

Sportpark Soers

Sachstand

Sportausschuss

am 15.02.2023

Sportpark Soers

Luftbild



Sportpark Soers

21 identifizierte Prozesse | Ratsbeschluss vom 28.09.2022

1. **Städtebauliches Gesamtkonzept Sportpark Soers – Masterplan** (FB 61)
2. **Nutzungskonzept Sport und flankierende Nutzungen** (FB 52, FB 02, E 49, E 88, ASB, ggf. Dritte)
3. **Verkehrskonzept Sportpark Soers** (FB 61, ASEAG)
4. **Mobilitätskonzepte für bestehende und neue Teilprojekte** (FB 61, ASEAG, Dritte)
5. **Freianlagenkonzept** (FB 36)
6. **Umweltvorsorgeplanung incl. Klimafolgenanpassung** (FB 36)
7. **Energiekonzept** (FB 36, Regionetz, STAWAG)
8. **Grunderwerbsgeschäfte, Pacht, Liegenschaften** (FB 23, Dritte)
9. **Betreiber- und Marketingkonzept | Konzessionierung** (Dez VI, FB 02, FB 52, FB 60, ASB)
10. **Infrastrukturausbau incl. Wärmeversorgung** (FB 61, Regionetz, STAWAG)
11. **Bauleitplanung und Planrechtschaffung** (FB 61, Dritte)

Sportpark Soers

21 identifizierte Prozesse | Ratsbeschluss vom 28.09.2022

- 12. Immissionschutzfachliche und -rechtliche Begleitung (FB 36)**
- 13. Bauordnungsrecht | Genehmigungsmanagement (FB 63)**
- 14. Tiefbauaufgaben der Stadt incl. öffentlicher Raum und Freianlagen (FB 61, FB 36, E 18)**
- 15. Hochbauaufgaben der Stadt inklusive Abrissplanung und -management (E 26)**
- 16. Hochbauaufgaben Dritter**
- 17. Juristische Beratung (FB 30)**
- 18. Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement (FB 60)**
- 19. Stakeholdermanagement (Dez. VI, FB 02, FB 52, FB 61 – Dritte)**
- 20. Kommunikation, Bürger*innendialog und Öffentlichkeitsarbeit (FB 13, FB 01, FB 61)**
- 21. Vorlagenmanagement | Einbindung des politischen Entscheidungsträgers (VV, alle)**

Sportpark Soers

„Osterpaket“ gemäß Beratung im Planungsausschuss von August 2022

Umfassende Gremienvorlage (Planungsausschuss am 27.04.2023)

Darstellung des Gesamtprojekts „Entwicklung des Sportpark Soers“

Beschreibung der Teilprojekte – Darstellung im Zusammenhang (Synergien, Abhängigkeiten)

Fokus auf die aktuellen Themen ...

- Masterplan und weitere Bauleitplanung
- Grunderwerb
- Abbruchplanung
- Abbruch Polizeipräsidium
- Vorplanung Infrastrukturausbau
- Förderkulisse

Belastbarer Meilensteinplan für das Gesamtprojekt incl. mögliche Zeitplanung für die bevorstehenden 12-36 Monate

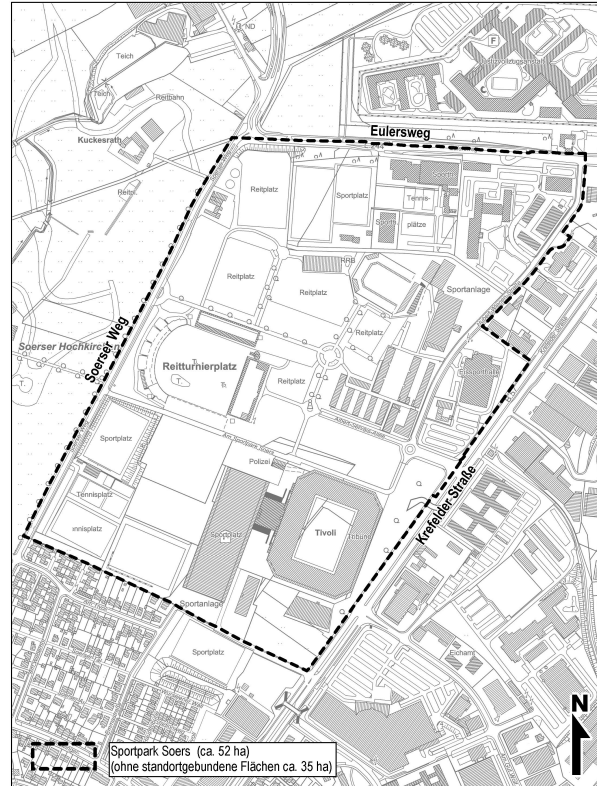
Kostenprognose entsprechend der Entwicklungsstufen

Sportpark Soers

Masterplan

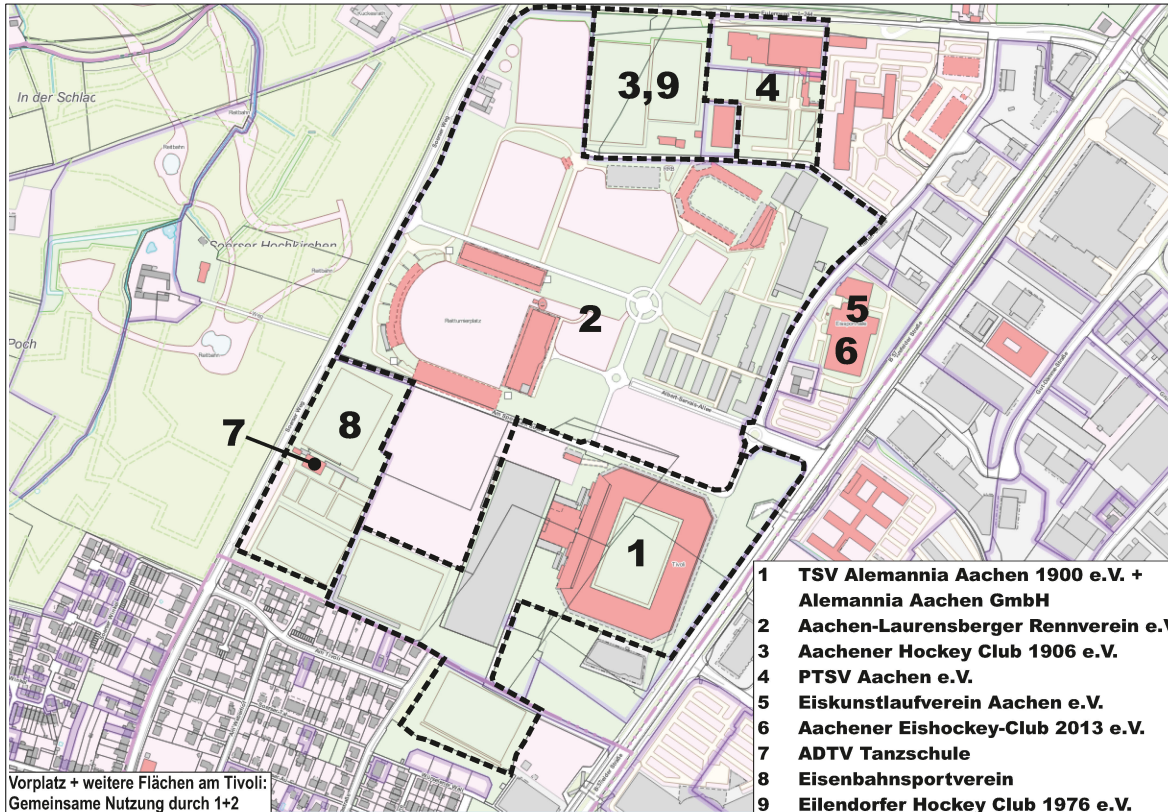
Sportpark Soers | Masterplan

Planungsumgriff



Sportpark Soers | Masterplan

Sportstätten



Sportpark Soers | Masterplan

Luftbild



Sportpark Soers | Masterplan

Einordnung im Gesamtprozess- Zeitplan



Sportpark Soers | Masterplan

Sachstandsbericht zum Teilprojekt Masterplan - Vergabeverfahren



Sportpark Soers | Masterplan

Die Planer*innen



**KARRES
BRANDS**

**Park- und Sportgestaltung, Stadtplanung,
Landschaftsarchitektur und Architektur**

- Bürostandorte in Hilversum (NL) und Hamburg
- Multidisziplinäres Team
- Flexibilität in Ansatz und Format
- Erfahrung in Aachen

INTUITION
+
ERFAHRUNG

STADT
+
LANDSCHAFT

KULTUR
+
NATUR

MOBILITÄT
+
MENSCH

PGT

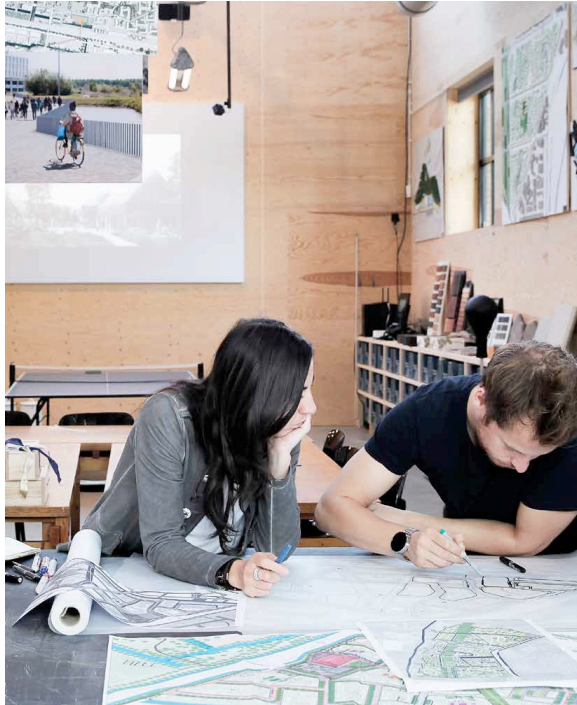
**Verkehrsplanung, Stadtplanung
und Umweltplanung**

- Firmensitz in Hannover
- Nachhaltigkeit der Planung
- Mobilitätskonzepte
- Barrierefreiheit

Sportpark Soers | Masterplan

Arbeitsweise

> Offene und neugierige Haltung



>> innovative Methoden



>>> Zukunftsorientierte Konzepte



Sportpark Soers | Masterplan

Innovative Sportentwicklung

KARRES
BRANDS

Sportpark de Kabel, Heerhugowaard



Fußballcampus Ajax



Sydney Olympic Park



Sportpark Soers | Masterplan

Expertise - Masterplanung

KARRES
BRANDS

Oberbillwerder, Hamburg



Campus FC Twente, Hengelo



Hart van Zuid, Rotterdam



Sportpark Soers | Masterplan

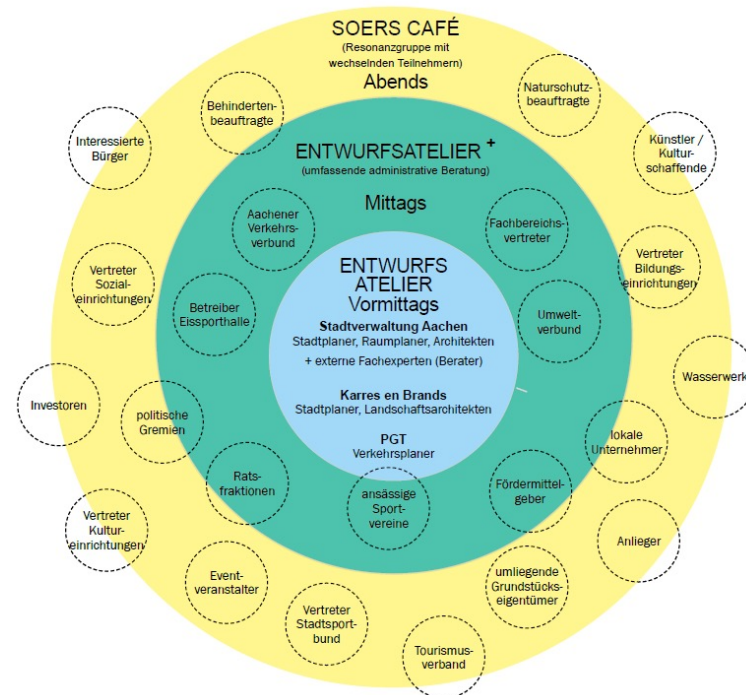
Kommunikativer Prozess

KARRES
BRANDS

PGT



Integrative Zusammenarbeit



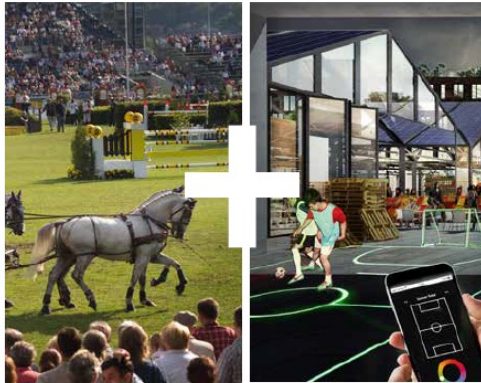
Gemeinsame Ateliertage

Sportpark Soers | Masterplan

Visionen

KARRES
BRANDS

PGT



Tradition / Innovation



Stadt / Natur



Ruhe / Tumult

Sportpark Soers | Masterplan

Gemeinsames Ziel

KARRES
BRANDS

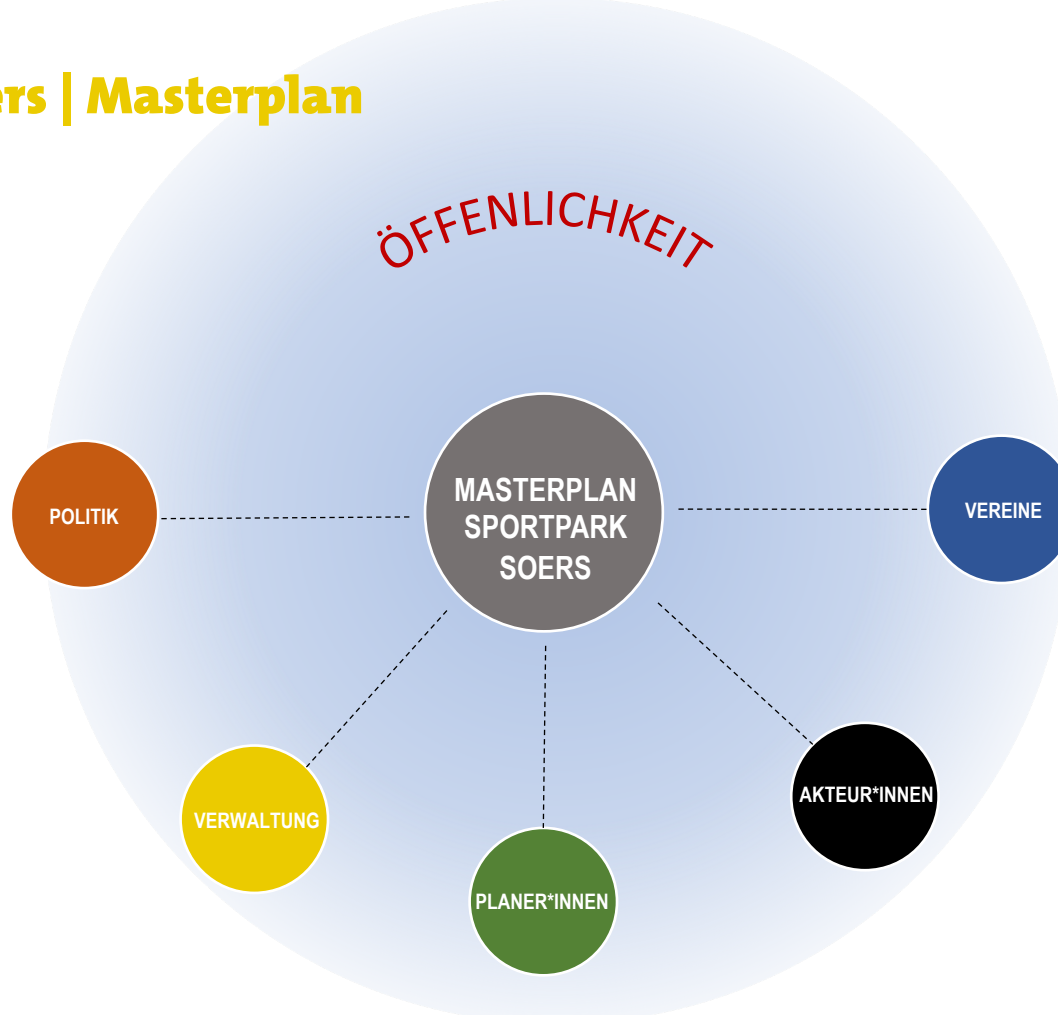
PGT



**EIN LEBENDIGER ORT
MIT INTERNATIONALER
AUSSTRAHLUNG UND EINER
VIELFÄLTIGEN MISCHUNG AN
NUTZUNGEN FÜR EINE BUNTE
GESELLSCHAFT**

