

**Verhandlungsverfahren Erbbaurechtsvertrag –
Grundstück Binnenhafen B12**

Informationsmemorandum („Info-Memo“)

Vergabeverfahren	
Grundstück Binnenhafen B12 Vergabe eines Erbbaurechtsvertrages im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens	
Erbbaurechtsgeber	
Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Hindenburgstraße 26-30 26122 Oldenburg Vertreten durch die Niederlassung Brake Brommystraße 2 26919 Brake	
Aktenzeichen beim Erbbaurechtsgeber	30.412-14.24-9, Grundstück B12

Informationsmemorandum

TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren	2
1. Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung	2
2. Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück	3
3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen	4
4. Verfahrensgrundlagen	5
TEIL B. Eignungskriterien	6
5. Bieter	6
6. Eignung des Bieters	6
TEIL C. Ansiedlungsvorhaben	9
7. Mindestanforderungen Betriebskonzept Fischhalle	9
TEIL D. Teilnahmewettbewerb	9
8. Ablauf des Teilnahmewettbewerbs	9
9. Prüfung der Teilnahmeanträge	10
10. Begrenzung der Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter	10
TEIL E. Verhandlungsverfahren	11
11. Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme	11
12. Letter of Intent/Memorandum of Understanding	12
13. Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter	12
14. Erbbaurechtsvertrag	13
15. Anschlussausschreibung	13

TEIL F. Ergänzende Informationen	13
16. Kontaktstellen.....	13
17. Besichtigung des Grundstücks	14
18. Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen	14
19. Vertraulichkeit.....	14
20. 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 die größte Infrastrukturbetreiberin öffentlicher Seehäfen, Inselversorgungshäfen und Regionalhäfen an der deutschen Nordseeküste.
- 1.2 Der von Niedersachsen Ports betriebene Seehafen Brake ist ein moderner multifunktionaler Spezialhafen und liegt an der Weser, 26 Kilometer oberhalb des Mündungstrichters. Die Wassertiefen der Außen- und Unterweser lassen tideabhängig einen maximalen Schiffstiefgang von bis zu 11,90 m bis Brake zu; eine Anpassung auf 12,80 m ist in Planung. Die Hafenanlagen des Seehafen Brake erstrecken sich auf einer Länge von fast 2 km parallel zum Strom der Weser. Hier werden leistungsfähige Umschlaganlagen und Lagerflächen für Stückgut und Schüttgut vorgehalten. Daneben wurden nördlich hiervon weitere 450 m Kaje mit 2 Schiffsliegeplätzen in Betrieb genommen (Niedersachsenkai). Hier können auch Schwerlastgüter (insbesondere Eisen und Offshore-Anlagen) abgefertigt werden. Der Seehafen Brake wird durch die Bundesstraßen 212 und 211 (1 km Entfernung) und die BAB 27 (5 km Entfernung) an das europäische Verkehrsnetz angebunden.
- 1.3 Niedersachsen Ports steht im Bereich des zum Seehafen Brake gehörenden Binnenhafens das Grundstück B12 mit einer Größe von 1.141 m² ab dem 01.04.2025 als Eigentümerin zur Verfügung, auf dem eine hafenauffine Ansiedlung realisiert werden kann und soll.
- 1.4 Das Grundstück wird bis zum 31.03.2025 im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages dergestalt hafenauffin genutzt, dass der jetzige Erbbaurechtsnehmer auf dem Grundstück ein Fischrestaurant/ eine Fischhalle mit angeschlossenen Wintergarten (Gastronomie inkl. Fischvermarktung) betreibt. Dieses Gebäude befindet sich im Eigentum des jetzigen Erbbaurechtsnehmers. Der hier vermarktete Fisch wird u.a. über den Seehafen Brake umgeschlagen.

Auch in Zukunft soll weiterhin eine solche hafenauffine gastronomische Nutzung des Grundstücks erfolgen.

Um das auf dem Grundstück befindliche und werthaltige Bauwerk möglichst einer weiteren sinnvollen Verwendung zuzuführen soll mit diesem Vergabeverfahren ermöglicht werden, dass die Fischhalle mitsamt des Gastronomie-Wintergartens von dem zukünftigen Erbbaurechtsnehmer weiterbetrieben werden kann.

