

Leistungsbeschreibung

Verpachtung von Flächen auf Pier III Ost zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes eines Hafenterminals für den Seeumschlag, die Lagerung und Verarbeitung von Agrargütern.

Als wirtschaftliches und logistisches Zentrum und größte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern bietet die Hansestadt Rostock sehr gute Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen. Die verkehrsgünstige Lage an der Ostsee mit direkten Anbindungen an die Autobahnen A 19 und A 20 nach Berlin, Hamburg und Stralsund, dem Flughafen Rostock-Laage, dem gut ausgebauten Eisenbahnnetz sowie den umfangreichen Fähr- und RoRo-Linien spricht für diesen Standort. Wichtige weitere Standortfaktoren sind u. a. Universität, Seehafen, Reedereien, Werften, wissenschaftliche Einrichtungen und gut ausgebildetes Personal.

Die ROSTOCK PORT GmbH ist Eigentümerin und Betreiberin des Seehafens Rostock, eines der umschlagstärksten Häfen in der südlichen Ostsee, mit hervorragenden Umschlags-, Logistik-, Industrie- und Gewerbeflächen. Die Flächen sind entsprechend des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock als „Sondergebiet Hafen“ eingestuft.

Zur Verpachtung steht eine Terminalfläche auf Pier III. Die ungefähre Lage ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan. Die Fläche hat eine Größe von ca. 110.000 m² und besteht aus den Teilflächen 1 mit einer Größe von ca. 55.900 m² und 2 mit einer Größe von 54.100 m². Die Teilflächen werden zeitlich gestaffelt übergeben. Der Flächenzuschnitt kann im Zuge des Vergabeverfahrens geringfügig angepasst werden.

Die Fläche liegt im Sondergebiet Hafen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Sämtliche Flächen werden übergeben wie diese nach Aufgabe der Nutzung durch den Vornutzer stehen und liegen. Eine etwaige Baureifmachung obliegt dem Pächter.

Die Fläche ist zum jetzigen Zeitpunkt verpachtet und bebaut. Sie wird derzeit für den Umschlag und die Lagerung von Getreide sowie den Umschlag, die Lagerung und die Verarbeitung von Ölsaaten genutzt. Die Fläche ist durch Lagerhallen mit zugehöriger Schüttgasse für LKW, Umschlaganlagen für Getreide und Ölsaaten für den Kaiumschlag, Verarbeitungsanlagen für Ölsaaten sowie Lagertanks für Pflanzenöle bebaut. ROSTOCK PORT stimmt der Übernahme von baulichen Anlagen des Vorpächters durch den Pächter zu, sofern der Pächter schriftlich gegenüber ROSTOCK PORT erklärt in alle Pflichten des Vorpächters einzutreten, die aus der Übernahme und dem Betrieb der Anlagen resultieren (insbesondere Haftung für ggfs. festgestellte Bodenverunreinigungen, Rückbauverpflichtung gegenüber Rostock Port am Ende der Vertragslaufzeit).

Die Nutzung des Vorpächters auf Teilfläche 1 endet am 31.12.2031. Sollten sich Vorpächter und Pächter nicht über eine Übernahme der Gebäude einigen, ist die Bebauung bis zum vorgenannten Datum vom Vorpächter zu räumen. Die Teilfläche 1 wird dem Pächter zum 01.01.2032 übergeben.

Die Nutzung des Vorpächters auf Teilfläche 2 endet am 26.01.2036. Sollten sich Vorpächter und Pächter nicht über eine Übernahme der Gebäude einigen, ist die Bebauung vom Vorpächter zu räumen. Die Teilfläche 2 wird dem Pächter unverzüglich nach der spätestens am 27.01.2036 beginnenden Beräumung übergeben.

Die Fläche liegt auf der Ostseite der Pier III hinter den Liegeplätzen 12 und 13. Der Liegeplatz 12 ist für den Düngemittelumschlag mit einer Bandanlage und einem Schiffsbelader ausgestattet. Diese Anlage liegt zwischen der öffentlichen Kaistraße und der Pachtfläche. Zum Liegeplatz 13 besteht ein direkter Zugang von der Pachtfläche. Die Liegeplätze im Seehafen Rostock sind öffentlich und werden nach dem in den „Bestimmungen und Entgelten für die Benutzung des dem öffentlichen Verkehr zugänglichen Hafens von ROSTOCK PORT und des Passagierkais in Warnemünde / Neuer Strom“ in der jeweils gültigen Fassung formulierten Anmelde- und Akzeptanzverfahren vergeben. Die Anbindung an die

Leistungsbeschreibung

öffentlichen Liegeplätze des Seehafens Rostock erfolgt über ein gut ausgebautes Straßennetz. Eine Gleisanbindung der Pachtfläche steht nicht zur Verfügung. Medien stehen in üblichem Umfang in der Nähe der Pachtfläche zur Verfügung.

Die Teilflächen liegen in einem bereits intensiv genutzten Hafengebiet. Mit hafentypischen Immissionen ist auf den Pachtflächen zu rechnen.

