



BAGGRUND

SALG AF NORDLIGE BYGGEFELTER I FRA GADE TIL BY

PARTNERSKABET BAG BYOMDANNELSESPROJEKTET FRA GADE TIL BY ER NU SÅ LANGT I PLANLÆGNINGEN AF BYGGEPROCESSEN, AT 16 BYGGEFELTER I DEN NORDLIGE DEL AF PROJEKTOMRÅDET KAN SÆTTES TIL SALG VED ET OFFENTLIGT UDBUD. DET TIDLIGE UDBUD GIVER PARTNERSKABET EN ENESTÅENDE MULIGHED FOR, I DIALOG MED INVESTORER OG DEVELOPERE, AT SIKRE HØJ KVALITET I DE KOMMENDE PROJEKTER.

RESUMÉ

- Projektområdet indeholder 19 attraktive byggeretter, hvoraf de 16 i den nordlige del af projektområdet nu sættes til salg ved offentligt udbud (se kort).
- Det tidlige udbud sikrer, at Partnerskabet og investorerne har optimale betingelser for, sammen, at udvikle byggeprojekter af høj kvalitet.
- Grundene udbydes som optioner efter en unik model, som skaber de bedste rammer for samarbejdet mellem Partnerskabet og Investorerne.
- Optionsmodellen er blevet testet på flere af ejendomsmessen MIPIM's deltagere og på en række investorer og developere. Alle har taget godt imod den.
- Vi er løbende i tæt dialog med adskillige investorer og developere, som har vist stor interesse for byggeretterne.
- Grundende i Fra Gade til By projektet er unikke på grund af deres placering midt i det pulserende byliv og fordi alt er forberedt for investoren. Infrastruktur, ledningsomlægninger, parkering, arkæologi osv., er klaret af projektet. Investor skal i princippet bare rykke ind og bygge sit hus. Det der i branchen kaldes plug n' play.



BAGGRUND

Omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade sættes i gang i midten af 2014 og starter i den nordlige del af projektområdet.

Den første byggeaktivitet i projektet vil være etableringen af det nordlige p – anlæg, som samtidig skal danne fundament for de overliggende bygninger.

Partnerskabet forventer at det nordlige p – anlæg vil være færdiggjort i midten af 2016 hvorefter byggerierne på de 16 byggefelter ovenover kan begynde.

Under disse forudsætninger ville det naturlige tidspunkt for at udbyde de nordlige byggeretter til salg være primo 2015, så byggerierne kan påbegyndes medio 2016.

Partnerskabet bag fra Gade til By (Realdania og Odense Kommune) har besluttet, at udnytte den mellemliggende tid fra nu og indtil 2015 til at udvikle de helt rigtige løsninger for den nye bydel i tæt samarbejde med investorer og developere.

Derfor sender Partnerskabet nu 16 nordlige byggefelter ud i offentligt udbud som optioner fra den 8. august 2013.

SÅDAN SÆLGES BYGGEFELTERNE

Byggefelterne sælges i 7 grupper, der størrelsesmæssigt er inddelt, så de henvender sig til hhv. lokale, regionale og nationale developere og investorer.

Grupperingen af byggefelterne vil desuden optimere udviklings- og byggeprocessen.

Potentielle købere vil blive vurderet ud fra 4 parametre:

- Den tilbudte pris
- Tilbudsgivers evne til økonomisk at kunne løfte opgaven
- Projekt idé, kvalitet og referencer
- Beskrivelse af udviklingsprocessen og valg af rådgivere.

Ved at indgå en optionsaftale opnår investor retten til at udvikle planer for en eller flere grupper af byggefelter i 15 mdr. I den periode vil der være indlagt milepæle for hver 3 måned. Her skal optionstageren levere nærmere fastlagt materiale, der underbygger udviklingen af de enkelte projekter og hvor projektet drøftes med repræsentanter for hhv. Partnerskabet, By- og Kulturforvaltningen i Odense Kommune og Team Entasis som rådgiver.

Såfremt investoren opfylder aftalens krav og betingelser skal optionen indløses senest den 1. februar 2015. Det vil sige, at investoren skal stille en bankgaranti for købssummen.



Minimumsprisen på byggeretter vil være på 2.550 kr. for bolig optioner og 2.300 kr. for erhvervsoptioner og 5.650 kr. for optioner til detailhandel. Prisen er per m² og eksklusiv moms. Der sættes altså byggegrunde for en mindstepris af samlet ca. 62 mio. kr. til salg.

På baggrund af de projektplaner, som investoren fremlægger for det givne byggefelt, skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan og gennemføres en detail-projektering. Denne proces forventes at tage op mod et år.

Tidsplanen baner vejen for, at byggeriet på grundene kan gå i gang så snart den nordlige p-kælder er færdiggjort medio 2016. Købssummen betales, når byggeriet på grunden kan gå i gang.

Såfremt investoren vælger ikke at udnytte byggeretten eller ikke lever op til optionsaftalens betingelser, vil byggefelterne kunne udbydes igen sammen med det udviklede projektmateriale, som Partnerskabet nu er ejer af, således at byggestarten medio 2016 ikke forsinkes.

FORDELE VED DET TIDLIGE UDBUD

For investorerne er fordelene ved denne model, at de kan komme i gang med planlægning af byggeriet. Hvis investoren opfylder kravene i optionen, er han eller hun sikret byggegrunden.

For både investor og projektet er fordelene, at når grundene i år 2016 er byggeklare, ligger de udviklede projekter, tegninger osv. allerede klar. Det vil sige, at selve byggeriet kan gå i gang i det øjeblik byggegrundene bliver frigivet. I sidste ende vil det betyde, at byggeriet kan stå hurtigere færdigt.

For projektet betyder det, at udviklingen af de enkelte bebyggelser gennemarbejdes meget grundigt, så de lever op til intentionerne for den plan, som Team Entasis i samarbejde med Partnerskabet og By- og Kulturforvaltningen i Odense Kommune har udarbejdet for Thomas B. Thriges Gade. Det vil resultere i bedre sammenhæng til de omkringliggende byrum og de enkelte byggeprojekter imellem.

TESTET PÅ INVESTORER

Projektet har, sammen med andre af byens udviklingsprojekter, deltaget i verdens største messe for ejendomsaktører, MIPIM i Frankrig. Her er udbudsstrategien og måden byggeretterne bliver udbudt til salg på, blevet drøftet med mange forskellige nationale og internationale investorer.

Det har givet en række gode input, som Partnerskabet har viderebearbejdet til den udbudsmodel, som nu præsenteres.

Når den valgte udbudsform er godkendt af Odense Byråd, vil projektledelsen følge op på de gode dialoger, som allerede er i gang med ejendomsmarkedets aktører og intensivere den opsøgende indsats overfor mulige developere og investorer.



KONTAKT

Projektchef Svend Heegaard, Fra Gade til By, telefon: 51 77 73 56, mail: shee@odense.dk

INVESTORREFERENCE

Kontakt: Direktør i Arkitektgruppen, Jørgen Witting

Telefon: 40600756, mail: jw@arkitektgruppen.dk

ARKITEKTGRUPPEN

Arkitektgruppen har siden etableringen i 1986 beskæftiget sig med bolig- og erhvervsbyggeri, og er i dag en betydende aktør indenfor dette område. Virksomheden, der har 35 medarbejdere og kontorer i både Odense og København, udvikler og sælger projekter både til den professionelle investor og direkte til slutbrugeren i form af andels- og ejerlejlighedsprojekter. Blandt virksomhedens kunder findes de danske pensionskasser og store private ejendomsselskaber.

Hjemmeside: www.arkitektgruppen.dk

FAKTA

- Fra 2014 til 2020 omdannes Thomas B. Thriges Gade i Odense til en sammenhængende, mangfoldig, bæredygtig og tætbebygget ny bydel, der skal indgå som en naturlig del af den eksisterende by.
- Projektområdet har 19 attraktive byggeretter til salg, hvoraf de 16 i den nordlige del af projektområdet udbydes som optioner fra den 8. august 2013.
- Grundende i Fra Gade til By projektet er unikke på grund af deres placering midt i det pulserende byliv og fordi alt er forberedt for investoren. Infrastruktur, ledningsomlægninger, parkering, arkæologi osv., er klaret af projektet. Investor skal i princippet bare rykke ind og bygge sit hus. Det der i branchen kaldes plug n' play.
- De potentielle optionstagere vil blive vurderet ud fra fire parametre: Den tilbudte pris, tilbudsgivers evne til økonomisk at kunne løfte opgaven, projektets idé, kvalitet og referencer samt beskrivelse af udviklingsprocessen inklusiv valg af rådgivere.
- Byggeprojekterne skal udvikles i et samarbejde mellem investorer/developere og Partnerskabet samt Odense By og Kulturforvaltning med Team Entasis som rådgivere.



- I hele projektet bygges ca. 53.000 etage m² med plads til ca. 350 boliger og ca. 500 arbejdspladser. De 16 byggeretter, der nu sættes til salg, forventes at omfatte 180 boliger og 300 erhverv og repræsenterer en samlet mindsteværdi af ca. 62 mio. kr.
- Det er det mest gennemgribende byomdannelsesprojekt i Odenses historie.
- Projektet gennemføres som et partnerskab mellem Odense Kommune og Realdania. Team Entasis er totalrådgiver for projektet og Cowi er bygherrerådgiver.
- Projektet koster 710 mio. kr., hvoraf Realdania og Odense Kommune hver betaler 255 mio. kr. og 200 mio. kr. finansieres ved salg af byggeretter og p-anlæg

Læs meget mere om omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade på www.fragadetilby.dk.