

**07-26 VHV E29 Südkai Mitte**  
**Verhandlungsverfahren Grundstücksvertrag**  
**E29 Südkai Mitte (Bereich Terminal Südkai Emden)**

**Anlage I zum Info-Memo:**

***Exposé***

**Vergabeverfahren**

E29 Südkai Mitte (Bereich Terminal Südkai 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 E29 Südkai Mitte

**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 des Flurstücks 66/34 der Flur 50 Gemarkung Emden und liegt im südlichen Bereich des Hafens. 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.

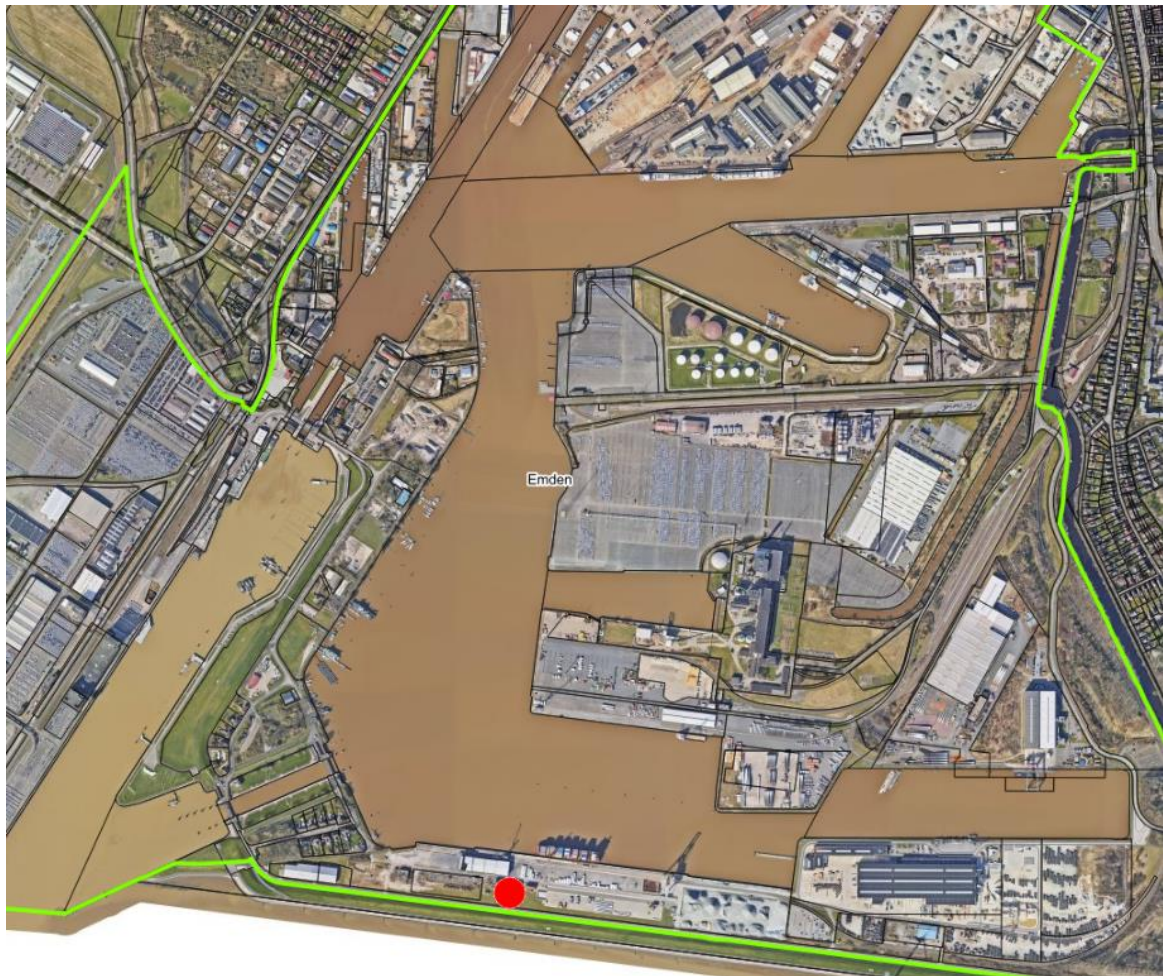


Abbildung 1 - Übersichtslageplan Hafen Emden - E29 Südkai Mitte



Abbildung 2 - Arealübersicht Südkai Emden - E29 Südkai Mitte

## 1.2 Verkehrsmäßige Anbindung

Das Grundstück ist straßenmäßig über die Straße „Zum Südkai“ in Emden und überörtlich über die A 31 und B 210 angebunden und verfügt über einen Wasseranschluss/Hafenanschluss über den Südkai.

Die Entfernungen zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen betragen:

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

## 1.3 Die in diesem Exposé dargestellte Fläche befindet sich im Terminalbereich Südkai in Emden. Die Fläche wird bebaut übergeben. Ein Teilbereich der Fläche ist mit einer ehemaligen Greiferhalle mit einer Größe von ca. 1.600 qm bebaut. Ein Rückbau der Aufbauten ist durch den Ansiedler durchzuführen. Größtenteils handelt es sich jedoch um eine unversiegelte Grünfläche.

Im Rahmen der Spundwandsanierung Südkai West wird ein Teil der Fläche als BE-Fläche genutzt. Die Sanierungsmaßnahme ist in 2027/2028 geplant.

Die Wassertiefe im Bereich des Terminals Südkais liegt bei ca. 10,50 m bis 11,90 m.



Abbildung 3 – Ehemalige Greiferhalle Südkai

## 1.4 Vorausgehende Nutzungen

Die Fläche E29 ist Teil des Südkai geländes gewesen, auf dem ab ca. 1920 hauptsächlich Erz und Kohle umgeschlagen worden sind. Darüber hinaus hat es keine vorherigen Nutzungen 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 und der Bereich Südkai Mitte in 2016 umfassend saniert.

## 1.5 Bodenveränderungen/Altlasten

Für die Fläche liegt ein Bodengutachten des Büros Dr. Ullrich Umweltschutz Consulting aus dem Jahr 2001 sowie eine orientierende Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe der ehemaligen Greiferhalle vom 05.07.2024 vor.

Für den mittleren und westlichen Südkai-Bereich wurden Altlasten festgestellt. 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/Erbbaurechtsnehmer 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 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. 4.900 qm.

Für den Bereich des Südkai liegt kein Bebauungsplan vor. Der entsprechende Flächennutzungsplan weist die Fläche E29 als Sonderbaufläche Hafen aus. Die Fläche befindet sich innerhalb einer nach BImSchG genehmigten Umschlagsanlage und ist als mögliche multifunktionale Lagerfläche gekennzeichnet.

#### 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.