

# Udbudsvilkår



*Oversigt over området*

## Banegårdsområdet i Faaborg

Delområde 1 og 2

## Indhold

|     |                                                                                                           |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Indledning.....                                                                                           | 3  |
| 2.  | Baggrund .....                                                                                            | 4  |
| 3.  | Mulighederne i Byomdannelsesområdet .....                                                                 | 6  |
| 3.1 | Uddybende om mulighederne i delområde 1. ....                                                             | 7  |
| 3.2 | Uddybende om bygningerne og muligheder i delområde 2.....                                                 | 7  |
| 3.3 | Særlige tekniske forhold vedrørende jordforurening fra tidligere aktiviteter og risiko for stormflod..... | 8  |
|     | <i>Jordforurening</i> .....                                                                               | 8  |
|     | <i>Stormflod</i> .....                                                                                    | 9  |
| 4.  | Udbudsform og overtagelsesvilkår.....                                                                     | 9  |
| 4.1 | Særligt vedrørende delområde 1.....                                                                       | 9  |
| 4.2 | Særligt vedrørende delområde 2.....                                                                       | 9  |
| 4.3 | Fælles for delområderne .....                                                                             | 10 |
| 5.  | Tilbud på købsaftale .....                                                                                | 10 |
| 5.1 | Særligt for delområde 1.....                                                                              | 10 |
| 5.2 | Særligt for delområde 2.....                                                                              | 10 |
| 5.3 | Afgivelse af tilbud .....                                                                                 | 11 |
| 6.  | Faserne i udbud af købsaftale. ....                                                                       | 11 |
| 6.1 | Udbudsperioden. ....                                                                                      | 12 |
| 6.2 | Realisering.....                                                                                          | 12 |
| 7.  | Udvælgelsen .....                                                                                         | 12 |
| 7.1 | Vurdering af underkriterier.....                                                                          | 13 |
| 8.  | Hovedtidsplan.....                                                                                        | 15 |
| 9.  | Øvrige oplysninger.....                                                                                   | 15 |
| 10. | Bilag .....                                                                                               | 15 |

## 1. Indledning

Faaborg-Midtfyn Kommune udbyder hermed et samlet areal til nye etageboliger samt den tidligere stationsbygning og posthus i Faaborg til salg. Arealerne og de to bygninger udgør hovedparten af et meget attraktivt beliggende byomdannelsesområde lige ved vandet i centrum af Faaborg By.



*Kort over områdets placering i Faaborg.*

Området der udbydes, består af ejendommene Banegårdspladsen 2, 2E og 4, 5600 Faaborg, mat.nr. 472a Faaborg Bygrunde, 472b Faaborg Bygrunde, 472c Faaborg Bygrunde samt del af matr.nr. 472d Faaborg Bygrunde.

Området har et samlet grundareal på ca. 11.800 m<sup>2</sup>.

Det samlede byomdannelsesområde og delområderne 1 og 2, der her udbydes til salg, fremgår af nedenstående kort.



*Etapeinddeling fra LyttogKjellanderSjöbergs skitseforslag, bilag 1*

Det forventes, at det er muligt at opføre op til ca. 50 etageboliger i delområde 1.

De to bevaringsværdige bygninger i delområde 2 kan anvendes som ny overnatningsfacilitet eller til kontorerhverv evt. med boliger i 1. salsplan.

Delområde 3, der også giver mulighed for opførelse af boliger (Rækkehuse), forventes snarest udbudt til salg.

## 2. Baggrund

Udbuddet sker som led i en byomdannelse af et samlet meget vigtigt og attraktivt areal i Faaborg.

Det samlede omdannelsesareal er således omgivet af den historiske middelalder-bykerne og byens kulturhus Helios mod nord, Østerbrokvarteret mod øst, havet mod syd og Havneparken samt Havnebadet mod vest.



*Luftfoto af Faaborg Havn samt  
Faaborg set fra Havnebadet*



Omdannelsesprojektet er et led i samlet ambitiøs  
Udviklingsplan (2023) for Faaborg udarbejdet på  
baggrund af vinderforslaget i en  
arkitektkonkurrence (2020) for byens udvikling.

De to dokumenter er vedlagt som **bilag C og D**.

Udviklingsplanen for Faaborg har et overordnet mål om at styrke en igangværende transformation af den gamle købstad - med dens store bevaringsværdier og omgivende naturværdier - fra en tidligere overvejende industriby til en by med et stærkere præg af mangfoldige oplevelsestilbud og turisme samt attraktiv bosætning. Udviklingsplanen omfatter ikke mindst omfattende investeringer i eksisterende og nye attraktioner og en udvikling af tilgængeligheden til de mange natur- og kulturkvaliteter, som byen og dens omgivelserne byder på.

Som baggrund for udviklingsplanen foreligger endvidere en rapport, der vurderer forretningspotentialer for byen i en række af de udviklingsprojekter, som kommunen m.fl. har igangsat for at styrke en transformationen af den gamle bevaringsværdige købstad fra en overvejende industriby til en by med et stærkere præg af mangfoldige oplevelsestilbud og turisme.

I forlængelse af at en række attraktioner udvikles, påpeger analysen også behovet for og potentialet i at tilføre byen nye overnatningsfaciliteter. Det gælder ikke mindst i typer af overnatningsanlæg, som i dag er svagere repræsenteret. Dette er et vigtigt led i økonomisk at indfri de gevinster, som investeringerne i byen i øvrigt lægger op til. Dette skaber også grobund for øget tilflytning til attraktivt beliggende boliger.

Rapporten er vedlagt som **bilag E**. Indretning af de to bygninger til overnatning er således en vigtig del af Udviklingsplanen. Ligeså er opførelsen af nye attraktive etageboliger centralt i byen et vigtigt led i at styrke bosætningen.

### 3. Mulighederne i Byomdannelsesområdet

Kommunen har over en årrække opkøbt arealerne og bygningerne i byomdannelsesområdet syd for Banegårdspladsen, med henblik på at omdanne disse fra tidligere infrastruktur- og erhvervsfunktioner til formål, der kan bidrage til virkeliggørelse af visionerne for byens udvikling.

Delområde 1 rummer muligheder for at tilføre byen nye attraktivt beliggende boliger, og mulighederne i delområde 2 er bl.a. at omdanne de fine bygninger til overnatningsformål evt. med tilknyttede aktiviteter. Stationsbygningen og den gamle del af posthuset skal bevares. Øvrige eksisterende bygninger forudsættes fjernet af køber. Dele af posthusets nyere mellembygning mellem de to oprindelige bygninger kan dog tænkes bevares under visse betingelser, hvis køber ønsker det, jf. pkt. 3.2.

Sælgers ambition er på dette sted at skabe et helstøbt, attraktivt område, der passer godt ind i omgivelserne og herunder respekterer de omgivende værdifulde historiske rammer. Området skal i fremtiden fremstå med høj kvalitet i byggeri og i indretning af uderum/mellemrum mellem bygninger.

Der vil herunder blive lagt vægt på, at nye boliger i området opføres med respekt for stationsbygningen og posthuset og at der skabes et samlet attraktivt område både for kommende beboere, for gæster i den ny overnatningsfacilitet og for borgere og turister i øvrigt, som færdes i området.



*Pladsen syd for Stationsbygningen set fra vest mod syd – fra bilag 1*

Kommunen har udlagt areal et offentligt tilgængeligt rekreativt stiforløb ned gennem området (delområde 4). som led i at skabe gode forbindelser mellem baglandet og havet.

Som led i at sikre ovenstående mål har sælger fået udarbejdet et skitseforslag for den samlede mulige bebyggelse og disponering i øvrigt af hele omdannelsesområdet ved arkitektfirmaerne Lytt og Kjellander/Sjöland. Se **bilag 1**.

Skitseforslaget danner med mindre korrektioner grundlag både for nærværende udbud og udbud af øvrige arealer til opførelse af boliger.

Tilbudsgivere på et delområde eller på det samlede område kan således med det udarbejdede skitseforslag se, hvad man kan forvente sig i forhold til indretning af omgivelserne og herunder også, hvad der forventes i forhold indretning af parkering og udearealer i tilknytning til de to bygninger.



Skitseforslaget i **bilag 1** vil også danne grundlag for udarbejdelse af lokalplan(-er) for området. Lokalplanen vil blive udarbejdet i samarbejde med køber(-e) af de to bygninger og køberen af arealet til boliger for at tilpasse planen til købernes ønsker. Dette vil ske inden for rammerne af skitseforslagets overordnede intentioner og principper.

Efter udbuddet vil det blive besluttet, om der skal udarbejdes en samlet eller to koordinerede lokalplaner, alt efter, hvad der bedst fremmer de enkelte projekter.

### 3.1 Uddybende om mulighederne i delområde 1.

Arealet af delområde 1 udgør ca. 8.900 m<sup>2</sup>. Arealet fastlægges endeligt ved udstykning.

Skitseforslaget for delområde 1 lægger op til opførelse af samlet 6.200 etagemeter (m<sup>2</sup> byggeret) til boliger med et fodaftrek på ca. 2.100 m<sup>2</sup>.

Der er muligheder for at komme med alternative forslag til byggefelter, valg af materialer, interne vejføringer, parkeringsanlæg m.v. Men det er afgørende, at principperne for bebyggelsens arkitektur med skitserede byggehøjder, placering af bygninger og materialevalg m.v. samt for indretning af udearealer i alle tilfælde respekterer de hensyn til omgivelserne, der også har ligget bag skitseforslaget og som der er redegjort for i dette. Det er herunder også afgørende, at der etableres et velfungerende ret åbent og sammentænkt byrum mellem det nye byggeri i delområde 1 og de to gamle bygninger i delområde 2. Ligeledes at et projekt skabes med en åben sammenhæng ud mod omgivelserne herunder mod stiforbindelsen i delområde 4.

Delområde 1 ønskes solgt og udviklet som et samlet hele.

Det forudsættes, at køber fjerner eksisterende bygninger på arealet. Det drejer sig om tidligere vaskehal og garagebygning for busser samt en mindre rødstensejendom.

Der er en aktiv borgergruppe i Faaborg, som ønsker at bosætte sig i området og kommunen kan formidle kontakten hertil, hvis det ønskes.

Kommunen vil se positivt på et projekt for delområde 1, der inddrager delområde 1 A (ca. 1.400 m<sup>2</sup>) og således udvider byomdannelsesområdet med forbedret direkte kontakt til havet. Dette forudsætter dog yderligere opkøb af de to eksisterende villaer i dette delområde. Køber skal i givet fald selv skal foranstalte dette i privat handel.

### 3.2 Uddybende om bygningerne og muligheder i delområde 2

Arealet, der genudbydes med de to bygninger, udgør i alt ca. 2.900 m<sup>2</sup>. Arealet fastlægges endeligt ved udstykning.

Den nyere mellembygning mellem de to oprindelige bygninger er i udgangspunkt tænkt fjernet af køber således, at de to centrale og bevaringsværdige bygninger i deres ydre kommer til fremstå, som de oprindeligt er opført.



Stationsbygningen er i dag registreret med et bebygget areal på 485 m<sup>2</sup> og et samlet etageareal på 912 m<sup>2</sup> + en kælder, som er uden anvendelsesmuligheder.

Posthuset er registreret med et bebygget areal på 851m<sup>2</sup> og et samlet etageareal på 1.099 m<sup>2</sup> + kælder. Herfra udgør tilbygningen i et plan ca. 554 m<sup>2</sup>, der som nævnt i udgangspunktet forudsættes nedrevet. Det oprindelige posthus vil herefter stå tilbage med bebygget areal på 297 m<sup>2</sup> og et samlet etageareal på 545 m<sup>2</sup>.

I skitseforslaget for området er også udarbejdet et forslag til, hvordan de to bygninger kan indrettes til overnatning med afsæt i, at det sker til vandrerhjem. Det er her vurderet, at der i alt kan etablere op til 50 værelser plus tilhørende fælles faciliteter.

Delområde 2 har være udbudt første gang i 2023 men uden delområdet blev solgt. Det er fortsat kommunens 1. prioritet, at de to bygninger omdannes til overnatningsformål.

Kommunen har været i dialog med dem, der har vist interesse for ejendommene. På baggrund af den dialog, er kommunen indstillet på at acceptere, at en del af bygningen mellem Posthuset og Stationsbygningen bevares, hvis det er en forudsætning for det rette projekt til overnatningsformål. Dog skal facaden bearbejdes, så bygningen indpasses i bymiljøet. Det har højeste prioritet at bevare de to funktionstømte bygninger og få nyt liv i dem. Kommunen har ved dette udbud besluttet man også kan byde på ejendommene til kontorerhverv eventuelt i kombination med boliger, (hvilket i givet fald især kan være relevant på 1. salene), eller udelukkende til boliger. Ved bud med disse anvendelser som formål, forudsættes mellembygningen dog i alle tilfælde revet ned.

Det vil også muligt at byde separat på de to bygninger, men kommunen vil dog lægge vægt på et samlet salg af de to bygninger.

Økonomiudvalget vil ved et eventuelt valg blandt flere tilbud med forskellige anvendelsesformål foretage en samlet af afvejning af pris, anvendelsesformål og forslag til arkitektoniske løsninger.

### 3.3 Særlige tekniske forhold vedrørende jordforurening fra tidligere aktiviteter og risiko for stormflod.

#### *Jordforurening*

Kommunen har som led i klargøring af arealet til byomdannelse kortlagt jordforureningsforhold i området. Kortlægningen har afdækket de forhold, der skal tages højde for i de forskellige delområder. Undersøgelserne viser, at der med begrænsede og kendte typer foranstaltninger kan opføres nye boliger i delområde 1 og at bygningerne i delområde 2 kan konverteres til de nye mulige anvendelsesformål uden særlige vanskeligheder.

Viser der sig mod forventning uforudsete, uopsættelige meromkostninger til håndtering af jordforurening i delområde 1 og overstiger meromkostningerne hertil 0,4 mio kr., vil kommunen efter forudgående aftale og på baggrund af dokumentation godtgøre de ekstra udgifter. Alternativt kan kommunen vælge at træde tilbage fra handlen.

For en uddybning henvises til bilagte tekniske notater og til de bagved liggende undersøgelser. Se **bilag 8** og **bilag 9**.



### *Stormflod*

Hele byomdannelsesområdet omfattet af risiko for stormflod. Kommunen forventer inden for få år at anlægge en storflodssikring af lavtliggende områder i Faaborg By. Alle, der kan få gavn af stormflodssikringen, skal betale et årligt bidrag til finansiering og vedligeholdelse. Se **bilag 6**, Dispositionsforslag Stormflodssikring af Faaborg, november 2024, udarbejdet af Lytt.

## 4. Udbudsform og overtagelsesvilkår.

Begge delområder udbydes på betinget købsaftale i forhold til vedtagelse af en eller to lokalplaner (jf ovenfor) som muliggør de ovenfor skitserede anvendelsesmuligheder for de to delområder.

Delområderne udbydes i almindeligt offentligt udbud efter reglerne i Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom, samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i dette udbudsmateriale med tilhørende bilag.

