

IGC VAREL

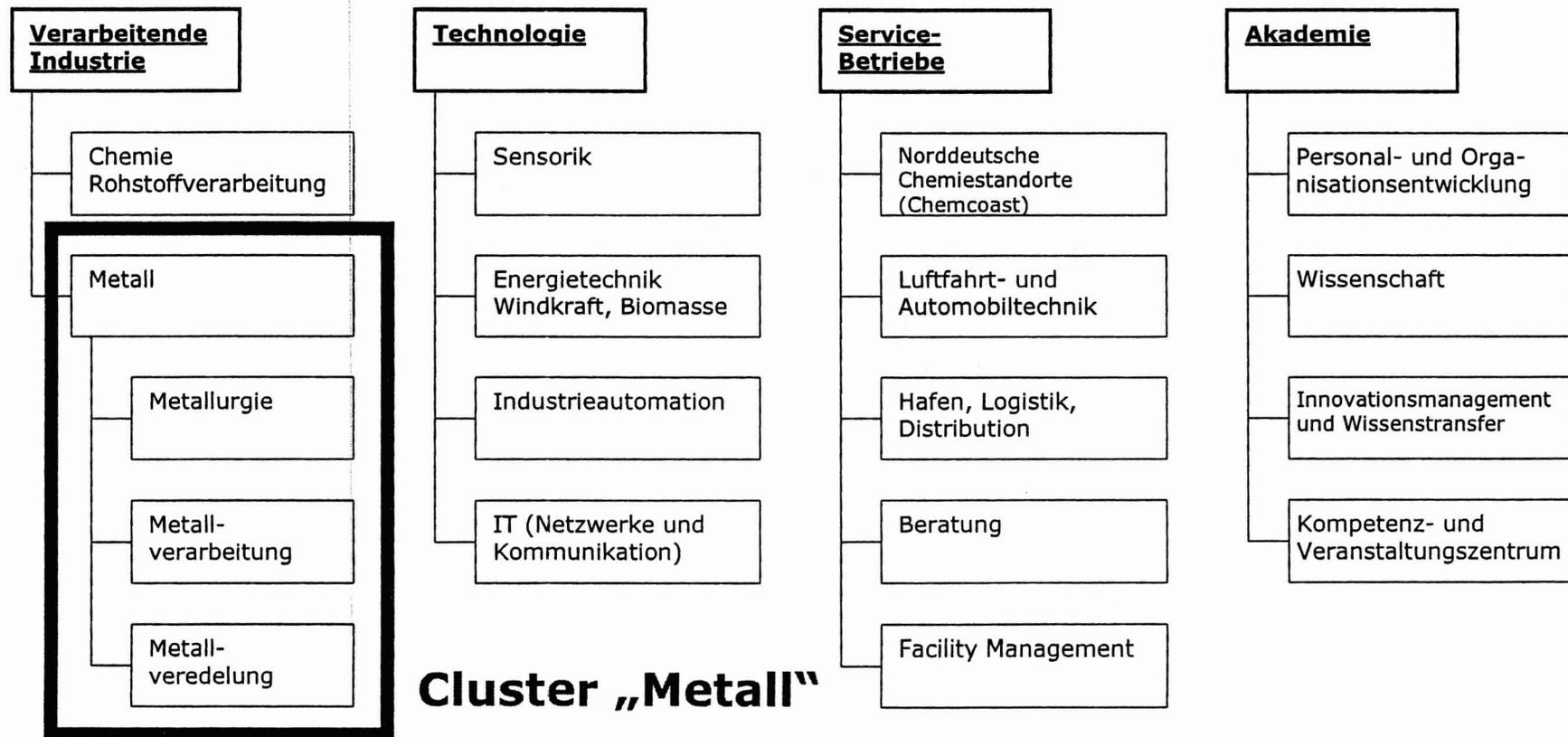
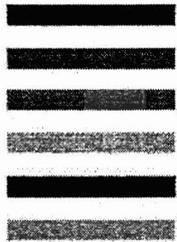
Industrie- und Gewerbecampus Varel

Masterplan

Aktualisierte Information für den
Wirtschaftsausschuss der Stadt Varel am 03.07.2007



Anlage 1 zu Pkt. 1.1



**Stadt Varel
+
beteiligten Gemeinden
(Planungszweckverband)**

Aufgaben:

- Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen
- Planung von Kompensationsmaßnahmen
- Interkommunaler Arbeitskreis
- Verfahren der Flurneuordnung
- Einflussnahme auf öffentliche Planungen (z.B. A22)

**Bodenmanagement GmbH
Niedersächsische
Landgesellschaft (NLG)**

Aufgaben:

- Ankauf und Flächenbevorratung
- Verkauf von Flächen an
 - a) Realisierungsgesellschaft
 - b) IGC-Betreiber-gesellschaft oder
 - c) direkt an Firmen
- Erschließung
- Verpachtung von Flächen
- Flurneuordnung
- Kompensationsflächenmanagement

**Realisierungsgesellschaft
Wirtschaftsförderung und
Stadtmarketing Varel
GmbH**

Aufgaben:

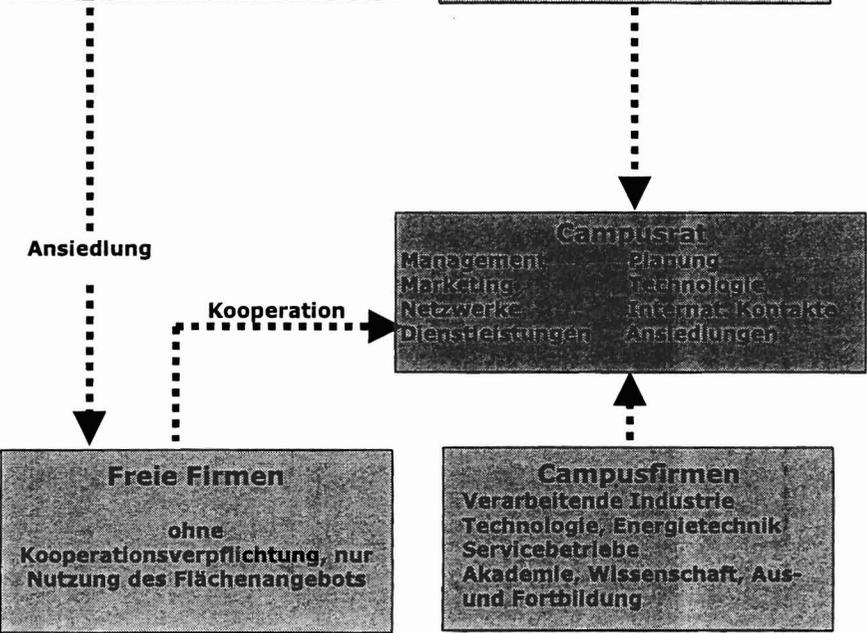
- Beantragung von Fördermitteln
- Übernahme erschlossener Flächen von der Bodenmanagement GmbH
- Aufbau der Infrastruktur
- Vermarktung, Vermietung, Leasing, Verkauf von Grundstücken und Gebäuden
- Ansprechpartner für freie Firmen

