

# SALGSVILKÅR

Den tidligere stationsbygning og det tidligere posthus på Banegårdspladsen i Faaborg udbydes samlet til salg til overnatningsformål.





## Indhold

1.	Indledning.....	3
1.1.	Baggrunden.....	3
1.2.	De to bygninger – en del af et større byomdannelsesprojekt.....	4
2.	Udbudsform.....	5
2.1.	Tilbud på Købsaftale .....	6
2.2.	Faserne i udbud af købsaftale.....	7
	Salgsperioden.....	7
	Realisering .....	7
3.	Udvælgelsen .....	7
3.1.	Vurdering af underkriterier .....	8
	Kriterie A: Pris.....	8
	Kriterie B: Kvalitet.....	8
	Kriterie C: Tilbudsgivers økonomiske bonitet.....	8
	Kriterie D: Proces.....	9
4.	Øvrige oplysninger.....	9
5.	Bilag.....	9



## 1. Indledning.

Faaborg-Midtfyn Kommune udbyder hermed den tidligere stationsbygning og det tidligere posthus i Faaborg samlet til salg. Bygningerne er meget attraktivt beliggende tæt sammen midt i Faaborg By og lige ved vandet på adresserne Banegårdspladsen 2 og 4, 5600 Faaborg, matr.nr. 472c Faaborg Bygrunde, del af matr.nr. 472b Faaborg Bygrunde og del af matr.nr. 472d Faaborg Bygrunde. Bygningerne og det tilhørende areal benævnes samlet "Ejendommen".

Der kan bydes på Ejendommen til overnatningsformål (vandrerhjem, hotel e.l.), som er det formål kommunen ønsker at planlægge for, til fremtidig anvendelse af bygningerne.

### 1.1. Baggrunden

Udbuddet sker som led i en byomdannelselse 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.

Øvrige arealer i omdannelsesområdet planlægges udbudt til opførelse af boliger i andet udbud og kommunen anlægger et rekreativt forløb gennem området.

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 D og C**.

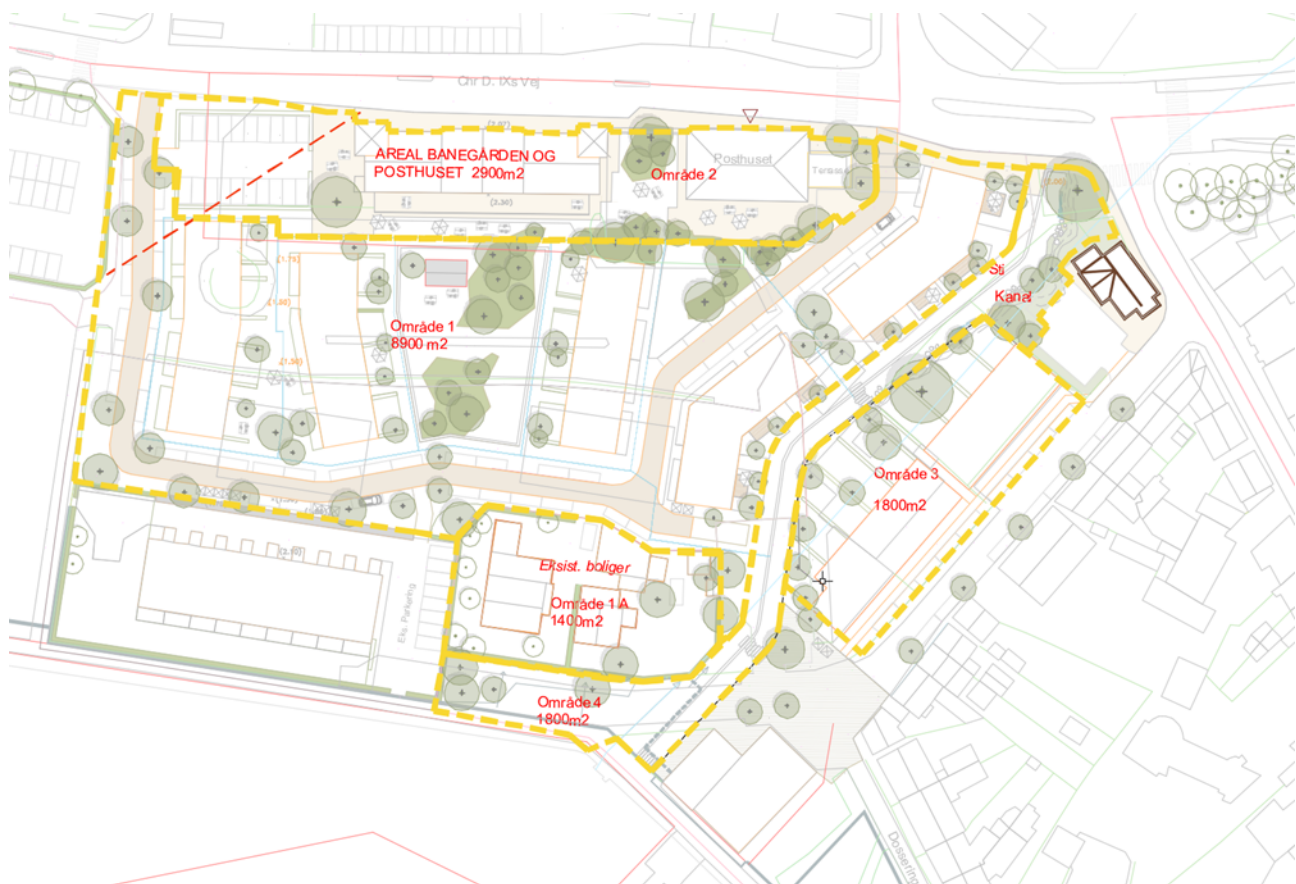
Udviklingsplanen for Faaborg har et overordnet mål om at styrke en igangværende transformation af den gamle købstad - med dens store bevaringsværdier og omgivende naturværdier - fra en tidligere overvejende industriby til en by med et stærkere præg af mangfoldige oplevelsestilbud og turisme samt attraktiv 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. Rapporten er vedlagt som **bilag E**. Indretning af de to bygninger til overnatning er således en vigtig del af Udviklingsplanen.

## 1.2. De to bygninger – en del af et større byomdannelsesprojekt.

Det samlede omdannelsesareal og herunder arealet med stationsbygning og posthus, der udbydes til salg, fremgår af nedenstående kort (delområde 2).



Arealet, der udbydes med de to bygninger, udgør i alt ca. 2.900 m<sup>2</sup>. Det præcise areal fastlægges ved gennemførelse af en om-matrikulering af byomdannelsesområdet.

Den nyere mellembygning mellem de to oprindelige bygninger forudsættes 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 851 m<sup>2</sup> og et samlet etageareal på 1.099 m<sup>2</sup> + kælder. Herfra skal dog trækkes tilbygningen i et plan på ca. 554 m<sup>2</sup>, der som nævnt forudsættes nedrevet. Det oprindelige posthus vil herefter stå tilbage med grundareal på 297 m<sup>2</sup> og et samlet etageareal på 545 m<sup>2</sup>.



Kommunen har over en længere årrække opkøbt arealerne og bygninger i omdannelsesområdet med henblik på at kunne gennemføre en samlet gennemtænkt og helstøbt omdannelse af området. Sælgers ambition er således på dette sted at skabe et sammenhængende attraktivt område, der passer godt ind i omgivelserne og herunder respekterer de omgivende værdifulde historiske rammer. Visionen er, at det tidligere centrum for infrastruktur og industri efter mange år uden væsentlig udvikling omdannes til nye formål. 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.

Kommunen har besluttet at anlægge et offentligt tilgængeligt attraktivt rekreativt forløb ned gennem området ideelt set med både en gennemgående vandrende og et stiforløb. Dette anlægges i et tracé, som i en ny form genetablerer den oprindelige blå/grønne forbindelse mellem Sundet i 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 grundlag både for nærværende udbud og udbud af øvrige arealer til opførelse af boliger.

Byder 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** danner også udgangspunkt for efterfølgende udarbejdelse af lokalplan for området, som i øvrigt vil blive lavet i samarbejde både med køber af de to bygninger og købere af arealer til boliger med henblik på at tilpasse planen til udviklernes ønsker. Dette vil ske inden for rammer, hvor skitseforslagets overordnede intentioner og principper fastholdes.

Såfremt det trækker ud med salg af arealer til boliger i forhold til salg af stationsbygning og posthus til overnatning, vil der kunne udarbejdes særskilt lokalplan for overnatningsfaciliteten, så de to bygningers omdannelse til dette formål ikke forsinkes unødigt.

I skitseforslaget for området er også udarbejdet et skøn over, 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 – måske noget mindre - + tilhørende fælles faciliteter.

## 2. Udbudsform

Ejendommen udbydes samlet på betinget købsaftale i forhold til vedtagelse af en lokalplan, som muliggør den tilsigtede anvendelse til overnatningsfacilitet.



Ejendommen har været udbudt 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.

Sælger har fastsat en mindstepris på 4.550.000 kr.

Sælger er berettiget til at forkaste alle tilbud.

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 Sælgers Økonomiudvalgs godkendelse.

Nærværende salgsvilkår indeholder vilkår for salget og en beskrivelse af de efterfølgende processer i forbindelse med byggeriets udvikling og realisering.

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

Der vil være mulighed for at besigtigelse af Ejendommen efter nærmere aftale. Henvendelse om fremvisning skal rettes til Christian Tønnesen, mail [chton@fmk.dk](mailto:chton@fmk.dk) eller tlf. 7253 2051.

## 2.1. Tilbud på Købsaftale

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om det projekt for indretning af bygningerne til overnatningsformål byder ønsker at realisere. Tilbuddet skal således både 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. Som nævnt er det også afgørende, at de bevaringsværdige bygninger i tag og facade bevarer i deres oprindelige udtryk og at der ved nedrivning af mellembygningen tages udgangspunkt heri.

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

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 punkt 3 nedenfor for nærmere oplysninger om det ønskede tilbudsmateriale.

## 2.2. Faserne i udbud af købsaftale

Udviklingen af Banegårdspladsen, delområde 2 indeholder følgende faser:



Salgsperioden.

- Køber kan fremsende tilbud om at opnå købsaftale på Ejendommen. Tilbudet skal bl.a. indeholde de oplysninger, der efterspørges i salgsvilkårene, herunder et skitseprojekt.
- Sælger er berettiget, men ikke forpligtet, til at indgå i forhandlinger med en tilbudsgiver. Forhandlingsrunden afsluttes med, at tilbudsgiver afleverer et bearbejdet projektforslag sammen med sit endelige tilbud.
- Vedståelsesfristen for tilbud løber indtil 3 måneder efter modtagelse af endelig tilbud.

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.

## 3. Udvælgelsen

Udbuddet vindes af den tilbudsgiver, 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 et overnatningssted, 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 den tilbudte pris ikke er det eneste element i tildelingen. Prisen vil dog vægte højt.

Tildeling af købsaftalen vil således – indenfor rammerne af udbudsbekendtgørelsen, - ske på baggrund af en saglig helhedsvurdering baseret på nedenstående kriterier, som uddybes yderligere nedenfor.

Litra	Underkriterium
A.	Pris
B.	Kvalitet i koncept og skitseforslag til realisering
C.	Tilbudsgivers økonomiske bonitet
D.	Proces

Sælger er berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud, herunder tilbud der indeholde 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**

### 3.1. Vurdering af underkriterier

#### Kriterie A: Pris

Udbuddet sker med angivet mindste pris jf. ovenfor.

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

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.

Endvidere skal tilhørende udearealer i hovedtræk indrettes i overensstemmelse med principperne i skitseforslaget i **bilag 1**.

#### Kriterie B: Kvalitet

Tilbudsgiver skal som del af tilbuddet fremsende oplysninger om koncept for stedets anvendelse til overnatningsformål med eventuelle supplerende aktiviteter og om planer vedrørende restaurering og indretning, hvor man forholder sig principperne og forslag hertil i **bilag 1** og især uddyber og begrundet i det omfang man foreslår/ønsker afvigelser herfra.

Ud over at tilbuddet skal fremstille, hvordan man tænker at leve op til ambitionerne for omdannelsesområdet indretning, forventes det, at der inddrages bæredygtighedsforhold – dvs miljø og klimahensyn - i renoveringen af bygningerne, 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 - jf ovenstående beskrivelse og særligt **bilag 1** – des bedre bedømmelse.

#### Kriterie C: 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.

#### Kriterie D: 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 køber 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 processen for omdannelse af bygninger m.v. og eventuelle ønsker til processen for samarbejde.

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

## 4. Øvrige oplysninger

Der ydes ikke vederlag for udarbejdelse af tilbud.

## 5. Bilag

Til salgsmaterialet hører følgende bilag:

Bilag A Salgsvilkår (nærværende dokument inkl. Bilag 1 – 13)

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 (2021)

Bilag F Udkast til Købsaftale