

Stadt Starnberg



Interessensbekundungsverfahren zu Umbau/Sanierung und Nutzung/Betrieb des historischen Gebäudes Villa Bayerlein

Stadt Starnberg, Bauamt, Vogelanger 2, 82319 Starnberg,

immobilienmanagement@starnberg.de www.starnberg.de,

Interessensbekundungsverfahren zu Umbau/Sanierung und Nutzung/Betrieb des historischen Gebäudes Villa Bayerlein

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 zum 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 Gebäudes Villa Bayerlein.

Die Stadt Starnberg kann sich vorstellen, das Gebäude im Eigentum zu behalten und im Wege des Erbbaurechts zu vergeben oder das Gebäude zu veräußern, beides gemeinsam mit den hinter dem Bayerischen Hof befindlichen Grundstücksteilen, die im Eigentum der Stadt Starnberg sind (Lageplan).

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 29.09.2026 um 10 Uhr und/oder

am 28.09.2026 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 14, 82319 Starnberg

Fl.Nr. 121 und 123 /Gemarkung Starnberg

Grundstücksgröße Flurnummer 121: 2376 m²

Flurnummer 123: 2554 m²

Geschossfläche Gebäude (brutto): 1258m²

Davon Erdgeschoss 400m²

1. Obergeschoss 316 m²

2. Obergeschoss 293 m²

3. Obergeschoss 250 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, eine der Spezifik des Ortes und des Gebäudes entsprechendes Angebot zu realisieren. Es ist geplant, das Gebäude nebst benachbartem Grundstück mit Remise im Wege des Erbbaurechts langfristig zu vergeben oder zu veräußern (siehe Lagepläne).

2. Gegenstand der Interessensbekundung

a) Standort und Umfeld

Das historische Gebäude Villa Bayerlein liegt lediglich getrennt durch die Bahnhofstraße und Bahngleise am Nordufer des Starnberger Sees. Das Gebäude liegt auf einer Achse des Fußwegs vom Bahnhof See zum Starnberger Museum. Die Innenstadt und die Seepromenade sind ganzjährig von Spaziergängern und Radfahrern gut, insbesondere in den Sommermonaten sehr gut frequentiert. Die Seepromenade ist über zwei naheliegende Unterführungen in wenigen Minuten erreichbar.

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

Der Bahnhof Starnberg See in unmittelbarer Nähe 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. Im nahen Umfeld liegen außerdem Taxisstände, Fahrrad-, Boots- und Motorrollerverleih, sowie eine große Parkplatzfläche für den Individualverkehr.

b) Gebäude

Das historische Gebäude Villa Bayerlein ist ein zweigeschossiger Mansardwalmdachbau über hohem Sockelgeschoss mit Balkonvorbau nebst Garage und Einfriedung. Das Gebäude wurde im Jahr 1923 im Auftrag des Industriellen Adolf Bayerlein aus Bayreuth von Architekt Stephan Stadelbauer erbaut. Starnberg war in dieser Zeit geprägt durch die Wirtschaftskrise. Dennoch sind in dieser Zeit einige Bauten in der Stadt Starnberg entstanden wie die Villa Bayerlein, ein Kriegerdenkmal auf dem heutigen Kirchplatz und das Fahrgastschiff Bayern aus der Werft Rambeck.

Das Gebäude war als herrschaftliche Villa erbaut worden und zeichnet sich durch seine bis heute erhaltene Holzvertäfelung und Holzinnentreppe aus. Die Fassade ist geprägt von zeitgenössischen Merkmalen wie beispielsweise einem Eingangsportal mit Risaliten.

Das Gebäude erlebte im Lauf der Zeit mehrere Nutzungsänderungen. Zunächst wurde es rein zu Wohnzwecken genutzt. Die aktuelle Widmung umfasst die Nutzung als "Oberschule", als solche das Gebäude auch lange genutzt wurde. Heute befindet sich die Volkshochschule StarnbergAmmersee e. V. als Nutzer im Gebäude. Die Volkshochschule hat einen kündbaren Nutzungsvertrag und zahlt zum jetzigen Zeitpunkt einen geringen jährlichen Mietzins.

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

Bedingt durch das Gebäudealter ist es stark sanierungsbedürftig. Es soll im Hinblick auf die zukünftige Nutzung vollumfänglich saniert werden.

Für das Gebäude liegen folgende bauliche Unterlagen vor:

- Ansichten
- Energieausweis
- Planunterlagen zu den einzelnen Geschossen
- Raumbuch
- Auszug aus einem Gutachten

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 auf Holzpfehlen gegründet.

