

HISTORISCHE VILLENGEBIETE STADT BADEN-BADEN

LEITBILD DER BAULICHEN GESTALTUNG

BADEN  BADEN

HERAUSGEBER

STADT BADEN-BADEN

Vertreten durch Fachbereich Planen und Bauen
Verantwortlich: Thomas Schwarz, Fachbereichsleitung

KONZEPTION

STABSSTELLE WELTERBEBEWERBUNG
UND STADTGESTALTUNG

Lisa Poetschki, Stabsstellenleitung

VERFASSER

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Karin Begher, Ulf Begher
planungsgruppeda.de

FOTOGRAFIEN, PLÄNE

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

STADT BADEN-BADEN

TORBEN BEEG

WILLI WALTER

LAYOUT

ARNE BEGHER

arnebegher.de

DRUCKEREI

SPÄTH MEDIA GMBH

spaethmedia.de

1. Auflage

Alle Rechte vorbehalten

HISTORISCHE VILLEN- GEBIETE STADT BADEN-BADEN

LEITBILD DER BAULICHEN GESTALTUNG

BADEN  BADEN

INHALTSVERZEICHNIS

Impressum	
Vorwort	3
Villen in Baden-Baden	4
Einführung	8

1. STÄDTEBAULICHE STRUKTURPRINZIPIEN	15	3. DIE FREIFLÄCHEN	45
1.1 Die besonders repräsentative Villa	16	3.1 Einfriedungen	46
1.2 Die Große Villa	17	3.2 Stützmauern	47
1.3 Die Kleine Villa	18	3.3 Mauern zur Gartengestaltung	48
1.4 Solitärprinzip	19	3.4 Vorgärten	49
1.5 Straßenraumprinzip	20	3.5 Gärten zur Straße	50
1.6 Leitbild und Ziele - Prägungsbereiche	21	3.6 Rückwärtige Gärten	51
		3.7 Bepflanzung	52
2. DIE ARCHITEKTUR	31	4. UNTERBRINGUNG DER AUTOS	53
2.1 Gestaltungsprinzipien des Baukörpers	32	4.1 Grundsätze	54
2.2 Fassadenaufbau und Fassadenelemente	33	4.2 Stellplätze auf talseitigen Grundstücken	55
2.3 Fenster und Türen	34	4.3 Stellplätze auf bergseitigen Grundstücken	56
2.4 Dachformen	35	4.4 Gestaltung und Zufahrten	57
2.5 Dachgauben	36		
2.6 Materialien und Farbigkeit - Fassadenflächen	37	5. BERATUNG, BESTEHENDES RECHT	59
2.7 Materialien und Farbigkeit - Sockel	38		
2.8 Materialien und Farbigkeit - Dach	39		
2.9 Materialien und Farbigkeit - Fenster	40		
2.10 Materialien und Farbigkeit - Balkongeländer	41		
2.11 Technische Anlagen	42		
2.12 Energetische Gebäudesanierung	43		
2.13 Anbauten	44		



VORWORT

LIEBE MITBÜRGERINNEN, LIEBE MITBÜRGER

die historischen Villengebiete Baden-Badens sind wesentliche Bestandteile der internationalen Kurstadt und prägen in besonderer Weise das überlieferte Stadtbild. Sie sind Teil des charakteristischen Stadtgrundrisses, der im Wesentlichen im 19. Jahrhundert entwickelt wurde. Struktur, Substanz und spezifische Funktionen der Viertel und Gebäude sind größtenteils erhalten und bilden einen wertvollen Bestandteil unserer unverwechselbaren baukulturellen Erbes. In diesen Quartieren ist es in den letzten Jahren vermehrt zu einer baulichen Entwicklung gekommen, die den Charakter der stadtbildprägenden, überlieferten und schützenswerten Bebauung verändert und sich nicht an der Qualität der historischen Bebauung orientiert.

Im Januar 2019 wurde in Paris der transnationale serielle Welterbeantrag der „Great Spas of Europe“ eingereicht, in dem Baden-Baden gemeinsam mit zehn anderen bedeutenden europäischen Kurstädten den Siedlungstyp der europäischen Kurstadt des 19. Jahrhunderts auf die Welterbeliste bringen möchte. Die nominierten Städte verpflichten sich, das kulturelle Erbe der Stadt zu schützen und nachhaltig in die Zukunft zu entwickeln. Zum charakteristischen Kurstadtgrundriss zählen auch die historischen Villengebiete.

Das vorliegende Leitbild für die zukünftige Entwicklung der historischen Villengebiete soll dazu beitragen, die prägenden baulichen Formen und Gestaltungsmerkmale bei Neubau, Umbau und Sanierung von Gebäuden und Gartenanlagen zu respektieren und bei der zukünftigen Gestaltung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Es dient als Anregung für die Bauherrschaft und sonstige am Bau Beteiligte, kann aber nicht die sorgfältige Planung von erfahrenen Fachleuten ersetzen. Es dient außerdem als Richtschnur für Bauberatungen durch die Stadtverwaltung und kann dazu beitragen, dass die Genehmigungsverfahren zügiger durchgeführt werden können.

Die Wahrung und zeitgemäße Fortführung unserer baukulturellen Tradition, die sich durch handwerkliche Kunst und Individualität auszeichnet und bei der sich die Bauvorhaben harmonisch in das bestehende städtebauliche Umfeld einfügen, ist unser Ziel, das wir mit dem Leitbild verfolgen. Wir werden zeitnah an weiteren planerischen Instrumenten arbeiten, die eine rechtliche Umsetzung des Leitbildes zum Ziele haben.

Alexander Uhlig
Erster Bürgermeister und Baudezernent



Baden-Baden um 1900
© wikimedia Commons

VILLEN IN BADEN-BADEN

„Amphitheatralisch breitet sich die Stadt aus; an beiden Seiten, von herrlichem Waldesgrün umflossen, ziehen sich nach West, Süd und Ost, an den Vorhügeln des in malerischen Formen steil abfallenden Batterts, sowie an sanfter sich senkenden Beutig- und Friesenberghalden geschmackvolle Villen empor...“ So beschreibt Karl Wilhelm Schnars in C. Wild's „Führer durch Baden-Baden und Umgegend“ 1909 die Kurstadt am Rand des Nordschwarzwalds. Die Villen in den Kurstädten des 19. Jahrhunderts dienten dabei nicht nur als luxuriöser Wohnsitz regelmäßig wiederkehrender oder sich dauerhaft niederlassender Besucher mit entsprechendem Einkommen.

Badeärzte richteten in Villen private Kuranstalten ein. So betrieb

in Baden-Baden ab 1900 der Arzt, Psychoanalytiker und Schriftsteller Dr. Georg Groddeck ein kleines Sanatorium mit fünfzehn Betten in der Villa Marienhöhe. Während der Saison wohnungs-, geschossweise oder komplett vermietet, bereicherten Villen die kurstädtische Beherbergungsinfrastruktur. Das Unterkunftsverzeichnis des zitierten Baden-Badener Stadtführers von 1909 beispielsweise listet neben über 30 Hotels namentlich auch 20 Villen auf. Große Hotels wie das Messmer verfügten häufig über kleinere Villen (Wilhelma, Hilda und Helena) als Dependancen, die länger verweilenden Gästen Privatheit und Exklusivität trotz öffentlicher Unterbringung versprochen. Und wenn 1857/58 der im Kaffee- und Tabakhandel engagierte Hamburger Kaufmann

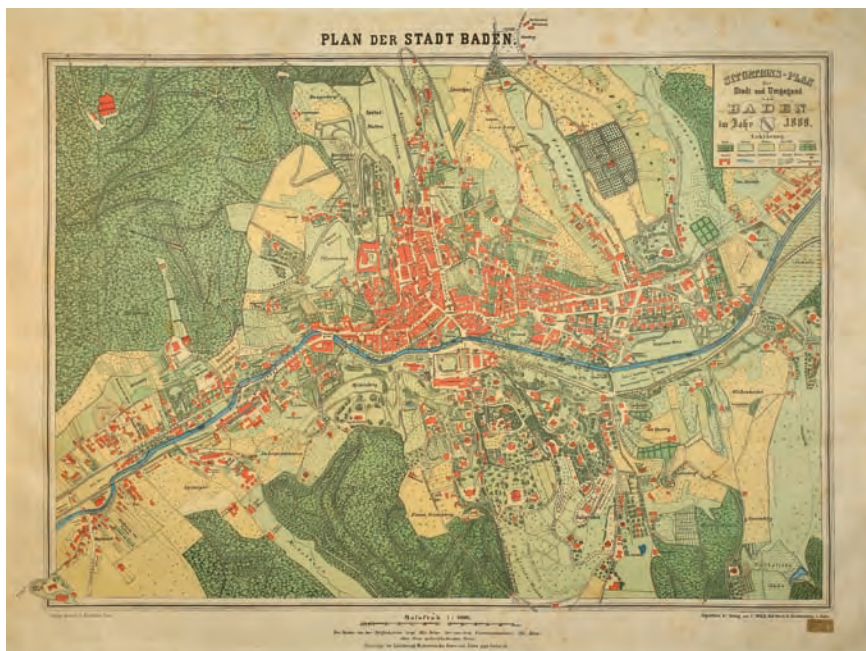
und österreichische Generalkonsul Ernst von Merck sich in Baden-Baden eine Villa errichten ließ, dann nicht nur als standesgemäßes Domizil sondern auch als repräsentatives Ambiente, um internationale Kontakte zu knüpfen und Geschäfte anzubahnen.

Städtebaulich ergänzten die Villengebiete mit ihren Gärten häufig die öffentlichen Parks und Kuranlagen und trugen dazu bei, die Offenheit der Kurstädte und ihre enge Verzahnung mit der umgebenden Kulturlandschaft zu unterstreichen – ein Charakteristikum des Siedlungstyps der europäischen Kurstadt schlechthin. Die Stadtstruktur Baden-Badens ist bis heute ganz wesentlich von der offenen Bebauung der Villengebiete und deren doppelter stadträumlicher Funktion geprägt. Im Zug der Verlagerung des

Kurviertels aus der Altstadt in die Oos-
 aue entstanden hier schon im ersten
 Viertel des 19. Jahrhunderts einzelne
 klassizistische „Landhäuser“ vor der
 Stadt. In der Folgezeit setzte ein regel-
 rechter Villenbauboom ein. Ein Stadt-
 führer aus den 1860er Jahren nennt
 bereits 31 Villen und beschreibt insbe-
 sondere deren Lage; eine Generation
 später ist im Stadtplan schon beinahe
 die dreifache Zahl an Anwesen als
 Villa mit Namen gekennzeichnet. Bis
 zum Ersten Weltkrieg hatten sich dann
 mehrere Gebiete endgültig als bevor-
 zugte Villenstandorte herauskristalli-
 siert und verdichtet. Der älteste unter
 ihnen ist jener an Beutig und Quettig
 südwestlich des Kurviertels.



Villengebiet Beutig-Quettig
 © Willi Walter



Stadtplan von 1889
 © Stadtmuseum/ -archiv Baden-Baden

Die frühesten Villen in diesem Gebiet
 stammen aus dem ersten Quartal des
 19. Jahrhunderts. Vor Entstehung
 des Villenviertels prägten noch über-
 wiegend von Zäunen und Hecken
 eingefriedete Baumgärten und Wiesen
 das Gelände, im oberen Bereich des
 Beutigs auch größere Ackerflächen.
 Direkt oberhalb des Kurhauses und
 der Promenade der Lichtentaler Allee
 gelegen, waren diese Hanglagen mit
 dem Aufstieg Baden-Badens zum in-
 ternationalen Modebad rasch sehr be-
 gehrt und erzielten schon damals bei
 einem Grundstücksverkauf Höchst-
 preise. Die errichteten Villen waren
 von meist großzügigen, landschaftlich
 gestalteten Gartenflächen umgeben.
 In der Folgezeit dehnte sich diese
 Villenbebauung sukzessive schnell
 aus und verdichtete sich. Leitlinie der
 Entwicklung bildete das bestehende
 Feldwegenetz und die nach Steinbach
 führende Landstraße; ein übergrei-
 fender Erschließungsplan ist nicht
 bekannt. Dementsprechend präsen-
 tieren sich die Hänge von Beutig und
 Quettig als unregelmäßig bebautes
 und stark durchgrüntes vornehmes
 Wohngebiet mit einem vielfältigen
 Bestand an Villenanwesen unter-
 schiedlicher zeitlicher Entstehung
 und architektonischer Gestaltung.

Im Gegensatz zu dem von Beutig und Quettig entstand das Villenquartier der Lichtentaler Vorstadt im Süden der Altstadt auf der Grundlage einer durchgreifenden Planung. Während in einem Stadtplan von 1864 das Gebiet noch als „projektiertes Stadtteil“ einskizziert war, enthielt das Adressbuch der Stadt Baden-Baden von 1873 unter der Anschrift Ludwig-Wilhelm-Straße bereits neun als „Bauplätze“ bezeichnete Grundstücke. Sein städtebauliches Kennzeichen ist ein von der ab 1855 errichteten Evangelischen Stadtkirche ausgehender Straßen-Dreistrahl mit der Ludwig-Wilhelm-Straße als Mittelachse sowie Maria-Viktoria-Straße im Osten und Schillerstraße im Westen. Südlich der querenden Bertholdstraße sollte der Grundriss in ein orthogonales Straßenraster übergehen. Die Baublöcke waren regelmäßig parzelliert und mit Villen in kleinen Gartengrundstücken bebaut, was auf gezielte bauunternehmerische Aktivitäten

schließen lässt. Tatsächlich war es der Baden-Badener Baumeister Bernhard Belzer, der sich beim Ausbau dieser Stadterweiterung besonders hervortat. Schon in den 1850er Jahren hatte er erste Grundstücke am Rande des Gebiets erworben.

Die im 2. Viertel des 19. Jahrhunderts stetig steigende Nachfrage nach entsprechenden Immobilien machte den Villenbau zu einem der lukrativsten Zweige des Baden-Badener Baugewerbes. Für die Villen in der Lichtentaler Vorstadt, die Belzer als Unternehmer ausführte, ließ er sich die Pläne von verschiedenen Architekten fertigen. Zu den Besonderheiten der vormaligen „Protestantischen Vorstadt“ gehören auch die 1864-67 für die englische Kolonie in Baden-Baden errichtete Anglikanische Kirche und die 1882 eingeweihte Russische Kirche nach den Plänen eines St. Petersburger Architekten, bei der Bernhard Belzer ebenfalls an der Bauausführung beteiligt war.

Ein kleines Villenquartier entstand an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert zudem am nördlichen Stadteingang in Nachbarschaft des 1895 neu gebauten Bahnhofs. Noch um 1900 war die namensgebende Schützenstraße weitgehend unbebaut, die angrenzenden Grundstücke allerdings bereits ausparzelliert. Die Bebauung mit von kleinen Gärten umgebenen Villen und Landhäusern zog sich bis in die 1920er Jahre hin und reicht stilistisch vom Späthistorismus bis zu Formen des Heimatschutzes. Ein besonderes stadträumliches Gepräge erhält das Quartier durch die Steilheit des Geländes und die zu seiner Beherrschung notwendigen Stützmauern sowie eine mehrläufige Treppenanlage.

Villen in der Protestantischen Neustadt

© Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Bernd Hausner



Auch im Osten am Fuß des Friesenheute Annabergs entstanden schon Mitte des 19. Jahrhunderts einzelne Villen. Die städtebauliche Dynamik wie in dem gegenüberliegenden Gebiet von Beutig und Quettig blieb hier allerdings zunächst aus, obwohl die Aussicht vom Annaberg auf die Stadt das ganze 19. Jahrhundert hindurch besonders gerühmt wurde. Kurz vor 1900 erwarb die Stadt Baden-Baden große Teile des Geländes, um es als Wohngebiet gehobenen Charakters zu erschließen. Ein den Verkauf von „Villen-Bauplätzen“ auf der „Friedrichshöhe“ ankündigendes Werbeblatt von 1904 weist 40 zum Teil großzügig bemessene Grundstücke aus. Geplant war außerdem ein öffentlicher Park, der das neue Wohnquartier diagonal durchziehen sollte. Die Bebauung des Gebietes kam mit dem Ausbruch des Ersten Weltkriegs allerdings rasch zum Erliegen und setzte erst in den 1920er Jahren wieder verstärkt ein.

Inzwischen hatte der Annaberg mit dem 1922-25 nach Plänen Max Laeugers geschaffenen „Paradies“ eine besondere Attraktion erhalten, die bis heute zu den Hauptsehenswürdigkeiten Baden-Badens zählt. Auf dem für den öffentlichen Park vorgesehenen Gelände schuf Laeuger eine am Vorbild italienischer Renaissancegärten orientierte Wasserkunstanlage aus Treppen, Terrassen, Brunnen, Bassins, Kaskaden und einer Grotte, sowie geschnittenen Hecken und Formbäumen. Wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage sind auch die der Riesenstaffel mit wechselndem Abstand paarweise zugeordneten Wohnhäuser und Gärten, die von Laeuger selbst bis ins bauliche Detail mitentworfen wurden. Bis über die Mitte des 20. Jahrhunderts hinaus folgte die übrige Bebauung des Annabergs weitgehend diesem Vorbild in Maßstab und Gestaltung.

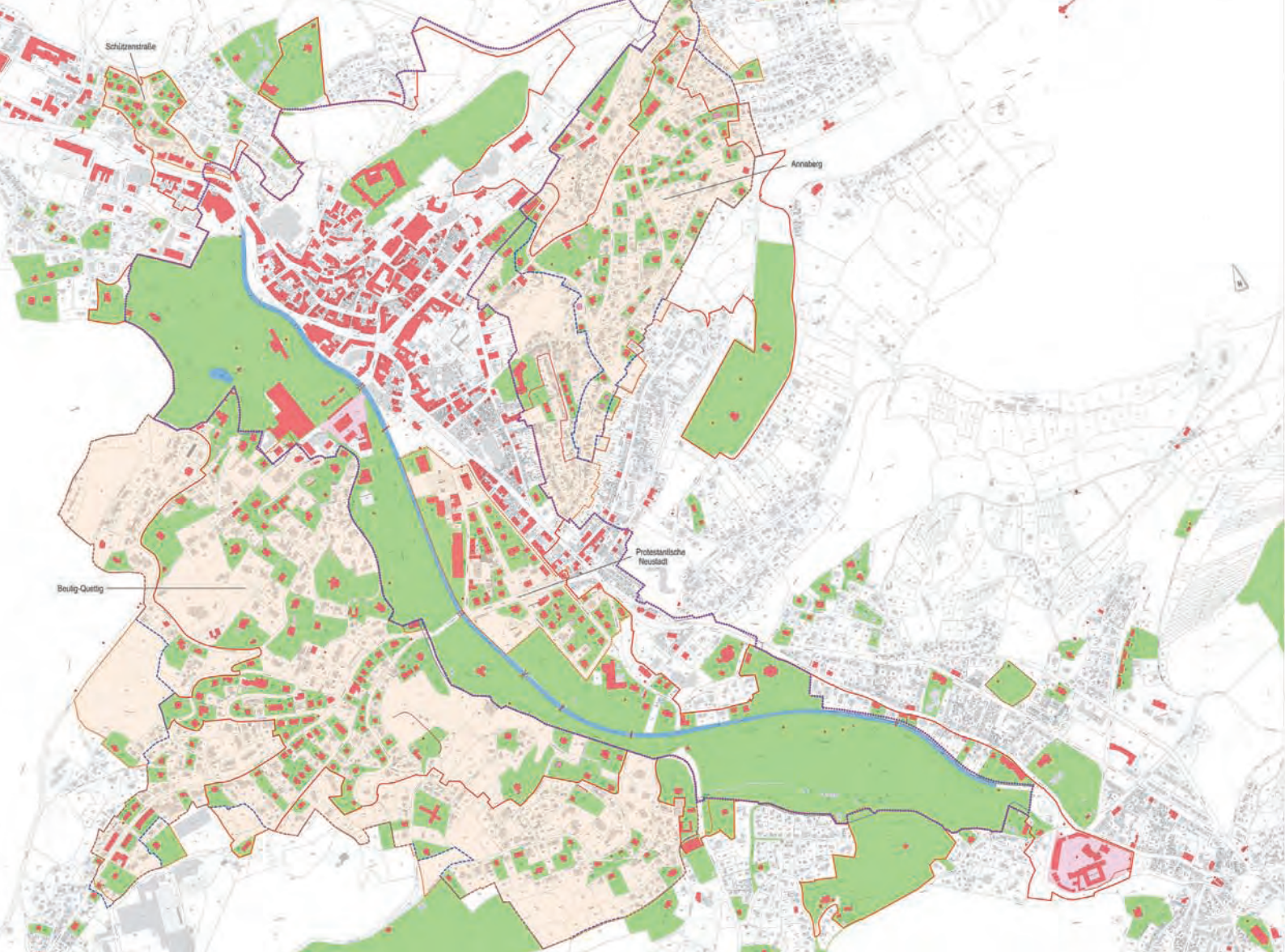


Blick auf das „Paradies“
© Willi Walter

Villengebiete sind ein wesentliches städtebauliches Merkmal von Kurstädten. Besonders die bedeutenden internationalen Modebäder des 19. Jahrhunderts sind maßgeblich von umfangreichen Villenquartieren geprägt. Dementsprechend spielen Villengebiete auch bei der aktuellen Nominierung Baden-Badens als eines der „Great Spas of Europe“ für die Welterbeliste der UNESCO eine wichtige Rolle. In Baden-Baden ist diese Rolle noch besonders eindrucksvoll zu erleben. Dabei gründet

der herausragende kulturgeschichtliche Wert der Villen in Baden-Baden nicht allein auf einzelnen Gebäuden oder Gärten, sondern auf der Reichhaltigkeit und Vielfalt des historischen Bestandes insgesamt. Und nicht zuletzt sind es die stadtbaugeschichtlichen und städtebaulichen Qualitäten der verschiedenen Baden-Badener Villengebiete, die es für die Zukunft zu sichern und sensibel weiter zu entwickeln gilt.

Volkmar Eidloth
Landesamt für Denkmalpflege



EINFÜHRUNG

DIE HISTORISCHEN VILLENGEBIETE: AUFGABENSTELLUNG

Die historischen Villengebiete Beutig-Quettig, Annaberg, Schützenstraße und Protestantisches Viertel sind neben dem Kurviertel und der Altstadt wesentliche Bestandteile der Kurstadt Baden-Baden und prägen in besonderer Weise das Stadt- und Landschaftsbild der Stadt.

Die Villenquartiere sind Teil des charakteristischen im 19. Jahrhundert entwickelten Stadtgrundrisses. Struktur, Substanz und spezifische Funktionen der Viertel und Gebäude des 19. Jahrhunderts sind größtenteils erhalten. Der ästhetische Eindruck

des Stadtbilds des 19. Jahrhunderts und beginnenden 20. Jahrhunderts ist hier in seiner Gesamtheit weitgehend gewahrt.

Dieses Bild darf nicht gestört werden.

Ziel des Gestaltungsleitbildes für die historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden ist es daher, diese städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu erhalten, zu bewahren und weiter zu entwickeln.

In dem vorliegenden Gestaltungsleitbild werden Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude, der Freiflächen

und der Einfriedungen dargelegt. Dies umfasst sowohl die städtebaulichen Aspekte (z.B. Größe des Gebäudes), die in der Regel durch planungsrechtliche Vorgaben des Baugesetzbuchs zu beurteilen sind, als auch die gestalterischen Aspekte (z.B. Fassadengestalt und Dachform), die durch bauordnungsrechtliche Regelungen definiert werden.

Die Gestaltungsregeln sollen nicht nur für die genannten Villengebiete gelten, sondern können auch für die übrigen Villenquartiere in Baden-Baden angewendet werden.

ZIELE DES LEITBILDES



ERHALT DER STADTBILDPRÄGENDEN GEBÄUDE

Aus der Zielsetzung, die Qualitäten der historischen Villengebiete zu erhalten und zu bewahren, ergibt sich zunächst die Vorgabe, die vorhandenen stadtbildprägenden Gebäude und Freianlagen mit der Vielfalt ihrer Gestaltelemente und individuellen Schmuckelemente in ihrem Originalzustand authentisch zu erhalten.

Stadtbildprägend sind dabei nicht nur die Kulturdenkmale, die nach Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Stadtbildprägend sind ebenso die Gebäude und die Freianlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Baugesetzbuch), auch wenn sie kein Kulturdenkmal sind. Dazu zählen in der Regel die Gebäude, die hervorragende Beispiele einer Bauepoche sind.

In den Denkmalpflegerischen Wertep länen der Stadt Baden-Baden sind sowohl die Kulturdenkmale als auch die erhaltenswerten historischen Gebäude erfasst und dokumentiert.

Stadtbildprägend ist dabei nicht nur das einzelne Gebäude. Schützenswert und erhaltenswert ist das Gesamtbild einer Villa, also die Gesamtheit aus städtebaulicher Struktur, Situation im Stadtgrundriss und landschaftlicher Einbindung. Das Gesamtbild einer Villa umfasst somit sowohl die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück als auch die dazugehörenden Freiflächen. Bestandteil des Gesamtbildes sind auch die Gartenflächen mit den Einfriedungen und die Grüngestaltung.



ERHALT DER STADTBILDPRÄGENDEN ENSEMBLES

Die Villengebiete sind durch die historischen städtebaulichen Strukturen geprägt und bilden insgesamt ein Ensemble. Sie sind daher auch als Gesamtanlage nach Denkmalschutzgesetz durch eine Gesamtanlagenschutzsatzung unter Schutz gestellt. An einer Erhaltung des Orts-, Platz- und Straßenbildes der Stadtanlage Baden-Baden besteht hier aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse.

Innerhalb der Villengebiete heben sich Bereiche durch besondere städtebauliche Qualitäten ab: Durch die räumliche Konzentrierung von besonders stadtbildprägenden Gebäuden und Freianlagen werden städtebauliche

Ensembles generiert. Diese sind besonders hochwertig, wenn sie durch hervorragende Beispiele aus nur einer Bauepoche geprägt werden. Sie bilden damit ein einheitlich gestaltetes geschlossenes Stadtbild, welches sich durch Gestaltqualitäten und Authentizität deutlich vom Stadtbild der übrigen Stadtquartiere unterscheidet.

Solche städtebaulichen Ensembles sind in besonderem Maße empfindlich gegenüber Veränderungen und Störungen. Hier bestehen hohe Ansprüche an das harmonische Einfügen von Neubauten.



KRITERIEN FÜR DAS EINFÜGEN VON NEUBAUTEN

Auch in historischen Villengebieten ist es erforderlich, die Bebauung an neue Anforderungen und veränderte Wohnansprüche anzupassen. Daher sind bauliche Veränderungen auch in diesen Gebieten unvermeidbar. Die Veränderungen umfassen sowohl An- und Umbauten als auch Neubauten.

In den historischen Villenquartieren bestehen für alle baulichen Veränderungen, insbesondere für Neubauten, hohe Ansprüche an das städtebauliche und gestalterische Einfügen. Mit dem Gestaltungsleitbild werden daher Kriterien definiert, die bei baulichen Veränderungen und Neubauten zu beachten sind, um so zu sichern, dass sich diese Veränderungen harmonisch einfügen.

Um dieses harmonische Einfügen zu gewährleisten, werden die Kriterien zur Einfügung aus den stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmalen des historischen Bestandes hergeleitet. Grundlage dieser Vorgehensweise ist die Überzeugung, dass ein positives Einfügen in eine bestehende Struktur dann gegeben ist, wenn die Maßstäblichkeit und die Gestaltungsprinzipien der umgebenden Bebauung aufgenommen werden.

Die Gestaltungsmerkmale umfassen sowohl die städtebaulichen Aspekte als auch die gestalterischen Aspekte der baulichen Anlagen einschließlich der Gärten und Freiflächen.

Die Zielsetzung, dass sich Neubauten in eine historische Bebauungsstruktur harmonisch einfügen sollen, ist aus dem Grundgedanken hergeleitet,



dass ein prägender Wesenszug des europäischen Städtebaus des 19. und beginnenden 20. Jahrhundert das Harmonieprinzip ist. Die Villengebiete bilden mit den Gebäuden, den Freiflächen, dem Stadtgrundriss und der Lage in Landschaft und Topografie eine harmonische Gesamtheit mit einem prägenden gemeinsamen Gestaltkanon. Bauliche Anlagen, die davon abweichen bzw. im Kontrast dazu stehen, stören in der Regel diese Gesamtheit.

Die Einfüguungsmaßstäbe nach städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Kriterien (Größe und Kubatur des Gebäudes, Stellung auf dem Grundstück, Freiflächenprinzip) werden im Allgemeinen bei den Neubauten der

letzten Jahre eingehalten. Bei der Gestaltung der Gebäude, insbesondere bei der Dachform und Fassadengestaltung, wird jedoch teilweise deutlich von den prägenden Gestaltungsmerkmalen des Umfeldes abgewichen. Während die gebietsprägenden Gebäude bisher durch markante Dachformen (Walmdach, Mansarddach, Satteldach, Sonderformen) geprägt sind, überwiegt bei aktuellen Neubauten das Flachdach.

Zwar sind diese Neubauten teilweise von hoher Qualität und gute Beispiele der aktuellen Architektursprache. Im Zusammenhang mit der umgebenden historischen Bebauung stellen sie jedoch in der Regel einen Fremdkörper dar.



Besonders das unmittelbare Nebeneinander von historischen Gebäuden mit ihren differenziert gestalteten Fassaden und Dächern und den Neubauten mit einer völlig anderen Material- und Gestaltsprache wird als problematisch und unbefriedigend wahrgenommen.

Fügen sich die Neubauten auch nach städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Kriterien nicht ein, weichen also Neubauten auch in der Größe und der Kubatur des Gebäudes, der Position auf dem Grundstück und dem Freiflächenprinzip von der umgebenden historischen Bebauungsstruktur ab, so ist die Störung besonders prägnant.

Zwar ist eine lebendige und spannungsreiche Stadtstruktur auch von Brüchen und Kontrasten geprägt. Für einen Stadtkörper als Gesamtheit ist dieser Ansatz auch ein akzeptiertes Modell und macht die Stadt als Ganzes mit ihren Teilen erlebbar und unterscheidbar. Das ästhetische Prinzip der Kontraste und Brüche ist aber eher ein Merkmal des Städtebaus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts bzw. der Nachkriegszeit.

Die in sich homogenen Stadtquartiere der historischen Villengebiete in Baden-Baden sind jedoch im Stadtgefüge besondere Quartiere, die sich deutlich vom Stadtbild der übrigen Stadt unterscheiden. Hinzu kommt, dass diese Villenquartiere als Dokumente des Städtebaus des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts bewertet werden, in denen die ästhetischen Regeln dieser Zeit zu bewahren sind.

Ziel ist es daher, diese besonderen Bereiche vor Störungen zu schützen.





ASPEKT DER FERNWIRKUNG

Aus der Topografie der Villengebiete in Baden-Baden ergibt sich eine besondere Problematik: Durch die ausgeprägten Hanglagen geht von fast jedem Gebäude eine Fernwirkung aus. Dies hat zur Folge, dass ein ungenügend eingefügter Neubau nicht nur im angrenzenden Straßenraum eine Störung darstellen kann, sondern auch von weitem das Erscheinungsbild des gesamten Stadtquartiers beeinträchtigt.

Dies betrifft vor allem den Kubus der Gebäude und hier insbesondere die Dachlandschaft. Das fehlende Dach fehlt nicht nur im direkt tangierten Straßenbild, sondern auch im Panorama des Stadtquartiers. Dies wird besonders an den prominenten Ausblicksorten von Baden-Baden wie z.B. der Schlossterrasse oder der Solmsstraße sichtbar.

Die Fassadengestaltungen der Villen folgen in den verschiedenen Entstehungsepochen einem durchgehenden Prinzip. In den Fassaden überwiegen die Wandanteile, die Fenster und Türen nehmen nur einen untergeordneten Anteil ein. Lange Fensterbänder entsprechen nicht diesen historischen Gestaltungsmerkmalen und wirken als Fremdkörper. Fassadengliederungen, die markant von der umgebenden Bebauung abweichen, werden wegen der Topografie von weitem wahrgenommen und stören das Gesamtbild.

Auch von der Farbgebung der Gebäude geht eine Fernwirkung aus. Die historische Bebauung ist durch helle gedeckte Farbtöne geprägt. Eine davon abweichende Gebäudefarbe wie z.B. ein reines Weiß ist von weither sichtbar und fällt ins Auge.



Durch die ausgeprägten Hanglagen ergibt sich auch die Problematik der sehr unterschiedlichen Gebäudeseiten und Gebäudehöhen. Ist das Gebäude an der Straße zwei- bis dreigeschossig und fügt sich im Straßenraum ein, kann das Gebäude an der Talseite vier- bis fünfgeschossig wirken. Die historische städtebauliche Struktur ist nicht mehr wahrnehmbar.



FERNBLICKE – SICHTACHSEN

Innerhalb der Villengebiete liegen Aussichtspunkte, die Ausblicke auf die Stadt und die Landschaft bieten. Solche Sichtachsen wie z.B. die Blickachse vom Paradies zur Stiftskirche sind besonders zu schützen und von Bebauung freizuhalten.

MODERNE ARCHITEKTUR IM HISTORISCHEN KONTEXT

Das Konzept für das Gestaltungsleitbild orientiert sich aus den genannten Gründen an den prägenden Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen historischen Bebauung mit den Freiflächen. Damit soll das harmonische Einfügen von Umbauten und Neubauten gewährleistet werden.

Mit dem vorliegenden Leitbild und dessen Gestaltungsregeln ist nicht beabsichtigt, moderne Architektur zu verhindern und nur „traditionelle“ Architektur zu ermöglichen. Ziel des Leitbildes ist es ausdrücklich nicht, historisierende Neubauten als

„Remake“ zu generieren. Neue Gebäude sollen sich von der historischen Architektur unterscheiden und als neue Gebäude in einer zeitgemäßen Architektursprache identifiziert werden können.

Die Herausforderung an das neue Bauen in den historischen Villengebieten besteht darin, das Thema Villa in einer modernen zeitgemäßen Architektur neu zu interpretieren. Bei den Neubauten der letzten Jahre hat sich gezeigt, dass die Übernahmen moderner Architekturelemente, wenn sie beliebig ohne Bezug zur

umgebenden historischen Architektur verwendet werden oder diese gar negieren, keine Lösungen erzeugen, die die Kriterien für ein harmonisches Einfügen erfüllen.

Bauen in einem sensiblen historischen Kontext erfordert, dass sich die Architektur der Neubauten in die Besonderheiten des Gebietes einfügt und sich dezidiert auf den „Geist des Ortes“ der historischen Villengebiete einlässt.

STÄDTEBAULICHE STRUKTURPRINZIPIEN

Die Kubatur der Gebäude, also die Größe und Form der Baukörper, und die Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück sind die grundlegenden Merkmale der städtebaulichen Struktur. Mit diesen beiden Merkmalen kann die „städtebauliche Körnung“, also Maßstäblichkeit und Struktur eines Stadtgebietes, beschrieben werden. Werden bei Neubauten die als prägend festgestellten Regeln eingehalten, trägt dies entscheidend dazu bei, dass sich Neubauten in den wertvollen historischen Bestand harmonisch einfügen.

1.1 DIE BESONDERS REPRÄSENTATIVE VILLA



ANALYSE

Die ersten Villen oberhalb der Altstadt und des Kurviertels wurden auf den Hängen des Friesenberges im heutigen Villengebiet Beutig-Quettig gebaut. Sie waren umgeben von großen parkartigen Gärten und standen einzeln in der noch landwirtschaftlich genutzten Umgebung. Wenngleich ihre Umgebung im Laufe der Zeit mit anderen Villen bebaut wurde, hat sich dieses quartiersprägende Bild an vielen Stellen erhalten.

Die besonders repräsentative Villa ist mit einer Grundfläche von meistens über 300 m² wesentlich größer als die anderen Villen. Sie liegt eingebettet in einen großen parkartigen Garten, weit zurückgesetzt von der Straße; bisweilen kann sie vom Straßenraum aus gar nicht wahrgenommen werden. Die Abstände zu den Nachbargebäuden

sind ebenfalls sehr groß. Das Gebäude kann daher als Solitärgebäude bezeichnet werden. Zu diesem Villentyp gehörten früher meistens verschiedene Nebengebäude, wie Kutscherhäuser, Remisen und Gartenhäuser. Diese früheren Nebengebäude sind heute manchmal eigenständige Wohngebäude geworden. Die architektonische Gestaltung der besonders repräsentativen Villa hat oft einen besonders hohen Anspruch.

Dieser Villentyp wird immer eine Sonderrolle im Baugeschehen spielen; der Neubau einer solchen Villa ist bisher nur äußerst selten erfolgt. In die großen Gärten sind allerdings bereits an mehreren Stellen neue Gebäude eingefügt worden.



Sehr selten werden in heutiger Zeit neue besonders repräsentative Villen gebaut.

GESTALTUNGSREGELN

- Gebäudekubaturen: in der Regel annähernd würfelförmig
- Seitenverhältnis Grundfläche: 1 zu max. 1,3
- Grundfläche mind. 160 m², im Durchschnitt ca. 300 m² – 400 m²
- Grundstücksgröße mind. 1.500 m², im Durchschnitt ca. 3.000 m²
- Abstände zur Grenze und zu Nachbargebäuden nach „Solitär-Prinzip“

1.2 DIE GROSSE VILLA



ANALYSE

Die Große Villa ist der vorherrschende Gebäudetyp in den überwiegenden Bereichen der Villengebiete. Mit einer Grundfläche von ca. 200 bis 300 m² bieten auch sie großzügige Wohnmöglichkeiten. Das Gebäude ist im Straßenverlauf mit den Nachbargebäuden in einem einheitlichen Abstand zur Straße positioniert. Die Große Villa hat einen großen Garten, der sich in der Regel hinter dem Gebäude befindet. Abhängig von der topografischen Situation gibt es in einigen Straßenzügen auch große Gartenbereiche zur Straße hin. Zu den Nachbargebäuden halten auch diese Gebäude einen großen Abstand ein.

Gleichwohl bilden diese Villen eine wahrnehmbare Raumkante im Straßenraum. Früher als Domizil für eine Familie geplant, ist die Große Villa heute oft aufgeteilt in mehrere Wohnungen oder wird gewerblich genutzt. Die Große Villa wurde im gesamten Zeitraum der Entwicklung der Villengebiete gebaut, daher sind sie je nach Entstehungszeit durch verschiedene Architektursprachen geprägt. Heute werden Gebäude mit der Kubatur der Großen Villa in der Regel als Mehrfamilienhäuser errichtet. Wenn sich diese neuen Gebäude an die städtebaulichen und gestalterischen Regeln halten, fügen sie sich meistens in den Bestand ein.



Die moderne Etagenvilla entspricht der Kubatur der Großen Villa und kann sich gut einfügen.

GESTALTUNGSREGELN

- Gebäudekubaturen: in der Regel annähernd würfelförmig
- Seitenverhältnis Grundfläche: 1 zu max. 1,3
- Grundfläche mind. 160 m², im Durchschnitt ca. 200 m² – 300 m²
- Grundstücksgröße mind. 600 m², im Durchschnitt ca. 900 bis 1200 m²
- Abstände zur Grenze und zu Nachbargebäuden nach „Straßenraum-Prinzip“

1.3 DIE KLEINE VILLA



ANALYSE

Für die Kleine Villa kann man die gleichen städtebaulichen Grundregeln feststellen, wie für die Große Villa. Sie ist lediglich kleiner und hat meistens bis zu 160 m² Grundfläche. Auch zur Kleinen Villa gehört ein großer Garten, der meistens hinter dem Gebäude angeordnet ist. Auch sie ist entlang des Straßenverlaufs positioniert und hält einen großen Abstand zum Nachbargebäude. Ist sie auf der Bergseite des Hanges gebaut, hat auch sie oft einen großen Anteil des Gartens zur Straße hin. Die Kleine Villa findet sich besonders häufig im Villengebiet Annaberg. Viele dieser Gebäude dort sind in den 1920er Jahren errichtet worden.

Die Kleine Villa ist als Haus für eine Familie gebaut worden und wird meistens auch heute noch so genutzt. Werden heute Neubauten mit der Kubatur der Kleinen Villa errichtet, sind es in der Regel auch Einfamilienhäuser. Da beim Bau von Einfamilienhäusern die individuellen Gestaltungswünsche häufig besonders in den Vordergrund treten, sind diese Neubauten oft weniger gut in den Bestand eingepasst. Werden die in dem Gestaltungsleitbild formulierten Regeln beachtet, stellt dieser Gebäudetyp auch zukünftig eine adäquate Form einer Wohnbebauung in den Villengebieten dar.



Eine moderne Kleine Villa neben ihrem historischen Vorbild.

GESTALTUNGSREGELN

- Gebäudekubaturen: in der Regel annähernd würfelförmig
- Seitenverhältnis Grundfläche: 1 zu max. 1,3
- Grundfläche mind. ca. 100 m², im Durchschnitt ca. 120 m² – 160 m²
- Grundstücksgröße mind. 500 m², im Durchschnitt ca. 700 m² bis 1.200 m²
- Abstände zur Grenze und zu Nachbargebäuden nach „Straßenraum-Prinzip“

1.4 SOLITÄRPRINZIP



ANALYSE

Die besonders repräsentativen Villen sind inmitten von großen Grundstücken gelegen. Sie halten zu den Nachbargebäuden einen großen Abstand, so dass sie als Solitärgebäude wahrgenommen werden. Dieses „Solitärprinzip“ stellt auch heute noch eine besonders schützenswerte städtebauliche Eigenart vor allem in weiten Teilen des Villengebietes Beutig-Quettig dar.

Auf den großen Grundstücken sollen heute oftmals zusätzliche Gebäude errichtet werden. Dabei muss dieses „Solitärprinzip“ unbedingt erhalten werden.

Die zusätzlichen Gebäude müssen vor allem zu der historischen Villa, aber auch zu einer eventuell auf dem Nachbargrundstück gelegenen besonders repräsentativen Villa einen ausreichenden Abstand wahren. In vielen Fällen steht nicht nur die historische Villa unter Denkmalschutz, sondern auch der umgebende Garten. Dies kann unter Umständen sogar dazu führen, dass von einer zusätzlichen Bebauung der Grundstücke Abstand genommen werden muss.

GESTALTUNGSREGELN

- Offene Bauweise
- Gebäude frei positioniert auf in der Regel sehr großem Grundstück
- großer Abstand zur Straße (mind. eine Gebäudetiefe, häufig mehr)
- Abstände zur seitlichen Nachbargrenze deutlich größer als bei Straßenraumprinzip, größer als eine Gebäudebreite
- Abstand zu auf dem gleichen Grundstück errichteten Gebäuden größer als zwei Gebäudebreiten

1.5 STRASSENRAUMPRINZIP



ANALYSE

Die meisten Villen sind auf dem Grundstück entlang des Straßenverlaufs positioniert. Sie halten zur Straße hin den gleichen Abstand wie die Nachbargebäude ein. Sie halten zwar auch einen großen Abstand zueinander ein, trotzdem bilden sie im Straßenverlauf eine deutliche Raumkante und bilden so den Straßenraum. Die Gebäude auf der Talseite der Straße haben in der Regel einen kleineren Abstand zur

Straße. Es entsteht so eine typische durchgehende Vorgartenzone. Die Gebäude auf der Bergseite der Straße sind meistens weiter hinten auf dem Grundstück gebaut worden. Vor den Gebäuden liegt dann ein größerer Gartenteil. Oft sind die Gärten auch mit Stützmauern gegen die Straße begrenzt. Dies verleiht dem Straßenzug eine besondere und schützenswerte Eigenart.

GESTALTUNGSREGELN

- Offene Bauweise
- Abstand zur Straße (Vorgartentiefe / Gartentiefe) im Straßenverlauf abschnittsweise gleich, geprägt durch topografische Situation: auf Talseite schmaler (Vorgarten) als auf Bergseite (Garten)
- Abstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen teilweise großzügig, in der Regel deutlich größer als heute nach Landesbauordnung erforderlich, teilweise nur zu einer seitlichen Grundstücksgrenze größer

1.6 LEITBILD UND ZIELE - PRÄGUNGSBEREICHE

In vielen Bereichen der Villengebiete treten die verschiedenen Villentypen jeweils so gehäuft auf, dass man eindeutige Prägungsbereiche entweder der Großen Villa oder der Kleinen Villa feststellen kann. In diesen Prägungsbereichen wird das Erscheinungsbild als besonders harmonisch wahrgenommen. Dieses harmonische Erscheinungsbild der Villengebiete ist eines der schützenswerten Besonderheiten und ein wesentlicher Bestandteil der außerordentlichen städtebaulichen und gestalterischen Qualität der Villengebiete.

In manchen Bereichen ist die Prägung, welcher Villentyp überwiegt, nicht so eindeutig festzustellen. Für diese Bereiche ist die Entscheidung zu treffen, welcher Villentyp prägend sein soll. Hier sollte in Zukunft bei der Erstellung von Neubauten oder bei Umbauten der bestehenden Gebäude darauf hingewirkt werden, dass sich diese inhomogenen Bereiche zu einer eindeutigen Prägung hin entwickeln.

Der prägende Bestand und die Zielsetzungen zur Weiterentwicklung der Prägungsbereiche sind in den nachfolgenden Karten für die einzelnen Villengebiete differenziert dargestellt.

In den Voruntersuchungen zum Gestaltungsleitbild sind im Rahmen der gestalterischen Analysen Ensemblebereiche festgestellt worden. Diese hochwertigen Ensembles sind besonders empfindlich gegenüber Störungen. Sie sind in den nachfolgenden Karten dargestellt.

Neben den bereits vorgestellten Villentypen sind in den Plänen auch andere Gebäudetypen, so z. B. die Sonderbereiche mit Schulen oder Kliniken und die gereihten straßenständigen Gebäude mit und ohne Vorgarten dargestellt. Für diese Bereiche wurden keine gesonderten städtebaulichen Regeln aufgestellt; die gestalterischen Regeln sind weitgehend übertragbar.

In die Karten sind außerdem all-gemeingültige städtebauliche Zielsetzungen eingeflossen. Die in Grün dargestellten Bereiche sollten von Bebauung freigehalten werden. Damit soll die Identität und klare Abgrenzung einzelner Stadtquartiere sichergestellt werden. Mit den freizuhaltenen Flächen sind auch Aussagen aus anderen Planwerken zu landschaftsplanerischen und ökologischen Zielen, wie das Freihalten von Bachauen oder Hügelkuppen, übernommen worden.

1.6 LEITBILD UND ZIELE VILLENGEBIET BEUTIG-QUETTIG



© Willi Walter

Das Villengebiet Beutig-Quettig ist in großen Bereichen noch geprägt durch die besonders repräsentative Villa auf einem sehr großen Grundstück. Diese Besonderheit sollte bewahrt und geschützt werden. Wenn zusätzliche Gebäude auf den Grundstücken errichtet werden sollen, kann durch die Einhaltung der vorher dargestellten städtebaulichen Regeln dieses Ziel erreicht werden.

In diesem Villengebiet ist die Große Villa der im Straßenraum augenfällig vorherrschende Villentyp. Diese eindeutige Prägung sollte geschützt und weiterentwickelt werden. Die indifferenten Bereiche ohne ausgeprägten Charakter sollten sich auch in diese Richtung entwickeln. Hier können also Mehrfamilienhäuser mit den Kubaturen der Großen Villa eingefügt werden. Der Bereich um die Herrchenbachstraße ist überwiegend der Prägung der Kleinen Villa vorbehalten.

- 
Villa, Solitär,
besonders repräsentativ,
Prägung vorhanden und erhalten
- 
Große Villa,
Prägung vorhanden und erhalten
- 
Große Villa,
Prägung entwickeln, verstärken
- 
Kleine Villa,
Prägung vorhanden und erhalten
- 
Kleine Villa,
Prägung entwickeln, verstärken
- 
"städtische" Straßenrandbebauung,
Prägung vorhanden und erhalten
- 
"städtische" Straßenrandbebauung,
Prägung entwickeln, verstärken
- 
Sonderbereich
mit eigenen Gestaltregeln
- 
Bereich von Bebauung freihalten
- 
Kulturdenkmal
- 
Erhaltenswertes Gebäude (Werteplan),
besonders hohe Anforderungen
an Veränderungen
- 
Ensemblebereich, besonders hohe
Anforderungen an Veränderungen
und das Einfügen von Neubauten

1.6 LEITBILD UND ZIELE VILLENGEBIET BEUTIG-QUETTIG



1.6 LEITBILD UND ZIELE VILLENGEBIET ANNABERG



© Willi Walter

Das Villengebiet Annaberg ist überwiegend von der Kleinen Villa geprägt. In den stadtnäheren und älteren Bereichen finden sich auch Prägungsbereiche der Großen Villa. In den inhomogenen Bereichen im Villengebiet Annaberg soll die Prägung hin zur Kleinen Villa entwickelt werden. Hier können neue Einfamilien villen gebaut werden. Insbesondere in der Kammlage der Markgrafenstraße und Hardäckerstraße ist es wichtig, ein harmonischeres Bild zu erzeugen. Die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche unterhalb des Kammes Markgrafenstraße und Hardäckerstraße soll die Hangansicht des Villenvierters schützen. Die Sichtachse von der Gartenanlage "Paradies" zur Stiftskirche hat bei der Anlage des Paradieses eine bedeutende Rolle gespielt und muss erhalten werden. Um die Blickbeziehung auch auf den unteren Teilen der Gartenanlage zu gewährleisten, sind die Grundstücke um die Annabergstraße und am unteren Ende des Paradieses für die Entwicklung der Prägung Kleine Villa vorgesehen.

-  Villa, Solitär, besonders repräsentativ, Prägung vorhanden und erhalten
-  Große Villa, Prägung vorhanden und erhalten
-  Große Villa, Prägung entwickeln, verstärken
-  Kleine Villa, Prägung vorhanden und erhalten
-  Kleine Villa, Prägung entwickeln, verstärken
-  "städtische" Straßenrandbebauung, Prägung vorhanden und erhalten
-  "städtische" Straßenrandbebauung, Prägung entwickeln, verstärken
-  Sonderbereich mit eigenen Gestaltregeln
-  Bereich von Bebauung freihalten
-  Kulturdenkmal
-  Erhaltenswertes Gebäude (Werteplan), besonders hohe Anforderungen an Veränderungen
-  Ensemblebereich, besonders hohe Anforderungen an Veränderungen und das Einfügen von Neubauten
-  Blickbeziehung umfassend freihalten, Besonders hohe Anforderungen an die Dachlandschaft

1.6 LEITBILD UND ZIELE VILLENGEBIET ANNABERG



1.6 LEITBILD UND ZIELE VILLENGEBIET SCHÜTZENSTRASSE



© Willi Walter

Das gegenüber dem Bahnhof entstandene Villengebiet an der Schützenstraße weicht in seiner städtebaulichen Struktur von den bisher beschriebenen Gebieten ab. Entlang der Langen Straße und der Leopoldstraße stehen große gereifte gründerzeitliche Mehrfamilienwohnhäuser und die Sondergebäude der Seniorenwohnanlage Gutleuthaus. Die am Hang gelegenen Villen sind fast alle sehr groß, haben aber im Verhältnis dazu kleine Grundstücke. Die Bebauung wirkt daher viel dichter als in den anderen Villengebieten. Lediglich im oberen Teil an der Wetzelsstraße sind kleine Villen gebaut worden.

Die Prägung ist in diesem Villengebiet sehr eindeutig festgelegt. Lediglich für den Ersatz der Terrassenhäuser an der Konradin-Kreutzer-Straße, die als starke Störung eingeordnet werden müssen, wird hier als Ziel eine Prägungsentwicklung dargestellt.

	Große Villa, Prägung vorhanden und erhalten
	Große Villa, Prägung entwickeln, verstärken
	Kleine Villa, Prägung vorhanden und erhalten
	“städtische” Straßenrandbebauung, Prägung vorhanden und erhalten
	Sonderbereich mit eigenen Gestaltregeln
	Kulturdenkmal
	Erhaltenswertes Gebäude (Werteplan), besonders hohe Anforderungen an Veränderungen
	Ensemblebereich, besonders hohe Anforderungen an Veränderungen und das Einfügen von Neubauten

1.6 LEITBILD UND ZIELE VILLENGEBIET SCHÜTZENSTRASSE



1.6 LEITBILD UND ZIELE VILLENGEBIET PROTESTANTISCHE NEUSTADT



© Willi Walter

Die Protestantische Neustadt zeichnet sich durch die strenge achsiale Anordnung der Straßen und die ebenso klare Anordnung und hochwertige Gestaltung der Villen aus. In diesem Villengebiet herrscht in allen Bereichen eine eindeutige Prägung vor. Fast alle Gebäude stehen außerdem unter Denkmalschutz. Es sind hier keine Zielsetzungen zur Änderung oder Ergänzung der Prägungsbereiche dargestellt.

	Große Villa, Prägung vorhanden und erhalten
	Große Villa, Prägung entwickeln, verstärken
	Kleine Villa, Prägung vorhanden und erhalten
	“städtische” Straßenrandbebauung, Prägung vorhanden und erhalten
	Sonderbereich mit eigenen Gestaltregeln
	Kulturdenkmal
	Ensemblebereich, besonders hohe Anforderungen an Veränderungen und das Einfügen von Neubauten

1.6 LEITBILD UND ZIELE VILLENGEBIET PROTESTANTISCHE NEUSTADT



DIE ARCHITEKTUR

Die quartiersprägende Bebauung der Villengebiete stammt aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung ist daher geprägt durch die Architektur des Klassizismus, der Gründerzeit, der Reformarchitektur und der 1920er Jahre. Obwohl die Gesamtzeit dieser Bauentwicklung der Villengebiete ca. 100 Jahre umfasst, weisen die städtebaulichen und gestalterischen Merkmale dieser Bauepochen ein hohes Maß an Gemeinsamkeiten auf.

Trotz der Vielfalt der Villenpersönlichkeiten liegt den Gebäuden damit ein gemeinsamer Gestaltungs-kanon zu Grunde. Auch die Gebäude der 1950er Jahre haben sich noch daran orientiert. Insgesamt hat dies zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Villengebiete geführt.

Diese Gestaltmerkmale werden von den Architektur-elementen, die die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts bis heute prägen, nicht mehr in gleichem Maße aufgenommen. Neubauten, insbesondere der letzten zwanzig Jahren, haben den Gestaltkanon der historischen Villengebiete wenig bis gar nicht beachtet.

Daher bedarf es einer gesellschaftlichen Übereinkunft, dass für die historischen Villengebiete andere Gestaltungsregeln gelten als im übrigen Stadtgebiet. Diese werden im Folgenden formuliert.

2.1 GESTALTUNGSPRINZIPIEN DES BAUKÖRPERS



ANALYSE

Die historischen Villengebäude sind auf einfachen Grundformen aufgebaut. Die überbaute Grundfläche ähnelt fast immer einem Quadrat. Erker, Eingangsbereiche, Loggien, Zwerchhäuser und andere gliedernde Bauteile treten nur wenig vor die Fassade, tiefe Einschnitte gibt es so gut wie nie. Die Gebäude haben größtenteils zwei Geschosse, so dass auch die Fassadenansichten meistens einem Quadrat ähneln. Die Grundform der Villa ist also vorwiegend würfelförmig. Da das Dach in der Regel als eigener, aufgesetzter Gebäudeteil wirkt, wird dieses klare Erscheinungsbild des Baukörpers durch die Ausbildung von Dachgeschossen nicht wesentlich verändert.

Sehr gut kann man dies an den Villen aus der Zeit des Historismus in der Protestantischen Neustadt und im unteren Teil der Fremersbergstraße sehen.

Auch in den Villen der folgenden Architekturepochen wie Heimatstil, Jugendstil, Reformarchitektur und in den blockhaften Gebäuden der 1920er Jahre finden sich diese Grundprinzipien wieder.

Die Gebäude haben einen wahrnehmbaren Sockel, der in Material und Farbe abgesetzt ist. Die Trauflinie ist immer klar erkennbar; andere Bauteile durchbrechen die Traufkante nur wenig.

Die würfelförmige Grundform ist eines der prägenden Gestaltungsprinzipien der Gebäude in den Villengebieten. Bauwerke, die von diesem Grundprinzip des würfelförmigen Baukörpers abweichen, verändern das Erscheinungsbild der Villengebiete erheblich und werden daher als störend empfunden.



Die neuen Gebäude mit geöffneten Ecken können die Würfelform nur ungenügend definieren.

GESTALTUNGSREGELN

- Die Würfelform soll dominieren.
- Gebäudeecken sollen geschlossen ausgebildet werden.
- Das Gebäude soll einen wahrnehmbaren Sockel haben; die Höhe ist abhängig von der topografischer Situation.
- Erker, Loggien und Balkone sollen der Großform untergeordnet werden; zusammengenommen maximal die Hälfte der Breite der jeweiligen Fassade.
- Unterbrechungen der Trauflinie dürfen nur untergeordnet sein.

2.2 FASSADENAUFBAU UND FASSADENELEMENTE



ANALYSE

Auch die Fassadengestaltung der Villen folgt in den verschiedenen Entstehungsepochen einem durchgehenden Prinzip. In der Fassade überwiegen die Wandanteile, die Fenster und Türen nehmen nur einen untergeordneten Anteil ein. Man nennt dieses Gestaltungsprinzip Lochfassade. Bei der Größe der Gebäude und Höhe der Geschosse sind die Fensteröffnungen trotzdem groß und sichern eine großzügige Belichtung der Räume.

Die Fassade wird oftmals durch waagerechte Elemente gegliedert. Die Lage der Geschossdecken wird z. B. durch profilierte Gesimse abgebildet. Diese waagerechten Gestaltungselemente werden allerdings sehr zurückhaltend eingesetzt.

Die Positionierungen der Fassadenöffnungen sind immer aufeinander abgestimmt. Oft ist die Fassade symmetrisch aufgebaut. Die Fenster in den Geschossen und auch die Gauben im Dach liegen übereinander.



Bandartige Fassadengestaltungen weichen stark von den Prinzipien der Villen ab.

GESTALTUNGSREGELN

- Die Fassade soll als Lochfassade ausgebildet werden, d.h. geschlossene Wandteile überwiegen deutlich.
- Waagerechte Gliederungselemente sollen nur sehr untergeordnet eingefügt sein.
- Fenster und Türen in den verschiedenen Geschossen sollen aufeinander abgestimmt positioniert werden.

2.3 FENSTER UND TÜREN



ANALYSE

Die Fenster der historischen Villen haben stehende Formate, d. h. sie sind wesentlich höher als breit. Größere Öffnungen z.B. an Balkonen sind in der Regel durch massive Stützen aus Naturstein unterteilt. Die Brüstungsfelder der Fenster sind meist geschlossen als Teil der Wandfläche. "Französische Fenster", die bis zum Boden reichen, gibt es in den historischen Gebäuden nicht.

Die Fenster sind in der Regel als Einzelement in der Wandfläche angeordnet. Auch wenn sie gereiht werden, besteht ein ausreichend breites Wandstück zwischen den einzelnen Fenstern, so dass kein Fensterband entsteht.

Die Fenster sind in der Regel durch zwei gleich breite Flügel geteilt. Sehr häufig sind die Fenster mit einem Kämpfer mit Oberlicht versehen. Vor allem bei Gebäuden der Reformarchitektur und der 1920er Jahre sind die einzelnen Fensterflügel zusätzlich durch Fenstersprossen unterteilt, bisweilen auch nur die Oberlichter. Aber selbst dann überwiegt die Senkrechte im Erscheinungsbild der Fenster.

Im Dach erfolgt die Belichtung der Räume mit Gauben, die als Einzelemente eingefügt sind und die flächige Wirkung des Daches nicht stören.



Lange horizontale Fensterbänder entsprechen nicht den historischen Gestaltungsmerkmalen und wirken als Fremdkörper.

GESTALTUNGSREGELN

- Fenster und Türen sollen stehende Formate haben.
- Fenster mit geschlossener Brüstung sollen dominieren, Französische Fenster sollen nur untergeordnet verwendet werden.
- Fenstern und Türen sollen nicht zu Bändern gereiht werden.
- Bei historischen Gebäuden sollen die historischen Fensterteilungen und Profilierungen erhalten oder wieder hergestellt werden.
- Dachflächenfenster dürfen nur sehr untergeordnet verwendet werden.

2.4 DACHFORMEN



ANALYSE

Die historischen Villen haben in allen Entstehungszeiten ein deutlich wahrnehmbares geneigtes Dach. Die Formen und Ausbildungen sind vielfältig. Das Dach wirkt aber immer als eigener Teil des Baukörpers. Die Trauflinie wird nur selten unterbrochen. Über die Trauflinie hinaus reichen z. B. Zwerchhäuser und Betonungen der Ecken durch turmartige Bauteile.

Durch die Hanglagen der Villengebiete entfalten die geneigten Dächer nicht nur im Straßenraum ihre Wirkung. Gerade in der Fernwirkung spielen sie eine bedeutende Rolle. Die geschlossene Wirkung der Villengebiete, eine ihrer herausragenden Qualitäten, wird auch wesentlich durch die Ansichten auf die noch fast vollkommen erhaltene Dachlandschaft erzeugt.

GESTALTUNGSREGELN

- Hauptgebäude sollen mit einem geneigten Dach versehen werden. Untergeordnete Anbauten, Nebengebäude und Garagen können auch ein Flachdach haben.
- Als Dachform kann verwendet werden: Walmdach, Mansarddach, Zeltdach oder Satteldach.
- Die Dachneigung soll mindesten 40 Grad betragen.
- Das Dach soll sich deutlich von der Fassade abheben durch einen Dachüberstand oder durch farblichen Kontrast. Dächer, die hinter einer aufgehender Attika liegen, entsprechen nicht den Regeln.

2.5 DACHGAUBEN



ANALYSE

Um das Dachgeschoss zu belichten, wurden in allen Bau-epochen Gauben in die Dachfläche eingefügt. Die Dächer der Gebäude der Gründerzeit haben meist verspielte aufwendig gestaltete Gauben. In den häufig gebauten Mansarddächern treten die Gauben als eigener Körper dagegen sehr in den Hintergrund. Die Dächer der Villen der 1920er Jahre sind eher einfach gehalten und Gauben sind dort sehr zurückhaltend verwendet. Dacheinschnitte gibt es in den historischen Dächern nicht.

Welcher Gauben-Typ auch verwendet wurde, Giebelgaube, SchlepPGAube oder Kastengaube, die Dachfläche entfaltet, auch mit Gauben, immer eine eigene starke Wirkung.

Der Wunsch, im Dach eine weitere Wohnebene einzurichten, führt manchmal dazu, eine zweite Ebene mit Gauben in das Dach einzufügen. Dadurch verliert das Dach allerdings seine flächige Wirkung; dieses wirkt sich auch auf die Fernwirkung der Villengebiete aus.



Die Flächigkeit der Dächer ist hier verloren gegangen.

GESTALTUNGSREGELN

- Gauben können ausgebildet werden als Giebelgauben, SchlepPGAuben oder Kastengauben.
- Es soll nur eine Art Gaube auf einem Dach angeordnet werden.
- Die Ausbildung und Bemessung der Dachgauben soll so vorgenommen werden, dass die flächige Wirkung des Daches nicht verloren geht.
- Dacheinschnitte dürfen nicht vorgenommen werden.
- Bei Dächern mit zwei Nutzungsebenen sollen Gauben und Zwerchgiebel nur im unteren Dachgeschoss verwendet werden.

2.6 MATERIALIEN UND FARBIGKEIT FASSADENFLÄCHEN



ANALYSE

Da die Gebäude einen hohen Wandanteil haben, kommt dem Material und der Farbigkeit der Fassaden eine große Bedeutung zu. Daher sollen auch hierzu Regeln entwickelt werden, die ein harmonisches Einpassen in den Bestand sicherstellen.

Die historischen Gebäude sind fast ausschließlich mit einem feinem Putz versehen. Schmuckelemente sind aus Stuck oder aus Naturstein. Gebäude, deren Fassaden vollkommen aus Naturstein sind, finden sich nur selten. Manche Villen haben allerdings Betonungen aus Naturstein, z. B. an den Ecken oder zur Gliederung des Baukörpers in den Geschossebenen.

Die Farbigkeit der Villen ist sehr zurückhaltend. Helle Farben in Weißtönen, Beige und bisweilen einem zarten Rosa

führen das Bild an. Die Farben sind stets abgetönt. Reine Farben, auch ein reines Weiß, kommen bei den historischen Gebäuden nicht vor.

Die Farbgebung der Fassaden der Gebäude prägt nicht nur die Ansichten und das Erscheinungsbild im unmittelbar betroffenen Straßenraum. Auch in Bezug zur Fernwirkung wirkt sich die Farbigkeit der Gebäude aus. Die neuen Gebäude mit reinweißem Anstrich fallen in der Fernsicht besonders stark auf; sie treten als Besonderheit aus dem ansonsten harmonischen Farbgefüge heraus.

Nebengebäude sollten stets im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude farblich gestaltet werden. Um ein harmonisches Zusammenspiel zu sichern, sollten die Regeln auch für Nebengebäude angewendet werden.

GESTALTUNGSREGELN

- Als Oberflächenmaterial soll Putz mit feiner Körnung oder Naturstein benutzt werden.
- Die Fassade soll stets in gebrochenen hellen Farben angelegt werden; z. B. gebrochenes Weiß, Beige, Rosa; reines Weiß sollte nicht verwendet werden.
- Materialität und Farbigkeit der Nebengebäude soll auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.
- Spiegelnde und glänzende Materialien sollen nicht verwendet werden, Metallverkleidungen nur im Dach, Holz nur, wenn es durch historische Befunde gerechtfertigt ist.

2.7 MATERIALIEN UND FARBIGKEIT SOCKEL



ANALYSE

Die historischen Gebäude haben in der Regel einen Sockel. Er unterscheidet sich in der Farbe und meistens auch im Material von der Hauptfassade. In der Regel ist der Sockel dunkler als die anderen Wandflächen. Oft ist er aus Naturstein. Wird er auch mit Putz hergestellt, hat er meist eine andere Oberflächengestaltung, z. B. indem Quader

nachgebildet werden. Der Sockel ist meistens mächtiger als die aufsteigenden Wandflächen, so dass er als tragendes Element des Hauses deutlich wird. Bei einer steilen Hanglage kann der Sockel zur Talseite hin ein eigenes Sockelgeschoss bilden.

GESTALTUNGSREGELN

- Als Oberflächenmaterial kommt Naturstein oder Putz in Betracht, nach historischem Befund auch Backstein.
- Die Farbgebung des Sockels soll immer dunkler als die Hauptfassade sein.

2.8 MATERIALIEN UND FARBIGKEIT DACH



ANALYSE

Die Dächer der historischen Villen wurden zur Entstehungszeit mit Naturmaterialien gedeckt, mit Ziegeln aus Ton oder mit Naturschiefer. Beide Materialien haben weiche, warme Farbtöne und harmonieren trotz der Farbunterschiede gut miteinander. Die Farbe der Schieferbedachung ändert sich im Alter kaum, sie wird höchstens etwas heller. Wenn Tonziegel altern, bekommen sie ein charakteristisches Farbspiel, ohne die ursprüngliche Farbgebung in der Gesamtheit zu verlieren. Dieses Spiel aus Grautönen des Schiefers und den Rot- und Rotbrauntönen der Tonziegel prägt auch

die Fernwirkung des Gesamtpanoramas der Villengebiete. Neue Bedachungsmaterialien wie rote Betonziegel und schwarze glasierte Ziegel sind kein adäquater Ersatz der ursprünglichen und immer noch erhältlichen Materialien.

Besonders glänzende Materialien wie Blech und glasierte Ziegel oder Dachsteine sollten nicht verwendet werden, auch weil sie in der Fernwirkung der Dächer sehr stark aus den matten, ruhigen Farben der historischen Dachlandschaft heraustreten.



Mit einem matten roten Material im Dach käme das Ensemble besser zur Geltung.

GESTALTUNGSREGELN

- Das Dach soll mit Ziegeln oder ziegelartigen Materialien gedeckt werden.
- Bei historischen Gebäuden soll vorhandener Naturschiefer immer mit Naturschiefer ersetzt oder ergänzt werden.
- Blechabdeckungen und großformatige Platten sollen nur für untergeordnete Dachteile verwendet werden.
- Die Dachdeckung soll warme Rot-, Braun- und Grautönen haben.
- Glänzenden Deckungsmaterialien sollen nicht verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können ausnahmsweise errichtet werden (siehe Punkt 2.11).

2.9 MATERIALIEN UND FARBIGKEIT FENSTER



ANALYSE

Fenster werden auch als die Augen des Hauses bezeichnet. Die Fenster der historischen Vorbilder sind, unabhängig von der Entstehungszeit der Gebäude und der gestalterischen Strömung, aus Holz gefertigt worden.

Die Fenster sind in der Regel durch zwei gleich breite Flügel geteilt. Sehr häufig sind die Fenster mit einem Kämpfer mit Oberlicht versehen. Die Fenster der klassizistischen Villen und der Villen der Gründerzeit sind in der Regel ohne weitere Sprossengliederungen. Erst bei Gebäuden der Reformarchitektur und der 1920er Jahre sind die einzelnen Fensterflügel zusätzlich durch Fenstersprossen unterteilt, bisweilen auch nur die Oberlichter.

Die Holzfenster haben in der Regel Profilierungen. Mit der Verwendung von Kunststoff und Metall sind die Profilierungen der Fenster verloren gegangen.

Die Fenster sind meistens weiß gestrichen. Dadurch wird die helle Farbe der Fassaden in den Fenstern aufgenommen. Die Fensteröffnungen als Löcher in der Fassade bilden damit einen filigran gestalteten Teil der Wandflächen. In den gründerzeitlichen Gebäuden kamen auch holzsichtige Fenster zur Ausführung. Die Fenster der Villen mit Stilelementen des Jugendstils sind teilweise grün gestrichen. Das sind aber Sonderlösungen, die nicht verallgemeinert werden können.



Werden die Fenster in Schwarz ausgeführt, verlieren die Villen ihre „Augen“; die Fenster wirken dann wie ungestaltete Löcher.

GESTALTUNGSREGELN

- Als Material soll bevorzugt Holz verwendet werden.
- Metall sollte nur nach historischem Befund oder bei Nebengebäuden verwendet werden.
- Die typische Farbe für Fenster ist Weiß.
- Andere Farben können nach historischem Befund benutzt werden.

2.10 MATERIALIEN UND FARBIGKEIT BALKONGELÄNDER



ANALYSE

Fast alle historischen Villen haben Balkone. Nicht alle Geschosse einer Villa waren mit einem Balkon versehen; meisten war nur im Obergeschoss, angegliedert an den Salon, die Möglichkeit zum Austritt vor die Fassade gegeben.

Die Austritte aus den Wohnungen sind in den historischen Villen in den verschiedenen Etagen meist unterschiedlich; vom Erker im Erdgeschoss, über die Loggia im ersten Obergeschoss zum Balkon im nächsten Geschoss wurden die Bauelemente nach oben hin leichter. Das führte zu einer sehr differenzierten Fassadengestaltung. Oft bildet der Balkon auch auf dem darunter gelegenen Erker den Abschluss des vortretenden Bauteils.

Das Balkongeländer ist in der Regel aus Metall gefertigt und schwarz gestrichen. Damit sind die Balkone der historischen Gebäude filigrane Bauteile, die als Sonderelement vor der Fassade liegen.

Heute gehört der Balkon zur unverzichtbaren Grundausstattung jeder Wohnung. Insbesondere wegen der Lage am Hang mit Fernblick wird darauf besonderer Wert gelegt. Möglichst soll vor jedem Zimmer in jeder Etage ein Balkon in gleicher Qualität angeboten werden. Dies führt zu eher undifferenzierten Fassaden mit bandartigen Balkonanlagen über die ganze Breite des Hauses.



Das filigrane Erscheinungsbild der Balkone geht auch mit Glaselementen verloren.

GESTALTUNGSREGELN

- Balkongeländer sollen mit filigranen Metallstäben gestaltet werden; geschlossenen Flächen, auch aus Glas, sollen vermieden werden.
- Die Geländer sollen mit mattem Farbanstrich in Anthrazit oder in Schwarz angelegt werden, andere Farben können nach historischem Befund benutzt werden.

2.11 TECHNISCHE ANLAGEN



ANALYSE

Viele unserer heutigen technischen Errungenschaften waren zur Entstehungszeit der Villen noch nicht einmal als Zukunftsvision angedacht. Es ist also bisweilen eine gestalterische Herausforderung, sie mit den historischen Gebäuden in Einklang zu bringen. Parabolantennen und insbesondere der Wunsch, Solarenergie zu erzeugen und zu nutzen, ist mit den Gegebenheiten der Villengebieten in Baden-Baden aufgrund der Hanglagen schwer in Einklang

zu bringen. Viele Dächer können auch von weitem und von oben gesehen werden.

Nachträglich angefügte technische Anlagen, vor der Fassade geführte Leitungen oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollten so angebracht werden, dass sie die gestalterischen Elemente des Gebäudes nicht überlagern und die Fernwirkung des Gebäudes nicht stören.



In Hanglagen ist Fotovoltaik auch von oben zu sehen.

Ins Dach perfekt integrierte Elemente (Beispiel aus Mühlthal).

GESTALTUNGSREGELN

- Leitungen und Befestigungselemente dürfen die Schmuck- und Gliederungselemente der Fassaden und Dachgestaltung nicht beeinträchtigen.
- Satellitenempfänger, Funkstationen u. Ä. sollen so angebracht werden, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen nur auf Dächern angebracht werden, die vom

öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können. Auf geneigten Dächern sollen sie flächengleich angebracht werden. Sie sollten nur auf Teilflächen des Daches angebracht werden, die eine waagerechte Firstlinie haben und mindestens einen Abstand von 0,80 m zum First und 1,00 m zur Traufe einhalten.

2.12 ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG



ANALYSE

Die energetische Sanierung eines historischen Gebäudes bedeutet immer eine Gratwanderung zwischen der Steigerung der Energieeffizienz und der Erhaltung stilbildender Bauelemente. Wie das obige Beispiel (nicht aus Baden-Baden) zeigt, kann dabei viel verloren gehen. Jede Maßnahme bedarf daher einer Einzelfallbetrachtung und Einzelfallentscheidung. Fachleute mit besonderen Fachkenntnissen können dabei helfen. Eine pauschale Betrachtungsweise und die Anwendung von Standardlösungen sind meistens nicht möglich.

Oft sind anlagentechnische Maßnahmen (Heizung, Wärmerückgewinnung usw.) schon sehr effizient, so dass sich Maßnahmen an der Fassade erübrigen. Die Dämmung des Daches kann oft auch erhebliches Einsparpotenzial bringen. Nur sollte dabei darauf geachtet werden, dass durch das Aufbringen einer Dämmung die Proportionen an Traufe und Ortgang nicht zu stark verändert werden und die notwendigen Lüftungsziegel möglichst unauffällig in der Dachfläche sind.



Die Angebote für Lüftungsziegel passen nicht immer in eine historische Umgebung mit ruhigen Dachflächen.

GESTALTUNGSREGELN

- Durch energetische Sanierungen der Fassaden sollen Gliederungs- und Schmuckelemente nicht überdeckt werden und verloren gehen.
- Fenster sollen wieder mit Teilungen entsprechend dem Bestand oder historischen Vorbildern hergestellt und farblich wie im Bestand angelegt werden.
- Bei energetischer Sanierung des Daches sollen Lüftungsziegel nicht die Flächigkeit der Dachlandschaft stören.
- Traufe und Ortgang sollen entsprechend dem Bestand oder historischen Vorbildern ausgebildet werden.

2.13 ANBAUTEN



ANALYSE

In den Villengebieten Baden-Badens gibt es an den historischen Gebäuden nur wenige Anbauten aus den letzten Jahren. Bisweilen sind es die Villen der 1920er Jahre, die für die heutigen Wohnansprüche zu klein geworden sind. Sollen Anbauten an die bestehenden Gebäude angefügt werden, ist es wichtig, dass das ursprüngliche historische Gebäude weiterhin erkennbar bleibt. Hierfür kann ein

untergeordneter Anbau, der sich z. B. deutlich im Material und der Architektursprache unterscheidet, in Frage kommen. Ein größerer Anbau sollte mit einer deutlich erkennbaren Fuge zwischen den Gebäudeteilen gestaltet werden. Bewährt hat sich die Ausbildung der Fuge in verglasten Bauteilen. Auch ein leichter farblicher Unterschied der Fuge oder des Anbaus ist denkbar.

GESTALTUNGSREGELN

- Anbauten sollen deutlich als solche erkennbar sein.
- Die Kubatur des Anbaus soll sich deutlich dem Bestandsgebäude unterordnen oder es soll eine deutliche Fuge zwischen Bestand und Anbau ausgebildet werden.
- Die Gestaltungsprinzipien von Bestandsgebäude und Anbau sollen sich deutlich unterscheiden oder es soll eine deutliche gestalterische Fuge ausgebildet werden.

DIE FREIFLÄCHEN

3

Wesentlicher Bestandteil aller Villen ist, dass sie jeweils in große Gärten eingebettet sind. Die Villen repräsentieren sich zur Straße hin nicht nur mit dem Gebäude, sondern auch mit ihren Gärten und den oft exotischen Pflanzen darin. Die Straßen in den Villengebieten werden von ausgeprägtem Grün begleitet. Auch dies ist ein besonderes Merkmal der Villengebiete. Dieses Bild soll geschützt werden.

Die grünen Vorzonen vor den Villen mit den Einfriedungen und Stützmauern generieren trotz aller Unterschiedlichkeit der einzelnen Gebäude in den Villengebieten ein prägnantes geschlossenes Erscheinungsbild. Daher muss auch auf die Gestaltung dieser oft als nebensächlich erachteten Elemente ein besonderes Augenmerk gerichtet werden.

3.1 EINFRIEDUNGEN



ANALYSE

Die Einfriedungen prägen sehr stark das Erscheinungsbild der Villengebiete. Sie begrenzen den öffentlichen Raum und sind wahrnehmbar, auch wenn die Gebäude nach hinten versetzt im Grundstück stehen oder aufgrund der Hanglage dem direkten Erleben im Straßenraum entzogen sind. Daher ist es für den Schutz des prägenden Bildes der Villengebiete besonders wichtig, die vorhandenen historischen Einfriedungen zu erhalten. Diese Einfriedungen sind

überwiegend mit senkrechten Metallstäben gestaltet. Die senkrechten Elemente prägen das Erscheinungsbild, auch wenn sie manchmal zusätzlich aufwendig verziert sind. Meistens haben sie einen Sockel.

Auch neue Einfriedungen sollten sich an den Gestaltungsprinzipien des historischen Bestandes orientieren, um die verbindende Wirkung der Einfriedungen nicht zu unterbrechen.



Auch neue Einfriedungen können sich harmonisch in den Bestand einfügen.

GESTALTUNGSREGELN

- Historische Einfriedungen sollen erhalten werden.
- Neue Einfriedungen sollen sich an den historischen orientieren, auch bei Neubauten.
- Zäune sollen als Stabzäune mit senkrechten Stäben aus Metall in den Farben anthrazit, schwarz oder dunkelgrün gestaltet werden; geschlossene Flächen, auch aus Glas, sollen vermieden werden.
- Der Zaun soll einen Sockel aus Naturstein (Porphy, Sandstein) haben. Die Höhe des Sockels soll mind. 0,30 m, max. 1,00 m über Straßenniveau betragen.
- Die Höhe des Zauns inkl. Sockel sollte max. 1,80 m über Straßenniveau betragen.
- Der Zaun kann mit Pfeilern aus Naturstein oder verputzten Pfeilern gegliedert werden.
- Mit einer Hinterpflanzung mit einer Hecke kann ein Sichtschutz hergestellt werden.
- Die Einfriedung kann auch nur mit einer Hecke mit integriertem Drahtzaun hergestellt werden.
- Holzzäune sollen nur verwendet werden, wenn es für die Gestaltung eines Straßenabschnittes typisch ist. Die Farbe des Holzzaunes soll ebenfalls an die Umgebung angepasst werden.
- Jägerzäune, Mauern, Gabionen, Palisaden, Edelstahl, Glas sollten nicht zur Einfriedung des Grundstücks verwendet werden.

3.2 STÜTZMAUERN



ANALYSE

Viele Grundstücke sind zur Straße hin mit teils hohen Stützmauern versehen. Diese Mauern sind mit dem zur Entstehungszeit der Villengebiete zur Verfügung stehenden Leisberg-Porphyr in großen rau behauenen Quadern gebaut worden. Dieser Naturstein hat eine rot-graue Farbe in unterschiedlichen Tönen und Helligkeiten. Die Stützmauern sind prägend für viele Straßenzüge.

Moderne Materialien wie Beton, Stahl und Gabionen haben nicht die hochwertige Anmutung der historischen Natursteinmauern und lassen sich auch nicht ausreichend in das vorherrschende Farbspiel einpassen.

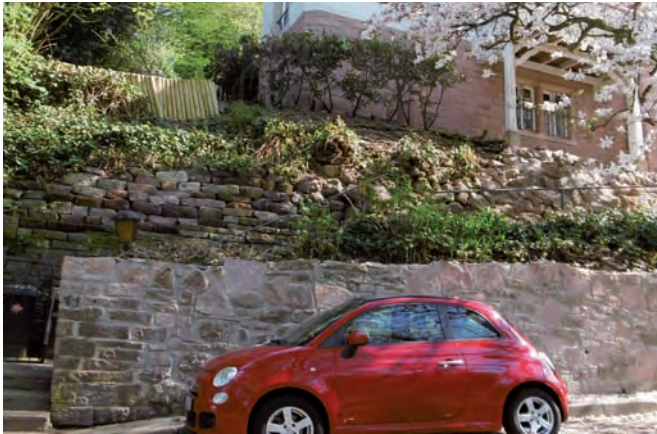


Auch rot eingefärbter Beton kann den Naturstein nicht ersetzen.

GESTALTUNGSREGELN

- Stützmauern am straßenseitigen Grundstücksrand sollen bevorzugt aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung im Farbton rot-grau mit Mindestdicke 20 - 25 cm (Leisberg-Porphyr oder vergleichbares Material, Sandstein) ausgeführt werden.
- Die Oberfläche soll gebrochen sein, nicht gesägt, geschliffen oder poliert.
- Beton, Betonsteine, Gabionen, L- und U-Steine, Palisaden, Böschung mit Pflanzsteinen sollen nicht verwendet werden.

3.3 MAUERN ZUR GARTENGESTALTUNG



ANALYSE

Auch innerhalb der Gärten mussten in der Regel Mauern zur Abfangung des Hanges errichtet werden, um ebene Aufenthaltsflächen zu erhalten oder Aufgänge zu gestalten. Auch diese Mauern sind typischerweise aus dem rot-grauen Naturstein, teilweise als Trockenmauer, hergestellt worden. Oft sind sie in die Begrünung des Hanges eingebunden, so dass sie vielfach nur noch in Teilen sichtbar sind.

Gerade hierfür finden in neuerer Zeit oft Gabionen Verwendung. Für Terrassenabfangungen sind diese Wände

manchmal sehr hoch. Gabionen haben jedoch keine handwerkliche und hochwertige Anmutung, wie sie Natursteinmauern haben und für die Villengebiete typisch sind.

Für die Villengebiete sind die grünen Hänge als Bild im Straßenraum aber auch in der Fernwirkung besonders wichtig. Bei der Gartengestaltung der Gärten mit Mauern sollte auf jeden Fall darauf geachtet werden, dass keine durchgehenden Terrassierungen entstehen und der grüne Hang so verloren geht.



Gabionen sind kein adäquater Ersatz für Natursteinmauern.

Auch mit mehreren Mauern sollte ein grüner Hang erhalten bleiben.

GESTALTUNGSREGELN

- Mauern zur Gartengestaltung, Terrassenausbildung und Hangabfangungen innerhalb der Gartenflächen sollen bevorzugt aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung im Farbton rot-grau mit Mindestdicke 20 - 25 cm (Leisberg-Porphyr oder vergleichbares Material, Sandstein) ausgeführt werden.
- Die Oberfläche soll gebrochen sein, nicht gesägt oder geschliffen.
- Beton, Betonsteine, Gabionen, L- und U-Steine, Palisaden, Böschung mit Pflanzsteinen sollen nicht verwendet werden.
- Die Höhe solcher Mauern innerhalb der Gartenflächen soll maximal eine Höhe über Gelände von einem Meter haben. Es sind mehrere Mauern zur Hanggestaltung möglich.
- Werden mehrere Mauern zur Gestaltung angelegt, sollte jedoch darauf geachtet werden, dass der schräge Hang weiter das Erscheinungsbild dominiert und die entstehenden waagerechten Flächen dem schrägen Hang untergeordnet sind.
- Durch die Einbindung der Mauern in Pflanzungen kann das grüne Erscheinungsbild gewahrt bleiben.

3.4 VORGÄRTEN



ANALYSE

Der öffentliche Straßenraum ist auch geprägt durch die grüne Begleitung der Vorgärten und Gärten. Die Villen haben insbesondere auf den talseitigen Grundstücken oder in den ebenen Bereichen klassische Vorgärten. Sie sind durch einen Zaun gegen die Straße abgegrenzt. Die Gärten sind überwiegend bepflanzt, lediglich die Wege zum Haus oder in den hinteren Grundstücksteil sind befestigt. Klassischerweise sind die Mülltonnen im hinteren Teil des Grundstücks oder neben dem Gebäude untergebracht.

Da auch die Vorgärten zum ersten Eindruck der Villa gehören, sind sie meistens sorgfältig gestaltet und mit Stauden, Sträuchern und auch mit Bäumen bepflanzt. In der Regel sind Vorgärten gut gepflegt. Oft ist ein Teil des Vorgartens mit Rasenflächen oder niedrigeren Pflanzen angelegt, um den Blick auf die Villa freizuhalten. Bisweilen ist der Vorgarten mit hohen Hecken am Straßenrand gegen Einblicke geschützt. Sträucher und Bäume haben oft auf-fallende Blüten oder Herbstfärbungen.



Mit Rasenpflaster ist der Vorgarten nur ungenügend begrünt und gestaltet.

GESTALTUNGSREGELN

- Vorgärten sollen großflächig unversiegelt bleiben und begrünt werden.
- Die Bepflanzung soll auch mit (Groß-) Sträuchern und Bäumen erfolgen.
- Der Vorgarten soll nicht großflächig mit Kies oder Schotter gestaltet werden.
- Die Gestaltung soll deutlich erkennbar sein (formale oder organische Gestaltung z.B. angelegte Beete, Achsen zum Gebäude, Gliederung durch Hecken oder Wege).
- Nebenanlagen wie Abstellplätze für Mülltonnen sollen möglichst wenig in Erscheinung treten; sie können dafür in Zaunelemente oder Stützmauern integriert oder begrünt werden.
- Wege, Zufahrten und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Schotterrasen, offenporige oder -fugige Pflasterung) hergestellt werden.

3.5 GÄRTEN ZUR STRASSE



ANALYSE

Auf den bergseitigen Grundstücken sind die Gebäude in der Regel weiter im Grundstück mit größerem Abstand zur Straße positioniert, so dass ein großer Gartenteil zu Straße hin angeordnet ist. Auch diese Gärten sind meist vollständig mit Sträuchern, Bäumen und Rasenflächen begrünt. Hier können auch kleinere Aufenthaltsflächen

oder repräsentative Eingangsbereiche eingebettet sein. Teilweise werden die Gärten mit Gartenlauben, Brunnen und Skulpturen aufgewertet. Besonders an steileren Hängen sind die Flächen durchgehend begrünt. Das grüne Bild der straßenbegleitenden privaten Grundstücksflächen ist durch diese Gärten besonders geprägt.



Auch mit modernen Elementen kann ein typischer Villengarten gestaltet werden.

GESTALTUNGSREGELN

- In größeren Gärten, die zur Straße hin orientiert sind, sollten nur gartenbezogene Nebenanlagen wie z. B. Gartenpavillons, Gartenlauben oder Brunnen und Skulpturen aufgestellt werden.
- Für die Gestaltung sollten auch große, zusammenhängende Rasenflächen und (Groß-) Sträucher und Bäume verwendet werden.
- Wege und Stützmauern sollten in der Gestaltung eine untergeordnete Rolle einnehmen.

3.6 RÜCKWÄRTIGE GÄRTEN



ANALYSE

Zu jeder Villen gehört immer auch ein großer Garten. Sie sind oft parkartig gestaltet. Dazu gehört typischerweise eine freie Rasenfläche, die den Blick auf die Villa lenkt, Großsträucher und große Bäume. Auch die kleineren Gärten sind in der Regel sorgfältig gestaltet mit Sträuchern

und Bäumen. Beete mit Blühpflanzen ergänzen die im ganzen Jahr wirkenden Großstrukturen. Ob der Garten eher nach dem Vorbild englischer Landschaftsgärten oder nach formalen Mustern angelegt ist, in der Regel ist immer ein deutlicher Gestaltungswille erkennbar.

GESTALTUNGSREGELN

- In den rückwärtigen Gärten sollten nur gartenbezogene Nebenanlagen wie z. B. Gartenpavillons, Gartenlauben oder Brunnen und Skulpturen aufgestellt werden.
- Für die Gestaltung sollten auch große, zusammenhängende Rasenflächen und (Groß-) Sträucher und Bäume verwendet werden.
- Wege und Stützmauern sollten in der Gestaltung eine untergeordnete Rolle einnehmen.

3.7 BEPFLANZUNG



ANALYSE

Die oft sehr großen Bäume geben den Villengebieten ein außerordentliches Erscheinungsbild, welches auch für die Fernwirkung sehr wichtig ist. Häufig werden Pflanzen mit

besonderen Farbgebungen oder Blüten verwendet. Exoten sind hier ein typischer Bestandteil der Grünstruktur.

GESTALTUNGSREGELN

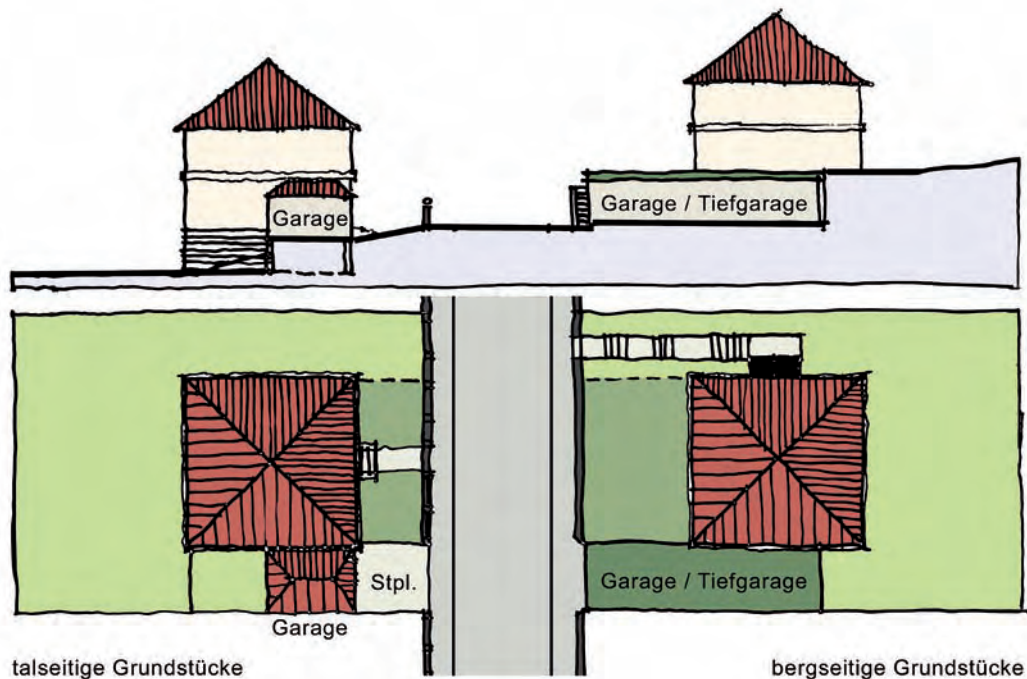
- Vorhandene Bäume sollen erhalten werden.
- Abgängige erhaltenswerte Bäume sollen nachgepflanzt werden.
- Gärten und Vorgärten sollen im überwiegenden Teil begrünt werden.
- Es soll ein Gestaltungsprinzip erkennbar sein (formale oder organische Gestaltung z. B. angelegte Beete, Begleitung der Wegeführung, Achsen, Staffelung in den Hängen, Bezug zum Gebäude, Bildung von Räumen).
- Zusammenhängende Rasenflächen ermöglichen Sichtachsen zum Gebäude und lassen die Gartenfläche größer wirken.
- Große Gartenflächen können durch Gehölzgruppen, Hecken mit unterschiedlichen Wuchsform und Wuchshöhe gegliedert werden.
- Typisch für die Villengebiete ist die Verwendung von Bäumen und Gehölzen mit Blühaspekten (Magnolien, Rosen, (Zier-) Kirschen, Judasbaum, Mandelbaum, Flieder, Rhododendren), die Verwendung von Bäumen und Gehölzen mit anderen auffälligen Aspekten (Rotbuche, Blutbuche, Kiefer, Ginkgo, Geweihbaum, Hartriegel, Zaubernuss, Fächerhorn, Linde, Eiche) und die Verwendung von Exoten (z.B. Blauglockenbaum, Taschentuchbaum, Tulpenbaum, Trompetenbaum) und immergrünen Großbäumen (Mammutbaum, Zeder, Riesen-Lebensbaum).

UNTERBRINGUNG DER AUTOS

4

Als die Villengebiete entstanden sind, hat das Auto noch keine Rolle gespielt. Heute ist das anders. Die Unterbringung der Autos in der empfindlichen Umgebung der Villen ist eine besonders anspruchsvolle Aufgabe.

4.1 GRUNDSÄTZE



ANALYSE

Eine große Qualität der Villengebiete ist ihr grünes Erscheinungsbild. Dieses wird durch die Gärten, aber vor allem durch die grünen Vorzonen vor dem Haus zum öffentlichen Straßenraum hin generiert. Diese Vorzone ist bei der Unterbringung der Autos durch die verschiedenen Arten der Parkierungen besonders betroffen. Dabei muss man an vielen Stellen der Villengebiete unterscheiden in die talseitig gelegenen Grundstücke und die Grundstücke, die auf der Bergseite der Straße gelegen sind. Auf den talseitigen Grundstücken sind die Vorzonen meist „normale“ Vorgärten; hier gilt es, den grünen Charakter und die prägende Gestaltung der Einfriedungen zu erhalten.

Auf den bergseitigen Grundstücken soll natürlich auch das grüne Bild erhalten werden. Zusätzlich wird der Straßenraum hier vielfach durch die schützenswerten Stützmauern geprägt. Öffnungen für Garagen und Einfahrten müssen hier besonders sensibel eingefügt werden.

Für die Unterbringung der Autos werden zunächst grundsätzliche Ziele formuliert, unterschieden für die talseitigen und bergseitigen Grundstücke. Die zwei Grundmodelle werden für die typischen Situationen dargestellt. Da aber die Topografie an einigen Stellen individuelle Lösungen erfordert, kann in manchen Fällen davon abgewichen werden.

GESTALTUNGSREGELN

- Garagen und Stellplätze sollen so auf dem Grundstück angeordnet werden, dass die vorhandenen Grünflächen geschont und zusammenhängende Freiflächen erhalten bleiben.
- Jedes Grundstück sollte nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 Metern haben.
- Werden mehr als 4 Stellplätze benötigt bzw. errichtet, so sollen ab dem 5. Stellplatz diese

im Untergeschoss des Gebäudes oder in einer Tiefgarage untergebracht werden.

- Stellplätze von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten sollen insgesamt im Untergeschoss des Gebäudes oder in einer Tiefgarage untergebracht werden.

AUSNAHMEN

Im Einzelfall können Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinfahrten abweichend von den Regeln errichtet werden, wenn aus Gründen der Verkehrssicherheit, zur Vermeidung von Lärmbelastigung für

die Nachbarn oder mit Rücksicht auf die besonderen Gelände- und Grundstücksverhältnisse Abweichungen erforderlich sind und diese im öffentlichen und privaten Interesse stehen.

4.2 STELLPLÄTZE AUF TALSEITIGEN GRUNDSTÜCKEN



ANALYSE

Die begrünten Vorgärten vor den Gebäuden bilden einen durchgehenden grünen Saum entlang der Straßen. Ausschlaggebend ist dabei, dass die Villen in Grün eingebettet sind und direkt vor den Gebäuden ein grüner Garten angelegt ist. Das ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Villengebiete und soll daher erhalten bleiben.

Garagen und Stellplätze sollen daher nicht direkt vor dem Gebäude angeordnet werden. Die Villengebäude bilden so nach der Raumkante der Einfriedungen in den Straßenräumen die zweite räumprägende Kante. Dieses räumliche Prinzip ist ein weiteres zu bewahrendes städtebauliches Merkmal der Villengebiete.

Die Garagen sollen nicht direkt an der Straße angeordnet werden, sondern hinter der Vorderfront des Villengebäudes seitlich im Grundstück angeordnet werden. Davor kann zwischen Garage und Straßengrenze ein Stellplatz liegen. Im Bereich des Vorgartens zwischen der straßenseitigen Front der Villa und der Straßengrenze sollen nur nicht überdachte Stellplätze zulässig sein, also keine Carports.

Bei Hanglagen kann sich ergeben, dass die Garage seitlich des Villengebäudes unterbaut werden muss. Dieser Raum kann aber z. B. als Gartenhaus oder Abstellraum genutzt werden. Mit der Begrünung der talseitigen Garagenwand kann das grüne Bild des Hanges gewahrt bleiben.



Hier ist der grüne Saum vor den Gebäuden gleich auf zwei Grundstücken verloren gegangen.

GESTALTUNGSREGELN

- Im Vorgartenbereich direkt vor der Villa sollen weder Stellplätze noch Garagen/Carports errichtet werden; Zufahrten zu Tiefgaragen sind hier nur ausnahmsweise möglich.
- Im seitlichen Vorgartenbereich bis zur straßenseitigen Gebäudefront können offene Stellplätze, aber keine Garagen/Carports errichtet

werden. Zufahrten können seitlich bis ins Gebäude geführt werden.

- Garagen/Carports sollen mindestens 5 Meter von der Straßengrenze Abstand halten.
- Tiefgarageneinfahrten und deren Zufahrten sollen so ausgeführt werden, dass die Vorgartenzone möglichst wenig beeinträchtigt wird.

4.3 STELLPLÄTZE AUF BERGSEITIGEN GRUNDSTÜCKEN



ANALYSE

Die Stützmauern bilden an vielen Stellen der Villengebiete eine durchgehende Begrenzung des öffentlichen Raumes. Dieses Bild ist ebenfalls eine der wesentlichen Besonderheiten der Villengebiete und soll soweit möglich erhalten bleiben. Unterbrechungen durch Einfahrten und zurückgesetzte Tore würden dieses Bild stark beeinträchtigen,

besonders, wenn sie gereiht auftreten. Automatisch betriebene Tore ermöglichen heute, dass die Tore nicht zurückgesetzt werden müssen und die markante Wand der Stützmauern so erhalten werden kann. Mit der Begrünung der Garagendächer kann die Störung in der grünen Hangkante beseitigt werden.



Die Zufahrt für Autos und der Zugang für die Bewohner kann zusammengeführt wesentlich schmaler ausfallen. Die zurückgesetzte große Einfahrt bricht eine große Lücke in die Stützmauern.

GESTALTUNGSREGELN

- Im Vorgartenbereich direkt vor der Villa zwischen Straße und Gebäude sollen weder Stellplätze noch Garagen/Carports errichtet werden.
- Im seitlichen Vorgartenbereich bis zur straßenseitigen Gebäudefront sollen keine offenen Stellplätze errichtet werden.
- Garagen und Tiefgarageneinfahrten sollen in den anstehenden Hang integriert werden. Sie dürfen maximal 1,00 m von der Straßengrenze entfernt stehen, um die Kante der Stützmauern nicht zu sehr zu unterbrechen. Vorgelagerte offene Stellplätze sind demnach nicht möglich.

4.4 GESTALTUNG UND ZUFahrTEN



ANALYSE

Die bauliche Ausführung der Garagen, Einfahrten und Stellplätze soll sich in das harmonische Erscheinungsbild der Villengebiete einfügen. Hierfür ist es notwendig, dass auch bei diesen untergeordneten Nutzungen und Bauteilen die gleiche Sorgfalt bei der Gestaltung verwendet wird, wie beim Hauptgebäude. Dies umfasst die Ausführung der

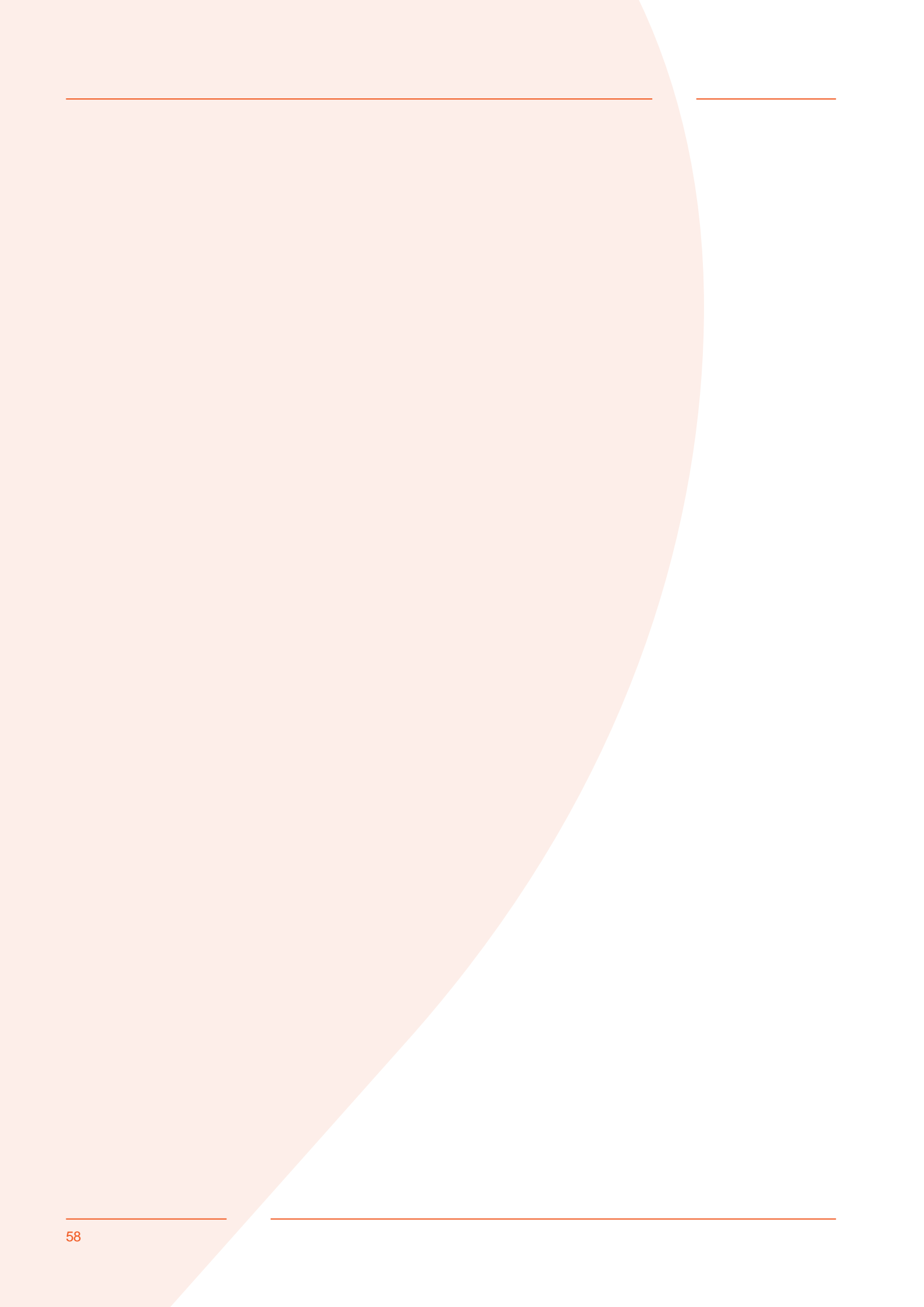
Garagen mit Dächern, die Abschirmung von Einfahrten durch Grünelemente, die Farbgebung von Toren und Umfassungen und vieles mehr. Bei der Materialwahl der Oberflächen von offenen Stellplätzen sollten außerdem auch ökologische Belange Berücksichtigung finden und wasser-durchlässige Materialien verwendet werden.



Mit weißen Elementen kann die charakteristische Farbgebung der rot-grauen Stützmauern nicht erhalten werden.

GESTALTUNGSREGELN

- Zufahrten und Stellplätze sollen in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Kies, Rasengittersteine, Fugenpflasterung) ausgeführt werden.
- Offene Stellplätze sollen durch Begrünung oder die Einfriedung vom Straßenraum abgeschirmt werden.
- Garagen sollen dem Wohngebäude optisch untergeordnet sein.
- Die Farbgebung und Materialität von freistehenden Garagen soll auf das Wohngebäude und die umgebende Bebauung abgestimmt werden.
- Das Dach einer Garage sollte dem des Wohnhauses entsprechen oder ein extensiv begrüntes Flachdach sein.
- Garagentore sollten bei historischen Gebäuden mit Flügeltoren ausgebildet werden. Generell sind senkrechte Gliederungen zu bevorzugen; auch bei Sektionaltoren.
- Garagentore und Umfassungen sollen sich der Stützmauer unterordnen.
- Die Mauern und Umfassungen von Garagen und Tiefgarageneinfahrten sollen sich in Materialität und Farbe an die Stützmauer anpassen, z. B. nicht weiß in rotem Naturstein.
- Die Farbigkeit der Tore von Garagen und Tiefgaragen sollte in gedeckten, dunklen Farben gehalten werden, z. B. dunkelgrau oder dunkelgrün.
- Tiefgaragen sollten soweit mit Erde überdeckt sein, dass eine Bepflanzung mit Gehölzen möglich ist.



BERATUNG, BESTEHENDES RECHT

5

Die Regeln des Gestaltungsleitbildes sind Empfehlungen, keine Vorschriften. Das Bauen in den Villengebieten ist aber an anderen Stellen verbindlich festgelegt. Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen, das Denkmalrecht und die Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden sind bei Neubau und Umbau zu berücksichtigen. Die Beratung durch die Verantwortlichen der Stadt Baden-Baden hilft dabei.

Die in dem Gestaltungsleitbild formulierten Ziele und Regeln werden dabei als Abwägungsmaterial herangezogen.

BERATUNG

Eigentümer*innen, Besitzer*innen und Unterhaltspflichtige von Gebäuden und Grundstücken in den Villengebieten können sich bei der Projektierung und Durchführung von Baumaßnahmen, auch bei Maßnahmen der energetischen Sanierung, durch das Fachgebiet Stadtplanung der Stadt Baden-Baden beraten lassen.

Bei größeren Maßnahmen ist es sinnvoll, zu einem frühen Zeitpunkt mit dem Fachbereich Planen und Bauen in Kontakt zu treten.

FACHGEBIET STADTPLANUNG

Marktplatz 2
76530 Baden-Baden
Tel. 07221 – 93 25 51
stadtplanung@baden-baden.de

FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

Tel. 07221 – 93 25 01
planen.bauen@baden-baden.de

BESTEHENDES RECHT

BEBAUUNGSPLÄNE

Für fast alle Bereiche der Villengebiete bestehen Bebauungspläne. In ihnen sind verbindliche Regeln für das Bauen festgeschrieben.

In einem Bebauungsplan sind insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplänen enthalten Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen. Diese Regelungen spiegeln sich zum Teil in dem Gestaltungsleitbild wieder, teilweise gehen die Regeln des Leitbildes weiter ins Detail.

Das Gestaltungsleitbild soll Grundlage für die Weiterentwicklung der rechtlichen Festlegungen sein.

BEBAUUNGSPLÄNE IM INTERNET:

gis.baden-baden.de/cadanza

DENKMALSCHUTZ UND GESAMTANLAGENSCHUTZSATZUNG

Viele Gebäude in den Villengebieten stehen als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Hier müssen Baumaßnahmen immer mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Villengebiete liegen im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz. Mit dieser Satzung wird das unverwechselbare Bild der Kur- und Bäderstadt Baden-Baden unter besonderen Schutz gestellt. Veränderungen am überlieferten Erscheinungsbild der Gesamtanlage sind genehmigungspflichtig und im Zuge des erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens auf ihre Verträglichkeit mit dem vorhandenen Ortsbild zu überprüfen.

UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE

Marktplatz 2
76530 Baden-Baden
Tel. 07221 – 93 25 51
stadtplanung@baden-baden.de

ERHALTUNGSSATZUNGEN

Für die Villengebiete Beutig-Quettig und Annaberg sind in den 1970er und 1980er Jahren Erhaltungssatzungen erlassen worden. Damit soll die städtebauliche Eigenart der Gebiete auf Grund ihrer Gestalt geschützt werden. In den Satzungen ist z. B. geregelt, dass für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Genehmigungen der Stadt eingeholt werden müssen. Zur Konkretisierung der Zielsetzungen der Erhaltungssatzungen wurden städtebaulich-denkmalschutzrechtliche Wertepäne erarbeitet.

FACHGEBIET STADTPLANUNG

Marktplatz 2
76530 Baden-Baden
Tel. 07221 – 93 25 51
stadtplanung@baden-baden.de

