

gen Landgut, der sogenannten Casali. Nur zwei wurden bislang verkauft. Allerdings kosten die Höfe mit bis zu 1500 Quadratmeter Wohnfläche und bis zu 4500 Quadratmeter Grund renoviert im Schnitt auch knapp vier Millionen Euro. Wer sich so was leisten kann, muss nicht unbedingt in ein von deutschen Managern inszeniertes Toskana-Disneyland.

„Die Gebäude sind einfach zu groß für den europäischen Markt“, klagt Neuhaus. Sein Chef Ebel hat deshalb verfügt: Weitergebaut wird erst, wenn was verkauft wurde. Außerdem vermarkten die TUI-Manager die Höfe neuerdings selbst, nicht über teure Makler. „Wir wollen so schnell wie möglich positiven Cash generieren“, erklärt Jousens Allzweckwaffe in schönstem Controller-Sprech.

Auch die ursprünglichen Pläne zum Ausbau der touristischen Infrastruktur haben Ebel und sein Chef kräftig zusammengestrichen. Noch in der Ära von Jousens Vorgänger Michael Frenzel sollten in der Vorzeigekommune zwei weitere größere Hotels mit insgesamt 320 Zimmern entstehen. Vorgesehen waren zudem ein Kongresszentrum sowie ein Robinson Club. Davon ist inzwischen keine Rede mehr. Nun soll nur noch ein Hotel mit 120 Zimmern errichtet werden.

„Wir müssen Rücksicht auf die Käufer unserer hochwertigen Immobilien nehmen“, erläutert Ebel den neuen Kurs. Die anspruchsvolle Klientel würde durch allzu viel Trubel und Kindergeschrei wohl eher abgeschreckt.

Das Streichprogramm wirkt sich auch auf die Beschäftigung aus. Unter der alten Führung hatten die TUI-Manager den Italienern bis zu 300 neue Jobs versprochen. Tatsächlich dürften in der Anlage nach der nun für 2018 avisierten Fertigstellung allenfalls 100 Arbeitskräfte werken.

Zurzeit halten gerade mal gut 50 festangestellte und freiberufliche Mitarbeiter den Betrieb am Laufen. Dazu zählen neben dem achtköpfigen Projekt-Team um Neuhaus unter anderen ein studierter Agrarwissenschaftler und ein Önologe.

Die beiden Spezialisten kümmern sich um die verbliebene Landwirtschaft in und um Castelfalfi. Neben Trauben, Oliven, Mais und Hirse wird auch Weizen angebaut und verwertet. „Wolltet ihr die Felder nicht längst verpachten?“, fragt Ebel seinen Toskana-Beauftragten argwöhnisch. „Gerade mit Hartweizen haben wir in diesem Jahr gut verdient“, kontert Neuhaus. Das versöhnt seinen Aufpasser aus dem fernen Hannover. „Dein Freiheitsgrad steigt mit der Rendite“, feixt er.

Für Ebel und seinen Chef Jousens steht dennoch fest: Auf Dauer behalten wollen sie das Dorf mit allem Drum und Dran nicht. Sobald ein ernsthafter Käufer auftaucht, wird sich die TUI aus ihrem Toskana-Abenteuer verabschieden.

DINAH DECKSTEIN

Künftige EZB-Zentrale in Frankfurt am Main (Computergrafik)



IMMOBILIEN

## Himmelhoch

Mit einem avantgardistischen Hochhaus will sich die Europäische Zentralbank in Frankfurt am Main ein Denkmal setzen. Doch der Zeitplan und die Kosten sind außer Kontrolle geraten.

**R**egen ging über dem Frankfurter Ostend nieder, als Finanzmanager und lokale Honoratioren an dunklen Eckkneipen, Wettbüros und am Eros-Center Amor vorbei zum künftigen Sitz der Europäischen Zentralbank (EZB) führen.

Es war der 19. Mai 2010. Jean-Claude Trichet, damals Präsident der Bank, hatte zur Grundsteinlegung in den prekären Stadtteil geladen. Seine Gäste versammelten sich vor der Baugrube, aus der in

Kürze ein futuristischer Turm erwachsen sollte: ein Hochhaus mit 45 Stockwerken und aufsehenerregender Architektur; ein Symbol für die Strahlkraft der europäischen Währung.

Feierlich wurden einige Euro mit dem Grundstein verbuddelt. Trichet erklärte, dass seine Bank weiterhin genau aufs Geld achten wolle, auch beim Bau: „Es muss gewährleistet werden, dass die Baukosten innerhalb des veranschlagten Budgets bleiben.“

Dreieinhalb Jahre später, im Herbst 2013, ist die Realität eine andere im Frankfurter Ostend: Statt der veranschlagten 850 Millionen Euro wird das Gesamtprojekt mindestens 1,15 Milliarden Euro kosten, am Ende dürften die Ausgaben sogar auf 1,3 Milliarden Euro steigen. Ursprünglich sollten die Baukosten bei maximal einer halben Milliarde Euro liegen. Auch der Umzug musste verschoben werden. Ursprünglich sollte der Bau 2011 fertig sein, nun ist es frühestens Ende 2014 so weit.

Wieder einmal gerät ein Großprojekt außer Kontrolle – wie der Flughafen in Berlin und die Hamburger Elbphilharmonie. Und erneut versuchten die öffentlichen Bauherren zunächst, dies mit externen Faktoren zu erklären. Allgemeine „Preissteigerungen bei Baumaterialien und -leistungen“ seien schuld, sagte EZB-Direktor Jörg Asmussen beim Richtfest vor einem Jahr.

In Wahrheit wurde der anspruchsvolle Neubau zum Problemfall, weil Bankpräsident Trichet und seine Mitarbeiter offenbar unrealistische, viel zu niedrige Budgets ansetzten. Weil sie auf einen Generalunternehmer verzichteten und den Bau lieber selbst steuerten. Defizite im Kostencontrolling und schwer nachvollziehbare Auftragsvergaben bemängelte bereits der Europäische Rechnungshof in einer Prüfung vor Baubeginn.

So himmelhoch wie der neue Turm waren offensichtlich auch die Ansprüche der europäischen Bauherren. Zwei ineinander verdrehte Hochhaushälften mit hängenden Gärten, fast nur aus Glas und Stahl, hat der Wiener Architekt Wolf Prix für die EZB entworfen. Der Wolkenkratzer seines Büros Coop Himmelb(l)au sieht eher wie eine gigantische Skulptur als wie ein Bürogebäude aus.

Da etliche Euro-Länder unter ihrer Schuldenlast ächzen, was von Griechenland bis Portugal wütende Proteste provoziert, erscheinen Ästhetik und Ausstattung des EZB-Turms seltsam unangemessen. Brauchen die steuerfinanzierten Zentralbanker wirklich eine Zentrale, die noch einmal 30 Meter höher und doppelt so teuer ist wie die Zwillingstürme der Deutschen Bank?

Wenn die Währungshüter ihre neue Heimstätte beziehen, werden sie wohl in Büros sitzen, die zu den teuersten des Euro-Raums gehören. Bei Baukosten von über einer Milliarde Euro und rund 2000 Mitarbeitern wird jeder Arbeitsplatz etwa 600 000 Euro kosten, so viel wie ein sehr komfortables Einfamilienhaus. Üblicherweise gelten bei Büroimmobilien 30 000 Euro pro Schreibtisch bereits als gehobene Ausstattung.

Einen Einblick in die schöne neue EZB-Welt gewährt ein virtueller Rundgang durch die künftige Zentrale, der auf der Homepage der Bank zu finden ist. Dem Besucher öffnet sich vom Main-Ufer aus

ein hohes Atrium aus Stahl, Glas und hellen Steinflächen. Menschen schrumpfen darin auf Mausgröße. Die Kamera saust in dem Clip vorbei an hängenden Gärten, sie passiert gigantische Stahlträger, die beide Hochhaushälften gegeneinander abstützen. Großzügige Büros mit Fensterfronten bis auf den Boden sind zu sehen. Und als Höhepunkt der große Sitzungssaal des EZB-Rats unter einer Glaskuppel im 43. Stock, 150 Meter über der Erde – ein Raum wie für eine Weltregierung im Science-Fiction-Film. Hier endet die Animation.

Der Präsidialbereich wird nicht gezeigt, er ist geheim, wie auch der exquisite Speisetrakt, der der Hausspitze, den Finanzministern sowie den Staats- und Regierungschefs der Euro-Zone vorbehalten bleiben soll. „Funktionale Räumlichkeiten, in denen neben Besprechungen auch Arbeitsessen abgehalten werden“, sagt eine EZB-Sprecherin.

Für den Architekten Prix herrschten am Anfang traumhafte Bedingungen. Als er mit seinen Entwürfen begann, waren die Europäer noch stolz auf den Euro und träumten davon, dass er eines Tages den Dollar als Leitwährung ersetzen könnte. Geld und Ambition waren reichlich vorhanden. Prix war begeistert, dass sein Bauherr keinen Versuch unternommen hatte, bei seinen Plänen zu sparen: „Dies wird ein Symbol für die Europäische Union“, schwärmte er 2009. Vier Jahre später wird das Gebäude zum Symbol für Verschwendung und mangelhafte Kontrolle.

Den Traum von einer eigenen, repräsentativen Zentrale hegten die europäischen Währungshüter seit langem. Mit der Gründung der EZB 1998 hatten sie zunächst einen 40-Geschosser am Willy-Brandt-Platz in der Frankfurter City be-

zogen. Aber richtig zu Hause fühlten sie sich dort nie. Das Gebäude strahlt den Charme der siebziger Jahre aus und war zuvor von der gewerkschaftseigenen Bank für Gemeinwirtschaft belegt – nicht gerade standesgemäß für selbstbewusste Zentralbanker.

Bereits der erste EZB-Chef, der inzwischen verstorbene Niederländer Wim Duisenberg, favorisierte einen Neubau. Anfang 2002, pünktlich zur Euro-Einführung, erwarb die Bank ein Grundstück von der Stadt, das Areal des alten Frankfurter Obst- und Gemüsemarkts, für rund 60 Millionen Euro.

Einige Monate später schrieb die EZB einen architektonischen Wettbewerb für ihre neue Zentrale aus. Am besten gefielen der hochkarätig besetzten Jury die avantgardistischen Entwürfe von Prix. Zwei Jahre später, inzwischen hatte Jean-Claude Trichet die Präsidentschaft übernommen, bekam Prix nach mehreren Überarbeitungen den Zuschlag. Gebaut werden sollte der Bankenturm dann mit einem Generalunternehmer, wie es bei derartigen Großprojekten üblich ist.

Doch die Ausschreibung wurde 2008 gestoppt, nachdem kein europäischer Baukonzern bereit war, für das offizielle Budget von 500 Millionen Euro zu bauen. Der angepeilte Eröffnungstermin im Jahre 2011 wurde Makulatur. Ein konkretes Angebot, so heißt es in Branchenkreisen, hatte ohnehin nur ein Unternehmen abgegeben, die zum österreichischen Strabag-Konzern gehörende Züblin AG. Es soll bei 1,3 Milliarden Euro gelegen haben, also genau jener Summe, die nun, einige Jahre später, anfallen dürfte. Die Bank will sich dazu nicht äußern.

Wie schon die Politiker in Berlin und Brandenburg beim Hauptstadtflughafen

Architekt Prix auf der Baustelle



GETTY IMAGES

glaubten allerdings auch Trichet und seine Zentralbanker, den Bau selbst billiger abwickeln zu können. Die Aufträge etwa für den Rohbau, die Haustechnik oder die Innenausstattung wurden geteilt und getrennt ausgeschrieben. Im Namen der Bank sollte das Ingenieurunternehmen Drees & Sommer die Vergabe managen und danach als Projektsteuerer die Planungen und Bauarbeiten kontrollieren. In ähnlicher Funktion waren die Ingenieure auch beim Berliner Flughafen BER tätig.

Eine der wichtigsten Aufgaben der Projektsteuerer bestand darin, ein ausführendes Architekturbüro für die Bauarbeiten zu finden, das sogenannte Construction Management; Prix und seine Partner waren schließlich nur für den kreativen Entwurf zuständig. Den Zuschlag bekam das Planungsbüro Gassmann + Grossmann, an dessen Stuttgarter Holding Drees & Sommer allerdings mit 39 Prozent beteiligt ist.

Das fragwürdige Geschäft beschäftigte bald die Justiz. Ein unterlegener Mitbewerber hatte gegen die Vergabe im November 2009 vor dem Europäischen Gerichtshof in Luxemburg geklagt und Schadensersatz von der EZB gefordert. Die Bank, so argumentierte der Unternehmer, hätte Gassmann + Grossmann wegen „einer möglichen Interessenkollision“ vom Vergabeverfahren ausschließen müssen.

Schließlich sollen Projektsteuerer die Arbeit der Architekten überwachen und darauf achten, dass die Kosten im Rahmen bleiben – was schwer wird, wenn beide Seiten gemeinsame wirtschaftliche Interessen haben, die nicht mit denen des Auftraggebers übereinstimmen müssen.

Die im Hochhausbau unerfahrenen Währungshüter haben sich daran allerdings nicht gestört. Vor Gericht räumten sie ein, dass sie vom besonderen Verhältnis zwischen ihren Projektsteuerern und den Architekten gewusst und darin auch nach intensiver Prüfung kein Problem gesehen hätten. Unabhängige Bauexperten der Bank, heißt es in den Schriftsätzen ihrer Juristen, hätten das Angebot von Gassmann + Grossmann geprüft. Sie seien zu dem Schluss gekommen, dass es das überzeugendste war. Drees & Sommer sei an der Entscheidung nicht beteiligt gewesen.

Allerdings war das Angebot des unterlegenen Mitbewerbers deutlich billiger. Den

Luxemburger Richtern schien die Argumentation der EZB-Juristen deshalb wenig glaubhaft. Hatten sich die Banker über den Tisch ziehen lassen? Das Gericht empfahl ihnen, sich mit dem Kläger zu einigen, um einen peinlichen Prozess zu vermeiden.

Und so kam es: Die EZB zahlte Anfang dieses Jahres anstandslos rund 300 000

Probleme auf. So sollen beispielsweise die Lüftungsschächte zu klein dimensioniert oder gleich ganz vergessen worden sein.

Hatte die Baufirma Baresel geschlampt – oder das Architekturbüro Gassmann + Grossmann falsche Pläne geliefert?

Wieder kam es zum Streit. Erst feuerte die Bank Baresel, dann schloss sie einen Vergleich mit dem Württemberger Unternehmen, über den Stillschweigen vereinbart wurde. Die Geschäftsführung von Gassmann + Grossmann will sich dazu nicht äußern. Auch die Baufirma schweigt.

Das vergleichsweise kleine Scharmützel – es ging um eine Kostensteigerung für den Tiefbau von 20 auf 30 Millionen Euro – hatte große Folgen. Nach Abschluss des Tiefbaus war Baresels Engagement beendet. Um nicht noch mehr Zeit zu verlieren, übertrug die EZB den Bauauftrag ohne erneute Ausschreibung nun doch der Züblin AG, jenem Unternehmen, das ursprünglich den kompletten EZB-Neubau für 1,3 Milliarden Euro schlüsselfertig errichten wollte.

Auf dem Richtfest im vergangenen Jahr bestätigte die Bank, die inzwischen von Mario Draghi geführt wird, Mehrkosten von 350 Millionen Euro. Allein der Rohbau soll mit 70 Millionen Euro zu Buche geschlagen haben.

Seither dürften die Ausgaben noch einmal gestiegen sein. Warum die Kalkulationen nicht aufgingen, haben die Währungshüter der Öffentlichkeit bislang nicht überzeugend erklärt. Eine Prognose der noch zu erwartenden Kosten legte die EZB, die so gern auf ihre Unabhängigkeit pocht,

ebenso wenig vor. Die Jahresberichte, die sie dem EU-Parlament schickt, enthalten zum Neubau meist nur kryptische Angaben im Kleingedruckten.

Deutlich teurer als zu Beginn kalkuliert wurde jedenfalls der öffentlich zugängliche Bereich des Neubaus. Ein Besucherzentrum samt Ausstellungshalle und Restaurant entsteht in der alten Markthalle am Fuß des Turms. Der Stahlbetonbau aus den 1920er Jahren heißt im Volksmund nur „Kappeskathedrale“.

ANDREAS WASSERMANN

*Dieser Artikel wurde nachträglich bearbeitet.*



HERMANN BREDEHORST / POLARIS / STUDIO X

EZB-Präsident Draghi

## Als Höhepunkt der große Sitzungssaal unter einer Glaskuppel im 43. Stock – ein Raum wie für eine Weltregierung

Euro an den Kläger – offiziell für entgangenen Gewinn, in Wahrheit wohl eher als Schweigegeld. Bestandteil des Vergleichs war eine Geheimhaltungs- und Verschwiegenheitsklausel.

„Auf Wunsch des Klägers wurde der Rechtsstreit im gegenseitigen Interesse einvernehmlich beigelegt“, sagt dazu eine Sprecherin der Zentralbank.

Unterdessen schritten die Arbeiten im Ostend voran. Ein Mittelständler, das württembergische Bauunternehmen Baresel, hatte den Rohbau übernommen. Das Fundament wurde gegossen, eine zweigeschossige Tiefgarage errichtet. Schon tauchten die ersten technischen