

Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-52/26-31	
Datum	11.05.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	02.06.2026	beschließend
Schulkommission	03.06.2026	beschlussempfehlend
Kultur-, Schul- und Sportausschuss	10.06.2026	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	11.06.2026	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	16.06.2026	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2026	beschließend

Betreff:

**Max-Planck-Schule, Teilabbruch und Neubau
hier: Beschlussfassung zum Vorentwurf Leistungsphase 2**

Der Magistrat beschließt den Entwurf der Beschlussvorlage zur Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung.

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt folgendes zur Kenntnis:

1. Die Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2) für die Umsetzung der Maßnahme ist abgeschlossen und wurde vom Architekturbüro Loewer + Partner aus Darmstadt vorgelegt.
2. Die Umsetzung der Maßnahme ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, wobei der zweite Bauabschnitt in zwei oder auch drei Teilabschnitten zur Reduzierung der jährlichen Belastung des städtischen Haushalts bei der Umsetzung, realisiert werden kann. Dies führt insgesamt jedoch zu einer Bauzeitverlängerung und Kostensteigerung durch Baupreientwicklung sowie einer längeren Projektlaufzeit.
3. Zur Sicherstellung des Schulbetriebs werden während der Bauzeit Interimsmaßnahmen erforderlich, die teilweise bereits umgesetzt wurden.
4. Die Schätzung der Kosten des Architekturbüros Loewer + Partner für den Teilabbruch der Bestandsgebäude sowie den Neubau der Max-Planck-Schule, endet mit Gesamtkosten in Höhe von rund 167 Mio. Euro inklusive Risikozuschlag.
5. Die Maßnahme wurde 2022 begonnen und ist daher im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung nach § 99 HGO zulässig.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Maßnahme „Teilabbruch und Neubau der Max-Planck-Schule“ wird auf Grundlage der vorliegenden Vorentwurfsplanung umgesetzt (Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2).
2. Der Bauabschnitt 1 wird mit den weiteren Planungs- und Bauphasen sofort begonnen.
3. Der Bauabschnitt 2 wird in Abhängigkeit des städtischen Haushalts der Stadt Rüsselsheim am Main umgesetzt. Die zeitliche Festlegung erfolgt mit dem Haushaltsbeschluss 2027.
4. Die Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 3 werden für beide Bauabschnitte umgehend gemeinsam erbracht, um ein gesamtheitliches Planungskonzept sicherzustellen.
5. Das Gesamtbudget für die Maßnahme wird auf 167 Mio. EUR festgelegt.
6. Die erforderlichen Finanzmittel werden entsprechend dem Planungs- und Baufortschritt in den jeweiligen Haushaltsjahren eingeplant.

Begründung:

Ziel:

Sicherstellung ausreichender räumlicher Kapazitäten an der Max-Planck-Schule als „6zügiges Gymnasium mit temporärer Mehrklassenbildung“ (6 plus-zügiges Gymnasium). Aufgrund steigender Zahlen schulpflichtiger Kinder in der Stadt Rüsselsheim am Main ist es dringend erforderlich, an der Max-Planck-Schule genügend gymnasiale Schulplätze vorzuhalten um bei entsprechendem Elternwahlverhalten temporäre Mehrklassenbildungen zu ermöglichen und bis zu sieben Züge im Jahrgang 5 aufzunehmen.

Darüber hinaus sollen durch die bauliche Weiterentwicklung des Schulstandorts die räumlichen Voraussetzungen für einen zukunftsfähigen Schulbetrieb mit zeitgemäßen Unterrichtsformen, Differenzierungsmöglichkeiten sowie den Anforderungen an Inklusion und Digitalisierung geschaffen werden.

Ausgangslage

Die Max-Planck-Schule weist ein erhebliches Defizit an Räumlichkeiten auf. Statik, Brandschutz und Fluchtwege entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die gesamten haustechnische Anlagen—sind abgängig. Inklusions- und Digitalisierungsanforderungen können in der bestehenden Schule aktuell nicht abgebildet werden. Deshalb sind zur Sicherstellung des Schulbetriebs bereits zwei Interimscontaineranlagen errichtet worden.

Planungsgrundlage war zunächst, alle Bedarfe und Anforderungen zur Umsetzung von zeitgemäßen schulpädagogischen Konzepten zu berücksichtigen. Basierend hierauf wurde versucht, Einsparpotentiale in allen Bereichen des Projekts bei Aufrechterhaltung der Funktionalität des Schulbetriebs zu identifizieren. Ohne größere Kompromisse eingehen zu müssen, konnte über effektive Raum- und Flächenplanungen eine Reduktion der Nutzfläche (NF) von 2.123 m² bei der Projektentwicklung realisiert werden. Diese basiert auf der Gesamtnutzfläche der Machbarkeitsstudie von ca. 11.667 m² NF und der optimierten Vorentwurfsplanung als Ergebnis aus Leistungsphase 2 mit ca. 9.544 m² NF. Dadurch konnte eine Kosteneinsparung in Höhe von rund 37,1 Mio. Euro gegenüber der Machbarkeitsstudie erzielt werden.

In der Machbarkeitsstudie wurde erläutert, dass eine Sanierung der Schule nicht umsetzbar und wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Daher wurden Teilabbruch und Neubau der Schule von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (DS-Nr. 478/21-26).

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelte Planungsvariante wurde als Grundlage für das europaweite Vergabeverfahren zur Beauftragung der Planungsleistungen herangezogen.

Beschlusshistorie

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.11.2023 mit der [DS-478/21-26](#) (Max-Planck-Schule, Umsetzung räumliche Erweiterung / Abarbeitung Sanierungsstau und Interimsmaßnahme; hier: weitere Vorgehensweise Grundlage Planung) ~~wurden~~ unter Beschlussziffer 1 den Teilabbruch und Neubau der Schule für die Planungsaufgabe beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.04.2025 mit der [DS-726/21-26](#) (Max-Planck-Schule, Teilabbruch und Neubau; hier: Vergabe von Planungsleistungen) die Vergabe für die Planungsleistungen (Objektplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Freianlagenplanung, Tragwerksplanung) beschlossen.

Planungsstand / Maßnahmenbeschreibung

Im Rahmen der o.g. Machbarkeitsstudie aus 2022/2023 wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen, ein schnellstmöglicher Bauablauf sowie die Beteiligung aller Fachabteilungen der Stadt Rüsselsheim am Main zusammengetragen. Die grundsätzliche Eignung der Liegenschaft für die Umsetzung der Maßnahme wurde überprüft.

Abweichend von der konzeptionellen Planungsvariante wurde die Gebäudekonfiguration im Rahmen der Vorplanung weiterentwickelt. Durch die veränderte Anordnung und Platzierung der Baukörper konnten der Flächenverbrauch reduziert und die Flächeneffizienz erhöht werden. Hierdurch entstehen größere zusammenhängende Frei- und Aufenthaltsflächen zur Gestaltung von Pausen-, Bewegungs- und Grünbereichen.

Durch die veränderten Baukörper, mit weniger wahrnehmbarer Baumasse zur Straße hin, ist das Einfügen in die Umgebungsbebauung deutlich besser zu gestalten.

Die Maßnahme muss in mindestens zwei Bauabschnitten umgesetzt werden, da sonst noch mehr Ausweichcontainer errichtet werden müssen, für die der Platz fehlt.

Bauabschnitt 1

Im ersten Bauabschnitt erfolgen der Rückbau des Bauteils E sowie die Errichtung des nördlichen Neubaus für die naturwissenschaftlichen Fachbereiche (Physik, Chemie, Biologie) sowie für Musik, Kunst, Informatik und Robotik. Auch besondere schulische Nutzungen, wie die bisher vorhandenen Bereiche Sternwarte und Zoologie, sollen in diesem Gebäudeteil berücksichtigt werden.

Zuvor werden die für den Schulbetrieb erforderlichen zusätzlichen Interimsflächen hergestellt.

Bauabschnitt 2

Der zweite Bauabschnitt umfasst den Rückbau der Bestandsgebäude A, B und C sowie der ehemaligen Hausverwalterwohnung und des Lehrertrakts. In diesem Bereich wird anschließend der südliche Neubau mit allgemeinen Unterrichtsräumen, Clusterbereichen und Verwaltung errichtet.

Insgesamt sind 48 Klassenräume in mehreren Clustereinheiten vorgesehen. Jedes Cluster bildet dabei einen Jahrgang ab und umfasst neben den Klassenräumen jeweils einen Differenzierungsraum, einen Marktplatzbereich sowie einen ergänzenden Gruppen- bzw. Stützpunktbereich.

Beide Neubauten werden durch eine überdachte Wegeverbindung miteinander verbunden, um die funktionale Erschließung des Schulstandorts witterungsgeschützt sicherzustellen.

Freianlagen

Die Außenanlagen der Max-Planck-Schule werden im Zuge der Gesamtmaßnahme neu geordnet und an die funktionalen Anforderungen des Schulstandorts angepasst. Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Gestaltung von Aufenthalts-, Bewegungs- und Grünflächen für den Schulbetrieb.

Zwischen den Bestands- und Neubauten entstehen gegliederte Außenbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten für Aufenthalt und Bewegung. Bestehende Grünstrukturen werden, soweit möglich, in das Gesamtkonzept einbezogen.

Energiekonzept

Für die Wärmeversorgung der Max-Planck-Schule ist nach derzeitigem Planungsstand ein bivalentes Versorgungssystem vorgesehen, das eine Wärmepumpe mit dem bestehenden Blockheizkraftwerk sowie einem Gas-Brennwertgerät kombiniert.

Die Wärmepumpe übernimmt dabei vorrangig die Grundlastversorgung und unterstützt die Einhaltung der gesetzlich geforderten Anteile erneuerbarer Energien.

Barrierefreiheit und Inklusion

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wird eine barrierefreie bauliche Ausgestaltung des Neubaus vorgesehen. Ziel ist es, die baulichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße und barrierefreie Nutzung des Schulstandorts zu schaffen und Aspekte inklusiver Lern- und Raumkonzepte zu berücksichtigen.

Hierzu gehören insbesondere barrierefrei erreichbare Gebäudezugänge, Aufzugsanlagen, entsprechend ausgestattete Sanitärbereiche sowie eine räumliche Struktur, die eine flexible und differenzierte Nutzung im Schulalltag ermöglicht.

Die Planung orientiert sich dabei an den geltenden Anforderungen an Barrierefreiheit und berücksichtigt darüber hinaus Aspekte inklusiver Beschulung.

Weitere Bauabschnittsbildungen von Bauabschnitt 2 möglich

Um die jährliche Belastung des städtischen Haushalts während der baulichen Umsetzung zu reduzieren, können durch weitere Bauabschnittsbildungen der drei Baukörper des Bauabschnitts 2 die Investitionskosten über einen längeren Zeitraum verteilt werden, ohne die grundsätzliche Zielsetzung der Gesamtmaßnahme zu verändern.

Die Planung und Umsetzung des zweiten Bauabschnitts kann entweder in zwei Abschnitten (BA 2a + BA 2b zusammen, danach BA 2c) oder drei Abschnitten (BA 2a, BA 2b und BA 2c jeweils nacheinander) erfolgen.

Dies hat zur Folge, dass die Gesamtmaßnahme erst später fertiggestellt sein wird. Die Kosten sind nach derzeitigen Kostenentwicklungsprognosen etwa gleich hoch, da durch einen veränderten Bauablauf teilweise weniger Interimsanlagen benötigt werden beziehungsweise früher wieder rückgebaut werden können, die Herstellkosten jedoch in den weiteren Jahren gemäß Baupreisindizes für Bauwerke steigen werden.

Termine

Der grobe Rahmenterminplan stellt einen vorläufigen Terminplan dar und kann sich im Weiteren Planungs- und Projektverlauf, insbesondere im Zuge der Genehmigungs-, Vergabe- und Bauprozesse, noch erheblich verändern.

Bauabschnitt 1 (Fachklassentrakt):

Weiterführung der Planung mit Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung): Sommer 2026

Ausführungszeitraum: ca. 2027 - 2030

Bauabschnitt 2 (Unterrichtsräume und Verwaltung)

Der Bauabschnitt 2 wird im Rahmen der Gesamtplanung bis einschließlich der Leistungsphase 3 weiterbearbeitet. Die daran anschließende Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel.

Ausführungszeitraum: ca. 2030 – 2033

- oder -

Bauabschnitt 2 (mit weitere Bauabschnittsbildungen):

BA 2a

Voraussichtliche Bauzeit: ca. 2 Jahre ohne Planung

BA 2b

Voraussichtliche Bauzeit: ca. 2 Jahre ohne Planung

BA 2c

Voraussichtliche Bauzeit: ca. 2 Jahre ohne Planung

Kosten / Folgekosten

Die Schätzung der Kosten durch das Architekturbüro Loewer + Partner für Teilabbruch und Neubau der MPS beläuft sich auf rund 167 Mio. Euro inklusive eines Risikozuschlags.

Kostenschätzung ohne Unterteilung des zweiten Bauabschnitts		In Mio. Euro		
		BA 1 + BA 2	BA 1	BA 2
KG 200	Herrichten und Erschließen	15,18	8,13	7,05
KG 300	Baukonstruktion	56,56	21,65	34,92
KG 400	Technische Anlagen	26,88	12,96	13,92
KG 500	Außenanlagen	6,44	1,80	4,64
KG 600	Ausstattung (Festeinbauten, lose Möblierung + IT)	6,65	2,90	3,75
KG 700	Baunebenkosten (Planungs-, Beratungs- und Verwaltungskosten)	26,68	10,14	16,54
	Budget - Summe der Kostengruppen - 200-700	138,39	57,58	80,82
	zzgl. Allg. Risikozuschlag ca. 10 %	13,84	5,76	8,08
	zzgl. Zuschlag für das Risiko aus Baupreisindexsteigerungen bis zum voraussichtlichen Ausführungsbeginn (Baupreisindex ca. 0,8 % je Quartal)	15,05	2,76	12,28
	Geschätztes Gesamtbudget für Teilabbruch + Neubau	167,28	66,10	101,18

Die Gesamtkosten stellen sich je nach Unterteilung des Bauabschnitts 2 wie folgt dar:

	Gesamtkosten	BA 1	BA 2
BA 1 + BA 2	167,28 Mio. Euro	66,10 Mio. Euro	101,18 Mio. Euro
BA 1 + BA 2 in zwei Abschnitten	166,07 Mio. Euro	64,15 Mio. Euro	101,92 Mio. Euro
BA 1 + BA 2 in drei Abschnitten	169,02 Mio. Euro	64,18 Mio. Euro	104,84 Mio. Euro

Die dargestellten Kostenkennwerte basieren auf der Kostenschätzung zum aktuellen Planungsstand – Abschluss der Leistungsphase 2 und dienen der groben Orientierung über die erforderlichen Projektmittel. Bedarfsanpassungen im weiteren Planungs- und Bauprozess sowie Veränderungen des Baupreisindizes haben Auswirkungen auf die Gesamtkosten.

Folgekostenschätzung siehe gesonderte Anlage.

Finanzierung/Fördermittel

Im Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2026 sind unter der Investitionsnummer 03032300AN (Sachkonto 0530110) Planungskosten in Höhe von 2.400.000 EUR enthalten. Weitere Mittel sind im Haushaltsplanentwurf 2027 in Höhe von 7.000.000 EUR und 2028 in Höhe von 9.000.000 EUR enthalten. Für das Jahr 2029 ff werden die Mittel entsprechend beantragt. Das Gesamtbudget von 167 Mio. EUR wird entsprechend angemeldet.

Die Maßnahme wurde 2022 begonnen und ist daher im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung nach § 99 HGO zulässig.

Eventuelle Fördermittel sind noch in Klärung.

Auswirkung auf Dritte

Während der Ausführungszeit wird es zu Einschränkungen bezüglich der Nutzung von Gebäuden, Funktionsbereichen und Außenbereichen kommen.

Darüber hinaus kann es im Zuge der Baustellenanlieferung zu temporären Beeinträchtigungen der Verkehrssituation im direkten Schulumfeld kommen.

Auswirkungen auf das Klima

Durch den Abbruch der Bestandsgebäude wird sogenannte graue Energie vernichtet, was zunächst einen negativen Einfluss auf das Klima hat.

Die neu zu errichtendem Gebäude werden jedoch energetisch deutlich effizienter sein, als der derzeitige Bestand, wodurch ein Einsparpotenzial für Wärmeenergie entsteht.

Zusätzlich trägt der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien zu einer verbesserten CO₂-Bilanz bei. Dadurch kann der anfänglich negative Klimaeffekt des Abrisses über die Lebensdauer der Neubauten hinweg ausgeglichen und langfristig sogar positiv beeinflusst werden.

Anlagen:

Anlage 1: Planungsvarianten

Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

Anlage 3: Bauablauf und Bauabschnittsbildung

Anlage 4: Folgekostenschätzung

Rüsselsheim am Main, 02.06.2026

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister