

UDBUDSVILKÅR

'DETAIL VED HAVNEN'

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

AARHUS

TLF.: +45 70 12 12 11

9. MARTS 2021

SAGSNR. 1043513 HET/SFP

DOK. NR. 60297985-9.0

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	4
1.2	Spørgsmål og svar	4
1.3	Faserne i udbud af købsaftale	5
2.	UDVÆLGELSEN	6
2.1	Tildelingskriterier	6
2.2	Vurdering af underkriterier	6
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

Den 15. januar 2021 udbød Kerteminde Kommune (herefter "Udbyder") byggefeltet beliggende på hjørnet af Hindsholmsvej og Ny Marinavej i Kerteminde som led i den overordnede Udviklingsplan i Kerteminde by.

For byggefeltet blev udbudt en betinget købsaftale. Den betingede købsaftale gav 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 blev udbudt i et almindeligt offentligt 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 (herefter "Udbudsbekendtgørelsen"), jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom.

Udbudsperioden løb fra den 15. januar 2021 til den 4. marts 2021 kl. 12.00, hvor tilbud og materiale senest skulle være Kromann Reumert og/eller Kerteminde Kommune i hænde.

Udbyder har efter udløbet af fristen for tilbudsafgivelse modtaget et ikke uvæsentligt tilbud. Udbyder er forpligtet til at sælge byggefeltet til den højst opnåelige pris - markedsprisen - og Udbyder er derfor forpligtet til at tage tilbud i betragtning, som er modtaget efter udløb af tilbudsfristen, og som indeholder bedre vilkår end øvrige tilbud afgivet inden for tilbudsfristen. Udbyder må imidlertid ikke antage tilbud, der er indkommet efter udløb af tilbudsfristen, uden et gennemføre et fornyet offentligt udbud.

Følgelig er Udbyder forpligtet til at gennemføre et nyt offentligt udbud efter reglerne i Udbudsbekendtgørelsen, jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom. Ved nærværende udbudsvilkår genudbydes byggefeltet.

Nærværende udbudsvilkår er identiske med udbudsvilkår offentliggjort ved udbuddet i januar 2021, med undtagelse af en ændring af udbudsperioden, tilbudsfristen og tidsplanen, og medmindre andet fremgår af nærværende udbudsvilkår.

Tilbud afgivet indenfor den oprindelige tilbudsfrist den 4. marts 2021 kl. 12.00 er bindende for de enkelte tilbudsgivere, og disse skal derfor ikke indsende nye tilbud, medmindre disse tilbudsgivere ønsker at ændre i allerede afgivne tilbud.

Udbyder blev i forbindelse med udbuddet offentliggjort i januar 2021 gjort opmærksom på, at der er indrømmet en forkøbsret til det omhandlede byggefelt. Aftalen om forkøbsret er fortsat gældende, og aftalen indebærer, at forkøbsretshaveren opnår en ret til at købe byggefeltet (ved at matche det bedst indkommende bud, dog minimum mindsteprisen), hvis og når kommunen ønsker at sælge den - hvilket effektueres ved nærværende udbud.

Udbyder gjorde i forbindelse med udbuddet i januar 2021 opmærksom på - idet der er indrømmet en forkøbsret - at bestemmelsen om fortrolighed måtte vige, således at forkøbsretshaveren får meddelt størrelsen af det højeste afgivne købstilbud som led i daværende udbud. Forkøbsretshaveren vil da kunne tage stilling til, hvorvidt den pågældende ønsker at udnytte sin forkøbsret og købe byggefeltet til den tilbudte pris. Dette vilkår gælder uændret for nærværende udbud.

Udbyder agter senest 4 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 kan indleveres på følgende tre måder:

- pr. mail (i pdf-format) til kommunens advokat (se herunder),
- på CD-ROM/USB-stik på enten Kromann Reumerts kontor eller Kerteminde Rådhus, eller
- fysisk/i hardcopy på enten Kromann Reumerts kontor eller Kerteminde Rådhus.

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

Ligeledes kan materialet både afleveres/fremsendes på enten CD-ROM/USB-stik eller fysisk (i hardcopy) til enten:

Kromann Reumert
Rådhuspladsen 3
8000 Aarhus C
Att.: Advokat Henrik Thorning

eller:

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

Det understreges, at byder selv er ansvarlig for at sikre, at tilbuddet kommer frem, og derfor opfordrer kommunen til, at tilbud sendes såvel elektronisk/pr. mail (i pdf-format) som fremsendes/afleveres på enten CD-ROM/USB-stik eller fysisk (i hardcopy) på enten Kromann Reumerts kontor i Aarhus eller Kerteminde Rådhus, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde. Hvis der er uoverensstemmelse mellem materialet fremsendt pr. e-mail, materialet fremsendt på CD-ROM/USB-stik og det fysisk indleverede materiale, har CD-ROM/USB-stik forrang.

Tilbud og materiale skal være Kromann Reumert og/eller Kerteminde Kommune i hænde senest den 24. marts 2021 kl. 08.00. Breve/pakker med tilbud skal markeres "Kerteminde – Detail ved havnen".

Den til formålet oprettede tilbudsliste 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 projektleder Pernille Carlsson, e-mail: pcx@kerteminde.dk, 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.kerteminde-havnekarver.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 projektleder Pernille Carlsson, pcx@kerteminde.dk senest den 18. marts 2021.

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 'Detail ved havnen'. Tilbuddet skal bl.a. indeholde de oplysninger, der efterspørges i udbudsvilkårene.
- Udbudsperioden løber fra d.d. og frem til den 24. marts 2021, kl. 08.00, hvor udbuddet afsluttes.
- Når udbudsperioden er udløbet, vurderer Udbyder, hvilken tilbudsgiver der tildeles købsaftalen. Vinderen forventes at få besked medio april 2021.
- Vedståelsesfristen for tilbud er 6 måneder efter kommunen har modtaget det omhandlede tilbud.

Udvikling

- Udviklingsfasen for hvert enkelt byggefelt finder sted i perioden, der løber fra kommunen accepterer et tilbud på det omhandlede byggefelt og ca. 6 måneder derefter.

- 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 5 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 6 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 på opførelse af detailhandelsbyggeri på byggefeltet på 'Detail ved havnen', 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 indenfor de respektive puljer. 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 er berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud.

2.2 Vurdering af underkriterier

Kriterium A: Pris

Mindsteprisen for det pågældende byggefelt er DKK 12.000.000 ekskl. moms angivet i september 2020-niveau.

Tilbudsgiver skal i sit tilbud – ved anvendelse af tilbuds brevet, jf. **bilag 3** – angive den pris i januar 2021-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 Udviklingsplanen, 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 en underskrevet og dateret tilbudsliste med prisen på hvert byggefelt, som tilbudsgiver ønsker at opnå købsaftale på. Tilbudsbrevet 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 Udviklingspla-

nen, 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.

Købsaftalerne udbydes med forudsætning om, at projektet alene kan omfatte byggeri til detailhandel.

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 ny-skabelser samt materialevalg og bæredygtighedsforhold i det beskrevne projekt, som nærmere angivet i Udviklingsplanen og projektbeskrivelsen med tilhørende bilag.

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.

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 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.

2.3 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 tilbuds-brev 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 Udviklingsplanen 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.

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 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

Købsaftalen og projektudvikling gennemføres i henhold til følgende forventede tidsplan:

Offentliggørelse af udbudsannonce	09.03.2021
Udbudsperiode	09.03.2021-24.03.2021
Frist for tilbudsafgivelse	24.03.2021, kl. 08.00
Evalueringsperiode inkl. politisk behandling og tildeling	24.03.2021-14.04.2021
Udvikling af Købers projekt og indgåelse af betinget købsaftale	14.04.2021-14.07.2021
Vedståelsesfrist indtil	24.09.2021
Forventet lokalplanfase	01.01.2021-31.12.2021
Forventet overtagelsesdag	01.01.2022

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 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. Projektbeskrivelse af 9. marts 2021 inkl. bilag
2. Udkast til købsaftale
3. Tilbudsbrev
4. Havneudvikling Kerteminde (Udviklingsplanen), udarbejdet af Kerteminde Kommune