



Dantebad © SWM/Andreas Leder

Exposé

München - Neuhausen Nymphenburg Dantebad - Gastronomie

Homerstraße 3 und Postillonstraße 17, 80637 München

Eigentümer

Stadtwerke München GmbH (SWM)
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München

Ansprechpartner*in Ausschreibung

Stadtwerke München GmbH
Asset Management

Carina Schmid
Bad-
Mietbewerbungen@swm.de
www.swm.de

Asset Manager*in

Stadtwerke München GmbH
Asset Management

Sonja Assum
Bad-
Mietbewerbungen@swm.de
www.swm.de

Objektbeschreibung

Gebäudebeschreibung

Das Dantebad zählt zu den traditionsreichsten und beliebtesten Freibadanlagen Münchens. Die großzügige Anlage im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg bietet ganzjährig mit dem Sommer Freibad, dem Winter-Warmfreibad als auch der Sauna ein vielseitiges Freizeit-, Sport- und Erholungsangebot für Besucherinnen und Besucher aller Altersgruppen. Das Freibad verfügt über weitläufige Liegewiesen, mehrere Schwimm- und Erlebnisbecken, Sport- und Freizeitangebote sowie einen gewachsenen Baumbestand, der zum Verweilen einlädt. Das Dantebad befindet sich an der Postillonstraße 17 im Münchner Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg. swm.de/baeder/freibaeder-muenchen/dantebad

An Spitzentagen im Sommer besuchen bis zu 8.000 Gäste pro Tag das Freibad. Im Jahr 2026 wurden im Sommer Freibad insgesamt rund 310.000 Besucher*innen verzeichnet.

Das gastronomische Angebot stellt einen wesentlichen Bestandteil des Badebetriebs dar. Die zur Verpachtung stehenden Flächen umfassen sowohl eine Vollgastronomie mit eigenständiger Zugänglichkeit von der Homerstraße 3, als auch einen Kioskbereich innerhalb des Freibadgeländes. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven gastronomischen Angebots für die Badegäste sowie für externe Besucher.



Dantebad © SWM/Andreas Leder

Ausstattung

Gegenstand der Ausschreibung ist die gemeinsame Verpachtung sämtlicher Gastronomieflächen (Restaurant, Kiosk sowie zugehörige Lager- und Nebenflächen) an Pächter*innen. Die Flächen werden zur gastronomischen Nutzung verpachtet und bieten vielfältige Möglichkeiten für ein modernes und wirtschaftlich tragfähiges Betreiberkonzept.

Der Pachtgegenstand setzt sich wie folgt zusammen:

1. Gastronomie mit Gastraum, Küche, Lager- und Nebenflächen, ca. **299,64 m²**

Die Gastronomiefläche befindet sich im Ostgebäude im 1.OG und ist sowohl für Badegäste als auch über einen separaten Zugang für die allgemeine Öffentlichkeit zugänglich. Die Gastronomie kann ganzjährig unabhängig vom Badebetrieb betrieben werden.

2. Kiosk mit Nebenflächen, ca. **134,54 m²**
3. Lager- und Kellerflächen, ca. **125,69 m²**

Der Kiosk befindet sich im Außenbereich im Westgebäude. Die Grundfläche im EG beträgt ca. **134,54 m²** und ist mit **125,69 m²** Lagerfläche im UG vollständig unterkellert. Zusätzlich grenzt eine Terrassenfläche von ca. **217,90 m²** an den Kiosk an. Der Kiosk mit Terrasse befindet sich innerhalb des Freibadgeländes und steht den Badegästen während der Freibadsaison zur Verfügung.

4. Lager- und Kellerfläche ca. **119,24 m²**

Die Lager- und Kellerfläche im Ostgebäude im UG dient ausschließlich betrieblichen Zwecken und ist nur für die Pächter*innen und deren Beauftragte zugänglich.

