

Stellungnahme der Verwaltung

Auf der Grundlage des Beschlusses DS 373/2012/08-14 vom 10.12.2012 wurde die Sanierung des Gebäudes Kaiserbahnhof, Flur 5, Flurstück 457, entwickelt aus Bestandteilen der Nutzungskonzepte 1 und 2 der Studie 2011 der TU Berlin vorbereitet, genehmigt und realisiert. Zur finanziellen Sicherstellung des Vorhabens bewilligte das Land Brandenburg gem. Zuwendungsbescheid vom 17.11.2016 eine Zuwendung in Höhe von 1.125.227,22 € für das Vorhaben: „Wiederherstellung des denkmalgeschützten Kaiserbahnhofs und Ausbau des Gebäudeteils E zur Nutzung für Veranstaltungen, Touristeninformation inkl. Sanitäranlagen (Erhalt Kulturerbe-öffentlich-Ladeninteresse)“.

Gemäß den Förderbedingungen (LEADER-Förderung) basiert die Förderung neben baulichen Aspekten und dem Erhalt des Gebäudes insbesondere auf der Sicherstellung einerseits der geplanten Sanierung und andererseits der vorgesehenen Nutzung für das Bauteil E. Dabei spielt die Bedeutung als Pendler- und Umsteigebahnhof für zahlreiche Nutzer eine wesentliche Rolle. Konkret werden ein zu schaffendes Angebot zum Verkauf regionaler Produkte sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Pendler, Anwohner und Gästen mit positiven Effekten für die S5 Region (Tourismusinformation sowie ein öffentliches WC) unterstützt.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen im Wesentlichen drei Handlungsvarianten.

Variante A- Verkauf des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich auf dem Flurstück 457 der Flur 5 mit einer Größe von 871 m². Gemäß Baugenehmigung gehört eine Teilfläche von 613 m² des Flurstücks 458 der Flur 5 ebenfalls zum Gesamtgrundstück, da hier Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen untergebracht sind. Für das Vorhaben sind gemäß Stellplatznachweis 12 Stellplätze erforderlich. 2 Stellplätze wurden an der westlichen Seite des Gebäudes auf dem Flurstück 458 errichtet. Die restlichen Stellplätze sind auf dem Flurstück 669 (ehemals 606) untergebracht. Hierfür müsste eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Erwerbers eingetragen werden. (Anlage1)

Wie im Beschlusstext benannt, sollte zunächst eine Wertermittlung auf der Grundlage eines Gutachtens erfolgen. Im Rahmen der Ausschreibung können wesentliche Bedingungen zur Nutzung festgehalten werden, um Spekulationen bzw. längeren Leerstand vorzubeugen. Die Fördermittel stehen dabei nicht mehr zur Verfügung.

Variante B- Nutzung als gemeindeeigener Veranstaltungsort

Der S-Bahnhof Hoppegarten nimmt allein durch seine Lage eine wichtige Funktion als Pendlerbahnhof, Besucherverkehr zu Veranstaltungen der Rennbahn, der Medianklinik sowie Besucher des Ärztehauses, als Tor zur Märkischen S5 Region für Anwohner und Besucher wahr.

Somit können durch eine entsprechende Nutzung des Gebäudes zahlreiche Bürger der Gemeinde, aber auch darüber hinaus, erreicht werden. Das öffentliche WC stünde zur Nutzung bereit. Zweckmäßig wäre ein Ticketverkauf für Veranstaltungen in der Region.

Um dem Bedürfnis der Einwohner nach kulturellen Angeboten zu entsprechen und die Aufenthalts-, Lebens- und Freizeitqualität der Einwohner zu verbessern, wäre die Nutzung der Gebäudeteile A-D für Veranstaltungen denkbar.

Verbleibt die Nutzung der Liegenschaft damit bei der Gemeinde, sollte die Bewirtschaftung des Gebäudes grundsätzlich in die Verwaltung des derzeitigen Vertragspartners für kommunale Mietobjekte (GeHUS) übergehen.

In diesem Fall verbleiben Bewirtschaftungs- und Ausstattungskosten bei der Gemeinde.

Die Nutzung könnte folgenden Bedarf abdecken:

Kulturverein Grünes Tor

- Umzug von der Lindenallee 14 in das denkmalgeschützte Gebäude
- Nutzung der Räumlichkeiten für Angebote zur Geschichte der Gemeinde, insbesondere im Zusammenhang mit historischen Bezügen zur Rennbahnentwicklung
- Galerien, Vorträge (Urania, Volkshochschule), Lesungen

Angebot an die Stiftung SPI - Sozialpädagogisches Institut Berlin "Walter May"
gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts

- Umzug aus der Villa, Lindenallee 12
- Nutzung als Veranstaltungsgebäude für diverse Veranstaltungen
- Vortragsveranstaltungen, Lesungen, Galerien
- Beratungsangebote

Private Nutzungsmöglichkeiten

Der Bedarf nach Nutzung von Räumlichkeiten für private Feiern besteht weiterhin. Hier bestünde die Möglichkeit der Nutzung für Jubiläen und kleinere Hochzeiten.

(Eine erste Prüfung der Nutzung z.B. des Fürstenzimmers als Standesamt ergab bisher keine weitere Option. Im Haus der Generationen wurde in den vergangenen Jahren eine Trauung durchgeführt. Bisherige Kapazitäten und Angebote sind bedarfsgerecht.)

Gebäudeteil E wird als Tourismusinformation bzw. Serviceeinheit genutzt.

Die Geschäftsführung des Tourismusvereins der Märkischen S5 Region könnte sich eine vergleichbare Nutzung wie beispielsweise auf dem Schlossgut Altlandsberg oder in der Tourismus- Information Strausberg vorstellen. Nach einer ersten Besichtigung und grundsätzlichen Prüfung der Rahmenbedingungen wäre ein eingeschränktes Angebot denkbar. So könnte ein Ticketverkauf angeboten werden, der sich auf die Angebote der Region konzentriert, touristische Informationen sowie Verkaufsangebote regionaler Anbieter sind denkbar. Ein Imbissangebot kann das Angebot ergänzen.

C Verpachtung des Fürstenzimmers, des Wartesaals sowie des Küchenbereichs (Gebäudeteile A-D) zur gastronomischen Nutzung

Bisher ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen ein Interessent für die gastronomische Nutzung verblieben. Weitere Verhandlungen sind mit ihm ausgesetzt. Letzte Verständigungen fanden nach dem MOZ-Artikel vom 11.03.2020 und am 20.04.2020 zur Sachlage statt. Der Kontakt könnte zielgerichtet wiederaufgenommen werden.

Zielstellung: Verhandlungen zum Abschluss eines Pachtvertrages. Dieser sollte für den Betreiber eine Risikoabwägung ermöglichen, die ihm die Aufnahme eines Kredites für die Ausstattung sowie für die Neueröffnung am Standort ermöglicht.

Bei der Gemeinde verbleiben alle Kosten, die sich für einen Eigentümer ergeben.

Einerseits ist ein gastronomischer Start unter den aktuellen Entwicklungen in der Gastronomiebranche und an einem völlig neuen Standort mit Risiken behaftet. Andererseits wurde bei den Begehungen und in Gesprächen mit Fachvereinigungen deutlich, dass durchaus Potential für eine erfolgreiche Etablierung des Standortes besteht.

Die Bewirtschaftung sollte dem Bedürfnis der hier lebenden Einwohner und der Gäste nach gastronomischer Versorgung Rechnung tragen.

Für Gebäudeteil E sollte die Nutzung, wie in Variante C vorgeschlagen, aufgegriffen werden.

Die Verwaltung des Gebäudes geht an den derzeitigen Vertragspartner für kommunale Mietobjekte (GeHUS) über. GeHUS und Gemeindeverwaltung werden beauftragt, mit den Interessenten einen Pachtvertrag auszuhandeln. Dieser wird der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt.