

**Dauerverhandlungsverfahren Miet-, Options- und Erbbaurechtsverträge –  
 Fläche E 2 - Hafenstraße**

**Informationsmemorandum („Info-Memo“)**

<b>Vergabeverfahren</b>	
Fläche Hafenstraße (E2) Vergabe von Miet-, Erbbaurechts- bzw. Optionsverträgen im Rahmen eines Dauerverhandlungsverfahrens	
<b>Vermieter/Erbbaurechtsgeber</b>	
Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Niederlassung Emden Friedrich-Naumann-Str. 7-9 26725 Emden	
<b>Aktenzeichen beim Vermieter/Erbbaurechtsgeber</b>	02 - 18 DVHV Fläche E2

**Informationsmemorandum**

TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren.....	2
1. Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung.....	2
2. Angaben zur Ansiedlungsfläche.....	3
3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen .....	4
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 .....	9
8. Ablauf des Verhandlungsverfahrens bis zum 10.03.2018 .....	9
9. Ablauf des Verhandlungsverfahrens nach dem 10.03.2018.....	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. Optionsvertrag in Kombination mit einem Erbbaurechtsvertrag .....	13
17. Größe des Vertragsgrundstücks.....	13
18. Finanzielle Konditionen .....	13

19.	Anchlussausschreibung.....	13
TEIL E.	Ergänzende Informationen.....	14
20.	Kontaktstellen.....	14
21.	Besichtigung der Grundstücke .....	14
22.	Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen.....	14
23.	Vertraulichkeit .....	14
24.	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.
- 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, Larrelter 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 neu gebaute Nesserlander Schleuse steht der Schifffahrt ab 2018 mit einer Länge von 170 m, einer Breite von 18 m und einer Drempeltiefe von NN -7,00 m 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: 9 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.

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: 3,1 km) und Emden-Ost (Entfernung zum Binnenhafen: 5,8 km) der Bundesautobahn A 31 ist der Emder 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 Hafententwicklung.

- 1.6 Vor diesem Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses Dauerverhandlungsverfahren für eine vorrangig hafenauffine Ansiedlung auf der Fläche E2 mittels Abschluss von Miet- und Erbbaurechtsverträgen sowie von Optionsverträgen in Kombination mit Erbbaurechtsverträgen mit Verpflichtung zur vorrangigen hafenauffinen Nutzung und im Falle des Erbbaurechtsvertrages zum Bau und zur Inbetriebnahme der Betriebsgebäude/ Produktionsstätten durch. Vorrangig sollen Erbbaurechtsverträge vergeben werden. Zur Vereinfachung werden Miet-, Erbbaurechts- bzw. Optionsverträge im Folgenden zusammenfassend als **„Grundstücksvertrag“** bezeichnet.
- 1.7 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 zur Ansiedlungsfläche

- 2.1 Die im Rahmen dieses Verfahrens zu vermarktende Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 3 ha liegt an der Hafenstraße im Hafen Emden und soll mit diesem Dauerverhandlungsverfahren für gewerbliche Ansiedlungen mittels Abschlusses von Grundstücksverträgen vergeben werden. Die Fläche E2 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 E2 – Hafenstraße ist aus dem als **Anlage I** beigefügten Exposé ersichtlich.

- 2.3 Bezüglich näherer Einzelheiten zu Größe, Verfügbarkeit, Nutzungsabsicht, Beschränkungen/Auflagen, infrastruktureller Anbindung, wasserseitiger Anbindung etc. verweisen wir auch auf das Exposé. Dieses ist ebenfalls abrufbar auf:

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

### **3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen**

- 3.1 Die Fläche ist laut Flächennutzungsplan als Sondergebiet Hafen ausgewiesen.
- 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 Die 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 nicht zum Vertragsabschluss geführt haben. Der Erbbaurechtsgeber/Vermieter 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 dessen Kontrollgremien die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über den Grundstücksvertrag unter anderem anhand der in Ziff. 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.

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

31.12.2022, 10:00 Uhr

eingegangen sind.

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.

- 4.4 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- 4.5 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die (dann) Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Grundstücksvertrag (Miet-, Erbbaurechts, bzw. Optionsvertrag), vgl. hierzu auch Ziff. TEIL D. , weitere Informationen und Bedingungen sowie Informationen zu den ggf. anzuwendenden Wertungskriterien (bei Bieterwettbewerb um ein (Erbbau-) Grundstück, vgl. Ziff. TEIL C. 11. Die Vertragsentwürfe und -bedingungen werden in einer, gegebenenfalls in mehreren Verhandlungsrunden verhandelt.
- 4.6 Weder der Zeitpunkt der Bewerbung noch das Ergebnis der Vertragsverhandlungen wird einen Anspruch der Bieter auf das (Erbbau-) Grundstück begründen. Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung behält sich Niedersachsen Ports grundsätzlich vor.
- 4.7 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 an dem Verfahren. 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 (Makler, 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 u. a. 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. 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 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; alternativ oder zusätzlich: Konzern-Organigramm beifügen;
- (3) Eigenerklärung des Bieters/der Bietergemeinschaft, mit welcher dieser/diese bestätigt, dass weder sein Unternehmen/ein Mitglied seiner Bietergemeinschaft, noch Mehrheitsanteilseigner oder Gesellschafter, noch eine Mutter- oder Tochtergesellschaft des Unternehmens/eines Mitglieds der Bietergemeinschaft auf einer der in den Anlagen zu den Verordnungen 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. des Mitglieds der Bietergemeinschaft, dass diesem das sich aus den Verordnungen 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 hafenauffinen Ansiedlungen 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

### 7.1 Als geeignet gilt eine Ansiedlung, wenn

- a) auf dem Ansiedlungsgrundstück Umschlaggüter bearbeitet, abgefertigt und/oder gelagert werden sollen, die über den Hafen Emden die Kaje umgeschlagen werden  
und/oder
- b) auf dem Ansiedlungsgrundstück Dienstleistungen erbracht werden sollen, die die vorhandenen hafenauffinen Ansiedlungen und/oder den Hafenbetrieb unterstützen werden

(zusammen auch „Hafenauffine Ansiedlung“).

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 zum 10.03.2018

- 8.1 Alle Bieter, welche bis zum 10.03.2018 ihr Interesse durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden nach Ablauf der 30 Tagesfrist 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 ein spezifisches 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 ein spezifisches 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 nach dem 10.03.2018

- 9.1 Alle Bieter, welche ab dem 10.03.2018 ihr Interesse durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden auf Ihre Eignung und die Eignung des Projektes geprüft. Für die Teilnahmeanträge, die ab dem 10.03.2018 eingehen, ist für den Zeitrang der Bieter jeweils der Werktag des Eingang 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 ein spezifisches 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 ein spezifisches 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 6-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 6 Monaten („Reservierungsfrist“) besteht für das potenzielle (Erbbau-) Grundstück somit eine „Reservierung“. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bieter als „Bieter“ bezeichnet.

- 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 den 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.

## 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. Ab diesem Zeitpunkt bezeichnet Niedersachsen Ports die Bieter 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.
- c) Es gelten die in Ziff. 10.1, 10.3, 10.4, 10.8 und 10.9 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“. 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.

## 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 entsprechend ihrer Eintragung auf der Warteliste behandelt. 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. 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-Grundstücksvertrag (Miet-, Erbbaurechts, bzw. Optionsvertrag). 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 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) Niedersachsen Ports behält sich vor, dingliche Sicherungen für Leitungsrechte oder ähnliches auf dem Grundstück eintragen zu lassen.

- 14.2 Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages kann in eine Grundlaufzeit und Verlängerungsoption(en) aufgeteilt werden.

- 14.3 Darüberhinaus 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 hafenaaffiner Nutzungszweck und Betriebspflicht;
- b) Niedersachsen Ports behält sich vor, dingliche Sicherung für Leitungsrechte oder ähnliches auf dem Grundstück eintragen zu lassen.

#### **16. Optionsvertrag in Kombination mit einem Erbbaurechtsvertrag**

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

- a) Zweck und Umfang des Optionsrechts
- b) Optionsentgelt (flächenabhängig)
- c) Als Anlage den endverhandelten Erbbaurechtsvertrag mit den Regelungen entsprechend Ziff. 14

#### **17. Größe des Vertragsgrundstücks**

Es ist möglich, das von diesem Vergabeverfahren umfasste Grundstück ganz oder in Teilbereichen zu übernehmen. Ausschlaggebend sind die Qualität des vorgelegten Nutzungskonzeptes sowie der Zeitrang des Bieters im Hinblick auf das/die noch zur Verfügung stehenden (Teil-) Grundstücke.

#### **18. 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.

#### **19. Anschlussausschreibung**

Im Rahmen des Verfahrens kann ggf. die Zusage von Niedersachsen Ports verhandelt werden, dass nach Zeitablauf des Erbbaurechtsvertrages 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**

### **20. Kontaktstellen**

#### **20.1 Vermieter/Erbbauerechtsgeber/Kontaktstelle, Betreuung des Verfahrens**

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG

- Niederlassung Emden -

Friedrich-Naumann-Straße 7-9

26725 Emden

E-Mail: emden@nports.de

Internetauftritt: [www.niedersachsenports.de](http://www.niedersachsenports.de)

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

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

### **21. Besichtigung der Grundstücke**

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

### **22. Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen**

***Schlussstermin: 31.12.2022, 10:00 Uhr***

### **23. Vertraulichkeit**

23.1 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.

23.2 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.

23.3 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.

23.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die

sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.

- 23.5 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.

#### **24. Anlagen/Formblätter**

**Anlage I**      **Exposé Fläche E2**

**Anlage II**     **Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter**

**Anlage III**    **Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft**