

**Dauerverhandlungsverfahren Miet- und Erbbaurechtsvertrag –
 Grundstück Kanalhafen B05**

Informationsmemorandum („Info-Memo“)

Vergabeverfahren	
Grundstück Kanalhafen B05 Vergabe eines Erbbaurechts- bzw. Mietvertrages im Rahmen eines Dauerverhandlungsverfahrens	
Vermieter/Erbbaurechtsgeber	
Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Niederlassung Brake Brommystraße 2 26919 Brake	
Aktenzeichen beim Vermieter/Erbbaurechtsgeber	30.412-14.24

Informationsmemorandum

TEIL A.	Allgemeine Angaben zum Verfahren.....	2
1.	Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung.....	2
2.	Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück	2
3.	Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen	3
4.	Verfahrensgrundlagen	4
TEIL B.	Eignungskriterien	5
5.	Bieter	5
6.	Eignung des Bieters.....	6
7.	Eignung des Ansiedlungsvorhabens	8
TEIL C.	Ablauf des Verhandlungsverfahrens	8
8.	Ablauf des Verhandlungsverfahrens bis einschließlich 20.04.2018.....	8
9.	Ablauf des Verhandlungsverfahrens ab dem 21.04.2018.....	9
10.	Verhandlungen mit einem Bieter mit alleinigem Zeitrang	9
11.	Bieterwettbewerb mit mehreren Bietern mit gleichem Zeitrang	11
12.	Warteliste	11
13.	Letter of Intent/Memorandum of Understanding	12
TEIL D.	Grundstücksverträge	12
14.	Erbbaurechtsvertrag	12
15.	Mietvertrag.....	13
16.	Finanzielle Konditionen.....	13
TEIL E.	Ergänzende Informationen.....	13
17.	Kontaktstellen	13

18.	Besichtigung des Grundstücks.....	14
19.	Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen	14
20.	Vertraulichkeit.....	14
21.	Anlagen/Formblätter	15

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 Seehafen Brake liegt rund 26 km stromaufwärts an der Wesermündung. Der von Niedersachsen Ports betriebene Binnen- und Kanalhafen ist Dreh- und Angelpunkt der nationalen und internationalen See-, Binnen- und Fischereischiffe. Eine Seeschleuse für Schiffe mit einer maximalen Größe von 85x16 m und einem Tiefgang von 3,5 m (tideunabhängig) bis 5,0 m (tideabhängig) verbindet den Binnenhafen mit der Weser.

- 1.2 Niedersachsen Ports steht im Bereich des zum Seehafen Brake gehörenden Kanalhafens das Grundstück B05 der Gemarkung Brake, Flurstück 160/2 der Flur 14 mit einer Größe von 6.087 m² als Eigentümer zur Verfügung, auf dem hafenauffine Ansiedlungen realisiert werden können und sollen. Gewünscht wird eine Steigerung des Umschlags über die Kajen des Seehafen Brake. Auf diesem Grundstück sollen daher insbesondere Unternehmen angesiedelt werden, deren Tätigkeitsfeld über die Kaje ein- und ausgehende Umschlagsgüter und/oder deren Lagerung und/oder Transport und/oder die damit verbundenen Dienstleistungen umfasst. Als hafenauffin gelten auch Betriebe, welche maritime Dienstleistungen anbieten (vgl. TEIL B. 7.1b).
- 1.3 Vor diesem Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses Dauerverhandlungsverfahren für eine hafenauffine gewerbliche Ansiedlung auf dem Grundstück B05 mittels Abschluss eines Miet- oder Erbbaurechtsvertrages (mit Verpflichtung zur hafenauffinen Nutzung sowie im Falle des Erbbaurechtsvertrages zum Bau von Betriebsgebäuden/Produktionsstätten bzw. zur Übernahme der bestehenden Bauwerke in das Eigentum des Erbbaurechtsnehmers und zur Inbetriebnahme dieser) durch. Vorrangig soll ein Erbbaurechtsvertrag vergeben werden. Zur Vereinfachung werden Miet- und Erbbaurechtsvertrag im Folgenden zusammenfassend als "Grundstücksvertrag" bezeichnet.
- 1.4 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 dem Ansiedlungsgrundstück

- 2.1 Das im Rahmen dieses Verfahrens zu vergebende Grundstück ist 6.087 m² groß. Die Aufteilung, der Zuschnitt sowie die Lage des Grundstückes ist dem als **Anlage I**

beigefügten Lageplan zu entnehmen.

- 2.2 Das Grundstück liegt direkt am Kanalhafen und wurde bislang von einer Firma für Boot- (Wintereinlagerung) und Yachtenservice genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit eine Lagerhalle sowie ein Gebäude mit Verkaufs- und Lagerraum, wie aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage I**) ersichtlich. Das Grundstück ist grundbuchlich derzeit noch mit einem Erbbaurecht belastet. Niedersachsen Ports befindet sich mit dem Erbbaurechtsnehmer in der Abwicklung des beendeten Erbbaurechtsverhältnisses. Das Grundstück wird spätestens ab dem 01.01.2019 für einen neuen Ansiedler zur Verfügung stehen.
- 2.3 Das Grundstück kann als Ganzes oder in zwei Teilflächen (Fläche um das Gebäude mit Verkaufs- und Lagerraum und Fläche um die Halle) vergeben werden. Die exakte Festlegung der Flächen erfolgt – soweit Teilflächen gewünscht werden – im Rahmen der Verhandlungen.
- 2.4 Bezüglich näherer Einzelheiten zu Größe, wasserseitiger Anbindung, Verkehrsanbindung, etc. verweisen wir auf den Lageplan, **Anlage I**. Diese Informationen sind ebenfalls abrufbar auf:

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

- 2.5 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 - GGVSee);
 - 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 dem (Erbbau)-Grundstück 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 Das Grundstück B05 befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Sondergebiets Hafen.
- 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

4.1 Der abzuschließende Grundstücksvertrag wird im Rahmen eines europaweiten, wettbewerblichen Verhandlungsverfahrens ausgeschrieben, welches sich nach den Vorgaben der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV) richtet. Es handelt sich bei der gewählten Verfahrensart um ein Dauerverhandlungsverfahren, das erst dann beendet sein wird, wenn die Fläche vergeben ist. Es endet auch, wenn die Verhandlungen mit den Bietern, die sich vor Ablauf der Teilnahmefrist beworben haben, nicht zum Vertragsabschluss geführt haben. Niedersachsen Ports behält sich vor, das Grundstück dann im Rahmen eines weiteren, gesondert bekannt zu machenden Dauerverhandlungsverfahrens zu vergeben.

4.2 Der Grundstücksvertrag wird aufgrund der Besonderheit des Dauerverhandlungsverfahrens zum einen nach zeitlichen Gesichtspunkten vergeben. Zum anderen werden Niedersachsen Ports und deren Kontrollgremien die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über den Grundstücksvertrag 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 Dieses Informationsmemorandum (Info-Memo) mitsamt seiner Anlagen wurde den Bietern auf

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

kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt.

4.4 Niedersachsen Ports wird nur solche Teilnahmeanträge berücksichtigen, die bis zum

22.03.2023, 15.00 Uhr

eingegangen sind.

Ab dem 18.10.2018 werden in Umsetzung der Regelungen des § 28 Abs. 1 i.V.m § 43 KonzVgV Teilnahmeanträge nur noch in elektronischer Form akzeptiert werden. Das konkrete Verfahren zur Einreichung eines elektronischen Teilnahmeantrages wird im Rahmen einer Nachbekanntmachung rechtzeitig auf Tenders European Daily (TED) veröffentlicht werden. Bis einschließlich 17.10.2018 sind die Teilnahmeanträge in Schriftform einzureichen.

Niedersachsen Ports wird vor Aufnahme der materiellen Verhandlungen anhand des jeweiligen Teilnahmeantrages die grundsätzliche Geeignetheit der Bieter und der geplanten Ansiedlung prüfen und hierzu nach eigenem Ermessen Unterlagen anfordern. Niedersachsen Ports behält sich ausdrücklich Nachforderungen bezüglich unzulänglicher oder unvollständiger Unterlagen vor.

4.5 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

- 4.6 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die (dann) Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Mietvertrag bzw. den Muster-Erbbaurechtsvertrag (vgl. hierzu auch TEIL D.), weitere Informationen und Bedingungen sowie Informationen zu den ggf. anzuwendenden Wertungskriterien (bei Bieterwettbewerb um ein (Erbbau-)Grundstück, vgl. TEIL C. 11). Die Vertragsentwürfe und -bedingungen werden in einer, gegebenenfalls in mehreren Verhandlungsrunden verhandelt.
- 4.7 Weder der Zeitpunkt der Bewerbung noch das Ergebnis der Vertragsverhandlungen wird einen Anspruch der Bieter auf das (Erbbau-)Grundstück begründen. Auf dem Grundstück B05 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.
- 4.8 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.

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 auf dem Grundstück B05. 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.
- 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 Nach Eingang des Teilnahmeantrages wird Niedersachsen Ports jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung des Bieters und des beabsichtigten Projektes entsprechend der bekannt gemachten Eignungskriterien vornehmen. Jeder Bieter hat hierzu den als **Anlage II** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter**) ausgefüllt an Niedersachsen Ports zurückzusenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage III** beigefügte **Formblatt B - Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** einzureichen.

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. Der Bieter trägt die hierfür entstehenden Kosten. 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. des Mitglieds 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. des Mitglieds der Bietergemeinschaft; alternativ oder zusätzlich: Konzern- Organigramm beifügen;
- (3) Eigenerklärung des Bieters/des Mitglieds der Bietergemeinschaft, mit welcher dieser/dieses bestätigt, dass weder sein 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/des Mitglieds der Bietergemeinschaft, dass diesem 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 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 3 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 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.
- (2) Angaben zum hafenaffinen Umsatz in den letzten 3 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 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 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 6 Monate sein).

c) Technische Leistungsfähigkeit

Je 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 hafenaffinen Ansiedlungen in einer selbst zu erstellenden Anlage.

- 6.3 Der Eignungsnachweis (wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit sowie zur Hafenaффinität) 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

7.1 Als geeignet gilt eine Ansiedlung, wenn

- a) auf dem Ansiedlungsgrundstück Umschlaggüter bearbeitet, abgefertigt und/oder gelagert werden

und/oder

- b) auf dem Ansiedlungsgrundstück Dienstleistungen erbracht werden sollen, die die vorhandenen hafenaffinen Ansiedlungen und/oder den Hafenbetrieb unterstützen werden

(zusammen auch „hafenaffine Ansiedlung“).

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

TEIL C. Ablauf des Verhandlungsverfahrens

8. Ablauf des Verhandlungsverfahrens bis einschließlich 20.04.2018

- 8.1 Alle Bieter, welche bis einschließlich 20.04.2018 ihr Interesse durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden nach Ablauf der 30-Tage-Frist auf ihre Eignung und die Eignung des Projektes geprüft.

- a) Der Teilnahmeantrag ist unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** abzugeben.
- b) Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich mehrere Unternehmen für das Grundstück interessieren und diese inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet sind, gelten diese als „**Bieter mit gleichem Zeitrang**“.

- c) Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich nur ein Unternehmen für das Grundstück interessiert und/oder nur einer dieser Bieter inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet ist, gilt dieser als „**Bieter mit alleinigem Zeitrang**“.

9. Ablauf des Verhandlungsverfahrens ab dem 21.04.2018

Alle Bieter, welche ab dem 21.04.2018 ihr Interesse durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden auf ihre Eignung und die Eignung des Projektes geprüft. Für die Teilnahmeanträge, die ab diesem Zeitpunkt eingehen, ist für den Zeitrang der Bieter jeweils der Werktag des Eingangs des Teilnahmeantrags bei Niedersachsen Ports maßgeblich. Teilnahmeanträge, welche an demselben Werktag eingehen, gelten als gleichrangig.

- a) Der Teilnahmeantrag ist unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** abzugeben.
- b) Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich mehrere Unternehmen mit Teilnahmeantrag von demselben Werktag für das Grundstück interessieren und diese inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet sind, gelten diese als „**Bieter mit gleichem Zeitrang**“.
- c) Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich nur ein Unternehmen mit Teilnahmeantrag von demselben Werktag für das Grundstück und/oder nur einer dieser Bieter inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet ist, gilt dieser als „**Bieter mit alleinigem Zeitrang**“.

10. Verhandlungen mit einem Bieter mit alleinigem Zeitrang

- 10.1 Hat ein Bieter die Eignungsprüfung bestanden und alleinigen Zeitrang für ein (Erbbau-) Grundstück, so erhält der Bieter von Niedersachsen Ports die Nachricht, dass die Verhandlungen über das Grundstück beginnen.
- 10.2 Mit Absendung der Nachricht über den Beginn der Verhandlungen (Textform) beginnt ein 8-monatiger Verhandlungszeitraum, während dessen das potenzielle (Erbbau-) Grundstück für den Bieter reserviert ist. Während dieses Zeitraumes wird Niedersachsen Ports keine anderweitigen Verhandlungen über das potenzielle (Erbbau-)Grundstück führen. Für diesen Zeitraum von 8 Monaten („Reservierungsfrist“) besteht für das potenzielle (Erbbau-)Grundstück somit eine „Reservierung“.
- 10.3 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 Grundstücksvertrag 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.
- 10.4 Es kann zum Grundstücksvertrag ein zeitlich begrenztes Rücktrittsrecht des Bestbieters gegen Reugeld verhandelt werden.
- 10.5 Der Bieter ist berechtigt, innerhalb des vorgenannten Verhandlungszeitraumes einen Letter of Intent (LOI) mit Niedersachsen Ports über den Grundstücksvertrag 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).

- 10.6 Der Bieter erhält die Möglichkeit, bis zum Ablauf der Reservierungsfrist den Grundstücksvertrag 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 ihren Kontrollgremien vorlegen wird. Sofern auch nach Ansicht der Gremien der angebotene Grundstücksvertrag als grundsätzlich zuschlagsfähig zu bewerten ist, wird Niedersachsen Ports das (notarielle) Angebot durch (notarielle) Annahmeerklärung annehmen.
- 10.7 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 Grundstücksvertrag zu schließen. Während des Optionszeitraumes wird Niedersachsen Ports das Grundstück nicht anderweitig nutzen oder Dritten zur Nutzung überlassen. Ein Nutzungsrecht des Bieters besteht jedoch ebenfalls nicht.
- 10.8 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 Grundstücksvertrag zustande und das potenzielle (Erbbau-) Grundstück fällt wieder in das Verhandlungskontingent des Vergabeverfahrens. Der nicht bezuschlagte Bieter kann aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber Niedersachsen Ports geltend machen.
- 10.9 Die Letztentscheidungsbefugnis über die Frage, ob der angebotene Grundstücksvertrag angenommen/bezuschlagt wird, liegt bei den Kontrollgremien von Niedersachsen Ports.
- 10.10 Niedersachsen Ports ist berechtigt, die Verhandlungen mit dem 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 §§ 123, 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 aufeinander folgend 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) sonstige schwerwiegende Gründe.

11. Bieterwettbewerb mit mehreren Bietern mit gleichem Zeitrang

11.1 Sollte es mehrere Bieter mit gleichem Zeitrang für das (Erbbau-) Grundstück geben, gelten die nachfolgenden Regelungen:

- a) Die entsprechenden Bieter erhalten von Niedersachsen Ports die Nachricht von der Konkurrenzsituation bezüglich des potenziellen (Erbbau-)Grundstücks. Den Bietern wird eine angemessene Frist gesetzt, binnen derer sie erklären können, ob sie sich weiterhin im Wettbewerb mit den anderen Bietern um das potenzielle (Erbbau-) Grundstück bewerben möchten.
- b) Soweit sich mehr als ein Bieter dafür entscheidet, trotz der Konkurrenzsituation über das potenzielle (Erbbau-) Grundstück verhandeln zu wollen, wird ein spezifischer Wettbewerb eröffnet. Niedersachsen Ports teilt dies den Bietern mit gleichem Zeitrang schriftlich mit. Niedersachsen Ports ist berechtigt, die Teilnehmeranzahl für den Wettbewerb auf 3 Bieter zu begrenzen. Hierzu kann Niedersachsen Ports das Los bestimmen lassen.
- c) Es gelten die in Ziff. 10.2, 10.3, 10.4, 10.8, 10.9 und 10.10 aufgenommenen Regelungen entsprechend mit der Maßgabe, dass alle Bieter gleich behandelt werden. Innerhalb von 4 Wochen nach dem Abschluss der Verhandlungen gibt Niedersachsen Ports für alle Bieter mit gleichem Zeitrang eine verbindliche Fassung des Grundstücksvertrages 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 Grundstücksvertrages übersendet Niedersachsen Ports die Wertungskriterien für diesen Wettbewerb.
- d) 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“. Niedersachsen Ports weist bereits jetzt darauf hin, dass ein etwaiger von der Ansiedlung generierter Umschlag über die Kajen des Seehafen Brake ein Wertungskriterium sein wird. Sodann wird Niedersachsen Ports unter Einbeziehung ihrer 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.

12. Warteliste

12.1 Sollten während des Laufes einer Reservierungsfrist mehrere Bieter für das Grundstück ebenfalls einen Teilnahmeantrag einreichen, wird Niedersachsen Ports diese auf eine „**Warteliste**“ setzen.

12.2 Für den Fall, dass

- sich mehrere geeignete Bieter mit geeigneten Projekten dafür entscheiden, auf der Warteliste für das Grundstück zu verbleiben und
- über dieses Grundstück während der bereits laufenden Reservierungsfrist kein Grundstücksvertrag geschlossen wird, so dass dieses Grundstück wieder in das Verhandlungskontingent zurückfällt,

werden sämtliche Bieter auf der Warteliste als „**Bieter mit gleichem Zeitrang**“ qualifiziert. Das Grundstück wird dann im Rahmen der Regelungen gem. Ziff. 11 verhandelt.

12.3 Wird hingegen ein Grundstücksvertrag für das betreffende Grundstück geschlossen, ist das Vergabeverfahren beendet.

13. Letter of Intent/Memorandum of Understanding

Niedersachsen Ports behält sich vor, ab einem gewissen Verhandlungsfortschritt einen Letter of Intent oder ein Memorandum of Understanding zu fordern, sofern ein solcher/s noch nicht geschlossen ist. Wenn zur Beschleunigung der Ansiedlung bereits von Niedersachsen Ports Aufwendungen getätigt werden (sollen), bevor der Grundstücksvertrag 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.

TEIL D. Grundstücksverträge

Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Erbbaurechtsvertrag bzw. den Muster-Mietvertrag. 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.

14. Erbbaurechtsvertrag

14.1 Der Erbbaurechtsvertrag wird u. a. nicht verhandelbare Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

- a) Zweck und Umfang des Erbbaurechts, u. a. Festlegung hafenaaffiner Nutzungszweck, Berechtigung und Verpflichtung zum Bau von Betriebsgebäuden/ Produktionsstätten bzw. zur Übernahme des Eigentums an der Bestandsbebauung und zum Betrieb der Betriebsgebäude/ Produktionsstätten;
- b) Beleihung: max. 2/3 des Verkehrswertes der ggf. neu zu errichtenden Bauwerke, abzüglich einer Jahreszinsrate und der Kosten des Grundpfandrechtes möglich;
- c) Mindesterbbauzins;

- d) Niedersachsen Ports behält sich vor, dingliche Sicherungen für Leitungsrechte oder ähnliches auf dem Grundstück eintragen zu lassen.
- 14.2 Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages kann ggf. in eine Grundlaufzeit und Verlängerungsoption aufgeteilt werden.
- 14.3 Darüber hinaus kann ggf. das Recht zur zusätzlichen Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages für den Fall eines erheblichen Reinvests verhandelt werden. Höhe des Reinvests und zusätzliche Verlängerungsdauer müssen hierbei in angemessenem Verhältnis i.S.d. Konzessionsvergabeverordnung stehen.

15. Mietvertrag

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

- a) Zweck und Umfang des Mietrechts, u. a. Festlegung hafenaffiner Nutzungszweck und Betriebspflicht;
- b) Mindestmietzins;
- c) Niedersachsen Ports behält sich vor, dingliche Sicherungen für Leitungsrechte oder ähnliches auf dem Grundstück eintragen zu lassen.

16. Finanzielle Konditionen

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 Dauerverhandlungsverfahren wertungsrelevant. Der Erbbau-/Mietzins wird vertraglich wertgesichert.

TEIL E. Ergänzende Informationen

17. Kontaktstellen

17.1 Vermieter/Erbbaurechtsgeber/Kontaktstelle, Betreuung des Verfahrens

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG,

Niederlassung Brake

Brommystraße 2

26919 Brake

Telefon: 04401/925-150

Telefax: 04401/925-3272

Email: cstahnke@nports.de

Internetauftritt: www.nports.de

Ansprechpartner: Frau Cornelia Stahnke, Abtl. Immobilien

17.2 Berater

Niedersachsen Ports wird in diesem Vergabeverfahren u. a. beraten durch
Berg-Packhäuser & Kollegen, Rechtsanwälte & Wirtschaftsmediation
Auf der Heidwende 17
27726 Worpswede

18. Besichtigung des Grundstücks

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

19. Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen

Schlusstermin: 22.03.2023, 15.00 Uhr

20. Vertraulichkeit

- 20.1 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.
- 20.2 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.
- 20.3 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 Ausschluss aus dem weiteren Verfahren führen.
- 20.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.
- 20.5 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.

21. Anlagen/Formblätter

Anlage I *Lageplan Grundstück B05*

Anlage II *Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter*

Anlage III *Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft*