



Punkt 2.

Godkendelse af samarbejdsaftale - Stigsborg Havnefront

2017-046789

By- og Landskabsforvaltningen og Borgmesterens Forvaltning indstiller, at byrådet godkender:

- Samarbejdsaftalen mellem Aalborg Kommune, Aalborg Havn A/S og et konsortium bestående af PFA Ejendomme A/S og A. Enggaard A/S vedrørende udviklingen af Stigsborg Havnefront
- Optionsaftalen mellem Aalborg Havn A/S og det kommende udviklingsselskab.

By- og Landskabsudvalget behandler enslydende indstilling den 2. oktober 2017.

Beslutning:

By- og Landskabsudvalget anbefaler.

John Gregers Nielsen, Mariann Nørgaard og Kirsten Algren var fraværende.

Forvaltningen bemærker, at det af sagsfremstillingen fremgår, at Aalborg Kommune ikke er part i samarbejdsaftalen. Dette er ikke korrekt. Aalborg Kommune er part i samarbejdsaftalen, men er ikke part i optionsaftalen.

Magistraten anbefaler.

Lasse P. N. Olsen var fraværende.

Thomas Kastrup-Larsen deltog ikke i sagens behandling.



Sagsbeskrivelse

Stigsborg Havnefront



Aalborg Kommune erhvervede i 2001 et stort areal beliggende ved Stigsborg Havnefront af Kemira A/S. Derved blev Aalborg Kommune ejer af den største del af det område, der i dag betegnes Stigsborg Havnefront, som vist på kortet ovenfor.

Ud over Aalborg Kommune og en privat investor ejer Aalborg Havn A/S den resterende del af Stigsborg arealet – den del af arealet, hvor Hedegaard A/S i dag driver en del af sin virksomhed.

Aalborg Kommune og Aalborg Havn A/S har ønsket at udarbejde en udviklingsplan for Stigsborg Havnefront. Udgangspunktet for arbejdet har været den vision for Stigsborg Havnefront, som blev politisk vedtaget i maj 2014.

Der blev i perioden 16. juni – 17. oktober 2016 afholdt et paralleloppdrag, hvor tre tværfaglige rådgiverhold udarbejdede forslag til udviklingsplaner. De tre hold var Effekt, Transform+Sleth og Vandkunsten. I byrådets møde den 12. december 2016 (punkt 13) blev det besluttet at benytte Team Vandkunstens hovedgreb, som grundlag for udarbejdelsen af en endelig udviklingsplan for Stigsborg Havnefront – herunder en detaljeret plan for første etape.

Der har været afholdt borgermøder om Stigsborg Havnefront den 6. april 2016 og den 3. november 2016, og den 23. marts 2017, hvor borgere har fået lejlighed til at høre om planerne og stille spørgsmål. Byrådet godkendte i mødet den 27. marts 2017 (punkt 5) udviklingsstrategien og udviklingsplanen vedrørende 1. etape for Stigsborg Havnefront.

Sideløbende med arbejdet omkring udviklingsplanen er der arbejdet med at afklare mulighederne for at stifte et eller flere udviklingsselskaber til udviklingen af området sammen med en eller flere eksterne investorer.



Byudvikling af nye bydele gennem udviklingsselskaber er tidligere set - blandt andet i byudviklingsprojekter i Køge og Fredericia.

Det er ikke muligt for Aalborg Havn A/S at deltage i et udviklingsselskab sammen med Aalborg Kommune og en investor efter den nuværende havnelovgivning.

I løbet af 2016 og 2017 har Aalborg Kommune, bistået af Nykredit Markets, COWI, advokatfirmaet Bruun og Hjejle og advokatfirmaet HaugaardBraad, afviklet en proces med henblik på at finde en investor.

Beskrivelse af processen, og baggrunden for valg af et konsortium bestående PFA Ejendomme A/S og A. Enggaard A/S som investor, fremgår af et efterfølgende dagsordenspunkt om stiftelse af et udviklingsselskab og overdragelse af areal til 1. etape.

PFA Ejendomme A/S og A. Enggaard A/S vil stifte et selskab, der skal være investor, og dermed part i aftalerne med Aalborg Kommune og Aalborg Havn A/S.

Samarbejdsaftalen

Da det ikke er muligt for både Aalborg Havn A/S og Aalborg Kommune at deltage i udviklingsselskabet, har det været nødvendigt for havnen og kommunen at sikre sig, at grundlaget for udviklingen af området – primært den udarbejdede udviklingsstrategi - er bindende for investorerne og de udviklingsselskaber, der skal udvikle Stigsborg Havnefront.

Det har vist sig mest hensigtsmæssigt, at parterne forpligter sig til at samarbejde om udviklingen af området efter udviklingsstrategien i en samarbejdsaftale. Det vil dog være det kommende udviklingsselskab, der vil være part i aftalen og ikke Aalborg Kommune. Samarbejdsaftalen er vedlagt.

Samarbejdsaftalen fastlægger nogle principper for parternes samarbejde, herunder bl.a.,

- at udviklingen af området forventes at ske i 3 etaper, med et udviklingsselskab til hver etape,
- at arealerne i hver etape skal overdrages til det relevante udviklingsselskab,
- at investorernes tegning af kapitalandele i selskabet sker ved kontantindskud,
- at udviklingsselskaberne stiftes som partnerselskaber (P/S),
- at Aalborg Kommune ikke må have bestemmende indflydelse, og
- at Aalborg Havn A/S ikke må deltage i udviklingsselskaberne.

Det har været vurderingen, at det ikke ville være muligt at få en investor til at binde sig til alle etaper på nuværende tidspunkt, da udviklingen af Stigsborg Havnefront forventes at vare 25-30 år.

Samarbejdsaftalen giver derfor investorerne en fortrinsret til at deltage i de efterfølgende etaper. Investorerne er ikke som udgangspunkt forpligtet til at deltage i efterfølgende etaper, men har mulighed for at vælge at deltage - inden andre potentielle investorer tilbydes muligheden.

Det skal bemærkes, at Aalborg Kommune den 2. april 2017 har fået dispensation til at overdrage hele kommunens areal uden offentligt udbud til et eller flere udviklingsselskaber. Det er ikke en forudsætning, at det er samme investor i alle udviklingsselskaber. Dispensationen er vedlagt som bilag.

Optionsaftalen

Havnens arealer er pt. lejet ud til Hedegaard A/S, der driver korn- og foderstofvirksomhed på arealerne. Lejekontrakterne er uopsigelige fra havnens side frem til udgangen af 2038. Det er derfor ikke muligt på nuværende tidspunkt at byudvikle havnens arealer.

På den baggrund er det valgt, at området umiddelbart øst og nordøst for administrationsbygningen på Stigsborg Brygge er 1. etape i udviklingen af Stigsborg Havnefront.

For at sikre udviklingsselskabernes mulighed for at erhverve havnens areal efter Hedegaard A/S' fraflytning, har det været nødvendigt at indgå en optionsaftale mellem havnen og udviklingsselskabet. Optionsaftalen er vedlagt som bilag.



Udviklingsselskabet har herefter mulighed for at erhverve arealerne til markedsprisen, når selskabet måtte ønske det. Principperne for fastlæggelsen af markedsprisen fremgår af vedlagte bilag 3 til optionsaftalen og notat om markedsprisen for arealerne.

Aalborg Havn A/S kan fra det tidspunkt Hedegaard A/S fraflytter kræve, at udviklingsselskabet inden for 12 måneder tager stilling til, om udviklingsselskabet vil udnytte optionen. Såfremt udviklingsselskabet ikke udnytter optionen, bortfalder denne.

Optionsaftalen er uopsigelig frem til udgangen af 2040.

Udviklingsselskabet betaler en optionspræmie til havnen. Optionspræmiens størrelse fremgår af optionsaftalen i pkt. 5.1.

Det bemærkes, at alle aftaler, hvor Aalborg Kommune er part, er indgået under betingelse af byrådets godkendelse.

Det skal endvidere bemærkes, at samarbejdsaftalen forudsætter stiftelse af et udviklingsselskab, samt indgåelse af en investerings- og ejeraftale med investor og overdragelsesaftale med udviklingsselskabet på arealet til 1. etape, som behandles særskilt i et efterfølgende punkt på dagsordenen.

Stiftelsen af udviklingsselskabet kræver Konkurrencestyrelsens godkendelse efter reglerne om fusionskontrol, da der er tale om stiftelse af et fælles joint venture selskab, og idet såvel investors som Aalborg Kommunes omsætning er over tærskelværdierne. Aftalerne er derfor betinget af Konkurrencestyrelsens godkendelse. Anmeldelsen til Konkurrencestyrelsen indgives, mens den politiske behandling af sagen pågår, og det forventes, at der foreligger en godkendelse inden udgangen af november måned 2017.

Punktet er vedlagt flere bilag, der er lukkede, idet de indeholder fortrolige oplysninger om Aalborg Havn A/S', Aalborg Kommunes og investorernes forretningsmæssige forhold.

Økonomi

Den nærmere beskrivelse af de økonomiske og bevillingsmæssige konsekvenser fremgår af et efterfølgende dagsordenspunkt om stiftelse af et udviklingsselskab og overdragelse af areal til 1. etape.



Bilag:

Ankestyrelsens dispensation for salg uden offentligt udbud