

# Schul-Campus „Wasserturm“ vs. Schul-Campus „Corneliusfeld“ Ein Vergleich

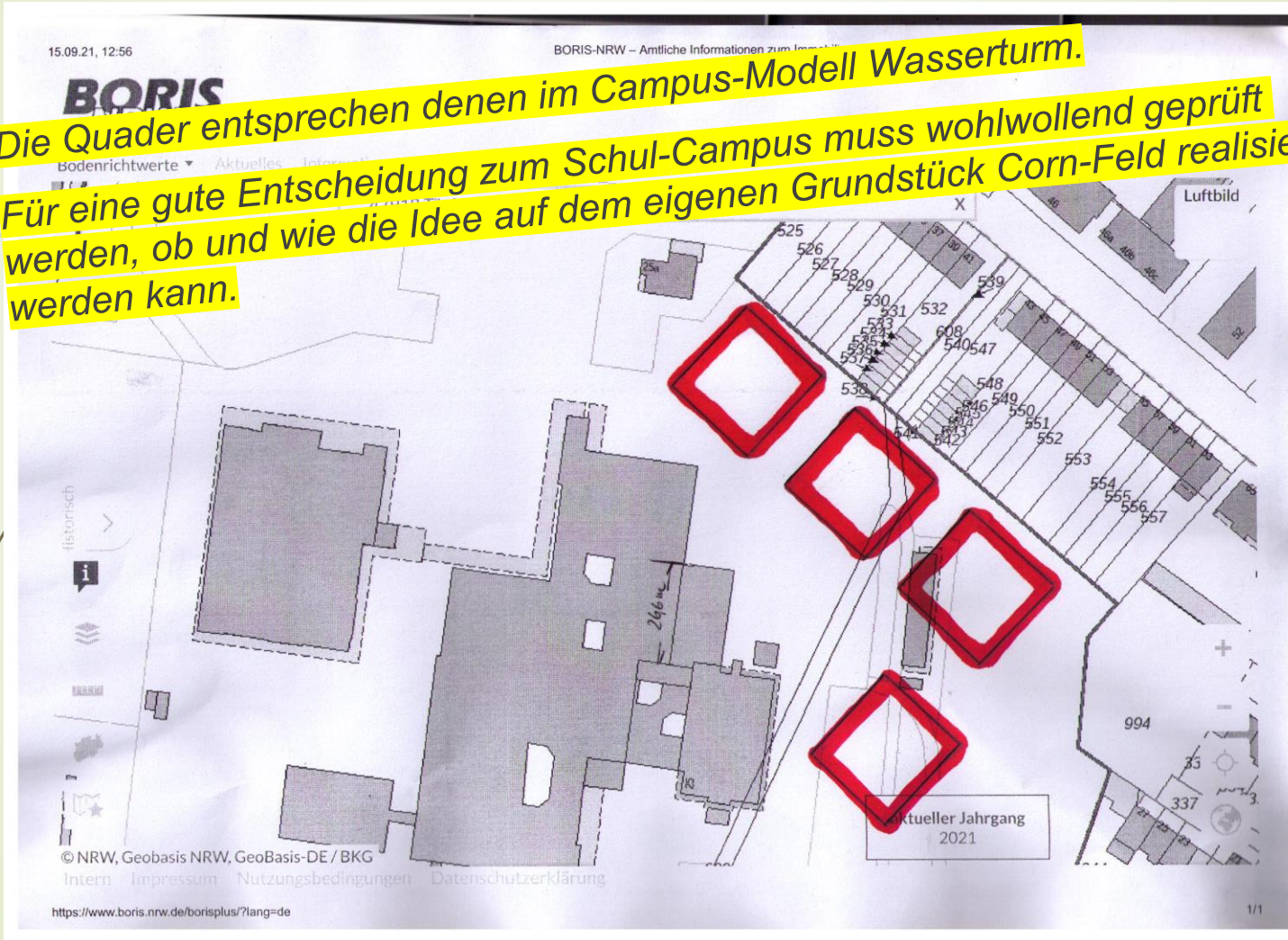


# Alternativer Vorschlag für RNG und MEG

- Bevor das Campus-Projekt am Wasserturm beschlossen wird, sollte *mindestens eine weitere Lösung* des Raumthemas der Schulen betrachtet werden (neben dem bereits beschlossenen Fachraumzentrum).
- Unser Lösungsvorschlag „Corn-Feld“ lautet:
  - Im Corneliusfeld wird ein kompletter Neubau für die RNG errichtet im Stil „Münchner Lernhaus“
  - Die Räume für das MEG werden saniert und ggf. neu geschnitten.
  - Die Dächer der Neubauten und des Bestandes werden energetisch optimiert (Fotovoltaik usw.)
  - Nach Fertigstellung wird das Grundstück Kirchenfeld veräußert und mit Klimaschutzsiedung (besser noch: Geschosswohnungsbau) bebaut.
- Wir haben auf den folgenden Seiten die Auswirkungen dieses Modells (Corn-Feld) mit dem Campus-Projekt (Campus) verglichen.

# Prinzipieller Standortvorschlag Corn-Feld für RNG

Die Quader entsprechen denen im Campus-Modell Wasserturm.  
Für eine gute Entscheidung zum Schul-Campus muss wohlwollend geprüft werden, ob und wie die Idee auf dem eigenen Grundstück Corn-Feld realisiert werden kann.



# Relevante Entscheidungsgründe für Modellvergleich

Auf Basis der Campus-Präsentation haben wir die **für die Schulen relevanten Aspekte** betrachtet.

➤ Zentrale Lage im Stadtgebiet	Argument gilt	geringes Gewicht
➤ Ausreichende Grundstücksgröße	Argument gilt	hohes Gewicht
➤ Gute Wahrnehmbarkeit im Stadtraum	Argument gilt nicht	
➤ Kurzfristige Verfügbarkeit	Argument gilt	mittleres Gewicht
➤ Keine anderen Entwicklungsziele	Argument gilt	mittleres Gewicht
➤ Gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	Argument gilt	geringes Gewicht
➤ Gute Erreichbarkeit von Parkplätzen	Argument gilt	mittleres Gewicht
➤ Gute Einbindung ins Radwegenetz	Argument gilt	mittleres Gewicht
➤ Mögliche Schaffung von Baurecht	Argument gilt	mittleres Gewicht
➤ Kostenvergleich	Argument ist neu	sehr hohes Gewicht
➤ Ökologische Aspekte	Argument ist neu	hohes Gewicht
➤ Verkehrsthemen	Argument ist neu	mittleres Gewicht
➤ Qualität für Schulen	Argument ist neu	hohes Gewicht
➤ Nachbarschaften	Argument ist neu	mittleres Gewicht

# Übersicht der bewerteten Argumente



Begründungen auf den folgenden Seiten:

Argument (je dunkler, desto wichtiger)	Campus	Corn-Feld
Zentrale Lage im Stadtgebiet	Yellow	Light Green
Ausreichende Grundstücksgröße	Red	Light Green
Kurzfristige Verfügbarkeit	Yellow	Dark Green
Keine anderen Entwicklungsziele	Red	Light Green
Gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	Light Green	Yellow
Gute Erreichbarkeit von Parkplätzen	Red	Dark Green
Gute Einbindung ins Radwegenetz	Yellow	Yellow
Mögliche Schaffung von Baurecht, Zeitfaktor	Red	Light Green
Kostenvergleich	Red	Yellow
Ökologische Aspekte	Red	Yellow
Verkehrsthemen	Red	Light Green
Qualität für Schule	Yellow	Yellow
Nachbarschaften	Red	Light Green

## Zusammenfassung der Argumente

- Bis auf die Anbindung an den ÖPNV zeigt sich die Variante „Corn-Feld“ in allen betrachteten Kriterien überlegen gegenüber Campus.
- Das gilt sogar, wenn nur die bisher betrachteten Campus-Argumente herangezogen würden.
- Wesentliches Argument pro Corn-Feld ist aber der Kostenvorteil von mehr als 45 Millionen € bei gleichzeitiger Wahrung von:
  - Qualität der Gebäude für Schulen
  - Erhalt des Grüngürtels
  - Verzicht auf lange Auseinandersetzungen wegen des Regionalplanes, also rasche Realisierung
  - Schaffung einer Klimaschutzsiedlung oder besser noch bezahlbarer Geschosswohnungsbau im Kirchenfeld
  - Erhalt der Sportstätten und Veranstaltungsstätten in der Nähe eines der Stadtzentren

# Zentrale Lage im Stadtgebiet

- **Gewicht beim Vergleich: eher gering**
  
- **Campus:**
  - Beide weiterführenden Schulen werden an den Stadtrand gedrängt. (-)
  - Für Schüle\*innen aus Vorst bleibt es beim Busverkehr. (0)
  - Für Schülerinnen aus St. Tönis wird der Schulweg tendenziell länger werden, da sich die Schulen aus dem Schwerpunkt der Wohnbebauung heraus bewegen. (-)
  - Veranstaltungsstätte Forum wandert aus dem Ortszentrum St. Tönis heraus (-)
  - Wertung: Verschlechterung gegenüber Status-Quo 
  
- **Corn-Feld:**
  - Die Gebäude im Kirchenfeld liegen etwas zentraler als das Corn-Feld. (0)
  - Wertung: insgesamt besser als Campus 

# Ausreichende Grundstücksgröße

- **Gewicht beim Vergleich: hohes Gewicht**
- **Campus:**
  - Zusammen mit der Verwaltung eher **knapp** mit insgesamt ca. 40.000 m<sup>2</sup> (Verwaltung muss hier erwähnt werden, da die Grundstücksfläche geteilt wird zwischen Schulen und Verwaltung). (-)
  - Wichtige Flächen nicht darstellbar auf dem Grundstück (z.B. Parkplätze, wohl auch Fahrradabstellmöglichkeiten). (-)
  - Wertung: Verschlechterung gegenüber Status-Quo
- **Corn-Feld:**
  - Das Grundstück Corn-Feld umfasst ca. 51.000 m<sup>2</sup>, also ca. 10.000 m<sup>2</sup> mehr als das Wasserturmgrundstück. (+)
  - Eine Verwaltung wird nicht untergebracht; das **gesamte** Grundstück steht den Schulen zur Verfügung. (+)
  - Große Freiflächen sind weiterhin vorhanden für Schüler\*innen. (+)
  - Wertung: insgesamt deutlich besser als Campus







# Gute Wahrnehmbarkeit im Stadtraum

- **Gewicht beim Vergleich: kein Gewicht**
- Das Argument gilt sicher für den Vergleich von Standorten der Verwaltung.
- Bei der dann fortgeführten Betrachtung zum Campus mit dem Schwerpunkt auf „Schule“ wird dieses Argument obsolet.

# Kurzfristige Verfügbarkeit



- **Gewicht beim Vergleich: mittleres Gewicht**
  
- **Campus:**
  - Im Vorfeld der Realisierung sind Hürden zu überwinden wie z.B. eine Änderung des Regionalplanes. (--)
  - Die Grundstücke am Wasserturm befinden sich in verschiedenen Händen. (-)
  - Wertung: der Prozess bis zur Baureife dürfte eher lange dauern.
  
- **Corn-Feld:**
  - Das Grundstück Corn-Feld ist im Besitz der Stadt. (+)
  - Wertung: Kurzfristige Verfügbarkeit gegeben

# Keine anderen Entwicklungsziele

- **Gewicht beim Vergleich: mittleres Gewicht**
  
- **Campus:**
  - Das Gebiet ist im Regionalplan als Teil des Grüngürtels ausgewiesen. (--)
  - Insofern würde hier ein bislang als vordringlich konnotiertes Ziel aufgegeben.
  - Wertung: Ein Entwicklungsziel wäre aufzugeben.
  
- **Corn-Feld:**
  - Das Grundstück Corn-Feld ist für „Schule“ vorgesehen. (+)
  - Wertung: Es gibt keine Konkurrenz zu Entwicklungszielen.



# Gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

- **Gewicht beim Vergleich: eher gering**
- **Campus:**
  - Die Schulen lägen an einer Buslinie, die nur eine zusätzliche Haltestelle erforderlich machen würde. **(+)**
  - Wertung: Verbesserung gegenüber Status-Quo 
- **Corn-Feld:**
  - Die Schulen im Corn-Feld liegen nicht unmittelbar an Haltestellen des ÖPNV. **(-)**
  - Wertung: Beibehaltung des Status-Quo 

# Gute Erreichbarkeit von Parkplätzen

- **Gewicht beim Vergleich: mittleres Gewicht**

- **Campus:**

- Lediglich die Behindertenparkplätze sind auf dem Grundstück zu realisieren. (--)
- Sämtliche übrigen, nach Bauordnung vorgeschriebenen Parkplätze müssen in erheblicher Entfernung angemietet werden. (--)
- Wertung: die Parkplatzsituation ist sehr unbefriedigend.



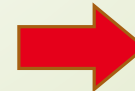
- **Corn-Feld:**

- Die erforderlichen Parkplätze sind vorhanden. (+)
- Wertung: Die Parkplatzsituation ist gut.



# Gute Einbindung ins Radwegenetz

- **Gewicht beim Vergleich: mittleres Gewicht**
  
- **Campus:**
  - Der vorhandene Radweg entlang der Vorster Str. ist zwar noch zu ertüchtigen, aber eben vorhanden. **(+)**
  - Die Schlufftrasse ist z.Z. nur vernünftig nutzbar aus Richtung Stadtmitte St. Tönis. **(0)**
  - Erst nach Einrichtung einer gesicherten Querung der Düsseldorfer Str. im Verlauf der Schlufftrasse wäre für den Radverkehr aus Vorst eine gute Anbindung möglich. **(0)**
  - Wertung: die Einbindung ins Radwegenetz ist eher durchschnittlich zu bewerten.
  
- **Corn-Feld:**
  - Die Aussagen für Corn-Feld entsprechen denen für Campus.
  - Wertung: die Einbindung ins Radwegenetz ist eher durchschnittlich zu bewerten.



# Mögliche Schaffung von Baurecht, Zeitfaktor

- **Gewicht beim Vergleich: mittleres Gewicht**
  
- **Campus:**
  - Das zu überplanende Gebiet ist Teil des im Regionalplan ausgewiesenen Grünzuges, erfordert also erheblichen Argumentationsaufwand sowie Zeit bei der Umwandlung in Bauland. **(-)**
  - Wertung: es dürfte eher schwer fallen, Baurecht in angemessener Zeit zu schaffen.
  
- **Corn-Feld:**
  - Das Gebiet ist derzeit für „Schule“ ausgewiesen. **(+)**
  - Wertung: es dürfte einfach sein, Baurecht zu präzisieren.



# Kostenvergleich

## ➤ Gewicht beim Vergleich: hohes Gewicht

Anmerkung: Detaillierter Kostenvergleich nächste Seite

## ➤ Campus:

- Projekt kostet 72,9 Millionen € Netto.

## ➤ Wertung: eher sehr teuer

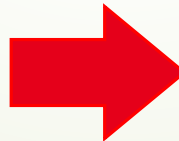


## ➤ Corn-Feld:

- Projekt kostet 27,0 Millionen € netto

- Recht teuer

## ➤ Wertung: recht teuer



Kostenfaktor	Kosten Campus	Kosten Corn-Feld
Grunderwerb	1.885.000 €	0 €
Herrichten, Erschließen	5.549.200 €	1.210.969 €
Bau und TA	65.580.800 €	22.789.601 €
Baunebenkosten	15.473.800 €	5.378.368 €
Außenanlage	4.961.000 €	2.334.447 €
Ausstattung	3.101.000 €	1.099.212 €
<b>Summe Erstellung</b>	<b>96.550.800 €</b>	<b>32.812.597 €</b>
Förderfähige Summe	86.603.800 €	29.378.938 €
Zuschuss KfW 22,5%	-10.733.850 €	-3.897.450 €
Verkauf Flächen Corn-Feld	-10.985.000 €	0 €
Verkauf Flächen Ki-Feld	-1.942.000 €	-1.942.000 €
<b>Finanzbedarf nach Zuschuss + Verkauf:</b>	<b>72.889.950 €</b>	<b>26.973.147 €</b>



