



Forretningsplan

Flodbyen Randers – Byen til Vandet

1. Formål

- 1.1 Denne forretningsplan ("**Forretningsplanen**") beskriver principperne for det samarbejde mellem Randers Kommune og AP Ejendomme A/S, der skal danne grundlag for realiseringen af Flodbyen Randers – Byen til Vandet.

2. Baggrund

- 2.1 Parterne har i fællesskab stiftet selskabet Flodbyen Randers P/S ("**Arealudviklingsselskabet**") med henblik på at indgå et langsigtet samarbejde om udviklingen af etape 1 og etape 2 ("**Arealerne**") i udviklingsplanen for Flodbyen Randers – Byen til Vandet, der er vedtaget af Byrådet i Randers Kommune den 7. september 2020 ("**Udviklingsplanen**").
- 2.2 I forbindelse med stiftelsen af Arealudviklingsselskabet har Parterne indgået investerings- og ejer-aftale ("**Ejeraftalen**") vedrørende Parternes samarbejde om byudviklingsprojektet og denne Forretningsplan udgør et bilag til Ejeraftalen. Medmindre andet fremgår udtrykkeligt af Forretningsplanen, skal alle ord og udtryk med stort begyndelsesbogstav i Forretningsplanen have samme betydning, som de pågældende ord og udtryk er tillagt i Ejeraftalen.

3. Ejerstruktur og organisation i Arealudviklingsselskabet

- 3.1 Kapitalandelene i Arealudviklingsselskabet er fordelt med 49% til Randers Kommune og 51% til AP Ejendomme A/S.
- 3.2 Arealudviklingsselskabet skal til enhver tid have en ledelse og organisation, som har den nødvendige viden, kompetencer og erfaring til at kunne realisere Flodbyen Randers på en kvalificeret måde.
- 3.3 Ledelsessammensætningen og projektorganisationen fremgår af organisationsdiagram for det gode samarbejde i hverdagen, der er vedlagt som [Bilag 3.3](#).
- 3.4 Projektledelsen, der udgør det organisatoriske omdrejningspunkt for samarbejdet i Arealudviklingsselskabet, skal til enhver tid kunne opfylde de behov, der stilles i de enkelte faser af Projektet. Til at understøtte og supplere projektledelsen kan der sammensættes projektteams med relevante kompetencer til opgavespecifikke projekter eller mere generelle dele af udviklingsarbejdet.
- 3.5 Som det fremgår af organisationsdiagrammet i Bilag 3.3, bliver der tilknyttet en kommunal koordinationsgruppe med repræsentanter fra Randers Kommune, der skal understøtte det generelle samarbejde mellem Arealudviklingsselskabet og Randers Kommune og som har til formål at sikre en smidig myndighedsbehandling under hensyn til kommunens øvrige opgaver.

4. Plan for Arealernes udvikling

- 4.1 Projektet forventes gennemført i henhold til følgende principper:
- 4.1.1 Udviklingen af Arealerne gennemføres i to etaper, hvor etape 1 omfatter Brotoften, Busterminalen og Bolværksgrunden og etape 2 omfatter Toldbodgade Vest, Toldbodgade Øst, Nordhavn Vest og Nordhavn Øst.
 - 4.1.2 Arealudviklingsselskabet skal stå for udvikling af etape 1 og etape 2 med henblik på, at Arealerne omdannes til en ny bydel, der kan realiseres inden for rammerne af Udviklingsplanen og de byrådsvedtagne kvalitetskrav og Flodbyen Randers som helhed.
 - 4.1.3 Arealudviklingsselskabet skal erhverve, byggemodne og udvikle Arealerne med henblik på salg af byggeretter/byggefeltet til videreudvikling og opførelse af attraktive bykvarterer med fokus på boliger, erhverv, offentlige funktioner, klimatilpasning, byrum og parkering.
 - 4.1.4 Parterne er enige om, at der for hver byggeret, som ikke er omfattet af Investors køberet og købepligt, skal ske identifikation af potentielle købere af byggeretterne. Dette med henblik på så tidligt som muligt i udviklingsprocessen at kunne inddrage de potentielle købere i udviklingsarbejdet byggeret for byggeret. Dette omfatter såvel potentielle købere indenfor den almene sektor som mindre lokale investorer.
 - 4.1.5 Arealudviklingsselskabet tager initiativ til, at der i tæt samarbejde med Randers Kommune udarbejdes lokalplaner inden salg af byggeretter/byggefeltet. Det planmæssige grundlag, der skal tilvejebringes for Arealerne, fastlægges i en mere detaljeret plan for gennemførelsen af projektet, idet Parterne er enige om, at samarbejdet mellem Arealudviklingsselskabet og planmyndigheden skal ske efter de principper, der fremgår af Bilag 4.1.4.
 - 4.1.6 Arealudviklingsselskabet skal med udgangspunkt i Udviklingsplanen, de byrådsvedtagne kvalitetskrav og Investors tilbud af 9. december 2021 udarbejde en realiseringsplan for udviklingen af Arealerne, der skal beskrive og koordinere de mellem Parterne aftalte åbningstræk samt den ønskede udbygningstakt og –rækkefølge, så der sikres en optimal balance mellem Arealernes attraktivitet, salgbarheden af byggeretterne og den praktisk og økonomisk realiserbarhed i udviklingen og de forudsatte byggerier. Parterne er enige om den foreløbige realiseringsplan, der er vedlagt som Bilag 4.1.6 ("Realiseringsplanen"). Realiseringsplanen skal løbende bearbejdes af Parterne med henblik på, at Arealudviklingsselskabet til enhver tid har et opdateret "arbejdsdokument", der kan understøtte udviklingen og fremdriften i Projektet.
 - 4.1.7 Realiseringsplanen omfatter etape 1 og i et vist omfang etape 2. Parterne er enige om, at etape 1 og 2 tidsmæssigt kan overlape hinanden, og at der således kan være byggeretter i etape 1, som mest hensigtsmæssigt udskydes til efter opstart af etape 2 under hensyntagen til det i punkt 4.1.6 nævnte mål om en optimal balance mellem Arealernes attraktivitet, salgbarheden af byggeretterne og den praktisk og økonomisk realiserbarhed i udviklingen og de forudsatte byggerier. En forudsætning for igangsætning af realisering af etape 2 er, at lokalplan for Bolværksgrunden er endelig

godkendt af byrådet og byggeriet på Bolværksgrunden er påbegyndt. Parterne er i den forbindelse særligt opmærksomme på, at overdragelse af den byggeret i etape 1, som skal benyttes til p-hus, først skal gennemføres, når der foreligger et planmæssigt og byudviklingsmæssigt dokumentérbart behov for etablering af p-pladserne.

- 4.1.8 Som led i udviklingen af Arealerne, vil der blive fastlagt parkeringsnormer for de enkelte byggefelter. Udviklingsplanen indebærer, at parkering forventes at skulle ske i en kombination af gadeparkering, parkering i plint i de fremtidige byggerier og parkering i et eksisterende og et nyt p-hus. Parterne er enige om, at p-pladsbehovet skal analyseres nøje, og at p-pladser skal etableres i takt med, at behovet aktualiseres, således der sikres økonomisk realiserbarhed i de enkelte p-løsninger. I udviklingsfasen og under opførelsen af Flodbyen Randers vil der kunne opstå behov for midlertidige p-pladser. Parterne er enige om, at Investor og andre bygherrer i nødvendigt omfang skal gives adgang til at etablere midlertidige p-pladser, på den del af Arealerne, som på et givent tidspunkt ikke er solgt med henblik på opførelse af byggeri. Det er en forudsætning, at der etableres tilstrækkelig parkering til anvendelserne på og omkring Bolværksgrunden og at disse ikke etableres som blivende parkering på terræn på arealerne omkring Bolværket og Flodlejjet.
- 4.1.9 Arealudviklingsselskabet forestår og bekoster byggemodning af Arealerne.
- 4.1.10 Finansiering af Arealudviklingsselskabs omkostninger og udgifter til udvikling af Arealerne sker ved kontantindskud eller lån fra Investor på markedsvilkår i henhold til særskilt låneaftale mellem Arealudviklingsselskabet og Investor.
- 4.1.11 Randers Kommune har ved enhver kapitalforhøjelse ret – men ikke pligt – til at deltage i kapitalforhøjelser i Arealudviklingsselskabet i forhold til Parternes ejerandele og i øvrigt på lige vilkår med Investor.
- 4.1.12 Randers Kommune må i henhold til de almindelige kommunalretlige regler ikke have bestemmende indflydelse i Arealudviklingsselskabet. Randers Kommune og Investor skal derfor sikre, at Randers Kommune ikke ejer mere end 49% af kapitalandelene i Arealudviklingsselskabet eller opnår bestemmende indflydelse heri.
- 4.1.13 Arealudviklingsselskabet indgår aftaler med entreprenører, ingeniører, arkitekter og andre relevante rådgivere med henblik på udvikling af Arealerne, ligesom Arealudviklingsselskabet indgår aftaler om varetagelse af administration, bogholderi, bogføring mv.
- 4.1.14 Arealudviklingsselskabet står for salg af byggefelter/byggeretter, herunder til Investor. Ved salg af byggeretter skal det sikres, at Investor får mulighed for at "bygge først" område for område, medmindre Investor frafalder denne mulighed.
- 4.1.15 Ethvert salg af byggefelter/byggeretter til tredjemand skal ske på markedsvilkår.

- 4.2 Parterne skal anvende alle rimelige bestræbelser på, at Arealerne udvikles i henhold til ovennævnte principper, og skal efter bedste evne til enhver tid samarbejde loyalt om, at udvikle Arealerne på en tids- og omkostningseffektiv måde.
- 4.3 Projekterne på naboområderne - Storkeengen, Flodlejet, Justesens Plæne og Tronholmen finansieres og udføres alene af Randers Kommune med baggrund i Udviklingsplanen og Kvalitetskravene. Det aftales i forbindelse med projektopstarten for Brotoften, at Arealudviklingselskabet får indblik i projekterne, så der i videst muligt omfang kan ske koordinering til Arealudviklingselskabets opgaver, og således der sikres en hensigtsmæssig sammenhæng mellem naboområderne og Arealerne, hvor det fortsat er meningsfuldt (Storkeengen er på tidspunktet for underskrift af Ejeraftalen ved at blive etableret af Vandmiljø Randers, dialog om anlægsbevilling fra Realdania til Flodlejet pågår og for Justesens Plæne igangsættes lokalplansagen på byrådsmøde i december 2021).
- 4.4 Arealudviklingselskabet vil have fokus på Brotoftens unikke placering på kanten af Gudenådel-tæt. Det skal som led i udviklingen af Brotoften blandt andet undersøges, hvordan den unikke placering kan udnyttes mest hensigtsmæssigt, herunder i forhold til at "trække" vandet tættere på boligerne. Parterne har til hensigt at arbejde for, at vandet kan føres ind til boligerne i det omfang, det giver mening for såvel Investor som Arealudviklingselskabet og der er tale om løsninger uden "hårde" kajkanter og med et naturligt præg.
- 4.5 Parterne skal, i tilfælde af (i) at der modtages klager over lokalplaner mv. eller der opstår andre planmæssige udfordringer eller hindringer eller (ii) at Randers Kommune ikke opnår eller opnår forsinket adkomst til byggeretter sikre, at Realiseringsplanen tilpasses, således at der sikres fremdrift. Parterne vil i så fald arbejde for, at Investors køberetter og købepligter relateres til andre byggefeltet end forudsat ved Ejeraftalens indgåelse.

5. Byggemodningsopgaver

- 5.1 Arealudviklingselskabets byggemodningsopgaver vil blandt andet omfatte følgende opgaver:
- Etablering af infrastruktur, herunder veje, stier, fortove, pladser, parkeringspladser, grønne områder mv.
 - Forsyning til Arealerne, herunder kloakforsyning, vandforsyning, elforsyning, varmforsyning, dataforsyning mv.
 - Håndtering af miljømæssige, klimamæssige, forureningsmæssige og funderingsmæssige forhold.
 - Etablering af dige, plint, promenade og deltanatur mod vandet
- 5.2 Arealudviklingselskabet byggemodningsopgaver omfatter ikke:

- Klimatilpasning, byrum og opholdsarealer på Østervold, Justesens Plæne og Tronholmen.
 - Flytning af krydset Havnegade/kulholmsvej, indkørsel til busterminal, forlægning af Kulholmsvej, etablering af ny øst-vestgående cykelforbindelse samt nedbygning og forskønnelse af Havnegade.
 - Ombygning/modernisering af busterminalen.
 - Underføring/tunnel under Århusvej syd for Randersbro.
 - Byrum, klimatilpasning og faciliteter ved Flodlejet, hvor Randers Kommune og Realdania er i gang med en forundersøgelse af et anlægsprojekt, bortset fra, at anlægget ved Flodlejet skal medfinansieres med kr. 7,5 mio., som er den udgift, der i økonomimodellen er forudsat anvendt til udskiftning af spuns og kajkanter på sydsiden af Bolværksgrunden (i alt 330 meter). De 7,5 mio. kr. kan dermed indgå som medfinansieringsbidrag i den igangværende proces med Realdania, således at den samlede projektsum til glæde for Randers Kommune, Arealudviklingsselskabet og Investor kan optimeres. Opgaven med at udskifte spuns og kajkanter på sydsiden af Bolværksgrunden varetages herefter af Randers Kommune (og Realdania) i tæt dialog med Arealudviklingsselskabet i forhold til koordinering med de øvrige dele af byudviklingsprojektet. Arealudviklingsselskabets medfinansieringsbidrag skal tidligst betales på de tidspunkter, som er fastsat i økonomimodellen i Due Diligence Materialet.
 - Etablering af Klimabroen samt etablering af ny lystbådehavn øst for Klimabroen.
- 5.3 Arealudviklingsselskabet skal bestræbe sig på at træffe passende og rimelige foranstaltninger, der muliggør en hensigtsmæssig udvikling af Flodbyen Randers som helhed, herunder skabe adgang til tværgående og tilstødende veje, kloakering, vandforsyning, elforsyning og anden infrastruktur som måtte være nødvendig for udviklingen af Flodbyen Randers.
- 5.4 Arealerne skal etableres, struktureres og administreres på en hensigtsmæssig måde i forhold til blandt andet grundejerforeninger og med henblik på videreoverdragelse af Arealerne til tredje-mand.
- 6. Midlertidige aktiviteter og byliv**
- 6.1 Arealudviklingsselskabet kan i relevant omfang deltage i planlægning og sikring af midlertidige aktiviteter på Arealerne med henblik på at aktivere byrummet under udviklingsprocessen og skabe opmærksomhed om projektet.

7. **Markedsførings- og salgsarbejde**

- 7.1 Arealudviklingsselskabet skal udarbejde en plan over i hvilken rækkefølge og i hvilket tempo, byggeretterne skal sælges, samt til hvilke priser og på hvilke vilkår dette i øvrigt skal ske.

8. **Øvrige forpligtelser**

- 8.1 Arealudviklingsselskabet må ikke drive anden virksomhed end udvikling af Arealerne og dermed beslægtet virksomhed.
- 8.2 Arealudviklingsselskabet skal indhente og løbende overholde alle betingelser og vilkår i tilladelser, samtykker, godkendelser eller lignende fra offentlige myndigheder eller tredjemand, som er nødvendige for, at Arealudviklingsselskabet kan udvikle Arealerne.
- 8.3 Hver Part skal til enhver tid og i enhver henseende overholde gældende lovgivning.

9. **Bilag**

Bilag 3.3: Organisationsdiagram for det gode samarbejde.

Bilag 4.1.4: Principper for samarbejde mellem Arealudviklingsselskabet og planmyndigheden om lokalplanlægning.

Bilag 4.1.6: Foreløbig realiseringsplan for udvikling af Arealerne.
