

# 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

22. MARTS 2019

SAGSNR. 1043513 HET/SIBR

DOK. NR. 54097935-7

---

**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       | Faserne i udbud af købsaftale       | 4         |
| <b>2.</b> | <b>UDVÆLGELSEN</b>                  | <b>6</b>  |
| 2.1       | Tildelingskriteriet                 | 6         |
| 2.2       | Vurdering af underkriterier         | 6         |
| 2.3       | Ansøgningens indhold og disponering | 8         |
| <b>3.</b> | <b>HOVEDTIDSPLAN</b>                | <b>10</b> |
| <b>4.</b> | <b>ØVRIGE OPLYSNINGER</b>           | <b>11</b> |
| 4.1       | Tilbudsvederlag                     | 11        |
| 4.2       | Rettigheder                         | 11        |
| <b>5.</b> | <b>BILAG</b>                        | <b>12</b> |

# 1. UDBUDSFORM

Kerteminde Kommune (herefter "Udbyder") udbyder hermed byggefelterne 102, 103 og 104 – beliggende på Strandkilen Nord – som led i den overordnede Udviklingsplan i Kerteminde.

For hvert byggefelt udbydes én betinget købsaftale. Hver betingede købsaftale giver den vindende tilbudsgiver (herefter "Tilbudsgiver" eller "Køber") ret og pligt til at købe det pågældende byggefelt og opføre boligbyggeri herpå, samt til at indgå i en udviklingsfase i samarbejde med Udbyder om udviklingen af den nye bydel.

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 102, 103 og 104 beliggende på Strandkilen Nord, udbyder Kerteminde Kommune ligeledes 19 byggefelter på Nordre Havnekaj (hvoraf ét udbydes i optionsudbud). Der vil kun være én vinder til hvert af byggefelterne, men det vil være muligt for den samme tilbudsgiver at byde på flere byggefelter. Tilbudsgiver kan dog - med undtagelse af byggefelterne på Strandkilen Nord samt byggefelt 2 på Nordre Havnekaj, der kan vindes af samme byder - alene vinde ét byggefelt.

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 advokat ved Kromann Reumert, Henrik Thorning, e-mail: [kerteminde@kromannreumert.com](mailto:kerteminde@kromannreumert.com)

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

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

Tilbud og materiale skal være Kromann Reumert i hænde senest den 22. maj 2019 kl. 14.00. Breve/pakker med tilbud skal markeres "Kerteminde – byggefelt 102-104 – 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 2.3 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.kertemindehavnekvarter.dk](http://www.kertemindehavnekvarter.dk).

Spørgefrist er den 15. maj 2019. Spørgsmål, der modtages herefter, men inden den 18. maj 2019, vil kun blive besvaret i det omfang, det er muligt senest den 20. maj 2019. Der vil således ikke blive besvaret spørgsmål efter den 20. maj 2019, kl. 12.00.

I udbudsperioden – forventeligt omkring den 8. april 2019 – vil der blive afholdt et informationsmøde for interesserede tilbudsgivere. Mødet afholdes på Kerteminde Rådhus, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde.

Advokat Henrik Thorning, [kerteminde@kromannreumert.com](mailto:kerteminde@kromannreumert.com), tager imod tilmeldinger til mødet. Tilmelding skal ske senest 5 dage før mødet.

## 1.2 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 byggefelterne 102, 103 og/eller 104. Tilbuddet skal bl.a. indeholde de oplysninger, der efterspørges i udbudsvilkårene.
- Udbudsperioden løber fra den 22. marts 2019 til den 22. maj 2019.
- Når udbudsperioden er udløbet, vurderer Udbyder, hvilke(n) tilbudsgiver(e) der tildeles købsaftalerne. Vinderen forventes at få besked den 28. juni 2019.
- Vedståelsesfristen for tilbud er den 31. december 2019.

### Udvikling

- Udviklingsfasen finder sted i perioden, der løber fra den 29. juni 2019 til den 1. november 2019.
- 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 den 1. november 2019 skal Køber aflevere det endelige dispositionsforslag og tilhørende koncept. Såfremt Køber ikke opfylder betingelserne i den betingede købsaftale inden den 1. december 2019, 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

### 2.1 Tildelingskriteriet

Udbyders offentlige udbud af de betingede købsaftaler på opførelse af boligbyggeri på byggefeltene 102, 103 og 104 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 |
| D     | Proces                           |

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 således i sit tilbud – ved anvendelse af tilbuds brevet, jf. **bilag 2** – angive den pris i april 2019-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 3**, og det øvrige projektmateriale, herunder projektbeskrivelsen samt designmanualen og kulturarvsmasterplanen, der begge er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. **bilag 4**.

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 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 Udviklingsplanen, jf. bilag 3, og det øvrige projektmateriale, jf. bilag 4, og at 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 helårsboligbyggeri.

I Udbyders tildeling indgår derfor tilbudsgivernes indledende overvejelser om det konkrete projekt på byggefeltene 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 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.

#### **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.

**Det bemærkes, at såfremt der bydes på mere end et byggefelt, skal det fremgå af vedlagte tilbuds-brev, og der skal ske 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 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, 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.

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  | 22.03.19            |
| Frist for tilbud   | 22.05.19            |
| Evaluering af tilbud   | 22.05.19 - 28.06.19 |
| Offentliggørelse af resultatet   | 28.06.19            |
| Udviklingsperiode  | 29.06.19 - 01.11.19 |
| Frist for Køber til at opfylde købsaftalens betingelse vedrørende udviklingen af byggefeltet | 01.12.19            |
| Vedståelsesfrist indtil  | 31.12.19            |

*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. Udkast til købsaftale
2. Tilbudsbrev
3. Havneudvikling Kerteminde, udarbejdet af Kerteminde Kommune
4. Projektbeskrivelse inkl. bilag