

Fremtidens Vollsmose

Beskrivende dokument



12. november 2020

1.	INDLEDNING	4
1.1	Introduktion	4
1.2	Baggrund og formål med udbuddet	4
1.3	Historik og status for Vollsroseområdet	5
1.4	Grundejerne	6
1.4.1	Odense Kommune, CVR-nr. 35209115	6
1.4.2	Den almene boligorganisation Civica, CVR-nr. 35585885 (herefter "Civica")	6
1.4.3	Den almene boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab, CVR-nr. 37830011 (herefter "FAB")	7
1.5	Samarbejdsform og opgavefordeling	7
2.	OVERORDNET PROJEKTBEKRIVELSE	7
2.1	Udbyder	7
2.2	Politiske rammer	8
3.	TEKNISKE OG PLANMÆSSIGE FORHOLD	8
3.1	Rammer for byggeri i Vollsrose	8
4.	INVESTERINGS- OG EJERAFTALE	8
4.1	Selskabsdeltagere og beskrivelse af ejerforhold	9
4.2	Tilsagn om indskud af arealer	10
4.3	Selskabskapital og stemmerettigheder	10
4.4	Arealudviklingselskabets organisering	11
4.4.1	Ledelse	11
4.4.2	Bestyrelse	11
4.4.3	Direktion	11
5.	UDBUDSPROCESSEN	12
5.1	Beskrivelse af udbudsprocessen	12
5.2	Annoncering	13
5.3	Det præliminære dialogmøde	13
5.4	Prækvalifikation af ansøgere	13
5.5	Sprog, ansøgningens form og antal, ansøgningsfrist mv.	14
5.6	Kriterier for prækvalifikation	14
5.6.1	Generel præsentation af ansøger	14
5.6.2	Økonomisk og finansiell kapacitet	14
5.6.3	Teknisk kapacitet	15
5.7	Udvælgelse af prækvalificerede ansøgere	15
5.8	Efter prækvalifikationen	15
5.8.1	Besigtigelse af Selskabsområdet	15
5.8.2	Indbydelse til den konkurrenceprægede dialog	15
5.8.3	Den konkurrenceprægede dialog	16
5.9	Opfordring til afgivelse af tilbud	17
5.10	Tildeling	17
5.11	Tilbudsvederlag	18

5.12	Foreløbig tidsplan for udbudsprocessen	18
5.13	Rådgivere	18
6.	SPØRGSMÅL	18
7.	TJEKLISTE	19
7.1	Tjekliste - til ansøgers eget brug	19
8.	BILAG	20
Bilag 1	Udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose	20
Bilag 2	Rammelokalplan	20
Bilag 3	Fremtidens Vollsmose, Odense Kommunes Realiseringsplan	20
Bilag 4	Tidsplan for den samlede udvikling af Vollsmose	20
Bilag 5	Oversigt over angivelse af byggemulighederne i Selskabsområdet	20
Bilag 6	Fremtidens Vollsmose - input til udbudsgrundlag af 23. september 2020	20

1. INDLEDNING

1.1 Introduktion

Odense Kommune indbyder hermed alle interesserede til at ansøge om at blive prækvalificeret til at deltage i udbuddet af medejerskab i et arealudviklingsselskab (herefter blot benævnt "Arealudviklingsselskabet").

Odense Kommune (herefter kaldet "Udbyder") agerer udbyder på vegne af CIVICA og FAB (alle tre parter herefter tilsammen kaldt "Parterne"), med henblik på opfyldelse af disses eventuelle udbudsforpligtelser i henhold til udbudsreglerne, jf. også afsnit 2.1 nedenfor.

Den udbudte opgave vedrører bl.a. udarbejdelse af forslag til en bydelsplan samt deltagelse i Arealudviklingsselskabet sammen med Odense Kommune, CIVICA og FAB, der tilsammen ejer hovedparten af det areal, der skal udvikles i Vollsmose (herefter benævnt "Selskabsområdet"). For yderligere oplysninger om Selskabsområdet se afsnit m.fl. nedenfor.

Arealudviklingsselskabet forudsættes organiseret som et kapitalselskab i form af et partnerselskab (P/S). Arealudviklingsselskabets formål er omdannelse af Vollsmose gennem byplanlægning, byudvikling og byggemodning samt salg af byggeretter i de områder af Vollsmose, hvor der skal opføres private boliger eller erhverv.

Arealudviklingsselskabet skal eje selskabsdeltagernes relevante arealer i Vollsmose og de heraf følgende byggeretter (herefter benævnt "Selskabsarealerne"). Arealudviklingsselskabet skal forestå salg af arealer og byggeretter, enten før eller efter der er opnået byggeretsgivende lokalplan.

Arealudviklingsselskabets formål omfatter som udgangspunkt ikke (i) nedrivning af eksisterende boliger eller bygninger og klargøring af arealer, der skal indskydes i arealudviklingsselskabet, (ii) opførelse af private boliger eller erhvervsbygninger, (iii) etablering af infrastrukturanlæg i videre omfang, eller (iv) opkøb af grunde og/eller byggeretter uden for Selskabsområdet. I øvrigt er hovedvilkår for Arealudviklingsselskabet samt investerings- og ejeraftalen (herefter blot benævnt "Investerings- og ejeraftalen") nærmere beskrevet i afsnit 4.

Som udbudsform er valgt konkurrencepræget dialog. Hensigten er at give Udbyder og tilbudsgivere mulighed for at indgå i dialog om økonomiske, juridiske, funktionsmæssige og tekniske spørgsmål samt løsninger forud for afgivelsen af det endelige tilbud med henblik på at tilvejebringe den bedst mulige løsning for Parternes fremtidige samarbejde om udviklingen af Selskabsområdet.

Nærværende beskrivende dokument er Udbyders oplæg og udgangspunkt for de interesseredes ansøgning om prækvalifikation og vil danne grundlag for den konkurrenceprægede dialog.

1.2 Baggrund og formål med udbuddet

Forandringen af Vollsmose til en bydel, der er attraktiv for både borgere og investorer, skal ske ved hjælp af en række tiltag på det sociale område såvel som ved den fysiske transformation med afsæt i den lovbestemte 'Udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose' (herefter blot 'Udviklingsplanen'). Udviklingsplanen behandles yderligere nedenfor samt vedlægges som **bilag 1**.

Den generelle infrastruktur i Vollsmose får et løft med nye veje og forbindelser, som både bidrager til at åbne Vollsmose op for omgivelserne, og som forbinder Vollsmose internt. Der skal desuden åbnes op til de grønne arealer, så de bliver et lettilgængeligt, attraktivt element i Fremtidens Vollsmose. Det er afgørende med et tæt og forpligtende samarbejde med en privat investor for at indfri ambitionerne for Fremtidens Vollsmose, jf. også afsnit 1.3 herunder.

Odense Kommune har i samarbejde med Civica og FAB arbejdet målrettet og dedikeret på at tiltrække en ambitiøs investor. Investoren vil få indflydelse på udviklingen af Vollsmose – særligt i det videre forløb med at kvalificere og konkretisere Udviklingsplanen til en ny bydelsplan.

Som del af den videre proces forudsættes der udarbejdet en bydelsplan, som på baggrund af en videreudvikling i selskabet vil kunne danne grundlag for byggeretsgivende lokalplaner. På nuværende tidspunkt foreligger udkast til rammelokalplan for Selskabsområdet, som forventes politisk godkendt. Rammelokalplanen vedlægges som **bilag 2**.

For at sikre, at Vollsmose udvikles til en bydel, der er attraktiv for både nuværende og fremtidige beboere, har Odense Kommune, Civica og FAB valgt at gennemføre nærværende offentlige udbud med prækvalifikation og efterfølgende konkurrencepræget dialog, alt med henblik på at finde en investor, der kan bistå disse grundejere med udviklingen af Fremtidens Vollsmose, herunder deltagelse i Arealudviklingsselskabet sammen med grundejerne samt medvirken til udviklingen af bydelsplanen for Selskabsområdet. De nærmere vilkår for konkurrencen fremgår af nærværende dokument.

1.3 Historik og status for Vollsmoseområdet

Vollsmose er historisk set defineret af de ni boligafdelinger, som ligger indenfor "Vollsmosefirkanten" - et område med 9.100 beboere, der er afgrænset af fire store omfartsveje.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har den 2. november 2018 imødekommet anmodningen fra Odense Kommune om at ændre afgrænsningen af Vollsmose. Med den nye afgrænsning består det hårde ghettoområde i Vollsmose af de seks boligafdelinger: Granparken, Lærkeparken, Egeparken, Bøgeparken, Fyrreparken og Birkeparken. De seks afdelinger består af 2.900 almene familieboliger og huser ca. 7.700 beboere.

Boligafdelingerne blev opført i perioden 1967-1974 og ejes af de to boligorganisationer Civica og FAB.

Med den nye afgrænsning af det hårde ghettoområde er de tre nordligste boligafdelinger Hybenhaven, Tjørnehaven og Slåenhaven, som består af rækkehusbebyggelser, ikke længere del af det hårde ghettoområde.

I Vollsmose, men udenfor det hårde ghettoområde, er der desuden en række institutioner bl.a. de to folkeskoler H.C. Andersen Skolen og Abildgårdskolen, gymnasiet Mulernes Legatskole og fodboldklubben B1909.

Langt størstedelen af bebyggelsesstrukturen i Vollsmose består af boligblokke. Stort set hele Vollsmose er bygget inden for samme periode som en del af den modernistiske, funktionsopdelte plan for området. I dag er ca. 76% af alt byggeri i området almene familieboliger. Erhverv, handel og kulturaktiviteter er samlet i og omkring centerbebyggelsen Vollsmose Torv, der ejes af Dan Mark Ejendomme Vollsmose A/S.

Bebyggelsesstrukturen indeholder store mellemrum mellem bygningerne, parkeringsarealer og andre udefinerede uderum.

Vollsmoses omgivelser består af store grønne arealer og naturskønne områder. Mange borgere i Odense er ikke bevidste om Vollsmoses store rekreative områder. Det skyldes blandt andet, at bydelen mangler fysisk sammenhæng og beboerinteraktion med de omkringliggende kvarterer og det øvrige Odense. Vollsmose opleves i høj grad som et isoleret område. Barriererne og isolationen skal brydes for at skabe den nødvendige forandring og positive interesse for bydelen.

Der er i dag ca. 3.100 boliger i Selskabsområdet. Heraf er ca. 2.900 almene familieboliger og ca. 200 private. De 2.900 almene familieboliger fordeler sig på følgende boligtyper:

- Ca. 180 rækkehuse i 1 etage
- Ca. 2.070 etageboliger i boligblokke i 3-4 etagers boligblokke
- Ca. 420 etageboliger i boligblokke i 8-10 etagers boligblokke
- Ca. 230 etageboliger i 14 etagers højhuse

De almene familieboliger udgør ca. 255.000 m² fordelt på seks boligafdelinger.

Udviklingsplanen opfylder kravene i bekendtgørelsen om fysisk forandring af hårde ghettoområder (BEK nr. 1354 af 27. november 2018), som blandt andet foreskriver, at andelen af almene familieboliger i Vollsmose skal bringes ned til maksimalt 40 % inden 2030. Udviklingsplanen omfatter bl.a. nedrivning af ca. 1.000 almene familieboliger, salg af arealer til private for opførelse af ca. 1.600 private boliger og etablering af erhvervsarealer til bl.a. kommunale og private arbejdspladser. De tilbageværende ca. 1.900 almene familieboliger renoveres. De store uderum skal brydes ned og gøres mindre, således at Vollsmose åbnes op med nye veje og stier. Vollsmose skal således på sigt blive en velfungerende bydel med blandede bebyggelser og ejerformer.

Odense Kommune, Civica og FAB har vedtaget en infrastrukturplan "Fremtidens Vollsmose – Byudviklings- og Infrastrukturplan". Infrastrukturplanens anlægsfase er blevet iværksat i 2019 og første etape er færdiggjort i løbet af 2020. Planen indeholder bl.a. nye tværgående vejforbindelser igennem Vollsmose.

Som en del af Udviklingsplanen foreslås et mere forgrenet net af veje og forbindelser. De nye veje opdeler de nuværende store almene matrikler, og de giver adgang til de mange nye salgbare arealer. Forbindelserne på tværs af boligafdelingerne styrkes, og der skabes nye sammenhænge med Vollsmoses naboer.

Odense Kommune, Region Syddanmark og staten har vedtaget - og er i gang med at etablere - første etape af letbanen i Odense. Første etape forbinder den vestlige del af Odense med det nye Odense Universitets Hospital ved Syddansk Universitet i den sydøstlige del af byen. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har afsat DKK 15 mio. til forberedende undersøgelser (VVM) for letbanens etape 2, der vil forbinde den sydvestlige del af Odense, bymidten, Vollsmose og Seden. Odense Byråd har besluttet at spare op til etape 2, men har endnu ikke besluttet anlæggelse.

1.4 Grundejerne

De arealer i Vollsmose, der skal indskydes i selskabet, ejes på nuværende tidspunkt af Odense Kommune og af de almene boligorganisationer Civica og FAB, jf. nærmere om Parterne netop herunder.

1.4.1 Odense Kommune, CVR-nr. 35209115

Odense Kommune er Danmarks fjerdestørste kommune og mest folkerige kommune i Region Syddanmark med mere end 200.000 indbyggere. Odense Kommune er som kommunal forvaltningsenhed underlagt offentlige regler, herunder men ikke begrænset til kommunalfuldmagtsreglerne, hvilket bl.a. stiller visse krav til kommunens deltagelse som part i nærværende konkurrence hhv. Investerings- og ejeraftalen, jf. afsnit 4 herunder.

1.4.2 Den almene boligorganisation Civica, CVR-nr. 35585885 (herefter "Civica")

Civica er en almen boligorganisation, der har som kerneaktivitet at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v. hvilket bl.a. stiller visse krav til Civica's deltagelse som part i nærværende konkurrence hhv. Investerings- og ejeraftalen, jf. afsnit 4 herunder.

Civica udlejer mere end 11.000 boliger, hvoraf hovedparten er placeret i Odense og Middelfart.

1.4.3 Den almene boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab, CVR-nr. 37830011 (herefter "FAB")

FAB er en almen boligorganisation, der har som kerneaktivitet at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v., hvilket bl.a. stiller visse krav til FAB's deltagelse som part i nærværende konkurrence hhv. Investerings- og ejeraftalen, jf. afsnit 4 herunder.

FAB udlejer mere end 8.600 boliger, der alle er placeret på Fyn, herunder i Odense.

1.5 Samarbejdsform og opgavefordeling

Byudviklingen skal ske frem mod 2030 ved at kombinere fysiske tiltag og sociale indsatser. Både i skala og i kompleksitet er der tale om en opfattende byudvikling, som kræver en fokuseret og dynamisk indsats.

Som følge heraf - og for at kunne lykkes bedst muligt med projektet - ønsker grundejerne i Selskabsområdet at lade udviklingen ske i regi af Arealudviklingselskabet.

Selskabsarealerne (som ejes af Odense Kommune, Civica og FAB) vil blive indskudt i Arealudviklingselskabet over en årrække. Selskabet forventes stiftet, når konkurrencen er afgjort, og markedsværdien af arealindskuddene vurderes og fikseres på dette tidspunkt, således at der ved stiftelsen af Arealudviklingselskabet er klarhed over, hvilken ejerandel af Arealudviklingselskabet de enkelte arealindskud medfører.

Det er afgørende med et tæt og forpligtende samarbejde med en privat investor for at indfri ambitionerne for Fremtidens Vollsmose. Som følge heraf udbyder de tre grundejere i Selskabsområdet en ejerandel af Arealudviklingselskabet til en ekstern privat investor, der med relevant erfaring og kompetencer kan være med til at drive arealudviklingen i Selskabsområdet. Indskuddet fra denne "fjerdemand" vil skulle bestå i indskud af kontante midler ved selskabsstiftelsen mod opnåelse af en given ejerandel i Arealudviklingselskabet, og størrelsen af kapitalindskuddet vil indgå som en del af konkurrencen.

2. OVERORDNET PROJEKTBEKRIVELSE

2.1 Udbyder

Udbyder er, jf. afsnit 1.1:

Odense Kommune på vegne af parterne.

Kontaktperson: Pia Bay Christiansen, kontorchef, Odense Kommune - e-mailadresse: pbcc@odense.dk

2.2 Politiske rammer

På baggrund af regeringens ghettoplan "Et Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030" er der for Vollsmose udarbejdet en lovbestemt udviklingsplan, der bl.a. viser, hvordan andelen af almene familieboliger bliver bragt ned til højst 40 procent inden 2030.

Udviklingsplanen beskriver bl.a. de planlagte gennemgribende fysiske forandringer af området. Den er udarbejdet i et samarbejde mellem Odense Kommune samt de almene boligorganisationer Civica og FAB.

Udviklingsplanen er godkendt af Transport-, Bolig- og Bygningsministeriet i september 2019.

Afsættet for konkurrencen er Udviklingsplanen, som nu skal udmønte sig i den forudsatte udvikling af Vollsmose-området. De tre store grundejere i området har en fælles interesse i at skabe fremdrift i den fysiske udmøntning af Udviklingsplanen, hvilket skal ske i regi af Arealudviklingsselskabet.

For yderligere oplysninger om de strategiske og politiske rammer for transformationen af Vollsmose henvises til 'Fremtidens Vollsmose, Odense Kommunes Realiseringsplan', som vedlægges som [bilag 3](#).

Tidsplan for den samlede udvikling af Vollsmose er vedlagt som [bilag 4](#).

3. TEKNISKE OG PLANMÆSSIGE FORHOLD

Byggemulighederne i udviklingsområdet i henhold til udviklingsplanen, jf. bilag 1 udgør ca. 180.000 kvadratmeter etageareal, heraf ca. 160.000 kvadratmeter etageareal i Selskabsområdet. Hovedparten udgør privat boligbyggeri og resten udgør nyt erhvervsbyggeri. Byggemulighederne skal kvalificeres yderligere i det videre arbejde med bl.a. bydelsplanen. For de nærmere angivelser af byggemulighederne i Selskabsområdet henvises til oversigten vedlagt som [bilag 5](#).

3.1 Rammer for byggeri i Vollsmose

Parternes tanker for udvikling af området er beskrevet i dokumentet 'Fremtidens Vollsmose - input til udbudsgrundlag' vedlagt som [bilag 6](#).

4. INVESTERINGS- OG EJERAFTALE

Partnerselskabet er karakteriseret ved, at det selskabsretligt er underlagt de samme regler som et aktieselskab, men skatteretligt er der tale om et selskab med skattemæssig gennemsigtighed, hvor skatteforpligtelsen ligger hos partnerselskabets deltagere.

Selskabsdeltagerne vil blive kommanditaktionærer (herefter "Aktionærer") i Arealudviklingsselskabet, og selskabsdeltagerens ansvar i Arealudviklingsselskabet vil være begrænset til den tegnede kapital, hvilket for hver part vil være de arealer og eventuelle kontante indskud, som den pågældende part indskyder i Arealudviklingsselskabet.

Som led i selskabskonstruktionen vil der blive etableret et komplementarselskab, der stiftes som et anpartsselskab (herefter "Komplementarselskabet"). Komplementarselskabet vil have til formål at agere som komplementar (fuldt ansvarlig deltager) i Arealudviklingsselskabet. Deltagerens ansvar i Komplementarselskabet vil være begrænset til deltagerens kontante indskud i Komplementarselskabet.

Arealudviklingsselskabet vil ved grundejernes indskud opnå ejerskab til de realiserbare arealer i det definerede ghettoområde i Vollsmose og til de heraf følgende byggeretter (når byggeretsgivende lokalplan er

vedtaget). De for omdannelsen relevante arealer er nærmere skitseret i bilag 5 og udgør tilsammen det samlede projektområde for Arealudviklingsselskabet ("Selskabsområdet"), der udgør et større område end blot de i Arealudviklingsselskabet indskudte arealer ("Selskabsarealerne"). Bilag 5 viser såvel Selskabsarealerne som de øvrige arealer, der ligger inden for Selskabsområdet, hvor Arealudviklingsselskabet efter nærmere beslutning kan foreslå og efter nærmere aftale med grundejerne iværksætte tiltag i selskabets interesse. Tiltag inden for Selskabsområdet men uden for Selskabsarealerne kan forudsætte involvering af og medvirken fra tredjemænd.

Arealudviklingsselskabets formål vil være realisering af Udviklingsplanen og bydelsplanen gennem udvikling og eventuel byggemodning inden for Selskabsområdet og salg af byggeretter samt deltagelse i udarbejdelsen af projektforslag. Arealudviklingsselskabet vil ikke have et erhvervsøkonomisk formål, men vil skulle drives på et forretningsmæssigt grundlag.

Som også ovenfor anført, vil Arealudviklingsselskabets formål ikke omfatte:

- nedrivning af eksisterende bygninger og klargøring af arealer, der skal indskydes i Arealudviklingsselskabet,
- opførsel af private boliger eller erhvervsbygninger,
- etablering af infrastrukturanlæg i videre omfang, eller
- opkøb af grunde og/eller byggeretter uden for Selskabsområdet.

En beslutning, der forudsætter en udvidelse eller ændring af Arealudviklingsselskabets formål til f.eks. at omfatte nedrivning af eksisterende bygninger og klargøring af arealer, kræver enighed blandt selskabsdeltagerne. Det samme gælder hvis indskud af et Selskabsareal skal omfatte en bestående bygning.

Formålet med Investerings- og ejeraftalen er at regulere selskabsdeltagernes etablering og fælles ejerskab af Arealudviklingsselskabet, herunder:

- a) Fastlægge Arealudviklingsselskabets formål,
- b) Selskabsdeltagernes rettigheder og forpligtelser i relation til indskud af arealer henholdsvis kontante midler i Arealudviklingsselskabet,
- c) Arealudviklingsselskabets organisering mv.,
- d) Selskabsdeltagernes rettigheder og forpligtelser i relation til de ejerandele i Arealudviklingsselskabet, som selskabsdeltagernes modtager, samt
- e) Arealudviklingsselskabets ophør.

Investerings- og ejeraftalen vil blive delt med de prækvalificerede bydere. Afsnittene herunder vedrørende Investerings- og ejeraftalens indhold kan ændre sig i den videre proces.

4.1 Selskabsdeltagere og beskrivelse af ejerforhold

Selskabsdeltagernes har en fælles interesse i at værne om, at udviklingen sker i selskabsdeltagernes fælles interesse til gavn for udviklingen af hele Selskabsområdet. Grundejerne vælger i den forbindelse at fiksere deres respektive ejerandele i Arealudviklingsselskabet ud fra aftalte saglige kriterier i forbindelse med

indgåelse af Investerings- og ejeraftalen, hvilket tidspunkt ligger forud for tidspunkterne for grundejernes indskud af disses respektive arealer i Arealudviklingsselskabet.

Fikseringen af grundejernes respektive ejerandele har til formål at sikre, at det fremtidige byggeretsgivende plangrundlag tilvejebringes ud fra én samlet fælles interesse mellem selskabsdeltagerne og herved undgå, at en deltager - i den videre planproces - søger at suboptimere byggeretter på egne arealer.

Det er grundejernes fælles forventning, at dette vil skabe en større robusthed i forhold til den bedste udvikling af Selskabsområdet og dermed i forhold til realiseringen af Udviklingsplanen og bydelsplanen.

Indskud fra den vindende byder vil bestå i kontante midler, og den vindende byder vil herfor opnå en ejerandel af Arealudviklingsselskabet som nærmere beskrevet i det endelige tilbudsgrundlag.

4.2 Tilsagn om indskud af arealer

Hver af grundejerne forpligter sig til ved indgåelsen af Investerings- og ejeraftalen at indskyde deres respektive Selskabsarealer i Arealudviklingsselskabet.

Grundejernes forpligtelse til at indskyde arealerne i Arealudviklingsselskabet vedrører således en fremtidig forpligtelse til at tegne kommanditaktier i Arealudviklingsselskabet.

Indskud af arealerne vil ske i andre værdier end kontanter (apportindskud), og forpligtelsen til at indskyde arealerne kan ikke erstattes med indskud af andre aktiver eller kontanter.

Indskud af arealerne vil ske løbende over en årrække i takt med, at arealerne bliver "klar" til at blive indskudt i Arealudviklingsselskabet. Grundejerne udarbejder hertil en tidsplan for indskud af arealerne, som deles med de prækvalificerede bydere. Indskud af arealerne i Arealudviklingsselskabet vil ske til en forudbestemt ejerfordeling, således at det på forhånd er fikseret, hvor mange aktier, der tildeles de enkelte selskabsdeltagere ved hvert enkelt arealindskud.

Uanset at der vil være forskellige ejerandele, vil hver selskabsdeltager have én stemme i Arealudviklingsselskabet.

4.3 Selskabskapital og stemmerettigheder

Selskabskapitalen i Arealudviklingsselskabet vil i forbindelse med stiftelsen nominelt udgøre DKK 400.000.

Selskabskapitalen i Arealudviklingsselskabet vil i forbindelse med stiftelsen være fordelt i samme forhold som slutfordelingen.

I takt med den vindende byders investering, der foretages straks efter stiftelsen, og de øvrige selskabsdeltageres løbende indskud af Selskabsarealer i Arealudviklingsselskabet i overensstemmelse med afsnit 4.2 ovenfor, vil den nominelle selskabskapital blive forhøjet, og fordelingen af aktier vil afvige fra fordelingen ved stiftelsen af Arealudviklingsselskabet.

Når de tre grundejere har indskudt samtlige Selskabsarealer, vil slutfordelingen af aktier blandt grundejerne være følgende i henhold til aftale mellem grundejerne:

FAB	17,75 %
Civica	54,67 %

Odense Kommune 27,57 %

Ejerfordelingen blandt grundejerne vil blive "udvandet" ved den vindende byders investering. Ejerfordelingen blandt de fire selskabsdeltagere (de tre grundejere og den vindende byder) vil dermed være afhængig af størrelsen af den vindende byders investering.

I ovennævnte slutfordeling blandt de tre grundejere er der ikke taget højde for eventuelle kontante indskud, der måtte blive foretaget af selskabsdeltagerne efter stiftelsen. Sådanne kontante indskud af selskabsdeltagerne forudsætter enighed blandt selskabsdeltagerne (dog bortset fra tilfælde af såkaldt "nødfinansiering").

Såfremt det besluttet, at selskabskapitalen efterfølgende skal forhøjes kontant, har selskabsdeltagerne forholdsmæssig fortegningsret (svarende til deres aktiebesiddelse i henhold til ovennævnte slutfordeling af aktier) til de nye aktier mod betaling af et kontant vederlag.

Uanset antallet af aktier har hver selskabsdeltager én stemme på generalforsamlingen.

Alle aktier tilhører samme aktieklasser, idet der ikke er oprettet flere aktieklasser i Arealudviklingsselskabet.

Såfremt det besluttet, at selskabskapitalen efterfølgende skal forhøjes kontant, har selskabsdeltagerne forholdsmæssig fortegningsret (svarende til deres aktiebesiddelse i henhold til ovennævnte slutfordeling af aktier) til de nye aktier mod betaling af et kontant vederlag.

Uanset antallet af aktier har hver selskabsdeltager én stemme på generalforsamlingen.

Alle aktier tilhører samme aktieklasser, idet der ikke er oprettet flere aktieklasser i Arealudviklingsselskabet.

4.4 Arealudviklingsselskabets organisering

Selskabsdeltagerne skal - inden for lovgivningens rammer - udnytte deres respektive besiddelse af aktier og repræsentation i bestyrelsen til at organisere Arealudviklingsselskabet i overensstemmelse med bestemmelserne herom i Investerings- og ejeraftalen.

4.4.1 Ledelse

Arealudviklingsselskabet ledes af en bestyrelse og en direktion bistået af et passende sekretariat.

4.4.2 Bestyrelse

Bestyrelsen skal bestå af 5 medlemmer valgt af generalforsamlingen.

Hver af de fire selskabsdeltagere har ret til at indstille ét bestyrelsesmedlem til valg på generalforsamlingen, og generalforsamlingen vælger yderligere ét bestyrelsesmedlem, der udpeges som formand.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af medlemmerne er til stede.

Bestyrelsesarbejdet beskrives nærmere i en forretningsorden for bestyrelsen.

4.4.3 Direktion

Bestyrelsen ansætter en direktør til at være ansvarlig for Arealudviklingsselskabets daglige drift i henhold til de af bestyrelsen fastlagte retningslinjer og trufne beslutninger.

Beslutning om ansættelse og afskedigelse af direktøren, herunder fastlæggelse og godkendelse af vilkårene for direktørens ansættelse, træffes efter nærmere definerede regler i Investerings- og ejeraftalen.

Det er bestyrelsens opgave at påse og sikre, at direktøren besidder tilstrækkelige kvalifikationer og erfaring, som af bestyrelsen skønnes krævet for realisering af Arealudviklingselskabets formål.

Direktøren skal tillige være direktør i Komplementarselskabet (der ikke har en bestyrelse).

5. UDBUDSPROCESSEN

Modellen valgt af Odense Kommune, CIVICA og FAB medfører dannelse af et arealudviklingselskab mellem førnævnte parter og den valgte investor, ligesom den udvalgte investor skal deltage i udviklingen af en ny bydelsplan.

Parterne har valgt, at udvælgelsen af den private investor sker via en frivillig konkurrenceudsættelse, for at tilvejebringe væsentlige input fra forskellige aktører - både til struktureringen af samarbejdet og til bydelsplanen for området.

Udbydere kan på ethvert tidspunkt forud for tildeling og indgåelse af Investerings- og ejeraftalen vælge at aflyse nærværende konkurrence.

Spørgsmål til konkurrencen og nærværende beskrivende dokument vil ligeledes blive offentliggjort på www.fremtidensvollsmose.dk.

5.1 Beskrivelse af udbudsprocessen

Konkurrencen gennemføres som et frivilligt udbud med anvendelse af konkurrencepræget dialog.

Formålet med valget af konkurrencepræget dialog som udbudsform er at afklare hvilke løsningsforslag, der danner de bedste rammer for Parternes langvarige samarbejde som selskabsdeltagere i arealudviklingselskabet.

Udbudsprocessen består af følgende overordnede faser:

- Annoncering
- Præliminært dialogmøde
- Prækvalifikation af ansøgere
- Indbydelse til den konkurrenceprægede dialog
- Konkurrencepræget dialog
- Fremsendelse af opfordring til at give tilbud
- Indgivelse af tilbud
- Tildeling.

5.2 Annoncering

Udbyder har annonceret udbuddet af udviklingen af Fremtidens Vollsmose i Odense ved indrykning af annonce i Børsen og i Fyens Stiftstidende, på Parternes respektive hjemmesider, som bannerreklame på hjemmesiden www.ejendomswatch.dk, samt på hjemmesiden www.fremtidensvollsmose.dk.

Annonceringen er en invitation til at søge om prækvalifikation til at deltage i konkurrencen beskrevet nærmere i nærværende dokument.

5.3 Det præliminære dialogmøde

Alle, som måtte være interesserede i at ansøge om at blive prækvalificeret, kan anmode om et præliminært dialogmøde med Udbyder.

Formålet med dette møde er at give potentielle ansøgere mulighed for at stille spørgsmål til det beskrivende dokument og de nærmere detaljer vedrørende opgavens løsning, herunder i særdeleshed udviklingen af den nye bydelsplan, samt deltagelse i Arealudviklingsselskabet med grundejerne.

Det præliminære dialogmøde vil ikke danne grundlag for en frasortering af ansøgere eller for selve prækvalifikationen, idet Udbyder imidlertid forbeholder sig retten til at aflyse udbudsprocessen, såfremt der ikke indikeres tilstrækkelig interesse for projektet fra ansøgere, der vurderes at kunne opfylde betingelserne for at blive prækvalificerede, og som præsenterer en overordnet tilgang til opgavens løsning, som tilfredsstillende grundlæggende hensyn i nærværende beskrivende dokument.

Anmodningen om deltagelse i de præliminære dialogmøder fremsendes til advokat Henrik Thorning på mail vollsmose@kromannreumert.com.

Udbyder stiller sig til rådighed for at deltage i møder med alle seriøse aktører, som anmoder om deltagelse i præliminært dialogmøde. De præliminære møder afholdes i Odense. Udbyder vil forsøge at imødekomme konkrete ønsker om mødeafholdelse.

5.4 Prækvalifikation af ansøgere

Grundet opgavens kompleksitet og det forhold, at opgaven omfatter både overordnet planlægning, projektering, drift af Arealudviklingsselskabet samt indskud i Arealudviklingsselskabet og erhvervelse af byggeretter, er det forventeligt, at nogle af de prækvalificerede kan være konsortier sammensat af virksomheder med forskellige komplementære kompetencer. Der kan *eksempelvis* være tale om:

- En eller flere entreprenørvirksomheder.
- Finansielle virksomheder, f.eks. pensionskasser.
- Virksomheder med indsigt og kompetence inden for byomdannelse og -udvikling.
- Virksomheder, der beskæftiger sig med ejendomsudvikling i øvrigt.
- En kombination af ovenstående.

Kravene til prækvalifikationsansøgningen fremgår af nærværende beskrivende dokument. Der henvises i øvrigt til tjeklisten nedenfor under afsnit 7.

Det er ikke en betingelse for at blive prækvalificeret, at samtlige de af ansøgerens rådgivere, som skal varetage de enkelte dele af opgaven, er fastlagt i ansøgningen. Ansøger bedes oplyse, hvem der er hovedrådgiver og yderligere oplyse kontaktoplysninger på teamleder.

I det omfang, selve ansøgningen om prækvalifikation baserer sig på kompetencer og kapacitet hos ansøgerens underleverandører, skal der imidlertid fremlægges dokumentation for, at de pågældende underleverandører stiller sig til rådighed som forpligtede deltagere.

Hvis en sammenslutning af økonomiske aktører (et konsortium) prækvalificeres, vil den med ansøgningen om prækvalifikation bilagte organisationsplan være forpligtende for alle deltagerne i sammenslutningen. Der kan ikke under udbudsprocessen foretages udskiftning af prækvalificerede deltagere.

5.5 Sprog, ansøgningens form og antal, ansøgningsfrist mv.

Ansøgning om prækvalifikation inkl. vedlagte dokumenter skal udarbejdes på dansk.

Af praktiske grunde ser Udbyder gerne, at ansøgning om prækvalifikation med bilag indleveres i 4 eksemplarer og i en elektronisk udgave som fremsendes i pdf-format (eller andet sædvanligt format) til mailadressen vollsmose@kromannreumert.com. Papirudgaven har i givet fald forrang i forhold til den digitale udgave. Den digitale udgave bør indeholde den samme struktur som i papirudgaven, og vedhæftede filer skal helst have beskrivende filnavne.

Udbyder skal have ansøgningen om prækvalifikation i hænde senest den 11. januar 2021, kl. 12.00

5.6 Kriterier for prækvalifikation

På baggrund af den indgivne ansøgning og i henhold til de herunder anførte kriterier, er det Udbyders forventning at prækvalificere op til 5 ansøgere til deltagelse i den konkurrenceprægede dialog.

Konkurrencen har til formål at identificere en egnet investor til Arealudviklingssekabet, der kan bidrage med relevante kompetencer, erfaring og kapital til indfrielse af Arealudviklingssekabets formål, og hvor relevante kompetencer og erfaring er særligt vigtigt.

5.6.1 Generel præsentation af ansøger

Ansøger bedes vedlægge en kort, generel beskrivelse af ansøgers virksomhed, herunder med relevante kontakt- og adresseoplysninger, CVR-nr. etc.

5.6.2 Økonomisk og finansiel kapacitet

Ansøger skal vedlægge et dokument med følgende oplysninger:

- 1) ansøgers samlede omsætning og resultat i hvert af de seneste tre afsluttede og godkendte regnskabsår
- 2) ansøgers egenkapital i hvert af de seneste tre afsluttede og godkendte regnskabsår, og
- 3) ansøgers soliditetsgrad i hvert af de seneste tre afsluttede og godkendte regnskabsår.

Oplysningerne vil formentlig fremgå af almindelige årsregnskaber, og vedlæggelse af sådanne vil være tilstrækkeligt. Såfremt der mangler en/eller flere af de i punkt 1) - 3) anførte oplysningstyper, vil dette ikke i sig selv føre til afvisning, men vil efter omstændighederne kunne indgå i udvælgelsen.

Såfremt ansøger er et konsortium, skal hver deltager i konsortiet vedlægge de tre økonomiske oplysningstyper som anført netop ovenfor.

5.6.3 Teknisk kapacitet

Parterne efterspørger tværfagligt sammensatte rådgiverteams, der kan belyse og udfordre opgaven. Ansøger skal vedlægge en beskrivelse af tidligere erfaringer med tilsvarende eller beslægtede opgaver (f.eks. en referenceliste) - gerne afgrænset til at angå forhold, der har været aktive indenfor de seneste 3 år, men det er ikke et krav. Der må både vedlægges afsluttede referencer, igangværende referencer og sammenlignelige nye referencer, og det er ikke en betingelse, at referencerne har været af længerevarende karakter.

5.7 Udvalgelse af prækvalificerede ansøgere

Såfremt der modtages mere end fem egnede ansøgninger om prækvalifikation, vil udvælgelsen af de op til fem prækvalificerede ansøgere ske under hensyntagen til kriterierne angivet ovenfor under afsnit 5.6.

Der vil blandt de ansøgere, der dokumenterer en tilstrækkelig økonomisk kapacitet i givet fald ske udvælgelse på baggrund af den dokumenterede erfaring med lignende projekter.

Udvælgelsen vil være baseret på de relevante og sammenlignelige referencer, herunder i særdeleshed eventuelle erfaringer med kommunale/offentlige udviklingsopgaver el.lign., som de prækvalificerede ansøgere vedlægger. I vurderingen af ansøgerne lægges der bl.a. vægt på, at ansøgeren viser en god forståelse af opgaven, samt at ansøgerens tilgang til opgaven er relevant i forhold til konkurrencens formål. Endvidere lægges der vægt på teamets bredde og sammensætning, samt at de tilbudte kompetencer og erfaringer matcher de ydelser, ansøgerne forventes at skulle levere for at løse problemstillinger forbundet med nærværende konkurrence. Endelig lægges der vægt på, at ansøgerne på hhv. firma og personniveau kan dokumentere erfaring fra lignende opgaver, ligesom der lægges vægt på, at de tilbudte kompetencer og erfaringer matcher de ydelser, ansøgerne forventes at skulle levere.

5.8 Efter prækvalifikationen

5.8.1 Besigtigelse af Selskabsområdet

Efter gennemført prækvalifikation - såfremt de prækvalificerede ansøgere måtte have interesse i en individuel besigtigelse sammen med Udbyder - vil dette kunne aftales. Der kan i så fald rettes henvendelse til:

Pia Bay Christiansen, kontorchef, Odense Kommune E-mailadresse: pbk@odense.dk

5.8.2 Indbydelse til den konkurrenceprægede dialog

Efter prækvalifikationen vil de prækvalificerede modtage indbydelse til den konkurrenceprægede dialog.

I det følgende er processen frem til tilbudsafgivelse beskrevet i hovedtræk. Indbydelsen til den konkurrenceprægede dialog vil indeholde en drejebog for den konkurrenceprægede dialog, og vil endvidere indeholde de nærmere kriterier for tildeling.

Det er en målsætning for Udbyder, at dialogfasen er tilrettelagt fra start til slut for at opnå en effektiv gennemførelse af dialogen, således at ressourceforbruget minimeres.

5.8.3 Den konkurrenceprægede dialog

Den konkurrenceprægede dialog vil forløbe i to faser. Første fase er et individuelt møde med hver af de prækvalificerede. Efter afholdelse af dette første dialogmøde, vil Udbyder foretage en evaluering af det modtagne materiale og de afholdte møder, og i denne forbindelse fravælge de prækvalificerede, som skønnes ikke at ville kunne præstere et acceptabelt tilbud, der kan danne grundlag for et varigt samarbejde om udviklingen af Fremtidens Vollsmose og deltagelsen i Arealudviklingsselskabet. De fravalgte vil modtage en begrundelse baseret på de kriterier, som danner grundlag for denne evaluering og udvælgelse.

Der vil herefter blive afholdt yderligere tre individuelle dialogmøder med hver af de tilbageværende prækvalificerede deltagere. Dialogmøderne vil forløbe over en periode på forventeligt i alt 12-14 uger, forventeligt i januar - ultimo april 2021. Alle møder afholdes i Odense.

Udbyder forbeholder sig ret til at indkalde til yderligere dialogmøder, såfremt det under processen viser sig nødvendigt. Det er Udbyder der beslutter, hvornår dialogfasen afsluttes.

Temaet for møderækken forventes at være følgende:

Møde 1:

Dialog om overordnet struktur for og tilgang til løsning af opgaven, herunder:

- Bydelsplan
- Selskabskonditioner
- Koncept for realisering

Herefter foretages evaluering og udvælgelse af prækvalificerede til deltagelse i det videre forløb.

Møde 2:

Dialog om Bydelsplan med afsæt i "Fremtidens Vollsmose input til udbudsgrundlag" (bilag 6), herunder:

- Vision og hovedgreb
- Bystrategisk perspektiv ud fra principper og temaer
- Bystrukturelt perspektiv

Møde 3:

Dialog om Investerings- og ejeraftalen, herunder driftsbudget for selskabet samt tilbudsgivers tænkning ift. køberet/forkøbsret til byggeretter og kontant indskud i selskabet.

Møde 4:

Dialog om koncept for realisering af den samlede plan og eventuelt realiseringsstrategi, herunder:

- proces, tid og økonomi
- etapevis omdannelse

- ambitiøs 1. etape
- åbningstræk samt midlertidige aktiviteter

Udgangspunktet for dialogen vil være nærværende beskrivende dokument med bilag samt den indgivne ansøgning om prækvalifikation. Forud for hvert dialogmøde forventes de prækvalificerede deltagere at have udfærdiget skriftlige oplæg og skitser, der kan danne nærmere grundlag for dialogen. De nærmere krav til udformningen af skriftlige oplæg og tidsfrister for aflevering vil fremgå af indbydelsen til den konkurrenceprægede dialog.

Der er tale om en opgave, som fordrer betydelig forretningsmæssig tæft, innovation og stort engagement. Det er derfor Udbyders forventning, at konceptet, som er beskrevet i nærværende beskrivende dokument, vil blive udfordret under den konkurrenceprægede dialog. Det kan understreges, at meningen med den konkurrenceprægede dialog netop er, at de prækvalificerede får mulighed for at fremkomme med eget syn på mulighederne for realisering af Fremtidens Vollsrose..

5.9 Opfordring til afgivelse af tilbud

Efter afholdelsen af den konkurrenceprægede dialog vil Udbyder underrette de tilbageværende deltagere om, at dialogen er afsluttet. Udbyder vil herefter fremsende opfordring til afgivelse af tilbud til deltagerne på baggrund af de løsninger, der er forelagt og præciseret under dialogen. Opfordring til afgivelse af tilbud vil indeholde kriterierne for opgavens tildeling samt tilbudsfristen.

Tilbudsfristen forventes at være ultimo august 2021.

5.10 Tildeling

Rollen som selskabsdeltager i Arealudviklingsselskabet (sammen med Parterne) vil blive tildelt den tilbudsgiver, som har afgivet det for Parterne økonomisk mest fordelagtige tilbud ud fra en samlet vurdering af tildelingskriterierne anført herunder.

Vurderingen af tilbuddene vil ske på baggrund af de underkriterier, som vil være beskrevet i indbydelsen til deltagelse i den konkurrenceprægede dialog, jf. ovenfor under pkt. 5.8.2.

Det kan forventes, at de underkriterier, som vil blive fastlagt, vil basere sig på følgende hovedhensyn, hvor kvaliteten af tilbudsgivers oplæg til en ny bydelsplan i sagens natur spiller en væsentlig rolle:

- Investorens beskrivelse af, hvorledes investoren aktivt gennem Arealudviklingsselskabets forventede levetid vil bidrage til indfrielsen af formålet for Arealudviklingsselskabet.
- Kvaliteten af investorens input til bydelsplan for Selskabsområdet.
- Investorens samlede økonomiske tilbud, herunder kontante indskud i Arealudviklingsselskabet ved dets stiftelse og køb af byggeretter. Som et element i dette økonomiske kriterium forventes inddraget dels investorens budgetforslag for selskabet i dets forventede levetid samt investorens bindende forhåndstilsagn om ret og pligt til køb af byggeretter fra Arealudviklingsselskabet.

Tildelingen forventes at finde sted ultimo september 2021.

5.11 Tilbudsvederlag

Udbudsformen konkurrencepræget dialog kræver en væsentlig indsats fra tilbudsgiverne. Under hensyn hertil, og til at opnå en vedforberedt dialog og tilbud, der er gennemarbejdede i alle henseender, vil Udbyder yde et tilbudsvederlag på DKK 1,0 mio. til hver af de to tilbudsgivere, som afgiver de højest bedømte, men ikke antagne tilbud.

Udbetaling af tilbudsvederlag forudsætter, at den pågældende tilbudsgiver til brug for den konkurrenceprægede dialog har fremsendt materiale i overensstemmelse med de konditioner, som vil være opstillet i indbydelsen til den konkurrenceprægede dialog, samt at den pågældende tilbudsgiver har afgivet et tilbud i overensstemmelse med de konditioner, som vil være opstillet i opfordringen til afgivelse af tilbud.

5.12 Foreløbig tidsplan for udbudsprocessen

Primo november 2020	Annoncering af konkurrencen
November til medio december 2020	Afholdelse af eventuelle præliminære dialogmøder
Medio januar 2021	Frist for ansøgning om prækvalifikation
Ultimo januar 2021	Udvælgelse af prækvalificerede og udsendelse af indbydelse til den konkurrenceprægede dialog
Januar - ultimo april 2021	Gennemførelse af den konkurrenceprægede dialog
Primo juni 2021	Udsendelse af opfordring til afgivelse af tilbud
Ultimo august 2021	Frist for afgivelse af tilbud
Ultimo september 2021	Tildeling og indgåelse af Investerings- og ejeraftalen

5.13 Rådgivere

Udbyder anvender advokatfirmaet Kromann Reumert v/advokat Jacob Møller. Øvrige rådgivere vil i fornødent omfang kunne deltage i dialog- og tildelingsfasen.

6. SPØRGSMÅL

Alle spørgsmål fra prækvalifikationsansøgere skal sendes skriftligt til:

Kromann Reumert, Rådhuspladsen 3, 8000 Aarhus C

att.: advokat Henrik Thorning

pr. mail vollsmose@kromannreumert.com

Eventuelle spørgsmål forbundet med ansøgningen kan endvidere rettes til advokat Henrik Thorning, Kromann Reumert på het@kromannreumert.com (tlf. 38775309).

7. TJEKLISTE

Erfaringsmæssigt begås der fejl ved indsendelse af anmodning om prækvalifikation med den konsekvens, at der må ses bort fra ansøgningerne. Udbyder har derfor som service for ansøgerne udarbejdet nedenstående tjekliste.

Det bemærkes, at der i forbindelse med ansøgningen om prækvalifikation ikke skal afgives en tro og love erklæring om gæld til det offentlige. Tro og love erklæringen skal først afgives i forbindelse med aflevering af endeligt tilbud.

Ansøger skal derfor være opmærksom på, at der ved afgivelse af tilbud skal afgives en erklæring på tro og love om, i hvilket omfang tilbudsgiver har ubetalt, forfalden gæld på over DKK 100.000 til det offentlige. Hvis tilbudsgiver har ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger DKK 100.000, vil tilbuddet ikke blive antaget, jf. lovbekendtgørelse nr. 366 af 13. maj 1997. Med gæld til det offentlige forstås i denne sammenhæng, at en tilbudsgiver ikke har opfyldt sine forpligtelser til at betale skatter, afgifter samt bidrag til sociale sikringsordninger i henhold til sit hjemlands lovgivning.

7.1 Tjekliste - til ansøgers eget brug

Generel præsentation af ansøger	Ansøger bedes vedlægge en kort, generel beskrivelse af ansøgers virksomhed, herunder med relevante kontakt- og adresseoplysninger, CVR-nr. etc.
Økonomisk og finansiel kapacitet	<p>Ansøger skal vedlægge et dokument med følgende oplysninger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ansøgers samlede omsætning og resultat i hvert af de seneste tre afsluttede og godkendte regnskabsår, 2) ansøgers egenkapital i hvert af de seneste tre afsluttede og godkendte regnskabsår, og 3) ansøgers soliditetsgrad i hvert af de seneste tre afsluttede og godkendte regnskabsår. <p>Oplysningerne vil formentlig fremgå af almindelige årsregnskaber, og vedlæggelse af sådanne vil være tilstrækkeligt.</p> <p>Såfremt ansøger er et konsortium, skal hver deltager i konsortiet vedlægge de tre økonomiske oplysningstyper som anført ovenfor.</p>
Teknisk kapacitet	Ansøger skal vedlægge en beskrivelse af tidligere erfaringer med tilsvarende eller beslægtede opgaver (f.eks. en referenceliste) - gerne afgrænset til at angå forhold, der har været aktive indenfor de seneste 3 år, men det er ikke et krav.

	<p>Der må både vedlægges afsluttede referencer, igangværende referencer og sammenlignelige nye referencer, og det er ikke en betingelse, at referencerne har været af længerevarende karakter.</p> <p>Udbyder gør opmærksom på, at der - blandt de ansøgere, der dokumenterer en tilstrækkelig økonomisk kapacitet - vil ske udvælgelse på baggrund af den dokumenterede erfaring med lignende projekter. Udvalgelsen vil være baseret på de relevante og sammenlignelige referencer, som de prækvalificerede ansøgere vedlægger. I vurderingen af ansøgerne lægges der bl.a. vægt på, at ansøgeren viser en god forståelse af opgaven, samt at ansøgerens tilgang til opgaven er relevant i forhold til konkurrencens formål. Endvidere lægges der vægt på teamets bredde og sammensætning, samt at de tilbudte kompetencer og erfaringer matcher de ydelser, ansøgerne forventes at skulle levere for at løse problemstillinger forbundet med nærværende konkurrence. ansøgerne forventes at skulle levere. På baggrund heraf, opfordres ansøger til at vedlægge relevant materiale til belysning af disse forhold, herunder rådgiverteamets tværfaglighed.</p>
--	---

8. BILAG

Bilag 1	Udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose
Bilag 2	Rammelokalplan
Bilag 3	Fremtidens Vollsmose, Odense Kommunes Realiseringsplan
Bilag 4	Tidsplan for den samlede udvikling af Vollsmose
Bilag 5	Oversigt over angivelse af byggemulighederne i Selskabsområdet
Bilag 6	Fremtidens Vollsmose - input til udbudsgrundlag af 23. september 2020