

TOP:

Viernheim, den 26.07.2016

Antragstellende Fraktion:

FDP-Fraktion

Drucksache:	AT-12-2016/XVIII:
Anlagen:	2
Protokollauszüge an:	ASU, Wirtschaftsförderung

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	09.09.2016	

Antrag

Antrag der FDP-Fraktion:

Weitere Nutzung des Grundstückes Bürgermeister-Neff-Straße 10, 68519 Viernheim (ehemaliger Scheck-In-Markt) als Eislaufhalle sowie verbundene Freizeiteinrichtungen mit angeschlossener Gastronomie

Beschluss:

A) Hauptantrag:

Die Stadt Viernheim wird sich dafür einsetzen, eine Nutzung der Immobilie Bürgermeister-Neff-Straße 10 (ehemaliger Scheck-In-Markt) als Eissporthalle mit angeschlossenen Freizeiteinrichtungen sowie evtl. angeschlossener Gastronomie zu verwirklichen. Die Stadt soll das Projekt nicht selbst durchführen, das Konzept ist privatwirtschaftlicher Natur (siehe hierzu die angehängten Erläuterungen zum Antrag).

B) Nebenantrag zum Hauptantrag:

Die FDP Viernheim beantragt, die Verwaltung der Stadt Viernheim folgende Fragen klären zu lassen:

1. Bestehen baurechtliche oder rechtliche Bedenken gegen eine solche Nutzung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan etc.)?
2. Welche Auswirkungen hätte die Verwirklichung o.g. Projektes auf das Freizeitangebot in Viernheim und in der Region Rhein-Neckar?
3. Könnte sich der derzeitige Mieter der Immobilie (Edeka) eine solche alternative Nutzung durch einen Drittmietler/ Untermieter/ Pächter vorstellen?
4. Wie könnte die Stadt Viernheim ein solches Vorhaben unterstützen?
5. Kann die Stadt Viernheim bei der Suche nach einem privaten Investor für obiges Projekt helfen? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antragsbegründung:

Die FDP Viernheim sperrt sich nicht gegen den Gedanken, die Nebenanträge 1 bis 5 auch im entsprechen Ausschuss beraten zu lassen.

Da der Hauptantrag jedoch grundsätzlicher Natur ist, beantragt die FDP hierzu eine Abstimmung in der Stadtverordnetenversammlung ohne Vertagung in einen Ausschuss.

Ist-Zustand:

A) Wie bekannt, wurde die Viernheimer Eislaufhalle vor einigen Monaten geschlossen, eine neuerliche Nutzung als Eislaufhalle erscheint aus heutiger Sicht äußerst unwahrscheinlich (die Halle ist in einem baulich- und technisch schlechten Zustand, eine weitere Nutzung als Eislaufhalle erscheint unwirtschaftlich). Die derzeitigen Alternativen zur ehemaligen Eislaufhalle in Viernheim sind Eislaufeinrichtungen in Heddesheim (Open-air), Mannheim (Halle), Ludwigshafen (Open-air) und Eppelheim (Halle). Die Anlage in Heddesheim ist relativ klein und steht i.d.R. nur für Freilaufzwecke zur Verfügung (die Anlage wurde im Winter 2015/ 2016 von der TG Worms für Kunsteislauftraining genutzt). Die Halle in Mannheim steht nur Mannheimer Vereinen offen, sie wird überwiegend für Freilauf genutzt. Die Anlage in Ludwigshafen wird überwiegend für Freilauf genutzt. Die Halle in Eppelheim wird sowohl für Freilauf als auch von Vereinen genutzt (Eishockey, seit Winter 2015/ 2016 auch für Eiskunstlauf durch die TG Worms). Alle Anlagen sind im Sommer geschlossen und haben ausschließlich lokalen Charakter. Keine der Anlagen bietet derzeit regelmäßige Eiskunstlaufangebote, lediglich die TG Worms bietet im Augenblick Eiskunstlauf im Rhein-Neckar-Gebiet an, verfügt aber über keine eigenen Eisbahnen. Die Reaktion der Bürger Viernheims als auch die der Umgebung zeigen jedoch eine hohe Nachfrage nach einer Eislaufbahn. Auch die entsprechenden Vereine in Viernheim und Umgebung haben einen Bedarf an Eislaufbahnen gezeigt.

B) Seit der Schließung des Scheck-In-Marktes in der Bürgermeister-Neff-Straße 10 wird die dortige Immobilie nicht mehr genutzt. Derzeit ist noch eine Klage des Mieters der Immobilie (Edeka) auf weitere Verwendung anhängig; die Vorinstanz hierzu wurde durch die Klägerin verloren, die ursprünglich geplante Nutzung der Immobilie wäre daher zum derzeitigen Stand nicht möglich. Gleichzeitig läuft der Mietvertrag für diese Immobilie noch bis zum Jahre 2027. Eine alternative Nutzung scheint also dringlich geboten um einen weiteren Leerstand der Immobilie im direkten Einzugsgebiet des Rhein-Neckar-Zentrums mit den daraus resultierenden langfristigen negativen Folgen für das umliegende Gewerbegebiet zu vermeiden. Die Immobilie hat eine nutzbare Fläche von insgesamt ca. 3.600 m² (Quelle: Stadt Viernheim, Errichtung eines großflächigen Supermarktes; Einzelhandelsgutachten über die Auswirkungen gemäß § 11 BauNVO; Bearbeitet von Dr. Angelika Brendel, Darmstadt, März 2012, S. 12).

Alternative Nutzungsmöglichkeit (Projektierungsmöglichkeit):

Bei genauerer Betrachtung des Ist-Zustandes fällt auf, dass hier die Möglichkeit bestehen könnte, in der bestehenden Immobilie Bürgermeister-Neff-Straße 10 in Ersatz zur ehemaligen Eislaufhalle ein Freizeitzentrum zu etablieren, welches eine ganzjährig nutzbare Eisfläche in ausreichender Größe (1.800 m²) auch für Veranstaltungen (Eiskunstlauf und Eishockey) zum Zentrum hätte. Angegliedert werden könnten zusätzlich z.B. (evtl. in Absprache mit bereits in Viernheim ansässigen Unternehmen) Bowling, Billard, Kinderspielbereich o.ä.. Weiterhin wäre ein Gastronomiebereich direkt um die Eislaufbahn möglich (solche ganzjährig geöffnete und wirtschaftlich geführte Anlagen gibt es z.B. in mehreren Einkaufszentren in Litauen). Die Anlage könnte – im Gegensatz zur bisherigen Eislaufbahn – als reines Wirtschaftsunternehmen geführt werden (die nutzenden Vereine würden dann Eiszeiten anmieten, die restlichen Zeiten wären Freilaufzeiten), da durch die große Nähe zum RNZ eine wirtschaftliche Auslastung der Anlage zu erwarten sein dürfte.

Besonderheit des Konzepts:

In Deutschland ist es üblich, Eislaufhallen regelhaft über Vereine oder durch Kommunen zu finanzieren. Solche Anlagen befinden sich oftmals am Stadtrand, da sie nicht als Wirtschaftsunternehmen geplant werden, sondern sich eher als Sozialprojekte verstehen. Im vorgestellten Konzept wird an die jahrelangen Erfahrungen aus Ländern angeknüpft, wo Eislaufen als Event in große Einkaufszentren integriert werden (so z.B. in Litauen in drei großen Einkaufszentren, in Südkorea z.B. alleine drei Eislaufbahnen in einem einzigen Einkaufszentrum in der Stadt Busan). Die Verbindung von Einkaufs- und Freizeiterlebnis hat sich dabei als wirtschaftlich tragfähiges Konzept bewährt. Ähnlich wie im Darmstädter Loop-Einkaufszentrum vermissen viele Kunden (besonders auch Familien mit Kindern und Jugendlichen) diese Verbindung von Einkauf und Freizeit. Zusätzlich würde eine solche Eislaufbahn die einzige für alle Besucher ganzjährig frei zugängliche Eislaufstätte im Rhein-Neckar-Gebiet sein, das Einzugsgebiet läge – analog zum RNZ – bei rund 50 km (im Gegensatz zur ehemaligen Eishalle, die lediglich über ein lokales Einzugsgebiet verfügte).

Technische Voraussetzungen:

Neue Eisanlagen benötigen kein Ammoniak zur Eisherstellung, daher sind extrem hohe Hallen nicht unbedingt erforderlich. Die modernen Eisanlagen sind relativ energieeffizient, wenig Umwelt belastend und relativ preisgünstig (s. z.B. Hersteller AST-Tirol). Durch unterstützende Solarenergienutzung auf dem Flachdach der Immobilie zur Energieerzeugung würde die Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit nochmals erhöht werden.

Umgebung:

Der Standort befindet sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet, negative Folgen durch die angesprochene Nutzung für Gewerbetreibende in der Nähe/ in der Stadt sowie Anwohner sind nicht zu erwarten. Ausreichender Parkraum für Fahrzeuge ist durch das vorhandene Parkhaus auf dem Gelände gegeben.

Vorteile für die Stadt:

Durch eine solche Freizeiteinrichtung würde das RNZ wesentlich aufgewertet. Bereits jetzt sind immer wieder längere Leerstände im RNZ zu erkennen, da sich das Konzept des reinen „Konsumtempels“ zusehends als unattraktiv zeigt. Freizeiteinrichtungen im Einkaufszentrum oder in fußläufiger Entfernung zu diesem würden das gesamte Einkaufszentrum sowie die umliegenden Geschäfte attraktiver machen. Für die Stadt würde eine solche Eventfläche zusätzlich den Bekanntheitsgrad und damit die Kundenzahlen im Rhein-Neckar-Zentrum steigern. Viernheim würde hierdurch nicht nur durch das RNZ und die beiden Autobahnknoten überregional bekannt werden, sondern hätte eine weitere Attraktion mit einem großen Einzugsgebiet zu bieten. Die zu erwartenden Einnahmen aus dem dortigen Gewerbebetrieb würden für die Stadt u.U. nicht unerheblich sein. Im Umkehrschluss senkt ein weiterer Leerstand der Immobilie Bürgermeister-Neff-Straße 10 die Attraktivität des gesamten Gewerbegebietes um das RNZ herum, weiterer Leerstand anderer Immobilien im näheren Umfeld könnte die Folge sein.

Anhang:

1. zum Standort:

Stadt Viernheim

Errichtung eines großflächigen Supermarktes

Einzelhandelsgutachten über die Auswirkungen gemäß § 11 BauNVO

Bearbeitet von Dr. Angelika Brendel

Stand März 2012

Auszüge aus dem Gutachten, die grundsätzliche Informationen zu obigem Antrag liefern (die entsprechenden Informationen sind fett gedruckt und unterstrichen; Anmerkungen zu obigem Antrag sind kursiv gehalten):

Im Einzelhandel hat Viernheim eine Sonderstellung weit über das gewöhnliche Maß eines Mittelzentrums hinaus durch das großflächige Rhein-Neckar-Zentrum (RNZ) und die Einzelhandelsbetriebe, die sich daran angelagert haben. Das RNZ bietet ein breites Spektrum von Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Nach dem integrierten Handlungskonzept bietet das RNZ sogar das vollständige Warenangebot einer großen Mittelstadt. **Es hat Ausstrahlung auf den Ballungsraum Mannheim-Ludwigshafen-Heidelberg und darüber hinaus in einem Radius von mindestens 50 Kilometern tief in den Odenwald und in die Pfalz hinein.** Der Standort des RNZ und der daran angelagerten weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe liegt im Gewerbegebiet 3, im aus den Autobahnen A 67 und A 659 gebildeten Winkel am Viernheimer Kreuz. Der Bestand an Verkaufsflächen liegt nach den Angaben im Entwurf des Einzelhandelskonzepts Viernheim von 2009 bei 55.000 m² im RNZ und 36.000 m² im restlichen Gewerbegebiet 3 ($\Sigma = 91.000$). (Seite 6/ 7)

Anmerkungen: Analog zum Einzugsgebiet des RNZ kann bei dem o.g. Projekt von einem ähnlichen oder deckungsgleichen Einzugsgebiet ausgegangen werden.

An seine Stelle kam der Scheck-In-Markt neben dem RNZ. Jedoch ist dieser Standort für die Viernheimer Bevölkerung nicht gut zu erreichen, da sich keine OEG-Bahnüberquerung in unmittelbarer Nähe befindet bzw. Kunden, welche die Überquerung am RNZ nutzen, das RNZ komplett umfahren müssen, um zu Scheck-In zu gelangen. Hinzu kommt, dass die Zufahrt zum RNZ aus nordöstlicher Richtung, insbesondere am Wochenende, stark überlastet ist und es zu Staubildungen kommt. (S. 8)

Anmerkungen: Die hier geschilderten Einschränkungen für den Standort sind für ein Einzelhandelsgeschäft durchaus relevant, insbesondere im Rahmen des Lebensmitteleinzelhandels; für eine Freizeiteinrichtung mit überregionaler Ausstrahlung sollten diese Einschränkungen jedoch vernachlässigungswürdig sein. Die Anfahrt der Kunden obigen Projektes erfolgt (außer bei lokalen Besuchern) im Rahmen eines zu erwartenden Besuches des Rhein-Neckar-Zentrums.

Der Edeka-Markt kommt anstelle des **Scheck-In-Markts in der Bürgermeister-Neff-Straße, der mit seiner Verkaufsfläche von 3.600 m²** geschlossen wird. Die Immobilie soll künftig nicht mehr für LEH genutzt werden. Aber nicht nur bei Edeka wird die Verkaufsfläche/LEH in Viernheim verkleinert, sondern Rewe hat den Markt im RNZ mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² bereits im Sommer 2011 geschlossen. Im Ergebnis fallen die beiden größten Lebensmittelmärkte in Viernheim weg, und es findet eine Verringerung der Verkaufsflächen um 5.200 m² statt. Diese Flächenreduktion mag zwar nicht endgültig sein, denn ihre Genehmigung für LEH gilt weiterhin. Dennoch ist in den nächsten Jahren an keinem der beiden Standorte wieder mit LEH zu rechnen, denn **der Mietvertrag mit Edeka für Scheck-In läuft noch 15 Jahre**; und das Unternehmen wird seinem neuen Markt am Bestandsstandort kaum Konkurrenz machen wollen. (S. 12)

Anmerkungen: Die angegebene Gesamtverkaufsfläche dürfte im Rahmen der o.g. Projektnutzung ausreichend sein, um eine Eislaufbahn ausreichender Größe zu errichten. Es würden dann jedoch auch noch genügend Flächen zur Verfügung stehen, um weitere Nutzungen wie oben beschrieben zu integrieren. Die Kühlanlage könnte weiterhin relativ problemlos im Anbau der Anlage im Parkhausbereich errichtet werden. Die im Bericht erwähnten 15 Jahre des Mietvertrages beziehen sich auf das Jahr 2012, das Mietende wäre demnach im Jahre 2027. Eine Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes wird in dem

Bericht auch an anderen Stellen aus Konkurrenzgründen eine Absage erteilt. Ähnliches dürfte im Rahmen einer anderen Einzelhandelsnutzung zu erwarten sein, da die Dichte der derzeitigen Einzelhandelsgeschäfte im Bereich des RNZ bereits aus Konkurrenzsicht an ihre Grenzen stößt. Nicht so jedoch im Rahmen einer Freizeitnutzung, da hier das Angebot im Bereich des RNZ derzeit lediglich aus Gastronomie (überwiegend Fast-Food im RNZ, 2 echte Restaurants im Nahbereich des Kinocenters) sowie einem Kinocenter besteht. Eine Konkurrenzsituation ist hier durch das o.g. Projekt im Freizeitbereich eher nicht zu erwarten, vielmehr könnte es hier zu erheblichen Synergien kommen.

2. zur Technik:

Informationen zu den technischen Möglichkeiten bieten diverse Anbieter solcher Anlagen, als Beispiel sei hier die (deutschsprachige) Homepage der AST Tirol, www.ast-icerink-solarabsorber.com genannt, es gibt jedoch noch weitere Anbieter auf dem Markt; die Preise bewegen sich (ohne Einbau) bei ca. 100.000,- €; auch gebrauchte Anlagen sind auf dem Markt erhältlich (ab ca. 30.000,- €). Im Folgenden werden einige Auszüge aus der obigen Homepage zusammengefasst:

„Ob es sich um die Realisierung einer Eislaufbahn für einen Weihnachtsmarkt, ein Eis-Event oder um die komplette Ausstattung eines Eisstadions handelt ... Durch konsequente Verbesserungen und kundenorientierte Weiterentwicklungen bieten wir Eisbahn-Lösungen, welche allen Bedürfnissen hinsichtlich Flexibilität und Anpassungsfähigkeit entsprechen.

...-Eisbahnen finden sich in über 40 Ländern der Welt! In Moskau wurden ... die bis dato größten zwei Eisbahnen der Welt gebaut. ...

... bietet Lösungen für jeden Anspruch. So wurden bereits Eisbahnen auf den neuesten und weltweit größten Kreuzfahrtschiffen der Royal Caribbean Cruiselines installiert. ...

...-Eisbahn-Systeme zeichnen sich auch in punkto Multifunktionalität aus. So können dual nutzbare Eisbahnen installiert werden, deren Asphalt- oder Kunstrasenoberfläche in der Sommersaison als Parkplatz oder Sportfläche für diverse Ballsportarten genutzt werden kann.

Durch ausgereifte und flexible Systeme kann ... auch den ausgefallensten Kundenwünschen gerecht werden. ...-

Anlagen arbeiten energie- und kosteneffizient, wodurch die Eisbahnen auch ökonomisch über großes Potential verfügen!

Technische Vorteile ...

Eistechnik

Alle Komponenten ... – egal welcher Bauart – wurden ... speziell für den Eisbetrieb entwickelt. Unter der Eisfläche befinden sich, dem jeweiligen Einsatzzweck entsprechend, hochwertige und optimal aufeinander abgestimmte Materialien. ...

