

Öffentliche Ausschreibung – Bieterverfahren mit Nachverhandlung

Stadt Starnberg – Veräußerung eines Baulandareals „Nordwestlich des Almeidawegs“

1. Gegenstand der Ausschreibung

Die Stadt Starnberg beabsichtigt den Verkauf des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 81A08 (Fassung vom 27.01.2025) für das Areal nordwestlich des Almeidawegs überplanten Baulands als Gesamtheit. Veräußert werden sämtliche in der Planzeichnung des Bebauungsplans (Anlage 1) durch Planzeichen als Wohnbauflächen festgesetzten Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 8.355 m², gelegen in den Flurstücken Nm. 448, 449, 461/55, 462/1 und 463/1 der Gemarkung Starnberg (Almeidaweg 2a). Zum Vertragsgegenstand gehören dabei sämtliche innerhalb dieser Wohnbauflächen gelegenen, in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Teilflächen; dies gilt insbesondere für die Flächen zum Bepflanzen und zum Erhalt von Gehölzen (894 m²) sowie für die private Grundstücksfläche "zu begrünende Böschungszone" (790 m²). Diese Teilausweisungen sind in der Gesamtfläche von ca. 8.355 m² enthalten und werden mitveräußert. Eine Einzelveräußerung einzelner Teilflächen oder Grundstücke findet nicht statt; der gesamte vorgenannte Flächenkomplex wird ausschließlich als Gesamtheit vergeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, die private Grünfläche sowie die Waldflächen verbleiben im Eigentum der Stadt Starnberg und sind nicht Vertragsgegenstand. Der Bebauungsplan Nr. 81A08 (Anlage 1) sowie die Begründung mit Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan (Anlage 2) sind Bestandteil dieser Ausschreibung und werden mit den Verfahrensunterlagen übermittelt. Mit der Abgabe eines Gebots bestätigt der Bieter, die Anlagen 1 und 2 vollständig zur Kenntnis genommen zu haben und dass sein Gebot unter Beachtung der darin enthaltenen Festsetzungen und Angaben kalkuliert ist.

2. Planungsrechtliche Situation

Maßgebliche Grundlagen der Ausschreibung sind der als Anlage 1 beigefügte Bebauungsplan Nr. 81A08 für das Areal nordwestlich des Almeidawegs sowie die als Anlage 2 beigefügte Begründung mit Umweltbericht (jeweils Fassung vom 27.01.2025). Die Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans (Anlage 1) durch Planzeichen als Wohnbauflächen festgesetzt und einer Wohnnutzung vorbehalten; die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenso ausgeschlossen wie Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen. Nach dem Bebauungsplan sind maximal sechs freistehende Einzelhäuser mit je maximal drei Wohnungen möglich, die einzeln vom Almeidaweg erschlossen werden, wobei die Zufahrten jeweils paarweise zu bündeln sind. Die Grundfläche der (Haupt-)Gebäude beträgt max. 280 m² zzgl. max. 140 m² für Terrassen und/ oder einem Pool je Einzelgrundstück. Die Gesamt-Grundflächenzahl (einschl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) ist auf 0,5 begrenzt; die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m (zwei Geschosse), darüber hinaus ist ein zurückgesetztes Dachterrassengeschoss mit 3,0 m Wandhöhe möglich. Zusätzlich bestehen Festsetzungen u. a. zu Flächen zum Bepflanzen und zum Erhalt von Gehölzen (894 m²), zur privaten Grundstücksfläche „zu begrünende Böschungszone“ (790 m²), zu Mindestpflanzvorgaben, zur Dachbegrünung bei Flachdächern, zur Mindestüberdeckung von Tiefgaragen sowie zu versickerungsfähigen Belägen für Zufahrten. Die vollständigen Festsetzungen ergeben sich aus dem dem Bebauungsplans (Anlage 1); Erläuterungen hierzu, insbesondere zu den planerischen Zielsetzungen, zur städtebaulichen Konzeption und zu den Umweltauswirkungen, enthält die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2). Bei etwaigen Abweichungen zwischen diesem Ausschreibungstext und den Festsetzungen des Bebauungsplans (Anlage 1) sind die Festsetzungen

des Bebauungsplans maßgeblich. Zur Sicherung der Erschließung sind Anpassungen des Gehwegs (Lage und Höhenlage) sowie im Schmutzwasserkanalssystem erforderlich, die im Verantwortungsbereich der Stadt verbleiben.

3. Verfahren

Das Bieterverfahren ist zweistufig angelegt. In der ersten Stufe (Bietphase) können Gebote innerhalb einer Frist von 01.10.2026 bis 15.10.2026 abgegeben werden. In der sich anschließenden Nachverhandlungsphase 16.10.2026 bis 22.10.2026 haben sämtliche Bieter einmalig Gelegenheit, ihr Gebot einseitig – ausschließlich nach oben – anzupassen. Für jeden Bieter werden in der Nachverhandlungsphase sämtliche abgegebenen Gebote in anonymisierter Form offengelegt; jeder Bieter erhält dieselben Informationen zu denselben Zeitpunkten. Gebote sind zwingend bedingungsfrei abzugeben; alleiniger Zuschlagsmaßstab ist der Kaufpreis. Über die Gebotswerte hinausgehende Nebenangebote, Bedingungen oder Vorbehalte führen zum Ausschluss des Gebots. Mit Abgabe des Gebots erklären sich die Bieter mit den vorliegenden Verfahrensregeln und dem vorvertraglichen Vertrauensverhältnis einverstanden; die Stadt verpflichtet sich zur Gleichbehandlung aller Bieter, zur Transparenz des Verfahrens und zur Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen der Beteiligten.

4. Gebotsabgabe und Bindung

Gebote sind schriftlich (per Post, Boten oder E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur) bei der ECOVIS L+C Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, z.Hd. Frau Rechtsanwältin Julia Gerhardt (julia.gerhardtter@ecovis.com) Christoph-Rapparini-Bogen 25, 80639 München einzureichen; maßgeblich ist der Eingang, nicht die Absendung. Das Gebot ist zwingend unter ausschließlicher Verwendung des als Anlage 3 dieser Ausschreibung beigefügten Angebotsblatts abzugeben; nur das vollständig ausgefüllte und eigenhändig unterzeichnete Angebotsblatt zählt als Gebot im Sinne dieser Ausschreibung. Gebote, die nicht auf dem Angebotsblatt (Anlage 3) abgegeben werden, bei denen wesentliche Angaben oder Erklärungen fehlen oder die nicht ordnungsgemäß unterzeichnet sind, werden nicht berücksichtigt. Das Angebotsblatt enthält den Namen und die Anschrift des Bieters, das Kaufpreisangebot in Euro sowie die Erklärungen, dass das Gebot bedingungsfrei abgegeben wird, den beiliegenden Verfahrensregeln zugestimmt wird und die Anlagen 1 (Bebauungsplan Nr. 81A08) und 2 (Begründung mit Umweltbericht) vollständig zur Kenntnis genommen wurden. Dem ausgefüllten Angebotsblatt ist zwingend ein geeigneter Nachweis beizufügen, der belegt, dass der Bieter die Zahlung des gebotenen Kaufpreises leisten kann; geeignet sind insbesondere eine Bestätigung eines Kreditinstituts über die Sicherung der Finanzierung (Finanzierungszusage) oder sonstige Nachweise über die Verfügbarkeit der erforderlichen Mittel (z. B. Kontounterlagen). Gebote, bei denen der Nachweis der Zahlungsfähigkeit fehlt oder offensichtlich ungeeignet ist, werden nicht berücksichtigt. Der Nachweis dient ausschließlich der Sicherung der Kaufpreiszahlung und der Vermeidung spekulativer Angebote und geht nicht in den Gebotsvergleich ein; alleiniger Zuschlagsmaßstab bleibt der Kaufpreis. Jedes Gebot ist mit Zugang bei der Stadt bis zum Ablauf von acht Wochen bindend; eine Anpassung des Gebots ist nur in der Nachverhandlungsphase und nur nach oben möglich. Gebote, die nach Ablauf der jeweiligen Frist eingehen oder die vorstehenden Anforderungen nicht erfüllen, werden nicht berücksichtigt.

