



TILBUDSMATERIALE

CAMPING – OMDANNELSE, MOBILE ENHEDER OG NYE EJERFORMER

”FERIEHUS I NYE RAMMER”

INDHOLDSFORTEGNELSE

ORDREGIVER.....	3
INDLEDNING	4
Formål.....	4
Kontraktperiode	5
UDBUDSBETINGELSER	5
Udbudsform.....	5
Tidsplan	5
Aflevering af tilbud	5
Behandling af indkomne bud	6
Supplerende oplysninger.....	6
Tilbudsforbehold	6
Delaftaler	7
Alternative bud.....	7
Minimumsoplysninger.....	7
KRAVSPECIFIKATIONER.....	8
Opgavebeskrivelse.....	8
leverancer	10
Pris	10
TILDELINGSKRITERIER	11

ORDREGIVER

Der anmodes om tilbud på udarbejdelse af en række forslag til, hvordan eksisterende campingpladser i kyst- og naturturismen kan omdannes helt eller delvist til nye turismeformål indeholdende ny og markedsrelevant overnatningskapacitet. Derudover ønskes der også løsningsforslag til, hvordan mobile enheder kan udgøre en central del af fremtidens overnatningskapacitet.

Ordregiveren er:

Fonden Dansk Kyst- og Naturturisme
Skeelslundvej 99
9940 Aabybro
CVR.-nr 36471271

E-mail: info@kystognaturturisme.dk

Hjemmeside: www.kystognaturturisme.dk

Supplerende spørgsmål vedrørende opgaven rettes til:

Mette Greisen Damsgaard
Udviklingskonsulent
Tlf. +45 3049 3049
E-mail: mgd@kystognaturturisme.dk

Forsidefoto fra www.glampinghub.com

INDLEDNING

BAGGRUND

Opgaven er en del af Dansk Kyst- og Naturturismes projekt "Feriehus i nye rammer", hvis overordnede formål er at arbejde med udvikling af markedsrelevant overnatningskapacitet i kyst- og naturturismen.

Projektets grundlæggende præmis er, at overnatningskapaciteten skal tænkes ind i arealer, der allerede er udlagt til turisme, men hvor den eksisterende kapacitet af forskellige årsager ikke længere udnyttes optimalt. Det gælder i særdeleshed campingpladser og lystbådehavne, hvor der er en overkapacitet ift. efterspørgslen på det oprindelige produkt. Dette skyldes blandt andet, at efterspørgslen på disse ferieformer har været nedadgående over en årrække, at der kun er blevet investeret begrænset i produktfornyelse, samt at begge områder typisk er underlagt restriktive rammebetingelser og dermed begrænsede udviklingsmuligheder.

Dansk Kyst- og Naturturisme ser både campingpladser og lystbådehavne som en afgørende ressource i forhold til at etablere den markedsrelevante overnatningskapacitet, der er en forudsætning ift. at indfri vækstmålene i "[Den Nationale Strategi for Dansk Turisme](#)".

Men det kræver en begavet og fremadsynet omdannelsesproces, hvor der bringes rentabel og markedsrelevant overnatningskapacitet ind på arealerne. Det kræver, at vi vover at se ud over campingreglementets begrænsning, at vi lader os inspirere af de gode eksempler fra ind- og udland, der allerede har transformeret klassisk camping til moderne hytter, huse og lejligheder, og at vi med afsæt i dette udvikler fremtidens forretningsmodeller.

Første del af "Feriehus i Nye Rammer" var udarbejdelse af en [feasibilityanalyse](#), der kortlagde de regelsmæssige, økonomiske og markedsrelevante forhold, samt udarbejdede en række scenarier ift. etablering og drift af ny overnatningskapacitet.

I denne del af "Feriehus i Nye Rammer" tages der udgangspunkt i en række demonstrationscases, hvoraf dette udbud går på tværs af en række cases – alle med udgangspunkt i en eksisterende campingplads.

Opgaven tager således primært udgangspunkt i omdannelsen og udviklingen af campingpladser og de udfordringer og potentialer, der gør sig gældende for dette.

FORMÅL

Formålet med denne opgave er dels at bidrage med et kvalificeret videngrundlag ift. den omdannelsesproces, vi tror på vil komme til at ske, og dels at komme med konkrete værktøjer til de virksomheder og demonstrationscases, der er partnere i projektet.

Fokus er på at udvikle nytænkende og konkrete løsningsforslag til, hvordan campingpladser eksempelvis via omdannelse til feriecenter, via nye ejerformer og via mobile enheder, kan transformere det traditionelle campingprodukt til markedsrelevant overnatningskapacitet.

For fyldestgørende indfrielse af opgavens formål forventes det, at Tilbudsgivere har særlig høj faglig ekspertise i at udvikle virksomheder og områder med betydelig restriktioner, herunder i særdeleshed forståelse for rammebetingelser og juridiske aspekter. Frem for alt ønskes det, at ovenstående kombineres med en evne og vilje til at arbejde proaktivt med omdannelsen af det eksisterende campingprodukt og dermed en økonomisk og naturmæssig bæredygtig udvikling af kyst- og naturturismen. Erfaring med udvikling af turismevirksomheder er en fordel med ikke et krav.

KONTRAKTPERIODE

Kontrakten træder i kraft senest den 7. december 2018 og udløber, når Tjenesteyderen har leveret de i kontrakten foreskrevne afrapporteringer i kontraktmæssig stand.

Tjenesteyderen afleverer løbende resultater til Ordregiveren, præsenterer delresultater for projektpartnere samt leverer en samlet rapport ved opgavens afslutning.

UDBUDSBETINGELSER

UDBUDSFORM

Udbuddet sker som offentlig udbud og tilbudsmaterialet er offentliggjort på www.kystognaturturisme.dk og www.udbud.dk torsdag den 1. november 2018.

TIDSPLAN

- Offentliggørelse af tilbudsbekendtgørelse: Den 1. november 2018
- Sidste frist for indgivelse af evt. spørgsmål: Den 15. november 2018, kl. 12.00
- Sidste frist for aflevering af tilbud: Den 22. november 2018, kl. 12.00
- Meddelelse om tilbud er antaget eller forkastet: Senest den 30. november 2018
- Aftalens ikrafttræden og opstartsmøde (herunder præsentation af demonstrationscases) i uge 49
- Delresultater og workshop: februar 2019
- Endelig afrapportering: senest april 2019

AFLEVERING AF TILBUD

Tilbud og anden dokumentation skal være Ordregiveren i hænde senest den 22. november 2018 kl. 12.00. Tilbud samt relevant dokumentation sendes elektronisk som pdf-fil til Fonden Dansk Kyst- og Naturturisme på mgd@kystognaturturisme.dk.

Tilbud, der helt eller delvist modtages efter denne frist, vil ikke komme i betragtning. Alle relevante oplysninger skal fremgå af tilbuddet. Tilbudsgiver skal udfylde samtlige punkter i tilbudsmaterialet.

BEHANDLING AF INDKOMNE BUD

Indkomne tilbud behandles fortroligt.

Tilbudsgivere kan ved tilbudsfristens udløb rekvirere en samlet oversigt over de virksomheder, der har afgivet rettidige tilbud.

Alle deltagere i tilbudsgivningen vil modtage skriftlig underretning, om det afgivne tilbud er antaget eller forkastet, hurtigst muligt, efter at Ordregiveren har truffet beslutning herom, dog senest den 30. november 2018.

Ordregiveren anser ikke valg af Tjenesteyder for afsluttet, før der er indgået endelig kontrakt med Tjenesteyderen.

Tilbudsgivernes eventuelle omkostninger i forbindelse med udarbejdelse af tilbuddet samt dokumentation er Ordregiveren uvedkommende.

Ordregiveren kan til enhver tid aflyse indhentningen af tilbud, såfremt der foreligger en saglig begrundelse herfor. En saglig begrundelse foreligger eksempelvis ved manglende konkurrence eller utilfredsstillende bud, fejl i tilbudsprocessen, og/eller manglende bevillingsmæssig dækning til realisering af de indkomne bud.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER

Alle henvendelser vedrørende spørgsmål til udbudsmaterialet skal ske skriftligt senest den 15. november 2018 kl. 12.00 til: Mette Greisen Damsgaard, Fonden Dansk Kyst- og Naturturisme på mail: mgd@kystognaturturisme.dk

TILBUDSFORBEHOLD

Tilbudsgiver opfordres til at undlade at tage forbehold overfor udbudsmaterialet, da Tilbudsgiver derved risikerer, at Ordregiveren vil være både berettiget og forpligtet til at afvise tilbuddet som ukonditionsmæssigt.

Tilbud med forbehold vil blive afvist som ukonditionsmæssige, medmindre der er tale om forbehold af ubetydelig art.

Forbehold af ubetydelig art vil efter omstændighederne blive kapitaliseret uden drøftelser med Tilbudsgiver, og værdien heraf vil i så fald medgå i vurderingen af tilbuddets økonomiske værdi.

Tilbudsgiverne opfordres til nøje at gennemgå kravspecifikationen, idet Ordregiveren vil være både berettiget og forpligtet til at afvise tilbud, som ikke opfylder alle krav i kravspecifikationen.

Har Tilbudsgiver spørgsmål eller bemærkninger til kravspecifikationen, eller finder Tilbudsgiver, at kravspecifikationen er uklar på ét eller flere punkter, opfordres Tilbudsgiver til at søge dette afklaret ved at rette skriftlig henvendelse til Ordregiveren, jf. ovennævnte tidsfrister.

DELAFTALER

Der kan ikke afgives bud på dele af opgaven.

ALTERNATIVE BUD

Der er ikke mulighed for at afgive alternative bud på opgaven.

MINIMUMSOPPLYSNINGER

Tilbudsgiver skal som minimum vedlægge dokumentation om følgende:

- 1) Oplysninger om de uddannelsesmæssige og faglige kvalifikationer hos Tilbudsgiver, og især hos de medarbejdere og samarbejdspartnere, der er ansvarlige for gennemførelse af tjenesteydelserne.
- 2) En liste over de betydeligste tjenesteydelser, der er udført af de allokerede medarbejdere og samarbejdspartnere i løbet af de sidste tre år, med angivelse af beløb og tidspunkter samt de offentlige eller private modtagere af de leverede tjenesteydelser. Til alle referencer ønskes en kontaktperson oplyst.

KRAVSPECIFIKATIONER

OPGAVEBESKRIVELSE

Opgaven er defineret med henblik på at komme med løsningsforslag til to af de største potentialer og udfordringer – omdannelse og mobile enheder – der ifølge de deltagende demonstrationscases er centrale ift. at udvikle og/eller omdanne det traditionelle campingprodukt.

Aftalen omfatter således følgende delopgaver samt deres forventede vægtning ift. den samlede opgave:

1. Fra campingplads til resort (45%)
2. Mobile enheder (45%)
3. Input til fælles videnopsamling (vægtning 10%)

De enkelte delopgaver er beskrevet i det nedenstående.

Delopgave 1: Fra campingplads til resort

En af de udviklingsveje, som flere vækstparate campingpladser ønsker at forfølge, er hel eller delvis omdannelse af campingpladsen til feriecenter. Denne status giver en række nye muligheder ift. at opføre flere, større og mere arkitektonisk interessante huse, og det er en mulighed, der allerede er set gennemført med stor succes i dansk regi.

I delopgave 1 ønskes det indledningsvis kortlagt, hvilken planlægningsmæssig proces, det kræver at få ændret status ift. både hel og delvis omdannelse.

Derudover ønskes overnatningsformen ”resort” eller ”feriecenter” (herefter kaldet feriecenter) med afsæt i demonstrationscasene grundigt foldet ud ift. mulige ejerformer, driftsformer, moms, reguleringsmæssige forhold mv. Denne del vægtes højt.

Med feriecenter menes som udgangspunkt forskellige konstellationer af eksempelvis ferielejligheder og hotelejerlejligheder og de respektive muligheder, det medfører ift. eksempelvis udlejning, salg til udlændige, selskabsstruktur mv. Det er afgørende, at scenarierne tager udgangspunkt i at finde realiserbare løsningsforslag til de både tværgående og specifikke udfordringer, der indgår i projektets demonstrationscases.

Der forventes præsenteret en række gennemarbejdede oplæg med scenarier, der synliggør mulighederne og forskellene ift. de forskellige konstellationer. Scenarierne skal tage udgangspunkt i de demonstrationscases, der deltager i projektet. Demonstrationscases præsenteres på opstartsmøde.

Tilbudsgiver bedes i tilbuddet redegøre for proces, metode, samt hvordan de forskellige fagområder dækkes.

Delopgave 2: Mobile enheder

Mobile enheder – typisk i form af mobile homes – er allerede at finde på flere danske campingpladser. De er en attraktiv løsning på én af campingbranchens primære udfordringer – adgangen til kapital.

Mobile homes er qua deres mobilitet mulige at lease, og dermed giver det mulighed for kapacitetsopbygning og produktfornyelse uden at kræve en høj investering fra start.

Mobile homes fås i mange variationer, og derudover vokser markedet støt med andre udbydere af mobile enheder, eksempelvis forskellige tiny houses, safaritelte, containere og meget mere, som der kunne bidrage med markant produktfornyelse til campingpladserne.

Samlet set er kapacitetsopbygning med afsæt i mobile enheder dog et område, hvor der – jævnfør en kortlægning i projektets første fase – ikke er et helt klart regelsæt. Vi ønsker med denne indsats at udvikle løsningsforslag, der kan imødekomme efterspørgslen på at arbejde med mobile enheder som udgangspunkt for kapacitetsopbygning på campingpladser eller i forbindelse med omdannelse af samme.

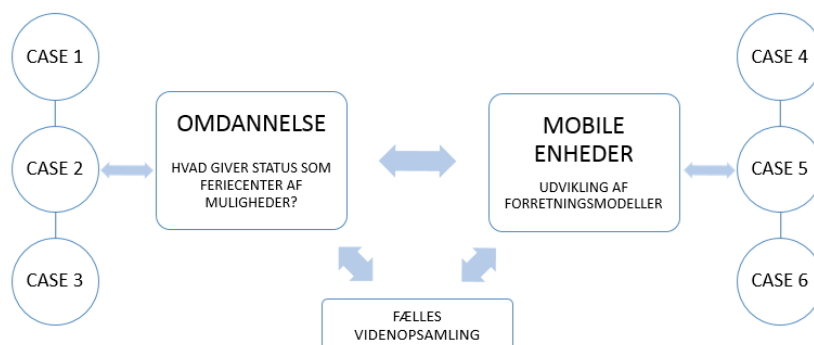
Opgaven forventes at bidrage med en generel kortlægning af muligheder og på baggrund deraf udarbejdelse af konkrete løsningsforslag til kapacitetsopbygning med mobile enheder. Derudover skal der arbejdes med løsningsforslag på de problemstillinger, som demonstrationscasene præsenterer. Herunder blandt andet leasingmodeller, men frem for alt de modeller, der er kendte og udbredte i Sydeuropa, hvor den mobile enhed ejes af private personer men udlejes via campingpladsejeren eller tredje part.

Med denne opgave ønskes det således undersøgt hvilke forretningsmodeller, der er gangbare ift. at arbejde med mobile enheder, private investorer eller leasing ift. at skabe et helt nyt produkt. Det er en mulighed, at dette ligeledes vil kræve en hel eller delvis omdannelse af campingpladsen, men i så fald, hvordan kan det så muliggøres? Og hvad har det af konsekvenser ift. ejerformer og drift.

Delopgave 3: Input til fælles videnopsamling

Der skal som en del af den samlede opgave udarbejdes en selvstændig afrapportering af de centrale resultater og løsningsforslag fra delopgave 1 og 2, der kan anvendes til en fælles opsamling på demonstrationsprojekterne. Resultaterne skal dels udbredes til andre interessenter, men også bidrage til Dansk Kyst- og Naturturismes fremadrettede indsatser ift. kapacitetsopbygning.

Nedenstående figur visualiserer opgavens elementer og sammenhæng.



Det er forventningen, at de forskellige demonstrationscases bidrager med indhold, herunder både viden

om udfordringer og løsningsforslag, samt at der vil være en gensidig videndeling undervejs i processen, inden løsningsforslagene og forretningsmodellerne udarbejdes som færdige oplæg.

Det er en præmis, at forretningsmodellerne tager udgangspunkt i gældende lovgivning (eks. Sommerhusloven, Planloven, Momsloven etc.) og som udgangspunkt også dertilhørende administrativ praksis. Det er dog ligeledes afgørende, at forretningsmodellerne bestræber sig på at finde mulige løsninger ift. de centrale vækstmuligheder, som flere projektpartnere har budt ind med. Inspiration fra udlandet samt stærk markedsforståelse vægtes.

LEVERANCE

Den samlede leverance forventes at bestå af følgende:

- To gennemarbejdede oplæg til, hvordan der kan arbejdes med hhv. omdannelse af campingplads og privatejede enheder.
- Et målrettet oplæg til hver de deltagende demonstrationscases (der forventes som beskrevet en tæt gensidig videnovertførsel mellem demonstrationscasene og de overordnede oplæg). Der vil være i størrelsesordenen 3-6 demonstrationscases.
- en afrapportering af de centrale resultater, der kan inddrages og viderebearbejdes i projektets opsamling og fremadrettede anbefalinger.

Leverancernes vægtning forventes at afspejle vægtningen i opgavebeskrivelsen.

Udover den skriftlige afrapportering forventes en workshop midtvejs i forløbet, hvor de deltagende demonstrationscases har mulighed for at kommentere på indholdet.

PRIS

Tilbudsgiver skal angive prisen (DKK, ekskl. moms) for løsning af hele opgaven samt anføre prisen på delopgaver nævnt i udbudsmaterialet, herunder også timepris.

Ordregiver har en budgetramme på 150.000 DKK ekskl. moms, men inklusiv alle øvrige udgifter.

TILDELINGSKRITERIER

Tildeling af opgaven sker på baggrund af det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Det økonomisk mest fordelagtige tilbud udvælges ud fra en vurdering af pris samt kvalitet og kvalifikationer hos Tilbudsgiver og de allokerede medarbejdere og samarbejdspartnere.

- 1) Pris (20 %)
- 2) Kvalitet og kvalifikationer (80 %)

Følgende elementer indgår i evalueringen af prisen:

- Prisen for tjenesteydelsen

Følgende elementer indgår i evalueringen af tilbuddets kvalitet og kvalifikationer:

- Indholdet i tilbuddet, bl.a. Tilbudsgivers samlede opgaveforståelse, sammensætningen af kompetencer og konkrete forslag til løsning
- Hvorvidt Tilbudsgiver har stor faglig ekspertise med at udvikle virksomheder og/eller (fysiske) områder med henblik på kommerciel vækst, herunder i særdeleshed forståelse for de rammebetingelser samt økonomiske og juridiske aspekter, der er afgørende ift. at skabe omdannelsen
- Hvorvidt Tilbudsgiver har stor faglig ekspertise og erfaring i at udvikle og realisere nytænkende løsningsmodeller på komplekse problemstillinger
- Anciennitet og erfaring hos de nøglepersoner der bliver knyttet til opgaven. Tilbudsgiver bedes oplyse dette samt specificere medarbejdernes eller samarbejdspartnernes konkrete opgaver og ansvar ift. leverancens delopgaver
- Hvorvidt Tilbudsgiver har turismefaglig indsigt og/eller kendskab til camping- eller turismeerhvervet

I praksis vil vurderingen af tilbuddene ske ved, at de enkelte tilbud vurderes efter ovenstående kriterier.

For så vidt angår pris vil det billigste tilbud få tildelt 10 point. De øvrige tilbud får herefter tildelt point efter følgende formel: $\text{Point (tilbud A)} = \text{Pris (billigste tilbud)} \times 10 / \text{Pris (tilbud A)}$.

Til vurdering af kvalitet og kvalifikationer benyttes en fem-trins karakterskala (se nedenfor), hvor de enkelte tilbud tildeles point i henhold til de anførte underkriterier.

- | | |
|---|---|
| - | <u>Fem trins karakterskala til bedømmelse af kvalitet og kvalifikationer</u> |
| - | 0 Gives for bud der kun netop er konditionsmæssigt men uden opfyldelse af underkriteriet |
| - | 4 Gives for det mindre tilfredsstillende bud på opfyldelse af underkriteriet |
| - | 7 Gives for det middel tilfredsstillende bud på opfyldelse af underkriteriet |
| - | 9 Gives for det meget tilfredsstillende bud på opfyldelse af underkriteriet |
| - | 10 Gives for det fremragende bud på opfyldelse af det formulerede underkriterium eller bud med få uvæsentlige undtagelser |

De tildelte point multipliceres med vægt-faktoren, og de vægtede point lægges sammen. Det tilbud, der opnår flest point, vil få tilbudt at indgå kontrakt om opgaveløsningen.

I tilfælde af, at to eller flere af de indkomne tilbud vurderes til samme point eller tildeles tilnærmelsesvis samme antal point (+/- 0,3 point) forbeholder Ordregiveren sig retten til at indkalde disse Tilbudsgiverne til en præcisering og drøftelse af tilbuddet som led i udvælgelsesprocessen