

**Verhandlungsverfahren –  
Grundstück Norderney hinterer Hafenbereich, Fläche N20**

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

<b>Vergabeverfahren</b>  Grundstück Norderney: hinterer Hafenbereich, Fläche N20 Vergabe eines Mietvertrages im Rahmen eines kartellrechtlichen Auswahlverfahrens	
<b>Vermieter</b>  <b>Niedersachsen Ports GmbH &amp; Co. KG</b> Hindenburgstraße 26-30 26122 Oldenburg <b>In diesem Verfahren vertreten durch die Niederlassung Norden</b> Bahnhofstraße 5 26506 Norden	
<b>Aktenzeichen beim Vermieter</b>	NY-NOR-2026_N20

**Informationsmemorandum**

<b>TEIL A.</b>	<b>Allgemeine Angaben zum Verfahren .....</b>	<b>2</b>
1.	Gegenstand und Zielsetzung des kartellrechtlichen Auswahlverfahrens .....	2
2.	Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück .....	3
3.	Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen.....	4
4.	Mindestbedingungen Mietvertrag .....	4
5.	Verfahrensgrundlagen.....	4
6.	Bieter .....	5
<b>TEIL B.</b>	<b>Teilnahmewettbewerb.....</b>	<b>6</b>
7.	Eignung des Bieters .....	6
8.	Angaben zur Nutzung .....	8
9.	Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge .....	8
10.	Prüfung der Teilnahmeanträge.....	9
<b>TEIL C.</b>	<b>Verhandlungsverfahren .....</b>	<b>9</b>
11.	Ablauf ab Aufforderung zum Verhandlungsverfahren .....	9
12.	Letter of Intent/Memorandum of Understanding .....	10
13.	Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter .....	10
<b>TEIL D.</b>	<b>Ergänzende Informationen.....</b>	<b>11</b>
14.	Kontaktstelle .....	11

15.	Besichtigung des Grundstücks .....	11
16.	Vertraulichkeit .....	11
17.	Anlagen/Formblätter .....	12

## TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren

### 1. Gegenstand und Zielsetzung des kartellrechtlichen Auswahlverfahrens

- 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 Die Inselversorgungshäfen Norddeich (Ausgangspunkt der Fährlinien nach Norderney und Juist) Bengersiel (Ausgangspunkt der Fährlinie nach Langeoog) und die Inselhäfen Norderney, Baltrum, Langeoog, Spiekeroog und Wangerooge stellen mit einer Million Tonnen Umschlag 8,2 Millionen Personenbeförderungen und rund 35.000 Schiffsanläufen pro Jahr einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor in der Region Ostfriesland dar. Die Niederlassung Norden bewirtschaftet diese sieben Insel und Küstenhäfen.



Dabei sind Fährverkehr und Inselversorgung, Fischerei und Sportschifffahrt gerade in den Sommermonaten eine große Herausforderung. Jeder Hafen ist aufgrund seiner individuellen Besonderheiten Anziehungspunkt für den Fremdenverkehr und Ausgangspunkt für den Fährverkehr beziehungsweise die Versorgung der Ostfriesischen Inseln. Die Häfen sind somit ein wichtiger Bestandteil der Wirtschaftskraft in der niedersächsischen Küstenregion.

- 1.3 Niedersachsen Ports steht als Eigentümerin im Bereich des zur Insel Norderney gehörenden Hafens das **Grundstück N20** mit einer Fläche von ca. 2.208 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Bei dem Grundstück N20 handelt es sich um eine Rasenfläche. Eine Bebauung des Grundstücks N20 (inkl. Oberflächenbefestigung) ist ausgeschlossen. Ab dem 01.01.2027 kann das Grundstück N20 im Rahmen eines Mietvertrages vorrangig für eine gastronomische Nutzung oder für eine sonstige Nutzung zu Freizeit- und Touristikzwecken überlassen werden. Soweit öffentlich-rechtlich zulässig, ist nachrangig auch eine Nutzung als hafenaffine Lager- und Abstellfläche denkbar. Die Prüfung der Genehmigungsbedürftigkeit und -fähigkeit der vorgesehenen Nutzung ist Sache des jeweiligen Ansiedlungsinteressenten.
- 1.4 Vor dem vorstehend geschilderten Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses kartellrechtliche Verfahren zur Auswahl eines Mieters für das Grundstück N20 durch. Mietvertrag



- 1.5 Der Zuschnitt sowie die Lage des Grundstücks N20 sind dem als **Anlage I** beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- 1.6 Eine Vergabe des Grundstücks ist nur im Ganzen möglich.
- 1.7 Unternehmen, die sich für den Abschluss eines Mietvertrages interessieren, werden im Folgenden unabhängig vom jeweiligen Verfahrensstand zusammenfassend „Bieter“ genannt. Dies gilt auch für Unternehmenszusammenschlüsse/Bietergemeinschaften.

## 2. Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück

- 2.1 Das im Rahmen dieses Verfahrens zu vergebende Grundstück N20 ist ca. 2.208 m<sup>2</sup> groß und auf der Gemarkung Norderney, Flurstück 00046/265, tlw. Flur 1 belegen.
- 2.2 Das Grundstück N20 ist derzeit bereits in Nutzung und vertraglich bis einschließlich 31.12.2026 gebunden. Daher ist die Übergabe des Grundstücks an den neuen Mieter mit Wirkung vom 01.01.2027 möglich. Aufgrund des in der Zukunft liegenden Nutzungsbeginns wird der jeweilige Mietvertrag einige Besonderheiten zu der Festlegung von konkretem Nutzungsbeginn und Rücktrittsrechten enthalten.
- 2.3 Das Grundstück wurde bislang von dem jetzigen Nutzer als Aufstellfläche für Strandkörbe, sowie Schaffung von Liege-, Grill und Spielmöglichkeiten genutzt. Das Grundstück wird als Rasenfläche und ohne Bauwerke und Anlagen übergeben.
- 2.4 Eine Bebauung der Fläche ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für Oberflächenbefestigung.
- 2.5 Bzgl. sonstiger Beschränkungen/Auflagen, infrastruktureller Anbindung, wasserseitiger Anbindung etc. wird verwiesen auf das als **Anlage II** beigefügte Exposé.
- 2.6 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass Gefahrgüter und Gefahrstoffe im Sinne der folgenden Rechtsvorschriften (jeweils in der aktuellen Fassung)
  - a) Verordnung über die Beförderung gefährlicher Güter mit Seeschiffen (Gefahrgutverordnung See – GGVSee),
  - b) Verordnung über die innerstaatliche und grenzüberschreitende Beförderung gefährlicher Güter auf der Straße, mit Eisenbahnen und auf Binnengewässern (Gefahrgutverordnung Straße, Eisenbahn und Binnenschifffahrt – GGVSEB),
  - c) Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung – GefStoffV),
  - d) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG),
  - e) Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS),

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

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

- 3.1 Für das Grundstück N20 gilt der Bebauungsplan Nr. 47B der Stadt Norderney in der jeweils aktuellen gültigen Fassung.
- 3.2 Der Bebauungsplan Nr. 47B der Stadt Norderney weist das Grundstück N20 als private Grünfläche aus.
- 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. 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.
- 3.4 Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Sondergebiets Hafen. Der hier gegenständliche Bereich des Hafens Norderneys wird jedoch vornehmlich zu freizeitlichen Tätigkeiten genutzt (Segelverein, Surfschule und Gastronomie). Entsprechend ist der angrenzende Bereich als Sondergebiet „SO6“ mit der Nutzung „Sport- und Freizeitanlagen“ festgelegt. Niedersachsen Ports beschränkt daher den Nutzungszweck des Grundstücks N20 vorrangig auf den nur untergeordneten Nutzungszweck der Gastronomie und sonstiger Nutzung zu Freizeit- und Touristikzwecken. Weitere Flächen für den gleichen Zweck werden nach derzeitigem Stand in absehbarer Zeit von Niedersachsen Ports nicht zur Verfügung gestellt. Der hier gegenständliche Mietvertrag wird daher im Rahmen eines transparenten und diskriminierungsfreien Auswahlverfahrens durchgeführt.

### **4. Mindestbedingungen Mietvertrag**

- 4.1 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter u. a. den Muster-Mietvertrag.
- 4.2 Dieser wird folgende Mindestinhalte enthalten:
- a) Nutzungszweck: vertragliche Einbeziehung des von dem Mieter mit seinem Angebot eingereichten Betriebskonzepts;
  - b) Mietzins: wertgesicherter Mindest-Mietzins i. H. v. mind. 6,00 EUR/m<sup>2</sup>/jährlich;  
Die Bieter können im Rahmen ihrer Angebote höhere Beträge für das Grundstück bieten.
  - c) Kautions: Mindestens in Höhe von drei Monatsmieten;
  - d) Laufzeit: Fünf Jahre Grundlaufzeit und Option für den Mieter auf Verlängerung um fünf Jahre (auszuüben spätestens 2 Jahre vor Vertragsablauf).

### **5. Verfahrensgrundlagen**

- 5.1 Der abzuschließende Mietvertrag wird im Rahmen eines rein kartellrechtlichen Auswahlverfahrens durchgeführt. Da eine entsprechende Auswahlmöglichkeit auf der Vergabepattform „Deutsches Vergabeportal“ ([www.dtv.de](http://www.dtv.de)) nicht zur Verfügung steht, wurde das Verfahren als der Sektorenverordnung unterfallend bezeichnet und das entsprechende Bekanntmachungsformular gewählt. Niedersachsen Ports stellt jedoch



klar, dass diese (technisch erforderliche) Fehlbezeichnung auf dem Deutschen Vergabeportal nichts daran ändert, dass es sich um ein rein kartellrechtliches Verfahren handelt. Die systembedingte, mit der Auswahl des Bekanntmachungsformulars vorgenommene Einordnung dieses Vertrages als "öffentlicher Auftrag" spiegelt die rechtliche Natur des Vertrages nicht wider.

- 5.2 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- 5.3 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 träge der jeweilige Bieter das Übermittlungsrisiko. Niedersachsen Ports empfiehlt eine ausdrückliche Eingangsbestätigung anzufordern.
- 5.4 Niedersachsen Ports und deren Kontrollgremien werden die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über den Mietvertrag unter anderem anhand der im Verlauf der Verhandlungen mitgeteilten weiteren Wertungskriterien ermitteln. Die Bieter werden keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages haben.
- 5.5 Alle Bieter, welche ihr Interesse durch Einreichung eines Teilnahmeantrages bekunden, werden nach Ablauf der Teilnahmefrist auf ihre Eignung und die Eignung des Projektes geprüft. Niedersachsen Ports wird die geeigneten Bieter zu Verhandlungen auffordern. Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Unterlagen, u.a. den Muster-Miet-Mietvertrag, weitere Informationen und Bedingungen sowie Informationen zu den anzuwendenden Wertungskriterien. Der Vertragsentwurf wird in einer, ggf. in mehreren Verhandlungsrunden verhandelt.
- 5.6 Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung behält sich Niedersachsen Ports auch angesichts der erforderlichen Gremienzustimmungen vor.
- 5.7 Enthalten die im Laufe dieses Verfahrens zur Verfügung gestellten Unterlagen Unklarheiten, Widersprüche oder verstoßen diese nach Auffassung des Bieters gegen geltendes Recht, so hat der Bieter Niedersachsen Ports unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.
- 5.8 Für die Teilnahme an dem hier gegenständlichen Verfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen.

## **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 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.
- 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 Mietvertrages 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 und/oder für den Vertragsabschluss angemessene Vertragssicherheiten (Harte Patronatserklärung, Bürgschaft etc.) zu fordern.

## **TEIL B. Teilnahmewettbewerb**

### **7. Eignung des Bieters**

- 7.1 Jeder Bieter hat u. a. das als **Anlage III** beigefügten **Formblatt Teilnahmeantrag Bieter** ausgefüllt an Niedersachsen Ports elektronisch zu übersenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage IV** beigefügte **Formblatt Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** einzureichen.
- 7.2 Nach Eingang des Teilnahmeantrages wird Niedersachsen Ports jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung des Bieters anhand der nachstehend bekanntgemachten Eignungskriterien vornehmen.
- 7.3 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.
- 7.4 Unter Verwendung des **Formblatt Teilnahmeantrag Bieter** bzw. **Formblatt Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** haben die Bieter folgende Erklärungen abzugeben:
- a) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass keiner der in den §§ 123 und 124 GWB genannten Verfehlungen vorliegen, die einen Ausschluss von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren rechtfertigen könnten. Es wird klargestellt, dass die entsprechenden Ausschlussgründe hier analog angewandt werden. Soweit diese Erklärung nicht oder nur mit Einschränkungen abgegeben werden kann, ist darzustellen, welche der in den §§ 123, 124 GWB genannten Verfehlungen vorliegen und ob bereits Maßnahmen zur Selbstreinigung gem § 125 GWB ergriffen worden sind. Entsprechende Nachweise wird Niedersachsen Ports ggf. anfordern.



- b) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, mit welcher dieser/diese bestätigt/en, dass weder sein/ihr Unternehmen noch Mehrheitsanteils-eigner oder Gesellschafter, noch eine Mutter- oder Tochtergesellschaft des Unternehmens auf einer der in den Anlagen zu den Verordnungen (EG) 881/2002, 2580/2001, 753/2011 und 2016/1686 (jeweils in der von dem Rat aktualisierten und im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlichten Fassung) befindlichen Terrorlisten erscheint.
- c) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass diesem/diesen das sich aus den Veordnungen (EG) 881/2002, 2580/2001, 753/2011 und 2016/1686 (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 Organisatoren (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 Terroristen geführt wird. Der Bieter/das Mitglied der Bietergemeinschaft erklärt, sicherzustellen, dass die diesbezüglichen gesetzlichen Verpflichtungen eingehalten werden.
- d) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, die vorstehenden Erklärungen auch von Nachunternehmen zu fordern und vor Vertragsabschluss bzw. spätestens vor Zustimmung von Niedersachsen Ports zur Unterbeauftragung unaufgefordert vorzulegen.
- e) Darstellung der bestehenden gesellschaftsrechtlichen Bindungen und Beteiligungsverhältniss des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft; alternativ oder zusätzlich: Konzern-Organigramm beifügen.

Auf gesondertes Verlangen von Niedersachsen Ports ist einzureichen:

- (1) Aktueller Auszug aus dem Handelsregister (der Auszug soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als drei Monate sein) des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft.
- (2) Vorlage der Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Lageberichte des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, falls der 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.
- (3) 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.
- (4) Vorlage einer schriftlichen Bankauskunft zum Zahlungsverhalten (die Auskunft soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als sechs Monate sein) des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft.

- 7.5 Der Eignungsnachweis (wirtschaftliche 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. Angaben zur Nutzung**

- 8.1 Jeder Bieter hat unter Verwendung des als **Anlage III** beigefügten **Formblatt Teilnahmeantrag Bieter** bzw. des als **Anlage IV** beigefügte **Formblatt Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** Angaben zu der vorgesehenen Nutzung bereits mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

- 8.2 Mit dem Angebot wird sodann ein entsprechendes Betriebskonzept einzureichen sein.

## **9. Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge**

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

[www.dtv.de](http://www.dtv.de)

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

Sämtliche Unterlagen konnten unter dem vorstehenden Link abgerufen werden. Alle von Niedersachsen Ports ggf. einzustellenden verfahrensrelevanten Aktualisierungen/Mitteilung 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 Email an Niedersachsen Ports zu richten. Bei solchen Mitteilungen/Rückfragen per Email an Niedersachsen Ports zu richten. Bei solchen Mitteilungen/Rückfragen per Email trägt der jeweilige Bieter das Übermittlungsrisiko. Niedersachsen Ports empfiehlt, eine ausdrückliche Eingangsbestätigung anzufordern.
- 9.3 Es wird den Bietern empfohlen, sich unverzüglich nach Erhalt dieser Unterlagen 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.
- 9.4 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.



- 9.5 Niedersachsen Ports wird nur solche Teilnahmeanträge berücksichtigen, die fristgerecht über die entsprechende Funktion (Bietertool) des Projektraums auf [www.dtv.de](http://www.dtv.de) in Textform eingegangen sind. Eine Anleitung zur Einreichung eines Teilnahmeantrages und Umgang mit dem Bietertool ist auf

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

abrufbar.

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

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

**02.07.2026, um 12:00 Uhr**

- 9.7 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 bis 12:00 Uhr des 31. Tages nach dem vorherigen 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 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.

## TEIL C. Verhandlungsverfahren

### 11. Ablauf ab Aufforderung zum Verhandlungsverfahren

- 11.1 Die geeigneten 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 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 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 Mietvertrages 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 Mietvertrages 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. Mit wirksamer Annahme des Angebotes wird der Mietvertrag geschlossen.

- 11.2 Die Bieter werden keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages 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.
- 11.3 Niedersachsen Ports wird dem Bestbieter die Gründe für die (eventuelle) Ablehnung des Angebots mitteilen.
- 11.4 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 Mietvertrag zustande. Der nicht bezuschlagte Bieter kann aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber Niedersachsen Ports geltend machen.

## **12. 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 Mietvertrag 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.

## **13. Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter**

- 13.1 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.

#### **TEIL D. Ergänzende Informationen**

##### **14. Kontaktstelle**

Vermieter

**Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG**

Hindenburgstraße 26-30

26122 Oldenburg

**In diesem Verfahren vertreten durch die**

Niederlassung Norden

Bahnhofstraße 5

Telefon: +494931-1804-300

Telefax: +494931-1804-600

E-Mail: mweiss@nports.de

Internetauftritt: www.nports.de

Ansprechpartnerin: Frau Melanie Weiß

##### **15. 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.

##### **16. Vertraulichkeit**

- 16.1 Alle Informationen, die die Bieter im Rahmen des kartellrechtlichen Auswahlverfahrens

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.

- 16.2 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.
- 16.3 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.
- 16.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.
- 16.5 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass der Bieter 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.
- 16.6 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.

## 17. Anlagen/Formblätter

**Anlage I** Lageplan

**Anlage II** Exposé Fläche N20

**Anlage III** *Formblatt Teilnahmeantrag Bieter*

**Anlage IV** *Formblatt Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft*