

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	234/ 16- 21
AusIB	ÄR	PBUA	SozIJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule – Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim - hier: Aktueller Sachstand und Abschluss der Vorentwurfsplanung
Bezug: DS-Nr. 115/16-21 (Grundsatzentscheidungen zum weiteren Vorgehen) und die Sondersitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2016 zum aktuellen Sachstand des Neubaus Kooperative Gesamtschule, Arbeitstitel Sophie-Opel-Schule sowie DS-Nr. 195/16-21 (Bericht über die Reduzierung der Flächen gemäß Antrag der Fraktionen)

M-Nr.: 255/17

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. das Ergebnis der Vorentwurfsplanung für die Gebäude mit der zugehörigen Kostenschätzung und Terminplanung,
2. die Gesamtkosten für die Gebäude zur Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule, Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim und der Ersatzsportanlage in Höhe von voraussichtlich 43,6 Mio €/Brutto
3. dass Mittel in Höhe von 42,05 Mio im beschlossenen Haushalt 2017 veranschlagt sind und ab 2018 auf 43,6 Mio angepasst werden.

B. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass auf Basis der vorliegenden Vorentwurfsplanung die Maßnahme „Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim“ inklusive der Ersatzsportanlage für ein Gesamtbudget von 43,6 Mio. € brutto durchgeführt wird.

Begründung:

A. Historie

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 24.11.2016 mit der DS-Nr.: 115/16-21 (Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule, Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim, hier: Grundsatzentscheidung zum weiteren Vorgehen) gem. Beschlussziffer 5 den Magistrat beauftragt, die Leistungsphasen 1 und 2 abzuarbeiten und mit dem Vorentwurf und der Kostenschätzung der Stadtverordnetenversammlung eine entsprechende Drucksache zur Beschlussfassung vorzulegen. Mit gleicher Drucksache hat die Stadtverordnetenversammlung den Ausbau der Neuen Kooperativen Gesamtschule Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim siebenzügig beschlossen.

Gleichzeitig wurde unter Beschlussziffer 9 beschlossen, die Fläche um 7% zu reduzieren oder mindestens 10 % der Gesamtkosten, ausgehend von 40,5 Mio. €, zu verringern. Es wurden zunächst 10 % des Budget im Haushalt 2017 reduziert und für die Ersatzsportanlage 5,6 Mio. veranschlagt ($= 40.500.000 \text{ €} - 4.050.000 \text{ €} = 36.450.000 \text{ €} + 5.600.000 \text{ €} = 42.050.000 \text{ €}$)

Mit DS-Nr.: 195/16-21 (Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule, Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim, hier: Bericht über die Reduzierung der Flächen gemäß Antrag der Fraktionen) hat die Stadtverordnetenversammlung am 24.05.2017 den Bericht zur Flächenreduzierung mit 7,04 % an der Sophie-Opel-Schule (Bestand und Neubau) zur Kenntnis genommen.

Für die Reduzierung der Flächen um 7,04 % konnte eine Kostenminderung von ca. 2,5 Mio erreicht werden.

Da im Haushaltsplan 2017 zunächst eine Reduzierung des Budget in Höhe von 4.050.000 € vorgenommen wurde, ist dies entsprechend für den Haushalt 2018 anzupassen ($= 40.500.000 \text{ €} - 2.500.000 \text{ €} = 38.000.000 \text{ €} + 5.600.000 \text{ €} = 43.600.000 \text{ €}$).

B. Ziel

Die neue Kooperative Gesamtschule soll für die zukünftigen Anforderungen an eine ganztägig arbeitende, inklusive Schule gerüstet sein.

Realisiert wird dieses Ziel durch die Errichtung einer siebenzügigen Schule, bestehend aus:

1. Ertüchtigung / Modernisierung des Altbaus
2. Errichtung von zwei Jahrgangshäusern
3. Errichtung eines Ganztagsgebäudes mit Mensa und Aula
4. Errichtung einer Sporthalle
5. Herstellung einer Ersatzsportanlage
6. Schaffung der baulichen Voraussetzungen zur Anwendung des modernen pädagogischen Konzeptes.

C. Baubeschreibung/Planungsstand

Dem vorliegenden Vorentwurf der Gebäude (Anlage 1) liegen u.a. folgende Aspekte zugrunde:

1. Gebäudekonzeption

Allgemein

Die Grundlage des Entwurfs bildet das beschlossene pädagogische Raumfunktionsbuch (RFB) gem. DS-Nr. 602/11-16 vom 03.02.2016. Weiterhin wurde im Verlauf der Kosten- und Kapazitätsprüfung eine siebenzügige Schulanlage zur Ausführung beschlossen.

Bestand

Die neue Kooperativen Gesamtschule Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim entsteht am Standort der auslaufenden Friedrich-Ebert-Schule. Das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude entlang der Ernst-Reuter-Straße und der Ostflügel parallel zur Reinhard-Strecker-Straße bleiben erhalten. Der naturwissenschaftliche Trakt, die Turnhalle und Großtoilettenanlage entlang der Zamenhofstraße werden aus wirtschaftlichen Gründen und zur Optimierung des Baufeldes abgebrochen. Auf der freiwerdenden Grundstücksfläche wird das neue Gebäude mit der Funktion des Ganztags an den Bestand angeschlossen. Ein neues Treppenhaus mit Aufzugsanlage verbindet beide Gebäude. Dem vorhandenen Untergeschoss im Bestand dient dieses Treppenhaus als Flucht- und Rettungsweg.

Im Bereich des Bestandshauptgebäudes werden die Fachklassen und Werkstätten, die EDV sowie die Verwaltung untergebracht. Die naturwissenschaftlichen Bereiche werden im Ostflügel des Bestandes verortet. Diverse Raumverlagerungen und Raumzuschnitte im Bestandsgebäude führen zu baulichen Veränderungen (Durchbrüche, Wände versetzen etc.). Im Zuge der Sanierung werden auch die Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes und der Flucht- und Rettungswege umgesetzt. Neben den erforderlichen Anpassungen an die heutigen technischen Anforderungen (u.a. Elektro- und IT-Infrastruktur) erhält das Bestandsgebäude durch die vorgenommene Modernisierung eine Aufwertung der Bausubstanz.

Neubau

Der Umfang der Neubauplanung umfasst 4 Gebäude. Es werden 2 Jahrgangshäuser, 1 Ganztagsgebäude und 1 Sporthalle errichtet.

Der Entwurf beinhaltet gem. den Anforderungen des Raumfunktionsbuches zwei getrennte Jahrgangshäuser für die Jahrgangsstufen 5-7 sowie 8-10. Die beiden siebenzügig geplanten Jahrgangshäuser sind jeweils dreigeschossig als L-förmige Baukörper angelegt. Durch diese Grundstruktur ist eine natürliche Belichtung der zentralen Marktplätze möglich. Jede Etage beinhaltet 7 Klassenräume, 2 zusammenschaltbare Differenzierungsräume über eine mobile Trennwandanlage, 2 Marktplätze, 1 Lehrerstützpunkt, 1 Therapieraum sowie Toiletten. Jede Etage ist in zwei Raumgruppen (3- bzw. 4 – Klassenräume und multifunktionale Marktplätze) unterteilt. Die Flächen der Garderobenbereiche erweitern die Marktplatzzonen. Der Platzbedarf ist für Wandschrankanlagen entlang der Raumwände konzipiert. In den Jahrgangshäusern sollen Innenfenster in den Klassenraumwänden den Blickkontakt zu den Marktplätzen sicherstellen.

Im Ganztagesbereich sind im Untergeschoss die Technik- und Nebenräume geplant. Das Erdgeschoß umfasst die Funktionen Mensa, Küche, Aula, Mehrzweckraum, Kiosk, Toilettenanlage mit den zugehörigen Nebenräumen. Die Funktionen Aula, Mensa und Mehrzweckraum sind als zusammenschaltbare Räume für jahrgangsübergreifende Schulveranstaltungen konzipiert. Der Mehrzweckraum dient in dieser Funktion gleichzeitig als Bühnenraum. Die Unterteilung der drei Funktionen erfolgt durch manuell zu bedienende mobile Trennwandanlagen. Im 1. OG befinden sich das Selbstlernzentrum und die Bibliothek. Feststehende Fensterflächen innerhalb der Raumfunktionen im OG ermöglichen die optische Verbindung zwischen Selbstlernzentrum, Bibliothek und dem angrenzenden Foyer.

Die Küche zur Mensa Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim ist als Regenerierküche konzipiert. Die Küchenauslegung wird für 600 Essen der Sophie-Opel-Schüler und Schülerinnen zuzüglich 100 Essen der Grundschule Hasengrund konzipiert.

Eine 1 ½-Feld-Sporthalle erweitert die Schulanlage. Die Ausführung der 1 ½-Feld-Sporthalle wird mit einer Teilung und je einem Geräteraum ausgeführt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Gymnastikraum, Lehrer- sowie 6 Gruppenumkleiden und sanitären Anlagen. Der Baukörper der Sporthalle mit 7 Metern lichter Raumhöhe wird zweiseitig von den Nebenräumen und der Gymnastikhalle in der Form eingeschossiger Seitenflügel eingefasst. Das Raumangebot der neuen Sporthalle steht der Belegung der Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim als auch der Grundschule Hasengrund zur Verfügung.

Freianlagen

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 24.11.2016 (DS-Nr. 115/16-21) zur Kenntnis genommen, dass es notwendig ist, die Freianlagen des Schulgeländes umfassend zu gestalten. Unter Ziffer 6 wurde der Magistrat beauftragt die Planungsleistung europaweit auszuschreiben.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 (DS-Nr.: 228/16-21) die Auftragsvergabe der Planungsleistung für die Freianlagen beschlossen. Planungsergebnisse liegen noch nicht vor.

Inklusion/Barrierefreiheit

Die Anforderungen des Raumprogramms mit den Vorgaben zur vollständigen Barrierefreiheit gemäß dem Beschluss zur „Modellregion inklusive Bildung“ vom 16.07.2015 sind Bestandteil der gesamten Baumaßnahme.

Das Bestandsgebäude und die Neubauten können über alle Geschosse barrierefrei erschlossen werden. Ebenso verteilen sich barrierefreie Toilettenanlagen über alle Gebäude. Ergänzt werden diese im Erdgeschoss der beiden Jahrgangshäuser mit je einem Pflegebad. Die Sporthalle hält eine barrierefreie Umkleide mit Sanitäreinrichtung vor.

Energieversorgung

Die Wärmeversorgung der gesamten Sophie-Opel-Schule erfolgt weiterhin über die bestehende Heizzentrale im Untergeschoss des Bestandsbaus. Zur Einhaltung des EEWärmeG wird die vorhandene Anlage um ein Blockheizkraftwerk ergänzt.

2. Städtebauliches Konzept

Die neuen Gebäude der Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim bilden mit dem Bestandsgebäude einen Schulcampus. Die vorhandenen Geländesprünge sowie der Baumbestand sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Die Haupteinschließung der neuen Kooperativen Gesamtschule Rüsselsheim bildet das Eingangsportal des Bestandsgebäudes. Durch das Gebäude hindurch erschließt sich eine Nord-Süd-Achse in Richtung der Außenflächen mit den angrenzenden Jahrgangshäusern und der neuen Sporthalle.

Das 2-geschossige Ganztagsgebäude erstreckt sich südlich des Altbau-Westflügels und orientiert sich an dessen Traufhöhe. Die 3-geschossigen Jahrgangshäuser stehen auf dem ca. 1m tiefer liegenden Grundstücksteil und nehmen die Traufhöhe des vorhandenen, 3-geschossigen Altbau-Ostflügels parallel zur Reinhard-Strecker-Straße auf. Die neue Sporthalle wird neben der bestehenden Sporthalle Hasengrund angeordnet. Zwischen beiden Sporthallen soll eine PKW-Stellplatzanlage angeordnet werden. Ein weiterer PKW-Stellplatz befindet sich am Haupteingang, sodass der Campus weitgehend fahrzeugfrei gehalten werden kann.

D. Öffentlich rechtliche Zulässigkeit

Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 24.11.2016 (DS-Nr. 115/16-21) beschlossen, dass für die neue Sporthalle sowie für den Ersatzstandort der durch die neue Schulgebäude in Anspruch genommene Sportfläche ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Nach zwischenzeitlicher Klärung und Fortführung der Planung wurde festgestellt, dass eine Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplans auch für den Neubau der Jahrgangshäuser im Bereich des existierenden Sportplatzes notwendig ist. Dieses Verfahren wird jetzt zeitgleich eingeleitet. Nach Vorabstimmung zum Bebauungsplan soll eine 3-geschossige Bebauung der Jahrgangshäuser mit dem zulässigen Grenzabstand (0,4 H) ermöglicht werden.

Abbruch / Denkmalschutz

Nach einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen wird dem Abbruch der historischen Turnhalle und des West-Flügels zugestimmt.

E. Auswirkung auf Dritte

Allgemein

Zur Gewährleistung des Schulstarts ab dem Schuljahr 2016/2017 ist ein zweigeschossiges Interimsgebäude auf dem Siedlerplatz in Betrieb gegangen. Eine weitere Interimslösung zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebs wurde von der Stadtverordnetenversammlung mit der DS-Nr. 207/16-21 beschlossen.

Grundschule Hasengrund

Die Belange der Grundschule Hasengrund werden in Hinblick auf die Essensversorgung (Kapazität Neubau Küche), den Sporthallen- und Außenflächenbedarf sowie der Verkehrswegeföhrung bei der Planung berücksichtigt.

TUS/Sportvereine

Derzeit wird das Kunstrasenspielfeld an der Friedrich-Ebert Schule von den Vereinen FC Türk Gücü Rüsselsheim, FC Hillal Rüsselsheim und TuS Rüsselsheim genutzt. Bis Sommer 2016 wurde die Sportanlage auch vom Verein Dersim SV Rüsselsheim genutzt. Derzeit und zunächst zeitlich begrenzt bis Sommer 2018 nutzt der Verein die Sportanlage des VfR Rüsselsheim. Da derzeit nicht absehbar ist, ob diese Nutzung fortgesetzt wird muss auch dieser Verein zunächst in die Planung von Übergangslösungen einbezogen werden.

Gemäß der aktuellen Terminplanung werden die Vereine das Sportgelände an der Friedrich Ebert-Schule bis einschließlich November 2018 nutzen können. Mit dem Baubeginn für das neue Sportgelände ist derzeit frühestens im Herbst 2018 auszugehen. Mit der Fertigstellung des neuen Sportgeländes ist frühestens im August 2019, eher aber im März/April 2020 zu rechnen. Somit ist für die Vereine eine Übergangslösung für mindestens fünf Monate, wahrscheinlich aber eher für ein Jahr zu schaffen. Dies setzt die Bereitschaft von anderen Rüsselsheimer Fußballvereinen zur temporär befristeten Aufnahme von diesen Vereinen voraus. Vereine aus den angrenzenden Städten und Gemeinden werden bei der Prüfung miteinbezogen.

Grundstücksverfügbarkeit

Als Ersatz für den Wegfall des Kunstrasenspielfeldes an der Friedrich-Ebert-Schule wird ein neuer Sportplatz notwendig, der teilweise auf städtischer Fläche westlich der Hasengrundschule auf dem Gelände eines kleinen Wäldchens und teilweise auf dem Sportplatzgelände der TUS Rüsselsheim entstehen soll. Die Gespräche mit der TUS Rüsselsheim über den erforderlichen Erwerb einer Teilfläche aus deren Sportgrundstück konnten zielgerichtet geführt werden. Nachdem die Mitgliederversammlung der TUS am 18.5.2017 dem Verkauf einer Teilfläche des Sportgeländes von ca. 3.500 qm zugestimmt hat, erteilte auch der Magistrat am 6.6.2017 seine Zustimmung zum Kauf der Teilfläche.

Die Beurkundung des Kaufvertrages steht kurz bevor. Inhalt des Kaufvertrages ist ein Erwerb der Fläche ohne aufschiebende Bedingungen.

F. Kosten/Folgekosten

Auf Basis der vorliegenden Vorentwurfsplanung (LPH2/HOAI) wird das Gesamtbudget in Höhe von 43,6 Mio. €/Brutto für die Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim (ca. 38 Mio) und der Ersatzsportanlage (ca.5,6 Mio.) inkl. aller Nebenkosten eingehalten. Die Grunderwerbskosten für das TUS Gelände müssen zu gegebener Zeit evtl. zusätzlich bereitgestellt werden.

Ein Risikopuffer ist in der Kostenschätzung der Gebäude in Höhe von nur 2 % in Ansatz gestellt. Für ein Projekt in dieser Größenordnung sollten dies im Ansatz eigentlich 15 % betragen.

Die Folgekosten sind der beigefügten Folgekostenschätzung (Anlage 2) zu entnehmen.

G. Termine

Der Rahmenterminplan sieht folgenden Zeitplan vor:

Objekt	Start	Fertigstellung
Bestandsumbau Ostflügel	Dezember 2018	Dezember 2019
Bestandsumbau Westflügel	Juli 2020	Juli 2021
Neubau Jahrgangshaus 1	Dezember 2018	Juli 2020
Neubau Jahrgangshaus 2	Mai 2019	Dezember 2020
Neubau Ganztag/Sporthalle	Oktober 2020	Juni 2022
Interim 2	März/April 2018	Schulbeginn 2018/2019
Sportplatzanlage/TUS	Oktober 2018	August/September 2019 (Best case)

H. Finanzierung

Für die Baumaßnahme sind im Haushalt 2017 ff. Mittel in Höhe von 42,05 Mio. veranschlagt. Für den Haushalt 2018 wurden Mittel in Höhe von insgesamt 43,6 Mio. € (42,05 Mio. € + 1,55 Mio. €) für die Gesamtmaßnahme angemeldet.

Anlagen

- Anlage 1: Vorentwurfsplanung
- Anlage 2: Folgekostenschätzung

Rüsselsheim am Main, den 24.10.2017

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister