

**Vorlagennummer:** E 26/0213/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 29.08.2024

## **Sportpark Soers - Rückbau ehemaliges Polizeipräsidium, Hubert-Wienen-Straße, Aachen;**

### **Schadstoffsanierung, Abbruch und Entsorgung**

---

**Vorlageart:** Entscheidungsvorlage  
**Federführende Dienststelle:** E 26 - Gebäudemanagement  
**Beteiligte Dienststellen:** FB 20 - Fachbereich Finanzsteuerung  
FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement  
FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Dezernat V  
Dezernat VI  
**Verfasst von:** E 26/00  
**Ziele:** keine Klimarelevanz

#### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
26.09.2024	Planungsausschuss	Entscheidung
01.10.2024	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
30.10.2024	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Kenntnisnahme

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt auf Basis der eingebrachten Vorlage einschließlich der Aktualisierungen mittels Präsentation/Tischvorlage, das Gebäudemanagement der Stadt Aachen mit dem Rückbau des ehemaligen Polizeipräsidiums, Hubert-Wienen-Straße, Aachen - Schadstoffsanierung, Abbruch und Entsorgung - zu beauftragen.

## Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
	X		

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Im Haushaltsplan 2024 inkl. Mittelfristplanung stehen bei PSP-Element 5-011301-500-00100-100-3 „Abriss Altes Polizeipräsidium“ investive Auszahlungsmittel in Höhe von 8 Mio. Euro zur Verfügung. Dem gegenüber steht bisher eine investive Einzahlung aus Fördermitteln in Höhe von 6,4 Mio. Euro (unterstellte Förderquote von 80%).

Die fehlenden Finanzmittel werden bei gleichzeitiger Anpassung der Fördermittel an die nunmehr feststehende Mindestförderquote von 90% in den Haushalt 2025ff eingeplant.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass dadurch die aus der Gesamtförderung in Höhe von 20 Mio. Euro zur Verfügung stehende Fördersumme für den Bau der Multifunktionshalle entsprechend verringert wird.

**Klimarelevanz:**

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

**Größenordnung der Effekte**

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

### **Erläuterungen:**

Seit März 2024 erarbeitet das Ingenieurbüro Altenbockum & Blomquist aus Aachen mit seinem Fachplanungsteam im Auftrag der Stadt die Planung für den Rückbau des Polizeipräsidiums und hat im Juli 2024 die abgeschlossene Vorentwurfsplanung incl. Kostenschätzung gemäß LPH 2 HOAI vorgelegt. Der Rückbau des Polizeipräsidiums gliedert sich hiernach in drei Phasen: die Schadstoffsanierung der bestehenden Bausubstanz (A), den Abbruch der aufgehenden Bauten incl. Keller mit anschließender Verfüllung (B – hiernach ist eine verkehrssichere Zwischennutzung der Fläche möglich) und zuletzt die Bodenentsiegelung incl. Bodenaltlastensanierung (C). Im Fokus der Rückbauaktivitäten bis 2026 stehen die Phasen A und B. Die spätere Bodenentsiegelung und Bodenaltlastensanierung geschieht voraussichtlich erst und dann vor allem passgenau in Zusammenhang mit den Neubauvorhaben der Multifunktionssporthalle mit MobilityHub und der ALRV-Reitsporthalle. Dieses Vorgehen wird fachlich vor allem aus Gründen der Nachhaltigkeit und des schonenden Umgangs mit Ressourcen empfohlen. Auf diese Weise wird der material- und kostenaufwendige Bodenaustausch nur dort betrieben, wo er aufgrund der künftigen Neubauten tatsächlich erforderlich ist.

Der mit der Vorentwurfsplanung vorgelegte Bauzeitenplan sieht den Abschluss der Phase B im März 2026 vor. Derzeit erfolgt die vollständige Schadstofferkundung und Analytik der Bausubstanz. Dabei geht es darum, jenseits der Stichprobe ein umfassendes Bild der Schadstoffbelastung vorrangig mit Asbest sowie den bauzeitlich eingesetzten PCB- und PAK-belasteten Bodenklebern zu erhalten.

Die Kosten für die notwendigen Bauarbeiten der Phasen A und B incl. Nebenkosten und Entsorgung des Abbruchgutes belaufen sich gemäß der vorgelegten Kostenschätzung auf brutto 9,13 Millionen Euro. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Analytik kann für die Schadstoffsanierung bereits heute ein Risiko von brutto 1,33 Millionen Euro benannt werden. Für die Gesamtkosten der Phasen A und B ergeben sich derzeit also brutto 10,46 Millionen Euro. Risikozuschläge für Unvorhergesehenes sind in diesem Kostenvolumen noch nicht berücksichtigt.

**Das städtische Gebäudemanagement wird die Abbruchplanung (hier: Entwurfsplanung incl. Kostenberechnung gemäß LPH 3 HOAI) Ende September 2024 abschließen.**

**Über das Ergebnis der Entwurfsplanung incl. Kostenberechnung wird die Verwaltung dem Planungsausschuss in einer Ergänzungsvorlage (Tischvorlage zum Ausführungsbeschluss) sowie mündlich in der Sitzung am 26.09.2024 berichten.**

### **Überblick über die Bestandssituation**

#### Lage des Grundstücks

Das Grundstück des ehemaligen Polizeipräsidiums befindet sich an der Hubert-Wienen-Straße / Ecke Eulers Weg in 52070 Aachen | Gemarkung Laurensberg, Flur 4,

Flurstück 487, 780, 831

#### Einbindung in die umgebene Bebauung (Anlage 1)

Nördlich vom Grundstück am Eulersweg liegt die Justizvollzugsanstalt. Im Osten grenzen Gewerbeflächen an, die u.a. durch den TÜV (TÜV Rheinland Prüfstelle Aachen) und ein Hotel genutzt werden. Im Westen und

Südwesten die Sportvereine Post-Telekom-Sportverein 1925 Aachen e. V. ( PTSV Aachen), Aachen-Laurensberger Rennverein eV (ALRV) und Alemania Aachen mit dem Tivoli.

Die Grafik zur Übersicht der umgebenden Bebauung ist als Anlage 1 beigelegt.

### Grundstücksdaten

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt ca. 33.350 m<sup>2</sup>. Eine Fläche von rund 25.700 m<sup>2</sup> und somit ca. 77 % ist versiegelt. Davon hat die Bebauung einen Anteil von ca. 7.800 m<sup>2</sup>, während die versiegelten Außenflächen (ca. 17.700 m<sup>2</sup>) zum Großteil mit Pflastersteinen und in Teilbereichen mit einer Asphalt-/Schwarzdecke versiegelt sind.

Die zentrale Verkehrsstraße auf dem Standort, die von der Hubert-Wiener-Straße in einem Bogen nördlich auf das Gelände führt, stellt gleichzeitig die Grenzlinie für einen Höhenversatz im Grundstück dar. Die im Osten gelegenen Gebäude Garage1, Garage2, Werkstatt und Tankstelle (vgl. Anlage 1) liegen in einem – im Vergleich zum restlichen Untersuchungsgebiet – etwa 1-2 m abgesenkten Bereich auf dem Höhniveau der Hubert-Wiener-Straße.

### Gebäudebestand (Anlage 2)

Bei der Bestandsbebauung handelt es sich um das Hauptgebäude bestehend aus drei Gebäudeteilen (H1, H2 u. H3), das TD-Gebäude (ehemaliger Technischer Dienst), ein Gebäude mit Schießstand und Hauptversorgung, eine Kfz-Werkstatt, eine stillgelegte Tankstelle mit Tankstellenhäuschen, eine Garage mit Portalwaschanlage (Garage 1), eine weitere Garage (Garage 2), einen Autounterstand sowie einen Fahrradunterstand.

Seit dem Umzug der Polizei Anfang 2019 liegt das Areal brach. Seit Ende 2020 / Anfang 2021 sind einzelne Gebäude in Zwischennutzung. Das Hauptgebäude steht leer, wird jedoch gelegentlich von der Hundestaffel der Polizei zu Trainingszwecken genutzt. Die Garagen sowie die Werkstatt sind an die Feuerwehr zwischenvermietet und werden als Lagerräume genutzt. Das ehemalige TD-Gebäude wurde separat mit Bauzäunen abgegrenzt und wird voraussichtlich bis ca. Ende 2024 als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Die Übersicht über den Gebäudebestand ist als Anlage 2 beigelegt.

### **Rückbau der Gebäude**

Sämtliche auf dem Gelände vorhandenen Gebäude werden zurückgebaut. Dies sind das Hauptgebäude mit 8 bzw. 5 Geschossen und einer Unterkellerung, die Garagen 1 und 2, die Werkstatt, der Schießstand und die Tankstelle (alle 1-geschoßig) sowie das 3-geschoßige TD-Gebäude. Im Schießstand und dem TD-Gebäude gibt es lediglich tieferliegende Abschnitte des Erdgeschoßes. Neben den Gebäuden sind zusätzlich die Tankanlagen inkl. Bodentanks sowie im Bereich der Werkstatt die Abscheideranlage auszubauen.

Das Gelände ist durch eine Zaunanlage gesichert. Auch während und nach dem Rückbau bleibt diese vorerst erhalten.

Beim Gebäuderückbau sind insbesondere der Vorrang der Verwertungspflicht nach Landesabfallgesetz (LAbfG) und Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie die Getrenntsammlungspflicht nach Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zu beachten. Die Baustoffe sind nach Art, Menge und Schädlichkeit zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben vorzusehende schrittweise Vorgehen beim kontrollierten Rückbau der Altgebäude beschreibt stichpunktartig nachfolgender

### **Abbruchablauf:**

#### Baufeldvorbereitung

- Sicherstellung der Medienfreiheit durch Abtrennung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Baustelleneinrichtung mit Errichtung von Sozial-, Sanitär- und Materialcontainer sowie gegebenenfalls von Lagerflächen und die Baustellensicherung
- Entrümpelung und Entleerung von Anlagen
- Aufnahme und Entsorgung von Einrichtungsgegenständen und betrieblichen Reststoffen (Klima- und Heizanlagen, Aufzüge)

#### Gebäudeentkernung/ Sanierung - Separation folgender Baustoffe:

- Versorgungs- und Abwasserleitungen, abgehangene Decken, Heizungskomponenten, Klimaanlage, Tore, Türen und Zargen getrennt nach Baumaterialien, Brandschutztüren und -klappen, Fenster und Rahmen getrennt nach Baumaterialien, Aufzugsanlagen, Elektroanlagen, Leuchtstofflampen, unbelastete Bodenbeläge wie PVC-Laminat und Teppichboden, Leichtbauwände (wenn unbelastet), Abhangdecken, Holzeinbauten, Ileinbauten, Außenanbauten, bituminöse Dachpappen, etc.
- Dabei bzw. direkt anschließend sind unter fachgutachterlicher Begleitung u.a. folgende gebäudeverbundene, schadstoffhaltige Baumaterialien auszubauen und zu separieren: Asbesthaltige Bodenbeläge, Spachtelmassen, Putze Fliesenspiegel und Bodenfliesen, asbesthaltige Wandverkleidungen, A IV-Altholz, Isolationsmaterialien aus Polystyrol, Mineralwolle, Glaswolle oder Füllstoffe (künstliche Mineralfasern, KMF)

#### Rohbauabbruch

Nach Entfernung aller zu separierenden sowie belasteten Baumaterialien wird der Rohbauabbruch mittels Einsatzes von Abbruchgeräten erfolgen. Hierzu gehört die Separation des mineralischen Abbruchmaterials

(Stahlbeton, Mauerwerk, Leichtbeton, Gips) und das Pulverisieren der Materialien. Die gegebenenfalls vorhandene Pfahlgründung des Hauptgebäudes verbleibt zunächst im Untergrund. – Nach aktuellem Planungsstand ist ferner eine Grundwasserhaltung zur Trockenlegung des Untergeschoßes des Hauptgebäudes für den Rückbau erforderlich.

### Aushub und Wiederverfüllung der Baugrube

Im Rahmen des Rückbaus ist beim Hauptgebäude zur Freilegung von Kellerwänden und Fundamenten ein lokaler Bodenaushub vorzunehmen. Aufgrund der bekannten Metallbelastung der schlacke haltigen Auffüllungsböden können Belastungen im Aushubbereich der Fundamente und Keller nicht ausgeschlossen werden. Somit sind bei Bodeneingriffen im Rahmen der Freilegung des zurückzubauenden Gebäudes und beim Anlegen der Baugrube abfallrechtliche Belange zu beachten. Aufgrund des Grundwasserstandes sind für das Verfüllmaterial spezielle Anforderungen einzuhalten. Diese werden im Rahmen der weiteren Planung konkretisiert. Der Einbau von RC-Material ist aufgrund der Lage im Grundwasserschwankungsbereich nicht zulässig.

### **Entsiegelung und Bodensanierung zur Baureifmachung**

Da durch Voruntersuchungen im westlichen Teilbereich des Standorts schwermetallhaltige Auffüllungsböden angetroffen wurden, von denen aufgrund des Elutionspotenzials für Arsen, Blei, Kupfer und Zink eine Grundwassergefährdung ausgeht, ist ergänzend zur Rückbauplanung eine Strategie zum Umgang mit der Versiegelung und den ermittelten Bodenbelastungen entwickelt worden. Dazu wurden zusätzliche Bodenuntersuchungen von Altenbockum und Partner durchgeführt.

Nach einer ersten Bewertung im Vorfeld der ergänzenden Bodenuntersuchungen ist von einem Belastungsbereich auf einer Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> mit bis zu 0,75 m Mächtigkeit auszugehen. In diesem Bereich würde eine Entsiegelung einen vermehrten Sickerwassereintrag und damit eine Schadstoffverlagerung in den Grundwasserpfad ermöglichen.

Die Verwaltung wird mit Abschluss der LPH 3 und der Ende September 2024 vollständig vorliegenden Analytik diese Ersteinschätzung bzw. Erstbewertung aktualisieren.

### **Genehmigungen**

Das Hauptgebäude sowie das TD-Gebäude sind mit Ihrer Höhe von mindestens 15 m der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen. Für diese Gebäude sind Abbruchanzeigen nach § 62 BauO NRW zu stellen. Durch das Einbringen von Bodenmaterial in Keller- bzw. Bodenaushubbereichen oder als Verfüllungsmaterial der ausgehobenen belasteten Auffüllungsböden ist bei einem Volumen von mehr als 500 m<sup>3</sup> zwei Wochen vor Beginn die Maßnahme gemäß § 6 Abs. 8 der BBodSchV eine Anzeige vorzulegen.

### **Planungszeiten / Bauzeiten**

Die Vorlage des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes (Entwurfsplanung LPH 3) ist als Vorabzug mit Kostenberechnung für den 20.09.2024 terminiert. Die Vorlage der gesamten Unterlagen für den 01.10.2024. Unter Berücksichtigung der nachgewiesenen Bauschadstoffe, die zu Maßnahmenbeginn separat aufzunehmen und zu entsorgen sind, wird eine

#### Gesamtbauzeit von 9 Monaten

erwartet. Dabei entfallen ca. 5 Monate auf die Bauschadstoffsanierung und ca. 4 Monate auf den statischen Rückbau.

Der vorliegende Rahmenterminplan sieht den Beginn der Arbeiten nach dem CHIO 2025 vor. Der Abschluss der Abbrucharbeiten und Verfüllen der Baugruben ist Ende März 2026 vorgesehen.

### **Abbruch und Entsorgungskosten**

Die Kosten für die o.g. Arbeiten belaufen sich gemäß der vorgelegten Kostenschätzung (LPH2) incl. der Nebenkosten der Kostengruppe (KGr) 700 und der Kosten der Stadt Aachen auf

**brutto 9,13 Millionen Euro.**

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Analytik werden für die Schadstoffsanierung zusätzliche Risiko-Kosten von brutto 1,33 Millionen Euro benannt.

Hiernach ergeben sich derzeit

**brutto 10,46 Millionen Euro.**

Risikozuschläge für Unvorhergesehenes (z.B. Asbest- Abstandshalter in den Stahlbetonbauteilen) sind in diesem Kostenvolumen noch nicht berücksichtigt.

Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen wird die Abbruchplanung (hier: Entwurfsplanung incl. Kostenberechnung gemäß LPH 3 HOAI) Ende September 2024 vorlegen.

### **Übersicht über die Bestandsgebäude (Anlage 3)**

Die Übersichten / Fotografien über die Bestandsgebäude sind als Anlage 3 beigefügt.

#### **Anlage/n:**

- 1 - Anlage 1- Eingebung in die umgebene Bebauung (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 - Übersicht über den Gebäudebestand.docx (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 - Übersicht über die Bestandsgebäude.docx (öffentlich)

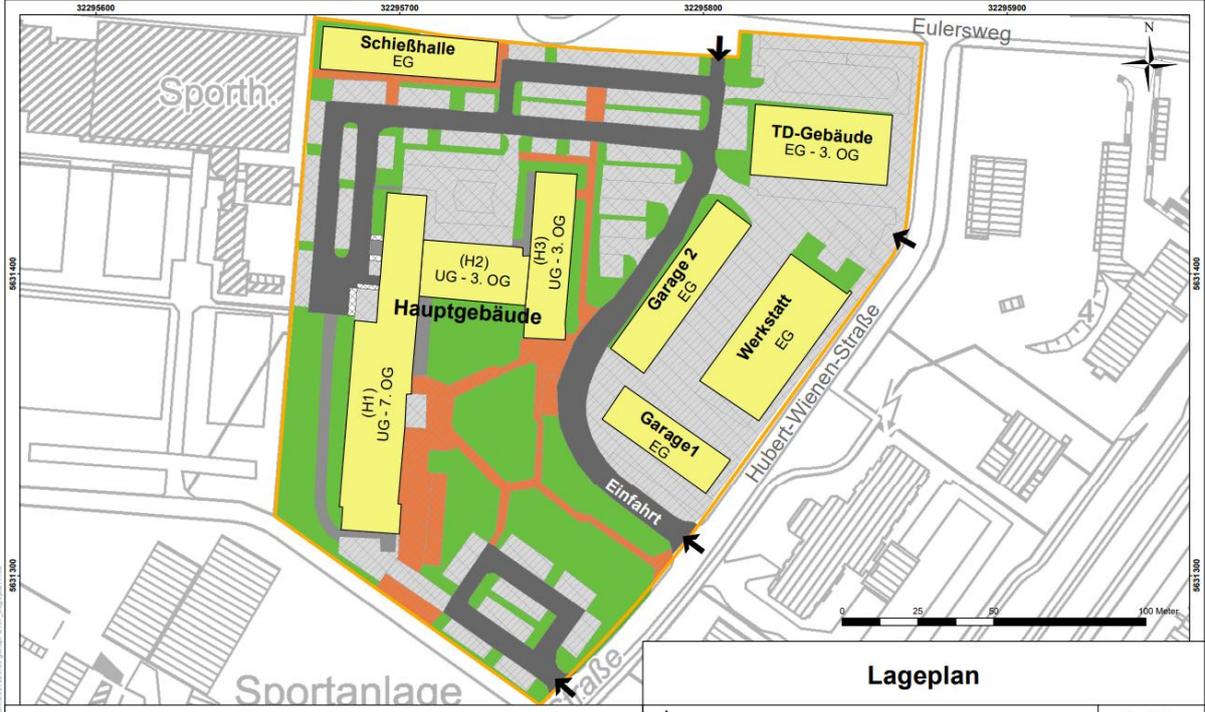


## Einbindung in die umgebene Bebauung



Quelle: Geoportal NRW, © Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020

# Übersicht über den Gebäudebestand



## Übersicht über die Bestandsgebäude

Hauptgebäude von der Rückseite und der Eingangsseite



## TD Gebäude und Fahrradunterstand



## Werkstätten und Garagen



## Hauptgebäude



## **Anlage 4**

**Ergänzung der Entscheidungsvorlage Planungsausschuss ; Sitzung am 24.09.2024**

**Sportpark Soers – Rückbau ehemaliges Polizeipräsidium, Hubert- Wienen Straße, Aachen**

**Schadstoffsanierung, Abbruch und Entsorgung**

**Vorlagen- Nr. E26/0213/WP18**

**Ergänzung zu Seite 4/9 2. und 3. Absatz sowie Ergänzung zu Seite 8/9 - 4.Absatz „Abbruch und Entsorgungskosten gemäß der Ankündigung in der Vorlage vom 18.09.2024**

### **Ergänzung zu Absatz 2 Seite 4/9:**

Der mit der Entwurfsplanung vorgelegt Bauzeitenplan sieht den Abschluss der Phase B Ende März 2026 vor. Die Schadstofferkundung und Analytik der Bausubstanz ist abgeschlossen.

### **Ergänzung zu Absatz 3 Seite 4/9:**

Die Kosten für die notwendigen Bauarbeiten der Phase A und B incl. Nebenkosten und Entsorgung des Abbruchgutes belaufen sich gemäß der vorgelegten Kostenberechnung auf brutto 9,015 Millionen Euro. Das bislang benannte Risiko (LPH2 Kostenschätzung) konnte aufgrund der Schadstofferkundung und Analytik der Bausubstanz in Teilen aufgelöst und auf 347 tsd Euro reduziert werden. Diese Kosten sind in den vorgenannten Gesamtkosten enthalten.

### **Ergänzung zu Seite 8/9 - 4.Absatz „Abbruch und Entsorgungskosten“**

Abbruch- und Entsorgungskosten

Die Kosten für die o.g. Arbeiten belaufen sich gemäß der vorgelegten Kostenberechnung (LPH3) incl. der Nebenkosten der Kostengruppe (KGr) 700 und der Kosten der Stadt Aachen auf

**brutto 9,015 Millionen Euro**

Das benannte Risiko konnte aufgrund der Schadstofferkundung und Analytik der Bausubstanz auf 347 tsd. Euro reduziert werden. Diese Kosten sind in den vorgenannten Gesamtkosten des Rückbaus enthalten.

Risikozuschläge für Unvorhergesehenes (z.B. Asbest- Abstandshalter in den Stahlbetonbauteilen) sind in diesem Kostenvolumen noch nicht berücksichtigt.