort oder der Gemeinde. Als die Empfangsgebäude gebaut wurden, mussten viele verschiedene Bereiche untergebracht werden: Wartesäle der 1., 2. und 3. Klasse, Damenzimmer, Büro des Stationsvorstehers, Räume für das Stellwerkspersonal und die Gepäckaufbewahrung, Fahrkartenverkauf, Bahnhofsrestaurant u. v. m.

Aufgrund der Bedeutung und des umfangreichen Platzbedarfs entstanden große, repräsentative Gebäude, die aufwendig und architektonisch hochwertig gebaut wurden. Mit Beginn der 1970er-Jahre setzte jedoch ein zunehmender technischer Fortschritt ein: Weichen wurden elektronisch ferngesteuert, Automaten ersetzen nach und nach den persönlichen Verkauf, bessere Taktungen verkürzen die Aufenthaltszeiten – die großen Gebäude wurden immer weniger genutzt.

Die Folge: Durch die fehlende soziale Kontrolle zogen die Gebäude Vandalismus an und verfielen zunehmend. An immer mehr Stationen des Bahnverkehrs verhinderten sie dadurch einen positiven Gesamteindruck vom Bahnhof und dessen Umfeld.

Die Deutsche Bahn als Eigentümerin der Gebäude begann schließlich Anfang der 2000er-Jahre mit dem Verkauf unwirtschaftlich gewordener Objekte – zu kostenintensiv war die Instandhaltung und zu groß waren andere Herausforderungen innerhalb des Konzerns. Durch den Verkauf sollten neue Nutzungskonzepte durch private oder kommunale Eigentümer\*innen entstehen und somit die Bahnhofsgebäude wieder ein attraktiver Teil des Ortes bzw. der Stadt werden.

Geht der Plan der Deutschen Bahn auf? Vielerorts ja. Viele positive Beispiele zeigen, dass den Empfangsgebäuden mit guten Nutzungskonzepten, viel Engagement und Herzblut sowie einem passenden Finanzierungsmodell der alte Glanz zurückgegeben werden kann. Das Thema ist allerdings komplex und so kann es sein, dass neue Eigentümer\*innen Nutzungskonzepte nicht weiterverfolgen, der Leerstand bleibt und wiederum weiteren Vandalismus nach sich zieht.

### Der zweite Frühling kommt

Im Jahr 2018 wollte das Land Brandenburg mit einem Landtagsbeschluss diese Abwärtsspirale stoppen und beauftragte den Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) mit der Einrichtung der *Kompetenzstelle Bahnhof*. Ein engagiertes Team unterstützt seitdem Eigentümer\*innen und solche, die es werden wollen, bei der Revitalisierung von Bahnhofsgebäuden. Immer noch gibt es viele Bahnhofsgebäude, die darauf warten, wiederaufzuleben und zu erstrahlen, um erneut als Aushängeschild für den Nahverkehr und die Region zu dienen.

### Was sind die Aufgaben der Kompetenzstelle Bahnhof?

Kernaufgabe der *Kompetenzstelle Bahnhof*, die ausschließlich im Land Brandenburg aktiv ist, ist die Unterstützung der Eigentümer\*innen von Empfangsgebäuden, die sich an betriebenen Stationen des SPNV (Schienenpersonennahverkehrs) befinden. Das führt zu positiven Entwicklungen: Einerseits erhalten die Gebäude innovative Funktionen, erstrahlen in neuem Glanz und werten das regionale Bahnhofsumfeld auf, andererseits erhalten Eigentümer\*innen persönliche Beratung und Vernetzung. So werden die komplexen Fragen individuell bewertet und gemeinsam mit Partnern wie der Deutschen Bahn, dem Land Brandenburg oder Behörden nach Lösungen gesucht.

In regelmäßigen Abständen organisiert die *Kompetenzstelle Bahnhof* darüber hinaus Fachveranstaltungen, die dazu dienen, bestimmte wiederkehrende Handlungsfelder näher zu beleuchten, Türen zu öffnen und die Eigentümer\*innen untereinander zu vernetzen. Denn die Revitalisierung von Empfangsgebäuden ist ein langwieriger Prozess, der viel Mut und Kraft erfordert. Ein Wissenstransfer ist hier sehr hilfreich und motivierend.

Die Broschüre gibt einen Überblick über die Themenfelder, die innerhalb des Kaufprozesses von Empfangsgebäuden eine Rolle spielen, und zeigt anhand von Beispielen, welche verschiedenen Nutzungskonzepte denkbar sind – und schon erfolgreich umgesetzt wurden. Lassen Sie sich inspirieren und sprechen Sie uns gerne an!

Ihre *Kompetenzstelle Bahnhof* beim VBB



**B**ahnhöfe stehen im Zentrum der Städte und Gemeinden und sollten in Zeiten der Mobilitätswende auch wieder in den Mittelpunkt der Aktivitäten rund um die Mobilität gerückt werden. Bahnhöfe und Stationen sind als Tor zum öffentlichen Nahverkehr dabei nicht nur Aushängeschild, sondern auch ein wichtiger Baustein, mit zahlreichen Verkehrsangeboten den Fokus auf die öffentliche Mobilität zu lenken. Denn neben attraktiven Angeboten auf Schiene und Straße brauchen wir auch eine attraktive Aufenthaltsqualität an Bahnstationen und ein Mehr an Serviceleistungen, um die Menschen vom ÖPNV zu überzeugen.

*Bahnhöfe sind Aufenthaltsorte für Pendler\*innen, der Willkommensgruß für Tourist\*innen sowie Treff- und Servicepunkte – und können sogar Wohnraum sein! Ein vielfältiger und angepasster Nutzungsmix an und in Bahnhofsgebäuden erhöht die Attraktivität des Nahverkehrs, vermeidet Vandalismus und trägt zu einem gepflegten Umfeld bei.*

*Eine zentrale Aufgabe der Kompetenzstelle Bahnhof des VBB ist es, Eigentümer\*innen bei der Entwicklung von Bahnhofsgebäuden zu unterstützen und zu beraten. Das Bahnhofsgebäude und das unmittelbare Bahnhofsumfeld werden dabei immer zusammen gedacht. Mit dieser Broschüre wollen wir nicht nur zeigen, wie vielfältig die Nutzung von Bahnhofsgebäuden sein kann, sondern auch hervorheben, welchen Mehrwert die teils denkmalgeschützten Gebäude für uns alle haben.*

Susanne Henckel, Geschäftsführerin VBB



**B**ahnhofsgebäude sind ortsprägend und identitätsstiftend. Als Visitenkarten des öffentlichen Schienenpersonenverkehrs können sie dazu beitragen, dass sich die Fahrgäste bei ihrer Reise wohlfühlen. Wir freuen uns deshalb, dass viele Kommunen, aber auch Vereine, Genossenschaften und private Akteure Interesse an unseren Bahnhofsgebäuden haben. Mit dem Landtagsbeschluss vom 10. März 2016 haben wir uns das Ziel gesetzt, möglichst viele Bahnhofsgebäude zu revitalisieren. Dazu wurde im Sommer 2018 die Kompetenzstelle Bahnhof im Land Brandenburg beim Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg ins Leben gerufen. Gemeinsam wollen wir bessere Rahmenbedingungen für Bahnhofsentwicklungen schaffen. Gelungen ist dies etwa mit der überarbeiteten Richtlinie ÖPNV-Invest. In diesem zentralen Förderprogramm des Landes Brandenburg für Bahninfrastruktur ist seit Januar 2021 die Sanierung von Bahnhofsgebäuden erstmals detailliert berücksichtigt. Wie attraktiv und modern revitalisierte Bahnhofsgebäude sein können, wollen wir Ihnen in dieser Broschüre zeigen. Viel Spaß beim Lesen!

Guido Beermann, Minister für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg





## Kaiserbahnhof Halbe

Manchmal hat ein verlassenes und verfallenes Empfangsgebäude einfach Glück. Nach einer aufregenden Geschichte – 1865 für die Hohenzollern-Familie als Kaiserbahnhof gebaut und von allen drei Kaisern (Wilhelm I., Friedrich III. und Wilhelm II.) genutzt, im Ersten Weltkrieg zur Unterbringung von Offizieren und danach als Schule genutzt, später zur Nutzung als Wohnraum in drei Wohnungen unterteilt – verfiel das Empfangsgebäude ab Anfang der 1990er-Jahre und wurde von Vandalismus und Witterung schwer beschädigt. Bis im Jahr 2010 der neuseeländische Anwalt Peter Macky mit einem guten Freund an ebendiesem Empfangsgebäude vorbeiradelte. Es war „Liebe auf den ersten Blick“ und der Beginn der Auferstehung eines wunderschönen Denkmals.

Im Laufe von zehn Jahren investierte Macky viel Geld, Zeit und Engagement in die originalgetreue Wiederherstellung des denkmalgeschützten Empfangsgebäudes. Das völlig verfallene und einsturzgefährdete Gebäude erstrahlt heute mit seinen gewölbten Decken, Wand- und Deckenmalereien, Säulen, Kapitellen und Stuckelementen in neuem Glanz. Ergänzt wird alles durch opulente Möbel, Bilder und Teppiche aus dem 19. Jahrhundert, die in Auktionen ersteigert wurden. Der eigens angefertigte 21-flammige vergoldete Kronleuchter aus Florenz ist ein weiterer Blickfang, von dem sich das Auge schwer losreißen kann. Der Adler über dem Eingang ist ein Original und fand sich bei den Bauarbeiten versteckt auf dem Dachboden.

