



JADEWESERPORT
WILHELMSHAVEN

JWP-Vergabeverfahren



**Industrie- und Gewerbeflächen im JadeWeserPort
Verhandlungsverfahren 2020-2**

Informationsmemorandum (Info-Memo)

Inhaltsverzeichnis

TEIL A.	Allgemeine Angaben zum Verfahren.....	4
1.	Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung.....	4
2.	Verfahrensgrundlagen	4
3.	Übersicht Verfahrensablauf.....	5
4.	Angaben zu den Ansiedlungsflächen	6
TEIL B.	Eignungskriterien	7
5.	Bieter	7
6.	Eignung des Bieters.....	7
TEIL C.	Ansiedlungsvorhaben	10
7.	Mindestanforderungen an das Ansiedlungsprojekt.....	10
TEIL D.	Ablauf Teilnahmewettbewerb.....	11
8.	Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge	11
9.	Teilnahmefrist und optionale Verlängerung	12
10.	Prüfung der Teilnahmeanträge	12
TEIL E.	Indikatives Angebot	12
11.	Aufforderung zur Angebotsabgabe	12
12.	Wertung der indikativen Angebote	13
13.	Auswahl der restlichen zu Verhandlungen aufzufordernden Bieter	14
14.	Mitteilung an die unterlegenen Bieter/Warteliste	14
TEIL F.	Verhandlungsverfahren.....	15
15.	Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme.....	15
16.	Letter of Intent/Memorandum of Understanding	16
17.	Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter	17
18.	Grundstücksverträge	17



TEIL G.	Ergänzende Informationen.....	18
19.	Kontaktstellen	18
20.	Besichtigung der Ansiedlungsflächen	18
21.	Unterstützung durch JWP-M.....	18
22.	Anschlussausschreibung	19
23.	Vertraulichkeit.....	19
24.	Anlagen/Formblätter	19

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 Von den derzeit noch nicht durch Vertragsschluss vergebenen Gewerbeflächen des GVZ JadeWeserPort mit einer Größe von ca. 79 ha sollen mit diesem Verhandlungsverfahren ca. 50 ha für gewerbliche/industrielle Ansiedlungen mittels Abschluss von Erbbaurechtsverträgen oder mittels Abschluss von Mietverträgen (nachfolgend auch zusammenfassend: Grundstücksverträge) vergeben werden.
- 1.3 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 hafenaffin gilt für einen bestimmten Bereich der Fläche auch der Betrieb eines Servicecenters (Autohof, Gastronomie, Spielhalle, Beherbergungsbetriebe) rund um den „LKW-Bereich“ (vgl. TEIL C. 7.1). Nur in diesem Bereich wären solche Nutzungen bauplanungsrechtlich zugelassen.
- 1.4 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. Verfahrensgrundlagen

- 2.1 Der/die abzuschließende/n Grundstücksvertrag/Grundstücksverträge wird/werden im Rahmen eines europaweiten, wettbewerblichen Verhandlungsverfahrens ausgeschrieben, welches sich nach den Vorgaben der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV) richtet. Da zum Start diese Vergabeverfahrens eine entsprechende Auswahlmöglichkeit auf der Vergabepattform „Deutsches Vergabeportal“ (www.dtv.de) nicht zur Verfügung steht, wurde das Verfahren als der Sektorenverordnung unterfallend bezeichnet und das entsprechende Bekanntmachungsformular gewählt. JWP-M stellt jedoch klar, dass diese (technisch erforderliche) Fehlbezeichnung auf dem deutschen Vergabeportal nichts an der Maßgeblichkeit der KonzVgV für die Ausgestaltung des Verfahrens ändert.
- 2.2 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- 2.3 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 JWP-M unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

- 2.4 Für die Teilnahme an dem hier gegenständlichen Verfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen.
- 2.5 JWP-M behält sich die schrittweise Verringerung der zu vergebenden (Teil-) Flächen anhand der (ggf. zeitlich gestaffelten) Ergebnisse des Verhandlungsverfahrens vor.
- 2.6 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.
- 2.7 JWP-M und deren Kontrollgremien werden die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über den Grundstücksvertrag/die Grundstücksverträge unter anderem anhand der in TEIL C. abgeforderten Angaben bzw. ggf. der im Verlauf der Verhandlungen mitgeteilten weiteren Wertungskriterien ermitteln. Die Bieter werden keinen Anspruch auf Abschluss eines Grundstücksvertrages haben.
- 2.8 Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung behält sich JWP-M auch angesichts der erforderlichen Gremienzustimmungen vor.

3. Übersicht Verfahrensablauf

3.1 Teilnahmewettbewerb (vgl. TEIL B. bis TEIL D.)

JWP-M führt zunächst einen Teilnahmewettbewerb durch, im Zuge dessen die Eignung der interessierten Bieter geprüft werden wird.

3.2 Indikatives Angebot (vgl. TEIL E.)

Soweit nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um mit jedem der geeigneten Bieter, deren Ansiedlungsprojekte die in TEIL C. 7 festgelegten Mindestanforderungen erfüllen, in Verhandlungen einzutreten, werden die geeigneten Bieter zur Abgabe von indikativen Angeboten aufgefordert.

In dem indikativen Angebot können auch bereits Wünsche bzgl. der Lage der Ansiedlungsfläche geäußert werden.

3.3 Verhandlungen

Durch Wertung der indikativen Angebote wird der Bieter ausgewählt, mit dem vorrangig in Verhandlungen eingetreten wird und die für diesen Bieter zu reservierende Fläche festgelegt. Über die verbliebenen Flächen wird entsprechend des durch die Wertung festgestellten Ranges der verbliebenen Bieter mit diesen verhandelt.

Den aktuellen Reservierungsstand teilt JWPM den Bietern bei berechtigtem Interesse auf Nachfrage mit.

4. Angaben zu den Ansiedlungsflächen

4.1 Die Lage des GVZ JadeWeserPort ist aus der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte erkennbar. Die Flächen des GVZ JadeWeserPort wurden im Rahmen der Landgewinnung aufgespült.

4.2 Es gilt der Bebauungsplan Nr. 211 – HAFENGRODEN – sowie der Bebauungsplan Nr. 211 – 1. Änderung – Hafengroden in der jeweils aktuellen Fassung.

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.

4.3 JWP-M hat einen flächenbezogenen Plan zur prozessgesteuerten Ansiedlung (nachfolgend „Masterplan“) entwickelt und hierbei als Planungsgrundlage Flächenzuschnitte festgesetzt. Im Rahmen ihrer indikativen Angebote können die Bieter mithilfe der darin enthaltenen Flächenbezeichnungen Wünsche bzgl. der Lage der von Ihnen begehrten Ansiedlungsflächen äußern.

JWP-M wird sodann – gemeinsam mit den Bietern – anhand der jeweiligen Bedürfnisse die passende/n Fläche/n zuordnen. Hierzu behält sich JWP-M auch ausdrücklich vor, die Flächenzuschnitte anzupassen. Änderungen sind jedoch nur möglich, wenn die angrenzenden Flächen nicht bzw. nicht vollständig reserviert sind und keine unverwertbaren Restflächen entstehen.

Die vorläufigen Flächenzuschnitte und -bezeichnungen sind dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan GVZ zu entnehmen.

Mit dem auf

<https://www.jadeweserport.de/standort-gvz/#mid95>

verfügbaren 360° AREALVIEW besteht darüber hinaus die Möglichkeit, sich interaktiv einen Überblick über die betreffenden Flächen und ihren aktuellen Verfügbarkeitsstatus („verfügbar“ oder „reserviert“) zu verschaffen.

Weitere Informationen sind außerdem der als **Anlage 3** beigefügten Image-Broschüre des GVZ JadeWeserPort zu entnehmen.

4.4 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).

4.5 JWP-M weist darauf hin, dass vorbehaltlich einer Refinanzierung der entsprechenden Kosten ggf. eine Erweiterung der bestehenden Gleisinfrastruktur verhandelt werden kann, um weitere Flächen bahnseitig zu erschließen.

TEIL B. Eignungskriterien

5. Bieter

- 5.1 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.
 - Unternehmen dürfen jeweils nur Mitglied oder Nachunternehmer eines Bieters/einer Bietergemeinschaft sein, sofern nicht nachgewiesen ist, dass eine Verletzung des Wettbewerbsgrundsatzes ausgeschlossen ist. Die Mitgliedschaft in einer Bietergemeinschaft schließt demnach eine zusätzliche Teilnahme als Bieter aus, sofern nicht nachgewiesen ist, dass eine Verletzung des Wettbewerbsgrundsatzes ausgeschlossen ist.
- 5.2 Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, eine noch zu gründende Projektgesellschaft als Vertragspartner von JWP-M vorzusehen.
- 5.3 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.
- 5.4 JWP-M behält sich vor, den Vertragsschluss davon abhängig zu machen, dass angemessene Vertragssicherheiten (Harte Patronatserklärung, Bürgschaften etc.) gestellt werden.

6. Eignung des Bieters

- 6.1 Jeder Bieter hat den als **Anlage 4** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A – Teilnahmeantrag Bieter**) ausgefüllt an JWP-M zurückzusenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage 5** beigefügte **Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** einzureichen. Nach Eingang des Teilnahmeantrages wird JWP-M jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung des Bieters anhand der bekanntgemachten Eignungskriterien vornehmen.
- 6.2 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.

- 6.3 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.
- 6.4 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. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass keine der in den §§ 123, 124 GWB / Art. 38 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 7 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 und Abs. 7 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) 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 (EG) 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 (EG) 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 be-

kannt, dass dies u. a. zur Folge hat, dass kein Arbeitsentgelt an einen Arbeitnehmer gezahlt werden darf, welcher auf einer der im Zusammenhang mit den vorgenannten Verordnungen bzw. dem Standpunkt des Rates stehenden Terrorlisten geführt wird. Der Bieter/das Mitglied der Bietergemeinschaft erklärt sicherzustellen, dass die diesbezüglichen gesetzlichen Verpflichtungen eingehalten werden.

- (4) Eigenerklärung des Bieters, die vorstehenden Erklärungen auch von Nachunternehmern zu fordern und vor Vertragsschluss bzw. spätestens vor Zustimmung von JWP-M zur Unterbeauftragung unaufgefordert vorzulegen.

Auf Anforderung von JWP-M sind zudem vorzulegen:

- (5) Darstellung der bestehenden gesellschaftsrechtlichen Bindungen und Beteiligungsverhältnisse des Bieters/des Mitglieds der Bietergemeinschaft.
- (6) Aktueller Auszug aus dem Handelsregister (der Auszug hat zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als 3 Monate zu sein) des Bieters/der Mitglieder der Bietergemeinschaft.

b) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Die nachstehenden Angaben sind unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

- (1) Angaben zum Gesamtumsatz oder -gewinn in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten. Im Fall von Bietergemeinschaften sind diese Angaben für jedes Mitglied der Bietergemeinschaft einzureichen

Auf Anforderung von JWP-M sind zudem vorzulegen:

- (2) 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.
- (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 hat zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als sechs Monate zu 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 (technische Leistungsfähigkeit) geprüft.

Hierzu hat der Bieter seine bisherigen Erfahrungen mit mindestens einer vergleichbaren hafenaffinen Ansiedlung in einer selbst zu erstellenden Anlage darzulegen. Die Vergleichbarkeit richtet sich nach dem von dem Bieter im Rahmen seines Teilnahmeantrages angegebenen hafenaffinen Nutzungszweck.

- 6.5 Der Eignungsnachweis kann auch durch „Drittunternehmer“ (verbundene Unternehmen oder Nachunternehmer z. B. als Mieter/Pächter) erbracht werden. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers (z. B. zur Anmietung im Falle des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages) muss auf Anforderung von JWP-M (spätestens mit Angebotsabgabe) vorgelegt werden.

TEIL C. Ansiedlungsvorhaben

7. Mindestanforderungen an das Ansiedlungsprojekt

- 7.1 Folgende Mindestanforderungen werden an ein Ansiedlungsprojekt auf den hier gegenständlichen Flächen gestellt:

a) auf der jeweiligen Ansiedlungsfläche werden Umschlaggüter bearbeitet, abgefertigt und/oder gelagert, die über die Kaje des JadeWeserPort umgeschlagen werden;

und/oder

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

und/oder

c) auf der jeweiligen Ansiedlungsfläche innerhalb des im Bebauungsplan 211 – 1. Änderung - dargestellten Sondergebietes wird ein Servicecenter (Autohof, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe) rund um den LKW-Bereich und für Dienstleistungen in diesem Bereich errichtet

(zusammen auch „hafenaffine Ansiedlung“).

- 7.2 JWP-M wird die Erfüllung dieser ansiedlungsbezogenen Mindestanforderungen bereits nach Eingang der Teilnahmeanträge prüfen. Um die Erfüllung der Mindestanforderungen darzulegen sind die in **Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter** bzw. **Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** abgefragten Projektangaben bereits mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

TEIL D. Ablauf Teilnahmewettbewerb

8. Verfahrensablauf bis zur Einreichung der Teilnahmeanträge

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

www.dtv.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 JWP-M ggf. einzustellenden verfahrensrelevanten Aktualisierungen/Mitteilungen können auf der Vergabepattform ohne Registrierung eingesehen werden. Die Bieter sind insoweit zur eigenverantwortlichen Prüfung des Projektraumes verpflichtet.

- 8.2 JWP-M weist darauf hin, dass alle verfahrensrelevanten Mitteilungen/Rückfragen zu den Vergabeunterlagen ausschließlich elektronisch, somit per Email an JWP-M (vgl. Ziff. TEIL G. 19) oder 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 JWP-M (vergabe@jadeweserport.de) zu richten. Bei solchen Mitteilungen/Rückfragen per E-Mail trägt der jeweilige Bieter das Übermittlungsrisiko. JWP-M empfiehlt, eine Eingangsbestätigung anzufordern.
- 8.3 Es wird den Bietern empfohlen, sich unverzüglich nach Erhalt dieser Vergabeunterlagen in dem Projektraum auf der Vergabepattform (Deutsches Vergabeportal, www.dtv.de) bei JWP-M als Verfahrensbeteiligte registrieren zu lassen. Nur registrierte Bieter erhalten von der Vergabepattform E-Mail-Benachrichtigungen über neue Nachrichten oder Aktualisierungen im Verfahren.
- 8.4 Sofern Fragen nicht bieterspezifische Sachverhalte betreffen, werden diese allen anderen zu diesem Zeitpunkt bereits bekannten Bietern anonymisiert und zusammen mit der Antwort von JWP-M zur Verfügung gestellt. Die Bieter geben mit Einreichung ihrer jeweiligen Frage die Erlaubnis, diese – soweit mit Blick auf die erforderliche Anonymisierung möglich – in dem übersandten Wortlaut an die übrigen Bieter weiterleiten zu dürfen.
- 8.5 Der Teilnahmeantrag und das indikative Angebot sind ausschließlich über den Projektraum der o. g. Vergabepattform einzureichen. JWP-M wird nur solche Teilnahmeanträge/indikative Angebote berücksichtigen, die unter Verwendung der zur Verfügung gestellten Formblätter in Textform über den Projektraum der Vergabepattform fristgerecht eingegangen sind.

9. Teilnahmefrist und optionale Verlängerung

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

um 14:00 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 14:00 Uhr des nächsten darauffolgenden Werktags.

- 9.2 JWP-M behält sich vor, die Teilnahmefrist bis zu dreimal zu verlängern, wenn drei Stunden vor Ablauf der jeweiligen Teilnahmefrist kein Teilnahmeantrag eingegangen ist. Der Zeitraum der Verlängerung(en) wird im Rahmen einer Berichtigungsbekanntmachung veröffentlicht werden.

10. Prüfung der Teilnahmeanträge

- 10.1 JWP-M 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 (ggf. auch mehrfach) nach- bzw. anzufordern.
- 10.2 JWP-M 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 E. Indikatives Angebot

11. Aufforderung zur Angebotsabgabe

- 11.1 Soweit nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um mit jedem der geeigneten Bieter, deren Ansiedlungsprojekte die in TEIL C. 7 festgelegten Mindestanforderungen erfüllen, in Verhandlungen einzutreten, wird JWP-M diese geeigneten Bieter zur Abgabe von indikativen Angeboten auffordern.
- 11.2 Die indikativen Angebote sind auf Grundlage der von JWP-M im Rahmen der Aufforderung zur Angebotsabgabe bekannt gegebenen essentialia negotii (wesentliche Vertragsbedingungen) zu erstellen. Die erforderlichen Bestandteile des indikativen Angebotes werden den Bietern mit Aufforderung zur Angebotsabgabe mitgeteilt. Eine Konkretisierung auf eine der in dem Lageplan GVZ dargestellten Flächen ist nicht erforderlich. Es können in dem indikativen Angebot jedoch Wünsche bzgl. der Lage der Ansiedlungsfläche geäußert werden.
- 11.3 Auf Grundlage der indikativen Angebote wird JWP-M den „Bestbieter“ ermitteln, mit dem vorrangig über eine Ansiedlung verhandelt wird. Ausgehend von dem im indi-

kativen Angebot dargestellten Flächenbedarf wird JWP-M dem Bestbieter eine verfügbare Fläche im Bereich des GVZ zuordnen und mit diesem in die Verhandlungen einsteigen.

12. Wertung der indikativen Angebote

- 12.1 Es wird klargestellt, dass indikative Angebote zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages stets vorrangig behandelt werden. Sollten sowohl indikative Angebote zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages als auch indikative Angebote zum Abschluss eines Mietvertrages eingehen, werden daher zwei verschiedene Wertungsgruppen (Erbbaurechtsvertrag // Mietvertrag) gebildet. Nur falls die Verhandlungen mit dem oder den Bietern, die ein Angebot auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages eingereicht haben, nicht zum Erfolg führen, wird mit den Bietern, die ein Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages eingereicht haben, (entsprechend der gem. nachstehender Kriterien festgelegten Wertungsreihenfolge) verhandelt.
- 12.2 Im Zuge der Aufforderung zur Abgabe der indikativen Angebote wird JWP-M den Bietern die diskriminierungsfreien, anhand des Beschaffungsbedarfs von JWP-M ausgewählten Wertungskriterien mitteilen, anhand derer der Bestbieter Erbbaurechtsvertrag und/oder der Bestbieter Mietvertrag ermittelt werden wird. Im Fall des Punktegleichstandes wird mit diesen Bietern nachverhandelt und erneut zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Die dargestellten Mindestbedingungen wie Mindestentgelte etc. sind nicht verhandelbar.
- 12.3 Bereits jetzt wird angekündigt, dass Kriterien für die Wertung u. a. sein werden (Darstellung in absteigender Reihenfolge):

a) Ansiedlungskonzept

In dem Ansiedlungskonzept sind die nachfolgenden notwendigen Inhalte allgemeinverständlich darzustellen:

- das auf der Fläche des GVZ geplante gem. dieser Unterlagen hafenauffine Geschäftsmodell und der dafür voraussichtlich erforderlichen Bauwerke und Anlagen;
- die gem. dieser Unterlagen hafenauffine Wertschöpfung der geplanten Ansiedlung;
- die Möglichkeiten zur Umsetzung der von JWP-M aufgestellten Umweltziele:
 - Reduzierung von CO₂-Emissionen
 - Planung und Bewirtschaftung neuer und bestehender Infrastrukturanlagen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte
 - Naturraummanagement
 - Zusammenarbeit mit Akteuren der Hafenwirtschaft im Umweltschutz

- Berücksichtigung von ökologischen Gesichtspunkten bei der Zusammenarbeit mit Partnern und
 - Umweltschutz innerhalb und außerhalb des Unternehmens.
 - Umweltcontrolling und die Möglichkeiten der Weiterverwendung von Bauwerken und Anlagen auch für andere hafenauffine Zwecke im Falle einer Veräußerung.
- b) Flächenbedarf
- Derzeit wird eine großflächige Ansiedlung besonders gut bewertet.
- c) Beabsichtigter Mindestumschlag/Jahr via Schiff
- Besonders gut bewertet werden derzeit Ansiedlungen mit Importgeschäft.
- d) Beabsichtigter Mindestumschlag/Jahr via Bahn
- e) Zuschlag auf Mindest-Erbbauzins bzw. Zuschlag auf Mindest-Mietzins
- f) Anzahl der durch die Ansiedlung geschaffenen Arbeitsplätze.

13. Auswahl der restlichen zu Verhandlungen aufzufordernden Bieter

JWP-M wird nach Ermittlung des Bestbieters anhand der in Ziff. 12 bzw. in der Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebotes bekannt gegebenen Wertungskriterien prüfen, welche der übrigen Ansiedlungsprojekte, für die ein indikatives Angebot abgegeben wurde, neben dem Ansiedlungsprojekt des Bestbieters verwirklicht werden können. Mit diesem/diesen Bietern wird JWP-M entsprechend der gem. Ziff. 12 festgestellten Rangfolge ebenfalls in Verhandlungen eintreten. Sofern als Bestbieter bereits eine großflächige Ansiedlung in Verhandlung steht, behält sich JWP-M vor, die übrigen Bieter neu zu bewerten, wobei das Kriterium Flächenbedarf entfällt.

14. Mitteilung an die unterlegenen Bieter/Warteliste

- 14.1 Den im Rahmen der Wertung gem. Ziff. 12 unterlegenen Bietern wird JWP-M dies sowie die Gründe für ihr Unterliegen anhand der mitgeteilten Wertungskriterien in Textform erläutern.
- 14.2 Im Rahmen dieser Nachricht wird JWP-M auch mitteilen, ob eine Realisierung des jeweiligen Ansiedlungsprojekts auf den verbliebenen Flächen des GVZ grundsätzlich möglich wäre. Soweit dies der Fall sein sollte, wird/werden der/die jeweilige Bieter mit dieser Nachricht zur Aufnahme der Verhandlungen aufgefordert („Bieter Restfläche“).

- 14.3 Die nicht zu Verhandlungen aufgeforderten Bieter verbleiben auf der sog. „Warteliste“. Soweit die Verhandlungen mit dem Bestbieter oder einem der ausgewählten Bieter für die verbliebenen Flächen nicht erfolgreich beendet werden können, wird JWP-M die auf der Warteliste befindlichen Bieter nach den in Ziff. 12 dargestellten Kriterien zu Verhandlungen auffordern.
- 14.4 JWP-M behält sich vor, das Verfahren ggf. je nach Erfolg der Verhandlungen (und zu diesem Zeitpunkt bestehenden Beschaffungsbedarf) zu beenden und die weiter zu vermarktenden Flächen neu auszuschreiben. Verhandlungen/Reservierungszeiträume, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen werden konnten, werden noch ausgeschöpft. Es werden nach Beendigung des Verfahrens jedoch dann keine neuen Verhandlungen mit nächstrangigen Bietern von der Warteliste aufgenommen.

TEIL F. Verhandlungsverfahren

15. Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme

- 15.1 Der Bestbieter (und ggf. der/die Bieter Restfläche) erhält von JWP-M die Einladung zur Aufnahme der Verhandlungen. In dieser wird dem Bestbieter (und ggf. dem/den Bieter/n Restfläche) mitgeteilt, welche Fläche diesem Bieter konkret vorgeschlagen wird. Sofern der Bieter sein Einverständnis zu diesem Vorschlag erteilt, beginnt der Verhandlungszeitraum wie folgt:
- a) Mit Einigung über die zu verhandelnde Fläche beginnt der Verhandlungszeitraum, während dessen die jeweilige Fläche nicht anderweitig durch JWP-M vermarktet wird (Reservierungsfrist). JWP-M wird, u. a. ausgehend von der Komplexität des Ansiedlungskonzeptes des Bestbieters (und ggf. dem/den Bieter/n Restfläche), eine angemessene Reservierungsfrist festlegen. Üblicherweise beträgt diese ca. sechs Monate. JWP-M behält sich vor, die Reservierungsfrist nach Ermessen angemessen zu verlängern.
 - b) Innerhalb der Reservierungsfrist wird JWP-M dem Bestbieter (und ggf. dem/den Bieter/n Restfläche) für die jeweilige Fläche bis zu sechs Verhandlungstermine anbieten.
 - c) JWP-M wird den auf der Warteliste befindlichen Bietern die festgelegte Reservierungsfrist sowie etwaige Verlängerungen derselben mitteilen.
 - d) Der Bestbieter (und ggf. der/die Bieter Restfläche) kann bis zum Ablauf der Reservierungsfrist auf die endverhandelte Fassung des Grundstücksvertrags für die jeweilige Fläche ein (im Fall eines Erbbaurechtsvertrages: notarielles) Angebot gegenüber JWP-M abgeben.
 - e) Nach Erhalt des (notariellen) Angebotes wird JWP-M unter Einbeziehung ihrer Kontrollgremien innerhalb der durch die Sitzungstermine vorgegebenen Zeiträume entscheiden, ob das Angebot des Bestbieters (bzw. ggf. des/der Bieter/s Restfläche) insgesamt als zuschlagsfähig zu bewerten ist. Soweit dies der Fall

ist, wird JWP-M die beabsichtigte Zuschlagserteilung an den Bestbieter diesem gegenüber und den übrigen am Verfahren beteiligten Bietern schriftlich (vorab in Textform) mitteilen. Den unterlegenen Bietern wird JWP-M dabei den Namen des erfolgreichen Bieters mitteilen. Frühestens innerhalb von weiteren zehn Kalendertagen nach Absendung dieser Mitteilung wird JWP-M (bei erfolgter Zustimmung ihrer Gremien, sonst unter Gremienvorbehalt) das (notarielle) Angebot des Bestbieters durch (notarielle) Erklärung annehmen. Mit wirksamer Annahme des (notariellen) Angebotes wird der Grundstücksvertrag geschlossen.

- f) JWP-M behält sich im Fall des Abschlusses eines Erbbaurechtsvertrages vor, eine gemeinsame Beurkundung des Vertragsschlusses vorzunehmen (ggf. unter Gremienvorbehalt).
- 15.2 Auch der Bestbieter (bzw. ggf. der/die Bieter Restfläche) für die jeweilige Fläche wird keinen Anspruch auf Abschluss eines Grundstücksvertrages haben. Dieser steht bei JWP-M unter Gremienvorbehalt, hier liegt die Letztentscheidungsbefugnis. JWP-M behält sich angesichts der Komplexität des zu verhandelnden Vertrages und der Gremienvorbehalte vor, das Verfahren ohne Vertragsabschluss zu beenden.
- 15.3 JWP-M wird dem Bestbieter die Gründe für die (eventuelle) Ablehnung des notariellen Angebots mitteilen.
- 15.4 Sollte der Bestbieter (bzw. ggf. der/die Bieter Restfläche) bis zum Ablauf der Reservierungsfrist für die jeweilige Fläche kein (notarielles) Angebot gegenüber JWP-M abgeben oder sollte JWP-M keine (notarielle) Annahme des Angebotes erklären, endet die Reservierungsfrist für den Bestbieter. In diesem Falle kommt kein Grundstücksvertrag mit dem Bestbieter für die jeweilige Fläche zustande. Der nicht bezuschlagte Bestbieter bzw. Bieter Restfläche kann aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber JWP-M geltend machen.

16. Letter of Intent/Memorandum of Understanding

- 16.1 JWP-M behält sich vor, ab einem gewissen Verhandlungsfortschritt einen Letter of Intent oder ein Memorandum of Understanding zu fordern, sofern ein solcher/s noch nicht geschlossen ist.
- 16.2 Wenn zur Beschleunigung der Ansiedlung bereits durch JWP-M Aufwendungen getätigt werden (sollen), bevor der Grundstücksvertrag abgeschlossen worden ist, behält sich JWP-M 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.
- 16.3 Der Abschluss eines entgeltlichen Letter of Intent/Memorandums of Understanding kann auch zum Zwecke der Verlängerung des gem. Ziff. 15.1a) festgelegten Verhandlungszeitraums erfolgen.

17. Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter

JWP-M ist berechtigt, die Verhandlungen mit einem Bieter unter einer der nachfolgend aufgezählten alternativen Voraussetzungen vorzeitig zu beenden:

- a) Eine Weiterführung der Verhandlungen ist für JWP-M aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Bieters liegenden Gründen unzumutbar. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn
 - JWP-M Kenntnis davon erlangt, dass einer der in den §§ 123 und 124 GWB genannten Ausschlussgründe vorliegt oder
 - JWP-M Kenntnis davon erlangt, dass die von dem Bieter im Vergabeverfahren abgegebenen Erklärungen nicht den Tatsachen entsprechen.
- 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.

18. Grundstücksverträge

- 18.1 Mit Aufforderung zur Abgabe des indikativen Angebotes erhalten die Bieter den Muster-Erbbaurechtsvertrag bzw. den Muster-Mietvertrag.
- 18.2 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.
- 18.3 Unabhängig von der Art des Vertrages wird ein Mindest-Erbbauzins/Mindest-Mietzins verlangt.

Der Mindest-Erbbauzins beträgt grundsätzlich 3,60 EUR/m²/Jahr. Für die Ansiedlung auf den von dem hier gegenständlichen Verfahren umfassten ca. 50 ha des GVZ-JadeWeserPort gewährt JWP-M jedoch derzeit einen Rabatt von 1,10 EUR/m². Der jährliche Mindest-Erbbauzins für die von dem hier gegenständlichen Verfahren umfassten ca. 50 ha der GVZ-Flächen beträgt damit 2,50 EUR/m².

Der Mindest-Mietzins ist in derselben Höhe wie der Mindest-Erbbauzins festgelegt. Bei Kurzzeitmietverträgen sind andere Konditionen verhandelbar.

Der Erbbau-/Mietzins wird vertraglich wertgesichert.

- 18.4 Die Laufzeit des Erbbaurechts- oder Mietvertrages kann ggf. in eine Grundlaufzeit und Verlängerungsoption(en) aufgeteilt werden. Sie richtet sich jedoch – bei einer

Laufzeit von mehr als 5 Jahren – ggf. nach § 3 KonzVgV und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die in der Bekanntmachung angegebene Laufzeit ist daher nur als exemplarisch zu verstehen.

TEIL G. Ergänzende Informationen

19. Kontaktstellen

19.1 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

19.2 Kontaktstelle

Bieter wenden sich an die folgende Kontaktstelle:

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

19.3 Betreuung des Vergabeverfahrens

JWP-M wird in diesem Vergabeverfahren beraten durch:

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

20. 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.

21. 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.

22. Anschlussausschreibung

Im Rahmen des Verfahrens kann ggf. die Zusage von JWP-M verhandelt werden, dass nach Beendigung des zwischen den Parteien bestehenden Erbbaurechtes durch JWP-M versucht wird, die Übernahme der errichteten Bauwerke und Anlagen zum Verkehrswert mit dem Zweck der Nachfolgenutzung nach dem dann geltenden Recht zu vergeben.

23. Vertraulichkeit

- 23.1 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.
- 23.2 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.
- 23.3 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.
- 23.4 JWP-M weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.
- 23.5 JWP-M weist weiterhin darauf hin, dass der (dann) Mieter/Erbbaurechtsnehmer 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.
- 23.6 Es wird im Übrigen auf die als **Anlage 6** beigefügten „Datenschutzhinweise im Zusammenhang mit der Vergabe eines öffentlichen Auftrags“ verwiesen.

24. Anlagen/Formblätter

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Lageplan GVZ



JADEWESERPORT
WILHELMSHAVEN

Anlage 3

Anlage 4

Anlage 5

Anlage 6

Image-Broschüre

Formblatt A – Teilnahmeantrag Bieter

Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft

Datenschutzhinweise im Zusammenhang mit der Vergabe eines öffentlichen Auftrags