

Schwarzwälder Bote



Aus Altbau mach Neubau

Ungewöhnliches Wohnprojekt mitten in der Villingener Innenstadt

Marc Eich 31.10.2025 - 06:00 Uhr

Historische Häuser aushöhlen, auf ehemalige Gewerberäume draufsatteln – und das mitten in der Villingener Innenstadt. Dort entsteht nun Wohnraum auf Neubau-Niveau.

Es ist bei weitem nicht das erste Haus in der historischen Innenstadt, das die Villingener Firma Z7-Bau aus dem Dornröschenschlaf holt oder fit für die Zukunft macht. Doch eines bleibt beim Bauen im Herzen Villingens gleich: „Es ist immer eine besondere Herausforderung.“ Das wissen Geschäftsführer Achim Spitznagel sowie die firmeneigenen Architekten und Bauingenieure Jörg Bauer und Marius Hildbrand. Und dennoch: Auch ihr neuestes Projekt in der Schaffneigasse hat es ihnen angetan.

Seit rund drei Jahren ist die Firma Eigentümer zweier Immobilien, die nun zu einem Wohnhaus mitsamt Gewerbeeinheit und Garage zusammengelegt werden sollen. Inbegriffen ist neben einer Ladenfläche im einstöckigen Gebäude – hier gab es zuletzt ein Fasnet-Stüble sowie den Künstler-Pop-up-Store „Kult-UR-Gut“ – ein 1863 erbautes Objekt, das seit einigen Jahren leer steht.

Das Trio erklärt nun bei einem Vor-Ort-Termin, wie die konkreten Pläne aussehen: Das Eckgebäude soll in Holzbauweise um zwei komplette Stockwerke aufgestockt werden und zusätzlich ein Dachgeschoss erhalten. Die ehemalige Ladenfläche wird für Garagen, Abstell-, Technik- sowie Versorgungsräume genutzt. Im Untergeschoss sind Kellerräume angedacht.



Vom historischen Bau bleibt lediglich die Fassade. „Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz, wegen des Ensembleschutzes erhalten wir aber die Außenhülle“, so Spitznagel. Dahinter wird der Altbau komplett kernsaniert – „hier

entspricht das Wohngefühl einem Neubau", betont Bauingenieur Hildbrand. Im Erdgeschoss bleiben zudem noch 100 Quadratmeter Platz für eine Gewerbeeinheit. Beide Gebäudeteile werden schließlich miteinander verbunden, insgesamt entstehen so neun Eigentumswohnungen sowie fünf Garagen.

Gehobener Wohnstandard und Balkone

Auf Wohnflächen zwischen 45 und 90 Quadratmetern soll ein gehobener Standard umgesetzt werden: Fußboden aus Echtholz, teilweise sichtbare Holzdecken, altersgerecht dank Aufzug, Heizen mithilfe einer Wärmepumpe, die durch eine Photovoltaikanlage gespeist wird. So kann der KfW-55-EE-Standard umgesetzt werden. Überhaupt sei einiges außergewöhnlich für die Innenstadtlage: Dazu gehört neben den Garagen auch, dass jede Wohnung über einen Balkon oder eine Terrasse in Richtung Süden verfügt.



Achim Spitznagel (von links), Marius Hildbrand und Jörg Bauer stellen die Pläne in der historischen Innenstadt vor. Foto: Marc Eich

Rund ein Jahr hat man in die Planung für den Komplex gesteckt. Da sich Z7 mit eigenen Architekten, Statikern und Bauingenieuren neu aufgestellt hat, kann ein solches Projekt von der Firma aus einer Hand realisiert werden. Kurze Wege bei den Absprachen sind insbesondere bei einem solchen Vorhaben von Vorteil.

Viele Vorgaben im Innenstadtbereich

Denn aufgrund der Innenstadtlage seien hinsichtlich der Vorbereitung durchaus Zeit und Geduld notwendig gewesen. Schließlich muss das Wohnhaus entsprechend der Innenstadtsatzung gestaltet werden. „Da gibt es auch Vorgaben hinsichtlich der Farbgestaltung“, erklärt Architekt Jörg Bauer. Das Haus soll sich ja in das historische Ensemble sauber einfügen.

Derzeit befinde man sich in den Vorbereitungen für die weiteren baulichen Schritte. Unter anderem müssen auch statische Maßnahmen umgesetzt werden. Zum neuen Jahr soll die nachhaltige Holzkonstruktion in Angriff genommen werden. Ende 2026 ist die Fertigstellung geplant.

Signalwirkung für ganze Straße?

Hinsichtlich der Nachfrage zeigt man sich bei Z7 zufrieden. Spitznagel: „Die Hälfte der Wohnungen ist verkauft.“ Mehr noch: Die Verantwortlichen sind überzeugt davon, dass das Projekt eine Signalwirkung auf die Umgebung hat – gerade auch mit Blick auf die nur wenige Meter entfernte Brandruinen, die potenziell als Entwicklungsfläche infrage kommt. „Hier ergeben sich neue Chancen. Man kann davon ausgehen, dass sich hier einiges tut in den nächsten Jahren“, so Bauer. Das Projekt ist

also ein weiterer Schritt, das historische Zentrum weiter attraktiv zu halten.

[Schwarzwald-Baar-Kreis](#)

[Kreis Schwarzwald-Baar](#)

[Wohnen](#)

[Wohnungen](#)

[Mehrfamilienhaus](#)

[Umbau](#)

[Altstadt](#)

[Innenstadt](#)

[Neubau](#)

[Sanierung](#)