Die Ausschreibung der Flächen erfolgt zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes eines Hafenterminals für den Seeumschlag, die Lagerung und Verarbeitung von Agrargütern.

Errichtete Anlagen und Gebäude sind vom Pächter nach Beendigung der Nutzung entschädigungsfrei zurückzubauen und vom Pachtgrundstück zu entfernen.

Leistungsbeschreibung

Eckpunkte zum Pachtvertrag

Der Pachtvertrag soll am 01.01.2032 beginnen und fest für die nächsten 20 Jahre abgeschlossen werden. Zum Vertragsbeginn wird die Teilfläche 1 übergeben. Die Übergabe der Teilfläche 2 schließt sich nach der am 27.01.2036 beginnenden Beräumung an. Weist der Pächter einen entsprechenden Bedarf nach, kann dem Pächter ein einseitiges Optionsrecht eingeräumt werden, den Pachtvertrag bis zu zweimal für fünf Jahre zu verlängern. Die Ausübung der Option ist zwei Jahre vor Ablauf der Pachtdauer zu erklären.

Die Fläche wird übergeben, wie sie zum Zeitpunkt der Übergabe steht und liegt. Der Verpächter übernimmt keine Haftung für die Beschaffenheit des Pachtobjekts, insbesondere für die angegebenen Maße und die Tragfähigkeit der Pachtfläche. Ebenso stellt der Verpächter keine Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Sofern Artenschutzmaßnahmen auf der Pachtfläche aufgrund behördlicher Anordnung erforderlich werden, sind diese nur mit Zustimmung des Verpächters zulässig.

Alleiniger Nutzungszweck ist die Errichtung und der Betrieb eines Hafenterminals für den Seeumschlag, die Lagerung und Verarbeitung von Agrargütern.

Der Pächter wird sich in dem Pachtvertrag zur Errichtung der in seiner Konzeption (Bestandteil des Angebotes) dargestellten Anlagen bzw. Bauwerke verpflichten. Die Inbetriebnahme der zu errichtenden Anlagen bzw. Bauwerke hat spätestens 24 Monate nach Vertragsbeginn zu erfolgen. Der Pächter weist die hierzu getätigten Investitionen in ihrer Höhe nach.

Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet, das Pachtgrundstück ausschließlich für die im Angebot angegebenen gewerblichen Zwecke zu nutzen. Eine Untervermietung des Betriebes bzw. jede sonstige Überlassung durch den Pächter ist ausgeschlossen.

Der jährliche Mindestpachtzins bei Vertragsbeginn (01.01.2032) ermittelt sich aus der Mindestforderung von 7,20 EUR/m² netto angepasst entsprechend der vom Statistischen Bundesamt ermittelten prozentualen Veränderung des monatlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand zum Januar 2027. Der Pachtzins kann sich während der Vertragslaufzeit auf Grund der Vereinbarung einer echten Wertsicherungsklausel verändern.

Der Pächter verpflichtet sich, jährlich mindestens 800.000 t Schüttgüter über die Kaikante Rostock-Überseehafen umzuschlagen und auf der Pachtfläche zu behandeln. Über Anlagen anderer Händler umgeschlagene Mengen des Pächters werden nicht auf die Mindestumschlagverpflichtung anerkannt.

Der Pächter verpflichtet sich weiterhin Vollzeitarbeitsplätze bzw. eine den Vollzeitarbeitsplätzen entsprechende Anzahl an Teilzeitarbeitsplätzen in der Anzahl entsprechend seines Angebotes, mindestens jedoch 40 am Standort in Rostock zu schaffen. Dabei ist es dem Pächter freigestellt, die Arbeitsplätze im eigenen Betrieb zu schaffen oder durch Dritte, die die Umschlagstätigkeiten für den Pächter bzw. auf dem Terminal erbringen, schaffen zu lassen. Nachweispflichtig und – im Falle der Nichterfüllung – zur Zahlung der Vertragsstrafe verpflichtet, bleibt stets der Pächter.

Die vom Pächter errichteten oder übernommenen Anlagen und Bauwerke bleiben Eigentum des Pächters. Die Pachtfläche ist bei Beendigung des Pachtvertrages geräumt an den Verpächter zurück zu geben. Ein Anspruch auf Entschädigung besteht nicht.

ROSTOCK PORT stimmt der Übernahme von baulichen Anlagen des Vorpächters durch den Pächter zu sofern der Pächter schriftlich gegenüber ROSTOCK PORT erklärt in alle Pflichten des Vorpächters einzutreten, die aus der Übernahme und dem Betrieb der Anlagen resultieren (insbesondere Haftung für ggfs. festgestellte Bodenverunreinigungen, Rückbauverpflichtung gegenüber Rostock Port am Ende der Vertragslaufzeit).

Sichert der Pächter in seinem Angebot die Auswahlkriterien betreffende Konditionen (z.B. Schaffung einer bestimmten Anzahl von Arbeitsplätzen, Erfüllung einer bestimmten Umschlagsmenge über die Kaikante etc.) zu, wird die Nichteinhaltung durch Vertragsstrafen sanktioniert.