

**Bekanntmachung  
vom 14. Dezember 2023  
des Satzungsbeschlusses für die Erhaltungssatzung  
„Eyhofsiedlung“**

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung vom 27.09.2023 aufgrund der §§ 172 Abs. 1 Nr. 1 und 213 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) – jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – die folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt

- im Norden durch Eschenstraße,
- im Osten durch Bussardweg, Habichtstraße,
- im Süden durch Angerstraße,
- im Westen durch Ahornstraße.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten, auf Grundlage der amtlichen Basiskarte vom 08. Februar 2023 erstellten Lageplan (Maßstab 1:3.000) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Sie gilt insbesondere unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht, Verfahrensfreiheit oder Genehmigungsfreistellung baulicher Anlagen nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

**§ 3 - Genehmigungspflicht**

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

- der Rückbau,
- die Änderung,
- die Nutzungsänderung,
- die Errichtung

baulicher Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung 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.

- (3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (4) Die Genehmigung nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

#### **§ 4 - Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

#### **§ 5 – Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Essener Amtsblatt in Kraft.

#### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vom Rat der Stadt Essen beschlossene „Erhaltungssatzung „Eyhofsiedlung“ sowie die aufgrund des § 7 Absatz 6 Satz 2 GO NW erforderlichen Hinweise werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes gemäß § 7 Absatz 6 Satz 1 GO NW nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) der Bebauungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Essen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Essen, den 14. Dezember 2023

Der Oberbürgermeister  
Thomas Kufen

Diese Karte gehört zur Erhaltungssatzung  
der Stadt Essen für den  
Bereich der "Eyhofsiedlung".



Stadtbezirk : II  
Stadtteil : Stadtwald

Plangrundlage: Amtliche Basiskarte

M 1 : 3.000 (Im Original)

 räumlicher Geltungsbereich

# Erhaltungssatzung „Eyhofsiedlung“ in Essen



Gutachten

STADT  
ESSEN

## **Impressum**

**Herausgeberin** Stadt Essen, Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

**Bearbeitung** STADTGUUT  
GUUT GmbH  
Große Beckstraße 25  
44787 Bochum  
buero@stadtguut.de  
www.stadtguut.de

Prof. Yasemin Utku  
Thorsten Schauz Ellsiepen  
Pauline Wieland  
Ilka Leibnig

**Satz** STADTGUUT  
**Stand** Februar 2023

Alle Abbildungen und Fotografien stammen, wenn nicht anders angegeben, von STADTGUUT.

# Inhalt

<b>Anlass und Ziel der Erhaltungssatzung</b>	<b>4</b>
<b>Historische Entwicklung der Eyhofsiedlung</b>	<b>6</b>
<b>Standortuntersuchung</b>	
<b>Makrostadträumliche Einordnung</b>	<b>10</b>
<b>Mikrostadträumliche Einordnung</b>	<b>14</b>
Planungsrechtliche Einordnung	14
Raumstruktur	16
Grün- und Freiraumstruktur	20
Bebauungsstruktur	24
<b>Gebäudetypen</b>	<b>26</b>
Mehrfamilienhaustyp	26
Doppelhaustyp	28
Reihenhaustyp	30
Einzelhaustyp	32
Sondertyp: Torgebäude	34
<b>Überformungen</b>	<b>36</b>
Fassaden	36
Fenster	37
Türen	37
Dächer	38
Vorgärten, Garagen, Nebenanlagen	38
Grundstückseinfriedungen	38
<b>Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltung</b>	<b>40</b>
<b>Auswertung und Begründung</b>	<b>44</b>
<b>Erhaltungsziele</b>	<b>46</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>46</b>
<b>Ausblick – Leitlinien für die weitere Entwicklung des Erhaltungsgebietes</b>	<b>48</b>
<b>Quellen</b>	<b>50</b>

# Anlass und Ziel der Erhaltungssatzung

Die zwischen 1920 und 1921 durch den Architekten Josef Rings für den Gemeinnützigen Bauverein Essen-Stadtwald errichtete Eyhofsiedlung soll zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes durch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geschützt werden. Die circa 11,5 ha umfassende Anlage aus ursprünglich insgesamt 155 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit Gärten zeichnet sich bis heute durch ihre prägnante städtebauliche Struktur mit symmetrischer Anlage um einen zentralen Freiraum aus. Trotz nachträglicher baulicher Veränderungen sind auch wesentliche bauzeitliche architektonische Merkmale bis heute ablesbar.

Das vorliegende Gutachten dient dazu, die Aufstellung der Erhaltungssatzung fachlich vorzubereiten. Grundlage bildet eine Analyse der Siedlungsgeschichte und der städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Bestands. Gemeinsam mit allen beteiligten Akteur\*innen werden daran anknüpfend Ziele für den Erhalt und Leitlinien für die weitere Entwicklung der Eyhofsiedlung formuliert.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die vorhandene und besondere städtebauliche Struktur der Siedlung zu schützen. Außerdem soll die Siedlung vor über-

mäßigen Überformungen geschützt werden, so dass das einheitliche Siedlungsbild auch in Zukunft weiter bestehen kann. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedürfen der Neubau, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung seitens der Stadt. Ob eine Maßnahme zulässig ist, wird mithilfe der Erhaltungsziele der Satzung überprüft.

Der engere Untersuchungsraum bezieht sich auf den Zuschnitt der Eyhofsiedlung. Dieser Bereich ist im Westen und Norden vom Stadtwald begrenzt. Im Osten grenzt die Wohnbebauung der Habichtstraße an den Untersuchungsraum an. Die südliche Begrenzung des Gebiets verläuft entlang der Angerstraße. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich auf einem von Südost nach Nordwest abfallenden Talhang. Das Bodenrelief ist ausschlaggebend für die Konzeption der Siedlung und sorgt in Zusammenhang mit der symmetrisch geordneten Siedlungsstruktur für eine klare Abgrenzung der Eyhofsiedlung von ihrer Umgebung. Die Siedlung kann dadurch im Stadtbild als eine Einheit wahrgenommen werden.



Blick auf das Torhaus von der Angerstraße



Die Eyhofsiedlung von oben (Quelle: TIM-Online 1)

# Historische Entwicklung der Eyhofsiedlung

Die von dem Architekten Josef Rings geplante Eyhofsiedlung wurde in den Jahren 1920/21 errichtet und nimmt bis heute einen besonderen Platz in der Essener Geschichte des Siedlungsbaus ein.

## Essen Anfang des 20. Jahrhunderts

Die Industrialisierung sorgte in Essen für ein äußerst starkes Bevölkerungswachstum. Im Jahr 1816 wohnten innerhalb des heutigen Stadtgebietes 21.500 Menschen, im Jahre 1900 bereits 396.000 und bis 1939 wuchs die Bevölkerungszahl auf 669.000 (vgl. H. W. Hoffacker 1994). Damit einher ging eine stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum. Die Folge waren stark überhöhte Mieten und ein völlig unzulängliches Angebot.

Um dem enormen Druck auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen, erweiterte sich die Stadt zunehmend ins Umland. Wohnungsbau erfolgte dabei überwiegend auf Kosten landwirtschaftlicher Flächen, weshalb die Stadt Essen Anfang des 20. Jahrhunderts zum Ausgleich ein 105 Hektar großes Waldgebiet kaufte. Hier entstand der Stadtwald, der der rasch wachsenden, arbeitenden Bevölkerung als Erholungsgebiet diente und bis heute einen wertvollen Freiraum im Essener Stadtgefüge darstellt. Zeitgleich erweiterte sich das Stadtgebiet Essens im Jahr 1910 durch die Eingemeindung der Stadtteile Relinghausen und Bredeney bis an die bewaldeten Höhenrücken der Ruhr (vgl. Website Stadt Essen).

Der Ankauf und Ausbau des Stadtwalds sowie dessen Anschluss an die S-Bahn mit Anbindung an die Stadtzentren Essens und Düsseldorf sorgten in Folge für rege Siedlungstätigkeiten in der Umgebung. So entstand neben der Krupp'schen Siedlung Altenhof II und der Bergwerksiedlung Ulmenhof schließlich die Eyhofsiedlung.

## Gemeinnütziger Bauverein Essen-Stadtwald

Bis zum ersten Weltkrieg galt im Deutschen Reich auf dem Wohnungsmarkt die freie Marktwirtschaft. Das industrielle Proletariat, aber auch die steigende Zahl von Beamt\*innen und Angestellten waren auf den Wohnungsbau der Arbeitgeber\*innen oder privater Investor\*innen angewiesen. Erst mit dem ersten Weltkrieg fand diese Art der Wohnungswirtschaft ihr Ende. Nunmehr griff der Staat verstärkt in den Wohnungssektor ein. Mit dem Preußischen Wohnungsgesetz wurden 1918 unter anderem Gelder zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bereitgestellt. Die Folge war eine Gründungswelle von Baugenossenschaften, Bauvereinen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Einer von rund 20 Bauvereinen und Baugenossenschaften die sich bis 1930 in Essen gründeten, war der „Gemeinnützige Bauverein Essen Stadtwald“. Er diente unter anderem als organisatorischer Ausgangspunkt für den „Allgemeinen Bauverein Essen AG“ (heute Allbau AG) und war mit diesem auch personell eng verflochten (vgl. R. Kastdorff-Viehmänn 1994). Im Herbst 1920 zwang die wirtschaftliche Lage die Bauvereine wesentliche Aktienanteile der Stadt Essen zu übergeben, was einen Zusammenschluss der Bauvereine zur Folge hatte. Ein zentrales Bindeglied der Bauvereine war der Architekt Josef Rings, der sowohl die Eyhofsiedlung als auch die ersten Allbau-Projekte entwarf.

## Architekt Josef Rings

Josef Rings arbeitete von 1912 bis 1919 als Abteilungsleiter innerhalb der Bauabteilung der Friedrich Krupp AG in Essen, wo er im Industrie- und Siedlungsbau tätig war und unter anderem an der Erweiterung der Margarethenhöhe und der Siedlung „Alfredshof“ mitwirkte. 1919 wurde Josef Rings in Essen selbstständig und war in den ersten Jahren als künstlerischer Beirat des Vorstandes des Allgemeinen Bauvereins Essen maßgeblich an dessen Gründung beteiligt. Neben der Eyhofsiedlung entwarf Rings unter anderen die Siedlungen „Feldhaushof“ und „Heimatdank“ (vgl. ebd.).

## Der Bau der Eyhofsiedlung

1919 beauftragte der Gemeinnützige Bauverein Essen-Stadtwald Josef Rings mit der Planung der Eyhofsiedlung, einer Kleinstadt für Beamt\*innen und Bürger\*innen. Es sollte genossenschaftlicher Wohnungsbau für den gehobenen Mittelstand entstehen. Josef Rings setzte hier seine Vorstellung von einer konsequenten Rationalisierung im Bauen um: strenge Einheitlichkeit, Reihenhäuser und ein symmetrischer Aufbau. Das sozialpolitische Anliegen des Architekten war es, durch die entsprechend unterschiedlichen Haustypen dieser Siedlung verschiedene Einkommensschichten zusammenzuführen. Im Jahr 1921 waren 155 Häuser für 231 Familien in der Eyhofsiedlung fertiggestellt (vgl. J. Rings 1923).

Die heutigen Siedlungsflächen der Eyhofsiedlung zählten vor Baubeginn zum Grund eines landwirtschaftlichen Betriebes, dem sogenannten Eyhof. Dieser gab der Siedlung, die eigentlich als „Stadtwaldsiedlung“ erbaut wurde, ihren heute gängigen Namen.



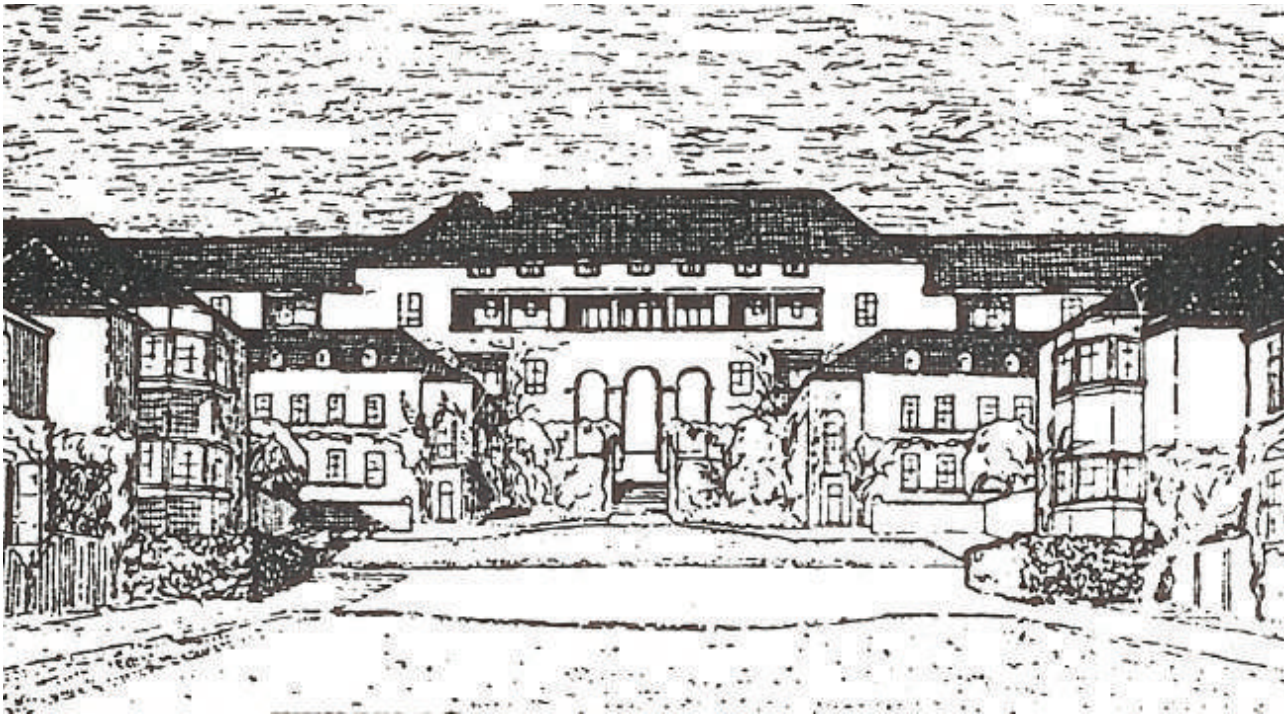
Preußische Kartenaufnahme 1891-1912 (Quelle: TIM-Online 2)



Topographische Karte 1936-1945 (Quelle: TIM-Online 3)



Luftbild 2022 (Quelle: TIM-Online 4)



Blick aufs Torhaus vom Grünhof (Quelle: Stadt Essen)

Schon 1925 würdigte Essens damaliger Planungsdezernent Hermann Ehlgötz die neue Siedlung in einer Publikation als „großes Gegenstück zur Margarethenhöhe“. Die Siedlung für den Mittelstand, „ein Muster von Sachlichkeit und Zweckmäßigkeit“ sei mit „verbindlichster Liebe in die prächtige, grüne Umgebung hereinkomponiert“ (H. Ehlgötz 1925: 40). Nach Angaben der Bauzeitschrift Wasmuths Monatsheft für Baukunst gehöre die Eyhofsiedlung „zu den vornehmsten Leistungen der verheißungsvollen rheinischen Baukunst“ (Ausgabe 9/1925: 169).

### Die Eyhofsiedlung nach 1945

Im zweiten Weltkrieg war Essen aufgrund der ansässigen Krupp-Werke eines der Hauptangriffsziele der alliierten Streitmächte. Die Eyhofsiedlung wurde von Angriffen jedoch größtenteils verschont, da sie frühzeitig von der britischen Militärleitung als mögliches Quartier für die eigenen Offiziere ausgemacht wurde. Zum Schutz der Zivilbevölkerung wurde dennoch ein unterirdischer Luftschutzbunker im Bereich des Grünhofs errichtet (vgl. Website Eyhof Siedlung).

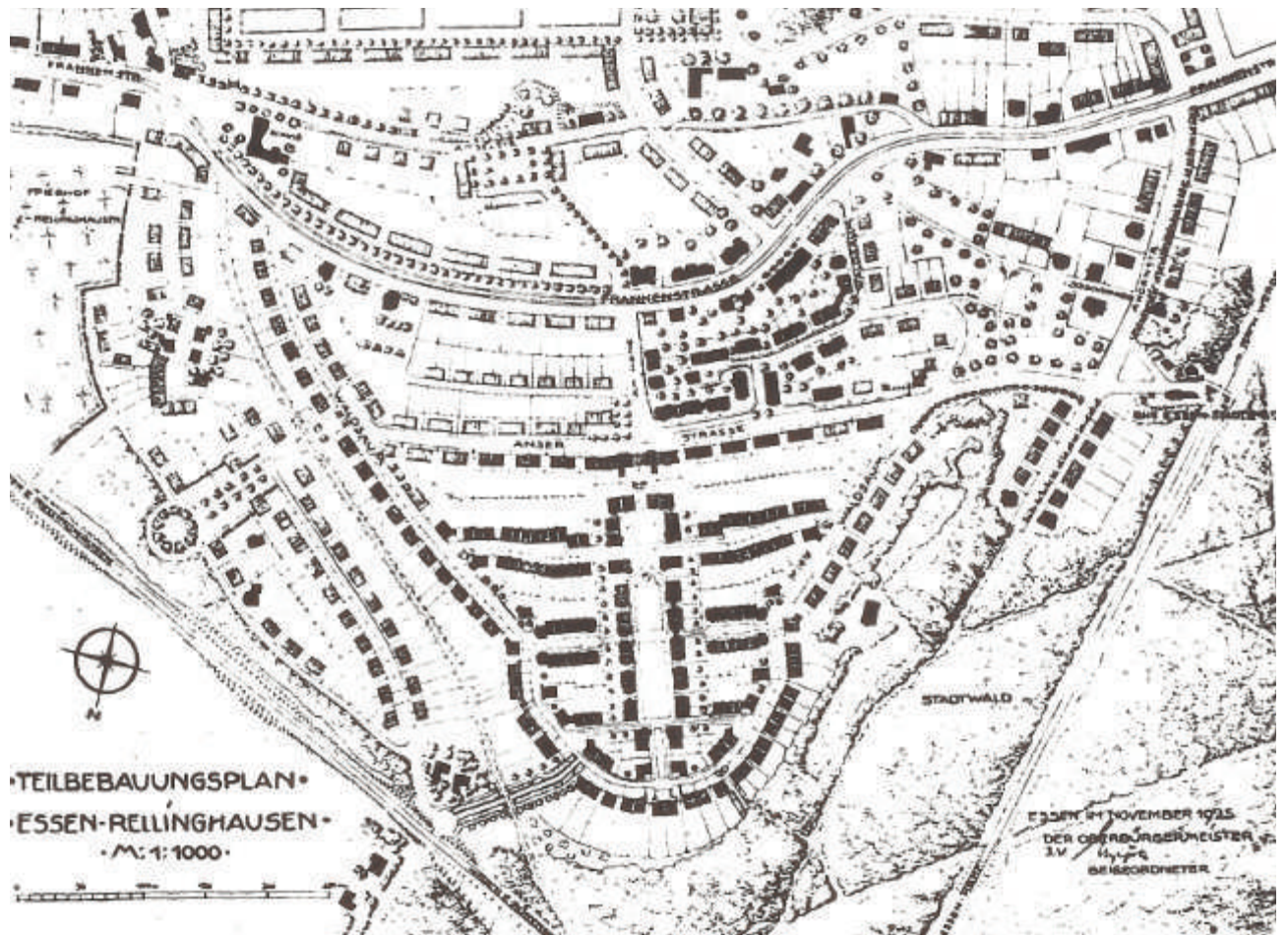
Erst nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung am Waldsaum vervollständigt. Die Neubauten entsprachen zwar nicht der Architektur Josef Rings, griffen die städtebaulichen Merkmale der Siedlung jedoch weitgehend auf.

Auch die Privatisierungswelle ging an der Siedlung nicht vorüber. Bis auf die Gebäude Angerstraße 17 bis 29, welche sich im Besitz der Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG befinden, sind die Bauten



Blick aufs Torhaus von der Angerstraße vor 1939 (Quelle: Stadt Essen)

im Eigentum Privater. Über die Jahrzehnte hinweg haben viele Bewohner\*innen die Gebäude ihren veränderten Bedürfnissen und Anforderungen angepasst. Außer den Häusern Angerstraße 17 bis 29 und dem Torgebäude, haben die meisten der Häuser dabei ihr ursprüngliches Erscheinungsbild teilweise eingebüßt.



Teilbauungsplan Essen-Rellinghausen 1925 (Quelle: Stadt Essen)



Blick von Süden auf die Eyhofsiedlung um 1926 (Quelle: Stadt Essen)

# Standortuntersuchung

## - Makrostadträumliche Einordnung -

Die Untersuchung des Standorts der Eyhofsiedlung wurde auf zwei Ebenen vorgenommen: Zum einen auf der Makro-Ebene, um die Siedlung in einen größeren räumlichen Zusammenhang einzuordnen, und zum anderen auf der Mikro-Ebene bezogen auf die Siedlung selbst. Für die Makro-Ebene wurden die Aspekte der Lage, Erreichbarkeit und Nutzungsverteilung sowie der angrenzenden Grün- und Freiräume und deren Freizeitangebote untersucht.

Die Eyhofsiedlung liegt im Stadtbezirk II und somit im südlichen Teil Essens. Die Stadtteile Rüttenscheid, Rellinghausen, Bergerhausen und Stadtwald, in dem auch die Eyhofsiedlung liegt, sind diesem Bezirk zugehörig.

### Erreichbarkeit

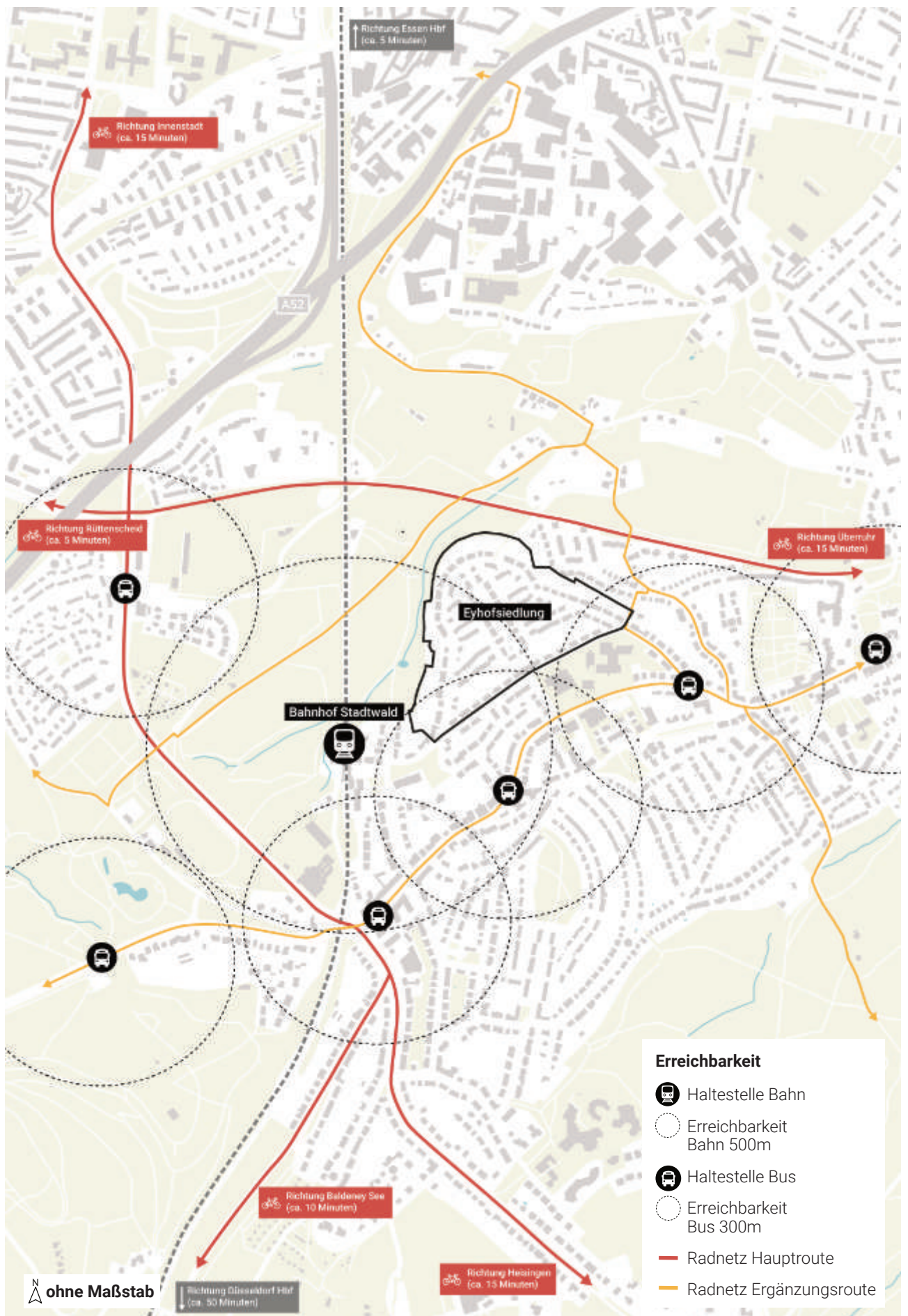
Die Siedlung zeichnet sich unter anderem durch ihre gute Erreichbarkeit aus. Über die nordwestlich gelegene A 52 ist ein Anschluss an eine der großen Straßenachsen Deutschlands gegeben. Der Bahnhof Essen-Stadtwald ist innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Dieser wird von der S-Bahn-Linie S6 angefahren und bietet somit Anschluss an den Hauptbahnhof Essen und über Düsseldorf Anschluss bis nach Köln. Werktags liegt hier eine 20-Minuten-Taktung vor. Der Bahnhof Essen-Stadtwald ist mit dem Bus nicht direkt erreichbar. Die etwa 400 m südlich des Bahnhofs gelegene Haltestelle Stadtwaldplatz wird aber dafür von den Buslinien der Ruhrbahn und Bussen des Schienenersatzverkehrs angefahren. Dort verkehren die Buslinien 142, 144, 145, 149, die Taxibusse 175 und 194 und im Nachtnetz die Linie NE7. In der Eyhofsiedlung selber gibt es keine ausgewiesenen Fahrradwege. Die nächstgelegenen Fahrradwege verlaufen parallel zur Frankenstraße und nördlich der Siedlung durch den Stadtwald.

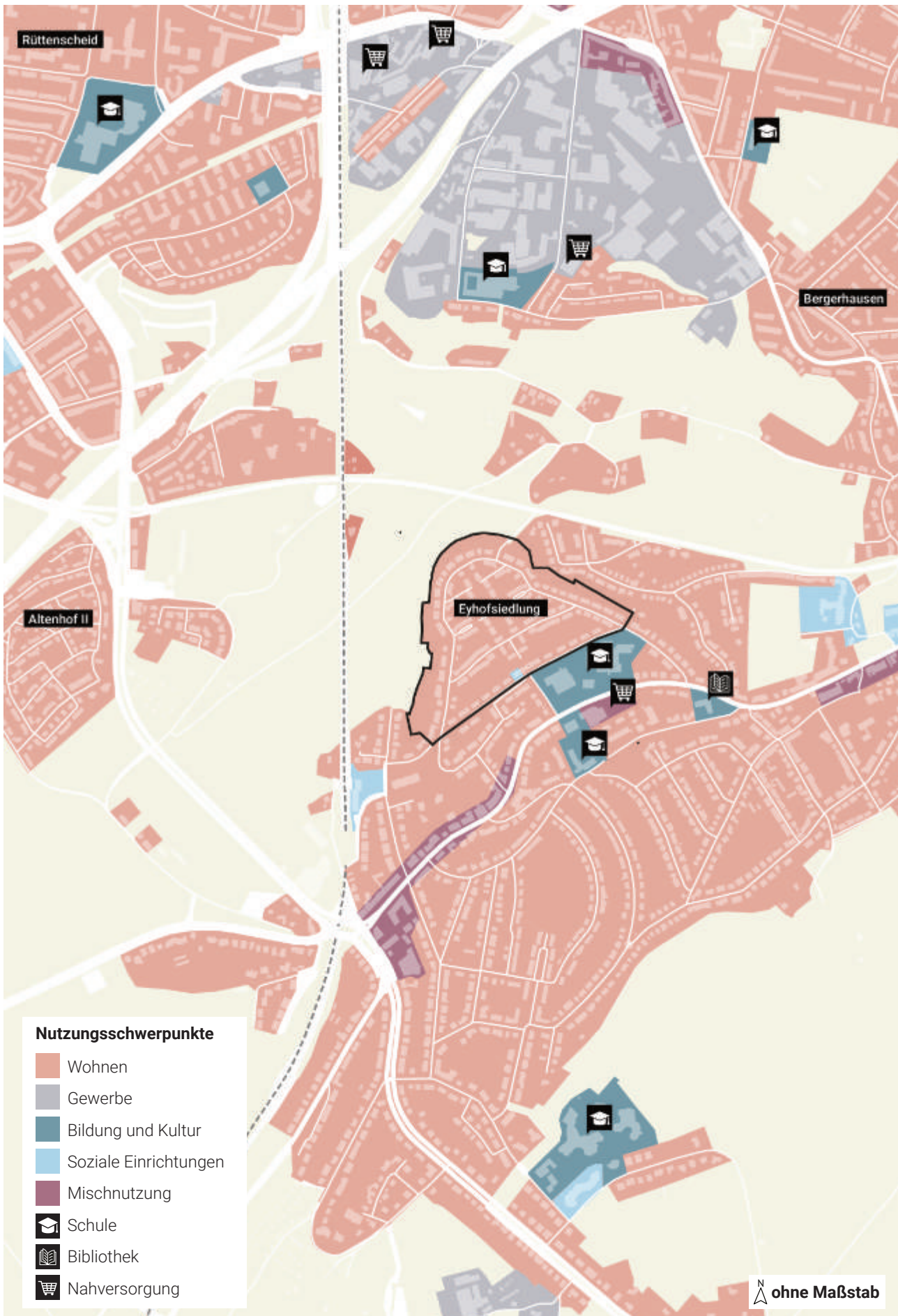
### Nutzungsangebot

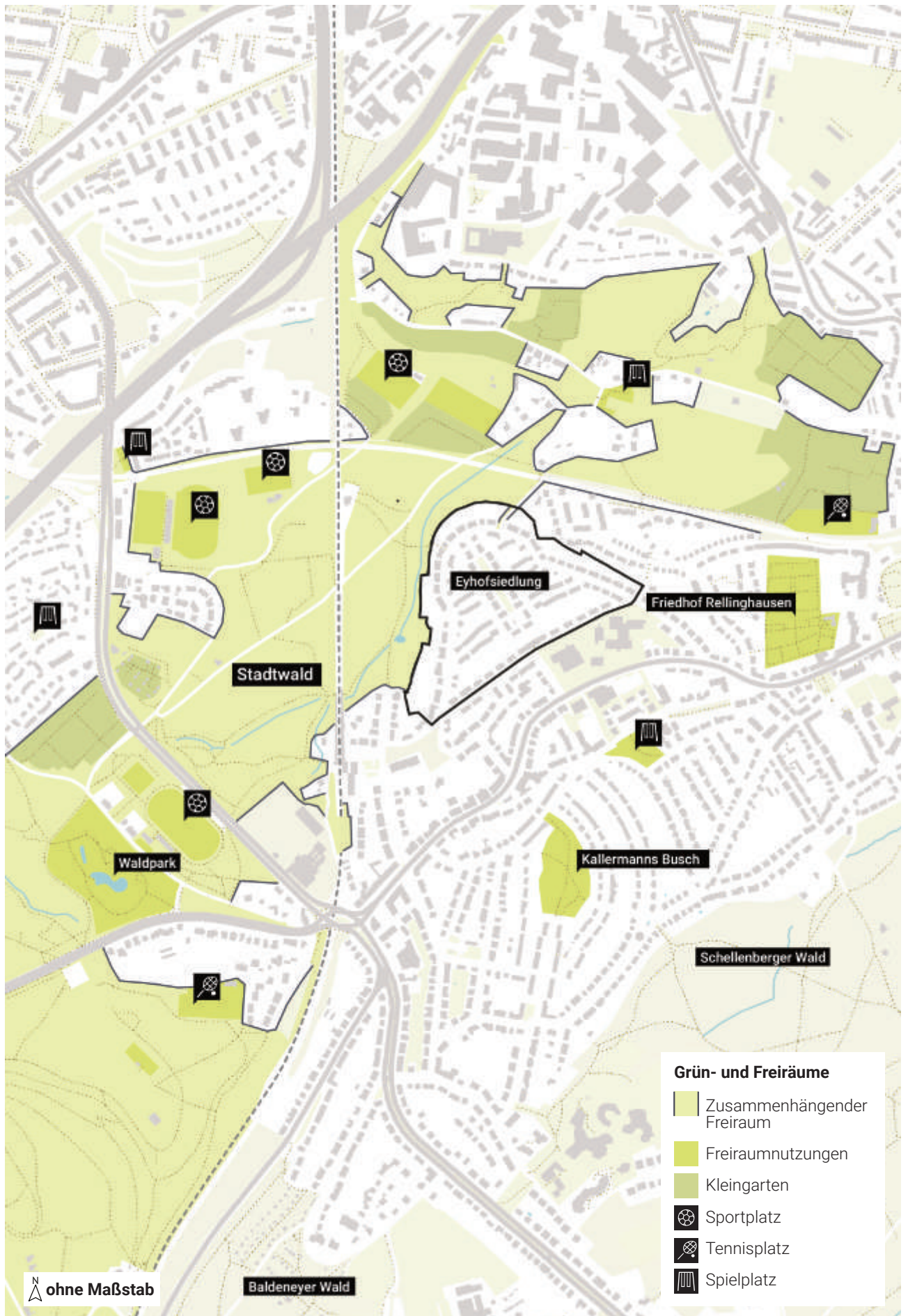
Die Siedlung und ihre angrenzende Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Das Torhaus verfügt im Erdgeschoss über ein Ladenlokal, dessen Räumlichkeiten durch das Familienzentrum „Kleine Füße, große Hände“ genutzt wird. Im Rest der Siedlung sind in den Erdgeschossen keine anderweitigen Nutzungen vorzufinden. Ein zentraler Lebensmittelversorger befindet sich südlich der Siedlung. Zudem zeichnet sich die Frankenstraße durch Mischnutzung aus. Hier sind in den Erdgeschosszonen unterschiedlichste Einzelhändler, Dienstleistungsunternehmen und Restaurants sowie die Stadtbibliothek Stadtwald verortet. In direkter Nachbarschaft zur Eyhofsiedlung befinden sich eine Gesamtschule und eine Gemeinschaftsgrundschule mit Sporthalle. Eine freie Waldorfschule im Süden des Stadtteils ergänzt das Bildungsangebot.

