

---

Dienststelle	Datum	Vorlagen-Nr.:
FD Stadtplanung	22.03.2021	17/1826
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	14.04.2021	

---

### Beratungsgegenstand:

Entwicklung Ültje-Gelände;  
- Antrag der CDU-Fraktion vom 03.03.2021

### Inhalt der Mitteilung:

Auf den Antrag der CDU-Fraktion wird verwiesen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Keine

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fragen der CDU-Fraktion (siehe Anlage) werden wie folgt beantwortet:

1. *Ist der damalige Siegerentwurf zwischenzeitlich – wie vereinbart – nachgebessert worden?*

Die Anpassung des Siegerentwurfs in Bezug auf die Empfehlungen des Preisgerichts ist bereits zum Teil erfolgt, die Abstimmung zwischen den Beteiligten jedoch noch nicht abgeschlossen. Da es sich beim Siegerentwurf um einen ersten städtebaulichen Entwurf handelt, ist das städtebauliche Konzept noch in vielen Punkten zu konkretisieren. Dies betrifft sowohl die städtebauliche Planung als auch die Freiraum- und die Erschließungsplanung (Phase des Vorentwurfs).

2. *Hat der Architekt hierzu einen offiziellen Auftrag erhalten?*

Die Empfehlung des Preisgerichts beinhaltet die Beauftragung des Architekturbüro Ulpts zur Konkretisierung des Siegerentwurfs. Dies betrifft sowohl das Städtebauliche Konzept als auch die Freiraum- und Erschließungsplanung (jeweils Vorentwurf). Alle weiteren Planungsleistungen, die von der Stadt Emden vergeben werden sollen, müssen vergaberechtskonform ausgeschrieben werden (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Schallgutachten, Freiraumplanung, Erschließungsplanung, Abriss NP-Markt...).

1. bekannt gegeben am:	TOP:	Paraffe der Protokollführung
------------------------	------	------------------------------

Mit den Investoren wird zurzeit darüber verhandelt, wo die Schnittstelle zwischen Auftragsvergaben durch die Stadt Emden und durch die Investoren selbst liegt. Mit dem Architekturbüro Ulpts ist vereinbart, dass dieses der Stadt Emden ein Angebot für die Leistungen vorlegt, die noch im Rahmen der Entwurfskonkretisierung zu erbringen sind.

3. *Wenn es einen überarbeiteten Entwurf gibt, kann dieser dann in der Sitzung vorgestellt werden?*

Der überarbeitete Entwurf kann im Rahmen einer Ausschusssitzung vorgestellt werden. Sinnvoll ist ein Zeitpunkt, an dem sowohl die wichtigsten städtebaulichen Fragestellungen geklärt sind als auch rechtliche und organisatorische Fragen zum weiteren Ablauf und zur der damit verbundenen Zeitachse.

4. *Ist zwischenzeitlich die Frage geklärt, ob die Bahnlinie überbrückt oder untertunnelt werden soll?*

Wie im Siegerentwurf dargestellt, ist nach wie vorgeplant, die Bahn in Form einer Brücke zu überqueren.

5. *Haben hierzu zwischenzeitlich Gespräche mit der Bahn stattgefunden? Wenn ja mit wem?*

Der Kontakt mit der Bahn wurde aufgenommen, der Stadt Emden wurden erste Rahmenbedingungen für eine Brücke (z.B. erforderliche lichte Höhe) bzw. für von den Bahngleisen einzuhaltende Abstände genannt.

Auch diesbezüglich müssen die Planungen in weiteren Abstimmungsgesprächen konkretisiert werden. Ziel ist es, im künftigen Bebauungsplan einen Korridor für erforderliche Rampen und das Brückenbauwerk festzusetzen.

6. *Stehen die Wohnungsbaugesellschaften noch zu ihrem Wort, auf diesem Gelände Bauabschnitte zu planen und zu bauen?*

Es ist nach wie vor Konsens, das Grundstück in Bauabschnitte aufzuteilen und diese an die Investoren zwecks Bebauung zu verkaufen. Die Bebauung erfolgt dann unter dem gestalterischen „Dach“ des Siegerentwurfs und des daraus abgeleiteten Bebauungsplans. Zusätzlich werden weitere Verträge abgeschlossen (z.B. Städtebauliche Verträge, Erschließungsvertrag...).

7. *Kann das Projekt Fürbringerstraße nicht schon vorgezogen werden?*

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D 167 „Zwischen Ültje und Binnenhafen“ sieht die Einteilung des gesamten Gebietes bis zum Hafen in einzelne Bauabschnitte vor. Ültjegelände und Fürbringerstraße bilden jeweils einen eigenen Abschnitt.

Dies ermöglicht ein unterschiedliches Entwicklungstempo und verhindert Abhängigkeiten in Bezug auf die zeitliche Umsetzung. Ein Vorziehen des Bebauungsplans im Bereich der Fürbringerstraße ist bislang nicht vorgesehen.

8. *Hat die Stadt schon konkrete Pläne über die Nutzung des Turmes? Gibt es hierfür schon Planungen?*

Das Projekt befindet sich immer noch auf der Ebene der städtebaulichen Planung. Mit dem Bebauungsplan werden anschließend die Rahmenbedingungen konkretisiert (auch für die Nutzung des Turms). Erst dann kann die konkrete Hochbauplanung mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Nutzungen für die einzelnen Geschossebenen erfolgen.

9. *Gibt es schon Vorstellungen über die Grundstückspreise und ist die Frage geklärt, ob die Gesellschaften hier nicht ein Erbbaurecht bekommen können?*

Zur Zeit ist geplant, die Grundstücke an die Investoren zu veräußern. Konkrete Grundstückspreise können zu diesem Zeitpunkt noch nicht genannt werden, hierfür müssen erst die Rahmenbedingungen geschaffen werden. Da die Grundstücke in einem Sanierungsgebiet liegen, sind auch Fragestellungen zur Sanierung zu berücksichtigen (Ausgleichsbeträge, Ermittlung der Endwerte usw.).

10. *Wann wird im schlechtesten Fall auf dem Gelände Baubeginn sein und stellen Sie die aktuelle abgestimmte Zeitschiene dar?*

Gemeinsames Ziel ist der Abschluss des Bauleitplanverfahrens bis zum 1. Quartal 2022. Erst danach kann mit der Erschließung des Geländes begonnen werden. Hierfür ist eine Dauer von mindestens 8 Monaten eingeplant. Erst danach kann mit den Hochbauarbeiten begonnen werden.

Für die Umverlagerung des NP-Marktes ist ein gesonderter mit dem zukünftigen Betreiber abzustimmender Zeitplan zu entwickeln, der eine Zwischenlösung beinhaltet (z.B. Errichtung eines Zeltens und Verkauf aus einem Zelt, solange der alte Markt abgerissen und der neue noch nicht wieder errichtet ist).

11. *Ist der Beirat für Menschen mit Teilhabebeeinschränkung in der Stadt Emden in dem Entstehungsprozess der Wohnungen involviert?*

Die Anliegen der Menschen mit Teilhabebeeinschränkungen sollen sowohl in der städtebaulichen Planung als auch in der späteren Hochbauplanung Berücksichtigung finden (z.B. behindertengerechte Rampen und Zugänge auch im Außengelände, Fahrstühle im Bereich der Wohngebäude, festgelegter Mindestanteil an barrierearmen und seniorengerechten Wohnungen...).

Im Zusammenhang mit der Auslobung der Städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurde der Beirat für Menschen mit Teilhabebeeinschränkungen einbezogen. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird es erneut Beteiligungsmöglichkeiten geben.

**Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Keine

**Anlagen:**

Antrag der CDU vom 03.03.2021