Um eine diskriminierungsfreie Auswahl des zukünftigen Betreibers sicherzustellen, kann dieses Gebäude von dem zukünftigen Erbbaurechtsnehmer von dem jetzigen Erbbaurechtsnehmer erworben werden.

Der jetzige Erbbaurechtsnehmer hat sich verpflichtet, mit dem erfolgreichen Bieter in dem hier gegenständlichen Vergabeverfahren über eine Übernahme der vorhandenen Bebauung zu ihrem Verkehrswert zu verhandeln. Maßgeblich ist der voraussichtliche Verkehrswert im Zeitpunkt der Übergabe des Grundstücks und der Bauwerke und Anlagen. Im Fall einer Übernahme der Bauwerke und Anlagen ist ggf. ein früherer Übergabetermin verhandelbar. Die genauen Modalitäten der Übereignung der Bauwerke und Anlagen unter Beachtung der Vorgaben des Erbbaurechtsgesetzes werden durch Niedersachsen Ports festgelegt.

Der guten Ordnung halber wird klargestellt, dass Niedersachsen Ports nicht für Zustand und/oder Gebrauchsfähigkeit der Bauwerke und Anlagen haftet. Auch der jetzige Erbbaurechtsnehmer ist im Rahmen der Ausschreibung berechtigt, sich um die Nachnutzung zu bewerben.

Den Bietern wird die eingehende Besichtigung des Gebäudes in Abstimmung mit dem jetzigen Erbbaurechtsnehmer ermöglicht. Etwaiger Informationsvorsprung zugunsten des jetzigen Erbbaurechtsnehmers wird durch Niedersachsen Ports ausgeglichen.

- 1.5 Vor diesem Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses Verhandlungsverfahren für eine dem beschriebenen hafenaaffinen Zweck (Fischgastronomie/-vermarktung) dienende Nutzung des Grundstücks B12 mittels Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages (mit Verpflichtung zur entsprechenden hafenaaffinen Nutzung sowie zur Errichtung von Bauwerken und Anlagen bzw. zur Übernahme der bestehenden Bauwerke in das Eigentum des Erbbaurechtsnehmers und zur Inbetriebnahme dieser) durch.
- 1.6 Unternehmen, die sich für den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages interessieren, werden 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 B12 ist 1.141 m² groß und auf der Gemarkung Brake,

Flurstück 23/17, der Flur 15, zur Größe von 53 m²

Flurstück 5/9, der Flur 15, zur Größe von 136 m²

Flurstück 21/36, der Flur 15, zur Größe von 952 m²

belegen.

Die Aufteilung, der Zuschnitt sowie die Lage des Grundstückes ist dem als **Anlage I** beigefügten Lageplan zu entnehmen.

- 2.2 Eine Vergabe des Grundstücks ist nur im Ganzen möglich.

- 2.3 Das Grundstück B12 ist derzeit bereits in Nutzung und vertraglich bis einschließlich 31.03.2024 gebunden. Die Übergabe des Grundstücks an den neuen Ansiedler kann aufgrund der vertraglich vereinbarten Räumungsfrist daher erst mit Wirkung zum **01.04.2025** erfolgen. Im Fall der Übernahme der auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke und Anlagen kann ggf. ein früherer Übergabetermin verhandelt werden. Aufgrund des in der Zukunft liegenden Nutzungsbeginns wird der jeweilige Erbbaurechtsvertrag einige Besonderheiten zu der Festlegung von Nutzungs- und ggf. Bauverpflichtung, konkretem Nutzungsbeginn und Rücktrittsrechten enthalten.
- 2.4 Das Grundstück wurde bislang von einer Firma für den Betrieb einer kleinen Gastronomie (inkl. Fischvermarktung) sowie einer Fischhalle genutzt. Das Grundstück wird ohne Flächenbefestigung oder sonstige Aufbauten übergeben, soweit die bestehenden Bauwerke und Anlagen nicht durch den neuen Erbbaurechtsnehmer übernommen werden.
- 2.5 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass dem jetzigen Erbbaurechtsnehmer ein Vorrecht auf Erneuerung gem. § 31 Verordnung über das Erbbaurecht (heute: § 31 Erbbaurechtsgesetz) eingeräumt worden ist. Das Vorrecht kann ausgeübt werden, wenn mit einem Dritten ein Vertrag über Bestellung eines Erbbaurechts an dem jeweiligen Grundstück geschlossen worden ist.
- 2.6 Bezüglich näherer Einzelheiten zu Größe, wasserseitiger Anbindung, Verkehrsanbindung, etc. wird auf das beigefügte Exposé, **Anlage II**, verwiesen.
- 2.7 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 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 B12 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.

