

4.3 Kompetenzfeld Planung, Bau- und Immobilienwirtschaft

Lage und Perspektiven

Das Kompetenzfeld Planung, Bau- und Immobilienwirtschaft umfasst die Planung, Errichtung, Bewirtschaftung und Pflege von Gebäuden und Siedlungen und die Gestaltung ihrer Umgebung. Besondere Stärken des Ruhrgebietes beruhen auf einer traditionsreichen und leistungsfähigen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie einem gut bis sehr gut vertretenen Spektrum gebäude- und landschaftsbezogener Dienstleistungen und Gewerke (darunter Planungs- und Ingenieurbüros, Elektrotechnik, Sanitär-, Heiz- und Klimatechnik, Gebäudereinigung, Garten- und Landschaftsbau u.a.). Dies ist in Verbindung mit den Kompetenzen zu sehen, die sich das Ruhrgebiet in der siedlungswirtschaftlichen und landschaftlichen Gestaltung eines traditionell industriegeprägten Ballungsraumes erarbeitet hat und die in den vergangenen Jahren v.a. in der IBA Emscher Park mobilisiert und gebündelt worden sind.

Stärken gibt es außerdem – v.a. wenn man die umliegenden Regionen einbezieht – im Baustoffbereich (darunter Bauchemie und Stahlbau). Das Bauhauptgewerbe selbst nimmt zwar ebenfalls eine bedeutende Stellung ein, Spezialisierungen bestehen traditionell jedoch eher im Bereich des Tief- und Ingenieurbaus (v.a. in Bezug auf die großen Unternehmen der Bauindustrie), während der mittelständisch geprägte Hochbau gerade auf dem regionalen Markt einer wachsenden Importkonkurrenz ausgesetzt ist. Die Tatsache, dass das Baugewerbe an der Ruhr im überregionalen Vergleich eine besonders problematische Entwicklung genommen hat, beruht insbesondere auf Einbrüchen im Bereich mittelständischer Traditionsunternehmen.

Die angesprochenen Stärken der gebäudebezogenen Dienstleistungen und Gewerke finden nur mit wenigen Ausnahmen - wie der Pumpenherstellung - eine Entsprechung in der industriellen Gebäudetechnik: Insgesamt ist festzustellen, dass Technologieentwicklung und technisches Management im Gebäudebereich eher eine süddeutsche Domäne darstellen (was v.a. mit der Positionierung der jeweiligen elektrotechnischen Fachzweige zu tun hat). Erhebliche Entwicklungspotenziale liegen darin, die vorherrschenden gebäudetechnischen Montageleistungen durch hochwertige gebäudetechnische Entwicklungen, Produktionen und Dienstleistungen zu ergänzen.

Bei der Planungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft handelt es sich zunächst um einen regionalen bzw. regionalisierten Markt, wobei das Ruhrgebiet als Ballungsraum einen der größten zusammenhängenden Märkte Europas darstellt. Durch den prognostizierten Einwohnerschwund und den Rückzug großer ehemaliger Wohnungsbaugesellschaften und Bauträger (z.B. der Vöterra) aus dem Ruhrgebiet und der Privatisierung der LEG steht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor einer Herausforderung, die allein durch den Abbruch von Siedlungen nicht gelöst werden kann. Neue Lösungen im Umgang mit „schrumpfenden“ Regionen sind gefragt.

Hinsichtlich der Vielfalt der Bausubstanz und der Sanierungserfordernisse, der Siedlungsstrukturen und der Gebäudenutzungsformen gibt es auch künftig im Ruhrgebiet eine ausreichende quantitative und qualitative Nachfrage, um innovative Lösungen im Wettbewerb zu entwickeln. Dies wäre wiederum eine gute Basis, um wettbewerbsfähige Konzepte und Leistungen zu exportieren. Aber mit Blick auf die schon benannten Probleme (in der mittelständischen Bauwirtschaft und in der Gebäude-

technik) ist es fraglich, in welchem Ausmaß das vorhandene Potenzial tatsächlich durch die hier ansässigen Fachzweige erschlossen wird.

