

**Verhandlungsverfahren Miet- und Erbbaurechtsvertrag –
Grundstücke Niedersachsenkai B09 und B10**

Informationsmemorandum („Info-Memo“)

Vergabeverfahren

Grundstücke Niedersachsenkai B09 und B10
Vergabe von Erbbaurechten bzw. Mietverträgen im Rahmen eines Verhandlungs-
verfahrens

Vermieter/Erbbaurechtsgeber

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG
Hindenburgstraße 26 - 30
26122 Oldenburg
Vertreten durch die:
Niederlassung Brake
Brommystraße 2
26919 Brake

Aktenzeichen beim Vermieter/Erbbaurechtsgeber

30.412-16.25

Informationsmemorandum

TEIL A.	Allgemeine Angaben zum Verfahren.....	2
1.	Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung.....	2
2.	Angaben zu den Ansiedlungsgrundstücken	3
3.	Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen	4
4.	Verfahrensgrundlagen und -ablauf.....	4
TEIL B.	Eignungskriterien.....	5
5.	Bieter	5
6.	Eignung des Bieters.....	6
7.	Eignung des Ansiedlungsvorhabens	8
TEIL C.	Teilnahmewettbewerb.....	8
8.	Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge.....	8
9.	Prüfung der Teilnahmeanträge	9
10.	Begrenzung der Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter.....	9
TEIL D.	Verhandlungsverfahren.....	10
11.	Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme.....	10
12.	Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter	11
13.	Grundstücksverträge	11
14.	Anschlussausschreibung	12
TEIL E.	Ergänzende Informationen.....	12

15.	Kontaktstellen	12
16.	Besichtigung der Grundstücke	13
17.	Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen	13
18.	Vertraulichkeit.....	13
19.	Anlagen/Formblätter	14

TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren

1. Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung

- 1.1 Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG (im Folgenden: Niedersachsen Ports) ist der größte Infrastrukturbetreiber öffentlicher Seehäfen, Inselversorgungshäfen und Regionalhäfen an der deutschen Nordseeküste.

Der von Niedersachsen Ports betriebene Seehafen Brake ist ein moderner multifunktionaler Spezialhafen und liegt an der Weser, 26 Kilometer oberhalb des Mündungstrichters. Die Wassertiefen der Außen- und Unterweser lassen tideabhängig einen maximalen Schiffstiefgang von bis zu 11,90 m bis Brake zu; eine Anpassung auf 12,80 m ist in Planung. Die Hafenanlagen des Seehafen Brake erstrecken sich auf einer Länge von fast 2 km parallel zum Strom der Weser. Hier werden leistungsfähige Umschlaganlagen und Lagerflächen für Stückgut und Schüttgut vorgehalten. Daneben wurden nördlich hiervon weitere 450 m Kaje mit 2 Schiffsliegeplätzen in Betrieb genommen (Niedersachsenkai). Hier können auch Schwerlastgüter (insbesondere Eisen und Offshore-Anlagen) abgefertigt werden. Der Seehafen Brake wird durch die Bundesstraße 212 und 211 (1 km Entfernung) und die BAB 27 (5 km Entfernung) an das europäische Verkehrsnetz angebunden.

- 1.2 Niedersachsen Ports stehen als Eigentümer im Bereich des Niedersachsenkais die Grundstücke B09 und B10 ab dem 01.01.2034 zur Verfügung. Das Grundstück B09 umfasst insgesamt ca. 15.979 m² und befindet sich unmittelbar angrenzend an die Kaianlage des Niedersachsenkais. Das Grundstück B10 befindet sich in zweiter Reihe zum Niedersachsenkai und umfasst ca. 9.630 m². Für detailliertere Angaben zu den Grundstücken wird auf Ziff. 2 verwiesen.
- 1.3 Auf den Grundstücken sollen nur Unternehmen angesiedelt werden, deren Tätigkeitsfeld über die Kaje ein- und ausgehende Umschlaggüter und/oder deren Lagerung und/oder Transport und/oder die damit verbundenen Dienstleistungen umfasst. Durch die Ansiedlung auf den Grundstücken B09 und B10 soll Umschlag über die Kaikante des Niedersachsenkais generiert werden.
- 1.4 Vor diesem Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses Verhandlungsverfahren für hafenauffine gewerbliche Ansiedlungen auf den Grundstücken B09 und B10 mittels Abschluss von Miet- oder Erbbaurechtsverträgen (mit Verpflichtung zur hafenauffinen Nutzung sowie im Falle des Erbbaurechtsvertrages zum Bau und zur Inbetriebnahme der Betriebsgebäude/Produktionsstätten) durch. Vorrangig soll ein Erbbaurechtsvertrag vergeben werden. Zur Vereinfachung werden Miet- und Erbbaurechtsvertrag im Folgenden zusammenfassend als "**Grundstücksvertrag**" bezeichnet.

- 1.5 Eine Bewerbung für eine Ansiedlung auf beiden Grundstücken ist möglich. Die Grundstücke werden jedoch – bei Eingang mehrerer Teilnahmeanträge – Gegenstand eines jeweils eigenständigen Verhandlungsverfahrens/Bieterwettbewerbs (vgl. TEIL D. 11). Das Unternehmen hat daher bereits mit dem Teilnahmeantrag anzugeben, ob seine Angebote in den jeweiligen Bieterwettbewerben voraussichtlich unter die Bedingung gestellt werden, dass der Zuschlag auf beide Grundstücke erteilt werden kann. Eine endgültige Festlegung erfolgt hieraus jedoch nicht.
- 1.6 Zur Vereinfachung werden die Unternehmen, die sich für den Abschluss eines Grundstücksvertrages interessieren, im Folgenden unabhängig vom jeweiligen Verfahrensstand zusammenfassend „**Bieter**“ genannt. Dies gilt auch für Unternehmenszusammenschlüsse/Bietergemeinschaften.
- 2. Angaben zu den Ansiedlungsgrundstücken**
- 2.1 Die im Rahmen dieses Verfahrens zu vergebenden Grundstücke liegen am Niedersachsenkai und bieten durch die vorhandene Anbindung einen sehr guten Zugang zur Bundeswasserstraße.
- 2.2 Das Grundstück B09 befindet sich auf dem Flurstück 2/8, Flur 9, Gemarkung Golzwarden und umfasst insgesamt ca. 15.979 m². Das Grundstück B10 befindet sich auf dem Flurstück 2/13, Flur 9, Gemarkung Golzwarden und umfasst insgesamt ca. 9.630 m². Die Grundstücke werden durch die Gleisstrasse der öffentlichen Hafeneinrichtung örtlich getrennt. Eine exklusive Nutzung oder auch Überbauung dieser dazwischenliegenden Gleisstrasse wird nicht möglich sein. Diese räumliche Trennung bleibt auch bei einem Zuschlag auf die Angebote eines Bieters für beide Grundstücke erhalten.
- 2.3 Bezüglich näherer Einzelheiten zu Größe, Verfügbarkeit, Nutzungsabsicht, Beschränkungen/Auflagen, infrastruktureller Anbindung, wasserseitiger Anbindung etc. verweisen wir auf den Übersichtslageplan, **Anlage I**, auf den als **Anlage II** beigefügten Bebauungsplan Nr. 68 sowie auf die als **Anlage III** beigefügte Exposé.
- 2.4 Beide Grundstücke sind derzeit bereits in Nutzung und vertraglich bis einschließlich 31.12.2032 gebunden. Die Übergabe der Grundstücke an den neuen Ansiedler kann erst mit Wirkung zum 01.01.2034 erfolgen. Aufgrund des in der Zukunft liegenden Nutzungsbeginns wird der jeweilige Grundstücksvertrag einige Besonderheiten zu der Festlegung von Nutzungs- und ggf. Bauverpflichtung, konkretem Nutzungsbeginn und Rücktrittsrechten enthalten. Die Grundstücke werden ohne Flächenbefestigung oder sonstige Aufbauten übergeben. Gegebenenfalls kann der neue Ansiedler mit dem vorherigen Ansiedler über eine Übernahme der mit Zustimmung von Niedersachsen Ports errichteten Bauwerke und Anlagen verhandeln. Nähere Angaben hierzu werden den Bietern mit Übersendung des Mustervertrages im Laufe der Verhandlungen bekannt gemacht.
- 2.5 Eine Vergabe der beiden Grundstücke ist jeweils nur im Ganzen möglich (also B09 als Ganzes und B10 als Ganzes).
- 2.6 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass der Umschlag und die Lagerung von Gefahrgütern und Gefahrstoffen im Sinne der folgenden Rechtsvorschriften (jeweils in der aktuellen Fassung)
- a) Verordnung über die Beförderung gefährlicher Güter mit Seeschiffen (Gefahrgutverordnung See - GGVS);

- b) Verordnung über die innerstaatliche und grenzüberschreitende Beförderung gefährlicher Güter auf der Straße, mit Eisenbahnen und auf Binnengewässern (Gefahrgutverordnung Straße, Eisenbahn und Binnenschifffahrt - GGVSEB)
- c) Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - GefStoffV)
- d) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) Anlagenverordnung - VAwS

auf den (Erbbau)-Grundstücken nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von Niedersachsen Ports und nach Vorlage der nach öffentlichem Recht ggf. erforderlichen Genehmigungen gelagert werden dürfen.

3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen

- 3.1 Auf den Grundstücken B09 und B10 gilt der beigefügte Bebauungsplan Nr. 68 (**Anlage II**) in der aktuellen Fassung. Der Bebauungsplan Nr. 68 weist die Grundstücke als Sondergebiet Hafen aus. Der Bebauungsplan ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung mit einem sehr hohen Nutzungsgrad ausgestattet (GRZ 0,6-0,8 / BMZ 10,0, FSP 69 dB(A) m² (t), 54 dB (A) m² (n)).
- 3.2 Den Bietern 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 unterstützt interessierte Bieter auf Nachfrage bei der Herstellung der Kontakte zu den zuständigen Behörden und leistet organisatorische Hilfestellung. 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.

4. Verfahrensgrundlagen und -ablauf

- 4.1 Die abzuschließenden Grundstücksverträge werden im Rahmen eines europaweiten, wettbewerblichen Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben, welches sich nach den Vorgaben der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV) richtet.
- 4.2 Niedersachsen Ports und dessen Kontrollgremien werden die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über die Grundstücksverträge unter anderem anhand der in TEIL B. 7 abgeforderten Angaben bzw. ggf. der im Verlauf der Verhandlungen mitgeteilten weiteren Wertungskriterien ermitteln. Die Bieter werden keinen Anspruch auf Abschluss eines Grundstücksvertrages haben.
- 4.3 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- 4.4 Alle Bieter, welche ihr Interesse durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden nach Ablauf der Teilnahmefrist auf ihre Eignung und die Eignung des Projektes geprüft. Niedersachsen Ports wird die geeigneten Bieter (ggf. im reduzierten Bieterkreis, vgl. TEIL C. 10) zu Verhandlungen auffordern. Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die

Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Mietvertrag bzw. den Muster-Erbbaurechtsvertrag (vgl. hierzu auch TEIL D. 13), weitere Informationen und Bedingungen sowie Informationen zu den anzuwendenden Wertungskriterien. Die Vertragsentwürfe und -bedingungen werden in einer, ggf. in mehreren Verhandlungsrunden verhandelt.

- 4.5 Auf den Grundstücken B09 und B10 soll das von Niedersachsen Ports verfolgte Ziel der prozessgesteuerten Ansiedlung der Unternehmen, die eine effiziente und logistikoptimierte Arbeitsweise innerhalb der unmittelbaren Umgebung des See-, Binnen- und Kanalhafens ermöglicht, realisiert werden. Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung behält sich Niedersachsen Ports entsprechend der beabsichtigten prozessgesteuerten Grundstücksvergabe vor.

TEIL B. Eignungskriterien

5. Bieter

5.1 Im Verfahren zugelassen sind

- a) natürliche und juristische Personen als Einzelunternehmer (Bieter) oder
- b) ein Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen zu einer Bietergemeinschaft zur Verwirklichung einer konkreten Ansiedlung. Ein solcher Zusammenschluss zu einer Bietergemeinschaft ist bis zur Angebotsabgabe zulässig, soweit dieser keine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt (vgl. § 1 GWB). Die Mitglieder der Bietergemeinschaft müssen sowohl im Verfahren, als auch im Zuge der Vertragsdurchführung gesamtschuldnerisch haften und ein für die Vertretung bevollmächtigtes Mitglied bestimmen. Es ist eine entsprechende Bietergemeinschaftserklärung abzugeben.
- c) Unternehmen dürfen jeweils nur Mitglied oder Nachunternehmer eines Bieters sein, sofern nicht nachgewiesen ist, dass eine Verletzung des Wettbewerbsgrundsatzes ausgeschlossen ist. Die Mitgliedschaft in einer Bietergemeinschaft schließt demnach eine zusätzliche Teilnahme als Bieter aus, sofern nicht nachgewiesen ist, dass eine Verletzung des Wettbewerbsgrundsatzes ausgeschlossen ist.

5.2 Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, eine noch zu gründende Projektgesellschaft als Vertragspartner von Niedersachsen Ports vorzusehen.

5.3 Soweit ein Bieter einen Dritten mit der Führung des Verfahrens beauftragt (Projektentwickler oder sonstiger Dritter als Verhandlungsführer), ist auf Anforderung von Niedersachsen Ports eine Vollmacht zur Vertretung vorzulegen. Vor Abschluss eines Grundstücksvertrages muss schriftlich bestätigt werden, dass sich der Vollmachtgeber die im Verlaufe des Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse und Äußerungen des Vertreters als eigene Kenntnis der Vertragsumstände zurechnen lässt.

5.4 Niedersachsen Ports behält sich vor, für die positive Eignungsprüfung des Bieters und/oder des Projektes angemessene Vertragssicherheiten (Harte Patronatserklärung, Bürgschaften etc.) zu fordern.

6. Eignung des Bieters

- 6.1 Jeder Bieter hat u. a. hierzu den als **Anlage IV** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter**) ausgefüllt an Niedersachsen Ports elektronisch zu übersenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage V** beigefügte **Formblatt B - Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** einzureichen. Nach Eingang des Teilnahmeantrages wird Niedersachsen Ports jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung des Bieters und des beabsichtigten Projektes entsprechend der bekannt gemachten Eignungskriterien vornehmen.

Bei fremdsprachigen Bescheinigungen ist mit dem Teilnahmeantrag eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen. Niedersachsen Ports behält sich vor, im Laufe des weiteren Verfahrens beglaubigte Übersetzungen anzufordern.

Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass zum Nachweis der Eignung auch die Einreichung einer Einheitlichen Europäischen Eigenerklärung (EEE) akzeptiert wird. Soweit für die nachstehend geforderten Angaben keine Eintragungsmöglichkeit in der EEE vorgesehen ist, sind diese unter Verwendung **des Formblatt A** bzw. **B** einzureichen.

- 6.2 Unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** haben die Bieter folgende Erklärungen abzugeben:

- a) Persönliche Lage des Bieters sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Handelsregister.

Die nachstehenden Angaben und Formalitäten sind erforderlich, um die Einhaltung von Auflagen zu überprüfen und sind im Falle von Bietergemeinschaften von sämtlichen Mitgliedern der Bietergemeinschaft einzureichen.

Bereits mit dem Teilnahmeantrag sind unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** einzureichen:

- (1) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass keine der in den §§ 123 und 124 GWB bzw. Art. 38 Abs. 4 Unterabs. 1, Abs. 5 Unterabs. 1 der Richtlinie 2014/23/EU genannten Verfehlungen vorliegen, die einen Ausschluss von der Teilnahme am Vergabeverfahren rechtfertigen könnten. Soweit diese Erklärung nicht oder nur mit Einschränkungen abgegeben werden kann, ist darzustellen, welche der in den §§ 123, 124 GWB / Art. 38 Abs. 4 Unterabs. 1, Abs. 5 Unterabs. 1 der Richtlinie 2014/23/EU genannten Verfehlungen vorliegen und ob bereits Maßnahmen zur Selbstreinigung gem. § 125 GWB / Art. 38 Abs. 9 der Richtlinie 2014/23/EU ergriffen worden sind. Entsprechende Nachweise wird Niedersachsen Ports ggf. anfordern.
- (2) Darstellung der bestehenden gesellschaftsrechtlichen Bindungen und Beteiligungsverhältnisse des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft; alternativ oder zusätzlich: Konzern-Organigramm beifügen;
- (3) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, mit welcher dieser/diese bestätigt/en, dass weder sein/ihr Unternehmen noch Mehrheitsanteilseigner oder Gesellschafter, noch eine Mutter- oder Tochtergesellschaft des Unternehmens auf einer der in den Anlagen zu den Verordnungen

(EG) 881/2002 und 2580/2001 sowie der Anlage des Gemeinsamen Standpunktes des Rates 2001/931/GASP (jeweils in der von dem Rat aktualisierten und im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlichten Fassung) befindlichen Terrorlisten erscheint.

- (4) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass diesem/diesen das sich aus den Verordnungen (EG) 881/2002 und 2580/2001 sowie dem Gemeinsamen Standpunkt des Rates 2001/931/GASP ergebende Verbot der Zurverfügungstellung von finanziellen Mitteln an der Terrorbereitschaft verdächtige Personen oder Organisationen (Bereitstellungsverbot) bekannt ist. Ihm/Ihnen ist weiterhin bekannt, dass dies u. a. zur Folge hat, dass kein Arbeitsentgelt an einen Arbeitnehmer gezahlt werden darf, welcher auf einer der im Zusammenhang mit den vorgenannten Verordnungen bzw. dem Standpunkt des Rates stehenden Terrorlisten geführt wird. Der Bieter/das Mitglied der Bietergemeinschaft erklärt, sicherzustellen, dass die diesbezüglichen gesetzlichen Verpflichtungen eingehalten werden.

Auf gesondertes Verlangen von Niedersachsen Ports ist einzureichen:

Aktueller Auszug aus dem Handelsregister (der Auszug soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als drei Monate sein).

b) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Die nachstehenden Angaben sind im Falle von Bietergemeinschaften von sämtlichen Mitgliedern der Bietergemeinschaft einzureichen.

- (1) Angaben zum Gesamtumsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.
- (2) Angaben zum hafenaффinen Umsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.

