



Udbudsmateriale

Århus Kommune Multimediehuset

Forlejeret til 3000 m² erhvervsareal i Multimediehuset

Udbudsmateriale

Indhold

Indhold	3
1. Procedurer og konkurrencevilkår	4
1.1. Indledning	4
1.2. Organisering af udbudsopgaven	4
1.3. Vilkår for afgivelse af tilbud	4
1.4. Formkrav til tilbudets opbygning, indhold og aflevering	5
1.5. Tilbudsbehandling	6
1.6. Udvalgelseskriterier	7
1.7. Tildelingskriterier	8
2. Situationsbeskrivelse	11
2.1. Beskrivelse af Multimediehuset	11
2.2. Projektorganisation for byggeprocessen	13
2.3. De 7 kerneværdier for Multimediehuset	14
3. Overordnet tidsplan	16
4. Ydelsesbeskrivelse	17
4.1. Deltagelse i processen	17
4.2. Lejer i forhold til bygherrens organisation	18
5. Partnerskabsaftale	20
6. Tilbudsdisposition	27
6.1. Generelle formkrav	27
6.2. Disposition for konkurrencebesvarelsen	27
7. Bilag	29

1. Procedurer og konkurrencevilkår

1.1. Indledning

Århus Byråd besluttede i 2003 at afsætte midler til opførelsen af et multimediehus. I september 2004 besluttede byrådet, at Multimediehuset skal placeres på De Bynære Havnearealer.

Byrådsbeslutningen om realiseringen af Multimediehuset bygger dels på Erhvervs-handlingsplanen - Vækst i Århus III, dels på en række forudgående analyser og undersøgelser, der samstemmende har peget på behovet for et nyt hovedbibliotek.

Multimediehuset planlægges ud fra, at det samlede bruttoetageareal vil udgøre ca. 21.000 m², hvor Hovedbiblioteket, Borgerservice og en række administrative understøttende funktioner forventes at gøre brug af et bruttoetageareal på 18.000 m². Det resterende areal på 3.000 m² udbydes hermed med henblik på udleje til komplementerende erhverv.

Derudover er der en byggemulighed på yderligere ca. 7.000 m² bruttoetageareal, der eventuelt ligeledes vil kunne udlejes til komplementerende erhverv. Dette er dog ikke endeligt afklaret. Et eventuelt udbud af det yderligere bruttoetageareal på ca. 7.000 m² forventes igangsat i foråret 2007.

Begge udbud er betinget af Århus Byråds godkendelse.

1.2. Organisering af udbudsopgaven

Der er til organisering og gennemførelse af udbudet nedsat en arbejdsgruppe under Magistratsafdelingen for Kultur og Borgerservices formandskab. Arbejdsgruppen består af:

- forvaltningschef, Borgerservice og Biblioteker, Rolf Hapel
- sekretariatschef, Borgerservice og Biblioteker, Henrik Traberg
- fuldmægtig, Borgerservice og Biblioteker Hanne Stovang Nielsen
- fuldmægtig, Sekretariatet, Kultur og Borgerservice, Pia Bønning
- projektleder, Multimediehuset, Marie Østergård
- chefkonsulent, Juridisk Afdeling, Borgmesterens Afdeling, Charlotte Lyrskov

1.3. Vilkår for afgivelse af tilbud

1.3.1. Udbudsform

Udbudet er ikke omfattet af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige

vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter.

Udbudet gennemføres som et offentligt udbud med respekt af ligebehandlings- og gennemsigtighedsprincippet.

1.3.2. Alternative bud

Der kan ikke afgives alternative bud (varianter). Der vil således for eksempel ikke kunne gives tilbud på et mindre antal kvadratmetre eller en leje inklusiv forbrug.

1.3.3. Vedståelsesfrist

Tilbudet er bindende for tilbudsgiverne i 3 måneder fra fristen for modtagelse af bud.

1.3.4. Aftalegrundlag

Aftale vil blive indgået på basis af det udkast til partnerskabsaftale, der indgår i dette udbudsmateriale som afsnit 5.

1.3.5. Forbehold

Det præciseres, at forbehold for grundlæggende elementer i udbudsmaterialet, herunder kontrakten, kan medføre, at Århus Kommune har pligt til at se bort fra tilbudet. Ved forbehold, der ikke vedrører grundlæggende elementer i udbudsmaterialet, har Århus Kommune ret til at se bort fra tilbudet eller alternativt søge forbeholdet prissat, i det omfang det skønnes muligt.

Tilbudsgiverne opfordres til at søge eventuelle uklarheder og usikkerheder i udbudsmaterialet afklaret ved at stille spørgsmål til udbudsmaterialet, således at forbehold i videst muligt omfang kan undgås.

1.4. Formkrav til tilbudets opbygning, indhold og aflevering

1.4.1. Formkrav

Tilbudet skal indeholde en fyldestgørende beskrivelse af, hvorledes tilbudsgiver vil opfylde de stillede krav, herunder beskrivelse af synergieffekten i forhold til de øvrige funktioner i Multimediehuset. Tilbudet bedes opstillet og specificeret som beskrevet i tilbudsdispositionen.

Tilbudet skal afgives på dansk.

1.4.2. Spørgsmål til udbudsmaterialet

Frist for modtagelse af spørgsmål til udbudsmaterialet er den 3. januar 2007, kl. 12.00.

Eventuelle uddybende spørgsmål til udbudsmaterialet skal sendes til Århus Kommune, Borgerservice og Biblioteker, Møllegade 1, 8000 Århus C, att.: projektleder Marie Østergård eller pr. e-mail til mao@bib.aarhus.dk.

Spørgsmålene vil blive besvaret skriftligt senest 6 kalenderdage inden tilbudsfristens udløb dvs. den 8. januar 2007.

Spørgsmål og besvarelse vil blive udsendt til alle prækvalificerede tilbudsgivere i anonymiseret form.

1.4.3. Tilbudsfrist

Tilbudet skal være Århus Kommune, Juridisk Afdeling i hænde **senest den 15. januar 2007, kl. 12.00.**

Tilbudet skal sendes i 8 eksemplarer til Århus Kommune, Borgmesterens Afdeling, Juridisk Afdeling, Rådhuset, 8100, Århus C, att.: chefkonsulent Charlotte Lyrskov. Tilbudet bedes tydeligt mærket "Forlejeret – må ikke åbnes i poståbningen".

Tilbudet bedes tillige sendt elektronisk til cl@jur.aarhus.dk.

1.5. Tilbudsbehandling

1.5.1. Registrering og åbning

Alle rettidigt modtagne tilbud vil blive registreret efterhånden, som de modtages. Tilbudene vil blive åbnet den 15. januar 2007, kl. 12.30. Der vil ikke være adgang til at overvære tilbudsåbningen.

1.5.2. Tilbudsbedømmelse

Efter åbning af tilbudene foretages følgende vurdering:

- (1) Opfylder de modtagne tilbud udvælgelseskriterierne, jfr. pkt. 1.6. Indeholder tilbudene ikke de påkrævede oplysninger/dokumentation, vil tilbudene blive forkastet uden yderligere bedømmelse
- (2) Er de modtagne tilbud konditionsmæssige. Tilbud, der ikke er konditionsmæssige, vil ikke indgå i den videre vurdering.
- (3) Konditionsmæssige tilbud vil herefter blive vurderet på baggrund af de under pkt. 1.7. anførte tildelingskriterier.

1.5.3. Forhandlingsprocedure

Efter åbningen af tilbudene gives alle tilbudsgivere ved separate møder lejlighed til at forhandle, herunder præsentere deres tilbud samt besvare spørgsmål. Første præsenterations- og forhandlingsrunde forventes at finde sted i uge 4. Særskilt invitation til tilbudspræsentation vil blive udsendt umiddelbart efter tilbudsfristens udløb.

På baggrund af den første præsentations- og forhandlingsrunde indledes nærmere forhandlinger med 1-2 tilbudsgivere med henblik på eventuel afgivelse af endnu et justeret tilbud.

Efter en eller flere forhandlingsrunder med en eller begge tilbudsgivere udvælger Århus Kommune den tilbudsgiver, som på grund af de førte forhandlinger og de modtagne tilbud bedst skønnes at opfylde tildelingskriterierne med henblik på at føre afsluttende forhandlinger med den pågældende og i forlængelse heraf afgivelse af endeligt tilbud.

Det fremhæves, at tilbudsgiverne alene kan fremsætte justeret tilbud på grundlag af udtrykkelig opfordring fra Århus Kommune fremsat som led i forhandlingerne. Tilbud, der således ikke er fremsat efter udtrykkelig opfordring fra Århus Kommune som led i forhandlingerne, vil blive afvist.

1.5.4. Underretning om valg af tilbud

Ved tildeling af kontrakten vil alle tilbudsgivere blive skriftligt underrettet herom ved brug af det hurtigst mulige kommunikationsmiddel.

Underretningen vil indeholde en summarisk begrundelse for den truffe beslutning.

Kontrakt vil tidligst blive indgået 10 dage efter tildeling af kontrakten har fundet sted.

1.5.5. Udgifter ved tilbudsgivning

Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse med nærværende udbud er Århus Kommune uvedkommende. Modtagne tilbud vil ikke blive returneret.

1.6. Udvalgelseskriterier

Udvælgelsen af tilbudsgivere sker på baggrund af følgende oplysninger/dokumentation fra tilbudsgiverne:

- (1) **Oplysninger om tilbudsgivers økonomiske forhold.** Revideret årsrapport for de seneste 3 regnskabsår eller alternativt revisorattesteret oplysning om tilbudsgivers samlede omsætning og balance for de seneste 3 regnskabsår.
- (2) **Tro- og loveerklæring.** Skriftlig tro og loveerklæring om, i hvilket omfang tilbudsgiveren har ubetalt forfalden gæld til det offentlige vedrørende bidrag til sociale sikringsordninger eller skatter og afgifter, jfr. Lov nr. 336 af 13. maj 1997 om begrænsning af skyldneres mulighed for at deltage i offentlige udbudsforretninger. Århus Kommunes standardskema kan anvendes. Skemaet er vedlagt som bilag 7 til udbudsmaterialet.

- (3) **Tilbudsgivers branche tilhørsforhold.** Ved udvælgelse af tilbudsgiver er det et krav, at organisationen/virksomheden tilhører en af følgende brancher (ikke prioriteret rækkefølge): Turismefremme, folkeoplysning, uddannelse, public service medier, kulturinstitution. Tilbudsgiver bedes således angive, hvilken af ovenstående kategorier, der kendetegner tilbudsgivers organisation samt give en uddybende beskrivelse af tilbudsgivers kerneaktiviteter og services i relation til den angivne kategori.
- (4) **Tilbudsgivers erhvervsfremmende effekt og/eller erhvervsrettede aktiviteter.** Tilbudsgivers kerneydelser og/eller aktiviteter skal have en erhvervsfremmende effekt. Tilbudsgiver bedes således give en uddybende beskrivelse af tilbudsgivers egne erhvervsrettede eller erhvervsfremmende aktiviteter.

1.7. Tildelingskriterier

Partnerskabsaftalen og dermed forlejeretten vil blive tildelt den tilbudsgiver, der afgiver det økonomisk mest fordelagtige bud, idet følgende delkriterier lægges til grund for tilbudsvurderingen:

Delkriterier	Vægt
1. Synergi i forhold til Multimediehusets øvrige funktioner	45 – 50 %
2. Årlig leje ekskl. moms og forbrug	40 – 45 %
3. Borgerinddragelse	10 – 15 %

Samlet vurdering

Aftalen vil blive tildelt den tilbudsgiver, hvis tilbud efter den skitserede bedømmelsesmodel har opnået flest point og dermed vurderes at være det økonomisk mest fordelagtige tilbud.

Delkriterium 1: Synergi i forhold til Multimediehusets øvrige funktioner – vægt 45 – 50 %

Multimediehuset inklusiv byggemuligheden på 7.000 m² etableres med henblik på at udvikle videns- og mediesektoren i Århus ved at samle en vifte af virksomheder og institutioner, der direkte eller indirekte har viden, læring og medier som et væsentligt fokusområde i et synergifelt.

Tilbudsgiver bedes derfor beskrive, hvordan en samlokalisering med Multimediehusets øvrige funktioner kan skabe synergi. Her tænkes både i relation til drifts- og ud-

viklingsaktiviteter i Multimediehuset, værdiforøgelse for borgerne samt for Århus som videns-, erhvervs- og kulturby.

Der er desuden formuleret syv kerneværdier for Multimediehuset, der skal være fundamentet for samarbejde, udvikling og aktiviteter (se beskrivelse af kerneværdier i pkt. 2.3). Tilbudsgivers samspil med Multimediehusets kerneværdier vil således også blive betragtet som en væsentlig synergi.

Synergi mellem tilbudsgiver og Multimediehusets øvrige aktiviteter kan således beskrives i fire overordnede niveauer:

Multimediehuset og borgerne

- Services og aktiviteter, der skaber synergi og værdiforøgelse for borgerne
- Demokratifremmende aktiviteter
- Læringsfremmende aktiviteter
- Kulturformidlende aktiviteter

Multimediehuset og Århus regionen

- Aktiviteter eller samarbejdsrelationer med erhvervsfremmende effekt
- Aktiviteter, der positivt markerer det samlede Multimediehus
- Tiltag eller samarbejdsrelationer, der har en positiv effekt for Århus som videns-, erhvervs- og kulturby
- Aktiviteter, der styrker mangfoldighed, samarbejde og netværk

Multimediehuset som fleksibel og professionel organisation

- Samkøring af aktiviteter eller funktioner, der kan have en positiv økonomisk og/eller driftsmæssig effekt
- Udviklingstiltag og projekter, der med fordel kan iværksættes og gennemføres i samarbejde mellem tilbudsgiver og Multimediehusets øvrige aktører
- Gensidig udnyttelse af nationale og internationale netværk og samarbejdsrelationer
- Fælles tiltag og aktiviteter, der kan udvikle og styrke den samlede organisation

Multimediehusets syv kerneværdier

- Synergi mellem tilbudsgivers egne værdier og Multimediehuset syv kerneværdier
- Tilbudsgivers egne aktiviteter eller ydelser, der reflekterer en eller flere af kerneværdierne
- Fælles aktiviteter og tiltag, hvor samspillet mellem parterne styrker kerneværdierne
- Udviklingstiltag eller processer, der synliggør og styrker kerneværdierne i relation til f.eks. borgere, medarbejdere eller interessenter

Ovenstående skal ikke betragtes som en udtømmende liste, ligesom der ikke stilles specifikke krav til, at de enkelte elementer skal indgå i tilbudsgivers tilbud. Det er op til tilbudsgiver at beskrive de temaer, der betragtes som relevante for synergien mellem tilbudsgivers aktiviteter og de øvrige aktiviteter og funktioner i Multimediehuset. Der vil dog blive lagt vægt på, at tilbudsgiver inkluderer elementer fra hvert af de fire beskrevne niveauer.

Delkriterium 2: Årlig leje ekskl. moms og forbrug – vægt 40 - 45 %

Tilbudsgiver skal angive en årlig leje eksklusiv forbrug for bruttoetagearealet på 3.000 m². Den årlige leje skal udgøre minimum 3.750.000 kr. eksklusiv moms (beregnet på følgende vis: 3.000 m² x 1.250 kr./ m²) i 2007-priser.

Der henvises i øvrigt til aftaleudkastets pkt. 1.2 vedr. brugsretten og de nærmere vilkår for forlejeretten.

Delkriterium 3: Borgerinddragelse – vægt 10 - 15 %

Borgernes individuelle og forskelligartede brug skal medvirke til at forme bygningen, indholdet og funktionerne i Multimediehuset. Borgeren skal være en kreativ aktør i den fortsatte udvikling af huset og aktiviteterne. Inddragelse og involvering af borgerne er således essentielle elementer i denne udvikling.

Der vil blive lagt vægt på, at alle kommende aktører i Multimediehuset udvikler og bidrager til borgerinddragende aktiviteter. Tilbudsgiver bedes således beskrive egne nuværende eller fremtidige borgerinddragende aktiviteter samt angive eventuelle ideer til udviklingsinitiativer og aktiviteter, der styrker borgerinddragelsen – i Multimediehuset og i Århusregionen

2. Situationsbeskrivelse

2.1. Beskrivelse af Multimediehuset

2.1.1. Nuværende hovedbibliotek

Det eksisterende hovedbibliotek i Århus har i mange år været underdimensioneret i forhold til det eksisterende aktivitetsniveau. Da det blev bygget i 1934, var bøger det afgørende medie. Siden har medieverden ændret sig drastisk, udlånet og antallet af trykte udgivelser er steget voldsomt og den tid, der bruges på film, TV og multimedier, er vokset eksplosivt.

Hovedbiblioteket havde i 2005 ca. 730.000 besøgende, hvilket gør biblioteket til hele byens hjerte for viden og kultur. Et naturligt krydsfelt for viden, personlig vækst og udvikling.

2.1.2. Forventninger til areal

Multimediehuset er tænkt som et byggeri for Hovedbiblioteket, Borgerservice og en række administrative understøttende funktioner på ca. 21.000 m² bruttoetageareal. De kommunale institutioner får imidlertid i første omgang alene behov for ca. 18.000 m² bruttoetageareal. De resterende 3.000 m² bruttoetageareal udbydes således ved dette udbud.

Ud over de 3.000 m² bruttoetageareal er der en byggemulighed på yderligere ca. 7.000 m² bruttoetageareal, der evt. kan udnyttes/sælges til byggeri for lejere/ejere, der ligeledes vil kunne forstærke Multimediehusets profil og opgavevaretagelse. Der igangsættes i foråret 2007 et tilsvarende udbud af denne yderligere byggemulighed.

2.1.3. Placering af Multimediehuset

I 2004 blev det besluttet, at Multimediehuset skulle placeres på De Bynære Havnearealer. Placeringen benævnes i Helhedsplanen for De Bynære Havnearealer Bastion 1 (senere ændret til: den sydlige bastion). På den sydlige bastion er der en byggemulighed på ca. 28.000 m², der kan disponeres af Multimediehuset (21.000 m² + ca. 7.000 m²). For en nærmere beskrivelse af området, henvises til Helhedsplanen for De Bynære Havnearealer.

Af helhedsplanen fremgår også en række forventninger til indretningen af byrummet og samspillet med infrastrukturens elementer bestående af veje, jernbane og havn. Samlet er der tillagt de 2 bastioner et parkeringsareal svarende til ca. 40.000 m², hvilket svarer til 0,6 m² udlagt parkeringsareal pr. m² bruttoetageareal, jfr. Kvalitetshåndbogen for De Bynære Havnearealer.

Helhedsplanen for De Bynære Havnearealer vedlægges som bilag 6 til udbudsmaterialet.

2.1.4. Multimediehuset – mere end et nyt hovedbibliotek

Multimediehuset skal opføres med tanke på fremtiden og være med til at understøtte forskellige teknologier, medier og kulturformer. Det forventes, at der vil ske en eksplosiv udvikling inden for medier og informationsteknologi, hvilket Multimediehuset skal kunne understøtte og drage nytte af.

Multimediehuset skal skabe interagerende rum for grundlæggende biblioteksfunktioner som blandt andet:

- at sikre fri og lige adgang til viden og kultur med fokus på alsidighed, kvalitet og aktualitet
- at formidle viden og oplevelser gennem tidens medier
- at formidle statslig og kommunal information
- at støtte den enkeltes livslange læring
- at medvirke til at bevare og formidle kulturarven
- at styrke integration af flygtninge og indvandrere
- at medvirke til at udvikle og støtte børns faglige og personlige udvikling

I valg af proces, aktiviteter, samarbejdspartnere og det endelige resultat er der en grundlæggende præmis om, at bygningen skal have en indbygget fleksibilitet over for mange forskellige funktioner, anvendelsesmåder og typer af organisering.

2.1.5. Multimediehuset og de tilhørende udearealer og faciliteter

Multimediehuset bliver en central del af den nye bydel på De Bynære Havnearealer. Udover de funktioner og faciliteter som skal rummes i Multimediehuset, skal det sikres at det kommer til at fungere som et ikon og et vartegn for både havnefronten, bydelen og Århus som helhed.

De store krav, der stilles til bygningen i både design og funktion, skal genspejles i den måde, de tilhørende udearealer indtænkes og udføres på. Sammenhængskraft, helhedstænkning med resten af De Bynære Havnearealer, funktionalitet, mangfoldighed, fleksibilitet, tilgængelighed, fritid, leg, bevægelse, oplevelser, udeliv og udfordringer vil være centrale elementer heri.

2.1.6. Grenåbanen, parkering og tilkørselsforhold

Det er forudsat, at Grenåbanen – og med tiden en letbane – opretholdes med den nuværende linieføring, hvilket forudsætter, at der i forbindelse med Multimediehuset indplaceres et baneforløb og et standsningssted.

Det er i Helhedsplanen for De Bynære Havnearealer foreskrevet, at der i forbindelse med Multimediehuset skal etableres parkeringsdækning for Multimediehuset samt

offentlig tilgængelig parkering. Parkeringsarealer skal placeres i bygningskonstruktionen eller under terræn.

Tilkørselsforhold til Multimediehuset skal blandt andet tænkes sammen med den kommende fase vedrørende frilægning af Århus Å fra Europaplads til Mindet.

Lejer vil blive inddraget i planlægningen af ovenstående forhold.

2.2. Projektorganisation for byggeprocessen

2.2.1. Organisationsdiagram

Et organisationsdiagram, der illustrerer projektorganisationen, er vedlagt som bilag 5 til nærværende udbudsmateriale. I det følgende er de organisatoriske enheder, som tilbudsgiveren primært vil have kontakt med, beskrevet.

2.2.2. Bygherre

Bygherre for Multimediehusprojektet er Forvaltningschef Rolf Hapel. Bygherre er leder af Borgerservice og Bibliotekers projektorganisation og sikrer beslutningsdygtighed og ressourcer i alle faser af projektet. Bygherre indstiller til styregruppen.

2.2.3. Multimediehussekretariatet

Bygherre har etableret et Multimediehussekretariat, en intern projektenhed, der i hele planlægnings- og udførelsesfasen sikrer et enstrengt forbindelsesled mellem bygherren og bygherrerådgiveren samt mellem organisation og bygherrerådgiver.

Multimediehus sekretariatet består af to projektchefer – en proceschef og en byggechef – samt tværgående sekretariatsressourcer. De to projektchefer er tilsammen ansvarlige for den daglige projektledelse i forløbet indenfor hver sine overordnede ansvarsområder. Desuden tilknyttes løbende varierede supplerende kompetencer.

2.2.4. Chefgruppen, CG

Chefgruppen består af cheferne for hhv. Hovedbiblioteket, Borgerservice, IT og Kommunikation, Chefen for lokalbibliotekerne, Borgerservice og Bibliotekers fællessekretariat samt Forvaltningschefen (Bygherre).

Chefgruppen er øverste beslutningsmyndighed i relation til brugerkoordinatorernes og brugergruppernes indstillinger omkring indhold og programmering og skal derved sikre helheden (strategi- og helhedsplan) i brugergruppernes krav samt sikre udformningen og vedtagelsen af en samlet strategi for Multimediehuset.

2.2.5. Brugerkoordineringsgruppe, BKG

Der udpeges en række tværgående brugerkoordinatorer med hvert sit fokus på tværgående temaer i det fremtidige Multimediehus. Brugerkoordinatorerne deltager i

en brugerkoordineringsgruppe, der ledes af proceschefen og byggechefen. Dette mødeforum skal sikre den optimale videnoverførsel mellem indholdsudvikling og byggeproces samt fungere som analyserende bindeled mellem brugergruppernes ønsker og heraf afledte konsekvenser for tværgående funktioner og temaer.

2.2.6. Brugergupper

Der etableres en række brugergrupper bestående af medarbejdere suppleret med eksterne relevante ressourcepersoner (samarbejdspartnere og borgere).

Grupperne fungerer som udviklingsenheder og skal udarbejde oplæg til indhold indenfor de udpegede fag- og funktionsområder. Grupperne skal desuden i samarbejde med brugerkoordinatorerne formulere og udvikle krav og ønsker til de tværgående funktioner i den fremtidige bygning - til videre formidling i brugerkoordineringsgruppen.

Der udpeges en tovholder for den enkelte brugergruppe, der er ansvarlig for afrapportering og løbende opsamling af gruppens arbejde samt løbende koordinering med brugerkoordinatorer og projektledelse efter behov.

Hver brugergruppe skal udarbejde et samlet oplæg for det enkelte fag- og funktionsområde med indstillinger til chefgruppen. Gruppernes samlede oplæg og afrapporteringer afleveres til chefgruppen med anbefalinger samt til projektledelsen til brug for koordinering og eventuel videre analyse i relation til byggeprocessen.

Brugerkoordinatorerne deltager løbende i brugergruppernes møder med henblik på idéudvikling og opsamling i forhold til de tværgående temaer. Proceschefen deltager efter behov.

2.3. De 7 kerneværdier for Multimediehuset

Der er formuleret syv kerneværdier for Multimediehuset. Kerneværdierne skal kendetegne aktiviteter, funktioner og samarbejdsrelationer – i udviklingsprocessen og i det fremtidige Multimediehus.

- 1. *Borgeren som udgangspunkt***
- 2. *Livslang læring og fællesskab***
- 3. *Mangfoldighed, samarbejde og netværk***
- 4. *Kultur og oplevelser***
- 5. *Brobygger mellem borger, teknologi og viden***

6. *Fleksibel og professionel organisation*

7. *Et bæredygtigt ikon for Århus*

For en uddybning af disse værdier henvises til bilag 4 til nærværende udbudsmateriale. Værdigrundlaget forventes vedtaget af Århus Byråd den 20. december 2006.

3. Overordnet tidsplan

Som bilag 1 er vedlagt en overordnet tidsplan for Multimediehus projektet. Tidsplanen tager udgangspunkt i en projektkonkurrence med parallelt opdrag samt et efterfølgende tidligt entreprenorudbud. Afhængig af det endelige valg med hensyn til projektkonkurrencen og formen for entreprenorudbud, kan tidsplanen ændres i forløbet.

Tidsplanen indeholder ligeledes udbud af de yderligere ca. 7.000 m² bruttoetageareal, som forventes igangsat i foråret 2007.

4. Ydelsesbeskrivelse

4.1. Deltagelse i processen

4.1.1. Beskrivelse af processen

Projektet omkring Multimediehuset er kompliceret og er fortsat åben og præget af, at Multimediehusets kommende bygherrerådgiver forventes at kunne komme med forslag til kvalificering af processen.

Processen frem til aflevering og ibrugtagning af Multimediehuset er opdelt i følgende faser:

Fase 1: **Forberedelse og gennemførelse af en projektkonkurrence**
Der gennemføres en projektkonkurrence, hvor også udenlandske tegnestuer i samarbejde med andre rådgivere opfordres til at anmode om prækvalifikation.

Valg af rådgiverteam sker efter afholdelse af en projektkonkurrence, der tænkes gennemført som et begrænset EU-udbud indeholdende et efterfølgende parallelt opdrag, hvor to eller flere rådgiverteams efter en udvælgelsesrunde og mod honorering arbejder parallelt på udformning af et projekt.

Fase 2: **Forprojektering**
Forprojekteringsfasen tager udgangspunkt i resultatet af projektkonkurrencen. Målet med fasen er at få udarbejdet et udvidet projektforslag, som kan anvendes i forhold til det efterfølgende entreprisedbud.

Fase 3: **Entreprisedbud**
Efter projektforslagets endelige udformning udbydes dette i hoved-, stor- eller totalentreprise.

Fase 4: **Projektoptimering og hovedprojektering**

Fase 5: **Udførelse**

Fase 6: **Aflevering og sagsafslutning**

4.1.2. Lejers deltagelse i processen

Det er lejers ret og pligt at deltage i alle byggeprocessens faser med relevante og tilstrækkelige ressourcer og kompetencer samt bidrage med de nødvendige output og

leverancer til deadlines aftalt mellem lejer og bygherres organisation. Det forventes desuden, at lejer deltager i borgerinddragelsesaktiviteter i alle faser af processen.

Lejer er ansvarlig for udformning af indhold og arealdisponering i lejemålets areal herunder udformning af kravspecifikationer for lejemålet.

Lejer skal forestå bearbejdning af output til bygherrerådgiver, rådgiver samt entreprenør(er), der relaterer sig direkte til lejers andel af byggeriet samt bidrage til bearbejdning af output, der vedrører tværgående funktioner.

4.2. Lejer i forhold til bygherrens organisation

Lejer skal etablere en byggeorganisation, der kan varetage lejers interesser i byggeprocessen, sikre fremdrift i processen og en smidig og fleksibel kommunikation med bygherres organisation og tilknyttede rådgivere.

Bygherre har etableret en projektorganisation for byggeprocessen, jfr. pkt. 2 i nærværende udbudsmateriale samt bilag 5. Med udgangspunkt i beskrivelsen af bygherres organisation forventes det, at lejers byggeorganisation reflekterer denne, og således er kompetent til at samarbejde med bygherres organisation på alle niveauer. Lejer skal således etablere følgende funktioner:

Overordnet ansvarlig

Er ansvarlig for lejers organisation og i stand til at træffe bindende beslutninger. Indkaldes til chefgruppens møder, når der skal træffes overordnede beslutninger, der vedrører tværgående funktioner og aktiviteter i forbindelse med projektkonkurrencen, forprojekteringen, det efterfølgende entrepriseudbud, projektoptimeringen og hovedprojekteringen.

Projektchef

Projektchefen er den ansvarlige leders stedfortræder i det daglige samarbejde med bygherres organisation og vil være primær kontakt for Multimediehussekretariatet samt bygherres rådgivere. Projektchefen deltager desuden i brugerkoordineringsgruppen for at sikre tværgående koordinering og udvikling. Projektchefen skal være bemyndiget til at træffe beslutninger i det daglige samarbejde med Multimediehussekretariatet.

Brugergrupper

Lejer fastlægger selv temaer og omfang, men det forventes, at brugergrupperne har en løbende dialog og koordinering med bygherres brugerkoordinatorer for at optimere tværgående funktioner og udvikling. Det forventes desuden, at brugergrupperne leverer kvalificerede output vedr. indhold og forhold af byggeteknisk karakter til brug for Multimediehussekretariatet samt bygherres rådgivere i det omfang, det har relevans for byggeprocessen.

Multimediehussekretariatet præsenteres løbende for brugergruppernes output.

Ved sammenfald eller tæt relation mellem temaer for bygherres og lejers brugergrupper etableres samarbejdsrelation mellem disse for at øge udvikling og synergieffekt.

5. Partnerskabsaftale

[Hvis tilbudsgiver har forbehold for bestemmelserne i kontrakten skal dette tydeligt angives i tilbudsdispositionens pkt. Der henvises i øvrigt til udbudsmaterialets pkt. 1.3.5. vedrørende retsvirkningerne af forbehold.]

Partnerskabsaftale

mellem

CVR nr.

(herefter kaldet den kommende lejer)

og

Århus Kommune

Magistratsafdelingen for Kultur og Borgerservice

Rådhuset

8100 Århus C

(herefter kaldet Århus Kommune)

Århus Kommune

Borgmesterens Afdeling | Juridisk Afdeling

December 2006

Formål

Denne aftale regulerer (1) en forlejeret for den kommende lejer og (2) samarbejdet mellem Århus Kommune og den kommende lejer i forbindelse med opførelse af Multimediehuset på De Bynære Havnearealer.

1. Aftale om forlejeret

1.1. Aftalens omfang

Det præciseres, at bygningen ikke er opført på aftaletidspunktet, og at Århus Kommune senest 12 måneder før overtagelsesdagen vil udarbejde en endelig lejeaftale, der respekterer nedenstående vilkår. Der henvises i øvrigt til nedenstående pkt. 1.9., såfremt den kommende lejer ikke ønsker at udnytte forlejeretten.

1.2. Brugsretten

Den kommende lejer har krav på at kunne leje 3.000 m² af Multimediehuset, Honørkajen, Århus Havn, 8000 Århus C.

Den nærmere placering i bygningen af dette areal vil blive oplyst så hurtigt som det er muligt, således at den kommende lejer har mulighed for at foretage ombygninger af lejemålet.

De krav til ombygning, som den kommende lejer stiller under opførelsen af ejendommen, er omfattet af den nuværende erhvervslejelovens § 38. Den kommende lejer skal således afholde udgifterne til ombygningen, og den kommende lejer har også pligt til at retablere det lejede/fjerne ombygningen ved fraflytning, medmindre andet aftales mellem parterne.

1.3. Overtagelsestidspunkt

Århus Kommune kan med 6 måneders forudgående varsel varsle den kommende lejers overtagelsestidspunkt for lejemålet. Erhvervslejelovens § 17 finder således ikke anvendelse.

1.4. Leje

Lejemålet er frivilligt momsregistreret, hvorved der tillægges moms af lejen.

Den årlige leje udgør tilbuddet fra vinderen af udbuddet, dog minimum 3.600.000 kr. eksklusiv moms (beregnet på følgende vis: 3.000 m² x 1.250 kr./ m²).

Den årlige leje reguleres hver den 1. januar efter nettoprisindekset i henhold til følgende formel:

$$\frac{\text{Gældende leje} \times \text{Nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}}$$

Reguleringen af lejen vil – uanset udviklingen i nettoprisindekset – *minimum* stige 3 % årligt.

Den kommende lejer og udlejer har ikke mulighed for at forlange lejen reguleret i medfør af reglerne i erhvervslejelovens § 13 i periode på 7 år efter den kommende lejerens overtagelse af lejemålet – defineret som den kommende lejerens modtagelse af nøglerne til lejemålet.

1.5. Forbrug

Den kommende lejer er forpligtet til at betale for sit individuelle forbrug, herunder for vand, varme og el.

Den kommende lejer er derudover forpligtet til at betale for en forholdsmæssig andel af ejendommens forbrug, herunder for udgifterne til nedkøling af lejemålene.

Da ejendommen ikke er opført endnu, har det ikke været muligt at specificere disse udgifter – hverken arten eller beløbets størrelse.

1.6. Vedligeholdelse og istandsættelse af lejemålet

Al indvendig vedligeholdelse af det lejede – dvs. alt vedligeholdelse indenfor lejemålets fysiske rammer – påhviler den kommende lejer.

Al vedligeholdelse af udvendige forhold såsom facaden og ejendommens tag foretages af udlejeren.

Vedligeholdelse i det ovenstående skal forstås som indeholdende "vedligeholdelse, udskiftning og fornyelse" af den pågældende bygningsdel.

Lejemålet overtages nyistandsat.

Den kommende lejer har pligt til at aflevere lejemålet i samme stand, som den kommende lejer overtages lejemålet i.

1.7. Lejemålets overdragelse til tredjemand

Den kommende lejer har ikke afståelsesret eller fremlejeret til lejemålet.

1.8. Parternes adgang til at opsige lejemålet

Lejemålet er uopsigeligt for begge parter i 15 år efter den kommende lejerens overtagelse af lejemålet – defineret som den kommende lejerens modtagelse af nøglerne til lejemålet.

1.9. Anvendelse af den kommende lejers forlejeret

Såfremt den kommende lejer ikke ønsker at udnytte sin forlejeret skal dette skriftligt meddeles Århus Kommune så hurtigt som muligt.

Såfremt forlejeretten ikke udnyttes er den kommende lejer erstatningsansvarlig for ethvert tab, som dette påfører Århus Kommune.

Såfremt den kommende lejer ikke ønsker at udnytte sin forlejeret, har den kommende lejer ikke krav på godtgørelse eller erstatning for allerede foretagne investeringer i ejendommen. Disse investeringer tilfalder således Århus Kommune uden særskilt vederlag. Århus Kommune er dog berettiget til alternativt at kræve allerede foretagne ombygninger fjernet/lejemålet reableret, jfr. pkt. 1.2.

Det præciseres, at Århus Kommune har ret til at fravige erhvervslejelovens vilkår, når den endelige lejeaftale udarbejdes, medmindre denne fravigelse er i modstrid med denne forlejeret.

2. Partnerskabsaftale

2.1. Dialogbaseret samarbejde

Samarbejdet mellem Århus Kommune og den kommende lejer skal finde sted med baggrund i en dialogbaseret samarbejdsmodel. Herved forstås, at parterne gennem dialog søger at opnå konsensus, herunder at løse opståede usikkerheder og eventuelle konflikter.

Baggrunden for dette er, at Århus Kommune anser samarbejdet som værende et nøgleelement i forhold til at sikre den størst mulige succes for etablering af et Multimediehus, hvor aktørerne samarbejder omkring kultur, viden, borgerinddragelse og livslang læring.

Det er væsentligt, at samarbejdet bygger på følgende elementer:

- Tillid
- Flexibilitet
- Dialog

Samarbejdet bør for det første være præget af gensidig tillid og tro på, at parterne kan få gensidigt udbytte af en samlokalisering, herunder lære af og udvikle hinanden.

At samarbejdet er fleksibelt betyder, at den kommende lejer i forbindelse med projektkonkurrencen, projekteringen og opførelsen af Multimediehuset forventes at udvise fleksibilitet og situationsbestemt handlemåde, ligesom Århus Kommune vil være åben over nye forslag fra den kommende lejeren og generelt vil tilstræbe et smidigt og ubureaukratisk samarbejde. Flexibilitet anses som en forudsætning for en kontinuerlig udvikling af indsatsen.

Endelig er det væsentligt, at samarbejdet bygger på dialog mellem parterne. I forlængelse heraf søges uoverensstemmelser altid løst via dialog mellem parterne.

2.2. Inddragelse af den kommende lejer i byggeprocessens faser

Den kommende lejer etablerer en byggeorganisation, der kan varetage den kommende lejers interesser i byggeprocessen samt sikre en smidig og fleksibel kommunikation med bygherres organisation og tilknyttede rådgivere.

Forberedelse og gennemførelse af en projektkonkurrence

Den kommende lejer er forpligtet til at fremkomme med de nødvendige og tilstrækkelige oplysninger vedrørende krav og ønsker til det lejede, der gør det muligt for Århus Kommunes bygherrerådgiver inden for den fastsatte tidsplan at udarbejde et fyldestgørende konkurrencemateriale til brug for projektkonkurrence.

Den kommende lejer er forpligtet til at deltage i de borgerrettede aktiviteter i forbindelse med projektkonkurrencen.

Den kommende lejer er berettiget til at deltage i bedømmelseskomiteen ved gennemførelse af projektkonkurrencen.

Forprojektering

Den kommende lejer er berettiget og forpligtet til i samarbejde med Århus Kommune og dennes rådgivere at deltage i projekteringen, for så vidt angår den del af Multimediehuset, der udgør det areal, hvortil den kommende lejer har en forlejeret samt eventuelle fællesarealer og -faciliteter.

Entrepriseudbud

Den kommende lejer er berettiget og forpligtet til at fremkomme med de nødvendige og tilstrækkelige oplysninger til, at Århus Kommunes rådgiverteam inden for den fastsatte tidsplan har mulighed for at udarbejde et fyldestgørende konkurrencemateriale til brug for entrepriseudbudet.

Den kommende lejer er berettiget til at deltage i bedømmelsen af de indkomne tilbud.

Projektoptimering og hovedprojektering

Den kommende lejer er berettiget og forpligtet til i samarbejde med Århus Kommune og dennes rådgivere at deltage i projektoptimeringen og hovedprojekteringen, for så vidt angår den del af Multimediehuset, der udgør det areal, hvortil den kommende lejer har en forlejeret samt eventuelle fællesarealer og faciliteter.

Udførelse

Den kommende lejer er berettiget og forpligtet til i samarbejde med Århus Kommune og dennes rådgivere at deltage i udførelsesfasen, herunder påse at de nødvendige og tilstrækkelige oplysninger er tilgængelige inden for de fastsatte tidsfrister.

Aflevering og sagsafslutning

Den kommende lejer er berettiget og forpligtet til at deltage i afleveringsforretningen, for så vidt angår den del af Multimediehuset, der udgør det areal, hvortil den kommende lejer har en forlejeret samt eventuelle fællesarealer og faciliteter.

2.3. Bygherrens rådgivere

Bygherre vil i hele byggeprocessen have tilknyttet en række rådgivere, herunder en bygherrerådgiver. Det præciseres, at den kommende lejers eventuelle brug af bygherres bygherrerådgiver, f.eks. til rådgivning i forbindelse med ombygning af lejemålet, eller andre til bygherre knyttede rådgivere sker for den kommende lejers egen regning og risiko.

2.4. Misligholdelse

Såfremt en af parterne væsentligt misligholder aftalen, er den anden part berettiget til omgående at hæve aftalen, herunder aftalen om forlejeret.

2.5. Erstatning

Parterne er erstatningspligtige efter dansk rets almindelige regler, jfr. dog pkt. 1.9; dog er parterne ikke ansvarlige for driftstab, tabt avance og andre indirekte tab.

2.6. Overdragelse

Århus Kommune har ret til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter denne aftale og/eller de tilhørende ydelsesaftaler til en anden offentlig institution eller en institution, der ejes af det offentlige eller i det væsentlige drives for offentlige midler.

Den kommende lejer kan kun med Århus Kommunes skriftlige samtykke overdrage sine rettigheder og forpligtelser ifølge nærværende aftale til tredjemand, jfr. dog pkt. 1.7.

2.7. Særskilte aftaler og fortolkning

Særskilte aftaler mellem Århus Kommune og den kommende lejer, der korrigerer eller supplerer denne aftale, skal altid dokumenteres skriftligt. Ved manglende skriftlighed eller eventuel fortolkningstvivil vedrørende særskilt aftale, har denne aftale altid forrang frem for den særskilte aftale.

2.8. Særskilte aftaler og fortolkning

Århus er aftalt som værneting for alle tvister, der måtte udspringe af nærværende aftale inklusiv aftalen om forlejeretten.

2.9. Underskrift

Nærværende aftale underskrives i to eksemplarer, hvoraf hver part modtager et eksemplar.

Århus, den 2006

Århus Kommune

Den kommende lejer

6. Tilbudsdisposition

6.1. Generelle formkrav

Tilbudsdispositionen indeholder alle de spørgsmål, som tilbudsgiver *skal* besvare i forbindelse med tilbudsafgivelsen.

Ved tilbudsafgivelsen bedes tilbudsdispositionen fulgt. Således skal alle punkter i tilbudsdispositionen besvares. Formålet er at sikre sammenlignelighed i besvarelserne, samt at alle relevante forhold bliver behandlet i tilbudet.

Vedrørende forbehold skal disse samlet oplyses under tilbudsdispositionens afsnit 5.

6.2. Disposition for konkurrencebesvarelsen

1. Indledning

Afsnittet skal indeholde en kort introduktion til tilbudet samt oplysninger om tilbudsgivers navn, adresse, telefon, E-postadresse og telefax samt kontaktpersoner.

2. Punkter i relation til udvælgelseskriterierne

2.1. Tilbudsgivers branche tilhørsforhold

Tilbudsgiver skal angive, hvilken af følgende kategorier, der kendetegner tilbudsgivers organisation: Turismefremme, folkeoplysning, uddannelse, public service medier eller kulturinstitution.

Tilbudsgiver skal derudover give en uddybende beskrivelse af tilbudsgivers kerneaktiviteter og services i relation til den angivne kategori.

2.2. Tilbudsgivers erhvervsfremmende effekt og/eller erhvervsrettede aktiviteter

Tilbudsgiver skal give en uddybende beskrivelse af tilbudsgivers egne erhvervsrettede eller erhvervsfremmende aktiviteter.

3. Spørgsmål i relation til tildelingskriterierne

3.1. Synergi i forhold til øvrige funktioner i Multimediehuset

Tilbudsgiver skal beskrive, hvordan en samlokalisering med Multimediehusets øvrige funktioner kan skabe synergi. Tilbudsgiver bedes beskrive synergimuligheder under følgende overskrifter:

3.2.1. Multimediehuset og borgerne

3.2.2. Multimediehuset og Århus regionen

3.2.3. Multimediehuset som fleksibel og professionel organisation

3.2.4. Multimediehusets syv kerneværdier

3.2. Årlig leje ekskl. moms og forbrug

Årlig leje, ekskl. moms og forbrug _____kr. (2007)

3.3. Borgerinddragelse

Tilbudsgiver skal beskrive egne nuværende eller fremtidige borgerinddragende aktiviteter samt angive eventuelle ideer til udviklingsinitiativer og aktiviteter, der styrker borgerinddragelsen – i Multimediehuset og i Århusregionen.

4. Tilbudsgivers særlige ønsker til lejemålet

Såfremt tilbudsgiver har allerede kendte ønsker til lejemålet, herunder parkerings- eller tilkørselsforhold kan det angives under dette punkt. Dette vil dog ikke indgå i bedømmelsen af tilbudene, men kan efter tildeling af forlejeretten gøres til genstand for forhandlinger mellem parterne.

5. Forbehold

Tilbudsgiver skal klart redegøre for eventuelle forbehold i forhold til de i udbudsmaterialet indeholdte krav og ønsker, herunder forbehold eller ændringer i forhold til kontrakten.

6. Bilag (*der skal vedlægges*)

Bilag 1: Revideret årsrapport for de seneste 3 regnskabsår eller alternativt revisorattesteret oplysning om tilbudsgivers samlede omsætning og balance for de seneste 3 regnskabsår.

Bilag 2: Skriftlig tro og love erklæring.

7. Bilag

- Bilag 1:** Overordnet tidsplan
- Bilag 2:** Kvalitetshåndbog for De Bynære Havnearealer
- Bilag 3:** Multimediehuset – viden, puls og rødder
- Bilag 4:** Værdigrundlag for Multimediehuset
- Bilag 5:** Århus Kommunes projektorganisation
- Bilag 6:** Helhedsplan for De Bynære Havnearealer
- Bilag 7:** Tro- og loveerklæring

For Århus Byråds beslutninger vedrørende Multimediehuset henvises til www.multimediehuset.dk