

UDBUDSVILKÅR – NORDRE HAVNEKAJ

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

AARHUS

TLF.: +45 70 12 12 11

ANSVARLIG PARTNER

JACOB MØLLER

31. OKTOBER 2017

SAGSNR. 1043513 HET/HET

DOK. NR. 50164872-18

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 købsoption	3
1.2	Faserne i optionsudbuddet	4
2.	UDVÆLGELSEN	5
2.1	Vurdering af underkriterier	5
2.2	Ansøgningens indhold og disponering	7
3.	HOVEDTIDSPLAN	9
4.	ØVRIGE OPLYSNINGER	10
4.1	Tilbudsvederlag	10
4.2	Rettigheder	10
5.	BILAG	11

1. UDBUDSFORM

Kerteminde Kommune (herefter "Udbyder" eller "Optionsgiver") udbyder hermed et byggefelt – beliggende på Nordre Havnekaj – på optionsbasis i forbindelse med udviklingen som led i den overordnede Havneplan i Kerteminde.

Optionen giver den vindende Tilbudsgiver (herefter "Tilbudsgiver" eller "Optionstager") ret – men ikke pligt – til inden for en frist på ca. 6 måneder fra ansøgningsfristen at købe det pågældende byggefelt med henblik på – i en udviklingsfase – at indgå i et samarbejde med Udbyder om udviklingen af den nye bydel, herunder en eventuel udnyttelse af si-loen.

Byggefeltet udbydes i et optionsudbud efter reglerne i Økonomi- og Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom.

Udbyder agter senest 6 uger efter tilbudsfristens udløb at udpege en vinder, der får optionen på at købe det omhandlede byggefelt. Samtidig med nærværende udbud af byggefeltet beliggende på Nordre Havnekaj, udbyder Kerteminde Kommune ligeledes byggefelter beliggende på Strandkilen Syd og Strandkilen Nord. Der vil kun være én vinder til hvert byggefelt, men en tilbudsgiver kan godt vinde flere byggefelter.

Nærværende udbudsvilkår indeholder vilkår for udbuddet og en beskrivelse af den efterfølgende optionsperiode.

1.1 Tilbud på købsoption

Tilbud på købsoption skal sendes elektronisk i pdf-format til projektleder i Ledelsessekretariatet ved Kerteminde Kommune, Pernille Carlsson, e-mail: havnekvarter@kerteminde.dk.

Ligeledes skal materialet fremsendes på CD-ROM/USB-stik til:

Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
Att.: Projektleder Pernille Carlsson

Tilbud og materiale skal være Kerteminde Kommune i hænde senest **mandag den 15. januar 2018 kl. 14.00**. Breve/pakker med tilbud skal markeres "*Kerteminde – Optionsudbud – Nordre Havnekaj*".

Hvis der er uoverensstemmelse mellem materialet fremsendt pr. e-mail og materialet fremsendt på CD-ROM/USB-stik, har CD-ROM/USB-stik forrang.

Den til formålet oprettede tilbudsliste skal anvendes, og der henvises til punkt 2.2 for nærmere oplysninger om det ønskede tilbudsmateriale.

Spørgsmål i forbindelse med udbuddet kan stilles skriftligt pr. e-mail til projektleder Pernille Carlsson, e-mail: havnekvarter@kerteminde.dk, med overskriften "*Havneplan – 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.kerteminde-havnekvarter.dk.

Spørgefrist er den 8. januar 2018. Spørgsmål, der modtages herefter, men inden den 10. januar 2018, vil kun blive besvaret i det omfang, det er muligt senest den 12. januar 2018. Der vil således ikke blive besvaret spørgsmål efter den 11. januar 2018.

Omtrent midt i udbudsperioden – forventeligt omkring den 1. december 2017 – vil der blive afholdt et informationsmøde for interesserede tilbudsgivere. Mødet afholdes i Kerteminde Rådhus, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde, hvor repræsentanter fra kommunen og dennes rådgivere vil være til stede.

Projektleder Pernille Carlsson, havnekvarter@kerteminde.dk, tager imod tilmeldinger til mødet. Tilmelding skal ske senest 5 dage før mødet.

Interesserede bydere vil – som led i udbuddet – blive tilbudt mulighed for at besigtige siloen nærmere. De præcise detaljer herom offentliggøres på kommunens hjemmeside – www.kertemindehavnekvarter.dk, hvor der også vil fremgå oplysninger om tilmelding m.v.

1.2 Faserne i optionsudbuddet

Havneplanen for Kerteminde Kommune indeholder følgende faser, der er uddybende beskrevet i projektbeskrivelsen med bilag:



Udbudsperiode

- Indledningsvis kan interesserede i udbudsperioden fremsende tilbud om at opnå option på det omhandlede byggefelt. Tilbuddet skal bl.a. indeholde de oplysninger, der efterspørges i udbudsvilkårene.

- Udbudsperioden løber fra den 1. november 2017 til den 15. januar 2018.
- Når udbudsperioden er udløbet, vurderer Udbyder, hvilken tilbudsgiver der vinder optionen på det omhandlede byggefelt. Vinderen forventes at få besked den 1. marts 2018.
- Vedståelsesfristen for tilbud er den 1. november 2018.

Udvikling

- Udviklingsfasen finder sted i optionsperioden, der løber fra den 1. marts 2018 til den 1. september 2018.
- I udviklingsfasen skal Optionstager udarbejde et konkret projekt i tæt dialog med projektsekretariatet ved Kerteminde Kommune.
- Tidligst 6 måneder efter at Optionstageren er fundet, medmindre Optionsgiver accepterer andet – og senest efter 8 måneder – kan Optionstager skriftligt give Optionsgiver besked om, hvorvidt Optionstager ønsker at udnytte optionen og dermed købe det omhandlede byggefelt. I modsat fald bortfalder Optionstagers ret til at købe byggefeltet uden videre.

Realisering

- Såfremt Optionstager udnytter optionen på de fastlagte vilkår overgår byggeretten til Optionstager (Køber) i henhold til udkast til købsaftale, jf. **bilag 1**.

2. UDVÆLGELSEN

Udbyders offentlige udbud af optionen på køb af byggefeltet på Nordre Havnekaj, Kerteminde, 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, herunder eventuelt en udnyttelse af siloen. 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 for det omhandlede byggefelt. Det må dog forventes, at prisen vægter højere end de øvrige tre kriterier

Tildeling af optionen 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

Udbyder er berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud.

2.1 Vurdering af underkriterier

Kriterium A: Pris

Optionsudbuddet sker uden en mindstepris for det pågældende byggefelt, herunder siloen.

Tilbudsgiver skal således i sit tilbud – ved anvendelse af tilbuds brevet, jf. **bilag 2** – angive den pris i december 2017-niveau, som Tilbudsgiver byder for byggefeltet, samt for siloen, såfremt Tilbudsgiver ønsker at udnytte denne som led i sit projekt.

Tilbudsgivers pris i sit tilbud vil indgå som et element i Udbyders tildeling. Jo højere pris, des bedre evaluering. Tilbudsgivers pris skal bestå af to elementer (delpriser); dels den tilbudte pris for byggeretten beliggende på Nordre Havnekaj, og dels tilbagesalgsprisen for ejerlejligheden (indeholdende bibliotek og turistkontor), som skal sælges tilbage til Kerteminde Kommune efter opførelse.

For en uddybning af arealer (etagemeter) og funktionsfordelingen henvises til Projektbeskrivelsen samt Kerteminde Havneplan 2017, som er vedlagt som **bilag 3**.

Som led i tilbudsafgivelsen skal vedlægges en underskrevet og dateret tilbudsliste med den samlede pris på byggefeltet, som Tilbudsgiver ønsker at opnå option på. Endvidere oplyses prisen for tilbagesalget af ejerlejligheden indeholdende bibliotek og turistkontor. Tilbudsbrevet er vedlagt som bilag 2.

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 Havneplanen, jf. bilag 3, hvor det enkelte projekts arkitektoniske løsninger, materialer og tanker om bæredygtighed rent faktisk også kan gennemføres.

I Udbyders tildeling indgår derfor tilbudsgivernes indledende overvejelser om det konkrete projekt på byggefeltet, herunder i – og for – siloen i evalueringen, herunder projektets inddragelse af visioner og bærende principper.

Der bliver især lagt vægt på Tilbudsgivers overvejelser om arkitektoniske visioner og nyskabelser, samt materialevalg og bæredygtighedsforhold i det beskrevne projekt, herunder Tilbudsgivers vedlagte indledende overvejelser om et egnet projekt til det pågældende byggefelt i respekt af Havneplanens overordnede ramme for området herunder særligt bebyggelsesguidelines, med henblik på vurderingen af det kommende projekts overensstemmelse med Udbyders visioner og bærende principper.

Der vil endvidere blive lagt vægt på, hvorledes Tilbudsgiver projekterer og indarbejder ejerlejligheden indeholdende bibliotek og turistkontor, som Tilbudsgiver er forpligtet til at opføre og sælge tilbage til Kerteminde Kommune.

Tilbudsgiver kan vælge, om Tilbudsgiver – som led i sit projekt – vælger at nedrive siloen, men det vil indgå som en kvalitet, såfremt Tilbudsgivers projekt indarbejder en udnyttelse af siloen til f.eks. bibliotek, turistkontor, restaurant, hotel, ferieboliger eller som boliger uden bopælspligt.

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

Som led i tilbudsafgivelsen skal Tilbudsgiver fremkomme med sine 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.

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 på optionen. 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 helhedsdannelse af området (Strandkilen Syd, Strandkilen Nord og Nordre Havnekaj).

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 oplysninger om der påtænkes afholdt arkitektkonkurrence samt 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.

2.2 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, CVR-nr., samt eventuelle 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 tilbuds-brev med prisen på byggefeltet beliggende Nordre Havnekaj inklusiv siloen.
- A.2** Underskrevet og dateret tilbuds-brev med tilbagesalgsprisen (købesummen) på ejerlejligheden/-erne indeholdende bibliotek og turistkontor.
- B.1** Relevant dokumentation for de indledende overvejelser og overordnede tanker for et egnet projekt til det pågældende byggefelt under respekt af Havneplanen, f.eks. i form af korte beskrivelser og referencebilleder fra tilsvarende eller lignende færdiggjorte byggerier, som ansøger har udviklet, skitser og andre relevante oplysninger til brug for Udbyders evaluering, herunder en beskrivelse og eventuelt illustrering af udnyttelsen af siloen, såfremt denne indarbejdes i Tilbudsgivers projekt.

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** Relevant dokumentation for de indledende overvejelser og overordnede tanker for ejerlejligheden/-erne indeholdende bibliotek og turistkontor på det pågældende byggefelt, f.eks. i form af korte beskrivelser og referencebilleder fra tilsvarende eller lignende færdiggjorte byggerier, som ansøger har projektudviklet, skitser, forslag til beliggende hed på byggefeltet (herunder eventuelt i siloen), integreringen i det samlede byggeri og de omkringliggende arealer, og andre relevante oplysninger til brug for Udbyders evaluering.
- 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 tilsgagn 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 der påtænkes afholdt arkitektkonkurrence samt 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

Optionsudbuddet gennemføres i henhold til følgende forventede tidsplan:

- Offentliggørelse af udbudsannonce 1. november 2017
- Frist for tilbud 15. januar 2018
- Evaluering af tilbud 15. januar 2018 til 1. marts 2018
- Offentliggørelse af resultatet 1. marts 2018
- Udviklingsperiode 1. marts 2018 til 1. september 2018
- Frist for Køber til at udnytte køberetten 1. oktober 2018
- Frist for parternes indgåelse af bindende købsaftale 31. oktober 2018
- Vedståelsesfrist indtil 1. november 2018

4. ØVRIGE OPLYSNINGER

4.1 Tilbudsvederlag

Der ydes ikke vederlag for udarbejdelse af tilbud.

4.2 Rettigheder

Efter afgivelse af tilbud på option, har Kerteminde Kommune ret til – uhindret og uden at erlægge nogen form for vederlag – at anvende det tilvejebragte 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. Udkast til købsaftale
2. Tilbudsbrev
3. Kerteminde Havneplan 2017, udarbejdet af Kerteminde Kommune – februar 2017