

**Verhandlungsverfahren Tank- und Rastanlage Seehafen Brake –
Grundstück Boitwarder Groden, südlicher Teil B14**

Informationsmemorandum („Info-Memo“)

Vergabeverfahren	
Vergabe eines Erbbaurechtes mit Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb einer Tank- und Rastanlage im Seehafen Brake auf dem Grundstück B14 (Boitwarder Groden, südlicher Teil)	
Erbbaurechtsgeber	
<p style="text-align: center;">Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Hindenburgstraße 26 - 30 26122 Oldenburg Vertreten durch die: Niederlassung Brake Brommystraße 2 26919 Brake</p>	
Aktenzeichen beim Erbbaurechtsgeber	30.412-17.24-11 Tank- und Rastanlage GrSt B14

Informationsmemorandum

TEIL A.	Allgemeine Angaben zum Verfahren.....	2
1.	Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung	2
2.	Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück.....	4
3.	Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen.....	4
4.	Verfahrensgrundlagen.....	4
TEIL B.	Eignungskriterien	5
5.	Bieter	5
6.	Eignung des Bieters	6
TEIL C.	Teilnahmewettbewerb.....	8
7.	Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge	8
8.	Teilnahmefrist und optionale Verlängerung	9
9.	Prüfung der Teilnahmeanträge.....	10
TEIL D.	Indikatives Angebot	10
10.	Aufforderung zur Angebotsabgabe.....	10
11.	Wertung der indikativen Angebote.....	10
12.	Mitteilung an die Bieter auf der Warteliste	10
TEIL E.	Verhandlungsverfahren.....	11
13.	Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme	11
14.	Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter.....	12
15.	Erbbaurechtsvertrag.....	12

16.	Anchlussausschreibung.....	13
TEIL F.	Ergänzende Informationen.....	13
17.	Kontaktstellen.....	13
18.	Besichtigung des Grundstücks	13
19.	Projektanteninformationen.....	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 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 Schiffs Liegeplätzen 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 Zur Steigerung der Attraktivität des Seehafen Brake für den umschlagbezogenen Straßenverkehr soll den Fahrern die Möglichkeit gegeben werden, unvermeidliche Wartezeiten effektiv für eine Rast und/oder Mahlzeit und/oder Reinigung der Lastkraftwagen zu nutzen. Es soll daher ein öffentlicher Tank- und Rasthof mit einer ausreichenden Anzahl an Lkw-geeigneten Parkplätzen entstehen.

Niedersachsen Ports hat sich entschieden, dieses Vorhaben auf dem in unmittelbarer Nähe des Zentralgate des Seehafen Brake befindlichen, ca. 4 ha großen Grundstück B14 zu verwirklichen.

1.4 Niedersachsen Ports beabsichtigt jedoch, diese Anlage nicht selbst zu errichten und zu betreiben, sondern das Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages mit der Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb einer entsprechenden Tank- und Rastanlage zu vermarkten.

Die in dem Erbbaurechtsvertrag zu vereinbarende Betriebspflicht wird daher folgende Komponenten enthalten:

- a) Errichtung und Betrieb einer öffentlichen Tankstelle mit Shop- und Servicebereich für den Kundenkreis Pkw- und Lkw-Fahrer

Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass der Shop- und Servicebereich auch von Schiffsbesatzungen genutzt werden soll. Die öffentliche Tankstelle hat einen Tankkartenabdeckungsgrad für Lkw von mind. 70% der in Deutschland gängigen Tankkarten aufzuweisen. Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbes haben die an den Verhandlungen teilnehmenden Bieter hierzu geeignete Nachweise vorzulegen. Die öffentliche Tankstelle soll zudem alle gängigen (ggf. auch Hafendiesel) sowie auch alternative Kraftstoffe, wie beispielsweise Strom, LNG und ggf. zukünftig Wasserstoff, anbieten.