Auf gesondertes Verlangen von Niedersachsen Ports sind einzureichen:

- (1) Vorlage der Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Lageberichte des Bieters für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, falls deren Veröffentlichung nach dem Gesellschaftsrecht des Staates, in dem das Unternehmen ansässig ist, vorgeschrieben ist; soweit keine Offenlegung nach deutschem Recht vorgeschrieben ist, sind vergleichbare Unterlagen, zumindest Angaben betreffend Bilanzsumme, Umsatz, Jahresüberschuss und Fremdkapital für die letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre vorzulegen.
- (2) Geeigneter Nachweis, dass der Bieter die für sein Projekt geschätzten Herstellungskosten aufbringen kann (z. B. Bereitschaftserklärung einer Bank zur Finanzierung oder Nachweis hinreichender Eigenmittel). Der Nachweis muss der Höhe nach beziffert sein.
- (3) Vorlage einer schriftlichen Bankauskunft zum Zahlungsverhalten (die Auskunft soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als sechs Monate sein).

c) Technische Leistungsfähigkeit/Referenzen

Je Bieter/Bietergemeinschaft müssen die nachfolgenden Angaben mindestens einmal eingereicht werden. Mehrfacheinreichung von verschiedenen Mitgliedern der Bietergemeinschaft ist möglich.

Der Bieter hat seine technische Leistungsfähigkeit nachzuweisen durch nachvollziehbare Darstellung seiner Erfahrungen mit vergleichbaren hafenauffinen Ansiedlungen (Referenzen) in einer selbst zu erstellenden Anlage.

- 6.3 Der Eignungsnachweis (wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit sowie zur Hafenauffinität) kann auch durch „Drittunternehmer“ (verbundene Unternehmen oder Nachunternehmer z. B. als Mieter/Pächter) erbracht werden. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers (z. B. zur Anmietung im Falle des Abschlusses des Grundstücksvertrages) muss auf Anforderung von Niedersachsen Ports (spätestens mit Angebotsabgabe) vorgelegt werden.

7. Eignung des Ansiedlungsvorhabens

Als geeignet gilt eine Ansiedlung, wenn auf dem jeweiligen Ansiedlungsgrundstück über die Kaje ein- und ausgehende Umschlaggüter bearbeitet, abgefertigt und/oder gelagert werden sollen (nachfolgend „Hafenauffine Ansiedlung“).

Um die Eignung darzulegen sind die in **Formblatt A** bzw. **Formblatt B** abgefragten Grundstücks- und Projektangaben bereits mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

Insbesondere ist anzugeben, welches der beiden Grundstücke gewünscht wird bzw. ob ggf. beide Grundstücke gewünscht werden. Soweit beide Grundstücke gewünscht werden, ist darzulegen, ob die Ansiedlung nur durch Zuschlag für beide Grundstücke realisiert werden kann oder ob der Zuschlag auf eines der beiden Grundstücke (unter Angabe des betreffenden Grundstücks) ausreichen würde.

TEIL C. Teilnahmewettbewerb

8. Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge

- 8.1 Dieses Informationsmemorandum (Info-Memo) mitsamt seiner Anlagen wurde den Bietern auf

www.dtyp.de

kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt.

Sämtliche Vergabeunterlagen konnten in dem verfahrensbezogenen Projektraum der vorgenannten Vergabepattform abgerufen werden. Auch alle von Niedersachsen Ports ggf. einzustellenden verfahrensrelevanten Aktualisierungen/Mitteilungen können auf der Vergabepattform ohne Registrierung eingesehen werden. Die Bieter sind insoweit zur eigenverantwortlichen Prüfung des Projekttraumes verpflichtet.

- 8.2 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass Rückfragen zu den Vergabeunterlagen ausschließlich über den Projektraum der Vergabepattform zu stellen sind. Sollte dies aus in der Plattform selbst begründeten technischen Gründen wider Erwarten nicht möglich sein,

sind Rückfragen per E-Mail an Niedersachsen Ports zu richten. Bei solchen Rückfragen per E-Mail trägt der jeweilige Bieter das Übermittlungsrisiko. Niedersachsen Ports empfiehlt, eine Eingangsbestätigung anzufordern.

Es wird den Bietern empfohlen, sich unverzüglich nach Erhalt dieser Vergabeunterlagen via Kommunikationsfunktion auf der Vergabeplattform bei Niedersachsen Ports als Verfahrensbeteiligte registrieren zu lassen. Hierbei sind eine eindeutige Unternehmensbezeichnung sowie eine (elektronische) Kontaktadresse anzugeben.

8.3 Sofern Fragen nicht bieterspezifische Sachverhalte betreffen, werden diese allen anderen zu diesem Zeitpunkt bereits bekannten Bietern anonymisiert und zusammen mit der Antwort von Niedersachsen Ports zur Verfügung gestellt. Die Bieter geben mit Einreichung ihrer jeweiligen Frage die Erlaubnis, diese – soweit mit Blick auf die erforderliche Anonymisierung möglich – in dem übersandten Wortlaut an die übrigen Bieter weiterleiten zu dürfen.

8.4 Niedersachsen Ports wird nur solche Teilnahmeanträge berücksichtigen, die unter Verwendung der zur Verfügung gestellten Formblätter in Textform bis

Montag, den 05.12.2018, 23:59 Uhr

über den vorgenannten Projektraum eingegangen sind.

8.5 Enthalten die Vergabeunterlagen Unklarheiten, Widersprüche oder verstoßen diese nach Auffassung des Bieters gegen geltendes Recht, so hat der Bieter Niedersachsen Ports unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

9. Prüfung der Teilnahmeanträge

9.1 Niedersachsen Ports behält sich ausdrücklich Nachforderungen bezüglich unzulänglicher oder unvollständiger Unterlagen vor.

9.2 Niedersachsen Ports wird vor Aufnahme der materiellen Verhandlungen anhand des jeweiligen Teilnahmeantrages die grundsätzliche Geeignetheit der Bieter und der geplanten Ansiedlung anhand der nachstehend bekannt gemachten Eignungskriterien prüfen und hierzu nach eigenem Ermessen Unterlagen anfordern.

10. Begrenzung der Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter

Niedersachsen Ports behält sich vor, die Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter je Grundstück auf drei zu beschränken. Soweit sich mehr als drei geeignete Bieter je Grundstück innerhalb der Teilnahmefrist bewerben, kann Niedersachsen Ports diese Reduktion anhand einer Bewertung der eingereichten Referenzen mithilfe der nachstehend aufgeführten Kriterien vornehmen (jede Referenz kann hierbei entsprechende Punkte sammeln, die zur Gesamtwertung zusammengezählt werden):

- Vergleichbarkeit des in Bezug genommenen Projektes hinsichtlich der Größe und der erwarteten Umschlagkapazität des Betriebs;
- Umfang der Erfahrungen (vergleichende Wertung der Anzahl und der von den Bietern eingereichten Referenzen unter Berücksichtigung der jeweiligen Betriebszeiträume);

- Aktualität der Referenzen.

TEIL D. Verhandlungsverfahren

11. Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme

- 11.1 Je Grundstück, B09 und B10, werden die geeigneten und ggf. in ihrer Anzahl auf drei begrenzten Bieter von Niedersachsen Ports zu einer oder mehreren Verhandlungsrunden aufgefordert werden. Es wird je Grundstück, B09 und B10, ein spezifischer Wettbewerb eröffnet. Sofern sich nur ein Bieter beworben hat, bzw. nur ein Bieter geeignet ist, wird nur ein Bieter zur Verhandlungsphase zugelassen und erhält die entsprechende Einladung zur Verhandlung.
- a) Mit Absendung dieser Nachricht beginnt der Verhandlungszeitraum, während dessen das entsprechende Grundstück nicht anderweitig durch Niedersachsen Ports vermarktet wird (Reservierungsfrist).
 - b) Nach dem Abschluss der Verhandlungen gibt Niedersachsen Ports für die an den Verhandlungen teilnehmenden Bieter eine verbindliche Fassung der Verträge vor, die sich nur durch bieterspezifische Angaben unterscheidet. Auf diese Fassung können die Bieter bis zum Ablauf der von Niedersachsen Ports bei Übersendung der verbindlichen Fassung angegebenen Frist durch Abgabe (notarieller) Angebote gegenüber Niedersachsen Ports bieten. Spätestens mit Übersendung der verbindlichen Endfassung der Verträge samt Anlagen übersendet Niedersachsen Ports die Wertungskriterien für diesen Wettbewerb. Ein (notarielles) Angebot kann auch unter der Bedingung abgegeben werden, dass ein Zuschlag auch auf das Angebot des Bieters für das jeweils andere Grundstück erfolgt. Soweit diese Bedingung nicht erfüllt wird, gilt das (notarielle) Angebot als zurückgezogen.
 - c) Nach Erhalt der (notariellen) Angebote führt Niedersachsen Ports die Wertung durch und ermittelt anhand der vor Angebotsabgabe bekanntgegebenen Wertungskriterien den „Bestbieter“. Sodann wird Niedersachsen Ports unter Einbeziehung seiner Kontrollgremien innerhalb der durch die Sitzungstermine vorgegebenen Zeiträume entscheiden, ob das Angebot des Bestbieters auch inhaltlich insgesamt als zuschlagsfähig zu bewerten ist. Soweit dies der Fall ist, wird Niedersachsen Ports die beabsichtigte Zuschlagserteilung an den Bestbieter diesem gegenüber und den im Wettbewerb unterlegenen Bietern mitteilen. Den unterlegenen Bietern wird Niedersachsen Ports dabei den Namen des erfolgreichen Bieters sowie die Gründe für die Ablehnung des jeweiligen Angebotes auf elektronischem Wege mitteilen. Frühestens innerhalb von weiteren zehn Kalendertagen nach Absendung dieser Mitteilung wird Niedersachsen Ports (bei erfolgter Zustimmung seiner Gremien, sonst unter Gremienvorbehalt) das (notarielle) Angebot des Bestbieters durch (notarielle) Erklärung annehmen. Mit wirksamer Annahme des (notariellen) Angebotes wird der Grundstücksvertrag geschlossen.
 - d) Sofern infolge der tatsächlichen Gegebenheiten (nur eine Bewerbung oder nur eine geeignete Bewerbung) **nur mit einem Bieter verhandelt werden sollte**, behält sich Niedersachsen Ports – im Falle eines Erbbaurechtsvertrags – vor, eine gemeinsame Beurkundung des Vertragsschlusses vorzunehmen (ggf. unter Gremienvorbehalt).
- 11.2 Die Bieter werden keinen Anspruch auf Abschluss eines Grundstücksvertrages haben. Dieser steht bei Niedersachsen Ports unter Gremienvorbehalt, hier liegt die Letztentschei-

dungsbefugnis. Niedersachsen Ports behält sich angesichts der Komplexität der zu verhandelnden Verträge und der Gremiovorbehalte vor, das Verfahren ohne Vertragsabschluss zu beenden.

- 11.3 Niedersachsen Ports wird dem Bestbieter die Gründe für die (eventuelle) Ablehnung des notariellen Angebots mitteilen. Den unterlegenen Bietern wird Niedersachsen Ports ebenfalls unaufgefordert mitteilen, dass der Grundstücksvertrag nicht vergeben wurde.
- 11.4 Sollten die Bieter bis zum Ablauf der Reservierungsfrist kein (notarielles) Angebot gegenüber Niedersachsen Ports abgeben oder sollte Niedersachsen Ports innerhalb der Annahmefrist keine (notarielle) Annahme des Angebotes erklären, endet die Reservierungsfrist. In diesem Falle kommt kein Grundstücksvertrag zustande. Der nicht bezuschlagte Bieter kann aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber Niedersachsen Ports geltend machen.

12. Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter

Niedersachsen Ports ist berechtigt, die Verhandlungen mit einem Bieter unter einer der nachfolgend aufgezählten alternativen Voraussetzungen vorzeitig zu beenden:

- a) Eine Weiterführung der Verhandlungen ist für Niedersachsen Ports aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Bieters liegenden Gründen unzumutbar. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn
- Niedersachsen Ports Kenntnis davon erlangt, dass einer der in den §§ 123 und 124 GWB genannten Ausschlussgründe vorliegt oder
 - Niedersachsen Ports Kenntnis davon erlangt, dass die von dem Bieter im Vergabeverfahren abgegebenen Erklärungen nicht den Tatsachen entsprechen oder
 - der Bieter zweimal aufeinanderfolgend die von Niedersachsen Ports angebotenen Verhandlungstermine nicht angenommen hat bzw. zweimal aufeinanderfolgend bereits vereinbarte Verhandlungstermine abgesagt hat;
- b) Eine Weiterführung der Verhandlungen ist erkennbar aussichtslos, da aufgrund mangelnder Verhandlungsbereitschaft der Parteien bzgl. der essentialia negotii kein Ergebnis erzielt werden kann;
- c) Es liegen sonstige schwerwiegende Gründe vor.

13. Grundstücksverträge

- 13.1 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Erbbaurechtsvertrag bzw. den Muster-Mietvertrag.
- 13.2 Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist nur möglich, wenn der Bieter erhebliche eigene Investitionen durch Bauwerke und Anlagen auf dem Grundstück plant und diese teilweise dinglich (z. B. durch Grundschulden) absichern möchte. Soweit die Voraussetzungen für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages nicht vorliegen, kommt der Abschluss eines Mietvertrages in Betracht.
- 13.3 Soweit eine gewerbliche Ansiedlung auf beiden Grundstücken, B09 und B10, im Rahmen eines Erbbaurechts gewünscht ist, besteht ggf. nach Maßgabe des § 6a GBO auch die

Möglichkeit ein Gesamterbbaurecht einzuräumen.

- 13.4 Unabhängig von der Art des Vertrages wird ein grundstücksabhängiger Mindest-Erbbauzins/Mietzins verlangt. Die Bieter können im Rahmen ihrer Angebote höhere Beträge für das Grundstück bieten. Der angebotene Erbbau-/Mietzins ist im Verhandlungsverfahren wertungsrelevant. Der Erbbau-/Mietzins wird vertraglich wertgesichert.
- 13.5 Die Laufzeit des Erbbau- oder Mietvertrages kann ggf. in eine Grundlaufzeit und Verlängerungsoption(en) aufgeteilt werden. Sie richtet sich jedoch – bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren – nach § 3 KonzVgV und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die in der Bekanntmachung angegebene Laufzeit ist daher nur als exemplarisch zu verstehen.

14. Anschlussausschreibung

Im Rahmen des Verfahrens kann ggf. die Zusage von Niedersachsen Ports verhandelt werden, dass nach Beendigung des zwischen den Parteien bestehenden Erbbaurechtes durch Niedersachsen Ports versucht wird, die Übernahme der errichteten Bauwerke und Anlagen zum Verkehrswert mit dem Zweck der Nachfolgenutzung nach dem dann geltenden Recht zu vergeben.

TEIL E. Ergänzende Informationen

15. Kontaktstellen

15.1 Vermieter/Erbbaurechtsgeber

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG

Hindenburgstraße 26 - 30

26122 Oldenburg

Vertreten durch die

Niederlassung Brake

Brommystraße 2

26919 Brake

Telefon: 04404/925-150 Telefax: 04404/925-3272

Email: cstahnke@nports.de

Internetauftritt: www.nports.de

Ansprechpartner: Frau Cornelia Stahnke, Abtl. Immobilien

15.2 Berater/Kontaktstelle, Betreuung des Verfahrens

Niedersachsen Ports wird in diesem Vergabeverfahren u. a. beraten durch

Berg-Packhäuser & Kollegen, Rechtsanwälte & Wirtschaftsmediation

Auf der Heidwende 17

27726 Worpswede

Die vorgenannte Kanzlei tritt in diesem Verfahren als Kontakt- und Vergabestelle für Niedersachsen Ports auf.

16. Besichtigung der Grundstücke

Die Bieter werden ausdrücklich aufgefordert, die Grundstücke nach Terminabsprache und im Beisein von Mitarbeitern von Niedersachsen Ports zu besichtigen und vor Ort weiteren Informationsbedarf zu den örtlichen Gegebenheiten zu klären.

17. Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen

Schlussstermin: Montag, der 05.12.2018, 23:59 Uhr

18. Vertraulichkeit

- 18.1 Dieses Informationsmemorandum, die nachfolgenden Vergabeunterlagen und alle Informationen, die die Bieter im Rahmen des Vergabeverfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte – mit Ausnahme der von den Bietern eingeschalteten Berater – ist nicht gestattet. Der Bieter hat die von ihm eingeschalteten Berater ebenfalls zur Beachtung des Vertraulichkeitsgebots zu verpflichten.
- 18.2 Beabsichtigt ein Bieter, sich an dem Verfahren nicht weiter zu beteiligen, so hat er dies Niedersachsen Ports unverzüglich mitzuteilen und die erhaltenen Unterlagen zu vernichten oder an Niedersachsen Ports zurückzugeben. Die Vernichtung der Unterlagen ist auf Verlangen zu bestätigen.
- 18.3 Die Bieter garantieren, dass sie ihre Bewerbungen oder Angebote nicht mit Wettbewerbern erörtern oder in anderer Weise gegen das Vertraulichkeitsgebot verstoßen. Verstöße können als wettbewerbsbeschränkende Verhaltensweise gewertet werden und zum Abschluss aus dem weiteren Verfahren führen.
- 18.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.
- 18.5 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass der dann Ansiedler verpflichtet ist, eine Vertragsstrafe in von Niedersachsen Ports festzulegender angemessener (und gerichtlich überprüfbarer) Höhe an Niedersachsen Ports zu zahlen, soweit aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen wurde, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt. Die Geltendmachung eines nachgewiesenen höheren Schadens bleibt hiervon unberührt. Die vorgenannte Vertragsstrafe wird hierauf jedoch angerechnet.
- 18.6 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die von den Bietern im Zuge des Vergabeverfahrens übermittelten Unterlagen und Daten (inkl. etwaiger personenbezogener Daten) von Niedersachsen Ports zum Zwecke der Durchführung des Vergabeverfahrens und im Anschluss an dieses zum Zwecke der Auftragsausführung bzw. Erfüllung der Niedersachsen Ports obliegenden Dokumentationspflichten gespeichert werden. Die Bieter garantieren, dass sie nur solche Daten an Niedersachsen Ports übersenden, zu deren Übermittlung sie datenschutzrechtlich berechtigt sind.

19. Anlagen/Formblätter

- Anlage I** Übersichtslageplan Grundstück B09 und B10
- Anlage II** Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 68
- Anlage III** Exposé B09 und Exposé B10
- Anlage IV** **Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter**
- Anlage V** **Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft**