

NEUER DELFT EMDEN

## Wohnung statt Wartung am Eisenbahndock

In Emden entsteht seit der vergangenen Woche das erste Haus im neuen Quartier Neuer Delft. Neben klassischen Einfamilien- und Doppelhausarealen bietet das Areal des ehemaligen Südbahnhofs geschlossene Wohnzeilen am Hafenbecken des früheren Eisenbahndocks sowie Flächen für Kleingewerbe, Dienstleistungen und Kultur. Mit dem Bauingenieur Paul Stein, Leer, und dem Emdener Reeder Werner Bockstiegel hat sich eine lokale Investorengemeinschaft 7.500 m<sup>2</sup> direkt am Wasser gesichert. Auch hier soll es vor Jahresende losgehen.

Das Investitionsvolumen im gesamten ersten Bauabschnitt schätzt Gerhard Ludolph, Emden Bau & Boden (EBB), auf rund 20 Mio. Euro. Die EBB, eine Tochter der Sparkasse Emden, hatte das Areal, das zuletzt von der Bahn nur noch als Reparaturgleis genutzt wurde, von der Aurelis gekauft. Insgesamt sollen etwa 200 Wohneinheiten entstehen.

Aus einem von der Aurelis und der Stadt Emden ausgelobten Wettbewerb ging 2002 das in Rotterdam beheimatete Büro KCAP/Astoc Architects & Planners als Sieger hervor. Das nördliche Ufer der 2,2 ha großen Wasserfläche soll mit eng stehenden, drei- bis viergeschossigen Reihenhäusern und Eigentumswohnungen bebaut werden. Die Häuser sollen eine Breite von 6,50 bis 8 m und eine Tiefe von 15 m haben. Von den bis zu 3 m aufs Wasser hinaus gebauten Terrassen können die künftigen Nutzer mit Booten ablegen. Durchschnittlich 1.750 Euro/m<sup>2</sup> soll die Wohnfläche hier kosten.

Die architektonische Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben am Eisenbahndock stammt von Paul Stein. Der Bauingenieur aus Leer ist bereits in der westlich des Alten Binnenhafens gelegenen und ab 2004 entstandenen Wasserstadt als Projektsteuerer aktiv. „Die Käufer sind meist mit der Region oder der Stadt verbunden“, so Stein zu den Kaufinteressenten: in Emden Geborene etwa oder auch hier Arbeitende, die schon mal in einen Altersruhesitz investieren würden. Bis dahin lassen sich die Wohnflächen nach Einschätzung Steins für 7 bis 8 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt vermieten.

Die Grundstücke in der zweiten Reihe werden von der EBB vermarktet. Mit 99 bis 136 Euro/m<sup>2</sup> liegen die Flächen am oberen



Reihenhäuser und Eigentumswohnungen im Wechsel und am Wasser.

Bild: Paul Stein

Rand des örtlichen Preisspektrums. Neben den Lagequalitäten gründet der Preis auch in der teuren Behandlung von Altlasten, wie im Emdener Ausschuss für Stadtentwicklung im Mai 2006 erörtert wurde. Ein Teil der schwach belasteten Böden soll in einem Lärmschutzwall südlich des Baugebiets isoliert werden.

„Derzeit ist etwas mehr als die Hälfte der Nettoverkaufsfläche des ersten Bauabschnitts beurkundet“, erläutert Ludolph den Vermarktungsstand. „Für die restlichen Flächen sind wir angesichts der derzeit geführten Gespräche optimistisch.“

Als erstes komplettes Bauareal wird der Neue Delft von den Stadtwerken Emden (SWE) mit einem Nahwärmeversorgungsnetz für Warmwasser und Heizung ausgestattet. Die Blockheizkraftwerke (BHKW) erübrigen die Zentralheizung und sollen primär mit Biogas angetrieben werden.

### Alter Binnenhafen

Neuer Delft und Wasserstadt sind Teil eines Stadtentwicklungskonzepts zur Besiedlung der alten Hafensareale westlich und östlich des Alten Binnenhafens. Die Stadt Emden hat bereits eine Fußgängerbrücke über den Alten Binnenhafen errichtet sowie eine Promenade, so dass Fußgänger das historische Hafenbecken komplett

umrunden können. Nachdem die Wasserstadt auf der westlichen Seite zu gut etwa zwei Dritteln realisiert ist, unter anderem mit einem neuen Sportboothafen, Stadtvillen („Kapitäns Häuser“) mit über 20 Wohnungen und dem neuen Verwaltungsgebäude der Emdener Reederei Lauterjung, startet nun das Projekt Neuer Delft.

Wie in der Nachbarstadt Leer spielen auch in Emden Reeder als Investoren eine zentrale Rolle. Die guten Geschäfte der vergangenen Jahre haben Geld in die Kassen gespült. Kapital, das die mittelständischen Unternehmen an ihren Standorten investieren. Paul Stein: „Reeder sind bodenständig und heimatverbunden.“ (ff)

### HAMBURG

## Es wird spekuliert

Mit 159.400 m<sup>2</sup> an spekulativen Fertigstellungen in den kommenden zwölf Monaten weist Hamburg nach München den höchsten Wert unter den deutschen Top-5-Standorte aus. CB Richard Ellis hat im dritten Quartal 2007 eine um 36% gegenüber dem Vorjahreszeitraum höhere Vermietungsleistung festgestellt sowie eine von 23,00 auf 23,50 Euro/m<sup>2</sup> gestiegene Spitzenmiete.