- 3.3 Etwaiger Informationsvorsprung zugunsten des jetzigen Erbbaurechtsnehmers wird durch Niedersachsen Ports ausgeglichen, s.o.

4. Verfahrensgrundlagen

- 4.1 Der abzuschließende Erbbaurechtsvertrag wird im Rahmen eines europaweiten, wettbewerblichen Verhandlungsverfahrens ausgeschrieben, welches sich nach den Vorgaben der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV) richtet. Da eine entsprechende Auswahlmöglichkeit auf der Vergabepattform „Deutsches Vergabeportal“ (www.dtv.de) nicht zur Verfügung steht, wurde das Verfahren als der Sektorenverordnung unterfallend bezeichnet und das entsprechende Bekanntmachungsformular gewählt. Niedersachsen Ports stellt jedoch klar, dass diese (technisch erforderliche) Fehlbezeichnung auf dem deutschen Vergabeportal nichts an der Maßgeblichkeit der KonzVgV für die Ausgestaltung des Verfahrens ändert.
- 4.2 Alle Bieter, welche ihr Interesse durch Einreichung eines Teilhabeantrags bekunden, werden nach Ablauf der Teilnahmefrist auf ihre Eignung und die Eignung des Projektes geprüft. Niedersachsen Ports wird die geeigneten Bieter (ggf. im reduzierten Bieterkreis, vgl. TEIL D. 10) zu Verhandlungen auffordern. Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die (dann) Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Erbbaurechtsvertrag (vgl. hierzu auch TEIL E. 14) weitere Informationen und Bedingungen sowie Informationen zu den ggf. anzuwendenden Wertungskriterien. Der Vertragsentwurf und die Vertragsbedingungen werden in einer, gegebenenfalls in mehreren Verhandlungsrunden verhandelt.
- 4.3 Es handelt sich bei der gewählten Verfahrensart um ein Verhandlungsverfahren, das erst dann beendet sein wird, wenn das Grundstück vergeben ist. Es endet auch, wenn die Verhandlungen mit den geeigneten 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 Verhandlungsverfahrens zu vergeben.
- 4.4 Niedersachsen Ports und deren Kontrollgremien werden die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über den Erbbaurechtsvertrag unter anderem anhand der in TEIL C. abgeforderten Angaben bzw. ggf. der im Verlauf der Verhandlungen mitgeteilten weiteren Wertungskriterien ermitteln.
- 4.5 Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung behält sich Niedersachsen Ports auch angesichts der erforderlichen Gremienzustimmungen vor.
- 4.6 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- 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.

- 4.8 Für die Teilnahme an dem hier gegenständlichen Verfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen.

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 B12. Ein solcher Zusammenschluss zu einer Bietergemeinschaft ist bis zur Angebotsabgabe zulässig, soweit dieser keine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt (vgl. § 1 GWB). Die Mitglieder der Bietergemeinschaft müssen sowohl im Verfahren, als auch im Zuge der Vertragsdurchführung gesamtschuldnerisch haften und ein für die Vertretung bevollmächtigtes Mitglied bestimmen. Es ist eine entsprechende Bietergemeinschaftserklärung abzugeben.
- c) Unternehmen dürfen jeweils nur Mitglied oder Nachunternehmer eines Bieters sein, sofern nicht nachgewiesen ist, dass eine Verletzung des Wettbewerbsgrundsatzes ausgeschlossen ist. Die Mitgliedschaft in einer Bietergemeinschaft schließt demnach eine zusätzliche Teilnahme als Bieter aus, sofern nicht nachgewiesen ist, dass eine Verletzung des Wettbewerbsgrundsatzes ausgeschlossen ist.

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

5.3 Soweit ein Bieter einen Dritten mit der Führung des Verfahrens beauftragt (Projektentwickler oder sonstiger Dritter als Verhandlungsführer), ist auf Anforderung von Niedersachsen Ports eine Vollmacht zur Vertretung vorzulegen. Vor Abschluss eines Erbbauvertrages 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 III** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter**) ausgefüllt an Niedersachsen Ports elektronisch über das Vergabeportal zu übersenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage IV** 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) Eigenerklärung des Bieters/des Mitglieds der Bietergemeinschaft, mit welcher dieser/dieses bestätigt, dass weder sein Unternehmen, noch Mehrheitsanteileigner 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.
- (3) 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 (jeweils in der von dem Rat aktualisierten und im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlichten Fassung) 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.

- (4) Eigenerklärung des Bieters bzw. des Mitglieds der Bietergemeinschaft, die vorstehenden Erklärungen auch von Nachunternehmern zu fordern und vor Vertragsschluss bzw. spätestens vor Zustimmung von Niedersachsen Ports zur Unterbeauftragung vorzulegen.
- (5) Darstellung der bestehenden gesellschaftsrechtlichen Bindungen und Beteiligungsverhältnisse des Bieters bzw. des Mitglieds der Bietergemeinschaft; 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 drei Monate sein).

b) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

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

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

Auf gesondertes Verlangen von Niedersachsen Ports sind einzureichen:

- (3) Vorlage der Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Lageberichte des Bieters für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, falls deren Veröffentlichung nach dem Gesellschaftsrecht des Staates, in dem das Unternehmen ansässig ist, vorgeschrieben ist; soweit keine Offenlegung nach deutschem Recht vorgeschrieben ist, sind vergleichbare Unterlagen, zumindest Angaben betreffend Bilanzsumme, Umsatz, Jahresüberschuss und Fremdkapital für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre vorzulegen.
- (4) 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.
- (5) Vorlage einer schriftlichen Bankauskunft zum Zahlungsverhalten (die Auskunft soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als sechs Monate sein).

c) Technische Leistungsfähigkeit (Referenzprojekte)

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 (Fischgastronomie/-vermarktung) 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) erbracht werden. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers muss auf Anforderung von Niedersachsen Ports (spätestens mit Angebotsabgabe) vorgelegt werden.

TEIL C. Ansiedlungsvorhaben

7. Mindestanforderungen Betriebskonzept Fischhalle

- 7.1 Folgende Mindestanforderungen werden an ein Ansiedlungsprojekt auf dem hier gegenständlichen Grundstück gestellt:

auf dem Ansiedlungsgrundstück werden Fische, die u.a. über den Seehafen Brake umgeschlagen worden sind, im Rahmen einer Fischrestauration und einer Fischverkaufshalle im Seehafen Brake bearbeitet und/oder vermarktet

(zusammen auch „hafenauffine Ansiedlung“).

- 7.2 Um die voraussichtliche Erfüllung dieser Mindestanforderungen darzulegen sind die in **Formblatt A** bzw. **Formblatt B** abgefragten Projektangaben (inkl. vorläufigem groben Betriebskonzept) bereits mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

TEIL D. Teilnahmewettbewerb

8. Ablauf des Teilnahmewettbewerbs

- 8.1 Dieses Informationsmemorandum (Info-Memo) mitsamt seiner Anlagen wurde den Bietern in dem entsprechenden Projektraum auf

www.dtyp.de

kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich des konkreten Downloadlinks wird auf die Bekanntmachung verwiesen.

