

Pkt. 189	Salg af ejendom	
Sagsnr. 288581	Byrådet	Lukket punkt

Resume

Køberen af Kildegården 1 har ikke indbetalt købesummen på overtagelsesdagen den 2. juni 2020 på grund af manglende finansiering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Roskilde Kommune sælger ejendommen matr.nr. 34d Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Kildegården 1, 4000 Roskilde, til Generous Development ApS (tidligere Anette Krarup Ejendomsudvikling ApS men med samme cvr.nr.) for en kontant købesum på kr. 20.300.000 ekskl. moms.
2. Der samtidig gives samtykke til videresalg til et anpartsselskab, som skal stiftes med det formål at realisere projektet på Kildegården.
3. Den af Byrådet den 29. april 2020, punkt 109, godkendte salgspris for Kildegården 1 nedjusteres fra kr. 21.000.000 til kr. 20.300.000. Det betyder, at der reduceres i tidligere godkendte rådighedsbeløb og anlægsbevilling, idet salgsprisen reduceres med 700.000 kr.

Alternativer til ovenstående indstilling er beskrevet nederst i sagsfremstillingen.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår punkt 1 og 2 og Byrådet for så vidt angår punkt 3.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget godkendte på mødet den 22. april 2020, pkt. 150, at sælge ejendommen Kildegården 1 til Projektselskabet Kildegården ApS for en kontant købesum på 21 mio. kr. ekskl. moms, svarende til en byggeretspris på 6.000 kr. pr. etagemeter. Byrådet har herefter på mødet den 29. april 2020, pkt. 109, meddelt anlægsbevilling.

Køberen meddelte imidlertid den 29. maj 2020 telefonisk og har efterfølgende ligeledes bekræftet på mail af den 1. juni 2020, at køber ikke er i stand til at erlægge købesummen på overtagelsesdagen den 2. juni 2020 og har i den forbindelse bedt om en yderligere fristforlængelse med henblik på videresalg til evt. letboligsalg eller Media Invest Danmark A/S.

I udbudsmaterialet er der indsat en klausul om forbud mod videresalg i ubebygget stand, medmindre kommunen som sælger samtykker.

Henset til at køber allerede har fået en fristforlængelse med en måned, som blev besluttet på ovennævnte Økonomiudvalgsmøde, og henset til klausulen om forbud mod videresalg og usikkerheden omkring et videresalg, har forvaltningen meddelt køberen, at kommunen ikke er indstillet på at give yderligere fristforlængelse, og at kommunen således ikke ønsker at fastholde aftalen på grund af væsentlig misligholdelse af aftalen.

Da kommunen allerede har udbudt ejendommen til salg i offentligt udbud og således har løftet udbudspigten, er der mulighed for at sælge ejendommen til en af de andre tilbudsgivere. Alle tilbud blev illustreret i forbindelse med Økonomiudvalgsmødet den 22. april 2020, jf. bilag 1. Projekterne kan ses som lukkede bilag i [dagsordensmappen](#).

Tilbudsgiver nr. 7, Generous Development ApS, har et meget fint projekt og er i forhold til det vindende projekt bedre på udearealer samt bærdygtighed. Den oprindelig tilbudte købesum var på kr. 17.850.000, svarende til en byggeretspris på kr. 5.100 pr. etage-

meter. Tilbudsgiveren har imidlertid forhøjet sit tilbud til kr. 20.300.000, svarende til en byggeretspris på kr. 5.800 pr. etagemeter.

På den baggrund indstiller forvaltningen, at ejendommen sælges til Generous Development ApS, som nu er den højstbydende og med det bedste projekt blandt tilbudsgiverne.

Såfremt Økonomiudvalget godkender salget til Generous Development ApS fastsættes overtagelsesdagen til den 1. august 2020. Selskabets direktør Anette Krarup har oplyst, at der kan stilles en bankgaranti fra Økonomiudvalgets godkendelse og frem til den 1. august 2020, hvor købesummen forfalder til betaling.

Selskabets direktør har endvidere oplyst, at såfremt salget godkendes, skal der oprettes et anpartsselskab til formålet med Anette Krarup som medindehaver og en investeringspartner, som vil eje hovedparten af anparterne i selskabet. Det vil stadig være Anette Krarup, som skal realisere projektet.

Med godkendelse af salget gives der således samtykke til videresalg til et anpartsselskab med Anette Krarup som medindehaver.

Ejendomsmæglerfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech vurderede i september 2019 markedsprisen til kr. 19.900.000, svarende til 5.700 kr. pr. etagemeter.

Der er to andre alternative løsninger i sagen. Forvaltningen kan kontakte alle tilbudsgiverne med henblik på at afklare, hvorvidt de vil vedstå deres købstilbud og med anmodning om at genoverveje deres købstilbud for at opnå bedre pris og projekt. Fristen vil i givet fald fastsættes til den 1. august 2020.

Alternativt kan ejendommen udbydes til salg i offentligt udbud på ny. MT Højgaard A/S har givet udtryk for, at de i givet fald vil arbejde for at byde på ejendommen til 21 mio. kr. ekskl. moms med det vindende projekt i samarbejde med arkitekterne bag projektet, som sandsynligvis har ophavsretten til projektet. MT Højgaard A/S vil i givet fald undersøge mulighederne herfor.

Alle tre løsningsmodeller er udbudsjuridisk holdbare.

Økonomi

Sagen påvirker ikke kassebeholdningen i 2020, da beløbet på 0,7 mio. kr. finansieres af købs- og salgspuljen.

Ved den oprindelige salgsindtægt på 21,0 mio. kr. havde 5,6 mio. kr. af den samlede salgsindtægt tilgået købs- og salgspuljen. Den reducerede salgsindtægt medfører, at de 5,6 mio. kr. reduceres med 0,7 mio. kr. Sagen medfører således, at købs- og salgspuljen tilføjes 4,9 mio. kr. ved et samlet salg af Kildegården 1.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2020:

Alle tal i 1.000 kr.	<u>2020</u>
- = merudgift eller mindreindtægt	
+ = Mindreudgift eller merindtægt	
<u>Investeringsoversigt, senest vedtagne rådighedsbeløb:</u>	
Salg af byggeretter ved Kildegårdsprojektet, indtægter	21.000
<u>Forslag til revideret rådighedsbeløb:</u>	
Salg af byggeretter ved Kildegårdsprojektet, indtægter	20.300
<u>Ansøgning om anlægsbevilling:</u>	

Mindre indtægter ved salg af byggeretter ved Kildegårdsprojektet -700

Finansiering:

Nedskrivning af salgsindtægt, der fragår købs- og salgspuljen -700

Økonomiudvalget, 10-06-2020, pkt. 281

Ad. 1.: Godkendt

Ad. 2.: Godkendt

Ad. 3.: anbefales

Fraværende: Jette Tjørnelund (V), Bent Jørgensen deltog som suppleant.

Byrådet, 17-06-2020, pkt. 189

Sagen blev taget af dagsorden.



UDBUD

Roskilde Kommune har udbudt ejendommen en del af matr.nr. 34d Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Kildegården 1, 4000 Roskilde, til salg i offentligt udbud på pris og projekt.

Der har været stor interesse for udbuddet og ved tilbudsfristens udløb modtog forvaltningen tretten ubetingede tilbud på ejendommen med tilhørende projekter.

Følgende notat er forvaltningens vurdering af projekterne.

BEHANDLING OG VALG AF TILBUD

Indkomne projekter er vurderet på, hvorvidt de imødekommer sælgers krav, som udspringer af lokalplan 664 samt de i udbudsmaterialet beskrevne visioner samt arkitektoniske og funktionelle krav.

Valg af tilbud sker ud fra en helhedsvurdering med baggrund i følgende udvælgelseskriterier:

A. PRIS og

B. PROJEKTETS KVALITETER

Skitseprojekterne bliver bedømt i forhold til byggeriets arkitektoniske kvalitet og realiseringen af formål og intentioner i lokalplanen, hvor følgende vægtes:

1. Projektet i forhold til visionen
2. Boligtype, omfang og disponering
3. Byggeriets facadeudtryk
4. Ankomstzonen langs møllehusvej
5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stiforbindelser
6. Boligernes private udearealer
7. Bæredygtige løsninger

TILBUDSOVERSIGT

1. Projektselskabet Kildegården ApS
2. Ejendomsselskabet af 9. september 2019 ApS
3. Nordic Equity Group ApS eller ordre
4. Ejendomsselskabet af 9. september 2019 ApS
5. Bonava Danmark A/S
6. Cobo X Projekt P/S
7. Anette Krarup Ejendomsudvikling ApS eller ordre
8. MT Højgaard A/S
9. Søtoften ApS
10. Ejendomsselskabet Casa Nord ApS
11. KGROS ApS
12. Willy Rasmussen Holding ApS eller ordre
13. Falke- Rønne Kierkegaard A/S










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	6.000 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	21.000.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
2. Boligtype, omfang og disponering 
3. Byggeriets facade udtryk 
4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
6. Boligernes private udearealer 
7. Bæredygtige løsninger 

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et meget fint projekt, som udmærker sig ved kvaliteten i materialitet og facadeudtryk. Det arkitektoniske udtryk er en moderne fortolkning af den klassiske bykerne i Roskilde. Bebyggelsen indpasser sig i den helt særlige historiske bykontekst og formidler overgangen fra Korsgården langs Møllehusvej til Kildegårdens kultur, idræts og fritidscentrum på en nutidig, men samtidig tilpasset måde.

I vurderingen er følgende vægtet:

1. Projektet i forhold til visionen

- at byggeri og udearealer i sin helhed fremstår af en høj kvalitet, som løfter Møllehusvej som bygade.

- at byggeri og landskab fremstår i mødekommende og åbent, hvilket kan bidrage til et godt naboskab med Kildegården og de øvrige naboer i området.

- at byggeriet er udformet med et nutidigt udtryk, der i farver, form og skala er tilpasset konteksten.

2. Boligtype, omfang og disponering

- at byggeriet er disponeret med fem ens bygninger. Opdeling af byggeriet i mange mindre volumner gør at byggeriet fremtræder med rytme og variation langs Møllehusvej og at byggeriets skala brydes ned således at det tilpasses omgivelsernes varierede byggeri.

- at byggeriet er tilpasset Møllehusvejs terrænfald ved at stuegulvskoten varierer imellem de fem bygninger. Taghøjden følger ligeledes den enkelte bygning og der opstår en variation langs vejen.

- at byggeriet er opført med assymetriske saddeltage og frontispice-motiv. Disse nutidige "tvist" giver en levende bygningsfigur og facader der varierer fra vejsiden og parksiden.

3. Byggeriets facadeudtryk

- at byggeriet fremstår i samme røde beklædningsstegl med stor stoflighed og farvespil på både facader og tag. Tagrender og hjørnesamlinger er skjult så bygningsfiguren står præcis og sammenhængende uden tydelige overgange. Dette giver et nutidigt udtryk og et byggeri med materialemæssig høj kvalitet.

- at kompositionen af vinduer, tagvinduer, altaner og tagterrasser tilsammen giver et varieret udtryk med forskydninger og assymetri.

- at facaden mod parken er velkomponeret og varieret ved hjælp af blandt andet forskydninger af altaner og vinduer. Ved brug af forskellige arkitektoniske motiver på taget som tagterrasse, frontispice, tagvinduer samt de høje vinduer, der folder fra 3. etager op over taget, bliver der skabt unikke boligkvaliteter og en levende facade.

- at altanerne mod Møllehusvej er indeliggende, indrammet af slanke metalrammer og med en bagmur beklædt med træ. Dette skaber dybde i facaden og gode opholdsrum for de fremtidige beboere.

- at vinduerne er høje og smalle, med opdeling af vinduesfelter. Slanke metalrammer omkring vinduesåbningerne skaber dybde i facaden. Nogle vinduer har blændpartier af træ, hvilket skaber yderligere detaljeri-
gdom i facaden.

- at der er vinduer i byggeriets gavle, således at disse fremstår levende og imødekommende.

- at byggeriets hovedindgange er tilbagetrukket, indrammet af slanke metalrammer og beklædt med træpartier, hvilket giver en imødekommende ankomst til byggeriet.

4. Ankomstzonen langs Møllehusvej

- at ankomstzonen fremstår grøn og frodig med planter, træer og buske.

- at ankomstzonens plantebede er indrammet af cortenstål, så bedene synes hævede og afgrænset fra fortove.

- at ankomstzonens plantebede fungerer som en beskyttende bufferzone mod boligerne i stueetagen. Stueetagens smalle udendørszone gør ankomstzonen levende uden at plantebedet og ankomstzonen bliver privatiseret.

- at der indarbejdes regnvandsløsninger og regnbede i ankomstzonen.

5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stiforbindelser

- at de fælles udearealer fremstår grønne og frodige med en stor variation.

- at der er indarbejdet mindre belagte udendørs opholdsarealer.

- at der etableres regnvandsbassin, regnbede og åbne render til håndtering af regnvand.

6. Byggeriets private udearealer

- at boligernes private haver mod parken fremstår grønne med små belagte terrasser.

- at de nordligst placerede haver er mindre, så der ikke opstår indbliksgener til hverken nabohave eller de nye haver fra stien, som fører til rundkørslen.

- at alle boliger har private udearealer med gode opholdskvaliteter.

7. Bæredygtige løsninger

- at der arbejdes med materialer med høj LCA.

- at der arbejdes med biodiversitet og regnvandshåndtering.

- at der arbejdes med etablering af en "urban garden" som skal styrke fællesskabet for områdets beboere.

TILBUD 2

BYGHERRE:
ARKITEKT:

EJENDOMSSELSKABET AF 9. SEPTEMBER 2019 APS
TNT ARKITEKTER A/S










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.745 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	20.107.500 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-

TILBUD 3

BYGHERRE:
ARKITEKT:

NORDIC EQUITY GROUP APS ELLER ORDRE
ARC NORDIC ARKITEKTER & INGENIØRER










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.600 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	19.600.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-

TILBUD 4

BYGHERRE:
ARKITEKT:

EJENDOMSSELSKABET AF 9. SEPTEMBER 2019 APS
CASA ARKITEKTER A/S










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.600 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	19.600.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-

TILBUD 5

BYGHERRE: BONAVA DANMARK A/S (V/STEFAN BIDSTRUP)
ARKITEKT: ÅRSTIDERNE ARKITEKTER










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.100 kr./pr. m2 ex.moms
Tilbudt købesum i alt	17.850.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-

TILBUD 6

BYGHERRE: COBO X PROJEKT P/S
ARKITEKT: MANGOR OG NAGEL










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.500 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	19.250.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-

TILBUD 7

BYGHERRE:
ARKITEKT:

ANETTE KRARUP EJENDOMSUDVIKLING APS ELLER ORDRE
JJW










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.100 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	17.850.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-

TILBUD 8

BYGHERRE: MT HØJGÅRD A/S
ARKITEKT: SANGBERG










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.100 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	17.850.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-

TILBUD 9

BYGHERRE:
ARKITEKT:

SØTOFTEN APS
TEGNESTUEN LOKAL










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	4.612 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	16.142.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-

TILBUD 10

BYGHERRE:
ARKITEKT:

EJENDOMSSELSKABET CASA NORD APS
KANT ARKITEKTSER A/S










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	4.600 kr./pr. m2 ex.moms
Tilbudt købesum i alt	16.100.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-

TILBUD 11

BYGHERRE: KGROS APS
ARKITEKT: DELTA ARKITEKTER










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	4.500kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	15.750.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
2. Boligtype, omfang og disponering 
3. Byggeriets facade udtryk 
4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
6. Boligernes private udearealer 
7. Bæredygtige løsninger 










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	3.700kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	12.950.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-

TILBUD 13

BYGHERRE:
ARKITEKT:

FALK-RØNNE KIERKEGAARD A/S
TULINIUS OG LIND










VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	2.550 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	8.899.500 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Projektet i forhold til visionen 
 2. Boligtype, omfang og disponering 
 3. Byggeriets facade udtryk 
 4. Ankomstzonen langs Møllehusvej 
 5. Fælles udearealer, regnvandshåndtering, stier 
 6. Boligernes private udearealer 
 7. Bæredygtige løsninger 
-