Auch im Falle der IBA sind manche Chancen für eine auch ökonomische Profilierung der hiesigen Bau- und Immobilienwirtschaft verpasst worden. Darüber hinaus wird die Diskussion, welche Bedeutung regionale Wohnungspolitik und damit auch die Wohnungswirtschaft für die Regionalentwicklung hat, noch nicht breit genug geführt. Infolge der alarmierenden Prognosen hinsichtlich der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Ruhrgebiet bildet das Wohnungsangebot – neben dem Arbeitsplatzangebot – einen der entscheidenden Faktoren zur Beeinflussung von Zu- und Fortzügen. Ein Feld, auf dem sich die Ruhrgebiets-Wohnungswirtschaft überregional positionieren kann, ist die Entwicklung von innovativen, maßgeschneiderten Wohnungsangeboten, im Eigentums- wie im Mietwohnungsmarkt, im Neubau wie im Bestand.

Bei den immobiliennahen Dienstleistungen kann sich die Immobilienwirtschaft vor allem auf dem Feld des sog. Facility-Management (FM) positionieren, auf dem sich Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse verschiedener traditioneller Branchen (Bau-, Wohnungs-, Energiewirtschaft, Elektrotechnik u.a.) vollziehen. Vor dem Hintergrund des stark umkämpften FM-Markts ist es keineswegs gleichgültig, ob Ruhrgebietsbetriebe hier eine Führungsrolle einnehmen können oder im wesentlichen nur ausführende Funktionen innehaben.

Daher geht es innerhalb dieses Kompetenzfeldes vor allem um folgende Herausforderungen:

- Sicherung und Entwicklung einer *leistungs- und wettbewerbsfähigen Unternehmensstruktur* in der Gebäudewirtschaft, insbesondere Stärkung von Systemanbietern aus dem mittelständisch-handwerklichen Spektrum,
- noch stärker ökonomisch orientierte *Profilierung integrierter gebäudewirtschaftlicher, siedlungswirtschaftlicher, stadt-, regional- und landschaftsplanerischer Kompetenzen* des Ruhrgebietes (in Fortführung der IBA und ggfs. im Rahmen eines *Ruhrbau*-Netzwerkes),
- Profilierung diverser ruhrspezifischer Kompetenzen bei *neuartigen Baustoffkombinationen*, in der *Sanierung und Modernisierung (Bestandsbau)*, in der *anwendungsorientierten Gebäudetechnik* und im *Gebäudemanagement*.

Zukunftsstandorte und -netze

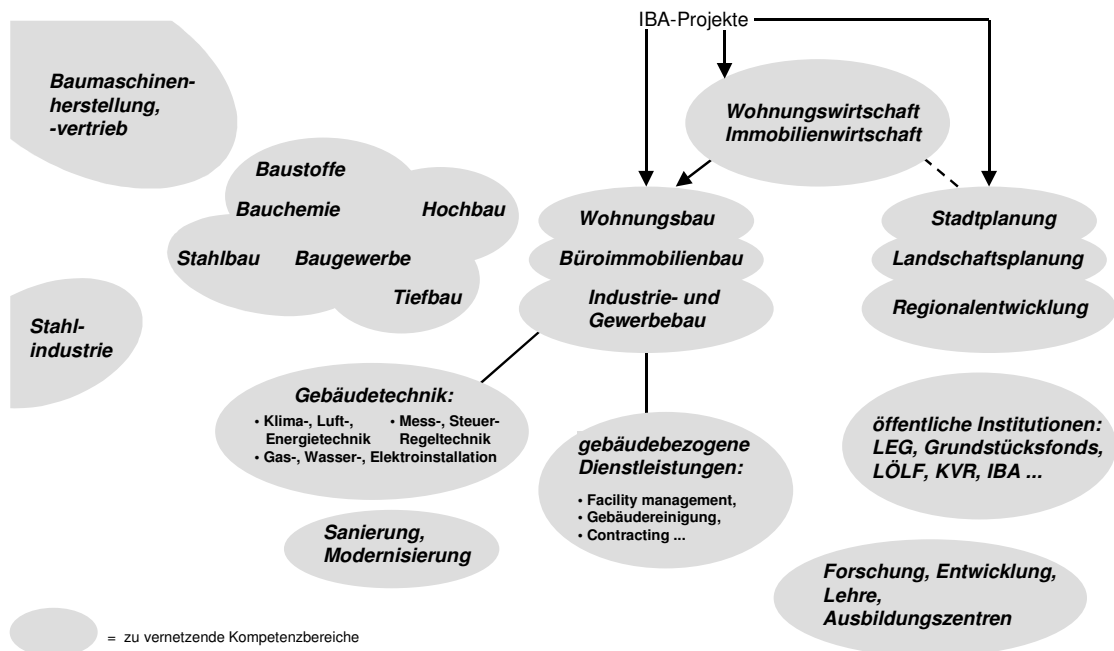
Auf diesem Kompetenzfeld der Ruhrwirtschaft ragt in der *Kette der großen Ruhrgebietsstädte* Essen in besonderem Maße hervor. Natürlich hat dies insbesondere mit dem Branchenprimus der Bauindustrie, Hochtief, zu tun. Aber in Sachen Planungs- und Immobilienwirtschaft mindestens ebenso wichtig ist die starke Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die leistungsstarken Anbieter haben z.T. einen öffentlich-gemeinnützigen Hintergrund (wie die LEG, die DOGEWO Dortmund, die ALLBAU Essen, aber auch z.B. die GAGFAH) und z.T. einen montanindustriellen Hintergrund (insbes. RAG-, e.on- und ThyssenKrupp-Töchter).

Diese Konstellation ist um so mehr von Bedeutung, als viele wohnungswirtschaftliche Unternehmen neben ihrem traditionellen Geschäftsfeld (Errichtung und Vermietung von Wohnungen) verstärkt auch als Bauträger auftreten, komplette neue Wohngebiete, z.T. auch Gewerbe- und Bürostandorte planen, erschließen und vermarkten und Funktionen des Gebäudemanagements übernehmen. Das weite Feld des Facility Managements wird maßgeblich von den großen Städten der Hellwegzone aus bestimmt, wobei auch Unternehmen der Energiewirtschaft und traditionelle Gebäudedienstleister eine wichtige Rolle spielen. Auffällig ist im übrigen die starke Präsenz von Gebäudereinigern mit überregionaler Bedeutung (u.a. Kötter und Weber in Essen, Vogt und Spodeck in Dortmund, NWG in Duisburg).

Hervorzuheben sind weiterhin die hier ansässigen gebäude- und planungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen der Forschung, Entwicklung und Lehre (z.B. an den Hochschulen in Dortmund – Raumplanung und An-Institute -, Uni Bochum – Geografie, An-Institut InWIS, FH Bochum – Architektur, Essen – Landschaftplanung, Duisburg – Geografie; außerdem z.B. das Ingenieurzentrum Bochum, das Zentrum für rationelles und anwendungsorientiertes Bauen (ZEBRA) in Essen, das Haus der europäischen Stadtbaukultur in Gelsenkirchen, das ÖKO-Zentrum in Hamm sowie Ausbildungszentren der Industrie und des Handwerks mit bundesweiter Bedeutung in Dortmund und Essen). Die genannten Institutionen nehmen teilweise bemerkenswerte überregionale Funktionen wahr, was aber nicht immer mit einer intensiven innerregionalen Nutzung einherzugehen scheint. Auch gebäudetechnische Unternehmen finden sich v.a. im Essener und im Dortmunder Raum, wobei im letzteren Fall auch auf die Rolle multimedialer Technologien und wohnungswirtschaftlicher Software (z.B. die Fa. Wolf) zu verweisen ist.

Das *nordwestliche Ruhrgebiet (Niederrhein, Emscher-Lippe)* ist Bestandteil eines „Baustoffgürtels“, der das gesamte Ruhrgebiet umgibt. Unter dem Aspekt „Kompetenzfeldwirtschaft“ ist in der Region Niederrhein der Stahl als Baumaterial, in der Region Emscher-Lippe vor allem die Herstellung von Baustoffen und sonstigen Baumaterialien bedeutsam. Neben den Ausläufern der münsterländischen Steine- und Erdenindustrie geht es hierbei um die Bauchemie (z.B. MC Bauchemie und Deitermann), die Flachglasproduktion (Pilkington) und die Herstellung von Dämmstoffen (Rockwool). Ergänzt wird dies durch Kompetenzen im Bereich des Oberflächenschutzes und der Gebäudeinstandhaltung. Wenn es gelingt, diese gegenwärtig wenig verbundenen Potenziale zusammenzuführen, könnten in der Emscher-Lippe-Region zukünftig integrierte Material-Lösungen für die Gebäudesanierung und die energetische Gebäudemodernisierung entwickelt werden. Daneben bieten sich Möglichkeiten, an den bestehenden Baustoff-Kompetenzen ansetzend Lösungen für eine rationelle Modul- und Fertigbauweise – evtl. basierend auf industriellen Produktionsweisen – zu entwickeln.

Netzwerk Planung, Bau, Immobilien



Quelle: KVR, 9-4

Quer dazu kann das Gebiet der ehemaligen IBA Emscher Park insbesondere unter dem Gesichtspunkt der siedlungswirtschaftlichen und landschaftsgestalterischen Kompetenzen als eigener Standortkomplex angesehen werden. Allerdings müsste die Zielperspektive darin bestehen, eine noch bessere Verzahnung mit den anderen teilträumlichen Schwerpunkten zu erreichen. Ein *Ruhrbau*-Netzwerk könnte sich vor allem auf die wirtschaftliche Vermarktung der im Ruhrgebiet vorhandenen und v.a. auch mit der IBA verbundenen Erfahrungen und Kompetenzen im Bereich Raumplanung und Regionalmanagement konzentrieren.

Die Nachbarregionen des Ruhrgebietes – Münsterland, Hellwegbörde und Bergisches Land - sind von Bedeutung, wenn es um Versorgungsfunktionen und korrespondierenden Kompetenzen insbesondere im Baustoffbereich geht. Darüber bieten sie auch einen wichtigen Anwendungs- und Absatzmarkt für innovative Bauleistungen: Handwerkliche bzw. mittelständische Unternehmen werden auch weiterhin in einem relativ eng begrenzten Markt mit regionalem Zuschnitt tätig bleiben. In der gebäudebezogenen Energietechnik sind zudem die Bergischen Städte (Remscheid und Wuppertal) als Komplementärstandort anzusehen.

Projektlinien

Innovative Bestandserneuerung

Die Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden wird immer bedeutsamer: In den kommenden Jahren dürfte zum einen die kommende Energiesparverordnung diesen Trend im Hinblick auf eine energetische Optimierung weiter verstärken. Für das Ruhrgebiet mit seinem hohen Anteil von Wohnungsbeständen

aus den 1950-er und 60-er Jahren gilt dies in besonderem Maße. Darüber hinaus kann dieses Wohnungsmarktsegment als Experimentierfeld für innovative Konzepte bei der Bestandserneuerung angesehen werden. Hierzu könnte v.a. unter Einbeziehung der Wohnungswirtschaft ein Programm „Innovativer Bestandsbau Ruhr“ aufgelegt werden. Anhand der konkreten Sanierungsmaßnahmen (mit ihren unmittelbaren Beschäftigungswirkungen) geht es hierbei in mittelfristiger Perspektive um

- die Entwicklung gewerkeübergreifender Arbeits- und Organisationsformen,
- innovative bau- und baustofftechnische Lösungen,
- gebäudetechnische Dienstleistungen (Gebäude- und Energiechecks, Contracting),
- eine konsequente Informationssammlung und –aufbereitung über Gebäudezustände.

Den FuE-Institutionen im Ruhrgebiet fällt dabei die Aufgabe zu, im Vorfeld konkreter Maßnahmen systematische Forschung zum sinnvollen und notwendigen Erneuerungsstandard durchzuführen. So ist in der Fachwelt nach wie vor umstritten, wann sich ein Abriß und Neubau lohnt und wann mit welchem Standard umgebaut und modernisiert werden kann. Im Hinblick auf die Auswirkungen der Maßnahmen nicht nur auf die Umwelt, sondern auch auf die Bewohner (Wohnqualität und –standards, Höhe der Mietpreise und Nebenkosten) sind auch soziale Aspekte einzubeziehen. Ein weiterer Grund für eine intensivere Forschung zum Bestand ist der zunehmende Leerstand, mit dem Wohnungsbaugesellschaften in bestimmten Stadtteilen konfrontiert sind und zunehmend konfrontiert sein werden.

Kostengünstiger und hochwertiger Wohnungs- und Gewerbebau

Impulse im Wohnungsbau dürften auch in den kommenden Jahren von der großen Nachfrage nach Eigenheimen ausgehen. Die Widerstände aus der Bevölkerung gegen die Ausweisung neuen, innerstädtischen Baulands zeigen, dass hierzu neue Konzepte notwendig sind: Gibt es Alternativen zum Reihenhaustypus? Wie kann Wohnungsbau auf Brachen, v.a. Gewerbebrachen realisiert werden? Welche Wünsche haben die Nachfrager nach Neubauten? Zur Beantwortung dieser Fragen ist ein überkommunaler Erfahrungsaustausch der Städte anzustreben. Darüber hinaus sind spezifische Analysen des Wohnungsmarkts im Ruhrgebiet erforderlich.

Um das vorhandene Nachfragepotenzial zu nutzen, ist vor allem die Senkung der Baupreise erforderlich. Neben einer Senkung von Baulandpreisen geht es vor allem um die Kosten bei Bau(stellen)management und Bauausführung. Die besondere Herausforderung besteht darin, eine kostengünstige Bauweise mit den Anforderungen an einen hohen Wohnwert, an eine ökologische Bauweise und eine qualitativ hochwertige Bauausführung zu verbinden. Hierbei ist eine Sicherung und ggf. auch Rückeroberung des Marktes für heimische Anbieter (insbesondere aus dem Handwerk) auf der Basis von Komplettleistungen anzustreben.

In ähnlicher Weise stellt sich auch im Gewerbebau die Herausforderung, eine kostengünstigere Bauweise mit einer hohen Gebäudequalität zu verbinden. Letztere bezieht sich vor allem auf die ökologische Dimension und die flexible Nutzbarkeit von

Gebäuden. Entsprechende Ansätze für einen ökologischen Gewerbebau wurden im Rahmen der IBA im Rahmen der „Arbeiten-im-Park“-Konzeption entwickelt. Wesentliche Projektlinien bestehen darin,

- Modulbauweisen auf der Basis industriell vorgefertigter Bauteile bei hohen Qualitätsstandards zu fördern,
- Modellprojekte für ökologischen und seriellen Gewerbebau auf der Basis der Arbeiten-im-Park-Konzeption der IBA zu realisieren,
- die Bauorganisation durch die Bildung von handwerklichen Bauteams und eine gewerkeübergreifende Kooperation zu verbessern und zu rationalisieren.

Profilierung und Kombination von Baustoffkompetenzen

Sowohl im Bestands- wie auch im Neubau kommt der Wahl der Baustoffe eine wachsende Bedeutung mit Blick auf die (insbes. ökologische) Qualität wie auch die ökonomische Seite zu. Hierbei muss man sich allerdings von der Vorstellung lösen, dass es *den* (ökologisch und ökonomisch) optimalen Baustoff gebe. Stattdessen sind innovative und dem jeweiligen Zweck angepasste Baustoffkombinationen zu entwickeln und zu erproben. Hier verfügt das Ruhrgebiet über materialtechnisches Wissen über die Herstellung und Verarbeitung von Steinen und Erden, Beton, Stahl, Glas bis hin zu bauchemischen Produkten. Besonders aussichtsreich wäre die Förderung der folgenden Ansätze:

- Modellprojekte für innovativen Stahlbau (in Kombination mit anderen Baustoffen, insbes. auch Glas; s. den Vorschlag einer Europäischen Bauausstellung Stahl),
- Herstellung und Einsatz energieoptimierter Dämmstoffe (von der Produktion über die Trocknung bis hin zum Recycling),
- Entwicklung von Baustoffrecycling-Systemen entlang der Wertschöpfungskette Bau (Baustoffentwicklung, Baustoffeinsatz und Rückbau).

Technische Gebäudeausrüstung/Multimedia am Bau

Die Gebäudetechnik einschließlich des technischen Gebäudemanagements ist ein Zukunftsmarkt mit steigender Nachfrage und daher von langfristiger und umfassender Bedeutung. Gebäudetechnische Problemlösungen betreffen v.a. die Optimierung des Energie- und Wasserverbrauches und die Verbesserung der Wohn- bzw. Arbeitsqualität. Entscheidend ist hierbei die Verknüpfung zwischen planerischen Funktionen in der Bauphase und der Gebäudebetreuung in der Baunutzungsphase (bis hin zu Umbaufunktionen). Daher stellt die Gebäudetechnik eine Schnittmenge zwischen der Energie- und Elektrotechnik, der Mess-, Steuer- und Regeltechnik sowie dem Anlagen- und Pumpenbau dar. Das Ruhrgebiet verfügt über eine stabile bautechnische Wirtschaftsbasis bei der gebäudetechnischen Installation und Montage sowie dem wohnungs- und energiewirtschaftlichen Management. Entwicklungsperspektiven bestehen insbesondere dort, wo es um angepaßte, spezifisch zu entwickelnde Lösungen geht. Schwerpunkte dieser Projektlinie sind:

- Weiterentwicklung von Heiz- und Kühlsystemen auf der Basis von Wärmepumpen und Solartechnik sowie die Nutzung von gespeicherter Kälte und Abwärme für die Regulierung des Innenklimas unter Anwendung von Speicher-, Mess- und Regel-techniken,
- Entwicklung und Einsatz multimedia- und online-gestützter Leistungspakete für verschiedene Gebäudephasen (Planung, Errichtung, Nutzung, Umbau/Rückbau) bzw. über die verschiedenen Phasen hinweg (Fernleittechnik und Gebäudeauto-matisierung),
- Platzierung von Ruhrgebietsunternehmen auf dem Markt integrierter technisch-kaufmännischer Dienstleistungen (insbesondere Ablese- und Abrechnungsdien-ste sowie Contracting-Dienstleistungen).

Nachhaltige Regional- und Raumplanung

Das Ruhrgebiet verfügt über erhebliche Erfahrungen in der Raumordnung und –planung, der Siedlungswirtschaft sowie im Landschaftsbau und in der Landschaftspflege. Die Anfänge dieser Tradition liegen in den 1920-er Jahren (Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, weitere Zweckverbände). Die Erfahrungen und Instrumente zur nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Landschaft- und Siedlungsraumes wurden ab den 1960-er Jahren durch unterschiedliche Institutionen im Ruhrgebiet weiterentwickelt. Neben den eingangs erwähnten Forschungs- und Lehreinrichtungen der Universitäten sind eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen und Gesellschaften (Planungsämter der Gebietskörperschaften, Landschaftsbehörden, die Regionalplanung, Wirtschaftsförderungsgesellschaften, die LÖLF in Recklinghausen, die LEG mit dem Grundstücksfonds Ruhr, der KVR, bis vor kurzem die IBA) auf diesem Feld tätig. Für die Zukunft wird es noch wichtiger, diese Kompetenzen weiter auszubauen, zu bündeln und auch nach außen zu vermarkten.

Schwerpunkte sind

- die Entwicklung und Realisierung von Gewerbe- und Wohnungsbau integrierenden Konzepten (s. den KVR-Wettbewerb „Gewerbebau und Wohnen – Integration und ökologische Umfeldverbesserung“).
- Bündelung von siedlungswirtschaftlichen Angeboten (inklusive Finanzierung) zwecks außenwirtschaftlicher Vermarktung (u.a. Kooperation mit Mittel- und Ost-europäischen Staaten).
- Ein stringenterer Transfer der Erfahrungen aus Modellvorhaben in den Planungs-alltag, Umsetzung der Erfahrung ausgezeichneter Modellregionen – wie der Mo-dellregion Märkischer Kreis als Sieger des BBR-Wettbewerbs „Regionen der Zu-kunft“ – in anderen Regionen.
- Schulung der MitarbeiterInnen planungsrelevanter Institutionen im Hinblick auf eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung, aber auch
- Überzeugung der Entscheidungsträger im politischen Raum von den Vorteilen einer abgestimmten, nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung (vgl. auch Handlungsfeld „regionale Agenda 21“ und weitere KVR-Handlungsfelder), Einbe-ziehung der Bevölkerung in einen breit angelegten Diskussions- und Entschei-dungsprozess zu Fragen der Stadt-, Wirtschafts- und Regionalentwicklung.