

Vorlage		
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung Beteiligte Dienststelle/n: FB 52 - Fachbereich Sport E 26 - Gebäudemanagement FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement		Vorlage-Nr: FB 61/0924/WP18 Status: öffentlich Datum: 07.06.2024 Verfasser/in: Dez. V / FB 61/000
Sportpark Soers: Multifunktionssporthalle hier: Sachstand der Szenariobetrachtung (Juni 2024)		
Ziele:		
Klimarelevanz		
keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.06.2024	Sportausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Sportausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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>
			x

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 **CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

Die Stadt Aachen befasst sich seit einigen Jahren intensiv mit der Weiterentwicklung des Sportpark Soers zu einem „Sportpark für Alle“, in dem für zahlreiche Sportarten, Sportvereine im Spitzen- wie vor allem im Breitensport und auch für den nicht organisierten Sport vielfältige Trainings-, Bewegungs- und Wettkampfmöglichkeiten entstehen werden. Im Zentrum dieser Gesamtentwicklung stehen die Errichtung einer neuen städtischen Multifunktionssporthalle, einer Reitsporthalle mit An- und Abreithalle und Jugend- und Parastadion (durch den ALRV | Aachen Laurensberger Rennverein e.V.), der Bau einer durchgehenden öffentlichen Laufstrecke sowie weiterer öffentlicher Sport- und Trainingsanlagen.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Aachen ...

- im Juli 2021 einen Kaufvertrag mit dem BLB NRW über den Erwerb des Areals des ehemaligen Polizeipräsidiums geschlossen. Hieraus resultiert eine vertragliche Bindung an den kommunalen Zweck "Multifunktionssporthalle und weitere Sportanlagen".
- im September 2022 den Grundsatzbeschluss des Rates zum Gesamtprojekt „Entwicklung des Sportpark Soers zu einem Sportpark für Alle“ eingeholt (vgl. Vorlage FB 61/0510/WP18).
- sich 2022 um eine Förderzuwendung aus dem Strukturwandelprogramm Rheinisches Revier beworben und schließlich 2023 für den Sportpark Soers eine Zusage über insgesamt 40 Millionen Euro Spitzensportförderung erhalten. Hieraus stehen 20 Millionen Euro für den ALRV und dessen Projekt "Neubau einer Reitsporthalle" und 20 Millionen Euro für die Stadt Aachen für den Neubau der Multifunktionssporthalle sowie vorbereitend den Abbruch des Polizeipräsidiums zur Verfügung. Aus der Förderung heraus resultiert eine Zweckbindung für das Nutzungsprogramm "Sport". Fördervorhaben des Strukturwandelprogramms Rheinisches Revier liegen grundsätzlich im öffentlichen Interesse.
- im Februar 2023 einen einjährigen akteurebeteiligten Masterplanprozess angestoßen, in den alle ortsansässigen Sportvereine sowie der Aachener Stadtsportbund kontinuierlich und aktiv eingebunden wurden. Das in diesem Wege erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept sowie die Masterplanvertiefung sehen in der "Lupe Nord" ein neues Ensemble aus der städtischen Multifunktionssporthalle incl. MobilityHub und der Reithalle des ALRV incl. Abreithalle und Jugend- und Parastadion vor. Der Masterplan Sportpark Soers hat im März | April 2024 die maßgebende politische Beratung durchlaufen, in deren Ergebnis der Planungsausschuss durch Beschluss vom 21.03.2024 das vorgelegte städtebauliche Gesamtkonzept als Grundlage für die weitere Entwicklung des Sportpark Soers bestätigt hat (vgl. Vorlage FB 61/0868/WP18).

Die Gesamtentwicklung Sportpark Soers geschieht planerisch eingebettet in die hochaktuell vorliegende Sportentwicklungsplanung (vgl. Vorlage FB 52/0141/WP18), die parallel in 2023 die kommunalen Sportbedarfe im gesamtstädtischen Kontext ermittelt hat. Die Planungen für die Neuordnung des Areals des Polizeipräsidiums gehen vor dem Hintergrund der o.a. Genese und der stadtweit ermittelten Sportbedarfe von einer grundständigen Nutzung und Auslastung durch den Sport aus. Die Hallen – insbesondere die Multifunktionssporthalle – werden innerhalb des Bauplanungs- und

Bauordnungsrechts darüber hinaus so vorbereitet, dass sie auch andere Veranstaltungen (Konzert, Messe, Kulturveranstaltung) aufnehmen oder zu diesem Zweck einmal nachgenutzt werden können.

Die Errichtung der neuen Multifunktionssporthalle ist das in der Verantwortung der Stadt Aachen maßgebende Hochbauvorhaben im Hinblick auf die Spitzensportstärkung im Bereich diverser Ballsportarten und verfolgt zugleich das erklärte Ziel, diesen Hallenkomplex als Sportinfrastruktur für Alle zu schaffen, in dem für zahlreiche Sportarten, Sportvereine und auch den nicht organisierten Sport vielfältige Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten entstehen.

Aufbauend auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Masterplan Sportpark Soers wird die Verwaltung die Planung und Umsetzung des Teilprojekts „Neubau einer Multifunktionssporthalle mit Mobility Hub“ mit Priorität vorantreiben. Ziel ist es, bis Mitte 2027 alle hochbaufachlichen Voraussetzungen für die Einreichung eines Bauantrags zu schaffen. Dieses Vorgehen entspricht den aus dem Kaufvertrag über das Areal des ehemaligen Polizeipräsidiums hervorgehenden Fristen, wonach der Meilenstein "Bauantrag" spätestens 36 Monate nach Eigentumsübergang erreicht sein muss. Parallel dazu wird die Fläche des ehemaligen Polizeipräsidiums freigelegt und das notwendige Planungsrecht (Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan) geschaffen.

Grundsatzbeschluss durch den Rat der Stadt Aachen – Ausblick: September 2024

Für das Teilprojekt „Neubau einer Multifunktionssporthalle mit Mobility Hub“ ist es erforderlich, als Grundlage für die nächsten Planungsschritte die Leitplanken für das sportfachliche Nutzungsprogramm sowie für die Größenordnung der Multifunktionssporthalle zu setzen. Es bedarf hierfür eines politischen Grundsatzbeschlusses. Die Verwaltung beabsichtigt, zu diesem Zweck in die Sitzung des Rates der Stadt Aachen am 04.09.2024 sowie vorberatend in den Sportausschuss, den Planungsausschuss, den Finanzausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg eine umfassende Beschlussvorlage einzubringen.

Vorab erhält der Sportausschuss bereits im Juni 2024 einen Bericht über den aktuellen Stand der Szenariobetrachtung. Hierzu im Folgenden.

Multifunktionssporthalle | Basisszenarien – 2023 bis einschließlich März 2024

Die Fachverwaltung hat im Jahr 2023 zunächst Basisszenarien (S, S+, M und L) mit einer Bruttogrundfläche von 7.400 m² bis 11.300 m² Bruttogrundfläche dargestellt und hinsichtlich des sportfachliche Nutzens sowie einer Modellrechnung zu möglichen Kosten beschrieben. Dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Masterplans Sportpark Soers wurde innerhalb des Masterplanprozesses das Basisszenario L zugrunde gelegt. – Mit der sehr stabilisierenden Konsequenz, dass Flächenkonkurrenzen auf dem Areal des ehemaligen Polizeipräsidiums frühzeitig

und in der Zusammenschau diskutiert werden konnten. – Mit der einschränkenden Konsequenz, dass der neu gestaltete öffentliche Raum im unmittelbaren Umfeld der Multifunktionssporthalle lediglich überschaubare Angebote für den nicht organisierten Sport eröffnen kann. Als Zwischenfazit konnte mit Abschluss der Masterplanung festgehalten werden: Das Szenario L ist möglich. Je kleiner die Halle jedoch ausfällt, umso mehr Möglichkeiten ergeben sich für neue, frei zugängliche Bewegungs- und Sportinfrastrukturen im Freien.

