



UDBUDSVILKÅR – PROJEKTUDBUD –

Lokalplan 080 for et område til center- og erhvervsformål ved Køgevej, Næstved.

1. Indledning.

Næstved Kommune ønsker at realisere næste etape af erhvervsarealer omfattet af lokalplan 080 for et område til center og erhvervsformål ved Køgevej, Næstved.

Erhvervsarealerne er beliggende langs Køgevej mod den centrale fordelerring, der forbinder Rønnedevej med de centrale omfartsveje Ring Nord og Øst.

Næstved Kommune udbyder derfor delområde IV af lokalplan 080, bestående af dele af matr.nr. 6a, 6d, 5c og 5f Øverup By, Herlufsholm, beliggende Køgevej 239 m.fl., 4700 Næstved i det følgende benævnt "Ejendommen". Ejendommen sælges samlet.

Ejendommens areal er nærmere skitseret på udstykningsforslag af 22.10.21 fra LE34. Endelig udstykning kan afvige herfra, da vejanlæg m.v. ikke er færdigprojekteret.

Ejendommen er beliggende langs Køgevej, 4700 Næstved, og Ejendommens areal udgør ca. 90.000 m². Arealangivelsen er omtrentlig og den endelige arealstørrelse kan afvige herfra.

Ejendommen udbydes som projektejendom på en kombination af pris og projekt for en vejledende pris på 450,- kr./m² ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag og ekskl. byggemodningsbidrag til fjernvarme. Køber skal bidrage til udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan der muliggør realiseringen af købers projekt.

Udbuddet gennemføres i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68 og i medfør af bek.nr. 396 af 3.3.2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (udbudsbekendtgørelsen) samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af dette udbudsmateriale med tilhørende bilag. Næstved Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.

2. Udbudsmateriale.

Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

- Udbudsvilkår (dette dokument)
- Lokalplan 080 for et område til center og erhvervsformål ved Køgevej, Næstved, delområde IV
- Udkast til betinget købsaftale
- Deklaration om pligt til at medvirke til lokalplanudarbejdelse
- Deklaration om ret til videresalg
- Deklaration om grundejerforening
- Tilbudsblanket
- Geoteknisk undersøgelse af den 16. april 2021



- Næstved Kommunes datapolitik
- Udstykningsforslag af 22.10.2021
- Kort over omtrentligt udsætningsområde fra Ring Nord
- Vejledende oversigtskort over ledninger af 29. september 2021 fra LE34
- Foreløbig fase- og tidsplan
- Skabelon for lokalplanudarbejdelse
- Ejendomsdatabaser for Ejendommen
- Næstved Kommunes datapolitik

3. Forhold på Ejendommen og anvendelse/disponering af ejendommen.

Anvendelse

Ejendommen er omfattet af lokalplan 080 for et område til center- og erhvervsformål ved Køgevej, Næstved. Delområde IV må kun anvendes til centerformål og kun efter vedtagelsen af en supplerende byggeretsgivende lokalplan. Der er følgende anvendelsesmuligheder:

- Én udvalgswarebutik med en min. størrelse på 15.000 m²
- Servicestation til opladning af el-biler og tankstationer o. lign.
- Café og restauranter o. lign.
- Detailhandelsramme på 20.000 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Ifølge de gældende kommuneplanrammer er der dog mulighed for etablering af to udvalgswarebutikker på hver mindst 5.000 m² og maksimalt 20.000 m². Det samlede butiksareal for begge butikker må dog ikke være over 20.000 m².

Disponering

Ejendommen skal disponeres i overensstemmelse med lokalplan 080, kortbilag 2. Det betyder bl.a., at der skal etableres beplantningsbælter mod såvel Køgevej som Ring Nord med en bredde på henholdsvis 20 m og 10m.

Køber skal ved disponeringen af arealet bl.a. respektere vejbyggelinjer fra såvel Køgevej (30 m) som Vestergårdsvej (10 m) samt Ring Nord (50 m), jf. lokalplanen.

Der vil blive anlagt to regnvandsbassiner i delområdet til brug for servicering af lokalplanområdet. Omtrentlig placering og omfang fremgår af udstykningsrids.

