

gsf Planungsgesellschaft mbH

Fangstr. 22-24  
59077 Hamm

Postfach 31 80  
59032 Hamm

T +49 (0) 2381 / 99 60 60  
F +49 (0) 2381 / 99 60 69 9

info@gsf-plan.de  
gsf-plan.de

# LEHRSCHWIMMBECKEN KONRADBAD NEUSS

ERGÄNZUNG I  
ZUR

## **MACHBARKEITSSTUDIE**

## **ZEITLICHES UMSETZUNGSSZENARIO**

STAND: 26.07.2023/r

Diese Studie ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Zustimmung von gsf mbH nicht an Dritte weitergegeben werden. Sie dient ausschließlich als Grundlage der politischen Entscheidungsfindung der Gremien.

## Inhalt

1	ANLASS.....	6
2	EINSCHÄTZUNGEN.....	6
3	ZEITSZENARIO.....	7
3.1	ZWINGENDE MASSNAHMEN.....	7
3.2	REAL-TEILUNG.....	8
4	ZUSAMMENFASSUNG .....	8

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1 – Zeitliches Umsetzungsszenario

## 1 ANLASS

Die gsf mbH hat auftragsgemäß im Auftrage der Neusser Bäder- und Eis-sporthalle GmbH eine Machbarkeitsstudie für die Reaktivierung des Lehrschwimmbeckens am Konradbad in der Stadt Neuss mit Stand vom 21.02.2023 erstellt.

Die sich daraus ableitenden Erkenntnisse wurden zwischenzeitlich von den Entscheidungsträgern gesichtet. Dies verbindet sich mit der Zielsetzung, Erkenntnisse zusätzlich zu gewinnen, um eine Einschätzung der Zeiträume zu erfassen, welche damit verbunden sein werden, die beschriebenen Maßnahmen baulich umzusetzen, um dann eine alsbaldige Realisierung und Reaktivierung des Bades in Erwägung zu ziehen.

gsf wurde dazu per Mail vom 24.07.2023 gebeten, eine entsprechende Aussage über die Wiederinbetriebnahme und deren zeitliche Abläufe zu erarbeiten.

Hierzu fand am 25.07.2023 eine telefonische Rücksprache mit der Bauherrschaft statt, in der die Fragestellung noch einmal präzisiert wurde.

## 2 EINSCHÄTZUNGEN

Die Einschätzung der zeitlichen Maßnahmen erfolgt vor dem Hintergrund gewonnener Erfahrungen in vielen analogen Sanierungsobjekten.

Dies ist damit verbunden, dass neben den bislang vorliegenden Erkenntnissen aus der Machbarkeitsstudie nicht auszuschließen sein wird, dass weitergehende Erkenntnisse aus substanziellen Bewertungen, welche noch im umfangreichen Maße ausstehen (Schadstoffgutachten, Betongutachten), Einfluss nehmen können.

Insofern erfolgt eine zeitliche Einschätzung der zu erwartenden Abläufe entsprechend des Erfahrungshorizontes.

Ebenso sind weitere Einflüsse nicht auszuschließen, welche aus den unterschiedlichen Planungsschritten in den Leistungsphasen 1 bis 9 das Projekt beeinflussen können.

Hinzu treten Sachverhalte, welche aus den behördlichen Einflussphären im Zuge der Genehmigungsphase entstehen können.

### 3 ZEITSZENARIO

Entsprechend dem anliegenden Timesheet werden die jeweils noch zu bearbeitenden Leistungsphasen gesichtet, gewichtet und entsprechend eingetaktet.

Eine Optimierung der Abläufe ist durch teilweise überlappbare Tätigkeiten denkbar.

Es wird darauf verwiesen, dass es Sachverhalte im Projektablauf geben wird, welche vom Planer nur bedingt beeinflussbar sind. Hierzu gehören auch entsprechende Entscheidungsschritte der Bauherrschaft, sowie die fachbehördliche Begleitung.

Entscheidungs-Meilensteine, bezugnehmend auf die Mitwirkung der Bauherrschaft sind im Timesheet exemplarisch nicht zusätzlich ausgewiesen.

#### 3.1 ZWINGENDE MASSNAHMEN

Das Timesheet geht davon aus, dass hier die primär zwingenden Maßnahmen für die Reaktivierung unter primär sicherheitsrelevanten Sachverhalten zu berücksichtigen sind.

Hierzu gilt es auch, entsprechende bauordnungsrechtliche Abstimmungen mit zu erwirken und die sich daraus ergebenden Anträge zu stellen und zur Genehmigung zu führen.

### 3.2 REAL-TEILUNG

Die mit der erwogenen Real-Teilung des Standortes Konradbad verbundenen zusätzlichen Maßnahmen sind im Timesheet separat nicht ausgewiesen.

Diese können nach diesseitiger Einschätzung jedoch projektparallel im Zuge der anstehenden Planungs- und Genehmigungsphase mit bearbeitet werden, so dass diese keine zusätzlichen zeitlichen Einflüsse erfordern werden, soweit dies derzeit einschätzbar ist.

## 4 ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von dem Moment der Freigabe durch die Bauherrschaft, bezugnehmend auf die durchzuführenden zwingenden Maßnahmen zu erwartenden Projektablaufe, bis zur Fertigstellung dieses Projekt einen Gesamtzeitraum von ca. 20 Monate in Anspruch genommen wird.

Nicht berücksichtigt sind jedoch evtl. marktbedingte Einflüsse, wie nur bedingte Reaktionen im Zuge der Angebotseinholung, etc., welche zur weitergehenden Verzögerungen führen können.

#### **ANMERKUNG:**

Aufgrund einer anderen Projekterfahrung in einer Nordrhein-Westfälischen Großstadt, kommen wir derzeit zu der Erkenntnis, dass es einem öffentlichen Versorger, welcher auch die Bäderversorgung erfüllt, möglich gewesen ist, innerhalb von 2 Monaten eine GU-Angebotsabfrage zur schlüsselfertigen Erstellung eines neuen Lehrschwimmbeckens vorzunehmen mit der Zielsetzung, nach dahingehender Auftragserteilung innerhalb von

ca. 18 Monaten das neue Bad schlüsselfertig erstellt zu bekommen.

Dies als Hinweis, bezugnehmend auf mögliche zeitliche Handlungsalternativen.

Hamm, den 26.07.2023

**DER ARCHITEKT:**

**CHRISTOPH KEINEMANN**  
ARCHITEKT DIPL.-ING

ANLAGE

**SANIERUNG KONRADBAD IN NEUSS**  
 Proj.-Nr.: 22 009  
**ZEITLICHES UMSETZUNGSSZENARIO**

	Maßnahmen	Erwarteter Bearbeitungsbedarf	Zeit M	Zeitliche Interaktionen, Monate																							
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	<b>LPH 1</b> Grundlagenermittlung	Leistung durch MBS im wesentl. erbracht																									
2	<b>LPH 2</b>	Abklären Inhalte																									
2.1	Vorplanung	Definition LPH 2	0,5	■																							
2.2	Beckenuntersuchung, Schadstoffe, etc.	Ergänzende Voruntersuchungen	1		■																						
3	<b>LPH 3</b>	Definition aller Projektinhalte																									
3.1	Entwurfsplanung	Vorabstimmung mit Bauamt	1,5			■	■																				
3.2	Fachplanungsbeiträge						■	■																			
4	<b>LPH 4</b>	Erarbeiten Bauantrag	1					■																			
4.1	Genehmigungsplanung							■																			
4.2	Genehmigungsprüfung Bauamt	Aus Erfahrung	3						■	■	■	■	■														
5	<b>LPH 5</b>	Bearbeitungsbedarf entspr. Erkenntnisse aus																									
5.1	Gebäude	der MBS, vorbehaltlich	3						■	■	■	■	■														
5.2	TGA	weiterer Einflüsse	3						■	■	■	■	■														
5.3	Sonstiges		3						■	■	■	■	■														
6	<b>LPH 6</b>	Vorbereiten Vergabe																									
6.1	Gebäude	LV-Erstellung	1										■	■													
6.2	TGA	LV-Erstellung	1											■	■												
7	<b>LPH 7</b>	Angebotseinholung	0,5																								
7.1	Vergabezeitraum	Kalkulation	3											■	■	■	■	■									
7.2	Auftragserteilung	Auswertung	1																								
8	<b>LPH 8</b>	Arbeitsvorlauf	1																								
8.1	Rückbau	Grob eingeschätzte Bauzeiten anhand	3																								
8.2	Gebäude	heutiger Erkenntnisse, vorbehaltlich weiterer	4																								
8.3	TGA	Einflüsse aus dem Planungsverlauf!	1																								
8.4	Inbetriebnahme		1																								
8.5	Abrechnung, Abnahmen, etc.		1																								

Zeitraum: ca. 20 Monate