



Befindet sich in Planung: Bildungscampus plus
Aron Menczer auf den Aspang-Gründen in 1030 Wien

TREND BILDUNGSCAMPUS PPP FORCIERT INNOVATION

Public-Privat-Partnership (PPP) ist eine alte neue Methode, Bauprojekte abzuwickeln. Die Stadt Wien erweist sich mit ihrer PPP-Offensive im Schulbau als Vorreiter und orientiert sich dabei an internationalen Vorzeigebispielen.

TEXT: GISELA GARY

64

Im Jahr 2025 werden in Wien rund zwei Millionen Menschen leben, davon rund 300.000 unter 15-jährige Kinder und Jugendliche – das sind um ca. 36.000 mehr als heute. Die Stadt Wien verwaltet derzeit rund 380 Schulstandorte des öffentlichen Pflichtschul-, Berufsschul- und sonderpädagogischen Bereichs. Zur Abdeckung der steigenden Schülerzahlen benötigt Wien pro Jahr

zusätzlich rund 50 Volksschulklassen sowie rund 50 Klassen im Bereich der zehn- bis unter 14-Jährigen. Ziel der Stadt ist es darüber hinaus, auch in Zukunft 40 Prozent des Angebotes an Kindergartenplätzen durch städtische Einrichtungen abzudecken. Insgesamt benötigt Wien jährlich rund 100 zusätzliche Kindergartengruppen, 40 davon sollen im städtischen Bereich geschaffen werden.

Vor allem in den Stadterweiterungsgebieten will die Stadt für die Bewohner wohnortnah Bildungsinfrastruktur schaffen. Priorität haben dabei vor allem neue Campus-Bauten, die Nutzung von Erdgeschosszonen für Bildungseinrichtungen (Mini-Campus), aber auch die Erweiterung von bestehenden Standorten. Alle Campusprojekte werden als PPP-Projekte abgewickelt. PPP bedeutet

einen gemeinsamen Weg der öffentlichen Hand mit einem privaten Unternehmen, Berater oder Dienstleister. Ein PPP-Modell ermöglicht jedem Partner, sich auf sein Know-how zu konzentrieren und im Rahmen seiner Kompetenz professionell zu agieren. Dazu zählen aber auch Themen wie die Finanzierungsform, die Rechtsfragen oder die steuerlichen Aspekte der Projektentwicklung.

Da niemand den Bedarf und die Funktion einer Schule als moderne Bildungseinrichtung so genau kennt wie die öffentliche Hand, kann die Stadt präzise die gewünschte Leistung bestellen. Sie konzentriert sich bei diesen Modellen auf ihre Bauherrenrolle: Bildung und zeitgemäße Pädagogik stehen im Fokus, Bauherren-Agenden, Abwickeln und Organisieren. Im Zentrum steht eine rasche Umsetzung und die Abdeckung des Bildungsbedarfes mit Qualitätssicherung.

Konzept Bildungscampus Plus

Die Stadt Wien setzt bei ihren aktuellen Bildungsbauten auf das Modell Bildungscampus Plus – ein Campus für Kindergartenkinder bis zum Gymnasium, mit gemeinsam nutzbaren Freiflächen und einer Öffnung nach außen. Bis 2023 sollen insgesamt 14 Campus-Standorte fertiggestellt werden. Zurzeit gibt es sechs Bildungscampus-Standorte (Monte Laa in Favoriten, Gertrude Fröhlich-Sandner in der Leopoldstadt, Donaufeld in Floridsdorf, Sonnwendviertel in Favoriten sowie den Campus Seestadt und Campus plus Atemsgasse in der Donaustadt), sechs weitere sind derzeit in Bau bzw. Planung (Berresgasse, Nordbahnhof, Aron Menczer auf den Aspang-Gründen/Eurogate, Aspern Nord in der Seestadt, Atzgersdorf und Deutschordenstraße). Darüber hinaus sind weitere zwei neue Bildungsbauten in den Gebieten Inner-Favoriten (Landgutgasse) und Gasometerumfeld in Wien-Simmering (Rappachgasse) vorgesehen.

Zuletzt wurde der Bildungscampus Atemsgasse im Vorjahr fertiggestellt. In nur zwei Jahren Bauzeit wurden dort eine 17-klassige Ganztagsvolksschule und ein zwölfgruppiger Kindergarten unter einem Dach errichtet. Künftig wird das Haus insgesamt 800 Schul- und Kindergartenkinder beherbergen. Das Besondere an diesem Projekt: Es ist der erste sogenannte „Campus plus“, eine Weiterentwicklung des bisherigen Campus-Modells. So sind jeweils Schulklassen und Kindergartengruppen auf einer Ebene räumlich zu-



Bild oben: Am Bildungscampus Berresgasse im 22. Bezirk in Wien wird bereits gebaut

Der Spatenstich für den Bildungscampus am ehemaligen Nordbahnhofgelände erfolgte im Juni

sammengefasst. Kinder unterschiedlichen Alters können hier miteinander lernen, spielen, an Projekten arbeiten und den Tag verbringen.

Werner Schuster, Baudirektion Wien, Leiter Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, erläutert die Vorteile des neuen Konzepts: „Beim Bildungscampus plus lernen die Kinder höchst unterschiedlicher Altersklassen voneinander – ein mittlerweile bewährtes Konzept.“ PPP ist für die Stadt Wien die richtige Form – wobei es weniger um die Finanzierung geht, sondern vor allem um die Projektentwicklung: „Mit einem kompetenten privaten Partner können wir uns als Stadt auf die uns zugeordneten Aufgaben konzentrieren – der Private über-

nimmt im Idealfall auch den Betrieb und die Erhaltung. Wir haben fix kalkulierbare Kosten – und das auch noch Maastricht-konform“, so Schuster.

Betriebsführung inklusive

Auf einer Fläche von rund 19.100 Quadratmetern im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse/Ziegelhofstraße im 22. Bezirk geht nach Plänen der PSLA Architekten ab September 2019 der Bildungscampus Berresgasse in Betrieb. Der Bildungscampus wird einen Kindergarten bieten, eine Ganztagsvolksschule, eine ganztägige Neue Mittelschule sowie zwei Förderklassen und zwei basale Klassen samt Therapiebereich, Dreifachturnhalle und Gymnastiksaal. Dazu gibt es eine Vielfalt an mehrfach nutzbaren »

65

Freiflächen. Der Gedanke der Campus-plus-Idee: Kindergarten, Schule und aktive Freizeitgestaltung sollen noch stärker vernetzt werden. Die Architekten planten einen Gebäudekomplex, der in gut überschaubare Bildungsbereiche gegliedert ist. Im 8.500 Quadratmeter großen, exklusiven Freiraum sind ein Kleinkinderspielplatz, Freiluftklassen, Rückzugsgärten, Therapiegarten, ein Wasserspiel- und ein Beachvolleyballplatz geplant.



Der Campusbetrieb in der Seestadt Aspern soll im September 2021 seinen Betrieb aufnehmen

Peter Kovacs, MA 34, Bau- und Gebäudemanagement, erläutert: „Die Erweiterung des bisherigen Konzepts Campus zum ‚Campus plus‘ ermöglicht es dem Kindergarten und der Schule, unter einem gemeinsamen Dach von Anfang an den pädagogischen Betrieb und die Freizeitgestaltung miteinander zu verschränken. Die Besonderheit bei dem Bildungscampus plus Berresgasse als PPP-Projekt ist, dass der Leistungsumfang des privaten Partners nicht nur die Errichtung, sondern auch die Ausführungsplanung, die Finanzierung und die dauerhafte, nämlich auf 25 Jahre, Betriebsführung übernimmt.“

Eine zusätzliche Neuerung beim „Campus plus“-Modell ist die sogenannte Stadteifunktion, die es zukünftig ermöglicht, externe Bildungspartner verstärkt in die Freizeitgestaltung beziehungsweise Nachmittagsbetreuung einzubinden. „Das Hauptaugenmerk liegt vor allem auf den Musikschulen der Stadt Wien, Breitensportanbietern sowie Jugendzentren, die in die neuen Campus-Standorte integriert werden. Sie sollen mit ihren Angeboten auch Anrainern offenstehen. Mehrfachnutzungen sollen in möglichst vielen Bereichen umgesetzt werden. Damit wird der Campus auch eine verbindende Funktion innerhalb eines Stadtteiles übernehmen“, so Kovacs. Ein neuer Weg des Schulbaus, der mit Sicherheit Schule machen wird. ■



Carl Thümecke, Projektmanagement Vasko+Partner, ist davon überzeugt, dass PPP eine starke Zukunft hat

INTERVIEW CARL THÜMECKE

» Professioneller Gesamtblick ist wichtig «

Know-how, eine hohe Kommunikationsfähigkeit und ein professioneller Gesamtblick sind bei PPP-Modellen gefragt, so Carl Thümecke, Diplomingenieur für Wirtschaftsingenieurwesen – Bauwesen und seit 2009 im Projektmanagement von Vasko+Partner u. a. für Bildungs-, Sozialeinrichtungen wie Hochschulen und Geriatriezentren zuständig.

INTERVIEW: GISELA GARY

a3BAU: Was ist der wichtigste Part für ein erfolgreiches PPP?

Carl Thümecke: Die kompetente Vorbereitung des Projekts stellt sicher, dass der wesentliche Aspekt dieses Modells – die Partnerschaft – wirksam werden kann. In der Vorlaufzeit der PPP-Vergabe, die bis zu eineinhalb Jahren dauern kann, werden die technischen, wirtschaftlichen und ju-

ristischen Rahmenbedingungen für eine langfristige Partnerschaft festgelegt. Da niemand seriös eine Prognose über mögliche Entwicklungen des Umfeldes oder der Anforderungen des Auftraggebers über die gesamte Laufzeit anstellen kann, müssen mit dem Modell die Grundlagen und Spielregeln optimal festgelegt werden. Dazu zählen neben der planerischen Qualität wie auch der

Bestellqualität des Bauherrn/Auftraggebers bzw. der öffentlichen Hand natürlich ebenso der zugrunde liegende Vertrag. Daher sind technische, rechtliche Beratung notwendig wie auch natürlich die steuerliche Kompetenz. Von der Risikoanalyse gleich zu Beginn, über die Klärung der Schnittstellen zwischen Bau und Betrieb bis hin zur Festlegung von Szenarien, falls die Partnerschaft doch in die Brüche geht, muss alles mitgedacht werden. Wenn dies alles erfolgt und schriftlich festgehalten ist, kann es an die Umsetzung gehen.

Wie erleben Sie ihre Kollegen – die Architektenzunft – gegenüber dem Thema Public-Private-Partnership?

Jene, mit denen wir gemeinsam entweder in Wettbewerben angetreten sind oder denen wir als Berater der Stadt gegenüberstehen, erleben wir als durchaus positiv, visionär und innovativ. Da wird bereits in der Entwurfsphase scharf nachgedacht, welche Aspekte quasi wem gehören, welches Risiko zukünftig bei welchem Partner liegt. Eine Entwicklung, die nicht so selbstverständlich ist. Unsere Arbeit ist geprägt von konstruktiver gemeinsamer Zusammenarbeit mit der Architektenschaft, wir haben ein gutes, partnerschaftliches Einvernehmen mit unseren Kollegen – was sowieso eine der wichtigsten Grundvoraussetzungen für Projekterfolge ist, nicht nur bei PPP-Modellen.

Kann ein PPP-Modell die Lösung für eine Stadt sein, wenn sie kein Geld für das Projekt hat?

Das empfehlen wir auf keinen Fall. Das wird gerne so kommuniziert, aber ist natürlich Unsinn. Der Unterschied zu konventionell aufgestellten Projekten ist, dass die öffentliche Hand von Anbeginn den Vorteil der gleichmäßigen, planbaren Kostenverteilung hat. Ausgabenspitzen wie die Errichtungskosten, treffen die Kommune dann nicht – was im Sinne der Maastricht-Kriterien ein wesentlicher Punkt ist. Aber es ist ein Irrglaube anzunehmen, wenn ich ein Projekt über PPP abwickle, erspare ich mir unterm Strich Geld. PPP-Modelle sind kein Allheilmittel – wo aus Gründen der Projekt-Feasibility ein herkömmliches Beschaffungsmodell versagt, versagt zumeist auch ein PPP-Modell. Doch im Gegensatz zu früher steht heute weniger das Finanzielle im Vordergrund als die Betriebsebene, die als Knackpunkt für einen langfristigen Erfolg erkannt wurde.

Ist ein PPP-Projekt im Vergleich zu konventionellen Projekten günstiger?

Wir haben bei den Campusprojekten der Stadt Wien die Erfahrung gemacht, dass die Besonderheit des PPP-Modells, dass der Architekt nur bis zur Einreichung die Möglichkeit hat, die Qualitäten „seines Hauses“ zu definieren, zu einer besonderen Sorgfalt und „Disziplinierung“ der Planung führen kann. Diese Qualität in der Vorbereitung führt zu einer höheren Sicherheit bei der Bestellung der PPP-Leistung und somit letztlich auch zu einem besseren Ergebnis. PPP-Modelle sind eine alternative Beschaffungsform für öffentliche Investitionen, die dann sinnvoll sind, wenn sie aus Gründen von Wirtschaftlichkeit und Risikoabwägung anderen Beschaffungsvarianten überlegen sind. Es muss jedoch jedes Projekt auf seine Wirtschaftlichkeit überprüft werden – das konventionelle und das PPP-Modell einander gegenübergestellt werden.

Es gibt eine Vielzahl an international erfolgreichen Beispielen von Projekten, die mit einem PPP-Modell entwickelt wurden. Die Stadt Wien gilt mit ihren Campus-plus-Projekten als Vorreiter in puncto PPP – wo liegen die Vorteile für die öffentliche Hand?

Die Stadt konzentriert sich in interdisziplinärer Zusammenarbeit vieler Magistratsabteilungen auf ihre Kernkompetenzen. Gerade bei der Stadt Wien ist lobenswert, dass es bereits eine eigene Abteilung gibt, die sich auf die Entwicklung der Schulen, die als Bildungscampus errichtet werden, konzentriert. Die im Rahmen der Vergabeverfahren eingereichten Projekte sind mit einem umfangreichen Qualitätskatalog abgebildet, anhand dessen die öffentliche Hand klar ablesen kann, was sie bekommt. Und natürlich, nicht zuletzt sorgt das Service-Level-Agreement dafür, dass sich die Stadt verlassen kann, dass sie die vereinbarte Qualität und Leistung erhält.

Vor kurzem wurde der Ruf nach einem EU-Regelwerk für die Abwicklung von PPP-Projekten laut – Ihrer Meinung nach notwendig?

Wozu soll das gut sein? Wir haben, glaube ich, schon genug Reglementierungen zu berücksichtigen. Ich denke, wenn ein rechtlich und steuerlich fitter Partner dabei ist, ist dies ausreichend. Aber natürlich, es gibt vereinzelt Projekte, allerdings im Ausland, in Österreich sind mir keine bekannt, die

schief laufen, die keineswegs wirtschaftlich sind bzw. am Ende des Tages weit über Budget liegen. Die Ursachen hierfür sind wohl individuell verschieden, denn PPP garantiert keine risikofreie Projektabwicklung. Der Erfolg des Modells setzt eine intensive und hochwertige Vorbereitung aller Beteiligten auf Seiten beider Partner voraus – wird dies vernachlässigt, rächt sich dies.

Welches Modell empfehlen Sie – bzw. gibt es Modelle, die Sie für bestimmte Projekte nicht empfehlen würden?

Es gibt meiner Meinung nach nicht das richtige Modell. Für uns als Generalkonsulenten bedeutet eine derartige Gesamtprojektabwicklung die Bündelung aller Kräfte und die Steuerung der komplexen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekte – wir übernehmen die Bauherrenberatung bis zur Einhaltung der Vergaberichtlinien und der Inbetriebnahme des Gebäudes. Meine Beobachtung ist, dass jedes Projekt einzigartig ist – mit kreativen Partnern entwickeln sich gute Diskussionen, Prozesse und Innovation entstehen, und das gefällt mir an dieser Art der gemeinsamen und partnerschaftlichen Projektentwicklung. ■

BEST PRACTICE

Vasko+Partner ist bei einer Reihe von Bildungscampus-plus-Projekten, die alle als PPP-Modelle umgesetzt werden, für die Stadt Wien als Projektberater und -abwickler tätig:

- » Bildungscampus plus Berresgasse (PSLA Architekten ZT KG/Betrieb 2019)
- » Bildungscampus plus Aron Menczer (Architekt Martin Kohlbauer/Betrieb 2020)
- » Bildungscampus plus Nordbahnhof (Klammer Zeleny ZT GmbH/Betrieb 2020)
- » Bildungscampus plus Seestadt Aspern Nord (Karl und Bremhorst Architekten ZT GmbH/Betrieb 2021)
- » Bildungscampus plus Deutschordensstraße (Architektur: Shibukawa Eder Architects/Betrieb 2022). Hier ist Vasko+Partner als Generalkonsulent (formal Sub von SEA) tätig.