

UDBUDSVILKÅR – STRANDKILEN NORD

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. 50182410-17

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	Faserne i udbud af købsaftale	4
2.	UDVÆLGELSEN	5
2.1	Vurdering af underkriterier	5
2.2	Ansøgningens indhold og disponering	6
3.	HOVEDTIDSPLAN	8
4.	ØVRIGE OPLYSNINGER	9
4.1	Tilbudsvederlag	9
4.2	Rettigheder	9
5.	BILAG	10

1. UDBUDSFORM

Kerteminde Kommune (herefter "Udbyder") udbyder hermed byggefelterne 1, 2 og 3 – beliggende på Strandkilen Nord – i forbindelse med udviklingen som led i den overordnede Havneplan i Kerteminde.

For hvert byggefelt udbydes én betinget købsaftale. Hver betingede købsaftale giver den vindende Tilbudsgiver ret og pligt til at købe det pågældende byggefelt og opføre boligbyggeri herpå.

Byggefelterne udbydes i tre almindelige offentlige udbud 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 for hvert byggefelt, der opnår ret og pligt til opfyldelse af den betingede købsaftale på baggrund af de i udbudsmaterialet definerede krav. Samtidig med nærværende udbud af byggefelterne 1, 2 og 3 beliggende på Strandkilen Nord, udbyder Kerteminde Kommune ligeledes byggefelter beliggende på Strandkilen Syd og Nordre Havnekaj (disse byggefelter udbydes i optionsudbud). Der vil kun være én vinder til hver af byggefelterne, men en tilbudsgiver kan godt vinde flere byggefelter.

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

1.1 Tilbud på købsaftale

Tilbud på købsaftale skal sendes elektronisk i pdf-format til projektleder i Ledelsessekretariatet ved Kerteminde Kommune, Pernille Carlsson, e-mail: havnekvarter@kerteminde.dk. Såfremt der bydes på mere end et byggefelt, skal der fremsendes et tilbud for hvert byggefelt.

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 2017 kl. 14.00**. Breve/pakker med tilbud skal markeres "*Kerteminde – Offentligt udbud – Strandkilen Nord*".

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 på Kerteminde Rådhus, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde.

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

1.2 Faserne i udbud af købsaftale

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



Udbudsperiode

- Indledningsvis kan interesserede tilbudsgivere i udbudsperioden fremsende tilbud om at opnå købsaftale på byggefeltene 1, 2 og/eller 3. 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, hvilke tilbudsgiver(e) der tildeles købsaftalerne, og derefter – i relation til det pågældende byggefelt – benævnes "Køber". Vinderen forventes at få besked den 1. marts 2018.
- Vedståelsesfristen for tilbud er den 1. september 2018.

Udvikling

- Udviklingsfasen finder sted i perioden, der løber fra den 1. marts 2018 til den 1. juli 2018.
- 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 4 måneder efter Køber er fundet skal Køber aflevere det endelige dispositionsforslag og tilhørende koncept. Såfremt Køber ikke opfylder betingelserne i den betingede købsaftale, 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 1**.

2. UDVÆLGELSEN

Udbyders offentlige udbud af de betingede købsaftaler på opførelse af boligbyggeri på byggefeltene 1, 2 og 3 på Strandkilen Nord, Kerteminde, vindes af de(n) tilbudsgiver(e), der i henhold til udbudsvilkårenes beskrivelser dels afgiver en attraktiv pris, dels vurderes at kunne realisere et passende byggeri på det respektive byggefelt. 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 indenfor de respektive puljer. Det må dog forventes, at prisen vægter højere end de øvrige to kriterier

Tildeling af købsaftalerne 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

Udbyder er berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud.

2.1 Vurdering af underkriterier

Kriterium A: Pris

Udbuddet sker uden en mindstepris for det pågældende byggefelt.

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 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 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 prisen på hvert byggefelt, som Tilbudsgiver ønsker at opnå købsaftale på. Tilbuds brevet 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.

Købsaftalerne udbydes med forudsætning om, at projekterne alene kan omfatte boligbyggeri.

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

Der bliver især lagt vægt på Tilbudsgivers overvejelser om arkitektoniske visioner og nykabelser, 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.

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. 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 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.

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.

Det bemærkes, at såfremt der bydes på mere end et byggefelt, skal der fremsendes et tilbud for hvert byggefelt med særskilt angivelse af pris og beskrivelse af, hvorledes Tilbudsgiver for det enkelte byggefelt påtænker af opfylde kriterie C: Kvalitet.

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 Havneplanen, f.eks. i form af korte beskrivelser og referencebilleder fra tilsvarende eller lignende færdiggjorte byggerier, som ansøger har projektudviklet, skitser og andre relevante oplysninger til brug for Udbyders evaluering.

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.
- 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.

3. HOVEDTIDSPLAN

Købsaftalen og projektudvikling 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. juli 2018
- Frist for Køber til at opfylde købsaftalens betingelse vedrørende udviklingen af byggefeltet 1. august 2018
- Vedståelsesfrist indtil 1. september 2018

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. Udkast til købsaftale
2. Tilbudsbrev
3. Kerteminde Havneplan 2017, udarbejdet af Kerteminde Kommune – februar 2017