



Beschlussvorlage DS 239/2026/24-29

Status: öffentlich
Datum: 23.03.2026

Fachbereich: Fachdienst Gebäudemanagement
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Vergabe Betreuung Kaiserbahnhof inkl. Tourismusinformation

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft	31.03.2026	Vorberatung	Ö
Ausschuss für Jugend, Bildung, Kultur und Sport	31.03.2026	Vorberatung	Ö
Gemeindevertretung	13.04.2026	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die Vergabe für die Betreuung des Kaiserbahnhofes inklusive der Tourist-Information (unter Aufhebung des Beschlusses zu AN 115/2021/19-24) auf der Grundlage der Konzeptionsvorschläge von Konzeptionseinreicher Variante A (Tapas Bar) oder Variante B (gemeinnütziger Verein mit Kooperationsvertrag der Gemeinde Hoppegarten) oder Variante C (Mexikanisches Restaurant) oder Variante D (Steakhouse mit Cocktailbar) oder Variante E (gemeinnützige Genossenschaft) unter der Maßgabe, dass die Räumlichkeiten im Kaiserbahnhof entsprechend der Fördermittelbedingungen vermietet werden.

Sachverhalt:

Der historische Kaiserbahnhof ist in Verwaltung der GeHUS.

Seit dem 05.02.2022 wurde der Gebäudeteil E des Kaiserbahnhofs als Tourist-Information genutzt. Der Vertragspartner, Märkische S5 e.V., hat den Dienstleistungsvertrag über die Betreuung des touristischen und interkommunalen Service-Points im Kaiserbahnhof zum 31.12.2024 gekündigt. Die Gebäudeteile A–D des Kaiserbahnhofs stehen seit Abschluss der Baumaßnahmen und Fertigstellung des Gebäudes leer. Die Verwaltung hat sowohl die zuständige Fördermittelstelle als auch die zuständige Beratungsstelle für Fördermittel, die LAG Märkische S5-Region, über die Kündigung der Betreuung der Tourist-Information informiert. Seit dem 03.12.2025 ist die Tourist-Information jeweils mittwochs geöffnet. Damit ist das Angebot eines öffentlich zugänglichen WC weiterhin gewährleistet und die entsprechenden Förderkriterien werden erfüllt.

Der betreffende Gebäudeteil A-D ist derzeit durch einen Bauzaun von den öffentlichen Flächen abgegrenzt, um Sachbeschädigungen und Vandalismus vorzubeugen. Bisherige verwaltungsseitige Prüfungen (Bibliothek, Vereinsnutzung, Vermietung für Veranstaltungen, Mehrgenerationenhaus) haben ergeben, dass das Gebäude aus bautechnischer Sicht nicht für die Bibliotheksnutzung in Betracht kommt. Die Vermietung für einzelne Veranstaltungen könnte (bei Änderung der Satzung über die Nutzung kommunaler Einrichtungen) grundsätzlich erfolgen.

Bauordnungsrechtlich würde bei einer Umnutzung der Räumlichkeiten ein entsprechender Antrag (§ 59 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung) erforderlich werden, da die aktuelle Baugenehmigung für Gebäudeteil A-D die Nutzung ausschließlich als Gastronomiebetrieb vorsieht.

Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der jährlich anfallenden Kosten für die Unterhaltung des Gebäudes ist eine dauerhafte Nutzung erforderlich. Darüber hinaus soll das historische Ensemble einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Die aktuellen Betriebskosten für das derzeit leerstehende Gebäude (Gebäudeteile A–E) betragen jährlich schätzungsweise ca. 30.500,00 €. Darin enthalten sind insbesondere Aufwendungen für Versicherungen, Energie (Heizung), Wartung technischer Anlagen sowie Pflege- und Unterhaltungskosten im Außenbereich.

Über die Internetplattform ImmobilienScout24 wird der Kaiserbahnhof derzeit zur Betreibung angeboten. Herr Siebert hat bereits mehrere Besichtigungen mit potenziellen Interessenten durchgeführt. Für eine Wiederaufnahme des Betriebes am Kaiserbahnhof wurden der Verwaltung verschiedene Konzeptvorschläge von Interessenten vorgelegt.

Die eingereichten Konzepte orientieren sich im Wesentlichen an zwei Varianten und sehen jeweils eine gemeinsame Vergabe der Gebäudeteile A–E vor. Die Hausverwaltung GeHUS wurde mit der Erstellung eines ersten Mietvertragsentwurfes beauftragt. Der Mietvertragsentwurf sowie der aktuelle Gewerbemietpiegel 2026 der IHK Ostbrandenburg werden als Beratungsgrundlage beigefügt.

Der Gewerbemietpiegel 2026 der IHK Ostbrandenburg weist für gewerbliche Nutzflächen einen Mietwert von 4,00 € bis 7,00 € pro m² sowie für Freiflächen einen Mietwert von 1,00 € pro m² aus.

Die vorliegenden Nutzungskonzepte lassen sich von den Konzeptionseinreichern in folgende Varianten einordnen:

- Variante A:** Betreibung des Objektes als Tapas Bar und spanischer Bodega als Restaurant in Verbindung mit der Tourist-Information als sozialem Treffpunkt
- Variante B:** Betreibung des Objektes als sozial-kulturelle Veranstaltungs- und Begegnungsstätte auf Grundlage eines Kooperationsvertrages zwischen der Gemeinde Hoppegarten und einem gemeinnützigem Verein in Verbindung mit der Tourist-Information als Verkaufsstätte mit Café und Tagesimbissangebot
→ eventuelle Prüfung zu Antragsstellung einer Umnutzung der Räumlichkeiten (§ 59 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung) vor Vertragsabschluss erforderlich
- Variante C:** Betreibung des Objektes als mexikanisches Restaurant mit stilvollem Ambiente und ganzheitlichem Gastronomieerlebnis
- Variante D:** Betreibung des Objektes als Steakhouse mit Cocktailbar
- Variante E:** Betreibung des Objektes durch eine gemeinnützige Genossenschaft als eine sozial-kulturelle Veranstaltungs- und Begegnungsstätte mit Gastronomie

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche:
Behindertenbeauftragte:

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:

Variante A

ca. 52.920,00 Euro p.a. Gesamtmiete (Bauteil A-E und Außenanlagen); befristeter Mietvertrag über 10 Jahre mit zweimaligem Optionsrecht auf Verlängerung für jeweils weitere 5 Jahre; Mietvertrag als Indexmiet- oder Staffelmietvereinbarung möglich

Variante B

keine Mieteinnahmen; Erträge aus vorliegendem Nutzungskonzept werden dem Betreiber (Verein) zugeführt

Variante C

ca. 52.920,00 Euro p.a. Gesamtmiete (Bauteil A-E und Außenanlagen); befristeter Mietvertrag über 10 Jahre mit zweimaligem Optionsrecht auf Verlängerung für jeweils weitere 5 Jahre; Mietvertrag als Indexmiet- oder Staffelmietvereinbarung möglich

Variante D

ca. 52.920,00 Euro p.a. Gesamtmiete (Bauteil A-E und Außenanlagen); befristeter Mietvertrag über 10 Jahre mit zweimaligem Optionsrecht auf Verlängerung für jeweils weitere 5 Jahre; Mietvertrag als Indexmiet- oder Staffelmietvereinbarung möglich

Variante E

ca. 52.920,00 Euro p.a. Gesamtmiete (Bauteil A-E und Außenanlagen); befristeter Mietvertrag über 10 Jahre mit zweimaligem Optionsrecht auf Verlängerung für jeweils weitere 5 Jahre; Mietvertrag als Indexmiet- oder Staffelmietvereinbarung möglich

Aufwendungen/Auszahlungen:

Variante A

keine, entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept

Variante B

für Bauteil A-D

ca. 19.000,00 Euro p.a., Übernahme der Betriebskosten im 1.-2. Jahr durch die Gemeinde

ca. 9.500,00 Euro p.a., Übernahme der Betriebskosten im 3.-4. Jahr hälftig durch die Gemeinde und Betreiber

ab dem 5. Jahr, vollständige Kostenübernahme durch Betreiber

für Bauteil E

ca. 90.000,00 Euro p.a., Auszahlung eines kommunalen Zuschusses an Betreiber für mindestens 5 Jahre durch die Gemeinde

ca. 11.500,00 Euro p.a. Betriebskosten; Kostenübernahme durch den Betreiber geht aus vorliegenden Nutzungskonzept nicht genauer hervor

Variante C

keine, entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept

Variante D

keine, entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept

Variante E

ca. 10.000,00 Euro p.a., Auszahlung eines kommunalen Zuschusses an Betreiber; Zeitraum/Dauer geht aus vorliegenden Nutzungskonzept nicht genauer hervor

Auf der Kostenstelle:

1110401

Anlagen:

- 5 Konzeptionsvorschläge
- 1. Entwurf Mietvertrag
- Gewerbemietpiegel 2026 der IHK Ostbrandenburg

Sven Siebert
Bürgermeister