### 4.1 Særligt vedrørende delområde 1

Delområde 1 til nye etageboliger udbydes til en mindstepris på 5.050.000 kr. svarende til en pris pr. byggeretskvadratmeter på 821 kr.

Der kan kun bydes på det samlede areal.

### 4.2 Særligt vedrørende delområde 2

Delområde 2 udbydes med en samlet mindstepris på 4.550.000 kr.

Der kan bydes på følgende vedrørende delområde 2:

1. de to bygninger, samlet til overnatningsformål
2. de to bygninger, hver for sig til overnatningsformål
3. de to bygninger, samlet til kontorerhverv, boligformål eller en kombination
4. de to bygninger hver for sig, til kontorerhverv, boligformål eller en kombination.

Der kan bydes samlet og separat på de to bygninger Banegårdspladsen 2 og 4. Der vil ske udmatrikulering af hele området i forbindelse med salget.

Såfremt de to bygninger sælges separat, vil der skulle etableres fælles parkering, jf. skitser i **bilag 1**.



### 4.3 Fælles for delområderne

Sælger er berettiget til at forkaste alle tilbud samt annullere udbuddet.

Sælger er endvidere berettiget, men ikke forpligtet, til at forkaste tilbud, der indeholder forbehold.

Sælger er berettiget til at kapitalisere forbehold ved vurderingen af indkomne tilbud, der indeholder forbehold.

Salget er betinget af Økonomiudvalgets godkendelse.

Sælger agter senest 8 uger efter tilbudsfristens udløb at udpege den/de vindende tilbudsgivere, der opnår ret og pligt til opfyldelse af den/de betingede købsaftaler på baggrund af de i udbudsmaterialet definerede krav.

Nærværende udbudsvilkår indeholder vilkår for udbuddene og en beskrivelse af de efterfølgende processer i forbindelse med projekternes udvikling og realisering.

Det samlede udbudsmateriale kan downloades fra kommunens hjemmeside, <https://www.fmk.dk/borger/bolig-og-byggeri/grunde-og-bygninger-i-udbud/>

Eventuelle spørgsmål, der måtte komme fra tilbudsgivere, vil blive offentliggjort i anonymiseret form samme sted, snarest muligt. Sidste frist for at stille spørgsmål er 7 dage før tilbudsfristens udløb.

Spørgsmål kan stilles til Faaborg-Midtfyn Kommune, Tinghøj Allé 2, 5750 Ringe, eller pr. e-mail: [tjung@fmk.dk](mailto:tjung@fmk.dk) eller [iso@fmk.dk](mailto:iso@fmk.dk)

I udbudsperioden vil der være mulighed for besigtigelse af ejendommen. Fremvisning finder sted den 22. april 2025 kl. 14.00 – 16.00 og den 24. april 2025 kl. 14.00 – 16.00.

Tilmelding til fremvisning skal ske senest dagen før til [chton@fmk.dk](mailto:chton@fmk.dk) eller tlf. 7253 2051.

## 5. Tilbud på købsaftale

### 5.1 Særligt for delområde 1

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om det projekt, tilbudsgiver ønsker at realisere. Hvis tilbudsgiver ønsker at fravige principperne i skitseforslaget for områdets udvikling i **bilag 1**, skal dette klart fremgå og være begrundet. Er fravigelserne med hensyn til bygningskroppe og deres placering, interne vejforløb, opholdsarealer og materialevalg m.v. omfattende, skal tilbuddet ledsages af skitser i et omfang, som gør det muligt for sælger at vurdere projektets kvaliteter.

### 5.2 Særligt for delområde 2.

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om det projekt for anvendelse og indretning af bygningerne



(evt en af bygningerne) tilbudsgiver ønsker at realisere. Det er af stor betydning for sælger, at de bevaringsværdige bygninger i tag og facade bevares i deres oprindelige udtryk og at der ved nedrivning af mellembygningen tages udgangspunkt heri.

Det skal tydeligt fremgå om mellembygningen påtænkes bevaret og i givet fald, hvordan tilbudsgiver ønsker den bearbejdet. Det er en forudsætning for bevaring af mellembygningen, at ejendommen anvendes til overnatningsformål.

Tilbuddet skal ledsages af oplysninger om koncept for stedets drift og en grov skitse for indretning af bygninger samt for indretning af udearealer.

I forhold til udearealer skal der tages udgangspunkt i det overordnede skitseprojekt for omdannelsesområdet, som kommunen har fået udarbejdet vedr. disponering (parkering og opholdsarealer) samt vedrørende kvalitet i valg materialer, så der bl.a. opnås et godt sammenhængende udtryk i hele omdannelsesområdet.

### 5.3 Afgivelse af tilbud

Tilbud på købsaftale skal sendes elektronisk i PDF-format til Faaborg-Midtfyn Kommune, Tina Bernsdorf Jungfeldt, e-mail [tjung@fmk.dk](mailto:tjung@fmk.dk)

Ligeledes skal materialet fremsendes på USB-stik til: Faaborg-Midtfyn Kommune, Tinghøj Allé 2, 5750 Ringe, Att.: Tina Bernsdorf Jungfeldt

Tilbud og materiale skal være Faaborg-Midtfyn Kommune i hænde senest **den 26. maj 2025 kl. 10.00.**

Breve/pakker med tilbud skal markeres "Offentligt udbud – Banegårdspladsen, delområde 1 (og/eller) delområde 2".

Hvis der er uoverensstemmelse mellem materialet fremsendt pr. e-mail og materialet fremsendt på USB- stik, har USB-stik forrang.

Det til formålet oprettede tilbuds-brev skal anvendes, og der henvises til pkt. 7 nedenfor for nærmere oplysninger om det ønskede tilbudsmateriale.

## 6. Faserne i udbud af købsaftale.

Udviklingen af Banegårdspladsen, delområde 1 og 2 indeholder følgende faser:



## 6.1 Udbudsperioden.

- Tilbudsgiver kan i udbudsperioden fremsende tilbud om at opnå købsaftale på Ejendommen. Tilbuddet skal bl.a. indeholde de oplysninger, der efterspørges i udbudsvilkårene, herunder evt. et skitseprojekt.
- Udbudsperioden løber fra 4. april 2025 til den 26. maj 2025, kl. 10.00.
- Når udbudsperioden er udløbet, vurderer Sælger, hvilken tilbudsgiver, der opnår ret og pligt til opfyldelse af den/de betingede købsaftaler på baggrund af de i udbudsmaterialet definerede krav. Den/de tilbudsgivere, Sælger ønsker at indgå købsaftaler med, forventes at få besked den 16. juni 2025.
- Vedståelsesfristen for tilbud løber indtil 3 måneder efter, at den vindende tilbudsgiver er fundet og udpeget.

## 6.2 Realisering

Tilbuddet skal ledsages af en overordnet tidsplan for realisering. Der skal påregnes minimum et år til udarbejdelse og endelig vedtagelse af en ny lokalplan for området fra betinget købsaftale er indgået. Det forventes, at forslag til lokalplan udarbejdes i tæt dialog mellem køber og kommunen.

## 7. Udvalgelsen

Udbuddet vindes af den/de tilbudsgivere(-e), der i henhold til udbudsvilkårene dels afgiver en attraktiv pris (på mindst den udbudte mindstepris), dels vurderes at kunne realisere et kvalitetsmæssigt passende projekt for den enkelte delområde, der kan bidrage til at opfylde ambitionerne med byens udviklingsplan og for indretningen af det samlede omdannelsesområde, jf. skitseprojektet.

Det er derfor væsentligt for sælger at understrege, at tilbudt pris ikke er det eneste element i tildelingen. Prisen vil dog vægte højt.

Tildeling af købsaftalen vil således for begge delområder der er udbudt til salg – indenfor rammerne af udbudsbekendtgørelsen, - ske på baggrund af en saglig helhedsvurdering baseret på nedenstående kriterier, som uddybes yderligere nedenfor.

### Litra

### Underkriterium

- |    |                                                     |
|----|-----------------------------------------------------|
| A. | Pris                                                |
| B. | Anvendelsesformål (vedrører alene delområde 2)      |
| C. | Kvalitet i koncept og skitseforslag til realisering |
| D. | Tilbudsgivers økonomiske bonitet                    |
| E. | Proces                                              |



Sælger er berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud, herunder tilbud der indeholder forbehold.

Et tilbud skal indeholde oplysninger om tilbudsgiver navn, adresse, telefon, e-mailadresse, evt. CVR-nr. samt kontaktperson(-er) ved anvendelse af Sælgers tilbuds-brev, jf. **bilag B**

## 7.1 Vurdering af underkriterier

### Kriterie A: Pris

Udbuddet sker med angivet mindstepris for delområde 1 og for delområde 2, jf. ovenfor.

En tilbudsgiver skal i sit tilbud - ved anvendelse af vedlagt tilbuds-brev, jf **bilag B** - angive den pris, som tilbudsgiver byder for Ejendommen.

### Vedrørende delområde 1.

Opmærksomheden henledes på, at køber som nævnt skal forestå nedrivning af eksisterende bygninger på arealet. Dette er taget i betragtning ved fastlæggelse af mindsteprisen.

### Vedrørende delområde 2

Opmærksomheden henledes på, at køber som nævnt skal forestå nedrivning af tilbygning til den oprindelige posthusbygning og retablere både posthusets og stationsbygningens facader til oprindeligt udseende. Der er som nævnt mulighed for alternativt/subsidiært at bevare en del af mellembygningen i en form hvor facader er bearbejdet. Det er en forudsætning, at bevaring af mellembygningen er afgørende for tilbudsgivers koncept og at ejendommen anvendes til overnatningsformål. realisering af tilbudsgivers koncept for stedets anvendelse med overnatning som et centralt element.

### Kriterie B Anvendelsesformål (vedrører alene delområde 2)

Kommunen vil i udgangspunktet vægte en omdannelse af stationsbygning og posthus til overnatningsformål højere end til kontor erhverv/boliger, men både pris og kvalitet i øvrigt af projekterne vil også indgå i afvejningen.

### Kriterie C Kvalitet

Tilbud skal som nævnt i pkt. 3 beskrive koncept og hvordan man forholder sig principperne for bebyggelsens arkitektur og indretning af udearealer m.v. jf **bilag 1** og især uddyber og begrundet i det omfang man foreslår/ønsker afvigelser herfra.

Ud over at tilbuddet skal fremstille, hvordan tilbudsgiver påtænker at leve op til ambitionerne for omdannelsesområdet indretning m.v., forventer sælger, at der inddrages bæredygtighedsforhold –

dvs miljø og klimahensyn – både i bygningsrenoveringer og nybyggeri, således at projektet vil kunne få et bæredygtighedscertifikat – fx DGNB-certificering på minimum guldniveau eller tilsvarende. Tilbuddet skal angive, hvilken certificering man ønsker at leve op til i bygningsomdannelsen.

Jo højere grad af opfyldelse af sælgers visioner og de bærende principper for stedets indretning og anvendelse herunder særligt for facader og udearealer - jf ovenstående beskrivelse og særligt **bilag 1** – jo bedre bedømmelse.

#### Kriterie D. Tilbudsgivers økonomiske bonitet

Ved vurdering af kriteriet vil der blive lagt vægt på, i hvor høj grad tilbudsgiverne har en økonomisk formåen, der gør, at tilbudsgiverne må antages at kunne gennemføre projektet som beskrevet i tilbuddet. Det understreges, at det er sælgers forventning, at tilbudsgiverne dokumenterer en høj grad af bonitet.

Som led i tilbudsafgivelsen skal tilbudsgiverne derfor fremlægge relevante bonitetsoplysninger. For selskaber kunne det f.eks. være de seneste tre års regnskabsoplysninger i form af omsætning, resultat, egenkapital og soliditetsgrad samt oplysninger om forventet finansieringsform, herunder evt. tilsagn fra tredjemand. For fysiske personer kunne det være oplysninger om forventet finansieringsform, f.eks. privat kapital eller tilsagn fra tredjemand, der på tilsvarende vis for Sælger giver relevante og betryggende oplysninger om tilbudsgivernes bonitet.

Såfremt tilbudsgiverens vedlagte historiske forhold har ændret sig væsentligt eller forventes at ændre sig væsentligt i perioden fra materialets datering og til tidspunktet for afgivelse af tilbuddet, opfordres tilbudsgiverne til at vedlægge en beskrivende og underskrevet erklæring om sådanne forhold – også erklæringens indhold vil indgå i bedømmelsen.

#### Kriterier E: Proces

Sælger lægger vægt på, at køber kan dokumentere kvalifikationer, erfaringer og metoder til sikring af en hensigtsmæssig gennemførelse af projektet, herunder erfaringer fra tidligere bygge- og byudviklingsprojekter og erfaringer med at indgå i samarbejde med kommuner om realiseringen af sådanne projekter, herunder i forhold til dialog og input til lokalplanproces m.v.

Det forventes, at tilbudsgiver fremsender et oplæg til procesplan for realisering af projektet, hvor der tages højde for at der skal udarbejdes ny lokalplan for området.

Det er herunder ønskeligt at køber fremlægger overvejelser om, hvilke rådgivere man påtænker at anvende i processerne og ønsker til processen for samarbejde med kommunen og eventuelt øvrige kommende aktører i omdannelsesområdet. Det gælder både nybyggeri og for renovering/omdannelse af bygninger m.v.

Jo klarere og bedre disse forhold er beskrevet jo bedre vurdering.

#### Samlet vægtning af kriterier

Ovenstående kriterier vil indgå i samlet afvejning blandt konditionsræssige tilbud med følgende

vægtning, op til:

|                   | Delområde 1 | Delområde 2 |
|-------------------|-------------|-------------|
| Pris              | 60          | 60          |
| Anvendelsesformål |             | 10          |
| Kvalitet          | 40          | 30          |
| Bonitet           | 10          | 10          |
| Proces            | 10          | 10          |
| I alt             | 100         | 100         |

## 8. Hovedtidsplan

Udbuddet gennemføres i henhold til følgende forventede tidsplan:

- Offentliggørelse af udbudsannonce 4. april 2025
- Frist for tilbud 26. maj 2025 kl. 10.00
- Evaluering af tilbud 27. maj 2025
- Politisk behandling af tilbuddet 16. juni 2025
- Underskrift af betinget købsaftale (endelig købsaftale forudsætter lokalplan 30. juni 2025
- Offentliggørelse af resultatet. 30. juni 2025
- Tilbudsgivers bankgaranti stilles 7. juli 2025

Tidsplanen er vejledende.

## 9. Øvrige oplysninger

Der ydes ikke vederlag for udarbejdelse af tilbud.

## 10. Bilag.

Til nærværende Udbudsvilkår hører følgende bilag:

- Bilag A: Udbudsvilkår (nærværende dokument inkl. bilag 1 – 16)
- Bilag B: Tilbudsbrev
- Bilag C: Vinderforslaget for arkitektkonkurrencen for Faaborg (2019)
- Bilag D: Udviklingsplan for Faaborg (2023)



|          |                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------|
| Bilag E  | Rapport om forretningspotentialer for Faaborgs udvikling |
| Bilag F  | Udkast til købsaftale, delområde 1                       |
| Bilag G: | Udkast til købsaftale, delområde 2                       |