



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
Web: 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



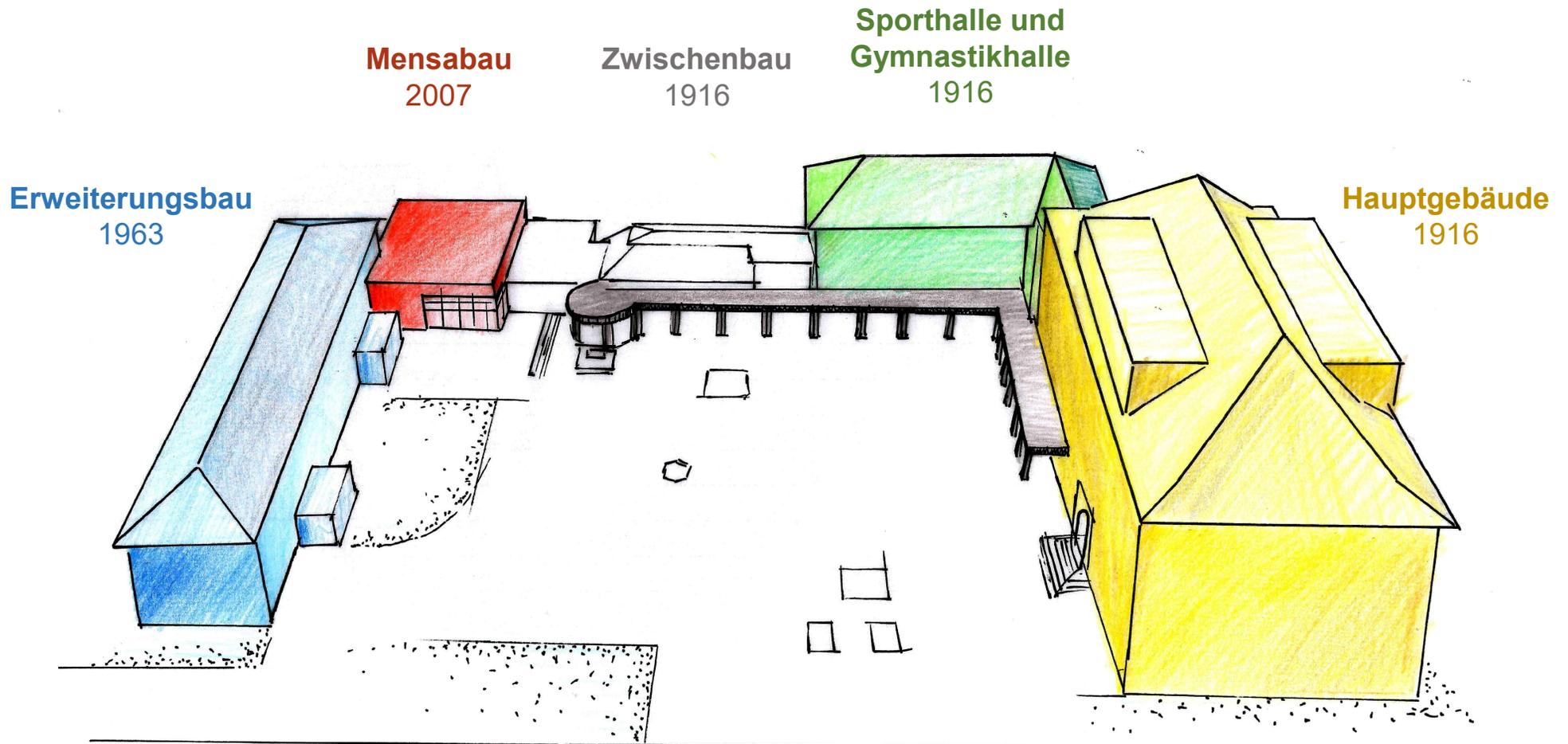
ENERGIEEFFIZIENZ-
EXPERTE
für Förderprogramme des Bundes



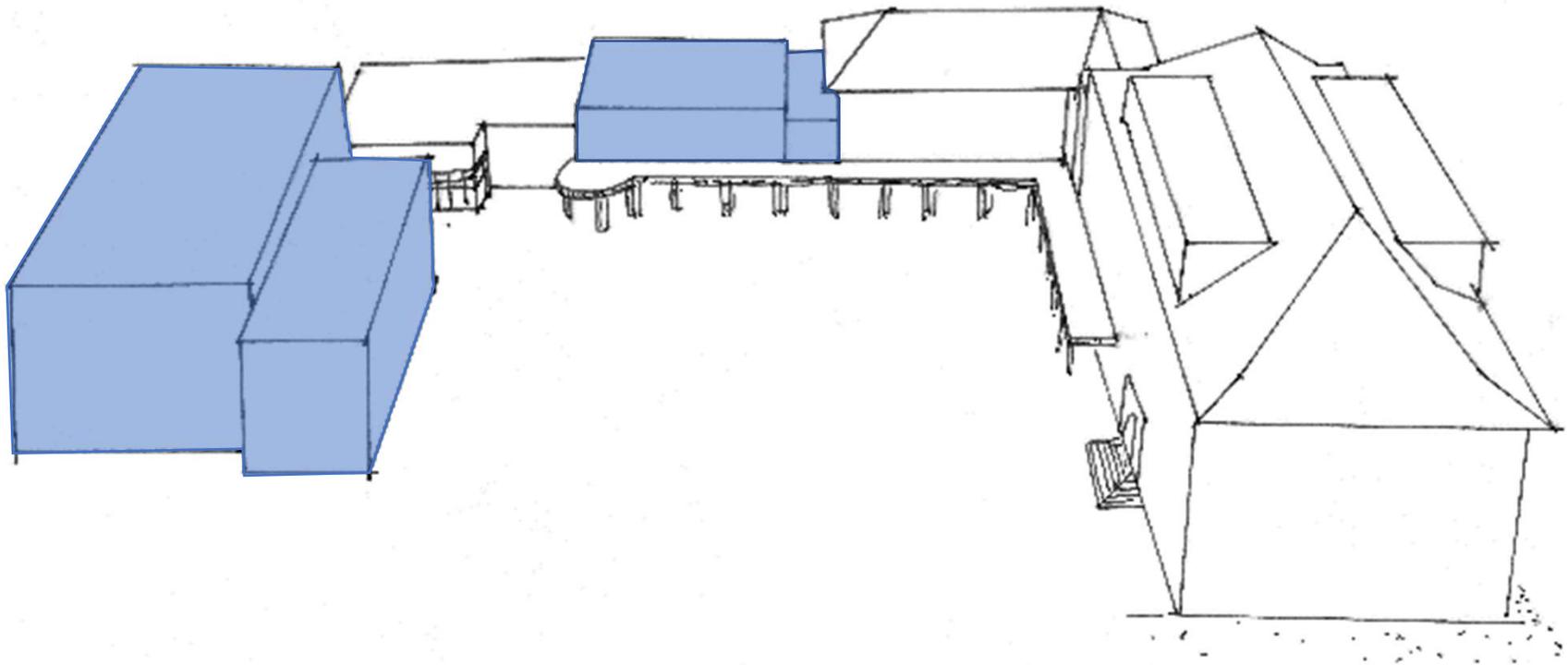
1. Vorüberlegungen



1. Vorüberlegungen – Ausgangssituation Bestandsensemble



2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau



VARIANTE A

Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

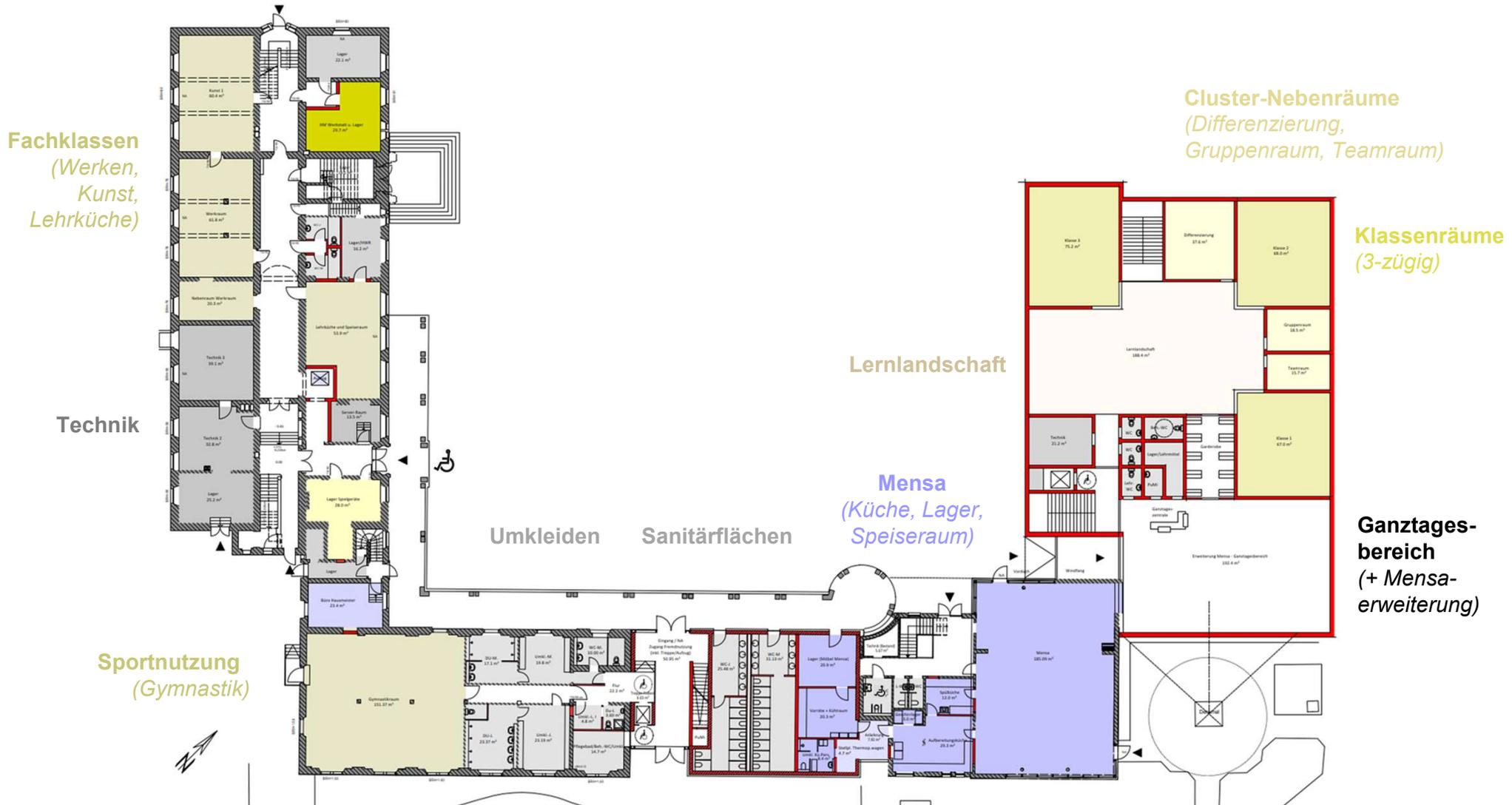
2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

Level -1



2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

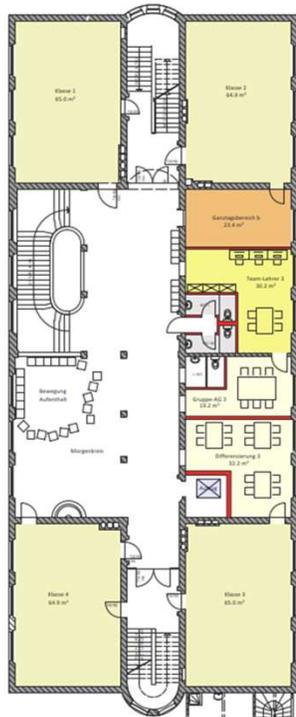
Level 0



2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

Level 3

Lern-
landschaft

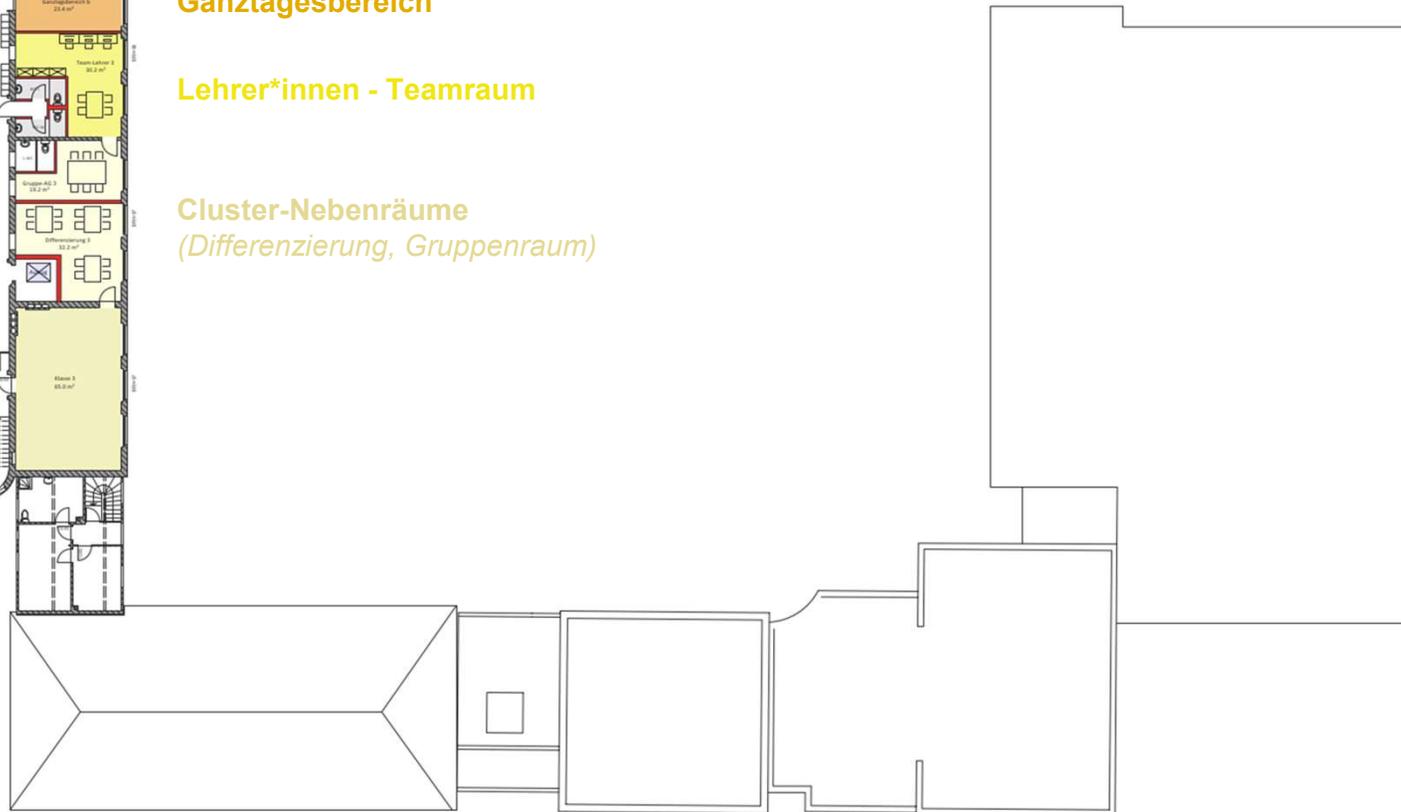


Klassenräume
(4-zügig)

Ganztagesbereich

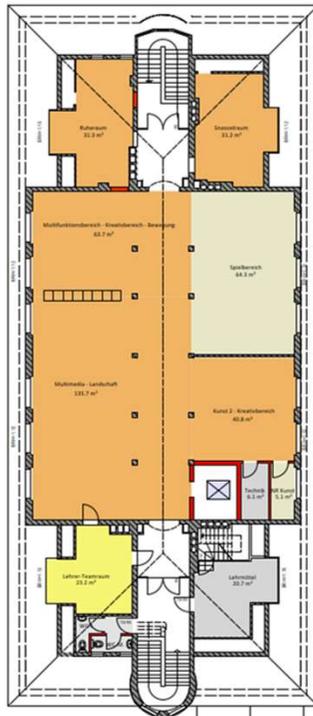
Lehrer*innen - Teamraum

Cluster-Nebenräume
(Differenzierung, Gruppenraum)



2.1 Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt & Clusterbau

Level 4



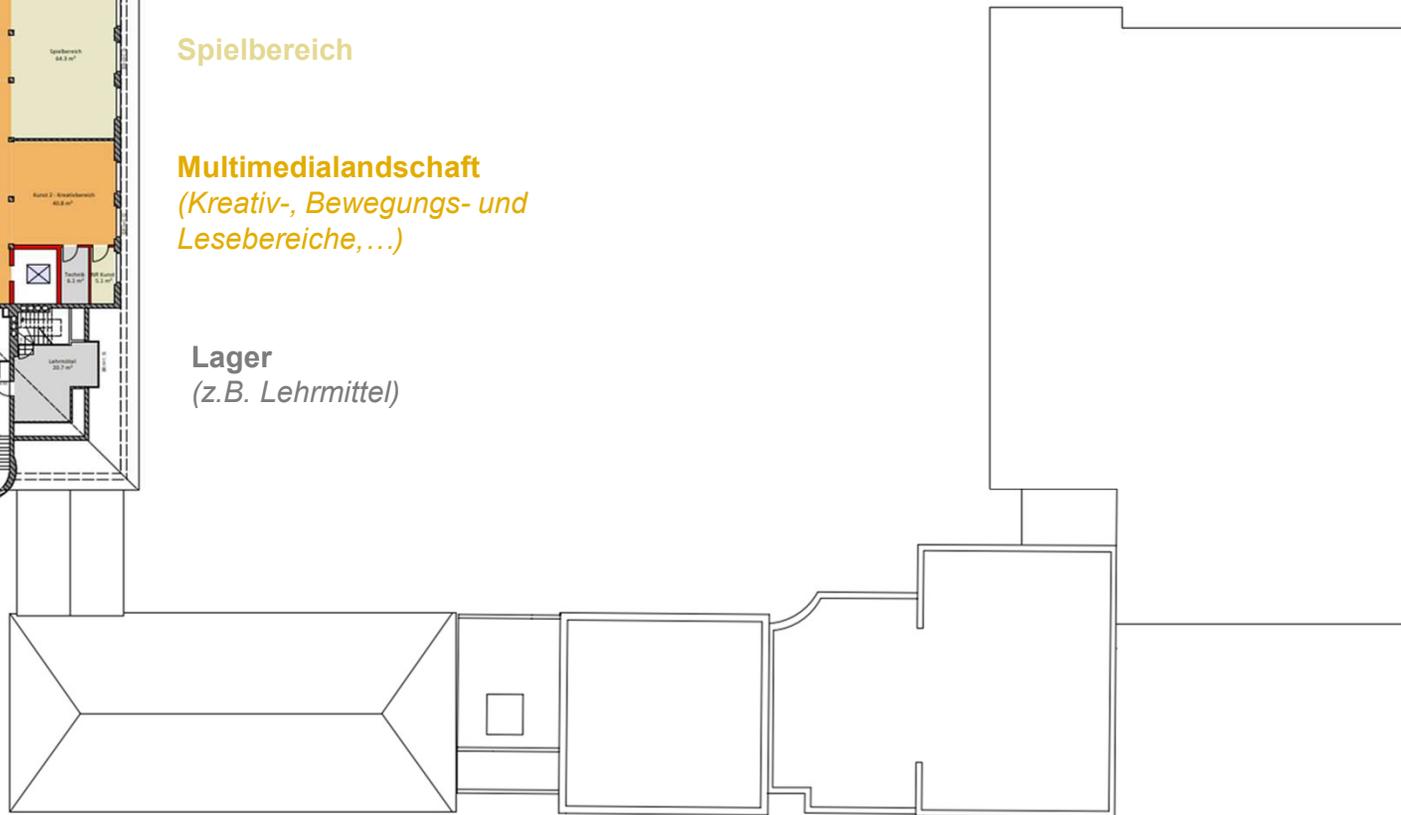
Ruhebereiche

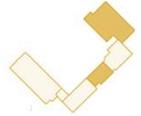
Spielbereich

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)

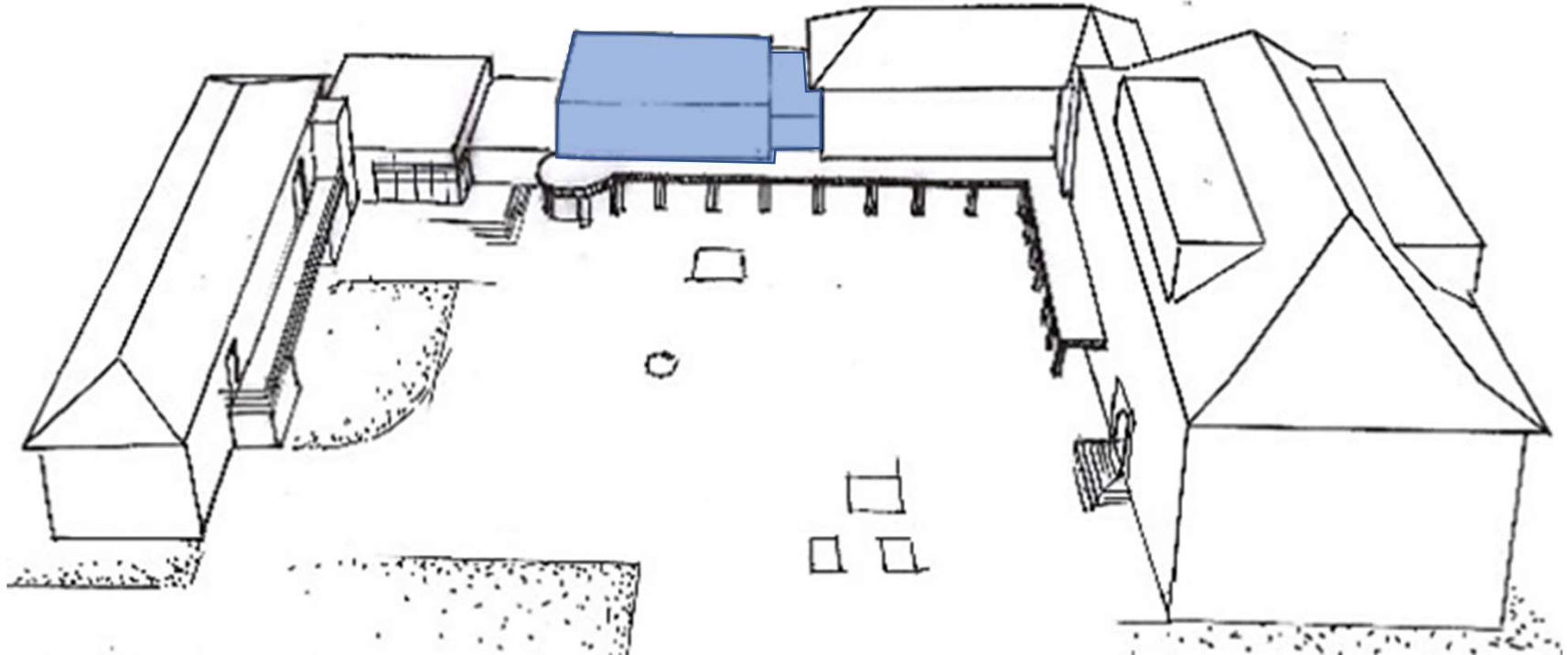
C O N T R A

- 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

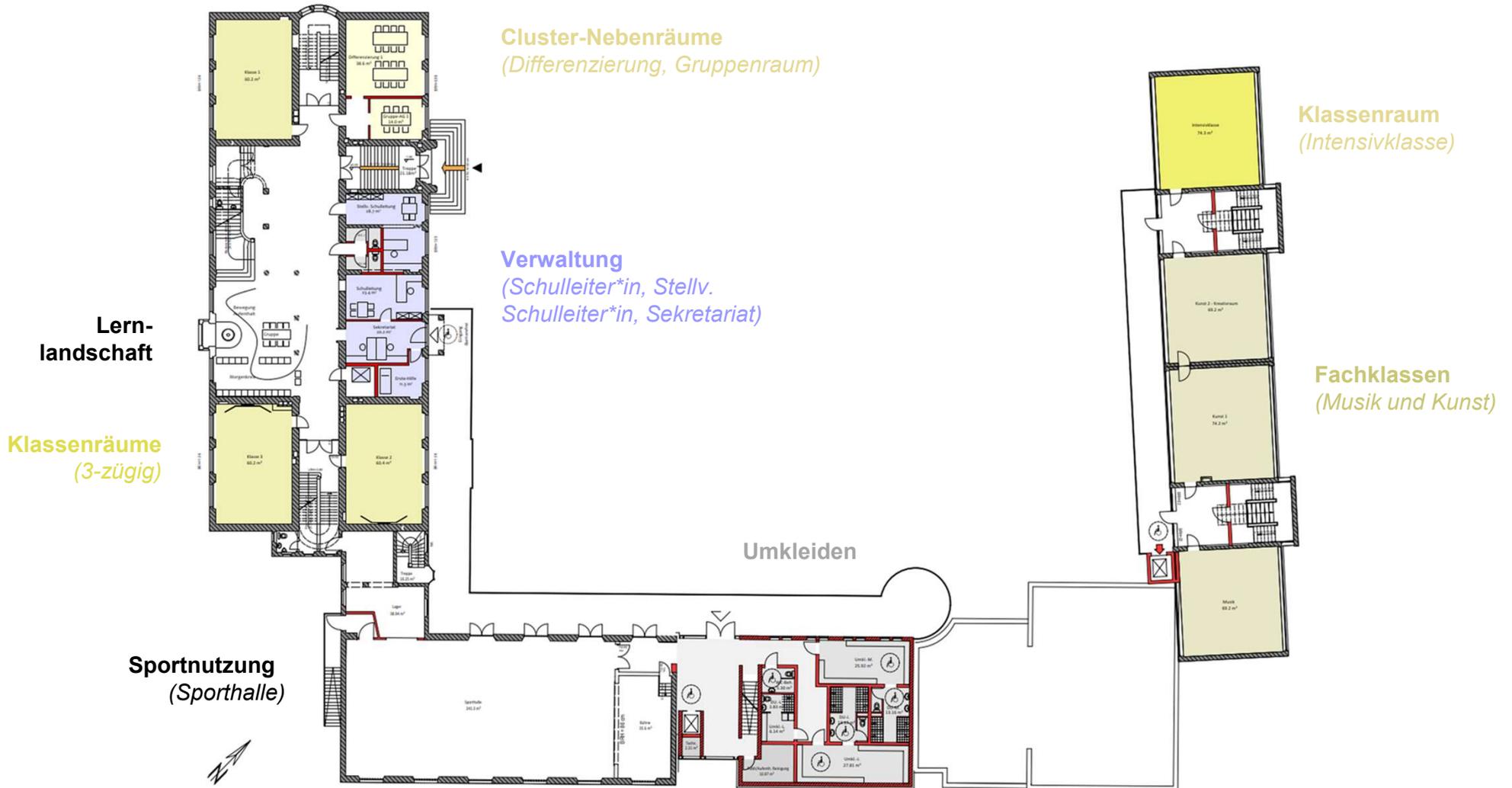
2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

Level -1



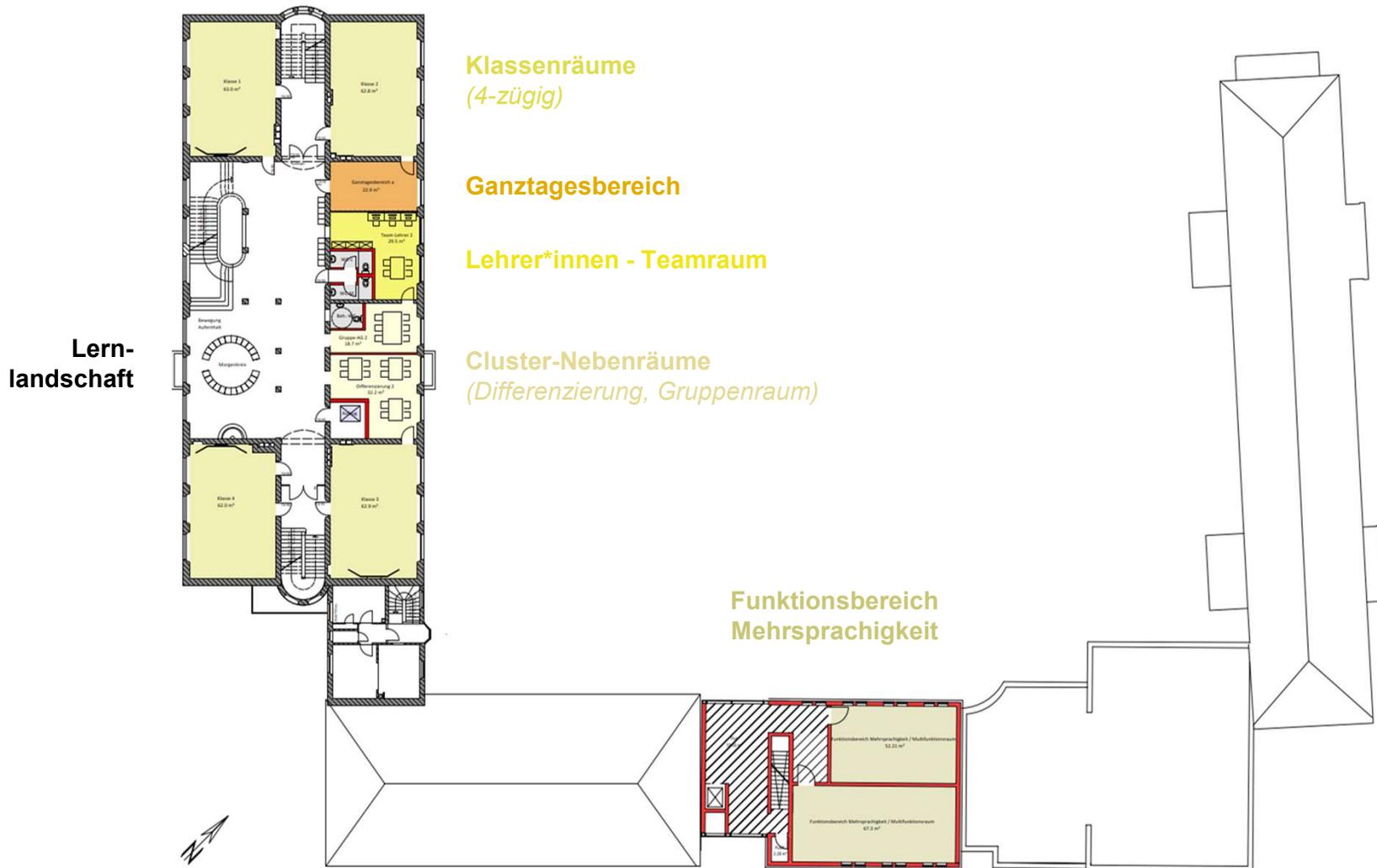
2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

Level 1



2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

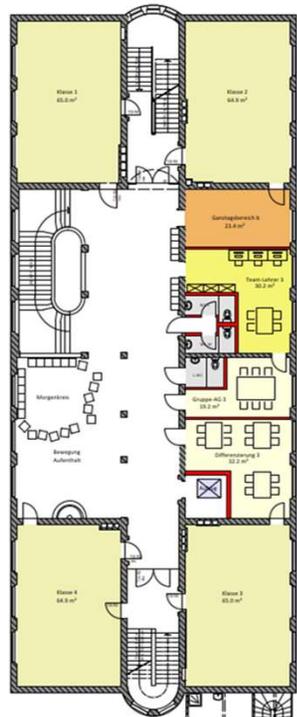
Level 2



2.2 Variante B – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt

Level 3

Lern-
landschaft

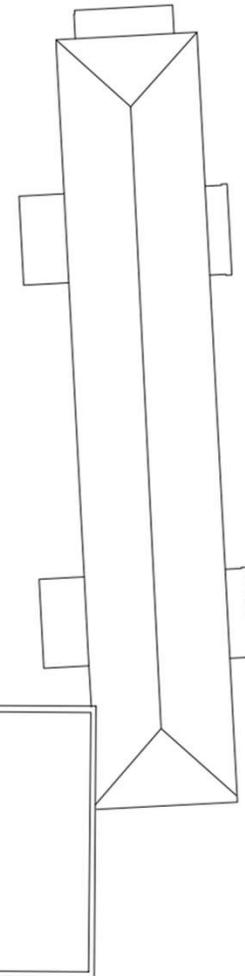


Klassenzimmer
(4-zügig)

Ganztagesbereich

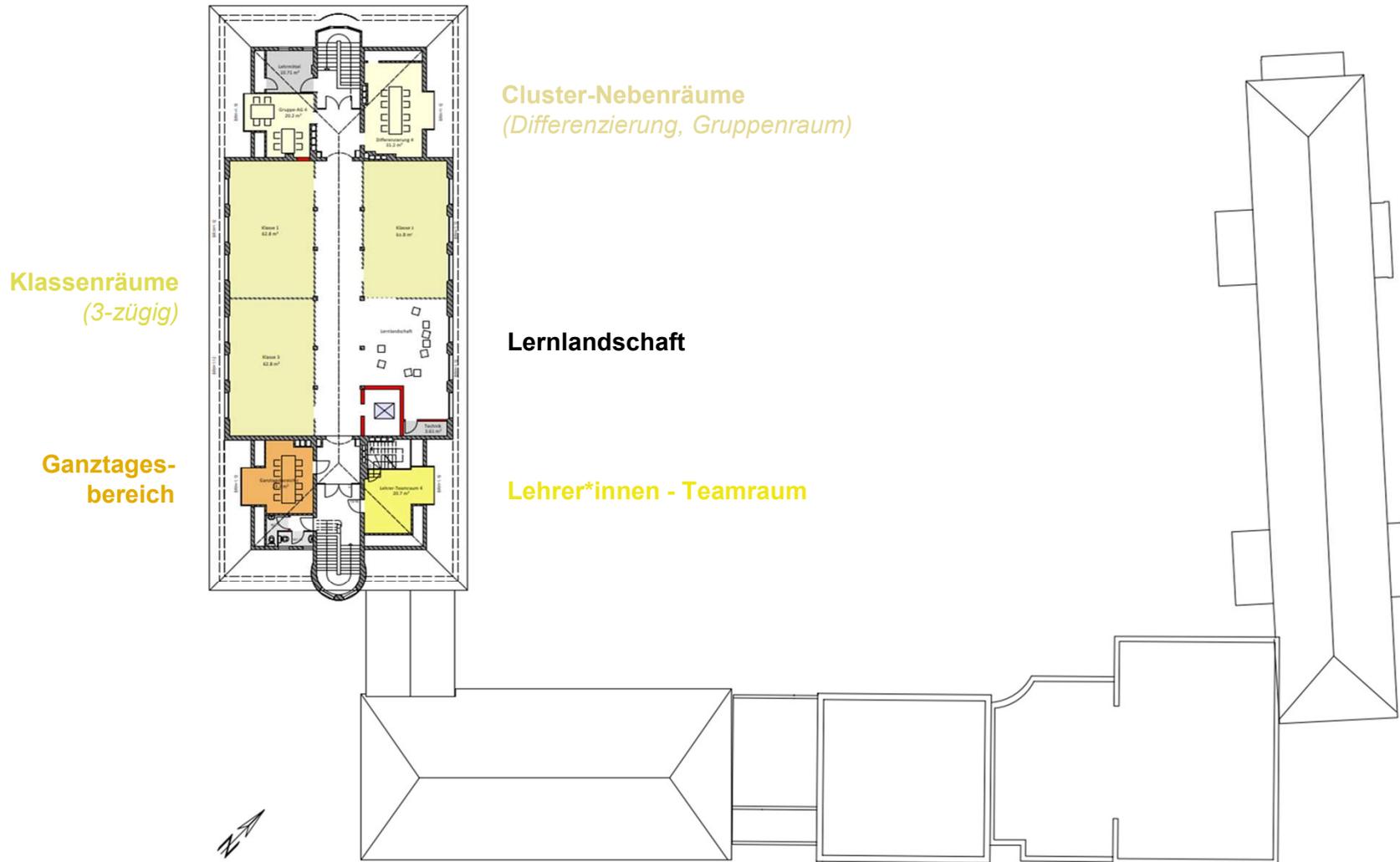
Lehrer*innen - Teamraum

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

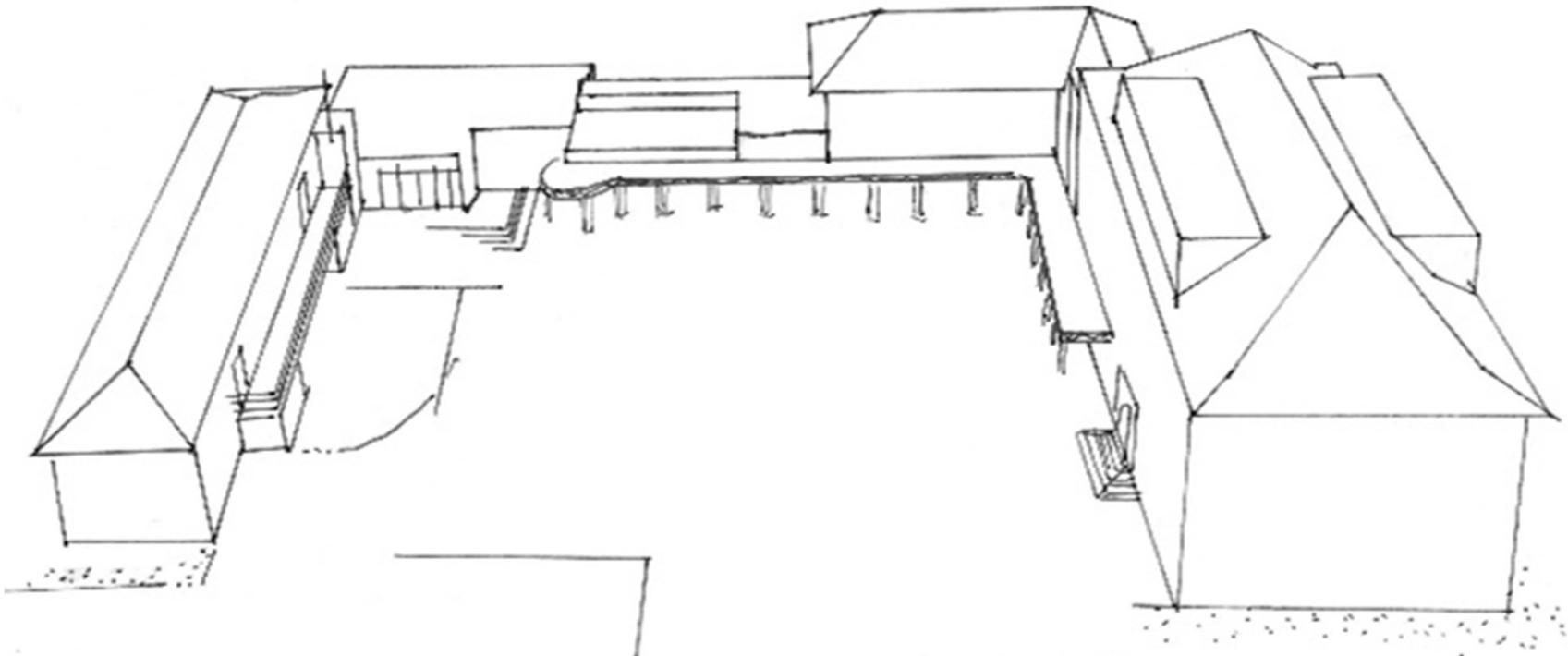
C O N T R A

- 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

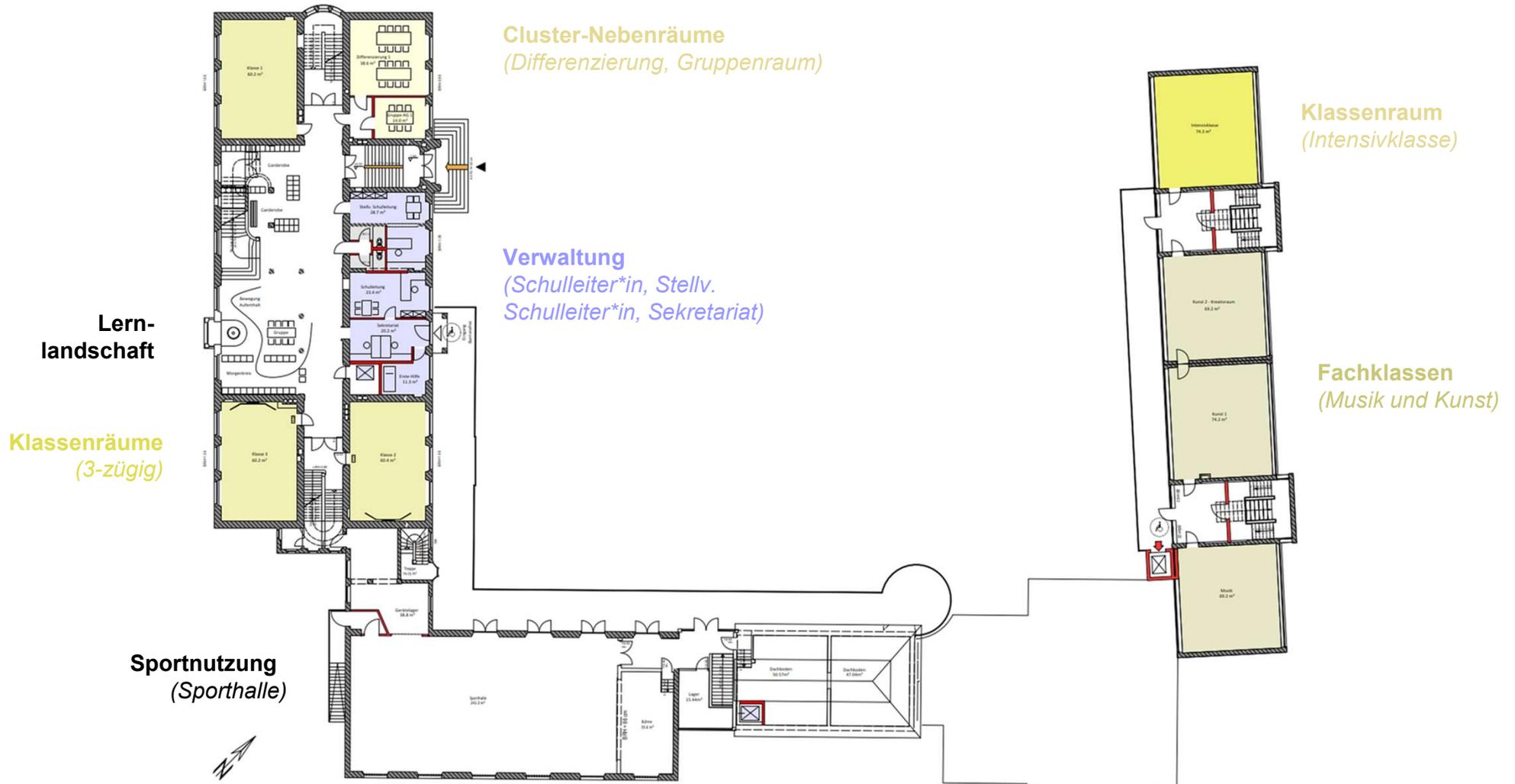


VARIANTE C

Bestandssanierung

2.3 Variante C – Bestandssanierung

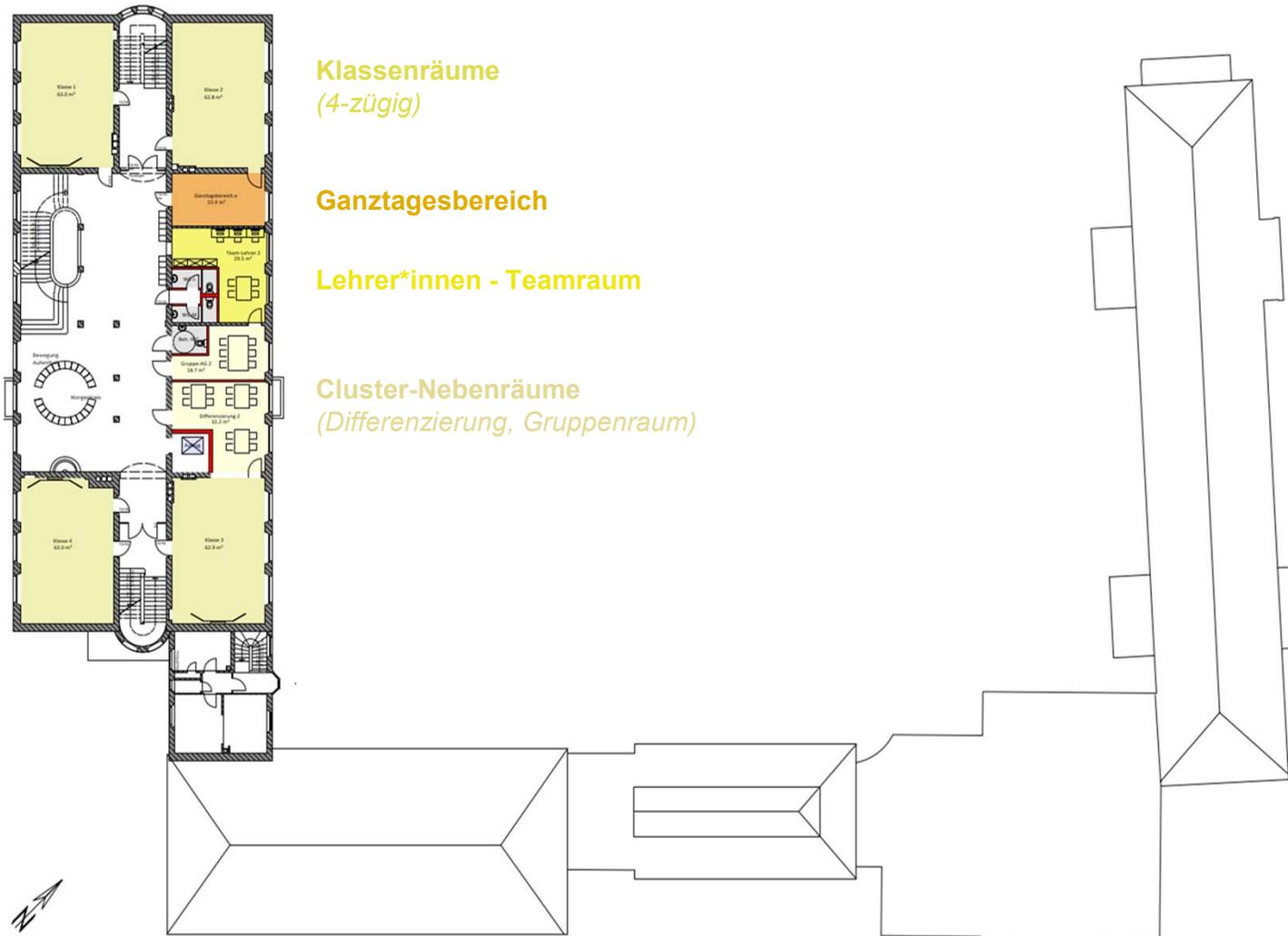
Level 1



2.3 Variante C – Bestandssanierung

Level 2

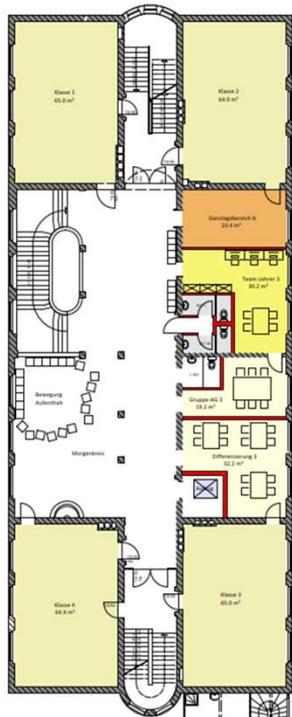
Lern-
landschaft



2.3 Variante C – Bestandssanierung

Level 3

Lern-
landschaft



Klassenzimmer
(4-zügig)

Ganztagesbereich

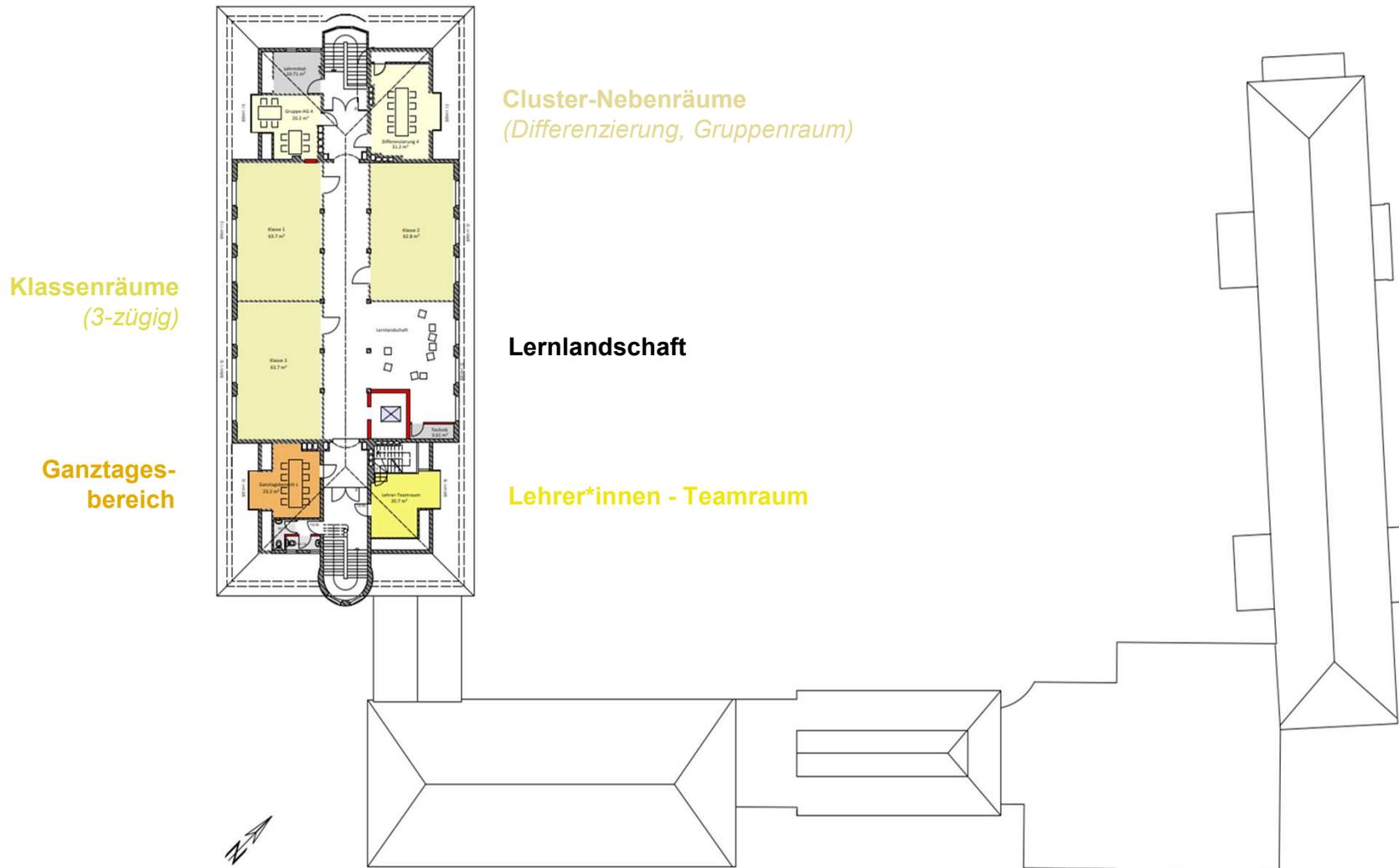
Lehrer*innen - Teamraum

Cluster-Nebenräume
(Differenzierung, Gruppenraum)



2.3 Variante C – Bestandssanierung

Level 4





P R O

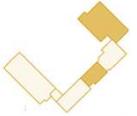
- Nur Bestandssanierung → Keine gravierenden Abbrucharbeiten, sondern lediglich Ein- oder Ausbau von Trennwänden/Aufzügen/ etc.

C O N T R A

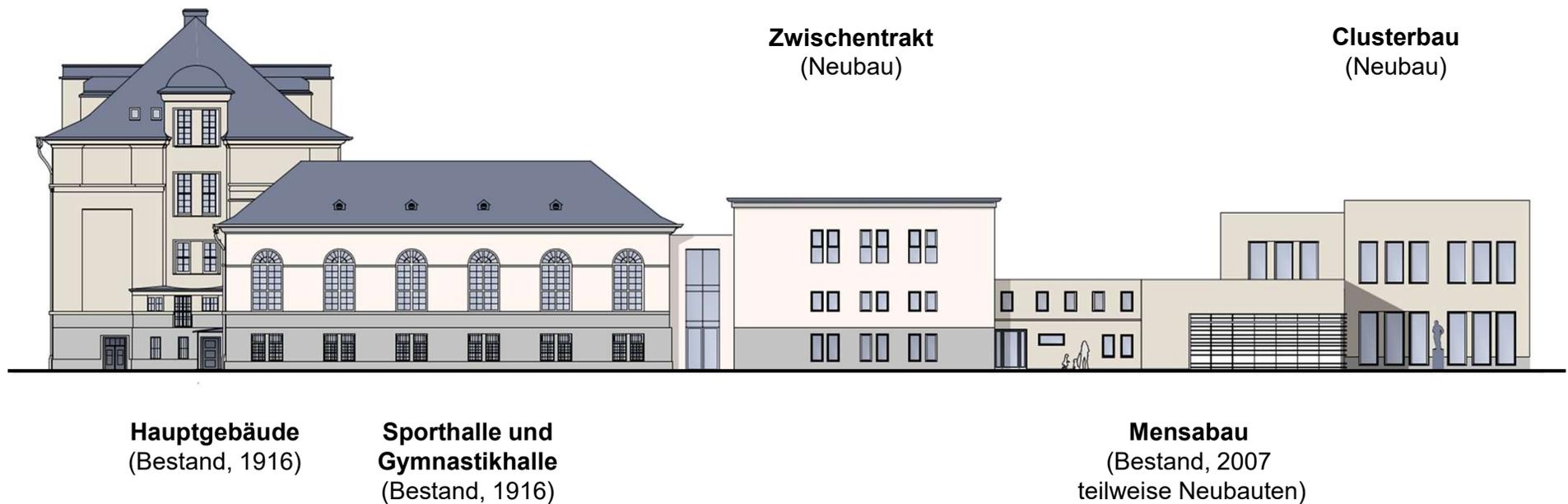
- Raumprogramm kann nicht vollständig untergebracht werden (z.B. Klassen für Mehrsprachigkeit)
- Zu wenige Sanitärbereiche und Umkleiden
- Suboptimaler Grundriss des 1963er-Erweiterungsbaus für Clusterbereiche → Ausgliedern der Fachklassen
- Keine zusätzlichen Umkleiden für die Sporthalle → negative 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 €

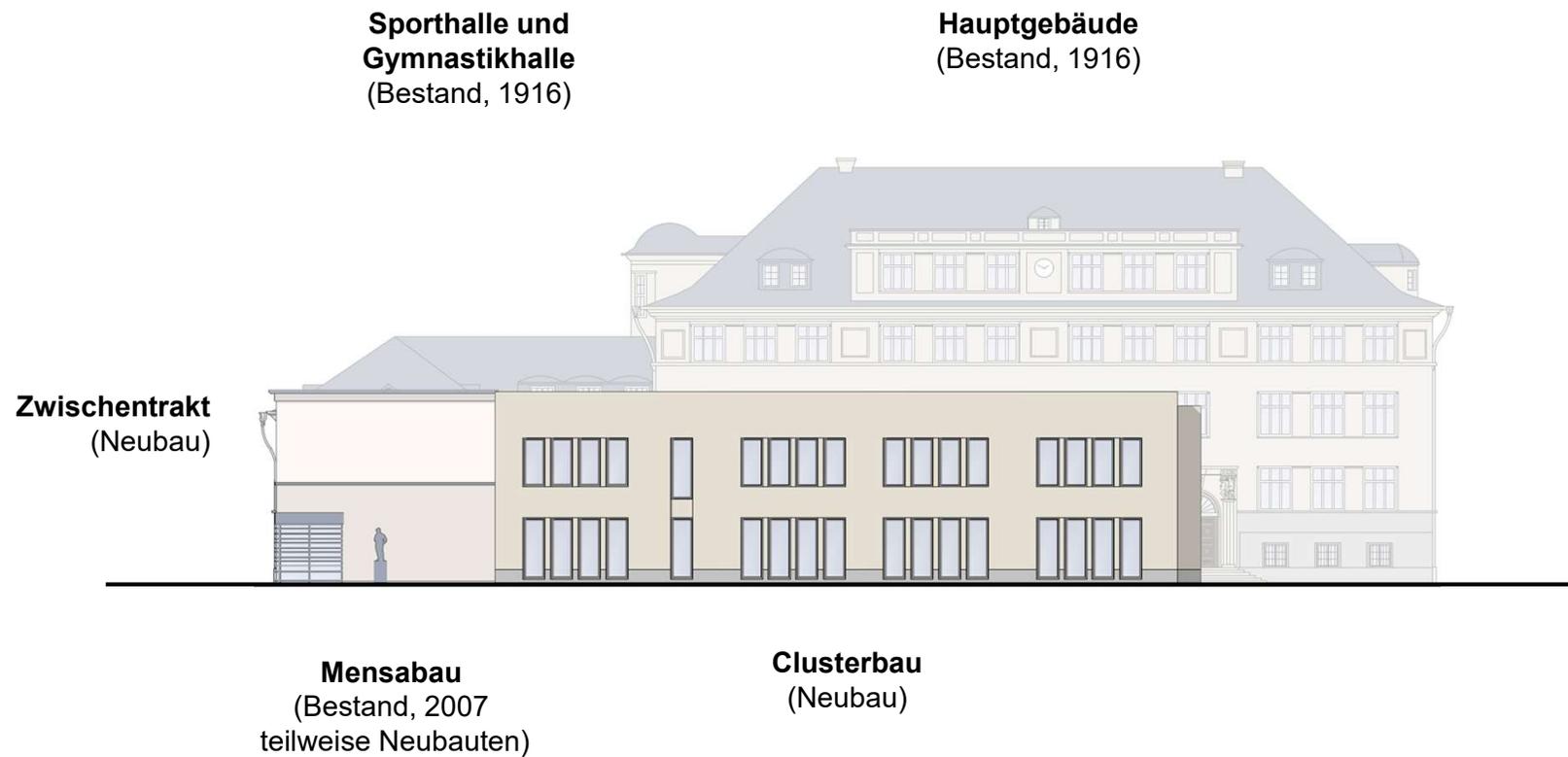


Ansicht von der Frankfurter Straße (Variante A)





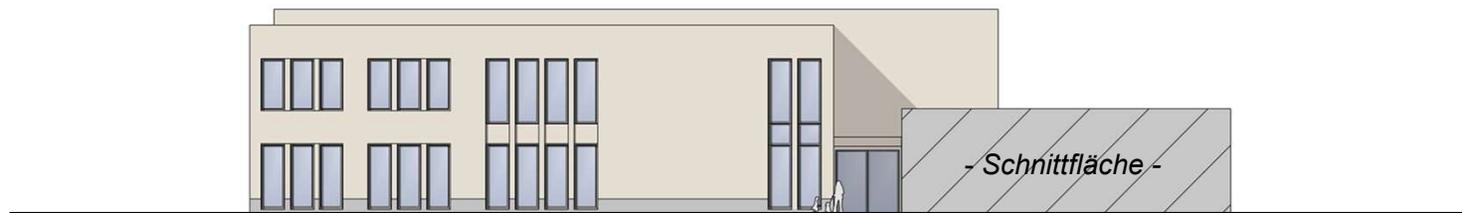
Ansicht von der Ludwig – Dörfler – Allee (Variante A)





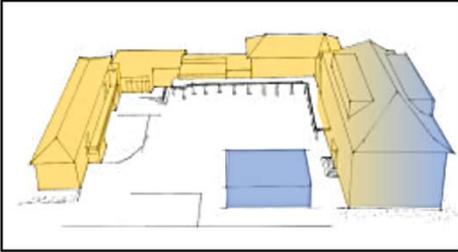
Ansicht des Neubaus vom Schulhof (Variante A)

Clusterbau
(Neubau)



Mensabau
(Bestand, 2007
teilweise Neubauten)

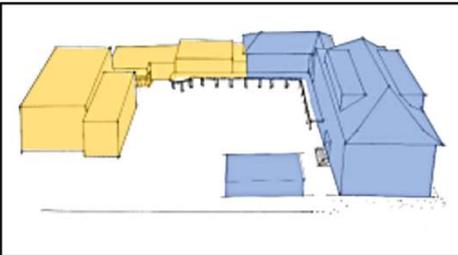
4.2 Interimsmaßnahme – Variante A



Vorarbeiten (*Bis Ende 2022*)

- Rückbau- und Abbrucharbeiten
- Vorbereitung Interimsnutzung im Hauptgebäude

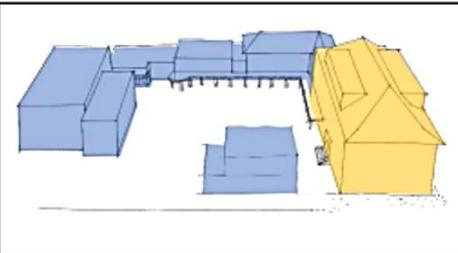
→ Schulnutzung im Hauptgebäude



Baumaßnahme I (*Bis Sommer 2024*)

- Neubau Zwischentrakt und Clusterbau
- Sanierung Sporthallen trakt und Mensabau

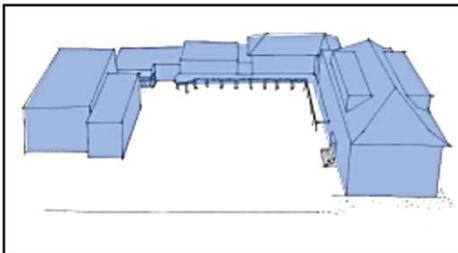
→ Schulnutzung im Hauptgebäude



Baumaßnahme II (*Bis Sommer 2025*)

- Sanierung Hauptgebäude

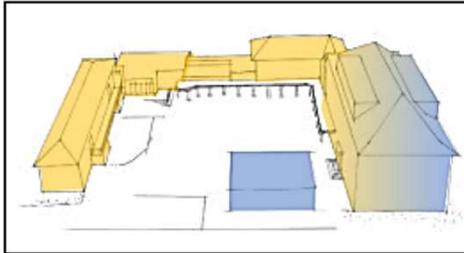
→ Umzug der Schulnutzung in die fertiggestellten Gebäudeteile + Container



Fertigstellung (*Ab Sommer 2025*)

→ Schulnutzung im gesamten Gebäudekomplex

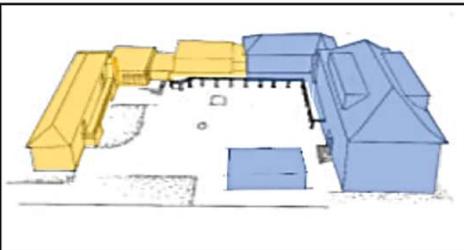
4.2 Interimsmaßnahme – Variante B



Vorarbeiten (*Bis Ende 2022*)

- Rückbau- und Abbrucharbeiten
- Vorbereitung Interimsnutzung im Hauptgebäude

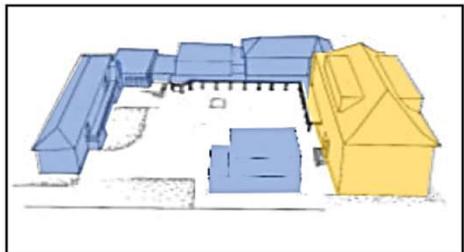
→ Schulnutzung im Hauptgebäude



Baumaßnahme I (*Bis Sommer 2024*)

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

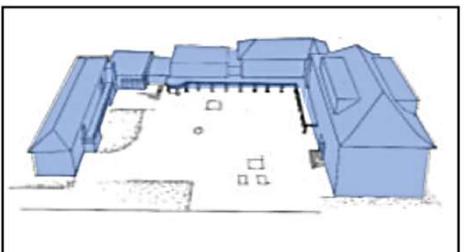
→ Schulnutzung im Hauptgebäude



Baumaßnahme II (*Bis Sommer 2025*)

- Sanierung Hauptgebäude

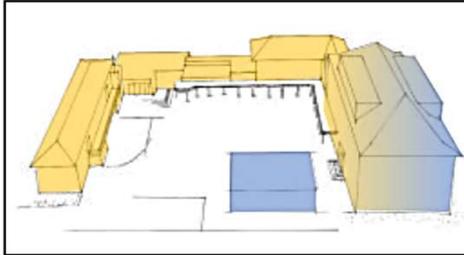
→ Umzug der Schulnutzung in die fertiggestellten Gebäudeteile + Container



Fertigstellung (*Ab Sommer 2025*)

→ Schulnutzung im gesamten Gebäudekomplex

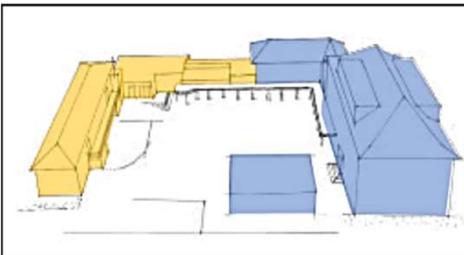
4.2 Interimsmaßnahme – Variante C



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

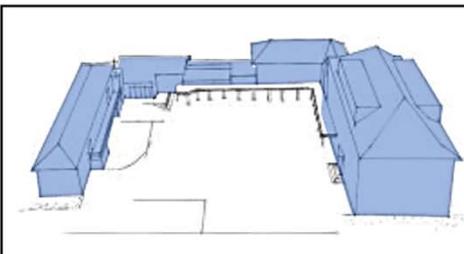
→ Schulnutzung im Hauptgebäude



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,...)



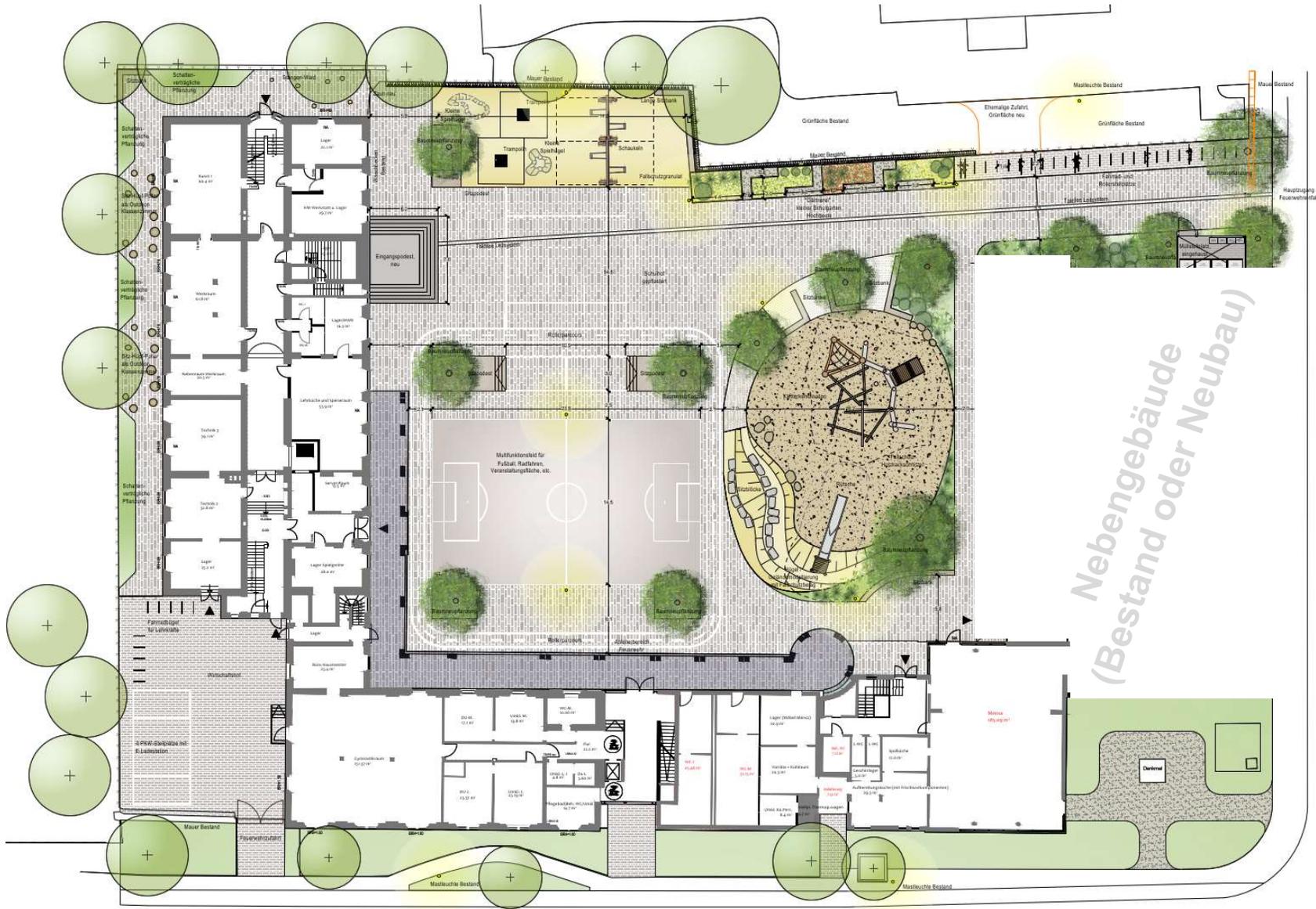
4.3 Container – Variante C

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,...)
- **Nebenräume**
(Flure, Treppenträume, Garderobe, WC's,...)



5. Vorentwurf der Außenanlagen



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 €
Gesamtsumme			23.739.900,00 €		21.852.700,00 €		21.097.800,00 €
Zusammenstellung							
	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
	Summe Baumaßnahme		29.135.300,00 €		26.819.300,00		25.892.800,00
Containeranlage für Interim:							
	Miete Schüler WC Container Jahr 2022/2023						
	Miete Schüler WC Container Jahr 2023/2025						
	Miete Container Jahr 2024/2025						
	Summe Container (inkl. Preissteigerung)		1.604.600,00 €		2.211.700,00 €		2.291.300,00 €
GESAMTSUMME			30.739.900,00 €		29.031.000,00 €		28.184.100,00 €
	<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)

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

7. Zusammenfassende Gegenüberstellung der Varianten (Auszug)

	Variante A Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt und Clusterbau	Variante B Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt	Variante C Bestandssanierung
	✓ = Positiv ○ = Neutral ✗ = Negativ		
Geländezugang	✓ 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.
Gebäudezugang Hauptgebäude	✓ Der Gebäudezugang erfolgt über einen "allgemeinen" Bereich.	✗ Der Gebäudezugang erfolgt durch einen Cluster.	✗ Der Gebäudezugang erfolgt durch einen Cluster.
Ganztag	✓ 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.
Mensa	✓ 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.
Muttersprachlicher Unterricht	✓ Die Räume für den Muttersprachlichen Unterricht können untergebracht werden.	✓ Die Räume für den Muttersprachlichen Unterricht können untergebracht werden.	✗ Die Räume für den Muttersprachlichen Unterricht können nicht untergebracht werden.
Toiletten Schüler*innen	✓ Der Bedarf an WC's kann gedeckt werden.	✓ Der Bedarf an WC's kann gedeckt werden.	✗ Der Bedarf an WC's kann nicht gedeckt werden.
Toiletten Barrierefrei	✓ 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.
Umkleiden/ Duschen Schüler*innen	✓ Der Bedarf an Duschen/ Umkleiden kann erfüllt werden.	✓ Der Bedarf an Duschen/ Umkleiden kann erfüllt werden.	✗ Der Bedarf an Duschen/Umkleiden kann nicht erfüllt werden.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

