

Udbud af Strandkilen syd 2022

Sagsnr.: S2022-29184

Dok.nr.: D2022-119933

Resumé

Sidste fase af Havneudviklingsplanen, som blev vedtaget tilbage i 2018, er udbud af areal ved Strandkilen Syd. Udbudsmateriale fremlægges til byrådets godkendelse.

Sagsfremstilling

Indledning og baggrund

Den 20. december 2018 vedtog et flertal i byrådet (Socialdemokratiet, Venstre, Det konservative Folkeparti, Socialistisk Folkeparti samt det Radikale Venstre) Havneudvikling Kerteminde, som en masterplan for udvikling og omdannelse af havnen i Kerteminde. Udviklingsplanen bygger på en politiske aftale fra juni 2018, indgået af aftalepartierne, samt den af Byrådet vedtagne kulturarvsmasterplan fra august 2018 udarbejdet af Østfyns Museer.

Nærværende sagsfremstilling indeholder anbefaling om udbud af det nye kvarter på Strandkilen Syd.

Udbudsmaterialet består af en række dokumenter, der er vedhæftet som bilag. Foruden Arkitektur- og designmanual gøres der opmærksom på, at de mest centrale dokumenter er: "Projektbeskrivelse for Strandkilen Syd". Til orientering er dokumenter indeholdende udbudsvilkår ligeledes vedlagt som bilag.

Administrationen fået udarbejdet et udbudsmateriale på baggrund af erfaringer med tidligere udbud på havnearealerne samt et arkitektprojekt udarbejdet af Isager arkitekter Odense (vedhæftet denne sag). Arkitektprojektet indgår i udbudsforretningen som retningsgivende for tilbudsgiver ift. hvad Kerteminde Kommune ønsker sig på arealet. Tilbudsgivere har mulighed for at viderebearbejde forslaget eller komme med alternative forslag, der dog stadig skal leve op til krav i blandt andet udbudsmateriale, Kulturarvsmasterplan og Arkitektur- og designmanual.

Strandkilen Syd - storparcel

Strandkilen Syd udbydes i én storparcel på baggrund af tidligere erfaringer med udbud i havneområdet. Udbudsformen er et almindeligt offentligt udbud, hvor der udbydes en betinget købsaftale på byggefeltet.

Der udbydes en byggeret ca. 3500 etagemeter, svarende til ca. 25 boliger afhængig af boligernes størrelse samt ca. 1.200 etagemeter erhverv. Der bliver mulighed for etablering af tagterrasser (maks. 25% af bebyggelsens tagareal) og der stilles krav om etablering af et offentligt tilgængeligt byrum/torv, der skal understøtte sammenhængen mellem havn og bymidte samt sikre aktivitet i området. En række krav knytter sig til udbuddet herunder krav i udbudsbetingelser, retningslinjer i Kulturarvsmasterplan og designmanual samt krav til etablering af parkering på arealet. Det åbnes mulighed for, at parkering i tilknytning til erhverv kan indbetales til parkeringsfonden. Der vil være bopælspligt i boligerne. Endvidere giver lokalplan og byggetilladelse mulighed for at regulere byggeriet.

Strandkilen Syd - processen

Processen forløbet i tre faser: 1) Udbudsfase 2) Udviklingsfase 3) Realiseringsfase. I både fase 1 og 2 er indlagt mulighed for at gå i dialog med tilbudsgivere og vinder af udbuddet. Der vil være en udviklingsfase på 3 måneder, hvor køber forpligtiger sig til at præstere en videre projektbearbejdning i tæt dialog med Kerteminde Kommune. Der forventes således et skitseprojekt i tilbudsfasen, som yderligere bearbejdes i dialog med Kerteminde Kommune i den efterfølgende udviklingsfase.

Udbudsprocessen sikrer kommunen stor indflydelse på udviklingen af området. Indenfor udviklingsfaserne vil den betingede købsaftaler bortfalde, såfremt de vindende bydere ikke præstere som forudsat. Såfremt aftalen med den vindende byder bortfalder, har kommunen ret til at forkaste udnævnte tilbudsvinder og indgå aftale med den næste tilbudsgiver i rækken, idet tilbudsgivere forpligter sig at vedstå deres tilbud i en periode, der rækker udover udviklingsfaserne.

Vurdering af indkomne tilbud på storparcellen på Strandkilen Syd

Til vurdering af tilbud foreslås nedsat et bedømmelsesudvalg bestående af Borgmesteren (Formand), samt en repræsentant fra hvert af forligspartierne. Herudover deltager et direk-

Udbud af Strandkilen syd 2022

tionsmedlem samt repræsentant fra Østfyns Museer. Bedømmelsesudvalget vurderer de indkomne tilbud og afgiver indstilling til Byrådet om, hvilke af tilbuddene der skal udpeges som vinder.

Tilbuddene vurderes ud fra nedenstående fire kvalitetskriterier:

1. Pris (Pris for det pågældende byggefelt)
2. Kvalitet (Opfyldelse af visioner, arkitektur, nyskabelse, materialevalg samt bæredygtighed og overensstemmelse med Kulturarvsmasterplan og Arkitektur- og designmanual.
3. Tilbudsgivers økonomiske bonitet (Tilbudsgivers evne til at gennemføre projektet; Soliditet og ydeevne)
4. Proces (Dokumentation til sikring af samarbejdsevner samt indledende tanker om eventuelt samarbejdsteam omkring processen).

Det bemærkes, at Kerteminde Kommune til en hver tid kan forkaste alle indkomne tilbud. Derfor er der ikke indarbejdet mindstepris i tildelingskriterierne.

Strandkilen Syd - Overordnet tidsplan

Januar 2023: Annoncering af udbud

Marts 2023: Frist for tilbud

Marts - April 2023 Evalueringsperiode

April - Maj 2023: Tildeling og indgåelse af betinget købsaftale (Byrådsbehandling)

Maj - April 2023: Udviklingsperiode herunder lokalplan

Maj 2024: Forventet overtagelse

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Realiseringen af planen vil give indtægter ved salg af byggeretter og udgifter til infrastruktur, byggemodning o. lign samt projektkomkostninger. Planen realiseres i et "lukket økonomisk kredsløb", således at udgifter set over en flerårig periode finansieres af indtægter.

Lovgrundlag

Den kommunale styrelseslovs § 68 med tilhørende udbudsbekendtgørelse og udbudsvejledning.

Høring

Høring i forbindelse med lokalplansproces.

Politikker og strategier

Politisk aftale om udviklingen af Kerteminde havn fra den 28. juni 2018

Kulturarvsmasterplanen, Kertemindes maritime DNA, udarbejdet af Østfyns Museer

Punktet afgøres i

Byrådet

Indstilling: Direktionen indstiller at

1. at sidste etape af realiseringen af Havneudvikling Kerteminde sker ved udbud af Strandkilen Syd, den 5. januar 2023 således, at Strandkilen Syd udbydes som én storparcel og gennemføres som almindeligt offentligt udbud
2. at udbud sker i overensstemmelse med ovenfor beskrevne udbudsformer og -betingelser
3. at kommunaldirektøren bemyndiges til at fastsætte de endelige udbudsbetingelser indenfor de beskrevne rammer
4. at der nedsættes et bedømmelsesudvalg som beskrevet i sagen

Behandling på Økonomiudvalg d. 07-12-2022 kl. 15:30

Beslutning

Udbud af Strandkilen syd 2022

Anbefales, samt at det kræves at byggeriet certificeres efter DGNB.
O stemte imod.

Bilagsliste

D2022-127539	Tilbudsbrev - Strandkilen Syd - november 2022 [62617493]
D2022-127541	Udbudsvilkår - Strandkilen Syd - November 2022 [62616309]
D2022-127542	Betinget købsaftale - Strandkilen Syd - November 2022 [62616812]
D2022-127543	Projektbeskrivelse - Strandkilen Syd - November 2022 [62615489]
D2022-127544	Strandkilen syd isager

Behandling på Byråd d. 15-12-2022 kl. 17:00

Beslutning

Godkendt som indstillet af Økonomiudvalget. O stemte imod.

Bilagsliste

D2022-127539	Tilbudsbrev - Strandkilen Syd - november 2022 [62617493]
D2022-127541	Udbudsvilkår - Strandkilen Syd - November 2022 [62616309]
D2022-127542	Betinget købsaftale - Strandkilen Syd - November 2022 [62616812]
D2022-127543	Projektbeskrivelse - Strandkilen Syd - November 2022 [62615489]
D2022-127544	Strandkilen syd isager