

01-18
Dauerverhandlungsverfahren Miet-, und Erbaurechtsverträge –
Fläche E08 im Seehafen Emden
(Bereich Südkai)

Anlage 1 zum Info-Memo: Exposé Fläche E08

Fläche E08 im Seehafen Emden (Bereich Südkai) Vergabe von Erbaurechten bzw. Mietverträgen im Dauerverhandlungsverfahren	
Vermieter/Erbaurechtsgeber:	Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG - Niederlassung Emden - Friedrich-Naumann-Straße 7-9 26725 Emden
Aktenzeichen beim Vermieter/Erbaurechtsgeber:	01-18 DVHV Fläche E08

1. Angaben zu der Fläche

1.1 Lage

Die Lage der Fläche ist aus den nachstehenden Lageplänen (**Abbildung 1** und **Abbildung 2**) ersichtlich. Die Fläche ist Teil des Flurstücks 66/31 Flur 50, Gemarkung Emden gelegen Am Südkai, 26723 Emden. Eine dgn-, dwg- oder dxf-Datei zur CAD-Weiterverarbeitung des Lageplans kann auf Anforderung an die in Ziff. 8.1 des Info-Memo genannte Stelle den Bewerbern/Bewerbergemeinschaften (im weiteren Verfahrensverlauf auch Bieter/Bietergemeinschaften, hier zusammenfassend als „Bewerber“ bezeichnet) zu Planungszwecken zur Verfügung gestellt werden.

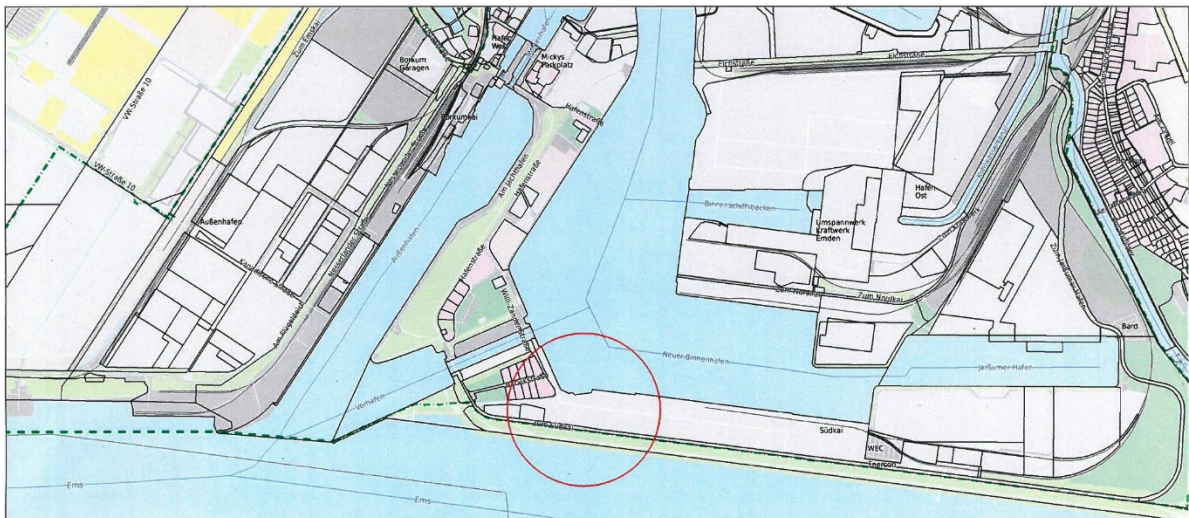


Abbildung 1 - Übersichtslageplan Hafen Emden E08

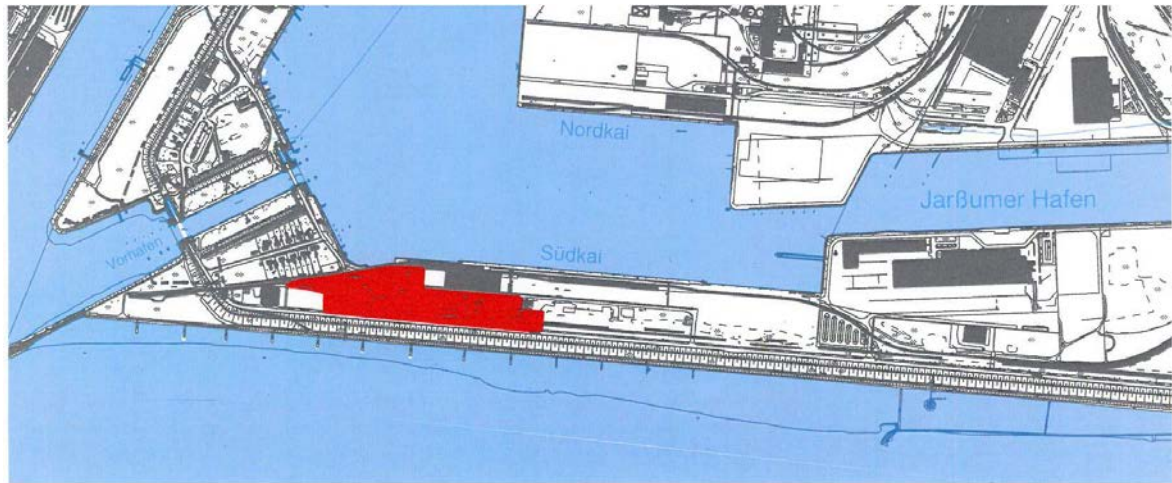


Abbildung 2 - Arealübersicht Südkai (E8)

1.2 Verkehrsmäßige Anbindung

Die Fläche ist straßenmäßig über die Straße „Zum Südkai“ und überörtlich über die A 31 und B 210 angebunden und verfügt über einen Wasseranschluss/Hafenanschluss über den Südkai. Ein Anschluss an das Gleisnetz ist über die Gleistrassen am Südkai möglich

Die Entfernungen zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen betragen:

- zur Autobahnanschlussstelle Emden West BAB A 31: 6,2 km
- zum Bahnhof/ZOB/Innenstadt: 6,8 km.

1.3 Die in diesem Exposé dargestellte, östlich der Großen Seeschleuse gelegene Fläche ist zurzeit ein überwiegend ungenutztes Grundstück mit Wasseranschluss über den Südkai. Die Fläche ist teilweise mit Gras und niedrigem Buschwerk bewachsen, teilweise mit Gebäuden bebaut. Teilweise wird die Fläche als Lagerfläche genutzt.

1.4 Vorausgehende Nutzungen

Die Fläche E08 ist Teil des Südkaiigeländes gewesen, auf dem ab ca. 1920 hauptsächlich Erz und Kohle umgeschlagen worden sind. Vorherige Nutzungen hat es nicht gegeben. Nach Ende des Erz- und Kohleumschlages in Emden sind die dafür notwendigen Anlagen und Gebäude fast komplett abgebaut worden. Neben dem Erz und Kohle wurden hier auch Koks, Bauxit, E-Binder, Zucker, Schrott, Getreide, Eisen, Zinkbarren, Zementklinker, Steine, Glas, Düngemittel und weitere Massengüter umgeschlagen. Der Umschlag von E-Binder erfolgte größtenteils als Bord/Bord-Umschlag. Der Südkai wurde von 1978 – 1980 zu einem Mehrzweckterminal umstrukturiert. Heute werden an dieser Stelle Baustoffe, Projektladung und Windenergieanlagenteile umgeschlagen.

1.5 Bodenveränderungen/Altlasten

Für die Fläche liegen Bodengutachten des Büros Dr. Ullrich Umweltschutz Consulting aus den Jahren 2000 und 2001 vor.

Für den mittleren und westlichen Südkaibereich wurden im Bereich der Gleise nur in den obersten Auffüllungen von 20 - 30 cm Schadstoffgehalte für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt. In zwei lokal begrenzten Teilbereichen sind erhöhte Schwermetallgehalte ermittelt

worden. Die Untersuchung hat hier ergeben, dass keine akute Gefährdung besteht, dass jedoch bei einer Nutzungsänderung je nach Art Maßnahmen entsprechend der Empfehlung einzuleiten sein werden.

Grundsätzlich ist ein Bodenaushub nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von Niedersachsen Ports zulässig. Ist ein Bodenaushub erforderlich, hat der zukünftige Nutzer (Mieter/Erbbauerechtsnehmer der Fläche) in Zusammenarbeit mit Niedersachsen Ports durch rechtzeitige weitere Beprobung und Analyse die Entsorgungskosten im Vorfeld zu klären.

Der vollständige Ergebnisbericht der orientierenden Schadstoffuntersuchungen wird auf Anfrage von Niedersachsen Ports im Rahmen der Vertragsverhandlungen zur Verfügung gestellt. Niedersachsen Ports übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der übergebenden Unterlagen. Dem Ansiedler wird empfohlen, gegebenenfalls noch eigene Untersuchungen anzustellen.

1.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Entlang der Straße Zum Südkai liegen Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation. Auskünfte über die genaue Lage der Leitungen müssen bei den zuständigen Versorgern, Deutsche Telekom Technik GmbH, Stadtwerke Emden GmbH und Niedersachsen Ports bezogen werden

2. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt ca. 3,83 ha

2.2 Für den Bereich des Südkais liegt kein Bebauungsplan vor. Die Fläche E08 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Emden als Sondergebiet Hafen ausgewiesen. Es wird für die Fläche vorzugsweise eine hafenauffine Nutzung für Hafen- und Transportgewerbe, Industrie- oder Anlagenbau angestrebt.

2.3 Den Bewerbern wird empfohlen, sich schon während des Vergabeverfahrens hinsichtlich der baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen zur beabsichtigten Realisierung ihrer Projekte mit den zuständigen Behörden in Verbindung zu setzen. Niedersachsen Ports begrüßt es im Interesse einer zeitnahen Realisierung ausdrücklich, wenn schon während des Vergabeverfahrens mit konkreten Planungen und mit der Ausarbeitung von Unterlagen für die Beantragung einer Baugenehmigung begonnen wird. Auf die Zuschlagschancen in dem Vergabeverfahren haben derartige Aktivitäten keine Auswirkungen; die Erteilung des Zuschlags wird sich ausschließlich nach den in den Vergabeunterlagen bekanntgemachten Zuschlagskriterien richten.