



**FURESØ
KOMMUNE**

**KONKURRENCEUDSÆTTELSE AF VISION OG IDÉOPLÆG FOR OG
FORKØBSRET TIL EJENDOMMEN PÅ FREDERIKSBORGVEJ 3-5**

25. april 2018

**Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Tlf.: 7235 4000
Afd. tlf. nr.: 7235 5420**

Telefon åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag dog kl. 10-17



Indholdsfortegnelse

1. Indledning og baggrund.....	3
2. Projektet for Frederiksborgvej 3-5.....	3
3. Konkurrenceudsættelsen.....	5
3.1 Udvalgelse af egnede aktører (prækvalifikation).....	5
3.1.1 Udelukkelsesgrunde.....	6
3.1.2 Ansøgerens økonomiske og finansielle formåen.....	6
3.1.3 Ansøgernes tekniske formåen.....	6
3.1.4 Krav til udformning og aflevering af prækvalifikationsansøgninger.....	7
3.1.5 Udvalgelse af ansøgere.....	7
3.2 Tilbudsfase for udarbejdelse af visions- og idéoplæg.....	8
3.2.1 Tildelingskriterier.....	8
3.2.2 Mulighed for dialogrunde.....	10
3.2.3 Krav til udformning af visions- og idéoplægget.....	11
3.2.4 Evalueringens gennemførelse.....	12
3.3 Efter kontraktindgåelsen - Udarbejdelse af dispositionsforslag.....	13
4. Udbud af Ejendommen.....	13
5. Forkøbsret.....	14
6. Praktiske Forhold.....	14
6.1 Kontraktforhold og spørgsmål til materialet.....	14
6.2 Konkurrencematerialet, adresse og kontaktperson.....	15
6.3 Frist for modtagelse af ansøgning om prækvalifikation.....	15
6.4 Frist for modtagelse af tilbud - både det foreløbige og det endeligt.....	16
6.5 Forventet tidsplan.....	17
7. Tilbudsgivers forbehold.....	18
8. Kommunens forbehold.....	18
9. Bilag.....	19

1. Indledning og baggrund

Furesø Kommune (herefter "**Kommunen**") ejer arealerne og ejendommen beliggende på Frederiksborgvej 3-5 (herefter "**Ejendommen**") i Farum, hvor bl.a. det gamle rådhus ligger. I dag er Ejendommen bebygget med tidligere skole- og rådhusbygninger, og rummer i øvrigt en børneinstitution (Solsikken). Hele området forventes udbudt til salg i løbet af de kommende år med henblik på at omdanne dette centrale område i byen til et nyt og oplevelsesrigt byområde. Kommunen har derfor tidligere gennemført dialoger og høringer omkring visioner og tanker for området.

Med henblik på at sikre de rette forudsætninger for f.eks. en kommende developers eller entreprenørs tilbud på arealerne, har Kommunen besluttet at gennemføre en konkurrence, som bl.a. skal udmønte sig i et fuldt dispositionsforslag for arealet forud for Kommunens salg, og rammerne for denne konkurrence er fastsat i disse konkurrencebetingelser.

Kommunen har således vurderet, at det samlede projekt vil have stor gavn af en ekstern projektudvikler. Projektudvikleren, får, over en kortere periode, til opgave at understøtte den videre modning og udvikling af arealerne. Dette med henblik på, at Kommunen - på et kvalificeret grundlag - kan igangsætte udbud af byggefelter og/eller eksisterende ejendomme/bygninger, samt i øvrigt få et indtryk af en helhedsudvikling på baggrund af et visions- og idéoplæg, der favner arealerne omkring Ejendommen.

Vinderen af denne konkurrenceudsættelse opnår en forkøbsret til Ejendommen, men der vil på sædvanligvis blive gennemført et udbud efter reglerne i kommunestyrelseslovens § 68. De forskellige faser for det samlede projekt er beskrevet nedenfor.

På den baggrund har Kommunen igangsat denne konkurrence, der gennemgøres som en frivillig konkurrenceudsættelse af forkøbsretten, således at der dels er åbenhed omkring rammerne for tildeling af en forkøbsret, dels sikres et projektudviklingsarbejde på markedsmæssige vilkår. Kommunen har således vurderet, at projektudviklingsarbejdet hverken har en klar, grænseoverskridende interesse eller i øvrigt en værdi, der overstiger tærskelværdierne for EU-udbud i Udbudsloven.

Konkurrencens igangsættelse er annonceret i Børsen, Frederiksborg Amts Avis og på www.udbud.dk.

2. Projektet for Frederiksborgvej 3-5

Udviklingsprojektet (herefter "**Projektet**" eller "**Projekt**") omhandler ejendommen beliggende Frederiksborgvej 3-5 (det gamle rådhus i Farum) samt de tilgrænsende kommunale arealer mod syd og øst (et samlet areal på ca. 8000 m²).

Projektudviklingsområdet omfatter det areal, der er markeret med på luftfotoet vedlagt som **bilag 1**.

Det er Byrådets vision, jf. **bilag 4**, at området udvikles med et nyt byggeri syd for de bevaringsværdige gamle skolebygninger fra 1920'erne. Byggeriet skal i overensstemmelse med arkitektur og byrumsstrategien tilpasses det eksisterende miljø og bidrage med en bedre sammenhæng mellem det centrale Farums forskellige funktioner.

Anvendelsen af arealet skal i størst muligt omfang understøtte Byrådets ønsker om mere byliv i Farum. Samtidig skal det grønne præg udbygges, bl.a. ved en stærkere kobling til Kumbelhaven.

