

# Casim Ucucu zur Irma: „Der Neubau wird attraktiver als der Altbau“

**Innenstadt** Der Investor des Bauprojekts an der Luisen- und Hofstraße fing als Lehrling in Deutschland an, heute vermietet er Studentenwohnungen, saniert und baut Wohn- und Geschäftshäuser. Von H.-J. Eisenmann

Im Besprechungsraum der TFD Golden Village GmbH in der Robert-Bosch-Straße hängen Entwurfzeichnungen an der Wand. Geschäftsführer Casim Ucucu kann zu jedem Plan etwas sagen. Als er 2014 das „Irma“-Grundstück an der Ecke Luisen- und Hofstraße vom Insolvenzverwalter erwarb, ließ er für eine erste Bauvoranfrage L-förmig angeordnete Bauten mit Satteldach und Balkonen zeichnen, von denen kürzlich Stadtrat Matthias Bruch (Freie Wähler) sagte, diese Variante hätte ihm am besten gefallen.

Doch der 2015 eingereichte erste Entwurf fand nicht das Gefallen der Ratsmehrheit. Bei Ucucus zweitem Entwurf, der wie der erste aus dem Architekturbüro Rebholz kam, waren die Balkone überdacht und auch das Satteldach war noch vorhanden. Daraufhin kam der Einwand aus dem Gemeinderat, dass man Gastronomie im Erdgeschoss wünscht und eine modernere Architektur. Der nächste Entwurf enthielt zwar Gastronomie, war aber dem Gemeinderat zu massiv. Die darauf folgende Planung hatte eine moderne Fassade und ein Penthouse mit Flachdach und erschien dem Gemeinderat und Kritikern zu massiv.

„Mein erstes Haus habe ich 2004 gekauft, saniert und vermietet.“

**Casim Ucucu**  
Über seinen beruflichen Werdegang

Der jüngste und damit fünfte Entwurf für die Irma-Nachfolgebebauung zeichnet sich durch einen annähernd zehn Meter breiten Durchgang zwischen dem vorderen und dem hinteren Gebäude aus, der als Fußwegachse zwischen Rathaus, Hindenburgpark und Hofstraße dienen soll. Zudem ist das Gebäude von der Luisenstraße weiter zurückgerückt, ungefähr 1,50 Meter kürzer und zur Luisenstraße hin schmaler. Das Penthouse ist nur noch halb so groß und von vorne kaum mehr zu sehen, von der Platzmitte aus hat man den Eindruck, dass es vier Stockwerke sind.

„Der Neubau wird definitiv schöner als der Altbau“, verspricht Casim Ucucu den Bad Dürrheimern, so komme in die Hofstraße künftig mehr Licht. Auch der Hindenburgpark werde von dem Neubau profitieren, meint der Investor und zeigt auf eine alte Karte von 1860, in der im Hindenburgpark ein Wald eingezeichnet war.

Die Stille Musel wird nicht offengelegt, sie liegt zu tief unten, aber über dem verdolten Bachbett bekommt die Stadt ein eingetragenes Wegerecht, sodass sich ein öffentlicher Weg quer durch das Privatgrundstück be-



Casim Ucucu zeigt in seinem neuen Büro im Bad Dürrheimer Gewerbegebiet auf den ursprünglichen Entwurf und die inzwischen vierte Fortschreibung und Planänderung.  
Foto: Hans-Jürgen Eisenmann

findet. Casim Ucucu stellt auch klar, dass er zwar möglicherweise auf die Stadt zukommen und um einen zusätzlichen Grundstücksanteil nachfragen muss, es handle sich aber nicht um ein Grundstück, das oberirdisch bebaut wird, vielmehr könnte es sein, dass die Tiefgarage unterirdisch in den Hindenburgpark hineinragt. Klarheit erhalte man erst, wenn das Umweltgutachten vorliegt, in dem Aussagen über die Bäume gemacht werden, die erhalten werden müssen.

Der hintere Teil des Hindenburgparks, der zum Irma-Altbau dicht bewachsen ist mit Sträuchern und Bäumen wird geöffnet und soll als Innenhof zum Teil gastronomisch genutzt werden. Casim Ucucu ist hier mit Fürstenberg als Pächter einig geworden, geplant sind ein Steakhaus und ein Café, beides mit Außenbewirtschaftung. Daneben soll auch Einzelhandel im Erdgeschoss angesiedelt werden.

## Weniger Grundfläche

Während die Grundfläche der beiden Neubauten kleiner ist als der noch stehende Altbau, ist die über alle Stockwerke gerechnete Fläche der „neuen“ Irma etwa 300 Quadratmeter größer als beim Altbau.

Nachdem die Initiative Pro Bad Dürrheim, die sich gegen die Pläne stellt, an seiner finanziellen Potenz zweifeln, ein solches Projekt zu stemmen, macht er folgende Rechnung auf: „Üblicherweise beginnen Bauträger mit dem Bau, wenn sie die Hälfte der Wohnungen verkauft haben. Da wir aber prinzipiell Gebäude und Grundstücke aus unserem Eigenkapital finanzieren, können wir in der Regel schon bei 30 Prozent beginnen.“ Das Geld komme zum Teil aus der Familie, jeweils zur Hälfte aus Dubai und der Türkei. Ein Bauträger finanziere

ja niemals das gesamte Projekt selbst. Der Anteil der Gewerbeflächen liegt nach heutigem Stand bei 44 Prozent, der Gemeinderat hatte 40 Prozent gefordert.

Neben den 20 Ferienwohnungen, die der Gemeinderat verlangt hat (45 bis 52 Quadratmeter groß) wird es dann noch 25 bis 32 Eigentumswohnungen geben. Die Gesamtinvestition wird bei 17 bis 20 Millionen Euro liegen. Die Kaufsumme für das Areal habe er im Januar 2015 aus Eigenmitteln bezahlt, auch die Planung durch das Architektenbüro Rebholz und die anfallenden Kosten des Grundstücks und den Abriss könne er finanzieren.

## Deutscher Staatsbürger

Casim Ucucu, der in Schwenningen lebt und alleine die deutsche Staatsbürgerschaft hat (ebenso wie seine Frau), ist in der Türkei aufgewachsen, nahe der syrischen Grenze. Bevor er 2001 nach Deutschland kam, hatte er in Dubai gelebt, seine Frau ist in Deutschland aufgewachsen.

In Deutschland machte der 41-Jährige zunächst eine Ausbildung als Gas-, Wasser-, Sanitär- und Heizungsinstallateur bei der

Firma Fuss in Löffingen-Reiselingen mit dem Ziel, sich selbstständig zu machen. Denn Wasser und Heizung brauche man immer und so wollte er in der Baubranche Fuß fassen. „Mein erstes Haus habe ich 2004 in St. Georgen gekauft, saniert und vermietet“, erzählt er, das war sein erstes Projekt. Er fand gefallen daran und besitzt inzwischen zwölf Immobilien in Schwenningen.

In Bad Dürrheim errichtete Casim Ucucu auf dem Areal der ehemaligen Post zwei Mehrfamilienhäuser, eines davon ist bezogen, im anderen finden gerade die Übergaben der Eigentumswohnungen statt. Vor zwei Monaten hat er einen Teil des alten Krankenhauses in Schramberg erworben mit einer Option auf weitere Teile, Ziel ist es hier, Wohnungen und Gewerbe zu etablieren.

In Bräunlingen gehen jetzt acht Wohnungen eines Gebäudes in den Verkauf, das er vor zwei Jahren von der Stadt erworben hatte. Und in Blumberg war vor wenigen Tagen Spatenstich für ein Objekt mit 23 Wohnungen und einer Tagespflege sowie einem Wohnprojekt der AWO, hier arbeitet er in einer Projektgesell-

schaft mit der Bad Dürrheimer Firma Rebholz zusammen.

Im neuen Firmensitz der TFD und der Capo GmbH im Bad Dürrheimer Gewerbegebiet ist hauptsächlich die Verwaltung der 250 Mietwohnungen in Schwenningen untergebracht. Sieben Mitarbeiter sind hier tätig. Es sind hauptsächlich Studentenwohnungen, die Casim Ucucu in der Werastraße und der Villinger Straße vermietet.

## Nicht abzocken

„Ich weiß, dass Studenten wenig Geld zur Verfügung haben, deshalb biete ich ihnen auch eine günstige Miete an. Ich will sie nicht abzocken“, sagt Casim Ucucu. „Meine Mieten liegen um 20 bis 25 Prozent und dem üblichen Preis in Schwenningen“, rechnet er vor. Zudem verlange er nur eine Warmmiete Kautions, manch anderer Vermieter das Dreifache.

Außerdem stellt er im Keller seines Studentenwohnhauses einen Fitnessraum kostenlos zur Verfügung, es gibt kostenlose Parkplätze, und eine Cafeteria „damit sich die Studenten untereinander austauschen können“.

Warum er das macht? „Studenten sind wichtig, das ist unsere Zukunft. Wo es keine Studenten gibt, ist Krieg“, denkt er laut, in Gedanken an die Krisengebiete im Nahen Osten. Nächstes Jahr will Casim Ucucu in Heidelberg ein Studentenwohnheim bauen.

Neben der TFD Golden Village GmbH ist Casim Ucucu noch Geschäftsführer der Firma Euratech Parts Germany GmbH, die mit Kfz-Ersatzteilen handelt und der Capo GmbH, die sich vor allem mit Bausanierungen beschäftigt und früher ihren Sitz in Schwenningen hatte, jetzt aber in Bad Dürrheim firmiert.

**Auf der nächsten Seite: Das will die Bürgerinitiative.**



Die geplante Irma-Bebauung, links die Hofstraße, rechts der Hindenburgpark, unten wäre die Luisenstraße.  
Plan: Rebholz