

388104-2026 - Procedura konkurencyjna

Niemcy – Usługi przeładunku i składowania towarów – Verpachtung von Flächen auf Pier III Ost zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes eines Hafenterminals für den Seeumschlag, die Lagerung und Verarbeitung von Agrargütern

OJ S 107/2026 05/06/2026

Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy
Usługi

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: ROSTOCK PORT GmbH

E-mail: vergabestelle@rostock-port.de

Status prawny nabywcy: Przedsiębiorstwo publiczne

Nabywca jest podmiotem zamawiającym

Sektor działalności podmiotu zamawiającego: Działalność dotycząca portów wodnych

2. Procedura

2.1. Procedura

Tytuł: Verpachtung von Flächen auf Pier III Ost zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes eines Hafenterminals für den Seeumschlag, die Lagerung und Verarbeitung von Agrargütern
Opis: Zur Verpachtung steht eine Terminalfläche auf Pier III. Die ungefähre Lage ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan. Die Fläche hat eine Größe von ca. 110.000 m² und besteht aus den Teilflächen 1 mit einer Größe von ca. 55.900 m² und 2 mit einer Größe von 54.100 m². Die Fläche liegt auf der Ostseite der Pier III hinter den Liegeplätzen 12 und 13. Der Liegeplatz 12 ist für den Düngemittelumschlag mit einer Bandanlage und einem Schiffsbelader ausgestattet. Die Fläche liegt im Sondergebiet Hafen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Sämtliche Flächen werden übergeben wie diese nach Aufgabe der Nutzung durch den Vornutzer stehen und liegen. Eine etwaige Baureifmachung obliegt dem Pächter. Die Fläche ist zum jetzigen Zeitpunkt verpachtet und bebaut. Sie wird derzeit für den Umschlag und die Lagerung von Getreide sowie den Umschlag, die Lagerung und die Verarbeitung von Ölsaaten genutzt. Die Fläche ist durch Lagerhallen mit zugehöriger Schüttgasse für LKW, Umschlaganlagen für Getreide und Ölsaaten für den Kaiumschlag, Verarbeitungsanlagen für Ölsaaten sowie Lagertanks für Pflanzenöle bebaut. Alleiniger Nutzungszweck ist die Errichtung und der Betrieb eines Hafenterminals für den Seeumschlag, die Lagerung und Verarbeitung von Agrargütern. Der Pachtvertrag soll am 01.01.2032 beginnen und fest für die nächsten 20 Jahre abgeschlossen werden. Zum Vertragsbeginn wird die Teilfläche 1 übergeben. Die Übergabe der Teilfläche 2 schließt sich nach der am 27.01.2036 beginnenden Beräumung an. Weist der Pächter einen entsprechenden Bedarf nach, kann dem Pächter ein einseitiges Optionsrecht eingeräumt werden, den Pachtvertrag bis zu zweimal für fünf Jahre zu verlängern. Der Pächter wird sich in dem Pachtvertrag zur Errichtung der in seiner Konzeption (Bestandteil des Angebotes) dargestellten Anlagen bzw. Bauwerke verpflichten. Die Inbetriebnahme der zu errichtenden Anlagen bzw. Bauwerke hat spätestens 24 Monate nach Vertragsbeginn zu erfolgen. Der jährliche Mindestpachtzins bei Vertragsbeginn (01.01.2032) ermittelt sich aus der Mindestforderung von 7,20 EUR/m² netto angepasst entsprechend der vom Statistischen Bundesamt ermittelten prozentualen Veränderung des monatlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand zum Januar

