



JADEWESERPORT
WILHELMSHAVEN

JWP-Vergabeverfahren



Industrie- und Gewerbeflächen im JadeWeserPort Informationsmemorandum (Info-Memo)

EU-Ausschr. Nr. 2018/S 014-029572

Inhaltsverzeichnis

TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren.....	3
1. Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung.....	3
2. Angaben zu den Ansiedlungsflächen.....	4
3. Verfahrensgrundlagen	4
TEIL B. Eignungskriterien	6
4. Bieter	6
5. Eignung des Bieters	6
6. Eignung des Ansiedlungsprojekts.....	9
TEIL C. Ablauf des Verhandlungsverfahrens	9
7. Ablauf des Verhandlungsverfahrens bis zum 18.02.2018	9
8. Verfahrensablauf nach dem 18.02.2018	10
9. Verfahrensablauf mit einem Bieter mit alleinigem Zeitrang	11
10. Bieterwettbewerb mit mehreren Bietern mit gleichem Zeitrang	11
11. Warteliste	13
12. Überleitung von Teilnehmern Altverfahren.....	13
TEIL D. Ergänzende Informationen.....	14
13. Kontaktstellen	14
14. Besichtigung der Ansiedlungsflächen	14
15. Unterstützung durch JWP-M.....	14
16. Enddatum für die Abgabe von Bewerbungen zur Teilnahme an dem Verfahren:	15
17. Vertraulichkeit.....	15
18. Anlagen/Formblätter	15

TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren

1. Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung

- 1.1 Der JadeWeserPort in Wilhelmshaven ist der einzige tideunabhängige Container-Tiefwasserhafen an der deutschen Küste. In Angrenzung an das Containerterminal ist direkt auf dem aufgespülten Hafengroden das trimodale Gewerbegebiet entstanden, welches von der Container Terminal Wilhelmshaven JadeWeserPort-Marketing GmbH & Co. KG (im Folgenden: JWP-M) als Güterverkehrszentrum ("GVZ JadeWeserPort") entwickelt und betrieben wird. Diese Flächen sind durch die Gleisanlagen der Hafenbahn inkl. Vorstellgruppe, ein Umschlagterminal für den kombinierten Verkehr (KV) und die unmittelbar an dem GVZ JadeWeserPort endende BAB 29 an das europäische Verkehrsnetz angebunden.
- 1.2 Die derzeit noch nicht durch Vertragsschluss vergebenen Gewerbeflächen mit einer Größe von ca. 124 ha des GVZ JadeWeserPort sollen mit diesem Dauerverhandlungsverfahren für gewerbliche Ansiedlungen mittels Abschluss von Erbbaurechtsverträgen oder mittels Abschluss von Mietverträgen (nachfolgend auch zusammenfassend: Grundstücksverträge) vergeben werden. Die hier gegenständliche Vermarktung der Flächen des GVZ JadeWeserPort schließt an das Dauerverhandlungsverfahren mit der EU-Bekanntmachungsnummer 2016/S 011-016041 an („Altverfahren“). Ein erheblicher Teil der noch nicht durch Vertragsschluss vergebenen Flächen befindet sich daher zum jetzigen Zeitpunkt bereits in Verhandlungen und ist für potenzielle Ansiedler reserviert. Sofern diese Verhandlungen wider Erwarten nicht zu einem positiven Abschluss gebracht werden können, fallen die Flächen wieder zurück in das Verhandlungskontingent des hier gegenständlichen Dauerverhandlungsverfahrens.
- 1.3 Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist nur möglich, wenn der Bieter erhebliche eigene Investitionen durch Bauwerke und Anlagen auf der Fläche tätigen wird. Soweit die Voraussetzungen für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages nicht vorliegen, kommt der Abschluss eines Mietvertrages in Betracht.
- 1.4 Es sollen Unternehmen angesiedelt werden, die sich mit der Bearbeitung von ein- und ausgehenden Umschlaggütern und/oder deren Lagerung und/oder Transport und/oder den damit verbundenen Dienstleistungen beschäftigen (hafenaffine Ansiedlung). Als umschlags- bzw. hafenaffin gilt für einen bestimmten Bereich der Fläche auch der Betrieb eines Servicecenters (Autohof, Gastronomie, Spielhalle, Beherbergungsbetriebe) rund um den „LKW-Bereich“ (vgl. TEIL B. 6.1). Nur in diesem Bereich wären solche Nutzungen bauplanungsrechtlich zugelassen.
- 1.5 Zur Vereinfachung werden die Unternehmen, die sich für den Abschluss eines Grundstücksvertrages interessieren, unabhängig vom Verfahrensstand im Folgenden zusammenfassend „**Bieter**“ genannt. Dies gilt auch für Unternehmenszusammenschlüsse/Bietergemeinschaften.

2. Angaben zu den Ansiedlungsflächen

- 2.1 Die Lage des GVZ JadeWeserPort ist aus der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte erkennbar. JWP-M hat einen flächenbezogenen Plan zur prozessgesteuerten Ansiedlung (nachfolgend „Masterplan“) entwickelt und hierbei als Planungsgrundlage Flächenzuschnitte festgesetzt. Inhaltliche Abänderungen des Masterplans und der darin enthaltenen Flächenzuschnitte stehen im pflichtgemäß auszuübenden Ermessen von JWP-M. Änderungen sind nur möglich, wenn die angrenzenden Flächen noch nicht reserviert sind und keine unverwertbaren Restflächen entstehen.
- 2.2 Die Flächen des GVZ JadeWeserPort wurden im Rahmen der Landgewinnung aufgespült. Die von JWP-M als Planungsgrundlage vorgeschlagenen Flächenzuschnitte sind unter

<http://www.jadeweserport.de/gvz/ansiedlungsflaechen.html>

abrufbar. Auf derselben Homepage kann auch die Image-Broschüre des GVZ JadeWeserPort mit weiteren Informationen heruntergeladen werden, welche als **Anlage 2** gilt.

- 2.3 Die Flächen werden in der Größe auf maximal 20 ha/Grundstücksvertrag limitiert, um einen größtmöglichen Wettbewerb auf der Fläche zu ermöglichen und prozessoptimierende, durchmischte Ansiedlungen hafennaher Dienstleistungsunternehmen/Logistikunternehmen sicherzustellen (Branchenmix).
- 2.4 Es gilt der Bebauungsplan Nr. 211 – HAFENGRODEN – sowie der Bebauungsplan Nr. 211 – 1. Änderung – Hafengroden in der jeweils aktuellen Fassung.
- 2.5 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.

3. Verfahrensgrundlagen

- 3.1 Die hier vorgenommene Ausschreibung der Grundstücksverträge erfolgt im Rahmen eines europaweiten, wettbewerblichen Ausschreibungsverfahrens gem. Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV). Aufgrund der besonderen Umstände im Bereich der Grundstücksvermarktung wird ein auf Dauer angelegtes Verhandlungsverfahren mit Reservierungsmöglichkeiten durchgeführt.
- 3.2 Dieses Info-Memo samt Anlagen ist den Bietern unter
- <http://www.jadeweserport.de/gvz/ansiedlungsflaechen.html>
- kostenfrei zur Verfügung gestellt worden.
- 3.3 Bei der gewählten Verfahrensart handelt es sich um ein Dauerverhandlungsverfahren, das dann beendet sein wird, wenn keine oder keine wirtschaftlich als Erbbau-recht oder zur Vermietung zu nutzende Fläche mehr zur Verfügung steht.

- 3.4 Es endet auch, wenn die Verhandlungen mit den Bietern, welche innerhalb der für dieses Verhandlungsverfahren vorgesehenen Frist ihr Interesse an einer der zu vergebenden Flächen bekundet haben, nicht zur Vergabe aller vorhandenen Flächen geführt hat. JWP-M behält sich vor, die etwaigen verbliebenen Flächen im Rahmen eines weiteren, gesondert bekannt zu machenden Vergabeverfahrens zu vergeben.
- 3.5 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Miet- bzw. Erbbaurechtsvertrag sowie speziellere Informationen zu den Flächen und Informationen zu dem Verhandlungsverfahren wie z. B. Wertungskriterien bei Bieterwettbewerben um eine Fläche, vgl. TEIL C. 10.1d). Die Vertragsentwürfe und -bedingungen werden in einer, ggf. in mehreren Verhandlungsrunden verhandelt.

Jeder Bieter ist ausdrücklich aufgefordert, mit einem spezifischen Flächenwunsch an JWP-M heranzutreten. JWP-M wird jedoch nur solche Teilnahmeanträge berücksichtigen, die bis zum

20.01.2020, 10:00 Uhr

in Textform (auch per E-Mail oder Telefax) bei JWP-M eingegangen sind.

Ab dem 18.10.2018 werden in Umsetzung der Regelungen des § 28 Abs. 1 i.V.m § 43 KonzVgV Teilnahmeanträge nur noch in elektronischer Form akzeptiert werden. Das konkrete Verfahren zur Einreichung eines elektronischen Teilnahmeantrages wird im Rahmen einer Nachbekanntmachung rechtzeitig auf Tenders European Daily (TED) veröffentlicht werden.

- 3.6 Das Flächenkontingent wird wegen der Besonderheit des Dauerverfahrens zum einen nach zeitlichen Kriterien vergeben. Zum anderen werden JWP-M und deren Kontrollgremien die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über den Grundstücksvertrag unter anderem anhand der im Verlauf der Verhandlungen mitgeteilten weiteren Wertungskriterien ermitteln.
- 3.7 JWP-M behält sich die schrittweise Verringerung der zu vergebenden (Teil-) Flächen im Laufe des Dauerverhandlungsverfahrens vor.
- 3.8 JWP-M behält sich vor, die von diesem Verhandlungsverfahren betroffenen Flächen auch aktiv zu vermarkten. Hierzu wird JWP-M gezielt Unternehmen ansprechen, die nach Kenntnis von JWP-M für eine Ansiedlung im GVZ JadeWeserPort in Betracht kommen. JWP-M wird diesen Unternehmen bestimmte Flächen anbieten.
- 3.9 Weder der Zeitpunkt der Bewerbung noch das Ergebnis der Vertragsverhandlungen wird einen Anspruch der Bieter auf die Fläche oder eine bestimmte Teilfläche begründen. Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung sowie ggf. über die örtliche Zuteilung von Teilflächen behält sich JWP-M entsprechend der beabsichtigten prozessgesteuerten Flächenvergabe sowie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der verantwortlichen Gremien vor. JWP-M behält sich angesichts der Komplexität der zu verhandelnden Verträge und der Gremienvorbehalte vor, das Verfahren auch ohne Vertragsabschluss zu beenden.

- 3.10 Enthalten die Vergabeunterlagen Unklarheiten, Widersprüche oder verstoßen diese nach Auffassung des Bieters gegen geltendes Recht, so hat der Bieter JWP-M unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.
- 3.11 JWP-M behält sich ausdrücklich Nachforderungen bezüglich unzulänglicher oder unvollständiger Unterlagen vor.

TEIL B. Eignungskriterien

4. Bieter

- 4.1 Im Verfahren zugelassen sind natürliche und juristische Personen als Einzelunternehmer (Bieter) oder ein Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen zu einer Bietergemeinschaft zur Verwirklichung einer konkreten Ansiedlung. Ein solcher Zusammenschluss zu 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.
- 4.2 Unternehmen dürfen jeweils nur Mitglied oder Nachunternehmer eines Bieters sein, sofern nicht nachgewiesen ist, dass eine Verletzung des Wettbewerbsgrundsatzes ausgeschlossen ist.
- 4.3 Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, eine noch zu gründende Projektgesellschaft als Vertragspartner von JWP-M vorzusehen.
- 4.4 Soweit ein Bieter einen Dritten mit der Führung des Verfahrens beauftragt (Makler, **Projektentwickler** oder sonstiger Dritter als Verhandlungsführer), ist auf Anforderung von JWP-M eine Vollmacht zur Vertretung vorzulegen. Vor Abschluss eines Grundstücksvertrages muss schriftlich bestätigt werden, dass sich der Vollmachtgeber die im Verlaufe des Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse und Äußerungen des Vertreters als eigene Kenntnis der Vertragsumstände zurechnen lässt.
- 4.5 JWP-M behält sich vor, den Vertragsschluss davon abhängig zu machen, dass angemessene Vertragssicherheiten (Harte Patronatserklärung, Bürgschaften etc.) gestellt werden.

5. Eignung des Bieters

- 5.1 Nach Eingang des Teilnahmeantrages wird JWP-M jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung des Bieters und des beabsichtigten Projektes entsprechend der bekannt gemachten Eignungskriterien vornehmen. Jeder Bieter hat hierzu den als **Anlage 3** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A – Teilnahmeantrag Bieter**) ausgefüllt an JWP-M zurückzusenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage 4** beigefügte **Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** einzureichen. Die Bewerbung hat schriftlich (auch per Telefax oder E-Mail) zu erfolgen.

- 5.2 Bei fremdsprachigen Bescheinigungen ist mit dem Teilnahmeantrag eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen. JWP-M behält sich vor, im Laufe des weiteren Verfahrens beglaubigte Übersetzungen anzufordern. Im Zweifelsfall gilt die deutschsprachige Version.
- 5.3 JWP-M weist darauf hin, dass zum Nachweis der Eignung auch die Einreichung einer Einheitlichen Europäischen Eigenerklärung (EEE) akzeptiert wird. Soweit für die nachstehend geforderten Angaben keine Eintragungsmöglichkeit in der EEE vorgesehen ist, sind diese unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. **Formblatt B** einzureichen.
- 5.4 Unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** haben die Bieter zum Nachweis ihrer Eignung folgende Erklärungen abzugeben:
- a) Persönliche Lage des Bieters sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Handelsregister.

Die nachstehenden Angaben und Formalitäten sind erforderlich, um die Einhaltung von Auflagen zu überprüfen und sind im Falle von Bietergemeinschaften von sämtlichen Mitgliedern der Bietergemeinschaft einzureichen.

Bereits mit dem Teilnahmeantrag sind unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** einzureichen:

- (1) Eigenerklärung des Bieters bzw. des Mitglieds der Bietergemeinschaft, dass keine der in den §§ 123 und 124 GWB bzw. Art. 38 Abs. 4 Unterabs. 1, Abs. 5 Unterabs. 1 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 Unterabs. 1, Abs. 5 Unterabs. 1 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 JWP-M ggf. anfordern.
- (2) Darstellung der bestehenden gesellschaftsrechtlichen Bindungen und Beteiligungsverhältnisse des Bieters/des Mitglieds der Bietergemeinschaft.
- (3) Aktueller Auszug aus dem Handelsregister (der Auszug soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als 3 Monate sein).
- (4) Eigenerklärung des Bieters/der Bietergemeinschaft, mit welcher dieser/diese bestätigt, dass weder sein Unternehmen/ein Mitglied seiner Bietergemeinschaft, noch Mehrheitsanteilseigner oder Gesellschafter, noch eine Mutter- oder Tochtergesellschaft des Unternehmens/eines Mitglieds der Bietergemeinschaft 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.

- (5) Eigenerklärung des Bieters bzw. des Mitglieds der Bietergemeinschaft, dass diesem das sich aus den Verordnungen (EG) 881/2002 und 2580/2001 sowie dem Gemeinsamen Standpunkt des Rates 2001/931/GASP ergebende Verbot der Zurverfügungstellung von finanziellen Mitteln an der Terrorbereitschaft verdächtige Personen oder Organisationen (Bereitstellungsverbot) bekannt ist. Ihm 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.

b) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- (1) Geeigneter Nachweis, dass der Bieter/die Bietergemeinschaft die für sein/ihr Projekt geschätzten Herstellungskosten aufbringen kann (z. B. Bereitschaftserklärung einer Bank zur Finanzierung oder Nachweis hinreichender Eigenmittel). Der Nachweis muss der Höhe nach beziffert sein.

Die nachstehenden Angaben sind im Falle von Bietergemeinschaften von sämtlichen Mitgliedern der Bietergemeinschaft einzureichen.

- (2) Angaben zum Gesamtumsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.
- (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.
- (4) Vorlage einer schriftlichen Bankauskunft zum Zahlungsverhalten (die Auskunft soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als sechs Monate sein).

c) Technische Leistungsfähigkeit

Je Bietergemeinschaft müssen die nachfolgenden Angaben mindestens einmal eingereicht werden. Mehrfacheinreichung von verschiedenen Mitgliedern der Bietergemeinschaft ist möglich.

Der Bieter wird auf seine Eignung zur Realisierung geprüft. Hierzu hat der Bieter seine bisherigen Erfahrungen in vergleichbaren hafenaffinen Ansiedlungen in einer selbst zu erstellenden Anlage darzulegen.

6. Eignung des Ansiedlungsprojekts

- 6.1 Als geeignet gilt eine Ansiedlung, wenn
- a) auf der gewünschten Ansiedlungsfläche Umschlaggüter bearbeitet, abgefertigt und/oder gelagert werden sollen, die über die Kaje des JadeWeserPort umgeschlagen werden;

und/oder
 - b) auf der gewünschten Ansiedlungsfläche Dienstleistungen erbracht werden sollen, die die hafenauffinen Ansiedlungen im Bereich des GVZ JadeWeserPort und/oder den Terminalbetrieb am JadeWeserPort unterstützen werden;

und/oder
 - c) auf der Ansiedlungsfläche innerhalb des im Bebauungsplan 211 – 1. Änderung - dargestellten Sondergebietes ein Servicecenter (Autohof, Gastronomie, Spielhalle, Beherbergungsbetriebe) rund um den LKW-Bereich und für Dienstleistungen in diesem Bereich errichtet werden soll
- (zusammen auch „*hafenauffine Ansiedlung*“.) Um die Eignung darzulegen sind die in **Formblatt A** bzw. **Formblatt B** abgefragten Flächen- und Projektangaben bereits mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.
- 6.2 Nicht eingereichte oder fehlerhaft ausgefüllte Unterlagen bzw. gegebenenfalls auch weitere Auskünfte/Nachweise i.S.d. Ziff. III der Bekanntmachung werden nach pflichtgemäßem Ermessen nach- bzw. angefordert.

TEIL C. Ablauf des Verhandlungsverfahrens

7. Ablauf des Verhandlungsverfahrens bis zum 18.02.2018

- 7.1 Alle Bieter, welche bis zum 18.02.2018 (Eingang bei JWP-M) ihr Interesse an einer spezifischen Fläche durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden nach Ablauf der 30 Tagesfrist auf ihre Eignung und auf die Eignung des Projektes geprüft.
- 7.2 Der Teilnahmeantrag ist unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** abzugeben.

Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich mehrere Unternehmen für eine spezifische Fläche interessieren und diese inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet sind, gelten diese als „**Bieter mit gleichem Zeitrang**“.

Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich nur ein Unternehmen für eine spezifische Fläche interessiert und/oder nur einer dieser Bieter inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet ist, gilt dieser als „**Bieter mit alleinigem Zeitrang**“.

- 7.3 Sollte die Vereinbarkeit des Flächenwunsches des Bieters mit dem Masterplan von JWP-M nicht gegeben sein, wird JWP-M dem Bieter – soweit verfügbar – eine (andere) Fläche im Sinne des Ansiedlungsplanes zur Verhandlung durch schriftliche Nachricht anbieten. Es gelten insoweit die Vorgaben der Ziff. 8

8. Verfahrensablauf nach dem 18.02.2018

- 8.1 Alle Bieter, welche ab dem 19.02.2018 (Eingang bei JWP-M) ihr Interesse an einer spezifischen Fläche durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden auf ihre Eignung und die Eignung des Projektes geprüft. Für die Teilnahmeanträge, die ab dem 19.02.2018 eingehen, ist für den Zeitrang der Bieter jeweils der Werktag des Eingangs des Teilnahmeantrags bei JWP-M maßgeblich. Teilnahmeanträge, welche an demselben Werktag eingehen, gelten als gleichrangig.

- 8.2 Der Teilnahmeantrag ist unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** abzugeben.

Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich mehrere Unternehmen mit Teilnahmeantrag von demselben Werktag für eine spezifische Fläche interessieren und diese inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet sind, gelten diese als „**Bieter mit gleichem Zeitrang**“.

Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich nur ein Unternehmen mit Teilnahmeantrag von demselben Werktag für eine spezifische Fläche und/oder nur einer dieser Bieter inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet ist, gilt dieser als „**Bieter mit alleinigem Zeitrang**“.

- 8.3 Soweit ein spezifischer Flächenwunsch geäußert wird und die gewünschte (Teil-) Fläche noch nicht durch Verhandlungen mit einem anderen Bieter/mehreren anderen Bietern für den Verhandlungszeitraum reserviert ist, wird hierzu jeweils einzelfallbezogen eine grundsätzliche Eignungsprüfung des Bieters und des beabsichtigten Projektes vorgenommen.
- 8.4 Sollte diese Vereinbarkeit gegeben sein, erhält der Bieter von JWP-M die Nachricht, dass die Verhandlungen über die gewünschte Fläche beginnen. Mit Absendung dieser Nachricht beginnt ein 6-monatiger Verhandlungszeitraum, während dessen die besagte Fläche für den Bieter reserviert ist (vgl. Ziff. 9.1).
- 8.5 Sollte der Bieter keinen Flächenwunsch äußern oder sollte die Vereinbarkeit des Flächenwunsches des Bieters mit dem Masterplan von JWP-M nicht gegeben sein, wird JWP-M dem Bieter – soweit verfügbar – eine (andere) Fläche im Sinne des Ansiedlungsplanes zur Verhandlung durch schriftliche Nachricht anbieten. Die Regelungen der Ziff. 9 finden entsprechende Anwendung.

