

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 Grundsatzerklärung 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 zugedachte Rolle eines „Leuchtturmprojektes“ 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

Anlage:

Detaillaussagen zur Stellungnahme der CDU-Fraktion

Voraussichtliche Steuermehreinnahmen der Stadt Varel:

Die Angaben in der Anlage 1 Strategiepapier / Geschäftsplan entsprechen mit 47,38 Euro Investitionskosten je m² Nettobauland denen in der Folie 28 mit insgesamt (gerundet) 47,00 €/m² (vgl. auch Folie 29).

Zur Ermittlung der Gestehungskosten erfolgte die Investitionsabschätzung für den Standort B3 (Neuenwege) in der Anlage 1 bezogen auf den Grunderwerb über das zu erwerbende Bruttobauland.

Für den Verkauf und damit für mögliche Erlöse ist jedoch das Nettobauland zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die gerundeten 47,00 €/m² Investitionskosten über das Nettobauland zu erwirtschaften sind (Verkauf, Fördermittel, Rücklagen vgl. Folie 29 + 30). Richtig ist, dass bei Folie 29 bei einem Investdifferenzbetrag von 11,50 €/m² und 40 ha Flächengröße unter konsequenter Fortsetzung der „von/bis-Ansätze“ nicht 4,0 Mio. Euro sondern 4,6 Mio. Euro herauskommen. Da aber gerade die „von/bis-Ansätze“ unter Beachtung der Gestehungskosten wie z. B. Grundstückskaufpreis zum jetzigen Zeitpunkt eine Abschätzung auf Grundlage von Erfahrungswerten darstellen, wurden zur Verdeutlichung jeweils die Zwischensumme auf volle Werte gerundet.

47,38 €/m² (Strategiepapier) ⇒ 47,00 €/m² (Folien 28 + 29)
4,6 Mio. € (gerechneter Wert) ⇒ 4,0 Mio. € (gerundeter Wert)

Im übrigen ergibt sich aus der fortlaufenden Folie 30 (rechte Spalte) hinsichtlich der Rücklagen folgende Betrachtungsweise:

400.000,00 € auf 10 Jahre △ 4,0 Mio.
500.000,00 € auf 10 Jahre △ 5,0 Mio. (Folie 30 rechts unten).

Damit wurde im Vortrag auch die Spanne der „von/bis-Ansätze“ insbesondere auf die 4,6 Mio. Euro (entspricht einer Rücklage von 460.000,00 Euro auf 10 Jahre) berücksichtigt.

Die auf der Folie 30 unten dargestellte linke Spalte „Grundlagen“ steht nicht in direkter Korrespondenz mit der rechten Spalte „Rücklagen-Umsätze“. Vielmehr wurden in der rechten Spalte unter Beachtung der Grundlagen (linke Spalte) die für die notwendigen Rücklagen erforderlichen Umsatzzahlen des IGC aufgeführt:

35,0 – 40,0 Mio. Euro für 400.000,00 Euro jährliche Rücklage
+ 5,0 bis 10,0 Mio. Euro und damit
40,0 – 50,0 Mio. Euro für 500.000,00 Euro jährliche Rücklage.

Auch diese Zusammenhänge wurden in der interfraktionellen Ratssitzung ausführlich erläutert. Von „Nachlässigkeit und Fehlerhaftigkeit“ kann keine Rede sein.

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 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

**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



NLG

*allein für
Land und
Wald*

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

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



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 note:
nicht für
Landesbank
Hofe

Gesellschaftszweck lt. Gesellschaftsvertrag

- Landwirtschaftliche Siedlungstätigkeit
- Landbeschaffung
- Landentwicklung
- Agrarstrukturverbesserung



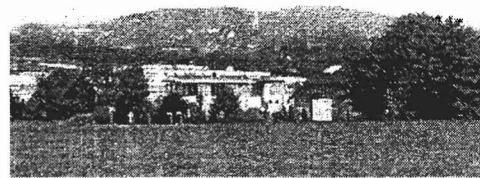
NLC

*aktiv für
Land und
Stadt*

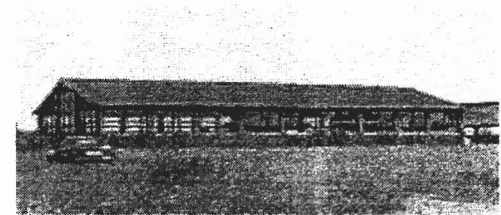
Tätigkeitsschwerpunkte:



**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



NLC

*Städt. Bauamt
Land. Bauamt
Stadt.*

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
- Dorfneuerungsmaßnahmen
- Städtebaulicher Vertrag

Landschaftsplanung

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

Straßenplanung

- Gewerbeerschließung
- Wohngebieterschließung
- Straßenverkehrsplanung
- Straßenverkehrstechnik
- SiGe-Koordination
- Verkehrsberuhigung
- Straßenbautechnik
- Dorfneuerung
- 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

*win for
and work
frank*

Beispiele für Projekte in der Region

- Wohnbaugebiet in Fedderwarden (abgeschlossen)
- Wohnbaugebiet „Hohe Kämpe“ 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

*abte für
hand und
fide*

- 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

*Landwirtschaftliche
Nationalgesellschaft*

- 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