

# Sportpark Soers

## Planungsausschuss

**am 18.01.2024**

# Sportpark Soers

## Gemeinsames Ziel

KARRES  
BRANDS

PGT



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

# Sportpark Soers

## Sportpark für Alle



Quellen: Karres en Brand

# Sportpark Soers

## Gemeinsame Zukunft



Öffnung  
Breitensport

Entwicklung  
Spitzensport

# Aachen erhält Zuschlag für Reit-WM 2026

19. NOVEMBER 2023 UM 08:25 UHR | Lesedauer: Eine Minute



# Sportentwicklung in Aachen

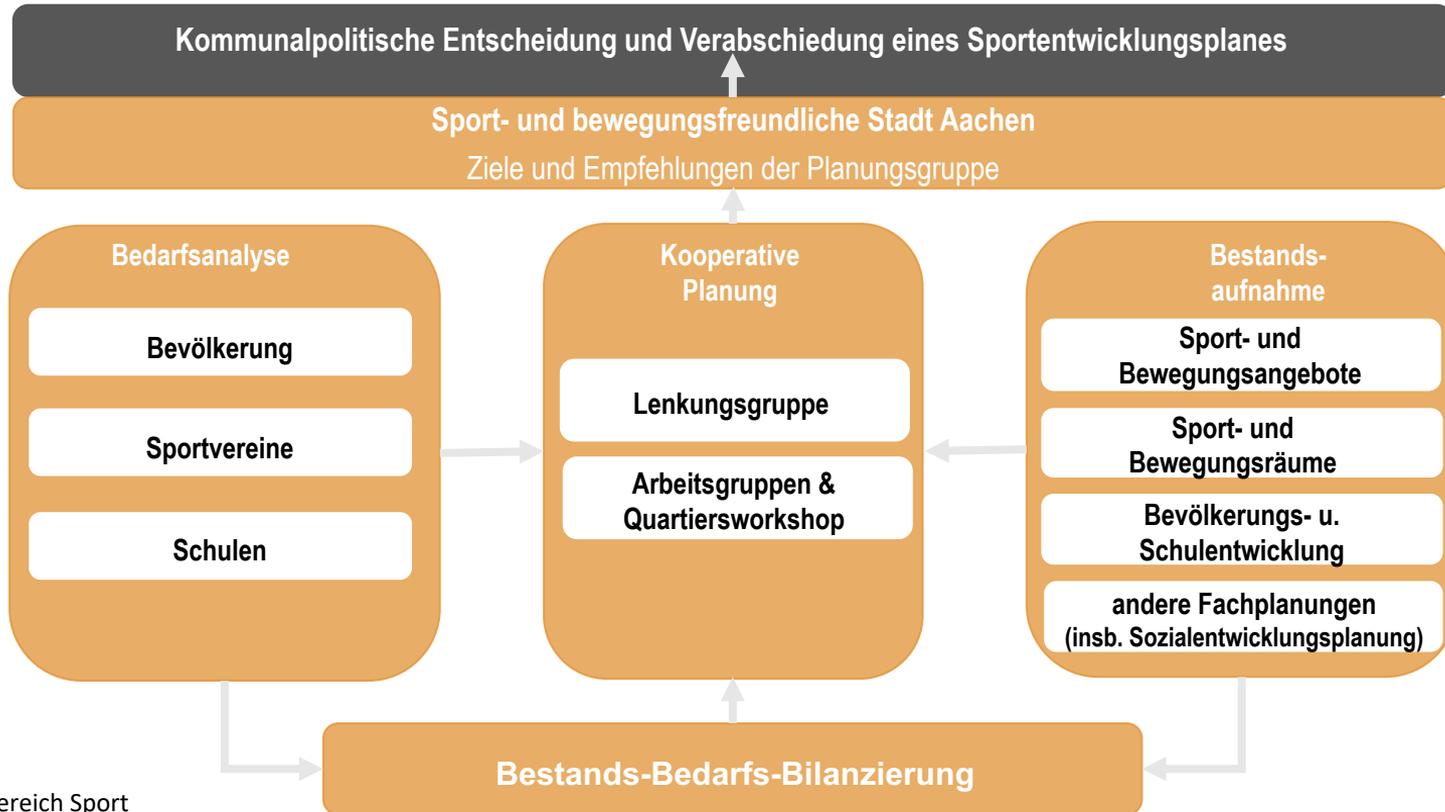
Sport und Bewegung  
als kommunale  
Querschnittsaufgabe



Quellen: Fachbereich Sport

# Sportentwicklungsplanung

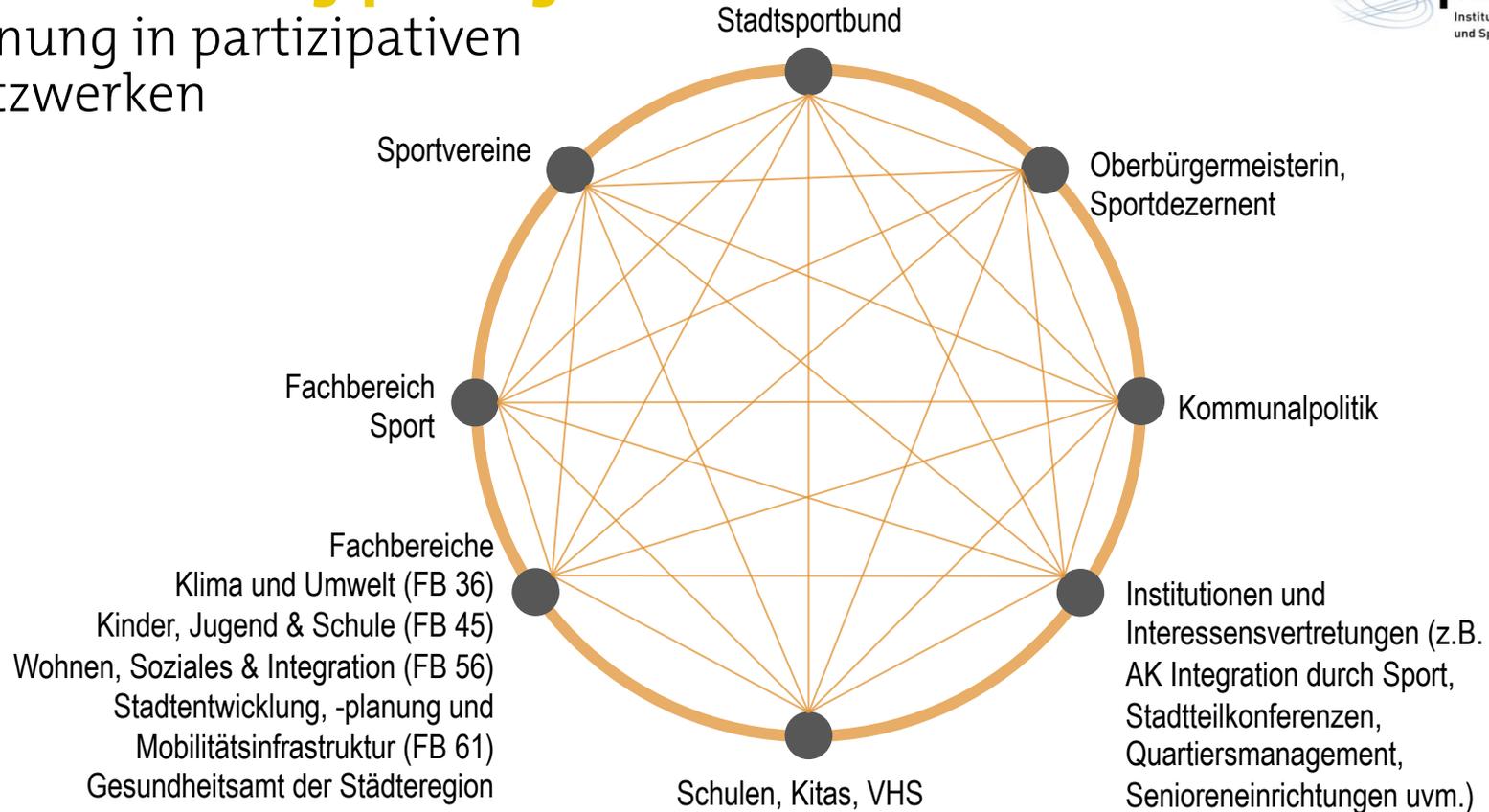
## Kooperative Sportentwicklung



Quellen: Fachbereich Sport

# Sportentwicklungsplanung

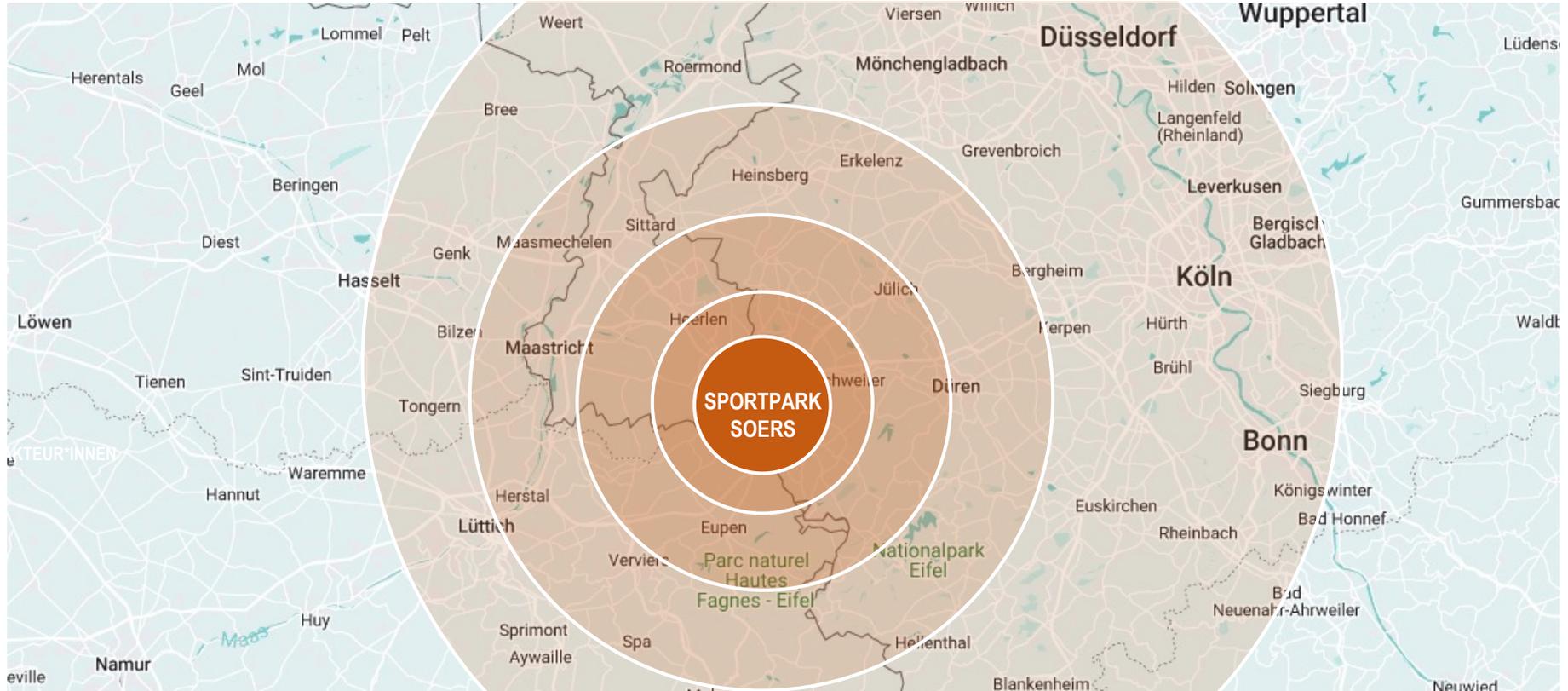
## Planung in partizipativen Netzwerken



Quellen: Fachbereich Sport

# Sportpark Soers

## Wirkung in die Region



# Sportpark Soers

## **Aktuelles aus dem Gesamtprojekt**

**Masterplan**

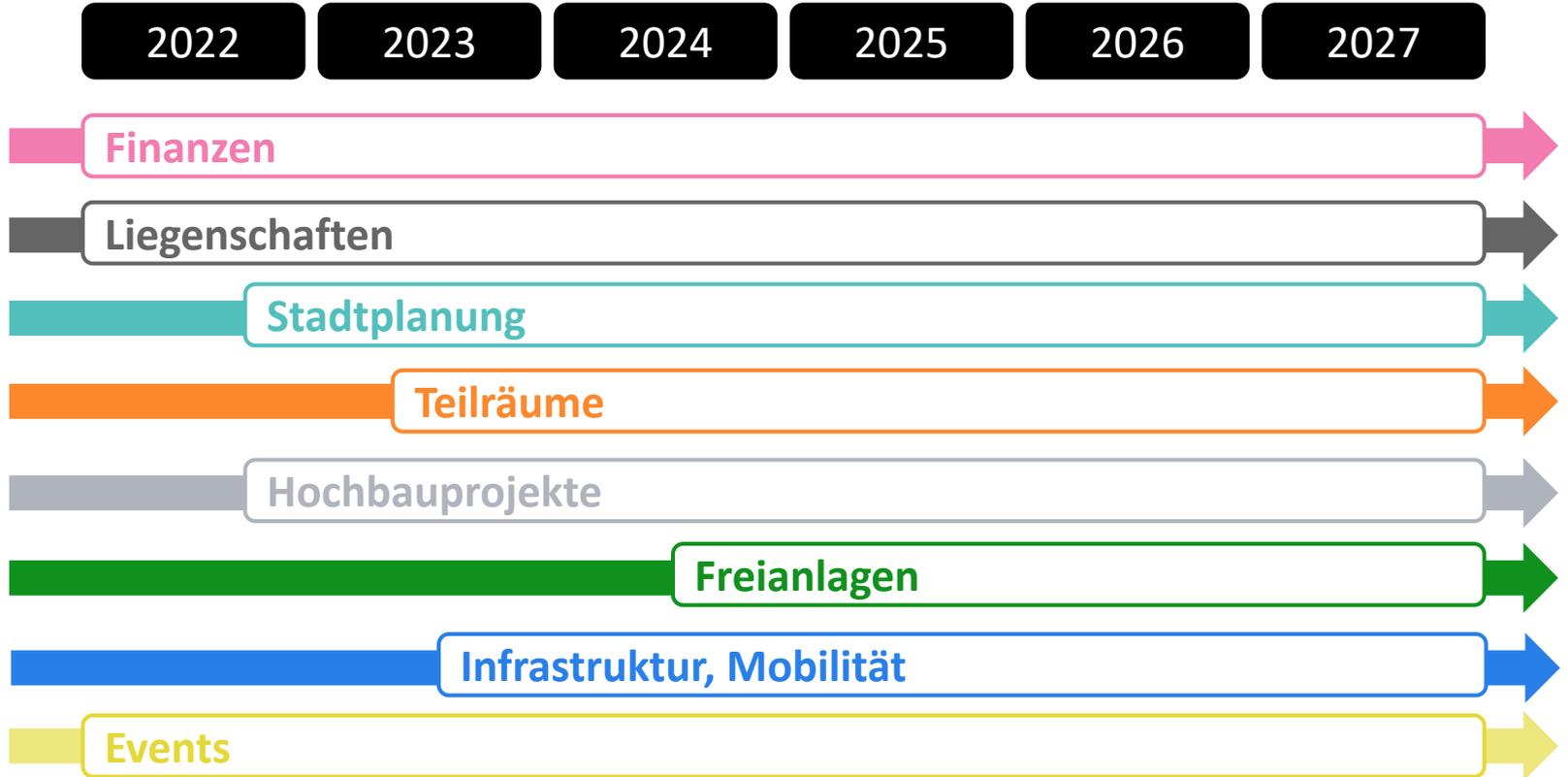
**Abbruch des Polizeipräsidiums**

**Multifunktionssporthalle und Reithalle**

**Bauleitplanung**

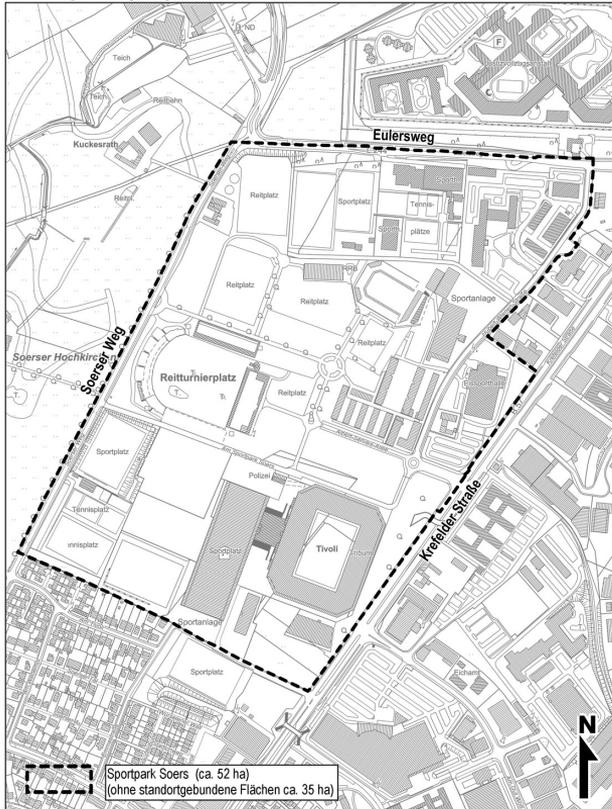
# Sportpark Soers

## Zeitplan- und Meilensteinplan



# Sportpark Soers

## Planungsumgriff | Luftbild



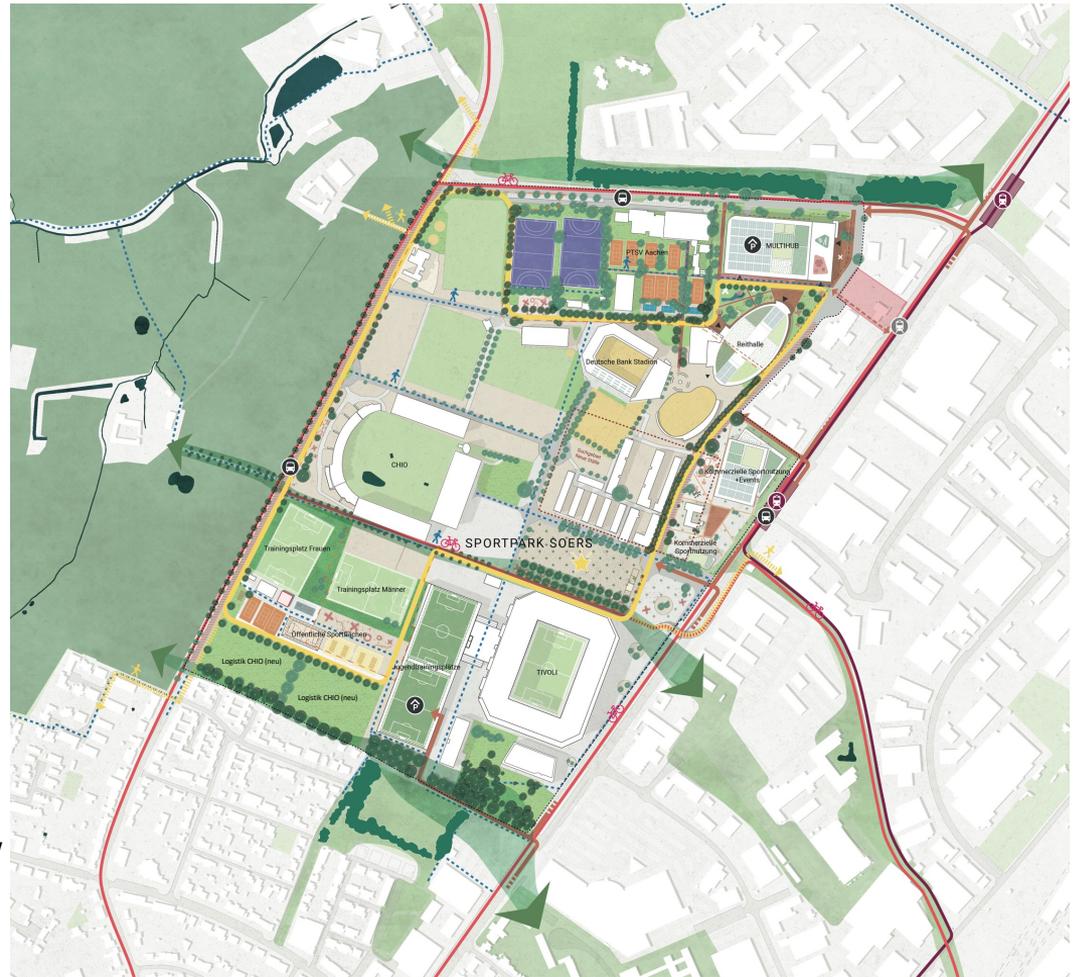
# Sportpark Soers

## Masterplan

- 09/2022** Grundsatzbeschluss im Rat  
hiernach: Vergabeverfahren  
Masterplanung incl. akteure-  
beteiligten Planungsprozess
- 02/2023** KickOff – Stufe I (Grobkonzept)
- 08/2023** Grundsatzbeschluss – Stufe I
- 09/2023** KickOff – Stufe II (Masterplan)
- 03/2024** Politische Beratung Masterplan

Stadt Aachen mit Karres en Brands | PGT Umwelt und Verkehr

StadtSportbund Aachen | ALRV | PTSV | Alemannia Aachen |  
Aachener Stadion- und Betreibergesellschaft | Aachener Hockey  
Club | Eilendorfer Hockey Club | Aachener Eishockey-Club |  
Eiskunstlaufverein | ADTV Tanzclub | Eisenbahnsportverein |  
Deutscher Alpenverein



# Sportpark Soers

## Masterplan – Lupe Nord (Polizeipräsidium)

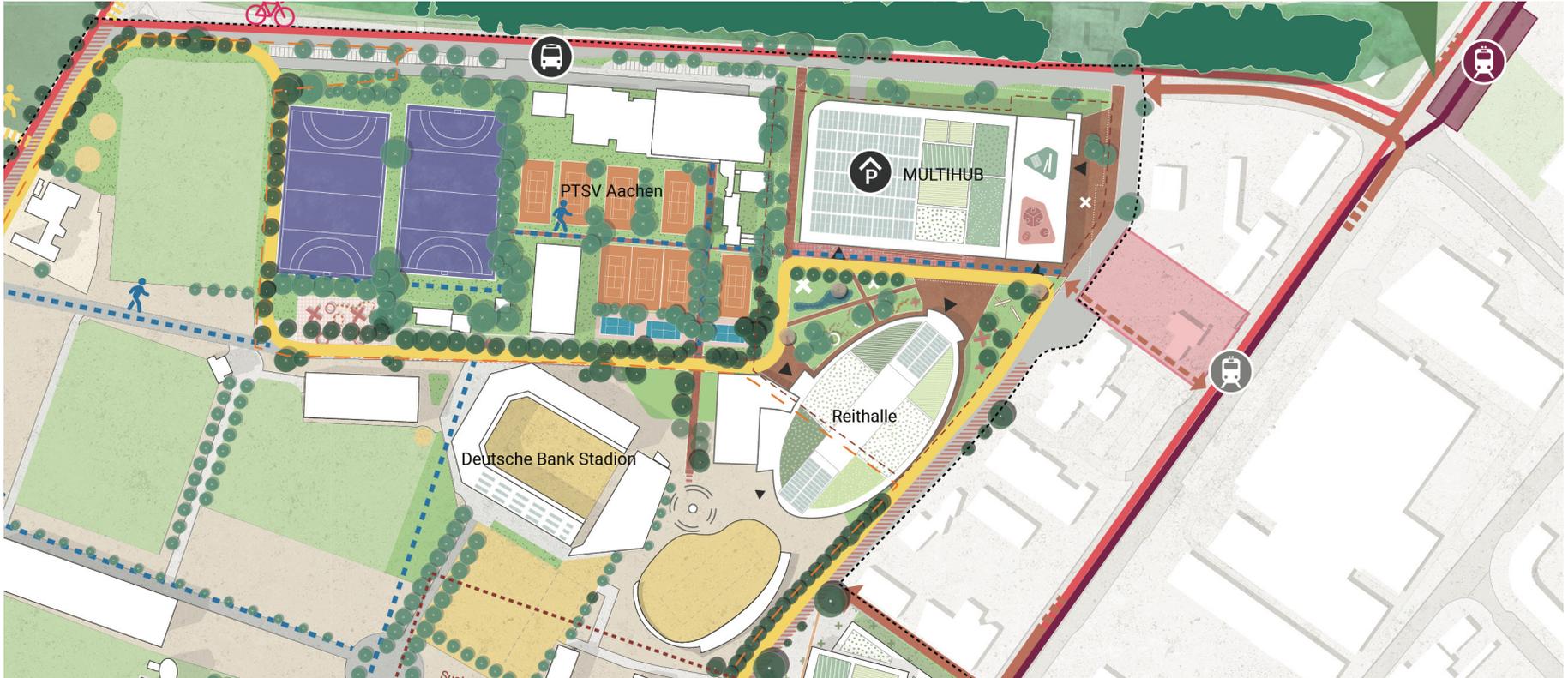
KARRES  
BRANDS

PGT



# Sportpark Soers

## Masterplan – Lupe Nord (Polizeipräsidium)

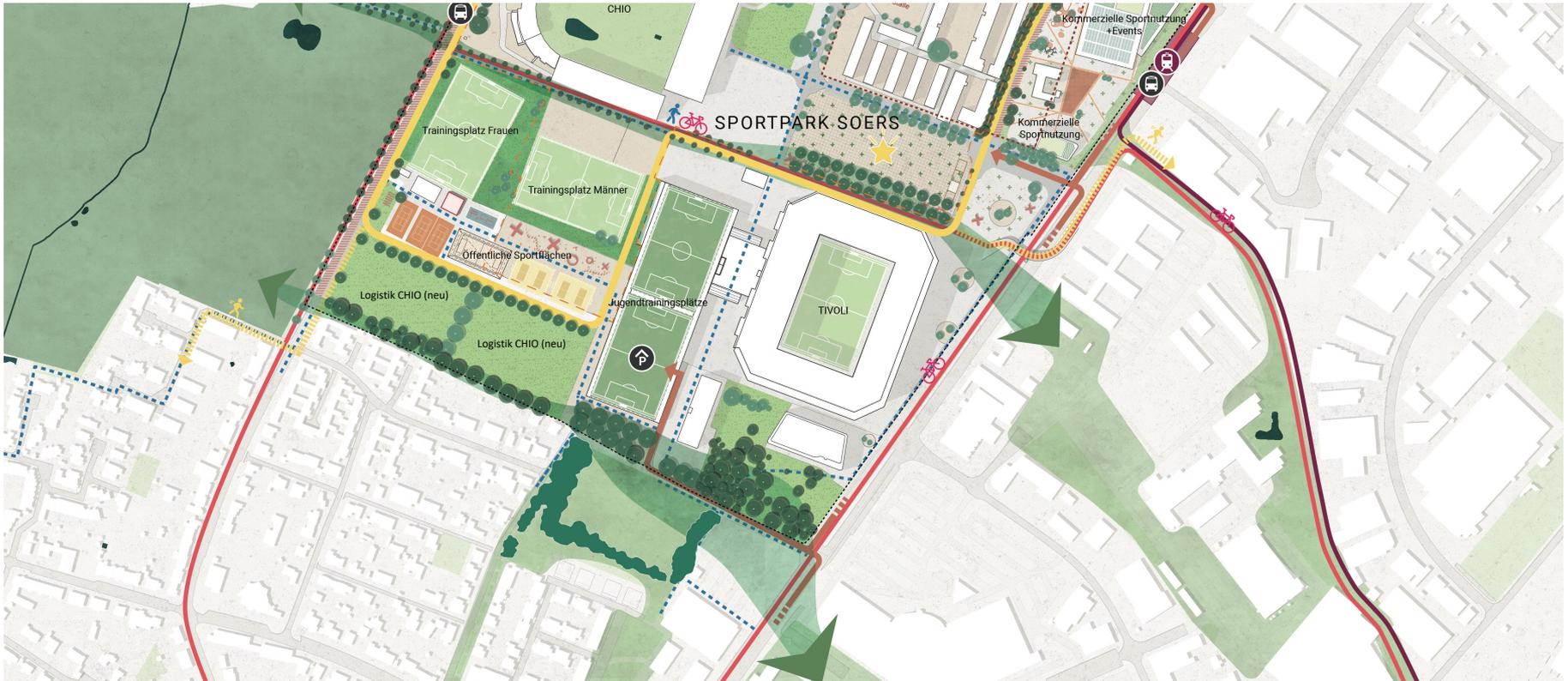


# Sportpark Soers

## Masterplan – Lupe Süd (Training, Logistik, Freizeit)

KARRES  
BRANDS

PGT



# Sportpark Soers

## Masterplan – Lupe Süd (Training, Logistik, Freizeit)

KARRES  
BRANDS

PGT

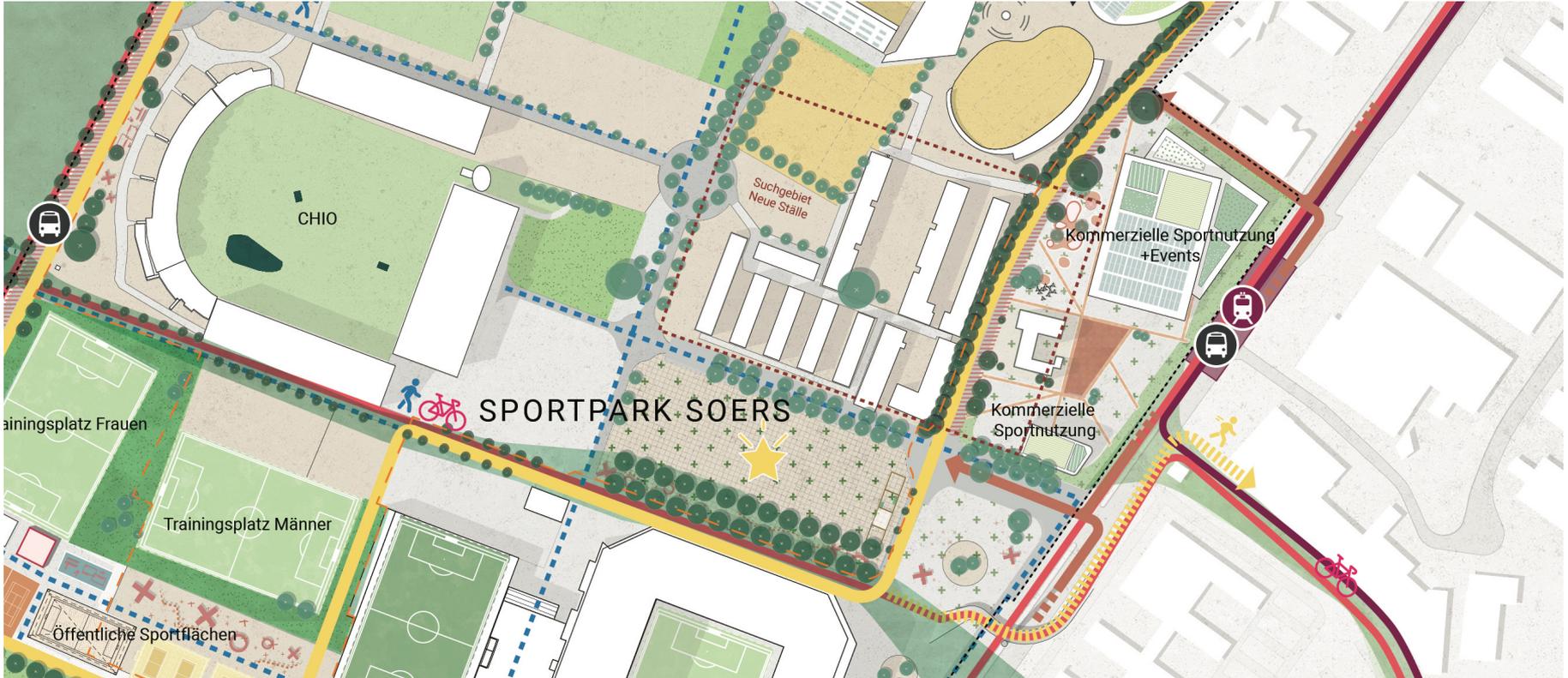


# Sportpark Soers

## Masterplan – Lupe Entrée (Krefelder Straße)

KARRES  
BRANDS

PGT



Die **politischen Gremien** nehmen den Bericht der Verwaltung über den Sachstand des Gesamtprojekts sowie den Abschluss des Masterplanprozesses zur Kenntnis. Sie bestätigen das erarbeitete **städtebauliche Gesamtkonzept** als Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung. Sie beauftragen die Verwaltung,

- über das Ergebnis des Masterplanprozesses eine **öffentliche Informationsveranstaltung** durchzuführen und die Anregungen interessierter Bürger\*innen sowie aus der Öffentlichkeit zu erfassen und auszuwerten.
- für die **Lupe Nord** die Planrechtschaffung im Wege der Bauleitplanung zu forcieren. In diesem Rahmen werden auch die noch ausstehende Entscheidung über die Größe der Multifunktionssporthalle, des Mobility Hub sowie der Standort der weiteren erforderlichen Stallboxen für den Reitsport geklärt.
- für die **Lupe Süd** und den Loop die Ergebnisse der Sportentwicklungsplanung, die der Politik im II. Quartal 2024 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden, aufzugreifen und hierauf die Planung insbesondere hinsichtlich ihrer kurz-, mittel- und langfristige Umsetzung zu konkretisieren.
- für die **Lupe Entrée** das Gespräch mit den Eigentümer\*innen und Nutzer\*innen der privaten Grundstücke zu suchen, um die dargestellten Entwicklungspotentiale im Dialog zu konkretisieren.

Sämtliche Planungen werden unter Beteiligung der Sportakteure fortgeführt.

## Sportpark Soers

### Politische Beratungen im März | April 2024 – Beratungsfolge

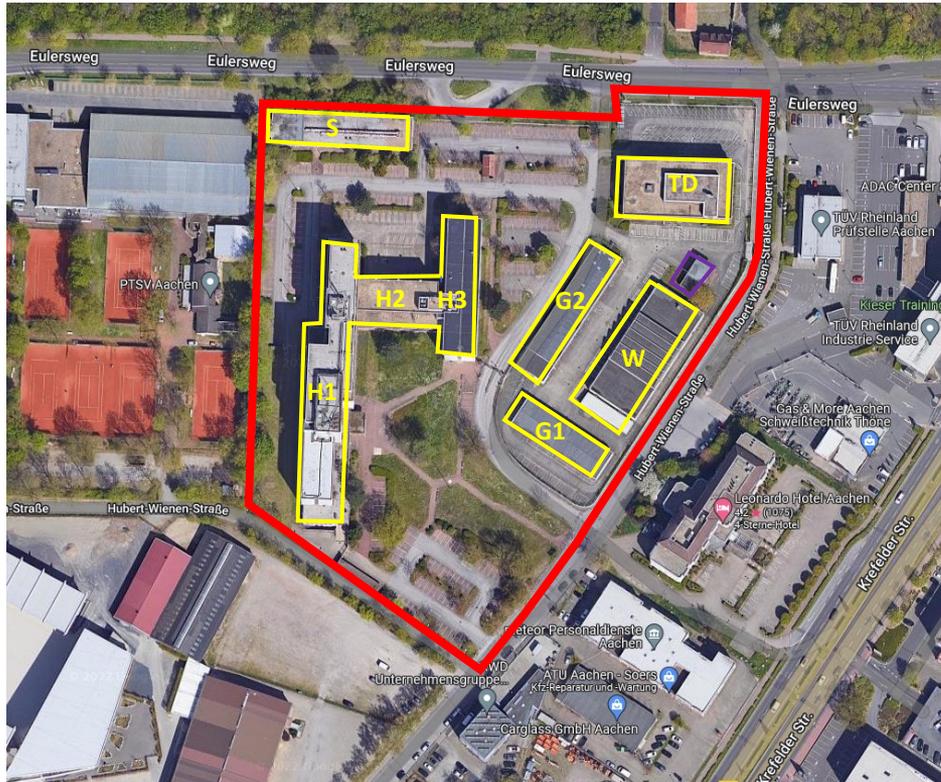
#### Termine, jeweils in öffentlicher Sitzung

- 19.03.2024 Sportausschuss (Empfehlung)
- 20.03.2024 Bezirksvertretung Aachen-Mitte (Empfehlung)
- 21.03.2024 Planungsausschuss (**Entscheidung**)
- 11.04.2024 Mobilitätsausschuss (Kenntnisnahme)
- 16.04.2024 Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz (Kenntnisnahme)

Die nächste Sitzung der Lenkungsgruppe findet am 25.04.2024 statt.

# Sportpark Soers

## Polizeipräsidium – 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 m <sup>3</sup>
Grundfläche Bebauung	ca. 7.600 m <sup>2</sup>
Oberflächenversiegelung	ca. 18.000 m <sup>2</sup>
Grundfläche Grundstück	ca. 33.500 m <sup>2</sup>

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 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

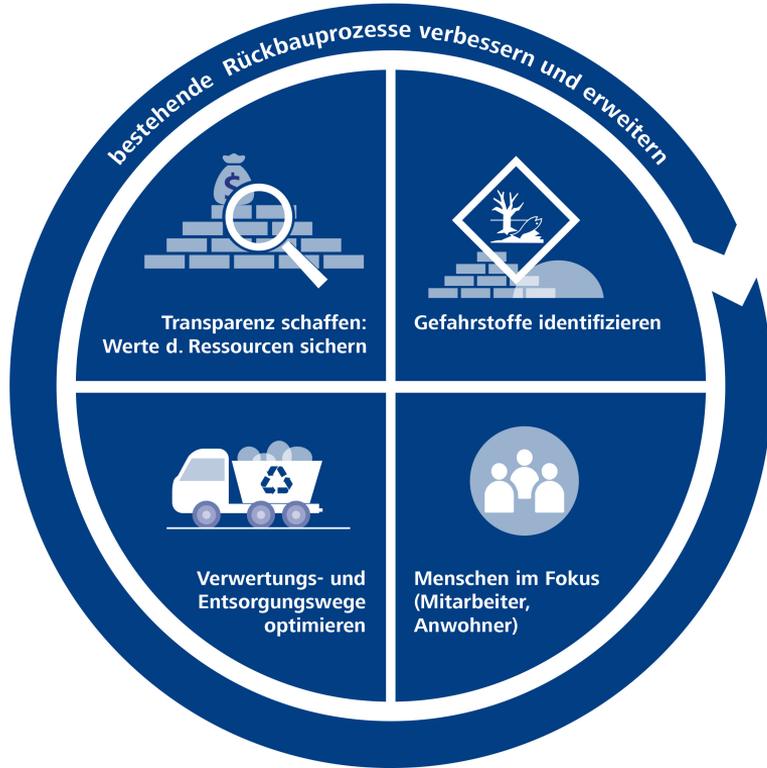
### Schadstoffsanierung | Rückbau | Entsorgung

