Stadt Dortmund

Drucksache Nr.: 12713-18

öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
20	StD Jörg Stüdemann	13.11.2018

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Ingo Visarius	50-22569	-

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	29.11.2018	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	13.12.2018	Empfehlung
Rat der Stadt	13.12.2018	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Quartiersentwicklung Speicherstraße/Bülowstraße über die d-Port Entwicklungsgesellschaft mbH

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund stimmt zu:

1. Dem Erwerb der Geschäftsanteile von 100 % an der Kormoran Grundstücksgesellschaft mbH durch die Dortmunder Stadtwerke AG (DSW21) zu einem Kaufpreis in Höhe von 27.000 Euro;
2. Der Umfirmierung der Kormoran Grundstücksgesellschaft mbH in die d-Port Entwicklungsgesellschaft mbH (d-Port21);
3. Der Veräußerung von 49 % der Anteile an der d-Port21 von DSW21 an die Dortmunder Hafen AG zu einem Kaufpreis in Höhe von 13.230 Euro zzgl. Nebenkosten;
4. Erhöhung des Stammkapitals der d-Port21 um 975.000 Euro durch DSW21 und der Dortmunder Hafen AG entsprechend ihrer Geschäftsanteile;
5. Der Bestellung der Herren Jörg Jacoby, Ludger Schürholz und Uwe Büscher zu nebenamtlichen Geschäftsführern der d-Port21;
6. Dem als Anlage beigefügten Gesellschaftsvertrag der d-Port21. Der Rat ermächtigt die Verwaltung im Zuge der weiteren Abstimmung, im Bedarfsfall redaktionelle bzw. sonstige unwesentliche Änderungen an dem Gesellschaftsvertragsentwurf vorzunehmen.

Personelle Auswirkungen

Keine.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Ullrich Sierau	Jörg Stüdemann	Thomas Westphal
Oberbürgermeister	Stadtdirektor/Stadtkämmerer	Geschäftsführer

Begründung

1. Ausgangslage – Quartiersentwicklung Speicherstraße/Bülowstraße

Der Dortmunder Hafen ist ein Industrie- und Logistikstandort von internationaler Bedeutung. Mit der Entwicklung der südlichen und nördlichen Speicherstraße sowie des ehemaligen Knauf Interfer-Geländes und der damit verbundenen städtebaulichen Öffnung des Hafenquartiers in die Dortmunder Nordstadt wird der klassische Hafen um urbane Nutzungen erweitert. So entstehen neue Arbeits- und Freizeitqualitäten für die angrenzende Nordstadt und ein Zukunftsquartier für die Region. Mit seinen historischen und hafentypischen Merkmalen, insbesondere die Lage am Wasser, birgt der Hafen ein enormes Entwicklungspotenzial für bis zu 5.000 neue Arbeitsplätze. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen Quartiers mit eigenständigem Charakter in dem sich etablierte Unternehmen und Forschungseinrichtungen mit Startups, Tüftlern und Kreativen austauschen.

Am 06.04.2017 hat der Rat der Stadt Dortmund den Rahmenplan zur südlichen Speicherstraße beschlossen sowie die Entwicklungsperspektiven für die „nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“ zur Kenntnis genommen (DS.-Nr. 06938-17). Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt die Rahmenplanung für die südliche Speicherstraße umzusetzen sowie die Planungen für die nördliche Speicherstraße weiter voran zu treiben.

In der südlichen Speicherstraße gibt es bereits erste konkrete Projekte: der „Heimathafen Nordstadt“ als ganzheitliches, integratives Beratungs- und Bildungshaus, die Gestaltung der öffentlichen Räume sowie die ersten privaten Projektentwicklungen „Leuchtturm“ und „Lensing Media Port“. Der neue Gründungs- und Innovationscampus wird darüber hinaus Maßstäbe für modernes Arbeiten setzen und die alten Speichergebäude in digitale „Hubs“ verwandeln.

Im nördlichen Teil haben die Entwicklungen des Knauf-Interfer-Areals die weiteren Planungen beeinflusst. Vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen Entwicklung des Hafenquartiers sollen die im direkten Kontext stehenden Bereiche „nördlichen Speicherstraße am Schmiedinghafen“ und „ehemaliges Knauf-Interfer Areal“ zusammen geführt und einheitlich entwickelt werden. Inhaltlich soll ein Digitaler Campus entstehen. Erste notwendige Schritte sind die Strukturierung der Liegenschaften und Eigentumsverhältnisse, die Schaffung von Planrecht sowie die Erschließung des Entwicklungsgebietes.

2. Umsetzung der Quartiersentwicklung Speicherstraße/Bülowstraße über die d-Port21

DSW21 hat bereits die Kormoran Grundstücksgesellschaft mbH mit einem Stammkapital von 25.000 Euro von der Dr. Bergmann, Kauffmann und Partner GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu einem Kaufpreis in Höhe von 27.000 Euro erworben. Die Gesellschaft diente im ersten Schritt als Vorratsgesellschaft für den Kauf der Grundstückfläche Bülowstraße 12. Die zur Quartiersentwicklung der nördlichen Speicherstraße erforderliche Fläche Bülowstraße 12 hat DSW21 nach erfolgter Zustimmung ihres Aufsichtsrates über diese Vorratsgesellschaft im September dieses Jahres zu einem Kaufpreis in Höhe von 4,1 Mio. Euro von Knauf Interfer SE, Essen mittlerweile erworben.

Die Liegenschaft Knauf Interfer besteht aus einem ca. 50.000 qm großen Grundstück mit einer aufstehenden ca. 27.000 qm großen Halle sowie einem Bürogebäude. Der Abriss der aufstehenden Gebäude soll zeitnah erfolgen. Mit Knauf Interfer SE wurde ein Nutzungsvertrag für die Überlassung des Bürogebäudes sowie Parkflächen bis längstens zum 31.01.2019 vereinbart. Um die erworbene Fläche städtebaulich zu entwickeln, zu erschließen und wirtschaftlich tragfähig vermarkten zu können ist diese Fläche in den größeren Entwicklungskontext zur nördlichen Speicherstraße am Schmiedinghafen zu integrieren.

In einem nächsten Schritt soll zeitnah die Vorratsgesellschaft Kormoran Grundstücksgesellschaft mbH in die d-Port Entwicklungsgesellschaft mbH (d-Port21) umfirmiert und 49 % der Anteile an das Tochterunternehmen Dortmunder Hafen AG zu einem Kaufpreis in Höhe von 13.230 Euro zzgl. Nebenkosten veräußert werden. An der Dortmunder Hafen AG sind wiederum DSW21 mit 98,33 % sowie die Stadt Dortmund mit 1,67 % beteiligt.

In einem weiteren Schritt ist eine Stammkapitalerhöhung in Höhe von 975.000 Euro vorgesehen. Entsprechend der Geschäftsanteile an der d-Port21 bringt DSW21 hiervon 51 %, also 497.250 Euro, und die Dortmunder Hafen AG 49 %, also 477.750 Euro ein.

Die d-Port21 hat zum Ziel, die Umsetzung der Entwicklung des Hafenquartiers „nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“ und „ehemaliges Knauf-Interfer-Areal“ ganzheitlich vorzunehmen. Die Aufgabe der Entwicklungsgesellschaft liegt in der Erschließung und der Herstellung der Baureife des integrierten Planungsgebietes. Die weitere Vermarktung erfolgt dann in einer nächsten Phase über transparente Verfahren der Einzelvermarktung.

Der Gesellschaftsvertrag der d-Port21 ist insbesondere entsprechend der Umfirmierung, Stammkapitalerhöhung und des neuen inhaltlichen Zwecks der Gesellschaft anzupassen. Der vorgesehene Entwurf des Gesellschaftsvertrages ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Zu Geschäftsführern der d-Port21 sollen Herr Jörg Jacoby, Prokurist für Finanzen und Beteiligungen von DSW21, Herr Ludger Schürholz, Leiter des Projektes Phoenix-See von DSW21 sowie Herr Uwe Büscher, Vorstand der Dortmunder Hafen AG, bestellt werden.

Zukünftig ist angedacht, dass weitere Flächen der Dortmunder Hafen AG, der DE Infrastruktur GmbH (Beteiligung der Dortmunder Hafen AG) sowie der Stadt Dortmund an die Entwicklungsgesellschaft übertragen bzw. veräußert werden. Entsprechende Beschlüsse des Rates und der Gremien der Gesellschaften sind bei konkreter Umsetzung entsprechend herbeizuführen.

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich gemäß § 41 Abs. 1 GO NRW. Die Veränderungen des Beteiligungsportfolios im Konzern der Stadt Dortmund sind der Bezirksregierung Arnsberg als Kommunalaufsicht gemäß § 115 GO NRW anzuzeigen.