Das Gebäude, die Garagen und die Einfriedung stehen unter Denkmalschutz. Die durchzuführenden Baumaßnahmen sind daher eng mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Insbesondere die Fassade und die Holzinnentreppe sind aus Sicht des Denkmalschutzes von hoher Bedeutung.

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

Hinter der Villa Bayerlein liegt ein weiteres Flurstück, das ebenfalls mit erworben werden kann. Das Grundstück ist entstanden durch die Veräußerung des Bayerischen Hofs, der nur mit geringem Umgriff veräußert wurde. Auf diesem Grundstück befindet sich die ehemalige Remise des Bayerischen Hofs, die einsturzgefährdet und gesperrt ist. Angebaut an die Remise sind Garagen, die aktuell vor allem durch das ZV Oberland und die Stadt Starnberg genutzt werden. Die ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Parkplätze sind öffentlich nutzbar und werden von der Stadt Starnberg bewirtschaftet. In Gesprächen mit der Denkmalschutzbehörde zur Sanierung des Bayerischen Hofs wurde durch die Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass bei Erhalt des Bayerischen Hofs, der durch den Verkauf gesichert ist, ein Abriss der Remise denkbar wäre. Dies wäre nötig, um das hinterliegende Grundstück bebauen zu können. Bei der Bebauung ist zu beachten, dass im hinteren Bereich des Grundstücks eine Höhenbegrenzung der Bebauung grunddienstlich gesichert ist. Dort darf ein Gartenpavillon mit maximaler Höhe von 4 m über dem höchstgelegenen Niveaupunkt des Grundstücks gebaut werden.

c) Nutzungsübergabe

Die Stadt Starnberg beabsichtigt das Grundstück nebst Gebäude im Eigentum zu behalten, jedoch langfristig im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben oder *gemeinsam mit dem hinter der Villa liegenden Grundstück* 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: teilweise öffentliche Nutzung und teilweise Wohnnutzung.
- Die Volkshochschule muss nicht weiterhin Nutzer des Gebäudes sein, dies wird jedoch als mögliche Option erachtet.
- Das Grundstück soll weiterhin eine Durchwegung ermöglichen. Eine Abschottung des Grundstücks ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht.

Ziel der Stadt Starnberg ist, dass die Nutzung des Gebäudes und des Grundstücks die Öffentlichkeit nicht völlig ausschließt. Das Grundstück ist durch die Nutzung als Volkshochschule und durch den dahinterliegenden Parkplatz aktuell der Öffentlichkeit zugänglich und soll nicht vom öffentlichen Verkehrsraum abgesperrt werden. Die Durchwegung des Grundstücks und die Verbindung mit dem Bayerischen Hof ist durch die lange Öffnung des Grundstücks ortsbildprägend und soll zwingend erhalten bleiben. Das Gebäude muss jedoch nicht vollumfänglich der Öffentlichkeit zugänglich sein. Hier ist eine Mischung aus öffentlicher Nutzung und Wohnnutzung möglich.

Aus dem eingereichten Konzept muss hervorgehen, dass der zukünftige Nutzer langfristig in der Lage ist, das Gebäude und das Grundstück wirtschaftlich zu nutzen.

Die Stadt Starnberg muss im Falle der Vergabe im Wege 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. Im Falle eines Verkaufs würde im Kaufvertrag eine Regelung getroffen werden, die eine entsprechende Nutzung des Gebäudes sicherstellt. Ein Investitionskostenzuschuss seitens der Stadt Starnberg ist nicht vorgesehen.

Beim Nutzungskonzept ist darauf zu achten, dass im benachbarten Gebäude "Bayerischer Hof" Gastronomiebetriebe entstehen. Geplant sind hier aktuell eine Bar auf der Dachterrasse, ein Café im Erdgeschoss und ein Restaurant im Kellergeschoss. Das Nutzungskonzept muss mit den hierdurch entstehenden Immissionen vereinbar sein.

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 Beachtung 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 zum 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

Es werden fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen, Privatpersonen und Organisationen gesucht, die Interesse am Umbau/Sanierung und an Nutzung/Betrieb des Gebäudes haben. Von den Bewerbern werden verlässliche Angaben über die zur Realisierung des Projektes erforderlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen erbeten.

Hierzu zählen:

- Darstellung des Bieters und dessen wirtschaftlicher Situation
- Darstellung des geplanten Vorhabens im Rahmen eines ausführlichen Umbau- und Sanierungskonzeptes und/oder 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 Email-Adresse angefragt werden:

immobilienmanagement@starnberg.de