



## Auszug aus der Niederschrift über die 42. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 23.04.2024  
Beginn: 16:00 Uhr  
Ende: 18:25 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,  
Prinzregentenplatz 1

### Öffentlicher Teil

#### 2. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid

##### 2.1. Antrag zum Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Am Neuholz 9

#### Sachverhalt:

Antrag zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses zu zwei Wohneinheiten und einem Büro mit Anbau einer Treppe, sowie Errichtung eines Carports und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze auf dem Grundstück Flur-Nr. 1076/10, Gemarkung Laubendorf.

#### Hinweis:

*Die Bauvorlagen zum Antrag des Bauvorhabens „Umbau des bestehenden Einfamilienhauses“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwärzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 zur Verfügung gestellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.“*

#### Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.  
Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze wird erteilt.

#### Hinweis:

Es wird klargestellt, dass sich die Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) auf das gesamte Gebiet der Stadt Langenzenn erstreckt. Die Stellplatzsatzung StS ist anzuwenden.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**2.2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von einem Einfamilienhaus und zwei Zweifamilienwohnhäuser auf dem Grundstück Puschendorfer Str. 9**

**Sachverhalt:**

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von einem Einfamilienwohnhaus und zwei Zweifamilienwohnhäuser mit 5 Garagen und 5 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 190, Gemarkung Kirchfembach.

Die Verwaltung teilt mit, dass hierzu bereits ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen eingereicht und im Ausschuss behandelt wurde. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in Aussicht gestellt. Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich vom Antragsteller zurückgezogen.

**Hinweis:**

*Die Bauvorlagen zum Antrag des Bauvorhabens „Vorbescheid zum Neubau von einem Einfamilienwohnhaus und zwei Zweifamilienwohnhäusern“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwätzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 zur Verfügung gestellt.*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.“*

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**2.3. Antrag zum Anbau von Fressliegeboxen an bestehenden Stall auf dem Grundstück Pfarrweg 6**

**Sachverhalt:**

Antrag zum Anbau von Fressliegeboxen an bestehenden Stall auf dem Grundstück Flur-Nr. 11, Gemarkung Laubendorf.

**Hinweis:**

*Die Bauvorlagen zum Antrag des Bauvorhabens „Anbau von Fressliegeboxen“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwätzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 zur Verfügung gestellt.*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.“*

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.4. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück Forststr. 1**

### **Sachverhalt:**

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück Flur-Nr. 934, Gemarkung Keidenzell.

### **Hinweis:**

*Die Bauvorlagen zum Antrag des Bauvorhabens „Vorbescheid zur Errichtung von 4 Reihenhäusern“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwärzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 zur Verfügung gestellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.“*

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.5. Antrag zur Errichtung von Lagergebäude für Sportgeräte auf dem Grundstück Siedelbacher Str. 13**

### **Sachverhalt:**

Antrag zur Errichtung von Lagergebäude für Sportgeräte auf dem Grundstück Flur-Nr. 231, Gemarkung Laubendorf.

### **Hinweis:**

*Die Bauvorlagen zum Antrag des Bauvorhabens „Antrag zur Errichtung von Lagergebäude für Sportgeräte“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwärzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 zur Verfügung gestellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.“*

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.6. Antrag auf Errichtung einer Interims-Kindertagesstätte in Modul-Container-Bauweise für die Dauer von 3 Jahren**

### **Sachverhalt:**

Antrag auf Errichtung einer Interims-Kindertagesstätte in Modul-Container-Bauweise für die Dauer von 3 Jahren und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

hinsichtlich der Baugrenze auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1016/9, Gemarkung Langenzenn.

*Die Bauvorlagen zum Antrag des Bauvorhabens „Errichtung einer Interims-Kindertagesstätte in Modul-Container-Bauweise für die Dauer von 3 Jahren“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwärzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 zur Verfügung gestellt.*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.*

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.7. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gartenhütte aus dem Grundstück Lukas-Cranach-Str. 8**

### **Sachverhalt:**

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gartenhütte mit Seitendach Größe Gartenhütte 275 cm x 235 cm x 222 cm, Größe Seitendach 282 cm x 235 cm x 222 cm und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der östlichen Baugrenze auf dem Grundstück Flur-Nr. 748/30, Gemarkung Langenzenn.

### **Hinweis:**

*Die Bauvorlagen zum Antrag des Bauvorhabens „Errichtung einer Gartenhütte“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwärzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 zur Verfügung gestellt.*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.“*

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der östlichen Baugrenze wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.8. Antrag auf isolierte Befreiung zum Aufbau eines Containers auf dem Grundstück Im Kessel 1**

### **Sachverhalt:**

Antrag auf isolierte Befreiung zum Aufbau eines Containers zur Errichtung von Schaltschränken und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsicht-

lich der nördlichen Baugrenze und des Pflanzgebotes für Bäume und Sträucher auf dem Grundstück Flur-Nr. 567/10, Gemarkung Langenzenn.

**Hinweis:**

*Die Bauvorlagen zum Antrag des Bauvorhabens „Aufbau eines Containers“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwärzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 zur Verfügung gestellt.*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.“*

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der nördlichen Baugrenze und des Pflanzgebotes für Bäume und Sträucher wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.9. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses/Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Nähe Erlachskirchen 4**

### **Sachverhalt:**

Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses / Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Flur-Nr. 786, Gemarkung Laubendorf (Nähe Erlachskirchen 4).

**Hinweis:**

*Die Bauvorlagen zur formlosen Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses /Betriebsleiterwohnung werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwärzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 zur Verfügung gestellt.*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 23.04.2024 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.“*

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **3. Bauleitplanung**

### **3.1. Markt Wilhermsdorf - Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebs- und Recyclinghof Enßner"; hier: Beteiligung der Nachbargemeinden**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Schreiben zur Abstimmung der Bauleitplanung mit den Nachbargemeinden gem. 2 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-

licher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ vor.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis, die Belange der Stadt Langenzenn werden nicht berührt.

## **4. Stadthalle Langenzenn; hier: Sanierung - aktueller Stand und Kostenhochrechnung**

### **Sachverhalt:**

In regelmäßigen Abständen wurden in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder von verschiedenen Parteien, Bürgern und Fraktionen die Forderung oder der Wunsch nach einer neuen Stadthalle eingebracht. Zuletzt hat im Februar 2024 die Fraktion der FDP ein Denken in diese Richtung im Zuge der vorgesehenen Errichtung der beiden Dreifachturnhallen des Landkreises für Gymnasium und Realschule eingebracht.

Neubau oder Sanierung von Stadthallen (die nicht in einem Sanierungsgebiet liegen, unsere liegt nicht darin) werden nicht gefördert.

Unsere jetzige Stadthalle stammt aus dem Jahr 1935 und wurde damals als Turnhalle des „Reichsarbeitsdienstlagers Adam Kraft“ errichtet und genutzt.

Sie bietet bei Tischbestuhlung Platz für 380 Personen, bei Reihenbestuhlung für 500 Personen, entsprechend mehr ohne Bestuhlung. Die anderen städtischen Veranstaltungsräume sind alle deutlich kleiner, z.B. Kulturhof (Kinosaal bis zu 199 Besucher, kleiner Saal bis zu 100 Besucher), Bürgersaal (50-70 Personen). Auch zu Wirtschaften (kaum oder keine mehr mit Saal) oder sonstigen Gebäuden (Aula Mittelschule, ggf. Veranstaltungssaal im Modulgebäude) existiert keine Konkurrenzsituation, die Stadthalle ist eher eine Ergänzung für Großveranstaltungen.

In keiner der anderen Veranstaltungshallen können mehrere hundert Besucher wie beispielsweise bei den Konzerten, Volkswandertagen oder Faschingsbällen, Basaren etc. untergebracht werden.

Ende 2022 hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss zuletzt intensiv über die Stadthalle beraten, Beschlussauszug als Anlage. Auszüge aus dem Protokoll vom 13.12.2022:

### **„Nutzung der Stadthalle:**

*Die Stadthalle ist im Sommersemester mit ca. 15 Wochenstunden und im Wintersemester mit ca. 25 Wochenstunden über den kompletten Tag verteilt (8.00 Uhr bis 20.45 Uhr) mit Sport / Gymnastik und Tanztraining belegt.*

*Im Schnitt fanden in den letzten Jahren (ohne Coronazeit) pro Jahr ca. 17 Veranstaltungen an den Wochenenden statt:*

- *verschiedene Faschingsveranstaltungen*
- *Vereinsweihnachtsfeiern*
- *Volkswandertage der Wanderfreunde*
- *Filmfestivals und Lesungen der VHS*
- *Basare der Kindergärten“*
- *Konzerte, z.B. Stadtkapelle)*

### **„Fazit:**

*Die Stadthalle ist nach Einschätzung des Technischen Bauamts für die Stadt Langenzenn zum jetzigen Zeitpunkt als Gymnastik-, Sport- und Veranstaltungsraum sehr wichtig.*

Es sollte in den Fraktionen beraten werden, wie mit der Stadthalle in den nächsten Jahren vorgegangen wird.

Die Sanierungskosten der Stadthalle betragen je nach Ausführung zwischen ca. 682.500 € und ca. 964.000 €, zuzüglich Heizungsanlage, Deckensanierung und Baukostensteigerung. Diese Punkte sind in der aktuellen Situation bzw. ohne Fachplaner für das Technische Bauamt nicht kalkulierbar. (Kostenschätzung von Ende 2021)

- Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, das ehemalige VIP-Gebäude der Spielvereinigung Greuther Fürth mit großem Veranstaltungssaal kurzfristig zu bauen. Es könnte einige bisher in der Stadthalle stattfindenden Veranstaltungen aufnehmen.
- Der Kulturhof mit dem in Kürze fertiggestellten Kinosaal könnte ebenfalls einige Nutzungen aufnehmen, die bisher mangels Alternativen in der Stadthalle stattfanden.
- Der Landkreis plant derzeit die Erweiterung der Turnhalle am Gymnasium zu einer Dreifachturnhalle.
- Ebenfalls soll eine weitere Zweifachturnhalle für die neue Realschule gebaut werden. (inzwischen ist klar, dass eine neue Dreifachturnhalle für die Realschule gebaut werden soll) Die Möglichkeiten für Gymnastik und Sportangebote sollten damit auch deutlich steigen.

Im Zuge der Landesgartenschau entsteht im **Z-Quartier** mindestens eine hochwertige neue Halleneinheit (die im bisherigen Konzept als **Blumenhalle** titulierte südwestliche Halle der alten Ziegelei). Diese könnte größere Veranstaltungen, ähnlich der jetzigen Stadthalle aufnehmen und hätte dazu noch den im bisherigen Konzept als „Zenn-Platz“ benannten Freibereich zur Ergänzung.

Ggf. möglich und sinnvoll wäre deshalb, nur die nötigen Unterhaltsarbeiten ausführen zu lassen, um den Betrieb in der Stadthalle vorläufig weiter zu gewährleisten.

Insgesamt sollte deshalb überlegt werden, ob die Stadthalle mit einem größeren Kostenaufwand und ohne Förderung saniert wird oder ob andere Lösungen gefunden werden könnten.“

Seit der damaligen Beratung wurden mangels Personalkapazitäten keine größeren baulichen Maßnahmen umgesetzt.

### **Aktuelle Kostenschätzung**

Wenn die Stadthalle langfristig als Veranstaltungsgebäude genutzt werden soll (so wie bisher), belief sich die Kostenschätzung aus dem Quartal 4/2021, s.o., auf 682.500 € bis 964.000 €, zuzüglich Heizungsanlage, Deckensanierung und weiterer Baukostensteigerung bis zur Ausführung, zzgl. Baunebenkosten 25%.

Hochgerechnet auf Basis der letzten Kostenschätzung würden damit derzeit 894.000 – 1,26 Mio. €, dies zuzüglich Heizungsanlage, Deckensanierung und weiterer Baukostensteigerung bis zur Ausführung, Fachplanern etc. fällig.

**Unter Berücksichtigung dieser Parameter dürfte sich eine auf Dauer ausgelegte Er-  
tüchtigung der Stadthalle aktuell auf über 1,5 Mio. € belaufen, zzgl. 25 % Bauneben-  
kosten = 1,875 Mio. €**

Für die Sanierung der alten Stadthalle sind keine Förderungen zu erwarten (außerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes).

### **Neubau einer Stadthalle:**

Um Vergleichswerte zu kennen, hat die Verwaltung den Bau einer neuen Stadthalle mit 800 qm (in etwa größengleich mit der bisherigen Stadthalle, 740 qm + Toilettenanlagen + Heizungskeller) gerechnet, dies im mittleren und hohen Standard, siehe Anlagen.

Eine neue, von der Größe mit 800 qm unserer bisherigen Stadthalle vergleichbaren Veranstaltungshalle würde ohne Parkplätze und Innenausstattung (nach BKI Neubau - Gemeindezentren mittlerer Standard) **ca. 5 Mio. €** kosten.

Für Neubauten sind generell keine Förderungen zu erwarten.

### Zusätzliche Informationen zur Blumenhalle der Landesgartenschau:

Investitionen in Sanierung in die alte Stadthalle oder Neubau (beides ohne Förderung!) könnte sich die Stadt sparen, sofern die Stadthalle ganz aufgegeben oder durch eine andere Halle ersetzt wird.

Um auch weiterhin die bisherigen Nutzungen (Konzerte, Großveranstaltungen, Faschingsbälle, Basare, Volkswandertage etc.) mit mehreren hundert Personen zu ermöglichen, kann trotz der vielen anderen Möglichkeiten, auf eine solche Halle nicht verzichtet werden, so dass aus Sicht der Verwaltung ein kompletter Wegfall einer so großen Veranstaltungshalle nicht empfohlen wird.

Im Zuge der Landesgartenschau ist im Z-Quartier am südwestlichen Eck als Teil des bisherigen Werksgebäudes eine „Blumenhalle“ geplant, in der die Floristen und weitere Veranstalter in wettergeschützter Umgebung ihre witterungsempfindlichen Preziosen ausstellen (bei vielen Landesgartenschauen einfach in einem großen Zelt untergebracht).

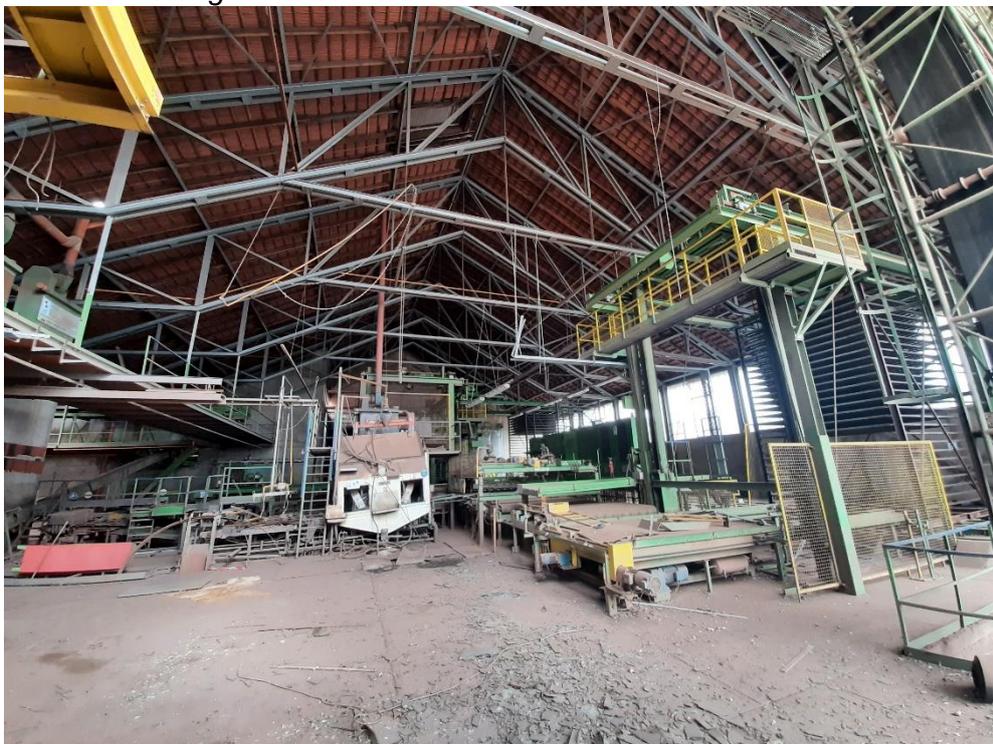


Diese Halle, das ehemalige Biberpressenhaus der Ziegelei, ist ca. 1.200 qm groß. Die darin noch stehenden Maschinen würde der bisherige Eigentümer auf seine eigenen Kosten entfernen.

Neben dieser im Bild unten rot umrandeten Halle, waren u.a. die Sozial- und Umkleieräume für zuletzt 135 Mitarbeiter der Ziegelei, im mit einem roten X gekennzeichneten Bereich. Auch dieser Bereich könnte für die neue Stadthalle mitverwendet werden.



*1.200 qm großes Biberpressenhaus mit zusätzlichen Sozialräumen, WCs etc. Hier soll die Blumenausstellung im Zuge der Landesgartenschau gezeigt werden, entstehen könnte mit hoher Förderung eine neue Stadthalle.*



*Innenansicht des ehemaligen Biberpressenhauses. Der jetzige Eigentümer würde den Ausbau der Maschinen auf seine Kosten erledigen.*

Halle und Sozialgebäude können bereits lange vor der Landesgartenschau über Städtebaufördermittel (in der Regel 60 %, manchmal 80% Förderung) erworben, saniert und hergerichtet, barrierefreie Toiletten eingebaut werden etc.. Der Kaufpreis ist bereits festgelegt (durch

Kaufoptionsvertrag) und liegt für die Fläche dieser Halle mit Sozialtrakt bei deutlich unter 200.000 €.

Wie derzeit beim Kinosaal könnten Inneneinrichtung und -ausstattung über LEADER gefördert werden.

Im Zuge der Landesgartenschau könnte die Halle mit weiteren Fördermitteln (80%) perfektioniert (z.B. klimatisiert?) werden.

Damit könnte die Stadt Langenzenn nach 2032 mit sehr geringem finanziellen Aufwand nach fast 100 Jahren eine neue, größere und bessere Stadthalle, mit einem großen Festplatz davor und so vielen Parkplatzflächen als gewünscht, haben.

**An Kosten für Sanierung und Ertüchtigung wären nach BKI (Altbau – Umbauten Gemeindezentren) 3,5 Mio. € nötig, bei 60 % Förderung wäre ein Eigenanteil von 1,4 Mio. € zu leisten, bei 80% Förderung nur 700.000 €.**

Die bisherige Stadthalle könnte dann weiterverwendet, - verwertet oder als Bauplatz genutzt oder verkauft werden, derzeitiger Richtwert für das Grundstück inklusive Parkplätze an dieser Stelle 560.000 €, vermutlich konservativ gerechneter Verkaufserlös 425.000 €.

Rechnet man die ersparte Sanierung der jetzigen Stadthalle, 1,875 Mio. €, hinzu, erspart sich die Stadt in jedem Fall deutliche Kosten, konservativ gerechnet 2,3 Mio. €

|  | Kosten  |
|--|---|
| alte Stadthalle 800 qm:  | Sanierung 1,875 Mio. €                        |
| Neubau einer Stadthalle 800 qm:  | Grundstück + 5 Mio. €                         |
| Neue Stadthalle im Z-Quartier, 1200 qm Hallenfläche:                                       | Grundstück 200.000 € + 3,5 Mio.               |
|  | abzgl. 60 % = ca. 1,5 Mio. € Eigenanteil oder |
|  | abzgl. 80 % = ca. 800.000 € Eigenanteil       |
| <b>Einsparung Sanierung Stadthalle 1,875 Mio. € + Verkaufserlös 425.000 € = 2,3 Mio. €</b> |   |

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die bisherige Stadthalle nur noch verwendungsfähig zu halten aber auf weitere Investitionen zu verzichten mit dem Ziel, diese in wenigen Jahren nach Eröffnung der neuen Stadthalle zu veräußern. Dies wäre auch im Rahmen der Haushaltsplanberatungen zu beachten.

Gleichzeitig sollte die Planung einer neuen Stadthalle im Z-Quartier gestartet werden, um diese baldmöglichst umzusetzen.

### **Beschluss:**

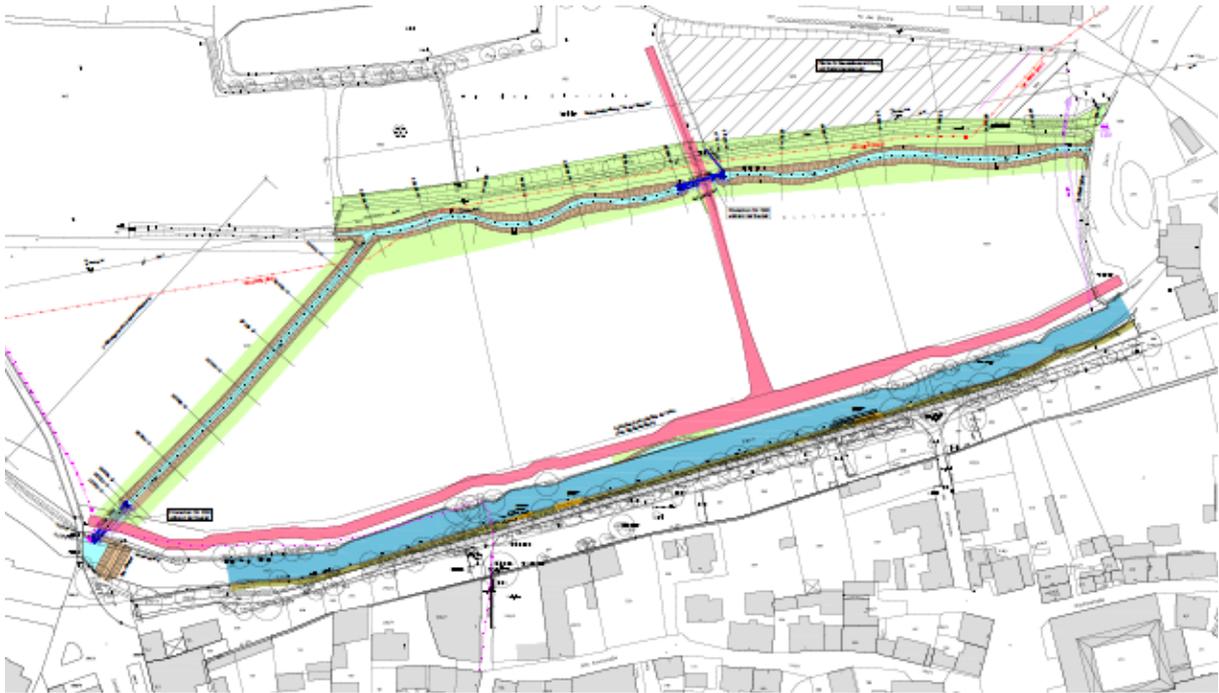
**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **5. Stand Hochwasserschutz und notwendige Ufersanierung entlang der Allee**

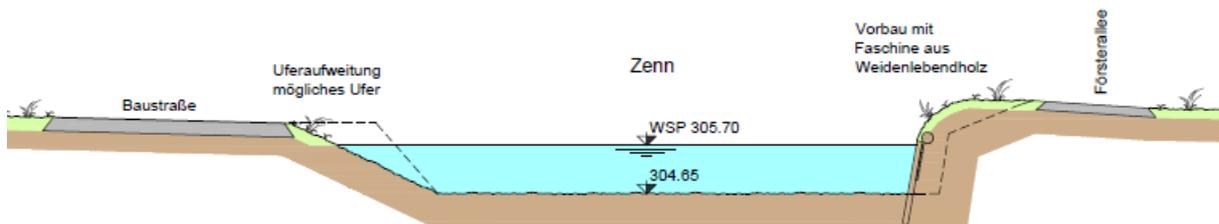
### **Sachverhalt:**

Das Ufer der Zenn ist im Bereich der Försterallee stark sanierungsbedürftig. Dies wurde bereits 2015 thematisiert, geplant und ausgeschrieben, die notwendige Sanierung dann aber wegen zu hoher Kosten (die Ausschreibung hatte ein Ergebnis von 938.000 € zzgl. ca. 20 % Baunebenkosten) auf unbestimmte Zeit verschoben.

Mittlerweile mussten zahlreiche Bäume, die bereits unterspült waren, gefällt werden. Das Ufer nähert sich immer mehr dem Fußgängerweg (was in vielen Bereichen wegen der Unterspülung von der Allee aus nicht sichtbar ist). Es ist eine Frage der Zeit, bis erste Sperrungen, auch Teile des Fußweges, zur Ufersicherung erfolgen müssen.



In diesem Bereich hätte 2016 das Zennufer saniert werden sollen. Inzwischen sind die Schäden fortgeschritten, der Handlungsdruck steigt. Lila die Baustraße, braun der geplante Holzverbau, grün die 1x1 m groß geplante Notableitung der Zenn während der Bauzeit.



*Gepant war eine Sanierung mit Holzpfählen und mit Maschineneinsatz von der Wiesenseite aus, da die Allee mit schwerem Baugerät nicht befahren werden darf.*

Hochgerechnet nach Baukostenindex würde die 2015 für 938.000 € stattgefundene Ausschreibung heute realistisch **1,52 Mio. €, zuzüglich 20 % Baunebenkosten = 1,8 Mio. €** bedeuten.

Diese Kosten kommen auf die Stadt zu, wenn kein Hochwasserschutz in der Form erfolgt, dass das Zennufer mit einbezogen wird (wie es beispielsweise bei einem Damm möglich wäre).

Förderung ist für diese Maßnahme nicht zu erwarten (reiner Unterhalt).



*Das Ufer ist teilweise nur wenige Zentimeter neben dem Weg. Viele Bäume sind unterspült und neigen sich bereits bedenklich, heben dabei den Weg. Fast alle Bäume mussten mangels Halt wegen der Umsturzung Gefahr schon deutlich gekappt werden.*



*Vor allem bei Hochwasser mit starker Strömung wird das Ufer ab- und ausgespült. Fast alle Bäume haben massivste Schäden und werden auf Dauer nicht überleben. Neupflanzungen sind mangels Wurzelraum nicht oder kaum möglich.*

## Hochwasserschutz

Nach den bisherigen Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes, welches für Langenzenn auf Grund der Bewerbung und dann dem Zuschlag für die Landesgartenschau erfreulich schnell (ungewöhnlich aber mit der Landesgartenschau erklärbar) eine sehr detaillierte Planungsgrundlage erstellt hat, wird der für Langenzenn absolut sichere und sinnvolle Hochwasserschutz aus drei Elementen bestehen:

- a) Es muss über eine Ableitung das Wasser, das von Westen durch die Brücke Würzburger Straße hineinkommt, möglichst zügig und ohne Stauungen auf der anderen Seite unter der Bahn-Flutbrücke wieder hindurch und abfließen. Geplant ist deshalb eine Hochwasser-Flutmulde (ca. 20 m breit, ca. ein Meter tief, im Normalfall eine Wiese mit einem kleinen sich schlängelnden, ökologisch hochwertigem Bächlein in der Mitte). Einlauf – und Auslauf der Flutmulde sind aufwendige Bauwerke, die beispielsweise bei einem Hochwasser wie 2021 über 60 Kubikmeter Wasser pro Sekunde (von damals 86 cbm/s, Rest über normales Flussbett) ohne Auswaschungen und Ausspülschäden durchlassen können müssen. Ggfs. sind auch im Bereich jetziger Parkplatz Besenbeck, bis zur Flutbrücke der Bahn und entsprechendem Auslauf dahinter, weitere Bauwerke für die Flutmulde zu errichten.
- b) Es muss der Durchlass an der Brücke Sanktustorstraße erweitert werden, was einen Abriss und komplettem Neubau der Brücke erfordert
- c) Es muss zur Altstadt hin ein Damm oder eine Mauer wasserdicht ausgeführt werden, um im extremen Hochwasserfall zu verhindern, dass Wasser in die Altstadt läuft. Diese Barriere muss auch alle „unterirdischen“ Wege, also beispielsweise Kanäle etc., abdichten, um zu vermeiden, dass das Wasser auf diesem Weg in der Altstadt hochsteigt.

Jedes dieser drei Elemente dürfte nach ersten Schätzungen, Kostenannahmen und keine Kostenschätzungen, aus dem Jahr 2022 des WWA in etwa 4.000.000 €, inzwischen ca. 5.000.000 €, fünf Millionen Euro, kosten, zusammen 15.000.000 €.



*Bewerbungskonzept Landesgartenschau, Februar 2022: Flutmulde auf derselben Trasse wie der neu zu bauende Kanal; dazu noch ein Hochwasserdamm oder eine Mauer zur Allee/Altstadt hin*



*Bewerbungskonzept Landesgartenschau, Februar 2022: Brückenneubau Sanktustorstraße / Bleiche und Fortführung der Flutmulde bis hinter die Bahn-Flutbrücke*

Bei der Förderung von Hochwasserschutz nach RZWas erfolgt eine Abwägung zwischen Mitteleinsatz, Zweck und Erfolg, so dass nach bisheriger Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes nur zwei dieser drei Elemente gefördert würden, auch wenn sinnvollerweise alle drei Elemente umgesetzt werden sollten. Die Förderung beträgt 50 %, den Rest hat die Stadt Langenzenn zu tragen.

Konkret bedeutet dies, dass wir über diesen Weg und ohne Landesgartenschau von nötigen 15 Mio. € „nur“ 5 Mio. € Förderung erhalten. Diese 10 Mio. € Eigenanteil wird sich Langenzenn nicht leisten können, so dass entweder kein optimaler oder gar kein Hochwasserschutz über einen absehbaren Zeitraum ausgeführt wird.

Auch hier löst die Landesgartenschau viele Probleme. Durch die Landesgartenschau ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass wir zusätzlich zu den zwei über Hochwasserschutz geförderten Elementen das dritte über Naturschutz- und Renaturierungsmaßnahmen gefördert bekommen und dies vermutlich sogar zu 90 %. Ebenfalls könnten weitere Förderkombinationen erfolgen, indem der „technische“ Hochwasserschutz, Brücke und Damm, mit 50 % Förderung über RZWas gefördert und die Oberflächengestaltung von Damm und Brückenböschungen etc. mit 80 % Förderung über die Landesgartenschau ausgeführt würden.

So ähnlich funktionierte beispielsweise in Wassertrüdingen für die Landesgartenschau 2019 deren Hochwasserschutz. Darüber hinaus hatte dort auch noch ein europäischer Fischereifonds einige hunderttausend Euro gezahlt.

**2019**

Wassertrüdingen vorher



Bayerische Landesgartenschau

12

*Wassertrüdingen hatte dasselbe Hochwasserproblem wie Langenzenn – im Zuge der Landesgartenschau 2019 wurde es gelöst und der Flussbereich erlebbar gemacht*

**2019**

Wassertrüdingen nachher



Bayerische Landesgartenschau

13

*Hochwasserdamm mit Flusszugängen und Verweilmöglichkeit in Wassertrüdingen, gefördert mit Hochwasserschutz- und Landesgartenschaumitteln*



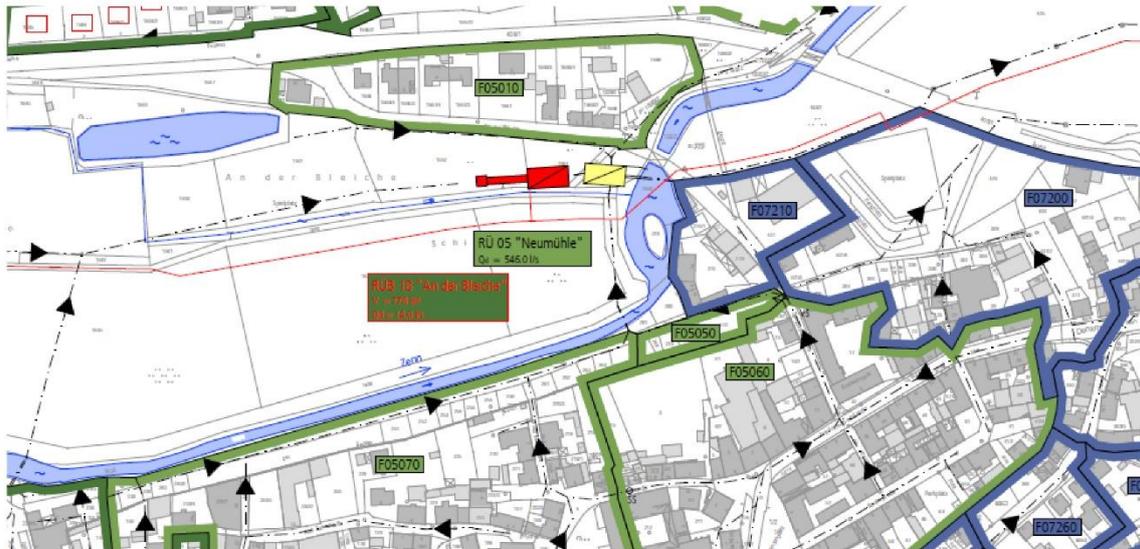
*Blick auf die mit Fördermitteln von RZWAs, Landesgartenschau und Europäischem Fischereifonds hochwasserfrei gelegten und neu gestalteten Flächen in Wassertrüdingen; Foto: B.Getze*

Mit Landesgartenschau dürften die 15 Mio. € Gesamtkosten für den Hochwasserschutz anstelle von 5 Mio. € vermutlich mit Fördermitteln von ca. 9,6- 10,6 Mio. €, gemittelt 10 Mio. €, gegenfinanziert werden.

Darüber hinaus könnte sich die Stadt die Uferbefestigung für 1,8 Mio. € entlang der Allee sparen, wenn ein Hochwasserdamm kommt.

### **Synergien der Landesgartenschau mit notwendigem Kanalbau und Regenrückhaltebecken**

- a) Langenzenn muss in den nächsten Jahren ca. 1,75 Millionen € in den Bau eines Kanals vom Schießhausplatz bis zur Kläranlage investieren, entsprechend sieht es eine Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes, Abteilung Abwasserbeseitigung, vor. 2/3 der Strecke sowie die große und teure Unterquerung der Brücke Sanktustorstraße sowie der Zenn verlaufen auf derselben Route wie die geplante Hochwassermulde mit Ein- und Auslaufbauwerken am Schießhausplatz sowie an der Brücke Sanktustorstraße. Im selben Bereich befindet sich derzeit auf weiten Strecken eine Gas-Druckleitung, die ggf. gesichert oder verlegt werden muss. Ebenfalls queren Kanäle und weitere Sparten den Zenngrund, die beachtet und ggf. verlegt werden müssen.



*Plan, Stand 2018: Trasse des neu zu bauenden Kanals mit Zenndückerbauwerk und Brückenunterquerung*

Diese Investition dürfte deutlich erleichtert und günstiger werden, wenn Hochwassermulde mit Ein- und Auslaufbauwerken, Verlegungen der Gas-Druckleitung, Brückenneubau und Kanalneubau (mit Fluss- und Brückenunterquerung) in einem Aufwasch erledigt werden. Ohne die Landesgartenschau wird dies nicht geschehen, der Kanal muss gemacht werden, der Rest nicht und wird dann lange nicht erfolgen können. Die Kanalmaßnahme wird (Förderung gibt es dafür keine) von den Abwasser(gebühren)zahlern bzw. Kanalnutzern zu tragen sein.

- b) Nördlich des Bahnübergangs Schollerwiese müsste die Stadt Langenzenn in den nächsten Jahren nach Auflage des Wasserwirtschaftsamtes ein großes Regenrückhaltebecken mit ca. 4.000 cbm Stauvolumen für ca. 280.000 € bauen, welches bei Starkregen vor allem das Regenwasser aus den bebauten Gebieten südlich der Altstadt über Flurstraße bis Weißer Stein aufnimmt und dann gedrosselt in die Zenn abgibt.

Diese Investition kann sich die Stadt Langenzenn laut WWA einsparen, wenn sie im Zuge der Landesgartenschau mit Flutmulde und renaturiertem Bereich an der Schollerwiese Maßstäbe setzt. Tut sie dies nicht, wird auch diese Maßnahme kostenrelevant, ohne Förderung zu Lasten der Abwasser(gebühren)zahler bzw. Kanalnutzer, umgesetzt werden müssen.

|   | Förderung ohne LGS | Förderung mit LGS |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Hochwasserschutz ca. 15 Mio. €</b>   | 5 Mio. €           | 9,6 - 10,6 Mio. € |
| <i>(Neubau Brücke 5 Mio. €, Damm zur Altstadt 5 Mio. €, Flutmulde 5 Mio. €)</i> |                    |                   |

Kosten des Kanals ohne Flutmulde ca. 1,75 Mio. €, mit Flutmulde und mit Synergie beim Brückenneubau ca. 1,5 Mio. €.

Das Regenrückhaltebecken Nürnberger Straße / Schollerwiese für 280.000 € kann entfallen, wenn die Flutmulde mit renaturiertem Bereich kommt.

Die Uferbefestigung für ca. 1,8 Mio. € kann entfallen, wenn ein Damm zur Altstadt hin kommt, der das neue Ufer bildet.

**Eigenanteil:**

Wenn die Stadt Langenzenn „**alles**“ macht, hat sie einen Eigenanteil von ca. 6,5 Mio. € (5 Mio. € am Hochwasserschutz und ca. 1,5 Mio. € für den Kanal, RRB 280.000 € entfällt). Die Uferbefestigung kann entfallen, wenn der Damm diese entsprechend ersetzt.

**Nebeneffekt:** Zugänglichkeit des Wassers, hochwertigste Freibereiche, Hochwasserfreilegung der Altstadt (Sicherheit, Versicherbarkeit und Schutz von ca. 40 Immobilien, Aufwertung dieser Immobilien dadurch, bessere und deutlich günstigere Bebaubarkeit (kein Retentionsausgleich mehr nötig))

Wenn die Stadt Langenzenn „**nichts**“ macht, hat sie Kosten von 6,05 Mio. € (Uferbefestigung 1,8 Mio. € + Kanal 1,75 Mio. € + RRB 280.000 €).

Wenn die Stadt nur den Hochwasserschutz macht, hat sie 6,5 oder 11,5 Mio. € Eigenanteil, ggf. mehr (5 Mio. bzw. 10 Mio. € für zwei bzw. drei der Hochwassermaßnahmen, 1,5 Mio. € für den Kanal, wenn die Flutmulde eine der Hochwassermaßnahmen ist; falls kein Damm, dann zusätzlich ggf. Ufersanierung 1,8 Mio. €; 280.000 € für RRB, falls keine Flutmulde)

Die vielen sich im Zenngrund überschneidenden Baumaßnahmen (Brücke, Flutmulde, Gasleitungsverlegung, Kanalneubau, Zenn-Renaturierung etc.) sollten aus Sicht des Bauamtes möglichst in einer zusammen koordinierten Baumaßnahme durchgeführt werden um daraus die maximalen Synergien zu ziehen.

**Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**6. Verkehrsangelegenheiten**

**6.1. Adlerstraße; Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN auf Halteverbot im Bereich der Hs.-Nr. 1/2**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag von Stadträtin Ritter, Bündnis90/DIE GRÜNEN vom 15.04.2024 vor. Es wird in der Adlerstraße auf Höhe der Hausnummern 1/2 die Anbringung eines Halteverbots durch Markierung oder Beschilderung beantragt. Die Verwaltung regt an, ein mobiles Geschwindigkeitsmessgerät aufzustellen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung und notwendigen Umsetzung. Es soll mindestens eine Fahrzeuglänge mittels Grenzmarkierung auf der Fahrbahn gesperrt werden. Falls notwendig ist diese durch die Beschilderung (Halteverbot) zu unterstützen.

Ein mobiles Geschwindigkeitsmessgerät ist aufzustellen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

**6.2. Antrag Stadträtin Plevka auf Prüfung der Bushaltestellen Burggrafenhof, Horbach und Kirchfembach**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag von Stadträtin Plevka, SPD, auf Prüfung der Bushaltestellen Burggrafenhof, Horbach und Kirchefembach vor.

Zusammengefasst wird die Überprüfung und Einstellung von Mitteln für eine bauliche Verbesserung, die der Sicherheit der Schulkinder dient, beantragt.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Verwaltung wird mit der Antragsprüfung und einer Ausarbeitung von Maßnahmenvorschlägen mit Kostenschätzung beauftragt.

## **6.3. Jahresunfallstatistik 2023**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt die Jahresunfallstatistik 2023 der Polizeiinspektion Zirndorf für das Stadtgebiet Langenzenn vor.

Laut Rücksprache mit der Polizei lassen sich keine Unfallschwerpunkte auf den Gemeindestraßen erkennen.

Die überwiegende Anzahl der Verkehrsunfälle ist auf Wildunfälle zurückzuführen. Die zweithäufigste Ursache der Unfälle ließ sich auf wetterbedingte schlechte Straßenverhältnisse zurückführen. (u.a. Glätte/Eis und Schneefall, schlechte Sicht durch Starkregen oder Blendung durch Sonneneinstrahlung).

Laut der Statistik war einer der häufigsten Unfallgründe ein fehlender Sicherheitsabstand. Weiterhin ereigneten sich vermehrt Unfälle durch sonstiges Fehlverhalten der Verkehrsteilnehmer (z.B. beim Wenden oder Rückwärtsfahren oder aufgrund dem Nichtbeachten der Vorfahrtsregelung).

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **6.4. Aktuelle Baustellen/Straßensperrungen**

### **Sachverhalt:**

Aktuelle Baustellen/Straßensperrungen:

- Glasfaser Kabelverlegung in der Fabrikstraße 19 bis Ostendstraße 4, bis 27.04.2024
- Glasfaser Kabelverlegung in der Industriestraße 1 bis Werkstraße bis 27.04.2024
- Glasfaser Kabelverlegung in der Rosenstraße; abschnittsweise halbseitige Sperrung des Fahrzeugverkehrs bis 26.04.2024
- Glasfaser Kabelverlegung in der Hindenburgstr. 1-6 und am Prinzregentenplatz 8-14, abschnittsweise Sperrung Fußgängerbereich, Fahrbahneinengung bis 27.04.2024
- Glasfaser Kabelverlegung im Raindorfer Weg 3-7 mit Sperrung des Gehweges und Fahrbahneinengung bis 03.05.2024
- Glasfaser Kabelverlegung am Bahnhofplatz, Nürnberger Str. 27 mit teilweise Sperrung des Gehweges vom 15.04.2024-17.05.2024
- Glasfaser Kabelverlegung in der Münzgasse, am Eckertsberg, in der Obere Stadtmauer und am Schießhausplatz; Vollsperrung der Fahrbahnen vom 18.04. bis

17.05.2024

- OT Stinzendorf, Seukendorfer Straße 14 - Dillenbergr. 16, abschnittsweise Vollsperrung des Gehweges und teilweise halbseitige Sperrung der Fahrbahn wegen Kabelverlegungsarbeiten Strom und Telefon bis 26.04.2024
- Behebung von Kabelschäden in der Blumenstraße und Blütenstraße, Vollsperrung des Gehweges, Beeinträchtigung des Fahrzeugverkehrs bis 22.04.2024
- Sperrung des Feldweges Laubendorfer Weg (Wiesengrund zwischen Langenzenn und Laubendorf), Arbeiten an Wasserleitungen bis 19.04.2024
- Vollsperrung der Fahrbahn Sudetenstraße 1-2 wegen Hebearbeiten mittels Autokran am 23.04.2024
- Vollsperrung der Fahrbahnen Rosenstr., Prinzregentenplatz, Krämergasse vom 18.04.2024 06:00 Uhr bis: 22.04.2024 aufgrund der Aufbau und Abbauarbeiten sowie des Marktbetriebes zum Regional- und Hobbymarkt 2024

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

|  |
|--|
| <p><b>7. Widmungen nach dem BayStrWG,<br/>hier: Teileinziehung des Schäfersbucks; Straßenbestandteil Fl.-Nr.<br/>703/49 Gemarkung Langenzenn</b></p> |
|--|

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Teileinziehung eines Straßengrundstücks der Straße Schäfersbuck, Fl.-Nr. 703/49, Gemarkung Langenzenn vor.

Das Flurstück Fl.-Nr. 703/49, Gemarkung Langenzenn ist gem. Art. 2 Abs. 1 BayStrWG Straßenbestandteil der Ortsstraße Schäfersbuck (BV-Nr. x) und wurde im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens als öffentliche Gemeindestraße gewidmet.

Das Grundstück Fl.-Nr. 703/49, Gemarkung Langenzenn wird aufgrund einer Überbauung durch die angrenzenden Grundstücksbesitzer (Fl.-Nr. 694, Gemarkung Langenzenn) tatsächlich nicht als Straßenbestandteil genutzt.

Die Stadt Langenzenn hat das betreffende Flurstück an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft mit der Begründung, dass das Grundstück für spätere Straßenplanungen, Straßenbaumaßnahmen, Gehwegweiterungen oder öffentliche Leitungsverlegungen nicht benötigt wird. Aus diesem Grund wurde eine Teileinziehung der öffentlichen Widmung beantragt.

Durch eine Einziehung ist keine Betroffenheit für das Allgemeinwohl festzustellen, da weder die Anlieger noch die allgemeine Bevölkerung diese Teilfläche benutzen oder befahren können.

### **Beschluss:**

Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die Fl.-Nr. 703/49, Gemarkung Langenzenn, als Straßenbestandteil zur Ortsstraße Flurstraße (BV-Nr. x) gewidmet, gem. Art. 8 Abs. 1 BayStrWG einzuziehen.

Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt fest, dass der Straßenbestandteil jegliche Verkehrsbedeutung verloren hat und stellt keine Betroffenheit für das Allgemeinwohl fest.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verfahren durchzuführen.

Stadtrat O. Vogel nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 6 Dagegen: 0**

|  |
|--|
| <p><b>8. Widmungen nach dem BayStrWG;<br/>hier: Teileinziehung der Flurstraße; Straßenbestandteil Fl.-Nr. 708/14<br/>und 708/15 Gemarkung Langenzenn</b></p> |
|--|

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Teileinziehung eines Straßengrundstücks der Flurstraße, Fl.-Nr. 708/14 und 708/15, Gemarkung Langenzenn vor.

Die Flurstücke Fl.-Nrn. 708/14, 708/15, Gemarkung Langenzenn sind gem. Art. 2 Abs. 1 BayStrWG Straßenbestandteil der Ortsstraße Flurstraße (BV-Nr. x) und wurden im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens als Teile der öffentlichen Gemeindestraße gewidmet.

Die Grundstück Fl.-Nr. 708/14, 708/15, Gemarkung Langenzenn werden aufgrund einer Überbauung durch die angrenzenden Grundstücksbesitzer (Fl.-Nr. 691, 694, Gemarkung Langenzenn) tatsächlich nicht als Straßenbestandteil genutzt.

Die Stadt Langenzenn hat die betreffenden Flurstücke an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft, mit der Begründung, dass die Grundstücke für spätere Straßenplanungen, Straßenbaumaßnahmen, Gehwegweiterungen oder öffentliche Leitungsverlegungen nicht benötigt werden. Aus diesem Grund wurde eine Teileinziehung der öffentlichen Widmung beantragt.

Durch eine Einziehung ist keine Betroffenheit für das Allgemeinwohl festzustellen, da weder die Anlieger noch die allgemeine Bevölkerung diese Teilfläche benutzen oder befahren können.

**Beschluss:**

Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die Fl.-Nrn. 708/14, 708/15, Gemarkung Langenzenn, als Straßenbestandteile zur Ortsstraße Flurstraße (BV-Nr. x) gewidmet, gem. Art. 8 Abs. 1 BayStrWG einzuziehen.

Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt fest, dass die Straßenbestandteile jegliche Verkehrsbedeutung verloren haben und stellt keine Betroffenheit für das Allgemeinwohl fest.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verfahren durchzuführen.

Stadtrat O. Vogel nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 6 Dagegen: 0**

|   |
|---|
| <p><b>9. Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) der Stadt Langenzenn;<br/>hier: 1. Änderung der Satzung</b></p> |
|---|

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 08.11.2018 einen Neuerlass der Satzung über die Herstellung, Ablöse und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und

Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) beschlossen. Damals wurden u.a. Ablösebeträge (mit Zonenbildungen), die Bereitstellung für Abstellplätze für Fahrräder etc. neu definiert.

Der Verwaltung liegt nun ein Schreiben des Landratsamtes Fürth vor.

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

*Gemäß § 1 Abs. 1 der Stellplatzsatzung gilt diese im Stadtgebiet Langenzenn...In § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung wird jedoch hinsichtlich der Stellplatzabläse differenziert zwischen „Stadtgebiet Langenzenn mit allen Ortsteilen, ausgenommen Sanierungsgebiet Altstadt Langenzenn“ (Zone I) und „Sanierungsgebiet Altstadt Langenzenn“ (Zone II).*

*Es ist daher nicht zweifelsfrei klar, ob der Geltungsbereich sich auf die Stadt Langenzenn mit oder ohne Ortsteile bezieht. Eine ausführliche Beschreibung des Geltungsbereiches ist in der Satzung nicht beinhaltet, auch die Darstellung der Zonen I & II klärt nicht, ob sich die Stellplatzsatzung über die Ortsteile erstrecken soll oder nur für das Stadtgebiet gilt.*

Um Fehlinterpretationen auszuschließen, wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, die Satzung wie folgt anzupassen:

§ 1 Abs. 1 Diese Satzung gilt für offene und geschlossene Garagen und Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne des Art. 2 Abs. 8 BayBO im gesamten Gebiet der Stadt Langenzenn.

§ 4 Abs. 3 Satz 3 Der Ablösebetrag beträgt in Zone I 5.000 € je Stellplatz (im gesamten Gebiet der Stadt Langenzenn, ausgenommen Sanierungsgebiet Altstadt Langenzenn, siehe Lageplan Anlage 1)

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis und empfiehlt den Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat beschließt folgende Änderung zu übernehmen:

§ 1 Abs. 1 Diese Satzung gilt für offene und geschlossene Garagen und Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne des Art. 2 Abs. 8 BayBO im gesamten Gebiet der Stadt Langenzenn.

§ 4 Abs. 3 Satz 3 Der Ablösebetrag beträgt in Zone I 5.000 € je Stellplatz (Im gesamten Gebiet der Stadt Langenzenn, ausgenommen Sanierungsgebiet Altstadt Langenzenn, siehe Lageplan Anlage 1)

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) vom 08.11.2018 entsprechend zu ändern.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 0**

## **10. Anpassung der Verrechnungssätze für Wegebaumeister**

### **Sachverhalt:**

Die Feld-, Wald- und Wirtschaftswege im Stadtbereich werden in einem gewissen Umfang durch ansässige Wegebaumeister betreut und teilweise in kleinerem Umfang saniert und unterhalten.

Hierfür wurden 2013 in Anlehnung an die Verrechnungssätze des Landschaftspflegeverbandes Ansbach die städtischen Vergütungsansätze der Wegebau- und Pflanzmeister erstmalig angeglichen.

Aufgrund verschiedener Rückfragen bezüglich der Verrechnungssätze sollten diese erneut an die aktuell gültigen Sätze des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken angepasst werden.

Eine entsprechende Regelung wurde bereits im Beschlusses vom 26.02.2013 vorgesehen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Anpassung der Verrechnungssätze für die Wege- und Pflanzmeister in Anlehnung an die aktuellen Verrechnungssätze des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken vom Oktober 2023.

Die Anpassung der Verrechnungssätze erfolgt zum 01.06.2024.

Zukünftig werden die Verrechnungssätze in regelmäßigen Abständen überprüft und angeglichen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 0**

|  |
|--|
| <b>11. Verkehrsübungsplatz;<br/>hier: Antrag der Grundschule Langenzenn auf Errichtung eines Verkehrsübungsplatzes</b> |
|--|

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 02.04.2024 ist bei der Verwaltung der Antrag der Grundschule Langenzenn auf Errichtung eines Verkehrsübungsplatzes für den Verkehrsunterricht der Grundschule eingegangen, hier Auszüge aus dem Antrag:

*Die jetzige Lösung mit Sperrung der Turnhalle habe viele Nachteile, so beschränkt sich der Verkehrsunterricht aufgrund der nur eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten in der Turnhalle allein auf die Schüler der vierten Jahrgangsstufe und auf nur sehr eingeschränkte Nutzungszeiten infolge der anderweitigen Nutzung der Turnhalle. Die Räumlichkeit als solche erweist sich ferner für die Durchführung des Verkehrsunterrichts als wenig geeignet, da nur begrenzt Platz und ein sehr enges Übungsfeld zur Verfügung steht; Kurvenfahrten sind kaum möglich.*

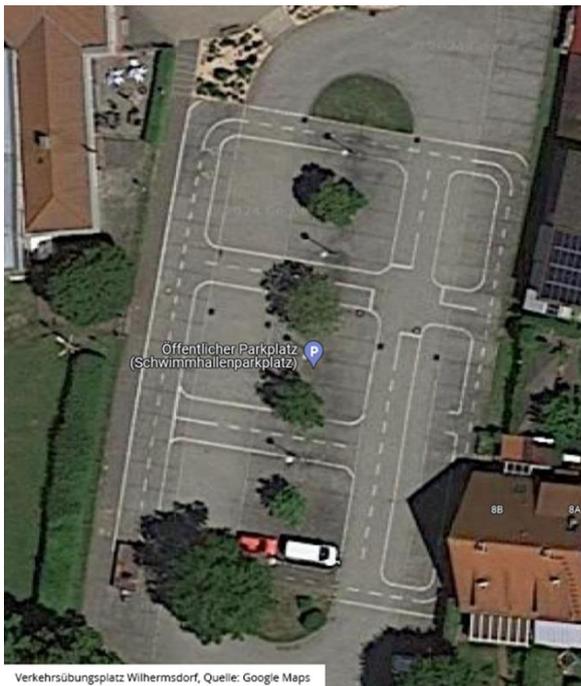
*Demgegenüber böte ein separater Verkehrsübungsplatz die Möglichkeit, Verkehrsunterricht auch über die vierte Jahrgangsstufe hinaus abzuhalten, z.B. auch für das Buseinsteigtraining oder die Demonstration des toten Winkels bei LKWs.*

*Nicht nur ließen sich damit die Übungsmöglichkeiten im Rahmen des Unterrichts erweitern, sondern ergäbe sich darüber hinaus für die Schüler die Möglichkeit, außerhalb des Unterrichts das Radfahren auf dem Übungsplatz zu üben. Auch für andere Gruppen und für andere Nutzungen ließe sich ein Verkehrsübungsplatz heranziehen. Erweiterte Übungsmöglichkeiten für das richtige Verhalten speziell beim Radfahren sind auch deshalb erforderlich, weil als Folge der Corona-Pandemie die Radfahrkenntnisse der Grundschüler erkennbar abgenommen haben. Gerade das sichere Kurvenfahren erfordert ein hinreichend großes Übungsgelände, wie es ein Verkehrsübungsplatz gewährleisten würde.*

Weiter erwiese es sich als wünschenswert, dass ein Verkehrsübungsplatz fußläufig von der Grundschule aus erreichbar wäre und ggf. die Möglichkeit böte, Übungsfahrräder in einem separaten überdachten Raum unterzubringen.

Hinzuweisen ist weiter darauf, dass Nachbargemeinden wie Wilhermsdorf oder Zirndorf über entsprechende, einfach herzustellende Verkehrsübungsplätze verfügen und den dortigen Grundschulen zur Verfügung stellen.

Die Verwaltung hat deshalb nach einem Platz gesucht, der groß und befestigt genug ist, um neben den gewünschten Fahrrad-Fahrs Spuren auch LKWs und Busse einbinden zu können. Als Beispiele wurden zwei Verkehrsübungsplätze in der Region, Wilhermsdorf und Feuchtwangen als Beispiele herangezogen. Als Mindestgröße dürfte ein Platz mit ca. 40 x 50 m oder ca. 35 x 60 m nötig sein.



Verkehrsübungsplatz Wilhermsdorf, Quelle: Google Maps



Verkehrsübungsplatz Feuchtwangen, Quelle: Google Maps

Verkehrsübungsplätze Wilhermsdorf mit ca. 32 x 45 m und Feuchtwangen mit ca. 40 x 80 m

Nach Prüfung durch die Verwaltung musste festgestellt werden, dass derzeit kein städtischer, ausreichend großer, geeigneter und asphaltierter Platz zur Verfügung steht, der auch mit Bussen und Lkw befahren werden kann.

Möglich wäre es aber, einen Verkehrsübungsplatz in einen der Plätze zu integrieren, die Seitens der Stadt geplant sind. In Frage kommen hier zwei Planungen,

- a) Ausbau eines Festplatzes auf dem Parkplatz Besenbeck. Dieser ist stark hochwassergefährdet.
- b) Entsprechende Gestaltung des „Zenn-Platzes“ im Z-Quartier, der bereits vor der Landesgartenschau als Festplatz, unproblematisch auch mit Markierungen für einen Verkehrsübungsplatz, ausgebaut werden und im Zuge der Landesgartenschau optimiert und hochwertig eingerichtet, gestaltet etc. werden könnte. Dieser wäre nicht hochwassergefährdet.

**Zu a)**

Im Zuge der Kirchweihplanungen wurden 2014-2018 verschiedene Studien zum Parkplatz hinter dem Autohaus Besenbeck erstellt.

Sofern an dem jetzigen Kirchweih-Konzept mit großen Fahrgeschäften festgehalten werden und ggf. auch irgendwann wieder ein Festzelt aufgestellt werden soll, wird ein großer Platz benötigt, den es in der Altstadt nicht gibt.

Falls die Kirchweih dauerhaft auf diesem hochwassergefährdeten Platz stattfinden soll, müssten dort feste Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten für die Kirchweihstände (Wasser, Abwasser, Strom) sowie befestigte Fahrmöglichkeiten und Aufstellplätze errichtet werden.

### **Kosten**

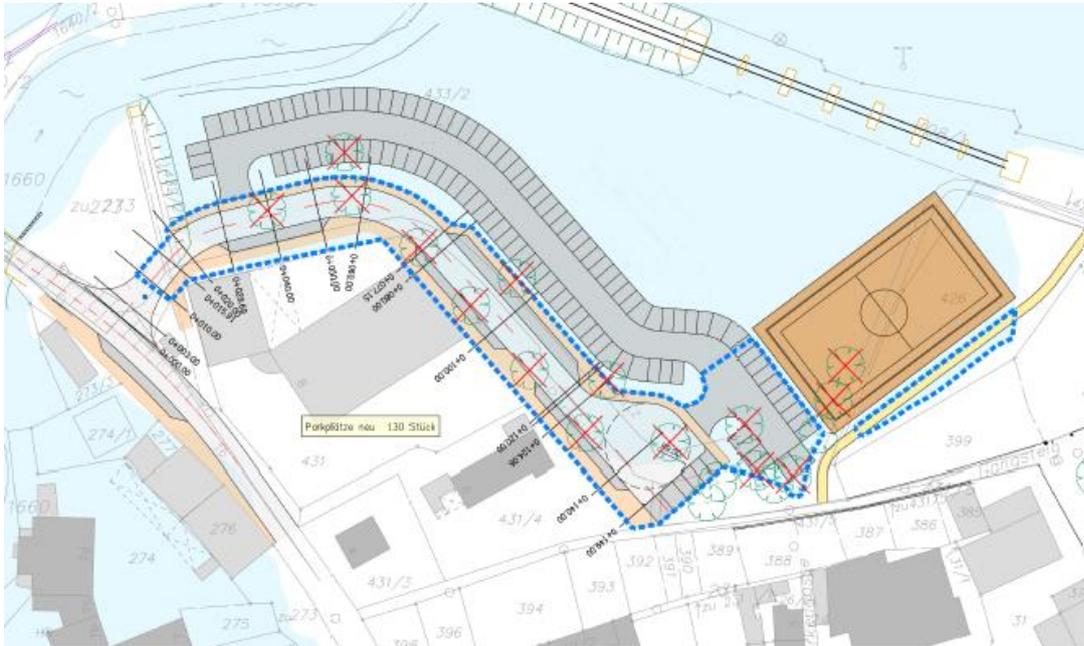
Die Kosten für diese Maßnahme, die in verschiedenen Varianten durchgeplant wurde, belaufen sich auf nach Baukostenindex hochgerechnet derzeit ca. 2,1 Mio. €. Für Teilbereiche könnte es Städtebauförderung geben, bei geschätzt hälftigem Anteil und 60 % Förderung wäre dies ein Eigenanteil von ca. 1,5 Mio. €, bei 80 % Förderung 1,25 Mio. €.

Damit wäre ein auf Dauer angelegter und mit Marktversorgung erschlossener Festplatz vorhanden, der in Teilen hochwasserfrei wäre (zumindest theoretisch bei einem hundertjährigen Hochwasser; das Hochwasser 2021 hat auch diese Teile komplett überschwemmt).

Die Integration eines Verkehrsübungsplatzes erscheint problemlos möglich, ggf. müssten Teile des Parkplatzes dafür gesperrt und nur bei Veranstaltungen etc. zum Parken und anderen Verwendungen freigegeben werden.



*Blau umrandet die theoretisch hochwasserfreien Bereiche, der Rest ist im Hochwassergebiet und darf vom Höhenniveau her nicht angehoben werden. Kosten ca. 2,1 Mio. €*



*Weitere Variante mit Ausbau eines überschwembaren Hartplatzes anstelle des Wäldchens; ein Verkehrsübungsplatz wäre hier nicht integrierbar, ein Festzelt nur schwer aufstellbar*



*Blick auf den jetzigen Kirchweih- und potentiellen Festplatz während des Hochwassers 2021*

#### **Zu b)**

Bereits vor der Landesgartenschau könnte die Stadt Langenzenn mit Mitteln der Städtebauförderung (60 % oder bei Sonderförderungen, siehe Kulturhof, sogar 80%) einen neuen Festplatz mit 5.000 – 6.000 qm Fläche, ca. 70m x 70m erwerben, herrichten und der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Zu Nicht-Fest-Zeiten kann dieser Platz als Parkplatz für Altstadt, ZennOase mit Biergarten, Klosterhof, Kulturhof etc. dienen.

#### **Kosten**

Der Kauf der Fläche schlägt mit weniger als 500.000 € zu Buche, ggfs. sind noch Altlastenrisiken von 500.000 € (diese aber nach Gutachten auf die gesamte Freifläche im Z-Quartier

mit ca. 15.000 qm bezogen) einzupreisen, dazu Oberflächenarbeiten von ca. 600.000 €, zusammen maximal 1,6 Mio. €, abzüglich 60 % oder 80 % Städtebauförderung = 540.000 € (bei 60% Förderung) oder 320.000 € (bei 80% Förderung).

Auch bestünde die Möglichkeit, durch einfaches Einzeichnen von Markierungen einen immer nutzbaren Verkehrsübungsplatz einzurichten, da außer zu speziellen Veranstaltungen sicher nur ein Teil des Platzes als Parkplatz genutzt werden würde.

Im Zuge der Landesgartenschau 2032 wird dieser Platz dann noch einmal mit einbezogen, genutzt und mit allem versehen, was ihn zusätzlich über Jahrzehnte attraktiv macht, z.B. Marktversorgungsanlagen, Bepflanzungen, Bestuhlungen etc.

Die Kosten für den Ausbau der hochwassergefährdeten Flächen hinter dem Autohaus Besenbeck könnte sich die Stadt damit komplett sparen.

Weitere Synergien wie ggf. die Integration von Wohnmobilstellplätzen mit Ver- und Entsorgungsstation könnten in einem solchen Zug ebenfalls gleich mit gehoben werden.



*Fortgeschriebener Plan des Bewerbungskonzeptes der Landesgartenschau. Eingezeichnet der Verkehrsübungsplatz Mooswiese aus Feuchtwangen mit Markt / Zirkus / Kirchweih? So könnte der neue Festplatz der Stadt mit angrenzender Stadthalle, VIP-Gebäude der Spielvereinigung Greuther Fürth, möglicher Unterbringung der Stadtwerke etc. aussehen.*

Wenn keine Feste sind, könnte der Festplatz als hochwasserfreier Verkehrsübungsplatz und Parkplatz dienen.

Die Fraktionen werden gebeten, sich zu überlegen, ob und ggf. wo ein Verkehrsübungsplatz installiert werden soll.

**Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

**12. Sachstandsberichte laufender städtischer Projekte**

**12.1. Sachstandsbericht Eigenüberwachung Entwässerung**

**Sachverhalt:**

Der Ausschuss wird über den aktuellen Sachstand zur Eigenüberwachung der privaten Entwässerungsanlagen informiert.

Die Präsentation des Vorjahres (vom 19.12.2023) ist zur Ansicht im Ratsinformationssystem eingestellt.

Derzeit werden die Gebiete Langenzenn Nordost und Alizberg – Hardhof bearbeitet.

**Gebiet Langenzenn Nordost:**

Der Bearbeitungsstand in diesem Gebiet teilt sich wie folgt auf:

|  | Stand 04/2024 | Vergleichswert 12/2023 |
|--|---------------|------------------------|
| - Erstmalige Aufforderung                    | 1%            | 1%                     |
| - Nachbearbeitung erforderlich               | 19%           | 23%                    |
| - Neuanlagen                                 | 2%            | 2%                     |
| - Sanierung steht noch aus                   | 21%           | 22%                    |
| - Dichtigkeitsprüfung/<br>Sanierung erledigt | 57%           | 52%                    |

Alle Eigentümer, die bisher noch keine Unterlagen eingereicht haben, wurden bereits mit einem 3. Anschreiben (inkl. Anhörung) gebeten, diese noch vorzulegen.

Liegen uns nach Ablauf dieser Frist noch immer keine Unterlagen zur Dichtigkeitsprüfung vor und wurden auch keine Fristverlängerungen beantragt, würden im weiteren Verlauf durch uns kostenpflichtige Anordnungen verschickt werden.

**Gebiet Alizberg – Hardhof:**

Für diese beiden Gebiete wurde die 1. Aufforderung zur Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung der Grundstücksentwässerungsanlage am 21.04.2023 verschickt. Bislang wurden uns jedoch nur wenige Unterlagen vorgelegt.

**Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **12.2. Bericht über den Zustand der Brunnen im Kernort und den Außenorten**

### **Sachverhalt:**

#### Standorte der städtischen Brunnen in Langenzenn und allen Außenorten:

- Rathaus, Innenhof  
Prinzregentenplatz
- Hindenburgstraße, Höhe Yogurteria
- Schwabenberg, vor dem Kloster (Klosterbrunnen oder Augustinerbrunnen)  
Burggrafenhof, Dürnfarnbacher Weg vor dem Feuerwehrhaus  
Keidenzell, Fürther Straße vor dem Feuerwehrhaus
- Kirchfembach, Kirchfembacher Straße, Ecke Hammermühlweg (kein Unterhalt durch Stadtwerke)
- Laubendorf, Wilhermsdorfer Straße, Ecke Pfarrweg
- Heinersdorf, Meiersberger Straße, Höhe Hausnummer 9 (kein Unterhalt durch Stadtwerke)

Die städtischen Brunnen werden bei der Inbetriebnahme im Frühjahr auf ihre Funktionsweise überprüft, sowie beim Abstellen im Herbst auf mögliche Schäden kontrolliert.

Ebenso werden alle Brunnen wöchentlich durch die Stadtwerke gereinigt und entsprechende Mittel gegen Algenbewuchs etc. werden dosiert hinzugegeben.

Die Stadtwerke senden hier jährlich einen Bericht mit Auffälligkeiten und Hinweisen für kleinere und größere Sanierungsmaßnahmen.

Bei Bedarf werden im laufenden Unterhalt durch die Stadtwerke kleinere Reparaturen an den Armaturen ausgeführt. So wurde bereits die Erneuerung der Verteilung am Prinzregentenplatz beauftragt. Bei den Brunnen in Keidenzell, Burggrafenhof, an der Yogurteria und hinter dem Kloster soll die Beschichtung erneuert werden.

Die Hinweisschilder „Kein Trinkwasser“ werden an allen Brunnen bei Bedarf ergänzt oder erneuert.

Der Brunnen in Keidenzell erhält von der Firma Melchior einen neuen Überlauf.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **12.3. Verkehrs- und Abwasseranlagen Langenzenn: Sanierung Zollnerstraße; hier Sachstand**

### **Sachverhalt:**

Das notwendige Baugrundgutachten zur Beurteilung des vorhandenen Untergrundes und des Straßenaufbaus wurde Ende Januar 2024 beim Ingenieurbüro Messerer beauftragt. Die Bohrungen wurden Anfang März ausgeführt.

Nach Erhalt der Ergebnisse hat das Büro Christofori Ende März 2024 die Planung aufgenommen. Aufgrund des sehr schwachen Aufbaus kann jetzt mit Sicherheit festgehalten werden, dass ein Vollausbau durchgeführt werden muss.

Der neue Straßenaufbau wird eine Schottertragschicht von 45 – 50 cm und eine Asphaltfahrbahn mit einer Gesamtstärke von 22 cm enthalten.

In Rücksprache mit den Stadtwerken werden zeitgleich die Wasserschieber und Hydranten getauscht. Zusätzlich hat die Telekom bereits Interesse gezeigt, Leerrohre als Straßenquerung zu verlegen, um bei einem Ausbau des Glasfasernetzes die Straße nicht mehr öffnen zu müssen.

Die Bauzeit wird auf ungefähr zwei Monate geschätzt. Nach aktueller Zeitplanung ist die Vergabe der Bauleistungen durch den Stadtrat Anfang Juni vorgesehen.

Die Arbeiten können somit spätestens Mitte Juli 2024 beginnen und sollen in den Sommerferien abgeschlossen werden, damit der Schulbusverkehr zum neuen Schuljahr nicht eingeschränkt ist.

Aufgrund der aktuellen Situation schätzt das Ingenieurbüro Christofori die Gesamtkosten der Maßnahme auf brutto 340.000 Euro inkl. Baunebenkosten. Nach Erstellung der Ausschreibungsunterlagen kann eine detaillierte Kostenberechnung vorgelegt werden.

Im Haushaltsplan 2023 waren bereits Haushaltsmittel in Höhe von 100.000 Euro vorgesehen. Aufgrund der neuen Erkenntnisse wurde der Ansatz für 2024 auf 300.000 Euro erhöht.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **12.4. Verkehrs- und Abwasseranlagen Langenzenn: Neugestaltung Raindorfer Weg; hier: Sachstandsbericht**

### **Sachverhalt:**

Nach Fertigstellung des Kreisverkehrs wurde die direkte Verbindung zwischen Raindorfer Weg und Nürnberger Straße vorbei an der Eisdiele gesperrt.

Die aktuelle Radverbindung führt aus Raindorf kommend entlang der Kreisstraße auf dem begleitenden Radweg. Ab der Querungshilfe auf Höhe der Kläranlage führt lediglich ein Gehweg weiter, auf dem Radfahrer „frei“ zugelassen sind. Radfahrer wären hier bereits gezwungen auf die Straße auszuweichen.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse und dem anschließenden Kreisverkehr soll eine sicherere Radverbindung zur Nürnberger Straße geschaffen werden. Die aktuellen Überlegungen und Vorstellungen wurden dem IB Christofori vorgestellt, welches eine Überprüfung der notwendigen Breiten, Verkehrsführungen und der grundsätzlichen Machbarkeit durchführt.

### **Abschnitt 1 „Nürnberger Straße“:**

Die derzeit gesperrte Linksabbiegespur und die Querungshilfe vor dem Seniorenheim werden in einer gemeinsamen Maßnahme zwischen städtischem Bauhof und Kreisbauhof verlegt und umgestaltet.

Die Querungshilfe für Fußgänger wird durch den Kreis weiter in Richtung Haupteingang des Seniorenheims verschoben. Parallel werden durch den städtischen Bauhof die Gehwege entsprechend angeglichen.

Während der Bauzeit wird eine halbseitige Sperrung der Nürnberger Straße mit Ampelregelung notwendig sein. Zusätzlich wird im Einmündungsbereich zum Raindorfer Weg eine Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger errichtet. Die bisherige Linksabbiegespur wird für Radfahrer beibehalten.

### Abschnitt 2 „Raindorfer Weg“

Der Einmündungstrichter zur Nürnberger Straße hin wird etwas verjüngt, um visuell und baulich die Einfahrt für PKW zu verhindern.

Da im schlimmsten Fall im Einmündungsbereich 3 - 4 Radfahrer zeitgleich aufeinandertreffen können, ist bis zur geplanten Fußgängerquerung eine relativ breite Straße von ca. 4,0 m vorgesehen. Die neue Fußgängerquerung wird etwas in den Raindorfer Weg verschoben um nicht zusätzlich eine Gefahrenquelle entstehen zu lassen.

Kurz vor dem Zugang zum Außenbereich der Eisdielen wird der neue Radweg auf den bestehenden Geh- und Radweg, welcher in diesem Zug verbreitert wird, verzogen, wodurch etwas Raum geschaffen werden kann.

Der aktuelle Wendehammer wurde in gemeinsamer Überlegung zwischen Stadt, Polizei und der Verkehrsbehörde des Landratsamts als möglicher „Kreisverkehr“ vorgesehen. Da hier die Verkehrsströme aus 3 Richtungen mit unterschiedlicher Linienführung zusammenkommen, besteht ein hohes Konfliktpotential. Dies würde durch die Errichtung eines „Kreisverkehrs“ mit vorgegebener Fahrtrichtung vermieden werden.

Im Zuge des Umbaus werden alle nicht mehr genutzten Asphaltflächen aufgelöst und entsiegelt.

Die Freifläche vor der Eisdielen kann durch Abgrenzung als Erweiterung der Sitzmöglichkeiten genutzt werden. Auch wäre in diesem Bereich noch Platz für Fahrradabstellmöglichkeiten.

Die entfallenen geduldeten Parkplätze können auf dem bestehenden Kinderspielplatz wiederhergestellt werden. Der in diesem Zug aufgelöste Spielplatz würde auf der Grünfläche zwischen Raindorfer Weg und Nürnberger Straße mit dem vorhandenen Inventar wiedererrichtet werden.

Der erste Bauabschnitt ist für Anfang Juni vorgesehen. Die Arbeiten sollen nach den Pfingstferien beginnen.

Es ist darauf zu achten, dass die Fahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr ungehindert einfahren können, außerdem soll die Straße nach Möglichkeit barrierefrei ausgebaut werden.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **12.5. Verkehrs- und Abwasseranlagen Langenzenn: Treppenanlage Edeka**

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Langenzenn hat mit dem Investor des Versorgungsstandorts Nord eine Vereinbarung geschlossen, dass eine Treppenanlage im Bereich zwischen Anlieferungszone und Würzburger Straße errichtet wird.

Das Ingenieurbüro Christofori wurde beauftragt die Vermessung der örtlichen Gegebenheiten und eine Entwurfsplanung durchzuführen.

Vorgesehen ist eine zweigeteilte Treppenanlage. Die südliche Seite besitzt eine Breite von 1,20 m und ist beidseitig durch ein Stahlrohrgeländer gesichert. Auf der Nordseite wird ein weiterer Treppenlauf mit einer Breite von 0,75 m vorgesehen, welcher von einer kleinen 0,5m breiten „Kofferrampe“ begleitet wird. Diese Rampe ist vorgesehen, um Einkaufstrolleys oder Fahrräder entlang der Treppe hochschieben bzw. ziehen zu können.

Die Treppe ist als Betonfertigteile geplant, welches sandgestrahlt werden muss, um die notwendige Rutschfestigkeit zu bekommen, um diese auch bei Verschmutzung oder leichtem Frost sicher begehen zu können.

Aus bestehenden Vereinbarungen mit dem Investor wurden der Stadt bereits die zugesagten Finanzmittel für die Herstellung der Treppe überwiesen.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

|  |
|--|
| <b>12.6. Verkehrs- und Abwasseranlagen Langenzenn: Gehweg Hammerschmiede;<br/>hier Sachstandsbericht</b> |
|--|

### **Sachverhalt:**

Im Zuge der Sanierung der Kreisstraße FÜ 16 im Ortsteil Hammerschmiede hat sich die Stadt Langenzenn dazu entschlossen entlang des nördlichen Fahrbahnrandes einen gepflasterten Gehweg zu errichten.

Da das städtische Grundstück zwischen den Hausnummern 1a und 1b endet, wurde mit dem staatlichen Bauamt Kontakt aufgenommen, um eine Planungsvereinbarung für den Bereich bis zum einmündenden Feldweg zu erhalten.

Es handelt sich somit um eine Gesamtfläche von ca. 246 m<sup>2</sup>. Bei einem Herstellungspreis von geschätzt 130 – 140 € /m<sup>2</sup> entstehen somit Kosten von ca. 32.000 – 35.000 Euro.

Aufgrund der geschätzten Auftragshöhe ist vorgesehen, die Arbeiten mittels Angebotseinholung bei mindestens 3 geeigneten Firmen anzufragen.

Weitere Beratungen hierzu finden im Rahmen der Haushaltsberatungen statt. Es soll gleichzeitig geprüft werden, ob Erschließungsbeiträge erhoben werden können.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

|   |
|---|
| <b>12.7. Bauhof-Baumkontrolle und -unterhalt;<br/>hier: Sachstandsbericht</b> |
|---|

### **Sachverhalt:**

#### **Grundsätzliches Vorgehen:**

Seit 2018 wurden insgesamt **2.600 Straßenbäume** ins Baumkataster aufgenommen. Bei der Aufnahme wurden der Standort, Gesamtzustand, Gesundheitszustand und Standfestigkeit des Baumes dokumentiert.

Die städtischen Bäume werden mindestens zweimal jährlich (mit Laub / ohne Laub) einer Baumkontrolle durch zertifizierte Baumkontrolleure unterzogen. Stellen sich Mängel heraus, folgt eine eingehende Baumdiagnose.

Bei den Regelkontrollen werden ca. 2.200 Bäume durch eine Fremdfirma kontrolliert, die restlichen ca. 400 Bäume an exponierten Stellen werden durch den eigenen Baumkontrolleur geprüft. Die aus den Kontrollen resultierenden baumpflegerischen Maßnahmen werden aufgelistet und im Regelfall von den Mitarbeitern des Grüntrupps abgearbeitet.

#### Notwendige Baumfällungen:

Bäume, bei denen die Standfestigkeit, Kronensterben, Kernfäule, Pilzbefall oder Virusbefall beanstandet wurden, wurden entfernt und stellenweise durch neue Bäume ersetzt.

#### Bericht über Baumpflegemaßnahmen im Jahr 2023/2024:

- Ersatzpflanzung Schollerwiese: Purpurkastanie, Säulenrotahorn, Schwarzerle
- Ersatzpflanzung Wiesengrund: Schnurbaum
- Ersatzpflanzung Adlerstraße: Kegelförmiger Spitzahorn
- Ersatzpflanzung Mühlsteig: Säulenhainbuchen und Säulenfächerbäume
- Ersatzpflanzung Försterallee: Linde
- Ersatzpflanzung Nürnberger Straße: Winterlinde
- Ersatzpflanzung Waldfriedhof: säulenförmiger Tulpenbaum

Am Eingang des Waldfriedhofs wurde eine Weide entfernt, die durch Weidentriebbohrer befallen war. Es erfolgte keine Ersatzpflanzung, da der Baum in der Hecke eingewachsen war.

#### Beschluss:

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

|  |
|--|
| <b>12.8. Städtische Regenrückhaltebecken;<br/>hier: Sachstandsbericht 2024</b> |
|--|

#### Sachverhalt:

Seit 2013 werden durch den Bauhof regelmäßig die 42 städtischen Regenrückhaltebecken überprüft und unterhalten. Je Prüfungsdurchgang im Frühjahr, Herbst und nach starken Unwettern ist ein Zeitaufwand von rund zwei Wochen erforderlich.

Die notwendigen Pflegemaßnahmen werden unter Beachtung verschiedenster Vorschriften durchgeführt. Im Winter sind die Mitarbeiter des Grüntrupps rund drei Monate mit dem Schneiden von Bäumen und Büschen beschäftigt, um die Funktionsfähigkeit aller Regenrückhaltebecken zu erhalten. Die Becken werden weiterhin optimiert. In den Sommermonaten beträgt der Aufwand für Mäharbeiten zusätzlich 4 - 5 Wochen.

#### Besondere Arbeiten

- RRB Stinzendorf Flur-Nr. 534 – es wurden größere Bäume, sowie der Bewuchs an der Dammkrone entfernt
- RRB Klaushof Weg Flur-Nr. 1010/6 – es wurden Bäume und Sträucher mit Wurzelwerk entfernt
- RRB Kirchfembach Flur-Nr. 372 – Höhe Hagenmühlweg wurden Sträucher und Bäu-

me am Ablauf und an der Böschung entfernt

- RRB Kettenbach Flur-Nr. 1437 - es wurden umgestürzte Bäume aus dem RRB entfernt
- RRB Kirchfembach (Hofwiesen) Flur-Nr. 16 – Endlandung des RRB geplant; hierzu wird das Starkregenkonzept abgewartet, das aktuell bearbeitet wird

#### Zusätzlicher Aufwand durch Biber:

Die Regenrückhaltebecken in Kirchfembach und Lohmühle werden ca. einmal pro Woche kontrolliert und nach Bedarf gereinigt.

#### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

|   |
|---|
| <b>12.9. Sachstandsbericht zum Winterdienst Ausblick 2024/2025;<br/>hier: Personal, Fahrzeuge und Salzverbrauch</b> |
|---|

#### **Sachverhalt:**

Inzwischen sind die Auswertungen des Winterdienstes 2023/24 abgeschlossen und die Planungen für die Durchführung des Winterdienstes 2024/25 aufgenommen worden.

#### Prüfung der Streubezirke:

Auf Grundlage verschiedener Hinweise und Anregungen wurden die Streckenführungen durch die beiden Einsatzleiter überprüft und teilweise angepasst. Die Räum- und Streubezirke bleiben im Großen und Ganzen wie im letzten Winter eingeteilt.

#### *Änderungen nach erfolgter Prüfung:*

1. Hochstufung: der Moosweg wird Kat.3 auf Kat. 1 hochgestuft (Radweg)

#### Personaleinsatz:

Derzeit sind 22 Mitarbeiter in 2 Gruppen im Winterdienst beschäftigt. Die Gruppen wechseln wöchentlich die Einsatzbereitschaft.

Wünschenswert wäre, wenn mindestens 2 zusätzliche Bauhofmitarbeiter als Reserve im Winterdienst zur Verfügung stehen würden. Diese 2 zusätzlichen Mitarbeiter könnten auch gut für eine regelmäßige Straßenreinigung eingesetzt werden.

Jede Gruppe besteht aktuell aus einem Einsatzleiter und 10 Arbeitskräften. Sechs Personen fahren dabei ein Räumfahrzeug, die 4 weiteren Arbeitskräfte bilden in zwei Gruppen den Handstredienst mit 2 Transportern.

*Hinweis: Das Winterdienstpersonal ist in Bezug auf die Streubezirke eng bemessen. Bei einem Ausfall eines Bauhofmitarbeiters für 1 Woche, muss die Gegenschicht dessen Rufbereitschaft übernehmen. So hat der Vertreter 3 Wochen am Stück Rufbereitschaft.*

#### Fahrzeugeinsatz:

Der Bauhof betreibt den Winterdiensteinsatz im kommenden Winter wie bisher mit insgesamt 9 Fahrzeugen.

#### Streusalzverbrauch:

Für den Winter 2023/24 wurden ca. 350 Tonnen Streusalz verbraucht. Im Winter 2022/23 wurden zum Vergleich ca. 200 Tonnen Streusalz verwendet.

#### Salzlagerung:

Seit September 2021 wird die umgebaute Salzhalle auf dem Kilvinger-Gelände genutzt.

#### Besondere Vorkommnisse:

Im Winter 2023/24 kam es zu einem Unfall mit dem kleinen LKW. Der LKW hatte beim Rückwärtsfahren in der Blumenstraße einen PKW angefahren.

#### Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt vom Sachstandsbericht Kenntnis.

Die Umsetzung des städtischen Winterdienstes 2024/25 erfolgt wie bisher.

### **12.10. Betrieb der Badestelle Keidenzell in dieser Saison durch die Stadt Langenzenn**

#### Sachverhalt:

Die Helfergemeinschaft hatte im Herbst 2023 mit sofortiger Wirkung die ehrenamtlichen Tätigkeiten niedergelegt. Bis zur Vereinsgründung, bzw. für diese Saison, werden diese Tätigkeiten laut Rückmeldung auch nicht wieder ausgeübt.

Für den Unterhalt und Betrieb im Jahr 2024 wären daher die Stadt Langenzenn und die Stadtwerke verantwortlich.

Grundsätzlich könnte die Grünanlagenpflege (Rasenmähen, Heckenrückschnitt, etc.) vom Bauhof übernommen werden. Auch die Durchführung der Reinigungsarbeiten (Skimmer reinigen, Beckenboden absaugen, Algen und abgestorbene Pflanzenteile in den Pflanzzonen und im Regenerationsbeckens entfernen, etc.) wäre denkbar.

Dies würde einen Aufwand von ca. 63 Stunden/Woche (ca. 1.600 Std./Saison, Zeitraum Mai bis Oktober, 25 Wochen) bedeuten, die dem Bauhof in anderen Arbeitsbereichen fehlen würden. Mit den Stundensätzen für Personal und Fahrzeugen hochgerechnet entspricht dies Kosten von ca. 90.000 Euro/Saison.

Zusätzlich müsste die Unterhaltsreinigung der Sanitäranlagen durch eine Reinigungsfirma übernommen werden (ca. 3.000 Euro/Saison zzgl. Verbrauchsmaterial).

Weiterhin wäre noch der Einsatz und die Überwachung des Reinigungsroboters zu klären.

#### Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Badestelle im Jahr 2024 für den Badebetrieb geschlossen bleibt.

Die notwendigen turnusmäßigen Unterhaltsarbeiten / Instandhaltungsarbeiten werden von der Stadt Langenzenn (Bauhof) durchgeführt.

Nach einer Vereinsgründung durch die Helfergemeinschaft und Einigung über die Überlassungsmodalitäten wird das Bad entsprechend den Empfehlungen des Gutachters ertüchtigt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **13. Mitteilungen**

### **13.1. Kindertagesstätte Neubau - Informationen zum Sachstand Festlegung eines Standorts**

#### **Sachverhalt:**

Die Verwaltung hat über Monate und alle Abteilungen hinweg eine möglichst umfassende Vorlage erarbeitet, die alle an sie Seitens der Fraktionen gerichteten Fragen beinhaltet und beantwortet.

Diese soll nun zur Kenntnis gegeben werden. Die Fraktionen werden um Rückmeldung diesbezüglich gebeten, so dass die Entscheidung über einen Standort möglichst zeitnah im Stadtrat getroffen werden kann.

Die Verwaltung gibt noch folgenden Hinweis:

Investitionen der Stadt sollten stets mehr bewirken als „nur“ eine einfache Lösung:

- das neues Rathaus – wurde nicht auf der grünen Wiese, sondern Kosten-, Geld- und Zeitaufwendig im Spital untergebracht,
- Edeka/Aldi/dm wurden nicht auf der „grünen Wiese“, z.B. neben dem Gymnasium, sondern in Altstadtnähe errichtet
- die Yogurteria – wurde von der Stadt in der Altstadt angesiedelt
- die ZennOase mit Biergarten, Spielplatz etc. – sorgt für Belebung in der Altstadt
- der Kulturhof – alles im Herzen der Stadt, sorgt anstelle eines Leerstandes für Belebung und Attraktivität

All diese Investitionen verursachten Kosten, hatten aber mindestens einen Doppelzweck und waren dazu da, die Altstadt zu unterstützen, städtebauliche Missstände zu beheben, Brachflächen und Leerstände zu beleben, Kunden und Leben in sonst leere oder leerstehende Bereiche zu bringen.

Diese Maxime galt viele Jahre bzw. sogar Jahrzehnte meist einstimmig im Stadtrat.

Wenn der Stadtrat bereit ist, über fünf Mio. € für eine neue Kita auszugeben, obwohl es auch für drei Mio. geht, dann ist dies das Recht des Stadtrates.

Diese Entscheidung sollte dann aber bitte so sein, dass sie städtebaulich sinnvoll ist und der Stadt weit mehr bringt als „nur eine Kita auf einer grünen Wiese“.

## **Standortsuche für eine neue Kindertagesstätte; hier: Festlegung auf einen Standort und weitere Vorgehensweise**

### **1. Vorbetrachtung**

2019 wurde von der Verwaltung erstmals auf die Notwendigkeit des Baus eines weiteren Kindergartens hingewiesen. Nach damaligem Vorschlag von Stadtbaumeister Anton Meier sollte dieser Kindergarten auf dem ca. 3.400 qm großen Areal in der Milchgasse unter Einbeziehung des Leit-Themas „Wasser“ errichtet werden. Mit diesem zentral gelegenen Standort wären auch die nördlichen Wohngebiete Langenzenns und ggf. neu entstehende Wohngebiete im Bereich des Z-Quartiers dauerhaft versorgt. Der Süden Langenzenns ist mit den bestehenden vier Kindertagesstätten mehr als gut versorgt. Der unterversorgte Norden bzw. eine davon profitierende Altstadt sollten deshalb bevorzugt werden.

Inzwischen wurde die Kinderkrippe Wurzelkinder am Klaushofer Weg 1 zur Überführung in den dann neuen Kindergarten gegründet und 2023 mangels neuem Kindergarten in eine Interimslösung in der Thüringer Straße überführt. Das Gebäude Klaushofer Weg 1 ist aktuell mit der Schulküche sowie mit zwei Räumen für den Kinderhort „Am Lindenturm“ belegt. Weiterhin wurde die Aufstockung der bestehenden Krippe Thüringer Straße um zwei Gruppen beschlossen und beauftragt.

Seither wurden verschiedenste Anträge bzw. Vorschläge bzgl. des Standorts und der Errichtung einer Kindertagesstätte eingereicht und sukzessive von der Verwaltung abgearbeitet. Gemäß den letzten vorliegenden Anträgen einzelner Stadträte/innen wurden bzgl. der Standortsuche noch weitere Standorte in der Analyse ergänzt. Nunmehr liegen insgesamt 20 geprüfte Standorte vor.

Für die Betrachtungen werden nach wie vor die Flächen einer Kindertagesstätte mit der Kombination je drei Krippen- und Kindergartengruppen (3+3) als Summenraumprogramm zu Grunde gelegt. Die für die Kindertagesstätte nötige Fläche sollte mindestens eine Größe von 2.500 qm bis 3.000 qm aufweisen um auch einen möglichen Erweiterungsbedarf abzudecken. Je größer die Flächen sind und je näher an im Kita-Alltag mitnutzbaren Spiel-, Natur- und Erholungsflächen gelegen, desto besser natürlich.

## 2. Aktueller Bedarf:

Lt. den Berechnungen des Hauptamtes ist aktuell Bedarf für eine viergruppige Kindertagesstätte (2 Krippengruppen+ 2 Kindergartengruppen) gegeben. Es soll jedoch aufgrund von Erweiterungsmöglichkeiten gleich eine sechsgruppige Kindertagesstätte (3 + 3) betrachtet werden.

## 3. Anfragen privater Träger

Es gab in den letzten Monaten drei Anfragen von privaten Trägern. Diese möchten gerne in Langenzenn eine neue private Kita gründen und betreiben.

In internen Gesprächen haben zwei der Interessenten der Verwaltung ihr bzw. hat einer der Interessenten Vertretern des Stadtrates sein Konzept dargelegt. Das Konzept des Interessenten, der es dem Stadtrat vorgestellt hat, unterscheidet sich von dem der anderen dahingehend, dass er sich eine Bestandsimmobilie als Standort ausgesucht hat.

Bereits in den Jahren vorher gab es regelmäßig Anfragen von Interessenten nach Standorten für Waldkindergärten oder „normalen“ Einrichtungen.

Aufgrund dessen, dass diese noch keine Grundstücke/Baurecht haben sowie die o. g. Steuerungsinstrumente dann aus der Hand gegeben werden, konnte den Interessenten noch nie ein passendes Grundstück angeboten werden.

Auch kann sich die Stadt auf die Deckung des Bedarfs durch einen privaten Träger nicht verlassen, da eine Sicherheit zur Bedarfsabdeckung nur mit dem Bau einer eigenen Kita gewährleistet werden kann.

Die aktuelle Beschlusslage sieht deshalb einen Betrieb in städtischer Trägerschaft vor. Sollte ein privater Träger die Stadt in Planung und Umsetzung „überholen“ und den Bedarf tatsächlich, ganz oder teilweise, abdecken, dann könnte die Stadt immer noch jederzeit ihre eigenen Planungen anpassen oder stoppen.

**Deshalb ist in jedem Fall die Notwendigkeit einer Standortfestlegung gegeben und es ist sinnvoll, weitere Grundstücke baurechtlich zu entwickeln, um auch privaten Trägern eine Baumöglichkeit anzubieten.**

## 4. Baukosten

*Raumprogramm für 3 Krippengruppen und 3 Kindergartengruppen:*

Das **Standard**raumprogramm für eine Kindertagesstätte (3+3) für etwa 115 Kinder ergibt eine Nutzungsfläche von 684 qm. Grundlage für die nachfolgende Kostenkalkulation ist somit etwa eine Bruttogeschosfläche von ca. 1.200 qm und Außenanlagen mit ca. 1.700 qm (davon 1.110 qm Spielfläche).

Die Baukosten für eine nicht unterkellerte Kindertagesstätte mittleren Standards ermitteln sich nach BKI unter Berücksichtigung der gültigen Beiwerte (Regionalzuschlag und Preisindex, 3/2023) mit einem Kostenansatz in Höhe von 2.963 €/qm (BGF 300+400) und 173 €/qm (500) wie folgt:

|   |             |
|---|-------------|
| KG 200 – Vorbereitende Maßnahmen (2,1% von 300+400) | 75.000 €    |
| KG 300 + 400 Bauwerk                                | 3.556.000 € |

|   |                    |
|---|--------------------|
| KG 500 – Außenanlage (AA)                   | 295.000 €          |
| KG 600 – Ausstattung (5,5% von 300+400)     | 196.000 €          |
| KG 700 – Baunebenkosten (22,2% von 300+400) | 790.000 €          |
| <b>Gesamtkosten KG 200 – 700</b>            | <b>4.912.000 €</b> |

Auf Grundlage der gestiegenen Anforderungen u. a. an die technische Gebäudeausrüstung sollte der Kostenansatz in Höhe von 3.555 €/qm (BGF 300+400) für einen hohen Standard als Vergleichswert zumindest anteilig berücksichtigt werden.

Bei einem etwa hälftigen Ansatz der Kostendifferenz ist von Schätzkosten in Höhe von brutto **5.500.000 €** auszugehen.

*Raumprogramm für 2 Krippengruppen und 2 Kindergartengruppen:*

Das **Standard**raumprogramm für eine Kindertagesstätte (2+2) für etwa 75 Kinder ergibt eine Nutzungsfläche von 491 qm. Grundlage für die nachfolgende Kostenkalkulation ist somit etwa eine Bruttogeschossfläche von ca. 860 qm. Die Betrachtung der Außenflächen bleibt unverändert, da der Flächenbedarf bei einer Erweiterung der Kindertagesstätte benötigt wird.

Die Baukosten für eine nicht unterkellerte Kindertagesstätte mittleren Standards ermitteln sich nach BKI unter Berücksichtigung der o. g. Beiwerte mit einem Kostenansatz in Höhe von 2.963 €/qm (BGF 300+400) und 173 €/qm (500) wie folgt:

|   |                    |
|---|--------------------|
| KG 200 – Vorbereitende Maßnahmen (2,1% von 300+400) | 54.000 €           |
| KG 300 + 400 Bauwerk                                | 2.549.000 €        |
| KG 500 – Außenanlage (AA)                           | 295.000 €          |
| KG 600 – Ausstattung (5,5% von 300+400)             | 140.000 €          |
| KG 700 – Baunebenkosten (22,2% von 300+400)         | 566.000 €          |
| <b>Gesamtkosten KG 200 – 700</b>                    | <b>3.604.000 €</b> |

Auf Grundlage der gestiegenen Anforderungen u. a. an die technische Gebäudeausrüstung sollte der Kostenansatz in Höhe von 3.555 €/qm (BGF 300+400) für einen hohen Standard als Vergleichswert zumindest anteilig berücksichtigt werden.

Bei einem etwa hälftigen Ansatz der Kostendifferenz ist von Schätzkosten in Höhe von brutto **3.950.000 €** auszugehen.

Die Kostendifferenz zwischen einer Kindertagesstätte 3+3 und 2+2 beträgt somit rund 1,3 – 1,5 Mio. Euro bei Errichtung in einem Bauabschnitt.

#### **Erweiterungsbau / Anbaumöglichkeit:**

Das Kriterium der ohne den laufenden Betrieb zu sehr einschränkenden Erweiterungsfähigkeit sollte von der Verwaltung noch zusätzlich geprüft werden.

Die Einschränkungen des laufenden Kindergartenbetriebs bei Errichtung eines Erweiterungsbaus sind von mehreren Faktoren abhängig:

- a) Der Größe des verfügbaren Grundstücks
- b) Der Grundstücksgeometrie
- c) Der Zufahrtsmöglichkeit bzw. die Lage an öffentlichen Straßen und Wegen

Zu a)

Hinsichtlich der Grundstücksgröße wurde als Kriterium bisher (s.o.) von Minimum 2.500 – 3.000 qm für eine „Kita 3+3“ ausgegangen. Sofern eine spätere zusätzliche Erweiterung um 1-2 Gruppen mit eingeplant werden soll, auf dann ggf. 4+4, sollte das Grundstück entsprechend größer gewählt werden, minimal 3.500 qm, nach oben offen. Aus heutiger Sicht ist eine Erweiterung der aktuellen Planung von 3+3 weder notwendig noch pädagogisch sinnvoll.

Je größer das Grundstück, desto besser natürlich für entsprechende Freiflächen, später ggf. doch notwendige Erweiterungen oder Anbauten etc.

Es wurde deshalb untersucht, ob das Grundstück mindestens 3.500 qm bzw. sogar noch mehr Flächenpotential bietet.

Zu b)

Die Grundstücksgeometrie und die Platzierung des zunächst errichteten Gebäudes(-teils) sollten so gewählt werden, dass eine spätere Erweiterung möglich ist. Es wurde deshalb bei den Standorten noch eine Aussage zur Grundstücksgeometrie und deren Geeignetheit für Erweiterungen eingefügt.

Zu c)

Entscheidend für einen nicht-störenden Anbau ist, dass die Baustelle vom normalen Kita-Betrieb unabhängig angedient werden, also die Baustelle über eine separate Zufahrt bedient werden kann, die weder in Parkplätze noch für den Betrieb nötige Freiflächen der Kita eingreift. Als einfaches Beispiel kann hier die Fläche an der Burggrafenhofer Straße genannt werden (ca. 100 m lang, ca. 30 m breit), die über lediglich eine Zufahrtsmöglichkeit von der Burggrafenhofer Straße aus verfügt und nicht separat angedient werden kann.

Auch hierzu wurde bei den einzelnen Standorten noch eine Aussage zur separaten Zufahrtsmöglichkeit eingefügt.

Spätestens im Rahmen der Planungsentwürfe / Planstudien vor bzw. während eines Wettbewerbsverfahrens sollten deshalb Erweiterungsmöglichkeiten durch den Planer dargestellt werden müssen. Besser wäre es natürlich, wenn der Standort all diese Parameter unproblematisch von Grund auf erfüllen würde.

## **5. Förderung:**

Der Freistaat Bayern unterstützt im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs kommunale Körperschaften bei Baumaßnahmen an bedarfsnotwendigen Kindertageseinrichtungen (Kindergarten und Kinderkrippe) mit Zuweisungen nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes (BayFAG).

Grundlage für die staatliche Förderung sind nicht die Gesamtkosten, sondern die zuweisungsfähigen Ausgaben. Die Ermittlung der zuweisungsfähigen Ausgaben erfolgt nach Maßgabe der Zuweisungsrichtlinie (FAZR) für das Standardraumprogramm.

Der Kostenrichtwert für die zuweisungsfähige Nutzungsfläche in Kindertagesstätten beträgt aktuell 6.639 €/qm (Stand Februar 2023).

Die Zuweisungen werden als Anteilfinanzierung gewährt. Bei der Bemessung der Höhe der Zuweisung werden u. a. die finanzielle Lage der Kommune und die Höhe der verfügbaren Mittel berücksichtigt. Der Förderrahmen bei Kindertageseinrichtungen reicht von 0 bis 80 %. Als Fördersatz-Orientierungswert für Langenzenn kann etwa 60 % (vgl. Grundschule) angenommen werden.

Somit ergibt der faktorisierte Kostenrichtwert gerundet ca. 4.000 €/qm. Bei der im Raumprogramm ermittelten Nutzungsfläche von 684 qm **(3+3)** ergibt sich eine vorläufige geschätzte **Förderung in Höhe von 2.736.000 €**. Für ein Raumprogramm mit einer Nutzungsfläche von 491 qm **(2+2)** ergibt sich eine vorläufige geschätzte **Förderung in Höhe von 1.964.000 €**.

## **6. Vergaberecht:**

Aufgrund der vorläufigen Schätzkosten in Höhe von brutto 5.500.000 € (3+3) findet das EU-Vergaberecht Anwendung. Dies bedeutet, dass sowohl die Bauleistungen, als auch die Ingenieurleistungen europaweit auszuschreiben sind. Für die kleinere Einrichtung (2+2) wären zumindest die Ingenieurleistungen europaweit auszuschreiben.

Um ein geeignetes Büro für die Objektplanung zu finden, ist zunächst ein Verhandlungsverfahren nach VgV (2-stufig) durchzuführen. Auf Basis unterschiedlicher Kriterien werden Bewerber ausgewählt, die schließlich ein Angebot für die Planungsleistung unterbreiten, das wiederum anhand einer Bewertungsmatrix ausgewertet wird.

Die aktuelle Rechtsprechung geht davon aus, dass die Planungsleistungen in ihrer Gesamtheit zu betrachten sind und mit brutto 790.000 € deutlich über dem Schwellenwert von brutto 263.000 € (netto 221.000 €) liegen. Somit wären voraussichtlich auch die Fachplanungen „Technische Gebäudeausrüstung“ und „Tragwerksplanung“ europaweit auszuschreiben.

Ein sog. VgV-Verfahren dauert im Regelfall sechs Monate und kostet rund 15.000 € pro Verfahren. Um ein zielführendes Verfahren durchführen zu können, wäre zumindest eine Eingrenzung der Standorte wünschenswert.

Eine juristische Beratung bzw. Begleitung zur Durchführung der VgV-Verfahren ist daher angemessen und sinnvoll.

## **7. Gesamtkosten**

Grob geschätzt wird die neue Kita auf Grund der im vorgenannten Sachverhalt dargestellten Parameter in etwa an Eigenmitteln kosten (hier beispielhaft dargestellt anhand der Ziel-Lösung 3+3):

- **Grundstück** – Kosten bzw. Wert je nach Standort **zzgl.**
- Planung und Vergaben, Bau und Ausstattung abzüglich Förderung: 5.500.000 + abzgl. 2.736.000 € = **2.764.000 €**

Diese Werte wurden bei den entsprechenden Arealen als Anhaltspunkt fiktiv eingesetzt.

Noch nicht berücksichtigt sind Sonderfaktoren wie beispielsweise spezielle Gründung, Hangbebauung, Archäologie und Altlasten, Sonderkosten für Bodenbeseitigungen (beispielsweise wiesen im BG 59 Wohnen am Klaushofer Weg II Bodenproben der Baugrunduntersuchung des gewachsenen Bodens geringe Thalliumbelastungen auf und haben daher zu einer Einstufung nach LAGA < Z 1.1 geführt, im Bereich der Mittelschule Einstufung in Z 2 wegen zu hoher Kupferwerte, alles jedoch natürlich geogen. Der Boden wäre, soweit dieser nicht mehr einbaufähig ist, entsprechend zu entsorgen, dies gilt sicher für viele Areale in Langenzenn), schwierige Bebauung aufgrund des Grundstückszuschnitts etc.

## **8. Finanzierung:**

Beim Bau und Betrieb von Kindertagesstätten handelt es sich um eine Pflichtaufgabe der Kommune. Es ist davon auszugehen, dass hierfür auch eine Finanzierung über Kredite zulässig ist, sofern die Kosten nicht anderweitig, z. B. durch Eigenmittel, gedeckt werden können.

## 9. Standort

Zu den einzelnen Flächen liegt eine qualifizierte planerische Bewertung vor (siehe Standortanalyse).

In der Sitzung des Hauptausschusses vom 18.05.2022 wurden die Flächen/Grundstücke (Nr. 1 – 12) dargelegt und der Baukörper einer fünfgruppigen Einrichtung (anhand des städtischen Kindergartens) maßstabsgetreu in die einzelnen Grundstücke projiziert.

In der Sitzung des Hauptausschusses vom 28.09.2022 wurde dem Stadtrat vom Ausschuss empfohlen, auf einem der Standorte Nr. 3 (Milchgasse), 4 (Obere Ringstraße / Burggrafenhofer Str.) oder 11 (neben der Feuerwehr) eine neue Kindertagesstätte zu errichten.

In der Sitzung des Stadtrates vom 11.10.2022 wurden die Leitungen der fünf Langenzener Kitas um Stellungnahme zu den Standorten gebeten.

Im Anschluss an die o. g. Stellungnahmen kam es zu den Abstimmungen über die vom Hauptausschuss am 28.09.2022 vorgelegten Favoriten.

|  |                  |
|--|------------------|
| <i>Eck Obere Ringstraße / Burggrafenhofer Str.</i> | <i>abgelehnt</i> |
| <i>Kapell-Leite neben der Feuerwehr</i>            | <i>abgelehnt</i> |
| <i>Areal Milchgasse</i>                            | <i>abgelehnt</i> |

Seitdem wurden, wie oben dargestellt, noch neue Standorte ins Auge gefasst und geprüft. Aufgrund dessen sollten die in der Sitzung vom 28.09.2022 und die nun neu hinzugekommenen Grundstücke nochmals betrachtet werden:

|        |  |
|--------|--|
| Nr. 3  | (Milchgasse)                               |
| Nr. 4  | (Obere Ringstraße / Burggrafenhofer Str.)  |
| Nr. 7  | (Südlich Zollnerstraße)                    |
| Nr. 9  | (Reichenberger Straße gegenüber Hallenbad) |
| Nr. 11 | (westlich der Feuerwehr)                   |
| Nr. 14 | (Nördlich Hallenbad Langenzenn)            |
| Nr. 15 | (Nürnberger Straße)                        |
| Nr. 16 | (Tieftalweg)                               |
| Nr. 17 | (Gauchsmühle „westlich des Gymnasiums“)    |

Die Verwaltung nimmt nochmals zu den einzelnen Arealen Stellung:

Bei allen dargelegten Richtwerten handelt es sich um Richtwerte für voll erschlossenes Bauland, d. h., dass alle noch nötigen Erschließungsmaßnahmen immer noch von der Stadt zu leisten wären.

Bezüglich der verkehrstechnischen Erschließung/Erreichbarkeit mit Geh- und Radweganbindungen sieht die GSP (Ersteller der Standortanalyse) methodische Probleme. Man kann bewerten, wie die Verkehrssicherheit vor Ort am Standort ist, dies ist aber nur schwer in einer vergleichbaren Matrix darzustellen. Noch schwerer wird es, wenn die Erschließung der weiteren Umgebung betrachtet wird. Das macht noch Sinn, wenn es um eher abgelegene Standorte geht, wo sich der Fuß- und Radverkehr zum Standort hin bündelt (wie z. B. westlich der Feuerwehr, am Ziegenberg oder an der Gauchsmühle), wie aber bewertet man innerstädtische Lagen (wie z. B. die Milchgasse, die Nürnberger Straße)? Hier könnte man nur die Breite der Gehwege im gesamten Umfeld prüfen. Für eine solche Prüfung wäre ein erhöhter, nicht darstellbarer, Arbeitsaufwand nötig. Im Anschluss müsste noch überlegt werden, wie dies alles ausgewertet und in die Standortanalyse mit einfließt, so dass sich daraus

auch eine Verwertbarkeit für die Entscheidungsfindung ergibt. Dies würde nochmals sehr zeit- und kostenintensiv werden.

### a) Fläche Nr. 3 – Areal Milchgasse:



In der Milchgasse liegt Baurecht nach § 34 BauGB vor. Die Grundstücke liegen zum Großteil innerhalb des offiziellen HQ 100-Bereichs (statistisch 1 x in hundert Jahren überschwemmt). Der Baukörper würde deutlich über dem Höhenniveau errichtet, das bei HQ 100 betroffen wäre.

Zusätzlich zu dieser teilweisen Geländeneuverhöhung und als rechnerischer „Ausgleich“ wären entweder ein Hochwasserretentionsausgleich durch Abgrabung an anderer Stelle (siehe erfolgte Maßnahmen auf Grundstücken nördlich der B8-Brücke) oder eine generelle Hochwasserschutzmaßnahme (Hochwasserfreilegung der Altstadt) zu schaffen, so dass der neu bebaute Bereich oder das gesamte Gebiet Milchgasse offiziell nicht mehr im Überschwemmungsbereich liegt. Ob und wie diese baulichen Maßnahmen umgesetzt werden könnten, wäre im Zuge des Bauantragsgenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Derzeit plant das WWA, die gesamte Altstadt hochwasserfrei zu bekommen. Es liegt eine Planungsvereinbarung zur Hochwasserfreilegung vor, die Ausschreibung ist erstellt und wartet auf die Freigabe durch die Regierung von Mittelfranken. Einen neuen Sachstand wird es hierzu nach Rücksprache mit dem WWA voraussichtlich im Frühsommer 2024 geben.

Ob alternativ zur Hochwasserfreilegung der Altstadt für ein Bauvorhaben ein Retentionsausgleich geschaffen werden kann und muss, liegt an der Planung und Abstimmung mit dem WWA/LRA. Falls Retentionsausgleich zu schaffen wäre, wäre dieser auf entsprechenden Grundstücken zu schaffen, welche ggf. vorher erworben werden müssten.

Auf dem Areal wurden archäologische Funde freigelegt. Eine Bebauung hat in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen. Nach Aussage des Landratsamts hat eine Gestaltung des Areals in Abstimmung mit der Fachbehörde zu erfolgen.

Die Fläche liegt in der Altstadt, die aktuell nicht über eine Kindertagesstätte verfügt und würde den bisher nicht mit einer Kita versorgten Norden Langenzenns mit abdecken.

## Erweiterungs-/Anbaufähigkeit

Das Areal wäre a) mit 3.400 qm und ggf. noch hinzunehmbar Nebenflächen der WBG knapp groß genug um eine Erweiterung aufzunehmen, b) die Grundstücksgeometrie lässt mit ca. 80 x 40 m einen Erweiterungsbau zu, es gibt c) mindestens zwei Zufahrtsmöglichkeiten zum Areal, so dass eine Baustelle separat angegliedert werden können sollte.

### Finanzielle Betrachtung:

Das Areal befindet sich teilweise im Eigentum von WBG/SEG (100%ige Töchter der Stadt), teilweise in direktem städtischem Eigentum. Ggf. sind hier bei einer Eigentumsumschreibung noch Ausgleichszahlungen zu leisten.

Das Areal mit 3.400 qm ist nach § 34 BauGB bebaubar, es handelt sich um erschlossenes Bauland. Auf Grund des morastigen Schwemmland-Untergrunds ist unter Umständen mit einer aufwendigen Fundamentierung zu arbeiten und ggf. nicht unerheblichen Kosten zu rechnen.

Aus diesem Grund ist auch 2019 ein Investor abgesprungen, der dort mit bis zu vier Stockwerken 20 Wohnungen und zwei Doppelhaushälften errichten wollte. Dies war auf Grund der Mehrkosten für Bohrpfähle bereits zum damaligen Zeitpunkt nicht wirtschaftlich darstellbar. Seither sind die Baukosten sowie die Zinsen deutlich angestiegen, so dass nach Einschätzung beispielsweise der WBG Wohnen dort nicht realisierbar sein dürfte.

Die Flächen sind somit voraussichtlich für Wohnen nicht bzw. kaum vermarktbar. Der dann mögliche erzielbare Preis für das Grundstück dürfte entsprechend gering ausfallen. Für eine fiktive Berechnung wird deshalb von 150 €/qm potentielltem Verkaufspreis ausgegangen, x 3.400 qm = **510.000 €**.

Überschlägige, noch nicht statisch geprüfte Bewertungen von Fachleuten ergaben, dass bei einem einstöckigen oder zweistöckigen Bau einer Kita verstärkte Bodenplatten anstelle von Bohrpfählen ausreichen und deutlich kostengünstiger als bei schweren, mehrstöckigen Gebäuden sein könnten.

Die **Gesamtkosten** für Grundstück und Bau der Kita an dieser Stelle betragen (fiktive Berechnung, Erläuterungen siehe oben) 510.000 € + 2.764.000 € = **3.274.000 €**

## b) Fläche Nr. 4 Eck Obere Ringstraße / Burggrafenhofer Straße



Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Zwischen Burggrafenhofer Straße und Klaushofer Weg“ und wäre innerhalb dessen Vorgaben sofort bebaubar, die Erschließung wäre auch gegeben. Negativ gesehen wird die direkte Lage an der vielbefahrenen Burggrafenhofer Straße (Kreisstraße). Die fußläufige Anbindung ist nicht optimal. Straßenquerungen von Kindern sind erforderlich und wurden vom Stadtrat bisher schon für die bereits älteren Schulkinder als gefährlich eingestuft. Auf Grund der Widmung als Kreisstraße kann die Stadt hier nicht eigenständig verkehrsberuhigende oder verlangsamende Maßnahmen ergreifen.

Das Grundstück mit 3.000 qm wurde vor einigen Jahren von der Stadt erworben um eine eventuelle schulische Entwicklung abfedern und steuern zu können. Aufgrund der Entwicklung im Bereich der Realschule könnte das Grundstück nun für eine Bebauung für eine Kindertageseinrichtung herangezogen werden.

2032 soll die Stadt Langenzenn das bisherige Realschul-Gebäude mit 21 Klassenzimmern sowie Fachräumen, Aula etc. übernehmen.

Leider ist noch nicht endgültig geklärt, ob und wo ein neuer Hort gebaut werden kann, wie der Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung in der Grundschule ab 2026 umgesetzt wird, wie und wo Erweiterungs- und Auslagerungsmöglichkeiten für die Mittelschule geschaffen werden, inklusive Stellplätze für all diese Nutzungen.

Zur Abdeckung dieses Rechtsanspruchs ist an der Grundschule ein Anbau am nordöstlichen Gebäudeteil (ehem. Hausmeisterwohnung Richtung Osten) vorgesehen. Dieser umfasst ca. vier Klassenzimmer + Neben- und Sanitärräume. Der umbaute Raum beträgt ca. 4.100 m<sup>3</sup>, sodass von Gesamtkosten in Höhe von brutto 3.350.000 € auszugehen ist. Die Planungen wurden Ende 2023 an das Architekturbüro Aicher+Hautmann vergeben. Es ist aufgrund der

aktuellen Förderbedingungen für den Ausbau der Ganztagesbetreuung von einer Gesamtförderung in Höhe von rund 80 - 85 % der Kosten auszugehen.

Im Gutachten ist zu dem Grundstück Eck Ringstraße / Burggrafenhofer Straße ausgeführt: „Ungünstiger Grundstückszuschnitt, ungünstige Erschließbarkeit und Probleme mit Verkehrssicherheit (Stichwort: Schulweg)“. Die Nähe zur Sirene (ehemaliges Amtshaus, jetzt Multifunktionsgebäude Kinderhort) ändert die Bewertung in der Standortanalyse lt. Aussage Analysenersteller nicht.

Wenn der Vertrag mit dem Landkreis zum Erwerb der Realschule unterzeichnet und der Beschluss zum Anbau an die Grundschule gefasst sind, dann könnte das Areal aus heutiger Sicht als für Kitas / Schulen nicht mehr benötigt als Wohnbaugrundstück veräußert werden.

### **Erweiterungs-/Anbaufähigkeit**

Das Areal wäre a) mit 3.000 qm nicht groß genug um eine Erweiterung aufzunehmen, b) die Grundstücksgeometrie lässt mit ca. 100 x 30 m einen Erweiterungsbau zu, es gibt c) nur eine Zufahrtsmöglichkeit zum Areal, so dass eine Baustelle nicht separat angedient werden können sollte.

### **Finanzielle Betrachtung:**

Das Areal ist im Eigentum der Stadt Langenzenn.

Das Areal ist nach § 34 BauGB bebaubar, es handelt sich um erschlossenes Bauland. Der Richtwert liegt an dieser Stelle bei 520 €/qm, das Areal hätte somit einen Wert von **1.560.000 €**.

**Die Gesamtkosten für Grundstück und Bau der Kita an dieser Stelle betragen (fiktive Berechnung, Erläuterungen siehe oben) 1.560.000 € + 2.764.000 € = 4.324.000 €**

Aktuell wird die Fläche als Lagerplatz für den Glasfaserausbau genutzt. Hier wäre anzumerken, dass für weitere Baustellen keine anderen städtischen Lagerplätze im Stadtgebiet aktuell vorhanden sind.

### **c) Fläche Nr. 7 Südlich der Zollnerstraße**



Diese Flächen liegen **noch nicht** im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sie befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Baurecht ist somit aktuell noch nicht gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 81 „Klaushofer Weg / Zollnerstraße“ befindet sich derzeit im Verfahren (lediglich der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst), Verfahrenskosten ohne im Laufe des Verfahrens evtl. noch nötige spezielle Gutachten ca. 30.000 €.

Es bestünde die Möglichkeit, eine Kindertagesstätte in den Kreuzungsbereich Klaushofer Weg/Coburger Str. isoliert bauplanungsrechtlich umzusetzen. Ggf. könnte auch der sich aktuell im Verfahren befindliche Bebauungsplan entsprechend angepasst und in Bauabschnitten umgesetzt werden. Ob und inwieweit dies sinnvoll oder tatsächlich zeitsparend zum jetzt schon begonnenen Bauleitplanverfahren ist, wäre zu prüfen.

An dieser Stelle wären auf den ersten Blick für den Teilbereich des Kindergartens zunächst außer einem Gehweg und ggf. Leitungen, Beleuchtung etc. keine weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen notwendig bzw. herzustellen. Laut Aussage der Stadtwerke ist die Stromversorgung durch die angrenzende Trafostation gesichert, die Entwässerung ist nach Rückmeldung durch das Ingenieurbüro ebenfalls bestätigt. Die Rahmenplanung für das restliche Areal wäre vor den weiteren Schritten des B-Plans festzulegen.

### **Erweiterungs-/Anbaufähigkeit**

Das Areal wäre a) beliebig groß genug wählbar um eine Erweiterung aufzunehmen, b) die Grundstücksgeometrie könnte im jetzigen Planungsstand (nur Aufstellungsbeschluss B-Plan) noch flexibel so gewählt werden um einen Erweiterungsbau zu ermöglichen, ebenso c) könnten mehrere Zufahrtsmöglichkeiten zum Areal, so dass eine Baustelle separat angedient werden können sollte, eingeplant werden.

### **Finanzielle Betrachtung:**

Das Areal ist im Eigentum der Stadt Langenzenn bzw. liegen festgeschriebene Kaufoptionen für noch nicht städtische Flächen vor.

Wenn der begonnene Bebauungsplan in dem Bereich umgesetzt ist und die Flächen für Geschosswohnungsbau (vier Etagen, teilweise fünf bisher vorgesehen) festgelegt sind, dann

könnten die Flächen (gesamter Bebauungsplan) nach der noch von Seiten der Stadt durchzuführenden technischen Erschließung als Wohnbauland veräußert werden.

Der Richtwert für ein vergleichbares Wohngebiet (BG 59) liegen an dieser Stelle bei 605 €/qm. Für Geschosswohnungsbau wird im Regelfall wegen der verdichteten Bebauung ein Aufschlag auf den Richtwert festgestellt, bei den an der Coburger Straße errichteten dreistöckigen Einheiten von 24 %.

Bei angenommenen 3.000 qm Fläche für den Kindergarten verzichtet die Stadt auf Einnahmen in Höhe von nach Richtwert 1.815.000 €, mit Aufschlag für Geschosswohnungsbau von **2.250.600 €**. Geschosswohnungsbau würde auch die Auslastung der städtischen Infrastruktur stärker erhöhen als eine Einfamilienhausbebauung (Folgekosten).

**Die Gesamtkosten für Grundstück und Bau der Kita an dieser Stelle betragen (fiktive Berechnung, Erläuterungen siehe oben) 2.250.600 € + 2.764.000 € = 5.014.600 €**

#### d) Fläche Nr. 9 Reichenberger Straße gegenüber Hallenbad



Das Areal liegt im Außenbereich. Hier müsste vorerst ein Bauleitplanverfahren (Aufstellung Bebauungsplan / Änderung Flächennutzungsplan) eingeleitet und durchgeführt werden, geschätzte Kosten ca. 30.000 €.

Eventuell sind zeitaufwendige Umlageverfahren notwendig, falls Fremdeigentümer einbezogen werden müssten. Der zeitliche Horizont für die Schaffung von Baurecht ist nicht absehbar. Erschließungsanlagen für die straßen- und fußläufige Anbindung müssen geschaffen werden. Die Straßenverbindung zwischen Hallenbad und Kapell-Leite entspricht derzeit nicht dem Standard bei Gemeindestraßen. Das fußläufige Einzugsgebiet ist nur einseitig nach Norden ausgerichtet.

## Erweiterungs-/Anbaufähigkeit

Das Areal wäre a) beliebig groß genug wählbar um eine Erweiterung aufzunehmen, b) die Grundstücksgeometrie könnte im jetzigen Planungsstand (vor Aufstellungsbeschluss B-Plan) noch flexibel so gewählt werden um einen Erweiterungsbau zu ermöglichen, ebenso c) könnten mehrere Zufahrtsmöglichkeiten zum Areal, so dass eine Baustelle separat angegliedert werden können sollte, eingeplant werden.

### Finanzielle Betrachtung:

Das Areal ist im Eigentum der Stadt Langenzenn.

Wenn ein Bebauungsplan in dem Bereich umgesetzt würde, dann könnten die Flächen nach der noch von Seiten der Stadt durchzuführenden technischen Erschließung als Wohnbaugebiet veräußert werden. Der Richtwert für ein vergleichbares Wohngebiet (Reichenberger Str.) liegt an dieser Stelle bei 520 €/qm, bei angenommenen 3.000 qm Fläche für den Kindergarten verzichtet die Stadt auf Einnahmen in Höhe von nach Richtwert **1.560.000 €**.

Die **Gesamtkosten** für Grundstück und Bau der Kita an dieser Stelle betragen (fiktive Berechnung, Erläuterungen siehe oben) 1.560.000 € + 2.764.000 € = **4.324.000 €**

### **e) Fläche Nr. 11 Kapell-Leite neben Feuerwehr**



Die Fläche liegt aktuell im Außenbereich. Hier müsste vorerst ein Bauleitplanverfahren (Aufstellung Bebauungsplan / Änderung Flächennutzungsplan) eingeleitet und durchgeführt werden, geschätzte Kosten ca. 30.000 €.

Die Fläche ist nicht unmittelbar an eine Wohnbebauung angebunden. Fußläufig ist das Gelände nur über weite Wegestrecken erreichbar. Eine Konfliktsituation mit dem Betrieb der Feuerwehr (insbesondere Immission und Einsatz-Anfahrverkehr) könnte sich ergeben.

Aufgrund der Tatsache, dass in Abstimmung mit dem Landratsamt der Standort der „neuen“ Realschule in diesem Bereich erfolgen soll, erscheint eine Zuordnung von Flächen für eine Kindertagesstätte nicht sinnvoll. Weiterhin hat der Stadtrat festgelegt, dem Bayerischen Roten Kreuz eine Grundstücksfläche für einen Neubau ebenfalls in diesem Bereich zur Verfügung zu stellen.

### Erweiterungs-/Anbaufähigkeit

Das Areal wäre a) beliebig groß genug wählbar um eine Erweiterung aufzunehmen, b) die Grundstücksgeometrie könnte im jetzigen Planungsstand (vor Aufstellungsbeschluss B-Plan) noch flexibel so gewählt werden um einen Erweiterungsbau zu ermöglichen, ebenso c) könnten mehrere Zufahrtsmöglichkeiten zum Areal, so dass eine Baustelle separat angegliedert werden können sollte, eingeplant werden.

### Finanzielle Betrachtung:

Das Areal ist im Eigentum der Stadt Langenzenn und als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen, eine „höherwertige“ Bebauung ist derzeit nicht möglich. Würde eine Sonderfläche Kindergarten ausgewiesen, ist **kein spezieller Preis** bzw. kein ad hoc von der Verwaltung einfach definierbarer Preis ansetzbar. Für eine **fiktive Berechnung** wurde deshalb von einem Wert von 50 € / qm ausgegangen, somit  $3.000 \text{ qm} \times 50 \text{ €/qm} = \underline{150.000 \text{ €}}$ .

Die Gesamtkosten für Grundstück und Bau der Kita an dieser Stelle betragen (fiktive Berechnung, Erläuterungen siehe oben)  $150.000 \text{ €} + 2.764.000 \text{ €} = \underline{2.814.000 \text{ €}}$

#### **f) Fläche Nr. 14 Nördlich des Hallenbads**



Das Areal liegt im Außenbereich. Hier müsste vorerst ein Bauleitplanverfahren (Aufstellung Bebauungsplan / Änderung Flächennutzungsplan) eingeleitet und durchgeführt werden, geschätzte Kosten ca. 30.000 €.



Der Verkehrswert der Nürnberger Str. 17 lag lt. Gutachten von 2017 bei 255.000 €. Ein aktueller Verkehrswert ist ad hoc von der Verwaltung oder WBG nicht einschätzbar und müsste ggf. durch Gutachten ermittelt werden.

Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete der Einheiten Nürnberger Str. 13 +15 beträgt 2.595 €. Ein Wert der Gebäude ist ad hoc von der Verwaltung oder WBG nicht einschätzbar und müsste ggf. durch Gutachten ermittelt werden. Für die fiktive Berechnung wurde deshalb Jahreskaltmiete x 10 angesetzt = 311.400 €

Zusätzlich würden noch Kosten des Abrisses der Gebäude in Höhe von ca. 300.000 € +/- 100.000 € und nicht bezifferbare Kosten der Entmietung und ggf. Altlastenentsorgung hinzukommen. Bodenrichtwert des Areals, wenn unbebaut:  
 $350 \text{ €/qm} \times 3.460 \text{ qm} = 1.2 \text{ Mio. €}$

Die Flächen befinden sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB und wären demnach „wieder“ bebaubar.

### **Erweiterungs-/Anbaufähigkeit**

Das Areal wäre a) mit 3.460 qm knapp groß genug um eine Erweiterung aufzunehmen, b) die Grundstücksgeometrie lässt mit ca. 55 x 65 m einen Erweiterungsbau zu, es gibt c) mindestens zwei Zufahrtsmöglichkeiten zum Areal, so dass eine Baustelle separat angedient werden können sollte, wobei beide Zufahrten von Süden kommen. Ob eine Andienung von Norden ebenfalls möglich ist, wäre separat zu klären (Nähe DB etc.).

### **Finanzielle Betrachtung:**

Dieser ist im Vorgenannten bereits enthalten, für die fiktive Berechnung wurden 1.2 Mio. € + 500.000 € Restwert-, Abriss-, Entmietungs- und sonstige Kosten eingesetzt, somit **ca. 1.7 Mio. €**

Die **Gesamtkosten** für Grundstück und Bau der Kita an dieser Stelle betragen (fiktive Berechnung, Erläuterungen siehe oben)  $1.700.000 \text{ €} + 2.764.000 \text{ €} = \mathbf{4.464.000 \text{ €}}$

### **h) Fläche Nr. 16 Tieftalweg**



Die für die Kita vorgesehenen Flächen (lila dargestellt) haben eine Gesamtfläche von ca. 7.700 qm.



Die oben blau umrandete reine Baufläche für Baukörper, hier rot markiert, beträgt ca. 4.630 qm.

Diese Flächen liegen **noch nicht** im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sie befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Baurecht ist somit aktuell noch nicht gegeben. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Verfahren (lediglich der Aufstellungsbeschluss

wurde gefasst), Verfahrenskosten ohne im Laufe des Verfahrens evtl. noch nötige spezielle Gutachten ca. 30.000 €.

Vorgesehen ist im Zuge der Landesgartenschau auf Teilen des Areals die Errichtung einer Muster-Kleingartenanlage, die nach der Landesgartenschau als dauerhafte Kleingartenanlage verbleibt und verwendet werden soll.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2024 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Kleingärten im südlichen und einer Sonderfläche für Kita im nördlichen Bereich beschlossen.

Voraussetzung für die Ausweisung ist u. a., dass das sog. Anbindegebot erfüllt ist. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gibt unter 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot vor, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Dies würde dann erfüllt sein, wenn der Bebauungsplan GE rechtskräftig wird (derzeit in der zweiten Trägerrunde). Die Abfrage des Anbindegebots bei der Regierung von Mittelfranken ist erfolgt und hat Folgendes ergeben:

„Hinsichtlich unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 77 GE XI Ziegenberg im Beteiligungsverfahren nach § 4.2. BauGB kann ich Sie informieren, dass unter Berücksichtigung eines Hinweises zum Bodenschatzabbau keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben werden. Mit einer Rechtskraft jenes Bebauungsplans würde der in Ihren Unterlagen vorgesehene Standort für die Kindertagesstätte dem Anbindegebot gemäß 3.3 LEP Bayern aus unserer Sicht hinreichend entsprechen.“

### Erschließung:

Die Wasser- und Abwassererschließung ist gesichert.

Die öffentliche Erschließung (Straße, Zufahrt) ist gegeben.

Strom: Die Kosten für die Anbindung ans Niederspannungsnetz betragen von den Stadtwerken geschätzt unter 5.000 € (Hausanschluss).

Friedhof: Der benachbarte Friedhof spielt für die Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle, er soll erhalten bleiben und würde von einer besseren Zufahrt bzw. einem besseren Zugang profitieren.

Die Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt. Der Eigentümer des für die Kita wesentlichen Teils der Flächen würde der Stadt die Flächen zu einem Kaufpreis von 35 €/qm überlassen und steht der Einrichtung einer Kindertagesstätte an dieser Stelle offen gegenüber. Mit einem weiteren Fremdeigentümer konnte noch nicht ausreichend gesprochen werden, dieser spielt aber für die Einrichtung einer Kindertagesstätte keine Rolle.

Aufgrund des angrenzenden GE IX „Ziegenberg“ müsste geprüft werden, ob hier erhöhte Immissionsschutzmaßnahmen beim Bau einer Kindertagesstätte erforderlich wären.

### Erweiterungs-/Anbaufähigkeit

Das Areal wäre a) beliebig groß genug wählbar um eine Erweiterung aufzunehmen, b) die Grundstücksgeometrie könnte im jetzigen Planungsstand (nur Aufstellungsbeschluss B-Plan) noch flexibel so gewählt werden um einen Erweiterungsbau zu ermöglichen, ebenso c) könnten mehrere Zufahrtsmöglichkeiten zum Areal, so dass eine Baustelle separat angedient werden können sollte, eingeplant werden.

### Finanzielle Betrachtung:

Das für die Kita vorgesehene/notwendige Areal kann von der Stadt zu einem Preis von 35 €/qm erworben werden. Bei einer Fläche von 3.000 qm wären dies **105.000 €**.

Die **Gesamtkosten** für Grundstück und Bau der Kita an dieser Stelle betragen (fiktive Berechnung, Erläuterungen siehe oben) 105.000 € + 2.764.000 € = **2.869.000 €**

## i) Fläche Nr. 17 Gauchsmühle „westlich des Gymnasiums“



Die Grundstücke liegen derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans GE VIII „Langenzenn Nord“; das Bauleitplanverfahren ist somit abgeschlossen. Die technische Erschließung des Areals wurde noch nicht umgesetzt. Auf Grundlage der Planungen aus den Jahren 2018/2019 ist eine Linksabbiegespur auf der Windsheimer Straße erforderlich. Für die abwassertechnische Erschließung wären die Herstellung eines Schmutzwasserkanals bis zur Sportplatzstraße und ein Regenrückhaltebecken notwendig. Die damaligen Kostenberechnungen lauteten auf ca. 2.100.000 € bzw. ca. 250.000 €. Die Kosten für die innere verkehrstechnische Erschließung sowie die Sparten Strom und Wasser waren darin nicht enthalten. In den bisherigen Haushaltsplanungen sind die hierfür notwendigen Mittel nicht veranschlagt. Im GE wäre eine Kita zulässig.

Angedacht war bzw. ist in diesem Bereich noch der Standort des neuen Hallenbades. Auch wurde die Fläche vorerst in Bezug auf die Planungen der neuen Realschule zurückbehalten. Unklar ist noch, ob, wo genau und wieviel Fläche für nötige Erweiterungen des Gymnasiums mit Sporthalle etc. benötigt wird.

Aufgrund der Höhe der Kosten der noch durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen scheidet diese Flächen für eine schnelle Umsetzung aus.

### **Erweiterungs-/Anbaufähigkeit**

Das Areal wäre a) beliebig groß genug wählbar um eine Erweiterung aufzunehmen, b) die Grundstücksgeometrie könnte im jetzigen Planungsstand (vor Aufstellungsbeschluss B-Plan) noch flexibel so gewählt werden um einen Erweiterungsbau zu ermöglichen, ebenso c) könnten mehrere Zufahrtsmöglichkeiten zum Areal, so dass eine Baustelle separat angegliedert werden können sollte, eingeplant werden.

### **Finanzielle Betrachtung:**

Das Areal ist im Eigentum der Stadt Langenzenn. Es ist noch nicht erschlossen.

Würde das Gelände als Gewerbegebiet veräußert, wäre mit Einnahmen in Höhe von **285.000 €** (BRW 95 €/qm \* 3.000 qm) zu rechnen, ggf. etwas mehr, da es sich um eine attraktive Lage an einer stark frequentierten und gut ausgebauten Straße handelt.

Die **Gesamtkosten** für Grundstück und Bau der Kita an dieser Stelle betragen (fiktive Berechnung, Erläuterungen siehe oben) 1.560.000 € + 2.764.000 € = **3.049.000 €**

#### **10. Allgemeine Informationen:**

Bei den Wertannahmen handelt es sich um Schätzungen. Externe gutachterliche Ermittlungen liegen nicht zu Grunde.

Bei eigener Trägerschaft der Kita kann die Platzvergabe durch die Stadt selbst mehr gesteuert werden, als bei der Vergabe an einen Dritten. Gleiches gilt bei der Ausrichtung des pädagogischen Konzeptes und der Gestaltung der Gebühren.

Andererseits hat die Vergabe an einen Dritten den Vorteil, dass über die regulär zu leistende Betriebskostenförderung hinaus keine weiteren Mittel im städtischen Haushalt bereitgestellt werden müssten.

#### **11. Weiteres Vorgehen:**

Die Verwaltung empfiehlt,

- a) den besten der Standorte als Standort für die neue städtische Kita festzulegen und
- b) falls dies nicht der Standort am Tieftalweg sein sollte, diesen Standort dennoch baurechtlich zu entwickeln, so dass ggf. auch private Träger diesen Standort realisieren könnten.

Im Nachgang zum Beschluss des Standortes sind die weiteren Parameter wie, Finanzierung, Betrieb, Bau, Grundstückserwerb/-veräußerung usw. standortbezogen zu klären.

Weiterhin soll die Verwaltung beauftragt werden, für den ausgewählten Standort eine Vorplanung zu beauftragen, die als Grundlage für die Durchführung eines anschließenden Verhandlungsverfahrens für die Objektplanung nach VgV dient, zusätzlich nach Vorlage der Vorplanung unmittelbar das VgV-Verfahren sowie die dann anschließend nächsten Schritte einleiten, alternativ eine Umsetzung des Projekts durch die SEG anzustreben. Die Verwaltung sollte dann beauftragt werden, mit der SEG ist in Verhandlungen einzutreten mit dem Ziel, die Bauträgerschaft für die neue Einrichtung zu übernehmen.

#### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**