

**Exposé zur
Ausschreibung einer städtischen Grundstücksfläche
zur Errichtung eines Gastronomiebetriebs am Dreiländersee
in 48599 Gronau**

Lage im Raum

Er verbindet die Niederlande, Niedersachsen und NRW: der Dreiländersee in Gronau, der über die Grenzen hinweg zum Verweilen einlädt!

Seit Jahren hat der 28ha große See in der Badewasserqualität Bestnoten zu verzeichnen. Als offizielles EU-Badegewässer angemeldet wird er regelmäßig auch vom Gesundheitsamt geprüft und überwacht.



Die Beliebtheit des Gronauer Dreiländersees ist nicht nur auf die ausgezeichnete Wasserqualität, sondern auch auf das umfangreiche Freizeitangebot zurückzuführen: Ob Tretbootfahren, Minigolf, Segeln, Surfen, Reiten, Wandern, Wohnen oder Relaxen - der Dreiländersee ist für einen Wochenendausflug oder einen Kurzbesuch für Gäste aus nah und fern immer eine empfehlenswerte Adresse.



Ein gut ausgebauter Rundwanderweg mit reichlich Parkbänken lädt dazu ein, das Seegebiet zu erkunden. Ausgedehnte Heide, Venn- und Moorgebiete können erwandert und mit den Rädern erkundet werden, 7 Radrundwege durch das Grenzgebiet warten darauf entdeckt zu werden. Und auch für die Kleinen gibt es viel zu erleben: Kinder- und Wasserspielgeräte, Sandstrand und ein Volleyball- und Fußballfeld können jederzeit kostenfrei genutzt werden.

Die Möglichkeiten für eine Stärkung rund um den Dreiländersee sind reichlich: ob bäuerlich, rustikal oder junge kreative Küche. Perfekt für den kleinen als auch großen Hunger oder bei Lust auf einen leckeren Kaffee und ein Stückchen Kuchen!

Die Stadt Gronau beabsichtigt, den Freizeit- und Erholungsangeboten am Dreiländersee durch gezielte Infrastrukturmaßnahmen einen zeitgemäßen Rahmen zu geben. So soll das Wegenetz optimiert und die Frei- und Grünflächengestaltung verbessert werden.



Hierneben soll das bereits sehr gute Angebot an gastronomischen Einrichtungen am See durch einen neuen Gastronomiestandort mit innovativen Angeboten ergänzt werden. Hierzu bietet die Stadt Gronau eine direkt am See gelegene Grundstücksfläche zum Verkauf an.

Standort

Die zum Verkauf angebotene Grundstücksfläche ist rund 2.500 qm groß und liegt am südwestlichen Ufer des östlich gelegenen Sportsees zwischen dem Mobilheimpark im Westen und dem Campingplatz im Osten.



Im Bebauungsplan ist der Standort als Sondergebiet für gastronomische Zwecke festgesetzt. Baurecht besteht somit für die Errichtung eines entsprechend genutzten Gebäudes. Die zulässige Grundfläche

beträgt 1.000 qm. Das festgesetzte Sondergebiet reicht in den See hinein und ermöglicht somit eine dem See zugewandte Terrassennutzung.



Die exponierte Lage am See erfordert eine gesonderte Betrachtung der verkehrlichen Erschließung. Die Grundstücksfläche ist zwar gut an das Fuß- und Radwegenetz angeschlossen, verfügt aber nicht über einen direkten Straßenanschluss.

Die Stadt wird aber dafür Sorge tragen, dass die Anlieferung mit Kraftfahrzeugen zu bestimmten Zeiten gewährleistet werden kann.

Eine direkte Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen und insbesondere Kundenstellplätze auf der Grundstücksfläche kommen, ggfls. mit Ausnahmen für bewegungseingeschränkte Menschen, nicht in Betracht. Die erforderlichen Stellplätze für den Gastronomiebetrieb können auf der Grundlage der städtischen Satzung abgelöst und öffentlich-rechtlich durch Baulast auf dem südlich angrenzenden Parkplatz P1 gesichert werden. Von hier aus können Beschäftigte und Besucher den Betrieb dann direkt fußläufig über eine neu anzulegende Wegeverbindung erreichen.

Der Ablösebetrag ergibt sich aus den Vorgaben der Satzung über die Höhe des Geldbetrages nach § 47 Abs. 6 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (alte Fassung) und der Anzahl der notwendigen Stellplätze.

Beispiel:

In Anwendung der Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung sind je 6-12 qm Gastraumfläche jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen. Bei einer fiktiven Gastraumfläche von 400 qm ergibt sich unter Zugrundelegung des Mittelwerts von 9 qm Gastraumfläche ein Bedarf von 44 nachzuweisenden Stellplätzen. In Anwendung der Satzung, die je Stellplatz einen Ablösebetrag von 2.900 € vorsieht, ergibt sich ein Gesamtablösebetrag von 127.600 € (44 x 2.900 €).

Weitergehende Erläuterungen zu den Zuschlagskriterien

Über die bindenden planungsrechtlichen Vorgaben hinaus, erwartet die Stadt Gronau, dass sich Interessenten den nachfolgend genannten Vorgaben unterwerfen, die ggfls. vertraglich zu sichern sind.

Nutzungskonzept

- Ein neuer Gastronomiestandort am See sollte nicht in unmittelbare Konkurrenz zu den vorhandenen Angeboten treten. Insoweit wird die Stadt Gronau ihre Vergabeentscheidung

insbesondere davon abhängig machen, dass das Nutzungs- und Betreiberkonzept sich deutlich von den den den vorhandenen Gastronomiebetriebe abhebt und diese ergänzt.

- Im Hinblick auf Lage des Standorts innerhalb eines Erholungsbereichs wird die die Stadt Gronau keine event-orientierten, insb. keine diskothekenähnlichen Angebote berücksichtigen, die geeignet sind, die Ruhe am See zu stören. Hierzu sind auch die Öffnungszeiten zur Nacht zu beschränken. Im Nutzungs- bzw. Betreiberkonzept ist die Ausrichtung des Betriebs detailliert darzulegen. Einzelheiten und Ausnahmen können vertraglich festgelegt werden.
- Die Gastronomie ist ganzjährig zu betreiben – ggfls. unter jahreszeitlicher Anpassung der Öffnungszeiten.
- Die Toilettenanlagen sind auch Nicht-Kunden während der Öffnungszeiten kostenfrei zur Verfügung zu stellen („Nette Toilette“).

Naturverträgliche und klimafreundliche Bauweise

- Die unmittelbare Nähe zum See und die landschaftlich geprägte Umgebung erfordern eine angepasste Bauweise. Die Stadt Gronau wird insbesondere solche Angebote berücksichtigen, die die einschlägigen Standards des ökologischen Bauens beinhalten. Dies betrifft sowohl die energetische Gebäudeplanung als auch die eingesetzten Baustoffe und Begrünungsmaßnahmen am Gebäude und die Freiflächengestaltung. Entsprechende Konzepte und Ansätze müssen Bestandteil der einzureichenden Unterlagen sein.
- Das Gastronomiegebäude ist eingeschossig zu errichten. Eine zweite Geschossebene in Teilbereichen darf nicht dazu führen, dass ein zusätzliches Vollgeschoss entsteht. Maßgeblich sind die landesrechtlichen Vorgaben der Bauordnung.
- Das Gebäude ist so zu errichten, dass alle öffentlich zugänglichen Bereiche zur Gänze barrierefrei sind.
- Es ist eine zum See orientierte Außengastronomie vorzusehen, die grundsätzlich offen zu gestalten ist. Die Möglichkeit für Witterungsschutz (Glaswände u.ä.) bleibt hiervon unberührt.