



# UDBUD af STORPARCELLER – Køge

Trekantsgrunden – Københavnsvej 1, 4600 Køge

Nettogrunden – Pedersvej 120, 4600 Køge

## Køge Kommune udbyder storparceller til bolig- og erhvervsbyggeri og eventuel kombibyggeri

UDBUD TIL PROJEKTUDVIKLING – dialog med projektudvikler:



Figur 1 Illustration af Trekantsgrunden



Figur 2 illustration af Nettogrunden

Køge Kommune ønsker med salg og projektudvikling af byggeretter via privat projektudvikling at få udviklet to byggegrunde hhv. matr.nr. 11vz, Køge Markjorder beliggende Københavnsvej 1, 4600 Køge

("Trekantsgrunden") og matr.nr. 11xa, Køge Markjorder beliggende Pedersvej 120, 4600 Køge ("Nettogrunden"). Trekantsgrunden og Nettegrunden er samlet refereret til som "Byggegrundene".

Trekantsgrunden ønskes udviklet til et nyt boligområde, der skal bidrage til at skabe et attraktivt boligmiljø af høj kvalitet til understøttelse af en positiv udvikling af området omkring Køge Idrætspark.

Nettogrunden ønskes udviklet til erhverv (kontor, serviceerhverv, liberale erhverv) eventuelt i form af kombibebyggelse med udadvendte formål såsom hostel for overnattende sports- og fritidsklubber med relation til idrætsparken m.m. Undtagelsesvis kan der integreres boliger i projektet, hvis boliger er beliggende fra minimum førstesalsniveau.

Der tilbydes indgåelse af en køberetsaftale for enten en eller begge Byggegrunde for en afgrænset periode med henblik på dialog og forhandling, hvor projektudvikler sammen med Køge Kommune kan få tilvejebragt et udviklingsprojekt med det fornødne plangrundlag, parkeringsløsning, friarealer m.v.

Tilbudsgivere skal enten tilbyde en fastpris (uden hensyntagen til kommende byggeretter) eller en pris pr. m<sup>2</sup> byggeret for enten en eller begge Byggegrunde. Uanset om købesummen opgøres som en fastpris eller en variabel pris, reguleres købesummen i overensstemmelse med nettoprisindekset den 1. i måneden 1 år efter tilbudsgiver og Kommunens indgåelse af en køberetsaftale. Herefter reguleres købesummen hvert år (1 år efter seneste regulering) indtil, at tilbudsgiver har opnået endelig adkomst til Nettogrunden og/eller Trekantsgrunden.

## Indholdsfortegnelse

1	Udbudsform, spørgsmål mv. ....	3
1.1	Områdebeskrivelse .....	4
1.2	Matrikler, grundareal og byggeret.....	4
1.3	Projektudbud, forhandling og samarbejde .....	5
2	Beliggenhed og bebyggelse.....	5
2.1	Planforhold .....	6
2.2	Parkering .....	6
2.3	Miljø-, geotekniske-, og arkæologiske forhold mv. ....	6
2.4	Grundejerforening, pligt til medlemskab.....	8
2.5	Byggemodning .....	8
3	Projektbeskrivelsen.....	9
3.1	Arkitektoniske og funktionelle krav .....	9
3.2	Omfang og bebyggelsesplan .....	9
3.3	Byggeriets facadeudtryk .....	9
4	Tilbudsgivning og evaluering af tilbud .....	10
4.1	Foreløbige projektbeskrivelse .....	10
4.1.1	Formelle krav til tilbudsgivning .....	10
4.1.2	Vilkår for køberetsaftale .....	10
4.1.3	Vilkår for købsaftale .....	11
4.2	Købesum .....	11
4.3	Egnethedskrav og evaluering af tilbud inkl. foreløbig projektbeskrivelse.....	12
4.3.1	Egnethed. ....	12
4.3.2	Evalueringskriterier. ....	12
5	Øvrige udbudsvilkår.....	13
5.1	Forpligtigelser .....	13
5.2	Ansvarsfraskrivelse - myndighed .....	13
5.3	Vedståelsesfrist mv.....	13
5.4	Tro- og love erklæring om ubetalt forfalden gæld til det offentlige .....	13

# 1 Udbudsform, spørgsmål mv.

Udbud gennemføres i henhold til bkg. nr. 396 af 2021, om forudgående offentligt udbud ved bl.a. grundsalg.

Kommunen er som køberetsgiver/kommende sælger berettiget til sagligt at vælge mellem de modtagne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

Byrådet kan acceptere et køberetstilbud uanset, at det pågældende bud ikke indeholder den højeste mindstepris, såfremt der hermed varetages en saglig kommunal interesse. Afsnit 4.3 nedenfor angiver sådanne saglige kommunale interesser, der vil blive tillagt vægt under vurderingen af de indkomne tilbud og foreløbige projektbeskrivelser.

Vilkår beskrevet her er supplement til udbudsmaterialet og udkast til køberetsaftaler (herunder udkast til betinget købsaftaler). Dette notat er en integreret del af udbudsprospekt, hvor køberetsaftaler (inklusive bilag) tillægges forrang.

## TILBUDSFRIST:

**Onsdag den 22. november 2023 kl. 12.00**

### Spørgsmål.

Tilbudsgiver kan stille skriftlige spørgsmål vedrørende udbudsvilkår, udbudsproces, lokalplansforslag, evaluering og den efterfølgende myndighedsbehandling. Spørgsmål vil blive besvaret og udsendt til samtlige tilbudsgivere i anonymiseret form. Faktuelle oplysninger kan blive besvaret enkeltvis og direkte. Spørgsmål modtaget kort tid inden tilbudsfrist kan ikke forventes besvaret.

