

Udbudsmateriale – Willy Sørensens Plads, Vejle

Udbud af køberet til byggefelt på Willy Sørensens Plads 1, Vejle med krav om deltagelse i udarbejdelse af en fælles Udviklings-og bebyggelsesplan for ombygning til nyt bibliotek og kulturhus.

Indhold

1. Baggrund for udbuddet	3
1.1 Byrådets visioner og beslutning om ombygning til et nyt bibliotek og kulturhus.....	3
2. Området.....	3
2.1. Beskrivelse af området	3
2.2. Plangrundlag.....	4
3. Udbud	5
3.1. Udbudsmodel - Udbud af køberet.....	5
3.2. Tidsplan for udbud og tildeling af køberet	6
3.3. Udbudsbetingelser	7
3.3.1. Økonomiske ressourcer	7
3.3.2 Tildelingskriterier.....	7
3.3.2.1. Faglige kompetencer	7
3.3.2.2. Idéoplæg til fælles faciliteter og funktioner	7
4. Tilbud	8
5. Evaluering af tilbud.....	9
6. Den videre proces.....	9
6.1. Beskrivelse af udviklingsfasen	9
6.2. Forpligtigelser	9
6.3. Aflevering.....	11
7. Bilag	11

Kontaktpersoner

Udbud og salg: Niels N. Ågesen, Kommunaldirektør ninag@vejle.dk, tlf. 76 81 10 11
Trine Vedel Bang, chefkonsulent JURA, trive@vejle.dk, tlf. 76 81 15 26
Kirsten Sørensen, chefkonsulent JURA, ksore@vejle.dk, tlf. 76 81 15 27

Arkitektur og planlægning: Lisbet Wolters, Stadsarkitekt, liwol@vejle.dk, tlf. 76 81 22 40
Lars C. Buksti, Chef for Plan, Byg & Miljø, lacbu@vejle.dk, tlf. 76 81 22 60

Kultur & Sundhed: Sofie Plenge, Direktør Kultur & Sundhed, sofpl@vejle.dk, tlf. 60 60 99 23

1. Baggrund for udbuddet

1.1 Byrådets visioner og beslutning om ombygning til et nyt bibliotek og kulturhus

Byrådet i Vejle Kommune besluttede i 2020 at skabe et nyt og ambitiøst bibliotek og kulturhus på det nuværende biblioteks placering på Willy Sørensens Plads, og at der i umiddelbar nærhed kan placeres et nyt byggefelt, der sammen med et nyt bibliotek- og kulturhus kan bidrage til synergi og helhed i området. Visionen for det nye bibliotek og kulturhus er at skabe et kulturelt kraftcenter mellem Vejle By og den nye bydel Ny Rosborg med DGI Huset Vejle og Vejles mange uddannelser i de umiddelbare omgivelser. Det nye kulturhus skal indeholde bibliotek samt musik- og kulturskole og skal give borgerne muligheder for at mødes i kendte og nye fællesskaber. Centralt i planerne om et nyt bibliotek og kulturhus står såvel synergi med de omkringliggende faciliteter som en ambition om at bygge så bæredygtigt som muligt. Derfor udgør den eksisterende bygningsmasse kernen i det nye hus.



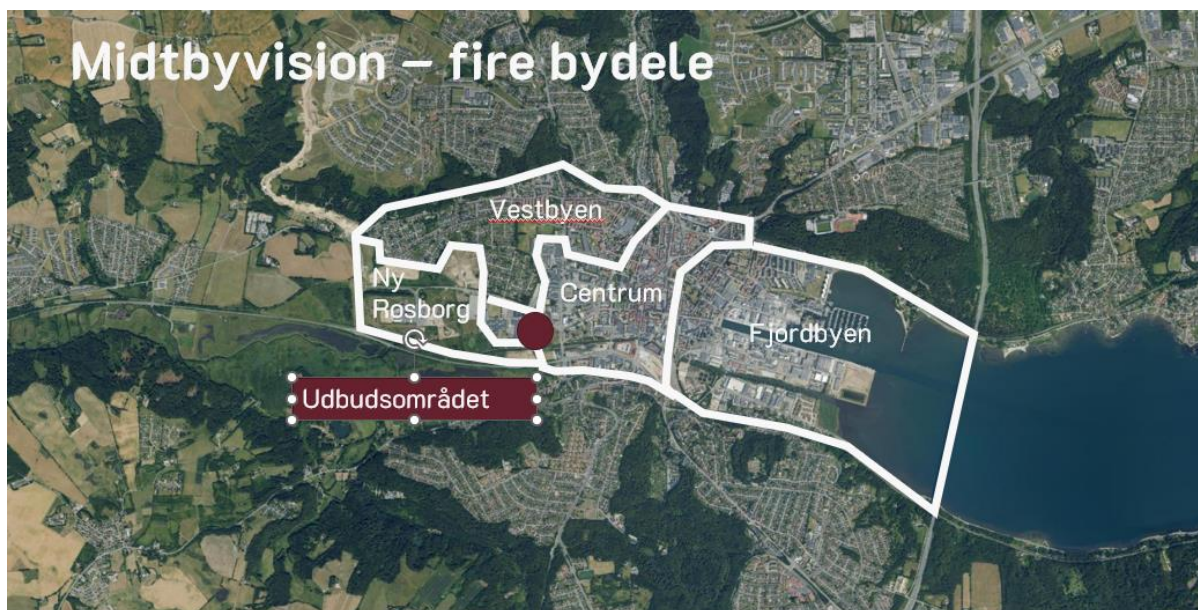
2. Området

2.1. Beskrivelse af området

I Vejle er der igennem mange år fokuseret på at udvikle en levende og attraktiv bymidte og kommunens Arkitekturpolitik og Midtbyvision er udgangspunktet for udviklingsarbejdet. Midtbyen ligger neden for bakkerne og er inddelt i fire bykvarterer med hver deres identitet og særkende. Fra alle bydele er der tæt

kontakt til den smukke natur, der omgiver byen. Både i form af visuelle og fysiske forbindelser til skove, bakker og Ådale.

Udbudsområdet ligger i det bykvarter, vi kalder centrum. I centrum er der i nyere tid investeret massivt i udviklingen med gågader, torve, parkeringshuse, cykelstier m.m. Her findes også de fleste uddannelsesinstitutioner, der er beliggende langs Boulevarden. På sydsiden af udbudsområdet løber Vejle Å, hvor der langs med åen er cykel- og gangforbindelse ud til Kongens Kær og Ådalen mod øst og til midtbyen med kulturinstitutioner, butiksliv og stationsområdet med regionale busruter og togforbindelser mod Århus/ København.



2.2. Plangrundlag

For området gælder lokalplan nr. 1155. Se bilag.

Anvendelsen fastsættes til offentlige formål som svømmehal, idrætshaller, sundhedscenter, uddannelse, hotel, bibliotek, faciliteter til messer og konferencer og afledt parkering til de forskellige funktioner. Lokalplanens delområde C, som det nye byggefelt er beliggende inden for, kan alene anvendes til offentlige formål, liberalt erhverv, som kontorvirksomhed, uddannelser og lign.

Antallet af parkeringspladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i en norm, der hedder 1 p-plads pr. 2 samtidige besøgende af daglige brugere indenfor en afstand af maksimum 200 m.

Der pålægges en byggelinje langs Vestre Engvej på 12 meter målt fra kantstenslinje og en byggelinje langs Boulevarden på 5 meter målt fra vejskel. Arealet mellem byggelinjen og vejskellet må ikke anvendes til bebyggelse, oplag og lignende.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 20 meter over niveauplan i resten af lokalplanområdet. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90 for området under et.

Bebyggelse skal placeres indenfor byggelinjerne og efter de principper, som er vist på lokalplanens bilag A.

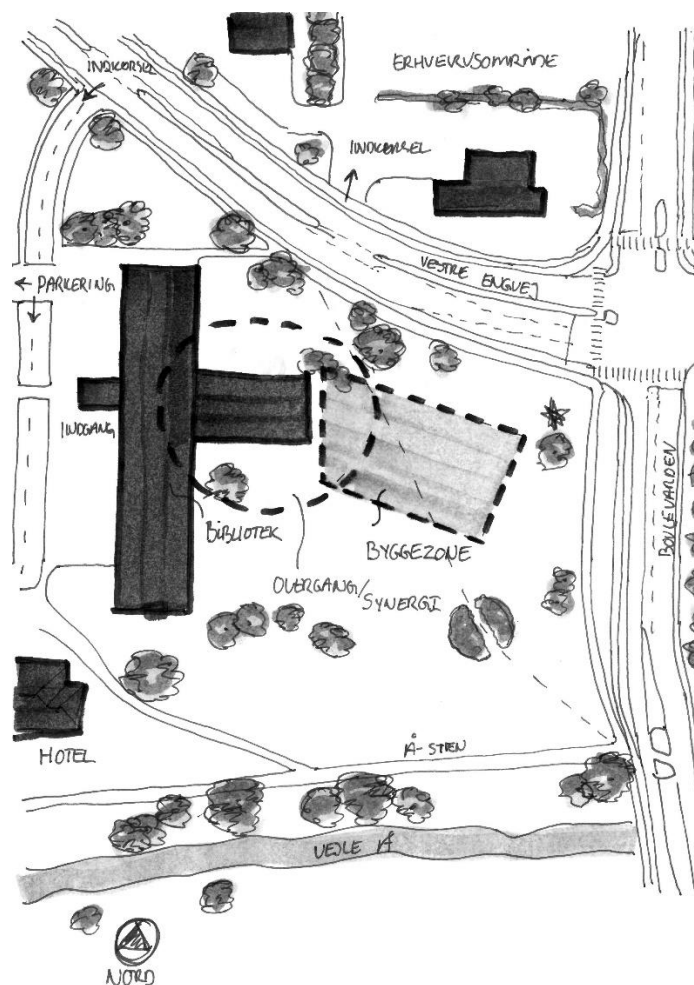
Bebyggelsen skal opføres i nutidig arkitektur, i en udformning og med materialer, der giver en spændende og varieret oplevelse af den samlede bygningsmasse. Byggeriet skal fremstå som et samlet arkitektonisk anlæg. Bebyggelsen skal fremstå i beton, blank eller pudset tegl, natursten, træ, forpatineret zink og/eller glas. Alle facader skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden. Tage udformes som flade tage og udføres i tagpap, forpatineret zink, skifer eller lignende materialer, som tagterrasser udført i træ eller lignende materialer, eller som grønt tag dækket med beplantning. Tekniske bygningsdele som elevatortårn kan tillades at overskride bygningshøjden, såfremt det indarbejdes i bygningens arkitektur.

Arealet mellem den på lokalplanens kortbilag 3 viste åbyggelinje og Sønderås nordlige bred må ikke bebygges eller anvendes til parkering eller oplag. Området skal henligge med græs, suppleret med mindre, solitære træer. Området skal have karakter af natur.

3. Udbud

3.1. Udbudsmodel - Udbud af køberet

Vejle Kommune udbyder i offentligt udbud køberet til et byggefelt ved matr.nr. 25b Engene, Vejle Jorder beliggende Willy Sørensens Plads 1, Vejle. Byggefeltet skal primært være beliggende indenfor den på nedenstående kort markerede byggezone på plænen øst for biblioteket.



Oversigtskort – skitse af omgivelserne og byggezonen

Formålet med udbuddet er at realisere en samlet Udviklings- og bebyggelsesplan for det nye kommunale bibliotek/kulturhus og et privat nabobyggeri, som kan bidrage til synergi og helhed i nærområdet ved DGI Huset, Vejle, Ny Rosborg og uddannelsesområdet ved Boulevarden. Den valgte tilbudsgiver skal – som en forudsætning for køberettens udnyttelse - sammen med Vejle Kommune udarbejde en fælles Udviklings- og bebyggelsesplan indeholdende rumprogram med fælles faciliteter og funktioner mellem et nyt bibliotek/kulturhus og det private byggeri inden for byggezone. Den valgte tilbudsgiver skal endvidere udarbejde skitseprojekt med arkitektur for den nye bebyggelse inden for byggezone.

Udbudsmodellen forudsætter, at byggerierne tidsmæssigt skal kunne realiseres uafhængigt af hinanden.

Køberetten tildeles den tilbudsgiver, der dokumenterer højst mulig grad af opfyldelse af nedenstående udbudsvilkår. Den valgte tilbudsgiver tildeles køberetten som vederlag for deltagelse i udarbejdelse af en Udviklings- og bebyggelsesplan med fælles rumprogram. Processen med udarbejdelse af Udviklings- og bebyggelsesplan med rumprogram igangsættes i forlængelse af Vejle Byråds valg af tilbudsgiver. Efter udviklingsfasen skal Udviklings- og bebyggelsesplanen sammen med tilbudsgivers skitseprojekt for eget byggeri have fastlagt det byggefelt, som køberetten opnås til.

Den færdige plan skal sammen med skitseprojektet godkendes af Vejle Byråd og danne grundlag for udnyttelse af køberetten i form af indgåelse af købsaftale.

Købesummen for byggefeltet fastsættes som markedsprisen på købstidspunktet – vurderet af ejendomsmægler – på grundlag af grundens beskaffenhed, den godkendte Udviklings- og bebyggelsesplan og de ved tilbudsgivers projekt fastlagte byggeretter, der forudsættes at udgøre mellem 2.500 og 5.000 etagekvadratmeter.

Vejle Byråd skal godkende købsaftalen.

Køberetten bortfalder, hvis den ikke er udnyttet senest den 1. januar 2025 ved indgåelse af betinget eller endelig købsaftale.

Den af byrådet godkendte Udviklings- og bebyggelsesplan vil endvidere danne baggrund for en projektkonkurrence for kommunens eget rumprogram, hvorved kommunen vil søge bud på forskellige løsninger for opførelse af et bæredygtigt bibliotek/kulturhus i høj arkitektonisk kvalitet, som ligeledes sikrer sammenhæng i funktioner og arkitektur med byggeriet på nabobyggefeltet. Politisk beslutning om model for og indhold af kommunens projektkonkurrence forventes truffet i efteråret 2023.

Det endeligt godkendte projekt for kommunens byggeri vil danne baggrund for udbud af entreprisen for etablering af kommunes del af rumprogrammet for nyt bibliotek/kulturhus.

3.2. Tidsplan for udbud og tildeling af køberet

Tidsplanen for udbud og tildeling af køberet forventes at være følgende:

- | | |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| • Annoncering | ultimo juni 2023 |
| • Tilbudsfrist | medio august 2023 |
| • Tildeling af køberet | primo oktober 2023 |
| • Besked til tilbudsgivere | primo oktober 2023 |
| • Udviklingsfasen igangsættes | primo oktober 2023 |
| • Godkendelse af Udviklings- og bebyggelsesplan | januar/februar 2024 |

- Igangsætning af projektkonkurrence (VK) januar/februar 2024
- Indgåelse af købsaftale februar/marts 2024

3.3. Udbudsbetingelser

3.3.1. Økonomiske ressourcer

For at et tilbud kan tages i betragtning, skal tilbudsgiver dokumentere en tilstrækkelig økonomisk soliditet og evne til dels at finansiere deltagelsen i Udviklings- og bebyggelsesplanens udarbejdelse og projektets gennemførelse samt til at betale købesummen for byggeretter.

Det forventede økonomiske grundlag skal dokumenteres eller sandsynliggøres ved fremlæggelse af revisorpåtegnede regnskaber for tilbudsgivers virksomhed samt oplysning om, hvordan de økonomiske ressourcer til finansiering og realisering af et kommende projekt vil blive tilvejebragt.

Materialet skal endvidere dokumentere sikkerhed for betaling af kontant 10.000.000 kr. på anfordring.

Der er ikke formkrav til denne dokumentation, der eksempelvis kan bestå i en erklæring fra egen bank om finansieringstilsagn på vegne af tilbudsgiver. Det kan også være tale om en erklæring om, at tilbudsgiver selv råder over de nødvendige økonomiske ressourcer med henvisning til seneste revisorpåtegnede årsregnskab.

3.3.2 Tildelingskriterier

3.3.2.1. Faglige kompetencer

Tilbudsgiver skal dokumentere selv eller ved rådgiver at råde over erfaringer og kompetence med projekter af tilsvarende størrelse, karakter og kvalitet. Dette gælder såvel tekniske, arkitektoniske som udviklingsmæssige kompetencer og erfaringer.

Den forventede faglige kompetence og erfaring skal dokumenteres ved fremlæggelse af referencer fra sammenlignelige projekter, organisationsdiagram og -beskrivelse for tilbudsgiver eller tilbudsgivers rådgiver samt CV for nøglemedarbejdere, som vil repræsentere tilbudsgiver ved udarbejdelse af den fælles Udviklings- og bebyggelsesplan med rumprogram og det individuelle skitseprojekt.

Tilbudsgiver skal levere en beskrivelse af teamet med navn på tilbudsgiver og rådgivere, navn på teamleder og daglig kontaktperson.

3.3.2.2. Idéoplæg til fælles faciliteter og funktioner

Tilbudsgiver skal levere en beskrivelse af idéer til, hvordan tilbudsgivers projekt kan bidrage til at skabe synergi med Vejle Kommunes nye bibliotek og kulturhus, hvorved der skabes mulighed for fælles faciliteter og funktioner mellem bebyggelserne.

Endvidere skal tilbudsgiver beskrive idéer til, hvordan og i hvilket omfang funktioner og aktiviteter i tilbudsgivers kommende bebyggelse kan spille sammen med og bidrage til de eksisterende funktioner og faciliteter i nærområdet ved DGI-huset Vejle, Ny Rosborg og uddannelsesområdet ved Boulevarden og bidrage til udeliv og aktivering af næromgivelserne.

4. Tilbud

Skriftligt tilbud skal være modtaget af

Vejle Kommune / JURA
Skolegade 1
7100 Vejle
Att. Kirsten Sørensen

senest fredag den 18. august 2023.

Tilbud kan indleveres eller sendes pr. post eller mail til ksore@vejle.dk

Vejle Kommune fremsender kvittering, når materialet er modtaget.

Følgende materiale udgør tilbuddet:

- Identifikation af tilbudsgiver ved angivelse af navn (cpr.nr. /cvr.nr. og selskabsbetegnelse), adresse, telefonnummer, e-mail samt kontaktpersoner
- Beskrivelse af økonomiske ressourcer med dokumentation (regnskaber, finansiering, sikkerhedsstillelse m.v.)
- Beskrivelse af faglige kompetencer (referenceprojekter og nøglepersoner inkl. CV)
- Idéoplæg

Tilbudsgiver skal stå ved sit tilbud i 12 uger efter tidsfristen for aflevering af bud, da Vejle Byråd skal godkende tildeling af køberetten.

Tilbudsgiver har ikke ret til at overvære åbning af tilbud.

Forbehold

Vejle Kommune forbeholder sig ret til at kunne vælge frit mellem alle indkomne tilbud, ligesom Vejle Kommune frit kan forkaste samtlige tilbud.

Tilbudsvederlag

Der ydes ikke vederlag for deltagelse i udbuddet. Tilbudsgivers omkostninger hertil er i det hele Vejle Kommune uvedkommende og kan ikke kræves refunderet af kommunen. Modtagne tilbud returneres ikke.

Orientering af tilbudsgivere

Der gives skriftlig besked til samtlige tilbudsgivere, når Vejle Kommune enten har besluttet sig for at tildele køberet eller har valgt at forkaste indkomne tilbud.

5. Evaluering af tilbud

Tilbud, som ikke opfylder de i punkt 3.3.1 fastlagte krav om økonomisk soliditet og sikkerhedsstillelse, vil ikke blive taget i betragtning.

Ved valg af tilbudsgiver lægges der vægt på graden af tilbudsgivers opfyldelse af tildelingskriterierne i punkt 3.3.2. ud fra følgende vægtning:

Pkt. 3.3.2.1. Faglige kompetencer (50 %)

Pkt. 3.3.2.2. Idéoplæg til fælles faciliteter og funktioner (50 %)

6. Den videre proces

Formålet med processen er at skabe en fælles Udviklings- og bebyggelsesplan med rumprogram i samarbejde med Vejle Kommune og på baggrund heraf et skitseprojekt med arkitektur for tilbudsgivers eget byggeri. Dette danner tilsammen baggrund for salg af byggeretterne på det endeligt afgrænsede byggefelt.

6.1. Beskrivelse af udviklingsfasen

Udviklingsfasen igangsættes efter tildeling af køberetten og forløber over forventet 3 måneder. Vejle Kommune deltager som ejer, faglig sparring og myndighed, mens tilbudsgiver forpligter sig til at deltage heri med det beskrevne team og nøglepersoner. Der vil være en række møder og workshops undervejs med deltagelse af fagfolk fra Vejle Kommune samt eventuelt politikere og øvrige relevante interessenter.

En nedsat projektgruppe for biblioteks- og kulturhuset, Stadsarkitekt og Planchef deltager i møder og workshops. Undervejs vil det være muligt at sparre med projektgruppen og øvrige relevante afdelinger i Vejle Kommune via telefon og mails samt fysiske og online møder.

Vejle Kommune er ansvarlig for afleveringerne i forhold til Udviklings- og bebyggelsesplanen med eget, herunder fælles rumprogram, mens tilbudsgiver er ansvarlig for aflevering af individuelt skitseprojekt med arkitektur for eget byggeri samt opgørelse af det forventede antal udnyttede byggeretter. De politiske præsentationer vil foregå sammen og med fælles ansvar for det samlede præsentationsmateriale

Resultaterne skal præsenteres og godkendes politisk.

6.2. Forpligtigelser

Som udgangspunkt vil der være fire møder i udviklingsfasen. Der vil være mulighed for at få sparring/rådgivning hos Vejle Kommune undervejs. På første møde præsenteres en mere detaljeret afleveringsplan med beskrivelse af tidspunkter og forventet detaljering undervejs.

Primo oktober 2023: Opstartsmøde – ca. 2,5 timer

Præsentationsrunde. Vejle Kommune fortæller omkring baggrunden for udbuddet samt rammerne for udviklingen, mens tilbudsgiver præsenterer deres idéoplæg. Fælles besigtigelse af stedet. Der drøftes rumprogram og hvordan der kan tænkes i synergier og sammenhænge i området, og hvordan det kan udfoldes i en Udviklings- og bebyggelsesplan.

Vejle Kommune arbejder videre med rumprogram og begge parter starter indledende tanker om, hvordan det kan udfoldes i Udviklings- og bebyggelsesplanen.

Medio/ultimo oktober 2023: Workshop – ca. 4 timer

Vejle Kommune og tilbudsgiver præsenterer tanker om, hvordan rumprogram kan udfoldes i de individuelle projekter og som synergier – med fokus på samspil med omgivelserne. Dette i form af visionskitser og diagrammer. På workshoppen vil disse skitser danne baggrund for en faglig sparring og idéudvikling.

På baggrund af input laves rumprogrammet færdigt som baggrund for et udkast til en samlet udviklingsplan for hele arealet samt bebyggelsesplan inklusiv arealfordeling.

Ultimo oktober/ primo november 2023: Politisk præsentation og dialog – ca. 1 time

Rumprogrammet samt de foreløbige koncepter og tanker omkring Udviklings- og bebyggelsesplanen præsenteres for politisk udvalg i form af planen for, hvordan området kan udvikles, samt tegninger og modeller af bebyggelsen som volumen på et overordnet niveau. Der er en fælles snak/dialog omkring materialet efterfølgende.

På baggrund af input laves der et forslag til en samlet udviklingsplan for hele arealet samt bebyggelsesplan inklusiv arealfordeling – og tilbudsgiver laver udkast til skitseprojekt for byggefeltet, med særligt fokus på indretningen med fælles faciliteter og funktioner samt arkitektonisk kvalitet.

November 2023: Workshop – ca. 3 timer

Forslag til fælles Udviklings- og bebyggelsesplan gennemgås og eventuelle justeringer aftales. Tilbudsgiver præsenterer hovedgreb og koncepter for individuelt skitseprojekt – med fokus på indretningen med fælles faciliteter og funktioner samt arkitektonisk kvalitet. Dette i form af visionskitser og diagrammer. På workshoppen vil disse skitser danne baggrund for en faglig sparring og vurdering med henblik på at færdiggøre materialet.

Vejle Kommune færdiggør Udviklings- og bebyggelsesplanen mens tilbudsgiver færdiggør materialet til godkendelse i Vejle Byråd.

Medio december 2023: Præsentation Byrådet – ca. ½ time

Vejle Kommune og tilbudsgiver præsenterer materialet for Vejle Byråd.

På baggrund af præsentationen og det afleverede materiale behandles herefter sagen om godkendelse af Udviklings- og bebyggelsesplan med rumprogram samt tilbudsgivers individuelle skitseprojekt med arkitektur som baggrund for efterfølgende fastlæggelse af byggefelt og salg af byggeretter.

6.3. Aflevering

Der vil løbende skulle laves materiale til præsentation og dialog, herunder både tegninger og modeller samt visualiseringer. I starten som skitser og koncepter, mens detaljeringsgraden løbende forventes forøget.

Vejle Kommune er ansvarlig for:

Den endelige Udviklings- og bebyggelsesplan, der forventes at indeholde følgende:

- Beskrivelse af idéen - hovedgreb og koncepter
- Angivelse af forbindelser/sammenhænge med omgivelserne
- Beskrivelse af fælles funktioner og faciliteter, herunder størrelser og arealer
- Angivelse af bebyggede arealer samt bebyggelsesprocenter, fælles friarealer og p-pladser
- Beskrivelse af udearealer og bebyggelse, herunder beplantning og byggematerialer
- Situationsplan/bebyggelsesplan 1:500

Tilbudsgiver er ansvarlig for:

Det endelige skitseprojekt for byggefeltet, der som minimum forventes at indeholde følgende:

- Beskrivelse af hvordan projektet bidrager med synergieffekter til området
- Redegørelse for den arkitektoniske kvalitet – herunder æstetik, funktion og holdbarhed
- Principskitser/diagrammer
- Grundplan og snit af bebyggelsen i 1:100
- 2-3 rumlige gengivelser fra udvalgte områder ude/inde
- Evt. særlige detaljer i f.eks. snit 1:20
- En opgørelse af det forventede antal udnyttede byggeretter

Vejle Kommune og tilbudsgiver er i fællesskab ansvarlig for præsentation og dialog:

- Digital præsentation til brug for politisk behandling
- Fysisk model af området og bebyggelsen i f.eks. 1:200
- Digital 3D model som volumener

På første møde præsenteres en mere detaljeret afleveringsplan med beskrivelse af tidspunkter og forventet detaljering undervejs.

7. Bilag

- Lokalplan 1155