



Auszug aus der Niederschrift über die 40. Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 17.11.2022
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:35 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,
Prinzregentenplatz 1

Öffentlicher Teil

5. Erklärung von Herrn Stadtrat Hans Peter Krippner zum Ausscheiden aus dem Stadtrat

Sachverhalt:

Herr Stadtrat Hans Peter Krippner hat mit schriftlicher Erklärung vom 26.10.2022 mitgeteilt, dass er zum Jahresende 2022 (31.12.2022) aus Altersgründen aus dem Stadtrat ausscheiden möchte.

Nach Art. 48 Abs. 1 Satz 2 GLKrWG können gewählte Stadtratsmitglieder ihr Amt ohne Angabe von Gründen niederlegen.

Nach Art. 48 Abs. 3 Satz 2 GLKrWG stellt der Stadtrat die Niederlegung des Amtes fest und entscheidet über den Listennachfolger.

Beschluss:

1. Der Stadtrat stellt fest, dass Herr Hans Peter Krippner aufgrund seiner Erklärung vom 26.10.2022 aus dem Stadtrat Langenzenn ausscheidet.

2. Der Stadtrat stellt weiterhin fest, dass Frau Marion Ströbel, Fichtenstraße 13, 90579 Langenzenn Listennachfolgerin ist. Die Verwaltung wird beauftragt, Frau Marion Ströbel anzufragen, ob sie bereit ist, das Amt anzutreten und den Eid nach Art. 31 Abs. 4 GO zu leisten.

Bei einer Ablehnung sind die weiteren Listennachfolger in der Reihenfolge des Ergebnisses der Stadtratswahl vom 15.03.2020 (Niederschrift des Wahlausschusses vom 31.03.2020) anzufragen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 19 Dagegen: 0

6. Unterbringung der Stadtwerke

Sachverhalt:

Klarstellung vorweg:

In der heutigen Sitzung soll nicht beschlossen werden, wo der Standort für das Gebäude und damit die Unterbringung der Stadtwerke schlussendlich erfolgt. Dafür sind noch vielfältige Detail-Betrachtungen der verschiedenen möglichen Standorte nötig. Beschlossen werden soll nur die Festlegung, dass den Stadtwerken das ehemalige VIP-Gebäude der Spielvereinigung Greuther Fürth zur Verfügung gestellt wird.

Verschiedene Unterbringungen geprüft

Über die seit Jahren zu geringen räumlichen Verhältnisse der Stadtwerke – sowohl Technik als auch Verwaltung – wurde ausreichend berichtet und diskutiert, Besichtigungen fanden statt, über Umbau- und Neubaupläne sowie über Baukosten wurde viel diskutiert.

Die Stadtwerke benötigen dringend eine neue Unterbringung, sowohl Verwaltung (derzeit in der Hopfensiegelscheune im Spital untergebracht) als auch die Technik (derzeit im Bauhof).

Um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen eines modernen Stadtwerkes zu genügen, werden mindestens folgende Flächen benötigt: 650 qm Büroflächen; 800 qm Werkstatt, Sozialräume und innenliegende Lagerflächen; 550 qm Außenlagerflächen; 5 Garagen für Fahrzeuge, Betriebshof.

Zukunftsfähige Werke

Im Werkausschuss am 24.3.2021 hat Herr TSM-Experte Herr Ziegler dem Ausschuss klar erläutert, welche Voraussetzungen nötig sind, um a) den heutigen Anforderungen zu entsprechen und um b) zukunftsfähig aufgestellt zu sein (siehe Anlage Vortrag TSM, insbesondere Seiten 27 – 30).

Wie im Rahmen des Vortrages „Organisationspflichten in der Versorgungswirtschaft“ dargestellt ist die allgemeine Aufbau- und Ablauforganisation der Stadtwerke bereits gut entwickelt, sie verfügen über qualifizierte, motivierte und leistungsfähige Mitarbeiter, es besteht Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial auch in Bezug auf Netzerweiterungen bzw. Betriebsführungen. Hierzu gehört aber nicht nur die personelle Ausstattung, sondern auch die adäquate Ausstattung in Bezug auf Unterbringung, Lagerflächen, Werkstätten, Sozialräume etc., diese müssen den aktuellen Anforderungen in Bezug auf Informationssicherheit, Datenschutz, Arbeitsschutz und sowie Arbeitsstättenrichtlinien etc. genügen.

Neubau der Werke – zu teuer

Ein Neubau für die Stadtwerke würde nach Baukostenindex, ohne Grundstück, ca. 4,1 Mio. € kosten.

Immobilie Gewerbestraße

Im Jahr 2016 wurde eine Immobilie in der Gewerbestraße erworben. Diese wurde in Teilen an eine Autowerkstatt, die aus einem anderen städtischen Objekt kurzfristig ausziehen musste, in Teilen im Jahr 2019 an die Stadtkapelle vermietet, die wegen dem Umbau des Kreisverkehrs aus der bereits damals zu kleinen Unterbringung in der Ostendstraße umzogen ist.

2017 hat die Planung (Grundlagenermittlung/Vorplanung) für einen Umbau mit anschließendem Bezug durch die Stadtwerke begonnen. Der bereits 2017 kostentechnisch bewertete Umbau hätte 2017 ohne Außenanlagen ca. 1,1 Mio. € brutto gekostet, nach aktuellem BKI ohne Außenanlagen ca. 1,55 Mio. € brutto.

Aufgrund der betrieblichen Entwicklung der Stadtwerke wurde das Nutzungskonzept, welches Grundlage für den damaligen Erwerb war, 2021 nochmals auf den aktuellen Stand angepasst. Darin wurde festgestellt, dass das Objekt für eine Unterbringung der Stadtwerke inzwischen nicht mehr zukunftsfähig, da zu klein, ist (siehe Sitzung Hauptausschuss vom 07.07.2022).

Dies wurde dem Ausschuss mitgeteilt, die Suche nach einem geeigneten Objekt für die Stadtwerke wurde fortgeführt.

VIP-Gebäude der Spielvereinigung

Ca. im Juni 2021 konnte eine potentielle Unterbringungsmöglichkeit gefunden werden, das ehemalige VIP-Gebäude der Spielvereinigung Greuther Fürth wurde mit Beschluss vom 15.7.2021 erworben mit dem Ziel, die Stadtwerke dort unterzubringen. Das Gebäude steht abgebaut in Fürth und müsste in einem nächsten Schritt nach Langenzenn transferiert werden.

Damals wurde protokolliert:

„Das Stadtratsgremium tritt in die Diskussion ein. Konsens herrscht, dass das Modulgebäude unter Wert erhältlich ist und ein Neubau für die Stadtwerke mehr Kosten verursachen würde. Ebenso ist eine rasche Verbesserung der Unterbringung der Stadtwerke unumstritten. Die Arbeitsstätten von Verwaltung und Technik entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Als problematisch erachtet wird, dass Lager und Werkstatt sowie Garagen separat gebaut oder erworben werden müssen, egal, wo das Modulgebäude platziert wird. Im Bauhof ist es aus Platzmangel nicht möglich. Die Synergien mit dem Bauhof gehen deshalb in jedem Fall verloren.“

Objekt im GE V

Ein zwischenzeitlich anderes Objekt im GE Mühlsteig, das ebenfalls für die Stadtwerke geeignet wäre, kam 2021 ebenfalls ins Blickfeld, konnte bisher noch nicht erworben werden. Da aber die realistische Möglichkeit zum Erwerb bestand, wurde dieser mögliche Erwerb abgewartet, bevor tiefere Planungen zum Modulgebäude eingeleitet wurden.

Unterbringung im VIP-Gebäude der Spielvereinigung

Ein weiteres Zuwarten auf dieses andere Objekt ist den Stadtwerken nicht länger zuzumuten. Die Kosten für einen Neubau in Höhe von geschätzt 4,1 Mio. € (ohne Grundstück) sowie ein Umbau des derzeit mit der Stadtkapelle belegten und bereits 2020 von den Stadtwerken als zu klein befundenen, geschweige denn zukunftsfähigen Gebäudes in der Gewerbestraße, erscheinen nicht zielführend bzw. finanziell für die Werke nicht leistbar. Ebenfalls müsste dann die Stadtkapelle anderweitig untergebracht werden, Kostenschätzung eines Neubaus für die Stadtkapelle nach Baukostenindex ca. 1,9 Mio. €.

Die Stadtwerke stehen daher zu ihrer damaligen Entscheidung, im ehemaligen VIP-Gebäude der Spielvereinigung Greuther Fürth untergebracht zu werden.

Kosten

Der Wiederaufbau des Gebäudes würde nach aktueller Kostenschätzung des Herstellers vom 15.11.2022 auf 1,55 Mio. € zzgl. Mehrwertsteuer geschätzt (Kostenschätzung 2021 1,2 Mio. € zzgl. Mehrwertsteuer).

Das Gebäude wäre nach dem Neuaufbau als neuwertig anzusehen, es handelt sich um ein sehr hochwertiges Gebäude. Ein Bürogebäude derselben Dimension mit mittlerem Standard hätte einen Neuwert nach BKI von 5,0 Mio. €.

Für die Stadtwerke würden, um zukunftsfähig aufgestellt zu sein, ca. 1,5 - 2 Etagen des Gebäudes benötigt (unklar, ob das Handlager mit ins Gebäude soll oder nicht, dies würde dann in der Detailplanung geklärt werden).

Hierbei sind dann bereits die Sozialräume und Umkleiden sowie die Büros der Technik mit inbegriffen, ggfls. bei zwei Etagen auch das Handlager. Nach überschlägiger Bewertung durch Stadtbaumeister Wittmann und Herrn Architekten Dürschinger erscheint es am idealtsten, wenn das Gebäude anstelle des eh zu errichtenden Fundaments eine (Teilunterkellerung, die ggf. nur zur Hälfte im Boden versenkt und damit auch gut belichtbar ist, erhält, die dann von den Stadtwerken mit genutzt werden könnte.

Mit dieser Lösung blieben mindestens zwei volle Geschosse, der große Veranstaltungsraum sowie eine volle Büro-Etage, für anderweitige Nutzungen.

Nötig werden für die Stadtwerke, wie bei jedem anderen Neubau auch, die weiteren Flächen für Lager und Werkstatt etc., die von diesem Gebäude nicht abgedeckt werden.

Standort

Der Standort für das Gebäude sollte in den nächsten Monaten bewertet und festgelegt werden. Das Gebäude sollte dann baldmöglichst errichtet werden. Hierbei spielt eine große Rolle, wie die neben den oben genannten 1,5-2 Etagen auch noch die Lagerflächen, Werkstätten und Garagen inklusive einem Betriebshof untergebracht werden können.

Vorgesehen Kosten

Die Stadt Langenzenn hat im Haushaltsplan 1,5 Mio. € für den Wiederaufbau des Gebäudes vorgesehen. Im beschlossenen und genehmigten Wirtschaftsplan der Stadtwerke sind für die Neuunterbringung von Technik und Verwaltung 2022 100.000 €, 2023 und 2024 jeweils 1 Mio. €, somit insgesamt 2,1 Mio. € vorgesehen.

Fazit:

Nach aktueller Lage ist die einzige Möglichkeit, die Stadtwerke in den nächsten Jahren räumlich auf einen aktuellen Stand zu bringen, dass das ehemalige VIP-Gebäude in Langenzenn errichtet und im unmittelbaren räumlichen Anschluss die Werkstatt- und Lagerkapazitäten für die Stadtwerke geschaffen werden.

Als Anlagen hat Stadtbaumeister Wittmann die Kosten der verschiedenen Einheiten gegenübergestellt, Neubau für Stadtwerke (ohne Grundstück) 4,1 Mio. €, Umbau Gebäude Gewerbestraße nach BKI 2022 für 1,55 Mio. € (bereits jetzt zu klein und ohne Außenanlagen) sowie die Kostenschätzung aus 2017, Neubau Gebäude für Stadtkapelle 1,9 Mio. €, Wert Neubau VIP-Gebäude mittlerer Standard 5,0 Mio. €.

Alle anderen, oben detailliert aufgeführten Möglichkeiten erscheinen nicht leistbar.

Der Stadtrat führt eine breite Diskussion.

Stadtrat Ammon gibt vor, dass dringlich ein Standort innerhalb von 3 Monaten gefunden sein muss und stellt den Antrag auf Beendigung der Diskussionen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 19 Dagegen: 0

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, dass die Stadtwerke – Verwaltung und Technik – im ehemaligen VIP-Gebäude der Spielvereinigung Greuther Fürth untergebracht werden. Über den Standort für das Gebäude wird separat beschlossen. Die Unterbringung der Stadtwerke soll zeitnah erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Planungsbüro zu beauftragen um ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. Ein Standort muss in maximal 3 Monaten festgelegt werden.

Der erste Bürgermeister wird beauftragt, sämtliche Unterlagen zusammenstellen zu lassen und dem Gremium vorzulegen.

mehrheitlich beschlossen

Dafür: 17 Dagegen: 2

7. Verlagerung des Modulgebäudes von Fürth nach Langenzenn

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat Angebote für eine mögliche Verlagerung, einen möglichen Verkauf und eine mögliche Verwertung des Modulgebäudes eingeholt. Alle drei Varianten bewegen sich in einer Kostengrößenordnung von ca. 150 - 250.000 €, die Vergabe soll in nichtöffentlicher Sitzung erfolgen.

Bei der letzten Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses wurde auch besprochen, was eine spätere erneute Verlagerung innerhalb von Langenzenn, konkret vom Z-Quartier zum GE V, an Mehrkosten verursachen würde. Diese Kosten wurden beim wenigstnehmenden Transportunternehmen separat abgefragt und bewegen sich bei ca. 30.000 € netto.

Warum ist dies so?

Hierzu macht es Sinn, sich den Aufbau eines solchen Gebäudes genauer anzusehen, er erfolgt folgendermaßen:

Auf ein fertiges Fundament (ggf. Keller) werden die einzelnen Module mit einem Kran gehoben und dann miteinander verbunden. Zum Kran werden die Module mit einem LKW gebracht, der am Lagerort von einem anderen, deutlich kleineren Kran beladen wird.

Dieses Procedere erfolgt, egal wie nah die Module am Aufstellort gelagert werden, da die Reichweite eines Krans für Beladung und anschließendem Aufbau nicht hergestellt werden kann.

Es entstehen somit, bei einem Transport beispielsweise auf dem Gelände des Z-Quartiers (50 bis 300 m Fahrstrecke), im Verhältnis zu einem Transport der einzelnen Module beispielsweise zum GE V, lediglich Mehrkosten für die längere Fahrtstrecke und bei der handvoll überbreiten Modulen noch für eine Verkehrsabsicherung.

Der große preisliche Unterschied zum Transport aus Fürth heraus ist, dass für diesen Transport Spezial-Tieflader benötigt werden, die die Module zwischen ihren Achsen lagern, da sie sonst nicht unter den B8-Brücken hindurchkommen würden. Ein Transport in Langenzenn

kann voraussichtlich meist auch auf „normalen“ LKWs erfolgen.

Das Herrichten eines anderen Lagerplatzes, beispielsweise im GE V, würde, wie im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss ausführlich erläutert, ca. 100.000 bis 120.000 € an Zusatzkosten für das Herrichten und Absichern des Geländes verursachen und es würde für eine solche Lagerung auch bisher kein Baurecht vorliegen. Wirtschaftlich und genehmigungstechnisch ist deshalb die Lagerung im Z-Quartier die einzig vernünftige Lösung.

Stadtrat Durlak fragt nach, wie lange der Mietvertrag in Fürth noch läuft.

Bürgermeister Habel informiert das Gremium, dass der Mietvertrag in Fürth gekündigt ist.

Er erläutert weiter, dass die Firma 6 – 8 Wochen Vorlaufzeit benötigt, um das Modulgebäude umzuziehen – daher muss heute eine Entscheidung getroffen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

8. Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

9. Sonstiges

9.1. Videoüberwachung Försterallee

Sachverhalt:

Stadtrat Ammon stellt mit Nachdruck den Antrag, eine Videoüberwachung in der Försterallee anzubringen. Aufgrund des ständigen Vandalismus ist dies zwingend notwendig.

9.2. Tagesordnung der Sitzungen

Sachverhalt:

Stadtrat Durlak bittet darum, zukünftig die Tagesordnungspunkte besser zu koordinieren.

Am Sitzungsanfang sollen öffentliche Tagesordnungspunkte und dann erst die nicht öffentlichen Tagesordnungspunkte geladen werden.

9.3. Prüfung eines Standortes für das Modulgebäude

Sachverhalt:

Stadträtin Osswald beantragt die Prüfung des Standortes neben dem Gymnasium für das Modulgebäude.

Der Antrag ist der Niederschrift als Anlage 2 beigefügt.