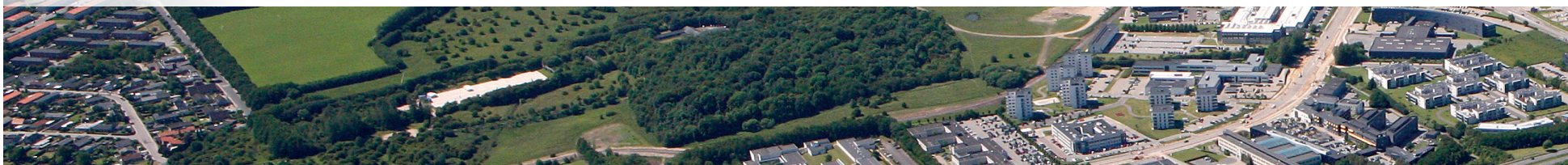




# UDBUDSBETINGELSER BRENDSTRUP







REFERENCEBILLEDE: ARNINGS-ULLNÄ RIPARIAN FOREST PARK, SVERIGE

## 1. INDLEDNING

Aarhus Kommune ønsker at anlægge en vej mellem Viborgvej og Paludan-Müllers Vej og videre til Djurslandsmotorvejen. Vejen skal aflaste en række belastede veje i området og medvirke til at sikre bedre tilkørselsforhold til erhvervsområderne i Skejby samt skabe grundlag for byudvikling af et større område ved Tilst og Brendstrup.

Området er beliggende mellem Skejby og Tilst og på kanten mellem by og natur. Området ligger attraktivt placeret med nærhed til Agro Foodpark, erhvervsområdet i Skejby, AUH og eksisterende boligområder ved Tilst. Området har store landskabelige kvaliteter med Brendstrupkilen som det naturmæssige omdrejningspunkt. Brendstrupkilen skaber en grøn sammenhæng mellem Vestereng mod øst, Brendstrup Skov, Egåen mod nord og Masted Mose og det åbne land mod vest.

Aarhus Kommune ønsker med byudviklingen i området at skabe øget sammenhæng med erhvervs-

området i Skejby, Agro Foodpark, Storbylandsbyen, Tilst, Brendstrup landsby samt de øvrige eksisterende bebyggelser i området. Desuden ønsker Aarhus Kommune, at en kommende vejforbindelse mellem Viborgvej og Søftenvej bidrager til at styrke koblingen til disse områder yderligere og at styrke de landskabelige kvaliteter gennem et øget samspil mellem de planlagte skovrejsningsarealer og kommende byudviklingsarealer.

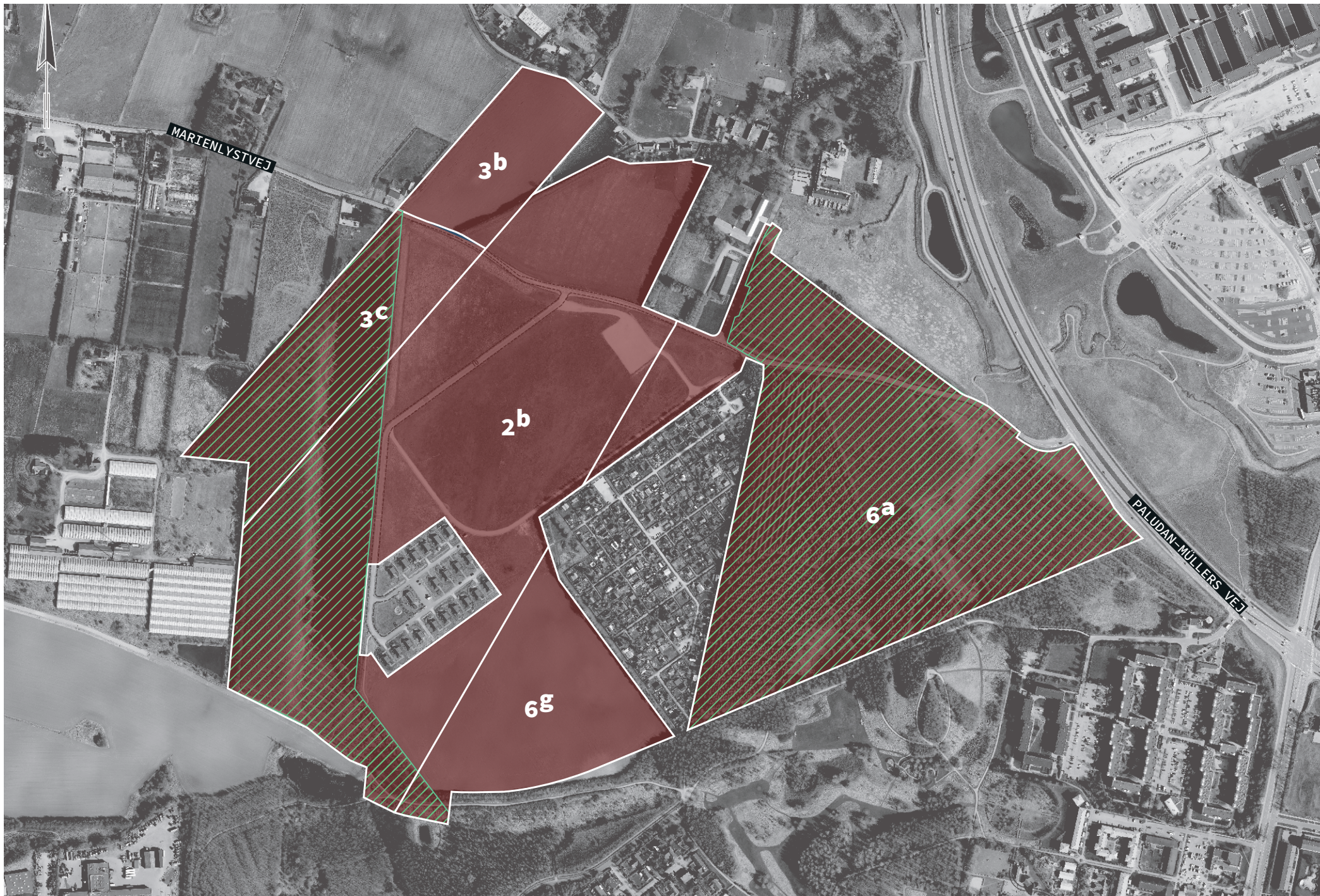
Med henblik på at få lavet en helhedsplanlægning i området, som både inddrager hensyn til byudvikling, trafik, natur – og landskabsinteresser samt klimamæssige interesser skal der derfor udarbejdes en udviklingsplan for det samlede område.

Da en del af området er ejet af Aarhus Kommune, udbyder Aarhus Kommune nu køberet til dele af følgende ejendomme, som udbydes samlet:

- matr.nr. 6a Brendstrup By, Tilst, i alt 234.628 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 218.683 m<sup>2</sup> er fredskovspligtigt areal
- matr.nr. 3b, Brendstrup By, Tilst, i alt 27.499 m<sup>2</sup>
- matr.nr. 2b, Brendstrup By, Tilst, i alt 281.644 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 51.000 m<sup>2</sup> er fredskovspligtigt areal
- matr.nr. 6g, Brendstrup By, Tilst, i alt 67.972 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 3.000 m<sup>2</sup> er fredskovspligtigt areal
- matr.nr. 3c, Brendstrup By, Tilst, i alt 65.143 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 30.000 m<sup>2</sup> er fredskovspligtigt areal

Det samlede areal udgør således 686.866 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 384.203 m<sup>2</sup> er fredskovspligtigt areal.





0 250 m 500 m

 KOMMUNALT EJET  
 FREDSKOV



Det fredskovspligtige areal overdrages ikke. Den præcise fastlæggelse af det fredskovspligtige areal fastlægges i forbindelse med udviklingsplanens udarbejdelse. De kommunalt ejede arealer, der i den kommende udviklingsplan for området, skal anvendes til offentlige funktioner, herunder offentlig vej og daginstitutioner, forbeholder Aarhus Kommune sig retten til ikke at sælge. Dette gælder endvidere såfremt udviklingsplanen indeholder grunde til parcellhuse.

Da den konkrete placering af byggerettighederne og de nærmere vilkår for den fremtidige anvendelse ikke endeligt kan defineres ved udbuddet, men vil ske i takt med udarbejdelse af udviklingsplanen mv., fastsættes købesummen endeligt i forbindelse med køberettens udnyttelse.

