

N E U
P E R L A C H

**STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG
DES NEUEN STADTTEILS NEUPERLACH
IN MÜNCHEN**

1960

2008

*TEIL 2 [b]
Schlussbemerkungen /
Anhang: Chronologie
Seiten 162 - 306*

VORWORT	5
TEIL 1 LEITBILDER UND STRUKTURPLANUNG AUSGANGSLAGE / ORGANISATION / PLANUNGEN	7
TEIL 2 REALISIERUNG UND SITUATION 2008 - GESAMTBEREICH / TEILBEREICHE - 2 [a] EINLEITUNG / REALISIERUNGEN IM ÜBERBLICK / VERKEHR	87
TEIL 2 REALISIERUNG UND SITUATION 2008 - GESAMTBEREICH / TEILBEREICHE - 2 [b] BAUQUARTIERE - WOHNQUARTIERE UND HAUPTZENTRUM BAUQUARTIERE – GEWERBE – UND SONDERGEBIETE GROSSE GRÜNFLÄCHEN	162
SCHLUSSBEMERKUNGEN	287
ANHANG: CHRONOLOGIE	297

TEIL 2 [b] REALISIERUNG UND SITUATION 2008

	SEITE
BAUQUARTIERE - WOHNQUARTIERE UND HAUPTZENTRUM	162
Überblick	162
Bauquartier Nord	165
1. Städtebauliche Daten	165
2. Besonderheiten der Lage	165
3. Ursprüngliche Planung	165
4. Zwischenzeitliche Planungsänderungen	166
5. Situation 2008	166
Bauquartier Nordost	177
1. Städtebauliche Daten	177
2. Besonderheiten der Lage	177
3. Ursprüngliche Planung	177
4. Zwischenzeitliche Planungsänderungen	178
5. Situation 2008	179
Bauquartier Ost	191
1. Städtebauliche Daten	191
2. Besonderheiten der Lage	191
3. Ursprüngliche Planung	191
4. Zwischenzeitliche Planungsänderungen	192
5. Situation 2008	192
Bauquartier Mitte / Zentrum	206
1. Städtebauliche Daten	206
2. Besonderheiten der Lage	207
3. Ursprüngliche Planung	207
4. Zwischenzeitliche Planungsänderungen: Überarbeitung der Planungen des Hauptzentrums	207
5. Situation 2008	210
Bauquartier West	235
1. Städtebauliche Daten	235
2. Besonderheiten der Lage	235
3. Ursprüngliche Planung und Realisierung	235
4. Situation 2008	235
Altperlach	241
1. Städtebauliche Daten	241
2. Besonderheiten der Lage	241
3. Ausgangslage und Ursprüngliche Planung	241
4. Planungsänderungen und Dorfkernuntersuchung	242
5. Situation 2008	243
Bauquartier Süd	252
1. Städtebauliche Daten	252
2. Besonderheiten der Lage	252
3. Ursprüngliche Planung	252
4. Zwischenzeitliche Planungsänderungen	253
5. Situation 2008	254
6.	
BAUQUARTIERE-GEWERBE-UND SONDERGEBIETE	266
Bauquartier Südost	266
1. Gesamtbereich	266
2. Bereich Siemens	266
Bauquartier Südwest	272
GROSSE GRUNFLACHEN	275
1. Neuer Südfriedhof	275
2. Ostpark	280

BAUQUARTIERE - WOHNQUARTIERE UND HAUPTZENTRUM

Überblick

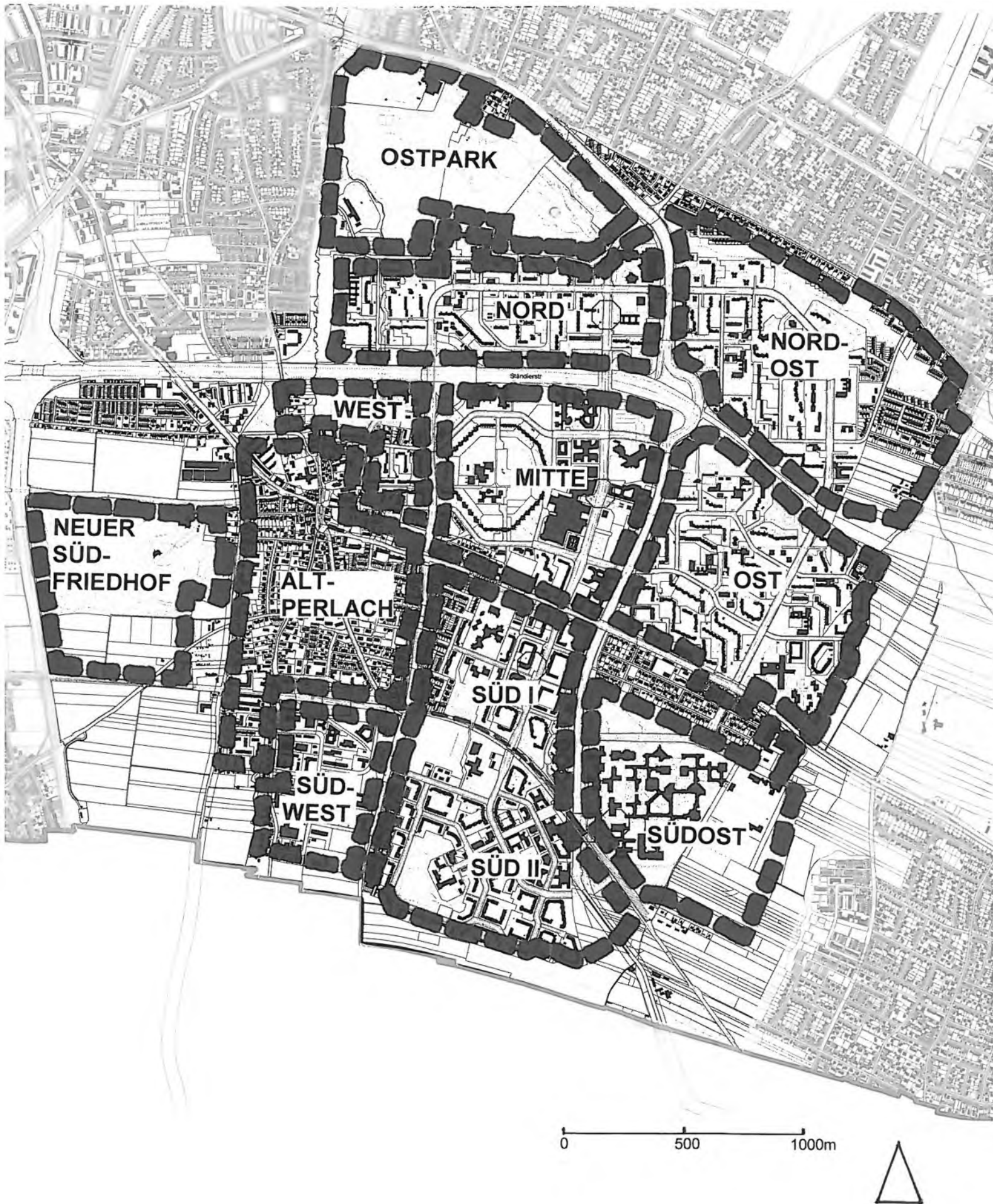
Die Anfänge der städtebaulichen Planungen Perlachs wurden zunächst im Kontext der städtebaulichen Tendenzen der Zeit um 1960 entwickelt, in der sich die Bebauung vom Straßennetz gelöst hatte. Die übliche gleichmäßige Reihung von Blöcken oder Zeilen wurde aufgegeben, und man ging bereits Anfang der 60er Jahre über zu freien, zeichenhaften Baukörperfigurierungen, was danach im Zuge einer neuen allgemeinen Dynamik kontinuierlich weiter entwickelt und gesteigert wurde. Mit städtebaulichen Großformen und vielgeschossigen Gebäudeketten und —schlangen, die entweder als Großkomplex oder als mäandrierende Gebäudehöhenzüge großräumige visuelle Zusammenhänge und Wirkungen schaffen sollten, folgte man dem neuen Leitbild „Urbanität durch Dichte“. Nachdem daraufhin Anfang der 70er Jahre ein allgemeines Unbehagen mit den Ergebnissen dieser Planungen aufkam, nahm die Bedeutung traditioneller Werte und Strukturen zu, was unmittelbar in die Planungen Perlachs Eingang fand.

Aufgrund der jeweils allgemein anerkannten städtebaulichen Richtungen wurden die Planungen der noch nicht realisierten Bereiche unmittelbar geändert bzw. angepasst. Die dadurch entstandene Vielfalt der Erscheinungsformen stößt dabei teilweise wenig harmonisch aufeinander – sowohl mit positiven als auch mit fragwürdigen Ergebnissen.

Mit der Reihenfolge der Planung bzw. Realisierung der Bauquartiere von Nord nach Süd läßt sich somit die Städtebauentwicklung etwa der 8 Jahre von 1965 bis 1973 beispielhaft ablesen:

- Das Bauquartier Nord wurde konsequent, der Hauptteil der Wohngebiete des Bauquartiers Nordost wurde im wesentlichen auf der Grundlage der im Strukturkonzept 1965 aufgestellten Leitziele und Bebauungsplanentwürfe realisiert (1967 – 1972): Lange und hohe Wohnhausbänder, die, gemischt mit Punkthäusern, an den vom Fahrverkehr getrennten Fußwegachsen konzentriert sind, bilden die charakteristischen Baustrukturen und sollen stadtbildprägende, großräumige Leit- und Orientierungsachsen bilden.
- Bereits während dieser Zeit, 1968 – 1969, wurde jedoch das Zentrum des Bauquartiers Nordost nach neuzeitlichen städtebaulichen Zielen umgeplant, indem die zuvor vorgesehene gleichmäßige Reihung von Hochhausseiben ersetzt wurde durch eine in Höhe und Baukörperanordnung frei gestaffelte Hochhausgruppe.
- Die Planung des Zentrums mit Wohnbereich brachte aufgrund des Preisträgerentwurfes des Städtebaulichen Wettbewerbes 1968 die Konzeption einer außergewöhnlichen Großform, die jedoch nur teilweise, mit dem Wohnring, umgesetzt wurde. Für den Zentralen Bereich ist sie 1973/ 1974 entfallen und durch eine additive Bebauung ersetzt worden.
- Der vorliegende Bebauungsplanentwurf von 1965 für das Bauquartier Ost wurde infolge einiger Erkenntnisse aus den bereits realisierten Teilen Perlachs und aufgrund der im Wettbewerbsentwurf für das Zentrum nach Osten hin geänderten Strukturrichtung völlig aufgegeben, so dass 1971 eine grundlegende Neuplanung erstellt wurde, mit der versucht wurde, die Leitziele 1965 mit neuen städtebaulichen Strukturen zu kombinieren. So sind beispielsweise längere und höhere Wohnhausbänder als in großem Abstand straßenbegleitende, stark gestaffelte Baukörper konzipiert. Dabei führen die Hauptfußwegachsen teilweise durch großräumige Wohnareale.
- Mit dem Ergebnis des Plangutachtens für das Bauquartier Süd (1971/ 1972) wurde die damals allgemein wieder angestrebte Hinwendung zu Blockstrukturen und überschaubaren Wohngruppen eingeleitet, mit denen beispielsweise Straßenrandbebauungen und die Bildung von Straßenräumen und ruhigen Blockinnenbereichen ermöglicht wurde. Allerdings erfolgten im Zuge der Bebauungsplanungen für das Bauquartier Süd bis in die 80er Jahre hinein einige Änderungen, mit denen das Blocksystm im Grundsatz jedoch nicht verlassen wurde.

TEILBEREICHE - ÜBERSICHT



Aus den Leitbildern und Zielen des Strukturplanes 1965 werden nachfolgend diejenigen auszugswise aufgeführt, die den städtebaulichen Konzeptionen der einzelnen Bauquartiere zugrunde gelegt werden sollten. Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsleitbild 1965 erarbeiteten Bebauungsvorschläge für die Bauquartiere Nord, Nordost und Ost waren diesen Grundsätzen konsequent gefolgt.

Sie wurden im übrigen nie ausdrücklich aufgegeben, und in weiteren Planungen wurde zumindest teilweise versucht, einiges zu berücksichtigen:

- Trennung Fußgänger-/ Fahrverkehr entsprechend dem übergeordneten Ziel
- Einbindung in die tragende Gestaltungsidee des strukturbildenden Fußgängernetzes bzw. -systems mit seinen Stamm- und Nebenästen
- Bildung kleinerer, kompakter Wohnbereiche, die durch das Fußgängersystem untereinander verbunden sind
- Bildung größerer Freiräume zwischen den verschiedenen Wohnbereichen, in denen sich der fließende und ruhende Verkehr abwickelt
- Gegensatz zwischen streng führender Alleebepflanzung entlang des Fußgängersystems und lockerer landschaftlicher Bepflanzung in den Freiräumen
- Äste des Fußwegsystems als den Fußgänger leitende Wohnwege – durch die begleitenden Alleen, durch die Ausrichtung bzw. Konzentration der Wohnbauten und ihrer Eingänge an den Ästen, durch Situierung der Einkaufszentren und der öffentlichen Einrichtungen an den Wegen, sowie durch Fußgängerbrücken über die Fahrstraßen
- weit gefasste Straßenräume als Konsequenz für die Ringstraße, da die Baukörper an den senkrecht dazu verlaufenden Fußgängerästen konzentriert sind – dies wird für die schnellere Fahrbewegung für sinnvoll gehalten
- Standorte für kleinere Betriebe innerhalb der Wohnquartiere, um wohnortnahe Arbeitsplätze insbesondere für Frauen, auch für Halbtagsbeschäftigten, anbieten zu können.

Im folgenden werden die Wohnbauquartiere in der Reihenfolge ihrer Realisierung dargestellt.