9. Verfahrensablauf mit einem Bieter mit alleinigem Zeitrang

- 9.1 Hat ein Bieter die Eignungsprüfung bestanden und alleinigen Zeitrang für eine (Erbbau- oder Miet-) Fläche, informiert JWP-M den Bieter in Textform darüber, dass der 6-monatige Verhandlungszeitraum beginnt, während dessen die besagte Fläche für den Bieter reserviert ist. Während dieses Zeitraums wird JWP-M keine anderweitigen Verhandlungen über die Fläche führen.
- 9.2 JWP-M ist verpflichtet, dem Bieter eine angemessene Anzahl von Verhandlungsterminen (inkl. Telefonkonferenzen) innerhalb der Reservierungsfrist anzubieten. Sollte JWP-M dem Bieter während der Reservierungsfrist keine für den konkreten Verhandlungsbedarf ausreichenden Verhandlungstermine für den Grundstücksvertrag anbieten können, wird JWP-M die Reservierungsfrist angemessen verlängern und die erforderlichen weiteren Verhandlungstermine anbieten.
- 9.3 Gegebenenfalls werden die Parteien innerhalb des vorgenannten Verhandlungszeitraums einen Letter of Intent (LOI) über den beabsichtigten Abschluss des Grundstücksvertrages abschließen. Mit diesem kann der Verhandlungszeitraum und damit die Reservierungsfrist nach pflichtgemäßem Ermessen von JWP-M und ggf. gegen ein angemessenes Entgelt (LOI-Fee) verlängert werden.

Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit in dem Grundstücksvertrag, ein – im Fall des Erbbaurechts vor Eintragung desselben auszuübendes – Rücktrittsrecht gegen ein vertraglich festzulegendes angemessenes Reugeld zu vereinbaren.

- 9.4 Sollte bis zum Ablauf der Reservierungsfrist kein Grundstücksvertrag endverhandelt sein, fällt die Fläche wieder in das Verhandlungskontingent des Vergabeverfahrens. Als endverhandelt gilt ein Grundstücksvertrag, wenn der Bieter ein abschließendes Angebot auf Abschluss des Grundstücksvertrages abgegeben hat. Dieses muss im Falle des Mietvertrages rechtsverbindlich von Seiten des Bieters sein und von JWP-M (sofern die Gremien von JWP-M zustimmen) durch einseitige Erklärung angenommen werden können. Im Falle des Erbbaurechtsvertrages muss das Angebot des Bieters den abschließenden Vertragstext enthalten. Die notarielle Beurkundung kann (sofern die Gremien von JWP-M zustimmen) in einem gemeinsamen Termin anschließend erfolgen.
- 9.5 Die Letztentscheidungsbefugnis über die Frage, ob der angebotene Grundstücksvertrag angenommen/bezuschlagt wird, liegt bei den Kontrollgremien von JWP-M. Die Entscheidung der Gremien über den Zuschlag erfolgt schnellstmöglich nach Erhalt des abschließenden Angebotes des Bieters gem. vorstehender Ziff. 9.4. JWP-M wird dem Bieter im Fall einer Ablehnung des Angebotes die Gründe mitteilen.

10. Bieterwettbewerb mit mehreren Bietern mit gleichem Zeitrang

- 10.1 Sollte es mehrere geeignete Bieter mit gleichem Zeitrang für eine bestimmte Fläche geben, gelten die nachfolgenden Regelungen:

- a) Die Bieter mit gleichem Zeitrang erhalten von JWP-M in Textform die Nachricht von der Konkurrenzsituation bezüglich der potenziellen Fläche. Den Bietern mit gleichem Zeitrang wird eine angemessene Frist gesetzt, binnen derer sie erklären können, ob sie sich weiterhin an dem Wettbewerb um die Fläche beteiligen möchten. Soweit sich mehr als ein Bieter mit gleichem Zeitrang dafür entscheidet, trotz der Konkurrenzsituation über die Fläche verhandeln zu wollen, wird ein spezifischer Wettbewerb für diese Fläche eröffnet. JWP-M teilt dies den Bietern mit gleichem Zeitrang schriftlich mit.
- b) JWP-M ist berechtigt, die Teilnehmeranzahl für den Wettbewerb auf drei Bieter zu begrenzen. Hierzu kann JWP-M das Los bestimmen lassen. Das Ergebnis der Feststellung der Teilnehmer der Verhandlungsgruppe teilt JWP-M den Bietern in Textform mit.
- c) Sofern es in dieser Wettbewerbsgruppe sowohl Bieter gibt, die einen Erbbaurechtsvertrag abschließen wollen, als auch solche, die einen Mietvertrag abschließen wollen, ist JWP-M berechtigt, die „Erbbaurechtsvertrag-Bieter“ vorrangig zu behandeln. Den „Mietvertrag-Bietern“ ist jedoch mit angemessener Frist die Möglichkeit einzuräumen, ebenfalls den Wunsch zur Verhandlung eines Erbbaurechtsvertrages zu äußern, um als „Erbbaurechtsvertrag-Bieter“ an den Verhandlungen teilzunehmen.
- d) Es gelten die in Ziff. 9.1, 9.2, 9.4, und 9.5 aufgenommenen Regelungen entsprechend mit der Maßgabe, dass alle Bieter gleich behandelt werden. Innerhalb von vier Wochen nach dem Abschluss der Verhandlungen gibt JWP-M für alle Bieter mit gleichem Zeitrang eine verbindliche Fassung des Grundstücksvertrages vor, die sich nur durch bieterspezifische Angaben unterscheidet. Auf diese Fassung können die Bieter mit gleichem Zeitrang bis zum Ablauf der Reservierungsfrist durch Abgabe (notarieller) Angebote gegenüber JWP-M bieten. Spätestens mit Übersendung der verbindlichen Endfassung des Grundstücksvertrages übersendet JWP-M die Wertungskriterien für diesen Wettbewerb.
- e) Nach Erhalt der (im Falle des Erbbaurechtsvertrages: notariellen) Angebote führt JWP-M die Wertung durch und ermittelt anhand der vor Angebotsabgabe bekanntgegebenen Wertungskriterien den „Bestbieter“. Sodann wird JWP-M unter Einbeziehung seiner Kontrollgremien innerhalb von acht Wochen entscheiden, ob das Angebot des Bestbieters auch inhaltlich insgesamt als zuschlagsfähig zu bewerten ist. Soweit dies der Fall ist, wird JWP-M die beabsichtigte Zuschlagserteilung an den Bestbieter diesem gegenüber und den im Wettbewerb unterlegenen Bietern mit gleichem Zeitrang unter Darlegung der Gründe mitteilen. Frühestens innerhalb von weiteren zwei Wochen nach Absendung dieser Mitteilung wird JWP-M das (notarielle) Angebot des Bestbieters durch (notarielle) Annahmeerklärung annehmen. Den unterlegenen Bietern mit gleichem Zeitrang bleibt es möglich, sich erneut auf eine andere Fläche zu bewerben und diesbezüglich ggf. ein weiteres (notarielles) Angebot abzugeben. JWP-M ist aber berechtigt, auch die Bieter mit gleichem Zeitrang von dem weiteren Verfahren auszuschließen, wenn diese gem. den Vorgaben des Verfahrens als nicht geeignet zu qualifizieren sind.

11. Warteliste

- 11.1 Sollten während des Laufes einer Reservierungsfrist für eine Fläche mehrere Bieter für diese Fläche ebenfalls einen Teilnahmeantrag darlegen, wird JWP-M diese auf eine „**Warteliste**“ setzen. Soweit noch nicht von einer Reservierung betroffene Flächen zur Verfügung stehen und die von dem jeweiligen Bieter avisierte Ansiedlung für eine dieser Flächen mit dem Ansiedlungsplan vereinbar ist, kann JWP-M den Bietern diese als Ausweich-Fläche anbieten.
- 11.2 Erklärt der Bieter innerhalb der von JWP-M vorzugebenden angemessenen Antwortfrist sein Interesse für diese Ausweich-Fläche, so gelten die Regelungen der Ziff. 9 entsprechend. Der Bieter wird durch JWP-M von der Warteliste für die ursprünglich begehrte Fläche entfernt.
- 11.3 Für den Fall, dass
- sich mehrere Bieter dafür entscheiden, auf der Warteliste für die ursprünglich gewünschte Fläche zu verbleiben und
 - über diese Fläche während der bereits laufenden Reservierungsfrist kein Grundstücksvertrag geschlossen wird, so dass diese Fläche wieder in das Verhandlungskontingent zurückfällt,
- werden sämtliche Bieter auf der Warteliste als „Bieter mit gleichem Zeitrang“ qualifiziert. Die Fläche wird dann im Rahmen der Regelungen gem. Ziff. 10 verhandelt.
- 11.4 Wird hingegen ein Grundstücksvertrag für die betreffende Fläche geschlossen, ist das Vergabeverfahren für diese Fläche beendet. Die auf der Warteliste befindlichen Bieter bleiben zur erneuten Bewerbung im Vergabeverfahren für andere Flächen berechtigt.

12. Überleitung von Teilnehmern Altverfahren

- 12.1 JWP-M hat ursprünglich bis zum 07.03.2017 die Flächen des GVZ JadeWeserPort in dem Dauerverhandlungsverfahren mit der EU-Bekanntmachungsnummer 2016/S 011-016041 vermarktet („Altverfahren“). Die Frist zur Einreichung von Teilnahmeanträgen im Altverfahren wurde verlängert bis zum 15.01.2018, 10:00 Uhr. Es wird klargestellt, dass das hier gegenständliche Verfahren ein neues, eigenständiges Verfahren darstellt.
- 12.2 Die bisherigen Teilnehmer des Altverfahrens, die noch keinen Grundstücksvertrag mit JWP-M abgeschlossen haben und deren Verhandlungszeitraum noch nicht abgelaufen ist, werden in das hier gegenständliche neue Verfahren übergeleitet.
- 12.3 JWP-M räumt den Teilnehmern des Altverfahrens aus Vertrauensschutzgründen einen bevorrechtigten Status vor Neu-Bietern ein. Die Reservierungsfrist für die Fläche bzw. Teilflächen, über welche bereits im Altverfahren verhandelt wurde, beginnt daher mit dem Tag der Veröffentlichung dieses Verfahrens neu zu laufen (Priorisierung aus Vertrauensschutzgründen).

TEIL D. Ergänzende Informationen

13. Kontaktstellen

13.1 Vermieter/Erbbaurechtsgeber

Vermieter/Erbbaurechtsgeber ist der Grundstückseigentümer:

Container Terminal Wilhelmshaven
JadeWeserPort-Marketing GmbH & Co. KG
Pazifik 1
26388 Wilhelmshaven
E-Mail: vergabe@jadeweserport.de
Internetauftritt: www.jadeweserport.de

13.2 Kontaktstelle

Bieter wenden sich an die folgenden Kontaktstellen:

Container Terminal Wilhelmshaven
JadeWeserPort-Marketing GmbH & Co. KG
Pazifik 1, 26388 Wilhelmshaven

Telefon: +49 4421 409800, Telefax: +49 4421 4098088

Ansprechpartner: Herr Andreas Bullwinkel,
E-Mail: vergabe@jadeweserport.de

13.3 Betreuung des Vergabeverfahrens

JWP-M wird in diesem Vergabeverfahren beraten durch:

Berg-Packhäuser & Kollegen, Rechtsanwälte & Wirtschaftsmediation
Auf der Heidwende 17
27726 Worpswede

14. Besichtigung der Ansiedlungsflächen

Den Bietern wird ausdrücklich empfohlen, die Flächen nach Terminabsprache und auf Wunsch von JWP-M auch im Beisein von deren Mitarbeitern zu besichtigen und vor Ort weiteren Informationsbedarf zu den örtlichen Gegebenheiten zu klären.

15. Unterstützung durch JWP-M

Um den künftigen Ansiedlern im GVZ JadeWeserPort die Ansiedlung zu erleichtern, hat JWP-M ein Ansiedlungsmanagement eingerichtet. Dieses soll den Unternehmen vor allem auch in Fragen der Fördermittel ergänzend zu der unternehmensinternen Kompetenz zur Seite stehen. Es wird klargestellt, dass es sich hierbei um ein kostenneutrales, rein unverbindliches Serviceangebot von JWP-M handelt und die Bieter nicht von der eigenen Verantwortung für die entsprechenden Bereiche entbindet. Es besteht kein Anspruch der Bieter auf bestimmte Leistungen. JWP-M wird keine Haftung für dieses unverbindliche Angebot übernehmen.

16. Enddatum für die Abgabe von Bewerbungen zur Teilnahme an dem Verfahren:

Schlussstermin: **20.01.2020, 10:00 Uhr**

17. Vertraulichkeit

- 17.1 Dieses Informationsmemorandum, die nachfolgenden Vergabeunterlagen und 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.
- 17.2 Beabsichtigt ein Bieter, sich an dem Verfahren nicht weiter zu beteiligen, so hat er dies JWP-M unverzüglich mitzuteilen und die erhaltenen Unterlagen zu vernichten oder an JWP-M zurückzugeben. Die Vernichtung der Unterlagen ist auf Verlangen zu bestätigen.
- 17.3 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.
- 17.4 JWP-M weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.
- 17.5 JWP-M weist weiterhin darauf hin, dass der (dann) Mieter/Erbbauerechtsnehmer verpflichtet ist, eine Vertragsstrafe in von JWP-M festzulegender angemessener (und gerichtlich überprüfbarer) Höhe an JWP-M zu zahlen, soweit aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen wurde, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt. Die Geltendmachung eines nachgewiesenen höheren Schadens bleibt hiervon unberührt. Die vorgenannte Vertragsstrafe wird hierauf jedoch angerechnet.

18. Anlagen/Formblätter

- Anlage 1** Übersichtskarte
- Anlage 2** Exposé
- Anlage 3** **Formblatt A – Teilnahmeantrag Bieter**
- Anlage 4** **Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft**