

## STUDIERENDENPROJEKT ZUR VILLENKOLONIE DREIEICH-BUCHSCHLAG BESTANDSBEWERTUNG UND PERSPEKTIVEN EINER HISTORISCHEN VILLENSIEDLUNG



*Die Gesamtanlage Villenkolonie Buchschlag wurde im Sommer 2022 im Rahmen eines Studienprojekts an der Hochschule RheinMain denkmalpflegerisch untersucht. Angesichts der aktuellen Verdichtung des Gebiets entwickelten die Studierenden auf Grundlage einer erstmaligen städtebaulich-denkmalpflegerischen Aufnahme denkmalpflegerische Zielstellungen.*

Malerisch angelegte Straßen, eine lockere, historische Villenbebauung, dazugehörige Gärten und ein alter Baumbestand, wenig Verkehr und entspannte Ruhe (Abb.1). Die Villenkolonie Buchschlag ist ein städtebauliches und architektonisches Kleinod. Vor dem Hintergrund der Gartenstadtidee war sie 1904 als Reformprojekt des Frankfurter Kaufmanns Jakob Latscha initiiert und nach einem Bauungsplan des Darmstädter Architekten

und Stadtplaners Friedrich Pützer errichtet worden. Viele Bewohnerinnen und Bewohner leben hier seit Jahrzehnten; einige von ihnen haben einen Verein gegründet, der sich mit der besonderen Geschichte dieses Ortes und ihrer Vermittlung befasst.

Die Villenkolonie steht seit 1979 als Gesamtanlage aus künstlerischen und historischen Gründen unter Denkmalschutz. Mehr als 100 Häuser sind zudem als Kulturdenkmale nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste eingetragen. Überdies gilt seit 1985 eine Gestaltungssatzung, welche bei baulichen Neuerungen unter anderem die Gebäudehöhe, die Dachform und Dachbedeckung oder die Gliederung der Baukörper reguliert. Für die Villenkolonie wurde demnach aus denkmalpflegerischer Sicht vergleichsweise früh vieles getan, um das historische Erscheinungsbild der Anlage zu erhalten.

**Abb. 1:**  
**Bogenweg auf Höhe Hausnummer 18 mit Blick gen Norden, 2022**  
Im Hintergrund ist der Neubau, dessen Einfügung in den historischen Bestand zu diskutieren ist.  
Foto: F. Schober



**Abb. 2:  
Ortsbegehung  
und Diskussion  
der Neubauten**

Studierendengruppe mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Landesdenkmalamtes und Mitgliedern des Geschichtsvereins Buchschlag e. V., 2022  
Foto: A. Bantelmann-Betz



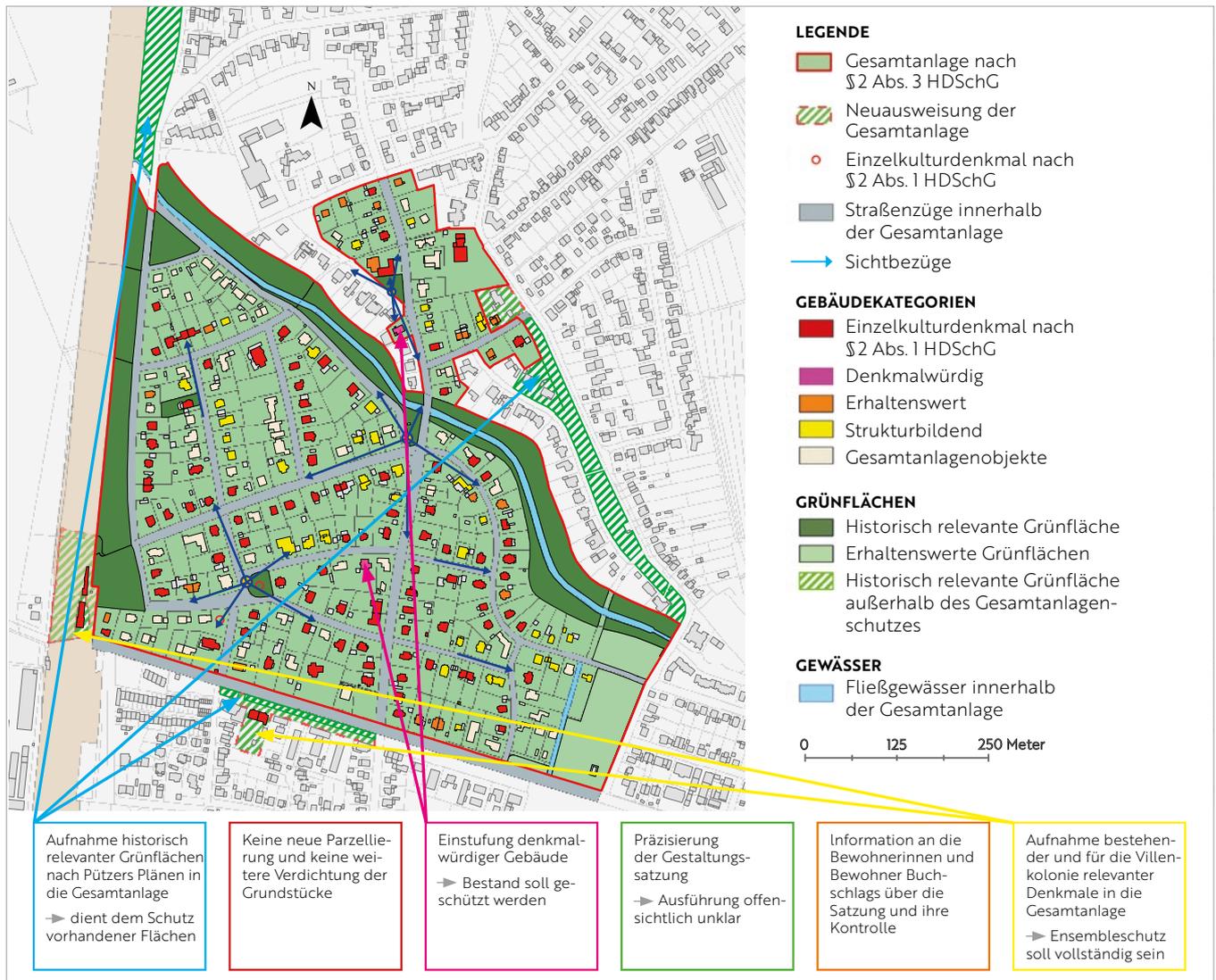
**ANLASS UND METHODE  
DER UNTERSUCHUNG**

In den letzten Jahren jedoch mehrten sich Anzeichen dafür, dass die Schutzinstrumente nicht ausreichend umgesetzt wurden. Insbesondere Neubauten erfüllten nicht die rechtlichen Anforderungen und sorgten daher für Unverständnis, sowohl innerhalb der Bewohnerschaft der Siedlung als auch – nicht zuletzt – bei der Denkmalpflege. Diese bauliche Entwicklung war im Sommersemester 2022 Anlass für Studierende des Studiengangs Baukulturerbe B.Sc., sich mit der Villenkolonie Buchschlag wissenschaftlich zu beschäftigen. Folgende Fragen stellten sie dabei: In welchem Zustand befindet sich die Siedlung? Welche kulturelle Bedeutung hat sie? Welche Herausforderungen und Handlungsbedarfe sind festzustellen? Welche Ziele sollten formuliert werden, um die Bedeutung als historische Villenkolonie langfristig zu erhalten? An welchen konkreten Stellen sollten Maßnahmen dazu ergriffen werden? Zusammen mit Dr. Tobias Wolf, damaliger Referent für Städtebauliche Denkmalpflege, und weiteren Mitarbeiterinnen des Landesamtes für Denkmalpflege sowie zwei Mitgliedern des Geschichtsvereins Buchschlag e. V. besichtigten die Studierenden die Villenkolonie und diskutierten insbesondere die Einfügung der Neubauten (Abb. 2).

Im Vordergrund der Untersuchung stand die städtebaulich-denkmalpflegerische Aufnahme (SDA) der Gesamtanlage und angrenzender Bereiche. Diese umfasst 1. eine Bestandsaufnahme, und 2. die denkmalpflegerische Bewertung des historischen Bestands von Villen, Gärten und Freiflächen und ihrer historischen Zusammenhänge auf Grundlage von Archiv- und Literaturquellen. Eine sogenannte Karte denkmalpflegerischer Interessen kartiert alle Bauten und Flächen mit Denkmal- oder Erhaltungswerten sowie historische Bauten oder Flächen mit strukturbildender Bedeutung (Abb. 3).

**DENKMALPFLEGERISCHE ZIELSTELLUNGEN  
UND MASSNAHMENEMPFEHLUNGEN**

Ausgehend von der denkmalpflegerischen Bewertung der Villenkolonie konnten die Studierenden die wesentlichen Elemente benennen, die unbedingt erhalten beziehungsweise aufgewertet werden sollten. Dies waren zum einen das historische Erscheinungsbild der Gebäude und die Einfriedungen, die klar an die historische Substanz gebunden sind, zum anderen die historischen privaten und öffentlichen Garten- und Grünflächen. Die Parzellen waren im Laufe der Zeit kleiner geworden, sodass eine Verdichtung zu Lasten des Grüns stattgefunden hatte. Empfehlungen bezüglich der Stärkung des Gartenstadtcharakters galten unter anderem der Aufwertung und Pflege des umgebenden



Grüngürtels mit der heute überwucherten Hengstbachtanlage. Bei den nördlichen Grünflächen überlegten die Studierenden überdies eine Erweiterung der Gesamtanlage, da jene noch auf Pützer zurückgehen (s. Abb. 3). Zukünftige bauliche Eingriffe, auch bezüglich der Vorgartengestaltung auf den Grundstücken, standen als ebenso wichtige Herausforderungen im Fokus. Da die Gestaltungssatzung offenbar nicht ausreichend greift, empfahlen die Studierenden ihre Überarbeitung. Hierzu stellten sie zwei Analysen zur Seite, zum einen um städtebauliche Prinzipien der Siedlung, zum anderen um die gestalterischen Regeln der verschiedenen Villentypen darzulegen. Dass beide Ebenen ineinandergreifen, die Verteilung der Typen in der Anlage auch besondere Sichtbeziehungen ergibt, war dabei eine der Erkenntnisse, die bei even-

tuellen Neubauten Anwendung finden sollte. Alle Studierenden unterstrichen die Wichtigkeit der Vermittlungsarbeit. Als historische Villenkolonie, als Zuhause für viele Familien, ist es sicherlich die vorrangige Aufgabe, ein breites Bewusstsein für die historische Bedeutung und besondere Qualität als Wohnort zu schaffen. Es ist ein Balanceakt, das Wohnen in der Siedlung denkmalgerecht zu regulieren, gleichzeitig aber auch eine Aneignung des Erbes durch die Bewohnerinnen und Bewohner zuzulassen. Informationstafeln und angedachte Rundwege als Initiativen des Geschichtsvereins, ein Tag der offenen Gärten sind schon heute sinnvolle Wege, die Villenkolonie nicht nur in ihrer historischen, sondern auch hinsichtlich ihrer sozialen Bedeutung zu erhalten.

Anne Bantelmann-Betz

**Abb. 3:** Kartierung der denkmalpflegerischen Interessen und Zielstellungen als Ergebnis der städtebaulich-denkmalpflegerischen Aufnahme inkl. Maßnahmenempfehlungen zur Erhaltung der kulturellen Bedeutung. Grafik: L. Weiß, E. Goertz