Für die Modellrechnung zu möglichen Kosten hat das städtische Gebäudemanagement das Baukosteninformationssystem (BKI) der Deutschen Architektenkammer herangezogen. Der statistischen Auswertung liegen dabei bereits realisierte Multifunktionssporthallen in Deutschland der vergangenen Jahre zugrunde, die ähnliche oder vergleichbare Anforderungen aufweisen. Die Modellrechnung geht derzeit von einem Kostenansatz von rund 5.200 Euro | m² aus. Der Kostenansatz berücksichtigt im Kern die Kostengruppen 300, 400 und 700 nach DIN 276 (Bauwerkskosten für die Baukonstruktion und die technischen Anlagen sowie Baunebenkosten incl. Planungsleistungen). Er würdigt dabei die im Masterplan Sportpark Soers aufgezeigte Notwendigkeit eines mehrgeschoßigen Gebäudekonzepts, die Anforderungen an ressourcenschonendes Bauen, eine effiziente zukunfts zugewandte Energie- und Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien sowie die Langlebigkeit und den effizienten und wirtschaftlichen Unterhalt des künftigen Gebäudes. Ferner ermittelt das städtische Gebäudemanagement für die jährliche Unterhaltung (ohne Strom und Wärme) einen Orientierungswert von 24 Euro | m². Die vorgenannten Werte dienen lediglich einer ersten Orientierung. Sie stellen keine planungsbasierte Kostenermittlung (Kostenrahmen, Kostenschätzung, Kostenberechnung, o.ä.) dar.

Über Kosten für die Errichtung von Mobility Hubs liegen in Deutschland keine geeigneten statistischen Daten vor. Die Fachverwaltung setzt für die Erstinvestition in einen Mobility Hub mit einer notwendigen Kapazität von 900 Pkw-Stellplätzen, 2.000 Fahrradabstellplätzen, Micro and Shared Mobility-Angeboten sowie einer zukunfts zugewandten Ausstattung an Elektroladeinfrastruktur, Smart Logistics und digitalem Parkraummanagementsystem derzeit 20 Millionen Euro an.

Das Büro Karres en Brands vertieft im Rahmen der abschließenden Arbeiten zum Masterplan Sportpark Soers die planerische Untersuchung der Multifunktionssporthalle samt Mobility Hub einschließlich Marktrecherche und Auswertung konkreter Referenzbeispiele. Ergebnisse dieser Untersuchung liegen Ende Juli 2024 vor.

Der Eurogress hat sich im Kontext der Szenariobetrachtung mit den Nutzungs- und Veranstaltungspotentialen im Bereich "Konzert, Messe, Kulturveranstaltung" auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass eine belastbare Ersteinschätzung ohne vorangehende umfassende Bedarfsanalyse sowie die Hinzuziehung externer Expertise nicht möglich ist. Eine derartige Studie sollte die Auswertung von Datenbankinformationen, die Anwendung von Prognosemodellen sowie Interviews mit professionellen Veranstaltern beinhalten und kann im weiteren Planungsprozess (Machbarkeitsstudie) bei Bedarf initiiert werden. Realisierte Beispiele für die Kombination aus Sport und Event in Deutschland könnten die Seidensticker Halle in Bielefeld, die Brose Arena in Bamberg, die kleine EWE Halle in Oldenburg, die LKH Arena in Lüneburg, die Schwalbe Arena in Gummersbach oder die Artland Arena Quakenbrück sein. All diesen Beispielen ist jedoch gemein, dass sie

hinsichtlich der Zuschauerkapazitäten größer ausfallen, auf großzügigen Flächen eingeschößig realisiert wurden, die Nutzung "Sportveranstaltung" gegenüber dem Trainingsbetrieb klar im Vordergrund steht und der sonstige Event-Anteil bei ca. 50% liegt. Die Verwaltung wird den Aspekt "Nutzungs- und Veranstaltungspotential im Bereich Konzert, Messe, Kulturveranstaltung" flankierend zu den nächsten Planungsschritten auf seine Machbarkeit untersuchen. Die Multifunktionssporthalle wird in jedem Fall so ausgerichtet, dass sie auch andere Veranstaltungen (Konzert, Messe, Kulturveranstaltung) aufnehmen oder zu diesem Zweck einmal nachgenutzt werden kann.

Ausgearbeitete Szenariobetrachtung – Stand Juni 2024

Die ausgearbeitete Szenariobetrachtung geht zuvorderst von einem Szenario "Standard" und mehreren Funktionsbausteinen aus.

Das **Szenario "Standard"** folgt den Kernanforderungen der Wettkampf- und Bundesligatauglichkeit für die Ballsportarten Volleyball, Handball, Basketball incl. einer Zuschauerkapazität von bis zu 3.000 Personen und bildet eine Dreifachsporthalle für den Trainingsbetrieb ab. Mit einer neuen Multifunktionssporthalle entsprechend dem Szenario "Standard" wird die Sportinfrastruktur in Aachen nachhaltig gestärkt. Für den Spitzensport stünde künftig in Stadt und Städteregion Aachen dauerhaft eine Sporthalle für nationale und ggf. internationale Sportgroßveranstaltungen, auch Meisterschaften zur Verfügung. Derzeit ist es etwa die Ladies in Black Profimannschaft, die im Volleyball auf diesem hohen Niveau spielt. Im Bereich des Breitensports bedient das Szenario "Standard" explizit den im Rahmen der Sportentwicklungsplanung herausgearbeiteten Bedarf an zusätzlichen Mehrfachsporthallen für den vielfachen Trainings- und Wettkampfbetrieb der Vereine. Das Szenario "Standard" umfasst einen Flächenansatz von 7.500 m² Bruttogrundfläche.

Die Verwaltung hat das Szenario "Standard" vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Bedarfsermittlung des aktuellen Sportentwicklungsplans, der lokalen Bedarfsermittlung aus dem akteurebeteiligten Masterplan-Prozess Sportpark Soers und der flankierenden Bedarfsabfrage zur Sporthalleninfrastruktur in der Städteregion Aachen reflektiert. Im Ergebnis dieser Betrachtung schlägt die Verwaltung vor, den weiteren Planungsüberlegungen eine **Vorzugsvariante "Standard plus"** zugrunde zu legen. Diese Vorzugsvariante besteht aus dem Szenario "Standard", erweitert um einen Funktionsbaustein "Lauf und Sprung", einen Funktionsbaustein "Klettern" und eine "Geschäftsstelle Sport", die für den künftigen Betrieb der Multifunktionssporthalle und des Sportpark Soers eingerichtet werden soll. Die Vorzugsvariante "Standard plus" umfasst einen Flächenansatz von 8.700 m² Bruttogrundfläche.

Nachrichtlich sei festgehalten, dass die Maximalvariante – anknüpfend an das vormalige Basisszenario L – einen Flächenansatz von 10.600 m² Bruttogrundfläche umfassen würde.

Fachliche Einordnung der Vorzugsvariante:

Für die fachliche Beurteilung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Sportfachlicher Nutzen gesamtstädtisch (Sportangebot in Spitze und Breite | Trainingskapazität | Zielgruppen)
- Allgemeiner Nutzen Schnittstelle zu weiteren städtischen Belangen (Bildung, Integration, etc.)
- Funktionale Synergien | Herausforderungen
- Strahlkraft, Alleinstellungsmerkmal
- Planungs- und mobilitätsfachliche Aspekte
- Flächenfußabdruck
- Modellrechnung zu Erstinvestition und laufenden Kosten aus dem Betrieb

Die Verwaltung steht vor dem Abschluss der Szenariobetrachtung und wird deren Ergebnis in einer ausführlichen Beurteilungsmatrix darstellen. Die Funktionsbausteine "Lauf und Sprung", "Klettern" und "Geschäftsstelle Sport" sind darin vor allem durch den sportfachlichen Nutzen und den funktionalen Nutzen der Bewirtschaftung begründet.

Die Stärkung von Lauf- und Sprungfertigkeiten wirkt für zahlreiche Sportarten unterstützend. Lauf- und Sprungfertigkeiten schulen nachhaltig über alle Sportarten hinweg die Bewegungsmotorik, Fitness und Gesundheit der Menschen. Mit dem Angebot einer Indoor-Trainingsstätte für Disziplinen der Leichtathletik (hier: Hallen-Sprint 60m, Weitsprung, Dreisprung, Hochsprung sowie optional eine Indoor-Trainings-Rundlaufbahn) schafft Aachen ein für die Stadt und die Städtereion Aachen maßgebendes Alleinstellungsmerkmal. Leichtathletikhallen befinden sich aktuell in Dortmund (im Bau: Fertigstellung 2027), Dormagen, Düsseldorf, Duisburg, Köln, Leverkusen und Münster und damit in mehr als 75 Kilometer Entfernung. Durch die Ergänzung des Funktionsbausteins "Lauf und Sprung" können für den Vereinssport in zahlreichen Sportarten erstmalig geeignete Indoor-Trainingsmöglichkeiten geschaffen werden. In besonderem Maße gilt dies für die Leichtathletik. Die Sportanlagen für 60m-Hallen-Sprint, Weitsprung, Dreisprung und Hochsprung sollen dabei die Anforderungen an die Wettkampftauglichkeit erfüllen.

Durch die Integration des Funktionsbausteins "Klettern" gelingt es, mit überschaubarem Aufwand die Sportinfrastruktur für Klettern und Bouldern – einer Sportart, die in der Aachener Bevölkerung in allen Altersklassen und Schwierigkeitsgraden konstant eine sehr hohe Nachfrage erfährt – zu ergänzen. Dabei geht es um ein witterungsfestes Outdoor-Angebot, das baukonstruktiv in den Aufbau der Fassade integriert werden soll, die Multifunktionssporthalle "von außen" aktiviert und stark mit den öffentlichen Sportangeboten in den umgebenden Freianlagen verwoben werden soll.

Die neu errichtete Multifunktionssporthalle ebenso wie der Sportpark Soers für Alle soll zahlreiche Sportaktivitäten unterschiedlichster Akteure in größtmöglicher Flexibilität und Intensität beherbergen. Bereits heute ist klar, dass für ein erfolgreiches Management dieser Aktivitäten sowie der städtischen Liegenschaften im Sportpark Soers ein geeignetes Betreibermodell zu erarbeiten ist. Ebenso sind Räumlichkeiten für eine "Geschäftsstelle Sport", die zu gegebener Zeit das Management und den Betrieb der Multifunktionssporthalle sowie ggf. weiterreichender Teile des Sportpark Soers übernimmt,

vorzusehen. – Idealerweise geschieht dies dort, wo künftig die höchste Alltagsfrequenz zu erwarten ist, also in der Multifunktionssporthalle.

Die Verwaltung geht für die Realisierung der Vorzugsvariante "Standard plus" derzeit von einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 46 Millionen Euro für die Multifunktionssporthalle aus, sowie weiteren 20 Millionen Euro für die Realisierung des Mobility Hub. Konkrete Aussagen zu Kosten werden auf der Grundlage einer abgeschlossenen Vorentwurfsplanung einschließlich Kostenschätzung möglich sein.

Zum Fortschritt der laufenden Arbeit wird die Verwaltung in der Sitzung mündlich berichten.