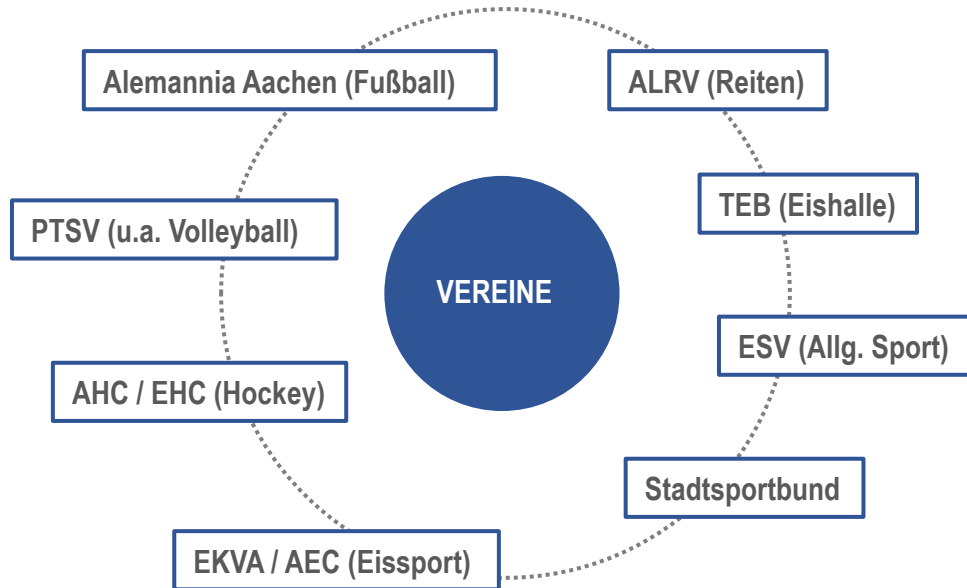
Sportpark Soers | Masterplan

Beteiligte



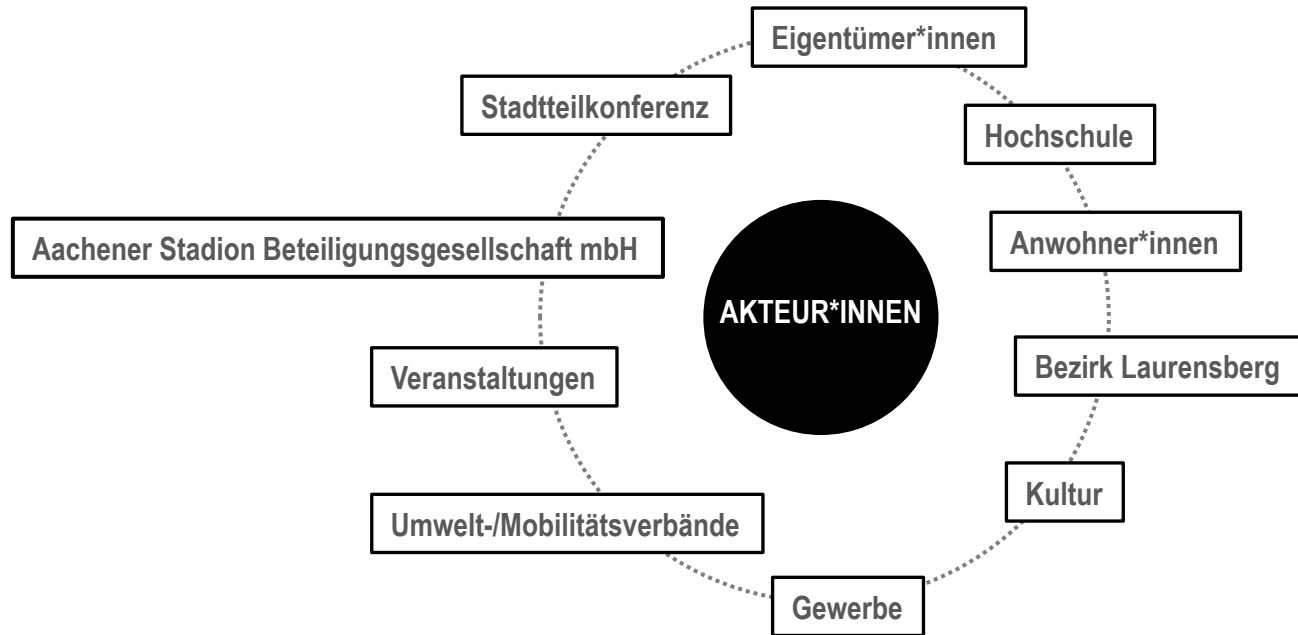
Sportpark Soers | Masterplan

Beteiligte



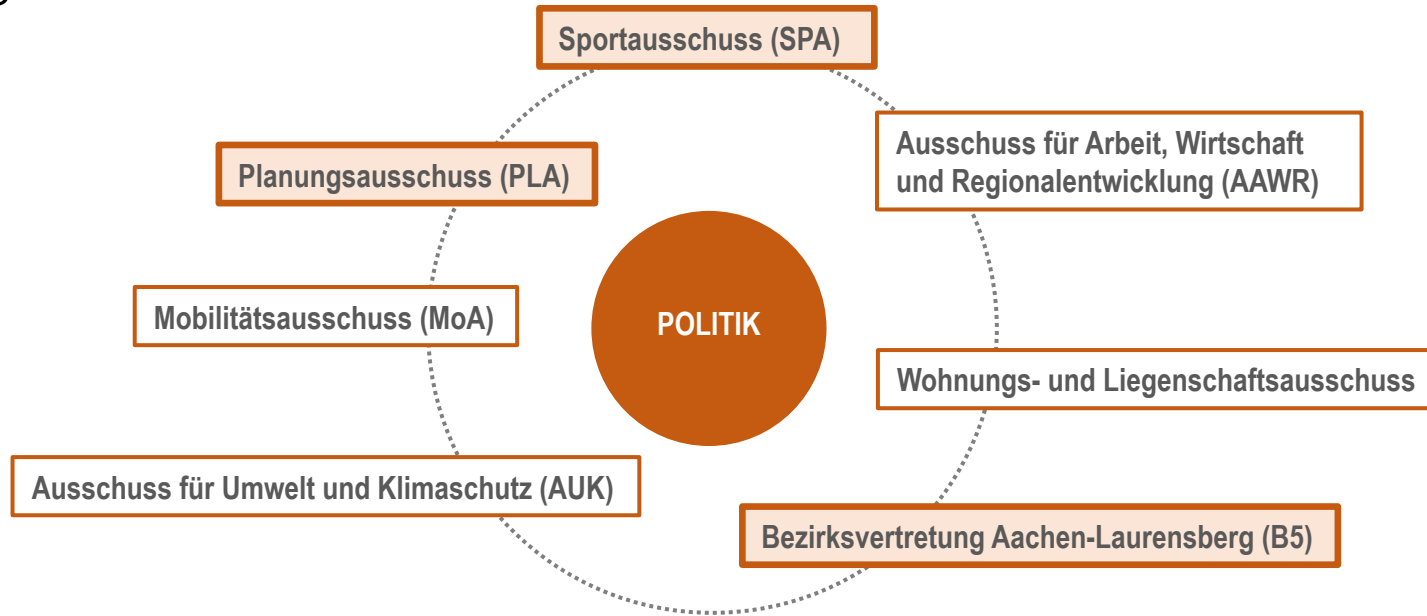
Masterplan Sportpark Soers

Beteiligte



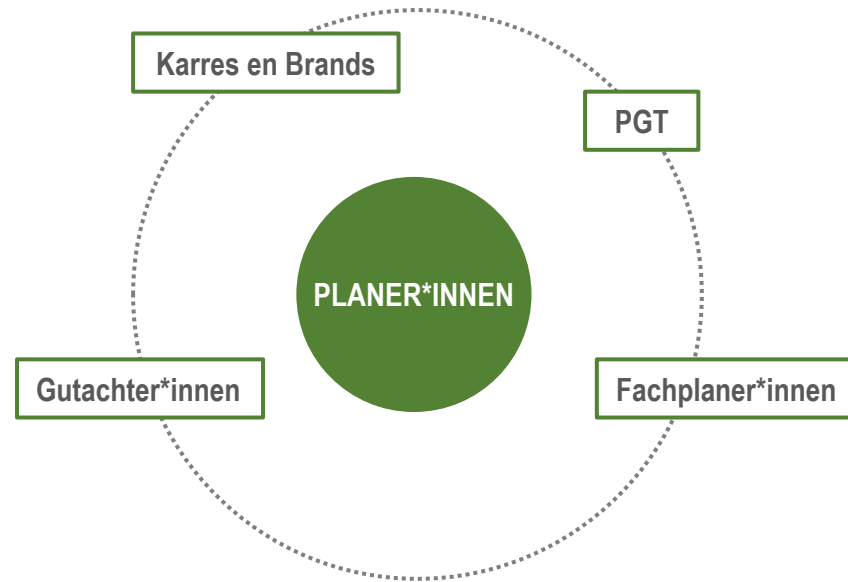
Masterplan Sportpark Soers

Beteiligte



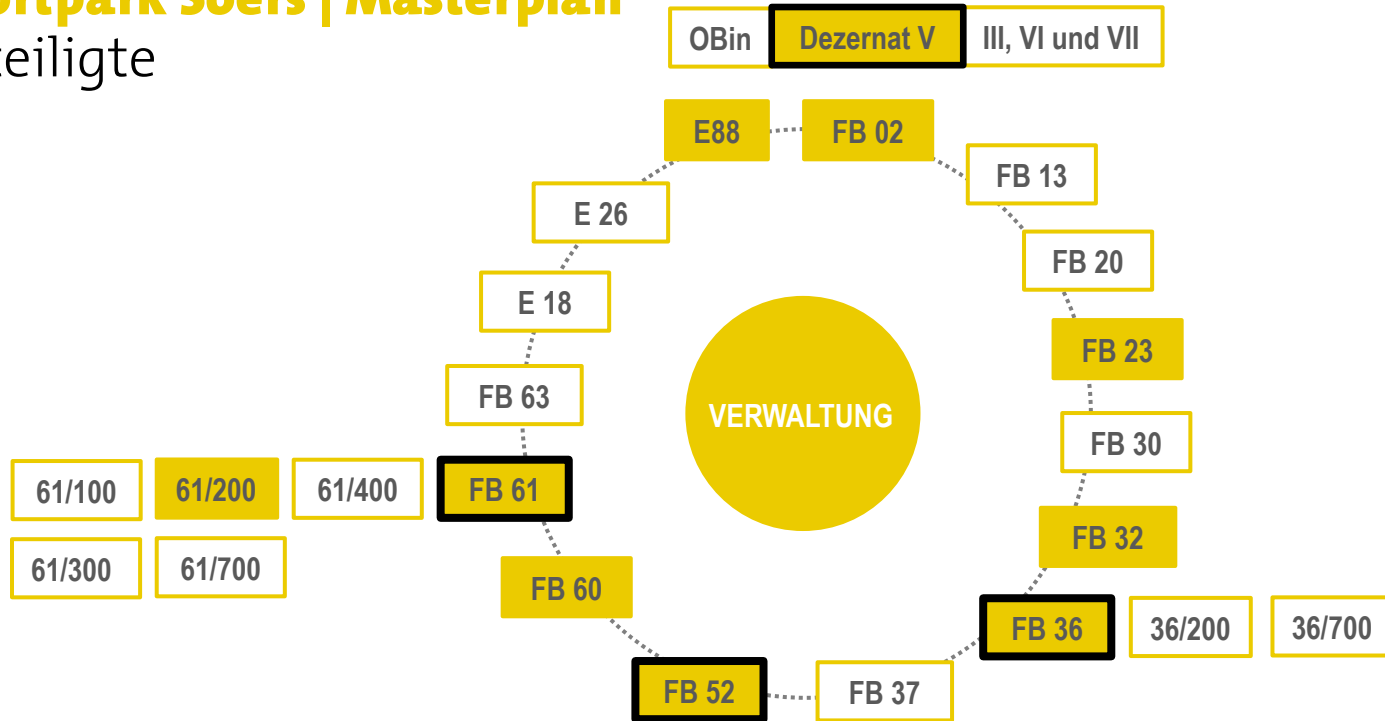
Sportpark Soers | Masterplan

Beteiligte



Sportpark Soers | Masterplan

Beteiligte



Sportpark Soers | Masterplan

Verwaltung Stadt Aachen - Legende

Dezernat V

Personal, Feuerwehr und Sport

FB 52

Sport

FB 36

Umwelt

36/200

Umweltvorsorgeplanung, Grünplanung

36/700

Immissions- und Klimaschutz

FB 61

Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur

61/200

Verbindliche Bauleitplanung und Bauberatung

61/100

Vorbereitende Bauleitplanung

61/300

Verkehrsplanung und Mobilität

61/400

Straßenverkehr und Sondernutzungen

61/700

Straßenplanung/ -bau, Koord. Abwasser

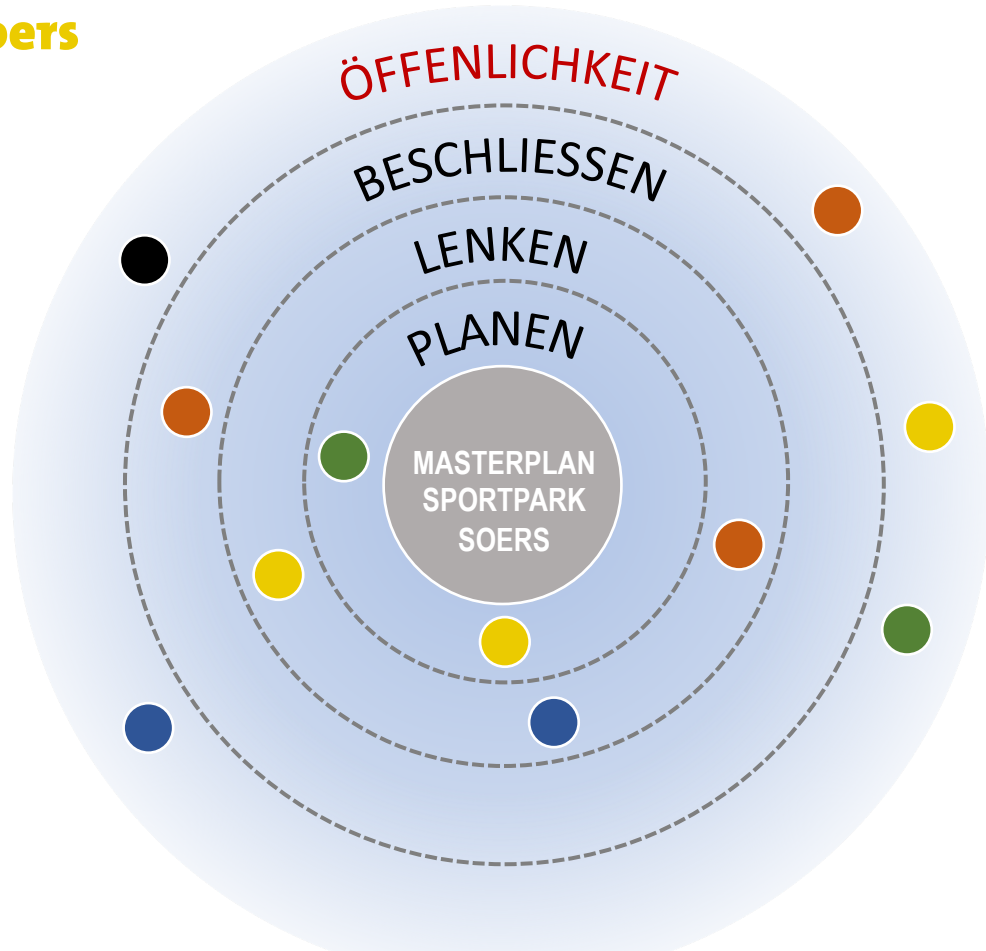
Sportpark Soers | Masterplan

Verwaltung Stadt Aachen - Legende

FB 02	Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa	Dezernat III	Stadtentwicklung, Bau und Mobilität
FB 23	Immobilienmanagement	Dezernat VI	Wohnen, Soziales und Wirtschaft
FB 32	Sicherheit und Ordnung	Dezernat VII	Dezernat VII - Klima und Umwelt, Stadtbetrieb und Gebäude
FB 60	Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement		
E88	Eurogress Aachen	FB 13	Kommunikation und Stadtmarketing
E 18	Aachener Stadtbetrieb	FB 20	Finanzsteuerung
E 26	Gebäudemanagement	FB 30	Recht und Versicherung
		FB 37	Feuerwehr und Rettungsdienst
		FB 63	Bauaufsicht

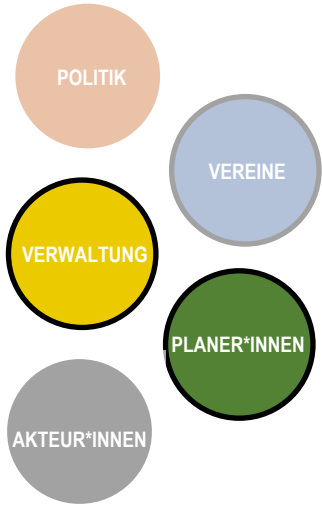
Masterplan Sportpark Soers

Beteiligte



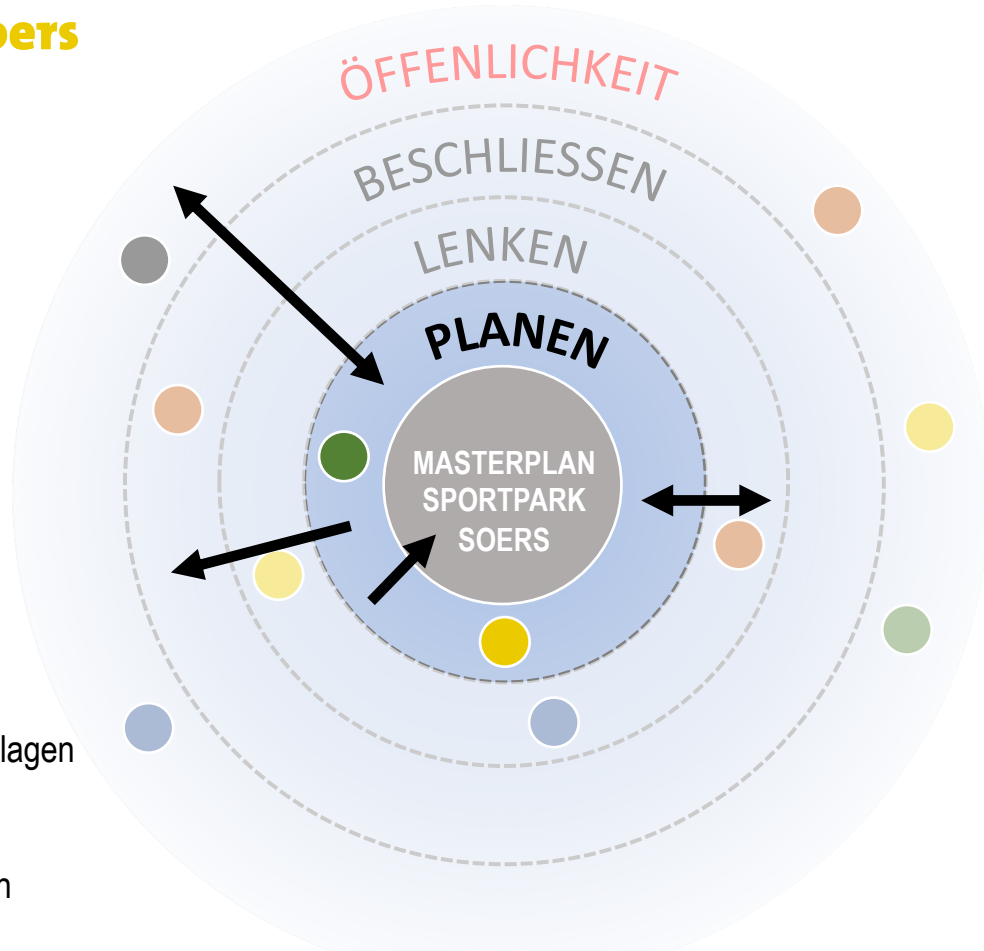
Masterplan Sportpark Soers

Planen



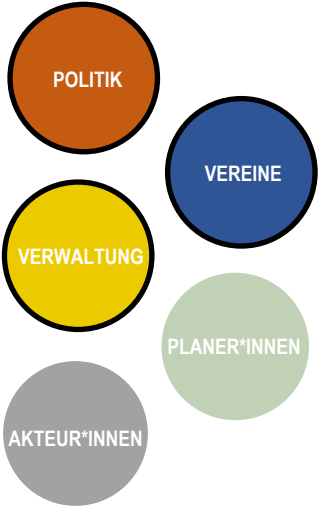
Aufgabenbereiche

- Bereitstellung/Organisation der Grundlagen
- Konzeptentwicklung
- Erstellung der Planunterlagen
- Durchführung von Bürgerbeteiligungen



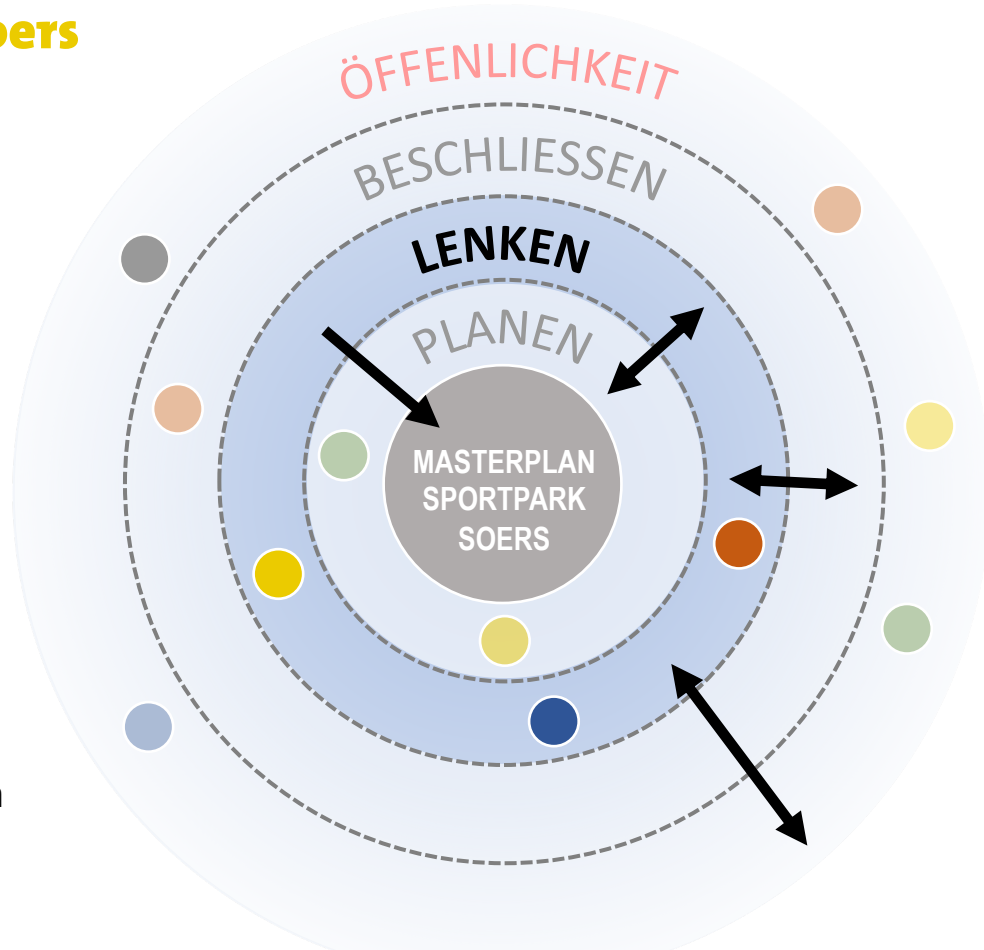
Masterplan Sportpark Soers

Lenken



Aufgabenbereiche

- Repräsentation der Vereine
- Repräsentation öffentlicher Interessen
- Definition der Rahmenbedingungen



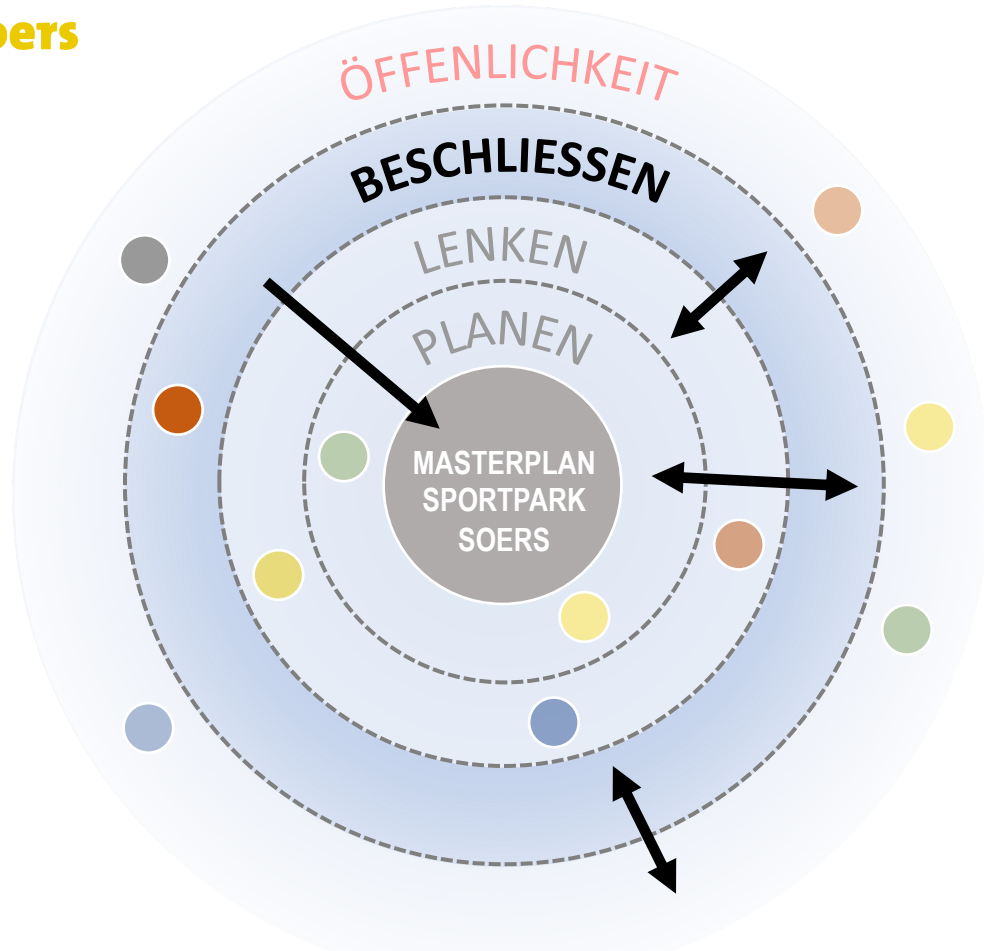
Masterplan Sportpark Soers

Beschließen



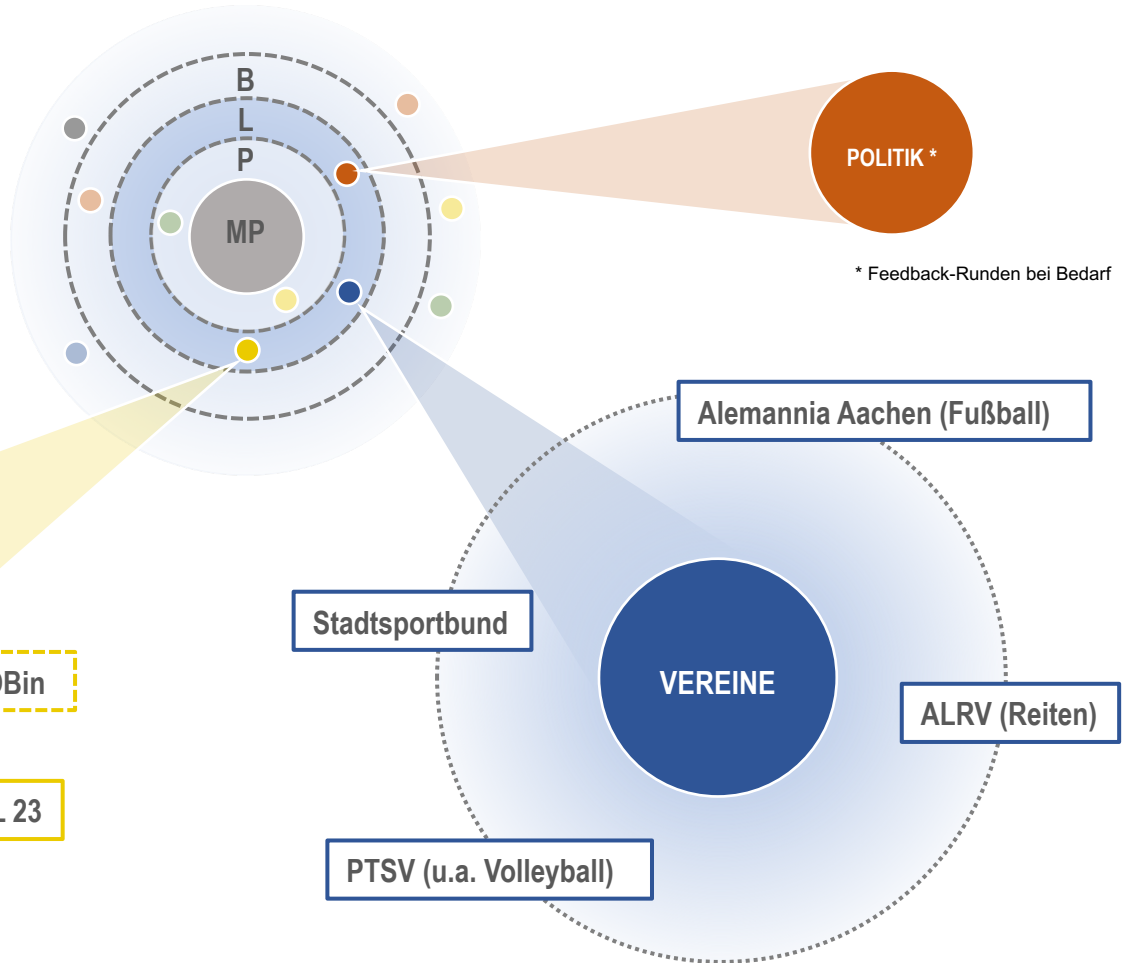
Aufgabenbereiche

- Beschlüsse fassen
- Beraten



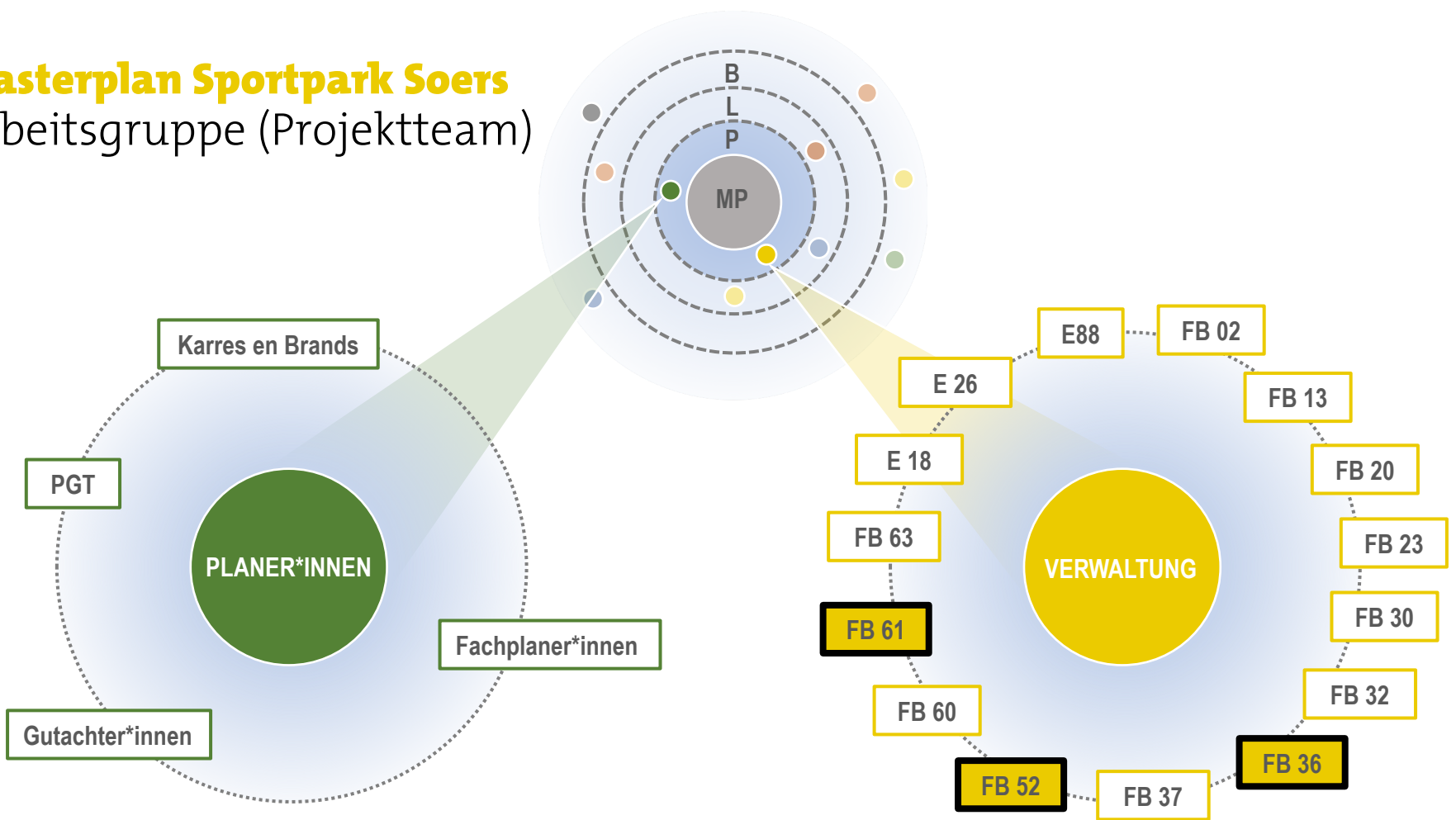
Masterplan Sportpark Soers

Lenkungsgruppe



Masterplan Sportpark Soers

Arbeitsgruppe (Projektteam)



Sportpark Soers | Masterplan

Gesamtprozess – übergeordnete Ziele

ökologische Nachhaltigkeit

zukunftsorientierte Mobilität

Teilplan „Sportentwicklung“

Sportpark für Alle

Rahmenbedingungen für Großveranstaltungen

Vorschlag für eine Durchwegung / Rundlaufstrecke

Grün- und Aufenthaltsbereiche

Öffentlich zugängliche Freizeitangebote



Prüfung der Möglichkeit für ergänzende gewerbliche oder forschungsorientierte Unternehmen

Neubau Multifunktionssporthalle

Standortentwicklung Eissporthalle

Sportpark Soers | Masterplan

Gesamtprozess – übergeordnete Ziele

Stufe 1 – Grobkonzept

- Grundlagenermittlung/ Bestandserfassung
- Bedarfsanalyse zukünftiger Nutzer*innen
- Analyse der Rahmenbedingungen für Großveranstaltungen

→ Konzeptplan

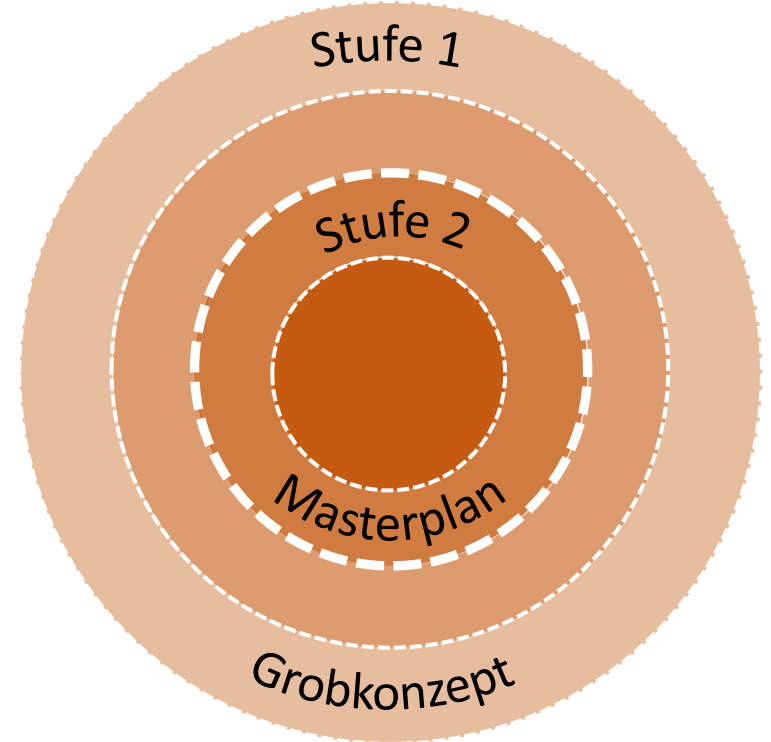
→ Zwischenbericht

Stufe 2 - Masterplan

- Verkehrskonzept/ zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept
- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Maßnahmenkonzept / Zeit- / Prozessplan

→ Masterplan

→ Abschlussbericht und Visualisierung



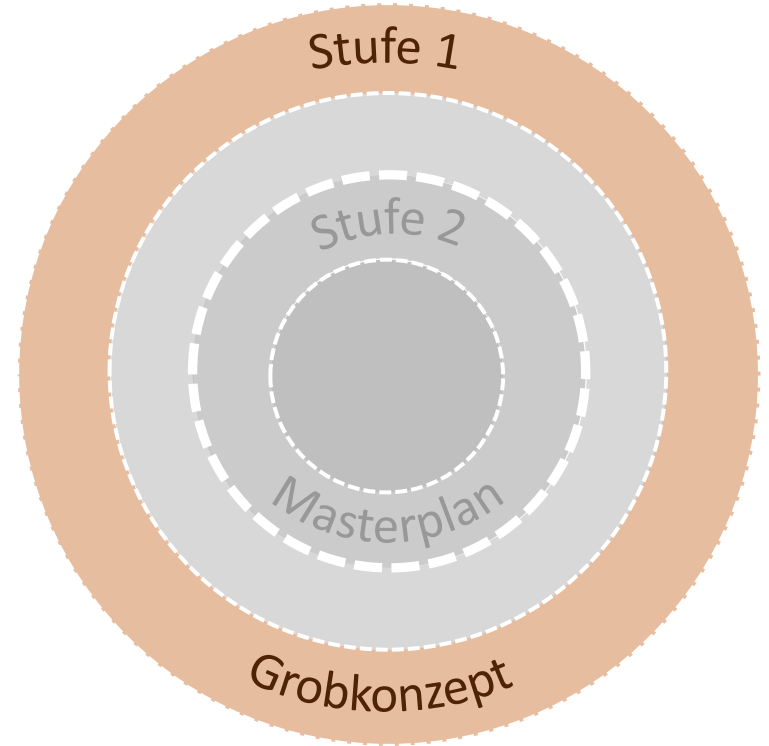
Sportpark Soers | Masterplan

Stufe 1 - Grobkonzept

Leistungen und Methoden

Grundlagenermittlung / Bestandserfassung und Analyse

- Sichtung Unterlagen
- Ortsbegehung
- Bedarfsermittlung (Termin Stakeholder*innen)
- Analyse Planungsgrundlagen
- Analyse der vorhandenen Situation / der vorh. Nutzungen



Sportpark Soers | Masterplan

Stufe 1 - Grobkonzept

Leistungen und Methoden

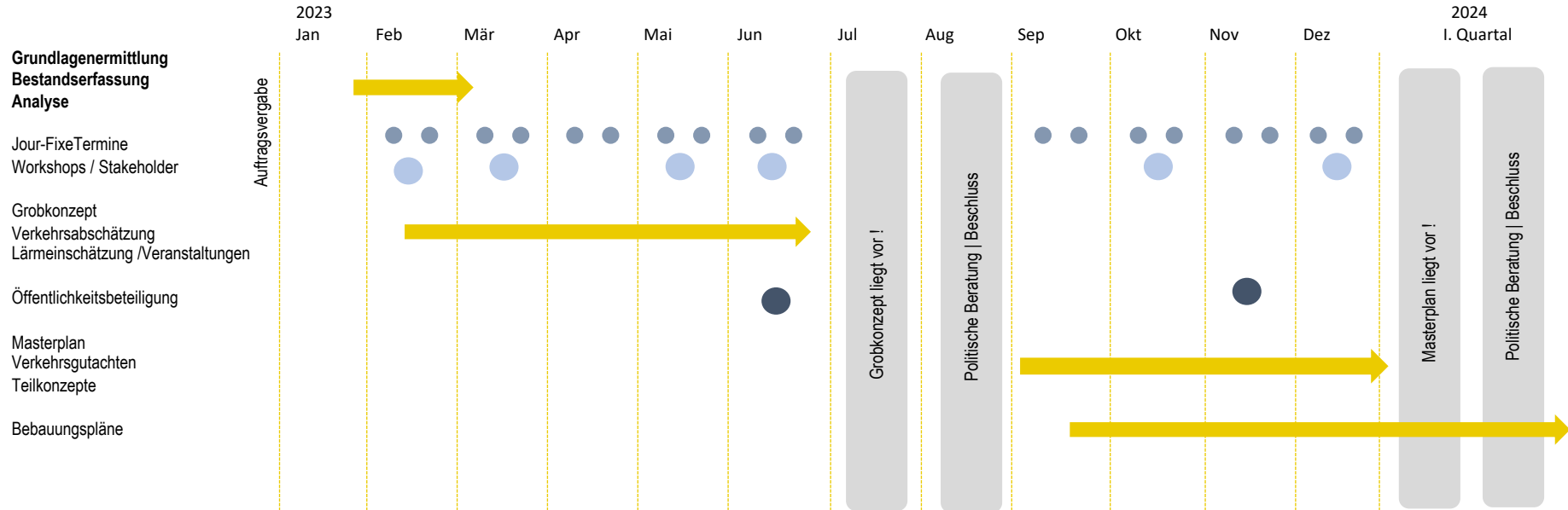
Konzeptplan mit folgenden Inhalten:

- Räumlich- / bauliches Konzept:
zwei Alternativen für den Bereich
Reitsporthalle / Multifunktionshalle / Eissporthalle
- Freiraumkonzept:
Darstellung Frei- / Grünflächen, Raumfolgen im Plangebiet,
übergeordnete Grünbezüge
- Nutzungskonzept
- Erschließungskonzept, Verkehrsentwicklungsstudie
- Mobilitätskonzept
- Aussagen Lärmentwicklung
- Analyse Rahmenbedingungen Großveranstaltung



Sportpark Soers | Masterplan

Planungsprozess

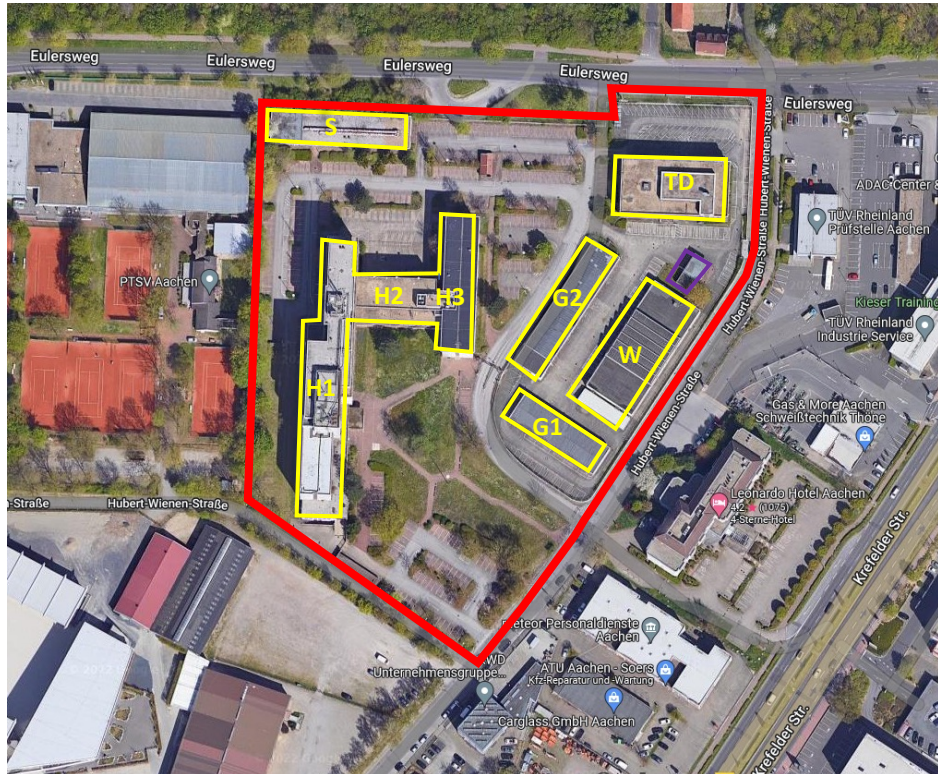


Sportpark Soers

Abbruch des Polizeipräsidiums

Sportpark Soers | Abbruch des Polizeipräsidiums

Übersicht: Gelände und Gebäude | Massen



— Grundstücksgrenze

— 6 Gebäude

S: Schießhalle

H: Hauptgebäude mit den Gebäudeteilen 1-3

TD: Technischer Dienst

G: Garagen

W: Werkstatt

— Tankstelle

... stillgelegt mit 4 unterirdischen Tanks

Massen

Volumen Bebauung ca. 91.000 m³

Grundfläche Bebauung ca. 7.600 m²

Oberflächenversiegelung ca. 18.000 m²

Grundfläche Grundstück ca. 33.500 m²

Das Gelände ist zu > 75% versiegelt

(Quelle A&R 8.10.2020)

Sportpark Soers | Abbruch des Polizeipräsidiums

Örtliche Rahmenbedingungen | Gesetzliche Grundlagen

Örtliche Rahmenbedingungen:

- Abbruchstatik
- Beweissicherung der umliegenden Bebauung
- Schadstoffbeseitigung
- Lärmschutz
- Staubschutz
- Entsorgung Verwertung

Gesetzliche Grundlagen:

- Vergaberecht
- Arbeitsschutzrecht
- Immissionsschutzrecht
- Abfallrecht
- Chemikalienrecht
- Baurecht
- Ordnungsrecht

Informationsstand:

Eine orientierende Untersuchung zur Kostenschätzung des Gebäuderückbaus und Bewertung der Altlastensituation des Ehemaligen Polizeipräsidiums Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen liegt vor. Das Dokument wurde im Zeitraum 07-2020 bis 10-2020 durch das Aachener Büro Altenbockum & Blomquist im Auftrag der Stadt Aachen FB 23 erstellt. Die Unterlagen wurden von E 26 gesichtet, auf Plausibilität geprüft.

Sportpark Soers | Abbruch des Polizeipräsidium

Schadstoffe

Gebäude

Entsprechend der vorliegenden orientierenden Untersuchung des Büros Altenbockum & Blomquist sind zahlreiche Baumaterialien mit Asbest belastet (Spachtelmassen, Sandwichelemente, Bodenbeläge, Kleber, Fassadenelemente, Verkleidungen, Rohre, Türen, Brandschutzklappen, etc.). Des Weiteren sind u.a. Fugen PCB-haltig. Bei Dämmmaterialien und Akustikplatten kann KMF nicht ausgeschlossen werden.

Boden

Eine Kontamination des Bodens mit wassergefährdenden Stoffen kann aufgrund der Nutzung (Tankstelle, Werkstatt mit Lackiererei, Notstromaggregat mit Tank, etc.) ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Sportpark Soers | Abbruch des Polizeipräsidiums

Kosten

Schadstoffsanierung | Rückbau | Entsorgung

Altenbockum & Blomquist beziffert im vorliegenden Dokument vom 8.10.2020 die zu erwartenden Kosten für Schadstoffsanierung, Rückbau und Entsorgung inkl. Baunebenkosten auf 4,1 Mio. € Netto (4,88 Mio. € Brutto) Die enthaltenen Nebenkosten in Höhe von ca. 125.000 € Netto sind nach Auffassung von E 26 nicht ausreichend. Hier ist mit deutlich höheren Kosten für Planer, Gutachter und Bauüberwachung zu rechnen.

Da die Schätzung aus 2020 stammt, ist diese zudem entsprechend zu indizieren.

Schätzung indiziert auf 1.Quartal 2022 mit angepassten Baunebenkosten: **ca. 7 Mio. € Brutto**

Sportpark Soers

„Osterpaket“ gemäß Beratung im Planungsausschuss von August 2022

Umfassende Gremienvorlage (Planungsausschuss am 27.04.2023)

Darstellung des Gesamtprojekts „Entwicklung des Sportpark Soers“

Beschreibung der Teilprojekte – Darstellung im Zusammenhang (Synergien, Abhängigkeiten)

Fokus auf die aktuellen Themen ...

- Masterplan und weitere Bauleitplanung
- Grunderwerb
- Abbruchplanung
- Abbruch Polizeipräsidium
- Vorplanung Infrastrukturausbau
- Förderkulisse

Belastbarer Meilensteinplan für das Gesamtprojekt incl. mögliche Zeitplanung für die bevorstehenden 12-36 Monate

Kostenprognose entsprechend der Entwicklungsstufen

Sportpark Soers

Ausblick

Sportpark Soers

Ihre Fragen?

