



Udbudsbrev Allerød Kulturtorv

1. Beskrivelse af Arealet

Allerød Kommune udbyder Kulturtorvet, der er et offentligt areal med del af matr.nr. 4az, 4x, 4ba, 4aæ, 4ap, 4aq, 62, 4e, 4cg, 4ch, 4ci og 4h Lillerød By, Lillerød, beliggende Frederiksborgvej 12A m.fl. 3450 Allerød (herefter benævnt "Arealet"), beliggende i Allerød bymidte i området mellem Mungo Park, Allerød Bio, Allerød Bibliotek og FH Hallen.

Allerød Kommune ønsker med nærværende udbud at sikre områdets udvikling, og på den baggrund foreligger der et projekt på Arealet, som den tilbudsgiver, der opnår adkomst til Arealet, forpligtes til at opføre i overensstemmelse med udbuddets vilkår, og således der kan opnås byggetilladelse (byggepligt).

Efter overtagelse af arealerne i medfør af købsaftalens betingelser har køber fuld råderet over de købte arealer. Køber opfordres dog til i samarbejde med sælger at indgå i en dialog samt udarbejde en plan for at sikre flest mulige offentligt tilgængelige p-pladser under byggefasen. Sælger vil i den forbindelse være indstillet på efter aftale at forestå den almindelige drift og vedligehold af de offentligt tilgængelige p-pladser i byggeperioden.

Krav til projektets udformning og arkitektur samt tekniske specifikationer og forudsætninger, indgår som en del af det samlede udbudsmateriale.

Det foreliggende projekt er udarbejdet af AkademikerPension, der har en forkøbsret til Arealet, jf. nedenstående pkt. 2.

2. Vilkår for Forkøbsret

Allerød Kommune har forud for offentliggørelsen af nærværende udbud indgået en aftale med MP Ejendomme II P/S (ejet af AkademikerPension)

om en forkøbsret til Arealet, jf. Økonomi og Indenrigsministeriets vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme ("Grundsalsvejledningen"), pkt. 14.2.

Forkøbsretten indebærer, at MP Ejendomme II efter et offentligt udbud i medfør af Grundsalsbekendtgørelsen skal have tilbudt at erhverve Arealet på samme pris og vilkår som tilbuddet, der af Allerød Kommune vurderes til at have det bedste forhold mellem pris og proces. Hvis MP Ejendomme II accepterer samme pris og vilkår, er Allerød Kommune berettiget til at indgå købsaftalen med MP Ejendomme II og forkaste andre tilbud.

3. Udbudsmateriale

Det samlede udbudsmateriale består af følgende dokumenter oplyst i vilkårlig rækkefølge:

- Nærværende udbudsbrev
- Tilbudsblanket
- Allerød Kommunes datapolitik/behandling af personoplysninger
- Tegnings- og visionsmappe med bebyggelsesplan, lejlighedsfordeling, indretning offentlige arealer mv.
- Projekt- og kvalitetsbeskrivelse, herunder krav til bæredygtighed og referencenotat
- Forudsætningsnotat vedrørende forurening og oprensning
- Forudsætningsnotat vedrørende forsyningsforhold
- Forudsætningsnotat vedrørende støj
- Forudsætningsnotat vedrørende planforhold
- Forudsætningsnotat vedrørende matrikelopdeling, herunder bilagskort
- Servitutredegørelse
- Købsaftale inkl. bilag:
 - Bilag 1.1: Kortrids
 - Bilag 1.2: Udbudsvilkårene [ovenstående materiale]
 - Bilag 4.2: Tingbogsudskrift [ikke vedlagt udbudsmaterialet]
 - Bilag 7.4: Tilbagekøbsaftale

Tilbudsgiver er forpligtet til selv at foretage sædvanlige undersøgelser i offentlige registre, herunder bl.a. LER, BBR, lokalplan mv. (ikke udtømmende). Der henvises i øvrigt til købsaftalen, pkt. 15 (ansvarsfraskrivelse).

4. Spørgsmål til udbuddet samt introduktionsmøde

Allerød Kommune opfordrer tilbudsgiverne til at stille spørgsmål til udbudsmaterialet, såfremt der er forhold eller krav, der efter tilbudsgivernes opfattelse synes uklare, urimelige, vanskelige at opfylde eller beskrevet på en ufuldstændig måde.

Spørgsmål til udbuddet sendes til teknikogdrift@alleroed.dk, att.: Hans Dyrby Kloch. Spørgsmål vil blive besvaret og offentliggjort inden for 5 arbejdsdage, dog senest onsdag den 31. maj 2023. Spørgsmål fremsendt efter fredag den 26. maj 2023 vil som udgangspunkt ikke blive besvaret. I særlige tilfælde kan Allerød Kommune dog alligevel vælge at besvare senere indkomne spørgsmål.

Besvarelse til spørgsmål samt eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort på Kommunens hjemmeside under <https://alleroed.dk/erhverv/grunde-egjendomme-og-lokaler> under Udbud Kulturtorvet, og vil have forrang ift. det øvrige udbudsmateriale. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte besvarelser/rettelser.

Der afholdes desuden introduktionsmøde fredag d. 26. maj 2023, kl. 13.00, på Allerød bibliotek, Skovensvej 4, hvor kommunen vil give en kort præsentation af projektet, og der vil være mulighed for at besigtige grunden. Der vil på mødet være mulighed for at stille afklarende spørgsmål, men det fremhæves, at tilbudsgiver alene kan lægge det skriftlige materiale til grund. Hvis tilbudsgiveren ønsker et bindende svar, skal tilbudsgiveren fremsende et skriftligt spørgsmål i overensstemmelse med ovenstående.

5. Tilbudsfrist og vedståelse

Frist for afgivelse af tilbud fastsættes til **torsdag d. 8. juni 2023, kl. 12.00.**

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 3 måneder fra tilbudsafgivelsen.

Orientering om resultatet af udbudsforretningen indebærer ikke, at tilbudsgiver er frigjort fra sit tilbud.

Allerød Kommune anser endvidere ikke en aftale for indgået, og udbudsforretningen for afsluttet, før købsaftalen er underskrevet af begge parter.

6. Aflevering af tilbud

Tilbuddet sendes til teknikogdrift@alleroed.dk markeret med Kulturtorvet udbud må ikke åbnes.

7. Afleveringskrav

Afleveringskrav 1: Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CPR-nr. (hvis fysisk person) eller CVR-nr. (hvis selskab), adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner. Tilsvarende oplysninger *bør* gives om eventuelle rådgivere, entreprenører og leverandører, hvis disse kendes på tilbudstidspunktet, samt oplysning om disses ydelser og betydning for det påtænkte byggeri.

Der henvises til pkt. 9, vedrørende Allerød Kommunes behandling af personoplysninger.

Tilbudsgivers retlige form skal angives i tilbuddet.

Hvis tilbudsgiver er et konsortium (flere i forening), skal tilbuddet indeholde oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds/persons rolle i samarbejdet, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Allerød Kommune. Ved afgivelse af tilbud af flere i forening hæfter disse solidarisk for hinandens forpligtelser. En virksomhed/person kan kun deltage i ét konsortium.

Hvis tilbudsgiver er et selskab med begrænset hæftelse, skal selskabsdeltagerne, herunder de reelle ejere, samt egenkapitalens størrelse angives.

Afleveringskrav 2 (Tildelingskriteriet: "Pris"): Pris afgives skriftligt som en samlet fast pris, samt som enhedspriser pr. byggeret, opdelt efter følgende anvendelseskategorier: Boligbyggeretter, Erhvervsbyggeretter og Café byggeretter. Tilbudsgiver skal benytte tilbudsblanketten.

Afleveringskrav 3 (Tildelingskriteriet: "Proces"): Tilbudsgiveren skal beskrive:

- Hvordan tilbudsgiver vil opfylde projektets kvalitative krav i forhold til bæredygtighed, jf. projektbeskrivelsen, side 32. Til den kvalitative beskrivelse skal vedlægges LCA beregning, hvor mindstekrav til CO2 eftervises. Alternativt kan vedlægges en fyldestgørende beskrivelse af, hvordan tilbudsgiver vil sikre en løbende udarbejdet LCA-beregning for at iagttage opfyldelse af kravet.
- Hvordan tilbudsgiver vil håndtere opfyldelse af kvalitative krav i forhold til arkitektur og byggesystemer, jf. projektbeskrivelsen.

Afleveringskrav 4, Finansiering: Tilbudsgiver skal sammen med sit tilbud aflevere finansieringstilsagn fra bank, pensionskasse eller lignende til dokumentation for, at tilbudsgiver kan erhverve Arealet samt realisere projektet.

Hvis finansiering sker gennem egenfinansiering, skal tilbudsgiver vedlægge fyldestgørende dokumentation for, at tilbudsgiver har tilstrækkelige midler til rådighed.

8. Tildelingskriterier

Allerød Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger og grundsalgsbekendtgørelsen som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris.

Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan dog ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse, jf. grundsalgsbekendtgørelsen § 6, stk. 2.

Det er Allerød Kommunes vurdering, at nedenstående vurderingskriterier varetager en saglig kommunal interesse, hvorfor de tilsvarende vil blive tillagt vægt ved vurderingen af, hvem Allerød Kommune skal sælge grunden til, om end den tilbudte pris tilsvarende er et væsentligt parameter ved vurderingen af de indkomne tilbud. Allerød Kommune vil på den baggrund vælge økonomisk mest fordelagtige tilbud baseret på forholdet mellem pris og proces ud fra følgende kriterier:

- Pris: Kriteriet vurderes ud fra størrelsen af tilbudsgivers pris for Arealet, hvoraf en højere pris vægter mere positivt end en lavere pris.
- Proces: Kriteriet bedømmes ud fra hensigtsmæssigheden i tilrettelæggelsen af den bæredygtige byggeproces med kvalitetsmaterialer ud fra sædvanlige ejendomsudviklende og bygemæssige principper.

9. Forbehold

Eventuelle forbehold, herunder over for bestemmelser i udkast til købsaftalen, bør angives særskilt under overskriften "Forbehold".

Forbehold bør være specifikke og skal så vidt muligt referere til konkrete bestemmelser i udbudsmaterialet.

Med henblik på at kunne behandle alle tilbud lige samt at kunne foretage en sammenligning af de indkomne tilbud, vil Allerød Kommune være berettiget til at kapitalisere eventuelle forbehold. Det skal således understre-

ges, at eventuelle forbehold over for udbudsmaterialet, som ikke kan kapitaliseres, eller som Allerød Kommune vælger ikke at kapitalisere, og som efter Allerød Kommunes vurdering er så væsentlige, at de ikke kan indgå i den samlede vurdering og sammenligning af de indkomne tilbud, vil kunne medføre, at tilbuddet afvises som ukonditionsmæssigt og følgelig ikke tages i betragtning.

Allerød Kommune forbeholder sig generelt ret til at afvise tilbud, som indeholder forbehold. Allerød Kommune forbeholder sig endvidere ret til at indhente supplerende oplysninger, herunder for at berigtige evt. formelle fejl i tilbuddene. Allerød Kommune vil i så tilfælde iagttage det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.

10. Forhandling

Allerød Kommune forbeholder sig ret til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne på baggrund af de indleverede tilbud. I givet fald vil tilbudsgiverne modtage samtidig orientering herom med angivelse af proceduren og dagsorden for det individuelle forhandlingsmøde.

Under forhandlingerne vil tilbudsgiver blive gjort opmærksom på tilbudets svage og stærke egenskaber. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder bl.a. pris, kvalitative beskrivelser i forhold til realisering af projektet mv.

Efter forhandlingerne vil tilbudsgiverne blive opfordret til at afgive revideret tilbud inden for en passende tidsfrist.

Forhandling om indledende tilbud – eller afgivelse af revideret tilbud – medfører ikke, at vedståelsesfristen for det indledende tilbud bortfalder.

11. Tilbudsvederlag

Tilbudsgiverne modtager intet vederlag i forbindelse med deltagelse i denne udbudsforretning, herunder bl.a. for udarbejdelse af tilbud og deltagelse i eventuelle forhandlingsmøder mv. Tilbudsgiver afholder endvidere selv alle omkostninger vedrørende evt. undersøgelser. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse med afgivelse af tilbud og deltagelse i udbudsforretningen er således Allerød Kommune uvedkommende.

12. Fortrolighed

Allerød Kommune vil behandle de indkomne tilbud fortroligt, indtil salg er fundet sted i overensstemmelse med reglerne herom i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

Fortrolighedshensynet må dog vige over for MP Ejendomme II grundet den aftalte forkøbsret for så vidt angår tilbuddet med bedste forhold mellem pris og proces.

Hvis tilbudsgiveren har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Allerød Kommune, i det omfang det ikke strider mod offentlighedsloven, drage omsorg for, at sådanne informationer ikke gøres tilgængelige for de øvrige tilbudsgivere/tredjemand.

Allerød Kommune er i øvrigt berettiget til at varetage sine interesser ved en evt. tilsynssag, klagesag, retssag o.l. ved fremlæggelse af tilbuddene.

13. Databeskyttelsesforordningen (håndtering af personoplysninger)

I forbindelse med tilbudsafgivelse har Allerød Kommune brug for en række personoplysninger om tilbudsgiver. Personoplysninger vil blive behandlet efter databeskyttelsesforordningen (GDPR). Uddybende oplysninger om vores behandling af dine personoplysninger er vedlagt som separat bilag.

14. Aflysning/annullation af udbudsproceduren

Allerød Kommune kan til enhver tid aflyse/annullere udbudsproceduren, herunder forkaste de indkomne tilbud, jf. grundsalgsbekendtgørelsen § 6, stk. 1.