



**Dauerverhandlungsverfahren für Mietverträge/Pachtverträge –
Miet-/Pachtobjekte ALTER FISCHEREIHAFEN**

Informationsmemorandum („Info-Memo“)

Vergabeverfahren	
Vergabe von Mietverträgen im Rahmen eines kartellrechtlichen Dauerverhandlungsverfahrens	
Vermieter/Verpächter	
AFH Alter Fischereihafen Cuxhaven GmbH und mit ihr verbundene Unternehmen bzw. Firmen der Gruppe AFH Alter Fischereihafen Cuxhaven GmbH Präsident-Herwig-Straße 27 27472 Cuxhaven	
Aktenzeichen beim Vermieter/Verpächter:	BPK 142-20

Informationsmemorandum

TEIL A.	Allgemeine Angaben zum Verfahren.....	2
1.	Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung	2
2.	Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen.....	3
3.	Kontingentbeschränkungen.....	3
4.	Angaben zu den Mietobjekten	4
5.	Verfahrensgrundlagen.....	4
6.	Bekannte Interessenten	5
TEIL B.	Eignungskriterien.....	5
7.	Bieter	5
8.	Eignung des Bieters	6
9.	Eignung des Ansiedlungsvorhabens	8
TEIL C.	Ablauf des Verhandlungsverfahrens	8
10.	Ablauf des Verhandlungsverfahrens bis zum 25.04.2021	8
11.	Ablauf des Verhandlungsverfahrens ab dem 26.04.2021	9
12.	Verhandlungen mit einem Bieter mit alleinigem Zeitrang.....	9
13.	Bieterwettbewerb mit mehreren Bietern mit gleichem Zeitrang.....	10
14.	Warteliste	11
TEIL D.	Mietverträge.....	11

15.	Finanzielle Konditionen	11
TEIL E.	Ergänzende Informationen.....	12
16.	Kontaktstellen.....	12
17.	Besichtigung des Mietobjekts	12
18.	Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen.....	12
19.	Vertraulichkeit	12
20.	Anlagen/Formblätter.....	13

TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren

1. Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung

- 1.1 Die AFH Alter Fischereihafen Cuxhaven GmbH (im Folgenden: AFH) ist eine Tochtergesellschaft der Plambeck Holding GmbH und hat im Dezember 2016 wesentliche Teile des Areals des Alten Fischereihafens in Cuxhaven von der landeseigenen Gesellschaft Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG im Rahmen eines öffentlichen, diskriminierungsfreien Ausschreibungsverfahrens erworben. Die AFH gestaltet seit dem Zuschlag in dem besagten Ausschreibungsverfahren mit dem Alten Fischereihafen diese ihr nun gehörenden Flächen des Stadtteils in Cuxhaven neu. Die AFH wird u. a. die Spundwand im Hafenbecken des Alten Fischereihafens sowie die denkmalgeschützte Bestandsbebauung sanieren und verschiedene Neubauten errichten, um so ein attraktives Quartier für die Bevölkerung von Cuxhaven und den Tourismus zu schaffen. Insgesamt wird die AFH in das gesamte Quartier des Alten Fischereihafens ca. 200 Mio. EUR investieren, um darauf ein neues urbanes Zentrum zu entwickeln.
- 1.2 Vor diesem Hintergrund führt die AFH dieses Dauerverhandlungsverfahren für eine gewerbliche Ansiedlung auf den unterschiedlichen Miet-/Pachtflächen im Alten Fischereihafen (nachfolgend zusammenfassend „Miete“ bzw. „Mietobjekte“ genannt), mittels Abschlusses von Mietverträgen (mit Verpflichtung zum Betrieb eines festgelegten Gewerbe Zwecks) durch. Das Dauerverhandlungsverfahren dient der diskriminierungsfreien und transparenten Vergabe der Mietflächen für die Zeit nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen für die einzelnen Projekte in dem zu entwickelnden Gesamtareal. Der jeweilige Gewerbe Zweck wird zum einen durch die Vorgaben an Kontingente des geltenden Bebauungsplans Nr. 161 begrenzt. Zum anderen strebt die AFH eine für die Cuxhavener Bevölkerung und den Tourismus attraktive Durchmischung der Gewerbeansiedlungen in den Mietobjekten an. Um dies zu erreichen, kann über einen optionalen Konkurrenzschutz für besondere Ideen/Gewerbeausgestaltungen verhandelt werden. Ein wesentliches Ziel des Dauerverhandlungsverfahrens über die Miet- und Pachtflächen im Alten Fischereihafen ist die Schaffung eines Areals, welches in seiner Durchmischung für die Cuxhavener Bevölkerung und die Touristen gleichermaßen interessant ist. Dies bedingt, dass es nicht zu einer Häufung gleichartiger Gewerbeansiedlungen im Areal kommen darf, auch wenn im Einzelfall einem Mieter / Pächter kein Konkurrenzschutz gewährt wurde. Dies ist im Übrigen auch notwendig, da bereits durch die Bauleitplanung eine Verknappung bestimmter Gewerbearten vorgesehen ist, die nicht überschritten werden darf. Daher werden in der Anlage II Teil 3 zum Informationsmemorandum die Gewerbearten gelistet, für die bereits Flächen vorgesehen und vergeben wurden, so dass derzeit keine Flächen mehr für diese Gewerbearten zur Vergabe vorhanden sind. Sollten zukünftig im Einzelfall doch noch Kontingente eröffnet werden, werden diese auf der Homepage der AFH gesondert bekannt gemacht und separate Wettbewerbe eröffnet.

- 1.3 Zur Vereinfachung werden die Unternehmer/innen/Unternehmen, die sich für den Abschluss eines Mietvertrages interessieren, im Folgenden unabhängig vom jeweiligen Verfahrensstand zusammenfassend „**Bieter**“ genannt. Dies gilt auch für Unternehmenszusammenschlüsse/Bietergemeinschaften.
- 1.4 Bis zum Abschluss der Sanierung der einzelnen Bestandsmietobjekte behält sich die AFH vor, kurzfristige Interimsmietverträge zur Zwischennutzung der Mietflächen außerhalb dieses Dauerverhandlungsverfahrens abzuschließen.

2. **Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen**

- 2.1 Die Mietobjekte befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161. Die Zulässigkeit von Einzelbetrieben ist nach den sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 befindlichen Sondergebieten SO1 bis SO8 unterteilt. Die Begrenzungen legen maximale Größen der Verkaufsflächen je m² Baugrundstücksfläche sowie die innerhalb der Verkaufsflächen zulässigen Sortimente fest. Zusätzlich werden die jeweils zulässigen Betriebstypen festgelegt. Hinsichtlich der Festlegungen im Einzelnen, wird auf den als **ANLAGE I** beigefügten Bebauungsplans Nr. 161 Bezug genommen. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Ausführungsmöglichkeiten unterschiedlicher Betriebstypen und Nutzungsflächen werden nachfolgend als „*Kontingente*“ bezeichnet.

3. **Kontingentbeschränkungen und Interessenbekundung**

- 3.1 Weitere Einschränkungen der zu vergebenden Kontingente ergeben sich aus den bereits durch die AFH in Eigennutzung durchzuführenden Gewerbeansiedlungen und der Entwurfsplanung für die weitere Einteilung von Gewerbeansiedlungen im Alten Fischereihafen. Unter Berücksichtigung dieser weiteren Einschränkungen, ergeben sich die unter Ziff. 4 dargestellten Nutzungsmöglichkeiten der Mietobjekte.
- 3.2 AFH behält sich vor, im Laufe des Dauerverhandlungsverfahrens einzelne Flächen/Mietobjekte auch in Eigennutzung zu entwickeln und zu betreiben und daher aus dem zu vergebenden Bestand auszugliedern.
- 3.3 Einige Mietobjekte sind bei Veröffentlichung des Dauerverhandlungsverfahrens noch vertraglich durch Bestandsmieter gebunden. Diese Flächen sind in den unter Ziff. 4 dargestellten Nutzungsmöglichkeiten der Mietobjekte entsprechend gekennzeichnet. AFH wird diese nach Verfügbarkeit in das Dauerverhandlungsverfahren integrieren und den diesbezüglichen Stand auf Nachfrage mitteilen.
- 3.4 Einige Mietobjekte sind bei Veröffentlichung des Dauerverhandlungsverfahrens durch AFH noch nicht so weit entwickelt, dass sie nach Ansicht von AFH bereits einem konkreten Bieterverfahren unterworfen werden sollen. Daher werden sie formell zunächst noch vom Dauerverhandlungsverfahren ausgenommen. Diese Flächen sind in den unter Ziff. 4 dargestellten Nutzungsmöglichkeiten der Mietobjekte entsprechend als „**Flächen Interessenbekundung**“ gekennzeichnet. AFH wird nach fortschreitendem Entwicklungsstand die Vermarktung dieser Flächen weiter vorantreiben und das diesbezügliche weitere Verfahren auf der Homepage der AFH bekannt machen. Der jeweilige Entwicklungsstand wird auf Nachfrage mitgeteilt. Alle an diesen **Flächen Interessenbekundung** bereits (ungeachtet des Entwicklungsstandes) interessierte Unternehmen oder Personen werden aufgerufen, dieses Interesse im Rahmen eines