## Datenvergleich Modelle "Campus Wasserturm" mit "Campus Corn-Feld"

	Lernhäuser Michael-Ende-Gymnasium				Lernhäuser Rupert-Neudeck-Gesamtschule								Forum/ Mensa	Sporthalle	Summe Campus	Summe Corn-Feld
	Unterstufe	Mittelstufe	Oberstufe	FR-Zentrum	Unterstufe		Mittelstufe		Oberstufe		FR-Zentrum					
	Campus	Campus	Campus	Campus	Campus	Corn-Feld	Campus	Corn-Feld	Campus	Corn-Feld	Campus	Corn-Feld				
<b>Grunderwerb</b>	163.500	163.500	163.500	193.900	163.500	0	163.500	0	163.500	0	193.900	0	321.800	194.400	1.885.000	0
<b>Herrichten, Erschließen</b>	230.009	230.009	230.009	272.844	230.009	230.009	230.009	230.009	230.009	230.009	272.844	272.844	452.723	1.839.747	4.218.212	962.871
+ bis 2024	72.591	72.591	72.591	86.056	72.591	72.591	72.591	72.591	72.591	72.591	86.056	86.056	142.877	580.453	1.330.988	248.098
+ bis 2023						59.278	59.278	59.278	59.278	59.278	70.264	70.264				
<b>Summe</b>	302.600	302.600	302.600	358.900	302.600	302.600	302.600	302.600	302.600	302.600	358.900	358.900	595.600	2.420.200	5.549.200	1.210.969
<b>H+E</b>						289.287	289.287	289.287	289.287	289.287	343.108	343.108				
<b>Bau + TA</b>	4.328.725	4.328.725	4.328.725	5.134.845	4.328.725	4.328.725	4.328.725	4.328.725	4.328.725	4.328.725	5.134.845	5.134.845	8.530.879	3.078.956	49.851.875	18.121.020
+ bis 2024	1.365.775	1.365.775	1.365.775	1.620.155	1.365.775	1.365.775	1.365.775	1.365.775	1.365.775	1.365.775	1.620.155	1.620.155	2.691.521	1.602.444	15.728.925	4.668.581
+ bis 2023						1.115.213	1.115.213	1.115.213	1.115.213	1.115.213	1.322.942	1.322.942				
<b>Summe</b>	5.694.500	5.694.500	5.694.500	6.755.000	5.694.500	5.694.500	5.694.500	5.694.500	5.694.500	5.694.500	6.755.000	6.755.000	11.222.400	6.681.400	65.580.800	22.789.601
<b>Bau+TA</b>						5.443.938	5.443.938	5.443.938	5.443.938	5.443.938	6.437.787	6.437.787				
<b>Bau-NK</b>	1.021.580	1.021.580	1.021.580	1.211.833	1.021.580	1.021.580	1.021.580	1.021.580	1.021.580	1.021.580	1.211.833	1.211.833	2.010.760	1.198.633	11.762.539	4.276.573
+ bis 2024	322.320	322.320	322.320	382.367	322.320	322.320	322.320	322.320	322.320	322.320	382.367	382.367	634.440	378.167	3.711.261	1.101.793
+ bis 2023						263.190	263.190	263.190	263.190	263.190	312.225	312.225				
<b>Summe</b>	1.343.900	1.343.900	1.343.900	1.594.200	1.343.900	1.343.900	1.343.900	1.343.900	1.343.900	1.343.900	1.594.200	1.594.200	2.645.200	1.576.800	15.473.800	5.378.368
<b>Bau-NK</b>						1.284.770	1.284.770	1.284.770	1.284.770	1.284.770	1.524.058	1.524.058				
<b>Außenanlage</b>	338.503	338.503	338.503	401.545	338.503	338.503	338.503	338.503	338.503	338.503	401.545	401.545	666.273	270.842	3.771.223	1.417.054
+ bis 2024	106.797	106.797	106.797	126.655	106.797	106.797	106.797	106.797	106.797	106.797	126.655	126.655	210.227	85.458	1.189.777	365.296
+ bis 2023						87.294	87.294	87.294	87.294	87.294	103.414	103.414				
<b>Summe</b>	445.300	445.300	445.300	528.200	445.300	445.300	445.300	445.300	445.300	445.300	528.200	528.200	876.500	356.300	4.961.000	2.334.447
<b>Außen</b>		552.097				425.797	425.797	425.797	425.797	425.797	504.959	504.959				
<b>Ausstattung</b>	199.630	199.630	199.630	236.808	199.630	199.630	199.630	199.630	199.630	199.630	236.808	236.808	392.929	189.077	2.253.402	835.698
+ bis 2024	75.070	75.070	75.070	89.092	75.070	75.070	75.070	75.070	75.070	75.070	89.092	89.092	147.871	71.123	847.598	263.514
+ bis 2023						62.938	62.938	62.938	62.938	62.938	74.700	74.700				
<b>Summe</b>	274.700	274.700	274.700	325.900	274.700	274.700	274.700	274.700	274.700	274.700	325.900	325.900	540.800	260.200	3.101.000	1.099.212
<b>Ausst.</b>						262.568	262.568	262.568	262.568	262.568	311.508	311.508				
<b>KfW-Zuschuss</b>	931.050	931.050	931.050	1.104.300	931.050	931.050	931.050	931.050	931.050	931.050	1.104.300	1.104.300	1.832.400	1.106.550	10.733.850	3.897.450

# Ökologische Aspekte

- **Gewicht beim Vergleich: mittleres Gewicht**

- **Campus:**

- Zerschneiden des Grünzug und Behinderung Frischluftschneise (--)
- Bauen in Wasserschutzzone IIIa sehr nahe an Brunnengalerie (auch bei Kosten zu berücksichtigen) (-)
- Abriss erheblicher Bausubstanz (CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, Restwert ca. 15 Millionen €) (--)
- Bauen komplett nach aktuellen Vorgaben, also energieeffizient (++)
- Wertung: insgesamt eher als schlecht zu bewerten



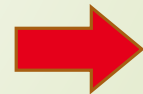
- **Corn-Feld:**

- Die vorgesehenen Neubauten für RNG ersetzen etwa 1:1 vorhandene, aber überalterte Bausubstanz im Kirchenfeld (+)
- Übrige vorhandene Bausubstanz muss energetisch ertüchtigt werden (Kostenthema) (0)
- Keine Beeinflussung vorhandener Grünzüge (+)
- Wertung: insgesamt besser zu bewerten als Campus



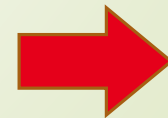
# Verkehrsthemen

- **Gewicht beim Vergleich: mittleres Gewicht**
  
- **Campus:**
  - Analog zu übrigen Straßen an Schulen 30er-Zone für Vorster Str. (L 475) erforderlich. Damit wohl LKW-Lieferverkehr künftig über Kempener Str. vorbei an Streuff-Mühle (-)
  - Bring- und Holverkehr Schüler\*innen auf Vorster Str. (-)
  - Radwegenetz noch nicht auf neuen Standort fokussiert (0)
  - Parkplatz-Suchverkehr im Umfeld bei Veranstaltungen im Forum (-)
  - Verkehrslenkung Schwerlastverkehr schwierig (siehe Hülser Str.)
  - Wertung: insgesamt eher als schlecht zu bewerten
  
- **Corn-Feld:**
  - Status Quo (0)
  - Wertung: insgesamt eher durchschnittlich



# Qualität für Schule

- **Gewicht beim Vergleich: hohes Gewicht**
- **Campus:**
  - Kompletter Neubau prinzipiell nach modernsten Aspekten **(+)**
  - Beide Schulen müssen das gleiche Lehr-Konzept einführen, um die Vorteile des Neubaus zu nutzen **(0)**
  - Lage zwischen zwei verkehrsreichen Straßen (Lärm, Gefährdung) **(-)**
  - Keine Belästigung im Bestand während Neubau **(+)**
  - **Wertung:** Vorteile werden durch Nachteile ausgeglichen
- **Corn-Feld:**
  - Neubau nur einer Schule nach modernsten Aspekten **(0)**
  - Lage für Schulen optimal **(++)**
  - RNG: neues Lehrkonzept; MEG: kann bestehendes Lehrkonzept beibehalten **(+)**
  - Belästigung durch Neubauten auf Grundstück, aber nicht im Haus selber **(-)**
  - **Wertung:** Vorteile werden durch Nachteile ausgeglichen



# Nachbarschaften

- **Gewicht beim Vergleich: mittleres Gewicht**
- **Campus:**
  - Für Turnerschaft und Akkordeon-Orchester neue Lage in Wohnbebauung (-)
  - Sportplatz auf Turnhalle problematisch für Anrainer Vorster Str. (-)
  - **Wertung:** insgesamt neue Probleme für Nachbarschaften
- **Corn-Feld:**
  - Keine neuen Probleme für Nachbarschaften (+)
  - **Wertung:** eher vorteilhaft

