

Herrn
Ersten Bürgermeister
Ferdinand Pfaffinger
Rathaus, Vogelanger 2
82319 Starnberg

Dr. Klaus Rieskamp
Fraktionsvorsitzender
c/o Königsberger Straße 13
82319 Starnberg

Tel. 0 81 51/911670
Fax 0 81 51/911676
info@wps-starnberg.de

Starnberg, 19. Juli 2012

Stellungnahme zu “Weiteres Vorgehen bei der städtischen Liegenschaft Bayerischer Hof“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfaffinger,

wie vom Stadtrat am 10.5.2012 beschlossen, nimmt die Fraktion WPS zum weiteren Vorgehen bei der städtischen Liegenschaft Bayerischer Hof wie folgt Stellung.

Kommunikation der Planung

Wir empfehlen die betroffenen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke im Sinne einer Gestaltung offener Höfe in die Planung einzubeziehen und mit ihnen die städtebaulichen Eckpunkte im Quartier zu entwickeln.

Den Bürgern ist die Zukunft des Hotels mit seiner markanten Fassade nicht egal, wie die „Bürgerinitiative zum Erhalt des Starnberger Ortsbildes“ gegen den schon damals geplanten Hotelabriss aus den 90-er Jahren zeigte. Die Bürgerschaft ist bei der Planung mitzunehmen. Die Geheimsitzungen des Arbeitskreises (AK-) Seeanbindung sind auf keinen Fall das richtige Forum für die weitere Planung.

Betrachtete Liegenschaft

Mit Bahnhofstraße 12 (Fl.Nr. 123/0, Hotel Bayerischer Hof, ehemals Gasthaus zum Harffen) und Bahnhofstraße 14 (Fl.Nr. 121/0, VHS, ehemals Gymnasium bzw. Villa Bayerlein von 1923) befinden sich 2 außergewöhnlich wertvolle und direkt benachbarte Grundstücke seit langem im Eigentum der Stadt. Vervollständigt man den Umgriff mit dem Rondell des Hotels (Fl.Nr. 414/31), so sind hier zusammen ca. 8.000 qm zu überplanen. Die besondere Lage der Grundstücke wird durch den - leider heute mit Bäumen verbauten - außergewöhnlichen Blick auf See und Gebirge unterstrichen sowie durch das (unter gleichen Prämissen) prägende Erscheinungsbild der Fassaden vom See aus. Die drei Liegenschaften sollten als eine Einheit geplant werden.

Historischer Bezug

Das Gebäude Bayerischer Hof wurde angeblich von Leo von Klenze (gest. 1864!) um 1875 im spätklassizistischen Stil geschaffen und war immer mit der Starnberger Geschichte eng

verbunden. Auch Kaiserin Elisabeth von Österreich-Ungarn, genannt Sissi, die im nahen Posenhofen ihre Kindheit verlebt hat, soll 24 Sommer lang prominentester Gast dieses altherwürdigen Hotels gewesen sein. Ihr Gefolge mit Pferden und Kutschen soll in der Remise hinter dem Hotelgebäude Platz gefunden haben. Bemerkenswert ist, dass unabhängig von den vielen historischen Unsicherheiten um die Geschichte des Bayerischen Hofes die damit verbundene Story für ein international wirksames Markenmanagement gerade in der Tourismusbranche sehr geeignet ist und auch jetzt schon geschickt gepflegt wird.

Das Ensemble befand sich bereits seit 1905 in Familienbesitz der Wittelsbacher bevor die Stadt Starnberg Eigentümer wurde. Seit 1999 steht das Ensemble unter Denkmalschutz. Mit der Liegenschaft hat die Stadt Starnberg zwar die Verantwortung für den Erhalt übernommen, eine Sanierung durch die Stadt erfolgte aber nie ernsthaft, was letztlich zu dem heutigen maroden Zustand führte. Die heute anstehenden hohen Sanierungskosten sind die kaufmännische Konsequenz.

