



Haderslev
Kommune

HADERSLEV KOMMUNE

Udbud af Hertug Hans skole

Offentlig udbud



Forord

Den nybyggede Erlev Skole åbnede i januar 2021 og dermed sluttede et over 100 år langt kapitel for de smukke og tidstypiske Hertug Hans skolebygninger.

Et nyt og spændende kapitel venter, idet Kommunalbestyrelsen har besluttet, at bygningerne skal omdannes til boliger.

De historiske skolebygninger ligger midt i et smukt villakvarter med udsigt ud over byen og fjorden. De mange fællesarealer såvel inde som ude, inviterer til at tænke fællesskab ind i et kommende projekt.

Borgmester, Mads Skau udtaler;

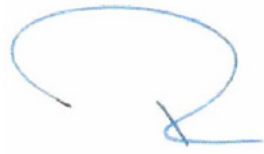
” De gamle skolebygninger er ikoniske og har en central placering i vores smukke by. Jeg ser utrolig meget frem til en spændende proces, hvor den overordnede vision om fællesskab i et boligprojekt skal stå sin prøve”

På vegne Haderslev Kommunalbestyrelse inviterer vi med dette udbud alle interesserede til, i tæt samarbejde med Haderslev Kommune, at realisere et spændende og vigtigt boligomdannelsesprojekt.

Vi glæder os til at høre fra dig.



Mads Skau, Borgmester



Peter Karm, Kommunaldirektør





Indholdsfortegnelse

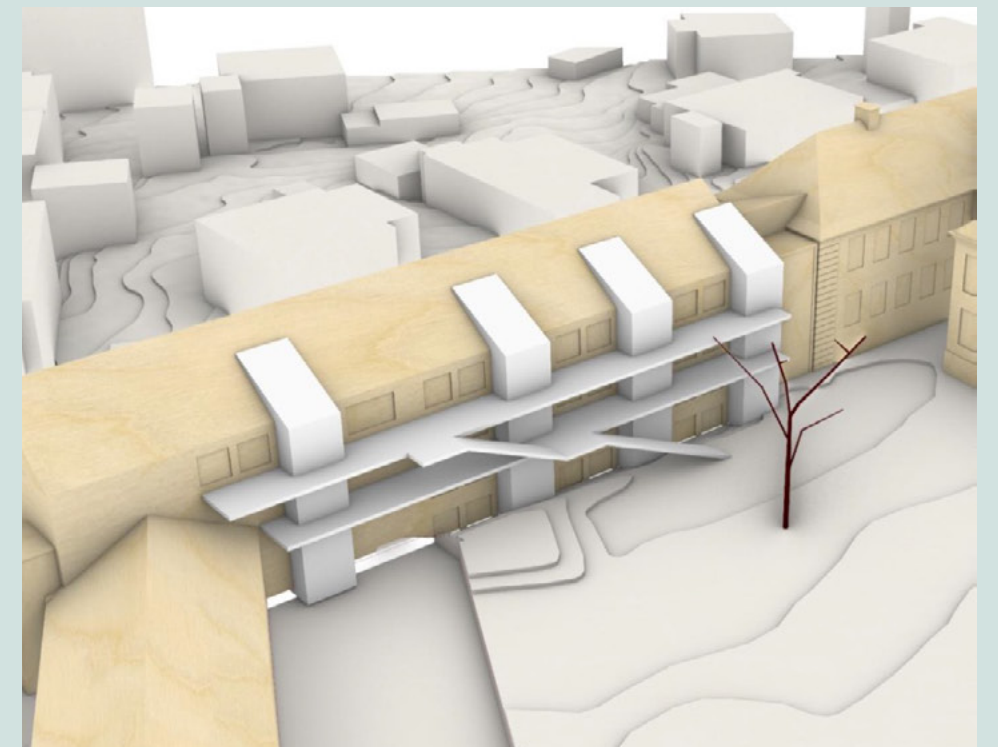
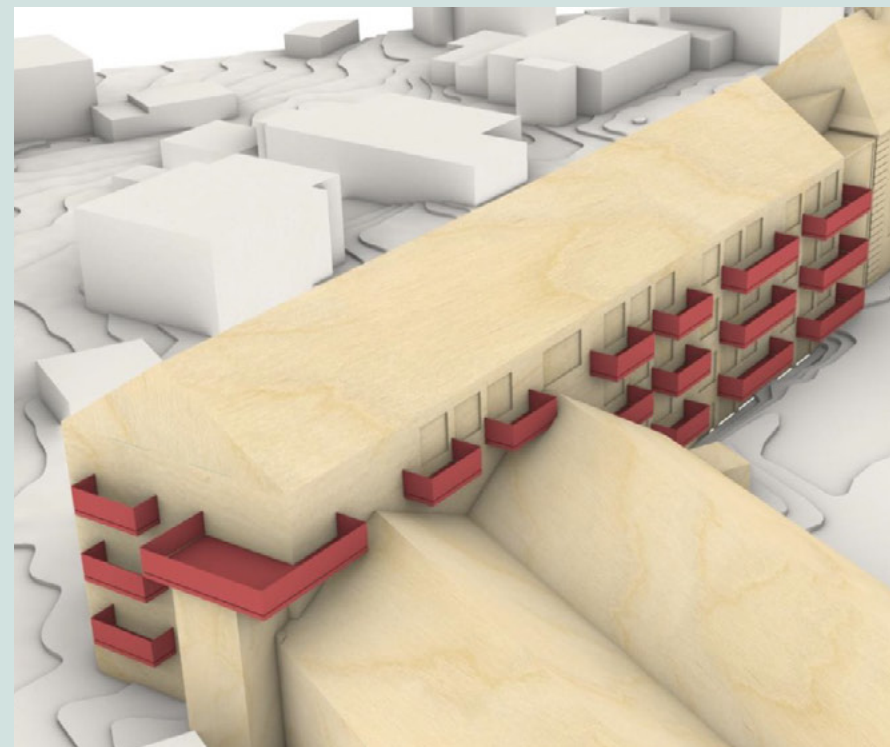
Vision for projektet	6
Oplysninger om ejendommen	9
Plantegninger Buegade 9	10
Plantegninger Buegade 11	12
Oversigtskort	15
Hvad kan Haderslev	16
Bygningernes historie	18
Udbudsbetingelser	21
Fællesskab	24
Tilbudsblanket	26