Herudover skal tilbudsgiver i samarbejde med Aarhus Kommune og øvrige grundejere i området indgå i et samarbejde om udarbejdelse af en samlet udviklingsplan for Brendstrup området. Udviklings-

planen skal klarlægge det fysiske og strategiske grundlag for en samlet udvikling af området.

Sideløbende med deltagelsen i udarbejdelsen af udviklingsplanen skal tilbudsgiver lave et samlet projekt for de udbudte arealer, som skal klarlægge placering af funktioner, anvendelser, arkitektur og bebyggelsesplan. Projektet skal under hele forløbet udarbejdes i dialog med Aarhus Kommune

Udviklingsplan og projekt skal godkendes af Aarhus Kommune som grundlag for en kommende lokalplanlægning af området.

Det forventes, at udviklingsplanen skal udarbejdes i løbet af 2020.

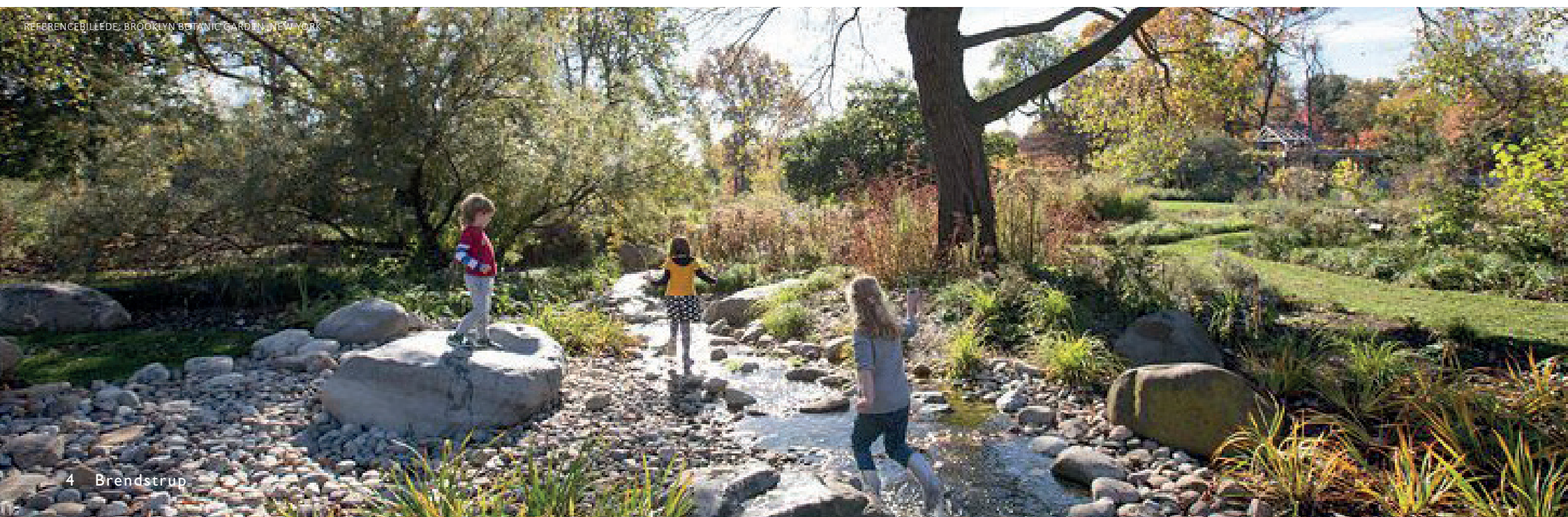
Køberetten er betinget af, at køber har samarbejdet med Aarhus Kommune og grundejere i området om udviklingsplanen, og at denne kan godkendes af Aarhus Kommune.

Når udviklingsplanen er godkendt af Aarhus Kommune, og der er fastsat en pris for erhvervelse af ejendommene, indrømmes tilbudsgiver en frist til at udnytte køberetten. Herefter indgås betinget købsaftale. Købsaftalen vil være betinget af, at Aarhus Kommune kan godkende et projekt for ejendommene, som kan danne grundlag for den kommende lokalplanlægning af området, at der udarbejdes en lokalplan for købers projekt, samt at der sker udstykning.

Ejendommene udbydes til salg i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68, bekendtgørelse nr. 799 af den 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i dette udbudsmateriale med tilhørende bilag.

Udbuddet sker med forbehold for Aarhus Byråds godkendelse. Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.

REFERENCEBILLEDE: BROOKLYN BOTANIC GARDEN, NEW YORK





## 2. UDBUDSMATERIALE

Udbudsmaterialet består af nærværende udbudsbetingelser samt køberetsaftale og købsaftale med bilag.

### SPØRGSMÅL TIL UDBUDSMATERIALET

Med henblik på at sikre, at tilbuddet udformes i overensstemmelse med de stillede krav, er det muligt at stille skriftlige spørgsmål til udbudsmaterialet.

Aarhus Kommune opfordrer i denne forbindelse tilbudsgiverne til at stille spørgsmål til udbudsmaterialet, såfremt der er forhold eller krav, der efter tilbudsgivers opfattelse synes uklare, urimelige, vanskelige at opfylde eller beskrevet på ufuldstændig vis. Sådanne spørgsmål sendes skriftligt pr. e-mail til Camilla Gade Birkeholm, [cagb@aarhus.dk](mailto:cagb@aarhus.dk).

Hvis nogle af de stillede spørgsmål måtte give anledning til en konkret tydeliggørelse, justering eller supplerende af udbudsmaterialet, vil der blive orienteret herom ved besvarelsen af de stillede spørgsmål. Spørgsmål og svar vil, i det omfang det vurderes at være relevant, blive offentliggjort på Aarhus Kommunes hjemmeside i anonymiseret form.

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at rette udbudsmaterialet, såfremt Aarhus Kommune bliver opmærksom på fejl eller udeladelser. Sådanne eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på kommunens hjemmeside. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.

## 3. AFLEVERING AF TILBUD

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest 29. januar 2020 kl. 12.00.

Tilbuddet skal sendes på mail til [cagb@aarhus.dk](mailto:cagb@aarhus.dk) eller afleveres personligt til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, att. Camilla Gade Birkeholm.

Kuerten skal indeholde det samlede skriftlige tilbud, være lukket og mærket "Udbud, Brendstrup".

Tilbuddet skal indeholde 6 eksemplarer af tilbuddet samt en USB med en digital version.

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



## 4. TILBUDETS UDFORMNING

Tilbudsgiver skal afgive tilbud på grundlag af nærværende udbudsbetingelser og udbudsmaterialet.

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

1. Bekræftelse af, at tilbudsgiver vil betale købesum inden for de fastsatte intervaller
2. Hvordan tilbudsgiver i sin organisation sikrer, at tilbudsgiver har eller råder over de fornødne kompetencer og erfaringer – herunder inden for byplanlægning, landskabsarkitektur, klima og arkitektur. Tilbuddet skal vedlægges CV'er og referencer, som dokumenterer dette.
3. Besvarelse af spørgsmål omkring strategi for udviklingsplanen

Det bemærkes særligt, at Aarhus Kommune ikke ønsker at modtage renderinger og skitser af et kommende projekt på ejendommen.

### AD 1) PRIS:

Tilbuddene skal ikke indeholde pris. Køberetten tildeles til en købesum, der fastlægges endeligt, når der er udarbejdet en udviklingsplan for området.

Købesummen fastsættes af en uafhængig ejendomsmægler efter følgende principper:

- den endelige placering af byggerettighederne
- den konkrete anvendelse
- krav til kvalitet
- krav til parkering
- øvrige tekniske forhold, herunder anlæg af eventuelle udearealer, fællesarealer, bygge-modning mv.

Købesummen fastsættes inden for følgende fastlagte intervaller for etagemeterpriser ekskl. moms for de enkelte funktioner:

| FUNKTIONER         |             |
|--------------------|-------------|
| Bolig              | 2.500-4.000 |
| Detail/ restaurant | 2.000-3.000 |
| Kultur             | 500-1.500   |
| Dagligvare         | 5.000-7.000 |





REFERENCEBILLEDE: NAVY YARDS CENTRAL GREEN, USA



REFERENCEBILLEDE: BYHUSENE PÅ ISLANDS BRYGGE – LASSE BECH MARTINUSSEN



## AD 2) BESVARELSE AF SPØRGSMÅL OMKRING STRATEGI FOR UDVIKLINGSPLANEN:

Tilbudsgiver bedes på maksimalt i alt ti A4-sider om at besvare nedennævnte spørgsmål:

Hvordan vil tilbudsgiver sikre grundlaget for, at vi kan skabe en stærk vision for området som både inddrager hensyn til byudvikling, trafik, natur – og landskabsinteresser samt klimamæssige interesser. Tilbudsgiver skal inddrage følgende spørgsmål og visioner i sin besvarelse og beskrive, hvordan tilbudsgiver vil arbejde hermed i forbindelse med udarbejdelse af en udviklingsplan for området:

### *Vision for sammenhængende by*

- Kompakt by – hvordan gøres den kompakte by blandet, hvordan sikres fællesskabsdrevet byliv og hvordan sikres plads til natur og samspillet med byen omkring?
- Samspil med byen - hvordan sikres sammenhængskraft til omkringliggende by?
- Samspil med byen - hvilke tilbud/funktioner skal bydelen tilbyde resten af Aarhus by og nærområdet?
- Offentlige funktioner - hvordan bruges offent-

lige funktioner og potentielle institutioner bedst i området?

### *Vision for mere natur/naturen som hverdagsresource i byen:*

- Hvordan kan bydelen understøtte mere og styrket natur (blå og grøn)?
- Mellem natur og kultur – hvordan gøres naturen til en hverdagsresource i området? Her vil der blive lagt vægt på betragtninger der bidrager til området som natur- og sund by.
- Hvordan kan ”skovrejsning med værdi” understøtte udviklingen af området?

### *Vision for bæredygtig by*

- Aarhus Kommune skal udvikle sig som en bæredygtig og attraktiv by. I målsætningen om at mindske klimaforandringer og bidrage aktivt til en bæredygtig omstilling ønsker Aarhus Kommune at bruge FN's verdensmål til at sætte en retning for en bæredygtig udvikling af området.
- Hvordan sikres en samlet bæredygtighedsstrategi for området?

### *Vision for mangfoldig og holdbar by*

- Hvordan sikres social diversitet integreret i området?
- Hvordan sikres, at området opfylder krav til bæredygtigt bykvarter og bæredygtige holdbare arkitektoniske løsninger?
- Hvordan sikres det, at området opfylder krav til et levende og inviterende bymiljø, der understøtter hverdagslivet?





REFERENCEBILLEDE

## 5. OPLYSNING OM TILBUDSGIVER

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CPR-nr./CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner. Tilsvarende oplysninger skal gives om eventuelle rådgivere, entreprenører og leverandører.

Tilbuddet skal desuden indeholde oplysning om eventuelle rådgivere, entreprenører og leverandørers ydelser og betydning for projektet.

Afgives tilbuddet af flere virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde tilsvarende oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet. Tilbuddet skal desuden indeholde oplysning om, hvorvidt virksomhederne hæfter solidarisk for hinandens forpligtelser, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontak-

ten til Aarhus Kommune. Endelig skal det angives i tilbuddet, hvilken juridisk person/selskab/enhed, der endeligt hæfter for opfyldelse af køberesaftalen og købsaftalen over for Aarhus Kommune.

Det skal fremgå af tilbuddet, om de endelige aftaler forventes indgået med et konsortium med enkelte eller en enkelt deltager heri eller med et selskab med begrænset hæftelse.

For selskaber med begrænset hæftelse skal tilbuddet indeholde oplysning om de aktuelle og fremtidige ejerforhold, herunder om de ultimative ejere.

## 6. TILBUDSVEDERLAG

Tilbudsgiverne modtager intet vederlag i forbindelse med deltagelse i denne udbudsforretning, herunder for udarbejdelse af tilbud, projektforslag og deltagelse i forhandling. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og med eventuel efterfølgende kontrahering er Aarhus Kommune uvedkommende.

Tilbudsgiverne modtager ligeledes ikke noget vederlag for deltagelse ved udarbejdelse af de i køberesaftalen beskrevne planer for bydelen og den videre bearbejdning af tilbudsgivers projekt mv. efter indgåelse af køberesaftale, idet tilbudsgivers økonomiske interesser i processen i det hele er indeholdt i og afstemt med køberettens vilkår.

Modtagne tilbud returneres ikke.



## 7. FORTROLIGHED

Nærværende udbudsmateriale og eventuelt supplerende materiale skal behandles fortroligt.

Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale, rådgivere og underentreprenører, er forpligtede til at iagttage ubetinget tavshed og fortrolighed i forhold til tredjemand med hensyn til alle oplysninger, som måtte komme til tilbudsgiverens kundskab i forbindelse med udbudsforretningen, og som angår forhold, der ikke er offentligt tilgængelige.

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Aarhus Kommunes salg af arealer. Hvis tilbudsgiveren har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Aarhus Kommune, i det omfang det ikke strider mod lov om offentlighed i forvaltningen, drage omsorg for, at sådanne informationer ikke gøres tilgængelige for de øvrige tilbudsgivere. Det bemærkes, at processen i forbindelse med udarbejdelse af bydelsplan vil være underlagt en betydelig grad af samarbejde med andre interessenter og offentlighed, hvorfor materiale, som indgår heri, som udgangspunkt ikke kan holdes fortroligt.

Det udleverede udbudsmateriale og de heri indeholdte informationer er Aarhus Kommunes ejendom og skal behandles fortroligt, jf. ovenfor. Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end denne udbudsforretning uden Aarhus Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

Pressekontakten varetages i et loyalt samarbejde mellem tilbudsgiveren og Aarhus Kommune.

## 8. TILBUDSEVALUERING

For at et tilbud kan indgå i tilbudsevalueringen, skal tilbudsgiver dokumentere en tilstrækkelig finansiell styrke til at kunne stille sikkerhed i overensstemmelse med den betingede købsaftales bestemmelse herom. Dokumentation skal ske ved fremlæggelse af seneste regnskab eller økonomiske nøgletal for tilbudsgiver.

Tilbud, der opfylder ovennævnte krav til finansiell styrke, vil blive evalueret på baggrund af, hvordan tilbudsgiver besvarer de under pkt. 4 anførte spørgsmål, herunder:

1. Hvordan tilbudsgiver i sin organisation sikrer, at tilbudsgiver har eller råder over de fornødne kompetencer og erfaringer – herunder inden for byplanlægning, landskabsarkitektur, klima og arkitektur. Tilbuddet skal vedlægges CV'er og referencer, som dokumenterer dette.
2. Besvarelse af spørgsmål omkring strategi for udviklingsplanen

Der vil især blive lagt vægt på, hvordan tilbudsgiver vil sikre grundlaget for, at vi kan skabe en stærk vision for området som både inddrager hensyn til byudvikling, trafik, natur – og landskabsinteresser samt klimamæssige interesser.

Ovenstående rækkefølge er ikke udtryk for den vægt, der tillægges hvert kriterium.



## 9. FORBEHOLD

Eventuelle forbehold, herunder overfor bestemmelser i udkast til køberetsaftale med bilag, skal anføres særskilt under overskriften "Forbehold".

Forbehold skal 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 Aarhus Kommune være berettiget til at kapitalisere eventuelle forbehold. Det skal således understreges, at eventuelle forbehold over for udbudsmaterialet, som ikke kan kapitaliseres, eller som Aarhus Kommune vælger ikke at kapitalisere, og som efter Aarhus 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.

Aarhus Kommune forbeholder sig generelt ret til at afvise tilbud, som indeholder forbehold. Manglende opfyldelse af kravene til tilbudsgivers tilbud anført i nærværende udbudsbetingelser anses som udgangspunkt for et forbehold.

## 10. FORHANDLINGER

Tilbudsgiver vil blive indkaldt til et præsentationsmøde, hvor tilbudsgiver får anledning til at præsentere af sit tilbud. På mødet kan Aarhus Kommune tillige stille supplerende spørgsmål til det modtagne tilbud.

Aarhus Kommune forbeholder sig at optage forhandlinger med tilbudsgiverne.

Under sådanne forhandlinger vil tilbudsgiver blive gjort opmærksom på tilbuddets svage og stærke egenskaber. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene.

Aarhus Kommune forbeholder sig i forhandlingsforløbet ret til at udskille tilbudsgivere, som efter Aarhus Kommunes vurdering ikke vil kunne komme i betragtning. Vurderingen vil blive foretaget i forhold til de fastlagte tildelingskriterier.

## 11. ORIENTERING

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidigt 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 kontrakt med tilbudsgiveren. Endelig og bindende aftale anses således ikke for indgået, før den betingede køberetsaftale er underskrevet ubetinget af begge parter og byrådets godkendelse foreligger.







Kontakt:  
Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand  
[arealogalmene@mtm.aarhus.dk](mailto:arealogalmene@mtm.aarhus.dk)