

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 m² 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. Ein weiteres Gespräch fand in der 4. KW 2019 statt, welches bereits Verständigungen über Rahmenbedingungen der weiteren Planung herbeigeführt hat. Diese Verständigungen führen zu dieser veränderten Vorlage.

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

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

1. **[Geändert – siehe Anlage 2]** Auf dem Gelände sollen etwa 170 bis 200 Wohneinheiten geschaffen werden. Davon sind insgesamt 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).
2. **[Geändert – siehe Anlage 2]** Durch die Wohnungsanzahl ist eine relativ hohe, urbane Dichte für das Quartier vorgegeben. Zur Unverwechselbarkeit und Identitätsbildung sind Flachdächer mit Staffelgeschossen bzw. geneigte Dächer zu errichten. Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie sind zulässig.
3. **[Geändert – siehe Anlage 2]** Das energetische Konzept für das Quartier wird sich an dem neuen GebäudeEnergieGesetz orientieren, welches die bisher geltende EnEV ersetzen wird und dem Stand der Technik entsprechend hohe Standards zur Energieoptimierung ansetzt.
4. 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.
5. Der Ültje-Turm ist zu erhalten und soll städtebaulich in das Quartierskonzept eingebunden werden.
6. Auf dem Gelände ist ein Nahversorger als Vollsortimenter unterzubringen, der mit Wohn-

oder Büroräumen zu überbauen ist. Insgesamt sollen die ergänzenden Nutzungen (Drogerie, Bäcker, Schlachter, Getränkemarkt, Apotheke, Arztpraxen, freie Berufe etc.) etwa 5% der gesamten Baugrundfläche belegen.

7. In der Nähe des Nahversorgers ist ein Quartiersplatz mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu schaffen, um den sich idealerweise alle weiteren öffentlichen Nutzungen konzentrieren.
8. Das Quartier soll im Inneren autofrei sein, Parkräume können z.B. in Form einer Tiefgarage oder einer Parkpalette nahe der Bahnlinie (Lärmabschirmung) geschaffen werden.
9. Ziel ist es, durch die Bildung von öffentlichen und privaten Räumen (z.B. in Form von Wohnhöfen) eine lebendige Nachbarschaft zu ermöglichen.
10. Für das Gesamtquartier ist ein an einer Durchgrünung orientiertes Freiraumkonzept zu erstellen. Entlang der Bahn soll eine Fußwegverbindung vorgesehen werden.
11. 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.
12. **[Geändert – siehe Anlage 2]** Stadt und Bietergemeinschaft sind daran interessiert für den Emdener Wohnungsmarkt preisgünstige Wohnungen bereitzustellen. Dies erfordert ein besonderes Augenmerk auf Baukosten, Verbrauchskosten und Betriebskosten. Trotzdem wollen beide Seiten das Ültje-Quartier für nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen entwickeln. Die Realisierung von Konzepten für zukunftsweisende Mobilität, Energieversorgung und Gebäudetechnologie im Sinne einer Smart City sowie erhöhte Umweltstandards wie begrünte Dächer sind allerdings eng mit der Verfügbarkeit von entsprechenden Fördermitteln verbunden.

[Geändert – siehe Anlage 2] Für die Entwicklung des Areals wird die Bietergemeinschaft eine Arbeitsgemeinschaft (Arge) gründen, die zentraler Ansprechpartner gegenüber der Verwaltung ist und alle Aufgaben der Projektsteuerung übernimmt. Die Ergebnisse der Verhandlungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Arbeitsgemeinschaft festgehalten und dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

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:

- Anlage 1: Übersichtsplan der zu entwickelnden Fläche
Anlage 2: Gesprächsergebnisse vom 22.01.2019