**IGC-Betreiber-gesellschaft
hellberg+Associates**

Aufgaben:

- Campusleitung, -management
- Kapital- u. Auftragsbeschaffung
- Übernahme erschlossener Flächen von der Bodenmanagement GmbH
- Durchführungsplanung und Ausschreibungen (Gebäude, Infrastruktur, Energieversorg.)
- Betreiben des Campus
- Vermarktung und Vermietung
- Technologieberatung und weitere Dienstleistungen
- Akademie, Wissenschaft, Aus- und Weiterbildung

**Public Private Partnership
für den IGC Varel**



CDU – Fraktion im Rat der Stadt Varel

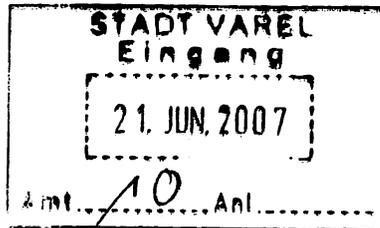
p. Adr. Peter Tischer
Bockhorner Straße 46
26316 Varel (OT Borgstede)
Tel.: 04451 - 5518
Fax: 04451 - 861 424
e-mail: peter.tischer@ewetel.net
19. Juni 2007

Anlage 2

Zu Pkt. 1.1

Herrn Bürgermeister
Gerd-Christian Wagner
Windallee

26316 Varel



Weitere Beratung des Themenkreises "IGC"

Sehr geehrter Herr Wagner,

in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 14.06.2007 wurde von Ihnen die Absicht bekundet, in o. g. Angelegenheit noch vor der Sommerpause einen Richtungsbeschluss herbei zu führen, d. h.: die Fachausschussberatungen werden gleich Anfang Juli beginnen.

Beratungsgrundlage ist der allen Ratsmitgliedern vorliegende Masterplan mit den dazu gehörenden Ergänzungen (Strategiepapier/Geschäftsplan sowie die Kopien der Folien aus der interfraktionellen Sitzung am 10.05.07).

Eine weitgehende Übereinkunft ist sicher in folgenden Punkten zu erwarten:

1. die Notwendigkeit, in Varel ein Erweiterungsgebiet für Industrieflächen auszuweisen,
2. die Interkommunalität für eine auszuweisende Industrie- und Gewerbefläche sicherzustellen,
3. die NLG für das Flächenmanagement und die stufenweise Erschließung zu gewinnen,
4. allen Investoren den Zugang in dieses Gelände zu ermöglichen und nicht die Zugehörigkeit zum Campus vorauszusetzen.

Seitens der CDU – Fraktion steht schon jetzt fest, dass wir die Übernahme der im Masterplan unter B2 gekennzeichneten Flächen in den Flächennutzungsplan nicht mittragen werden, weil wir in diesem Gebiet noch eine Anzahl überlebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe sehen.

Darüber hinaus steht für unsere Fraktion fest, dass es weder eine Beteiligung an der Betreibergesellschaft des IGC noch zu einer Zuschussgewährung durch die Stadt Varel kommen darf.

Zur Zeit setzen wir uns sehr intensiv mit dem Inhalt und der Abgrenzung einer künftigen Betreibergesellschaft und damit auch mit der Entscheidung über eine mögliche weitere Zusammenarbeit mit Hellberg + Associates auseinander. Aus dem Studium der uns überreichten Unterlagen sehen wir hinsichtlich der weiteren Orientierung an diesen Entscheidungsgrundlagen die Notwendigkeit, offensichtliche Unrichtigkeiten zu korrigieren; darüber hinaus haben wir eine Reihe von Fragen, die wir vor einer Entscheidung unbedingt beantwortet haben möchten.

Wir übersenden Ihnen als Anlage dazu den u. E. notwendigen Korrekturbedarf zum Masterplan sowie unseren Fragenkatalog.

Abschließend noch eine Anmerkung: Ohne Frage spielen bei der Behandlung dieses Themenkreises „Visionen“ eine wesentliche Rolle. Wir werden uns letztendlich diesen Visionen nicht verschließen; gleichwohl muss die Ausgangssituation fehlerfrei dargestellt sein und eine Risikoabschätzung darf nicht ausgeklammert werden.

Wir bitten Sie, eine Beantwortung unserer Fragen vor Eintritt in die Fachausschuss-Beratungen sicher zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive name, possibly starting with 'P.' followed by a surname.

Anlage

Industrie und Gewerbe Campus Varel (IGC Varel)

Zum vorgenannten Projekt liegen den Mitgliedern des Rates der Stadt Varel

1. der Masterplan zum IGC Varel (Stand März 2007)
2. die Ergänzung „Strategiepapier/Geschäftsplan zum IGC (Stand März 2007)
3. die in der interfraktionellen Sitzung am 10.05.07 vorgestellten Folien-Sätze Blatt 1 – 19, Referent Dr. Boos und Blatt 1 – 33, Referent Martin Koselowske

vor. Darüber hinaus verfügen die Mitglieder der Projektgruppe Masterplan über die Ergebnisprotokolle der Arbeitssitzungen.

Da insbesondere die Unterlagen zu 1. und 2. möglicherweise Antragsgrundlagen für die Zuschussbeantragung und insgesamt Basis für die Beschlussfassung des Stadtrates sind, müssen sie durchgängig und richtig sein.

Nach umfassenden Beratungen sind in der CDU – Fraktion besteht bezüglich dieser Unterlagen teilweise ein Klärungs- bzw. Korrekturbedarf. Für die abschließende Entscheidung benötigt unsere Fraktion aber auch noch zusätzliche Informationen, die wir in einem Fragenkatalog zusammengefasst haben.

Zunächst der u. E. notwendige Korrekturbedarf:

Masterplan Seite 19, Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Friesland.

Die Darstellung der im Landkreis Friesland insgesamt zur Verfügung stehenden Industrie- und Gewerbeflächen mag in Bezug auf die Quellenangabe richtig sein,. Sie entspricht aber nicht der Realität und ist – selbst auf das Gebiet der Stadt Varel bezogen – zu aktualisieren. Das ist schon deshalb notwendig, weil alle Industrie- und Gewerbeflächen in Niedersachsen im Internet unter www.komsis.de abrufbar sind. Zur Zeit sind in dieser Datenbank bereits 100 ha ausgewiesen.

Masterpan Seite 68, Personennahverkehr (ÖPNV) u. schienengebundener Verkehr.

Die Nordwestbahn fährt zwar einige Male am Tag nach Bremen. Damit begründet sie aber keinen Verkehrsverbund. Der Landkreis Friesland gehört nicht zum Verkehrsverbund Bremen Niedersachen (VBN). Als Vareler hätten wir das natürlich sehr gern, weil dann von unseren Bürgern auch die Vergünstigungen aus dem Verbund in Anspruch genommen werden könnten.

Masterplan Seite 117, Auswirkungen auf zusätzliche Einnahmen und Gewerbeflächen für die Stadt Varel. Die hier dargestellte Schätzung der zusätzlichen Steuereinnahmen und bezogen auf die Überschrift falsch, denn von den aufgeführten Steuern erhält die Stadt Varel nur den kleineren Anteil. Die Aussagen korrespondieren auch nicht mit der Folie 30 (Vortrag von Herrn Koselowske in der interfraktionellen Sitzung (die im übrigen auch nicht nachvollziehbar und falsch ist.

Masterplan Seite 118 ff – Entwicklungsparameter Chemie. Hierzu eine Feststellung: Im Gegensatz zu den zuvor ausführlich dargelegten Beschäftigungseffekten für den IGC Varel im Zusammenhang mit dem Projekt „Jade-Weser-Port“ wird hier nur eine Untersuchung auf mögliche zusätzliche Arbeitsplätze für den gesamten Chemie bezogenen Dienstleistungs- und Weiterverarbeitungsbereich angeboten. Eine Prognose auf das Gebiet des IGC wird aber nicht gewagt; sie bleibt dem Leser selbst überlassen.

Kartenmaterial (Anlage zum Masterplan), Darstellung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des IGC.

1. Können unter der Annahme, dass die Gemeinden Rastede und Wiefelstede zum gegenwärtigen Zeitpunkt ihre grundsätzliche Bereitschaft zu einer Zusammenarbeit auf interkommunaler Basis nicht bestätigen, die möglichen Erweiterungsflächen für Industrie und Gewerbe auf dem Gebiet dieser Gemeinden weiterhin so ausgewiesen werden (s. hierzu auch Folie 5 von Herrn Koselowske)?

Nach Ansicht unserer Fraktion ist das gesamt langfristig zu überplanende Gebiet „Industrie- und Gewerbefläche“, innerhalb derer sich auch ein „Campus“ entwickeln kann und soll. Unbestritten soll die Ansiedlung von Firmen auch ohne Kooperationsverpflichtung zum Campus möglich sein. Das wird u. a. auch auf Seite 19 des Strategiepapiers bestätigt, auf der unter dem 2. Teilstrich ausgeführt wird : (Die Finanzplanung des IGC Varel ist von folgenden Faktoren abhängig)vom Umfang der zu errichtenden Infrastruktur in- und außerhalb des IGC-Geländes ...

Sinngemäß wird diese Argumentation auch dadurch gestützt, dass auf Seite 101 des Masterplanes im Absatz 5 ausgeführt wird: Das IGC-Center bildet die Kompetenz des gesamten Industrie- und Gewerbecampus ab und wird in der Lage sein, die Initiative für Entwicklungen zu koordinieren und zu führen, Zentralaufgaben z. B. verfahrensrechtlicher Natur wahrzunehmen und „Eingangstür“ für den Campus zu sein. Diese Eingangstür kann sie folgerichtig nur für den Campus und den sich dazu bekennenden Unternehmen sein, keineswegs aber für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet.

Eine Anmerkung zum „Strategiepapier/Geschäftsplan zum IGC Varel:

Die unter Punkt 7 gemachten Ausführungen stellen inhaltlich keinen „Geschäftsplan“ dar; schon gar nicht sind sie als „umsetzungsreifer Businessplan“ einzustufen.

Strategiepapier 21, ..aus dem Kommunaletat zu deckender Aufwand ...

Diese Ausführungen müssen präzisiert bzw. korrigiert werden. Ein aus dem Kommunaletat zu deckender Aufwand kann sich nur auf die Bodenmanagement- bzw. Realisierungsgesellschaft beziehen, keineswegs auf den Campus (Betreiber-gesellschaft).

Eine Klarstellung ist auch deshalb erforderlich, als aus der Anlage zum Besprechungsprotokoll Nr. 04 (P) vom 26.06.2006 (Folie 51) hervorgeht:

Geschäftsplan/Wirtschaftlicher Rahmenplan:
Einnahmen-/Ausgabenplanung: Laufende Ausgaben und Investitionen werden kurzfristig durch die Kommune finanziert.

Klärungsbedarf zu den überreichten Folien:

Folie 10 (Ausführungen von Herrn Koselowske in der interfrakt. Sitzung) unter „Bodenmanagement GmbH „ ist unter dem 2. Punkt zu a) eine „Investitionsgesellschaft“ aufgeführt. Sie ist aus allen anderen Texten nicht ersichtlich (u. u. E. auch nicht erforderlich).

Zur Vermeidung von zusätzlichen Grunderwerbssteuern sollte die Bodenmanagementgesellschaft unmittelbar an die freien Firmen bzw. die Campusfirmen oder an die Betreiber-gesellschaft (für eigene Flächen des IGC-Centers und des Technologiecenters sowie zu vermietende Flächen innerhalb des Campus) verkaufen.

Folie 28 (Herr Koselowske) steht im Widerspruch zur Anlage 1 des Strategie-papiers (der gleiche Grundstückspreis/qm hat mal Brutto- und mal Nettoflächen- Bezug).

Erklären Sie uns bitte in diesem Zusammenhang, was die Feststellung in der Anlage 1 des Strategie-papiers bedeutet: bei einer treuhänderischen Übernahme der Entwicklung durch die Niedersächsische Landgesellschaft werden die Gebühren für die Finanzierung, Vermarktung etc. mit den Entwicklungserlösen verrechnet.

Je nach zeitlichem Abfluss erschlossener Industrie- und Gewerbeflächen wird sich unter Berücksichtigung von Finanzierungskosten (Zinsen) eher ein zu erwartender Fehlbetrag von 5 als von 4 Mio. € ergeben.

Der in der Folie 29 (Herr Koselowske) ausgewiesene mögliche Fehlbetrag ist bei konsequenter Fortsetzung der „von/bis-Ansätze“, nicht 4 Mio. sondern 4,6 Mio. €

Die Folie 30 (Herrn Koselowske) stellt den Gipfel in Sachen Nachlässigkeit und Fehlerhaftigkeit dar. Die Darstellung ist nicht nachvollziehbar und sowohl vom rechnerischen Ansatz als auch von den übrigen Annahmen her falsch und muss deshalb korrigiert werden.

Warum ergibt eine 5 – 10%ige Umsatzrendite bezogen auf einen Umsatz von 35 – 40 Mio. € einen Gewinn-Ansatz von 5 – 10 Mio. €?

1. liegt der durchschnittliche Gewinn bezogen auf den Umsatz nach Einschätzung von Fachleuten eher bei 5 %
2. beträgt die Steuermesszahl zur Ermittlung des Steuermessbetrages zwar 5 %; unter Berücksichtigung des Hebesatzes ergibt sich aber eine reale Gewerbesteuerbelastung, die sich im Durchschnitt oberhalb von 10 % bezogen auf den Gewinn bewegt.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Stadt (und die möglicherweise weiteren am Projekt beteiligten Kommunen) zwar den zu erwartenden Fehlbetrag aus der Erschließung und Vermarktung des Geländes zu tragen haben, dass ihnen zu Amortisation dieses Betrages aber lediglich ein Anteil der zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen verbleibt (neben der Gewerbesteuerumlage muss auch die Kreisumlage berücksichtigt werden). Welchen Ansatz Sie bezüglich der zusätzlichen Grundsteuereinnahmen unterstellt haben, ist aus Ihrer Darstellung nicht erkennbar. Sicher gibt es auch zusätzliche Einnahmen für die Stadt aus der Beteiligung an der zusätzlich zu erwartenden Einkommensteuer; auch dieser Ansatz ist nicht erkennbar und es bleibt festzuhalten, dass der jetzige Inhalt dieser Folie nicht verwertbar ist.

Die in der Folie 32 (Herr Koselowske) aufgeführten Unternehmen lassen hinsichtlich ihrer vom Umsatz her abzuleitenden Größe wohl eher die Vermutung zu, dass sie die Dienstleistungspakete des Campus nicht benötigen.

Fragen zum Campus und zur Betreibergesellschaft

Die Anlage 2 zum Strategiepapier enthält keine Bauwerksbeschreibung für das Technologiezentrum, sondern lediglich eine Kostenschätzung. Wir bitten Sie, uns die Bauwerksbeschreibung nachzureichen.

Der uns übergebene „kurzfristige Aktionsplan“ (Folie 21 der Ausführungen von Herrn Dr. Boos) führt als Punkt 4 den „Grundsatzbeschluss des Rates zur Fortsetzung der Zusammenarbeit mit Hellberg + Associates (Absichtserklärung IGC-Betreibergesellschaft) an. Dazu haben wir seitens unserer Fraktion einige Fragen:

1. in welchen Schritten soll sich die Betreibergesellschaft entwickeln?
2. gibt es bereits Zeitpläne, in welchen Stufen die Gebäude entstehen und Mitarbeiter eingestellt werden sollen? Auf Seite 9 des Strategie-papiers wird von Phasen gesprochen;
3. mit welcher Personalstärke soll gestartet werden und welche Funktionen werden diese Mitarbeiter inne haben?
4. sitzt das Personal ständig vor Ort? oder ist es nur virtuell mit dem IGC verbunden?
5. werden die Leitung des IGC, d. h. die Geschäftsführung sowie die Abteilungsleiter ständig vor Ort sein? Ist die Leitung des IGC bzw. der einzelnen Fachbereiche Hauptaufgabe oder Nebenerwerb der Beteiligten?
6. mit welchem Zeitbedarf (Manntage) wird dabei gerechnet?
7. wo liegt generell der Schwerpunkt der Aktivitäten des IGC in den ersten Jahren?
8. existieren für die genannten Schwerpunkte im „Endausbau“ des IGC (verarbeitende Industrie, Technologie, Service-Betriebe und Akademie) bereits Potenzialanalysen? Wie groß ist der tatsächliche Bedarf?
9. Hat die Betreibergesellschaft schon Ansätze ihrer eigenen Marktfähigkeit ermittelt? (die dargestellten Organisationsstrukturen lassen Zweifel hinsichtlich der kostengünstigen Abwicklung von Dienstleistungen aufkommen);
10. können Sie für die Stadt Varel die Gefahr ausschließen, dass durch die große Zahl auswärtiger „Associates“ Dienstleistungen in größerem Umfang über das IGC in andere Regionen abfließen?

Wirtschaftlichkeit/Risiko

1. Wie setzt sich Hellberg + Associates zusammen? Über welche finanziellen Mittel verfügt diese Gruppe?
2. Wer wird Eigentümer der IGC-Betreibergesellschaft?
3. Welcher Finanzbedarf besteht für die IGC-Betreibergesellschaft?

4. Wie sieht die Kapitalausstattung aus? Welches Verhältnis ist in Bezug auf eingebrachtes Kapital zu Fremdkapital bzw. in Bezug auf Fördermittel geplant?
5. Welche Risiken wird die Betreibergesellschaft tragen?
6. Ab welchem Jahr rechnet die IGC-Betreibergesellschaft mit einem positiven Ergebnis?
7. Gibt es bereits einen Business-Plan für die IGC-Betreibergesellschaft? Im Strategiepapier wird auf Seite 26 ein Geschäftsplan des IGC erwähnt; kann dieser vorgelegt werden?
8. Erwartet die IGC-Betreibergesellschaft neben einer Investitionsförderung (als Bestandteil der Infrastruktur) in den ersten Jahren eine Anschubfinanzierung durch das MW? Steht die Verbindlichkeitsstufe der Zusammenarbeit (Seite 17 – 22 Der Folien) damit im Zusammenhang?
9. Public Private Partnership (PPP) bezeichnet das partnerschaftliche Zusammenwirken von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft mit dem Ziel einer besseren wirtschaftlichen Erfüllung zuvor öffentlich erbrachter Leistungen und Aufgaben. Welche kommunalen Aufgaben übernimmt die IGC-Betreibergesellschaft?
10. Was bietet die IGC-Betreibergesellschaft der Stadt Varel für die geforderte Alleinstellung ?
11. Gibt es ein Angebot von Hellberg + Associates an die Stadt Varel für die IGC.-Betreibergesellschaft?
12. Erwartet die IGC-Betreibergesellschaft in der Anlaufphase eine Kostenbeteiligung durch die Stadt Varel? Wenn ja, wie hoch ist diese jährlich?
13. Welche Rechte und Pflichten entstehen für die Stadt Varel?
14. Welche Vertragslaufzeit ist vorgesehen?
15. Gibt es Kündigungsmöglichkeit für beide Parteien?
16. Was passiert nach Vertragsende? Ist die Campusidee damit beendet?
17. Was ist der IGC – Förderverein? (Folie 45 des Besprechungs-

protokolls Nr. 04) Er verfügt danach über die Namensrechte „IGC – Industrie- und Gewerbecampus“. Kann er die kostenlose Nutzung der Namensrechte aus irgendeinem Grund entziehen?

IGC und in-/externe Unternehmen

1. Welche Vorteile haben Mitgliedsfirmen?
2. Welche Rechte und Pflichten haben Mitgliedsfirmen?
3. Welche Vertragslaufzeiten sind für Mitgliedsfirmen geplant?
4. Können diese aussteigen? Wenn ja, bestehen für diese Firmen weitere Auflagen, weil sie sich auf dem IGC-Gelände befinden?
5. Welche Umlage ist von Mitgliedsfirmen zu tragen? Erfolgt diese nach Aufwand/Nutzen des IGC Angebotes oder pauschal (z.B. nach Umsatz oder Personalstärke)?
6. Inwieweit werden ortsansässige Unternehmen, die in den Schwerpunktbereichen der IGC-Dienstleistungen tätig sind, eingebunden? Müssen diese Mitglied des IGC oder Hellberg + Associates werden, um Aufträge zu erhalten? Muss z. B. eine ortsansässige Bank, die einem Unternehmen im Campusgebiet einen Betriebsmittelkredit gewährt, Provision an die Betreibergesellschaft zahlen? Angesprochen sind hier besonders örtliche Firmen aus dem Bankbereich, Marketing/Werbeagenturen, Druckereien, Internet Hard- und Software-Wartung, Steuerberater etc.
7. In welchem Umfang können Firmen auf dem neuen Industrie- und Gewerbeflächen angesiedelt werden, die nicht am IGC teilnehmen möchten?
8. Wer entscheidet über die Ansiedlung solcher Firmen?
9. Wie ist das Mitspracherecht der Stadt Varel hierzu gesichert?
10. Besteht ein Zwang für Unternehmen, die sich auf dem Gelände ansiedeln, bestimmte Leistungen ausschließlich über die Betreibergesellschaft zu beziehen (z.B. Strom, Gas, Telekommunikation) oder handelt jedes Unternehmen autark nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten?

11. Gibt es bereits heute wirtschaftliche Aktivitäten zwischen potenziellen Unternehmen aufgrund von Vermittlungen von Hellberg + Associates und können Sie uns diese nennen? Welche Erfahrungen haben Hellberg und Partner in der Vermittlung und Abwicklung größerer Aufträge in einem Netzwerk?
12. Planen Hellberg + Associates in nächster Zeit die Gründung und den Betrieb weiterer „Industrie- und Gewerbecampus“ – Modelle in und außerhalb der BRD?

Nachwuchsförderung / Akademie

1. Wird das bereits in Varel etablierte Schulungs- und Weiterbildungsangebot in den IGC eingebunden (z.B. das TIC der Firma Deharde)?
2. Ist es nicht sinnvoller, das geplante Schulungs- und Weiterbildungsangebot in die Nähe des Stadtzentrums zu bringen? Die bestehende Infrastruktur sowie Hotels und Restaurants könnten so deutlich besser genutzt werden. Das ehemalige Kasernengelände bietet sich hier regelrecht an. Überdies lehrt die Erfahrung, dass betriebsnahe Schulungen häufig gestört werden, weil gerade mal zwischendurch Fragen oder Probleme dringend mit dem zur Schulung entsandten Mitarbeiter geklärt werden müssen.
3. Wie kann die Akademie auch nur annähernd kostendeckend geführt werden?

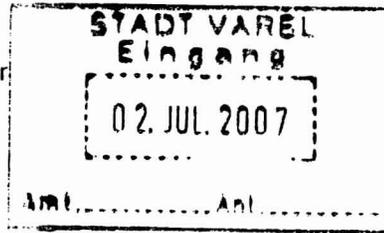
Anlage 3

Zu Pkt. 1.1

hellberg + ASSOCIATES GmbH & Co. KG | 26316 Varel

An den Bürgermeister
der Stadt Varel
Herrn Gerd-Christian Wagner
Windallee

26316 Varel



Varel, 02.07.2007

Stellungnahme der CDU-Fraktion zum IGC-Masterplan

Sehr geehrter Herr Wagner,

mit diesem Schreiben möchten wir die wesentlichen Punkte aus der Stellungnahme der CDU-Fraktion vom 19. Juni 2007 beantworten. Vorab scheint uns jedoch eine Klarstellung zum Strukturmodell des IGC und zum Charakter der IGC-Betreibergesellschaft erforderlich zu sein. Auch uns ist im Laufe der Projektbearbeitung deutlich geworden, dass eine Beteiligung der Stadt Varel an der IGC-Betreibergesellschaft oder eine Bezuschussung aufgrund der Finanzlage der Stadt Varel weder aktuell noch in den nächsten Jahren zu erwarten ist.

hellberg + Associates ist daher bereit, die auf die IGC-Betreibergesellschaft entfallenden Aktivitäten (siehe dazu das Strukturmodell, Folie 10) auf privatwirtschaftlicher Basis zu übernehmen – ohne Zuschüsse oder eine Kapitalbeteiligung von der Stadt Varel. Insofern stellt h+A mit der IGC-Betreibergesellschaft die privatwirtschaftliche Komponente der vorgeschlagenen Public Private Partnership, deren öffentliche Säulen von der Stadt Varel, der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) und der Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Varel GmbH gebildet werden sollen.

hellberg + Associates wird dazu insbesondere

1. die bereits bestehenden Kontakte zu interessierten Firmen hinsichtlich einer konkreten Ansiedlung oder Beteiligung am IGC Varel intensivieren,
2. die allgemeinen und besonderen Fördermöglichkeiten für die im IGC aktiven Firmen (einschl. der Betreibergesellschaft) abklären,
3. Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. über private Fonds) entwickeln und den interessierten Firmen anbieten
4. gemeinsam mit der NLG und der WS Varel intensiv Akquisitionsarbeit für den IGC Varel leisten
5. zu gegebener Zeit – falls erforderlich – eine separate IGC-Betreibergesellschaft mit einer entsprechenden Eigenbeteiligung gründen.

hellberg + ASSOCIATES
GmbH & Co. KG
Hafenstr. 50 D. 26316 Varel
Postfach 1502 D. 26305 Varel
Germany
HRA 200201 OL/Sitz: Varel

hellberg + ASSOCIATES
Verwaltungsgesellschaft mbH
Carl-Benz-Str. 10
D. 24568 Kaltenkirchen
Germany
HRB 7799 KI/Sitz: Kaltenkirchen

HypoVereinsbank
Neumünster
Kto. 636 503 781
BLZ 200 300 00

Raiffeisen-Volksbank
Varel-Nordenham e.G.
Kto. 129 277 300
BLZ 282 626 73

Ust. ID: DE250152720

Geschäftsführer: Dipl.-Phys. Hans-Jürgen Hellberg, Dipl.-Phys. Wilfried Schipper

www.hellberg-group.com



Voraussetzung für diese unternehmerische Eigenbeteiligung von h+A sind jedoch aus unserer Sicht eine Grundsatzklärung der Stadt Varel zur Fortsetzung der Zusammenarbeit mit h+A und ein ausschließliches Mandat für h+A zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbecampus auf den entstehenden Industrie- und Gewerbeflächen im Süden von Varel.

Nur so können die nächsten, dringend erforderlichen Arbeitsschritte, nämlich

- die Abstimmung der künftigen interkommunalen Zusammenarbeit mit Jade, Wiefelstede und Rastede (gerade mit den beiden letztgenannten Gemeinden wegen der inzwischen veröffentlichten Vorzugstrasse der A22)
- die Präsentation des Gesamtprojektes bei den beteiligten Landkreisen und der Landesregierung sowie
- die Entwicklung des Clusters „Metall“, als Beitrag zur Bewältigung der Airbus-Krise für die Werke in Varel und Nordenham, aber auch für die davon betroffenen mittelständischen Unternehmen

zeitnah und ohne Verzug in Angriff genommen werden.

Nur mit dem privatwirtschaftlich betriebenen Campus kann der IGC Varel die ihm zugeordnete Rolle eines „Leuchtturmprojekts“ mit überregionaler Bedeutung ausfüllen. Auch eine öffentliche Förderung in der höchsten Kategorie (als „Regionales Wachstumskonzept“) benötigt die privatwirtschaftliche Komponente. Ohne den Campus würde lediglich ein Industrie- und Gewerbegebiet entstehen, das mit anderen Angeboten in der Region vorwiegend über den Grundstückspreis konkurrieren müsste.

Wir hoffen, damit die aufgeworfenen Fragen angemessen beantwortet zu haben. Zu weiteren Ausführungen stehen wir gerne den Gremien der Stadt Varel am 03. und 12. Juli Rede und Antwort. Wir bitten Sie jedoch im eigenen Interesse, eventuell noch zu klärende Detailfragen zu Lageplänen, Kosten und Finanzierung im nichtöffentlichen Teil der Sitzungen zu erörtern.

Mit freundlichem Gruß

Hellberg+Associates GmbH & Co KG

Hans-Jürgen Hellberg
Martin Koselowske
Dr. Hanspeter Boos

hellberg + ASSOCIATES
GmbH & Co. KG
Hafenstr. 50 D. 26316 Varel
Postfach 1502 D. 26305 Varel
Germany
HRA 200201 OL/Sitz: Varel

hellberg + ASSOCIATES
Verwaltungsgesellschaft mbH
Carl-Benz-Str. 10
D. 24568 Kaltenkirchen
Germany
HRB 7799 KI/Sitz: Kaltenkirchen

HypoVereinsbank
Neumünster
Kto. 636 503 781
BLZ 200 300 00

Raiffeisen-Volksbank
Varel-Nordenham e.G.
Kto. 129 277 300
BLZ 282 626 73

Ust. ID: DE250152720

Geschäftsführer: Dipl.-Phys. Hans-Jürgen Hellberg, Dipl.-Phys. Wilfried Schipper

www.hellberg-group.com



Hinsichtlich der mittleren Umsatzrenditen von 5 – 10 % geben wir nachfolgend branchenspezifische Kennzahlen der Daten an:

	Rohgewinn in %	Umsatzgruppe bis
1. Herstellung Kältetechnik (nicht für Haushalte)	8,6	6 Mio. €
2. Herstellung von sonstigen Werkzeugen	9,5	5 Mio. €
3. Oberflächenveredelung von Metallen	10,0	6 Mio. €
4. Herstellung von preß-, zieh- u. stanzteilen	9,5	6 Mio. €
5. Bearbeitung von NE-Metallen	8,5	5 Mio. €
6. Herstellung von chem. Erzeugnissen	11,9	5 Mio. €

Quelle: Foxxcon GmbH-Datev

Die Grundlagen der Folie 30 decken sich also mit vorstehenden Angaben.

Insgesamt bleibt bei der Investitionsbetrachtung zu berücksichtigen, dass bei einer interkommunalen Projektgestaltung noch wesentliche Verschiebungen auf Grund der potentiellen Beteiligung anderer Kommunen für die Stadt Varel entstehen können.

Zum Thema „Campus und freie Firmen“:

Die von der NLG erschlossenen Flächen stehen – wie auch im Strukturmodell deutlich dargestellt – auch freien Firmen zur Verfügung, die sich nicht dem Campus anschließen. Dies ist unstrittig. Die freien Firmen können von der NLG oder der WS Varel angesiedelt werden. Die IGC-Betreibergesellschaft wird durch Kooperationsmodelle, Technologietransfer, Akademie, Finanzierungsberatung etc. den Mehrwert einer Campusmitgliedschaft deutlich machen.

Zum Thema „Bauwerksbeschreibung“:

Die Anlage 2 enthält sehr wohl eine Bauwerksbeschreibung (Spalte 2 der Tabelle) in einer zum heutigen Zeitpunkt ausreichenden Genauigkeit.

Zum Geschäftsmodell der IGC-Betreibergesellschaft:

Entwicklung, Finanzierung, Aufbau und Betreuung eines Industrie- und Gewerbecampus und die damit in Zusammenhang stehenden Kooperationsmodelle für mittelständische Unternehmen bilden das Kerngeschäft von h+A. Diese Erfahrungen und Fachkenntnisse bringt h+A als privatwirtschaftliche Komponente in das PPP-Projekt „IGC Varel“ ein. Details dieser Vorleistungen oder des Business Plans gehören zum internen know-how von h+A.

hellberg + ASSOCIATES
GmbH & Co. KG
Hafenstr. 50 D. 26316 Varel
Postfach 1502 D. 26305 Varel
Germany
HRA 200201 OL/Sitz: Varel

hellberg + ASSOCIATES
Verwaltungsgesellschaft mbH
Carl-Benz-Str. 10
D. 24568 Kalkenkirchen
Germany
HRB 7799 KI/Sitz: Kalkenkirchen

HypoVereinsbank
Neumünster
Kto. 636 503 781
BLZ 200 300 00

Raiffeisen-Volksbank
Varel-Nordenham e.G.
Kto. 129 277 300
BLZ 282 626 73

Ust. ID: DE250152720

Geschäftsführer: Dipl.-Phys. Hans-Jürgen Hellberg, Dipl.-Phys. Wilfried Schipper

www.hellberg-group.com



Zum Begriff "Public Private Partnership":

Aus www.wikipedia.de: „PPP ist somit nach heutigem, funktionalem Begriffsverständnis die meist „langfristig vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft, bei der die erforderlichen Ressourcen (z.B. Know-how, Betriebsmittel, Kapital, Personal etc.) von den Partnern zum gegenseitigen Nutzen in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner optimal verteilt werden“ (so die Definition im BMVBW Gutachten „PPP im öffentlichen Hochbau“, 2003 II, S. 1).“

PPP-Modelle dienen also nicht nur dazu, bestehende öffentliche Aufgaben zu privatisieren, sondern auch dazu, neue Projekte in einer optimalen Arbeitsteilung zwischen öffentlichen und privaten Partnern zu realisieren. Die vorstehende allgemeine Begriffsdefinition für PPP deckt auch das für den IGC Varel geplante Strukturmodell mit seinen vier Säulen ab.

26316 Varel, den 02.07.07
M. Koselowske / Dr. H. Boos

hellberg + ASSOCIATES
GmbH & Co. KG
Hafenstr. 50 D. 26316 Varel
Postfach 1502 D. 26305 Varel
Germany
HRA 200201 OL/Sitz: Varel

hellberg + ASSOCIATES
Verwaltungsgesellschaft mbH
Carl-Benz-Str. 10
D. 24568 Kaltenkirchen
Germany
HRB 7799 KI/Sitz: Kaltenkirchen

HypoVereinsbank
Neumünster
Kto. 636 503 781
BLZ 200 300 00

Raiffeisen-Volksbank
Varel-Nordenham e.G.
Kto. 129 277 300
BLZ 282 626 73

Ust. ID: DE250152720

Geschäftsführer: Dipl.-Phys. Hans-Jürgen Hellberg, Dipl.-Phys. Wilfried Schipper

www.hellberg-group.com



NLC

*allein für
Kommunen
best.*

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

**Gemeinnütziges Unternehmen für die
Entwicklung des ländlichen Raumes,
tätig seit 1915**

Anlage zu Pl. 3:



Handwritten signature or initials in the top right corner.

Gesellschafter / Geschäftsanteile

- Land Niedersachsen 52 %
- 22 niedersächsische Landkreise 12 %
- 16 Städte und Gemeinden in Niedersachsen und Bremen 10 %
- Nord/LB Hannover, Bremer Landesbank, Kreditanstalt Oldenburg, Oldenburg, Norddeutsche Beteiligungsgesellschaft für Immobilien, Hannover 8 %
- Deutsche Postbank AG, Bonn 6 %
- Landschaftliche Brandkasse, Hannover 4 %
- Klosterkammer Hannover 2 %
- Kreisverbände Landvolk Niedersachsen – Landesbauernverband e.V.; Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank AG, Frankfurt 1 %
- Eigener Anteil 5 %



NLC

Handwritten text:
1971-1972
1973-1974
1975-1976

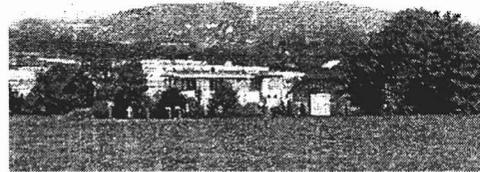
Gesellschaftszweck lt. Gesellschaftsvertrag

- Landwirtschaftliche Siedlungstätigkeit
- Landbeschaffung
- Landentwicklung
- Agrarstrukturverbesserung

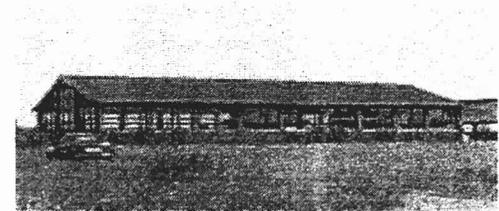
Tätigkeitsschwerpunkte:



**Flächenmanagement/
Siedlung**



**Kommunalservice/
Planung**



**Agrarbau/
Investitionsberatung**



Zahlen / Daten / Fakten

- 10 Geschäftsstellen / 254 Beschäftigte
- Aufsichtsrat unter Leitung des jeweiligen niedersächsischen Landwirtschaftsministers (derzeit Hans-Heinrich Ehlen)
- Zusammenarbeit mit ca. 170 Kommunen in Niedersachsen
- Im Jahr 2006 in 322 Projekten tätig
- Verkauf von 633 Bau- und Gewerbegrundstücken in 2006 (108 ha)
- Ca. 7000 ha Landwirtschaftsfläche im Eigentum (2006)
- Umgesetztes und ausgelöstes Investitionsvolumen insgesamt 380 Mio. EUR in 2006



*aktiv für
Landschaft
pflege*

**PRODUKT-
SPEKTRUM**

Flächenmanagement

- Flächenerwerb und -verpachtung
- Flächenerwerb/-verkauf von Wohn- und Gewerbegebieten
- Flächenpool
- Beschleunigtes Zusammenlegungsverf.
- Freiwilliger Landtausch
- Bodenordnungsmaßnahmen
- Förderungsmaßnahmen

Stadt- und Regionalentwicklung

- Regionale Entwicklungskonzepte
- Flächennutzungspläne
- Bebauungspläne
- Kommunale Satzungen
- Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Dorfemeuerungsmaßnahmen
- Städtebaulicher Vertrag

Landschaftsplanung

- Naturfachlicher Rahmenplan
- Grünordnungsplanung
- Eingriffsbilanzierung
- Bestandserhebung
- Landschaftsplan
- Rekultivierung
- Freianlagen
- Spielplätze

Straßenplanung

- Gewerbeerschließung
- Wohngebietserschließung
- Straßenverkehrsplanung
- Straßenverkehrstechnik
- SiGe-Koordination
- Verkehrsberuhigung
- Straßenbautechnik
- Dorfemeuerung
- Brückenbau

Wasserwirtschaft

- Gewässerbau
- Renaturierung
- Abwasserentsorgung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Kanalnetzberechnung
- Hydrologie
- Versickerung
- Kanalkataster
- Kanalsanierung
- Hydraulik

Hochbau

- Architektur
- Umsiedlung
- Aussiedlung
- Förderungsmaßnahmen (AFP)
- Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Bausanierung
- Geschäfts-, Gewerbe- und Kommunalbauten
- Statik
- SiGe-Koordination



NLC

*Plan für
und mit
Plan*

Beispiele für Projekte in der Region

- Wohnbaugebiet in Fedderwarden (abgeschlossen)
- Wohnbaugebiet „Hohe Kämme“ in Elsfleth
- Wohnbaugebiet in Eckwarden
- Geplantes Wohnbaugebiet in Zetel (in Bauleitplanung)
- Geplantes Ferienhausgebiet in Hohenkirchen (in Bauleitpl.)
- Interkommunales Gewerbegebiet - IKG Rheiderland
- Gewerbegebiet Westseite Feldlinie, Bad Zwischenahn
- Flächenbeschaffung C-Port am Küstenkanal

Baulandentwicklung mit der NLG im Treuhandwege

- Treuhand (allgemein) = Verwaltung fremder Vermögensinteressen oder sonstiger Werte durch einen Treuhänder
- Treuhand (privatrechtlich) = Ausübung einer Rechtsbefugnis im eigenen Namen des Treuhänders im Interesse und unter den Bedingungen und auf Rechnung des Treugebers



Treuhandverfahren:

NLG

*Abt. für
Land und
Wald*

- Durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages zwischen der Kommune und der NLG wird ein Treuhandverhältnis begründet. (i.d.R. 10 Jahre Laufzeit – Verlängerung möglich)
- Die NLG tritt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung auf. Sie handelt aber im Interesse des Treuhandgebers.
- Die NLG führt ein Treuhandkonto inkl. Zahlungsverkehr.
- Einzahlungen bzw. Auszahlungen werden zinsmäßig taggenau gebucht (analog einem Kontokorrentkonto).
- Zinsgünstige Finanzierung des Projektes durch die NLG.
- Laufende Abstimmung mit der Kommune in wichtigen Fragen.



Leistungen der NLG:

NLG

Handwritten signature or stamp

- Verfügbarkeitsanalyse für Landwirtschaftliche Flächen
- Flächenankauf (ggfs. Einsatz von landwirtschaftlichen Flächen aus eigenem Bestand für Ersatz-/Tauschzwecke)
- Kaufmännische Projektleitung
- Hilfestellung bei der Fördermittelakquisition
- Ausführung der Bauleit- und Aufteilungsplanung
- Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Ausschreibung, Vergabe, Überwachung, Bauleitung)
- Herstellung von Kompensationsmaßnahmen
- Werbemaßnahmen (Bauschild, Anzeigen, Internetauftritt, Messe)
- Vertragsgestaltung (Endkunden, Versorger, Kommune)
- Verkauf der Baugrundstücke (von Geschäftsanbahnung bis Beurkundung)
- Führung eines Treuhandkontos inkl. Zahlungsverkehr und Mahnwesen
- Finanzierung
- Verfahrensabrechnung