



Salg af Vestergade 37, Holstebro

Kulturen til forskel



HOLSTEBRO
KOMMUNE

Ejendommens disponering

Vestergade 37 i Holstebro

Holstebro Kommune udbyder en grund til boliger til salg. Grunden er centralt placeret i Holstebro på Vestergade 37, vest for Holstebro City og med gode forbindelser til midtbyen via tunnelen under Nørrebrogade.

Grunden har en størrelse på ca. 1.950 m² og består af matrikelnumrene 436e og 436c, alle Holstebro Bygrunde. Ved køb af grunden er der for køber mulighed for sammatrikulering.

Grunden udbydes til etablering af boliger enten i form af etageboliger eller åben-lav boliger. Eksisterende bygninger, garager, skure mv. på grunden kan bibeholdes eller fjernes, inden der bygges boliger.

Der er opstillet en telemast på arealet. Telemasten er ejet af Holstebro Kommune og lejet af TT-netværket. Der er fastsat et opsigelsesvarsel på 6 måneder, hvis masten skal nedlægges. Køber overtager i forbindelse med grunden ejerskab af telemasten og lejeaftalen med TT Netværket.

Efter indgåelse af en købsaftale og inden projektets realisering skal der evt. udarbejdes en lokalplan, samt et tillæg til kommuneplanen, da området pt. er omfattet af en ramme til erhvervsformål.

Høj arkitektonisk kvalitet

Holstebro Kommune lægger vægt på, at de kommende byggerier har arkitektonisk kvalitet. Tilbuddet skal derfor indeholde et skitseprojekt, der viser, hvordan bygninger og friarealer bliver udformet



Etageboliger

Proportioner og volumen

Etageboligbebyggelserne skal opføres i min. 2 og maks. 3 etager i højst 12 meters højde.

Ved etablering af etageboliger gives mulighed for en bebyggelsesprocent på højst 60% for området som helhed (dvs. maks. bruttoetageareal på 1170 m²).

Byggelinje

Bebyggelsen skal ligge på en byggelinje langs Vestergade. Placeringen på byggelinjen skal videreføre det veldefinerede gaderum, som de eksisterende bebyggelser langs Vestergade allerede understøtter.

Boligerne skal placeres på en byggelinje 7,5 meter fra skel mod vejen. Boligerne skal desuden placeres inden for et byggefelt. Byggefeltets dybde er 10 meter, hvilket svarer til etageboligbebyggelsen Vestergade 41.

Arkitektur

Der lægges vægt på en arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen. Det gælder både kvalitet i bebyggelsens udformning og proportioner, facaderytme og opdeling, materialeholdning og funktionalitet. Ved etablering af etageboliger skal der sikres et samspil med de øvrige etagebebyggelser i området.

Kulturen til forskel

Vejadgang og parkering

Vejadgang til området skal ske fra Fr. Poulsensvej. Der skal sikres gode oversigtsarealer ved udkørslen fra området. Bag boligerne skal der etableres fælles parkering. Der skal etableres 1 p-plads pr. bolig,

Friarealer

Bag boligerne skal der indrettes et større fælles friareal.

Der må afledes hverdagsregn (op til en 5 års hændelse) fra området svarende til en befæstelsesgrad på 50%, mens klimavand (op til en 50 års hændelse) skal håndteres på egen grund. Håndteringen af regnvandet har derfor betydning for mængden og udformningen af friarealet.



Forslag til grundens disponering til etageboliger ved erhvervelse af matrikel nr. 436c og 436e.

Åben-lav boliger

Proportioner og volumen

Åben-lav boligerne skal opføres i 2 etager i højst 8,5 meters højde.

Ved etablering af maks. 3 åben-lav boliger gives mulighed for en bebyggelsesprocent på højst 30% for den enkelte matrikel (dvs. et bruttoetageareal på henholdsvis 208 m2, 208 m2 og 197 m2)

Hvert enkelt hus til bolig(er) skal have et volumen der indpasses områdets/kvarterets øvrige struktur på en god måde. Hver bolig skal indbyrdes placeres med en afstand, der sikrer bedst mulige forhold for alle boligerne - eksempelvis sol/skygge-forhold, indblikshforhold, mulighed for gode uderum mv.

Byggelinje

Bebyggelsen skal ligge på en byggelinje langs Vestergade. Placeringen på byggelinjen skal videreføre det veldefinerede gaderum, som de eksisterende bebyggelser langs Vestergade allerede understøtter.

Boligerne skal placeres på en byggelinje 7,5 meter fra skel mod vejen.

Arkitektur

Der lægges stor vægt på en høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen. Det gælder både høj kvalitet i bebyggelsens udformning og proportioner, facaderytme og opdeling, indbyrdes placering, materialeholdning og funktionalitet.

Ved etablering af åben-lav boligbebyggelse skal bebyggelsen fremstå som en harmonisk bebyggelse, og gerne med en variation, så hvert enkelt hus fremstår som sit eget.

Kulturen til forskel

Vejadgang og parkering

Boligerne skal have vejafgang direkte fra Vestergade. Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

For-arealer og forhaver

Langs Vestergade skal der etableres mindre og grønne forhaver til boligerne. Forhaverne skal indrettes til udeophold og sikre gode overgange mellem de offentlige gaderum og privatsfæren - samtidig vil forhaverne bidrage til at give Vestergade et grønt præg.

Der må afledes hverdagsregn (op til en 5 års hændelse) fra området svarende til en befæstelsesgrad på 40%, mens klimavand (op til en 50 års hændelse) skal håndteres på egen grund. Håndteringen af



Forslag til grundens disponering til åben-lav boliger ved erhvervelse af matrikel nr. 436c og 436e.

Udbudsbetingelser

Generelle vilkår

Holstebro Kommune udbyder ejendommen til salg i henhold til § 68 i lovebekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet.

Holstebro Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud og annullere udbuddet, såfremt der ikke kommer tilbud, der kan godkendes.

Pris

Ejendommen udbydes med en mindstepris på 3.000.000 kr. eks. moms.

Blandt de indkomne tilbud vælges det bedste projekt med baggrund i en vurdering af både pris og projektets udformning. Prisen vægter 50 % og projektets udformning 50 % - se mere under "Valg af tilbud".

En byggeret kan ikke helt eller delvist videresælges uden Holstebro Kommunes godkendelse.

Udbudsmaterialet

Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

- Salgsprospekt
- Tilbudsskema
- Købsaftale

Tilbudsvederlag

Holstebro Kommune yder ikke vederlag for deltagelse i udbudsforretningen eller udarbejdelse af tilbud. Tilbudsgivers omkostninger hertil er Holstebro Kommune uvedkommende og kan ikke kræves refunderet af Holstebro Kommune. Modtagne tilbud returneres ikke.

Kulturen til forskel

HOLSTEBRO
KOMMUNE

Udbudsbetingelser

Tilbuddets indhold

Tilbud afgives på baggrund af det samlede udbudsmateriale.

Tilbuddet skal indeholde:

- 1. Skitseprojekt, anonym med projektnummer
- 2. Tilbudsskema, anonym med projektnummer
- 3. Oplysningsskema, i lukket kuvert anonym med projektnummer
- 4. USB-stik med projektnummer

Skitseprojekt

Skitseprojektet skal indeholde følgende tegningsmateriale:

- Bebyggelsesplan, der viser grundens disponering med bebyggelse, disponering af udearealer (vej, kantzoner og friarealer/haver) og tilkørselsforhold i målforholdet 1:200.
- Snit gennem bygning(er) og uderum i målforholdet 1:200.
- Facader i målforholdet 1:200.
- Mindst én visualisering af projektet (set udefra).

Skitseprojektet skal afleveres i form af:

- Et hæfte i A3 størrelse i 6 eksemplarer. Hæftet skal indeholde beskrivelser og tegninger af skitseprojektet.

Følgende oplysninger skal bl.a. fremgå af beskrivelsen: antal m2 bruttoetageareal, antal m2 bebygget areal, antal boliger, boligstørrelser, antal p-pladser og en materialebeskrivelse (tag og facader).

Tilbudsskema

Tilbudsskemaet, der er en del af salgsmaterialet, udfyldes og vedlægges.

Oplysninger om tilbudsgiver i lukket kuvert

Skemaet "Oplysninger om tilbudsgiver" udfyldes og lægges i en lukket kuvert. Kuverten mærkes "Tilbud på Vestergade 37" samt det 6-cifrede projektnummer.

Kuverten åbnes efter bedømmelsen og tilbudsgivers identitet afsløres dermed først på dette tidspunkt.

Digitalt tilbudsmateriale

Alt tilbudsmateriale - undtaget "Oplysninger om tilbudsgiver" skal ligeledes afleveres digitalt på USB-stik med projektnummeret på.

Udbudsbetingelser

Anonymitet

Alt tilbudsmateriale skal påføres et 6 cifret projektnummer, så tilbudsgivers identitet ikke fremgår af materialet.

Aflevering af tilbud

Tilbuddet skal være Holstebro Kommune i hænde senest den

2. februar 2022 kl. 10.00.

Tilbuddet skal sendes med anbefalet brev eller afleveres personligt mod kvittering til Borgmesterkontoret på Rådhuset, Kirkestræde 11, 7500 Holstebro.

Valg af tilbud

Udvælgelseskriterier

Tilbuddene vil blive vurderet dels på den tilbudte pris (vægtes 50 %) og dels på baggrund af skitseprojektets opfyldelse af de ønsker og krav, som er angivet i dette salgsprospekt (vægtes 50 %).

Udvælgelse sker således:

Tilbuddet med den højeste pris gives 10 point, hvorefter øvrige tilbud gives point forholdsæssigt i forhold til højeste pris. Disse point vægtes med 50 %.

Økonomiudvalget forelægges de indkomne forslag og giver point for skitseprojektets opfyldelse af ønsker og krav i salgsprospektet på en skala fra 1 - 10. Disse point vægtes med 50 %. Økonomiudvalget rådgives af fagfolk fra forvaltningen.

Kulturen til forskel

De vægtede point lægges sammen og tilbudsgiver med højeste point udvælges.

Dialog og forhandling

Efter bedømmelse og udvælgelse af tilbud, men før indgåelse af købsaftale kan Holstebro Kommune vælge at indkalde tilbudsgiver til dialog med henblik på en arkitektonisk udvikling af projektet. Dialogen kan f.eks. dreje sig om tilpasning af byggeriets arkitektur. Denne dialog varetages af Holstebro Kommunes Team Plan.

Salg af grunden vil først ske, når der - evt. efter dialog med Holstebro Kommune - foreligger et skitseprojekt, der kan godkendes af Holstebro Kommune

Vedståelsesfrist

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud til og med den 1. maj 2022.

Holstebro Kommune anser ikke en aftale for indgået, og udbudsforretningen for afsluttet, før en betinget købsaftale er underskrevet af begge parter.

HOLSTEBRO
KOMMUNE

Udbudsbetingelser

Byggeriets påbegyndelse og afslutning

Byggeriet skal dog påbegyndes senest 1 år efter overtagelse og være afsluttet senest 3 år efter overtagelse – dvs. at færdigmeldingsattesten skal være fremsendt til Holstebro Kommunes Teknik og Miljø.

Orientering

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt blive orienteret om bedømmelsen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbuddet. Der udarbejdes en skriftlig betænkning, der bliver offentlig tilgængelig på Holstebro Kommunes hjemmeside.

Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om udvælgelsen af købstilbud, 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 af begge parter.

Kontaktoplysninger

Holstebro Kommune

Kirkestræde 11

7500 Holstebro

Kontaktperson:

Planlægger: Stine Würtz, 9611 7643

Jurist: Kristina Krog, 9611 7017

Bemærk at spørgsmål til udbudsmaterialet skal stilles skriftligt til grundsalg@holstebro.dk

*Sidste frist for aflevering af spørgsmål er **10. januar 2022.***

Svar på indkomne spørgsmål publiceres på Holstebro Kommunes hjemmeside løbende frem til 14. januar 2022.