Planungsziel, Vision des zukünftigen Erscheinungsbilds

Die dominanten Gebäude der drei Grundstücke (Bayerischer Hof mit Remise und die ehemalige Villa Bayerlein) müssen unter allen Umständen als Architektur-Ensemble erhalten bleiben und gründlich saniert werden. Das Grundstück sollte als ein öffentlicher Park mit großzü-



gigen Grünflächen, Wegen und Restaurationsfläche gestaltet werden. Ein maximalvoluminöses Zubauen der Grundstücksfläche mit Neubauten unter Verzicht auf die Remise, wie vom AK-Seeanbindung diskutiert, wäre ein eklatanter Verlust von Tradition und muss unter allen Umständen vermieden werden. Wichtig ist die Wiedererlangung der Sichtverbindung vom und zum See. In diesem Zusammenhang muss die sog. Undosa-Unterführung als unmittelbarer Zugang zu Seepromenade und Undosa dringend erhalten werden. Werden die heutigen Gleislagen beibehalten, kann diese Unterführung auch ohne Seeaufschüttung verkürzt und noch attraktiver gestaltet werden. Auch die vom AK-Seeanbindung im Zusammenhang mit den Bahnverträgen geplante mehrstöckige Riegelverbauung (Seeterrassen) entlang

der Bahn wäre kontraproduktiv. Auf sie sollte zugunsten der Grünfläche zwischen Bahn und Bahnhofstraße unbedingt verzichtet werden. Bei der Planung von Baumbesatz und -Pflege der Seepromenade sollte die Sichtbeziehung vom und zum See berücksichtigt werden.

Die Zielvorgabe des AK-Seeanbindung, Züge zukünftig mit Tempo 80 durch den Bahnhof fahren zu lassen, würde aus Lärmschutzgründen das Grundstück entwerten und muss dringend revidiert werden. Lärmschutzzäune würden die Sichtverbindung zum See blockieren. Flankierend muss der heute heftige Durchgangsverkehr auf der Bahnhofstraße mittelfristig durch die kammartige Anbindung der Possenhofener Straße an die B2 und Ableitung zur A96/A99 über die Westumfahrung deutlich reduziert werden.

Die für eine Nutzung dieser Größe notwendige Parkfläche könnte durch eine Tiefgarage mit einer Ebene auch beispielsweise unter dem Rondell geschaffen werden. Der Parkplatz am Rondell entfällt damit zugunsten einer weiteren Begrünung und einer repräsentativen Zufahrt zum Hotel mit Anschluss der Bahnhofstraße zur Theresienstraße.

Vermarktung

Angesichts der außergewöhnlichen Lage ist ein steter inflationssicherer Wertzuwachs zu erwarten. Die Immobilien sollten deshalb unbedingt im Besitz der Stadt bleiben. Für die VHS sollte eine andere geeignetere Bleibe zu finden sein. Neben der Tiefgarage können Räume für die Infrastruktur der Nutzer unterirdisch angelegt werden. Eine rentable Verpachtung der drei Gebäude als Ensemble plus Tiefgarage beispielsweise als kleines aber feines Hotel mit Restaurant und Konferenzbereich ist gut denkbar. Die dem Rathaus angeblich vorliegende lange Liste potentieller Investoren ist der WPS nicht zugänglich gemacht worden und kann nicht in dieser Stellungnahme berücksichtigt werden. Sobald die grundsätzlichen Entwicklungsziele abgestimmt sind, sollten potentielle Investoren zügig ihre Pläne vorlegen, damit diese baldmöglichst in die Planung einer verträglichen baulichen Erweiterung und einer gründlichen Sanierung einfließen können.

Kurzfristige Maßnahmen

Die Grunddienstbarkeiten und Beschränkungen durch den Denkmalschutz sind festzustellen. Bis zur Umsetzung der Planungen sind alle Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die dem Substanzerhalt dienen.

Bei der Planung ist der Bürger einzubinden.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Klaus Rieskamp)