

Stadt Starnberg



Interessensbekundungsverfahren zu Umbau/Sanierung und Nutzung/Betrieb des historischen Empfangsgebäudes Bahnhof Starnberg See

Stadt Starnberg, Bauamt , Vogelanger 2, 82319 Starnberg,

immobilienmanagement@starnberg.de www.starnberg.de,

Interessensbekundungsverfahren zu Umbau/Sanierung und Nutzung/Betrieb des historischen Empfangsgebäudes Bahnhof Starnberg See

Inhalt

Allgemeines	3
1. Ziel.....	4
2. Gegenstand der Interessensbekundung	4
a) Standort und Umfeld	4
b) Gebäude	4
c) Nutzungsübergabe.....	6
d) Eckpunkte des optionalen Erbbaurechtsvertrages bzw. Kaufvertrages	6
3. Das Konzept	6
a. Nutzungskonzept.....	6
b. Sanierungskonzept.....	7
4. Voraussetzungen zur Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren	7
a) Angebot	7
b) Einzureichende Unterlagen	7
c) Auswertung	8
d) Rahmenbedingungen	8

Allgemeines

Im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens sucht die Stadt Starnberg Firmen, Privatpersonen und/oder Organisationen für Umbau/Sanierung und Betrieb des historischen Empfangsgebäudes Bahnhof Starnberg See (siehe Lageplan).

Die Stadt Starnberg kann sich vorstellen, das Gebäude im Eigentum zu behalten und im Wege des Erbbaurechts zu vergeben oder das Gebäude zu veräußern.

Im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens soll Interessenten die Möglichkeit gegeben werden, sich mit einem schlüssigen Konzept für Umbau/Sanierung, Betrieb und Nutzung des Gebäudes zu bewerben. Aus dem Konzept muss präzise hervorgehen, dass der Bewerber in der Lage ist, den Erhalt des Gebäudes unter den genannten Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Relevant für die Auswahl sind:

- ein überzeugendes, stimmiges Konzept,
- Stellungnahme zu den erwarteten Sanierungskosten,
- möglichst einschlägige und prüfbare Referenzen und
- die Leistungsfähigkeit des Interessenten.

Alle Interessenten sind eingeladen, das Gebäude

am 28.09.2026 um 10 Uhr und/oder

am 29.09.2026 um 15 Uhr zu begehen (Besichtigungsmöglichkeit jeweils 2 Stunden).

Außenbesichtigungen sind jederzeit möglich, das Gelände ist frei zugänglich.

Es handelt sich bei diesem Interessensbekundungsverfahren nicht um eine Auftragsvergabe.

Die Unterlagen sind **bis zum 30.11.2026** bei der Stadt Starnberg digital einzureichen.

Adresse und Grundstückslage

Anschrift: Bahnhofplatz 5, 82319 Starnberg

Fl.Nr. 54 /Gemarkung Starnberg

Grundstücksgröße 1847 m²

Geschossfläche Gebäude (brutto): 1381m²

Nettogrundfläche: 1078 m²

Davon Erdgeschoss 484m²

Obergeschoss 273 m²

Dachgeschoss 298 m²

Ansprechpartner:

Frau Frauke Rottschy und Frau Regina Lechner

Stadt Starnberg, Bauamt

1. Ziel

Die Stadt Starnberg beabsichtigt, im Rahmen eines Interessensbekundungsverfahrens mit Firmen, Privatpersonen und/oder Organisationen in Verhandlungen über die bauliche Entwicklung und Nutzung eines im Eigentum der Stadt Starnberg stehenden Gebäudes zu treten. Der zukünftige Nutzer muss den Erhalt des Gebäudes durch eine wirtschaftliche Lösung langfristig sichern.

Gesucht wird ein Betreiber oder eine Betreibergemeinschaft, die in der Lage ist, ein der Spezifik des Ortes und des Gebäudes entsprechendes Angebot zu realisieren. Es ist geplant, das Gebäude im Wege des Erbbaurechts langfristig zu vergeben oder dieses zu veräußern.

2. Gegenstand der Interessensbekundung

a) Standort und Umfeld

Das historische Empfangsgebäude am Bahnhof Starnberg See liegt lediglich getrennt durch die Bahngleise am Nordufer des Starnberger Sees. Die Innenstadt und die Seepromenade sind ganzjährig von Spaziergängern und Radfahrern gut, insbesondere in den Sommermonaten sehr gut frequentiert.

Es liegt außerdem im Starnberger Stadtzentrum inmitten einer gut funktionierenden Geschäftslage.

Der Bahnhof Starnberg See ist ein hochfrequentierter Verknüpfungspunkt sämtlicher öffentlicher und individueller Verkehrsmittel. Für Bahnreisende ist er neben dem Bahnhof Starnberg Nord „der“ Ankunftsort in Starnberg. Neben der S-Bahn, dem Regionalzug und den Haltestellen städtischer und regionaler Buslinien, befindet sich unmittelbar am Ufer des Starnberger Sees auch die zentrale Schiffsanlegestelle und die Seepromenade. Die Stadt Starnberg prüft aktuell, ob der Regionalzughalt nebst Busbahnhof an den Bahnhof Nord verlegt werden kann, so dass am Bahnhof See dann nur noch der Halt der S-Bahnen und weniger Buslinien verbleiben würden. Im nahen Umfeld liegen außerdem Taxisstände, Fahrrad-, Boots- und Motorrollerverleih, sowie eine große Parkplatzfläche für den Individualverkehr.

b) Gebäude

Das historische Empfangsgebäude am Bahnhof Starnberg See wurde im Jahr 1854 von Friedrich Bürklein, einem der bedeutendsten Münchner Architekten zu seiner Zeit erbaut. Starnberg bestand zu dieser Zeit nur aus den Siedlungsansätzen um den Schlossberg, dem Fischerdorf Achheim, dem heutigen Tutzingener Hof-Platz und einzelnen Villen im Landschaftsraum. Mit dem Bau der Eisenbahn im Jahre 1854, der zunächst der besseren Auslastung der Seenschifffahrt diente, wurde der Standort auch für die Münchner attraktiv und im Laufe der letzten 150 Jahre entstand um diesen Bahnhof herum die noch junge Stadt Starnberg.

Das Gebäude war zum Zwecke des Dienstbetriebes für die neue Eisenbahn errichtet worden und enthielt neben den Dienst- und Wohnräumen für den Bahnhofsvorsteher auch einen Wartesaal für das gemeine Volk und als bauliche Besonderheit einen weiteren für die königlichen Herrschaften, den sogenannten König-Ludwig-Wartesaal im Norden des Gebäudes.

Das Gebäude erlebte im Lauf der Zeit mehrere Nutzungsänderungen. Der Buchladen existiert seit dem Jahr 2007. Im Norden des Erdgeschosses befand sich zuletzt ein Imbiss. Das Obergeschoss wurde bis vor einigen Jahren zu Wohnzwecken genutzt.

Im Jahr 2006 erwarb die Stadt Starnberg das Gebäude mit einem kleinen Grundstücksumgriff von der Deutschen Bahn. Das Gebäude ist mit einer bahnrechtlichen Widmung versehen. Diese Widmung könnte zur Folge haben, dass einzelne Maßnahmen auch mit dem Eisenbahnbundesamt abgestimmt werden müssten.

Aktuell wird nur noch der Mietvertrag für den Buchladen kurzfristig verlängert. Das Obergeschoss ist ungenutzt. In der Loggia finden teilweise kulturelle Veranstaltungen statt. Ferner ist die Loggia an einigen Abenden an ein Gastronomieunternehmen verpachtet, das dort unter dem Namen "Vinologgia" ein gastronomisches Angebot unterhält. Der Kiosk neben dem Bahnhofsgebäude ist bis Mitte 2027 verpachtet. Im Anschluss kann dieser durch den Bewerber abgerissen werden, so dass eine großzügige Außenfläche für eine Gastronomie entstehen kann.

Das historische Empfangsgebäude hat für die Stadt Starnberg eine hohe baukulturelle und städtebauliche Bedeutung und ist in der bayerischen Denkmalliste eingetragen.

Bedingt durch das Gebäudealter und die vielen Umbauphasen ist es stark sanierungsbedürftig. Es soll im Hinblick auf die zukünftige Nutzung vollumfänglich saniert und ausgebaut werden. Dabei sollen die umliegenden Freiflächen der zukünftigen gastronomischen und kulturellen Nutzung dienen. Um der Gastronomie ein ansprechendes Umfeld zu geben, hat die Stadt Starnberg das Ziel, den westlich des Gebäudes befindlichen Imbiss im 3. und 4. Quartal 2027 abzubrechen.

Für das Gebäude liegen folgende bauliche Unterlagen vor:

- Baualterspläne
- Bauwerksdaten
- Kurzbericht
- Bericht Tragwerk

Hinsichtlich der Gebäudestatik und der für eine öffentliche Nutzung zu berücksichtigenden Nutzlasten, ist der Gebäudegrundriss in seinem Bestand weitgehend zu berücksichtigen. Das Gebäude ist aufgrund der Bodenverhältnisse mit Seeton in tieferen Schichten sensibel gegründet. Erste Untersuchungen lassen eine Gründung auf gemauerten oder betonierten Kappen vermuten.

Einzelne Wände, insbesondere im Erdgeschoss, können in enger Abstimmung mit einem Statiker entfernt werden. Im Obergeschoss ist der Großteil der vorhandenen Wände aufgrund des Baualters denkmalgeschützt und grundsätzlich zu erhalten. Einzelne räumliche Zusammenfassungen sind in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde realisierbar.

Die Fluchtwegsituation ist bei der jeweiligen Raumnutzung zu berücksichtigen und ggf. an die Nutzung anzupassen.

Die Haustechnik muss komplett erneuert und kann auf das neue Nutzungskonzept angepasst werden. Dies betrifft insbesondere die Gastroküche, erforderliche Be- und Entlüftungen, Lichtführung, Elektrik und Veranstaltungstechnik.

c) Nutzungsübergabe

Die Stadt Starnberg beabsichtigt das Grundstück samt Gebäude im Eigentum zu behalten, jedoch langfristig im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben oder dieses zu veräußern.

d) Eckpunkte des optionalen Erbbaurechtsvertrages bzw. Kaufvertrages

Der Erbbaurechtsvertrag soll folgende Eckpunkte beinhalten:

- Laufzeit mindestens 40 Jahre
- 2 Verlängerungsoptionen des Erbbauberechtigten für jeweils 10 Jahre
- Erbbauzins in individueller Höhe (Gebot abgeben)
- Der Erbbauzins wird indexiert.

Der Bewerber wird aufgefordert, die entsprechenden Eckpunkte des Erbbaurechtsvertrages zu befüllen und die Bewerbung mit einem entsprechenden Angebot für die Übernahme in Erbpacht zu ergänzen. Alternativ ist ein Kaufpreisgebot zu übermitteln

3. Das Konzept

a. Nutzungskonzept

Ziel des Interessensbekundungsverfahrens ist es, ein Nutzungskonzept zu erhalten, das folgende Punkte berücksichtigen soll:

- Das Gebäude soll folgende Nutzungsarten beinhalten: kulturelle Zwecke, Einzelhandel, Gastronomie, Büro-Nutzung
- Beachtung der vorhandenen Schutzgüter wie Denkmalschutz, Immissionsschutz etc.
- Einwerbung externer Gelder wie Fördermittel, Spenden, Sponsoring etc.

Ziel der Stadt Starnberg ist, das historische Empfangsgebäude einer öffentlichen, gemischten Nutzung zuzuführen. Dabei soll insbesondere die gewünschte Gastronomienutzung dazu beitragen, dass sowohl öffentliche als auch private Veranstaltungen, als auch der tägliche Bedarf für ankommende und abfahrende Bahnreisende und sonstige Besucher angemessen bedient werden.

Es soll ein neuer gesellschaftlicher Mittelpunkt entstehen.

Die letztendliche Grundrissgestaltung sollte sich klar an den Baualtersplänen (Siehe Anlage) orientieren und muss mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Aus dem eingereichten Konzept muss hervorgehen, dass der zukünftige Nutzer langfristig in der Lage ist, die Gastronomie, das kulturelle Angebot sowie ggf. die Vermietung der weiteren Räumlichkeiten durch eine wirtschaftliche Lösung zu gewährleisten.

Die Stadt Starnberg muss mit der Bestellung des Erbbaurechts von allen Kosten der Bewirtschaftung, der Instandhaltung und Instandsetzung entsprechend der klassischen Regelungen eines Erbbaurechtsvertrags sowie den Kosten der Geländepflege der Außenfläche befreit werden. Eine Investitionskostenbeteiligung seitens der Stadt Starnberg ist nicht vorgesehen.

b. Sanierungskonzept

Ziel des Interessensbekundungsverfahrens ist es, ein Umbau- und Sanierungskonzept zu erhalten, aus dem die geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf Basis des geplanten Nutzungskonzeptes hervorgehen.

Aus dem Konzept sollen folgende Punkte hervorgehen:

- Geplante Umbau- und Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Zeitlicher Umfang der Maßnahmen
- Stellungnahme zu den erwarteten Sanierungskosten
- Fachkundigkeit des Bieters
- Leistungsfähigkeit des Bieters
- Vorhandener oder angedachter Versicherungsschutz des Bieters
- Finanzierung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen
- Fiktiver Businessplan

4. Voraussetzungen zur Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren

a) Angebot

Diese Veröffentlichung ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen der VOL/VOB/GWB unterliegen. Die Stadt Starnberg behält sich die Entscheidung vor, ob bzw. welchem Angebot ein Zuschlag erteilt wird.

b) Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Darstellung des Bieters und dessen wirtschaftlicher Lage
- Darstellung des geplanten Vorhabens im Rahmen eines ausführlichen Umbau- und Sanierungskonzeptes und Nutzungskonzeptes
 - Darstellung des Gebäudekonzeptes anhand von Gebäudegrundrissplänen
 - Zusammenfassung des Nutzungskonzeptes
- Fiktiver Businessplan für ein erstes volles Betriebsjahr mit Forecast für 3 Jahre
- Angebot Erbpacht oder Ankauf
- Stellungnahme zu den erwarteten Sanierungskosten/Finanzierungskonzept
- ggf. Referenzobjekte mit Angabe der Ansprechpartner und Einverständnis zur Kontaktaufnahme

c) Auswertung

Es ist vorgesehen, die im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens eingereichten Konzept und Vorschläge auszuwerten und als wichtige Grundlage für die erforderlichen politischen Entscheidungen zu nutzen. Es werden Transparenz, Gleichbehandlung und Unparteilichkeit der Auswertung gewährleistet.

Zur Beurteilung werden folgende Kriterien herangezogen:

- Expertise
- Überzeugungskraft, Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Konzepte und Kalkulation
- Wirtschaftlichkeit

Die Stadt Starnberg behält sich vor, in Einzelverhandlungen mit einzelnen Interessenten zu treten.

d) Rahmenbedingungen

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrages handelt und die Teilnehmer nicht an ihre Angebote gebunden sind.

Die Unterlagen sind in deutscher Sprache abzufassen und einzureichen.

Die im Rahmen des Verfahrens ausgetauschten Unterlagen sowie mündlichen Abstimmungen sind für beide Seiten unverbindlich. Eine Erstattung der Kosten, die durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen.

Weitere Informationen und Rückfragen können nur unter untenstehender E-Mail-Adresse angefragt werden:

immobilienmanagement@starnberg.de