

So geht skandalfreies Bauen

Die Kosten für öffentliche Bauten laufen nicht selten aus dem Ruder. Dabei gibt es Vorbilder für schlüsselfertige, rechtzeitig abgeschlossene Projekte.

München – Für Bodenseetouristen ist Sigmaringen ein beliebtes Ausflugsziel. Die Kleinstadt ist für das Hohenzollernschloss bekannt, das hoch über der Donau thront. Seit Kurzem zieht dort aber noch ein anderes Bauwerk Aufmerksamkeit auf sich. Eine architektonisch ungewöhnliche Berufsschule für 113 Millionen Euro – das teuerste Gebäude, das der Landkreis Sigmaringen bisher errichtet hat. Noch bemerkenswerter als die kreisrunde Form des Hauptgebäudes ist die Entstehungsgeschichte. Die 1400 Schülerinnen und Schüler konnten im Herbst 2025 nach nur zweieinhalb Jahren Bauzeit einziehen. Ohne Verzögerung – und weitgehend im Kostenrahmen.

„Wir würden es vollumfänglich wieder so machen.“

In vielen Rathäusern und Landratsämtern werden Bauprojekte als Abenteuer empfunden, weil dort jede Leistung vom Architektenentwurf bis zur Elektroinstallation ausgeschrieben und koordiniert wird – in sogenannten Losen. Vom Gesetzgeber ist das als Normalfall vorgegeben. „Da haben sie es im Zweifel mit 25 Auftragnehmern zu tun, und wenn's an einer Stelle hopt, steht der ganze Bau still“, sagt Bernd Düsterdiek vom Deutschen Städtetag. Der kommunale Spitzenverband fordert, dass es Städten und Gemeinden leichter gemacht wird, Generalunternehmer zu beauftragen. Doch wer von der Losvergabe abweichen will, muss das gut begründen. Für viele Kommunen sei das eine enorme Hürde, sagt Düsterdiek.

In den kommenden Jahren sollen Deutschlands Kommunen aber fleißig bauen, weil sie Investitionen nachholen müssen, die sie aufgeschoben haben. Möglich wird es durch die vom Bundestag beschlossenen Sonderschulden für Infrastruktur: Aus dem 500-Milliarden-Topf fließen in zwölf Jahren etwa 60 Milliarden Euro an die lokale Ebene. Das Geld ist unter anderem für Schulen, Kindergärten und Stra-

ßen vorgesehen. Viele Kommunalverwaltungen stellen sich die Frage, wie sie diese Bauprojekte effizient umsetzen können.

Nicht wenige blicken deshalb mit Interesse nach Sigmaringen. Der Landkreis hat seine Berufsschule in einer sogenannten öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) realisiert. Er ist mit diesem Modell sogar noch einen Schritt weiter gegangen als mit der theoretischen Vergabe an einen Generalunternehmer.

Was heißt das konkret? Der Landkreis hat überlegt, welche Anforderungen die neue Schule erfüllen muss – und dann die Umsetzung in fremde Hände gelegt. Nach einer europaweiten Ausschreibung bekam ein Team den Zuschlag, das auch in München nicht unbekannt ist: Die Baufirma Georg Reisch aus Bad Saulgau und das Architekturbüro LRO aus Stuttgart haben dort 2021 mit dem pünktlich beendeten Neubau des Volkstheaters Aufsehen erregt.

Sigmaringens Landrätin Stefanie Bürkle ist zufrieden: „Wir würden es vollumfänglich wieder so machen.“ Die Vorteile aus ihrer Sicht: „Wir hatten eine hohe Planungssicherheit, das ganze Projekt konnte

mit einem verlässlichen Kosten- und Zeitplan abgewickelt werden.“

Nun haben nicht alle Auftraggeber von ÖPP-Projekten so gute Erfahrungen gemacht. Bekannt sind Fälle, in denen der Vertragspartner im Projekt pleiteging und getätigte Zahlungen verloren waren. Die Rechnungshöfe sehen es kritisch, wenn der private Partner auch noch die Finanzierung von Bauwerken übernimmt, weil es sich um versteckte Schulden handelt. Dieses Modell birgt auch Risiken, wie der Landkreis Ebersberg erfahren musste. Er hatte einen Investor mit einem Gymnasiumsneubau beauftragt und sich auf einen Vertrag mit langer Laufzeit und festen Zinsen eingelassen. Als das allgemeine Zinsniveau sank, versuchte er vergeblich, dem Investor zu kündigen – und verlor dabei mehr als 400 000 Euro.

Dann lieber konventionell bauen? Henrik Scheller vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) widerspricht dem Vorurteil, dass öffentliche Bauprojekte generell teurer werden als private. Der Eindruck werde verzerrt durch Projekte wie Stuttgart 21, den Flughafen Berlin-Brandenburg oder

die Elbphilharmonie. „Es gibt jedoch Studien, die uns zeigen, dass ein nicht unwesentlicher Anteil an öffentlichen Projekten sowohl im Kosten- als auch im Zeitrahmen realisiert wird.“

ÖPPs hätten in der Vergangenheit einen schlechten Ruf gehabt, weil die Verträge oft zulasten der öffentlichen Hand gingen, sagt Scheller: Risiken seien sozialisiert worden. Heute werde jedoch darauf geachtet, dass das nicht passiere – unter anderem von einem Beratungsunternehmen, das der öffentlichen Hand selbst gehört: PD – Partnerschaften Deutschland, getragen von 280 Gesellschaftern aus Bund, Ländern und Kommunen. Es war auch in Sigmaringen tätig.

Sigmaringen hat sich selbst um die Finanzierung gekümmert und ist Eigentümer der neuen Berufsschule. „Mit dem Modell haben wir das Beste aus beiden Welten miteinander verknüpft“, ist Landrätin Bürkle überzeugt. „Wir haben genutzt, dass der private Partner aus seinem Erfahrungsschatz heraus sagen kann, wie sich unsere Vorgaben am besten in gute Architektur übersetzen lassen – mit niedrigen Energiewerten und hoher Wirtschaftlichkeit.“ Voraussetzung war, dass der Landkreis genau wusste, was er will: Welcher Raumbedarf wird benötigt? Welche bauliche Qualität wünscht er sich? „Bevor wir gestartet sind, war es mehr Arbeit, als wenn wir konventionell gebaut hätten“, sagt Bürkle. „Sobald das Bieterverfahren entschieden war, ging es rasend schnell.“

Allein hätte die Verwaltung das nicht geschafft. Eine Anwaltskanzlei kümmerte sich um das Vergabeverfahren, eine bautechnische Beratung um die Leistungsbeschreibungen. Und PD übernahm die Aufgabe, rechtlich überzeugend darzulegen, dass das ÖPP-Modell für dieses Projekt wirtschaftlicher ist. PD informiert Kommunen gezielt, wie sie ihre Projekte mit General- und Totalunternehmern oder als öffentlich-private Partnerschaften umsetzen können. Es sei zwar nicht der Standardweg, sagt Christopher Klein, der dort mit André Weidemann den Bereich kommun-

ales Bauen verantwortet. „Aber die gebündelten Beschaffungsmodelle lassen sich mit wirtschaftlichen und technischen Argumenten gut begründen.“ Kommunen hätten schon lange die Möglichkeit, solche Modelle zu wählen, betont Weidemann. Aber es gebe vielerorts Unsicherheit.

„Die Kommunen fallen hier weitgehend durch den Rost.“

Ohne professionelle Beratung aber trauen sich viele Kommunen nicht, vom Standardverfahren abzuweichen. Die kommunalen Spitzenverbände fordern deshalb, dass die Vergabe an Generalunternehmer erleichtert wird. Die Bundesregierung hat zwar einen Entwurf für ein Vergabebeschleunigungsgesetz vorgelegt – den Städtetag damit aber enttäuscht. Das Gesetz soll Abweichungen von der Losvergabe erleichtern, aber nur für Projekte aus dem sogenannten Sondervermögen, und nur, wenn sie mindestens 13,5 Millionen Euro kosten. „Die Kommunen fallen hier weitgehend durch den Rost“, sagt Bernd Düsterdiek vom Deutschen Städtetag. „Da wird eine Riesenchance vertan.“

Handwerk und Baugewerbe protestieren allerdings gegen eine Ausweitung der Generalunternehmervergaben. Sie befürchten, dass mittelständische Betriebe sonst faktisch von öffentlichen Aufträgen ausgeschlossen werden.

Ob die konventionelle Vergabe, Generalunternehmer oder ÖPP der richtige Weg ist, hänge vom Einzelfall ab, sagt Henrik Scheller vom Difu. Manche Kommunen sähen sich durch ihren Investitionsstau dazu gezwungen, Aufgaben gebündelt abzugeben, weil ihre Kapazitäten nicht für mehrere Projekte reichen. Auch PD-Berater André Weidemann sagt: „Diese Modelle passen nicht überall, aber gerade wenn Sie mehrere Bauprojekte mit wenig Personalressourcen umsetzen wollen, sind sie ein Beitrag, um schneller zu investieren.“

Claudia Henzler



Ein Vorbild? Der Landkreis Sigmaringen hat seine neue Berufsschule als öffentlich-private Partnerschaft realisiert.

FOTO: ROLAND HALBE/FIRMA REISCH/LANDKREIS SIGMARINGEN