

## STADTBAU ETTLINGEN: BEZAHLBARES WOHNEN ALS ZIEL

Bauen ist in Deutschland zu einer Herausforderung geworden. In Ettlingen hilft die Stadtbau Ettlingen GmbH, den angespannten Wohnungsmarkt ein Stück weit zu entzerren. Ein Gespräch mit Bürgermeister Moritz Heidecker über kommunales Bauen, Fernwärme und drei Sicherheitsnetze.

*Herr Heidecker, welche Aufgaben hat die Stadtbau Ettlingen GmbH?*

Die Stadtbau Ettlingen GmbH (SBE) ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Ettlingen. Ihr Ziel ist es, ein bezahlbares Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Sie ist aber nicht als Investorin am Markt tätig, sondern baut Mietwohnungen, die sie im Bestand hält. Die SBE versucht so, den Angebots-Markt ein Stück weit zu steuern.

Momentan stellt die Gesellschaft mit einem Volumen von über 29 Millionen Euro das größte Vorhaben ihrer bisherigen Geschichte fertig. Dieses Projekt auf dem Alten Feuerwehrgelände bei der Kirche Herz Jesu kombiniert Wohnungen und ein Verwaltungsgebäude in einem Vorhaben. Und vor 1,5 Jahren hat die Stadtbau das bis dahin größte Vorhaben abgeschlossen und 21 Millionen Euro investiert. Am Ettlinger Festplatz wurde eine gemischte Bebauung für drei verschiedene Wohnformen – Wohnen für Singles, Familien und Senioren – realisiert. Die beiden Gebäudetrakte umfassen nicht nur Photovoltaik auf den Dächern, sondern auch einen zentralen, schönen Begegnungsraum mit viel Grün und hoher Aufenthaltsqualität. Die SBE schafft aber ebenso in den Ortsteilen dezentrale Angebote in einem kleinformigen Bereich.

*Vor welchen Herausforderungen steht die Stadtbau Ettlingen GmbH?*

In Deutschland wird oft nicht nur mit einem Sicherheitsnetz, sondern mit zwei oder sogar drei Sicherheitsnetzen gebaut. Die anderen Ettlinger Baugenossenschaften haben uns mitgeteilt, dass sie bei diesen hohen Anforderungen vor erheblichen Herausforderungen stehen, neuen, preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Die SBE ist hier nicht bessergestellt: Wenn wir keine weiteren Fördermittel von Bund und Land erhalten, wird es auch für uns schwierig, bei den geforderten Standards wie im bisherigen Umfang bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zudem müssen wir als Kommune hinsichtlich nachhaltiger Wirtschaftsformen Vorbild sein. Wenn wir unser selbst gesetztes Ziel der



Foto: Rabea Strauch

Klimaneutralität erreichen wollen, müssen wir bereits heute wirklich nachhaltig und zirkulär bauen. Ein Gebäude nutzen Sie nämlich nicht nur ein paar Jahre, sondern wirtschaftlich berechnet 50 Jahre und länger. Zugleich dürfen wir nicht den sozialen Kontext des preisangemessenen Bauens vergessen. Deshalb benötigen wir das Rüstzeug, um die Vorgaben, die in Berlin oder Stuttgart formuliert werden, mit unseren Partnern vor Ort umzusetzen.

*Inwieweit ist die Stadtbau Ettlingen GmbH auch an der Planung des Wärmenetzes beteiligt?*

Die beiden hundertprozentigen Tochtergesellschaften der Stadt Ettlingen, die Stadtwerke Ettlingen GmbH und die SBE, sind seit zwei Jahren unter einer Geschäftsführung vereint. Diese Verzahnung schafft relevante Synergien, die vor allem hinsichtlich der Gestaltung des Wärmemarktes – auch in Bestandswohnungen – wichtig sind. In Partnerschaft mit den anderen Ettlinger Baugenossenschaften planen wir gemeinsam, wie wir künftig im Quartier heizen und – mindestens genauso wichtig – kühlen können. In der Bevölkerung wurde hinsichtlich der Fernwärme eine Erwartungshaltung erzeugt, die in der kommunalen Realität leider nur schwer zu realisieren ist. Als Kommune benötigen wir nicht nur Finanzmittel und Planungsleistungen. Wir müssen auch priorisieren, welche Gebäude zuerst erschlossen werden.

*Welche Erfahrungen konnten Sie im Bereich Städtebau bereits sammeln?*

Seit Februar 2018 bin ich Bürgermeister in Ettlingen, unter anderem mit der Zuständigkeit für den Hoch- und Tiefbau, das Baurecht und die SBE. Zuvor verantwortete ich als Fachbereichs- und Rechtsamtsleiter in Bruchsal drei Jahre den gesamten Bereich „Recht, Sicherheit und Ordnung“. Dem vorausgehend war ich in einer auf Kommunalberatung spezialisierten Freiburger Anwaltskanzlei tätig, in der ich für kommunales Wirtschaftsrecht zuständig war: Ich beriet unsere Klienten hinsichtlich der Gründung von kommunalen Unternehmen, der Energiewirtschaft und der Konzessionsvergabe für Strom, Gas und Wasser. Davor war ich Anwalt in einer Stuttgarter Wirtschaftskanzlei mit dem Schwerpunkt auf öffentlichem Bau- und Umweltrecht (insbesondere auch Eisenbahnplanfeststellungsverfahren).