



VIBORG
KOMMUNE

Til Tilbudsgiver

Den 25. marts 2019

Offentligt udbud for del af Brofæstet i Viborg

Vedlagt følger udbudsmateriale for salg af del af Brofæstet i Viborg Baneby, Viborg.

1. Udbudsmaterialet

Udbudsmaterialet omfatter nedenstående materiale:

1. Nærværende udbudsbrev
2. Tilbudsblanket
3. Salgsprospekt
4. Betinget købsaftale
5. Bilag
 - A. Udstykningsplan
 - B. Ledningsoplysninger – Oplysninger fra LER
 - C. Geoteknisk undersøgelsesrapport
 - D. Oversigtskort - Jordforurening
 - E. Støjredegørelse

Det samlede materiale kan downloades fra Viborg Kommunes hjemmeside: xxx

2. Udbudsgrundlag

Salg af del af Brofæstet sker på baggrund af Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, bekendtgørelse nr. 799 af 24.06.2011.

3. Brofæstet

Den udbudte grund er en del af området kaldet "Brofæstet". Brofæstet er beliggende tæt ved stationen og midtbyen og er afgrænset af Vilhelm Ehlers Alle og Middagshøjvej.



Grundten er på ca. 8016 m² (se Bilag A) og sælges ubebygget. Der vil ske matrikulære ændringer i forbindelse med grundsælget.

Vision for Brofæstet

Hærvejsbroen er mere end en bro, og den fungerer som et samlende og bylivsskabende element i Banebyen. Det er afgørende, at den overordnede disponering af Brofæstet relaterer sig til Hærvejsbroen, og at den understøtter og bygger videre på intentionerne med Hærvejsbroen.

På grunden skal der etableres et fælles opholdsareal i 1. sals niveau, der er offentligt tilgængeligt, som kobles til Hærvejsbroen. Opholdsarealet skal have et grønt og indbydende udtryk, og der skal ligeledes være forbindelse til de omkringliggende bebyggelser, så der tilsammen skabes et veldefineret byrum, med et godt opholdsklima.

Brofæstet skal desuden understøtte den samlede vision for Viborg Baneby, så man opnår en dynamisk og mangfoldig bydel med bl.a. institutioner, butikker, caféer, erhverv og forskellige boligformer. På Brofæstet skal der særligt skabes aktive og indbydende facader og byrum, der relaterer sig til Hærvejsbroen, opholdsarealet i 1. sals niveau og Middagshøjvej.

Bebyggelsen på Brofæstet skal i sin arkitektoniske udformning generelt understøtte, at området opleves varieret og opholdsvenligt med variationer i bebyggelsens etageantal, frem- og tilbagerykninger i facaderne, variationer i arkitektonisk udtryk mv. For at skabe sammenhæng til midtbyen, og særligt bebyggelsen nordøst for banen (Midtbyens Gymnasium, Remisen, stationsbygningen), er det en forudsætning, at bebyggelse opføres med facader af tegl.

Der skal, i tråd med den samlede vision for Viborg Baneby, arbejdes med bæredygtige tiltag som fx grønne facader, grønne tage, grønne taghaver, grønne opholdsarealer/p-arealer og åben regnvandshåndtering.

4. Proces og tidsplan

Der forventes følgende proces- og tidsplan:

Tidspunkt	Aktivitet
Tilbudsfrist	20. maj 2019
Bedømmelse og eventuelle forhandlinger	20. maj – 7. juni 2019
Byrådet godkender købsaftale	26. juni 2019
Lokalplan vedtages endeligt	Senest 1. april 2020
Seneste frist for byggestart	1. april 2021

5. Tilbuddets omfang

Købstilbuddet skal omfatte følgende:

- A. Beskrivelse af køber, herunder købers erfaring med lignende opgaver samt dokumentation for købers økonomiske soliditet.
- B. Udfyldt tilbudsblanket
- C. Projektbeskrivelse, hvori der som minimum er redegjort for
 - Indfrielse af visionen for Brofæstet, herunder et fælles og offentlig tilgængeligt udeopholdsareal (i 1. sals højde), der skaber forbindelse til Hærvejsbroen.
 - Anvendelse – herunder boligsammensætning
 - Projektets indpasning i området
 - Arkitektur og materialevalg
 - Etageantal og bygningshøjder
 - Bebyggelsesprocent
 - Fællesarealer og byrum
 - Adgangs- og tilkørselsforhold (herunder evt. vareindlevering)
 - Parkering
 - Skyggediagram
 - Indarbejdelse af bæredygtighed jf. bestemmelser i lokalplan nr. 489
 - Eventuelle udfordringer i forhold til grundens og plangrundlagets forudsætninger
 - Koordinering i forhold til kommende ungdomsboliger (jf. lokalplan nr. 489)
 - Overvejelser om byggetakt og etablering af byggeplads og skurby
- D. Bebyggelsesplan
- E. Facadetegninger og visualiseringer
- F. Tidsplan for projektets realisering

6. Vedståelsesfrist

Tilbudsgiver skal vedstå sit tilbud til og med den 15. september 2019.

7. Plangrundlag

Der bliver udarbejdet et nyt lokalplanforslag for grunden. Det nye lokalplanforslag vil tage udgangspunkt i kommuneplanens rammebestemmelser for området og købers projekt.

8. Forudsætninger

Tilbudsgiver skal kunne,

- Dokumentere erfaring med køb og realisering af tilsvarende projekter
- Dokumentere økonomisk soliditet
- Leve op til kravene om byggepligt på grunden jf. købsaftalen
- Leverer et godt skitseprojekt, der understøtter visionen for Brofæstet, herunder:
 - Et udeopholdsareal (i 1. sals højde) jf. købsaftalen
 - Bæredygtighedstiltag jf. bestemmelser i lokalplan nr. 489
 - Variation i bebyggelsen (etageantal og forskydninger)
 - Bebyggelse med facader overvejende i tegl
 - Bebyggelse med publikumsorienterede funktioner i stueplan ved den sydlige del af Hærvejsbroen

9. Evaluering af tilbud

Valget af køber vil ske ud fra, hvem der bedst imødekommer

- Forudsætningerne (punkt 8)
- Visionen for Brofæstet
- En god købspris

10. Præsentation af tilbud

Umiddelbart efter tilbudsgivningen afholdes der møder med de tilbudsgivere, der kan komme i betragtning til køb af ejendommen. På mødet får tilbudsgiverne mulighed for at præsentere tilbuddene med det formål at afklare alle forhold vedrørende projektet, vilkår og prisen, inden kommunen tager endelig stilling til tilbuddene.

11. Besigtigelse

Der afholdes ikke besigtigelsesmøde. Såfremt tilbudsgiver har behov herfor, er tilbudsgiver dog velkommen til selv at besigtige grunden.

12. Spørgsmål

De bydende er velkomne til at stille spørgsmål vedrørende udbudsmaterialet til:

BISGAARD|EJSING ApS

Tue Bisgaard Jensen

Rosenkrantzgade 23

8000 Aarhus C

Mail: tue@bisgaardejsing.dk

Spørgsmål skal stilles skriftligt, hvorefter de vil blive besvaret i supplementsblade og tilsendt senest den 14. maj 2019 til alle, som har rekvireret udbudsmaterialet.

Spørgsmål, som stilles efter den 10. maj 2019, kan ikke besvares.

13. Aflevering af tilbud

Tilbuddet i én samlet pdf som kan printes i A3 bedes fremsendes senest den 20. maj 2019 til:

BISGAARD|EJSING ApS

Tue Bisgaard Jensen

Rosenkrantzgade 23

8000 Aarhus C

Mail: tue@bisgaardejsing.dk

Tilbuddet mærkes: "Tilbud Brofæstet Viborg"

Tilbuddene behandles fortroligt indtil endeligt salg har fundet sted.