### Grün- und Freiräume

Im Umfeld der Siedlung befinden sich zahlreiche extensiv und intensiv genutzte Freiräume. Der westliche und der nördliche Teil der Siedlung sind vom Stadtwald umschlossen und mit diesem durch zwei Fuß- beziehungsweise Fuß- und Radwege verbunden. Der Stadtwald selbst bietet den Bewohner\*innen mit zahlreichen Spazierwegen ein attraktives Naherholungsgebiet. Im Süden liegt der Kallermannsbusch. Auch der Baldeneyer Wald und der Schellenberger Wald sind nicht weit entfernt. Ein Spielplatz befindet sich in 300 m Luftlinie Entfernung von der Eyhofsiedlung. Der südwestlich gelegene Waldpark vervollständigt das Grünangebot. Östlich der Siedlung liegt der Friedhof Rellinghausen. Zudem finden sich in unmittelbarer Nähe zur Eyhofsiedlung unterschiedliche Sportangebote. So lassen sich zahlreiche Sportplätze, Tennis- und Reitvereine verorten. Zudem sind attraktive Ausflugsziele wie die Burgruine Isenburg und die Villa Hügel in wenigen Minuten von der Eyhofsiedlung aus erreichbar.







# Standortuntersuchung

## - Mikrostadträumliche Einordnung -

Nach der großräumigen Einordnung der Eyhofsiedlung, wird im folgenden Kapitel auf die Besonderheiten der Siedlung selbst eingegangen. Neben einer Untersuchung der planungsrechtlichen Situation, werden die Raumstruktur, die Grün- und Freiräume und die Bebauungsstruktur näher analysiert.

### Planungsrechtliche Einordnung

Für den Bereich der Eyhofsiedlung gibt es keinen Bebauungsplan. Für den nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereich (Stiftmühlenbrink, Habichtstraße, Bussardweg, Waldsaum) besteht eine Gestaltungssatzung (14.5.1985) deren Geltungsbereich auch die Gebäude der Eyhofsiedlung Waldsaum 85A, 87, 89, 91 umfasst. Ziel der Satzung ist die einheitliche Gestaltung von Dächern zur Wahrung des Ortsbildes. Als ortsbildprägend wird das Satteldach angesehen und ist somit in diesem Bereich ausschließlich zulässig. Die Gestaltungssatzung würde durch eine Erhaltungssatzung für die Eyhofsiedlung überlagert, weshalb für die in beiden Satzungsbereichen liegende Bebauung am Waldsaum 85, 87, 89 und 91 keine Konflikte zu erwarten sind.

Südöstlich der Eyhofsiedlung grenzt ein Bereich, für den der Bebauungsplan 20/66 Frankenstraße/Am Hang (rechtsverbindlich 1967) gilt, an. Der größere westliche Teil des Gebietes ist als Gemeinbedarfsfläche (staatliches Gymnasium) ausgewiesen, der östli-

che Teil Frankenstraße/Ecke Waldsaum als reines Wohngebiet, in dem die zweigeschossigen Baukörper eine Dachneigung von 45 – 48 Grad erhalten müssen.

Südwestlich an die Eyhofsiedlung angrenzend befindet sich eine Fläche, deren Bebauung über den Bebauungsplan 284 - Ahornstraße (rechtsverbindlich 1965) geregelt ist. Es werden ein neugeschossiges Wohnhochhaus sowie die zweigeschossige Bebauung kleinerer angrenzender Grundstücke festgesetzt. Als Begründung für das Wohnhochhaus wird der Erhalt eines großen Teils des parkähnlichen Freiraumes anstelle einer flächenhaften Bebauung mit zweigeschossigen Häusern angeführt.

Südlich der Frankenstraße, angrenzend an den Bereich des Bebauungsplanes 20/66, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/88 – Frankenstraße/Amselstraße (rechtsverbindlich 1995). Die Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Gebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der gebietstypischen Bebauungsstruktur ab und ist an der Frankenstraße dreigeschossig, an der Amselstraße zweigeschossig in offener Bauweise.

### Übersicht planungsrechtlicher Instrumente

#### Gestaltungssatzung S24

- Stiftmühlenbrink, Habichtstraße, Bussardweg und Waldsaum aus dem Jahr 1985
- Ziel: Einheitliche Gestaltung von Dächern (Satteldach)

#### Bebauungsplan 20/66

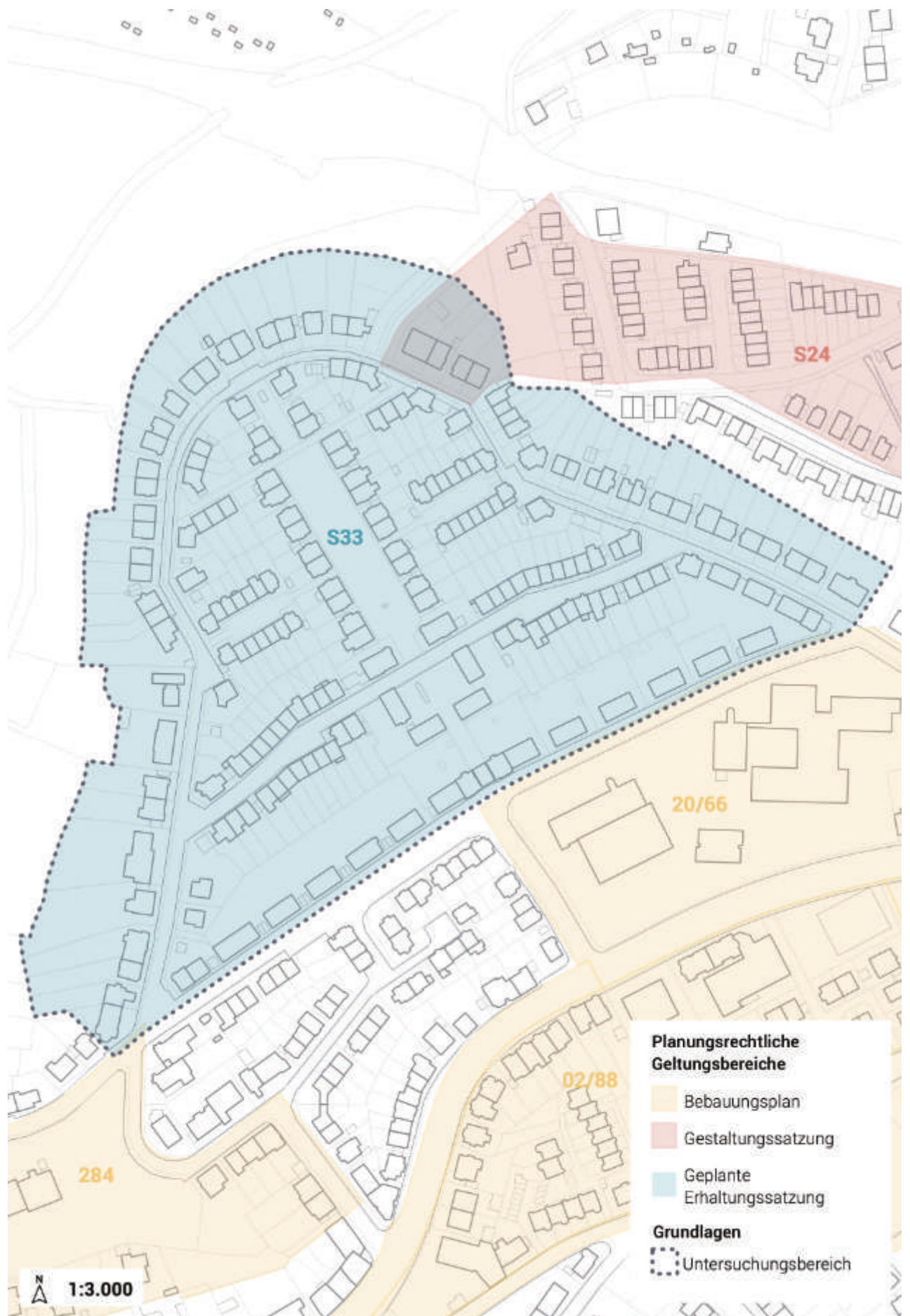
- Frankenstraße, Am Hang

#### Bebauungsplan 284

- Ahornstraße

#### Bebauungsplan 02/88

- Frankenstraße, Amselstraße



# Standortuntersuchung

## - Mikrostadträumliche Einordnung -

### Raumstruktur

Der Siedlungskörper der Eyhofsiedlung ist spiegel-symmetrisch angelegt. Die städtebauliche Konzeption ist dabei an den topographischen Gegebenheiten ausgerichtet. Von Südosten nach Nordwesten verläuft eine zentrale Hauptachse mit einem großen, mittig gelegenen Freiraum, dem Grünhof. Der Auftakt der Hauptachse im Südosten wird durch ein Torhaus gebildet, das mittels eines Torbogens den zentralen Eingang in die Siedlung markiert. Das dreigeschossige Torhaus mit seinen zwei ergänzenden Flügelgebäuden stellt die längste und höchste zusammenhängende Gebäudestruktur der Siedlung dar. Es steht mittig an der Nordseite der Angerstraße, die hier mit einer zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung trotz offener Bauweise eine klare Abgrenzung der Siedlung zu ihrem südlich angrenzenden Umfeld darstellt.

Die Hauptachse wird von drei Straßen gequert, die den Grünhof gliedern. Ihre Bebauungs- und Freiraumstruktur wird entlang der Hauptachse symmetrisch gespiegelt. Die südliche Querstraße Hagelkreuz ist mit einer geschlossenen Bebauung von Reihenhäusern besetzt und hat eine dichte, fast städtische Prägung. Der schmale, geschlossene Straßenraum erfährt unweit der Einmündung in den Grünhof eine dreieckige, platzartige Aufweitung. Die mittlere Querstraße Waldblick öffnet sich links und rechts des Grünhofes jeweils zu einem Anger, um den sich die Reihenhausbauung jeweils gruppiert. Die nördliche und schmalste Querstraße Eiland wird südlich von einer kurzen Hausreihe gefasst, nördlich grenzen überwiegend Gärten an die Straße, was ihr einen grünen, fast informellen Charakter verleiht. Die Straße Waldsaum umfasst die gesamte Siedlung in einer symmetrischen Bogenfigur, deren Scheitelpunkt das Ende der zentralen Achse des Grünhofes bildet

und mit einer Doppelhausbebauung betont wird. Der Bogen grenzt die Siedlung zum nördlich und westlich angrenzenden Wald sowie zur östlich benachbarten Siedlungsbebauung ab. Er ist überwiegend mit Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut.

Das Gelände der Siedlung fällt von Süd nach Nord deutlich ab. Der Siedlungskörper geht auf die Topographie ein, indem die Querstraßen nahezu eben, parallel zu den Höhenlinien geführt werden und die zentrale Achse des Grünhofes die große Höhendifferenz des Geländes über eine Terrassierung und nach Norden sanft geneigte Flächen stadtgestalterisch umsetzt. In einem Zusammenspiel aus Topographie und Gebäudekomposition entstehen eine Vielzahl charakteristischer Blickbeziehungen in der Siedlung. Durch die Stellung der Gebäude wird der Blick gezielt geführt und auf prägende Gebäude oder zentrale Freiraumstrukturen wie den Grünhof gelenkt.

Josef Rings charakterisierte das Zusammenspiel von Architektur und Städtebau in der Eyhofsiedlung folgendermaßen: „Der einfachste und klarste Baukörper ist zum Ausdruck städtebaulicher Gedanken der geeignetste, und der geringste Material- und Funktionsaufwand fordert wiederum klare Gebilde“ (J. Rings 1923: 156). So sind auch die Baukörper der Eyhofsiedlung zurückhaltend gestaltet und fügen sich in einfacher Weise zu Straßen- und Gartenräumen zusammen.

Bis heute ist die von Josef Rings geplante städtebauliche Gestalt in großen Teilen erhalten und nur vereinzelt durch An-, Um- und Neubauten beeinträchtigt. Die Komposition der Räume weist hohe städtebauliche Qualität auf und ist in der Eyhofsiedlung in einzigartiger Form erlebbar.

### Wesentliche Merkmale der Raumstruktur

#### Topographie

- Von Südost nach Nordwest abfallend
- Ausgangspunkt für Siedlungsstruktur
- Klare Abgrenzung zum Siedlungsumfeld Stadtwald

#### Straßenraster

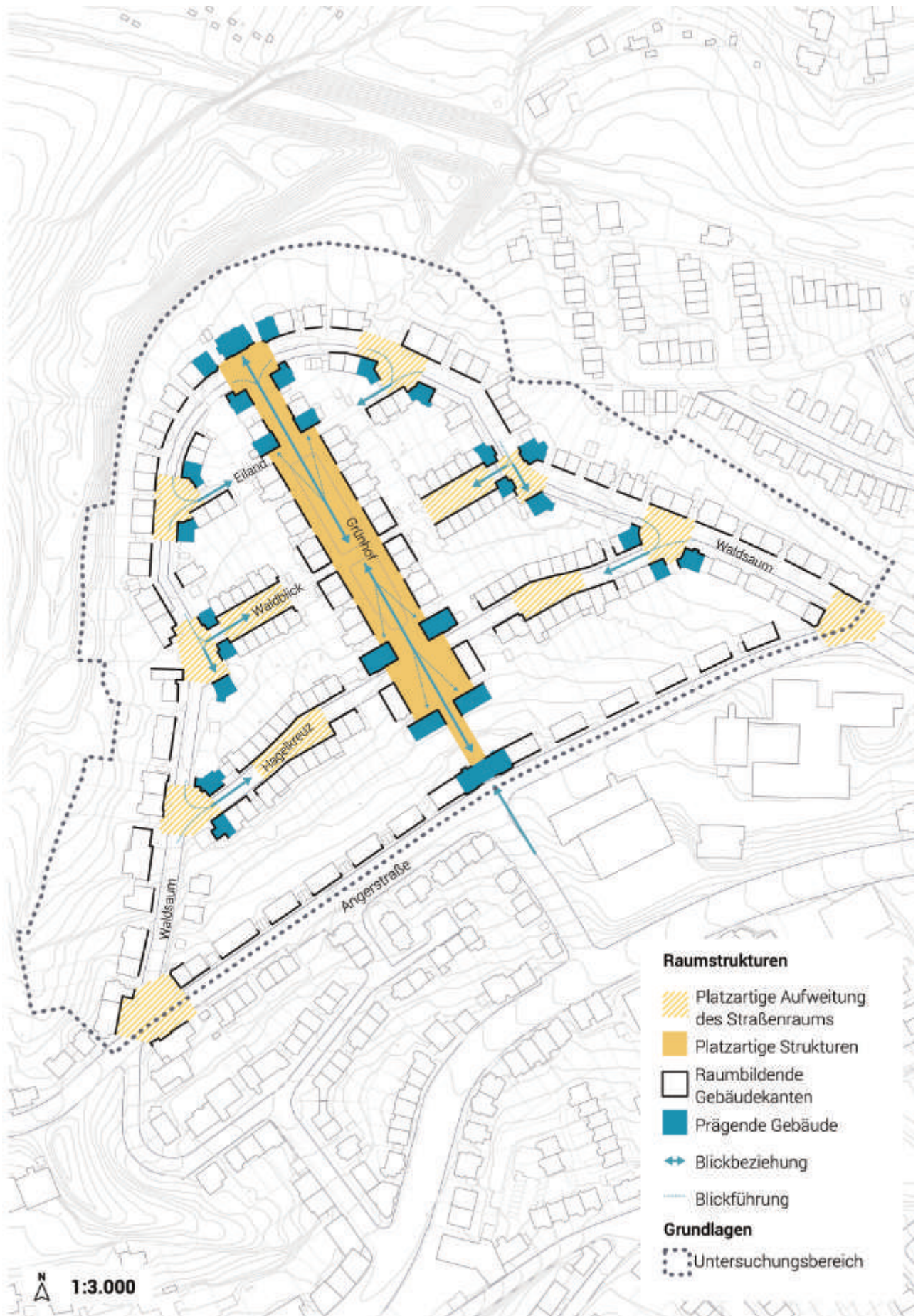
- Spiegelsymmetrische Konzeption
- Grünhof als Hauptachse
- Von Waldsaum umschlossen
- Rechtwinklig zur Mittelachse angelegte Querstraßen

#### Plätze

- Grünhof als Siedlungsmittelpunkt
- Platzartige Aufweitungen des Straßenraums
- Anger als „Ausdruck des Gemeinschaftsbewusstseins“

#### Blickbeziehungen

- Blick wird durch Siedlungsstruktur geführt und durch prägende Gebäude gelenkt
- Torhaus als markantestes Gebäude der Siedlung



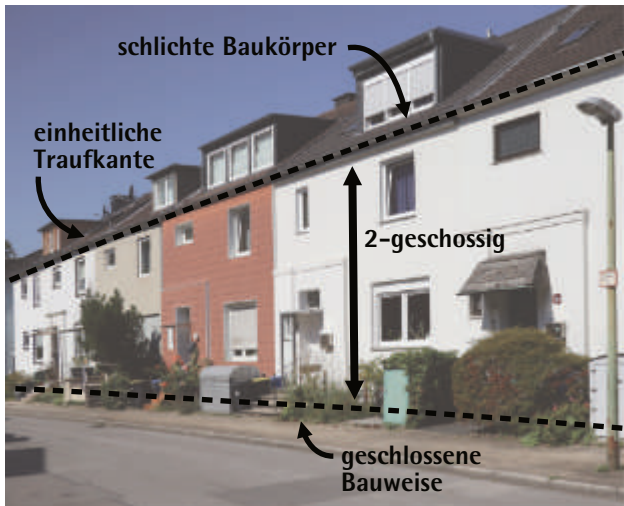
# Standortuntersuchung - Mikrostadträumliche Einordnung -



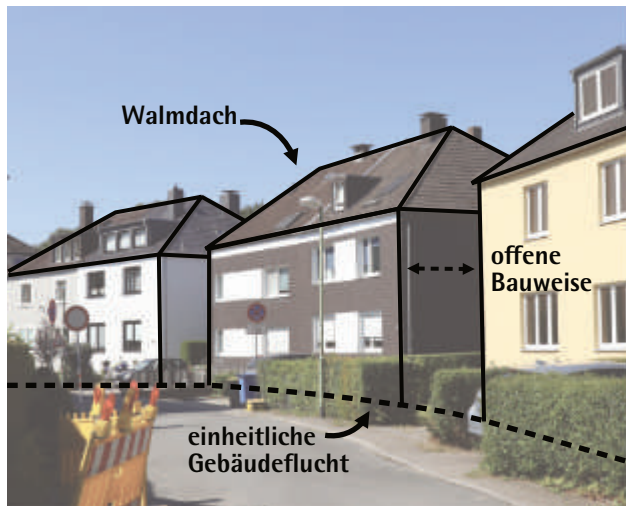
Blick auf die Bebauung im Waldblick zur Bauzeit (Quelle: J. Rings 1923)



Blick auf die Bebauung im Waldblick heute



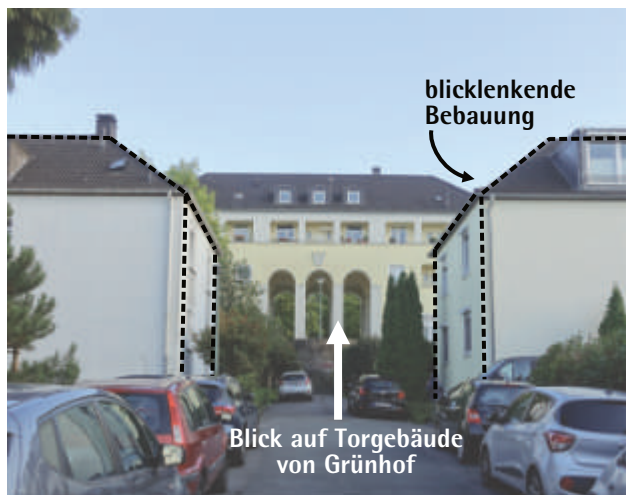
Städtebauliche Merkmale der Bebauung im Hagelkreuz



Städtebauliche Merkmale der Bebauung am Waldsaum



Städtebauliche Merkmale des Torgebäudes



Blicklenkung von Süden auf das Torgebäude



Die Eyhofsiedlung aus der Vogelperspektive von Nord-Westen zur Bauzeit (Quelle: Stadt Essen)



Aktuelles Luftbild der Eyhofsiedlung (Quelle: TIM-Online 5)

# Standortuntersuchung

## - Mikrostadträumliche Einordnung -

### Grün- und Freiraumstruktur

Die Eyhofsiedlung weist den Charakter einer Gartenstadtsiedlung auf. Josef Rings schrieb 1923 „die gärtnerischen Anlagen einer Siedlung gehören unbedingt zur Gesamtplanung durch den Architekten“ (J. Rings 1923: 185). In der Gestaltung der öffentlichen Räume in der Eyhofsiedlung wird die Fähigkeit und die Neigung Josef Rings zur Komposition klarer Räume deutlich. Durch die Anordnung der Gebäude erzeugte Rings eine klare Trennung von öffentlichen Grün- und Freiräumen, privaten Gebäudevorzonen mit halböffentlichem Charakter und privaten Gärten. Zentrale Plätze, Straßenachsen oder Straßenabschlüsse wurden zudem städtebaulich und architektonisch betont, die Gebäude werden jedoch auch hier in den einfachsten architektonischen Formen gehalten.

Wichtigster öffentlicher Freiraum ist der Grünhof im Zentrum der Siedlung. Ursprünglich wurden hier, umgeben von verkehrsberuhigten Straßen, zwei hintereinander liegende Rasenflächen ohne Bepflanzung realisiert. Südlich der Straßenquerung am Hagelkreuz setzt eine Freifläche den Grünhof fort. Hier befindet sich seit dem 2. Weltkrieg der Zugang zu einem unter dem Grünhof gelegenen Bunker. Die ursprünglich schlichte und baumarme Gestaltung der Freiräume ermöglichte einen freien Blick entlang der Hauptachse auf den Torbau sowie die ihm vorgeordneten im Gelände abfallenden Platzanlagen einerseits und die angrenzenden Wohngebäude andererseits. Die Flächen am Grünhof sind heute baumbewachsen und die Blickbeziehung entlang der Hauptachse somit teilweise beeinträchtigt. Für Rings war die Standortwahl von Bäumen von hoher Bedeutung. „Vor allem [...] hochstämmige Bäume [müssen sich] in die Ordnung der Siedlung einfügen. Eine romantisch aufgefaßte Bepflanzung kann zum Bei-

spiel in einer Siedlung, die den genossenschaftlichen Gemeinschaftsgedanken verkörpert, störend wirken“ (J. Rings 1923: 185), so Rings.

Im Sinne der Gartenstadtidee wurde jedes Haus mit einem privaten Garten versehen. Josef Rings beschreibt den Hausgarten als „die Quelle körperlicher und geistiger Gesundheit für die Familie“ (J. Rings 1923: 184). Darüber hinaus ermöglichten großzügige Gebäudezwischenräume neben einer guten Durchlüftung und Besonnung den Blick vom Straßenraum in die begrünten Gärten.

In Abgrenzung zum Straßenraum wurde jedes Gebäude mit einem Vorgarten errichtet und durch niedrige Hecken oder Einfriedungen gefasst. Die breiten Grünstreifen vor den Gebäuden waren beidseitig der Zuwegungen zu den Haustüren als schlichte Rasenflächen angelegt. Ob die Vorgärten ursprünglich von den Eigentümer\*innen individuell nutzbar und zu gestalten waren, ist nicht bekannt. Historische Fotos wecken den Eindruck, dass die Flächen ursprünglich für den allgemeinen Nutzen angelegt waren und erst später in private Nutzung überführt wurden.

Die bauzeitliche Komposition der Freiräume ist bis heute größtenteils erhalten und im Siedlungsbild ablesbar. Um den Raumansprüchen des motorisierten Individualverkehrs gerecht zu werden, wurden im Laufe der Jahre allerdings zahlreiche Freiräume zu Parkplätzen umfunktioniert und entsprechend umgestaltet. Vielerorts verwehren heute außerdem nachträglich errichtete Garagen, Anbauten, Einfriedungen und Heckenpflanzungen den Blick in die Gärten.

### Wesentliche Merkmale der Grün- und Freiraumstruktur

#### Grundkonzeption

- Charakter einer Gartenstadtsiedlung
- Klare Trennung öffentlicher, halböffentlicher und privater Räume

#### Öffentliche Grün und Freiräume

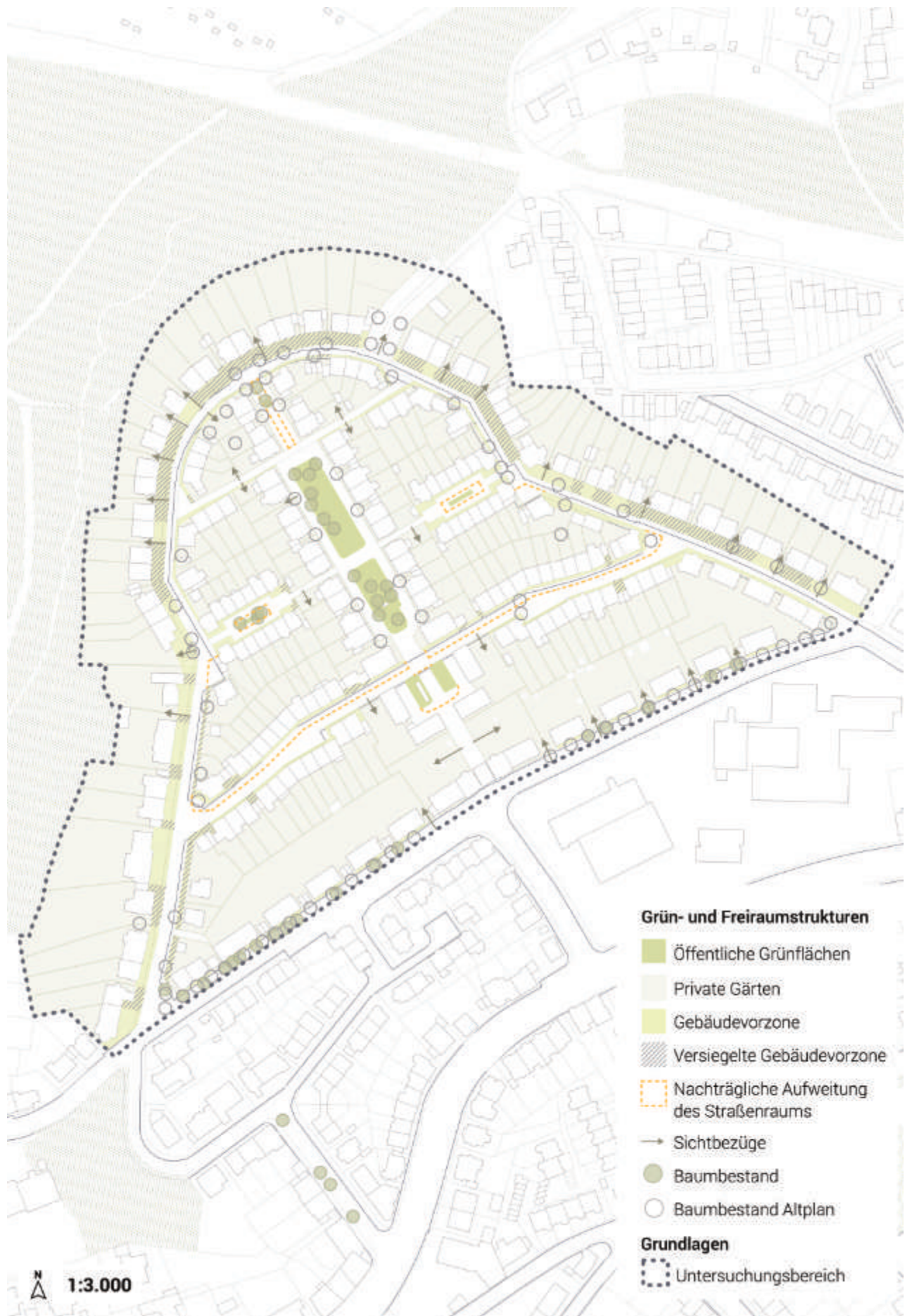
- Anbindung an den Stadtwald
- Grünhof als zentrale Grünfläche
- Gliederung des Grünhofes durch Querstraßen
- Nachträgliche Baumpflanzungen

#### Private Gärten

- Ursprünglich als Nutzgärten angelegt
- Rückwärtig der Wohngebäude
- Blick in Gärten heute vielerorts durch Nebenanlagen und Einfriedungen verwehrt

#### Gebäudevorzone

- In einheitlicher Flucht angelegt und bis heute erhalten
- Teilweise versiegelt



# Standortuntersuchung - Mikrostandort -



Gemeinschaftlicher Anger im Waldblick



Private Gebäudevorzone im Waldblick



Gebäudevorzone am Waldsaum zur Bauzeit (Quelle: Stadt Essen)



Private Gebäudevorzone am Waldsaum heute



Blick in den Grünhof zur Bauzeit (Quelle: Stadt Essen)



Blick in den Grünhof heute



Blick in das Hagelkreuz zur Bauzeit (Quelle: J. Ring 1923)



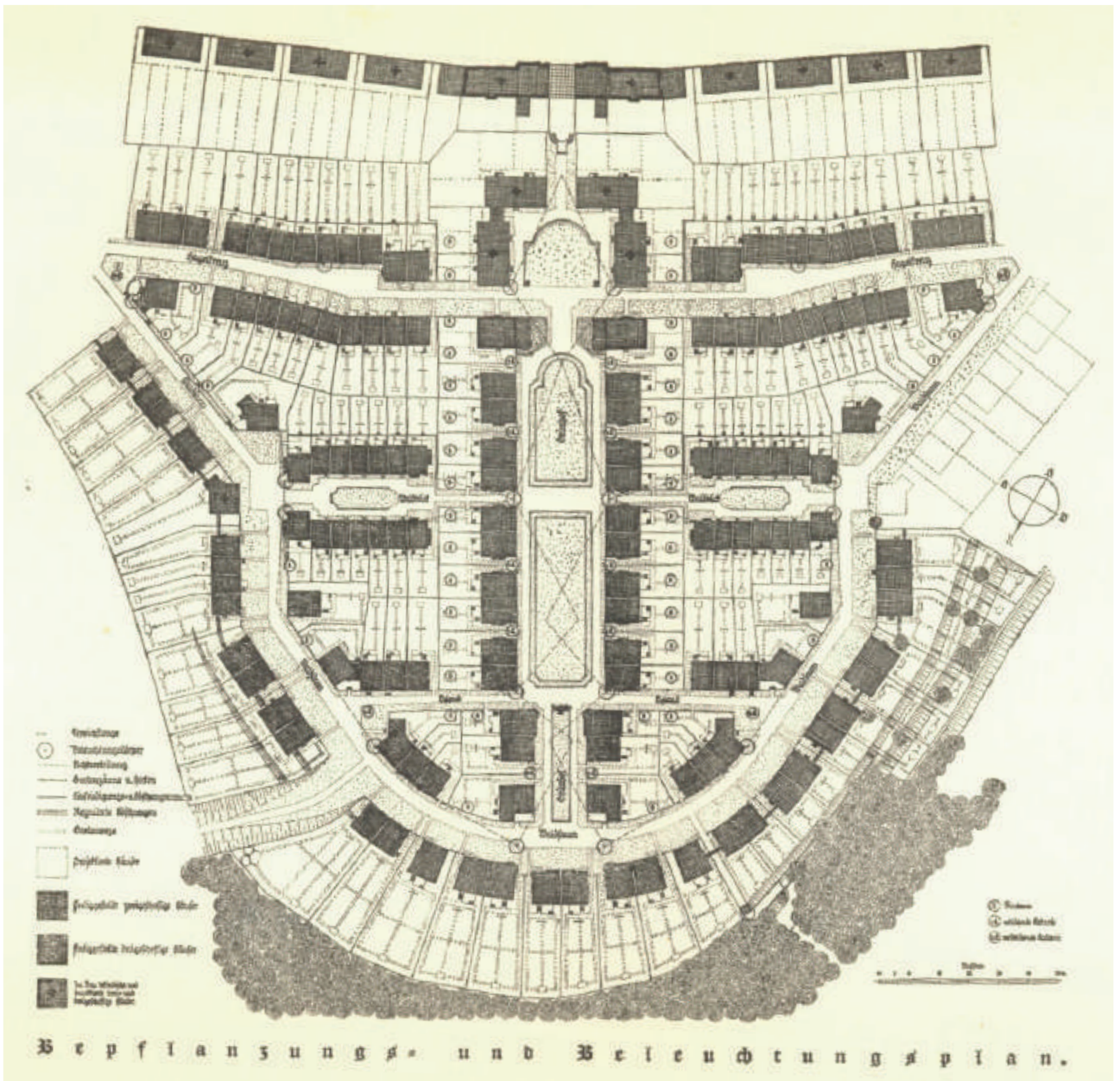
Blick in das Hagelkreuz heute



Straßenbegrünung an der Angerstraße



Durch Einfriedungen beeinträchtigt Blick in die privaten Gärten



Bepflanzungs- und Beleuchtungsplan der Eyhofsiedlung (Quelle: J. Rings 1923)

# Standortuntersuchung

## - Mikrostadträumliche Einordnung -

### Bebauungsstruktur

Die Bebauung der Siedlung ist sehr schlicht und einfach gehalten. Durch diese zumeist auf Schmuck und sonstige Verzierungen verzichtende Architektursprache entstand in der Eyhofsiedlung ein sehr einheitliches Stadtbild, das auch heute noch so ablesbar ist.

Die ursprüngliche Bebauung der 1920er Jahre zählte 155 Häuser mit 231 Wohnungen (vgl. J. Rings 1923). Die Wohnungen wiesen durchschnittlich drei bis vier Zimmer auf und boten durch vielfältige Grundrisse Wohnraum für eine gemischte Bevölkerungsstruktur. Rings begegnete den Preissteigerungen bei Materialien und der zu jener Zeit vorherrschenden Ressourcenknappheit durch das Prinzip der Serialität in der Produktion: Um Geld zu sparen, entwarf er Bauelemente wie beispielsweise Fenster, Türen, Treppengeländer, Gauben, Straßenbeleuchtung, die er als sich wiederholende Grundmuster in variierenden Kombinationen in der Siedlung einbaute (vgl. ebd.). In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde die Siedlung um weitere elf Häuser am Waldsaum ergänzt. Diese greifen vereinzelt architektonische Merkmale der historischen Bebauung auf, heben sich jedoch merklich von der ursprünglichen Bestandsstruktur ab.

Der Charakter der Siedlung entspricht dem einer Gartenstadtsiedlung. Sie ist allerdings nicht im Heimatstil, wie etwa die Margarethenhöhe, aber auch nicht streng nach dem „Neuen Bauen“ der 20 Jahre gestaltet. Sie verkörpert, wie Gerhard Fehl es formuliert, „einen Aufbruch zu neuen Ufern mit partieller Verteidigung des altbewährten“ (G. Fehl 1990). Zum Altbewährten kann man hier zum Beispiel die Sattel- und Walmdächer mit Gauben zählen, auf die Rings

ein paar Jahre später in der Spinnstuhlsiedlung in Gelsenkirchen verzichtete.

Insgesamt setzt sich die Siedlung aus zahlreichen unterschiedlichen Gebäudetypen zusammen. Ein Gebäudetyp kann über seine Merkmale wie die Wohnungstypologie, die Geschossigkeit, die Körnigkeit der Bebauung, die Ausbildung von Baufluchten, die Gebäudestellung, die Bauweise, die Ausbildung der Dachlandschaft, die Fassadengestaltung und architektonische Details definiert und beschrieben werden. Aufgrund der großen Anzahl, der in der Eyhofsiedlung verwendeten Gebäudetypen, werden zunächst vier Haupttypen gebildet, die sich grundsätzlich in ihrer Typologie unterscheiden. Folgende Haupttypen werden gebildet:

- **Mehrfamilienhaustyp**
- **Doppelhaustyp**
- **Reihenhaustyp**
- **Einzelhaustyp**
- **Sondertyp: Torgebäude**

Ausgehend von diesen Haupttypen werden unterschiedliche Untertypen gebildet, die sich in Einzelmerkmalen, wie Geschossigkeit, Gebäudebreite, Anzahl der Wohneinheiten, Anordnung der Eingänge, Fassadengliederung, Fensteranordnung unterscheiden. Eine detaillierte Erfassung und Darstellung der unterschiedlichen Gebäudegrundtypen erfolgt anhand von Steckbriefen. Abweichungen und Besonderheiten vom jeweiligen Grundtyp sind tabellarisch aufgeführt.

### Wesentliche Merkmale der Bebauungsstruktur

#### Grundkonzeption

- Ehemals 155 Häuser mit 231 Wohnungen
- Durchschnittlich drei bis vier Zimmer
- Bezahlbarer Wohnraum durch serielles Bauen
- Vielfältige Grundrisse für vielfältige Bewohnerstruktur

#### Architektur

- Verbildlicht Übergang zwischen Heimatstil und „Neuem Bauen“
- Schlichte, moderne Baukörper

- Zwei bis drei Vollgeschosse
- Kombination unterschiedlicher Gebäudetypen

#### Gebäudetypen

- Mehrfamilienhaus
- Doppelhaus
- Reihenhaus
- Einzelhaus
- Sondertyp: Torgebäude



# Standortuntersuchung

## - Gebäudetypen -

### Mehrfamilienhaustyp

Der Mehrfamilienhaustyp ist überwiegend an der Angerstraße verortet. Er ist durch eine - bezogen auf den Bebauungsmaßstab der Siedlung - große, gleichförmig rechteckige Kubatur gekennzeichnet. Mit Blick auf den Siedlungsmaßstab weisen die Gebäude eine grobe Körnigkeit auf. Sie befinden sich auf breiten und tiefen Parzellen und sind in einer offenen Bauweise errichtet. Die Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse mit Hochparterre. An der Angerstraße wird die Topographie genutzt, um zur nördlichen Gartenseite ein zusätzliches Vollgeschoss unterhalb des straßenseitigen Hochparterres auszubilden. Die Mehrfamilienhaustypen haben die für die Siedlung prägende Walmdachform mit aus der Bauzeit typischen einzelnen Satteldachgauben. Der Hauseingang befindet sich mittig, über das Treppenhaus werden zwei bis drei Wohnungen je Etage erschlossen. Links und rechts neben dem zentralen Treppenhaus sind jeweils Loggien angeordnet, die die ansonsten sehr schlichte Fassade auflockern. Das Treppenhaus erfährt eine Betonung durch die Anordnung eines abstrakten Ornaments oberhalb des Fensters im Obergeschoss. Die Fenster sind fassadenbündig in fünf vertikalen Achsen angeordnet. Durch farblich abgesetzte Faschen werden sowohl die Fenster sowie die Hauseingangstüren betont. Die Untertypen des Mehrfamilienhaustyps unterscheiden sich überwiegend durch die Gebäudebreite, die Anordnung der Fassadenöffnungen und Loggien.

Städtebau	
Bauweise	Offen
Körnigkeit	Grob
Baufluchten	Linear
Ausrichtung	Traufständig
Parzelle	Große Gebäude auf breiten und tiefen Parzellen

Gebäude	
Geschossigkeit	Zweigeschossig, Hochparterre
Erschließung	Zwei- bis Dreispänner
Eingang	Mittig, straßenseitig
Dachform	Walmdach
Dachaufbauten	Einzelgaube mit Satteldach
Dachmaterial	Ziegel

Fassade	
Gliederung	Vertikal
Material	Putz
Fensterformat	Stehend
Fensterachsen	5
Architektonische Details	Zwei Loggien pro Etage, Ornamentik im Eingangsbereich

### Abweichungen und Besonderheiten

#### Typ 1A: Grundtyp

(Angerstraße 23-29 und 39-47, Hagelkreuz 30-36)

#### Typ 1B

(Waldsaum 76-80)

- Kleinerer Grundriss

#### Typ 1C

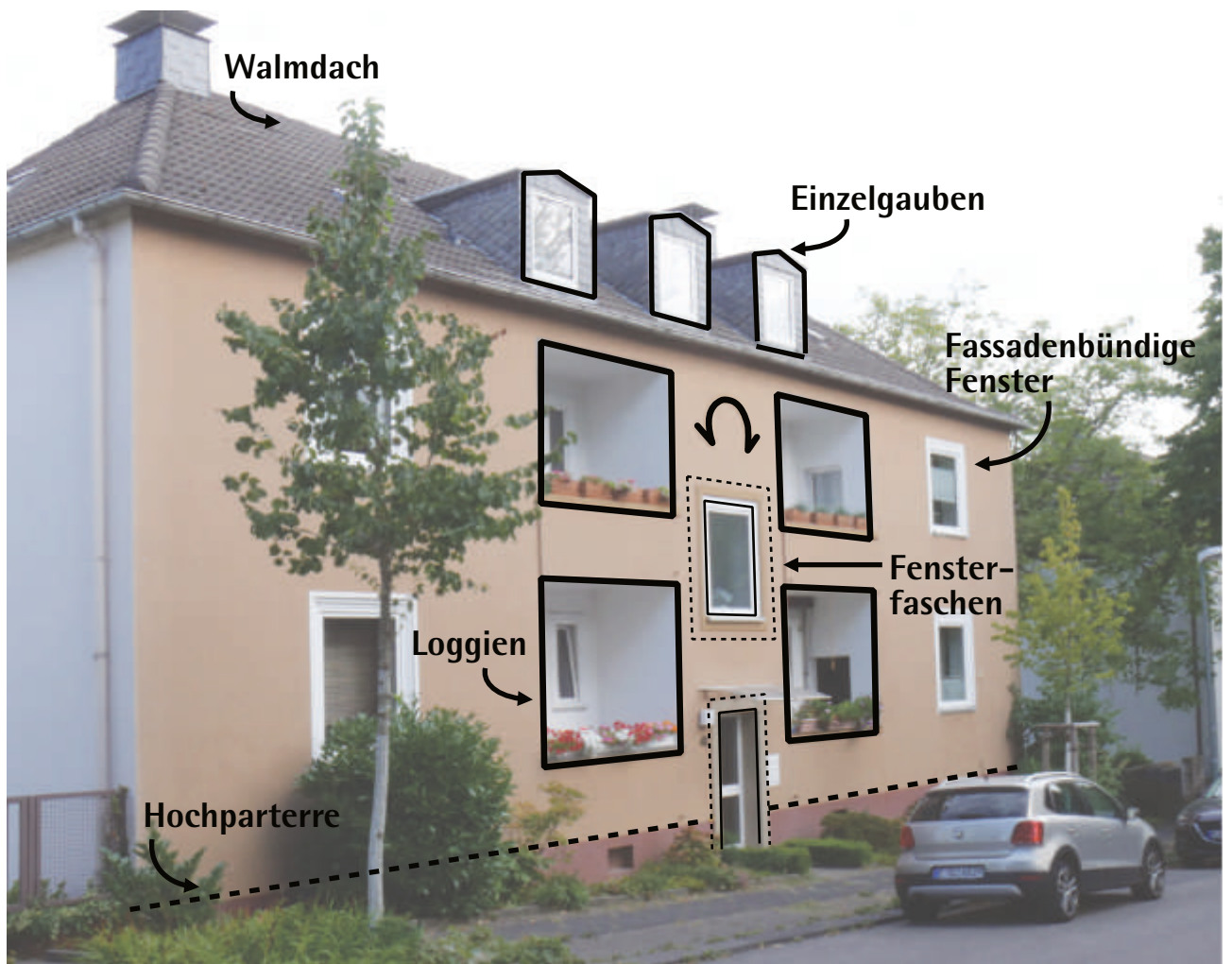
(Waldsaum 131)

- Keine Loggien
- Leichter Fassadenvorsprung im Eingangsbereich

#### Typ 1D

(Angerstraße 21)

- Keine Loggien
- Breitere Gebäudekörper
- 7 Fensterachsen
- Leichter Fassadenvorsprung im Eingangsbereich



Gebäudetyp 1A und seine typischen Merkmale



Gebäudetyp 1A



Gebäudetyp 1B



Gebäudetyp 1C



Gebäudetyp 1D

# Standortuntersuchung

## - Gebäudetypen -

### Doppelhaustyp

Das Doppelhaus ist als zweigeschossiger Bau mit Hochparterre und Walmdach ausgeführt. Neben Satteldachgauben prägen auch nachträglich platzierte Flachdachgauben und Schleppegauben die Dachlandschaft. Die Hauseingänge sind seitlich ausgebildet, wodurch zwischen zwei Doppelhäusern kleine, intime Hofsituationen entstehen. Ausnahmen bilden hier die Häuser Grünhof 14a und Angerstraße 19, die straßenseitig erschlossen werden. Auch hier sind die Eingangsbereiche häufig farblich abgesetzt, durch leichte Fassadenvorsprünge betont und/oder mit Ornamentik verziert. In der Regel ist die schlichte Putzfassade durch zwei vertikale Fensterachsen gegliedert, wobei die Fenster meist ein stehendes Format aufweisen. Farblich abgesetzte Fensterfaschen finden sich nur noch an einzelnen Gebäuden.

Der Typ des Doppelhauses taucht in einigen Variationen auf. Unterschiede finden sich insbesondere in der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Größe der Grundrisse. Der Maßstab der Bebauung reagiert dabei auf die städtebauliche Situation und umliegende Gebäudestruktur. So passen sich beispielsweise die Doppelhäuser im Hagelkreuz in ihrer Kubatur an die umliegenden Reihenhäuser an, während sich die Gebäude Waldsaum 115-129 an den gegenüberliegenden Mehrfamilienhäusern orientieren. Eine Besonderheit bilden darüber hinaus die Gebäudetypen 2D und 2E. Durch Fassadenvorsprünge beziehungsweise Eckrisalite werden hier besondere städtebauliche Situationen betont.

Städtebau	
Bauweise	Offen
Körnigkeit	Fein
Baufluchten	Linear
Ausrichtung	Traufständig
Parzelle	Kleine Gebäude auf schmalen und tiefen Parzellen

Gebäude	
Geschossigkeit	Zweigeschossig, Hochparterre
Erschließung	Einspänner
Eingang	Seitlich
Dachform	Walmdach
Dachaufbauten	Einzelgauben mit Satteldach
Dachmaterial	Ziegel

Fassade	
Gliederung	Vertikal
Material	Putz
Fensterformat	Stehend
Fensterachsen	2
Architektonische Details	Leichte Fassadenvorsprünge im Eingangsbereich

### Abweichungen und Besonderheiten

#### Typ 2A: Grundtyp

(Waldsaum 103-113, Grünhof 15,16, Hagelkreuz 24,26,42,44)

#### Typ 2B

(Typ B: Waldsaum 49-63, 67, 77-83, Grünhof 1-13 und 2-14)

- Breitere Gebäude auf größeren Parzellen

#### Typ 2C

(Typ C: Waldsaum 115-129)

- Breitere Gebäude auf größeren Parzellen
- Risalit im Eingangsbereich

#### Typ 2D

(Waldsaum 71, 73)

- Breitere Gebäude auf größeren Parzellen
- Fassadenvorsprung

#### Typ 2E

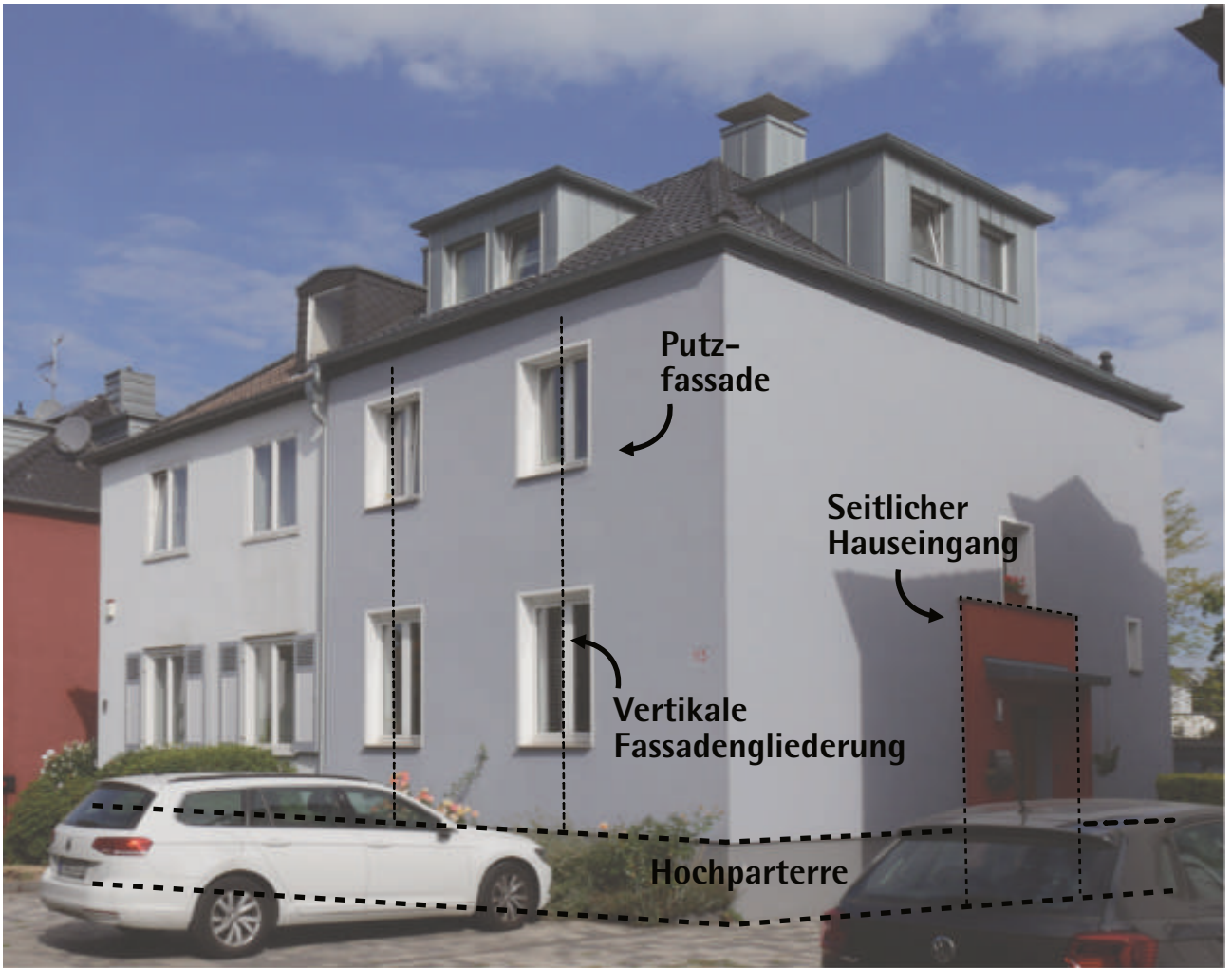
(Waldsaum 69, 75, Eiland 3, 5, Angerstraße 17, 49)

- Breitere Gebäude auf größeren Parzellen
- Eckrisalit

#### Typ 2F

(Grünhof 14a, Angerstraße 19)

- Eingang straßenseitig



Gebäudetyp 2A und seine typischen Merkmale



Gebäudetyp 2B



Gebäudetyp 2C



Gebäudetyp 2D



Gebäudetyp 2E



Gebäudetyp 2E



Gebäudetyp 2F

# Standortuntersuchung

## - Gebäudetypen -

### Reihenhaustyp

Als weiterer Gebäudetyp ist der Reihenhaustyp aufzuführen. Dieser Gebäudetyp ist zahlenmäßig am häufigsten in der Siedlungen vorhanden. Die Straßen Eiland, Waldblick und Hagelkreuz werden fast vollständig von Reihenhausbebauung geprägt. Die Gebäude weisen eine geschlossene Bauweise auf und sind in ihrer Körnigkeit überwiegend fein. Grundsätzlich ist die Bebauung in einheitlicher, linearer Bauflucht realisiert, kleine Vorsprünge oder das Abknicken der Bauflucht sorgen jedoch für ein vielseitiges und abwechslungsreiches Erscheinungsbild. Die Geschossigkeit ist mit zwei Geschossen und Hochparterre wie die des Doppelhauses. Der Hauseingang ist, mit Ausnahme der Reiheneckhäuser (Typ 3C), zur Straße orientiert und durch schmale Treppenanlagen erschlossen. Reiheneckhäuser hingegen weisen wie Doppelhäuser seitliche und ebenerdige Hauseingänge auf. Im Hagelkreuz sind die Hauseingänge darüber hinaus durch leichte Fassadenvorsprünge betont. Die Fassade ist grundsätzlich durch zwei vertikale Fensterachsen gegliedert. Neben stehenden Fensterformaten weist der Reihenhaustyp, als einziger Bautyp, auch liegende Fenster über der Hauseingangstür auf. Die Walmdächer sind mit bauzeitlich errichteten Satteldachgauben versehen und wurden nachträglich um Flachdach- und Schleppgauben ergänzt.

Eine Besonderheit in der Gebäudekubatur stellen die Gebäude des Typ 3E dar. Durch um 45 Grad gedrehte Anbauten schafft Rings hier einen Übergang zwischen zwei Straßenfluchten und umgeht die Entwicklung spitzwinkliger Ecken. Diese lösen „ein unbefriedigendes Gefühl“ (J. Rings 1923: 169) aus, so Rings, und seien daher zu vermeiden.

Städtebau	
Bauweise	Geschlossen
Körnigkeit	Fein
Baufluchten	Linear
Ausrichtung	Traufständig
Parzelle	Kleine Gebäude auf schmalen und tiefen Parzellen

Gebäude	
Geschossigkeit	Zweigeschossig, Hochparterre
Erschließung	Einspänner
Eingang	straßenseitig
Dachform	Walmdach
Dachaufbauten	Einzelgaube mit Satteldach
Dachmaterial	Ziegel

Fassade	
Gliederung	Vertikal
Material	Putz
Fensterformat	Stehend und liegend
Fensterachsen	2
Architektonische Details	Der Fassade vorgesetzte Treppenstufen

### Abweichungen und Besonderheiten

#### Typ 3A: Grundtyp

(Waldblick 1-10, 19-28, Waldsaum 45, 52, 62, 95, 97 Eiland 4-6, 16-18)

#### Typ 3B

(Hagelkreuz 3, 5, 6, 7, 8-20, 22, 33-41, 43, 45-48, 50-56, 62)

- Leichter Fassadenvorsprung im Eingangsbereich

#### Typ 3C

(Hagelkreuz 3, 4, 8, 21, 31, 49, 58, 60, 64, Waldsaum 43, 47, 54, 60, 93, 99, Eiland 8, 14)

- Eingang seitlich
- Teilweise leichter Fassadenvorsprung im Eingangsbereich

#### Typ 3D

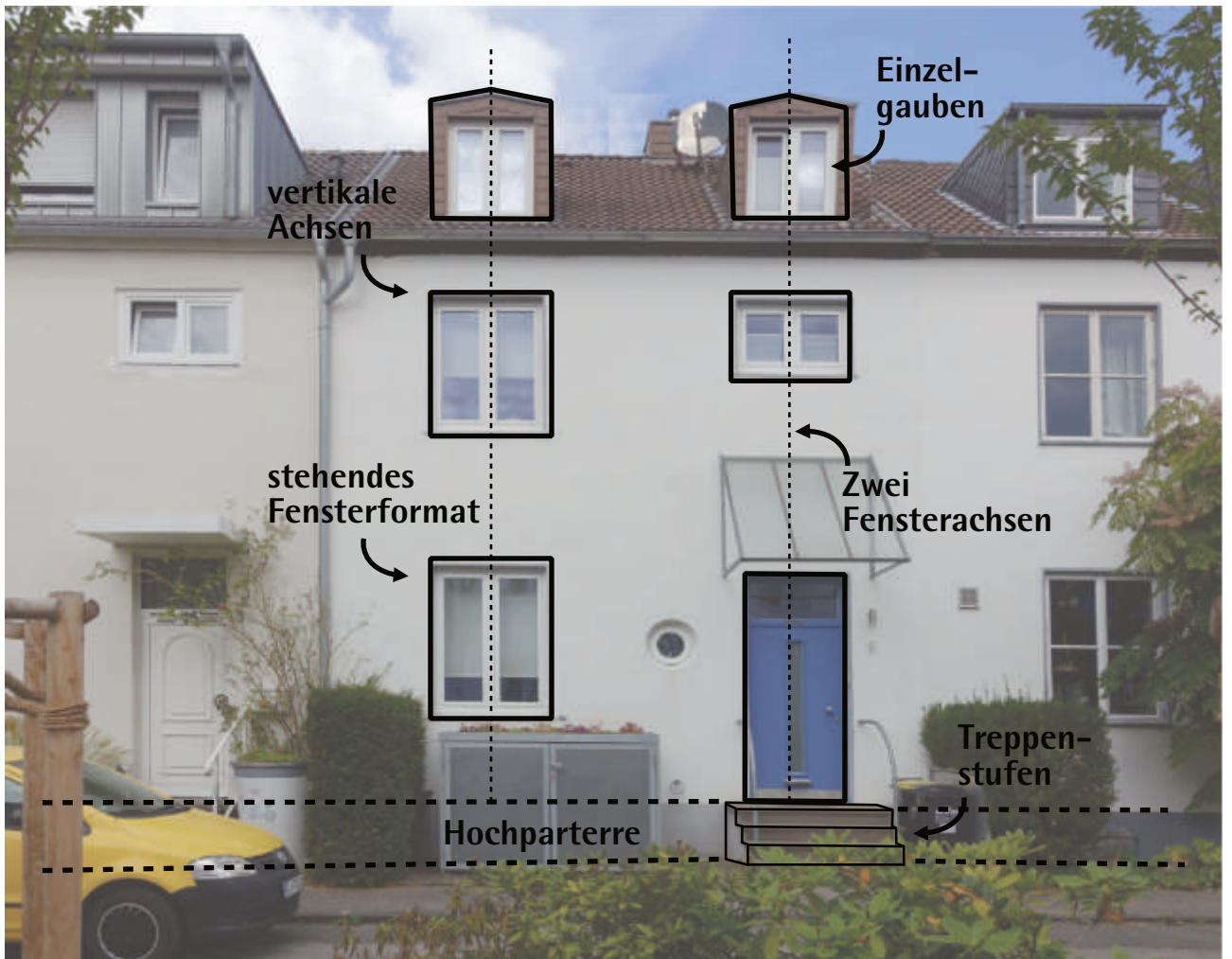
(Waldblick 11, 12, 17, 18)

- Fassadenvorsprung im Erdgeschoss
- Eingang seitlich und ebenerdig
- Risalit zur Betonung des Eingangsbereichs

#### Typ 3E

(Waldsaum 50, 64, Eiland 2, 20)

- Baukörper um 45 Grad gedreht



Gebäudetyp 3A und seine typischen Merkmale



Gebäudetyp 3B



Gebäudetyp 3C



Gebäudetyp 3D



Gebäudetyp 3E

# Standortuntersuchung

## - Gebäudetypen -

### Einzelhaustyp

Als vierter Gebäudetyp sind die in der Siedlung errichteten Einzelhäuser aufzuführen. Diese befinden sich, mit Ausnahme der beiden Gebäude Hagelkreuz 25, 27, ausschließlich entlang der Straße Waldsaum. Durch ihre besondere städtebauliche Lage an Straßenkreuzungen beziehungsweise Eingangssituationen, kommt ihnen eine große Bedeutung im Siedlungsgefüge zu. Die Häuser, die sich diesem Typ zuordnen lassen, sind alle in einer offenen Bauweise errichtet und stechen durch ihre meist unregelmäßigen Kubaturen hervor. Wie bei Gebäudetyp 3E nutzt Rings Anbauten, um Straßenfluchten aufzunehmen und besondere Raumsituationen zu erzeugen. Auch durch ihre Gebäudehöhe und Dachform stechen Einzelhäuser hervor. Während die Bebauung sonst eine einheitliche Traufhöhe aufweist, variiert Rings bei den Häusern Hagelkreuz 25 und 27 mit unterschiedlichen Geschosshöhen bis zu drei Vollgeschossen. Die Bebauung zum Auftakt des Waldblicks hingegen wurde untypischerweise mit Mansardwalmdächern anstelle einfacher Walmdächer errichtet. Der Einzelhaustyp weist eine hohe Varianz auf und lässt sich nur bedingt durch einheitliche Merkmale beschreiben.

Städtebau	
Bauweise	Offen
Körnigkeit	Mittel
Baufluchten	Unregelmäßig
Ausrichtung	Traufständig
Parzelle	Mitteltiefe Gebäude auf breiten und tiefen Parzellen

Gebäude	
Geschossigkeit	Zweigeschossig, Hochparterre
Erschließung	Einspänner
Eingang	Mittig
Dachform	Walmdach
Dachaufbauten	Einzelgauben mit Satteldach
Dachmaterial	Ziegel

Fassade	
Gliederung	Vertikal
Material	Putz
Fensterformat	Stehend
Fensterachsen	2
Architektonische Details	Risalit im Eingangsbereich, Fensterfaschen

### Abweichungen und Besonderheiten

#### Typ 4A: Grundtyp

(Waldblick 44, 46, 68, 70)

- Einzige Baukörper mit Mansardwalmdach

#### Typ 4B

(Waldsaum 42, 72, 74, Hagelkreuz 1)

- Baukörper um 45 Grad gedreht
- Leichter Fassadenvorsprung im Eingangsbereich

#### Typ 4C

- Baukörper um 45 Grad gedreht
- Risalit im Eingangsbereich

#### Typ 4D

(Waldsaum 48, 65, 66, 79)

- Schlichter Baukörper ohne Risalite oder Fassadenvorsprünge
- Eingang seitlich

#### Typ 4E

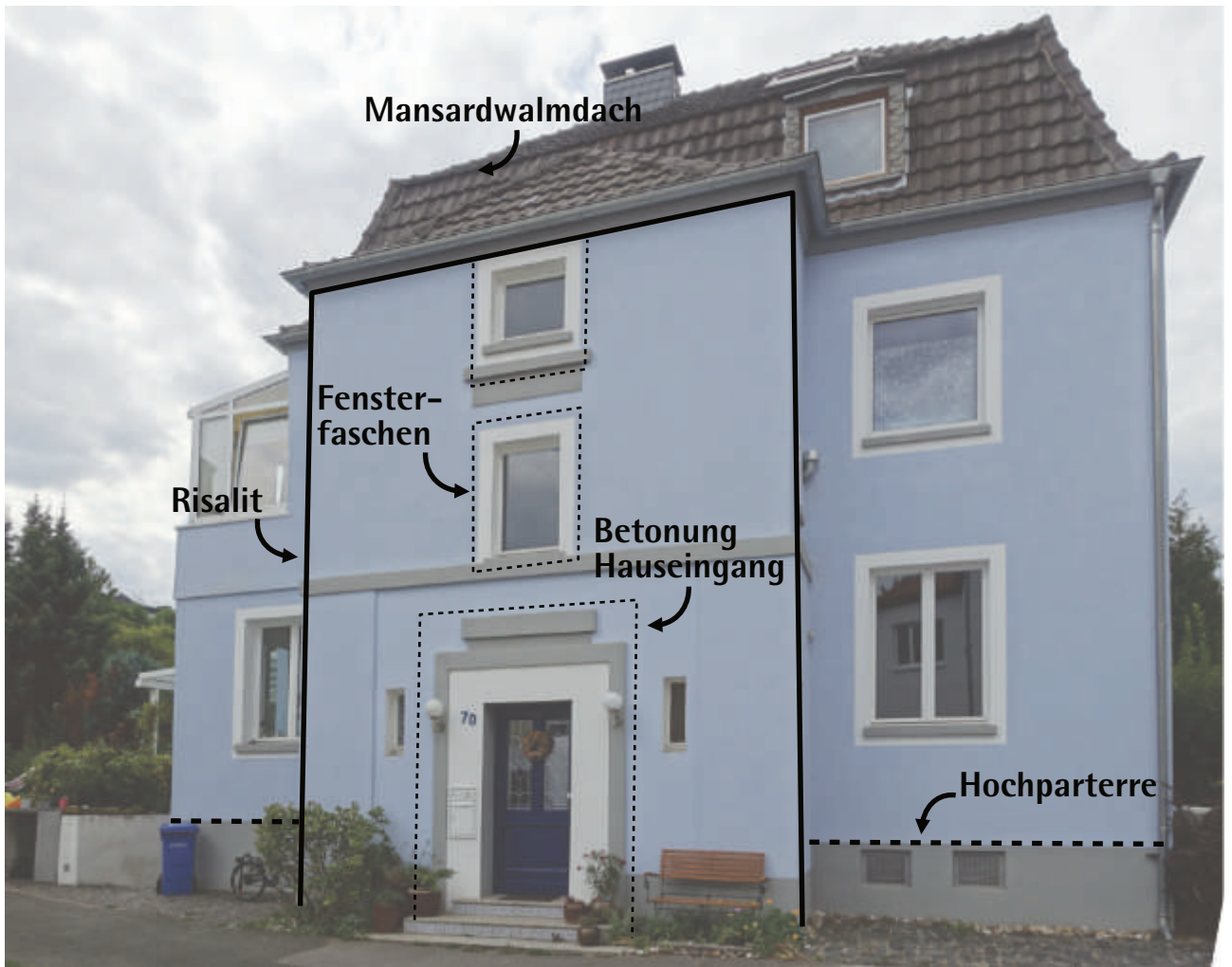
(Waldsaum 56, 58)

- Gebäudevorsprung

#### Typ 4F

(Hagelkreuz 25, 27)

- Staffelung zwischen 2 und 4 Geschossen



Gebäudetyp 4A und seine typischen Merkmale



Gebäudetyp 4B



Gebäudetyp 4C



Gebäudetyp 4D



Gebäudetyp 4E



Gebäudetyp 4F



Gebäudetyp 4F

# Standortuntersuchung

## - Gebäudetypen -

### Sondertyp: Torgebäude

Einen Sondertyp in der Eyhofsiedlung stellt das Torgebäude dar. Es befindet sich mittig an der Nordseite der Angerstraße und bildet mit Hilfe eines dreigliedrigen Torbogens den zentralen Eingang in die Siedlung. Zusammen mit seinen zwei ergänzenden Flügelbauten stellt dieses Gebäude die längste zusammenhängende Gebäudestruktur der Siedlung dar. Durch eine dreigeschossige Bauweise und die Positionierung am höchsten Punkt der Siedlung wird die herausragende Wirkung verstärkt. Darüber hinaus wird das Hauptgebäude durch die Staffelung der Traufkante von den Seitenflügeln zum Hauptgebäude bis zu den Risaliten betont. Gekennzeichnet ist das Gebäude außerdem durch eine unregelmäßige Bauflucht. Fassadenvorsprünge im Erdgeschoss sowie die zwei Risalite betonen die Besonderheit des Gebäudes. Wie auch die anderen Gebäude der Eyhofsiedlung besitzt das Torgebäude ein Walmdach. Die Putzfassade ist in den oberen Etagen hellgelb gestrichen und mit grauen Akzentsetzungen versehen. Über den drei Torbögen befinden sich drei Einzelgauben mit Satteldach.

Das Torgebäude wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Von den zwei ursprünglich im Erdgeschoss gelegenen Ladenlokalen wird heute nur noch eines durch das Dienstleistungsangebot „Kleine Füße große Hände“ bespielt.

Städtebau	
Bauweise	Offen
Körnigkeit	Grob
Baufluchten	Unregelmäßig
Ausrichtung	Traufständig
Parzelle	Großes Gebäude auf breiter und tiefer Parzelle

Gebäude	
Geschossigkeit	Dreigeschossig, Hochparterre
Erschließung	Zweispänner
Eingang	Mittig
Dachform	Walmdach
Dachaufbauten	Einzelgauben mit Satteldach
Dachmaterial	Ziegel

Fassade	
Gliederung	Vertikal
Material	Putz
Fensterformat	Stehend
Fensterachsen	Hauptgebäude: 9 Nebengebäude: 5
Architektonische Details	Risalite, Torbögen, Fassadenvorsprünge im Erdgeschoss



Sondertyp: Torgebäude und seine typischen Merkmale



Sondertyp: Torgebäude und seine typischen Merkmale



Sondertyp: Torgebäude und seine typischen Merkmale



# Standortuntersuchung

## - Überformungen -

Eine Vielzahl der Gebäude in der Eyhofsiedlung haben in den vergangenen Jahrzehnten eine Veränderung ihrer ursprünglichen Gestalt erfahren. Sie wurden von den Bewohner\*innen beziehungsweise den Eigentümer\*innen zum Teil nach eigenen Vorstellungen modernisiert, energetisch saniert oder an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst. Überformungen als Abweichungen von der ursprünglichen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung lassen sich unter anderem im Erscheinungsbild der Fassaden, der Dächer, der Fenster und Türen feststellen. In Teilen wurde auch die Gebäudekubatur durch An- und Umbauten verändert, diese Eingriffe erfolgten jedoch überwiegend an den nicht einsehbaren Gebäuderückseiten. Weitere Überformungen lassen sich durch Ergänzungen ursprünglich nicht vorgesehener Einfriedungen, Garagen und Nebenanlagen feststellen.

### Fassaden

Insbesondere an den Gebäudefassaden wurden in den letzten Jahren zahlreiche Veränderungen vorgenommen. Die Siedlung weist daher nur noch vereinzelt Gebäude in ihrer ursprünglichen Fassadengestaltung auf. Auffällig sind große Abweichungen in der Farbgebung der Fassaden. Von der ursprünglich sehr zurückhaltenden Farbgebung wurde zum Teil deutlich abgewichen, so dass die Siedlung heute ein fast buntes Erscheinungsbild besitzt. Daneben erhielten einige Fassaden Muster. Faschen zur Betonung der Fenster- und Türöffnungen als typisches ursprüngliches Merkmal der Bebauung wurden entweder entfernt oder nicht nach ursprünglichem Vorbild erneuert. An einigen Gebäuden wurden die bauzeitlichen Putzfassaden mit Ziegelmauerwerk, Riemchen, Schieferplatten oder anderen Fassadenplatten verkleidet. Häufig wurden im Zuge energetischer Sanierungsmaßnahmen auch Außenwanddämmungen aufgebracht, die den ursprünglichen Charakter der Fassaden verändert.

Bei den meisten Gebäuden wurden Vordächer ergänzt, sie sind in zahlreichen Konstruktionsarten und Materialien anzutreffen. Neben filigranen Vordächern aus Glas gibt es auch fest mit der Fassade verbundene Eingangsvorbauten, die stark in das Erscheinungsbild der Fassade eingreifen.



Beispiel: Überformung „Anstrich“



Beispiel: Überformung „Materialität“



Beispiel: Überformung „Wärmedämmung“



Beispiel: Überformung „Fensteröffnung“



Beispiel: Überformung „Loggien“

### Fenster

Nahezu alle Fenster der Gebäude sind durch Überformungen gekennzeichnet und haben sich über die letzten Jahrzehnte in ihrem Aussehen stark verändert. Die Fensterformate und die Anzahl der Fensterachsen variieren nicht nur zwischen den unterschiedlichen Gebäudetypen, sondern auch innerhalb eines Typs. Bei einigen Gebäuden sind deutliche Abweichungen von den ursprünglichen Fensteröffnungen in Proportion, Größe und Fensteranzahl festzustellen. In Teilen sind die Loggien nicht mehr in ihrer historischen Bauweise vorzufinden. Zum Beispiel wurden an der Straße Waldsaum Loggien mit einer

Fensterfront ausgestattet, um den Wohnraum zu erweitern.

Ein Austausch der originalen, fassadenbündigen Fenster hat in den meisten Fällen zu einem Verlust des ursprünglichen Erscheinungsbildes der Fassaden geführt. Heute existieren in der Siedlung Fensterrahmen unterschiedlicher Bauart, Materialität und Gliederung. Holzrahmen wurden eher selten verbaut. An einzelnen Gebäuden wurden Rollladenkästen über den Fenstern angebracht.



Beispiel: Überformung „Haustür“

### Türen

Als weitere fassadenprägende Elemente wurden in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Eingangstüren in der Siedlung ausgetauscht. Leider orientieren sich die neuen Türen selten am Erscheinungsbild der originalen Eingangstüren. Heute variieren die Türen der Siedlungshäuser stark bezogen auf ihre Größe, Materialität, Farbe und Dimension des Glasausschnittes.

## Dächer

Auch die Dächer der Bebauung der Eyhofsiedlung haben in der Vergangenheit deutliche Überformungen erfahren. In den vergangenen Jahrzehnten wurden zahlreiche Gauben ergänzt. Diese weichen in ihrer Form und Dimensionierung zum Teil deutlich von den ursprünglich verwendeten Einzelgauben mit Satteldach ab und verändern die Dachlandschaft der Siedlung. Häufig verwendete neue Gaubenformen sind Doppelgauben mit Flachdach oder Schleppegauben.

Die Dachformen und Materialität der Dacheindeckung sind demgegenüber nahezu unverändert geblieben. Die für die Siedlung typischen Walmdächer sind kaum Überformungen unterworfen worden und prägen heute noch die Dachlandschaft. Der größte Teil der Dächer ist mit Tonziegeln in der Farbgebung Anthrazit eingedeckt.

## Vorgärten, Garagen und Nebenanlagen

Die zunehmende Motorisierung ist auch in der Eyhofsiedlung ablesbar. Zahlreiche Garagen sind in der Vergangenheit errichtet worden und prägen heute das Siedlungsbild. Häufig verstellen sie den Blick in die rückwärtigen Gärten und grünen Freiräume. Vorgärten wurden häufig zugunsten von Stellplätzen

teilversiegelt, die Vegetationsbestände in diesen wurden somit deutlich reduziert. Auch im Straßenraum sind in den vergangenen Jahrzehnten mehr Stellplätze entstanden. Die Breiten der Fahrstreifen wurden erweitert, was zu einer Veränderung des Siedlungsbildes beigetragen hat. Darüber hinaus erfolgten in den vergangenen Jahrzehnten Anbauten an die ursprünglichen Gebäudekörper zur Vergrößerung des Wohnraumes wie Wintergärten oder feste Überdachungen.

## Grundstückseinfriedungen

Weitere Veränderungen vom ursprünglichen Erscheinungsbild der Siedlung, die unmittelbar im Straßenraum wirksam werden, sind Grundstückseinfriedungen. In der ursprünglichen Konzeption der Siedlung waren die Vorbereiche teilweise mit etwa knöchelhohen Zäunen abgegrenzt und für die Rückbereiche waren einheitliche, 70 cm hohe Zäunen vorgesehen. Im heutigen Erscheinungsbild der Siedlung treten neben vielfältig ausgestalteten Zäunen auch hohe Hecken und Mauern auf. Vom Straßenraum einsehbare Vorbereiche werden zunehmend von Mülltonnenabstellplätzen, Geräteschränken oder Hochbeeten besetzt.



Beispiel: Überformung „Dachgauben“



Beispiel: Überformung „Versiegelter Vorgarten“



Beispiel: Überformung „Einfriedungen“



Beispiel: Überformung „Nebenanlagen“



Beispiel: Überformung „Garagen“



Beispiel: Überformung „Anbau“

# Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltung

Interessierte Bürger\*innen wurden am 14. Dezember 2022 zu einer Beteiligungsveranstaltung zu einem möglichen Schutz und Erhalt der Eyhofsiedlung eingeladen. Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen sowie das beauftragte Gutachterbüro STADTGUUT informierten dabei über den aktuellen Zwischenstand des Gutachtens zur Erhaltungssatzung und über den weiteren Verlauf des Vorhabens. Außerdem konnten gemeinsam mit den Teilnehmer\*innen zentrale Fragen besprochen werden. Als optionales Angebot fanden vorab gemeinsame Rundgänge durch die Eyhofsiedlung statt. Geführt durch Mitarbeiter\*innen des Gutachterbüros STADTGUUT wurden die circa 60 Teilnehmer\*innen in drei Gruppen durch die Siedlung geleitet und an ausgewählten Stationen auf zentrale Siedlungsmerkmale sowie ihren geschichtlichen Hintergrund hingewiesen.

Die Beteiligungsveranstaltung fand mit circa 80 Teilnehmer\*innen in den Räumlichkeiten der Evangelischen Kirche Essen-Rellinghausen statt. Nach einer Begrüßung durch den Fachbereichsleiter des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen informierte ein Mitarbeiter des Büros STADTGUUT über den Anlass und das Ziel der Erhaltungssatzung, gab Hinweise zum rechtlichen Hintergrund einer Erhaltungssatzung und präsentierte den aktuellen Stand der Analysen. Für die darauf folgende Diskussion wurden an vier Themenständen die aktuellen Analyseergebnisse aufbereitet und präsentiert. Die Teilnehmer\*innen konnten sich an den Ständen zu den Themen „Städtebau“, „Architektur“, „Freiraum“ und „Perspektiven“ informieren und mit Unterstützung von jeweils drei Leitfragen dem Gutachterbüro ihre Hinweise und Anregungen für die weitere Bearbeitung geben. Die Themenstände boten zudem die Möglichkeit, den Entwurf der Erhaltungsziele der angestrebten Erhaltungssatzung mit den Bürger\*innen abzugleichen. Nach Abschluss der Diskussionsrunden an den Themenständen wurden die zentralen Ergebnisse von den Moderator\*innen im Plenum zusammengefasst und präsentiert.

Die Diskussionen an den Themenständen lieferten folgende Ergebnisse:

## Städtebau

Neben der Abfrage zur Zustimmung beziehungsweise Ablehnung der geplanten Ziele für die Erhaltungssatzung standen am Themenstand „Städtebau“ zwei Fragestellungen im Mittelpunkt der Diskussionen:

- Welche Veränderungen sind möglich?
- Was ist zu vermeiden?

Der historische Gebäudebestand solle unbedingt erhalten und ertüchtigt werden. Insgesamt sei bei den Baumaßnahmen in der Siedlung auf den Erhalt der Höhenentwicklung und der historischen Dachlandschaften mit einheitlicher Traufhöhe zu achten. Stadträumlich seien die Straßenzüge mit ihren Aufweitungen und Platzbildungen unbedingt zu erhalten, ebenso die Parzellierungen und Grundstückszuschnitte. Von weiteren Verdichtungen solle abgesehen werden. Um den grünen Charakter der Siedlung zu erhalten, solle man auf Baumfällungen verzichten beziehungsweise weitere pflanzen und die Gärten besser erschließen. Ein großes Thema in den Diskussionen war der Umgang mit dem ruhenden Verkehr in der Siedlung. Angeregt wurde beispielsweise die Prüfung einer Tiefgarage im ehemaligen Bunker unter dem Grünhof, demgegenüber wurde der Neubau einer Tiefgarage durchweg abgelehnt. Ebenso sprach sich die Gruppe durchweg gegen die geplante Neubaumaßnahme an der Angerstraße aus.

Am Themenstand „Städtebau“ wurden drei mögliche Erhaltungsziele zur Diskussion gestellt. Die geplanten Ziele der Erhaltungssatzung

- Erhalt des Siedlungsgrundrisses in seiner ursprünglichen Form
- Erhalt des Ortsbildes und der Baustruktur – geprägt durch die Merkmale und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
- Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen

erhielten eine sehr breite Zustimmung. Lediglich eine Gegenstimme erhielt das Ziel „Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen“.

## Architektur

Am Themenstand „Architektur“ diskutierten die Teilnehmer\*innen die architektonischen Merkmale der Bebauung sowie den zukünftigen Umgang mit der historischen Substanz bei Um-, An- und Neubauten. Dafür wurden den Bürger\*innen folgende Fragen gestellt:

- Welche Veränderungen sind möglich?
- Was ist zu vermeiden?

Einvernehmlich äußerten die Teilnehmer\*innen den Wunsch beziehungsweise die Forderung nach Erhalt des historischen Gebäudebestandes. Bei Umbauten und Sanierungen sollte grundsätzlich die Kubatur der Gebäude erhalten und von ergänzenden An- und Vorbauten an vom Straßenraum einsehbaren Fassaden abgesehen werden. Dabei sollten insbesondere die Gebäudehöhe und die historische Dachform als zentrale Merkmale bewahrt werden. Mit Blick auf die bereits zahlreich vorhandenen Überformungen von Dachgauben wurde diesbezüglich auch in Zukunft von Vielen Gestaltungsfreiheit gewünscht. Im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Entwicklung wurde außerdem die Zulässigkeit von Solarzellen und Photovoltaikanlagen angeregt. In der Diskussion über die Gestalt der Fassaden setzten sich die Teilnehmer\*innen für den Erhalt eines stimmigen Erscheinungsbildes ein. Während dies bei Einzelnen eine Vermeidung jeglicher Veränderungen beinhaltete, äußerten Andere das Anliegen, Vielfalt und Gestaltungsmöglichkeiten in begrenztem Maße zuzulassen.

Am Themenstand „Architektur“ wurden ebenfalls drei mögliche Erhaltungsziele zur Diskussion gestellt und erhielten von den Teilnehmer\*innen breite Zustimmung. Folgende Ziele wurden diskutiert:

- Erhalt der Gebäudehöhe und Kubatur der Gebäude
- Erhalt der straßenseitigen Fassaden (u.a. keine ergänzenden Anbauten und Balkone)
- Erhalt der prägenden Architekturmerkmale wie 2 bis 3 Vollgeschosse, Hochparterre, Lochfassade in Putz und Loggien

Lediglich eine Gegenstimme erhielt das Ziel „Erhalt der straßenseitigen Fassaden“.

### Freiraum

Am Themenstand „Freiraum“ wurden die Teilnehmer\*innen über verschiedene, die Siedlung prägende, Freiraumelemente informiert. Mithilfe dieser Informationen sowie des Wissens der Bürger\*innen wurden zwei verschiedene Leitfragen diskutiert:

- Welche Veränderungen sind möglich?
- Was ist zu vermeiden?

Mit einheitlicher Stimme sprachen sich die Teilnehmer\*innen dafür aus, dass die aktuell vorhandenen Freiflächen in der Eyhofsiedlung nicht



Begrüßung der Teilnehmer\*innen



Eindrücke aus dem Plenum



Eindrücke vom Themenstand „Städtebau“



Eindrücke vom Themenstand „Architektur“

reduziert werden sollen. Die weitere Versiegelung von Flächen ist zu vermeiden, wie zum Beispiel für die Schaffung von neuen Parkplätzen. Einzelne Stimmen sprachen sich dafür aus, dass im privaten Gartenbereich Ausnahmen möglich sein und dort nicht zu starke Gestaltungseinschränkungen gelten sollten.

Eine zentrale Erkenntnis der Diskussion war, dass die in der Siedlung stehenden Bäume in ihrer Menge nicht reduziert werden sollen. Eine Anmerkung war hierzu, dass die aktuell nicht mehr vorhandenen Sichtachsen im Bereich des Grünhofs durch Beschneidung von Bäumen teilweise wieder hergestellt werden könnten. Zudem könnten abgängige Bäume entsprechend Rings Plänen an anderer Stelle neu gepflanzt werden, um die historische Qualität wiederherzustellen. Die Umwandlung von (Vor-)Gärten zu „Steingärten“ wurde auch abgelehnt, da diese die Freiraumqualität vor allem in den Gebäudevorzonen bereits stark verringern.

Am Themenstand „Freiraum“ wurden ebenfalls drei mögliche Erhaltungsziele zur Diskussion gestellt. Den geplanten Zielen der Erhaltungssatzung

- Erhalt der prägenden Freiraumstruktur
- Erhalt der prägenden Blickbeziehungen
- Erhalt der öffentlichen Freiflächen sowie der privaten Garten und Vorgartenbereiche

wurde von einem großen Anteil der Teilnehmer\*innen zugestimmt. Einzig das Ziel „Erhalt der öffentlichen Freiflächen sowie der privaten Garten- und Vorgartenbereiche“ erhielt zwei Gegenstimmen. Grund hierfür war die mögliche Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten im privaten Gartenbereich. Beide Stimmen sprachen sich jedoch trotzdem für den Erhalt der öffentlichen Freiflächen sowie den Erhalt der Vorgartenbereiche aus.

### Perspektiven

Am Themenstand „Perspektiven“ ging es um die zukünftige Entwicklung der Eyhofsiedlung. Es wurde zunächst nach den Themen gefragt, die für die Bewohner\*innen sowie die Eigentümer\*innen als wichtig für die zukünftige Entwicklung der Siedlung eingeschätzt werden. Im nächsten Schritt wurde erörtert, unter welchen Bedingungen Neues in der Siedlung entstehen kann. Abschließend wurden die Teilnehmer\*innen um ihre Einschätzung gebeten,

was unbedingt zu vermeiden sei, wenn es um die Zukunft der Eyhofsiedlung geht.

Folgende Fragen wurden am Themenstand „Perspektiven“ behandelt:

- Was sind Zukunftsthemen in der Eyhofsiedlung?
- Unter welchen Bedingungen kann Neues (in Bebauung, Freiraum, Architektur) entstehen?
- Was ist zu vermeiden?

In der Diskussion um die Zukunftsthemen der Eyhofsiedlung lassen sich mit dem „Klimaschutz“, dem „Erhalt der Bausubstanz“, dem „sozialen Zusammenhalt“ und dem „Parken“, vier große Themen identifizieren. Unter den Vorzeichen des Gartenstadtgedankens sollten die Freiräume und Gärten der Siedlung unbedingt erhalten und nicht versiegelt oder überbaut und mit Maßnahmen zur Klimaanpassung wie Brunnen, Versickerungsflächen und zusätzlichen Bäumen ausgestattet werden. Daneben wurde die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern vorgeschlagen. Zusätzlich wurde angeregt, zukünftig die Energieversorgung der Siedlung zentral, zum Beispiel durch ein Blockheizkraftwerk, sicherzustellen. Bezogen auf die bauliche Entwicklung der Eyhofsiedlung wurde deutlich für einen Erhalt und eine Sanierung der Gebäude – nicht nur an der Angerstraße – plädiert und dies nicht nur mit bauhistorischen und städtebaulichen, sondern auch mit ökologischen Gesichtspunkten begründet. Vielen Teilnehmer\*innen liegt der soziale Zusammenhalt der Bewohnerschaft in der Eyhofsiedlung am Herzen, daher wurden Maßnahmen wie familienfreundliche Wohnangebote, ein Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, ein Bürgerzentrum im Torbogen, die Aufwertung des Grünhofs als Verweilort oder die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten vorgeschlagen. Schließlich überlegten die Teilnehmer\*innen, wie Josef Rings mit dem Thema des Parkens auf Grundstücken und im öffentlichen Raum umgegangen wäre. Die Ansätze reichten von der Forderung nach einem Parkraum- und Verkehrskonzept, das Parkplätze am Siedlungsrand vorschlägt, über eine autofreie Siedlung mit einer zentralen Sammeltiefgarage unter Einbeziehung des Bunkers unter dem Grünhof bis hin zu einer Ermöglichung der Errichtung von Garagen in der Siedlung.

Auch bezüglich der Bedingungen, unter denen Neues in der Eyhofsiedlung entstehen kann,

herrschen unter den Teilnehmer\*innen klare Vorstellungen. Neben der Klimafreundlichkeit und Sozialverträglichkeit wird der Erhalt des Erscheinungsbildes und der Eigenart der Siedlung und ihrer einzelnen Gebäude dabei in den Vordergrund gestellt. Der „Fußabdruck“, also die Grundflächen der jeweiligen Bestandsgebäude, sollten genauso wie die Geschossigkeit und die Höhe des Gebäudebestandes in einer möglichen Neubebauung übernommen werden. Zusätzlich wurde auf das ursprünglich in der Siedlung vorgesehene Prinzip von Verbindungswegen zwischen zwei rückwärtig aneinandergrenzenden Gärten, so genannte „Mistwege“, verwiesen, das es als praktisches und prägendes Siedlungselement wiederzubeleben gelte.

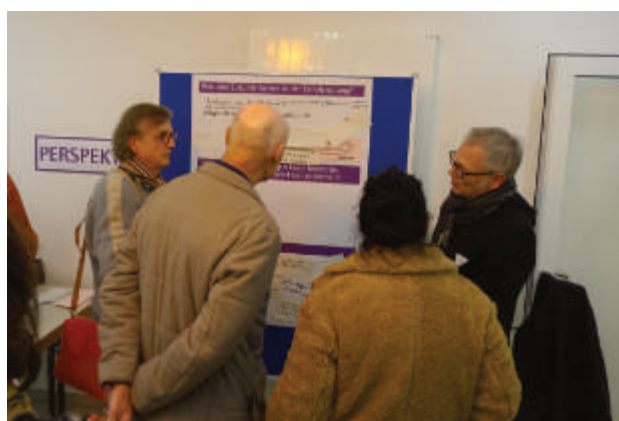
Die Antworten auf die Frage, was zukünftig in der Eyhofsiedlung zu vermeiden ist, lassen sich den Themen „Freiflächen“, „Bausubstanz“ und „sozialer Zusammenhalt“ zuordnen. Die Bedeutung der Freiräume in der Siedlung für das Siedlungsbild, die Lebensqualität, den Klimaschutz und die Regenwasserversickerung wurde betont und verbunden mit der Forderung, Gärten nicht zu versiegeln oder mit Tiefgaragen beziehungsweise zusätzlichen Wohnhäusern zu bebauen. Es wurde mehrfach hervorgehoben, dass von einem Abriss der Bestandsbebauung und einer Neubebauung aus Gründen des Siedlungszusammenhanges und einheitlichen Erscheinungsbildes, unter anderem bedingt durch die Symmetrie der Siedlung und die schlichte Architektursprache, abzusehen ist. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass unter den Vorzeichen des Klimawandels energetische Sanierungsmaßnahmen der Bestandsbebauung nicht eingeschränkt werden dürfen. Um den sozialen Zusammenhalt der Bewohnerschaft zu erhalten, sind Verdrängungsprozesse, etwa durch höhere Mieten in Neubauten, zu vermeiden.



Eindrücke vom Themenstand „Freiraum“



Eindrücke vom Themenstand „Freiraum“



Eindrücke vom Themenstand „Perspektiven“



Eindrücke aus der Abschlussdiskussion

# Auswertung und Begründung

Nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch eine Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3), der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Im Folgenden werden als Zusammenfassung der Untersuchungen die prägenden Merkmale der städtebaulichen Gestalt der Eyhofsiedlung herausgearbeitet und damit ihre Schutzwürdigkeit begründet.

## Prägende Siedlungsmerkmale

In der Zusammenschau der Untersuchungen ergeben sich siedlungshistorische Merkmale, die in hohem Maße die städtebauliche und architektonische Gestalt der Eyhofsiedlung prägen und den Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzung definieren. Die Zusammenführung dieser Erkenntnisse dient als Grundlage für die Begründung der geplanten Erhaltungssatzung.

### Stadtstruktur

Der von dem Architekten Josef Rings entworfene und zwischen 1920 und 1921 baulich umgesetzte Siedlungsgrundriss ist bis heute vollständig erhalten und als unverwechselbares städtebauliches Gefüge und stadträumliche Einheit erfahrbar. Im Zusammenwirken aus Topographie, Höhenentwicklung der Gebäude, gebildeten Raumkanten, Gebäudekubatur, prägenden Einzelgebäuden und der Freiraumstruktur ergibt sich eine unverwechselbare Raumstruktur, die sich in die unmittelbare Umgebung des Essener Stadtwaldes einfügt und vielfältige Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und aus der Siedlung heraus in den umgebenden Landschaftsraum aufbaut.

### Bauhistorie

Die Siedlung ist bauhistorisch ein gutes Beispiel für den Übergang des kleinteiligen Heimatstils zum schlichten Stil des „Neuen Bauens“ und trägt Stilelemente beider Epochen. Sie ist darüber hinaus ein gut erhaltenes Zeugnis der hohen gestalterischen Qualität der Arbeit des Architekten Josef Rings „vom Siedlungsgrundriss bis zur Türklinke“ mit überregionaler Bedeutung. Die gartenstädtische Siedlung vereint städtebauliche Qualitäten und attraktive Freiräume auf Grundlage eines differenzierten und durchkomponierten Grundrisses.

Die Bebauung kombiniert in ihrer Zweckmäßigkeit Prinzipien des preisgünstigen, seriellen Bauens mit dem sozialpolitischen Anliegen, Wohnungsangebote für unterschiedliche Einkommensschichten in einer Siedlung zu schaffen und besitzt dabei einen hohen ästhetischen Wert.

### Freiraumstruktur

Die Siedlung ist als Gesamtkomposition unterschiedlicher aufeinander abgestimmter Gebäude und Freiräume erfahrbar. Die differenzierten öffentlichen Räume der Siedlung, der repräsentative Grünhof, die nachbarschaftlichen Anger der Straße Waldblick, die städtische Straße Hagelkreuz, die siedlungsumspannende Straße Waldsaum und die fast halböffentlich wirkende Straße Eiland werden von unterschiedlichen Gebäudetypen gefasst und durch bauliche Akzentsetzungen inszeniert.

Der gartenstädtische Charakter der Eyhofsiedlung wird besonders deutlich im Zusammenwirken von öffentlichen repräsentativen Räumen wie dem Grünhof, privaten Räumen mit halböffentlichem Charakter wie den Vorgartenzonen der Wohngebäude sowie den privaten Freiräumen in Form der rückwärtigen Gärten. Den grünen Charakter unterstreicht die umgebende Landschaft des Stadtwaldes, die durch unterschiedliche Blickbezüge im Siedlungszusammenhang präsent ist. Josef Rings sah in der Siedlungskonzeption die Platzierung vereinzelter akzentsetzender Bäume – insbesondere zwischen den Doppelhäusern am Grünhof, in den rückwärtigen Gartenbereichen und vereinzelt entlang der Straße Waldsaum – vor. Dieser Baumbestand ist in Teilen nicht mehr vorhanden. In den vergangenen Jahrzehnten wurden zahlreiche Bäume auch im Bereich Grünhof ergänzt, die den grünen Charakter der Siedlung verstärken. Das ursprüngliche Baumkonzept von Rings, wie im Bepflanzungs- und Beleuchtungsplan von 1923 dargestellt, ist in dieser Form nicht mehr ablesbar.

### Bebauungsstruktur und architektonische Merkmale

Das Siedlungsbild der Eyhofsiedlung ist gekennzeichnet durch eine große Varianz unterschiedlicher Gebäudetypen, die mit einheitlichen prägenden architektonischen Elementen einen gestalterischen Zusammenhang herstellen und in einem Wechsel von Geschlossenheit (Angerstraße, Hagelkreuz, Baumhof, Waldblick) und Offenheit (Waldsaum, Eiland) spannungsvolle Raumfolgen erzeugen. Mit ihren

Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht tragen die Gebäude zur Raumbildung bei. Ihre jeweilige Orientierung zu den angrenzenden öffentlichen Räumen betont die bewusst komponierten Siedlungsräume und stärkt den gemeinschaftlichen Charakter der Siedlung.

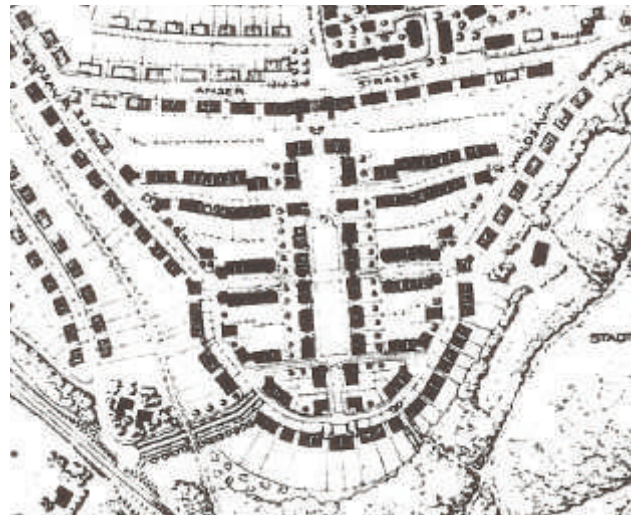
Die ursprünglich 155 Gebäude der Eyhofsiedlung, die sich auf fünf Gebäudetypen zurückführen lassen und unterschiedlichste Wohnungstypologien und -größen vorhalten, sind geprägt von großer Einfachheit und Schlichtheit. Sie dokumentieren eine Hinwendung zum „Neuen Bauen“ und unterstützen mit einer vom Walmdach geprägten, einheitlichen Dachlandschaft den gestalterischen Zusammenhang der Siedlung. Ein in großen Teilen kaum veränderter Zustand der Bebauung aus der Entstehungszeit lässt sich in den Gebäuden Angerstraße 17 – 29 ablesen.

Einheitliche, prägende architektonische Merkmale der Bebauung der Eyhofsiedlung sind:

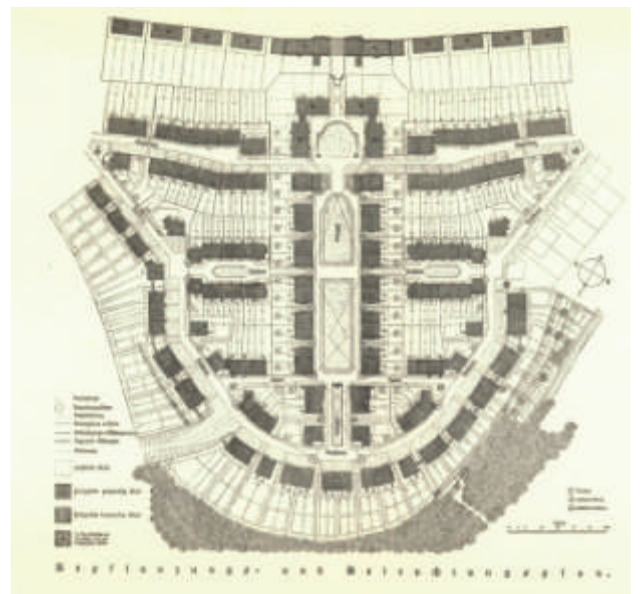
- Zwei- bis dreigeschossige Bebauung ausnahmslos als Hochparterre ausgebildet
- Lochfassaden in Putz
- Stehende Fensterformate
- Loggien
- Keine bzw. sparsame Ornamentik
- Walmdächer
- Einzelgauben mit Satteldach

### Zusammenfassung

Die erhobenen und dargestellten Merkmale der Eyhofsiedlung beschreiben die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt hinlänglich, um eine Satzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB zur Erhaltung dieser städtebaulichen Eigenart zu begründen. Die qualitativ erhobenen und dargestellten Überformungen einzelner Gebäude haben zwar zu einer Abweichung von der ursprünglichen architektonischen Gestalt einzelner Gebäude geführt, sie stellen jedoch keine substantielle Schwächung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung dar, die eine Schutzwürdigkeit in Frage stellt.



Teilbebauungsplan Essen-Rellinghausen 1925 (Quelle: Stadt Essen)



Siedlungs- und Beleuchtungsplan Rings (Quelle: J. Rings 1923: Siedlungsreform, Essen)



Gebäudeansicht Anger (Quelle: J. Rings 1923: Siedlungsreform, Essen)

# Erhaltungsziele

Auf Grundlage der dargestellten Siedlungsmerkmale lassen sich folgende Erhaltungsziele für die Essener Eyhofsiedlung formulieren:

## Stadtstruktur

- Erhalt des Siedlungsgrundrisses und der Parzellierung in seiner ursprünglichen Form
- Erhalt der städtebaulichen Eigenart

## Bauhistorie

- Erhalt der zeittypischen städtebaulichen Anlage in ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung

## Freiraumstruktur

- Erhalt der prägenden Freiraumstruktur
- Erhalt der prägenden Garten- und Vorgartenbereiche
- Erhalt der prägenden Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und von der Siedlung in die umgebenden Freiräume

## Bebauungsstruktur und architektonische Merkmale

- Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes und der Baustruktur, geprägt durch die Merkmale (Kubatur, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung) und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
- Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen (Torhaus, prägende Gebäudetypen)
- Erhalt der Traufhöhe und Kubatur der Gebäude
- Erhalt der straßenseitigen Fassaden und ihrer prägenden Merkmale Lochfassade in Putz, Hochparterre\*, in Teilen Loggien. Vermeidung ergänzender Anbauten und Balkone.
- Erhalt der historischen Dachformen und der Dachlandschaft

# Geltungsbereich

Als Geltungsbereich für eine Erhaltungssatzung wird der durch Josef Rings entworfene durch die Straßen Angerstraße und Waldsaum gefasste Siedlungsbereich empfohlen. Er ist in der nebenstehenden Karte abgebildet.

Auch wenn die Gebäude Waldsaum 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 32, 31, 33 und 37 nicht von Josef Rings stammen, folgen sie weitestgehend der symmetrischen Grundkonzeption des Siedlungsgrundrisses und tragen zu der Geschlossenheit und Unverwechselbarkeit des erhaltenswerten Stadtgrundrisses sowie des Ortsbildes bei.

\* Das Erhaltungsziel Hochparterre ist zu verfolgen, sofern es nicht im Widerspruch zu anderen gesetzlichen Vorgaben steht.



# Ausblick – Leitlinien für die weitere Entwicklung des Erhaltungsgebietes

Die dargestellten vielschichtigen und zahlreichen Überformungen der Gebäude in der Eyhofsiedlung zeigen, dass es über die Erhaltungssatzung hinaus einen dringenden Handlungsbedarf in der Eyhofsiedlung gibt, um den Charakter und das architektonische Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten und zu stärken. Gleichzeitig muss sich die Siedlung den aktuellen Herausforderungen in den Themen Klimaschutz, sozialer Zusammenhalt und Mobilität stellen.

Im Zuge der Analysen zur Eyhofsiedlung wurden die folgenden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Siedlung erarbeitet und in den Gesprächen während der Beteiligungsveranstaltung am 14.12.2022 zum Teil bestätigt und ergänzt. Insbesondere die Chancen und Risiken geben wichtige Hinweise auf die weitere bauliche Entwicklung des Erhaltungsgebietes.

## Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

### Stärken

- Lage am Waldrand
- Großer Grünanteil in der Siedlung
- Siedlung aus einem „Guss“
- Ablesbarkeit der stabilen, einfachen Struktur aus Bebauung und öffentlichem Raum
- Differenzierte, abwechslungsreiche Freiräume
- Siedlung als Komposition einfacher, schlichter Gebäudetypen

### Schwächen

- Mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in Gebäuden
- Nutzbarkeit der öffentlichen Räume eingeschränkt
- Autodominanz in öffentlichen und in privaten Freiräumen
- Zum Teil starke Überformung der Gebäude und privaten Freiräume
- Verlust eines einheitlichen architektonischen Erscheinungsbildes

### Chancen

- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Erhalt der ursprünglichen Siedlungs- und Freiraumstruktur
- Verbesserung der Nutzbarkeit der öffentlichen Räume
- Vereinheitlichung der Architektur bzw. des Siedlungsbildes entsprechend des ursprünglichen Entwurfes

### Risiken

- Verlust des einheitlichen Charakters – des klaren Siedlungsgrundrisses und der ursprünglichen Bebauungsstruktur – u.a. durch Ersatzbebauung, Nachverdichtung, Ergänzung von Garagen und Nebenanlagen
- Weitere Überformung der Gebäude
- Weitere Überformung der privaten Freiräume
- Verlust der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume

Aus den so gewonnen Hinweisen zur perspektivischen Entwicklung der Eyhofsiedlung lassen sich in Ergänzung der Erhaltungsziele Leitlinien für die weitere Entwicklung der Siedlung ableiten, die sich folgenden Themenfeldern zuordnen lassen:

### Siedlungsstruktur

- Erhalt des historischen Siedlungsgrundrisses
- Erhalt der Parzellenstruktur in ihrer ursprünglichen Form
- Vermeidung einer weiteren Verdichtung

### Bausubstanz

- Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes und der Baustruktur, geprägt durch die Merkmale (Kubatur, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung) und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
- Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und ihrer prägenden Merkmale (Lochfassade in Putz, Hochparterre, in Teilen Loggien)
- Behutsame Sanierung der Bausubstanz orientiert am historischem Vorbild (Anleitungen kann eine Gestaltungsfibel geben)
- Erhalt der Traufhöhe und Kubatur der Gebäude
- Erhalt der historischen Dachformen und der Dachlandschaft
- Vermeidung ergänzender Anbauten und Balkone

### Sozialer Zusammenhalt

- Stärkung des sozialen Zusammenhalts der Bewohnerschaft in der Siedlung
- Erhalt und Schaffung differenzierter und bezahlbarer Wohnangebote
- Einrichtung eines Treffpunktes / Bürgerzentrums (zum Beispiel im Torhaus)

### Freiraum

- Herstellen der ursprünglichen Siedlungsfreiräume
- Erhalt des grünen Charakters in den Gärten und im öffentlichen Raum
- Erhalt der hohen Wohnqualität bedingt durch die Varianz und Qualität der öffentlichen Räume
- Aufwertung der öffentlichen Räume, Verbesserung der Nutzbarkeit der öffentlichen Räume (zum Beispiel Grünhof als Spiel- und Verweilort)
- Schaffung (beziehungsweise Aktivierung) von „Mistwegen“ zwischen angrenzenden rückwärtigen Gartengrundstücken zur Verbesserung der Nutzbarkeit der Gärten

### Klimaschutz

- Ergänzung von Bäumen außerhalb der wichtigen Sichtachsen
- Schaffung von Versickerungsflächen
- Verträgliche Integration von Solaranlagen auf Dächern
- Entstehung einer zentralen Energieversorgung (Quartierslösung)
- Umbau und Sanierung vor Abriss und Neubau
- Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes für die Eyhofsiedlung

### Mobilität

- Schaffung alternativer Mobilitätsangebote zum individuellen motorisierten Verkehr
- Reduzierung von ruhendem Verkehr im Straßenraum
- Einrichtung zentraler Parkmöglichkeiten (wie Sammelgaragen am Siedlungsrand, zentrale Tiefgarage unter Einbeziehung des Bunkers am Baumhof, o.ä.)
- Schaffung guter Beispiele für eine stadtbildverträgliche Integration von Parkplätzen auf dem Grundstück
- Erstellung eines integrierten Mobilitäts- und Parkraumkonzeptes für die Siedlung

# Quellen

## Literaturquellen

- ALLBAU Allgemeiner Bauverein Essen AG 1920: Wollen Können, Essen
- D. Goldmann, H. W. Hoffacker, J. Reulecke, K. Selle, R. Kastorff-Viehmann 1994: Wohnen und Markt. Gemeinnützigkeit wieder modern. Nobel Verlag und ALLBAU Allgemeiner Bauverein Essen, Essen
- F. Bollerey, G. Fehl, K. Hartmann (Hrg.) 1990: Im Grünen Wohnen – Im Blauen Planen, Hamburg
- H. Ehlgötz 1925: Rheinlands Städtebau, Essen
- J. Rings 1923: Siedlungsreform, Essen
- M. Gross und I. Sonder 2018: Josef Rings und Erich Mendelsohn. Neues bauen in Deutschland und Palästina-Erez Israel, Bauhaus Center Tel Aviv
- Wasmuths Monatsheft für Baukunst und Städtebau 1925: Josef Rings, Essen. Ausgabe 9/1925. Seite 169-172

## Internet- und Bildquellen

- TIM-Online 1: [https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_dop?](https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop?). Abgerufen von <https://www.tim-online.nrw.de/> (zuletzt zugegriffen am 31.01.2023)
- TIM-Online 2: [https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_neuaufnahme?](https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_neuaufnahme?). Abgerufen von <https://www.tim-online.nrw.de/> (zuletzt zugegriffen am 31.01.2023)
- TIM-Online 3: [https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_tk25\\_1936-1945?](https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_tk25_1936-1945?). Abgerufen von <https://www.tim-online.nrw.de/> (zuletzt zugegriffen am 31.01.2023)
- TIM-Online 4: [https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_dop?](https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop?). Abgerufen von <https://www.tim-online.nrw.de/> (zuletzt zugegriffen am 31.01.2023)
- TIM-Online 5: [https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_dop?](https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop?). Abgerufen von <https://www.tim-online.nrw.de/> (zuletzt zugegriffen am 31.01.2023)
- Website Stadt Essen: Geschichte des Stadtteils Stadtwald. Abgerufen von [https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/stadtwald/stadtwald\\_geschichte.de.html](https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/stadtwald/stadtwald_geschichte.de.html) (zuletzt zugegriffen am 23.11.2022)
- Website Eyhof Siedlung. Abgerufen von <http://www.eyhof-siedlung.de/> (zuletzt zugegriffen am 23.11.2022)

## Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2022

Weitere Informationen zum Thema Erhaltungssatzung Eyhofsiedlung können abgerufen werden unter:  
[www.essen.de/eyhofsiedlung](http://www.essen.de/eyhofsiedlung)



# Gestaltungshandbuch



Eyhofsiedlung

## **Impressum**

**Herausgeberin** Stadt Essen, Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

**Bearbeitung** **STADTGUUT**  
GUUT GmbH  
Große Beckstraße 25  
44787 Bochum  
buero@stadtguut.de  
www.stadtguut.de

Thorsten Schauz Ellsiepen  
Pauline Wieland  
David Bodarwé

**Satz** STADTGUUT  
**Stand** Juli 2025

Sofern nicht anders angegeben stammen alle Abbildungen und Fotografien von STADTGUUT.

# Inhalt

## A: Einführung

Anlass und Ziel	6
Anwendung des Handbuchs	8
Geschichte der Eyhofsiedlung	10
Grundriss der Eyhofsiedlung	12
Gebäude der Eyhofsiedlung	14

## B: Gestaltungsleitlinien

<b>Städtebauliche Strukturen bewahren</b> .....	<b>18</b>
Gebäudestellung	20
Gebäudekubatur	22
<b>Fassaden angepasst gestalten</b> .....	<b>24</b>
Fassadenstruktur	26
Materialien und Farben	28
Fenster und Türen	30
Loggien und Balkone	32
Fassadenbegrünung	33
Zukunftsthemen: Energetische Sanierung	34
<b>Dächer qualitativ nutzen</b> .....	<b>36</b>
Dachformen und -deckung	38
Dachgauben	40
Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster	42
Zukunftsthemen: Photovoltaik- und Solarthermieanlagen	44
<b>Freiräume ökologisch gestalten</b> .....	<b>46</b>
Eingangsbereiche und Treppen	48
Vorgärten und Stellplätze	50
Zukunftsthemen: Barrierefreiheit	52

## C: Anleitung

Planung, Beantragung und Umsetzung	56
Übersicht genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Maßnahmen gemäß Erhaltungssatzung	58
Glossar	60

# Einführung

## Gestaltungsleitlinien

## Anleitung

Anlass und Ziel

Anwendung des Handbuches

Geschichte der Eyhofsiedlung

Grundriss der Eyhofsiedlung

Gebäude der Eyhofsiedlung

A

# Anlass und Ziel

**Die zwischen 1920 und 1921 durch den Architekten Josef Rings entworfene Eyhofsiedlung ist ein besonderes Beispiel der Siedlungsentwicklung im frühen 20. Jahrhundert. In ihrer prägnanten städtebaulichen Struktur aus symmetrisch angeordneten Gebäuden um einen zentralen Grünhof sowie ihren architektonischen Merkmalen spiegelt sie anschaulich die Haltungen ihrer Entstehungszeit wider.**

## **Erhaltungssatzung**

Um das zusammenhängende Siedlungsbild und insbesondere die städtebauliche Struktur der Eyhofsiedlung vor übermäßigen *Überformungen* und Veränderungen zu schützen, wurde im Jahr 2023 eine Erhaltungssatzung erlassen. Der Neubau, ein Abbruch, eine Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen im Geltungsbereich der Satzung einer Genehmigung durch die Stadt Essen und sind entsprechend bei der Bauordnungsbehörde zu beantragen.

## **Gestaltungshandbuch**

An den Gebäuden in der Eyhofsiedlung wurden bereits vielfältige Veränderungen und Umbauten vorgenommen, welche teilweise die besondere städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Siedlung aufgreifen, an vielen Stellen aber auch *überformen*. Dieses Gestaltungshandbuch soll daher für den besonderen Wert des einheitlichen Siedlungsbildes sensibilisieren und ortstypische Gestal-

tungsmerkmale, die Teil des städtebaulichen und architektonischen Entwurfes von Josef Rings sind, hervorheben und erläutern. Darüber hinaus stellt das Handbuch Leitlinien vor, die aufzeigen, wie die historische Bausubstanz erhalten und mit Rücksicht auf das historische Siedlungsbild umgebaut und weiterentwickelt werden kann.

Im Hinblick auf aktuelle demografische und klimatische Herausforderungen legt das Gestaltungshandbuch einen zusätzlichen Fokus auf gestalterische Hinweise zu derzeit besonders relevanten Themen wie der Integration energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Umsetzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie der Herstellung von Barrierefreiheit. Es dient dabei als Leitfaden und Orientierungshilfe, welche sowohl von umbauwilligen Eigentümerinnen\*Eigentümern, beteiligten Architektinnen\*Architekten und Handwerkerinnen\*Handwerkern, wie auch der Stadtverwaltung genutzt werden kann.

Bauliche Maßnahmen, die den Erhalt und die Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der Eyhofsiedlung in das Zentrum stellen, lohnen sich in vielfacher Hinsicht. Sie steigern den Wert der Immobilie, können Beiträge zu Klimaschutz und Klimaanpassung leisten, qualifizieren das Siedlungsbild und heben die Lebensqualität. Das Gestaltungshandbuch ist hierfür die geeignete Hilfestellung.

## Erhaltungssatzung

---

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Eyhofsiedlung unabhängig vom Denkmalwert der einzelnen Gebäude

### formell (nach § 172 ff. BauGB)

---

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung (nach § 3 Erhaltungssatzung Essen Eyhofsiedlung)

Gilt für alle baulichen Aspekte der Siedlung, die eine städtebauliche Wirkung entfalten

Unter anderem: Gebäudestellung und *-kubatur*, *Fassadenstruktur*, prägende Fassadenvor- und -anbauten, Dachstruktur und -aufbauten

## Gestaltungshandbuch

---

Erläuterung und Ergänzung der Erhaltungssatzung anhand von Gestaltungsrichtlinien für die Gebäude und Freiräume

### informell

---

Gestaltungsleitlinien für die Umsetzung von Instandsetzungs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen

Hinweise zur Planung, Beantragung und Umsetzung von Maßnahmen

Gilt für alle vom öffentlichen Raum einsehbaren baulichen und gestalterischen Aspekte

Unter anderem ergänzend: Fassadenmaterialität, *-farbe* und *-gestaltung*, Gestaltung der Fenster und Türen, Gestaltung der Freiräume

+

### ! Hinweis

Im Rahmen des Antrages gem. § 173 BauGB wird nur die Vereinbarkeit mit der Erhaltungssatzung geprüft. Dies entbindet nicht von der Einhaltung weiterer öffentlicher Vorschriften. Gilt für ein Vorhaben nicht die Verfahrensfreiheit gem. § 62 BauONRW ist ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen, der den Antrag auf Genehmigung gem. § 173 BauGB umfasst.

# Anwendung des Handbuches

## Aufbau des Gestaltungshandbuches

Um den besonderen städtebaulichen und architektonischen Wert der Eyhofsiedlung zu vermitteln, werden in den einführenden Kapiteln des Handbuches die Geschichte der Siedlung, die Besonderheiten ihres Grundrisses und die Merkmale ihrer unterschiedlichen Gebäudetypen erläutert.

Anschließend werden die einzelnen Themenfelder **Städtebauliche Struktur, Fassaden, Dächer und Freiräume** eingeführt. In einem Text werden zunächst die Intentionen des Architekten Josef Rings erklärt. Darauf aufbauend werden in einem Kasten in der unteren Hälfte der Seite Gestaltungsleitlinien und -empfehlungen für den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz aufgeführt. Diese sind nach genehmigungspflichtigen Maßnahmen (blau unterlegter Kasten) und weitergehenden Empfehlungen (weiß unterlegter Kasten) gegliedert. Je Thema können sowohl beide als auch nur eine Kategorie an Gestaltungsleitlinien vorhanden sein. Die textlichen Erläuterungen werden auf der rechten Seite durch Fotos von Positivbeispielen sowie anhand ergänzender Grafiken veranschaulicht.

Die zukunftsrelevanten Themen energetische Sanierung, Solaranlagen und Barrierefreiheit werden besonders hervorgehoben und sind den Gestaltungsthemen Fassade, Dach und Freiraum zugeordnet.

Das Gestaltungshandbuch schließt mit einer Anleitung ab, wie Maßnahmen an Gebäuden der Eyhofsiedlung geplant, abgestimmt, beantragt und umgesetzt werden. Darüber hinaus findet sich dort eine Zusammenstellung genehmigungspflichtiger und -freier Maßnahmen. Abschließend werden in einem Glossar Fachbegriffe erläutert, welche im Text mit *kursiver Schrift* markiert sind.

## Wirkung der Gestaltungsleitlinien

Als Ergänzung der Erhaltungssatzung beschränkt sich das Gestaltungshandbuch auf den rechts dargestellten Geltungsbereich, der die Siedlung in ihrem historischen Zusammenhang umfasst. In Abgrenzung zur allgemeinen Gültigkeit der Erhaltungssatzung beziehen sich die Empfehlungen des Gestaltungshandbuches überwiegend auf die „**Siedlungsprägenden Gebäudeseiten**“, zu denen zumeist die Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude zählen. In den Rückbereichen auf den „**Untergeordneten Gebäudeseiten**“, die nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind, gelten die Leitlinien nicht und erlauben somit einen größeren Gestaltungsspielraum für die Eigentümerinnen\*Eigentümer. Grundsätzlich ist aber auch dort zu empfehlen, den besonderen historischen Charakter der Siedlung und des jeweiligen Gebäudes zu berücksichtigen.

## Gestaltungsthema

Gebäudestellung und Bauweise

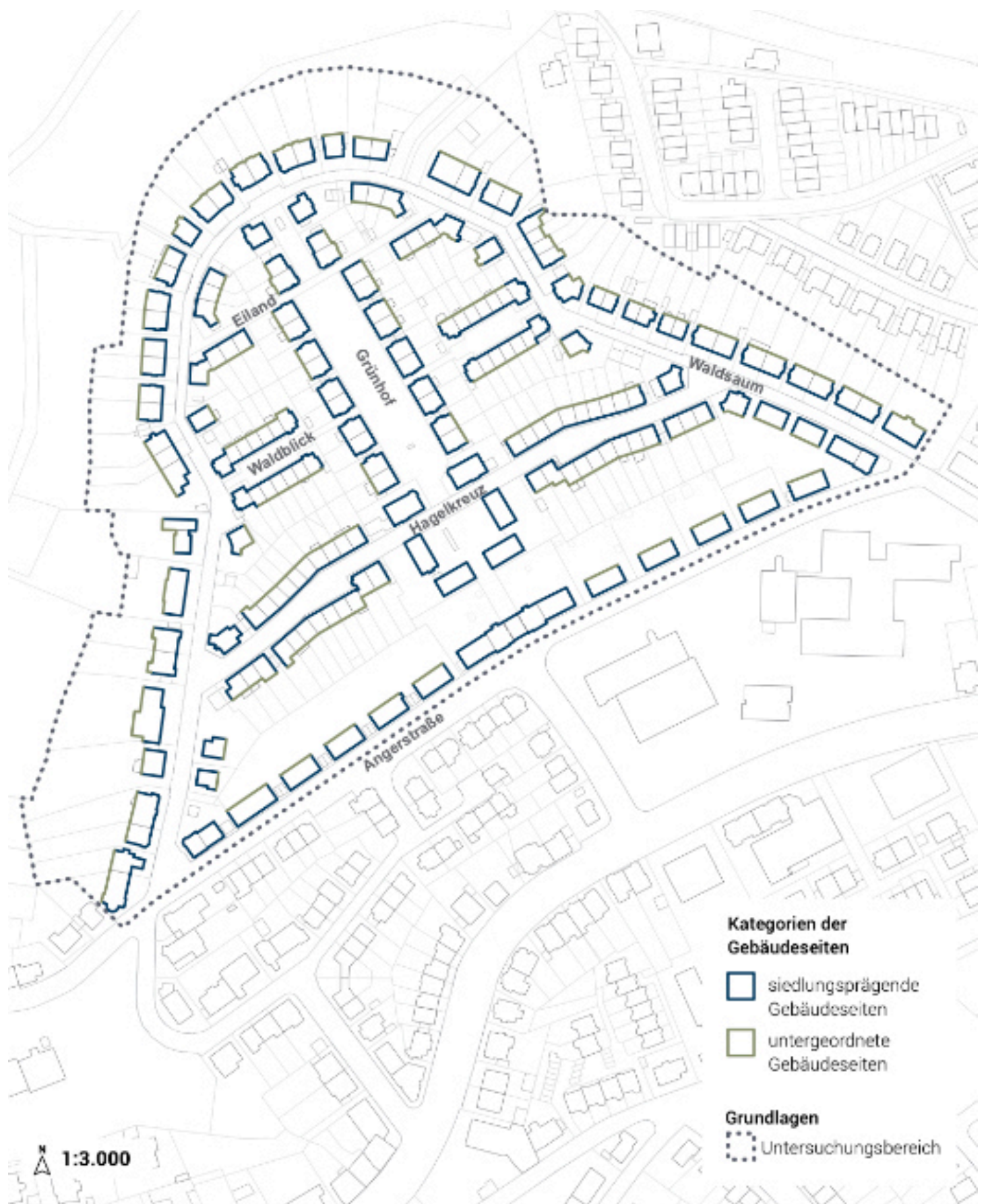
## Erläuterungstext

## Genehmigungspflichtige Gestaltungsleitlinien

Genehmigungspflicht

## Genehmigungsfreie Gestaltungsempfehlungen

Empfehlungen



# Geschichte der Eyhofsiedlung

**Die Eyhofsiedlung wurde als zusammenhängende Siedlung in den Jahren 1920/21 entworfen und gebaut. Sie kann somit als ein typisches Beispiel für Siedlungen aus dem frühen 20. Jahrhundert bezeichnet werden, an dem die Gegebenheiten und Haltungen der damaligen Zeit ablesbar sind.**

## **Siedlungsbau im frühen 20. Jahrhundert**

Wie in vielen anderen Städten führte die Industrialisierung auch in Essen zu einem sehr starken Bevölkerungswachstum, das mit einer stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum einherging. Die Tatsache, dass der Wohnungsmarkt zu dieser Zeit ausschließlich von privaten Investorinnen\*Investoren getragen wurde, führte darüber hinaus zu einer Verschärfung des Wohnungsmangels und zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen in den Städten. Als Reaktion darauf wurden zunehmend Siedlungen entwickelt, die abseits der dicht bebauten Kernstädte vor allem auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umland errichtet wurden. Die Schaffung lebenswerter Wohnbedingungen und die Bereitstellung ausreichender Ausgleichsflächen wurden zu einem zentralen gesellschaftspolitischen Thema, das von vielen Reformbewegungen aufgegriffen wurde. Auch die Trägerschaft wurde neu konzipiert, sodass sich zunehmend genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen gründeten und der kommunale Siedlungs- und Werkwohnungsbau einen Aufschwung erlebte.

## **Siedlungen in Essen**

Zur Verbesserung der Lebensbedingungen vieler Arbeitenden in Essen erwarb die Stadt Anfang des 20. Jahrhunderts den Stadtwald als zentralen Frei- und Erholungsraum außerhalb der industriell geprägten Kernstadt. Die Eingemeindung der Stadtteile Rellinghausen und Bredeney und der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr führte auch dort zu regen Bautätigkeiten. So entstanden beispielsweise die Krupp'sche Siedlung Altenhof II und die Bergwerksiedlung Ulmenhof entlang der Ruhr. Im Jahr 1919 wurde der Architekt Josef Rings vom „gemeinnützigen Bauverein Essen Stadtwald“ mit der Planung und dem Bau der Eyhofsiedlung beauftragt. Rings hatte zuvor als Abteilungsleiter der Bauabteilung der Friedrich Krupp AG sowie als Mitglied mehrerer Bauvereine umfangreiche Erfahrungen im Industrie- und Siedlungsbau gesammelt.

## **Der Bau der Eyhofsiedlung**

Die Eyhofsiedlung entstand als zusammenhängende Gesamtanlage mit dem Idealbild einer Kleinstadt für Beamtinnen\*Beamte und Bürgerinnen\*Bürger. Es sollte genossenschaftlicher Wohnungsbau für den gehobenen Mittelstand entstehen. Mit dem Ziel, verhältnismäßig günstigen Wohnraum herstellen zu können, folgt der Entwurf einer strengen Rationalisierung, was die Haltung der Jahre nach dem ersten Weltkrieg widerspiegelt. Die symmetrisch aufgebaute Siedlung fügt sich an den Waldsaum an und kombiniert unterschiedliche Bebauungstypen mit umfangreichen Grün- und Gartenflächen. Die Kombination von Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sollte Wohnraum für verschiedene Einkommensschichten und Haushaltsgrößen ermöglichen und gleichzeitig durch einheitliche Gestaltungsmerkmale ein zusammenhängendes Siedlungsbild schaffen.

## **Die Eyhofsiedlung nach 1945**

Im zweiten Weltkrieg war Essen aufgrund der ansässigen Krupp-Werke eines der Hauptangriffsziele der alliierten Streitkräfte. Die Eyhofsiedlung wurde von Angriffen jedoch größtenteils verschont, da sie von der britischen Militärleitung frühzeitig als mögliches Quartier für die eigenen Offiziere ausgemacht wurde. Zum Schutz der Zivilbevölkerung wurde ein unterirdischer Luftschutzbunker im Bereich des Grünhofes errichtet, welcher bis heute erhalten, aber nicht mehr zugänglich ist (vgl. Website Eyhof Siedlung).

## **Die Eyhofsiedlung heute**

Erst nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung am Waldsaum vervollständigt. Die Neubauten entsprachen zwar nicht der Architektur von Josef Rings, griffen die städtebaulichen Merkmale der Siedlung jedoch weitgehend auf. Auch die Privatisierungswelle ging an der Siedlung nicht vorüber, sodass heute alle Bauten im privaten Eigentum sind. Über die Jahrzehnte hinweg haben viele Bewohnerinnen\*Bewohner die Gebäude ihren veränderten Bedürfnissen und Anforderungen angepasst. So ist das ursprüngliche Erscheinungsbild in vielen Fällen durch neue Fassadenmaterialien und -farben, neue Fenster und Türen, Anbauten oder energetische Sanierungsmaßnahmen *überformt*.

▼  
Historische Karten der Eyhofsiedlung.



Quelle: Stadt Essen

# Grundriss der Eyhofsiedlung

**Bis heute ist die von Josef Rings geplante städtebauliche Gestalt der Siedlung in großen Teilen erhalten und nur vereinzelt durch An-, Um- und Neubauten beeinträchtigt. Die Komposition der Frei- und Straßenräume weist eine hohe städtebauliche Qualität auf und ist in der Eyhofsiedlung in einzigartiger Form erlebbar.**

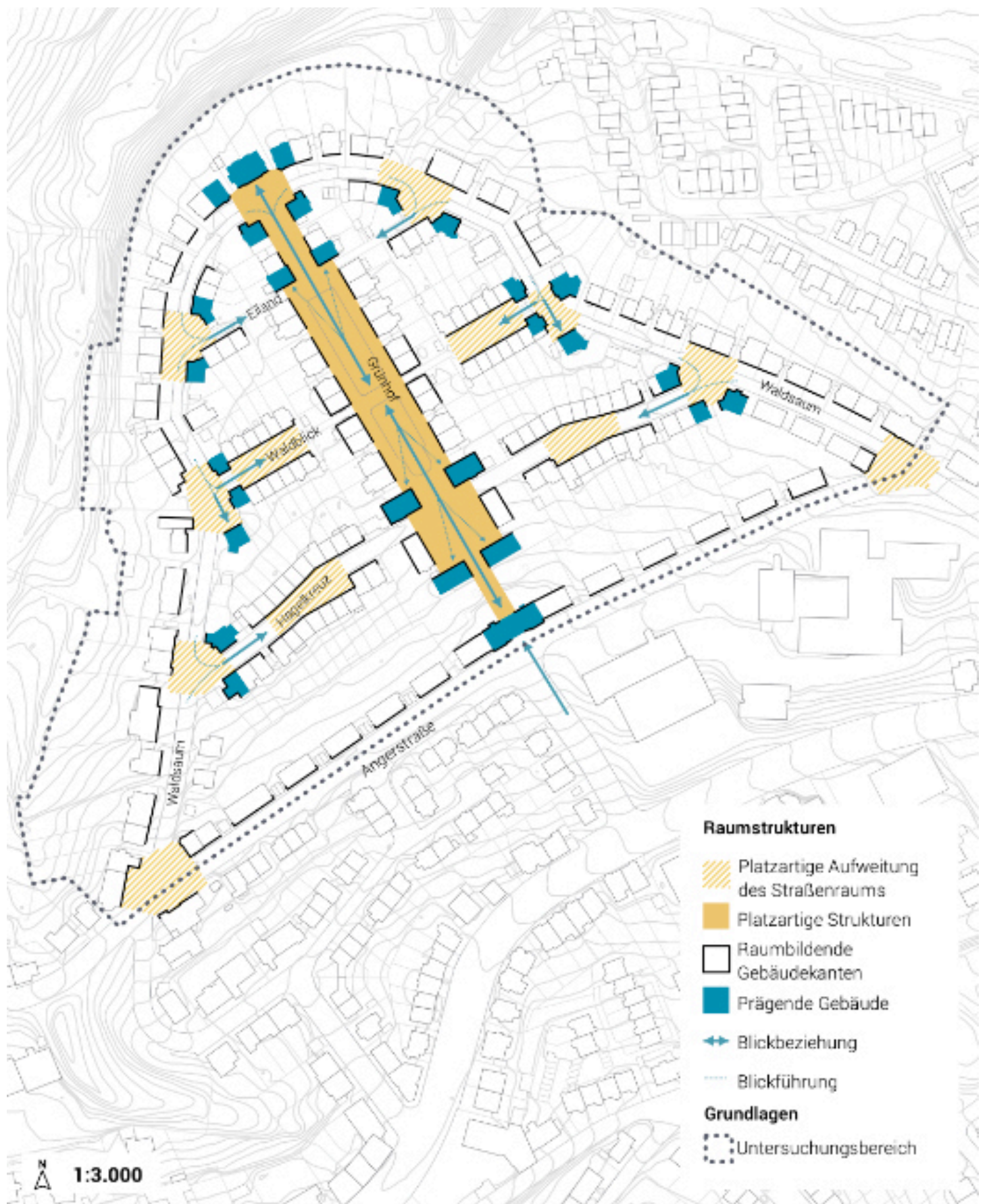
Die Eyhofsiedlung ist spiegelsymmetrisch angelegt. Ihre städtebauliche Konzeption ist dabei an den topographischen Gegebenheiten ausgerichtet. Von Südosten nach Nordwesten verläuft eine zentrale Hauptachse mit einem großen, mittig gelegenen Freiraum, dem Grünhof. Der Auftakt der Hauptachse im Südosten wird durch ein Torhaus gebildet, das mittels eines Torbogens den zentralen Eingang in die Siedlung markiert. Das dreigeschossige Torhaus mit seinen zwei ergänzenden Flügelgebäuden stellt die längste und höchste zusammenhängende Gebäudestruktur der Siedlung dar. Es steht mittig an der Nordseite der Angerstraße, die hier mit einer zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung eine klare Abgrenzung der Siedlung zu ihrem südlich angrenzenden Umfeld darstellt.

Die Hauptachse wird von drei Straßen gequert, die die Siedlung gliedern. Ihre Bebauungs- und Freiraumstruktur wird entlang der Hauptachse symmetrisch gespiegelt. Die südliche Querstraße Hagelkreuz ist mit einer geschlossenen Bebauung von Reihenhäusern besetzt und hat eine dichte, fast städtische Prägung. Der schmale, geschlossene Straßenraum erfährt unweit der Einmündung in den Grünhof eine dreieckige, platzartige Aufweitung. Die mittlere Querstraße Waldblick öffnet sich links und rechts vom Grünhof jeweils zu einem Anger, um den sich die Reihenhausbauung jeweils gruppiert. Die

nördliche und schmalste Querstraße Eiland wird südlich von einer kurzen Hausreihe gefasst. Nördlich grenzen überwiegend Gärten an diese Straße, was ihr einen grünen Charakter verleiht. Die Straße Waldsaum umfasst die gesamte Siedlung in einer symmetrischen Bogenfigur, deren Scheitelpunkt das Ende der zentralen Achse des Grünhofes bildet und mit einer Doppelhausbebauung betont wird. Der Bogen grenzt die Siedlung zum nördlich und westlich angrenzenden Stadtwald sowie zur östlich benachbarten Siedlungsbebauung ab.

Das Gelände der Siedlung fällt von Süd nach Nord deutlich ab. Der Siedlungskörper geht auf die Topographie ein, indem die Querstraßen nahezu eben, parallel zu den Höhenlinien geführt werden. Auch die zentrale Achse des Grünhofes greift die Höhendifferenz des Geländes über eine Terrassierung und sanft geneigte Flächen auf.

In einem Zusammenspiel aus Topographie und Gebäudekomposition entstehen eine Vielzahl charakteristischer Blickbeziehungen in der Siedlung. Durch die Stellung der Gebäude wird der Blick gezielt geführt und auf prägende Gebäude oder zentrale Freiraumstrukturen wie den Grünhof gelenkt. Josef Rings charakterisierte das Zusammenspiel von Architektur und Städtebau in der Eyhofsiedlung folgendermaßen: „Der einfachste und klarste Baukörper ist zum Ausdruck städtebaulicher Gedanken der geeignetste, und der geringste Material- und Funktionsaufwand fordert wiederum klare Gebilde“ (vgl. J. Rings 1923. Siedlungsreform, Essen: 156). So sind auch die Baukörper der Eyhofsiedlung zurückhaltend gestaltet und fügen sich in einfacher Weise zu Straßen- und Gartenräumen zusammen.



# Gebäude der Eyhofsiedlung

Die Bebauung der Eyhofsiedlung ist sehr schlicht und einfach gehalten. Durch die Verwendung einzelner, wiederkehrend auftretender Gebäudetypen und die zumeist auf Schmuck und sonstige Verzierungen verzichtende Architektursprache entstand in der Eyhofsiedlung ein einheitliches Siedlungsbild, das so auch heute noch ablesbar ist.

## Gebäudetypen

Die ursprüngliche Bebauung der 1920er Jahre zählte 155 Häuser mit 231 Wohnungen und wurde in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg um elf weitere Gebäude am Waldsaum ergänzt. Mit dem Ideal unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensschichten in der Siedlung zusammenzubringen, wurden von Rings verschiedene Gebäudetypen und vielfältige Grundrisse gebaut, die in ihrer Zusammensetzung das Bild der Siedlung noch heute in besonderer Weise prägen. Ein Gebäudetyp kann über seine Merkmale wie die Wohnungstypologie, die Geschosigkeit, die *Kubatur* der Bebauung, die Ausbildung von *Baufluchten*, die Gebäudestellung, die *Bauweise*, die Ausbildung der Dachlandschaft, die Fassadengestaltung und architektonische Details definiert und beschrieben werden. Aufgrund der großen Anzahl der in der Eyhofsiedlung verwendeten Gebäudetypen werden zunächst vier Haupttypen gebildet, die sich grundsätzlich in ihrer Typologie unterscheiden.

### ■ Mehrfamilienhaustyp

Die Gebäude, die überwiegend entlang der Angerstraße verortet sind, kennzeichnen sich durch ihre einfache, rechtwinklige *Kubatur*. Die Gebäude weisen ein Erdgeschoss als Hochparterre und ein Obergeschoss auf. Der Hauseingang befindet sich mittig und über das Treppenhaus werden zwei bis drei Wohnungen je Etage erschlossen. Links und rechts neben dem zentralen Treppenhaus sind jeweils Loggien angeordnet, welche die ansonsten sehr schlichte Fassade auflockern. Davon abweichend sind bei einzelnen Gebäuden leicht veränderte Eingangsbereiche oder das Fehlen von Loggien festzustellen.

### ■ Doppelhaustyp

Das Doppelhaus ist als zweigeschossiger Bau mit Hochparterre und Walmdach ausgeführt. Neben *Satteldachgauben* prägen auch nachträglich platzierte *Flachdachgauben* und *Schleppgauben* die Dachlandschaft. Die Hauseingänge sind seitlich ausgebildet, wodurch zwischen zwei Doppelhäusern kleine, intime Hofsituationen entstehen. Der Typ des Doppelhauses taucht in einigen Variationen auf. Unterschiede finden sich insbesondere in der Anzahl der Wohneinheiten sowie in der Größe der Grundrisse. Der Maßstab der Bebauung reagiert dabei auf die städtebauliche Situation und die umliegende Gebäudestruktur.

### ■ Reihenhaustyp

Reihenhäuser sind zahlenmäßig am häufigsten in der Siedlung vorhanden und konzentrieren sich räumlich an den Straßen Eiland, Waldblick und Hagelkreuz. Die *geschlossene Bauweise* wird durch eine feingliedrige *Parzellenstruktur* sowie leichte Vorsprünge aufgelockert. Die zweigeschossigen Gebäude mit Hochparterre werden über eine schmale, zur Straße orientierte Treppenanlage, erschlossen. Abweichungen in der Ausrichtung und Gestaltung ergeben sich insbesondere bei den Eckgebäuden der jeweiligen Reihen.

### ■ Einzelhaustyp

Einzelhäuser sind fast ausschließlich entlang der Straße Waldsaum verortet und sind dort in rhythmischer Reihenfolge an zentralen städtebaulichen Situationen wie Straßenkreuzungen und Eingangssituationen platziert. Durch ihre *offene Bauweise*, meist unregelmäßige *Kubaturen* und variierende Geschoszahlen mit bis zu drei Etagen nehmen sie eine besondere Rolle im Siedlungsgefüge ein.

### ■ Sondertyp: Torgebäude

Das Torgebäude bildet mit einem dreigliedrigen Torbogen den Eingang in die Siedlung entlang der Angerstraße. Durch die dreigeschossige *Bauweise* am höchsten Punkt der Siedlung wird die besondere Bedeutung hervorgehoben. Die längste zusammenhängende Gebäudestruktur der Siedlung wird durch mehrere Fassadenvorsprünge und *Risalite* aufgelockert.



# Einführung

# Gestaltungsleitlinien

# Anleitung

Gebäudestellung  
Gebäudekubatur

Fassadenstruktur  
Materialien und Farben  
Fenster und Türen  
Loggien und Balkone  
Fassadenbegrünung  
Zukunftsthemen: Energetische Sanierung

Dachformen und -deckung  
Dachgauben  
Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster  
Zukunftsthemen: Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Eingangsbereiche und Treppen  
Vorgärten und Stellplätze  
Zukunftsthemen: Barrierefreiheit

B

# Städtebauliche Strukturen bewahren

Josef Rings konzipierte die Eyhofsiedlung als städtebauliche Einheit, die in der Verzahnung von Wohnungsbau und Freiraum die Idee einer Gartenstadt widerspiegelt. Die symmetrisch aufgebaute und klar geordnete städtebauliche Struktur ist dabei das gestalterische Merkmal, das den zusammenhängenden und besonderen Charakter der Anlage ausmacht. Um diese einzigartige Struktur der Siedlung in ihrem Zusammenhang zu schützen, wurde eine Erhaltungssatzung erlassen, deren Vorgaben bei jeglichen Eingriffen zu berücksichtigen sind.



## Ziele der Erhaltungssatzung

1. Erhalt des Siedlungsgrundrisses und der Parzellierung in seiner ursprünglichen Form
2. Erhalt der städtebaulichen Eigenart
3. Erhalt der zeittypischen städtebaulichen Anlage in ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung
4. Erhalt der prägenden Freiraumstruktur
5. Erhalt der prägenden Garten- und Vorgartenbereiche
6. Erhalt der prägenden Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und von der Siedlung in die umgebenden Freiräume
7. Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes und der Baustruktur, geprägt durch die Merkmale (Kubatur, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung) und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
8. Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen (Torhaus, prägende Gebäudetypen)
9. Erhalt der Traufhöhe und Kubatur der Gebäude
10. Erhalt der straßenseitigen Fassaden und ihrer prägenden Merkmale Lochfassade in Putz, Hochparterre, in Teilen Loggien. Vermeidung ergänzender Anbauten und Balkone
11. Erhalt der historischen Dachformen und der Dachlandschaft

relevante Erhaltungsziele für das Themenfeld

weitere Erhaltungsziele

# Gebäudestellung

Die städtebauliche Konzeption der Eyhofsiedlung ist in besonderem Maße durch die ganzheitliche Planung von Josef Rings geprägt und mit wenigen *Überformungen* bis heute erhalten geblieben. Einheitliche Gestaltungsmerkmale, die das klare städtebauliche Siedlungsbild prägen, sind die *traufständige* Ausrichtung der Gebäude sowie überwiegend einheitlich ausgebildete *Baufluchten*, die sowohl in der *offenen* als auch in der *geschlossenen Bauweise* ablesbar sind. Unterschiede lassen sich in den unterschiedlichen Straßenräumen, in der Gebäudestellung und der *Bauweise* einzelner Gebäude erkennen.

Die Gebäude an der Straße Waldsaum stehen auf großen Grundstückspartellen und formulieren durch eine *offene Bauweise* einen Übergang zum Stadtwald. Sie sind von der Straße abgerückt und bilden tiefe Vorgartenbereiche und große Gärten rückwärtig der Bebauung aus. Die meisten Gebäude sind in baulichen Einheiten aus Doppelhäusern gebaut. Die klare Abfolge aus Gebäuden und Zwischenbereichen mit Durchblicken in den Freiraum sind ein prägendes Gestaltungsmerkmal des städtebaulichen Entwurfes von Josef Rings. An vielen Stellen wurden die Durchblicke durch den nachträglichen Bau von Garagenanlagen in den Zwischenbereichen verstellt und sind somit heute nicht mehr eindeutig ablesbar.

In Abgrenzung dazu weichen die Querstraßen Eiland, Waldblick und Hagelkreuz von diesen Merkmalen ab. Sie sind durch kleinere Grundstückspartellen geprägt, die mit Reihenhäusern in *geschlossener Bauweise* bebaut sind. Die Gebäude bilden vergleichsweise schmale Gebäudevorzonen und grenzen somit fast direkt an den Straßenraum. Durch das Vorspringen der äußeren Gebäude in den Straßen Waldblick und Hagelkreuz, kreierte Josef Rings gemeinschaftlich genutzte Anger, die den baulichen Zusammenhang der Gebäude betonen.

Der Grünhof wird im südlichen Bereich von Doppelhäusern gesäumt, während der nördliche Abschnitt mit Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Durch die Lage am öffentlichen Grün weisen die Gebäude nur schmale Vorbereiche auf.

Die Angerstraße markiert die südliche Begrenzung der Eyhofsiedlung. Die breiteren Mehrfamilienhäuser mit einer mittigen Erschließung stehen in *offener Bauweise* auf großen Grundstücken und formulieren eine gerade und eindeutige *Bauflucht* entlang der Angerstraße. Besonders prägend ist das mittig angeordnete Torgebäude. Auch hier wurde die rhythmisierte Abfolge der Gebäude durch den nachträglichen Bau von Garagen beeinträchtigt.

## Genehmigungspflicht

Alle Um- und Neubauten sowie der Abriss und Neubau baulicher Anlagen sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 1, 2, 3, 7, 8, 9 - Ausformulierung siehe Seite 19):

- Die bestehende *Parzellenstruktur, Gebäudestellung* und *Bauweise* sind zu schützen und zu erhalten.
- Garagen, Carports und ähnliche bauliche *Nebenanlagen* wie beispielsweise Gartenhäuser und Fahrradboxen beeinträchtigen die ursprüngliche städtebauliche Konzeption der Eyhofsiedlung und die Ablesbarkeit der einzelnen Gebäudetypen. Sie sind daher in den vom öffentlichen Raum einsehbaren Vor- und Seitenbereichen in Zukunft nicht mehr umzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen für Mülltonnen.
- Ein Abriss der Gebäudesubstanz kann nur in Betracht gezogen werden, sofern alle anderen Lösungen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig sind. Der zuständigen Behörde müssen entsprechende gutachterliche Nachweise vorgelegt und mit den Zielen der Erhaltungssatzung abgestimmt werden. Der ersetzende Neubau muss sich an der Gebäudestellung, *Bauweise* und *Kubatur* des historischen Vorgängerbaus ausrichten.



◀ Die Straße Waldsaum mit Doppelhäusern in *offener Bauweise*, großen Vorbereichen und einheitlichen *Bauflüchten*.



▲ Breitere Gebäude in *offener Bauweise* ergeben eine klare Straßenflucht mit rhythmisierter Abfolge entlang der Angerstraße.



▶ Reihenhäuser in *geschlossener Bauweise* und schmalen Vorbereichen in der Straße Waldblick.

# Gebäudekubatur

Mit Ausnahme prägnanter Eckgebäude verfolgte Josef Rings das Ziel, klare und einfache *Gebäudekubaturen* zu schaffen, und gleichzeitig vielfältige Lebensverhältnisse durch unterschiedliche Gebäudetypologien zu ermöglichen. Die *Kubatur* setzt sich aus mehreren Merkmalen zusammen und fasst die Geschossigkeit beziehungsweise Gebäudehöhe, die Breite und Tiefe der Gebäude sowie mögliche erweiternde Gebäudeteile zusammen. Sie beschreibt also das raumbildende Gebäudevolumen.

Die Straßen Waldsaum und Grünhof werden von Doppelhäusern in klarer rechteckiger Grundform und einer für Wohngebäude verhältnismäßig großen Gebäudetiefe geprägt. Nachträgliche Anbauten sind bei vielen Gebäuden vorhanden, aber aufgrund der rückwärtigen Lage nicht vom öffentlichen Raum einsehbar.

Die Bebauung entlang der innenliegenden Straßen Eiland, Waldblick und Hagelkreuz macht die kleinteilige *Parzellenstruktur* in Form von schmalen Reihenhäusern sichtbar und weist normale Gebäudetiefen für Wohngebäude auf. Die besondere städtebauliche Bedeutung der Eckgebäude betonte Josef Rings

durch die Abweichung von der rechteckigen Grundform, welche durch rechtwinklig oder diagonal abgehende Gebäudeteile ergänzt wurde. Die Gebäude vermitteln durch die besondere architektonische Grundform zwischen den unterschiedlichen *Baufluchten* der Nachbarbebauung und tragen dazu bei, dass im städtebaulichen Zusammenspiel kleine Platzsituationen ausformuliert werden.

Die Angerstraße bildet den südlichen Abschluss der Siedlung und ist von Mehrfamilienhäusern in rechteckiger Grundform geprägt. Durch längere Gebäudebreiten und geringere Tiefen wird eine geradlinige aber aufgelockerte Straßenflucht kreiert.

Die Eyhofsiedlung ist weitgehend flächendeckend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt. Ausnahmen bilden Einzelgebäude an städtebaulich markanten Stellen wie das Torhaus an der Angerstraße und die beidseitige Bebauung an der Kreuzung Hagelkreuz/Grünhof. Durch gleiche Geschosshöhen entlang der Straßenfluchten ergeben sich einheitliche *Traufhöhen*. Die Straßenkreuzungen werden dagegen trotz gleicher Geschossigkeit durch höhere Geschoss- und Gebäudehöhen städtebaulich betont.

## Genehmigungspflicht

Alle Um- und Anbauten sowie der Abriss und Neubau baulicher Anlagen sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 1, 2, 3, 7, 8, 9 - Ausformulierung siehe Seite 19):

- Veränderungen an der *Gebäudekubatur* sind zu vermeiden. Das bedeutet, dass Breite, Tiefe, Höhe und Dachform des Gebäudes beizubehalten sind. Nachträgliche An- und Vorbauten sind ausschließlich an untergeordneten Gebäudeseiten und gestalterisch an das Hauptgebäude angepasst umzusetzen.



▶ Rechteckiges Doppelhaus mit seitlicher Erschließung am Grünhof.

▼ Zusammenhängende Abfolge aus schmalen Reihenhäusern bestimmen das Straßenbild am Hagelkreuz.



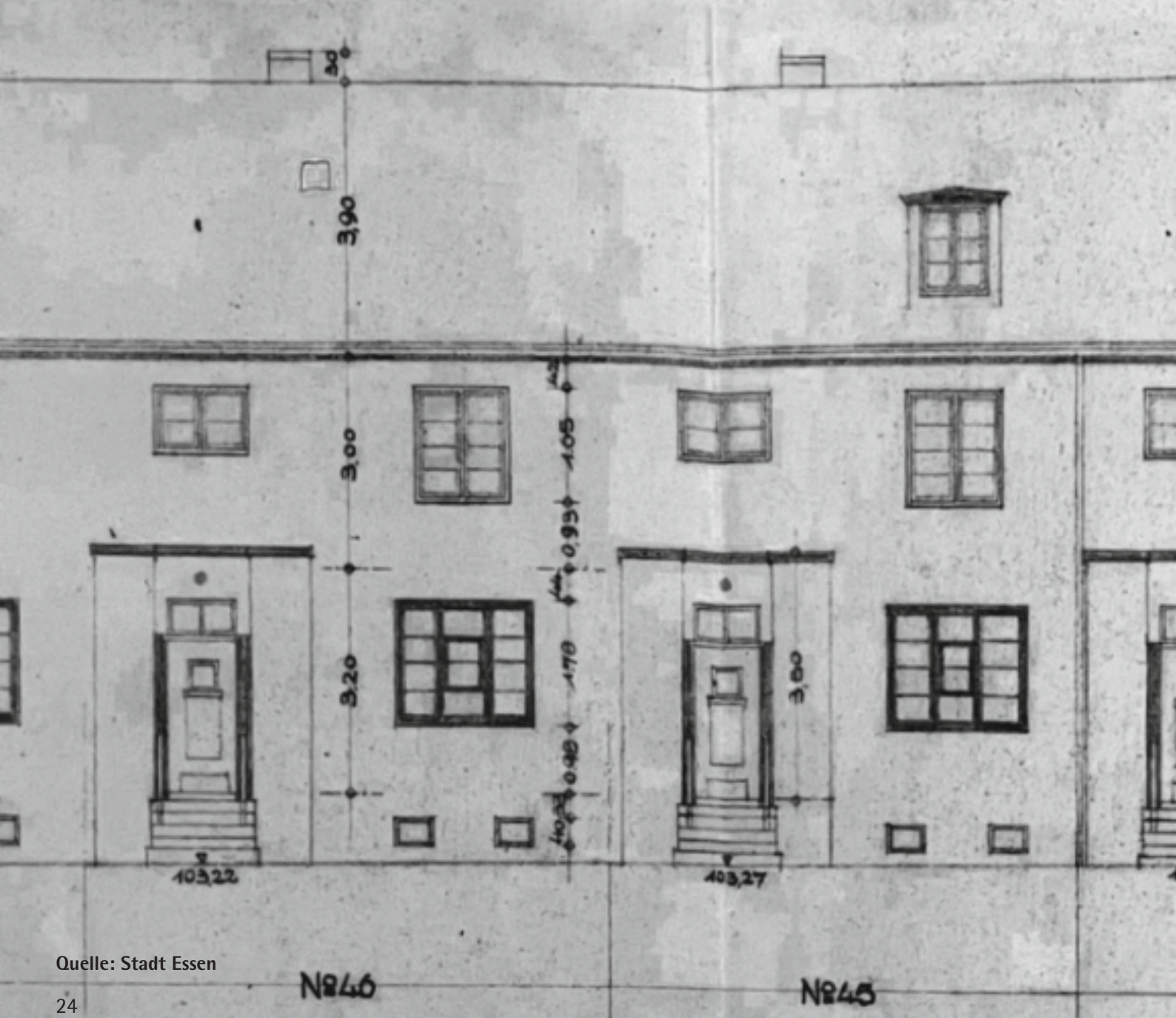
▲ Die Eckgebäude vermitteln durch ihre besondere *Kubatur* zwischen den unterschiedlichen *Baufluchten*.



▶ Der schlichte, rechteckige Baukörper der Mehrfamilienhäuser an der Angerstraße wird durch Loggien aufgelockert.

# Fassaden angepasst gestalten

Rings begegnete den Preissteigerungen bei Materialien und der zu jener Zeit vorherrschenden Ressourcenknappheit durch das Prinzip der Serialität in der Produktion: Um Geld zu sparen, entwarf er Bauelemente wie Fenster, Türen, Treppengeländer, *Gauben*, Straßenbeleuchtung, die er als sich wiederholende Grundmuster in variierenden Kombinationen in der Siedlung einbaute. Die gestalterischen Merkmale sind über die Jahre hinweg vielfältiger geworden und tragen heute zu einem heterogenen Siedlungsbild bei, bei dem die gestalterischen Qualitäten aus Josef Rings Konzeption nur noch in Teilen abzulesen sind.

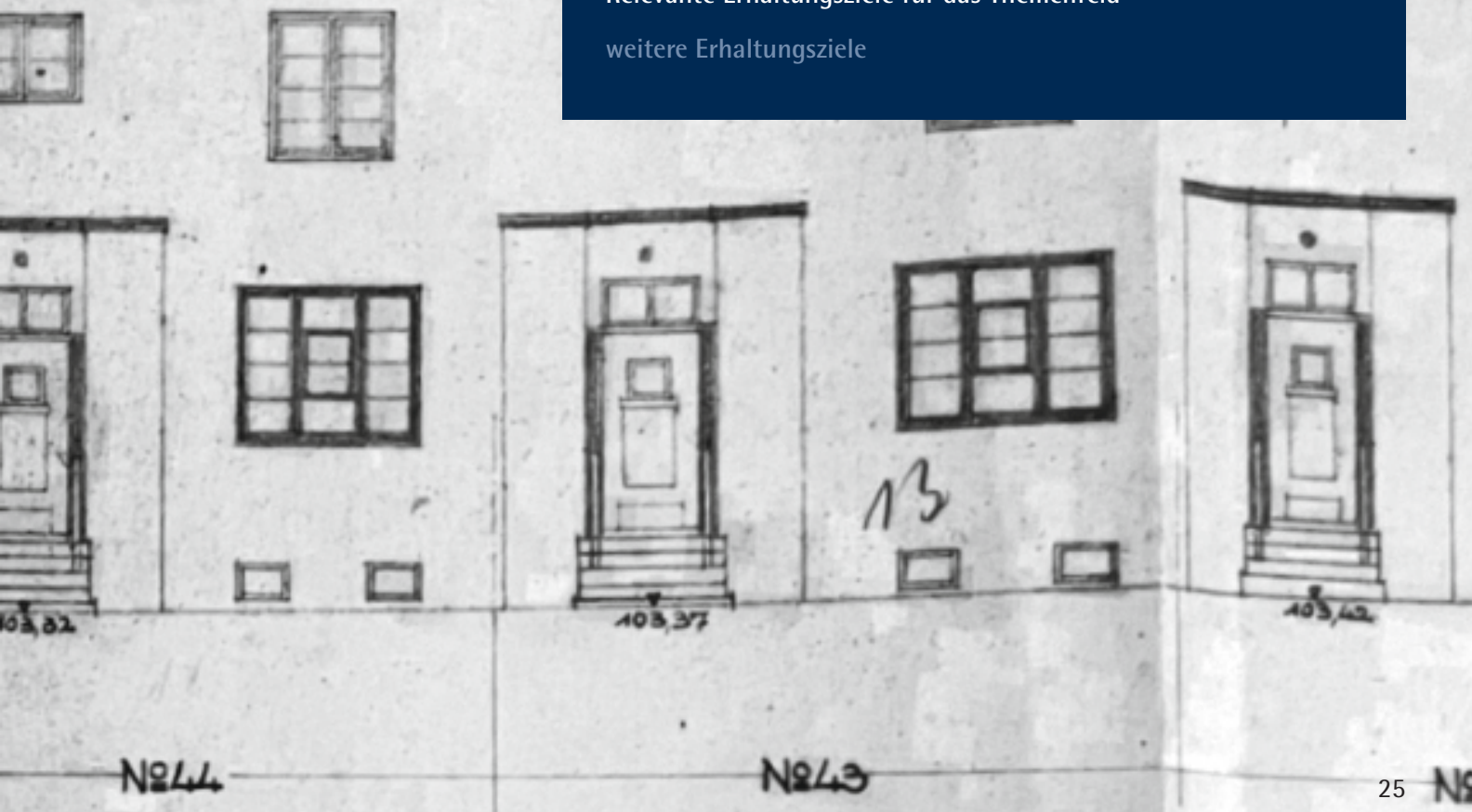


## Ziele der Erhaltungssatzung

1. Erhalt des Siedlungsgrundrisses und der Parzellierung in seiner ursprünglichen Form
2. Erhalt der städtebaulichen Eigenart
3. Erhalt der zeittypischen städtebaulichen Anlage in ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung
4. Erhalt der prägenden Freiraumstruktur
5. Erhalt der prägenden Garten- und Vorgartenbereiche
6. Erhalt der prägenden Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und von der Siedlung in die umgebenden Freiräume
7. Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes und der Baustruktur, geprägt durch die Merkmale (Kubatur, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung) und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
8. Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen (Torhaus, prägende Gebäudetypen)
9. Erhalt der Traufhöhe und Kubatur der Gebäude
10. Erhalt der straßenseitigen Fassaden und ihrer prägenden Merkmale Lochfassade in Putz, Hochparterre, in Teilen Loggien. Vermeidung ergänzender Anbauten und Balkone
11. Erhalt der historischen Dachformen und der Dachlandschaft

### Relevante Erhaltungsziele für das Themenfeld

weitere Erhaltungsziele



# Fassadenstruktur

Die *Fassadenstruktur* wurde ursprünglich sehr schlicht und nach einer klaren Systematik geplant und umgesetzt. Als wiederkehrendes Merkmal wurden alle Gebäude mit *Lochfassaden* errichtet. Für diese sind eine geschlossene Fassadenfläche mit klar definierten Aussparungen für Fenster und Türen charakteristisch. Ursprünglich waren die Fenster dabei bündig in die Außenwände eingelassen. Durch die nachträgliche Anbringung von *Außendämmung* oder den Austausch der Fenster wurde dieses Merkmal jedoch häufig *überformt*. Der Originalzustand ist nur noch an wenigen Gebäuden, wie beispielsweise an der Angerstraße 19-29, erhalten.

Die Gliederung der Fassaden erfolgte maßgeblich durch die Ausbildung vertikaler *Fassadenachsen*. Die Fenster und Türen wurden hierfür gleichmäßig übereinander ausgerichtet, wobei die Mittelachse der *Fassadenöffnungen* ausschlaggebend war. Abhängig vom Gebäudetyp gliedern sich die Hauptfassaden in zwei bis sieben Achsen. Der Eingangsbereich ist hier-

bei meist mittig angeordnet. Innerhalb einer Etage befinden sich darüber hinaus die Brüstungen oder mindestens die Oberkanten der jeweiligen *Fassadenöffnungen* auf einheitlicher Höhe, wodurch neben vertikalen auch horizontale *Fassadenachsen* entstehen.

Ein weiteres siedlungsprägendes Gestaltungselement ist die Ausbildung von *Gebäudesockeln*. Diese entsprechen zwar nicht den ursprünglichen Entwürfen von Josef Rings, finden sich heute jedoch an nahezu jedem Gebäude. Zusätzlich wurden zur Betonung der Eingangsbereiche sowie zur Hervorhebung einzelner Gebäude mit besonderer Raumwirkung gezielt Fassadenvorsprünge platziert. So finden sich beispielsweise *Eckrisalite* an den Gebäuden Eiland 3 und 5, die den Abschluss des Waldhofes bilden.

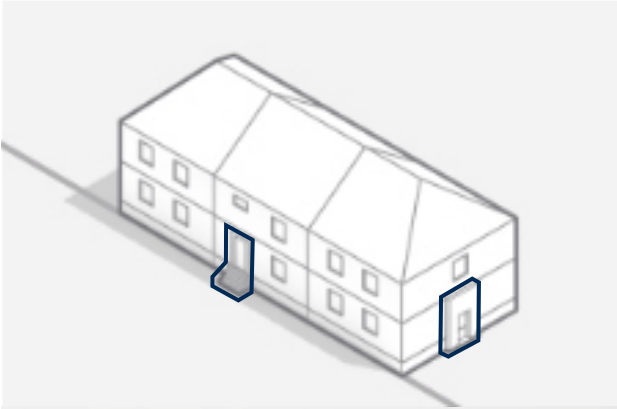
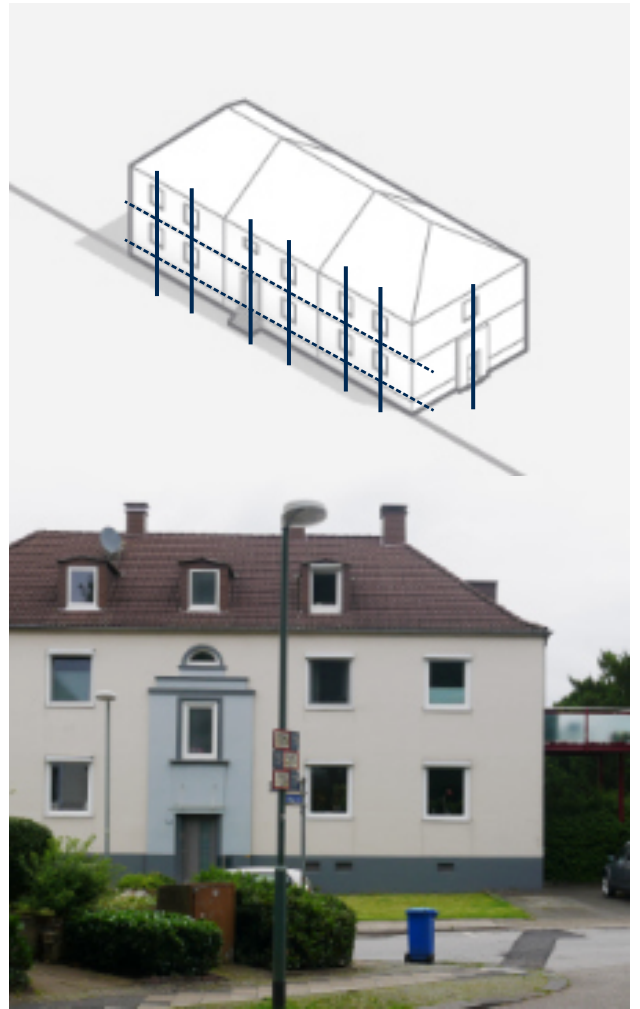
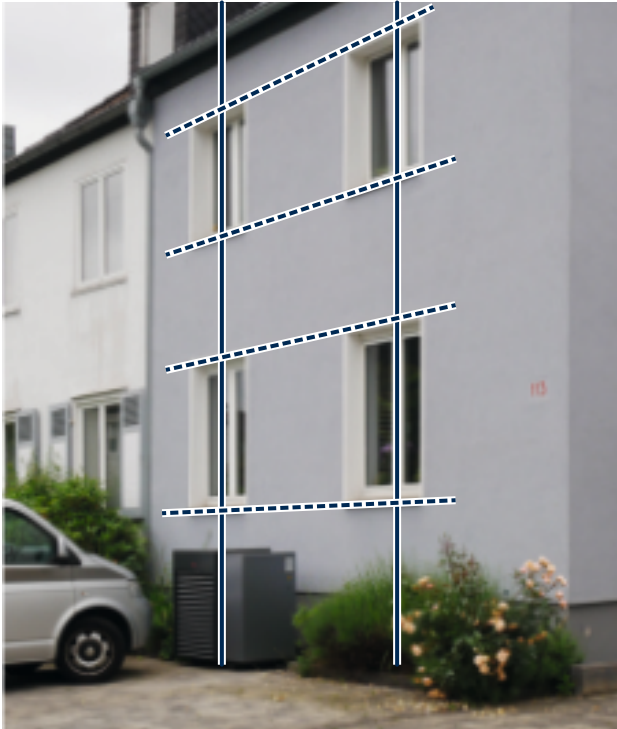
## Genehmigungspflicht

Alle Änderungen an der *Fassadenstruktur* sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 9, 10 - Ausformulierung siehe Seite 25):

- Zum Schutz des Siedlungsbildes ist die historische *Fassadenstruktur* einschließlich ihrer *Fassadenöffnungen*, *Gliederungselemente* und Fassadendetails zu erhalten.
- Veränderungen in der Anordnung und Proportion bauzeitlicher *Fassadenöffnungen* sind zu vermeiden. Von ergänzenden *Fassadenöffnungen* ist grundsätzlich abzusehen. Ausnahmen sind ausschließlich an den untergeordneten Gebäudeseiten möglich.
- *Fassadenöffnungen* für Fenster und Türen sind in regelmäßigen vertikalen Achsen übereinander anzuordnen. Die Mittelachse der *Fassadenöffnungen* ist hierfür als Bezugspunkt heranzuziehen.
- Innerhalb einer Etage sind die *Fassadenöffnungen* für Fenster und Türen mit einheitlicher Brüstungshöhe anzuordnen. Ist dies durch die Verwendung unterschiedlicher Öffnungsformate nicht möglich, sind die jeweiligen Oberkanten aufeinander abzustimmen.
- Bauzeitliche Fassadenvorsprünge, beispielsweise zur Betonung der Eingangsbereiche, sind zu erhalten und sollten im Falle einer nachträglichen *Dämmung* im neuen Fassadenbild erkennbar sein.

Die typischen *Lochfassaden* weisen klar strukturierte Fensterachsen auf.

Die *Fassadenöffnungen* sind in einheitlichen Achsen und Brüstungshöhen angeordnet.



Die Gestaltung der Eingangsbereiche ergänzt das symmetrische Gesamtbild der Fassade.

Die Eingangsbereiche werden durch Vorsprünge oder farblich abgesetzte *Faschen* betont.

# Materialien und Farben

Durch eine zumeist auf Schmuck und sonstige Verzierungen verzichtende Architektursprache entstand in der Eyhofsiedlung ein sehr einheitliches Straßensbild. Dabei wurde die Bebauung mit zurückhaltenden Putzfassaden ausgestaltet. Ursprünglich wählte Josef Rings für die Hausflächen einen hellgrünen Anstrich. Er beschrieb die Ausgestaltung der Fassaden als eine „Gestaltung in allereinfachster Weise“ in einem „ruhige[n] Grundton“ (vgl. Allbau AG 1920. Wollen und Können, Essen: 18). Bedingt durch eine schnelle Abnutzung des Hellgrüns setzten sich bereits wenige Jahre nach Baufertigstellung helle Gelb- und Ockertöne in der Siedlung durch.

Lediglich zur Betonung der einzelner Fassadenelemente und -details setzte Rings gezielt weitere Farbtöne ein. Dazu zählten neben den Hauseingängen

und Fassadenvorbauten auch die Fassadendetails in Form abstrakter *Ornamente* oberhalb der Hauseingänge sowie Loggien. Zur Anwendung kamen hierfür ursprünglich gelbe Farbtöne.

Im Laufe der Jahre wurden die Fassaden in der Siedlung teilweise *überformt*. So weisen einzelne Gebäude beispielsweise Klinker, Fliesen oder Holzverkleidungen auf. Darüber hinaus hat sich die Farbgestaltung vielseitiger und bunter weiterentwickelt. Dennoch ist die Siedlung auch heute noch wesentlich von Putzfassaden in zurückhaltenden Pastelltönen geprägt. Als zentrale Merkmale haben sich im Laufe der Jahre darüber hinaus die Betonung der Fenster durch schmale, helle *Faschen* sowie eine farbliche Hervorhebung des *Gebäudesockels* durchgesetzt.

## Empfehlungen

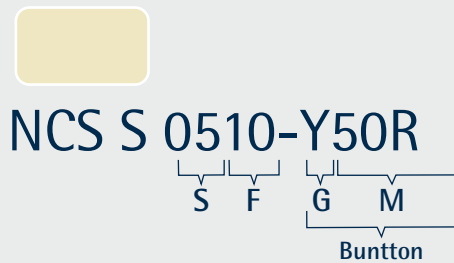
Für die Gestaltung der Fassaden wird Folgendes empfohlen:

- Fassaden sollten in Putz ausgeführt werden. Sonstige Materialien und Verkleidungen sind auf den siedlungsprägenden Gebäudeseiten zu vermeiden.
- Es wird empfohlen, die Wahl der Fassadenmaterialien für *Nebenanlagen* und untergeordnete Gebäudeteile am Hauptgebäude zu orientieren.
- Für die Farbgestaltung der Fassaden wird folgendes Vorgehen empfohlen:
  - **Schritt 1:** Je Gebäude wird ein einheitlicher Hauptfarbton gewählt. Der Schwarz- und Farbanteil der Farbe sollte jeweils 15 Prozent nicht überschreiten (siehe Darstellung rechts). Naturfarben in Pastelltönen, vorzugsweise Gelb- und Ockertöne, sind zu bevorzugen. Bei Doppelhäusern sollte die Farbgebung mit dem angrenzenden Gebäude abgestimmt werden.
  - **Schritt 2:** Historische Fassadenelemente und Fassadendetails (Eingangsbereiche, *Risalite*, *Gesimse*, *Ornamente*, Brüstungen) sollten farblich von der Hauptfassade abgesetzt werden. Hierfür ist je Gebäude ein einheitlicher Akzentfarbton oder weiß zu wählen. Der Schwarzanteil des Akzentfarbttons soll maximal 10 Prozentpunkte vom Hauptfarbton abweichen.
  - **Schritt 3:** *Gebäudesockel* sollten farblich abgesetzt werden. Hierfür ist vorzugsweise der Akzentfarbton oder eine dunklere Abstufung dessen zu wählen.
- *Fassadenöffnungen* für Fenster und Türen können bei Bedarf durch *Faschen* betont werden. Diese sind vorzugsweise in weiß oder dem gewählten Akzentfarbton auszugestalten.



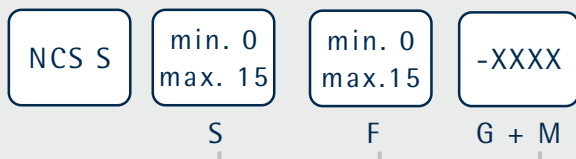
### Schritt 0: Das Farbsystem verstehen!

Das Fassadenfarbspektrum für die Eyhofsiedlung wird mit Hilfe des NCS-Farbsystem definiert. Der Farbcode enthält Informationen über den Grundfarbton (Gelb: Y, Rot: R, Blau: B, Grün: G) und Aussagen zum Schwarz- und Farbanteil. Diese bestimmen die Helligkeit und die Sättigung der Farbe. Die Werte werden in Prozent angegeben. Grautöne erhalten statt der Farbtonbezeichnung ein N für neutral (Beispiel: NCS 5000-N = mittleres grau).



S = Schwarzanteil  
 F = Farbanteil  
 G = Grundfarbton  
 M = Anteil und Farbton der Mischfarbe  
 N = kein Farbanteil

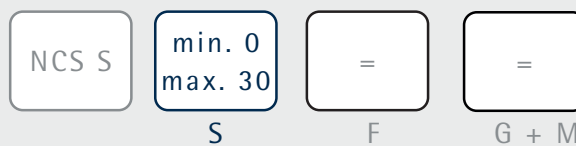
### Schritt 1: Hauptfarbe für die Fassade wählen!



### + Schritt 2: Akzentfarbe für Fassaden ableiten!



### + Schritt 3: Den Sockel betonen!



### Beispielkombinationen

	NCS S 0300-N	Hauptfarbe
	NCS S 0500-N	Akzentfarbe
	NCS S 0510-Y	Hauptfarbe
	NCS S 1510-Y	Akzentfarbe
	NCS S 1010-B10G	Hauptfarbe
	NCS S 0510-B10G	Akzentfarbe
	NCS S 0505-R20B	Hauptfarbe
	NCS S 1005-R20B	Akzentfarbe

▲ Das Farbtonkonzept formuliert Regeln für mögliche Farbkombinationen und zeigt entsprechende Beispiele und Referenzen.

# Fenster und Türen

Um möglichst qualitativen und gleichzeitig preiswerten Wohnraum zu schaffen, nutzte Josef Rings die Vorteile der Massenherstellung. So finden sich in der Eyhofsiedlung bis heute standardisierte bzw. wiederkehrende Fenster- und Türformate, die je Gebäudetyp in unterschiedlichen Anordnungen und Kombinationen auftreten.

Bauzeitlich wurden die Fenster in zwei- bis dreiflügelige, nach außen aufschlagende Holzrahmen gefasst. Die *Fensterflügel* waren dabei durch horizontale *Sprossen* in regelmäßige Raster gegliedert. Im Laufe der Jahrzehnte wurden die Originalfenster allmählich ausgetauscht, wodurch unter anderem Merkmale wie die Materialität sowie die *Sprosserteilung* häufig verloren gingen. Andere Merkmale wie das *stehende Fensterformat* sowie deren mehrflü-

lige Unterteilung hingegen sind bis heute weitgehend erhalten. Durchgesetzt hat sich dabei eine weiße Farbgebung der Fensterrahmen.

Als ein zentrales Element seines städtebaulichen und architektonischen Entwurfes richtete Rings außerdem ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Hauseingänge und Türen. Die Haustüren wurden als geschlossene Türflächen mit geringem Glasanteil angefertigt. Kleine Lichteinschnitte reduzierten sich auf die obere Hälfte des Türblattes. Teilweise wurden die Türen zudem mit einem Oberlicht versehen. Wie auch die Fenster wurden die Haustüren im Laufe der Jahre ersetzt und dabei *überformt*. Sowohl das Türformat als auch das Oberlicht sind in den meisten Fällen jedoch bis heute erhalten.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung von Fenstern, Türen, Rolladenkästen und Wärme-, Licht- und Sichtschutzanlagen wird Folgendes empfohlen:

- Zum Erhalt der prägenden *Fassadenstruktur* wird empfohlen die Fenster stets im *stehenden Format* auszugestalten. Bei liegender Grundform der *Fassadenöffnung* ist dies durch die Unterteilung der Fenster in vertikale Segmente zu gewährleisten. Fenster sind mindestens zweiflügelig zu gestalten. Bei Fenstern mit einer Breite von unter 0,6 Meter können Ausnahmen gemacht werden.
- Für ein einheitliches Fassadenbild sollten alle Fenster je Gebäude einheitlich fassadenbündig oder in der Fassade zurückgesetzt ausgeführt werden.
- Es ist zu empfehlen, Fensterrahmen in weißer Farbe umzusetzen. Für ein hochwertiges Erscheinungsbild sind dabei Holzrahmen grundsätzlich zu bevorzugen.
- Sichtbare Rollladenkästen sollten möglichst vermieden werden. Rollläden sollten nur eingesetzt werden, sofern sie in die Fassadenebene ohne eine Verkleinerung der *Fassadenöffnung* integriert werden können.
- Für einen äußeren Wärme-, Licht- und Sichtschutz können alternativ Fensterläden aus Holz umgesetzt werden, sofern sie in der Akzentfarbe (siehe Seite 29) gestrichen sind. Darüber hinaus sind innenliegende Lösungen wie Vorhänge zu bevorzugen.
- Es wird empfohlen, Haustüren flächig und vorzugsweise aus Holz auszuführen. Lichteinschnitte sollten auf maximal 25 Prozent des Türblattes begrenzt werden. Die Farbgebung der Haustür sollte in der Akzentfarbe (siehe Seite 29) oder in einer auf die Fassadenfarbe abgestimmten Volltonfarbe ausgeführt werden.

Der architektonische Entwurf zeigt die Unterteilung der Fenster in mehrere stehende Formate. Diese sind an einzelnen Gebäuden heute noch vorhanden.

Weißer Fensterrahmen sind heute typisch für die Eyhofsiedlung.

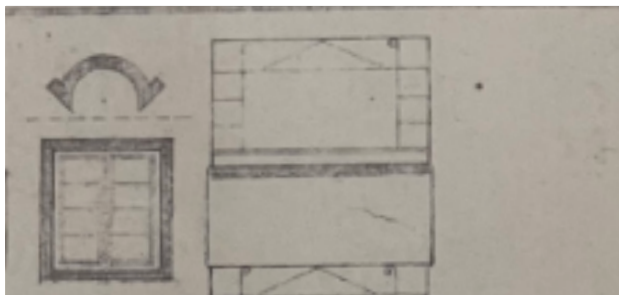


Beim Austausch der Tür kann durch die Beibehaltung des Formates und historischer Gestaltungselemente (beispielsweise das Oberlicht) die Integration der neuen Tür in das Siedlungsbild gewährleistet werden.

Die Farbgestaltung der Türen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebäudes bei.

# Loggien und Balkone

Zur Verbesserung der Licht- und Luftzufuhr in den Wohnungen wurden diese teilweise mit Loggien bzw. mit Lauben ausgestattet. Neben der Verbesserung der Wohnqualität trugen diese laut Josef Rings wesentlich zur rhythmischen Gliederung der Fassaden bei. Bis heute sind an zahlreichen Gebäuden Loggien vorhanden. An einzelnen Objekten (Hagelkreuz 30, 34) sind sogar die ursprünglichen Rankensysteme erhalten. In den Obergeschossen wurden die Loggien jeweils durch einen leichten Versatz der Loggienbrüstung von der restlichen Fassade abgesetzt und der obere Brüstungsabschluss farblich betont. Zur Erweiterung des Wohnraumes wurden an mehreren Gebäuden die Loggien durch den nachträglichen Einbau von Fenstern *überformt*. Zudem wurden vereinzelt Absturzsicherungen zur Anpassung der Brüstungshöhen an aktuelle Anforderungen angebracht. Balkone waren kein Bestandteil des ursprünglichen Entwurfes von Josef Rings. Im Laufe der Zeit wurden jedoch häufig nachträglich Balkone an den Rückfassaden angebracht.



▲ Der Entwurf sieht aufwendig gestaltete Loggien vor, die an einzelnen Gebäuden noch vorhanden sind.

## Genehmigungspflicht

Die Umsetzung und Änderung von Loggien und Balkonen ist nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 8, 9, 10 - Ausformulierung siehe Seite 25):

- Loggien sind inklusive ihrer Gestaltungselemente (Fassadenversatz, Brüstung) zu erhalten. Die Schließung der Loggien, auch durch Fenster, ist zu vermeiden.
- Die siedlungsprägenden Gebäudeseiten sind von Balkonen freizuhalten. Der nachträgliche Anbau von Balkonen ist auf den untergeordneten Gebäudeseiten möglich, sofern dadurch die *Kubatur* nicht grundlegend *überformt* wird.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung von Loggien und Balkonen wird Folgendes empfohlen:

- Für Balkone sind *baulich reversible* und gestalterisch dem Hauptgebäude untergeordnete Konstruktionen zu bevorzugen. Sie sollten eine Tiefe von maximal 2,5 Meter aufweisen. Es ist zu empfehlen, Brüstungen in Form schlichter Stahlkonstruktionen mit Querstreben im regelmäßigen Abstand auszuführen. Sie sind in Edelstahl oder feuerverzinkt umzusetzen oder in ihrer Farbgebung an die Fassade anzupassen.
- Es wird empfohlen, Absturzsicherungen als schlichte Stahlkonstruktion mit rundem Profil ohne Querstreben auszugestalten. Sie sollten in Edelstahl ausgeführt oder in der Farbgebung an die Fassade angepasst werden.

# Fassadenbegrünung

Josef Rings sah in den Fassadenbegrünungen die Möglichkeit, mit geringen Mitteln die rhythmische Gliederung der Fassade aufzugreifen und optisch zu unterstützen. Hierfür sah er schon im ursprünglichen Entwurf Rankgitter mit kletternden Zierblütern wie Flieder, Rosen oder Goldregen vor.

Heute finden sich in der Eyhofsiedlung nur in Einzelfällen begrünte Fassaden. Bei einzelnen Gebäuden ranken selbstklimmende Pflanzen wie Efeu direkt an der Fassade. Bei vollflächigem Bewuchs führt dies häufig dazu, dass *Fassadenöffnungen* und wichtige Gestaltungselemente überdeckt werden. Darüber hinaus führt der Fassadenbewuchs durch selbstklimmende Rankpflanzen in der Regel zu baulichen Schäden, wie zu Putzschäden an der Fassade oder zu Schäden an der Dacheindeckung.



▲ Durch Ranksysteme kann Fassadenbegrünung gezielt platziert und Schäden vermieden werden.

## Empfehlungen

Für die Ausführung von Fassadenbegrünung wird Folgendes empfohlen:

- Zu empfehlen sind ausschließlich Gerüstkletterpflanzen mit Ranksystemen wie Waldreben, Echter Wein, Kletterrosen, Spalierobst. Selbstklimmende Pflanzen wie Efeu oder Wilder Wein können zu Schäden an der Bausubstanz führen und sind daher zu vermeiden.
- Rankhilfen sollten so positioniert werden, dass sie die *Gliederung der Fassade* oder das Bild einer einheitlichen Fassadenfläche unterstützen. Sie können beispielsweise zur Betonung des Eingangsbereiches oder der Gebäudeaußenkanten genutzt werden. Durch die Begrünung sollten keine *Fassadendetails* verdeckt werden.

# Zukunftsthemen:

## Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes kann einen wichtigen Beitrag zum langfristigen Erhalt der Gebäude sowie zu einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Nutzung leisten. In diesem Sinne wurden in der Eyhofsiedlung in den letzten Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen wie die *Dämmung* von Bauteilen, die Erneuerung der technischen Infrastruktur oder der Austausch und die Ertüchtigung von Fenstern und Türen umgesetzt. Bei einer unabgestimmten Ausführung können diese Maßnahmen

jedoch auch das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und das besondere Siedlungsbild beeinträchtigen, sodass die gestalterischen Merkmale des Entwurfes von Josef Rings nicht mehr ablesbar sind. Bei der energetischen Sanierung der bestehenden Baubsubstanz muss ein geeigneter Mittelweg gefunden werden, der einerseits eine langfristige und effiziente Nutzbarkeit der Gebäude ermöglicht, andererseits aber auch das besondere Erscheinungsbild erhält und schützt.

### Genehmigungspflicht

Energetische Sanierungsmaßnahmen sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig, sofern davon das äußere Erscheinungsbild und die Proportionen der baulichen Anlage beeinflusst werden (Erhaltungsziele: 9, 10 - Ausformulierung siehe Seite 25):

- Bei einer *Außendämmung* der Fassaden müssen insbesondere die Ablesbarkeit der Eingangsbereiche, die Tiefe der Dachüberstände, die Anschlüsse an die *Traufe* und den *Gebäudesockel* und die Lage der Fenster in der Fassade berücksichtigt werden. Die *Dämmung* sollte daher nur unwesentlich hervorstechen.
- Bei einer *Aufsparrendämmung* der Dächer kommt es zu einer Erhöhung der Dachflächen. Die *Dämmung* ist daher auf ein Minimum zu begrenzen und sofern möglich in gleicher Höhe mit den direkt angrenzenden Gebäuden umzusetzen.

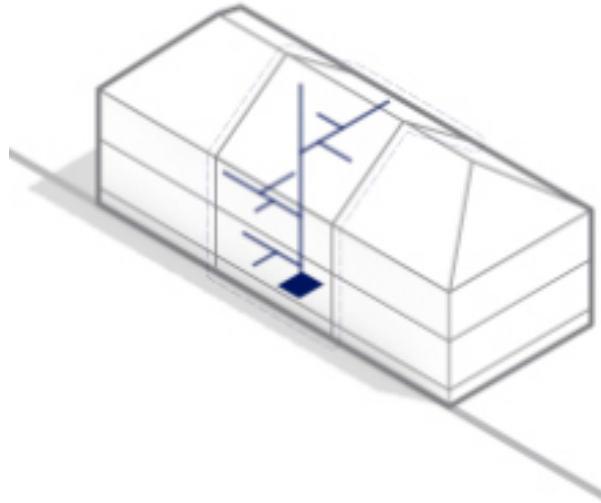
### Empfehlungen

Für die Planung und Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen wird Folgendes empfohlen:

- Bei der Planung für eine energetische Sanierung des Baubestandes wird empfohlen, zunächst gemeinsam mit einer\*inem Energieberaterin\*Energieberater zu prüfen, welche Maßnahmen am effizientesten und mit geringsten Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild der Gebäude umgesetzt werden können.
- Die Erneuerung des Heizungssystems und weiterer technischer Ausstattung wirkt sich nicht auf das äußere Erscheinungsbild der Gebäude aus und kann trotzdem einen zentralen Beitrag zum Energieverbrauch des Gebäudes leisten. Abhängig von der Raum- und Platzverfügbarkeit innerhalb des Gebäudes ist dahingehend eine Erneuerung des Heizungssystems oder weiterer technischer Ausstattung grundsätzlich zu empfehlen.
- Für die energetische Sanierung von Fassaden ist eine *Innendämmung* oder der Einsatz von Wärmedämmputz zu präferieren, da so das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Für die energetische Sanierung der Dächer ist eine *Zwischen-* oder *Untersparrendämmung* zu präferieren, da so eine Erhöhung der Dachflächen vermieden wird.

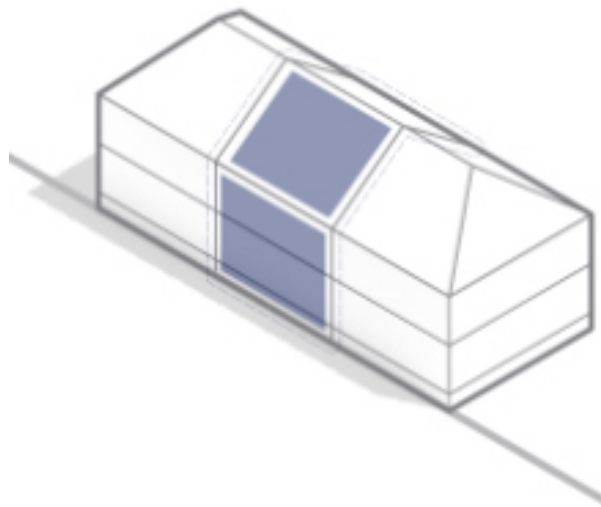
### Umsetzungsvariante 1: Erneuerung der technischen Infrastruktur

- + geringerer Energieverbrauch
- + äußeres Erscheinungsbild bleibt unbeeinflusst
- + gleiche Wohnfläche
- erfordert teilweise *technische Anlagen* außerhalb der Gebäudehülle



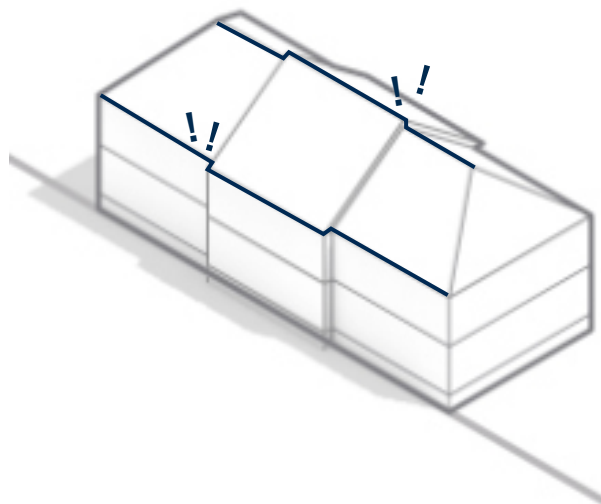
### Umsetzungsvariante 2: Innenliegende *Dämmung* von Fassaden und Dächern

- + geringerer Energieverbrauch
- + äußeres Erscheinungsbild bleibt unbeeinflusst
- Wohnfläche wird teilweise verringert



### Umsetzungsvariante 3: Außenliegende *Dämmung* von Fassaden und Dächern (genehmigungspflichtig)

- + geringerer Energieverbrauch
- + gleiche Wohnfläche
- äußeres Erscheinungsbild wird beeinflusst
- mögliche Beeinträchtigung der Anschlüsse an anderen Gebäudeteile: *Traufkante*, *Giebel*, *Gebäudesockel*, *Nachbarfassade*
- *Gliederungselemente* sind schlechter ablesbar



# Dächer qualitativ nutzen

Die Dächer der Gebäude in der Eyhofsiedlung sind von vielen Straßenzügen und öffentlichen Räumen aus einsehbar. Dadurch haben sie einen wichtigen Anteil am Erscheinungsbild dieses historisch wertvollen Wohngebietes. Aufgrund der ganzheitlichen Planung und Entstehung der Siedlung gibt es prägende gemeinsame Merkmale, die sich zu einem einheitlichen Stadtbild zusammenfügen. Ziel ist es, diesen ortstypischen Eindruck zu erhalten. Schon kleine Eingriffe in die homogene Dachlandschaft wirken sich auf das Gesamtbild aus.

An aerial photograph of a town, showing a dense cluster of buildings with dark roofs and some lighter-colored structures. The town is surrounded by open fields and some trees. A dark blue rectangular overlay is positioned on the right side of the image, containing white text. The text is organized into a list of 11 items, followed by two lines of text at the bottom of the overlay.

## Ziele der Erhaltungssatzung

1. Erhalt des Siedlungsgrundrisses und der Parzellierung in seiner ursprünglichen Form
2. Erhalt der städtebaulichen Eigenart
3. Erhalt der zeittypischen städtebaulichen Anlage in ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung
4. Erhalt der prägenden Freiraumstruktur
5. Erhalt der prägenden Garten- und Vorgartenbereiche
6. Erhalt der prägenden Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und von der Siedlung in die umgebenden Freiräume
7. Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes und der Baustruktur, geprägt durch die Merkmale (Kubatur, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung) und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
8. Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen (Torhaus, prägende Gebäudetypen)
9. Erhalt der Traufhöhe und Kubatur der Gebäude
10. Erhalt der straßenseitigen Fassaden und ihrer prägenden Merkmale Lochfassade in Putz, Hochparterre, in Teilen Loggien. Vermeidung ergänzender Anbauten und Balkone
11. Erhalt der historischen Dachformen und der Dachlandschaft

Relevante Erhaltungsziele für das Themenfeld

weitere Erhaltungsziele

# Dachformen und -deckung

Die schlichte Gestaltung der Gebäude spiegelt sich ebenfalls in der Dachlandschaft wider. Josef Rings sah ursprünglich für alle Haustypen Walmdächer vor, die sich längsseitig zum Straßenraum ausrichten und im Zusammenspiel ein homogenes sowie ruhiges Erscheinungsbild ergeben. Vorteile dieses einheitlichen Dachaufbaus lagen laut Rings insbesondere in der Kosteneinsparung und ihrer Ausdrucksstärke.

Die konsequente Umsetzung von einfachen Dachformen als Gestaltungsmerkmal der Eyhofsiedlung wird nur im Auftakt des Waldblickes variiert. Dort wurden jeweils zwei Einzelhäuser (Waldsaum 44, 46, 68, 70) mit Mansardwalmdächern errichtet, die die Wegeführung zum zentralen Grünhof auf besondere Weise betonen. Diese in den 1920er Jahren häufig für freistehende Gebäude verwendete Dachform zeichnet sich durch einen Knick in allen vier Dach-

flächen mit steileren Neigungen im unteren Bereich aus. Dadurch verkürzen sich die Dachschrägen im Innenraum und es entsteht zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss. Darüber hinaus weisen die Gebäude am Waldsaum 65 und 79 abweichende Zeltdächer auf.

Bis heute wurden nahezu keine Veränderungen an der Dachform selbst vorgenommen und Walmdächer prägen nach wie vor die Dachlandschaft der Eyhofsiedlung. Die Dachdeckung hingegen wurde im Laufe der Zeit in weiten Teilen erneuert und entspricht somit nicht mehr dem bauzeitlichen Erscheinungsbild. Heute ist die Dachlandschaft von kleinteiligen Dachziegeln und -pfannen in unterschiedlichen Anthrazit-, Rot- und Brauntönen geprägt.

## Genehmigungspflicht

Alle Änderungen an der Form, Ausrichtung und Neigung der Dächer sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 8, 9, 11 – Ausformulierung siehe Seite 37):

- Die Form, Ausrichtung und Neigung der Dächer ist zu erhalten. Ein Abriss des Daches kann nur in Betracht gezogen werden, sofern alle anderen Lösungen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig sind. Der zuständigen Behörde müssen entsprechende gutachterliche Nachweise vorgelegt und mit den Zielen der Erhaltungssatzung abgestimmt werden. Der Dachstuhl muss bei Erneuerung dem historischen Dachstuhl entsprechen.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung der Dächer wird Folgendes empfohlen:

- Für das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft sollten die Dachflächen mit kleinteiligen dunklen Dachziegeln oder -steinen (dunkelgrau-anthrazit oder rot-braun) in gewölbter Form (zum Beispiel: Hohlziegel, Sigma-Steinen, S-Pfanne) gedeckt werden. Glänzende Dachziegel oder -steine sind zu vermeiden.
- Für bestehende und neue *Nebenanlagen* mit Flachdach empfiehlt sich aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung.

▼ Einzelne Gebäude in der Siedlung werden durch Mansardwalmdächer betont.



▼ Im Waldsaum weisen zwei Gebäude abweichend Zeltdächer auf.



▲ Schlichte Walmdächer mit kleinteiliger Dachdeckung sind prägend für das Siedlungsbild.

# Dachgauben

Josef Rings sah bereits in der ursprünglichen Planung *Einzelgauben* vor, um die zu den Wohnungen gehörigen Dachkammern zu belichten. Diese waren mit Satteldach und Fenstern im *stehenden Format* ausgestaltet. Ihre Anordnung erfolgte in regelmäßigen Abständen, meist in einer Achse mit den darunterliegenden Fenstern. Die Gaubenaußenwände wurden mit kleinteiligen Schieferplatten verkleidet.

In den vergangenen Jahrzehnten hat die Anzahl der *Dachgauben* stark zugenommen. Darüber hinaus wurde ein Großteil der bauzeitlichen *Gauben* umge-

baut bzw. erweitert. Somit weichen die *Gauben* heute in ihrer Form und Dimensionierung meist deutlich von der ursprünglichen Form ab. Wiederkehrende *Gaubenformen* sind heute neben der *Satteldachgaube* auch *Schlepp-* und *Flachdachgauben*. Zurückzuführen sind diese *Überformungen* des Ursprungszustandes auf den Wandel der Wohnbedürfnisse der Bewohnerinnen\*Bewohner. Die Materialität und Farbgebung der jüngeren *Gauben* ist vielseitig und reicht von Schiefer über Holz bis hin zu Metallverkleidungen, was an vielen Stellen das einheitliche Bild der Dachlandschaft stört.

## Genehmigungspflicht

Die Umsetzung und Änderung von *Dachgauben* ist nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig: (Erhaltungsziel: 11 - Ausformulierung siehe Seite 37):

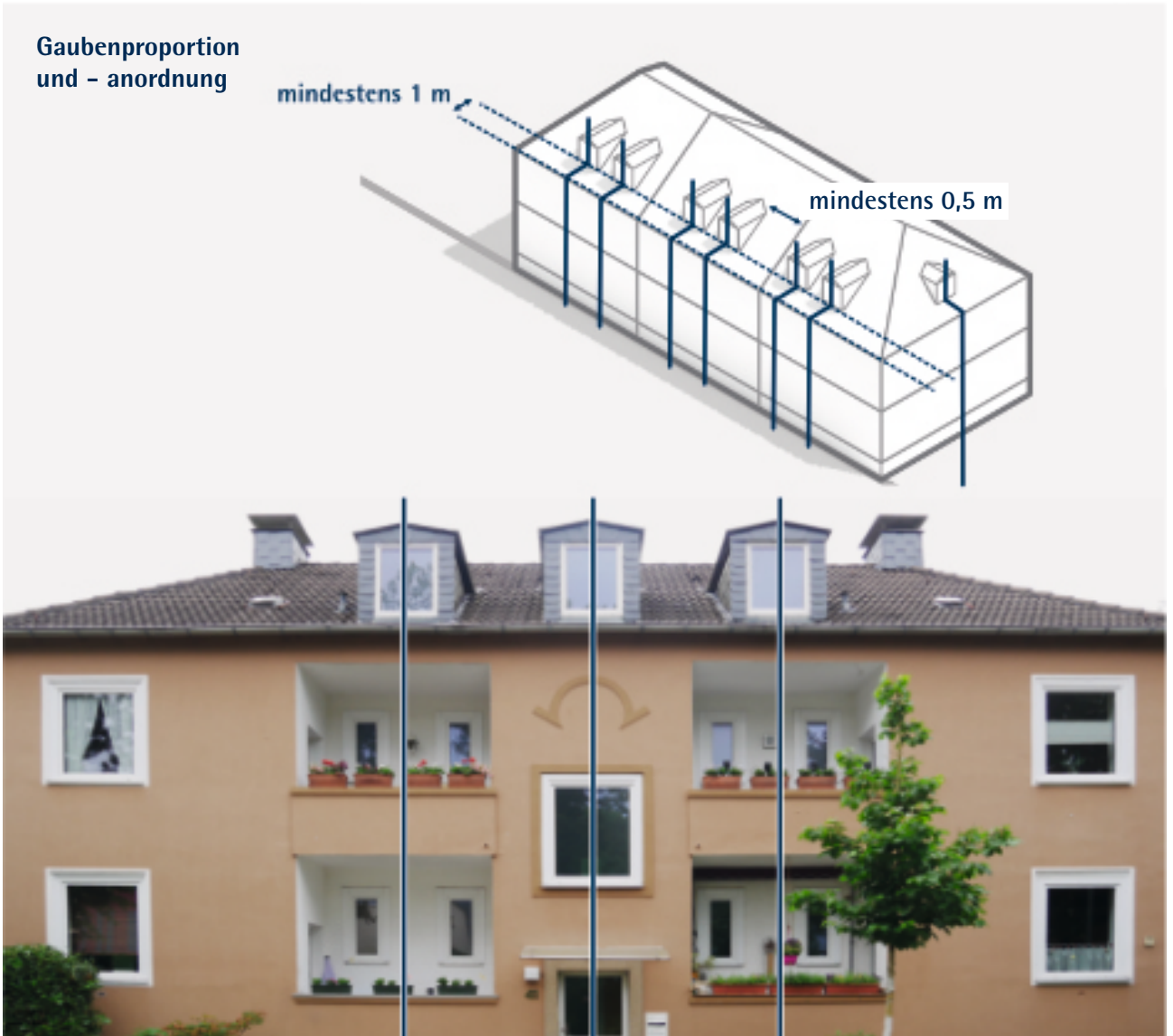
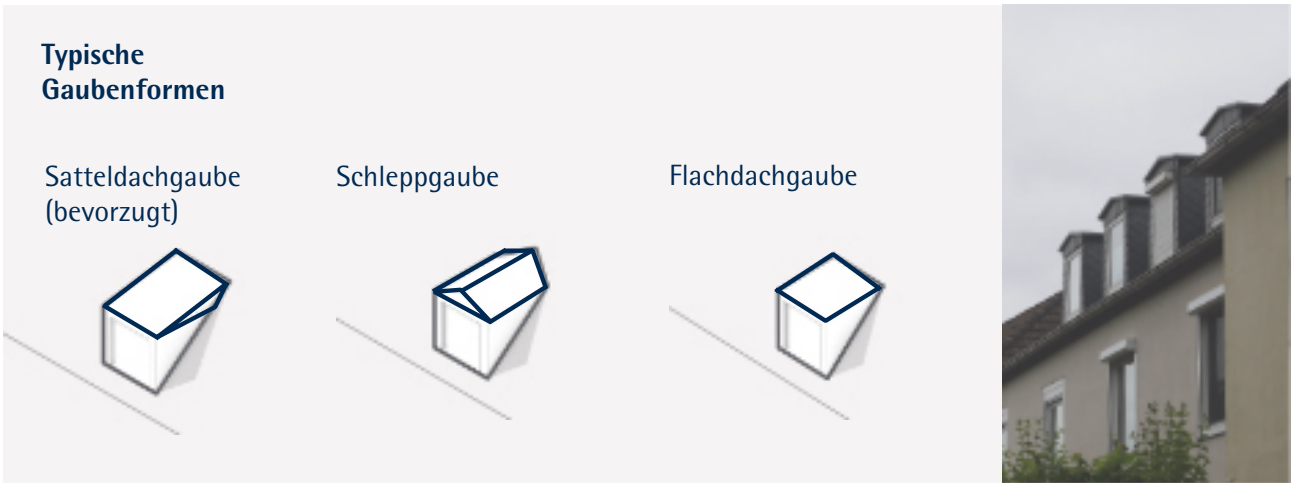
- Die Form, Proportion und Anordnung historischer *Dachgauben* ist zu erhalten. Neue Dachaufbauten sind als *Einzelgauben* auszuführen. Verfügt eine Dachfläche bereits über *Gauben*, ist die Proportion und Form (*Satteldachgaube*, *Schleppgaube*, *Flachdachgaube*) mit der neuen *Gaube* abzustimmen.
- *Gauben* sind in regelmäßigen Abständen zueinander, von der *Traufkante* abgerückt und in einheitlicher Flucht anzuordnen. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,5 Meter zum seitlichen Dachabschluss und 1 Meter zur *Traufkante* einzuhalten. Die Position ist dabei an den darunterliegenden Fensterachsen auszurichten. Darüber hinaus ist die Gaubenflucht der Nachbargebäude möglichst aufzugreifen.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung der *Dachgauben* wird Folgendes empfohlen:

- Die Dacheindeckung der *Gauben* sollte auf das Hauptdach abgestimmt werden. Es ist zu empfehlen, die Verkleidung der Gaubenaußenwände je Gebäude einheitlich zu gestalten und in Materialität und Farbe an der Dachfläche zu orientieren. Dafür kann beispielsweise Schiefer oder Schieferersatz sowie eine farblich angepasste Verkleidung mit Zinkblech zum Einsatz kommen. Auf ortsuntypische Materialien wie Holz oder Zementfaserplatten ist zu verzichten.

▼  
Einzelgauben sind typisch für die Eyhofsiedlung und weisen überwiegend Satteldächer auf.



▲  
Die regelmäßige Anordnung der *Dachgauben* ist an den darunterliegenden Fassadenelementen wie Loggien, Fenstern und Türen ausgerichtet.

# Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster

Im Sinne einer schlichten Dachlandschaft sah Josef Rings in der Eyhofsiedlung geschlossene Dachflächen vor, die sich teilweise über mehrere Gebäude hinweg erstrecken und nur durch die kleinteiligen *Gauben* gegliedert sind. Die besondere Qualität der sichtbaren Dachflächen wurde bewusst von weiteren Dacheinschnitten und -aufbauten freigehalten. Eine Ausnahme bilden die Schornsteine, die seit der Errichtung ein prägendes Gestaltungsmerkmal der Eyhofsiedlung sind. Diese befinden sich in den meisten Fällen direkt am First, an den beiden Ecken des Walmdaches oder leicht versetzt innerhalb der Dachfläche.

Dachfenster aus der Entstehungszeit lassen sich in der Eyhofsiedlung nicht nachweisen. Im Zuge von Erweiterungen der Wohnfläche in den Dachgeschossen und einem damit verbundenen erhöhten Belichtungsbedarf hat ihre Anzahl jedoch stark zugenommen.

Darüber hinaus hat sich bis heute auch die Anzahl technischer Aufbauten, zu denen unter anderem Antennen, Geländer und Lüftungstechnik gehören, deutlich erhöht, was den einheitlichen Eindruck der geschlossenen Dachflächen in vielen Bereichen *überformt*.

## Genehmigungspflicht

Die Umsetzung und Änderung von Dacheinschnitten, Dachaufbauten und Dachfenstern ist nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 8, 9, 11 – Ausformulierung siehe Seite 37):

- Auf die Umsetzung von Dacheinschnitten und Dachloggien ist zu verzichten.
- *Technische Dachaufbauten* wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen sind auf den rückwärtigen, vom Straßenraum abgewandten Dachflächen anzuordnen. Hiervon kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn eine Umsetzung aus konstruktiven Gründen nicht möglich ist.
- Dachflächenfenster sollten nicht aus der Dachfläche hervorstehen. Die Breite der Dachflächenfenster sollte die Breite der darunterliegenden Fenster nicht überschreiten und an den *Fassadenachsen* mittig ausgerichtet werden. Von der Ausrichtung an den *Fassadenachsen* kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn eine Umsetzung aufgrund der Dachkonstruktion technisch nicht möglich ist.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern wird Folgendes empfohlen:

- Es wird empfohlen, die Rahmenkonstruktion von Dachflächenfenstern, *technischen Dachaufbauten* und notwendigen Konstruktionen für Fluchtwege untergeordnet und in farblicher Anpassung an die Dachdeckung auszuführen, um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- Dachrinnen und Fallrohre sollten unauffällig integriert werden. Sie sind daher feuerverzinkt oder in farblicher Anpassung an die *Traufe* bzw. der Fassade zu gestalten. Fallrohre sollten nur an den Außenkanten der Fassade angebracht werden.



Der architektonische Entwurf von Josef Rings weist geschlossene Dachflächen auf.

Dachfenster sollten schlicht sein und sich farblich an die geschlossene Dachfläche anpassen.



Feuerverzinkte bzw. an die Fassadenfarbe angepasste Dachrinnen und Fallrohre fügen sich unauffällig in die Fassade ein.

Geschlossene Dachfläche mit *Gauben*, ohne weitere Dachaufbauten oder Einschnitte.



# Zukunftsthemen:

## Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie Begrünungsmaßnahmen bieten Dachflächen Potenzialräume, um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz sowie der Klimaanpassung zu leisten. Während Gründächer zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und als Retentionsflächen fungieren, spielen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen eine entscheidende Rolle in der nachhaltigen Energiegewinnung. Darüber hinaus ermöglichen sie Hausbesitzerinnen\*Hausbesitzern langfristige Ersparnisse bei den Energiekosten. Allerdings können Photovoltaik- und Solarthermieanlagen aufgrund ihrer Anzahl, ihrer Positionierung, ihrer Gestaltung sowie der erforderlichen Konstruktionssysteme zu Beeinträchtigungen der Dachlandschaft und damit des Siedlungsbildes führen. Die Integration der Anlagen ist

daher mit Bedacht auszuführen. Die Einsehbarkeit der Dächer durch die topographischen Gegebenheiten der Siedlung ist dabei zu berücksichtigen.

Nach dem regionalen Solarkataster ist ein Großteil der Dächer in der Eyhofsiedlung als „gut geeignet“ oder „geeignet“ für die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen eingestuft. Insbesondere die Gebäude entlang der Straßen Waldblick und Hagelkreuz sowie der Angerstraße weisen ein vielversprechendes Solarpotenzial auf. Auf einzelnen nach Süden ausgerichteten Dachflächen sowie auf *Nebenanlagen* in der Siedlung befinden sich bereits heute Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Diese sind häufig vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar.

### Genehmigungspflicht

Die Installation und Änderung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziel: 10 - Ausformulierung siehe Seite 37):

- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf den rückwärtigen, vom Straßenraum abgewandten Dachflächen anzuordnen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn eine Umsetzung aus technischen Gründen nicht möglich ist.

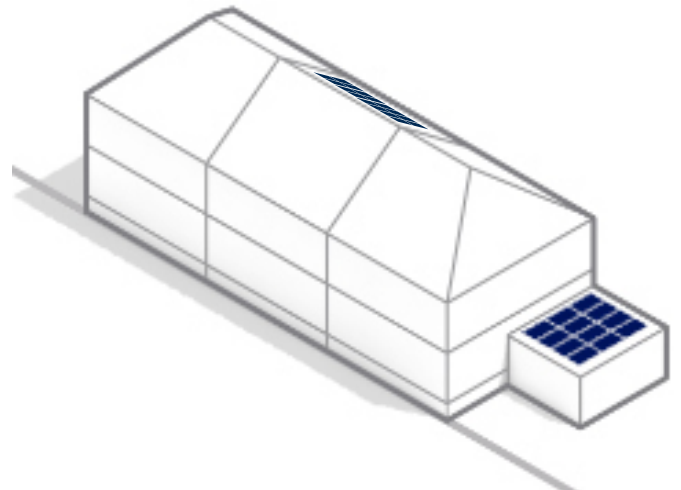
### Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen wird Folgendes empfohlen:

- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollten in einer gleichmäßigen Grundform angeordnet werden. Möglich ist beispielsweise eine rechteckige Fläche oder ein horizontaler Streifen über die gesamte Dachfläche. Bevorzugt wird dabei eine vertikale Anordnung der einzelnen Photovoltaik- oder Solarthermiemodule. Die Aufbauhöhe ist so gering wie möglich zu halten. Aufgeständerte Anlagen sind zu vermeiden.
- Die Position von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollte an den bestehenden Elementen des Daches (zum Beispiel: *Gauben*, Dachfenster) sowie den angrenzenden Gebäuden ausgerichtet werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,5 Meter zum seitlichen Dachabschluss und 1 Meter zur *Traufkante* und First einzuhalten.
- Um das Erscheinungsbild der geschlossenen Dachfläche möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird empfohlen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen farblich an die Dachhaut des Gebäudes anzupassen und mit matten Oberflächen auszugestalten. Kollektoren mit erkennbarem Rahmen oder sichtbarer *Binnengliederung* sind zu vermeiden.

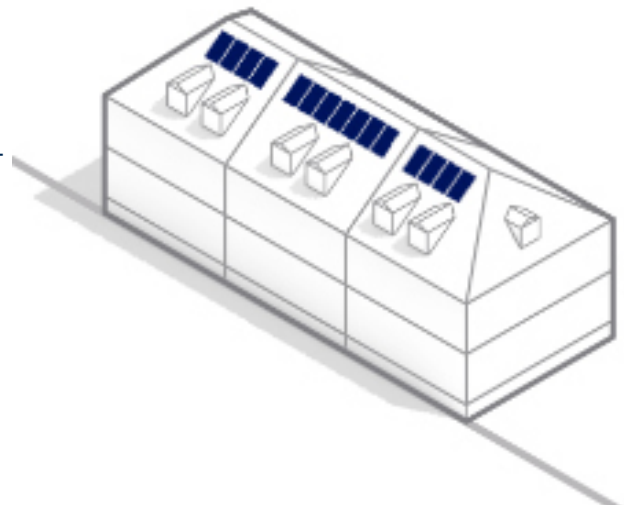
**Umsetzungsvariante 1:  
Prioritär auf Nebenanlagen  
oder rückwärtigen Dachflächen**

- + Auf *Nebenanlagen* mit ausreichend Randabstand nicht einsehbar
- + Auf rückwärtigen Dachflächen nicht einsehbar



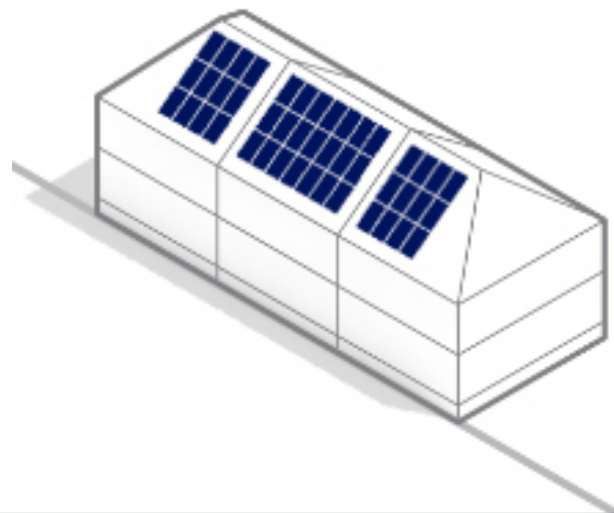
**Umsetzungsvariante 2:  
Einheitliche Fläche als Streifen  
(oberhalb der Gaube)**

- + Einheitliche Grundform reduziert gestalterische Beeinträchtigung der Dachflächen
- + Einbindung von Dachfenstern im gleichen Format möglich
- Aus dem öffentlichen Raum einsehbar



**Umsetzungsvariante 3:  
Einheitliche Fläche als Rechteck**

- + Einheitliche Grundform reduziert gestalterische Beeinträchtigung der Dachflächen
- + Einbindung von Dachfenstern im gleichen Format möglich
- Aus dem öffentlichen Raum einsehbar



# Freiräume ökologisch gestalten

Zur Gesamtplanung einer Siedlung gehörte für Josef Rings die detaillierte Gestaltung der Freiräume und Gärten, die den grünen Charakter der Eyhofsiedlung wesentlich beeinflussen. Die aufgelockerte Struktur und klare Trennung von öffentlichen Grün- und Freiflächen, halböffentlichen Gebäudevorzonen und privaten Gärten ist ein prägendes Merkmal des Siedlungsbildes. Die Ausbildung großzügiger Gebäudezwischenräume dient zusätzlich der Belichtung und Besonnung und ermöglicht Einblicke in die privaten, intensiv begrünten Gärten und in den umgebenden Landschaftsraum.



## Ziele der Erhaltungssatzung

1. Erhalt des Siedlungsgrundrisses und der Parzellierung in seiner ursprünglichen Form
2. Erhalt der städtebaulichen Eigenart
3. Erhalt der zeittypischen städtebaulichen Anlage in ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung
4. Erhalt der prägenden Freiraumstruktur
5. Erhalt der prägenden Garten- und Vorgartenbereiche
6. Erhalt der prägenden Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und von der Siedlung in die umgebenden Freiräume
7. Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes und der Baustruktur, geprägt durch die Merkmale (Kubatur, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung) und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
8. Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen (Torhaus, prägende Gebäudetypen)
9. Erhalt der Traufhöhe und Kubatur der Gebäude
10. Erhalt der straßenseitigen Fassaden und ihrer prägenden Merkmale Lochfassade in Putz, Hochparterre, in Teilen Loggien. Vermeidung ergänzender Anbauten und Balkone
11. Erhalt der historischen Dachformen und der Dachlandschaft

### Relevante Erhaltungsziele für das Themenfeld

weitere Erhaltungsziele

# Eingangsbereiche und Treppen

Für Josef Rings war die Ausrichtung und Gestaltung der Eingangsbereiche ein zentraler Bestandteil seines städtebaulichen und architektonischen Entwurfes. Die Position der Hauseingänge wurde so gewählt, dass sie die Interaktion und Begegnung der Anwohnerinnen\* Anwohner fördert. Während beispielsweise die Hauseingänge am Waldblick um einen gemeinsamen Anger angeordnet sind, liegen die Eingänge der Doppelhäuser am Grünhof sowie am Waldsaum immer seitlich und damit gegenüber vom Eingang des Nachbarhauses.

Bei den einzelnen Gebäuden sind die Hauseingänge jeweils in eine klare Fassadengliederung integriert. Zur Akzentuierung wurden sie durch Elemente wie

*Risalite, Faschen und Ornamente* hervorgehoben und farblich von der Fassade abgesetzt. Da in der Siedlung ein Großteil der Erdgeschosse als Hochparterre ausgebildet wurden, werden die Wohnungen teilweise über vorgelagerte Treppen erschlossen. Durch eine schlichte Ausführung mit geringer Breite, einheitlichen Blockstufen und einfachen Handläufen ergänzen diese Treppenanlagen die Fassadengestaltung.

Die Eingangsbereiche und Treppenanlagen sind heute in ihrer Struktur weitgehend erhalten, jedoch durch zahlreiche Umbauten wie Treppenverbreiterungen, dem Austausch von Handläufen oder der Anbringung von Vordächern *überformt*.

## Genehmigungspflicht

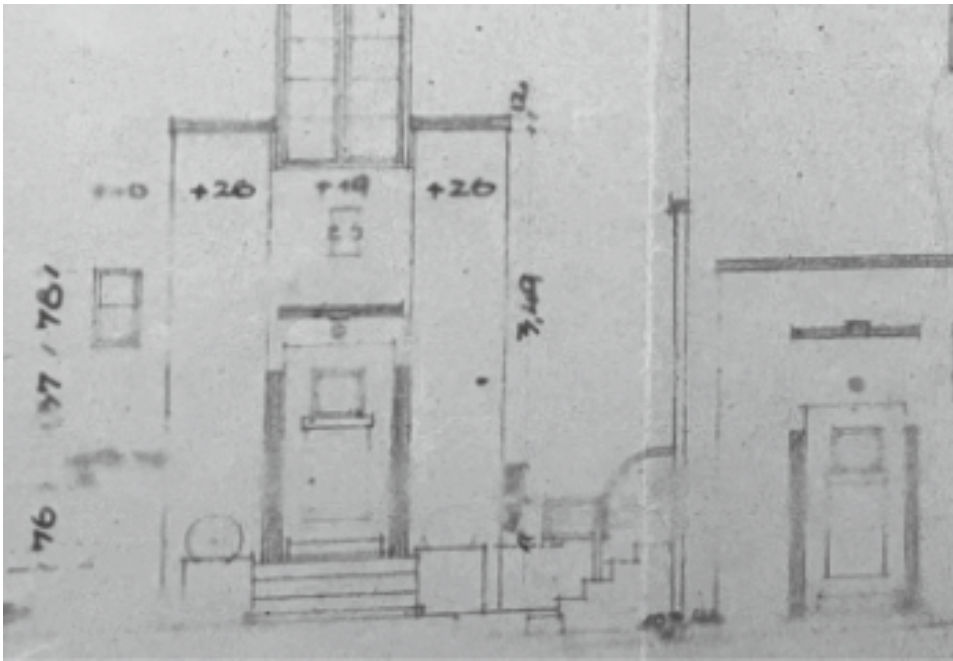
Alle Änderungen an den Vordächern und Treppenanlagen sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziel: 10 - Ausformulierung siehe Seite 47):

- Vordächer sind nur als untergeordnete Bauteile entsprechend der vordefinierten Maße umzusetzen. Die Breite des Vordaches soll sich an der Haustür orientieren und darf deren Breite insgesamt um maximal 50 Prozent überschreiten.
- Dem Gebäude vorgesetzte Treppenanlagen, die dem ursprünglichen Entwurf von Josef Rings mit Blockstufen entsprechen, sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Bei Erneuerung oder Austausch bereits *überformter* Treppenanlagen darf die Breite der Treppe die Breite der Hauseingangstür um max. 50 Prozent überschreiten.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung von Vordächern und Treppenanlagen wird Folgendes empfohlen:

- Vordächer sollten zurückhaltend als schlichte Metall-Glas-Konstruktion ohne außenliegenden Rahmen ausgeführt werden. Die Neigung des Vordaches sollte 5 Prozent nicht übersteigen. Es empfiehlt sich, die Konstruktion entweder in Edelstahl auszuführen oder in ihrer Farbgebung an die Fassade anzupassen.
- In Anpassung auf den ursprünglichen Entwurf von Josef Rings wird empfohlen, Treppenstufen als Blockstufen aus Beton oder Naturstein in Grautönen auszuführen. Stufen mit Luftraum zwischen den Auftritten sind zu vermeiden.
- Es wird empfohlen, Handläufe als einfache, gekrümmte Konstruktion mit Rundprofil ohne Streben zu gestalten. Sie sind entweder in Edelstahl oder feuerverzinkt auszuführen oder in ihrer Farbgebung an die Fassade anzupassen.



Architektonischer Entwurf eines Eingangsbereiches von Josef Rings.

Zurückhaltendes Vordach mit geringer Breite und Neigung.



Schlichte Treppenanlagen mit abgerundeten Handläufen sind typisch für die Eyhofsiedlung.



Durch den Erhalt und die farbliche Betonung von Fassadenvorsprüngen und Fassadendetails bleibt der einzigartige Charakter der Gebäude erhalten.

# Vorgärten und Stellplätze

Im Sinne der Gartenstadtidee wurde jedes Haus mit einem privaten Garten im Gebäuderückbereich versehen. Darüber hinaus verfügt jedes Gebäude, mit Ausnahme des Torhauses, über eine Gebäudevorbereich, die abhängig vom Standort und Gebäudetyp entweder als schmaler Grünstreifen, oder größerer Vorgarten ausgestaltet ist. Einzelne Vorbereiche wurden im Laufe der Jahre zugunsten des Straßenraumes verkleinert.

Mit der Zeit haben die Gebäudevorbereiche in der Eyhofsiedlung zahlreiche zusätzliche Aufgaben übernommen. Heute dienen sie unter anderem als Stellplätze für Pkw und Fahrräder, zur Unterbringung von Mülltonnen und Wärmepumpen sowie weiterer *technischer Anlagen*. Entsprechend hat sich die Gestaltung der Vorbereiche im Laufe der Zeit sichtbar verändert: Sie wurden teilweise bebaut, *versiegelt*, mit neuen *Einfriedungen* versehen oder großzügig begrünt.

## Genehmigungspflicht

Die Umsetzung und Änderung von *Einfriedungen*, *technischen Anlagen* und Stellplätzen sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 3, 4, 5, 6 – Ausformulierung siehe Seite 47):

- Bauliche *Einfriedungen* in Form von Zäunen oder Mauern sind im Gebäudevorbereich in jeglicher Ausführung zu vermeiden.
- *Technische Anlagen*, wie beispielsweise Wärmepumpen, sind in den Rückbereichen der Gebäude anzuordnen. Nur wenn für die entsprechende Umsetzung ein erheblicher technischer und/oder finanzieller Aufwand nachgewiesen werden kann, können diese in den Vor- oder Seitenbereichen platziert werden.
- Um die *Versiegelung* zu reduzieren sind befestigte und bekieste Flächen für Stellplätze sowie für Geh- und Fahrflächen auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu reduzieren.

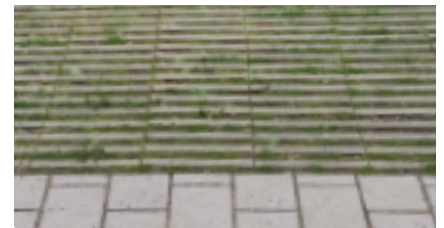
## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung der Vorgärten wird Folgendes empfohlen:

- In den Vor- und Seitenbereichen sollten *technische Anlagen* mit einer schlichten Einhausung versehen werden, sofern sie mit Abstand zur Fassade umgesetzt werden. Alternativ können entsprechende Anlagen durch Begrünungselemente eingefasst werden.
- Einhausungen für *technische Anlagen*, Mülltonnen und Fahrradabstellanlagen sollten materialsichtig belassen oder in der Fassadenfarbe gestaltet werden. Ergänzend können diese mit einer Begrünung versehen werden.
- Zum Erhalt der „Gartenstadtidee“ sollten Vorgärten gärtnerisch begrünt und unterhalten werden. Es ist zu empfehlen, befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien wie wassergebundenen Wegedecken, Schotterterrassen, Rasengittersteinen oder Pflasterungen mit offenen und begrüntem Fugen auszuführen.
- Bepflanzungen sollten so angelegt werden, dass der Blick vom Straßenraum auf die Fassade sowie die Ablesbarkeit der einzelnen Gebäudetypen weiterhin gewährleistet ist. Dafür wird empfohlen, auf hochwachsende Bäume und Sträucher in Vorgärten zu verzichten. Hecken sollten eine Höhe von 1,5 Meter nicht überschreiten.

▶ Die begrünten Vorgartenbereiche weisen keine trennenden *Einfriedungen* auf.

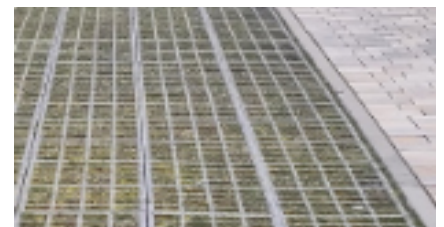
▼ *Technische Anlagen* können mit schlichten oder begrünten Einhausungen versehen werden.



Schmales Pflaster mit begrünten Fugen



Rechteckiges Pflaster mit begrünten Fugen



Rasengitter

▲ Durch eine niedrige Begrünung der Vorgartenbereiche kann der Blick auf die Fassade gewahrt werden.

▶ Wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien ermöglichen eine Befestigung der Flächen ohne die Versickerung zu beeinträchtigen.



Schotterrasen

# Zukunftsthemen:

## Barrierefreiheit

Die demografische Entwicklung führt zu einer Zunahme des Anteils älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen in der Gesellschaft, wodurch die barrierefreie Gestaltung der gebauten Umwelt zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die nachträgliche Herstellung von Barrierefreiheit im baulichen Bestand ist jedoch in zahlreichen Fällen mit einer Vielzahl von Einschränkungen und Herausforderungen verbunden.

In der Eyhofsiedlung ist ein Teil der Gebäude bereits ebenerdig erschlossen, sodass ein Zugang zu den Nutzungseinheiten ohne den Einsatz von Rampen oder Stufen möglich ist. Dies trifft insbesondere auf die Doppelhäuser entlang der Straße Waldsaum zu.

Im Gegensatz dazu ist die Herstellung barrierefreier Zugänge in zahlreichen weiteren Gebäuden mit einem größeren Aufwand verbunden. Viele der Gebäude weisen nur einer Stufe auf, deren barrierefreie Erschließung gerade bei großen Vorbereichen durch einen flachen Niveausausgleich verhältnismäßig einfach zu bewerkstelligen ist. Bei den Reihenhäusern mit Erdgeschoss als Hochparterre und schmalen Vorbereichen muss dagegen zunächst geprüft werden, ob eine barrierefreie Erschließung überhaupt möglich ist. Es gilt, einen Mittelweg zu finden, der die Nutzbarkeit der Gebäude nicht beeinträchtigt, aber auch das besondere Ortsbild und die architektonische Qualität der Gebäude nicht durch unabgestimmte Erschließungsanlagen *überformt*.

### Genehmigungspflicht

Die Umsetzung einer barrierefreien Erschließung ist genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 5, 9, 10 - Ausformulierung siehe Seite 47):

- Eine barrierefreie Erschließung der Wohneinheiten hat vorzugsweise von der Rückfassade zu erfolgen.
- Ist dies technisch nicht möglich, kommen unterschiedliche barrierefreie Varianten in Betracht. Sie sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie die Gestalt der Gebäude nicht dauerhaft durch große oder sichtbare Bauteile beeinträchtigen.
- Geländemodellierungen im Bereich der Hauseingänge, zum Beispiel zur Herstellung eines Niveausausgleichs, sind auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu reduzieren und möglichst flach auszugestalten.

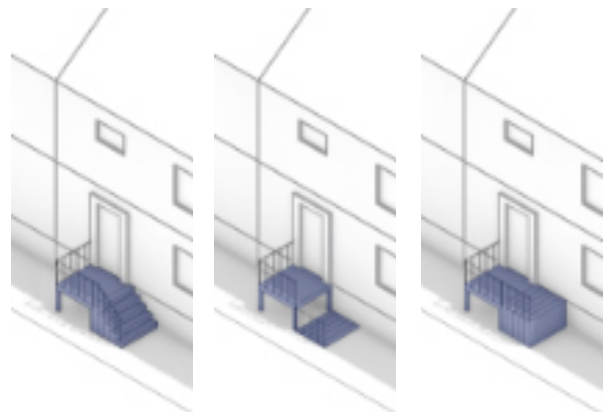
### Umsetzungsvariante 1: Treppenlift

- + *baulich reversibel* möglich
- + Überbrückung mehrerer Stufen
- + platzsparend
- + verhältnismäßig geringe Kosten
- beeinträchtigt die Gestaltung der Eingangsbereiche nur unwesentlich



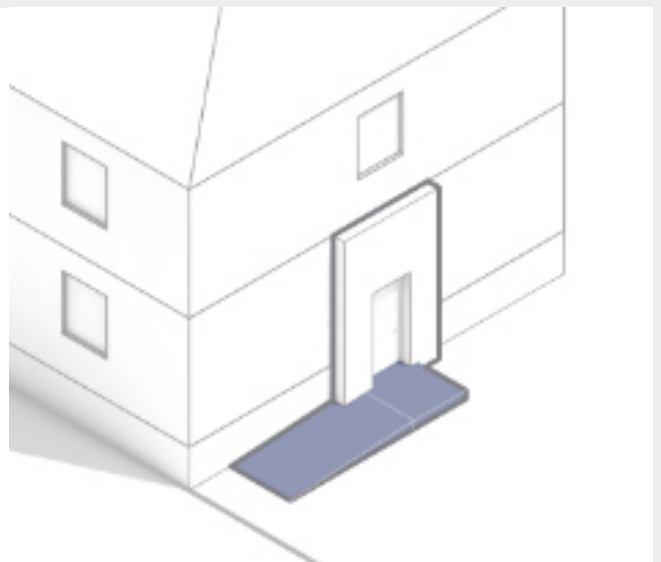
### Umsetzungsvariante 2: Lifftreppe

- + hohe gestalterische Qualität
- + platzsparend: Umsetzbarkeit auch in schmalen Vorbereichen
- + Überbrückung mehrerer Stufen
- + nicht sichtbar
- verhältnismäßig hohe Kosten und hoher Umsetzungsaufwand



### Umsetzungsvariante 3: Rampe

- + *baulich reversibel* möglich
- + geringer Aufwand bei Einzelstufen
- hoher Platzbedarf: Umsetzbarkeit nur in Seitenbereichen oder großen Vorbereichen
- gestalterische Beeinträchtigung der Vorbereiche



# Einführung

# Gestaltungsleitlinien

# Anleitung

Planung, Beantragung und Umsetzung

Übersicht genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Maßnahmen

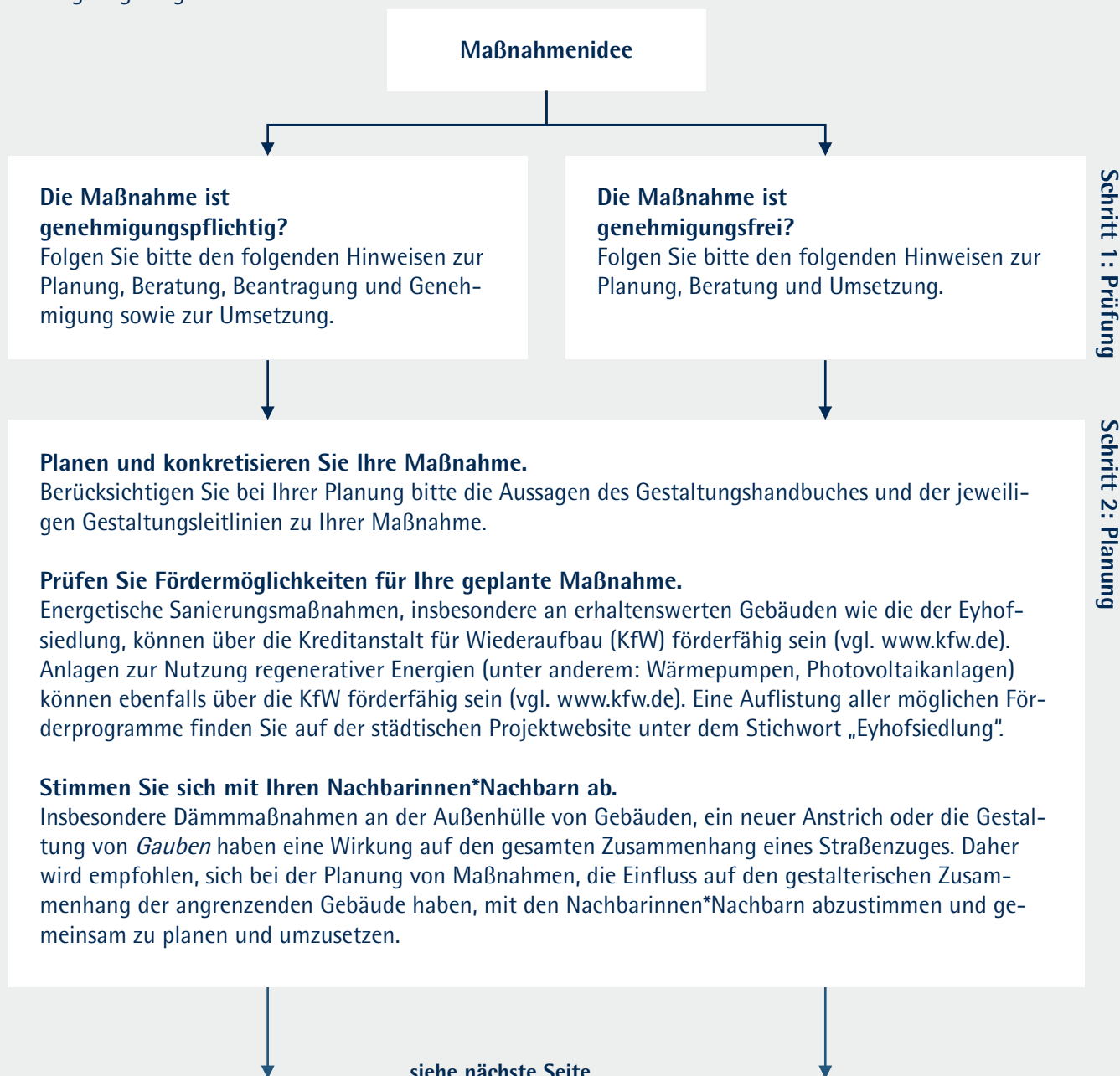
Glossar

c

# Planung, Beantragung und Umsetzung

Das Gestaltungshandbuch zur Eyhofsiedlung stellt dar, wie zukünftig bauliche Maßnahmen in der Eyhofsiedlung im Einklang mit dem Erhalt des Stadtbildes umgesetzt werden können. Es unterscheidet dabei genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Maßnahmen und gibt Hinweise, wie Maßnahmen gemäß der Erhaltungssatzung genehmigungs- und umsetzungsfähig sind. Darüber hinaus gibt es Empfehlungen, wie anhand nicht genehmigungspflichtiger Maßnahmen das unverwechselbare Erscheinungsbild der Eyhofsiedlung auch zukünftig erhalten und weiterentwickelt werden kann. Bei über 150 Gebäuden in der Siedlung kann nicht jede in Frage kommende Baumaßnahme vorab beurteilt und auf Genehmigungsfähigkeit geprüft werden. Insbesondere Eingriffe, die Einfluss auf das erhaltenswerte Stadtbild nehmen, werden im Einzelfall beurteilt. Eine Entscheidung zur Genehmigung wird in einer Abwägung des Schutzes des Stadtbildes und der Belange der\*des Eigentümerin\*Eigentümers gefällt.

Wenn Sie eine bauliche Maßnahme im Geltungsbereich dieses Handbuches planen, empfiehlt es sich die Schritte der folgenden Anleitung zu beachten, um möglichst schnell und effizient zu einer Maßnahmenumsetzung zu gelangen.



siehe vorherige Seite

Schritt 3: Beratung

### Sie planen Dämmmaßnahmen an Fassade und/oder Dach oder den Austausch von Fenstern und/oder Türen?

In diesem Fall empfiehlt sich eine umfassende Beratung durch eine\*einen Expertin\*Experten für Energieeffizienz, denn die energetische Sanierung eines Gebäudes sollte ganzheitlich auf das Gebäude abgestimmt und fachgerecht erfolgen, um Folgeschäden zu vermeiden. Beratungsleistungen für Energieexpertinnen\*Energieexperten können über die KfW förderfähig sein (vgl. [www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

### Sie haben weitere Fragen?

Wenn Sie eine Maßnahme an Ihrem Gebäude oder auf Ihrem Grundstück planen, das Gestaltungshandbuch entsprechend konsultiert haben und noch Fragen zur weiteren Planung oder Antragsstellung haben, können Sie unser baurechtliches Beratungsangebot nutzen. Die Kontaktdaten finden Sie auf der städtischen Projektwebsite unter dem Stichwort „Eyhofsiedlung“.

Schritt 4: Beantragung und Genehmigung

### Stellen sie den Antrag für genehmigungspflichtige Maßnahmen.

Sie finden ein Formular zur Beantragung Ihrer Maßnahme auf der städtischen Projektwebsite unter dem Stichwort „Eyhofsiedlung“.

Hinweis: Im Rahmen des Antrages gem. § 173 BauGB wird nur die Vereinbarkeit mit der Erhaltungssatzung geprüft. Dies entbindet nicht von der Einhaltung weiterer öffentlicher Vorschriften. **Gilt für ein Vorhaben nicht die Verfahrensfreiheit gem. § 62 BauONRW ist ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen, der den Antrag auf Genehmigung gem. § 173 BauGB umfasst.**

Bei genehmigungsfreien Maßnahmen nicht erforderlich.

Schritt 5: Umsetzung

Achten Sie bitte bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen an Ihrem Haus oder auf Ihrem Grundstück auf die ordnungsgemäße Beschilderung der Baustelle und die Sicherung der öffentlichen Verkehrswege.

Sollten Sie eine Förderung für Ihre Maßnahme beantragt haben, achten sie darauf, dass Sie vor Maßnahmenbeginn einen Förderbescheid erhalten. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn kann sich ggf. negativ auf die Förderung auswirken.

Nutzen Sie die Prinzipien von Serialität und Modularität, die Josef Rings bei der Planung und beim Bau der Eyhofsiedlung gelehrt haben. Machen Sie dabei Gebrauch von vorhandenen Nachbarschaftsnetzwerken zum Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch und würdigen Sie die stadträumlichen und architektonischen Qualitäten der Eyhofsiedlung.

# Übersicht genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Maßnahmen gemäß Erhaltungssatzung

(Keine abschließende Aufzählung)

Abbruch und Neubau von Gebäuden oder Gebäudeteilen (vgl. S. 20) .....	genehmigungspflichtig
Anbauten oder Erweiterungen (vgl. S. 20, 22).....	genehmigungspflichtig
Aufstockung (vgl. S. 20, 22).....	genehmigungspflichtig
Ausbau Dachboden/ Spitzboden (vgl. S.38, 40, 42).....	genehmigungspflichtig
Balkone (vgl. S. 32) .....	genehmigungspflichtig
Wintergarten (vgl. S. 20, 22) .....	genehmigungspflichtig
Wintergarten in Anbau umwandeln (vgl. S. 20, 22) .....	genehmigungspflichtig
Carport (vgl. S. 20).....	genehmigungspflichtig
Dachflächenfenster (vgl. S. 42) .....	genehmigungspflichtig
Dachform ändern (vgl. S. 38) .....	genehmigungspflichtig
Dachterrassen (beispielsweise auf Anbau) (vgl. S. 20) .....	genehmigungspflichtig
Dachloggien und -einschnitte (vgl. S. 42) .....	genehmigungspflichtig
Einfriedungen (Vorgarten, Garten) (vgl. S. 50).....	genehmigungspflichtig
Eingangstreppe im Vorgarten (vgl. S. 48) .....	genehmigungspflichtig
Eingangsrampen bzw. barrierefreie Erschließung (vgl. S. 52) .....	genehmigungspflichtig
Energetische Sanierung (vgl. S. 34) .....	teilweise genehmigungspflichtig
Fahrradstellplatz, Fahrradgarage (vgl. S. 20, 50).....	genehmigungspflichtig
Fassade: Änderung der Fassadenöffnungen (vgl. S. 26).....	genehmigungspflichtig
Fassade: Änderung der Materialität (vgl. S. 28) .....	genehmigungsfrei
Fassade: Änderung der Farbe (vgl. S. 28).....	genehmigungsfrei
Fenster: Änderungen an Fenstern (vgl. S. 26, 30) .....	genehmigungspflichtig
Fenster: Austausch in bestehendem Format (vgl. S. 26, 30).....	genehmigungsfrei
Garagen (vgl. S. 20) .....	genehmigungspflichtig
Garagen im UG mit Zufahrten durch den Vorgarten.....	genehmigungspflichtig
Gartenhäuser (vgl. S. 20).....	genehmigungspflichtig

Gauben (vgl. S. 40).....	genehmigungspflichtig
Grundstücksteilung bzw. -zusammenlegung .....	genehmigungsfrei
Hecken (vgl. S. 50) .....	genehmigungsfrei
Nutzungsänderung .....	genehmigungspflichtig
Mülltonneneinhausung im Vorgarten (vgl. S. 20, 50).....	genehmigungspflichtig
Nebenanlagen (vgl. S. 20).....	genehmigungspflichtig
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (vgl. S. 44) .....	genehmigungspflichtig
Stellplatz für Pkw (vgl. S. 50) .....	genehmigungspflichtig
Terrassenüberdachungen (vgl. S. 20, 22) .....	genehmigungspflichtig
Vordächer (vgl. S. 48) .....	genehmigungspflichtig
Vorgartengestaltung (vgl. S. 50) .....	genehmigungsfrei
Wallbox / Ladesäule (vgl. S. 50) .....	genehmigungspflichtig
Wärmepumpe (inkl. Einhausung) (vgl. S. 50).....	genehmigungspflichtig
Wintergarten (vgl. S. 20, 22).....	genehmigungspflichtig
Zusammenlegen von Wohneinheiten .....	genehmigungsfrei

# Glossar

## **baulich reversibel**

Als baulich reversibel werden baulich „umkehrbare“ oder rückbaubare Elemente oder Vorgänge bezeichnet. Damit besitzen sie die Möglichkeit, den früheren Zustand einer baulichen Situation wiederherzustellen.

## **Bauflucht**

Die Bauflucht ist die Lage einer Gebäudefassade zur Straßenseite. Die Festlegung einer Bauflucht verfolgt das Ziel, eine durchgehende Häuserflucht an der Straße zu erhalten.

## **offene/geschlossene Bauweise**

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Zu unterscheiden sind die geschlossene Bauweise, bei der die Gebäude ohne Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet sind, und die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

## **Binnengliederung bei Solaranlagen**

Die Binnengliederung bei Photovoltaikanlagen bezeichnet die innere Aufteilung der Anlage in verschiedene Funktions- und Gestaltungsbereiche.

## **Dachdämmung:**

### **Auf-, Zwischen-, Untersparrendämmung**

Bei einer Dachdämmung kann das entsprechende Material auf, zwischen oder unter den vertikal verlaufenden Sparren des Dachstuhls angebracht werden. Die verschiedenen Varianten weisen unterschiedliche Vor- und Nachteile in Bezug auf Effizienz, Wohnfläche oder äußere Überformung auf.

## **Einfriedung**

Als Einfriedung wird die Eingrenzung einer Fläche bzw. eines Grundstückes, das durch ein Tor bzw. eine Öffnung betretbar ist, bezeichnet. Einfriedungen können beispielsweise mit einem Zaun, einer Mauer oder einer Hecke hergestellt sein.

## **Fasche**

Ein in Struktur und/oder Farbe abgesetzter Streifen bzw. die gestalterische Rahmung von Fassadenöffnungen (Fenster, Türen) wird als Fasche bezeichnet. Sie erfolgt typischerweise durch einen Farb- oder Materialwechsel.

## **Fassadendämmung: Außen- und Innendämmung**

Bei einer Fassadendämmung kann das entsprechende Material entweder von außen oder von innen auf die bestehende Substanz aufgebracht werden. Eine Außendämmung kann das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen.

## **Fassadenöffnungen**

Zu Fassadenöffnungen zählen alle baulichen Öffnungen in der Gebäudehülle die Belichtung, Belüftung oder Zugang ermöglichen. Dazu zählen insbesondere Öffnungen für Fenster, Türen oder Tore.

## **Fassadenstruktur und -achsen**

Regelmäßig übereinander angeordnete Fassadenöffnungen, zum Beispiel in Form von Fenstern und Türen, bilden vertikale Fassadenachsen. Je nach Anzahl der Fassadenachsen spricht man von zwei-, drei- oder fünfachsigem Fassaden.

## **Fensterflügel**

Der Fensterflügel ist der bewegliche Teil eines Fensters und befindet sich innerhalb des starren Fensterrahmens. In den meisten Fällen kann er gekippt, geöffnet oder geschoben werden.

## **stehendes/liegendes Fensterformat**

Die Ausrichtung der Fensteröffnung wird in liegend (Querformat) und stehend (Hochformat) unterschieden. Liegende Fensterformate sind breiter als ihre Höhe. Stehende Fensterformate sind höher als ihre Breite.

## **Gauben: Einzelgauben, Mehrfachgauben**

Gauben sind Dachaufbauten, die senkrechte Fensterflächen in geneigten Dächern ermöglichen und so für zusätzlichen Lichteinfall, Belüftung und Raumhöhe sorgen. Man unterscheidet zwischen Einzelgauben, die als einzelne, schmale Baukörper auf dem Dach platziert sind, und Mehrfachgauben, die breiter gestaltet sind und oft mehrere Fenster unter einem gemeinsamen Dach vereinen.

## **Gaubenformen: Satteldachgauben, Flachdachgauben und Schleppegauben**

Dachgauben können verschiedene Dachformen aufweisen. Dazu gehören Satteldachgauben mit beidseitig geneigtem Dach, Flachdachgauben mit flachem Dach sowie Schleppegauben, die nur eine Dachfläche mit geringer Dachneigung aufweisen.

### **Gebäudesockel**

Der Sockel ist die Schnittstelle des Gebäudes zum Keller und Fundament. Er erfüllt neben funktionalen Aufgaben, wie der Lastabtragung oder dem Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit, als horizontales Gliederungselement auch eine ästhetische Funktion.

### **Gesims**

Mit Gesims wird ein aus der Mauer hervortretender waagerechter Streifen bezeichnet, der meist zur Gliederung von Fassadenflächen eingesetzt wird.

### **Gliederungselemente**

Gliederungselemente sind Merkmale, die Fassaden in mehrere Bereiche unterteilen. Dazu zählen zahlreiche Elemente wie zum Beispiel Erker, Risalite, Balkon, Stützen, Pfeiler, Pilaster, Gesimse, Schmuckdekor, Fachwerk, Faschen, Fenster- und Türöffnungen, Sturzblenden, Sockel oder Bossen.

### **Kubatur**

Kubatur bezeichnet das Volumen eines Baukörpers. Neben der Größe des Volumens sind das Verhältnis von Höhe und Breite sowie die Gliederung des Baukörpers entscheidend.

### **Lochfassade**

Als Lochfassade bezeichnet man eine überwiegend geschlossene Wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Öffnungen für Fenster, Türen und Tore.

### **Nebenanlage**

Eine Nebenanlage ist eine bauliche Anlage, die einem Hauptgebäude räumlich und funktional zugeordnet und diesem größtmäßig untergeordnet ist, zum Beispiel Schuppen.

### **Ornament**

Ein Ornament bezeichnet ein Schmuckelement am Gebäude. Die kunstvollen Verzierungen sollen die Schönheit des Gebäudes untermalen und lassen sich auf unterschiedlichen architektonischen Elementen finden (Fassade, Wände, Fenster, Türen oder Säulen).

### **Parzellierung / Parzellenstruktur**

Der Begriff Parzelle wird oft als Synonym zum Grundstück verwendet. Die Parzellenstruktur beschreibt die durchschnittliche Breite und Tiefe der Grundstücke in einem Gebiet.

### **Risalit**

Ein Risalit bezeichnet ein aus der Bauflucht vorspringendes Bauteil eines Gebäudes, das im Erdgeschoss beginnt und häufig auch ein eigenes Dach hat. Ein nicht durch alle Geschosse reichendes vorgezogenes Bauteil wird Erker genannt.

### **Sprossen**

Eine Sprosse ist ein Gliederungselement an Fenster- und Türflächen. Als Sprosse wird das horizontale oder vertikale Unterteilungsholz innerhalb eines Fensterflügels oder einer Tür bezeichnet.

### **Technische Anlagen**

Technische Nebenanlagen sind Teile der technischen Gebäudeinfrastruktur, die außerhalb der Gebäudehülle umgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge oder Klimaanlage.

### **Technische Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten sind Teile der technischen Gebäudeinfrastruktur, die auf den Dachflächen umgesetzt werden. Dazu gehören insbesondere Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Antennen, Kamine oder Lüftungsanlagen.

### **Traufe, traufständig**

Geneigte Dachflächen werden unten in der Regel von einer Traufe mit Traufbrett und einer Dachrinne abgeschlossen. Die Traufhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der Geländehöhe und der Traufe bzw. dem unteren Dachabschluss. Traufständig ist ein Gebäude dann, wenn es mit der Traufe parallel zur Straße steht. Der Dachfirst verläuft dann in der Regel ebenfalls parallel zur Straße.

### **Überformung/überformt**

Gebäude und ihre architektonischen Elemente werden oft im Laufe ihrer Bestandszeit je nach Bedarf angepasst. Wenn dabei historisch wertvolle Elemente stark abgewandelt, überlagert oder gar unsichtbar werden, spricht man von einer Überformung des ursprünglichen Gebäudebestandes.

### **Versiegelung/versiegelt**

Unter Versiegelung versteht man das Bedecken des natürlichen Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht durch bauliche Eingriffe wie beispielsweise Gebäude, Straßen oder Parkplätze.

