



**ABB. 6**  
Villa Graßhoff, Remise von Nordosten nach der Restaurierung, links im Hintergrund das Gartenhaus (2024)

**ABB. 7**  
Villa Graßhoff, Gartenlaube von Südosten nach der Restaurierung (2024)

sind. In ihrer Anmutung wird die Terrasse durch einen Schmuckfliesenboden der Firma Servais Ehrang veredelt. Im Quadersockel der Apsis findet sich ein Löwenhaupt als Wasserspeier, der das vorspringende, die Apsidalform der Terrasse ein miniature wiederholende Becken versorgt. Seitlich des Wasserbeckens stehen zwei steinerne, antikisierende Bodenvasen in Kelchform. Etwas weiter südlich, in symmetrischem Bezug

zur Mittelachse des Hauses, liegen flach im Rasenparterre eingebettet zwei weitere runde Becken zur Abrundung der Wasserspiele. Die malerische Wirkung des Gartens wird durch Blumenpflanzungen, das Aufstellen exotischer Gehölze, namentlich Bananen, Palmen und Agaven, sowie durch Bäume wie Eibe, Trauerweide und Trompetenbaum gesteigert.

Das an die westliche Grundstücksgrenze gerückte Kutscherhaus verkörpert einen schlanken, nicht unterkellerten längsrechteckigen Putzbau von eineinhalb Geschossen Höhe und vier Raumachsen Länge mit flachem Pultdachabschluss (Abb. 6). Markant treten die seitlich über Dach geführten Giebelwände, das Gurtband über dem Erdgeschoss und die segmentbogigen Tor-, Fenster- und Lukenachsen hervor. In dem Wirtschaftsbau waren von Süden nach Norden ein Geräteraum, zwei Wagenräume bzw. Garagen und ein Raum für den Kutscher untergebracht. Der Drempel diente mit seinen beiden Ladeluken als Speicher.

#### Der Gartenpavillon

Südlich der Remise ist die den Garten nach Westen abschließende und als Teepavillon genutzte Laube verortet (Abb. 7). Es handelt sich um einen schmuckvollen dreiachsigem Fachwerkpavillon, der über einem Sandstein(-eis-)keller aufgerichtet wurde. Der dreizonige Wandaufbau mit Säulenvorlagen in Fensterregister und Portikus bietet stilistische Anklänge an die Neorenaissance. Die in einem Grünton gehaltene Architekturgliederung korrespondiert mit den gelben Klinkergefachen und wird über ein weit ausladendes, klassisches Traufgesims mit Frontispizien durch eine hochgebuste Schieferhaube abgeschlossen. Dem Eingangsportal vorgelagert ist eine siebenstufige Sandsteintreppe mit volutenartig auslaufenden Wangen.

Der kleine Gartenpavillon entfaltet durch die vorgelagerte Ziersäulenarchitektur und das hohe Kuppeldach eine dekorative Verspieltheit, die das Ambiente in seiner Gesamtheit treffend charakterisiert. Über das



zweiflügliche Ostportal mit vorgelagertem Portikus gelangt der Besucher in den pittoresken Innenraum, der durch die farbig abgesetzte, hölzerne Kassettendecke, die farbigen Bleiglasfenster und eine anspruchsvolle Wandfassung in Schablonentechnik zu überzeugen weiß (Abb. 8).

## ZUR RESTAURIERUNG

### Das Schadensbild

Mit dem Kauf der Villa im Jahr 2018 übernahm der neue Eigentümer ein Objekt von hoher Authentizität und Integrität, das gleichzeitig über viele Jahre baulich vernachlässigt und in höchstem Maße sanierungsbedürftig war. Der Sanierungsstau umfasste durch Feuchteintrag über das Dach bedingte Schäden am Dachwerk, u. a. am Sparren-Pfetten-Abbund, am Traufgesims und an der Dachentwässerung, deren Innenrinnensystem durch vorgehängte Rinnen abgelöst worden war. Die Dachkonstruktion war zusätzlich durch einen umfanglichen Anobienbefall (Hausbock) in ihrem Tragverhalten geschwächt und durch den Eintrag von Lindan und DDT in den 1960er Jahren hoch kontaminiert. Durch Bewitterung und Nässeeintrag wiesen die Fassaden umfangliche Fassungs-, Putz- und Stuckschäden auf, die zum partiellen Verlust ganzer Gliederungselemente, wie beispielsweise den Zahnschnitt- und Eierstabfriesen im Bereich des Traufgesimses, des Portalarchitravs und der Zinkguss-Applikationen auf den oberen Fensterrahmen und Abschlussgesimsen des Mittelrisalits geführt hatten. Darüber hinaus zeigten die Außenwände setzungs- und spannungsbedingte Rissenschäden. Ein Platanensturz in den 1990er Jahren hatte die Terrassenbrüstung im zentralen Bereich zerstört und zur Absackung des Schmuckfliesenbodens geführt. Auf latente Undichtigkeiten im Bereich des Mitteldaches war eine partiell hohe Durchfeuchtung des Deckenstucks im Gartensaal mit entsprechender Schädigung der Farbfassung zurückzuführen (vgl. Abb. 5).



Feuchteintrag von unten durch die defekte Zuleitung im Keller zu den Wasserspielen im Garten führte bereits in den 1970er Jahren zur Ausbreitung des Echten Hausschwamms (*Serpula lacrymans*) in der Holzbalkendecke des Gartensaals und dessen Parkett im südlichen Teil vor der Fensterwand. Dieser Bereich der Holzbalkendecke war seinerzeit nur notdürftig mittels Spanplatten geschlossen worden. Schäden durch Bewitterung und mechanische Verluste gab es an den Sandsteinpfeilern der Einfriedung. Der Schmiedegitterzaun zeigte ein umfangreiches Rosttreiben. Die Remise war in einem ähnlich vom Sanierungsstau gekennzeichneten Zustand wie das Wohnhaus selbst. Die Gartenlaube befand sich durch Nässeeintrag und Verwahrlosung (das Haubendach war bereits partiell eingestürzt) in einem ruinösen Gesamtzustand. Einen Eindruck vom Zustand der Villa vermittelt

**ABB. 8**  
Villa Graßhoff, Gartenlaube,  
Innenraum nach Nordosten  
nach der Restaurierung  
(2024)



**ABB. 9**  
Villa Graßhoff, Gesamtansicht von Süden vor der Restaurierung (2018)

die Aufnahme aus dem Jahr 2018, die vor Beginn der Restaurierung angefertigt wurde (Abb. 9).

#### Die Zielplanungen

Im Jahr 2018 begannen auf der Grundlage vorhandener Bestandspläne<sup>8</sup> die umfanglichen Bauplanungen und restauratorischen Voruntersuchungen zur Gesamtsanierung der Villa.<sup>9</sup> Das Ziel bestand in einer den Grundregeln der Denkmalpflege folgenden sensiblen Sicherung, Instandsetzung und Restaurierung des auf uns überkommenen Baubestandes und dem Anspruch einer maximalen Erhaltung der originalen Bausubstanz und ortsfesten Ausstattung. Damit konzeptionell und planerisch in Übereinstimmung zu bringen waren der Anspruch und funktionale Ansatz, die Villa künftig als Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und einem modernen Heizungs- und Sanitätkomfort nutzen zu können.

Neben einem zentralen Appartement, bestehend aus dem Gartensaal und dem öst-

lich angrenzenden Wohnraum, das durch den Eigentümer genutzt wird, entstanden in den Seitenflügeln zwei als Maisonette angelegte Mietwohnungen. Deren Erschließung erfolgt zentral über das Treppenhausfoyer und das daneben liegende Treppenhaus. Innerhalb der Maisonettewohnungen werden Erd- und Drempelgeschoss jeweils durch eine neu eingebaute Spindeltreppe im Ost- und eine im Bestand erneuerte, geradläufige Treppe im Westflügel vertikal verbunden. Die Wohnbereiche mit Ausnahme des mit historischen Gussradiatoren ausgestatteten Gartensaals erhielten Fußbodenheizungen, die über Gasthermen betrieben werden. Die im Drempelgeschoss verorteten Bäder und Sanitärräume sowie die zusätzlichen im Erdgeschoss angeordneten Toiletten entsprechen einem zeitgemäßen Qualitätsstandard.

#### Die Ausführung

Die baulichen Maßnahmen begannen im Jahr 2019 mit den Sicherungs- und In-



standsetzungsarbeiten an den Dächern der Villa und der Remise. Der Grundsatz des maximalen Substanzerhalts konnte im Bereich des Dachwerkes der Villa nicht umgesetzt werden. Das Dach wurde auf Grund des o. g. starken Hausbockbefalls und der überaus hohen Kontamination mit gesundheitsschädlichen Stoffen analog des historischen Abbundes neu in Nadelholz gerichtet. Erhalten blieben die Holzbalkendecken über dem Erdgeschoss einschließlich der Gartensaaldecke und der beiden Hängewerke in diesem Bereich des Mittelrisalits. Anstelle mehrerer Lagen Dachpappe erfolgten die Neueindeckungen der Villa und der Remise mit einer anthrazitfarbenen Aluminium-Stehfalzdeckung. Diese ist, bedingt durch die sehr flachen Dachneigungen, optisch kaum wahrnehmbar. An der Villa konnte das historische System der Dachentwässerung über innenliegende Kastenrinnen und damit das historische Erscheinungsbild der Traufgesimse wieder hergestellt werden.

#### Die Fassadenrestaurierung

Als nächstes folgte die Restaurierung der Putzfassaden einschließlich ihrer Bauzier, das heißt der Stuckdekoration und der Zinkgussapplikationen. Neben der Reparatur des Bestandes wurden fehlende Teile sowohl im Stuck- als auch im Metallbereich nach vorhandenen Vorlagen am Bau in hoher handwerklicher Qualität rekonstruiert. Unter anderem konnten die weitgehend verlorenen floralen Zinkblechreliefs anhand vorhandener Originalteile mittels Formabnahme nachgegossen werden. Sie bereichern heute maßgeblich das ästhetische Gesamtbild der Villa. Alle historischen öffnungsschließenden Elemente, namentlich der Holz- und Bleiglasfenster, der Fenstertür, der Hausingangstür und der Fensterjalousien wurden handwerklich aufgearbeitet und nach Befund mittels traditioneller Leinöl-Standölfarben gestrichen. Zur wärme- und schallschutztechnischen Verbesserung erhielten alle historischen Einfachfenster zusätzliche innere Vorsatzfenster nach dem Kastenprin-

**ABB. 10**  
Villa Graßhoff, Gesamtansicht von Süden nach der Restaurierung (2024)