



Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

**Erhaltungssatzung
Gartensiedlung Gronauer Wald**

zum Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	3
2	Entstehungsgeschichte der Siedlung.....	3
3	Städtebauliche Bedeutung der Siedlung.....	4
4	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz.....	5
5	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
6	Ziele der Erhaltungssatzung	6

1 Planungsanlass

Die historische und städtebauliche Bedeutung der Gartensiedlung Gronauer Wald wurde in einem Gutachten vom Architekturbüro Vogt-Werling ausführlich untersucht. Das Gutachten wurde im Rahmen des Strukturförderprogramms Regionale 2010 gefördert, gemeinsam von der Stadt Bergisch Gladbach sowie dem Freundeskreis Gartensiedlung Gronauer Wald e.V., welcher sich aktiv für den Erhalt des historischen Erscheinungsbildes der Siedlung einsetzt, beauftragt und liegt seit März 2011 vor. Aus dem Gutachten heraus wurde zudem eine Gestaltungsfibel entwickelt, die als informelles Beratungsinstrument jedoch keine verbindliche Wirkung entfaltet. Um gewährleisten zu können, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die historischen städtebaulichen Eigenarten der Siedlung einfügen, und um ggf. den Abriss erhaltenswerter Gebäude bzw. die Überformung städtebaulich erhaltenswerter Bereiche zu verhindern, bedarf es daher flankierender planungsrechtlicher Maßnahmen.

Gerade in jüngster Zeit ist erneut eine zunehmende bauliche Verdichtung in der Siedlung zu beobachten, die teilweise mit dem Abriss vorhandener Bausubstanz verbunden ist. Hierzu zählen z.B. das Ersetzen freistehender Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken durch größere Gebäude bzw. Mehrfamilienhäuser oder das Schließen vorhandener Baulücken. Hierdurch wird der Siedlungscharakter nachhaltig verändert. Mit der Erhaltungssatzung unterliegen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt mit einer vorbeugenden Kontrolle in Bezug auf die Erhaltungsziele.

2 Entstehungsgeschichte der Siedlung

Die Idee der Gronauer Waldsiedlung wurde Ende des 19. Jahrhunderts von Anna und Richard Zanders entwickelt. Der Enkel des Papierfabrikanten und Firmengründers Johann Wilhelm Zanders und seine Frau kauften im Jahre 1897 ca. 30 ha Land im Gronauer Wald in unmittelbarer Nähe zur Fabrik. Ziel war es, dem einfachen Arbeiter den Bau eines Einfamilienhauses zu ermöglichen und damit den im Rahmen der Industrialisierung entstehenden Mietshäusern sowie der aufkommenden Bodenspekulation entgegenzuwirken. Dies hatte zum einen sittlich / moralische sowie hygienische Gründe, zum anderen sollte dadurch auch eine stärkere Bindung der Arbeiter an den Ort und damit an den Betrieb erreicht werden. Das Konzept sah keine reine Arbeitersiedlung, sondern eine soziale Durchmischung vor, d.h. neben den häufig als Doppel- oder Reihenhäuser verwirklichten Arbeiterwohnhäusern entstanden auch freistehende „Villen“ für besser positionierte Firmenangehörige. Der grünraumplanerische und städtebauliche Entwurf des Gartenarchitekten Albert Brodersen aus Berlin orientierte sich insbesondere an den vorhandenen Bäumen, Wiesen sowie dem Lerbach und sah eine starke Durchgrünung vor.

In der ersten Bauphase (1900-1906) wurden 71 Häuser fast ausschließlich durch den Architekten Ludwig Bopp errichtet. Nach der Planung Brodersen wurden zwei zu bebauende Bereiche – Gronauer Waldweg / An der Eiche sowie Grüner Weg / Kiefernweg / Talweg – ausgebildet. Diese waren durch ein Kiefernwäldchen sowie ein Wiesengrundstück, welches als Spielplatz ausgewiesen war, getrennt. Mit dem Tod Richard Zanders endete die erste Bauphase; die Bautätigkeiten wurden nach dreijähriger Pause von seiner Ehefrau wieder aufgenommen und fortgeführt.

In der zweiten Bauphase (1906-1913) sind weitere 37 Häuser in der Siedlung – vornehmlich am Gronauer Waldweg und am Kiefernweg – entstanden. Dem städtebaulichen Konzept von Albert Brodersen wurde weiterhin gefolgt. Drei weitere Architekten traten in dieser Phase beim Bau der Siedlung hinzu. Oskar Lindemann realisierte einzelne „Beamtenhäuser“ am Gronauer Waldweg sowie einige Arbeiterdoppelhäuser am westlichen Kiefernweg, Jakobus Goettel hingegen die Reihenhausbauung am östlichen Kiefernweg und Theodor Edwin Merrill begann mit der Villenbebauung entlang der Richard-Zanders-Straße, welche er in der dritten Bauphase fortsetzte. Südlich der Richard-Zanders-Straße erfolgte in dieser Bauphase allerdings noch keine Bebauung.

Der Beginn der dritten Bauphase (1913-1937) ist markiert durch die Gründung der „Gemeinnützigen Gartensiedlungsgesellschaft Gronauer Wald mbH“ (GGG) im Jahr 1913 auf Initiative von Anna Zanders. Die GGG führte seitdem das begonnene Werk fort. Für die städtebauliche Erweiterung der Siedlung wurde ebenfalls der Architekt Jakobus Goettel aus Stuttgart gewonnen, dessen Konzeption vermutlich aufgrund des Ersten Weltkrieges, eventuell auch aus anderen, nicht bekannten Gründen nicht weiter verfolgt wurden. Gebäude Goettels befinden sich heute noch im östlichen und nordwestlichen Bereich der Gronauer Waldsiedlung. Der nach 1918 eintretende massive Wohnraumangel führte trotz Inflation und Weltwirtschaftskrise zu einem Wachstum der Gronauer Waldsiedlung auf ca. 320 Häuser. So entstanden Anfang der 1920er Jahre nach Entwurf des Architekten Clemens Klotz mehrere Doppelhäuser „Am Birkenbusch“ im südwestlichen Teil der Siedlung. Nach 1925 wurden im Zentrum der Siedlung im Bereich der bisherigen Spielwiese von dem Architekten Peter Will drei Baugruppen um den T-förmigen Kreuzungsbereich „Am Wäldchen“ entworfen. Bis 1937 erfolgte entlang der bestehenden Erschließungsstraßen eine weitere städtebauliche Verdichtung mit Häusern für ca. 200 Familien. Parallel zu Goettel entwickelte Fritz Encke konkrete Hinweise zur Gestaltung der Gärten in der Siedlung einschließlich der zur Anpflanzung empfohlenen Gewächse.

Während des Zweiten Weltkrieges ruhten die Bautätigkeiten. Bedingt durch die große Wohnungsnot nach dem Krieg erarbeitete die GGG im Jahr 1948 ein Wohnungsbauprogramm, welches auch Mehrfamilienhäuser beinhaltete und zu einer weiteren Verdichtung der Siedlung führte. Zwar sollte sich die Bausubstanz weiterhin harmonisch in das Landschaftsbild einfügen und eine angemessene architektonische Gestaltung aufweisen, jedoch markierte dies eine Abkehr von der ursprünglichen Einfamilienhaus-tradition. Durch die bauliche Verdichtung wurde die ursprünglich vorgesehene intensive Durchgrünung stark beeinträchtigt und die weitläufige angelegte Bebauung in vielen Bereichen aufgegeben.

3 Städtebauliche Bedeutung der Siedlung

Der heutige Zustand der Siedlung wurde im Jahr 2011 in einem Gutachten des Architekturbüros Vogt-Werling untersucht. Demnach sind fast alle ursprünglichen Häuser (bis 1937) in der Siedlung noch vorhanden, wenn auch durch An- und Umbauten über die Jahrzehnte teilweise stark verändert. Neben dem in seiner ursprünglichen Baustruktur weitgehend unveränderten Bereich „An der Eiche“ mit dem südwestlich anschließenden Teil des Gronauer Waldweges, welcher zwischenzeitlich als Denkmalsbereich ausgewiesen worden ist, sind weitere identitätsstiftende und städtebaulich wirksame Bereiche in der Siedlung nach wie vor vorhanden und prägend wie beispielsweise die Kreuzung Talweg – Gronauer Waldweg, der Straßenzug „Am Wäldchen“ oder die Häusergruppen „Birkenhain“ und „Am Birkenbusch“ südlich der Richard-Zanders-Straße (vgl. Vogt-Werling, Plan 8).

Die Gartensiedlung Gronauer Wald umfasst insgesamt keine einheitliche Baustruktur, da sie über mehrere Jahrzehnte und unterbrochen von Kriegen von verschiedenen Architekten entwickelt wurde. Dennoch ist sie mit ihrer baulichen Vielfalt und Lebendigkeit von hohem Wert und weist vielfach verbindende Elemente bzw. bauliche Merkmale auf. Viele der einfachen Arbeiterhäuser besitzen zwar für sich genommen keinen Denkmalswert, tragen jedoch mit ihren schlichten, wiederkehrenden Details zu einem unverwechselbaren Siedlungscharakter bei. Auch durch die ehemaligen „Beamtenhäuser“ bzw. Villen mit ihren großen Gärten wird die Siedlung geprägt.

Viele ehemals grüne Bereiche in der Siedlung wurden in Zeiten der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg und auch später bebaut (siehe oben), dennoch ist auch heute noch ein hoher Grünanteil in der Siedlung vorhanden und städtebaulich prägend. Besondere siedlungsstrukturelle Qualitäten der Siedlung finden sich demnach laut Gutachten „in ihrer aufgelockerten Struktur, dem Siedlungsgerüst mit den gekrümmten Straßen, den ortsbildprägenden Bäumen, den begrünten Vorgärten und den großzügigen Gartenbereichen“ (Vogt-Werling, Seite 16). Die in der Regel freistehenden Einzel- und Doppelhäuser ermöglichen nach wie vor unverwechselbare Blickbezüge vom öffentlichen Straßenraum in die grünen Innenbereiche.

Die Siedlung weist aufgrund ihrer engen Verbindung mit der Firmengeschichte von Zanders eine besondere Bedeutung für die Orts- und Siedlungsgeschichte der Stadt Bergisch Gladbach auf. Bemerkenswert und von allgemeiner sozial- und stadtbaugeschichtlicher Bedeutung ist vor allem der frühe sozialgesellschaftliche Ansatz, der sich später in den einheitlich gestalteten Arbeitersiedlungen wiederfindet und somit schon als Vorläufer der Gartenstadtidee angesehen werden kann.

Für weitere Details zur städtebaulichen Bedeutung der Siedlung wird auf das detaillierte Gutachten zur Gartensiedlung Gronauer Wald des Architekturbüros Vogt-Werling vom März 2011 verwiesen.

4 Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Im Bereich zwischen der Straße „Am Birkenbusch“, dem Gronauer Waldweg und der Richard-Zanders-Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 58 – Gronauer Waldweg –. Er ist seit dem 27.12.1971 rechtskräftig und setzt Wohnbebauung, eine kleinere Grünfläche an der Richard-Zanders-Straße sowie die Fußwegeverbindung Am Birkenbusch – Richard-Zanders-Straße fest.

Für den Bereich „An der Eiche“ und den Gronauer Waldweg von der Richard-Zanders-Straße bis zum Eichplatz hat die Stadt Bergisch Gladbach im März 2011 eine Denkmalschutzsatzung gem. § 5 Denkmalschutzgesetz NW beschlossen. Eine darüber hinausgehende Ausweisung als Denkmalschutzbereich wurde vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland für die Gartensiedlung Gronauer Wald abgelehnt, da die Voraussetzungen hierfür nicht erfüllt sind.

In der Siedlung bestehen mehrere eingetragene Einzelbaudenkmäler zum Teil auch außerhalb der Denkmalschutzsatzung. Ihr Schutzstatus ist von der Erhaltungssatzung unberührt. Im Gutachten des Architekturbüros Vogt-Werling sind zudem weitere Gebäude dargestellt, die auf ihre Denkmalswürdigkeit zu überprüfen sind.

5 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung orientiert sich an der baulichen Ausdehnung der Siedlung zum Ende der dritten Bauphase im Jahr 1937. Alle erhaltenswerten Gebäude und städtebaulich wichtigen, zu erhaltenden Bereiche sind von diesem Bereich erfasst. Mit Festlegung der Satzung wird der Erhaltungsbereich zunächst nur flächenmäßig bezeichnet. Die Erhaltungswürdigkeit wurde nach summarischer und flächenbezogener Prüfung auf Grund des Gutachtens des Architekturbüros Vogt-Werling festgestellt (vgl. hierzu insbesondere die Pläne 3, 7 und 8 des Gutachtens). Das Vorliegen der Voraussetzungen im Einzelfall erweist sich erst bei der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag.

Die Erhaltungssatzung schließt im westlichen Bereich den Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung ein. Denkmalschutzsatzung und Erhaltungssatzung können parallel zueinander bestehen, da sie sich in ihren Zielen nicht widersprechen, sondern vielmehr ergänzen.

Ebenso umfasst die Erhaltungssatzung den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 – Gronauer Waldweg –. Da der Bebauungsplan bereits seit den 70er Jahren rechtsverbindlich ist und das Gebiet vollständig bebaut ist, sind keine negativen Auswirkungen durch die Erhaltungssatzung auf den Geltungsbereich zu erwarten.

6 Ziele der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald soll dazu dienen, den ursprünglichen Siedlungscharakter, der in vielen Bereichen der Siedlung noch ablesbar ist, zu erhalten. Bauvorhaben aus jüngerer Zeit haben gezeigt, dass die Gefahr besteht, dass dieser Siedlungscharakter zunehmend verloren geht. So wird beispielsweise vorhandene Bausubstanz in bisher kleinteiligem Maßstab abgebrochen und durch großformatigere Neubauten ersetzt, werden bisherige Durchblicke in die privaten Gärten bzw. grünen Innenbereiche durch seitliche Anbauten versperrt oder die ursprünglich grünen Vorgärten zugunsten von PKW-Stellplätzen, Carports oder Garagen zunehmend versiegelt. Hierdurch verändern sich zunehmend das Aussehen der Siedlung bzw. das Ortsbild und die Stadtgestalt.¹

Mit der Erhaltungssatzung soll daher eine Überformung der erhaltenswerten Siedlungsbereiche, insbesondere ein „Ausdünnen“ von erhaltenswerter Bausubstanz durch einen Abriss und Neubau vermieden werden. Die Siedlung ist vor allem in ihrer städtebaulichen Struktur und Gestalt zu erhalten, der Ursprungsgedanke der Siedlung wieder aufzunehmen und Änderungen an vorhandenen Bauten bzw. Neubauten verträglich für das Gesamtbild zu entwickeln.

¹ *Das Ortsbild umfasst die bauliche Ansicht eines Ortsteils, Straßenzuges, Platzes oder sonstigen Bebauungszusammenhangs, d.h. das überwiegend durch bauliche Anlagen bestimmte Erscheinungsbild, wozu auch das Straßenbild gehört. Die Stadtgestalt schließt den Grundriss und die räumliche Struktur mit ein. Sie wird nicht nur durch die Baustruktur, sondern auch durch die entsprechenden Freiräume bestimmt. Die Stadtgestalt setzt sich aus der Gesamtheit aller die städtebauliche Gestaltung bestimmenden Elemente zusammen. (vgl. Kommentar zum BauGB, Ernst / Zinkahn / Bielenberg, Rdn. 30-33 zu § 172)*

Dies geschieht dadurch, dass mit der Erhaltungssatzung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung, aber auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Insbesondere die im Gutachten als „noch weitgehend intakter, städtebaulich wichtiger Bereich“ gekennzeichneten Straßenabschnitte (vgl. Vogt-Werling, Plan 8) überliefern die ursprüngliche Idee und den historischen Eindruck und sind städtebaulich prägend und bedeutsam. Im Detail gehören hierzu folgende Bereiche (vgl. Vogt-Werling, Seite 30 ff.):

- Westlicher Gronauer Waldweg mit Platz „An der Eiche“ (bereits zusätzlich als Denkmalsbereich ausgewiesen)
- Kreuzung Talweg / Gronauer Waldweg
- Siedlung „Am Wäldchen“
- Villenbereich an der Richard-Zanders-Straße
- Häusergruppe „Birkenhain“
- Häusergruppe „Am Birkenbusch“
- Reihenhausbebauung am Kiefernweg mit Platzfläche

Darüber hinaus befinden sich in der Siedlung eine Reihe von Einzelgebäuden bzw. Gebäudeensembles, welche entweder als auf Denkmalswürdigkeit zu überprüfen, als erhaltenswert oder als „Zeitzeugen“ eingestuft sind (vgl. Vogt-Werling, Plan 7). Sollte eine Einstufung als Denkmal bei den zu überprüfenden Gebäuden zum Beispiel aufgrund zu weitreichender Überformungen im Innenbereich oder anderen Gründen nicht möglich sein, sind diese zumindest als erhaltenswert anzusehen. Bei den als erhaltenswert eingestuften Gebäuden sind Gestaltungselemente weitgehend erhalten und liegt auch eine gewisse städtebauliche Bedeutung und prägende Wirkung vor. Für eine Ausweisung als Denkmal reichen die Merkmale jedoch nicht oder nicht mehr. Hier ist es Aufgabe der Erhaltungssatzung bei anstehenden Veränderungen das Erhaltenswerte zu bewahren. Die als „Zeitzeugen“ bezeichneten Gebäude sind zwar aus der Ursprungszeit der Siedlung, sind jedoch im Laufe der Jahrzehnte zu stark verändert worden und weisen zu wenig originale Bausubstanz auf. Hier kann im Rahmen von geplanten Veränderungen darauf hingewirkt werden, dass die Gebäude zukünftig wieder positiv zum Erscheinungsbild der Siedlung beitragen.

Der ursprüngliche Siedlungscharakter der Gartensiedlung Gronauer Wald zeigt sich zusätzlich in Form der nachfolgend aufgelisteten ortsbild- und stadtgestaltprägenden Elemente:

Freiraum- und Grünstruktur (vgl. Vogt-Werling, Plan 7)

- aufgelockerte Baustruktur – insbesondere die begrünten Innenbereiche
- grüne Vorgartenzone und großzügige private Gartenbereiche
- Blickbezüge vom öffentlichen Raum in die grünen Innenbereiche
- alte Baumbestände – aufgrund ihrer Größe und Form mit ortsbildprägendem Charakter
- Hecken als Einfriedung – straßenbegleitend der vielfältigen Baustruktur einen ordnenden Rahmen gebend

Erschließung

- Siedlungsgerüst mit gekrümmten Straßen

Bebauung

- freistehende Einzel- und Doppelhäuser in einer Mischung aus Arbeiterhäusern und Villen („Beamtenhäusern) mit vereinzelt wiederkehrenden Haustypologien (vgl. Vogt-Werling, Plan 6)
- 1,5- bis 2-geschossige Bebauung
- Putzfassaden (mit Ausnahme der Giebel)
- Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer

Diese Elemente gilt es ebenfalls zu erhalten. Die Freiraum- und Grünstruktur ist dabei mittelbar über das Ortsbild bzw. als Teil der Stadtgestalt geschützt. Die genannten Elemente übernehmen eine städtebaulich verbindende Funktion innerhalb der Siedlung, also zwischen den städtebaulich intakten Bereichen, den als erhaltenswert eingestuften baulichen Anlagen mit prägender Wirkung sowie den sonstigen baulichen Anlagen. Bezüglich zu erhaltender Bäume und Hecken wird zudem auf die im Februar 2014 erlassene Baumschutzsatzung für die Gartensiedlung Gronauer Wald verwiesen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch Bauvorhaben der letzten Zeit die Gefahr einer weiteren Überformung der Siedlung besteht. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Siedlung soll die Erhaltungssatzung dazu beitragen, dass der ursprüngliche Siedlungscharakter in Form einer aufgelockerten Bebauung, den Grünelementen, Blickbezügen, städtebaulich prägenden Bereichen und wiederkehrenden baulichen Details erhalten bleibt. Die Siedlung weist nicht die Einheitlichkeit von in gleicher Zeit entstandenen typischen Arbeitersiedlungen auf und ist daher städtebaulich gesehen hiermit nicht vergleichbar. Vielmehr war eine gewisse bauliche Heterogenität durch die vorgesehene Mischung der Bevölkerungsstruktur (Arbeiter und Beamte) von an Anfang an gewollt und Teil des Konzepts bzw. wurde durch zeitliche Unterbrechungen der Bautätigkeiten aufgrund äußerer Umstände (Tod von Richard Zanders, Erster Weltkrieg) sowie durch das Mitwirken verschiedenster Architekten verstärkt. Dies spiegelt sich auch heute noch in der Siedlung wieder. Sowohl die besonders gestaltprägenden Bereiche sowie prägende Einzelgebäude als auch die beides verbindenden Elemente sollen mit der Erhaltungssatzung geschützt werden.

Inwiefern ein Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung die Erhaltungsziele beeinträchtigt, wird erst in einem zweiten Schritt – in der Regel im Baugenehmigungsverfahren – für den Einzelfall geprüft und entschieden. Zur Beurteilung ist das Gutachten „Gartensiedlung Gronauer Wald in Bergisch Gladbach“ des Architekturbüros Vogt-Werling vom März 2011 heranzuziehen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 24.11.2014

Stephan Schmickler
Stadtbaurat