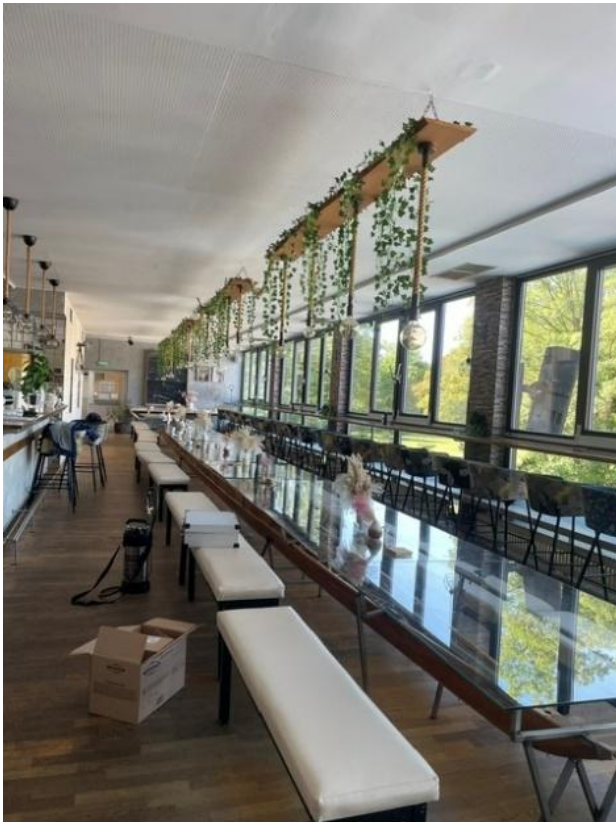
Die Pachtflächen werden unmöbliert und im aktuellen Zustand vermietet. Der Ausbau der Pachtfläche erfolgt durch die Pächter*innen unter Einbindung der SWM. Mobiliar, Küchenausstattung und Einbauten der bisherigen Pächter*innen können ggf. nach gesonderter Vereinbarung übernommen werden.