Økonomiudvalget i Furesø Kommune besluttede den 15. november 2017, at ejendommen Frederiksborgvej 3-5 i Farum skulle udvikles og udbydes efter en model, hvor der først udvælges/prækvalificeres op til 5 egnede projektudviklere. De prækvalificerede får herefter adgang til at afgive et bud på projektudviklingen, og på baggrund af kriterierne fastsat under afsnit 3 vælger Kommunen en vinder, der på baggrund af sit Ideoplæg under denne konkurrence får til opgave - i en nærmere proces sammen med Kommunen - at færdiggøre et fuldt dispositionsforslag for arealet. Som modydelse for den vindende projektudviklers indsats tildeles en forkøbsret, der kan udnyttes i forlængelse af det kommende, offentlige udbud efter kommunestyrelseslovens § 68, jf. neden for afsnit 4.

Processen kan illustreres som følger, og den forventede tidsmæssige udstrækning er beskrevet nedenfor i afsnit 6.5:

Annoncering → Udvalgelse af op til 5 aktører → Udarbejdelse af første visions- og idéoplæg → Dialog → Fremsendelse af endeligt tilbud inkl. visions- og idéoplæg → Evaluering og tildeling af forkøbsret → Udarbejdelse af dispositionsforslag inkl. borgerinddragelse → Udbud af ejendommen til salg

De fastlagte vilkår for det kommende samarbejde er beskrevet i udviklingskontrakten med underbilag, jf. **bilag 10**.

Med henblik på at give de deltagende aktører et uddybende billede af og baggrundsmateriale om ejendommen, vedlægges følgende dokumenter som bilag til disse konkurrencebetingelser:

- Et kort bilag over rådhusstorvet, der skitserer det samlede udviklingsområde som skønnes at udgøre ca. 8.000 m² (**bilag 1**).
- Udskrift af 20. april 2018 fra BBR for Frederiksborgvej 3-5 (**bilag 2**).
- SAVE enkeltbygningsregistreringen vedrørende den bevaringsværdige bygning på arealet (bygning 1 i BBR-registreringen) (**bilag 3**).



- Visionsnotatet omkring de "Byplanmæssige rammer for Frederiksborgvej 3-5" af 20. februar 2018 (**bilag 4**), der også har været sendt i høring hos borgerne i kommunen.
- Lokalplan 26.3 (**bilag 5**).
- Tillæg 1 til lokalplan 26.3 (**bilag 6**).
- Notat om krav til projektmateriale m.v. - Frederiksborgvej 3-5 (**bilag 7**).
- Furesø Kommunes strategi for arkitektur og byrum (**bilag 8**)
- Furesø Kommunes krav til bæredygtighed (**bilag 9**)

De deltagende aktører opfordres i øvrigt til selv at afdække sædvanlige oplysninger omkring arealerne ift. relevans for bl.a. visions- og idéoplægget som led i tilbudsafgivningen, herunder også ift. særlige behov for oplæggets hensyntagen til f.eks. forsynings- eller infrastrukturforhold.

Furesø Kommune giver endvidere mulighed for en besigtigelse af arealerne fredag den 4. maj 2018, kl. 9 - 10, og evt. interesserede aktører kan tilmelde sig hos udbuddets kontaktperson Jesper Krarup på e-mail jekr@furesoe.dk senest onsdag den 2. maj 2018 kl. 12. Nærmere oplysninger omkring den praktiske gennemførelse vil tilgå de tilmeldte aktører. Kommunen vil om nødvendigt tage et kort referat fra besigtigelsen, men i udgangspunktet svares der ikke på konkrete spørgsmål, idet deltagerne i stedet opfordres til at benytte processen beskrevet nedenfor.

3. Konkurrenceudsættelsen

3.1 Udvalgelse af egnede aktører (prækvalifikation)

Projektudvikling med udarbejdelse af vision og et dispositionsforslag for Ejendommen udgør en tjenesteydelse, og baggrunden for at gennemføre konkurrenceudsættelsen er som nævnt dels at sikre en mangfoldighed omkring udviklingsmulighederne, dels at sikre konkurrence i forhold til forkøbsretten.

Kommunen skønner, at selv på det rent nationale marked vil markedet favne bredt, hvorfor Kommunen som første skridt vil foretage en udvælgelse af op til fem egnede aktører (prækvalifikation). Alle interesserede kan i udgangspunktet fremsende en ansøgning om prækvalifikation, og på baggrund af de modtagne ansøgninger holdt op mod kriterierne beskrevet nedenfor, vil Kommunen efterfølgende udvælge/prækvalificere op til fem egnede aktører, der vil få mulighed for at fremsende deres bud og visions- og idéoplæg på projektet.

Af følgende afsnit fremgår relevante oplysninger og krav til brug for ansøgningen om prækvalifikation. Kommunen gør udtrykkeligt opmærksom på, at der er fastsat økonomiske mindstekrav, og at Kommunen blandt de

derved egnede ansøgere herunder vil inddrage virksomhedernes tidligere erfaringer i forbindelse med udvælgelsen.

Kommunen opfordrer derfor alle prækvalifikationsansøgende virksomheder til meget nøje at gennemgå dette afsnit 3.

Følgende objektive kriterier lægges til grund for udvælgelsen:

3.1.1 Udelukkelsesgrunde

Ansøgere skal underskrive en erklæring på tro og love om ikke at være omfattet af udelukkelsesgrundene i Udbudslovens §§ 135-137. En skabelon for erklæringen er vedlagt som **bilag 11**.

3.1.2 Ansøgerens økonomiske og finansielle formåen

Ansøgere skal dokumentere at have en vis finansiell stabilitet til at kunne virkeliggøre visionen for området. Det er derfor et mindstekrav for deltagelse og prækvalifikation, at ansøgerne kan dokumentere en egenkapital på minimum DKK 500.000 i hvert af de seneste tre afsluttede og reviderede regnskabsår. Såfremt seneste reviderede årsrapport er mere end 12 måneder gammel regnet fra fristen for ansøgning, skal ansøger endvidere - enten ved en revisorerklæring eller en ledelseserklæring på tro og love - erklære, at der ikke er sket væsentlige ændringer i negativ retning i denne periode, og i givet fald hvilke ændringer. Kommunen vil også inddrage disse forhold i udvælgelsen. Såfremt ansøgere ikke har eksisteret i tre regnskabsår vedlægges dokumentationen for de år, ansøgerene har eksisteret.

3.1.3 Ansøgernes tekniske formåen

Som led i ansøgningen skal ansøgeren fremsende en referenceliste, der dokumenterer erfaring fra lignende opgaver, eksempelvis indenfor:

- Erfaring med projekter, som indebærer tilpasning af nybyggeri i eksisterende bymæssige rammer, herunder f.eks. bebyggelse, udearealer og pladser.
- Erfaring med projekter der understøtter størst muligt byliv samt koblingen mellem publikumsorienterede funktioner og boliger/erhverv.
- Erfaring med projekter med udvikling af bevaringsværdige ejendomme, der sikrer respekt for ejendommens oprindelige arkitektur og udformning.

For hver reference bedes ansøger give oplysninger omkring bygherren, projektets hovedforhold (herunder den/de pågældende ejendom(me), projektets størrelse/omfang, og de væsentligste gennemførte opgaver (både udvikling og udførelse ift. projektets opstart og den endelige gennemførte udvikling), det tidsmæssige forløb (både den tid ansøgeren var involveret i



projektet, og tiden før eller efter), samt projektets organisering (herunder ift. relevante samarbejdspartnere, rådgivere, investorer, developere etc.).

Ansøgningen bør samlet set - dvs. også hvis flere aktører er gået sammen om at spørge om prækvalifikation - ikke indeholde mere end 10 referencer, der hver især ikke bør fylde mere end ca. 2-3 normale A4 sider inkl. evt. billeder, organisationsdiagrammer, tabeller eller lignende. Hvis en ansøgning indeholder mere end 10 referencer, forbeholder Kommunen sig ret til alene at inddrage de første 10 vedlagte referencer

3.1.4 Krav til udformning og aflevering af prækvalifikationsansøgninger

Ansøgningen bedes indeholde:

- 1) Ansøgers navn, adresse, CVR nummer (hvor et sådant haves) samt navn og e-mailadresse for kontaktperson.
- 2) Oplysning/erklæring om ikke at være omfattet af de obligatoriske udelukkelsesgrunde, jf. Udbudslovens §§ 135-137.
- 3) Oplysninger om ansøgers økonomiske og finansielle kapacitet, herunder dokumenteret ved årsrapporter eller revisorerklæring.
- 4) Oplysning om ansøgers 10 udvalgte referencer.
- 5) Beskrivelse af ansøgers evt. forventede samarbejdspartnere under udviklingsprocessen.

Ansøgningen bør udformes på dansk. Dog accepteres dokumenter af teknisk, beskrivende karakter, herunder evt. referencer, på engelsk.

Kommunen ønsker allerede nu at gøre opmærksom på, at prækvalifikationsansøjerne ikke vil være berettiget til noget vederlag for udarbejdelsen af ansøgningen.

3.1.5 Udvælgelse af ansøgere

Såfremt Kommunen modtager mere end fem ansøgninger om prækvalifikation, der dokumenterer opfyldelse af de fastlagte mindstekrav, vil Kommunen udvælge de fem bedst egnede aktører.

Udvælgelsen vil ske på baggrund af de modtagne referencer, og jo mere sammenlignelige referencer i forhold til Kommunens projekt, des bedre vurdering. Det vil indgå positivt i udvælgelsen, hvis ansøger kan fremvise referencer, der har inddraget lignende strategier og krav, som dem der er angivet i Kommunens strategi for arkitektur og byrum (**bilag 8**). Referencer, der har realiseret visioner og byliv, samt koblingen mellem forskellige anvendelsesforhold, samt referencer, der har inddraget og taget hensyn til eksisterende bevaringsværdige ejendomme vil endvidere indgå positivt. Realiserede referencer vil indgå med tungere vægt end ikke-realiserede referencer (ideer/forslag/konkurrenceoplæg).

Kommunen har nedsat en evalueringsgruppe, der - med bistand fra forvaltningen - udvælger de op til fem ansøgere på baggrund af de

ovenstående objektive kriterier. Alle deltagende aktører modtager samtidigt underretning om prækvalifikationen.

Evalueringsgruppen består af fire byrådspolitikere i Furesø Kommune: Ole Bondo Christensen (A), Lene Munch-Petersen (A), Egil Hulgaard (C) samt Lars Carpens (V).

Evalueringsgruppens beslutning kan forelægges Byrådet til orientering.

3.2 Tilbudsfase for udarbejdelse af visions- og idéoplæg

På baggrund af bl.a. det samlede konkurrencemateriale, herunder bilagene om de byplanmæssige rammer for Frederiksborgvej 3-5, skal de fem prækvalificerede aktører udarbejde et visions- og idéoplæg for den vision, de finder bedst og derfor foreslår for området. I de følgende afsnit beskrives dels de kriterier, som Kommunen vil udvælge den vindende aktør på baggrund af, dels de forventninger, som Kommunen har til de modtagne forslag.

Den samlede aflevering fra tilbudsgiverne - både ift. første aflevering og efterfølgende opdateret i den reviderede/endelige aflevering - skal indeholde alle relevante oplysninger til at kunne evaluere i henhold til nedenstående kriterier, således at aktørerne både indeholder visions- og idéoplægget, beskrivelse af det samarbejdende team, et robust oplæg til økonomisk realiserbarhed og en proces for udarbejdelsen af dispositionsforslaget, herunder med fokus på borgerinddragelse og kommunen i øvrigt.

3.2.1 Tildelingskriterier

Kontrakten og dermed forkøbsretten vil blive tildelt til den aktør, der tilbyder det bedste og mest gennemarbejdede projekt og visionsoplæg for Kommunen. Tildelingen sker ud fra følgende objektiverede kriterier, der uddybes nedenfor:

- A. Det udarbejdede visions- og idéoplæg (vægtes 55 %)
- B. Det tilbudte team (vægtes 15 %)
- C. Den skitserede samarbejdsproces, herunder borgerinddragelse under "Furesø-modellen" (vægtes 15 %)
- D. Den skitserede robusthed (vægtes 15 %)

Ved evalueringen vil evalueringsgruppen tage udgangspunkt i en af Konkurrence og Forbrugerstyrelsen beskrevet sædvanlig pointmodel som følger:

Opfyldelse af kriteriet	Point
Bedst mulige opfyldelse af kriteriet	8
Glimrende/fortrinlig opfyldelse af kriteriet	7
God/meget tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet	6
Over middel i opfyldelse af kriteriet	5
Middel/tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet	4



Under middel i opfyldelse af kriteriet	3
Mindre tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet	2
Ring opfyldelse af kriteriet	1
Dårlig opfyldelse af kriteriet (men konditionsmæssigt tilbud)	0

I udgangspunktet vil Kommune tage udgangspunkt i en helhedsvurdering inden for hvert af de fire underkriterier, men dog således, at kommunen som et 'støtteværkstøj' vil kunne tage udgangspunkt i pointgivning også på delkriterieniveau, således at et samlet point på et underkriterium kan være med decimaler.

Kommunen vil for hvert tilbud give en tilbagemelding og begrundelse for den endelige evaluering, der vil være baseret på en helhedsvurdering inden for ovennævnte kriterier.

Ad A: Det udarbejdede visions- og idéoplæg (55 %)

Ved evalueringen af underkriterium A lægges der vægt på i hvor høj grad visions- og idéoplægget for projektet/byggeriet understøtter og fremhæver a) Furesø Kommunes arkitektur og byrumsstrategi, b) Furesø Kommunes bæredygtighedsstrategi og c) de byplanmæssige rammer for området - samt at projektet/oplægget tilpasses det eksisterende bymiljø og bidrager med en bedre sammenhæng mellem det centrale Farums forskellige funktioner:

- › Der lægges vægt på, at oplægget/projektet i størst muligt omfang understøtter ønsket om mere byliv i området således at projektet ud over boliger, kontorer og liberale erhverv kan indeholde publikumsrettede funktioner som cafe og kulturelle formål;
- › Der lægges vægt på, at oplægget/projektet skaber størst mulig kobling mellem forskellige anvendelsesfunktioner i det nye samt eksisterende byggeri - herunder Kulturhusets mange funktioner og Bytorvet;
- › Der lægges vægt på, at det grønne friareal mellem Kulturhuset og det private Sundhedshus indgår i en samlet plan for områdets disponering;
- › Der lægges vægt på, at ideoplægget tager højde for en sammenhængende infrastruktur i området og mellem området og de omkringliggende arealer. Her spiller særligt sammenhæng fra Kumbelhaven til Farum Bytorv en vigtig rolle sammen med en central forbindelseslinje for fodgængere gennem eller syd om den centrale bygning i den gamle skole med størst mulig respekt for bygningernes oprindelige arkitektur;
- › Der lægges vægt på, at der i visions- og idéoplægget er gjort overvejelser vedr. de fremtidige hovedgreb i forhold til parkering og trafikafvikling.

Jo bedre opfyldelse af ovenstående forhold, des bedre evaluering.

Der henvises i det hele til det vedlagte **bilag 7** for relevante materiale, der vil indgå i evalueringen af ovenstående forhold.

Ad B: Det tilbudte team (15 %)

Ved evalueringen af underkriterium B lægges der vægt på, hvordan de enkelte nøglemedarbejderes erfaring og kompetencer udnyttes og nyttiggøres i forbindelse med udførelsen af visions- og idéoplægget, samt hvorledes det tilbudte teams erfaringer og kompetencer komplementerer hinanden og sikrer en effektiv opgaveløsning på et passende niveau under hensyn til projektets omfang og kompleksitet.

Jo bedre opfyldelse af ovenstående forhold, des bedre evaluering.

Ved evalueringen vil Kommunen inddrage CV'er fra de tilbudte nøglepersoner, samt tilhørende organisationsbeskrivelser for det samlede team.

Ad C: Den skitserede samarbejdsproces m.v. (15 %)

Ved evalueringen af underkriterium C lægges der vægt på, at processen frem mod det endelig dispositionsforslag sikrer inddragelse af både Furesø Kommune og borgerne og/eller andre interessenter i kommunen, herunder på en måde, hvor disse parter kan få reel og konkret indflydelse på forslaget, og hvor disse parter sikres 'ejerskab' til visionen. Jo mere konkret og realiserbart processen er foreslået, des bedre evaluering

Jo bedre opfyldelse af ovenstående forhold, des bedre evaluering.

Ved evalueringen vil Kommunen inddrage det vedlagte forslag til processens gennemførelse fra kontraktstart til aflevering af det endelige dispositionsforslag.

Ad D: Den skitserede robusthed (15 %)

Ved evalueringen af underkriterium D lægges der vægt på, at oplægget/projektet samlet set fremstår robust og realiserbart, herunder i forhold til oplæggets inddragelse af forskellige typer af anvendelse/aktiviteter/arealer. Furesø Kommune vil inddrage antallet og fordelingen af kvadratmetre til hver type anvendelse, samt sammenhængen mellem de foreslåede typer. Jo mere realiserbart og robust projektet (objektivt) ses at være, des bedre evaluering

Ved evalueringen vil Kommunen inddrage tilbuddets samlede oplysninger omkring fordelingen på forskellige anvendelsestyper - både typer og omfang - og disse oplysninger skal derfor fremgå af materialet. Kommunen forbeholder sig ret til at inddrage ekstern bistand ved vurderingen af tilbuddets samlede robust- og realiseringsbarhed.

Der foreligger en mulighed for at gennemføre en dialogrunde med hver af de op til fem prækvalificerede aktører. Ved dialogrunden har hver projektudvikler/aktør mulighed for at afgive en mundtlig præsentation af deres fremsendte (og foreløbige) visions- og idéoplæg (og det øvrige tilbud), samt gå i dialog med kommunen herom; efterfølgende er der mulighed for at revidere tilbuddet på baggrund af dialogen. Formålet med en dialogrunde er dels at møde de forskellige prækvalificerede aktører (og deres team), dels at give en feed back frem mod en endelig aflevering. Rammerne for dialogen vil iagttage de grundlæggende principper om ligebehandling og gennemsigtighed, og Kommunen vil opretholde fulde fortrolighed mellem de deltagende aktørers foreløbige oplæg og oplysninger.

De tidsplansmæssige rammer er beskrevet nedenfor, og Kommunen beder deltagerne være opmærksomme på den - relativt korte - frist der vil være mellem et dialogmøde og den endelige aflevering. Senest dagen efter modtagelsen af Visions- og idéoplæg vil Kommunen udsende praktiske informationer omkring og agenda for gennemførelsen af præsentationsmøder, hvilket for nuværende forventes at foregå hos Kommunen, og på en af følgende datoer 26.-27. juni 2018.

Det forventes, at tilbudsgiver møder op med sit tilbudte team af nøglepersoner og på mødet præsenterer de enkelte medlemmers rolle, kompetencer etc. i forbindelse med samarbejdet med Kommunen. Der vil være afsat ca. 1 time til det samlede præsentationsmøde pr. tilbudsgiver og alle tilbudsgivere vil få samme agenda for præsentationsmødet:

1. Velkomst (ca. 5 minutter).
2. Præsentation af det tilbudte team (ca. 5 minutter).
3. Præsentation af vision og oplæg (ca. 25 minutter).
4. Dialog om oplægget (ca. 25 minutter)
5. Evt. (ca. 5 minutter).

Den praktiske afklaring omkring mødested og tid afklares med de prækvalificerede aktører kort efter underretning om prækvalifikation. Furesø Kommune vil udarbejde referat af mødet.

3.2.3 Krav til udformning af visions- og idéoplægget

Tilbuddet skal omfatte hele den udbudte opgave og indeholde det materiale som er oplistet i **bilag 7** "Notat om krav til projektmateriale m.v. - Frederiksborgvej 3-5.", og som sikrer mulighed for, at Kommunen kan evaluere på de kriterier, der er oplistet ovenfor.

Tilbuddet bedes derfor indeholde:

1. Tilbudsgivers visions- og idéoplæg, jf. bilag 7
2. Beskrivelse af tilbudsgivers organisation for gennemførelse af projektet med udarbejdelse af dispositionsforslaget, herunder CV'er på de op til tre relevante nøglepersoner (ca. 2-3 A4 sider pr. CV), organisationsdiagram for de relevante aktører på firma- og/eller

personniveau, samt beskrivelse af, hvordan samarbejdet forventes at fungere på tilbudsgivers side (ca. 3-4 A4 sider).

3. Beskrivelse af tilbudsgivers forslag til samarbejde med Furesø Kommune, herunder forslag til inddragelse af borgere og/eller kommune og/eller interessenter i øvrigt.
4. Beskrivelse af de finansielle forhold i projektet, herunder fordelingerne mellem forskellige typer anvendelse, deres indbyrdes afhængighed og indledende finansielle overvejelser (projektets økonomiske robust- og realiserbarhed). Oplysningerne kan både indarbejdes i visions- og idéoplægget eller i et separat oplæg.

Det er tilladt for tilbudsgiverne at benytte underleverandører/underrådgivere – og også efterfølgende at tilknytte sådanne – men det er alene den vindende aktør, der er aftalepart og dermed ansvarlig i forhold til Kommunen.

Tilbuddet og bilag skal udformes på dansk. Dog accepteres evt. dokumenter af teknisk, beskrivende karakter på engelsk.

De af Kommunen prækvalificerede virksomheder, der ikke bliver valgt som kontraktpart, vil modtage et tilbudsudarbejdelsesvederlag på DKK 60.000 inkl. moms for leveret fyldestgørende vision og idéoplæg. Vederlaget herfor indebærer, at Kommunen har brugsrettigheder til det udarbejdede materiale, herunder til at kunne anvende materialet ifm. det videre arbejde med udviklingen og udbuddet af ejendommen.

Den vindende aktør modtager ikke tilbudsvederlag, medmindre Kommunen vælger at stoppe processen forud for kontraktindgåelse, hvorved alle prækvalificerede - inkl. den vindende aktør - modtager et vederlag på DKK 60.000 inkl. moms. Også i dette tilfælde indebærer vederlaget, at Kommunen har brugsrettighederne til det udarbejdede materiale, jf. ovenfor.

De pågældende virksomheder anmodes om at fremsende en faktura efter Kommunens underretning om konkurrencens udfald.

3.2.4 Evalueringens gennemførelse

Evalueringen gennemføres af Kommunens evalueringsgruppe, som dels i videst muligt udstrækning udgøres af de samme personer, som evaluerede ansøgerne under prækvalifikationen, og som dels eventuelt udvides med udvalgte borgerrepræsentanter.

Det er evalueringsgruppen som vurderer og tildeler det vindende projektet samt forkøbsretten til én af de prækvalificerede på baggrund af ovenstående objektiverede kriterier, men med naturlig inddragelse af forvaltningen. Der henvises i det hele til ovenfor.

Evalueringsgruppens beslutning kan forelægges byrådet til orientering, men ikke til debat omkring, hvilken af de prækvalificerede ansøgere, der tildeles Projektet og forkøbsretten.



3.3 Efter kontraktindgåelsen - Udarbejdelse af dispositionsforslag

Den valgte aktør skal efter kontraktindgåelse udarbejde et egentligt og fuldt dispositionsforslag, således som dette forstås i standardydelsesbeskrivelsen for byggeri og planlægning 2012 (totalrådgivning), jf. kontraktens bilag D. Dispositionsforslaget skal ligge til grund for det fremtidige udbud af Ejendommen. Dispositionsforslaget skal indeholde en bl.a. funktionel, teknisk og økonomisk løsning af den del af Projektet, som dels vedrører Ejendommen, som forkøbsretten vedrører, og dels de naturligt tilknyttede arealer. Kommunen henviser i øvrigt til det vedlagt udkast til kontrakt, jf. **bilag 10**.

Dispositionsforslaget skal indeholde en detaljeret arealbeskrivelse, og m2-fordeling mellem en række formål såsom bolig, erhverv, parkering m.fl.

Dispositionsforslaget skal endvidere indeholde en tidsplan og et budget over forventede omkostninger ved realisering af dispositionsforslaget.

Det følger af kontrakten, at rettighederne til projektet og det underliggende materiale skal overdrages til køberen af Ejendommen, såfremt den vindende aktør ikke udnytter forkøbsretten.

Det er en klar præmis, at der under hele denne fase er en løbende dialog mellem Kommunen og den vindende aktør om detaljerne i visionen og idéoplægget, og at denne dialog også vil kunne medføre betydelige ændringer af oplægget. Dialogfasen skal også sikre inddragelse af borgerrepræsentanter, og derfor vil processen med bearbejdning af det vindende forslag kunne føre til, at dispositionsforslaget er betydeligt ændret ift. det som tilbuddet modtagne oplæg.

Byrådet har mulighed for at stoppe processen helt. Dette indebærer, at den valgte Developer modtager kompensation for det udførte arbejde, jf. kontrakten i **bilag 10**. Kommunen erhverver også herved alle rettigheder til det udarbejdede materiale. Forkøbsretten bortfalder såfremt der ikke gennemføres udbud med det valgte projekt.

Den vindende tilbudsgiver skal i forbindelse med kontraktstart fremsende dokumentation for at have de for kontrakten sædvanlige erhvervsansvarsforsikringer.

4. Udbud af Ejendommen

Når dispositionsforslaget er færdigt vil Kommunen udbyde Ejendommen til salg i henhold til reglerne om offentligt udbud af kommunale ejendomme. Vilkårene for salget vil fremgå af et separat materiale, herunder også med angivelse af den forkøbsret, der tilkommer den vindende aktør som vederlæggelse for arbejdet med dispositionsforslaget.

5. Forkøbsret

Developer (eller et selskab, mod indeståelse fra moderselskabet) meddeles forkøbsret på udbudsvilkårene til Ejendommen med det udbudte dispositionsforslag. Forkøbsretten meddeles på samme vilkår, som er gældende for det efterfølgende udbud af ejendommen, og er i øvrigt beskrevet i kontrakten, jf. **bilag 10**.

Forkøbsretten vil fremgå af udbudsvilkårene ved salg af ejendommen.

Opnås der ikke på udbuddet den fastsatte mindstepris, tilbydes Developer at købe ejendommen til mindsteprisen, medmindre Kommunen ikke (længere) ønsker at sælge ejendommen, jf. **bilag 10**.

Forkøbsretten udøves med respekt for de på Ejendommen til enhver tid værende tinglyste byrder og servitutter, hvorved der henvises til Ejendommens blad i tingbogen.

Forkøbsretten bortfalder, hvis den ikke benyttes inden en nærmere fastsat frist.

Forkøbsretten ydes som et vederlag for dispositionsforslaget.

Samtlige omkostninger til udarbejdelse af dispositionsforslaget afholdes af Developer.

Developer kan ikke rejse krav om øvrig kompensation. Heller ikke i tilfælde af, at forkøbsretten ikke udnyttes.

6. Praktiske Forhold

6.1 Kontraktforhold og spørgsmål til materialet

Kontrakten er vedlagt som **bilag 10** og vil træde i kraft på tidspunktet for begge parter underskrift, hvilket for nuværende forventes at blive i løbet af august 2018, jf. den forventede tidsplan nedenfor.

Såfremt en ansøger om prækvalifikation måtte have spørgsmål eller bemærkninger til kontrakten - eller konkurrencematerialet i øvrigt - opfordres vedkommende til at stille afklarende spørgsmål til Kommunen.

Fristen for fremsendelse af spørgsmål forud for prækvalifikationen er senest den **8. maj 2018, kl. 15.00**.

Fristen for fremsendelse af spørgsmål forud for første/indledende tilbudsafgivelse (dvs. alene af relevans for de op til fem prækvalificerede) er senest den **13. juni 2018, kl. 15.00**.



Fristen for fremsendelse af spørgsmål forud for endelig tilbudsafgivelse (dvs. alene af relevans for de op til fem prækvalificerede) er den **25. juli 2018, kl. 15.00.**

Kommunen opfordrer til, at evt. spørgsmål eller bemærkninger fremsendes hurtigst muligt, og Kommunen vil samtidigt besvare alle henvendelser løbende og senest 6 dage inden en afleveringsfrist, således at alle interesserede får et oplyst grundlag at afgive tilbud på.

Alle spørgsmål og svar modtaget under prækvalifikationen vil i anonymiseret form blive lagt på Kommunens hjemmeside www.furesoe.dk/frederiksborgvej samt www.furesoe.dk/aktuelleudbud med den 10. maj 2018 som seneste offentliggørelsesdato.

Alle spørgsmål og svar modtaget under tilbudsudarbejdelsen vil blive fremsendt pr. e-mail direkte til de deltagende tilbudsgivere, og senest den 15. juni 2018 hhv. 27. juli 2018, dvs. forud for første tilbudsafgivelse og forud for dialog- og præsentationsmøderne, samt forud for endelig tilbudsafgivelse.

6.2 Konkurrencematerialet, adresse og kontaktperson

Koncurrencematerialet er kun tilgængeligt i elektronisk format på www.furesoe.dk/frederiksborgvej samt på www.furesoe.dk/aktuelleudbud.

Kontaktperson gennem hele udbuddet er Jesper Krarup, e-mail jekr@furesoe.dk

6.3 Frist for modtagelse af ansøgning om prækvalifikation

Frist for modtagelse af ansøgning om prækvalifikation er:

Onsdag den 16. maj 2018, kl. 15.00.

Ansøgning skal fremsendes pr. e-mail til kontaktpersonen ovenfor (Jesper Krarup, jekr@furesoe.dk) - gerne med angivelse af "Prækvalifikation - Frederiksborgvej 3-5 i Farum" i subjekt linjen.

Det er ikke afgørende, om de vedlagte dokumenter afleveres i en samlet eller flere filer, men alle filer bør være læsbare med Adobe Reader, Word og/eller Excel (og gerne med tydelig navngivning), og alle filer skal være afleveret inden fristen.

Kommunen forbeholder sig ret til at kontakte ansøgere med henblik på præcisering af ansøgningerne. Kontakt vil ske på en sådan måde, at der ikke opstår forskelsbehandling af ansøgere eller konkurrencefordrejning i øvrigt.

6.4 Frist for modtagelse af tilbud - både det foreløbige og det endeligt

Frist for modtagelse af det foreløbige tilbud/visions- og idéoplæg (dvs. forud for dialogmøde) er:

Onsdag den 21. juni 2018, kl. 15.00.

Frist for modtagelse af det endelige tilbud/visions- og idéoplæg (dvs. efter evt. dialogmøde) er:

Torsdag den 2. august 2018, kl. 15.00.

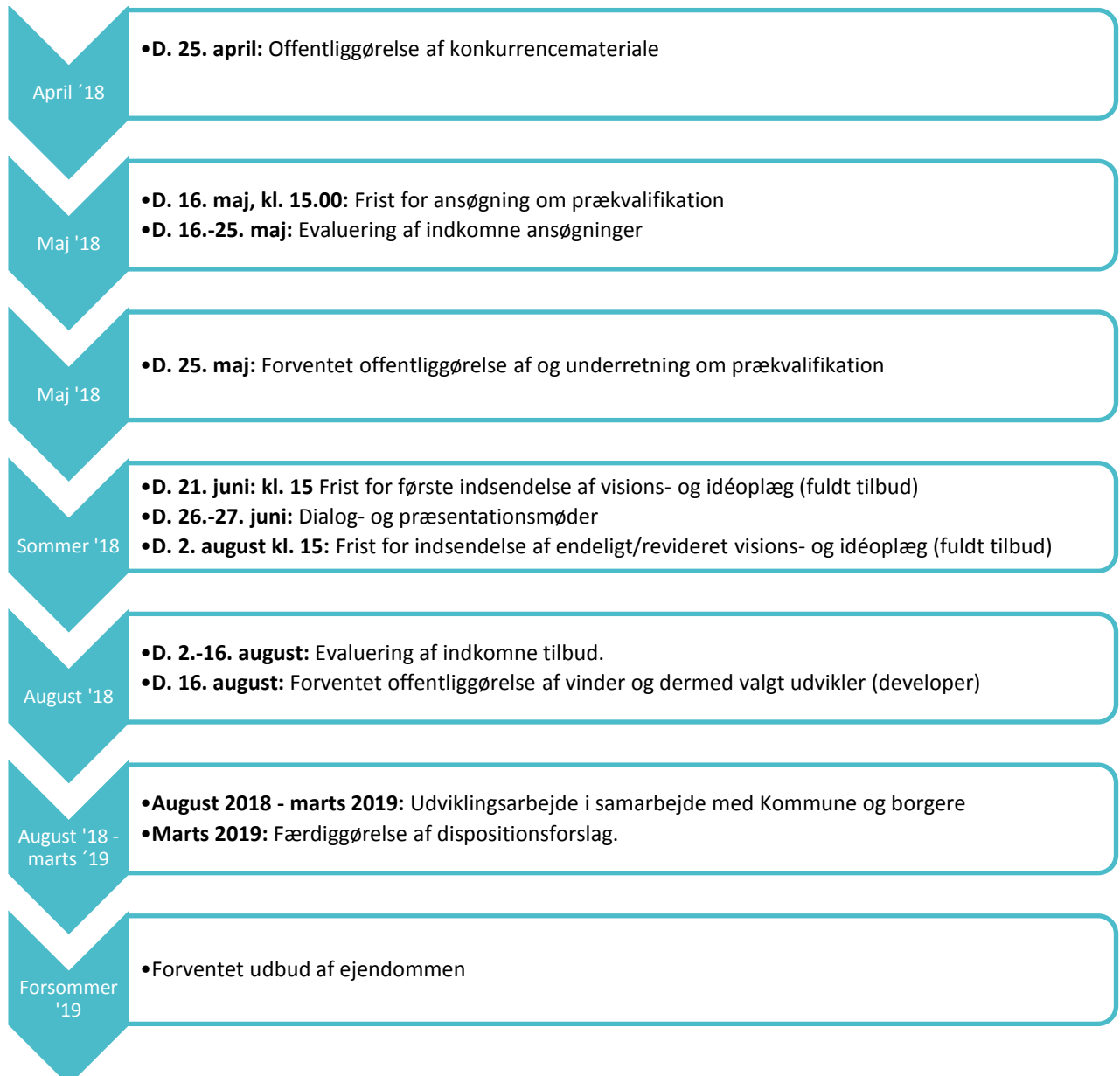
Tilbud skal i begge tilfælde fremsendes pr. e-mail til kontaktpersonen ovenfor (Jesper Krarup, jekr@furesoe.dk).

Det er ikke afgørende, om tilbuddet afleveres i en samlet eller flere filer, men alle filer bør være læsbare med Adobe Reader, Word og/eller Excel (og gerne med tydelig navngivning), og alle filer skal være afleveret inden fristen.

Kommunen forbeholder sig ret til at kontakte tilbudsgiverne med henblik på præcisering af tilbuddene. Kontakt vil ske på en sådan måde, at der ikke opstår forskelsbehandling af tilbudsgiverne eller konkurrencefordrejning i øvrigt.

6.5 Forventet tidsplan

Den forventede tidsplan for dette udbud er skitseret nedenfor:



For god ordens skyld understreges det, at der alene er tale om en *forventet* tidsplan, således at ændringer vil kunne forekomme. Kommunen vil efter omstændighederne orientere om evt. ændringer på hjemmesiden, hvor interesserede ansøgere/tilbudsgivere opfordres til at holde sig orienteret.

Med henblik på prækvalifikation modtager alle ansøgere samtidigt underretning om, hvilke ansøgere, Kommunen har prækvalificeret.

Med henblik på udpegning af vinder og efterfølgende indgåelse af kontrakt modtager alle deltagende tilbudsgivere – dvs. de prækvalificerede - samtidigt underretning om, hvilken tilbudsgiver Kommunen har valgt.

For god ordens skyld gør Kommunen opmærksom på, at udbuddet ikke anses for afsluttet, før kontrakten er underskrevet, og meddelelse om tildeling er således ikke et løfte om at ville indgå kontrakt med den valgte tilbudsgiver.

Kommunen forbeholder sig retten til at annullere både sin tildelingsbeslutning og/eller udbuddet i sin helhed, og i forlængelse heraf fortage en fornyet tildeling og/eller gennemføre et nyt udbud.

7. Tilbudsgivers forbehold

Kommunen er berettiget til at afvise tilbud med forbehold for konkurrencematerialet, men vil være forpligtet til at afvise tilbud med forbehold for grundlæggende elementer i materialet eller andre forbehold, der ikke kan kapitaliseres med den fornødne sikkerhed. Tilbudsgivere opfordres til ikke at tage forbehold, men i stedet at afklare evt. tvivlsforhold gennem spørgsmål til Kommunen.

8. Kommunens forbehold

Kommunen forbeholder sig ret til at forkaste alle tilbud med saglig begrundelse; f.eks. at der ikke er indkommet tilfredsstillende tilbud eller lignende.

Endvidere forbeholder Kommunen sig ret til at rette henvendelse til de respektive tilbudsgivere med henblik på at søge uklarheder afdækket eller uddybet samt indhente yderligere information.

For god ordens skyld gør Kommunen opmærksom på, at det afgivne tilbud kan blive genstand for en begæring om aktindsigt, men forud for behandling af en sådan begæring, vil Kommunen rette henvendelse til den/de pågældende tilbudsgiver/tilbudsgivere med henblik på afklaring af, hvorvidt der i materialet måtte indgå fortrolige forhold.

9. Bilag

Som en del af disse konkurrencebetingelser er vedlagt følgende bilag:

Bilag 1	Et kort bilag over rådhusstorvet, der skitserer det samlede udviklingsområde som skønnes at udgøre ca. 8.000 m ² .
Bilag 2	Udskrift af 15. februar 2018 fra BBR for Frederiksborgvej 3-5.
Bilag 3	SAVE enkeltbygningsregistreringen vedrørende den bevaringsværdige bygning på arealet (bygning 1 i BBR-registreringen).
Bilag 4	Visionsnotatet omkring de "Byplanmæssige rammer for Frederiksborgvej 3-5" af 20. februar 2018.
Bilag 5	Lokalplan 26.3.
Bilag 6	Tillæg 1 til lokalplan 26.3.
Bilag 7	Notat om krav til projektmateriale m.v. - Frederiksborgvej 3-5.
Bilag 8	Furesø Kommunes strategi for arkitektur og byrum
Bilag 9	Furesø Kommunes bæredygtighedsstrategi
Bilag 10	Udviklingskontrakt med underbilag A-E.
Bilag 11	Erklæring på tro og love omkring Udbudslovens udelukkelsesgrunde.