

Antrag/Weisung

- 1 L2.02.2 Einzelne Objekte
Sport- und Erholungszentrum
Aufhebung Minigolfanlage

Die Gemeindeversammlung vom 2. April 2009 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 11, Ziffer 6 der Gemeindeordnung:

- 1 Die Original Minigolfanlage im Sport- und Erholungszentrum wird aufgehoben.
- 2 Die bestehende Minigolfanlage wird zurückgebaut und das Areal für anderweitige sportliche Nutzungen zur Verfügung gestellt.
- 3 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Weisung

1 Rückblick

Die Original Minigolfanlage im Sport- und Erholungszentrum wurde im Jahre 1970 durch Beschluss der Gemeindeversammlung gebaut. Ein Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde und den jeweiligen Baurechtsberechtigten regelte die Nutzung des Grundstücks. Die Minigolfanlage umfasst 18 Spielbahnen, eine Tischtennisanlage, ein Kioskgebäude mit Wintergarten, Gartensitzplatz (Pergola), Materialraum und WC-Anlage. Die Boccciaanlage befand sich immer im Besitze der Gemeinde. Der Betreiber der Minigolfanlage übernahm deren Vermietung.

2 Attraktion Minigolf

Die architektonisch sehr ansprechend gestaltete Minigolfanlage erfreute über viele Jahre Jung und Alt und galt zusammen mit dem Kioskbetrieb und der Cafeteria als Publikumsmagnet. Die Besucherfrequenzen waren dementsprechend gross und die Einnahmen aus dem Betrieb als Nebenerwerb bis Mitte der Neunzigerjahre interessant. Ab diesem Zeitraum ergaben sich aus dem Minigolfbetrieb weniger Einnahmen. Die Minigolfeuphorie beim Publikum liess offenbar nach. Scheinbar waren andere, attraktivere Sportarten mehr gefragt.

3 Schwerpunkt Gartenwirtschaft

Mit dem Rückgang der Minigolffrequenzen suchte der Betreiber der Anlage nach zusätzlichen Einnahmequellen und vergrösserte sukzessive die Gartenwirtschaft. Dies hatte jedoch zur Folge, dass der Kioskbetrieb mit Küche an die Leistungsgrenze gelangte und dieser dadurch auch vermehrt mit der Lebensmittelgesetzgebung konfrontiert wurde. Der Gemeinderat sah sich veranlasst, den Vertrag mit dem Baurechtnehmer nach seinem ordentlichen Ablauf Ende 2007 nicht mehr zu erneuern. Die Anlage wurde von der Gemeinde zum durch externe Fachleute ermittelten Restwert zurückgekauft. Ein neuer Baurechtsvertrag kam nicht mehr in Frage. Somit konnte der Gemeinderat für die Zukunft der Anlage neu disponieren.

4 Zustand Minigolfanlage

Im Hinblick auf den Fortbestand der Minigolfanlage suchte der Gemeinderat nach Möglichkeiten, den Betrieb in geeigneter Form aufrecht zu erhalten. Es zeigte sich jedoch bald, dass namhafte Aufwendungen erforderlich sind, um die Anlage in einen ansprechenden Zustand zu versetzen. So weisen die Minigolfbahnen zum Teil Risse auf, die Verbundsteinbeläge sind alt und uneben, die Platzbeleuchtung ist defekt und die Ballfangzäune verrostet. Das Kioskgebäude mit seinen Inneneinrichtungen ist unbrauchbar geworden und muss erneuert werden. Die WC-Anlagen sind sanierungsbedürftig. Gesamthaft sind namhafte Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich, die gemäss Schätzungen der Liegenschaftenabteilung je nach Standard ca. Fr. 250'000.-- bis Fr. 300'000.-- ausmachen.

5 Provisorischer Betrieb Sommer 2008

Aufgrund von Rückmeldungen aus der Bevölkerung nahm der Gemeinderat davon Kenntnis, dass eine Nachfrage nach Minigolf noch vorhanden ist. Im letzten Sommer wurde die Anlage durch den Eishockeyclub Wallisellen an bestimmten Tagen, insbesondere an Wochenenden offen gehalten und somit ein Minimalbetrieb garantiert, nachdem einige unumgänglichen Sofortmassnahmen getroffen wurden. Es zeigte sich jedoch, dass der Ertrag im Vergleich zum Aufwand sehr bescheiden ausfiel.

6 Abklärungen

Für die Zukunft war geplant, die Minigolfanlage im bisherigen Umfange offen zu halten und den Kioskbetrieb mit kleiner Cafeteria zu betreiben. Eine Vermietung wäre denkbar gewesen. Für den künftigen Betrieb der Minigolfanlage schien es naheliegend, das Gespräch mit der Sportanlagen AG Wallisellen zu suchen um die Synergien mit der Grossanlage zu nutzen. Leider musste festgestellt werden, dass aufgrund des bescheidenen Umsatzes der zu erzielen ist, kaum die Personalkosten gedeckt werden können. Eine Betriebsübernahme durch die SAGW kam deshalb nicht in Frage. Als einzige Möglichkeit wäre noch denkbar, den Betrieb entsprechend zu vermieten, dass er als Nebenbeschäftigung geführt werden kann. Dabei müsste die Gemeinde aus Kostengründen allenfalls den Anlagenunterhalt finanzieren.

Die Minigolfanlage müsste soweit in Stand gestellt werden, dass sie für den Minigolfsport wieder attraktiv ist. Ferner wäre vorgesehen, den Kioskbetrieb nur noch als Cafeteria im kleinen Rahmen zu betreiben. Dies aus Kapazitätsgründen sowie auch wegen der Konkurrenz zum Restaurant Spöde.

7 Geschätzte Sanierungs- und Betriebskosten

Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten

Kioskgebäude, Garten- und Minigolfanlage ca. Fr. 250'000.00 bis 300'000.00

Jährliche Kapitalfolgekosten,
Amortisation und Verzinsung ca. 10 % ca. Fr. 25'000.00 bis 30'000.00

Betrieb Minigolfanlage

Erträge

Einnahmen aus dem Minigolfbetrieb
in den letzten Jahren, Durchschnitt pro Jahr
(ohne Kiosk/Restaurant) ca. Fr. 28'000.00

Zu erwartende Netto-Einnahmen aus neuem,
reduzierten Kioskbetrieb/Cafeteria, pro Jahr
(Bruttoertrag ca. Fr. 20'000.--) ca. Fr. 10'000.00

Total Einnahmen (netto) ca. Fr. 38'000.00

Aufwand

Saisonvorbereitungen sowie
Unterhalt der Anlage inkl. Energiekosten/Jahr ca. Fr. 10'000.00
Anlagenmiete/Jahr ca. Fr. 5'000.00

Total Aufwand ca. Fr. 15'000.00

Nettoertrag ca. Fr. 23'000.00

Annahme: Unterhalts- und Präsenzzeit pro Saison ca. 1300 Std.

**Allfälliger Rückbau der Minigolfanlage und
Wiederinstandstellung als Grünfläche ca. Fr. 50'000.00**

8 Verzicht auf Weiterbetrieb

Für einen Weiterbetrieb der Minigolfanlage sind grosse Investitionen erforderlich. Kostendeckende Umsatzzahlen sind keine zu erwarten. Die Nachfrage nach Minigolf als Freizeitaktivität ist allgemein zurückgegangen. Ein ausreichendes Angebot in der Region ist vorhanden. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Minigolfbetrieb aufzuheben, die Anlage zu entfernen und die Grünfläche für anderweitige sportliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen.

Wallisellen, 3. Februar 2009/HG

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident: Der Schreiber:

O. Halter

U. Müller

Referent: Gemeinderat Marcel Lack, Stv. Ressortvorsteher Liegenschaften