

# Niederschrift

über die Sitzung des Wirtschaftsausschusses am Dienstag, 03.07.2007, 17:30 Uhr, im Rathaus I, Sitzungssaal.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzende:

Ilonka Etzold

Ausschussmitglieder:

Rudolf Böcker  
Susanne Herbst  
Jörn Kickler  
Kurt Klose  
Christine Lampe  
Walter Langer

hinzugewählte Ausschussmitglieder:

Bernd Bureck  
Dierk Filmer

Ratsmitglieder:

Erich Hillebrand (zeitweise)  
Bernd Köhler (zeitweise)  
Alfred Müller  
Georg Ralle (zeitweise)  
Jürgen Rathkamp (zeitweise)  
Peter Tischer

Bürgermeister:

Gerd-Christian Wagner

Von der Verwaltung:

Dipl.-Ing. Olaf Freitag  
Rolf Heeren  
Rainer Rädicker

Gäste:

Dr. Hanspeter Boos / Hellberg + Associates  
(zeitweise)  
Martin Koselowske / Hellberg + Associates  
(zeitweise)  
Jörg Reineke / Niedersächsische Landgesell-  
schaft mbH (zeitweise)  
Jonas Werner / Niedersächsische Landgesell-  
schaft mbH (zeitweise)

Die Sitzung wurde wegen fortgeschrittener Uhrzeit um 20.30 Uhr abgebrochen. Die Tagesord-  
nungspunkte 4 bis 6 und der nichtöffentliche Teil wurden deshalb vertagt.

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Anträge an den Rat der Stadt
- 1.1 Industrie- und Gewerbecampus Varel (IGC Varel); Grundsatzbeschluss Projektumsetzung
- 2 Stellungnahmen für den Bürgermeister  
Kein Tagesordnungspunkt
- 3 Zur Kenntnisnahme
- 3.1 Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG); Vorstellung und Präsentation
- 3.2 Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Varel GmbH; Geschäftsbericht und Zwischenbilanz 2002 - 2007
- 4 Einwohnerfragestunde

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Anträge an den Rat der Stadt**
- 1.1 Industrie- und Gewerbecampus Varel (IGC Varel); Grundsatzbeschluss Projektumsetzung**

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 28.09.2005 nach einer Strategiedebatte über die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Varel im Hinblick auf Planungen von Gewerbegebieten die Erstellung eines Masterplans zu einem Industrie- und Gewerbecampus Varel in Auftrag gegeben. Der Auftrag zur Erstellung dieses Masterplans nach der von Hellberg + Associates entwickelten Campusedee erfolgte auf Empfehlung der Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Varel GmbH (WS-Varel).

Das Ergebnis des Auftrags, der Masterplan zum IGC Varel nebst Strategiepapier/Geschäftsplan, wurde dem Rat der Stadt Varel in einer interfraktionellen Sitzung am 10.05.2007 vorgestellt. Allen Ratsmitgliedern wurden die Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Der wesentliche Inhalt des Masterplans ist die Entwicklung eines Industrie und Gewerbecampus im interkommunalen Rahmen im südlichen Bereich der Stadt Varel. Dieser Masterplan soll die wesentliche Grundlage für ein zielgerichtetes Handeln der Stadt Varel auf die in der Region anstehenden Großvorhaben Jade-Weser-Port und Chemiepark in Wilhelmshaven und die Verkehrsinfrastrukturmaßnahme Bau der A 22 mit den sich bietenden Möglichkeiten aus dem Autobahnkreuz zur A 29 bilden. Mit dem IGC Varel soll die Neugestaltung und Neuaus-

richtung eines Wirtschaftsraumes erfolgen, worin die Stadt Varel den Kristallisationskern bildet. Mit dem Masterplan steht der Stadt Varel ein Instrument zur Verfügung, das Investoren die am Standort Varel vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten und –chancen aufzeigt. Durch einen auf den Masterplan gestellten Grundsatzbeschluss der Stadt Varel soll zukünftigen Investoren Planungssicherheit für langfristige Investitionen am Standort Varel gegeben werden.

Der Rat der Stadt Varel hat also zu entscheiden, ob er dem Masterplan dem Grunde nach zustimmen will und sein Handeln und das der künftigen Räte daran binden möchte.

Ein Grundsatzbeschluss der Stadt Varel mit der Absicht zur Projektumsetzung löst zunächst folgende Arbeitsschritte aus:

- **Interkommunalität**

Der Geschäftsplan beinhaltet in Form von Vermerken festgehaltene Aussagen und Interessensbekundungen der Nachbargemeinden Jade, Wiefelstede und Rastede, die nach mündlichen Verhandlungen aufgenommen wurden (siehe Verwaltungsausschuss vom 25.01.2007). Nachdem mittlerweile die Vorzugsvariante der künftigen A 22 bekannt ist, soll zu den nochmals Nachbargemeinden Kontakt aufgenommen werden und schriftlich die Bereitschaft zur Teilnahme an diesem Projekt erfragt werden. Der Kontakt soll auch zu den Landkreisen Ammerland, Friesland und Wesermarsch aufgenommen werden. Die Gemeinde Jade hat bereits einen positiven Beschluss über ihre Beteiligung am IGC Projekt gefasst.

Zu klären ist auch, in welcher Rechtsform die kommunale Zusammenarbeit erfolgen soll.

- **Flächenauswahl, -verfügbarkeit und Bodenmanagement**

Im Raume steht das Engagement der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) als Bodenmanagement-Gesellschaft über einen treuhänderischen Vertrag.

Es ist zu klären, ob die Grundstückseigentümer tatsächlich bereit sind, ihre Flächen zu veräußern und wenn, zu welchen Bedingung (Verfügbarkeitsanalyse). Es ist dabei zu klären, ob der Einstieg tatsächlich mit dem Abschnitt B 3 erfolgen kann oder ob ggf. mit einer kleineren Fläche begonnen werden kann.

- **Finanzierung**

Bei einem Einstieg in das Projekt mit der Fläche B 3 (60 ha) ginge die Stadt Varel nach und nach mit einem Betrag in Höhe von bis zu 19 Mio. Euro in Vorleistung. Dem vorgelegten Finanzierungsplan zufolge bliebe zunächst eine Lücke von ca. 4 Mio. € die sich erst später über die Gewerbesteuer wieder schließt. Die Lasten und Risiken sind weitestgehend von der Stadt Varel zu tragen. Sie ist Träger des Vorhabens und wird letztlich über den Trauhandvertrag auch den Aufwand der Bodenmanagement-Gesellschaft tragen müssen. Die Finanzierung der Realisierungs-Gesellschaft hat nach dem Geschäftsplan ebenfalls die Stadt Varel sicherzustellen.

Unter den kommunalen Partnern ist ein Finanzierungsschlüssel zu verhandeln.

- **Förderfähigkeit**

Das Projekt wird umgehend dem Niedersächsischen Wirtschaftsministerium vorgestellt, um den Anteil einer möglichen Förderung zu klären und den Weg der Antragstellung vorzubereiten.

- **Planungshoheit, -kosten**

Die Planungsleistungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes können bis auf bestimmte Spezialleistungen (Immissionsschutzgutachten, Grünordnungsplan und vorbereitende Baugrunduntersuchung) von der Stabstelle Planung der Stadt Varel geleistet werden. Hierdurch werden Kosten von ca. 150.000 € bis 160.000 € vermieden. Die kommunalen Partner sind an den Planungsleistungen zu beteiligen, wodurch eine weitere Kostenminimierung erfolgt.

- **Campusbetreiber, Verfolgung der Campusidee**

Offen ist die Frage, wer den Campus betreiben soll. Inhaber aller Rechte am IGC Varel ist die Stadt Varel. Mangels finanzieller Möglichkeiten kann die Stadt Varel den Campus nicht selbst betreiben. Geklärt werden soll, ob ein Betreiber Interesse daran hat, die Rechte der Stadt Varel zu erwerben, um im Rahmen einer Konzession den Campus zu betreiben. Die Firma Hellberg + Associates hat bereits ihr Interesse an der Betreuung des IGC Varel bekundet und sich als Akteur in das Strategiepapier aufgenommen. Die Entscheidung darüber, wer den IGC künftig betreibt, kann erst fallen, wenn die Voraussetzungen Interkommunalität und Förderfähigkeit erfüllt sind.

- **Realisierungsgesellschaft**

Der Geschäftsplan sieht vor, dass die Stadt Varel ihre WS-Varel als Realisierungsgesellschaft einsetzt. Hiervon ist zunächst abzusehen und die Klärung der o.g. Arbeitsschritte abzuwarten. Eine entsprechende Auftragserteilung ist zurzeit nicht erforderlich. Dies soll erst nach der abschließenden Klärung der vorgenannten Arbeitsschritte erfolgen.

- **Festlegung der Struktur für den operativen Bereich der Wirtschaftsförderung der Stadt Varel**

Der Rat hat zu bestimmen, wer die strategischen Vorgaben im Sinne einer einheitlichen Wirtschaftsförderung für die Stadt Varel umsetzt. Hier muss es für die zukünftigen Gesellschaften und Treuhänder klare Vorgaben geben, die mit den Akteuren zeitnah zu verhandeln sind.

Den Ausschussmitgliedern wurde am Tage vor der Sitzung der Fragenkatalog der CDU-Fraktion vom 21.06.2007 und die darauf ergangene Antwort von Hellberg + Associates vom 02.07.2007 zugestellt (siehe Anlagen).

Die Ausschussvorsitzende begrüßt die Herren Koselowske und Dr. Boos von Hellberg + Associates als Gäste in der heutigen Sitzung.

Der Bürgermeister erklärt, dass der von Hellberg + Associates aufgestellte Masterplan zum IGC Varel u. a. die Feststellung trifft, dass es in Varel an Industrieflächen mangelt. Hellberg

+ Associates werden in der heutigen Sitzung vorstellen, wie man zu den Ergebnissen des Masterplans gekommen ist.

Herr Dr. Boos erläutert anhand einer Präsentation die wichtigsten Punkte des Masterplans zum IGC Varel (siehe Anlage). Er hebt dabei hervor, dass die geplanten Großprojekte keine Gewähr für eine positive Entwicklung Varels seien. Varel müsse selbst aktiv werden und inhaltliche Schwerpunkte mit und zur Unterstützung der vorhandenen Wirtschaft setzen. Der erarbeitete Schwerpunkt liege bei Metallurgie. Das Konzept des Campus ließe sich nur über das 4-Säulen-Modell umsetzen, weil es nur so herausragend und förderfähig sei. Hellberg + Associates seien zu der Erkenntnis gekommen, dass eine Beteiligung der Stadt Varel an der IGC-Betreiber-gesellschaft oder eine Bezuschussung aufgrund der Finanzlage der Stadt weder aktuell noch in den nächsten Jahren zu erwarten ist. Hellberg + Associates seien daher bereit, die auf die Betreibergesellschaft entfallenden Aktivitäten auf privatwirtschaftlicher Basis zu übernehmen, ohne Zuschüsse oder Kapitalbeteiligung der Stadt Varel. Insofern stelle Hellberg + Associates mit der IGC-Betreibergesellschaft die privatwirtschaftliche Komponente der vorgeschlagenen Public Private Partnership dar, deren öffentliche Säulen von der Stadt Varel, der NLG und der Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Varel GmbH gebildet werden sollen (siehe auch anliegendes Schreiben vom 02.07.2007). Voraussetzung dafür sei allerdings das klare Bekenntnis der Stadt Varel zu der bisher geleisteten Arbeit von Hellberg + Associates und ein Grundsatz-beschluss der Stadt Varel hinsichtlich einer weiteren Zusammenarbeit mit Hellberg + Associates.

Im Verlauf der sich anschließenden Diskussion bekundet die MMW ihre Ablehnung zum IGC Projekt, weil zum derzeitigen Stand noch viele Fragen offen seien. Das erste Bild, das sich den nach Varel kommenden Touristen zeigt, soll kein Industriegebiet sein. Es fehle auch an der Vorstellung, dass die Vareler metallverarbeitenden Betriebe wie Heinen, Deharde und Speith sich an der Clusterbildung beteiligten und ggf. sogar umsiedelten, wo einige doch gerade in ihren Standort investierten.

Die CDU Fraktion befürwortet das IGC Projekt dem Grunde nach, legt aber Wert darauf, dass der Masterplan hinsichtlich der offenkundigen Fehler korrigiert wird, damit er auch nach außen hin belastbar ist. Dem Inhalt nach soll der Masterplan ein verbindlicher Baustein der künftigen Arbeit sein. Die niedergelegten Visionen müsse man mit den bereits gewonnenen Erkenntnissen verbinden. Die anvisierte Fläche B 2 im Masterplan solle deshalb ausgeschlossen werden, weil sich dort überlebenswerte landwirtschaftliche Flächen und Betriebe befänden. Hinsichtlich der Frage der Betreibung sieht die CDU Fraktion noch keinen Handlungsbedarf.

Nach Auffassung der SPD Fraktion stehe die Stadt Varel noch am Anfang des IGC Projekts und einer Reihe noch wichtiger Entscheidungen. Mit dem vorgelegten Beschlussvorschlag setze man allerdings einen Prozess in Gang, im Verlauf dessen viele Fragen noch zu beantworten seien. Die SPD Fraktion ist für das Projekt, bittet allerdings hinsichtlich der Betreiberfrage noch um etwas Geduld.

Die Fraktion DIE GRÜNEN vertritt ihre grundsätzliche Ablehnung zum IGC Projekt mit der Auffassung, dass die A 22 und die Chemie-Großprojekte keine positiven Effekte für die Region bringen werden. Es bestünden erhebliche Zweifel an dem Bedarf an Industrieflächen. Täglich zwanzig Lkw's aus dem osteuropäischen Raum, die die Papier- und Kartonfabrik anfahren, rechtfertigten noch keine neuen Autobahn.

Die FDP Fraktion zeigt ihre positive Haltung zum IGC Projekt und möchte mit dem Grundsatzbeschluss die nächsten Schritte zur Umsetzung einleiten. Ausdrücklich wird die Firma Hellberg + Associates als erster Investor im IGC Varel begrüßt. Hellberg + Associates macht den IGC mit ihren Dienstleistungen zu dem, was es nach dem Masterplan werden soll.

Unter Berücksichtigung der von der CDU Fraktion geforderten Korrektur des Masterplans wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

Die Stadt Varel sieht vor dem Hintergrund der Errichtung des Jade-Weser-Ports und der sich damit verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Notwendigkeit, ihre gewerbliche und industrielle Weiterentwicklung für den Zeitraum der nächsten 30 Jahre in der Weise zu gestalten, dass im südlichen Stadtgebiet ein Industrie- und Gewerbegebiet im Sinne des von der Fa. Hellberg & Associates dargestellten Industrie- und Gewerbecampus (IGC Varel) entwickelt wird. Der Campus ist von der Idee geprägt, dass durch einen Dienstleistungsanbieter, der ansiedlungswilligen Firmen betriebsbezogene Dienstleistungen anbietet, Firmen für die Clusterbereiche Chemie und Metallurgie angesiedelt werden. Daneben können Industrie- und Gewerbeflächen durch an- bzw. umsiedlungswillige Betriebe ohne Nutzung des Dienstleistungsangebots erworben werden.

Zur Erreichung dieser Ziele wird folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Im Süden Varels soll ein interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet entstehen. Die hierzu aufgenommenen Gespräche über eine Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen Jade, Wiefelstede und Rastede sowie den Landkreisen Ammerland, Wesermarsch und Friesland sind weiter zu führen, um die Interkommunalität und damit die grundsätzliche Förderfähigkeit zu erzielen.
2. Der Rat der Stadt Varel nimmt den vorgelegten Masterplan zum IGC Varel zur Kenntnis und verfolgt dessen Umsetzung nach Korrektur und evtl. Ergänzung.
3. Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) wird beauftragt, zunächst eine Verfügbarkeitsanalyse über die für das IGC erforderlichen Flächen durchzuführen.
4. Die Förderung durch Mittel Dritter ist notwendige Voraussetzung zur Realisierung des IGC Varel. Die Verwaltung wird beauftragt, die Förderfähigkeit mit den entsprechenden Instanzen zu klären.
5. Fällt die Verfügbarkeitsanalyse positiv aus und ist die Förderfähigkeit gesichert, ist mit der NLG ein Erschließungstreuhandvertrag abzuschließen. Die NLG soll als Treuhänder die Abwicklung des Bodenverkehrs im Industrie- und Gewerbegebiet übernehmen
6. Sobald die Interkommunalität (Pkt. 1) hergestellt und die Förderfähigkeit (Pkt. 4) geklärt ist, wird eine Entscheidung über einen zukünftigen Betreiber und dessen Aufgaben gefasst.

**Abstimmungsergebnis: Stimmen dafür: 5 Stimmen dagegen: 2**

## **2      Stellungnahmen für den Bürgermeister**

Kein Tagesordnungspunkt

## **3      Zur Kenntnisnahme**

### **3.1    Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG); Vorstellung und Präsentation**

Die Ausschussvorsitzende begrüßt Herrn Reineke und Herrn Werner von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) als Gäste in der heutigen Sitzung. Für die Umsetzung des Projekts IGC Varel steht ein Engagement der NLG im Raume. Der NLG wird deshalb Gelegenheit gegeben, sich den Mitgliedern des Ausschusses vorzustellen.

Herr Reineke und Herr Werner stellen sich und die NLG mit ihrem Leistungsspektrum mittels einer Präsentation dem Ausschuss vor (siehe Anlage). Danach stellen sie sich den Fragen der Ausschussmitglieder.

Den Fragen und Antworten ist zu entnehmen, dass die NLG sich in der Regel nach Durchführung einer Verfügbarkeitsanalyse über einen Treuhandvertrag in Projekten zur Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen betätigt. Voraussetzung ist immer, dass ein gewisser Bedarf mit Erwartungshaltung besteht. Verfügbarkeitsanalysen können erfahrungsgemäß nach zwei bis drei Monaten präsentiert werden. Treuhandverhältnisse werden üblicherweise auf zehn Jahre vereinbart, können aber auch bis zum Ende des Entwicklungsverfahrens verlängert werden. Auf den Umsatzsteuersatz von 7 %, den die NLG aufgrund der Gemeinnützigkeit auf ihre Leistungen zu berechnen hat, wird besonders hingewiesen. Im Wege des Bodenmanagements würden Landtausch und Umsiedlungen verhandelt, um an die zu entwickelnden (i. d. R. landwirtschaftlichen) Flächen zu kommen.

Die Ausschussvorsitzende bedankt sich bei den Gästen für die Präsentation.

### **3.2    Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Varel GmbH; Geschäftsbericht und Zwischenbilanz 2002 - 2007**

Der anliegende Lagebericht des Geschäftsführers der Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Varel GmbH für das Geschäftsjahr 2006 und der anliegende Bericht der Stadt Varel über die Beteiligung an der Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Varel GmbH für die Geschäftsjahre 2002 – 2007 werden bekannt gegeben.

Der Bürgermeister erklärt, dass sich durch die geleistete Arbeit der WS Varel GmbH die Stadt Varel weiter entwickelt hat. Seinem Eindruck nach wird es auch in der Bevölkerung so gesehen. Im Bereich des Tourismus müsse man die Belange von Varel und Dangast zusammenführen. Aus der Diskussion zum Thema IGC Varel sei erkennbar, dass der Bereich Wirtschaftsförderung in nächster Zeit zu definieren sein wird. Hier gilt es klare Strukturen zu schaffen. Insgesamt sei die Arbeit der WS Varel positiv zu bewerten. Der hohe persönliche

Einsatz des Geschäftsführers Herrn Bureck verdiene Anerkennung und er freue sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Auf Fragen erklärt Herr Bureck, dass, wenn die WS Varel die Aufgaben der Realisierungsgesellschaft übernehmen soll, man nicht über eine finanzielle und personelle Aufstockung der GmbH reden müsse. Er stütze sich da ganz auf die jetzigen Partner und die bestehenden Kooperationen.

Im Laufe der weiteren Aussprache wird der Wunsch nach einer klaren Struktur der Wirtschaftsförderung mit definierten Aufgabenfeldern geäußert. Ferner wird von einem Ausschussmitglied die Meinung vertreten, dass diejenigen, die von der Arbeit der WS Varel profitieren, über eine Neuverteilung der zu tragenden Verlustabdeckung der Gesellschaft stärker in die Verantwortung genommen werden sollten. Dies wird von einem hinzugewählten Ausschussmitglied zurückgewiesen, weil die Mittel für die Verlustabdeckung über die Gewerbesteuer schon von denjenigen getragen werden, die hier angesprochen wurden. Von diesem Ausschussmitglied wird gewünscht, dass mit der Geschäftsführung Zielvereinbarungen abgeschlossen werden.

Insgesamt wird die Arbeit der WS Varel nochmals positiv bewertet und der Wunsch nach einer besseren Kommunikation geäußert.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

Die Einwohnerfragestunde wurde durchgeführt.

Zur Beglaubigung:

gez. Ilonka Etzold  
(Vorsitzende/r)

gez. Rainer Rädicker  
(Protokollführer/in)