

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE

**Herzlich Willkommen
zur Bürgerinformationsveranstaltung
02.06.2025**

**Gemeinsam für die Zukunft
Grimlinghausens**



MONTAG

2. Juni 2025
ab **18:30 Uhr**

Bürgerhaus Reuterhof
Rheinuferstraße 18
41468 Neuss-Grimlinghausen

- **Moderner Schulstandort:**
Neubau oder Sanierung der Pestalozzischule
- **Bewegung und Miteinander:**
Modernisierung der Bezirkssportanlage
- **Begegnung und Tradition:**
Erhalt des Kirmesplatzes und Sanierung
- **Zukunftsfähige Wohnräume:**
maßvolle Wohnbebauung in Grimlinghausen Süd-Ost



› **Rat am 21.02.2025**

› **Beschluss**

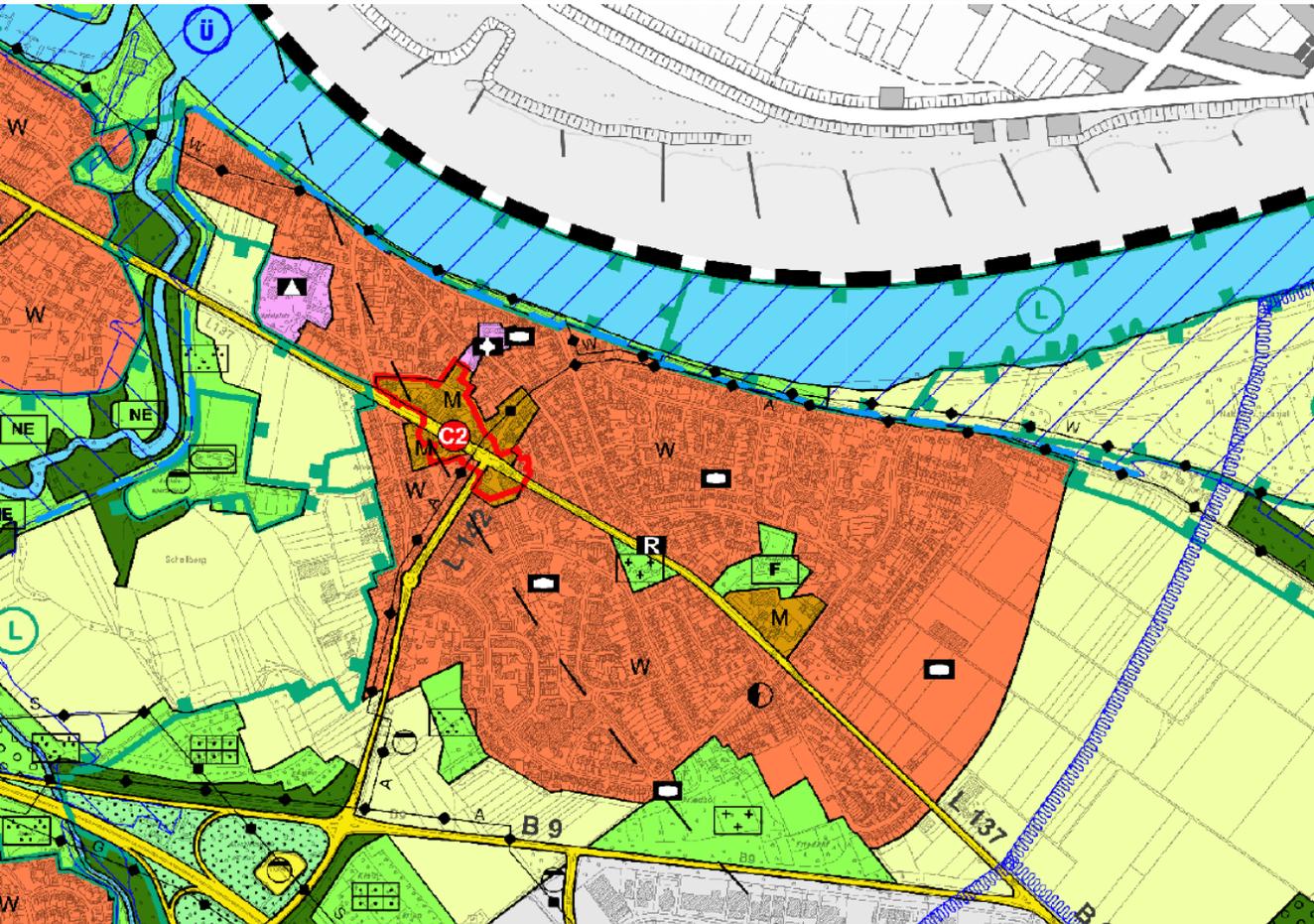
- › 1. Der Rat der Stadt Neuss beschließt, den **Stadtteil Grimlinghausen behutsam weiterzuentwickeln** und respektiert seine gewachsene Struktur. Übermäßiger Neubau und eine zu hohe Verdichtung sollen daher vermieden werden. **Die Pestalozzischule, die Bezirkssportanlage und der Kirmesplatz** sollen aus diesem Grund **dauerhaft am aktuellen Standort** verbleiben, müssen aber dringend erneuert werden.
- › 2. Die Verwaltung wird beauftragt, sowohl **eine Sanierung als auch einen Neubau der Pestalozzischule an dem bisherigen Standort** zu prüfen. Dabei soll auch geprüft werden, ob auf dem Grundstück zunächst der Schul-Neubau erfolgen und anschließend das aktuelle Gebäude abgerissen werden kann, um eine dauerhafte Beschulung an dem Standort zu ermöglichen. **Im Schulausschuss soll eine vergleichende Bewertung vorgelegt werden.** Betrachtet werden sollen insbesondere, der Zeitplan, Möglichkeiten zur Fortführung des Schulbetriebes, die erwartete Entwicklung der Schülerzahlen und die Kosten der einzelnen Varianten.



- › 3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept und eine Zeitschiene für die **Modernisierung der Bezirkssportanlage Grimlinghausen** am derzeitigen Standort auszuarbeiten. Hierbei sollen auch mögliche Finanzierungsmodelle geprüft werden.
- › Die Ergebnisse sollen im Sportausschuss vorgelegt werden.

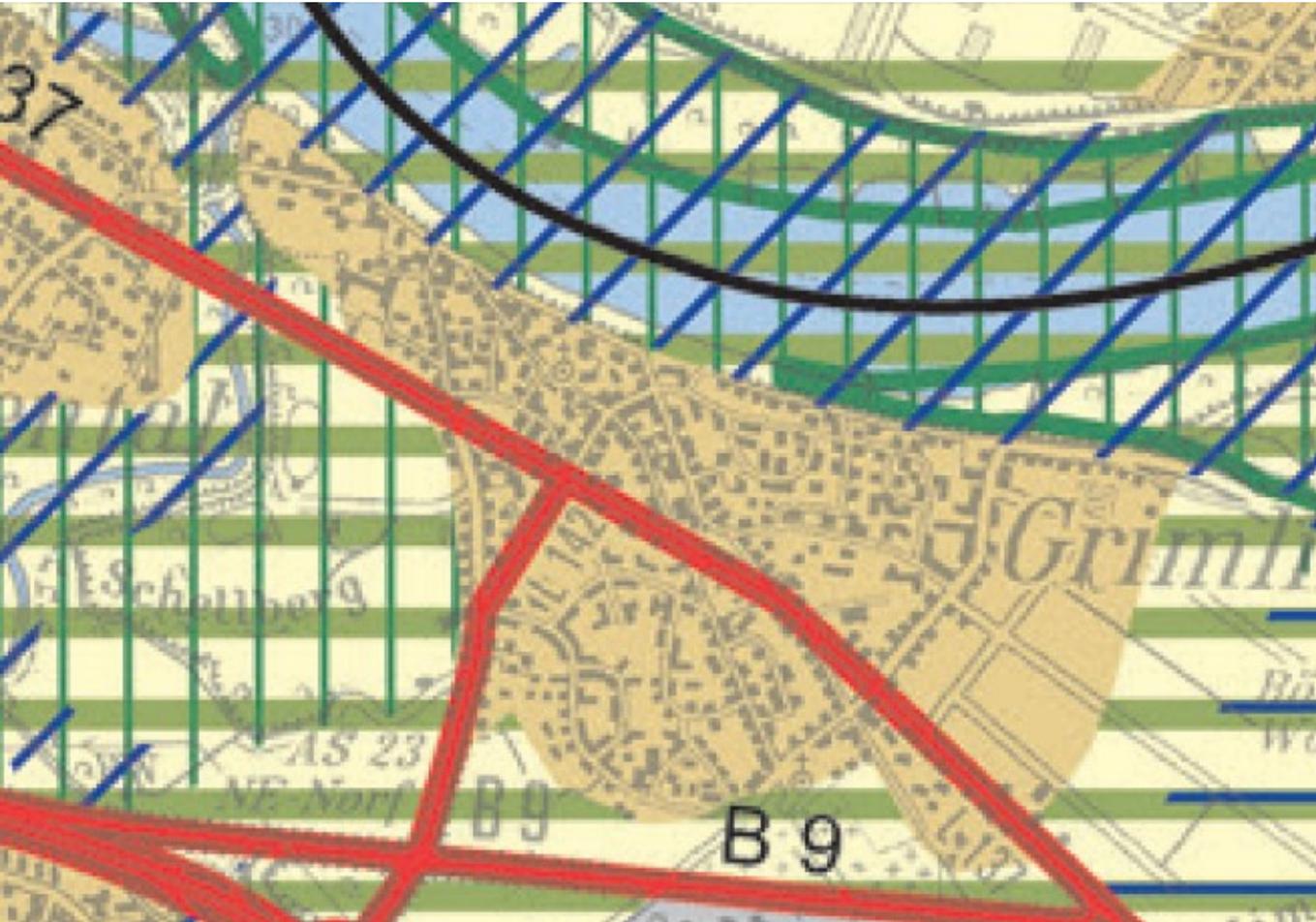
- › 4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft Neuss (GWG) einen **Vorschlag für eine maßvolle Wohnbebauung im Bereich Grimlinghausen Süd-Ost** zu erarbeiten. Die Ergebnisse sollen im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität vorgelegt werden.

- › 5. Um **die Bürgerinnen und Bürger in Grimlinghausen** an der Planung zu beteiligen, sollen die Ergebnisse in einer **Bürgerversammlung** vorgestellt und fortlaufend im Bezirksausschuss VI – Gnadental, Grimlinghausen, Erfttal berichtet werden.



Flächennutzungsplan:

- Rechtswirksam seit Juli 2021
- Umfangreiches Beteiligungsverfahren
- Rahmen für kommunale Infrastruktur wie Schulen und Bezirkssportanlage
- Entwicklung Grimlinghausen Süd-Ost zunächst zurück gestellt (Planungsmoratorium bis 2020)



Regionalplan Düsseldorf:

- BSA: Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, angrenzend: Überschwemmungsbereich
- Pestalozzischule: Allgemeiner Siedlungsbereich
- Grimlinghausen Süd-Ost: Allgemeiner Siedlungsbereich
- Festplatz: Allgemeiner Siedlungsbereich

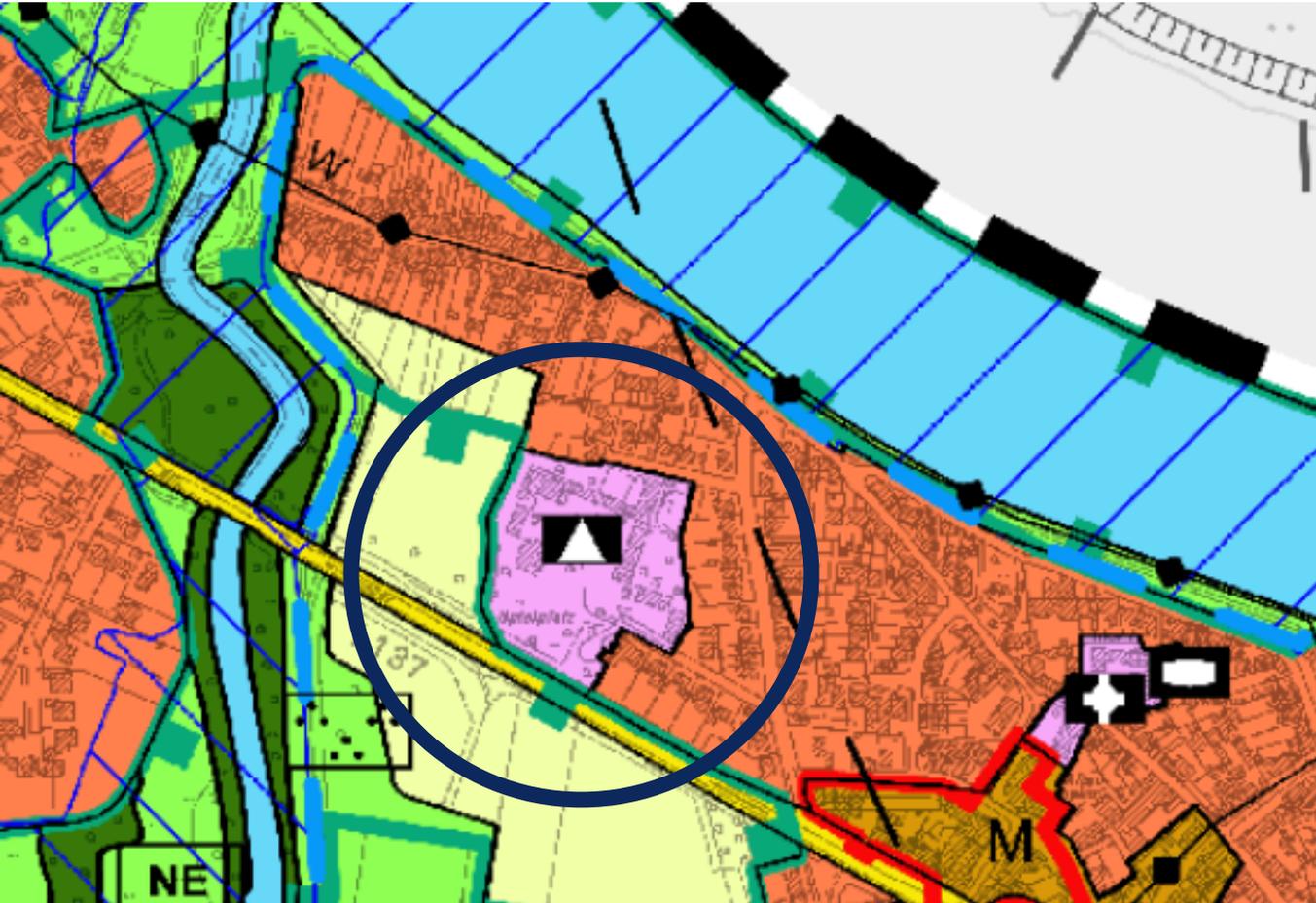


MONTAG

2. Juni 2025
ab **18:30 Uhr**

Bürgerhaus Reuterhof
Rheinuferstraße 18
41468 Neuss-Grimlinghausen

- **Moderner Schulstandort:**
Neubau oder Sanierung der Pestalozzischule
- **Bewegung und Miteinander:**
Modernisierung der Bezirkssportanlage
- **Begegnung und Tradition:**
Erhalt des Kirmesplatzes und Sanierung
- **Zukunftsfähige Wohnräume:**
maßvolle Wohnbebauung in Grimlinghausen Süd-Ost

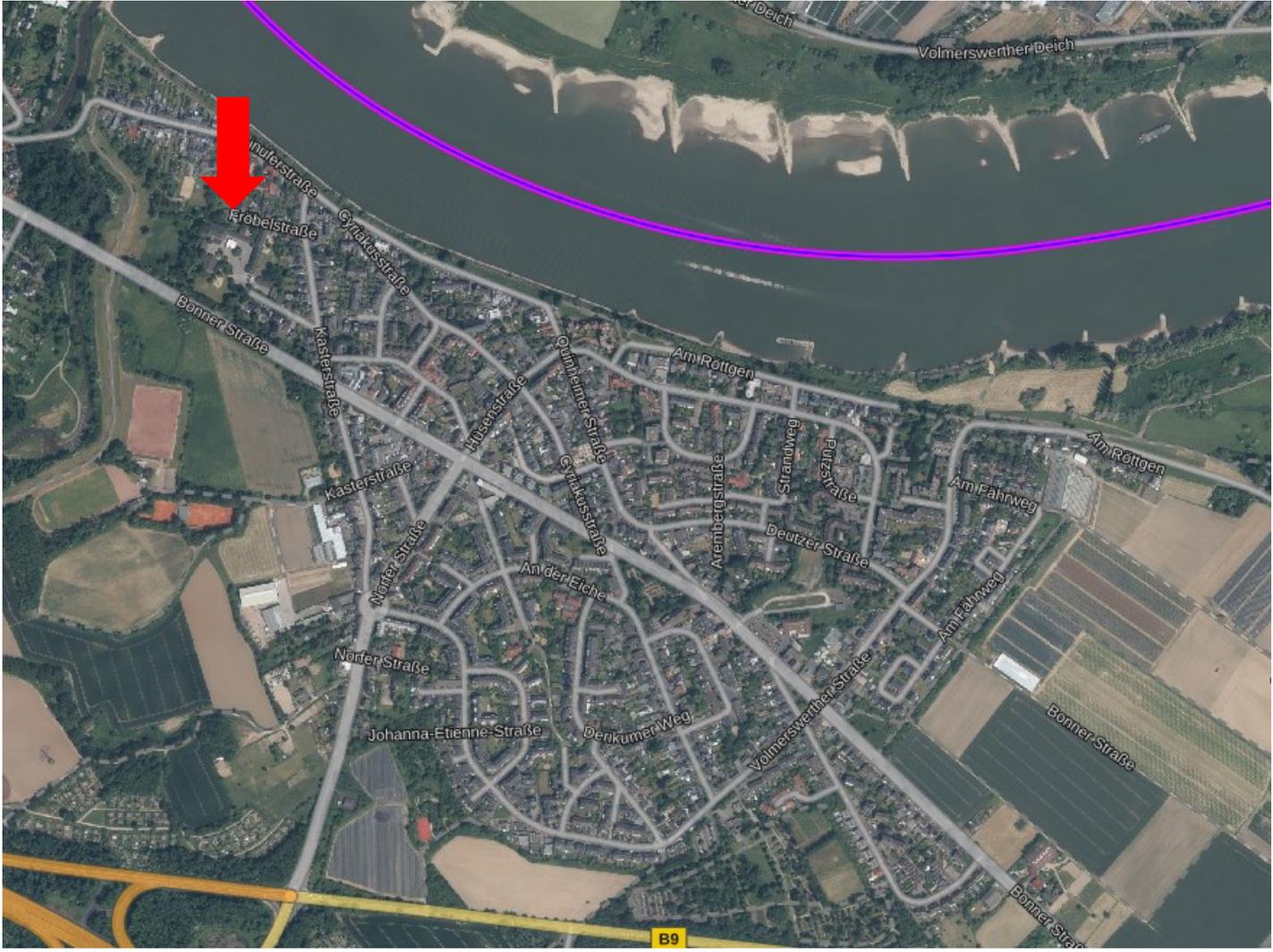


Pestalozzischule:

- Fläche für Gemeinbedarf – Schule, westl. angrenzend LSG
- Planungsrecht gem. § 34 BauGB – im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Bestandsentwicklung und Einfügen am Standort (Dimensionierung, Kubatur, Höhe, Traufe, First)



Pestalozzischule



Pestalozzischule



Pestalozzischule



Pestalozzischule



Pestalozzischule



Pestalozzischule



Pestalozzischule



Pestalozzischule



Pestalozzischule



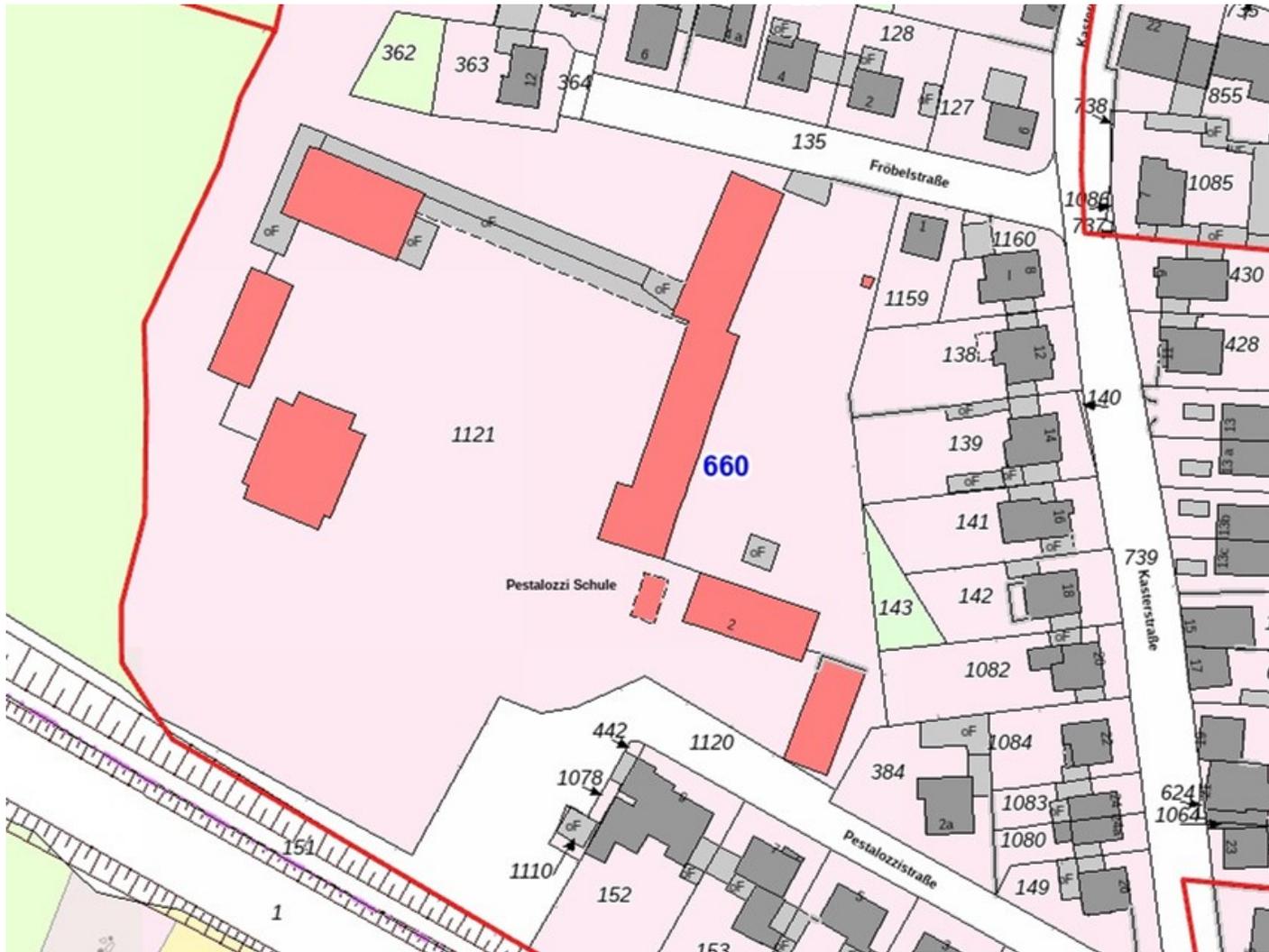
Aktueller Bestand

- Haupthaus Baujahr 1955/1956
- Kein behindertengerechter Ausbau
- Gebäudebestand zum Teil aus Modulen (*Container*)
- Erste Modulbauten bereits aus dem Jahr 1973
- Erweiterungen der Modulbauten in Jahren 2004 und 2019
- Module aus dem Jahr 2019 ohne Wasseranschluss
- Turnhalle Baujahr 1959
- Sanierungsbedarf der Kanäle usw.

Der Sanierungsbedarf der Festbauten und der Erneuerungsbedarf der alten Modulbauten wurde festgestellt.

Nach Ermittlungen des Schulverwaltungsamtes wird auf Grund der zu erwartenden Kinderzahlen, eine 3,5-zügige Grundschule (Cluster) mit einer 2-fach Turnhalle benötigt. Hinzu kommen Räumlichkeiten für eine OGS und eine Mensa.

Pestalozzischule

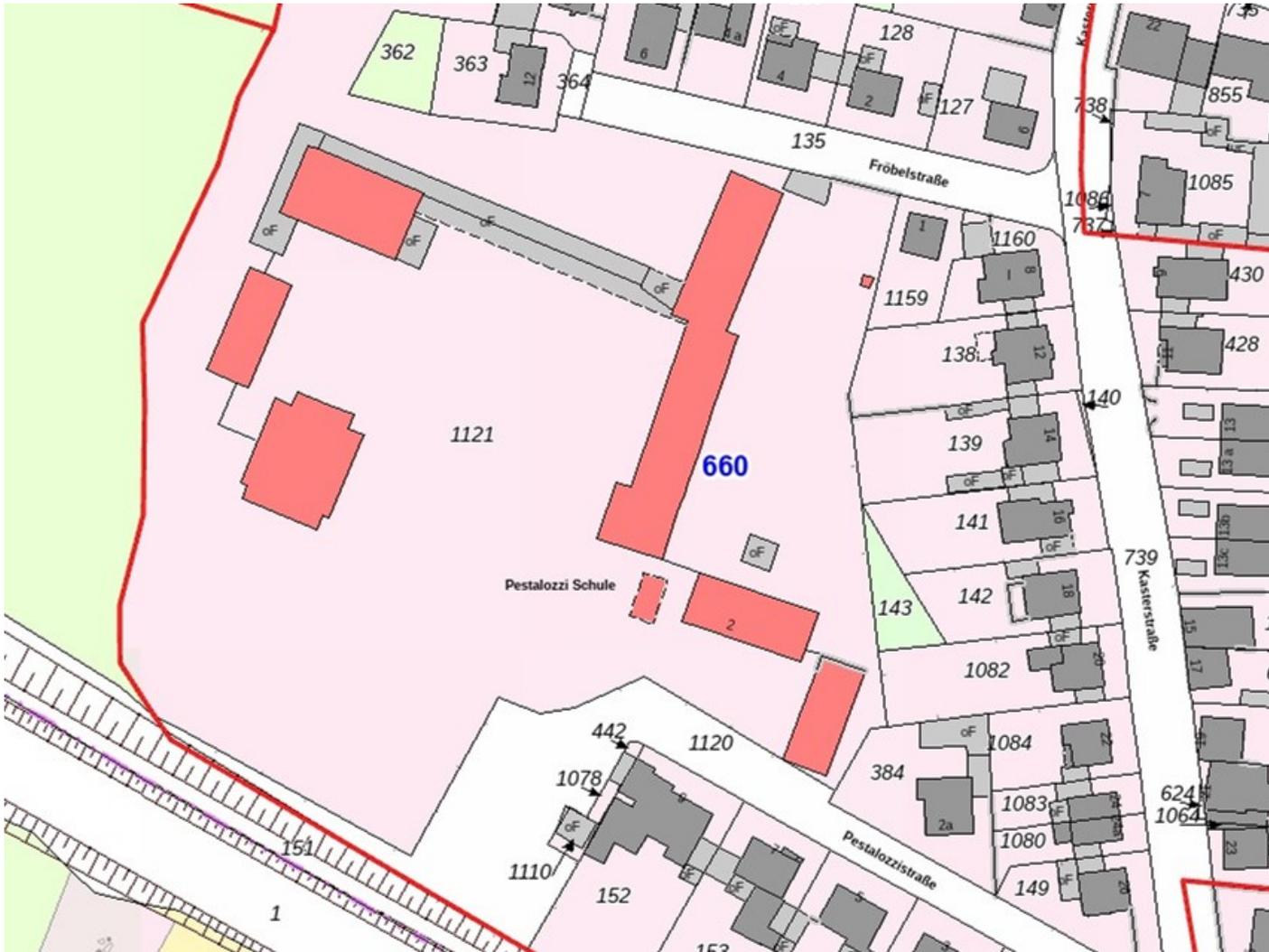


Sanierung

**Teilabriss, Sanierung,
 Neubau**

Abriss + Neubau

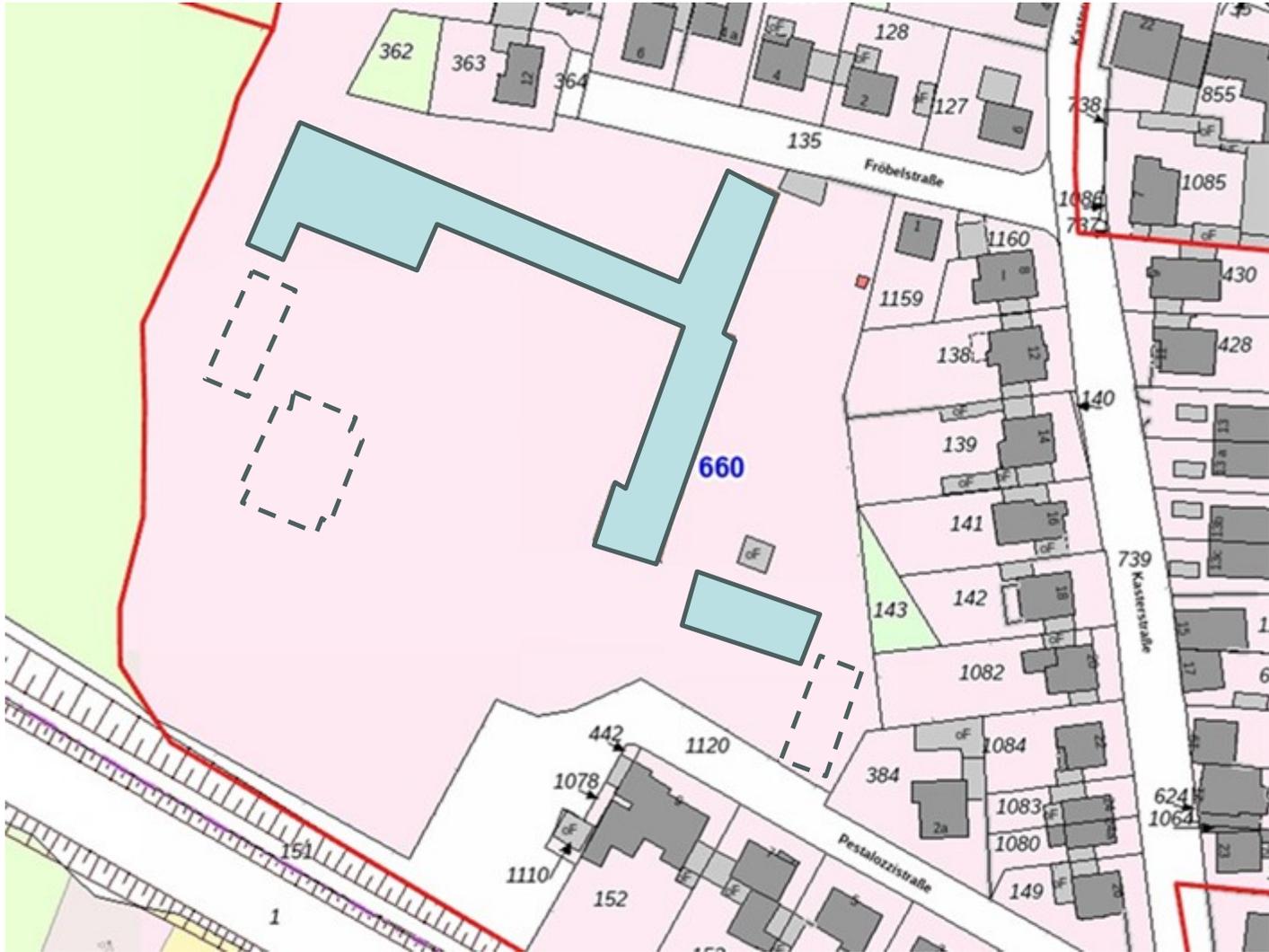
Pestalozzischule



Variante Sanierung

- + großes Gelände
- + großer Schulhof
- + keine Verlagerung Schule

Pestalozzischule



Variante Sanierung

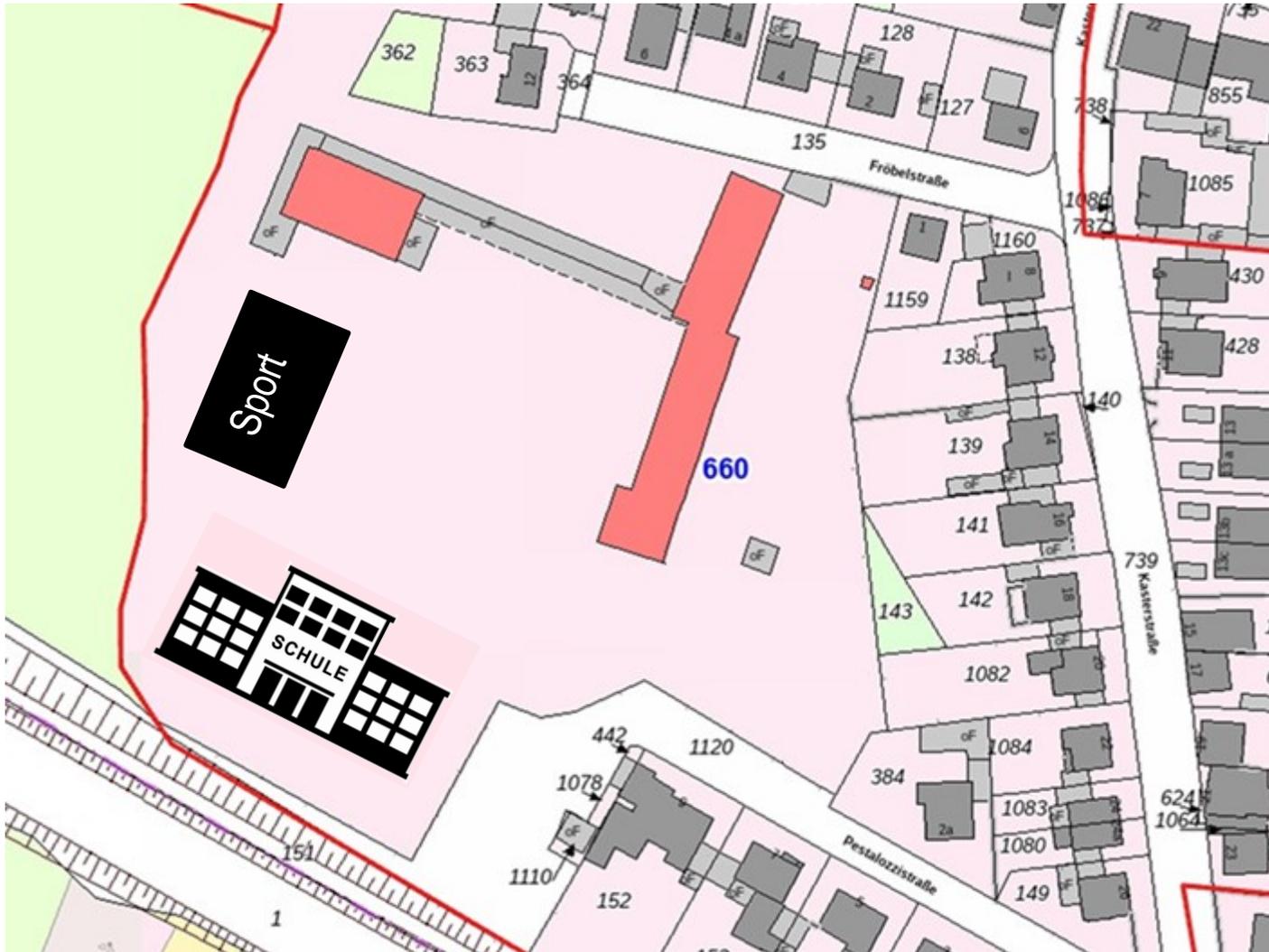
- + großes Gelände
- + großer Schulhof
- + keine Verlagerung Schule
- Entfall alter Module usw.
- Ersatzbau Mensa usw.
- Ersatzbau Klassenräume
- Ersatzbau Bauzeit
- Kosten (?)
- Kanalsanierung
- Bodenfunde
- Bauzeit unbestimmt
- Einschränkung Schulbetrieb

Pestalozzischule



Variante
**Teilabriss, Sanierung,
Neubau**

Pestalozzischule



Variante
**Teilabriss, Sanierung,
Neubau**

Pestalozzischule



Variante
**Teilabriss, Sanierung,
Neubau**

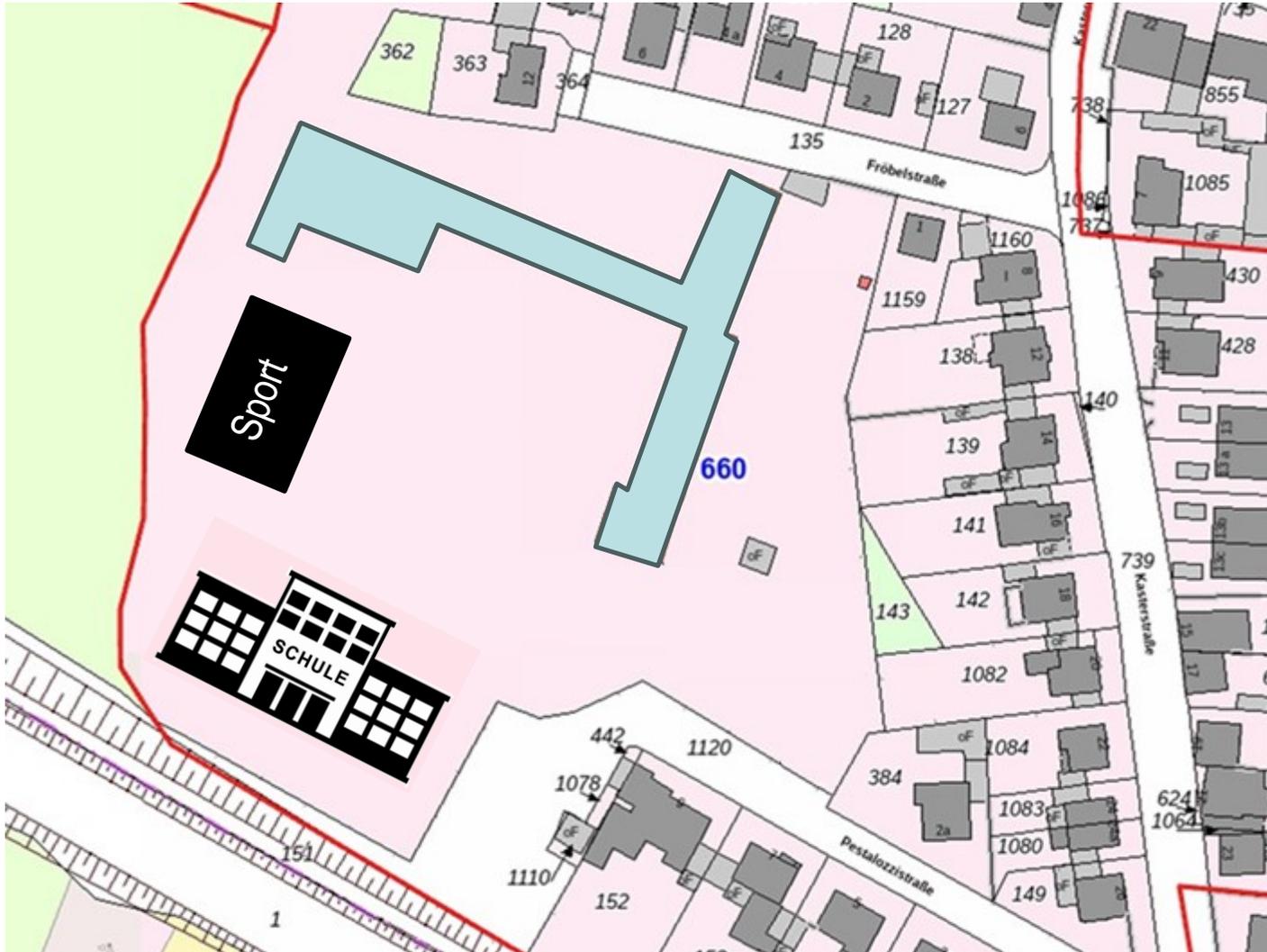
Pestalozzischule



Variante Teilabriss, Sanierung, Neubau

- + Bauzeit Neubau
- + großes Gelände
- + großer Schulhof
- + keine Verlagerung Schule
- + Plan-/ Baurecht