Spørgsmål kan rettes til:

- Projektchef Johan Leo, Køge Kommune ([johan.leo@koege.dk](mailto:johan.leo@koege.dk) tlf. 2362 2289) og [grundsalg@koege.dk](mailto:grundsalg@koege.dk)
- NORDICALS, Kenneth Egevang Hansen, [kth@nordicals.dk](mailto:kth@nordicals.dk) tlf. 51319690

## 1.1 Områdebeskrivelse

Konkret ønsker Byrådet med nærværende udbud at sikre opførelse af et nyt og attraktivt område med boliger og erhverv med henblik på at skabe en positiv udvikling af området omkring Køge Idrætspark.

Der ønskes samarbejde om projektets arkitektur, antal etagemeter, variation, etageantal etc. Der ses gerne projekter, der indeholder DGNB-certificering eller tilsvarende samt generel fokus på bæredygtighed.

Aktuelt i nærområdet – som ikke direkte berører de udbudte områder.

- Køge Idrætspark (KIP) del II, særligt om den påtænkte udvikling fra 2022-2026. [Køge Idrætspark - Køge Kommune \(koege.dk\)](#)

## 1.2 Matrikler, grundareal og byggeret

Matrikel	Bebyggelse (forventet)	Grundstørrelse
Trekantsgrunden: 11vz, Køge Markjorder	Ca. 7.000-9.000 etagekvadratmeter	Cirka 16.400 m <sup>2</sup> / revideres, se grundrids
Nettogrunden: 11xa, Køge Markjorder	Ca. 3.000-4.000 etagekvadratmeter	5.222 m <sup>2</sup> . En mindre del af grunden (spidsen ud mod trafikrydset) rummer en bunker med beskyttelsesrum, hvilket sandsynligvis betyder, at denne del enten skal friholdes for nybyggeri, eller at projekt skal tilbyde beredskabet en tilsvarende funktion

Trekantsgrunden er i dag omfattet af lokalplan 1071 for Køge Idrætspark (2018), i henhold til hvilken området er udlagt til aflastningsparkeringsplads i relation til Køge Idrætspark (KIP).

Trekantsgrunden er i kommuneplan 2021-2033 udlagt til centerområde, herunder til kontor- og serviceerhverv, detailhandel, sports- og idrætsformål, samt offentlige formål.

Nettogrunden er i dag omfattet af lokalplan 3-28 – Nørregade nord -Københavnsvej syd (1998), hvori grunden er udlagt til offentlige formål i form af offentlig grøn parkering med mulighed for enkelte fritidsformål og arrangementer.

Nettogrunden er i kommuneplan 2021-2033 udlagt til området til tekniske formål, herunder trafikantlæg og offentlig parkering.

Idet Byggegrundene ønskes omdannet til et bolig- og erhvervsområde (med evt. kombibyggeri for Nettogrunden), har Køge Kommune allerede igangsat arbejdet med udarbejdelse af nyt plangrundlag for Trekantsgrunden. Startredefølgen kan findes via kommunens Lokalplanportal og dette link: <https://koege.viewer.dkplan.niras.dk/plan/2#/lokalplanid/460/9533>, ligesom der henvises til notat af august 2023 om arealer ved Køge Idrætspark (vedlagt udbudsmaterialet).

Samtidig med udarbejdelsen af nye lokalplaner for Byggegrundene, skal der også udarbejdes forslag til kommuneplantillæg vedrørende ændret anvendelse af Byggegrundene, bebyggelsesprocent, bygningshøjder, etc.

Køge Kommune forestår i samarbejde med den kommende køber tilvejebringelsen af det nødvendige plangrundlag, hvorved køberen gives mulighed for at komme med forslag og ønsker til plangrundlaget undervejs. I planprocessen vil det være muligt for den kommende køber at aftale en samtidig planproces for både Trekantsgrunden og Nettogrunden.

### 1.3 Projektudbud, forhandling og samarbejde

Køge Kommune udbyder og tildeler køberetter til projektudvikling til en kommende køber og samarbejdspartner.

Kommunen forbeholder sig retten til at stille uddybende spørgsmål om tilbudsgivers (i) erfaring, (ii) tidligere projekter, (iii) tilbud og (iv) projektbeskrivelse (både foreløbig og endelig).

Der kan afgives tilbud på

- (i) en køberetsaftale vedrørende køberetter til etablering af boligbebyggelse med parkeringsfaciliteter og fællesarealer for Trekantsgrunden, og/eller
- (ii) en køberetsaftale vedrørende køberetter til etablering af erhverv med parkeringsfaciliteter og fællesarealer eventuelt i form af en kombibebyggelse med eksempelvis parkering, udadvendte formål, hostel, boliger og lignende på Nettogrunden.

Der skal afgives tilbud enten i form af en fast købesum (uden hensyntagen til antal kommende byggeretter) eller en variabel købesum baseret på det endelige antal byggeretter i henhold til det kommende plangrundlag. Der skal bydes særskilt for hver Byggegrund, uanset at samme tilbudsgiver ønsker at byde på begge Byggegrunde. Tilbudsgiver kan tilbyde en fast købesum for en Byggegrund og en købesum baseret på byggeretter for den anden Byggegrund. Købesummen er – uanset valg af købesummodel – genstand for en årlig regulering i overensstemmelse med nettoprisindekset fra tidspunktet for tilbudsgiver og kommunens indgåelse af en køberetsaftale for den relevante Byggegrund.

Evaluering og tildeling af køberetsaftaler vil foregå på baggrund af egnethedskriterier og den summariske projektbeskrivelse, jf. pkt. 4.1. Kommunen forbeholder sig, både før og efter tildeling af køberetsaftaler, at indgå i nærmere forhandlinger med tilbudsgiver om den nærmere projektudformning. Køge Kommune kan tilbyde tilbudsgiverne mulighed for både skriftligt og mundtligt at kunne præsentere sine ideer forud for evaluering og tildeling.

Parterne indgår nærmere aftaler om forløbet i køberetsperioden (købers analyser, markedsdialog og øvrige relevante udviklingsarbejder i perioden), herunder eventuel etapeopdeling af myndighedsgodkendelse, eventuelt lokalplanarbejde og byggeprojekter, samt evaluerer proces og frister for målopfyldelse og milepæle ud fra det anførte i det foreløbige projekt.

## 2 Beliggenhed og bebyggelse

Byggegrundene er placeret tæt på Køge Idrætspark med cirka 1,4 km. til Køge Station og Torvet, cirka 1,2 km. til Universitetshospital Køge, Ølby Centret og Ølby Station og ca. 4,5 kilometer til Køge Nord Station. Fra Køge Nord Station er der togafgange med en rejsetid på ca. 18 minutter til København H., mulighed for togsnit mellem S-tog og lokaltoget, samt motorvejsafkørsel 31b, Køge Nord/ Lille Skensved.

## 2.1 Planforhold

### Trekantsgrunden:

Gældende lokalplan for Trekantsgrunden er lokalplan 1071 for Køge Idrætspark (2018), som udlægger Trekantsgrunden til aflastningsparkeringsplads i relation til Køge Idrætspark.

Køge Kommune har igangsat en startredegyrelse vedrørende vedtagelsen af en ny lokalplan, der skal udlægge Trekantsgrunden til boligformål, og kommunen forventer, at Trekantsgrunden vil blive tillagt 7.000-9.000 etagem<sup>2</sup> byggeretter, dog under hensyntagen til at de nye bygningshøjder naturligt skal indpasses i det omgivende miljø. Der henvises til notat om arealer ved Køge Idrætspark fra august 2023 (vedlagt i udbudsmaterialet).

Trekantsgrunden er i kommuneplan 2021-2033 udlagt til centerområde, herunder til kontor- og serviceerhverv, detailhandel, sports- og idrætsformål, samt offentlige formål. Udviklingen af Trekantsgrunden forudsætter derfor også, at der udarbejdes et nyt tillæg til kommuneplanen, der muliggør den fremtidige anvendelse af Trekantsgrunden til boligformål. Der skal i tillæg til kommuneplanen tages stilling til områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, bygningshøjder.

### Nettogrunden:

Nettogrunden er omfattet af lokalplan 3-28 – Nørregade nord -Københavnsvej syd, og Nettogrunden er udlagt til offentlige formål i form af offentlig grøn parkering med mulighed for enkelte fritidsformål og arrangementer. Køge Kommune har endnu ikke igangsat en startredegyrelse vedrørende vedtagelsen af en ny lokalplan.

Nettogrunden er i kommuneplan 2021-2033 udlagt til tekniske formål, herunder trafik anlæg og offentlig parkering. Udviklingen af Nettogrunden forudsætter derfor også, at der udarbejdes et nyt tillæg til kommuneplanen, der muliggør den fremtidige anvendelse af Nettogrunden. Der skal i tillæg til kommuneplanen tages stilling til områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, bygningshøjder. Som beskrevet pkt. 1.2 kan den kommende køber med beredskabsmyndigheden aftale nærmere om nedlæggelse af beskyttelsesrum og etablering af alternativ beskyttelse.

Der henvises til notat om arealer ved Køge Idrætspark fra august 2023 (vedlagt i udbudsmaterialet).

## 2.2 Parkering

Parkeringsnormen i de kommende lokalplaner for Byggegrundene *forventes* at blive fastsat til 1,5 p-plads pr. bolig i overensstemmelse med parkeringsnormen for etageboliger og tæt-lav bebyggelse i kommuneplan 2021-2033. Kommunen er indstillet på at arbejde for projekter med en lavere parkeringsnorm end fastsat i kommuneplanen.

### Trekantsgrunden:

Der vil i det kommende lokalplansforslag for Trekantsgrunden blive lagt op til, at parkeringspladser skal placeres på terræn. Kommunen er dog indstillet på at arbejde med parkering i en delvis nedgravet kælder, hvis en tilbudsgiver ønsker dette. Kommunen ser gerne, at parkeringspladser opdeles i mindre øer for at bryde med ellers store monofunktionelle arealer.

### Nettogrunden:

Det er kommunens forventning, at der i det kommende lokalplansforslag for Nettogrunden vil blive lagt op til, at parkeringspladser skal placeres i delvist nedgravet p-kælder. Denne løsning foretrækkes af kommunen, idet den vil muliggøre et reelt fælles udendørs opholdsareal i gårdrummet på terræn.

## 2.3 Miljø-, geotekniske-, og arkæologiske forhold mv.

Kommunen har indhentet udtalelser fra Museum Sydøstdanmark, hvori Museum Sydøstdanmark har vurderet, (i) at der på Trekantsgrunden bør foretages en arkæologisk forundersøgelse af arealet inden, at det frigives til anlægsarbejder, der medfører gravearbejder, samt (ii) at der for Nettogrunden ikke bør bekostes

en arkæologisk forundersøgelse af arealet forud for anlægsarbejde. Udtalelserne indgår som en del af udbudsmaterialet.

Jordarbejder under opførelsen skal til enhver tid standses i det omfang fortidsminder berøres, og fundet skal anmeldes til museet i henhold til Museumslovens § 27, stk. 2.

Herudover har kommunen udført (i) undersøgelser af trafikstøj, (ii) indledende studier af den maksimale udnyttelsesgrad af Byggegrundene, (iii) begyndende analyser af formgivningen og solstudier (iv) indledende vurdering af signalanlæg på Stensbjergvej, (v) geotekniske undersøgelser inkl. miljøanalyser samt (iv) overordnet trafikale vurdering af området. Disse undersøgelser og analyser udgør ligeledes en del af udbudsmaterialet.

#### Terrænregulering.

Tilbudsgivere må forvente, at der skal ske en terrænregulering i forbindelse med byggemodning.

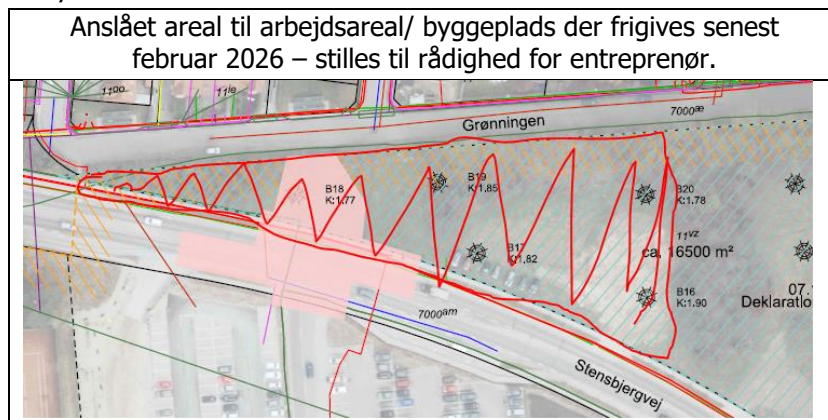
#### Arbejdsareal Trekantsgrunden:

I en periode indtil april 2026 er Køge Kommune berettiget til at anvende en del af den vestlige del af Trekantsgrunden til byggeplads til tredjemand uden, at køberetsindehaveren er berettiget til nogen form for kompensation eller lignende. Kan specificeres fra primo 2024.

Arbejdsarealet er skitseret nedenfor, som værende det areal på Trekantsgrunden, som Køge Kommune stiller tredjepart i udsigt delvist (op til ca. 50%) at kunne udnytte til byggeplads i forbindelse med opførelse af nye tribuner på Køge Stadion i perioden medio 2024 til primo 2026. Samme areal forventes ligeledes benyttet til byggeplads for etablering af det 4-benede lyskryds på Stensbjergvej, som forudgående arbejde i år 2023 og/eller primo 2024. I forhold til lyskryds er tidsplanen fortsat en ubekendt størrelse, men forventes foreløbigt udført (evt. i etaper) fra ultimo 2023 til medio 2024.

Køge Kommune forventer således en fælles udnyttelse af byggepladsen (Tredjemand/-mænd og køberetsindehaveren) efter nærmere præcisering og gensidig koordinering til udarbejdelse af en fælles byggepladsplan i givet fald. Hver part (tredjemand og køberetsindehaveren) afholder hver omkostningerne til etablering, drift, vedligeholdelse og reetablering.

Køge Kommune vil senest ved udgangen af 2023 kunne meddele om muligheden for anvendelse til byggeplads ønskes udnyttet.



Hvis Køge Kommune ønsker at udnytte muligheden for, at tredjemand kan anvende Trekantsgrunden til byggeplads, er køber berettiget til at udskyde overtagelsesdagen for Trekantsgrunden indtil, at tredjemand har ryddet byggepladsen på Trekantsgrunden.

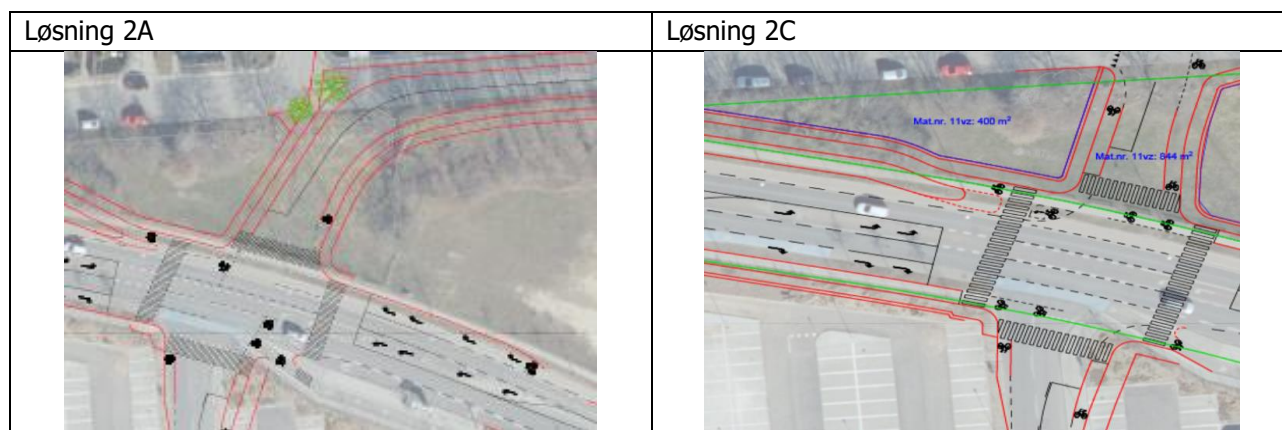
#### Vejadgang:

Kommende købere skal selv etablere adgangsforhold til Byggegrundene, og der henvises til den overordnede trafikale vurdering af området vedlagt i udbudsmaterialet.

For så vidt angår Trekantsgrunden, forventer kommunen, at løsning 2A 2CCi henhold til den trafikale vurdering skal gennemføres, og tilbudsgivere skal derfor være indstillet på samarbejde med Plan- og Vejmyndighederne om tilvejebringelsen af én af de to løsninger. Dette vil medføre, at tilbudsgivere også skal



afholde omkostninger til etablering af den del af den kommende vej, der er beliggende på Trekantsgrunden (men ikke trafikreguleringen/ kryds). Nedenfor er illustrationer for løsning 2A og 2C fra den trafikale analyse.



## 2.4 Grundejerforening, pligt til medlemskab

En køber vil være forpligtet til at være medlem af en grundejerforening for området. Grundejerforeningen har pligt til at varetage drift og vedligehold af private fællesveje- og stier, samt fælles opholds- og adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen. Køber skal etablere forestå etablering af en grundejerforening for bebyggelse.

Der er tinglyst en deklaration om medlemspligt til en kommende grundejerforening på Byggegrundene. Deklaration herom indgår i udbudsmaterialet.

## 2.5 Byggemodning

Køber forestår og bekoster al klargøring samt byggemodning inkl. fællesarealer med vej- og stiadgang.

Udgifter til byggemodning, bl.a.:
<b>Etablering af grønne friarealer</b> og gennemkørende offentlige cykelstier
<b>Parkeringsnormer</b> – Forventeligt 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Fastsættes nærmere i kommende lokalplaner.
<b>Støjafskærmning</b> Byggegrundene er beliggende i et støjbelastet område, hvilket tilbudsgiver skal tage højde for ved placering af byggeri (særligt ved boligbebyggelse). For Trekantsgrunden skal tilbudsgiver placere boligbebyggelse mod syd og øst, hvor støjbelastningen er 63-69 dBA.
<b>Etablering af belysning</b> (også på areal til parkering)
<b>Udgifter til drift og vedligehold</b> (udearealer) – køber er forpligtet til at varetage drift og vedligehold af parkeringsareal, lysarmaturer, samt fællesarealer inden for Byggegrundene. Gennemgående stier etc.
<b>Forsinkelse af overfladevand</b> – køber er forpligtet til at forsinke overfladevand med en afledningskoefficient på 0,35. Det opnås f.eks. med grønne tage eller opsamling til toiletskyll.

Byggegrundene udbydes og sælges som råjord uden nogen form for byggemodning, hvorfor eksempelvis

1. Køber forestår for egen regning og risiko nødvendige forundersøgelser (geo- og miljøtekniske, samt evt. undersøgelser for fortidsminder), jf. dog ovenstående pkt. 2.3, klargøring og byggemodning med



tilslutninger og tilslutningsafgifter, afledninger, grøfter, interne veje og stier, installationer og anlæg, bassiner etc., og køber indgår på egne vegne aftaler med respektive forsyningselskaber.

Byggegrundene er omfattet af Varmeplan 2022 for Køge Kommune og er beliggende inden for et område godkendt til fjernvarme. Herudover er Byggegrundene omfattet af Køge Kommunes Spildevandsplan 2021-2026, herunder Bilag 11.

Tilslutningsafgifter, efter gældende takster hos:
<b>EL:</b> netselskabet Cerius, <a href="http://www.cerius.dk">www.cerius.dk</a>
<b>Vand:</b> KLAR Forsyning, Vasebækvej 40, 4600 Køge
<b>Fjernvarme:</b> Køge Fjernvarme, C/O VEKS, Nørre Centervej 64, 4600 Køge, Tlf. 43 64 44 00.
<b>Spilde- og regnvand:</b> KLAR Forsyning, Revlen 2, 4600 Køge, tlf. 5665 2222.

## 3 Projektbeskrivelsen

### 3.1 Arkitektoniske og funktionelle krav

Tilbudsgivers foreløbige projektbeskrivelse(r) skal indeholde beskrivelser af nedenstående forhold, gerne ved eks. en bebyggelsesplan, illustrationer etc.

### 3.2 Omfang og bebyggelsesplan

Projektbeskrivelser udarbejdes med respekt af startredegrørelsen og de kommende lokalplaner for Byggegrundene.

#### Trekantsgrunden (Københavnsvej 1):

Køge Kommune opfordrer til, at tilbudsgiverne udarbejder en bebyggelsesplan, der placerer boligbebyggelse i randen mod Københavnsvej og Stensbjergvej for dermed at lukke af for trafikstøj og skabe en stille facade ind mod Grønningen. Herudover ser kommunen gerne, at bebyggelsesplanen indeholder fællesarealer (gårdrum) med mindre byhusbebyggelse og fælleshus for at skabe et mere intimt gårdmiljø.

#### Nettogrunden (Pedersvej 120):

Køge Kommune ser det som oplagt, at der i projekterne bygges videre på den eksisterende bebyggelsesstruktur for området, hvor bebyggelsen er trukket ud til gadeforløbet. Herefter vil projektet flugte med den eksisterende facadelinje for at skabe en fortætning i gadebilledet.

### 3.3 Byggeriets facadeudtryk

Der lægges vægt på at sikre både variation og sammenhæng i både de arkitektonisk udtryk og fællesarealerne, der bl.a. skal etableres af køber.

For begge Byggegrundene ønskes så vidt muligt en imødekommelse af følgende retningslinjer for projektbeskrivelsen:

- Planlægge indre uderum og tilbage- og fremtrukne facader, så der sikres gode lysforhold mellem bygningerne – bebyggelserne skal fungere som et samlet hele,
- Karakterskabende variation i bygningsformer – både vertikalt og horisontalt
- Variation i bygningslementer - vinduer, døre, karnapper, indbyggede altaner, m.v.,
- Variation i sammensætning af materialer og farvesætning (fx – naturstensplader, stål, træ, glas, levende planter, solceller m.v.),
- Undgå reflekterende facade- og tagmaterialer, (lav glansværdi) og gerne energiproducerende fremfor energieutrale facader,

- Nye bygningshøjder skal naturligt indpasses i det omgivende miljø
- Anvendelse af arkitektonisk bygnings- og facadebearbejdning, der medvirker til at bryde bebyggelsesstrukturen op,
- Området er støjbelastet, og køberen skal placere bebyggelse og fællesarealer på en måde, der sikrer mindst mulig støjbelastning (mellem 63-68 dBA).

For Trekantsgrunden ønskes endvidere en imødekommenelse af følgende retningslinjer for projektbeskrivelsen:

- Gennem Trekantsgrunden går der en offentlig sti, som skal respekteres og indarbejdes.

For Nettogrunden ønskes endvidere en imødekommenelse af følgende retningslinjer for projektbeskrivelsen:

- Bevaring af træer og træække langs Ringvejen
- Arkitektonisk bearbejdning, der bevarer en bebyggelsesstruktur med rejste tage. Bebyggelsen bør umiddelbar trappe ned mod eksisterende nabobebyggelse på Pedersvej og Nørre Boulevard og trappe op mod krydset.
- Arkitektonisk besvarelse af hvordan støj kan håndteres ved klimaskærm og for udearealer

## 4 Tilbudsgivning og evaluering af tilbud

Tilbudsgiver skal indsende et tilbud om indgåelse af køberetsaftale samt en foreløbig projektbeskrivelse for den givne Byggegrund. Ønskes tilbudsgiver at byde på begge Byggegrunde, skal der indleveres tilbud på indgåelse af begge køberetsaftaler.

### 4.1 Foreløbige projektbeskrivelse

#### 4.1.1 Formelle krav til tilbudsgivning

Den eller de foreløbige projektbeskrivelse(r) bør indeholde:

- En beskrivelse af det foreløbige projekt, herunder oplysninger og beskrivelser af projektets placering, facader, parkeringsforhold, friarealer etc. (se i øvrigt pkt. 3)
- Oplysninger om forventet byggestart og byggeperiode.
- Tidsplan for køberetsperioden inkl. milepæle (f.eks. frist for besked fra tilbudsgiver om at denne ønsker at udnytte køberetten) og forventet tidsplan for endelig handel
- En fast tilbudt købesum eller købstilbud opgjort pr. byggeret i henhold til kommende lokalplan.

Hvert køberetstilbud skal – udover en foreløbig projektbeskrivelse for det givne projekt - desuden indeholde oplysninger om:

- Tilbudsgivers egnethed jf. pkt. 4.3.1
- Evt. konsortie og konsortiedeltagere (inkl. nøgletal for samtlige deltagere i skemaform samt repræsentant med prokura for konsortiet) jf. 4.3.1
- forfalden gæld til det offentlige (hvis nogen). Ved gæld på mere end 100.000 kr. skal tilbudsgiver oplyse om evt. sikkerhedsstillelse og/eller betalingsordning.

Umiddelbart efter kommunens accept af tilbudsgivers tilbud indsættes de manglende oplysninger (tidsplan, tilbudsgiver mv.) i køberetsaftalen, som straks underskrives af begge parter.

Det bemærkes særligt, at der først kan indgås en betinget købsaftale (alene betinget af tilvejebringelse af det for projektets gennemførelse nødvendige plangrundlag og Byrådets godkendelse af købsaftalen), når tilbudsgivers endelige projekt for den pågældende Byggegrund er forelagt og godkendt af Byrådet i Køge Kommune.

#### 4.1.2 Vilkår for køberetsaftale

Ved indgåelse af en køberetsaftale skal tilbudsgiver respektere følgende udover de i øvrigt opridsede udbudsvilkår:

1. At tilbudsgiver under køberetsperioden skal afklare alle eventuelle forbehold således, at der kan indgås en købsaftale i overensstemmelse med de under 4.1.3 skitserede vilkår og alene betinget af tilvejebringelse af det for projektet nødvendige plangrundlag og Byrådets godkendelse af købsaftalen.

2. At tilbudsgivers endelige projekt skal forelægges og godkendes af Byrådet i Køge Kommune inden køberetsperiodens udløb.
3. At køberetsperioden kun kan forlænges med kommunens godkendelse.