formlosen Interessenbekundungsschreibens

zu senden an die E-Mail

Interessenbekundung@afh-cuxhaven.de

kund zu tun.

4. Angaben zu den Mietobjekten

Die potentiellen Mietobjekte sowie deren grundsätzliche Nutzbarkeit und Verfügbarkeit sind in den als **ANLAGE II** beigefügten Unterlagen (Teil 1 tabellarische Auflistung der Miet- und Pachtflächen, Teil 2 grafische Darstellung, Teil 3 bereits vergebene Geschäftsfelder) aufgeführt.

5. Verfahrensgrundlagen

- 5.1 Die abzuschließenden Mietverträge werden im Rahmen eines kartellrechtlichen Verhandlungsverfahrens ausgeschrieben. Es handelt sich bei der gewählten Verfahrensart um ein Dauerverhandlungsverfahren, das erst dann beendet sein wird, wenn sämtliche der verfügbaren Mietobjekte vergeben sind. Es endet auch, wenn die Verhandlungen mit den Bietern, die sich vor Ablauf der Teilnahmefrist beworben haben, nicht zum Vertragsabschluss geführt haben. Die AFH behält sich vor, die Mietobjekte dann im Rahmen eines weiteren, gesondert bekannt zu machenden kartellrechtlichen Verhandlungsverfahrens zu vergeben.
- 5.2 Die Mietverträge werden aufgrund der Besonderheit des Dauerverhandlungsverfahrens zum einen nach zeitlichen Gesichtspunkten vergeben. Zum anderen wird die AFH die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über den Mietvertrag unter anderem anhand der in TEIL B. 9 abgeforderten Angaben bzw. ggf. der im Verlauf der Verhandlungen mitgeteilten weiteren Wertungskriterien ermitteln.
- 5.3 Dieses Informationsmemorandum (Info-Memo) mitsamt seinen Anlagen wurde den Bietern auf

<https://www.afh-cuxhaven.de>

kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt.

- 5.4 Die AFH wird nur solche Teilnahmeanträge berücksichtigen, die bis zum
26.03.2023, 10:00 Uhr
eingegangen sind.

Die Teilnahmeanträge sind in elektronischer Form an die E-Mail-Adresse:

mieter-werden@afh-cuxhaven.de

zu richten.

Die AFH wird vor Aufnahme der materiellen Verhandlungen anhand des jeweiligen Teilnahmeantrages die grundsätzliche Geeignetheit der Bieter und der geplanten Ansiedlung

gem. der nachfolgend bekannt gemachten Kriterien prüfen und hierzu nach eigenem Ermessen Unterlagen anfordern. Die AFH behält sich ausdrücklich Nachforderungen bezüglich unzulänglicher oder unvollständiger Unterlagen vor.

- 5.5 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- 5.6 Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die (dann) Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. einen Muster-Mietvertrag (vgl. hierzu auch TEIL D.), weitere Informationen und Bedingungen sowie Informationen zu den ggf. anzuwendenden Wertungskriterien (bei Bieterwettbewerb um ein Mietobjekt, vgl. TEIL C. 13). Die Vertragsentwürfe und -bedingungen werden in einer, gegebenenfalls in mehreren Verhandlungsrunden verhandelt.
- 5.7 Weder der Zeitpunkt der Bewerbung noch das Ergebnis der Vertragsverhandlungen wird einen Anspruch der Bieter auf das jeweilige Mietobjekt begründen. Im Alten Fischereihafen soll das von der AFH verfolgte Ziel verwirklicht werden, der Bevölkerung von Cuxhaven, Touristen, Kunden, Gewerbetreibenden und Auszubildenden bzw. Studierenden einen anspruchsvollen und attraktiven Stadtteil zu bieten, um hier zu verweilen, zu übernachten, zu shoppen, zu arbeiten und zu lernen. Im Fokus des Ausschreibungsverfahrens steht das Ziel, die Attraktivität des Alten Fischereihafens durch ansprechende touristische, kulinarische Gewerbeansiedlung und sonstigen Einzelhandel sowie hochwertige Freizeitangebote zu steigern. Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung behält sich die AFH entsprechend der beabsichtigten prozessgesteuerten Mietobjektsvergabe nach pflichtgemäßem Ermessen vor.
- 5.8 Enthalten die Vergabeunterlagen Unklarheiten, Widersprüche oder verstoßen diese nach Auffassung des Bieters gegen geltendes Recht, so hat der Bieter die AFH unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

6. Bekannte Interessenten

- 6.1 Es wird mitgeteilt, dass im Vorfeld des Verfahrens bereits einige Unternehmen mit einer Initiativ-Interessenbekundung an die AFH herangetreten sind. Auch diese haben sich bei Fortbestehen des Interesses in dem hier gegenständlichen Verfahren formell zu bewerben und in den Wettbewerb einzutreten.
- 6.2 Da noch keine vertraglichen Verhandlungen geführt worden sind, können Informationsvorsprünge der bekannten Interessenten ausgeschlossen werden.
- 6.3 Die AFH hat die Vergabeunterlagen mit größtmöglicher Sorgfalt bearbeitet und wird allen Bietern den gleichen Informationsstand ermöglichen.

TEIL B. Eignungskriterien

7. Bieter

- 7.1 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 attraktiven Gewerbeansiedlung auf einem

der Mietobjekte im Alten Fischereihafen. 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.

- c) Unternehmen dürfen jeweils nur Mitglied oder Nachunternehmer eines Bieters sein, sofern nicht nachgewiesen ist, dass eine Verletzung des Wettbewerbsgrundsatzes ausgeschlossen ist.
- 7.2 Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, eine noch zu gründende Projektgesellschaft als Vertragspartner der AFH vorzusehen. In diesem Fall behält sich die AFH vor, angemessene Vertragssicherheiten (Harte Patronatserklärung, Bürgschaften etc.) zu fordern.
- 7.3 Soweit ein Bieter einen Dritten mit der Führung des Verfahrens beauftragt (Projektentwickler oder sonstiger Dritter als Verhandlungsführer), ist auf Anforderung der AFH eine Vollmacht zur Vertretung vorzulegen. Vor Abschluss eines Mietvertrages 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.
- 7.4 Es wird darauf hingewiesen, dass AFH sich vorbehält, die Flächen und einzelne Nutzungsmöglichkeiten auch konkret zu bewerben oder in Frage kommende Unternehmen gezielt zur Bewerbung aufzufordern. AFH behält sich zudem vor, hierzu auch Makler zur Eigenvermarktung einzusetzen. Die von AFH zur Bewerbung aufgeforderten Unternehmen oder die über den Makler gefundenen Interessenten haben sich auch als Interessenten/Bieter in dem Verfahren zu beteiligen und werden nicht bevorzugt behandelt.
- 7.5 Die AFH behält sich allgemein vor, für die positive Eignungsprüfung des Bieters und/oder des Projektes angemessene Vertragssicherheiten (Kautionen, Eigenkapitalquote, Harte Patronatserklärung, Bürgschaften etc.) zu fordern. Die auch bei Vertragsschluss noch andauernde positive Bonität und die Einreichung einer geeigneten Finanzierungsbestätigung (sofern erforderlich) werden Voraussetzungen des Vertragsschlusses sein.

8. Eignung des Bieters

- 8.1 Nach Eingang des Teilnahmeantrages wird die AFH jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung des Bieters und des beabsichtigten Projektes entsprechend der bekannt gemachten Eignungskriterien vornehmen. Jeder Bieter hat hierzu den als **Anlage III** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter**) ausgefüllt an die AFH zurückzusenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage IV** beigefügte **Formblatt B - Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** einzureichen.

Bei fremdsprachigen Bescheinigungen ist mit dem Teilnahmeantrag eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen. Die AFH behält sich vor, im Laufe des weiteren Verfahrens beglaubigte Übersetzungen anzufordern. Der Bieter trägt die hierfür entstehenden Kosten.

- 8.2 Unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** haben die Bieter folgende Erklärungen abzugeben:

- a) Persönliche Lage des Bieters sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Handelsregister.

Die nachstehenden Angaben und Formalitäten sind erforderlich, um die Einhaltung von Auflagen zu überprüfen und 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:

Eigenerklärung des Bieters bzw. des Mitglieds der Bietergemeinschaft, dass er nicht zahlungsunfähig ist und keine Vermögensauskunft nach § 807 ZPO abgegeben hat, kein Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet wurde oder dessen Eröffnung nicht mangels Masse abgelehnt wurde.

Auf gesondertes Verlangen der AFH ist einzureichen:

- (1) Darstellung der bestehenden gesellschaftsrechtlichen Bindungen und Beteiligungsverhältnisse des Bieters bzw. des Mitglieds der Bietergemeinschaft; alternativ oder zusätzlich: Konzern- Organigramm beifügen.
- (2) Aktueller Auszug aus dem Handelsregister (der Auszug soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als 3 Monate sein).

- b) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

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

- (1) Angaben zum Gesamtumsatz in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.
- (2) Angaben hinsichtlich der beabsichtigten Ansiedlung vergleichbaren Umsatz in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.

Auf gesondertes Verlangen der AFH sind einzureichen:

- (1) Vorlage der Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Lageberichte des Bieters für die letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre, falls deren Veröffentlichung nach dem Gesellschaftsrecht des Staates, in dem das Unternehmen ansässig ist, vorgeschrieben ist; soweit keine Offenlegung nach deutschem Recht vorgeschrieben ist, sind vergleichbare Unterlagen, zumindest Angaben betreffend Bilanzsumme, Umsatz, Jahresüberschuss und Fremdkapital für die letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre vorzulegen.
- (2) 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.
- (3) Vorlage einer schriftlichen Bankauskunft zum Zahlungsverhalten (die Auskunft soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als 6 Monate sein).

c) Gewerbliche Leistungsfähigkeit

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

Der Bieter hat seine gewerbliche Leistungsfähigkeit nachzuweisen durch nachvollziehbare Darstellung seiner Erfahrungen mit vergleichbaren gewerblichen Tätigkeitsfeldern in einer selbst zu erstellenden Anlage.

9. Eignung des Ansiedlungsvorhabens

9.1 Als geeignet gilt eine Ansiedlung, wenn

- a) auf dem Mietobjekt ein mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 sowie den von der AFH festgelegten weiteren Einschränkungen der Kontingente und dem von der AFH erstellten Nutzungskonzept in Einklang stehendes Gewerbe eingerichtet werden soll

und

- b) auf dem Mietobjekt Dienstleistungen erbracht oder Gewerbe betrieben werden sollen, die die geplante Ausrichtung des Alten Fischereihafens als ansprechenden Stadtteil für die Cuxhavener Bevölkerung und/oder als Ausflugs- und Reiseziel für die von der AFH vorgesehenen Zielgruppen unterstützen werden.

9.2 Um die Eignung darzulegen sind die in **Formblatt A** bzw. **Formblatt B** abgefragten Mietobjekts- und Projektangaben bereits mit dem Teilnahmeantrag einzureichen. Hierbei ist die Nutzungsabsicht im Rahmen einer Projektbeschreibung als ANLAGE einzureichen, die dem Umfang der Ansiedlung/ der Komplexität des Projekts im angemessenem Rahmen Rechnung trägt.

TEIL C. Ablauf des Verhandlungsverfahrens

10. Ablauf des Verhandlungsverfahrens bis zum 25.04.2021

10.1 Alle Bieter, welche bis einschließlich 25.04.2021 ihr Interesse durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden nach Ablauf der 30-Tage-Frist auf ihre Eignung und die Eignung des Projektes geprüft.

- a) Der Teilnahmeantrag ist unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** abzugeben.
- b) Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich mehrere Unternehmen für dasselbe Mietobjekt oder für ein bestimmtes Kontingent einer zulässigen Nutzung interessieren und diese inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet sind, gelten diese als „**Bieter mit gleichem Zeitrang**“.
- c) Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich nur ein Unternehmen für die Mietobjekte/Kontingente interessiert und/oder nur einer dieser Bieter inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet ist, gilt dieser als „**Bieter mit alleinigem Zeitrang**“.

11. Ablauf des Verhandlungsverfahrens ab dem 26.04.2021

Alle Bieter, welche ab dem 26.04.2021 ihr Interesse durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden auf ihre Eignung und die Eignung des Projektes geprüft. Für die Teilnahmeanträge, die ab diesem Zeitpunkt eingehen, ist für den Zeitrang der Bieter jeweils der Monat des Eingangs des Teilnahmeantrags bei der AFH maßgeblich. Teilnahmeanträge, welche in demselben Monat eingehen, gelten als gleichrangig.

- a) Der Teilnahmeantrag ist unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** abzugeben.
- b) Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich mehrere Unternehmen mit Teilnahmeantrag aus demselben Monat für dasselbe Mietobjekt oder für ein bestimmtes Kontingent einer zulässigen Nutzung interessieren und diese inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet sind, gelten diese als „**Bieter mit gleichem Zeitrang**“.
- c) Sollten die Eignungsprüfungen ergeben, dass sich nur ein Unternehmen mit Teilnahmeantrag aus demselben Monat für ein Mietobjekt / Kontingente und/oder nur einer dieser Bieter inkl. der vorgestellten Ansiedlungen geeignet ist, gilt dieser als „**Bieter mit alleinigem Zeitrang**“.

12. Verhandlungen mit einem Bieter mit alleinigem Zeitrang

- 12.1 Hat ein Bieter die Eignungsprüfung bestanden und alleinigen Zeitrang für ein Mietobjekt, so erhält der Bieter von der AFH die Nachricht, dass die Verhandlungen über das jeweilige Mietobjekt beginnen. Aus Gründen des Geheimwettbewerbs für alle Flächen wird die AFH mitteilen, dass ein spezifischer Geheim-Wettbewerb eröffnet wird, mit dem die AFH eine prozessoptimierte Ansiedlungsstrategie verfolgt. Die AFH teilt dies den Bieter mit gleichem Zeitrang (hier dann tatsächlich nur ein Bieter) schriftlich mit.
- 12.2 Mit Absendung der Nachricht über den Beginn der Verhandlungen (Textform) beginnt ein 2-monatiger Verhandlungszeitraum, während dessen das potenzielle Mietobjekt für den Bieter reserviert ist. Während dieses Zeitraumes wird die AFH keine anderweitigen Verhandlungen über das potenzielle Mietobjekt führen. Für diesen Zeitraum von 2 Monaten („Reservierungsfrist“) besteht für das potenzielle Mietobjekt somit eine „Reservierung“. Die AFH behält sich vor, den 2-monatigen Verhandlungszeitraum bzw. die Reservierungsfrist angemessen zu verlängern, wenn dies aus sachlichen Gründen geboten ist.
- 12.3 Die AFH ist verpflichtet, dem Bieter mindestens 3, maximal 5 Verhandlungstermine (inkl. Telefonkonferenzen) innerhalb der Reservierungsfrist anzubieten. Sollte die AFH dem Bieter während der Reservierungsfrist nicht mindestens diese Verhandlungstermine für den Mietvertrag anbieten, ist der Bieter berechtigt, eine Verlängerung der Reservierungsfrist zur Nachholung der fehlenden Verhandlungstermine zu verlangen. Für jeden nachzuzuholenden Verhandlungstermin ist die Reservierungsfrist angemessen zu verlängern.
- 12.4 Es kann zum Mietvertrag ein zeitlich begrenztes Rücktrittsrecht des Bestbieters gegen Reugeld i.S.d. § 353 BGB verhandelt werden.
- 12.5 Sollte der Bieter bis zum Ablauf der Reservierungsfrist kein Angebot gegenüber der AFH abgeben oder sollte die AFH innerhalb der Annahmefrist keine Annahme des Angebotes erklären und kein Optionsvertrag unterzeichnet worden sein, endet die Reservierungsfrist. In diesem Falle kommt kein Mietvertrag zustande und das potenzielle Mietobjekt fällt wieder in das Verhandlungskontingent des Vergabeverfahrens. Der nicht bezuschlagte Bieter

kann aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber der AFH geltend machen.

- 12.6 Die Letztentscheidungsbefugnis über die Frage, ob der angebotene Mietvertrag angenommen/bezuschlagt wird, liegt bei den Kontrollgremien der AFH.
- 12.7 Die AFH ist berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter unter einer der nachfolgend aufgezählten alternativen Voraussetzungen vorzeitig zu beenden:
- a) eine Weiterführung der Verhandlungen ist für die AFH aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Bieters liegenden Gründen unzumutbar. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn
 - die AFH Kenntnis davon erlangt, dass der Bieter insolvent ist oder ihm ein Insolvenzverfahren droht oder vorliegt oder
 - die AFH Kenntnis davon erlangt, dass die von dem Bieter im Vergabeverfahren abgegebenen Erklärungen nicht den Tatsachen entsprechen oder
 - der Bieter zweimal aufeinander folgend die von der AFH 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 wesentlichen Verhandlungspunkte kein Ergebnis erzielt werden kann;
 - c) sonstige schwerwiegende Gründe.

13. Bieterwettbewerb mit mehreren Bietern mit gleichem Zeitrang

- 13.1 Sollte es mehrere Bieter mit gleichem Zeitrang für ein Mietobjekt bzw. ein Mietkontingent (sog. Bierräume auf Kontingente) geben, gelten die nachfolgenden Regelungen:
- a) Es wird ein spezifischer Geheim-Wettbewerb eröffnet, mit dem die AFH eine prozessoptimierte Ansiedlungsstrategie verfolgt. Die AFH teilt dies den Bietern mit gleichem Zeitrang schriftlich mit. Die AFH ist berechtigt, die Teilnehmeranzahl für den Wettbewerb auf 3 Bieter zu begrenzen. Hierzu kann die AFH das Los bestimmen lassen.
 - b) Es gelten die in Ziff. 12.2 bis 12.7 aufgenommenen Regelungen entsprechend mit der Maßgabe, dass alle Bieter gleich behandelt werden. Innerhalb von 4 Wochen nach dem Abschluss der Verhandlungen gibt die AFH für alle Bieter mit gleichem Zeitrang eine verbindliche Fassung des Mietvertrages vor, die sich nur durch bieterspezifische Angaben unterscheidet. Auf diese Fassung können die Bieter mit gleichem Zeitrang bis zum Ablauf der Reservierungsfrist durch Abgabe von Angeboten gegenüber der AFH bieten. Spätestens mit Übersendung der verbindlichen Endfassung des Mietvertrages übersendet die AFH die Wertungskriterien für diesen Wettbewerb.
 - c) Nach Erhalt der Angebote führt die AFH die Wertung durch und ermittelt anhand der vor Angebotsabgabe bekanntgegebenen Wertungskriterien den „Bestbieter“. Sodann wird die AFH unter Einbeziehung ihrer Gesellschafterversammlung innerhalb von 4 Wochen entscheiden, ob das Angebot des Bestbieters auch inhaltlich insgesamt als zuschlagsfähig zu bewerten ist. Soweit dies der Fall ist, wird die AFH die beabsichtigte

Zuschlagserteilung an den Bestbieter diesem gegenüber und den im Wettbewerb unterlegenen Bietern mit gleichem Zeitrang mitteilen. Frühestens innerhalb von weiteren 2 Wochen nach Absendung dieser Mitteilung wird die AFH das Angebot des Bestbieters durch Annahmeerklärung annehmen.

14. **Warteliste**

14.1 Sollten während des Laufes einer Reservierungsfrist mehrere Bieter für die Mietobjekte ebenfalls einen Teilnahmeantrag einreichen, wird die AFH diese auf eine „**Warteliste**“ setzen.

14.2 Für den Fall, dass

- sich mehrere geeignete Bieter mit geeigneten Projekten dafür entscheiden, auf der Warteliste für ein Mietobjekt zu verbleiben und
- über dieses Mietobjekt während der bereits laufenden Reservierungsfrist kein Mietvertrag geschlossen wird, so dass dieses Mietobjekt wieder in das Verhandlungskontingent zurückfällt,

werden sämtliche Bieter auf der Warteliste als „**Bieter mit gleichem Zeitrang**“ qualifiziert. Das Mietobjekt wird dann im Rahmen der Regelungen gem. Ziff. 13 verhandelt.

14.3 Wird hingegen ein Mietvertrag für das betreffende Mietobjekt geschlossen, ist das Vergabeverfahren beendet.

TEIL D. Mietverträge

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

Der Mietvertrag wird u. a. nicht verhandelbare Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

- a) Zweck und Umfang des Mietrechts, Nutzungszweck und Betriebspflicht;
- b) die grundsätzliche Vorgabe des Mindestmietzinses, dieser kann auch bei Aufforderung zur Angebotsabgabe durch die AFH bekanntgegeben werden.

15. **Finanzielle Konditionen**

Unabhängig von der Art des Vertrages wird ein mietobjektabhängiger Mindestmietzins verlangt. Die Bieter können im Rahmen ihrer Angebote höhere Beträge für die Mietobjekte bieten. Der angebotene Mietzins ist im Dauerverhandlungsverfahren wertungsrelevant. Der Mietzins wird ggf., je nach Laufzeit, vertraglich wertgesichert.

TEIL E. Ergänzende Informationen

16. Kontaktstellen

16.1 Vermieter /Kontaktstelle, Betreuung des Verfahrens

AFH Alter Fischereihafen Cuxhaven GmbH und mit ihr verbundene Unternehmen bzw. Firmen der Gruppe AFH Alter Fischereihafen Cuxhaven GmbH

Präsident-Herwig-Straße 27

27472 Cuxhaven

Telefon: 04721 / 6677 100

Telefax: 04721 / 6677 150

Email für Teilnahmeanträge: mieter-werden@afh-cuxhaven.de

Email für Interessenbekundungen: Interessenbekundung@afh-cuxhaven.de

Email für Fragen zum Verfahren: bruckert@afh-cuxhaven.de

Internetauftritt: <https://www.afh-cuxhaven.de>

Ansprechpartnerin: Frau Lisa Bruckert

16.2 Berater

Die AFH wird in diesem Vergabeverfahren u. a. beraten durch
Berg-Packhäuser & Kollegen, Rechtsanwälte & Wirtschaftsmediation

Auf der Heidwende 17

27726 Worpsswede

17. Besichtigung des Mietobjekts

Die Bieter werden ausdrücklich aufgefordert, die Mietobjekte nach Terminabsprache und im Beisein von Mitarbeitern der AFH zu besichtigen und vor Ort weiteren Informationsbedarf zu den örtlichen Gegebenheiten zu klären.

18. Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen

Schlussstermin: 26.03.2023, 10:00 Uhr

19. Vertraulichkeit

19.1 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.

19.2 Beabsichtigt ein Bieter, sich an dem Verfahren nicht weiter zu beteiligen, so hat er dies

der AFH unverzüglich mitzuteilen und die erhaltenen Unterlagen zu vernichten oder an die AFH zurückzugeben. Die Vernichtung der Unterlagen ist auf Verlangen zu bestätigen.

- 19.3 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.
- 19.4 Die AFH weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.

20. Anlagen/Formblätter

Anlage I *Bebauungsplan Nr. 161 Planzeichnung und textliche Festsetzungen*

Anlage II *Teil 1 tabellarische Auflistung der Miet- und Pachtflächen,*

Teil 2 grafische Darstellung,

Teil 3 bereits vergebene Geschäftsfelder

Anlage III *Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter*

Anlage IV *Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft*