



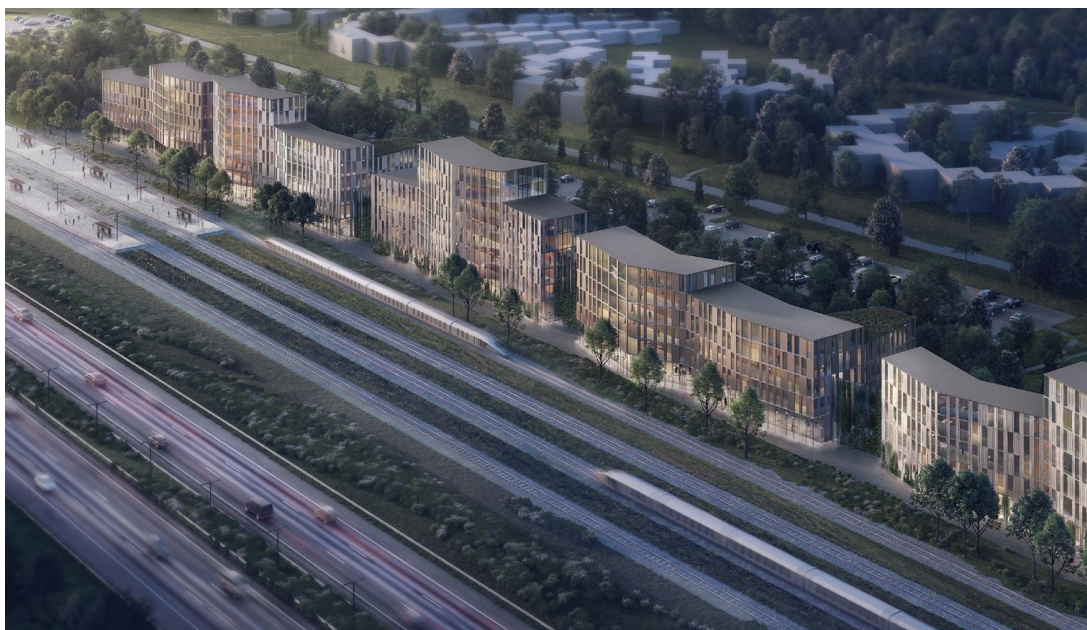
Køge d. 15. januar 2026
(sagsid. 2025-008373)

UDBUD af BYGGEFELTER – Køge Nord

Køge Nord Stationsområde

Køge Kommune udbyder storparceller til stationsnært kontorbyggeri

UDBUD TIL PROJEKTUDVIKLING – dialog med projektudvikler:



Figur 1 Illustration med motorvej og Køge Nord Station

Køge Kommune ønsker med salg til privat projektudvikling at få udviklet stationsområdet til en ny og levende erhvervsbebyggelse, jf. lokalplan nr. 1048 for Køge Nord Stationsområde. Ved nærværende udbud ønskes der særligt tilføjet hotel med conferencefaciliteter samt kontoretagemetre til det stationsnære område.

I samarbejde med private projektudviklere ønskes en realisering af potentialet i den regionale og landsdækkende infrastruktur ved den nye station og motorvejsfrakørsler for bydelen.

I nærværende udbud udbydes tre byggefelt, hvor Køge Kommune ønsker at få udviklet byggefeltene med hhv. dagligvarebutik, kontor samt hotel og conferencecenter. Byggefeltene udbydes gennem et samlet udbud med mulighed for, at tilbudsgivere kan byde på et eller flere byggefelt. Det vil blive tillagt positiv vægt i kommunens vurdering af de indkomne bud, hvis samme tilbudsgiver byder på flere byggefelt.

De tre anvendelsesformål kan placeres i følgende byggefelt:

- 1) Ca. 1.817 m² til udvikling af enten dagligvarebutik eller forplads til hotelvirksomhed ("Byggefelt 1")
- 2) Ca. 4.021 m² til udvikling af hotel- og conferencecenter ("Byggefelt 2"), eventuelt inklusive Byggefelt 1 med ca. 1.814 m² som forplads til hotel og evt. dagligvarebutik
- 3) Op til 14.045 m² til udvikling af kontor mv. ("Byggefelt 3")

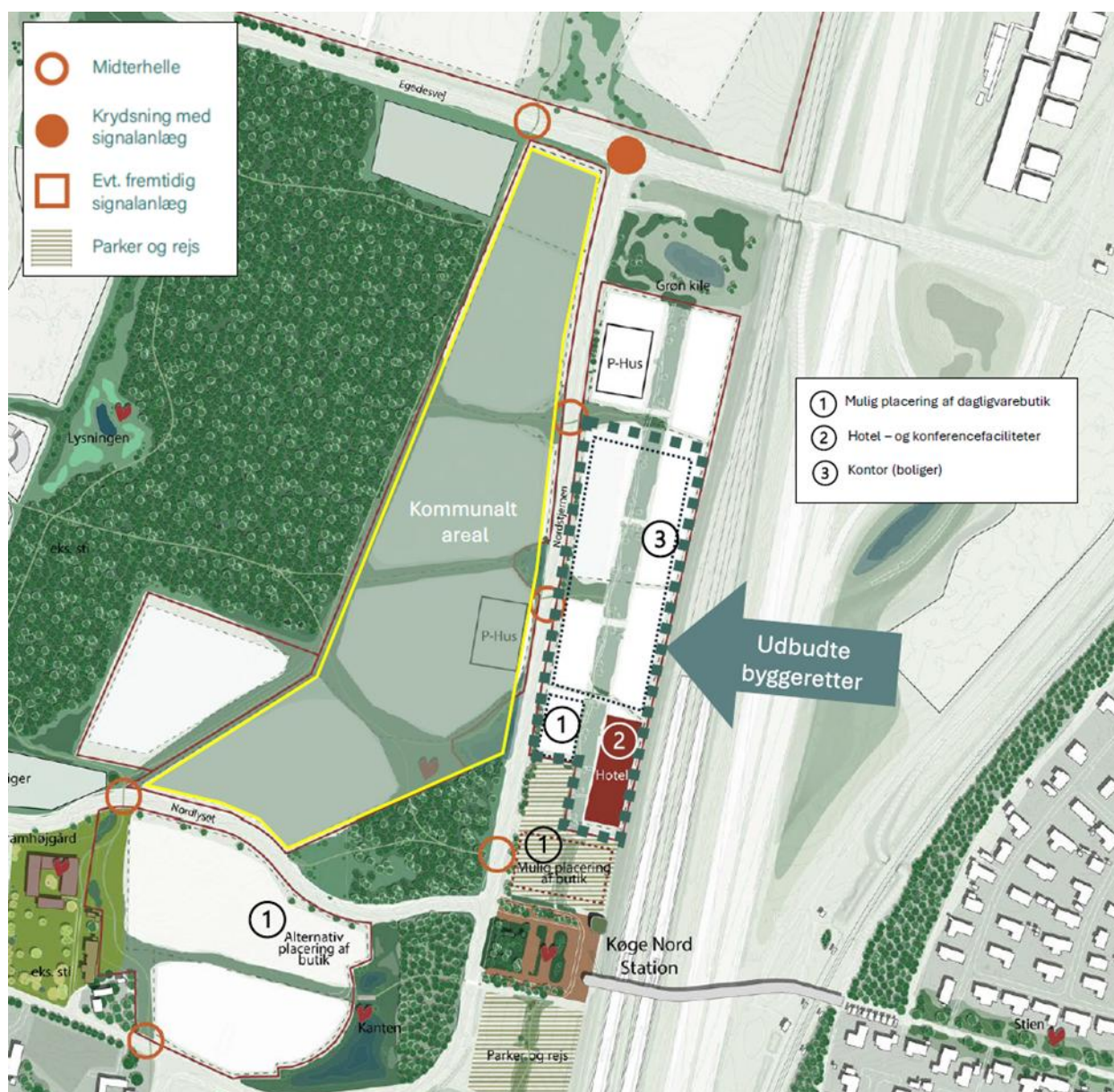
(Byggefelt 1, Byggefelt 2 og Byggefelt 3 er hver især refereret til som et "Byggefelt" og samlet som "Byggefeltene")

Byggefelterne fremgår af den til udbudsmaterialet vedlagt situationsplan ("Situationsplanen").

Byggefelt 1 er beliggende på matr.nr. 54, Ølsemagle By, Ølsemagle, mens Byggefelt 2 og Byggefelt 3 er beliggende på matr.nr. 55, Ølsemagle By, Ølsemagle.

Byggefelt 1 om anvendelse til udvikling af dagligvarebutik har alternative placeringsmuligheder end den her ovenfor nævnte. Se illustration og beskrivelser her nedenfor (samt bilag).

De(n) kommende køber(e) af Byggefelt 2 og/eller Byggefelt 3 skal bl.a. håndtere støjafskærmning, mens kommende køber(e) af Byggefelterne (i fællesskab ved flere købere) skal håndtere intern trafikafvikling og parkering til det kommende byggeri på Byggefelterne. Parkering i konstruktion kan ske via et kommende parkeringslaug.



Indholdsfortegnelse

1	Udbudsform, spørgsmål mv.	4
1.1	Områdebeskrivelse.....	4
1.2	Matrikler, grundareal og byggeret	5
1.3	Projektudbud, forhandling og samarbejde.....	6
2	Beliggenhed og bebyggelse.....	6
2.1	Planforhold	7
2.2	Parkering.....	7
2.3	Miljø-, geotekniske-, og arkæologiske forhold	8
2.4	Grundejerforening, pligt til medlemskab	8
2.5	Byggemodning.....	8
3	Projektbeskrivelsen.....	10
3.1	Arkitektoniske og funktionelle krav	10
3.2	Erhvervstype, omfang og bebyggelsesplan	10
3.3	Byggeriets facadeudtryk	10
4	Tilbudsgivning og evaluering af tilbud	10
4.1	Projektbeskrivelsen	11
4.1.1	Formelle krav til tilbudsgivning.....	11
4.1.2	Vilkår for købsaftale	11
4.2	Købesum	11
4.3	Egnethedskrav og evaluering af tilbud inkl. projektbeskrivelse.	11
4.3.1	Egnethed.....	11
4.3.2	Evalueringskriterier.	12
5	Øvrige udbudsvilkår.....	12
5.1	Forpligtigelser	12
5.2	Ansvarsfraskrivelse - myndighed	12
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 sælger berettiget til sagligt at vælge mellem de modtagne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

Byrådet kan acceptere et købstilbud uanset, at det pågældende bud ikke indeholder den højeste pris, 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 projektbeskrivelser.

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

TILBUDSFRIST:

Der modtages løbende købstilbud. Kommunen vil melde ud, når der fastsættes en endelig tilbudsfrist for et eller flere Byggefelter.

Det bemærkes, at der undervejs i udbuddet kan fastsættes forskellige tilbudsfrister for de enkelte Byggefelter.

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:

- Partner, Erhvervsmægler Mikkel Emil Valeur. EDC Erhverv (mev@edc.dk mobil 2494 2474)
- Projektchef Johan Leo, Køge Kommune (johan.leo@koege.dk Tlf. 2362 2289)

1.1 Områdebeskrivelse

Konkret ønsker Byrådet med nærværende udbud at fremme variation og udnytte lokalplanens store rummelighed, samtidigt med at byggeriets funktion som støjafskærmning mod de kommende boligområder bag kontor- og hotelbyggeriet sikres til fulde.

Der ses kun projekter, der indeholder DGNB-certificering eller tilsvarende.



Figur 2 Illustration, syd

Aktuelt i Køge Nord Skovby – som ikke direkte berører det udbudte område.

- Byggeri til opførelse af de første ca. 400 boliger i Køge Nord er delvist indflyttet med yderligere ca. 40 almene boliger, der forventes ibrugtaget i 2026.

1.2 Matrikler, grundareal og byggeret

Matrikel og placering	Bebyggelse	Grundstørrelser og antal etagemeter der kan bydes på
Byggefelt 1 og flere alternative placeringer, Enten del af matr. 54, Ølsemagle By, Ølsemagle, Parkér- og rejsanlæg (DSBs) eller syd for Nordlyset. <i>Andre placeringer vil være muligt i nærområdet.</i>	Dagligvarebutik – bebyggelsesprocent m.v. skal fastlægges i en ny lokalplan for Byggefelt 1.	Mindst 1.817 kvm. grund. Byggefelt kan købes som forplads til Byggefelt 2 (hotel- og konferencevirksomhed). Se illustration nedenfor og bilag.
Byggefelt 2 Del af matr. 55, Ølsemagle By, Ølsemagle, sydlig),	Hotel og konferencecenter Maks. 316% Maks. 8 etager	Mindst 3.165 kvm. grund (forventes fra 6.000 - 10.000 etagemeter). Den samlede rummelighed jf. lokalplanen er på 52.000 etagemeter. I enheder fra cirka 10 - 20.000 etagemeter.
Byggefelt 3 Del af matr. 55, Ølsemagle By, Ølsemagle, nordlig $\frac{3}{4}$ del af matrikel)	Kontor Maks. 316% Maks. 8 etager	Mindst 3.165 kvm. grund (mindst 10.000 etagemeter). Den samlede rummelighed jf. lokalplanen er på 52.000 etagemeter. I enheder a 10 - 20.000 etagemeter.

Der må i henhold til det nuværende plangrundlag for Byggefelterne etableres kontor-, administration- og servicevirksomheder, liberalt erhverv, hotel og konferencefaciliteter, restaurant, café, bolig¹, parkering samt fælles friarealer.

Derudover må området anvendes til kulturelle- og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i området (f.eks. fitness ol.).

Bygninger på Byggefelt 2 og Byggefelt 3 må som udgangspunkt ikke opføres med mindre end 10.000 etagemeter, men der er åbnet for dialog med henblik på dispensation for mindre etaper (udover mulighed for ejerlejlighedsopdeling).

¹ Oprindeligt tiltænkt som midlertidige boliger til eks. udenlandsk arbejdskraft indtil en varig bolig opnås indenfor kortere tid, eller ved korterevarende udstationering. Det er grundet støjudfordringer næppe praktisk muligt at placere varige boliger eller sikre salg til boligejendom. Se pkt. 2.1.

For Byggefelt 1 er en kommende køber selv ansvarlig for at få tilpasset plangrundlaget for Byggefelt 1 således, at der kan opføres dagligvarebutik på Byggefeltet (uanset placeringen)

Om dagligvarebutik (kaldenavn Byggefelt 1 med alternative placeringer) gælder særligt:

- placeringen i materialet peger på, at butikken afventer en udbygning med parkeringshuse koblet med dagligvarebutik i bunden placeret ved stationsforpladsen, for at fastholde den oprindelige vision og for bedre trafikafvikling og at kunne håndtere forplads, varelevering mv på en fornuftig måde. Det forudsætter at parker og rejs anlægget kan udvikles, hvilket vi ikke har nogen sikkerhed for er mulig (skal aftales med DSB).
- En alternativ placering der vises her (Nordlyset) i denne illustration er placeret i masterplanens delområde C, og forudsætter en ændring af lokalcenter, som det er udpeget i Kommuneplanen.



1.3 Projektudbud, forhandling og samarbejde

Køge Kommune udbyder Byggefelterne til projektudvikling til en eller flere kommende køber(e).

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

Der afgives tilbud på en endelig købsaftale vedrørende et Byggefelt med et specifikt antal byggeretter til hhv. enten dagligvarebutik, kontor samt hotel og conferencecenter (afhængigt af hvilket Byggefelt tilbuddet vedrører) med dertilhørende parkering og fælles friarealer. Der skal vedlægges en projektbeskrivelse til et købstilbud.

En tilbudsgiver, der ønsker at byde på mere end et Byggefelt, skal afgive særskilte tilbud på hver af de ønskede Byggefelter. Det er muligt at gøre sit tilbud betinget af, at den pågældende tilbudsgiver vinder udbuddet for alle de Byggefelter, som den pågældende tilbudsgiver har afgivet tilbud på i nærværende udbud.

2 Beliggenhed og bebyggelse

Byggefelterne er placeret fra ml. 100 – 500 meter fra stationsforpladsen til Køge Nord Station, hvorfra der er ca. 18 minutter til København H. med regionaltoget, mulighed for omskiftning til S- og lokaltoget samt adgang til motorvejsafkørsel 31b, Køge Nord/ Lille Skensved.

2.1 Planforhold

Den gældende lokalplan for Byggefelterne er lokalplan 1048 Køge Nord Stationsområde – vedtaget 28. maj 2019 ("Lokalplanen").

Tilbudsgivere på Byggefelt 2 og Byggefelt 3 kan i projektbeskrivelsen afvige moderat fra Lokalplanens detailbestemmelser (inden for praksis for dispensationer), så længe afvigelserne ikke er i strid med Lokalplanens principper <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/dispensation>

For Byggefelt 1 skal den kommende køber skal selv forstå ændring af Byggefelt 1's plangrundlag således, at Byggefelt 1 kan anvendes til dagligvarebutik. Dette er ikke muligt på nuværende tidspunkt iht. Lokalplanen.

Området vest for det grønne strøg (2. Række) placeret nærmest Nordstjernen er udlagt til parkering i henhold til Lokalplanen. Området kan indgå i projektudviklingen, og en tilbudsgiver kan i sit projekt indarbejde en anden anvendelse end parkering, hvis tilbudsgiver selv forestår en tilpasning af Lokalplanen herom.

Om boligformål og støj.

I henhold til lokalplanen må der bl.a. opføres boliger. Der vurderes et stærkt marked for en blanding af stationsnære boliger og eks. kontorformål, ligesom det vil være muligt at opnå dobbeltudnyttelse af parkeringspladser. Der forventes uanset et politisk ønske om at boligformål ikke bliver for dominerende, hvorfor f.eks. ¼ af det samlede udlagte antal etagemeter til kontorformål vurderes som relevant.

Det vurderes dog vanskeligt for et boligbyggeri at kunne overholde de gældende grænseværdier for støj, heller ikke ved implementering af afhjælpende foranstaltninger såsom etablering af dobbeltfacade eller tilsvarende tiltag. Endvidere skal der sikres opmærksomhed på, at også fri- og opholdsarealer overholder de fastsatte grænseværdier² for støj. Se bl.a. lokalplanens redegørelsesdel side 8 – 9.

Miljøvurdering – hovedkonklusioner om støj (uddrag fra notat³)

Støjberegninger viser, at området er stærkt påvirket af vejstøj fra Køge Bugt Motorvejen med op til ca. 73 dB. Ifølge Miljøstyrelsens vejledning bør der ikke planlægges boliger, hvor støjniveauet overstiger 68 dB, og der skal sikres adgang til grønne, støjsvage områder.

For at opfylde krav til indendørs støjniveau anbefales facadeopbygning med effektiv støjdæmpning, fx dobbeltfacade. Bygningshøjder på min. 20–24 m langs motorvejen vurderes nødvendige for tilstrækkelig afskærmning. Supplerende støjskærme mellem bygninger bør være mindst 15 m høje og uden åbninger. Afslutning med vinkelrette længer giver bedre afskærmning end traditionelle gavle.

Alle undersøgte forslag sikrer, at støjniveauet bag bygningerne overholder grænseværdier for erhverv, men kun begrænset for boliger.

2.2 Parkering

Lokalplanens § 5, stk. 6, fastlægger en parkeringsnorm for Byggefelterne (se under pkt. 2.10).

Tilbudsgivers projektbeskrivelse skal forholde sig til parkeringsløsninger og forventet behov for p-pladser. Der kan enten vælges parkering inden for det enkelte Byggefelt eller ved opførelse af parkeringshuse uden for Byggefelterne gennem et kommende parkeringslaug. Vedtægter for det kommende parkeringslaug samt deklaration om medlemspligt indgår i udbudsmaterialet. Deklaration om medlemspligt tinglyses inden overtagelsesdagen på det pågældende Byggefelt, hvis den kommende køber (helt eller delvist) ønsker at opfylde sin parkeringsnorm gennem et parkeringslaug.

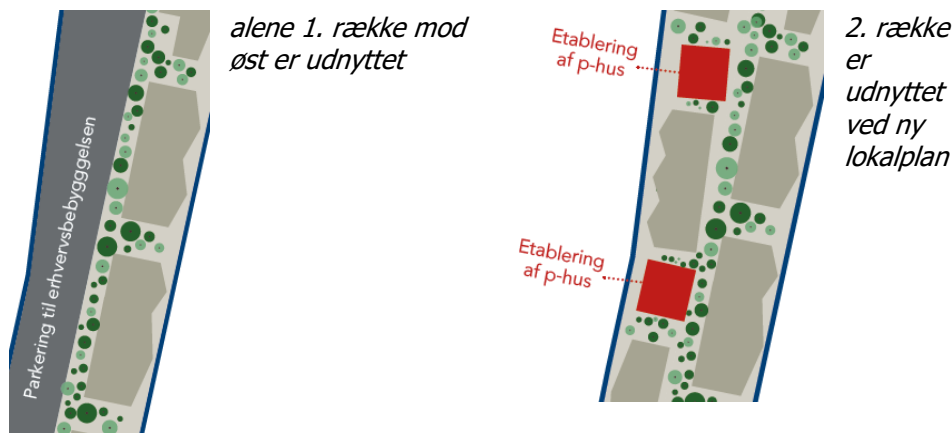
Det præciseres, at såfremt et parkeringslaug skal etablere en eller flere parkeringshuse på 2. Række (se nedenfor) vil det kræve ændring af den eksisterende lokalplan for 2. Række. En kommende køber, der indtræder som medlem i parkeringslauget, kan midlertidigt etablere parkering på terræn enten inden for

² Køber kan forvente krav om $L_{den} \leq 58$ dB for udendørs opholds- eller rekreative arealer i boligområder.

³ Notat er en del af udbudsmaterialet – her uddrag fra side 2

eller uden for Byggefeltet, hvis kommunen samtykker hertil. Der er ikke på forhånd truffet beslutninger om valg af scenarie jf. parkeringsstrategi (analyse) fra november 2021.

Hvis en kommende køber ønsker at være medlem af parkeringslauget, forpligter den kommende køber sig til aktivt at medvirke til realiseringen af et eller flere parkeringshuse gennem parkeringslauget, herunder arbejde for det nødvendige plangrundlag.



2.3 Miljø-, geotekniske-, og arkæologiske forhold

Kommunen har gennemført arkæologisk samt miljø- og geoteknisk forundersøgelse for Byggefelterne. Forundersøgelserne indgår som en del af udbudsmaterialet.

Det følger af forundersøgelserne, at Museum Sydøstdanmark har afgivet udtalelse om de arkæologiske forhold og "frigivet" Byggefelterne (§ 25 udtalelse). Uanset denne frigivelse skal jordarbejder under opførelsen standses i det omfang fortidsminder berøres, og fundet skal anmeldes til museet i henhold til Museumslovens § 27, stk. 2.

Terrænregulering.

Tilbudsgivere må forvente at terrænregulere ved at hæve koterne for eget byggeri sådan, at der skabes naturligt fald mod "Det grønne strøg" og de dertil hørende bassiner til overfladevand.

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 (eks. støjskærme mellem bygninger på Byggefelt 2 og Byggefelt 3). Deklaration herom er tinglyst og vedlægges i udbudsmaterialet.

Området "Det Grønne Strøg" (placeret vest for Byggefelt 2 og Byggefelt 3) er undtaget medlemspligt, og har delt vedligehold mellem Køge Kommune (det nord/sydgående stiareal) og KLAR Forsyning (bassiner). Grundejerforeningen skal dog varetage renholdelsen af Det Grønne Strøg (oprydning og opsamling af henkastet affald etc.)

Udkast til vedtægter for grundejerforeningen indgår i udbudsmaterialet, idet der dog må forventes rimelige ændringer i vilkår samt justeringer, der er nødvendige eller hensigtsmæssige for at realisere udviklingen af Byggefelterne.

2.5 Byggemodning

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

Udgifter til byggemodning, bl.a.:

Grønne friarealer
Parkeringsnormer – syd, midt og nord: Norm 1 (nord): 1 pr. 50 kvm. etageareal Norm 2 (midt): 1 pr. 75 kvm. etageareal Norm 3 (syd tæt ved stationen): 1 plads pr. 150 kvm. etageareal
Støjskærm Hotel og kontor: Kommende køber(e) af Byggefelt 2 og/eller Byggefelt 3 skal deltage i etableringen af støjskærmsforbindelse mod tilstødende ejendomme i takt med at disse opføres. Køberen/køberne vil have ejerskab over støjafskærmningen og vil dermed også skulle varetage vedligeholdelse og fornyelse (evt. i samarbejde med ejeren af tilstødende bygninger).. Den fælles støjafskærmning mellem to nabobygninger på Byggefelt 2 og Byggefelt 3 skal være opført og godkendt af Køge Kommune, inden der gives ibrugtagningstilladelse på den af de to separate bygninger, som bliver bebygget senest. Der er tinglyst en deklaration herom
Etablering af belysning (også på areal til parkering)
Udgifter til drift og vedligehold (udearealer) – køber er forpligtet til at varetage drift og vedligehold af parkeringsareal, lysarmaturer, støjskærm samt de grønne områder inden for Byggefeltet. Kommunen og KLAR Forsyning varetager drift og vedligeholde af det Grønne Strøg.
Forsinkelse af overfladevand – køber er forpligtet til at forsinke overfladevand med en afledningskoefficient på 0,35. Det opnås f.eks. med grønne tage eller opsamling til toiletskyl.

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

1. Køber forestår for egen regning og risiko nødvendige undersøgelser (geo- og miljøtekniske, samt evt. yderligere 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 forsyningsselskaber,
2. Køber skal forestå og bekoste anlæg og tilslutning af åbne grøfter m.v. til håndtering af overfladevand.

Området ligger inden for det vedtagne varmforsyningsområder med tilslutningspligt til VEKS. Deklaration om tilslutningspligt vil blive tinglyst på Byggefeltet.

Tilslutningsafgifter, efter gældende takster hos:
EL: netselskabet Cerius, www.cerius.dk
Vand: Li. Skensved Vandværk, Vilkestrupvej 3, 4623 Li. Skensved. Tlf. 56169844
Fjernvarme: VEKS, Roskildevej 175, 2620 Albertslund. Tlf. 43660366.
Spilde- og regnvand: KLAR Forsyning, Revlen 2, 4600 Køge, tlf. 5665 2222.



Eksempel på støjafskærmning ml. bygninger

3 Projektbeskrivelsen

3.1 Arkitektoniske og funktionelle krav

En tilbudsgiver skal som en del af sit tilbud på køb af et Byggefelt indlevere en projektbeskrivelse indeholdende beskrivelser af nedenstående forhold, gerne ved eks. en bebyggelsesplan, illustrationer etc.

Det bemærkes, at projektbeskrivelser for Byggefelt 2 og Byggefelt 3 skal konstrueres med henblik på sammenbygning med kommende støjafskærmning mellem bygninger inden for det enkelte Byggefelt og med kommende bygninger på nabobyggefeltet (enten Byggefelt 2 eller Byggefelt 3).

3.2 Erhvervstype, omfang og bebyggelsesplan

For Byggefelt 2 og Byggefelt 3 skal projektbeskrivelsen udarbejdes med respekt af Lokalplanen, og der kan alene forventes meddelt dispensation i begrænset omfang og efter en konkret vurdering. Der ses for Byggefelt 2 og Byggefelt 3 gerne gode og solide løsningsforslag, der forener rammerne i Lokalplanen, nærheden til offentlig transport og behov for støjafskærmning.

For Byggefelt 1 skal projektbeskrivelsen udarbejdes med respekt af Lokalplanen dog med nødvendige tilpasninger, idet Lokalplanen ikke muliggør opførelse af dagligvarebutik.

3.3 Byggeriets facadeudtryk

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

Der 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 kommende bygninger på det givne Byggefelt.
- **For Byggefelt 2 og Byggefelt 3:** Karakterskabende variation i bygningsformer – både vertikalt og horisontalt
- **For Byggefelt 2 og Byggefelt 3:** Variation i bygningselementer - vinduer, døre, karnapper, indbyggede altaner, m.v.,
- **For Byggefelt 2 og Byggefelt 3:** Variation i sammensætning af materialer og farvesætning (fx – naturstensplader, stål, træ, glas, levende planter, solceller m.v.)⁴,
- **For Byggefelt 2 og Byggefelt 3:** Undgå reflekterende facade- og tagmaterialer, (lav glansværdi) og gerne energiproducerende fremfor energineutrale facader,

4 Tilbudsgivning og evaluering af tilbud

⁴ Forbud mod visse materialer jf. lokalplan 1046.

Tilbudsgiver skal indsende et tilbud om indgåelse af købsaftale samt en projektbeskrivelse for et Byggefelt. Hvis en tilbudsgiver ønsker at afgive tilbud på flere Byggefelter, skal der indleveres særskilte tilbud med tilhørende projektbeskrivelse for hvert Byggefelt.

Tilbud kan gøres betinget af, at tilbudsgiver tildes samtlige af de Byggefelter, der er afgivet tilbud på.

4.1 Projektbeskrivelsen

4.1.1 Formelle krav til tilbudsgivning

Tilbudsgivers projektbeskrivelse bør indeholde:

- En beskrivelse af tilbudsgivers projekt, herunder oplysninger og beskrivelser af projektets placering på Byggefeltet, inddragelse af arealer uden for Byggefeltet, facader, parkeringsforhold, friarealer etc. (se i øvrigt pkt. 3)
- Oplysninger om forventet byggestart og byggeperiode.
- Antallet af byggeretter som ønskes erhvervet
- Oplysninger om hvorvidt tilbudsgiver vil opfylde parkeringsnormen inden for Byggefeltet eller uden for Byggefeltet gennem et kommende parkeringslaug.

Tilbuddet skal – udover en projektbeskrivelse - 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.

4.1.2 Vilkår for købsaftale

Der henvises til købsaftalen, der indgår i udbudsmaterialet. Følgende vilkår fremhæves i den forbindelse:

1. Sikkerhedsstillelse eller deponering af 25% af købesum senest 6 arbejdsdage efter indgåelse af købsaftale,
2. Restkøbesum skal senest deponeres 5 hverdage før overtagelsesdagen
3. Købesum frigives ved tinglyst anmærkningsfrit skøde,
4. Købesum reguleres opadgående, såfremt køber senere ønsker bebyggelse med et større antal etagemeter end anført i sin projektbeskrivelse (jf. deklaration herom),
5. Øvrige krav er beskrevet i udkast til købsaftale, i udbudsmaterialet samt i udkast til deklarationer, der tinglyses på Byggefelterne inden overtagelsesdagen.

4.2 Købesum

Tilbudsgiver skal oplyse antallet af byggeretter, som ønskes erhvervet, samt en tilbudt pris pr. byggeretsmeter.

4.3 Egnethedskrav og evaluering af tilbud inkl. projektbeskrivelse.

Kommunen ønsker at indgå købsaftaler med erfarne projektudviklere, der kan påvise økonomisk soliditet til at realisere både grundkøb og det efterfølgende byggeprojekt.

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).
5. Hvis relevant: Oplysninger om afgivelse af købstilbud på andre Byggefelter eller andre projekter i Køge Kommune.

Kommunen kan endvidere forlange, at tilbudsgiver dokumenterer, at tilbudsgiver har den nødvendige kapital til rådighed til at kunne gennemføre sit projekt.

4.3.2 Evalueringskriterier.

Kommunen vil udvælge en køber 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 et Byggefelts byggeretter foretrækkes fremfor en lav udnyttelsesgrad.

B: Arkitektoniske og funktionelle krav.

- **For Byggefelt 2 og Byggefelt 3:** Projekter der udnytter lokalplanens rammer.
- **For Byggefelt 2 og Byggefelt 3:** Projekter der tager højde for den kommende videreudvikling af nabobyggefeltet (enten Byggefelt 2 eller Byggefelt 3)
- Projekter med høj kvalitet ud fra en faglig vurdering af arkitektur, facadebeskrivelse, antal etager, variation i udtryk samt udnyttelse af nærhed til station.
- Projekter der respekterer og indgår naturligt i nærområdet.

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 CO₂-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 blandende funktioner
- Afgivelse af tilbud på øvrige Byggefelter, idet kommunen foretrækker, at flest mulige Byggefelter udvikles af samme udvikler.
- Ubetingede tilbud vægtes højere end betingede tilbud.

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 under stiftelse med tilbudsgiver som deltager og økonomisk ansvarlig i et konsortie (med tilbudsgivers fulde indeståelse).

Afgivelser herfra kan dog godkendes af kommunen, hvis kommunen anser det beskrevne som tilstrækkelig betryggende for, at det aftalte projekt kan gennemføres. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvor en køber ønsker at udvikle flere Byggefelter under hvert sit projektselskab.

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 frem til 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.

5.2 Ansvarsfraskrivelse - myndighed

Hvert Byggefelt sælges som det er og forefindes, og som besat af tilbudsgiver. Tilbudsgiver opfordres til at undersøge de(t) for tilbudsgiver relevante Byggefelt(er) inden budafgivelse.

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 købsaftale med en projektbeskrivelse fra tilbudsgiver, 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 og - for Byggefelt 1 – nødvendige ændringer til plangrundlaget – inden for rammerne af tilbudsgivers projektbeskrivelse. Tilbudsgiver skal tåle begrundede afvigelser fra sin projektbeskrivelse.

5.3 Vedståelsesfrist mv.

Tilbudsgiver skal vedstå og være bundet af sit tilbud om indgåelse af en købsaftale i minimum 6 uger fra tilbudsafgivelsesdatoen.

Kommunen er som sælger berettiget til eventuelt at forkaste alle indkomne tilbud.

Accept af købstilbud 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.

----- o -----