

**Verhandlungsverfahren Miet- oder Erbbaurechtsverträge –
Grundstück Boitwarder Groden, südlicher Teil B27**

Informationsmemorandum („Info-Memo“)

Vergabeverfahren	
Grundstück Boitwarder Groden, südlicher Teil, B27 Vergabe von Miet- oder Erbbaurechtsverträgen im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens	
Vermieter/Erbbaurechtsgeber	
Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Hindenburgstraße 26 - 30 26122 Oldenburg In diesem Vergabeverfahren vertreten durch die: Niederlassung Brake Brommystraße 2 26919 Brake	
Aktenzeichen beim Vermieter/Erbbaurechtsgeber	30.412-17.36, Grundstück B27

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.....	3
4.	Verfahrensgrundlagen.....	4
5.	Kurzübersicht Verfahrensablauf	4
6.	Bieter	5
TEIL B.	Teilnahmewettbewerb.....	6
7.	Eignung des Bieters	6
8.	Mindestanforderungen an das Ansiedlungsvorhaben.....	9
9.	Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge	9
10.	Teilnahmefrist und optionale Verlängerung	10
11.	Prüfung der Teilnahmeanträge.....	10
TEIL C.	Indikatives Angebot	11
12.	Aufforderung zur Angebotsabgabe.....	11
13.	Wertung der indikativen Angebote.....	11
14.	Mitteilung an die Bieter auf der Warteliste	12
TEIL D.	Verhandlungsverfahren.....	12
15.	Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme	12
16.	Letter of Intent/Memorandum of Understanding	13

17.	Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter.....	13
18.	Grundstücksverträge	14
TEIL E.	Ergänzende Informationen.....	14
19.	Kontaktstellen.....	14
20.	Besichtigung des Grundstücks	14
21.	Vertraulichkeit	15
22.	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. Nördlich hiervon wurden weitere 450 m Kaje mit 2 Schiffs Liegeplätzen in Betrieb genommen (Niedersachsenkai) auf denen auch Schwerlastgüter (insbesondere Eisen und Offshore-Anlagen) abgefertigt werden können. 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 als Eigentümerin im Boitwarder Groden südlich des Gleisbogens nahe dem Niedersachsenkai ein Grundstück mit insgesamt ca. 22 ha belegen auf mehreren Flurstücken in der Gemarkung Brake und Golzwarden zur Verfügung, auf welchem hafenauffine Ansiedlungen realisiert werden können und sollen. So sollen ein oder mehrere Unternehmen angesiedelt werden, dessen/deren Tätigkeitsfeld über die Kaje ein- und ausgehende Umschlaggüter, deren Produktion, deren Lagerung, deren Transport und/oder die damit verbundenen Dienstleistungen umfasst/en. Durch die Ansiedlung auf dem Grundstück B27 soll Umschlag über die Kaikante im Hafen Brake generiert werden.
- 1.4 Der Zuschnitt sowie die Lage des Grundstücks B27 sind dem als **Anlage I** beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- 1.5 Eine Vergabe des Grundstücks ist im Ganzen oder als Teilgrundstücke möglich.
- 1.6 Vor dem vorstehend geschilderten Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses Verhandlungsverfahren für hafenauffine, gewerbliche Ansiedlungen auf dem Grundstück B27 mittels Abschluss eines Miet- oder Erbbaurechtsvertrages oder mehrerer Miet- oder Erbbaurechtsverträge (mit Verpflichtung zur Nutzung gem. verhandeltem hafenauffinen Nutzungszweck sowie im Falle des Erbbaurechtsvertrages zum Bau und zur Inbetriebnahme) durch.

- 1.7 Zur Vereinfachung werden Miet- und Erbbaurechtsvertrag im Folgenden zusammenfassend als „Grundstücksvertrag“ bezeichnet.
- 1.8 Unternehmen, die sich für den Abschluss eines Grundstücksvertrages interessieren, werden im Folgenden unabhängig vom jeweiligen Verfahrensstand zusammenfassend „**Biet**er“ genannt. Dies gilt auch für Unternehmenszusammenschlüsse/Bietergemeinschaften.

2. Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück

- 2.1 Das im Rahmen dieses Verfahrens zu vergebende, auf mehreren Flurstücken belegene Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 22 ha und liegt im Boitwarder Groden, südlich des Gleisbogens, nahe am Niedersachsenkai im Hafen Brake und bietet durch entsprechende Anbindung einen sehr guten Zugang zur Bundeswasserstraße Weser.
- 2.2 Das Grundstück B27 wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Auf einem Teil des Grundstücks hat es nach entsprechender Befestigung bereits Lagertätigkeiten für den Hafenumschlag gegeben. Auf die mit dieser vorherigen Nutzung im Zusammenhang stehende Besonderheit der Böden wird hingewiesen.
- 2.3 Bzgl. sonstiger Beschränkungen/Auflagen, infrastruktureller Anbindung, wasserseitiger Anbindung etc. wird verwiesen auf den Lageplan (**Anlage I**) und das als **Anlage II** beigefügte Exposé sowie den anliegenden BPlan 70 (**Anlage III**).
- 2.4 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)
 - 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 werden dürfen.

3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen

- 3.1 Für das Grundstück B27 gilt im südlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 70 in der jeweils aktuellen Fassung.
- 3.2 Der Bebauungsplan Nr. 70 weist das Grundstück B27 als Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Industriegebiet (Gle) aus (vgl. Lageplan, beigefügt als **Anlage I**). Der als **Anlage III** beigefügte Bebauungsplan ist 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).

- 3.3 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/die abzuschließende/n Grundstücksvertrag/Grundstücksverträge wird/werden 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 Bekanntmachungsfeld 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 Grundstücksvertrag/die Grundstücksverträge unter anderem anhand der in TEIL B. 8 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 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.

5. Kurzübersicht Verfahrensablauf

- 5.1 Teilnahmewettbewerb (vgl. TEIL B.)

Niedersachsen Ports führt zunächst einen Teilnahmewettbewerb durch, im Zuge dessen die Eignung der interessierten Bieter geprüft werden wird.

- 5.2 Indikatives Angebot (vgl. TEIL C.)

Die geeigneten Bieter, die einen Teilhabeantrag für das Grundstück eingereicht haben, werden zur Abgabe von indikativen Angeboten aufgefordert.

Durch Wertung der indikativen Angebote wird der Bieter ausgewählt, mit dem vorrangig in Verhandlungen über das Grundstück eingetreten wird.

5.3 Verhandlungen (vgl. TEIL D.)

Der Bestbieter erhält von Niedersachsen Ports die Einladung zur Aufnahme der Verhandlungen und den Bieter wird der Beginn der Reservierungsfrist mitgeteilt.

Der Bestbieter kann bis zum Ablauf der Reservierungsfrist auf die endverhandelte Fassung des Grundstücksvertrages ein (ggf. notarielles) Angebot gegenüber Niedersachsen Ports abgeben.

6. Bieter

6.1 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 diese 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 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.

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

6.3 Soweit ein Bieter einen Dritten mit der Führung des Verfahrens beauftragt (Projektentwickler oder sonstiger Dritter als Verhandlungsführer), ist auf Anforderung von Niedersachsen Ports eine Vollmacht zur Vertretung vorzulegen. Vor Abschluss eines Grundstücksvertrages muss schriftlich bestätigt werden, dass sich der Vollmachtgeber die im Verlaufe des Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse und Äußerungen des Vertreters als eigene Kenntnis der Vertragsumstände zurechnen lässt.

6.4 Niedersachsen Ports behält sich vor, für die positive Eignungsprüfung des Bieters und/oder des Projektes angemessene Vertragssicherheiten (Harte Patronatserklärung, Bürgschaft etc.) zu fordern.

TEIL B. Teilnahmewettbewerb

7. Eignung des Bieters

- 7.1 Jeder Bieter hat u. a. den als **Anlage V** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A – Teilnahmeantrag Bieter**) ausgefüllt an Niedersachsen Ports elektronisch über das Vergabeportal DTVP 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 und eine Prüfung der Erfüllung der in Ziff. 8 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 auf Kosten des Bieters 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.

- 7.2 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 bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass diesem/diesen das sich aus den Verordnungen (EU) 2022/576 und 833/2014, Art. 5k) ergebende Verbot der Vergabe von öffentlichen Aufträgen oder Konzessionen im Anwendungsbereich der Vergaberichtlinien und damit des 4. Teils des GWB an russische Staatsangehörige oder in Russland niedergelassene natürliche oder juristische Personen, Organisationen oder Einrichtungen bekannt ist. Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft erklärt: „Ich gehöre nicht zu den in Artikel 5k) Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff. 23 der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 08. April 2022 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, genannten Personen oder Unternehmen, die einen Bezug zu Russland im Sinne der Vorschrift aufweisen,
 - a) durch die russische Staatsangehörigkeit des Bieters oder die Niederlassung des Bieters in Russland,
 - b) durch die Beteiligung einer natürlichen Person oder eines Unternehmens, auf die eines der Kriterien nach Buchstabe a) zutrifft, am Bieter über das Halten von Anteilen im Umfang von mehr als 50%,
 - c) durch das Handeln des Bieters im Namen oder auf Anweisung von Personen oder Unternehmen, auf die die Kriterien der Buchstaben a) und / oder b) zutrifft. Die am Auftritt als Unterauftragnehmer, Lieferanten oder Unternehmen – deren Kapazitäten im Zusammenhang mit der Erbringung des Eignungsnachweises in Anspruch genommen werden – beteiligten Unternehmen, auf die mehr als 10% des Auftragswert entfällt, gehören ebenfalls nicht zu dem in der Vorschrift genannten Personenkreis mit einem Bezug zu Russland im Sinne der Vorschrift.

Es wird bestätigt und sichergestellt, dass auch während der Vertragslaufzeit keine als Unterauftragnehmer, Lieferanten oder Unternehmen – deren Kapazitäten im Zusammenhang mit der Erbringung des Eignungsnachweises in Anspruch genommen werden – beteiligten Unternehmen eingesetzt werden, auf die mehr als 10% des Auftragswertes entfällt.“

- (5) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, die vorstehenden Erklärungen auch von Nachunternehmern zu fordern und vor Vertragsabschluss bzw. spätestens vor Zustimmung von Niedersachsen Ports zur Unterbeauftragung unaufgefordert vorzulegen.
- (6) 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).

d) 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 (2022, 2023 und 2024), auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.
- (2) Angaben zum vergleichbaren Umsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (2022, 2023 und 2024), auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten. Die Vergleichbarkeit richtet sich nach der von dem Bieter im Rahmen seines Teilnahmeantrages angegebenen hafenauffinen 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 (2022, 2023, 2024) 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).

e) 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 vergleichbaren hafenaffinen Ansiedlungen (Referenzen) in einer selbst zu erstellenden Anlage. Die Vergleichbarkeit richtet sich nach dem von dem Bieter im Rahmen seines Teilnahmeantrages angegebenen hafenaffinen Nutzungszweck.

- 7.3 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.

8. Mindestanforderungen an das Ansiedlungsvorhaben

- 8.1 Folgende Mindestanforderungen werden an ein Ansiedlungsprojekt auf dem hier gegenständlichen Grundstück B27 gestellt:

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

und/oder

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

(zusammen auch „hafenaffine Ansiedlung“).

- 8.2 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.

9. Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge

- 9.1 Dieses Informationsmemorandum (Info-Memo) mitsamt seinen Anlagen wird den Bietern auf

www.dtyp.de

kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt. Bezüglich des exakten Download-Links wird auf die Bekanntmachung verwiesen.

Sämtliche Vergabeunterlagen können 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.

- 9.2 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 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.

- 9.3 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.
- 9.4 Niedersachsen Ports wird nur solche Teilnahmeanträge berücksichtigen, die unter Verwendung der zur Verfügung gestellten Formblätter in Textform fristgerecht (vgl. Ziff. 10) über den vorgenannten Projektraum 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 Angebotes, eine **Abgabe per E-Mail** oder eine **Abgabe per Kommunikationsfunktion des Projektraums** ist **nicht zugelassen**.

10. Teilnahmefrist und optionale Verlängerung

- 10.1 Die Frist zur Abgabe der Teilnahmeanträge über den vorgenannten Projektraum endet um 12:00 Uhr am 24.04.2025 (vgl. Ziff. IV 2.2 der Bekanntmachung).
- 10.2 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 dem ursprünglichen Fristablauf.

Falls das derart errechnete Fristende auf einen Wochenend- oder Feiertag fällt, gilt § 193 BGB. Die Frist endet dann um 12:00 Uhr an dem auf den Wochenend- oder Feiertag folgenden nächsten Werktag.

11. Prüfung der Teilnahmeanträge

- 11.1 Niedersachsen Ports behält sich ausdrücklich vor, nicht eingereichte, unzulängliche, unvollständige oder fehlerhaft ausgefüllte Unterlagen bzw. gegebenenfalls auch weitere Auskünfte/Nachweise i.S.d. Ziff. III der Bekanntmachung nach pflichtgemäßem Ermessen

nach- bzw. anzufordern.

- 11.2 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.

TEIL C. Indikatives Angebot

12. Aufforderung zur Angebotsabgabe

- 12.1 Sofern sich mehrere Unternehmen für eine Ansiedlung auf dem Grundstück B27 bewerben, wird Niedersachsen Ports die geeigneten Bieter (vgl. TEIL B. 7), deren im Rahmen des Teilnahmeantrages grob beschriebenen Ansiedlungsprojekte den in TEIL B. 8 aufgestellten Mindestanforderungen entsprechen, zur Abgabe von indikativen Angeboten auffordern.
- 12.2 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.
- 12.3 Auf Grundlage der indikativen Angebote wird Niedersachsen Ports den „Bestbieter“ ermitteln, mit dem vorrangig über eine Ansiedlung auf dem Grundstück B27 verhandelt wird.
- 12.4 Sofern mehrere der im Rahmen der Teilnahmeanträge vorgestellten Ansiedlungsprojekte nebeneinander auf Teilbereichen des Grundstücks B27 realisiert werden könnten, behält sich Niedersachsen Ports vor, neben der Verhandlungen mit dem „Bestbieter“ auch Verhandlungen mit dem/den sich für eine Ansiedlung auf der verbleibenden Restgrundstück eignenden Bieter/n („Bieter Restgrundstück“) zu verhandeln. Sollte für ein Restgrundstück mehr als ein Ansiedlungsprojekt in Frage kommen, wird mit dem Bieter verhandelt, der nach den mit Aufforderung zur Angebotsabgabe aufgestellten Kriterien (vgl. Ziff. 13) am ranghöchsten einzuordnen ist.

13. Wertung der indikativen Angebote

- 13.1 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.
- 13.2 Bereits jetzt wird mitgeteilt, dass Kriterien für die Wertung u. a. sein werden:
- a) Angebotener Miet- bzw. Erbbauzins
 - b) Garantierter Mindestumschlag/Jahr (keine Mindestanforderung)
 - c) Mietvertrag oder Erbbaurechtsvertrag (Punktvorteil bei Erbbaurechtsvertrag)
- und
- d) Ansiedlungskonzept unter Darstellung der Erfüllung der in der Nachhaltigsstrategie Niedersachsen Ports - Hafen-Plus festgelegten Kriterien (vgl. **Anlage IV**)

14. Mitteilung an die Bieter auf der Warteliste

- 14.1 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.
- 14.2 Die auf der Warteliste befindlichen Bieter werden im Anschluss an die Verhandlungen mit dem Bestbieter ggf. zu Verhandlungen aufgefordert (vgl TEIL D. 15.4).

TEIL D. Verhandlungsverfahren

15. Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme

- 15.1 Der Bestbieter (und ggf. der/die Bestbieter Restgrundstück) erhält von Niedersachsen Ports die Einladung zur Aufnahme der Verhandlungen.

- a) Mit Absendung dieser Nachricht beginnt der Verhandlungszeitraum, während dessen das Grundstück bzw. das jeweilige Teilgrundstück nicht anderweitig durch Niedersachsen Ports vermarktet wird (Reservierungsfrist). Niedersachsen Ports wird, u.a. ausgehend von der Komplexität des Ansiedlungskonzeptes des Bestbieters, 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 (und ggf. dem/den Bestbieter/n Restgrundstück) 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 Grundstücksvertrags ein (im Fall eines Erbbaurechtsvertrages: 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 Grundstücksvertrag geschlossen.
- d) Niedersachsen Ports behält sich im Fall des Abschlusses eines Erbbaurechtsvertrages vor, eine gemeinsame Beurkundung des Vertragsschlusses vorzunehmen (ggf. unter Gremienvorbehalt).

- 15.2 Auch der Bestbieter wird 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.

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

- 15.3 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 Grundstücksvertrag mit dem Bestbieter zustande. Der nicht bezuschlagte Bestbieter kann aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber Niedersachsen Ports geltend machen.
- 15.4 Niedersachsen Ports wird bei einem erfolglosen Ablauf der Reservierungsfrist den gem. der nach TEIL C. 13 durchgeführten Wertung nächstrangigen Bieter auf der Warteliste zur Aufnahme von Verhandlungen auffordern.
- 15.5 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.

16. **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.

17. **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.

18. Grundstücksverträge

- 18.1 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Erbbaurechtsvertrag bzw. den Muster-Mietvertrag.
- 18.2 Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist nur möglich, wenn der Bieter eigene Bau-Investitionen auf dem Grundstück plant.
- 18.3 Unabhängig von der Art des Vertrages wird ein grundstücksabhängiger Mindest-Erbbauzins/Mietzins verlangt. Die Bieter können im Rahmen ihrer indikativen Angebote höhere Beträge für das Grundstück bieten (vgl. TEIL C. 13.2). Der Erbbau-/Mietzins wird vertraglich wertgesichert.
- 18.4 Die Laufzeit des Erbbaurechts- oder Mietvertrages kann ggf. in eine Grundlaufzeit und Verlängerungsoption(en) aufgeteilt werden. Sie richtet sich jedoch – bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren – ggf. nach § 3 KonzVgV und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die in der Bekanntmachung angegebene Laufzeit ist daher nur als exemplarisch zu verstehen.

TEIL E. Ergänzende Informationen

19. Kontaktstellen

- 19.1 Vermieter/Erbbaurechtsgeber

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG

Hindenburgstraße 26 - 30

26122 Oldenburg

In diesem Verfahren vertreten durch die

Niederlassung Brake

Brommystraße 2, 26919 Brake

Telefon: +494401925-150

Telefax: +4944013272

E-Mail: c.stahnke@nports.de

Internetauftritt: www.nports.de

Ansprechpartner: Frau Cornelia Stahnke

20. 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.

21. Vertraulichkeit

- 21.1 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.
- 21.2 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.
- 21.3 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.
- 21.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.
- 21.5 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.
- 21.6 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.

22. Anlagen/Formblätter

- Anlage I** Lageplan
- Anlage II** Exposé Grundstück B27
- Anlage III** Bebauungsplan Nr. 70
- Anlage IV** Nachhaltigkeitskonzept Hafen⁺
- Anlage V** **Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter**
- Anlage VI** **Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft**