



Projekt Bäderkonzept 2030

**Informationsveranstaltung für den Rat der Stadt
Neuss sowie den Sportausschuss am 08.07.2025**

Strom

Erdgas

Wasser

Wärme

Contracting

Bäder

Wellneuss

Eishalle

Nahverkehr

„Die Vertreter der Stadt Neuss in den Gremien der Neusser Bäder und Eissporthalle GmbH (NBE GmbH) werden gebeten, die Geschäftsführung der Gesellschaft damit zu beauftragen, **eine Neukonzeption zur Sicherung des Erhalts und der Finanzierung einer attraktiven, klimaschonenden und zukunftsfähigen Bäderlandschaft sowie Eissporthalle in der Stadt Neuss mit einer Zielprojektion für das Jahr 2030 vorzulegen.**“

(Quelle: Auszug aus Ratsbeschluss vom 03.03.2023, Punkt I.25.)

Finanzpolitisch soll die Neukonzeption die Verlustabdeckung bei der NBE GmbH reduzieren und damit die Ausschüttungsfähigkeit der Stadtwerke Neuss GmbH stärken.

Gegenstand einer Neukonzeption der Bäderlandschaft soll unter Maßgabe der Beibehaltung an den Standorten Süd-, Nordbad und einem Innenstadtstandort vorgenommen.

(Quelle: Auszug aus Ratsbeschluss vom 03.03.2023, Punkt I.25.)

Ziel bleibt weiterhin, jedem Kind zu ermöglichen, schwimmen zu lernen und ein bedarfsdeckendes Freizeit- und (Leistungs-) Sportschwimmangebot vorzuhalten.

Diese schließt ggf. eine Ergänzung von Lehrschwimmbecken und eine Prüfung von Sportschwimmbecken ein.

(Quelle: Auszug aus Ratsbeschluss vom 03.03.2023, Punkt I.25.)

Unter Einbeziehung von Vertreter*innen der Schwimmvereine, Stadtverband und Schulen sind auch Vorschläge für Maßnahmen und/oder Investitionen zu erarbeiten, mit denen auch zukünftig ausreichende Wasserflächen für Sport- Schulschwimmen angeboten werden können.

(Quelle: Auszug aus Ratsbeschluss vom 03.03.2023, Punkt I.25.)

Die Wegebeziehungen zwischen Schulen und Schwimmstandorten sollen von Beginn an in den Planungen mitberücksichtigt werden.

Erst nach Umsetzung der Neukonzeption soll über eine Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum auf dem bisherigen Stadtbad-Gelände eine Refinanzierung etwaiger Investitionen erfolgen. Der Betrieb des Stadtbades bleibt insoweit in den nächsten Jahren gesichert.

Die sanierungsbedürftige Eissporthalle im Südpark entspricht nicht mehr den sportlichen und energetischen Erfordernissen. Ihre bisherige Nutzung muss ohne erhebliche Investitionen mittelfristig aufgegeben werden. Die Neukonzeption soll unter Einbeziehung von Vertreter*innen der eislauffreibenden Vereine Alternativen aufzuzeigen, wie Angebote für Eishockey und Eiskunstlauf sowie das Schlittschuhlaufen in der Freizeit in Zukunft durch die NBE GmbH und/oder in Kooperation mit Dritten erfolgen.

(Quelle: Auszug aus Ratsbeschluss vom 03.03.2023, Punkt I.25.)

- Bedarfsanalyse
- Bestandsanalyse
- Erarbeitung von Varianten zur Umsetzung Ratsbeschluss
- Wirtschaftlichkeitsprognose

Zeitplan zur Erstellung eines Konzeptes zum Bäderkonzept 2030

- Q1/2023 Ratsbeschluss / Aufsichtsrat NBE

Auftrag Bäderleitplanung / Bedarfsanalyse Wasserflächen an DSBG Prof. Dr. Kuhn
- Q4/2023 Erarbeitung Wirtschaftlichkeitsprognose Auslastung/Bedarfe pro Zielgruppe (Bedarfsanalyse)

Erarbeitung Ergebnisse zum Sanierungsbedarf Standorte (Bestandsanalyse)
- Q2/2024 Vorstellung Bedarfsanalyse im Aufsichtsrat
- Q3/2024 Vorstellung Varianten zur Umsetzung Bäderkonzept im Aufsichtsrat

Prüfauftrag durch den Aufsichtsrat und die Stadt an die NBE zur Standortsuche Neubau Stadtbad in der Innenstadt (Raumstruktur Neubau am Südbad Variante 4 in der Innenstadt realisieren)
- Q4/2024 Präsentation Machbarkeitsstudie Innenstadt-Standorte Stadtbad im Aufsichtsrat

Prüfauftrag zur vertieften Machbarkeit Standorte Innenstadt (Wendersplatz und Hafenkante)

Zeitplan zur Erstellung eines Konzeptes zum Bäderkonzept 2030

- Q1/2025
Architektenwechsel bei der Machbarkeitsstudie der Standorte aufgrund von Kapazitätsengpässen bei vorherigem Planungsbüro

Bewertung priorisierte Standorte mit neuer Machbarkeitsstudie

Prüfung Grundstücksverhältnisse in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt
- Q2/2025
Erstellung Wirtschaftlichkeitsprognose für die priorisierten Standorte Wendersplatz und Hafenkante Süd

Präsentation der Ergebnisse im Aufsichtsrat

Für ein langfristiges, effizientes Bäderkonzept ist die Ermittlung der Bedarfe der Zielgruppen von großer Bedeutung.

Diese Analyse wurde vom Expertenbüro DSBG (Deutsche Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft mbH & Co. KG) durchgeführt.

Im Fokus dieser Analyse ist die Pflichtaufgabe der Kommune, Wasserflächen für den Schulsport zur Verfügung zu stellen.

Vorstellung der Bedarfsanalyse durch Herrn Prof. Dr. Christian Kuhn - DSBG -



Prof. Dr. Christian Kuhn

Bis 2017 Geschäftsführer KRIEGER Architekten | Ingenieure



Geschäftsführender Gesellschafter DSBG Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft



Geschäftsführer • cabrio Senden – Das Bad



Geschäftsführer • cabrioLi Lippstadt Kombibad



Geschäftsführer Oberlahnbad Weilburg



Geschäftsführer der Koblezer Bäder GmbH - Moselbad



Mitglied Deutsche Gesellschaft für das Badewesen,
Ausschuss Bäderbetrieb + Arbeitskreis Bäderpolitik



Bäderpolitischer Sprecher der IAKS Deutschland



Sprecher der Bäderallianz



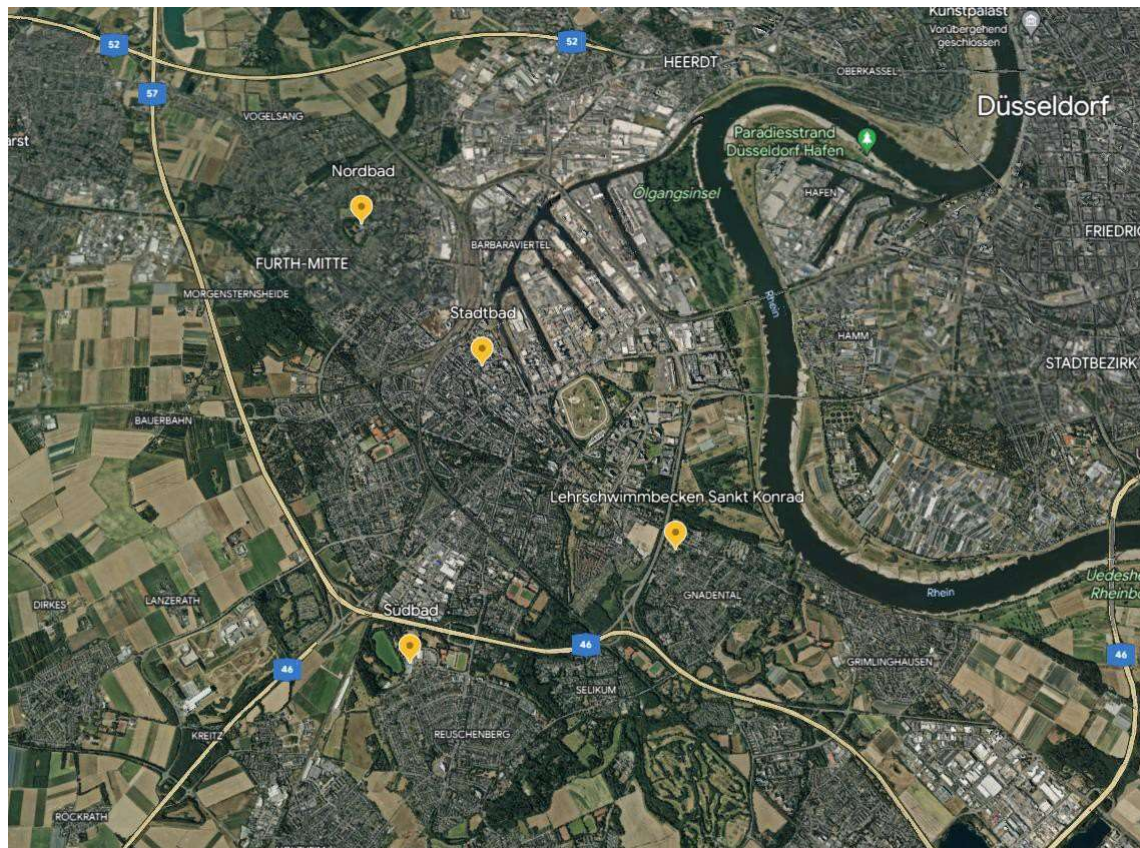
Mitglied im DIN-Ausschuss für Bedarfsplanung im Hochbau (18205) und
Nutzungsfolgekosten (18960)



Honorarprofessor der Dualen Hochschule
Baden-Württemberg



- Zur Herausarbeitung der Ist-Analyse der vorhandenen Wasserflächen in Neuss im Hinblick auf ihre Auslastung sowie der notwendigen, darzustellenden Bedarfe wurden Belegungspläne als auch Nutzendenzahlen der einzelnen Schwimmbadstandorte zur Verfügung gestellt.
- Auch das Schulamt der Stadt Neuss wurde zur Ausarbeitung hinzugezogen und hat durch Ihren Zutrag der curricular vorgeschriebenen Wasserzeiten und der Anzahl an Schulklassen pro Schulform und pro Jahrgangsstufe unterstützend zu einem finalen Ergebnis beigetragen.



Quelle: google earth

Das Vorgehen: Bedarfsanalyse gemäß DIN 18205

Datenerhebung / -analyse

Workshop zu den Zielen der Entscheidungsträger und Nutzer

Bedarfsanalyse



Schulsport



Vereinsport

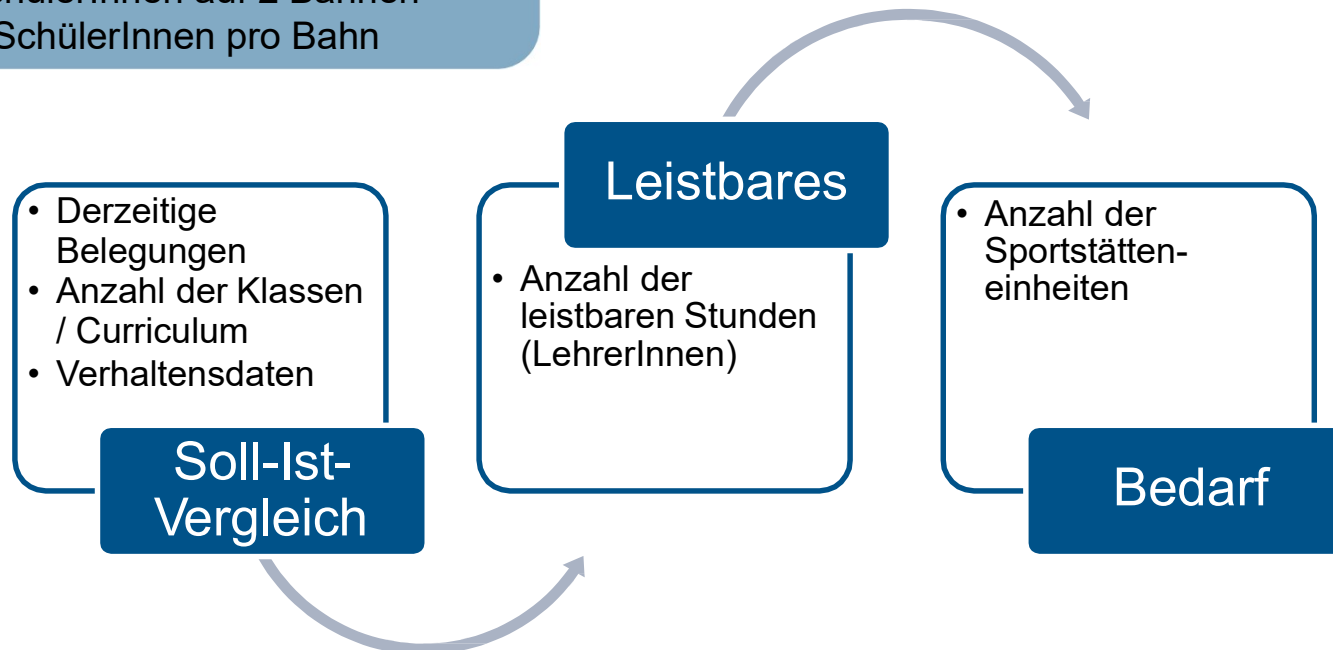


Öffentl. Sport / Freizeitnutzung



Ermittlung des Schulschwimm- sportbedarfes

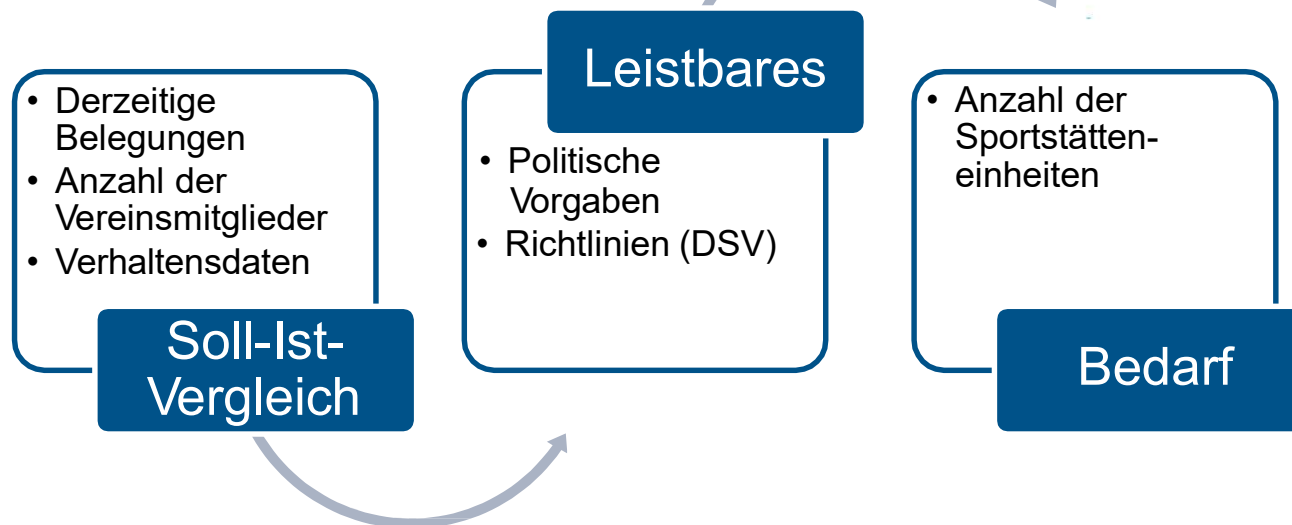
Lt. Sportstättenleitplanung steht einer Klasse 100m² Wfl. also ein LSB mit 100 m² oder 2 Bahnen á 25m zu.
→ 25 SchülerInnen auf 2 Bahnen
→ 12,5 SchülerInnen pro Bahn



Ermittlung des Vereinsschwimmsportbedarfes

- Ableitung aus dem Schulsport
- FINA: eine Schwimmlänge Abstand, 1m Breite (außer Delphin) = eine Bahn (2,5 m) hin und her = 12 pro Bahn
- Vortrag DSV: 6 Pers. Leistungssport, bis 12 pro Bahn Breitensport

- Kinder bis 10 Jahre
- Jugendliche Breitensport
- Jugendliche Leistungssport
- Erwachsene Breitensport
- Erwachsene Leistungssport
- Hochleistungsschwimmer
- Taucher
- Unterwasser
- Wassersport



Quelle: KoK, DGfDB

1. Grundlagendatenanalyse - Südbad



Südbad Neuss																									
Standort:	Neuss																								
Betreiber:	Stadtwerke Neuss																								
Kapazitäten	<p>Hallenbad: Freizeitbecken mit Strömungskanal und Durchgangs-Kanal zum Vier-Jahreszeiten-Becken, 25m Becken mit 5 Bahnen, Lehrschwimmbecken, Springerbecken bis 5m, Eltern-Kind-Becken</p> <p>Freibad: 50m Schwimmerbecken mit acht Bahnen, Kinderbecken, Wasserspielplatz, Wellenrutsche</p>																								
Sauna	Textilsauna																								
Gastronomie	Bistro																								
Eintrittspreise	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2h karte</th> <th>4h karte</th> <th>Tages karte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erwachsene</td> <td>6,50€</td> <td>8,10€</td> <td>9,20€</td> </tr> <tr> <td>Ermäßig</td> <td>4,00€</td> <td>4,70€</td> <td>5,20€</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Familien-rabatt</th> <th>2h karte</th> <th>4h karte</th> <th>Tages karte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erwachsene</td> <td>5,50€</td> <td>6,90€</td> <td>7,80€</td> </tr> <tr> <td>Ermäßig</td> <td>3,40€</td> <td>4,00€</td> <td>4,40€</td> </tr> </tbody> </table> <p>Hitzetarif: ab 24 Grad: Tageskarte 5,50€</p> <p>Freier Eintritt für: Kinder bis einschließlich vier Jahre Badegäste, die Geburtstag haben</p>		2h karte	4h karte	Tages karte	Erwachsene	6,50€	8,10€	9,20€	Ermäßig	4,00€	4,70€	5,20€	Familien-rabatt	2h karte	4h karte	Tages karte	Erwachsene	5,50€	6,90€	7,80€	Ermäßig	3,40€	4,00€	4,40€
	2h karte	4h karte	Tages karte																						
Erwachsene	6,50€	8,10€	9,20€																						
Ermäßig	4,00€	4,70€	5,20€																						
Familien-rabatt	2h karte	4h karte	Tages karte																						
Erwachsene	5,50€	6,90€	7,80€																						
Ermäßig	3,40€	4,00€	4,40€																						
Öffnungszeiten	<p>Hallenbad</p> <p>Mo – Do 08:00 – 21:00 Uhr Fr – So 08:00 – 20:00 Uhr</p> <p>Freibad</p> <p>Mo – Do 08:00 – 20:00 Uhr Fr – So 08:00 – 20:00 Uhr</p>																								
Kommentar	<p>Ausfahrbares cabriodach barrierefrei Whirliegen Verschiedene Unterwasser-Massagedüsen Wasserrutsche Kursangebote Spielplatz, Liegewiese Wasserattraktionen</p>																								

Schulschwimmen	Schulsport									
	Kapazität/Becken	Nutzungstage	Nutzungsdauer	Nutzungswochen	Anlageneinheiten	Auslastung	Nutzer:innen pro Sportanlageneinheit	Nutzer:innen	Auslastungsgrad IST gegenüber SOLL	
IST-Zahl	1,3	5	5	35	1120	100%	24	26.868		
Theoretisches Optimum	2,5	5	6	35	2.625	100%	24	75.600	35,54%	
Reduktion Nutzer:innen	2,5	5	6	35	2.625	100%	16	42.000	63,97%	
Reduktion Zeit	2,5	5	6	35	2.625	70%	16	29.400	91,39%	

Vereinsschwimmen	Vereinssport									
	Kapazität/Becken	Nutzungstage	Nutzungsdauer	Nutzungswoche	Anlageneinheiten	Auslastung	Nutzer:innen pro Sportanlageneinheit	Nutzer:innen	Auslastungsgrad IST gegenüber SOLL	
Soll-Berechnung	1,2	5	6	35	1249	100%	24	29.985		
Theoretisches Optimum	2,5	5	5	35	2.188	100%	24	63.000	47,60%	
Reduktion Nutzer:innen	2,5	5	5	35	2.188	100%	14	30.625	97,91%	
Reduktion Zeit	2,5	5	5	35	2.188	70%	14	21.438	139,87%	



Quelle: Eigene Darstellung anhand Daten der Neusser Bäder und Eissporthalle GmbH, 2019

Herleitung curriculares SOLL

	Gesamtzahl	Anzahl Schüler	Nutzungen	Schwimmfläche Gesamt pro Schulform	Pro Woche	Pro Tag	Pro Stunde	in Sportstätteneinheiten
Grundschulklassen 3	64	1.600	112.000	8.615	62	12	2	1
Unterstufe 5-7	75	1.875	131.250	10.096	72	14	2	1
Mittelstufe 8-10	150	3.750	262.500	20.192	144	29	5	2,5
Oberstufe	0	0	0	0	0	0	0	0
			505.750	Summen	278	56	9	
				38.904				=
		Anzahl Schüler	Annahme: 25 pro Klasse				in Wasserfläche	7 Bahnen
		Nutzungen:	2 Schwimmeinheiten pro Woche in 35 Wochen					1 LSBs
		Schwimmfläche	13 Nutzer pro Wasserflächeneinheit					
		Pro Woche	35 Wochen in 4 Jahren = 140 Wochen					
		Pro Woche	35 Wochen in 3 Jahren = 105 Wochen					
		Pro Tag	5 Nutzungstage pro Woche					
		Pro Stunde	8.00 - 14.00 Uhr Nutzungszeit = 6 Stunden					
								An 35 Wochen im Jahr, von montags bis freitags von 8.00 - 14.00 Uhr würden 7 Bahnen und ein Lehrschwimmbecken benötigt.

Schulsport:

Um bei einer optimalen Auslastung den Schulsport in Neuss abzudecken, bräuchte es 4,5 Sportanlageneinheiten pro Stunde (Mo-Fr außerhalb der Ferien zwischen 8.00 – 14 Uhr).

Hiervon:

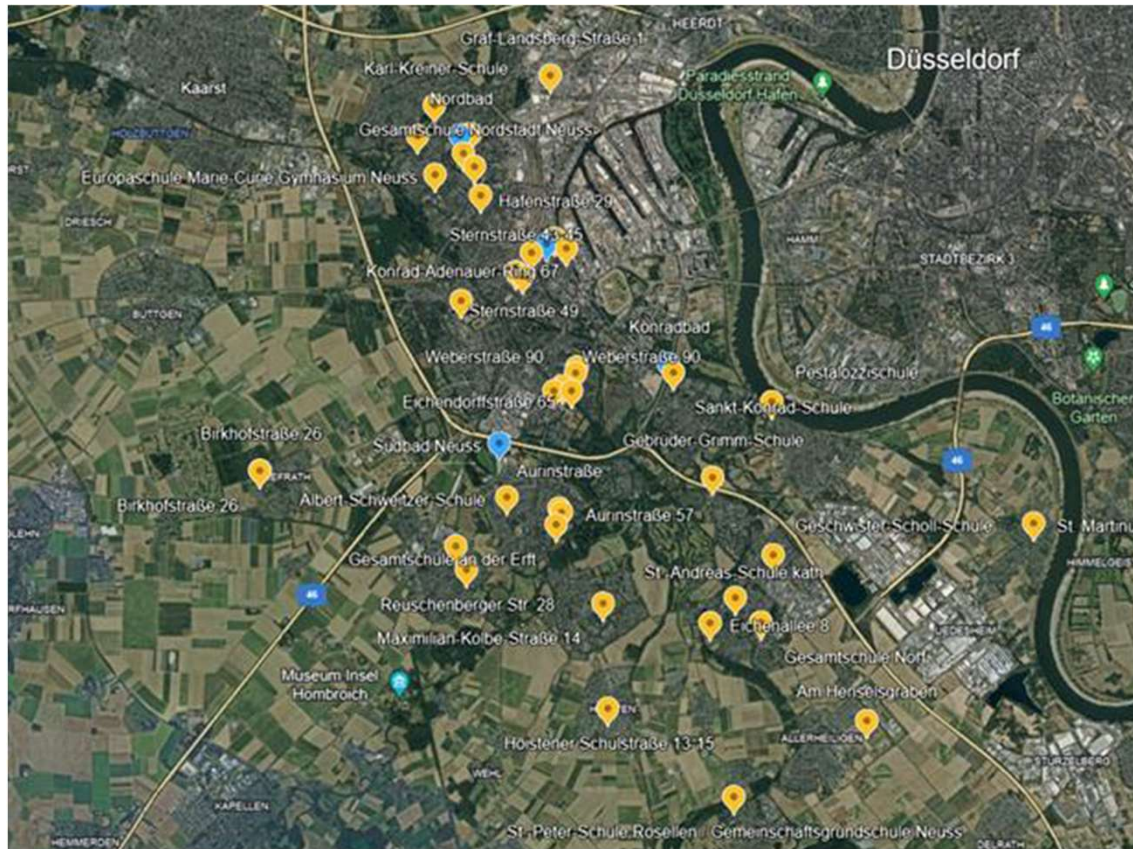
1 Lehrschwimmbecken

7 Bahnen á 25m

Fazit und Handlungsempfehlung hinsichtlich Schulsport

- Die Stadt Neuss deckt den Bedarf an Schul- und Vereinssport (Vereinssport keine Pflichtaufgabe) mit den bestehenden Flächen vollumfänglich.
- Die vorhandene Wasserfläche sollte hinsichtlich der Quantität auch zukünftig bereitgestellt werden, um den Bedarfen des Schul- und Vereinssports zu entsprechen und ggf. eine steigende Nachfrage zu bedienen.
- Die Analysen zeigen auch, dass die explizit für den Schul- und Vereinssport bereitgestellten Flächen bereits gut und im Falle des Nordbades sogar sehr gut ausgelastet werden und parallele Nutzungen zwischen organisierten und nicht organisierten Nutzern, sprich der Öffentlichkeit, gut funktionieren.

Verteilung der Schulen und Schwimmbadstandorte in Neuss



Für die Ausarbeitung wurden vier aufeinander aufbauende Analyseschritte gewählt:

1. Im ersten Analyseschritt wird ausgehend von den einzelnen Schulstandorten die Entfernung zu den vier benannten Schwimmbädern in Neuss jeweils mit Blick auf die Erreichbarkeit zu Fuß und per Bustransfer herausgearbeitet.
2. Die Ergebnisse des ersten Analyseschrittes fließen in eine Gesamtübersicht ein, die darstellt, welches Bad für welchen Standort das mit Blick auf die Fahrzeiten von den Schulstandorten aus betrachtet, das Beste ist.
3. Dann werden je Bäderstandort in einer Übersicht die Schulen dargestellt, die diesen Standort anhand der herausgearbeiteten Fahrzeiten aufsuchen sollten.
4. Aufgrund der baulich-technischen Situation des St. Konradbades und des Stadtbades wurde in einer vierten Überlegung untersucht, ob die Schulen, welche die genannten Standorte bislang für den Schwimmunterricht besuchen, auf das Nord- und Südbad umverteilt werden können.

Für die Herleitung des Optimierungsansatzes wurden verschiedene Annahmen und Grundlagen geschaffen, die im Folgenden dargelegt werden:

Als Grundlagen für die allgemeine Vorgehensweise wurden definiert:

- Es wurden Geh- und Fahrzeiten berücksichtigt.
- Bei den Fahrzeiten wurde jeweils eine Ein- und Ausstiegszeit von 5 Minuten zu der reinen Fahrzeit hinzugerechnet.
- Die kürzest mögliche Anreisezeit zu einem Standort ist immer als die zu priorisierende anzunehmen.
- **Gehzeiten für SchülerInnen wurden im Rahmen bis 15 Minuten als zumutbar angesetzt.**
- Alle Schulstandorte werden mit Blick auf eine Reduktion der Fahrzeit analysiert und entsprechend dargestellt.
- Bei allen herangezogenen Fahr- und Gehzeiten handelt es sich um Mittelwerte aller vorgeschlagenen Routenoptionen anhand von Google Maps. Diese Zeiten sind ggf. anhand weiterer Straßenverkehrsparameter und organisatorischer Maßnahmen näher zu validieren.

Grundlagenanalyse 1: Erreichbarkeit der Schulen mit Bezug zu jedem Standort

Schule	Anschrift	Entfernung zum Stadtbad in km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung zum Südbad in km	Entfernung in Minuten Fuß	in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung zum Nordbad in km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark
Dreikönigen Schule	Weberstraße 90, 41464 Neuss	3	31	9	2	23	5	7	59	13
St. Martinus Schule	Rheinländerstraße 161, 41468 Neuss	12	107	19	11	120	16	15	134	22
Leoschule	Am Kivitzbusch 36, 41462 Neuss	2	27	8	6	65	11	0,24	3	4
Karl-Kremer Schule	Gladbacher Straße 60, 41462 Neuss	3	37	8	7	73	13	1	12	2
Herbert Karrenberg Schule	Neusser Weyhe 20, 41462 Neuss	3	30	7	6	85	13	0,65	10	2
Adolf Clarenbach Schule	Clarenbachplatz 1, 41462 Neuss	4	53	9	8	87	15	2	20	4
Marie-Curie-Gymnasium	Jostenallee 51, 41462 Neuss	3	30	8	5	63	10	1	9	4
Burgunderschule	Burgunderstraße 1, 41462 Neuss	2	17	7	5	57	11	2	15	5
Gesamtschule Nord	Leostraße 37, 41462 Neuss	2	22	7	6	60	12	1	9	5
Gesamtschule an der Erft	Auninstraße 565, 41466 Neuss	6	59	14	2	24	6	8	85	16
Neusser Privat Schule	Graf Landsberg Straße 1, 41460 Neuss	4	41	10	9	84	16	2	29	5
Quinnus-Gymnasium	Sternstraße 49, 41460 Neuss	1	11	5	4	39	10	3	37	9
St. Konrad Schule	Löhnerstraße 7, 41468 Neuss	11	41	12	4	41	11	3	37	9
Gesamtschule Norf	Feuerbachweg 29, 41469 Neuss	8	90	17	7	72	16	11	120	20
Alex v. Humboldt Gymnasium	Bergheimer Straße 233, 41464 Neuss	3	35	9	2	22	5	6	63	12
Gymnasium Marienberg	Rheinstraße 3, 41460 Neuss	0,35	4	2	5	52	13	3	40	8
Bodelschwingh Schule	Weberstraße 49, 41464 Neuss	2	27	8	2	26	5	6	57	13
St. Sebastianus Schule	Birkhofstraße 26, 41472 Neuss	6,7	84	14	6	65	10	9	93	16
St. Peter Schule	Rosellener Schulstraße 9, 41470 Neuss	9	96	16	9	95	16	13	152	24
Gesamtschule J. Korczak	Platz am Niedertor 6, 41460 Neuss	1	4	3	4	48	11	3	35	9
Gemeinschaftsgrundschule Kild	Maximilian-Kolbe-Straße 14, 41466 Neuss	3	77	17	4	45	10	10	100	21
Nelly Sachs Gymnasium	Eichendorferstraße 65, 41464 Neuss	2	26	3	2	29	7	5	57	13
Gymnasium Norf	Eicheallee 8, 41469 Neuss	8	86	15	3	67	12	12	121	19
Comenius Gesamtschule	Weberstraße 90, 41464 Neuss	3	30	8	2	24	4	21	58	12
Münsterschule	Hafenstraße 26, 41460 Neuss	0,73	1	1	4,2	46	11	3	29	7
Martin Luther Schule	Sternstraße 43-45, 41460 Neuss	1	10	4	4	39	10	3	33	8
Görresschule	Konrad-Adenauer-Ring 67, 41464 Neuss	2,9	25	7	5	32	8	4	37	9
Gebr. Grimm Schule	Harffer Straße 9-11, 41469 Neuss	6	62	14	6	47	11	32	88	18
Realschule Holzheim	Reuschenberger Straße 28, 41472 Neuss	7	75	15	3	33	6	10	96	16
Michael Ende Schule	Auninstraße 59, 41466 Neuss	6	64	14	2	26	5	9	88	15
Albert Schweitzer Schule	Tulpenstraße 66, 41466 Neuss	5	60	13	15	14	4	9	81	15
Joseph Beyss Schule	Jean-Pullen-Weg 1, 41464 Neuss	3	32	9	2	25	5	7	59	13
Richard Schimmann Schule	Höistener Schulstraße 13-15, 41469 Neuss	9	99	19	7	65	12	14	124	20
St. Hubertus Schule	Auninstraße 57, 41466 Neuss	6	58	14	2	24	5	9	84	16
St. Stephanus Schule	Birkhofstraße 26, 41472 Neuss	7	75	14	6	59	10	10	89	16
St. Andreas Schule	Norf Schulstraße 13, 41469 Neuss	6	62	16	6	67	12	12	120	19
Pestalozzi Schule	Pestalozzistraße 2, 41468 Neuss	6	59	13	6	64	12	8	85	15
Martinus Schule	Martinstraße 19-29, 41472 Neuss	6	72	15	3	31	7	9	93	15
Geschwister Scholl Schule	Fuhrstraße 38, 41469 Neuss	7	80	15	6	74	11	12	105	17
Gesamtgrundschule Allerheiligen	Am Henselsgraben 15, 41470 Neuss	10	119	20	10	97	18	14	150	25

	Entfernung zum Bad in km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten Fuhrpark
Stadtbad	2	26	3
Südbad	2	29	7
Nordbad	5	57	13

Grundlagenanalyse 2: Darstellung optimale Fahr-/Gehzeit je Schulstandort

Schule	Anschrift	bisherige Badnutzung	Stadtbad			Südbad			Nordbad			St. Konrad Bad		
			Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark
Schule am Nordpark	Frankenstraße 70, 41462 Neuss	BN	2,9	28	7	7,4	70	11	0,5	7	3	6	66	14
Die Brücke	Weißberger Weg 151, 41462 Neuss	BN	2,4	29	6	7,5	71	12	0,5	7	3	6	66	14
Leoschule	Am Kivitzbusch 36, 41462 Neuss	BN	2	27	8	6	65	11	0,24	3	4	6	57	14
Karl-Kreiner Schule	Gladbacher Straße 60, 41462 Neuss	BN	3	37	8	7	73	13	1	12	2	6	76	12
Herbert Karrenberg Schule	Neusser Weyhe 20, 41462 Neuss	BN	3	30	7	6	85	13	0,65	10	2	6	69	11
Adolf Clarenbach Schule	Clarenbachplatz 1, 41462 Neuss	BN	4	53	9	8	87	15	2	20	4	7	80	13
Marie- Curie Gymnasium	Jostenallee 51, 41462 Neuss	BN	3	30	8	5	63	10	1	9	4	5	53	9
Burgunderschule	Burgunderstraße 1, 41462 Neuss	BN	2	17	7	5	57	11	2	15	5	5	52	12
Gesamtschule Nord	Leostraße 37, 41462 Neuss	BN	2	22	7	6	60	12	1	9	5	5	57	13

Quelle: Google Maps, eigene Darstellung

Beispiel Nordbad:

Hier wurden die Schulen herangezogen, welche das Nordbad sowohl mit Blick auf die Geh- als auch auf die Fahrzeiten am schnellsten erreichen kann. Die rote Markierung verdeutlicht die Fahrzeiten, welche wie oben beschrieben mit einer Minutenanzahl von 5 summiert werden, um die Ein- und Ausstiegszeit zu berücksichtigen. Die grüne Markierung, links daneben, verdeutlicht, dass der Weg auch zu Fuß erfolgen kann. Es wurde die Annahme getroffen, dass eine maximale Gehzeit von 15 Minuten vom Schulstandort zur jeweiligen Schwimmbadfläche, als realistisch betrachtet werden kann.

Analyse 2: Zugeordnete Schulen je Schwimmbadstandort

STADTBAD		Entfernung in Minuten
Quirinus Gymnasium	Sternstraße 49, 41460 Neuss	11
Gymnasium Marienberg	Rheinstraße 3, 41460 Neuss	4
Gesamtschule J. Korczak	Platz am Niedertor 6, 41460 Neuss	4
Nelly Sachs Gymnasium	Eichendorfstraße 65, 41464 Neuss	8
Gymnasium Norf	Eicheallee 8, 41469 Neuss	20
Münsterschule	Hafenstraße 26, 41460 Neuss	1
Martin Luther Schule	Sternstraße 43-45, 41460 Neuss	10
Görresschule	Konrad-Adenauer-Ring 67, 41464 Neuss	12
Gesamtschule Norf	Feuerbachweg 29, 41469 Neuss	22
Gesamtschule an der Erft	Aurinstraße 565, 41466 Neuss	19
Neusser Privat Schule	Graf Landsberg Straße 1, 41460 Neuss	15
Alex v Humbold Gymnasium	Bergheimer Straße 233, 41464 Neuss	14
Bodelschwingh Schule	Weberstraße 49, 41464 Neuss	13
St. Sebastianus Schule	Birkhofstraße 26, 41472 Neuss	19
Comenius Gesamtschule	Weberstraße 90, 41464 Neuss	13
Kreuzschule	Sternstraße 43, 41460 Neuss	12
Geschwister Scholl Schule	Ruhrstraße 38, 41469 Neuss	20
		Zu Fuß

SÜDBAD		Entfernung in Minuten
Realschule Holzheim	Reuschenberger Straße 28, 41472 Neuss	11
Michael Ende Schule	Aurinstraße 59, 41466 Neuss	10
Joseph Beuys Schule	Jean-Pullen-Weg 1, 41464 Neuss	10
Richard Schirrmann Schule	Hoistener Schulstraße 13-15, 41469 Neuss	17
St. Hubertus Schule	Aurinstraße 57, 41466 Neuss	10
St. Stephanus Schule	Birkhofstraße 26, 41472 Neuss	15
Martinus Schule	Martinstraße 19-29, 41472 Neuss	12
Gesamtgrundschule Allerheiligen	Am Henselsgraben 15, 41470 Neuss	23
St. Peter Schule	Rosellener Schulstraße 9, 41470 Neuss	21
Albert Schweitzer Schule	Tulpenstraße 66, 41466 Neuss	9
St. Andreas Schule	Norfer Schulstraße 13, 41469 Neuss	17

Analyse 2: Zugeordnete Schulen je Schwimmbadstandort

NORDBAD		Entfernung in Minuten
Schule am Nordpark	Frankenstraße 70, 41462 Neuss	7
Die Brücke	Weißerberger Weg 151, 41462 Neuss	7
Leoschule	Am Kivitzbusch 36, 41462 Neuss	3
Karl-Kreiner Schule	Gladbacher Straße 60, 41462 Neuss	12
Herbert Karrenberg Schule	Neusser Weyhe 20, 41462 Neuss	10
Adolf Clarenbach Schule	Clarenbachplatz 1, 41462 Neuss	9
Marie- Curie Gymnasium	Jostenallee 51, 41462 Neuss	9
Burgunderschule	Burgunderstraße 1, 41462 Neuss	15
Gesamtschule Nord	Leostraße 37, 41462 Neuss	9
		Zu Fuß

Quelle: Google Maps, eigene Darstellung

KONRADBAD		Entfernung in Minuten
St. Martinus Schule	Rheinfährstraße 161, 41468 Neuss	17
St. Konrad Schule	Löhnerstraße 7, 41468 Neuss	1
Gebr. Grimm Schule	Harffer Straße 9-11, 41469 Neuss	14
Pestalozzi Schule	Pestalozzistraße 2, 41468 Neuss	10
Dreikönigen Schule	Weberstraße 90, 41464 Neuss	16
Gemeinschaftsgrundschule Kyburg	Maximilian-Kolbe-Straße 14, 41466 Neuss	19
		Zu Fuß

Quelle: Google Maps, eigene Darstellung

Anmerkung: Zum Besuch des Bades St. Konradbad wurden nur Grundschulen herangezogen

Analyse 3/4: Verlagerung aller Schulen auf das Nord- und Südbad

Schule	Anschrift	bisherige Bedienung	Stadtbad			Südbad			Nordbad			St. Konrad Bad			Verteilung ohne St. Konrad + Stadtbad					Legende:
			Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	alternatives Bad	Entfernung zum neuen Standort in km	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Veränderung Wegezeit	Veränderung Wegezeit + 5 Minuten	
Schule am Nordpark	Frankenstraße 70, 41462 Neuss	BN	2,9	28	7	7,4	70	11	0,5	7	3	6	66	14						
Die Brücke	Weißberger Weg 151, 41462 Neuss	BN	2,4	29	6	7,5	71	12	0,5	7	3	6	66	14						
Leoschule	Am Kivitzbusch 36, 41462 Neuss	BN	2	27	8	6	65	11	0,24	3	4	6	57	14						
Karl-Kreiner Schule	Gladbacher Straße 60, 41462 Neuss	BN	3	37	8	7	73	13	1	12	2	6	76	12						
Herbert Karrenberg Schule	Neusser Weyhe 20, 41462 Neuss	BN	3	30	7	6	85	13	0,65	10	2	6	69	11						
Adolf Clarenbach Schule	Clarenbachplatz 1, 41462 Neuss	BN	4	53	9	8	87	15	2	20	4	7	80	13						
Marie-Curie Gymnasium	Jostenallee 51, 41462 Neuss	BN	3	30	8	5	63	10	1	9	4	5	53	9						
Burgunderschule	Burgunderstraße 1, 41462 Neuss	BN	2	17	7	5	57	11	2	15	5	5	52	12						
Gesamtschule Nord	Leostraße 37, 41462 Neuss	BN	2	22	7	6	60	12	1	9	5	5	57	13						
St. Peter Schule	Rosellener Schulstraße 9, 41470 Neuss	BS	9	96	16	9	95	16	13	152	24	8	96	14						
Realschule Holzheim	Reuschenberger Straße 28, 41472 Neuss	BS	7	75	15	3	33	6	10	96	16	6	71	12						
Michael Ende Schule	Aurinstraße 59, 41466 Neuss	BS	6	64	14	2	26	5	9	88	15	4	52	8						
Albert Schweitzer Schule	Tulpenstraße 66, 41466 Neuss	BS	5	60	13	15	14	4	9	81	15	5	55	11						
Joseph Beuys Schule	Jean-Pullen-Weg 1, 41464 Neuss	BS	3	32	9	2	25	5	7	53	13	3	30	7						
Richard Schirrmann Schule	Hoistener Schulstraße 13-15, 41469 Neuss	BS	9	99	19	7	65	12	14	124	20	7	81	13						
St. Hubertus Schule	Aurinstraße 57, 41466 Neuss	BS	6	58	14	2	24	5	9	84	16	5	46	10						
St. Stephanus Schule	Birkhofstraße 26, 41472 Neuss	BS	7	75	14	6	59	10	10	89	16	10	100	15						
St. Andreas Schule	Norfer Schulstraße 13, 41469 Neuss	BS	6	82	16	6	67	12	12	120	19	5	55	9						
Martinus Schule	Martinstraße 19-29, 41472 Neuss	BS	6	72	15	3	31	7	9	93	15	6	71	12						
Gesamtschule Allerheiligen	Am Henselgraben 15, 41470 Neuss	BS	10	113	20	10	97	18	14	150	25	8	83	14						
Dreikönigen Schule	Weberstraße 90, 41464 Neuss	BK / BZ	3	31	9	2	23	5	7	53	13	3,9	34	11	Südbad	2	5	-6	-1	
St. Martinus Schule	Rheinstraße 161, 41468 Neuss	BK / BS	12	107	19	11	120	16	15	134	22	7	77	12	Südbad	11	16	4	-9	
St. Konrad Schule	Löhnerstraße 7, 41468 Neuss	BK / BZ	11	41	12	4	41	11	3	37	9	0	1	1	Südbad	4	11	10	15	
Gemeinschaftsschule Kyburg	Maximilian-Kolbe-Straße 14, 41466 Neuss	BK / BS	9	77	17	4	45	10	10	100	21	7	61	14	Südbad	4	10	-4	1	
Geb. Grimm Schule	Harfler Straße 9-11, 41469 Neuss	BK / BS	6	62	14	6	47	11	32	88	18	4	29	9	Südbad	6	11	2	7	
Pestalozzi Schule	Pestalozzistraße 2, 41468 Neuss	BK / BS	6	59	13	6	64	12	8	85	15	2	25	5	Südbad	6	12	7	12	
Gesamtschule an der Erft	Aurinstraße 565, 41466 Neuss	BZ	6	59	14	2	24	6	8	85	16	4	47	8	Südbad	2	6	-8	-3	
Neusser Privat Schule	Graf Landsberg Straße 1, 41460 Neuss	BZ	4	41	10	9	84	16	2	29	5	6	71	12	Nordbad	9	5	-5	0	
Quirinus Gymnasium	Sternstraße 49, 41460 Neuss	BZ	1	11	5	4	39	10	3	37	9	3	34	8	Nordbad	4	9	4	9	
Gesamtschule Norf	Feuerbachweg 29, 41469 Neuss	BS / BZ	8	90	17	7	72	16	11	120	20	6	63	12	Südbad	7	16	-1	4	
Alex v Humboldt Gymnasium	Berghheimer Straße 233, 41464 Neuss	BS / BZ	3	35	9	2	22	5	6	63	12	3	32	10	Südbad	2	5	-4	1	
Gymnasium Marienberg	Rheinstraße 3, 41460 Neuss	BZ	0,35	4	2	5	52	13	3	40	8	3	30	8	Nordbad	5	8	6	11	
Bodelschwingh Schule	Weberstraße 49, 41464 Neuss	BZ	2	27	8	2	26	5	6	57	13	2	26	6	Südbad	2	5	-3	2	
St. Sebastianus Schule	Birkhofstraße 26, 41472 Neuss	BZ	6,7	84	14	6	65	10	9	93	16	8	98	15	Südbad	6	10	-4	1	
Gesamtschule J. Korczak	Platz am Niedertor 6, 41460 Neuss	BZ	1	4	3	4	48	11	3	35	9	3	35	9	Nordbad	4	9	6	11	
Nelly Sachs Gymnasium	Eichendorffstraße 65, 41464 Neuss	BS / BZ	2	26	3	2	29	7	5	57	13	2	23	6	Südbad	2	7	4	3	
Gymnasium Norf	Eicheallee 8, 41469 Neuss	BZ	8	86	15	9	67	12	12	121	19	17	55	11	Südbad	9	12	-3	2	
Comenius Gesamtschule	Weberstraße 90, 41464 Neuss	BZ	3	30	8	2	24	4	21	58	12	3	28	7	Südbad	2	4	-4	1	
Münsterschule	Hafenstraße 26, 41460 Neuss	BZ	0,73	1	1	4,2	46	11	3	29	7	3	33	7	Nordbad	4,2	7	6	11	
Martin Luther Schule	Sternstraße 43-45, 41460 Neuss	BZ	1	10	4	4	39	10	3	33	8	4	35	10	Nordbad	4	8	4	9	
Görresschule	Konrad-Adenauer-Ring 67, 41464 Neuss	BZ	2,9	25	7	5	32	8	4	37	9	5	47	12	Südbad	5	8	1	6	
Kreuzschule	Sternstraße 43, 41460 Neuss	BZ	1,3	12	4	4,4	43	10	3,4	37	8	5	47	12	Nordbad	4,4	8	4	9	
Geschwister Scholl Schule	Ruhrstraße 38, 41469 Neuss	BZ	7	80	15	6	74	11	12	105	17	5	51	9	Südbad	6	11	-4	1	

Analyse 3/4: Verlagerung aller Schulen auf das Nord- und Südbad

Schule	Anschrift	bisherige Badnutzung	Stadtbad			Südbad			Nordbad			St. Konrad Bad			Neuverteilung ohne St. Konrad + Stadtbad				
			Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Entfernung km	Entfernung in Minuten Fuß	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	alternatives Bad	Entfernung zum neuen Standort in km	Entfernung in Minuten mit Fuhrpark	Veränderung Wegzeit	Veränderung Wegzeit + 5 Minuten
Dreikönigen Schule	Weberstraße 90, 41464 Neuss	BK / BZ	3	31	9	2	23	5	7	59	13	3,9	34	11	Südbad	2	5	-6	-1
St. Martinus Schule	Rheinfahrstraße 161, 41468 Neuss	BK / BS	12	107	19	11	120	16	15	134	22	7	77	12	Südbad	11	16	4	9
St. Konrad Schule	Löhnerstraße 7, 41468 Neuss	BK / BZ	11	41	12	4	41	11	3	37	9	0	1	1	Südbad	4	11	10	15
Gemeinschaftsgrundschule Kyburg	Maximilian-Kolbe-Straße 14, 41466 Neuss	BK / BS	9	77	17	4	45	10	10	100	21	7	61	14	Südbad	4	10	-4	1
Gebr. Grimm Schule	Harffer Straße 9-11, 41469 Neuss	BK / BS	6	62	14	6	47	11	32	88	18	4	29	9	Südbad	6	11	2	7
Pestalozzi Schule	Pestalozzistraße 2, 41468 Neuss	BK / BS	6	59	13	6	64	12	8	85	15	2	25	5	Südbad	6	12	7	12
Gesamtschule an der Erft	Aurinstraße 565, 41466 Neuss	BZ	6	59	14	2	24	6	8	85	16	4	47	8	Südbad	2	6	-8	-3
Neusser Privat Schule	Graf Landsberg Straße 1, 41460 Neuss	BZ	4	41	10	9	84	16	2	29	5	6	71	12	Nordbad	9	5	-5	0
Quirinus Gymnasium	Sternstraße 49, 41460 Neuss	BZ	1	11	5	4	39	10	3	37	9	3	34	8	Nordbad	4	9	-4	9
Gesamtschule Norf	Feuerbachweg 29, 41469 Neuss	BS / BZ	8	90	17	7	72	16	11	120	20	6	63	12	Südbad	7	16	-1	4
Alex v Humbold Gymnasium	Bergheimer Straße 233, 41464 Neuss	BS / BZ	3	35	9	2	22	5	6	63	12	3	32	10	Südbad	2	5	-4	1
Gymnasium Marienberg	Rheinstraße 3, 41460 Neuss	BZ	0,35	4	2	5	52	13	3	40	8	3	30	8	Nordbad	5	8	6	11
Bodelschwingh Schule	Weberstraße 49, 41464 Neuss	BZ	2	27	8	2	26	5	6	57	13	2	26	6	Südbad	2	5	-3	2
St. Sebastianus Schule	Birkhofstraße 26, 41472 Neuss	BZ	6,7	84	14	6	65	10	9	93	16	8	98	15	Südbad	6	10	-4	1
Gesamtschule J. Korczak	Platz am Niedertor 6, 41460 Neuss	BZ	1	4	3	4	48	11	3	35	9	3	35	9	Nordbad	4	9	6	11
Nelly Sachs Gymnasium	Eichendorfstraße 65, 41464 Neuss	BS / BZ	2	26	3	2	29	7	5	57	13	2	23	6	Südbad	2	7	4	9
Gymnasium Norf	Eicheallee 8, 41469 Neuss	BZ	8	86	15	9	67	12	12	121	19	17	55	11	Südbad	9	12	-3	2
Comenius Gesamtschule	Weberstraße 90, 41464 Neuss	BZ	3	30	8	2	24	4	21	58	12	3	28	7	Südbad	2	4	-4	1
Münsterschule	Hafenstraße 26, 41460 Neuss	BZ	0,73	1	1	4,2	46	11	3	29	7	3	33	7	Nordbad	4,2	7	6	11
Martin Luther Schule	Sternstraße 43-45, 41460 Neuss	BZ	1	10	4	4	39	10	3	33	8	4	35	10	Nordbad	4	8	4	9
Görresschule	Konrad-Adenauer-Ring 67, 41464 Neuss	BZ	2,9	25	7	5	32	8	4	37	9	5	47	12	Südbad	5	8	1	6
Kreuzschule	Sternstraße 43, 41460 Neuss	BZ	1,3	12	4	4,4	43	10	3,4	37	8	5	47	12	Nordbad	4,4	8	-4	9
Geschwister Scholl Schule	Ruhrstraße 38, 41469 Neuss	BZ	7	80	15	6	74	11	12	105	17	5	51	9	Südbad	6	11	-4	1

Quelle: Google Maps, eigene Darstellung

Insgesamt müssen nach dieser Variante 12 Minuten mehr Fahrzeit aufgenommen werden, um die SchülerInnen zu den jeweiligen Schwimmstandorten zu befördern. Trotz eines Mehraufwands ist diese Veränderung jedoch als gering zu betrachten.

- Alle Schulen konnten einem Schwimmbadstandort zugewiesen werden, der innerhalb von 15 Gehminuten oder maximal 15 Fahrminuten zu erreichen ist.
- Dies deutet auf eine sehr ausgewogene Verteilung der Schwimmbadfläche im Stadtgebiet hin.
- Um diese Standortvorteile zu nutzen, bedarf es zukünftig einer engen Abstimmung zwischen den Stadtwerken Neuss und den Schulen, um die Schulen entsprechend auf mögliche neue Standorte zu verteilen und die Schwimmzeiten durch verminderte Fahrzeiten zu erhöhen.

Aufgrund der baulichen Herausforderung bei Stadtbad und St. Konradbad wurde untersucht, ob die schulische Versorgung auch an den Standorten Nordbad und Südbad gewährleistet werden kann.

Die Untersuchung hat ergeben, dass auch mit zwei Standorten alle Schulen ausreichend versorgt werden können. Es wurde aufgezeigt, dass alle Schulen innerhalb vertretbarer Zeit zu Fuß oder per Bus ein Schwimmbad erreichen können und ausreichend Wasserzeit zur Verfügung haben.



NEUSS MACHBARKEITSSTUDIE BÄDER BEWERTUNGEN

17.07.2024

Bäder Bestandsbewertung - Machbarkeitsstudien Südbad



Nordbad
Bestandsbewertung



Stadtbad
Bestandsbewertung



Südbad
Bestandsbewertung



Südbad
Ergänzung V4

Technikkeller



OBERFLÄCHEN



UNDICHTIGKEITEN



BELAGSBILDUNG

Technikkeller



BETONSANIERUNG

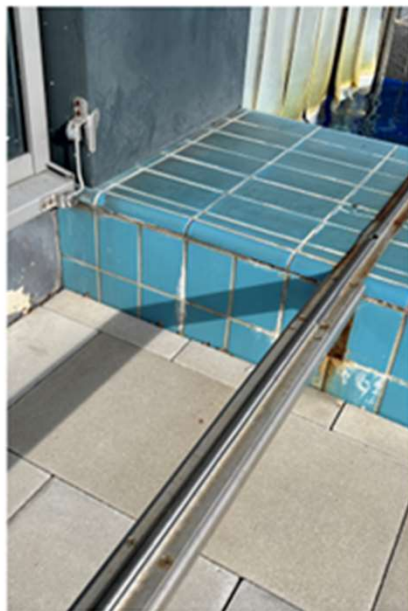


BETONSANIERUNG



UNDICHTIGKEITEN

Außenbecken/ Rutsche Mängel



KORROSIONSSCHÄDEN



BELAGS- UND
KONSTRUKTIONSSCHÄDEN
FROSTSCHÄDE



BELAGS- UND
KONSTRUKTIONSSCHÄDEN

PROJEKT: Südbad Neuss

Datum: 26.01.2024

Legende:



ANALYSE DER RESTNUTZUNGSZEITEN inkl. technischer Gebäudeausrüstung

Lebensdauer

Nutzungsüberschreitung

Restnutzungszeit

Jahre					1973	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023	2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040	2042	2044	2046	2048	2050	2052	2054	2056
Bauteile	Gewerke Gruppe	Nutzungsdauer (VDI 2067)	Baujahr	Ende der Nutzung	Jahre Nutzungsüberschreitung																												
Phase 1: Raumbildende Ausbauten																																	
Foliendächer	360	20	2007	2027												-4																	
Bitumendach Nebenräume saniert	360	20	2018	2038												-15																	
Tragwerk Neubau	360	50	2007	2057												-34																	
Tragwerk Bestandsgebäude	360	50	1973	2023												0																	
Glasfassaden / Lachfenster	330	30	2007	2037												-14																	
Fassadenbekleidung WDVS	330	30	2007	2037												-14																	
Innen- und Außenwände	330	50	2007	2057												-34																	
Phase 2: Innenausbau																																	
Duschen Schwimmhalle	370	10	2017	2027												-4																	
Keramische Wand-Beläge Duschen	350	20	2017	2037												-14																	
Keramische Boden-Beläge Duschen	350	20	2007	2027												-4																	
Sanitäranlagen	370	20	2007	2027												-4																	
Keramische Beläge Sanitäranlagen	350	20	2007	2027												-4																	
HPL Umkleidekabinen	370	15	2007	2022												1																	
HPL Umkleideschränke	370	15	2007	2022												1																	
Kasse: Ein- Ausgangskontrolle	370	20	2019	2039												-16																	
Kasse: PC Kasse	370	5	2019	2024												-1																	
Kasse: Kassenserver	370	7	2019	2026												-3																	
Textilsauna	370	15	2013	2028												-5																	
Phase 3: Schwimmbecken																																	
Betonkörper Schwimmhalle	340	50	1973	2023												0																	
Betonkörper Erlebnishalle	340	50	2007	2057												-34																	
Keramische Beläge Schwimmhalle Becken / Umgänge	350	20	2007	2027												-4																	
Großrutsche	380	20	2007	2027												-4																	
Ausschwimmbecken	340	33	2007	2040												-17																	
Keramische Beläge Ausschwimmbecken	350	20	2007	2027												-4																	

Analyse Restnutzungszeiten - Beispiel Südbad

Beispiel für Analyse Restnutzungszeiten
hier Südbad
Stand: 2024

Maßnahme	Nutzungsdauer nach VDI 2047	Baujahr	Ende der Nutzungsdauer	Nutzungsüberschreitung	Restnutzungszeit
Foliendächer	20 J	2007	2027	-4	4 Jahre
Sanitäranlagen	20 J	2007	2027	-4	4 Jahre
Keramische Belege Becken/Umgänge	20 J	2007	2027	-4	4 Jahre

- Variante 1:** Ergebnisstabilisierung (Schließung Stadtbad und St. Konradbad, zukünftig nur noch Südbad und Nordbad)
- Variante 2+2b:** Sanierung aller bisherigen Bäderstandorte
- Variante 3:** Sanierung aller Standorte außer St. Konradbad
- Lehrschwimmbecken ans Südbad / Ex-St. Konradbad
- Variante 4:** Ausbau des Südbades zum Schwimmzentrum
- Variante 5a+b:** Sanierung Nord- und Südbad und Neubau Stadtbad an zentralem Innenstadtstandort

Variante 1: Ergebnisstabilisierung

Südbad:	Sanierung (<i>plus notwendige Ergänzungsmaßnahmen</i>)
Nordbad:	Sanierung
Stadtbad:	Schließung ersatzlos
St. Konradbad:	Schließung ersatzlos

Um das wirtschaftliche Ziel einer Ergebnisstabilisierung zu erreichen, müssen aufgrund der notwendigen Investitionen allein für die Standorte Süd- und Nordbad vor dem Hintergrund der zu erwarteten weiteren Kostensteigerungen z.B. für Personal und Energien die Standorte Stadtbad und St. Konradbad ersatzlos aufgegeben werden.

Fazit: Die herausgearbeitete notwendige Wasserfläche aus der Bedarfsanalyse würde zukünftig nicht zur Verfügung stehen. Diese Variante erfüllt nicht die Bedingungen des derzeitigen Ratsbeschlusses.

Variante 1: Vor- und Nachteile

- + Ergebnis/Verluste werden auf aktuellem Stand stabilisiert
- + geringerer Finanzierungsbedarf als Neubau/Sanierung aller Bäderstandorte
- + ausreichend Personal
- + energetische Einsparung/CO2 Einsparung
- Wasserfläche ist nicht ausreichend gemäß Bedarfsanalyse
- Einschränkungen für Schulen, Vereine und Öffentlichkeit
- Fahrtzeiten zur Erreichbarkeit erhöhen sich für die Gäste
- Sanierung der verbleibenden Standorte für max. 20 Jahre

- Investitionsbedarf ++
- Finanzbedarf ++
- Ergebnisauswirkung ++
- Wasserangebot Schulen -
- Wasserangebot Vereine --
- Wasserangebot Öffentlichkeit -
- Attraktivität -
- Personalbedarf ++
- Nachhaltigkeit +

Gesamtsumme: 22 Mio.

Maßnahme	Südbad	Nordbad
Gebäude	2,2	2,3
Technik	4,4	1,9
Notw. Erweiterungen	4,3	
Nebenkosten	3,9	2,0
Sonstiges	0,7	0,2
Gesamt	15,5 Mio.	6,5 Mio.

- inkl. energetische Optimierung
- inkl. Anpassung Preisentwicklung

Südbad: Sanierung (*plus notwendige Ergänzungsmaßnahmen*)

Nordbad: Sanierung

Stadtbad: Sanierung

St. Konradbad: Sanierung

Beibehalt aller Standorte und damit Sanierung des Nord-, Süd- und Stadtbad, sowie des St. Konradbades (zusätzlicher Investitionsbedarf).

- + Erhalt aller Standorte
- + Wasserfläche ist ausreichend gemäß Bedarfsanalyse
- Kosten steigen aufgrund von Preissteigerungen, steigende Verluste.
- Über einen Zeitraum von ca. 8 Jahren immer wieder Schließzeiten zur Sanierung.
- Sanierung für max. 20 Jahre
- Personalbedarf nur schwer zu decken
- Geringe energetische Optimierung

- | | |
|--------------------------------|----|
| - Investitionsbedarf | - |
| - Finanzbedarf | - |
| - Ergebnisauswirkung | -- |
| - Wasserangebot Schulen | 0 |
| - Wasserangebot Vereine | 0 |
| - Wasserbedarfe Öffentlichkeit | 0 |
| - Attraktivität | + |
| - Personalbedarf | -- |
| - Nachhaltigkeit | - |

Gesamtsumme: 47 Mio.

Maßnahme	Südbad	Nordbad	Stadtbad	St. Konrad
Gebäude	2,2	2,3	6,7	2,7
Technik	4,4	1,9	4,3	2,7
Notw. Erweiterungen	4,3			
Nebenkosten	3,9	2,0	6,8	
Sonstiges	0,7	0,2	1,3	1,1
Gesamt	15,5 Mio.	6,5 Mio.	19,0 Mio.	6,4 Mio.

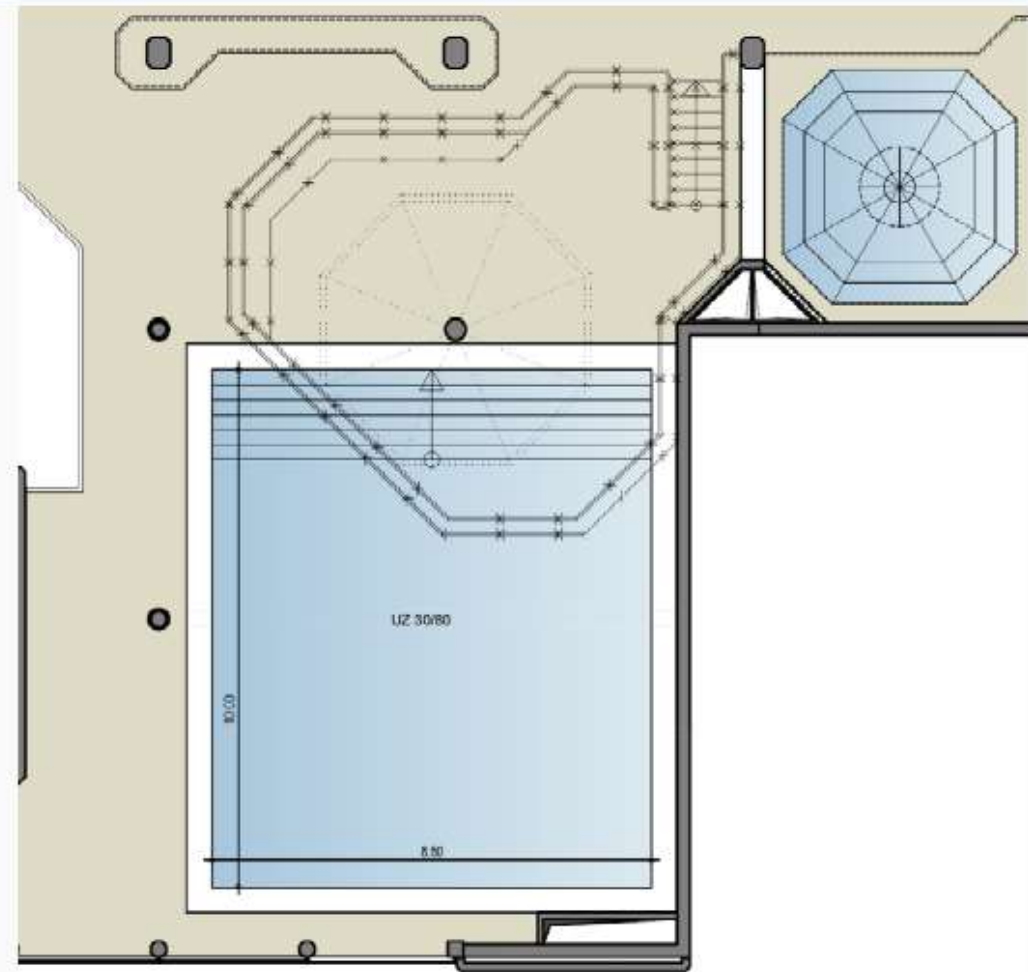
- inkl. energetische Optimierung
- inkl. Anpassung Preisentwicklung

- Eine weitere Variante wurde für eine mögliche Innenstadt Lösung untersucht in dem die Variante 2 angepasst wurde.
- Hier wurde in der Planung das Lehrschwimmbecken nicht am Standort St. Konrad saniert sondern in die Sanierung vom Stadtbad integriert.
- Mögliche temporäre Ausweichkapazitäten werden erarbeitet (Schwimmzeiten in Bädern der Region).

Neuanlegen eines
Lehrschwimmbeckens

Akustische Trennung durch
Glaswand möglich

Funktionalität durch Hubboden



Variante 2b: Sanierung der bisherigen Standorte plus Integration LSB ins Stadtbad

- Südbad: Sanierung (*plus notwendige Ergänzungsmaßnahmen*)
- Nordbad: Sanierung
- Stadtbad: Sanierung + Integration Lehrschwimmbecken
- St. Konradbad: Schließung

Beibehalt von drei Standorten und damit Sanierung des Nord-, Süd- und Stadtbades plus Integration des Lehrschwimmbeckens (St. Konradbad) in das sanierte Stadtbad

Investitionssumme/Kapitalkosten:

- Sanierung aller Standorte gem. Variante 2 (insg. 41 Mio Euro)
- Wegfall des Investitionsbedarfes für das St. Konradbad (6,4 Mio. Euro)
- zusätzliche 0,6 Mio. Euro für Integration eines LSB in das sanierte Stadtbad
- Abschreibung aller Baumaßnahmen wie in Variante 2 (Bauwerk 20 Jahre, Technik 17,5 Jahre, Neusanierung nach 20 Jahren, Zinsen 4%)

Aufwendungen und Erlöse:

- Aufwendungen und Erlöse gemäß Variante 3 angenommen (LSB in Südbad erweitert)
- Argumentation, dass wie in Variante 3 kein zusätzlicher Standort betrieben werden muss (hinsichtlich Energie, Personal etc.)

- + Wasserfläche ist ausreichend gemäß Bedarfsanalyse
- + Innenstadtstandort wird erhalten
- + Modernes Lehrschwimmbecken im Stadtbad integriert
- Kosten steigen aufgrund von Preissteigerungen, steigende Verluste
- Über einen Zeitraum von ca. 8 Jahren immer wieder Schließzeiten zur Sanierung
- Sanierung für max. 20 Jahre
- Geringe energetische Optimierung

- Investitionsbedarf -
- Finanzbedarf -
- Ergebnisauswirkung -
- Wasserangebot Schulen 0
- Wasserangebot Vereine 0
- Wasserbedarfe Öffentlichkeit 0
- Attraktivität +
- Personalbedarf -
- Nachhaltigkeit -

Gesamtsumme: 42 Mio.

Maßnahme	Südbad	Nordbad	Stadtbad
Gebäude	2,2	2,3	6,7
Technik	4,4	1,9	4,3
Notw. Erweiterungen	4,3		0,6
Nebenkosten	3,9	2,0	6,8
Sonstiges	0,7	0,2	1,3
Gesamt	15,5 Mio.	6,5 Mio.	19,6 Mio.

- inkl. energetische Optimierung
- inkl. Anpassung Preisentwicklung

Variante 3: Sanierung + neues Lehrschwimmbecken (LSB)

Südbad:	Sanierung (<i>plus Ergänzungsmaßnahmen und Neubau Lehrschwimmbecken</i>)
Nordbad:	Sanierung
Stadtbad:	Sanierung
St. Konradbad:	Schließung

Neben der Sanierung des Südbades erfolgt Ergänzungsbau neues LSB; aufgrund begrenzter Technikkapazität auch Neubau Technik LSB.

- + Wasserfläche ist ausreichend gemäß Bedarfsanalyse.
- + Attraktivität Südbad wird erhöht.
- + Modernes Lehrschwimmbecken.

- Hoher Investitionsbedarf.
- Laufende Betriebskosten steigen.
- Über einen Zeitraum von ca. 4 Jahren immer wieder Schließzeiten zur Sanierung.

- Investitionsbedarf --
- Finanzbedarf --
- Ergebnisauswirkung -
- Wasserangebot Schulen +
- Wasserangebot Vereine +
- Wasserbedarfe Öffentlichkeit +
- Attraktivität +
- Personalbedarf -
- Nachhaltigkeit 0

Gesamtsumme: 49 Mio.

Maßnahme	Südbad	Nordbad	Stadtbad
Gebäude	2,1	2,3	6,7
Technik	4,5	1,9	4,3
Notw. Erweiterungen + LSB	12,1		
Nebenkosten	4,2	2,0	6,8
Sonstiges	0,6	0,2	1,3
Gesamt	23,5 Mio.	6,5 Mio.	19,0 Mio.

- inkl. energetische Optimierung
- inkl. Anpassung Preisentwicklung

Variante 4: Ausbau des Südbades zum Schwimmzentrum

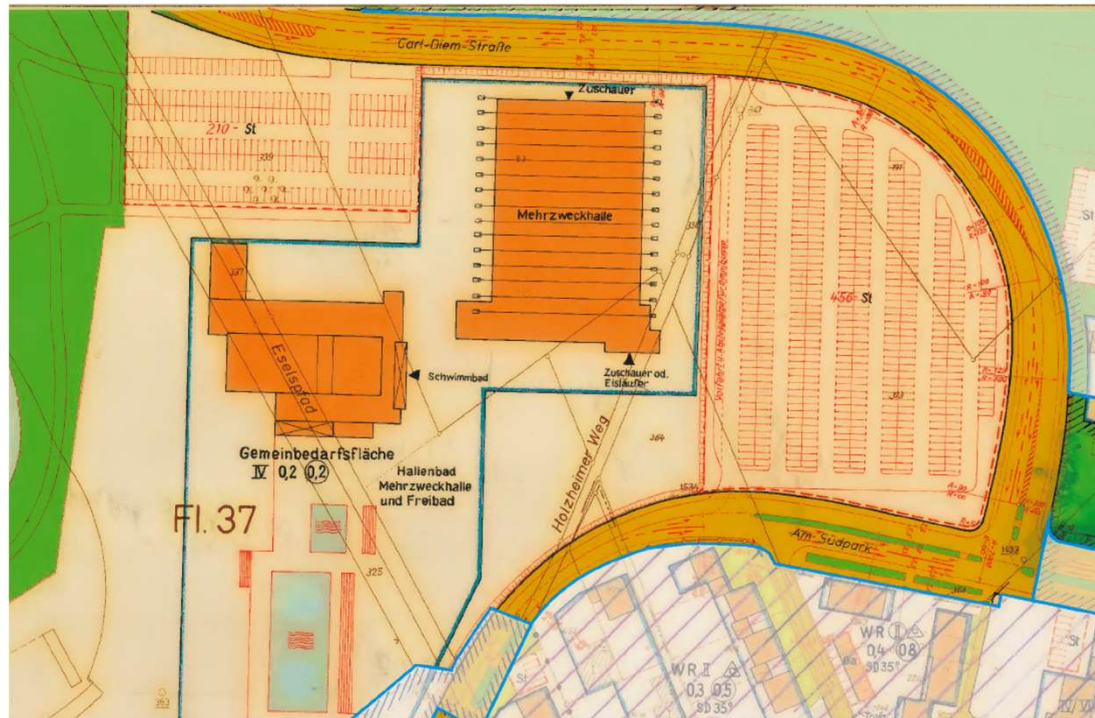
Südbad:	Sanierung (<i>plus Ergänzungsmaßnahmen</i>) <u>und</u> <i>Neubau eines großen Schwimm-</i> <i>zentrums mit 50m-Becken und modernem</i> <i>Lehrschwimmbecken</i>
Nordbad:	Sanierung
Stadtbad:	Schließung
St. Konradbad:	Schließung

VARIANTE 4 - AM SÜDBAD

LAGE

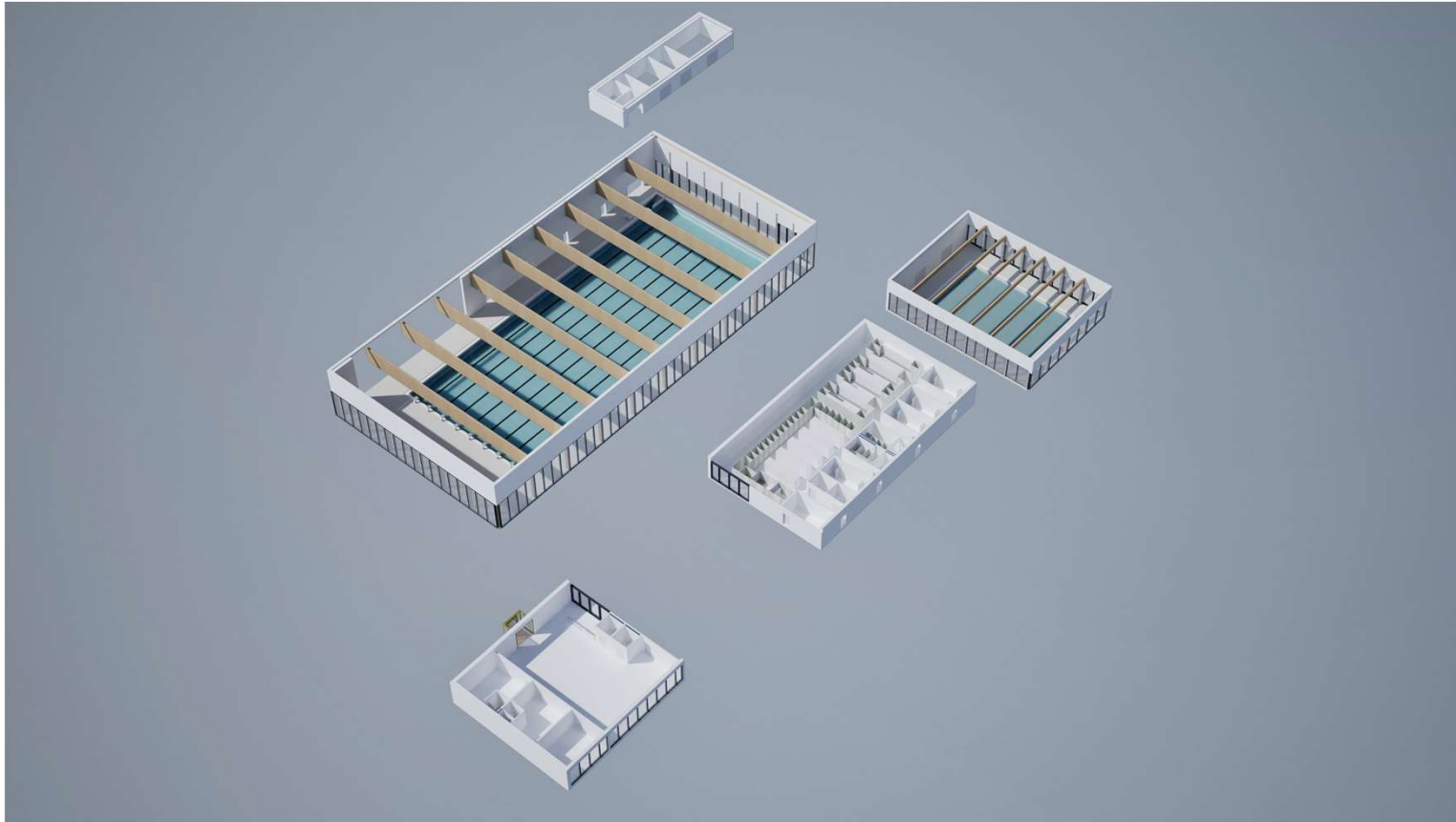


VARIANTE 4 - AM SÜDBAD
RAHMENBEDINGUNGEN

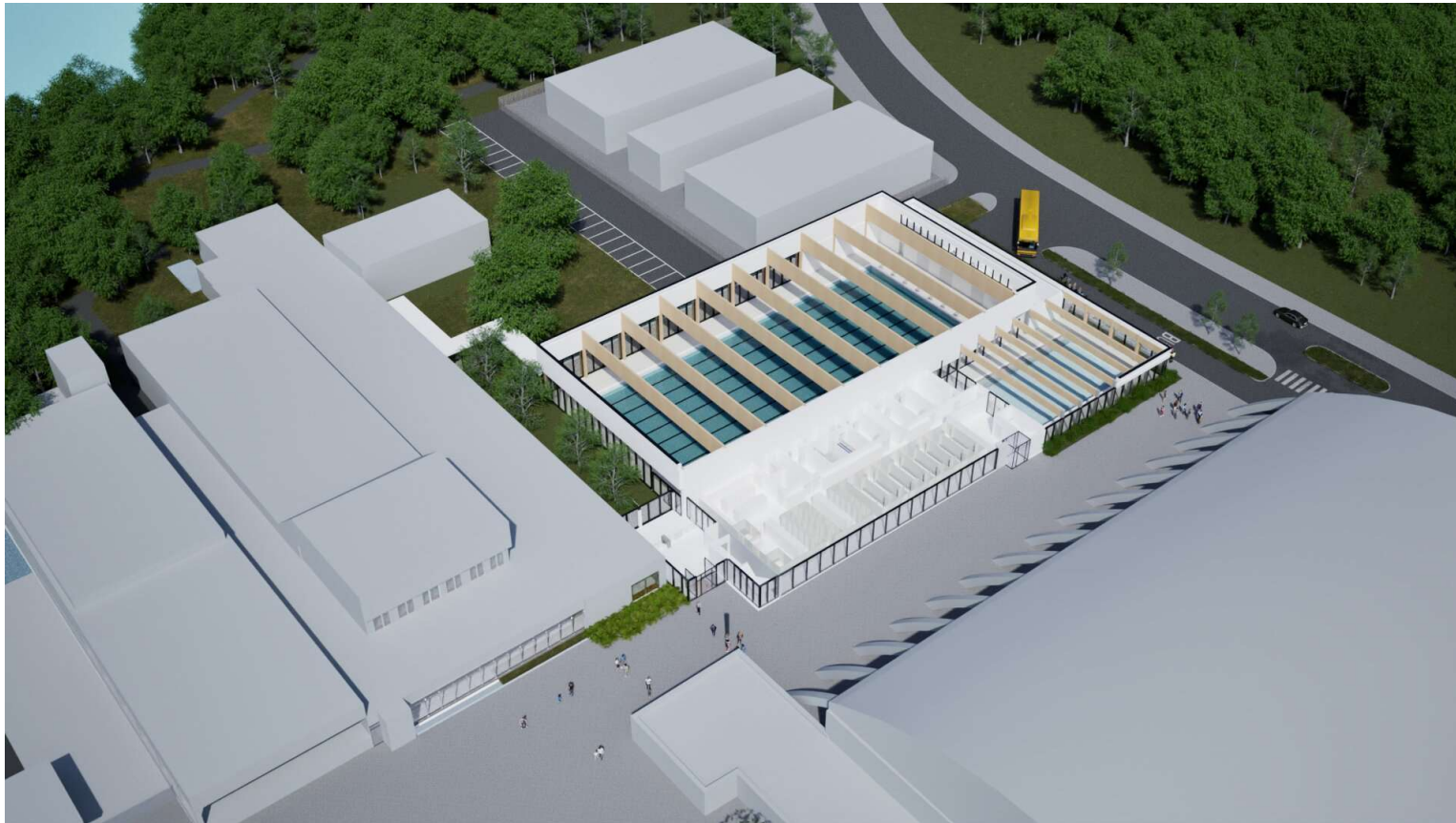


MODULE DER KONFIGURATION

DIE BAUSTEINE



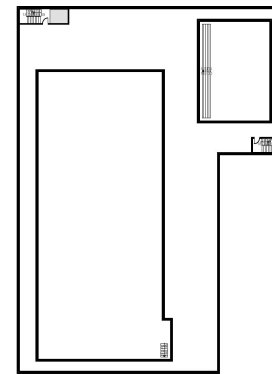
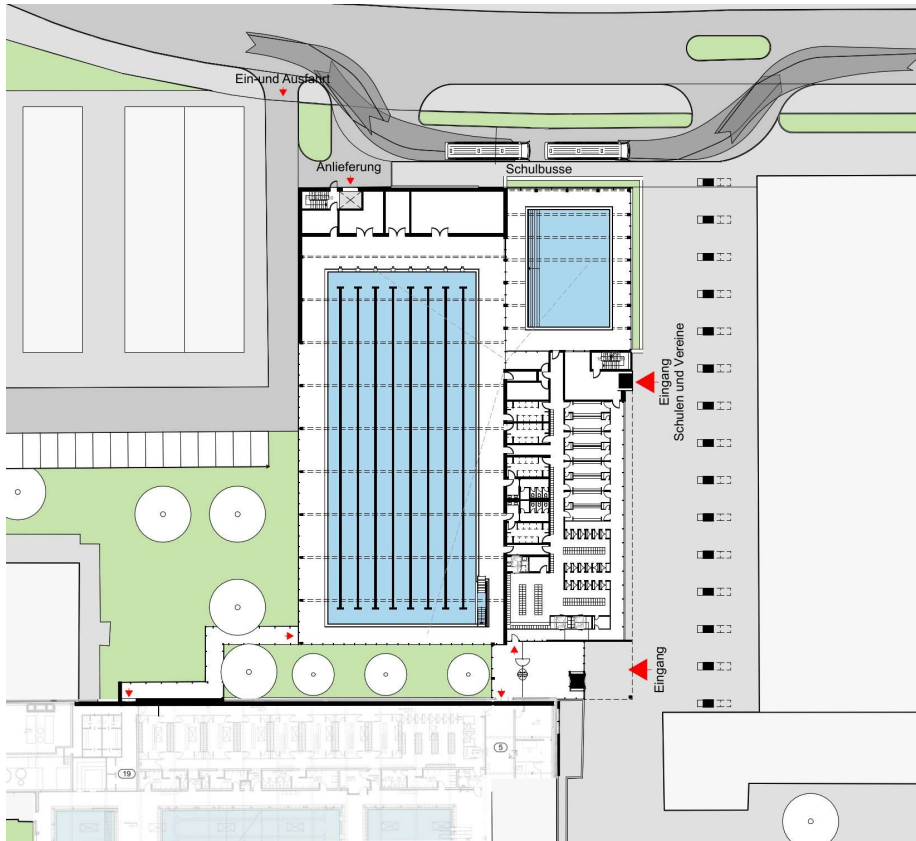
KONZEPT



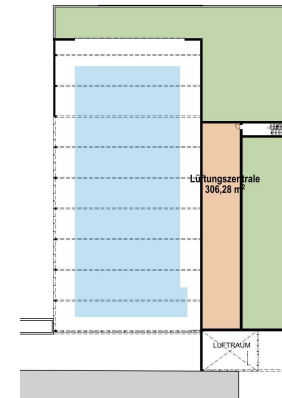
KONZEPT



GRUNDRISSE – ohne Büro

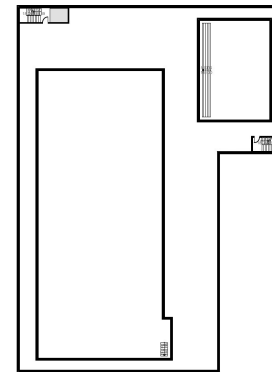
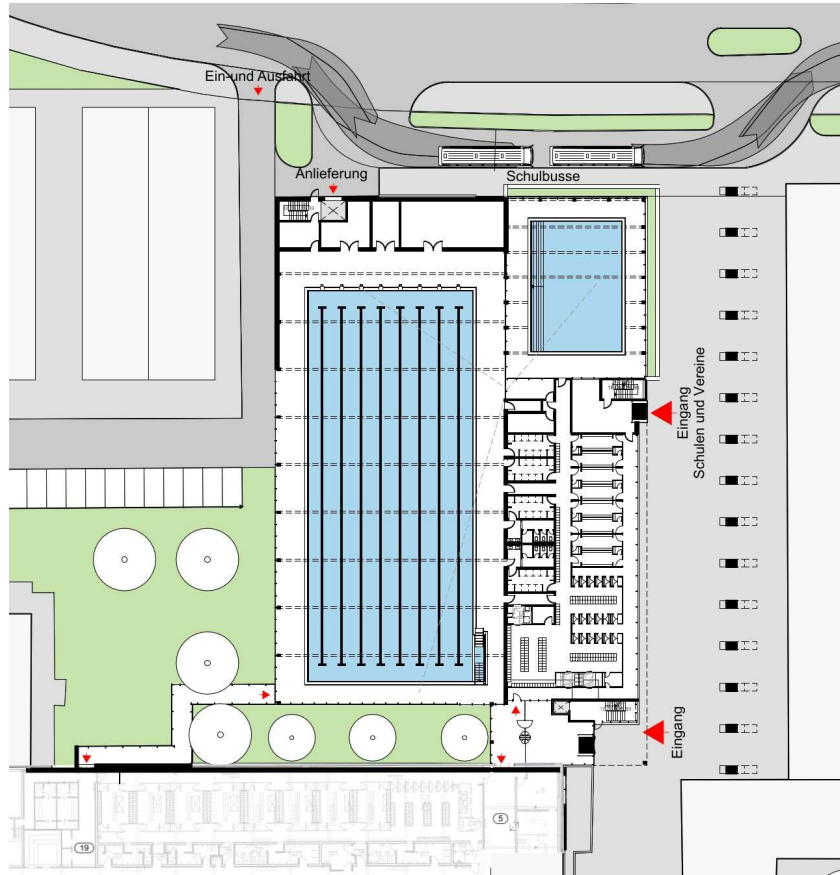


-1.UG Technik Ebene

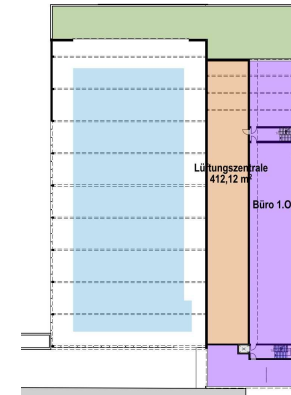


1.OG Lüftungszentrale

GRUNDRISSSE



-1.UG Technik Ebene



1.OG Lüftungszentrale/ optionale Vereins/ Büroflächen



2.OG optionale Vereins/ Büroflächen

KONZEPT



KONZEPT



- + Personalknappheit kann an weniger Standorten durch Synergien aufgefangen werden.
- + Aufgrund der Multifunktionalität können entstehende Peaks bei Angeboten besser aufgefangen werden (z.B. öffentliches Schwimmen trotz Wettkampf).
- + Schließung nur über einen geringen Zeitraum notwendig, weil Schließung Stadtbad erst nach Fertigstellung neues Schwimmbadzentrum.
- + energetische Optimierung
- + Neubau langlebig statt ständiger Sanierung

- Sehr hoher Investitionsbedarf
- Aktuelle Bebauung (gc, Flüchtlingsunterkunft)
- Zukunft Eissporthalle
- Zum Teil Bustransfer für Schulsport nötig

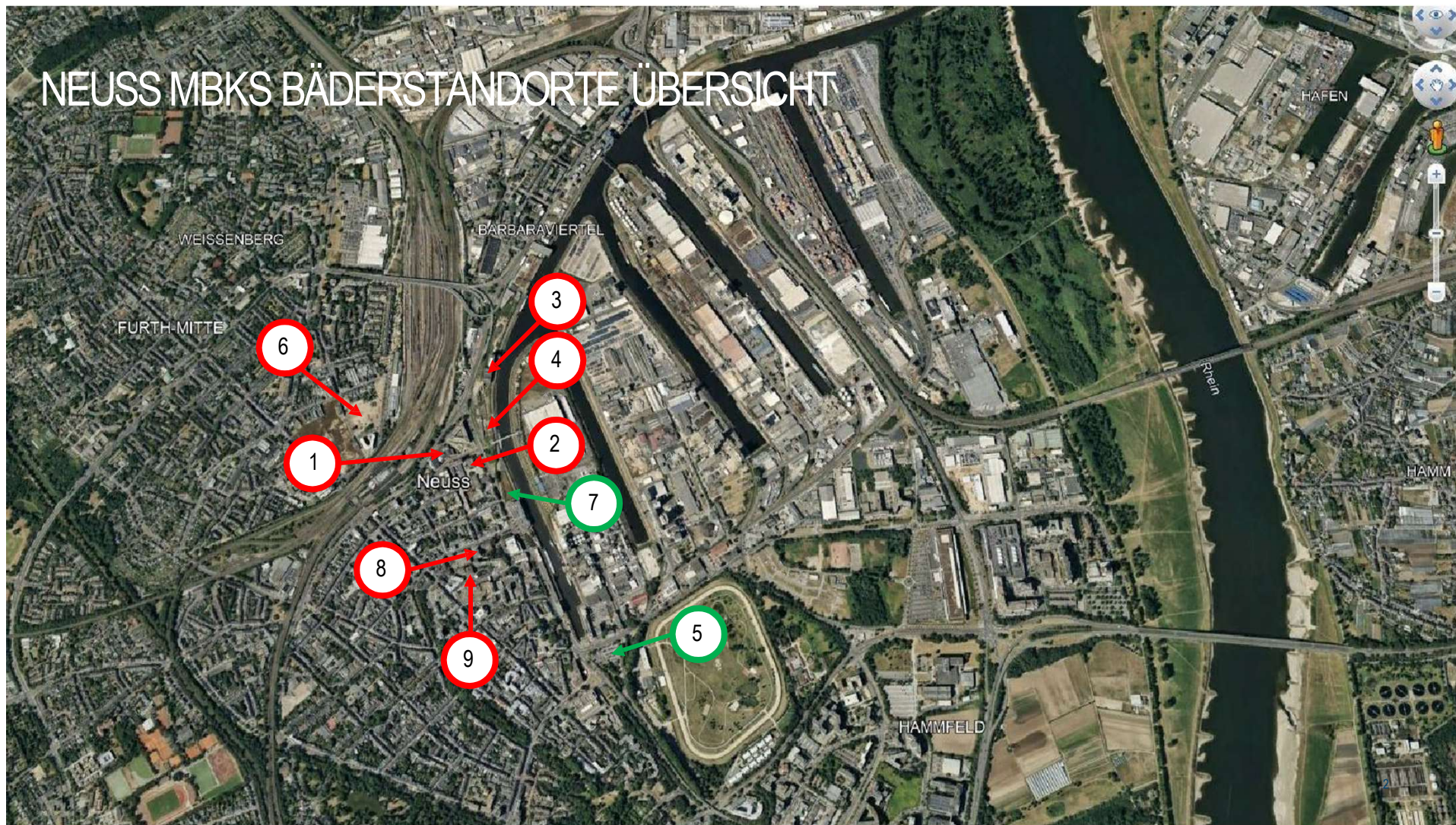
- Investitionsbedarf --
- Finanzbedarf --
- Ergebnisauswirkung +
- Wasserangebot Schulen +
- Wasserangebot Vereine ++
- Wasserbedarfe Öffentlichkeit ++
- Attraktivität ++
- Personalbedarf +
- Nachhaltigkeit +

Gesamtsumme: 59 Mio.

Maßnahme	Südbad	Nordbad
Gebäude	2,3	2,3
Technik	4,5	1,9
Notw. Erweiterungen + LSB + Schwimmbad	41,0	
Nebenkosten	4,5	2,0
Sonstiges	0,8	0,2
Gesamt	52,9 Mio.	6,5 Mio.

- inkl. energetische Optimierung
- inkl. Anpassung Preisentwicklung

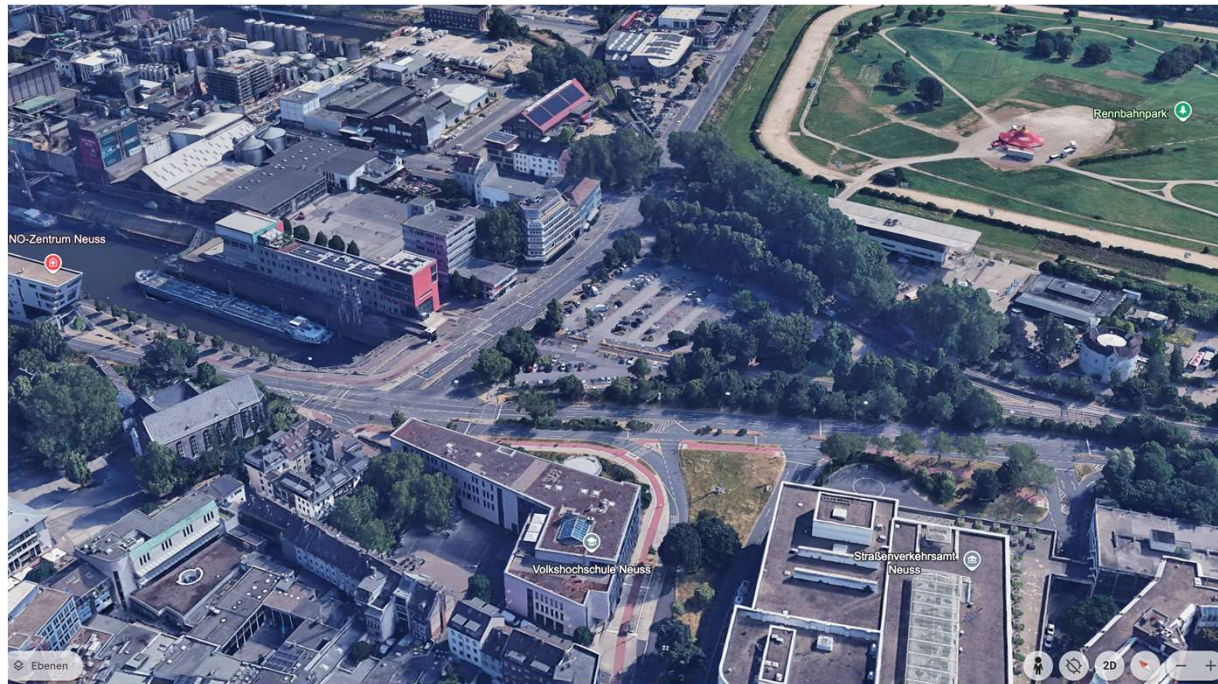
NEUSS MBKS BÄDERSTANDORTE ÜBERSICHT



Südbad:	Sanierung (plus Ergänzungsmaßnahmen)
Nordbad:	Sanierung
Stadtbad:	Neubau am Wendersplatz (Raumstruktur wie Neubau am Südbad Variante 4)
St. Konradbad:	Schließung

VARIANTE 5A - WENDERSPLATZ

LAGE



VARIANTE 5A - WENDERSPLATZ

RAHMENBEDINGUNGEN

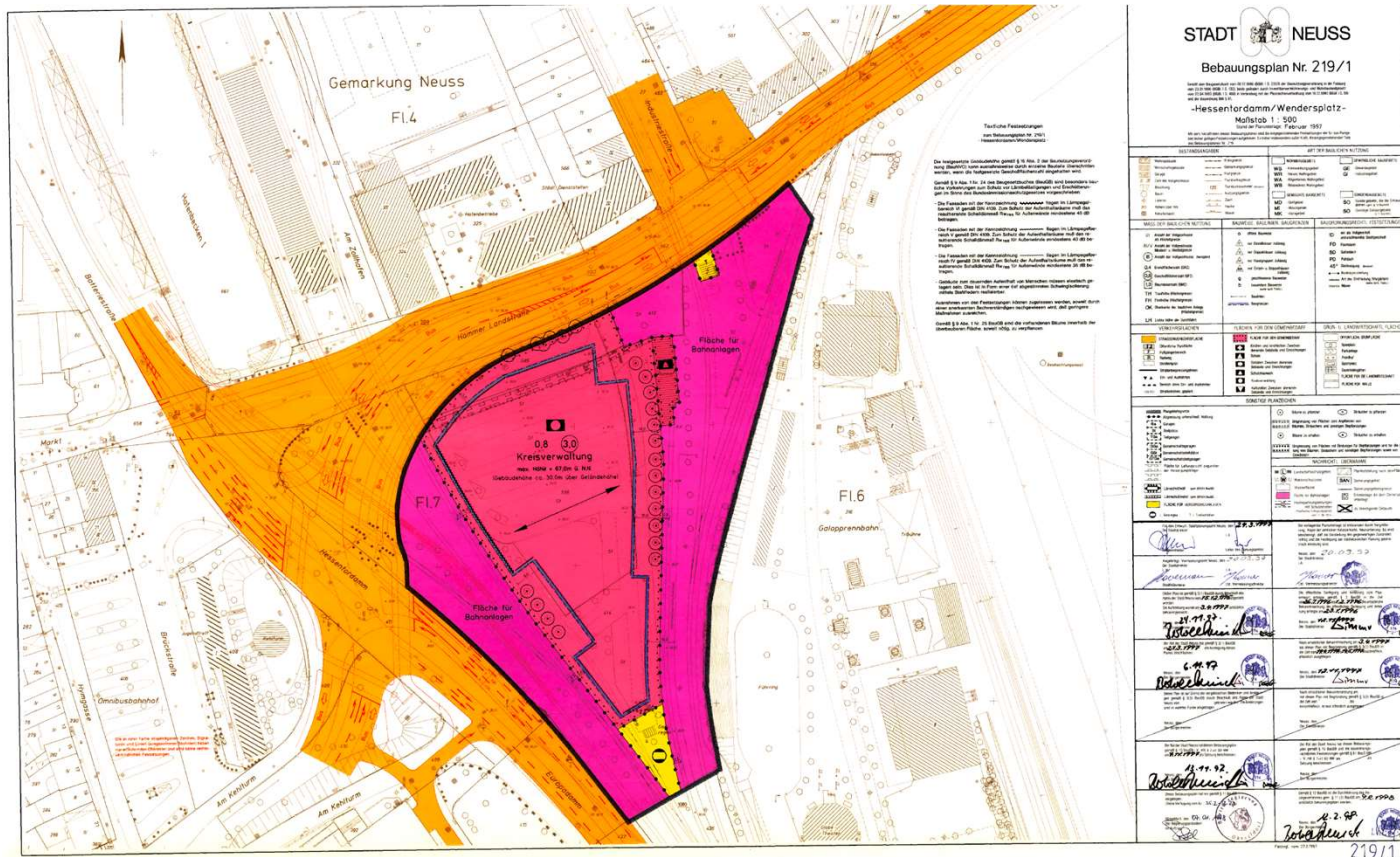
- **Eigentümer ist die Stadthafen GmbH**
- **Die Ansiedlung eines IHK Gebäudes ist noch aktuell**
- **Im Zusammenhang mit der LAGA ist eine Wegebeziehung zur Innenstadt über den Wendersplatz durch ein Werkstattverfahren erarbeitet worden**
- **Augenscheinlich lässt sich die Nutzung IHK und Schwimmbad auf dem Gelände schwer abbilden**
- **Bei der Planung Schwimmbad ist zu beachten, dass keine Angsträume entstehen, keine „hinter dem Haus-Situationen“**
- **Die Unterlage des Wettbewergergebnisses wird ausgehändigt**
- **Es ist ein urbaner Raum mit einer Wasserfläche im Gleisdreieck geplant**

RAHMENBEDINGUNGEN

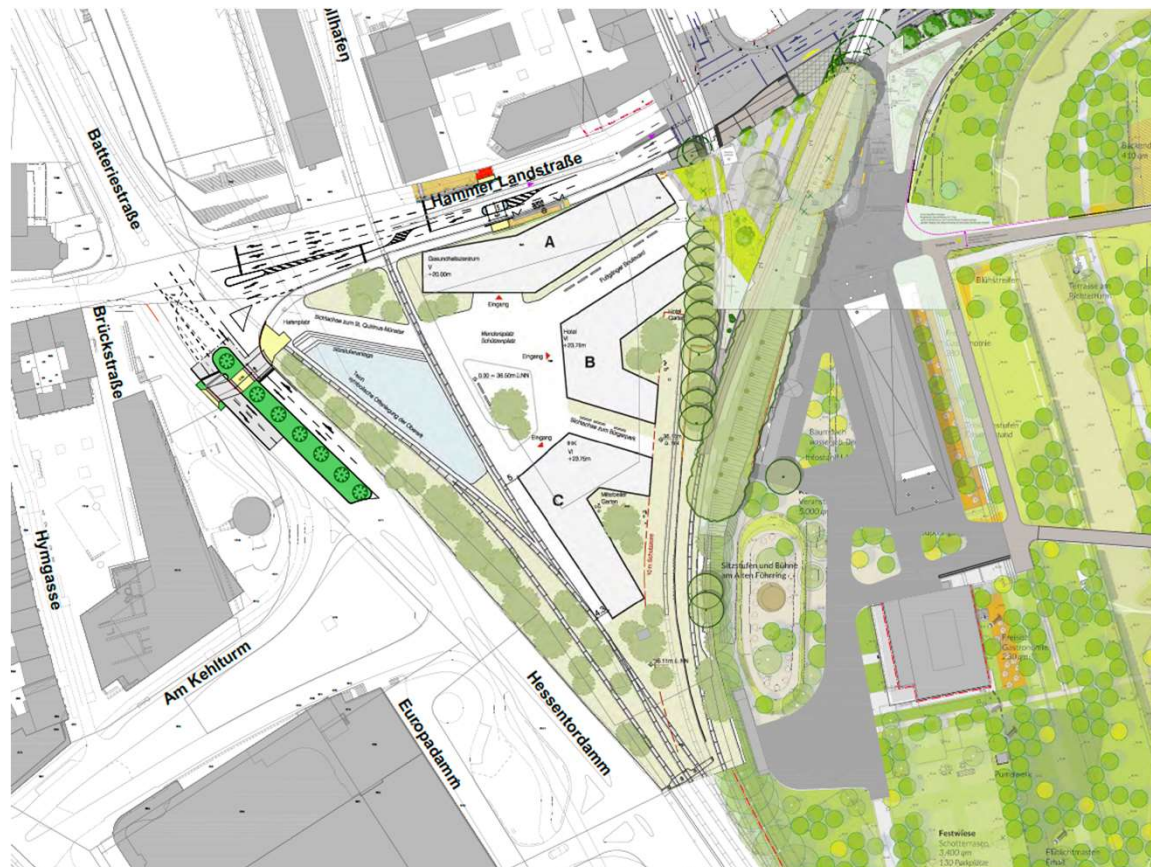
- Die Hammer Landstraße soll nicht mehr den heutigen Charakter behalten und erfährt Querungshilfen.
- Die Erdgeschosszone an der verbindenden Erschließungsachse LAGA-Innenstadt sollte Frequenzbringer nutzungstechnisch berücksichtigen.
- Im Baugrund sind archäologische Befunde zu erwarten.
- Es sollten nicht offenen Stellplätze im urbanen Raum wahrgenommen werden können.
- Stellplatznachweis nach NRW-Stellplatzsatzung, ÖPNV-Minderung berücksichtigen.
- Bushaltestelle in der Hammer Landstraße möglich.

VARIANTE 5A - WENDERSPLATZ

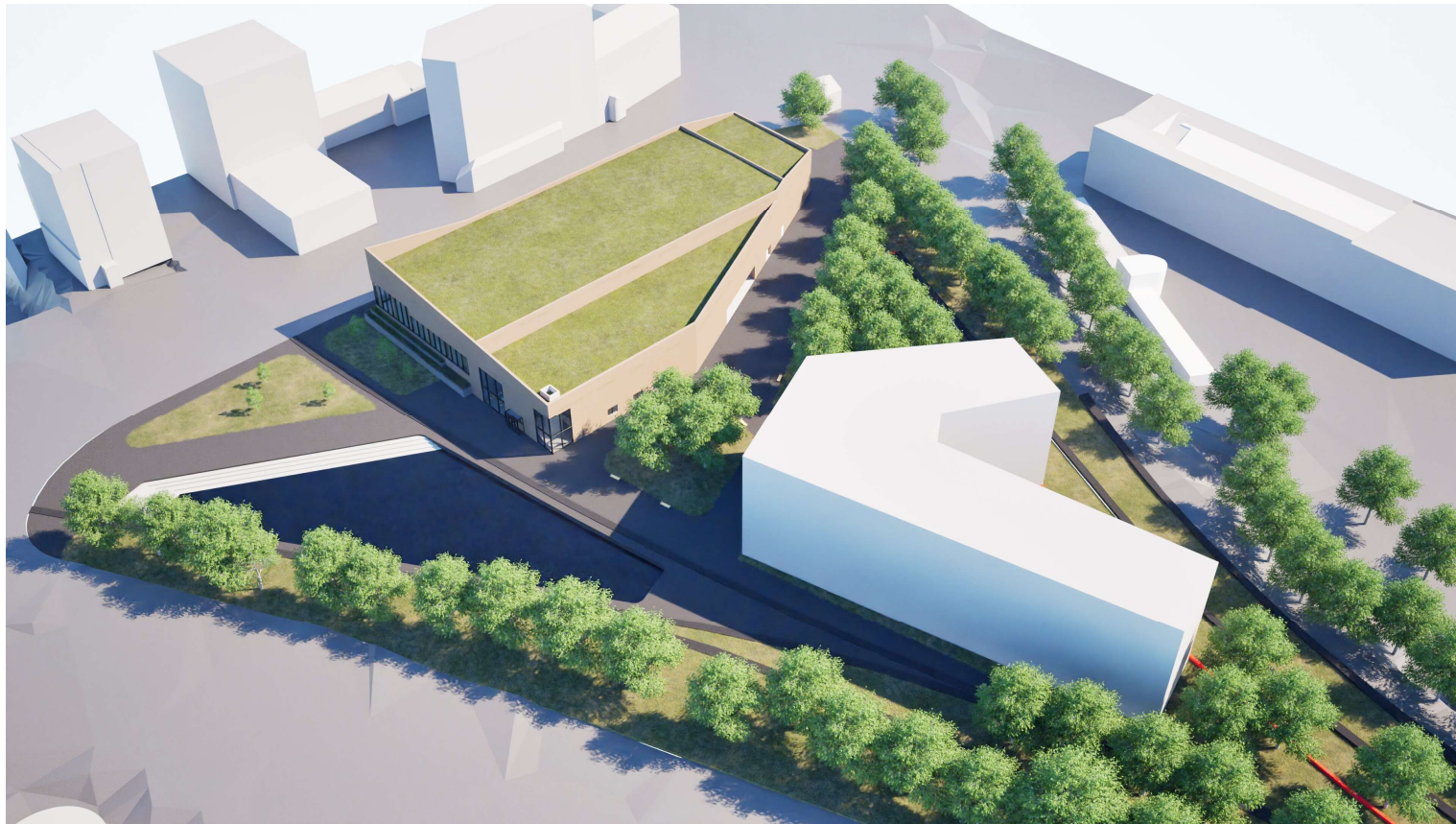
RAHMENBEDINGUNGEN B-PLAN



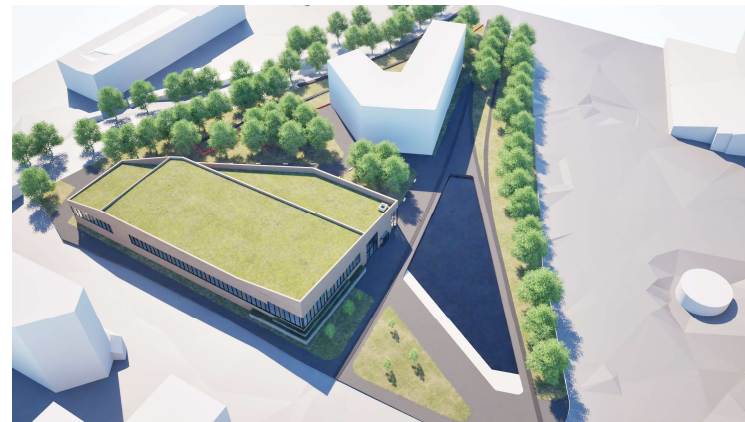
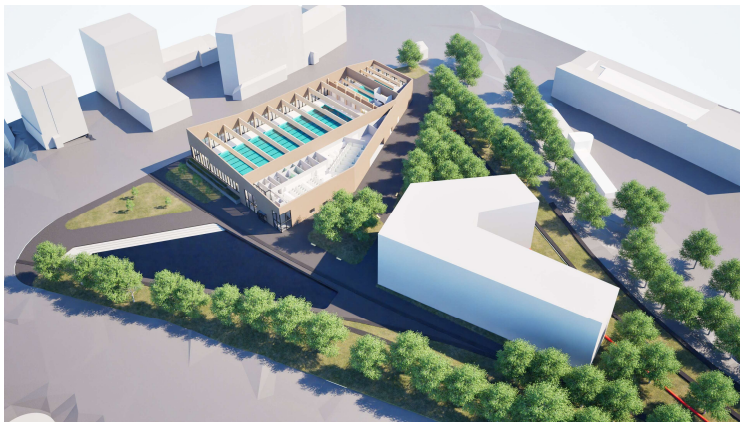
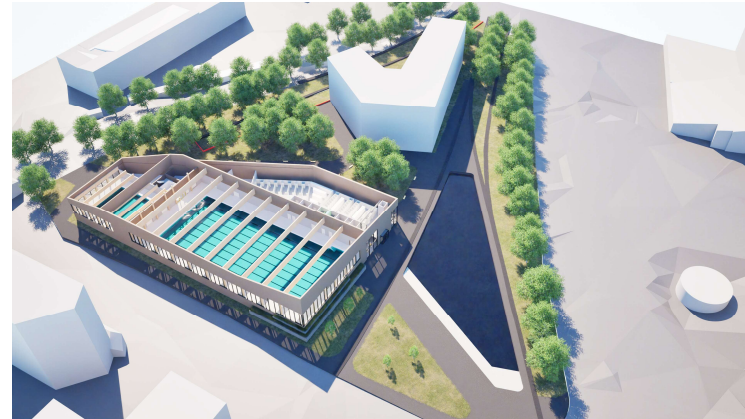
RAHMENBEDINGUNGEN LAGA 2026



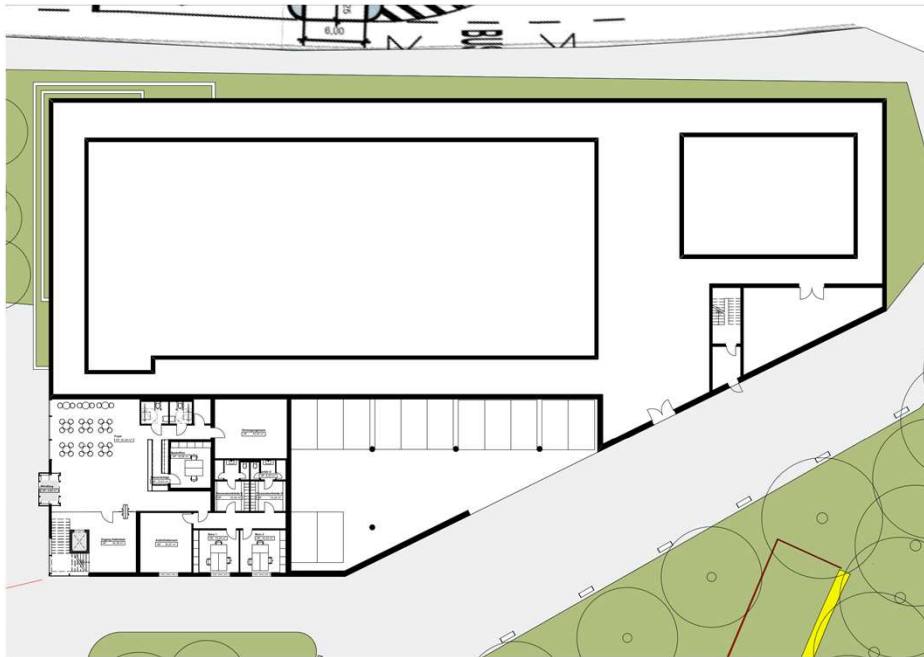
KONZEPT



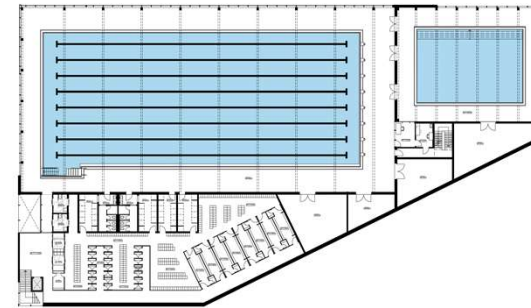
KONZEPT



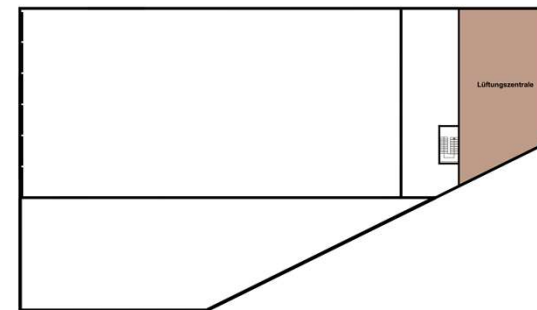
GRUNDRISSE



EG – Parkplatz /Technik Ebene



1.OG - Schwimmbecken Ebene



2.OG - Lüftungszentrale

- + zentraler Innenstadtstandort
- + funktionaler Neubau langlebig statt ständiger Sanierung
- + Schließung nur über einen geringen Zeitraum notwendig, weil Schließung Stadtbad erst nach Fertigstellung neuer Standort
- + energetische Optimierung

- Sehr hoher Investitionsbedarf
- Keine Parkplätze
- Unsicherheit Baugrund
- Kosten Grundstückserwerb
- Keine Personaleinsparung
- Keine Energieeinsparung
- Weniger Flexibilität als Variante 4

- Investitionsbedarf --
- Finanzbedarf --
- Ergebnisauswirkung -
- Wasserangebot Schulen +
- Wasserangebot Vereine ++
- Wasserbedarfe Öffentlichkeit +
- Attraktivität +
- Personalbedarf -
- Nachhaltigkeit +

Gesamtsumme: 65 Mio.

Maßnahme	Südbad	Nordbad	Wendersplatz
Grundstück			3,5
Gebäude	2,2	2,3	
Technik	4,8	1,8	
Neubau Schwimmzentrum + LSB	4,0		39,4
Nebenkosten	3,7	2,1	
Sonstiges	0,8	0,3	
Gesamt	15,5 Mio.	6,5 Mio.	42,9 Mio.

- inkl. energetische Optimierung
- inkl. Anpassung Preisentwicklung

Südbad:	Sanierung (plus Ergänzungsmaßnahmen)
Nordbad:	Sanierung
Stadtbad:	Neubau an Hafenkante Süd (Raumstruktur wie Neubau am Südbad Variante 4)
St. Konradbad:	Schließung

VARIANTE 5B - HAFENKANTE SÜD

LAGE



VARIANTE 5B - HAFENKANTE SÜD

RAHMENBEDINGUNGEN

- **Maß der baulichen Nutzung beachten.**
- **Der B-Plan sah einen gegliederten Baukörper vor. Höhenfestsetzungen beachten.**
- **Es kann keine Rechtssicherheit zur Befreiung in Aussicht gestellt werden.**
- **Die Auskragungen gem. B-Plan sollten aufgegriffen werden und bestenfalls aus der Nutzung stammen, wie z.B. die Verteilerzone vor der Schwimmhalle Lehrschwimmbecken und an der 50m Halle z.B. für Schwimmmeister oder Aufweitung für Sportler. Dimensionen wie dargestellt, Lage wie aus der Funktion heraus notwendig.**
- **Es wurde ein Heilungsverfahren des B-Planverfahrens durchgeführt. Knackpunkt Lärm! Keine offenbaren Fenster für schützenswerte Räume, keine Lärmemissionen von Technik.**
- **Die Planung müsste der Hafenwirtschaft vorlegt werden**

VARIANTE 5B - HAFENKANTE SÜD

RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugrenzen und Baulinien sind zu beachten. Baulinie mit angrenzender 4- Geschossigkeit! Eine Baufensterbefreiung könnte möglich sein, da die eigentlichen Baufenster eh nicht eingehalten werden können. Eine Gliederung des Baukörpers analog des B-Plans ist anzustreben.**
- **Die Zufahrt wäre analog B-Plan vorzusehen, jedoch kann die Rampe genutzt werden. Der Kreuzungspunkt wird derzeit auf diese Zufahrt durch den ehemaligen Eigentümer Wehrhan ausgebaut.**
- **Aufschlüsse zum Baugrund sind eventuell über Herrn Galland möglich.**
- **Mit dem jetzigen Eigentümer besteht seit 1,5 Jahren kein Kontakt. Es sind auch Erschließungskosten nicht bezahlt.**
- **Erschließung Schulbus schwierig. Promenade hinter dem Kino nicht öffentlich.**

VARIANTE 5B - HAFENKANTE SÜD
RAHMENBEDINGUNGEN

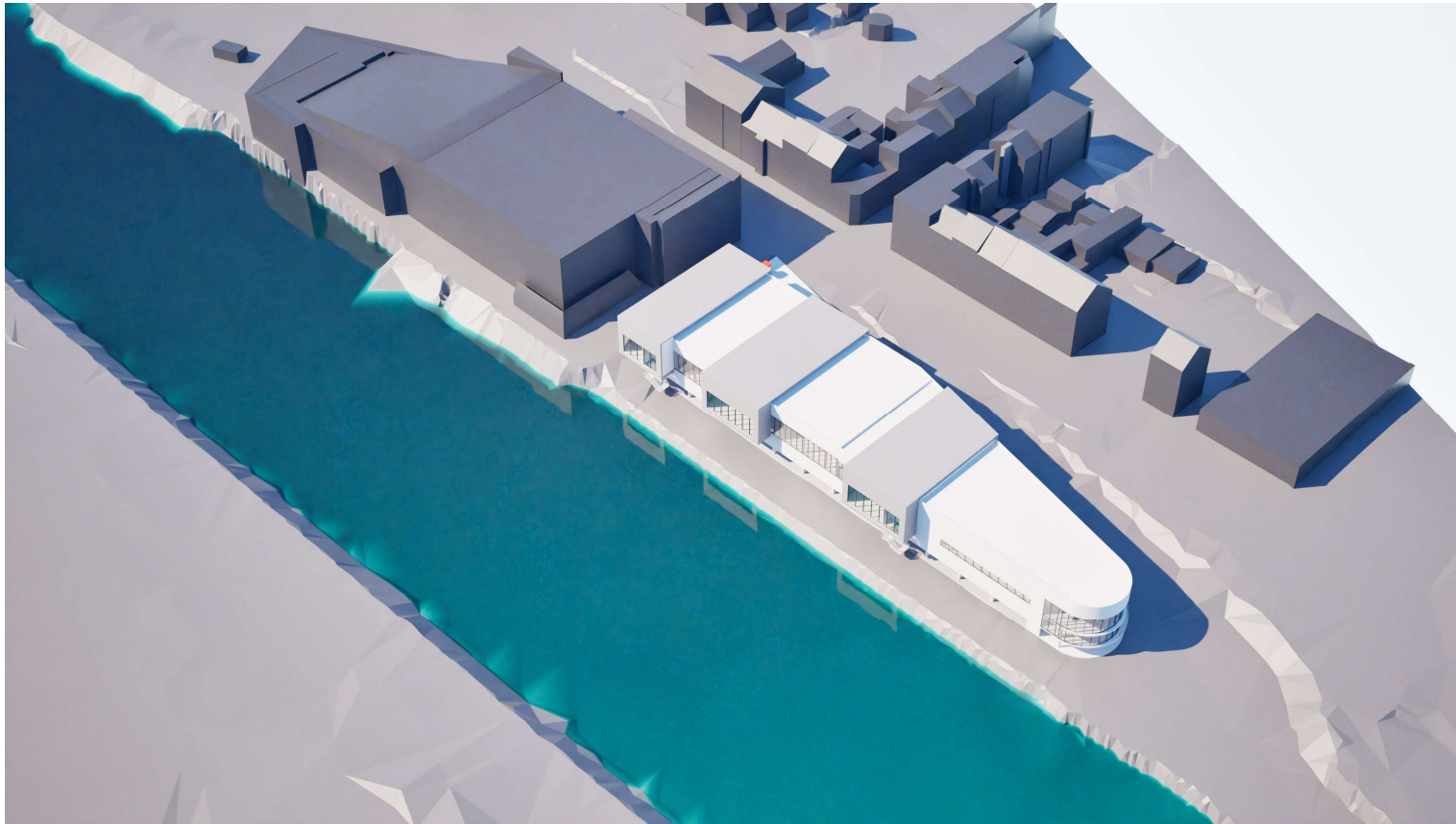


Bebauungsplan Nr. 456

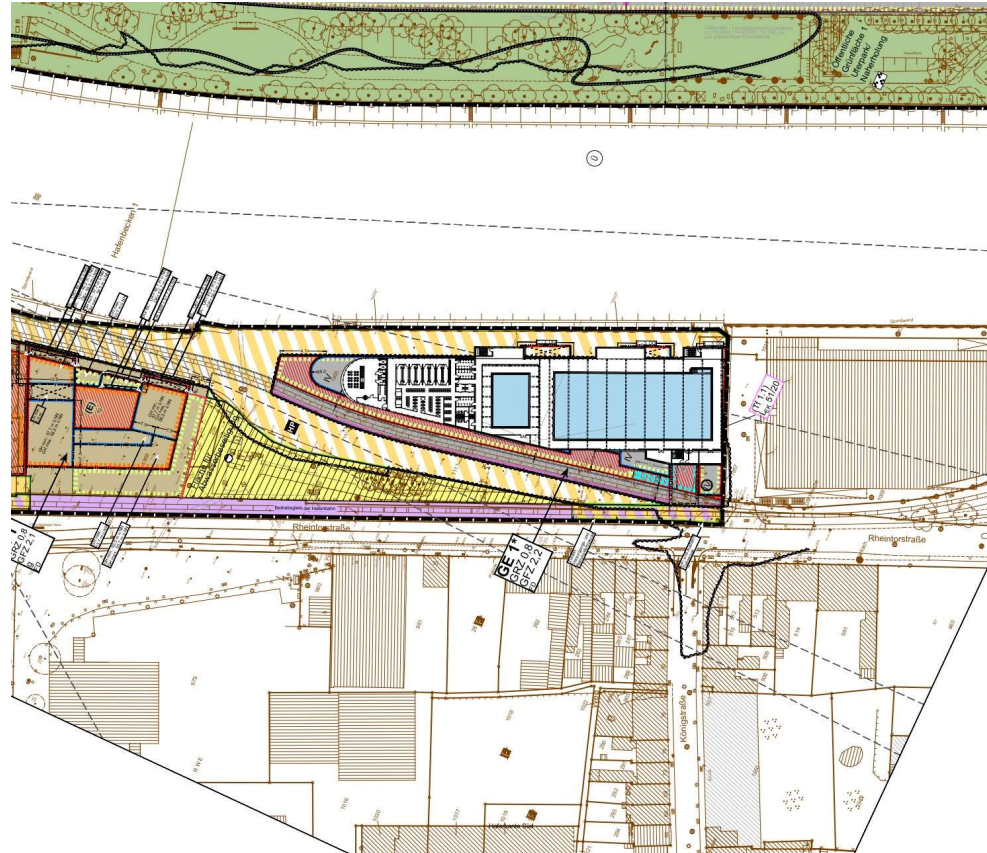


Rahmenplan Stadthafen

KONZEPT



LAGEPLAN



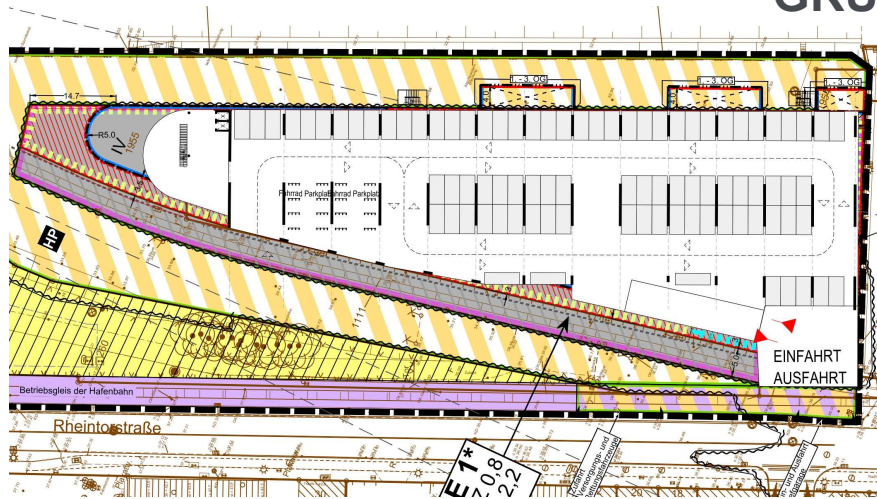
Grundstücksfläche = **4070m²**
Gebäudefläche = **3.256m²**

GRZ
 $3.256 / 4.070 = \underline{0,8}$

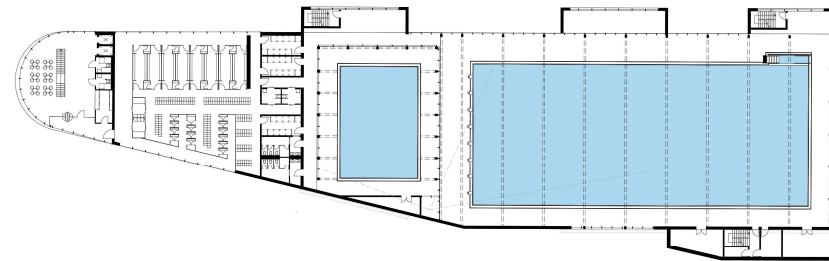
GFZ
 $4.070 \cdot 2,2 = 8.954m^2$

EG = 3.256
1.OG = 3.256
Lüftungszentrale = 507,62
Gesamt = **7.019,62m²**

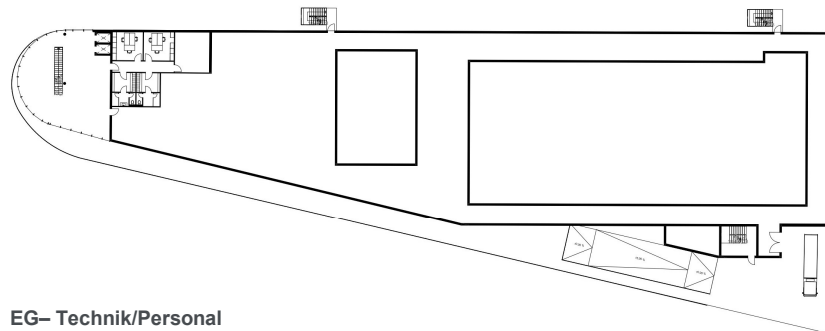
GRUNDRISSE



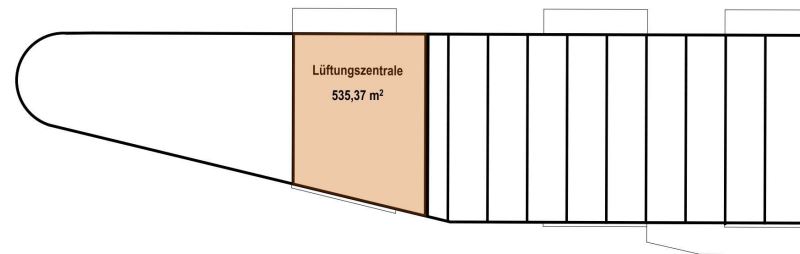
UG – Parkplatz Ebene



1.OG – Badeplatte



EG – Technik/Personal



Lüftungszentrale

- + zentraler Innenstadtstandort
- + funktionaler Neubau langlebig statt ständiger Sanierung
- + Schließung nur über einen geringen Zeitraum notwendig, weil Schließung Stadtbad erst nach Fertigstellung neuer Standort
- + energetische Optimierung

- Noch höherer Investitionsbedarf
- Keine Parkplätze
- Unsicherheit Baugrund/Erhöhter Gründungsaufwand
- Kosten Grundstückserwerb
- Keine Personaleinsparung
- Keine Energieeinsparung
- Weniger Flexibilität als Variante 4

- Investitionsbedarf --
- Finanzbedarf --
- Ergebnisauswirkung -
- Wasserangebot Schulen +
- Wasserangebot Vereine ++
- Wasserbedarfe Öffentlichkeit +
- Attraktivität +
- Personalbedarf -
- Nachhaltigkeit +

Gesamtsumme: 75 Mio.

Maßnahme	Südbad	Nordbad	Hafenkante
Grundstück			3,5
Gebäude	2,2	2,3	
Technik	4,8	1,8	
Neubau Schwimmzentrum + LSB	4,0		49,7
Nebenkosten	3,7	2,1	
Sonstiges	0,8	0,3	
Gesamt	15,5 Mio.	6,5 Mio.	53,2 Mio.

- inkl. energetische Optimierung
- inkl. Anpassung Preisentwicklung

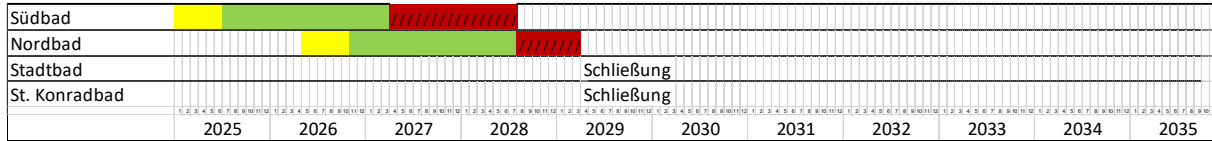
Südbad:	16 Monate (in Variante 1 und 2)
	20 Monate (in Variante 3)
	22 Monate (in Variante 4)
Nordbad:	8 Monate
Stadtbad:	16 Monate
St. Konradbad:	12 Monate
Innenstadtstandorte:	22 Monate (wie Variante 4)

Prognose nötige Schließzeiten für Sanierung/Neubau

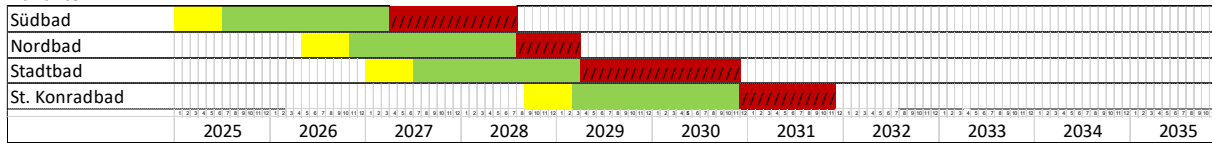
Projektsteuerung/Planung
Ausführungsplanung
und Ausschreibung
Neubau
Bau = Bad geschlossen



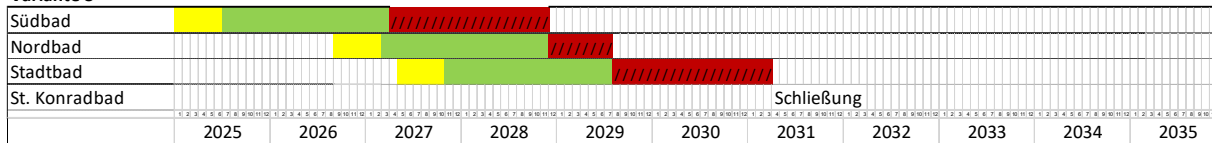
Variante 1



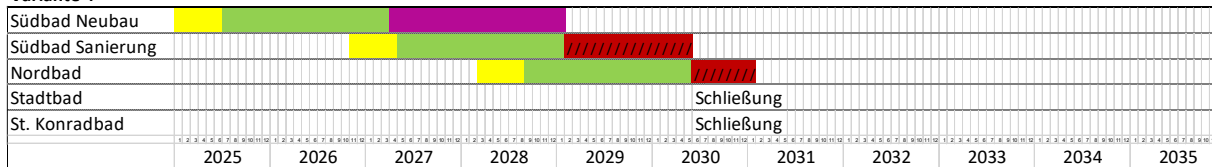
Variante 2



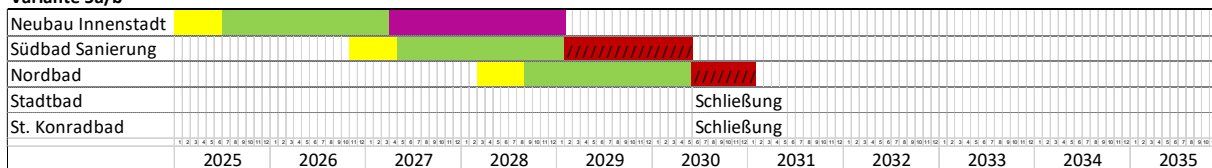
Variante 3



Variante 4



Variante 5a/b



Prognose nötige Schließzeiten für Sanierung/Neubau

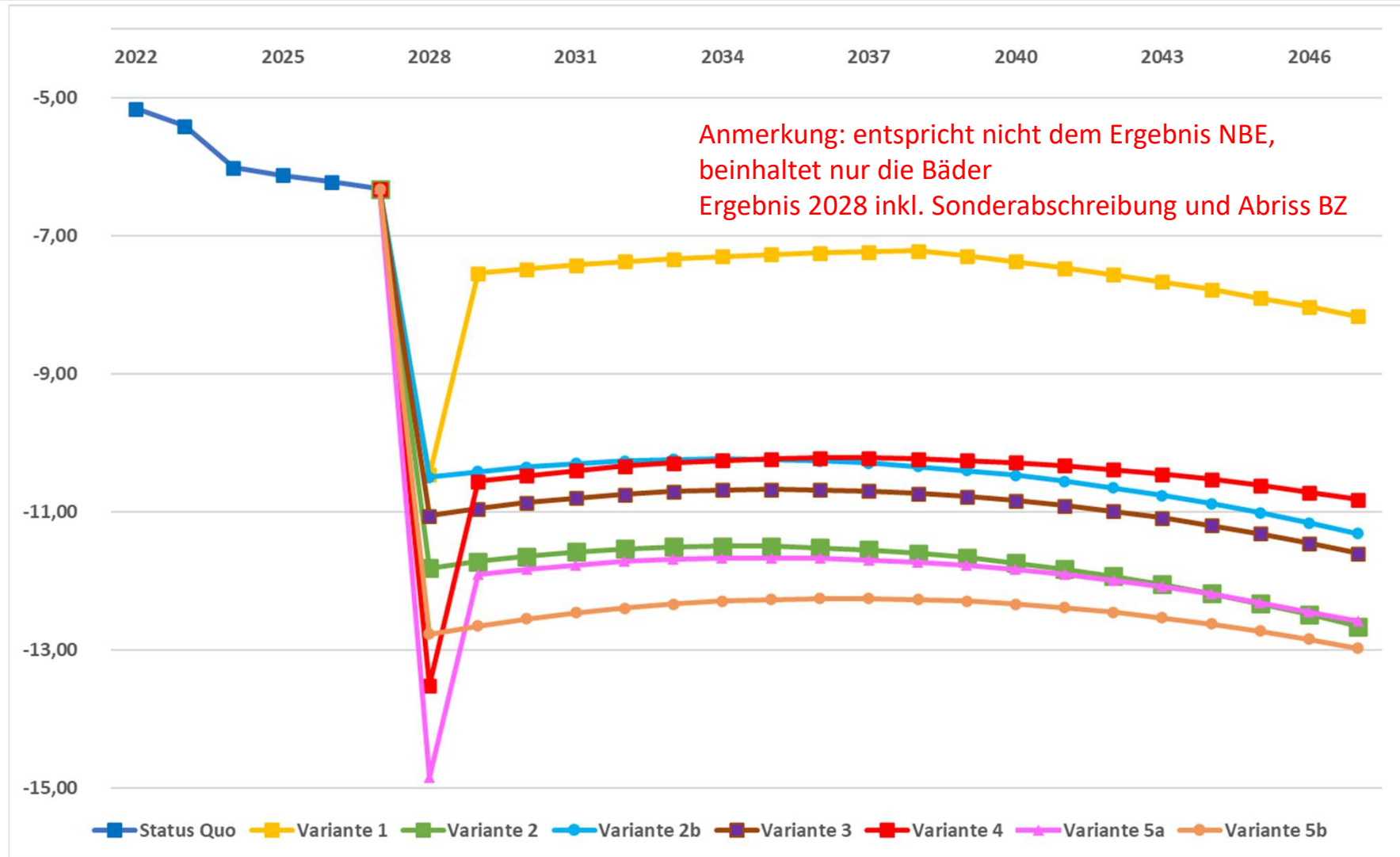
Projektsteuerung/Planung
Ausführungsplanung
und Ausschreibung
Neubau
Bau = Bad geschlossen



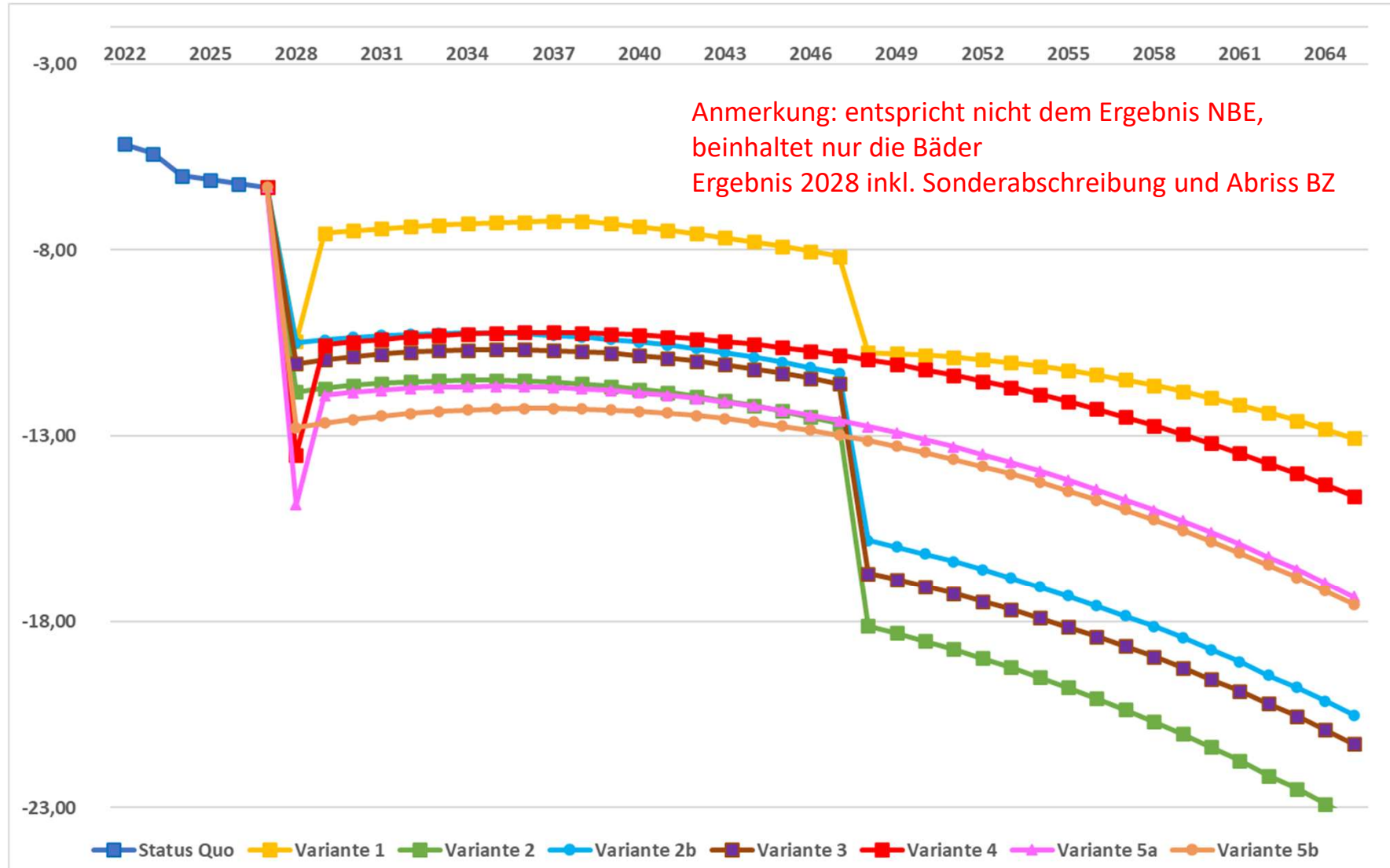
Zusammenfassung aller Standorte

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Variante 1	Projektsteuerung/Planung	Ausführungsplanung und Ausschreibung	Südbad Sanierung	Nordbad							
Variante 2	Projektsteuerung/Planung	Ausführungsplanung und Ausschreibung	Südbad Sanierung	Nordbad	Stadtbad	St. Konradbad					
Variante 3	Projektsteuerung/Planung	Ausführungsplanung und Ausschreibung	Südbad Sanierung	Nordbad	Stadtbad						
Variante 4	Projektsteuerung/Planung	Ausführungsplanung und Ausschreibung	Südbad Neubau	Südbad Sanierung	Nordbad						
Variante 5a/b	Projektsteuerung/Planung	Ausführungsplanung und Ausschreibung	Neubau Innenstadt	Südbad Sanierung	Nordbad						

Gegenüberstellung Varianten – Wirtschaftlichkeit p.a (20 Jahre)

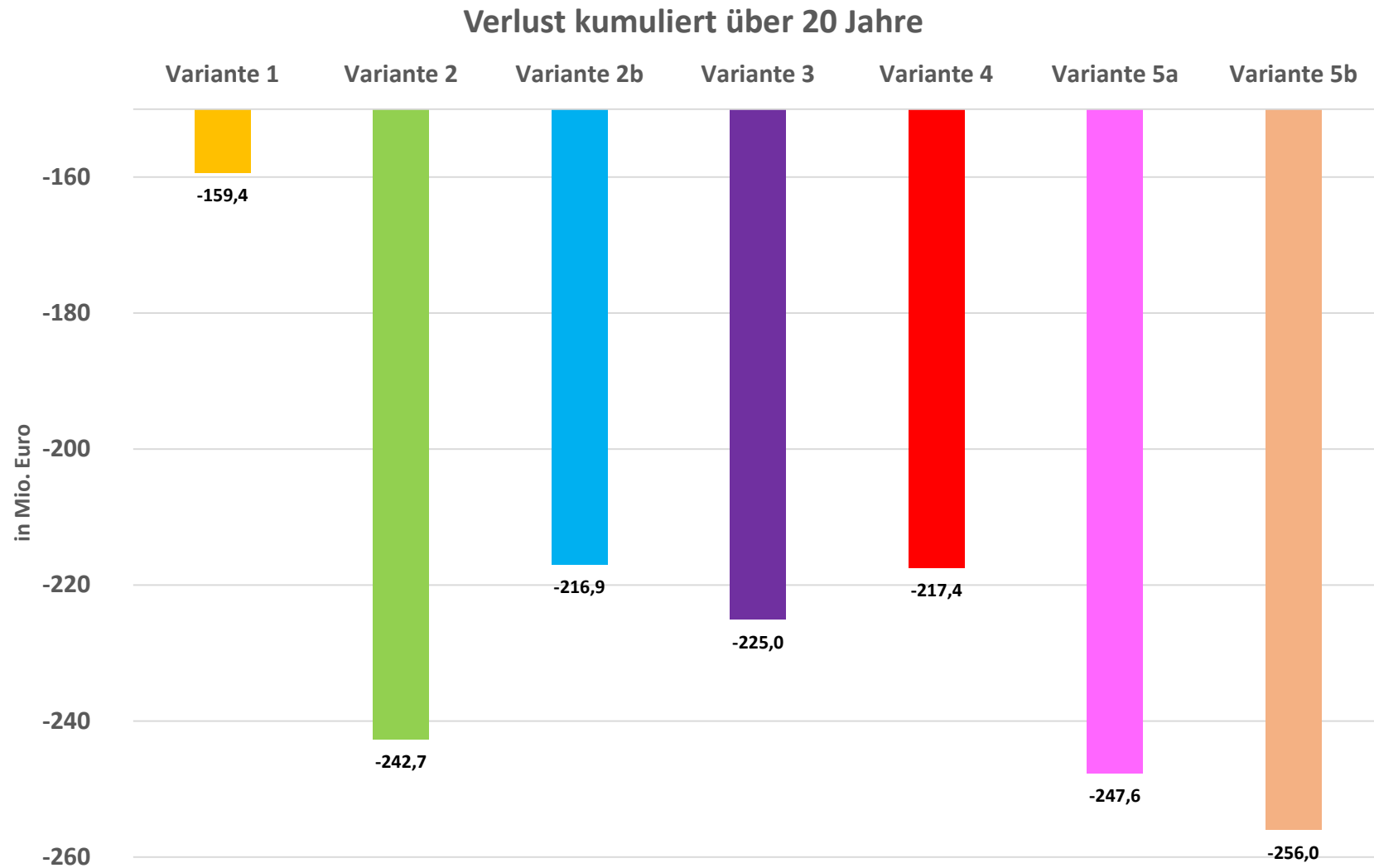


Gegenüberstellung Varianten – Wirtschaftlichkeit p.a (40 Jahre) (erneute Sanierung nach 20 Jahren in Variante 1-3)



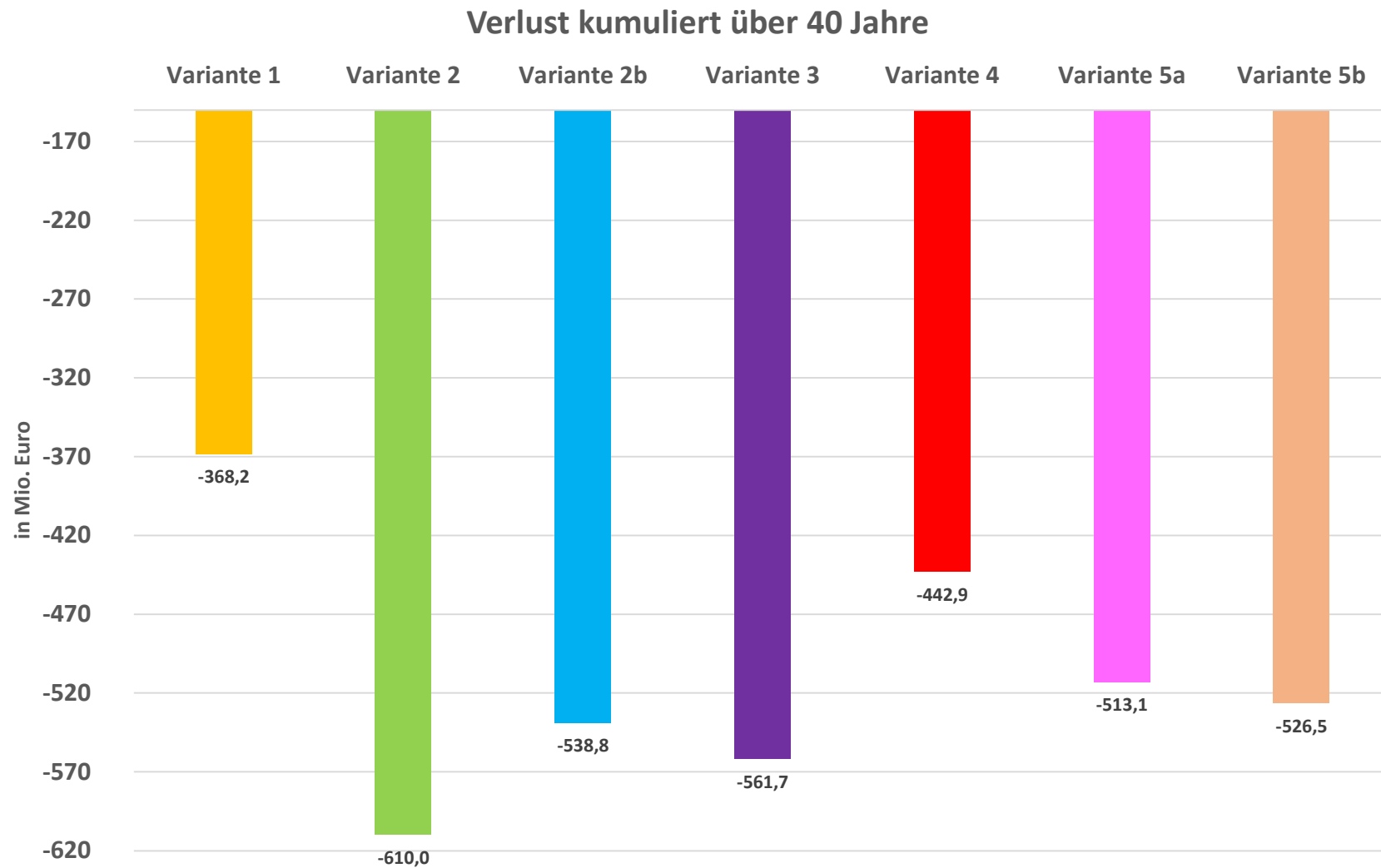
Gegenüberstellung Varianten – Wirtschaftlichkeit kum. (20 Jahre)

Anmerkung: entspricht nicht dem Ergebnis NBE, beinhaltet nur die Bäder



Gegenüberstellung Varianten – Wirtschaftlichkeit kum. (40 Jahre)

Anmerkung: entspricht nicht dem Ergebnis NBE, beinhaltet nur die Bäder



Varianten

Wert in Mio. Euro

1 2 2b 3 4 5a 5b

Investitionsbedarf

22,0	47,4	41,6	49,1	59,4	61,4	71,7
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	3,5
22,0	47,4	41,6	49,1	59,4	64,9	75,2

Grundstück

Gesamtinvestitionsbedarf

Erlöse

2,3	2,9	2,9	2,9	3,1	3,1	3,1
-7,9	-10,4	-9,6	-9,6	-8,9	-9,9	-9,9
-2,0	-4,4	-3,9	-4,4	-4,9	-5,0	-5,8
-7,6	-11,8	-10,5	-11,1	-10,7	-11,9	-12,6

Aufwendungen

Kapitalkosten

Ergebnis

Delta zu Ergebnis heute

-4,2	-2,9	-3,4	-3,0	-4,2	-5,0
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Anmerkung:

entspricht nicht dem Ergebnis NBE, beinhaltet nur die Bäder

ohne Sondereffekte aus Sonderabschreibung, Abrisskosten, Verkauf Grundstück

Delta ist jährlich durch Stadtzuschuss oder Minderung der Ergebnisausschüttung auszugleichen.

Varianten

Wert in Mio. Euro

1 2 2b 3 4 5a 5b

Investitionsbedarf

22,0	47,4	41,6	49,1	59,4	61,4	71,7
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Grundstück

0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	3,5
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Gesamtinvestitionsbedarf

22,0	47,4	41,6	49,1	59,4	64,9	75,2
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Eigenanteil Konzern

4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Sonstiges Kapital

15,4	33,2	29,2	34,4	41,6	43	50,2
------	------	------	------	------	----	------

Mindestanteil Stadt

2,5	10,2	8,5	10,7	18,8	14,4	17,5
-----	------	-----	------	------	------	------

Gesamt ohne Grundstück

22,0	47,4	41,7	49,1	59,4	61,4	71,7
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

- Stadt Neuss entscheidet über 2 oder 3 Standorte
- Stadt Neuss entscheidet über finanzielle Beteiligung
- Klärung Optionen für Förderung
- NBE wird beauftragt finale Variante im Detail zu planen