

135-16

**Dauerverhandlungsverfahren Miet- und Erbbaurechtsverträge –
Fläche E10 im Seehafen Emden
(Bereich Rysumer Nacken)**

Informationsmemorandum („Info-Memo“)

Fläche E10 im Seehafen Emden (Bereich Rysumer Nacken)
Vergabe von Erbbaurechten bzw. Mietverträgen im Dauerverhandlungsverfahren

Vermieter/Erbbaurechtsgeber:	Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG - Niederlassung Emden - Friedrich-Naumann-Straße 7-9 26725 Emden
Aktenzeichen beim Vermieter/Erbbaurechtsgeber:	135-16 DVHV Fläche E10

Informationsmemorandum

1.	Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung.....	2
2.	Angaben zu den Ansiedlungsflächen	4
3.	Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen	5
4.	Bewerber	5
5.	Bewerbung zur Teilnahme am Verfahren.....	7
6.	Verfahrensdarstellung.....	11
7.	Erbbaurechtsvertrag/ Mietvertrag.....	21
8.	Kontaktstellen	23
9.	Besichtigung der Fläche	23
10.	Enddatum für die Abgabe von Bewerbungen zur Teilnahme an dem Verfahren ...	23
11.	Vertraulichkeit.....	24
12.	Anlagen/Formblätter	25

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.
- 1.2 Der von Niedersachsen Ports betriebene Seehafen Emden ist der drittgrößte Nordseehafen und westlichste Seehafen Deutschlands. Er liegt am Nordufer der Ems ca. 38 Seemeilen südöstlich der Flussmündung an der Nordsee. Grundsätzlich können Schiffe bis zu einem Tiefgang von 8,50 m den Hafen jederzeit erreichen; tideabhängig beträgt der maximale Zugangstiefgang ca. 10,70 m.
- 1.3 Der Seehafen Emden besteht aus 2 Teilen: dem tideoffenen Außenhafen mit Wybelsumer Polder, Larreter Polder und dem Hafentwicklungsgebiet Rysumer Nacken sowie dem durch 2 Seeschleusen zugänglichen tidefreien Binnenhafen, bestehend aus Binnenhafen und Neuem Binnenhafen. Die rund um die Uhr betriebene Große Seeschleuse verfügt über eine Kammer mit 260 m Länge und 40 m Breite sowie eine Drempeltiefe von NN -11,76 m. Die sich derzeit in einer Bauphase befindende Nesserlander Schleuse steht der Schifffahrt (vornehmlich der Binnenschifffahrt) zukünftig mit einer Länge von 170 m, einer Breite von 18 m und einer Drempeltiefe von NN -7,00 m ca. ab Ende 2017 wieder zur Verfügung.
- 1.4 Emden ist ein bedeutender Ro-Ro-Hafen und leistungsstarker Universalhafen mit festen Standbeinen im Automobilumschlag, im Umschlag von Flüssiggütern, Forstprodukten, Baustoffen und von On- und Offshore-Windkraftanlagen. Jährlich werden hier mehr als 6 Mio. Tonnen Güter umgeschlagen. Direkt am Fahrwasser der Ems und damit am seeschiffstiefen Wasser bieten große Erweiterungsflächen gute Zukunftsperspektiven.

Wichtige Aufgaben am Standort Emden sind insbesondere der Betrieb eigener Umschlagseinrichtungen, der Betrieb der Eisenbahninfrastruktur und der Seeschleusen, das Festmachen von Seeschiffen in den Schleusen sowie die Organisation der Schiffsabfallentsorgung. Niedersachsen Ports ist zudem als Energieversorgungsunternehmen im Bereich des Hafens tätig.

- 1.5 Der Seehafen Emden profitiert von seiner guten Infrastruktur, einer starken Hafenwirtschaft und den entsprechenden Umschlagseinrichtungen. Hierzu gehören:

7 Ro-Ro-Liegeplätze und eine sehr leistungsstarke mobile Ro-Ro-Rampe, Umschlags- und Lagerinfrastruktur für Güter in Flüssig- und Soleform im Bereich des Ölhafens, Einrichtungen für die Lagerung und Veredelung von Rohstoffen, für die Papiererzeugung, moderne Kaianlagen und Terminals mit leistungsstarken Umschlagseinrichtungen für feste Güter aller Art, Infrastruktur für den Umschlag von On- und Offshore-Windkraftanlagen sowie Offshore-Versorgung und sichere Bereiche für den Umschlag von Gefahr- und Militärgütern.

- 1.6 Die Hafenanlagen in Emden sind über die Güterbahnhöfe „Emden“ und „Emden-Außenhafen“ an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden. Die Strecke Emden-Rheine-Ruhrgebiet ist zweigleisig elektrifiziert und für die höchste DB-Lastenklasse zugelassen.

Über die Autobahnanschlussstellen Emden-West (Entfernung zum Außenhafen: 3 km) und Emden-Ost (Entfernung zum Binnenhafen: 2 km) der Bundesautobahn A 31 ist der Emdener Hafen hervorragend an das deutsche und niederländische Fernstraßennetz angebunden.

Die Ems und der Dortmund-Ems-Kanal verbinden den Hafen nach Süden mit dem bundesdeutschen Wasserstraßennetz. Nach Westen eröffnet der Eemskanaal den Zugang zum niederländischen Kanalnetz und zum Niederrhein.

Der Seehafen Emden verfügt außerdem über enorme Flächenreserven zur weiteren Hafenentwicklung.

- 1.7 Vor diesem Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses Dauerverhandlungsverfahren für gewerbliche Ansiedlungen auf der Fläche E10 mittels Abschluss von Miet- oder Erbbaurechtsverträgen (mit Verpflichtung zur hafenaffinen Nutzung sowie im Falle des Erbbaurechtsvertrages zum Bau und zur Inbetriebnahme der Betriebsgebäude/Produktionsstätten) durch.
- 1.8 Niedersachsen Ports weist ausdrücklich darauf hin, dass die Lagerung und der Umschlag von Gefahrgütern auf den hier gegenständlichen Flächen nur mit vorheriger ausdrücklicher und schriftlicher Zustimmung von Niedersachsen Ports zulässig sind.

2. Angaben zu den Ansiedlungsflächen

- 2.1 Die im Rahmen dieses Verfahrens zu vermarktende Gewerbefläche mit einer Gesamtgröße von ca. 476 ha liegt im Hafentwicklungsgebiet am Rysumer Nacken und soll mit diesem Dauerverhandlungsverfahren für gewerbliche Ansiedlungen mittels Abschlusses von Miet- oder Erbbaurechtsverträgen vergeben werden. Am Rysumer Nacken besteht das Potenzial zur Entwicklung von Multi-Purpose- oder auch Spezial-Hafeninfrastruktur, die schleusenfrei erreichbar wäre. Diese große Hafentwicklungsfläche schafft einzigartige Optionen für den Ausbau bestehender Geschäfte, die Entwicklung einer zusätzlichen Offshore-Basis und/oder andere hafenaffine Nutzungskonzepte. Ziel-Gewerbe für diese Fläche sind daher das Hafen- und Transportgewerbe, die Industrie und der Anlagenbau (hafenaffine Ansiedlung). Die Fläche E10 im Bereich des Rysumer Nacken kann sowohl als Gesamtfläche als auch in Teilflächen vergeben werden. Ausschlaggebend sind hierbei die Qualität des vorgelegten Nutzungskonzeptes sowie der Zeitrang des Bewerbers/Bieters im Hinblick auf die noch zur Verfügung stehenden Flächen. Als Gesamtfläche wird die hier zu vermarktende Fläche nur im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages vergeben.
- 2.2 Die Lage der Fläche E10 – Rysumer Nacken im Hafentwicklungsgebiet ist aus der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte ersichtlich.
- 2.3 Auf einem mittleren Teilbereich sind zwei Test-Onshore-Windenergieanlagen und zwei Test-Offshore-Windenergieanlagen errichtet worden. Diese Nutzung wird bis 2026 fortgeführt. Die Test-Windenergieanlagen sind von Schutzzonen umgeben, welche weder als Bau- noch als Betriebsgelände nutzbar sind. Diese Schutzzonen sind von diesem Verfahren ausgenommen.
- 2.4 Bezüglich näherer Einzelheiten zu Größe, Verfügbarkeit, Nutzungsabsicht, Beschränkungen/Auflagen, infrastruktureller Anbindung, wasserseitiger Anbindung etc. wird auf das als **Anlage 2** beigefügte Exposé verwiesen. Eine Kurzform des vorgenannten Exposés ist ebenfalls abrufbar auf:

<https://www.nports.de/nc/de/geschaeftsmoeglichkeiten/gewerbeflaechen>

3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen

- 3.1 Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt ca. 476 ha.
- 3.2 Beim Rysumer Nacken handelt es sich um eine künstlich durch Aufspülung ab 1949 geschaffene Fläche. Ein Teil der Fläche mit einer Größe von 134 ha liegt im Bereich des Bebauungsplans D 150, welcher "hafenorientierte wirtschaftliche Anlagen und Betriebe" vorsieht. Für den restlichen Bereich des hier in Teilen oder als Gesamtheit zu vergebenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Der entsprechende Flächennutzungsplan weist die Flächen jedoch als Gewerbeflächen aus. Es wird für die gesamte Fläche vorzugsweise eine hafenaffine Nutzung für Hafen- und Transportgewerbe, Industrie- oder Anlagenbau angestrebt.
- 3.3 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.

4. Bewerber

- 4.1 Im Verfahren zugelassen sind natürliche und juristische Personen als Einzelunternehmer oder im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung als Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen zu einer Bewerbergemeinschaft, die sich zur Verwirklichung einer konkreten Ansiedlung bewerben, soweit dieser Zusammenschluss keine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt (vgl. § 1 GWB). Der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft wird im Folgenden zusammengefasst bezeichnet als „Bewerber“. Es sollen Unternehmen angesiedelt werden, die sich mit der Bearbeitung von ein- und ausgehenden Umschlaggütern und/oder deren Lagerung und/oder Transport und/oder den damit verbundenen Dienstleistungen beschäftigen (Hafenaffinität).

Der Bewerber wird auf seine Eignung zur Realisierung geprüft. Hierzu hat der Bewerber seine Erfahrungen mit vergleichbaren hafenauffinen Ansiedlungen in einer selbst zu erstellenden Anlage darzulegen.

Der Nachweis der eigenen Geeignetheit bezüglich der Hafenauffinität kann auch durch „Drittunternehmer“ (verbundene Unternehmen oder Nachunternehmer als Mieter/Pächter o. ä.) erbracht werden.

Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers zur Anmietung im Falle des Abschlusses des Miet-/Erbbaurechtsvertrages muss sodann auf Anforderung von Niedersachsen Ports vorgelegt werden.

Unternehmen dürfen jeweils nur Mitglied oder Nachunternehmer eines Bewerbers sein, sofern nicht nachgewiesen wird, dass eine Verletzung des Wettbewerbsgrundsatzes ausgeschlossen ist.

4.2 Auch nach Beginn der Teilnahme an dem Verhandlungsverfahren bis spätestens zur Angebotsabgabe ist ein Zusammenschluss zu einer Bewerbergemeinschaft/Bietergemeinschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen möglich, soweit dieser Zusammenschluss keine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt (vgl. § 1 GWB). Bei einem Zusammenschluss müssen Bewerber gesamtschuldnerisch haften und einen für die Vertretung bevollmächtigten Vertreter bestimmen. Sie haben spätestens mit Angebotsabgabe eine Bewerbergemeinschaftserklärung abzugeben. Im Falle des Vertragsschlusses haben sie sich mindestens zu einer gesamtschuldnerisch haftenden Arbeitsgemeinschaft (ARGE) zusammenzuschließen.

4.3 Der Bewerber ist berechtigt, eine noch zu gründende Projektgesellschaft als Vertragspartner von Niedersachsen Ports vorzusehen.

Niedersachsen Ports behält sich vor, hierfür besondere Voraussetzungen zur finanziellen Absicherung des Ansiedlungsprojektes vorzugeben, z. B. auch besondere Sicherheiten wie Harte Patronatserklärungen o. ä., abzufordern.

4.4 Soweit ein Bewerber einen Dritten mit der Führung des Verfahrens beauftragt (Makler, **Projektentwickler** oder sonstiger Dritter als Verhandlungsführer), ist auf Anforderung

von Niedersachsen Ports die Bestätigung der exklusiven Beauftragung durch die Vorlage einer formellen Vertretungsvollmacht nachzuweisen. Eine Mehrfachvertretung eines Bewerbers im Verhandlungsstadium ist unzulässig, daher ist dieser Nachweis der Exklusivität der Vertretung im Verhandlungsstadium erforderlich. Die Vollmacht muss die Bestätigung enthalten, dass sich der Vollmachtgeber die im Verlauf des Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse und Äußerungen des Vertreters als eigene Kenntnis der Vertragsumstände zurechnen lässt. Dritte wie Makler, Projektentwickler etc., die ohne konkrete Verhandlungsvollmacht eines potenziellen Ansiedlers mit konkretem Ansiedlungsvorhaben einen Teilnahmeantrag abgeben und in Verhandlungen eintreten wollen, können ohne Nachweis der eigenen Geeignetheit i. S. d. vorstehenden Regelungen nicht zu dem Verfahren zugelassen werden. Der Nachweis der eigenen Geeignetheit kann auch durch „Nachunternehmer“ wie Mieter/Pächter erbracht werden. Niedersachsen Ports behält sich vor, eine entsprechende schriftliche Bestätigung über das diesbezügliche Vertragsverhältnis anzufordern.

5. **Bewerbung zur Teilnahme am Verfahren**

- 5.1 Nach Eingang des Teilnahmeantrages wird Niedersachsen Ports jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung des Bewerbers und des beabsichtigten Projektes entsprechend der bekanntgemachten Eignungskriterien vornehmen. Jeder Bewerber hat u. a. hierzu den als **Anlage 3** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A - Teilnahmeantrag Bewerber**) ausgefüllt an Niedersachsen Ports zurückzusenden. Bewerbungsgemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage 4** beigefügte **Formblatt B - Teilnahmeantrag Bewerbungsgemeinschaft** einzureichen. Die Bewerbung hat schriftlich (auch per Telefax oder E-Mail) zu erfolgen.

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 (vorläufigen) Nachweis der Eignung auch die Europäische Eigenerklärung (EEE) akzeptiert wird.

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

- a) Persönliche Lage des Bewerbers 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 Bewerbergemeinschaften von sämtlichen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft einzureichen.

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

- (1) Eigenerklärung des Bewerbers bzw. des Mitglieds der Bewerbergemeinschaft, 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 Bewerbers; alternativ oder zusätzlich: Konzern-Organigramm beifügen.

Auf gesondertes Verlangen von Niedersachsen Ports ist einzureichen:

Aktueller Auszug aus dem Handelsregister (der Auszug soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als 3 Monate sein).

- b) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

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

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

- (1) Angaben zum Gesamtumsatz in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf besondere Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten. Bis einschließlich Februar eines Jahres gilt das jeweils vorvergangene Jahr als letztes abgeschlossenes Geschäftsjahr.
- (2) Angaben zum hafenaffinen Umsatz in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten. Bis einschließlich Februar eines Jahres gilt das jeweils vorvergangene Jahr als letztes abgeschlossenes Geschäftsjahr.

Auf gesondertes Verlangen von Niedersachsen Ports sind einzureichen:

- (1) Vorlage der Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Lageberichte des Bewerbers für die letzten 3 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 Bewerber 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 6 Monate sein).

c) Technische Leistungsfähigkeit

Je Bewerbungsgemeinschaft müssen die nachfolgenden Angaben und Formalitäten **mindestens einmal** eingereicht werden. Mehrfacheinreichung von verschiedenen Mitgliedern der Bewerbungsgemeinschaft ist möglich.

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

5.3 Projektangaben

Bereits mit dem Teilnahmeantrag hat der Bewerber unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** folgende Angaben zu der beabsichtigten Nutzung der Fläche zu machen:

- Beschreibung der Teilfläche, falls eine solche gewünscht ist;
- Nutzungsabsicht (Projektbeschreibung in Textform);
- Beabsichtigter Baubeginn und Inbetriebnahme;
- Ggf. nachvollziehbare Darstellung der zu erwartenden Umschlagszahlen;
- Anzahl der Arbeitsplätze die geschaffen werden sollen;
- Beabsichtigtes Investitionsvolumen (aufgeteilt in Fläche und Bauwerke/Anlagen);
- Bedarf an dinglichen Sicherheiten;
- Ggf. bestehende vergleichbare Referenzprojekte;
- Genehmigungsbedürftigkeit des Vorhabens nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG);
- Angabe, ob besondere sicherheitstechnische Anforderungen beim Betrieb gestellt würden.

5.4 Sofern sich der Bewerber zum Nachweis der finanziellen, wirtschaftlichen und/oder technischen Leistungsfähigkeit auf die Eignung von Drittunternehmen (Nachunternehmer/verbundene Unternehmen gem. § 15 AktG) beruft, ist unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. **Formblatt B** darzustellen, bezüglich welcher Eignungskriterien ein Rückgriff auf Drittunternehmen stattfindet und die Drittunternehmen sind zu nennen.

Von jedem Nachunternehmer ist auf Anforderung von Niedersachsen Ports eine entsprechende Verpflichtungserklärung vorzulegen. Soweit die Geeignetheit über Mieter/Pächter nachgewiesen werden soll, haben diese sich im Rahmen der Verpflichtungserklärung zur Anmietung im Falle des Abschlusses des Miet-/ Erbbaurechtsvertrages und zum hafenaffinen Betrieb gem. Projektbeschreibung zu verpflichten.

Bei einem Rückgriff auf konzernverbundene Unternehmen ist hingegen nur die Konzernverbundenheit im Rahmen eines Konzern-Organigramms darzustellen.

- 5.5 Niedersachsen Ports behält sich vor, gegebenenfalls weitere Auskünfte/Nachweise anzufordern.

6. Verfahrensdarstellung

- 6.1 Auf der Ansiedlungsfläche E10 im Bereich Rysumer Nacken soll das von Niedersachsen Ports verfolgte Ziel der prozessgesteuerten Ansiedlung hafennaher Dienstleister/ Logistikunternehmen, die eine effiziente und logistikoptimierte Arbeitsweise innerhalb des Seehafens Emden ermöglicht, realisiert werden.
- 6.2 Der abzuschließende Miet- bzw. Erbbaurechtsvertrag (bzw. im Fall einer Vergabe als Teilflächen: die abzuschließenden Miet-/Erbbaurechtsverträge) für die Fläche E10 wird freiwillig im Rahmen eines europaweiten, wettbewerblichen Verfahrens ausgeschrieben. Es wird klargestellt, dass Niedersachsen Ports davon ausgeht, dass die hier vorgenommene Ausschreibung des Miet-/Erbbaurechtsvertrages auf freiwilliger Basis erfolgt. Grundstücksverträge unterliegen nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB grundsätzlich nicht dem formellen Vergaberecht. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für die Vergabe von Erbbaurechtsverträgen, welche ebenso wie die Miete eine Gebrauchsüberlassung einer Fläche beinhalten, dem Erbbauberechtigten jedoch eine eigentümerähnliche Verfügungsgewalt über die Fläche zusprechen. Auch eine beihilfe- und/oder kartellrechtliche Ausschreibungspflicht ist im vorliegenden Fall nicht anzunehmen. Daher erfolgt lediglich eine freiwillige Ausschreibung. Das hier durchgeführte Verfahren ist im Wesentlichen den Vorgaben der für die Vergabe von Konzessionen anzuwendenden Konzessionsvergabeverordnung angelehnt.

- 6.3 Es handelt sich bei der gewählten Verfahrensart um ein Dauerverhandlungsverfahren, das erst dann beendet sein wird, wenn das in diesem Verhandlungsverfahren zu vergebende Flächenkontingent so weit vergeben ist, dass keine wirtschaftlich als Erbbaurecht oder zur Vermietung zu nutzende Teilfläche mehr zur Verfügung steht. Es endet auch, wenn die Verhandlungen mit den Bewerbern, welche sich innerhalb der für dieses Verhandlungsverfahren vorgesehenen Frist (vgl. Ziff. 6.4) um die Teilnahme beworben haben, nicht zur Vergabe aller vorhandenen (Teil-) Flächen geführt hat. Niedersachsen Ports behält sich vor, die etwaigen verbliebenen (Teil-) Flächen im Rahmen eines weiteren, gesondert bekannt zu machenden Dauerverhandlungsverfahrens zu vergeben.

Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die (dann) Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Mietvertrag bzw. den Muster-Erbbaurechtsvertrag (vgl. hierzu auch Ziff. 7), weitere Informationen und Bedingungen zu dem Verhandlungsverfahren sowie Informationen zu den ggf. anzuwendenden Wertungskriterien (bei Bieterwettbewerb um eine (Erbbau-) Fläche, vgl. Ziff. 6.13). Die Vertragsentwürfe und -bedingungen werden in einer, ggf. in mehreren Verhandlungsrunden verhandelt.

- 6.4 Die Bewerber konnten dieses Informationsmemorandum (Info-Memo) mit weiteren Angaben zu den Teilnahmebedingungen und zu dem Ablauf des Verhandlungsverfahrens und den örtlichen Gegebenheiten herunterladen. Hierzu wurden die Unterlagen den Bewerbern auf

<https://www.nports.de/nc/geschaeftsmoeglichkeiten/gewerbeflaechen/?category=5&scroll=0#selection>

kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt.

Jeder Bewerber ist ausdrücklich aufgefordert, im Rahmen seines Teilnahmeantrags mit einem spezifischen Flächenwunsch an Niedersachsen Ports heranzutreten. Niedersachsen Ports wird jedoch nur solche Teilnahmeanträge berücksichtigen, die bis zum

03.03.2019, 10:00 Uhr

eingegangen sind.

- 6.5 Niedersachsen Ports wird vor Aufnahme der materiellen Verhandlungen anhand des jeweiligen Teilnahmeantrages die grundsätzliche Geeignetheit der Bewerber prüfen und hierzu nach eigenem Ermessen Unterlagen anfordern. Niedersachsen Ports behält sich ausdrücklich Nachforderungen bezüglich unzulänglicher oder unvollständiger Unterlagen vor.
- 6.6 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- 6.7 Das Flächenkontingent wird wegen der Besonderheit des Dauerverfahrens zum einen nach zeitlichen Kriterien vergeben. Zum anderen werden Niedersachsen Ports und deren Kontrollgremien die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über den Miet-/Erbbaurechtsvertrag unter anderem anhand der in Ziff. 5.3 abgeforderten Angaben bzw. ggf. der im Verlauf der Verhandlungen mitgeteilten weiteren Wertungskriterien ermitteln. Die Bewerber werden keinen Anspruch auf Abschluss eines Miet-/Erbbaurechtsvertrages haben, weder für die Fläche als Gesamtheit noch für eine bestimmte oder beliebige Teilfläche. Niedersachsen Ports behält sich die schrittweise Verringerung der zu vergebenden (Teil-) Flächen im Laufe des Dauerverhandlungsverfahrens sowie die vorzeitige Beendigung des Verfahrens ohne Angabe von Gründen vor.
- 6.8 Weder der Zeitpunkt der Bewerbung noch das Ergebnis der Vertragsverhandlungen wird einen Anspruch der Bewerber auf die Fläche E10 oder eine bestimmte Teilfläche begründen. Auf der Fläche E10 soll das von Niedersachsen Ports verfolgte Ziel der prozessgesteuerten Ansiedlung der Unternehmen, die eine effiziente und logistikoptimierte Arbeitsweise im Bereich Rysumer Nacken ermöglicht, realisiert werden. Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung sowie ggf. über die örtliche Zuteilung von Teilflächen auf der Fläche E10 behält sich Niedersachsen Ports entsprechend der beabsichtigten prozessgesteuerten Flächenvergabe vor.
- 6.9 Niedersachsen Ports bezeichnet die Unternehmen bis zu dem Zeitpunkt, in dem eine konkrete (Teil-) Fläche für das jeweilige Unternehmen reserviert wird, als „Bewerber“. Ab dem Zeitpunkt der Reservierung gilt das Unternehmen als „Bieter“. Dies gilt ebenfalls für Bewerber mit gleichem Zeitrang, welche in einen Wettbewerb gem. Ziffer 6.13b) bezüglich einer konkreten Fläche eintreten.

- 6.10 Enthalten die Vergabeunterlagen Unklarheiten, Widersprüche oder verstoßen diese nach Auffassung des Bewerbers gegen geltendes Recht, so hat der Bewerber Niedersachsen Ports unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.
- 6.11 Verfahrensablauf mit **einem Bewerber/Bieter** für eine (Erbbau-) Fläche
- a) Soweit die gewünschte (Teil-) Fläche noch nicht durch Verhandlungen mit einem anderen Bewerber/mehreren anderen Bewerbern für den Verhandlungszeitraum reserviert ist, prüft Niedersachsen Ports, ob die von dem Bewerber beabsichtigte Ansiedlung mit den Festlegungen von Niedersachsen Ports zur prozessgesteuerten Flächenvergabe vereinbar ist.
- b) Sollte diese Vereinbarkeit gegeben sein, erhält der Bewerber von Niedersachsen Ports die Nachricht, dass die Verhandlungen über die gewünschte potenzielle (Erbbau-) Fläche beginnen.
- (1) Mit Absendung dieser Nachricht beginnt ein 6-monatiger Verhandlungszeitraum, während dessen die besagte potenzielle (Erbbau-) Fläche für den Bewerber reserviert ist. Während dieses Zeitraumes wird Niedersachsen Ports keine anderweitigen Verhandlungen über die potenzielle (Erbbau-) Fläche führen. Für diesen Zeitraum von 6 Monaten („**Reservierungsfrist**“) besteht für die potenzielle (Erbbau-) Fläche somit eine „**Reservierung**“. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bewerber als „Bieter“ bezeichnet.
- (2) Niedersachsen Ports ist verpflichtet, dem Bieter mindestens 3, maximal 5 Verhandlungstermine (inkl. Telefonkonferenzen) innerhalb der Reservierungsfrist anzubieten. Sollte Niedersachsen Ports dem Bieter während der Reservierungsfrist nicht mindestens diese Verhandlungstermine für den Miet-/Erbbaurechtsvertrag anbieten, ist der Bieter berechtigt, eine Verlängerung der Reservierungsfrist zur Nachholung der fehlenden Verhandlungstermine zu verlangen. Für jeden nachzuholenden Verhandlungstermin ist die Reservierungsfrist angemessen zu verlängern. Es kann zum Miet-/Erbbaurechtsvertrag ein zeitlich begrenztes Rücktrittsrecht des Bestbieters gegen Reugeld verhandelt werden.
- (3) Der Bieter ist berechtigt, innerhalb des vorgenannten Verhandlungszeitraumes einen Letter of Intent (LOI) mit Niedersachsen Ports über den Miet-/

Erbbaurechtsvertrag zu unterzeichnen. Mit diesem kann der Verhandlungszeitraum angemessen (abhängig vom Stand der Verhandlungen zum Zeitpunkt der Zeichnung des LOI; max. jedoch um 12 Monate) verlängert werden. Niedersachsen Ports behält sich vor, in Abhängigkeit von dem Verlängerungswunsch des Bieters ein Entgelt zu fordern (LOI-Fee).

- (4) Der Bieter erhält die Möglichkeit, bis zum Ablauf der Reservierungsfrist den Miet-/Erbbaurechtsvertrag in der mit Niedersachsen Ports endverhandelten (notariellen) Fassung unter Niedersachsen Ports-Gremienvorbehalt abzuschließen. Niedersachsen Ports behält sich vor, die Abgabe eines (notariellen) Angebotes zu verlangen, das Niedersachsen Ports den Kontrollgremien vorlegen wird. Sofern auch nach Ansicht der Gremien der angebotene Miet-/Erbbaurechtsvertrag als grundsätzlich zuschlagsfähig zu bewerten ist, wird Niedersachsen Ports das (notarielle) Angebot durch (notarielle) Annahmeerklärung annehmen. Mit Abschluss des Vertrages scheidet die entsprechende Fläche aus dem Vergabeverfahren aus.
- (5) Alternativ hat der Bieter die Möglichkeit, bis zum Ablauf der Reservierungsfrist mit Niedersachsen Ports einen entgeltlichen (im Falle des Erbbaurechtsvertrages notariell zu beurkundenden) Optionsvertrag über den endverhandelten Miet-/Erbbaurechtsvertrag zu schließen. Während des Optionszeitraumes wird Niedersachsen Ports die Fläche nicht anderweitig nutzen oder Dritten zur Nutzung überlassen. Ein Nutzungsrecht des Bieters besteht jedoch ebenfalls nicht.
- (6) Sollte der 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 und kein (notariell beurkundeter) Optionsvertrag unterzeichnet worden sein, endet die Reservierungsfrist. In diesem Falle kommt kein Miet-/Erbbaurechtsvertrag zustande und die potenzielle (Erbbau-) Fläche fällt wieder in das Verhandlungskontingent des Vergabeverfahrens. Der nicht bezuschlagte Bieter kann aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber Niedersachsen Ports geltend machen.
- (7) Die Letztentscheidungsbefugnis über die Frage, ob der angebotene Miet-/Erbbaurechtsvertrag angenommen/bezuschlagt wird, liegt bei den Kontrollgremien von Niedersachsen Ports.

(8) Soweit kein Miet-/Erbbaurechtsvertrag geschlossen oder kein (notariell beurkundeter) Optionsvertrag unterzeichnet wird, ist es dem Bieter möglich, sich erneut im Verfahren zu bewerben (auch für eine andere potenzielle (Erbbau-) Fläche) und ggf. ein weiteres (notarielles) Angebot abzugeben. Niedersachsen Ports ist aber berechtigt, einen Bieter von dem weiteren Verfahren auszuschließen, wenn er diesen gem. der Vorgaben des Verfahrens als nicht geeignet qualifiziert hat.

- c) Sollte eine Teilfläche gewünscht sein und die Vereinbarkeit des Ansiedlungsflächenwunsches des Bewerbers mit den Vorgaben von Niedersachsen Ports zur prozessgesteuerten Flächenvergabe nicht gegeben sein, wird Niedersachsen Ports nach Möglichkeit dem Bewerber eine (andere) potenzielle Teilfläche im Sinne der Vorgaben zur prozessgesteuerten Flächenvergabe zur Verhandlung durch schriftliche Nachricht anbieten. Erklärt der Bewerber innerhalb der von Niedersachsen Ports vorzugebenden angemessenen Antwortfrist sein Interesse für die angebotene potenzielle (Erbbau-) Fläche, so erhält der Bewerber von Niedersachsen Ports die Nachricht, dass die Verhandlungen über die abgestimmte potenzielle (Erbbau-) Fläche beginnen. Ziff. 6.11 b) Unterziff. (1) - (8) gelten entsprechend. Erklärt der Bewerber, dass er an der angebotenen potenziellen (Erbbau-) Fläche kein Interesse hat, ist Niedersachsen Ports berechtigt, den Bewerber von dem weiteren Verfahren auszuschließen. Der Bewerber bleibt zur erneuten Bewerbung im Vergabeverfahren i.S.d. Ziff. 6.11 b) Unterziff. (8) berechtigt.

6.12 Für den Zeitrang eines Bewerbers/Bieters sind folgende Zeitpunkte maßgeblich:

- a) bei Äußerung eines Flächenwunsches (Gesamtfläche oder Teilfläche), Vereinbarkeit mit den Vorgaben zur prozessgesteuerten Flächenvergabe und Eingang des Teilnahmeantrages bis zum 03.04.2017 haben alle für diese Fläche eingegangenen Teilnahmeanträge den gleichen Zeitrang.
- b) bei Äußerung eines Flächenwunsches (Gesamtfläche oder Teilfläche), Vereinbarkeit mit den Vorgaben zur prozessgesteuerten Flächenvergabe und Eingang des Teilnahmeantrages nach dem 03.04.2017: Tag des Eingangs des Teilnahmeantrags.
- c) bei Nichtvereinbarkeit des Flächenwunsches bzgl. einer Teilfläche mit den Vorgaben von Niedersachsen Ports zur prozessgesteuerten Flächenvergabe und Angebot einer alternativen Teilfläche durch Niedersachsen Ports: Eingang der schriftlichen

Zustimmung des Bieters zu der von Niedersachsen Ports nach Möglichkeit vorgeschlagenen Fläche.

- d) Niedersachsen Ports behält sich vor, die von diesem Verhandlungsverfahren betroffene Fläche E10 auch aktiv zu vermarkten. Hierzu wird Niedersachsen Ports gezielt Unternehmen ansprechen, die nach Kenntnis von Niedersachsen Ports für eine Ansiedlung auf der Fläche in Betracht kommen. Niedersachsen Ports wird diesen Unternehmen die Gesamfläche oder eine bestimmte Teilfläche als potenzielle (Erbbau-) Fläche anbieten. In diesem Fall ist für den Zeitrang eines Bewerbers ebenfalls der Tag des Eingangs des schriftlichen Teilnahmeantrages mit Flächenwunsch für die von Niedersachsen Ports angebotene (Erbbau-) Fläche bei Niedersachsen Ports maßgeblich.
- e) Während der Reservierungsfrist/Reservierung einer potenziellen (Erbbau-) Fläche wird Niedersachsen Ports keine anderweitigen Verhandlungen über diese Fläche führen, vgl. Ziff. 6.11b) Unterziff. (1) ff.
- f) Sollten während der Reservierungsfrist jedoch für diese Fläche andere Bewerber einen Teilnahmeantrag abgeben, wird Niedersachsen Ports diese auf eine „Warteliste“ setzen. Alternativ bietet Niedersachsen Ports dem Bewerber nach Möglichkeit eine potenzielle Ausweich-Teilfläche an. Erklärt der Bewerber innerhalb der von Niedersachsen Ports vorgegebenden angemessenen Antwortfrist, dass sein Teilnahmeantrag nunmehr für die von Niedersachsen Ports alternativ angebotene potenzielle (Erbbau-) Fläche gelten soll, so erhält der Bewerber von Niedersachsen Ports die Nachricht, dass die Verhandlungen über die abgestimmte potenzielle (Erbbau-) Fläche beginnen. Ziff. 6.11b) Unterziff. (1) - (8) gelten entsprechend. Der Bewerber wird durch Niedersachsen Ports von der Warteliste für die ursprünglich begehrte (Erbbau-) Fläche entfernt.

Für den Fall, dass

- sich der Bewerber dafür entscheidet, auf der Warteliste für die ursprünglich gewünschte (Erbbau-) Fläche zu verbleiben und

- über diese Fläche i.S.d. Ziff. 6.11 b) Unterziff. (6) kein Miet-/Erbbaurechtsvertrag geschlossen wird und diese Fläche wieder in das Verhandlungskontingent zurückfällt,

werden sämtliche Bewerber auf der Warteliste als „**Bewerber mit gleichem Zeitrang**“ qualifiziert. Die potenzielle (Erbbau-) Fläche wird dann im Rahmen der Regelungen gem. Ziff. 6.13 in einem neuen Verfahren verhandelt.

Wird hingegen ein Miet-/Erbbaurechtsvertrag für die betreffende (Erbbau-) Fläche geschlossen, ist das Vergabeverfahren für den Bewerber beendet. Der Bewerber bleibt zur erneuten Bewerbung im Vergabeverfahren i.S.d. Ziff. 6.11b) Unterziff. (8) berechtigt.