Bauquartier Nord

Mit dem Bauquartier Nord wurde der Bau Neuperlachs 1967 begonnen. Es wurde somit unmittelbar nach Erstellung der ersten Bebauungskonzepte 1965 und folglich nahezu gänzlich entsprechend dem Strukturkonzept 1965 realisiert. Daher zeigt sich in diesem Teil der beabsichtigte Grundtenor der vorgenannten Ziele am eindeutigsten

1. Städtebauliche Daten

- Bebauungsplan: Satzung 22.02./ 12.07.1967
- Grundsteinlegung 11.05.1967; Wohnungsfertigstellungen 1968 - 1971
- 25.06.1971: Einweihungsfeier für das Bauquartier Nord anlässlich der Fertigstellung des gesamten Wohnungsbaus Nord im Rahmen des 1. Bürgerfestes
- 4.300 WE, 250 Wohnplätze im Altenwohnheim Georg-Brauchle-Haus
- GFZ: überwiegend 1,0; in Teilen südlich des Ostparkes: 0,8
- Gebäudehöhen überwiegend 9 Geschosse (keine höheren Gebäude wegen der Bauhöhenbeschränkungen des Flughafens Riem, bis 1992)
- Stellplätze: 50% in Tiefgaragen, 33% ebenerdige Parkplätze; für 17% zunächst nur Flächenvorhaltungen – später ausgebaut
- Arbeitsstätten: 1 Standort für Büro-/ Verwaltung; 2 Standorte für kleinere Betriebe
- 2 Nahversorgungszentren (Quiddezentrum im Westen, Plettzentrum im Osten)
- Gymnasium östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich der Quiddestraße

2. Besonderheiten der Lage

- Bevorzugte Lage südlich des Ostparks, daher keine öffentliche Grünfläche im Baugebiet
- Südlich begrenzt durch die Ständlerstraße
- Größte Nähe zum Hauptzentrum, daher geringe Dimensionierung des östlichen Nahversorgungszentrums (Plettzentrum)

3. Ursprüngliche Planung

Klare Konzeption der Fußgängeräste:

- Ost-west-gerichteter Fußgänger-Stammast mit zur Ständlerstraße parallelen Baukörpern; davon nach Norden abzweigende 4 Nebenäste, die durch die Wohnbereiche in den Ostpark führen; ein weiterer Nebenast im Osten zum Schulzentrum Nord, dem Gymnasium für den gesamten Nordteil Neuperlachs (Eröffnung 1975)
- Folglich Gliederung des Gebietes in 5 Baugruppen
- Situierung der Wohngebäude und ihrer Zugänge an den Fußgängerästen
- Fußgängeräste als breite Wege mit Ailleebepflanzung
- An 2 Kreuzungspunkten: Situierung der Nahversorgungszentren
- Situierung sämtlicher öffentlicher Einrichtungen bzw. ihrer Zugänge an den Fußgängerästen: 1 Haupt- und 1 Grundschule mit Kindertagesstätten, Katholisches und Evangelisches Gemeindezentrum, Altenwohnheim
- Besondere Gestaltung der nicht von Nahversorgungszentren ausgehenden Äste:
Westlicher Nebenast: Grünzug entlang des Hachinger Baches;
Mittlerer Ast innerhalb des Bügels der Plettstraße auf einem Areal der NHB mit Sozialwohnungsbebauung: Spielstraße, eingeweiht 1971:
Gestaltung als „Environment“, für Jung und Alt (Nikitas Patellis, Johannes Leismüller), u.a. bestehend aus Kommunikationszonen mit plastisch ausgestalteten Höhenunterschieden, farbig gestalteten Buchten, Rampen und Spielzonen, einem Brunnen und einem hochgestellten Kiosk im Süden (Eisdiele)
- Verlauf der Fußgängeräste auf Privatgrund (Gehrechtsflächen im Bebauungsplan)
- Übergänge der Fußgängeräste über die Verkehrsstraßen kreuzungsfrei
- Straßenräume als weite Freiräume als Konsequenz der Konzeption der Fußgängeräste.

Sonstiges:

- Nahversorgungszentren in isolierter Lage, auf erhöhter Ebene
- Zentraler Bereich an der Hauptfußwegachse vom Zentrum (nördlich Ständlerstraße, westlich Albert-Schweitzer-Straße): Plettzentrum auf erhöhter Plattform mit Nahversorgungszentrum im Westteil sowie mit Gebäude der ehemaligen NHB-Hauptverwaltung im Ostteil (Haupteingang auf der Plattform); gegenüberliegendes Mietbürogebäude (ehemals u.a. Perlacher Informationszentrum der NHB in Räumen des Erdgeschosses); Fußgängerplatz mit Sitzbänken und Plastik vor dem Nahversorgungszentrum, Großparkplatz zwischen NHB-Gebäude und Mietbürogebäude
- Südlich des Bauquartiers 2 U-Bahnhöfe der ursprünglich im Zuge der Ständlerstraße in Ost-West-Richtung verlaufenden U-Bahn-Trasse: südlich des Zentralen Bereiches und im Westen, beim Grünzug Hachinger Bach

4. Zwischenzeitliche Planungsänderungen

Es erfolgten keine grundsätzlichen Änderungen des ursprünglichen Strukturkonzeptes von 1965. Mit der bereits 1967 vorgenommenen Änderung der U-Bahn-Führung zu einer Nord-Süd-Linie im Zuge der Albert- Schweitzer-Straße entfielen die beiden U-Bahnhöfe an der Ständlerstraße. Nunmehr besteht im Bauquartier Nord mit dem Bahnhof Quiddestraße nur ein U-Bahnhof.

5. Situation 2008

Der U-Bahnhof Quiddestraße hat im Baugebiet Nord keine städtebauliche Bedeutung, da die Änderung der U-Bahn-Führung für die städtebauliche Planung keine Konsequenzen hatte.

Der zentrale Bereich stellt sich 2008 hauptsächlich dar durch das modernisierte Mietbürogebäude mit Läden und Praxen im Erdgeschoß nördlich des Großparkplatzes (Informationszentrum der NHB seit Mitte der 80er Jahre aufgegeben).

Das Plettzentrum wurde geschlossen, das Verwaltungsgebäude der Neuen Heimat Bayern wurde abgerissen - auf dessen Areal entsteht der Neubau eines modernen Einkaufszentrums - Life PARK & SHOP.

Der Fußgängerplatz vor dem Plettzentrum ist demzufolge derzeit unbelebt, ebenso der gesamte Bereich der erhöhten Plattform.

Die vor dem Verwaltungsgebäude der NHB 1972 als Perlach-Symbol aufgestellte Plastik - Space Churn (von George Rickey) - wurde hier abgetragen und an die Thomas-Dehler-Straße neben die Rückseite des Kulturhauses versetzt.

An der Ecke Quidde-/ Plettstraße wurde im ehemaligen Provisorium der ersten Jahre (zunächst Supermarkt, später zeitweise Jugendberatung/-treff) das FestSpielHaus als Jugendkultur- und Freizeitstätte mit Kleinkunstabühne eingerichtet.

Die Strickwarenfabrik Bruestle (im Westen, Ecke Quidde-/ Nawiaskystraße) wurde abgerissen und durch eine Filiale des Discounters Lidl ersetzt.

Die ursprünglich in jedem Zentrum befindlichen Gaststätten wurden beide geschlossen (im Quiddezentrum erst etwa 2006), so dass im Bauquartier keine Speisegaststätte vorhanden ist.

Der zunächst als Eisdielen vorgesehene Kiosk im südlichen Teil der Spielstraße wird mit seiner Freifläche temporär als Cafe betrieben. Die Spielstraße wirkt jedoch als solche ungenutzt, die Spieleinrichtungen sind teilweise abgebaut.

Mit Ausnahme eines Fußgängerastes wurden alle Fußgängerverbindungen kreuzungsfrei ausgebaut: innerhalb des Baugebietes bestehen 4 Fußgängerbrücken über die Quiddestraße und 1 Fußgängerunterführung (Albert-Schweitzer-Straße); 2 Fußgängerbrücken führen in das angrenzende Bauquartier Mitte (Ständlerstraße) und 1 Unterführung (Heinrich-Wieland-Straße) in das Bauquartier Nordost.

**Baubeginn im Bauquartier Nord
Einweihungsfeier am 25.06.1971 – erstes Bürgerfest mit Festwoche**



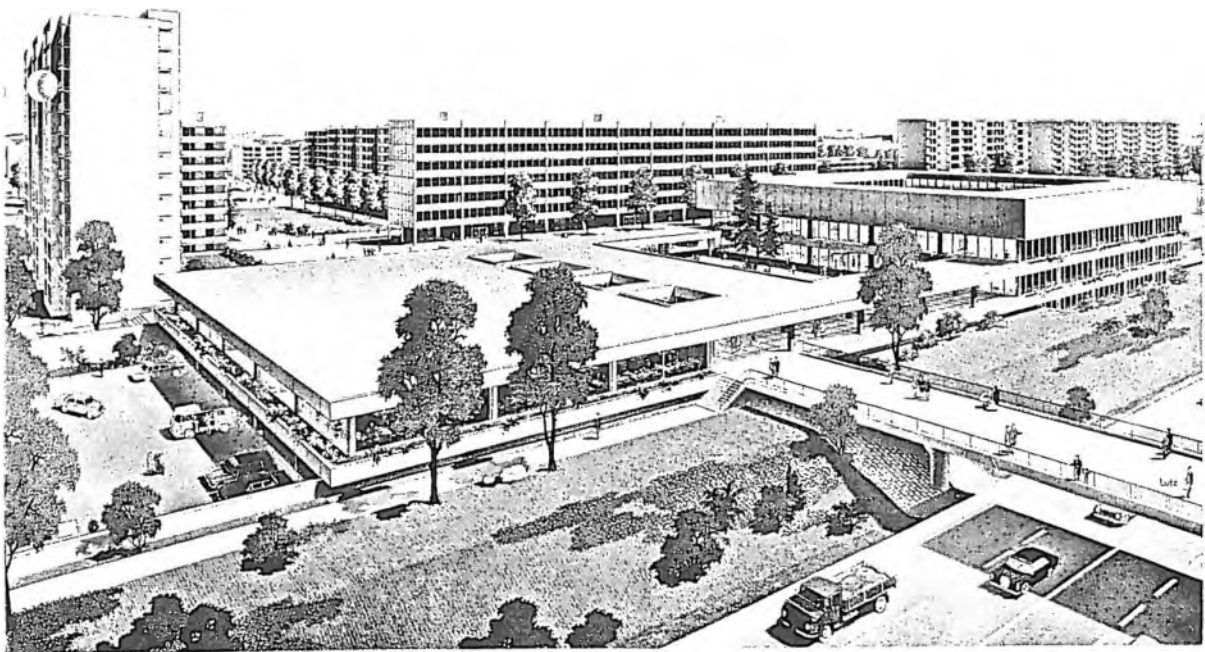
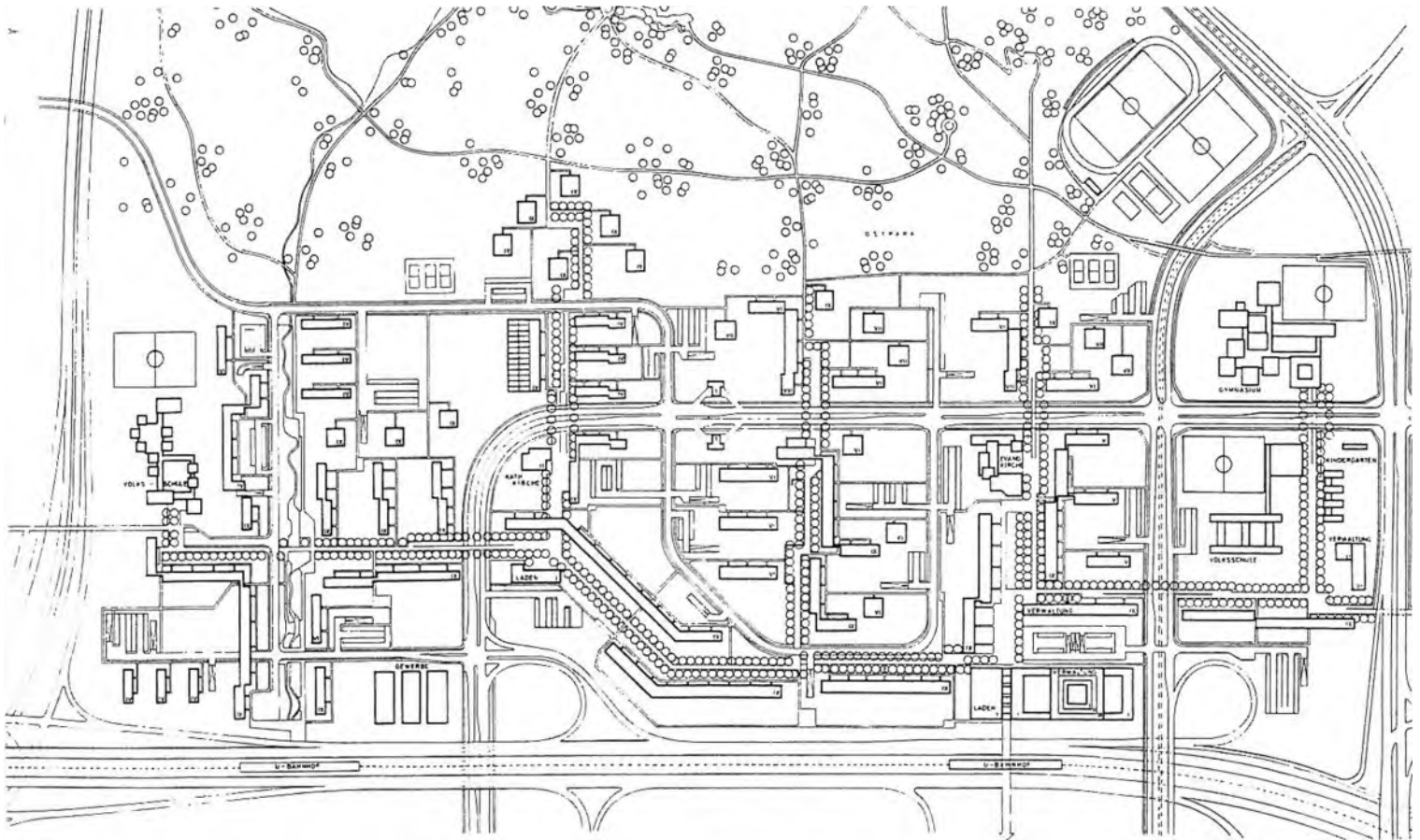
ZU EINER RADLTOUR DURCH PERLACH starteten neben anderen Ehrengästen auch Stadtbaurat Uli Zech, Direktor Ludwig Geigenberger und die Landtagsabgeordnete Hedwig Westphal (von rechts nach links).
Photo: Fritz Neuwirth

Ein Festtag in Neuperlach

Feier zur Fertigstellung des ersten Bauabschnitts / Schon 23 000 Einwohner

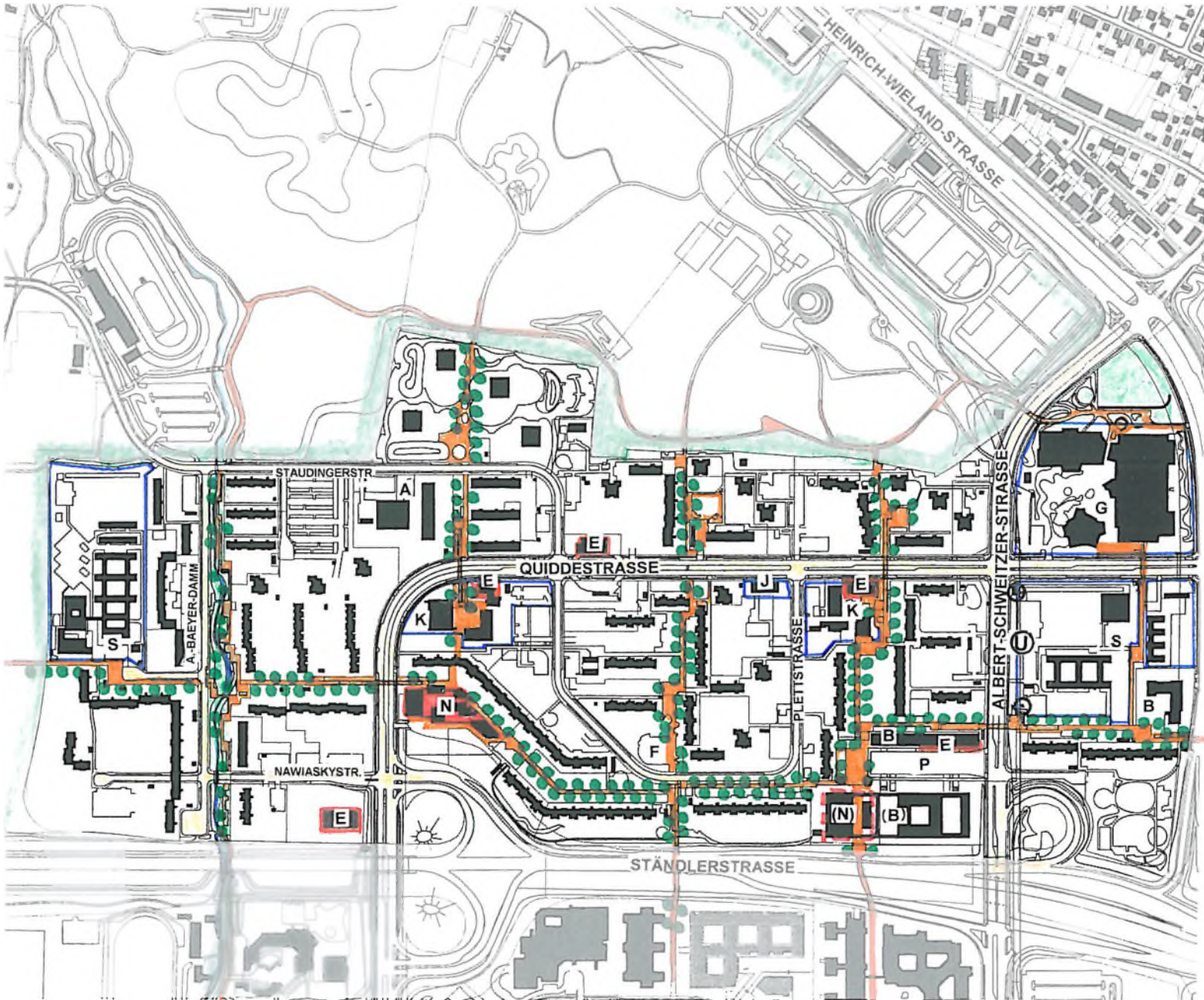
Nach vierjähriger Bauzeit wurde gestern in Neuperlach die Fertigstellung des ersten Bauteils gefeiert. Im Baugebiet Nord wurden 6000 Wohnungen für 16 000 Menschen errichtet. In zwei weiteren Baugebieten sind 1900 Wohnungen ebenfalls fertiggestellt und 6000 Wohneinheiten in Bau. Derzeit wohnen bereits 23 000 „Neubürger“ in der Entlastungsstadt. Bis Ende 1972 sollen hier 49 400 Menschen unterkommen.

Bauquartier Nord Planung 1965



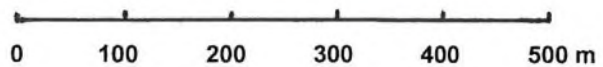
Komplex des Plettzentrums mit Verwaltungsgebäude der Neuen Heimat Bayern, von Südwesten

Bauquartier Nord 2008



Fußwegenetz

- N Nahversorgungszentrum
- E Einzelhandelsladen
- S Schule (Grund-, Haupt- od. Real-)
- G Gymnasium
- J Jugendeinrichtung
- F Freizeitanlage „Spielstraße“
- K Kirche (Katholisch od. Evangelisch)
- A Altenwohn- und Pflegeheim
- B Betrieb/ Büro
- P Parkplatz



Zentraler Bereich – Plettzentrum



Eingangshof des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Neuen Heimat Bayern auf der Ebene des Plettzentrums (2008 abgerissen) mit der Plastik „Space Churn“ (Aufnahme 1972)



Plettzentrum, seit 2006 geschlossen, ehemals Nahversorgungszentrum an der Zentralen Fußgängerachse zum Zentrum, Blick vom nördlich vorgelagerten Platz nach Süden (Blick vom nördlich vorgelagerten Platz Richtung Norden s. S. 132, „Achse nach Norden“)

Zentraler Bereich



Großparkplatz zwischen Mietbürogebäude (rechts) und NHB Verwaltungsgebäude (links), Blick von der Albert-Schweitzer-Straße nach Westen, im Hintergrund: Platz vor dem Plettzentrum



Bautafel des Neubaus des Einkaufszentrums „Life Park& Shop“ auf dem Areal des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der NHB, südlich des Großparkplatzes

Hauptfußwege mit Alleen und Standorten der Nahversorgungszentren

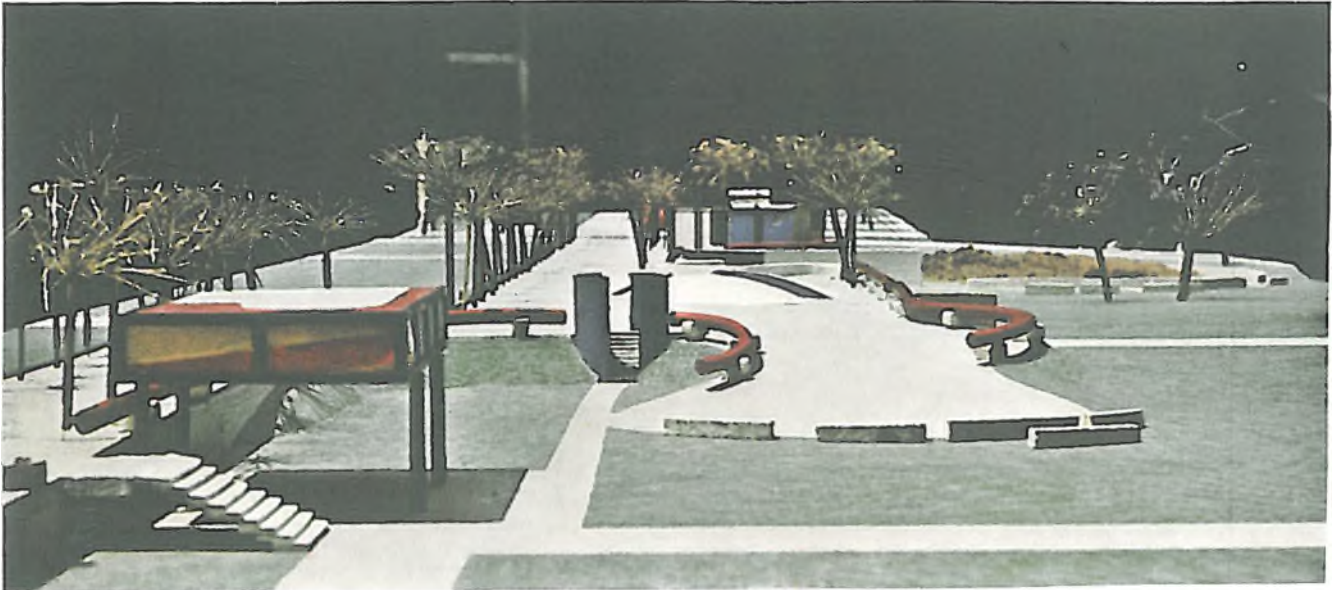


Ost-west-gerichteter Fußgänger-Stammast, südlich des Bogens der Plettstraße, in typischer breiter Gestaltung – mit begleitender Allee und Zugängen zu Wohnhäusern



Quiddezentrum, Nahversorgungszentrum im Westen, der 9-geschossigen Wohnhauszeile auf erhöhter Ebene vorgelagert; Allee von Osten hinter der Stadtbibliothek sichtbar

**„Spielstraße“ – Ausbau des Nord-Süd-Weges innerhalb des Bügels der Plettstraße
als Spiel- und Freizeitstätte mit kleiner Eisdielen**



Modellansicht des Environments von Johannes Leismüller und Nikitas Patellis (Eröffnung 1971)



Spielstraße von Süden 1982



Spielstraße von Süden 2006

Weitgefasste Straßenräume als Gegensatz zu den engeren Fußgängerbereichen



Quiddestraße Richtung Osten

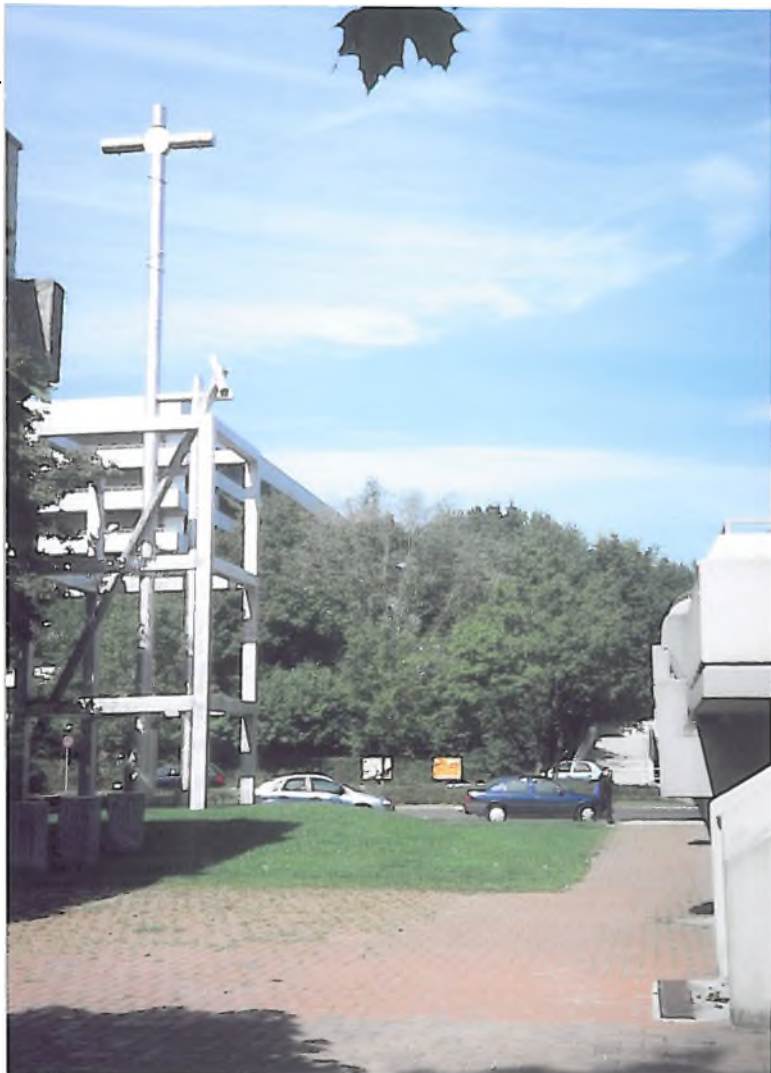


Plettstraße, östlicher Bügel, Blick vom Ost-West-Fußgängerast Richtung Norden

Kultur und Kirche

„FestSpielHaus“ an der Quiddestraße, Jugendkultur- und Freizeitstätte mit Kleinkunsthöhne, im ehemaligen Supermarkt- bzw. Jugendtreff-Provisorium der ersten Jahre

Katholische Kirche am Westteil der Quiddestraße – keine Kirchtürme im Bauquartier Nord, hier nur ein kleines Symbol-Zeichen



Randbereiche

Offene Bebauung nördlich der Staudingerstraße, am Übergang zum Ostpark, Blick vom Ostpark



Idyllischer Grünzug am Hachinger Bach im Westen des Bauquartiers, im Zuge des Adolf-Baeyer-Damms zwischen 9-geschossigen Wohnhauszeilen

Bauquartier Nordost

Das Bauquartier weist in seinem Hauptteil (südlich und westlich des Karl-Marx-Ringes, im Westen auch nördlich des Karl-Marx-Ringes) zwar größtenteils die Grundsätze des ursprünglichen Strukturkonzeptes 1965 auf, wurde jedoch mit der Neuplanung des Zentrums und des Bereiches des Katholischen Schulzentrums, östlich/ nordöstlich des Karl-Marx-Ringes, neuen städtebaulichen Zielhaltungen angepasst.

Eine Besonderheit im Bauquartier Nordost ist der Truderinger Grünzug, der in dessen nördlichem Teil den Ostpark mit dem Truderinger Wald verbindet und damit eine Zäsur schafft zwischen der mehrgeschossigen Neubebauung Perlachs und der Einfamilienhausbebauung des angrenzenden Stadtviertels Trudering. Am nördlichen bzw. nordöstlichen Rande des Grünzugs wurden zudem neue Reihen- und Kettenhausbebauungen errichtet, die zunächst die einzigen Einfamilienhausgebiete Perlachs sein sollten.

1. Städtebauliche Daten

- Bebauungspläne – Satzung:
Hauptteil: 24.07.1968 (nördlich Karl-Marx-Ring), 17./ 18.06.1969 (südlich und westlich Karl-Marx-Ring); Bereiche östlich/ nordöstlich Karl-Marx-Ring: 18.11.1975; 14.12.1977; nordöstliche Randbereiche an der Zehntfeldstraße: nach 1980
- Wohnungsfertigstellungen: 1969-1972; 1975; 1979; 1989-1992
- ca. 4.700 WE; noch unbebaute Wohnbaufläche im Südosten für weitere ca. 500-600 WE (ohne Baurecht)
- GFZ: Hauptteil: 1,0 (Wohnbereiche), 1,7 (Zentrum); 0,5 – 0,8 (Einfamilienhausgebiete östlich Karl-Marx-Ring und Randbereiche im Nordosten)
- Gebäudehöhen: Hauptteil: 9 Geschosse (Wohnbereiche), 13 -15 Geschosse (Zentrum); östlich Karl-Marx-Ring: 4 – 8 Geschosse; Randbereiche: 1-2 Geschosse
- Arbeitsstätten: 2 Standorte nordöstlich und südöstlich des Zentrums für Büro/ Verwaltung; 1 Standort im Südosten für Gewerbe (Hotel)
- 1 Nahversorgungszentrum (Marx-Zentrum)

2. Besonderheiten der Lage

- Im Nordosten des Planungsgebietes
- Weitesten Entfernung vom Hauptzentrum und durch große Zäsuren (Verkehrsbauwerke) von diesem sowie vom südlich angrenzenden Bauquartier Ost getrennt
- Grenzbereich zu bestehenden Einfamilienhausgebieten von Trudering

3. Ursprüngliche Planung

- Truderinger Grünzug vom Ostpark zum Truderinger Wald als stadtgliedernder Grünzug
- Flache Eigenheimzonen im Norden, Nordosten und Osten als Übergang zur vorhandenen Bebauung bzw. zum Stadtrand
- Bebauungsschwerpunkt für den Wohnungsbau westlich/ südlich des Karl-Marx-Ringes sowie im Westen auch nördlich des Karl-Marx-Ringes
- Standort für ein Katholisches Schulzentrum mit Sportanlagen sowie für eine städtische Grundschule östlich des Karl-Marx-Ringes
- Fortsetzung der klaren Konzeption der Fußgängeräste und ihrer Gestaltung: Verlauf des ost-west-gerichteten Fußgänger-Stammastes aus dem Bauquartier Nord zur zentralen Zone und zum katholischen Schulzentrum; mehrfache Abzweigungen von Nebenästen nach Norden und Süden
- Lage der Zentralen Zone am Stammast zwischen 2 Abzweigungen: Ladenstraße, durch 5 Wohnhochhäuser mit bis zu 15 Geschossen markiert (Überschreitung der Bauhöhenbeschränkung des Flughafens Riem in einem kleinen Bereich möglich), sowie Situierung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Sonderbauten

- Am Ostende der Ladenstraße nach Süden führende Abzweigung vom Stammast: Verlauf zum U-Bahnhof der damals noch in der verlängerten Ständlerstraße liegenden U-Bahn-Linie und weiter durch den Nordteil des Bauquartiers Ost zum Hauptzentrum
- Ladengruppe und Gewerbebereich im Süden, nordöstlich des U-Bahnhofes Ständlerstraße
- Verlauf der Fußgängeräste auf Privatgrund als Gehrechtsflächen (wie Nord)

4. Zwischenzeitliche Planungsänderungen

- Entfall des U-Bahnhofes im Süden an der Ständlerstraße wegen der seit 1967 in Nord-Süd-Richtung im Zuge der Albert-Schweitzer-Straße geführten U-Bahn-Linie, folglich kein U-Bahnhof im Bauquartier Nordost
- Verlegung der Standorte der Grundschule im Westen und des Katholischen Kirchenzentrums
- Umplanung der Zentralen Zone 1968: Marx-Zentrum
Konzeption eines frei mäandrierend gestalteten Hochhauskomplexes am ost-west-gerichteten Fußgänger-Stammast, bestehend aus 3 Teilen mit Höhenstaffelungen bis zu 15 Geschossen, die einen großen Platz umschließen (Architekt H. Kochta), mit Läden in den Erdgeschossen des nördlichen und östlichen Bauteiles;
Flachbau in der Mitte des Platzes ebenfalls mit Läden sowie einem Schwimmbad für die Wohnanlage und einem Freilichttheater;
- Umplanung des Einfamilienhausgebietes nördlich der Niederalmstraße 1973/ 74:
Vorgaben: möglichst hohe Dichte; Haustypen der NHB
Planung: schachbrettmusterartige Struktur; zunächst geplanter Rundweg mit breiteren Profilen, kleinen Plätzen und Pflasterung wurde aus wirtschaftlichen Gründen so nicht realisiert
- Umplanung des Bereichs des Katholischen Schulzentrums 1972 - 1975:
Ersatzlose Aufgabe des Gesamtprojektes vonseiten der Kirche Ende 1971;
Vorgaben für die Neuplanung: Wohnungsbau (Geschoßwohnungen, Eigenheime/ Haustypen der NHB); öffentlich nutzbare Grünfläche im Umfang der seinerzeit vorgesehenen Schulsporanlage;
Bindungen: Nicht überbaubare Trassen von 2 sich kreuzenden, im gesamten Planungsgebiet verlaufenden Abwassersammelleitungen (Ostsammler mit Abzweigung) und einer Revisionsstation am Karl-Marx-Ring, die aus Kostengründen nicht verlegt werden können.
Planung: 2 straßenbegleitende Wohngebäude am Karl-Marx-Ring entsprechend dem nunmehr bevorzugten Ziel, Straßenräume baulich zu fassen;
Fortführung des Fußgänger-Stammastes vom Marx- Zentrum nach Osten und wegbegleitendes Wohngebäude in Ost-West-Richtung, das sich in der Höhe zum Einfamilienhausgebiet hin abstuft;
Führung des Fußweges auf einen kleinen, dem Maßstab der Einfamilienhausbebauung angepassten Platz (in Nachbarschaft zum Grundschul-Eingang), von hier Wege nach Norden und Südosten zum Truderinger Grünzug;
großer Grünraum nordöstlich des südlichen Wohnhauses am Karl-Marx-Ring als öffentlich nutzbare Privatfläche, deren Gestaltung einheitlich mit der des Truderinger Grünzuges erfolgt.
- Errichtung eines Pflegeheims auf der ehemaligen Kindergarten- und Jugendfreizeitheimfläche der evangelischen Kirche, Ecke Karl-Marx-Ring/ Friedrich- Engels-Bogen, voraussichtlich 2009.

5. Situation 2008

Die Grundstruktur mit Fußwegästen, Alleebepflanzung, Wohngruppenbändern und Haupteinschließung ist im Hauptteil im wesentlichen entsprechend den ursprünglichen Grundprinzipien realisiert, allerdings mit einigen veränderten Baustrukturen östlich und südlich der Kurt-Eisner-Straße.

Aufgrund der beschriebenen grundsätzlichen Planungsänderungen größerer Bereiche, die in verschiedenen Zeitstufen erfolgten, ist ein uneinheitliches Gesamtgebilde entstanden, dem sowohl positive als auch negative Aspekte abgewonnen werden können:

Der Entfall des Katholischen Schulzentrums mit Sportanlagen hat zu einer Umplanung geführt, nach der – wegen ihrer Lage am Truderinger Grünzug - Bereiche mit optimaler Wohnqualität entstanden sind, obwohl die genannten Beschränkungen wegen der nicht überbaubaren Abwasserleitungen berücksichtigt werden mussten. Trotz der Parallelstellung der beiden nördlichen Gebäudezeilen konnte die Lärmbelastung minimal gehalten werden, sowohl durch einen größeren Abstand zur Straße als auch insbesondere mit einer Grundrissgestaltung, die jeweils Wohnräume zur ruhigen Parkseite ermöglichte. Auch ist der Übergang vom „Schwarzen Zentrum“ zur Kleinteiligkeit von Grundschule und Reihenhausbebauung im Osten relativ befriedigend gelungen.

Der Truderinger Grünzug zeichnet sich durch eine hohe Freiflächenqualität aus, da er sowohl mit parkähnlich gestalteten als auch mit naturbelassenen Bereichen abwechslungsreich ausgestattet ist und zudem mit der Freizeitanlage am Karl-Marx-Ring ein Betätigungsfeld für die Jugend bietet. Insbesondere der Bereich östlich und nördlich der Geschoßwohnungen am Karl-Marx-Ring hat durch die Umplanung und den Entfall der Schulsportanlagen des Schulzentrums deutlich an Wert gewonnen, da die privaten Grünflächen frei zugänglich und übergangslos in den Grünzug einbezogen wurden und dieser Teilbereich folglich besonders großzügig gestaltet werden konnte.

Der Turm der Katholischen Kirche westlich des Zentrums, auf dem Fußgängerast platziert, schafft einen Sicht- und Orientierungspunkt auf der Ost-West-Achse, von Westen kommend vor dem Marx-Zentrum.

Das Marx-Zentrum ist wegen seiner Monumentalität, der Platzausbildung und der Farbgestaltung sehr problematisch und wird von Kritikern gern als typisches Beispiel für das Scheitern des modernen Städtebaus der 70er Jahre genannt. Wegen der grundsätzlich schwarzen Gestaltung der Häuser (mit gelb/weiß) wird es von den Bewohnern „das schwarze Zentrum“ genannt. Der große Platz des Zentrums mit den sehr hohen, düster gestalteten, den Platz umschließenden Gebäuden ist ungegliedert und überdimensioniert; der auf der Nordseite des südlichen Bauteiles gelegene Platzteil, in dem keine Läden sind, wirkt besonders unwirtlich und unbelebt, auch wegen der großen Verschattung.

Die Schwimmbadnutzung und das Freilichttheater im Mittelbau des Zentrums wurden aufgegeben.

Im Zentrum werden 2 Gaststätten betrieben.

Die Bereiche südlich des Marx-Zentrums und westlich des Karl-Marx-Ringes wirken großräumig und gesichtslos.

Auch das Einfamilienhausgebiet nördlich der Niederalmstraße zeigt eine gewisse Eintönigkeit. Das Bauquartier wird kein Evangelisches Gemeindezentrum erhalten, da das dafür ursprünglich vorgesehene Areal für den Bau eines Pflegeheims verwendet wird (s.o.).

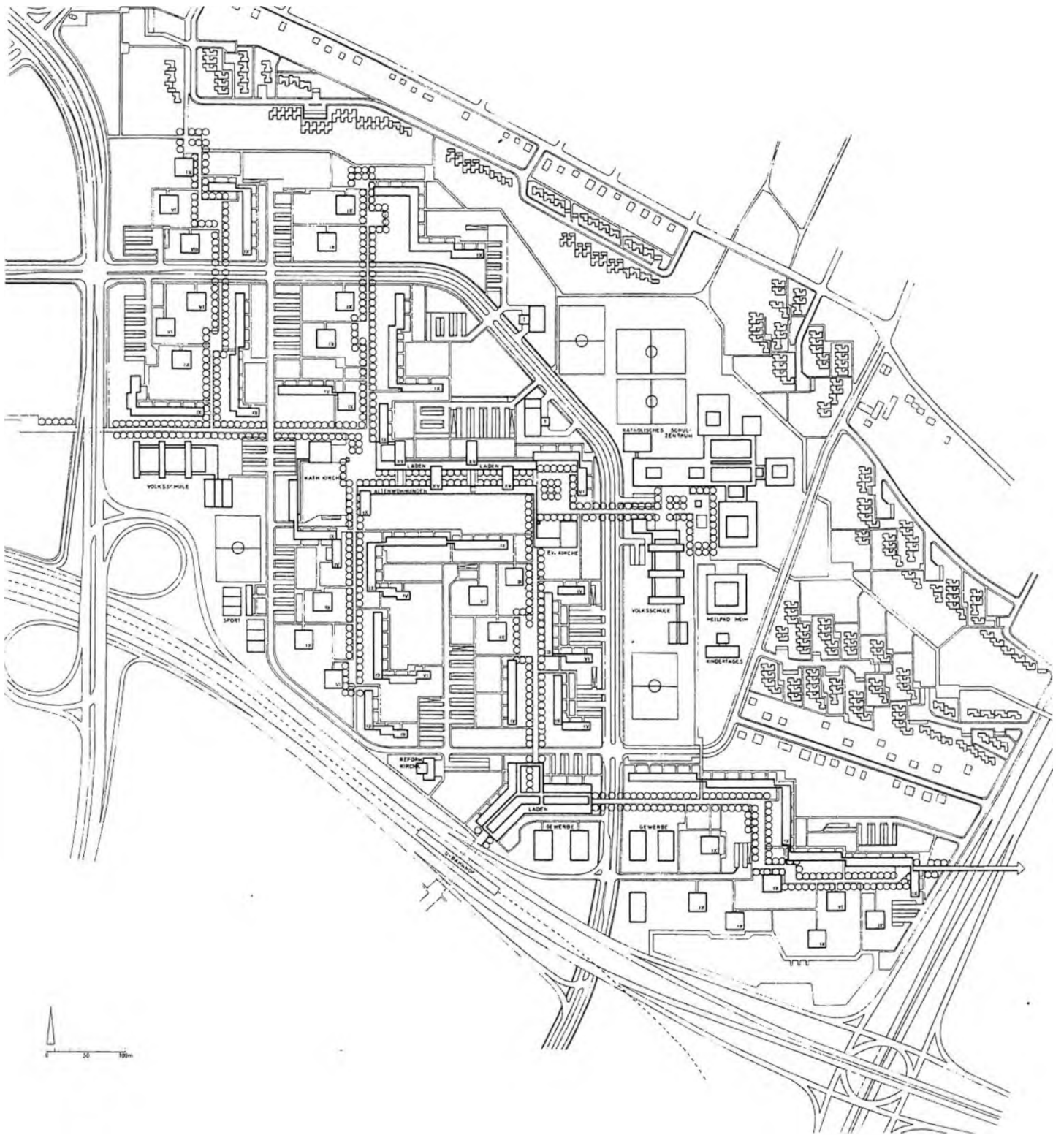
Auf der Fläche für Gewerbe im Südosten am Karl-Marx-Ring wurde ein Hotel errichtet.

Für das Wohngebiet im Südosten (Kiesgrube Piederstorfer) besteht noch kein Baurecht.

Mit der über den östlichen Bügel des Karl-Marx-Ringes bestehenden Fußgängerbrücke gibt es innerhalb des Baugebietes nur 1 Fußgängerbrücke.

Über die Ständlerstraße führt 1 Fußgängerbrücke in das südlich angrenzende Bauquartier Ost, mit 1 Unterführung wird das westlich angrenzende Bauquartier Nord erreicht.

Bauquartier Nordost Planung 1965



Bauquartier Nordost 2008



Fußwegenetz

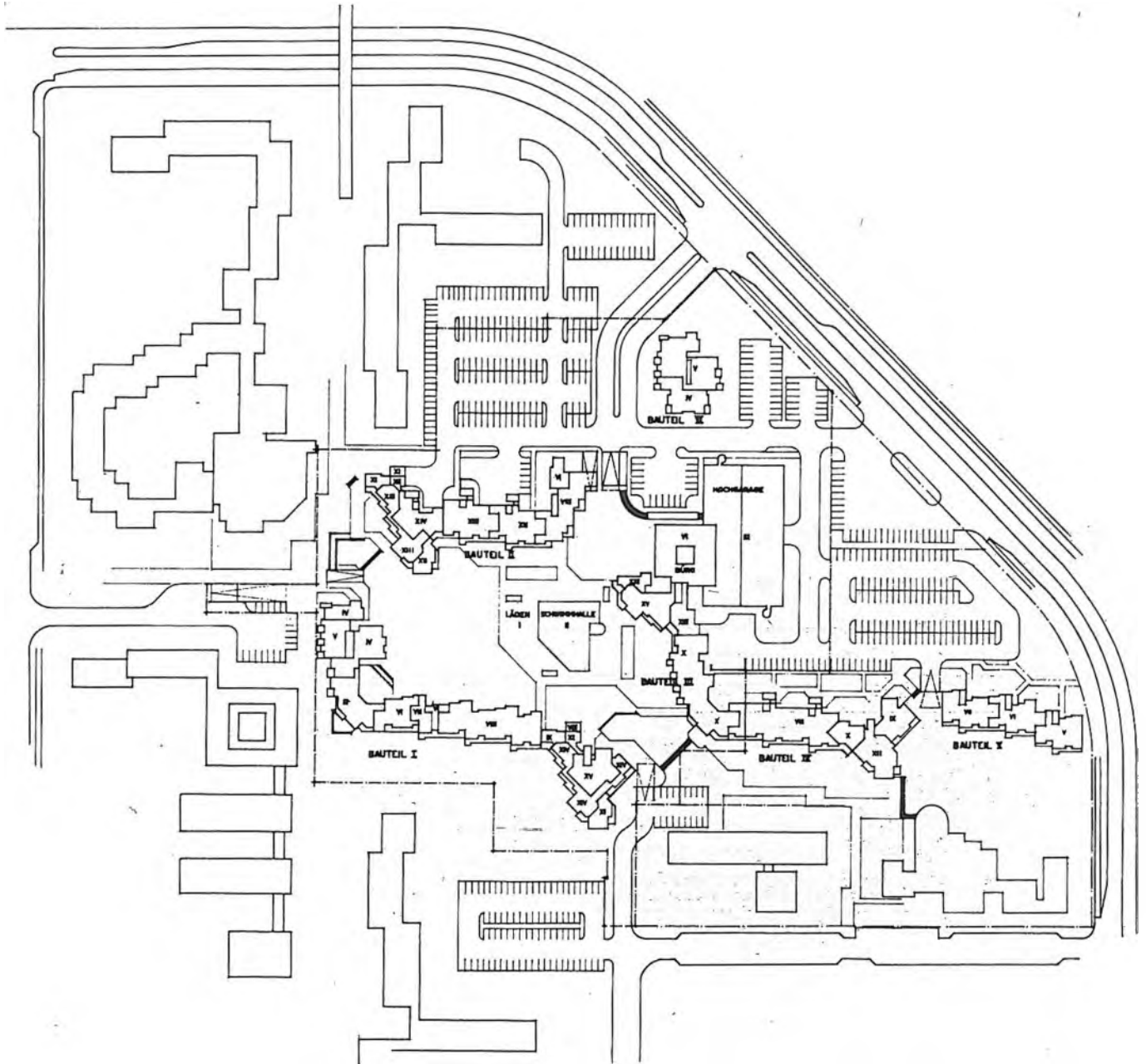
- N Nahversorgungszentrum
- S Schule (Grund-, Haupt- od. Real-)
- J Jugendeinrichtung
- SP Sporteinrichtung
- F Freizeitanlage/ Bolzplatz
- K Kirche (Katholisch od. Evangelisch)
- R Religionsgemeinschaft
- B Betrieb/ Büro
- H Hotel

0 100 200 300 400 500 m

**Umplanung Zentrale Zone
Planung 1965**

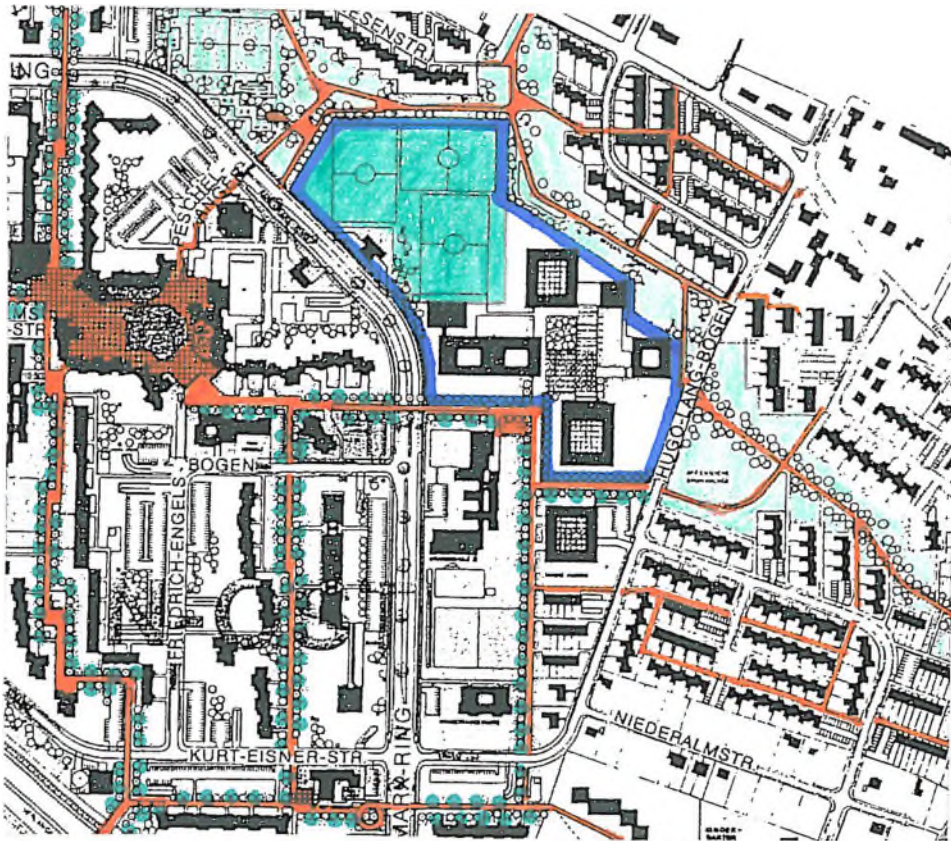


**Zentrale Zone: Marx-Zentrum
Umplanung 1968**



Planung: Kochta, Buddeberg

Umplanung des Bereiches des Katholischen Schulzentrums





Planungsstand 1971

-  Katholisches Schulzentrum mit Sportfläche
-  Truderinger Grünzug



Umplanung 1975 – realisierte Planung

-  Grenze der In den öffentl. Grünzug einbezogenen Privatfläche
-  Truderinger Grünzug

Truderinger Grünzug



Naturbelassener Bereich am Hugo-Lang-Bogen



Westlich Hugo-Lang-Bogen, Blick nach Westen, Standpunkt etwa auf der „Grenze“ zwischen öffentlicher Grünfläche (rechts) und Privatfläche (links)

Marx-Zentrum und Kirchturm von Westen, am Ost-West-Stammast



Aufnahme 1982



Aufnahme 2006



Blick vom Durchgang
des Kirchturms zum
Marx-Zentrum

Marx-Zentrum – das „Schwarze Zentrum“



Platz von Westen, Blick auf Flachbau in der Mitte sowie östliche und nordöstliche Randbebauung



Platzbereich vor der südlichen Randbebauung

Marx-Zentrum von Osten (1984)



Weg aus dem Wohngebiet östlich des Karl-Marx-Ringes zur Fußgängerbrücke...



.....zum Weg westlich des Karl-Marx-Ringes bis zum Zentrum

Wohnbereiche im westlichen Teil



Wohngruppe am westlichen Nord-Süd-Fußgängerast, Blick von Süden



Nach Norden an das Marx-Zentrum anschließende Wohnhauszeile, Architekt Ernst Gisel, Zürich (Aufnahme 1982)

Wohnbereiche im östlichen Teil

Geschoßwohnungsbau als straßenbegleitende Bebauung am Bogen des Karl-Marx-Ringes, Blick von der Ost-West-Fußgänger-Brücke nach Norden (Aufnahme 1984)



Kleiner Platz als Übergang zur Reihenhausbauung, am östlichen Ende des Ost-West-Fußweges (Aufnahme 1988)

Bauquartier Ost

Für das im Osten an das Hauptzentrum angrenzende Bauquartier Ost wurden unmittelbar nach der Wettbewerbsentscheidung für das Zentrum Überlegungen über eine Anpassung der Planung an den Wettbewerbsentwurf angestellt, die zu einer vollständigen Änderung des ursprünglichen Konzeptes von 1965 führten. Einerseits wollte man die im Zentralen Bereich abgeknickte Richtung, die auch dem Verlauf der Fritz-Erler-Straße entspricht, aufnehmen. Andererseits hatte sich die offene Gestaltung der Straßenräume im Nordteil Perlachs als unbefriedigend herausgestellt. Hinzu kamen nach Änderung der Baunutzungsverordnung 1969 erweiterte Möglichkeiten für Verdichtung, da die bisher zulässige Höchstgrenze von 1,0 GFZ auf 1,2 GFZ gesteigert wurde.

Außerdem musste der Standort für das Städtische Krankenhaus bereits frühzeitig festgelegt werden, da es bereits 1972 zur Verfügung stehen sollte.

1. Städtebauliche Daten

- Bebauungspläne:
Städtisches Krankenhaus: 18.06.1969 (Satzung)
Hauptteil: 10.03.1971(Satzung)
Westbereich (Hochhäuser und südlich anschließende Bebauung): 20.12.1972 (Billigung)
Ostbereich (östlich/ nordöstlich Krankenhaus): 1983 (Satzung)
- Wohnungsfertigstellungen: 1972-1976; 1984-1987
- 5.400 WE, ca. 670 Wohnplätze (Schwesternwohnheim; Altenheim des Sozialzentrums)
- Sonstige Fertigstellungen: Städtisches Krankenhaus 1972 (750 Betten) Sozialzentrum der Arbeiterwohlfahrt 1973 (Altenheim und Haus für Mutter und Kind)
- GFZ 1,2 (auf nahezu allen Wohnbauflächen)
- Gebäudehöhen: 13-/12-/ 9-/ 4- geschossig im Hauptteil; 18-/ 6- geschossig im Westteil; 7-/ 6-/ 4- geschossig im Ostbereich
- Arbeitsstätten: 2 Standorte: Putzbrunner Straße; Handwerkerhof im Nordosten
- 2 Nahversorgungszentren (Sudermannzentrum im Westteil, Graf-Zentrum im Ostteil)

2. Besonderheiten der Lage

- Im unmittelbaren Anschluss an das Hauptzentrum, das westlich des Bauquartiers liegt und über eine Fußgängerbrücke über die Fritz-Erler-Straße direkt erreichbar ist
- Im Osten angrenzend an den Truderinger Wald
- Ursprünglich umgeben von 4 Hauptverkehrsstraßen, nunmehr nur 2 (Putzbrunner und Fritz-Erler-Straße)

3. Ursprüngliche Planung

- Konzeption der Fußgängeräste, Alleen, und Baustrukturen in reiner Nord-Süd-/ Ost-West-Ausrichtung, Fortsetzung des Wegenetzes wie in den Bauquartieren Nord und Nordost
- Bildung von 3 Nachbarschaften in Nord-/Süd-Richtung
- Wohngebäude 9-geschossig mit terrassenartig abgestuften Stirnseiten
- 1 Ladenzentrum im Südteil
- Östlicher Ast des Zentralen Fußgängerachsenkreuzes im Norden, vom Hauptzentrum kommend, zum U-Bahnhof Ständlerstraße und weiter in das Bauquartier Nordost
- Südliche Ost-West-Fußwegachse vom Ladenzentrum nach Osten zum U-Bahnhof am Ostrand

4. Zwischenzeitliche Planungsänderungen

Mit der 1968 eingeleiteten vollständigen Änderung der Gesamtkonzeption für das Bauquartier Ost wurde einerseits die nach Südosten abgeknickte Strukturrichtung des östlichen Zentrumsbereiches für das ganze Bauquartier Ost bestimmt, andererseits wurde angestrebt, die Ziele des vom Fahrverkehr getrennten Fußwegsystems mit der straßenbegleitenden Situierung der Wohngebäude zu kombinieren. Zudem wurden die maximal zulässigen Dichtewerte von 1,2 GFZ vorgesehen.

Wegen der 1967 geänderten U-Bahn-Führung wird das Bauquartier Ost nicht mehr von der U-Bahn-Linie berührt, so dass die beiden U-Bahnhöfe entfallen.

Die Planung des gesamten Gebietes sieht 3 Bebauungsäste vor, die sich von der vom Hauptzentrum kommenden Fußgängerbrücke in 3 Richtungen erstrecken und jeweils aus langen, mehrfach abgeknickten Doppelzeilen bestehen, in denen die Hauptfußwege verlaufen. Die Doppelzeilen werden jeweils im Norden bzw. Nordosten von Wohngebäuden mit 9 - 13 Geschossen gebildet, im Süden bzw. Südwesten mit geringeren Geschosszahlen: diese bestehen am mittleren Ast aus 4 - geschossigen Terrassenhäusern, am südlichen aus 5 – 6 – geschossigen Zeilenbauten und am nördlichen hauptsächlich aus 4 - geschossigen Punkthäusern. Die Zone zwischen dem mittleren und südlichen Ast soll mit den Schulbauten und dem Gemeindezentrum gegenüber den dichten Bebauungsästen einen flacheren Bereich mit niedrigerer Dichte bilden. Die beiden Nahversorgungszentren liegen am mittleren Hauptast des Fußgängerwegesystems, der vom Hauptzentrum nach Südosten über den Platz des Sudermannzentrums sowie zum Grafzentrum führt.

Das Areal zwischen Fritz-Erler-Straße und Gerhart-Hauptmann-Ring, nördlich der Kafkastraße, war aus dem Bereich der Gesamtplanung zunächst ausgenommen, da man sich wegen seiner wichtigen Bedeutung als Übergangsbereich zwischen Hauptzentrum und Bauquartier Ost gesondert mit der Planung befassen wollte. Die 1972 hierzu aufgestellte Planung sieht beiderseits des Hauptfußweges vom Zentrum zwei 18-geschossige Wohnhochhäuser vor, die ein „Tor“ bilden sollen. Durch die dazwischen liegende öffentliche Grünfläche führen die Fußwege von der Brücke über die Fritz-Erler-Straße rampenartig in die 3 Fußwegäste. Südlich schließt eine hof-artige Bebauung an.

Im Bereich südlich des Sudermannzentrums, zwischen Sudermannallee und Karl-Marx-Ring, war zunächst ein katholisches Gemeindezentrum mit angeschlossener Sozialfachschule vorgesehen. Nachdem die Pläne für die Schule aufgegeben worden waren, wurde das Gemeindezentrum im Westteil realisiert, und im Ostteil wurde ein Wohnhof errichtet.

Das Wohngebiet am Ostrand, östlich/ südöstlich des Grafzentrums und östlich des Krankenhauses, wurde erst in den 80er Jahren geplant und bebaut und besteht aus einer überwiegend 4 – 5 – geschossigen, hofartigen Bauweise.

Der Bereich zwischen dem Bauquartier Ost und dem Truderinger Wald, in dem die ehemalige Trasse der T 6 Ost verlief, soll künftig zu einem Grünzug Ost ausgebaut werden, der sich südlich der Putzbrunner Straße, zwischen Gewerbegebiet Südost und Waldperlach, bis zur Bahnlinie fortsetzen soll.

5. Situation 2008

Aufgrund des Versuchs, verschiedenste Ziele zu kombinieren, entstand ein Konglomerat vielfältiger Elemente, die jeweils eine klare Linie vermissen lassen:

Straßenbegleitende Baukörper gibt es nur teilweise, zudem meist nur auf einer Straßenseite, und die Abstände zwischen Gebäuden und Straßen sind sehr groß. Daher sind auch hier, wie in den Bauquartieren Nord und Nordost, die Straßenräume durchaus großräumig.

Die Konzeption des Fußgängerwegesystems lässt die eigentlichen Ziele nur eingeschränkt oder auch nur andeutungsweise erkennen:

Das Ziel eines vom Fahrverkehr getrennten Fußgängerwegesystems, an dem die öffentlichen Einrichtungen ebenso wie die Hauszugänge situiert sind, wird nur teilweise konsequent umgesetzt: Der mittlere Hauptast nach Südosten, der die Nebenzentren verbindet, gibt zwar eine eindeutige Orientierung, verliert sich jedoch im Osten beim Graf-Zentrum, eine sinnvolle Wegeführung in die östliche Landschaft fehlt. Der Verlauf des südlichen Astes zwischen langgezogenen parallelen Häuserzeilen im Bereich südlich der Kafkastraße führt weder an einer öffentlichen Einrichtung vorbei noch hat er einen Zielpunkt im Süden.

Die Freizeitanlage (Bolzplatz) und die Bezirkssportanlage, die sich im Norden südlich der Ständlerstraße befinden, sind nicht in das Wegesystem eingebunden. Ebenso hat das Städtische Krankenhaus keinen Anschluss an einen Hauptfußweg.

Einige Nebenäste führen teilweise an den Straßen entlang.

Lediglich der westliche Fußgängerast, der von der kleinen Grünfläche nach Süden verläuft, führt zu einem Zielpunkt, zum Horst-Salzmann-Zentrum der Arbeiterwohlfahrt (Altenheim und Haus für alleinstehende Mütter mit Kind).

Die stadträumliche Erscheinung des Bauquartiers ist im Hauptteil sehr monumental, und die Gliederung des Gesamtgebietes ist nur schwer erfassbar:

Die langgestreckten, abgewinkelten 13-, 12- und 9-geschossigen Gebäudeketten ziehen sich mäanderförmig wie Höhenzüge durch das Gebiet, vermitteln durch ihre Großmaßstäblichkeit einen anonymen und abweisenden Eindruck. Ein städtebaulicher Zusammenhang zwischen den 3 Bebauungsästen ist kaum spürbar. Die beiden Wohnhochhäuser im Westen bilden hierzu zwar einen maßstäblich adäquaten Gelenkpunkt zum Zentrum, haben jedoch auf der Seite des Zentrums keine entsprechende Antwort, wirken im Gesamtgefüge isoliert, und zudem sind die Wohnungen vorwiegend dem Straßenlärm der Fritz-Erler-Straße ausgesetzt. Die 4-geschossigen Terrassenhäuser am mittleren Hauptast stehen ebenso wie die kleinmaßstäblicheren Wohnhöfe am Ostrand des Bauquartiers in einem starken Kontrast zu den hohen Gebäudeketten und bieten bedeutend höhere Wohnqualitäten, so dass in enger Nachbarschaft sehr unterschiedliche Wertigkeiten bestehen.

Die Bebauungsäste mit ihren 13-12- und 9-geschossigen, langgezogenen Wohnhäusern lassen auf der Fußgängerebene eine Großräumigkeit entstehen, die im Prinzip durch Boden- und Freiflächengestaltungen nicht aufgehoben werden kann.

Die Fußwege sind in den Hauptästen zudem in der überwiegenden Zeit verschattet.

Der Fußgängerbereich des südlichen Astes macht einen schluchtartigen, wenig ansprechenden Eindruck.

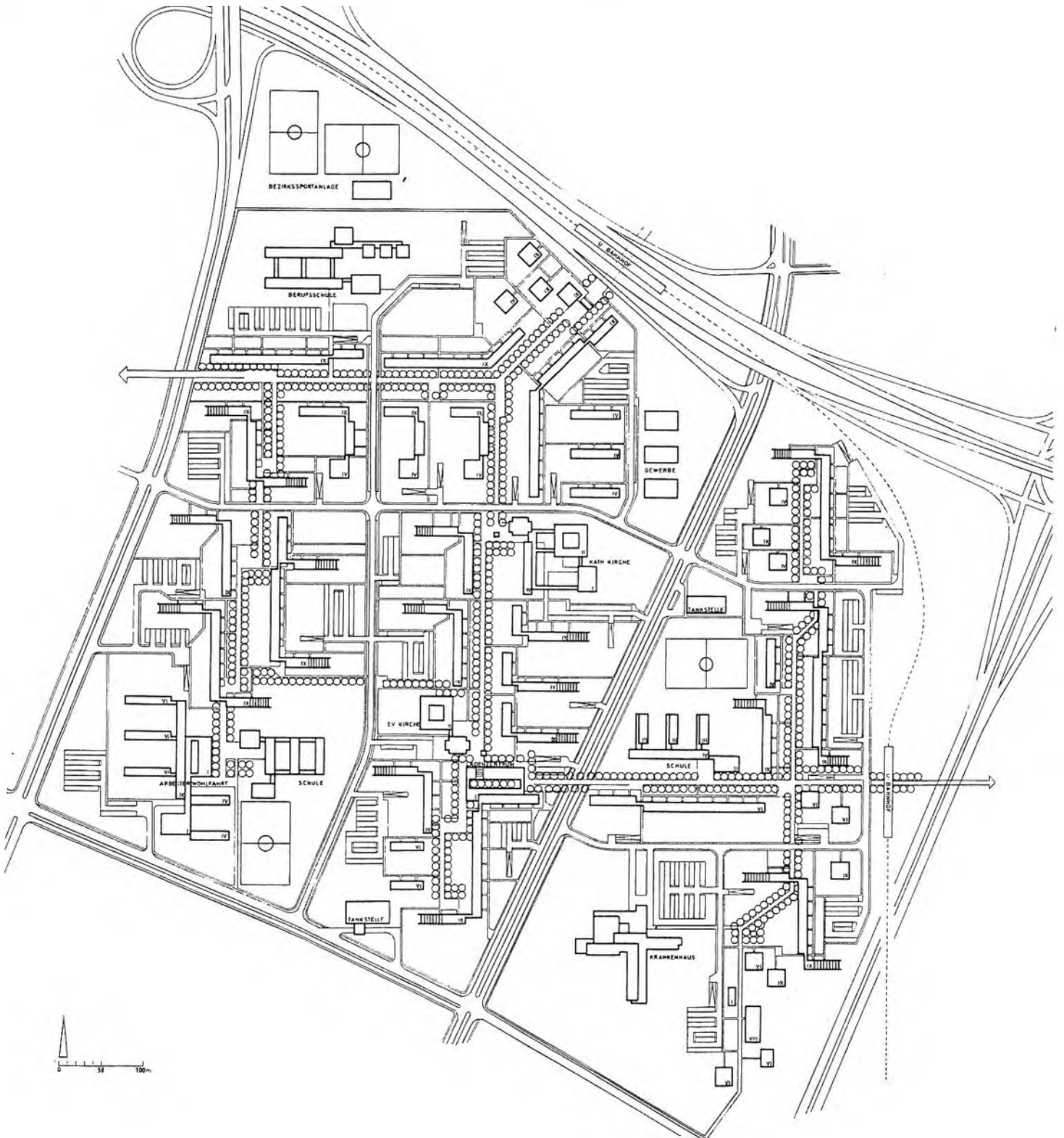
Die Gestaltung des Sudermannzentrums mit 5-8-geschossigen, einen viereckigen Platz umschließenden Wohngebäuden mit Läden in den Erdgeschossen wirkt räumlich angenehmer. Das Grafzentrum ist demgegenüber städtebaulich problematisch: Die Räume im Erdgeschoß des Gebäuderiegels sind teilweise ungenutzt, der Platz auf dessen Südseite ist unbelebt. Die Einkaufseinrichtungen haben sich nördlich der Straße, d.h. auf der Schattenseite, sowie südlich des Handwerkerhofes und im Handwerkerhof entwickelt und vermitteln einen zusammenhanglosen Eindruck.

In jedem der Zentren wird 1 Gaststätte geführt.

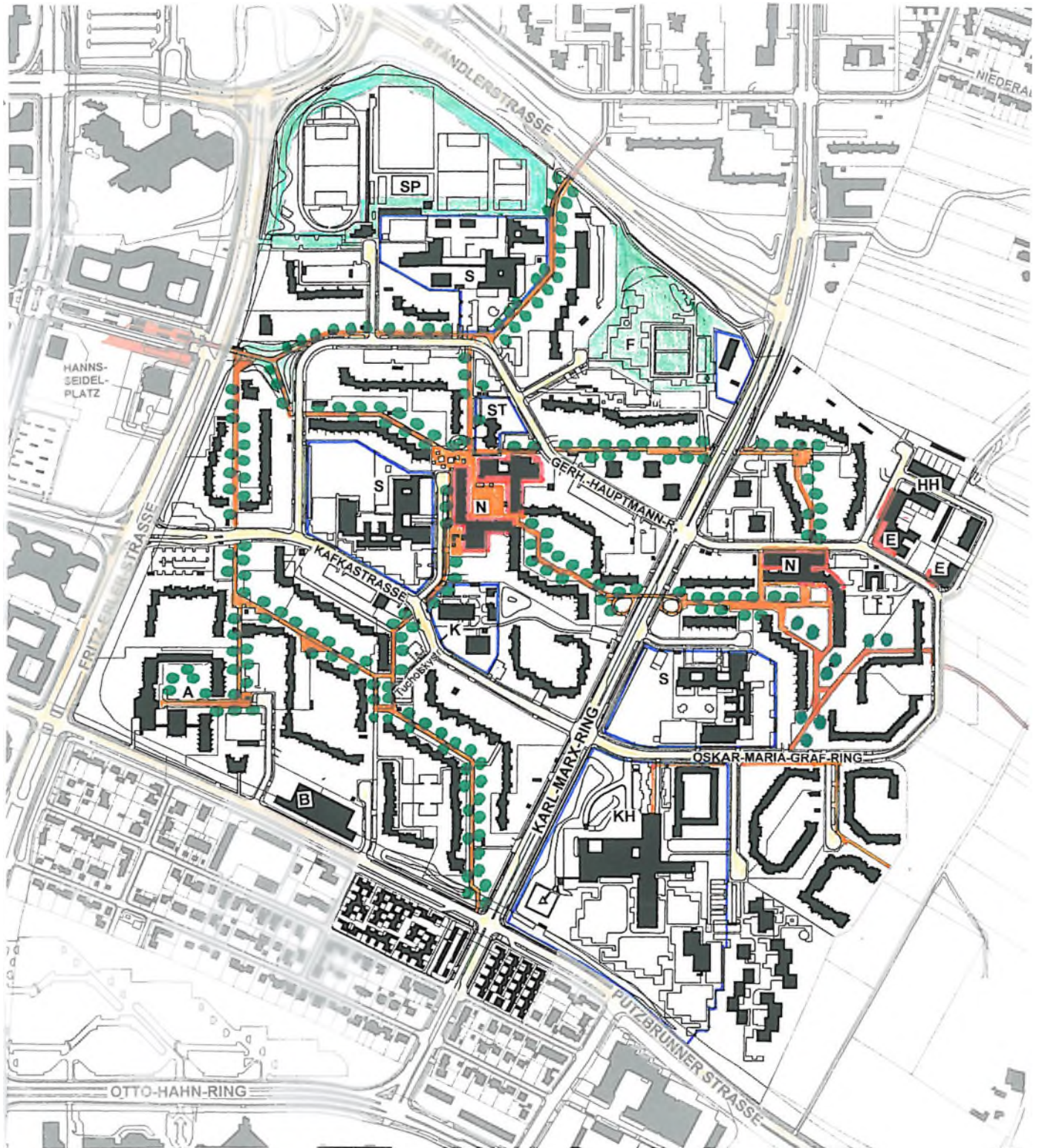
Auf dem Grundstück der Evangelischen Kirche nördlich des Sudermannzentrums wurde kein Gemeindezentrum errichtet, es bestehen nur ein Kindergarten und eine Beratungsstation.

Mit der Fußgängerbrücke über den Karl-Marx-Ring im Zuge des Fußgänger-Hauptastes ist nur 1 Fußgängerbrücke innerhalb des Bauquartiers realisiert worden. 2 Fußgängerbrücken führen in angrenzende Gebiete: Über die Fritz-Erler-Straße zum Zentrum und über die Ständlerstraße ins Bauquartier Nordost.

Bauquartier Ost Planung 1965



Bauquartier Ost 2008

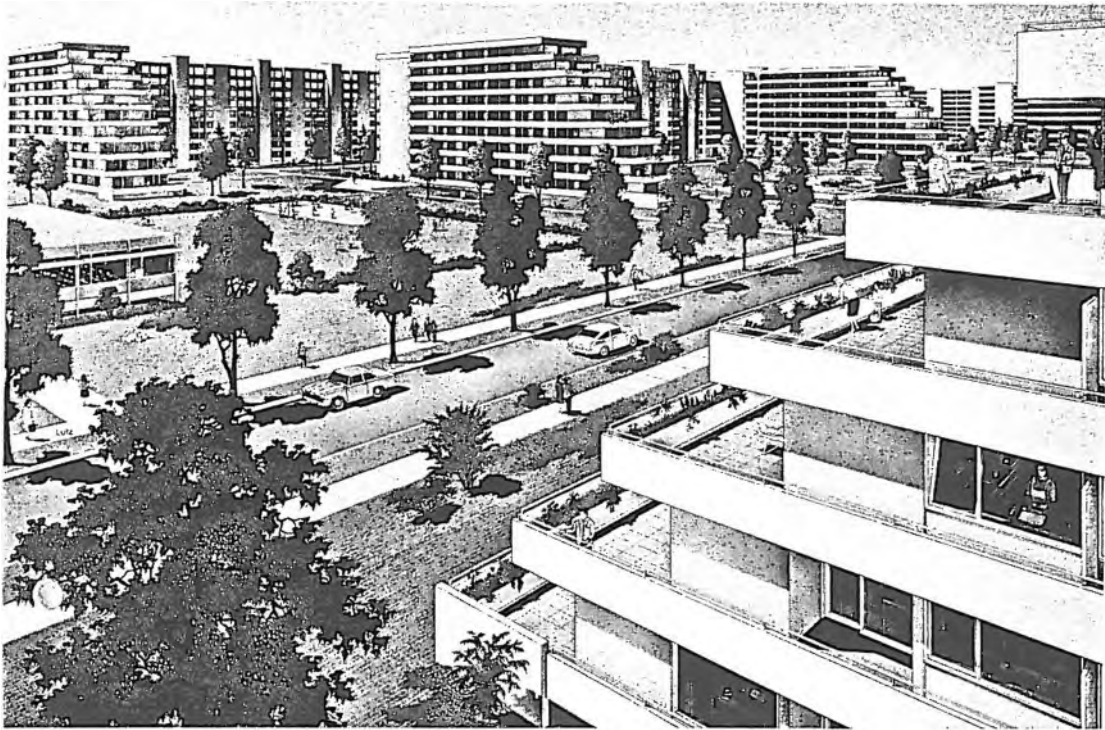


 Fußwegenetz

N	Nahversorgungszentrum
E	Einzelhandelsladen
S	Schule (Grund-, Haupt- od. Real-)
SP	Sporteinrichtung
F	Freizeitanlage/ Bolzplatz
K	Kirche (Katholisch od. Evangelisch)
ST	Sozialstation
KH	Krankenhaus
A	Altenwohn- und Pflegeheim
B	Betrieb/ Büro
HH	Handwerkerhof

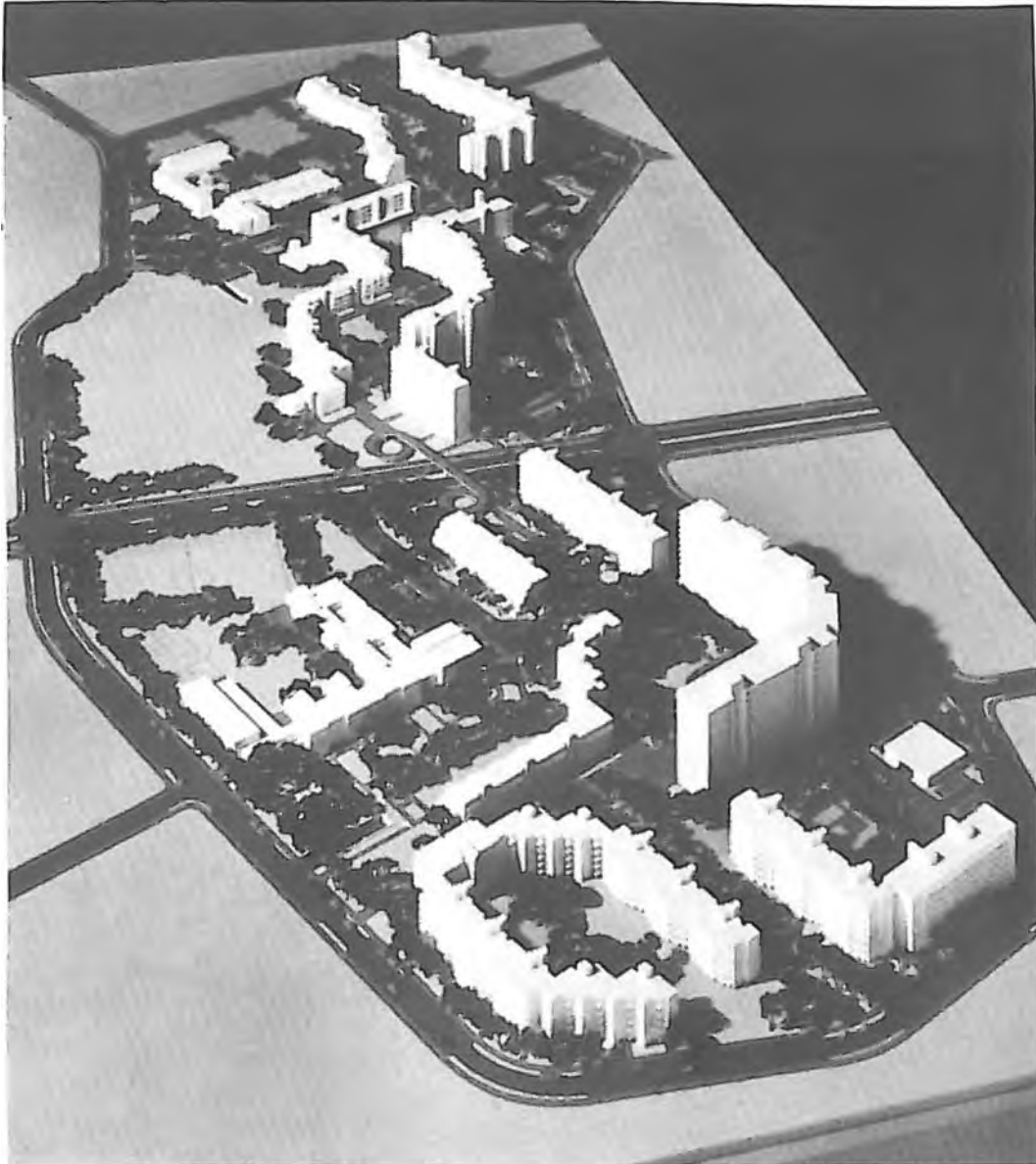
0 100 200 300 400 500 m

Baustrukturen Planung 1965



Senkrecht zur Straße stehende 9-geschossige Wohngebäude mit zur Straßenseite orientierten terrassierten Stirnseiten

Strukturelle Umplanung 1969
Beispiel: Mittlerer Bebauungsast mit den Zentren



Bereich zwischen Gerhart-Hauptmann-Ring/ Kafkastraße/ Oskar-Maria-Graf-Ring,
von Südosten nach Nordwesten, im Vordergrund: Östliches Zentrum (Graf-Zentrum)

Straßenräume mit straßenbegleitender Bebauung



Ostteil des Gerhart-Hauptmann-Ringes, Bebauung der Südseite, Blick von Südosten



Westteil der Kafkastraße, Bebauung der Südseite, Blick von Südosten

Mittlerer Bebauungsast, Bereiche westlich des Sudermannzentrums



Bereich zwischen Fritz-Erler-Straße und Gerhart-Hauptmann-Ring (Westteil)
Blick von Süden, von der Kafkastraße



Wohnhof unmittelbar westlich des Sudermannzentrums, Blick Richtung Südosten

Mittlerer Bebauungsast – Bereich des Sudermannzentrums



Platz des Nahversorgungszentrums – Sudermannzentrum – Blick nach Südwesten



Katholische Kirche St. Philipp Neri, südlich des Sudermannzentrums an der Kafkastraße

**Mittlerer Bebauungsast
Bereich zwischen Sudermannzentrum und Karl-Marx-Ring**



Nördlicher 12-geschossiger Gebäudekomplex des Wohnhofes mit Spielplatz, Blick von Westen



Südliche Gebäudezeile mit Terrassenhäusern, Blick von Südwesten, im Hintergrund obige 12-geschossige Gebäude (Aufnahme 1982)

**Mittlerer Bebauungsast
Bereich zwischen Karl-Marx-Ring und Graf-Zentrum**



Gebäudezeilen südlich des Oskar-Maria-Graf-Ringes (Nordteil), Blick von Westen
– Südseite mit Fußgänger-Hauptast, Graf-Zentrum im Hintergrund –



Obige Gebäudezeilen, Blick Nordwesten
– Nordseite mit Oskar-Maria-Graf-Ring und Gebäuderiegel des Graf-Zentrums links –

Mittlerer Bebauungsast – Graf-Zentrum –



Gebäuderiegel mit Graf-Zentrum, Südseite



Graf-Zentrum, Ladenzeile auf der Nordseite,
mit düsterem Durchgang zum Platz auf der Südseite

Südlicher Bebauungsast – Bereiche südlich der Kafkastraße



Blick vom Platz bei der Tucholskystraße nach Südosten



Blick vom Platz bei der Tucholskystraße nach Nordwesten

Randbereiche im Osten



Wohnbereich am Fußwegast
nördlich des Graf-Zentrums

Kleinmaßstäbliche Bebauung,
östlich des Krankenhauses,
aus den 80er Jahren



Bauquartier Mitte / Zentrum

Die Realisierung des Bauquartiers Mitte erfolgte auf der Grundlage mehrerer Planungsstufen: Entsprechend der 2. Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes für den zentralen Bereich, dem der Stadtrat am 09.12.1970 zugestimmt hatte, wurden der Wohnring mit Innenbereich, das Verkehrsstraßennetz - nur mit Ausnahme der Straße westlich des Einkaufszentrums, bei der die Durchgangsstraße durch zwei Stichstraßen ersetzt wurde - , die Lage von Post und Landesversicherungsanstalt (heute: Deutsche Rentenversicherung Bayern Süd) sowie das Wohngebiet West, am Übergang zu Altperlach, errichtet.

Der Zentrale Bereich mit Einkaufszentrum erfuhr ab 1973 eine grundlegende Umplanung (3. Überarbeitungsphase), die der Stadtrat am 15.05.1974 als Grundlage für die Bebauungsplanung beschloss.

Für die Landesversicherungsanstalt, die Bürobereiche nördlich des Wohnringes und im Südosten sowie für das südlich des Einkaufszentrums gelegene Wohngebiet wurden gesonderte Einzelbauungspläne aufgestellt.

Das gesamte Areal südlich des Hanns-Seidel-Platzes, bis zur Von-Knoeringen-Straße, ist noch unbebaut und wird im Südwesten als Parkplatz für das Einkaufszentrum genutzt.

1. Städtebauliche Daten

- Bebauungspläne (Satzung):
Deutsche Rentenversicherung Bayern Süd (ehemals Landesversicherungsanstalt, LVA): 04.10.1972
Postamt 31.01.1973
Erschließungsstraßen, Busbahnhof, Marktplatz: 03.04.1974
Wohnring: 03.04.1974
Zentraler Bereich (Einkaufszentrum und Bürobereiche südlich Von-Knoeringen-Straße; Areal Hanns-Seidel-Platz südlich): 19.05.1976
Wohngebiet südlich des Einkaufszentrums: 26.03.1980
- Wohnring: Grundsteinlegung 28.06.1974; Fertigstellungen 1975-1977;
ca. 1.685 WE, davon ca. 85% öffentlich geförderte Wohnungen;
- Bereich südlich PEP: ca. 250 WE, fertiggestellt 1981
- Einkaufszentrum - Perlach EinkaufsPassagen = PEP :
Baubeginn 1. Bauabschnitt (Südteil) Juni 1978; Richtfest 28.06.1979;
Eröffnung 1. Bauabschnitt 05.03.1981; Eröffnung 2. Bauabschnitt (Nordteil) 23.11.1989;
Erweiterungen 1993, 1999
- PEP: 50.000 qm Verkaufsflächen auf 3 Ebenen, 120 Geschäfte
- Büro-/ Verwaltung/ PEP: 9 - 10.000 Arbeitsplätze (geschätzt, Stand 2008), laufende Fertigstellungen bis nach 2000
- Dichtewerte: Wohnring: GFZ 1,2 (Gesamtbereich einschließlich Gemeinbedarfs- und Freiflächen innerhalb der umgebenden Straßen); GFZ 1,25 bis 2,76 (bezogen nur auf Wohnbaugrundstücke);
Zentrale Bereiche GFZ 2,2
- Gebäudehöhen:
Wohnring: Nordteil und Südteil West: 9 Geschosse (wegen Bauhöhenbeschränkung des Flughafens Riem); Südteil Süd: 16-18 Geschosse, und Südteil - Ost: 9-16 Geschosse; (hier keine Bauhöhenbeschränkung mehr, d.h. Beschränkungsgrenze verläuft direkt über dem Wohnring);
PEP: 2 Geschosse
- Parkplätze: Wohnring: Tiefgaragen ringförmig parallel zu den Baukörpern;
PEP: 3.000 Parkplätze in 2 Parkhäusern; Großparkplatz auf der unbebauten Fläche südlich des Hanns-Seidel-Platzes
- Wohnring: Durchmesser ca. 450 m
- Kulturelle Einrichtungen:
Provisorisches Kulturhaus am Hanns-Seidel-Platz, erbaut 2001;
Studiotheater - Pepper Kultur im Keller , im PEP am östlichen Vorplatz

2. Besonderheiten der Lage

Im Mittelpunkt Neuperlachs; 4 unmittelbar angrenzende Bauquartiere: Nord, Ost, Süd, West. An der Nord- und Ostseite des Bauquartiers entlang führende Überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Ständlerstraße, Fritz-Erler-Straße), die für zwei der Bauquartiere (Nord und Ost) eine starke Trennwirkung darstellen.

Eine U-Bahn-Haltestelle.

3. Ursprüngliche Planung

Als Grundlage für die städtebauliche Planung für das Bauquartier Mitte mit zentralem Bereich lag das Konzept der 2. Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes des 1. Preisträgers, Bernt Lauter, vor, das am 09.12.1970 vom Stadtrat beschlossen worden war.

Am 16.11.1972 wurde das im Rahmen der 2. Überarbeitung 1970 berufene Beratergremium in einer 4. Sitzung erneut von der NHB mit den auf dieser Basis weiterentwickelten Planungen für das Einkaufszentrum und den Wohnring befasst. Diese Planungen wurden in ihren wesentlichen Grundzügen in die Entwürfe der einzelnen Teilbebauungspläne für den Wohnring und das Einkaufszentrum übernommen.

4. Zwischenzeitliche Planungsänderungen: Überarbeitung der Planungen des Hauptzentrums (3. Überarbeitungsphase 1973/ 1974)

Der Maßnahmenträger Neue Heimat Bayern erklärte im März 1973, dass er die bisherige, bis dahin mit Nachdruck verfolgte Planung für das Zentrum nicht mehr für realisierbar halte. Dementsprechend gab der Stadtbaurat in der Stadtratssitzung zur Gesamtplanung Neuperlach am 23.03.1973 bekannt, dass eine Neuplanung des Kernbereiches des Zentrums vorgenommen werden müsse. Die Gründe waren insbesondere:

- der konstruktive Aufwand und die damit verbundenen hohen Gestehungskosten der im Entwurfskonzept integrierten Lösung mit der vertikalen Stapelung der verschiedenen Nutzungen (Einkaufsbereich, Büros und Wohnungen)
- der Wandel der wirtschaftlichen Voraussetzungen und deren Konsequenzen auf die Raum- und Funktionsprogramme (Übersättigung der Hotelbranche; Notwendigkeit der Reduzierung der Einzelhandelsflächen)
- die Notwendigkeit, Büroprojekte auf eigenständigen, teilbaren Grundstücken zu situieren
- ungeklärte Finanzierungs- und Realisierungsvorstellungen der Bürgerhauseinrichtungen seitens der Stadt.

Vielmehr müsse eine neue Lösung gefunden werden, der ein zwar funktionell integriertes, aber baulich additives System zugrunde liegen soll, bei dem die einzelnen Programmpunkte zeitlich, bau- und eigentumsrechtlich unabhängig voneinander errichtet werden können. Dies bedeute insbesondere, dass die Spangenbauten entfallen müssen.

Mit der Umplanung wurde das Baureferat, Gruppe Stadtplanung - Perlach, im Benehmen mit der Neuen Heimat Bayern beauftragt. Die „Planungsgruppe Zentrum Perlach“ wurde aufgelöst. Architekt Lauter distanzierte sich in einer umfangreichen Erklärung, die in der Bauwelt (30.07. 1973) veröffentlicht wurde, von dem Projekt, an dessen Umplanungen er nicht mehr beteiligt sein wollte.

Der Umplanungsbereich erstreckte sich auf das Straßengeviert des bisherigen Einkaufszentrums mit dem östlich anschließenden Bereich, zwischen Fritz-Schäffer- und Von-Knoeringen-Straße sowie zwischen Ollenhauer- und Fritz-Erler-Straße. Die Planungen für die (ehemals) Landesversicherungsanstalt (LVA) waren bereits gesondert vorgezogen worden, so dass dieses im Nordosten gelegene Grundstück nicht mehr einbezogen wurde. Die im Norden und Süden angrenzenden Areale wurden nur nachrichtlich mit dargestellt.

Aus der ursprünglichen Zentrumsplanung von 1970 waren bis zur Umplanung aufgrund von Beschlüssen sowie von planungsrechtlichen und baulichen Festsetzungen bereits folgende Bindungen erwachsen:

- die das Bauquartier Mitte umgrenzenden Hauptstraßen
- U-Bahn-Trasse mit U-Bahnhof Neuperlach – Zentrum
- Erschließungsstraßen, Busbahnhof, Marktplatz (Bebauungsplan vom Stadtrat gebilligt)
- Wohnring mit Grundschule, Kirchenzentrum, sonstiger Gemeinbedarf, Stadtpark
- Standort des Postamtes Mitte im Osten
- Standort bzw. Areale der (ehemals) Landesversicherungsanstalt (LVA) im Nordosten

Zudem bestand zum Zeitpunkt der Umplanung für den Hauptteil des Bauquartiers Ost bereits Baurecht, er war teilweise fertig gestellt bzw. im Bau.

Für das Bauquartier Süd lag als Ergebnis eines Plangutachtens ein städtebauliches Grundkonzept vor (s. Teil 1)

Folgende Programmpunkte aus dem Planungskonzept 1970 waren inzwischen entfallen:

- Theater- und Konzertsaal des städtischen Bürgerhauses
- Sportzentrum mit Eislaufhalle
- Künstlerhof und Kunstgalerie im Zentrum
- Fachschulen

Nachdem dem Stadtrat am 18./ 19.12.1973 zwei Alternativplanungen vorgelegt worden waren, holte sich die Neue Heimat Bayern in einer Arbeitssitzung am 22.01.1974 erneut von einigen Mitgliedern des ehemaligen Beratergremiums sowie von Einzelhandelsexperten den fachlichen Rat zu Einzelhandelsfragen und zur Funktionskonzeption ein. Darauf aufbauend wurde das Planungskonzept entwickelt, das am 08./15.05.1974 als Grundplan mit Datum 15.03.1974 für die weitere Bearbeitung der Zentrumsplanung vom Stadtrat beschlossen wurde.

In den genannten Beschlüssen zur überarbeiteten Zentrumsplanung werden die wichtigen Eckdaten und Zielsetzungen erneut festgehalten, die nach wie vor, d.h. bei der weiteren Bearbeitung, berücksichtigt werden sollten, u.a.:

- Ausbildung des Stadtteilzentrums zu einem kommerziellen, gesellschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt, d.h. zur „Stadtmitte“ des neuen Stadtteils Neuperlach mit vielschichtigen Cityfunktionen, von denen das Einkaufszentrum nur eines der Elemente, zweifellos das attraktivste, darstellt
- Ausgestaltung als ein Zentrum, das nach wie vor cityentlastende Funktionen im Versorgungsbereich und im Bereich des tertiären Sektors übernehmen kann
- Berücksichtigung der bislang geforderten Unverwechselbarkeit für die Stadtmitte mit einer charakteristischen Gestaltung
- Einbindung der Zentrumsbebauung in das vorgegebene Ordnungselement eines Kreuzes zweier städtebaulicher und funktioneller Schwerachsen, wobei auf die charakteristische Ausbildung des eigentlichen Kreuzungsbereiches besonderer Wert gelegt wird
- Beachtung des Ordnungsprinzips des Schwerachsenkreuzes durch stadtgestalterische Mittel, insbesondere auch beim Übergang vom Wohnring zum eigentlichen Zentrumsbereich
- Offenhaltung der ost-west- und nord-süd-verlaufenden Hauptfußgängerbeziehungen für die Öffentlichkeit rund um die Uhr
- Anstelle der entfallenen „Spange“ sinnvolle bauliche Überleitung im Zentrumsbereich vom Wohnring zum Bereich des ehemaligen „Trichters“ im Osten
- Organische Verknüpfung mit den angrenzenden Wohngebieten im Norden, Osten, Süden und Westen
- Sinnvolle Einfügung in das den ganzen Stadtteil verklammernde Fußwegsystem
- Konsequente Trennung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Verflechtung des Zentrums mit Wohnfunktionen und Mischung der Zentrumsfunktionen, um Monostrukturen zu vermeiden
- Teilbarkeit des Gesamtgeländes in Teilgrundstücke, die einen stufenweisen Ausbau des Zentrums ermöglichen.

