

# UDBUDSVILKÅR - NOR- DRE HAVNEKAJ - BYGGE- FELT 2

---

**ADVOKATFIRMA**

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

AARHUS

TLF.: +45 70 12 12 11

**ANSVARLIG PARTNER**

JACOB MØLLER

29. MAJ 2019

SAGSNR. 1043513 HET/HET

DOK. NR. 55338612-3

---

**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 købsoption	3
1.2	Faserne i optionsudbuddet	4
<b>2.</b>	<b>UDVÆLGELSEN</b>	<b>6</b>
2.1	Vurdering af underkriterier	6
2.2	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" eller "Optionsgiver") udbyder et byggefelt beliggende på Nordre Havnekaj.

Byggefeltet udbydes på optionsbasis som led i den overordnede Udviklingsplan i Kerteminde.

For byggefeltet udbydes én optionsaftale. Optionen giver den vindende tilbudsgiver (herafter "Tilbudsgiver" eller "Optionstager") ret – men ikke pligt – til at købe byggefeltet inden for en frist på ca. 9 måneder fra ansøgningsfristen.

Byggefeltet udbydes i 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.

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

## 1.1 Tilbud på købsoption

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 hardcopi 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 hardcopi) 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 hardcopi) 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 og materialet fremsendt på CD-ROM/USB-stik, har CD-ROM/USB-stik forrang.

Tilbud og materiale skal være Kromann Reumert eller Kerteminde Kommune i hænde senest den 2. september 2019 kl. 14.00. Breve/pakker med tilbud skal markeres "Kerteminde – byggefelt 2 – Nordre Havnekaj".

**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 advokat Henrik Thorning, e-mail: [kerteminde@kromannreumert.com](mailto: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.kerteminde-havnekvarter.dk](http://www.kerteminde-havnekvarter.dk).

Spørgefrist er den 23. august 2019. Spørgsmål, der modtages herefter, men inden den 26. august 2019, vil kun blive besvaret i det omfang, det er muligt senest den 28. august 2019. Der vil således ikke blive besvaret spørgsmål efter den 28. august 2019, kl. 12.00.

Der vil i udbudsperioden være mulighed for, at interesserede tilbudsgivere kan mødes med repræsentanter fra Kerteminde Kommune, herunder projektleder Pernille Carlsson, samt kommunens relevante rådgivere, til en drøftelse af udbuddet. Henvendelser herom bedes fremsendt til advokat Henrik Thorning, e-mail: [kerteminde@kromannreumert.com](mailto:kerteminde@kromannreumert.com), med overskriften "Kerteminde Kommune – informationsmøde".

Ved stor interesse kan Kerteminde Kommune i stedet vælge at afholde et fælles informationsmøde. Indbydelse hertil vil i så fald blive offentliggjort på [www.kertemindehavnekvarter.dk](http://www.kertemindehavnekvarter.dk) såvel som sendt direkte til de interesserede bydere, der har henvendt sig.

## 1.2 Faserne i optionsudbuddet

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



### Udbudsperiode

- Indledningsvis kan interesserede i udbudsperioden fremsende tilbud om at opnå option på byggefeltet. Tilbuddet skal bl.a. indeholde de oplysninger, der efterspørges i udbudsvilkårene.
- Udbudsperioden løber fra den 29. maj 2019 til den 2. september 2019.
- Når udbudsperioden er udløbet, vurderer Udbyder, hvilken tilbudsgiver der vinder optionen på byggefeltet. Vinderen forventes at få besked den 11. oktober 2019.
- Vedståelsesfristen for tilbud er den 1. april 2020.

## Udvikling

- Udviklingsfasen finder sted i optionsperioden, der løber fra den 11. oktober 2019 til den 10. juli 2020.
- I udviklingsfasen skal Optionstager udarbejde et konkret projekt for det pågældende byggefelt i tæt dialog med projektsekretariatet ved Kerteminde Kommune, som nærmere beskrevet i projektbeskrivelsen.
- Tidligst 6 måneder efter at Optionstageren er fundet, medmindre Optionsgiver accepterer andet – og senest den 10. juli 2020 – 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.
- Senest den 10. juli 2020 skal Optionstager aflevere det endelige dispositionsforslag og tilhørende koncept. Såfremt Optionstager ikke opfylder betingelserne i optionsaftalen inden den 10. august 2020, herunder ovennævnte udvikling af byggefeltet, bortfalder Optionstagers ret til at indgå købsaftale med udbyder om det omhandlede byggefelt.

## 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. 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.

Tilbudsgiver skal således i sit tilbud – ved anvendelse af tilbuds brevet, jf. **bilag 2** – angive den pris i september 2019-niveau, som tilbudsgiver byder for byggefeltet.

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 3**, og det øvrige projektmateriale, herunder bl.a. projektbeskrivelsen samt designmanualen og kulturarvsmasterplanen, der er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. **bilag 4**.

Som led i tilbudsafgivelsen skal vedlægges en underskrevet og dateret tilbudsliste med den samlede pris på byggefeltet. Tilbudsbrevet er vedlagt som bilag 2.

#### Kriterium B: Kvalitet

Det er også af væsentlig betydning for Udbyder, at det endelige projekt kan forventes at få et kvalitativt højt niveau, herunder i forhold til visionerne og rammerne i Udviklingsplanen, jf. bilag 3, og det øvrige projektmateriale, jf. bilag 4, 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 projektets inddragelse af Udviklingsplanens visioner.

Der bliver især lagt vægt på tilbudsgivers overvejelser om arkitektoniske visioner og ny-skabelser, samt materialevalg og bæredygtighedsforhold i det beskrevne projekt.

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

Som led i tilbudsafgivelsen skal tilbudsgiver fremkomme med sine indledende overvejelser om et egnet projekt til byggefeltet, 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 projektet 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 give 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 samt eventuelt CVR-nr., 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 på Nordre Havnekaj.
- B.1** Relevant dokumentation for de indledende overvejelser og overordnede tanker for et egnet projekt til byggefeltet under respekt af Udviklingsplanen, f.eks. i form af 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.
- 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	29.05.19
Frist for tilbud	02.09.19
Evaluering af tilbud	02.09.19 - 10.10.19
Offentliggørelse af resultatet	11.10.19
Udviklingsperiode	11.10.19 - 10.07.20
Frist for Optionstager til at opfylde optionsaftalens betingelse vedrørende udviklingen af byggefeltet	10.08.20
Vedståelsesfrist indtil	01.04.20

*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

I tilfælde af Optionens bortfald forpligter Tilbudsgiver sig til at overdrage det tilvejebragte projektmateriale til Kerteminde Kommune. Kerteminde Kommune har ret til – uhindret og uden at erlægge nogen form for vederlag – at anvende, tilrette, redigere m.v. samt overdrage til tredjemand, det tilvejebragte projektmateriale ved den videre realisering af et byggeri på byggefeltet. m.v.

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. Havneudvikling Kerteminde, udarbejdet af Kerteminde Kommune
4. Projektbeskrivelse inkl. bilag