5. Mindestgebot und Zuschlag

Das Mindestgebot ist auf mit 20.600.000 EUR festgesetzt. Die Zuschlagserteilung ist der Stadt vorbehalten; sie erfolgt grundsätzlich an den Höchstbietenden, sofern das Mindestgebot erreicht wird. Bieter haben keinen Anspruch auf Erteilung des Zuschlags; wird das Mindestgebot nicht erreicht, kann die Stadt das Verfahren ohne Zuschlagserteilung beenden und ein neues Verfahren durchführen oder von einer Veräußerung absehen. Die Stadt behält sich vor, das Verfahren bei Vorliegen wichtiger

Gründe aufzuheben; hierüber werden sämtliche Bieter gleichzeitig und in gleicher Weise unterrichtet. Der Zuschlag wird schriftlich erteilt; der Kaufvertrag soll binnen vier Wochen nach Zuschlagserteilung in notarieller Form (§ 311b Abs. 1 BGB) abgeschlossen werden. Der Rechtstransfer erfolgt erst mit vollständiger Kaufpreiszahlung und Auflassung; die Stadt Starnberg behält sich die Sicherung des Kaufpreisanspruchs durch Vormerkungsbewilligung vor. Neben dem Kaufpreis trägt der Käufer sämtliche mit dem Kauf und der Eigentumsverschaffung verbundenen Kosten und Auslagen; hierzu zählen insbesondere die Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und etwaiger mit dem Vertragsschluss zusammenhängender Erklärungen, die Kosten der Grundbucheintragungen sowie die Grunderwerbsteuer und etwaige sonstige mit dem Erwerb anfallende Steuern, Gebühren und Abgaben. Diese Kostenverteilung gilt für sämtliche Bieter einheitlich und geht nicht in den Gebotsvergleich ein; die abgegebenen Gebote sind als Kaufpreisangebote zu verstehen, ohne dass die dem Käufer obliegenden Nebenkosten davon in Abzug gebracht werden können.

6. Weitere Hinweise

Das Verfahren unterliegt nicht den Vorschriften des Vergaberechts; die Ausschreibung unterliegt jedoch einer zivilrechtlichen Inhalts- und Verfahrenskontrolle, und die Stadt ist an die einmal bekannt gemachten Verfahrensregeln gebunden. Die Durchführung des Verfahrens und die Dokumentation der Gleichbehandlung obliegen der Stadt Starnberg; beihilfenrechtlich ist die Veräußerung über das vorliegende transparente, diskriminierungsfreie und bedingungsfreie Bietverfahren als Verkauf zum Marktpreis ausgestaltet. Mit der Einreichung eines Gebots erklären sich die Bieter mit der Verarbeitung und der anonymisierten Bekanntgabe der Gebote im Rahmen des Verfahrens einverstanden. Diese Ausschreibung besteht aus dem vorliegenden Ausschreibungstext, dem Bebauungsplan Nr. 81A08 (Anlage 1), der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2), dem Angebotsblatt (Anlage 3) sowie den ergänzend geltenden „Verfahrensregeln für das Bieterverfahren mit Nachverhandlung“; sämtliche Bestandteile bilden eine rechtliche Einheit und sind bei der Stadt Starnberg erhältlich.

Für Rückfragen steht zur Verfügung: Ludwig Beck, geschaeftsleitung@starnberg.de, 08151/772105.

Stadt Starnberg, den 01.10.2026

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 81A08 „für das Areal nordwestlich des Almeidawegs“, betreffend Fl. Nrn. 448, 449, 461/55, 462/1, 463/1, Gemarkung Starnberg, Almeidaweg 2a (Fassung vom 27.01.2025) – Planzeichnung mit Legende

Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 81A08 „für das Areal nordwestlich des Almeidawegs“ (Fassungsdatum: 27. Januar 2025)

Anlage 3: Angebotsblatt zum Bieterverfahren mit Nachverhandlung (zwingend zu verwenden)