

# Konzept zur Betreuung des Kaiserbahnhofs Hoppegarten

## Tourismus – Begegnung – Kultur – regionale Entwicklung

### Phase 0: Vorbereitung, Vereinsgründung und vertragliche Grundlagen

#### (Vorbereitungs- und Startphase)

#### 0.1 Gründung des Trägervereins

Die Betreuung des Kaiserbahnhofs Hoppegarten soll durch einen neu zu gründenden gemeinnützigen Verein erfolgen. Unter den Initiatorinnen und Initiatoren sowie den Interessenten befinden sich zahlreiche qualifizierte Persönlichkeiten aus Hoppegarten, die in ehrenamtlichen Funktionen sowie in hauptamtlichen oder leitenden Tätigkeiten maßgeblich an der Entwicklung der Gemeinde beteiligt waren oder sind (u. a. Verwaltung, Wirtschaft, Tourismus, Kultur, Projektentwicklung). Diese personelle Zusammensetzung gewährleistet fachliche Kompetenz, Verwaltungserfahrung, regionale Vernetzung, organisatorische und wirtschaftliche Expertise sowie eine hohe Identifikation mit dem Ort. Der Verein steht damit für Professionalität, Verlässlichkeit und langfristige Entwicklungsperspektive.

#### 0.2 Rechtsform und Gemeinnützigkeit

- Gemeinnütziger eingetragener Verein (e. V.)
- Anerkennung der Gemeinnützigkeit gemäß §§ 51 ff. Abgabenordnung
- Haftung beschränkt auf das Vereinsvermögen
- Wirtschaftliche Tätigkeiten ausschließlich zur Zweckverwirklichung
- 

#### 0.3 Kooperationsvertrag mit der Gemeinde Hoppegarten

Die Gemeinde Hoppegarten ist Eigentümerin des Gebäudes. Die Betreuung erfolgt auf Grundlage eines Kooperationsvertrags zwischen Gemeinde und Verein.

#### Hintergrund:

- Die Gemeinde hat EU-Fördermittel für den Kaiserbahnhof erhalten.
- Zentrale Förderaufgabe ist die Einrichtung und der Betrieb einer Tourist-Information mit definierten Funktionen.
- Die Tourist-Information muss zeitnah und zwingend in Betrieb genommen werden.
- Die anderen Nutzungen (Biergarten, Bauteile A–D) sind nicht Bestandteil dieser Förderaufgabe und davon unabhängig.
- 

#### 0.4 Denkmalschutz Der Kaiserbahnhof steht unter Denkmalschutz. Dies bedeutet:

- enge Abstimmung bei baulichen Maßnahmen
- hohe identitätsstiftende Qualität
- zusätzliche Förderfähigkeit
- besondere Attraktivität für Tourismus und Kultur Der Denkmalschutz wird im Konzept nicht als Einschränkung, sondern als Qualitätsmerkmal verstanden.

---

## **Phase 1: Startbetrieb und Sicherung des Förderauftrags**

**(Jahr 1 – Etablierungsphase)**

**Säule 1: Tourist-Information & regionaler Erlebnisraum (Bauteil E – tagsüber)**

### **1.1 Ziel und Funktion**

Die Tourist-Information bildet das zentrale Element zur Erfüllung des Förderauftrags und ist der erste operative Schwerpunkt des Vereins. Sie dient als: touristischer Anlaufpunkt, Serviceeinrichtung, regionales Schaufenster, Ort der Orientierung und Begegnung.

### **1.2 Geplante Nutzungen**

Persönliche touristische Beratung, Informationen zu Ausflugszielen, Rad- und Wanderrouten, Ticketverkauf für regionale Veranstaltungen, Buchung von Führungen und Unterkünften, Regional-Shop mit Produkten aus der Umgebung, Verkauf von Fachliteratur zur Geschichte der Region, Café- und Tagesimbissangebot, Verleih hochwertiger Picknickkörbe („Kaiserliche Picknick-Idee“). Die Tourist-Information ist als offener, kommunikativer Raum konzipiert.

### **1.3 Rechtliche Einordnung**

Gemeinnütziger Zweckbetrieb (§ 65 AO), voll förderfähig (EU / Land / Kommune), keine Gewerbesteuer, Cafébetrieb zulässig, da dienend zum touristischen Zweck.

### **1.4 Vertragslaufzeit Tourist-Information**

Für die Betreibung der Tourist-Information wird ein Kooperationsvertrag mit einer Laufzeit von mindestens fünf Jahren angestrebt.

**Begründung:** Etablierung der Tourist-Information benötigt Zeit, Aufbau von Bekanntheit, Routinen und Netzwerken, Sammlung von Erfahrungswerten, Sicherstellung der Förderkonformität sowie Planungssicherheit für Personal und Organisation. Eine Laufzeit von fünf Jahren gilt als Mindestzeitraum, um den öffentlichen Auftrag seriös und nachhaltig zu erfüllen.

### **1.5 Finanzierung**

Jährlicher kommunaler Zuschuss (ca. 90.000 €) zur Finanzierung von Personal, Öffentlichkeitsarbeit sowie Grundbetrieb und Serviceleistungen.

---

## **Phase 2: Ergänzung durch wirtschaftlich eigenständige Nutzung**

**(ab Jahr 1 fortlaufend)**

**Säule 2: Biergarten & abendlicher Treffpunkt (Bauteil E & Außenbereich)**

### **2.1 Nutzung**

Ab dem Nachmittag wandelt sich der Kaiserbahnhof zu einem niedrighschwelligen Treffpunkt: Selbstbedienungs-Biergarten, regionale Getränke und kleine Speisen, Treffpunkt für Einheimische, Radfahrer, Veranstaltungsbesucher mit ruhigem, geselligem Charakter.

## 2.2 Rechtliche Einordnung

Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb mit getrennter Buchhaltung, Umsatzsteuer- und ggf. Gewerbesteuerpflicht, Gaststättenerlaubnis erforderlich unter Beachtung von Hygiene-, Jugend- und Lärmschutz. Der Abendbetrieb finanziert sich vollständig aus eigenen Einnahmen.

---

## Phase 3: Entwicklung der Bauteile A–D

(wirtschaftliche Stufenentwicklung – separat von der TI)

### Säule 3: Bauteile A–D – flexible Nutzung

#### 3.1 Grundsatz

Für die Bauteile A–D wird keine feste Nutzung vorgegeben. Der Verein prüft Nutzungskonzepte, bewertet wirtschaftliche und rechtliche Aspekte, stimmt sich mit der Gemeinde ab und entscheidet über die Umsetzung. Möglich ist entweder eine gastronomische Betreibung oder die Umsetzung alternativer Nutzungen – oder eine Kombination.

#### 3.2 Mögliche Nutzungen

- **Option 1: Gastronomische Betreibung:** Café mit Abendbetrieb, kleine Bar mit Kulturbezug, veranstaltungsbegleitende Gastronomie (externer Betreiber oder Eigenbetrieb).
- **Option 2: Alternative Nutzungen:** Kultur & Geschichte (Ausstellungen, Vorträge), Veranstaltungs- und Tagungsräume, Coworking („Kaiser-Office“), sozialer Treffpunkt & Beratung, Standesamt / Fürstenzimmer, Sonderformate und Kooperationen.
- **Option 3: Kulturelle Belebung (Ergänzung):** Zur kommerziellen Nutzung tritt die kulturelle Belebung durch regelmäßige Veranstaltungen. Geplant sind eine Kulturbühne mit regionalen Künstlern, Poetry-Slams, Talkshows mit Gästen aus der Region und darüber hinaus, Kinoveranstaltungen sowie Tanzveranstaltungen für verschiedene Altersgruppen.
- 

#### 3.3 Wirtschaftliches 5-Jahres-Stufenmodell (ausschließlich für Bauteile A–D)

Phase	Zeitraum	Schwerpunkt	Betriebskosten
1	Jahr 1–2	Markenaufbau, Testbetrieb & Start der Kulturformate	Kommune
2	Jahr 3–4	Ausbau Einnahmen & Etablierung der Events	schrittweise Verein
3	ab Jahr 5	Verstetigung & Kulturstandort gesichert	Verein gesichert

Dieses Stufenmodell betrifft ausdrücklich nicht die Tourist-Information, sondern ausschließlich die Bauteile A–D.

---

## **Ergänzende Entwicklung: Speisewagen & Kultur-Waggon**

Überregionales Alleinstellungsmerkmal in Kooperation mit einem separaten Eisenbahnverein. Historische Waggonen können eingebunden werden:

- **Speisewagen:** Gastronomie mit Geschichte.
- **Kultur-Waggon:** Ausstellungen, Lesungen, Konzerte, Poetry-Slams und Kleinkunst. Diese Nutzung ist saisonal oder projektbezogen, birgt kein dauerhaftes Risiko und stellt ein Alleinstellungsmerkmal in der Region Berlin-Brandenburg dar.

## **Standortvorteil: Herausragende Erreichbarkeit**

Der Kaiserbahnhof liegt direkt am S-Bahnhof Hoppegarten, am Busbahnhof mit regionalen Linien und in direkter Verbindung zu Berlin. Der Standort ist hervorragend erreichbar, ideal für Tagesgäste aus Berlin und optimal für alle geplanten Nutzungen.

## **Jährliche Evaluation**

Jährliche Abstimmung zwischen Verein und Gemeinde zur Überprüfung der Förderkonformität, Wirtschaftlichkeit und Nutzungsentwicklung sowie zur flexiblen Anpassung der Zeitachsen.

## **Gesamtfazit**

Der Kaiserbahnhof Hoppegarten wird schrittweise und rechtssicher entwickelt, mit klarer Priorität auf den Förderauftrag, getragen von qualifizierten Akteuren aus der Gemeinde sowie flexibel, wirtschaftlich und identitätsstiftend genutzt. Durch die Ergänzung regelmäßiger kultureller Highlights wie der Kulturbühne, Talkshows und Kino wird ein historischer Ort zu einem dauerhaft lebendigen Mittelpunkt der Region.