



*Anlage 1*

## **Parkschule Rüsselsheim**

UMBAU ZUR GRUNDSCHULE

**RUMPF** architekten + ingenieure

Rennweg 97 – 56626 Andernach  
Tel.: 02632 – 2523 – 0  
Fax: 02632 – 2523 – 10  
E-Mail: [info@architekten-rumpf.de](mailto:info@architekten-rumpf.de)  
Web: [www.architekten-rumpf.de](http://www.architekten-rumpf.de)

## Inhalt

### 1. Vorüberlegungen

### 2. Variantenvorstellung (inkl. Pro und Contra)

- 2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau
- 2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt
- 2.3 Variante C – Bestandssanierung

### 3. Vorstellung der Ansichten (Konzeptionell)

### 4. Terminplanung (Grob)

- 4.1 Rahmenterminplanung
- 4.2 Interimsmaßnahme
- 4.3 Container

### 5. Vorentwurf der Außenanlagen

### 6. Kostenschätzung der Varianten

### 7. Zusammenfassende Gegenüberstellung der Varianten



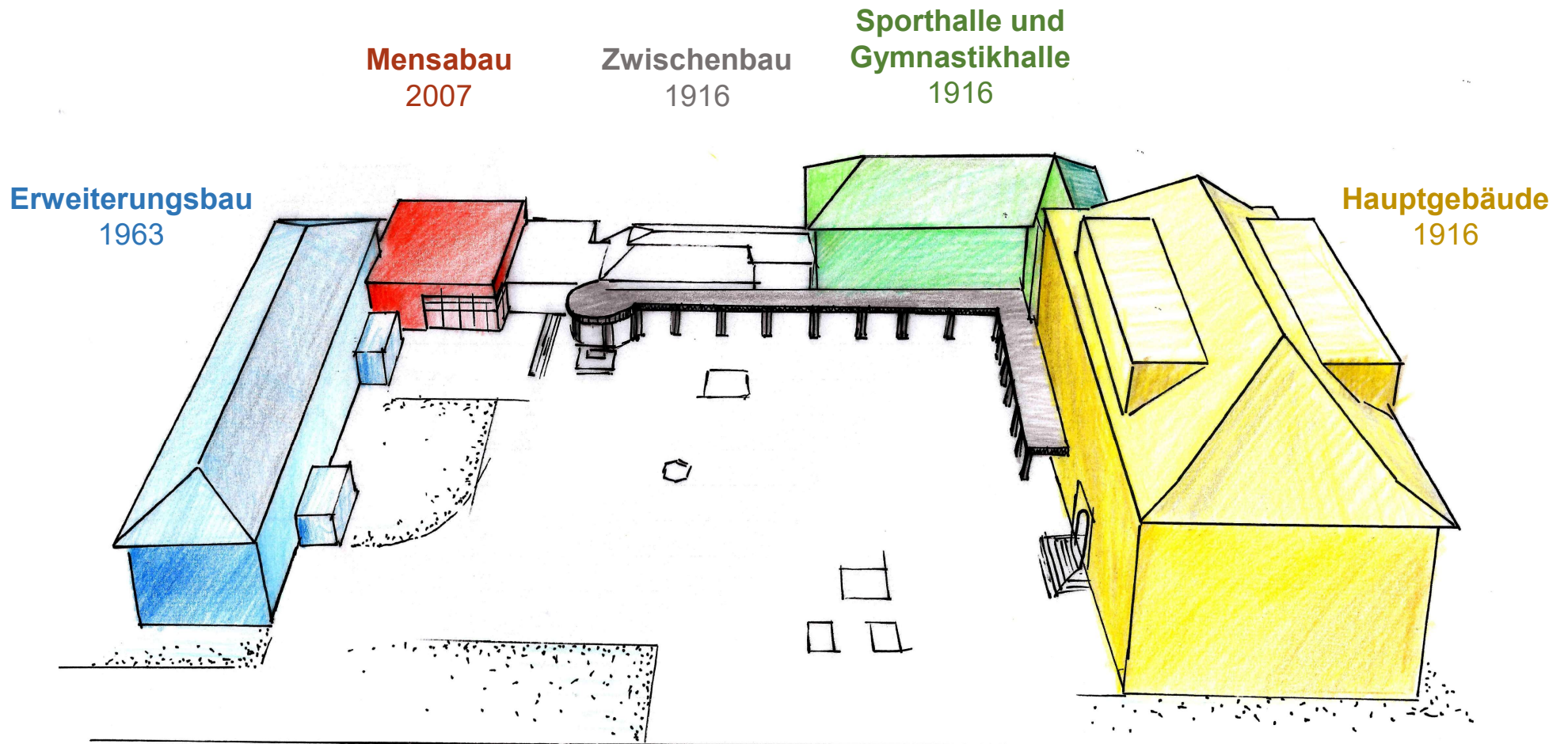
ENERGIEEFFIZIENZ-  
EXPERTE  
für Förderprogramme des Bundes



# 1. Vorüberlegungen

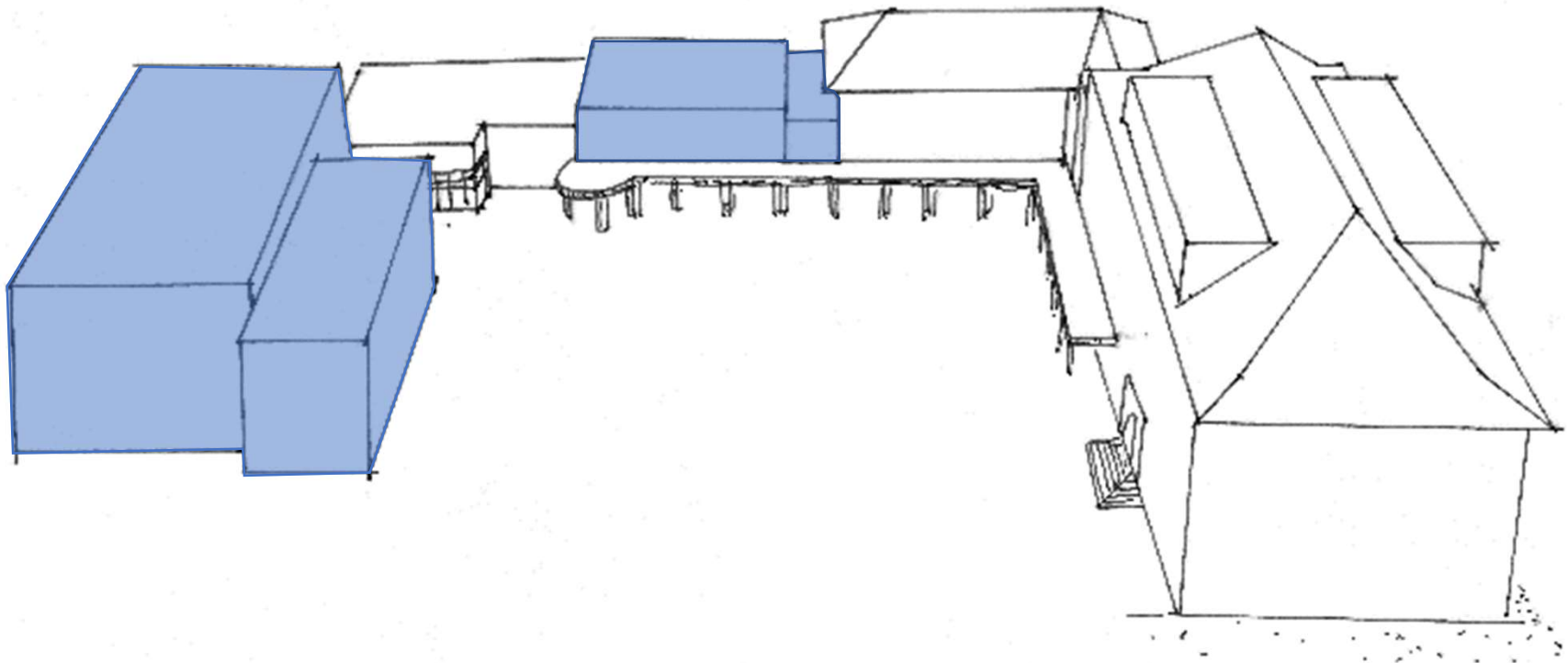


## 1. Vorüberlegungen – Ausgangssituation Bestandsensemble



## 2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

---



# VARIANTE A

Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

## 2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

Level -1



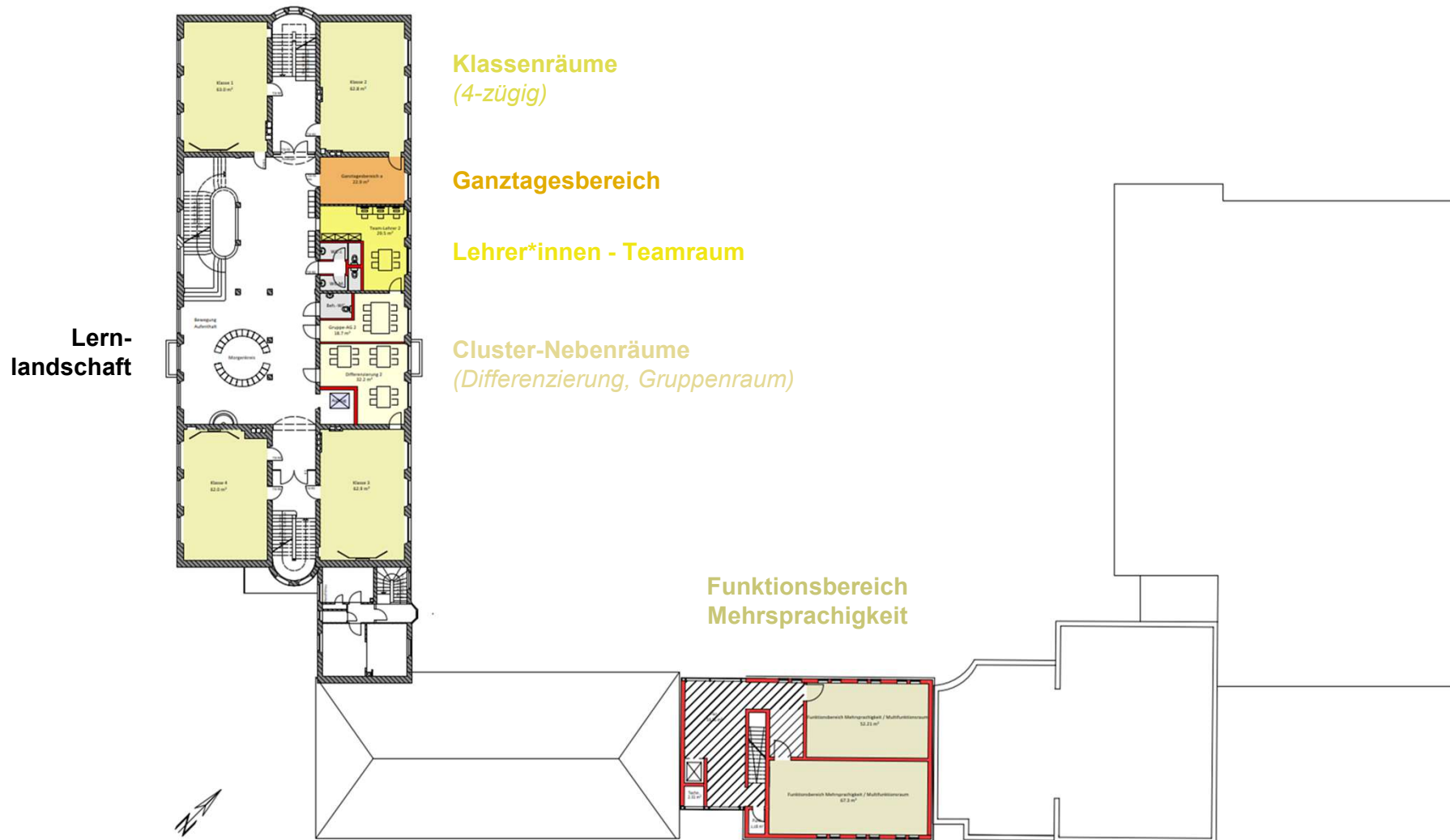






## 2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

Level 2



## 2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

### Level 3

Lern-  
landschaft

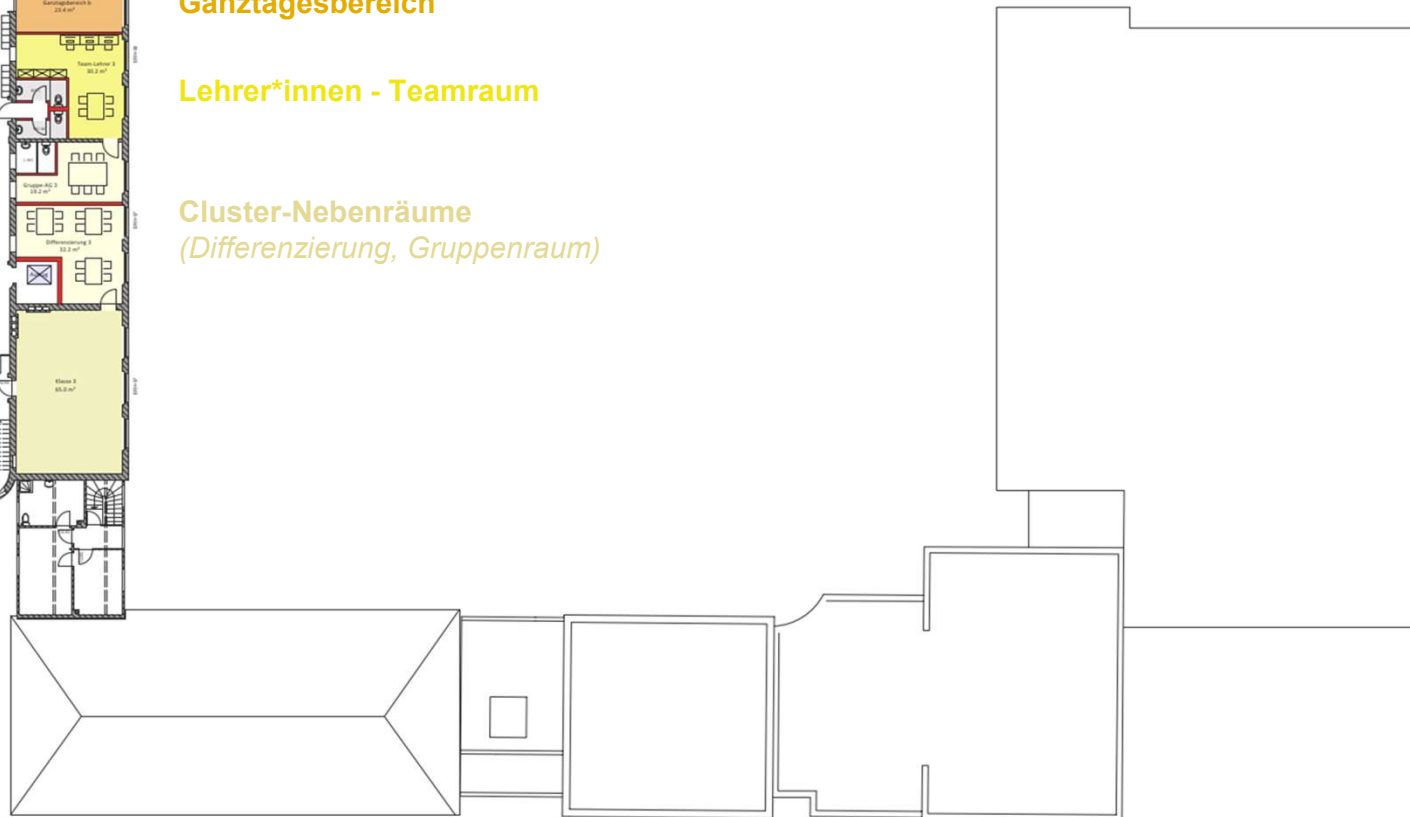


**Klassenräume**  
(4-zügig)

**Ganztagesbereich**

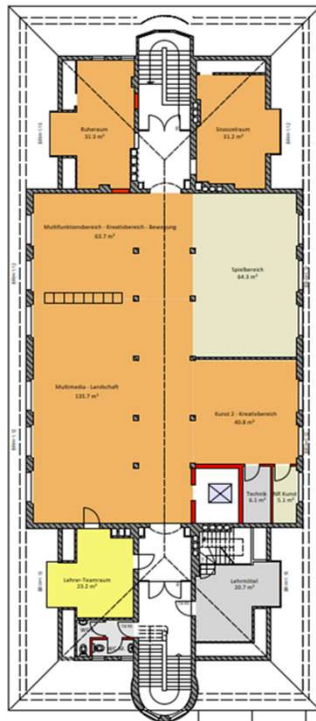
**Lehrer\*innen - Teamraum**

**Cluster-Nebenräume**  
(Differenzierung, Gruppenraum)



## 2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

### Level 4



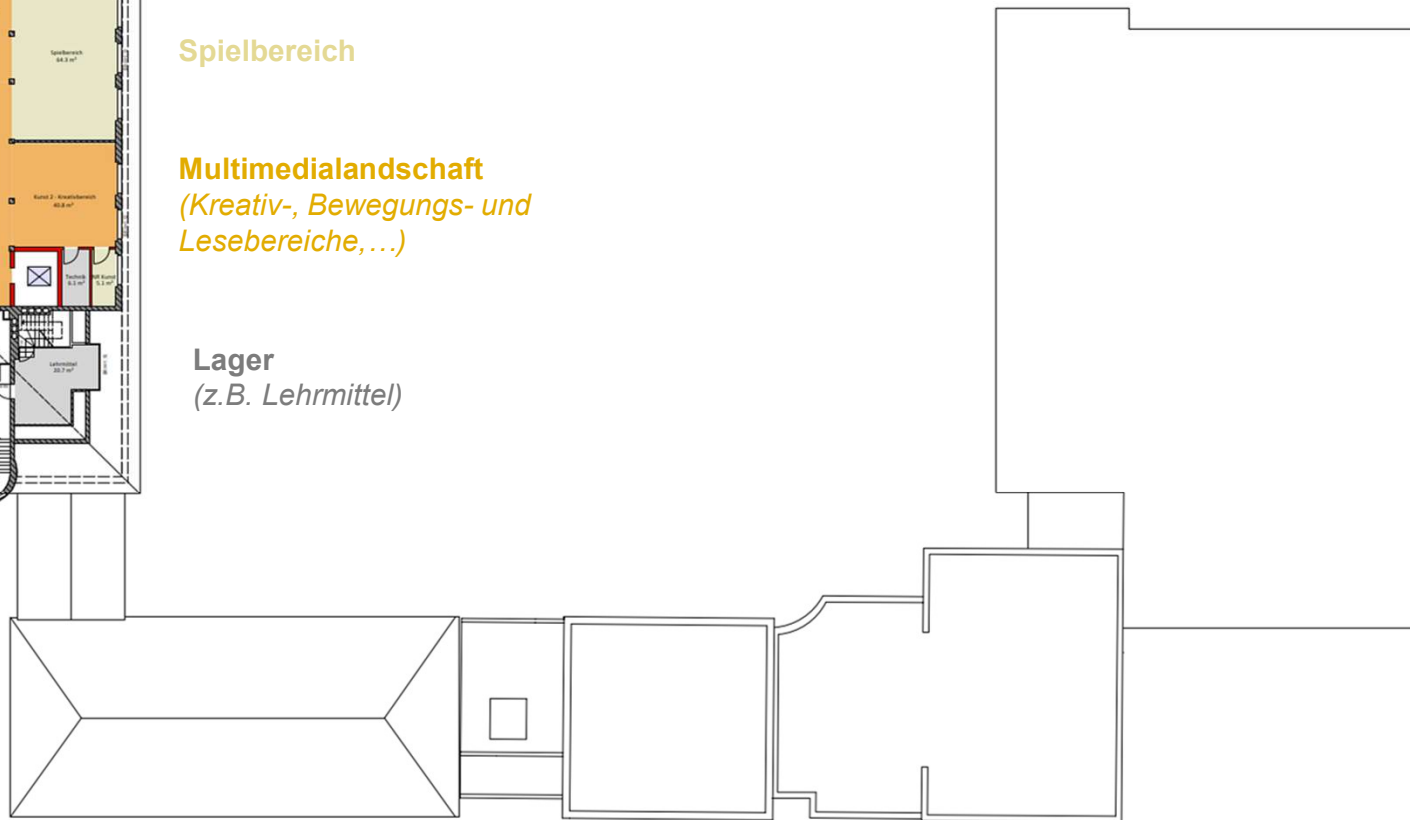
**Ruhebereiche**

**Spielbereich**

**Multimedialandschaft**  
*(Kreativ-, Bewegungs- und Lesebereiche,...)*

**Lager**  
*(z.B. Lehrmittel)*

**Lehrer\*innen – Teamraum**





### P R O

- Raumprogramm kann optimal untergebracht werden = Steigerung der Nachhaltigkeit, Flexibilität, etc.
- Neues Erscheinungsbild der Gesamtanlage
- Direkter Zugang auf das Schulgelände von der Ludwig Dörfler-Allee möglich → Blickachse auf Zugang des Hauptgebäudes wird freigelegt (= Denkmalgerecht)
- Optimale Clusterstruktur wird ermöglicht
- Optimale Belegung des Hauptgebäudes möglich
- Optimierung des barrierefreien Erschließung/Inklusiven Gestaltung (u.a. Zugang zur Gymnastikhalle und dortigen Umkleiden ist möglich)
- Erweiterung der Küchen- und Mensaflächen möglich
- Optimale Toiletten- und Umkleideflächen möglich
- Optimierter Zugang für externe Nutzer\*innen möglich
- Neubau und Bestand bilden ein Ensemble  
(= Denkmalgerecht)

### C O N T R A

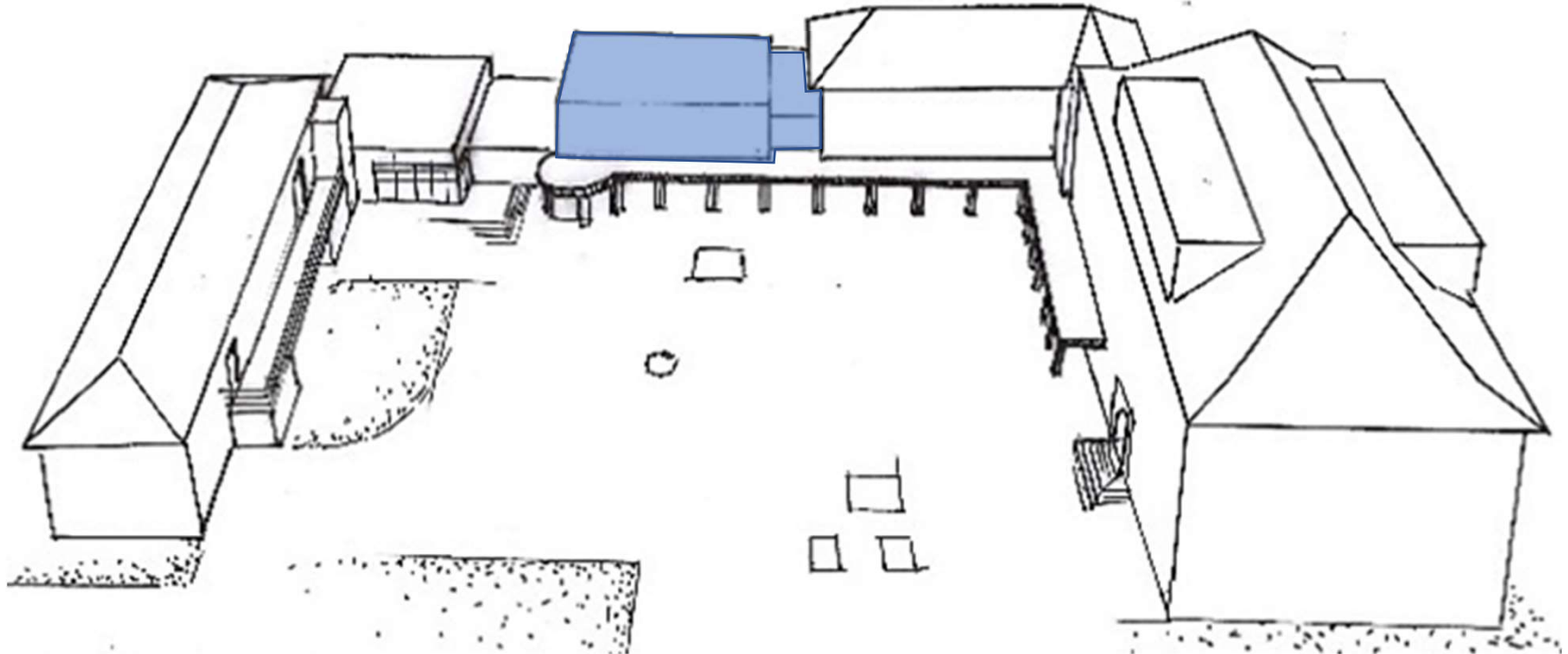
- Vermehrte Abbruch-/Neubauarbeiten zu einer reinen Bestandssanierung oder (Teil-)Sanierung
- Größerer Neubau in Passivhausstandard (Kosten)

**Kosteneinschätzung (inkl. Interim)**

30.800.000,00 €

## 2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

---



# VARIANTE B

Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

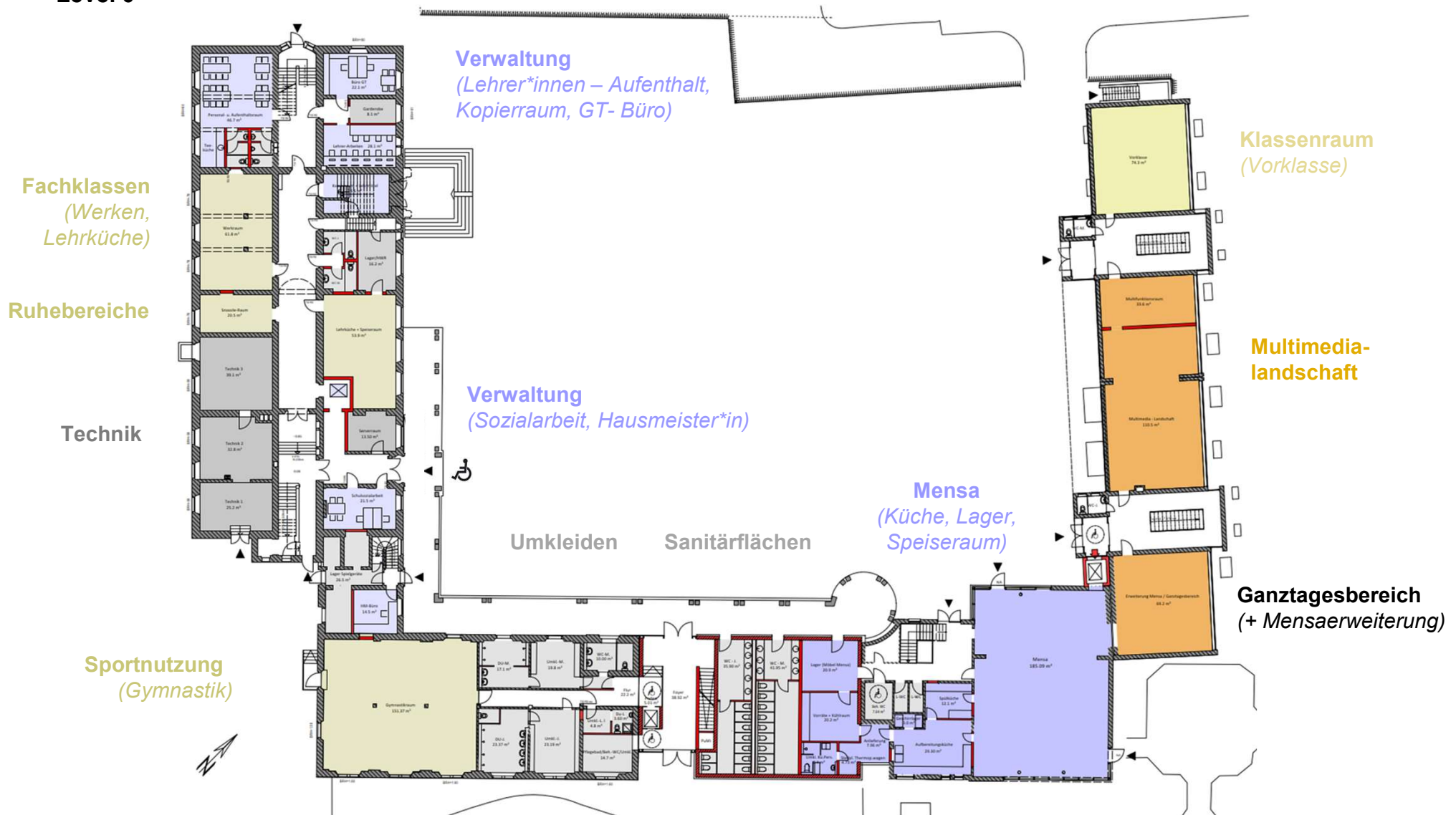
## 2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

Level -1



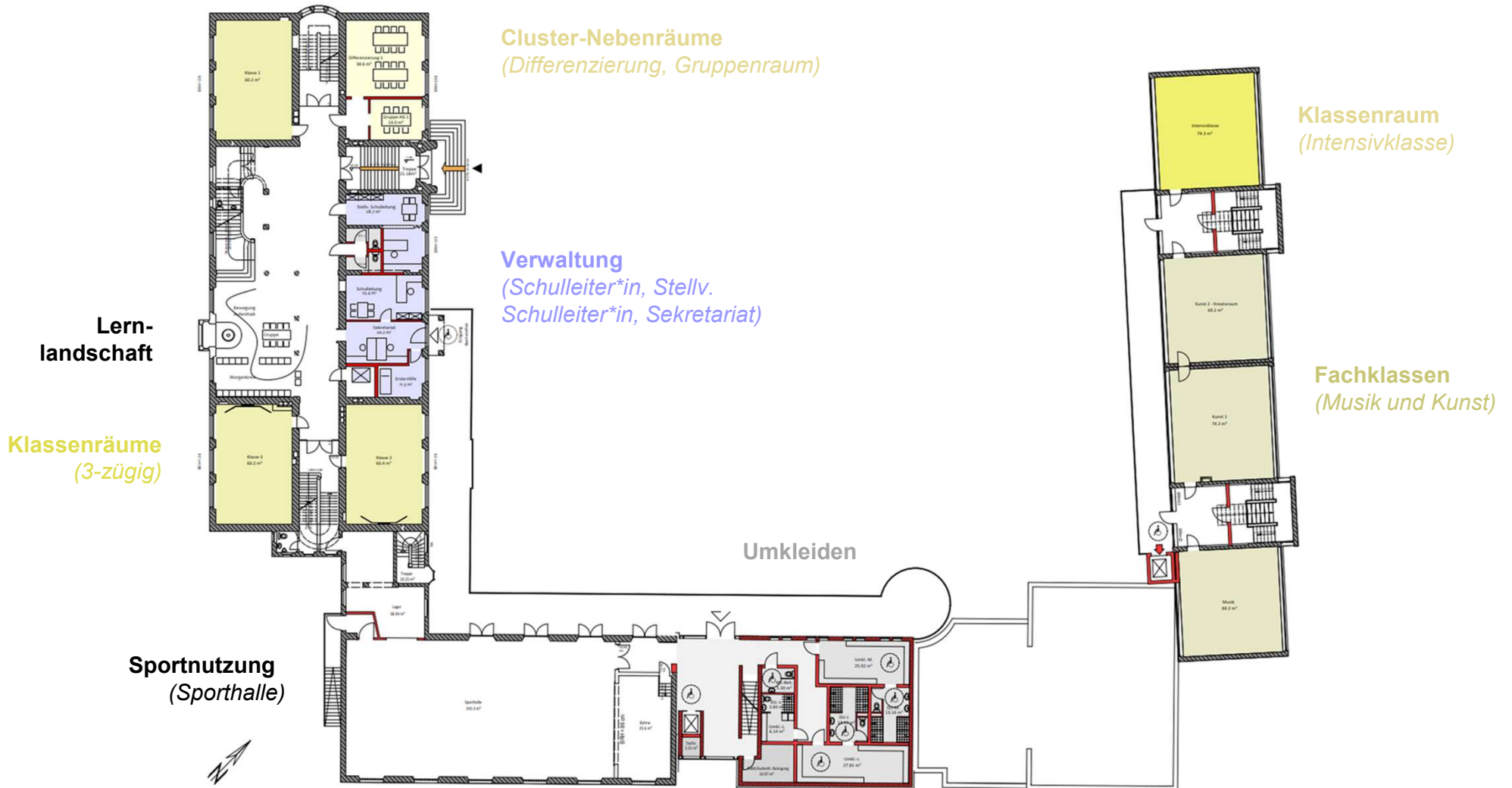
## 2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

Level 0



## 2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

Level 1

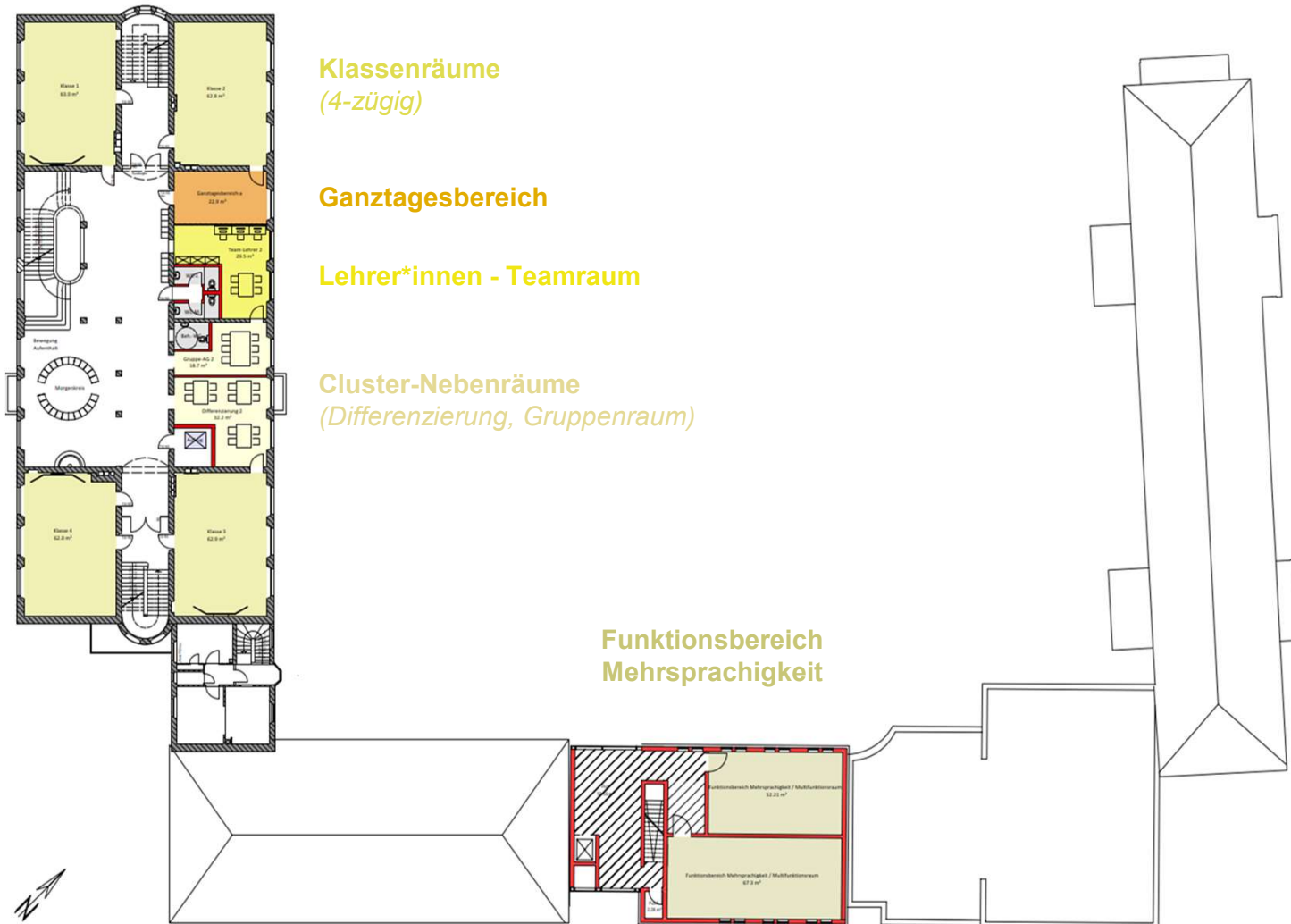




## 2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

Level 2

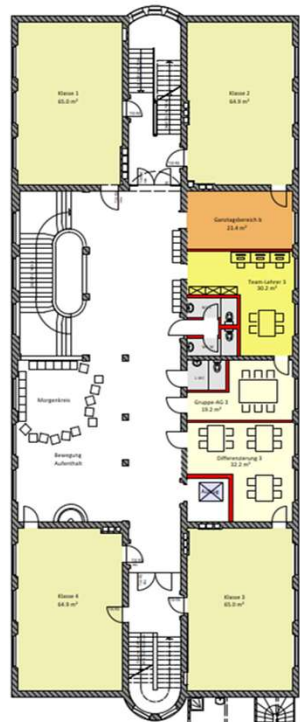
Lern-  
landschaft



## 2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

### Level 3

Lern-  
landschaft



**Klassenzimmer**  
(4-zügig)

**Ganztagesbereich**

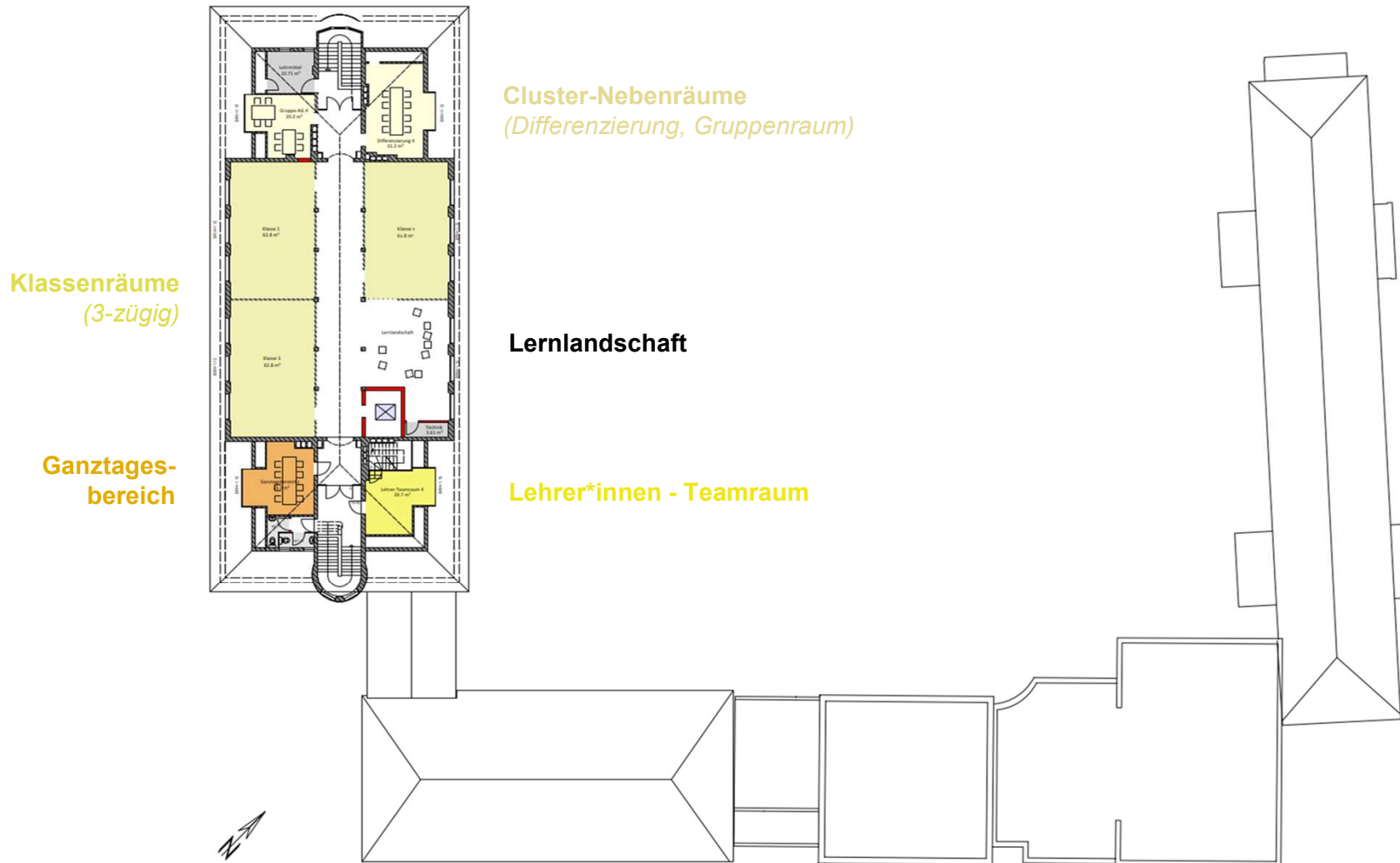
**Lehrer\*innen - Teamraum**

**Cluster-Nebenräume**  
(Differenzierung, Gruppenraum)



## 2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

### Level 4





### P R O

- Raumprogramm kann untergebracht werden = Steigerung der Nachhaltigkeit, Flexibilität, etc.
- Neues Erscheinungsbild der Gesamtanlage zur Frankfurter Straße hin
- Optimierung des barrierefreien Erschließung/Inklusiven Gestaltung (Zugang zur Gymnastikhalle und dortigen Umkleiden ist möglich)
- Erweiterung der Küchenflächen möglich
- Optimale Toiletten- und Umkleideflächen möglich
- Optimierter Zugang für externe Nutzer\*innen möglich

### C O N T R A

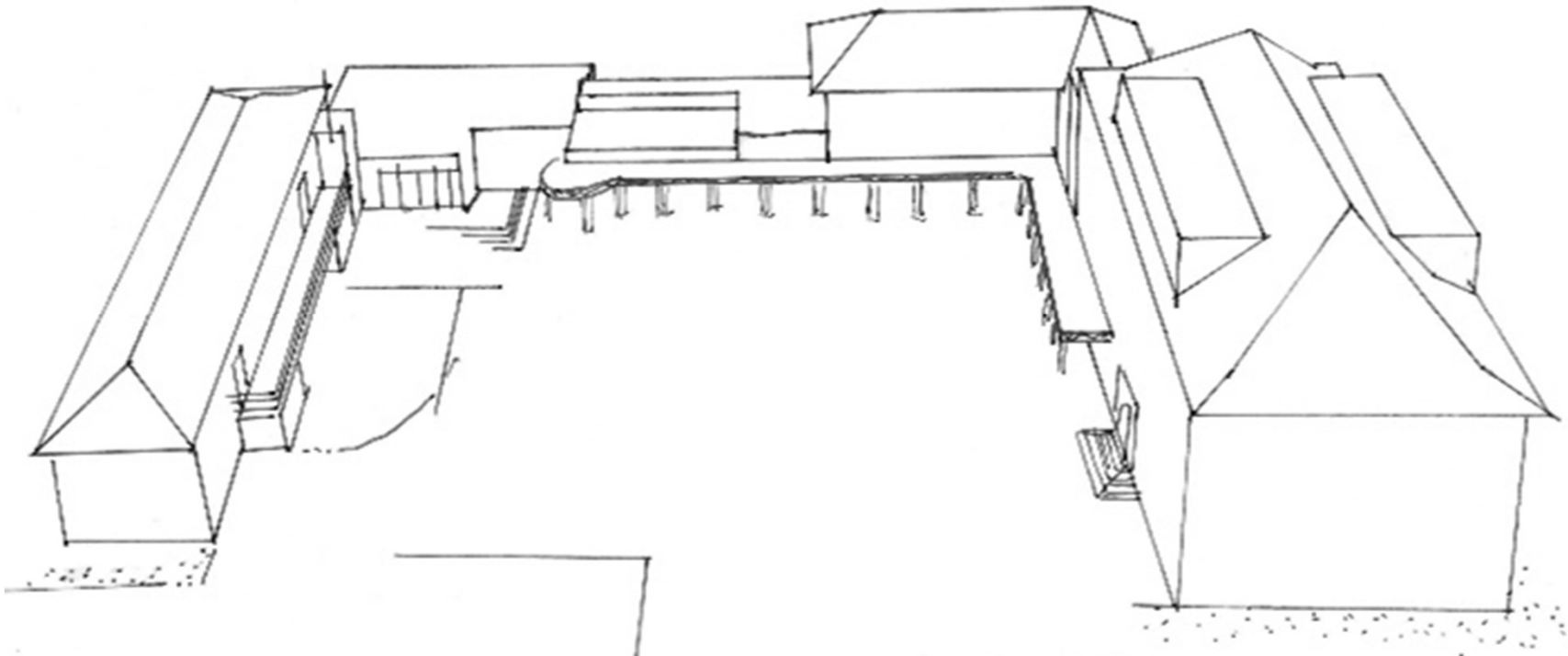
- Zusätzliche Abbruch-/Neubauf Flächen im Gegensatz zu einer reinen Bestandssanierung
- Neubau in Passivhausstandard (Kosten)
- Suboptimaler Grundriss des 1963er-Erweiterungsbaus für Clusterbereiche → Ausgliedern der Fachklassen in den Erweiterungsbau
- Optische (Höhen-)Abtreppung der Gebäudeabwicklung wird nicht gestoppt bzw. neu gefasst (≠ Ensemble)
- Mensabereich für Nutzer\*innenanzahl bleibt zu klein
- Verwaltung nicht zentral auf einer Etage
- Störung des Clusterbetriebs auf Level 0 durch Hauptzugang aller Schüler\*innen

**Kosteneinschätzung (inkl. Interim)**

29.100.000,00 €

## 2.3 Variante C – Bestandssanierung

---



# VARIANTE C

Bestandssanierung





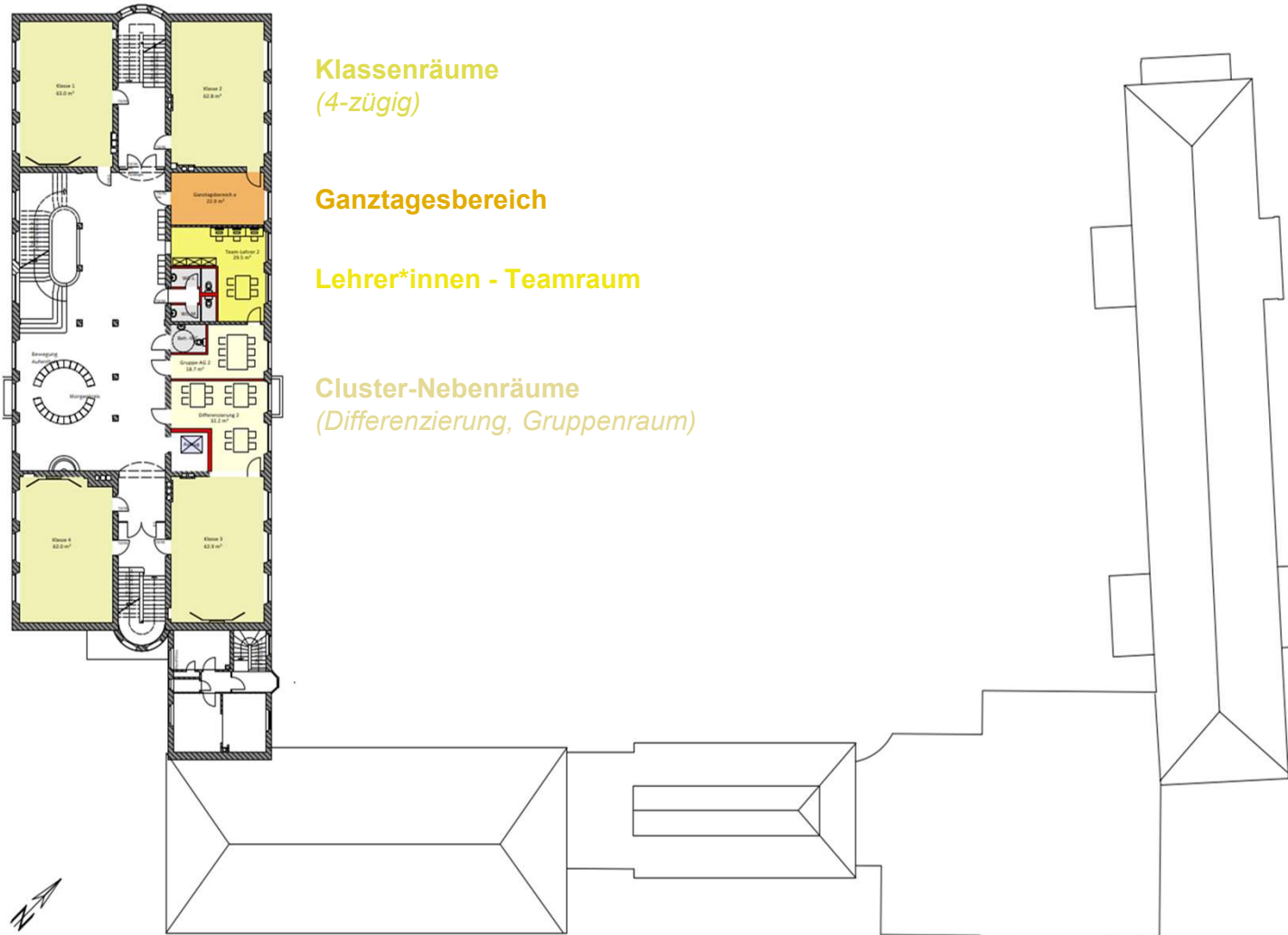




## 2.3 Variante C – Bestandssanierung

### Level 2

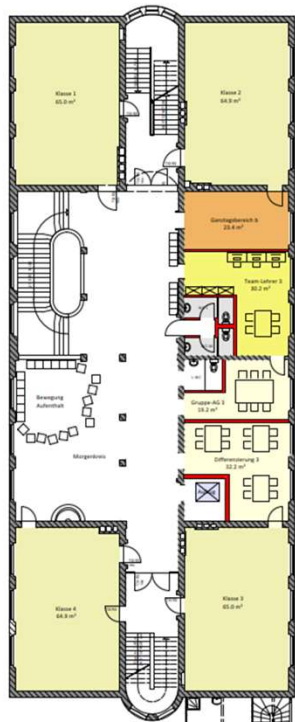
**Lern-  
landschaft**



## 2.3 Variante C – Bestandssanierung

### Level 3

Lern-  
landschaft



**Klassenzimmer**  
(4-zügig)

**Ganztagesbereich**

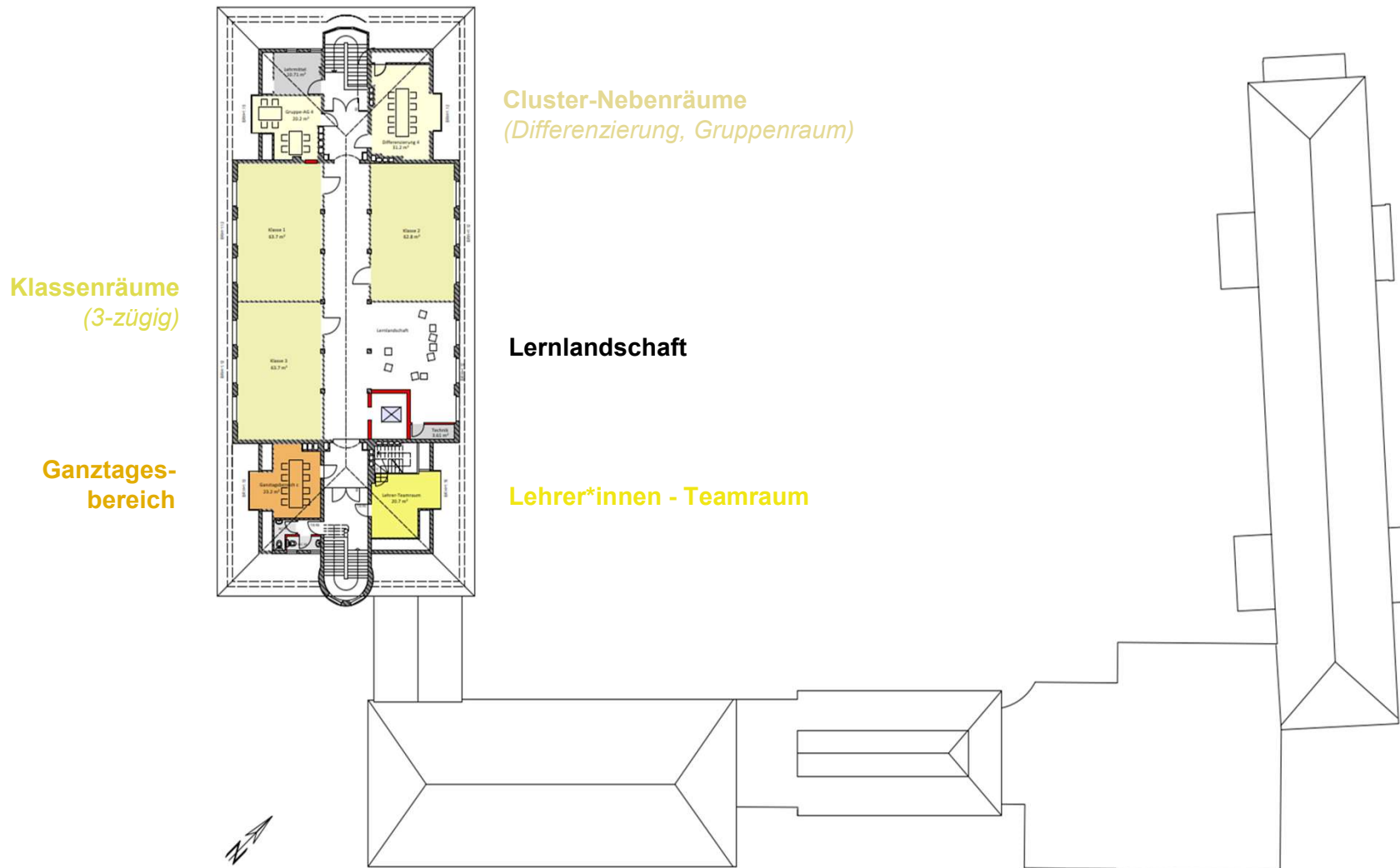
**Lehrer\*innen - Teamraum**

**Cluster-Nebenräume**  
(Differenzierung, Gruppenraum)



## 2.3 Variante C – Bestandssanierung

### Level 4





### P R O

- Nur Bestandssanierung → Keine gravierenden Abbrucharbeiten, sondern lediglich Ein- oder Ausbau von Trennwänden/Aufzügen/ etc.

### C O N T R A

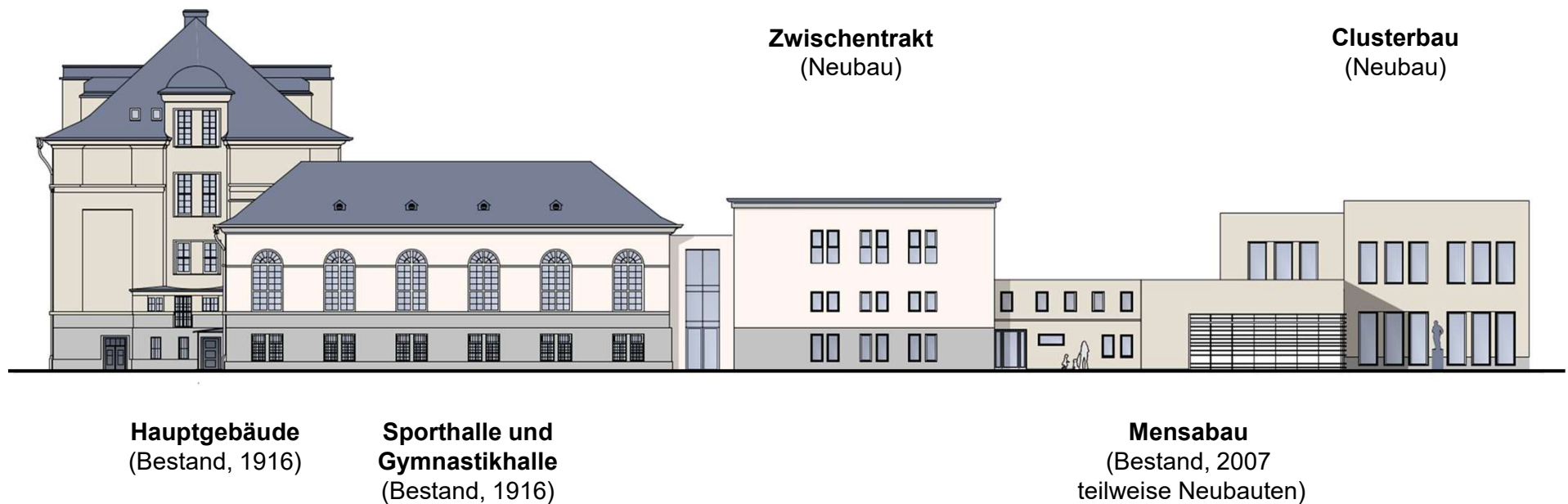
- Raumprogramm kann nicht vollständig untergebracht werden (z.B. Klassen für Mehrsprachigkeit)
- Zu wenige Sanitärbereiche und Umkleiden
- Suboptimaler Grundriss des 1963er-Erweiterungsbaus für Clusterbereiche → Ausgliedern der Fachklassen
- Keine zusätzlichen Umkleiden für die Sporthalle → negative Auswirkungen auf die externe Nutzung, etc.
- Küche für das angestrebte Konzept zu klein
- Mensabereich für Nutzer\*innenanzahl bleibt zu klein
- Kein barrierefreier Zugang Gymnastikhalle/Umkleiden
- Verwaltung nicht zentral auf einer Etage
- Störung des Clusterbetriebs auf Level 0 durch Hauptzugang aller Schüler\*innen
- Aufzugseinbau im Zwischenbau → Konstruktiver und optischer Eingriff in die Dachlandschaft
- Optische (Höhen-)Abtreppung der Gebäudeabwicklung wird nicht gestoppt bzw. neu gefasst (≠ Ensemble)

**Kosteneinschätzung (inkl. Interim)**

28.200.000,00 €



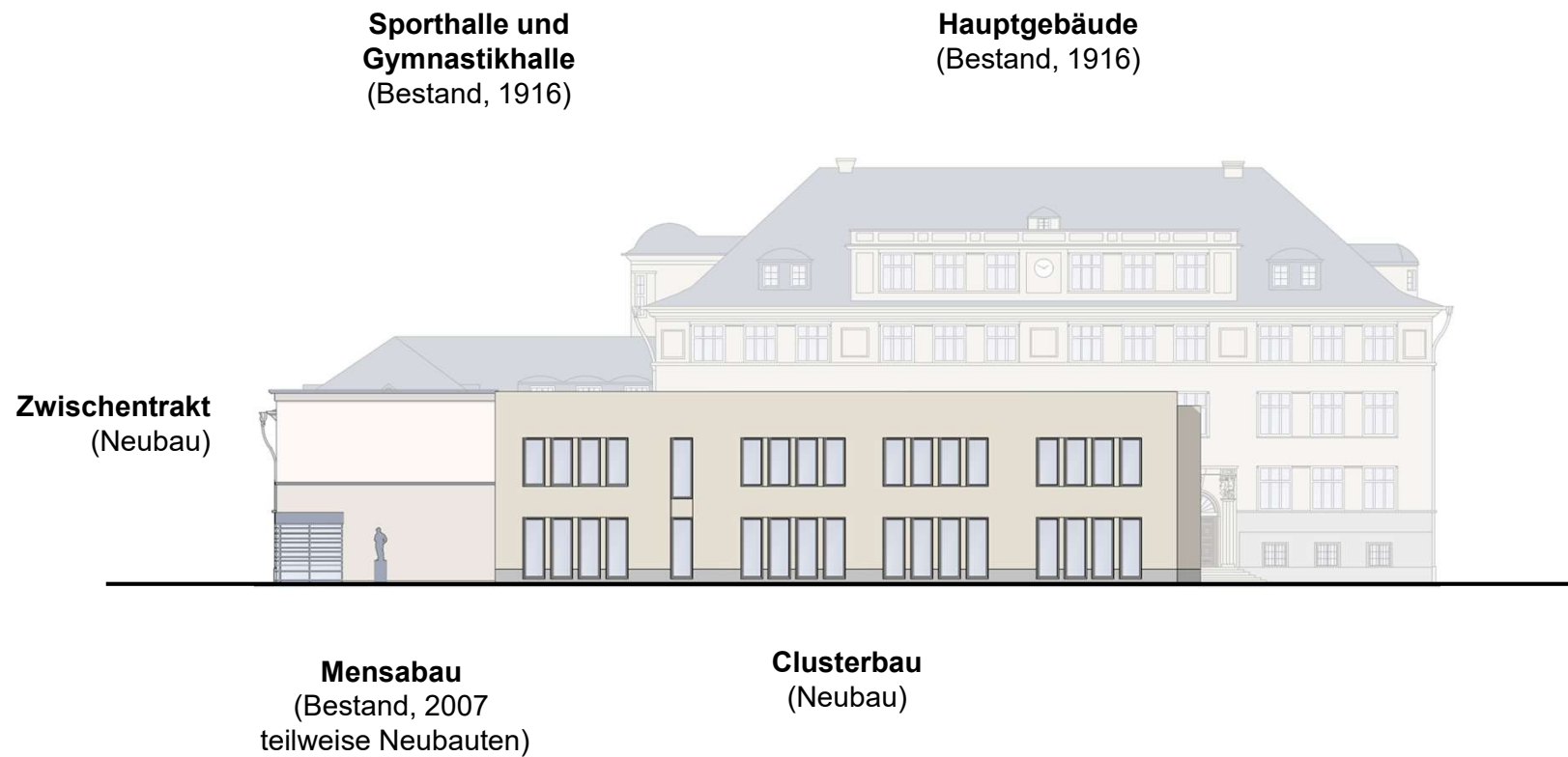
#### Ansicht von der Frankfurter Straße (Variante A)



### 3. Vorstellung der Ansichten (Konzeptionell)



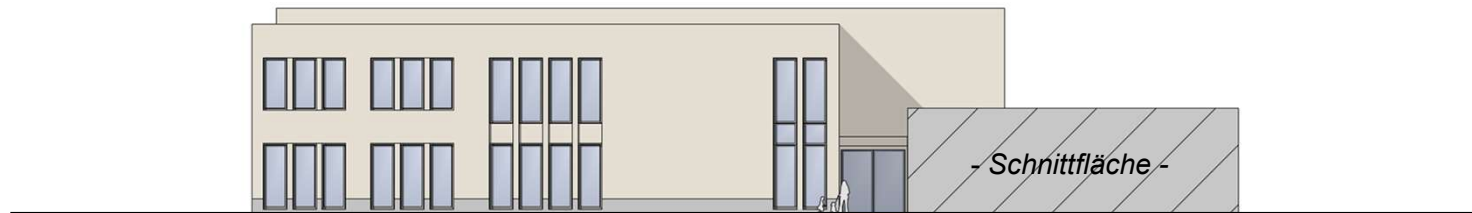
#### Ansicht von der Ludwig – Dörfler – Allee (Variante A)





#### Ansicht des Neubaus vom Schulhof (Variante A)

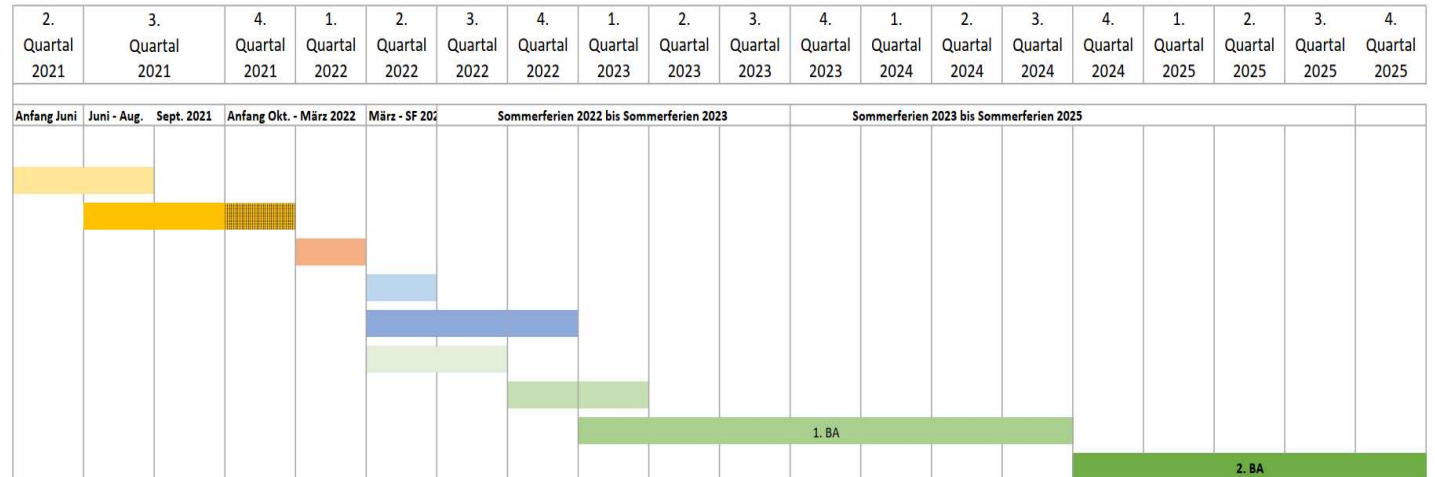
**Clusterbau**  
(Neubau)



**Mensabau**  
(Bestand, 2007  
teilweise Neubauten)

# 4.1 Rahmenterminplanung

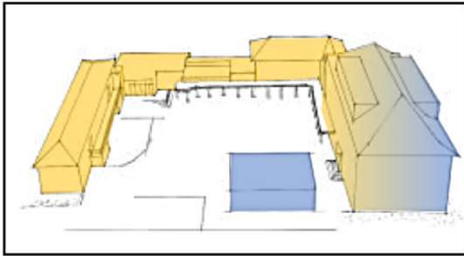
- Projektbeginn
- Erstellung + Vorlage LP 2 + S-Vorlage (+ Entscheidung)
- Erstellung und Vorlage LP 3
- Erstellung Bauantrag + Genehmigungsverfahren
- Werkplanung
- Vorbereitung Ausschreibung
- Ausschreibungsverfahren Europaweit
- Bauzeit des 1. BA (Abbruch/Neubau bzw. Start Sanierung 1963)
- Bauzeit 2. BA (Sanierung Hauptgebäude)





## 4.2 Interimsmaßnahme – Variante A

---

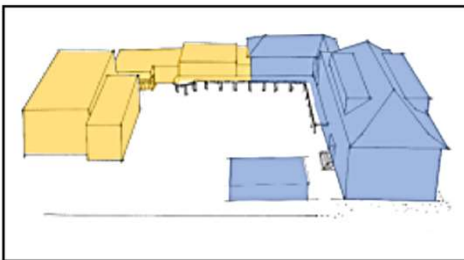


### **Vorarbeiten** (*Bis Ende 2022*)

---

- Rückbau- und Abbrucharbeiten
- Vorbereitung Interimsnutzung im Hauptgebäude

→ Schulnutzung im Hauptgebäude

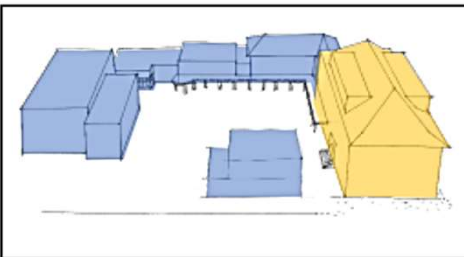


### **Baumaßnahme I** (*Bis Sommer 2024*)

---

- Neubau Zwischentrakt und Clusterbau
- Sanierung Sporthallen trakt und Mensabau

→ Schulnutzung im Hauptgebäude

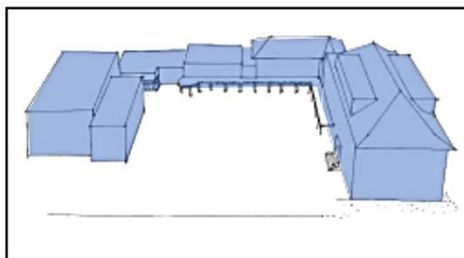


### **Baumaßnahme II** (*Bis Sommer 2025*)

---

- Sanierung Hauptgebäude

→ Umzug der Schulnutzung in die fertiggestellten Gebäudeteile + Container



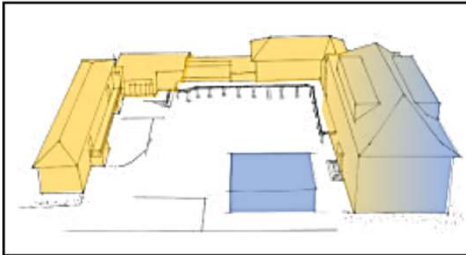
### **Fertigstellung** (*Ab Sommer 2025*)

---

→ Schulnutzung im gesamten Gebäudekomplex

## 4.2 Interimsmaßnahme – Variante B

---

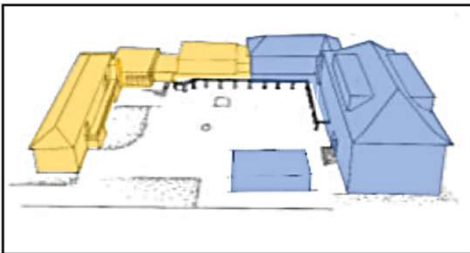


### **Vorarbeiten** (*Bis Ende 2022*)

---

- Rückbau- und Abbrucharbeiten
- Vorbereitung Interimsnutzung im Hauptgebäude

→ Schulnutzung im Hauptgebäude

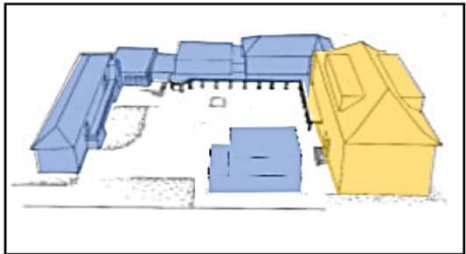


### **Baumaßnahme I** (*Bis Sommer 2024*)

---

- Neubau Zwischentrakt
- Sanierung Sporthallen trakt, 1963er-Erweiterungsbau und Mensabau

→ Schulnutzung im Hauptgebäude

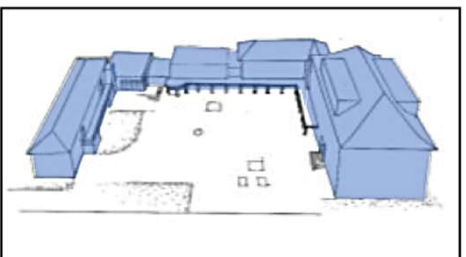


### **Baumaßnahme II** (*Bis Sommer 2025*)

---

- Sanierung Hauptgebäude

→ Umzug der Schulnutzung in die fertiggestellten Gebäudeteile + Container



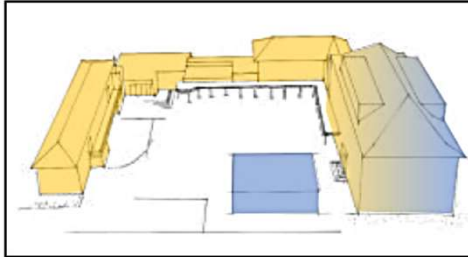
### **Fertigstellung** (*Ab Sommer 2025*)

---

→ Schulnutzung im gesamten Gebäudekomplex

## 4.2 Interimsmaßnahme – Variante C

---

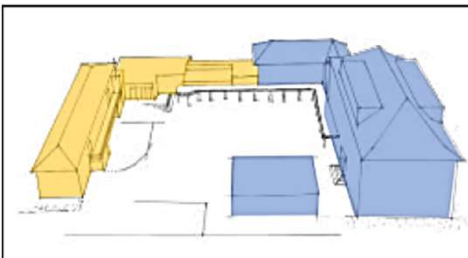


### **Vorarbeiten** (*Bis Ende 2022*)

---

- Rückbau- und Abbrucharbeiten
- Vorbereitung Interimsnutzung im Hauptgebäude

→ Schulnutzung im Hauptgebäude



### **Baumaßnahme I** (*Bis Sommer 2024*)

---

- Sanierung Sporthallen trakt, 1963er-Erweiterungsbau, Mensabau und Zwischentrakt

→ Schulnutzung im Hauptgebäude

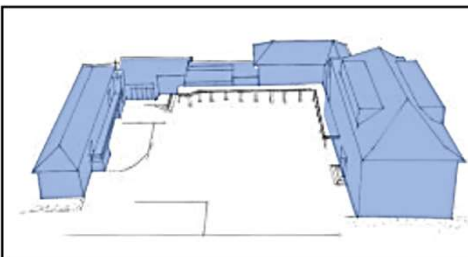


### **Baumaßnahme II** (*Bis Sommer 2025*)

---

- Sanierung Hauptgebäude

→ Umzug der Schulnutzung in die fertiggestellten Gebäudeteile + Container



### **Fertigstellung** (*Ab Sommer 2025*)

---

→ Schulnutzung im gesamten Gebäudekomplex

## 4.3 Container – Variante A

Im Schuljahr 2024/25 würden ca. **43 Container** benötigt werden. In den Schuljahren zuvor werden bereits Sanitärcontainer gebraucht. Die Container werden zweigeschossig aufgestellt.

- **Ein Cluster - Jahrgang** (3-zügig)  
(Klassenräume + Differenzierungsraum)
- **Verwaltungsräume**  
(Schulleitung, Sekretariat, Aufenthaltsraum Lehrer\*innen,...)
- **Nebenräume**  
(Flure, Treppenträume, Garderobe, WC's,...)



## 4.3 Container – Variante B

Im Schuljahr 2024/25 würden ca. **61 Container** benötigt werden. In den Schuljahren zuvor werden bereits Sanitärcontainer gebraucht. Die Container werden zweigeschossig aufgestellt.

- **Zwei Cluster - Jahrgänge** (3-zügig)  
(Klassenräume + Differenzierungsräume)
- **Verwaltungsräume**  
(Schulleitung, Sekretariat, Aufenthaltsraum Lehrer\*innen,...)
- **Nebenträume**  
(Flure, Treppenträume, Garderobe, WC's,...)



## 4.3 Container – Variante C

Im Schuljahr 2024/25 würden ca. **66 Container** benötigt werden. In den Schuljahren zuvor werden bereits Sanitärcontainer gebraucht. Die Container werden zweigeschossig aufgestellt.

- **Zwei Cluster - Jahrgänge** (3-zügig)  
(Klassenräume + Differenzierungsräume)
- **Ein Klassenraum**  
(Mehrsprachigkeit/Intensivklasse)
- **Verwaltungsräume**  
(Schulleitung, Sekretariat, Aufenthaltsraum Lehrer\*innen,...)
- **Nebenträume**  
(Flure, Treppenträume, Garderobe, WC's,...)





## 6. Kostenschätzung der Varianten (nach DIN 276)

Nr.:	Kostengruppe	Variante A Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt und Clusterbau		Variante B Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt		Variante C Bestandssanierung	
		Betrag	mit 19% MwSt.	Betrag	mit 19% MwSt.	Betrag	mit 19% MwSt.
100	Grundstück		0,00 €		0,00 €		0,00 €
200	Herrichten und Erschließen		579.200,00 €		216.900,00 €		150.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion		8.483.300,00 €		8.361.100,00 €		7.338.500,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen		5.195.200,00 €		4.250.000,00 €		4.767.600,00 €
500	Außenanlagen		1.439.800,00 €		1.439.800,00 €		1.439.800,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		2.287.300,00 €		2.287.300,00 €		2.287.300,00 €
700	Baunebenkosten		5.755.100,00 €		5.297.600,00 €		5.114.600,00 €
<b>Gesamtsumme</b>			<b>23.739.900,00 €</b>		<b>21.852.700,00 €</b>		<b>21.097.800,00 €</b>
<b>Zusammenstellung</b>							
	Baukosten		23.739.900,00 €		21.852.700,00		21.097.800,00
	1. Baukostenpreissteigerung		2.697.700,00 €		2.483.300,00		2.397.500,00
	2. Sicherheitsfaktor		2.697.700,00 €		2.483.300,00		2.397.500,00
	<b>Summe Baumaßnahme</b>		<b>29.135.300,00 €</b>		<b>26.819.300,00</b>		<b>25.892.800,00</b>
Containeranlage für Interim:							
	Miete Schüler WC Container Jahr 2022/2023						
	Miete Schüler WC Container Jahr 2023/2025						
	Miete Container Jahr 2024/2025						
	<b>Summe Container (inkl. Preissteigerung)</b>		<b>1.604.600,00 €</b>		<b>2.211.700,00 €</b>		<b>2.291.300,00 €</b>
<b>GESAMTSUMME</b>			<b>30.739.900,00 €</b>		<b>29.031.000,00 €</b>		<b>28.184.100,00 €</b>
	<i>Gesamtsumme (gerundet)</i>		<i>30.800.000€</i>		<i>29.100.000€</i>		<i>28.200.000€</i>



## 7. Zusammenfassende Gegenüberstellung der Varianten (Auszug)

	<b>Variante A</b> Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt und Clusterbau	<b>Variante B</b> Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt	<b>Variante C</b> Bestandssanierung
<b>✓ = Positiv</b> <b>O = Neutral</b> <b>X = Negativ</b>			
<b>Raumprogramm</b>	✓ Das angestrebte Raumprogramm kann vollständig untergebracht werden.	O Das angestrebte Raumprogramm kann nicht vollständig untergebracht werden. Es entfällt der Ruheraum.	O Das angestrebte Raumprogramm kann nicht vollständig untergebracht werden. Es entfallen teilweise Räume mit Nebennutzungen.
<b>Clustereinheiten</b>	✓ Die Clustereinheiten können jeweils vollständig untergebracht werden.	X Der Cluster im LV1 des HG wird durch den Haupteingang und die Verwaltungseinheiten gestört. Der Cluster im LV4 fällt kleiner aus.	X Der Cluster im LV1 des HG wird durch den Haupteingang und die Verwaltungseinheiten gestört. Der Cluster im LV4 fällt kleiner aus.
<b>Barrierefreiheit</b>	✓ Eine umfangliche Barrierefreiheit kann optimal erzielt werden.	✓ Eine umfangliche Barrierefreiheit kann erzielt werden.	O Barrierefreiheit kann nicht umfanglich erzielt werden (z.B. kein barrierefreier Zugang zur Gymnastikhalle und den dortigen Umkleiden).
<b>Denkmalschutz</b>	✓ Die denkmalgeschützte Liegenschaft erfährt durch die Maßnahme einen Mehrwert hinsichtlich seiner Ensemblewirkung, der Freilegung der Blickachse auf den Haupteingang und den Rückbauten zum Ursprungzustand im Hauptgebäude.	O Die denkmalgeschützte Liegenschaft erfährt durch die Maßnahme keinen Mehrwert.	O Die denkmalgeschützte Liegenschaft erfährt durch die Maßnahme keinen Mehrwert.
<b>Brandschutz</b>	✓ Die brandschutz-technische Ertüchtigung kann gewährleistet werden.	✓ Die brandschutz-technische Ertüchtigung kann gewährleistet werden.	✓ Die brandschutz-technische Ertüchtigung kann gewährleistet werden.
<b>Außengelände</b>	✓ Das Außengelände kann der Nutzung entsprechend gestaltet werden.	✓ Das Außengelände kann der Nutzung entsprechend gestaltet werden.	✓ Das Außengelände kann der Nutzung entsprechend gestaltet werden.

## 7. Zusammenfassende Gegenüberstellung der Varianten (Auszug)

	<b>✓ = Positiv</b> <b>○ = Neutral</b> <b>X = Negativ</b>	<b>Variante A</b> Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt und Clusterbau	<b>Variante B</b> Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt	<b>Variante C</b> Bestandssanierung
<b>Geländezugang</b>	✓	Der direkte Geländezugang auf den Schulhof wird ermöglicht.	○ Der Geländezugang ist nur über das Nachbargrundstück oder den Zwischentrakt möglich.	○ Der Geländezugang ist nur über das Nachbargrundstück oder den Zwischentrakt möglich.
<b>Gebäudezugang Hauptgebäude</b>	✓	Der Gebäudezugang erfolgt über einen "allgemeinen" Bereich.	X Der Gebäudezugang erfolgt durch einen Cluster.	X Der Gebäudezugang erfolgt durch einen Cluster.
<b>Ganztag</b>	✓	Die Räumlichkeiten für die Ganztagesnutzung sind umfangreich vorhanden.	○ Die Räumlichkeiten für die Ganztagesnutzung sind nicht vollumfänglich vorhanden.	○ Die Räumlichkeiten für die Ganztagesnutzung sind nicht vollumfänglich vorhanden.
<b>Mensa</b>	✓	Die Mensafläche kann erweitert werden. Es kann ein optimierter Mehrschichtbetrieb stattfinden.	○ Die Mensafläche kann nur geringfügig erweitert werden.	○ Die Mensafläche kann nur geringfügig erweitert werden.
<b>Muttersprachlicher Unterricht</b>	✓	Die Räume für den Muttersprachlichen Unterricht können untergebracht werden.	✓ Die Räume für den Muttersprachlichen Unterricht können untergebracht werden.	X Die Räume für den Muttersprachlichen Unterricht können nicht untergebracht werden.
<b>Toiletten Schüler*innen</b>	✓	Der Bedarf an WC's kann gedeckt werden.	✓ Der Bedarf an WC's kann gedeckt werden.	X Der Bedarf an WC's kann nicht gedeckt werden.
<b>Toiletten Barrierefrei</b>	✓	Der Bedarf an barrierefreien WC's kann gedeckt werden.	○ Der Bedarf an barrierefreien WC's kann erfüllt werden, allerdings ist die Anordnung innerhalb des Gebäudeensembles ungünstig.	○ Der Bedarf an barrierefreien WC's kann erfüllt werden, allerdings ist die Anordnung innerhalb des Gebäudeensembles ungünstig.
<b>Umkleiden/ Duschen Schüler*innen</b>	✓	Der Bedarf an Duschen/ Umkleiden kann erfüllt werden.	✓ Der Bedarf an Duschen/ Umkleiden kann erfüllt werden.	X Der Bedarf an Duschen/Umkleiden kann nicht erfüllt werden.

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

