11-26 VHV E38 Südkai **Verhandlungsverfahren Grundstücksvertrag** **E38 Südkai (Bereich Neuer Binnenhafen Emden)**

Informationsmemorandum *(„Info-Memo“)*

Vergabeverfahren E38 Südkai (Bereich Neuer Binnenhafen Emden) Vergabe eines Grundstücksvertrages im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens	
Vermieter **Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG** Hindenburgstraße 26-30 26122 Oldenburg **In diesem Verfahren vertreten durch die:** **Niederlassung Emden** Friedrich-Naumann-Straße 7-9 26725 Emden	
Aktenzeichen beim Vermieter	11-26 VHV E38 Südkai

Informationsmemorandum

TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren 2
1. Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung 2
2. Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück 3
3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen 4
4. Verfahrensgrundlagen 5
5. Bieter 5
TEIL B. Teilnahmewettbewerb 6
6. Eignung des Bieters 6
7. Anforderungen 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 zum Angebot aufzufordernden Bieter 10
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. Grundstücksvertrag 12
TEIL D. Ergänzende Informationen 13

16. Kontaktstellen 13
17. Besichtigung des Grundstücks 13
18. Vertraulichkeit 13
19. 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.

1.2 Der von Niedersachsen Ports betriebene Seehafen Emden ist der drittgrößte Nordseehafen und westlichste Seehafen Deutschlands. Er liegt am Nordufer der Ems ca. 38 Seemeilen südöstlich der Flussmündung an der Nordsee. Grundsätzlich können Schiffe bis zu einem Tiefgang von 8,50 m den Hafen jederzeit erreichen; tideabhängig beträgt der maximale Zugangstiefgang ca. 10,70 m.

Der Seehafen Emden besteht aus 2 Teilen:

- dem tideoffenen Außenhafen mit Wybelsumer Polder, Larrelter Polder und dem Hafenentwicklungsgebiet Rysumer Nacken
- sowie dem durch 2 Seeschleusen zugänglichen tidefreien Binnenhafen, bestehend aus Binnenhafen und Neuem Binnenhafen.

Die rund um die Uhr betriebene Große Seeschleuse verfügt über eine Kammer mit 260 m Länge und 40 m Breite sowie eine Drempeltiefe von NN -11,76 m. Die Nesserlander Schleuse steht der Schifffahrt mit einer Länge von 170 m, einer Breite von 18 m und einer Drempeltiefe von NN -7,00 m zur Verfügung.

Emden ist ein bedeutender Ro-Ro-Hafen und leistungsstarker Universalhafen mit festen Standbeinen im Automobilumschlag, im Umschlag von Flüssiggütern, Forstprodukten, Baustoffen und von On- und Offshore-Windkraftanlagen. Jährlich werden hier mehr als 6 Mio. Tonnen Güter umgeschlagen. Direkt am Fahrwasser der Ems und damit am seeschiffstiefen Wasser bieten große Erweiterungsflächen gute Zukunftsperspektiven.

Wichtige Aufgaben am Standort Emden sind insbesondere der Betrieb eigener Umschlagseinrichtungen, der Betrieb der Eisenbahninfrastruktur und der Seeschleusen, das Festmachen von Seeschiffen in den Schleusen sowie die Organisation der Schiffsabfallentsorgung. Niedersachsen Ports ist zudem als Energieversorgungsunternehmen im Bereich des Hafens tätig.

Der Seehafen Emden profitiert von seiner guten Infrastruktur, einer starken Hafenwirtschaft und den entsprechenden Umschlagseinrichtungen. Hierzu gehören:

- 9 Ro-Ro-Liegeplätze und eine sehr leistungsstarke mobile Ro-Ro-Rampe,
- Umschlags- und Lagerinfrastruktur für Güter in Flüssig- und Soleform im Bereich

des Ölhafens,

- Einrichtungen für die Lagerung und Veredelung von Rohstoffen sowie für die Papiererzeugung,
- moderne Kaianlagen und Terminals mit leistungsstarken Umschlagseinrichtungen für feste Güter aller Art,
- Infrastruktur für den Umschlag von On- und Offshore-Windkraftanlagen sowie Offshore-Versorgung und
- sichere Bereiche für den Umschlag von Gefahr- und Militärgütern.

