



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-122/21-26	
Datum	17.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	23.11.2021	beschließend
Kultur-, Schul- und Sportausschuss	08.12.2021	vorberatend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.12.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	13.12.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2021	beschließend

Betreff:

Parkschule Umbau zur Grundschule, Frankfurter Straße 54, 65428 Rüsselsheim

hier: Beschlussfassung zum Vorentwurf

Bezug: [DS-744/16-21] PS, Umbau zur Grundschule, Frankfurter Straße 54, 65428 Rüsselsheim am Main; hier: Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass folgende drei Varianten zum Umbau der Parkschule zur Grundschule geprüft und als Vorentwurf erarbeitet wurden:

- A: Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt und Clusterbau
- B: Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt
- C: Bestandssanierung

dass Mittel aus dem Förderprogramm „DigitalPakt Schule“ für die Parkschule angemeldet werden.

dass Mittel aus der investiven Förderung zum „beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschul Kinder“ bewilligt wurden.

dass für die Interimsmaßnahme ab 2023 im Ergebnishaushalt entsprechende Mittel angemeldet werden.

dass das Raumprogramm/Raumkonzept zwischen dem Staatlichen Schulamt und dem Schulträger abgestimmt wurde.

dass für die Variante A, die erforderlichen Interim-Sanitär-Container ab 2022 und Interim-Container ab 2024 für Schule und Verwaltung, Haushaltsmittel in Höhe der Schätzkosten von 1,6 Mio. € anfallen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,
dass auf Basis der vorliegenden Vorentwurfsplanung der Leistungsphase 2 die Variante A umgesetzt werden soll.

dass die aus der Vorentwurfsplanung ermittelten Schätzkosten der Variante A in Höhe von 30,8 Mio. € im Investitionsprogramm des Haushaltsplanes 2023ff angepasst werden.

Begründung:

Ziel

Ziel ist es in Umsetzung der Beschlüsse zum aktuellen Schulentwicklungsplan die Parkschule umzubauen zu einer inklusiv ganztägig arbeitenden Grundschule mit allen Möglichkeiten der Digitalisierung und qualitativen Weiterentwicklung in den nächsten Jahren. Denn jetzt sanierte Schulen werden unsere Bildungslandschaft die nächsten 50 Jahre prägen. Hierzu ist das denkmalgeschützte Gebäudeensemble und der Schulhof der ehemaligen Haupt- und Realschule Parkschule entsprechend umzubauen und umzugestalten.

Beschlusshistorie

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 (DS-Nr. 744/16-21, Parkschule, Umbau zur Grundschule, Frankfurter Straße 54, 65428 Rüsselsheim am Main, Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen) den Umbau der Parkschule zur Grundschule und die Abarbeitung des Sanierungsstatus zu einer fast vollständigen barrierefreien und inklusionsfähigen 3,5 zügigen Schule mit Ganztagsbetreuung beschlossen. Die Beschlussfassung fußt auf dem Schulentwicklungsplan 2019-2024 (DS-Nr. 640/11-16). Im Zuge der Umsetzung von Beschlüssen zum Schulentwicklungsplan hat die Stadtverordnetenversammlung am 15.07.2021 per Satzungsänderung die Neugestaltung der Schulbezirke zum Schuljahr 2022/2023, mit dem Schulbezirk Parkschule (DS-Nr. 47/21-26) beschlossen.

Problem

An der Parkschule ist eine umfangreiche Sanierung, teilweise eine Kernsanierung notwendig. Dabei war zu prüfen, wie der Raumbedarf einer modernen 3,5 zügigen Grundschule abbildbar ist, die sich in den nächsten Jahren gerade in Hinblick auf Inklusion und Ganztagsangebot noch weiterentwickeln wird. Gleichzeitig besteht die besondere Herausforderung dem Denkmalschutz für das Ensemble Parkschule gerecht zu werden.

Herangehensweise

1) Von der Machbarkeitsstudie zur Vorentwurfsplanung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie im Jahr 2020 wurde die grundsätzliche Eignung der Liegenschaft Parkschule, dort eine Grundschule im Bestand installieren zu können, überprüft. Da das Ergebnis positiv ausgefallen ist wurde die weitere Planung beschlossen und beauftragt. Aktuell liegen die Ergebnisse unter der Berücksichtigung des mit dem Staatlichen Schulamt und dem Schulträger verabschiedeten Raumprogramms der Vorentwurfsplanung in drei Varianten vor. Diese unterscheiden sich teilweise wesentlich von der damaligen Machbarkeitsstudie. Die Machbarkeitsstudie hatte die Anforderung zu prüfen, ob eine nicht näher definierte Nutzung als Grundschule am Standort umsetzbar ist. Die Kosten werden bei Machbarkeitsstudien grundsätzlich grob über Kostenansätze je Quadratmeter anhand von Vergleichsobjekten ermittelt. Da jedes Grundstück und jede Immobilie spezifische Eigenschaften aufweisen, können Vergleichsobjekte immer nur ein grober Indikator sein. Eine vertiefte Bestandsuntersuchung mit Bauteilöffnungen konnte auf Grund des damaligen Schulbetriebs nicht erfolgen.

Die Machbarkeitsstudie entspricht im Planungsansatz der Variante C der Vorentwurfsplanung. Auf Grund der erheblichen Kostenabweichung ohne tatsächlichen Qualitätsgewinn wurden die Planer angehalten Alternativen (Varianten A und B) aufzuzeigen, die bei ähnlichen Kostenansätzen zu einer verbesserten Funktionalität führen.

2) Variantenvergleich in den Kostengruppen

Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen

In der Machbarkeitsstudie und der Variante C ist kein Abbruch erforderlich. Durch die Neubauten Zwischentrakt und Clusterbau (Variante A und B) entstehen Kosten in dieser Kostengruppe durch den Abbruch des Erweiterungsbaus von 1963 und des Zwischengebäudes von 1916 sowie für das Herrichten des Geländes.

Kostengruppe 300 - Bauwerk-Baukonstruktion

Die hauptsächlichsten Unterschiede der Varianten liegen in der Möglichkeit Teilbereiche durch Neubauten zu ersetzen um dadurch modernere und größere Flächen für die Schule zu schaffen.

Fläche Machbarkeitsstudie 7.390 m²

Fläche Variante A 8.330 m²

Fläche Variante B 7.980 m²

Fläche Variante C 7.390 m²

Die Kosten der Kostengruppe 300 wurden in der Machbarkeitsstudie mit 2,82 Mio. Euro gegenüber der aktuellen Kostenschätzung von 8,5 Mio. Euro der Variante A bewertet. Das begründet sich unter anderem in der Erhöhung der zur Verfügung stehenden Flächen und durch ein wesentlich umfangreicheres Sanierungserfordernis, das zum einen durch die schlechtere Bausubstanz als angenommen zu erklären ist und zum anderen durch ein neues Raumprogramm hin zu einer zukunftsfähigen pädagogisch sinnvollen Raumaufteilung.

Der Unterschied zwischen den Varianten A zu C (2,6 Mio. Euro) begründet sich aus einem umfassenderen Sanierungserfordernis für den Erweiterungsbau von 1963 und des Zwischenbaus als ursprünglich angenommen. Hier ist sowohl die Technik abgängig, als auch energetisch eine komplette Überarbeitung notwendig. Die schlechte Bausubstanz weist Feuchteschäden auf und der Brandschutz benötigt umfängliche Maßnahmen. Diese Faktoren treiben die Kosten für eine Bestands- Kernsanierung in die Höhe, so dass kein großer Unterschied zu den Neubaukosten besteht.

Der Zugewinn an Fläche für die Varianten A und B ermöglicht eine Erweiterung der Mensa sowie der Mensaküche. Es können ausreichend Umkleiden errichtet werden und der Ganztagesbereich erfährt eine Vergrößerung ausreichend für alle Kinder und für umfangreiche pädagogische Möglichkeiten. Entgegen der Machbarkeitsstudie werden bei allen drei Varianten über die Liegenschaft verteilte WCs und barrierefreie WCs (3x) neu installiert. Dafür sind die notwendigen Installationen an die neuen Standorte zu führen. Dies bildet sich ebenfalls in den Kostengruppen 300 und 400 ab. Die Machbarkeitsstudie weist weniger und überwiegend zentral von außen zugängliche WCs auf. Der zusätzliche Raumgewinn ermöglicht die Schaffung von zwei multifunktionalen Räumen, die es ohne den neuen Zwischentrakt nicht geben würde. Der Clusterneubau bietet durch seine ideale Formgebung eine bestmögliche Aufteilung der Räumlichkeiten.

Die Tragfähigkeit des Baugrundes wird als eher schlecht eingestuft (Untersuchung ausstehend, Erkenntnis aus älteren Untersuchungen). Deshalb wurde für die Neubauten von erhöhten Anforderungen an die Gründung ausgegangen. Kosten für mögliche Pfahlgründungen und Fundamentunterfangungen für die Neubauten sind in den Kosten berücksichtigt.

Kostengruppe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen

Die Gebäudetechnik wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie nur oberflächlich mitbetrachtet. Es erfolgte keine tiefergehende substanzielle Überprüfung, da keine Bauteilöffnungen bis zur Grundsubstanz durchgeführt wurden. In der Machbarkeitsstudie war lediglich eine punktuelle Erneuerung der gesamten technischen Installationen kostentechnisch abgebildet.

Weiterführende Untersuchungen erfolgen üblicherweise erst mit fortschreitender Planung nach Beauftragung der Fachplaner*innen. Der vorliegende Vorentwurf mit seiner Kostenschätzung bewertet detaillierter die Bausubstanz, das Tragwerk, die Technik, die Brandschutzanforderungen sowie die benötigte, vom Nutzer*innen konkretisierte, Ausstattung. Hierbei ist zutage getreten, dass entgegen der ursprünglichen Annahme, die gesamte technische Infrastruktur fast komplett ausgetauscht werden muss. Beispielsweise sind die Trinkwasserleitungen und Abwasserleitungen größtenteils zu erneuern da deren Zustand nicht mehr den Richtlinien entsprechen. Die gesamte Liegenschaft soll mit einer mechanischen Lüftungsanlage ausgestattet werden. Das ist in den Grobkosten der Machbarkeitsstudie nicht vorgesehen. Das zeigt sich im Unterschied der Kostengruppe 400 (Technik), die in der Machbarkeitsstudie nur mit 1.44 Mio. Euro angesetzt wurde, eine genauere Betrachtung durch die Fachingenieure ergab einen Kostenblock für die Technik von 5,2 Mio. Euro für Variante A, 4,25 Mio. für Variante B und 4,77 Mio. für die Variante C.

Die Kosten für die Neubauten sind auf Passivhausstandard ausgelegt. Neubauten benötigen spätestens seit in Krafttreten des Gebäudeenergiegesetzes am 01.01.2021, vorschriftsmäßig die Nutzung/den Einbau von erneuerbaren Energien. So ist auf dem Clusterneubau beispielsweise eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen und zur Wärmeerzeugung ein Heizkraftwerk geplant.

Die notwendigen baulichen Maßnahmen zur Umsetzung des Medienentwicklungsplans (MEP) waren zur Zeit der Erstellung der Machbarkeitsstudie noch nicht umfänglich bekannt. Die Ausstattung für die aktiven und passiven Komponenten konnte zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingeschätzt werden, da benötigte Voruntersuchungen wie die Machbarkeitsstudie zur Umsetzung des MEP erst im Jahr 2021 vorlagen.

Die Einschätzung der notwendigen Maßnahmen im baulichen Brandschutz, die der Machbarkeitsstudie zu Grunde lagen weisen einige wesentliche und kostenintensive Unterschiede zur aktuellen Brandschutzkonzeptionierung auf. Beispielsweise wurde keine flächendeckende Brandmeldeanlage vorgesehen.

Kostengruppe 500 – Außenanlagen

In der Machbarkeitsstudie wurden die Grobkosten für die Außenanlage, ähnlich der Bau- und Technikkosten, über Quadratmeterpreise ermittelt. Eine genauere Betrachtung und Planung der Außenanlage hat höhere Kosten für die bauliche Umsetzung aufgezeigt. Beispielsweise ist eine höhere Schadstoffklasse für das Abbruchmaterial der jetzigen Schulhoffläche zu erwarten (belasteter Boden). Auch eine Inspektion der Grundleitungen hat einen hohen Erneuerungsbedarf aufgezeigt. Das lässt sich in der Kostenschätzung aller drei Varianten wiederfinden und stellt zur Machbarkeitsstudie einen Unterschied von 0,37 Mio. Euro dar.

Kostengruppe 600 - Ausstattung

Unabhängig von den Varianten A, B und C ist eine neue Ausstattung der Schule notwendig. Die Grobkosten für die Ausstattung aus der Machbarkeitsstudie basieren auf Vergleichsobjekten. Im Vergleich zur Minimallösung aus der Machbarkeitsstudie für die Erweiterung der Mensa und der Vergrößerung der Mensaküche entstehen höhere Kosten. Auch liegt mittlerweile das Pädagogisch-Technische-Einsatzkonzept (PTE) der Schule vor, viele der darin enthaltenen Komponenten waren in Art und Umfang bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie noch nicht bekannt. Der Kostenunterschied zwischen der Machbarkeitsstudie und der Vorentwurfsplanung liegt bei ca. 0,72 Mio. Euro für alle drei Varianten.

Kostengruppe 700 - Baunebenkosten

Die prozentuale Berechnung der Baunebenkosten für die Honorare der Fachingenieure*innen und Gutachter*innen weist in der aktuellen Kostenschätzung 5,76 Mio. Euro (32%) aus, die Machbarkeitsstudie hat hier im Vergleich 3,0 Mio. Euro (28,3%) angesetzt.

Das begründet sich aus dem geltenden Preisrecht der HOAI, in der die Honorare der Objekt- und Fachplaner*innen an die Baukosten gekoppelt sind.

Puffer und Zuschläge

Aktuell sind Baustoffpreise und Anschaffungskosten sprunghaft angestiegen, die sich auch zukünftig verändern werden. Die Richtung und zeitliche Entwicklung ist nicht vorherzusagen. Für die Baukostensteigerung und als Risikozuschlag wurden 5,4 Mio. Euro eingestellt um damit eine größtmögliche Kostensicherheit zu erreichen. In der Machbarkeitsstudie waren hier nur 3,03 Mio. Euro vorgesehen.

Interim Containerstellung

Für das Interim der Varianten B + C werden wesentlich höhere Kosten aufgezeigt als bei Variante A. Das begründet sich darin, dass der fertiggestellte Clusterneubau zwei Jahrgänge an Schülern*innen während der Umbauphase des Hauptgebäudes aufnehmen kann, entgegen dem sanierten Erweiterungsbau, der nur einen Jahrgang aufgrund seiner geringeren Fläche aufnehmen kann. Die fehlende Fläche wird über Containerflächen kompensiert, was die Kostenunterschiede für das Interim zwischen den Varianten A (1,6 Mio. Euro), Variante B (2,22 Mio. Euro) und für Variante C (2,3 Mio. Euro) erklärt. In der Machbarkeitsstudie wurden hierfür 0,99 Mio. Euro angesetzt.

KOSTENGRUPPE		Grobkosten- schätzung Machbarkeit s-studie 2020 Bestands- sanierung	Variante A Kosten- schätzung Vorentwurf s-planung 2021	Variante B Kosten- schätzung Vorentwurf s-planung 2021	Variante C Kosten- schätzung Vorentwurf s-planung 2021
100	GRUNDSTÜCK	vorhanden	vorhanden	vorhanden	Vorhanden
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN	vorhanden	579.000	217.000	150.000
300	BAUWERK - BAUKONSTRUKTI ON	2.820.000	8.483.000	8.362.000	7.339.000
400	BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN	1.435.000	5.195.000	4.250.000	4.768.000
500	AUSSENANLAGE	1.070.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000
600	AUSSTATTUNGEN	1.575.000	2.288.000	2.288.000	2.288.000
700	BAUNEKENKOSTE N	3.000.000	5.755.000	5.298.000	5.115.000
	KOSTEN KG 100 - 700	9.900.000	23.740.00 0	21.855.00 0	21.100.00 0
	BAUPREISSTEIGE RUNG, SICHERHEITZUS CHLAG	3.750.000	5.400.000	4.967.000	4.795.000
	ZUSCHLAG DENKMALSCHUT Z	725.000	in Kosten- gruppen	in Kosten- gruppen	in Kosten- gruppen
	INTERIM - CONTAINERSTELL UNG	990.000	1.610.000	2.212.000	2.292.000
	GESAMTKOSTEN IN EURO BRUTTO	14.640.000	30.800.00 0	29.100.00 0	28.200.00 0
		gerundet	gerundet	gerundet	gerundet

E. Beschreibung der Varianten (Anlage 1)

Variante A – Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt und Clusterbau – rd. 30,8 Mio. Euro:

Der Erweiterungsbau von 1963 wird abgerissen.

Ein Cluster-Neubau entsteht.

Das Zwischengebäude von 1916 wird abgerissen.

Ein Zwischentrakt-Neubau entsteht.
Die restlichen Gebäudeteile erhalten eine Bestandssanierung.

Die Variante A erhält anstelle des Erweiterungsbaus von 1963 einen modernen Neubau der zwei der vier Cluster aufnimmt. Ein Cluster ist immer der Zusammenschluss von verschiedenen Räumen, die überwiegend von einem Jahrgang genutzt werden. Die beiden anderen Cluster sind im Hauptgebäude untergebracht. Der Clusterneubau beinhaltet eine Erweiterung der Mensa, die eine optimale und umfassende Essensversorgung gewährleistet (Umbau von einer Ausgabeküche zur Regenerierküche), einen Ganztagesbereich mit zentraler Anlaufstelle sowie Räumlichkeiten für Vor- oder Intensivklassen. Die Lernlandschaften – vergleichbar mit Marktplätzen – stehen auf beiden Ebenen im Clusterneubau für multifunktionale Nutzung im Unterricht und Ganztags zur Verfügung. Bei dieser Variante wird das Zwischengebäude von 1916 durch einen dreigeschossigen Neubau ersetzt der mit dem Begriff Zwischentrakt bezeichnet wird. Der Zwischentrakt bietet Platz für benötigte Umkleidekabinen, Toilettenanlagen, zwei Multifunktionsräume sowie für Erweiterungen der Mensaküche. Das Hauptgebäude erhält eine Bestandssanierung. Dort befindet sich die Verwaltung, die zentral und zusammenhängend im Level 1 (EG) angesiedelt ist. Der Level 0 (UG) bietet Platz für verschiedene Fachunterrichtsräume und im Level 4 (DG) befinden sich Teile des Ganztagesbereichs mit Bibliothek, Medien- und Ruheräumen. Die Barrierefreiheit ist in allen Gebäudeteilen vollumfänglich gewährleistet. Der Clusterbau weist eine kompaktere Kubatur auf als der abgerissene Erweiterungsbau von 1963, dadurch entsteht ein freier Blick von der Ludwig-Dörfler-Allee auf den Haupteingang der Schule. Der Energieverbrauch der Parkschule wird durch diese Variante am stärksten gesenkt. Die geplanten Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sowie eine erhöhte Nutzung von erneuerbaren Energien senken den CO₂-Ausstoß stark und haben somit einen großen positiven Effekt auf das Klima.

Variante B - Bestandssanierung + Neubau Zwischentrakt – rd. 29,1 Mio. Euro:

Das Zwischengebäude von 1916 wird abgerissen.
Ein Zwischentrakt-Neubau entsteht.
Die restlichen Gebäudeteile erhalten eine Bestandssanierung.

Bei dieser Variante wird das Zwischengebäude von 1916 wie in Variante A durch einen dreigeschossigen Neubau ersetzt. Die im Zwischentrakt untergebrachten Räume entsprechen der Variante A. Der Erweiterungsbau von 1963 erhält eine Kernsanierung und das Hauptgebäude eine Bestandssanierung. Das Hauptgebäude beinhaltet bei dieser Variante alle 4 Cluster in einem Gebäude. Die Verwaltung findet in Teilen des Level 1 (EG) und des Level 0 (UG) Platz. Im Erweiterungsgebäude sind die Fachunterrichtsräume, Vor- oder Intensivklassen, die Bibliothek und eine Mensaerweiterung untergebracht. Die Variante B hat weniger Quadratmeter zur Verfügung als die Variante A, da der Clusterbau mehr Platz bietet als der Erweiterungsbau von 1963. So ist lediglich eine eingeschränkte Mensaerweiterung vorgesehen, Lernlandschaften wie in Variante A sind nicht vorhanden. Es wird eine umfängliche Barrierefreiheit erreicht. Allerdings ist kein barrierefreies WC im Erweiterungsbau von 1963 aus Platzgründen abzubilden. Der Zugang zum Schulgelände erfolgt über den Hof des Palais Verna. Durch den Ersatz des WC-Zwischengebäudes von 1916 gegen einen Neubau an dieser Stelle, wird der Energieverbrauch nur unwesentlich verringert, Der geringere Verbrauch vom Neubau, dem sanierten Bestand und der zwangsläufige Einsatz von erneuerbaren Energien zum Heizen des Neubaus haben einen positiven Effekt auf das Klima.

Variante C – Bestandssanierung – rd. 28,2 Mio. Euro:

Alle Gebäudeteile erhalten eine Bestandssanierung.

Diese Variante basiert auf der reinen Nutzung der Bestandsräumlichkeiten, die die Parkschule bietet. Es wird der Erweiterungsbau von 1963 kernsaniert und das Hauptgebäude erhält eine Bestandssanierung. Bei dieser Variante sind nicht alle Räume barrierefrei erschlossen. Nicht

barrierefrei sind die Gymnastikhalle mit den Umkleiden der Schüler*innen und der Lehrkräfte. Das Raumprogramm kann nicht vollumfänglich abgebildet werden. Gelöst wird der Raummangel durch Mehrfach- und multifunktionaler Nutzung von Räumen. Es sind einige Kompromisse zu akzeptieren wie beispielsweise das Fehlen zweier Umkleiden für die Schüler*innen. So sind beispielsweise für die beiden Hallen nur eine Mädchen- und eine Jungenumkleide vorhanden, was dem Bestand geschuldet ist. Es besteht lediglich eine eingeschränkte Möglichkeit der Mensaerweiterung, die Küche kann nur minimal vergrößert werden, die Lernlandschaften aus Variante A sind auch in Variante C nicht vorhanden. Auch die Erweiterbarkeit der Mensaküche ist bei dieser Variante durch den Bestand stark eingeschränkt. Der Zugang zum Schulgelände erfolgte über den Hof des Palais Verna. Eine reine Bestandssanierung verringert zwar den aktuellen Energiebedarf der Parkschule, jedoch kommen die Einsparungen nicht an die Werte eines Neubaus heran. Eine vollumfängliche Sanierung wie eine Kernsanierung, die im Erweiterungsbau von 1963 notwendig ist kostet oftmals ähnlich oder mehr als ein Neubau.

Folgende Themen gelten für alle Varianten gleichermaßen

Außengelände:

Die Außenanlage soll bei allen Varianten grundschulgerecht umgebaut werden. Die Größe ist für ca. 365 Kinder eher klein. Geplant ist daher eine Zonierung zur Abbildung verschiedener Themen wie Erfahrung-, Bewegung-, Begegnung-, Rückzug- und Lernbereiche. Um das Erreichen zu können ist die gesamte Innenhoffläche neu zu planen und umzugestalten. Die Planung ist für alle Varianten prinzipiell gleich. Nur die zur Verfügung stehende Schulhoffläche variiert und ist bei der Variante A etwas kleiner da der Clusterneubau mehr Fläche einnimmt als der Erweiterungsbau von 1963.

Denkmalschutz:

Mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden und der unteren Denkmalschutzbehörde, Rüsselsheim am Main wurden die Möglichkeiten für den Neubau eines Zwischentraktes und eines Clusterbaus besprochen. Diesen Ansätzen wird aus denkmalfachlicher Sicht prinzipiell zugestimmt. Auflagen des Denkmalschutzes bezüglich der Neubauten, der Sanierung im Bestand sowie der gesamten Außenanlage sind bereits angekündigt. Eine genauere Definition der Auflagen seitens des Denkmalschutzes erfolgt mit fortschreitender Planung.

Städtebau:

Mit dem Neubau des Clusterbaus in Variante A entlang der Ludwig-Dörfler-Allee und der damit neu geschaffenen Sichtbeziehung zwischen Straße und Eingangsportal in der Schulhoffassade erfährt das Baudenkmal eine spürbare Aufwertung in städtebaulicher Hinsicht. Die beiden geplanten Neubauten aus Variante A und B bilden in ihrer formal reduzierten Gestaltung eine angemessene zeitgenössische Ergänzung des Ensembles.

Inklusion:

Nur Variante A ist vollumfänglich barrierefrei und für Inklusion ausgelegt. Während der Bauphase kann eine Barrierefreiheit nur teilweise erfüllt werden. Die Interimscontainer werden nur im EG barrierefrei nutzbar sein. Nach erfolgter Fertigstellung ist die Parkschule je nach Variante vollumfassend oder größtenteils barrierefrei.

Ganztags:

Wie alle Rüsselsheimer Schulen wird die Grundschule Parkschule eine ganztägig arbeitende Schule im Rahmen des Ganztagsprogramms des Landes Hessen sein. Im Hinblick auf den Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung soll ab Sommer 2026 allen Schüler*innen ein Ganztagsangebot unterbreitet werden. Diese Anforderung wird im Raumprogramm der Parkschule vollumfänglich in Variante A erfüllt. Einschränkungen gibt es in den Varianten B und C, vor allem bei der Kapazität der Mensa; hier werden zur Versorgung aller Schüler*innen zusätzliche Schichten und damit mehr Zeit für das Mittagessen benötigt. Die in Variante A auch

für den Ganzttag zur Verfügung stehenden Lernlandlandschaften fehlen in den Varianten B und C als zusätzliche Raumkapazität.

Medienentwicklungsplan – Digitalisierung:

Der Medienentwicklungsplan für die Schulen der Stadt Rüsselsheim am Main sieht vor die Digitalisierung der Schulen zu verbessern. Hierzu gehören die Verbesserung der IT-Infrastruktur und die Ausstattung mit einem flächendeckendem WLAN in den Gebäuden. Wichtigste Bestandteile werden neben dem WLAN die interaktive digitale Tafel und digitale schwarze Bretter sein. Die genannten baulichen Maßnahmen können mit den Fördergeldern des „Digital Pakt Schule“ bis 2024 finanziert werden.

Elektro:

In allen drei Varianten wird die vorhandene Elektroinstallation auf Grund von Alter und Zustand erneuert. Die vorhandene Brandmeldeanlage entspricht nicht den aktuellen Richtlinien. Sie wird daher ertüchtigt und in eine flächendeckende Brandmeldeanlage erweitert.

HLS (Heizung-Lüftung-Sanitär):

Zum größten Teil haben die TGA Installationen wie Heizleitungen, Heizkörper, Trinkwasser- und Abwasserleitungen ihre Lebensdauer überschritten und werden erneuert. Durch den Einbau von zentralen Lüftungsanlagen (aufgrund Tagschutzzone 2) wird eine kontinuierliche Frischluftzufuhr gewährleistet, die die Konzentration der Aerosole (Partikel) in der Raumluft reduziert und dadurch die Verbreitung u.a. der Corona Viren erschwert. Es kann die Fensterlüftung reduziert werden was zur Folge hat, dass der Lärm der Straße und der Flugzeuge nicht mehr durch die geöffneten Schallschutzfenster eindringen kann. Die Wärmeverluste werden durch eine Wärmerückgewinnung in der Lüftungsanlage verringert.

Lösung

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung der Variante A. Diese Variante vereint die optimale Ausnutzung vorhandener, sanierungsfähiger Gebäudeteile unter dem bestmöglichen Nachhaltigkeitsgedanken. Sie bietet die meisten Vorteile für die schulische Nutzung in der Gegenwart und in der Zukunft. Sanierte und neu errichtete Schulen sind für eine Nutzungsdauer von vielen Jahrzehnten ausgelegt und sollten wie Variante A über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen. Die Variante A ist ca. 8,4% teurer als die Variante C, die die gestellten Anforderungen nur bedingt erfüllt.

Auswirkungen auf Dritte

Nutzung während der Umbauphase:

Während der Umbauzeit wird es zu Einschränkungen bezüglich der Nutzung von Gebäuden, Funktionsbereichen und Außenbereichen kommen. Für alle Beteiligten kommt es während der Bauzeit zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen durch die Baustelle. Eine Fremdnutzung für Sport oder Veranstaltungen in der Mensa oder auf dem Schulhof ist während der Bauphase nicht möglich. Der muttersprachliche Unterricht (Griechisch) kann voraussichtlich bis 2023/2024 mit zwei Räumen im Hauptgebäude abgebildet werden, ab 2024/2025 kann ggf. ein Multifunktionsraum durch diese Klassen im Interim mitgenutzt werden. Die Baustellenanlieferung erfolgt über die Zufahrt des Palais Verna was zu Beeinträchtigungen der Nutzer*innen und Besucher*innen führen kann. Im Schulhof werden Interim Container für schulische Nutzung, Verwaltung und Sanitäreanlagen aufgestellt.

Nutzung nach der Fertigstellung:

Die Mensa kann nach dem Umbau weiterhin für außerschulische Veranstaltungen genutzt werden. Die Nutzung des Außengeländes ist aufgrund des grundschulgerechten Umbaus und der Ausstattung mit Spielgeräten zukünftig für außerschulische Veranstaltungen nur eingeschränkt möglich. Der Schulhof bleibt jedoch öffentliche Spielfläche im Rahmen der

satzungsgemäßen Nutzungszeiten. Die vom Hof aus zugänglichen WC-Anlagen sind für außerschulische Veranstaltungen nur bedingt geeignet, da die Montagehöhen der Sanitärobjekte auf Grundschüler*innen ausgerichtet sind.

Kosten

EURO / brutto gerundet

	Variante A	Variante B	Variante C
Baumaßnahme	29.200.000	26.850.000	25.900.000
Container für Interim	1.600.000	2.250.000	2.300.000
Gesamtkostenschätzung	30.800.000	29.100.000	28.200.000

Die Inhalte der Kostenschätzungen können der Anlage 1 unter Punkt 6. Auf Seite 40 entnommen werden.

Termine / Bauablauf

Die Baumaßnahmen werden sich in mehrere Bauabschnitte aufteilen. Die Parkschule soll abschnittsweise umgebaut und saniert werden. Im Sommer 2022 sollen zwei bis drei erste Klassen und die Verwaltung in das Hauptgebäude einziehen während andere Bauteile je nach Variante bearbeitet und hergestellt werden. Weitere 2-3 Klassen folgen jährlich. Voraussichtlich soll ab 2026 die Parkschule als neugegründete Grundschule vollumfänglich genutzt werden können. Die Stellung von Interim Containern und Sanitärcontainern für Schule und Verwaltung ist notwendig. Die Aufstelldauer der Container in den unterschiedlichen Varianten ist vergleichbar aber die benötigte Anzahl der Container variiert je nach Variante von 43 Container für Variante A, über 61 Container für Variante B, bis zu 66 Container für die Variante C.

Auswirkungen auf das Klima

Je besser die Gebäude der Parkschule gebaut und saniert werden, umso geringer wird der Einfluss auf das Klima durch den Energieverbrauch und Energiebedarf. Je mehr erneuerbare Energien vom Gebäude genutzt werden können, desto mehr verbessert sich der Einfluss auf das Klima. Die Menge der einzusetzenden Erneuerbaren Energien ändert sich mit jeder Variante. Welche Art der Wärme- und Kälteerzeugung gewählt wird, ist ebenfalls stark abhängig von den zu wählenden Varianten und dem Eingriff in den Bestand. Ein sanierter Altbau kann immer noch einen leicht erhöhten Energiebedarf aufweisen, je nach dem erreichten Energie-Standard. Ein saniertes Gebäude ist prinzipiell anfälliger für Schimmel und Feuchtigkeit verursacht beispielsweise durch Kältebrücken durch unterschiedliche Dämmschichtdicken.

Finanzierung

Für die Gesamtmaßnahme werden aufgrund der Vorentwurfsplanung rund 30,8 Mio. € erforderlich sein. Dabei handelt es sich um eine Kostenschätzung, die erst nach der Entwurfsplanung konkreter sein wird.

Im Haushaltsplanentwurf 2021 wurden bereits 15 Mio. € (bauliche Maßnahmen 13,1 Mio. € und Ausstattung und Medien 1,9 Mio. €) aufgrund der vorangegangenen Studie veranschlagt. Für den Haushalt 2023ff werden im Investitionsprogramm entsprechende Haushaltsmittel zur Umsetzung der Variante A ergänzt. Darin ist die Interimsmaßnahme, incl. Auf- und Abbau der Container in Höhe von rd. 1,6 Mio. EURO enthalten.

Aus dem Förderprogramm „Digital Pakt Schule“ für die Verbesserung der bildungsbezogenen digitalen Infrastruktur für die Rüsselsheimer Schulen werden für die Parkschule ca. 960.000 Euro beantragt. Für die investive Förderung im Zusammenhang mit Ganztagsangeboten ist die

Summe von 450.000 Euro aus dem Förderprogramm „Finanzhilfen des Bundes für das Investitionsprogramm zum beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder“ über die Förderrichtlinie des Landes Hessen zur entsprechenden Verwaltungsvereinbarung in diesem Jahr zur Verfügung gestellt worden. Werden zu dieser Thematik weitere Förderrichtlinien beschlossen werden in den nächsten Jahren weitere investive Mittel beantragt.

Rüsselsheim am Main, den 23.11.2021

Udo Bausch
Oberbürgermeister