Landkreis Fürth
LeistungsFähig. LebensFroh.

Landratsamt
Amtsperiode 2026/2032

Büro des Landrats
**Ann Heine**

Im Pinderpark 2
90513 Zirndorf

Telefon: 0911-9773-1017
a-heine@lra-fue.bayern.de
https://buergerinfo-landkreis-fuerth.digitalfabrix.de/info.asp

# Presseinformation

zur 4. Sitzung des Bauausschusses
am 02.12.2026

**TOP 5**

**Schulcampus Langenzenn - Errichtung Hausmeisterwohnung; Grundsatzbeschluss**

**Sachverhalt:**
Am Wolfgang-Borchert-Gymnasium Langenzenn besteht derzeit eine Hausmeisterwohnung mit 4 Zimmern, ca. 115 m² Wohnfläche. Die Hausmeisterwohnung ist baulich in die bestehende 2-fach Sporthalle integriert und wird vom Hausmeister bewohnt.

Im Rahmen der Planungen für den Schulcampus Langenzenn wird die bestehende 2-fach Sporthalle abgebrochen, in diesem Zuge muss auch die Hausmeisterwohnung zurückgebaut werden.
Die neue 5-fach Sporthalle wird, wie bereits vorgestellt, am nördlichen Grundstücksrand errichtet.

Am Schulcampus muss, wie derzeit auch, für jede der beiden Schularten bzw. Schulgebäude ein eigener Schulhausmeister eingesetzt werden. Ergänzend werden Hausmeisterhelfer und Hallenwarte je nach Größe der Schule, der Halle und der Außensportanlage fest zugeordnet werden müssen.
Die personelle Ausstattung beträgt am Gymnasium Langenzenn 2 VZÄ (Schulhausmeister und Hausmeisterhelfer), an der Realschule Langenzenn 1,8 VZÄ (Schulhausmeister und Hausmeisterhelfer).

An der Realschule Langenzenn besteht aufgrund des Platzmangels keine Hausmeisterwohnung.

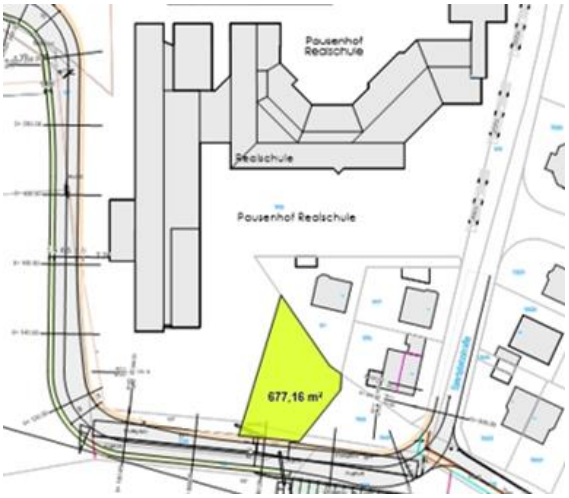
**Bedarf und Vorteile der Wohnsituation am Schulstandort**
Generell besteht keine Residenzpflicht für das Hausmeisterpersonal gemäß deren vertraglicher Grundlage. Die Erfahrungswerte der letzten 20 Jahre zeigen allerdings, dass sich für den Landkreis hinsichtlich Reaktionszeiten, Sicherheit und Gebäudepflege wesentliche Vorteile und damit ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen ergeben, wenn Hausmeisterpersonal vor Ort wohnt und auch während der Ferienzeiten, an Wochenenden und in den Abendstunden die Liegenschaft im Blick behält. Hinzu kommt, dass die Betreuung externer Nutzer (Sportvereine, VHSS) deutlich einfacher ist.
Konkret sind zu nennen:

- Kürzeste Reaktionszeiten bei Störungen, Alarmen und Schadensfällen
- Präsenz vor Ort als Schutz vor Missbrauch und Vandalismus
- Kontinuierliche Gebäudepflege und Schadensbegrenzung auch außerhalb der Nutzungszeiten
- reibungslose Vertretung zwischen beiden Schulen
- erleichterte Betreuung der ausgelagerten Nutzung der Sporthalle

Insgesamt wird vom Gebäudeunterhalt die örtliche Präsenz beider Hausmeister als deutlicher Mehrwert für Betrieb und Unterhalt eingeschätzt.

**Planungsstand**
Als Standort der neuen Hausmeisterwohnungen, ist der Bereich südlich des Bestandsgymnasiums vorgesehen, mit Erschließung über die Ringstraße und guter Einbindung in die Bestandsbebauung. Ein möglicher Standort liegt im jetztigen Pausenhofbereich, der notwendige Grundstücksbedarf ist abhängig von der Größe der noch zu planenden Hausmeisterwohnung.

Als weitere Option könnte das neue Gebäude auch weiter östlich auf das Grundstück 1236/4 geschoben werden. Das Grundstück ist allerdings im Eigentum der Stadt Langenzenn. Eine Anfrage für einen möglichen Erwerb liegt bereits bei der Stadt Langenzenn.
Für diese Variante würden voraussichtlich zusätzliche Grunderwerbskosten anfallen bzw. müsste dies in den zugehörigen Vertragsabstimmungen mit der Stadt entsprechend abgestimmt werden. Diese sind bisher nicht in den Kosten enthalten.




Standort Pausenhof




Standort Eigentum Stadt Langenzenn

Für eine möglichst große Flächeneffizienz soll die Errichtung der Hausmeisterwohnung als Mehrparteienhaus auf zwei Geschossen umgesetzt werden, sodass eine kompakte und wirtschaftliche Grundrissfindung möglich ist. Die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach fügt sich städtebaulich in die umliegende Wohnbebauung ein.

**Kosten**
Die Hausmeisterwohnung ist im Rahmen der Schulbauförderung für den Schulcampus nicht zuwendungsfähig und ist daher aus Eigenmitteln zu finanzieren.
Eine Kostengrundlage wurde nach der BKI 2025 Neubau Gebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, mittlerer Standard), angesetzt, mit einer Bruttogrundfläche von 100 m² je Wohneinheit (Durchschnitt aller Hausmeisterwohnungen). Enthalten ist hier eine Indexierung der Baupreise (5% / Jahr).
Daraus ergeben sich je Wohneinheit ca. 415.000 € Gesamtkosten, für beide Wohneinheiten zusammen ca. 830.000 €. Hierbei sind noch keine etwaigen Grunderwerbskosten berücksichtigt.
Als Optimierungs- und Einsparpotenzial kann die Wohnfläche reduziert werden oder die Reduzierung auf eine Wohnung.

**Realisierungsmöglichkeit**
Angestrebt wird die Durchführung mit einem standardisierten Bauprogramm („Fertighaus"), schlüsselfertiger Herstellung und Übergabe, hohem Vorfertigungsgrad, ohne Unterkellerung, mit zeitlicher Effizienz, hoher Kostensicherheit, Risikotransfer bei Ausführung und Gewährleistung, geringem Koordinationsaufwand für den Kreis und folglich optimierter Wirtschaftlichkeit.
Die Planung soll als vorgezogene Maßnahme im Zuge der laufenden Planer-Ausschreibungen

über die Projektsteuerung zur Generalsanierung/Umbau zur Realschule laufen.

**Empfehlung**
Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der genannten Vorteile die Errichtung von zwei Hausmeisterwohnungen am Schulzentrum Langenzenn. Die Wohnungen sichern die durchgehende Belegung, die Gleichbehandlung beider Schulen, eine reibungslose Vertretung sowie die Präsenz vor Ort zum Schutz vor Missbrauch und Vandalismus bei hoher Flächeneffizienz und wirtschaftlicher Umsetzbarkeit.

**Beschlussvorschlag:**
Der Bauausschuss beschließt:

1. Am Schulzentrum Langenzenn werden zwei Hausmeisterwohnungen errichtet.

2. Die Errichtung der Hausmeisterwohnungen soll in einem Mehrparteienhaus auf zwei Geschossen mit jeweils ca. 100 m² erfolgen.

3. Die Hausmeisterwohnungen sollen als Fertighaus errichtet werden.

4. Die Planung der Hausmeisterwohnung soll im Planerteam für die Generalsanierung zur Realschule Langenzenn übernommen werden.