



Die Brüder Hans-Jörg und Andreas Reisch führen das Familienunternehmen in dritter Generation.
Fotos: Eva Telch/Reisch Bau

Hans-Jörg Reisch

geboren 1965, ist gelernter Maurer, hat in Konstanz Architektur studiert und in Esslingen Wirtschaftsingenieurwesen. Er ist für die Bereiche Rohbau, Personal und Beschaffung sowie für planerische Gesamtlösungen verantwortlich.

Andreas Reisch

geboren 1973, studierte Ingenieurwesen, Projektmanagement und Wirtschaftsingenieurwesen. Er ist für die Bereiche Planen und Bauen Industrie, Wohnen und Sozialimmobilien sowie für Generalunternehmerleistungen verantwortlich. Ebenso liegen IT-Prozesse wie auch die Digitalisierung in seinem Verantwortungsbereich.

Gesprächspartner, der Auftraggeber tickt. Worauf er es abgesehen hat. Beim Münchner Volkstheater zum Beispiel, dem letzten Bau, den die Reischs mit dem Büro Lederer, Ragnarsdóttir & Oei (LRO) realisiert haben (Bauwelt 20.2021), hatte der Intendant Christian Stückl der Ausschreibung ein Foto vom Schiffbau-Foyer in Zürich beigelegt: eine alte Industriehalle mit drei Theaterbühnen. „Stückl hatte einfach die Sorge, dass ihm seine Zuschauer ‚abspringen‘“, erklärt Hans-Jörg Reisch im Interview mit Jürgen Tietz, in einem schön gestalteten Buch über den Bau, den das Unternehmen in der Avedition herausgegeben hat. Am alten Standort in der Briener Straße, einer ehemaligen Sporthalle aus den 1950er Jahren, hatte Stückl seit 2002 ein neues, auch junges Publikum gewinnen können. Er befürchtete den Effekt der Schwellenangst: Ein Gebäude, das zu sehr nach Hochkultur aussieht, könnte die Besucher abschrecken. „Jetzt hat er etwas bekommen, was er sich gar nicht vorstellen konnte“, konstatiert Reisch. „Es ist ein Zwischenweg zwischen nobel und industriell. Eine Punktlandung für seine Theaterbesucher.“

Eine Punktlandung war das Volkstheater auch noch in anderer Hinsicht. „Pünktlich, skandalfrei und auch noch schön“, titelte Laura Weißmüller in der Süddeutschen Zeitung, Überschrift: „Das Wunder von München“. Wie vollbringt man ein Wunder? „Der Bau kam über ein Verhandlungsverfahren zustande“, erklärt Hans-Jörg Reisch. „Das machen mittlerweile viele Kommunen. Architekten, Generalübernehmer, zumeist Bauunternehmen, und Ingenieure treten in Teams gegeneinander an. Man lobt ein Haus aus, mit einer sehr genauen Beschreibung, was man möchte. Das zwingt den Auftraggeber, sich im Vorhinein zu überlegen, was er will.“ 789 Seiten umfasste dieses Programm im Fall des Münchner Volkstheaters. Zuvor wurde ein Probeentwurf in Auftrag gegeben: ein Planspiel, so Reisch, um sich darüber klar zu werden, ob das Programm auf dem Grundstück funktionieren könnte. Daraufhin hatten die einzelnen Behörden ein bis zwei Jahre Zeit, ihre Gesichtspunkte zu formulieren. „Beispielsweise hat sich der Umwelt-

schutz gemeldet, weil es in einem Altbau Mauersegler gab. In dieser Ausschreibung standen wirklich alle Punkte drin, die im Regelfall ein Bauvorhaben hinterher erschweren könnten.“

„Der Bauherr muss einen Wahnsinnsaufwand betreiben“, bemerkt Reisch. „Aber wenn wir ehrlich sind: Das müsste er eigentlich immer.“ Auch der Architekt hat einen hohen Aufwand. Er muss in kürzester Zeit den Entwurf so weit entwickeln, dass der Generalübernehmer ihn durchkalkulieren kann. Von den acht bis zehn Teams, die sich bewerben, werden in der Regel bis zu fünf ausgewählt. Zunächst erstellt der Generalübernehmer ein indikatives Angebot. Dann wird in mehreren Schritten verhandelt. „Verhandeln heißt nicht runterhandeln“, beeilt sich Reisch klarzustellen. Architekt, Bauherr, Unternehmer verständigen sich über Details. „Alle arbeiten miteinander, alle haben das gleiche Ziel“, wirft Andreas Reisch ein. Auf die Frage nach Baukostensteigerungen winkt er ab: „Das größte Problem ist dieses Gegeneinander. Bei einer VOB-Ausschreibung erhält man den Auftrag nur, wenn man der günstigste Bieter ist. Du bist fast schon gezwungen, im Nachgang etwas mehr zu verlangen.“ Ein Paradox: Der Versuch, durch einen Preiswettbewerb die Kosten zu drücken, führt zum gegenteiligen Resultat. Beim Verhandlungswettbewerb steht dagegen der Preis nicht an erster Stelle, wie Hans-Jörg Reisch darlegt: „Architektur, Städtebau, Funktion, Nachhaltigkeit, alles spielt eine Rolle.“ Andreas Reisch fasst zusammen: „Es gibt zwei Punkte. Erstens: Die öffentliche Hand muss sich im Vorfeld genau Gedanken machen. Und zweitens: Man muss die Partner dazu bringen, das gleiche Interesse zu verfolgen. Alle wollen, dass das Ding rechtzeitig im Kostenrahmen fertig wird.“ Hans-Jörg Reisch ergänzt: „Wir treten ja nur mit Menschen an, von denen wir glauben, sie sind die richtigen. Und vor allem: denen wir vertrauen, wo die Interessenslage von vornherein klar ist. Also leben und leben lassen.“

Mit Arno Lederer haben die Reischs erstmals noch vor der Jahrtausendwende am Salem College in Überlingen zusammengearbeitet. LRO waren

Die Kunst des Zuhörens

Text **Dietrich Heißenbüttel**

Von Bad Saulgau ausgehend, erobern die Bauunternehmer Hans-Jörg und Andreas Reisch mit stimmigen Konzepten ein größer werdendes Terrain. Eine gute Zusammenarbeit verbindet sie mit Arno Lederer, vom Kunstmuseum Ravensburg bis zum Münchner Volkstheater. Wirtschaftlich zu arbeiten, ist die Grundvoraussetzung, um als Unternehmer tätig zu sein. Doch die Brüder treibt noch mehr an.

„Das ist meine Leidenschaft“, sagt Hans-Jörg Reisch wie aus der Pistole geschossen, als er „schreiben über kunst“ auf der Visitenkarte seines Besuchers liest. Hinter ihm an der Wand ein großformatiges Foto des Kunstmuseums Ravensburg, das ohne ihn und seinen Bruder Andreas nicht zustande gekommen wäre. Dass ihre Namen oder der ihres Bauunternehmens nicht immer genannt werden, sondern nur der des Architekten Arno Lederer, stört ihn nicht. „Selbst Bewusst Bescheiden“, steht in einem ansprechend gestalteten Unternehmensprospekt über „Planen und Bauen für Industrie und Verwaltung“. Es könnte sich auf die Brüder Reisch beziehen. Sie wissen, was sie geleistet haben und leisten. Doch sie drängen sich nicht auf. Das ist nicht ihre Art, Kunden zu gewinnen.

Die Hochschule auf der Flandernhöhe halte er für sehr gelungen, bekennet Hans-Jörg Reisch, als er erfährt, dass sein Besucher aus Esslingen kommt. Er ist erfreut zu hören, dass der Bau von Sibirien und Milena Djordjević nun doch nicht abgerissen, sondern zu Wohnungen umgebaut werden

soll. Beide Brüder haben dort Wirtschaftsingenieurwesen studiert, Andreas Reisch zudem Bauingenieurwesen, Hans-Jörg Reisch Architektur. Im Handumdrehen hat er über seinen Besucher mehr erfahren als der über ihn – was doch eigentlich Sinn und Zweck des Gesprächs sein sollte. „Wie baut man eine Welt?“ steht in besagtem Prospekt über einem eindrucksvollen Bild der Kiesel Technik Welt, heute Coreum, in Stockstadt bei Darmstadt, geplant vom eigenen Büro: „Man hört zu.“

Hans-Jörg und Andreas Reisch führen ihr Familienunternehmen in dritter Generation. Der Großvater Georg Reisch, Maurermeister, hatte das Bauunternehmen 1933 gegründet. Der gleichnamige Vater, ebenfalls Maurer, aber auch schon studiert, übernahm 1970 die Geschäftsleitung. Hans-Jörg Reisch trat 1992, Andreas Reisch 2000 ins Unternehmen ein, das seinen Radius seither immer weiter ausgedehnt hat.

Die Reischs können zuhören. Zuhören heißt nicht, Befehle ausführen wie ein Soldat. Die Kunst des Zuhörens besteht darin, zu verstehen, wie der

Im Oktober eröffnete das neue Volkstheater München, das die Brüder Reisch als Generalübernehmer zusammen mit dem Architekturbüro LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei realisiert haben. Foto: Roland Halbe





Auch das 2013 eröffnete Kunstmuseum Ravensburg entstand aus der Kooperation Reisch Bau/LRO. Fotos: Roland Halbe

Unten: Das Bürogebäude der Firma Reisch Bau an der Schwarzachstraße in Bad Saulgau

Wir müssen auch konkurrenzfähig sein. Aber wir machen nichts, hinter dem wir nicht stehen können. Hans-Jörg Reisch

Ziegel aufgehängt sind. Lederer bestand auf eine Drehtür, die eigens neu entwickelt wurde. „Das eine ist, gute Ideen zu haben“, bilanziert Andreas Reisch, „aber genauso wichtig ist, dass es jeder erkennt. Das erste Museum der Welt in Passivhausbauweise: Da sieht auch der Laie, das ist etwas Besonderes.“

Abbruchziegel zu verwenden, war Lederers Idee. Schon in Salem, doch es gab keine Zulassung. Es besteht die Gefahr, dass Wasser eindringt und bei Frost den Ziegel sprengt. Die Ironie der Geschichte: In Salem hatten sie sich auf einen neuen, „wunderschönen Ziegel“ geeinigt, erzählt Hans-Jörg Reisch. Und genau da kam es zu Abplatzungen: ein Fehlbrand. Dies lenkte die Aufmerksamkeit des inzwischen verstorbenen Maurermeisters Ferdinand Brölz auf das Thema. Beim Kunstmuseum Ravensburg schritt er selbst zur Tat, wässerte die Ziegel und legte sie in seine Tiefkühltruhe. So konnte er die Eignung nachweisen. „Learning by Doing“, nennt das Hans-Jörg Reisch.

Seit dem Kunstmuseum Ravensburg haben die Reischs immer wieder mit dem Büro LRO zusammengearbeitet, mehrere Schulen geplant und zwei davon realisiert: das Gymnasium Buchloe und die Johann-Pachelbel-Schule in Nürnberg. „Seitdem sind auch die Verhandlungsverfahren ziemlich in Fahrt gekommen“, fährt Hans-Jörg Reisch fort. Zunehmend tritt das Unternehmen als Generalübernehmer auf. Auf die Frage, wann das begonnen habe, nennt er die Neue Messe Friedrichshafen, die 1998 mit einem Wettbewerb zwischen Generalunternehmern begann, den Hochtief mit von Gerkan, Marg und Partner gewann – das Unternehmen Reisch war anschließend auch beteiligt. Schon ihr Vater habe beim Thermalbad Bad Saulgau der Stadt mit dem Erstplatzierten des Wettbewerbs ein Generalübernehmer-Angebot unterbreitet. Das war Anfang der 1980er-Jahre. „Wir sind ein Hochlohnland“, erklärt Reisch. Die Industrie versucht dies über Produktivität wettzumachen. Aber Handwerk ist Handwerk. Da geht das nur über niedrige Löhne – oder über Knowhow; oder eben solche Verfahren – wieder Knowhow.“ Es gibt viel weniger Reibungsverluste, könnte man sagen, wenn Architekt, Bauunternehmer und Auftraggeber von Anfang an vertrauensvoll zusammenarbeiten.

Auch die Qualität ist eine andere: „Bei Verhandlungsverfahren übernimmt ja der Generalunternehmer oft auch die Garantie für die nächsten 25 Jahre. Da frage ich bei einem Schulbau schon: Mach ich da ein teures Edelstahlklo rein, dann bin ich erstmal raus für die nächsten 10 oder 15 Jahre.“ Beim Rubina Regensburg, einem „Haus für Umwelt- und Energiebildung“, haben die Reischs jüngst mit dem Bregenzener Büro Dietrich Untertrifaller zusammengearbeitet. Zur Vorarlberger Architektur meint Hans-Jörg Reisch: „Das Verständnis fürs Bauen ist dort ein völlig anderes. Die sind bereit, mehr zu zahlen. Als die Vorarlberger Schule hochkam, mit Baum-schlager Eberle: Die haben es irgendwie fertiggebracht, dass die Bürgermeister, wenn sie sich am Sonntag getroffen haben, nicht gesagt haben:

Guck mal, was wir gespart haben, sondern: Guck mal, was wir Tolles gebaut haben.“

Als Beispiel erwähnt Reisch Industriebauten. „Wir versuchen schon, die Dinge ordentlich zu machen“, meint Andreas Reisch dazu, und der Bruder ergänzt: „Wir wissen sehr wohl, wir müssen auch konkurrenzfähig sein. Aber wir machen nichts, hinter dem wir nicht stehen können.“ Den Bau, in dem das Gespräch stattfindet, ein gestreckter Riegel mit einer dunklen Klinkerfassade, hat wie manchen Gewerbebau das eigene Büro entworfen. „Wenn man mit einem Architekten wie Lederer zusammenarbeitet, das färbt schon ein bisschen ab“, gesteht Hans-Jörg Reisch ein. Aus dem Fenster fällt der Blick auf Betonfertigteile: keine Großserien, Einzelanfertigungen wie die Torbögen für Lederers Bischöfliches Ordinariat in Rottenburg.

Als Generalübernehmer in Verhandlungsverfahren suchen sich die Reischs von Fall zu Fall die geeigneten Architekten. „Es ist jedes Mal eine neue Entscheidung“, sagt Hans-Jörg Reisch, „das hat viel mit der Bauaufgabe zu tun und mit der Frage: Was will der Kunde?“ Drei Bäder zum Beispiel, in Biberach, Riedlingen und zuletzt die Therme Lindau haben sie mit dem Büro 4a aus Stuttgart realisiert, dazu weitere Umbauten und Sanierungen. Oft sind es auch lokale Büros: Die IHK Reutlingen stammt von Riehle Architekten, das Dienstleistungszentrum Lenting für das Landratsamt Eichstätt von Florian Nagler. „Mit einem solchen Holzbau-Experten zu diskutieren, das macht schon Freude“, so Reisch.

Gerade hat der Bezner-Turm im Ravensburger Mühlenviertel vom Büro bächlemeid aus Konstanz einen der zehn Hugo-Häring-Landespreise des BDA gewonnen. Es war eine Baugemeinschaft, die die Konversion des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Maschinenfabrik Bezner in Auftrag gab. Doch das Mühlenviertel insgesamt hat das Unternehmen Georg Reisch entwickelt, einschließlich der zentralen Werk- oder Markthalle, von der bächlemeid die Segmentbogen- und Ziegel-Ästhetik der Umhüllung des Bezner-Turms übernahmen. Das Konzept des Generalübernehmers: die Halle erhalten, jedes Wohnhaus ein anderer Architekt. Es sind keine billigen Wohnungen entstanden, eher Alternativen zum Haus im Grünen. Hans-Jörg Reisch: „Da muss man schon Qualität bieten.“



die Architekten, vertreten zumeist durch Marc Oei, die Georg Reisch GmbH & Co. KG Rohbauunternehmer. Lederer hatte Hans-Jörg Reisch schon im Studium erlebt. Er hielt einen Vortrag an der Hochschule Konstanz. „Er sprach über Architektur, Gott und die Welt, mit ganz wenigen Bildern.“ Das hat Reisch beeindruckt. Dabei hatte Lederer nur seine Dias vergessen. Beim Kunstmuseum Ravensburg (Bauwelt 22.2013) kehrte sich das Verhältnis um. Das Ehepaar Peter und Gudrun Selinka wollte seine Sammlung von Expressionisten und Künstlergruppen der Nachkriegszeit der Öffentlichkeit zugänglich machen. Die Reischs sprangen als Auftraggeber in die Bresche. Auf eigene Rechnung. Sie besaßen das Areal an der Burgstraße. Sie schrieben einen Wettbewerb aus, den Lederer gewann. Einige heruntergekommene Fabrik- und Wohnbauten mussten weichen. Neben an bauten sie ein Wohnhaus mit einer Tanzschule.

Kunst sei seine Leidenschaft, hatte Hans-Jörg Reisch eingangs gesagt. Und der Bruder? Das Kunstmuseum Ravensburg ist das erste Museum der

Welt in Passivhausbauweise. Das war seine Idee. Also der Gedanke der Nachhaltigkeit? „Eher Neues auszuprobieren“, überlegt Andreas Reisch. „Und Immobilien zu entwickeln.“ Zum Unternehmen gehört auch eine Projektentwicklungsgesellschaft als eigenständige Tochter. „Es wäre schon vor zehn oder fünfzehn Jahren überhaupt kein Problem gewesen, viel energieeffizienter zu bauen“, stellt Andreas Reisch fest. Es fehlte der politische und gesellschaftliche Wille. „Auf jede Verschärfung der Energieeinsparverordnung folgte das große Gejammer. Das war uns eigentlich immer schon zu wenig.“ So kam es zu dem Gedanken, „zumindest mal zu probieren, ob man so ein Museum in Passivhausbauweise hinkriegt.“

Das Problem: Ein Museum hat wenig Fensterfläche. Aber die Sonneneinstrahlung trägt normalerweise viel zur Energiegewinnung bei. Geothermie, Abluft-Wärmerückgewinnung, aber auch eigene Entwicklungen machten das Kunststück möglich. Um Kältebrücken zu minimieren, reduzierte die beauftragte Firma den Durchmesser der Anker, an denen die