



UDBUDSVILKÅR UDBUD AF STORPARCEL 2B OG STORPARCEL 3AB I BENDIXMINDE TIL HELÅRSBEBOELSE

*Nye boliger med særligt fokus på
fællesskab, bæredygtighed og biodiversitet*

Den 26.11.2024

1. INDLEDNING

Odder Kommune udbyder i offentligt udbud to storparceller beliggende i Bendixminde, Odder Vest, til salg.

Storparcellerne udgøres af matr. nr. 1ei, Snærild By, Odder (herefter kaldet "Storparcel 2B") og del af matr. nr. 1ba, Snærild By, Odder (herefter kaldet "Storparcel 3AB").

Der kan afgives tilbud på køb af en af storparcellerne eller tilbud på køb af begge storparceller.

Storparcellerne udbydes i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Storparcellerne udbydes på nærværende udbudsvilkår samt vilkår, som fremgår af den betingede købsaftale med bilag, som er vedlagt udbudsmaterialet.

Odder Kommune gør opmærksom på, at Odder Kommune er berettiget til at forkaste alle tilbud samt annullere udbuddet. Indgåelse af købsaftale er betinget af kommunalbestyrelsens godkendelse.

2. STORPARCELLERNE

Storparcel 2B udgør 10.966 m² - med mulighed for opførsel af maksimalt 3.323 etagemeter.

Storparcel 3AB udgør 51.550 m² - med mulighed for opførsel af maksimalt 10.890 etagemeter.

Samlet kan der på Storparcel 2B og Storparcel 3AB maksimalt bygges 14.213 m².

Storparcel 2B

Storparcellen 2B er beliggende i delområde 3 i rammelokalplan nr. 1143 - Boligområde ved Halvvejsmarken i Odder Vest, som fastsætter de overordnede rammer for storparcellerne. Lokalplanen udlægger storparcellerne til tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse til helårsbeboelse.

Der kan ud over boligbebyggelse opføres fælleshuse, væksthuse, værksteder m.v.

Tæt-lav- og etageboligbebyggelsen må opføres i maks. 2 etager. Maks 40 procent af den samlede bebyggelse må opføres i 2 etager.

Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes grønne friarealer.

Opføres bebyggelsen i 1 etage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for storparcellen (fratrullet friareal). Det svarer til at der kan opføres 2.848 etagemeter på storparcel 2B.

Opføres bebyggelsen med maksimal udnyttelse i 1 og 2 etage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for byggefeltet (fratrullet friareal). Det svarer til at der kan opføres 3.323 etagemeter på storparcel 2B.

Rammelokalplan nr. 1143 er ikke byggeretsgivende. Den vindende tilbudsgiver skal udarbejde en byggeretsgivende lokalplan. Se nærmere om dette i Udviklingsplanen under pkt. 2.

Storparcel 3AB

Storparcellen 3AB er beliggende nord for vejen Bendixminde og er omfattet Kommuneplanramme 1.B.39 men ikke omfattet af en lokalplan.

Strukturplanen for området udlægger storparcellen til åben lav, tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse til helårsbeboelse. Der kan ud over boligbebyggelse opføres fælleshuse, væksthuse, værksteder m.v.

Inden for afgrænsningen af storparcel 3AB ligger de 2 byggefelter 3A og 3B.

Byggefelt 3A

Byggefelt 3A udgør 22.874 m².

På byggefelt 3A kan opføres åben lav og/eller tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse i 1 etage. Bebyggelsesprocenten er 30 svarende til, at der maksimalt kan opføres 6.175 etagemeter på byggefelt 3A.

Byggefelt 3B

Byggefelt 3B udgør 13.098 m².

På byggefelt 3B kan opføres tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse til helårsbeboelse i op til 2 etager.

Opføres bebyggelsen i 1 etage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for byggefeltet (fratrullet friareal). Det svarer til, at der kan opføres 3.536 etagemeter på byggefelt 3B.

Opføres bebyggelsen i 2 etager må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for byggefeltet (fratrullet friareal). Det svarer til, at der kan opføres 4.715 etagemeter på byggefelt 3B.

Generelt for storparcel 2B og 3AB

Storparcellerne har tidligere været anvendt til landbrugsformål.

Storparcellerne sælges som de er og forefindes, jf. den betingede købsaftales pkt. 5.3. Den vindende tilbudsgiver skal forestå al byggemodning, jf. den betingede købsaftales pkt. 5. Der henvises til det tekniske bilag, som er vedlagt den betingede købsaftale som bilag 6. Det tekniske bilag indeholder ud over oplysninger om byggemodning også oplysninger om vejadgang, forsyningsforhold etc.

Storparcellerne sælges med byggepligt, jf. den betingede købsaftales pkt. 6.

3. STØJ

Boligbebyggelse på Storparcel 3AB skal sikres mod gener fra vejstøj fra Bakkegaardsvej. Tilbud om køb af Storparcel 3AB skal derfor indeholde en redegørelse for støjafskærmende foranstaltninger. Den nødvendige støjafskærmning skal udføres under hensyntagen til det eksisterende terræn.

Den vindende tilbudsgiver skal efter indgåelse af betinget købsaftale foretage en støjberregning, som dokumenterer, at de vejledende grænser for vejstøj kan overholdes i boligbebyggelsen på Storparcel 3AB og / eller Storparcel 2B.

4. GENERELT OM BENDIXMINDE

Storparcellerne er beliggende i Bendixminde, som er et boligområde i Odder Kommune med et højt naturindhold og et integreret miljø- og klimahensyn. Boligområdet er fortsat under udvikling.

Bendixminde skal skabe rammerne om det gode liv – hele livet og på tværs af generationer.

Bendixminde indeholder forskellige boligtyper som parcelhuse, almene boliger, tæt-lav boligbebyggelse og etagebebyggelse. Der er i 2023 opført en ny daginstitution i Bendixminde.

Vedlagte Udviklingsplan, Strukturplanen for Odder Vest samt rammelokalplan nr. 1143 - Boligområde ved Halvvejsmarken i Odder Vest udgør grundlaget for udviklingen af storparcellerne.

Der kan læses mere om Bendixminde her: <https://flyttilodder.dk/bendixminde/>.

5. BOLIGBYGGERI PÅ STORPARCELLERNE

Odder Kommune har en række ambitioner for og ønsker til et projekt med boligbyggeri på Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB, som er beskrevet i "Udviklingsplan for storparceller 2B og Storparcel 3AB i Bendixminde", som er vedlagt den betingede købsaftale som bilag 4.

Odder Kommune ønsker, at et projekt til helårsbeboelse på storparcellerne i videst mulige omfang opfylder Odder Kommunes ambitioner og ønsker som beskrevet i udviklingsplanen. De i udviklingsplanen beskrevne ønsker og ambitioner udgør ikke mindstekrav. Der skal i tilbuddet redegøres for tilbuddets opfyldelse af Odder Kommunes ønsker og ambitioner. Se nærmere om dette under pkt. 9.

Særligt for Storparcel 2B

Der skal på Storparcel 2B opføres et projekt med boligbebyggelse til helårsbeboelse, som skal være i overensstemmelse med rammerne i lokalplan nr. 1143.

6. KØBESUMMEN

Storparcellerne udbydes med en forventet pris på kr. 1.650 ekskl. moms pr. etagemeter boligbyggeri. Ved maksimal udnyttelse af bebyggelsesprocenten svarer dette til en forventet pris på kr. 5.500.000 ekskl. moms for Storparcel 2B og kr.18.000.000 ekskl. moms for Storparcel 3AB.

Odder Kommune gør opmærksom på, at der ikke foreligger offentlige ejendomsvurderinger af storparcellerne.

Tilbudsgiver afgiver tilbud på køb af Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB på baggrund af udbudsmaterialet, herunder udkast til betinget købsaftale med tilhørende bilag, der fastlægger de nærmere bestemmelser og vilkår for salget af storparcellerne.

Tilbudsgiver skal i sit tilbud angive den tilbudte pris i oktober 2024-niveau.

7. FÆRDIGUDVIKLING AF PROJEKT PÅ STORPARCELLERNE

Tilbud på køb af Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB skal vedlægges et skitseprojekt for et projekt til boligbyggeri på storparcellerne. Se nærmere herom under pkt. 9.

Når der er indgået en betinget købsaftale med den vindende tilbudsgiver skal den vindende tilbudsgiver (herefter Køber) færdigudvikle projektet og udarbejde et projektforslag. Ved indgåelse af betinget købsaftale vedrørende Storparcel 3AB skal Køber endvidere for egen regning foretage den i pkt. 3 beskrevne støjberegning.

Færdigudviklingen af Købers projekt skal i videst mulige omfang opfylde Odder Kommunes ambitioner for og ønsker til et byggeri på Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB, som fremgår af "Udviklingsplan for Storparcel 2B og Storparcel 3AB i Bendixminde" og skal gældende for Storparcel 2B være i overensstemmelse med rammerne i Lokalplan nr. 1143. Alle dokumenter skal udarbejdes i tæt dialog og samarbejde med Odder Kommune. I forbindelse med færdigudviklingen af Købers projekt på Storparcel 2B og/eller

Storparcel 3AB kan Odder Kommune stille krav om ændringer af og tilpasninger til Købers projekt. Odder Kommune skal godkende det endelige projektforslag.

Den nærmere tidsplan for færdigudviklingen af Købers projekt på Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB aftales af parterne efter indgåelse af den betingede købsaftale. Odder Kommune gør opmærksom på, at Køber må forvente, at Odder Kommune skal have en periode på 3-4 uger for at komme med feedback eller godkendelse af fremsendt materiale. Køber skal efter indgåelse af betinget købsaftale endvidere for Købers regning udarbejde udkast til byggeretsgivende lokalplan, jf. den betingede købsaftales pkt. 2.4-2.6.

8. AFGIVELSE AF TILBUD PÅ KØB AF STORPARCEL 2B OG / ELLER STORPARCEL 3AB

Tilbudsgivers tilbud skal indeholde et skitseprojekt med tilhørende beskrivelse af projektet med boligbyggeri på Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB. Skitseprojektet med den tilhørende beskrivelse skal redegøre for opfyldelse af Odder Kommunes ambitioner for og ønsker til et projekt på storparcellerne, som fremgår af "Udviklingsplan Storparcel 2B og Storparcel 3AB i Bendixminde". Se nærmere herom under pkt. 9.

Tilbud på køb af Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB skal fremsendes senest:
d. 27.02 2025 kl.12.00.

Tilbud skal fremsendes elektronisk pr. mail til Morten Louis Øberg på morten.oeberg@odder.dk.

Tilbud skal være mærket med "Tilbud om køb af Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB i Bendixminde".

Udbyder agter senest 12 uger efter tilbudsfristens udløb at udpege en vinder. Samtlige tilbudsgivere vil blive orienteret om evalueringen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbudsforretningen.

Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om, at tilbudsgiverens tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå en betinget købsaftale med tilbudsgiveren.

Vedståelsesfristen for tilbud løber indtil 3 måneder efter, at den vindende tilbudsgiver er fundet og en køber dermed er udpeget.

Der ydes ikke vederlag for udarbejdelse af tilbud.

9. TILBUDETS UDFORMNING

Med henblik på at opnå et ensartet grundlag for tilbudsgivningen og dermed for vurderingen af de indkomne tilbud (sammenlignelighed i tilbuddene), skal tilbud indeholde følgende:

1) Underskrevet og dateret tilbuds-brev (skabelon er vedlagt udbudsmaterialet) med den tilbudte pris for Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB. Prisen skal angives ekskl. moms. Ved tilbud om køb af begge storparceller skal der kun udfyldes et tilbuds-brev.

2) Skitse som viser tilbudsgivers projekt på Storparcel 2B og/eller 3AB, herunder disposition af bygninger.

3) Redegørelse for de indledende overvejelser og overordnede tanker for et egnet projekt under respekt for Udviklingsplan for Storparcel 2B og Storparcel 3AB samt Strukturplanen for området. Redegørelsen skal indeholde en beskrivelse af følgende:

- Arkitektoniske visioner, herunder arkitektonisk typologi, facadeudtryk, materialevalg m.v.
- Placering boligbebyggelse og anden bebyggelse i terrænet.
- Oplysning om antal etagemeter og boligtyper
- Antal parkeringspladser og deres placering
- Byggeriets tilpasning til det omkringliggende landskab, natur og terræn.
- Fri- og fællesarealer
- Støjafskærmende foranstaltninger på 3AB

4) Referencebilleder af materialer, som skal anvendes i bebyggelsen.

5) Redegørelse for projektets opfyldelse af Odder Kommunes ambitioner og ønsker til projektet, herunder til projektets bæredygtighed, som beskrevet i "Udviklingsplan for Storparcel 2B og Storparcel 3AB i Bendixminde", som er vedlagt den betingede købsaftale som bilag 4.

6) Eventuelle referencer fra lignende projekter, som tilbudsgiver har opført. Dokumentationen kan suppleres af f.eks. korte beskrivelser og referencebilleder fra tilsvarende eller lignende færdiggjorte byggerier, som tilbudsgiver har projektudviklet, og andre relevante oplysninger til brug for Odder Kommunes evaluering.

7) Forventet tidsplan for projektets gennemførelse.

8) Tilbudsgivers 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 Odder Kommune giver relevante og betryggende oplysninger om tilbudsgivers bonitet.

- Såfremt tilbudsgivers 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 tilbudsgiver til at vedlægge en beskrivende og underskrevet erklæring om sådanne forhold. Erklæringens indhold vil indgå i bedømmelsen.
- Hvis tilbud afgives af flere tilbudsgivere i forening, skal der vedlægges bonitetsoplysninger for alle tilbudsgivere.

9) Eventuelle forbehold for udbudsmaterialet, herunder til udkast til betinget købsaftale, skal angives særskilt under overskriften "Forbehold". Forbehold skal være specifikke og skal så vidt muligt referere til konkrete bestemmelser i udbudsmaterialet.

Udover ovenstående opfordres tilbudsgiver til at indlevere en kort beskrivelse af sig selv med eventuelle kompetencer og erfaringer med gennemførelse af byudviklings- og lignende projekter af høj arkitektonisk og kvalitativt niveau inden for de seneste 10 år.

10. EVALUERING AF TILBUD

Odder Kommune vil ved evalueringen af de indkomne tilbud foretage en helhedsvurdering af de indkomne tilbud på baggrund af udbudsmaterialet.

Det er af væsentlig betydning for Odder Kommune, at et projekt på Storparcel 2B og Storparcel 3AB får et kvalitativt højt niveau. Odder Kommune vil derfor lægge vægt på kvaliteten af projektet, herunder i form af arkitektoniske løsninger, materialer og bæredygtighed. Odder Kommune vil endvidere ligge vægt på projektets opfyldelse af Odder Kommunes ambitioner og ønsker som beskrevet i "Udviklingsplan for Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB i Bendixminde" og gældende for Storparcel 2B opfyldelse af ønsker i rammelokalplan nr. 1143. Det er endvidere af væsentlig betydning for Odder Kommune, at Bendixminde fortsat udvikles og bebygges.

Tilbud om køb af begge storparceller frem for en storparcel vil dermed også indgå i evalueringen. Yderligere er det af væsentlig betydning for Odder Kommune, at tilbudsgivers projekt på Storparcel 2B og Storparcel 3AB kan realiseres og gennemføres af tilbudsgiver, og derfor indgår tilbudsgivers økonomiske bonitet – herunder soliditet og ydeevne – som et element i evalueringen.

Det understreges, at det er Odder Kommunes forventning, at tilbudsgiver dokumenterer en høj grad af bonitet, herunder henset til at projektet indgår som led i udviklingen af området i Bendixminde.

Ved helhedsvurderingen vil Odder Kommune således lægge vægt på følgende:

- 1) Den tilbudte pris for Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB.
- 2) Udviklingen af Bendixminde og kvaliteten af det tilbudte projekt på Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB, herunder i forhold til arkitektur, bæredygtighed, materialer samt projektets opfyldelse af ønsker i "Udviklingsplan for Storparcel 2B og Storparcel 3AB i Bendixminde" samt gældende for Storparcel 2B opfyldelse af ønsker i rammelokalplan nr. 1143.
- 3) Tilbudsgivers økonomiske bonitet.

Den af tilbudsgiver tilbudte pris er dermed ikke det eneste element i evalueringen, og derfor kan en betinget købsaftale på Storparcel 2B og/eller Storparcel 3AB blive tildelt en tilbudsgiver, som ikke tilbyder den højeste pris.

Pris vil vægte højt i evalueringen, men Odder kommune ønsker ligeledes at indkomne tilbud i særlig grad har fokus bæredygtighed, biodiversitet og fællesskab som omdrejningspunkt for det gode liv i Bendixminde.

Odder Kommune er berettiget til at forkaste alle tilbud samt til at annullere udbuddet.

Odder Kommune forbeholder sig retten til at afholde møde med én eller flere tilbudsgivere med henblik på at klarlægge alle forhold vedrørende projektindhold og pris.

Odder Kommune forbeholder sig endvidere ret til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne. Hvis Odder Kommune beslutter sig for at optage forhandlinger med tilbudsgiver-

ne, vil tilbudsgiverne forud for forhandlingernes indledning blive oplyst om den nærmere procedure for forhandlingerne.

Odder Kommune forbeholder sig i forhandlingsforløbet retten til at udskille tilbudsgivere, som efter Odder Kommunes vurdering ikke vil kunne komme i betragtning. Vurderingen vil blive foretaget i forhold til de fastlagte kriterier for evaluering.

Tilbud, som ikke opfylder de i udbudsmaterialet eventuelle mindstekrav, vil ikke blive taget i betragtning.

11. UDBUDSPERIODE OG UDBUDSMATERIALET

Udbuddet løber i perioden 19.12 2024 til 27.02 2025 kl. 12.00. Spørgsmål til udbudsmaterialet kan sendes pr. e-mail til Morten Louis Øberg på morten.oeberg@odder.dk.

Spørgsmål skal være på dansk og vil blive besvaret løbende. Spørgsmål og svar vil, i det omfang det vurderes at være relevant, blive offentliggjort på Odder Kommunes hjemmeside <https://odder.dk/erhverv/udbud-og-indkoeb/aktuelle-udbud/> i anonymiseret form.

Eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil ligeledes blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på Odder Kommunes hjemmeside <https://odder.dk/erhverv/udbud-og-indkoeb/aktuelle-udbud/>.

Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle besvarelser af spørgsmål og offentliggjorte rettelser.

Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

- 1) Udbudsvilkår
- 2) Udbudskort
- 3) Betingede købsaftaler for storparcel 2B og 3AB med bilag

Bilag 1: Udbudsvilkår

Bilag 2: Udbudskort

Bilag 3: Købers tilbud af [...]

Bilag 4: Udviklingsplan for Storparcel 2B og Storparcel 3AB i Bendixminde

Bilag 5A: Udskrift fra Tingbogen (Storparcel 2B)

Bilag 5B: Udskrift fra Tingbogen (Storparcel 3AB)

Bilag 6: Teknisk bilag med underbilag

Bilag 7: Servitut om regulering af købesum, byggepligt, forbud mod videresalg m.v.

Bilag 8A: BBR-meddelelse (Storparcel 2A)

Bilag 8B: BBR-meddelelse (Storparcel 3AB)

Bilag 9A: Ejendomsdatarapport (Storparcel 2A)

Bilag 9B: Ejendomsdatarapport (Storparcel 3AB)

Bilag 10: Bankgaranti

Bilag 11: Spørgsmål og svar af [...]

Bilag 12: Strukturplan

Bilag 13A: Lokalplan nr. 1143

Tilbudsgiver opfordres til straks ved modtagelsen af udbudsmaterialet at sikre sig, at det modtagne eksemplar er fuldstændigt og i overensstemmelse med ovenstående oplysning.

12. HOVEDTIDSPLAN

Den forventede tidsplan for udbuddet er følgende:

19. december 2024: Offentliggørelse af udbud

27. februar 2025 kl. 12.00: Frist for afgivelse af tilbud

Marts 2025: Evaluering af tilbud

April 2024: Politisk godkendelse af vindere af udbud og indgåelse af betingede købsaftaler

April - september 2025: Udarbejdelse af nye lokalplaner

Oktober 2025: Endelig vedtagelse af nye lokalplaner

November 2025: Klageperiode for ny(e) lokalplaner

1. december 2025: Overtagelsesdag