#### 4.1.3 Vilkår for købsaftale

Såfremt vinderen af udbuddet ønsker at udnytte sin køberet - efter at Byrådet i Køge Kommune har godkendt det endelige projekt - indgås der en købsaftale (alene betinget af tilvejebringelse af det for projektets gennemførelse nødvendige plangrundlag og Byrådets godkendelse af købsaftalen) indeholdende bl.a. følgende vilkår:

1. Indbetaling på 25% af købesum senest 6 hverdage efter indgåelse af købsaftale,
2. Indbetaling af yderligere 25 % af købesummen med tillæg af indeksering senest 6 måneder efter indgåelsen af den betingede købsaftale
3. Restkøbesum (50 % af købesummen med tillæg af indeksering) skal senest deponeres 5 hverdage før overtagelsesdagen
4. Købesum frigives ved tinglyst anmærkningsfrit skøde,
5. Øvrige krav er beskrevet i udkast til betinget købsaftale, i udbudsmaterialet samt udkast til deklaration om DGNB-certificering.

Såfremt der indgås en købsaftale med en købesum baseret på byggeretter i henhold til den kommende lokalplan, opgøres indbetaling 1 og indbetaling 2 (se ovenfor) ud fra antallet af byggeretter i henhold til køberens endelige projektbeskrivelse. Ved deponering af restkøbesummen (pkt. 3 ovenfor) kan den endelige købesum opgøres, og køberen skal derfor deponere et beløb svarende til den endelige restkøbesum fratrukket indbetaling 1 og indbetaling 2.

Indbetaling 1 og indbetaling 2 kan erstattes af en bank- eller moderselskabsgaranti fra køber, hvis Køge Kommune accepterer dette efter nærmere aftale herom. Det er udelukkende op til kommunen at vurdere, hvorvidt kommunen vil acceptere en bank- eller moderselskabsgaranti fremfor kontante indbetalinger (indbetaling 1 og indbetaling 2).

Hvis køber stiller en bank- eller moderselskabsgaranti over for kommunen i stedet for indbetaling 1 og indbetaling 2, skal den fulde købesum (med tillæg af indeksering) deponeres senest 5 bankdage før overtagelsesdagen.

## 4.2 Købesum

Tilbudsgiver skal enten afgive et købstilbud med en fast købesum eller afgive et købstilbud med en købesum baseret på antallet af byggeretter i henhold til det kommende plangrundlag fordelt ud fra anvendelse. Ved afgivelse af købstilbud med en købesum baseret på byggeretter skal tilbudsgiver oplyse en pris pr. byggeret i overensstemmelse som anført nedenfor.

Model (I)	DKK ekskl. moms
Fast købesum	[ Udfyldes af tilbudsgiver ]

Model (II)	Boligformål (DKK ekskl. moms)	Erhverv * (DKK ekskl. moms)	Anden anvendelse * (DKK ekskl. moms)
Variabel købesum	[ Udfyldes af tilbudsgiver ] pr. m <sup>2</sup> byggeret	[ Udfyldes af tilbudsgiver ] pr. m <sup>2</sup> byggeret	[ Udfyldes af tilbudsgiver ] pr. m <sup>2</sup> byggeret

\* alene relevant for Nettogrunden

Der skal bydes særskilt for hver Byggegrund, uanset at samme tilbudsgiver ønsker at byde på begge Byggegrunde. Tilbudsgiver kan vælge at tilbyde en fast købesum for en Byggegrund og en købesum baseret på byggeretter for den anden Byggegrund.

Købesummer reguleres i overensstemmelse med nettoprisindekset den 1. i måneden 1 år efter tilbudsgiver og Kommunens indgåelse af en køberetsaftale. Herefter reguleres købesummen hvert år (1 år efter seneste regulering) indtil, at tilbudsgiver har opnået endelig adkomst til Nettogrunden og/eller Trekantsgrunden.

Såfremt købesummen er baseret på antallet af byggeretter i henhold til den kommende lokalplan, opgøres købesummen endeligt inden overtagelsesdagen med tillæg af indeksering i overensstemmelse med nettoprisindekset.

Der er ikke fastsat en minimumskøbesum for Byggegrundene, men det er i Køge Kommunes realiseringsstrategi for Køge Idrætspark forudsat, at salget af Byggegrundene samlet forventes at indbringe et salgsprovenu svarende til DKK 50.000.000 ekskl. moms. Denne forudsætning indgår i Køge Kommunes vurdering af tilbuddene.

## 4.3 Egnethedskrav og evaluering af tilbud inkl. foreløbig projektbeskrivelse.

Kommunen ønsker at indgå køberetsaftaler med erfarne projektudviklere, der kan påvise økonomisk soliditet til at realisere både grundkøb og de efterfølgende byggeprojekter.

### 4.3.1 Egnethed.

Tilbudsgiver skal ved afgivelse af sit bud redegøre for følgende:

1. Relevante referenceprojekter,
2. Hvilke rådgivere, samarbejdspartnere og evt. ekstern finansiering, som tilbudsgiver påtænker at anvende til sit projekt.
3. Koncernforbindelser.
4. Tilbudsgivers nøgletal (evt. konsortiedeltagere) for de seneste 3 år (omsætning, overskudsgrad og egenkapital).

Kommunen kan endvidere forlange, at tilbudsgiver dokumenterer, at tilbudsgiver har den nødvendige kapital til rådighed til at kunne gennemføre sit/sine projekt(er).

### 4.3.2 Evalueringskriterier.

Kommunen vil udvælge en køberetsindehaver til hver Byggegrund på baggrund af en samlet vurdering af tilbudsgivernes egnethed og tilbudsgivernes projekter, hvor følgende kriterier (ikke prioriterede eller udtømmende) vil blive tillagt vægt:

#### A: Salgsvilkår.

- En højere udnyttelse af en Byggegrunds byggeretter prioriteres fremfor en lavere udnyttelsesgrad (dog maksimalt inden for begrænsningerne i pkt. 1.2),
- Samlet bud på begge Byggegrunde.
- Ved sammenligning af tilbud med hhv. en fast købesum og en købesum baseret på byggeretter opgøres købesummen baseret på byggeretter ud fra det forventede antal byggeretter for Byggegrundene, jf. pkt. 1.2.

#### B: Arkitektoniske og funktionelle krav.

- Projekter der sikrer lav støjbelastning ved kommende boliger og fællesarealer.
- Projekter med høj kvalitet ud fra en faglig vurdering af arkitektur, facadebeskrivelse, antal etager, variation i udtryk.
- Projekter der respekterer og indgår naturligt i nærområdet.
- Projekter der tilfører faciliteter, funktioner etc. der understøtter aktiviteter i KIP
- Projekter med fællesarealer der tilgodeser hele området.

#### C: Miljøforhold.

- Projekter der indeholder DGNB-certificering eller tilsvarende,
- Projekter med bæredygtighed og indarbejdede miljøhensyn i bred forstand, herunder særligt projekter med fokus på reducere af CO<sub>2</sub>-udslip eksempelvis i form af elektrificering af transport (håndtering og fremme af elektriske delebiler, ladestander etc.) samt effektiv opvarmning og køling.

#### D: Tilbudsgiver

- Tilbudsgivers erfaringer med projektudvikling, herunder projektudvikling for boligbebyggelse.

- Tilbudsgivers vision for området.

## 5 Øvrige udbudsvilkår

### 5.1 Forpligtigelser

Tilbudsgiver og projektselskab skal udgøre samme juridiske person, og tilbudsgiver skal selv være bygherre under byggemodning og byggeri. Tilbudsgiver vil alene kunne gennemføre et videresalg før ibrugtagningstilladelse til projektet, hvis der er tale om en overdragelse til et projektselskab med tilbudsgiver som deltager og majoritetssejer samt med tilbudsgivers fulde indeståelse.

Afvielser herfra kan dog godkendes af kommunen, hvis kommunen anser det beskrevne som tilstrækkelig betryggende for, at det aftalte projekt kan gennemføres.

Når tilbudsgiver erklærer at ville opnå DGNB-certificering, vil tilbudsgivers utilstrækkelige bestræbelser på at opnå DGNB-certificering anses som grov misligholdelse af købsaftalen, hvilket vil berettige kommunen til at ophæve købsaftalen erstatningsfrit for kommunen indtil byggestart. Såfremt det efter byggestart konstateres, at der ikke opnås DGNB-certificering, vil kommunen være berettiget til at kræve en tillægskøbsum, jf. deklaration herom i udbudsmaterialet.

Den kommende køber er forpligtet til at påbegynde byggeriet senest 24 måneder efter overtagelsesdagen samt færdiggøre byggeriet senest 18 måneder efter byggeriets opstartsdato. Deklaration herom er tinglyst på Byggegrundene.

Udbudsmaterialet vil indeholde deklaration om krav om DGNB-certificering, som tinglyses på Byggegrundene inden overdragelsen.

Køge Kommune er berettiget til at anvende en del af den vestlige del af Trekantsgrunden til byggeplads for tredjemand uden, at køberetsindehaveren er berettiget til nogen form for kompensation eller lignende. Se punkt 2.3.

### 5.2 Ansvarsfraskrivelse - myndighed

Byggegrundene overdrages som de er og forefindes, og som besat af tilbudsgiver. Vindende tilbudsgiver opfordres til at undersøge den relevante Byggegrund under køberetsperioden.

Kommunen er som sælger uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav mht. fremtidig benyttelse. Tilbudsgiver skal derfor selv indhente alle nødvendige myndighedstilladelser til den påtænkte anvendelse.

Det bemærkes, at uanset Byrådets accept af tilbud om indgåelse af køberetsaftale samt foreløbig projektbeskrivelse, kan kommunen som myndighed (myndighedsrollen) ikke garantere, at de nødvendige kommunale myndighedstilladelser kan opnås. Kommunen erklærer i sin egenskab af sælger (ejerrollen) at være indstillet på aktivt at medvirke til at opnå de nødvendige tilladelser – inden for rammerne af tilbudsgivers foreløbige projektbeskrivelse. Tilbudsgiver skal tåle begrundede afvielser fra sin foreløbig og/eller endelige projektbeskrivelse.

### 5.3 Vedståelsesfrist mv.

Tilbudsgiver skal vedstå og være bundet af sit tilbud om indgåelse af en eller flere køberetsaftale(r) i minimum 6 uger fra tilbudsfristens udløb.

Kommunen er som sælger berettiget til eventuelt at forkaste dem alle.

Accept af køberetstilbud sker via Byrådets godkendelse.

### 5.4 Tro- og love erklæring om ubetalt forfalden gæld til det offentlige

Ved sin underskrift og tilbudsgivning, erklærer tilbudsgiver, at tilbudsgivers ubetalte, forfaldne gæld til det offentlige på tilbudstidspunktet ikke overstiger 100.000 kr.

Ved ubetalt forfalden gæld oplyser tilbudsgiver om gældens størrelse. Ved gæld, der overstiger 100.000 kr., oplyses tillige om evt. sikkerhedsstillelse eller betalingsordning.

----- 0 -----