Die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Parkplätzen ist auf dem Grundstück B14 zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

- b) Errichtung und Betrieb fester sanitärer Einrichtungen inkl. Duschgelegenheiten
c) Gastronomiebetrieb mit einem Angebot von warmen und kalten Speisen/Getränken
d) Lkw-Waschanlage

Es kann verhandelt werden, dass die Lkw-Waschanlage erst in einem zweiten Bauabschnitt errichtet wird. Im Erbbaurechtsvertrag könnte zu diesem Zweck eine gestaffelte Errichtungsfrist vereinbart werden.

Weitere (untergeordnete) Betriebsbereiche können mit vorheriger Zustimmung von Niedersachsen Ports ebenfalls errichtet und betrieben werden, soweit hierzu die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen (Baurecht, Gewerberecht etc.) erfüllt werden (untergeordnete Betriebsbereiche).

Der (dann) Erbbaurechtsnehmer wird den Kunden die von ihm angebotenen Dienstleistungen/Einrichtungen diskriminierungsfrei (ggf. gegen ein angemessenes Entgelt) zur Verfügung stellen. Die Entgeltstruktur wird Gegenstand der Verhandlungen sein.

Der (dann) Erbbaurechtsnehmer errichtet und betreibt die öffentliche Tankstelle sowie die Nebenbetriebe in eigener unternehmerischer Verantwortung unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Festlegungen. Er bestimmt im Rahmen der Vorgaben des Erbbaurechtsvertrages und der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eigenverantwortlich die bauliche Gestaltung, die betriebliche Führung sowie das Waren- und Dienstleistungsangebot der Betriebe. Der Erbbaurechtsnehmer ist finanziell für die Investitionen allein verantwortlich.

- 1.5 Bei der Entwicklung eines entsprechenden Betriebskonzeptes sowie im Rahmen des Betriebes selbst, ist die von Niedersachsen Ports aufgestellte und als **Anlage I** beigefügte Nachhaltigkeitsstrategie – hafen⁺ bestmöglich einzubeziehen und umzusetzen. Eine möglichst vollständige Berücksichtigung/Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in dem Betriebskonzept wird im Rahmen der Wertung zu Wertungsvorteilen führen (vgl. TEIL D. 11.2).
- 1.6 Der Zuschnitt sowie die Lage des Grundstücks B14 ist dem als **Anlage II** beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- 1.7 Unternehmen, die sich für den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages interessieren, wer-

den 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 B14 liegt im Boitwarder Groden, südlich des Gleisbogens, nahe am Niedersachsenkai sowie in unmittelbarer Nähe zu dem Zentralgate des Seehafen Brake.
- 2.2 Das Grundstück B14 wurde bislang landwirtschaftlich genutzt.
- 2.3 Das Grundstück B14 ist über die Nordstraße erschlossen, über welche u.a. die Bundesstraßen B 212 bzw. B 211 erreicht werden können. Die Bundesautobahn A 27 ist über den Wesertunnel zu erreichen (ca. 15 km).

3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen

- 3.1 Der Bebauungsplan Nr. 70 sowie der Bebauungsplan Nr. 72 weisen das Grundstück B 14 als Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Industriegebiet (Gle) aus. Die als **Anlage III** und **IV** beigefügten Bebauungspläne sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung mit einem sehr hohen Nutzungsgrad ausgestattet (GRZ 0,6-0,8 / BMZ 10,0 / teilw. Gebäudehöhen bis 60 m).
- 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 Erbbaurechtsvertrag (mit der Verpflichtung zur Errichtung und Betrieb einer Tank- und Rastanlage) 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.dtyp.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 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- 4.3 Niedersachsen Ports und deren Kontrollgremien werden die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über den Erbbaurechtsvertrag anhand der im Verlauf der

Verhandlungen mitgeteilten Wertungskriterien ermitteln. Die Bieter werden keinen Anspruch auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages haben.

- 4.4 Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung behält sich Niedersachsen Ports auch angesichts der erforderlichen Gremienzustimmungen vor.
- 4.5 Enthalten die im Laufe dieses Verfahrens zur Verfügung gestellten Vergabeunterlagen Unklarheiten, Widersprüche oder verstoßen diese nach Auffassung des Bieters gegen geltendes Recht, so hat der Bieter Niedersachsen Ports unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.
- 4.6 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. Eine solche Begründung 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 Erbbaurechtsvertrages 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, Bürgschaft etc.) zu fordern.

6. Eignung des Bieters

- 6.1 Jeder Bieter hat u. a. den als **Anlage V** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A – Teilnahmeantrag Bieter**) ausgefüllt an Niedersachsen Ports elektronisch zu übersenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage VI** beigefügte **Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** einzureichen. Nach Eingang des Teilnahmeantrages wird Niedersachsen Ports jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung des Bieters anhand der bekanntgemachten Eignungskriterien vornehmen.

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

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

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

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

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

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

- (1) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass keine der in den §§ 123 und 124 GWB bzw. Art. 38 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 7 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, Abs. 5 und Abs. 7 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 bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, mit welcher dieser/diese bestätigt/en, dass weder sein/ihr Unternehmen noch Mehrheitsanteilseigner oder Gesellschafter, noch eine Mutter- oder Tochtergesellschaft des Unternehmens auf einer der in den Anlagen zu den Verordnungen (EG) 881/2002 und 2580/2001 sowie der Anlage des Gemeinsamen Standpunktes des Rates 2001/931/GASP (jeweils in der von dem Rat aktualisierten und im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlichten Fassung) befindlichen Terrorlisten erscheint.

- (3) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass diesem/diesen das sich aus den Verordnungen (EG) 881/2002 und 2580/2001 sowie dem Gemeinsamen Standpunkt des Rates 2001/931/GASP (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/Ihnen ist weiterhin bekannt, dass dies u. a. zur Folge hat, dass kein Arbeitsentgelt an einen Arbeitnehmer gezahlt werden darf, welcher auf einer der im Zusammenhang mit den vorgenannten Verordnungen bzw. dem Standpunkt des Rates stehenden Terrorlisten geführt wird. Der Bieter/das Mitglied der Bietergemeinschaft erklärt, sicherzustellen, dass die diesbezüglichen gesetzlichen Verpflichtungen eingehalten werden.
- (4) Eigenerklärung des Bieters, die vorstehenden Erklärungen auch von Nachunternehmen zu fordern und vor Vertragsschluss bzw. spätestens vor Zustimmung von Niedersachsen Ports zur Unterbeauftragung unaufgefordert vorzulegen.
- (5) Darstellung der bestehenden gesellschaftsrechtlichen Bindungen und Beteiligungsverhältnisse des Bieters bzw. der Mitglieder 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 bilanziellen Eigenkapital in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.

Es wird klargestellt, dass ein entsprechender Umsatz keine Mindestanforderung darstellt.

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/Referenzen

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

Der Bieter hat seine technische Leistungsfähigkeit nachzuweisen durch

- (1) nachvollziehbare Darstellung seiner Erfahrungen mit dem Betrieb vergleichbarer Tank- und Rastanlagen durch Einreichung von mind. 1, max. 5 vergleichbaren Referenzen. Vergleichbar in diesem Sinne sind öffentliche Tankstellen mit Shop- und Servicebereich für den Kundenkreis Pkw- und Lkw-Fahrer sowie Sanitäreanlagen. Es wird klargestellt, dass auch der Betrieb im eigenen Eigentum befindlicher Anlagen als Referenz akzeptiert wird.
- (2) nachvollziehbare Darstellung seiner Erfahrungen mit dem Betrieb von vergleichbaren Lkw-Waschanlagen durch Einreichung von mind. 1, max. 5 Referenzen.
- (3) Soweit der Bieter im Rahmen des Teilnahmeantrages „untergeordnete Betriebsbereiche“ angibt, sind mit dem Teilnahmeantrag auch entsprechende vergleichbare Referenzen einzureichen.

Bzgl. der einzureichenden Referenzen wird klargestellt, dass auch auf Referenzen des bei der Umsetzung dieses Projektes einzusetzenden verantwortlichen Mitarbeiters zurückgegriffen werden darf. Es wird jedoch klargestellt, dass im Falle eines Wechsels des einzusetzenden/eingesetzten verantwortlichen Mitarbeiters eine gleichwertige Eignung des neuen Verantwortlichen unaufgefordert nachzuweisen ist.

- 6.3 Der Eignungsnachweis (wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit) 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. Teilnahmewettbewerb

7. Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge

- 7.1 Dieses Informationsmemorandum (Info-Memo) mitsamt seinen Anlagen wurde den Bietern auf

www.dtyp.de

kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt. Bezüglich des exakten Download-Links

wird auf die Bekanntmachung verwiesen.

Sämtliche Vergabeunterlagen konnten unter dem vorstehenden Link abgerufen werden. 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 Projektraumes verpflichtet.

- 7.2 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass alle verfahrensrelevanten Mitteilungen/Rückfragen 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 Mitteilungen/Rückfragen per E-Mail trägt der jeweilige Bieter das Übermittlungsrisiko. Niedersachsen Ports empfiehlt, eine Eingangsbestätigung anzufordern.

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

- 7.3 Sofern Fragen nicht bieterspezifische Sachverhalte betreffen, werden diese allen anderen zu diesem Zeitpunkt bereits bekannten Bietern anonymisiert und zusammen mit der Antwort von Niedersachsen Ports zur Verfügung gestellt. Die Bieter geben mit Einreichung ihrer jeweiligen Frage die Erlaubnis, diese – soweit mit Blick auf die erforderliche Anonymisierung möglich – in dem übersandten Wortlaut an die übrigen Bieter weiterleiten zu dürfen.
- 7.4 Niedersachsen Ports wird nur solche Teilnahmeanträge berücksichtigen, die unter Verwendung der zur Verfügung gestellten Formblätter in Textform fristgerecht (vgl. Ziff. 8) eingegangen sind. Eine kurze Anleitung bzgl. der Abgabe eines Teilnahmeantrages über die Vergabeplattform wird bei den weiteren verfahrensrelevanten Unterlagen in dem vorgenannten Projektraum zur Verfügung gestellt.

8. Teilnahmefrist und optionale Verlängerung

- 8.1 Die Frist zur Abgabe der Teilnahmeanträge über den vorgenannten Projektraum endet

um 12:00 Uhr am 31. Tag nach Versand der Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Union (vgl. Ziff. IV 2.2 der Bekanntmachung).

Soweit es sich hierbei um einen Wochenend- oder Feiertag handelt, endet die Frist um 12:00 Uhr des nächsten darauf folgenden Werktags.

- 8.2 Niedersachsen Ports behält sich vor, die Teilnahmefrist bis zu dreimal um jeweils 30 Kalendertage zu verlängern, wenn drei Stunden vor Ablauf der jeweiligen Teilnahmefrist kein Teilnahmeantrag eingegangen ist. Die verlängerte Frist läuft jeweils wiederum bis 12:00 Uhr des 31. Tages nach ursprünglichen Fristablauf.

9. Prüfung der Teilnahmeanträge

- 9.1 Niedersachsen Ports behält sich ausdrücklich vor, nicht eingereichte oder fehlerhaft ausgefüllte Unterlagen bzw. gegebenenfalls auch weitere Auskünfte/Nachweise i.S.d. Ziff. III der Bekanntmachung nach pflichtgemäßem Ermessen nach- bzw. anzufordern.
- 9.2 Nachforderungen bezüglich unzulänglicher oder unvollständiger Unterlagen vor.
- 9.3 Niedersachsen Ports wird vor Aufnahme der materiellen Verhandlungen anhand des jeweiligen Teilnahmeantrages die grundsätzliche Geeignetheit der Bieter und der geplanten Ansiedlung anhand der nachstehend bekanntgemachten Eignungskriterien prüfen und hierzu nach eigenem Ermessen Unterlagen anfordern.

TEIL D. Indikatives Angebot

10. Aufforderung zur Angebotsabgabe

- 10.1 Sofern sich mehrere geeignete Unternehmen für die Realisierung des unter Ziff. TEIL A. 1.4 dargestellten Projektes auf dem Grundstück B14 bewerben, wird Niedersachsen Ports die geeigneten Bieter (vgl. TEIL B.) zur Abgabe von indikativen Angeboten auffordern.
- 10.2 Die indikativen Angebote sind auf Grundlage der von Niedersachsen Ports im Rahmen der Aufforderung zur Angebotsabgabe bekannt gegebenen essentialia negotii (wesentliche Vertragsbedingungen) zu erstellen. Die erforderlichen Bestandteile des indikativen Angebotes werden den Bietern mit Aufforderung zur Angebotsabgabe mitgeteilt.
- 10.3 Es wird bereits jetzt mitgeteilt, dass mit dem indikativen Angebot ein erstes Betriebskonzept einzureichen ist.
- 10.4 Auf Grundlage der indikativen Angebote wird Niedersachsen Ports den „Bestbieter“ ermitteln, mit dem vorrangig über eine Realisierung der Tank- und Rastanlage verhandelt wird.

11. Wertung der indikativen Angebote

- 11.1 Im Zuge der Aufforderung zur Abgabe der indikativen Angebote wird Niedersachsen Ports den Bietern die diskriminierungsfrei, anhand des Beschaffungsbedarfs von Niedersachsen Ports ausgewählten Wertungskriterien mitteilen, anhand derer der Bestbieter ermittelt werden wird. Im Fall des Punktegleichstandes entscheidet das Los.
- 11.2 Bereits jetzt wird mitgeteilt, dass Kriterien für die Wertung u. a. sein werden:
 - a) Angebotener Erbbauzins, der über den geforderten Mindesterbbauzins (2,00 EUR/m²/Jahr) hinaus geht
 - b) Betriebskonzept (Unterkriterium u.a. Umfang der Erfüllung der in der Nachhaltigkeitsstrategie Niedersachsen Ports – hafent⁺ festgelegten Kriterien).

12. Mitteilung an die Bieter auf der Warteliste

- 12.1 Den im Rahmen dieser Wertung unterlegenen Bietern wird Niedersachsen Ports ihren Rang bzgl. der Einleitung von Verhandlungen (Rang auf der „Warteliste“) sowie die Gründe für ihr Unterliegen anhand der mitgeteilten Wertungskriterien in Textform erläutern.

- 12.2 Die auf der Warteliste befindlichen Bieter werden im Anschluss an die Verhandlungen mit dem Bestbieter ggf. zu Verhandlungen aufgefordert (vgl TEIL E. 13.4).

TEIL E. Verhandlungsverfahren

13. Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme

- 13.1 Der Bestbieter erhält von Niedersachsen Ports die Einladung zur Aufnahme der Verhandlungen.

- a) Mit Absendung dieser Nachricht beginnt der Verhandlungszeitraum, während dessen über die Ansiedlung auf dem Grundstück B14 nicht anderweitig durch Niedersachsen Ports verhandelt wird (Reservierungsfrist). Niedersachsen Ports wird eine angemessene Reservierungsfrist festlegen. Üblicherweise beträgt diese ca. sechs Monate. Niedersachsen Ports behält sich vor, die Reservierungsfrist nach Ermessen angemessen zu verlängern.

Innerhalb der Reservierungsfrist wird Niedersachsen Ports dem Bestbieter sechs Verhandlungstermine anbieten.

Niedersachsen Ports wird den auf der Warteliste befindlichen Bietern die festgelegte Reservierungsfrist sowie etwaige Verlängerungen derselben mitteilen.

- b) Der Bestbieter kann bis zum Ablauf der Reservierungsfrist auf die endverhandelte Fassung des Erbbaurechtsvertrags ein notarielles Angebot gegenüber Niedersachsen Ports abgeben.
- c) Nach Erhalt des notariellen Angebotes wird Niedersachsen Ports unter Einbeziehung ihrer Kontrollgremien innerhalb der durch die Sitzungstermine vorgegebenen Zeiträume entscheiden, ob das Angebot des Bestbieters insgesamt als zuschlagsfähig zu bewerten ist. Soweit dies der Fall ist, wird Niedersachsen Ports die beabsichtigte Zuschlagserteilung an den Bestbieter diesem gegenüber und den übrigen am Verfahren beteiligten Bietern schriftlich (vorab in Textform) mitteilen. Den unterlegenen Bietern wird Niedersachsen Ports dabei den Namen des erfolgreichen Bieters mitteilen. Frühestens innerhalb von weiteren zehn Kalendertagen nach Absendung dieser Mitteilung wird Niedersachsen Ports (bei erfolgter Zustimmung ihrer Gremien, sonst unter Gremienvorbehalt) das notarielle Angebot des Bestbieters durch notarielle Erklärung annehmen. Mit wirksamer Annahme des notariellen Angebotes wird der Erbbaurechtsvertrag geschlossen.
- d) Niedersachsen Ports behält sich vor, eine gemeinsame Beurkundung des Vertragschlusses vorzunehmen (ggf. unter Gremienvorbehalt).
- 13.2 Auch der Bestbieter wird keinen Anspruch auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages haben. Dieser steht bei Niedersachsen Ports unter Gremienvorbehalt, hier liegt die Letztentscheidungsbefugnis. Niedersachsen Ports behält sich angesichts der Komplexität des zu verhandelnden Vertrages und der Gremienvorbehalte vor, das Verfahren ohne Vertragsabschluss zu beenden.

Niedersachsen Ports wird dem Bestbieter die Gründe für die (eventuelle) Ablehnung des notariellen Angebots mitteilen.

- 13.3 Sollte der Bestbieter bis zum Ablauf der Reservierungsfrist kein (notarielles) Angebot gegenüber Niedersachsen Ports abgeben oder sollte Niedersachsen Ports keine (notarielle) Annahme des Angebotes erklären, endet die Reservierungsfrist für den Bestbieter. In diesem Falle kommt kein Erbbaurechtsvertrag mit dem Bestbieter zustande. Der nicht bezuschlagte Bestbieter kann aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber Niedersachsen Ports geltend machen.
- 13.4 Niedersachsen Ports wird bei einem erfolglosen Ablauf der Reservierungsfrist den gem. der nach TEIL D. 11 durchgeführten Wertung nächstrangigen Bieter auf der Warteliste zur Aufnahme von Verhandlungen auffordern.
- 13.5 Niedersachsen Ports behält sich vor, das Verfahren nach Ablauf von zwei Jahren (gerechnet ab dem Versand der Bekanntmachung an das Amtsblatt der europäischen Union) zu beenden und ggf. (je nach Erfolg der Verhandlungen und zu diesem Zeitpunkt bestehenden Beschaffungsbedarf) im Anschluss neu auszuschreiben. Verhandlungen/Reservierungszeiträume, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen werden konnten, werden noch ausgeschöpft. Es werden nach Ablauf der vorgenannten zwei Jahre jedoch dann keine neuen Verhandlungen mit nächstrangigen Bietern aufgenommen.

14. **Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter**

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

- a) Eine Weiterführung der Verhandlungen ist für Niedersachsen Ports aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Bieters liegenden Gründen unzumutbar. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn
- Niedersachsen Ports Kenntnis davon erlangt, dass einer der in den §§ 123 und 124 GWB genannten Ausschlussgründe vorliegt oder
 - Niedersachsen Ports Kenntnis davon erlangt, dass die von dem Bieter im Vergabeverfahren abgegebenen Erklärungen nicht den Tatsachen entsprechen.
- 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.

15. **Erbbaurechtsvertrag**

- 15.1 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Erbbaurechtsvertrag.
- 15.2 Es wird ein Mindest-Erbbauzins (2,00 EUR/m²/Jahr) verlangt. Dieser wird den Bietern mit Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebotes mitgeteilt. Die Bieter können im Rahmen ihrer indikativen Angebote höhere Beträge für das Grundstück bieten (vgl. TEIL D. 11.2). Der Erbbauzins wird vertraglich wertgesichert.
- 15.3 Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages kann ggf. in eine Grundlaufzeit und Verlängerungsoption(en) aufgeteilt werden. Sie richtet sich jedoch – bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren – nach § 3 KonzVgV und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die in der

Bekanntmachung angegebene Laufzeit ist daher nur als exemplarisch zu verstehen.

16. Anschlussausschreibung

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

TEIL F. Ergänzende Informationen

17. Kontaktstellen

17.1 Erbbaurechtsgeber

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG

Hindenburgstraße 26 - 30

26122 Oldenburg

Vertreten durch die

Niederlassung Brake

Brommystraße 2, 26919 Brake

Telefon: +494401925-150

Telefax: +4944013272

E-Mail: cstahnke@nports.de

Internetauftritt: www.nports.de

Ansprechpartner: Frau Cornelia Stahnke

17.2 Berater/Kontaktstelle, Betreuung des Verfahrens

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

Berg-Packhäuser & Kollegen, Rechtsanwälte & Wirtschaftsmediation

Auf der Heidwende 17

27726 Worswede

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

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. Projektanteninformationen

- 19.1 Bei der Entwicklung eines ersten Konzeptes für eine Tank- und Rastanlage im Bereich des Seehafen Brake hat der Bestandsansiedler J. Müller AG mitgewirkt. Es steht zu vermuten, dass sich dieser (ggf. mit weiteren Unternehmen zusammen) um die Realisierung des Projektes bewerben wird.
- 19.2 Die Ausschreibung wird von Niedersachsen Ports derart gestaltet, dass etwaige hierdurch entstandene Informationsvorteile ausgeglichen werden.

20. Vertraulichkeit

- 20.1 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 Erbbaurechtsnehmer verpflichtet ist, eine Vertragsstrafe in von Niedersachsen Ports festzulegender angemessener (und gerichtlich überprüfbarer) Höhe an Niedersachsen Ports zu zahlen, soweit aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen wurde, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt. Die Geltendmachung eines nachgewiesenen höheren Schadens bleibt hiervon unberührt. Die vorgenannte Vertragsstrafe wird hierauf jedoch angerechnet.
- 20.6 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die von den Bietern im Zuge des Vergabeverfahrens übermittelten Unterlagen und Daten (inkl. etwaiger personenbezogener Daten) von Niedersachsen Ports zum Zwecke der Durchführung des Vergabeverfahrens und im Anschluss an dieses zum Zwecke der Auftragsausführung bzw. Erfüllung der Niedersachsen Ports obliegenden Dokumentationspflichten gespeichert werden. Die Bieter garantieren, dass sie nur solche Daten an Niedersachsen Ports übersenden, zu deren Übermittlung sie datenschutzrechtlich berechtigt sind.

21. **Anlagen/Formblätter**

Anlage I Nachhaltigkeitsstrategie Niedersachsen Ports – hafen⁺

Anlage II Lageplan

Anlage III Bebauungsplan Nr. 70

Anlage IV Bebauungsplan Nr. 72

Anlage V *Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter*

Anlage VI *Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft*