

ZWEITE GASTRO & GRUND GmbH
Frankenstraße 45 • D-31135 Hildesheim

ZWEITE GASTRO & GRUND GmbH
Frankenstraße 45
D-31135 Hildesheim
Fon 05121.69777- 0
Fax 05121.69777-11

Landeshauptstadt Magdeburg
Dezernat Wirtschaft, Tourismus & regionale Zusammenarbeit
z.Hd. Herrn Böttcher
Julius-Bremer-Straße 10
39090 Magdeburg

Hildesheim, 29. Juli 2014

Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben beantrage ich eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans 251-1 „Nordbrückenzug“ in Magdeburg für folgende Flurstücke:

- Flurstück 10009 der Flur 759 von Magdeburg mit einer Größe von 2.977 m²
- Flurstück 10011 der Flur 759 mit einer Größe von 5.427 m²

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Kiehl
-Geschäftsführer

ANLAGEN:

- Präsentationsmappe „Cafe Del Sol“

Cafe Del Sol

Unternehmensporträt

Zusammen mit seinem Partner Dirk Meder hat Delf Neumann 2001 die Gastro & Soul GmbH gegründet. Die Gastro & Soul GmbH ist ein inhabergeführtes Unternehmen. Sie ist Entwickler, Betreiber und Systemzentrale der Freestander-Systemgastronomiekonzepte Cafe Del Sol und Bavaria Alm, mit heute insgesamt ca. 1500 Mitarbeitern, 34 Restaurant-Betrieben deutschlandweit und einem Gruppen-Nettoumsatz von 68,2 Mio. € in 2013. Bei den Restaurants handelt es sich nicht um ein Franchise-Konzept. Sie werden komplett in Eigenregie betrieben.

Markenzeichen des Cafe Del Sol ist die unverkennbare Optik, eine frei stehende, südländische Kolonialvilla mit überdachter Holzveranda. Die Gastro & Soul GmbH hat das Cafe Del Sol als Ganztagsrestaurant entwickelt. Rund 200 Gäste finden außen auf der Veranda, 250 Gäste innen in dem Steh-, Podest- und Restaurantbereich Platz. Das Gebäude ist von einer weitläufigen Fläche umgeben, die unter anderem ausreichend und vor allem kostenfreie Parkplätze bietet – für eine entspannte Anreise.



365 Tage im Jahr, von neun Uhr morgens bis Mitternacht und am Wochenende bis 1 Uhr nachts, können sich die Gäste auf eine kulinarische Weltreise begeben – vom Frühstück à la carte über den

Sonn- und Feiertagsbrunch bis hin zu Suppen, Salaten, Pasta, Steak und Pizza in unterschiedlichen Varianten.

Aus dem ungewöhnlichen Restaurant-Konzept ist längst eine Erfolgsstory geworden. Seit der Eröffnung des ersten Betriebes 2001 in Hildesheim ist die Zahl der Cafe Del Sol-Restaurants mittlerweile auf 27 Betriebe in ganz Deutschland angestiegen. Das 13-jährige Konzept hat bereits in 28 Kommunen großen Anklang gefunden. So eröffnet im Herbst 2014 das 28. Cafe Del Sol-Restaurant in Witten. Zielsetzung war es stets, eine verlässliche, erlebbare Gastronomie zu schaffen und Menschen breitgefächelter Zielgruppen glücklich zu machen. So trifft man im Cafe Del Sol Familien, Singles und Geschäftsleute ebenso an, wie Senioren. Das Durchschnittsalter der Gäste liegt bei 42 Jahren, nur 5% der Gäste befinden sich in der Altersgruppe unter 20 Jahren. Es wird verstärkt, mit über 60%, eine weibliche Zielgruppe erreicht.



An jedem neuen Standort entstehen ca. 50 neue Arbeitsplätze in Voll- und Teilzeit. Die Mitarbeiter werden in dem hauseigenen Schulungszentrum –SUNiversity- ständig aus- und weitergebildet und mit der Unternehmensphilosophie vertraut gemacht.

Einheitliche betriebswirtschaftliche Strukturen

Bei der Erschließung neuer Standorte für das Cafe Del Sol setzt die Gastro & Soul GmbH auf Wachstum mit Hilfe eines Partnermodells anstatt auf Expansion durch Franchising.

Das Partnermodell in den Betrieben der Gastro und Soul beinhaltet, dass ausgewählte Betriebsleiter die Möglichkeit haben, sich an den jeweiligen Betriebsgesellschaften vor Ort zu beteiligen. Besonders herauszuheben ist, dass es keine Möglichkeit gibt, sich als Außenstehender, in dieses Konzept „einzukaufen“.

Die betriebswirtschaftlichen Strukturen der Gastro & Soul GmbH sind strikt organisiert. Einheitlichkeit und Wiedererkennungswert der Marke Cafe Del Sol sind dabei wichtige Faktoren. Von den Arbeitsabläufen bis zur Atmosphäre in jedem Betrieb wird jedes Detail präzise geplant und in den Betrieben umgesetzt. Das Besondere: Musik- sowie Beleuchtungsanlagen sind über ein Computersystem mit der Zentrale in Hildesheim vernetzt. Helligkeitsniveau sowie Musikauswahl, und damit die Atmosphäre im Cafe Del Sol, lassen sich so zentral steuern. Zudem verfügen die Standorte bundesweit über ein einheitliches und eigens für die Anforderungen im Cafe Del Sol entwickeltes Kassensystem, welches zentral verwaltet wird. Die einzelnen Betriebsleiter müssen sich somit weniger mit diesen administrativen Aufgaben auseinandersetzen und haben mehr Zeit sich den Mitarbeitern und Gästen widmen.

Zwar wird auf der einen Seite nichts dem Zufall überlassen, auf der anderen Seite jedoch wird gleichzeitig alles so einfach wie möglich gehalten. Auf diese Art und Weise wird sichergestellt, dass jedes Cafe Del Sol von Beginn an profitabel arbeitet.

Besonderes Augenmerk legt die Gastro & Soul GmbH auch auf die praktischen Arbeitsabläufe, die im Wesentlichen eine der tragenden Säulen für den Erfolg eines Restaurants beiträgt. Das Unternehmen hat deshalb ein Schulungcenter gegründet, in dem die Mitarbeiter ständig aus- und weitergebildet werden und mit der Philosophie des Cafe Del Sol vertraut gemacht werden.

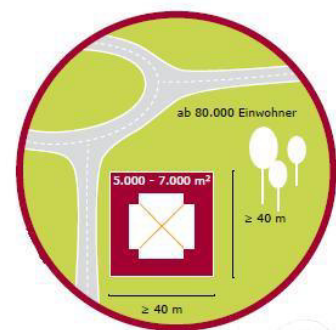
Standorte

Das Geschäft an autofahrerfreundlichen Standorten ist ein wichtiger Bestandteil des Freestander-Konzepts. Anstatt Bestandsgebäude aufwendig umzubauen und in den Innenstädten zu beziehen, wird jedes Cafe Del Sol auf einer großen, an einer hoch frequentierten Einfall-, Ausfall- oder Bundesstraße liegenden, Freifläche neu gebaut. Gut ausgewählte Standorte sind ein wichtiger Erfolgsfaktor der Cafe Del Sol- Kette. So besteht in Magdeburg an der Markgrafenstraße eine gute Möglichkeit ein Cafe Del Sol zu etablieren. Die fortschrittliche und dynamische Entwicklung der Stadt seit den beginnenden 1990-er Jahren deckt sich mit der (Neu-) Positionierung der Gastronomiesituation in den Städten. Ein wesentlicher Teil der Gastronomie entwickelt sich zunehmend an den Straßen rund um die Städte.

Grundsätzlich stellt die Aufgabe, attraktive Grundstücke zu finden, die Gastro & Soul GmbH vor eine wichtige und schwerwiegende Herausforderung. Ein weiterer wichtiger Aspekt, der für die eigene Bauweise spricht ist die Tatsache, dass in Bestandsgebäuden keine 100 %ige Beachtung und Einhaltung der festgelegten Standards eingehalten werden kann. Durch unterschiedlich große Flächen der Gasträume oder Aufteilung der Mitarbeiterbereiche könnte keine exakte Übertragbarkeit der identischen Arbeitsschritte stattfinden.

Standortprofil:

- Städte ab **80.000** Einwohnern
- Grundstücke von **5.000 – 7000 qm**
- Mindestbreite und –tiefe von **40 Metern**
- Hochfrequentierte Ein-, Ausfall-, oder Bundesstraßen



Ein wichtiges Kriterium für neue Grundstücke ist eine Grundfläche von 5.000 bis 7.000 Quadratmetern. Darüber hinaus müssen in der Stadt mindestens 80.000 Einwohner leben. Ein Augenmerk liegt dabei ebenso auf dem Umland, in dem die Filiale erbaut wird. Umfassende Markt- und Standortanalysen gewährleisten, dass die Betriebe durch Besuche aus dem Umland gleichermaßen frequentiert werden, wie von ansässigen Besuchern. Auf dem Grundstück werden außerdem bis zu 100 Parkplätze für die Gäste geschaffen. Ist ein Grundstück ausgewählt, wird es erworben oder gepachtet. Pro Standort investiert das Unternehmen dabei zwischen 2,5 und 3 Millionen Euro.

Architektur

In Zusammenarbeit mit der Bauträgergesellschaft Gastro & Bau GmbH, die von der Gastro & Soul GmbH gegründet wurde, entsteht ein neues Cafe Del Sol in einer sehr geringen Zeitspanne. Nach ca. drei Monaten ist die frei stehende Kolonialvilla fertig gestellt, denn dank standardisiertem Verfahren bleiben Planungsaufwand, Baukosten und die Bauzeit in einem überschaubaren Bereich.



Durch die einheitliche Architektur wird zudem die Unternehmensidentität des Cafe Del Sol gestärkt. Der Wiedererkennungswert spielt insbesondere durch die weit auseinander liegenden Standorte eine zentrale Rolle. So erkennen die Gäste die Außenwirkung und die Ausstrahlung dieses Gastronomiekonzepts jederzeit wieder.

Delf Neumann und Dirk Meder sind erfahrene Branchenexperten, die bereits zuvor am Aufbau einer der größten Restaurantketten Deutschlands, der Alex-Kette, beteiligt waren. 2007 wurden sie für Cafe Del Sol mit dem Hamburger Foodservice-Preis ausgezeichnet, der auch als Oscar der Systemgastronomie bezeichnet wird. 2009 erhielten sie für das Konzept den Preis „Systemgastronomie des Jahres“, vergeben durch die Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung.



Erläuterung zur Ansiedlung des „Cafe Del Sol“ in Magdeburg, auf dem Inselgrundstück zwischen Markgrafenstraße (stadteinwärts und stadtauswärts).

Der momentan gültige B-Plan Nr. 251-1 „Nordbrückenzug“ sieht eine 3-4 geschossige, in Teilbereichen sogar 3-7 geschossige Bebauung mit einer Baukörperhöhe von 13,00m - 17,00m bzw. 13,00m - 27,00m vor.

Das als Gewerbegebiet ausgewiesene Grundstück liegt momentan brach und stellt sich als rasenartige Grünfläche mit einem straßenbegleitendem Baumbestand dar.

Umlaufend ist das Grundstück von Fußwegen eingerahmt.

Die Margrafenstraße besitzt stadteinwärts (nördlich) und stadtauswärts (südlich) jeweils Fahrradwege, die ebenfalls die Verbindung über die Elbe-Brücken (Jerusalembrücken und Friedensbrücken) bilden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle.

Aus dem beiliegenden Entwurf des Lageplans, und der sich in die vorhandenen Gegebenheiten eingefügten Visualisierung, ist zu ersehen, dass sich der Gebäudekörper in Größe und Höhenentwicklung optimal einfügt.

Die vorhandene Vegetation, Baumbestand und Höhenlage der Grundstücke wurden mit in die Planung einbezogen. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Einstellplätze sind, durch Grünflächen aufgelockert, angeordnet.

Dadurch bleibt die grüne Inselfunktion erhalten.

Die Erschließung des Grundstückes über die beiden Ein- und Ausfahrten der Gartenstraße und Großer Werder, ermöglichen einen optimalen Verkehrsfluss an den beiden Hauptverkehrsstraßen Margrafenstraße und Friedensbrücke.

Das „Cafe Del Sol“ bildet eine fußläufige Verbindung der beiden angrenzenden Wohngebiete im Norden und Süden der Margrafenstraße. Die Überquerung der Straßen wird außerdem durch eine Ampelanlage verkehrssicher gewährleistet. Außerdem befindet sich direkt am Grundstück eine Straßenbahnhaltestelle.

Das benachbarte Grundstück wird als Ausweichparkplatz des „Cafe Del Sol“ ausgebaut, um das Parken in den angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden.





[ALK / 07/2013] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-10159/09
Es gilt der Haftungsvermerk des
Landesamtes für Vermessung und Geo-
information Sachsen-Anhalt. Differenzen
zwischen Liegenschaften und Topographie
sind möglich. Sie sind ggf. durch örtliche
Vermessungen zu klären.

25.07.2014	
Datum	Änderungen
Lageplanvorentwurf	
Bauvorhaben	Neubau eines gastronomischen Betriebes "Cafe Del Sol"
Bauherr	Zweite Gastro & Grund GmbH
	Frankenstr. 45, 31135 Hildesheim
Bauort	Markgrafenstraße in Magdeburg
Maßstab	1:500

Der Bauherr: _____

Der Architekt: _____

Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Lichnowski

Frankenstr. 45
31135 Hildesheim

Fon 05121-1698-0
Fax 05121-1698-20
Mobil 0171-7526620
E-Mail info@lichnowski.de