Die Hafenanlagen in Emden sind über die Güterbahnhöfe „Emden" und „Emden-Außenhafen" an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden. Die Strecke Emden-Rheine-Ruhrgebiet ist zweigleisig elektrifiziert und für die höchste DB-Lastenklasse zugelassen.

Über die Autobahnanschlussstellen Emden-West (Entfernung zum Außenhafen: 4,0 km) der Bundesautobahn A 31 ist der Emder Hafen hervorragend an das deutsche und niederländische Fernstraßennetz angebunden.

Die Ems und der Dortmund-Ems-Kanal verbinden den Hafen nach Süden mit dem bundesdeutschen Wasserstraßennetz. Nach Westen eröffnet der Emskanal den Zugang zum niederländischen Kanalnetz und zum Niederrhein.

Der Seehafen Emden verfügt außerdem über enorme Flächenreserven zur weiteren Hafenentwicklung.

1.3 Niedersachsen Ports steht als Eigentümerin im Bereich des Binnenhafen Emden die Fläche E38 zur Verfügung. Die Fläche E38 umfasst insgesamt ca. 9.000 qm und befindet sich im Terminalbereich Südkai in Emden.

1.4 Auf der Fläche E38 soll eine gewerbliche Ansiedlung, vorrangig ein Unternehmen des Hafengewerbes (z. B. Umschlagunternehmen) angesiedelt werden, welches den seeseitigen Umschlag von Stückgütern und Projektgütern i.S.v. TEIL B. 7 erbringt.

1.5 Vor dem vorstehend geschilderten Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses Verhandlungsverfahren vorrangig für hafenaffine, nachhaltig ausgerichtete, gewerbliche Ansiedlungen, die den seeseitigen Umschlag auf dem Terminal Südkai erbringen bzw. unterstützen, mittels Abschluss eines Grundstücksvertrages, nachfolgend als „Grundstücksvertrag“ bezeichnet (mit Verpflichtung zur Nutzung gem. verhandeltem hafenaffinen Nutzungszweck) durch.

1.6 Unternehmen, die sich für den Abschluss eines Grundstücksvertrages interessieren, werden im Folgenden unabhängig vom jeweiligen Verfahrensstand zusammenfassend „Bieter“ genannt. Dies gilt auch für Unternehmenszusammenschlüsse/Bietergemeinschaften.

2. Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück

2.1 Die im Rahmen dieses Verfahrens zu vergebende Fläche liegt im Neuen Binnenhafen im Bereich Terminal Südkai. Der Südkai ist ein Multi-Purpose-Terminal an dem Güter wie bspw. Windkraftanlagenteile, Container und Projektladungen für den Offshore-Bereich,

Holz, Kabeltrommeln und Massengüter wie Petrolkoks und Baustoffe umgeschlagen werden. Für den Umschlag am Südkai steht ein Hafenmobilkran eines Hafenunternehmens zur Verfügung.

2.2 Der Zuschnitt sowie die Lage der Fläche E38 sind dem als ***Anlage I*** beigefügten Lageplan zu entnehmen.

2.3 Bzgl. sonstiger Beschränkungen/Auflagen, infrastruktureller Anbindung, wasserseitiger Anbindung etc. wird verwiesen auf das als ***Anlage II*** beigefügte Exposé.

2.4 Eine Vergabe der Fläche ist im Ganzen oder in Teilflächen möglich. Ein Anspruch auf eine bestimmte Teilfläche besteht nicht. Sofern einzelne Flächen im Untermietverhältnis an Dritte weitergegen werden sollen, ist dies nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von Niedersachsen Ports möglich.

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

3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Die Fläche E38 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Emden als Sonderbaufläche Hafen ausgewiesen. Sie befindet sich innerhalb einer nach BImSchG genehmigten Umschlagsanlage und ist als mögliche multifunktionale Lagerfläche gekennzeichnet.

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 Grundstücksvertrag wird im Rahmen eines europaweiten, wettbewerblichen Verhandlungsverfahrens ausgeschrieben, welches sich nach den Vorgaben der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV) richtet. Da eine entsprechende Auswahlmöglichkeit auf der Vergabeplattform „Deutsches Vergabeportal“ (www.dtvp.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 Grundstücksvertrag 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 Eignung des Projektes 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-Grundstücksvertrag (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 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 Verlauf des Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse und Äußerungen des Vertreters als eigene Kenntnis der Vertragsumstände zurechnen lässt.

5.3 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 III*** beigefügten Teilnahmeantrag (***Formblatt A – Teilnahmeantrag Bieter***) ausgefüllt an Niedersachsen Ports elektronisch zu übersenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als ***Anlage IV*** 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 Anforderungen 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 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 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 (2023, 2024 und 2025), auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.

(2) Angaben zum vergleichbaren Umsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (2023, 2024 und 2025), 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 hafenaffinen 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 vier 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 vier 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 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.

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. Anforderungen an das Ansiedlungsvorhaben

7.1 An das Ansiedlungsprojekt auf der hier gegenständlichen Fläche werden vorrangig die nachstehenden Anforderungen gestellt:

a) auf dem Ansiedlungsgrundstück werden Stückgüter und Projektgüter bearbeitet, abgefertigt und/oder gelagert und

b) der seeseitige Umschlag über das Terminal Südkai ist in der Logistikkette der auf dem Ansiedlungsgrundstück gelagerten Güter einzubinden.

c) Die nachhaltige Ausrichtung des Ansiedlungsvorhabens ist wertungsrelevant.

7.2 Um die voraussichtliche Erfüllung dieser Anforderungen 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.dtvp.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.

8.2 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 ausdrückliche 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.

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

Montag, den 11.01.2027 um 12:00 Uhr (vgl. Ziff. IV 2.2 der Bekanntmachung).

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 12:00 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 zum Angebot aufzufordernden Bieter

Niedersachsen Ports behält sich vor, die Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter 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 die Fläche nicht anderweitig durch Niedersachsen Ports vermarktet wird (Reservierungsfrist). Niedersachsen Ports wird eine angemessenene 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 allen Bietern die selbe angemessene Anzahl an Verhandlungsterminen anbieten.

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 verbindlicher 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 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 Angebot des Bestbieters durch Erklärung annehmen. Mit wirksamer Annahme des Angebotes wird der Grundstücksvertrag geschlossen.

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 Angebots mitteilen.

12.4 Sollten die Bieter bis zum Ablauf der Reservierungsfrist kein Angebot gegenüber Niedersachsen Ports abgeben oder sollte Niedersachsen Ports innerhalb der Annahmefrist keine

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 Ports 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. Grundstücksvertrag

15.1 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Grundstücksvertrag.

15.2 Es wird ein grundstücksabhängiges Mindestentgelt verlangt. Die Bieter können im Rahmen ihrer Angebote höhere Beträge für das Grundstück bieten. Das Entgelt wird vertraglich wertgesichert.

15.3 Für den Umschlag von Stück- und Projektgütern wird ebenfalls ein garantierter Mindestumschlag verlangt. Niedersachsen Ports wird diesbezüglich einen Mindestwert vorgeben. Die Bieter können dann im Rahmen ihrer Angebote einen höheren garantierten Mindestumschlag anbieten.

15.4 Die Laufzeit des Vertrages kann ggf. in eine Grundlaufzeit und Verlängerungsoption(en) aufgeteilt werden. Sie richtet sich jedoch – bei einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren – nach § 3 KonzVgV und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die in der Bekanntmachung angegebene Laufzeit ist daher nur als exemplarisch zu verstehen.

TEIL D. Ergänzende Informationen

16. Kontaktstellen

16.1 Vermieter

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG
Hindenburgstraße 26-30
26122 Oldenburg
In diesem Verfahren vertreten durch die
Niederlassung Emden
Friedrich-Naumann-Str. 7-9
26725 Emden
Telefon: +49 (0)4921 897-0 Telefax: +49 (0)4921 897-137
E-Mail: emden@nports.de
Internetauftritt: www.nports.de
Ansprechpartnerin: Hanne Hollander

17. Besichtigung des Grundstücks

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

18. Vertraulichkeit

18.1 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.

18.2 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.

18.3 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.

18.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.

18.5 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass der dann Vertragsnehmer 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.

18.6 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.

19. Anlagen/Formblätter

Anlage I Lageplan

Anlage II Exposé Fläche E38

Anlage III ***Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter***

Anlage IV ***Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft***