

GIGANTISMUS IN DER FREIZEITWIRTSCHAFT

PPP ALS GESCHÄFTSMODELL



▲ **PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP** – die vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft

Der Blick über unsere Landesgrenze hinaus zeigt, dass sich Public Private Partnership im Bereich des öffentlichen Beschaffungswesens zu einem wichtigen Thema entwickelt hat. In zahlreichen Ländern hat PPP in den letzten Jahren eine grosse Verbreitung gefunden. Die EU hat mit dem Grünbuch PPP eigenständige und gemeinschaftliche Rechtsvorschriften für PPP erlassen. In diesem Grünbuch werden zwei Arten von PPP unterschieden: *PPP auf Vertragsbasis*. In diesem Fall basiert die Partnerschaft auf rein vertraglichen Beziehungen und kann in den Geltungsbereich der EU-Richtlinien über die Vergabe öffentlicher Aufträge fallen. *Institutionalisierte PPPs, bei denen eine Zusammenarbeit innerhalb eines eigenständigen Rechtssubjekts erfolgt*. Diese können zur Gründung einer gemeinsamen Zweckgesellschaft oder zur Übernahme der Kontrolle über ein öffentliches Unternehmen durch einen

Wirtschaftsteilnehmer aus dem privaten Sektor führen. In Deutschland wurde PPP Ende der 1990er Jahre lanciert. Mittlerweile ist PPP ein sehr wichtiges Thema im Bereich der öffentlichen Aufgabenerfüllung, auch für die Wirtschaft.

VERTRAUEN ZWISCHEN POLITIK UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT STÄRKEN

Dass PPP-Modelle eine Renaissance erleben, verdanken sie nicht zuletzt dem Verteilungskampf um Grundstücke in den deutschen Städten – und dem Mangel an Wohnraum und erschwinglichen Flächen für Freizeitattraktionen, der daraus entstanden ist. Wie sich die Zusammenarbeit zwischen Privaten und Öffentlichen verbessern lässt und welche Modelle Pflichten und Wertschöpfung gerecht verteilen können, wurde auf dem diesjährigen ULI Germany Urban Leader

Summit intensiv diskutiert. Spitzenvertreter aus Immobilienwirtschaft, Architektur, Stadtplanung, Politik und Finanzwirtschaft diskutierten mit den Teilnehmern des Workshops "Smart Investments – Neue Formen des PPP Modells". Teilnehmer waren Dr. Wolfgang Schuster, Stuttgart a.D. und heute Direktor des Instituts für nachhaltige Stadtentwicklung; Olaf Cunitz, Leiter Bauland- und Projektentwicklung bei der DSK-BIG Gruppe und Baudezernent Frankfurt am Main a.D.; Horst Schneider, Oberbürgermeister der Stadt Offenbach; Hans-Ulrich Weicker, Leiter der Stadtplanungsamtes Hanau sowie Prof. Christiane Thalgot, Stadtbaurätin München i.R.

Der Immobilieninvestor/Entwickler plant ein Projekt, das sofort auf kommunale Vorbehalte stößt, das war die Ausgangslage der Diskussion. ULI Germany fordert neue Formen der Public Private Partnership und vor

DR. WOLFGANG SCHUSTER – Stuttgart a.D. und Direktor des ▶
Instituts für nachhaltige Stadtentwicklung

VFL STADION UND VFL CENTER – Teile des PPP Modells
Allerpark der Wolfsburg AG ▼



allein: Mehr Vertrauen zwischen den Partnern. Neue Allianzen sollen der weiteren Aufspaltung des Marktes entgegenwirken. "Was fehlt, ist das Vertrauen zwischen Städten und Investoren", bemängelte Bernhard A. Hansen, ehemaliger Vorstand der CA Immo und Chairman des Advisory Boards beim ULI Germany. Neue Allianzen sollen der weiteren Aufspaltung des Marktes entgegenwirken. Doch die Voraussetzungen dafür sind nicht überall bestens, wie einige Workshop-Teilnehmer zu berichten wussten.



▲ **ALLERPARK** – Investitionen durch die Stadt und durch die Wolfsburg AG als PPP

Einen neuen Weg der öffentlich-privaten Zusammenarbeit erproben derzeit die Stadt Hanau und die DSK-BIG-Gruppe, wie Olaf Cunitz, Leiter Bauland- und Projektentwicklung bei der DSK-BIG Gruppe, und Hans-Ulrich Weicker, Leiter der Stadtplanungsamt Hanau, berichteten. Erst vor wenigen Wochen haben die beiden Partner das Gemeinschaftsunternehmen

LEG Hessen GmbH gegründet, mit dem Ziel, die Konversion der örtlichen Pioneer-Kaserne gemeinschaftlich anzugehen. Innovativ ist das gewählte Modell: Als privater Investor ist die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG gemeinsam mit der LEG Entwicklung GmbH (beide Unternehmen

der DSK | BIG Gruppe) mit 90 Prozent und von Seiten der Kommune die städtische Bauprojekt Hanau GmbH mit zehn Prozent an der neu gegründeten Gesellschaft beteiligt. Durch die gleichberechtigte Geschäftsführung von Stadt und Privatunternehmen soll eine schnelle Umsetzung der Pläne sichergestellt werden. »

PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP FÜR MEHR ARBEITSPLÄTZE, LEBENS- & FREIZEITQUALITÄT

PPPs können auch als neues Businessmodell für Entwicklungen in der Freizeitwirtschaft genutzt werden. Vorbildlich praktiziert dies seit 18 Jahren die Wolfsburg AG (50 Prozent Stadt Wolfsburg & 50 Prozent Volkswagen). Sie schafft eine langfristige Wirtschafts- und Beschäftigungsperspektive am Standort Wolfsburg. Dazu vernetzt sie wirtschaftliche und wissenschaftliche Aktivitäten – in der Region und weit darüber hinaus. Als Gemeinschaftsunternehmen der Stadt Wolfsburg und der Volkswagen AG setzt sie wichtige Impulse in den Handlungsfeldern Mobilitätswirtschaft und -forschung, Freizeit und Tourismus, Gesundheit, Bildung sowie Energie und Umwelt.

„Wir brauchen erfolgreiche, gemeinschaftliche Geschäftsmodelle und nicht solche, die den Profit beim Investor lassen und die Risiken auf die öffentliche Hand abwälzen. Gerade das Handlungsfeld Freizeitwirtschaft, welches vorrangig für Lebensqualität in der Region sorgt, ist prädestiniert für ein PPP-Business-Model, sagt Manfred Günterberg, Vorstand der Wolfsburg AG. „Unser Allerpark steht beispielhaft für Aktivitäten privater Investoren, Investitionen durch die Stadt und durch die Wolfsburg AG als PPP.“

Ebenfalls in der Region ist die Volksbank BraWo Projekt GmbH, ein 100 prozentige Tochtergesellschaft der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg, tätig. „Als Stadt, Regional- und Projektentwicklungsunternehmen praktizieren wir grundsätzlich Kooperationen mit der öffentlichen Hand.



SYLVIA DINTER

Als Geschäftsführerin und Inhaberin der SD Group und SD consulting services und ihren operativen Erfahrungen seit 30 Jahren im deutschen und internationalen Freizeitmarkt, basierte der Fokus ihrer Beratung und ihrer Projekte immer auf strukturierter, innovativer und erfolgsorientierter Entwicklung der Freizeitwirtschaft.

Bereits seit einigen Jahren sind wir zum Beispiel in einer sehr erfolgreichen Kooperation zwischen einem Tochterunternehmen der Stadt Braunschweig, der Forschungsflughafen Braunschweig GmbH und unserem Unternehmen“, sagt Martin Pietsch, Geschäftsführer der Volksbank BraWo Projekt GmbH. Dies betrifft die Entwicklung eines großen Areals direkt am Flughafen Braunschweig-Wolfsburg, hin zu einem auch international beachteten Standort für Forschung und Entwicklung im Bereich der Luft- und Raumfahrt sowie Mobilität. „Die Umsetzung, u.a. auch eines Forschungsparkhauses mit 670 Stellplätzen, erfolgt durch ein öffentlich-privates Joint Venture an dem zu 25 Prozent eine städtische Strukturfördergesellschaft und zu 75 Prozent unser Unternehmen beteiligt ist. Die strategischen Ziele beider Partner sind weitestgehend gleich, die Hürden lagen eher im Überwinden der sehr unterschiedlichen Organisations- und Entscheidungsstrukturen. Durch kooperativen Dialog und Kompromissbereitschaft beider Partner auch in etwas schwierigeren Phasen konnten pragmatische Lösungen gefunden werden, auf dessen Grundlage nun die gemeinsame Finanzierung und Umsetzung der Projekte erfolgt“, so Martin Pietsch weiter.

Die Zusammenarbeit mit Privaten ist heute in erstaunlichem Ausmaß nicht mehr eine Frage des „ob“ sondern des „wie“. Hieraus ergeben sich große Chancen für gemeinschaftliche Entwicklungen in zukunftsorientierten Branchenfeldern und zielführenden Investitionsvorhaben, nicht nur in der Freizeitwirtschaft, aber gerade für diese!

SYLVIA DINTER