Gastronomie Zugang Homerstraße © SWM



Gastronomie Zugang Dantebad © SWM



Gastronomie Dantebad © SWM



Kiosk Dantebad © SWM



Küche Gastro Datenbad © SWM



Küche Kiosk Dantebad © SWM



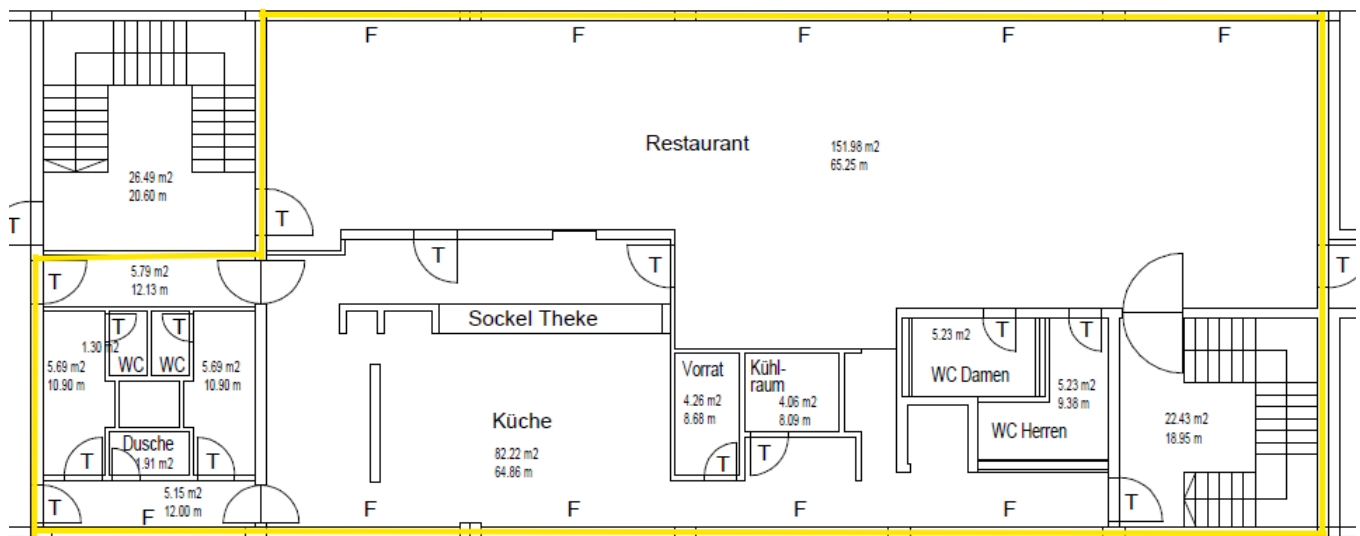
Dantebad © SWM/Robert Goetzfried

Flächenangebot

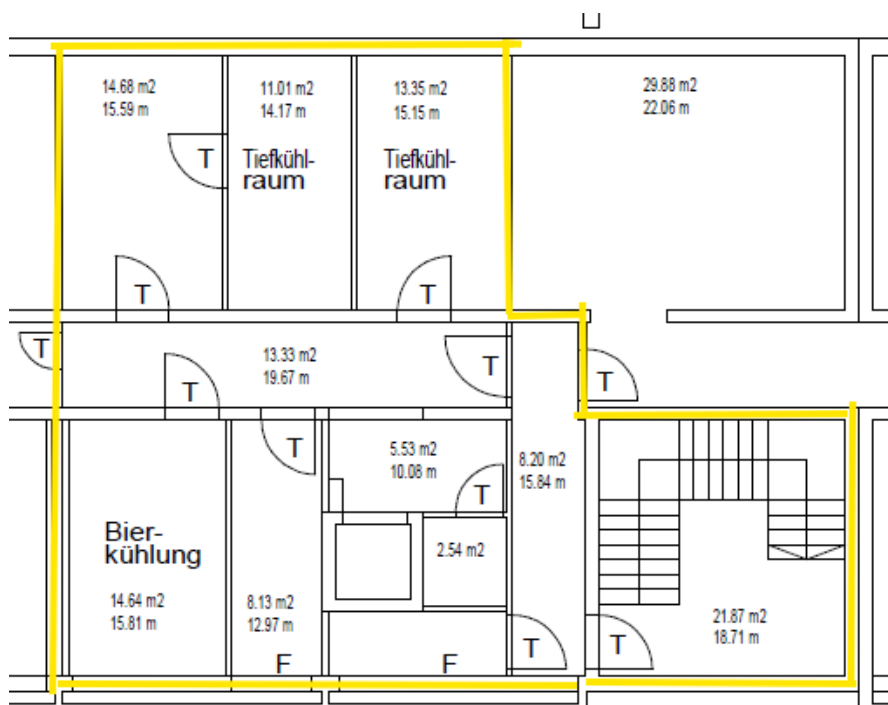
Fläche / Grundriss Mieteinheit

Übersicht

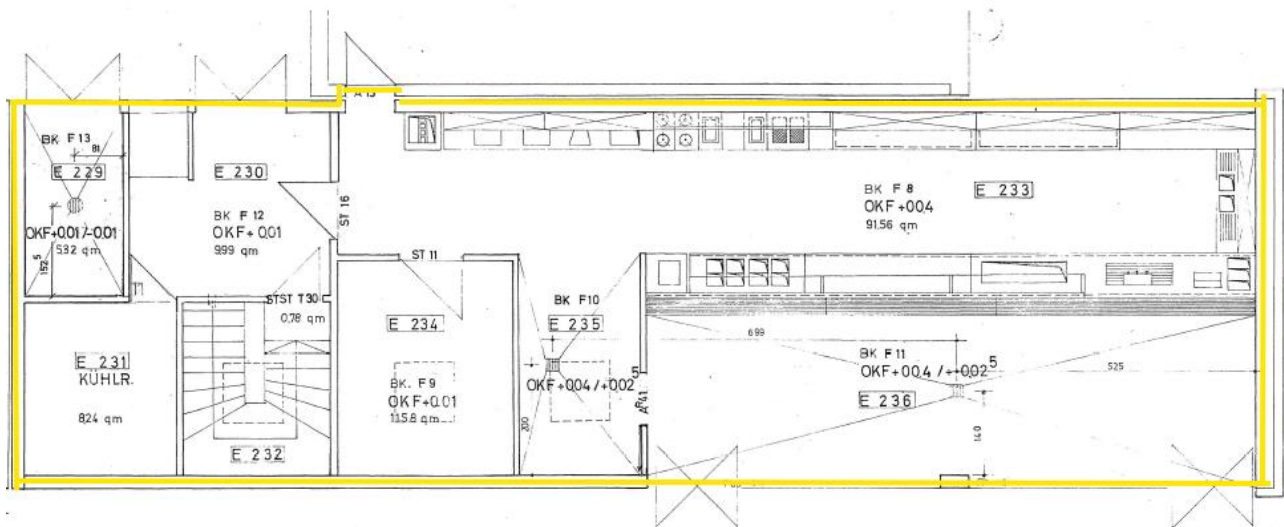
Restaurant 1.OG	299,64 m ²
Keller-Lagerfläche Restaurant	119,24 m ²
Kiosk EG	134,54 m ²
Keller-Lagerfläche Kiosk	125,69 m ²
Terrasse Kiosk	217,90 m ²
Gesamtfläche	897,01 m²



Grundriss Restaurant



Grundriss Restaurant Keller



Grundriss Kiosk

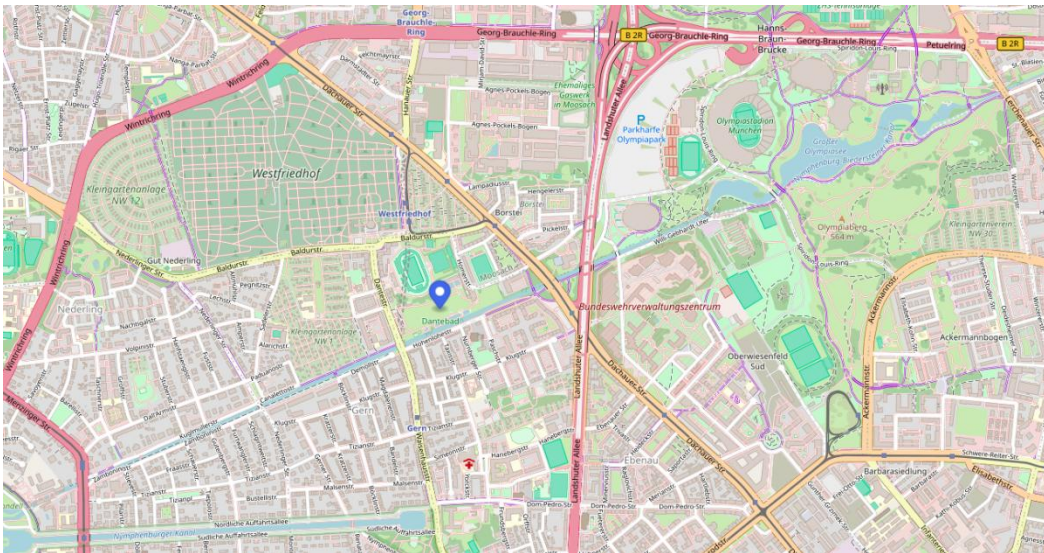


Grundriss Kiosk Keller Lager

Standort

Makrostandort

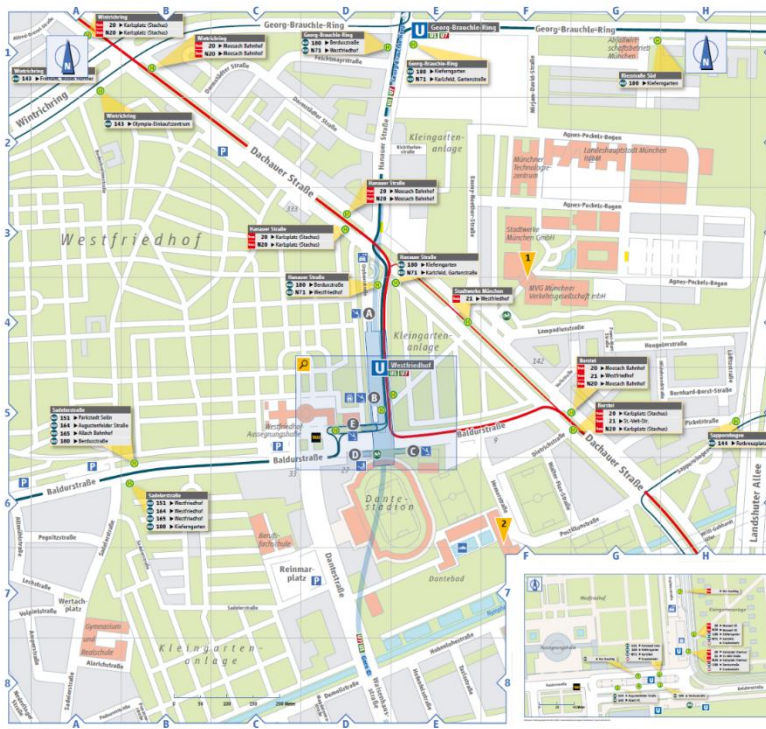
München, die Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, ist mit ihren rund 1,5 Millionen Einwohner*innen die drittgrößte Stadt Deutschlands. München gehört zu den bedeutendsten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren des Landes und verfügt über eine besonders gute Infrastruktur, die zunehmend ausgebaut wird. Das Dantebad ist fest im Münchner Bäderangebot etabliert und genießt sowohl bei Münchner*innen als auch bei Besucher*innen des Umlands eine hohe Bekanntheit.



Dantebad OpenStreetMap [OpenStreetMap Landkarte](#)

Mikrostandort

Das Dantebad ist über den U-Bahnhof Westfriedhof (U1/U7) sowie mehrere Bus- und Tramlinien sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der U-Bahnhof Westfriedhof befindet sich an der Hanauer Straße im Stadtteil Moosach. Neben der U-Bahnlinie U1 und U7 ist der Standort durch die Buslinien 151, 164, 165, 180 und die Tramlinien 20 und 21 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.



Lage Westfriedhof ([U-Umgebungsplan Westfriedhof](#))

Lage Dantebad

 Hauptbahnhof ca. 5 km	 Stadtzentrum ca. 6 km
 Bus Westfriedhof 151, 164, 165, 180 ca. 5 Min	 Park + Ride ca. 332 Parkplätze
 U-Bahn U1, U7 Westfriedhof Ca. 5 Min	 Trambahn 20, 21 Ca. 5 Min
 Parkplätze In unmittelbarer Nähe	

Weitere Informationen**Pachtkonditionen nach Angebot**

Bestandteil	Konditionen
Mindestpacht Restaurant	nach Angebot, mindestens 4.000 EUR/Monat netto
Mindestpacht Kiosk	nach Angebot, mindestens 10.000 EUR/Monat netto (für die Monate Mai bis September)
Umsatzpacht	Prozentuale Umsatzbeteiligung nach Angebot
Baukostenzuschuss	Vorschlag mit Auflistung der Investitionssumme

Feste Pachtkonditionen

Bestandteil	Konditionen
Nebenkostenpauschale Restaurant	1.500 EUR/Monat netto
Nebenkostenpauschale Kiosk	1.000 EUR/Monat netto (für die Monate Mai bis September)
Kellerpacht Restaurant	500 EUR/Monat netto
Nebenkostenpauschale Keller	200 EUR/Monat netto
Pachtbeginn	nach Absprache im Frühjahr/Sommer 2027
Pachtlaufzeit	nach Absprache

Ablöse für Möblierung, Kucheneinbauten sowie sonstige Einbauten	nach Absprache
Besichtigung	Die Gastronomiefläche ist derzeit verpachtet. Die Besichtigung der Flächen erfolgt nach Abschluss der ersten Auswahlrunde
Provision	Die Verpachtung erfolgt provisionsfrei
Pachtsicherheit (Kautions)	Vier Bruttomonatspachten, wahlweise als Barkautions oder als Bürgschaft einer europäischen Großbank

Weitere Konditionen

Die SWM erwarten, dass sämtliche durch die Pächter*innen beeinflussbaren Gestaltungs- und Ausstattungselemente auf die Architektur der Gastronomiefläche sowie des Dantebades abgestimmt werden. Weiterhin erwarten die SWM ein schlüssiges Betreiberkonzept, das auf den Badebetrieb sowie die Besucherstruktur des Dantebades abgestimmt ist.

Gegebenenfalls sind einzelne Bereiche der Ausstattung zu erneuern. Weitere erforderliche Maßnahmen sind von den Pächter*innen auf eigene Kosten durchzuführen.

Erwartungen an die Interessent*innen

Die Pächter*innen sind berechtigt und verpflichtet, die Pachtfläche eigenverantwortlich zu betreiben und ausschließlich die vertraglich vereinbarten Flächen zu nutzen.

Bei Interesse erwarten wir ein aussagekräftiges Angebot, das mindestens auf folgende Punkte eingeht:

- Ausgefüllter Bewerbungsbogen mit Angabe
 - Angebotene monatliche Mindestpacht und Höhe der Umsatzpacht
 - Gewünschte Vertragslaufzeit
 - Gewünschte Vertragsoptionen
- Betreiberkonzept (Geschäftsidee, Leistungsspektrum, gastronomisches Angebot, Öffnungszeiten, Zielgruppen)
- Referenzen
- Nachweis der Bonität
- Investitionsplanung

Angebote, die nicht oder nur unvollständig auf die genannten Punkte eingehen, können im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt werden.

Ausschreibungsverfahren

Über die Vergabe der Gastronomiefläche wird im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens entschieden. Die Höhe der monatlichen Pacht ist von den Interessent*innen im Rahmen des Angebotsverfahrens anzugeben. Die angebotene Pacht muss dabei mindestens die vorstehend genannte Mindestpacht erreichen. Zusätzlich wird eine Umsatzpacht in Form eines prozentualen Anteils am erzielten Umsatz zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart. Der angebotene Umsatzbeteiligungssatz ist ebenfalls im Rahmen des Angebotsverfahrens anzugeben.

Die Umsatzpacht wird mit der vereinbarten Pacht verrechnet.

Der Betrieb der Kioskfläche ist mit Beginn der Freibadsaison 2027 sicherzustellen.

Hinweise zum Datenschutz:

Die Stadtwerke München GmbH verarbeitet personenbezogene Daten zum Zweck der Durchführung des Ausschreibungs-/Bewerbungsverfahrens sowie zur ggf. anschließenden Vertragsdurchführung. Verantwortlicher gem. Art. 4 Nr. 7 EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist die Stadtwerke München GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München, info@swm.de. Rechtsgrundlagen für diese Verarbeitungen sind Art. 6 Abs. 1 lit. b, c und/oder f DSGVO. Weitere Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten, insbesondere zu den Betroffenenrechten, können Sie den Datenschutzhinweisen der Stadtwerke München GmbH für Mieter/Pächter im Internet entnehmen. Diese finden Sie unter <https://www.swm.de/datenschutz-swm-gmbh-mieter>. Gerne stellen wir Ihnen diese auch unentgeltlich in Papierform zur Verfügung. Hierzu können Sie sich an den o.g. Ansprechpartner bei der Stadtwerke München GmbH wenden.

Haftungshinweise:

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr im rechtlichen Sinne übernommen. Es handelt sich hier um eine unverbindliche Objektinformation, aus der kein Maklerauftrag o. Ä. abgeleitet werden kann. Die Stadtwerke München GmbH übernehmen keine Maklerprovision, Vermittlungsgebühren oder Ähnliches.

Die Objektinformation ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe dieser Objektinformation darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadtwerke München GmbH erfolgen. Eine kommerzielle Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Bewerbung

Abgabeinformationen

Die Bewerbungsunterlagen sind komprimiert möglichst in einer E-Mail **bis spätestens 16.11.2026** an folgendes Postfach zu senden:

Bad-Mietbewerbungen@swm.de

Betreff: „**Mietangebot Dantebad**“

Bewerbungen, die die geforderten Unterlagen und Nachweise nicht vollständig beinhalten, werden im weiteren Verfahren unter Umständen nicht berücksichtigt. Anfragen und Rückfragen werden aus diesem Postfach ebenfalls beantwortet. Bitte wenden Sie sich bei Verständnisfragen zur Ausschreibung ebenfalls an das oben genannte Postfach.

Die Ausarbeitung der Bewerbung ist für Sie kostenlos und unverbindlich. Aus der Bearbeitung der Bewerbung kann kein Rechtsanspruch auf Auftragserteilung bzw. Ersatz der Aufwendungen für die Bewerbungsbearbeitung hergeleitet werden. Die Bewerbung muss zum Abgabetermin vollständig vorliegen. Werden die Bewerbungsunterlagen unvollständig eingereicht, so können Sie vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen werden.

Die Bewerbung ist in all ihren Bestandteilen in deutscher Sprache abzufassen.

Auswahlverfahren

Die gesamten vollständig eingereichten Unterlagen werden nach Bewerbungsschluss nach verschiedenen Kriterien bewertet. Schwerpunkte der Kriterien sind dabei:

- ▶ Konzept
- ▶ Wirtschaftlichkeit
- ▶ Bonität
- ▶ Referenzen
- ▶ Nachhaltigkeit/Ökologie
- ▶ Gesamteindruck

Im Anschluss des ersten Bewertungsverfahrens werden diejenigen Bewerber*innen mit den besten Bewertungen zu einer persönlichen Vorstellung ihres Konzeptes eingeladen. Vertragspartner*innen werden diejenigen Bewerber*innen, die aufgrund der Bewertung des Gesamtkonzeptes, der eingereichten Unterlagen und Nachweise sowie des Ergebnisses der persönlichen Vorstellung die beste Bewertung erzielen.

Ausgeschlossene Ladenkonzepte

- ▶ Gaststätten, die zugleich Vergnügungseinrichtungen sind mit betriebstypischer Ausstattung wie Animierlokale, Betriebe mit Striptease und / oder Porno- / Sexfilmvorführungen
- ▶ Spielhallen, Spielcenter und –Studios
- ▶ Verkaufsstätten von Medien, Bild- und Tonträgern mit Gewalt verherrlichendem oder pornografischem Inhalt
- ▶ Sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist oder Sexshops
- ▶ Diskotheken, Clubs