

# „STRANDBAD“, MANNHEIM-NECKARAU

## Neukonzeption einer Familien- und Freizeit-Gastronomie mit einfachem Speise-/Getränkeangebot

---

1. Nach Anforderung Erhalt oder Abriss des vorhandenen Gastrogebäudes und des tragenden Betonskeletts. (derzeitiger Stand nach Bewertung zweier Sachverständigen; Ein Erhalt steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zwischen Kosten für die konzessionsfähige Wiederherstellung und den Abrisskosten zzgl. der hochwassersicheren Neuerrichtung).
2. Bau einer saisonal bewirtschaftbaren attraktiven (optisch/baulich als auch inhaltlich) Innengastronomie auf erdgleichem Niveau, mit Öffnung zur Wasserseite (evtl. Teilöffnung nach links und rechts). Wobei sich die saisonale Einschränkung des Wirtschaftsbetriebs im Wesentlichen auf die Räumung der Außenbewirtschaftungsfläche und die witterungsbedingte (Hochwasser, etc.) Einstellung des Betriebes bezieht.
3. Ergänzend zur Innengastronomiefläche, klassisches Self-Service/Kiosk-Angebot zur Mitnahme oder Vorortverzehr.
4. Schaffen einer Außenbewirtschaftungsfläche analog der derzeit vorhandenen Sitzplatzkapazitäten.
5. Harmonische Zusammenführung der drei bewirtschafteten Teilbereiche (sowohl optisch/baulich als auch versorgungstechnisch) auf Basis einer Grundfläche, die die derzeit vorhandene Grundfläche nicht überschreitet und alle notwendigen Versorgungsanschlüsse, hochwassersicher beherbergt. Die gastronomisch genutzten Gasträume als auch Versorgungs- und Lagerräume werden flexibel erstellt, um in der nicht bewirtschafteten Zeit Beschädigungen durch Naturgewalten bzw. Vandalismus auszuschließen.
6. Die angebotenen Speise- und Getränke richten sich vornehmlich nach Bedürfnissen der Bürgerschaft. Ein mittleres familienfreundliches Preisniveau mit entsprechender Angebotsbreite ist jedoch angedacht. Alternativ; Verkauf von – Kioskprodukten (Bratwurst/Wurstsalat, Eis/Kaugummi/Getränke in der PET/MW-Flasche bis zur Sonnencreme)
7. Café/Bistro-Betrieb während der „Übergangstage“ in den Monaten Ende April/Anfang Mai; Ende Sept./Anfang Oktober.
8. Ergänzender Verkauf und/oder Verleih von Freizeit-/Grillaccessoires zur Eindämmung/Kanalisierung der Müll-/Entsorgungsthematik. Management der öffentlichen Grillfläche und Wartung der vorhandenen Grilleinrichtungen. Bewirtschaftung der angrenzenden öffentlichen Toiletten während der Öffnungszeiten des gastronomischen Betriebes.
9. Grundlage bildet ein Pachtvertrag auf die Laufzeit von mindestens 10 Jahren und 2 x 5 Jahren Option, mit dem Recht der Unterverpachtung. Die brauereiseits vorzunehmenden Investitionen (Gesamtvolumen derzeitiger Planungsstand; EUR 185.000,00 - 223.000,00) finden in der mtl. Pachthöhe Niederschlag.

D. h. bei einer Gesamtinvestition in Höhe von beispielsweise EUR 200.000,00 würde der jährliche Sockelbetrag der Pacht ca. € 10.000,00 betragen. Darüber hinaus wird eine umsatzabhängige Pacht (7 % vom Gesamtumsatzvolumen) in Anrechnung gebracht, somit könnte bei einem Umsatz in Höhe von EUR 190.000,00 ein Betrag in Höhe von EUR 3.300,00 über dem Sockelbetrag gezahlt werden.

## Kostenverzeichnis

*I. Variante kompletter Abbruch  
(inkl. Stützenfelder)*

*II. Variante teilw. Abbruch  
(Stützenfelder bleiben erh.)*

A) - Abbrucharbeiten	€ 92.000,00	€ 72.000,00
- Sanierungsarbeiten (Stützenfelder)	<u>-</u>	<u>€ 33.000,00</u>
	<b>€ 92.000,00</b>	<b>€ 105.000,00</b>

---

### - Investitionen -

---

B) - Erdarbeiten	€ 5.000,00	€ 3.000,00
- Bodenplatte Fundament	€ 32.000,00	€ 34.000,00 (Gerüst-/Schlosser- /Geländearbeiten; Versiegelung Stützenfelder)
- Anschlußwerte auf Adapterbasis (Gas/Wasser/ Strom/Abwasser)	<u>€ 15.000,00</u>	<u>€ 9.000,00</u>
	<b>€ 52.000,00</b>	<b>€ 46.000,00</b>

C) - Errichten saisonaler Bauten (bestehend aus 14 Modulen)	<u>€ 64.000,00</u>	
	<b>€ 64.000,00</b>	<b>€ 64.000,00</b>

D) - Elektroarbeiten	€ 12.000,00	
- Installation Sanitäranlagen	€ 6.000,00	
- sanitäre Objekte	€ 9.000,00	
- Fliesenarbeiten	€ 22.000,00	
- Schiffsboden Indoor	€ 20.000,00	
- Schiffsboden Outdoor	€ 19.000,00	
- Schlosser / Zimmermann	€ 16.000,00	
- Maler	€ 8.000,00	
- Pflasterarbeiten	€ 9.000,00	
- Gartenbau	<u>€ 5.000,00</u>	
	<b>€ 126.000,00</b>	<b>€ 126.000,00</b>

E) - Kühlhäuser mobil	€ 25.000,00	
- Thekenanlage	€ 29.000,00	
- Ausgabe Thekenmobiliar	€ 20.000,00	
- Küche	€ 49.000,00	
- Gastraumeinrichtung (70 Sitzplätze)	€ 21.000,00	
- Außenbestuhlung (max. 500 Sitzplätze)	€ 32.000,00	
- Terrassen-Segel-System	<u>€ 49.000,00</u>	
	<b>€ 225.000,00</b>	<b>€ 225.000,00</b>

Phase 1	S/A	€ 92.000,00	€ 105.000,00
Phase 2	S/B-D	€ 242.000,00	€ 236.000,00
Phase 3	S/E	<u>€ 225.000,00</u>	<u>€ 225.000,00</u>
		<b>€ 559.000,00</b>	<b>€ 566.000,00</b>

KURZBRIEF

FAX-Nr.: 0621-3370381



Ing.-Gemeinschaft Kronach + Müller, Luisenstr. 46, 68519 Viernheim

Eichbaum-Brauereien AG  
z. Hd. Herrn Heilmann  
Käfertaler Straße 170

68151 Mannheim

Ingenieurgesellschaft  
Kronach + Müller  
Tragwerksplanung im  
Hoch+Tiefbau

Luisenstraße 46  
68519 Viernheim

Tel.: 0 62 04/15 59  
FAX: 0 62 04/12 16  
E-Mail: [info@dastragwerk.de](mailto:info@dastragwerk.de)  
[www.dastragwerk.de](http://www.dastragwerk.de)

Sparkasse Starkenburg  
BLZ 509 514 69  
Konto-Nr.: 3 023 008

Beratende Ingenieure für das Bauwesen  
Mitglieder der Ingenieurkammer Hessen

### BV: Strandbad Mannheim

Sehr geehrter Herr Heilmann,

aus folgenden Gründen empfehlen wir einen Abriss der bestehenden, ca. 80 Jahre alten Stahlbetonkonstruktion:

