**Verhandlungsverfahren**
**– Abschluss eines Mietvertrages oder eines Erbbaurechtsvertrages –**
**Gewerbefläche Hafen, Standort Cuxhaven,**
**Grundstück C-58 "Teilfläche Polder Lübbertkai"**

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

| | |
|---|---|
| **Vergabeverfahren**<br><br>Gewerbefläche Hafen – Standort Cuxhaven –<br>Grundstück C-58 „Teilfläche Polder Lübbertkai“<br>Vergabe einer Gewerbefläche im Rahmen eines Mietvertrages<br>oder eines Erbbaurechtsvertrages | |
| **Vermieter / Erbbaurechtsausgeber**<br><br>**Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG**<br>Hindenburgstraße 26-30<br>26122 Oldenburg<br>**In diesem Verfahren vertreten durch die:**<br>**Niederlassung Cuxhaven**<br>Am Schleusenpriel 2<br>27472 Cuxhaven | |
| **Aktenzeichen beim Vermieter / Erbbaurechtsausgeber** | Vergabe Grundstück C-58<br>Teilfläche Polder Lübbertkai |

**Informationsmemorandum**


TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren ..... 2
1. Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung ..... 2
2. Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück ..... 4
3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen ..... 6
4. Verfahrensgrundlagen ..... 6
5. EU-weites Verbot der Zuschlagserteilung an russische Unternehmen / Sanktionen gegen die „russische Schattenflotte“ ..... 7
6. Bieter ..... 8
TEIL B. Teilnahmewettbewerb ..... 8
7. Eignung des Bieters ..... 8
8. Mindestanforderungen an das Ansiedlungsvorhaben ..... 13
9. Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge ..... 13
10. Teilnahmefrist und optionale Verlängerung ..... 14
11. Prüfung der Teilnahmeanträge ..... 14
12. Begrenzung der Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter ..... 15
TEIL C. Verhandlungsverfahren ..... 15
13. Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme ..... 15
14. Letter of Intent / Memorandum of Understanding ..... 16

15. Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter ..... 16
16. Grundstücksverträge ..... 17
17. Anschlussausschreibung ..... 17
TEIL D. Ergänzende Informationen ..... 17
18. Kontaktstellen ..... 17
19. Besichtigung des Grundstücks ..... 18
20. Vertraulichkeit ..... 18
21. Anlagen/Formblätter ..... 19

# TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren

## 1. Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung

1.1 Die Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG (im Folgenden: Niedersachsen Ports) ist 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, mit seeseitig kurzen Revierfahrten und direkten Seeschiffs- und Binnenschiffs-, Wasserstraßen-, Straßen- und Bahnanbindungen an den Hafen Hamburg. Der Cuxhavener Hafen verfügt über einen direkten Anschluss an die Autobahn A27 (Richtung Bremen) und die Bundesstraße B73 Richtung Hamburg.

Der Cuxhavener Hafen ist ein moderner Mehrzweckhafen mit den Schwerpunkten Stückgut-, Pkw- und Offshore-Umschlag. Mögliche Umschlagarten sind RoRo-Umschlag, Kranumschlag (auch: Containerbrücke) und Jack-Up-Umschlag. 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.

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 Polders Lübbertkai (Nähe Albert-Ballin-Platz) das Grundstück C-58 (nachfolgend nur Grundstück genannt) zur Verfügung, welches derzeit mit einem Bohrspülungstanklager, einer Werkhalle sowie weiteren dazugehörigen technischen Anlagen / Bauwerken bebaut ist. Das zu vergebende Grundstück hat eine Größe von ca. 2.350 m² und ist bis zum 31.12.2027 fest vermietet. Niedersachsen Ports beabsichtigt bereits jetzt, diese ab 01.01.2028 zur Vermarktung freie Gewerbefläche im Rahmen eines Mietvertrages oder eines Erbbaurechtsvertrages (ab 01.01.2028) zur Verfügung zu stellen.

1.3 Das Grundstück C-58 grenzt unmittelbar an die öffentliche Kaianlage Lübbertkai sowie die dem öffentlichen Straßenverkehr zugängliche Lentzstraße / Lübbertstraße an. Es soll daher insbesondere als hafenaffine Fläche genutzt werden. Ausgeschlossen sind andere gewerbliche Ansiedlungen, deren Tätigkeiten nicht zu Hafenumschlag über die Kaikanten in Cuxhaven führen. Ausgenommen sind ferner Gefahrstoffbetriebe, Störfallbetriebe,

Schüttgut und sonstige staubende Güter sowie Wohnbebauung und Parkraumbewirtschaftung.

1.4 Das Grundstück wird derzeit u. a. als Bohrspülungstanklager genutzt, welches dazu dient, die auf einer Bohr- und Förderinsel zum Bohren benötigten Flüssigkeiten herzustellen, zwischenzulagern, zu behandeln und für den kontinuierlichen Einsatz bereitzustellen. Die bereits auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Anlagen sollen aus Gründen der Nachhaltigkeit möglichst auch für den hier ausgeschriebenen Nutzungszeitraum ab dem 01.01.2028 weiterhin in gleicher oder zumindest ähnlicher Weise genutzt werden. Eine gegebenenfalls weitere Befestigung der Fläche ist möglich, ebenso eine Bebauung mit weiteren Gebäuden.

1.5 Die Ansiedlung eines Unternehmens, dessen Betrieb zu einer Steigerung des Hafenumschlages über die Kaikante führt, wird positiv in der Angebotswertung berücksichtigt.

1.6 Die aktuelle Mieterin betreibt auf dem Grundstück ein Bohrspülungstanklager nebst Werkhalle sowie weitere dazugehörige Einrichtungen. Ein Kurzgutachten, aus dem sich eine Beschreibung der sich auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke und Anlagen sowie deren Wertfeststellung ergibt, ist in der ***Anlage I*** dargestellt. Die auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke und Anlagen sind durch den im Rahmen des hier gegenständlichen Verhandlungsverfahrens ermittelten Nachmieter bzw. Erbbauberechtigten von der jetzigen Mieterin zum Verkehrswert bei Ende des Mietvertrages (31.12.2027) zu übernehmen. Ferner wird der Nachmieter bzw. Erbbauberechtigte zur vollständigen Entfernung der von der bisherigen Mieterin zu übernehmenden Bauwerke und Anlagen sowie zur Reinigung der Flächen zum Ende der noch zu vereinbarenden, neuen Vertragslaufzeit des hier ausgeschriebenen Miet- bzw. Erbbaurechtsvertrages verpflichtet. Die Reinigungspflicht des Nachmieters bzw. Erbbauberechtigten bezieht sich auch auf etwaige schädliche Bodenverunreinigungen.

1.7 Niedersachsen Ports ist lediglich Grundstückseigentümerin und somit ausschließlich Vermieterin bzw. Erbbaurechtsausgeberin des Grundstückes. Die Errichtung sämtlicher auf dem Grundstück vorhandenen Bauwerke und Anlagen erfolgte durch die jetzige Mieterin nur zu einem vorübergehenden Zweck i.S.d. § 95 BGB. Die im Eigentum der derzeitigen Mieterin befindlichen baulichen Anlagen gehen zu keinem Zeitpunkt in das Eigentum der Grundstückseigentümerin / Vermieterin / Erbbaurechtsausgeberin über und sind bei Beendigung des hier neu abzuschließenden Miet- bzw. Erbbaurechtsvertrages einschließlich etwaiger Fundamente rückstandslos durch den neuen Mieter bzw. den Erbbauberechtigten von dem Vertragsgegenstand zu entfernen.

1.8 Die geeigneten Bieter werden Gelegenheit erhalten, sich über die vorhandenen Bauwerke und Anlagen des derzeitigen Mieters, welche von ihm (dem Bieter) zum Verkehrswert zu übernehmen sind, weitergehend zu informieren. Da Niedersachsen Ports lediglich Grundstückseigentümerin / Vermieterin ist, werden den Bietern weitere Informationen hinsichtlich des Zustandes und des Wertes der auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke und Anlagen bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilt. Eine aktuelle Werteinschätzung kann bei Bedarf bei der Grundstückseigentümerin / Vermieterin angefordert werden. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass vorhandene Gebäude oder sonstige Bauwerke und Anlagen etc. nicht im Eigentum der Grundstückseigentümerin / Vermieterin stehen und durch den Bieter vom Vormieter zum Verkehrswert bei Ende des Mietvertrages (31.12.2027) übernommen werden müssen.

1.9 Es ist damit zu rechnen, dass sich auch die derzeitige Mieterin um den hier ausgeschriebenen Miet- oder Erbbaurechtsvertrag bewerben wird. Um etwaige Informationsvorsprünge auszugleichen, hat Niedersachsen Ports die Vergabeunterlagen bereits mit

größtmöglicher Sorgfalt bearbeitet und mit allen für die Bewerbung erforderlichen Informationen versehen. Die zur Verhandlung aufgeforderten Bieter erhalten bei Bedarf weitere, detailliertere Unterlagen. Sollten die im Rahmen des Verhandlungsverfahrens zur Verfügung gestellten Informationen wider Erwarten ergänzungsbedürftig sein, ist Niedersachsen Ports hierauf unverzüglich hinzuweisen. Niedersachsen Ports wird sich bemühen, den Bietern die angeforderten Informationen zur Verfügung zu stellen.

1.10 Die Kaje sowie die Hafenwasserflächen werden von Niedersachsen Ports gemäß den jeweils gültigen Hafenbenutzungsvorschriften, dem Hafentarif für Cuxhaven sowie den Allgemeinen Nutzungsbedingungen von Niedersachsen Ports vermietet. Die Regelwerke können über die Homepage von Niedersachsen Ports unter

https://www.nports.de/haefen/cuxhaven

unter dem Menüpunkt Downloads abgerufen werden. Für die Nutzung der Hafenwasserflächen, Kajenflächen und den Umschlag fallen gesonderte Entgelte gegenüber Niedersachsen Ports gemäß dem jeweils geltenden Hafentarif an.

1.11 Vor dem vorstehend geschilderten Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses Verhandlungsverfahren für hafenaffine gewerbliche Ansiedlungen auf dem Grundstück C-58 mittels Abschluss eines Mietvertrages (mit Verpflichtung zur Nutzung gemäß Nutzungszweck) oder eines Erbbaurechtsvertrages (mit Verpflichtung zum Bau bzw. zum Betrieb der vom Vormieter zu übernehmenden Bauwerke) durch.

1.12 Zur Vereinfachung werden Miet- und Erbbaurechtsvertrag im Folgenden zusammenfassend als „Grundstücksvertrag" bezeichnet.

1.13 Eine Vergabe des Grundstückes ist nur im Ganzen möglich.

1.14 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 Lage und der Zuschnitt des Grundstückes sind dem als ***Anlage II a*** beigefügten Übersichtslageplan bzw. dem als ***Anlage II b*** beigefügten Luftbild zu entnehmen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück zwar innerhalb des Polders Lübbertkai befindet, aber dennoch potentiell hochwassergefährdet ist. Bei bestimmten Hochwasserständen oder Warnungen müssen die Deichtore geschlossen werden, wodurch der Zugang zum Grundstück zeitweilig eingeschränkt sein kann.

2.2 Das Grundstück C-58 ist eine Teilfläche des Flurstücks 142/8, Gemarkung Cuxhaven, Flur 2. Es ist belegen an nördlichen Spitze des Polders Lübbertkai in direkter Nähe zum Albert-Ballin-Platz. Wasserseits grenzt das Grundstück an die Kaianlage Lübbertkai an. Die hier zu vergebene Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 2.350 m². Das Grundstück ist derzeit bebaut mit einem Bohrspülungstanklager, einer Werkhalle sowie weiteren dazugehörigen Anlagen.

2.3 Das Grundstück ist straßenmäßig über die Lentzstraße, Lübbertstraße und die Baudirektor-Hahn-Straße sowohl innerörtlich als auch überörtlich (BAB 27 / B 73) angebunden und grenzt direkt an die öffentliche Kaianlage „Lübbertkai" der Eigentümerin.

2.4 Im Rahmen einer Baugrunderkundung wurden in dem Grundstück örtlich begrenzte, unterhalb der Oberflächenbefestigung in unterschiedlichen Tiefen befindliche Verunreinigungen durch Mineralölprodukte (Diesel/Heizöl) vorgefunden. Ausmaß und Verbreitung der Verunreinigungen wurden durch das Geologische Büro Schmidt, Hemmoor, untersucht und in einem Gutachten vom 04.09.2017 dokumentiert. Die festgestellten KW-Gehalte überschritten die Maßnahmenschwellenwerte der LAWA teilweise deutlich, eine Sanierung war daher erforderlich (vgl. bei Bedarf in Kopie auszuhändigendes Gutachten des Geologischen Büros Schmidt, Hemmoor, vom 04.09.2017). Zum Zwecke der Sanierung des betroffenen Areals haben die Grundstückseigentümerin und die aktuelle Mieterin eine Vereinbarung getroffen, in welche der neue Mieter bzw. Erbbauberechtigte vollumfänglich einzutreten hat.

2.5 Das vollständige Gutachten zur Eingrenzung von Bodenverunreinigungen im Bereich des Polders Lübbertkai des Geologischen Büros Schmidt, Hemmoor, vom 04.09.2017 wird auf Anfrage von Niedersachsen Ports in Kopie bzw. per E-Mail zur Verfügung gestellt. Niedersachsen Ports übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der übergebenen Unterlagen. Dem Bieter wird empfohlen, gegebenenfalls noch eigene Untersuchungen anzustellen.

2.6 Niedersachsen Ports hat beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst – eine aktuelle Luftbildauswertung u. a. des Grundstücks C-58 bezüglich des Vorhandenseins etwaiger vorhandener Kampfmittel in Auftrag gegeben. Eine Kampfmittelbelastung wird demnach nicht vermutet, weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf besteht insoweit nicht. Das Antwortschreiben und die Ergebniskarte des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion HamelnHannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – vom 22.07.2026 wird Niedersachsen Ports auf Anfrage in Kopie bzw. per E-Mail zur Verfügung stellen. Niedersachsen Ports übernimmt jedoch keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der übergebenen Unterlagen. Dem Bieter wird daher empfohlen, gegebenenfalls noch eigene Untersuchungen / Luftbildauswertungen o. ä. anzustellen.

2.7 Anschlussmöglichkeiten des Grundstückes an das Schmutzwasser- und Regenwassersiel sowie an Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Auskunft über Anschlussmöglichkeiten geben die EWE Netz GmbH bzw. die Deutsche Telekom. Das Regenwassersiel wird von Niedersachsen Ports betrieben.

2.8 Die innerhalb der Fläche erforderlichen Leitungen und Anschlüsse sind – falls nicht bereits vorhanden – vom Bieter auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten.

2.9 Bezüglich sonstiger Beschränkungen / Auflagen, infrastruktureller Anbindung, wasserseitiger Anbindung etc. wird verwiesen auf das als ***Anlage III*** beigefügte Exposé bzw. auf den Flächennutzungsplan der Stadt Cuxhaven in seiner jeweils gültigen Fassung.

2.10 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),

f) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sowie darauf beruhenden Verordnungen,

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

Die Zustimmung zum Betrieb eines Bohrspülungslagers im heutigen Umfang gilt als erteilt.

2.11 Wie bereits zuvor dargestellt wurde, erhalten diejenigen Bieter, die sich im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes qualifiziert haben, im Verhandlungsverfahren die Möglichkeit, sich über die bestehenden Genehmigungen bzgl. des Grundstückes sowie dessen konkreter Bebauung und der dort installierten Anlagen sowie deren aktuellen Verkehrswert zu informieren.

## 3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

3.2 Gemäß der Festsetzung als „Sondergebiet Hafen“ sind auf dem Grundstück Hafenumschlagbetriebe, hafenorientierte Verarbeitungsbetriebe und Hafendienstleistungsbetriebe sowie sonstige Betriebe mit Bezug zum Hafen und zur Logistik (z. B. Kraftfahrzeugumschlag und -Nachrüstung, Container-Reparatur, Depots, Distributions- und Logistikzentrum, Pkw-Distribution für Seeverkehr usw.) zulässig.

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 jedoch 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. 7.3 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. TEIL B. 8) geprüft. Niedersachsen Ports wird die geeigneten Bieter (ggf. im reduzierten Bieterkreis, vgl. TEIL B. 12) zu Verhandlungen auffordern. Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Mietvertrag bzw. Muster-Erbbaurechtsvertrag (vgl. hierzu auch TEIL C. 16), weitere Informationen und Bedingungen sowie Informationen zu den anzuwendenden Wertungskriterien. Der Vertragsentwurf und die Vertragsbedingungen werden in einer, gegebenenfalls 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. EU-weites Verbot der Zuschlagserteilung an russische Unternehmen / Sanktionen gegen die „russische Schattenflotte“

5.1 Mit der in Kraft getretenen Verordnung (EU) 2022/576 wurde u. a. die Auftragsvergabe an russische Unternehmen untersagt (Abl. v. 08.04.2022, L 111/1).

Durch Art. 5k) der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 wird verboten, öffentliche Aufträge oder Konzessionen im Anwendungsbereich der Vergaberichtlinien und damit des 4. Teil des GWB an russische Staatsangehörige oder in Russland niedergelassene natürliche oder juristische Personen, Organisationen oder Einrichtungen zu vergeben. Ein Auftrag darf auch dann nicht vergeben werden, wenn die Anteile des voraussichtlichen Auftragnehmers zu mehr als 50 % von den zuvor Genannten gehalten werden oder der voraussichtliche Auftragnehmer im Namen oder auf Anweisung einer der genannten Organisationen handelt.

5.2 Derzeit sind rund 450 Schiffe gelistet, die unter Umgehung bisheriger Sanktionen russisches Öl transportieren. Zudem ist die Einfuhr von Erzeugnissen aus russischem Rohöl, die in Drittstaaten raffiniert wurden, verboten.

Der Bieter verpflichtet sich daher, alle für ihn anwendbaren rechtlichen Bestimmungen in Bezug auf aktuelle und zukünftige Maßnahmenpakete der EU gegen die sogenannte „russische Schattenflotte“ einzuhalten. Der Bieter verpflichtet sich ferner, Niedersachsen Ports

über den möglichen Verlust der Lizenz / der Genehmigung oder aktuelle / potenzielle Ermittlungen oder mögliche Verstöße gegen geltende Gesetze mit Bezug auf die Exportkontrolle und des Sanktionsrechts unverzüglich schriftlich zu informieren. Gleiches gilt für eine Änderung des Sanktions-Status des Bieters (z. B. die Aufnahme auf eine Sanktionsliste o. ä.).

### 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 zum Beginn der Verhandlungsrunde 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 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.

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 Verlauf 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 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 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.

7.2 Nach Eingang der Teilnahmeanträge wird Niedersachsen Ports jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung der Bieter 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 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 ***Formblatts A*** bzw. des ***Formblatts B*** einzureichen.

7.3 Unter Verwendung des ***Formblatts A*** bzw. des ***Formblatts 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 ***Formblatts A*** bzw. des ***Formblatts 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 gegebenenfalls 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) Infolge des russischen Angriffs auf die Ukraine am 24. Februar 2022 hat die EU veschiedene Wirtschaftssanktionen gegen Russland beschlossen. Diese Sanktionen ergänzen die bereits bestehenden Maßnahmen, die seit 2014 aufgrund der Annexion der Krim und der Nichtumsetzung der Minsker Vereinbarungen gegen Russland verhängt worden sind. Die Wirtschaftssanktionen zielen darauf ab, Russlands Möglichkeiten zur Fortsetzung der Aggression einzudämmen. Sie richten sich u. a. gegen die Finanzwirtschaft, den Handel, den Energiesektor, den Verkehrssektor, den Technologie- und Verteidigungssektor sowie gegen Dienstleistungen. Neben den güterbezogenen Beschränkungen bestehen ferner Beschränkungen im Bezug zu bestimmten Personen, Organisationen und Einrichtungen nach den Anhängen der Verordnung (EU) Nr. 833/2014, sowie personenbezogene Beschränkungen (v. a. Bereitstellungsverbote) nach Anhang I („Namensliste“) der Verordnung (EU) Nr. 269/2014.

Die EU hat bislang 21 Sanktionspakete gegen Russland erlassen, zuletzt vom 23. Juli 2026 („21. Sanktionspaket“). Einen Überblick der EU-Sanktionen gegen Russland finden Sie z. B. auf der Internetseite der Europäischen Kommission.

Die Bieter haben daher unter Verwendung des ***Formblatts A*** bzw. des ***Formblatts B*** folgende weitere Erklärungen abzugeben:

(a) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft im Sinne von vorstehend (4), dass diese/r nicht zu den in Artikel 5 k) Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff. 23 der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. 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,

- durch die russische Staatsangehörigkeit des Bieters / der Mitglieder der Bietergemeinschaft oder die Niederlassung des Bieters bzw. Mitglieds der Bietergemeinschaft in Russland,

- durch die Beteiligung einer natürlichen Person oder eines Unternehmens, auf die eines der Kriterien nach Buchstabe a) zutrifft, am Bieter (an den Mitgliedern der Bietergemeinschaft) über das Halten von Anteilen im Umfang von mehr als 50 %,

- durch das Handeln des Bieters (der Mitglieder der Bietergemeinschaft) im Namen oder auf Anweisung von Personen oder Unternehmen, auf die die Kriterien der Buchstaben a) und / oder b) zutrifft,

gehört.

(b) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass die am Auftrag 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 Auftragswerts entfällt, ebenfalls nicht zu dem in der Vorschrift genannten Personenkreis mit einem Bezug zu Russland im Sinne der Vorschrift gehören.

(c) Bestätigung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass er / sie sicherstellen, 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 Auftragswerts entfällt.

(d) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft im Sinne von vorstehend Ziff. 7.3 (4) sowie der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 nebst Anhängen und gegebenenfalls weiterer Beschlüsse, Verordnungen und dergleichen, dass

- alle auf ihn / sie anwendbaren rechtlichen Bestimmungen in Bezug auf das jeweils geltende Exportkontroll- und Sanktionsrecht eingehalten werden. (Die Einhaltung der sanktionsbezogenen Verpflichtungen gilt nur insoweit, als es zulässig ist, entsprechende Garantien und Zusicherungen gemäß dem deutschen und EU-Recht abzugeben.);

- nicht wissentlich Handlungen vorgenommen werden, welche Niedersachsen Ports zur Verletzung des einschlägigen Sanktions- und / oder Exportkontrollrechts veranlasst;

- Niedersachsen Ports Unterstützung, Dokumentationen und Informationen gewährt werden, falls Niedersachsen Ports dies billigerweise im Zusammenhang mit Fragen der Exportkontrolle und dem Sanktionsrecht anfordert;

- Niedersachsen Ports über den Verlust der Lizenz / der Genehmigung oder aktuelle / potentielle Ermittlungen oder mögliche Verstöße gegen geltende Gesetze mit Bezug zu Fragen der Exportkontrolle und des Sanktionsrechts unverzüglich schriftlich informiert wird. Gleiches gilt für eine Änderung ihres Sanktions-Status, z. B. der Aufnahme auf eine Sanktionsliste.

(5) 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.

(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).

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 besondere 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 besondere Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.
Angaben des Bieters zum Umsatz für die Erbringung vergleichbarer Dienstleistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren. Vergleichbar sind hafenorientierte Lagerung und Logistik sowie der wasserseitige Umschlag von Waren und Gütern.

Es wird klargestellt, dass ein entsprechender Umsatz keine Mindestanforderung darstellt. Soweit zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit auf ein Drittunternehmen zurückgegriffen werden soll, sind die entsprechenden Angaben sowohl für den Bieter / das jeweilige Mitglied der Bietergemeinschaft, als auch für das in Bezug genommene Drittunternehmen einzureichen.

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 hafenorientierter Lagerung und Logistik sowie dem wasserseitigen Umschlag von Waren und Gütern (mind. 1 Referenzprojekt) in einer selbst zu erstellenden Anlage zu dem Teilnahmeantrag.

Soweit zum Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit auf ein Drittunternehmen (Untermieter / Mieter) zurückgegriffen werden soll, ist sowohl für den Bieter / die Bietergemeinschaft (Projektentwicklung, Errichtung, Vermietung), als auch für das in Bezug genommene Drittunternehmen (Anmietung) mindestens ein vergleichbares Referenzprojekt einzureichen.

7.4 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.

## 8. Mindestanforderungen an das Ansiedlungsvorhaben

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

a) auf dem Ansiedlungsgrundstück soll ein Unternehmen angesiedelt werden, dessen Tätigkeitsfeld eine hafenaffine, mindestens aber eine hafenorientierte, gewerbliche Nutzung realisiert und / oder damit verbundene Dienstleistungen umfasst, welche die vorhandenen hafenaffinen Ansiedlungen und / oder den Hafenbetrieb unterstützen (vgl. TEIL A. 1.3 und TEIL A. 3.2);

und / oder

b) auf dem Ansiedlungsgrundstück erfolgen Tätigkeiten zum Betrieb eines Bohrspülungstanklagers und sonstiger Tätigkeiten zur Versorgung einer Bohr- und Förderinsel.

c) Übernahme der vorhandenen Bebauung und Anlagen zum Verkehrswert bei Ende des Mietvertrages (31.12.2027).

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 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.

9.2 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.

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 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**.

## 10. Teilnahmefrist und optionale Verlängerung

10.1 Die Frist zur Abgabe der Teilnahmeanträge über den vorgenannten Projektraum endet

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

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

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 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.

## 11. Prüfung der Teilnahmeanträge

11.1 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.

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.

### 12. Begrenzung der Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter

12.1 Niedersachsen Ports behält sich vor, die Anzahl der zu Verhandlungen einzuladenden 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):

a) Vergleichbarkeit des in Bezug genommenen Projektes,

b) Umfang der Erfahrungen (vergleichende Wertung der Anzahl der von den Bietern eingereichten Referenzen unter Berücksichtigung der jeweiligen Betriebszeiträume) und

c) Aktualität der Referenzen.

## TEIL C. Verhandlungsverfahren

### 13. Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme

13.1 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 angemessenene Reservierungsfrist festlegen. Üblicherweise beträgt diese ca. sechs Monate. Niedersachsen Ports behält sich vor, die Reservierungsfrist nach Ermessen angemessen zu verlängern.

b) Innerhalb der Reservierungsfrist wird Niedersachsen Ports allen Bietern dieselbe angemessene Anzahl an Verhandlungsterminen anbieten.

c) 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 von Angeboten gegenüber Niedersachsen Ports bieten. Spätestens mit Übersendung der verbindlichen Endfassung des Grundstücksvertrages samt Anlagen übersendet Niedersachsen Ports die Wertungskriterien für diesen Wettbewerb.

d) 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 seiner 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.

e) 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 bzw. einen Mietvertrag in einem gemeinsamen Termin zu unterzeichnen (ggf. unter Gremienvorbehalt).

13.2 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.

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

13.3 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.

## 14. 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.

## 15. 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.

### 16. Grundstücksverträge

16.1 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Mietvertrag bzw. den Muster-Erbbaurechtsvertrag.

16.2 Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist nur möglich, wenn der Bieter eigene Bau-Investitionen auf dem Grundstück plant.

16.3 Unabhängig von der Art des Vertrages wird ab 01.01.2028 ein grundstücksabhängiger Mindest-Mietzins bzw. Mindest-Erbbauzins von jährlich 19,00 EUR pro m² verlangt.

Die Bieter können im Rahmen ihrer Angebote höhere Beträge für das Grundstück bieten.

Der Miet- / Erbbauzins wird vertraglich wertgesichert.

16.4 Die Gesamtlaufzeit des Grundstücksvertrages richtet sich – 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.

16.5 Die Wertungskriterien werden den Bietern im Rahmen der Aufforderung zur Angebotsabgabe zur Verfügung gestellt. Bereits jetzt wird mitgeteilt, dass u. a. der angebotene Miet- / Erbbauzins wertungsrelevant sein werden.

### 17. Anschlussausschreibung

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

## TEIL D. Ergänzende Informationen

### 18. Kontaktstellen

18.1 Vermieter / Erbbaurechtsausgeber

**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
Telefax: +49 4721 / 500-100
E-Mail: msibberns@nports.de
Internetauftritt: www.nports.de
Ansprechpartner: Herr Michael Sibberns

## 19. Besichtigung des Grundstücks

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

## 20. Vertraulichkeit

20.1 Alle Informationen, die die Bieter im Rahmen des Vergabeverfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte – mit Ausnahme der von den Bietern eingeschalteten Berater – ist nicht gestattet. Der Bieter hat die von ihm eingeschalteten Berater ebenfalls zur Beachtung des Vertraulichkeitsgebots zu verpflichten.

20.2 Beabsichtigt ein Bieter, sich an dem Verfahren nicht weiter zu beteiligen, so hat er dies Niedersachsen Ports unverzüglich mitzuteilen und die erhaltenen Unterlagen zu vernichten oder an Niedersachsen Ports zurückzugeben. Die Vernichtung der Unterlagen ist auf Verlangen zu bestätigen.

20.3 Die Bieter garantieren, dass sie ihre Bewerbungen oder Angebote nicht mit Wettbewerbern erörtern oder in anderer Weise gegen das Vertraulichkeitsgebot verstoßen. Verstöße können als wettbewerbsbeschränkende Verhaltensweise gewertet werden und zum Ausschluss aus dem weiteren Verfahren führen.

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

20.5 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass der dann Mieter / Erbbauberechtigte 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.

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

## 21. Anlagen/Formblätter

| | |
|---|---|
| ***Anlage I*** | Kurzgutachten über die auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke und Anlagen. |
| ***Anlage II a)*** | Übersichtslageplan |
| ***Anlage II b)*** | Luftbild |
| ***Anlage III*** | Exposé Grundstück C-58 |
| ***Anlage IV*** | ***Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter*** |
| ***Anlage V*** | ***Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft*** |