

## Investition in Belebung der Innenstadt

Eigentümerin lässt Gebäude in Villingen Rietstraße zu Wohnhaus umbauen / Sinnlos, »Leerstand fortzuschreiben«

Von Kirsten Bäckermann

Villingen-Schwenningen. Innerstädtische Gewerbeflächen sind zunehmend schwer zu vermieten, Wohnraum hingegen ist gefragt. Diesen Trend hat sich die Eigentümerin des denkmalgeschützten Gebäudes in der Rietstraße 27 und 29 zu Herzen genommen und die Immobilie zu 17 Wohnungen umbauen lassen.

»Es hätte keinen Sinn gemacht, die Leerstände weiter fortzuschreiben«, hält Wolfgang Pfeiffer, Geschäftsführer der Böhm Immobilien GmbH, die das Haus verwaltet, fest. Eineinhalb Jahre lang habe man versucht, gewerbliche Nachmieter zu finden – vergeblich. Gleichzeitig hat Pfeiffer eine »gesunde Wohnungsnachfrage« in Villingen-Schwenningen festgestellt, sofern man es mit den Miethöhen nicht übertreibe.

Die Preise orientieren sich am Mietspiegel der Stadt – »ein wichtiger Anhaltspunkt für Vermieter und Mieter«, sagt Pfeiffer. Die Ausstattung der Wohnungen – von Einbauküchen mit Theken, Eichenholzparkett, Sanitäreinrichtungen bis zur Videosprechanlage – sei in die Preisgestaltung eingeflossen, ebenso die für das denkmalgeschützte Haus aufwendige energetische Sanierung und natürlich die Lage mitten in der Villingen Innenstadt.

Allerdings sei der Eigentümerin, die in der Region ihre Wurzeln hat, vor allem an langfristigen Mietverhältnis-



Wolfgang Pfeiffer, Gerhard Janasik und Manfred Schneider (hier im Treppenhaus) freuen sich auf den ersten Mai, an dem das Haus in der Villingen Rietstraße mit Leben gefüllt wird. Foto: Marc Eich

sen gelegen. Zudem wolle sie zur Belebung der Innenstadt beitragen.

Die kleinen Wohneinheiten mit ein oder zwei Zimmern von 26 bis 90 Quadratmetern werden vorrangig Singles, Studenten, Paare und – wegen der guten Infrastruktur in der Altstadt – auch Senioren ansprechen. »Familien mit Kindern«, stellt Gerhard Janasik fest, »zieht es eher ins Grüne.« Der Architekt hat den Umbau des Hauses konzipiert, die Wohneinheiten individuell geplant und zusammen mit seinem Bauleiter Manfred Schneider realisiert. Zufrieden blickt er aus dem Fenster im Obergeschoss: »Man hat

einen Ausblick zu den Türmen der Stadt«, schwärmt er.

Bis auf den Rohbau wurde das Gebäude zurückgebaut, neue Wände wurden eingezogen und die komplette Haustechnik erneuert. »Wie in einem U-Boot« habe es ausgesehen, erinnert sich Janasik an den Rohbauzustand, als Kabel und Leitungen neu verlegt wurden. Inzwischen sind die 17 Wohneinheiten fast fertiggestellt, bis Mai sollen die letzten Arbeiten abgeschlossen sein.

Besondere Herausforderungen haben die Denkmalschutz- und Brandschutzaufgaben an die Planer gestellt. Die alte Dachkonstruktion wurde

erhalten und – ebenso wie die alte Steinmauer im Treppenaufgang – freigelegt. Trotz strenger Vorgaben des Denkmalschutzes wurden im Dachgeschoss dreiseitig verglaste Dachgauben eingebaut, die ebenso wie die Balkone der innen liegenden Appartements zum Innenhof ausgerichtet sind. Fluchtwege, eine Brandmeldeanlage, Sicherheitstüren mit Verstärkung zum Lärmschutz sind das Ergebnis der aufwendigen Konzeption, die das historische Gebäude erfordert hat.

Vor 30 Jahren sei die Immobilie zuletzt baulich verändert worden, berichtet Pfeiffer. Damals habe es Gewerbetreiben-

de noch in die Stadtmitte gezogen. Inzwischen habe sich dieser Trend umgekehrt. Gut erreichbare Lagen mit Parkplätzen vor der Haustür seien heute gefragt.

»Das Stadtbild verändert sich«, stellt auch Janasik fest, der die Entwicklung Villingen-Schwenningen auch aus seiner Perspektive als Stadtrat verfolgt. In Kanada beispielsweise seien die Händler in den Erdgeschossen so miteinander verbunden, dass Kunden wie durch eine riesige Markthalle flanieren können. Für Villingen-Schwenningen sei das Zukunftsmusik, meint er, »doch wer weiß, wie die Stadt in 200 Jahren aussieht«.