



UDBUD AF SAKSILD STRAND

Februar 2022

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

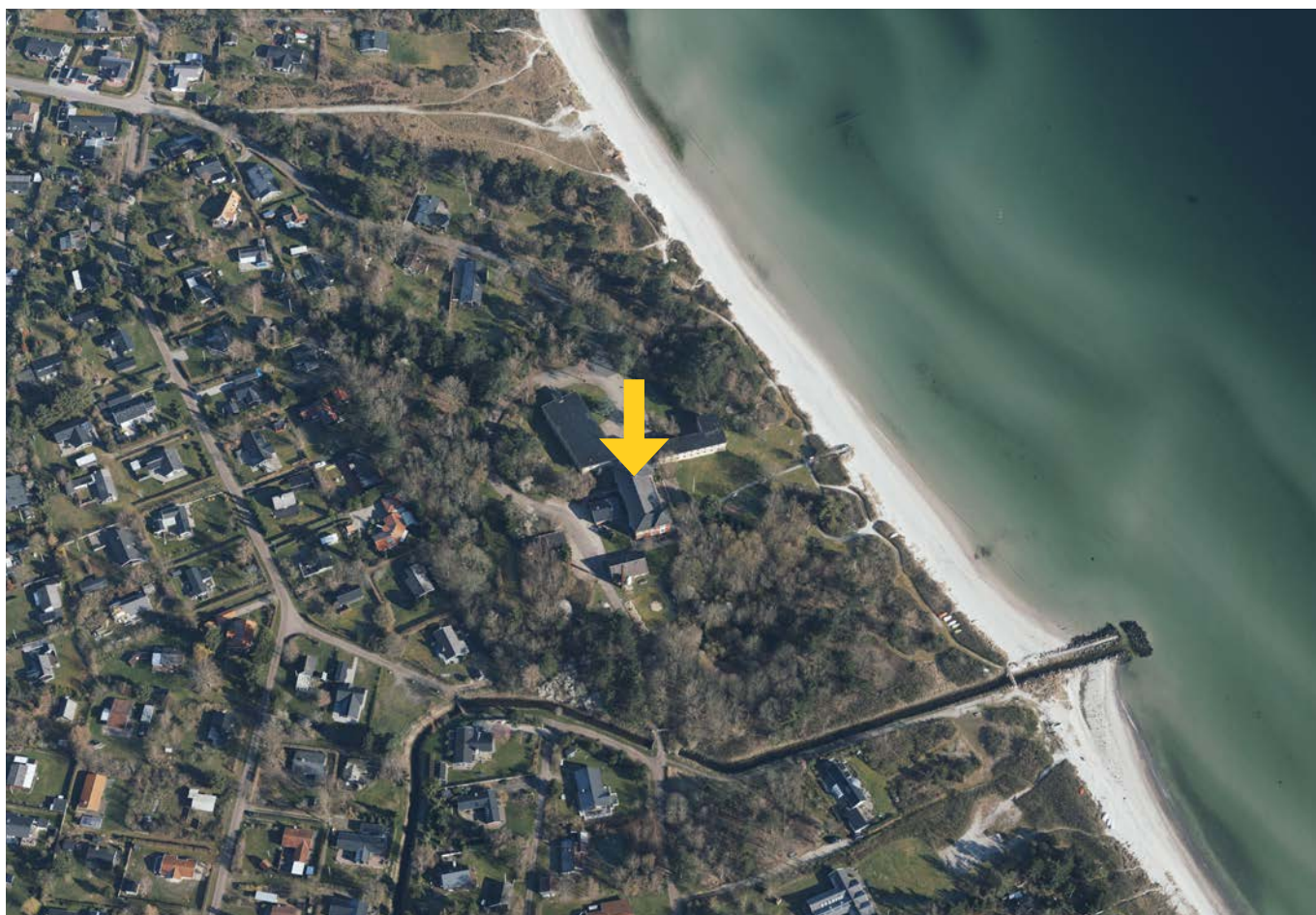
INDLEDNING

Aarhus Kommune ejer ejendommen matr.nr. 9b, Saksild Strand, Saksild, der er beliggende i Odder Kommune. Ejendommen anvendes i dag til rekreation for borgere fra Aarhus Kommune, men er oprindeligt opført som badehotel i 1906 med tilbyggede værelsesfløje i 60'erne og 70'erne. Aarhus Byråd har besluttet, at ejendommen skal udbydes til salg i offentligt udbud. Ejendommen har et stort potentiale for hele Østjylland med tilbageførsel til oprindelige badehotelfunktion og med en sublim placering lige ned til en af Danmarks absolut bedste badestrande. En øget tilgængelighed og offentlig adgang eksempelvis til restaurant/cafe og den gamle badehotelbygning er et fælles ønske mellem Odder Kommune og Aarhus Kommune.

Ejendommen udbydes til salg i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68, og bekendtgørelse nr. 369 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i udbudsmaterialet med tilhørende bilag.

Udbud sker med forbehold for Aarhus Byråds godkendelse.

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



2

KOMMENDE UDVIKLING

Det forudsættes, at der skal vedtages en ny, byggeretsgivende lokalplan i samarbejde mellem køber og Odder Kommune.

Der vedlægges bilag 3, Principaftale mellem Odder Kommune og Aarhus Kommune, samt bilag 4, Mulighedsstudie udarbejdet af Grandville. Principaftalen og Mulighedsstudiet udgør grundlaget for den videre dialog med Odder Kommune om tilvejebringelse af nyt plangrundlag til realisering af købers projekt.

Det er Aarhus Kommunes forventning, med afsæt i principaftalen med Odder Kommune, at der i den efterfølgende lokalplanproces vil kunne tilvejebringes ca. 6.000 byggeetagemeter samlet i området,

samt at der skabes grundlag for etablering af hotel, restaurant og ca. 20 ferieejlejligheder.

Såfremt der i den efterfølgende lokalplanlægning tilvejebringes byggeret, der overstiger 6.000 byggeetagemeter, vil de yderligere byggeetagemeter medføre betaling af yderligere købesum. Købesummen reguleres ikke i nedadgående retning.

Køber er forpligtet til at fremme lokalplanlægningen mest muligt, og det er sælgers forventning at lokalplanen er vedtaget inden 24 måneder efter underskrift på den betingede købsaftale.



3

UDBUDSMATERIALE

Udbudsmaterialet består af den betingede købsaftale med følgende bilag:

- Bilag 1: Udbudsbetingelser af 28. februar 2022
- Bilag 2: Købers tilbud af [...]
- Bilag 3: Principaftale mellem Odder Kommune og Aarhus Kommune
- Bilag 4: Mulighedsstudie udarbejdet af Grandville
- Bilag 5: Tingbogsattest vedr. matr. nr. 9b, Saksild Strand, Saksild af 11. januar 2022
- Bilag 6: Servitutredagørelse fra AAK-JÆR Landinspektører af 20. januar
- Bilag 7: Lokalplan 3002, Odder Kommune
- Bilag 8: Nuværende og fremtidige sundhedsophold på Saksild Strand
- Bilag 9: Samarbejdsaftale om sundhedselementer
- Bilag 10: Teknisk due diligence, Saksild Badehotel
- Bilag 11: Saksild Badehotel og planlægning i kystnærhedszonen
- Bilag 12: Bygningstegninger
- Bilag 13: Forbrug 2019-2021

3.1 Spørgsmål til udbudsmaterialet

Der forventes afholdt besigtigelse af ejendommen den 24. marts 2022. Interesserede bedes tilmelde sig pr. e-mail til grundsalg@aarhus.dk senest den 18. marts 2022 kl. 12.00.

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til grundsalg@aarhus.dk, senest den 15. april 2022, kl. 12.00. Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på Aarhus Kommunes hjemmeside www.aarhus.dk/arealudbud i anonymiseret form.

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

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

3.2 Rettelser til udbudsmaterialet

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at foretage mindre væsentlige korrektioner til udbudsmaterialet, såfremt at Aarhus Kommune bliver opmærksom på fejl eller udeladelser. Eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på kommunens hjemmeside www.aarhus.dk/arealudbud. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.

4

AFLEVERING AF TILBUD

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest 29. april 2022 kl. 12.00.

Tilbuddet skal afleveres personligt til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Blixens att. David Kastberg Reimann i en lukket kuvert mærket: "Udbud Saksild Strand" eller sendes pr. mail til grundsalg@aarhus.dk. Mailen skal være mærket: "Udbud Saksild Strand". Det er tilbudsgivers eget ansvar, at tilbuddet er kommet rettidigt frem.

Aarhus Kommune ønsker ikke at modtage modeller eller plancher.



5

OPLYSNING OM TILBUDSGIVER OG PROJEKTORGANISATION

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CPR-nr./CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner.

Afgives tilbuddet af flere virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde tilsvarende oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet. Det forudsættes, at de pågældende virksomheder hæfter solidarisk for opfyldelse af købsaftalen over for Aarhus Kommune, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilbuddet. Det skal af tilbuddet fremgå hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Aarhus Kommune. Hvis det af tilbuddet fremgår, at de virksomheder, som i forening afgiver

tilbuddet, ikke hæfter solidarisk, skal det af tilbuddet fremgå, hvilken virksomhed der hæfter for opfyldelse af købsaftalen over for Aarhus Kommune.

Det skal fremgå af tilbuddet, om den endelige aftale forventes indgået med et konsortium med enkelte eller en enkelt deltager heri eller med et selskab med begrænset hæftelse.

En virksomhed kan kun deltage i ét konsortium. Hvis tilbudsgiver er et selskab med begrænset hæftelse, skal selskabsdeltagerne samt egenkapitalens størrelse som minimum angives. Der henvises i øvrigt til bestemmelse om bankgaranti i den betingede købsaftale.

6

OPTION VEDR. SAMARBEJDSAFTALE

Ejendommen anvendes i dag til sundhedsformål i form af rekreationsophold for ældre borgere.

Aarhus Kommune ønsker, hvis muligt, at videreføre sundhedsophold på ejendommen i en tidsbegrænset periode efter salg af ejendommen ved indgåelse af samarbejdsaftale med køber, jf. bilag 9, der definerer rammerne for samarbejdet.

Det bemærkes, at Aarhus Kommune er berettiget, men ikke forpligtet, til at indgå den nævnte samarbejdsaftale.

7

PRIS

Som det fremgår af pkt. 6, overvejer Aarhus Kommune at videreføre ejendommens anvendelse til sundhedsformål i en tidsbegrænset periode efter salg af ejendommen ved indgåelse af en samarbejdsaftale med køber.

Aarhus Kommune ønsker på den baggrund at modtage to tilbud på ejendommen:

- 1. Tilbudspris ved køb af ejendommen uden indgåelse af samarbejdsaftale vedr. sundhedselementer.
- 2. Tilbudspris ved køb af ejendommen med indgåelse af samarbejdsaftale vedr. sundhedselementer.

De tilbudte priser skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket. Tilbudspriserne skal være angivet i danske kroner (DKK).



8

REGULERING AF KØBESUM

Det er Aarhus Kommunes forventning, med afsæt i principaftalen med Odder Kommune, at der i den efterfølgende lokalplanproces vil kunne tilvejebringes ca. 6.000 byggeetagemeter samlet (inklusive eksisterende byggeri på ejendommen) i området, samt at der skabes grundlag for etablering af hotel, restaurant og ca. 20 ferieejlejligheder.

Såfremt der i den efterfølgende lokalplanlægning tilvejebringes byggeret, der overstiger 6.000 byggeetagemeter, vil de yderligere byggeetagemeter medføre betaling af yderligere købesum. Købesummen reguleres ikke i nedadgående retning.

Yderligere købesum fastsættes på baggrund af tilbudsprisen divideret med 6.000, og dette beløb ganges herefter med det antal byggeetagemeter, der overstiger 6.000.

9

VEDSTÅELSESRIST FOR TILBUD

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

10

TILBUDSVEDERLAG

Tilbudsgiverne modtager intet vederlag i forbindelse med deltagelse i denne udbudsforretning. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og eventuel efterfølgende kontrahering er Aarhus Kommune uvedkommende.

Modtagne tilbud returneres ikke.



11

FORTROLIGHED

Nærværende udbudsmateriale og eventuelt supplerende materiale skal behandles fortroligt. Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale, rådgivere og underentreprenører, er forpligtede til at iagttage ubetinget tavshed og fortrolighed i forhold til tredjemand med hensyn til alle oplysninger, som måtte komme til tilbudsgiverens kundskab i forbindelse med udbudsforretningen, og som angår forhold, der ikke er offentligt tilgængelige.

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Aarhus Kommunes salg af arealer. Dette indebærer, at der kan gives aktindsigt i tilbudsgivers tilbud. Hvis tilbudsgiveren har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Aarhus Kommune, i det omfang det ikke strider mod lov om offentlighed i forvaltningen, drage omsorg for, at sådanne informationer ikke gøres tilgængelige for de øvrige tilbudsgivere.

Det udleverede udbudsmateriale og de heri indeholdte informationer er Aarhus Kommunes ejendom og skal behandles fortroligt, jf. ovenfor. Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end denne udbudsforretning uden Aarhus Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

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

12

TILBUDSEVALUERING

Aarhus Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan dog ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse.

Aarhus Kommune bedømmer de indkomne tilbud alene på baggrund af tildelingskriteriet højeste pris uanset om højeste pris er et tilbud med eller uden indgåelse af samarbejdsaftale.

13

FORBEHOLD

Eventuelle forbehold, herunder forbehold overfor bestemmelser i udkast til betinget købsaftale med bilag, skal angives særskilt under overskriften "Forbehold".

Forbehold skal være specifikke og skal så vidt muligt referere til konkrete bestemmelser i udbudsmaterialet.

Med henblik på at kunne behandle alle tilbud lige samt at kunne foretage en sammenligning af de indkomne tilbud, vil Aarhus Kommune være berettiget til at kapitalisere eventuelle forbehold. Det skal således understreges, at eventuelle forbehold over for udbudsmaterialet, som ikke kan kapitaliseres, eller som Aarhus Kommune vælger ikke at kapitalisere, og som efter Aarhus Kommunes vurdering er så væsentlige, at de ikke kan indgå i den samlede vurdering og sammenligning af de indkomne tilbud, vil kunne medføre, at tilbuddet afvises som ukonditionsmæssigt og følgelig ikke tages i betragtning.

Aarhus Kommune forbeholder sig generelt ret til at afvise tilbud, som indeholder forbehold. Manglende opfyldelse af kravene til tilbudsgivers tilbud anført i nærværende udbudsbetingelser anses som udgangspunkt for et forbehold.

14

ORIENTERING

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



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Bystrategi
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Hjemmeside: www.grundsalsaarhus.dk
Mail: grundsalg@mtm.aarhus.dk