



Bei dem historische Anwesen Scheibenstraße 18 inklusive seiner Garten-, Grün- und Freiflächen handelt es sich um ein Kulturdenkmal § 2 DSchG.

Das gesamte Gebiet und Umfeld ist durch die Erhaltungssatzung „Anna-berg-Friedrichshöhe“ und die Gesamtanlagenschutzsatzung als denkmalrechtliches Ensemble städtebaulich geschützt. Das Areal liegt zudem in der UNESCO-Kernzone.

Das Haus „Magnetberg“ wurde 1895 durch Brand halb zerstört und nach Plänen von W. Vittali mit wiederaufgebaut. Dabei wurden Treppenturm und Eckflügel hinzugefügt. Wie die denkmalpflegerische Werteplanung (20.10.2023) dokumentiert, bestimmt dieser Entwurf von Vittali aus dem Jahre 1895 *„...auch noch heute das romantische Bild des historisierenden Gebäudes, das einen markanten Punkt in der Stadtsilhouette darstellt. Von den zwei Gartenpavillons wurde der achtseitige, neubarocke 1912 nach Plänen von Scherzinger und Härke erbaut. Die Erhaltung des 1954 umgebauten Gebäudes und der Pavillons mit Gartenbereich und Einfriedung steht aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.“*

Der aufzustellende B-Plan berücksichtigt nicht die vorgelegte Planung. In jedem Fall ist es Ziel der Stadtverwaltung, das Vorhaben planungsrechtlich in einem B-Plan zu sichern.

### **Städtebauliche Lage**

Das Areal „Magnetberg“ liegt in der Hanglage gut erschlossen unmittelbar südlich der Scheibenstraße und wird nach Westen von der Vincentstraße begrenzt. Östlich schließt die Baureihe entlang der Bernhardstraße an, zu der es im Südosten eine fußläufige Verbindung gibt, die zum Grundstück gehört. Unweit nordwestlich liegt von die Max Laeuger in den 20er Jahren gestaltete Wasserkunstanlage „Paradies“.

### **Problemstellung / Fragen an GBR**

Wir bitten um Beratung zum Entwurf in den drei vorgelegten städtebaulichen Varianten, zur Architektur, auch im Hinblick auf Fassadengestaltung und Materialien.

Weiter bitten wir um Aussagen zur Freiraumgestaltung mit Erschließung.

## Niederschrift

Gremium	Sitzung	Datum
<b>Gestaltungsbeirat</b>	<b>nichtöffentlich</b>	<b>26.11.2025</b>
Tagesordnungspunkt	Drucksachenummer	Aktenzeichen
<b>5</b>	<b>GBR-2025-16</b>	

<b>Betreff</b>
<b>Magnetberg</b>

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die Weiterentwicklung der Planung unter Berücksichtigung der Empfehlungen. Die Freistellung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes und seine Öffnung zur westlichen Parkanlage greift die historische Setzung auf und setzt die talseitige Schauseite wieder intakt. Die Änderungen in der Grundrissgestaltung und die Neuorganisation der Balkonanlagen werden begrüßt.

Die Erweiterung des Nordflügels des alten Hotelgebäudes an der Scheibenstraße um eine halbe Achse zur besseren Belichtung der Wohnungen ist gut nachvollziehbar. Im Bereich des Innenhofs werden die ehemaligen Flächen der Kegelbahn und der Nebenräume genutzt, um die bestehende Tiefgarage zu erweitern. Die beiden Neubauten treten in den Schatten des Bestandsensembles und hinter der zur Talsilhouette ausgerichteten Fassadenfront zurück.

Die besondere Bedeutung der denkmalgeschützten und planungsrechtlich festgesetzten Garten- und Grünflächen gilt es auch in der weiteren Qualifizierung der Freiraumplanung zu stärken. Diese stellen mit ihren Bäumen und Sträuchern insbesondere auch in der Fernsicht prägende Bestandteile des Villengebietes dar. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist ein wichtiges Anliegen für die Stadt Baden-Baden, ihre BewohnerInnen und ihre Gäste. Der Gestaltungsbeirat bedauert, dass keine Perspektive für eine gastronomische Nutzung an diesem Standort gesehen wird und empfiehlt, eine fein ausdifferenzierte Abgrenzung der privaten Terrassen von den öffentlich zugänglichen Freiräumen unter Einbezug von Pflanzungen und Topografie. Das Angebot von kleinen Orten mit besonderer Aufenthaltsqualität und das Entdecken von Blickpunkten im Park kann auch über die Landschaftsarchitektur das Ziel vermitteln, auch in Zukunft dieses Gelände für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Erlebbarkeit des großen Parkgrundstrucks in seiner Gesamtheit und natürlichen Topografie ist auch die Herausforderung für die beiden neugeplanten Gartenvillen im Nordosten des bestehenden Ensembles. Die Setzung der beiden Polygone und ihre Verbindung über einen gemeinsamen Sockel, Kolonnade und Patio widerspricht dem Ziel der gewünschten freien Setzung von Solitären in Analogie zu den angrenzenden Villen. Die strenge Anlage in zweiter Reihe ordnet sich dem Gesamtensemble zu und bleibt trotz der aufwendigen Kolonnade nur ein Hinterhof. Die Ausformung einer Gebäudekante und der unmittelbare Bezug auf das Bestandsensemble widersprechen dem charakteristischen Villentypus im Park. Zu dicht an dem erweiterten Bestandsbau und festgezurrt durch die gemeinsame Erschließungsebene stoßen die beiden

Gartenvillen an ihre räumlichen Grenzen. Weder der Übergang zur Böschung im Nordosten noch die Öffnung des südlichen Gebäudes zum Gartenhof können die Gartenvillen freispielen. Auch der verbliebene und in die Planung integrierte historische Ruheplatz an der nordöstlichen Grundstücksgrenze unterstreicht den insgesamt zu strengen Eindruck der Neubebauung.

Die Erschließung der Villen von Nordosten unterbricht den schützenden Baumsaum an der Scheibenstraße und stellt so den schönen Brunnen frei, der den Weg zum Paradies vorweggreift und bisher mit Bäumen begleitet inszeniert. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die freie Setzung von zwei Villen und ihre Erschließung von Südwesten unter Verzicht auf den geplanten Tiefhof für das umgebaute Bestandsgebäude. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, den natürlichen Geländeverlauf zu bewahren und die beiden Stadtvillen im Blick auf die angrenzende Villenbebauung behutsam in die natürliche Topografie und mit maßvollem Abstand zu den Grundstücksgrenzen in die Parkanlage einzubinden. Die genaue Gebäudeposition, ihre Volumetrie und ihre Höhenentwicklung sind in der weiteren Planung zu überprüfen und zu justieren. Auch die vorgeschlagene Fassadengestaltung der Stadtvillen ist in ihrer strengen allseitigen Struktur ungewöhnlich für einen Wohnungsbau und noch nicht im Kontext der nordöstlich angrenzenden Villen zu verstehen. Die Orientierung an den Vorgaben der Gestaltungsatzung wird auch für die Überarbeitung empfohlen.

Geplant sind insgesamt ca. 42 Wohnungen unter Einbezug der historischen Villa:

25 PKW-Stellplätze in der bestehenden Tiefgarage und 27 Stellplätze in der Erweiterung der Tiefgarage 27 unter dem Innenhof sowie 10 oberirdische Stellplätze im Süden des Areals.

Der Gestaltungsbereit bedankt sich für die sorgfältig ausgearbeitete Planung und den konstruktiven Dialog zu Möglichkeiten der Weiterentwicklung des Ensembles und der Freianlagen. Sofern keine Erhöhung der Geschossigkeit für die Gartenvillen vorgesehen wird, ist für die weitere Planung in enger Abstimmung mit der Stadt keine Wiedervorlage notwendig. Der Gestaltungsbeirat wünscht dem Projekt im weiteren Verfahren viel Erfolg.

## 2. ZWISCHENBERICHT

zur Entwicklungsstudie für die Neugestaltung des „Magnetberg“-Areal  
in Baden-Baden, Scheibenstraße 18

BAUHERR:  
GESELLSCHAFT FÜR SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSBAU  
BADEN-WÜRTTEMBERG MBH  
LEOPOLDPLATZ 1  
72488 SIGMARINGEN

ARCHITEKTUR:  
DURCHD8 ARCHITEKTEN  
HELMUT RÜBSAMEN  
SPINDELTAL 44  
85072 EICHSTÄTT

STAND:  
20. OKTOBER 2025

01  
VARIANTE 1



## VORWORT

Der Empfehlung des Gestaltungsbeirats der Stadt Baden Baden aus seiner Sitzung am 23. September 2025 folgend wird in diesem zweiten Zwischenbericht zur Neugestaltung des „Magnetberg“ Areal in Baden Baden der in Variante 1 ausgearbeitete städtebauliche Ansatz zur Arrondierung neuer Gebäude im Kontext zur historischen Villa weiterentwickelt.

In der VARIANTE 1 - BAUEN MIT DEM BESTAND - geht es weiterhin um den Erhalt der vorhandenen bisherigen Hotelbebauung, der Sanierung im Bestand, der Umnutzung in Wohnungen sowie um die Erweiterung um zwei Wohngebäude. Auch die Erweiterung der Tiefgarage um ca. 27 Stellplätze ist weiterhin Gegenstand der Untersuchungen. Lediglich die bauliche Ausformulierung und Positionierung „in zweiter Reihe“ nördlich der Bestandsgebäude wurde überarbeitet und als neue Zeitschicht dem Gesamtensemble hinzugefügt.

Um bei der Positionierung der beiden neu geplanten Gartenvillen nicht in eine Form der Beliebigkeit abzugleiten, werden sich beide Gebäude zunächst an einem gemeinsamen grünen Platz/Patio gegenübergestellt und durch jeweils eine seitliche, einreihige Kolonnade lose miteinander verbunden. Die nördliche Villa wird deutlich von der Scheibenstraße zurückgesetzt und ermöglicht, den nordöstlich anschließenden Grünraum weit bis zum ehemaligen Hotelgebäude fortzuführen. Der Verlauf der Fassade an der Scheibenstraße folgt diesem neu entstehenden Grünzug.

Während das nördliche Gebäude mehrheitlich in Ost West Richtung orientiert ist, wird das südliche Gebäude um 90 Grad gedreht und zum südlichen Gartenbereich hin verjüngt ausgebildet. Dies ermöglicht eine weite Öffnung des Ensembles zur historischen Gartenanlage. Mit der Anpassung der Wegführung über den Patio kann auch der ehemalige Ruheplatz im „grünen Loop“ an der nördlichen Grundstücksgrenze sinnfällig mit eingebunden werden und bleibt damit als aktiver Teil der Gartengestaltung auch zukünftig erhalten.

Allen Vorschlägen gemein ist weiterhin das Freistellen der historischen Villa durch Abbruch der talseitigen Vorbauten und des gläsernen Verbindungsbaus zur heutigen Hotelbebauung. Hierdurch werden die alten Proportionen des historischen Gebäudes wiederhergestellt, seine markante Fernwirkung verbessert und an historischer Stelle der Zugang zum Innenhof der alten Villa reaktiviert.



## ECKDATEN ÜBERARBEITUNG VARIANTE 1

- Abbruch der talseitigen Vorbauten und des gläsernen Verbindungsbaus zwischen historischer Villa und der späteren Hotelerweiterung aus den 50er- und 80er Jahren.
- Sanierung der bestehenden Hotelerweiterung und ressourcenschonender Umbau in zeitgemäßes Wohnen.
- Beibehaltung der Begradigung der östlichen Außenfassaden durch Auffüllen bis zur äußeren Kontur
- Neugestaltung der gesamten Fassaden des Hotelbaues auf Grundlage des Leitbildes der baulichen Gestaltung für historische Villengebiete der Stadt Baden Baden [„Baufibel für historische Villengebiete“].
- Anpassung der Grundrisse der Villa im EG und 1.OG [keine geteilten Balkonnutzungen]
- Anpassung der Grundrisse des alten Hotelgebäudes im EG und UG
- Erweiterung des Nordflügels des alten Hotelgebäudes an der Scheibenstraße um eine halbe Achse zur Herstellung der Symmetrie und Vermeidung einer reinen Nordlage für die dort platzierten Wohnungen
- Erweiterung des Bestandes im östlichen Gartenbereich durch zwei freistehende, sich nach allen Seiten öffnenden Neubauten in zeitgemäßer Architektursprache. Gestaltung in Anlehnung an die Vorgaben der Baufibel.
- Erweiterung der Tiefgarage im Bereich des Innenhofs [heutige Kegelbahn und Nebenräume der Gastronomie] um ca. 27 Stellplätze
- Anzahl der geplanten Wohneinheiten incl. historischer Villa: ca. 42 WHG
- geschätzte BGF [R+S Flächen ohne UG/TG]: ca. 7.500 m<sup>2</sup>
- geschätzte vermarktbare Fläche [R+S Flächen]: ca. 4.900 m<sup>2</sup>  
[S Flächen zu 50% angerechnet]





Arbeitsmodell M. 1: 500  
[Blick von Süden]



Arbeitsmodell M. 1: 500  
[Blick von Süden]



Arbeitsmodell M. 1: 500  
[Blick von Westen]





# 01 Lageplan

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen





# 01

## Lageplan mit überlagertem Bestand

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen





Umbau Bestand historische Villa      Umbau Bestand Ostflügel      Umbau Bestand Südflügel      Umbau Parkplatz

Scheibenstraße

01

Ansicht Westen [Talseite]

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen





# 01

## Ansicht Westen [Talseite] mit überlagertem Bestand

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen



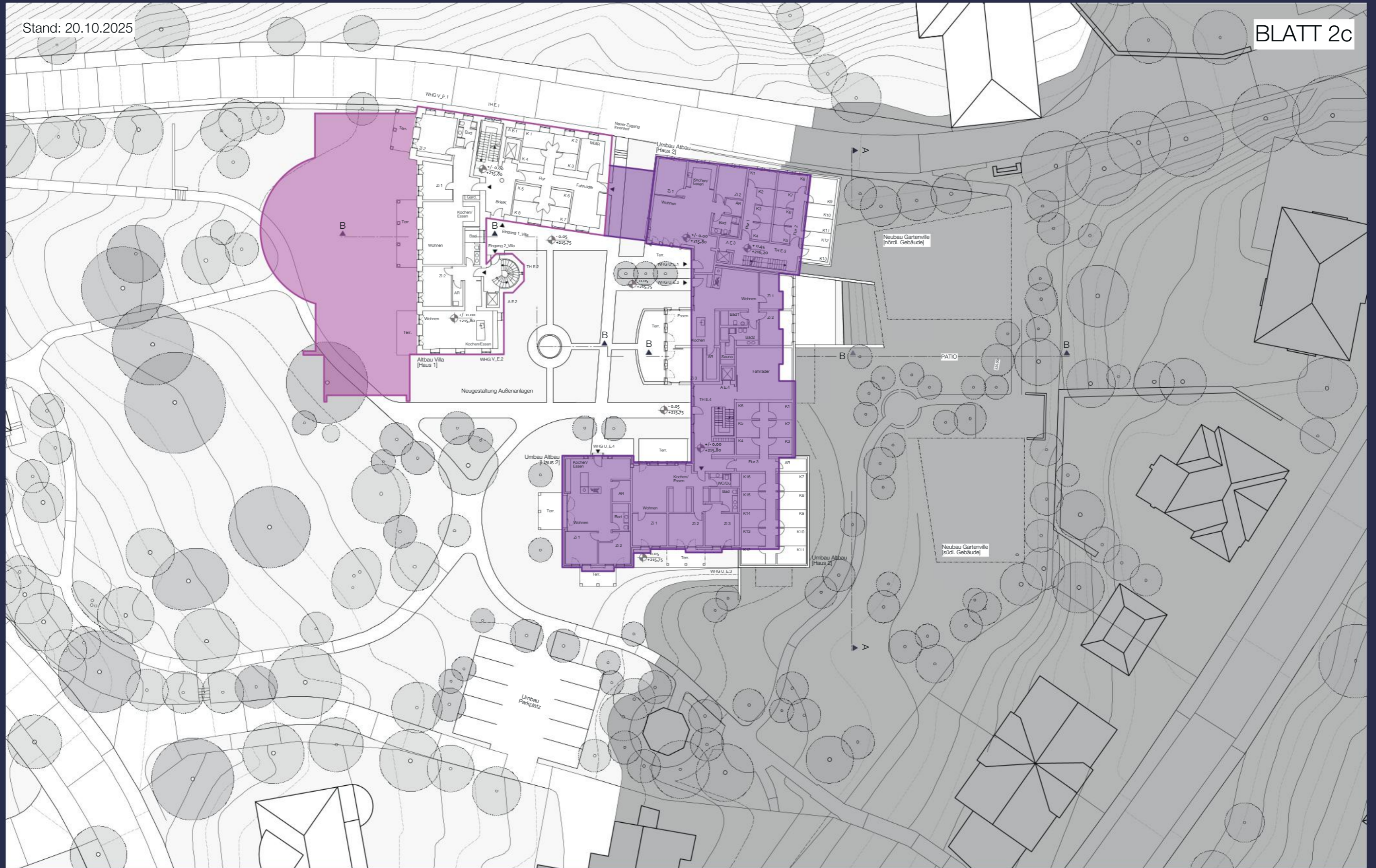


# 01

## Grundriss Erdgeschoss

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen



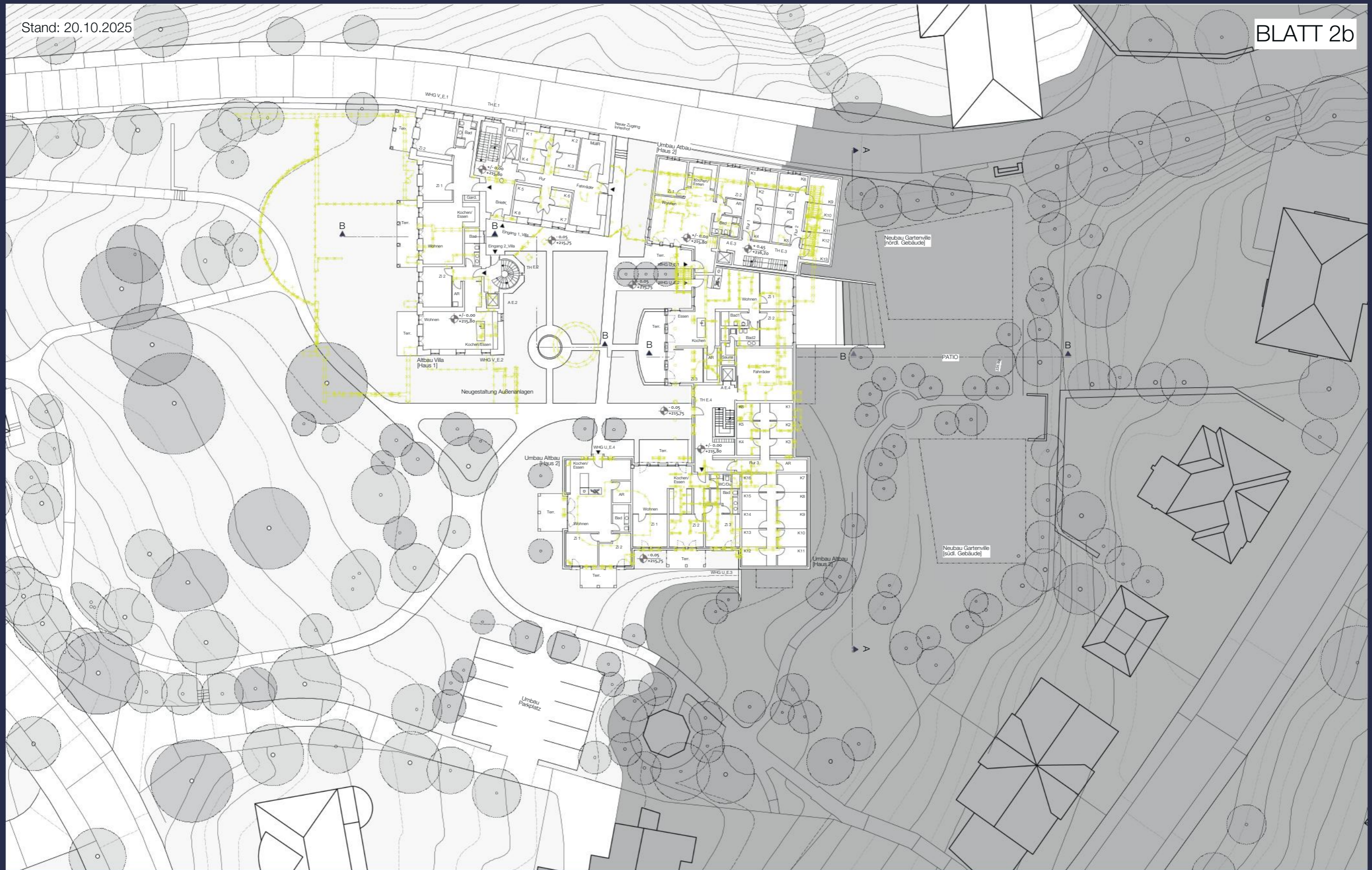


# 01

## Grundriss Erdgeschoss mit überlagertem Bestand

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen





# 01

## Grundriss Erdgeschoss mit Abbruch

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen





# 01

## Grundriss 1. Obergeschoss

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen





# 01

## Grundriss 1. Obergeschoss mit überlagertem Bestand

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen





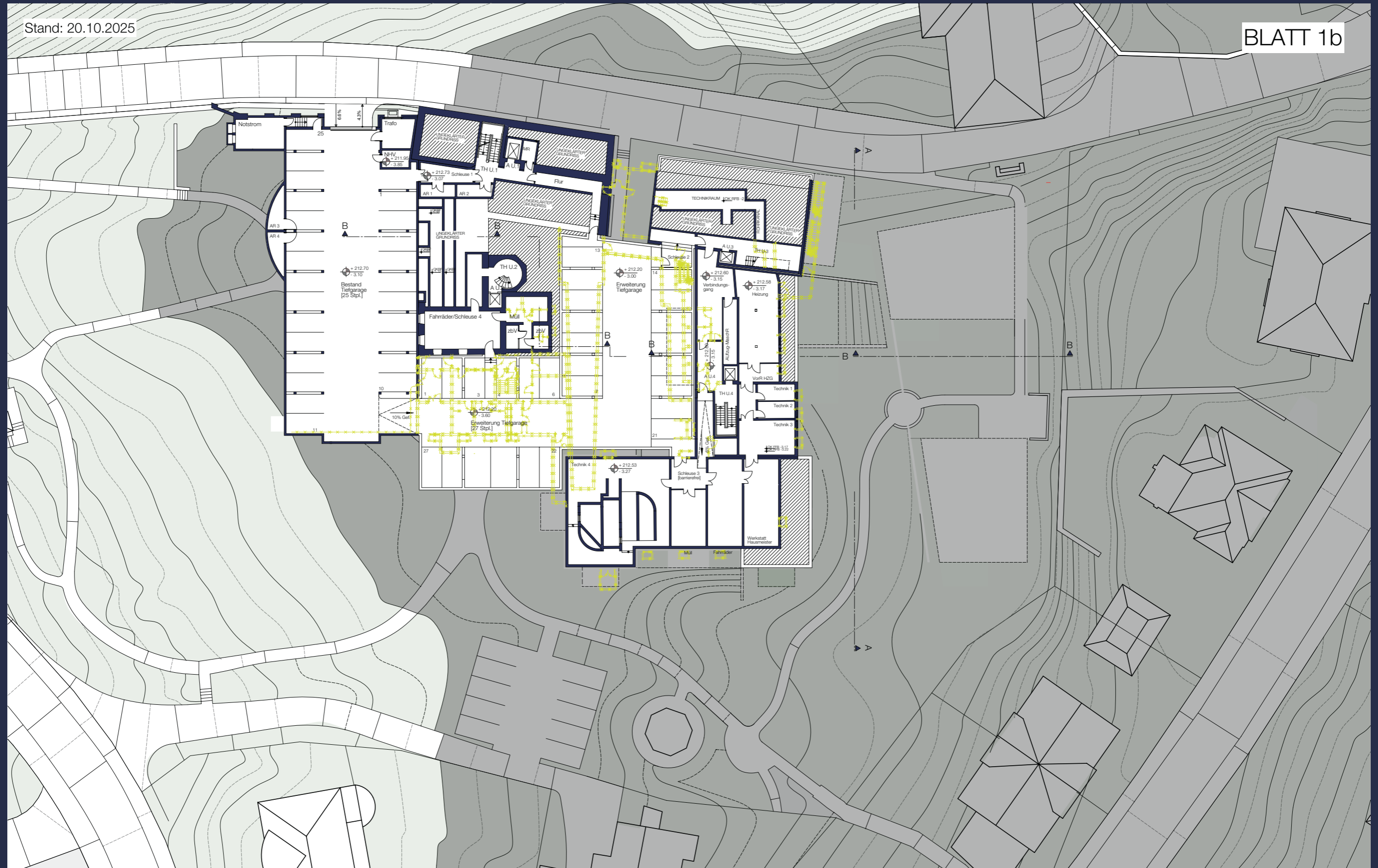
# 01

## Grundriss 1. Obergeschoss mit Abbruch

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen







01

Grundriss Untergeschoss/Tiefgarage mit Abbruch

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen





01

Schnitt-Ansicht a-a [von Süden] - oben linker Teil - unten rechter Teil mit Nachbarbebauung

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen



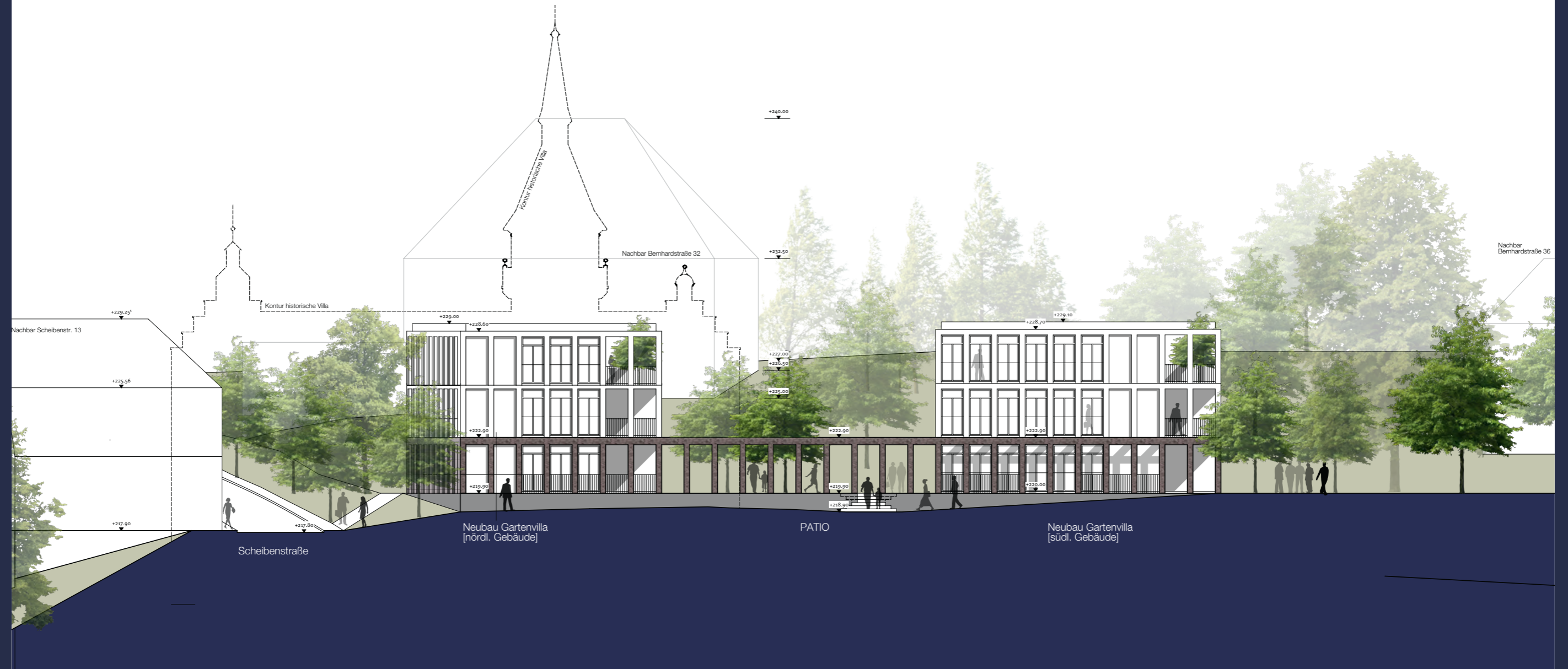


01

Schnitt-Ansicht a-a [von Süden] - mit **Abbruch** und **Bestand**

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen





01

Schnitt-Ansicht Westen Gartenvillen

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen





# 01

## Ansicht von Norden [Scheibenstraße] - mit überlagertem Bestand

Bauherr: GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Leopoldplatz 1 - 72488 Sigmaringen



01