Næstved Kommune vil etablere vejanlæg, der forbinder Vestergårdsvej med Køgevej i en ny rundkørsel i henhold til lokalplanen.

Ejendommen:

Ejendommen tilhører Næstved Kommune og består af matr.nre. 6a, 6d, 5c og 5f, Øverup By, Herlufsholm og er på anslået 90.000 m². Matr.nr. 5c og 5f, Øverup By, Herlufsholm, er bebygget med en bolig med tilhørende udhuse. Bygningerne har været udlejet og lejere er fraflyttet.

Ejendommens hidtidige anvendelse er landbrugsformål med tilhørende bebyggelser og Ejendommen er registreret som landbrugsejendom med landbrugspligt.



Den overtages som den er og forefindes og med alle de på ejendommen værende bygninger, installationer, beplantninger og anlæg på og under terræn.

Næstved Kommune forventer at etablere tilslutning til Køgevej i rundkørsel over delområde IV, jf. udstykningsrids og lokalplan. Eksisterende offentlig sti Jeshøjvej nedlægges ved Næstved Kommunes foranstaltning.

Sælger indestår ikke for fundamentrester, ledninger m.v. over eller under terræn. Alle omkostninger i den forbindelse påhviler køber.

Servitutter:

Der henvises til ejendommenes blad i tingbogen samt til servitutredegyrelse af 20.10.21 udarbejdet af LE 34.

Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der tinglyses servitutter på ejendommen om deltagelse i lokalplanarbejde, byggepligt, betingelser for videresalg og grundejerforening. Der henvises til udkast til betinget købsaftale samt til deklarationsudkast vedlagt udbudsbudsmaterialet. Andre byrder med eller uden pant, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri, herunder byrder som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber).

Endvidere er køber af Ejendommen forpligtet til at tåle, at ledningsejere i forbindelse med høringsprocessen om nedlæggelse af Jeshøjvej, får tinglyst ledningsdeklarationer på Ejendommen, jf. vejlovens § 127, stk. 3.

4. Købers anlægsarbejder.

Byggeplads:

Byggepladsareal skal holdes indenfor Ejendommen og køber kan ikke påregne at disponere over øvrige arealer, herunder vejarealer eller andre offentligt ejede arealer. Der kan således ikke ske oplag af materialer m.v. på disse arealer i forbindelse med anlægsarbejder.

Miljøforhold ved anlægsarbejder:

Udførelsen af anlægsarbejder skal til enhver tid overholde den for området gældende regulering, herunder Næstved Kommunes til enhver tid gældende regulativ for bygge-, anlægs- og nedrivningsaktiviteter.

5. Ret til videresalg i ubebygget stand:

Køber er berettiget til at videresælge Ejendommen eller del heraf når den fulde købesum og tilslutningsbidrag er betalt til sælger og når der foreligger endelig, upåankelig, byggeretsgivende lokalplan.

6. Tilbuddets udformning:

a. Form- og kvalitetskriterier

Tilbuddet skal ledsages af:

- Beskrivelse og illustration af ide- og hoveddisposition for anvendelsen – herunder:



- Bebyggelsens placering
 - Trafikstruktur
 - Parkerings- og friarealer.
- Beskrivelse og visualisering af arkitektur og hovedgreb
 - Beskrivelse af materiale- og farvevalg
 - Redegørelse vedr. opfyldelse af bestemmelser for delområde IV i lokalplan 080 og gældende kommuneplan
 - Redegørelse vedr. opfyldelse af parkeringsnorm
 - Butiksstørrelse (bruttoetageareal).

b. Overordnede formkrav.

Formalia.

Tilbud skal afgives på grundlag af disse udbudsvilkår og udbudsmaterialet i øvrigt. Tilbudsblanket skal anvendes og udfyldes. Tilbudsgivers retlige form skal oplyses i tilbuddet. Hvis tilbuddet afgives af flere i forening, skal tilbuddet indeholde oplysninger for hver enkelt af disse samt oplyse, hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Næstved Kommune. Ved afgivelse af tilbud af flere i forening hæfter disse solidarisk for hinandens forpligtelser.

Er tilbudsgiver et selskab med begrænset hæftelse skal tilbudsgiver oplyse om selskabsdeltagerne, herunder de reelle ejere samt egenkapitalens størrelse.

Finansiering.

Tilbudsgiver skal beskrive og/eller dokumentere, hvordan projektet skal finansieres, herunder:

- Betaling af købesummen
- Sikkerhedsstillelse, jf. udkast til betinget købsaftale, pkt. 12.
- Finansiering af realiseringen af projektet.

Hvis der vedlægges dokumentation, kan dette være i form af seneste offentliggjorte regnskab, økonomiske nøgletal for tilbudsgiver, tilsagn om finansiering fra investor/bank mv.

Hvis den beskrevne finansiering efter Næstved Kommunes vurdering ikke yder tilstrækkelig sikkerhed for, at tilbudsgiver kan finansiere købesummen samt realiseringen af projektet er Næstved Kommune berettiget til at afvise tilbuddet.

Realisering af projektet.

Tilbudsgiver skal vedlægge en beskrivelse af følgende:

- Processen og tidsplanen for etableringen: Tilbud skal være vedlagt tidsplan og proces for tilbudsgivers byggeri, herunder forventet realisering og ibrugtagning. Beskrivelse af om projektet etableres i etaper og om det forudsættes solgt samlet eller løbende
- Projektorganisation: Tilbud kan være vedlagt beskrivelse af projektorganisationen, der skal realisere projektet.



- **Relevante referenceprojekter:** Tilbud skal være vedlagt beskrivelse af relevante referenceprojekter som tilbudsgiver har opført. Der bør maksimalt anføres 5 referencer og hver reference bør maksimalt fylde 2 A4 sider.

Hver reference forventes at indeholde følgende oplysninger:

- i) Perioden for projektets udførelse (start- og sluttidspunkt)
- ii) Navn og kontaktperson hos kunden/sælger af fast ejendom med angivelse af kontaktoplysninger (telefon og e-mailadresse)
- iii) En beskrivelse af opgaven, herunder tilbudsgivers rolle i opgaven

7. Købers bidrag til lokalplan:

Området kan ikke anvendes uden vedtagelse af ny byggeretsgivende lokalplan. Køber skal bidrage til lokalplanarbejdet bl.a. i form af følgende materiale:

- Udkast til lokalplantekst (redegørelse og bestemmelser)
- Dispositionsplaner og visualisering
- Kortbilag
- Miljøscreening og evt. miljøvurdering.

Køber skal umiddelbart efter aftaleindgåelsen udarbejde materiale jf. ovenstående. Køber afholder eventuelle udgifter forbundet hermed. Materialet skal være i overensstemmelse med de rammer, der gælder for området og købers tilbud. Materialet skal udarbejdes i henhold til Næstved Kommunes skabelon for lokalplanudarbejdelse og efter kommunens anvisninger i øvrigt.

Der kan fremsættes eventuelle ønsker til udbygningsaftale.

8. Spørgsmål til udbudsmateriale

Tilbudsgiver kan stille skriftlige spørgsmål til udbudsmaterialet for at sikre, at tilbuddet udformes i overensstemmelse med de stillede krav.

Næstved Kommune opfordrer i den forbindelse 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. Sådanne spørgsmål sendes skriftligt pr. e-mail til grundsalg@naestved.dk med emnet: "Spørgsmål til udbud – Køgevej, delområde IV".

Spørgsmål, der stilles senest 10 dage før tilbudsfristen (den 7. december 2021 kl. 12), vil blive besvaret.

I det omfang det måtte være relevant vil Næstved Kommune offentliggøre relevante spørgsmål og svar på kommunens grundsalgshjemmeside i anonymiseret form.

Næstved Kommune forbeholder sig ret til at rette udbudsmaterialet, såfremt Næstved Kommune bliver opmærksom på fejl eller udeladelser. Sådanne eventuelle rettelser til



udbudsmaterialet vil blive offentliggjort ved rettelsesblade på kommunens grundsalgshjemmeside.

Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.

9. Tilbudsafgivelse:

Næstved Kommune skal modtage tilbuddet senest **tirsdag den 7. december 2021 kl. 12.00.**

Tilbud skal afgives skriftligt på købstilbudsblanketten og sendes med mail til grundsalg@naestved.dk. E-mailen skal indeholde det samlede skriftlige tilbud og angive: "Tilbud – Køgevej, delområde IV" i emnefeltet.

Næstved Kommune skal sælge ejendommen til markedsprisen.

Købstilbuddet skal angive en fast pris i danske kroner ekskl. moms for de enkelte matrikler. Den tilbudte pris tillægges moms for så vidt angår matr.nr. 6a og 6d.

Købstilbud skal godkendes af byrådet, som til enhver tid kan aflyse/annullere udbudsproceduren, herunder forkaste de indkomne tilbud, jf. udbudsbekendtgørelsen § 6 stk. 1.

10. Forhandling.

Næstved 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 tilbuddets svage og stærke egenskaber. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder bl.a. pris, tidsplan 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, jf. pkt. **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet..**

11. Vedståelsesfrist.

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud til og med den 7. juni 2022 (6 måneder fra tilbudsfristen).

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

Næstved Kommune anser endvidere ikke en aftale for indgået, og udbudsforretningen for afsluttet, før betinget købsaftale er underskrevet af begge parter.



12. Tilbudsvederlag.

Tilbudsgiverne modtager intet vederlag i forbindelse med deltagelse i denne udbudsforretning, herunder hverken for udarbejdelse af tilbud og deltagelse i eventuelle forhandlingsmøder. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og med eventuel efterfølgende kontrahering er Næstved Kommune uvedkommende.

13. Tilbudsevaluering.

Tilbuddene vil blive behandlet og bedømt af Byrådet – forventeligt på møde i januar 2022.

Næstved 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 Næstved Kommunes vurdering, at nedenstående vurderingskriterier varetager en saglig kommunal interesse, hvorfor de tilsvarende vil blive tillagt vægt ved vurderingen af, hvem Næstved Kommune skal sælge grunden til, om end den tilbudte pris tilsvarende er et væsentligt parameter ved vurderingen af de indkomne tilbud:

- Lokalplanens formål/indhold

Kriteriet "Lokalplanens formål/indhold" bedømmes ud fra, hvor godt tilbudsgivers beskrivelse af projektet understøtter kommunens ønske om udvikling, anvendelse og disponering af Ejendommen samt opfylder kommuneplanrammer og Lokalplan 080.

- Processen og tidsplanen for etableringen

Kriteriet "Processen og tidsplanen for etableringen" bedømmes ud fra hensigtsmæssigheden i tilrettelæggelsen af byggeprocessen, herunder hensynet til de kommende og eksisterende ejere, trafikafvikling og håndtering af byggeplads mv.

- Projektorganisation

Kriteriet "Projektorganisation" bedømmes ud fra hensigtsmæssigheden af den af tilbudsgiver tilbudte organisation for realiseringen af projektet omfattet af nærværende udbud.

- Relevante referenceprojekter

Kriteriet "Relevante referenceprojekter" bedømmes ud fra kvaliteten og relevansen af de tilbudte referencer i forhold til projektet omfattet af nærværende udbud.

14. Forbehold.

Eventuelle forbehold, herunder over for bestemmelser i udkast til betinget købsaftale med bilag, skal angives 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 Næstved Kommune være berettiget til at kapitalisere eventuelle forbehold. Det skal således understreges, at eventuelle forbehold over for udbudsmaterialet, som ikke kan kapitaliseres, eller som Næstved Kommune vælger ikke at kapitalisere, og som efter Næstved 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.

Næstved 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. Næstved Kommune forbeholder sig endvidere ret til at indhente supplerende oplysninger, herunder for at berigtige evt. formelle fejl i tilbuddene. Næstved Kommune vil i så tilfælde iagttage det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.

15.Orientering.

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 købsaftale er underskrevet ubetinget af begge parter, og Byrådets godkendelse foreligger.