



BUCHENSEEBAD GÜTTINGEN MIT KIOSK

Außer Ort 1 · 78315 Radolfzell-Güttingen

OBJEKTDATEN

ca. 13.750 m³
Liegefläche

ca. 27.874 m³
Gewässeroberfläche

ca. 152 m²
Kiosk mit Terrassenfläche

vom Bewerber festgelegt
Jahrespacht

OBJEKTBESCHREIBUNG

Am Rande des Radolfzeller Ortsteils Güttingen liegt am Größten der insgesamt drei Buchenseen das reizvolle Buchenseebad. Idyllisch umgeben von uralten Bäumen, Wiesen und Schilf ist der See ein Kleinod in der Bodenseeregion.

Das Bad ist für seine Gäste je nach Witterung von Mai bis Ende September täglich geöffnet. Der Eintritt in das Bad ist kostenfrei. Einnahmen werden durch den Kioskverkauf sowie die Bewirtschaftung des Parkplatzes generiert. Die Einnahmen hieraus stehen der Pächterin / dem Pächter zu. Die aktuelle Liste der Parkplatzgebühren finden Sie auf Seite 6 dieses Exposés.

Die Anlage umfasst einen Kiosk mit Terrasse, einen Holzschopf mit Mülllagerplatz, eine große Liegewiese mit Außendusche, einen getrennten Sanitärbereich und Umkleidekabinen für Damen und Herren sowie einen Parkplatz mit einer Fläche von insgesamt 3.570 m².

Als Freizeitattraktion steht den spielfreudigen Kindern der 2023 renovierte Spielplatz mit Klettergeräten, Rutschen, Schaukeln, einem Trampolin, einem mit Sonnensegel überdachten Sandkasten und einer Seilbahn zur Verfügung. Weitere Angebote an Aktivitäten im Bad sind nach Absprache vorstellbar.

Aufgrund der Infrastruktur ist das Bad als „Naturbad“ einzustufen. Somit besteht die Pflicht zur Betriebs- und Badeaufsicht. Die Organisation und Verantwortung hierüber obliegt der Pächterin / dem Pächter. Die Badeaufsicht kann durch Nachweis von befähigtem Personal oder durch Beauftragung Dritter erfolgen. Nähere Informationen finden Sie unter den Seiten 9 bis 10 des Exposés.

AUSTATTUNG

Inventar:

Das Bad wird, mit Ausnahme von einer Spüle mit Wasserhahn im Kioskgebäude, ohne Inventar an die Pächterin / den Pächter übergeben.

Vom Vorpächter kann eine hochwertige gastronomische sowie technische Ausstattung erworben werden. Eine detaillierte Auflistung der zum Verkauf stehenden Gegenstände erhalten Sie auf Anfrage. Der Ankauf findet auf privater Basis, direkt mit dem Vorpächter statt.

VERKEHRSANBINDUNG

Ca. 4,5 km nördlich von Radolfzell liegt der ruhig gelegene Ortsteil Güttingen mit etwa 1.300 Einwohnern in schöner Südhanglage und mit guter Verkehrsanbindung.



Radolfzell verfügt über eine Vielzahl an Radwegen und ist u.a. an dem Bodensee-Radweg angeschlossen. Auch wird außerhalb der Berufsverkehrszeiten bei einigen Anbietern die kostenlose Mitnahme von Rädern in den ÖVPN begünstigt. Vor Ort stehen den Anreisenden Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung.



Der Hauptbahnhof sowie der zentrale Busbahnhof in Radolfzell liegen rund 5,4 km entfernt. Dieser ist mit zahlreichen regionalen wie auch überregionalen Verbindungen gut vernetzt.



Die Buslinie 6 verkehrt im 30-Minuten-Takt zwischen Radolfzell und Güttingen. Die nächstgelegene Haltestelle „Güttinger Kreisel“ befindet sich in 750 Metern Entfernung zum Bad.



Für die mobile Anreise bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen über die Bundesstraße B33. Die nächstgelegene Abfahrt Radolfzell liegt rund 2,0 Kilometer vom Objekt entfernt. Vor Ort befinden sich kostenpflichtige Parkmöglichkeiten.

LAGEPLAN



PARKGEBÜHREN BUCHENSEEBAD

Tageskarte:	05,00 €
Schwerbehinderte Menschen / Zeller-Karte InhaberInnen	02,50 €
Jahreskarte:	40,00 €
Ortsansässige	25,00 €
Schwerbehinderte Menschen / Zeller-Karte InhaberInnen	20,00 €

GRUNDLAGEN ZUR VERPACHTUNG

- Vertragslaufzeit:** Die Verpachtung erfolgt auf Basis eines Pachtvertrags mit drei Jahren Dauer
- Vertragsbeginn:** Das Pachtverhältnis wird zum 01.05.2025 geschlossen.
- Betriebsstart:** Voraussichtlich soll der Betrieb des Bades am 01.05.2025 aufgenommen werden.
- Mindestöffnungszeit:** Die Pächterin / der Pächter ist je nach Witterung aufgefordert, eine jährliche Mindestöffnung von Mai bis September zu gewährleisten.
- Betriebspflicht:** Das Bad sowie der Kiosk sind je nach Witterung von Mai bis September zu bewirtschaften. Der Wirtschaftsbetrieb ist auf maximal 21.00 Uhr begrenzt.

LEISTUNGSBESCHREIBUNG DER PÄCHTERIN / DES PÄCHTERS

- **Selbständiges Management** des Badbetriebs
- Versorgung der Gäste mit einem **ansprechenden, abwechslungsreichen Angebot**
- Bewirtschaftung des Kiosks
→ Die Pächterin /der Pächter hat eine **Getränkebezugsverpflichtung**
- Einhaltung der **Platzordnung** und Ausübung des **Hausrechts**
- **Platz- und Grünpflege** sowie Sauberhaltung der Wasserfläche
- Abschluss und Kostenübernahme des vollständigen **Versicherungsschutzes** mit ausreichender Deckungssumme
- Übernahme der **Verkehrssicherungspflicht** für den gesamten Bereich des Pachtobjekts sowie Zufahrtswege
- Ausführung der **vertraglich festgelegten Wartungen, Instandhaltungen/-setzungen** und **Schönheitsreparaturen**
- **Dokumentation** und Nachweis der **jährlichen Umsätze**
- Übernahme der **Bewirtschaftungskosten (u.a. Grubenleerung)**
- **Betriebs-und Badeaufsicht** (siehe Seite 9 bis 10)

BETRIEBS-UND BADEAUFSICHT (nach DGfDB R 94.12)

Die Betriebs-und Badeaufsicht wird nach Maßgaben der Richtlinie 94.12 von dem „Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V.“ geregelt. Die Richtlinie wird als fester Bestandteil in den Pachtvertrag aufgenommen.

Für die Aufsicht kann eigenes, qualifiziertes Personal in ausreichender Zahl (mindestens zwei Personen) eingesetzt werden. Darüber hinaus können mit Dritten Kooperationen zur Wasseraufsicht vertraglich vereinbart werden.

Anforderung an das Personal für die Badeaufsicht:

Das ausführende Personal muss mind. 18 Jahre alt sein sowie

- eine Erfüllung der Aufgabe körperliche und geistige Eignung,
- die Ausbildung in Erster Hilfe und in der Herz-Lungen-Wiederbelebung nach Standard der BAGEH,
- eine Vertrautheit mit dem Bad und seinen betrieblichen Abläufen,
- einen gültigen Nachweis über das deutsche Rettungsschwimmabzeichen Silber bzw. ein gleichwertiges Dokument aus einem anderen EU-Mitgliedsstaat oder von einer kombinierten Rettungsübung besitzen.

Aufgaben der Badeaufsicht:

Kontinuierliche Überwachung des Badebetriebs, der Wasserfläche und deren Bereiche, die den Besuchenden zugänglich sind sowie Einhaltung der Haus- und Badeordnung, insbesondere:

- Gewährleistung von rechtzeitiger und schneller Rettung sowie medizinischen Erstversorgung bei Not-und Unfällen
- Prävention durch Organisation der Nutzung einer Einrichtung
- Verhinderung von Unfällen und Ausschalten von Unfallquellen durch infrastrukturelle Maßnahmen

BETRIEBS-UND BADEAUFSICHT (nach DGfDB R 94.12)

Anforderung an das Personal für die Betriebsaufsicht:

Die Betriebsaufsicht soll durch qualifizierte Personen z.B. von Fachangestellte für Bäderbetriebe ausgeübt werden, die in der Lage sind, die für ein Bad typischen Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Befugnisse wahrzunehmen.

Aufgaben der Betriebsaufsicht:

Tägliche Überprüfung der Sicherheit und Funktionstüchtigkeit des Bades vor Inbetriebnahme, insbesondere:

- Reinigung der Wasserfläche sowie des Strandes und der Liegewiesen von Unrat
- Überprüfung der Wasserflächenmarkierungen, des Wasserspiegels sowie Sicherheits- und Informationsschilder
- Funktionskontrolle der Rettungsausrüstung, Betriebsbereitschaft der Rettungsboote sichern sowie Einsatzkontrolle der Kommunikationsmittel
- Ergänzung von Verbrauchsmaterialien
- Säuberung der Floße und Großspielgeräte

Nachweisfunktion

Die Prüfungsnachweise und Bestätigung der Eignung des eingesetzten Personals muss vor Vertragsbeginn vorgelegt werden. Personelle Veränderungen innerhalb der Vertragslaufzeit sind umgehend mitzuteilen. Während des täglichen Badebetriebs ist eine chronologische, lückenlose Aufstellung über das eingesetzte Personal für die Badeaufsicht zu führen.

Die Stadtverwaltung Radolfzell ist jederzeit berechtigt, Einsicht in die Aufstellung und eigene Überprüfungen vorzunehmen.

Die Richtlinien der „Verkehrssicherungs- und Aufsichtspflicht in öffentlichen Naturbädern während des Badebetriebs“ finden Sie auf unserer Homepage unter www.radolfzell.de/ausschreibungbaeder

BEWERBUNG

Ihr Interesse an der Anpachtung des Buchenseebads ist geweckt?

Dann freuen wir uns über die Einreichung Ihrer aussagekräftigen Bewerbung mit folgenden Informationen und Unterlagen:

- Betreiberkonzept mit Abgabe eines Pachtpreisangebots (Richtpreis der Jahrespacht 15.000 € exkl. MwSt.)
Hinweis: Die Vergabe ist nicht an das Höchstgebot gebunden. Die Gewichtung liegt bei 40 % für das Gebot und 60 % für das vorgestellte Konzept.
- gastronomisches Angebot und Zielgruppenbeschreibung
- Persönliches Kurzportrait mit Referenzen
- Ausführliche Bonitätsauskunft
- Polizeiliches Führungszeugnis
- Ggf. Handelsregisterauszug
- Nachweise zur Gewährleistung der Badeaufsicht (Drittanbieter, Rettungsschwimmabzeichen oder Vergleichbares)

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung **bis spätestens zum 05.03.2025** in Brief-oder Textform an die:

Stadtverwaltung Radolfzell am Bodensee

Dezernatsverwaltung DEZ III

Abteilung Vergabe und Verträge

Betreff: Bewerbung Buchenseebad Güttingen

Marktplatz 2 in 78315 Radolfzell am Bodensee

oder per Mail an: bauverwaltung@radolfzell.de

Hinweis: Nach Abschluss des Auswahlverfahrens werden alle Unterlagen der Bewerberinnen / der Bewerber vernichtet.

ANSPRECHPARTNERIN

Für weitere Informationen oder einen gewünschten Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit der Abteilung Vergabe und Verträge unter der **Tel. 07732/81-329** oder per **E-Mail bauverwaltung@radolfzell.de** auf.



QUELLENVERZEICHNIS

Bild Seite 1: ©TSR GmbH/Kuhnle+Knödler CC BY-NC-SA

Bild Seite 12: <https://pixabay.com/de/illustrations/kontaktiere-uns-kommunikation-1908762/>