

STELLUNGNAHME

Stand: 18.08.2026

zum Referentenentwurf des Zehnten Gesetzes zur Änderung eisenbahnrechtlicher Vorschriften des Bundesministeriums für Verkehr.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung.....	3
B. Im Einzelnen	4
1. Bauliche Anlagen in der Nähe von Eisenbahnbetriebsanlagen (§ 9 AEG-E)	4

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten deutschen Immobilienwirtschaft. Die Immobilienwirtschaft steht für über 870.000 Unternehmen, rund 3,4 Millionen Beschäftigte und etwa 20 Prozent der deutschen Bruttowertschöpfung.

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums für Verkehr sieht mit dem neuen § 9 AEG-E die Einführung einer zusätzlichen eisenbahnrechtlichen Zustimmungspflicht für Bauvorhaben innerhalb eines 100-Meter-Korridors entlang von Eisenbahnbetriebsanlagen vor. Von der Regelung wären zahlreiche Bau-, Entwicklungs- und Investitionsvorhaben in urbanen und suburbanen Lagen betroffen.

Mit dem vorgesehenen Zustimmungsvorbehalt wird eine zusätzliche Genehmigungsebene für eine Vielzahl von Bauvorhaben geschaffen. Dies führt zu mehr Bürokratie, längeren Verfahren, zusätzlicher Rechtsunsicherheit sowie weiteren Belastungen für Wohnungsbau, Nachverdichtung und Investitionen. **Der ZIA fordert daher, auf die Einführung des § 9 AEG-E zu verzichten und die vorgeschlagene Regelung ersatzlos zu streichen.** Die bestehenden bauplanungs-, bauordnungs- und fachrechtlichen Verfahren bieten bereits heute ausreichende Möglichkeiten, eisenbahnbezogene Belange angemessen zu berücksichtigen.

Zugleich kritisiert der ZIA das gewählte Verfahren. Die geplante Regelung greift erheblich in die baulichen Nutzungsmöglichkeiten privater Grundstücke und damit in eigentumsrechtlich geschützte Positionen ein. **Angesichts dieser weitreichenden Auswirkungen auf Grundstückseigentümer, Projektentwickler, Bestandshalter und Investoren wäre eine frühzeitige Einbindung der Immobilienwirtschaft in die Erarbeitung des Gesetzentwurfs förderlich gewesen.**

B. Im Einzelnen

1. Bauliche Anlagen in der Nähe von Eisenbahnbetriebsanlagen (§ 9 AEG-E)

Der Gesetzentwurf sieht vor, mit dem neuen § 9 AEG-E für bauliche Anlagen innerhalb eines 100-Meter-Korridors entlang von Eisenbahnbetriebsanlagen eine zusätzliche eisenbahnrechtliche Zustimmungspflicht einzuführen. Betroffen wären nicht nur die Errichtung neuer baulicher Anlagen, sondern auch baurechtlich erhebliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Vorhaben. Die Zustimmung soll durch das Eisenbahn-Bundesamt beziehungsweise die jeweils zuständige Eisenbahnbehörde erteilt werden. Als Versagungsgründe nennt der Entwurf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Ausbauabsichten sowie die Gestaltung der Bahnanlagen.

Mit der vorgesehenen Regelung wird erstmals eine eigenständige eisenbahnrechtliche Zustimmungsebene für eine Vielzahl von Bauvorhaben geschaffen. Dies führt zu zusätzlichem Planungs-, Abstimmungs- und Genehmigungsaufwand und steht im Widerspruch zu den politischen Zielen von Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung, Wohnungsbauoffensive und Innenentwicklung.

Die Erforderlichkeit einer derart weitreichenden zusätzlichen Zustimmungspflicht wird durch den Gesetzentwurf nicht hinreichend begründet. Eisenbahnbelange werden bereits heute im Rahmen der Bauleitplanung sowie der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Insbesondere im Bauleitplanverfahren erfolgt eine Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange. Der Entwurf legt nicht überzeugend dar, weshalb diese bestehenden Instrumente unzureichend sein sollen und weshalb ein zusätzlicher eisenbahnrechtlicher Zustimmungsvorbehalt erforderlich ist.

Besonders kritisch ist die pauschale Ausdehnung der Regelung auf sämtliche Vorhaben innerhalb eines 100-Meter-Korridors entlang von Eisenbahnbetriebsanlagen. Die Regelung belastet zudem gerade die Standorte, die aus wohnungs-, klima- und stadtentwicklungspolitischer Sicht besonders entwickelt werden sollen. Eisenbahntrassen und insbesondere Regional- und S-Bahn-Korridore verlaufen regelmäßig durch verdichtete Siedlungsbereiche und stellen attraktive Standorte für Wohnungsbau, Nachverdichtung und gemischt genutzte Quartiersentwicklungen dar. Die Einführung eines zusätzlichen Zustimmungserfordernisses erschwert daher Investitionen in ÖPNV-nahe Lagen und wirkt einer flächensparenden Innenentwicklung entgegen.

Darüber hinaus schafft die Regelung zusätzliche Unsicherheiten für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen. Projektentwicklungen in Bahnnähe würden künftig von einem weiteren behördlichen Verfahren abhängig, dessen Ausgang unter anderem an den unbestimmten Versagungsgrund der „Ausbauabsichten“ anknüpft. Dies erschwert die Kalkulierbarkeit von Entwicklungsprojekten und erhöht die Risiken für Eigentümer, Investoren und Finanzierer.

Petition:

Der ZIA lehnt die Einführung des § 9 AEG-E entschieden ab. Die vorgesehene zusätzliche eisenbahnrechtliche Zustimmungspflicht innerhalb eines pauschalen 100-Meter-Korridors entlang von Eisenbahnbetriebsanlagen sollte ersatzlos gestrichen werden. Der Gesetzentwurf weist nicht hinreichend nach, dass die bestehenden bauplanungs-, bauordnungs- und fachrechtlichen Verfahren zur Wahrung eisenbahnbezogener Belange unzureichend sind. Die Regelung führt zu zusätzlicher Bürokratie, längeren Planungs- und Genehmigungsverfahren, erheblichen Rechtsunsicherheiten sowie zusätzlichen Belastungen für Wohnungsbau, Nachverdichtung und Investitionen insbesondere in ÖPNV-nahen Lagen.

Ansprechpartner

Thomas Schmalfuß

Abteilungsleiter Wohn- und Wirtschaftsimmobilien,
Baupolitik und Stadtentwicklung

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 24

E-Mail: thomas.schmalfuss@zia-deutschland.de

Bilge von Bismarck

Justiziarin und Referentin Recht

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 27

E-Mail: bilge.von.bismarck@zia-deutschland.de

Matthias Barz

Senior Referent Baupolitik

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 20

E-Mail: matthias.barz@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

BAUEN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

Telefon: +49 30 | 20 21 585 - 0

+32 | 2 550 16 14

