

## MIT PPP ZUM PASSIVHAUS

Passivhäuser entstehen vermehrt als Public-Private-Partnership von Catherine Grandjean

Immer häufiger werden öffentliche Gebäude im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Modells realisiert. Kern dieses Konzepts ist die Erbringung aller Aufgaben im Lebenszyklus einer Immobilie durch ein Privatunternehmen – angefangen von der Planung über die Bauausführung, den Betrieb bis hin zur Verwertung der Immobilie durch ein Privatunternehmen. Man kann das mit einem Leasing-Konzept vergleichen.



Das Gymnasium Buchloe wurde 2013 als Passivhaus im Modell des Public-Private-Partnership fertiggestellt. Das Projekt wurde mit dem Innovationspreis PPP 2012 ausgezeichnet.

### Ganzheitlich gedacht

Einer der großen Vorteile ist die ganzheitliche Herangehensweise bei einem Projekt. Es ergeben sich Synergieeffekte, die sich positiv auf die Kosten und die Qualität auswirken. Bei einem Public-Private-Partnership-Projekt liegen die Fäden von Anfang an in einer Hand, egal ob Planung, Finanzierung, Bauausführung oder Betrieb. Ist das nicht so, besteht die Gefahr, dass jeder der beteiligten Akteure in seine Richtung zieht – was für das Gelingen eines Projekts selten förderlich ist.

Es gibt noch weitere gute Argumente für das Public-Private-Partnership-Modell. So werden den Bau- und Liegenschafts-abteilungen der öffentlichen Hand Aufgaben und Arbeiten abgenommen. Letzteren fehlt nicht selten die Erfahrung beim Bau von Großprojekten wie z. B. einer Schule. Die Realisierung eines Objekts von ähnlicher Größenordnung liegt womöglich zehn oder noch mehr Jahre zurück – anders als beim Unternehmen wie beispielsweise der Reisch GmbH & Co. KG.

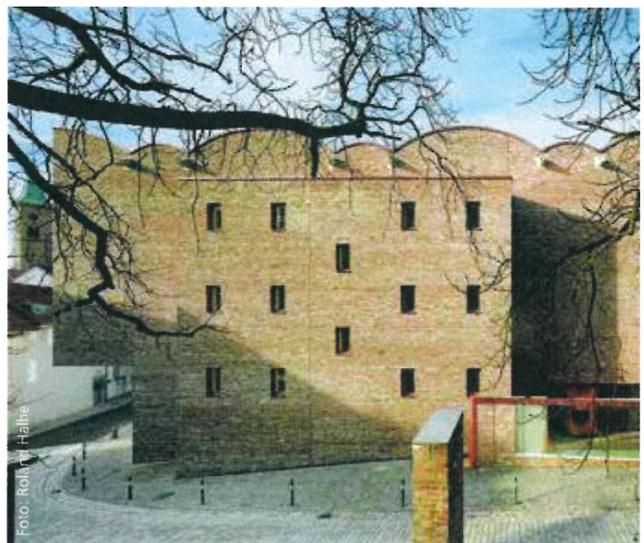
Das Familienunternehmen mit knapp 300 Mitarbeitern kann auf eine Vielzahl von PPP-Großprojekten verweisen, einige davon, wie z. B. das Kunstmuseum in Ravensburg, das Gymnasium in Buchloe oder die Johann-Pachelbel-Schule in Nürnberg, wurden in Passivhausstandard ausgeführt. Dabei wird auf bewährte Planungs- und Bauteams zurückgegriffen, die schon mehrfach bei vergleichbaren Projekten zusammengearbeitet haben, was für Qualität in der Ausführung sorgt.

### Kostensicherheit

Ein weiterer Vorteil ist Kostensicherheit für die öffentliche Hand. Dadurch, dass die Verantwortlichen im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Modells den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes im Auge haben, wird kostenbewusst, aber nicht „billig“ gebaut. Der Unternehmer will die in Zukunft anfallenden Kosten gering halten und entscheidet sich daher in der Regel für hochwertigere, langlebigere Lösungen – was letztlich auch der nachhaltigere Weg ist.

Das ist mit ein Grund dafür, warum sich die Passivhausbauweise bei PPP-Projekten anbietet. Hier gelten höchste Qualitätsstandards in der Planung und in der Bauausführung, aber auch bei der Wahl der eingesetzten Komponenten. Zudem lassen sich Passivhausgebäude gut rechnen, sie bieten eine sichere Basis für PPP-Modelle, bei denen die Energiekosten vertraglich fixiert werden.

Häufig muss man die Partner der öffentlichen Hand bei PPP-Projekten gar nicht erst vom Passivhauskonzept überzeugen, sie fordern es selbst ein: aus der Verantwortung heraus für die nachfolgenden Generationen und weil sich die Kommunen ihrer Vorbildfunktion bewusst sind. Zudem erkennen die kommunalen Entscheidungsträger, dass ein Passivhausgebäude in 20 oder 25 Jahren, wenn es nach Vertragsende von der öffentlichen Hand übernommen wird, in energetischer Hinsicht immer noch „up-to-date“ ist.



Auch das viel beachtete Kunstmuseum Ravensburg – das erste Museum im Passivhausstandard überhaupt – entstand als PPP-Projekt.

### PPP UND ÖPP

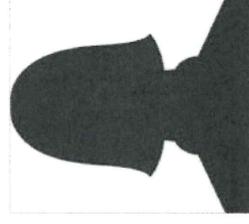
Für den Begriff „Public-Private-Partnership“ (PPP) wird häufig auch das deutsche Synonym „öffentlich-private Partnerschaft“ (ÖPP) verwendet. Immer handelt es sich dabei um eine vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft. Neben dem Straßenbau sind es vor allem öffentliche Gebäude wie Sporthallen, Schulen oder Justizvollzugsanstalten, die hierzulande im PPP-Modell errichtet werden. PPP kennt in der Ausgestaltung eine Vielzahl unterschiedlicher Modelle, die teilweise auch nur im Hochbau oder nur bei Verkehrsinfrastrukturprojekten Anwendung finden.

Trotz vieler positiver Erfahrungen mit PPP-Projekten gibt es seitens der Politik auch regelmäßig Bedenken, vor allem hinsichtlich der Frage, inwieweit am Gemeinwohl orientierte Aufgaben an private Unternehmen übertragen werden dürfen.

### Planung und Beratung

Wie bereits angesprochen, erfordert die Passivhausbauweise eine integrale Planung. Die frühzeitige Einbeziehung aller notwendigen Experten im Planungsteam und deren gleichzeitige und abgestimmte Bearbeitung der Planungsaufgabe sind das zentrale Element. Ihre Einbindung schon in der konzeptionellen Phase ist von größter Wichtigkeit, da diese Planungsphase für die bestmögliche Gestaltung des Lebenszyklus des Gebäudes ausschlaggebend ist.

Eine wichtige Rolle bei den Passivhausprojekten der Firma Reisch kommt dabei dem Planungsbüro Herz & Lang zu. Angesichts der langjährigen Erfahrung beim energetischen Bauen und Sanieren von zahlreichen Großprojekten ist der Beitrag von Herz & Lang als Passivhaus-Consultler für das Gelingen eines Passivhausprojekts von großer Bedeutung. Hier gelten höchste Qualitätsanforderungen an alle Beteiligten. Die Passivhausweisung des Planungsteams, der Bauleiter und der Handwerker sowie die energetische Qualitätssicherung sind wichtige Bausteine für die Zielerreichung.



CATHERINE GRANDJEAN

Ist Architektin und bei der Georg Reisch GmbH in Bad Saulgau als Projektentwicklerin verantwortlich für Projekte, die im Public-Private-Partnership-Modell entstehen.  
[www.reisch-bau.de](http://www.reisch-bau.de)