6.13 Verfahrensablauf **mit mehreren Bewerbern/Bietern** mit gleichem Zeitrang für eine (Erbbau-) Fläche

Sollte es mehrere Bewerber mit gleichem Zeitrang für eine bestimmte potenzielle (Erbbau-) Fläche geben, gelten die nachfolgenden Regelungen:

- a) Soweit die gewünschte Fläche noch nicht durch Verhandlungen mit einem/mehreren anderen Bewerber(n) (für den Verhandlungszeitraum) reserviert ist bzw. sobald die Fläche wieder in das Verhandlungskontingent zurückgefallen ist, prüft Niedersachsen Ports, ob die von den Bewerbern mit gleichem Zeitrang jeweils beabsichtigte Ansiedlung mit den Festlegungen der Vorgaben von Niedersachsen Ports zur prozessgesteuerten Flächenvergabe vereinbar ist.
- b) Soweit diese Vereinbarkeit gegeben ist, erhalten die entsprechenden Bewerber mit gleichem Zeitrang von Niedersachsen Ports die Nachricht von der Konkurrenzsituation bezüglich der potenziellen (Erbbau-) Fläche. Den Bewerbern mit gleichem Zeitrang wird eine angemessene Frist gesetzt, binnen derer sie erklären können, ob sie sich weiterhin im Wettbewerb mit den anderen Bewerbern mit gleichem Zeitrang um die potenzielle (Erbbau-) Fläche bewerben möchten. Zeitgleich bietet Niedersachsen Ports jedem Bewerber mit gleichem Zeitrang auch eine potenzielle Ausweich-Teilfläche aus dem Flächenkontingent E10 ohne Konkurrenzsituation zur Verhandlung an, soweit solche Flächen noch zur Verfügung stehen und noch nicht durch Reservierung oder Vertragsabschluss geblockt/vergeben worden sind. Soweit sich mehr als ein Bewerber

mit gleichem Zeitrang dafür entscheidet, trotz der Konkurrenzsituation über die potenzielle (Erbbau-) Fläche verhandeln zu wollen, wird ein spezifischer Wettbewerb für diese potenzielle (Erbbau-) Fläche eröffnet. Niedersachsen Ports teilt dies den Bewerbern mit gleichem Zeitrang schriftlich mit. Ab diesem Zeitpunkt bezeichnet Niedersachsen Ports die Bewerber mit gleichem Zeitrang auch als Bieter. Niedersachsen Ports ist berechtigt, die Teilnehmeranzahl für den Wettbewerb auf 3 Bieter zu begrenzen. Hierzu kann Niedersachsen Ports das Los bestimmen lassen.

- (1) Mit Absendung dieser Nachricht beginnt hier ebenfalls ein 6-monatiger Verhandlungszeitraum, während dessen die besagte potenzielle (Erbbau-) Fläche für die Bieter mit gleichem Zeitrang reserviert ist. Während dieses Zeitraumes wird Niedersachsen Ports keine anderweitigen Verhandlungen über die potenzielle (Erbbau-) Fläche führen. Für diesen Zeitraum von 6 Monaten („**Reservierungsfrist**“) besteht für die potenzielle (Erbbau-) Fläche eine **Reservierung**.
- (2) Niedersachsen Ports ist verpflichtet, jedem Bieter mit gleichem Zeitrang mindestens 3, maximal 5 Verhandlungstermine (inkl. Telefonkonferenzen) innerhalb der Reservierungsfrist anzubieten. Sollte Niedersachsen Ports dem Bieter mit gleichem Zeitrang während der Reservierungsfrist nicht mindestens diese Verhandlungstermine für den Miet-/Erbbaurechtsvertrag anbieten, ist der Bieter mit gleichem Zeitrang berechtigt, eine angemessene Verlängerung der Reservierungsfrist zur Nachholung der fehlenden Verhandlungstermine zu verlangen. Es kann zum Miet-/ Erbbaurechtsvertrag ein zeitlich begrenztes Rücktrittsrecht des Bestbieters gegen Reugeld verhandelt werden.
- (3) Innerhalb von 4 Wochen nach dem Abschluss der Verhandlungen gibt Niedersachsen Ports für alle Bieter mit gleichem Zeitrang eine verbindliche Fassung des Miet-/ Erbbaurechtsvertrages vor, die sich nur durch bieterspezifische Angaben unterscheidet. Auf diese Fassung können die Bieter mit gleichem Zeitrang bis zum Ablauf der Reservierungsfrist durch Abgabe (notarieller) Angebote gegenüber Niedersachsen Ports bieten. Spätestens mit Übersendung der verbindlichen Endfassung des Miet-/Erbbaurechtsvertrages übersendet Niedersachsen Ports die Wertungskriterien für diesen Wettbewerb.

- (4) Nach Erhalt der (im Falle des Erbbaurechtsvertrages: 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 von 4 Wochen 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 mit gleichem Zeitrang mitteilen. Frühestens innerhalb von weiteren 2 Wochen nach Absendung dieser Mitteilung wird Niedersachsen Ports das (notarielle) Angebot des Bestbieters durch (notarielle) Annahmeerklärung annehmen. Den unterlegenen Bietern mit gleichem Zeitrang bleibt es möglich, sich erneut auf eine andere potenzielle (Erbbau-) Fläche zu bewerben und diesbezüglich ggf. ein weiteres (notarielles) Angebot abzugeben. Niedersachsen Ports ist aber berechtigt, auch die Bieter mit gleichem Zeitrang von dem weiteren Verfahren auszuschließen, wenn diese gem. den Vorgaben des Verfahrens als nicht geeignet zu qualifizieren sind.
- (5) Mit Annahme des Angebotes wird der Miet-/Erbbaurechtsvertrag geschlossen und der hiervon umfasste Bereich der (Erbbau-) Fläche entfällt aus dem Kontingent des Vergabeverfahrens.
- (6) Sollte keiner der Bieter mit gleichem Zeitrang bis zum Ablauf der Reservierungsfrist ein (notarielles) Angebot gegenüber Niedersachsen Ports abgeben oder sollte Niedersachsen Ports keine Annahme des Angebotes des Bestbieters erklären, endet die Reservierungsfrist. Es kommt kein Miet-/Erbbaurechtsvertrag zustande und die potenzielle (Erbbau-) Fläche fällt wieder in das Verhandlungskontingent des Vergabeverfahrens. Die nicht bezuschlagten Bieter mit gleichem Zeitrang können aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber Niedersachsen Ports geltend machen.
- (7) Die Letztentscheidungsbefugnis über die Frage, ob der angebotene Miet-/ Erbbaurechtsvertrag angenommen/bezuschlagt wird, liegt auch hier bei den Kontrollgremien von Niedersachsen Ports. Auf Nachfrage des Bestbieters wird Niedersachsen Ports diesem die Gründe für die Ablehnung dessen (notariellen) Angebotes mitteilen. Auch dem Bestbieter bleibt es möglich, sich erneut im Verfahren zu bewerben (auch auf eine andere potenzielle (Erbbau-) Fläche) und ggf. ein weiteres Angebot

abzugeben. Niedersachsen Ports ist aber berechtigt, den Bestbieter von dem weiteren Verfahren auch auszuschließen, wenn er diesen gem. den Vorgaben des Verfahrens als nicht geeignet qualifiziert hat.

- 6.14 Niedersachsen Ports behält sich vor, ab einem gewissen Verhandlungsfortschritt einen Letter of Intent oder Memorandum of Understanding zu fordern, sofern ein solcher noch nicht geschlossen ist. Wenn zur Beschleunigung der Ansiedlung bereits von Niedersachsen Ports Aufwendungen getätigt werden (sollen), bevor der Miet-/ Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen worden ist, behält sich Niedersachsen Ports vor, im Rahmen des Letter of Intent oder Memorandum of Understanding für den Fall des Abbruchs der Vertragsverhandlungen von Seiten des Bieters eine Vertragsstrafe zu fordern.

7. Erbbaurechtsvertrag/ Mietvertrag

- 7.1 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Mietvertrag bzw. den Muster-Erbbaurechtsvertrag. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist nur möglich, wenn der Bieter erhebliche eigene Investitionen durch Bauwerke und Anlagen auf der Fläche 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.
- 7.2 Der Erbbaurechtsvertrag wird u. a. nicht verhandelbare Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:
- a) Zweck und Umfang des Erbbaurechts, u. a. Festlegung hafenaffiner Nutzungszweck, Berechtigung und Verpflichtung zum Bau und zum Betrieb der Betriebsgebäude/Produktionsstätten;
 - b) Beleihung: max. 2/3 des Verkehrswertes der errichteten Bauwerke, abzüglich einer Jahreszinsrate und der Kosten des Grundpfandrechtes möglich;
 - c) Laufzeit von mindestens 25 Jahren und höchstens 50 Jahren. Der Erbbaurechtsvertrag ist nicht ordentlich kündbar. Auch gibt es kein Recht zur außerordentlichen Kündigung. Eine vorzeitige Beendigung (vor Zeitablauf) ist nur aufgrund Heimfalls auszuüben

(durch Niedersachsen Ports) oder durch einverständliche Aufhebung (mit Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers/Bank) möglich;

- d) Mindesterbbauzins (flächenabhängig);
- e) Niedersachsen Ports behält sich vor, dingliche Sicherungen für Leitungsrechte oder ähnliches auf der betreffenden Fläche eintragen zu lassen;

7.3 Der Mietvertrag wird u. a. nicht verhandelbare Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

- a) Zweck und Umfang des Mietrechts, u. a. Festlegung hafenauffiner Nutzungszweck und Betriebspflicht;
- b) Laufzeit von mindestens 10 und höchstens 30 Jahren, in dieser Zeit sind beiderseitige ordentliche Kündigungsmöglichkeiten ausgeschlossen;
- c) Mindestmietzins (flächenabhängig);
- d) Niedersachsen Ports behält sich vor, dingliche Sicherungen für Leitungsrechte oder ähnliches auf der betreffenden Fläche eintragen zu lassen.

7.4 Größe der Vertragsfläche

Es ist möglich, die von diesem Vergabeverfahren umfasste Fläche ganz oder in Teilbereichen zu übernehmen. Ausschlaggebend sind die Qualität des vorgelegten Nutzungskonzeptes sowie der Zeitrang des Bieters im Hinblick auf die noch zur Verfügung stehenden Flächen. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Gesamtfläche E10 nur im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages vergeben wird.

7.5 Finanzielle Konditionen

Unabhängig von der Art des Vertrages wird ein flächenabhängiger Mindest-Erbbauzins/Mietzins verlangt. Die Höhe dieses Mindest-Erbbauzinses/Mietzinses wird insbesondere von der Lage der Fläche abhängen. Die Bewerber können im Rahmen ihrer Angebote höhere Beträge für die Fläche bieten. Der angebotene Erbbau-/Mietzins ist im Dauerverhandlungsverfahren wertungsrelevant. Der Erbbau-/Mietzins wird vertraglich wertgesichert.

8. Kontaktstellen

8.1 Auftraggeber/Kontaktstelle, Betreuung des Verfahrens

Die Ausschreibung erfolgt durch die Vergabestelle:

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG

- Niederlassung Emden -

Friedrich-Naumann-Straße 7-9

26725 Emden

E-Mail: emden@nports.de

Internetauftritt: www.niedersachsenports.de

Frau Hanne Hollander (Tel.: +49 4921 897-335, Email: hhollander@nports.de)

Herr Jens Swyter (Tel.: +49 4921 897-135, Email: jswyter@nports.de)

8.2 Berater

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

Berg-Packhäuser & Kollegen, Rechtsanwälte & Wirtschaftsmediation

Auf der Heidwende 17

27726 Worpswede

9. Besichtigung der Fläche

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

10. Enddatum für die Abgabe von Bewerbungen zur Teilnahme an dem Verfahren

Schlusstermin: 03.03.2019, 10:00 Uhr

11. Vertraulichkeit

- 11.1 Dieses Informationsmemorandum, die nachfolgenden Vergabeunterlagen und alle Informationen, die die Bewerber im Rahmen des Vergabeverfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte – mit Ausnahme der von den Bewerbern eingeschalteten Berater – ist nicht gestattet. Der Bewerber hat die von ihm eingeschalteten Berater ebenfalls zur Beachtung des Vertraulichkeitsgebots zu verpflichten.
- 11.2 Beabsichtigt ein Bewerber, 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.
- 11.3 Die Bewerber 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 Ausschluss aus dem weiteren Verfahren führen.
- 11.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die Bewerber selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.
- 11.5 Niedersachsen Ports weist weiterhin darauf hin, dass der dann Mieter/ Erbbaurechtsnehmer 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.

12. **Anlagen/Formblätter**

Anlage 1 Übersichtskarte Hafen Emden

Anlage 2 Exposé Fläche E10

Anlage 3 ***Formblatt A - Teilnahmeantrag Bewerber***

Anlage 4 ***Formblatt B - Teilnahmeantrag Bewerbergemeinschaft***