



Ratgeber
für das Bauen in
Villengebieten

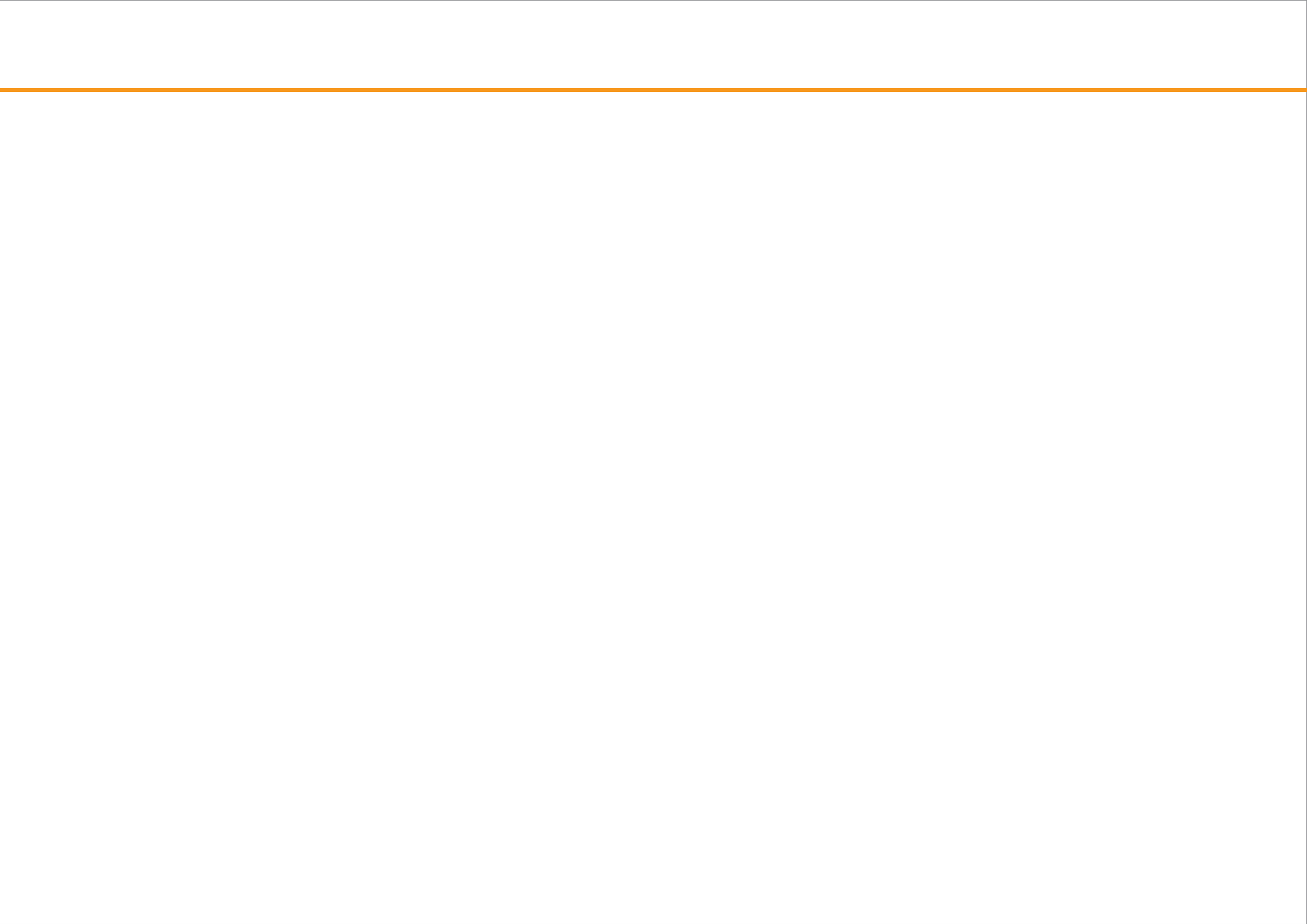
Landeshauptstadt



Ratgeber

für das Bauen
in Villengebieten

Wiesbaden, Dezember 2008



Vorwort	6
Villen in Wiesbaden	7
Baugeschichte	8
Was ist eine Villa?	9
Veränderungen	10
Der Städtebau	13
Städtebauliche Strukturprinzipien	14
Baumöglichkeiten in Villengebieten	15
Villen-Typen	17
Anordnung auf dem Grundstück	21
Topografie	26
Haustypen	27
Stellplätze	28
Gebäude-Kubatur	29
Die Architektur	33
Gestaltungsformen	34
Gestaltungsprinzipien	36
Hinweise	44

Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger!

Wiesbaden ist eine Stadt der Villen. Die Villengebiete in Wiesbaden prägen das Erscheinungsbild Wiesbadens in hohem Maße. Die weltweit bekannte und geschätzte Lebens- und Wohnqualität unserer Stadt wird wesentlich von den großzügigen Villengebieten am Rande der Innenstadt bestimmt. Es ist ein Glücksfall für die heutige Landeshauptstadt, dass durch die große Bedeutung der Kurstadt im 19. Jhd. eine planvolle Stadtentwicklung begonnen wurde und eine rege Bautätigkeit einsetzte, die die qualitätvollen Villenensembles oder auch die Ringstraßenbebauung geschaffen hat. Mit den Villengebieten verfügt

Wiesbaden heute über ein baukulturelles Erbe, das in seiner städtebaulichen und architektonischen Qualität und in seiner Größenordnung einzigartig ist.

Es ist mir daher ein Anliegen, für den Erhalt dieser städtebaulichen Strukturen und die bedeutende architektonische Gestaltung Sorge zu tragen. Dennoch soll eine Weiterentwicklung der Wohngebiete ermöglicht werden. Es geht darum auszuloten, wie eine bauliche Weiterentwicklung erfolgen kann, und wie ein qualitätvolles zeitgenössisches Bauen in Wiesbaden auch im 21. Jahrhundert integriert werden kann, ohne dass der besondere Charakter der historischen Wohngebiete in Wiesbaden verloren geht.

In den vergangenen Jahren haben wir eine Vielzahl von unterschiedlichen Projekten zum Thema „Bauen im Bestand“ begonnen: In unserer Vortragsreihe „Forum Stadt“ haben wir Experten zu Wort kommen lassen, erste Bebauungspläne sind fertig gestellt. Für das Komponistenviertel wurden im Rahmen einer städtebaulichen Studie exemplarisch Kriterien für die Weiterentwicklung erarbeitet. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat verschiedene Ratgeber für die

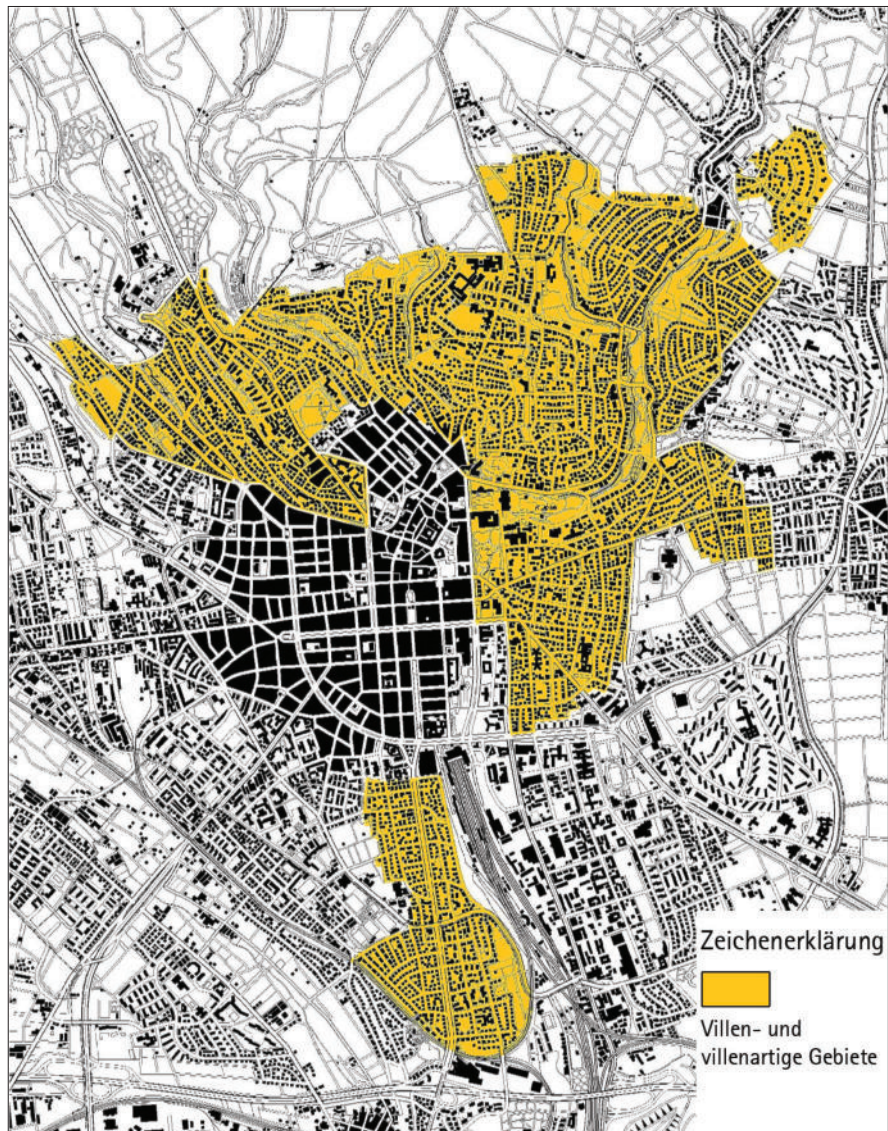
Innenstadt (Fasadengestaltung) und die Vororte (Gestaltungsfibeln) erstellt, denen wir nun einen weiteren wichtigen Ratgeber hinzufügen.

Mit dem Ratgeber für das Bauen in Villengebieten möchten wir eine Hilfestellung für diejenigen anbieten, die als Eigentümer, Architekten oder Investoren in den Villengebieten bzw. den villenartigen Wohngebieten baulich tätig werden. Sie finden auf den folgenden Seiten neben interessanten historischen Informationen Vorschläge zu Bebauungsmöglichkeiten, viele Hinweise zur Gestaltung von Fassaden und Dächern, sowie Beispiele für die Ausführung von Einfriedungen, Stützmauern und Vorgartenzonen.

Ich wünsche mir, dass Sie von diesem Angebot rege Gebrauch machen und der Ratgeber dazu beiträgt, eine auf Freiwilligkeit und Einsicht basierende hohe Gestaltqualität in den Villengebieten für die kommenden Jahre zu sichern.

Ihr
Stadtrat Prof. Dr.-Ing. Joachim Pös
Dezernent für Stadtentwicklung und Verkehr

Villen in Wiesbaden



Die Villengebiete des 19. Jahrhunderts prägen Wiesbaden in besonderem Maße und sind markanter Bestandteil des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Landeshauptstadt. Die Villengebiete entstanden nördlich und südlich des historischen Stadtkerns als Wohnviertel des Bürgertums und tragen heute als attraktive innenstadtnahe Quartiere wesentlich zur Wohn- und Lebensqualität Wiesbadens bei.

Wie alle Teile einer Stadt sind auch diese historischen Villengebiete Veränderungen unterworfen. Die bestehenden Gebäude, aber auch die Quartiere in ihrer städtebaulichen Gesamtheit, müssen heutigen Anforderungen angepasst werden können, um langfristig lebensfähig zu bleiben. Diese Veränderungen erfolgten in der Vergangenheit nicht immer sensibel.

Der vorliegende Ratgeber hat daher zwei Ziele: Auf der einen Seite sollen die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Villengebiete bewahrt und geschützt werden. Auf der anderen Seite soll eine Weiterentwicklung und Anpassung an zeitgemäße Anforderungen ermöglicht werden, um so die Lebensfähigkeit nachhaltig zu sichern.

Baugeschichte

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts befindet der damalige Stadtbauinspektor Christian Zais in dem Gutachten zu seinem Stadterweiterungsplan das damals noch unbebaute Gebiet des heutigen Komponistenviertels nördlich des Sonnenberger Wegs (heute Sonnenberger Straße) für „nur zum Bau von Landhäusern“ geeignet. Eine exklusive „arkadische“ Villenlandschaft soll „dem Leidenden und Wiedergenesenden und überhaupt dem edleren Teil des Publicums ein Ruhe- und Erholungsort“ sein.

Das Landhaus des Herzoglichen Nassauschen Kammerherrn von Hagen, das als Palais von Hagen

1824 bis 1827 oberhalb des Sonnenberger Wegs errichtet wird sowie das 1824 erbaute Landhaus Bermbach am Cansteinberg bilden zusammen die erste Villenbebauung Wiesbadens. Spätestens mit dem Bau des „Palais Pauline“, das nach 1840 das Palais von Hagen ersetzt, wird der entscheidende Impuls für den weiteren Landhausbau gegeben.

Die im 19. Jahrhundert verbreitete Vorstellung von einem idyllischen und sorgenfreien Leben im „glücklichen Arkadien“ ist ein beliebtes Ambiente der bukolischen Lyrik, aber auch der Renaissance und des Barock.

Diese Idee bildet den ursprünglichen Leitgedanken bei der Entwicklung der Wiesbadener Villengebiete.

Immer kleinere Grundstücke, veränderte Gebäudeproportionen und geringere Bauabstände tragen der Wirtschaftlichkeit und dem Bedarf der folgenden Jahrzehnte Rechnung und haben das Gesamtbild über die Zeit stark verändert.

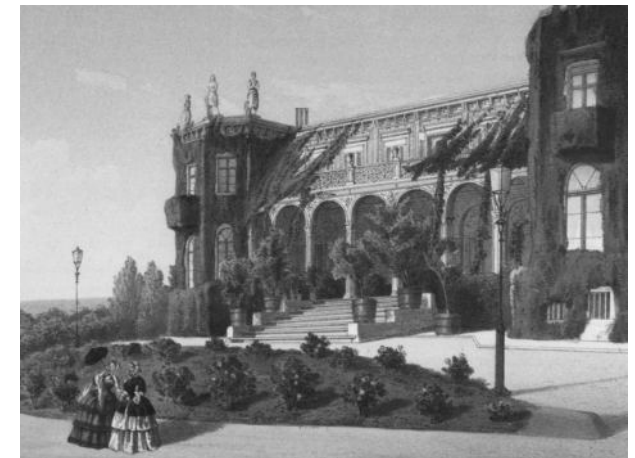
Dennoch besitzen diese Quartiere bis heute einen prägenden Charakter für die Stadt Wiesbaden.



„Blick in Griechenlands Blüte“, Friedrich Schinkel, 1825



Promenadenplatz des Wiesbadener Kurparks um 1850



Paulinenschlösschen Wiesbaden, Theodor Goetz, 1841-1845

Was ist eine Villa?

Als Villa wird ursprünglich ein Wohnhaus auf dem Land bezeichnet. Sie diente zu Zeiten der römischen Antike dem Landeigentümer als oftmals palastartiges Herrenhaus. Im lateinischen wurden die „villa urbana“ (städtische Villa), die „villa suburbana“ (vorstädtische Villa) und die „villa rustica“ (ländliche Villa) unterschieden.

Eine ähnliche Rolle spielte später die Renaissancevilla als Landsitz der Oberschicht. Besonders zu erwähnen ist dabei Andrea Palladios „La Rotonda“ bei Vicenza (1565), die bis heute Vorbildcharakter besitzt.

Wie in der Antike und in der Renaissance war der Begriff der Villa auch im 19. Jahrhundert mit der

Vorstellung vom Leben auf dem Land verbunden. In einer Villa zu wohnen bedeutete, dass man nicht in einem Stadthaus lebte, dessen Nutzung sich viele Familien, oft unterschiedlicher sozialer Schichten, teilten. Sie repräsentierte einen dem wohlhabenden Bürger angemessenen Haustyp, einen privaten Ort, aus dem im Gegensatz zum barocken Bürgerhaus oder dem einfachen Bauernhaus die Erwerbswelt ausgeschlossen blieb. Nicht zuletzt diente sie der Selbstdarstellung des gesellschaftlichen Ranges.

Park oder Garten, also die stilisierte Natur, waren für eine Villa unverzichtbar. Sie ermöglichten die erwünschte Distanz zur Außenwelt, auch wenn

Platzmangel und immer knappere Parzellen nur noch kleine Gärten zuließen. Die Ausmalungen der Innenräume mit Landschaftsmotiven können als Ersatz für die Weite der Landschaft gesehen werden.

Wachsender Wohnungsbedarf und steigende Bodenpreise führten zu einer Einschränkung der Privatheit der Villa. Die sogenannte Miet-Etagenvilla für zwei oder mehr Familien, war nur ein Zwischenschritt der Entwicklung hin zu Miets- oder Reihenhäusern.

Heute könnte das „Einfamilienhaus im Grünen“ weitgehend als ein den zeitgemäßen Anforderungen angepasster und wirtschaftlich angemessener Nachfolger der Villa bezeichnet werden.



Römische Villa am Meer, Wandmalerei des 1. Jh. n. Chr.



Villa „La Rotonda“, Andrea Palladio, 1565



Villa Rosa in Dresden, Gottfried Semper, 1893

Veränderungen

Die Bebauung der historischen Villengebiete begann in Wiesbaden im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts und war Anfang des 20. Jahrhunderts mit dem Ende der Gründerzeit abgeschlossen.

Dabei prägte vor allem die Vision einer „arkadischen Villenlandschaft“ die städtebauliche Gestaltung dieser Villengebiete: Auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken wurden freistehende Wohngebäude in einem repräsentativen Baustil errichtet. Der Park oder zumindest der große Garten waren unverzichtbarer Bestandteil einer Villa. Sowohl der private Außenbereich als auch der öffentliche Raum wurden sorgfältig und meist großzügig gestaltet. Wohngebäude, Privatgärten und öffentlicher Raum bildeten gestalterisch eine Einheit.

Die Villen waren ursprünglich für einen großbürgerlichen Haushalt konzipiert. Eine Familie mit ihren Angestellten bewohnte das Haus. Die interne Gebäudenutzungsstruktur war entsprechend geordnet. Die repräsentativen Räume lagen meist im angehobenen Erdgeschoss und waren gestalterisch betont, die Küche und andere Wirtschaftsräume lagen im tiefer liegenden Sockelgeschoss und die Angestellten lebten im Dachgeschoss.



Idealtypische Villen



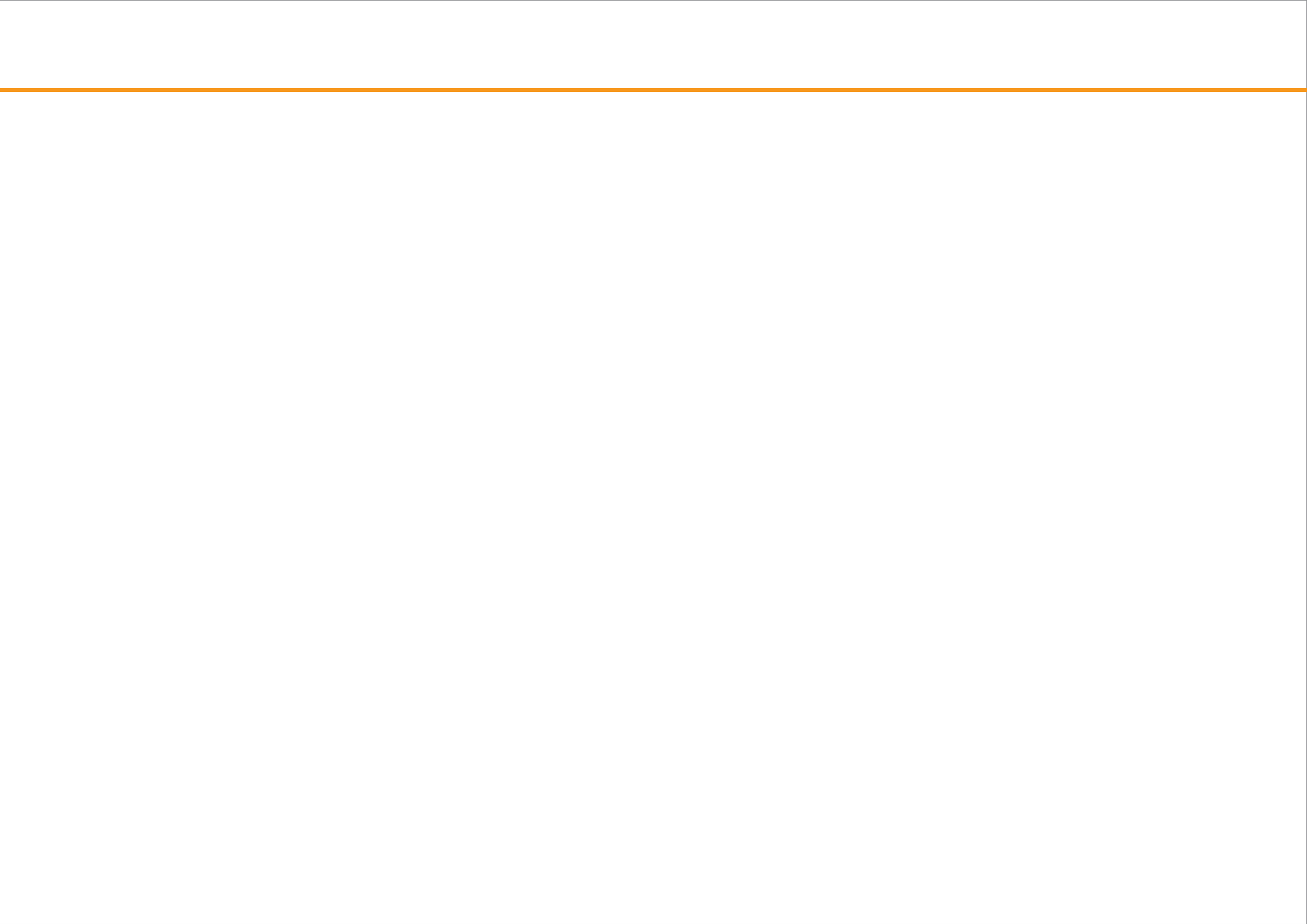
Inzwischen ist ein ganzes Jahrhundert vergangen. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Strukturen haben sich gegenüber der Entstehungszeit radikal verändert.

Die großbürgerlichen Familien- und Nutzungsstrukturen existieren nicht mehr. Die Kleinfamilie und heute vermehrt der Ein-Personen-Haushalt prägen die Wohnstrukturen. Als Folge davon werden die Gebäude in vielfältiger Weise anders genutzt als zu ihrer Entstehungszeit. Auch bieten die Villengebiete auf Grund ihrer Gestaltqualitäten und der Nähe zur Innenstadt attraktive Standortbereiche für Dienstleistungsberufe, deren Bedeutung und damit deren Flächenbedarf anstieg.

Die großzügig bemessenen Grundstücke wecken zudem Begehrlichkeiten, dichter zu bauen. Überhaupt stellt die städtebauliche Verdichtung von Anfang an eine Herausforderung für die Villengebiete dar. Schon in der Entstehungszeit, insbesondere gegen Ende des 19. Jahrhunderts, wurde in Anbetracht des knapper und teurer werdenden Baugrundes auch in den Villengebieten dichter gebaut, die Großzügigkeit in Teilen aufgegeben. Im 20. Jahrhundert, insbesondere im letzten Drittel, wurden vermehrt ehemalige Villengebäude durch großvolumige Neubauten ersetzt. Eine andere Form der baulichen Verdichtung vollzog sich in Form von zusätzlichen Gebäuden auf den vormals großzügig gestalteten Grundstücksfreiflächen.

Diese Veränderungen und Umnutzungen der Villengebiete erfolgen in kleinen Schritten. Die Notwendigkeit, die baulichen Strukturen der Villengebiete an zeitgemäße Nutzungen anzupassen, steht außer Frage.

Die Veränderungen sollen jedoch schonend erfolgen. Die städtebauliche Herausforderung besteht ja gerade darin, die Villengebiete an zeitgemäße Bedürfnisse anzupassen, dabei aber die Qualitäten der Gebiete zu bewahren. Dies kann nur erfolgen, wenn bei den baulichen Veränderungen die wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Strukturelemente, die die Gebiete prägen, nicht gestört, sondern respektiert werden.



Der Städtebau

Die städtebaulichen Strukturprinzipien, also Grundstücksgröße, Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und deren Kubatur, Dichte der Bebauung und freigehaltene Grundstücksbereiche prägen in hohem Maße das Erscheinungsbild eines Stadtgebietes.

Im Folgenden werden diese wichtigen städtebaulichen Strukturprinzipien dargestellt. Es werden die Gebäudetypen und die Bebauungsformen, die die Villengebiete in Wiesbaden prägen, beschrieben. Auf Grundlage dieser Analysen werden dann Spielregeln hergeleitet, nach denen in Zukunft in den Villengebieten Wiesbadens gebaut werden soll.

Städtebauliche Strukturprinzipien

Die städtebaulichen und architektonischen Wert- und Zielvorstellungen haben sich seit der Entstehungszeit der Villengebiete in vielen Aspekten gewandelt.

Zur Entstehungszeit der Villengebiete gab es einen größeren gesellschaftlichen Konsens der städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen als heute. Die Zonierung und Organisation der Grundstücke und die Gestaltungsprinzipien der Freiflächen war bei allen Villen gleichartig. Das Materialangebot und die Bautechniken waren eingeschränkter. Die Gebäudegestalt als „Ganzheit“ war wichtiger als die Gleichwertigkeit der Wohnungen, die Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen spielte eine untergeordnete Rolle. So hatte längst nicht jede Wohnung einen Balkon. Die repräsentativen Wohnräume waren in der Regel zur Straße hin orientiert, auch wenn diese an der Nordseite des Gebäudes lag.

Dies führte zu einer großen Homogenität der Villengebiete, auch wenn dort unterschiedliche Gebäudegrößen und Wohnformen zu finden sind. Da die Geschosswohnungsbauten in Form der „Miet-Etagenvilla“ sich am Bild der Villa orientierten, fügten sich auch diese Gebäude harmonisch ein.

Die historische Aufnahme des Komponistenviertels zeigt das allen Villengebieten eigene städtebauliche Grundprinzip deutlich:

Freistehende würfelförmige Einzelgebäude stehen mit großem Abstand zueinander, die Freiflächen sind großzügig begrünt.

Dieses städtebauliche Grundprinzip muss eingehalten werden, wenn die hohen Qualitäten der Villengebiete bewahrt werden sollen. Es ist allerdings notwendig, die Regeln genauer zu beschreiben und zu definieren, um bei Veränderungen jeweils Aussagen für das einzelne Grundstück und Vorhaben treffen zu können.



Historische Aufnahme des Komponistenviertels von 1929

Bei den Villengebieten aus dem 19. Jahrhundert handelt es sich um bestehende Stadtviertel, die bis auf wenige Grundstücke bebaut sind.

Welche bauliche Veränderungen sind in diesen Bestandsgebieten überhaupt möglich? Wo kann ein neues oder zusätzliches Gebäude errichtet werden?

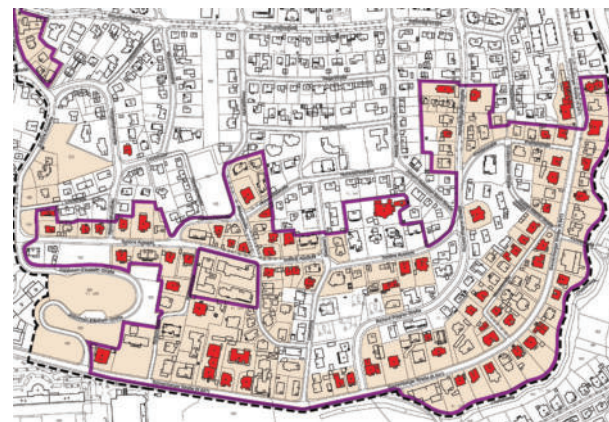
Diese Fragen müssen differenziert beantwortet werden, da hierbei unterschiedliche Rahmenbedingungen zu beachten sind.

Aus dem bisherigen Baugeschehen in den Villengebieten können Zielsetzungen für die Zukunft entwickelt werden.

Kulturdenkmale

Viele der gründerzeitlichen und vorgründerzeitlichen Villen sind als Kulturdenkmale eingetragen und daher in besonderem Maße vor Veränderungen geschützt. Daneben sind in den historischen Villengebieten Gesamtanlagen nach Denkmalrecht ausgewiesen.

Ein Abriss und die Errichtung eines Ersatzbaus ist im Allgemeinen hier nicht möglich. Bauliche Veränderungen sind daher nur in Form von untergeordneten Anbauten oder Umbauten denkbar. Solche baulichen Veränderungen sind in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.



Kulturdenkmale und Gesamtanlagen im Komponistenviertel

Anbauten / Umbauten

Der Großteil der baulichen Veränderungen in den Villengebieten erfolgt in Form von Anbauten oder Umbauten der bestehenden Gebäude. Hierbei ist in Anbetracht der qualitativollen Gebäude und der Gestaltung des Umfeldes ein Höchstmaß an sensiblem Umgang mit dem Gebäude und den Freiflächen gefragt. An- und Umbauten sollen den Charakter des bestehenden Gebäudes respektieren, moderne Architektur stets im Hintergrund bleiben und nicht in Konkurrenz treten.



Anbau an eine Villa

Neubau als Ersatz für einen Vorgängerbau

In der Vergangenheit wurden häufig Bestandsgebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Der Abriss einer Villa in einem Villengebiet ist in der Regel nur dann möglich, wenn das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht und der Abriss des Gebäudes aus städtebaulich-gestalterischen Gründen akzeptiert werden kann.

Bei der Neubebauung eines so freigewordenen Grundstücks sollen die nachfolgend beschriebenen Regeln in vollem Umfang gelten. Die Dimensionierung von Vorgarten und rückwärtiger Gartenflächen sowie der Typ der Gebäudekubatur ergibt sich durch das prägende Umfeld.



Neubau im Villengebiet

Neubau neben einer Villa

Insbesondere bei Eckgrundstücken kann sich ergeben, dass in der seitlichen Gartenfläche, die direkt von der Straße aus erschlossen wird, eine Fläche zur Verfügung steht, die bebaut werden kann.

Bei solch einer Neubebauung gelten die nachfolgend beschriebenen Regeln ebenfalls in vollem Umfang. Insbesondere soll hierbei darauf geachtet werden, dass die Mindestgrundstücksgröße pro Gebäude nicht unterschritten wird. Die Zonierung von Vorgarten und rückwärtiger Gartenflächen sowie der Typ der Gebäudekubatur ergibt sich durch das prägende Umfeld.

Neubau im rückwärtigen Garten

Bei einem Neubau im rückwärtigen Garten gelten besondere Regeln:

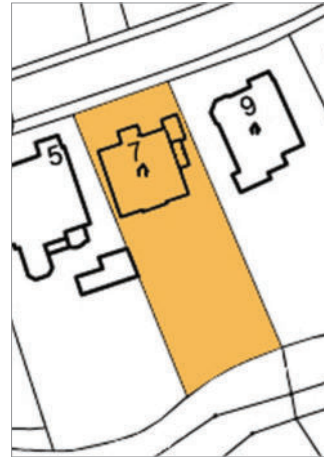
Zunächst ist zu klären, ob eine Zweitbebauung überhaupt in Frage kommt, da die durchgehende, durchgrünte, unbebaute Gartenzone eine wesentliche Qualität eines Villengebietes darstellt und eine große ökologische Bedeutung hat. Im Regelfall sollte diese Gartenzone unbebaut bleiben. Eine Bebauung kommt nur dann in Frage, wenn das Umfeld schon weitgehend durch eine Zweitbebauung geprägt ist.

In diesem Fall sind mehrere der genannten Regeln einzuhalten:

Pro Gebäude darf die Mindestgrundstücksgröße nicht unterschritten werden. Zum Vorderhaus ist ein angemessener Abstand von mindestens dem 1,2-fachen der Gebäudehöhe einzuhalten. Von der rückwärtigen Grundstücksgrenze sollte ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

Die Kubatur des Zweitgebäudes sollte dem des Erstgebäudes untergeordnet sein.

Die Positionierung auf dem Grundstück sowie der Kubatur-Typ ergibt sich durch das prägende Umfeld.



Beispiel: Sonnenberger Straße 7

Grundstücksgröße	1.170,00	m ²
Geschosse	3,00	
Geschosshöhe ca.	4,00	m
Grundfläche.....	228,00	m ²
Geschossfläche ca.	684,00	m ²
Kubatur ca.	2.622,00	m ³
Breite Straßenfront.....	13,70	m
Tiefe	13,80	m
Höhe ca.	11,50	m
Verhältnis Breite : Tiefe	1 : 1	
Verhältnis Breite : Höhe.....	1 : 0,85	
Wohneinheiten	4	

Bei den historischen Villentypen lassen sich die städtebaulichen Strukturmerkmale am klarsten erkennen. Deshalb sollen sie beschrieben werden, um daraus Regeln ableiten zu können.

Die Villa war ursprünglich für einen großbürgerlichen Haushalt konzipiert. Sie wurden entsprechend der Wohn- und Repräsentationsansprüche der Erbauer und der Möglichkeiten der Familie größer oder kleiner gebaut. Das freistehende Einzelhaus als Wohnsitz einer Familie war dabei die Regel. Es gibt aber auch in geringem Umfang kostengünstigere Formen wie das Doppelhaus oder die gehobene Etagenwohnung.

Die Kleine Villa

Auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken von ca. 600 bis 1.100 m² steht die freistehende zwei- oder dreigeschossige Villa in einem repräsentativen Baustil.

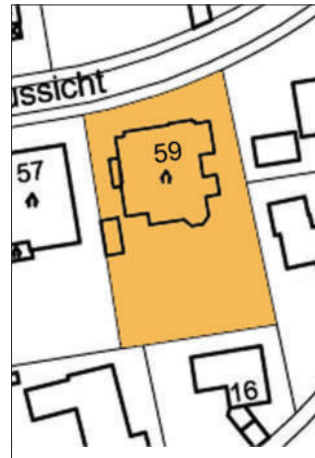
Ihre Grundfläche beträgt zwischen 170 und 220 m² und ist in etwa quadratisch. Die Gebäudehöhe entspricht annähernd der Gebäudebreite, so dass die Gebäudekubatur einem Würfel mit gleichen Kantenlängen ähnelt. Die Traufkante tritt meistens deutlich in Erscheinung.

Villen-Typen

Die Große Villa

Gebäude und Grundstück sind meist deutlich größer. Auf großzügigen und repräsentativen Grundstücken von ca. 1.500 bis 2.000 m² wurde die freistehende meistens zwei- oder dreigeschossige Villa in einem repräsentativen Baustil errichtet. Die Gebäudegrundfläche liegt zwischen 350 und 400 m² und ist ebenfalls annähernd quadratisch. Die Höhe der Gebäude ist wie bei den Kleinen Villen auf zwei bis drei Geschosse begrenzt. Wegen der größeren Grundfläche beträgt sie jedoch nur etwa 70 % der Gebäudebreite, so dass die Gebäudekubatur einem leicht abgeflachten Würfel mit quadratischer Grundfläche ähnelt.

Auch bei diesem Villentyp tritt die Traufkante deutlich in Erscheinung, wenngleich die Dachformen sehr unterschiedlich sind.



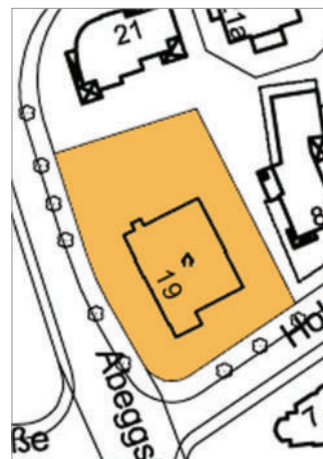
Beispiel: Schöne Aussicht 59



Grundstücksgröße	1.517,00	m ²
Geschosse (mit Mansardgeschoss).....	3,00	
Geschosshöhe ca.	4,00	m
Grundfläche.....	375,00	m ²
Geschossfläche ca.	1.071,00	m ²
Kubatur ca.	4.212,60	m ³
Breite Straßenfront.....	19,00	m
Tiefe	19,40	m
Höhe ca.	11,80	m
Verhältnis Breite : Tiefe	1 : 1	
Verhältnis Breite : Höhe.....	1 : 0,65	
Wohneinheiten	gewerbliche Nutzung	



Beispiel:
Abeggstraße 19



Grundstücksgröße	1.506,00	m ²
Geschosse (mit gemitteltem Sockel).....	3,75	
Geschosshöhe ca.	3,50	m
Grundfläche.....	344,00	m ²
Geschossfläche ca.	1.290,00	m ²
Kubatur ca.	4.990,00	m ³
Breite Straßenfront.....	22,60	m
Tiefe.....	16,40	m
Höhe ca.	14,50	m
Verhältnis Breite : Tiefe	1 : 0,75	
Verhältnis Breite : Höhe.....	1 : 0,65	
Wohneinheiten	10	

Die Miet-Etagenvilla

In der Gründerzeit entstand auch der Nutzungstyp der Miet-Etagenvilla, ein gehobener Geschosswohnungsbau mit den Strukturmerkmalen und Gestaltattributen einer Villa. Diese Gebäude hatten eine entsprechende innere Erschließungsstruktur, d.h. über ein repräsentatives Treppenhaus wurden die einzelnen Etagen erschlossen. In diesen Gebäuden waren mit der Errichtung vier und mehr Wohnungen untergebracht.

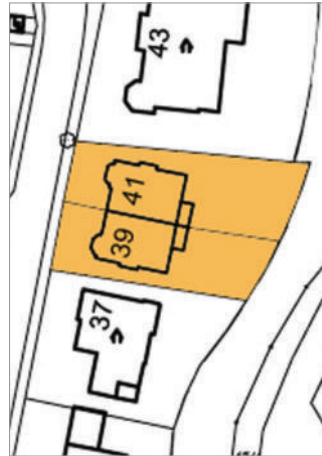
Da diese Gebäude von Anfang an für ein hochwertiges Etagen-Wohnen konzipiert waren, hat sich diese Nutzung meist gehalten. Nur wenige dieser gründerzeitlichen Miet-Etagenvillen werden heute auch gewerblich genutzt.

Die Miet-Etagenvillen sind oft sehr großvolumige Gebäude und umfassen ein Mehrfaches der Kubatur einer „Einfamilien“-Villa. In ihrem äußeren Erscheinungsbild, also der Fassadengestaltung und der Dachform, orientierten sich diese Geschosswohnungsbauten an der Großen Villa und fügen sich deswegen unauffällig ein.

Doppelhaus-Villa

In geringem Umfang wurden die Grundstücke schon in der gründerzeitlichen Entstehungsphase auch mit Doppelhäusern bebaut. Bei einem Doppelhaus steht die Gebäudeseite einer Doppelhaushälfte jeweils auf der Grundstücksgrenze und hält nur an einer Gebäudeseite einen Abstand zur Nachbargrenze ein.

In ihren Abmessungen entspricht die Doppelhaus-Villa in etwa der Großen Villa. Sie ist jedoch meistens weniger tief, so dass die Straßenfront länger ist als die seitliche.



Beispiel: Sonnenberger Straße 39 / 41

Villenähnliche Sondergebäude

In der Entstehungszeit der Wiesbadener Villengebiete wurden nicht nur Wohnhäuser gebaut. Durch die Entwicklung zur Kurstadt bestand beispielsweise ein Bedarf an repräsentativen Hotels, die in den Villengebieten meist in der Nähe des Kurparks errichtet wurden. Diese Gebäude lehnen sich in ihrer äußeren Gestalt an die großen Villen an, sind aber teilweise noch größer als die Miet-Etagenvillen.



Grundstücksgröße (gemeinsam).....	1.173,00	m ²
Geschosse	2,75	
Geschosshöhe ca.	3,50	m
Grundfläche (gemeinsam).....	312,00	m ²
Geschossfläche (gemeinsam) ca.	858,00	m ²
Kubatur (gemeinsam) ca.	3.588,00	m ³
Breite Straßenfront (gemeinsam)	19,60	m
Tiefe.....	15,60	m
Höhe ca.	11,50	m
Verhältnis Breite : Tiefe	1 : 0,80	
Verhältnis Breite : Höhe.....	1 : 0,60	
Wohneinheiten (gemeinsam).....	7	

Ehemaliges Hotel Sonnenberger Straße 26-28

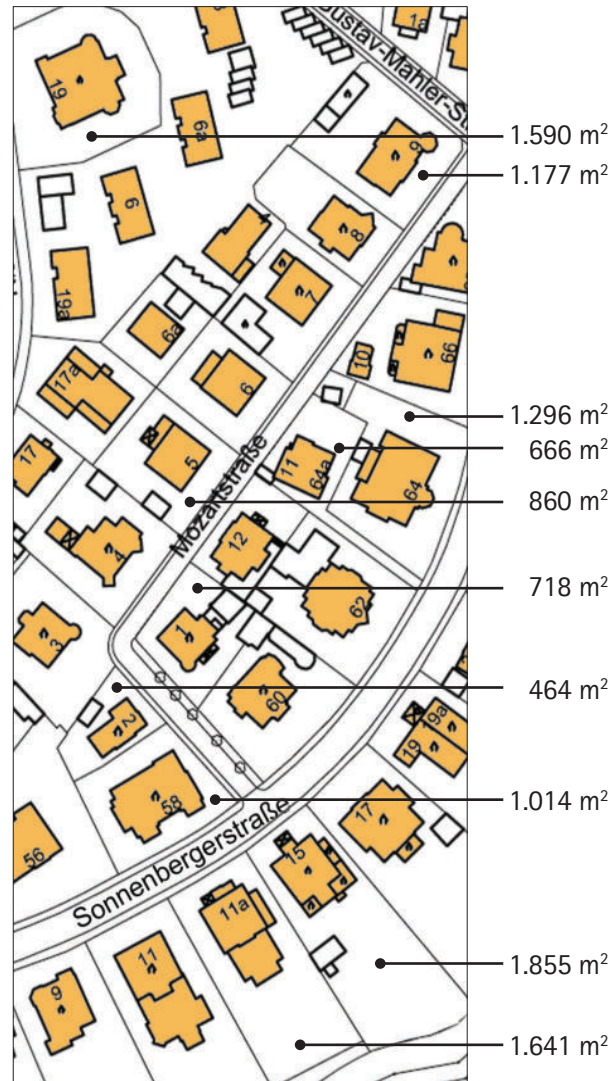


Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen prägen in hohem Maße den Charakter eines Stadtgebietes.

Gemeinsames Merkmal der Wiesbadener Villengebiete ist es, dass die Grundstücke in der Regel sehr großzügig sind. Eine repräsentativer Durchschnittswert kann jedoch kaum definiert werden, da bei den Grundstücksgrößen eine große Bandbreite besteht. In der Untersuchung im Komponistenviertel wurde festgestellt, dass dort die Größen zwischen 370 m² und 2.300 m² liegen. Je nach Lage und Entstehungszeit haben die Mehrzahl der Villen-Grundstücke eine Fläche zwischen 900 m² und 1.500 m².

Werden große Grundstücke geteilt oder z. B. nach Abriss der bestehenden Gebäude neu bebaut, wird eine Grundstücksgröße pro Wohngebäude von mindestens 600 m² empfohlen, um das großzügige Erscheinungsbild zu bewahren.



Bauweise

Mit dem Begriff „Bauweise“ wird im Baurecht die Stellung der Gebäude im Verhältnis zu den Grundstücksgrenzen beschrieben.

Die dominierende Bauweise in den Villengebieten ist das freistehende Einzelgebäude jeweils mit einem seitlichen Grenzabstand. Im rechtlichen Sinn auf Grundlage von § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht dies einer offenen Bebauung in Form von Einzelhäusern.

Die historischen Doppelhaus-Villen fügen sich in diese Einzelhausbebauung unauffällig ein.

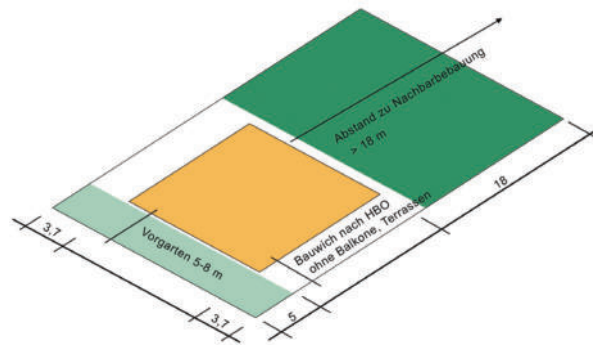
Als Bauweise im Sinne von § 22 BauNVO kommen daher in den Villengebieten nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in Frage.

Von dieser Vorgabe abweichende Bauweisen wie z.B. Reihenhäuser, Kettenhäuser oder Hausgruppen sind Bau- und Wohnformen, die mit der Bebauungsstruktur der historischen Villengebiete nicht verträglich sind. Auch bei Nachverdichtungen sollten daher nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Anordnung auf dem Grundstück

Abstände zu den Grundstücksgrenzen

Eine großzügige parkähnliche Freifläche gehört zum Bestandteil eines Villengrundstücks. Daraus ergeben sich Vorgaben für die Abstandsflächen, die die Gebäude von den Grundstücksgrenzen jeweils einzuhalten haben. Die Abstandsflächen zu den Seiten, nach vorne und hinten, sind jedoch sehr unterschiedlich zu betrachten.



Vorgärten

Das durchgehende grüne Band der Vorgärten bestimmt in hohem Maße das Erscheinungsbild der Villengebiete. Es vermittelt zwischen den in unterschiedlichen Baustilen errichteten Villen und schafft vornehmen Abstand zur Öffentlichkeit der Straße.

Die Mehrzahl der Villen wurde, bedingt auch durch die Einführung von Fluchtlinienplänen, unabhängig von der Himmelsrichtung an der Straße errichtet. Es wurde eine tiefe Vorgartenzone freigehalten (im Komponistenviertel sind dies z.B. 5 bis 8 m).

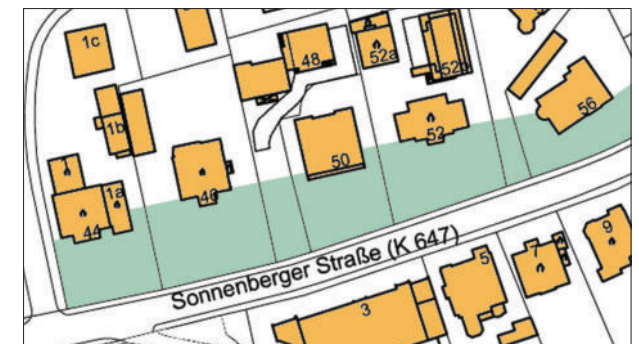
In einigen Straßenabschnitten gibt es sehr viel tiefere Vorgartenzonen.

In der Anfangszeit der Villenbebauung, als auf sehr großen Grundstücken die Vision der „arkadischen Villenlandschaft“ am nachdrücklichsten verwirklicht wurde, standen die Villen eher in der Grundstückmitte, so dass mit einem parkähnlichen Garten ein repräsentativer Abstand zur Straße hergestellt wurde. Auch in Bereichen, die von Süden erschlossen werden, wurden die Villen bisweilen weit von der Straße abgerückt im rückwärtigen Teil des Grundstückes platziert, so dass an der Straßenseite eine große Gartenfläche entstand.

Beispiel: Normaler Vorgarten



Beispiel: Tiefer Vorgarten





Beispiele für typische Vorgartenzonen



Die besonders gebietsprägenden durchgehenden Vorgartenzonen müssen daher bei allen Baumaßnahmen in den Villengebieten von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Dabei ist je nach bestehender Situation für den Vorgarten eine Tiefe einzuhalten, die für den Straßenzug bzw. die direkte historische Nachbarschaft jeweils prägend ist. Insbesondere in den Bereichen, die durch besonders tiefe Vorgartenzonen geprägt sind, ist eine ebenso tiefe Gartenzone freizuhalten.

Vorgärten sollen angemessen bepflanzt werden. Dazu gehören auch Bäume und Großsträucher. Die Zäune sind in der Regel blickdicht hinterpflanzt. Zufahrten, Zuwege und Abstellflächen sollten nicht mehr als ein Viertel der Vorgartenzone in Anspruch nehmen.

Anordnung auf dem Grundstück

Rückwärtige Gärten

Die Villen stehen meist in der vorderen straßenseitigen Hälfte des Grundstücks, so dass in den rückwärtigen Grundstückshälften großzügige Gärten mit einer Mindestdiefe von in der Regel 18 bis 20 m verbleiben. In manchen Bereichen Wiesbadens sind diese Gartenzonen auch noch großzügiger bemessen. Die parkartige Anlage dieser Gärten mit großwüchsigen Bäumen, die „arkadische Landschaft“, bildete den Hintergrund für die Villen.

Die unterschiedlichen Villen-„Persönlichkeiten“ standen vor einem verbindenden, neutralen grünen Hintergrund.



Neutraler Hintergrund durch große Bäume

In den rückwärtigen großen Gartenbereichen wurden in den letzten Jahrzehnten häufig neue Wohngebäude errichtet. Dadurch veränderte sich der Gebietscharakter stark. Die Villen sind nicht mehr grün hinterstellt, sondern sie werden in Nachbarschaft zu Neubauten, die zudem oft nicht nach den Architekturprinzipien der Villen gestaltet sind, erlebt. Die städtebauliche Homogenität und Exklusivität der Villengebiete geht so verloren.



Neubau als Hintergrund

Die großen Gartenflächen haben aber nicht nur einen ästhetischen Reiz, sie sind auch wichtiger Bestandteil des ökologischen Geflechtes von Wiesbaden und leisten, insbesondere wenn es große zusammenhängende Gartenbereiche gibt, einen bedeutenden Beitrag zu einem guten Stadtklima.

Deswegen sollte stets gründlich geprüft werden, ob die freien rückwärtigen Gartenflächen bebaut werden sollen.

Seitliche Grenzabstände

Wegen des großzügigen Erscheinungsbildes der Villengebiete erwartet man auch großzügig bemessene Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und damit zum benachbarten Gebäude. Nur in wenigen Fällen finden sich jedoch Abstandsflächen, die größer sind als die heutige Hessische Bauordnung (HBO) sie für Neubauten fordert. Vielfach sind sie sogar kleiner.

Der seitliche Grenzabstand ergibt sich nach heutigem Recht aus der Formel:

Außenwandhöhe (= Traufhöhe) x 0,4

Die historischen Villen sind wegen eines hohen Sockelgeschosses und der sehr großen Geschosshöhen von etwa 4 m sehr hoch. Die seitlichen Grenzabstände betragen häufig jedoch weniger als die heute geforderten 40 % der Traufhöhe.

Die Großzügigkeit des Erscheinungsbildes, eine wichtige Eigenart der Villengebiete, soll erhalten werden. Die Regelungen der HBO zur Größe der seitlichen Grenzabstände bei Neu- und Anbauten reichen hierfür im Prinzip aus.

Es ist jedoch zum Erhalt des Charakters darüber hinaus notwendig, dass die einzuhaltenden Mindestabstandsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen als freie Fläche erhalten bleiben.

Gegenüber der Entstehungszeit der historischen Villen hat sich jedoch der Wunsch nach Orientierung der Wohnräume nach Süden oder Südwesten, bzw. der Wunsch, jeder Wohnung einen Balkon zuzuordnen, entwickelt. So werden heute bei entsprechender Lage des Hauses die den Wohnräumen vorgelagerten Balkone auch in die seitlichen Abstandsflächen hinein gebaut. Dies führt aber dazu, dass das für die Villengebiete typische großzügige Erscheinungsbild verloren geht.

Deshalb sollte unbedingt darauf verzichtet werden, Balkone und andere Vorbauten in den seitlichen Abstandsflächen zu errichten.

Topografie

Die Lage mancher Straßenzüge in den Villengebieten am Hang hat zu besonders reizvollen und charakteristischen Situationen mit Stützmauern aus farbigem Ziegelmauerwerk oder Naturstein geführt.

Stützmauern

Diese Stützmauern sollen in der bestehenden Form und Ausgestaltung erhalten werden. Auch bei Instandsetzungen sind die vorhandenen Materialien zu bewahren und zu ergänzen.

Bei gelegentlich notwendigen Neuanlagen von Stützmauern ist Form und Material des Umfeldes wieder aufzugreifen.

Böschungen

Werden die Vorgartenflächen zum Gebäude hin als Böschung ausgebildet, sollten notwendige Stützelemente sich harmonisch in die Gartengestaltung einfügen. Stützmauer-Fertigteile aus den Baumärkten, z. B. Pflanzsteine aus grobem Beton, erfüllen diese Anforderungen in der Regel nicht.



Stützmauer aus Ziegel und Naturstein



Stützmauer mit betonter Eckausbildung

Garagen in den Stützmauern

Ein immer wieder vorkommendes Element im Stadtbild der Villengebiete sind die in die Stützmauern integrierten Garagen. Hierfür gibt es in Wiesbaden viele gelungene Beispiele.

Problematisch ist es allerdings dann, wenn mehr als zwei oder drei Garagen benötigt werden. Dadurch entstehen lange Garagenfronten anstelle der Stützmauern. In diesen Fällen sollte eine Tiefgarage mit nur einer Zufahrt gebaut werden.

Die Gestaltung der Garageneinfahrten und Tore sollte die gleiche hohe Qualität haben, wie das Gebäude.



Eingepasste Garagen mit anspruchsvoller Gestaltung

Umnutzungen

Ein Großteil sowohl der kleinen als auch der großen Villen wird heute nach wie vor ausschließlich zum Wohnen genutzt. Viele dieser ehemals als „Einfamilienhäuser“ genutzten Villen sind heute in mehrere Wohnungen aufgeteilt. In den innenstadtnahen Bereichen der Villengebiete werden insbesondere die Großen Villen heute oft gemischt genutzt, d.h. ein Teil des Gebäudes wird als Büro durch freie Berufe wie Ärzte und Rechtsanwälte oder durch Verbände gewerblich genutzt, die übrigen Nutzungseinheiten sind Wohnungen. Teilweise werden vor allem die großen repräsentativen Villen rein gewerblich genutzt und dienen als repräsentativer Verbands- oder Firmensitz.

Die genannten Umnutzungen und Anpassungen sind städtebaulich meist verträglich, da das äußere Erscheinungsbild der Villen dadurch nicht gestört wird. Als Problem stellt sich jedoch die Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen für die erforderlichen Stellplätze dar. Der höhere Stellplatzbedarf ist durch die intensivere Nutzung bedingt.

Falsche Haustypen

Die Homogenität des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Villengebiete wird auch durch die Homogenität der Haustypen erzeugt.

Prägend für die Villengebiete ist das freistehende Einzelhaus auf einem relativ großen Grundstück. Davon erheblich abweichende Typen wie Reihen- oder Kettenhäuser stören den Gebietscharakter. Sie sollten daher in den Villengebieten nicht gebaut werden.

Auch zeilenartiger Geschosswohnungsbau insbesondere mit Laubengängen und durchgehenden Balkonbändern sowie große und starke gegliederte Wohnanlagen mit mehr als sechs bis acht Wohnungen sind aus städtebaulicher Sicht mit der Bau- und Nutzungsstruktur der Villengebiete nicht verträglich.



Fremder Haustyp: Reihenhäuser



Störendes Gestaltungselement: durchgehende Balkonbänder

Stellplätze

Die Vorgartenzonen sind nicht nur Abstandsflächen, sondern für das Gesamtbild der Villengebiete von besonderer Bedeutung. Die repräsentative gärtnerische Gestaltung, auch mit großwüchsigen Bäumen, war unverzichtbarer Bestandteil einer Villa. Der durchgrünte Gesamteindruck der Villengebiete entsteht vor allem durch diese Vorgartenzonen. Aber auch die grünen seitlichen Grundstücksflächen tragen zum Gesamteindruck bei.

Soll das charakteristische Erscheinungsbild der Villengebiete erhalten werden, muss insbesondere dafür Sorge getragen werden, dass die vom öffentlichen Straßenraum aus erlebbaren Grundstücksflächen weiterhin stark begrünt und repräsentativ gestaltet sind.

Als Problem stellt sich heute häufig die Inanspruchnahme der Vorgärten und seitlichen Abstandsflächen für die erforderlichen Stellplätze oder für Zufahrten zu Tiefgaragen dar.

Um den parkähnlichen Charakter der Villengebiete zu erhalten, sind deshalb einige Spielregeln erforderlich, die die Vorgärten und seitliche Abstandsflächen als grüne Freifläche sichern.

Garagen und Carports dürfen nicht in den Vorgärten errichtet werden. Offene, nicht überdachte Stellplätze können in Ausnahmen in der Vorgartenzone angeordnet werden. Sie sollen dann aber nur eine Zufahrt haben und zum Straßenraum hin großzügig eingegrünt werden.

Tiefgaragenzufahrten sollen so schmal wie möglich und nicht breiter als 6 m sein. Sie sollten so geführt werden, dass eine direkte Ansicht des Einfahrtstores von der Straße aus vermieden wird.



Zufahrt zum Parkplatz im Vorgarten hinter Begrüpfung

Garagen dürfen nur dann direkt an der Straße angeordnet werden, wenn die topografischen Verhältnisse des Grundstückes dies erfordern. Auf ihre Gestaltung sollte dann besonderer Wert gelegt werden. Sie können z. B. in die Grundstückseinfriedung integriert werden.

Garagen in den seitlichen Abstandsflächen neben dem Gebäude sollten nur an einer Seite angeordnet werden, so dass es zu keiner Verkettung der Hauptgebäude kommt.



In die Gestaltung der Einfriedung integrierte Garage

Die Homogenität der Villengebiete wird vor allem durch die bisher beschriebenen Aspekte erzeugt, also durch freistehende repräsentative Einzelgebäude auf einem meist großzügigen Grundstück mit parkähnlichen Freiflächen, einer durchgängigen Vorgartenzone und einer hinteren Gartenzone. Dieses Strukturprinzip wird bei fast allen Grundstücken eingehalten.

Sehr unterschiedlich sind jedoch die Volumina der Gebäude und die damit verbundenen Ausnutzungen, insbesondere die Zahl der Wohnungen pro Gebäude.

Um das Homogenitätsprinzip der Villengebiete differenziert fortzuführen, wird vorgeschlagen, bei zukünftigen Neubauten von zwei Bebauungs-Grundtypen auszugehen, die sich aus dem historischen Bestand ableiten lassen.

Dies ist zum einen die große historische Villa und die unter dem Aspekt der Gebäudekubatur mit ihr vergleichbaren großen historischen Miet-Etagenvillen. Zu diesen großvolumigen Gebäudetypen gibt es zeitgemäße Nachfolger, das sind die neuen großen Etagenvillen, also die neueren Mehrfamilien- oder Stadthäuser.

Zum anderen ist dies die kleine historische Villa, die ihr zeitgemäßes Pendant in dem neuen großzügigen Einfamilienhaus findet.

Die Villengebiete sind in unterschiedlicher Weise durch diese Nutzungstypen geprägt. Es gibt Bereiche, in denen die großen Villen dominieren, aber auch Gebiete, die durch die kleineren Villen geprägt sind. Die Entscheidung, welcher Kubatur-Typ an welchem Standort verträglich ist, hängt von der Prägung des Gebietes und den Entwicklungsabsichten für das Stadtgebiet ab.

Gebäude-Kubatur

Die neue Kleine Etagenvilla

Die maximale Grundfläche beträgt maximal 180 m² und ist annähernd quadratisch.

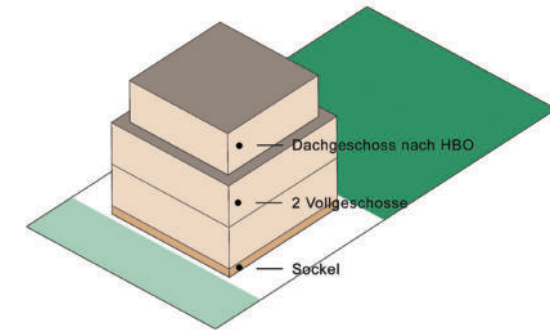
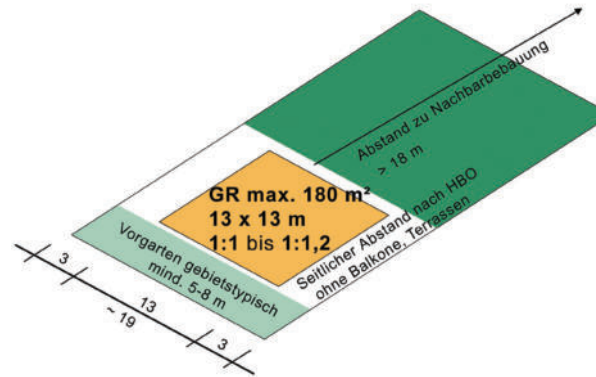
Für das einzelne Villengebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Es ist mit einem Sockel zu versehen.

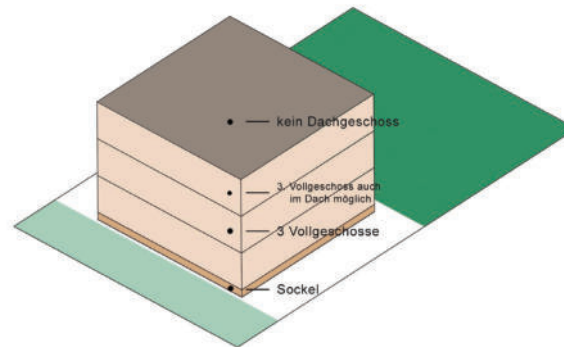
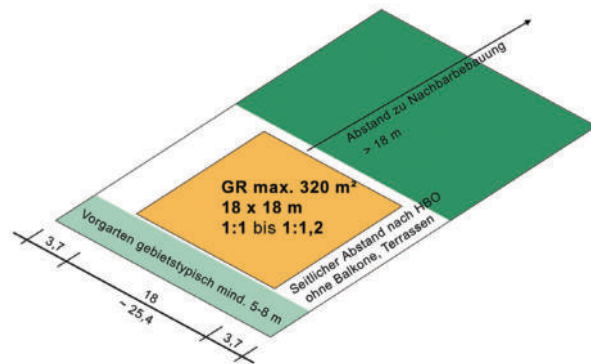
Ein Dachgeschoss als dritte Nutzungsebene ist zulässig, sowohl als Staffelgeschoss als auch als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen.

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf drei Wohnungen begrenzt.

Werden die erforderlichen Stellplätze oberirdisch angelegt, müssen die Vorgärten von Garagen und Carports frei bleiben und begrünt werden.

In den seitlichen Abstandsflächen sollte nur an einer Seite Einbauten, Zufahrten und Zuwege hergestellt werden, um eine grüne Zäsur zum Nachbargebäude zu erhalten.





Die neue Große Etagevilla

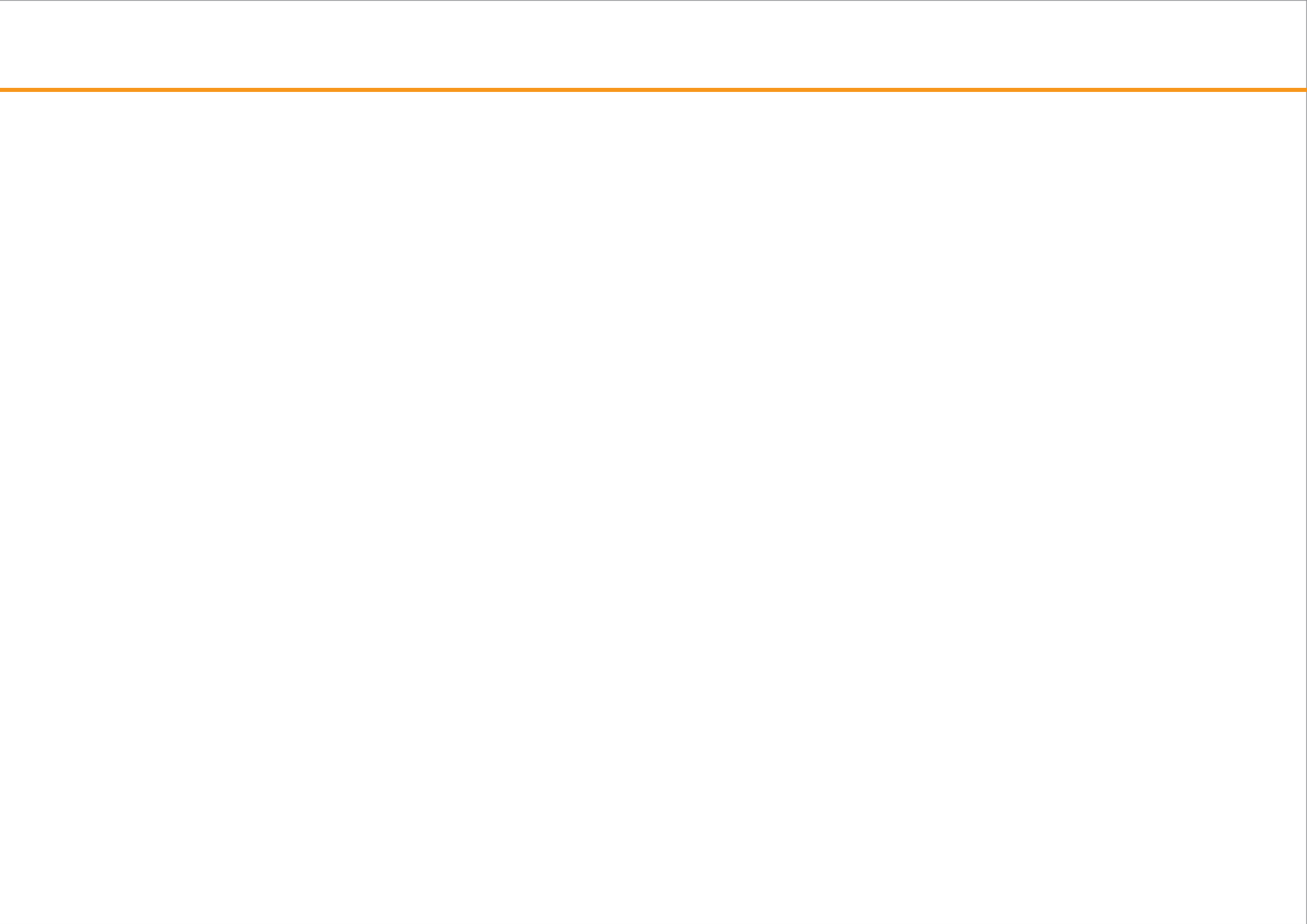
Die Grundfläche beträgt maximal 320 m² und ist annähernd quadratisch.

Die Kubatur ist auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Das Gebäude soll einen Sockel haben. Im Dachgeschoss sind im Regelfall nur untergeordnete Aufbauten zulässig.

Ist die umgebende Bebauung durch Gebäude mit vier Nutzungsebenen z.B. durch vier Vollgeschosse oder drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss geprägt, sollte eine vierte Nutzungsebene in Form eines Staffelgeschosses zulässig sein.

Die Zahl der Wohnungen ist bei diesem Nutzungstyp auf sechs bis acht Wohnungen beschränkt. In innenstadtnahen Gebieten können zur Ermöglichung von kleineren Wohnungen auch mehr als sechs Wohneinheiten innerhalb der gleichen Kubatur und mit den gleichen Gestaltungsregeln realisiert werden. Bei diesem Gebäudetyp werden die Stellplätze am besten in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zu- und Einfahrt sollte so gestaltet sein, dass die Begrünung des Vorgartens und der seitlichen Abstandsflächen möglich ist.





Die Architektur

Die Entwicklung der architektonischen Baustile spiegelt über die Jahrtausende zugleich Kulturgeschichte und allgemeine Historie wieder.

Entsprechend groß erscheinen die offensichtlichen Unterschiede zwischen den Stilrichtungen der einzelnen Epochen.

Gleichzeitig befolgen jedoch alle Baustile bestimmte Regeln und Prinzipien, die sich in den Grundzügen ähnlich sind und dadurch ein einheitliches Gesamtbild ermöglichen.

Gestaltungsformen

Neunzehntes Jahrhundert

Unter dem Oberbegriff Historismus lassen sich die Villen von Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts zusammenfassen.

Der zunächst noch eher spätklassizistische Baustil der Gebäude, bestimmt durch eine schlichte und eindeutige Baukörperform und durch die Verwendung gerader Linien und reiner geometrischer Figuren, wird der allgemeinen Tendenz folgend ab den 70er/80er Jahren von der sogenannten „Deutschen Renaissance“ abgelöst. Ziegel in verschiedenen Farbgebungen und Sandstein sind dabei die bevorzugten Fassadenmaterialien.

Um die Jahrhundertwende werden überwiegend barockisierende Formen aufgegriffen und viele bereits bestehende Villen erfahren zu dieser Zeit eine entsprechende Neugestaltung.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts macht sich dann die Vorliebe für den eher traditionell ländlich geprägten Cottage-Stil mit seinen Fachwerkelementen bemerkbar, auch tauchen vereinzelt Jugendstil motive im Dekor der Gebäude auf.

Diese Stil- und Elementdurchmischung ist ein typisches Merkmal des Historismus, erschwert allerdings die Bestimmung eines „reinen“ Typs.



„Spätklassizismus“



„Neorenaissance“



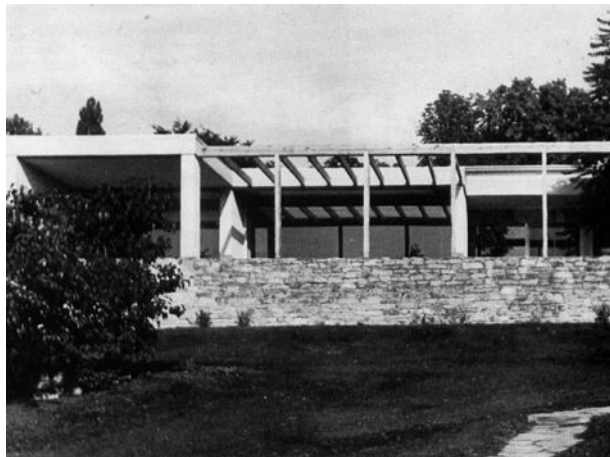
„Neobarock“



„Cottage-Stil“ bzw. „Nationalromantik“

1920er/30er Jahre und Nachkriegszeit

Neue technische Möglichkeiten in Industrie und Technik lassen zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit dem „Neuen Bauen“ und der „Moderne“ Architekturformen entstehen, die von Sachlichkeit und Funktion geprägt sind. Neue Villen dieses Stils, jetzt im Sinne anspruchsvoller Einfamilienhäuser, entstehen in Wiesbaden nur vereinzelt. Ein Beispiel ist die von Marcel Breuer entworfene Villa Harnischmacher in der Schönen Aussicht, die im 2. Weltkrieg zerstört, und 1954/55 durch einen ebenfalls von Breuer entworfenen Neubau ersetzt wird. Ein Großteil der Architekten sucht allerdings weiterhin die



Moderne/International Style (Villa Harnischmacher)

Erneuerung der Baukunst in Anknüpfung an nationale Eigenheiten und Traditionen. Angestrebt wird der auf geschlossenen geometrischen Grundrissen beruhende klare Baukörper mit einfachem geneigtem Dach. Beide Stile setzen sich nach dem Ende des Krieges, unter dem Zwang schnell und kostengünstig bauen zu müssen, fort.

1960er Jahre bis heute

Der Wirtschaftsaufschwung ermöglicht seit den 60er Jahren wieder mehr Menschen den Bau eines Eigenheims in guter Lage, ganz der Idee des



Traditionalismus/Regionalismus der 50er Jahre

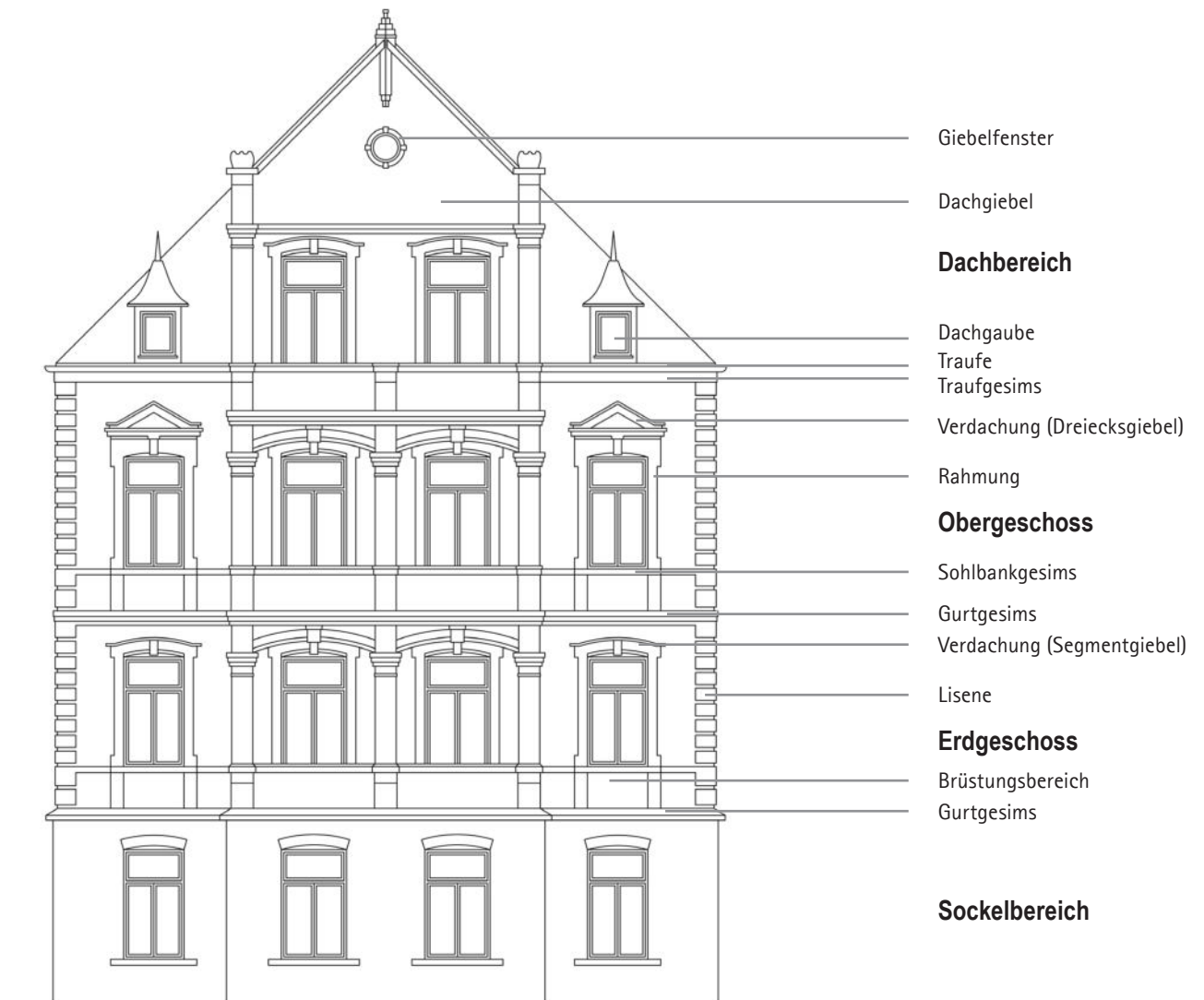
Landhauses entsprechend. Entgegen der ursprünglichen Villenkonzeption sind die neu entstehenden Gebäude und die zugehörigen Gärten jedoch deutlich kleiner und tragen der Wirtschaftlichkeit in Kosten und Unterhalt Rechnung. Im gestalterischen Stil der Einfamilienhäuser sind weiterhin die Tendenzen der unmittelbaren Nachkriegszeit wie Internationaler Stil und Regionalismus erkennbar. In den folgenden Jahren werden auch die Einflüsse neuer Architekturstile wie der Postmoderne und des Dekonstruktivismus zumindest ansatzweise aufgegriffen. Die Bestimmung von stilistischen Typen ist somit auch hier schwierig.



Moderne der 60er/70er Jahre

Gestaltungsprinzipien

Volumen, Grundfläche, Lage auf dem Grundstück und die Zahl der Geschosse für neue Gebäude sind bereits allgemeingültig erläutert worden. Damit ist der Grundstein für den angestrebten homogenen Städtebau gelegt. Durch die Berücksichtigung von architektonischen Prinzipien für die Gestaltung dieser Gebäude und durch deren Überlagerung mit den Kubaturprinzipien, soll der homogene Charakter der jeweiligen Quartiere weiter gestärkt werden. Die Umgebungssituation baulicher Maßnahmen spielt bei der Gestaltung von Fassade und Dach eine große Rolle. Je einheitlicher sich das Gesamtbild der benachbarten Gebäude präsentiert, insbesondere in den historisch geprägten Villengebieten Wiesbadens, in direkter Nähe zu Kulturdenkmälern oder im Bereich einer geschützten Gesamtanlage, um so dringlicher wird die Anwendung der Gestaltungsprinzipien empfohlen. Sie sollen als Rahmen für Erhaltung, Wiederherstellung oder Neubau dienen. Es ist dabei nicht das Ziel, die Villen des Historismus zu kopieren, sondern die qualitative Vorlage für eine gestalterische Interpretation im zeitgemäßen Sinn zu bieten. Im Folgenden werden diese Prinzipien anhand entsprechender Beispiele erläutert.



exemplarischer Aufbau einer Fassade des Historismus



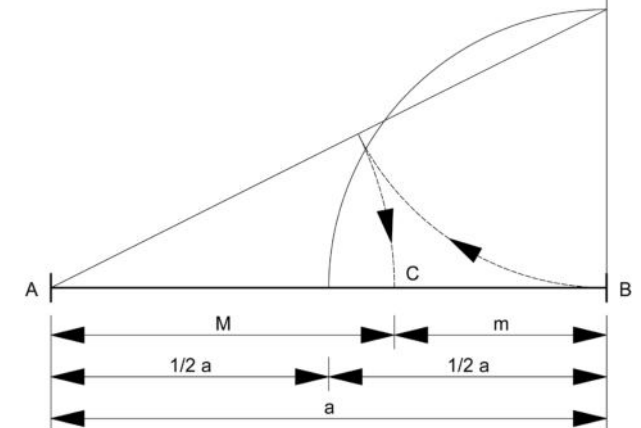
Beispiel für eine Fassade des Historismus

Fassadenaufbau

Die bestehenden Fassaden der historistisch geprägten Villengebiete basieren in der Regel auf den folgenden Gestaltungsmerkmalen:

- nachvollziehbare Lastabtragung
- regelmäßige Lochfassade mit stehenden Fensterformaten
- Proportionen oftmals nach dem Prinzip des „Goldenen Schnitts“ entwickelt
- Fensterproportionen nehmen Bezug auf Gebäudeproportionen
- Fensterflächenanteil etwa $1/5$ oder $1/4$ der Wandfläche
- ein bis zwei, höchstens drei unterschiedliche Fensterformate, zzgl. Sonderformate wie z.B. Giebfenster o.ä.
- horizontale Gliederung durch Gesimse, dadurch Zonierung Sockel/Erdgeschoss/Obergeschoss/Dach
- Sockelbereich durch Material und/oder Farbe abgesetzt
- Sockelbereich besitzt durch Hanglage oftmals volle Geschosshöhe
- vertikale Zonierung z.B. durch Giebel/Risalite (Vorderseite) oder Balkonen/Loggien (Rückseite)

- Zonierung symmetrisch oder mit Betonung der Ecke
- Betonung der Traufe durch Gesims
- Betonung der Fenster durch Rahmung und/oder Verdachung
- Material- und Farbgestaltung sowie Ornamentik entsprechen der Entstehungszeit, Wände sind meist verputzt oder mit Ziegelmauerwerk verblendet, Naturstein bleibt in der Regel Fensterrahmungen, Gesimsen, Konsolen oder Stürzen vorbehalten



Der Begriff „Goldener Schnitt“ bezeichnet ein irrationales Größenverhältnis, das wahrscheinlich bereits während der Antike und mit Sicherheit von den Baumeistern der Renaissance als Grundlage idealer Proportionen in der Architektur gesehen wurde: Zwei Strecken stehen im Verhältnis des Goldenen Schnitts, wenn sich die größere zur kleineren so verhält wie die Summe aus beiden zur größeren.

Gestaltungsprinzipien

Fenster

Die Fensteröffnungen der historistischen Wiesbadener Villen besitzen in der Regel die Grundproportion eines stehenden Rechtecks mit der typischen Unterteilung in Form eines T oder Kreuzes, beides oftmals auf Grundlage des Goldenen Schnitts.

Diese Teilung wird durch ein horizontales Kämpferprofil im oberen Fensterbereich und durch einen mittig angeordneten senkrechten Pfosten gebildet. Durch die kleineren Flügel und das Oberlicht bieten diese Fenster eine große Nutzungsflexibilität.

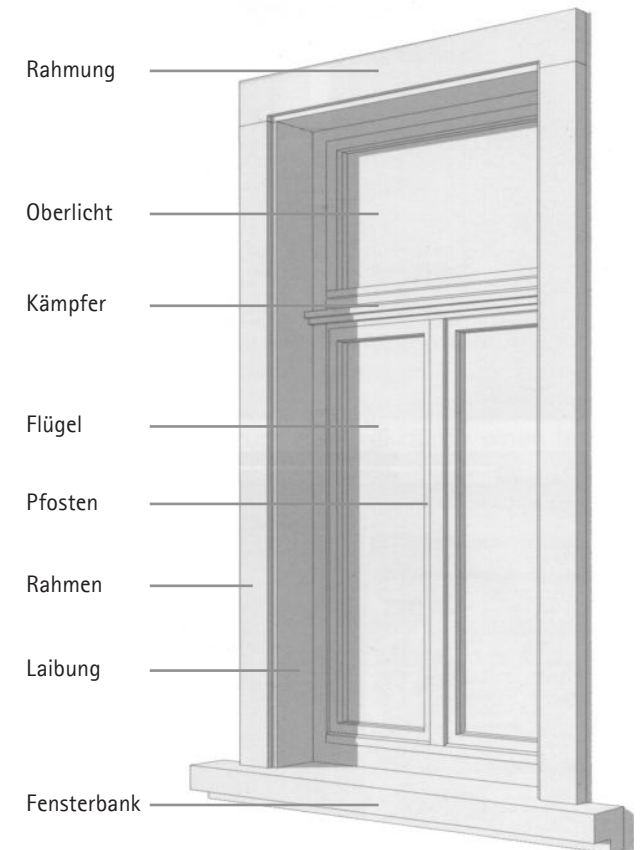
Weitere Varianten dieses Grundtyps entstehen durch zusätzliche schmale Sprossen in regelmäßiger Anordnung.

Die Anzahl unterschiedlicher Fenster in einer Hauptfassade beschränkt sich allerdings meist auf einen oder zwei Grundtypen zzgl. eventuelle Sonderformate. Diese sollen z.B. im Balkon-, Erker- oder Eingangsbereich des Gebäudes eine Akzentuierung der Gesamtansicht bewirken.

Weiterhin spielen Material und Farbigkeit der Fensterrahmen eine wichtige Rolle. Eine harmonische Abstimmung mit der Fassade wird daher dringend empfohlen.



Beispiele typischer Fensterformate



exemplarischer Aufbau eines Fensters des Historismus



Mittlerisalit



Balkonvorbau über die halbe Gebäudehöhe



Eckrisalit



Eckrisalit mit Belvedere und seitlicher Risalit

Balkone, Loggien, Risalite

Diese Elemente bieten eine Möglichkeit der großteiligen Gliederung der Fassade bzw. der Betonung spezieller Situationen wie Eingangsbereiche oder Gebäudeecken mit Bezugnahme zum Straßenraum. Entsprechend erfolgt dadurch auch eine Gewichtung der Gebäudeseiten in Haupt- und Nebenfassaden. Die Anordnung in der Fassade kann sowohl mittig, als auch außermittig erfolgen.

In jedem Fall bleibt die eigentliche Gebäudekubatur erkennbar, die Elemente setzen lediglich betonende Akzente.

Entscheidend ist dabei ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis der Grundfläche zur Höhe des Elements in Bezug zum Gebäudevolumen.

Auch bei der Planung von Balkonen sollten diese Prinzipien berücksichtigt werden. Bei einer zu großen Anzahl Balkone und gleichzeitiger „gestreuter“ Anordnung in der Fassadenfläche, besteht die Gefahr der Zergliederung der Ansicht und einer Auflösung der Gebäudekubatur.

Es wird empfohlen Materialien, Farbgebung und Gestaltung der beschriebenen Elemente der Gebäudefassade anzupassen.

Gestaltungsprinzipien

Dachformen

Neben Kubatur und Fassadengestaltung sind Form und Aussehen des Dachs für das Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgebend.

Die Wahl der Dachform (Sattel-, Walm-, Mansard-, Flachdach, ...) und die Ausbildung der Abschlüsse (First, Traufe, Ortgang) beeinflussen den Charakter eines Gebäudes grundlegend.

Bei flacher Neigung ist die Dachform vieler historistischer Villen oftmals nicht ablesbar und das Gebäude erscheint zunächst als Kubus. Der Traufe kommt in solchen Fällen eine besondere Bedeutung als oberer Abschluss des Volumens zu und sie fällt entsprechend kräftiger aus. Mansarddächer bieten die Möglichkeit der besseren Ausnutzung des Dachraums.

Unabhängig von der Dachform verbleibt der Dachüberstand im Traufbereich in der Regel sehr gering.

Für die Dacheindeckung kommen vor allem Schiefer (grau), für neuere Eindeckungen auch Dachziegel (rot) zur Anwendung. Dabei ist zu beachten, dass sich je nach Materialwahl nicht nur die Farbigkeit der Dachfläche, sondern gleichzeitig auch die Struktur der Dachhaut ändert.



Walmdach



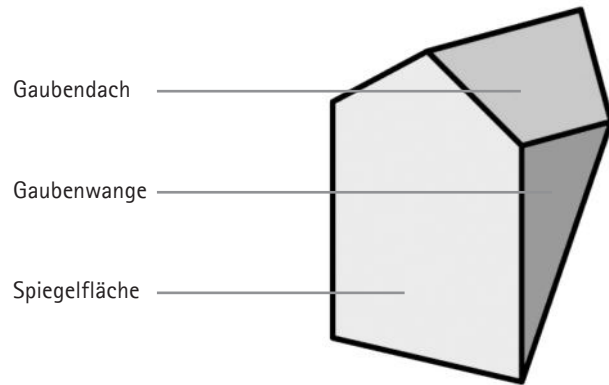
flach geneigtes Walmdach



Mansarddach



Satteldach



Aufbau einer Dachgaube



Mansarddach



Sattelgaube



Walmgaube



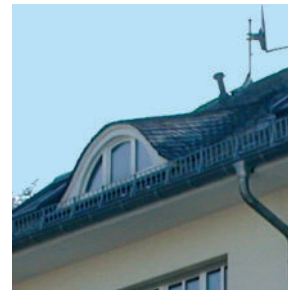
Schleppgaube



Rundgaube



Spitzgaube



Fledermausgaube

Dachgauben

Die Dachgauben der historistischen Villen fallen meist relativ klein aus, da sie ursprünglich für die oftmals nur flach geneigten Dächer reine Belichtungsfunktionen übernahmen.

Eine Ausnahme bilden Mansarddächer, da hier bedingt durch die Dachform eher von Fenstern als von Gauben gesprochen werden muss.

Wichtig sind in jedem Fall die Proportionen des Gaubenspiegels, meist nach dem Prinzip des Goldenen Schnitts entwickelt und damit in enger Beziehung zu Gebäude- und Fensterproportionen stehend.

Auch ihre Anzahl und die Verteilung auf dem Dach müssen im Zusammenhang mit der Fassadengliederung bzw. -zonierung und der Anordnung der Fenster betrachtet werden. Es sollte ein deutlicher Bezug zu den Fensterachsen der Fassade erkennbar sein.

Die Form des Gaubendachs kann sich an der Dachform des Gebäudes, oder an der Form der übrigen Fenster orientieren, ist aber nicht zwangsläufig identisch mit ihnen.

Material und Farbe von Dach-, Wangen- und Spiegelfläche leiten sich von der Dacheindeckung und der Fassade ab.

Gestaltungsprinzipien

Vorgartenbereiche und Einfriedungen

Neben der architektonischen Gestaltung der Gebäude trägt auch die Gestaltung der privaten Freibereiche zu einem einheitlicheren Gesamtbild bei.

Das Hauptaugenmerk liegt auf einer Verbesserung der Übergänge zwischen dem privaten und dem öffentlichen Bereich.

Die Bestimmung der notwendigen Gestaltungsprinzipien ist situationsabhängig, Garten und Einfriedung einer historistischen Villa unterscheiden sich vom Vorgarten eines modernen Einfamilienhauses zwangsläufig.

In jedem Fall ist der private Vorgartenbereich als Fortsetzung des öffentlichen Grüns zu verstehen.

Gleichzeitig ist jedoch auf keinen Fall der Bezug zwischen Haus und Garten zu vernachlässigen, die dem arkadischen Leitmotiv folgende typologische Freistellung des Gebäudes erfordert deshalb eine betonende Gestaltung des Grünraums.

In diesem Zusammenhang spielt auch die Beziehung zwischen benachbarten privaten Grünflächen eine Rolle.

Empfohlen wird hierbei eine gestalterisch abgestimmte Ausbildung der jeweiligen Einfriedungen und

Nutzflächen unter Verwendung ähnlicher Formen, Materialien und Farben.

Natürlich ausgebildeter Blickschutz durch versetzte und abwechslungsreiche Bepflanzung anstelle von trennenden Blickschutzhecken soll in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Schaffung großer, zusammenhängender Grünräume ermöglichen.

Generelle Empfehlungen sind:

- Die Verwendung ortstypischer Pflanz- und Steinmaterialien
- Die Beschränkung versiegelter Flächen im Einfahrts- und Parkbereich auf ein Minimum
- Die Einfriedung von Nutzflächen, z. B. der Bereiche für Müllbehälter, als Blickschutz
- Die Anordnung von Garagen und Stellflächen in rückwärtigen, nicht direkt einsehbaren Teilen des Grundstücks
- Eine zurückhaltende, unaufdringliche Auswahl von Elementen wie z. B. Leuchten oder Briefkästen
- Die sorgsame Auswahl der verwendeten Materialien und Farben
- Eine an typische Wiesbadener Vorbilder angelehnte Form der Garteneinfriedung (vgl. Abbildungen)



Beispiele für typische Einfriedungen: Metallelemente auf massivem Sockel, zweiflügeliges Eingangstor zwischen massiven Pfosten, Gesamthöhe um 1,50 m, Materialien und Farbgebung dem zugehörigen Wohnhaus entsprechend. Blickschutz wird durch die Bepflanzung direkt hinter der Einfriedung erzielt.



Was vermieden werden sollte...

Bei der Betrachtung der Gebäude und der sie umgebenden Freibereiche unter dem gestalterischen Aspekt fallen teilweise Objekte oder Elemente auf, die das Gesamtbild stark beeinträchtigen.

Dies können zum einen nachträgliche bauliche Veränderungen sein, wie z.B. Vordächer, Überdachungen von Eingangssituationen oder Balkonen, aber auch Satellitenschüsseln, Empfangsantennen oder lose Kabelführungen an der Fassade.

Eine unangemessene Material- oder Farbwahl von Fenstern oder Türen kann sich ebenso negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes auswirken wie die Gestaltung der von der Straße einsehbaren Gartenbereiche.

Beispiele für solche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes finden sich sowohl in den historisch geprägten Bereichen Wiesbadens, überwiegend jedoch in den neueren Wohnquartieren.

Bereits bei der Vorbereitung von Projekten sollte deshalb Wert auf eine sorgfältige Planung und Abwägung hinsichtlich des Gesamtbildes gelegt werden, um solche Situationen zu vermeiden.

Hinweise

Bestehendes Recht

Der vorliegende Ratgeber erläutert die wesentlichen Regeln, die bei Um- und Neubauten sicherstellen, dass die Qualitäten der Villengebiete erhalten werden.

Der Ratgeber hat beratende und empfehlende Funktion.

In jedem Fall zu beachten sind jedoch folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB),
insbesondere § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
bestehende Bebauungs- und Fluchtlinienpläne

Hessische Bauordnung (HBO)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Satzungen der Stadt Wiesbaden, insbesondere
Stellplatzsatzung
Vorgartensatzung
Gestaltungssatzung der Stadt Wiesbaden,
Zone B Villengebiete

Beratung

Eigentümer und Pächter von Gebäuden und Grundstücken in den Villengebieten können sich bei der Projektierung und Durchführung von Baumaßnahmen durch das Bauaufsichtsamt und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Wiesbaden beraten lassen. Die Beratung ist kostenlos.

Bei größeren Maßnahmen ist es sinnvoll, in einem frühen Planungsstadium in Kontakt zu treten.

Bauberatung findet mittwochs von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr statt.

Bauaufsichtsamt / Bauberatung
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Tel. 0611 - 31 63 39
Fax 0611 - 31 39 81
E-Mail bauberatung@wiesbaden.de

Stadtplanungsamt / Untere Denkmalschutzbehörde
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Tel. 0611 - 31 64 95
Fax 0611 - 31 59 78
E-Mail denkmalschutz@wiesbaden.de

Titelseite:

„Promenadenplatz im Kurpark mit Blick auf Villen der Sonnenberger Straße, kolorierter Stahlstich von Ludwig Rohbock, um 1850“
(aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Wiesbaden II – Die Villengebiete; von Sigrid Russ 1988)

Seite 8:

Links

„Blick in Griechenlands Blüte“, Wilhelm Ahlborn, Kopie nach Karl Friedrich Schinkel, 1836 nach dem Original von 1825, Ausschnitt, Staatliche Museen zu Berlin, Nationalgalerie

Mitte:

„Promenadenplatz im Kurpark mit Blick auf Villen der Sonnenberger Straße, kolorierter Stahlstich von Ludwig Rohbock, um 1850“
(aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Wiesbaden II – Die Villengebiete; von Sigrid Russ 1988)

Rechts:

Spielmann, Christian und Krake, Julius, bearbeitet von: Weichel, Thomas, Mitarbeit: Krämer, Rudolf: Historischer Atlas der Stadt Wiesbaden, Zwölf digitalisierte Stadtkarten von Wiesbaden 1799-1910, Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden – Stadtarchiv (Hrsg.), Wiesbaden, 2002

Seite 9

Links:

Römische Villa am Meer, Wandmalerei aus Stabiae (Fotografie), 1. Jh. n. Chr., Ausschnitt, Archivio dell'Arte, Neapel, Luciano Pedicini (Fotograf)

Mitte:

Villa Capra oder La Rotonda bei Vicenza, Andrea Palladio, ca. 1565 bis 1570, La Rotonda (Fotografie), Wikimedia Commons, Philip Schäfer, 2006, GNU-Lizenz für freie Dokumentation

Rechts:

Villa Rosa, Dresden, Gottfried Semper, 1839, Gartenansicht um 1930 aus: Helas, Volker (Text) und Claßen, Martin (Fotografien): Villenarchitektur in Dresden, Gössel, Peter und Leuthäuser, Gabriele (Hrsg.), Benedikt Taschen Verlag GmbH, 1991

Rückseite:

„Blick in Griechenlands Blüte“, Wilhelm Ahlborn, Kopie nach Karl Friedrich Schinkel, 1836 nach dem Original von 1825, Ausschnitt, Staatliche Museen zu Berlin, Nationalgalerie

Impressum / Kontaktdaten

Herausgeber:

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
vertreten durch das Stadtplanungsamt,
Amtsleiter Thomas Metz (V.i.S.d.P.)

Verfasser:

Planungsgruppe Darmstadt, Darmstadt
Böhm und Park, Kaiserslautern

Bearbeitung:

Planungsgruppe Darmstadt:
Karin Begher, Ulf Begher
Böhm und Park:
Prof. Wolfgang Böhm, Leif Kjöstvedt
Stadtplanungsamt:
Roland Becker, Martin Horsten, Gabriele Kotzke

Fotografien und Grafiken:

Stadt Wiesbaden, Planungsamt, Stadtarchiv
Planungsgruppe Darmstadt,
Böhm und Park

Druck:

Druckbetrieb Lindner OHG, Mainz

© 2008 Stadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt

Alle Rechte vorbehalten

Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden

Tel. 0611 - 31 64 99
Fax 0611 - 31 39 17
E-Mail stadtplanung@wiesbaden.de
Internet www.wiesbaden.de

Planungsgruppe Darmstadt
Begher, Begher, Lenz, Raabe
Architekten und Stadtplaner
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt

Tel. 06151 - 99 50 0
Fax 06151 - 99 50 22
E-Mail mail@planungsgruppeDA.de
Internet www.planungsgruppeDA.de

Böhm + Park
Architektur-Städtebau-Landschaftsarchitektur
Kerststraße 22
67655 Kaiserslautern

Tel. 0631 - 360 90 53
Fax 0631 - 360 91 20
E-Mail boehm.park@t-online.de
Internet www.boehm-park.de