Der Kaiserbahnhof hatte gleich doppelt Glück: Im Ort lebt Willy Schwabe. Er machte eine Lehre bei der Bahn und war seit 1962 Fahrdienstleiter im Bahnhof Halbe. Er ist bis heute mit dem Ort und der Eisenbahnwelt verbunden und gut vernetzt. Der fast 80-Jährige hat beim Wiederaufbau des Kaiserbahnhofs von Anfang an mit angepackt und kümmert sich heute noch immer mit liebevoller Hingabe um das neu erstrahlende Bahnhofsgebäude. Mithilfe seiner vielen Kontakte kamen einige Unterlagen und Postkarten zusammen, die halfen, den Originalzustand wiederherzustellen. Zuletzt konnte der Garten nach Dokumenten aus dem Jahr 1877 wieder angelegt und bepflanzt werden. Dies zeigt, dass bei der Entwicklung von Empfangsgebäuden die Beteiligung der lokalen Bevölkerung hilfreich ist. Neben praktischen Hilfestellungen, wie in diesem Beispiel, steigt hierdurch ebenfalls die Identifikation der Bürger\*innen, wodurch auch ein späterer wirtschaftlicher Erfolg für den Eigentümer wahrscheinlicher wird.

Die Eröffnung des neuen Kaiserbahnhofs fand am 18. August 2019 statt. Genutzt wird er für Veranstaltungen wie die Kunstwoche, Konzerte, private Feiern oder Trauungen.

**Kaiserbahnhof Halbe**  
Bahnhofstraße 31  
15757 Halbe

[www.kaiserbahnhof.com](http://www.kaiserbahnhof.com)  
[info@kaiserbahnhof.com](mailto:info@kaiserbahnhof.com)  
halbe.welt

*Neben dem Kaiserbahnhof in Halbe gibt es in Brandenburg ebenfalls einen Kaiserbahnhof in Potsdam (heute Bahnhof Potsdam, Park Sanssouci) und in Joachimsthal.*

### KAISERBAHNHOF HALBE

Landkreis:	Dahme-Spreewald
Linie:	RE2
Empfangsgebäude erbaut:	1865
Denkmalschutz:	Ja
Eigentumsverhältnis:	Privat
Empfangsgebäude erworben:	2010
Umsetzungszeitraum:	2014–2019
Heutige Nutzung:	Touristische Veranstaltungen, Trauungen, Wohnraum
Finanzierung:	Eigenmittel, EU-Programm LEADER



## INFO | Denkmalschutz

Viele Bahnhofsgebäude stehen unter Denkmalschutz, denn sie haben oftmals durch ihre Größe, ihren Baustil und/oder ihre Präsenz innerhalb des Stadtraums eine besondere Bedeutung für das Stadtbild. Vor Baubeginn sollte genau geprüft werden, ob das Gebäude denkmalgeschützt ist, da dies dann im Bauantrag berücksichtigt werden muss.

### Wer prüft, ob Denkmalschutz vorliegt?

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (Oberste Denkmalfachbehörde) stellt die Denkmaleigenschaft z. B. eines Bahnhofsgebäudes fest und trägt diese in die sogenannte Denkmalliste ein.

Allerdings sind hier noch nicht alle Baudenkmäler erfasst. Auf Landkreisebene hilft die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) weiter (vgl. Linkliste auf Seite 33/34).

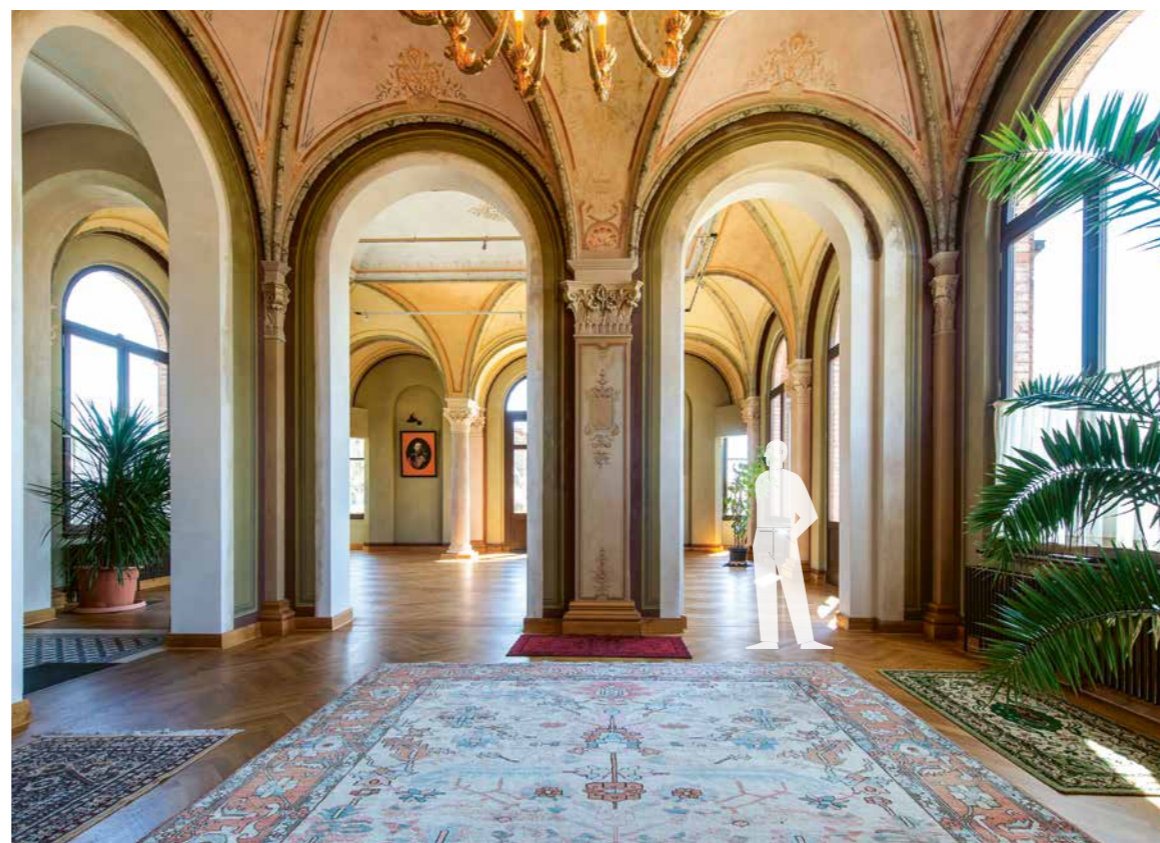
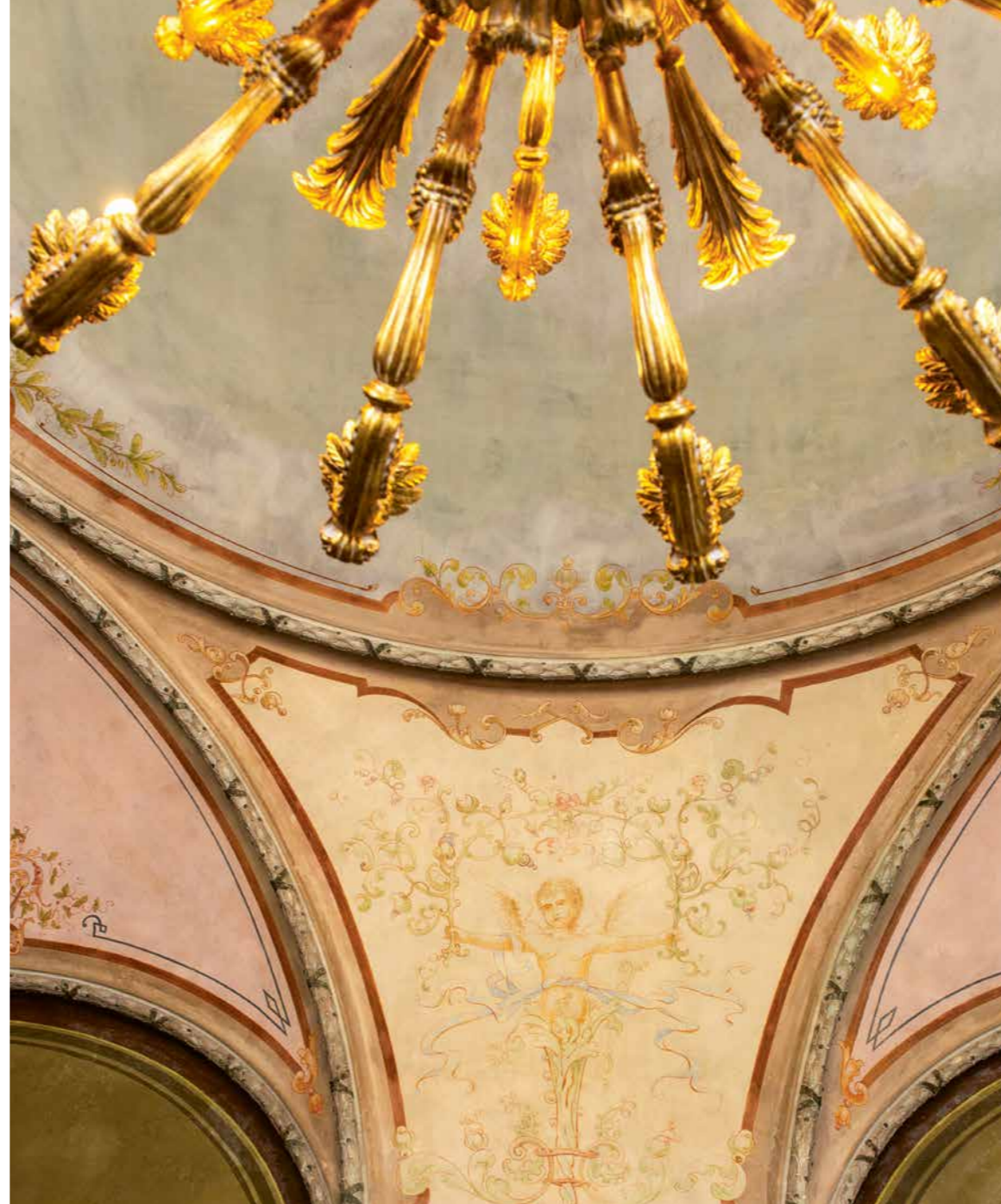
### Welche Vorteile hat der Denkmalschutz?

Denkmalschutz kann sich finanziell lohnen: Unter bestimmten Voraussetzungen

kann die Grundsteuer erlassen werden. Oder es werden Fördermittel gewährt – z. B. über die Denkmalförderung des Landes, jährliche Sonderprogramme des Bundes oder private Stiftungen (z. B. der Sparkasse oder von Volkswagen). Und als besonderen Anreiz lobt das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur den Brandenburgischen Denkmalförderpreis aus.

### Welche Pflichten sind mit dem Denkmalschutz verbunden?

Die Formel lautet: erhalten, schützen und pflegen. Durch den Denkmalschutz wird der Verfall eines Bauwerks verhindert und es werden Maßnahmen zum Schutz vor Diebstahl, Brandgefahr und Verschlechterung des Zustands ergriffen.



Fotos: Kaiserbahnhof Halbe

## TIPP

Die Bildung einer Genossenschaft kann rechtliche und finanzielle Vorteile bieten und ruft oftmals bürgerschaftliches Engagement und Akzeptanz hervor – beides sind wichtige Bausteine für die Revitalisierung eines Empfangsgebäudes am Bahnhof.





## Bahnhof Ortrand

Das 1868/1870 von der Cottbus-Großenhainer Eisenbahn-Gesellschaft erbaute Empfangsgebäude wurde 2011 von Frank Weser gekauft und umfangreich bis 2015 saniert.

Die Seiten dieser Broschüre reichen fast nicht, um alles darzustellen, was zum heutigen Nutzungskonzept der Bahnhofsgebäude in Ortrand gehört. Es gibt Platz für Ausstellungen, Konzerte für bis zu 240 Gäste, Veranstaltungen und einen Museumsbereich im alten Badehaus inklusive eines original erhaltenen Stellwerks (Typ Einheit). Das gesamte Bahnhofs-Empfangsgebäude ist unterkellert und beherbergt nach der Sanierung nun den Gasträum „zum Abstellgleis“ mit Platz für bis zu 60 Personen. Fahrgäste, die an diesem Bahnhof aussteigen, finden zudem unzählige Sammlerstücke aus der Eisenbahnwelt in den Veranstaltungsräumen, dem Museum, aber auch rund um die Gebäude herum. So steht vor dem Badehaus z. B. das letzte Hauptsignal der Strecke. In einigen Fundstücken kann man sogar übernachten: Ein Schlafwagen der Deutschen Reichsbahn kam 2014 auf das Gelände. Sein „jüngerer Bruder“, ein Reisewagen der Deutschen Bahn, kam 2019 dazu.

Und wo kommen die ganzen Sammlerstücke her? „Seit 2012 finden jährliche Eisenbahntreffen statt. Die ehemaligen Bahnbediensteten bringen uns ihre liebsten Stücke“, erzählt Frank Weser, „und da ist über die Jahre so einiges zusammengekommen.“ Zusammengekommen sind dabei nicht nur die Sammlerschatze. Auch viele Erinnerungen an Konzerte und Veranstaltungen, von denen die Gästebücher erzählen, die auf dem Tresen im Güterschuppen liegen, finden hier ihren Platz.

Seit 2018 gibt es den gemeinnützigen Verein Ortrander Kulturbahnhof e. V., der sich für die Kunst und Kultur in Ortrand einsetzt – denn für einen alleine ist das Projekt Kulturbahnhof kaum mehr zu schaffen. Zum Nutzungskonzept gehören ebenfalls die Vermietungen im Empfangsgebäude an zwei Arztpraxen und verschiedene Büros und Wohneinheiten. Es gibt also einen gesunden Mix aus kulturellen und öffentlichen Angeboten, die auf der einen Seite die Erinnerungen an den einstigen Treiber der industriellen Revolution pflegen, auf der anderen Seite Mieteinnahmen einbringen, um das Gesamtprojekt zu finanzieren. So wurde es geschafft, dass der gesamte Bahnhofskomplex über die Jahre ein fester Anlaufpunkt für die Bürgerinnen und Bürger sowie Ortsmittelpunkt von Ortrand wurde – wenn auch geografisch nicht direkt im Zentrum gelegen.

### Ortrander Kulturbahnhof

Lingenthal-Platz 1 und 2  
01990 Ortrand

Telefon: (03 57 55) 555 00 | (0172) 343 55 99  
info@ortrander-kulturbahnhof.de  
www.ortrander-kulturbahnhof.de



**TIPP**

Übernachtungen in Eisenbahnwaggons oder Ferienwohnungen sind möglich! Verschiedene Räume bieten zudem Platz für Feiern von bis zu 240 Personen.

Heimarbeit: Magdeburg Hof



**INFO**

Landkreis: Oberspreewald-Lausitz  
Linie: RB15, RB18  
Empfangsgebäude erbaut: 1868/1870  
Denkmalschutz: Ja  
Eigentümer: Frank Weser  
Empfangsgebäude: erworben 2011/  
Umbau 2011 bis 2012  
Güterschuppen: erworben 2013/  
Umbau 2014 bis 2015  
Heutige Nutzung: Touristische Aktivitäten,  
Arztpraxen, städtische Räume  
Finanzierung: Eigenmittel des Eigentümers  
und ein geringer Anteil über  
Innenstadtsanierung der Stadt  
Ortrand (Förderung)



### DREI DENKMÄLER IN EINEM BAHNHOF

In Ortrand sind innerhalb des Bahnhofs verschiedene Denkmäler vereint: Bahnhofsgebäude und Güterschuppen sind Baudenkmäler, das Badehaus mit Stellwerk und Hebelwerk ist ein Indus-

triedenkmal. Insgesamt gab es eine gute Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden. Auch die Stadt Ortrand hat sich intensiv für den Wiederaufbau der Gebäude eingesetzt.



# Bahnhof Velten

Schon 2013 hat Karl-Dietmar Plentz das Bahnhofsgebäude in Velten erworben. Lange bevor die *Kompetenzstelle Bahnhof* des VBB gegründet wurde, kämpfte sich der Bäcker durch den Dschungel der Zuständigkeiten. Der seit 1877 bestehende Familienbetrieb hatte bereits Filialen in Kremmen, Schwante und Oranienburg und das alte Bahnhofsgebäude in Velten war ideal, um den Radius zu erweitern. Heute bekommen Investoren Hilfe durch den VBB: „Sicherlich werden so noch mehr leer stehende Bahnhöfe wieder zu wertvollem Raum für die Region und die Anwohner“, hofft Plentz.

„Wenn ich von vornherein gewusst hätte, was mich an Hindernissen erwartet, hätte ich es damals vielleicht gar nicht gemacht“, sagt Karl-Dietmar Plentz. Aber die Freude der Veltener lässt die anstrengende Zeit in einem positiven Licht erscheinen.

„Bis heute bekomme ich viele begeisterte Rückmeldungen von Gästen und Anwohnern“, erzählt Plentz auch nach vielen Jahren noch sichtlich gerührt. Die stellvertretende Bürgermeisterin Frau Husarzewsky brachte den Gewinn für die Stadt Velten im Rahmen der Eröffnungsfeier auf den Punkt: „Vor dem Umbau des Bahnhofs haben wir uns bei unseren Gästen für den ersten Eindruck von Velten entschuldigt. Heute ist aus einem Ort der Dunkelheit ein Ort des Lichts geworden.“ Das jetzt einladende Erscheinungsbild des Empfangsgebäudes als Tor der Stadt, ist für Plentz ein großer Grund zur Dankbarkeit.

Heute ist neben der Bäckerei auch eine Fahrschule und die Hochschulpräsenzstelle des Landes Brandenburg im liebevoll wiederaufgebauten Gebäude enthalten. Fahrgästen, die in Velten ein- oder aussteigen, fallen schon vor außen die Fundstücke aus der Eisenbahnwelt auf, die Karl-Dietmar Plentz während der Renovierungszeit gesammelt hat. Schilder, alte S-Bahnbänke und eine Signalanlage schmücken nicht nur den Verkaufsraum der Bäckerei, sondern auch den Außenbereich.

Und auch in der Backstube werden viele Produkte hergestellt und entwickelt: z. B. besondere Brote zum jährlichen Aktions-Thema, etwa mit Birne im Fontanejahr oder mit Honig und in beeindruckender Wabenform. Sein Einfallsreichtum bescherte Plentz viele Auszeichnungen und Preise sowie einen ständigen Sitz in der Bäckerinnung als Berater für Öffentlichkeitsarbeit. Im Februar 2021 gewann er den zweiten Platz des pro agro-Marketingpreises für das Honigbrot und den Walnuss-Honig-Muffin. Kein Wunder, denn überall ist das Einzigartige zu spüren, das in alle Aktivitäten fließt: Honig aus der Familien-Imkerei, Walnüsse aus Herzberg, Wabenbackform vom ortansässigen Schmied – und natürlich überzeugt auch immer der Geschmack. Und das abgerundete Nutzungskonzept für dieses Bahnhofsgebäude, das Besucher\*innen, Fahrgäste und Interessierte gleichermaßen wieder gerne an den Bahnhof Velten bringt.

## HAUS DES BROTES

Bäckerei & Konditorei Plentz  
Bahnstr. 7  
16727 Velten

### Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 5.00 – 18.30 Uhr  
Samstag 6.00 – 17.00 Uhr

Telefon: (03 30 55) 79 01 56  
[www.plentz.de](http://www.plentz.de)







# INFO

Landkreis: Oberhavel  
Linie: RE6, RB55  
Empfangsgebäude erbaut: 1893  
Denkmalschutz: Ja  
Eigentumsverhältnis: Privat  
Empfangsgebäude erworben: 2013  
Umsetzungszeitraum : 2014–2015  
Heutige Nutzung: Bäckerei, Fahrschule,  
im OG: Wohnung  
Hochschulpräsenzstelle  
des Landes Brandenburg  
Finanzierung: Ja, Eigenmittel,  
Städtebauförderung



## Bahnhof Fürstenberg (Havel)

Zwei Jahre hat das Bieterverfahren gedauert. Dann war klar: Tim Lehmann hat das Empfangsgebäude am Bahnhof Fürstenberg (Havel) gekauft. Eine impulsive Entscheidung, aber eine logische Konsequenz aus 16 Jahren Tätigkeit bei der Deutschen Bahn und umfangreichem Engagement im Bereich der neuen urbanen Mobilität, Intermodalität und dem Anspruch an einen attraktiven öffentlichen Raum.