- 1.) Der Angriff durch die Umwelteinflüsse und die Wechselwirkung des Hochwasser hat sehr starke Spuren an der Konstruktion hinterlassen.
- 2.) Es liegen sehr große Betonabplatzungen vor. Die Bewehrungseisen liegen teilweise frei. Die notwendige Betonüberdeckung ist nicht gewährleistet.
- 3.) In den letzten Jahren hat sich die Bemessungsgrundlage für ein Jahrhunderthochwasser nach oben verändert. Die Standsicherheit ist dadurch gefährdet.
- 4.) Seit 01.01.2005 gibt es im Stahlbetonbau eine neue DIN-Vorschrift, die schärfere Anforderungen an die Betonqualität und Betondeckung auf Basis der Umwelteinflüsse hat.
- 5.) Die neue Grundrisskonzeption ist durch das vorh. Kellergeschoss stark eingeschränkt.
- 6.) Bei einer geplanten Investition für die nächsten 50 Jahre unter den Punkten 1-5 ist eine wirtschaftliche, den neuen Vorschriften angepasste Sanierung des Bestandes nicht mehr möglich.

Seite(n) inkl. Deckblatt

Projekt-Nr.: -  
Datum: 20.01.05

Mit der Bitte um:

- Erledigung
- Kenntnisnahme
- Rückgabe
- Stellungnahme
- Prüfung
- Rücksprache
- Entscheidung
- Genehmigung
- Weitere Veranlassung
- Weiterleitung an:

Abstimmung mit:

Erledigungs-Termin  
spätestens bis:

Wiedervorlage zum:

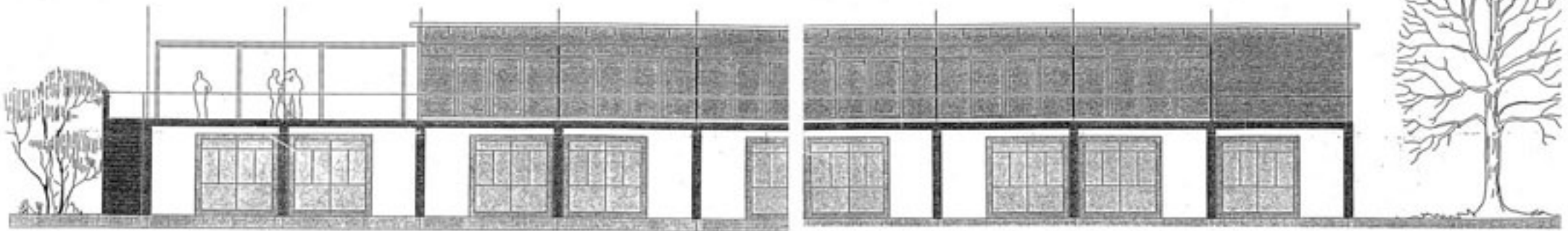
Mit freundlichem Gruß

**ikm Ingenieurgesellschaft**

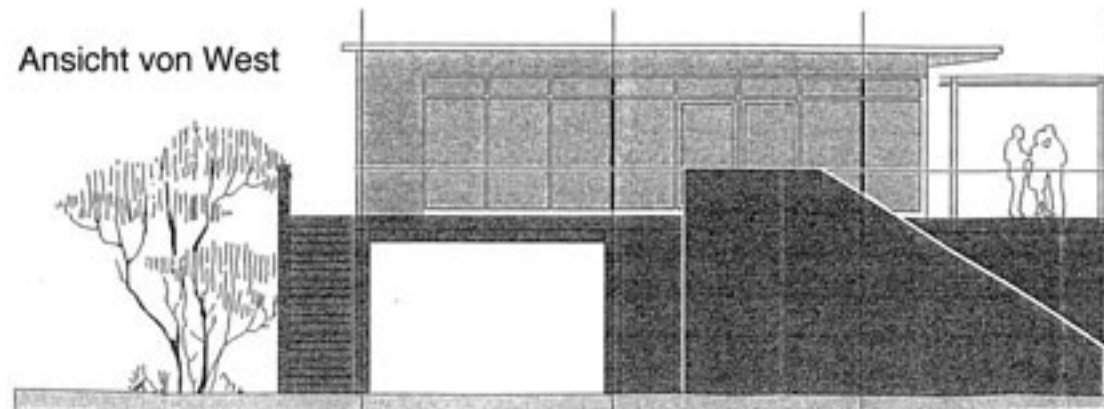
W. Kronach

ENTWURF STRANDBAD MANNHEIM-NECKARAU Variante 2

Ansicht von Süd

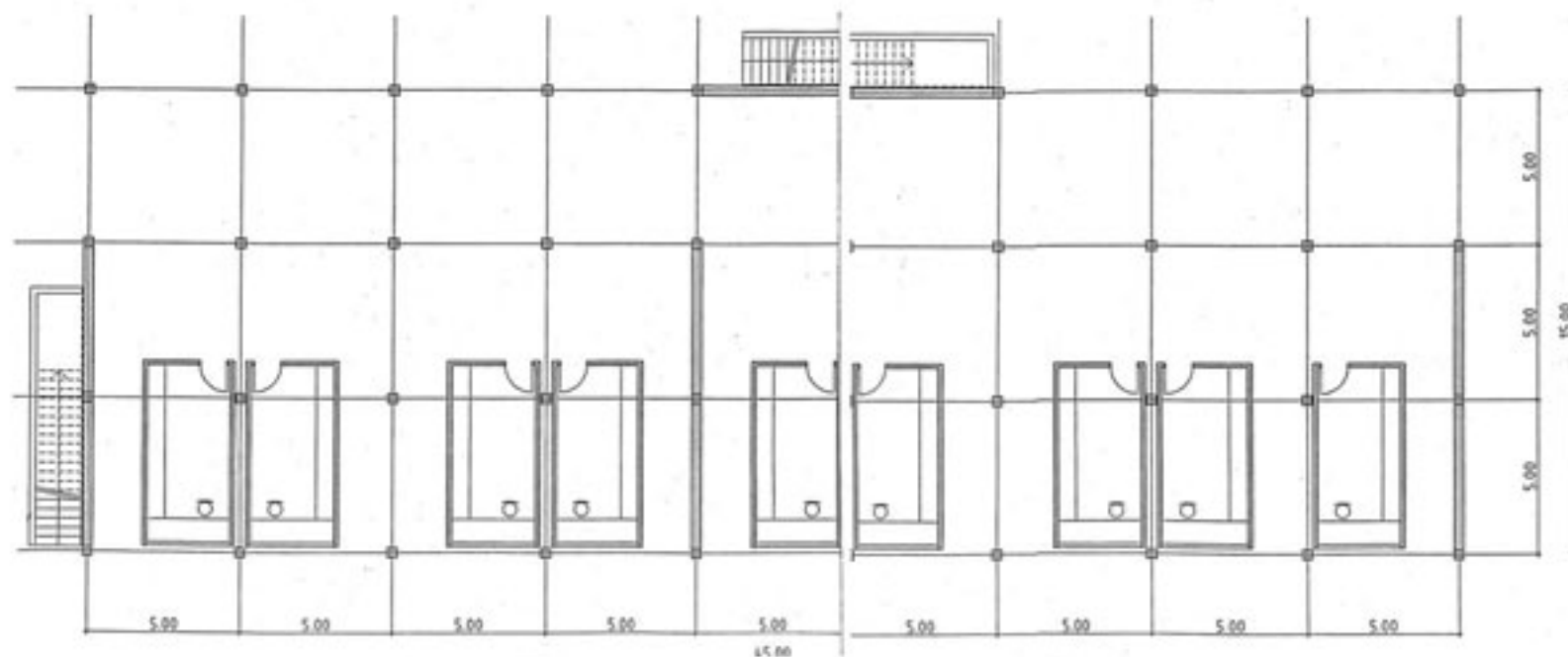


Ansicht von West



# ENTWURF STRANDBAD MANNHEIM-NECKARAU Variante 2

## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS

