

Die Bürgermeisterin

**Neubau der Minigolfanlage am Auesee**  
**- Errichtung eines Multifunktionsgebäudes**  
**- Abbruch der Minigolfanlage am RheinBad**

---

**Beratungsfolge:**

<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Nachhaltigkeit Berichterstattung</b>	<b>26.08.2020 (Vorberatung, öffentlich)</b>  <b>Bürgermeisterin Ulrike Westkamp</b>
<b>Rat Berichterstattung</b>	<b>01.09.2020 (Entscheidung, öffentlich)</b> <b>Ausschussvorsitzender Helmut Trittmacher</b>

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Kosten für den Abbruch der Minigolfanlage am RheinBad werden von der Stadt Wesel übernommen und für den Haushalt 2021 angemeldet.

Der Rat der Stadt Wesel beschließt, die Kosten für den Neubau des Multifunktionsgebäudes am Auesee in Höhe von 450.000,00 € außerplanmäßig im laufenden Haushaltsjahr zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Ausschreibungen für die Planung und den Neubau des Gebäudes kurzfristig einzuleiten.

**Sachdarstellung/Begründung:**

**Standort der Anlage:**

In der Sitzung des Rates am 21.05.2019 wurde der Grundsatzbeschluss zur Verlegung der Minigolfanlage an den Auesee gefasst.

Als neuer Standort für die Minigolfanlage (Anlage 1) bietet sich aus städtebaulicher Sicht der Bereich der Liege- und Spielwiese am Auesee zwischen dem vorhandenen Tauchereinstieg und dem Volleyballfeld an. Der Vorteil dieses Standortes ist die direkte Nähe zu den attraktiven Naherholungsfunktionen zwischen Rhein und

Auesee, seine Erreichbarkeit sowie eine Option für eine hervorragende Integration in die vorhandene Infrastruktur. Zudem wird der Standort zukünftig aufgrund der neu geplanten Buslinie "Kombibad" in den ÖPNV eingebunden.

Die Größe der Fläche ist so gewählt worden, dass verschiedene Entwicklungsoptionen der Minigolfanlage möglich sind.

Durch die Verlagerung der Minigolfanlage an den Auesee wird der Bereich zwischen Badestrand und Aueseehalbinsel stadträumlich aufgewertet und schafft mit dem Neubau eines Multifunktionsgebäudes umfangreiche Synergieeffekte.

Mit dem bereits in der Sitzung des Schul- und Sportausschusses diskutierten neuen Weg innerhalb der Badestrandzone (Anlage 2) wird unter anderem auch mobilitätseingeschränkten Personen die Nutzung der Liegewiese erleichtert und darüber hinaus ein Lückenschluss des wassernahen Rundweges um den Auesee geschaffen.

Das neue Multifunktionsgebäude sollte aus Sicht der Verwaltung direkt am neuen Rundweg errichtet werden.

#### Funktionen des Gebäudes:

Durch die Lage am neuen Rundweg können die verschiedenen Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen wie Spaziergänger, Badegäste, Taucher, Segler und Besucher der Minigolfanlage an einem Standort bedient werden.

Folgende Funktion soll das Gebäude zukünftig erfüllen:

- Vereinsheim des Minigolfclubs "1. MSC Wesel 6.6.66 e.V." in der bisherigen Größe mit einem überdachten Freisitz.
- Kiosk mit kleinem Freisitz mit folgenden zu erfüllenden Aufgaben:
  - Bewirtschaftung der Minigolfanlage
  - Tauchbetrieb und Wassersporttreibende (Vereine)
    - Ausgabe von Tageskarten und Zugangskontrolle (Bewirtschaftung)
  - Bewirtung der verschiedenen o.g. Nutzergruppen mit Getränken und kleineren Speisen
- Behindertengerechte WC-Anlage, die von allen Nutzergruppen aufgesucht werden kann.
- Eine in die WC-Anlage integrierte Umkleidegelegenheit für die Taucher und die Wassersporttreibenden

#### Gestaltung und Raumkonzept des Gebäudes:

In einem Abstimmungsgespräch mit dem Minigolfclub wurde der Wunsch nach einem Haus in massiver Bauweise geäußert.

In der Sitzung der Fraktionsvorsitzenden am 16.06.2020 wurde dieser Wunsch mehrheitlich als nachvollziehbar empfunden.

Auf dieser Grundlage wurde am 01.07.2020 ein weiteres Planungsgespräch mit dem Minigolfclub geführt. Inhalt des Gesprächs waren der Standort des

Vereinsheimes, die Anlagenplanung, das Raumkonzept des Gebäudes sowie mögliche Varianten einer zukünftigen Bewirtschaftung.

Im Gespräch stellte die Verwaltung dar, dass gerade die Lage des Vereinsheimes an der Wasserkante viele Vorteile und Synergieeffekte mit sich bringt. Unter anderem sind das eine voraussichtlich steigende Besucherzahl (Minigolf und Kiosk) durch den neuen Rundweg am Auesee sowie die Mitnutzung durch Taucher und Segler. Zudem ist der Standort aufgrund des Seeblicks sehr attraktiv.

Der Verein schlug vor, das Vereinsheim zwischen der Minigolfanlage und der Erweiterungsfläche zu errichten, um die geplante Erweiterungsfläche zukünftig besser bedienen zu können. Ein weiterer Grund für den abweichenden Standort wäre die Nähe zum Parkplatz.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Planung des Gebäudes so aufgebaut werden, dass alle Nutzergruppen optimal bedient werden können und insbesondere der Verein die gleiche Flächenverfügbarkeit hat wie im alten Vereinsgebäude am RheinBad. Der vom Minigolfclub vorgeschlagene Standort kann aus städtebaulicher und sozioökonomischer Sicht nicht positiv bewertet werden.

Darüber hinaus soll die Planung auch langfristig möglichst viele Gestaltungsoptionen beinhalten, die -unabhängig von Betreiber oder der Nutzung des Minigolfclubs- Nutzungsänderungen ermöglichen.

Auf Grundlage der bisher geführten Abstimmungsgespräche muss kurzfristig mit der Objektplanung und anschließenden Ausschreibung der Gewerke begonnen werden.

Nach derzeitigem Stand ergibt sich ein Flächenbedarf von rund 165 qm im Hauptgebäude und 18 qm im Lagergebäude. Hinzu kommen insgesamt 55 qm überdachter Freisitz an zwei Stellen im Außenbereich.

Einzelheiten zum Objekt werden mit dem Minigolfclub nach Vorlage des ersten Vorentwurfs vom Architekten erneut abgestimmt.

Eine erste Kalkulation geht von Planungs- und Baukosten für das Multifunktionsgebäude in Höhe von ca. 450.000 € aus. Eine endgültige Kostenberechnung kann erst nach der konkreten Architekturplanung abgegeben werden.

Je nach Verlauf der weiteren Planungen kann die derzeit kalkulierte Summe um bis zu 40% über- oder unterschritten werden. Außerdem sind gegebenenfalls zusätzliche Kosten für die Ver- und Entsorgung (unter anderem Trinkwasserzuleitung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung) zu berücksichtigen.

#### Anlagenplanung:

Mit der von der Verwaltung vorgestellten Anlagenplanung (Anlage 3) sind die Mitglieder des Minigolfclubs dem Grunde nach einverstanden. Kleine Modifizierungen zu den Bahnen und der Wegeführung können auch zukünftig noch eingearbeitet werden.

Kleine Anlagenteile wie Bänke oder Hinweisschilder können aus der alten Anlage in die neue Anlage übernommen werden.

Rückbaukosten der alten Minigolfanlage:

Der bestehende Mietvertrag wurde zur Wahrung der Kündigungsfristen und Sicherstellung der rechtzeitigen Freigabe des Geländes zum 31.12.2020 gekündigt. Unabhängig hiervon wurde dem Verein entsprechend der politischen Willensbildung eine weitere Nutzung der Anlage bis zur Fertigstellung der neuen Anlage zugesichert.

Gemäß der vertraglichen Regelung ist der gemeinnützige Verein im Rahmen der Kündigung zum Rückbau der Anlage am alten Standort verpflichtet. Hierzu sieht sich der Verein finanziell nicht in der Lage. Dies ist nachvollziehbar.

Die Verwaltung schlägt vor, die Rückbaukosten durch die Stadt zu übernehmen. Eine erste Kalkulation geht von Rückbaukosten in Höhe von ca. 76.000 € aus.

Möglichkeiten der Bewirtschaftung:

Im Rahmen des Abstimmungsgesprächs am 01.07.2020 wurden verschiedene Möglichkeiten der Bewirtschaftung mit den Mitgliedern des Minigolfclubs diskutiert. Diese wurden im Rahmen der Vereinsversammlung am 17.07.2020 besprochen. Laut telefonischer Auskunft des 1. Vorsitzenden hat sich der Minigolfclub dafür ausgesprochen, auch weiterhin die Bewirtschaftung der Anlage mit den zusätzlichen Funktionsaufgaben zu übernehmen. Die vertraglichen Regelungen hierzu werden vom Team Grundstücksmanagement ausgearbeitet und mit dem Minigolfclub abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

**Planungs- und Baukosten Multifunktionsgebäude**

- Außerplanmäßige Ausgabe im laufenden Haushalt 2020

Produkt, Bezeichnung 01.07.05 "Schulen, Turnhallen, Dienstwohnungen" Planungs- und Baukosten Multifunktionsgebäude Auesee			
Investition	450.000 €	Beiträge/Zuschüsse	€
Aufwand lfd. Jahr	€	Ertrag lfd. Jahr	€
Aufwand in den ersten fünf Jahren	€	Ertrag in den ersten fünf Jahren	€
davon Personalaufwand über 5 Jahre	€	Saldo Aufwand/Ertrag über 5 Jahre	€

## Rückbaukosten Minigolfanlage

- Haushalt 2021

Produkt, Bezeichnung 01.06.01 "An- und Verkauf von unbebauten Grundstücken" Rückbaukosten Minigolfanlage			
Investition	76.000 €	Beiträge/Zuschüsse	€
Aufwand lfd. Jahr	€	Ertrag lfd. Jahr	€
Aufwand in den ersten fünf Jahren	€	Ertrag in den ersten fünf Jahren	€
davon Personalaufwand über 5 Jahre	€	Saldo Aufwand/Ertrag über 5 Jahre	€

### Anlagen:

Anlage 01: Übersichtsplan

Anlage 02: Entwicklungskonzept Badestrand Auesee

Anlage 03: Entwurf der Anlagenplanung