Vision for projektet

Haderslev Kommune har besluttet, at bygningerne skal omdannes til boligformål.

De smukke og arkitektonisk tidstypiske bygninger muliggør en omdannelse, der passer ind i området villastruktur. Med de mange fællesarealer såvel ude som inde, er der potentiale for at skabe et anderledes boligprojekt, der har fokus på fællesskabstanken. Med den bynære beliggenhed i det rolige og smukke klassiske kvarter, appellerer projektet til målgrupper på tværs af generationer eller som seniorbofællesskab.

Der er gode rammer for sociale, fysiske og kreative udfoldelsesmuligheder i de to gymnastiksale, aulaen og det store skolekøkken. Udearealerne i den store skolegård giver masser af muligheder for udeliv og aktiviteter i et lukket og uforstyrret gårdmiljø.





Seniorbofællesskab



Forebygger ensomhed hos ældre



Styrker sociale relationer



Generationer på tværs



Tilfører liv og ny aktivitet i lokalområdet

Oversigtskort





Udbud uden mindstepris

Budfrist 20. september 2024 kl. 12.00

Oplysninger om ejendommen

Fakta:

Ejendommen er beliggende i byzone. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 10.11.BO.08 der udlægger Ejendommen til Boligområde.

Ejendommen, Buegade 9, er opført i 1908 og har et areal på 564 m². Det samlede erhvervsareal udgør 294 m².

Ejendommen, Buegade 11 og 11a, der er opført over flere perioder (i hhv. 1906, 1930, 1954 og 2001) har et areal på 4.945 m². Hovedbygningerne har et samlet erhvervsareal på 5.178 m².

For yderligere bygningsfakta, henvises til udkast til købsaftale samt bilag.

Bevaringsværdier:

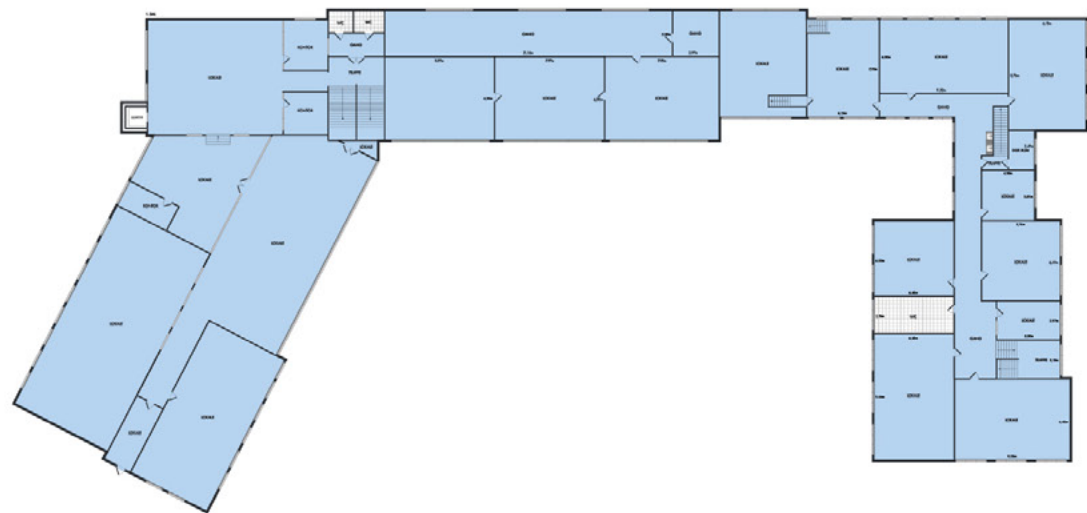
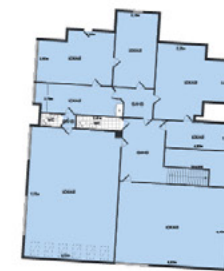
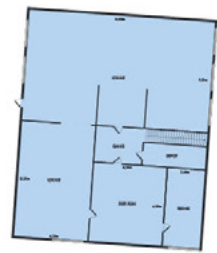
De ældste dele af bygningerne i nr. 11 samt nr. 9 er SAVE-registreret i klasse 5 – middel bevaringsværdi. Det er dog Haderslev Kommunes vurdering, at særligt den ældste del af nr. 11 har væsentlig arkitektonisk værdi. Af den grund vil der i evaluering af indkomne projekter, lægges vægt på, hvordan disse bevaringsværdier kan bibeholdes.

Det må forventes, at der ved udarbejdelse af lokalplanen, vil blive indarbejdet bevarende bestemmelser for dele af bygningskomplekset, og i den forbindelse påregnes ændring af SAVE-registreringen.

Plantegninger Buegade 9



Plantegninger **Buegade 11**



Hvad kan Haderslev

Haderslev Kommune byder på rigtig mange gode arbejdspladser, nærmere præcis 23.500 af dem. Der er mulighed for job hos bl.a.: Bestseller, Dansani, Forsvaret, ATP, Arkil, BDO, Nordea, CASØ Furniture, SB Tømrer, Bo Michelsen m.fl.



Haderslev Kommune og Provas fælles vision for Jomfrusti bydelen er at skabe en levende bydel med en ny identitet samt bedre sammenhæng mellem Haderslev bykerne og den nye havnebydel. Projektets primære fokus er på Jomfrustien og tilstødende arealer, hvor der ved anvendelse af bæredygtige tiltag – klimatilpasningstiltag, infrastrukturforbedringer og en byfornyelsesindsats – som løftestang, ønskes en samlet byudvikling.

”
371.000
arbejdspladser inden for 60 min
66.900
arbejdspladser inden for 30 min.



Dyrker du en aktiv tilværelse, så er du kommet til det rette sted. Uanset hvor du befinder dig i kommunen, er der plads til en række aktive fritidsinteresser inden for både individuel og holdsport. Om du er til løb, skate, biking, crossfit, standup paddleboarding, kajak, ishockey, fodbold, ridning, yoga, padel eller noget helt andet, så er der mulighed for at være aktiv og dyrke dine interesser indenfor kort afstand.

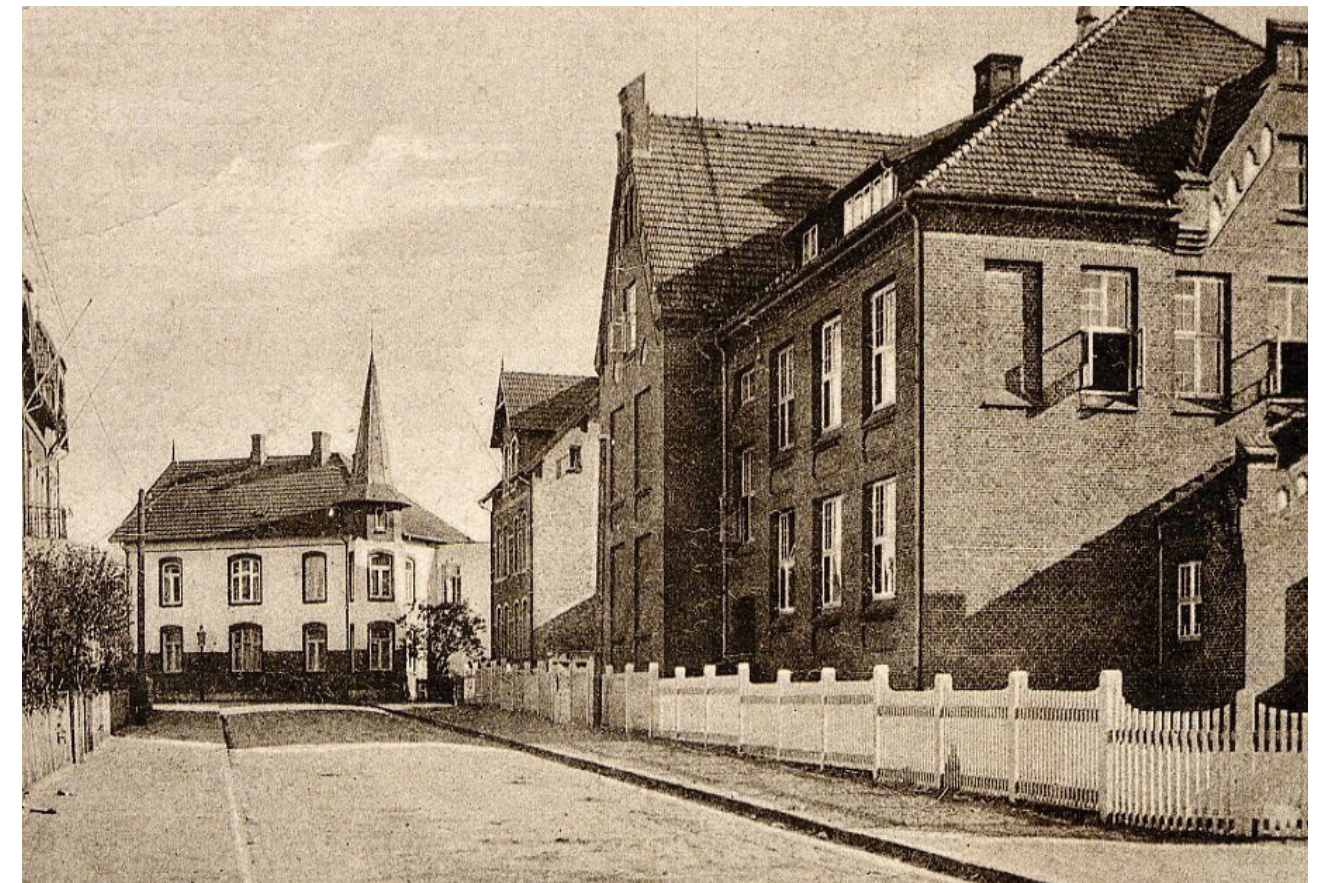


Danmarks Forsvarskommune

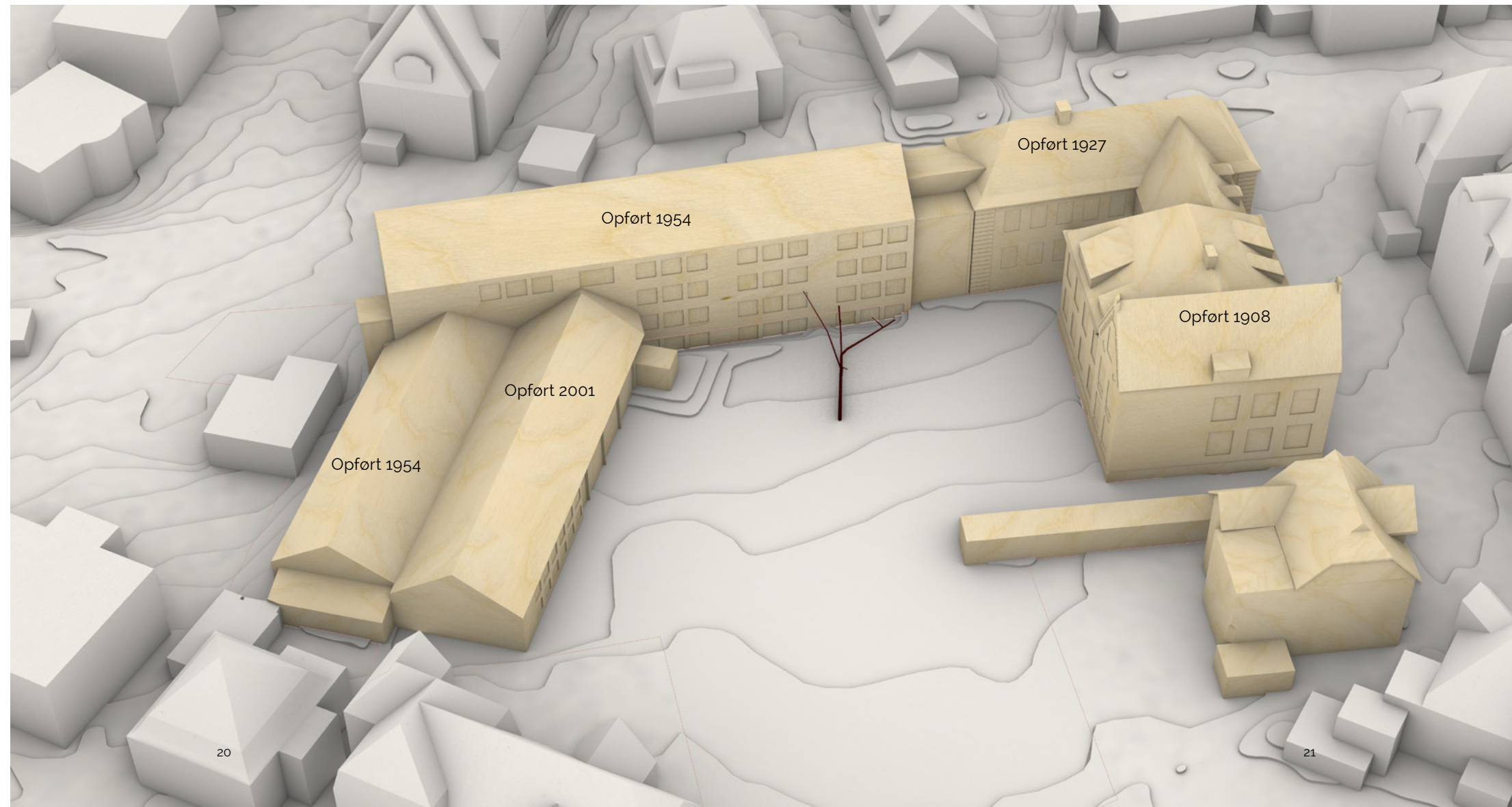
- Kommunens 2. største arbejdsplads
- Hjemsted for F-35 kampfly og Slesvigske Fodregiment
- Hjemsted for udrykningsstyrken til fremtidens brændpunkter.
- Fighter Wing Skrydstrup er omdrejningspunkt for højteknologisk innovation og højt specialiseret arbejdskraft.

Bygningernes historie

Bygningsanlægget Hertug Hans Skole rummer bygninger bygget over et spænd på ca 90 år. Det er den bedst bevarede af de 47 skoler der blev opført i Haderslev Kreds i årene 1908 til 1916. Hovedbygningen mod Buegade er fra 1908 og bygningen mod Sønder Ottinggade er fra 1927. Begge er tegnet af den dansksindede arkitekt Mathias Gydesen – som et kuriosum på hver sin side af Genforeningen. Hovedbygningen er i "slesvisk hjemstavnsstil" og bygningen mod Sønder Ottinggade i den danske "bedre byggeskik".



De øvrige bygninger er opført i 1950'erne og tegnet af arkitekten Vagn Thorborg fra Haderslev. De ældste bygninger i komplekset har bevaringsværdi.





Kriterier - pris og kvalitet



Udbudsbetingelser

Haderslev Kommune udbyder ejendommen til salg i offentligt Udbud. Salget sker på de nedenfor angivne betingelser og i henhold til den proces, der er beskrevet nedenfor. De indkomne tilbud evalueres i henhold til tildelingskriterierne "pris og kvalitet".

Haderslev Kommune forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne tilbud.

Ejendommen udbydes uden mulighed for at opnå grundkapital.

Betingelser for konditionsmæssigt tilbud

Tilbud skal som minimum indeholde følgende:

1. Udfyldt tilbudsblanket, herunder attestering af vedståelsesfrist på 3 måneder
2. Angivelse af fast købesum
3. Skitseforslag og/eller visualiseringer af både bygninger og udvendige fællesarealer i nødvendigt omfang for at kunne vurdere projektets karakter

4. Prosabeskrivelse af projektet
 - a. Antal boliger
 - b. Målgruppe
 - c. Boligtype
 - d. Anvendelse af fællesarealer inde og ude
 - e. Hel eller delvis bevarelse af bygningsmasse samt overvejelser om bevaringsværdier
 - f. Overvejelser om håndtering af parkering på egen grund
 - g. Evt. referenceprojekter
5. Tilbudsgiver skal fremlægge dokumentation på, at tilbudsgiver besidder den fornødne økonomi til gennemførelse af et sådant projekt. Eksempelvis i form af finansieringstilsagn, støtteerklæring fra moderselskab, bankgaranti e.lign.
6. Tilbudsgiver skal i tilbuddet erklære at være villig til, at stille sikkerhed i form af ubetinget betalingsgaranti på anfordringsvilkår, senest samtidigt med indgåelse af den betingede købsaftale. Sikkerheden skal dække tilbudsgivers forpligtelser i henhold til den betingede købsaftale, samt betingelserne i dette udbud.

Enhver udgift tilbudsgiver måtte have som følge af og i forbindelse med deltagelse i udbuddet er Haderslev Kommune uvedkommen.

Betinget købsaftale

Betingelser og vilkår

Overdragelsesaftalen med den vindende tilbudsgiver, vil blive indgået med blandt andet følgende forbehold, vilkår og betingelser:

- Kommunalbestyrelsens godkendelse
- Købesummens betaling på overtagelsesdagen
- Garantistillelse
- Forbehold om tinglysning af deklaration byggepligt/igangsætning af projekt
- Deklaration om forbud mod videresalg (som ikke færdigt projekt)

Se nærmere i vedlagte udkast til købsaftale.

Kunstværk og træ

Det store træ i skolegården antages at være mindst lige så gammelt som de ældste skolebygninger. Træet er ikke bevaringsværdigt, men der henstilles til, at der plantes erstatningstræer, hvis projektet fordrer, at træet fældes.

I trappeopgangen i bygningen fra 1954 er der en vægmosaik, der er lavet af den lokale kunstner Kaj Trier. Der er tale om et af Kaj Triers hovedværker og er skænket til Haderslev Kommune i forbindelse med opførelsen af skolebygningen.

Haderslev Kommune opfordrer til, at værket om muligt indarbejdes i købers projekt. Såfremt dette ikke er muligt, er køber forpligtet til at tage kontakt til Kaj Trier og Hustrus Fond, og give dem muligheden for at nedtage værket.

Evaluering af tilbud

Tildelingskriterier

Det er et krav at købers projekt omdanner ejendommen til boliger. Tildeling sker ud fra en samlet vurdering af pris og kvalitet.

Pris

Ejendommen udbydes uden mindstepris.

Ejendommen sælges ikke til under markedsprisen. For at sikre, at ejendommen sælges til markedsprisen, indhentes der to uafhængige mæglervurderinger.

Kvalitet

Grundet ejendommens placering ønskes et projekt af høj arkitektonisk kvalitet, der skal afspejle en helhed af tekniske, funktionelle og æstetiske forhold. Det vellykkede nye projekt afspejler vor tid, og respekterer samtidig kulturarven i såvel omgivelserne som bygningskomplekset.

Projektets indpasning i omgivelserne vurderes bl.a. i forhold til skala, materialevalg, påvirkning af naboer, hensyn til overgange imellem private og offentlige arealer samt sikring af kulturhistoriske værdier

I kriteriet kvalitet indgår desuden indpasning af parkeringsløsning samt projektets forhold til de udendørs fællesarealer, herunder om de afspejler den tiltænkte målgruppe.

Evalueringsmodel

Af de indkomne konditionsmæssige tilbud findes det bedst mulige købstilbud baseret på forholdet mellem højeste købesum og bedste opfyldelse af de kvalitative udbudsbetingelser.

Evalueringen sker ud fra en vægtning hvor pris vægter 60 % og kvalitet vægter 40 %.

Tidsplan

Udbudsperioden løber fra 1. juni 2024 kl. 12.00 til og 20. september 2024 kl. 12.00.

Politisk behandling i Haderslev Kommunalbestyrelse den 29. oktober 2024.

Haderslev Kommune forbeholder sig retten til at afvige fra ovenstående tidsplan.

Afgivelse af tilbud

Tilbud skal modtages af Haderslev Kommune på: udbudejendom@haderslev.dk senest fredag den 20. september 2024 kl. 12.00.

Forbehold og forhåndsdialog

Tilbudsgiverne bør afholde sig fra at tage forbehold for udbudsmaterialet, idet Haderslev Kommune er berettiget til at bortse fra tilbud med forbehold. I stedet opfordres tilbudsgiverne til at stille skriftlige spørgsmål eller gøre opmærksom på eventuelle uhensigtsmæssigheder inden udløbet af udbudsperioden.

Der tilbydes endvidere mulighed for forhåndsdialog i perioden fra 1. juni til 15. august. Anmodning herom sendes til Cecilie Suhr Bertelsen på cebe@haderslev.dk.

Fortrolighed

Indkomne købstilbud er fortrolige indtil Kommunalbestyrelsens beslutning om salg.

Spørgsmålet om aktindsigt i købstilbud eller andre dokumenter i forbindelse med handlen vurderes og afgøres af sælger ud fra Offentlighedslovens regler.

Bilagliste

Bilag 1a, Tingbogsattest Buegade 9

Bilag 1b, Tingbogsattest Buegade 11 og 11a

Bilag 2a, Ejendomsdatarapport, Buegade 9

Bilag 2b, Ejendomsdatarapport, Buegade 11 og 11a

Bilag 3a, Kort Vejdirektoratet, Buegade 9

Bilag 3b, Kort Vejdirektoratet, Buegade 11 og 11a

Bilag 4a, Ejendomsskattebillet, Buegade 9

Bilag 4b, Ejendomsskattebillet, Buegade 11 og 11a

Bilag 5a, Vurderingsmeddelelse, Buegade 9

Bilag 5b, Vurderingsmeddelelse, Buegade 11 og 11a

Bilag 6a, Jordforureningsattest, Buegade 9

Bilag 6b, Jordforureningsattest, Buegade 11 og 11a

Bilag 7a, Kort over vejforsyning, Buegade 9

Bilag 7b, Kort over vejforsyning, Buegade 11 og 11a

Bilag 8a, BBR-meddelelse, Buegade 9

Bilag 8b, BBR-meddelelse, Buegade 11 og 11a

Bilag 9, Udtalelse fra Museum Sønderjylland

Bilag 10a, Energimærkning, Buegade 9

Bilag 10b, Energimærkning Buegade 11 og 11a

Bilag 11, Udkast til deklarationstekst fælles indkørsel Buegade 79

Bilag 12, Ridsfælles indkørsel Buegade 7+9

Bilag 13a, Servitutredegørelse, Buegade 9

Bilag 13b, Servitutredegørelse Buegade 11 og 11a

Bilag 14a Kortlægning af miljøfarlige stoffer – Buegade 9, 6100 Haderslev

Bilag 14b, Kortlægning af miljøfarlige stoffer – Buegade 11, 6100 Haderslev

Bilag 15, Deklaration vedrørende forbud mod videresalg

Tilbudsblanket

**Ejendommene matr.nr. 161 og 78 Sdr. Otting under Haderslev,
beliggende Buegade 9, 11 og 11A, 6100 Haderslev.**

Undertegnede

Navn

CVR-nr.

Adresse

Postnummer og by

Telefonnummer

E-mail

Tilbyder herved Haderslev Kommune at købe den samlede udbudte ejendom

Matr.nr.: 161 og 78 Sdr. Otting under Haderslev

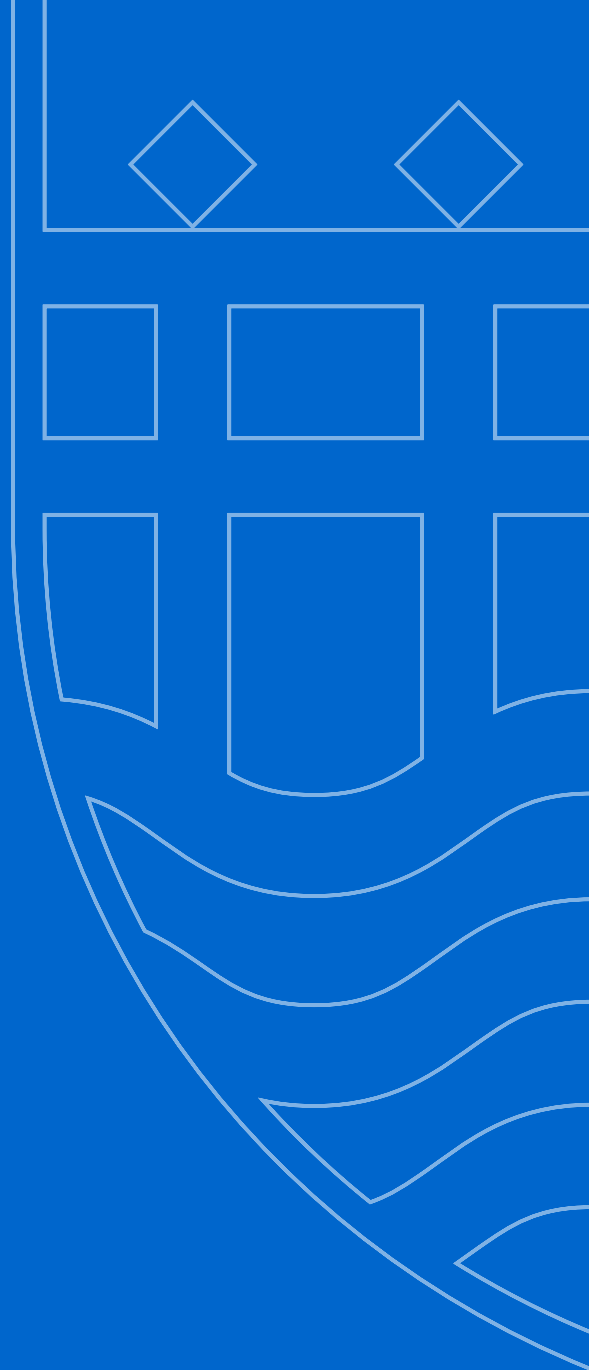
Arealer ifølge tingbogen: 564 + 4945 m²

Beliggende: Buegade 9, 11 og 11A, 6100 Haderslev

Købspris:

Vedståelsesfrist: Tilbud er bindende i 3 måneder fra tilbudsfristens udløb





08.05.2024