

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



Alternativer Vorschlag für RNG und MEG

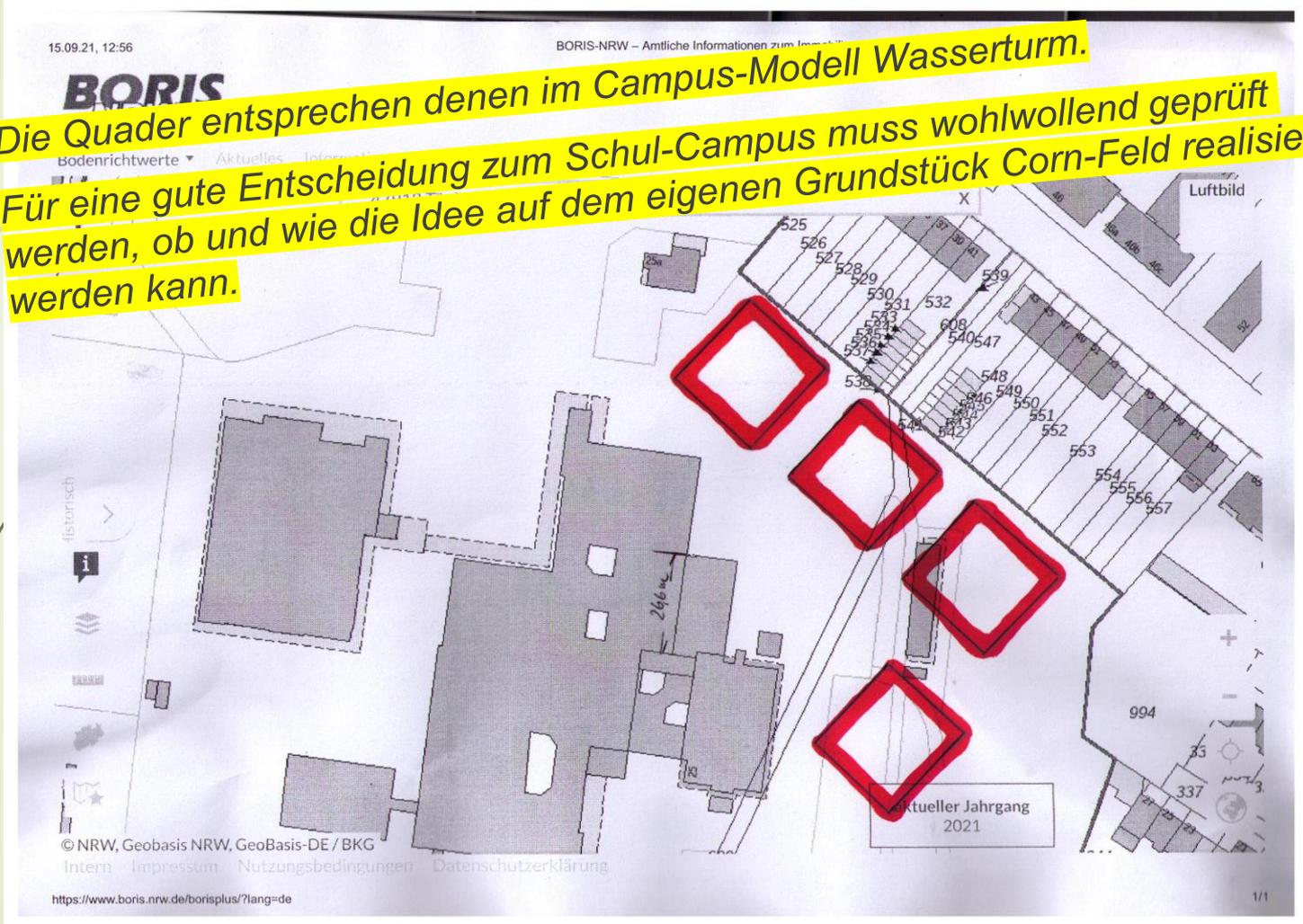
- Bevor das Campus-Projekt am Wasserturm beschlossen wird, sollte *mindestens eine weitere Lösung* des Raumthemas der Schulen betrachtet werden (neben dem bereits beschlossenen Fachraumzentrum).
- Unser Lösungsvorschlag „Corn-Feld“ lautet:
 - Im Corneliusfeld wird ein kompletter Neubau für die RNG errichtet 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

15.09.21, 12:56
BORIS-NRW – Amtliche Informationen zum Immissionsschutz

BORIS
Bodenrichtwerte ▾ Aktuelles Jahrgang

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.



© NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-DE / BKG
Intern Impressum Nutzungsbedingungen Datenschutzerklärung
<https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

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

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

Begründungen auf den folgenden Seiten:

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 m² (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 m², also ca. 10.000 m² 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.

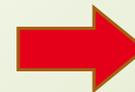


Gute Einbindung ins Radwegenetz

- **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

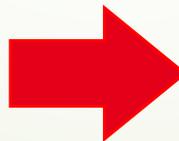


➤ Corn-Feld:

- 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 €
Summe Erstellung	96.550.800 €	32.812.597 €
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 €
Finanzbedarf nach Zuschuss + Verkauf:	72.889.950 €	26.973.147 €

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				
Grunderwerb	163.500	163.500	163.500	193.900	163.500		163.500		163.500		193.900		321.800	194.400	1.885.000	0
						0		0		0						0
Herrichten, Erschließen	230.009	230.009	230.009	272.844	230.009		230.009		230.009		272.844		452.723	1.839.747	4.218.212	
						230.009		230.009		230.009		272.844				962.871
+ bis 2024	72.591	72.591	72.591	86.056	72.591		72.591		72.591		86.056		142.877	580.453	1.330.988	
+ bis 2023						59.278		59.278		59.278		70.264				248.098
Summe	302.600	302.600	302.600	358.900	302.600		302.600		302.600		358.900		595.600	2.420.200	5.549.200	
H+E						289.287		289.287		289.287		343.108				1.210.969
Bau + TA	4.328.725	4.328.725	4.328.725	5.134.845	4.328.725		4.328.725		4.328.725		5.134.845		8.530.879	3.078.956	49.851.875	
						4.328.725		4.328.725		4.328.725		5.134.845				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		1.620.155		2.691.521	1.602.444	15.728.925	
+ bis 2023						1.115.213		1.115.213		1.115.213		1.322.942				4.668.581
Summe	5.694.500	5.694.500	5.694.500	6.755.000	5.694.500		5.694.500		5.694.500		6.755.000		11.222.400	6.681.400	65.580.800	
Bau+TA						5.443.938		5.443.938		5.443.938		6.437.787				22.789.601
Bau-NK	1.021.580	1.021.580	1.021.580	1.211.833	1.021.580		1.021.580		1.021.580		1.211.833		2.010.760	1.198.633	11.762.539	
						1.021.580		1.021.580		1.021.580		1.211.833				4.276.573
+ bis 2024	322.320	322.320	322.320	382.367	322.320		322.320		322.320		382.367		634.440	378.167	3.711.261	
+ bis 2023						263.190		263.190		263.190		312.225				1.104.793
Summe	1.343.900	1.343.900	1.343.900	1.594.200	1.343.900		1.343.900		1.343.900		1.594.200		2.645.200	1.576.800	15.473.800	
Bau-NK						1.284.770		1.284.770		1.284.770		1.524.058				5.378.368
Außenanlage	338.503	338.503	338.503	401.545	338.503		338.503		338.503		401.545		666.273	270.842	3.771.223	
						338.503		338.503		338.503		401.545				1.417.054
+ bis 2024	106.797	106.797	106.797	126.655	106.797		106.797		106.797		126.655		210.227	85.458	1.189.777	
+ bis 2023						87.294		87.294		87.294		103.414				365.296
Summe	443.300	443.300	443.300	528.200	443.300		443.300		443.300		528.200		876.500	356.300	4.961.000	
Außen		552.097				425.797		425.797		425.797		504.959				2.334.447
Ausstattung	199.630	199.630	199.630	236.808	199.630		199.630		199.630		236.808		392.929	189.077	2.253.402	
						199.630		199.630		199.630		236.808				835.698
+ bis 2024	75.070	75.070	75.070	89.092	75.070		75.070		75.070		89.092		147.871	71.123	847.598	
+ bis 2023						62.938		62.938		62.938		74.700				263.514
Summe	274.700	274.700	274.700	325.900	274.700		274.700		274.700		325.900		540.800	260.200	3.101.000	
Ausst.						262.568		262.568		262.568		311.508				1.099.212
KfW-Zuschuss	931.050	931.050	931.050	1.104.300	931.050		931.050		931.050		1.104.300		1.832.400	1.106.550	10.733.850	
						931.050		931.050		931.050		1.104.300				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 (CO₂-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**

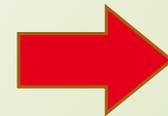
- **Campus:**
 - Analog zu übrigen Straßen an Schulen 30er-Zone für Vorster Str. (L 475) erforderlich. Damit wohl LKW-Lieferverkehr künftig über Kempener Str. vorbei an Streuff-Mühle (-)
 - Bring- und Holverkehr Schüler*innen auf Vorster Str. (-)
 - Radwegenetz noch nicht auf neuen Standort fokussiert (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

