

**Verhandlungsverfahren Miet- oder Erbbaurechtsvertrag  
Gewerbegrundstück Standort Cuxhaven – C22**

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

<b>Vergabeverfahren</b>	
Gewerbegrundstück Standort Cuxhaven C22 Vergabe eines Grundstücks im Rahmen eines Mietvertrages oder eines Erbbaurechtsvertrages	
<b>Vermieter/Erbbaurechtsgeber</b>	
<p style="text-align: center;"><b>Niedersachsen Ports GmbH &amp; Co. KG</b> Hindenburgstraße 26-30 26122 Oldenburg <b>In diesem Verfahren vertreten durch die:</b> <b>Niederlassung Cuxhaven</b> Am Schleusenpriel 2 27472 Cuxhaven</p>	
<b>Aktenzeichen beim Vermieter/Erbbaurechtsgeber</b>	Fläche C22

**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.....	4
5.	Bieter .....	5
TEIL B.	Teilnahmewettbewerb.....	6
6.	Eignung des Bieters .....	6
7.	Mindestanforderungen an das Ansiedlungsvorhaben.....	8
8.	Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge .....	9
9.	Teilnahmefrist und optionale Verlängerung .....	10
10.	Prüfung der Teilnahmeanträge.....	10
11.	Begrenzung der Anzahl der zu Verhandlungen einzuladenden Bieter .....	11
TEIL C.	Verhandlungsverfahren.....	11
12.	Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme .....	11
13.	Letter of Intent/Memorandum of Understanding .....	12
14.	Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter.....	12
15.	Grundstücksverträge .....	13
16.	Anschlussschreibung.....	13

TEIL D.	Ergänzende Informationen.....	13
17.	Kontaktstellen.....	13
18.	Besichtigung des Grundstücks .....	14
19.	Vertraulichkeit .....	14
20.	Anlagen/Formblätter.....	14

## **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.

Der von Niedersachsen Ports betriebene Seehafen Cuxhaven liegt an der Mündung der Elbe in die Nordsee mit kurzer Entfernung zum Nord-Ostsee-Kanal, seeseitig kurzen Revierfahrten und direkter Seeschiffs- und Binnenschiffs-, Wasserstraßen-, Straßen- und Schienenanbindung an den Hafen Hamburg. Der Cuxhavener Hafen ist ein moderner Mehrzweckhafen mit den Schwerpunkten Stückgut-, Pkw- und Offshore-Umschlag. Insgesamt werden jährlich rund 2,8 Mio Tonnen im Seehafen Cuxhaven umgeschlagen. Mögliche Umschlagarten sind RoRo-Umschlag, Kranumschlag (auch: Containerbrücke) und Jack-Up-Umschlag. Die Umschlaggeräte stehen teilweise im Eigentum der vor Ort angesiedelten Umschlagfirmen. Stückgutumschlag findet im Wesentlichen am Terminal Europakai statt, wo vier Seeschiffsliegeplätze und eine Schwerlastplattform zur Verfügung stehen. Der Offshore-Basishafen mit fünf Seeschiffsliegeplätzen – davon zwei mit Jack-Up-Möglichkeiten – verfügt teilweise über schwerlastfähige Kai-, Umschlag- und Vorstauflächen. Der Hafen verfügt zudem über einen direkten Anschluss an die Autobahn 27 Richtung Bremen und die Bundesstraße 73 Richtung Hamburg.

- 1.2 Niedersachsen Ports stehen im Bereich des Hafens von Cuxhaven verschiedene Grundstücksflächen zur Verfügung, auf denen insbesondere hafenaffine, aber auch sonstige gewerbliche Ansiedlungen realisiert werden können und sollen. So steht Niedersachsen Ports als Eigentümerin u. a. im Bereich des Neuen Fischereihafens das Grundstück C22 zur Verfügung, auf welchem eine Ansiedlung realisiert werden soll, die den in Ziffer 7 dargestellten Mindestanforderungen entspricht. Das Grundstück C22 befindet sich in der Neufelder Straße und ist ca. 4.267 m<sup>2</sup> groß. Es soll vorrangig ein Unternehmen angesiedelt werden, dessen Tätigkeitsfeld eine hafenaffine, gewerbliche Nutzung realisiert und / oder damit verbundene Dienstleistungen umfasst. Diese Zielsetzung wird im Rahmen der Wertung berücksichtigt werden. Aber auch eine beliebige andere gewerbliche Ansiedlung – auch nicht hafenaffiner Art – ist denkbar. Ausgeschlossen sind jedoch Wohnbebauung sowie die Lagerung / Verarbeitung von Schüttgut oder sonstigen staubenden Gütern.

- 1.3 Vor dem vorstehend beschriebenen Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses Verhandlungsverfahren für eine gewerbliche Ansiedlung auf dem Grundstück C22 mittels Abschluss eines Mietvertrages (mit Verpflichtung zur Nutzung gemäß noch zu verhandelndem Nutzungszweck) oder eines Erbbaurechtsvertrages (mit Verpflichtung zum Bau und zum Betrieb vertraglich noch festzulegender Bauwerke und Anlagen / Produktionsstätten) durch.

Zur Vereinfachung werden Miet- und Erbbaurechtsvertrag im Folgenden zusammenfassend als „**Grundstücksvertrag**“ bezeichnet.

- 1.4 Eine Vergabe des Grundstücks C22 ist nur im Ganzen möglich.
- 1.5 Unternehmen, die sich für den Abschluss eines Grundstücksvertrages interessieren, werden im Folgenden unabhängig vom jeweiligen Verfahrensstand zusammenfassend „**Bietter**“ genannt. Dies gilt auch für Unternehmenszusammenschlüsse/Bietergemeinschaften.

## 2. Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück

- 2.1 Das Grundstück C22 ist voraussichtlich ab dem 01.01.2022 verfügbar. Zuschnitt und Lage sind dem als **Anlage I** beigefügten Lageplan zu entnehmen.

- 2.2 Das Grundstück C22 liegt in der Gemarkung Cuxhaven, Flur 2, Flurstück 244/5 – Neufelder Straße 28 und ist ca. 4.267 m<sup>2</sup> groß. Das Grundstück ist derzeit teilweise noch bebaut.

Die vorhandene Bebauung wird aber noch bis zur Unterkante der Fundamente entfernt und die dann entstehende Baugrube wieder verfüllt. Die Grundstücksoberfläche ist unbefestigt und eben. Der Baugrund ist im übrigen baureif. Es sind Auffüllungen vorhanden, bestehend aus Mischböden, überwiegend Mittel- und Feinsand mit Anteilen von Grobsand und Kies sowie humosen Partien. Bereichsweise ist Ziegelbruch enthalten. Wegen der Einzelheiten wird auf ein Bodengutachten aus März 2018 verwiesen, welches bei Bedarf bei Niedersachsen Ports eingesehen werden kann.

Es besteht eine Abstandsbaulast zum östlichen Nachbargrundstück in einem ca. 3 m breiten und ca. 21 m langen Bereich. Das Baulastenblatt und der Wortlaut der Baulasteintragung nebst Skizze kann bei Niedersachsen Ports eingesehen werden.

Das binnendeichs gelegene und somit hochwassersichere Grundstück ist voll erschlossen, Leitungen für Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Gas und Telekommunikation befinden sich in der Neufelder Straße.

- 2.3 Bezüglich sonstiger Beschränkungen/Auflagen, infrastruktureller Anbindung, wasserseitiger Anbindung etc. wird verwiesen auf den als **Anlage I** beigefügten Lageplan, das als **Anlage II** beigefügte Exposé sowie den Übersichtsplan **Anlage III**.

- 2.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass Gefahrgüter und Gefahrstoffe 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),
- e) Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS),

auf dem Grundstück nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von Niedersachsen Ports und nach Vorlage der nach öffentlichem Recht ggf. erforderlichen Genehmigungen gelagert, produziert oder umgeschlagen werden dürfen.

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

- 3.1 Das Grundstück C22 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Gebiet als "SO Hafen" aus.
- 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 allerdings keine Auswirkungen; die Erteilung des Zuschlags wird sich ausschließlich nach den in den Vergabeunterlagen bekanntgemachten Zuschlagskriterien richten.

### **4. Verfahrensgrundlagen**

- 4.1 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass der hier abzuschließende Grundstücksvertrag aufgrund der darin enthaltenen Pflicht zum Betrieb und der vorrangigen Zielsetzung von Niedersachsen Ports, umschlagbezogene Entgelte zu generieren, nach Einschätzung von Niedersachsen Ports voraussichtlich eine Konzession i.S.d. § 105 GWB darstellen wird.

Nachrangig ist zwar auch die Realisierung von nicht umschlaggenerierenden bzw. nicht hafenaffinen Ansiedlungen denkbar. Aufgrund der Priorisierung von umschlaggenerierenden Ansiedlungen, ist die Ausgestaltung des Verfahrens auf Grundlage der §§ 97 ff. GWB und der Konzessionsvergabeverordnung nach Auffassung von Niedersachsen Ports jedoch zwingend.

Daher wird der abzuschließende Grundstücksvertrag 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](http://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.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die in der Bekanntmachung angegebene Vergabekammer sich selbst – angesichts der Möglichkeit, auch einen Grundstücksvertrag abzuschließen, der keine Konzession darstellt – als nicht zuständig gem. § 155 GWB einordnet.

- 4.2 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

- 4.3 Niedersachsen Ports und deren Kontrollgremien werden die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über die Grundstücksverträge unter anderem anhand der in TEIL B. 6.3 abgeforderten Angaben bzw. ggf. der im Verlauf der Verhandlungen mitgeteilten weiteren Wertungskriterien ermitteln. Die Bieter werden keinen Anspruch auf Abschluss eines Grundstücksvertrages haben.
- 4.4 Alle Bieter, welche ihr Interesse durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden nach Ablauf der Teilnahmefrist auf ihre Eignung und die Erfüllung der an das Projekt gestellten Mindestanforderungen (vgl. Ziff. TEIL B. 7) geprüft. Niedersachsen Ports wird die geeigneten Bieter (ggf. im reduzierten Bieterkreis, vgl. Ziff. TEIL B. 11) zu Verhandlungen auffordern. Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Mietvertrag bzw. Muster-Erbbaurechtsvertrag (vgl. hierzu auch Ziff. TEIL C. 15), weitere Informationen und Bedingungen sowie Informationen zu den anzuwendenden Wertungskriterien. Der Vertragsentwurf und die Vertragsbedingungen werden in einer, ggf. in mehreren Verhandlungsrunden verhandelt.
- 4.5 Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung behält sich Niedersachsen Ports auch angesichts der erforderlichen Gremienzustimmungen vor.
- 4.6 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.
- 4.7 Für die Teilnahme an dem hier gegenständlichen Verfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen.

## 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 Miet- bzw. Erbbaurechtsvertrages muss schriftlich bestätigt werden, dass sich der Vollmachtgeber die im Verlauf 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 angemessene Vertragssicherheiten (Harte Patronatserklärung, Bürgschaft etc.) zu fordern.

## TEIL B. Teilnahmewettbewerb

### 6. Eignung des Bieters

- 6.1 Jeder Bieter hat u. a. den als **Anlage IV** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A – Teilnahmeantrag Bieter**) ausgefüllt an Niedersachsen Ports elektronisch zu übersenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage V** beigefügte **Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** einzureichen.
- 6.2 Nach Eingang des Teilnahmeantrages wird Niedersachsen Ports jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung des Bieters anhand der bekanntgemachten Eignungskriterien und eine Prüfung der Erfüllung der in Ziff. 7 aufgeführten ansiedlungsbezogenen Mindestanforderungen 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.

- 6.3 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, Abs. 7 und Abs. 8 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, Abs. 7 und Abs. 8 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 bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, die vorstehenden Erklärungen auch von Nachunternehmen zu fordern und vor Vertragsabschluss 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 (2018, 2019 und 2020), auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.
- (2) Angaben zum vergleichbaren Umsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (2018, 2019 und 2020), auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten. Die Vergleichbarkeit richtet sich nach dem von dem Bieter im Rahmen seines Teilnahmeantrages angegebenen Nutzungszweck.

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, die einem freiwilligen deutschen Einlagensicherungsfonds oder einer vergleichbaren deutschen Sicherungseinrichtung angeschlossen ist, 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 nachvollziehbare Darstellung seiner Erfahrungen mit mindestens einer vergleichbaren (den Mindestanforderungen der Ziff. 7 entsprechenden) Ansiedlung (Referenz) in einer selbst zu erstellenden Anlage.

Die Vergleichbarkeit richtet sich nach dem von dem Bieter im Rahmen seines Teilnahmeantrages angegebenen Nutzungszweck.

- 6.4 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.

**7. Mindestanforderungen an das Ansiedlungsvorhaben**

- 7.1 An das Ansiedlungsprojekt auf dem hier gegenständlichen Grundstück werden die nachstehenden Mindestanforderungen gestellt:



- a) auf dem Ansiedlungsgrundstück soll vorrangig ein Unternehmen angesiedelt werden, dessen Tätigkeitsfeld eine hafenauffine, gewerbliche Nutzung realisiert und / oder damit verbundene Dienstleistungen umfasst. Von der Ansiedlung ausgeschlossen sind Wohnbebauung sowie die offene Lagerung / Verarbeitung von Schüttgut oder sonstigen staubenden Gütern.

und / oder

- b) auf dem Ansiedlungsgrundstück soll eine gewerbliche – auch nicht hafenauffine – Ansiedlung beliebiger Art erfolgen. Von der Ansiedlung ausgeschlossen sind Wohnbebauung sowie die offene Lagerung / Verarbeitung von Schüttgut oder sonstigen staubenden Gütern.

und

- c) in dem Betrieb vor Ort sollen mindestens 3 Arbeitnehmer eingesetzt werden.

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

## 8. Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge

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

[www.dtyp.de](http://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 Vergabepattform ohne Registrierung eingesehen werden. Die Bieter sind insoweit zur eigenverantwortlichen Prüfung des Projektraumes verpflichtet.

- 8.2 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass alle verfahrensrelevanten Mitteilungen/Rückfragen ausschließlich über den Projektraum der Vergabepattform 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 ausdrückliche Eingangsbestätigung anzufordern.

Es wird den Bietern empfohlen, sich unverzüglich nach Erhalt dieser Vergabeunterlagen via Kommunikationsfunktion auf der Vergabepattform bei Niedersachsen Ports als Verfahrensbeteiligte registrieren zu lassen. 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.

- 8.3 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.
- 8.4 Niedersachsen Ports wird nur solche Teilnahmeanträge berücksichtigen, die unter Verwendung der zur Verfügung gestellten Formblätter in Textform fristgerecht (vgl. Ziff. 9) über die entsprechende Funktion des Projektraums eingegangen sind. Eine Video-Anleitung (Tutorial) bzgl. der Abgabe eines Teilnahmeantrages über die Vergabeplattform kann unter

<https://support.cosinex.de/unternehmen/>

abgerufen werden.

Eine **postalische Abgabe** des Teilnahmeantrages, eine **Abgabe per E-Mail** oder eine **Abgabe per Kommunikationsfunktion des Projektraums** ist **nicht zugelassen**.

## 9. Teilnahmefrist und optionale Verlängerung

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

um 11:00 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 11:00 Uhr des nächsten darauf folgenden Werktags.

- 9.2 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 ursprünglichem Fristablauf.

Falls das derart errechnete Fristende auf einen Wochenend- oder Feiertag fällt, gilt § 193 BGB. Die Frist endet dann um 11:00 Uhr an dem auf den Wochenend- oder Feiertag folgenden nächsten Werktag.

## 10. Prüfung der Teilnahmeanträge

- 10.1 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.
- 10.2 Niedersachsen Ports wird vor Aufnahme der materiellen Verhandlungen anhand des jeweiligen Teilnahmeantrages die grundsätzliche Geeignetheit der Bieter und der geplanten Ansiedlung anhand der nachstehend bekanntgemachten Eignungskriterien prüfen und hierzu nach eigenem Ermessen Unterlagen anfordern.

## **11. Begrenzung der Anzahl der zu Verhandlungen einzuladenden Bieter**

Niedersachsen Ports behält sich vor, die Anzahl der Bieter, die zu Verhandlungen eingeladen werden, auf drei zu beschränken. Niedersachsen Ports kann dies 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;
- Umfang der Erfahrungen (vergleichende Wertung der Anzahl der von den Bietern eingereichten Referenzen unter Berücksichtigung der jeweiligen Betriebszeiträume) und
- Aktualität der Referenzen.

## **TEIL C. Verhandlungsverfahren**

### **12. Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme**

12.1 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). Niedersachsen Ports wird eine angemessene Reservierungsfrist festlegen.
- b) Nach dem Abschluss der Verhandlungen gibt Niedersachsen Ports für die an den Verhandlungen teilnehmenden Bieter eine verbindliche Fassung des Grundstücksvertrages vor, die sich nur durch bieterspezifische Angaben unterscheidet. Auf diese Fassung können die Bieter bis zum Ablauf der von Niedersachsen Ports bei Übersendung der verbindlichen Fassung angegebenen Frist durch Abgabe (im Falle eines Erbbaurechtsvertrages notarieller) Angebote gegenüber Niedersachsen Ports bieten. Spätestens mit Übersendung der verbindlichen Endfassung des Grundstücksvertrages samt Anlagen übersendet Niedersachsen Ports die Wertungskriterien für diesen Wettbewerb.
- c) Nach Erhalt der (im Falle eines 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 ihrer Kontrollgremien innerhalb der durch die Sitzungstermine vorgegebenen Zeiträume 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 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 (notarielle) Angebot des Bestbieters durch (notarielle) Erklärung annehmen. Mit

wirksamer Annahme des (notariellen) Angebotes wird der Grundstücksvertrag geschlossen.

- d) Sofern infolge der tatsächlichen Gegebenheiten (nur eine Bewerbung oder nur eine geeignete Bewerbung) mit nur einem Bieter verhandelt werden sollte, behält sich Niedersachsen Ports im Fall des Abschlusses eines Erbbaurechtsvertrages vor, eine gemeinsame Beurkundung des Vertragsschlusses vorzunehmen (ggf. unter Gremienvorbehalt).
- 12.2 Die Bieter werden keinen Anspruch auf Abschluss eines Grundstücksvertrages 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.
- 12.3 Niedersachsen Ports wird dem Bestbieter die Gründe für die (eventuelle) Ablehnung des (notariellen) Angebots mitteilen.
- 12.4 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 Grundstücksvertrag zustande. Der nicht bezuschlagte Bieter kann aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber Niedersachsen Ports geltend machen.

### 13. **Letter of Intent/Memorandum of Understanding**

Niedersachsen Ports behält sich für den Fall, dass sich nur ein Bieter um das Grundstück bewerben sollte, vor, ab einem gewissen Verhandlungsfortschritt einen Letter of Intent oder ein Memorandum of Understanding zu fordern, sofern ein solcher/s noch nicht geschlossen ist. Wenn zur Beschleunigung der Ansiedlung bereits von Niedersachsen Ports Aufwendungen getätigt werden (sollen), bevor der Grundstücksvertrag abgeschlossen worden ist, behält sich Niedersachsen Ports vor, im Rahmen des Letter of Intent oder Memorandum of Understanding entweder eine Aufwandsentschädigung oder für den Fall des Abbruchs der Vertragsverhandlungen von Seiten des Bieters eine Vertragsstrafe zu fordern.

### 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 Kenntnis davon erlangt, dass
- einer der in den §§ 123 und 124 GWB genannten Ausschlussgründe vorliegt oder
  - 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.

## **15. Grundstücksverträge**

- 15.1 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Erbbaurechtsvertrag bzw. den Muster-Mietvertrag.
- 15.2 Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist nur möglich, wenn der Bieter eigene Bau-Investitionen auf dem Grundstück plant.
- 15.3 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 Erbau-/Mietzins ist im Verhandlungsverfahren wetungsrelevant. Der Erbbau-/Mietzins wird vertraglich wertgesichert.
- 15.4 Die Mindestlaufzeit für einen Grundstücksvertrag beträgt 5 Jahre. Es können zusätzlich Verlängerungsoptionen vereinbart werden.

Die Gesamtlaufzeit des Grundstücksvertrages 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.

## **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 D. Ergänzende Informationen**

### **17. Kontaktstellen**

- 17.1 Vermieter/Erbbaurechtsgeber

**Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG**

Hindenburgstraße 26-30

26122 Oldenburg

**In diesem Verfahren vertreten durch die**

Niederlassung Cuxhaven

Am Schleusenpriel 2, 27472 Cuxhaven

Telefon: +49 4721 500 -181 oder 177

Telefax: +49 4721 500 - 100

E-Mail: [msibberns@nports.de](mailto:msibberns@nports.de) oder [jdittrich@nports.de](mailto:jdittrich@nports.de)

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

Ansprechpartner: Herr Sibberns oder Frau Dittrich

## 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. Vertraulichkeit

- 19.1 Alle Informationen, welche 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 Ausschluss 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 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 i.S.d. § 298 StGB 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 sind.

## 20. Anlagen/Formblätter

- Anlage I** Lageplan
- Anlage II** Exposé Grundstück C22
- Anlage III** Übersichtslageplan Hafen
- Anlage IV** *Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter*
- Anlage V** *Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft*