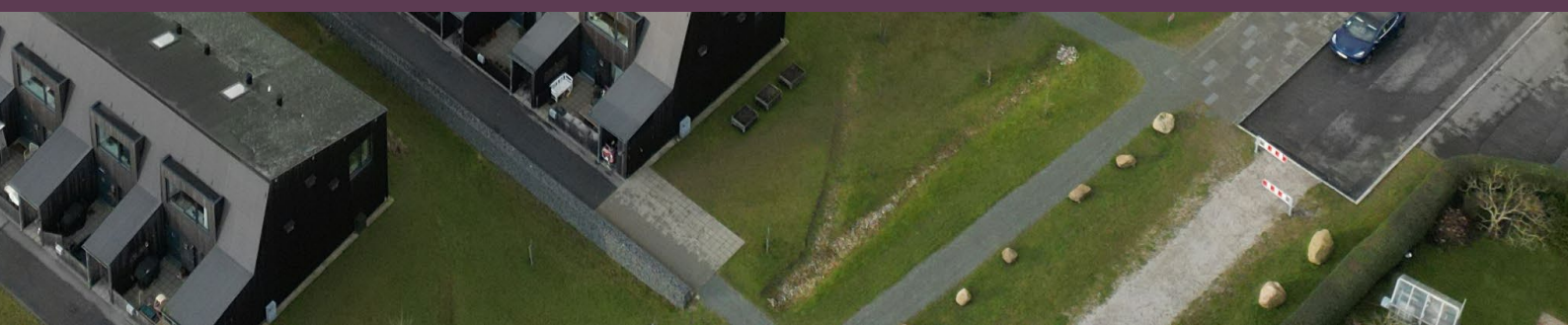




SALGSPROSPEKT

LISBJERG ETAPE 1 – B.04

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

Aarhus Kommune udbyder grund B.04 i offentligt udbud. Grunden er beliggende i den nordlige del af den 1. etape af den nye by i Lisbjerg og tegner en del af etapens afslutning mod nord.

Grunden udgøres af matr.nr. 102 Lisbjerg, Århus Jorder.

Grunden er en del af kommuneplanramme 260513BO, som fastlægger området til boligformål, samt kommuneplanramme 260455RE, som fastlægger nordsiden af grunden, hvor der er læhegn, til rekreative formål.

Grunden skal bebygges i overensstemmelse med nærværende salgsprospekt og bilag.



2

VISION FOR LISBJERG

Aarhus Kommune har udarbejdet en Udviklingsplan for Lisbjerg. I Udviklingsplanen fremgår visionen samt de værdier og kvaliteter, der skal ligge til grund for udviklingen af området.

Lisbjerg er et af Danmarks største byudviklingsprojekter med en unik beliggenhed som en del af Aarhus midt i landskabet. Det er ambitionen, at Lisbjerg fuldt udbygget vil komme til at huse op imod ca. 25.000 indbyggere og tusindvis af arbejdspladser. Det forudsætter, at Lisbjerg udvikles til en attraktiv, tæt og mangfoldig by.

I Udviklingsplanen er der ligeledes udpeget syv delstrategier, der tilsammen skal sikre en helhedsorienteret planlægning, hvor fysisk planlægning går hånd i hånd med indsatser for blandt andet byliv, historisk forankring og midlertidige aktiviteter. De syv delstrategier skal betragtes som en overordnet bystrategisk ramme.

Der er igennem årene opbygget et konstruktivt borgersamarbejde, herunder nedsættelsen af en lokal Byudviklingsgruppe. Lisbjerg er et byudviklingsprojekt med en lang realiseringshorisont, hvorfor en løbende dialog vægtes.

VISION - fremtidens mangfoldige og attraktive by for ca. 25.000 indbyggere - en del af Aarhus midt i landskabet

- Et af Danmarks største byudviklingsprojekter
- Op til 25.000 nye indbyggere i løbet af de næste ca. 60 år
- Placeret kun 15 minutter fra midtbyen med den nye letbane og 20 minutter på cykel på den nye supercykelsti
- Direkte adgang til det østjyske motorvejsnet og det samlede Østjylland



Lisbjergs syv delstrategier - Kreativ improvisation over temaer



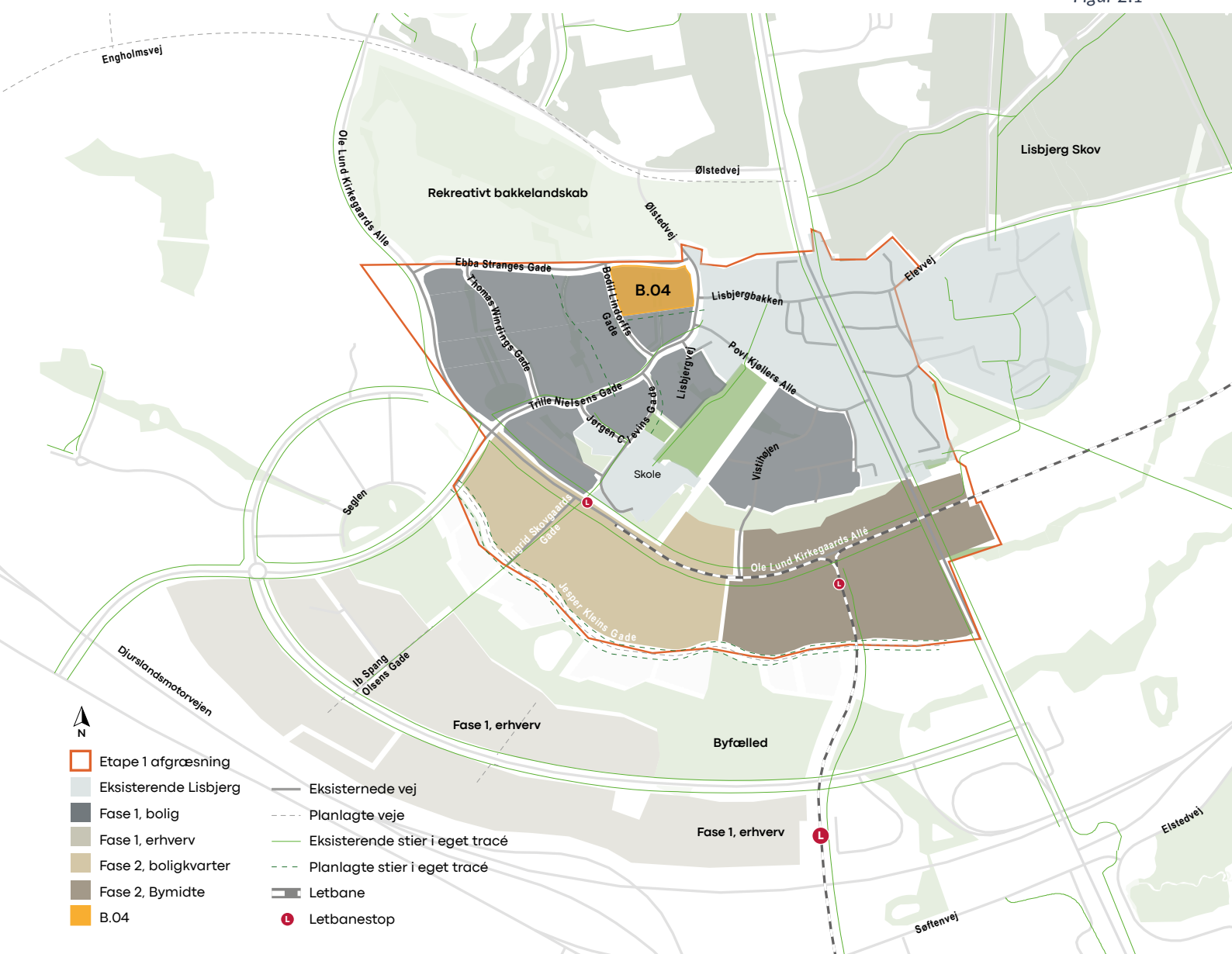
2.1 Lisbjerg udvikles i etaper – etape 1

I tillæg til Udviklingsplanen for Lisbjerg har Aarhus Kommune udarbejdet en Etapeplan for Lisbjerg - etape 1.

Etape 1 omfatter - udover Aarhus Kommunes initialinvesteringer i skole og infrastruktur (letbane, supercykelsti mv.) en række boliggrunde samt en kommende bymidte med en blanding af erhverv, boliger, detailhandel samt offentlige og private servicefunktioner.

Etape 1 er inddelt i 2 faser som vist på kortet nedenfor. Med udbud af grunden nærmes en afslutning af fase 1, hvorefter et hverdagsliv i og mellem husene kan indtage området og udfolde sig.

Figur 2.1



3

BYMÆSSIGE OG ARKITEKTONISKE KRAV TIL BEBYGGELSEN

3.1 Bebyggelsens omfang og typologi

Grunden har et areal på ca. 14.029 m².

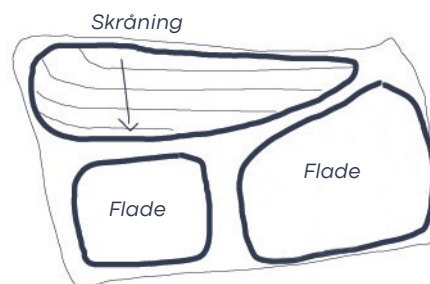
Grunden skal bebygges med typologien tæt-lav boliger i 2-3 etager og med en bebyggelsesprocent på minimum 50. Tagterrasser regnes som en etage. Der kan derfor alene etableres tagterrasse på boliger i 3 etager, hvis der sker en tilbage-trækning af den 3. etage.

Min. 40 % af boligerne (beregnet på antallet af boliger - ikke areal) skal være enten min. 100 m² eller min. 3 værelser og 75 m².

3.2 Terrænets betydning

Med henblik på at understrege landskabet skal den overordnede disponering af grunden, herunder bebyggelsesstrukturen, forholde sig til de forskellige terræntypologier. Dette med henblik på at bruge landskabet aktivt som en kvalitet, der bidrager til karakterfuld bebyggelse.

I forhold til grunden gælder det følgende terræntypologier, skråningen og fladerne. Der henvises til bilag 6.1, hvor koter er angivet.



Figur 3.1: Grund B.04

Terrænregulering er tilladt i det omfang, det ikke har til hensigt at planere/udjævne terrænet væsentligt, og så længe det ikke strider mod regnvandshåndteringsplanen.

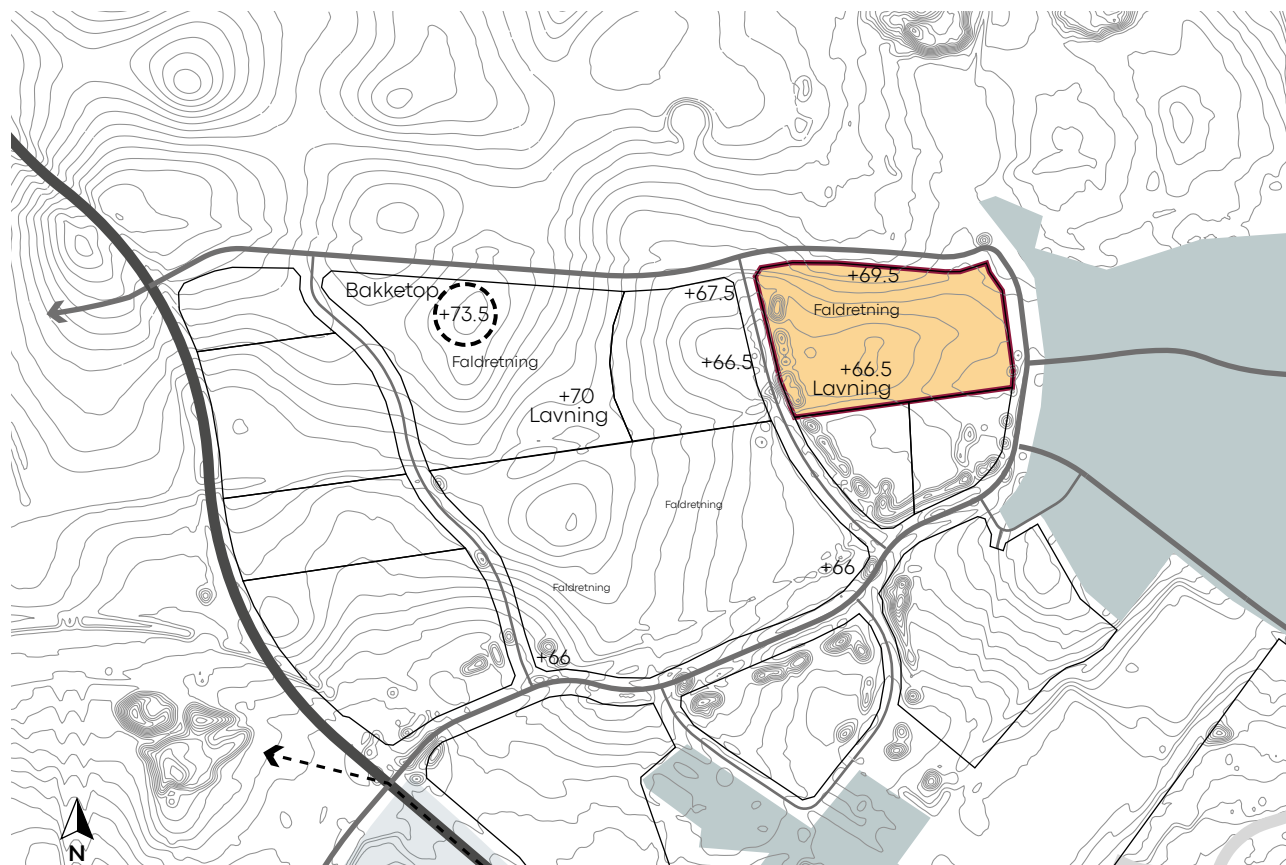
Terrænregulering mellem bebyggelse og tilgrænsende gader og grønne strøg skal gives et naturligt forløb, der sikrer tilgængelighed for alle.

3.3 Bebyggelsens struktur og arkitektur

Stedsanalyse

Bebyggelsens arkitektur skal tage afsæt i en stedsanalyse – det vil sige, at ny bebyggelse skal forholde sig til konteksten og bidrage til byggeri og byrum af høj kvalitet. Der skal med andre ord skabes arkitektonisk, bylivsmæssig og funktionel sammenhæng med de planlagte nabobebyggelser.

Terrænspring skal optages i bygningerne som bebyggelsens primære motiv. Støttemure uden tilknyttet funktion skal som udgangspunkt undgås. Hvis der etableres støttemure, må de ikke etableres mod de tilgrænsende veje og stier, og etablering skal ske efter aftale med Aarhus Kommune. På kortene neden for angives landskabet og terrænet samt omkringliggende nabobebyggelser, som udgør en del af en kontekstforståelse.



Figur 3.2: Landskab og terræn

NYT SPORTS OG FRITIDSANLÆG:

Fodboldbaner og klubhus

BYGGEOMRÅDER:

BI.1: Res. til institution

B.01a: Boligformål

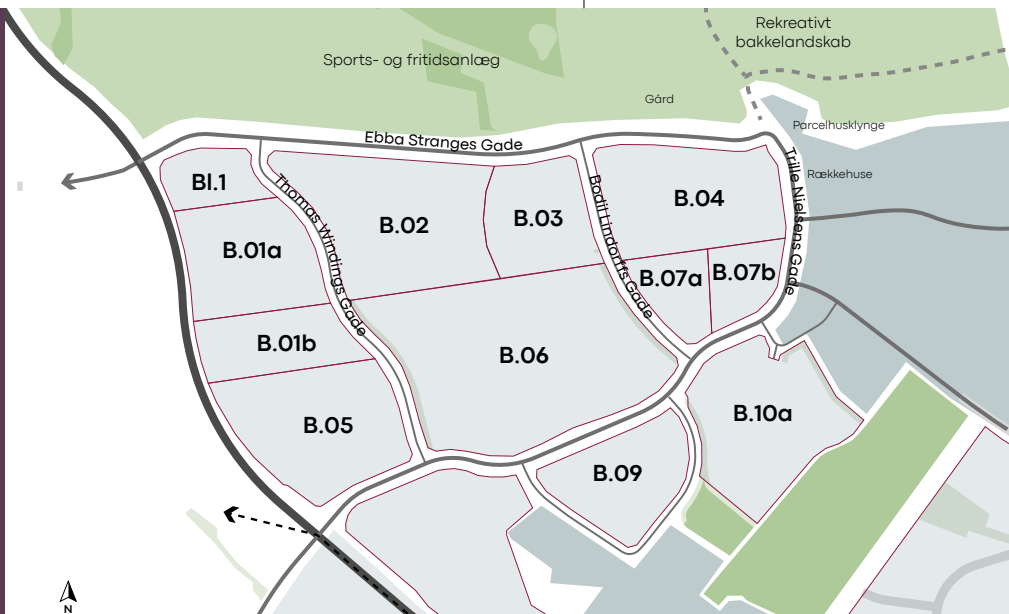
B.01b: Boligformål

B.05: Res. til offentlige funktioner

B.03: Kirsebærlunden

B.06: Plushusene

B.07a+b: Havehusene



Figur 3.3: Anvendelser og nabobebyggelser



B.03 Kirsebærlunden

Rækkehuse og etageboliger i 2-3 etager. bl.a. et-plansboliger og to-plansboliger med adgang fra 1.sal.



B.06 Plushusene

Rækkehuse og etageboliger i 2-4 etager.



B.07a+b Havehusene

Bebyggelse i 2-3 etager, et-plansboliger og to-plansboliger med adgang fra 1.sal

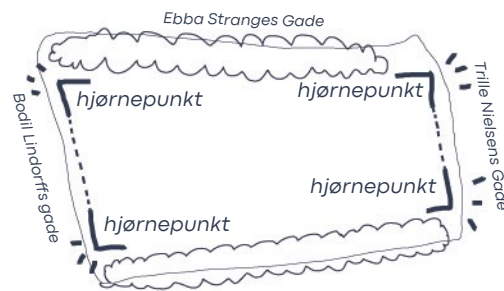
Bymæssig oplevelseskvalitet og kantzoner

Bebyggelsens arkitektur skal bidrage til en bymæssig oplevelse, hvorfor udvalgte hjørner og kanter skal markeres. Markeringen af hjørner og kanter er med til at spænde bebyggelsen ud til gaderne. Der opstår således et slags hierarki i bebyggelsen med en bebyggelse i første række, som er spændt ud til gaderne, samt en mere tilbagetrukket klyngebebyggelse. For begge typer bebyggelse gælder det, at arkitekturen skal bearbejdes nænsomt og kvalitativt.

For grunden er det alle fire hjørner og de to kanter ud mod henholdsvis Bodil Lindorffs Gade samt Trille Nielsens Gade, der skal arbejdes kvalitativt med i forhold til at sikre den bymæssige oplevelse. Bebyggelsen er pakket inde mellem to historiske læhegn, som skal bevares, hvorfor bearbejdningen af kanter og hjørner er vigtigt i forhold til at opretholde en urban karakter.

Det nordøstlige hjørne skal desuden bearbejdes, så der skabes et mindre byrum som i sin funktion både bidrager til en pause i bebyggelsen, og som fungerer som en trædesten, der intuitivt peger videre mod Bakkelandskabet i nord.

Der skal anvises ydre kantzoner, som skaber overgang mellem bebyggelsen og gaderummet samt understøtter oplevelsen af en levende by. Som udgangspunkt skal indgangspartier til boligerne på grunden placeres ud mod Bodil Lindorffs Gade og Trille Nielsens Gade med henblik på at bidrage til oplevelsen af en levende by.



Opretholde den bymæssige oplevelse med fokus på alle hjørnerne og de to frie kanter

Figur 3.4: Grund B.04

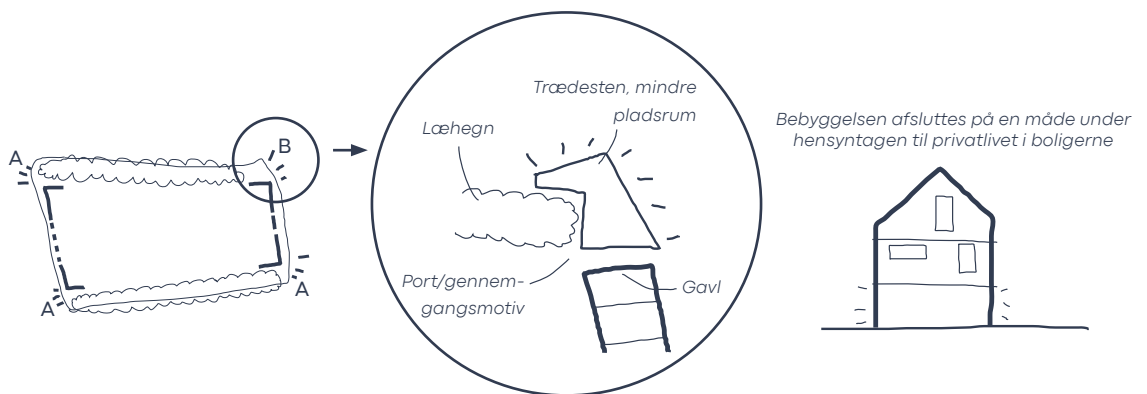
Der skal sikres adgang fra boligens gulv til byens og gadens gulv. Den ydre kantzone skal således bearbejde terrænspring mellem fortov og bygningssoinkel. I den sammenhæng kan trappeløsninger tages i anvendelse. Ved trappeløsninger skal disse indgå som en velintegreret løsning i bebyggelsens arkitektoniske helhed.

Variierende udtryk

Bebyggelsen skal have et rigt og varierende udtryk, hvor den enkelte bolig som grundprincip skal kunne aflæses tydeligt i bebyggelsen, og hvor terrænspring optages i bygningerne som en del af bebyggelsens motiv. Der skal arbejdes med bebyggelsens skala, komposition, proportioner samt materiale- og farvevalg ud fra et bæredygtigt og samlende arkitektonisk helhedskoncept samt design. Altaner og mindre tilbygninger som fx. skure og carporte skal ligeledes indgå som en velintegreret løsning i bebyggelsen.

Nedenfor er anvist nogle eksempler på særlige fokuspunkter i arkitekturen. Disse fokuspunkter refererer til beskrivelsen af de i ovenfor nævnte afsnit udvalgte hjørner og kanter, og de skal i sin bearbejdning udtrykke kontekstforståelse samt indgå i et stærkt helhedskoncept samt design, som sikrer et levende og motiverende arkitektonisk udtryk.

Figur 2.5: Eksempler på særlige fokuspunkter i arkitekturen



Eksempel: Der skal arbejdes med en tydelig markering af bebyggelsen på de tre knudepunkter A, så bebyggelsen rejser sig mod læhegnet, og bidrager til en bymæssig oplevelseskvalitet. Alt afhængig af om det er facader eller gavle der kanter sig ud til gaderummene, vil der være behov for at bearbejde dette møde forskelligt. Mod knudepunkt B skal bebyggelsen afsluttes på en måde, hvor der er taget højde for det offentlige byrum.

3.4 Opholdsarealer

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at der inden for grunden skal etableres udendørs opholdsarealer på min. 40% af bruttoetagearealet i henhold til "retningslinje 1-3, 6 – Omfang af opholdsarealer og parkering", "retningslinje 1-2 – Grøn norm" samt "retningslinje 1 – Bidrag til øget bykvalitet".

For byggeri, der overstiger 8,5 m. i højden, gælder retningslinjer for opholdsareal vedrørende etageboligbyggeri.

En samlende og værdiskabende landskabsplan

Bebyggelsesstrukturen bliver rammesættende for opholdsarealerne og skal muliggøre indre gårdrum. Udformningen af gårdrum skal sikre grønne og trygge opholdsrum, som inviterer til aktivitet, mødested og naboskab mellem husene. Gårdrummene skal desuden samtænkes med vandhåndtering på terræn, så opholds- og friarealer udformes som blå og grønne rum af høj rekreativ oplevelsesværdi. Der skal således leveres en indretnings- og beplantningsplan samt en koteringsplan.

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at der inden for grunden skal etableres blå-grønne forbindelser. Der henvises til "retningslinje 1-4 -Blå-grønne forbindelser". Vandrender og forsinkelsesbassiner skal som udgangspunkt etableres på terræn, hvorved vandet i byen aktiveres og bidrager til den rekreative oplevelse. Klimavand skal i videst muligt omfang håndteres ved dobbeltudnyttelse af arealer inden for området, f.eks. parkeringsarealer. Tilslutningspunkter o.l. fremgår af bilag 6.1.

Udover ydre kantzoner i bebyggelsen skal der ligeledes arbejdes med gode overgange mellem de offentlige gårdrum og de mere private opholdsarealer bagved.

De forskellige typer af zoner skal differentieres og udformes, så de understøtter bebyggelsens bymæssige karakter samt skaber gode mødesteder og velbeliggende opholdsarealer.

På grunden skal der være en blå-grøn korridor, som skal samtænkes med vandhåndtering.

3.5 Hegnsbeplantning

Et betydende historisk element i Udviklingsplanen for den nye bydel har været at sikre stjerneudskiftningen, der i dag fremtræder i form af veltilgroede hegnsplantninger. Hegnsplantningerne blev plantet i 1988-1992, som en rekonstruktion og markering af den oprindelige stjerneudskiftning i Lisbjerg. Hegnene blev plantet som traditionelle dyrehegn i 3 rækker med en blanding af træer og buske af tjørn, røn, hassel, mirabel, vildæble, hylde og roser og eg som stamtræ.

De blivende hegnsplantninger skal bevares og fremstå som 3-rækket med egetræer som gennemgående midtetræ og frugt og nødde bærende buske/mindre træer i de yderste rækker. I den nordlige hegnsbeplantning brydes beplantningen. Her skal der suppleres med ny 3-rækket beplantning iht. de sorter nævnt i afsnittet ovenfor, så den nordlige hegnsbeplantning fremstår ubrudt og i sammenhæng med eksisterende hegnbeplantning. Aarhus Kommune henviser til designmanual for hegnsbeplantning. Ved hegnsbeplantning skal der terrænreguleres, således, at læhegnet anlægges i samme niveau. De blivende hegnsbeplantninger på grunden er vist på kortet nedenfor. Bygherre af grunden B.07a+b forestår etablering af det sydlige læhegn.

Hegnenes udstrækning udgør 10 meter, målt 5 meter fra centerlinjen til drypkant. Inden for hegnets drypkant må der ikke terrænreguleres. Der må etableres trampespor og suppleres med frugt- og nøddebærende buske og mindre træer. Kroner må løftes op til 3 meter. Vedligehold af læhegn skal ske ud fra Aarhus Kommunes Designmanual for læhegn i Lisbjerg.

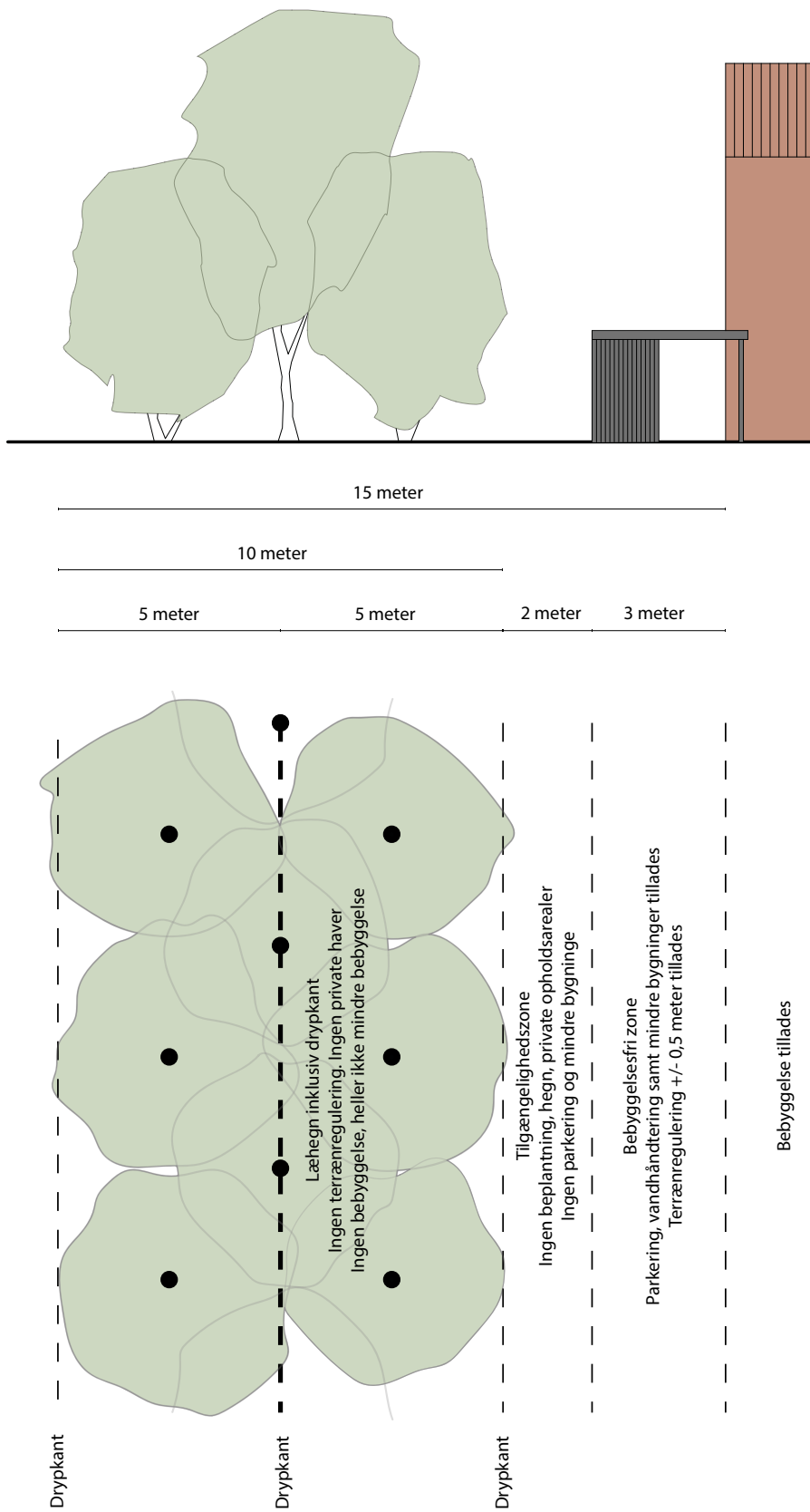
Af hensyn til risiko for stormfald, skyggegener og for at sikre hegnets miljø skal der holdes en bebyggelsesfri zone på min. 5 meter fra drypkanten (10 meter fra centerlinjen). I en tilgængelighedszone på 2 meter fra læhegnets drypkant, er der ikke tilladt hække, hegn, private opholdsarea-

ler, parkering og mindre bygninger. Dette skal sikre adgang, hvor den historiske markvej lå. Princippet for anvendelse 5-2-3 meter fra læhegnets centerlinje ses på nedenstående principskitse, og er gældende for henholdsvis sydsiden af det nordlige læhegn og nordsiden af det sydlige læhegn på grunden. Evt. terrænregulering +/- 0,5 meter til vandhåndtering etc. kan tillades. Hegnet må kun gennembrydes, hvor vej, sti og vandhåndtering er påkrævet.

Der vil blive tinglyst en deklaration på grunden vedr. bevaring mv. af læhegn, jf. bilag 12. Læhegn driftes og vedligeholdes af grundejerforeningen i området.



Figur 3.6: Læhegn som skal bevares



Figur 3.7

3.6 Kørearealer, stier og adgange

Multifunktionalitet i udformningen af kørearealer

Kørearealers udformning skal bidrage aktivt til at skabe trygge og attraktive opholdsarealer, og de skal derfor indrettes på de lette trafikanters præmisser. De interne kørearealer må således gerne lægge sig i landskabet og kurve sig gennem byrummene.

Kørearealer til biltrafik, brand og redning samt renovation skal indrettes på en måde, hvor der sikres rekreativ multifunktionalitet. Der er to vejadgange til grunden, der kan forbindes via et gennemgående forløb for at undgå større vendearealer. Disse skal placeres i skel som vist bilag 6.1.

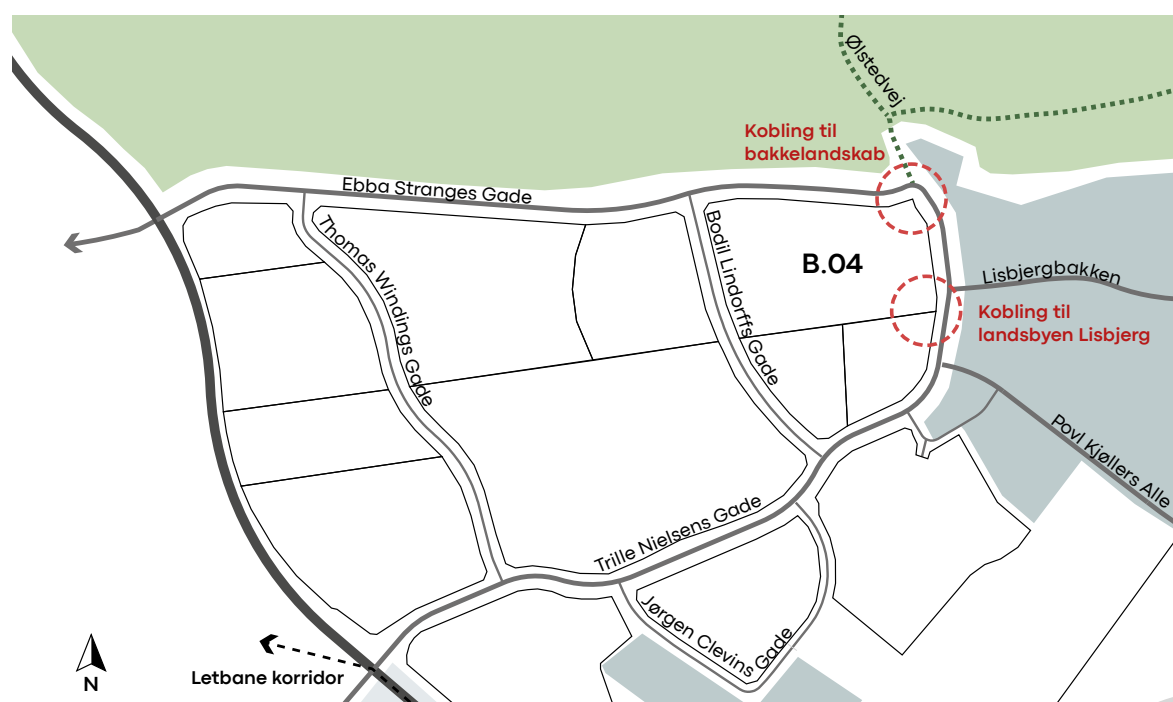
Brand- og redning for grunden skal ske inde fra grunden. Køber skal derfor sikre de nødvendige arealudlæg. Ved ansøgning om byggetilladelse til etagebyggeri efter Bygningsreglement BR18 skal der være

tilknyttet certificeret brandrådgiver, og Bygningsmyndigheden skal med Østjyllands Brandvæsen vurdere, om der er tale om indsatstaktiske traditionelt (ITT). Yderligere oplysninger kan findes i gældende bygningsreglement.

Stier som forbinder hverdagslivet

Inden for grunden skal der sikres et sammenhængende stiforløb for lette trafikanter, hvor der er gennemgående passager i nord-sydlig samt øst-vestlig retning samt forbindelse imellem disse passager.

Der henvises til to koblingspunkter, der leder ud i den omkringliggende kontekst, hhv. Bakkelandskabet mod nordøst og Lisbjergbakken mod øst, jf. bilag 6.1. og til nabogrunden mod øst.



Figur 3.8: To koblingspunkter der leder ud i den omkringliggende kontekst

3.7 Parkering

Parkeringsløsningerne skal understøtte kravet om bymæssig oplevelseskvalitet samt trykke gårdrum med kørearealer og stier udformet og anlagt på de lette trafikanters præmisser. Det betyder, at gennemgående biltrafik, som udgangspunkt skal undgås eller begrænses til et minimum.

Antallet af parkeringspladser skal være i overensstemmelse med Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer gældende på tidspunktet for afgivelse af købers tilbud. Da grunden er beliggende med nærhed til Letbanen anvendes "letbanenormen".

Placering af cykelparkering skal ligge i umiddelbar tilknytning til boligernes indgangspartier med henblik på at ansøge til brug af cyklen som et foretrukket transportmiddel frem for bilen. Placering af bilparkeringsarealer skal understøtte denne dagsorden og de må derfor gerne placeres længere væk fra boligerne.

Udformningen af parkeringsarealer skal være en arkitektonisk sammenhængende løsning, hvor kørearealer til biltrafik, brand og redning, renovation samt cykelparkering ligeledes er indtænkt. Dette i forhold til at sikre en velintegreret og æstetisk mobilitetsplan.

3.8 Ny lokalplanlægning

Der skal udarbejdes ny lokalplan for kommende bebyggelse på grunden i overensstemmelse med gældende Kommuneplan. Der skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan udføres en støjrapport.

Aarhus Kommune har udviklet et 360° - dialogværktøj til brug for bæredygtig lokalplanlægning. Formålet med 360° er at fremme helhedstænkning og sikre, at byrådets ambition om klog vækst videreføres og fastholdes i de konkrete planer. 360° - dialogværktøjet består af 14 spørgsmål, der tilsammen giver et overblik over de parametre, som Aarhus Kommune lægger vægt på i lokalplanlægningen. Formålet er at komme rundt om det enkelte projekt og synliggøre, at der er taget stilling til målsætningerne. Fokus er at sikre høj kvalitet i byudviklingen – byggeprojekter skal give noget tilbage til byen. Information om lokalplanproces, herunder 360° - dialogværktøj kan findes her: www.aarhus.dk/virksomhed/byggeri-og-grunde/byggeri/kraever-dit-byggeri-en-lokalplan/#4

På hjemmesiden findes desuden en række vejledninger og dokumenter om bl.a. befæstelsesgrader, udendørs opholdsarealer og håndtering af regnvand, som er relevante til udarbejdelse af lokalplaner.

4

UDBUDSBETINGELSER

4.1 Udbudsbetingelser

Ejendommen udbydes til salg i henhold til lov om kommunernes styrelse, § 68, og bekendtgørelse nr. 396 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i udbudsmaterialet med tilhørende bilag.

Udbud sker med forbehold for Aarhus Byråds godkendelse.

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.

4.2 Afgivelse af tilbud på køb

Ved afgivelse af tilbud i Lisbjerg ønsker Aarhus Kommune at se tilbudsgivers kommende projekt på grunden.

Tilbudsgivers projekt skal som minimum indeholde:

Der skal leveres en redegørelse for, hvordan købers projekt opfylder Aarhus Kommunes ønsker og krav til byggeriet, som beskrevet ovenfor og i tilhørende bilag. Redegørelsen skal som minimum indeholde:

1. Kort beskrivelse af hvordan projektet vil bidrage til at realisere hver af de 7 delstrategier fremsat i Udviklingsplanen for Lisbjerg
2. Redegørelse for de overordnede hovedgreb og designprincipper via diagrammer og kort tekst. Redegø-

relsen skal indeholde en stedslæsning, hvor det beskrives, hvordan projektet er afstemt med sine omgivelser

3. Redegørelse for arkitektonisk kvalitet skal som minimum vises ved følgende bilag:

- Situationsplan i 1:500 for grunden, herunder en indretnings- og beplantningsplan, som viser hvordan planen bidrager til grønne og trygge gårdrum, velbeliggende opholdsarealer, rekreativ håndtering af hverdagsregn og klimavand
- Udsnit fra situationsplanen som viser kantzonerne ud mod henholdsvis Bodil Lindorffs Gade og Trille Nielsens Gade
- Koteringsplan for terræn i 1:500 for grunden, som angiver hvordan projektet indplaceres i terrænet
- Visualisering af gårdrum, som bl.a. viser overgangene mellem fælles og private opholdsarealer på terræn, vejforløb mv.
- Visualisering fra Bodil Lindorffs Gade set fra syd mod nord
- Visualisering fra Trille Nielsens Gade set fra nord mod syd
- Visualisering af det mindre byrum i det nordøstlige hjørne ud mod Trille Nielsens Gade
- Facadeopstalt af bebyggelsen ud mod Bodil Lindorffs Gade, som viser hvordan bebyggelsen forholder sig til terrænet, og hvor

arkitekturen og materialiteten kan fornemmes. Der skal suppleres med facadeudsnit, bl.a. for den nord- og sydvestlige hjørnebebyggelse ud mod gade og læhegn

- Facadeopstalt af bebyggelsen ud mod Trille Nielsens Gade, som viser hvordan bebyggelsen forholder sig til terrænet, og hvor arkitekturen og materialiteten kan fornemmes. Der skal suppleres med facadeudsnit, bl.a. for den nord- og sydøstlige hjørnebebyggelse ud mod gade og læhegn
- Facadeudsnit for evt. forskellige arkitektoniske bebyggelseskoncepter
- Snit nord/syd gennem grunden af læhegn, bebyggelse og gårdrum, som viser hvordan projektet forholder sig til terrænet (med koterings af terræn, byggeri og veje)
- Snit vest/øst gennem grunden af kantzone, bebyggelse og gårdrum, som viser hvordan projektet forholder sig til terrænet (med koterings af terræn, byggeri og veje)

4. Arealopgørelse, udfyldt

5. Kort redegørelse for boligkvalitet samt princip for hvordan der sikres adgang fra boligens gulv til gadens gulv
6. Kort redegørelse for hvordan kørearealer indrettes multifunktionelt i forhold til biltrafik, renovation samt brand- og redning i henhold til de krav, som er beskrevet oven for og i tilhørende bilag

7. Kort redegørelse for hvordan kantzonerne ud mod Bodil Lindorffs Gade og Trille Nielsens Gade bidrager til gode overgange mellem boliger og offentlige gaderum

8. Kort redegørelse for hvordan gårdrum er indrettet på de lette trafikanters præmisser og bidrager til fællesskab, tryghed og en rekreativ oplevelse

9. Kort redegørelse for håndtering af hverdagsregn og klimavand i henhold til de krav, som er beskrevet oven for og i tilhørende bilag

10. Kort redegørelse for hvordan tilbudsgiver vil arbejde med bæredygtighed i et kommende projekt på grunden, f.eks. ift. genanvendelse af materialer

Der skal afgives en pris på køb af grunden. Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK).

Sælger har indhentet bindende svar fra Skattestyrelsen, hvor Skattestyrelsen har bekræftet, at købesummen ikke skal tillægges moms. Det bindende svar er vedlagt som bilag 9.

4.3 Spørgsmål og rettelser til udbudsmaterialet

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til Mie Brandt Jakobsen, jmib@aarhus.dk.

Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på Aarhus Kommunes hjemmeside www.aarhus.dk/arealudbud i anonymiseret form.

Besvarelse af spørgsmål vil ske pr. e-mail til den af tilbudsgiver oplyste e-mailadresse.

Hvis der er behov for rettelser til udbudsmaterialet, vil det også blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.aarhus.dk/arealudbud. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret på hjemmesiden.

4.4 Aflevering af tilbud

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest den xx kl.12.00.

Tilbuddet skal afleveres elektronisk pr. e-mail til Mie Brandt Jakobsen, jmib@aarhus.dk.

Aarhus Kommune ønsker ikke at modtage modeller eller plancher.

4.5 Oplysning om tilbudsgiver og projektorganisation

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 samt oplysning om disses ydelser og betydning for projektet.

Afgives tilbuddet af flere virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde oplysninger for hver af disse virksomheder samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet og hæftelsesforhold.

4.6 Tilbudsgivers økonomiske formåen

Tilbudsgiver skal dokumentere en tilstrækkelig finansiell styrke til dels at kunne betale Aarhus Kommune købesummen, herunder stille sikkerhed i overensstemmelse med den betingede købsaftales bestemmelser herom, og finansiere det planlagte projekt på ejendommen. Dokumentation kan ske ved fremlæggelse af seneste regnskab eller økonomiske nøgletal for tilbudsgiver.

4.7 Vedståelsesfrist for tilbud

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 6 måneder fra tilbudsafgivelsen.

4.8 Tilbudsvederlag

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

4.9 Fortrolighed

Nærværende udbudsmateriale og eventuelt supplerende materiale skal behandles fortroligt. Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale, rådgivere og underentreprenører, er forpligtede til at

iagttagelse 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.

Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end denne udbudsforretning uden Aarhus Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Aarhus Kommunes salg af arealer. Hvis tilbudsgiver 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.

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

4.10 Tilbudsevaluering

Aarhus Kommune vil indledningsvis lægge vægt på og sikre, at tilbudsgiver har tilstrækkelig finansiell styrke til dels at kunne betale Aarhus Kommune købesummen, herunder stille sikkerhed i overensstemmelse med den betingede købsaftales bestemmelser herom, dels at finansiere det planlagte projekt på grunden.

Aarhus Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger 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. Den tilbudte pris er som følge heraf et væsentligt parameter ved vurderingen af de indkomne tilbud.

Aarhus Kommune lægger samtidig vægt på, hvordan tilbudsgivers påtænkte projekt vil opfylde Aarhus Kommunes krav og ønsker til byggeriet, byrum og landskab, som beskrevet ovenfor.

Vurderingen vil blive foretaget på baggrund af de oplysninger, som Aarhus Kommune modtager i forbindelse med udbuddet.

4.11 Forbehold

Eventuelle forbehold, herunder forbehold overfor 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.

For at kunne behandle alle tilbud lige og 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 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.

4.12 Forhandlinger

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne. Forud for sådanne forhandlinger vil tilbudsgiver blive oplyst om den nærmere procedure for forhandlingerne. Under forhandlingerne vil tilbudsgiver blive gjort opmærksom på tilbuddets svage og stærke egenskaber. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder pris.

Aarhus Kommune forbeholder sig i forhandlingsforløbet at udskille tilbudsgivere, som efter Aarhus Kommunes vurdering ikke vil kunne komme i betragtning.

Vurderingen vil blive foretaget i forhold til de fastlagte tildelingskriterier.

4.13 Orientering

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidig blive orienteret om evalueringen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbudsforretningen. Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om, at tilbudsgivers tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå kontrakt med tilbudsgiver. Endelig og bindende aftale anses således ikke for indgået, før den betingede købsaftale er underskrevet ubetinget af begge parter og Aarhus Kommunes byråds godkendelse foreligger.



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Bystrategi
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Hjemmeside: Nybylisbjerg.dk
Mail: arealogalmene@mtm.aarhus.dk
Facebook: Vi udvikler Aarhus

