

07-26 VHV E37 Ölhafen West
Verhandlungsverfahren Grundstücksvertrag
E37 Ölhafen West (Bereich Ölhafen Emden)

Anlage I zum Info-Memo:

Exposé

Vergabeverfahren

E37 Ölhafen West (Bereich Ölhafen Emden)
Vergabe eines Grundstücksvertrages im Rahmen eines Verhandlungsverfahren

Vermieter:

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG
Hindenburgstraße 26 – 30
26122 Oldenburg

Vertreten durch die:
Niederlassung Emden
Friedrich-Naumann-Straße 7-9
26725 Emden

Aktenzeichen beim Vermieter: 07-26 VHV E37 Ölhafen West

1. Angaben zu der Fläche

1.1 Lage

Die Lage der Fläche ist aus den als **Abbildung 1** und **Abbildung 2** nachstehend abgebildeten Lageplänen ersichtlich. Die Fläche ist Teil der Flurstücke 18/25, 18/26, 18/30 und 18/39 der Flur 50 Gemarkung Emden und liegt süd- und westlich des Wasserbeckens des Ölhafens. Eine dgn-, dwg- oder dxf-Datei zur CAD- Weiterverarbeitung des Lageplans kann auf Anforderung an die in Ziff. 17.1 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 Ölhafen Emden – E37 Ölhafen West

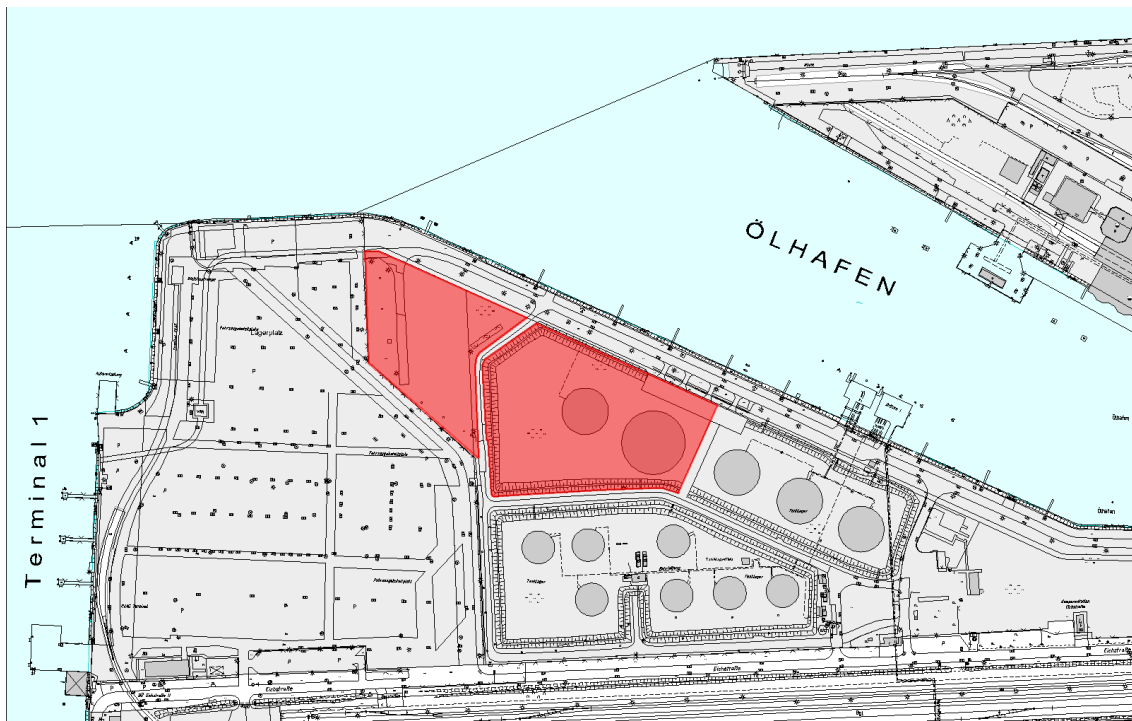


Abbildung 2 - Arealübersicht Ölhafen Emden – E37 Ölhafen West

1.2 Verkehrsmäßige Anbindung

Das Grundstück ist straßenmäßig über die Eichstraße in Emden und überörtlich über die A 31 und B 210 angebunden und verfügt über direkten Wasseranschluss/Hafenanschluss. Ein Anschluss an das Gleisnetz ist über die Eichstraße möglich.

Die Entfernungen zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen betragen:

- zur Autobahnanschlussstelle Emden Ost BAB A 31: 4,0 km
- zum Bahnhof/ZOB/Innenstadt: 4,8 km.

1.3 Die in diesem Exposé dargestellte Fläche befindet sich im Betriebsareal des Ölhafen Emden. Auf einem Teilstück der Fläche stehen zwei ca. 1968 errichtete einwandige Stahltanks mit einem Volumen von 20.000 m³ und 10.000 m³. Diese stehen auf einer Fläche, die durch einen Deich, bzw. in Teilbereichen durch eine in Beton hergestellten Wand eingefasst ist. Bei einer Reaktivierung der Tanks sind diese am Ende der Vertragslaufzeit, entleert, gereinigt, rückstandsfrei von den eingelagerten Produkten und von den aufgetragenen Beschichtungen entschichtet zurückzugeben. Evtl. Einbauten in den Tanks sind ebenfalls zurückzubauen. Bei einem eventuellem Rückbau der Tanks sind diese vorab vom Grundstückseigentümer zu erwerben. Die Fläche wird bebaut übergeben, Aufbauten wie bspw. Leitungen sind durch den Ansiedler zurückzubauen. Die auf der Fläche vorhandene Betriebsstraße ist aus hafenbetrieblicher Sicht nicht mehr erforderlich und kann bei Bedarf überbaut bzw. zurückgebaut werden. Größtenteils handelt es sich jedoch um eine unversiegelte Grünfläche.

Der Umschlag von flüssigen Gütern erfolgt über die auf der Südseite des Ölhafens im Eigentum von Niedersachsen Ports stehende Löschbrücke. Der Ölhafen ist derzeit die einzige Möglichkeit für den Umschlag von flüssigen Gütern im Seehafen Emden. Die Wassertiefe in diesem Bereich des Ölhafens liegt bei ca. 10,50 m.

Je nach Ansiedlungsvorhaben ist es gegebenenfalls erforderlich, dass im Ölhafen, angrenzend an die ausgeschriebene Fläche, eine neue wasserseitige Umschlagseinrichtung wie z.B. ein Jetty oder ähnliches errichtet und betrieben wird. Hier wird entsprechend der gewünschten Anforderungen im Einzelfall die Durchführbarkeit geprüft.

1.4 Vorausgehende Nutzungen

Der Ölhafen wurde in der Zeit zwischen 1956 und 1960 fertiggestellt. Ab 1960 haben die Erdölwerke Frisia im südlichen Bereich des Ölhafens Mineralölprodukte umgeschlagen und gelagert. Das angelandete Mineralöl wurde durch eine Pipeline zu der im Westen der Stadt Emden liegenden Erdölraffinerie gepumpt. Die Tanks sind in den Jahren zwischen 1962 und 1968 gebaut und in Betrieb genommen worden. Die Erdölwerke Frisia haben die Rohölverarbeitung 1984 eingestellt, die Raffinerie wurde 1992 geschlossen.

Die westlich gelegene Freifläche wurde von 1980 bis 2004 von der Firma FTE – Flüssiggas-Terminal-Emden GmbH zur Lagerung und Umschlag von unter Druck verflüssigtem Butan und Propan genutzt. Die Lagerung der Flüssiggase erfolgte in 4 erdgedeckten, zylindrischen Stahlbehältern, die nach Firmenaufgabe abgebaut worden sind. Die Fläche wurde nach der Schließung der Fa. FTE – Flüssiggas-Terminal-Emden GmbH ausgekoffert und mit Sand verfüllt.

1.5 Bodenveränderungen/Altlasten

Für diese Fläche E37 gibt es in Teilbereichen Gutachten für Bodenuntersuchungen. Entlang der wasserseitig verlaufenen Betriebsstraße befinden sich noch Leitungen aus der vorherigen Nutzung im Boden. Die Leitungen sind gereinigt, im Bereich der ehemaligen Pumpstationen wurde die Anlagen zurückgebaut und der Boden aufgereinigt. Darüber hinaus befinden sich auf den Flächen noch Fundamentreste aus der vorherigen Nutzung. Eine genaue Lage und Beschaffenheit ist nicht bekannt.

Derzeit besteht nach Kenntnis von Niedersachsen Ports kein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf. Dem Ansiedler wird jedoch empfohlen, ggf. noch eigene Untersuchungen anzustellen.

1.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Entlang der Eichstraße und teilweise bis zu der Fläche E37 liegen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation. Auskünfte über die genaue Lage der Leitungen müssen durch den zukünftigen Ansiedler bei den zuständigen Ver-/Entsorgern EWE Netz GmbH, Energieversorgung von Niedersachsen Ports, Deutsche Telekom Technik GmbH, Stadtwerke Emden GmbH und Bau- und Entsorgungsbetrieb, etc. angefordert werden.

2. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

Für den Bereich des Ölhafens liegt kein Bebauungsplan vor. Der entsprechende Flächennutzungsplan weist die Fläche E37 als Sonderbaufläche Hafen aus.

Aufgrund der nachbarschaftlichen Betriebe darf beim Umschlag und der Lagerung keine Staubentwicklung entstehen.

Auf Teilbereichen der Fläche liegt eine Vereinigungsbaulast.

2.2 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.