

10.2.2020

Administrationens bemærkninger til notatet:

Notatet bliver inden udbuddet tilrettet således at Fremtidsfabrikken ikke er omfattet af udbuddet.

### **Udkast til aftale om projektudvikling og forkøbsret**



## 1. Parterne

### 1.1. Mellem undertegnede

Svendborg Kommune

CVR.nr: 29189730

Rådhuset

5700 Svendborg

(i det følgende kaldet "Kommunen")

### og medundertegnede

\*\*\*

CVR.nr:

\*\*\*

\*\*\*

(i det følgende kaldet "Projektudvikler")

(hver for sig i øvrigt kaldet "en Part" og samlet "Parterne")

er der dags dato indgået følgende aftale om projektudvikling og forkøbsret (herefter kaldet "Aftalen") vedrørende et byggefelt (herefter kaldet "Arealet" eller "Byggefeltet"), jfr. **Bilag 1**. Byggefeltet er foreløbig anslået til ca. 6.000 m<sup>2</sup> omfattende matr.nr. 690b samt dele af matr.nr. 690c, 769g, 769l og 770a – alle Svendborg Bygrunde, Svendborg.

## 2. Præambel

2.1. Kommunen er ejer af Arealerne, som udgør en del af byudviklingsarealerne på Svendborg Havn. Da der fortsat ikke er udviklet et projekt for Arealet, indgår Parterne Aftalen med henblik på, at Projektudvikleren udvikler et byggeprojekt for det samlede Byggefelt og eventuelt gennemfører projekterne efter udbud af Arealerne.

2.2. Projektudvikleren erhverver med Aftalen ligeledes en forkøbsret til Byggefeltet, idet Kommunen i det efterfølgende udbud forbeholder sig ret til at udbyde Arealet i 2-3 selvstændige Byggefelter – afhængig af, hvorledes opdeling kan ske i henhold til det af Projektudvikleren udarbejdede projekt.

## 3. Projektudvikling

3.1. Projektudvikleren forpligter sig til, uden særskilt vederlagt jfr. pkt. 6, at udarbejde et udviklingsprojekt (herefter kaldet "Projektet") vedrørende Byggefeltet, der direkte kan benyttes af Kommunen til udarbejdelse af lokalplan for Byggefeltet. Projektet skal som minimum omfatte:



- 3.1.1. Udarbejdelse af arkitektprojekt – herunder volumestudie og skitseprojekt for disponering af Arealer og bygninger, der lever op til kravene i rammelokalplan nr. 349 – ”Svendborg Havn og banearealer”, som imidlertid ikke er byggeretsgivende, hvilket betyder, at der i forlængelse af Projektudviklerens udviklingsprojekt skal udarbejdes ny byggeretsgivende lokalplan for Byggefeltet.
- 3.1.2. Projektet skal endvidere indeholde støj-/lydanalyse, skyggediagrammer, eventuelle trafikforanstaltninger mv. – alt som er nødvendigt for, at Kommunen direkte kan udarbejde ny byggeretsgivende lokalplan. Øvrige krav til udviklingsprojektet skal aftales nærmere mellem Projektudvikleren og Kommunen.
- 3.1.3. Projektudvikleren udarbejder en Udviklingstidsplan (herefter kaldet ”Udviklingstidsplanen”) for gennemførelse af det samlede Projekt.
- 3.1.4. Øvrigt materiale til brug for Kommunens udarbejdelse af den for Projektet nødvendige nye lokalplan.
- 3.2. Projektudviklingen skal ske med henblik på værdioptimering af Byggefeltet med respekt af rammelokalplanen nr. 349 samt kommuneplanens rammebestemmelser.
- 3.3. Projektudvikleren forpligter sig til, umiddelbart efter nærværende Aftale er tiltrådt af begge Parter, at påbegynde udarbejdelse af et skitseprojekt for disponering af Byggefeltet med tilgrænsende arealer – herunder infrastruktur.
- 3.4. Projektudvikleren forpligter sig til positivt at tage stilling til, hvorledes Fremtidsfabrikken på matr.nr. 690b kan indgå i det fremtidige Projekt. Såfremt Projektudvikleren er af den opfattelse, at Fremtidsfabrikken skal nedrives eller udstykkes, skal dette indarbejdes i planen. I tilfælde af at Fremtidsfabrikken forslås udstykket som en selvstændig ejendom, skal Fremtidsfabrikkens parkeringsbehov, anslået til ca. 12 parkeringspladser, indarbejdes og stilles til rådighed for Fremtidsfabrikken i den kommende parkeringskælder på Projektet.
- 3.5. Parterne er enige om løbende at gøre status for udviklingsarbejdet som angivet i Udviklingstidsplanen.
- 3.6. Projektudvikleren forpligter sig til, senest 4 uger efter underskrift af Aftalen, at indkalde Kommunen til et opstartsmøde med dagsorden med henblik på fælles tilrettelæggelse af det videre forløb for projektudviklingen – herunder afstemning af visioner og mål for projektudviklingen.
- 3.7. Det projektudviklingsmateriale, som Projektudvikleren skal udarbejde, skal have en sådan kvalitet, at det umiddelbart kan danne grundlag for udarbejdelse af ny byggeretsgivende lokalplan for de to Byggefelter. Udarbejdelse af materialet skal ske i henhold til Udviklingstidsplanen og skal løbende forelægges Kommunen i henhold til tidsplanen, med mindre Kommunen skriftligt har godkendt en udsættelse. Bliver Projektudvikleren forsinket og ikke kan fremlægge projektmaterialet i henhold



til Udviklingstidsplanen, kan Kommunen skriftligt anmode Projektudvikleren om at bringe forholdene på plads, og efterlever Projektudvikleren ikke dette senest 3 uger efter modtagelsen af Kommunens anmodning, kan Kommunen hæve Aftalen som misligholdt, uden at nogen af Parterne har noget krav på hinanden.

- 3.8. Projektudvikleren er løbende i forløbet forpligtet til at holde Kommunen orienteret om materialet, der udarbejdes, og Projektudviklerens indstilling til og interesse i værdioptimeringen af Byggefeltet kombineret med Kommunens krav i henhold til Projektet. Projektudvikleren og Kommunens administration skal senest \*\*\* være enige om Projektet.
- 3.9. Såfremt der ikke opnås enighed mellem Parterne om Projektet senest \*\*\*, kan Parterne hver for sig anmode om en forlængelse af fristen på 3 måneder.
- 3.10. Er anmodningen om forlængelse saglig begrundet, skal denne i givet fald imødekommes af den anden Part. Såfremt fristen for Parternes enighed om Projektet, jfr. ovenfor, forlænges, forlænges fristen for endelig enighed om Projektet tilsvarende.
- 3.11. Er Parterne efter tidsforlængelsen, dog senest \*\*\*, fortsat ikke enige om Projektet eller anmoder ingen af Parterne om fristforlængelse, bortfalder Aftalen i sin helhed, og ingen af Parterne har krav mod hinanden, jfr. betingelsen i pkt. 11.

#### **4. Udarbejdelse af lokalplan**

- 4.1. Projektudvikleren og Kommunens administration skal senest \*\*\* være enige om indholdet af en ny byggeretsgivende lokalplan således, at Svendborg Byråd kan behandle forslag til lokalplan på deres møde i (måned \*\* år).
- 4.2. Senest \*\*\* er Projektudvikleren således forpligtet til at levere det nødvendige materiale – herunder tekst, tegninger og illustrationer, som Kommunen måtte anmode om til brug for udarbejdelse af ny byggeretsgivende lokalplan for Byggefeltet.
- 4.3. Kravet til det nødvendige materiale skal aftales nærmere mellem Parterne, og såfremt der ikke er opnået enighed mellem Parterne om indholdet af udkast til en ny byggeretsgivende lokalplan senest \*\*\*, kan Parterne hver for sig anmode om en forlængelse af fristen i op til 3 måneder på tilsvarende vilkår som ovenfor anført og jfr. betingelsen i pkt. 11.
- 4.4. Aftalen er endvidere betinget af, at Svendborg Byråd senest \*\*\* har vedtaget en endelig byggeretsgivende ny lokalplan, som muliggør Projektet, som Parterne i fællesskab har udviklet i henhold til Aftalen.



- 4.5. Såfremt den nye endelige byggeretsgivende lokalplan, vedtaget af Svendborg Byråd, påklages eller indbringes for Domstol, forlænges tidsfristerne, jfr. ovenfor, for en af Byrådet endelig vedtaget og upåklaget byggeretsgivende lokalplan med den periode, der løber, indtil klagen eller retssagen er endelig afgjort. Såfremt der ikke senest \*\*\* er vedtaget en endelig upåanket og upåklaget lokalplan, der muliggør Projektets gennemførelse, bortfalder Aftalen i sin helhed, og ingen af Parterne har krav mod hinanden, jfr. betingelsen i pkt. 11.

## 5. **Byggepligt**

- 5.1. Såfremt Projektudvikleren opnår adkomst til Byggefeltet i henhold til udbudsvilkårene, vil Projektudvikleren være forpligtet til at indsende fyldestgjort byggeandragene til Kommunen vedrørende Projektet, der opfylder kravene i udbudsvilkårene. På tilsvarende måde vil Projektudvikleren, hvis Projektudvikleren opnår adkomst til Byggefeltet og får byggetilladelse til Projektet/Projekterne, være pålagt en byggepligt i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

## 6. **Omkostninger til projektudvikling og rettigheder til Projekt mv.**

- 6.1. Samtlige omkostninger til projektudviklingen er vederlaget for forkøbsretten, jfr. nedenfor, og omkostningerne afholdes derfor 100 % af Projektudvikleren.
- 6.2. Kommunen kan således ikke mødes med krav, såfremt Projektudvikleren eller den, til hvem Projektudvikleren overdrager forkøbsretten, ikke udnytter forkøbsretten, eller såfremt Projektet ikke gennemføres.
- 6.3. Såfremt nærværende Aftale ophæves, tilhører alt det projektmateriale mv., der er udarbejdet i henhold til nærværende Aftale og efter aftale mellem Kommunen og Projektudvikleren, Kommunen, og Kommunen har ret til at anvende dette i Kommunens videre bearbejdelse af Byggefeltet og samtidig ret til at overdrage det til tredjemand til brug for de to Byggefelter.
- 6.4. Projektudvikleren er forpligtet til at overdrage det udarbejdede projektmateriale til Kommunen – herunder rettigheder hertil. Kommunen er i enhver henseende berettiget til vederlagsfrit at anvende materialet – herunder til at viderearbejde og ændre materialet til realisering af et byggeri på Byggefelt A eller B. Projektudvikleren forpligter sig til og er ansvarlig for at sikre dette i enhver henseende i sine aftaler med arkitekt, ingeniør og øvrige rådgivere m.fl., der måtte stå for udarbejdelse af det materiale, der indgår i det samlede projektudviklingsmateriale.



## **7. Forkøbsret**

- 7.1. Kommunen forpligter sig til at udbyde Byggefeltet til salg i henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 790 af 24.6.2011 om offentlig udbud af Kommunens faste ejendomme.
- 7.2. Afhængig af Projektudviklerens Projekt er det Kommunens intention at opdele Byggefeltet i 1, 2 eller 3 selvstændige byggefelter, der udbydes særskilt til interesserede. Projektudvikleren vil i henhold til sin forkøbsret få forkøbsret til at købe de enkelte Byggefelter enkeltvis efter udbuddet, og såfremt der ikke indkommer tilbud i forbindelse med Kommunens udbud af Byggefelterne til den mindstepris, der er fastsat inden udbuddet.
- 7.3. Efter udarbejdelse af projektudviklingsmaterialet og i forbindelse med processen om tilvejebringelse af ny byggeretsgivende lokalplan afgøres det i Kommunen, om udbuddet sker som et samlet udbud af Byggefeltet – herunder om Fremtidsfabrikken mod Jessens Mole på matr.nr. 690b tillige indgår i udbuddet som en option. Som udgangspunkt er det Kommunens indstilling, at der sker et delt udbud, men endelig stillingtagen sker først efter, at Projektudviklerens endelige materiale foreligger og i forbindelse med udarbejdelse af ny byggeretsgivende lokalplan.
- 7.4. Projektudvikleren eller et af Projektudvikleren 100 % ejet datterselskab meddeles forkøbsret til Byggefeltet således, at Projektudvikleren eller et af Projektudvikleren 100 % ejet datterselskab inden 3 uger efter tilbudsfristen ved det offentlige udbuds udløb skriftligt kan meddele, at Projektudvikleren ønsker at købe Byggefeltet til den pris, som den vindende tilbudsgiver har tilbudt for det pågældende Byggefelt. Salg af Byggefeltet sker i overensstemmelse med de udbudsvilkår, Kommunen har fastsat for salg af arealer med de ændringer, som det kommende Projekt og den nye byggeretsgivende lokalplan nødvendiggør.
- 7.5. Forkøbsretten for Projektudvikleren til Byggefeltet skal fremgå af udbudsmaterialet/udbudsvilkårene ved det offentlige udbud.
- 7.6. Ved overdragelse af forkøbsretten til et af Projektudvikleren 100 % ejet datterselskab skal Projektudvikleren indestå som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af datterselskabets forpligtelser overfor Kommunen – herunder forpligtelser i forbindelse med gennemførelse af det kommende byggeri – altså byggepligt mv.

## **8. Udbud af Arealerne**

- 8.1. Kommunen forpligter sig til at iværksætte udbud af Byggefeltet senest 3 måneder efter, at der foreligger godkendt og upåklaget byggeretsgivende ny lokalplan, som muliggør det Projekt/byggeri, som Parterne i fællesskab har, og som den nye byggeretsgivende lokalplan er udarbejdet på baggrund af.



## 9. Mindsteprisen

- 9.1. I forbindelse med udbuddet fastsætter Kommunen mindsteprisen pr. m<sup>2</sup> byggeret ekskl. moms, svarende til den skønnede markedspris for Byggefelterne, som udbydes særskilt. Mindsteprisen verificeres af to uafhængige ejendomsmæglere og som et gennemsnit af vurderingerne bestilt og betalt på Kommunens foranledning.
- 9.2. Mindsteprisen fastsættes særskilt på de Byggefelter, som Kommunen udbyder. Dvs. 1, 2 eller 3 Byggefelter afhængig af Projektudviklerens Projekt. Mindsteprisen fastsættes, og vil således danne grundlag for den købesum, som Projektudvikleren vil kunne overtage de enkelte Byggefelter til, såfremt der ikke i udbudsrunden fremkommer højere tilbud.

## 10. Rettigheder, forpligtelser samt jordbundsforhold

- 10.1. Kommunen forpligter sig til ikke at behæfte Byggefeltet med yderligere byrder eller servitutter end de pr. dato for underskrift af nærværende Aftale allerede tinglyste byrder og servitutter, jfr. vedlagte udskrift fra tingbogen, **Bilag \*\*\***, medmindre der er tale om byrder eller servitutter, som Kommunen i sin egenskab af offentlig myndighed måtte finde nødvendige, eller byrderne og servitutterne pålægges af anden offentlig myndighed.
- 10.2. Efter underskrift af nærværende Aftale har Projektudvikleren 3 måneder til at foretage en servituttgennemgang og redegørelse og gøre eventuel betingelse gældende, jfr. pkt. 11.
- 10.3. Efter underskrift af nærværende Aftale har Projektudvikleren endvidere ret til at foretage nærmere undersøgelse af jordbundsforholdene på Byggefeltet, og såfremt Projektudvikleren har indsigelser i forhold til disse forhold, gøres betingelsen gældende i pkt. 11.

## 11. Betingelser

- 11.1. Aftalen er fra begge Parter side betinget af følgende forhold:
- At Parterne senest \*\*\* eller efter en eventuel fristforlængelse, jfr. pkt. 3, dog senest \*\*\*, er enige om Projektet.
  - At Parterne senest \*\*\* eller efter en eventuel fristforlængelse, jfr. pkt. 3, dog senest \*\*\*, er enige om indholdet af en ny byggeretsgivende lokalplan.
  - At der senest \*\*\* vedtages en endelig, upåanket og upåanket og upåklaget byggeretsgivende lokalplan, som muliggør Projektet, som Parterne i fællesskab har udviklet i henhold til Aftalen.



- At der opnås byggetilladelse til Projektet, som Parterne i fællesskab har udviklet i henhold til Aftalen, såfremt Projektudvikleren udnytter sin forkøbsret til Byggefeltet.

11.2. Aftalen er fra Projektudviklerens side betinget af følgende forhold:

- At Projektudvikleren ikke, inden 3 måneder efter Aftalens underskrift, har gjort indsigelser overfor de rettigheder og forpligtelser i henhold til Byggefeltet vedrørende jordbundsforhold, tingbogsattest mv., jfr. pkt. 10.

11.3. Bortfalder Aftalen i henhold til nærværende punkt, har ingen af Parterne i den anledning nogen form for krav mod den anden, idet Kommunen dog er berettiget til at beholde allerede modtagne ydelser, projektmateriale mv. til fri benyttelse.

## 12. **Tvistløsning**

12.1. Enhver tvist, der måtte opstå i forbindelse med Aftalen – herunder tvister vedrørende Aftalens eksistens og/eller gyldighed, skal i det omfang, det ikke kan forliges mellem Parterne, afgøres ved de almindelige domstole med Retten i Svendborg som 1. instans.

12.2. Hver Part afholder egne omkostninger til rådgiver – herunder advokat – i forbindelse med udarbejdelse af nærværende Aftale.

## 13. **Bilag**

\*\*\*

## 14. **Underskrifter**

Svendborg, den

---

Svendborg Kommune

Som Sælger





\*\*\*, den

---

\*\*\*

Som Projektudvikler