Schon zum Zeitpunkt des Kaufs gab es Mieter\*innen im Bahnhofsgebäude und dadurch weniger Verfall und Vandalismus als andernorts. Trotzdem waren die Herausforderungen nicht weniger: Im ersten Schritt wurde die Fassade saniert und gestrichen. „Ein wichtiger Baustein“, sagt Tim Lehmann, „danach fühlte es sich schon viel besser an.“ Und dann der Antrag auf Nutzungsänderung, Bauantrag und Brandschutz, Denkmalschutz – alles Themen, die viel Zeit in Anspruch genommen haben.

Aber es hat sich gelohnt. Heute gibt es eine Vielzahl von Nutzungen innerhalb des Bahnhofs: Einer der ersten Mieter, Michel Bürgel, hat eine Wohnung sowie einen Veranstaltungsort in der alten Wartehalle und betreibt eine Ferienwohnung, die momentan als Co-Working-Space genutzt wird. Das Café Ahoi im ehemaligen 1.-Klasse-Wartebereich, das Fahrgäste vom Bahnsteig aus als Erstes wahrnehmen, wird von den Ausflugstouristen und Pendlern sehr gerne genutzt und beinhaltet zudem noch einen Fahrradverleih. Und abgerundet wird die vielfältige Nutzung durch das Projekt Verstehbahnhof. Hier haben Anke und Daniel Domscheit-Berg ein einzigartiges gemeinnütziges Projekt initiiert, das vor allem jungen Menschen eine Vielzahl an Möglichkeiten rund um das Thema „Technik und Medien“ eröffnet (s. Infokasten).

Und es gibt viele weitere Ideen: So ist es eben, wenn man offen ist für Neues. Und das sind hier alle Mieter\*innen. Sie überlegen zusammen mit dem Eigentümer Tim Lehmann, konzipieren und machen weiter. „Ich denke darüber nach, einen Skaterpark hinter dem Gebäude einzurichten“, erzählt der Angestellte im Café Ahoi. Er ist gebürtiger Fürstenberger und gerade erst wieder in die Stadt zurückgezogen. „Es wäre toll, meiner Stadt etwas zurückzugeben“, sagt er. Auch die Großküche, die bisher noch ungenutzt ist und sich hinter dem Café befindet, wird demnächst hergerichtet. Hier gibt es Ideen zur gemeinnützigen Nutzung und für Projekte mit Senioren, die verwirklicht werden wollen. Es tut sich viel in Fürstenberg – und das kommt Stadt, Bahnhof, Fahrgästen und Einwohner\*innen gleichermaßen zugute.



Tim Lehmann  
www.iumberlin.de  
tim.lehmann@iumberlin.de

**Weitere Artikel zum Bahnhof**  
www.berliner-zeitung.de/mensch-metro-pole/fuerstenberghavel-alter-bahnhof-erwacht-zu-neuem-leben-li.7289

www.moz.de/lokales/gransee/neuer-bahnhof-in-fuerstenberg-eroeffnet-48625340.html

**Verstehbahnhof im Bahnhofsgebäude**  
www.verstehbahnhof.de  
www.havellab.org

**Neulandgewinner 2021**  
www.neulandgewinner.de  
kontakt@havellab.org

### VERSTEHBAHNHOF

Im Bahnhofsgebäude befindet sich seit einigen Jahren der Verstehbahnhof. Hier können Jugendliche praktische Fertigkeiten wie Elektronik-Löten und Programmieren, aber auch den Umgang mit neuen Technologien und sozialen Medien erlernen. Es gibt 3D-Drucker, Lasercutter und ein professionelles Video- und Tonstudio. Während der Corona-Pandemie gab es hier vielfältige Arbeiten – unter anderem ein „digitales Klassenzimmer“ für die Schulen in der Region oder die

Herstellung von Schutzvisieren in der Werkstatt, die Teil des „Netzwerks Offener Werkstätten Brandenburg“ ist. Außerdem wird mit professioneller Radiotechnik und an einem Radiotisch des Deutschlandfunks aus den 1970er Jahren ein Podcast produziert (radio.verstehbahnhof.de).

Der Verstehbahnhof ist ausgestattet für Gruppen aller Art und bietet neben Workshops, Projekttagen und -wochen

auch Fortbildungen für Lehrkräfte. Das „Wohnzimmer“ und die Großküche kann darüber hinaus für gemeinnützige Zwecke (z. B. für Vereine) genutzt werden.

Der Verstehbahnhof finanziert sich durch Projektförderungen und Spenden.



**TIPP**

Podcasts zum Verstehbahnhof unter:  
www.radio.verstehbahnhof.de



**INFO**

Landkreis:	Oberhavel
Linie:	RE5
Empfangsgebäude erbaut:	1877
Denkmalschutz:	Ja
Eigentumsverhältnis:	Privat
Empfangsgebäude erworben:	2015
Umsetzungszeitraum:	2015–2016
Heutige Nutzung:	Verstehbahnhof, Co-Working, Gästezimmer, Fahrradverleih, Ausstellungs- und Seminarräume
Finanzierung:	Eigenmittel, EU-Programm LEADER, Fördermittel und Spenden

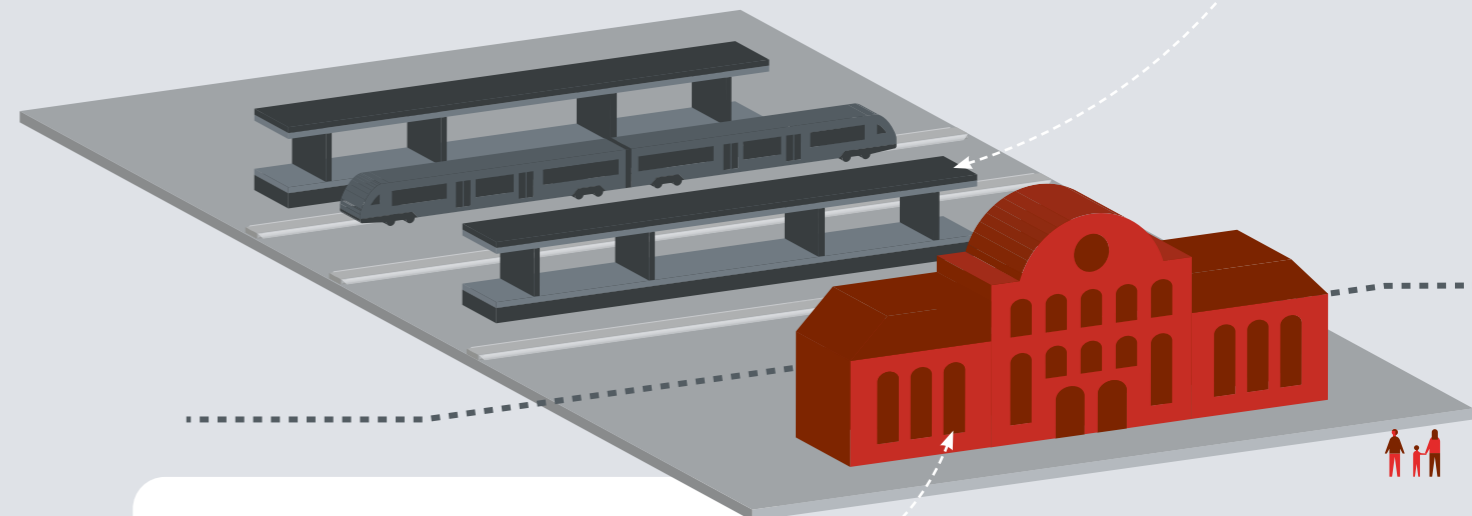




Foto: Bahnhof Fürstenberg

## Info | Getrennte Zuständigkeiten

**Verkehrsstation**  
 Zuständig ist das **Eisenbahn-Bundesamt (EBA)**  
 Rechtsgrundlage: Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)



**Empfangsgebäude**  
 Zuständig für private Belange und deren Bauanträge ist die **Untere Bauaufsichtsbehörde**, die das Eisenbahn-Bundesamt mit einbezieht.  
 Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB), Bauordnungen der Länder etc.

## INFO | Baurecht

Beim Thema „Baurecht“ kommen viele Akteure ins Spiel – unterschiedliche Sachverhalte und Zuständigkeiten müssen beachtet werden. An dieser Stelle wird ein grober Überblick gegeben, worauf geachtet werden muss. Gerne informiert die *Kompetenzstelle Bahnhof* des VBB individuell.

### Wann muss eine Baugenehmigung beantragt werden?

Mit dem Ankauf eines Empfangsgebäudes muss immer eine Baugenehmigung bei der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** beantragt werden – sowohl für eine **Nutzungsänderung** als auch für bauliche Veränderungen.

### Was ist eine Nutzungsänderung und warum ist es wichtig, sie zu beantragen?

Auch wenn es keine sichtbare Änderung der Nutzung gibt, findet durch den Ver-

kauf immer eine Nutzungsänderung statt. Eine Privatperson hat gemäß Baugesetzbuch andere Sicherheitsauflagen zu erfüllen als die Deutsche Bahn, z. B. beim Brandschutz und bei Fluchtwegen. Deswegen können Nutzungsänderungen auch alleine durch einen Eigentümerwechsel stattfinden.

### Welche Rolle spielt dabei das Eisenbahn-Bundesamt?

Grundsätzlich haben Empfangsgebäude auch nach dem Verkauf durch die Deutsche Bahn den Status einer Bahnbetriebsfläche. Dies gilt auch dann, wenn das Gebäude nicht mehr genutzt wird und keine Technik mehr auf dem Grundstück oder im Empfangsgebäude vorhanden ist.

Für Bahnbetriebsflächen ist rechtlich das **Eisenbahn-Bundesamt** als Fachplanungsbehörde zuständig, die im Sinne des

Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) handelt. Hauptaufgabe des Eisenbahn-Bundesamtes ist also die Sicherung des reibungslosen Bahnbetriebs.

Gebäude in Privatbesitz fallen nicht unter diesen Aufgabenbereich. Um das private Gebäude uneingeschränkt nutzen zu können, sollte eine Entwidmung stattfinden. Mit der Entwidmung verliert die Fläche den Status der Bahnbetriebsfläche. Wenn die Fläche nicht entwidmet ist, dann führt dies im Baugenehmigungsverfahren zu einer besonderen Situation: Zuständig ist die Untere Bauaufsichtsbehörde. Das Eisenbahn-Bundesamt wird aber von dieser am Verfahren beteiligt. Durch diese scheinbare „Doppelzuständigkeit“ kann es vorkommen, dass das Verfahren länger dauert als ein gewöhnliches Baugenehmigungsverfahren. Umgangen werden kann diese Situation nur, wenn

vor dem Bauantrag ein **Freistellungsverfahren** durchlaufen wird. Der Antrag auf Freistellung ist das Verfahren, um die Bahnbetriebsfläche zu entwidmen.

### Was ist der Antrag auf Freistellung?

Das Eisenbahn-Bundesamt sichert den reibungslosen Bahnbetrieb. Gebäude in Privatbesitz gehören dabei nicht zum Aufgabenbereich. Daher sollte eine „Entwidmung“ der Bahnflächen erfolgen – der sogenannte **Antrag auf Freistellung**. Im Rahmen der Freistellung prüft das Eisenbahn-Bundesamt, ob sich bahnbetriebsnotwendige Techniken auf dem Grundstück oder im Empfangsgebäude befinden. Nach einer positiven Freistellung ist dann die Untere Bauaufsichtsbehörde alleiniger

Ansprechpartner. Dies hat den Vorteil, dass das Empfangsgebäude schnell und ohne weitere Akteure miteinzubeziehen entwickelt werden kann.

### Was passiert, wenn sich noch Bahntechnik im Empfangsgebäude befindet?

In der Regel wird sich noch Bahntechnik im Gebäude oder auf dem zugehörigen Grundstück befinden. Dies wird insbesondere bei Empfangsgebäuden der Fall sein, die Anfang der 2000er-Jahre durch die Deutsche Bahn verkauft wurden. Im Grundbuch steht, welche Dienstbarkeiten vorhanden sind.

Entscheidend ist, ob die sichtbare Technik tatsächlich noch genutzt wird. Oftmals kommt es vor, dass Kabel vorhanden

sind, die schon vor langer Zeit außer Betrieb genommen wurden. In diesem Fall ist eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach Bestätigung der Betriebsaufgabe durch die DB möglich. Aber selbst wenn die vorhandene Technik noch genutzt wird, besteht die Möglichkeit, dass diese durch die DB aus dem Gebäude entfernt und verlegt wird. Hier fallen eventuell Kosten an und es sollte überlegt werden, ob diese Kosten den Nutzen der Freistellung rechtfertigen. Denn es ist auch möglich, eine Baugenehmigung ohne zuvor erfolgte Freistellung zu erhalten.



# Bahnhof Wiesenburg

Wiesenburg im schönen Fläming – bekannt sind bisher das Schloss mit seinem imposanten Schlossgarten und auch der Kunstwanderweg. Seit 2020 hat nun auch der Bahnhof Wiesenburg ein neues Nutzungskonzept, mit dem der Betreiber vom Country Golf die Lücke zwischen Bahnhofsgelände und Schlosspark harmonisch und im Einklang mit der Natur geschlossen hat.

Aber der Reihe nach: Vor ungefähr zehn Jahren haben private Investoren eine Genossenschaft gegründet und das Bahnhofsgebäude erworben. Es gab ein Café, das aber nur wenige Besucherinnen und Besucher anzog. „Der Bahnhof liegt ja außerhalb des Ortes Wiesenburg und am unteren Ende des Schlossparks. Eigentlich ziemlich weit ab vom Schuss. Da braucht es ein Konzept, das auch die Umgebung mit einbezieht“, sagt Robin Weber, Begründer von Country Golf und selbst leidenschaftlicher Golfer. Diese Liebe zum Golfsport gab auch den Anstoß zum heutigen Nutzungskonzept. Lange hat Robin Weber nach einer Fläche für einen 9-Loch-Golfplatz gesucht, die mit den gewohnten Klischees bricht: keine Etikette, kompliziertes Regelwerk, Kleiderordnung, eigene Ausrüstung, Startzeitenplanung, Platzreife oder sonstige Voraussetzungen. Aber trotzdem auf einem anspruchsvollen Terrain und zu fairen Preisen.

Durch einen Zufall wurde der Golfer auf das Gelände rund um den Bahnhof aufmerksam und pachtete es von der Stadt Wiesenburg: Inklusiv der beheimateten Flora und Fauna mit ihren Biotopen und den seltenen Eidechsenarten, Wasserläufen und Gräsern – und natürlich auch inklusive des Bahnhofsgebäudes, das Sportinteressierten genauso wie Fahrgästen neben einem Café mit Außenterrasse auch einen Indoor-Spielplatz inklusive Modellfahrzeug-Erlebniswelt bietet.

Neben dem 9-Loch-Naturgolfplatz gibt es weitere Möglichkeiten, das Gelände sportlich zu ergründen: z. B. mit Fußballgolf auf einem Parcours mit Hindernissen, die von einem lokalen Künstler entworfen wurden. Oder beim Frisbeegolf, der neuen Trendsportart, bei der der Frisbee in einen Korb (ähnlich einem Basketballkorb) geworfen werden muss. Im Schlosspark kann zudem gebobelt werden. Hierbei geht es mit einem Ball pro Team auf drei verschiedenen Strecken quer durch den Schlosspark Wiesenburg – wer möchte, mit Verpflegung im Bollerwagen. Und bei allen Angeboten gilt: Der Spaß steht im Vordergrund!

Die Liebe zum Sport und zur Natur stehen hier im Mittelpunkt. So steht unter anderem noch für Herbst 2021 eine Erweiterung des Frisbee-Golf Parcours auf 18 Körbe an. Ab Frühjahr 2022 sollen dann verschiedene Outdoor-Escape Abenteuer angeboten werden. Es lohnt sich also, am Bahnhof Wiesenburg auszusteigen und eine Runde Golf zu spielen. Oder einfach nur im Café & Bistro eine Pause vom Alltag einzulegen und z. B. den Newsletter auf der Internetseite zu abonnieren und an den weiteren Entwicklungen des noch sehr jungen Nutzungskonzeptes teilzuhaben.

## TIPP

Je flexibler die Eigentümer\*innen in der Phase der Ideenfindung sind, desto besser. Denn das Nutzungskonzept ist abhängig von der Umsetzbarkeit denkmalrechtlicher, baurechtlicher und fachplanungsrechtlicher Vorschriften sowie der Gebäudegröße. Also möglichst früh die Umsetzbarkeit überprüfen.





### Country Golf Wiesenburg

Dienstag – Sonntag:  
11.00 bis 19.00 Uhr

Am Bahnhof 37  
14827 Wiesenburg

Telefon: (03 38 49) 90 99 80  
info@countrygolf.de  
www.countrygolf.de

 countrygolf  
 country.golf

9-Loch-Naturgolfanlage, Fußballgolf im Skulpturengarten, Frisbeegolf, Boßeln im Schlosspark, Modellfahrzeug-Erlebniswelt, Fahrradverleih, Café & Bistro, Eventlocation

**Die 9-Loch-Naturgolfanlage** bietet auf einer knapp 9 Hektar großen Fläche: 1.200 m<sup>2</sup> Übungsbereich, Spielbahnen in einer Gesamtlänge von 1.472 m, herausfordernder Par-60-Kurs, Spieldauer ca. 2 bis 3 Stunden



## INFO

**Landkreis:** Potsdam-Mittelmark  
**Linie:** RE7  
**Empfangsgebäude erbaut:** 1875–1879  
**Denkmalschutz:** Ja  
**Eigentumsverhältnis:** Genossenschaft  
**Empfangsgebäude erworben:** 2011  
**Umsetzungszeitraum:** 2011–2014 (Empfangsgebäude und Güterschuppen)  
**Heutige Nutzung:** Touristische Aktivitäten, Bistro  
**Förderungen:** Genossenschaftsanteile, EU-Programm LEADER, Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE)







Fotos: Bahnhof Passow



## INFO | Förderung

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Fördermittel zu beantragen. Hierbei lohnt es sich, sich beraten zu lassen und sich regelmäßig auf den Internetseiten der Kommunen und der Landes- und Bundesministerien zu informieren. Alle wichtigen Internetseiten sind auf Seite 33/34 zu finden.

**Welche Möglichkeiten gibt es?**  
Das Bundesförderprogramm **Städtebauförderung** unterstützt die Instandsetzung der Empfangsgebäude, solange diese in einer Städtebaukulisse liegen und ein Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vorliegt. Hier kann gegebenenfalls Kontakt zur zuständigen Kommune aufgenommen werden.

Das **Förderprogramm LEADER** soll den ländlichen Raum stärken. Dazu wurden 14 LEADER-Regionen ausgewiesen, in denen lokale Arbeitsgruppen (LAG) anhand von gesetzten Schwerpunkten über Projekte entscheiden und diese bewilligen. Hier gilt es, Kontakt zu den jeweiligen LAGs zu suchen und – ganz wichtig – den Zeitraum und die Fristen der Förderperiode zu beachten.

Die Neufassung der **Richtlinie ÖPNV-Invest** bietet für Kommunen und private Eigentümer\*innen die Möglichkeit, Servicebereiche wie etwa Warteräume, Fahrkartenverkauf und öffentliche Toiletten

im Empfangsgebäude zu fördern. Auch eine Förderung der Sanierung der Gebäudehülle ist anteilig möglich. Wichtige Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sich das Empfangsgebäude an einer betriebenen SPNV-Station befindet und mit der Maßnahme die Verkehrsverhältnisse verbessert werden.

Das neue Förderprogramm **Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum** wurde erstmals im August 2020 aufgelegt. Es fördert Gebäude, die eine ortsprägende Funktion haben und/oder außerhalb von Ortschaften liegen.

Die **Lottomittel** sind besonders für Vereine interessant, da dort kleinere Beträge im Sinne des Gemeinwohls beantragt werden können.

Mittel aus der **Denkmalhilfe** unterstützen zudem die Eigentümer\*innen bei der Erhaltung der Substanz von geschützten Empfangsgebäuden.

Auch zahlreiche **private Stiftungen**, z. B. von der Sparkasse oder von Volkswagen, unterstützen die Sanierung von Denkmälern.

Für Förderungen im Bereich Wirtschaft, Gründung, Tourismus, InterReg sollte die **lokale Wirtschaftsförderung** kontaktiert werden.

## TIPP

### Wichtig ist es, die jeweiligen Fristen zu beachten!

Grundsätzlich werden für die Beantragung von Fördermitteln ein Nutzungskonzept, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung und ein Betreiberkonzept benötigt.

Außerdem sollte immer ein gewisser Prozentsatz an Eigenmitteln, Fremdkapital (Darlehen) oder Genossenschaftskapital in das Projekt eingebracht werden, da die jeweiligen Förderprogramme eine

Beteiligung der Projektträger oder Eigentümer\*innen verlangen.

Die „eine“ Förderung für Empfangsgebäude gibt es nicht: Es müssen und können oftmals unterschiedliche Fördermittel beantragt und kombiniert werden. Dabei sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass die unterschiedlichen Fördermittel kombinierbar sind.



# Bahnhof Wittstock/Dosse

Das Bahnhofsgelände in Wittstock/Dosse umfasst neben den Empfangsgebäuden eine Vielzahl an Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten. Aber alle haben eines gemeinsam: Sie befinden sich in städtischer Hand und wurden zur Landesgartenschau (LaGa) im Jahr 2019 wieder schick gemacht. Die Sanierung begann 2017 und war pünktlich zur LaGa fertig.

Das gesamte Ensemble, also die drei Bahnhofsgebäude mit Bahnhofsvorplatz, die Gebäude des ehemaligen Bahnbetriebswerks und der Stadtpark mit der historischen Stadtmauer, stehen unter Denkmalschutz. Zum Bahnbetriebswerk gehört die alte Schlosserei mit Wasserturm, in dem ein Jugendzentrum eingezogen ist, der Lokschuppen, der zurzeit noch saniert wird und in dem ein Vertriebszentrum des Unternehmens Swiss Krono einzieht sowie die Wagenwerkstatt, die von der Stadt selbst mit dem Bauhof genutzt wird. Zu den Bahnhofsgebäuden zählen das alte Empfangsgebäude, in dem die Ruppiner Kliniken Arztpraxen unterhalten, der Güterboden, der zur LaGa 2019 als Blumenhalle diente und 2021/2022 als Dienstleistungszentrum ausgebaut wird sowie das neue Empfangsgebäude mit Verwaltungseinrichtungen der Stadt.

Im neuen Empfangsgebäude, dem imposantesten und repräsentativsten Gebäude des Bahnhofskomplexes, befinden sich das Bürgerbüro mit Ordnungs- und Gewerbeamt sowie die Touristinformation. „Wir sind sehr froh, dass uns die Ausrichtung der LaGa in die Lage versetzt hat, neben der Parkanlage auch das Bahnhofsgelände mit allen Gebäuden umfangreich zu sanieren“, sagt Katja Reichelt, Leiterin der Touristinformation. „Unser Empfangsgebäude ist nun nicht mehr nur der ehemalige Eingang zur LaGa und das Aushängeschild der Stadt für unsere Gäste, sondern eine zentrale und moderne Einrichtung für die Bewohner\*innen.“ So konnte das Bürgerbüro in neue Räumlichkeiten umziehen und das Angebot an einem Standort um Standesamt, Kfz-Zulassung und Beratungsstelle der Agentur für Arbeit erweitert werden.

Aber nicht nur die Verwaltungseinheiten der Stadt haben sich mit dem Umzug aufs Bahnhofsgelände verändert. Unter Beteiligung der jungen Wittstocker und Wittstockerinnen wurde das Konzept des Jugendtreffpunktes verändert und im Rahmen einer Demokratiewerkstatt neugestaltet. In der Alten Schlosserei am Wasserturm gibt es nun eigentlich alles, was Kinder und Jugendliche anpricht: Computerraum, Billard, Kicker,

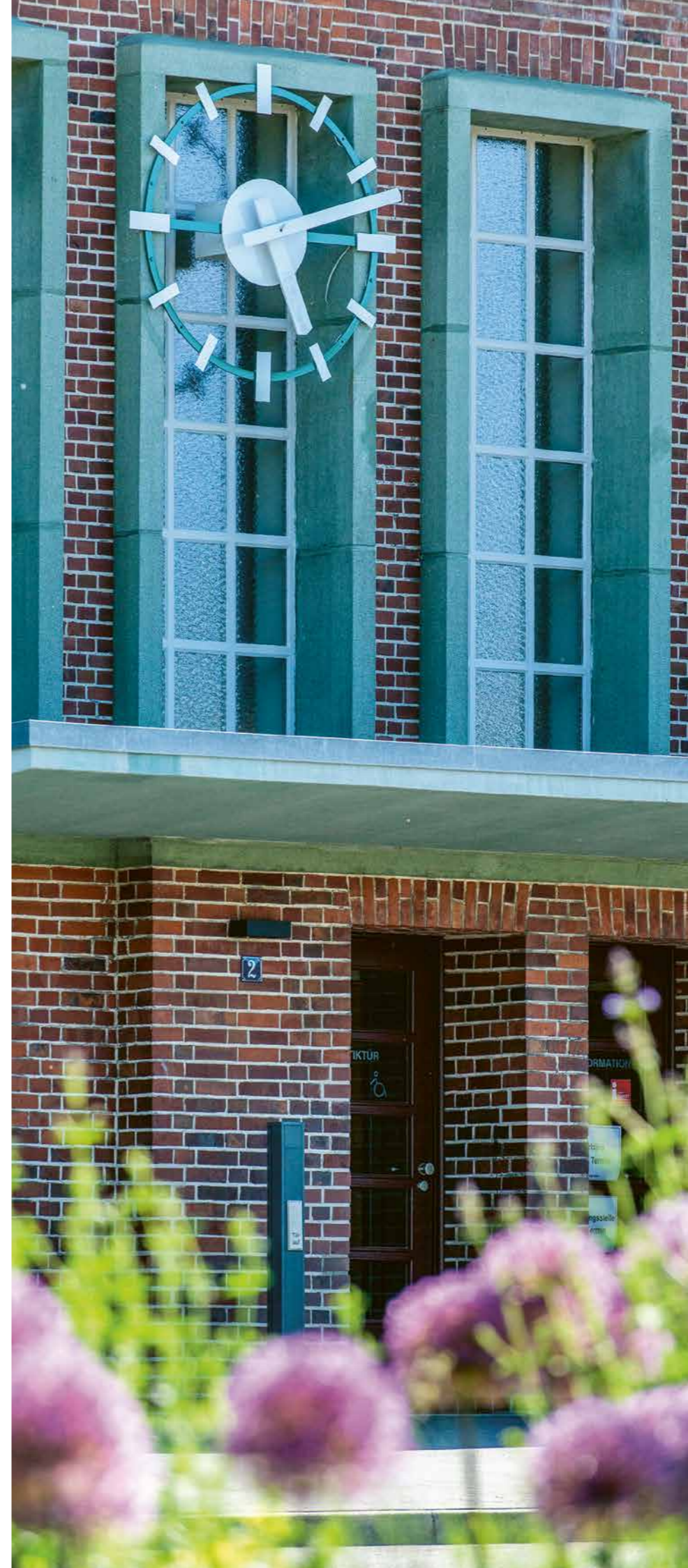
Schachclub, Outdoorgeräte und vieles mehr. Eingezogen ist der Jugendclub im Jahr 2020. „Die Jugendlichen sind sehr glücklich über ihre neuen großen Räume. Sie wünschen sich nur noch im Außenbereich ein Volleyballfeld“, erzählt Myriam Jäger, Leiterin des Jugendclubs. „Aber wegen der Bahnanlagen gibt es hier Auflagen. Jetzt gucken wir erst einmal, ob wir im Schuppen neben dem Club einen Proberaum einrichten können“. Die Jugendlichen erobern sich zunehmend das Gelände.

Anlässlich der Landesgartenschau 2019 wurde auch das Nahverkehrsangebot ausgeweitet. Davon profitieren alle noch heute, denn Wittstock ist an allen Wochentagen stündlich durch den RE6 angebunden, ergänzt durch ein gutes regionales Busangebot auch an den Wochenenden und mit Anschluss bis nach Mecklenburg-Vorpommern. Es greift somit alles ineinander: Das städtische Nutzungskonzept der Bahnhofsgebäude mit seinen vielfältigen Angeboten, das neue Gesicht der Innenstadt mit seiner Parkanlage sowie das dazu passende Verkehrskonzept.

## TOURISTINFORMATION

Am Bahnhof 2  
16909 Wittstock/Dosse  
Telefon: (033 94) 429 550  
touristinfo@stadt-wittstock.de

**Landkreis:** Ostprignitz-Ruppin  
**Linie:** RE6  
**Empfangsgebäude erbaut:** 1885/1938  
**Denkmalschutz:** Ja  
**Eigentumsverhältnis:** Kommune  
**Empfangsgebäude erworben:** 2013  
**Umsetzungszeitraum:** 2013 – 2019  
**Heutige Nutzung:** Öffentliche Verwaltung, Touristinformation und weitere Nutzungen der Nebengebäude  
**Förderungen:** Städtebauförderung



**ORDNUNGSAMT**

SPRECHZEITEN  
Montag bis Freitag 08:00 - 12:00  
Donnerstag 13:00 - 17:30

**STANDESAMT**

SPRECHZEITEN  
Montag bis Donnerstag 08:30 - 12:00  
Donnerstag 13:30 - 17:30  
Freitag nach Vereinbarung

**BÜRGERBÜRO**

SPRECHZEITEN  
Montag, Mittwoch und Freitag 08:30 - 12:00  
Dienstag und Donnerstag 08:30 - 17:30  
Freitagvormittag an Meldest 10:00 - 12:00





## INFO | Nutzungskonzepte

### Nutzungsvielfalt von Brandenburger Bahnhofsgebäuden

Die Ideen für Nutzungskonzepte sind so vielfältig wie die Menschen, die sich entschließen, alten verfallenen Bahnhofsgebäuden wieder Leben einzuhauchen und zur Attraktivitätssteigerung der Region bzw. des Ortes beizutragen. Allerdings ist das Nutzungskonzept natürlich auch von der Lage und damit verbundenen Ein- und Aussteigerzahlen des SPNV, der baurechtlichen Situation sowie der Größe der Bahnhofsgebäude abhängig.

### Nutzung durch Genossenschaften und Vereine

Genossenschaften und Vereine erwerben Bahnhofsgebäude, um sie vor dem Verfall zu retten. Häufig findet man Ausstellungen zur Geschichte der Bahn oder der Region sowie Kunst- und Kulturveranstaltungen.

Touristische Aktivitäten sind eine weitere Nutzungsmöglichkeit. Hier gibt es vor allem Naturerlebnisse, Sportaktivitäten (Golf, Fahrradtouren) und historische Bahn- und Draisinenfahrten.

### Kommunale Nutzung

Bei kommunaler Nutzung nutzt die Gemeinde das Gebäude in den meisten Fällen für:

- Öffentliche (Kultur-)Einrichtungen wie beispielsweise eine Bibliothek, ein Theater oder einen Hörspiel-Bahnhof
- Öffentliche Service- und Verwaltungseinrichtungen wie Arztpraxen, Verwaltung und Tourismus
- Service und Vertrieb, z. B. Bistro, Warteraum, WC, Information und Fahrkartenverkauf sowie Fahrradverleih und -werkstatt

### Nutzung durch private Eigentümer\*innen

Die privaten Nutzungen sind so vielfältig wie die Individuen, die sich für den Kauf eines ehemaligen Empfangsgebäudes entscheiden. Konzepte reichen von der Nutzung als Wohnraum, zum Arbeiten (z. B. Büro, Gastronomie, Werkstatt oder Atelier), touristischen Angeboten bis hin zu Beherbergung.

Auch Serviceangebote wie Paketannahme, Imbiss, Verkauf regionaler Produkte usw. sind möglich und werden bereits umgesetzt. Ein besonderes Beispiel ist der Verstehbahnhof in Fürstenberg (siehe Seite 15).

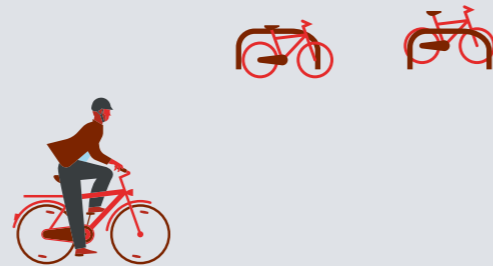
### Nutzungsmöglichkeiten Obergeschoss

- ▶ Privates Wohnen
- ▶ Gewerbliche Einrichtungen (Co-Working & Büroräume)
- ▶ Beherbergungsbetriebe (Hostel, Zimmervermietung)
- ▶ Gewerbliche Vermietung



### Nutzungsmöglichkeiten Erdgeschoss

- ▶ Servicestation
- ▶ Verkaufs- und Gastronomieeinrichtungen
- ▶ Öffentliche Einrichtungen (Tourismusinformation, Verwaltungen, Ärztezentrum, öffentliche Bibliotheken und Museen)
- ▶ Gewerbliche Einrichtungen (Büro, Fahrradvermietung)
- ▶ Kulturelle Einrichtungen (Vereinsräume, Veranstaltungen)



## INFO | Größe und Lage der Bahnhofsgebäude

Die Lage des Bahnhofs spielt eine wichtige Rolle für die Nutzungsentscheidung – es gibt eine Abhängigkeit zwischen Lage, Größe und Nutzung.

Bei der Nutzung durch Event- und Kulturveranstaltungen werden die Bahnhofsgebäude oft über die Orts Grenzen hinaus bekannt. Eine Zusammenarbeit von Kommunen und Besitzer\*innen ist erforderlich.

### Zentrale Lage | größere Ortschaft | hohes Fahrgastaufkommen

Bei Bahnhöfen, die sich in zentraler Lage in einer größeren Ortschaft befinden, kommen die Empfangsgebäude insbesondere für gewerbliche Nutzungen im Bereich des Reisendenbedarfs (z. B. Bäckerei, Kiosk, Imbiss) infrage, da dies einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Die meist hohen Fahrgast- und Passantenzahlen stellen ein ausreichend großes Kundenpotenzial dar. **Beispiel im VBB:** Bahnhof Velten.

### Randlage | kleinere Ortschaft | geringes Fahrgastaufkommen

Bei Bahnhöfen, die sich am Rand kleinerer Ortschaften befinden, sollte das Nutzungskonzept so gewählt werden, dass die Kunden dafür auch weitere Wege in Kauf nehmen. Dies können touristische Angebote, Event- und Kulturveranstaltungen oder Beherbergungsangebote sein. Vielfach werden kleinere Bahnhöfe auch als Wohn- und Büroraum genutzt. **Beispiel im VBB:** Bahnhöfe Wiesenburg, Joachimsthal, Dannenwalde.







## Bahnhof Zernsdorf

Ein Traum wurde wahr – jedenfalls für den Eisenbahnliebhaber Dr. Richard Vogel und seine Frau Heike Pieper. Der Traum vom Wohnen in einem Bahnhofsgebäude. Als der Wunsch, die Großstadt zu verlassen, konkreter wurde, hat sich das Ehepaar nach Alternativen umgesehen – unter anderem auf der Internetseite der DB Immobilien. Bei der deutschlandweiten Suche wurden sie 2011 auf den Bahnhof in Zernsdorf aufmerksam: Gelegen an der aktiven Strecke der RB36, betrieben durch die Niederbarnimer Eisenbahn (NEB), etwas außerhalb des Ortes, aber in der Nähe der umliegenden Seen und ebenfalls nahe an Berlin. Rahmenbedingungen voller Vorteile, die das Paar dazu bewegten, das Bahnhofsgebäude im Jahr 2014 zu kaufen und schon kurz darauf, im Mai 2015, einzuziehen. Damals hatte die Gaststätte im Nebengebäude des Bahnhofs noch einen Betreiber, heute existiert sie nicht mehr. „Unser nächstes Projekt“, sagt Dr. Richard Vogel. „Wir werden das Gebäude ebenfalls als Wohnhaus ausbauen.“

Und wie ist es, in einem Bahnhof zu wohnen? Zweimal in der Stunde fährt ein Zug vorbei, was zu festen und lieb gewordenen Ritualen geführt hat: Der Gruß mit den Triebfahrzeugführer\*innen und das Läuten der Schranken sind aus dem Tagesablauf nicht mehr wegzudenken. Und auch die Pendler\*innen kennt man. Hinzu kommt, dass manchmal neugierige Leute am Zaun stehen und sich interessiert umschaun. Dann zeigt Herr Vogel gerne, was aus dem 123 Jahre alten Gebäude gemacht wurde. „Das gehört dazu“, findet er. „So ein Gebäude interessiert eben. Die Einwohner\*innen von Zernsdorf, aber auch Ausflugstourist\*innen. Da muss man dann auch offen sein.“



### KONTAKT

15712 Königs Wusterhausen  
[www.zernsdorf-bahnhof.de](http://www.zernsdorf-bahnhof.de)

**Landkreis:** Dahme-Spreewald

**Strecke:** RB36

**Empfangsgebäude erbaut:** 1898

**Denkmalschutz:** Ja

**Eigentumsverhältnis:** Privat

**Empfangsgebäude erworben:** 2014

**Umsetzungszeitraum:** 2014–2015 / weitere Instandsetzungen folgen

**Heutige Nutzung:** Privater Wohnraum

**Förderungen:** Eigenmittel, Denkmalhilfe

Das Gebäude und die große Wendeltreppe, das Formhauptsignal sowie das mechanische Stellwerk von 1932 hat Dr. Richard Vogel auf seine Initiative hin unter Denkmalschutz stellen lassen. Im alten Betriebsraum ist heute sein Büro – mit dem vollständig erhaltenen Stellwerk und ausgestattet mit allerlei Sammlerstücken, die unter anderem ehemalige Bahnangestellte vorbeibringen. So sind alte Brigadebücher jetzt wieder da, wo sie einst geschrieben wurden. Im ehemaligen Wartebereich hat sich Heike Pieper den Traum vom eigenen Nähatelier verwirklicht.