Kältetechnik

... verwendet Kältemaschinen, welche dem neuesten Stand der Technik entsprechen und arbeitet eng mit den führenden Kältemaschinenherstellern zusammen. Die Maschinen sind je nach Bedarf mit Kolben- oder Schraubenkompressoren ausgestattet, sie sind luft- oder wassergekühlt und sowohl in Split- als auch Containerbauweise erhältlich. ...- Kältemaschinen werden elektronisch gesteuert und reagieren rasch auf Veränderungen am Eis.

Eishockey

Eishockey ist nicht nur eine der schnellsten, sondern auch eine der spektakulärsten Mannschaftssportarten der Welt. Durch die hohe Spieldynamik werden enorme Kräfte frei – so prallen die Spieler beim Bodycheck oftmals mit über 50 km/h gegen die Bande. Rasant beschleunigungsmanöver und abrupte Stopps – auf rasierklingscharfen Hockeykufen – verlangen eine besonders widerstandsfähige Eisfläche. ... bietet Ihnen maßgeschneiderte Eishockeyfelder auf höchstem Qualitätsniveau.

Mit mobilen Lösungen können Sie ein Fußballstadion zum Eishockeyfeld machen! Die jährlich stattfindenden EBEL Winter Classics in Österreich und die DEL Winter Games in Deutschland verwandeln Fußballarenen wie Auf Schalke in temporäre Eisstadion. ...

Mit der einzigartigen ...-Eistechnik lassen sich nicht nur Großevents ausrichten, sondern auch Trainingsflächen (für alle Eissportarten) kostengünstig errichten und energieeffizient betreiben. Dadurch sind Sportvereine in der Lage, in eine eigene Eisbahn zu investieren.

Selbstverständlich können auch permanente Eis-Bahnen – sowohl In- als auch und Outdoor umgesetzt werden.

Neben der perfekten Eisbahn erhalten Sie ... auch passgenaue Banden-Lösungen, welche stets den internationalen Standards (IIHF) entsprechen und beste Wettkampftauglichkeit bieten. Durch den langjährigen Erfahrungsschatz bietet Ihnen ... individuell aufeinander abgestimmte Gesamtlösungen an – von der Bahn, über die Banden bis hin zu den Eispflegegeräten erhalten Sie alles aus einer Hand! ... war bereits mehrmals Partner bei Eishockeyweltmeisterschaften und hat dabei sowohl Eis- als auch Bandentechnik geliefert. Sowohl die hohe Eisqualität, als auch die professionelle Zusammenarbeit wurden von der International Ice Hockey Federation (IIHF) gelobt und weiterempfohlen!

Eiskunstlauf

Der Eiskunstlauf stellt höchste Ansprüche an Athleten und Material. Viel Training und ein gutes Gleichgewichtsgefühl sind von Nöten, um sich so anmutig auf dem Eis zu bewegen und dabei Piruetten und beeindruckende Sprünge zu zeigen. Um diesen Sport bestmöglich ausführen zu können, ist eine hohe Eisqualität essenziell! Jede Eissportart verfügt über ihre „individuelle Eistemperatur“ – Eiskunstlauf benötigt weiches Eis von -4 bis -5,5 Grad.

Mit ...-Eisbahnen können Sie besonders rasch auf Temperaturänderungen reagieren. Die Kälteenergie wird direkt ins Eis übermittelt, wodurch sich die Eistemperatur binnen kürzester Zeit anpassen lässt. Die Eistechniksysteme gewährleisten Ihnen höchste Flexibilität und bieten perfekte Voraussetzungen sowohl für Trainingszwecke als auch auf Wettbewerbsniveau. Mit ... können Sie Ihren Sportlern perfektes Eis bieten, welches aufgrund der hohen Qualität besonders gerne gebucht wird!“

3. zu Eisbahnen:

Zusatzinformation zur Größe eines Eishockeyfeldes: ca. 60 x 30 m = 1.800 m²

Zusatzinformation zur Größe eines Eiskunstlauffeldes: ca. 56 x 26 m = 1.456 m²

(Quelle für beide Zusatzinformationen: Wikipedia)

Zusatzinformation zur Größe einer Eisbahn für Freizeitnutzung: hier gibt es keine Wettkampfvorgaben, die Größe ist also frei wählbar. Sollten die Abmessungen der o.g. Immobilien also nicht ausreichend sein, um eine Nutzung als Wettkampfeisfeld zu ermöglichen, könnte trotzdem eine (kleinere) Eisbahn für den Freizeitbedarf errichtet werden.