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

- 8.2 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass Rückfragen zu den Vergabeunterlagen ausschließlich über den Projektraum der Vergabeplattform zu stellen sind. Das Senden von Nachrichten über die Kommunikationsfunktion der Plattform durch den jeweiligen Bieter

erfordert dessen Registrierung („Teilnahme“). Sollte dies aus in der Plattform selbst begründeten technischen Gründen wider Erwarten nicht möglich sein, sind Rückfragen per E-Mail an Niedersachsen Ports zu richten. Bei solchen Rückfragen per E-Mail trägt der jeweilige Bieter das Übermittlungsrisiko. Niedersachsen Ports empfiehlt, eine Eingangsbestätigung anzufordern.

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

8.3 Es wird den Bietern empfohlen, sich unverzüglich nach Erhalt dieser Vergabeunterlagen via Kommunikationsfunktion auf der Vergabepattform bei Niedersachsen Ports als Verfahrensbeteiligte registrieren zu lassen (Button „Teilnehmen“). Hierbei sind eine eindeutige Unternehmensbezeichnung sowie eine (elektronische) Kontaktadresse anzugeben. Nur registrierte Bieter erhalten von der Vergabepattform E-Mail-Benachrichtigungen über neue Nachrichten oder Aktualisierungen im Verfahren.

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

Montag, den 26.08.2019, 12:00 Uhr

über den vorgenannten Projektraum eingegangen sind.

9. Prüfung der Teilnahmeanträge

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

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

10. Begrenzung der Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter

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

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

- Aktualität der Referenzen.

TEIL E. Verhandlungsverfahren

11. Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme

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

handelnden Vertrages und der Gremiovorbehalte vor, das Verfahren ohne Vertragsabschluss zu beenden.

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

12. 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 von Niedersachsen Ports bereits Aufwendungen getätigt werden (sollen), bevor der 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.

13. Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter

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

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

14. Erbbaurechtsvertrag

- 14.1 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Erbbaurechtsvertrag.
- 14.2 Es wird ein Mindest-Erbbauzins verlangt. Die Bieter können im Rahmen ihrer Angebote höhere Beträge für das Grundstück bieten. Der angebotene Erbbauzins ist im Verhandlungsverfahren wertungsrelevant. Der Erbbauzins wird vertraglich wertgesichert.
- 14.3 Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages kann ggf. in eine Grundlaufzeit und Verlängerungsoption(en) aufgeteilt werden. Sie richtet sich jedoch – bei einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren – nach § 3 KonzVgV und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die in der Bekanntmachung angegebene Laufzeit ist daher nur als exemplarisch zu verstehen.

15. Anschlussschreibung

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

TEIL F. Ergänzende Informationen

16. Kontaktstellen

16.1 Erbbaurechtsgeber

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG

Hindenburgstraße 26 - 30

26122 Oldenburg

Vertreten durch die

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

16.2 Berater/Kontaktstelle/Vergabestelle

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

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

17. 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.

18. Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen

Schlussstermin: Montag, den 26.08.2019, 12:00 Uhr

19. Vertraulichkeit

- 19.1 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.
- 19.2 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.
- 19.3 Die Bieter garantieren, dass sie ihre Bewerbungen oder Angebote nicht mit Wettbewerbern erörtern oder in anderer Weise gegen das Vertraulichkeitsgebot verstoßen. Verstöße können als wettbewerbsbeschränkende Verhaltensweise gewertet werden und zum Abschluss aus dem weiteren Verfahren führen.
- 19.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.
- 19.5 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.

19.6 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die von den Bietern im Zuge des Vergabeverfahrens übermittelten Unterlagen und Daten (inkl. etwaiger personenbezogener Daten) von Niedersachsen Ports zum Zwecke der Durchführung des Vergabeverfahrens und im Anschluss an dieses zum Zwecke der Auftragsausführung bzw. Erfüllung der Niedersachsen Ports obliegenden Dokumentationspflichten gespeichert werden. Die Bieter garantieren, dass sie nur solche Daten an Niedersachsen Ports übersenden, zu deren Übermittlung sie datenschutzrechtlich berechtigt ist.

20. Anlagen/Formblätter

Anlage I Lageplan Grundstück B12

Anlage II Exposé Grundstück B12

Anlage III *Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter*

Anlage IV *Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft*