

UDBUDSVILKÅR

'STRANDKILEN SYD'

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

AARHUS

DIR. +45 70 12 12 11

JACOB MØLLER

5. JANUAR 2023

SAGSNR. 1043513 HET/HET

DOK. NR. 62654720-1.0

KØBENHAVN

SUNDKROGSGADE 5

DK-2100 KØBENHAVN Ø

AARHUS

RÅDHUSPLADSEN 3

DK-8000 AARHUS C

LONDON

65 ST. PAUL'S CHURCHYARD

LONDON EC4M 8AB

INDHOLD

1.	UDBUDSFORM	3
1.1	Tilbud på købsaftale	3
1.2	Spørgsmål og svar	3
1.3	Faserne i udbud af købsaftale	4
2.	UDVÆLGELSEN	5
2.1	Tildelingskriterier	5
2.2	Vurdering af underkriterier	5
2.3	Ansøgningens indhold og disponering	8
3.	HOVEDTIDSPLAN	10
4.	ØVRIGE OPLYSNINGER	11
4.1	Tilbudsvederlag	11
4.2	Rettigheder	11
5.	BILAG	12

1. UDBUDSFORM

Kerteminde Kommune (herefter "Udbyder") udbyder hermed et byggefelt beliggende mellem Strandvejen og Hindsholmvej i Kerteminde som led i den overordnede Havneudviklingsplan i Kerteminde by.

For byggefeltet udbydes en betinget købsaftale. Den betingede købsaftale giver den vindende tilbudsgiver (herefter "Tilbudsgiver" eller "Køber") ret og pligt til at købe byggefeltet og opføre det vindende byggeri herpå samt til at indgå i en udviklingsfase i samarbejde med Udbyder om udviklingen af den nye bydel.

Byggefeltet udbydes i et almindeligt offentligt udbud efter reglerne i Økonomi- og Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (herefter "Udbudsbekendtgørelsen"), jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom.

Udbyder agter senest 8 uger efter tilbudsfristens udløb at udpege en vinder for det omhandlede byggefelt, der opnår ret og pligt til opfyldelse af den betingede købsaftale på baggrund af de i udbudsmaterialet definerede krav.

Nærværende udbudsvilkår indeholder vilkår for udbuddene og en beskrivelse af de efterfølgende processer i forbindelse med byggeriets udvikling og realisering.

1.1 Tilbud på købsaftale

Tilbud på byggefeltet skal sendes elektronisk i pdf-format til advokat Henrik Thorning, Kromann Reumert, pr. e-mail: kerteminde@kromannreumert.com.

Såfremt byder ønsker at fremsende øvrige formater (end pdf), skal dette godkendes ved henvendelse til Henrik Thorning forud for fremsendelsen.

Det understreges, at byder selv er ansvarlig for at sikre, at tilbuddet kommer frem. Når materialet er modtaget, bekræfter Kromann Reumert modtagelsen pr. mail.

Tilbud og materiale skal være Kromann Reumert i hænde senest den 5. marts 2023 kl. 08.00.

Det til formålet oprettede tilbuds-brev skal anvendes, og der henvises til punkt 2.3 for nærmere oplysninger om det ønskede tilbudsmateriale.

1.2 Spørgsmål og svar

Spørgsmål i forbindelse med udbuddet kan stilles skriftligt pr. e-mail til kerteminde@kromannreumert.com, med overskriften "*Kerteminde Kommune – spørgsmål til udbud*".

Spørgsmålene, der skal være forfattet på dansk, besvares løbende. Spørgsmål samt svar kan findes i anonymiseret – og en eventuelt bearbejdet – form på www.kertemindehavnekvarter.dk.

I udbudsperioden vil interesserede bydere kunne anmode om deltagelse i et spørge-/dialogmøde med kommunen samt kommunens relevante rådgivere. Mødet afholdes på Kerteminde Rådhus, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde.

Såfremt et sådan møde ønskes, kan der rettes henvendelse til advokat Henrik Thorning, Kromann Reumert senest den 5. februar 2023, og mødet vil blive afholdt senest den 1. marts 2023.

1.3 Faserne i udbud af købsaftale

Udbuddene indeholder følgende faser, der er uddybende beskrevet i projektbeskrivelsen med bilag:



Udbudsperiode

- Indledningsvist kan interesserede tilbudsgivere i udbudsperioden fremsende tilbud om at opnå købsaftale på byggefeltet 'Strandkilen Syd'. Tilbuddet skal bl.a. indeholde de oplysninger, der efterspørges i udbudsvilkårene.
- Udbudsperioden løber fra 5. januar 2023 og frem til den 5. marts 2023, kl. 08.00, hvor udbuddet afsluttes.
- Evalueringen af de indkomne tilbud vurderes af et bedømmelsesudvalg nedsat af kommunen. Hver tilbudsgiver, som har afgivet et konditionsmæssigt tilbud, inviteres i perioden 10. marts til 1. april 2023 til et møde på ca. 2 timer med bedømmelsesudvalget, hvor tilbudsgiver gives mulighed for at præsentere projektet og besvare spørgsmål fra bedømmelsesudvalget.
- Når udbudsperioden er udløbet, vurderer Udbyder, hvilken tilbudsgiver der tildeles købsaftalen. Vinderen forventes at få besked ultimo april 2023.

- Vedståelsesfristen for tilbud er 6 måneder efter kommunen har modtaget det omhandlede tilbud.

Udvikling

- Udviklingsfasen for byggefeltet finder sted i perioden, der løber fra kommunen accepterer et tilbud på det omhandlede byggefelt og ca. 8 måneder derefter, jf. Projektbeskrivelsen. Det bemærkes, at det forventes, at dele af Udviklingsfasen finder sted sideløbende med lokalplansfasen.
- I udviklingsfasen skal Køber udarbejde et konkret dispositionsforslag samt et færdigt koncept for det pågældende byggefelt i tæt dialog med projektsekretariatet ved Kerteminde Kommune.
- Senest 8 måneder efter tildelingen skal Køber - efter nærmere aftale med Kerteminde Kommune - aflevere opdateret projektmateriale, jf. nærmere herom i projektbeskrivelsen inkl. bilag, jf. **bilag 1**. Såfremt Køber ikke opfylder betingelserne i den betingede købsaftale inden 9 måneder efter tildelingen, herunder ovennævnte udvikling af byggefeltet, bortfalder Købers ret til at købe byggefeltet.

Realisering

- Såfremt Køber opfylder købsaftalens betingelser overgår byggeretten – ubetinget – til Køber i henhold til udkast til købsaftale, jf. **bilag 2**.

2. UDVÆLGELSEN

2.1 Tildelingskriterier

Udbyders offentlige udbud af den betingede købsaftale for byggefeltet 'Strandkilen Syd', vindes af den tilbudsgiver, der i henhold til udbudsvilkårenes beskrivelser dels afgiver en attraktiv pris, dels vurderes at kunne realisere et passende byggeri på byggefeltet.

Det er derfor væsentligt for Udbyder at understrege, at den tilbudte pris *ikke* er det eneste element i tildelingen, og at tildelingen *ikke* nødvendigvis vil ske til den højeste pris. Det må dog forventes, at prisen vægter højere end de øvrige tre kriterier.

Tildeling af købsaftalen vil således – indenfor rammerne af Udbudsbekendtgørelsen – ske på baggrund af en saglig helhedsvurdering baseret på nedenstående kriterier, som uddybes nedenfor:

Litra	Underkriterium
A.	Pris
B.	Kvalitet
C.	Tilbudsgivers økonomiske bonitet
D	Proces

For god ordens skyld bemærkes, at Udbyder i overensstemmelse med lovgivningen er berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud.

2.2 Vurdering af underkriterier

Kriterium A: Pris

Udbuddet sker uden en mindstepris for det pågældende byggefelt.

Tilbudsgiver skal i sit tilbud – ved anvendelse af tilbuds brevet, jf. **bilag 3** – angive den pris i marts 2023-niveau, som tilbudsgiver byder for byggeretten.

Tilbudsgivers pris i sit tilbud vil indgå som et element i Udbyders tildeling. Jo højere pris, des bedre evaluering.

For en uddybning af arealer (etagemeter) og krav til det kommende byggeri henvises til Havneudviklingsplanen, vedlagt som **bilag 4**, og det øvrige projektmateriale, herunder projektbeskrivelsen samt designmanualen og kulturarvsmasterplanen, der begge er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. bilag 1.

Som led i tilbudsafgivelsen skal vedlægges et underskrevet og dateret tilbuds brev med angivelse af købesummen for byggefeltet, som tilbudsgiver ønsker at opnå købsaftale på. Tilbuds brevet er vedlagt som bilag 3.

