



Jetzt ist in der Langstraße Platz für Neues: Wie die Bebauung aussehen wird, erläutern die Vorstände der Baugenossenschaft Andreas Scherer (links) und Franz Eisele. BILD: EBNER

Erster Bauabschnitt



QUELLE: BAUGENOSSENSCHAFT/SÜDKURIER-GRAFIK

Neues Leben dominiert altes Quartier

- Baugenossenschaft beginnt im Mai auf Warenburgareal
- Kleinverdiener können sich Wohnungen nicht leisten
- Flachdach-Anlage folgt auf Villingener Siedlungsblöcke

VON JULIA EBNER

Villingen-Schwenningen – Ein Stück Alt-Villingen wird ganz modern. Zwischen Warenburg- und Bleichestraße entsteht ein neues Quartier. Das Projekt ist auch ein Fallbeispiel dafür, wie ein gewachsenes Wohngebiet neuen Ansprüchen angepasst wird.

Der Vertrag mit dem Generalunternehmer ist unterzeichnet, der Baustart steht fest: Mitte Mai soll mit dem Rohbau in der Langstraße in der Villingener Südstadt begonnen werden. Dort baut die Baugenossenschaft Villingen 42 dreigeschossige Einheiten mit Flachdach (siehe Grafik rechts). In einem ersten Bauabschnitt entstehen vier Wohnblocks. Das eineinhalb Hektar große Areal zwischen Langstraße, Warenburg-, Obrist-Aescher- und Bleichestraße gehört seit jeher der Baugenossenschaft. In mehreren Bauabschnitten wird die marode Bausubstanz durch zeitgemäße Neubauten ersetzt. Es fehlt nicht mehr viel und die Wohnungen wären 100 Jahre alt geworden: Die 19 Einheiten in den abgerissenen Gebäuden wurden kurz nach dem Ersten Weltkrieg, im Jahr 1920, errichtet.

Für den kleinen Geldbeutel sind die neuen Wohnungen wohl nichts: Denn der Quadratmeter Kaltmiete kostet acht Euro, das können sich viele Mieter der Baugenossenschaft sicher nicht leisten. „Bei den neuen Wohnungen handelt es sich nicht um einen VW Polo, sondern um einen Audi A 4. Was die Ausstattung betrifft, sind die Wohnungen im oberen Miet-Bereich angesiedelt“, macht Andreas Scherer, kaufmännischer Vor-

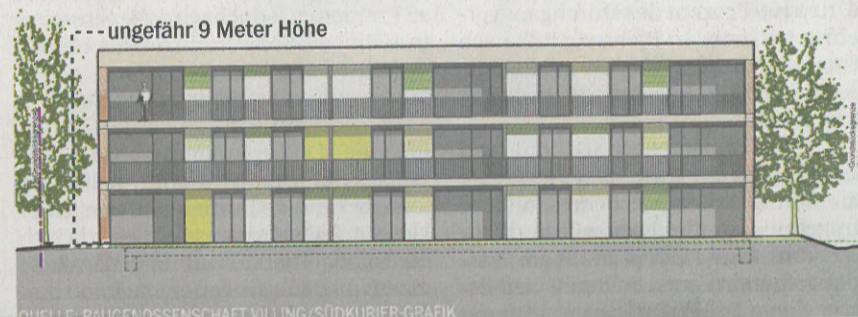
Alle Gebiete

In folgenden Gebieten in Villingen hat die Baugenossenschaft Wohnungen: Südstadt, Weststadt, Warenburg, Steppach und Bickeberg – insgesamt sind dies 745 Einheiten, 42 neue kommen in der Langstraße hinzu. Diese sollen im Herbst 2014 fertig gestellt sein. 1902 wurde die Baugenossenschaft Villingen eG gegründet. Die Gründung erfolgte mit dem Ziel, der aufstrebenden Stadt Villingen preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen.

stand, deutlich. Ein hoher Glas- und Balkonanteil, Fußbodenheizung, viele Grünflächen, Stadtnähe und eine geringe Verdichtung werten die neuen Wohnungen zudem auf, sagt Franz Eisele, technischer Vorstand. Günstiger bauen und eine geringere Miete seien nur dann möglich, wenn man Abstriche bei der Wärmedämmung mache. Bei den neuen Wohnungen setzt die Baugenossenschaft aber angesichts stetig steigender Energiepreise auf Nachhaltigkeit. Weil die Wohnungen energetisch auf dem neuesten Stand seien, sparen die Mieter Nebenkosten. „Günstiger bauen können wir hier nicht mehr“, macht Scherer deutlich.

Dem genossenschaftlichen Gedanken werde die Baugenossenschaft aber dennoch gerecht, so Eisele, weil der Durchschnitt der gesamten Bausubstanz der Baugenossenschaft bei 5,15 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete liege.

So sehen die neuen Gebäude in der Langstraße aus



QUELLE: BAUGENOSSENSCHAFT VILLING/SÜDKURIER-GRAFIK

Das liege unter dem Wert des qualifizierten Mietspiegels in Villingen bei gleicher Lage und Ausstattung. Allerdings könne man bei einem Vergleich der Kaltmiete nicht alte Bausubstanz mit Neubauten vergleichen, betont Scherer.

Vor ungefähr zehn Jahren lag der Schnitt bei ungefähr 3,80 Euro pro Quadratmeter. Doch man habe in der Vergangenheit versäumt, die in die Jahre gekommene Bausubstanz zu erneuern. 30 Millionen Euro habe die Baugenossenschaft in den letzten zehn Jahren für die Sanierung in die Hand genommen. Daher rühre die Mitsteigerung. Sechs Millionen Euro werden jetzt im ersten Abschnitt in der Langstraße investiert.

Die Baugenossenschaft setzt mit dem neuen Projekt auf alle Zielgruppen, man wolle ein „generationenübergreifendes Wohnen“ haben, betont Andreas Scherer. So richtet sich das neue Wohnangebot auch an Rentner. In zwei Gebäuden werden Aufzüge eingebaut. „Älteren Menschen reicht häufig eine Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnung aus“, sagt Eisele. Die meisten neuen Wohnungen haben 50 bis 100 Quadratmeter. Eisele und Scherer betonen den genossenschaftlichen Gedanken. „Wir agie-

ren nicht wie ein Bauträger, der noch einen Aufschlag draufsetzt, sondern wir wollen günstige Mieten bieten“, so Eisele. Bei der Kalkulation haben den Planern Auflagen für Brandschutz, Beschallung und das energetische Kon-

ANZEIGE

20% auf Trauringe
MARDORF
 JUWELIER & GOLDSCHMIEDE
 Donaueschingen · Zeppelinstr. 6
 VS-Schwenningen · Muslen 29

zept zu schaffen gemacht. Mittlerweile haben die Auflagen enorme Ausmaße angenommen. Auch dies sei ein Grund für die hohen Baukosten. Hinzu komme, dass derzeit viel gebaut werde und die Nachfrage bei Handwerksbetrieben sowie Lieferanten groß sei. Das treibe die Preise in die Höhe. Mit den Nachbarn steht die Baugenossenschaft auf gutem Fuß: Widerstand gab es gegen die Pläne nicht. Man habe die Anwohner in die Pläne miteinbezogen, sagt Scherer.

Kommentar, Seite 22