2027. Der Pachtzins kann sich während der Vertragslaufzeit auf Grund der Vereinbarung einer echten Wertsicherungsklausel verändern. Der Pächter verpflichtet sich, jährlich mindestens 800.000 t Schüttgüter über die Kaikante Rostock-Überseehafen umzuschlagen und auf der Pachtfläche zu behandeln. Über Anlagen anderer Händler umgeschlagene Mengen des Pächters werden nicht auf die Mindestumschlagverpflichtung anerkannt. Der Pächter verpflichtet sich weiterhin Vollzeitarbeitsplätze bzw. eine den Vollzeitarbeitsplätzen entsprechende Anzahl an Teilzeitarbeitsplätzen in der Anzahl entsprechend seines Angebotes, mindestens jedoch 40 am Standort in Rostock zu schaffen. Die vom Pächter errichteten oder übernommenen Anlagen und Bauwerke bleiben Eigentum des Pächters. Die Pachtfläche ist bei Beendigung des Pachtvertrages beräumt an den Verpächter zurück zu geben. Ein Anspruch auf Entschädigung besteht nicht. Sichert der Pächter in seinem Angebot die Auswahlkriterien betreffende Konditionen (z.B. Schaffung einer bestimmten Anzahl von Arbeitsplätzen, Erfüllung einer bestimmten Umschlagsmenge über die Kaikante etc.) zu, wird die Nichteinhaltung durch Vertragsstrafen sanktioniert.

Identifikator procedury: c8dff371-880b-4209-b499-2f0e2b722d32

Wewnętrzny identyfikator: 09/2026/G

2.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 63100000 Usługi przeładunku i składowania towarów

2.1.2. Miejsce realizacji

Podział krajowy (NUTS): Rostock, Kreisfreie Stadt (DE803)

Kraj: Niemcy

Informacje dodatkowe: Der Auftraggeber ist durch ein Unternehmen auf den Bedarf an den im Rahmen dieser Ausschreibung festgelegten Konzessionsleistungen hingewiesen worden. Dieses Unternehmen hat hierbei angefragt, ob die ausgeschriebenen Teilflächen im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrages für die hier gegenständlichen Konzessionsleistungen zur Verfügung stehen. Es handelt sich bei vorliegender Ausschreibung um eine Konzessionsvergabe (Verhandlungsvergabe mit Teilnahmewettbewerb). Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Enthalten die Vergabeunterlagen Unklarheiten oder Widersprüche bzw. verstoßen diese nach Auffassung des Bieters gegen geltendes Recht, so hat der Bieter dies unverzüglich in Textform über die Kommunikationsfunktion des Vergabeportals mitzuteilen. Sämtliche verfahrensrelevanten Mitteilungen bzw. Rückfragen erfolgen über das Vergabeportal. Fragen werden grundsätzlich anonymisiert über das Vergabeportal beantwortet. Für die Teilnahme an diesem Verfahren werden keine Kosten/ Auslagen erstattet. Der Auftraggeber behält sich vor, ergänzende Unterlagen zu den vorliegenden Unterlagen einzuholen. Hinweise zum Verfahren: - Das vorliegende Verhandlungsverfahren wird mehrstufig durchgeführt. - Zunächst werden in einem Teilnahmewettbewerb auf Grundlage objektiver Eignungskriterien diejenigen Bewerber ermittelt, die die ROSTOCK PORT GmbH zur Angebotsabgabe Teilnahme an der Verhandlungsrunde auffordert. - Die ROSTOCK PORT GmbH macht von ihrem Recht Gebrauch, die Anzahl der Wirtschaftsteilnehmer, die im Anschluss an den Teilnahmewettbewerb zur Teilnahme an der Verhandlungsrunde Angebotsabgabe aufgefordert werden, auf 3 Teilnehmer zu begrenzen. Die Kriterien für die Auswahl der Bewerber ergeben sich aus der Anlage - "Eignungskriterien". Die drei bestplatzierten Bieter gem. der Kriterien werden in die Verhandlungsrunde aufgenommen. Bei Punktgleichheit entscheidet erforderlichenfalls das Los. Der Teilnahmeantrag ist mit den geforderten Nachweisen und Erklärungen fristgerecht über den in der Veröffentlichung angegebenen Link einzureichen. ROSTOCK PORT GmbH behält sich die Nachforderung vor. - Nach Auswertung

der Teilnahmeanträge wird die ROSTOCK PORT GmbH die bestplatzierten 3 Bewerber zur Verhandlungsrunde einladen und den Entwurf des Pachtvertrages übersenden. Gleichzeitig wird die ROSTOCK PORT GmbH zur Abgabe eines indikativen Angebotes auffordern. ROSTOCK PORT GmbH wird anschließend die Verhandlungsgespräche führen. Nach Abschluss der Verhandlungen wird ROSTOCK PORT GmbH die Bieter zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes auffordern und anhand der bekanntgegebenen Wertungskriterien den Bestbieter ermitteln sowie Zuschlag erteilen. - Die Angebote sind mit den geforderten Nachweisen und Erklärungen fristgerecht über das Vergabeportal einzureichen. - Zu spät eingegangene Teilnahmeanträge und Angebote werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Die geforderten Nachweise/Erklärungen sind für alle Mitglieder einer Bewerbungsgemeinschaft lückenlos vorzulegen. Es genügt, wenn die Eignung der Bietergemeinschaft in Bezug auf die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sowie die technische Leistungsfähigkeit in der Summe der Angaben der Bietergemeinschaftsmitglieder erfüllt wird. Bietergemeinschaften sind zugelassen, wenn jedes Mitglied der Bietergemeinschaft gesamtschuldnerisch haftet und dem Auftraggeber einen Ansprechpartner benennt und mit unbeschränkter Vertretungsbefugnis ausgestattet wird. Der Konzessionswert sowie die angestrebte Laufzeit des Pachtvertrages richten sich nach den Vorgaben der KonzVgV und hängen von verschiedenen Faktoren ab. Die in der Bekanntmachung enthaltenen Angaben sind daher nur als exemplarisch zu verstehen.

2.1.4. Informacje ogólne

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/23/UE

2.1.6. Podstawy wykluczenia

Powody wykluczenia źródła: Jednolity europejski dokument zamówienia

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0001

Tytuł: Verpachtung von Flächen auf Pier III Ost zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes eines Hafenterminals für den Seeumschlag, die Lagerung und Verarbeitung von Agrargütern
Opis: Zur Verpachtung steht eine Terminalfläche auf Pier III. Die ungefähre Lage ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan. Die Fläche hat eine Größe von ca. 110.000 m² und besteht aus den Teilflächen 1 mit einer Größe von ca. 55.900 m² und 2 mit einer Größe von 54.100 m². Die Fläche liegt auf der Ostseite der Pier III hinter den Liegeplätzen 12 und 13. Der Liegeplatz 12 ist für den Düngemittelumschlag mit einer Bandanlage und einem Schiffsbelader ausgestattet. Die Fläche liegt im Sondergebiet Hafen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Sämtliche Flächen werden übergeben wie diese nach Aufgabe der Nutzung durch den Vornutzer stehen und liegen. Eine etwaige Baureifmachung obliegt dem Pächter. Die Fläche ist zum jetzigen Zeitpunkt verpachtet und bebaut. Sie wird derzeit für den Umschlag und die Lagerung von Getreide sowie den Umschlag, die Lagerung und die Verarbeitung von Ölsaaten genutzt. Die Fläche ist durch Lagerhallen mit zugehöriger Schüttgasse für LKW, Umschlaganlagen für Getreide und Ölsaaten für den Kaiumschlag, Verarbeitungsanlagen für Ölsaaten sowie Lagertanks für Pflanzenöle bebaut. Alleiniger Nutzungszweck ist die Errichtung und der Betrieb eines Hafenterminals für den Seeumschlag, die Lagerung und Verarbeitung von Agrargütern. Der Pachtvertrag soll am 01.01.2032 beginnen und fest für die nächsten 20 Jahre abgeschlossen werden. Zum Vertragsbeginn wird die Teilfläche 1 übergeben. Die Übergabe der Teilfläche 2 schließt sich nach der am 27.01.2036 beginnenden Beräumung an. Weist der Pächter einen entsprechenden Bedarf nach, kann dem Pächter ein

einseitiges Optionsrecht eingeräumt werden, den Pachtvertrag bis zu zweimal für fünf Jahre zu verlängern. Der Pächter wird sich in dem Pachtvertrag zur Errichtung der in seiner Konzeption (Bestandteil des Angebotes) dargestellten Anlagen bzw. Bauwerke verpflichten. Die Inbetriebnahme der zu errichtenden Anlagen bzw. Bauwerke hat spätestens 24 Monate nach Vertragsbeginn zu erfolgen. Der jährliche Mindestpachtzins bei Vertragsbeginn (01.01.2032) ermittelt sich aus der Mindestforderung von 7,20 EUR/m² netto angepasst entsprechend der vom Statistischen Bundesamt ermittelten prozentualen Veränderung des monatlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand zum Januar 2027. Der Pachtzins kann sich während der Vertragslaufzeit auf Grund der Vereinbarung einer echten Wertsicherungsklausel verändern. Der Pächter verpflichtet sich, jährlich mindestens 800.000 t Schüttgüter über die Kaikante Rostock-Überseehafen umzuschlagen und auf der Pachtfläche zu behandeln. Über Anlagen anderer Händler umgeschlagene Mengen des Pächters werden nicht auf die Mindestumschlagverpflichtung anerkannt. Der Pächter verpflichtet sich weiterhin Vollzeitarbeitsplätze bzw. eine den Vollzeitarbeitsplätzen entsprechende Anzahl an Teilzeitarbeitsplätzen in der Anzahl entsprechend seines Angebotes, mindestens jedoch 40 am Standort in Rostock zu schaffen. Die vom Pächter errichteten oder übernommenen Anlagen und Bauwerke bleiben Eigentum des Pächters. Die Pachtfläche ist bei Beendigung des Pachtvertrages beräumt an den Verpächter zurück zu geben. Ein Anspruch auf Entschädigung besteht nicht. Sichert der Pächter in seinem Angebot die Auswahlkriterien betreffende Konditionen (z.B. Schaffung einer bestimmten Anzahl von Arbeitsplätzen, Erfüllung einer bestimmten Umschlagsmenge über die Kaikante etc.) zu, wird die Nichteinhaltung durch Vertragsstrafen sanktioniert.

Wewnętrzny identyfikator: 09/2026/G

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 63100000 Usługi przeładunku i składowania towarów

Opcje:

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

5.1.2. Miejsce realizacji

Podział krajowy (NUTS): Rostock, Kreisfreie Stadt (DE803)

Kraj: Niemcy

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Data początkowa: 01/01/2032

Data zakończenia trwania: 31/12/2061

5.1.4. Wznowienie

Maksymalna liczba wznowień: 2

5.1.6. Informacje ogólne

Zastrzeżony udział:

Udział nie jest zastrzeżony.

Projekt zamówienia niefinansowany z funduszy UE

Przedmiotowe zamówienie jest odpowiednie również dla małych i średnich przedsiębiorstw (MŚP): tak

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Dokumenty zamówienia

5.1.10. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Opis: Höhe des Investitionsvolumens

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Opis: Anzahl der auf dem Pachtgrundstück zu schaffenden Arbeitsplätze

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Opis: seeseitiges Umschlagsvolumen über eine Kaikante der ROSTOCK PORT

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Opis: Bewertung des Nutzungskonzeptes

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Opis: Höhe des jährlichen Pachtzinses (gemessen zum Zeitpunkt 01.01.2027)

5.1.11. Dokumenty zamówienia

Języki, w których dokumenty zamówienia są oficjalnie dostępne: niemiecki

Języki, w których dokumenty zamówienia (lub ich części) są nieoficjalnie dostępne: niemiecki

Adres dokumentów zamówienia: <https://satellite.dtv.de/Satellite/notice/CXS0YH3YT24PCMK2/documents>

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki procedury:

Przewidywana data wysłania zaproszeń do składania ofert: 03/08/2026

Warunki zgłoszenia:

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: <https://satellite.dtv.de/Satellite/notice/CXS0YH3YT24PCMK2>

Języki, w których można składać oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału: niemiecki

Warunki zamówienia:

Wykonanie zamówienia musi odbywać się w ramach programów zatrudnienia chronionego: Nie

5.1.16. Dalsze informacje, mediacja i odwołanie

Organ mediacyjny: ROSTOCK PORT GmbH - Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern

Organ odwoławczy: ROSTOCK PORT GmbH - Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern

Informacje o terminach odwołania: § 160 Einleitung, Antrag (1) Die Vergabekammer leitet ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein. (2) Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag oder der Konzession hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Absatz 6 durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht.

Ein Unternehmen ist nicht antragsbefugt, soweit es sich auf die Unwirksamkeit einer Rechtsverordnung nach § 5 des Bundestariftreuegesetzes beruft, wenn die Unwirksamkeit dieser Rechtsverordnung nicht durch rechtskräftigen Beschluss nach § 98 Absatz 4 Satz 1 des Arbeitsgerichtsgesetzes festgestellt ist. Das Unternehmen hat darzulegen, dass ihm durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht. (3) Der Antrag ist unzulässig, soweit 1. der Antragsteller den geltend gemachten

Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt, 2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind. Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2. § 134 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

Organisation udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia: ROSTOCK PORT GmbH

Organisation udzielająca dodatkowych informacji na temat procedur odwoławczych: ROSTOCK PORT GmbH - Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern

Organisation przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału: ROSTOCK PORT GmbH

Organisation rozpatrująca oferty: ROSTOCK PORT GmbH

8. Organizacje

8.1. ORG-0001

Oficjalna nazwa: ROSTOCK PORT GmbH

Numer rejestracyjny: DE 137382273

Departament: Vergabestelle

Adres pocztowy: Ost-West-Straße 32

Miejscowość: Rostock

Kod pocztowy: 18147

Podpodział krajowy (NUTS): Rostock, Kreisfreie Stadt (DE803)

Kraj: Niemcy

E-mail: vergabestelle@rostock-port.de

Telefon: 03813504102

Adres strony internetowej: www.rostock-port.de

Inne punkty kontaktowe:

Oficjalna nazwa: Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern

Departament: Geschäftsstelle der Vergabekammern

Adres pocztowy: Johannes-Stelling-Straße 14

Miejscowość: Schwerin

Kod pocztowy: 19053

Podpodział krajowy (NUTS): Schwerin, Kreisfreie Stadt (DE804)

Kraj: Niemcy

Punkt kontaktowy: Babette Boucetta

E-mail: vergabekammer@wm.mv-regierung.de

Telefon: 0385-588 15164

Adres strony internetowej: <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Das-Ministerium/Vergabekammern/>

Role tej organizacji:

Nabywca

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia
Organizacja przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału
Organizacja rozpatrująca oferty
Organ odwoławczy
Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat procedur odwoławczych
Organ mediacyjny

8.1. **ORG-0000**

Oficjalna nazwa: Publications Office of the European Union

Numer rejestracyjny: PUBL

Miejscowość: Luxembourg

Kod pocztowy: 2417

Podział krajowy (NUTS): Luxembourg (LU000)

Kraj: Luksemburg

E-mail: ted@publications.europa.eu

Telefon: +352 29291

Adres strony internetowej: <https://op.europa.eu>

Role tej organizacji:

TED eSender

Informacje o ogłoszeniu

Identyfikator/wersja ogłoszenia: 0a6e130b-3f30-4686-a0cd-a46e01acb6b9 - 01

Typ formularza: Procedura konkurencyjna

Rodzaj ogłoszenia: Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy

Podrodzaj ogłoszenia: 19

Ogłoszenie – data wysłania: 04/06/2026 12:15:16 (UTC+00:00) czas zachodnioeuropejski, GMT

Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: niemiecki

Numer publikacji ogłoszenia: 388104-2026

Numer wydania Dz.U. S: 107/2026

Data publikacji: 05/06/2026