Kriterium B: Kvalitet

Det er også af væsentlig betydning for Udbyder, at de endelige projekter kan forventes at få et kvalitativt højt niveau, herunder i forhold til visionerne og rammerne i Havneudviklingsplanen, jf. bilag 4, og det øvrige projektmateriale, jf. bilag 1, og at det enkelte projekts arkitektoniske løsninger, materialer og tanker om bæredygtighed rent faktisk også kan gennemføres.

Købsaftalen udbydes med forudsætning om, at projektet kan anvendes til bolig og erhverv med blandede byfunktioner.

I Udbyders tildeling indgår derfor tilbudsgivernes indledende overvejelser om det konkrete projekt på byggefeltet i evalueringen, herunder projektets inddragelse af visioner. Der bliver især lagt vægt på tilbudsgivers overvejelser om arkitektoniske visioner og nyskabelser samt materialevalg og bæredygtighedsforhold i det beskrevne projekt, som nærmere angivet i Havneudviklingsplanen og projektbeskrivelsen med tilhørende bilag.

Der lægges vægt på projektets samlede udtryk, og der lægges i den forbindelse navnlig vægt på de ønsker, der fremgår af Projektbeskrivelsen pkt. 3.4, herunder til byhuse med et moderne autentisk udtryk samt ambitioner for friarealerne på byggefeltet. Der henvises ligeledes til det som bilag til Projektbeskrivelsen vedlagte Løsningsoplæg, herunder visualisering af facader, som er et eksempel på et facadeudtryk, der lever op til kommunens ønsker hertil.

Jo højere grad af opfyldelse af Udbyders visioner og bærende principper, des bedre bedømmelse.

Som led i tilbudsafgivelsen skal Tilbudsgiver fremkomme med:

- Oplysninger om valg af rådgivere til byggeriet.
- Et skitseprojekt af det kommende byggeri.
- Plantegning i 1:200.
- Minimum 2 snit.

- Visualiseringer af facadeudtryk og indpasning i helhedsplanen.
- Projektbeskrivelser med beskrivelser af f.eks. tagbeklædning, facadeudtryk, materialevalg, bæredygtighedsprofil, udendørs opholdsarealer.
- Angivelse af periode for realisering af byggeriet.

Tilbudsgiver kan også fremkomme med øvrige indledende overvejelser om et egnet projekt til det pågældende byggefelt, f.eks. i form af beskrivelse af og referencebilleder fra tilsvarende eller lignende færdiggjorte byggerier, som tilbudsgiver har projektudviklet, skitser el. lign. af tilbudsgivers projekt for byggefeltet, samt andre relevante oplysninger til brug for Udbyders evaluering.

Tilbudsgiver opfordres desuden til at fremkomme med overvejelser om, hvordan projektet kan understøtte et levende byliv i området, herunder hvordan muligheden for erhverv i stueetagen bidrager hertil. I særdeleshed opfordres Tilbudsgiver til at fremkomme med overvejelser om anvendelsen af 'torvet' på byggefeltet, idet det er af væsentlig betydning for Udbyder, at der med dette område skabes liv og muligheder for ophold for ikke blot byggefeltets kommende beboere, men for en større del af byens borgere. Heri kan eksempelvis indgå overvejelser om indretning med hensyn til begrønning samt om samspillet mellem torvet og erhverv i stueetagen.

Endelig er byggeriets bæredygtighed af afgørende betydning for Udbyder, og Udbyder stiller derfor krav om, at byggeriet på Byggefeltet som minimum opnår DGNB-sølv-certificering.

DGNB-sølv-certificering er som anført et minimumskrav til byggeriet, mens det er Udbyders ønske, at byggeriet opnår den højest mulige certificering. Graden af DGNB-certificering er derfor en integreret del af nærværende konkurrences kvalitetskriterium, hvorefter

jo højere grad af DGNB-certificering tilbudsgivers forpligter sig til at opnå, des bedre evaluering.

Tilbudsgivers forpligtelse til DGNB-certificering skal indarbejdes i den til udbuddet tilhørende tilbudsblanket, og tilbudsgiver indestår dermed for, at byggeriet som minimum opnår den anførte certificering.

Kriterium C: Tilbudsgivers økonomiske bonitet

Det er af væsentlig betydning for Udbyder, at det endelige udarbejdede projekt også kan gennemføres af Tilbudsgiver, og derfor indgår tilbudsgivernes økonomiske bonitet – herunder soliditet og ydeevne – som et element i tildelingen.

Fra alle parter side investeres således væsentlige ressourcer i udviklingen af området, og derfor ønsker Udbyder en vis sikkerhed for, at Tilbudsgiver økonomisk er i stand til at opfylde købsaftalen og gennemføre projektet.

Ved vurdering af kriteriet vil der blive lagt vægt på, i hvor høj grad Tilbudsgiver har en økonomisk formåen, der gør, at Tilbudsgiver må antages at kunne gennemføre projektet som beskrevet i tilbuddet. Det understreges, at det er Udbyders forventning, at ansøgerne dokumenterer en høj grad af bonitet, herunder henset til, at hvert projekt indgår som led i en helhedsomdannelse af havneområdet.

Som led i tilbudsafgivelsen skal Tilbudsgiver derfor fremlægge relevante bonitetsoplysninger. For selskaber kunne det f.eks. være de seneste tre års regnskabsoplysninger i form af omsætning, resultat, egenkapital og soliditetsgrad, samt oplysninger om forventet finansieringsform, herunder evt. tilsagn fra tredjemand. For private kunne det være oplysninger om forventet finansieringsform, f.eks. privat kapital eller tilsagn fra tredjemand, der på tilsvarende vis for Udbyder giver relevante og betryggende oplysninger om tilbudsgivers bonitet.

Såfremt Tilbudsgiverens vedlagte historiske forhold har ændret sig væsentligt eller forventes at ændre sig væsentligt i perioden fra materialets datering og til tidspunktet for afgivelse af tilbuddet, opfordres tilbudsgiveren til at vedlægge en beskrivende og underskrevet erklæring om sådanne forhold. Også erklæringens indhold vil indgå i bedømmelsen.

Kriterium D: Proces

Endelig lægger Udbyder vægt på, at Tilbudsgiver kan dokumentere kvalifikationer og metoder til sikring af et hensigtsmæssigt samarbejde – både internt og eksternt og i både projekterings-, udførelses- og idriftsætningsfasen af tilbudsgivers endelige projekt. Det tillægges endvidere vægt, at tilbudsgiver demonstrerer forståelse for metoder og dokumenteret erfaring med at sikre byggeri af et projekt som det foreslåede, og dermed også i forhold til at kunne efterleve den endelige købsaftale.

Til brug for vurderingen bedes Tilbudsgiver derfor fremkomme med sine indledende overvejelser for de firmaer (arkitekt og ingeniør), som Tilbudsgiver påtænker, skal indgå i et eventuelt team omkring byggeprocessen samt i forlængelse heraf en kort beskrivelse af det forventede samarbejde (og eventuelt tidligere samarbejde) mellem firmaerne.

Endvidere opfordres Tilbudsgiver til at beskrive de overordnede tanker om procesplanen, samarbejdet og kvalitetssikring – både internt og eksternt ift. f.eks. Udbyder og andre relevante aktører – for projektudviklingen af det kommende byggeri, herunder gerne indledende tanker vedrørende rådgivervalg. Materialet kan f.eks. indeholde beskrivelser omkring tilbudsgivers metoder til at sikre en høj arkitektonisk kvalitet og processerne for inddragelsen af Udbyders øvrige visioner for omdannelsen i tilbudsgivers projekt.

2.3 Ansøgningens indhold og disponering

Med henblik på at opnå et ensartet grundlag for tilbudsafgivelsen og Udbyders bedømmelse af de indkomne forslag og i overensstemmelse med det ovenfor under hvert kriterium anførte, skal ansøgningen indeholde det i nærværende afsnit beskrevne tilbudsmateriale, som bedes struktureret som anført i det følgende.

Tilbudsgiver opfordres til at indlevere en kort beskrivelse af sig selv i forbindelse med aflevering af nedenstående materiale, indeholdende navn, adresse samt eventuelt CVR-nr., og/eller kompetencer og erfaringer med gennemførelse af byudviklings- og lignende projekter af høj arkitektonisk og kvalitativt niveau indenfor de seneste 10 år.

Følgende skal vedlægges ansøgningen:

A.1 Underskrevet og dateret tilbudsbrev med prisen på det pågældende byggefelt.

B.1 Relevant dokumentation for de indledende overvejelser og overordnede tanker for et egnet projekt til det pågældende byggefelt under respekt af Havneudviklingsplanen og det øvrige projektmateriale, herunder:

- Oplysninger om valg af rådgivere til byggeriet.
- Et skitseprojekt af det kommende byggeri.
- Plantegninger i 1:200.
- Minimum 2 snit.
- Visualiseringer af facadeudtryk og indpasning i helhedsplanen.
- Projektbeskrivelser med beskrivelser af f.eks. tagbeklædning, facadeudtryk, materialevalg, bæredygtighedsprofil, udendørs opholdsarealer.
- Angivelse af periode for realisering af byggeriet.

Herudover kan indledende tanker for projektet f.eks. i form af korte beskrivelser og referencebilleder fra tilsvarende eller lignende færdiggjorte byggerier, som ansøger har projektudviklet, skitser el.lign. af Tilbudsgivers projekt for byggefeltet og andre relevante oplysninger til brug for Udbyders evaluering vedlægges.

Såfremt der vedlægges referencer ønskes følgende oplysninger angivet:

- Tilbudsgivers team (både virksomheder og personer) på den pågældende reference
- Relevante billeder
- Arealmæssig og økonomisk størrelse (projektets samlede værdi)
- Tidspunktet for hhv. projektering, udførelse [og aflevering]
- Beskrivelser af arkitektonisk typologi, facadeudtryk, materialevalg m.v.

B.2 Graden af tilbudsgivers DGNB-certificering af byggeriet på det pågældende byggefelt, hvilken skal fremgå af underskrevet og dateret tilbudsbrev, pkt. 2, og hvilken som minimum skal være DGNB-sølv-certificering.

C.1 Fremlæggelse af relevante bonitetsoplysninger, herunder for selskaber f.eks. regnskabsoplysninger om omsætning, resultat, egenkapital og soliditetsgrad og for private oplysninger om forventet finansieringsform, f.eks. privat kapital eller tilsagn fra tredjemand, der på tilsvarende vis for Udbyder giver relevante og betryggende oplysninger om for tilbudsgivers bonitet.

D.1 En kort beskrivelse af tilbudsgivers indledende overvejelser om de firmaer (arkitekt og ingeniør), som påtænkes at indgå i teamet omkring byggeprocessen, samt i forlængelse heraf en kort beskrivelse af det forventede samarbejde (og evt. tidligere samarbejde) mellem firmaerne.

- D.2** Overordnede tanker om procesplanen, samarbejdet og kvalitetssikring – både internt og eksternt ift. f.eks. Udbyder og andre relevante aktører – for projektudviklingen af det kommende byggeri, herunder gerne oplysninger om indledende tanker vedrørende rådgivervalg. Materialet kan f.eks. indeholde beskrivelser omkring tilbudsgivers metoder til at sikre en høj arkitektonisk kvalitet og processerne for inddragelsen af Udbyders øvrige visioner for omdannelsen i tilbudsgivers projekt.

3. HOVEDTIDSPLAN

Købsaftalen og projektudvikling gennemføres i henhold til følgende forventede tidsplan:

Udbudsperiode	05.01.2023-05.03.2023	Ca. 2 måneder
Frist for tilbudsafgivelse	05.03.2023, kl. 08.00	
Evalueringsperiode inkl. politisk behandling og tildeling	05.03.2023-25.04.2023	Ca. 8 uger
Færdiggørelse af betinget købsaftale	25.04.2023-15.05.2023	Ca. 3 uger
Udvikling af Købers projekt og forventet lokalplanfase	16.05.2023-30.04.2024	Ca. 11½ måneder
Forventet overtagelsesdag	01.05.2024	

For god ordens skyld bemærkes det, at tidsplanen er vejledende, og kommunen kan ændre i fristerne.

4. ØVRIGE OPLYSNINGER

4.1 Tilbudsvederlag

Der ydes ikke vederlag for udarbejdelse af tilbud.

4.2 Rettigheder

Såfremt Køber ikke opfylder betingelserne i købsaftalen, og købsaftalen dermed bortfalder, har Kerteminde Kommune ret til – uhindret og uden at erlægge nogen form for vederlag – at anvende det tilvebragte projektmateriale ved den videre realisering af et byggeri på det relevante byggefelt.

Tilbudsgiverne kan således ikke gøre krav gældende over for Kerteminde Kommune i den anledning, herunder hvis enkelte dele vælges indbygget i det vindende projekt, hvilket tilbudsgiverne er forpligtet til at sikre i aftaler med arkitekter, ingeniører m.v.

5. BILAG

1. Projektbeskrivelse inkl. bilag
2. Udkast til købsaftale
3. Tilbudsbrev
4. Havneudvikling Kerteminde (Havneudviklingsplanen), udarbejdet af Kerteminde Kommune