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 das III. Quartal 2023 mit angepassten Baunebenkosten: **ca. 8,4 Mio. € Brutto**

# Sportpark Soers | Abbruch des Polizeipräsidiums

## DGNB-Zertifizierung für den Rückbau



## Grundprinzipien des nachhaltigen Rückbaus

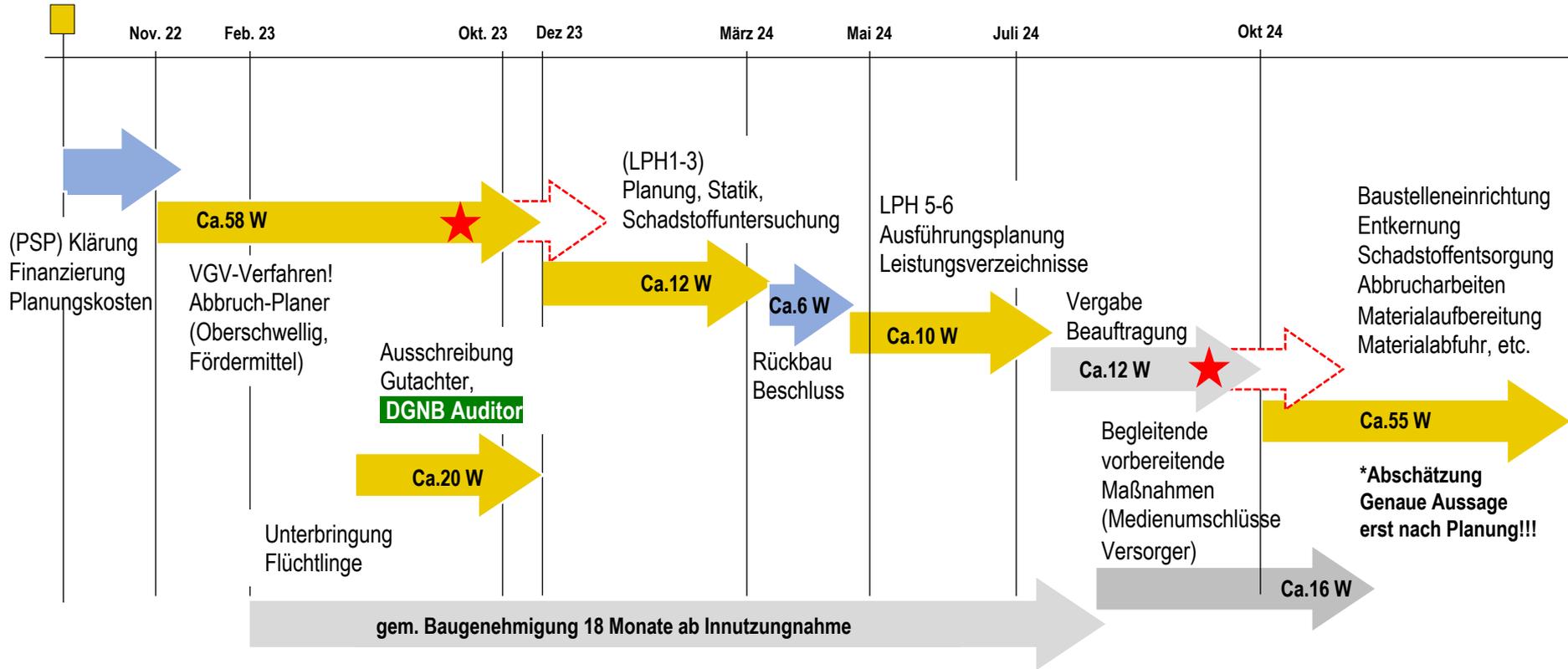
### Vorteile einer Zertifizierung:

- Systematische Qualitätssicherung
- Prozesssicherheit
- Förderung der Circular Economy
- Kostensicherheit und Risikominimierung durch detaillierte Bestandsaufnahme und Planung
- Kommunikation des Projekts in der Öffentlichkeit

Quelle: DGNB <https://www.dgnb-system.de/de/gebaeude/rueckbau/index.php>

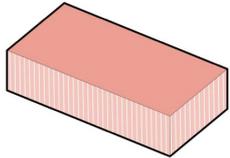
# Sportpark Soers | Abbruch des Polizeipräsidiums

## Planungs- und Ausführungsablauf (Stand Dezember 2023)



# Sportpark Soers

## Multifunktionsporthalle laut Förderantrag 07/2022



### Multifunktionsporthalle

min. 5.000m<sup>2</sup>

lichte Höhe von 12,5 m  
bundesligataugliche Volleyballhalle  
+ Indoor-(Outdoor)-Kletterangebot  
Restaurant/Büroflächen

#### Planung und Umsetzung

#### Multifunktionsporthalle

Lead: Stadt Aachen,

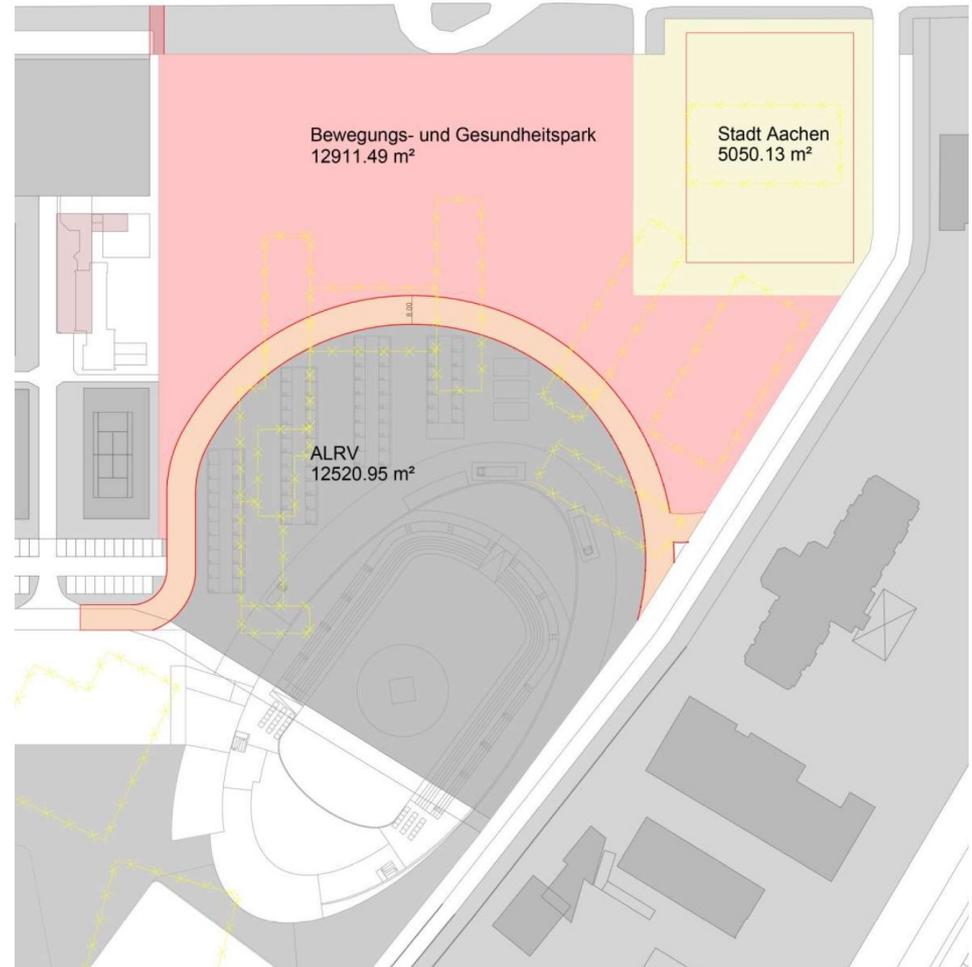
Aktive Partner: ASB,

PTSV, alle Vereine

Abriss ehemaliges Polizeipräsidium

Planung und Umsetzung:

- Bundesligataugliche Volleyballhalle
- Catering/Küche
- Restaurant
- Co-Working, Co-Living
- Büros, Geschäftsstellen
- Multifunktionsporträume (Fitness, Gesundheit, Events)
- In Tribünensystem integrierte Kletterwand
- Verkehrsanlagen, Infrastruktur, Kanalbau



# Sportpark Soers

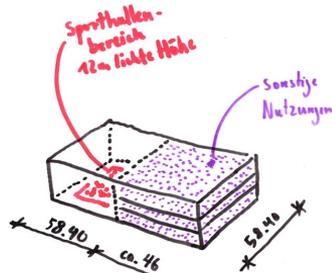
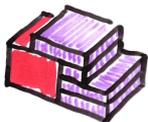
## Multifunktionsporthalle Konkretisierung 2023

Nutzungen

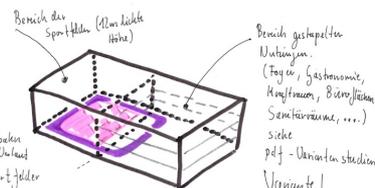


Vierfachhalle  
58,40 x 58,40  
x 12m

stapelbare  
Nutzungen



Variante L  
gestapelt  
(Schma-Skizze)



