



**Begründung:**

Die Revitalisierung der Ültje-Brache ist eines der zentralen Projekte des Programms „Soziale Stadt – Port Arthur/ Transvaal“ nicht nur aufgrund der historischen Bedeutung des Geländes, sondern insbesondere im Hinblick auf die zentrale, innenstadtnahe Lage der ca. 17.000 m<sup>2</sup> großen Fläche. Im Integrierten Rahmenplan werden die Schaffung von Wohnraum sowie die Stärkung der Nahversorgung als elementare Ziele genannt.

Am 19. Januar 2018 fand als Auftakt für das Projekt eine große Planungswerkstatt auf dem Areal statt, an dem etwa 200 Bürger teilnahmen und konstruktive Vorschläge für die weitere Entwicklung erarbeiteten. Im Nachgang dazu wurde ein Abriss- und Entsorgungskonzept erstellt, um einen genauen Überblick über die Schadstoffbelastung der Gebäude und des Bodens zu erhalten. Parallel dazu wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die jetzt vorgeschlagene Vergabe der Fläche juristisch geprüft.

Die Emdener Unternehmen GEWOBA Emden, Emdener Bau und Boden GmbH, Beamten Bau- und Wohnungsverein e.G. und Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG haben als Bietergemeinschaft eine gemeinsame Bewerbung für die Entwicklung der Fläche abgegeben. Ein erstes, orientierendes Gespräch hat Mitte November stattgefunden.

Ziel ist es, für die Fläche ein attraktives Nutzungskonzept für das Quartier zu entwickeln. Die Bietergemeinschaft soll zu diesem Zweck einen kooperativen Architektenwettbewerb durchzuführen.

Folgende **Rahmenbedingungen** stellen dabei die Grundlage für weitere Planungen dar:

- Auf dem Gelände sollen mindestens 200 Wohneinheiten geschaffen werden. Davon sollten 20 % geförderter Wohnraum mit Mietbindung sein (10% als sozialer Wohnraum zu errichten und 10% barrierearm und seniorengerecht. Es soll weiterhin ein Mix an Wohnungsgrößen entstehen, welcher sich an den Vorgaben des GEWOS-Gutachtens „Soziales Wohnraumversorgungs- und Wohnraumentwicklungskonzept“ (in Aufstellung derzeit) orientiert (überwiegend kleine Wohnungen für 1 bis 2 Personenhaushalte).
- Durch die Wohnungsanzahl ist eine relativ hohe, urbane Dichte für das Quartier vorgegeben. Zur Unverwechselbarkeit und Identitätsbildung sind Flachdächer mit Staffelgeschossen bzw. flach geneigte Dächer zu errichten. Flachdächer sind aus ökologischen Gründen zu begrünen. Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie sind zulässig.
- Das energetische Konzept für das Quartier wird sich an dem neuen GebäudeEnergie-Gesetz orientieren, welches die bisher geltende EnEV ersetzen wird und dem Stand der Technik entsprechend hohe Standards zur Energieoptimierung ansetzt. Darüber hinaus sollen im Sinne der Roadmap Digitalisierung und einer Smart City Entwicklung neue Konzepte für eine zukunftsweisende Mobilität, Energieversorgung und Gebäudetechnologie weiterverfolgt werden. Grundlage dafür stellt das Memorandum of Understanding zwischen der Firma Siemens, den Stadtwerken und der Stadt Emden dar.
- Das Konzept soll einen Übergang zur angrenzenden Architektur schaffen. Zur Bahn und zur Cirksenastraße soll eine mindestens dreigeschossige, zur Hansastraße und im Innenbereich eine mindestens zweigeschossige Bebauung entstehen (mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss). Städtebauliche Akzente, insbesondere an den Ecken des Quartiers durch eine höhere Bebauung sind ausdrücklich zulässig.
- Der Ültje-Turm ist zu erhalten und soll städtebaulich in das Quartierskonzept eingebunden werden.

- Auf dem Gelände ist ein Nahversorger als Vollsortimenter unterzubringen, der mit Wohn- oder Büroräumen zu überbauen ist. Insgesamt sollen die ergänzenden Nutzungen (beispielsweise Drogerie, Bäcker, Schlachter, Getränkemarkt, Apotheke, Arztpraxen, freie Berufe etc.) etwa 5% der gesamten Baugrundfläche belegen.
- In der Nähe des Nahversorgers ist ein Quartiersplatz mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu schaffen, um den sich idealerweise alle weiteren öffentlichen Nutzungen konzentrieren.
- Das Quartier soll im Inneren autofrei sein, Parkräume können z.B. in Form einer Tiefgarage oder einer Parkpalette nahe der Bahnlinie (Lärmabschirmung) geschaffen werden.
- Ziel ist es, durch die Bildung von öffentlichen und privaten Räumen (z.B. in Form von Wohnhöfen) eine lebendige Nachbarschaft zu ermöglichen.
- Für das Gesamtquartier ist ein an einer Durchgrünung orientiertes Freiraumkonzept zu erstellen. Entlang der Bahn soll eine Fußwegverbindung vorgesehen werden.
- Der zu erstellende städtebauliche Entwurf soll die Möglichkeit bieten, 4 bis 5 Cluster zu bilden, die im Nachgang des Wettbewerbsverfahrens an die einzelnen Akteure zur weiteren Entwicklung vergeben werden können.

Für die Entwicklung des Areals soll die Bietergemeinschaft eine Projektgesellschaft gründen, die zentraler Ansprechpartner der Verwaltung ist und alle Aufgaben der Projektsteuerung übernimmt. Die Ergebnisse der Verhandlungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag mit dieser Projektgesellschaft festgehalten und dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Um den Fraktionen ausreichend Zeit für die interne Beratung zu geben, schlägt die Verwaltung eine erneute Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt im Januar 2019 vor.

#### **Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Durch die Entwicklung der Ültje-Brache zu einem neuen Wohnquartier mit ca. 200 neuen Wohneinheiten, ergänzt mit Nahversorgungseinrichtungen wird ein positiver demografischer Effekt für die Stadt Emden erzielt.

#### **Anlagen:**

Übersichtsplan der zu entwickelnden Fläche