



Generalsanierung der Villa Reitzenstein
und Neubau Eugen-Bolz-Haus für das
Staatsministerium Baden-Württemberg



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR FINANZEN

Generalsanierung der Villa Reitzenstein
und Neubau Eugen-Bolz-Haus für das
Staatsministerium Baden-Württemberg



Inhalt

- 5 Grußwort**
Winfried Kretschmann
Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg
- 6 Das Staatsministerium auf der Gänsheide**
Ministerialdirigent Rolf Sutter
Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg
- 10 Projektentwicklung und Baudurchführung**
Leitender Baudirektor Roland Wenk
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Stuttgart
- 26 Entwurfsgedanken zum Neubau**
Martin Sting
Sting Architekten ELW, Berlin
- 38 Ein Plusenergiehaus**
Baudirektor Matthias Stäble
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Stuttgart
- 40 Freianlagen**
Cornelia Müller
Lützw 7 C. Müller J.Weberg Garten- und Landschaftsarchitekten, Berlin
- 42 Die Villa Reitzenstein aus Sicht der Denkmalpflege**
Angelika Reiff
Landesamt für Denkmalpflege
- 56 Projektdaten**
- 57 Planungsbeteiligte**
- 59 Ausführende Firmen**
- 64 Impressum**



Grußwort

Winfried Kretschmann
Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg

Mit der Villa Reitzenstein befindet sich ein herausragendes Kulturdenkmal Baden-Württembergs im Eigentum des Landes. Das 100-jährige Gebäude ist seit 1925 Sitz der Landesregierung.

Die Villa Reitzenstein ist für mich die Schatztruhe und ein begehbares Zeichen für eine lebendige Demokratie. Zehn der insgesamt 13 demokratisch gewählten Staats- und Ministerpräsidenten hatten hier vor mir ihren Amtssitz. Diese Tradition wollten wir fortsetzen und haben entschieden, die Villa für zukünftige Landesregierungen zu ertüchtigen.

Die Villa wurde äußerst behutsam baulich und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Das Gebäude ist energetisch verbessert, der Brandschutz ertüchtigt und die barrierefreie Erschließung ermöglicht. Durch die einfühlsame Planung und die herausragenden Restaurierungsarbeiten strahlt die Villa in ihrem ursprünglichen Glanz – ich bin stolz auf das gelungene Ergebnis.

Das asbestbelastete Verwaltungsgebäude konnte nicht mehr saniert werden und wurde abgebrochen. Damit wurde die Villa wieder freigestellt. Das im Südosten an der Parkgrenze errichtete neue Verwaltungsgebäude ist als Energieplusgebäude ausgeführt und versorgt

die Liegenschaften auf dem Areal Reitzenstein. Das Gebäude ist nach Eugen Bolz, einem meiner Vorgänger benannt. Eugen Bolz war der führende katholische Zentrums Politiker im Land. 1928 – 1933 amtierte er als Staatspräsident in der Villa. 1933 enthoben ihn die Nationalsozialisten seines Amtes, inhaftierten ihn auf dem Hohenasperg, verhafteten ihn nach dem 20. Juli 1944 erneut und richteten ihn im Januar 1945 in Berlin-Plötzensee hin. Eugen Bolz ist ein Vorbild des aufrechten Ganges und einer konsequenten Haltung, für die er mit dem Leben bezahlen musste.

Die Gebäude Schönleinstraße und Sandberger Straße wurden ebenfalls saniert und konnten 2015 bezogen werden. Weitere Sanierungen der Dienstgebäude sind geplant. Die gesamte Mitarbeiterschaft war zwischenuntergebracht und hat die Umzüge und Bautätigkeiten mitgetragen und unterstützt.

Ich bin mir sicher, dass in diesem schönen, anregenden Umfeld gute Arbeit gedeiht.

An dieser Stelle möchte ich allen an den Sanierungsarbeiten Beteiligten, vor allem den Architekten und Ingenieuren, der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung und den Baufirmen, meinen herzlichen Dank aussprechen.

Linke Seite: Treppenhalle Villa Reitzenstein

Das Staatsministerium auf der Gänsheide

Ministerialdirigent Rolf Sutter
Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg

Die Villa Reitzenstein auf der Gänsheide in Stuttgart gehört sicherlich zu den schönsten Gebäuden, die das Land Baden-Württemberg in seinem Eigentum hat. Ihre Geschichte reicht weit in die Anfänge des 20. Jahrhunderts zurück. Im Jahr 1909 erwarb Baronin Frederike Marie Helene von Reitzenstein ein 2,5 Hektar großes Gelände in Stuttgarts bester Halbhöhenlage, um dort ihre Villa errichten zu lassen. Die Architekten Schlösser und Weirether erhielten den Auftrag zum Bau einer Villa im Stil des Seeschlosses Monrepos. Nach rund drei Jahren Bauzeit wurde die Villa Reitzenstein im Sommer 1913 bezogen.

Nach Ende des Ersten Weltkrieges hatte sich die weltpolitische Lage grundlegend gewandelt. Helene von Reitzenstein verließ die Gänsheide. Fortan stand die Villa leer. Im Jahr 1921 wurde sie für 5,8 Millionen Reichsmark an den Staat verkauft.

Nachdem im Sommer 1923 der württembergische Staatspräsident Johannes von Hieber einige wenige Tage in der Villa Reitzenstein verbracht hatte, stand das Haus erneut leer. Eine Veräußerung der Immobilie kam jedoch für die Regierung nicht in Betracht. Schließlich gab Staatspräsident Wilhelm Bazille im Jahr 1925 den Auftrag, die Villa Reitzenstein fortan als Sitz des Staatsministeriums zu nutzen. Das Staatsministerium an der Königstraße in der Innenstadt

Stuttgarts wurde verkauft. Wilhelm Bazille blieb in der Geschichte der Villa Reitzenstein der einzige Staatspräsident, der längere Zeit auch mit seiner Familie in der Villa wohnte.

Im Juni 1928 wurde Eugen Bolz neuer württembergischer Staatspräsident und zog in die Villa Reitzenstein ein. Unter Eugen Bolz erhielt die Villa eine zusätzliche Nutzung, die bis heute besteht. Als Ersatz für die Erdbebenstation auf dem Gelände der Landwirtschaftlichen Hochschule Hohenheim wurde ab 1929 in den nicht benötigten Kellern der Villa Reitzenstein eine der zu diesem Zeitpunkt modernsten Erdbebenwarten weltweit eingerichtet. Dem aufkommenden Nationalsozialismus versuchte Eugen Bolz hartnäckig die Stirn zu bieten. Bei der Landtagswahl im April 1932 siegte die NSDAP und wurde stärkste Fraktion. Staatspräsident Bolz konnte per Notverordnung weiterregieren bis er im März 1933 sein Amt verlor. Mit dem folgenden dunkelsten Kapitel in der Geschichte der Villa Reitzenstein wurde sie für zwölf Jahre Sitz der Stuttgarter NSDAP-Parteileitung.

Im April 1945 übergab der damalige Oberbürgermeister Karl Strölin die Stadt kampflos an die französischen Truppen. Diese nahmen die Villa kurzzeitig in ihren Besitz. Nach Kriegsende hatte der US-amerikanische Militärgouverneur General Lucius D. Clay



Gobelinsaal 1941



Bibliothek 1931

dort seinen Sitz. Auch der von Clay einberufene Länderrat – bestehend aus den Ministerpräsidenten der US-amerikanisch besetzten Bundesländer – tagte im Gobelinsaal. Ab 1948 war die Villa Amtssitz des Ministerpräsidenten von Württemberg-Baden, Reinhold Maier.

Seit 1952 ist die Villa Dienstsitz des Ministerpräsidenten von Baden-Württemberg. Zur Bewältigung der gestiegenen Aufgaben des Staatsministeriums wurde in den 1970er-Jahren vermehrt Personal eingestellt. Der Platz in der Villa wurde knapp. Im Februar 1971 legte Ministerpräsident Filbinger ausführungsfähige Pläne für einen Erweiterungsbau der Villa vor. Im Februar 1973 wurde mit dem Bau des Erweiterungsbaus begonnen, der im Frühjahr 1974 fertiggestellt und ohne feierliche Einweihung in Betrieb genommen wurde. Parallel zu den Bauarbeiten für den Erweiterungsbau wurde die Villa Reitzenstein saniert.

Nach fast 40-jähriger Nutzung der Gebäude und der Entscheidung der Landesregierung im Herbst 2011 für einen Verbleib des Staatsministeriums auf der Gänsheide und gegen einen Umzug in die Stadt, wurden die Weichen für eine Grundsanierung der Villa und den Abbruch und Neubau des nicht wirtschaftlich zu sanierenden Erweiterungsbaus gestellt.



Die Villa Reitzenstein wurde generalsaniert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Die denkmalgeschützten Einbauten wurden in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege restauriert oder erneuert. Darüber hinaus galt es, die Anforderungen des Landeskriminalamtes hinsichtlich der Sicherheitsanforderungen umzusetzen und den Brandschutz zu optimieren.

Der neue Erweiterungsbau wurde von der Villa abgerückt im östlichen Teil des Parkgrundstücks errichtet. Er passt sich in seiner Kubatur und Höhenentwicklung hervorragend der umgebenden Bebauung der

Gänsheide an. Darüber hinaus wurde die vorhandene Mauer zur Gröberstraße durch einen sorgfältig gestalteten Zaun, der die Sicherheitsanforderungen des Staatsministeriums gewährleistet, ersetzt. Durch diesen respektvollen Umgang mit dem Park und der Villa Reitzenstein wird das Ensemble der Bedeutung als „schönste Regierungszentrale der Bundesrepublik Deutschland“ gerecht.

Den erfolgreichen Abschluss der Bauarbeiten möchte ich zum Anlass nehmen, all jenen meinen Dank auszusprechen, die an der Planung und der Durchführung der Maßnahmen beteiligt waren.

Projektentwicklung und Baudurchführung

Leitender Baudirektor Roland Wenk
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Stuttgart

Die Gebäude des Staatsministeriums auf der Stuttgarter Gänsheide waren seit Jahren sanierungstechnische Sorgenkinder. Die Schadstoffproblematik im Erweiterungsbau der 1970er-Jahre und die technischen und baulichen Unzulänglichkeiten der Villa waren bekannt, die komplexe Sanierungsstrategie und die hohen Kosten standen einer Lösung aber lange im Weg. Die Asbestbelastung des Erweiterungsbaus war wegen der Gefahr für Leben und Gesundheit besonders problematisch. Um Faseremissionen zu vermeiden, wurden die asbesthaltigen Bauteile zunächst mit einer Beschichtung geschützt. Eine dauerhafte und endgültige Sanierung war damit jedoch nicht zu erreichen. Weitergehende Untersuchungen zeigten, dass die Erneuerung der technischen Anlagen und eine energetische Sanierung des Gebäudes nicht wirtschaftlich durchführbar waren. Folgerichtig fiel die Entscheidung, das Gebäude abzureißen und einen Ersatzbau zu errichten.

Auch der Sanierungsbedarf der Villa Reitzenstein wurde gründlich untersucht. Das Ergebnis zeigte eindeutig, dass die erforderlichen Maßnahmen und Eingriffe nicht bei laufendem Betrieb durchführbar waren.

Seit 2010 wurden Alternativen für die Abwicklung der anstehenden Baumaßnahmen entwickelt. Sie reichten von einer vollständigen Räumung beider Gebäude bis hin zur Erstellung temporärer provisorischer Bauten im Park der Villa.



Günstige Gelegenheiten auf dem Immobilienmarkt machten es im Jahr 2012 möglich, beide Maßnahmen in einem Zuge anzugehen. Für die Zwischenunterbringung der Hausspitze des Staatsministeriums konnte die benachbarte Clay-Villa von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben werden. Fast gleichzeitig konnte für die Auslagerung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Erweiterungsbaus ein nahegelegenes Bürogebäude angemietet werden.

Zur schlüssigen Umsetzung der Gesamtkonzeption erhielt der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg ein ganzes Bündel von Aufträgen. Neben der Planung der beiden großen Baumaßnahmen waren die Verhandlungen über den Erwerb der

Clay-Villa und für die Anmietung des Bürogebäudes in der Stafflenbergstraße zum Abschluss zu bringen. Fast gleichzeitig wurde der Planungsauftrag zur Errichtung der Clay-Villa für die Unterbringung der Hausspitze und zur Errichtung eines temporären Systembaus erteilt. Darüber hinaus waren Planungen für die Sanierungen der Bürogebäude Sandbergerstraße 2–8 und Schönleinstraße 11 sowie für den Umbau des Wohngebäudes Sandbergerstraße 10 zu einer Kindertagesstätte einzuleiten. Alle diese Maßnahmen sollten gleichzeitig geplant und entsprechend den jeweiligen Bauabläufen ineinandergreifend durchgeführt werden.

Für den Ausbau der Regierungszentrale musste auf der Gänsheide zunächst das Planungsrecht angepasst werden. Ein Bebauungsplanverfahren unter Einbeziehung der Villa Reitzenstein, der Clay-Villa, des geplanten Neubaus und der beiden Gebäude in der Sandbergerstraße wurde initiiert und in kürzester Zeit zum Abschluss gebracht.

Zeitgleich wurden die Architektenleistungen für die Generalsanierung der Villa Reitzenstein und den Ersatzbau in einem europaweiten Suchverfahren mit Projektskizze vergeben. Unter insgesamt 25 Bewerbern fiel das Votum einstimmig auf den Entwurf von Sting Architekten, Berlin. Die Verfahren zur Auswahl der Fachingenieure erfolgten parallel. Bereits Ende 2012 waren die Projektgruppen für beide Maßnahmen arbeitsfähig.



Clay-Villa



Systembau

Ersatzbau „Eugen-Bolz-Haus“

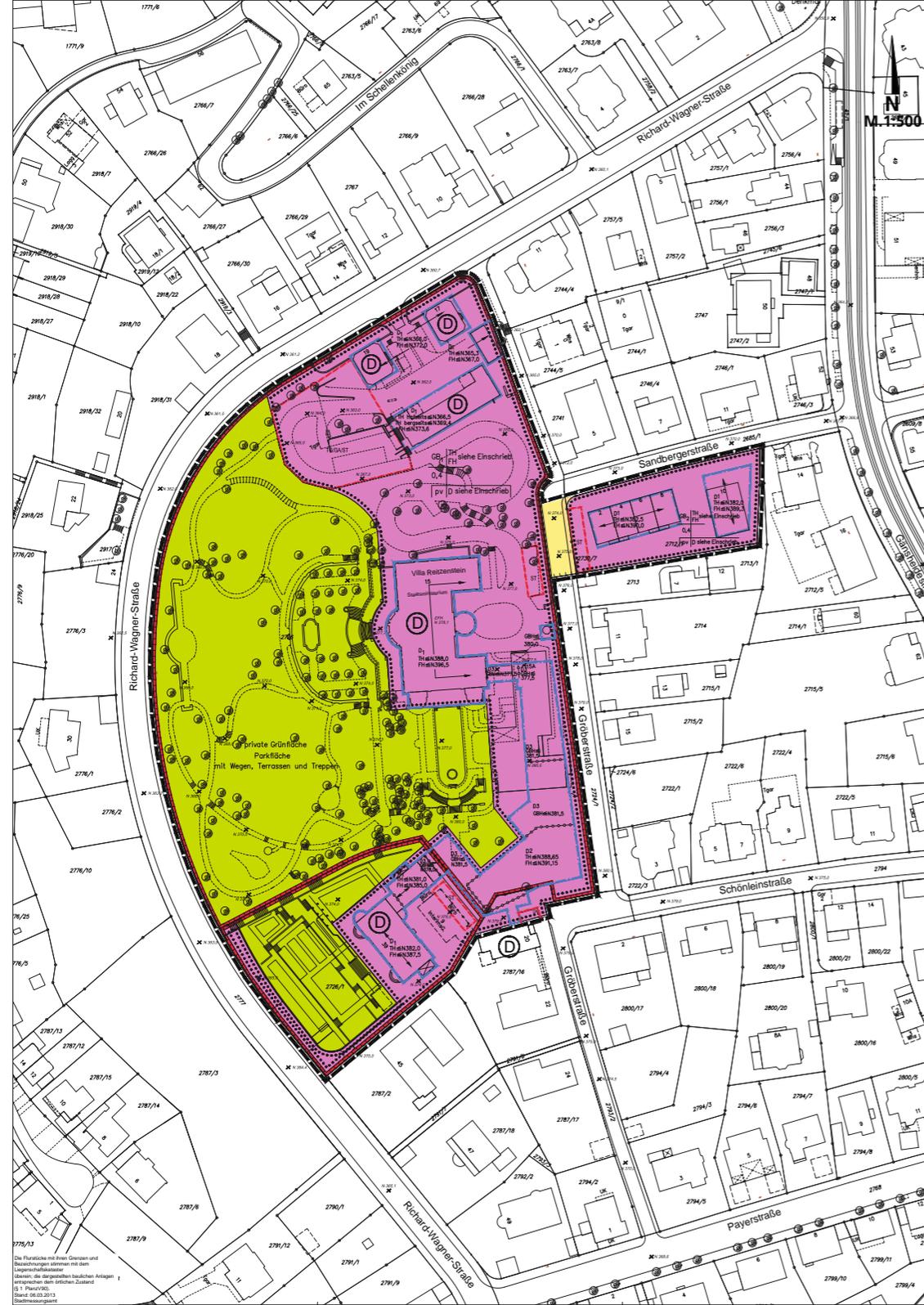
Die Aufgabenstellung für den Ersatz des abgängigen Erweiterungsbaus war anspruchsvoll. Ein Plusenergiehaus für das Nutzungsgemisch aus Büros, Kantine, Besucherzentrum und Registraturen sollte so in das Ensemble eingefügt werden, dass die Villa freigestellt und eine witterungsgeschützte Verbindung zu den angrenzenden Gebäuden des Staatsministeriums geschaffen wird.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten mussten mehrere Gutachten eingeholt werden. Ein Baumgutachten sollte zeigen, wie der wertvolle Baumbestand auf dem Baugrundstück während der Bauphase zu schützen war. Ein Artenschutzgutachten analysierte Nistplätze verschiedener Vogelarten, Vorkommen von geschützten Zauneidechsen, der Haselmaus und von Fledermäusen. Ein Baugrundgutachten, ein Schadstoffgutachten und eine Beweissicherung an den umliegenden Gebäuden ergänzten die Vorbereitungen für den Neubau. Bereits Ende 2013 erfolgte der Abriss des Bestandsgebäudes. Die Planungen für den Neubau waren zwischenzeitlich so weit fortgeschritten, dass die Baugenehmigung im Januar 2014 erteilt wurde. Fast 30.000 Tonnen Material mussten teilweise mit schwerem Gerät ausgehoben und über die engen Straßen des Wohngebietes entsorgt werden. Die Anwohner mussten in dieser Zeit erhebliche Belästigungen in Kauf nehmen.

Nach rund zwei Jahren Bauzeit konnte das Gebäude im Mai 2016 an das Staatsministerium übergeben werden. Durch geschickte Einbindung des Neubaus in das bestehende Gelände haben die Architekten alle Planungsvorgaben erfüllt. Auch die Einfügung in die Umgebung und die funktionalen und gestalterischen Qualitäten sind ihnen überzeugend gelungen.



Rechte Seite: Abbruch Bestandsgebäude



Bebauungsplan



Blick auf die Baustelle

Eugen-Bolz-Haus mit Außenbereich Kantine





Villa Reitzenstein

Die Villa wurde von 1910 – 1913 als Wohngebäude für Helene von Reitzenstein errichtet und wird seit 1925 als Regierungssitz genutzt. In den 1970er-Jahren wurde sie letztmals umfassend instand gesetzt.

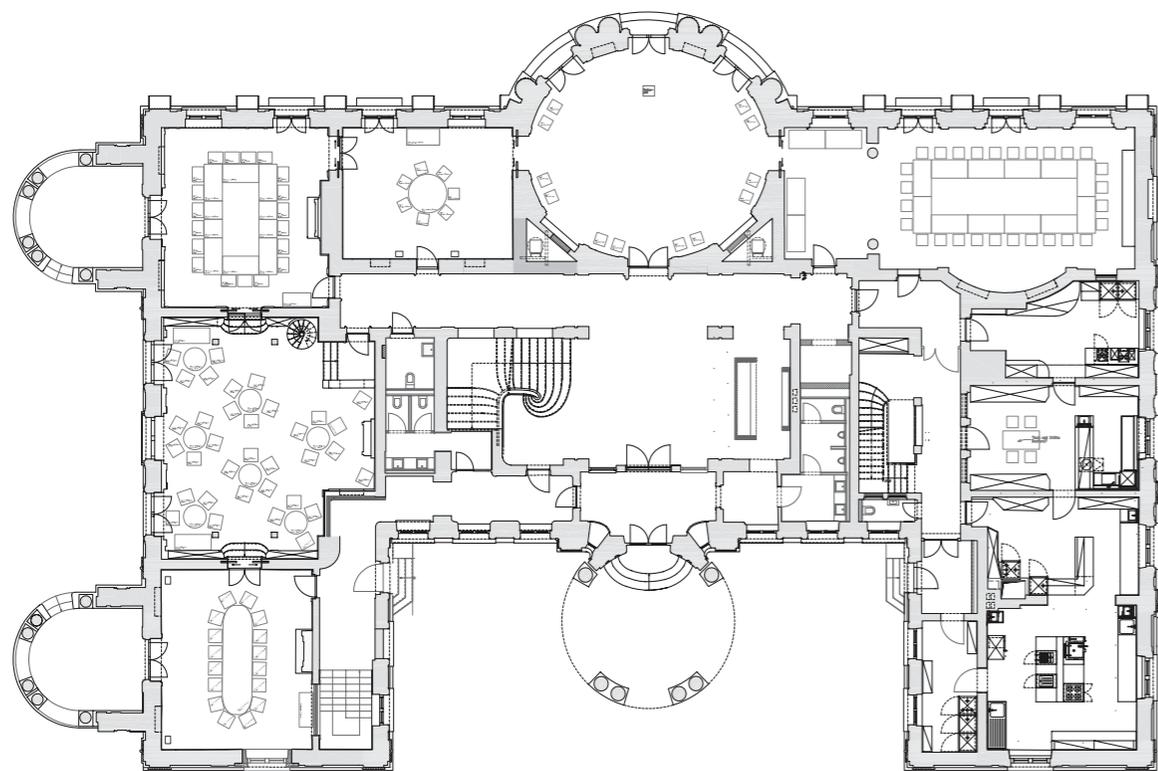
Bei der aktuellen Sanierung wurden neben einer vollständigen Erneuerung der Haustechnik in erheblichem Umfang konstruktive und restauratorische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei war viel Expertenwissen von Gutachtern und Restauratoren gefragt. Die Maßnahmen an der Sandsteinfassade, die Behandlung unterschiedlicher Holzverkleidungen und Parkettböden, der Metalloberflächen von Türen und Geländern waren davon ebenso betroffen wie die zahlreichen Befunduntersuchungen an Wand- und Deckenflächen.

Die Vorbereitung der denkmalrechtlich Genehmigungen und die ständige Abwägung notwendiger Eingriffe erforderte zahlreiche Abstimmungen zwischen Denkmalbehörde, Architekten, Fachingenieuren, Fachfirmen, Handwerkern und den Bauherren- und Nutzervertretern.

Die größte Herausforderung bestand darin, eine zeitgemäße und nutzungsgerechte Technikausstattung angemessen in das historische Gebäude zu integrieren. Daneben wurden Anforderungen an den Brandschutz, die Barrierefreiheit und den energetischen Standard umgesetzt sowie alterungs- und nutzungsbedingte Bauschäden beseitigt. Bei all diesen Eingriffen ist es gelungen, die originale Substanz und die historische Identität der Villa weitgehend zu erhalten.



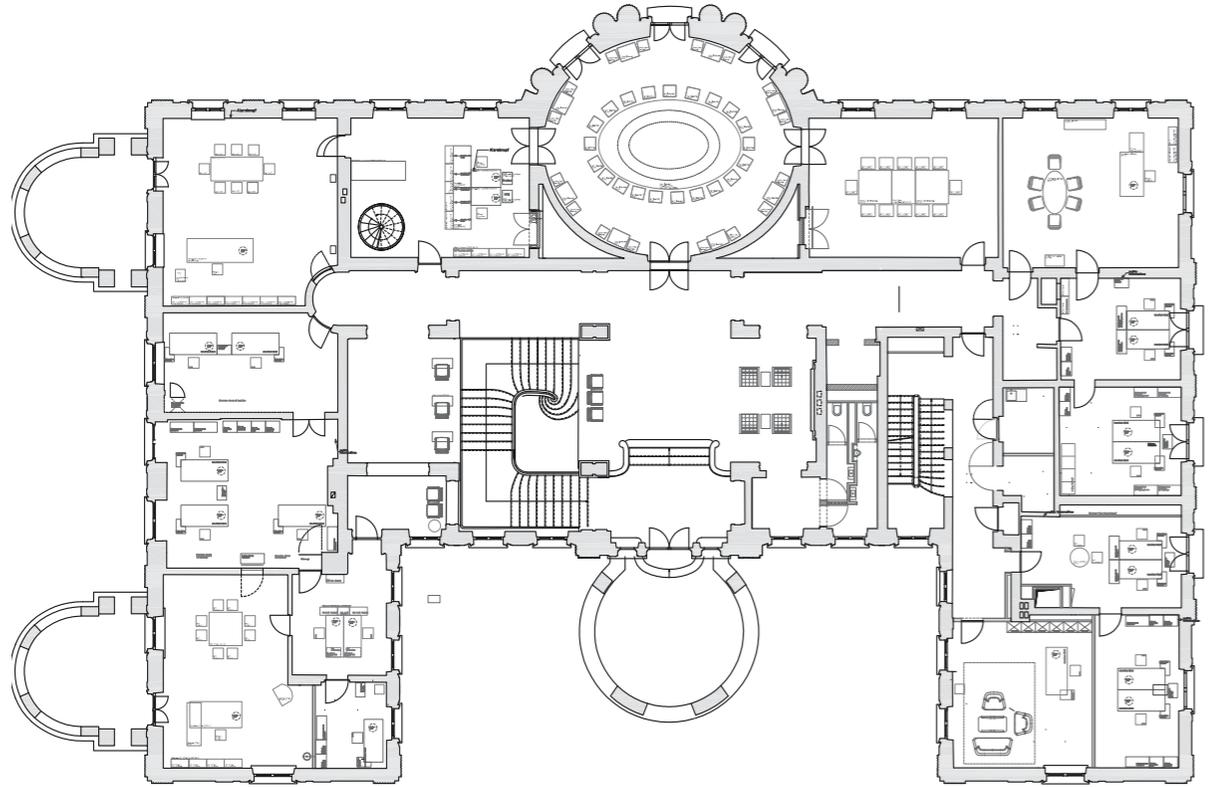
Die vielfältigen und sehr speziellen Anforderungen einer modernen Regierungszentrale wurden durch behutsamen Umgang mit der hochwertigen Bausubstanz und einfühlsame Ergänzung mit neuen Elementen überzeugend umgesetzt. Nach einer Bauzeit von neunzehn Monaten konnte die Villa im Mai 2015 wieder bezogen werden.



Erdgeschoss Villa Reitzenstein

Rechte Seite: Eckzimmer Villa Reitzenstein





Obergeschoss Villa Retzenstein



Rechte Seite: Kabinettsaal Villa Reitzenstein

Clay-Villa

Der Erwerb des Gebäudes Richard-Wagner-Straße 39 – der sogenannten Clay-Villa – im April 2012 war der Schlüssel für die Sanierung und bauliche Erneuerung des Staatsministeriums. Die denkmalgeschützte Villa des Architekten Albert Eitel aus den 1920er-Jahren diente nach dem Zweiten Weltkrieg als Wohngebäude des jeweils ranghöchsten US-Generals am Standort Stuttgart. Namensgeber war der amerikanische Militärgouverneur und Initiator der Berliner Luftbrücke, Lucius Dubignon Clay.

Für die Interimsnutzung wurde das Gebäude saniert und hergerichtet. Datennetz und Beleuchtung wurden ersetzt, Bodenbeläge und Anstriche erneuert und Schäden an der Bausubstanz behoben. Sicherheitsrelevante Nachrüstungen an Türen und Fenstern waren ebenso erforderlich wie eine Anpassung der Küche für die Bewirtung von Staatsgästen. Weitere Bausteine waren die Einrichtung eines Pfortengebäudes und die Errichtung eines Systembaus als temporäres Bürogebäude im Hof des Anwesens. Die Planungen wurden dem Architekturbüro bauwerkstadt, Stuttgart übertragen. Die Wilhelma, die für die Pflege der gesamten Grünanlagen auf dem Areal des Staatsministeriums zuständig ist, hat die vernachlässigten Außenanlagen der Clay-Villa nach historischem Vorbild neu angelegt. Entstanden ist ein Dienstsitz mit besonderem Charme, der dem Staatsministerium auch nach Beendigung der Interimsnutzung erhalten bleibt.

Nach Fertigstellung und Bezug der Villa Reitzenstein wurde der Systembau abgebaut und einer neuen Verwendung im Bereich der Universität Stuttgart zugeführt.



Büro- und Verwaltungsgebäude Sandbergerstraße 2-8

Das stattliche Wohnhaus aus den 1920er-Jahren besteht aus vier Reiheneinheiten und wird vom Staatsministerium seit 1975 als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Die Genehmigung dieser Nutzung war ursprünglich auf fünf Jahre begrenzt, sie musste daher in einem baurechtlichen Verfahren nachgeführt und erneuert werden. Die Eingriffe in die Struktur des Reihenhauses beschränkten sich 1975 auf Durchbrüche durch die ehemaligen Haustrennwände, um die Büroflächen geschossweise zu verbinden. Die vier getrennten Eingänge an der Nordseite sowie die dahinter liegenden, ebenfalls sehr engen Treppenträume blieben damals erhalten.

Mit der aktuellen Sanierung wurde die Gebäudestruktur an die Nutzung angepasst. Die Durchgänge zwischen den ehemaligen Gebäudeeinheiten wurden verbreitert, die Anzahl der notwendigen Treppenhäuser auf zwei baurechtlich erforderliche reduziert und der Eingang des Gebäudes auf die Südseite verlegt. Der Einbau eines Aufzugs dient der barrierefreien Erschließung. Notwendig waren darüber hinaus die Erneuerung der Gebäudetechnik, eine energetische Ertüchtigung und die Beseitigung brandschutztechnischer Mängel.



Schönleinstraße 11

Das Gebäude Schönleinstraße 11 wurde 1914 als Entbindungsheim errichtet. 1930 wurde es durch einen viergeschossigen Anbau erweitert und 1968 in eine Augenklinik umgewandelt. Seit 1992 nutzt das Staatsministerium das Gebäude für Büro- und Verwaltungszwecke.

Auch in diesem Gebäude war ein erheblicher Sanierungstau entstanden, so dass eine Gesamtsanierung wie im Gebäude Sandbergerstraße 2-8 notwendig war. Auf Eingriffe in die Gebäudestruktur konnte allerdings verzichtet werden.

Die Maßnahmen Schönleinstraße 11 und Sandbergerstraße 2-8 wurden von dem Stuttgarter Architekturbüro kaestle&ocker geplant.



Kindertagesstätte Sandbergerstr. 10



Durch die zunehmende Zahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Staatsministerium besteht ein erheblicher Bedarf an arbeitsplatznahen Kinderbetreuungseinrichtungen. Da die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ein wichtiges Anliegen der Landesregierung ist, sollte das landeseigene Wohngebäude Sandbergerstraße 10 zur Kindertagesstätte umgebaut werden.

Für die neue Nutzung waren erhebliche Grundrissänderungen umzusetzen. Zusätzliche Anforderungen zu Brandschutz und Barrierefreiheit entstanden im Baugenehmigungsverfahren. Trotz Nutzungsänderung ist es gelungen, den Charakter des Hauses zu erhalten, so dass es mit dem Gebäude Sandbergerstraße 2-8 auch künftig ein wahrnehmbares Ensemble bilden wird.

Die Maßnahme wurde aus Landesmitteln und Mitteln des Kita-Betreibers finanziert. Mit der Planung für den Umbau wurde das Architekturbüro Hirzel, Stuttgart beauftragt.

Resümee

Mit der Sanierung der Villa Reitzenstein, dem Neubau des Eugen-Bolz-Hauses und den Sanierungen der Clay-Villa und der Gebäude in der Sandberger- und Schönleinstraße konnte in den vergangenen

Jahren ein großer Teil des Bau- und Sanierungsbedarfs im Bereich des Staatsministeriums abgeschlossen werden. Über 30 Millionen Euro wurden dafür eingesetzt.

Park der Villa Reitzenstein



Entwurfsgedanken zum Neubau

Martin Sting
Sting Architektinnen ELW, Berlin

In den 1970er-Jahren entstand auf dem südlichen Gelände der Villa Reitzenstein die Erweiterung für das Staatsministerium. Im Zuge der Generalsanierung sollte der asbestbelastete Erweiterungsbau abgerissen werden. Daraus ergab sich die Chance, einen größeren, respektvollen Abstand zur Villa zu nehmen und wichtige Elemente des denkmalgeschützten Landschaftsparks wie den Rosengarten und den Nutzgarten zu neuem Leben zu erwecken.

Der ursprüngliche Gedanke einer Villa im Park sollte wieder Raum erhalten. Beim Entwurf für den Neubau entschieden wir uns also für eine zurückhaltende Kubatur. Nur ein Drittel des Neubaus tritt als eigentlicher Baukörper an der Gröberstraße in Erscheinung. Der Rest liegt unter dem Geländeniveau, wird aber durch ein Atrium mit Tageslicht versorgt. Volumetrisch moderat wurde das oberirdische, zweigeschossige Bürogebäude an der äußersten Südspitze des Parks errichtet.

Die Formsprache bricht durch asymmetrische Linieneinführung klassische Konventionen, belässt aber der Villa Reitzenstein die architektonische Dominanz. Vorhandene, gartengestalterische Elemente wie die denkmalgeschützten Freitreppen und Stützmauern sollten erhalten bleiben. Das Vorhaben wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt geplant. Für die Fassade des Neubaus wählten wir Ziegelmauerwerk. Der Eingang ist mittig und trotzdem über Eck und lässt sich als Zitat an einen Schiffsbug deuten.

Auf 1800 Quadratmetern Nutzfläche sah der Entwurf 48 Büros mit 55 Arbeitsplätzen vor, außerdem Schulungs- und Besprechungsräume, die Bibliothek und im Erdgeschoss die Mitarbeiterkantine und das Besucherzentrum für die Villa Reitzenstein.

Als Herzstück und dynamischen Impuls haben wir die Treppe im Lichthof des Gebäudes angelegt. Das Treppenhaus hat also tragende Bedeutung für die natürliche Belichtung des Neubaus. Tageslicht fällt durch ein verglastes Dach, dessen Statik durch starke Querstreben getragen wird. Das Treppenhaus ist gleichzeitig Lichtschacht: Die triangelförmigen Ausschnitte in den Bodenplatten korrespondieren je nach Lichteinfall auf den unterschiedlichen Gebäudeebenen wie eine Spiegelung auf dem Wasser. Auch hier mag sich die Assoziation eines Schiffsbugs einstellen.

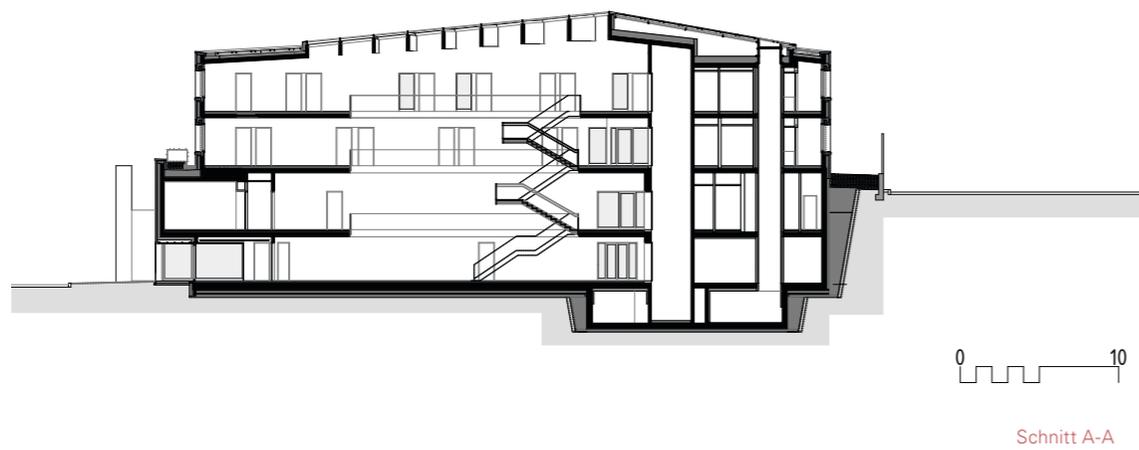
Die Treppe verläuft in Form einer luftigen Murbahn. Mancher mag sich womöglich an das Kinderspiel erinnert fühlen, bei dem die räumliche Wahrnehmung gefördert wird – aber auch die musikalische, sofern die herabrollenden Murmeln über ein Glockenspiel springen. Trotz klarer Kanten und asymmetrischer Linieneinführung wirkt das Treppenhaus organisch und mit wechselndem Lichteinfall immer anders.

Der Neubau sollte mehrere zum Staatsministerium gehörende Gebäude und Freiflächen verknüpfen. Eine wichtige Aufgabe bestand darin, das bislang etwas isolierte Clay-Haus einzubeziehen. Durch unterirdische

Gänge und Treppen konnten wir eine Verbindung herstellen, ohne in den Park vorzudringen. Räume, die kein Tageslicht benötigen, haben wir unterirdisch angeordnet. Ihre begrünten Dachflächen sind nun Teil des Parks. Dazu gehört auch der neu angelegte Lustgarten. Der viergeschossige Neubau fügt sich in die natürlichen Geländeversprünge. So sind die unteren drei Ebenen jeweils ebenerdig an die

umgebenden Freiflächen angebunden. Als freistehender Baukörper treten nur die beiden obersten Geschosse in Erscheinung. Im Park ist nur die Fassade sichtbar. Die Büros haben einen fließenden Bezug zur Landschaft. Das neue Besucherzentrum für die Villa Reitzenstein bildet zusammen mit der Kantine den östlichen Rahmen für den neu angelegten Rosengarten.

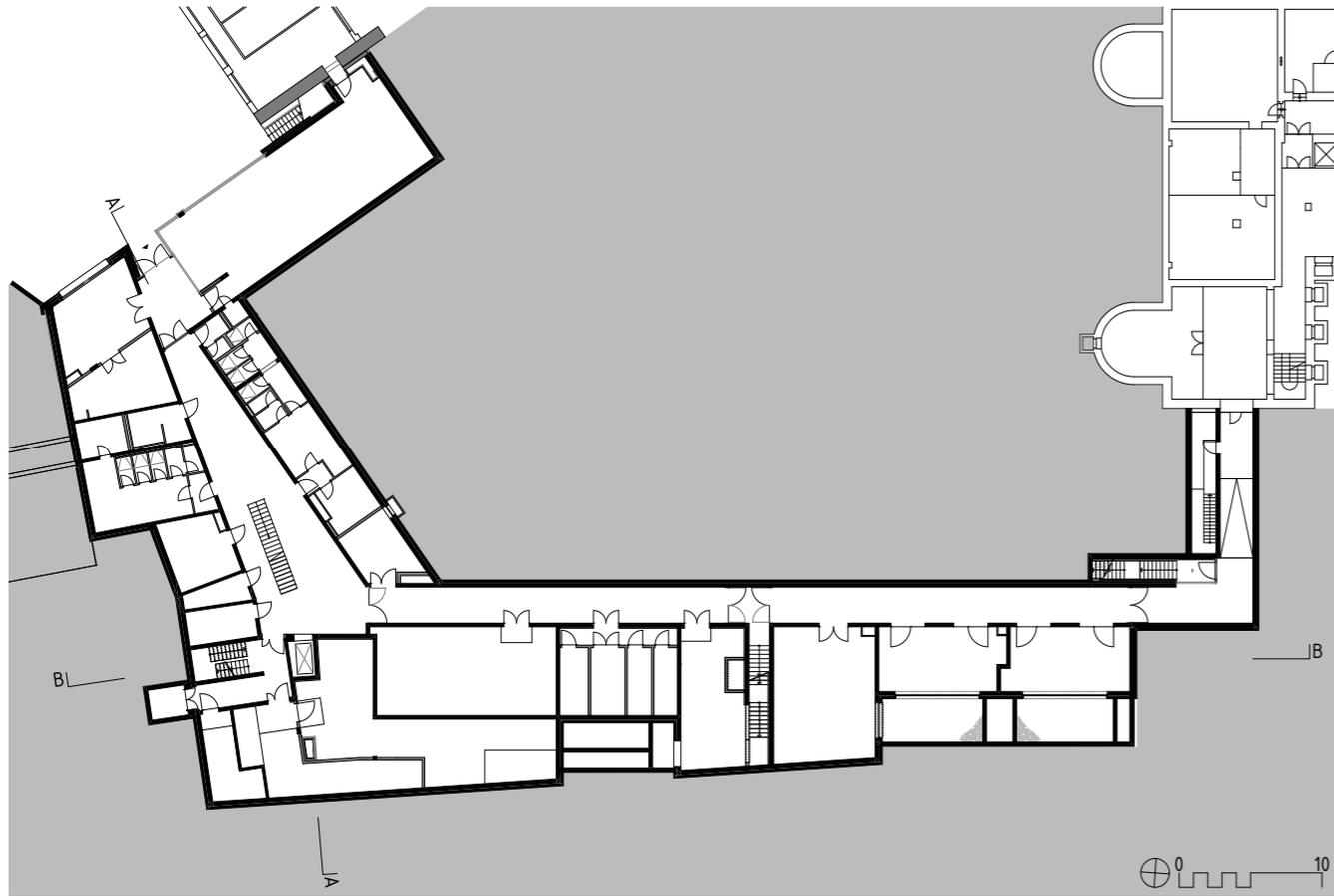




Schnitt A-A

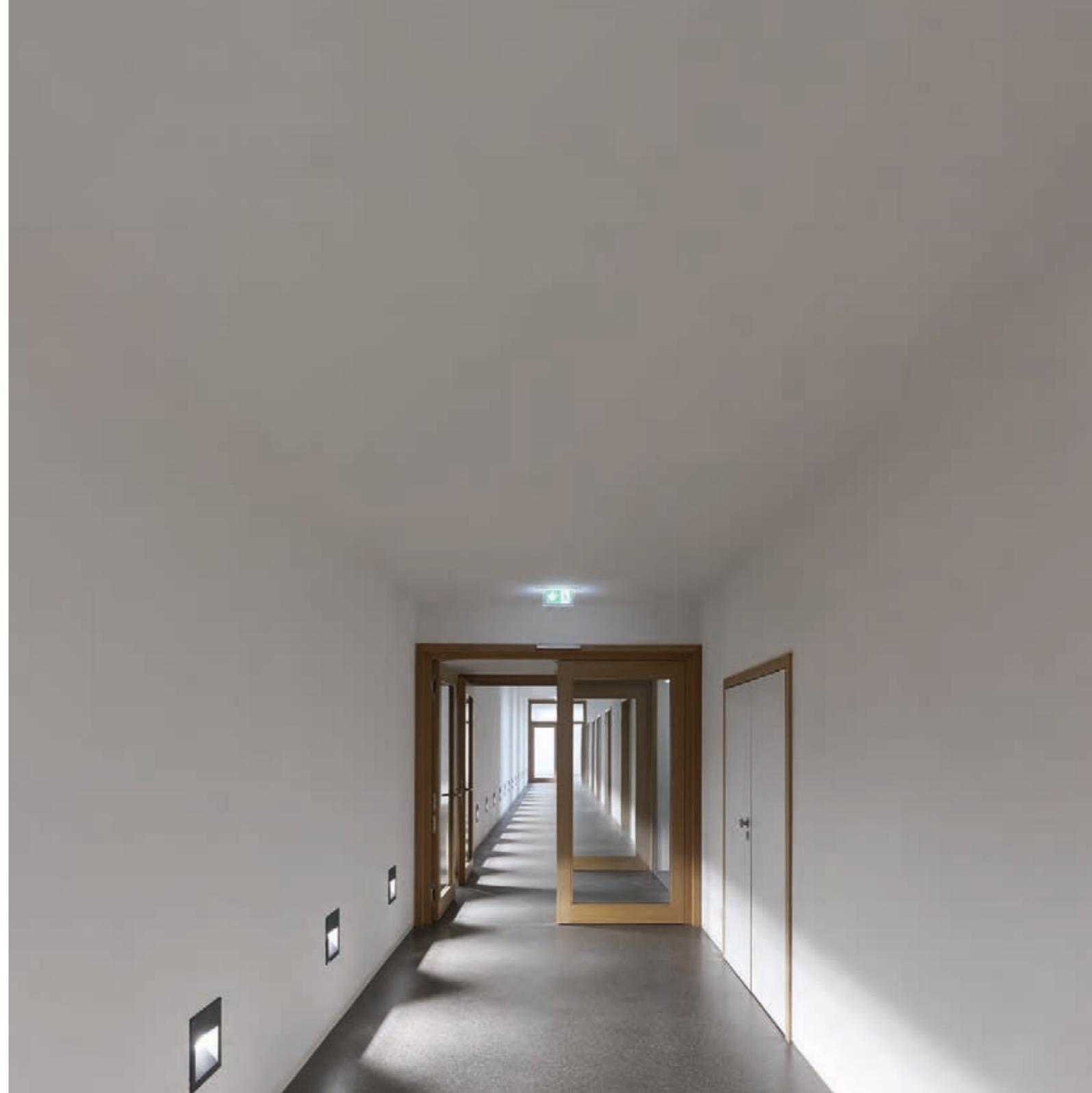


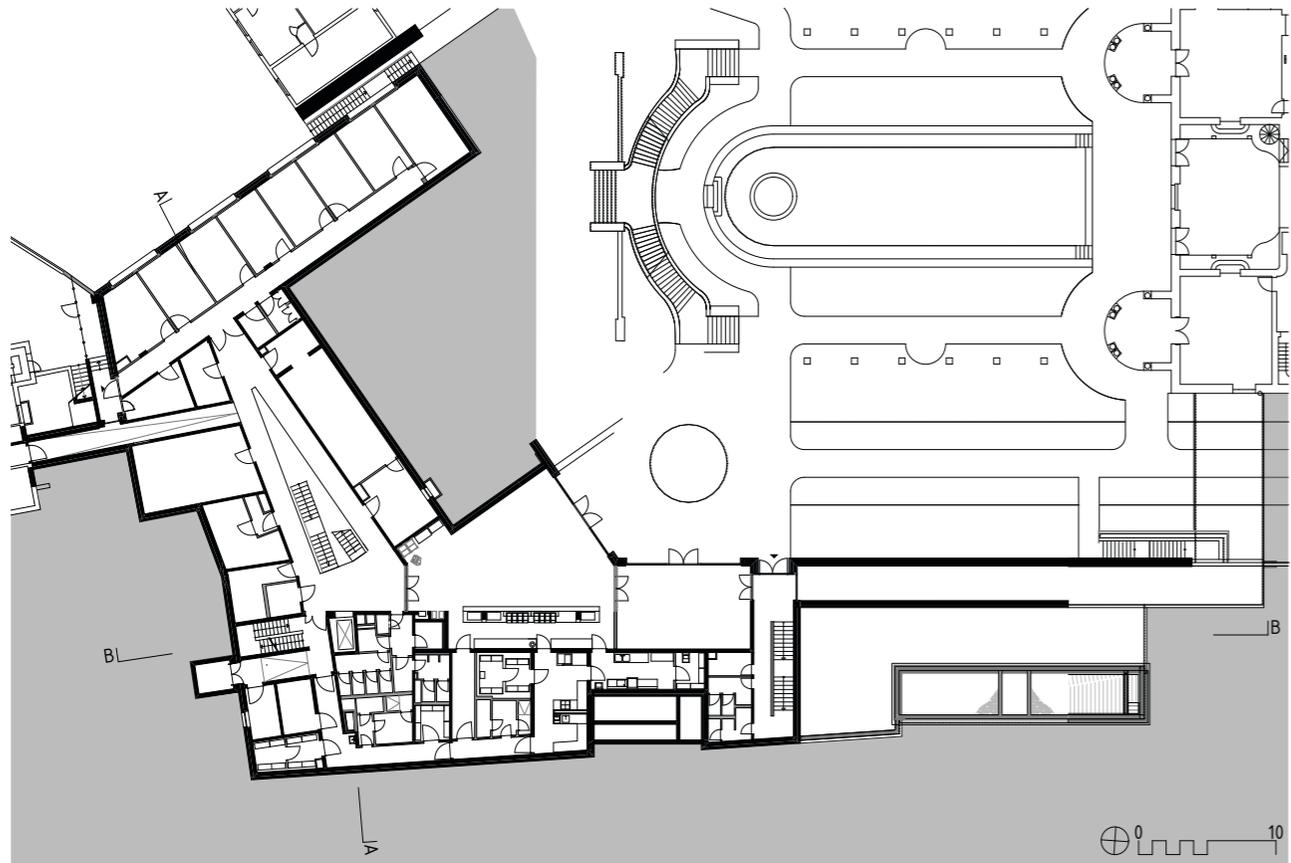
Rechte Seite: Zugang zum Eugen-Bolz-Haus



Untergeschoss

Rechte Seite: Verbindungsgang zur Villa Reitzenstein

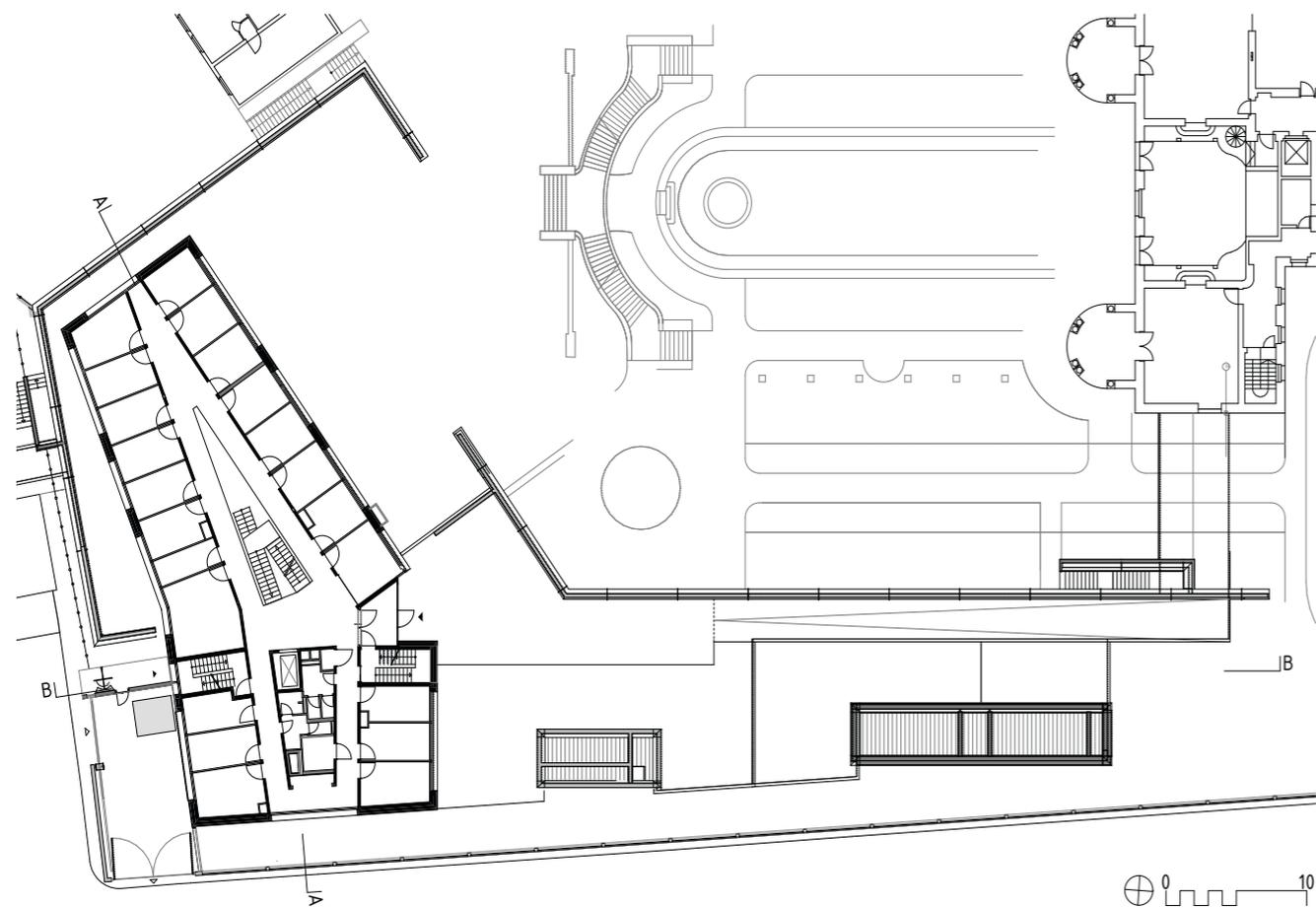




Erdgeschoss

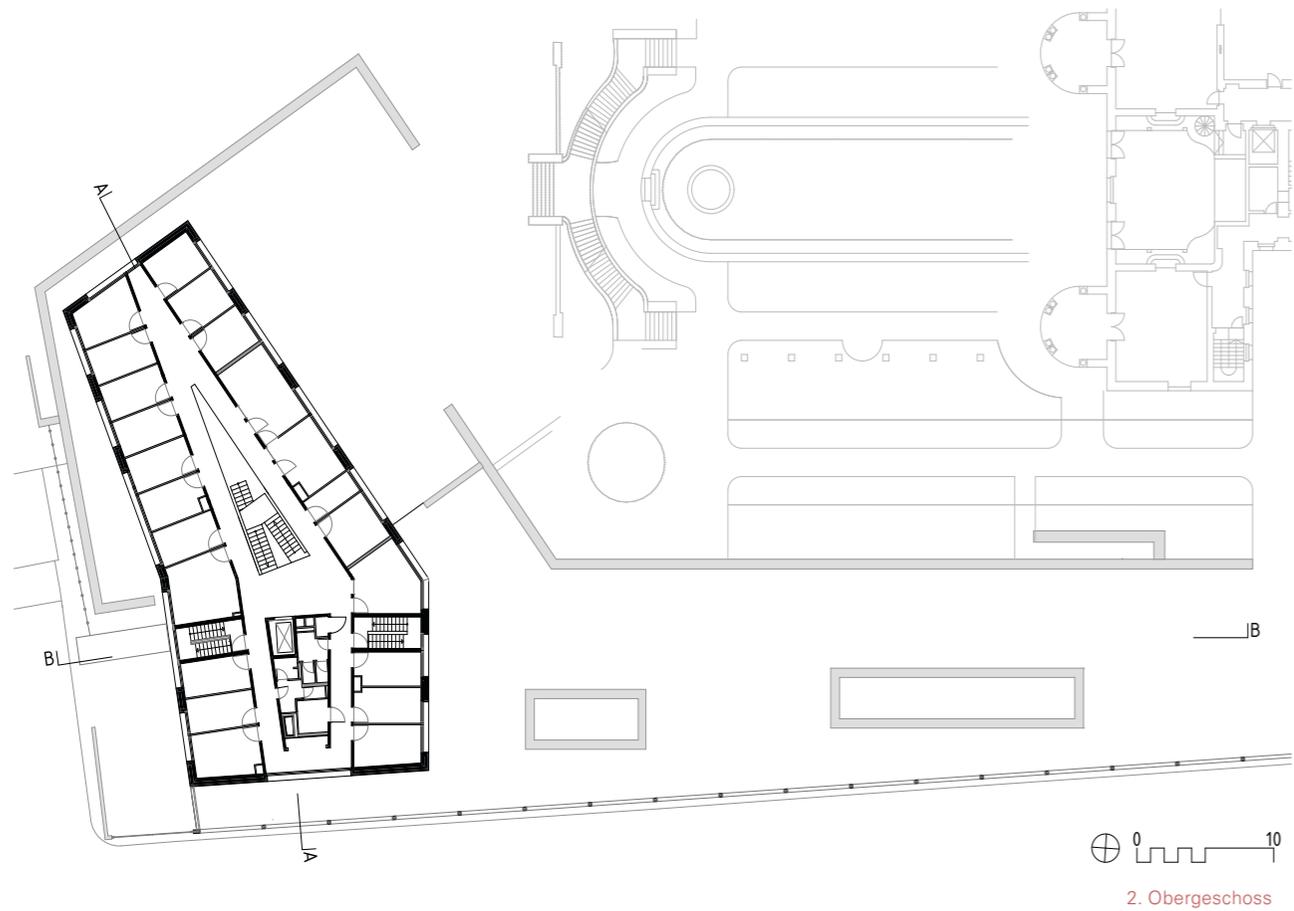


Rechte Seite: Kantine Eugen-Bolz-Haus



1. Obergeschoss





Ein Plusenergiehaus

Baudirektor Matthias Stäble
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Stuttgart

Das Land Baden-Württemberg besitzt beim Klimaschutz eine Vorbildfunktion. Vor diesem Hintergrund war die energetische Zielvorgabe für den Ersatzbau eines Büro- und Kantinengebäudes für das Staatsministerium Baden-Württemberg entsprechend anspruchsvoll: ein Plusenergiehaus.

Für die Realisierung bedeutete dies ein Gebäude in Passivhaus-Qualität, d. h. ausgestattet mit einem sehr guten Wärmeschutz, minimierten Wärmebrücken, hoher Luftdichtheit und einer Lüftungsanlage mit einer effizienten Wärmerückgewinnung. Darüber hinaus war eine technische Gebäudeausrüstung zu konzipieren, die in der Bilanzierung mehr Energie bereitstellt als für den Betrieb des Gebäudes benötigt wird.

Zur Erreichung dieses Ziels wurden verschiedene Energiekonzepte insbesondere im Hinblick auf die mögliche Nutzung erneuerbarer Energien und die Versorgung weiterer Gebäude der Liegenschaft untersucht. So stellt der Neubau Wärme, Kälte und Strom für weitere Gebäude der Liegenschaft (Villa Reitzenstein, Clay-Haus, Gröberstr. 20 und 22) bereit.

Im Zuge der Planung wurde der Einsatz von erneuerbaren Energien geprüft. Im Ergebnis konnte Photovoltaik als passende erneuerbare Energieform zur anteiligen Deckung des Strombedarfs eingesetzt werden.

Zur Deckung des weiteren Energiebedarfs fiel die Entscheidung auf ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einer Leistung von 80 kW thermisch und 50 kW elektrisch. Die Spitzenlast wird über zwei Gasbrennwertkessel mit einer Leistung von je 300 kW zur Verfügung gestellt. Der erzeugte Strom wird nahezu vollständig innerhalb der Liegenschaft genutzt.

Für die zentrale Kälteerzeugung wurde eine Kompressions-Kältemaschine mit einer Kälteleistung von 90 kW und eine Absorptions-Kältemaschine mit einer Kälteleistung von 55 kW vorgesehen, wobei letztere mit der Wärme des BHKWs betrieben werden kann, um damit dessen jährliche Laufzeit zu erhöhen.

Der Neubau wird ausschließlich über eine Betonkernaktivierung (BKA) passiv gekühlt, so dass lediglich der Pumpen- und Ventilatorstrom als Antriebsenergie aufgewendet werden muss.

In den Sommermonaten trägt neben der BKA auch die über eine adiabate Fortluftbefeuchtung temperierte Zuluft zu einem behaglichen Raumklima in den Büroräumen bei. Die Luftmenge ist mit 45 m³/h so bemessen, dass eine gute Luftqualität ohne Zugerscheinungen sichergestellt wird. Ein automatischer Sonnenschutz sorgt auch bei Abwesenheit des Büronutzers dafür, dass sich der Raum nicht überhitzt.



Im Winter deckt die BKA den Wärmebedarf des Büroraums ab. Über ein Raumbediengerät kann der Nutzer den Massenstrom und damit die Wärmeleistung der BKA steuern. Die Luftmenge wird im Winter auf 30 m³/h reduziert, um einer zu trockenen Raumluft entgegen zu wirken.

Die positive Energiebilanz des Neubaus wird durch die „Gutschrift“ der mit dem BHKW und der Photovoltaikanlage produzierten und in den anderen

Gebäuden der Liegenschaft genutzten Energie erzielt. Um das ehrgeizige Ziel eines Plusenergiehauses auch im Betrieb umsetzen zu können, wird das Betriebspersonal des Nutzers durch einen externen Dienstleister während der ersten Nutzungsphase durch ein Technisches Monitoring unterstützt.

Durch dieses Technische Monitoring soll ein wirtschaftlicher, energieeffizienter, funktions- und bedarfsgerechter Anlagenbetrieb erreicht werden.

Freianlagen

Cornelia Müller

Lützw 7 C. Müller J. Wehberg Garten- und Landschaftsarchitekten, Berlin

Die Auswertung von historischem Karten- und Bildmaterial war der Beginn der Spurensuche. Was war die ursprüngliche Planung, was ist von der ursprünglichen Gestaltungsintention des Verfassers noch erhalten, was hat sich im Laufe der Zeit verändert. Die Basis für den Konzeptansatz für die neuen Freiräume zum Neubau der Villa Reitzenstein bildet ein Lageplan von 1910. Ortsbegehungen mit Aufnahme der Materialien und Ausstattungselementen sowie die Kartierung von Pflanzen waren für die Planung der Freianlagen hierbei ebenfalls unabdingbar.

Eine Überlagerung der Bestandsaufnahme mit den Entwurfsessentials der ursprünglichen Planung sowie realen Ausführungen waren die Grundlage der weiteren Planungen. Die Essentials der Planungsintention wurden herausgearbeitet, um diese im Ergebnis wieder sichtbar zu machen.

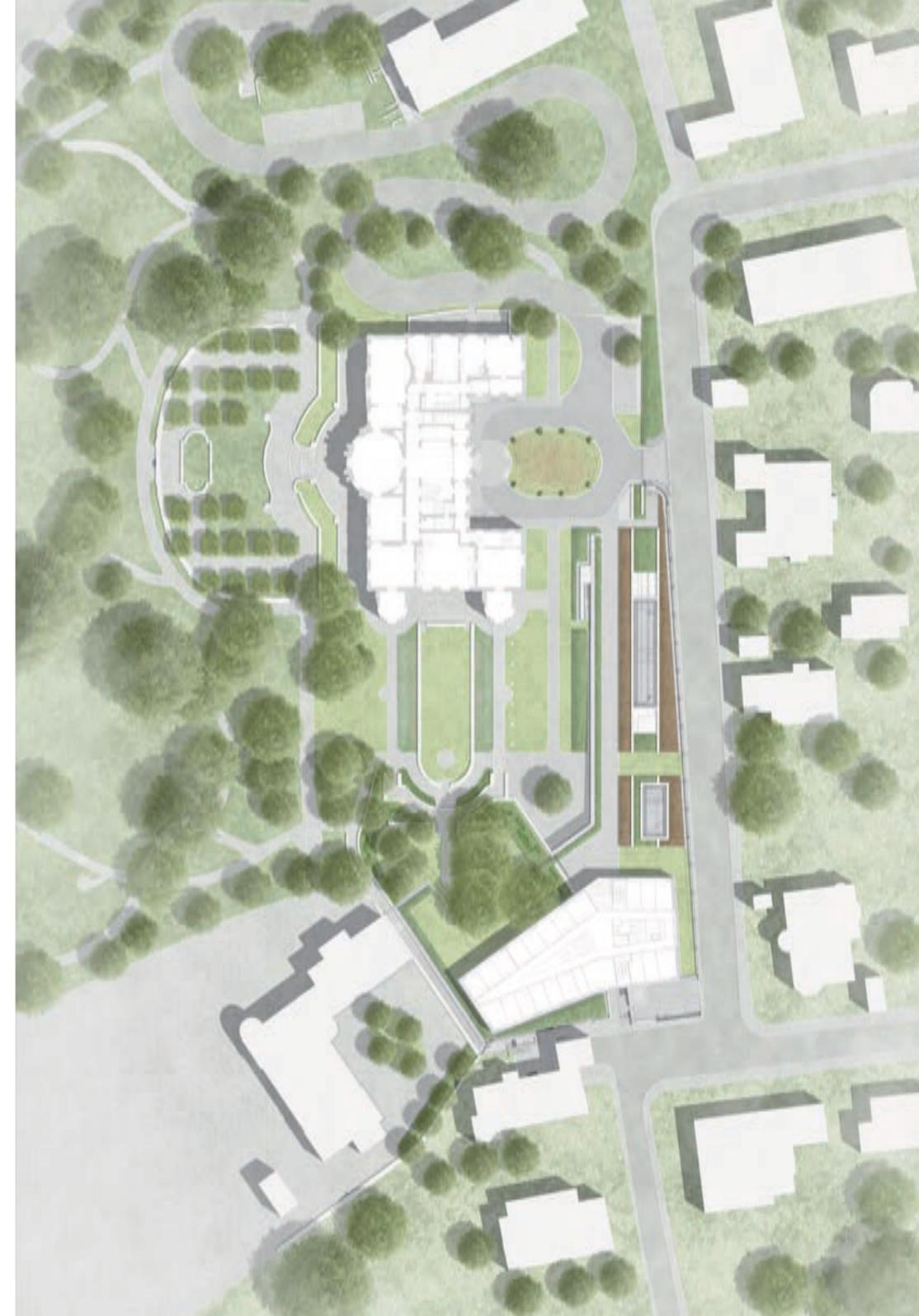
Wesentliche Bestandteile im Bereich des Planungsumgriffes im südöstlichen Parkteil der Villa Reitzenstein sind die markanten geometrischen Setzungen, die formale Stringenz und die konzeptimmanenten Sichtbeziehungen.

Aufgrund der städtebaulich architektonischen Neuordnung des Büro- und Kantinegebäudes, welches konzeptionell von Beginn an der geometrischen Setzung des formalen Gartens folgte, war nach Abbruch des alten Erweiterungsbaus die Rekonstruktion des südöstlichen Teil des Gartens in seine ursprünglichen Form möglich.

Der Park der Villa Reitzenstein bedient sich eines reichhaltigen Repertoires der Gartenkunst. Entworfen von Karl Eitel, spiegelt er typische Elemente des englischen Landschaftsgartens neben barocken Elementen der französischen Gärten wider.

Das Entwurfskonzept verfolgt das Ziel, die Schichtungen und Setzungen, die der Garten im Laufe seiner Geschichte erfahren hat, wieder lesbar zu machen und gleichzeitig die aktuellen Aspekte für die heutigen Nutzungen zu integrieren und im Sinne des ursprünglichen Konzeptes fortzuschreiben. Es galt in die gegebenen Setzungen des Ortes den Rahmen zu schaffen, der die erforderliche Wegebeziehungen zwischen Alt- und Neubau, Fahrwege der Limousinen, Standorte der Sicherheitszäune und Kameraüberwachungen, Außenbereiche der Kantine für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, um nur einige der neuen Ansprüche und Vorgaben zu nennen, auf eine selbstverständliche Weise zu implementieren.

Unter Integration der zu erfüllenden Anforderungen an den betrieblichen und formalen Ablauf des Staatsministeriums mit seinen funktionalen und repräsentativen Aufgaben, wird die grundsätzliche Charakteristik des Ortes durch Integration der neuen Nutzungsansprüche zu einem zeitgemäßen und ganzheitlich funktionierendem Gesamtkonzept gestalterisch transformiert. Mit der Realisierung dieser Planung wurde kein Status quo geschaffen. Ein Garten ist nicht statisch und wird in Wechselwirkung zu seinen Nutzern und insbesondere mit seiner gärtnerischen und nachhaltigen Pflege diesen Ort prägen und gewollt oder nicht Veränderungen allein schon durch das Wachstum der Pflanzen hervorrufen.



Die Villa Reitzenstein aus Sicht der Denkmalpflege

Angelika Reiff
Landesamt für Denkmalpflege

Ein Wohnsitz zwischen Schloss und Villa

Die Villa Reitzenstein entstand 1910 – 1913 im Osten der Stadt auf der Gänsheide, die bis um 1900 noch weitgehend von Gärten und Weinbergen geprägt war. Den Auftrag zur Planung erteilte Freifrau Marie Helene von Reitzenstein, Tochter des Verlegers Eduard Hallberger und Witwe des verstorbenen königlich württembergischen Oberhofmeisters Carl Friedrich Freiherr von Reitzenstein den Architekten Hugo Schlösser und Johann Weirether, die seit 1908 ein gemeinsames Architekturbüro innehatten. Sie entwarfen für die Bauherrin einen repräsentativen Wohnsitz, der zusammen mit der Parkanlage sowie dem Diener- und Pfortnergebäude zu den aufwändigsten Privatanwesen seiner Zeit zählte.

In seinen Dimensionen sowie in seiner architektonischen und gartenkünstlerischen Gestaltung vermittelt das Anwesen Repräsentationsanspruch, Wohlstand und Traditionsbewusstsein.

Von der damaligen Heinestraße aus (1933 in Richard-Wagner-Straße umbenannt) führt ein Zufahrtsweg an Pfortner-, Dienerhaus und Autogarage vorbei in Serpentina zum Innenhof der Villa, der als kleiner Cour d'honneur ausgebildet ist und von einem dreiflügeligen Sandsteinbau mit Mansarddach umschlossen wird. Als Sandstein fand wohl vorwiegend Pfaffenhofer oder Weiler Sandstein Verwendung.

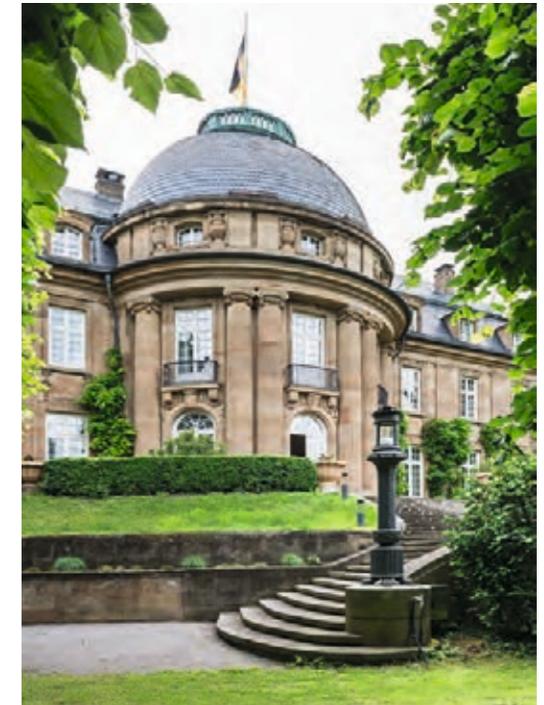
Der bewusst geringfügig vorspringende Mittelrisalit markiert den Eingang; der vorgestellte Altan, dessen runder Grundriss die Wendeschleife einschließt, ermöglicht den ankommenden Besuchern einen überdachten Ausstieg.

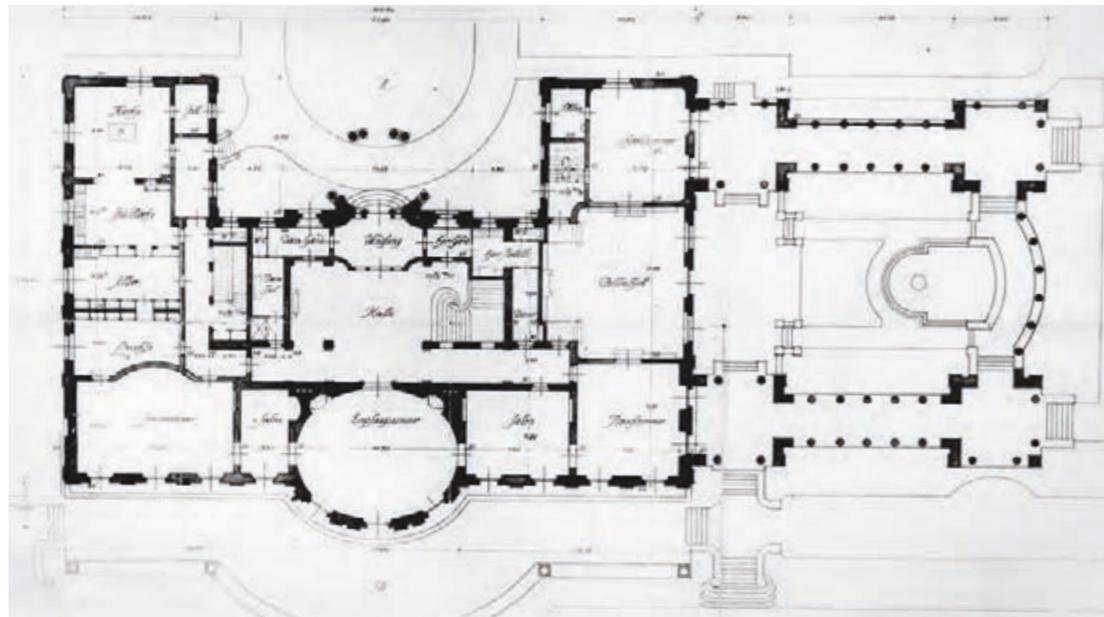


Das Altanmotiv wird an der südlichen Gartenseite der Villa zweifach wiederholt; die beiden symmetrisch angeordneten, von ionischen Doppelsäulen getragenen, offenen Vorbauten schließen dort die Bibliotheksterrasse ein.

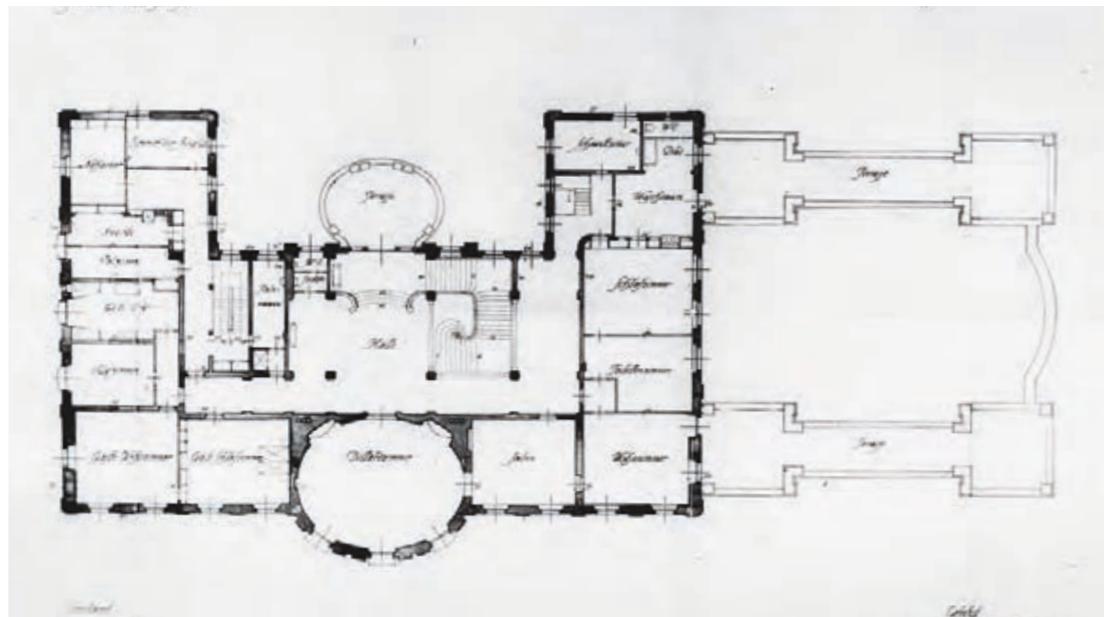


Die talseitig der Stadt zugewandte westliche Gartenseite betont der konvex vortretende Mittelbau, der ebenfalls durch ionische Doppelsäulen gegliedert und durch ein Kuppeldach mit Belvedere abgeschlossen ist. Die Fenster der Tambourzone werden durch flankierende Vasenelemente hervorgehoben. In seiner architektonischen Gestaltung orientiert sich das herrschaftliche Wohnhaus an der klassizistischen Schlossarchitektur des ausgehenden 18. Jahrhunderts. Gestalterische Bezüge bestehen zur französischen Schlossarchitektur, aber beispielsweise auch zum Schloss Monrepos, das Carl Eugen 1760 – 1764 durch den Architekten Philippe de la Guépière errichten ließ. In der baulichen Umsetzung und der Detailausbildung wird aber auch die zeitgemäße Interpretation klassischer Elemente durch die Architekten ersichtlich. Beispielhaft dafür steht das dreifach eingesetzte Altanelement, dessen Sandsteinstützen ein Gebälk aus Eisenbeton tragen, das steinmetzmäßig überarbeitet wurde.





Erdgeschoss



Obergeschoss

Die Grundriss- und Raumstruktur sowie das Raumangebot verdeutlichen ebenfalls den Bezug der Villa zur Schlossarchitektur. Über die zweigeschossige Halle erschließt sich im Erd- und Obergeschoss der ovale Mittelsaal, der mittels einer Enfilade mit den anschließenden repräsentativen, zur Süd- und Westseite gelegenen Wohnräumen verbunden ist. Der nördliche Flügel beherbergte im Erdgeschoss die Küche und im Obergeschoss die Wirtschaftsräume.

Der Innenausbau folgt weitgehend den zeitgemäßen Formvorstellungen, die der 1909 gegründete Deutsche Werkbund in der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg propagierte. Kennzeichnend erweist sich insbesondere das Zusammenspiel qualitativ hochwertigen Kunsthandwerks mit „moderner“ Bautechnik. Großen Wert legten Schlösser und Weirether auf die Errungenschaften der Technik bezüglich Heizung, Beleuchtung und den sanitären Ausbau der Villa. Die „gesamten umfangreichen sanitären Anlagen im Schloss“ sind auf dem Titelbild der bauzeitlichen Veröffentlichung ihrer frühen Werke dargestellt.



Abbild des Erdgeschosses von Reichenbach, Stuttgart.
 (entnommen aus: Die Villa von Reichenbach, Stuttgart, 1910, S. 10.)
 Architekten SCHLÖSSER & WEIRETHER
 STUTTGART.
 Die gesamte, zeitgemäße, sanitäre Anlagen im Schloss sind auf der Festschrift
 THEODOR GARTNER, VOLT & WITTMER G. m. b. H., BADENBADEN, dargestellt.
**ZUR TÄTIGKEIT DER ARCHITEKTEN
 SCHLÖSSER & WEIRETHER IN STUTTGART**
 Von J. F. Haeuselmann, Stuttgart.

Die hohe Qualität der Ausstattung verleiht den Räumen gediegene Eleganz. Bereits beim Eintritt in die großräumige über zwei Geschosse reichende Eingangshalle mit ihren Mosaikböden, der geschwungenen Treppe aus Natursteinstufen und mit aufwändig verziertem Treppengeländer wird der repräsentative Anspruch der Villa ersichtlich.

Die einzelnen Räume weisen jeweils eine individuelle Innenausstattung auf, die vom Tafelparkett, über wandhohe Wandbekleidungen oder Wandbespannungen, Schrankelemente, Heizkörperverkleidungen, Schiebetüren, aus Marmor gestalteten Kaminverkleidungen bis hin zu unterschiedlich ausgebildeten Stuckierungen reicht. Die gestalterisch herausragende Holzausstattung wird durch die Verwendung unterschiedlicher Holzarten zusätzlich differenziert. Beispielsweise besticht die bauzeitlich überlieferte Bibliotheksausstattung durch geschosshohe mahagonifurnierte Holzpaneele. Das Galeriebrüstungsband ist mit Schnitzereien aus Mahagoniholz verziert.





Palisanderfurnierte Wandverkleidungen mit Intarsien prägen das westlich anschließende Eckzimmer, das ehemalige Rauchzimmer.

Im ehemaligen Speisesaal, dem heutigen Gobelinsaal, fand Kirschbaumholz Verwendung.



Die Villa Reitzenstein wurde als Werk der Architekten-Genossenschaft Schlösser und Weirether frühzeitig publiziert. Das gelungene Bauwerk brachte den Architekten Renommee ein. Neben Berichten in der Zeitschrift *Moderne Bauformen* 1914 und *Innendekoration* 1920 erfolgt eine Beurteilung der frühen Werke von Hugo Schlössers und Johann Weirethers in einem Sonderdruck über die Arbeit der Architekten-Genossenschaft. Hier wird die Villa Reitzenstein als eines ihrer ersten herausragenden Werke „im Grundriss noch etwas konservativ“ eingestuft.



Die Parkgestaltung geht auf den Entwurf des Stuttgarter Architekten Karl Eitel zurück, der 1910 den ersten Entwurf zeichnete und auch für die Gartenanlagen der Villa Bosch und Villa Gemmingen verantwortlich war. In charakteristischer Weise setzt sich die klar gegliederte Architektur des Gebäudes in der auf die Symmetrieachsen der Villa bezogenen Gartengestaltung fort.

Dem Empfangszimmer (heute Runder Saal) im Erdgeschoss ist eine Terrassen- und Freitreppenanlage vorgelagert, die der konvexen Grundrissform des Mittelbaus folgt und zum hangabwärts abgestuften, symmetrisch angelegten Lindenplatz mit mittigem Wasserbassin führt.



Die Bibliotheksterrasse öffnet sich zum Rosengarten an der Südseite, der in seiner Gestaltung auf die Fassadengliederung mit den beidseitigen Altanen abgestimmt ist. Mit dieser repräsentativen Gestaltung wird einerseits der Bezug zur Schlossarchitektur unterstrichen. Andererseits folgt Eitel damit den zeitgemäßen Vorstellungen des „Formal Gardens“.

Die dem Wohngebäude zugeordneten, in geometrischen Grundformen angelegten Gartenbereiche umschließt der im Stil des Englischen Landschaftsgartens angeordnete Park, der dem städtischen Anwesen Naturnähe und Weitläufigkeit verleiht und in charakteristischer Weise gezielt Blickbeziehungen und Aussichtspunkte zum Panorama der Stadt ermöglicht. Heute zählt das einstige Wohnhaus der Freifrau von Reitzenstein einschließlich der zugehörigen Garten- und Parkanlage zu den herausragenden Dokumenten

des Villenbaus vor dem Ersten Weltkrieg. Es steht in seinen Dimensionen und dem gestalterischen Anspruch beispielsweise der ebenfalls auf der Gänsheide 1909 – 1911 durch die Architekten Karl Heim und Jakob Früh errichteten Villa Bosch nicht nach. In seinem schlossartigen Charakter korrespondiert das Anwesen mit der in Sichtbeziehung auf der Karlshöhe erbauten Villa Gemmingen. Die Architekten Albert Eitel und Eugen Steigleder erbauten diese Villa auf Veranlassung des Stuttgarter Farbenfabrikanten Gustav von Siegle für den württembergischen Offizier und königlichen Kammerherrn Fritz Freiherr von Gemmingen-Hornberg und dessen Frau Dora, geb. Siegle. Die beiden herrschaftlichen Anlagen zeigen mit der Architektursprache ihrer Wohngebäude die enge Verbindung ihrer Bauherren mit dem Adel und nicht zuletzt mit dem württembergischen Königshaus.



Die Villa als Regierungssitz

Nach seinem Übergang an den württembergischen Staat im Jahre 1922 erhielt das Anwesen ab 1925 als Staatsministerium eine neue Funktion. Über die Amtszeiten von zwölf Staats- und Ministerpräsidenten sowie 1945 – 1947 des Militärgouverneurs Lucius D. Clay werden Villa und Park bis heute den Anforderungen eines Regierungssitzes gerecht. Modernisierungsmaßnahmen erfolgten in der Regel unter Bewahrung und Ergänzung der überlieferten qualitativollen Ausstattung des einstigen Wohngebäudes. Neben der Innengestaltung in den repräsentativen Räumen blieb die Ausstattung sehr anschaulich im

Küchenbereich des Nordflügels erhalten. Im darüber liegenden Wirtschaftsbereich, in dem die Mitarbeiterbüros eingerichtet sind, wurde die Ausstattung dagegen reduziert. Veränderungen erfolgten insbesondere im Umgang mit den Wandoberflächen. Blieb der Deckenstuck gewahrt, wurden die Nuancen der Putz- und Farbgestaltung an den Wand- und Deckenoberflächen, die sich durch die eingesetzten und aufeinander abgestimmten Technologien und Farbabstufungen zeigten, nach und nach zu einer einheitlichen Putz- und Farbgestaltung egalisiert.



Die lange Nutzung als Staatsministerium setzte jedoch auch deutlich sichtbare Akzente. In Vorbereitung auf den Zweiten Weltkrieg wurde in Anschluss an die Gewölbekeller eine umfangreiche Bunkeranlage mit Kino eingerichtet. Die Erdbebenwarte ist ebenfalls dieser Zeit zuzurechnen. Umgestaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen führten

insbesondere in den 1970er-Jahren zu Eingriffen in Bestand und Erscheinungsbild der herrschaftlichen Villenarchitektur. Das ehemalige Billardzimmer, heute Kabinettsaal im Obergeschoss des Mittelbaus wurde in den 1970er-Jahren in der damals zeitgemäßen Formensprache modernisiert.



1971/72 erfolgte außerdem auf Grundlage einer Planung des Staatlichen Hochbauamts die Erweiterung des Ministeriums durch einen an der Ostseite erstellten Anbau. Die tragende Konstruktion bestand aus Stahlprofilen, die fassadenbildenden Fensterelemente wurden aus Cortenstahl vorgefertigt. Diese Erweiterung erforderte Eingriffe in den Rosengarten, der seine östliche Säulenreihe verlor. Bemerkenswert ist außerdem der zeitlich nicht

abschließend geklärte Einbau von sechs Tapisserien aus dem Besitz Herzog Eberhard Ludwigs von Württemberg in dem ehemaligen Speisezimmer, der wohl der gestalterischen Aufwertung des heute als Sitzungsraum genutzten sogenannten Gobelinsaals diente. Sie entstammen einer Serie von ursprünglich acht Tapisserien mit ländlichen Szenen und sind seit Mitte der 1950er-Jahre an ihrem derzeitigen Standort nachweisbar.

Kulturdenkmal am Puls der Zeit

Die mit der Planung Ende 2012 begonnenen und mit dem Wiedereinzug im Mai 2015 abgeschlossenen Baumaßnahmen betrafen denkmalpflegerische Belange in Bezug auf Villa und Parkanlage. Zunächst erforderte der geplante Abbruch des 1971/72 erstellten Erweiterungsgebäudes dessen Überprüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft. Nach Einsicht der Planunterlagen und nach Vergleich des Gebäudes mit Verwaltungsbauten der 1960er- und 1970er-Jahre gelangte die Inventarisierung der Landesdenkmalpflege zur Auffassung, dass dieser jüngste Bauteil der Villa nicht als Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg anzusehen war. Sein Abbruch ermöglichte die Wiederherstellung des Rosengartens durch die Ergänzung der östlichen Säulenreihe. Die im Park verteilten Säulen konnten an ihren ursprünglichen Platz zurückkehren.

Als Ersatz für den nicht zuletzt aufgrund seiner Schadstoffbelastung abgetragenen Bau entwarf das Berliner Architekturbüro Sting an der südlichen Begrenzung des Parks das Eugen-Bolz-Haus, das zusätzlich zu den Büroräumen und der Kantine ein Besucherzentrum aufnimmt. Der Standort des Neubaus an der südlichen Grenze der geschützten Parkanlage greift in einen Freiflächenbereich ein, der ursprünglich als Nutz- und Baumgarten diente und seine gartenarchitektonische Gestaltung bereits verloren hatte.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten in der Villa standen dem denkmalpflegerischen Auftrag, das Kulturdenkmal in seinem baudokumentarischen Wert zu bewahren, die brandschutztechnischen, arbeitsökonomischen sowie haustechnischen Anforderungen gegenüber. Die barrierefreie Zugänglichkeit, die



energetische Optimierung und die Schadstoffsanierung erforderten ebenfalls Substanzeingriffe. Die begründeten Veränderungsnotwendigkeiten waren mit dem historischen und aussagekräftigen Bestand in Einklang zu bringen.

Für die Entwicklung tragfähiger Lösungen bildete die detaillierte Kenntnis des Kulturdenkmals eine unverzichtbare Grundlage. Der historische Ausstattungsbestand wurde in einem Raumbuch erfasst. Restauratorische Untersuchungen und Schadensanalysen erfolgten an den Wandoberflächen und stuckierten Decken, an den Holz- und Metallarbeiten, an den Wandbespannungen, einschließlich der in die Villa gebrachten barocken Tapissereien. In vertrauensvoller Zusammenarbeit aller Beteiligten konnte die Maßnahmenplanung weitgehend auf den erfassten Denkmalbestand abgestimmt werden. Die an den Voruntersuchungen beteiligten Restauratoren begleiteten außerdem beratend den gesamten Bauprozess, so dass auf die im Verlauf der Maßnahmen auftretenden neuen Erkenntnisse und Schadensbilder zeitnah reagiert werden konnte.

Neue Einbauten, wie beispielsweise die der Barrierefreiheit geschuldete Aufzugsanlage oder die erforderlichen Brandabschnittsbegrenzungen, fügte das Architekturbüro behutsam, unter weitgehender Wahrung der aussagekräftigen Grundrisstruktur und Ausstattung ein. Eine große Herausforderung stellte die Integration der umfangreich erneuerten und erweiterten Haustechnik dar. Zusätzliche Leitungs- und Kabeltrassen konnten nicht vermieden werden; die Fachplaner waren jedoch bedacht, die Eingriffe in Bestand und Erscheinungsbild zu minimieren. Die erforderlichen Öffnungen und Wunden wurden möglichst behutsam und in Wahrung des charakteristischen Erscheinungsbilds geschlossen. Eine umfassende Dokumentation aller Arbeiten auf der Grundlage des angelegten Raumbuchs rundet die Arbeiten ab.

Die planerischen Maßnahmen des Architekturbüros Sting Architekten ELW werden in der Hausgeschichte der Villa Reitzenstein ihre gestalterischen Spuren hinterlassen. Beispielsweise erhielt der in den 1970er-Jahren modernisierte Kabinettsaal eine neue Innengestaltung. Das umgesetzte Lichtkonzept unterstützt den historischen Beleuchtungsbestand. Das neue Garderobenelement bereichert die in ihren Dimensionen wiederhergestellte Eingangshalle.

Unter Einbeziehung dieser Veränderungen kann das Kulturdenkmal Villa Reitzenstein in seinem erhalten gebliebenen, aussagekräftigen, historischen Bestand weiterhin wertvolle Informationen über die Bau- und Hausgeschichte authentisch vermitteln.



Projektdate Villa Reitzenstein

Chronologie

Planungsbeginn:	09/2012
Baubeginn:	08/2013
Fertigstellung:	05/2015

Gebäudedaten

Nutzfläche:	2.332 m ²
Bruttorauminhalt:	21.038 m ³

Kosten

Gesamtbaukosten:	11,2 Mio. Euro
------------------	----------------

Projektdate Eugen-Bolz-Haus

Chronologie

Planungsbeginn:	09/2012
Abbruch Bestandsgebäude:	10/2013
Baubeginn:	03/2014
Fertigstellung:	05/2016

Gebäudedaten

Nutzfläche:	1.834 m ²
Bruttorauminhalt:	16.236 m ³

Kosten

Gesamtbaukosten:	16,9 Mio. Euro
------------------	----------------

Planungsbeteiligte

Bauherr und Projektleitung

Land Baden-Württemberg
vertreten durch
Vermögen und Bau Baden-Württemberg
Amt Stuttgart
Rotebühlstraße 100
70178 Stuttgart

Nutzer

Staatsministerium
Baden-Württemberg
Richard-Wagner-Straße 15
70184 Stuttgart

Architekt

Sting Architekten ELW
Bleibtreustraße 32
10707 Berlin

Bauleitung

Wiesler Zwirlein Architekten
Rankestraße 23
70619 Stuttgart

Sigeko

Andy Brauneis
Iglinger Straße 77
86916 Kaufering

Entwurfsstatik

Mayer-Vorfelder und Dinkelacker
Wettbachstraße 18
71063 Sindelfingen

Prüfstatik

Prüfamf für Baustatik
Eberhardstraße 33
70173 Stuttgart

Baugrundgutachten

Smoltczyk & Partner GmbH
Untere Waldplätze 14
70569 Stuttgart

Schadstoffe und Altlasten

SakostaCAU GmbH
Plieninger Straße 58
70567 Stuttgart

Akustik und Bauphysik

ebök Planung und Entwicklung GmbH
Schellingstraße 4/2
72072 Tübingen

Raumakustik

Kurz und Fischer GmbH
Brückenstraße 9
71364 Winnenden

Brandschutzplanung

Heidelberg Ingenieure & Sachverständige
Theodor-Heuss-Straße 8
70174 Stuttgart

Fermelde- und informations- technische Anlagen

Ingenieurbüro für Elektrotechnik
Müller & Bleher
Raiffeisenstraße 32
70794 Filderstadt

Starkstrom

Kienle GmbH
Riedstraße 25
88356 Ostrach

HLS

IWP, Ingenieurbüro für Systemplanung
Talstraße 41
70188 Stuttgart

MSR Technik

M + P Ingenieurgesellschaft
Bronngasse 16
71083 Herrenberg

Lichtplanung Villa

Lichtvision GmbH
Fritzschestraße 27/28
10585 Berlin

Küchenplanung

Rainer Schneidewendt
Freies Planungsbüro für
Grossküchentechnik
In den Steinen 12
73760 Ostfildern

Vermessung

Vermessung Hils
Lazarettstraße 10
70182 Stuttgart

Planung Freianlagen

Lützwow 7 Garten- und
Landschaftsarchitekten
Lützwowplatz 7
10785 Berlin

Bauleitung Freianlagen

Frank Hornikel
Landschaftsarchitekt
Sandgrubenstraße 11
71063 Sindelfingen

Baumgutachter

Katzmaier & Müller
Ginsterweg 10
73655 Plüdershausen

Artenschutzgutachter

Arbeitsgruppe für Tierökologie
und Planung, J. Trautner
Johann-Strauß-Straße 22
70794 Filderstadt

Gutachter Naturstein

Herrmann Schäfer
Bruchköbelerstraße 29
63526 Erlensee

Restaurierung der Holzausstattung

Michael Uttenrodt
Partner für Restaurierungen
Hirschmann-Ring 42
71726 Benningen

Restauratorin Farbe

Juliane Weigele
Meistersingerstraße 1a
70597 Stuttgart

Stuckrestaurator

Willi Clauss
Denkendorfer Straße 20
73760 Ostfildern-Nellingen

Metallrestaurierung

Ariane Brückel
Rotenwaldstraße 94
70197 Stuttgart
und
Robert Schweizer
Hermann-Hess-Straße 9
71332 Waiblingen

Leuchtenrestaurierung

Reinhold Palme Söhne
Sebaldstraße 25/1
73525 Schwäbisch Gmünd

Ausführende Firmen

Villa Reitzenstein

Rückbau/Schadstoffsanierung

Bautec Projektmanagement GmbH
Am Still 7
98617 Sülzfeld/Meiningen

Rohbau

Wilhelm Keller GmbHCo.KG
Sudetenstraße 17
73770 Denkendorf

Innenputz und Trockenbau

Hans Scholl GmbH
Zachersweg 16
74376 Gemmingen

Gerüst

Rienth Gerüstbau GmbHCo.KG
Wiesenstraße 27-33
71364 Winnenden

Elektroarbeiten

Reuß Elektrotechnik GmbH
Lessingstraße 25
72663 Großbettingen

Heizung

RME Gebäudetechnik Jena GmbH
Hauptstraße 42
7751 Rothenstein

Lüftung

Knödler LKK GmbH
Hofweg 11
73635 Rudersberg

Sanitär

Heizbross GmbH Heizung und Sanitär
Bühlstraße 18
72202 Nagold

Fernmelde- und Datentechnik

F & E Elektroanlagen GmbH
Maria-Merian-Straße 2
70736 Fellbach

MSR-Technik

Profax GmbH/SRL
Piillhofstraße 35
I-39057 Frankgart

Aufzug

Jörg Becker Aufzugsbau GmbH
Gewerbering 25
76287 Rheinstetten

Hebeplattform

Leoba GmbH
Steinlachstraße 109
72116 Mössingen

Hubbühne

ISA GmbH
Engelbergstraße 10
71636 Ludwigsburg

Dachdecker

Schütte Bedachungs GmbH
In der Eitmecke 4
57392 Schmallenberg

Naturstein

SDC Steinsanierung Denkmalpflege
Crailsheim GmbH & Co. K
Leonhard-Weiss-Straße 2
74589 Satteldorf

Estrich

Bozic Estriche GmbH
Gaußstraße 31
73230 Kirchheim

Doppelboden

TM Ausbau GmbH GB Boden
Boschstraße 2a
82178 Puchheim

Fenster

Gebr. Schneider Fensterfabrik
GmbH & Co. KG
Reichenberger Straße 7-9
74597 Stimpfach

Holzmanufaktur Rottweil GmbH
Neckartal 161
78628 Rottweil

Bodenbelag

Harsch Raumdesig
Lange Straße 12
74395 Mundelsheim

Maler

Klaus Post GmbH
Alte Landstraße 57
72072 Tübingen

Tischler

Heinen Innen- & Objektausbau
Liststraße 6
74360 Ilsfeld

Fliesen

BMK GmbH
Heiligenstädter Straße 2
37327 Leinefelde-Worbis

Küche

Gerhard Becker
Großkücheneinrichtungen
Waldburgstraße 118
70563 Stuttgart

Baureinigung

K. Raptis
Holderäckerstraße 8
70499 Stuttgart

Metallbau

Hein GmbH Metallbau
Oppelner Straße 5
70372 Stuttgart

Doppelboden

TM Ausbau GmbH
Boschstraße 2a
82178 Puchheim

Garderobe

Jörg Hofmann metallwerkstaette.de
Obere Sägmühle 1
71111 Waldenbuch

Stegmüller Innenausbau GmbH
Max-Eyth-Straße 7
72348 Rosenfeld

Ausführende Firmen

Neubau Eugen-Bolz-Haus

Schadstoffsanierung + Rückbau

Libare Rückbau GmbH
Ebinger Straße 105
72474 Winterlingen

Aushub

Karl Fischer GmbH & Co. OHG
Untere Rainstraße 32
73235 Weilheim an der Teck

Rohbau

F. Kirchhoff Systembau GmbH
Dottinger Straße 87
72525 Münsingen

Fenster

Rößner & Kannler GmbH
Eichenstraße 10
86685 Huisheim

Metallbau & Glasdach

hefi Glaskonstruktiv GmbH
Egerten 1
74388 Talheim

Blitzschutz

Walter Blitzschutztechnik GmbH
Neuländstraße 30
77866 Rheinau-Freistett

Energiezentrale

Frankenluk Energieanlagenbau GmbH
Im Gewerbepark 21-33
96155 Buttenheim

Fernmelde- und Informationstechnik

Speidel GmbH & Co. KG
Am Autohof 1-11
73037 Göppingen

Elektro

Reuß GmbH
Lessingstraße 25
72663 Großbettingen

Gerüst

Rienth Gerüstbau GmbH & Co. KG
Wiesenstraße 27-33
71364 Winnenden

Stahlbau

Borcherding GmbH & Co. KG
Laveloher Straße 38
31603 Diepenau-Lavelohe

Aufzug

ATH GmbH & Co. KG
Aufzugs-Technik-Heilbronn
Austraße 106
74076 Heilbronn

Abdichtung

REFA Dachbau GmbH
Planckstraße 10
71691 Freiberg am Neckar

Mauerwerksfassade

DUDA Bauunternehmung GmbH
Großgartacher Straße 44
74080 Heilbronn-Böckingen

Putz- und Stuckarbeiten

BB Stuck GmbH
Uhlandstraße 4
78554 Aldingen

Heizung

Kurfess Gebäudetechnik GmbH
Neuwiesenstraße 1
73312 Geislingen/Steige

Lüftung & Kälte

Cofely Deutschland GmbH
Heißbrühlstraße 51
70565 Stuttgart

Estrich

Bozic Estriche GmbH
Gaußstraße 31
73230 Kirchheim

Sanitär

Heizbross GmbH Heizung und Sanitär
Bühlstraße 18
72202 Nagold

Feuerlöschtechnik

Marioff GmbH
Kelsterbacher Straße 20
65479 Raunheim

Baureinigung

ADO Dienstleistungen GmbH
In der Schildwacht 13
65933 Frankfurt

Parkett

Straehuber AG
Neckargröninger Straße 23
71640 Ludwigsburg-Oßweil

Trockenbau

TM Ausbau GmbH
Boschstraße 2a
82178 Puchheim

Maler

Klatt - Malermeister
Burghaldenstraße 9
72393 Burladingen

Tischler

Heinen Innen- & Objektausbau
Liststraße 6
74360 Ilsfeld

Fliesen

Fliesen Röhlich GmbH
Weißerlenstraße 1e
79108 Freiburg-Hochdorf

Küche

CHEFS CULINAR Ost GmbH & Co. KG
Patterken 2
06686 Lützen

Ausführende Firmen

Beide Bauvorhaben

Bewachung

Dussmann, Service Deutschland GmbH
Am Wallgraben 100
79565 Stuttgart

Baustelleneinrichtung

B plus L
Teichstraße 11
09366 Niederdorf

Zugangskontrolle

DORMA Time + Access GmbH
Gutacher Weg 25
71034 Böblingen

Schließanlage

Zweygart Fachhandelsgruppe
GmbH & Co. KG
Erich-Kiefer-Straße 10-14
71116 Gärtringen

Sicherheitstechnik

Bosch Sicherheitssysteme GmbH
Ingersheimer Straße 16
70499 Stuttgart

Flucht- und Rettungswegepläne

Minimax Mobile Services
Schützenbühlstraße 12
70435 Stuttgart

Bauschild

Berghold & Gamper GmbH
Leit- und Orientierungssysteme
Filderhauptstraße 61A
70599 Stuttgart

Aussenanlagen

Hermann Sickinger GmbH & Co KG
Dieselstraße 32
70839 Gerlingen

Toranlagen

sih Sicherungsanlagen GmbH
Werkstraße 17
15848 Rietz-Neuendorf

Zaunanlage

Eckert Glas- und Metallbau
Eschelbronner Straße 68
74909 Meckesheim

Impressum

Herausgeber

Ministerium für Finanzen
Baden-Württemberg
Neues Schloss, Schlossplatz 4
70173 Stuttgart
www.fm.baden-wuerttemberg.de

Redaktion und Konzeption

Vermögen und Bau Baden-Württemberg
Amt Stuttgart

Druck

WIRmachenDRUCK GmbH, 71522 Backnang

Fotonachweis

Wolfram Janzer, Stuttgart: Seite 2, 4, 15 unten, 17, 19, 21, 23, 24, 27, 29, 31, 35, 37; Simon Sommer, Stuttgart: Seite 11 oben, 22; Landesmedizinzentrum BW: Seite 7; Schokolade Filmproduktion, Stuttgart: Seite 9; Sting Architekten: Seite 16; Landesamt für Denkmalpflege: Seite 42–55; Vermögen und Bau BW: Titelbild, Seite 11 unten, 13, 15 oben, 25, 33, 41.

© Dezember 2016

Die Broschüre steht unter
www.fm.baden-wuerttemberg.de
unter der Rubrik Service zum Download
zur Verfügung.