Multifunktionsporthalle									
Räume		Fläche				Zusatz Information			
S	Allgemeine Anforderungen								
	Halle	1215					Dreifachhalle		
	Zuschauertribüne	1200					3000 Plätze / Evtl. Kletterwand		
	Zuschauerdurchgänge	220					3000:22*2*0,8		
	Umkleiden	200					Inklusive bedingt barrierefreies WC		
	Duschen	45					Eine barrierefreie Dusche je Umkleide		
	Schiedsrichterkabinen	60					6*10qm		
	Erste-Hilfe	20					ASR		
	Doping kontrolle	12							
	Sanitäräume	150					D 32 WC + 16 WB / H 21 UR + 11 WC + 16 WB		
	Kraftraum	200					(evtl. 100?)		
	Gymnastikhalle	200					100qm-196qm Bsp. jetzige Halle 160		
	Gastronomie	150					2 Küchen (70qm)		
	Stehbereich	500					0,5m2 für 1/3 der Sitzplätze		
	VIP Lounge	200					10 Logen mit je 10 Personen 20qm(30qm?)		
	VIP Catering	200					2qm je Sitzplatz		
	Lagerräume	100							
Geräteraum	150					DIN min. 121qm			
Ergänzende Räume	Foyer	200					SCHARRena - Gastro=550 / Schwalbe etwa 180		
	Putzraum	20							
	Hallenwartraum	24							
	Technik Raum	411					(Örtliche Verhältnisse 305)		
	Regieraum	20							
	Arbeitsplätze	50					Medien / VBL / Scouts		
	Summen	NUF	TF	VF	NRF	KGf	BGF	BGF gerundet	
S	5136	411	950	6497	837	7334	7.400		
Erweiterte Anforderungen		Übernahme aus S				S+ = S + Erweiterungen			
S+	Sprintbahn	240				60m			
	Weit- und Dreisprung	278				Bahn auf 7 Erweitert / 65m / Sandkasten 7x9			
	Laufbahn	1015				Entlang der Seiten 208*4,88 Laufbahnbreite			
Summen	NUF	TF	VF	NRF	KGf	BGF	BGF gerundet		
S+	6669	534	1234	8436	1087	9523	9.600		
M	Erweiterte Anforderungen		Übernahme aus S+				M = S+ + Erweiterungen		
	Büroflächen SSB	240					6 Büros / Teeküche / WC / Archiv (Reichsweg)		
	Besprechungsraum	20							
	Lagerräume SSB	60							
	Kursräume	150					3x 50qm Fitnessraum		
	Physiotherapie Raum	25							
Summen	NUF	TF	VF	NRF	KGf	BGF	BGF gerundet		
M	7164	573	1325	9062	1168	10230	10.300		
Erweiterte Anforderungen		Übernahme aus M				L = M + Erweiterungen			
L	Vierfachhalle	721				1936 - Fläche 3-Fachhalle			
	Hallenwartraum	24							
Summen	NUF	TF	VF	NRF	KGf	BGF	BGF gerundet		
L	7909	633	1463	10005	1289	11294	11.300		

i.A. Arian Moradi

# Sportpark Soers

## Multifunktionssporthalle Konkretisierung 2023

### Sportfachliche Anforderungen aus dem Spitzen- und Breitensport

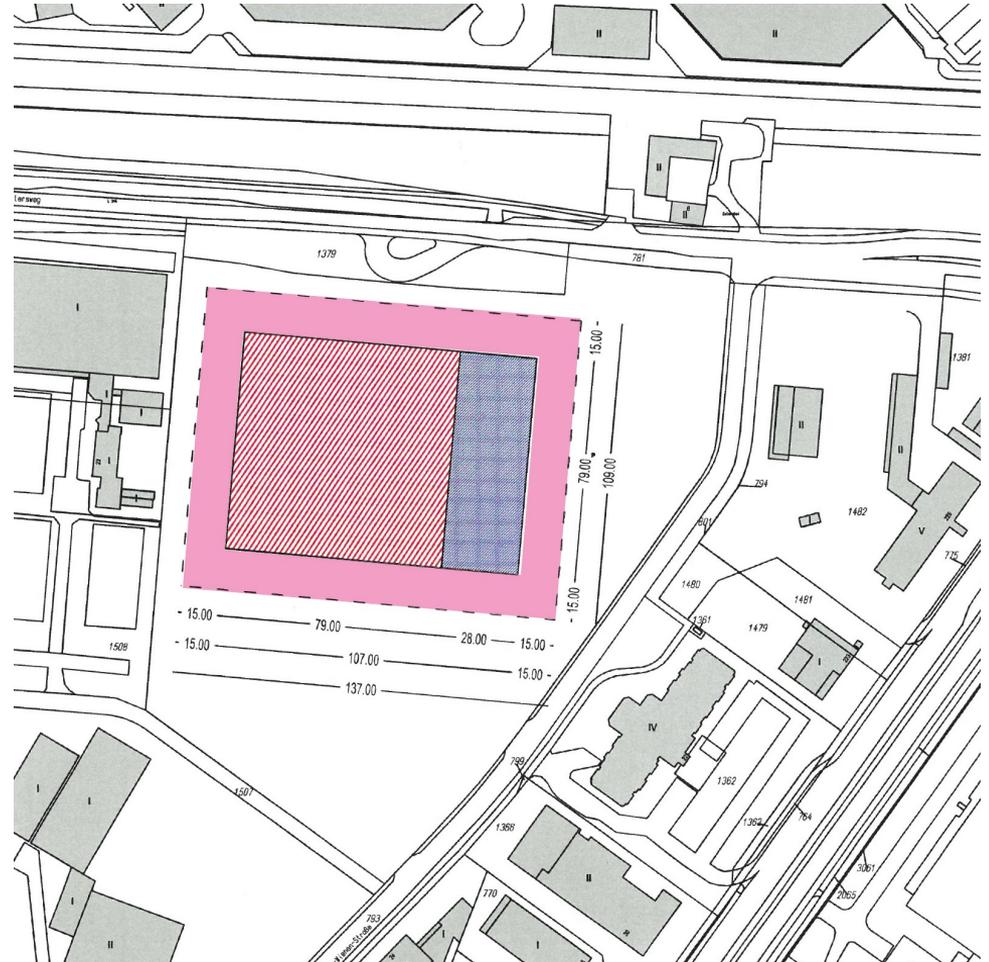
12m Deckenhöhe, 4seitige Tribünen für 3.000 Zuschauer\*innen  
Teilbarkeit bis hin zu einer Vierfach-Sporthalle (= Anforderungen  
aus dem Volleyball-Sport)

Innovative Linientechologie | Glasboden (Flexibilisierung: Volleyball, Basketball, Handball, Rollhockey, Badminton, etc.)

Mindestanforderungen gemäß DIN 18032 an Umkleiden, Duschen, Sanitätsräumen, Schiedrichter\*innenkabinen, Dopingkontrolle, etc.  
Sprintbahn (60m), Laufbahn (200m), Weit- | Hochsprung  
Raumkapazitäten für Kurse, Kampfsport, Gymnastik, Kraftraum, Fitness, Physiotherapie – Büro, Verwaltung, Gastronomie, ViP, etc.

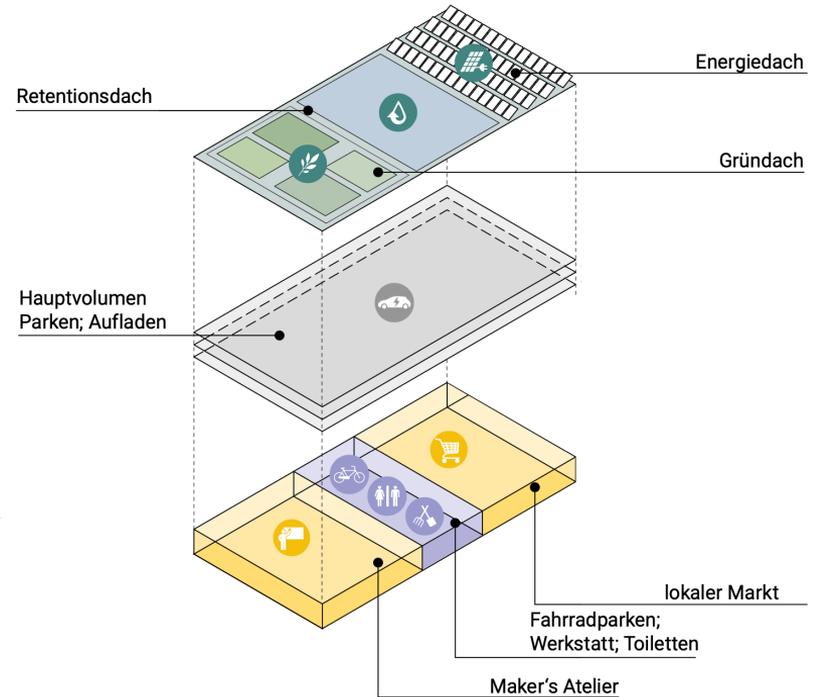
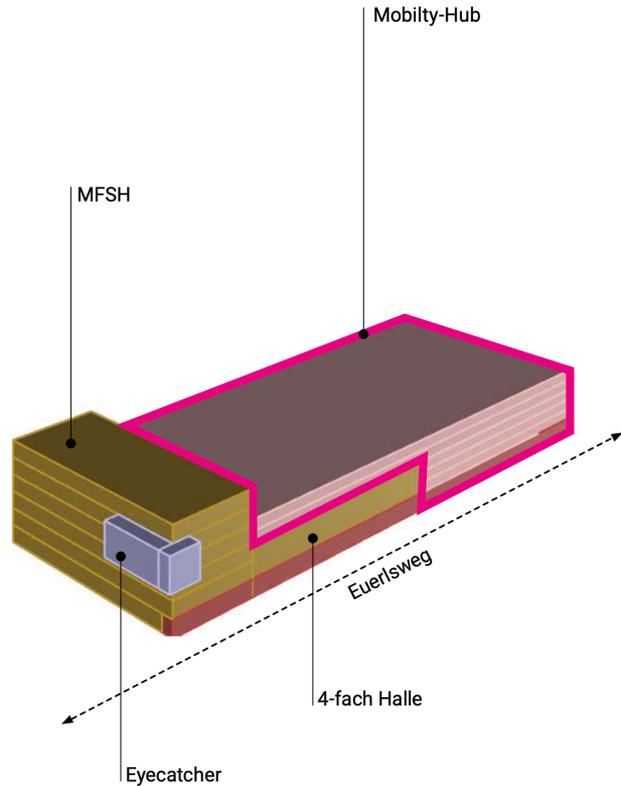
### Planungsfachliche Anforderungen an den Hallenbau

Flächen für Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Vorfahrten (Busse, Logistik, barrierefreier Zugang), Brandschutz- und Rettungsbedarfe, Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung, Mobilitätsinfrastruktur (Stellplatznachweis) incl. notwendige Verkehrsanlagen



# Sportpark Soers

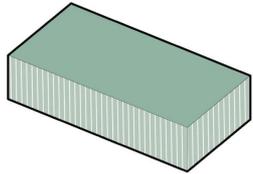
## Multifunktionssporthalle | Funktionsstapelung



# Sportpark Soers

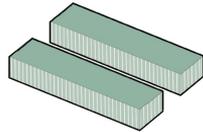
## Reithalle

### laut Förderantrag 07/2022



#### Reitporthalle

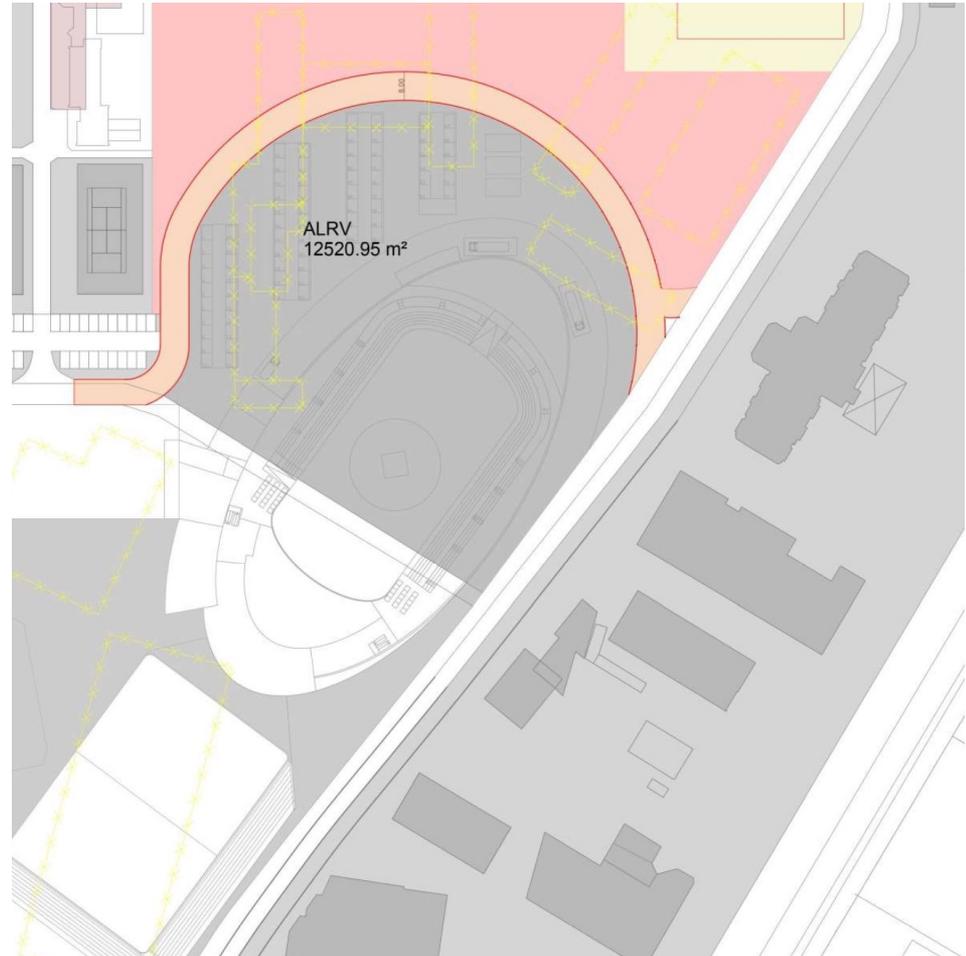
Trainingshalle,  
Para-/ Jugendstadion



#### Pferdestallungen

70 Boxen

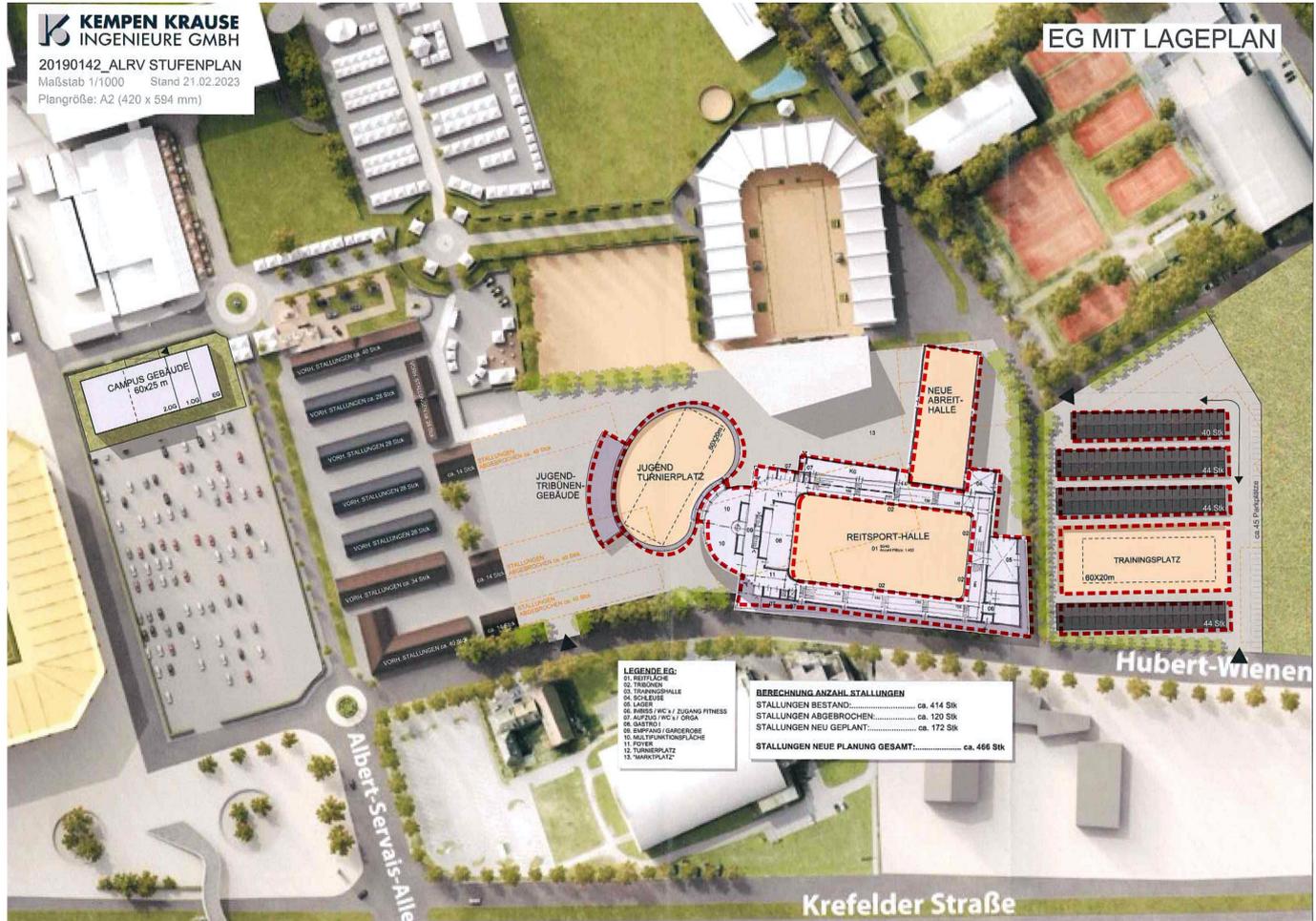
<b>Planung und Umsetzung</b>	Abriss ehemaliges Polizeipräsidium
<b>Multifunktionsporthalle</b>	Planung und Umsetzung:
Lead: Stadt Aachen,	- Bundesligataugliche Volleyballhalle
Aktive Partner: ASB,	- Catering/Küche
PTSV, alle Vereine	- Restaurant
	- Co-Working, Co-Living
	- Büros, Geschäftsstellen
	- Multifunktionsporträume (Fitness, Gesundheit, Events)
	- In Tribünensystem integrierte Kletterwand
	- Verkehrsanlagen, Infrastruktur, Kanalbau



# Sportpark Soers

## Reithalle

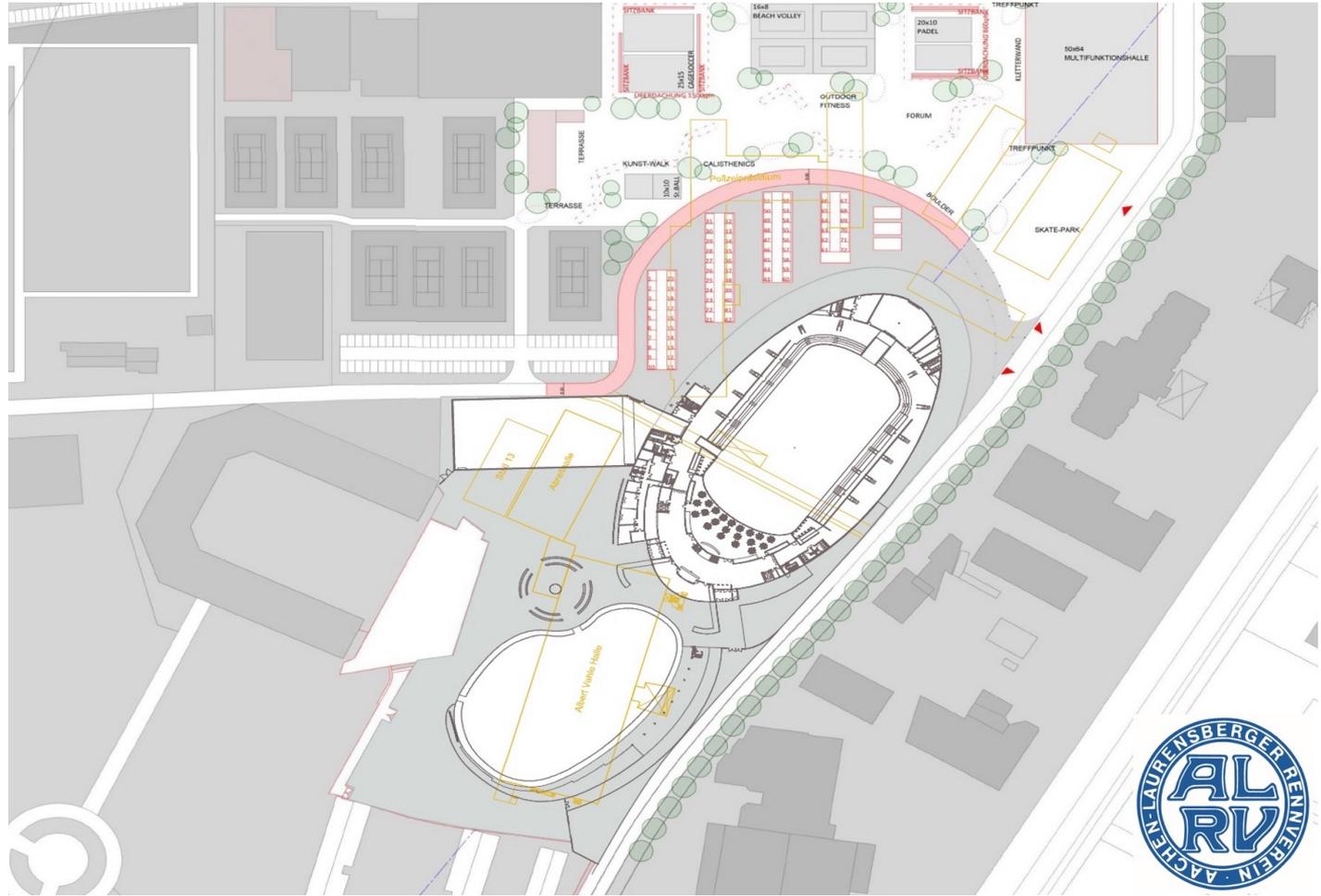
### Skizze 02/2023



# Sportpark Soers

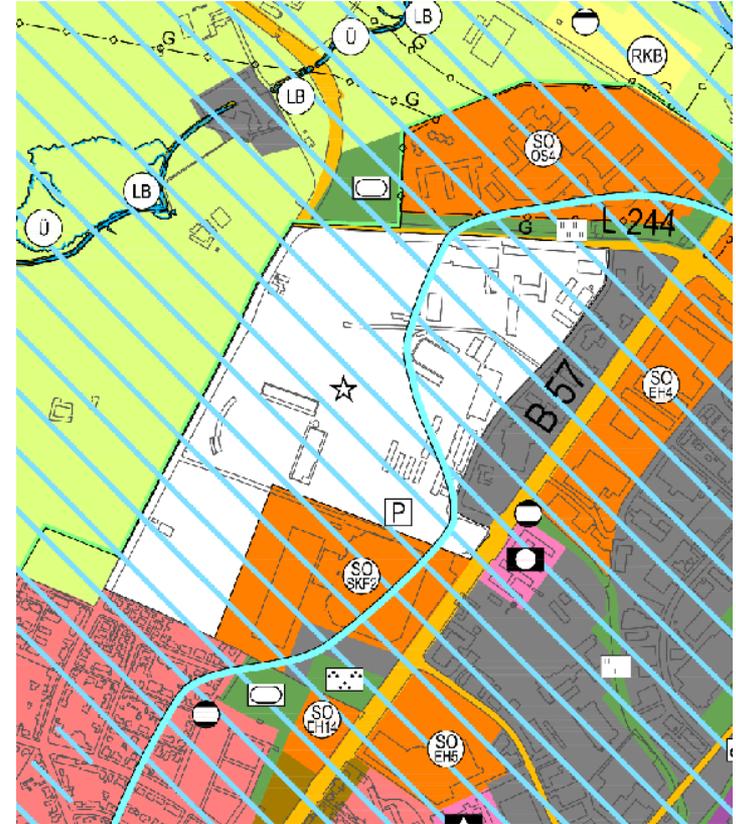
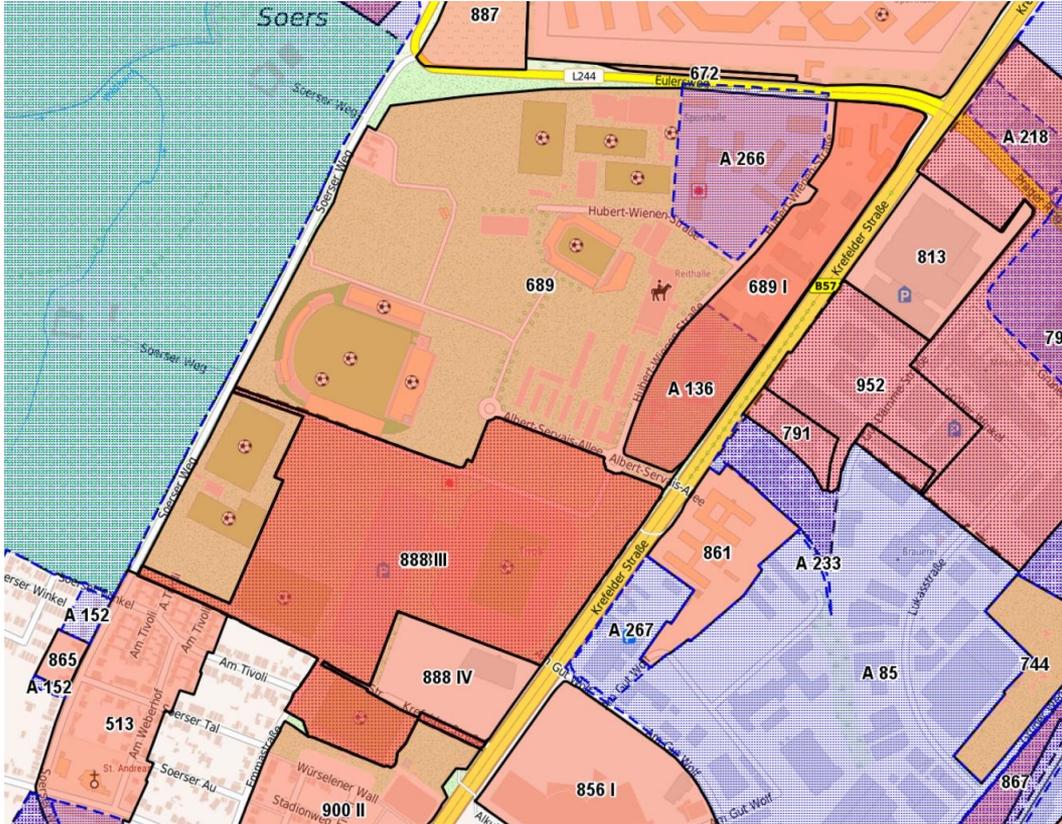
## Reithalle

### Skizze 05/2023



# Sportpark Soers

## Ausgangslage: Bauleitplanung – Bebauungspläne | FNP AACHEN\* 2030





# Sportpark Soers

## Bebauungsplan Nr. 689 „Sportzentrum Soers“ | Festsetzungen 1980

*Siehe auch 9. Änderung*

Bebauungsplan Nr. 689

für den Planbereich zwischen Krefelder Straße, Sportplatz Tivoli, rückwärtige Grenze der Grundstücke Am Tivoli, Soersor Weg und Eulerweg  
- Sport- und Freizeitzentrum Soers -

### Schriftliche Festsetzungen

gemäß § 9, Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 6.7.1979, § 4 der 1. Durchführungsverordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 § 103 Bauordnung NW in der Fassung vom 15.7.1976 und der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977, geändert auf Grund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 12.11.1979, Az.: 35.2.12-0101-2507.79

1. Gliederung der Baugebiete gemäß § 1, Abs. 4, Satz 2 BauNVO

1.1 In dem Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten zulässig: Maschinenfabriken (Kleinbetriebe), Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten, Tischlereien und Schreinereien, Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Möbelpolsterereien, Handschuhmachereien und Schuhfabriken, Fernseh- und Rundfunkgerätebau, feinmechanische Betriebe, Telefon- und Telegraphiergerätebau, Elektro-, elektronische und feinmechanische Industrie sowie Anlagen zur Herstellung von Polstermöbeln und zur Möbelmontage.

1.2 Ausnahmsweise können darüber hinaus im Gewerbegebiet auch andere Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn durch Gutachten die nachhaltige Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen wird.

2. Sonstige Festsetzungen

2.1 In den privaten Grünflächen - Sportanlagen - gemäß § 9 (1) 15 BBauG sind die für den Sportbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen wie Umkleide- und Toilettenanlagen, Parkplätze und sonstige Nebenanlagen zulässig. Soweit im Bebauungsplan nicht bereits festgesetzt, dürfen derartige bauliche Vorhaben nur dort angeordnet

- 2 -

werden, wo nicht Dritte oder Anlieger durch Sportbetrieb und Verkehr behindert oder belästigt werden.

2.2 Einfriedigungen sind in Form von lebenden Hecken und bis zu 2 m hohen Zäunen zulässig.

2.3 Flächen für Einstellplätze sind mit geeigneten Bäumen zu bepflanzen, auf ca. 150 qm 1 Baum.

Aachen, den 22. Januar 1980



*[Signature]*  
(Dr.-Ing. Niehsener)  
Beigeordneter

