

# UDBUDSVILKÅR

## 'ERHVERV VED MARINAVEJEN'

---

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

AARHUS

TLF.: +45 70 12 12 11

15. JANUAR 2021

SAGSNR. 1043513 HET/SFP

DOK. NR. 60298022-1

---

KØBENHAVN

SUNDKROGSGADE 5

DK-2100 KØBENHAVN Ø

AARHUS

RÅDHUSPLADSEN 3

DK-8000 AARHUS C

LONDON

65 ST. PAUL'S CHURCHYARD

LONDON EC4M 8AB

# INDHOLD

<b>1.</b>	<b>UDBUDSFORM</b>	<b>3</b>
1.1	Tilbud på købsaftale	3
1.2	Spørgsmål og svar	4
1.3	Faserne i udbud af købsaftale	4
<b>2.</b>	<b>UDVÆLGELSEN</b>	<b>6</b>
2.1	Tildelingskriterier	6
2.2	Vurdering af underkriterier	6
2.3	Ansøgningens indhold og disponering	8
<b>3.</b>	<b>HOVEDTIDSPLAN</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>ØVRIGE OPLYSNINGER</b>	<b>10</b>
4.1	Tilbudsvederlag	10
4.2	Rettigheder	10
<b>5.</b>	<b>BILAG</b>	<b>11</b>

# 1. UDBUDSFORM

Kerteminde Kommune (herefter "Udbyder") udbyder hermed et byggefelt - beliggende på Marinavejen i Kerteminde – som led i den overordnede Udviklingsplan 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.

Byggefelterne udbydes 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, jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom.

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.

Samtidig med nærværende udbud af byggefeltet 'Erhverv vej Marinavejen', udbyder Kerteminde Kommune ligeledes yderligere et byggefelt på havneområdet benævnt 'Detail ved havnen'. Det vil være muligt for vinderen af nærværende byggefelt også at byde på - og vinde - 'Detail ved havnen'.

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 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](mailto: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 4. marts 2021 kl. 12.00. Breve/pakker med tilbud skal markeres ”Kerteminde – Erhverv ved Marinevejen”.**

**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](mailto: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-havnekvarter.dk](http://www.kerteminde-havnekvarter.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](mailto:pcx@kerteminde.dk).

### 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 'Erhverv ved Marinevejen'. Tilbuddet skal bl.a. indeholde de oplysninger, der efterspørges i udbudsvilkårene.
- Udbudsperioden løber fra d.d. og frem til den 4. marts 2021, kl. 12.00, hvor udbuddet afsluttes.
- Når udbudsperioden er udløbet, vurderer Udbyder, hvilken tilbudsgiver der tildeles købsaftalen. Vinderen forventes at få besked ultimo marts 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 byggeri til f.eks. offentlig og privat service, iværksætteri, maritime formål, et mindre hotel eller kontor, hotelejligheder, restaurant, erhverv, udstillingslokaler, fitness m.v. på byggefeltet 'Erhverv ved Marinavejen', vindes af den Tilbudsgiver, 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 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

For god ordens skyld bemærkes det, at Udbyder 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 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 kan omfatte byggeri til brug for offentlig og privat service som eksempelvis iværksætter, maritime formål, et mindre hotel eller kontor, hotellejligheder, restaurant, erhverv, udstillingslokaler, fitness m.v., men i øvrigt vil der være stor fleksibilitet i anvendelsen af byggefeltet, hvor alene de fysiske og miljømæssige rammer for byggefeltet udgør begrænsningerne. Udbyder har således ikke lagt sig fast på anvendelsen, og det vil være op til den enkelte tilbudsgiver at præsentere hvilken anvendelse man forestiller sig for byggefeltet.

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 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 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 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.

### 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.

#### 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, herunder en nærmere beskrivelse af anvendelsen af byggefeltet, under respekt af Udviklingsplanen og det øvrige projektmateriale, 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.

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)

- Beskrivelser af arkitektonisk typologi, facadeudtryk, materialevalg m.v.
- Tidspunktet for hhv. projektering, udførelse og aflevering

**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	15.01.2021
Udbudsperiode	15.01.2021-04.03.2021
Frist for tilbudsafgivning	04.03.2021, kl. 12.00
Evalueringsperiode inkl. politisk behandling og tildeling	04.03.2021-25.03.2021
Udvikling af Købers projekt og indgåelse af betinget købsaftale	26.03.2021-30.06.2021
Vedståelsesfrist indtil	04.09.2021
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 inkl. bilag
2. Udkast til købsaftale
3. Tilbudsbrev
4. Havneudvikling Kerteminde (Udviklingsplanen), udarbejdet af Kerteminde Kommune