Pestalozzischule

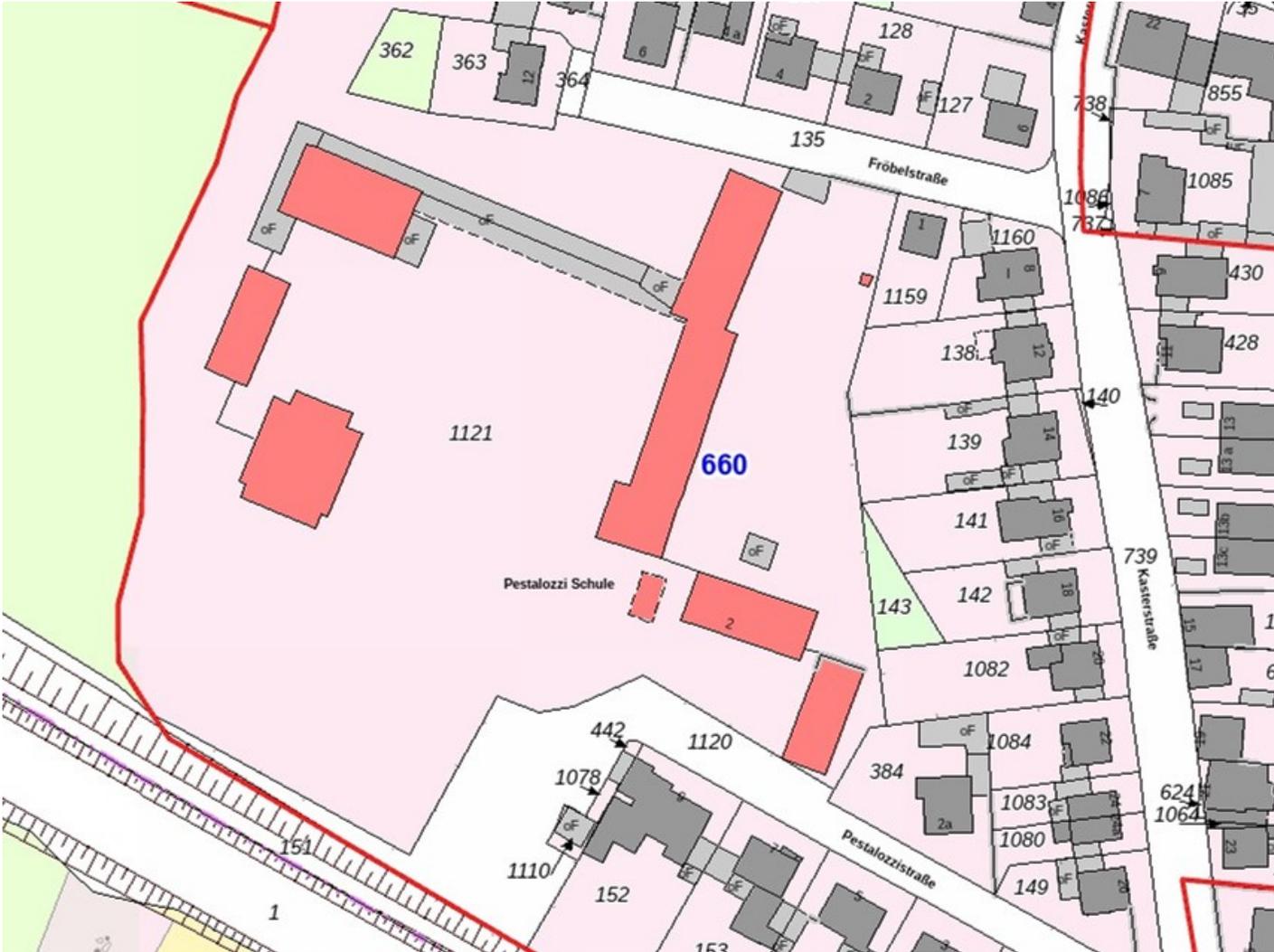


Variante Teilabriss, Sanierung, Neubau

- + Bauzeit Neubau
- + großes Gelände
- + großer Schulhof
- + keine Verlagerung Schule
- + Plan-/ Baurecht

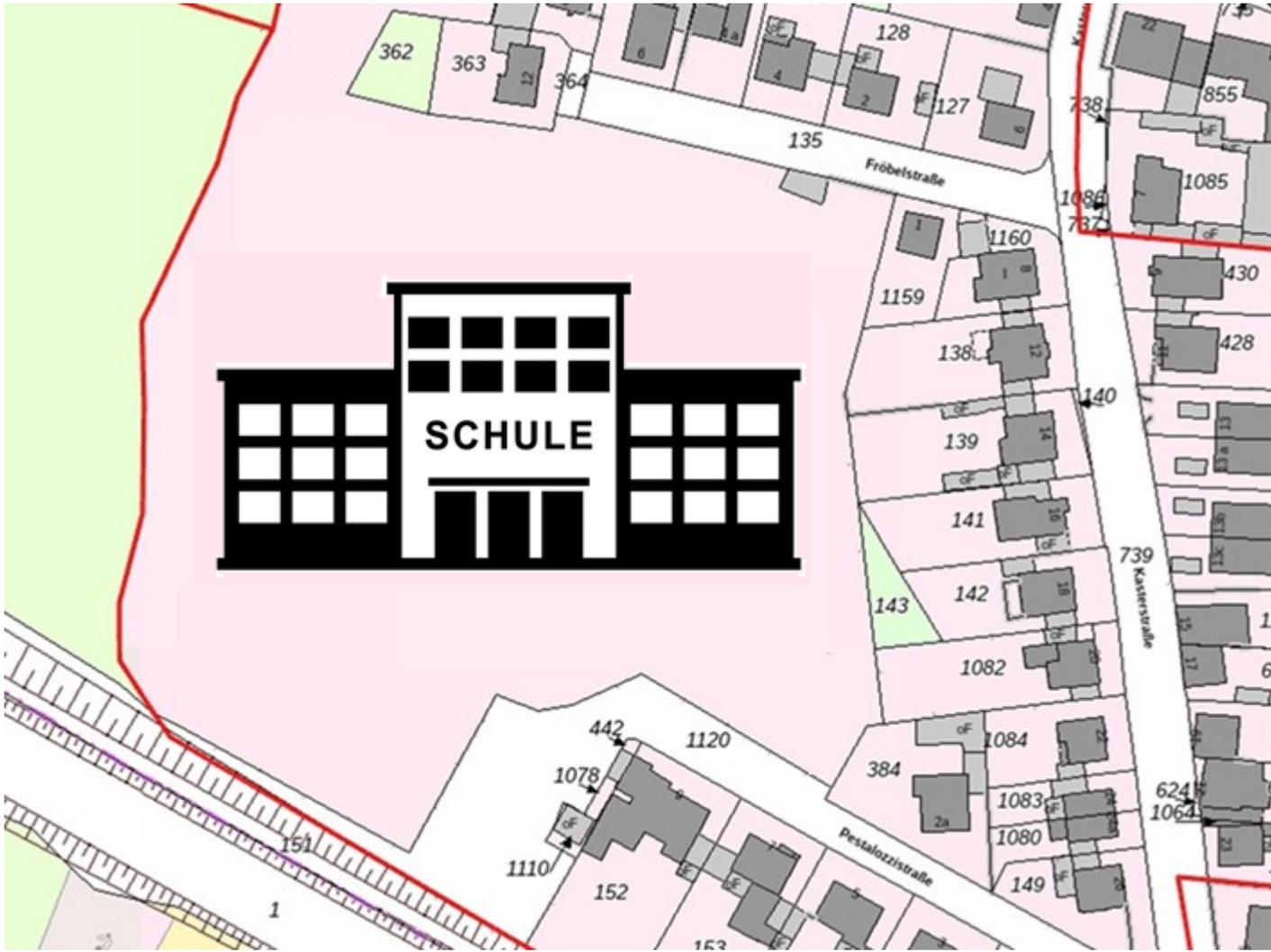
- Kosten
- Kanalsanierung
- Bodenfunde
- Bauzeit Sanierung
- Einschränkung Schulbetrieb

Pestalozzischule



Variante
Abriss + Neubau

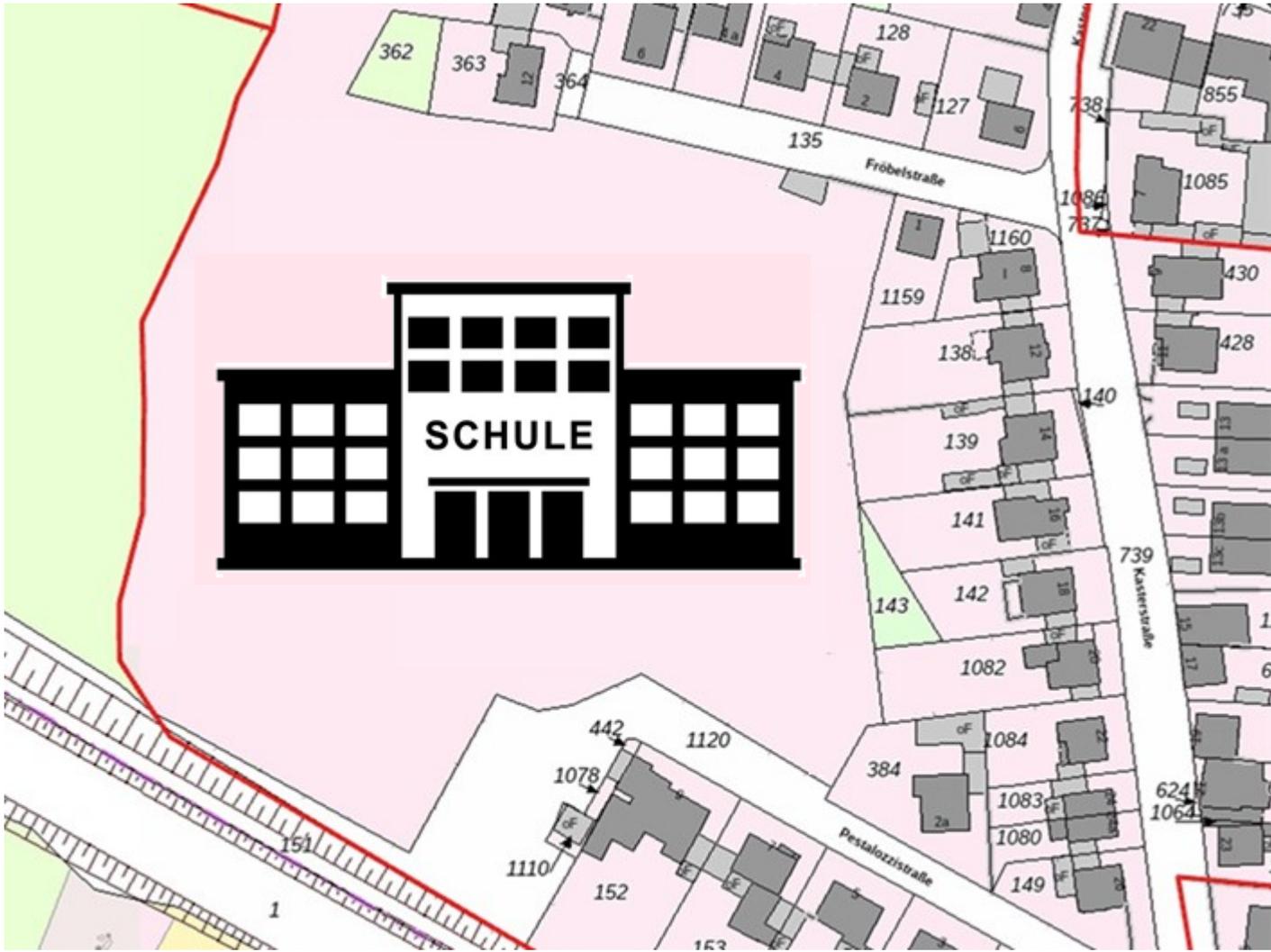
Pestalozzischule



Variante Abriss + Neubau

- + Bauzeit
- + Gestaltungsmöglichkeiten
- + großes Gelände
- + großer Schulhof
- + Plan-/ Baurecht

Pestalozzischule



Variante Abriss + Neubau

- + Bauzeit
- + Gestaltungsmöglichkeiten
- + großes Gelände
- + großer Schulhof
- + Plan-/ Baurecht
- Kosten
- Kanalsanierung
- Bodenfunde
- temp. Verlagerung Schule

Weitere Schritte

- Aufnahme von Aspekten aus der Bürgerversammlung
- vertiefte Prüfung Sanierung/Neubau
- Abwägung der Argumente
- Entscheidung ob Sanierung oder Neubau
- Prüfung ob die Maßnahmen (zumindest teilweise) im lfd. Schulbetrieb umzusetzen sind
- Maßnahme ist in den Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements aufgenommen und wird durch die Neusser Bauverein GmbH ausgeführt:
2025/2026 Planungskosten rd. 300.000 € (Fertigstellung Planung II/2026)
2027/2029 Bau (Fertigstellung III/2029 zum Schuljahr 2029/2030)

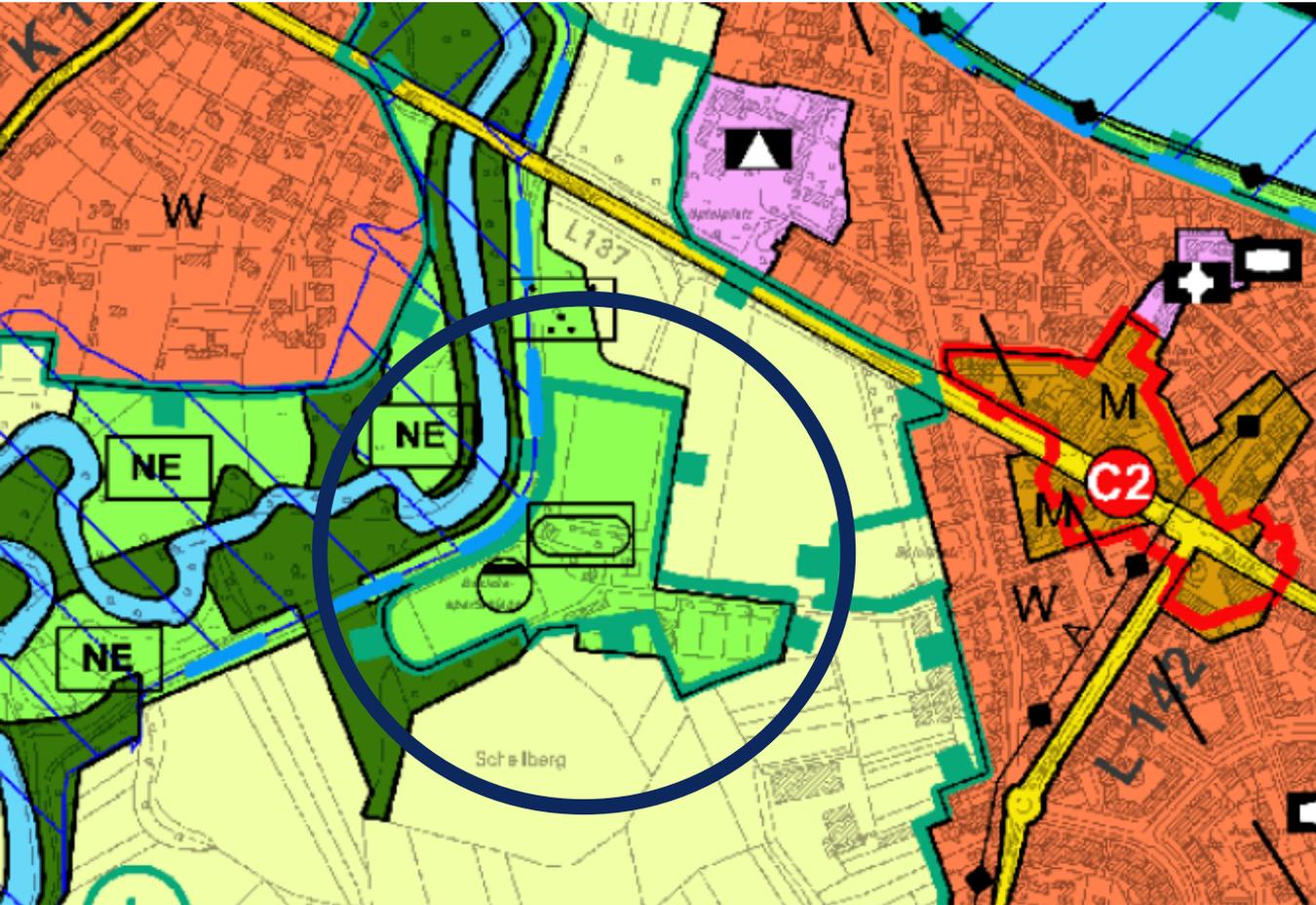


MONTAG

2. Juni 2025
ab **18:30 Uhr**

Bürgerhaus Reuterhof
Rheinuferstraße 18
41468 Neuss-Grimlinghausen

- **Moderner Schulstandort:**
Neubau oder Sanierung der Pestalozzischule
- **Bewegung und Miteinander:**
Modernisierung der Bezirkssportanlage
- **Begegnung und Tradition:**
Erhalt des Kirmesplatzes und Sanierung
- **Zukunftsfähige Wohnräume:**
maßvolle Wohnbebauung in Grimlinghausen Süd-Ost



Bezirkssportanlage:

- Grünfläche für Sportnutzung
- Angrenzend: Erft, Hochwasserschutz, Landschaftsschutz, Fläche für Landwirtschaft
- Problematik: Starkregen, Qualmwasser im Umfeld
- Außenbereich gem. § 35 BauGB
- Bestandsmodernisierung

Pläne der BI „Wir für Grimlinghausen“

4. Vorschlag für die neue Pestalozzi-Grundschule in Neuss-Grimlinghausen

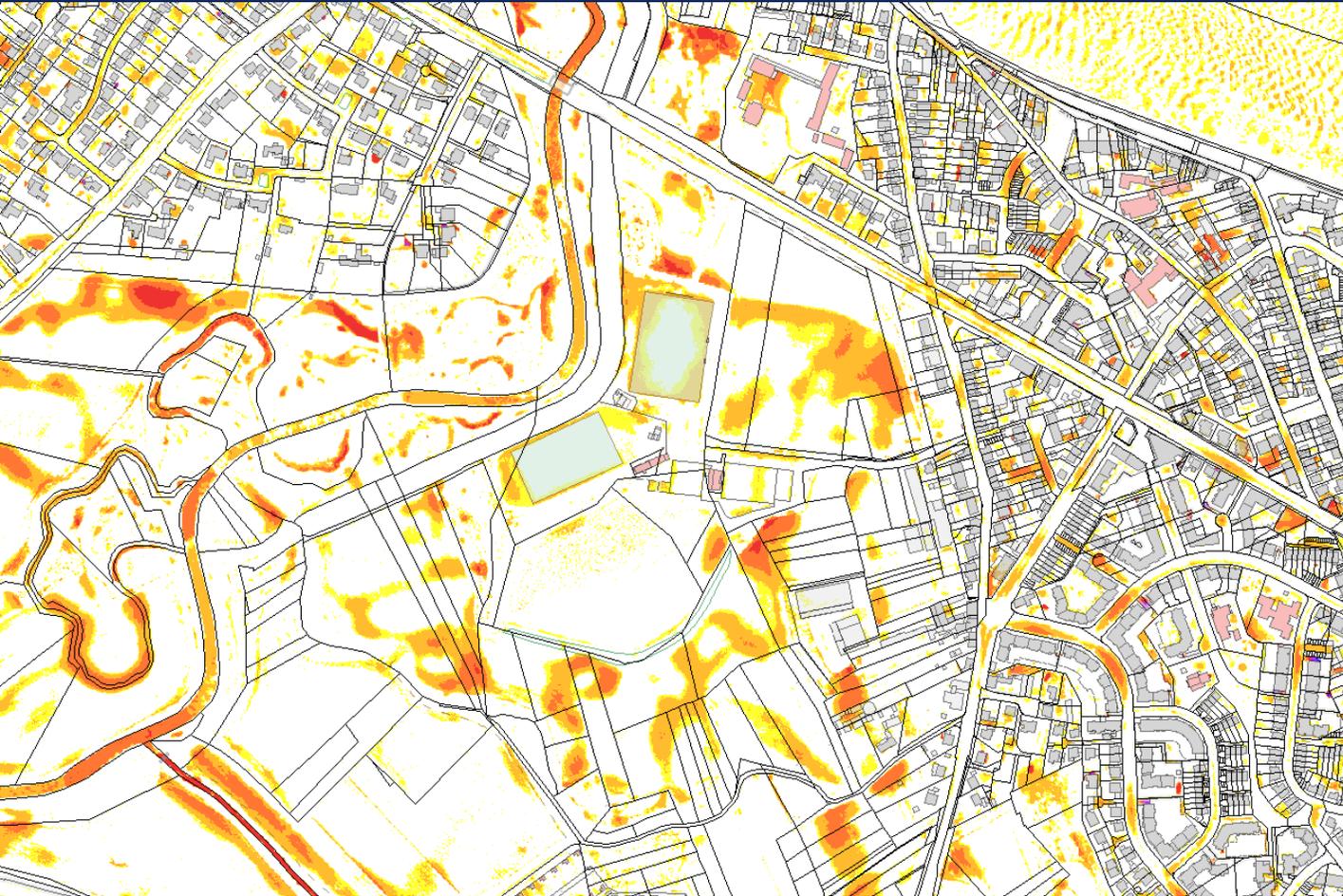


342051_10_5672226_36

Starkregenereignis

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Starkregenereignis

Wahrscheinlichkeit:
alle 20 Jahre

Zeichenerklärung

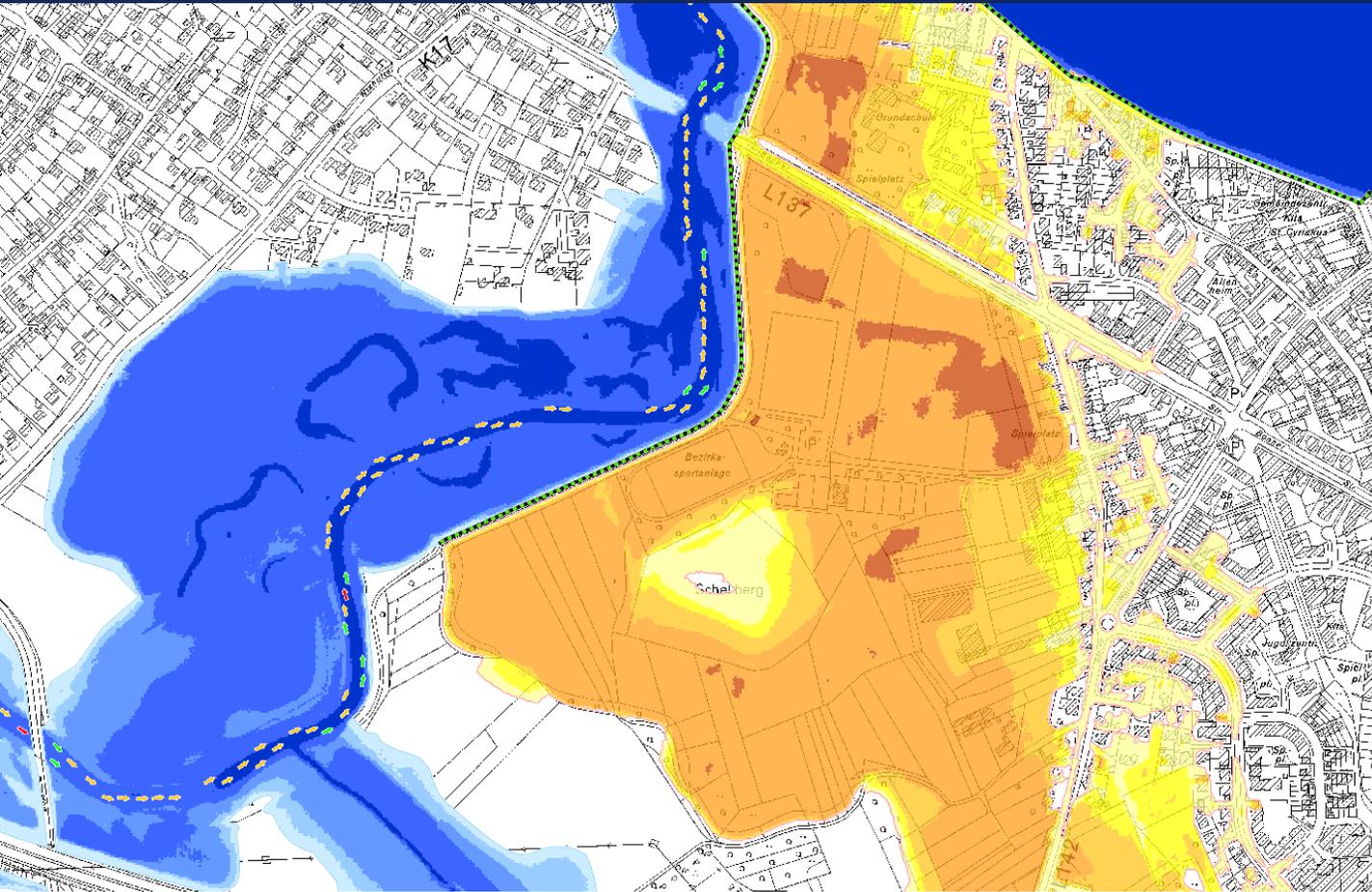
Überflutung bei Starkregen (Eulerregen Typ II, T = 20 a)
maximale Wassertiefe [m]

	< 0,05
	> 0,05
	> 0,10
	> 0,25
	> 0,50
	> 2,00

Hochwassergefahr

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Hochwassergefahrenkarte

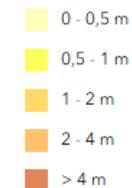
blau:

- regelmäßig überflutet
- nicht geschützt durch Hochwasserschutzanlage (Deich)

gelb und orange:

- bis zu einem gewissen Hochwasserstand geschützt
- Überflutung bei Versagen von Schutzeinrichtungen

Wassertiefen - geschützte Gebiete



Bezirkssportanlage

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



> Tennen(Asche)platz

- laut Gutachten eines Sachverständigenbüros (2019/20) schlechter Grundzustand
- Hauptproblem: keine geordnete und funktionierende Oberflächen- und Dränentwässerung
- ist baulich zu tief angelegt und muss bei Sanierung bis zu 100 cm höher gelegt werden

>▶ Platz häufig unbespielbar

- › Alternativmaßnahmen (z.B. Versickerungsgrube, Erneuerung der Aschen-Oberfläche) bringen alleine keinen Erfolg mangels Drainage
- › Vorschlag: Bau eines erhöhten Allwetterplatzes
- › Kostenschätzung: ca. 1,5 Mio. €
- › ▶ Bereitstellung von Mitteln im städtischen Haushalt 2026

- › Planungsbeginn incl. Ausschreibung in 2025/2026
- › Baubeginn nach Saison 2026/2027

- › Vereinsheim/Umkleiden
- › Bestandslösung



MONTAG

2. Juni 2025
ab **18:30 Uhr**

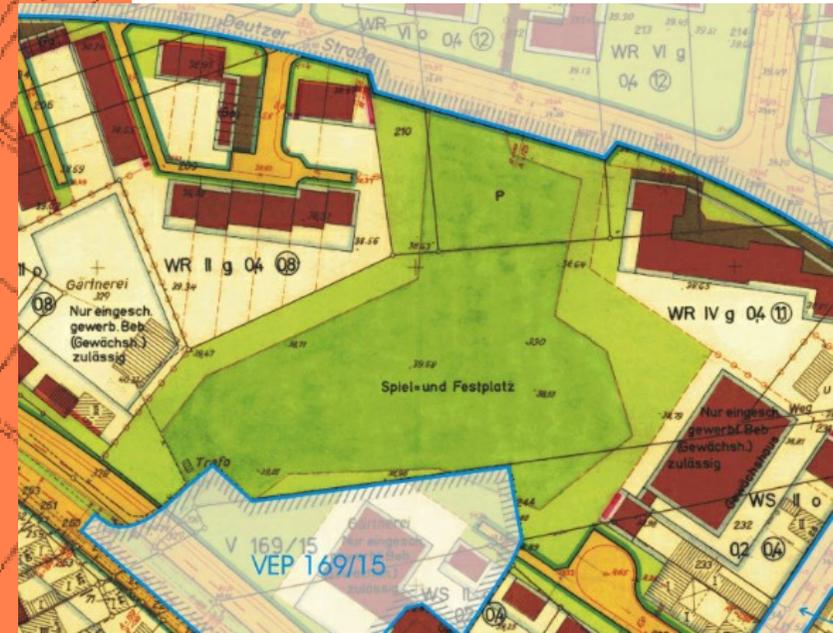
Bürgerhaus Reuterhof
Rheinuferstraße 18
41468 Neuss-Grimlinghausen

- **Moderner Schulstandort:**
Neubau oder Sanierung der Pestalozzischule
- **Bewegung und Miteinander:**
Modernisierung der Bezirkssportanlage
- **Begegnung und Tradition:**
Erhalt des Kirmesplatzes
und Sanierung
- **Zukunftsfähige Wohnräume:**
maßvolle Wohnbebauung in
Grimlinghausen Süd-Ost



Festplatz:

- FNP: Grünfläche mit Zweckbestimmung Festplatz
- B-Plan 169: Grünfläche für Spiel- und Festplatz



- › Schützenplatz wird nicht verlagert und bleibt dauerhaft am Standort erhalten
- › Maßnahmen im Tiefbau werden durch LVN umgesetzt
- › Perspektive Platzgestaltung
/multifunktionale Nutzung im Dialog weiterentwickeln

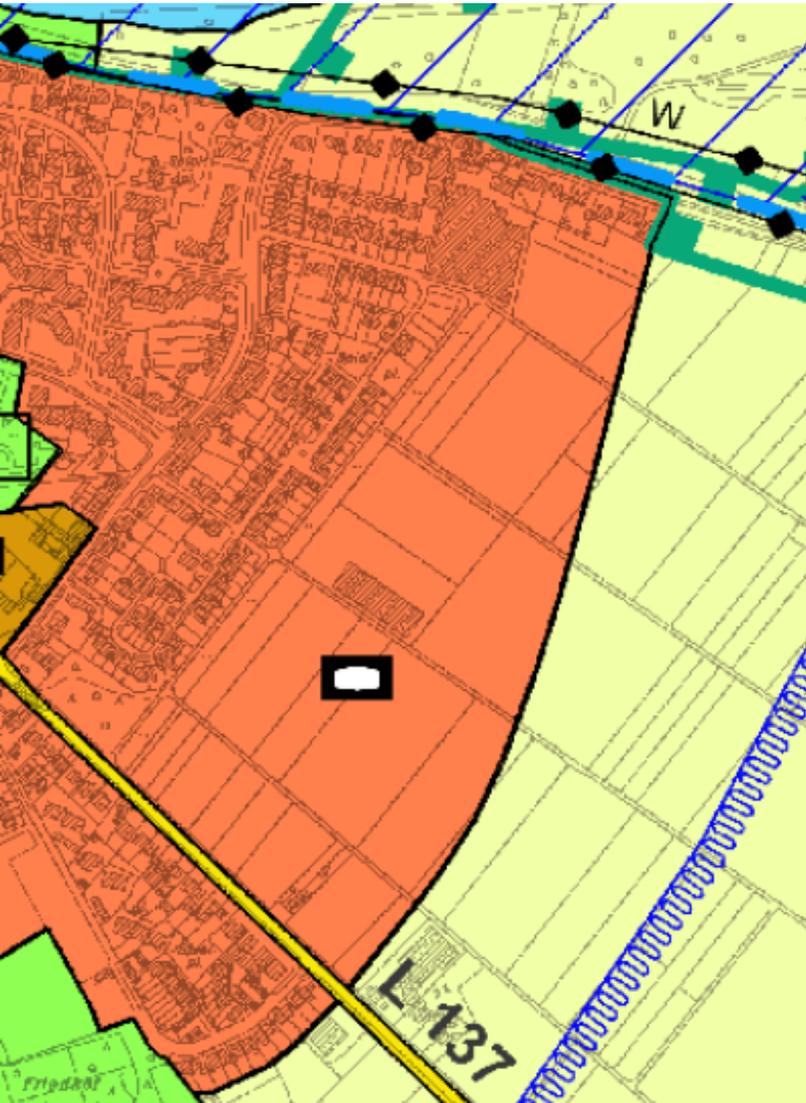


MONTAG

2. Juni 2025
ab **18:30 Uhr**

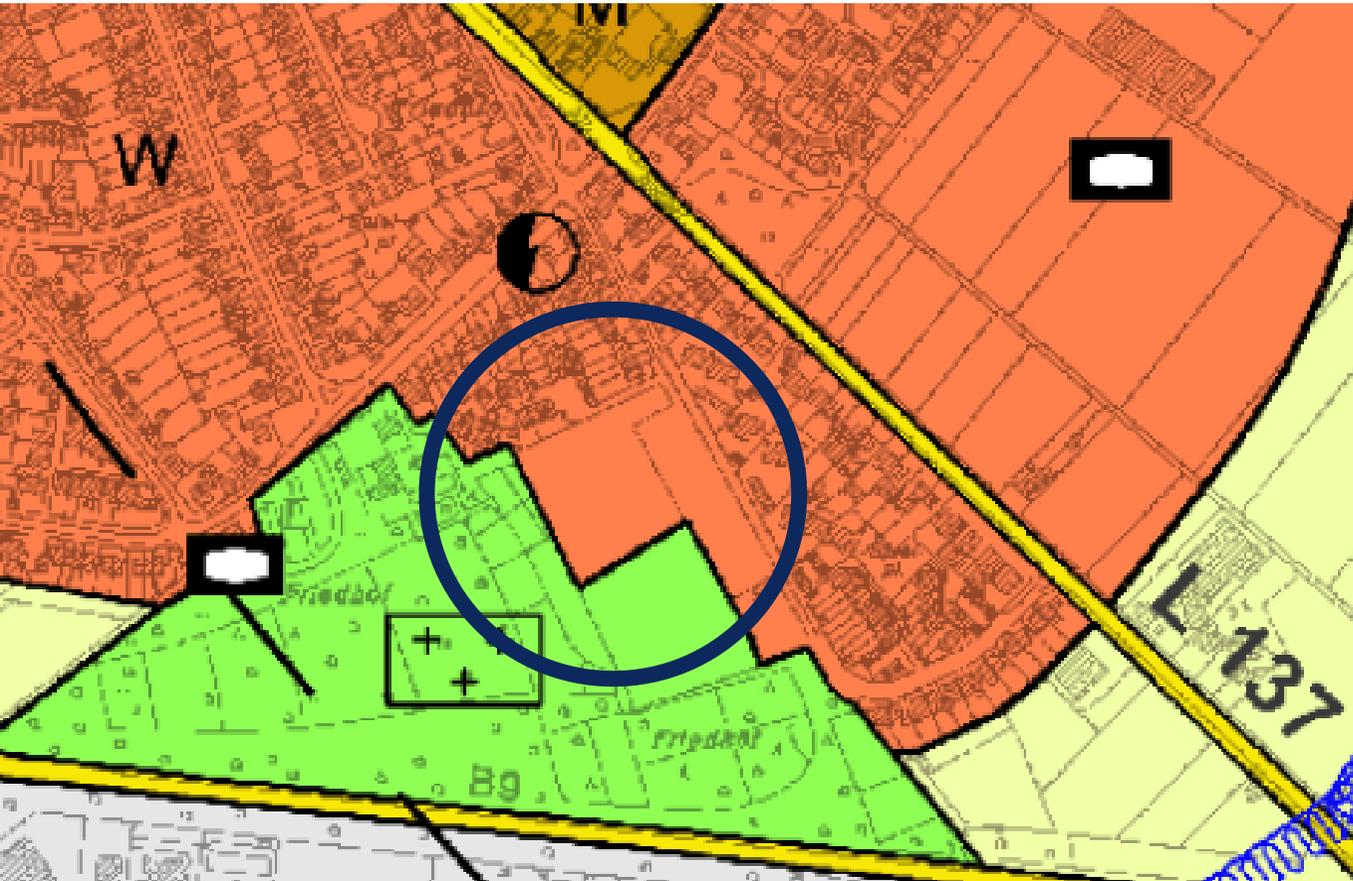
Bürgerhaus Reuterhof
Rheinuferstraße 18
41468 Neuss-Grimlinghausen

- **Moderner Schulstandort:**
Neubau oder Sanierung der Pestalozzischule
 - **Bewegung und Miteinander:**
Modernisierung der Bezirkssportanlage
 - **Begegnung und Tradition:**
Erhalt des Kirmesplatzes und Sanierung
- **Zukunftsfähige Wohnräume:**
maßvolle Wohnbebauung in Grimlinghausen Süd-Ost



Grimlinghausen Süd-Ost:

- 13,6 ha; Wohnbaufläche und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Wohnungspotenzial: 300 WE
- kleinteilige Eigentümerstruktur, sehr geringer Anteil städt. Eigentum, Teile gehören GWG
- gültige Vorkaufssatzung
- Gesamtentwicklung erfordert umfassendes langwieriges Verfahren, Umlegung, Erschließungsspanne zum Reckberg, FFH-Prüfung, qualitätssicherndes Verfahren...
- hohes Volumen bezahlbarer Wohnraum möglich



Ortsarrondierung Kuhweg:

- 0,7 ha
- nicht mehr benötigte Friedhofsreserve
- Wohnungspotenzial: max. 30 WE
- vollständig städt. Eigentum
- Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich, geringes Umweltkonfliktpotenzial



Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Schrägluftbild



Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Gemeinsam für die Zukunft
Grimlinghausens**