

## 2. Beitrag Trendwende im Flächenverbrauch aus der Perspektive der Bauindustrie

Dipl.-Ing. Ewald Weber

- Vielen Dank für die Einladung und die Möglichkeit auch aus Sicht der Bauindustrie die Notwendigkeit zur Innenentwicklung zu betonen. Die Bauindustrie hat großes Interesse und zwar großes geschäftliches Interesse, dass auch in Dörfern und Städten mehr Innenentwicklung stattfindet. Zum Abschluss meines Beitrags will ich Ihnen hierfür aus Sicht der Bauindustrie auch ein paar konkrete Angebote machen und eine wichtige Bedingung nennen.
- Vorab aber will ich auch eine Lanze brechen für eine Verbesserung unserer Verkehrsinfrastruktur für bessere Anbindungen von Stadt und Land, weil ich überzeugt davon bin, dass unsere Ländlichen Regionen dringend auf eine Verbesserung Ihrer Verkehrsanbindung vor allem auch auf der Schiene angewiesen sind.
- Die aktuelle Entwicklung des Freistaats Bayern zeigt massive Ungleichgewichte. Da gibt es einerseits Verdichtungsräume, vor allem den Raum München, die vor Entwicklungsdruck schier zu ersticken drohen. Das sieht man besonders am Verkehr. Und trotzdem sind die Verkehrssysteme noch auf das Stadtzentrum Münchens ausgerichtet
  - Fernreisende aus Nordbayern können den Flughafen München nicht direkt per ICE anfahren, sondern müssen über den Hauptbahnhof fahren. Auch der fehlende Autobahnring und die fehlende weiträumige Umfahrung Münchens z.B. über die B15neu müssen gebaut werden.
  - Umgekehrt existiert in viele Gegenden Bayerns ein massiver Siedlungs-Sog. Wenn Landgemeinden wegen fehlender Verkehrsanbindung nicht mehr in der Lage sind, Wohnen und Arbeiten nicht mehr zusammenkommen weil der Bahnanschluss fehlt
- Soviel vorab: Wir werden auch in den Innenstädten nicht weiterkommen, wenn wir deren Anbindung an die Verkehrsnetze, an die Daten- und Energienetze nicht verbessern und wenn wir nicht auch z.B. mit Umgehungen Anteile des Verkehrs aus der Stadt herausnehmen.
- Natürlich kann jede ländliche Gemeinde immer wieder ein weiteres neues Baugebiet am Ortsrand entwickeln oder ein weiteres Gewerbegebiet am Autobahnanschluss. Und das ist vielfach auch notwendig. Wenn es eine neue Umgehungsstraße gibt oder eine neue Autobahn, wenn die Logistiker im Autobahndreieck Umschlags- und Lagerflächen brauchen, dann wird es klug sein, hier auch bauen zu lassen.
- Aber auf der heutigen Tagung geht es um die Innenentwicklung, will ich mich stärker darauf konzentrieren, was die Bauindustrie den Gemeinden an Lösungen anbieten kann.
- Und ich will die Akademie für den Ländlichen Raum natürlich uneingeschränkt unterstützen: Wenn es aber darum geht, die Menschen auf dem Land zu halten, ihnen

das Leben auf dem Land dauerhaft zu ermöglichen, dann müssen wir mehr denn je wieder in die Ortschaften hineinkommen. Dann müssen wir in der Innenstadt auch in den kleineren Orten und Dörfern wieder mehr Arbeitsplätze ansiedeln – also bauen - und Parkplätze für die Autos und Wohnungen und meinetwegen Radwege und Einkaufsmöglichkeiten.

- Die Landrätin von Regensburg war vor kurzem bei unserer Mitgliederversammlung des Bezirksverbandes Ostbayern in Regensburg und hat beklagt, dass in den Zentren der Dörfer und Landgemeinden zu wenig bezahlbarer Wohnraum entsteht, zu wenige Mietwohnungen und zu wenig Wohnraum für Singles und Kleinfamilien. Unsere Erfahrung als Baufirmen ist aber, dass es bei der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich hapert und dass es auch nicht ohne weiteres möglich ist, dort rentabel zu bauen und zu vermieten. Die Baukosten für ein Mietshaus auf dem Dorf liegen ähnlich hoch wie die Baukosten in der Stadt. Aber die erzielbaren Mieten sind niedriger und ob das mit dem günstigeren Baugrund aufgefangen werden kann, ist fraglich. Es fehlt hier auch an Erfahrung.

Die Überschrift meines Beitrages lautet: „Trendwende im Flächenverbrauch aus der Perspektive der Bauindustrie“. Lassen Sie mich für die heutige Veranstaltung drei Angebote und eine Forderung in den Raum stellen:

**Erstens: Die Bauindustrie hilft ihnen gerne, Flächen besser zu nutzen!**

Die große Attraktivität der Städte kommt ganz wesentlich daher, dass die Menschen in geballter Form alles finden, was sie zum Leben brauchen. Man kann fast überall in München das Auto ins Parkhaus stellen oder gleich mit der U-Bahn herfahren und hat in wenigen Metern Entfernung Wohnraum, Kunst, Kommerz und Kultur zur Verfügung. Genauso wird das auf dem Land nicht gehen. Aber wir können auch in Klein- und Mittelstädten die Flächen mehrfach nutzen: unten eine Tiefgarage, im Erdgeschoss Handel, Gastronomie und Kultur, darüber Wohnraum und Büros. Wir können heute auch wieder Arbeitsplätze in die Stadt bauen, weil wir moderne Gebäude mit eingebautem Lärmschutz errichten können.

Fabriken, Wohnhäuser müssen also nicht auf die grüne Wiese, wenn der fließende Verkehr die Innenstadt umfährt und der ruhende Verkehr in den Untergrund wandern. Für jeden Quadratmeter den wir im Innenbereich mehrfach nutzen, brauchen wir draußen einen Quadratmeter weniger „grüne Wiese“

**Zweitens: Die Bauindustrie hat auch Produkte, die das Leben in der Stadt attraktiv und wirtschaftlich machen**

In vielen Regionen haben wir es im Zeichen des demographischen Wandels mit Abwanderung zu tun. Viele Menschen verlassen das Land und der Trend geht immer mehr in die Städte. Das gilt nicht nur in Shanghai, oder in München, das gilt auch in der Oberpfalz. Und das ist auch nicht immer schlecht. Je enger Menschen zusammen leben, desto wirtschaftlicher können wir viele Infrastruktursysteme auch anbieten.

Und, ob wir nun die Bahnstrecken, die Straßennetze, die Strom- und Gasversorgung oder die Datennetze anschauen: Es geht immer darum, dass wir auch auf dem Land dafür sorgen, dass die Menschen sich in der Nähe der Netzknoten ansiedeln. Arbeitsplätze, Wohnanlagen, Schulen und Krankenhäuser werden wir gerade angesichts der Abwanderung aus vielen Regionen, wieder stärker dort ansiedeln, wo auch die Knoten der Datenleitungen und die Gasleitungen liegen.

Dort aber kann die Bauindustrie auch sehr gute Angebote für mehr Lebensqualität machen. Wenn Wohnungen, öffentliche Einrichtungen und Gewerbe in den Landgemeinden so eng beieinander liegen wie in der Stadt, dann können wir dort auch ähnlich wirtschaftlich Kraftwärmekopplung, Nah- und Fernwärme anbieten. Auch die Bauindustrie kann aber nicht ändern, dass Fernwärme bei zu geringer Wohnverdichtung unwirtschaftlich ist. Auch deshalb ist die Bauindustrie sehr interessiert, dass die Siedlungen auf dem Land nicht zum Siedlungsbrei verlaufen.

**Drittens: Die Bauindustrie kann nicht nur Neubauten „auf der grünen Wiese“ errichten, wir können auch Bestandsgebäude umbauen – wenn man uns lässt**

Im Neubau von Gewerbeimmobilien, aber auch bei Wohnhäusern ist heute schon ein hohes Maß an Effizienz erreicht. Leider schauen auch viele Bauwerke deshalb ziemlich gleich aus. Dabei wären gerade wir Unternehmen der mittelständischen Bauindustrie eigentlich viel mehr auch daran interessiert, anstelle der neuen 0-8-15-Gebäude das eine oder andere Bestandsgebäude auf den neuesten Stand zu bringen. Schade nur, dass der Staat etwa was die Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungen anbetrifft, noch immer nicht Gas gibt.

Wichtig für Sie ist mir jedenfalls die Botschaft: wir von der Bauindustrie haben die Manpower, wir haben die Ingenieure und wir haben die Netzwerke zu den Spezialisten. Wir können ein Bauwerk ganzheitlich renovieren und auf Effizienz trimmen. Allerdings haben die Bauherren dann den größten Vorteil, wenn sie dieses Knowhow auch komplett nutzen, wenn wir die Regie haben und wenn die Renovierung nicht zu sehr auf viele Einzelgewerke aufgeteilt wird.

**Viertens: Schließlich, meine Forderung**

Das wichtigsten scheint mir momentan zu sein, dass wir als Gesellschaft, auch als Stadtgesellschaft und als Dorfgemeinschaft wieder mehr Bauen zulassen, auch in der Nachbarschaft. Wir müssen wie in der Stadt, so auch auf dem Land dafür sorgen, dass die Innenstädte intensiver genutzt werden, dass Brachflächen wieder genutzt werden und dass dazu auch wieder gebaut werden darf. Wir von der Bauindustrie erleben heute immer mehr, dass Menschen sich gegen unsere Produkte wenden. Ich finde das nicht gut und es hilft uns auch nicht weiter. Deshalb mein Appell an die Politik: wir müssen wieder öffentlich fürs Bauen eintreten und für Veränderungen, natürlich zum Besseren.

Mein Appell lautet deshalb:

Lassen Sie das Bauen zu und holen Sie sich die Baustellen wieder in die Stadt und ins Dorf! Ich verspreche, wenn Sie das tun, dann brauchen Sie sich um den Flächenverbrauch keine Sorgen mehr zu machen.