Das Ehepaar wohnt in der ersten Etage. Hier war auch schon früher die Wohnung des Stationsvorstehers mit drei Zimmern, im Dachgeschoß befindet sich ein großer Raum, der früher das Zimmer des Stationsassistenten war. Sanitäre Einrichtungen gab es nur im Nebengebäude und später dann auch im Erdgeschoss des Bahnhofsgebäudes. Also brauchte das Haus neue Bäder, eine neue Elektrik und Dämmung, die alten Dielen mussten wieder freigelegt und neue Fenster eingesetzt werden. „Mehr war es gar nicht“, erzählt Dr. Richard Vogel mit einem Augenzwinkern.

Zum Gelände gehört außerdem viel Land neben den Bahnhofsgebäuden. Genutzt wird nur ein Teil davon – groß genug, um Obst und Gemüse für den täglichen Bedarf anzubauen. Den restlichen Grund (3 Grundstücke à 800 m<sup>2</sup>) hat das Paar 2017 verkauft. Spannend ist auch der eingezäunte Bereich, der sich mitten im Garten befindet. Hier befindet sich Bahntechnik. Stört das die neuen Eigentümer? „Nein“, sagt Richard Vogel, „wir müssen den DB-Mitarbeitenden nur den Zugang gewähren. Das ist keine große Sache. Und es kommt auch nur selten jemand vorbei.“ Im Gegensatz zu den Fahrgästen, die den Bahnhof natürlich weiterhin für die Fahrt mit der Niederbarnimer Eisenbahn nutzen – und sich wie die Eigentümer über das nun wieder bewohnte und attraktive Bahnhofsgebäude freuen.







## Impressum

VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH  
Stralauer Platz 29 · 10243 Berlin

vbb.de

facebook.com/vbbapp  
twitter.com/VBB\_BerlinBB  
www.instagram.com/verkehrsverbund\_bb/

V.i.S.d.P.: Susanne Henckel

Kompetenzstelle Bahnhof beim VBB  
vbb.de/ksb  
kompetenzstelle-bahnhof@vbb.de

Fotos: Marion Hunger | marionhunger.de

## Auf dem Weg zum eigenen Empfangsgebäude

### Wo werden Empfangsgebäude zum Verkauf angeboten?

Die meisten Empfangsgebäude in Brandenburg befinden sich in Privatbesitz. Ein Blick auf [zukunft-bahnhof.de/vertrieb/#](http://zukunft-bahnhof.de/vertrieb/#) soll Interessierte bei der Nutzung, Vermietung oder dem Verkauf unterstützen.

Empfangsgebäude, die sich noch im Besitz der Deutschen Bahn befinden, werden über die Internetseite [bahnliegenschaften.de](http://bahnliegenschaften.de) vermarktet.

Es lohnt sich außerdem ein Blick auf weitere Immobilienseiten und Ebay-Kleinanzeigen.

Außerdem bietet es sich an, Mitglied in einem der vielfältigen Bahnhofsvereine oder Genossenschaften zu werden, um sich an Nutzungskonzepten für Empfangsgebäude zu beteiligen.

### Es gibt ein Empfangsgebäude, das Sie interessiert?

Dann sind folgende Schritte zu beachten:

1. Nutzungskonzept erstellen, Wirtschaftlichkeit überprüfen und Konzept zu Baukosten und Eigenanteil erstellen.
2. Kontakt zu möglichen Fördermittelgebern aufnehmen und Prüfung, ob Fördermittel beantragt werden können.
3. Steht das Empfangsgebäude unter Denkmalschutz? Oder wollen Sie das Gebäude bzw. Teile davon unter Denkmalschutz stellen lassen? (vgl. Seite 7 Text zum Denkmalschutz)

4. Bauantrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde und gegebenenfalls einen Antrag auf Freistellung beim Eisenbahn-bundesamt stellen. (vgl. Seite 17/18 Text zum Baurecht)

### Sie haben ein Empfangsgebäude erworben?

Zuerst benötigen Sie eine Idee! Wie möchten Sie das Empfangsgebäude entwickeln? Ein Nutzungskonzept inkl. der Überprüfung der Wirtschaftlichkeit stellt die Grundlage dar! Die weiteren Schritte hängen mit einander zusammen und verlaufen oftmals parallel.

Schritte hängen miteinander zusammen und verlaufen oftmals parallel.



IMMER einen **Bauantrag** bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde stellen.

**GRUNDLEGENDE ENTSCHEIDUNG:** Welche Nutzung im Empfangsgebäude, Konzept, Wirtschaftlichkeitsberechnung?

Gibt es einen Bedarf an **Fördermitteln**? Welche Fördermittel können beantragt werden?

Blick in den **Kaufvertrag** und ins **Grundbuch**, um in Erfahrung zu bringen, ob sich DB-Technik auf dem Grundstück oder im Empfangsgebäude befindet. (wenn ja, Kontaktaufnahme zur DB.)

Antrag auf **Freistellung** beim Eisenbahn-Bundesamt stellen (Ziel: keine weitere Zuständigkeit des EBA + keine DB-Technik auf dem Grundstück).

Kontaktaufnahme mit dem **Denkmalamt**.





## Weiterführende Links

### INFORMATIONEN ZU FÖRDERPROGRAMMEN

Städtebauförderung im Land Brandenburg: [mil.brandenburg.de/mil/de/themen/stadtentwicklung/staedtebaufoerderung](http://mil.brandenburg.de/mil/de/themen/stadtentwicklung/staedtebaufoerderung)

[lbv.brandenburg.de/Staedtebaufoerderung.htm](http://lbv.brandenburg.de/Staedtebaufoerderung.htm)

[staedtebaufoerderung.info](http://staedtebaufoerderung.info)

Stadtentwicklung im ländlichen Raum | Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR): [lbv.brandenburg.de/5126.htm](http://lbv.brandenburg.de/5126.htm)

LEADER | Forum Netzwerk Brandenburg: [forum-netzwerk-brandenburg.de](http://forum-netzwerk-brandenburg.de)

INTERREG: [interregva-bb-pl.eu](http://interregva-bb-pl.eu)

Denkmalförderung | Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur Brandenburg: [mwfk.brandenburg.de/mwfk/de/kultur/kultur-und-denkmalforderung/denkmalfoerderung](http://mwfk.brandenburg.de/mwfk/de/kultur/kultur-und-denkmalforderung/denkmalfoerderung)

Denkmalliste | Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege: [bldam-brandenburg.de](http://bldam-brandenburg.de)

Brandenburgischer Denkmalpflegepreis | Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur: [mwfk.brandenburg.de/mwfk/de/start/kultur/kulturelles-erbe-erinnerungskultur/denkmalpflege/denkmalpflegepreis](http://mwfk.brandenburg.de/mwfk/de/start/kultur/kulturelles-erbe-erinnerungskultur/denkmalpflege/denkmalpflegepreis)

Fördermittel über private Stiftungen

Lottomittel | Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK): [mluk.brandenburg.de/mluk/de/service/](http://mluk.brandenburg.de/mluk/de/service/)

[foerderung/fachuebergreifend/lotto-mittel](http://foerderung/fachuebergreifend/lotto-mittel)

ÖPNV-Invest: Verfahren | LBV: [lbv.brandenburg.de/781.htm](http://lbv.brandenburg.de/781.htm)  
Förderdatenbank | Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: [foerderdatenbank.de](http://foerderdatenbank.de)

Tourismusförderung | TMB Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH: [tourismusnetzwerk-brandenburg.de/tourismusfoerderung](http://tourismusnetzwerk-brandenburg.de/tourismusfoerderung)

### BEISPIELE FÜR GENOSSENSCHAFTSMODELLE

Bahnhof Lutherstadt-Eisleben: [bahnhof-lutherstadteisleben.de](http://bahnhof-lutherstadteisleben.de)

Bürgerbahnhof Leutkirch: [leutkircher-buergerbahnhof.de](http://leutkircher-buergerbahnhof.de)

Bürgerbahnhof Cuxhaven: [buergerbahnhof-cuxhaven.de](http://buergerbahnhof-cuxhaven.de)

### FLÄCHENANFRAGEN BEI DB IMMOBILIEN

Ansprechpartner DB Immobilien: [deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/ansprechpartner-1198002](http://deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/ansprechpartner-1198002)

► **Tipp:** den Link zum DB-Kontaktformular unter der Rubrik Brandenburg im grauen Feld

### NUTZUNG – VERMIETUNG – VERMITTLUNG

Zukunftsbahnhof: [zukunft-bahnhof.de](http://zukunft-bahnhof.de)

### INFORMATIONEN ZUM FREISTELLUNGSANTRAG DES EISENBAHN-BUNDESAMTS (EBA)

#### 1. Allgemeine Informationen, Leitfaden und Checkliste

VBB | Informationen zur Freistellung von Bahnhofsgebäuden: [vbb.de/kompetenzstellebahnhof](http://vbb.de/kompetenzstellebahnhof)

Antrag auf Freistellung: [eba.bund.de](http://eba.bund.de) ► Themen ► Freistellung

Checkliste: [eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Freistellung/Antragstellung/51\\_Checkliste.pdf](http://eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Freistellung/Antragstellung/51_Checkliste.pdf)

Leitfaden für Empfangsgebäude: [eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Freistellung/Antragstellung/51\\_Leitfaden\\_Empfangsgebaeude\\_unter\\_Fachplanungsvorbe](http://eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Freistellung/Antragstellung/51_Leitfaden_Empfangsgebaeude_unter_Fachplanungsvorbe)

#### 2. Kartengrundlage

Der Brandenburgviewer zeigt die genauen Flurstücksgrenzen an (zu finden unter Liegenschaftskataster): [bb-viewer.geobasis-bb.de](http://bb-viewer.geobasis-bb.de)

OpenRailwayMap | zeigt Streckenabschnitte: [openrailwaymap.org](http://openrailwaymap.org)

#### 3. Der Onlineantrag:

[antrag-gbbmvi.bund.de/web/eba](http://antrag-gbbmvi.bund.de/web/eba)

#### 4. Erklärvideos unter:

EBA – eService Downloads – Fabasoft Cloud