

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Garching a.d. Alz, SKW-Siedlung **Teil 2: Handlungsbedarf, Leitlinien und Handlungsempfehlungen**



SKW-Siedlung, Hangstraße 14, 14a

Bearbeitung

HELLER SPÄTH kommunikation+planung, Martin Späth, Dipl.-Geograf, Stadtplaner
80807 München, Frohschammerstr. 14,
info@hs-komplan.de, www.hs-komplan.de
und

PLANKREIS Architektin und Stadtplaner, Jochen Gronle, Susanne Schick
80335 München, Linprunstraße 54, mail@plankreis.de und www.plankreis.de
mit
fachlicher Begleitung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

Redaktion

Dr. Gerhard Ongyerth, BLfD, Helmut Meisl, Ortsheimatpfleger Garching a.d. Alz

Auftraggeberin
Garching a.d. Alz

Ortsbegehung 11. Juli 2019

Dr. Gerhard Ongyerth, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
Hr. Mende, 1. Bürgermeister
Hr. Meisl, Ortsheimatpfleger
Hr. Zieglgänsberger, Bauamtsleiter
Martin Späth, Dipl. Geograf, Stadtplaner, Büro HELLER SPÄTH kommunikation+planung
Susanne Schick, M.A. Architektur, Büro PLANKREIS

Entwurf, Stand 04.08.2020

	Seite
1. Aufgabe und Vorgehen	3
2. Rahmenbedingungen – Aktuelle Planungen/ Instrumente und Zielvorstellungen der Gemeinde Garching a.d. Alz für den Bereich der SKW-Siedlung und Gärten und deren Verträglichkeit mit denkmalpflegerischen Zielen und Werten	3
2.1 Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)	4
2.2 Vorbereitende Untersuchungen (VU)	7
2.3 Sanierung der gemeindlichen Gärten und Gartenhäuser	9
2.4 Bebauungspläne im Bereich der SKW-Siedlung	10
3. Überformungen – Handlungsbedarf bezüglich der Denkmalwerte	12
3.1 Strukturelle Überformungen des historischen Ortes vgl. Karte 9 „Überformungen des historischen Ortes“	12 17
3.2 Bauliche, funktionale und gestalterische Überformungen bei Gebäuden, Freiräumen und Straßen	18
4. Leitlinien und Handlungsempfehlungen	21
4.1 Allgemeine Leitlinien zur Einbindung der SKW-Siedlung und Gärten in den Naturraum sowie zum Erhalt der historisch städtebaulichen Grundstruktur und der inneren Raumstrukturen	21
4.2 Siedlungs-/ gebäude- bzw. freiraumbezogene Handlungsempfehlungen vgl. Karte 10 „Handlungsempfehlungen“)	30 35
Literatur, Quellennachweis	36
Anhang	
- Presseartikel	
- Beispiel Neugestaltung Bundesstraße B388 Moosinning	
- Präsentation KDK Teil 1 im Garchinger Gemeinderat am 23.07.2019	

1. Aufgabe und Vorgehen

Im KDK Teil 1 werden die denkmalpflegerischen Stärken, Werte und Qualitäten herausgearbeitet. Das hier vorliegende Kommunale Denkmalkonzept (KDK) Teil 2 formuliert Leitlinien sowie konkrete räumliche Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der SKW-Siedlung und der zugehörigen Gärten. Darüber hinaus kommentiert das KDK Teil 2 relevante örtliche Planungen und benennt strukturelle, bauliche und funktionale Überformungen (Handlungsbedarfe).

Das KDK mit den zwei Modulen „Denkmalwerte“ und „Planungsebene“ versteht sich als denkmalpflegerischer Fachbeitrag zum Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK), welches von der Architekturschmiede aus Kirchdorf i. Wald erarbeitet worden ist.

Das KDK wird von der Gemeindeverwaltung (Bauamt) und vom Ortsheimatpfleger(Herr Meisl) sowie vom Landesamt für Denkmalpflege aktiv begleitet.

Die Einbindung von Politik und Bürgerschaft in das KDK Teil 1 erfolgte bislang bei einer Präsentation im Rahmen einer öffentlichen Gemeinderatssitzung 23. Juli 2019.

2. Rahmenbedingungen – Aktuelle Planungen/ Instrumente und Zielvorstellungen der Gemeinde Garching a.d. Alz für den Bereich der SKW-Siedlung und Gärten und deren Verträglichkeit mit denkmalpflegerischen Zielen und Werten

Kapitel 2 gibt einen Überblick auf den planerischen Status des Untersuchungsgebietes SKW-Siedlung und Gärten mit Umgebung. Drei Planungskonzepte sind wie bereits angedeutet besonders relevant:

- Das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept „Dorfkultur-Verbund Rupertiwinkel, Alz-Hügelland“ vom Büro Architekturschmiede aus den Jahren 2016/18,
- Die Vorbereitenden Untersuchungen vom Büro Plankreis mit Büro Wagenhäuser aus dem Jahr 2002
- sowie die Planungen zur Sanierung der Gärten und Gartenhäuser vom Büro Grünfabrik Landschaftsarchitekten aus dem Jahr 2018.

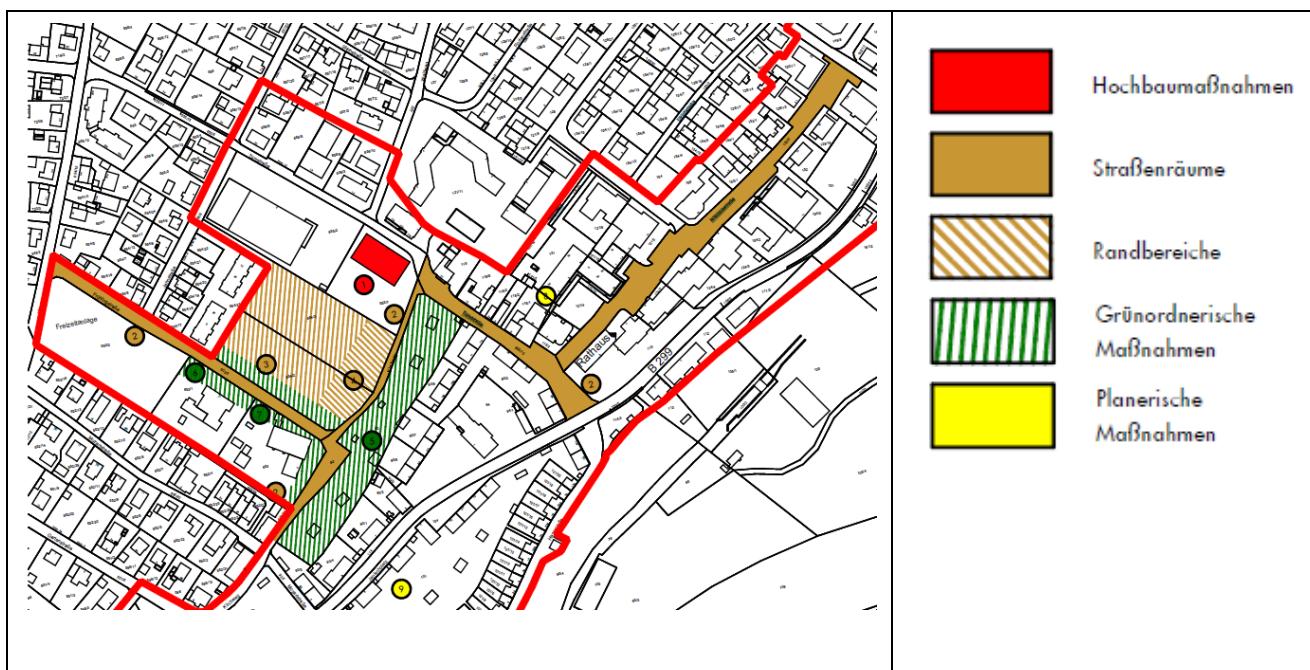
Diese Planungskonzepte werden kommentiert und hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit dem denkmalpflegerischen Ziel des KDKs „*Erhalt und Weiterentwicklung historischer baulicher und städtebaulicher Strukturen*“ überprüft.

Analog dazu werden auch einige Bebauungspläne, die seit den 1980er Jahren im Umfeld der SKW-Siedlung erstellt worden sind, näher angesehen und hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Zielen des KDKs kommentiert.

2.1 Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Das von der Architekturschmiede erarbeitete IKEK¹ dient den Gemeinden Garching a.d. Alz und der Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach mit Tyrlaching, Feichten a.d. Alz, Halsbach und Kirchweidach als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung.

Dieses Planungskonzept schlägt für Garching a.d. Alz Maßnahmen in den vier Handlungsfeldern „Kultur, Brauchtumspflege, Tourismus“, „Innenentwicklung, Leerstandsmanagement“, „Nahversorgung, Daseinsvorsorge“ sowie „Erhalt bzw. Wiederbelebung der Dorfgastronomie“ vor. Allerdings sind die im IKEK formulierten Hochbau-, Freiflächen-, Grünordnungs- sowie Planungsmaßnahmen nur eingeschränkt mit den Grundsätzen des KDKs – Erhalt und Weiterentwicklung historischer baulicher und städtebaulicher Strukturen“ und Beseitigen bzw. mindern von Störungen“ – in Einklang zu bringen.



IKEK, Ausschnitt Maßnahmenplan Garching a.d. Alz, (Büro Architekturschmiede, 2018)

¹Architekturschmiede Büro für Hochbau und Städtebau, Kirchdorf i. Wald, Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept „Dorfkulturgebund Rupertiwinkel, Alz-Hügelland“ 2016/2018

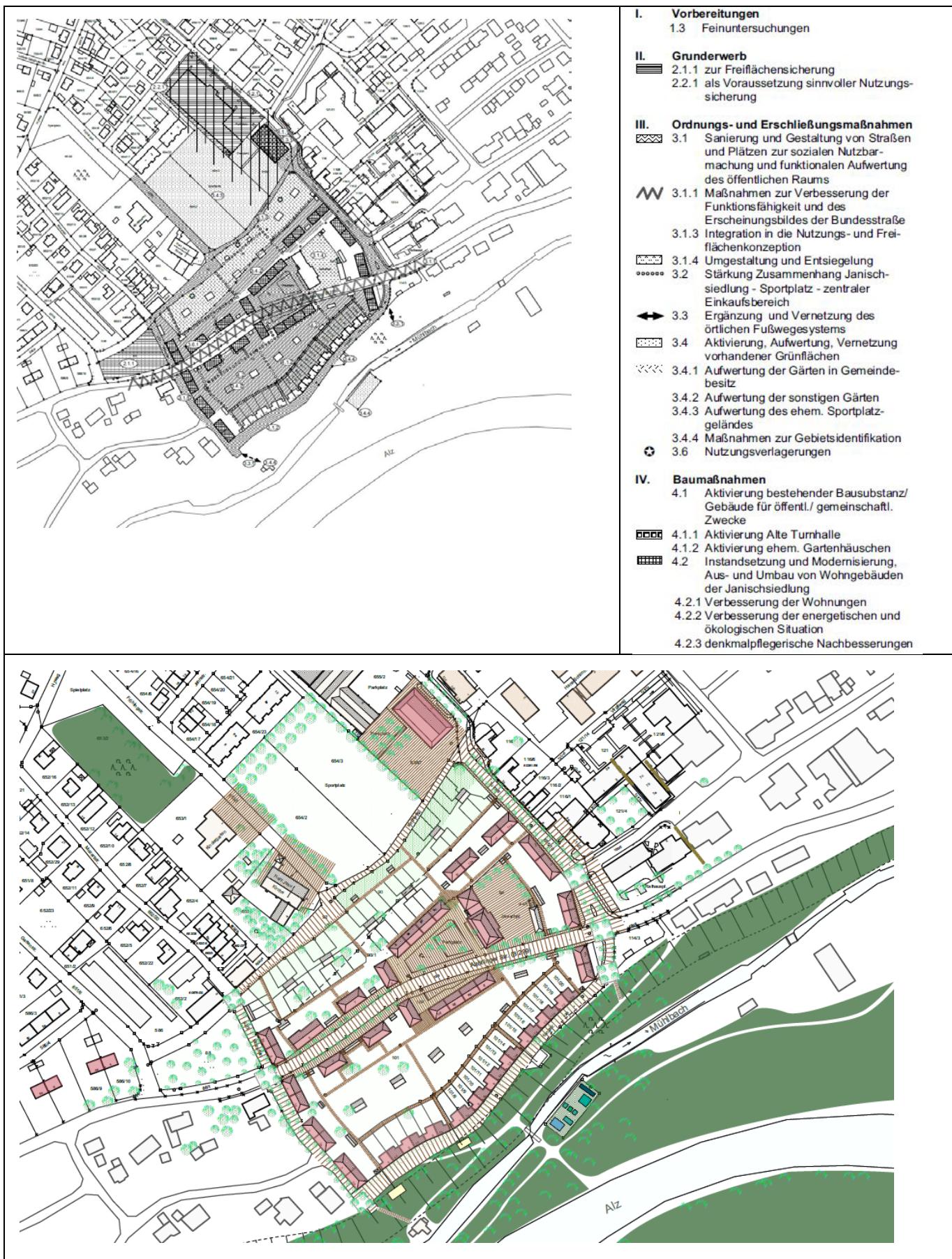
IKEK Architekturschmiede 2018; Hochbau-, Freiflächen-, Grünord- nungs- sowie Planungsmaßnahmen, (vgl. Bericht S. 253 ff mit Nummerie- rung der Maßnahmen)		Kommentar aus Sicht des KDKs
1	Sanierung/ Umgestaltung der „Alten Turnhalle“ zu einem Kultur- und Veranstaltungszentrum	<p>Die nach Errichtung der SKW-Siedlung aus den 1920er Jahren im Zuge des weiteren Siedlungsausbau Mitte der 1930er Jahre errichtete „Alte Turnhalle“ in der Turnstraße 7 ist aus denkmalpflegerischer Sicht ortsbildprägend – das Bauwerk hat historische Substanz und stellt für den Ort ein bedeutendes Geschichtszeugnis dar.</p> <p>Ein aktuelles Baugutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bauzustand dieses historischen und ortsbildprägenden Gebäudes sehr schlecht ist, u.a. fehlt ein wichtiger Bauanker, welcher die Standfestigkeit des Gebäudes nachhaltig sichert.</p> <p>Das Ziel des IKEKs, das Gebäude für regionale und überregionale Ausstellungen, Messen, Konferenzen, Musikveranstaltungen/ Konzert ... für ein größeres Publikum tauglich zu machen, sollte angesichts der hohen baulichen und finanziellen Aufwendungen nicht weiter verfolgt werden.</p> <p>Aus Sicht des KDKs sind solche Maßnahmen zu prüfen, die geeignet sind, das Hallengebäude standfest und verkehrssicher zu machen, damit wie bisher auch in Zukunft kleinere örtliche Veranstaltungen möglich sind.</p>
2	Straßenraumgestaltung Kirchweg, Frühlingsstraße, Turnstraße und Nikolausstraße	<p>Kirchweg und Turnstraße sind historische Straßen, die im Zuge der Erschließung der Werkssiedlung Anfang der 1920er Jahre entstanden sind. Der heutige Kirchweg folgt in seinem Verlauf einem historischen Forstweg und die Turnstraße einer alten Flurgrenze. Beide Straßen rahmen die SKW-Siedlung ein. Eine Verbesserung der Gestaltung mit weniger Asphalt, mehr Grün und Barrierefreiheit, ggf. mit Querungshilfen hilft den Fußgängern und Radfahrern und kann die bauliche Qualität der denkmalgeschützten Gebäude und Freiflächen besser in Szene setzen.</p> <p>Nicht dargelegt sind Vorschläge zur Neugestaltung der innerörtlichen B299 (!), ebenfalls ein historischer Straßenzug. Aber gerade hier wären Verbesserungen angebracht zugunsten der SKW-Siedlung (Verminde- rung der Trennung der Siedlung in zwei Teile) und der Menschen die dort wohnen oder arbeiten (Schule).</p>

3	Neugestaltung Volksfestplatz mit Freiflächen und Parkplatz im südlichen Teil	Der ehemalige Sportplatz, heute Volksfestplatz stammt aus den 1930er Jahren. Ähnlich wie die „Alte Turnhalle“ ist er entstanden im Zuge des weiteren Siedlungsausbaus. Im nördlichen Teil der historischen Freifläche ist bereits Wohnungsbau entstanden. Das KDK unterstützt die Idee einer Neugestaltung des Platzes mit dem Ziel des Erhalts historischer Strukturen.
4	Gestaltung einer Teilfläche als Entlastungsparkplatz	Im Zuge der Neugestaltung des Kirchwegs können auch Stellplätze angeordnet werden. Ob jedoch an dieser Stelle ein Parkplatz mit rd. 1.500 qm und 50-60 Stellplätzen erforderlich ist, wäre noch zu klären.
5	Gestaltung der nördlichen Janischgärten	Eine denkmalgerechte Gestaltung der nördlichen Janischgärten mit Erhaltung der historischen Parzellierung und einer standortgemäßen Bepflanzung sowie Modernisierung der Gartenhäuschen wird begrüßt.
6	Vernetzung der Janischgärten mit dem Kirchenbezirk und Kindergarten	Die erste Siedlungskirche wird 1933/ 34 am Standort der heutigen Herz-Jesu-Kirche (Neubau um 1958/ 1959) im Kreuzungsbereich Frühlingstraße/ Kirchweg errichtet. Die erste Siedlungskirche ist wie Turnhalle und Sportplatz im Zuge des Siedlungsausbaus entstanden. Funktional gehören SKW-Siedlung und Kirche zusammen. Eine gestalterische Verknüpfung durch Grünvernetzung wird begrüßt.
7	Gestaltung des Kirchenvorplatzes	s.o.
8	Maßnahmen zur Leerstandsbesetzung im Zentrumsbereich	Der Leerstand im Bereich Nikolausstraße ist offensichtlich. Im Zentrum steht die Frage: Was sind die Ursachen für den Zentralitätsverlust in diesem Bereich. Denkbar ist ein Planungskonzept mit folgendem Vorgehen: Bestandserhebung IST-Situation, Ermittlung des baulichen Zustandes der leer stehenden bzw. untergenutzten Gebäude, Ergründung der Ursachen für Leerstand und Unternutzung, Ermittlung der Bewirtschaftungssituation und Investitionsbereitschaft der Eigentümer, Strategieentwicklung zum Umgang mit den Leerständen oder Unternutzungen in Kooperation mit Kommune und Eigentümern. Anmerkung: Das KDK fokussiert sich auf den Bereich der historischen SKW-Siedlung.
9	Planerische Überlegungen zur Janisch-Siedlung	Die SKW-Siedlung hat dann eine Zukunft, wenn es gelingt auf Basis einer guten Kommunikation zwischen Eigentümer, Kommune, Städtebauförderung u.a. die Substanz und die Qualität der Gebäude und Freiflächen zu sichern. Dafür sind <u>alle Anstrengungen</u> zu unternehmen. Das KDK unterstützt nicht die Haltung des IKEKs, dass trotz Leerstand etlicher Wohnungen „der Verfall dieser ortsbildprägenden Siedlung deshalb kaum mehr zu vermeiden ist“.

2.2 Vorbereitende Untersuchungen(VU)

Bereits im Jahr 2002 war die Gemeinde Garching a.d. Alz daran, die Ortsteilsanierung der SKW-Siedlung voranzutreiben. Hierfür wurden Vorbereitende Untersuchungen (VU) von den Planungsbüros Plankreis und Wagenhäuser erarbeitet. Die Ergebnisse der VU sind u.a. in einem Plan mit vorgeschlagenen Ordnungs-, Entwicklungsmaßnahmen und Baumaßnahmen sowie in einem Plan „Neuordnungskonzept“ dargestellt (vgl. nächste Seiten).

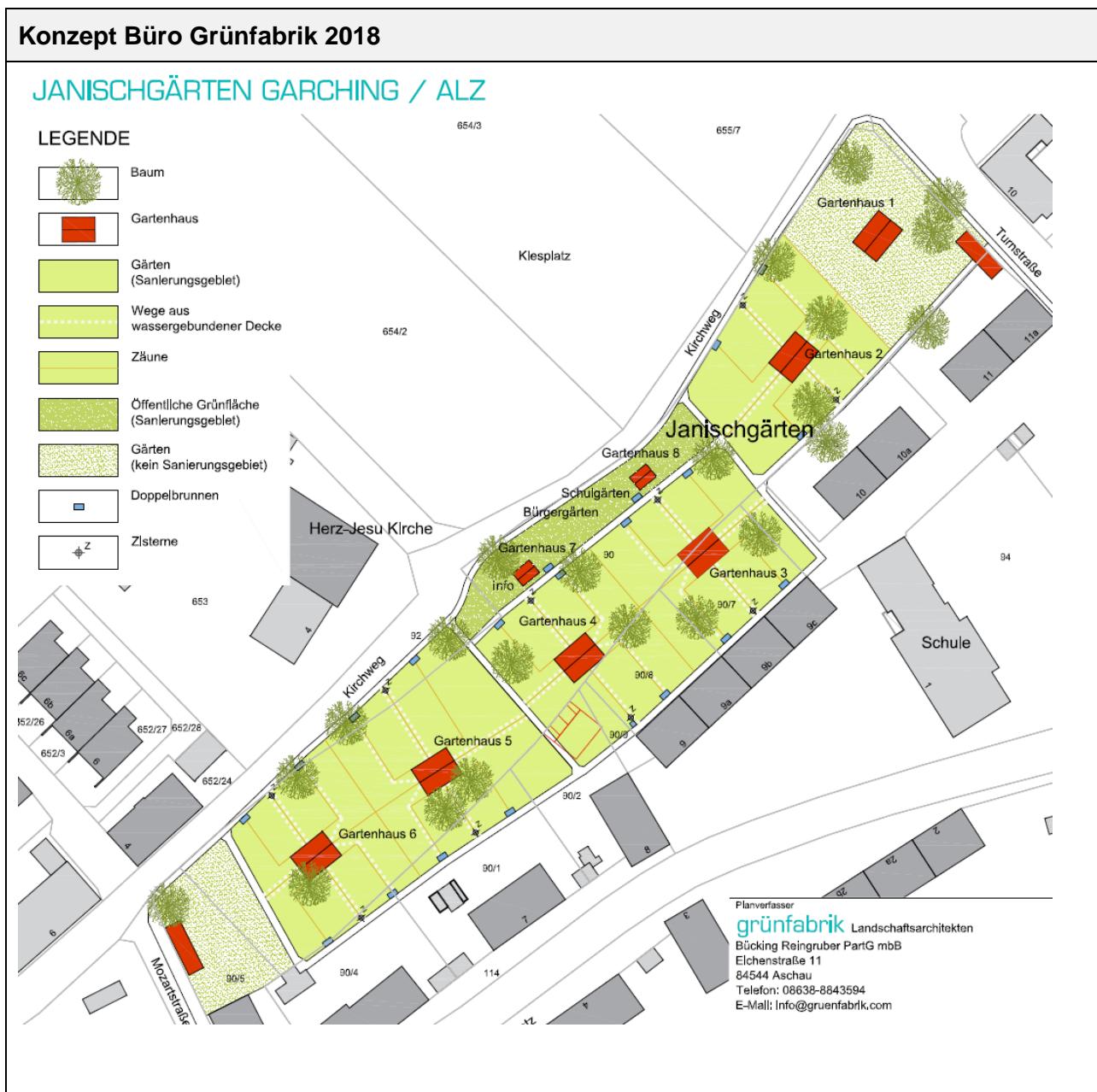
Vorbereitende Untersuchungen 2002 mit Maßnahmenplan und Neuordnungskonzept	Kommentar aus Sicht des KDKs
 <p>Maßnahmenplan 2002</p>  <p>Neuordnungsplan 2002</p>	<p>Die planerischen Aussagen des Maßnahmen- und Neuordnungskonzeptes von 2002 stehen im Einklang mit den aktuellen Grundsätzen des KDK „Erhalt und Weiterentwicklung historischer baulicher und städtebaulicher Strukturen“ und „beseitigen bzw. mindern von Störungen“.</p> <p>Dies gilt insbesondere für folgende Überlegungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nachhaltige Verkehrsberuhigung im Ortskern, insbesondere im Bereich der Altöttinger Straße (B299)- Sanierung und Neugestaltungen im öffentlichen Raum (Kirchweg, Turnstraße, Hangstraße, Mozartstraße, vor der Kirche und dem Kindergarten) zur sozialen Nutzbarmachung und funktionalen Aufwertung der Straßen- und Platzräume u.a. zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität- Aktivierung, Aufwertung und Neugestaltung innerörtlicher Freiflächen (v.a. des ehemaligen Sportplatzgeländes) sowie Erhalt und Ausbau der Fußwegebeziehungen- Maßnahmen zur Gebietsidentifikation, z.B. Kläranlage, Trockenkeller oder Pumpenhaus- Aktivierung der „Alten Turnhalle“ (vgl. dazu Pkt. 1 Kommentar zu IKEK Vorschlag Sanierung/ Umgestaltung der „Alten Turnhalle“ zu Kultur- und Veranstaltungszentrum)- Stärkung der Wohnqualität durch Instandsetzung und Modernisierung, Aus- und Umbau von Wohngebäuden der SKW-Siedlung und Gärten- Erhaltung und Aufwertung der Gartenbereiche durch Aktivierung der ehemaligen Gartenhäuschen und Verbesserung der ökologischen Situation durch Entsiegelung, Regenwasserkonzepte und naturnahe Gestaltung- Bauleitplanung zur Sicherung der Sanierungsziele



Maßnahmenplan und Neuordnungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen 2002

2.3 Sanierung der gemeindlichen Gärten und Gartenhäuser

Aus dem Jahr 2018 stammt das Konzept des Büros Grünfabrik Landschaftsarchitekten zur Aufwertung der Gärten am Kirchweg, welche im Gemeindebesitz sind.

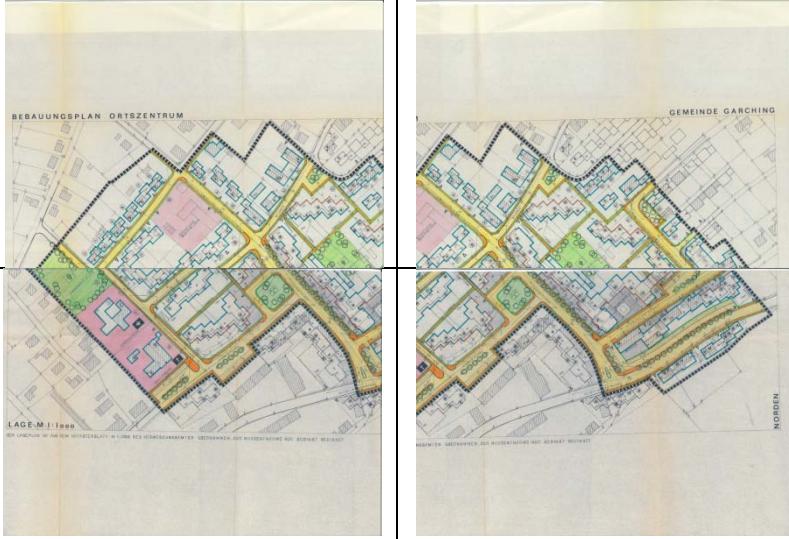


Kommentar aus Sicht des KDKs

Die Ziele und Maßnahmen des Konzeptes, wie denkmalgerechte Sanierung der Gartenhäuser, Wiederherstellung der historischen Parzellenstruktur durch Holzzäune und Wege, Rückbau von störenden Anbauten und Nebengebäuden und Aufwertung der Gärten durch einen Rückbau versiegelter Flächen und der Entholzung nicht standortgerechter Pflanzen sind aus Sicht des KDKs zu begrüßen. Die Gärten könnten, wie vorgeschlagen, in Zukunft als Naherholungsraum bzw. als Park der Bevölkerung zugänglich gemacht werden, auch die Idee eines Bürgergarten und Lehrgartens für Schüler entspricht den Grundsätzen des KDK.

2.4 Bebauungspläne im Bereich der SKW-Siedlung

Im Umfeld der SKW-Siedlung sind seit den 1980er Jahren einige Bebauungspläne erstellt worden. Etliches davon ist realisiert, wie z.B. der Einzelhandelsmarkt an der Turnstraße oder die Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich der Fläche des ehemaligen Sportplatzes. Der ehemalige Sportplatz, heute als Festplatz genutzt, stammt aus den 1930er Jahren und ist im Zuge des Siedlungsausbaus über die SKW-Siedlung hinaus entstanden.

Bebauungspläne
Bebauungsplan Ortszentrum B 10, Architekt Winkler, 1976

Kommentar aus Sicht des KDKs
<p>Der Bebauungsplan von 1976 sieht auf dem Areal des ehemaligen Sportplatzes aus den 1930er Jahren, heute Volksfestplatz, mehrgeschossige Wohnungsbaute, Straßen- und Wegeerschließung und eine öffentliche Freifläche vor. Im Norden, wo heute ein Einzelhandelsmarkt steht, ist Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen, für den Kindergarten ist eine Erweiterung geplant. Die Alte Turnhalle sollte abgerissen werden. Entlang des Kirchwegs war Senkrechtparken vorgesehen. Die Einmündung Turnstraße in die Altöttinger Straße ist autoverkehrsgerecht geplant. Im Bereich der SKW-Siedlung (außerhalb des Planungsumgriffs) ist erkennbar, dass die Janischgärten am Kirchweg überbaut und entlang der Turnstraße historische Substanz der SKW-Siedlung abgerissen werden sollte.</p> <p>Die hier vorgeschlagene Bebauung würde dem Ziel des KDKs „Erhalt verbliebener historischer Freiflächen“ entgegenstehen und auch der Abriss von historischer Substanz und die ange deutete Überbauung der Janischgärten (Parken und Wohnen) sind nicht verträglich mit den Zielen des KDKs.</p>



**Bebauungsplan 10 B,
Garching a.d. Alz Architekt
Michalski 1993**

Kommentar aus Sicht des KDKs

Der Bebauungsplan von 1993 sieht auf dem Areal des ehemaligen Sportplatzes in etwa zu je einem Drittel Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünflächen vor. Die hier vorgeschlagene Nutzung würde dem Ziel des KDKs „Erhalt verbliebener historischer Freiflächen“ in Teilen entgegenstehen und ist von daher nur bedingt verträglich mit den Zielen des KDKs. Die Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich ist mittlerweile realisiert.



**Bebauungsplan
Ortszentrum B 10B
Tektur, Architekturbüro
Mischelen und Gerstl,
2014**

Kommentar aus Sicht des KDKs

Der Bebauungsplan sieht für das Areal des ehemaligen Sportplatzes, eine zweigeschossige Wohnbebauung in Zeilenform (Reihenhaussiedlung) mit Verkehrserschließung vor. Der historische Kirchweg wird entlang einer neuen baumbestandenen öffentlichen Grünfläche neu geführt. Das Einzelhandelsgebäude im nördlichen Teil ist heute realisiert.

Die hier vorgeschlagene Bebauung würde dem Ziel des KDKs „Erhalt verbliebener historischer Freiflächen“ entgegenstehen und ist von daher nicht verträglich mit den Zielen des KDKs. Der Anbau an die „Alte Turnhalle“ wäre aus heutiger Sicht zu prüfen.

3. Überformungen – Handlungsbedarf bezüglich der Denkmalwerte

Die historische Struktur der SKW-Siedlung aus den 1920er Jahren, mit den Mehrfamilienhäusern, die sich um den Janischplatz gruppieren, den Reihenhäusern entlang der Alzhangkante und den etwas abseits gelegenen Doppelhäusern, ist heute noch sehr gut ablesbar. Das historische bauliche Gefüge hat sich bis heute nicht durch Neubauten verändert, Ausnahme sind einzelne Garagenbauten und Hütten in den Gärten. Alle Wohngebäude der historischen Siedlung sind erhalten, ebenso ist die historische Gestaltung der Fassaden und Dächer weitgehend überliefert.

Trotz dieser positiven Beurteilung zeigen sich aktuell Überformungen in **struktureller** als auch **baulicher, funktionaler** und **gestalterischer** Hinsicht.

Strukturelle Überformungen liegen beispielsweise in der veränderten Eingangssituation im Osten der Siedlung oder in der Auflösung historischer Raumsituationen vor, wie z.B. die Aufgabe der Gartenparzellierung und der Abriss von Gartenhäusern.

Baulich, funktionale und gestalterische Überformungen betreffen mehrere Themen: Sanierungsbedarf bzw. Substanzmängel an Wohngebäuden und Gartenhäuschen, Wohnungsleerstände, unangemessene An- und Umbauten, z.B. sichtbar bei den sogenannten Oberbeamtenhäusern, wo Windfänge und Terrassen angefügt wurden.

3.1 Strukturelle Überformungen des historischen Ortes

In einer gemeinsamen Begehung am 11. Juli 2019² wurden auf Basis der ermittelten historischen städtebaulichen Werte (vgl. KDK Teil 1, Karte 8 „denkmalpflegerische Interessen“) und im Abgleich mit historischen Katasterplänen strukturelle Überformungen des historischen Ortes innerhalb des Untersuchungsgebietes erhoben. Solche Überformungen treten dann auf, wenn bauliche Anlagen, fehlende bauliche Anlagen oder veränderte, historisch bedeutsame Freiflächen sich nicht an den baulichen und strukturellen Vorgaben der historischen Ortsstruktur wie auch des historischen Ortsbildes orientieren (vgl. Karte 9 „Strukturelle Überformungen des historischen Ortes“).

²Herr Mende, 1. Bürgermeister, Herr Meisl, Ortsheimatpfleger, Hr. Ziegelmüller, Bauamtsleiter, Herr Dr. Ongyerth, BLfD, Herr Späth, Büro Heller Späth und Frau Schick, Büro Plankreis

Als strukturelle Überformungen sind anzusehen:

1.) Die starke Versiegelung der Kreuzung am östlichen Eingang zur SKW-Siedlung

Die Mündung von Turnstraße und Hangstraße in die Altöttinger Straße wies in der Anfangszeit der Siedlung deutlich geringere Straßenbreiten auf. Zwei Grünflächen waren vor den Querstraßen angeordnet und die bauliche Ausgestaltung der Gebäude mit Erkern, Laternen etc. betonte eine Ortseingangssituation mit Platzcharakter.

Heute durchquert die Bundesstraße B 299 die Siedlung und die Straßen wurden verbreitert. Die nördliche Grünfläche ist bereits auf dem Luftbild aus den 1970er Jahren nicht mehr zu sehen; die südliche Fläche ist verkleinert erhalten.



Blick von der Hangstraße zur Kreuzung mit Altöttinger Straße und Turnstraße

2.) Die Verkehrsfläche der südlichen Hangstraße

Die Häuser entlang der südlichen Hangstraße besaßen einst einen grünen Vorgarten, der Weg war deutlich schmäler.

Heute führt ein höher liegender Gehweg direkt an den Gebäuden entlang, die Straße ist asphaltiert und mittlerweile so verbreitert, dass ein Parkstreifen untergebracht werden kann. Die Autos beanspruchen zusätzliche Abstellflächen und es entstehen zusätzliche Ausbuchtungen in den Gehölzsaum des Alzhanges.



Ausbuchtung in der Hangstraße

3.) Die Parkplätze im Bereich der westlichen Hangstraße

Die Räume zwischen den Gebäuden Hangstraße 1a und 2 sowie 2a und 3 waren ursprünglich durch Mauern an der Grundstücksgrenze vom Straßenraum abgetrennt und als Gartenflächen genutzt (räumliche Fassung des Straßenraumes).

Heute ist die Mauer entfernt und die ehemaligen Gärten sind überpflastert und werden als Parkplätze genutzt.



Parkplätze in der Hangstraße

4.) Die Anbauten und aufgegebenen Parzellierungen in den Siedlungsgärten

In der Entstehungszeit der Siedlung war jeder Wohnung eine Gartenparzelle zugeordnet. Diese Fläche diente primär zum Eigenanbau von Gemüse und Obst oder dem Halten von Kleintieren. Die parzellierten Grundstücke waren mit Maschendrahtzäunen abgetrennt, die Wege von Staketenzäunen begrenzt. Von jeder Parzelle aus gab es einen eigenen Zugang zu einem Gartenhausteil.

Die historischen Zäune sind heute in weiten Teilen nicht mehr erhalten, jedoch bleibt die historische Parzellierung oftmals durch Betonstelen ersichtlich. Manche Gärten sind gut gepflegt einige dienen dem Gemüseanbau und/ oder moderner Freizeitnutzung, andere sind verwildert. Die Gartenhäuser sind durchgehend in schlechtem Zustand, teilweise gibt es mehrere Anbauten. Die Vielfalt an Zäunen ist groß und Heckenpflanzungen erschweren die Blickdurchlässigkeit der Gartenanlage.



Gepflegter Garten mit Gemüsebeet und Obstbaum



Ergänzung eines Gartenhauses



Freizeitnutzung eines Gartens



Aufgelassene Gartenparzellierung

5.) Die nicht standortgerechte Bepflanzung, z.B. östlich von Janischplatz 2

Die Gartengrundstücke wurden einst zur Selbstversorgung genutzt, daher wurden Obstbäume gepflanzt und Gemüsebeete angelegt.

Auch heute werden Gärten noch zum Gemüse- und Obstbau genutzt, dies ist allerdings rückläufig. Das Foto zeigt ein Beispiel für eine nicht standortgerechte Bepflanzung eines Gartens.



Nicht standortgerechter Baum

6.) Die großflächig versiegelte Freifläche des Janischplatzes

Die Planung von Salvisberg sieht im Janischplatz einen gestalteten Platz und das Zentrum der historischen Siedlung. Der Platz wird im Osten begrenzt mit einem markanten Schulbau. Auf historischen Luftbildern ist die ursprüngliche Platzgestaltung durch eine große Wiese und Baumreihen auf beiden Seiten der Straße zu erkennen.

Heute ist die Grünfläche nur noch in verkleinerter Form mit wenigen Bäumen erhalten. Es gibt kein gestaltetes „Entree“ zur Schule mehr, stattdessen befindet sich heute hier ein stark versiegelter Parkplatz.



Stark versiegelte Parkflächen der Schule am Janischplatz

7.) Die geplante Lärmschutzwand an der Grundschule Janischplatz 1

Die Gemeinde plant, in Höhe des Schulhofs der Grundschule eine Lärmschutzwand entlang der Altöttinger Straße (B299) zu errichten. Diese würde sich auf das historische Ortsbild auswirken und wäre daher aus Sicht des KDK als leichte Überformung zu werten.



Pausenhof der Grundschule

8.) Der Abbruch des halben Gartenhauses im Schulhof von Janischplatz 1

Am Rand des Schulhofes der Grundschule befand sich ein Gartenhaus, dessen westliche Hälfte abgebrochen wurde.



Halbiertes Gartenhaus am Schulhof

9.) Die durchgehende Grünfläche vor den Gebäude Janischplatz 10, 10a, 11, 11a

Den Gebäuden Janischplatz 10, 10a, 11 und 11a waren ursprünglich im Süden Gartenparzellen vorgelagert.

Heute ist hier eine große Grünfläche ohne Parzellierung, die nicht als Garten genutzt wird.



Grünfläche Janischplatz 10 bis 11a

10.) Die aufgelöste Parzellenstruktur und geplante Bebauung der Freifläche an der Trostberger Straße

Historisch betrachtet befand sich an dieser Stelle in den 1920er Jahren eine Wiese als Abstandsgrün zwischen „Arbeiterhäusern“ und „Oberbeamtenhäusern“. Diese Rest- bzw. Reservefläche war abgesehen von einem Grundstück mit Gartenhaus nie parzelliert. Dieser Garten in der nordöstlichen Ecke ist nicht mehr erhalten. Die Grünfläche hat die Funktion eines Anschlusses zwischen zwei Siedlungsteilen.

Eine Bebauung dieser Freifläche wäre aus Sicht des KDK als Überformung zu werten.



Freifläche an der Trostberger Straße

11.) Die Garagen anstelle eines abgebrannten Gartenhauses in der Schillerstraße 4, 4a

Auch den sogenannten „Oberbeamtenhäusern“ waren im Norden Gartenhäuser vorgelagert. Eines der Häuser wurde bei einem Brand zerstört und heute findet sich an dieser Stelle ein Ersatzbau mit vier Garagen. Dieser besitzt eine deutlich größere Grundfläche und Kubatur sowie eine zeitgemäße Nutzung und Gestaltung.



Garagen Schillerstraße 4, 4a



Gemeinde Garching a. d. Alz

Kommunales Denkmalkonzept KDK Teil 1
SKW-Siedlung und Gärten



Karte 9
Strukturelle Überformungen
des historischen Ortes

M 1 : 2.500

Stand
Dezember 2019

Überformung

- 1 Eingangssituation von Osten; Starke Versiegelung, breite Fahrspur, verkleinerte Grünfläche
- 2 Südliche Hangstraße Parkzone anstelle von Vorgärten; breite Fahrbahn; Fahrbahnausbuchtungen
- 3 Westliche Hangstraße Mauer abgebrochen; Parkplatz statt Garten
- 4 Siedlungsgärten Teils aufgelöste Parzellenstruktur; Anbauten an Gartenhäuser
- 5 Bepflanzung bei Janischplatz 2 Nicht standortgerecht
- 6 Freifläche bei Janischplatz 1, 2, 2a, 2b, 2c Großflächig versiegelter Parkplatz statt Grünfläche
- 7 Schulhof Janischplatz 1 Geplante Schulhofneugestaltung mit Lärmschutzmauern
- 8 Nebengebäude nahe Janischplatz 1 und 11 Abbruch einer Hälfte des Gartenhauses
- 9 Grünfläche Janischplatz 10, 10a, 11, 11a Grünfläche statt parzellierter Gärten
- 10 Freifläche an der Trostberger Straße Aufgelöste Parzellenstruktur; geplante Bebauung mit Mehrfamilienhaus
- 11 Schillerstraße 4 und 4a Garagen anstelle eines kleineren, abgebrannten Gartenhauses

----- Untersuchungsgebiet

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

3.2 Bauliche, funktionale und gestalterische Überformungen bei Gebäuden, Freiräumen und Straßen

Bauliche Überformungen an Gebäuden zeigen sich etwa bei Schäden an Mauerwerk, Putz, Fenstern und Fensterläden sowie in der Ablösung des Anstrichs. Diese treten insbesondere an den Gebäuden rund um den Janischplatz auf. Erhebliche bauliche Mängel liegen auch bei den Gartenhäusern vor. Diese dürfen vielfach aktuell nicht betreten werden, da sie einsturzgefährdet sind. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Einige Beispiele für bauliche Überformungen an Gebäuden:



Hangstraße 3 und weitere
Wohnhaus mit Schäden an den Fensterläden



Hangstraße 2a und weitere
Schäden am Holzfenster



Hangstraße und weitere
Schäden am Putz



Janischplatz und weitere
Schäden im Sockelbereich



Gartenhaus und Gartenzugang
Schäden an Mauerwerk und Putz



Gartenhaus
Schäden an Dach, Putz- und Holzfassade sowie Tragwerk



Kirchweg 6
Schäden im Putz und Sockel-
bereich

Turnstraße 7
(Mängel vgl. Baufachgutachten)

“Pumpenhaus” nahe Mühlbach
Schäden im Putz, Sockelbereich
und an Türen und Fenstern, leer
stehend

Gestalterische Überformungen an Gebäuden treten häufig dann auf, wenn anstelle von historischen Materialien wie Holz, Putz, Eisen, etc. moderne Materialien verwendet werden, oder statt handwerklich gefertigter Sprossenfenster Einscheiben-Kunststofffenster eingesetzt werden oder Fassaden durch den Wegfall von Fensterläden, oder einer untypischen Farbgestaltung oder durch störende Werbe-anlagen etc. nachteilig verändert werden. In der Summe können diese gestalterischen Überformungen das historische Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Einige Beispiele für gestalterische Überformungen an Gebäuden und Gärten:



Gebäude Hangstraße

Leichte Überformung einiger Hauszugänge; Stufen in Fliesenkeramik, Türen und Fenster sind meist nicht mehr im Original erhalten (insg. Material- und Gestaltungsvielfalt)



Trostberger Str. 6 und weitere

Leichte Überformung: Windfang



Gärten

Leichte Überformung:
Ortsuntypische Gestaltung eines neu gebauten Gartenhauses



Gärten

Leichte Überformung: Unangemessene Gartengestaltung



Garten nahe Janischplatz 9b

Leichte Überformung: Starke Überformung eines Nutzgartens durch eine betonierte Zufahrt



Hangstraße und weitere

Leichte Überformung: Wasserkanister auf Palette, gestalterisch unangemessen

Kirchweg 6

Leichte Überformung: Farbgestaltung, Kunststofffenster, Sockelausbildung

Gestalterische und funktionale Überformungen bei historischen Straßenräumen und Wegen
werden dann benannt, wenn diese den Charakter eines gewachsenen historischen Ortsbildes nicht mehr mittragen, erhebliche Gestaltungsdefizite aufweisen, über wenig Aufenthaltsqualität verfügen oder überwiegend den Bedürfnissen des motorisierten Verkehrs entgegenkommen. Grundsätzlich sind die historischen Straßen und Wege der Siedlung in ihrer historischen Lage erhalten.

Funktions- und Gestaltungsüberformungen treten z.B. bei folgenden Straßen- und Platzbereichen auf:



Janischplatz

Der historische zentrale Platz wird auf drei Seiten von langen, dreigeschossigen Gebäudekomplexen begrenzt und ist auf die markante Schule an der Stirnseite ausgerichtet. Es führt die B299 quer durch den Platz, diese ist im Vergleich zur früheren Straße breiter und begradigt. Aktuell ist der Janischplatz leicht überformt durch größere versiegelte Parkflächen. Durch die hohe Verkehrsbelastung hat der Platz eine geringe Aufenthaltsqualität.

Verbesserungen dieser Situation können etwa durch eine Verkehrsberuhigung, eine Neuorganisation des ruhenden Verkehrs und die Gestaltung eines repräsentativen Vorbereiches vor der Schule erreicht werden.



Trostberger Straße, Altöttinger Straße (B299)

Auch außerhalb des Janischplatzes wurde die B 299 begradigt und der Straßenquerschnitt ist breiter als ursprünglich, was als leichte Überformung zu werten ist. Die Aufenthaltsqualität leidet durch das starke Verkehrsaufkommen.

Eine Aufwertung des Straßenraumes kann zu einer Erhöhung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern führen und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Dies würde gleichzeitig die angrenzenden ortsbildprägenden Gebäude aufwerten.



Kirchweg

Der Kirchweg folgt einem historischen Weg. Der Straßenzug ist sehr aufgeweitet, gestalterisch wenig ansprechend, ohne Kontur und Führung. Der Übergang zur Grünfläche ist fließend.

Eine Aufwertung des Straßenraumes als Anliegerstraße wertet die benachbarte Siedlung und die zentrale Freifläche auf. Parkierung kann entlang der Straße erfolgen. Die Situierung von Schaustellerwagen und anderen Fahrzeugen, das Pkw-Parken sowie die Zufahrt zum Festplatz ist zu klären.



Turnstraße

Historischer Straßenzug. Eine gestalterische Aufwertung unterstützt die räumliche Verbindung von SKW-Siedlung und neuem Zentrum. Fußgänger profitieren beispielsweise von breiteren Gehwegen und Querungshilfen.

4. Leitlinien und Handlungsempfehlungen

Die SKW-Siedlung ist in ihrer Denkmaleigenschaft und Geschichtlichkeit für den Ort Garching a.d. Alz von herausragender Bedeutung. Gleichwohl besteht allgemein Einigkeit darin, dass es einen erheblichen Revitalisierungsbedarf gibt. Das betrifft den Zustand der Wohnungen, den in Teilen vorhandenen Leerstand, die Gestaltung der Gärten, die Belegungssituation, die Akzeptanz des Standortes sowie das problematische Umfeld mit der durchquerenden Bundesstraße.

Ziel muss es daher sein, Wege zu finden, die vorhandenen Denkmalwerte zu sichern und zukunftsorientiert zu machen, dort einen den heutigen Ansprüchen angemessenen Wohnraum anzubieten und gleichzeitig die Überformungen und Konflikte vor Ort zu lindern. Erforderlich ist ein offener Dialog zwischen Eigentümern, Politik und Verwaltung und ein möglichst gemeinsamer Plan oder eine gemeinsam getragene Strategie, damit diese historische Siedlung eine Zukunft hat.

Aus der Sicht der Verfasser des KDKs bieten die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2002, die Planungen des Büros Grünfabrik 2018 sowie die Überlegungen der Städtebauförderung eine Art Quartiersmanagement einzurichten (2016/18) eine städtebauliche Perspektive zum Umgang mit der historischen Siedlung.

Das KDK setzt auf diesen bereits vorgetragenen Überlegungen auf und will ergänzend dazu aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Perspektive planerische Leitlinien und konkrete Handlungsempfehlungen formulieren.

4.1 Allgemeine Leitlinien zur Einbindung der SKW-Siedlung und Gärten in den Siedlungs- und Landschaftsraum und zum Erhalt der historisch städtebaulichen Grundstruktur und der vorhandenen Denkmalwerte

Planung und Politik stellen sich immer wieder die Frage, woher kommen wir, wohin wollen wir, was wollen wir, wie soll unser Weg aussehen, was sind unsere wichtigen Ziele? Mit Blick auf die SKW-Siedlung stellen wir hier Leitlinien (Oberziele) zur Diskussion, die Orientierung geben sollen im Umgang mit der Siedlung und den damit verbundenen Fragen einer gewünschten Ortsentwicklung.

Die hier vorgestellten 7 Leitlinien beruhen auf den ermittelten Werten und Qualitäten (KDK Teil 1), den Überformungen (KDK Teil 2) und der planerischen Vision, die SKW-Siedlung als „historischen Kern“ bzw. als „historische Altstadt“ von Garching a.d. Alz zu begreifen und nachhaltig in Wert zu setzen.

Die Leitlinien behandeln im Einzelnen:

- den Erhalt bzw. die Aufwertung des Erscheinungsbildes der SKW-Siedlung im Siedlungs- und Landschaftsraum (**A**),
- den Erhalt der historischen Grundstruktur mit den Bereichen „Arbeiter-Wohnhäuser“, „Angestellten-Doppelhäuser“ und „Oberbeamtenhäuser“ (**B**)
- den Erhalt bzw. die Aufwertung der überlieferten Bausubstanz (**C**),
- den Erhalt bzw. die Aufwertung der Gärten und Gartenhäuser (**D**),
- den Erhalt bzw. die Aufwertung historischer Freiflächen und Gewässer (**E**),
- den Erhalt bzw. die Aufwertung der historischen Straßen- und Platzräume (**F**),
- die Berücksichtigung bzw. Abwägung des Aspektes „strukturelle Überformung historischer Strukturen“ (**G**).

(A) Erhalt bzw. die Aufwertung des Erscheinungsbildes der SKW-Siedlung im Siedlungs- und Landschaftsraum

Der Begriff „Erscheinungsbild“ meint zum einen die bildmäßige Wirkung der Ansichten der SKW-Siedlung und ihrer prägenden Bauwerke, Plätze und Gärten (Ortsbild), zum anderen die historische Bedeutung von Strukturen und Substanz („Herz“ oder „historisches Zentrum“, „Modellhafte Arbeitersiedlung 1920er Jahre“) von Garching a.d. Alz“.

Die SKW-Siedlung hatte in ihrer Entstehungszeit eine Fernwirkung über die ebenen landwirtschaftlichen Flächen hinweg. Heute ist der Ort Garching a.d. Alz an die historischen Siedlungs-ränder im Westen, Norden und Osten herangewachsen.

Die Entwurfsprinzipien von Salvisberg, welche der Siedlung zugrunde liegen, sind auch heute noch klar ablesbar und im Erscheinungsbild erhalten. Zu nennen sind:

- der Siedlungsgrundriss mit der charakteristischen Anordnung der Baukörper um die Gärten sowie um den zentralen Janischplatz,
- die gestalterische Ausdifferenzierung der ein- bis dreigeschossigen Gebäudetypen,
- die Ausbildung der „torartigen“ Gestaltung der Eingänge in die Siedlung von Osten und Westen mit Erkern, Laternen und anderen Gestaltungselementen,
- die Gartenzone entlang des Kirchwegs, die den historischen Siedlungsrand im Norden markiert,
- die räumliche Zäsur der bewaldeten Alzhangkante als südliche Begrenzung der SKW-Siedlung.

Generell sind größere Störungen mit Ausnahme der Barriere Bundesstraße ausgeblieben. Dies sollte auch der Maßstab für zukünftige Planungsüberlegungen sein.

Aus dem Zusammenspiel der genannten baulichen (z.B. zwei- und dreigeschossige Walmdachbauten), siedlungsstrukturellen (historischer Siedlungsgrundriss), topografischen (ebene Niederterrasse) und landschaftlichen Elementen (z.B. Alzhangkante) entsteht das spezifische Erscheinungsbild der SKW-Siedlung.

Dieses historisch überlieferte Ortsbild sollte nicht durch bauliche und städtebauliche Entwicklungen an den Rändern der Siedlung – Sanierungen und Neubauten – beeinträchtigt werden. Historische Ansichten und markante Silhouetten mit Wiedererkennungswert und Blickbeziehungen sind zu erhalten. Gleichwohl ist darauf hinzuwirken, dass die Barrierewirkung der Bundesstraße reduziert und die Gestaltqualität der Bauten und Gärten zur Hebung des visuellen Gesamteindrucks erhöht wird.



„Torartige“ Eingangssituation zur Siedlung



Lage der Siedlung innerhalb des Ortes Garching a.d. Alz



Gärten mit Gartenhaus und Geschosswohnungsbau



Janischplatz mit Grundschule

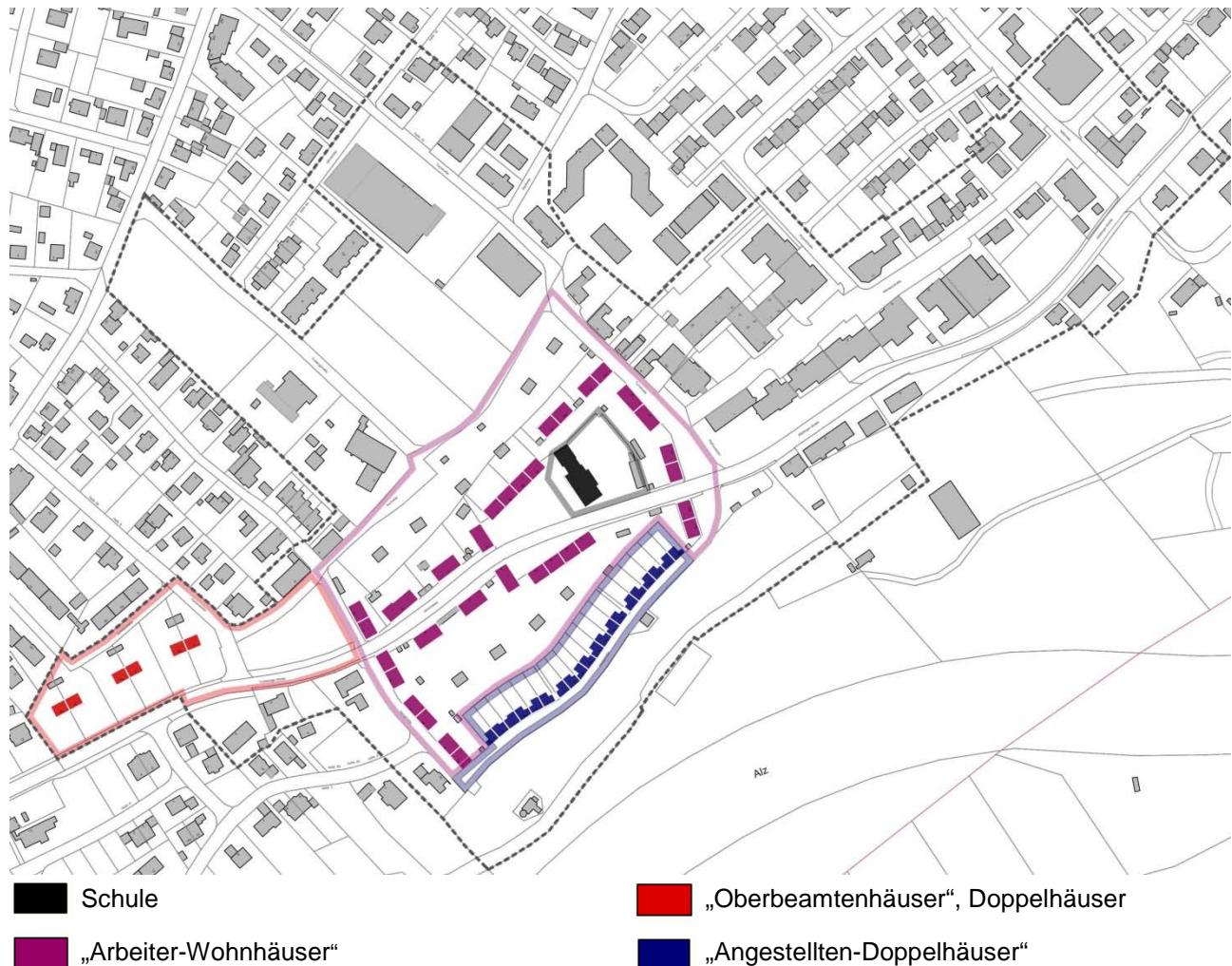
(B) Erhalt der historischen Grundstruktur mit den Bereichen „Arbeiter-Wohnhäuser“, „Angestellten-Doppelhäuser“ und „Oberbeamtenhäuser“

Dem Entwurf Salvisbergs für die Werkssiedlung lag die Idee zu Grunde, eine für jene Zeit fortschrittliche Siedlung zu bauen, mit Läden, einer Schule, zeitgemäßen Wohnungen und Gärten für die Selbstversorgung sowie Ver- und Entsorgungsstrukturen. Innerhalb der Siedlung bildete sich die Sozialstruktur der Beschäftigten aus der Werkssiedlung räumlich in drei unterschiedlichen Bereichen ab – „Arbeiter-Wohnhäuser“, „Angestellten-Doppelhäuser“ sowie „Oberbeamtenhäuser“. Diese drei Gebiete unterscheiden sich deutlich hinsichtlich der Gebäudetypologie, der Baukörpergröße, der Fassadengestaltung, der Funktionen und Nutzerstruktur sowie der Gartenflächen. Die Übergänge zwischen den einzelnen Bereichen können klar benannt werden.

Die drei Areale in der Kurzcharakteristik damals und heute:

- Die drei Doppelhäuser, einst Wohnungen für „Oberbeamte“, liegen an der Trostberger Straße. Sie sind den anderen beiden Siedlungsteilen im Westen vorgelagert und durch eine Abstandgrünfläche abgetrennt. Im Unterschied zu den Bauten am Janischplatz sind die Gebäude hier von der Straße zurückgesetzt und liegen in größerem Abstand zueinander. Die Wohnflächen und Gärten sind die größten innerhalb der Siedlung.
- Die zehn „Angestellten-Doppelhäuser“, die einst für höhere Werksangestellte vorgesehen waren, bilden eine Häuserzeile, die dem kurvigen Verlauf der Hangstraße bzw. Alzhangkante folgt. Die Parzellen sind kleiner und die Gebäudehöhe geringer als die der „Oberbeamtenhäuser“. Es gibt von jedem Haus einen direkten Zugang zu einem nördlich gelegenen Garten. Die Satteldächer mit der Giebelseite zur Hangstraße sind ein auffälliges Gestaltungselement der eingeschossigen Gebäude. Nach drei bzw. vier Gebäuden führen öffentliche Wege zu den Gärten der Mietwohnhäuser.
- Die Mehrheit der Wohnungen ist in 17 „Arbeiter-Wohnhäusern“ untergebracht, die am stärksten zur einheitlichen Wirkung des Bildes der Siedlung beitragen. Diese bilden gemeinsam mit den Doppelhäusern der Hangstraße eine große städtebauliche Figur um die Gärten herum. Vier der Gebäude sind außerdem um den trapezförmigen Janischplatz und die Grundschule gruppiert, die bis heute im markanten Bau auf dessen Ostseite untergebracht ist. Weitere Geschosswohnungsbauten begleiten die damalige Hauptstraße und heutige B299, die den Janischplatz und die Siedlung schräg durchquert. Die Bauten sind nach einheitlichen Prinzipien gestaltet, jedoch mit unterschiedlicher Farbgebung. Sie sind zweigeschossig, am Janischplatz z.T. auch dreigeschossig.

Die historische Siedlungsstruktur, wie von Salvisberg geplant, ist erhalten und daran soll auch in Zukunft festgehalten werden. Wohngebäude, Schule, Gartenhäuser, Gärten, Wege, Straßen und der Janischplatz sind als Baudenkmäler geschützt. Eine weitere Bebauung oder Nachverdichtung dieser Flächen, die das historische Ortsbild beeinträchtigen würde, ist damit ausgeschlossen. Anstehende Sanierungen bei Gebäuden, Plätzen und Gärten müssen die besondere Eigenart des Ortes, die Charakteristika und Prägungen berücksichtigen.



„Oberbeamtenhaus“



"Angestellten-Doppelhäuser"

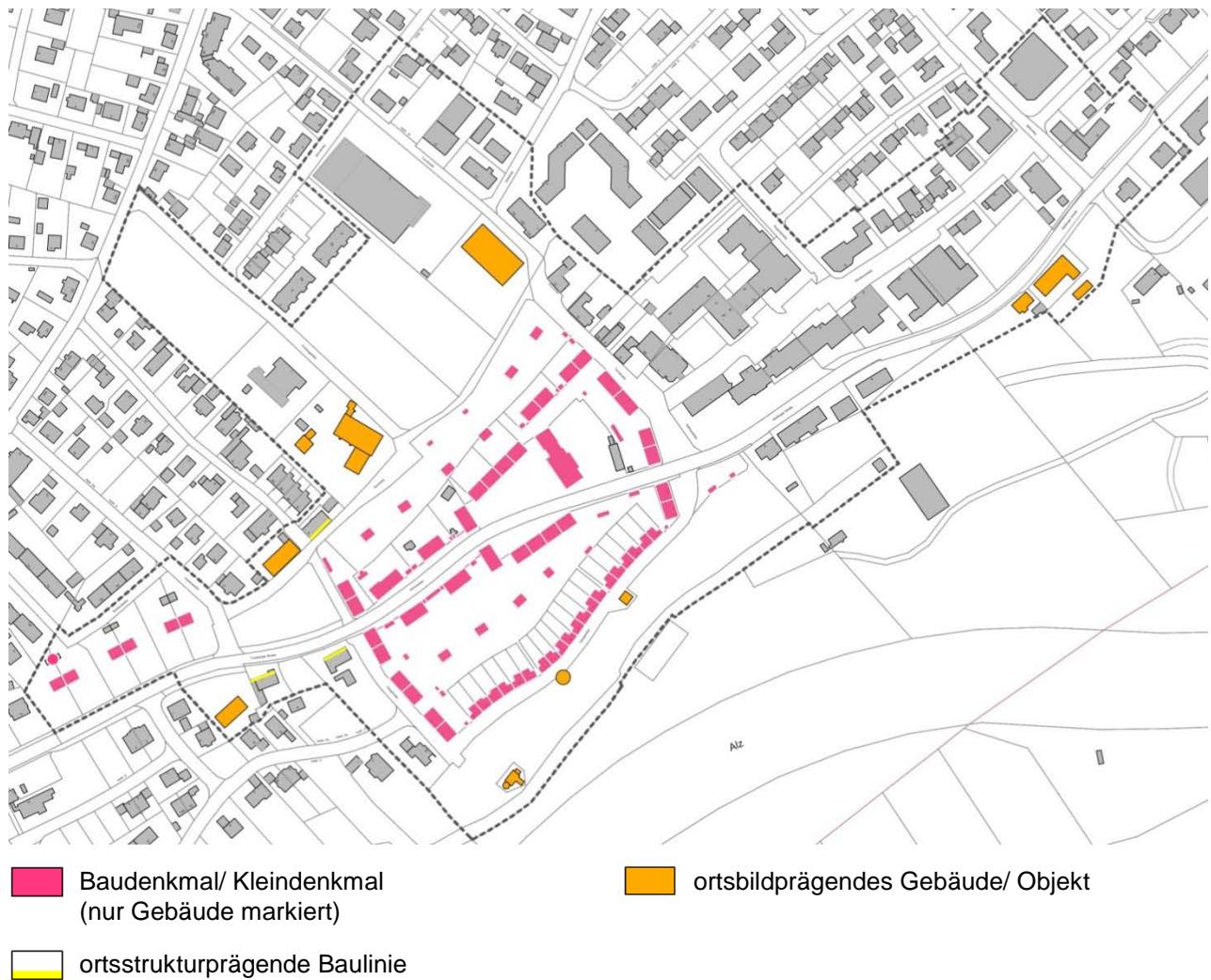


„Arbeiter-Wohnhaus“

(C) Erhalt und Aufwertung überliefelter Bausubstanz

In der SKW-Siedlung besitzen 59 Gebäude, Objekte und Gärten einen Denkmalwert (vgl. Liste Denkmäler BLfD). Einen Beitrag zum historischen Ortsbild liefern zudem einige ortsbildprägende Gebäude mit geschichtlichem Wert sowie Bauten, deren Baulinien Bestandteil der historischen Ortsstruktur sind. Das Erscheinungsbild der Baudenkmäler ist bestimmt durch drei verschiedene Gebäudetypen unterschiedlicher Höhe, eine Fassadengestaltung im expressionistischen Heimatstil mit Verzierungen in einem abgestimmten Farbkonzept, Sattel- bzw. Walmdächer, Fensterläden und mehr. Einzelne Gebäude an den Siedlungseingängen von Westen und Osten weisen besondere Gestaltungselemente auf - Erker, Laternen und Figurennischen. Auch der Solitärbau der Schule mit zweigeschossigem Walmdach und großen Fenstern sticht heraus.

Für die Zukunft geht es darum, das historisch überlieferte und vertraute Erscheinungsbild der Bausubstanz mit ihren charakteristischen Details zu bewahren und zu pflegen. Die historische Nutzung als Wohnsiedlung mit Nutzgärten und Schule ist weiterzuführen. Die Erhaltung der Denkmalqualität und der Anspruch auf eine zeitgemäße Ausstattung sind hier zusammen zu bringen. Die Siedlung muss auch künftig ein Lebensmittelpunkt für viele Menschen bleiben können. Ladennutzungen wie einst vorhanden sind wohl nicht mehr realisierbar. Neben den Denkmälern sind auch die ortsbildprägenden Gebäude und die ortssstrukturprägenden Baulinien zu erhalten. Sanierungsvorhaben oder Neubauten im Nähebereich der Siedlung sollen das gewachsene und kompakte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.



(D) Erhalt und Aufwertung der Gärten und Gartenhäuser

Die Gärten und Gartenhäuser sind ebenso denkmalgeschützt wie die Wohngebäude. Salvisberg hat in seiner Planung für jede Wohnung eine Parzelle vorgesehen. Zuschnitt und Größe der historischen Parzellen sind meist noch ablesbar an der vorhandenen Umzäunung mit Staketend- oder Maschendrahtzäunen, zum Teil bestehen jedoch nur noch Betonpfosten, an denen ehemals Zäune befestigt waren. Die Gärten dienten in den 1920er Jahren und der Folgezeit vornehmlich dem Gemüse- und Obstanbau und der Kleintierhaltung zur Selbstversorgung. Heute wird nur noch ein kleiner Teil zu diesem Zweck verwendet, es überwiegt die Nutzung für Freizeit und Erholung. Einige Gärten hinterlassen jedoch den Eindruck einer nicht genutzten Brachfläche.

Das Erscheinungsbild der historischen Nutzgärten war einst geprägt durch niedrige Obstbäume, kleinere Sträucher, Gemüsebeete und Brunnenbecken und unbefestigte Wege. Von jedem Garten aus führte ein Zugang in ein Gartenhaus, das anteilig genutzt werden konnte. Diese Häuser sind eingeschossig mit steilem Satteldach, haben mehrere Eingangstüren und sind verputzt mit einer Holzschalung auf der Giebelseite. Heute sind die Gartenhäuser durchgehend in schlechtem Zustand und müssen baldmöglichst denkmalgerecht saniert werden, die Gärten sind teils besetzt von unangemessenen Einbauten und Grünstrukturen.

Ziel des KDK ist es darauf hinzuwirken, dass Funktion und Erscheinungsbild der Gärten verbessert wird, z.B. durch eine Sanierung der Gartenhäuser, einen Rückbau unangemessener Einbauten, der Wiederherstellung der historischen Parzellierung, eine einheitliche Zaungestaltung, eine angemessene Bepflanzung sowie der Einrichtung von Wasserstellen.



(E) Erhalt verbliebener historischer Freiflächen und Gewässer

Neben den Gärten der SKW-Siedlung prägen folgende Freiflächen das historische Ortsbild und sind zu erhalten: Der ehemalige Sportplatz, Reste des ehemaligen „Hart-Holzes“ sowie die Freifläche östlich der „Oberbeamtenhäuser“.

Der ehemalige Sportplatz stammt aus den 1930er Jahren und wird für Fußball, Feste und Veranstaltungen genutzt. Ein Teilstück im Norden wurde bereits mit Wohngebäuden bebaut. Der verbliebene Platz ist von Wohn- und Gewerbebebauung freizuhalten und als zentrale Fläche für gemeinschaftliche Nutzungen vorzuhalten. Eine der Nutzung angepasste Verbesserung der Gestaltung (Begrünung, Oberflächen) ist anzustreben. In diesem Kontext ist auch zu prüfen, inwieweit eine ortsverträgliche Errichtung von überdachten Stellplätzen realisierbar ist. Die Baumbestände um den Kindergarten und die Kirche erinnern an das ehemalige größere zusammenhängende Waldareal „Hart Holz“ (vgl. KDK Teil 1 Uraufnahme Karte 4b). Die Freifläche östlich der „Oberbeamtenhäuser“ ist Element der städtebaulichen Planung von Salvisberg. Die Fläche bietet eine ungestörte Blickbeziehung auf die historische Silhouette der SKW-Siedlung. Sie ist einst als Gartenfläche konzipiert und als Element der städtebaulichen Konzeption freizuhalten.

Unterhalb der Alzhangkante verläuft parallel zur Alz ein Mühlbach. Der Bachlauf des historisch bedeutenden Gewässers ist offen sichtbar zu lassen. Spuren erinnern an ein ehemaliges Schwimmbad und sind als Elemente des historischen Ortes zu erhalten.



historische Grün-/ Freifläche

----- Mühlbach, historisch bedeutendes Gewässer

○ historisches Objekt, Schwimmbadstandort

(F) Erhalt bzw. Aufwertung der überlieferten historischen Straßen- und Platzräume

Die Straßen- und Platzräume der SKW-Siedlung sind Teil des siedlungsstrukturellen Erbes. Sie sind in ihrer Grundstruktur ausnahmslos erhalten, ihre Gestaltung und Dimensionierung wurde aber meist zugunsten den Ansprüchen des motorisierten Verkehrs verändert. Die B299 zeigt sich gegenüber der ursprünglichen Hauptstraße verbreitert und begradigt. Auch Hangstraße und Kirchweg wurden verbreitert. Hervorzuheben ist der zentrale Janischplatz, durch den die B299 führt. Hier wurden Grünflächen verkleinert und asphaltiert, um parkende Fahrzeuge unterzubringen.

Eine Aufwertung des Platzes und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität kann durch eine Neugestaltung erreicht werden, die auch die der Bedürfnisse von Fußgängern, Radfahrern, Schülern und Lehrer, Anwohnern usw. berücksichtigt. Dies wäre ganz besonders im Vorbereich der Schule wünschenswert. Hangstraße, Kirchweg, Turnstraße und Mozartstraße werden geprägt durch die freistehenden, länglichen Gebäude der Siedlung auf einer Straßenseite und einen leicht kurvigen Verlauf. Innerhalb der Siedlung gibt es ein enges Netz aus Fußwegen, die weiterhin unbefestigt und frei zugänglich bleiben sollten. Dies gilt ebenso für den historischen Weg hinunter zur Alz. Generell ist die Sicherheit der verschiedenen Verkehrsteilnehmer auf allen Straßen und Plätzen sicherzustellen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.



Historischer Straßen-/ Platzraum

----- Fußwege innerhalb der SKW- Siedlung

----- Historische Fußwegeverbindung zur Alz

■ Raumwirksame Gebäudekante

(G) Berücksichtigung bzw. Abwägung des Aspektes „strukturelle Überformung historischer Strukturen“

Im Bereich der SKW-Siedlung sind nur wenige Überformungen des historischen Ortes feststellbar (vgl. Karte 9 „Strukturelle Überformungen des historischen Ortes“). Historische Strukturen und das historische Erscheinungsbild der Siedlung sind weitgehend erhalten. Ausnahmen stellen beispielsweise aufgelöste Parzellenstrukturen in den Gärten, die Versiegelung von Oberflächen, oder abgebrochene Nebengebäude und Mauern dar. Diese Inhalte sind in Kapitel 3.1 ein-gehend erläutert. In Kenntnis dieser bestehenden Überformungen ist bei künftigen Planungen der Aspekt der „strukturellen Überformung historischer Strukturen“ zu berücksichtigen und abzuwägen

4.2 Siedlungs-/ gebäude- bzw. freiraumbezogene Handlungsempfehlungen

Auf der Grundlage der ermittelten Potenziale (Werte und Qualitäten), Handlungsbedarfe und Ziele lassen sich Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge ableiten. Einige dieser Handlungsschwerpunkte berühren auch aktuelle Überlegungen und Projekte der Gemeinde Garching a.d. Alz, welche im Rahmen des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes umgesetzt werden sollen. Die nachstehenden Handlungsempfehlungen sind in der Karte 10 zusammengefasst dargestellt.

1. Räumliche Grundstruktur und bauliches Gefüge erhalten

Die historische Gartenstadt- und Werksarbeiteriedlung mit Gärten zur Selbstversorgung und spezifischer Gebäudetypologie (Doppelhäuser, Geschosswohnungen, Häuserzeile, Solitärbau) soll in ihrer charakteristischen Struktur und baulichen Form erhalten werden. Ebenfalls gewichtig ist die visuelle Erlebbarkeit der Siedlung von außen. Der Blick von Norden auf die Gärten und dahinterliegenden Gebäude und von Osten und Westen auf die Siedlungseingänge und historischen Siedlungsränder ist freizuhalten. Eine Neubebauung bzw. Nachverdichtung innerhalb der Siedlung oder Gärten ist mit Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar.

2. Gebäude der SKW-Siedlung und Gartenhäuser denkmalgerecht sanieren

Der Sanierungsbedarf der Gebäude ist unterschiedlich. Die Einfamilienhäuser der Reihenhauszeile und die Doppelhäuser an der Trostberger Straße sind wohl in passablem Zustand, bei den Geschosswohnungsbauten und bei den Gartenhäusern besteht Handlungsbedarf.

Denkmalgerecht sanieren heißt in erster Linie Erhalt des baulichen Erbes. Bauliche Veränderungen ob innen oder außen sind so durchzuführen, dass sie denkmalpflegerische Gesichtspunkte berücksichtigen, jedoch Anpassungen an heutige Wohnverhältnissen hinsichtlich Ausstattung und Größe ermöglichen. Die Gemeinde Garching a.d. Alz hat mit der Beauftragung eines Sanierungskonzeptes für die Revitalisierung der Gärten am Kirchweg einen ersten Schritt dazu getan.

3. Beratung von privaten Denkmaleigentümern

Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unterstützen Eigentümer bei der denkmalgerechten Sanierung bei Fragen zu Fördermöglichkeiten und zu steuerlichen Fragen.

4. Wiederaufbau kleiner Gartenhäuser und Mauern

Kleine Nebengebäude und Mauerzüge gehören zum überlieferten baulichen Erbe. Dort wo diese Bauten abhanden gekommen sind, sollten sie wieder aufgebaut werden, wie zum Beispiel die beiden halben Gartenhäuser im nordöstlichen bzw. südöstlichen Eck des Schulgartens oder die ehemals vorhandenen Mauern zwischen den Gebäuden Hangstraße 1a und 2 sowie 2a und 3.

5. Müllhäuschenkonzept

Schwarze und blaue Tonnen stehen in der Regel frei innerhalb der denkmalgeschützten Gartenbereiche. Geordnete und gestaltete Unterbringungsmöglichkeiten („Müllhäusl“) verbessern den visuellen Gesamteindruck des Siedlungsraumes. In Absprache mit Grundeigentümern ist ein Konzept zu Standorten und Gestaltung von Müllhäusln zu erarbeiten.

6. Konzept gegen Leerstände und Unternutzung entwickeln

In den Geschosswohnungsbauten stehen eine größere Zahl Wohnungen leer oder sind untergenutzt. Betroffen sind insbesondere Gebäude an der verkehrsbelasteten B299. Erforderlich ist die Erarbeitung eines Konzepts. Folgendes schrittweise Vorgehen bietet sich an: Bestandserhebung der Ist-Situation, Ermittlung des baulichen Zustandes der leer stehenden bzw. untergenutzten Gebäude, Ergründung der Ursachen für Leerstand und Unternutzung sowie Ermittlung der Bewirtschaftungssituation und Investitionsbereitschaft des Eigentümers. In Kooperation von Eigentümer, Planer, Gemeinde und Behörden kann auf dieser Basis eine Strategieentwicklung zum Umgang mit den Leerständen oder Unternutzungen erfolgen.

7. Lärmschutz am öffentlich zugänglichen Schulhof

Kinder und Lehrerschaft der Grundschule am Janischplatz leiden unter der hohen Lärmbelastung durch den Verkehr auf der B299. Vor allem der Schulhof ist dem Lärm ausgesetzt. Daher ist der Bau einer Lärmschutzmaßnahme im Gespräch. Aus Sicht des KDKs ist eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Schulhofes grundsätzlich zu begrüßen, dabei sind bauliche Lösungen zu favorisieren, die den Charakter des historischen, räumlichen Gefüges nicht nachhaltig beeinträchtigen.

8. Nutzgärten erhalten bzw. wiederherstellen

Die Gärten der SKW-Siedlung sind in unterschiedlich gepflegtem Zustand. Es ist wünschenswert, die teilweise verwilderten und brach liegenden Parzellen wieder einer Gartenbaunutzung zuzuführen. Die historische Parzellierung sollte beibehalten bzw. zusammengelegte Grundstücke wieder nach dem ursprünglichen Plan geteilt werden. Historische Umzäunungen aus Maschendraht oder Staketenzäune können die Parzellierung sichtbar machen. Anbauten an Gartenhäusern und moderne Hütten und Unterstände sind rückzubauen.

Das Konzept des Büros Grünfabrik (2018) für die Umgestaltung der gemeindlichen Janischgärten am Kirchweg kann als „Blaupause“ und Orientierung für die Umgestaltung der privaten Gärten verwendet werden. Ein Beteiligungsprozess mit einem qualifizierten Quartiersmanagement, wie bereits von der Regierung von Oberbayern ins Gespräch gebracht, unterstützt die Umgestaltung der privaten Gärten. Mögliche Handlungsfelder eines QM's sind: Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten, auch (Um)-Nutzung von brachliegenden Parzellen, Anleitung zum Gemüsegartenbau oder Organisation von Regelungen zu einer „Gartenordnung“. So eine „Gartenordnung“ könnte helfen, den Charakter der historischen Nutzgärten zu erhalten oder wiederherzustellen und Überformungen durch nicht standortgerechte Bepflanzung oder Anbauten zu verhindern.

9. Weitere historische Grün- und Freiflächen erhalten bzw. aufwerten

Das historische Abstandsgrün zwischen den ehemaligen „Oberbeamtenhäusern“ und der Siedlung ist als offene Fläche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. So kann der Blick auf den westlichen Eingang zur Siedlung frei bleiben. Historisch war diese Fläche für weitere Gartenparzellen vorgesehen, von denen jedoch nur wenige in der nordöstlichen Ecke umgesetzt wurden. Diese sind nicht erhalten.

Der ehemalige Sportplatz kann weiterhin als Bolz- und Volksfestplatz genutzt werden und sollte nicht weiter bebaut werden. In einem Beteiligungsverfahren, z.B. „Runder Tisch“ mit Interessierten

aus der Bevölkerung sind Maßnahmen zu diskutieren, die die Attraktivität und Akzeptanz dieses Platzes erhöhen. Zu prüfen ist, ob in diesem Bereich überdachte Stellplätze ortsverträglich errichtet werden können.

Die Gehölzbestandteile um Kirche und Kindergarten, Überbleibsel eines Waldes, geben den Freiflächen hier ihren besonderen Charakter und sind zu erhalten.

10. Historische Straßen- und Platzräume aufwerten und ruhenden Verkehr neu organisieren

Die Bundesstraße B299 folgt einer Altstraße und ist innerorts an den Bedarfen des ortsdurchfahrenden motorisierten Verkehrs ausgebaut. Es ist zu prüfen, inwieweit eine Neugestaltung der Straße und der Nebenflächen realisierbar ist. Langsames und ortsverträgliches Fahren, zum Beispiel Tempo 30, erhöht die Attraktivität der Siedlung als Wohnstandort, Lärm- und Abgasemissionen nehmen ab, die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu (vgl. Anlage „Neugestaltung B388 Moosinning). Der Janischplatz kann durch eine Flächenentsiegelung und Begrünung aufgewertet werden. So könnte etwa ein angemessenes Entrée zur Schule nach dem Entwurf Salvisbergs wiederhergestellt werden.

Weitere Straßen mit Aufwertungspotenzial sind der Kirchweg, die Turnstraße und die Hangstraße. Die SKW-Siedlung profitiert von einer Neugestaltung dieser Straßen. Der Charakter dieser Straßen unterscheidet sich deutlich, Ziele und Maßnahmen reagieren darauf:

- Kirchweg: langsames, ortsverträgliches Fahren, Verschönerung der Situation, Begrünung, Stellplatzangebote für Bewohner und Beschäftigte der SKW-Siedlung und Besucher der Ortsmitte
- Turnstraße: Verknüpfung SKW-Siedlung mit dem Ortszentrum, Erleichterung der Überquerung, Straßeneinmündungen übersichtlich
- Hangstraße: Alzhangkante mit durchgängiger Grünkulisse, Stellplätze im Hangbereich zurückbauen bzw. strukturiert ordnen

Für den Fall, dass eine Ortsumfahrung der Bundesstraße B299 realisiert wird, wird eine Neugestaltung des historischen innerörtlichen Straßenzuges dringend empfohlen.

11. Sanierungs- und Nutzungskonzept für die „Alte Turnhalle“ entwickeln

Das IKEK schlägt vor, die „Alte Turnhalle“ zu sanieren und als gemeinsames „Kultur- und Veranstaltungszentrum“ der Gemeinden Garching a.d. Alz, Türlaching, Feichten a.d. Alz, Halsbach und Kirchweidach für regionale und überregionale Ausstellungen, Messen, Konferenzen, Musikveranstaltungen/ Konzert zu nutzen.

Aus Sicht des KDKs ist die Halle ein geschichtlich bedeutender und ortsbildprägender Bau, eine Bewahrung des baulichen Erbes und Fortsetzung einer gemeinschaftlichen Nutzung sind zu begrüßen. Aktuell steht das Gebäude meist leer und weist erhebliche bauliche Defizite auf, u.a. fehlt ein wichtiger Bauanker, welcher die Standfestigkeit des Gebäudes bei einem Umbau nachhaltig sichert. Das Ziel aus dem IKEK, das Gebäude zu modernisieren und tauglich zu machen für ein größeres Publikum, sollte angesichts der hohen baulichen und finanziellen Aufwendungen auf den Prüfstand gestellt werden. Aus Sicht des KDKs sind Maßnahmen zu prüfen, die helfen das Gebäude in seinem Bestand standfest und verkehrssicher zu halten, um damit wie bisher und auch in Zukunft kleinere örtliche Veranstaltungen wie Sportlerball, Starkbierfest, oder ähnliches durchzuführen.

12. Historische Elemente unter dem Aspekt der Gebietsidentifikation erhalten

Neben dem historischen Fußweg von der Siedlung zur Alz sind mit dem historischen Mühlbach, dem Pumpenhaus, dem Fundament eines Wäschetrockenhauses, den baulichen Überresten eines

Klärwerks und einem Zulauf des ehemaligen Schwimmbades einige bauliche Relikte des historischen Ortes erhalten. Diese Spuren der Vergangenheit sind sichtbar zu lassen.

13. Nachnutzung für das ehemalige Pumpenhaus finden

Das ortsbildprägende ehemalige Pumpenhaus am Mühlbach in der Alzaue, das einst die Siedlung mit Wasser und Elektrizität versorgte, steht heute leer. Um die Bausubstanz für die Zukunft erhalten zu können, ist es angeraten zu prüfen, welche Nachnutzungen möglich sind, wie groß der Sanierungsbedarf ist und wie eine bevorzugte Nutzungsvariante umgesetzt werden kann. Klärung über das weitere Vorgehen kann in gemeinsamer Gesprächsrunde erfolgen.

14. Geschichtslehrpfad einrichten

Das historische Erscheinungsbild der SKW-Siedlung und ihre Geschichte ist an vielen Orten eindrucksvoll erlebbar – im Museum der Fabrikarbeiterwohnung der Werkssiedlung, aber auch außerhalb vor den Wohnungsbauten, in den Gärten, auf den Plätzen und Wegen sowie an den Relikten der historischen Infrastruktur (vgl. Punkt 11).

Angeregt wird die Errichtung eines Geschichtslehrpfades, beispielsweise mit Schildern oder Infotafeln, die an besonderen „geschichtsträchtigen“ Stationen oder Haltepunkten entlang eines Rundweges im Umfeld der SKW-Siedlung aufgestellt werden und über die „Historische Kulturlandschaft SKW-Siedlung“ informieren. Ein solches Angebot orientiert sich an Menschen, Ortsansässige oder Besucher, die an der Geschichte des Ortes und am Lebensraum Alztal interessiert sind.

15. Bauleitplanung zur Sicherung der Ziele des KDKs

Um die Ziele des KDKs Teil 1 und Teil 2 dauerhaft zu sichern, empfiehlt es sich, diese in der Bauleitplanung der Gemeinde Garching a.d. Alz festzuschreiben.

16. Gestaltungshandbuch bzw. -fibel für die Sanierung der SKW-Siedlung

Ein grafisch anschaulich und allgemein verständlich aufbereitetes Gestaltungshandbuch oder eine Gestaltungsfibel könnte helfen, Sanierungsvorhaben innerhalb der SKW-Siedlung denkmalpflegerisch zu begleiten. Ein solches Gestaltungshandbuch informiert, erläutert und illustriert alle wesentlichen Empfehlungen anhand von verständlichen Texten, Bildern und Plandarstellungen und schärft, gut begründet, bei den Hauseigentümern das Bewusstsein im Umgang mit dem baulichen historischen Erbe.

Ein solches Handbuch könnte sich an den drei (I-III) deutlich voneinander unterscheidbaren Raumkategorien innerhalb der historischen Werksarbeiteriedlung orientieren und dabei jeweils wesentliche Gestaltungsthemen herausarbeiten.

Ein Vorschlag für die Gliederung eines solchen Gestaltungshandbuches folgt.

Gestaltungshandbuch SKW-Siedlung	
	Wichtige Inhalte/ Gestaltungsthemen
(I) Doppelhäuser („Oberbeamtenhäuser“) an der Trostbergerstraße, zweigeschossige Satteldachbauten mit umlaufenden Gärten	<ul style="list-style-type: none"> - Fassadenfarbe, Sockelfarbe (befundgerecht) - Fenster und Fensterformate (befundgerecht) - Farbliche Einfassung der Fenster (befundgerecht) - Dachaufbauten (Solaranlagen, Fenster) - Dachdeckung und -verbleichung - Anbauten mit/ ohne Überdachungen - Trennwände - Terrassen mit Überdachungen - Garagenbauten - Gärten: Hecken und Baumpflanzungen, Einbauten und Zäune (befundgerecht, maßstabsgerecht)
(II) Doppelhäuser („Angestelltenhäuser“) an der Hangstraße, eingeschossige Bauten mit Kniestock aneinander gereiht, jeweils zugeordnet ein Garten	<ul style="list-style-type: none"> - Fassadenfarbe, Sockelfarbe (befundgerecht) - Fenster und Fensterformate (befundgerecht) - Farbliche Einfassung der Fenster (befundgerecht) - Gestaltung/ Materialität der Treppe (befundgerecht) - Farbgebung Treppenaufgang (befundgerecht) - Eingangstür (befundgerecht) - Handlauf (befundgerecht) - Dachdeckung und -verbleichung (befundgerecht, einheitlich) - Gärten: Hecken und Baumpflanzungen, Einbauten und Zäune (befundgerecht, maßstabsgerecht)
(III) Mehrfamilienhäuser („Arbeiterhäuser“) entlang Janischplatz, Turnstraße, Hangstraße und Mozartstraße, zwei- und dreigeschossige Walmdachbauten, jeder Wohnung ist eine Gartenparzelle zugeordnet	<ul style="list-style-type: none"> - Fassadenfarbe, Sockelfarbe (befundgerecht) - Fenster und Fensterformate, Fensterläden (befundgerecht) - Gesimse, Ausbildung und Farbgebung (befundgerecht) - Ausleger, Figurennische (befundgerecht) - Haustüren (befundgerecht) - Hausnummer (befundgerecht) - Farbliche Einfassung der Fenster und Türen (befundgerecht) - Dachaufbauten (Solaranlagen, Fenster) - Dachdeckung und -verbleichung (befundgerecht) - Gartenhäuser (befundgerecht, keine Anbauten/ Unterstände) - Müllhäuschen - Gärten: Hecken und Baumpflanzungen, Einbauten und Zäune (befundgerecht, maßstabsgerecht: Staketenzäune, Maschendrahtzäune, Betonstelen, Gemüse- und Blumengärten, standortgerechte, halbhohe und blühende Gehölze, ...) - Wege innerhalb und außerhalb der Gartenparzellen unbefestigt (z.B. wassergebundene Decke oder naturbelassen)



Gemeinde Garching a. d. Alz

Kommunales Denkmalkonzept KDK Teil 2
SKW-Siedlung und Gärten



Karte 10 Handlungsempfehlungen

M 1 : 2.500
Stand Dezember 2019

Erhalt und Aufwertung historischer Strukturen - Konzepterstellung unter Beachtung des überlieferten baulichen Erbes

- SCHULE** Historische städtebauliche Grundstruktur erhalten mit den Bereichen Schule, "Arbeiter-Wohnhäuser", "Angestellten-Doppelhäuser" und "Oberbeamtenhäuser"
- Historische Gebäude erhalten: Baudenkmäler, ortsbildprägende Bauten und strukturbildende Baulinien
- Historische Bauten denkmalgerecht sanieren und modernisieren
- Konzept gegen Leerstand/ Unternutzung entwickeln
- Wiederherstellung von historischen Mauern und kleinen Nebengebäuden
- Nutzgärten erhalten bzw. wiederherstellen, Wegenetz erhalten (Parzellierung, Zäune)
- Historische Grün-, Freiflächen und Gehölze erhalten, aufwerten und von weiterer Bebauung frei halten
- Mühlbach als offenen Bachlauf erhalten
- Historische Straßenräume B299, Gartenstraße, Mozartstraße, Kirchweg, Turnstraße und Hangstraße aufwerten und umgestalten, Konzept Parken (P)
- Umfeld Alte Turnhalle aufwerten, Konzept Parken (P)
- Gestaltqualität des historischen Stadtraumes Janischplatz aufwerten, Konzept Parken (P)
- Querung für Fußgänger verbessern, SKW-Siedlung und Ortszentrum verbinden
- Elemente des historischen Ortes erhalten
- charakteristische Silhouette erhalten
- Konzepte entwickeln für
 - 1 Sanierung u. Nachnutzung Alte Turnhalle
 - 2 Parken (P)
 - 3 Sanierung u. Nachnutzung Pumpenhaus
 - 4 Lärmschutzmaßnahmen am Schulhof
 - 5 Standort und Gestaltung Müllhäuschen
- Sanierung Janischgärten gemäß Konzept Büro Grünfabrik
- Untersuchungsgebiet

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Literatur, Quellennachweis

Architekturschmiede, Büro für Hochbau und Städtebau, IKEK Dorfkultur – Verbund Rupertiwinkel, Alz-Hügelland, Kirchdorf im Wald 2018.

Bäumler und Zagar, Plankreis und Wagenhäuser, Landschaftsarchitekt, Vorbereitende Untersuchungen, München 2002.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Liste Denkmäler, München 2019.

Grünfabrik, Landschaftsarchitekten, Aschau 2018.

Anhang

Presseartikel

Beispiel Neugestaltung Bundesstraße B388 Moosinning

Präsentation KDK Teil 1 im Garchinger Gemeinderat am 23.07.2019

Passauer Neue Presse zur Information des Gemeinderates und der Bürger, 29.07.2019:

Montag, 29. Juli 2019

GARCHING - ALZTAL

SKW-Siedlung soll erhalten bleiben

Denkmalschutzkonzept in Gemeinderatssitzung vorgestellt

Von Rosmarie Anwander

Garching. Mit zahlreichen Informationen wurden die Gemeinderäte bei ihrer letzten Sitzung vor den „Sommerferien“ konfrontiert. Im Mittelpunkt stand unter anderem die Erarbeitung eines kommunalen Denkmalschutzkonzeptes für die SKW-Siedlung, einschließlich ihrer Gärten.

Das Thema beschäftigt die Gemeinde schon seit langem: Bereits im Jahr 2002 wurde hinsichtlich der Frage zukünftiger Maßnahmen eine entsprechende Erhebung vorgenommen. Die Sensibilität im Umgang mit dem historischen Erbe in der Ortsmitte ließ allerdings keine rasche Lösung zu. Weil die Gartenhäuschen im Bereich der sogenannten SKW-Gärten aber allmählich immer mehr verfallen, mussten diese Gebäude mittlerweile gesperrt werden.

Denkmalkonzept soll Fördergelder sichern

Nach Gesprächen mit dem Landesdenkmalamt, die Bürgermeister Christian Mende führte, wurde bei einer Gemeinderatssitzung im Januar beschlossen, ein kommunales Denkmalkonzept erarbeiten zu lassen und damit den Weg für eine mögliche Förderung einzuschlagen. Einem Großteil der entstehenden Kosten dieser Erhebung übernimmt dabei das Landesamt für Denkmalpflege.



Mehrere Gartenhäuschen in der ehemaligen SKW-Gärten mussten infolge fortschreitenden Verfalls bereits gesperrt werden.

– Foto: Anwander

Beauftragt mit der Erstellung des kommunalen Denkmalkonzeptes, das in drei Modulen erstellt wird, wurde das Unternehmen „Heller-Späth“ aus München. Martin Späth und eine Mitarbeiterin präsentierten nun bei der Sitzung am vergangenen Dienstag den ersten Teil des Denkmalkonzeptes. Im Mittelpunkt steht dabei die Erfassung, Bewertung und Dokumentation der vorhandenen historischen Materie, im Fall von Garching der SKW-Siedlung einschließlich ihrer Gärten und ihrem Umfeld.

Martin Späth erläuterte vor den Gemeinderäten die verschiedenen Schritte, die zur Erstellung des ersten Modulteiles erforderlich waren: Ortsanalyse, Bestandsaufnahme und Bewertung unter Einbeziehung literarischer Quellen, Berücksichti-

gung heimatkundlicher Vorgaben und der speziellen Sichtweise der Denkmalpflege. Dabei nannte Späth es sehr wichtig, auch auf verborgene Qualitäten der zu erfassenden Objekte hinzuweisen.

Anhand von Folien zeigten die beiden anwesenden Unternehmensvertreter die Ortsentwicklung auf. Die SKW-Siedlung nach dem Muster einer „Gartenstadt“ bewertete Späth als eine gelungene „Funktionsmischung“ aus Wohnen, Gewerbe und Freizeit sowie als ein „komplexes Siedlungsgebilde mit modernen Aspekten“, wo alle Elemente der Daseinsvorsorge enthalten waren. „Die SKW-Siedlung ist das größte historische Erbe am Ort“ so Martin Späth. Die Qualität der Siedlung, die derzeit allerdings viele Leerstände von Woh-

nungen aufzuweisen habe, liege auch in der Harmonie der Baulichkeit.

Kein Ensemble, sondern viele Einzeldenkmale

Er bezeichnete die SKW-Siedlung nicht als „Ensemble“ sondern mit ihren verschiedenenartigen Haustypen als Einzeldenkmale, deren Erhalt das große Ziel der Zukunft sein sollte. Mit den vorhandenen Freiflächen, wie der Wiese neben der Bundesstraße und dem alten Sportplatz, stelle die Siedlung einen integralen Komplex dar, der zusammengehört und an verschiedenen Stellen „nicht angeknabbert“ werden sollte. Inhalt der zwei weiteren Module dieses Konzeptes sei es, so fuhr Martin Späth fort,

aufbauend auf das bisherige Ergebnis bei einer Begehung und einer Bürgerbeteiligung mögliche Maßnahmen und Ziele zu erarbeiten.

Bürgermeister Christian Mende wertete die seinen Worten nach erstaunlich gut strukturierte Erfassung als eine gute Grundlage für weitere Aktivitäten. Die Frage von Gemeinderat Klaus Kamhuber nach der zeitlich Einschätzung der weiteren Modulerstellungen beantwortete Martin Späth mit dem Hinweis auf das „dritte oder vierte Quartal“. Gemeinderat Tobias Zech zeigte sich interessiert, in welcher Art eine Bürgerbeteiligung erfolgen sollte. Martin Späth verwies dazu auf gebündelte Information durch Vorträge oder auch Ausstellung, eventuell auch in Form einer Bürgerversammlung oder eigenem Info-Veranstaltung.

„Der Bürger möchte genaueres wissen und Lösungen sehen“ meinte Gemeinderat Dr. Klaus Winter. „Ohne Vorschläge ist eine Information sinnlos“ war er der Meinung. Martin Späth verwies dazu, dass die Ergebnisse seiner Arbeit die Grundlagen für das weitere Vorgehen liefern. Für Maßnahmen und Lösungen seien allerdings andere Experten gefragt. Die Absicht, die Blicke der Bürger auf die Siedlung zu richten, brachte GR Benjamin Peterlunger ein. Martin Späth sah dazu den bereits getätigten Erwerb der SKW-Gärten durch die Gemeinde als einen guten Weg.

Alt-Neuöttinger Anzeiger, Vorstellung und Diskussion KDK in Gemeinderatssitzung, 06.02.2019

Professionelle Hilfe für Erhalt der Siedlung

Gemeinde arbeitet mit Landesamt für Denkmalpflege zusammen – Rat beschließt Denkmalkonzept

Garching. „Es geht um Ihre Mitarbeit!“ Mit diesen Worten wandte sich Dr. Gerhard Ongyerth bei seinem Vortrag im Rathaussaal an die Gemeinderäte. Dabei stellte Dr. Ongyerth das kommunale Denkmalschutzkonzept des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor. Die Gemeinde Garching hatte den Referenten des Landesamtes in die jüngste Gemeinderatssitzung eingeladen, weil diese Behörde für den Erhalt der Janisch-Siedlung „mit ins Boot genommen werden soll“, wie sich Rathaus-Geschäftsleiter Ernst Weinberger ausdrückte.

Dr. Gerhard Ongyerth ist beim kommunalen Denkmalkonzept der Ansprechpartner für Oberbayern, Niederbayern und Schwaben. Er wartete in der Ratsitzung mit folgender Oberrutschung auf: Die in den Jahren 1922 bis 1924 errichtete „Mustersiedlung der Süddeutschen Kalkstickstoffwerke“ ist in der Form von 59 Einzeldenkmälern in die Denkmalschutzliste eingetragen. Dr. Ongyerth sagte dazu: „Darüber war ich selbst verwundert, denn ich würde die Janisch-Siedlung als Ensemble ansehen. Aber es liegt nichts zwischen diesen 59 Einzeldenkmälern und so ergibt sich sogar noch ein stärkerer Denkmalschutz.“ Bürgermeister Christian Mende kommentierte, der Garchinger Gemeinderat habe die Janisch-Siedlung seit Jahrzehnten als Ensemble betrachtet.

„Aus der Werkssiedlung entstand der Ort, deswegen stellt die Janisch-Siedlung ein kulturelles Erbe dar“, unterstrich Dr. Ongyerth. Jetzt gebe es allerdings viel Leerstand und Sanierungsbedarf. Für den Erhalt der Janisch-Siedlung sei es noch nicht zu spät, aber man müsse etwas unternehmen. Andernfalls drohe die Gefahr der Auflösung der Einheit als Siedlung. Für Dr. Ongyerth gilt: „Stärken erhalten, in alte Form zurückbringen.“



Die Janisch-Siedlung soll als kulturelles Erbe erhalten werden. Immerhin gelten die in den Jahren 1922 bis 1924 errichteten Häuser als mustergültige Arbeitersiedlung.

– Foto: Archiv

Für die Bestandserfassung mit einem Zeithorizont von vier Monaten als Grundlage für das kommunale Denkmalkonzept stellte Dr. Ongyerth eine Förderung in Höhe von 80 Prozent in Aussicht. „Das ist Bestechung“, scherzte der Referent. Bei dem Konzept gehe es zunächst nur um Planung, später würden ab einem gewissen Sachstand die Eigentümer gebraucht. (Die Janisch-Siedlung ist in der Hand von vielen Besitzern.) Klaus Kamhuber (CSU) begrüßte die Kooperationsbereitschaft des Landesamtes für Denkmalpflege und erkundigte sich nach der Einbeziehung der Hanggrundbesitzer, bei denen eventu-

ell Ängste auftreten könnten. Kamhuber war erfreut, vom Referenten zu vernehmen, dass diese Einbeziehung keinen Automatismus darstelle. Auf Anregung von Kamhuber wurde nach dem Referat ein Grundsatzbeschluss zu dem betreffenden Thema gefasst. Auf Vorschlag des Bürgermeisters beschloss der Gemeinderat einstimmig ein kommunales Denkmalkonzept für die Janisch-Siedlung und die Janisch-Gärten mit Umfeld zu erstellen. – ge

DENKMALKONZEPT

Das kommunale Denkmalschutz-Konzept (KDK) ist ein An-

gebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Es richtet sich an alle Gemeinden in Bayern, die sich mit ihrem historischen baulichen und städtebaulichen Erbe auseinandersetzen. Es stärkt im Sinne der kommunalen Planungshoheit die Eigenverantwortung der Kommunen für ihr bauliches Erbe. Als informelle Rahmenplanung kann es eigenständig oder als vertiefender Fachbeitrag im Rahmen von Verfahren der Städtebauförderung oder der ländlichen Entwicklung erarbeitet werden. Die Kommune ist der Auftraggeber eines KDK, das Landesamt begleitet die Konzeptentwicklung und unterstützt sie finanziell.

In drei Schritten geht es zum KDK: Das Konzept entwickelt einen Fahrplan, wie bauliche Merkmale und Qualitäten genutzt und in die Zukunft geführt werden können. Es ist auf zehn bis 15 Jahre angelegt und wird in drei Schritten erarbeitet:

1. Die Ortsanalyse zur Ermittlung der Denkmalwerte (Erfassung) als Basis.
2. Formulierung von städtebaulich-denkmalpflegerischen Leitlinien und Maßnahmen zur Bewahrung und Nutzung dieser Werte im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung (Planung).
3. Vorbereitung von beispielhaften Projekten (Umsetzung).

Beispiel Neugestaltung der Bundesstraße B388 in Moosinning

3 Untere Point

Die wenigsten Plätze vor den Ladengeschäften wirken wenig einladend. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung werden die Flächen untergliedert und unterschiedlich befestigt werden. Die Stellplätze werden neu geordnet, so daß der Geh- und Radverkehr auf seiner gesamten Breite überdeckt wird und das gefährliche Rückwurfscheinen in die Bundesstraße entfällt.



5 Zwischen Neuchinger und Sebastianstraße

In diesem Straßenabschnitt ist der durch Mauern und Böschung begrenzt. Durch die Befestigung der Fahrbahn und der Geh- und Radweg eingerichtet werden. Das kann hingemessen werden, weil auf der Nordseite das Wohngebiet und auf der Südseite nur ein einzelnes landwirtschaftliches Anwesen vorhanden sind.




6 Östlicher Ortseingang

Dieser Ortseingang wird von den aus Erding kommenden Autoführern zu spät wahrgenommen. Auf der großen Strecke, die zum Ort hin abbiegt, wird zu schnell gefahren. Einebaumbeständige Mittelinsel soll in Zukunft den Ortseingang signalisieren.




4 Freisinger, Erdinger und Neuchinger Straße

Hier kreuzt die Kreisstraße verzweigt die Bundesstraße. Das einsturzgefährdete hohe Verteilungskommen gehört nicht nur die Schulkinder. Auch in Zukunft müssen hier Schulwegbegleiter und eine Ampe das Überqueren erleichtern.

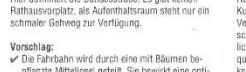


7 Rathausvorplatz

Hier dominiert die Bundesstraße. Es gibt keinen Rathausvorplatz, als Aufenthaltsraum steht nur ein schmaler Gehweg zur Verfügung.

Vorschlag:

- ✓ Die Fahrbahn wird durch eine mit Bäumen bepflanzte Mittelinsel geteilt. Sie bewirkt eine optische Aufwertung des Straßenraumes und erleichtert das Überqueren der Straße.



8 Einmündung Dorfstraße

1968, vor dem Ausbau

Heute bestimmen ausladende Kurven, überdimensionierte Verkehrsflächen hier das Er schließungsbild. Es ist schwierig, die Fahrbahn zu überqueren. Gestalterisch besteht kein Unterschied zwischen den Fahrbahnen und den Freiflächen vor den Häusern, den Läden und der Gastwirtschaft.

Vorschlag:

- ✓ Am Dorfstraße soll ein übersichtlicher Einmündungsbereich und ein Platz entstehen.
- ✓ Auch hier hilft die Mittelinsel beim Überqueren.
- ✓ Vor dem Laden sollen Parkplätze und ein Buswartehäuschen entstehen.
- ✓ Der Platz vor der Gastwirtschaft wird mit Bäumen bepflanzt, dadurch kann ein angemalter Aufenthaltsraum entstehen.

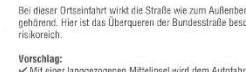


9 Westlicher Ortseingang, Fasanenweg, Einzugsstraße

Bei dieser Ortseinfahrt wird die Straße wie zum Außenbereich gehend. Hier ist das Überqueren der Bundesstraße besonders risikoreich.

Vorschlag:

- ✓ Mit einer langgezogenen Mittelinsel wird dem Autofahrer ein deutliches Zeichen zur Reduzierung der Geschwindigkeit gegeben: „Ich befinde mich innerhalb des Ortes, ab hier gilt Tempo 50 km/h.“
- ✓ Die Insel kann in zwei Abschnitten überquert werden, was eine Erleichterung für Fußgänger und Radfahrer bedeutet.
- ✓ Die Bäume kennzeichnen eine Engstelle (Baumtor).
- ✓ Der ankommende Radweg aus Eichenholz wird zur Ortsmitte weitergeführt.
- ✓ Auf jeder Straßenseite ist ein Buswartehäuschen vorgesehen.



*Kommunales Denkmalkonzept (KDK)
Garching a.d. Alz
SKW-Siedlung*



Teil 1
***Städtebaulich-denkmalpflegerische
Untersuchung - Erfassung, Analyse,
Bewertung, Dokumentation
Denkmalwerte - Sachstandsbericht***

Teil 2
Handlungsbedarf, Ziele und Maßnahmen

*Garching a.d. Alz
23. Juli 2019*

KDK Teil 1 - Methode und Ziel

Teil 1 Städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung

Methode

Städtebaulich-denkmalpflegerische Ortsanalyse mit
Literaturrecherche, Archivarbeit, Bestandsaufnahme, Dokumentation

Ziel

Herausarbeiten der historischen städtebaulichen Strukturen im Bereich der SKW-Siedlung als Grundlage für die weitere Entwicklung des Ortes
– hier konkret als Fachbeitrag für Untersuchungen der Städtebauförderung

Rechtliche Basis

Baugesetzbuch, Besondere Städtebaurecht

§ 136 Abs. 4 Satz 4

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (...) sollen dazu beitragen, (...) dass „die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“



Bayerische Verfassung, Art. 141 (2)

„Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts haben die Aufgabe, die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie die Landschaft zu schützen und zu pflegen, (...).“



Projektschritte 2019

- | | |
|--------------|---|
| Anfang Febr. | Information Gemeinderat durch BLfD zum KDK |
| 26. Febr. | Auftakt (Gemeinde, LRA, Ortsheimatpfleger, BLfD) |
| 10. April | Gemeindearchiv |
| 23. April | Bestandsaufnahme „Werte + Qualitäten“ (Gemeinde, Ortsheimatpfleger, Eigentümer, BLfD) |
| 28. Mai | Berichtsentwurf KDK Teil 1 |
| 11. Juli | Bestandsaufnahme „Defizite + Überformungen“ (Gemeinde, Ortsheimatpfleger, BLfD) |
| 23. Juli | Sachstandsbericht |

Gliederung Bericht

Naturraum und Lage

Siedlungsgeschichte Garching a.d. Alz/ SKW-Siedlung

- Ortsname, Archäologie, territoriale Entwicklung
- Industrialisierung Alztal, Siedlungsbau

Historische Siedlungsstruktur SKW-Siedlung 1920/30

Räume und Bauten der SKW-Siedlung heute

019

GARCHING - BURGKIRCHEN - ALZTAL

ANG

Nummer 146

27

„Nur ein paar Binsenweisheiten“

Gemeinderat zerfetzt IKEK-Konzept-Vorschlag des Architekturbüros – Beschluss vertagt

Von Alexander Nöbauer

Garching. „So können wir nicht arbeiten.“ Hitzig ging es am Dienstag streckenweise in der Gemeinderatssitzung zu. „Das kann doch nicht Ihr Ernst sein.“ Nicht nur der Zweite Bürgermeister Klaus Kamhuber (CSU) war aufgebracht. „Wir sollten die Arbeit aufklären. Sie haben uns eineinhalb Jahre an der Nase herumgeführt“, schimpfte Benjamin Peterlunger (FW). Grund war einmal mehr das IKEK-Konzept, das schon Ende letzten Jahres für Unstimmigkeiten zwischen dem Architekturbüro Oswald und der Gemeinde gesorgt hat. Laut Büro seien die Ausarbeitungen fertig, laut Gemeinderat „nichts passiert“. Ein Beschluss wurde vertagt.

IEKE steht für „integriertes kommunales Entwicklungskonzept“ und konzentriert sich auf die Punkte Dorfwirtschaft, Nahversorgung, Innenentwicklung, Kultur und Tourismus. Es ist als Gemeinschaftsprojekt mehrerer Gemeinden gedacht – in diesem Fall zusammen mit Feichten, Halsbach, Tyrlaching und Kirchweidach – damit Maßnahmen zur Infrastruktur in Nachbarkommunen nicht parallel laufen. 2015 beantragte die Garching die Aufnahme in das IEKE, um als anerkannter Förderschwerpunkt des bayrischen Dorfentwicklungsprogramms gelten zu können. In diesem stehen Fördergelder für private und öffentliche Projekte



Die Janischsiedlung samt Gärten spielt beim Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) eine große Rolle. Überzeugt vom Plan sind die Gemeinderäte aber nicht, ganz im Gegenteil: Einer forderte sogar die Aufkündigung des Vertrags mit dem Architekturbüro. Ein Beschluss wurde vertagt.

– Foto: Nöbauer

bereit. In Garching zählt zum Beispiel das Ortszentrum rund um die Janischsiedlung und die alte Turnhalle zum IEKE-Untersuchungsgebiet.

Das Büro stellte in Person von Christian Winkler nun in der jüngsten Sitzung einen Entwurf da, dessen Endversion 286 Seiten umfasst. Wirklich Neues sei für die Gemeinderäte aber nicht dabei gewesen, bemängelten diese. Dass es einen Handlungsbedarf bei den Janischgärten gebe, wüssten sie schon lange. Was gemacht

werden könne, sei viel interessanter. Eine Antwort blieb aus. Dass die Lärmbelästigung in Garching auf dem Mängelplan ein fettes Minus ist – ein alter Hut. Nur wie wird daraus ein Plus? Am Dienstag wurde das noch nicht klar. Wenn man sage, man mache hier vielleicht eine Straße und da „ein bisschen Grün“, reiche das noch lange nicht aus, monierte Kamhuber, der konkrete Vorschläge vermisste.

So musste der stellvertretende Rathauschef am Ende von Wink-

nicht wollen. „Für wen machen wir dann die Vorschläge?“ Zwar sei der Verlauf bisher „nicht unbedingt das Wahre“, gestand Winkler ein, „aber bei der Dorfwerkstatt war der Wille nicht da, dass man weitermacht“. Während man in anderen Gemeinden zehn, zwölf solcher Treffen abgehalten habe, sei es in Garching nur ein einziges gewesen. Aus anderen Ortschaften könne Winkler deshalb nur positiv berichten.

Das Gegenteil sei der Fall, monierte Gerhard Rausch (SPD/DU). In Wald hat es damals geheißen, es reiche schon. Es sei genug, dass man erst einmal ins Verfahren reinkomme. Und wenn es heißt, jetzt gehe es in die Werkstatt, wollte man weitermachen. Das stimmt nicht, wie Sie es erzählen. Das ist eine Freiheit.“ Von einem „organisierten Zeitdiebstahl“ sprach Wolfgang Reichenwallner (FW).

Bürgermeister Christian Mende wollte das Konzept vom Gemeinderat absegnen lassen. Doch noch während er sprach, regte sich bereits großer Widerstand. „Auf dieser Basis? Nein!“, meinte Kamhuber. „Da werden wir ja ausgelacht“, sagte Peterlunger. Herausgekommen ist am Ende eine Empfehlung: Die Räte werden um Einsichtnahme im Rathaus gebeten, eine Entscheidung soll dann später, womöglich in der nächsten Sitzung, folgen. Dann muss es bei der Regierung von Oberbayern eingereicht werden.



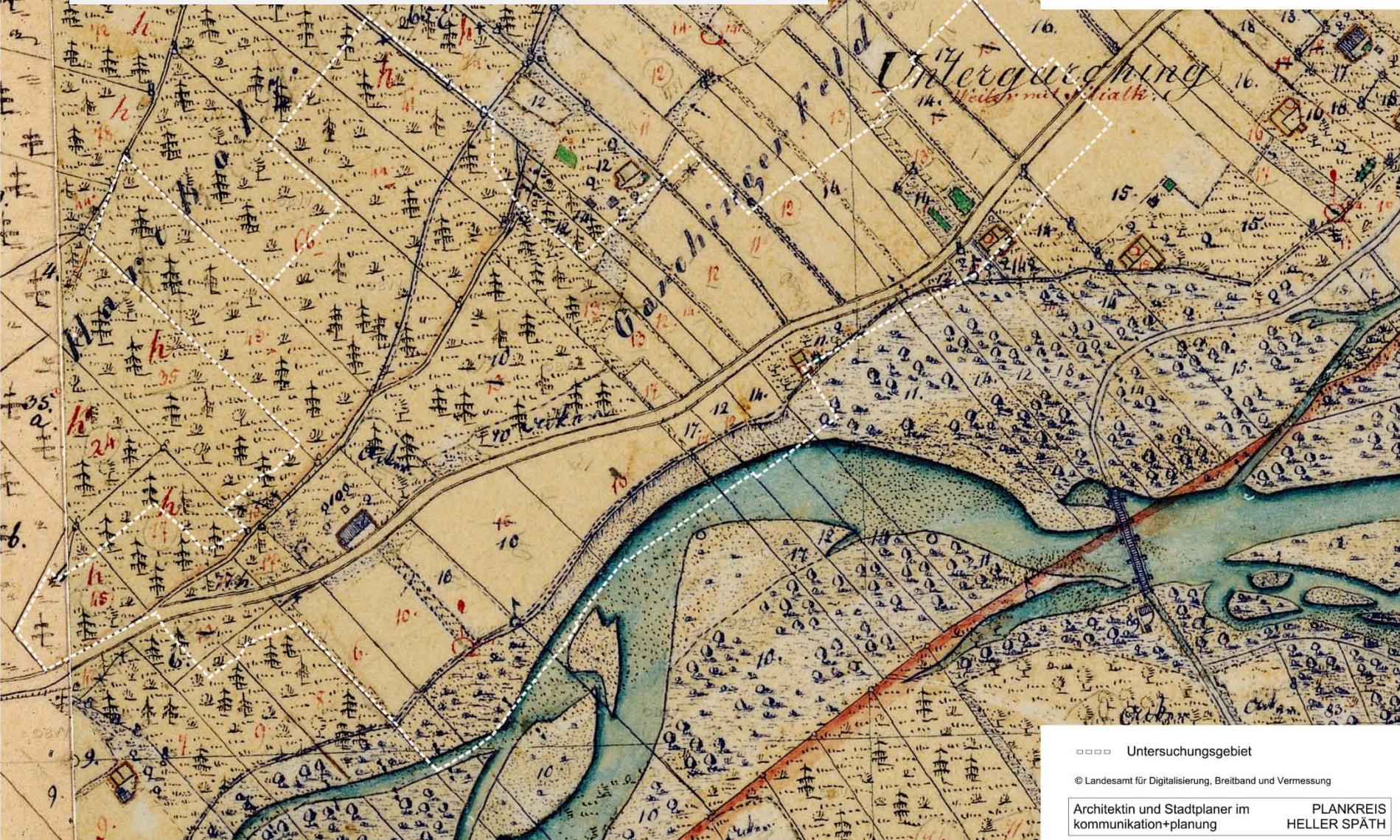
Situation um 1824 - Uraufnahme

Karte 4a
Uraufnahme 1824

Vorabzug

M 1:2.500

Stand
Mai 2019



□□□□ Untersuchungsgebiet

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Architektin und Stadtplaner im
kommunikation+planung

PLANKREIS
HELLER SPÄTH

SKW-Siedlung um 1920

- Lage und Einbindung in die Landschaft

Gemeinde Garching a. d. Alz
Kommunales Denkmalkonzept KDK Teil 1
Janischsiedlung und Janischgärten

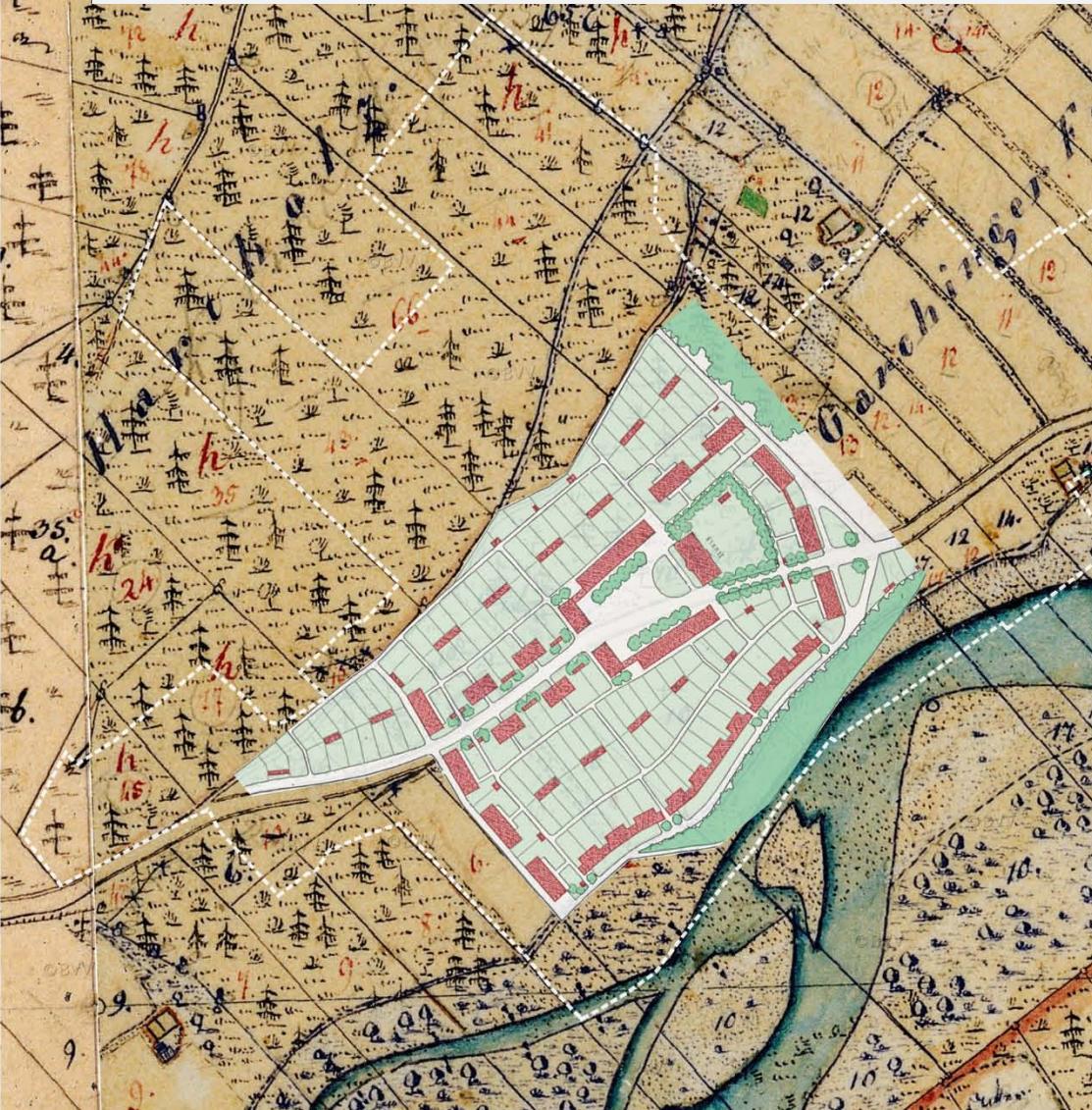


Vorabzug

M 1:2.500

Karte 4b
Uraufnahme 1824 mit Montage
SWK-Siedlung

Stand
Mai 2019

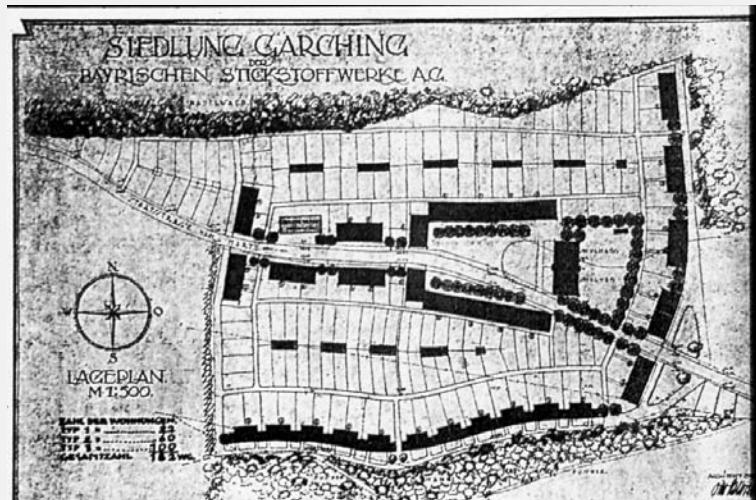


- Solitärer Siedlungskomplex mit mehreren Baugruppen inmitten land- und forstwirtschaftlicher Flächen
- In größerem Abstand dazu liegen der Bahnhof, einzelne Gehöfte sowie der historische Siedlungskern von Untergarching
- Lage in Werksnähe an der Hauptstraßenverbindung Trostberg, Altötting
- Ebenes und kaum besiedeltes Gelände der Niederterrasse
- Realisierung auf Flächen Heimfelder-Anwesen

Architekt und Städteplaner Otto Rudolf Salvisberg 1882-1940



Um 1922



Architekt und Städteplaner Otto Rudolf Salvisberg 1882-1940



Arbeitersiedlung **Dortmund** Dorstfeld,
1920-26

Architekten Oskar Schwer, Otto Rudolf Salvisberg

SKW-Werkssiedlung **Piesteritz**,
Wittenberg, Sachsen- Anhalt,
1916-19, für ca. 2000 Beschäftigte
Architekten Paul Schmitthenner,
Otto Rudolf Salvisberg

Architekt und Städteplaner Otto Rudolf Salvisberg 1882-1940

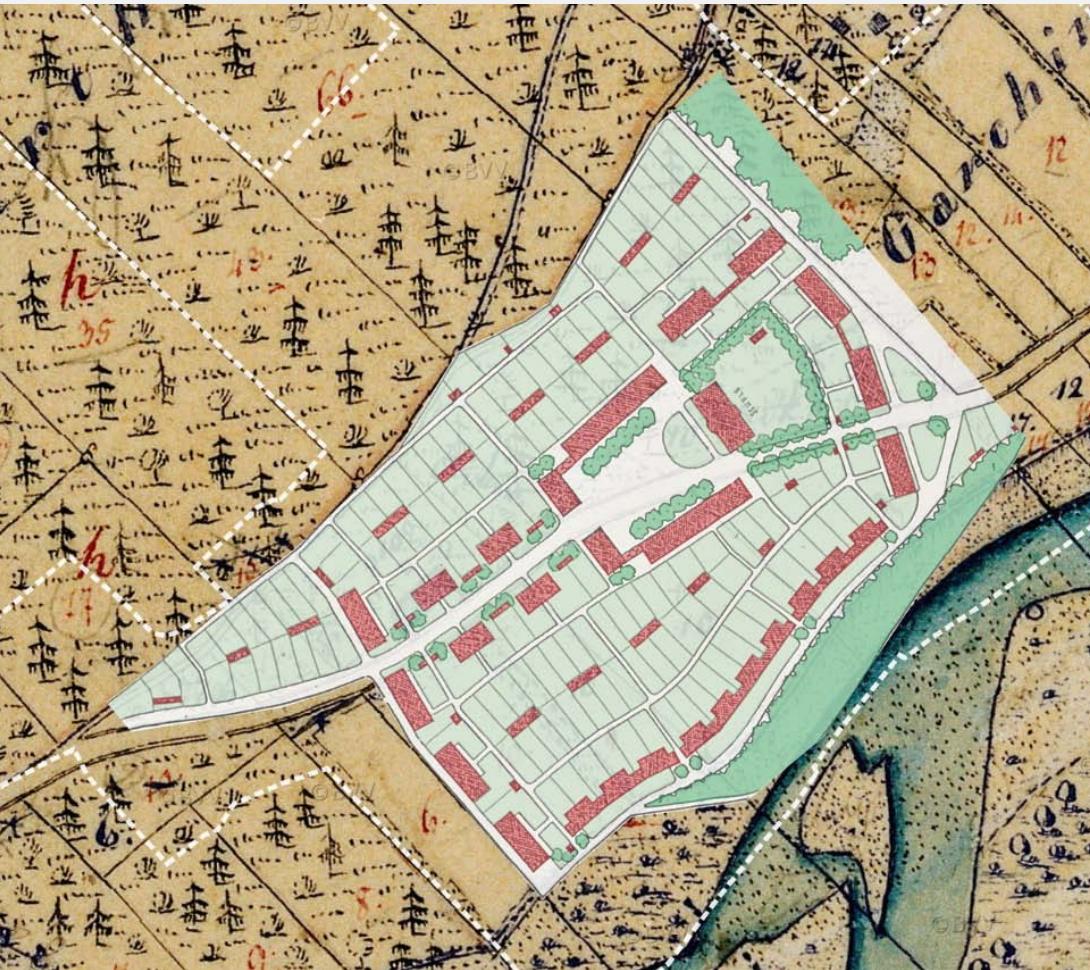


Siedlung **Berlin** Zehlendorf (Onkel Toms Hütte),
1926-31,
Architekten Bruno Taut, Hugo Häring,
Otto Rudolf Salvisberg



Berlin Reinickendorf
(Weiße Stadt),
1928-31
Architekten: Otto Rudolf
Salvisberg, Bruno Ahrends,
Wilhelm Büning,
Städtebauentwurf Otto Rudolf
Salvisberg, Landschaftsplaner
Ludwig Lesser,
ca. 1000 Wohnungen, seit 2008
UNESCO-Welterbe

Historische Siedlungsstruktur Städtebauliche Entwurfsprinzipien



- hoher Freiflächenanteil innerhalb der Wohnsiedlung (insg. 5 ha)
- Ausbildung differenzierter Haustypen und gegliederter Baukörper (Geschossbauten, Reihenhäuser, Doppelhäuser)
- Solitärbau Schule im Zentrum
- Zentraler Platz sowie differenzierte Straßen- und Platzräume
- Geschwungene Straßen- und Wegeführungen
- Wohnungsgärten (Nutzgärten), gemeinsame Gartenhäuschen
- Haus- und Vorgärten
- Funktionsmischung: Wohnen, Versorgung, Bildung, Freizeit
- Einfügung in die umgebende Landschaft
- Grünstrukturen/ Bäume
- Lage an Hauptstraße und westlich der Fabrikanlage

Gebäude/ Flächen mit besonderen Funktionen



- 1 Schule (1925) mit Schulgarten/Pausenhof, noch ohne Anbau, 1931 Bezug des Westflügels
- 2 Doppelhäuser, sog. Angestelltenhäuser, südliche Randbebauung (EG+D) mit Hausgärten und grüner Vorgartenzone
- 3 Zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, sog. Arbeiterwohnhäuser, dazu gehörig eine Gartenparzelle je Wohnung
- 4 Standort zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, sog. Beamtenwohnhäuser, mit Hausgarten, Trostberger Straße
- 5 Janischplatz 6, ehemaliges Heimfelderanwesen, Wohnhaus, ergeschossig, im Kern älter
- 6 Gartenhäuschen, Zugang von mehreren Parzellen
- 7 Zentraler begrünter Platz, Entrée Schule
- 8 Grünes Entrée in die Siedlung
- 9 Engmaschiges Fußwegenetz
- 10 Janischplatz 4/5 (heutige Hausnummern) Ladengeschäfte mit Nutzungen wie Filialmetzgerei, Friseur, Schreibwaren, Lebensmittel und Milchladen
- 11 Standort Pumpenhaus (Alztal) zur Wasser- und Stromversorgung
- 12 Standort Kläranlage (Hangstraße), nach Klärung Weiterleitung hangabwärts Richtung Alztal
- 13 Standort Schwimmbad am Mühlbachkanal (Alztal, unterhalb Hangstraße)

Nächste Siedlungsschritte Ende 1920er, Anfang 1930er Jahre

- 14 Siedlungswirtschaft, Kirchweg 6
- 15 Lehrerwohnhaus, Mozartstraße 4
- 16 Standort Privatklinik „Stickler“, Trostberger Str. 5
- 17 Standort Siedlungskirche Herz Jesu, Kirchweg 4 (1934)
- 18 Standort Turnhalle mit Sportplatz, Turnstraße 7 (1935)
- 19 Heimstättensiedlung, Einfamilienhaussiedlung nördlich der SKW-Siedlung

Eigentümer/Bauherr: 1922/24 Bayerische Kraftwerke AG (BKW), ab 1939 Süddeutsche Kalkstickstoffwerke AG (SKW) bis 1985, dann folgt Privatisierung

Siedlungsschritte Ende 1920er, 1930/50er Jahre



Blick von Osten, Bahnhof Garching, Siedlungskirche noch nicht errichtet, Schwimmbad in der Alzau, um 1930



Ende 1930er Jahre

Quelle: Bildarchiv Heimatbund Garching an der Alz

Räume und Bauten der SKW-Siedlung heute



- 59 Einzeldenkmäler – Gebäude und Gärten
- Alle Wohngebäude der 1920er Jahre sind erhalten
- Im Wesentlichen das überlieferte bauliche Erbe des Ortes
- Siedlungs- und architekturgeschichtlich bedeutsam und bekannt

Problemlagen (baulich):

- Sanierungsbedarf bei Gebäuden und Wohnungen
- Gestaltung und Nutzung der Gärten (Einbauten und nicht standortgerechte Bepflanzung)
- Marode Gartenhäuschen
- Nicht denkmalkonforme Veränderungen bei Gebäuden und Gärten
- Wohnungsleerstand
- Gestaltung von Verkehrsflächen
- Barriere Straße

Räume und Bauten der SKW-Siedlung heute



1920



1930



2019

... Auch heute noch sind noch wesentliche Entwurfselemente von Salvisberg einschließlich von Gestaltungsprinzipien der historischen Gartenstadtbewegung erhalten....

- Zentraler Platz mit umstehenden dreigeschossigen Baukörpern
- Schulbau – ein markanter baulicher Akzent
- Höhenstaffelung Siedlung – dreigeschossig in der Mitte eingeschossig am Rand
- Geschosswohnungsbauten, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Räume und Bauten der SKW-Siedlung heute



1920



1930



2019

- Ost/West Betonung Eingangssituation – torähnlich angeordnete Hauspaare
- Gärten mit nachvollziehbarer Parzellierung trotz Zusammenlegung und Herausnahme von Zäunen
- Wegenetz durch die Gärten
- Gartenhäuschen – frei stehend, angelehnt an Gebäude oder kleine Torbauten
- Unbebaute Grünfläche westlich vor dem Kern der Siedlung
- Blickbeziehung zum Kirchturm St. Nikolaus

Wesentliche Gestaltungselemente („Checkliste“)



Geschossbauten

- Überkragendes Ziegelwalmdach
- Kaltdach
- Keine großen Öffnungen, nur kleine Lichtluken
- Putzbau
- farblich abgesetzte Putzgliederungen in Blau-, Grün- bzw. Rottönen bei Fenstern und Türen
- Holzfenster mit Sprossen und Läden
- Die „Tor-Bauten“ im Osten und Westen verfügen über Eckerkerausbildungen und bauliche Ausstattungsdetails wie Figurennischen und Lampen
- Kellerabgang mit gemauerter Brüstung
- Mauern zwischen den Baukörpern

Wesentliche Gestaltungselemente („Checkliste“)



Reihenhausbauten

- Überkragendes Satteldach
- Ziegeleindeckung
- Kniestock
- Farblich abgesetzte Putzgliederungen in Brauntönen bei Fenstern
- Holzfenster mit Sprossen und Läden
- Hauseingang über Stufen etwas zurückversetzt
- Farbliche Fassung des Hauseingangs in einem Braunton
- Stufen historisch in Beton ausgeführt
- Holztür mit Intarsien („Stern“)

Wesentliche Gestaltungselemente („Checkliste“)



Doppelhäuser

- Satteldachbauten mit steilerem Dach
- Kaltdach
- Feine großen Dachöffnungen
- Fenster an der Giebelseite,
- Hauszugang über Stufen von der Giebelseite, zum Garten hin keine Türen
- Holzfenster mit Sprossen und Läden
- Farblich abgesetzte Putzgliederungen bei Fenstern und Türen
- Zugehörig Garagen als kleine Steildachbauten ausgeführt

Wesentliche Gestaltungselemente („Checkliste“)



Gärten

- Einfriedung hin zu den Wegen durch Staketenzäune
- Maschendrahtzäune zwischen den benachbarten Parzellen (Betonpfosten zur Befestigung)
- Obstbäume
- Kleinere Blüh- und Ziersträucher
- Gemüsebeete,
- Brunnenbecken
- Keine Heckenlandschaft und Großbäume
- Mehrfach belegte Gartenhäuschen (2-8 Parzellen),

Wesentliche Gestaltungselemente („Checkliste“)



- Großbäume
- Unbefestigte Beläge

Straßen, Plätze und Wege

Denkmalpflegerische Interessen

- Baudenkmäler und Elemente des historischen Ortes

Gemeinde Garching a. d. Alz

Kommunales Denkmalkonzept KDK Teil 1
Janischsiedlung und Janischgärten



Vorabzug

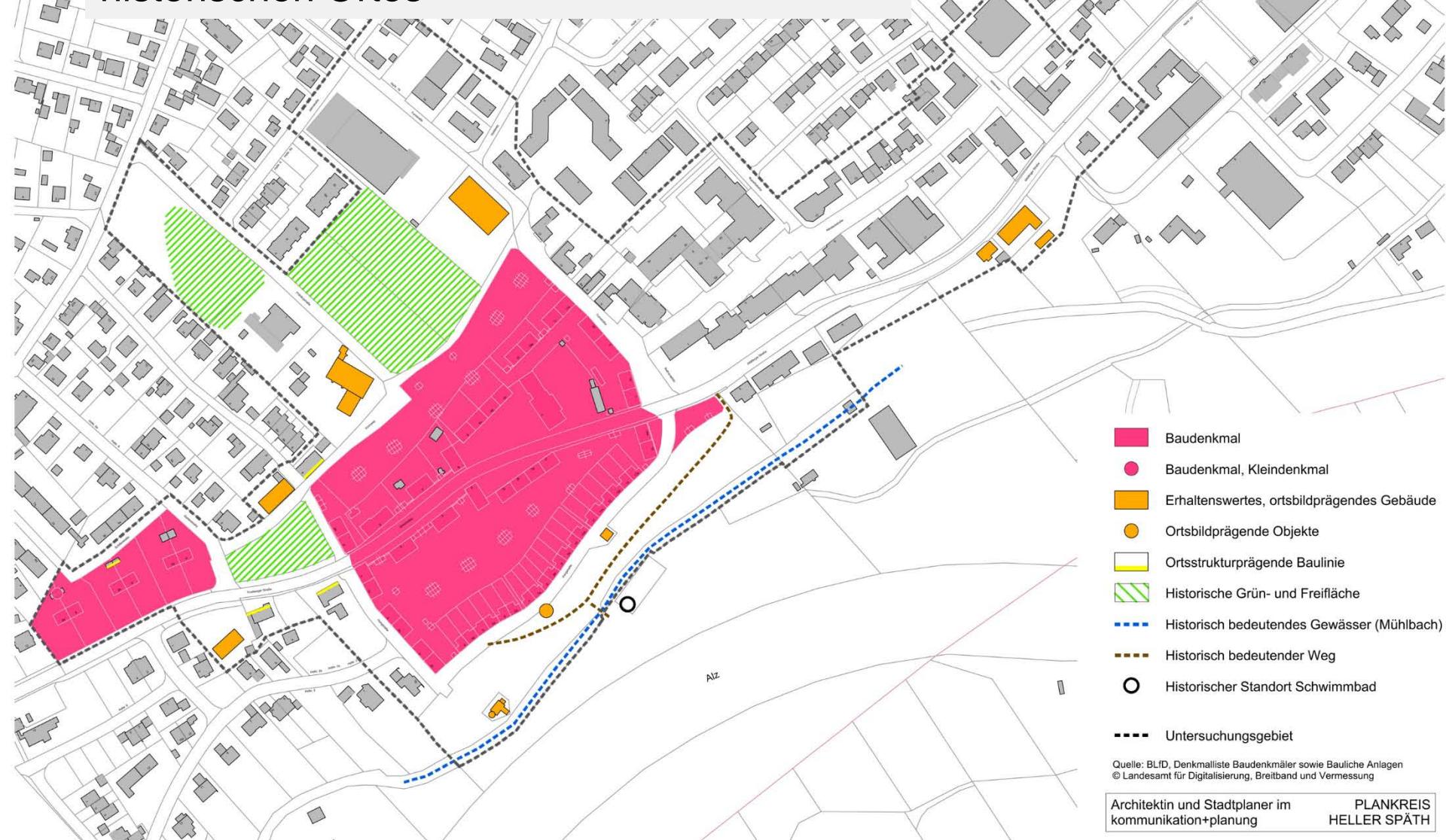
N

Karte 8
Denkmalpflegerische Interessen

M 1:2.500

Stand

Mai 2019



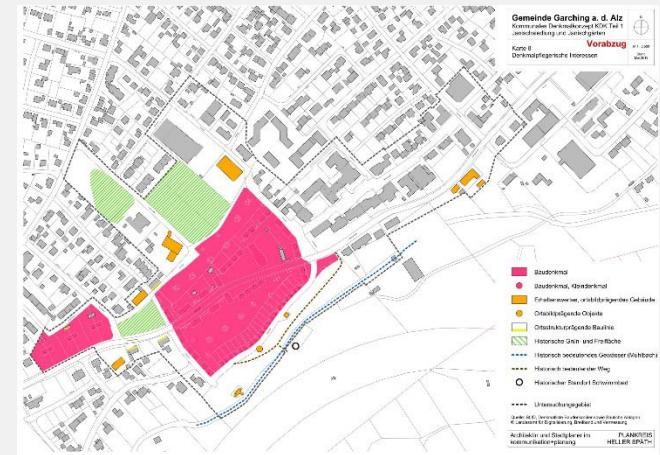
Baudenkmäler

Erhaltung: Höhen, Proportionen, Fassadengestaltung, Dachlandschaft, ...



Janischplatz 10, Janischplatz 10a

Mietshaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung in Formen des expressionistischen Heimatstils, von Otto Rudolf Salvisberg, um 1923/24.



Zugehörige Gartenanlage inklusive Fußweg, bildet zusammen mit dem Gebäude eine bauliche Anlage und ist Bestandteil der Siedlung insgesamt.

Ortsbildprägende Gebäude

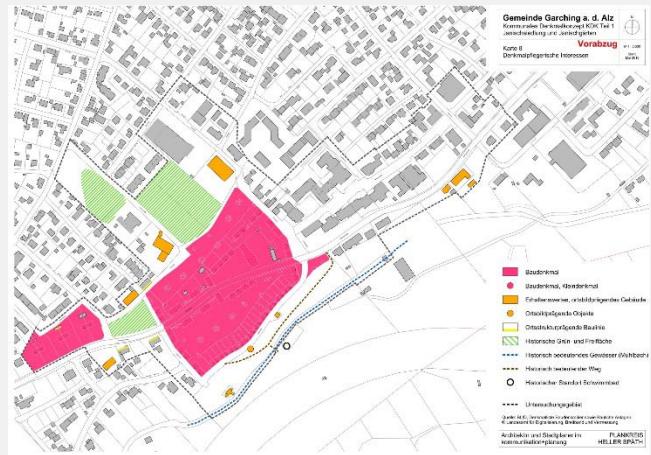
... kein Denkmal aber Wert als Geschichtszeugnis und Beitrag zum historischen Ortsbild ...



Trostberger Straße 5

Stattlicher zweigeschossiger Walmdachbau, im Kern aus den 1920er Jahren, ehemals Privatklinik „Stickler“

KDK Teil 1 - Denkmalwerte



Kirchweg 6

Zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau aus den 1920er Jahren, „Siedlungswirtschaft“

Ortsbildprägende Gebäude

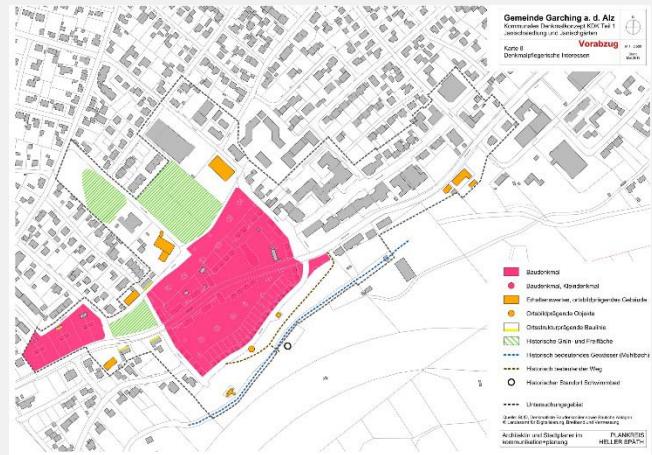
... kein Denkmal aber Wert als Geschichtszeugnis und Beitrag zum historischen Ortsbild ...



„Pumpenhaus“

Im Talgrund der Alz zur Versorgung der SKW-Siedlung mit Wasser und Elektrizität; errichtet in den 1920er Jahren; leerstehend. Bei dem Turm handelt es sich um die Trafostation.

KDK Teil 1 - Denkmalwerte



Höhe Hangstraße 7

Gebäudefundamente, eben zu begehen, Zweck Wäschetrockenraum, 1920er Jahre

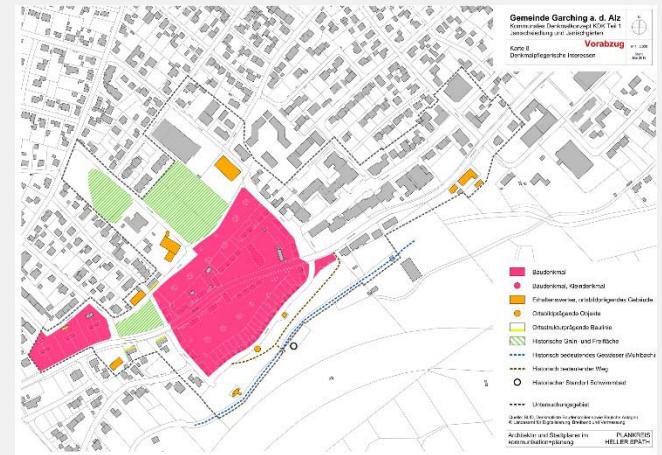
Historische Freiflächen

...gliedern/ strukturieren den historischen Ort



Trostberger Straße

Freifläche zwischen Siedlungskern den sogenannten Beamtenhäusern. Historische Nutzung Gartenparzellen.



Festplatz/Bolzplatz

Ehemaliger Sportplatz, errichtet in etwa zeitgleich mit der Alten Turnhalle in den 1930er Jahren