Im Stadtratsbeschluss vom 08./15.05 1974 wird hinsichtlich der städtebaulichen Anforderungen eines Stadtteilzentrums ausführlich zur Konzeption des zur Beschlussfassung vorliegenden Grundplanes vom 15.03. 1974 Stellung genommen. Dabei wird ausdrücklich hervorgehoben, dass mit der Ausbildung der Ost-West-Schwerachse hierfür ein schlüssiges Konzept vorliegt, das wie folgt charakterisiert wird:

Das Stadtteilzentrum wird auf der Ost-West-Schwerachse, die im Bereich des Einkaufszentrums von der versetzten Nord-Süd-Schwerachse durchdrungen ist, entwickelt. Es besteht im wesentlichen aus folgenden Schwerpunkten und Elementen:

- Einkaufszentrum westlich der Thomas-Dehler-Straße mit einem auf der Achse situier-ten zweigeschossigen überdachten Bereich (anstelle der entfallenen „Galeria“), zwi-schen dem klimatisierten Einkaufszentrum mit ringförmiger „Mall“ südlich der Achse und einem Kaufhaus nördlich der Achse
- offener Marktplatz östlich der Thomas-Dehler-Straße mit platzbildenden Baukörpern ver-schiedenster zentraler Funktionen, insbesondere des Bürgerhauses
- Busbahnhof nördlich des Marktplatzes
- 2 Verbindungen des Einkaufszentrums mit dem Marktplatz: im Norden durch eine groß-zügig abgetreppte Verteilerebene des U-Bahnhofes, im Süden durch eine Fußgänger-brücke, ausgehend vom Obergeschoss des Einkaufszentrums
- Markierung des kommerziellen, gesellschaftlichen und kulturellen Mittelpunktes an die-ser Achse zudem durch eine Folge von Plätzen und öffentlichen Freiräumen mit der Si-tuierung des Kirchenzentrums im Westen und des Postgebäudes im Osten

Zur Gestaltung des Stadtteilzentrums bei der weiteren Planung werden dabei noch besondere Forderungen erhoben:

- Die Platzfolgen im zentralen Bereich sollen im Maßstab, in der Höhendifferenzierung und in ihren Verbindungen durch Brücken, Terrassen und Absenkungen abwechslungs-und erlebnisreich gestaltet werden.
- Die Abfolge der Fassaden soll entsprechend der vielfältigen Funktionen der Baukörper ein spannungsreiches Straßen- und Platzbild ergeben.
- Die an das öffentliche Fußwegsystem angebundene „Mall“ ermöglicht ein enges Zusam-menrücken aller Einkaufsfunktionen; ihr Erlebnisreichtum ist durch einen Wechsel von Verweilzonen mit Gastronomie und Laufzonen entlang der zahlreichen Geschäfte bazar-artig zu steigern.

Weitere Merkmale des Planungskonzeptes nach dem Grundplan vom 15.03.1974:

- Entfall von „Spange“ und „Trichter“ im Osten, somit keine bauliche Überleitung vom Wohnring nach Osten
- Entfall der „Galeria“ im Einkaufszentrum
- Reduzierung der Einkaufsflächen von bisher 80.000 auf 60.000 qm
- Zentrale Einrichtungen nunmehr additiv, somit schrittweise realisierbar.
- Entfall der Wohnnutzungen im gesamten Bereich östlich der Ollenhauerstraße
- Verbesserung der Verknüpfung der Ost-West-Schwerachse mit dem Wohnring durch Unterbrechung der westlichen Zentrumsstraße (Ollenhauerstraße)
- Keine in das Einkaufszentrum integrierte Nord-Süd-Fußwegachse, sondern Verlauf von Norden in offener Führung neben dem Nordteil des PEP, von Süden als Weiterführung des an der Westseite der Thomas-Dehler-Straße geplanten Fußgängerbereiches im Bauquartier Süd
- Entfall der Fußgängerbrücke vom Nordteil des Einkaufszentrums zur LVA
- 3 Parkhäuser für ca. 2.700 Kfz-Stellplätze (im Norden und Südwesten des Einkaufszentrums sowie südlich des Bürgerhauses).

Der Bebauungsplan des Zentralen Bereiches wurde am 19.05.1976 als Satzung vom Stadtrat beschlossen.

Als Begleitplan wurde vom Büro Hansjakob ein Grünstrukturplan erstellt, ebenso wie für den Wohnring.

Der Satzungstext enthält u.a. folgende Auflage:

- Die im Plan festgesetzte Überbauung (Anmerkung: überdachter Bereich des Einkaufszentrums auf der Ost-West-Achse) darf nur als überdachter, beidseitig verglaster zweigeschossiger Verbindungsbau ausgeführt werden.

In der Begründung wird u.a. festgehalten, dass

- diese Überbauung im Erdgeschoss rund um die Uhr offen zu halten ist.
- die bauliche Ausgestaltung der Fußgängerzone, der für die Attraktivität des Zentrums große Bedeutung zukommt, im Bauvollzug festzulegen ist.

5. Situation 2008

Zentraler Bereich

Die Konzeption des Bebauungsplanes für den Zentralen Bereich wurde mit folgenden Ausnahmen realisiert:

- Anstelle der „Galeria“ wurde im Einkaufszentrum auf der Ost-West-Achse ein zweigeschossiger Bereich errichtet, der aus zwei getrennten Geschossen besteht und der außerhalb der Geschäftszeiten nur im Erdgeschoss als Durchgang geöffnet ist.
- Nachdem Mitte der 70er Jahre kein Kaufhauskonzern mehr Interesse an dem Standort Neuperlach hatte, wurde anstelle des Kaufhauses in einem 2. Bauabschnitt ein weiterer Einkaufsbereich mit kleinteiligen Läden und Gastronomiebetrieben errichtet, die von einer großzügigen, über alle Geschosse (Unter-, Erd- und Obergeschoss) reichenden Rotunde aus zugänglich sind.
- Der Marktplatz und die Bebauung südlich des Hanns-Seidel-Platzes wurden noch nicht realisiert. Anstelle des Bürgerhauses wurde ein provisorisches „Kulturhaus“ aufgestellt. Für das gesamte Areal wurde mit einer Umplanung begonnen, mit der die Chancen genutzt werden sollen, auf Defizite zu reagieren und mit zeitgemäßen Ideen einen adäquaten ergänzenden Zentrumsteil zu entwickeln.

Die Gesamtkonzeption der Ost-West-Schwerachse, die das Stadtteilzentrum, die „Stadtmitte“, bilden soll, kann wegen der unfertigen Situation im Ostbereich derzeit nicht beurteilt werden. Das Stadtteilzentrum bezieht seine Attraktivität nahezu ausschließlich aus der Funktion des Einzelhandels in den „PerlachEinkaufPassagen“ (PEP) - dies allerdings nur während der Geschäftszeiten. Hinzu kommen die Umsteigefunktionen des Öffentlichen Nahverkehrs (U-Bahn/ Busse), die Aktivitäten im provisorischen Kulturhaus, der Wochenmarkt (zeitweise) und die angrenzenden Büronutzungen.

Im realisierten Bereich des Einkaufszentrums, westlich der Thomas-Dehler-Straße, ist allerdings bereits festzustellen, dass sich die hohen Erwartungen, die an die städtebaulichen Qualitäten dieses Teils des Zentrums als Stadtteilzentrum gestellt waren, nicht erfüllt haben:

Das Einkaufszentrum tritt im Stadtbild nicht als baulich bemerkenswerter Bau in Erscheinung, es ist kein Stadtzentrum mit „visueller Prägnanz“, die Gestaltung der Fassaden hat nicht, wie zuletzt im Stadtratsbeschluss 1974 gefordert, zu einem spannungsreichen Straßen- und Platzbild geführt.

Auch die Ausbildung der Thomas-Dehler-Straße läßt wegen der Dimensionierung der Fahrbahnen und der Weiträumigkeit des gesamten Straßenraumes keinen Eindruck einer innerstädtischen „Magistrale“ entstehen.

Der Kreuzungspunkt der beiden städtebaulichen und funktionellen Schwerachsen, die sich auf der Ost-West-Achse mit dem Versatz der Nord-Süd-Achse „durchdringen“ sollten, wo also die eigentliche „Mitte“ zu definieren gewesen wäre, liegt zwischen dem Nord- und Südteil des klimatisierten Einkaufszentrums und entspricht in seiner Ausprägung und Gestaltung dieser Bedeutung in keiner Weise:

Der eingeschossige Ost-West-Durchgang, der sich während der Geschäftszeiten großflächig und ungegliedert nach beiden Seiten zu den Ladenstraßen mit ihren helleren Lichthöfen öffnet, wirkt relativ niedrig und düster.

Außerhalb der Geschäftszeiten ist nur dieser Durchgang auf der Erdgeschossenebene geöffnet. Er ist dann jedoch seitlich durch Stahlstore verschlossen, so dass die einst als so wichtig ange-sehene städtebauliche Mitte ein halbdunkler, unattraktiver Durchgang ist.
(s. auch Teil 2, Abschnitt „Zentrales Fußgängerachsenkreuz“ Ziffer 1 - Kreuzungspunkt der zentralen Fußgängerachsen, ab S. 110)

Zu den beiden platzartigen Aufweitungen östlich und westlich des Durchganges durch das PEP ist folgendes zu bemerken: Der östliche Platz zwischen PEP und U-Bahnhof ist gering dimen-sioniert, lässt eine urbane Atmosphäre entstehen, ist jedoch teilweise vollgestellt mit Verkaufs-ständen und Werbeanlagen. Hier befinden sich u.a. 2 Gaststätten mit Freischankflächen. Der westliche Platz mit einer einfachen Brunnenplastik leitet über in den Großraum des Wohnringes; in den an den Wohnring anschließenden Gebäuderiegeln befinden sich ein Arztzentrum, Woh-nungen sowie im Erdgeschoß einige Läden und eine kleinere Gaststätte mit Freischankfläche.

PerlachEinkaufsPassagen – PEP

Das PEP erfüllt mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten eine wichtige zentrale Funktion im Stadtteil, mit der während der Öffnungszeiten eine lebendige, urbane Atmosphäre verbunden ist.

Es ist ein optimal gestaltetes klimatisiertes Einkaufszentrum, das u.a. mit seiner hellen und großzügigen glasüberdachten Rotunde im Nordteil, der vielfältigen Branchenmischung, meh-reren gastronomischen Betrieben und Veranstaltungen auch für die Nutzer zusätzlich zu den Annehmlichkeiten des Einkaufs einen hohen Erlebniswert darstellt und von der Bevölkerung gut angenommen wird – die Bauherren und Betreiber haben es verstanden, ein auch im Sinne ihrer Verkaufsstrategien und ökonomischen Interessen entsprechendes Umfeld zu schaffen. Mit 350 Mio. € Jahresumsatz lag es 2005 deutschlandweit an 1. Stelle der Einkaufszentren. Als Einzugsgebiet wird nunmehr von rd. 150.000 Menschen ausgegangen (100.000 Einwohner/ 43.000 Einpendler), d.h. die bei Planungsbeginn getroffenen Annahmen eines Einzugsberei-ches von 400.000 Menschen haben sich nicht bestätigt.

Bereich Hanns-Seidel-Platz

Östlich der Thomas-Dehler-Straße entsteht während der Betriebszeiten des Wochenmarktes (2 mal pro Woche, nachmittags), der seinen Standort südlich des Busbahnhofes hat, eine ge-wisse urbane Atmosphäre.

Das im Jahr 2001 an der Ecke Thomas-Dehler-Straße / Fußwegachse nach Osten errichtete provisorische Kulturhaus (Architekt Florian Nagler) ist zwar zu begrüßen, der Haupteingang ist jedoch abgewandt von Straße und Wegen auf dessen Ostseite.

Mit provisorischem Kulturhaus und Studiotheater „Kultur im Keller“ bleibt die kulturelle Aus-stattung jedoch weit hinter den anfänglichen Zielen zurück.

Der Bau des Bürgerhauses wurde bereits Mitte der 70er Jahre zurückgestellt: Da die abneh-mende Finanzkraft der Stadt München in der nacholympischen Zeit nur noch begrenzte Spiel-räume im kulturellen Bereich zuließ, konzentrierte man sich auf das Projekt des Kulturzentrums Am Gasteig.

Fußwegachsen

(s. auch Teil 2, Abschnitt „Zentrales Fußgängerachsenkreuz“ Ziffern 2 – 5, ab S. 118)

Die Ost-West-Fußgängerachse vom Zentrum durch den Wohnring Richtung Altperlach, als Sichtachse zum Kirchturm der Altperlacher St. Michaels-Kirche, zeigt eine gewisse Großzügig-keit. Sie wird gut begangen, der Freizeitpark, die Grün- und Spielzonen sind – bei entsprechen-dem Wetter – lebendig genutzt, und so lässt sie mit den Nutzungen des sehr ansprechend gestalteten Kirchenzentrums mit seinem Innenhof und der Grundschule sowie dem Brunnen im Mittelpunkt einen gewissen urbanen Eindruck entstehen.

Zusammen mit der Nord-Süd-Achse im Wohnring verläuft somit ein Fußwegkreuz durch den Wohnring als Teil des Fußwegsystems Neuperlachs.

Die von der Ost-West-Achse am Zentrum nach Norden und Süden abzweigenden Äste des zentralen Fußgängerachsenkreuzes sind im Sinne der Konzeption von „Schwerachsen mit städtischem Gepräge“ wenig überzeugend bzw. erlebbar: Die Achse nach Norden, vom westlichen Platz ausgehend, führt als parkartig begrünter Weg an den Rückseiten von Parkhaus und Bürogebäuden entlang; die Achse nach Süden, vom östlichen Platz an der Thomas-Dehler-Straße entlang geführt, vermittelt als normaler straßenbegleitender Fußweg, teilweise entlang von Rückseiten des PEP, keine Bedeutung einer besonders urbanen Zone.

Der Fußweg vom Zentrum nach Osten führt südlich entlang des Busbahnhofes, der mit seinen Haltestellen von Bussen in alle Richtungen Perlachs sowie auch in andere Stadtviertel ein wichtiger Zielpunkt ist. Er ist als Weg, der über die Fußgängerbrücke über die Fritz-Erler-Straße zwischen beiden Hochhäusern ins Bauquartier Ost verläuft, stark genutzt.

Wohnring

Der Übergang Wohnring/ Zentrum, der bei den ursprünglichen Planungen als besonderer Punkt hervorgehoben worden war – im Wettbewerbsentwurf und den Überarbeitungen bis 1970 jeweils durch Situierung des Bürgerhauses in signifikanter Form - ist belanglos gestaltet und hat keine sichtbare Bedeutung.

Nachdem die Spange weggefallen ist und das Einkaufszentrum lediglich als 2-geschossiger Baukomplex ausgebildet wurde, erscheint der Wohnring nunmehr als absoluter Solitär, was der ursprünglichen Wettbewerbsidee nicht entspricht. Zudem entsteht damit der Eindruck einer „Stadtkrone“ neben dem eigentlichen Zentrum.

Seine Konzeption folgt jedoch dem Wettbewerbsentwurf bzw. den Überarbeitungsentwürfen und ist aus der Gesamtsicht in seiner Konsequenz der Großform eindrucksvoll und interessant – insbesondere auch die Baumasse des bis zu 18-geschossigen Südteils. Dieser hat jedoch als Wohnhausscheibe, d.h. aus der Sicht der Bewohner, einen fast bedrohlichen Charakter.

Die Fassaden- und Grundrissgestaltungen, die im Zwang der vorgegebenen Form standen, weisen hohe Qualitäten auf (Nordteil: Planungsbüro der NHB, Architekt Christoph Sattler; Südteil, überwiegend: Büro Lauter/ Zimmer, Architekt Manfred Zimmer).

Das Wohnringinnere ist als weiter Raum aus der Fußgängerperspektive durchaus erlebbar, wenn auch der Nordteil in Zeiten belaubter Bäume kaum sichtbar ist.

Parallel zu den Wohnhäusern verlaufende, ihnen zugeordnete Spielbereiche und Ruhezone schaffen eine gewisse Intimität.

Die Fläche im nordöstlichen Quadranten des Wohnringes, die zunächst für eine noch zu bestimmende Kulturnutzung vorgesehen war, wird als allgemeine Grünfläche belassen.

Der Freizeitpark ist zu einem lebendigen Mittelpunkt geworden – am „Treffpunkt Wohnring Mitte“ werden vom Verein für Gemeinwesenarbeit und Stadtteilgestaltung e.V. mit seinem Projekt „ZAK“ (Zusammen aktiv) eine Spielhütte und ein Cafe betrieben und vielfältige gemeinschaftliche Aktivitäten initiiert.

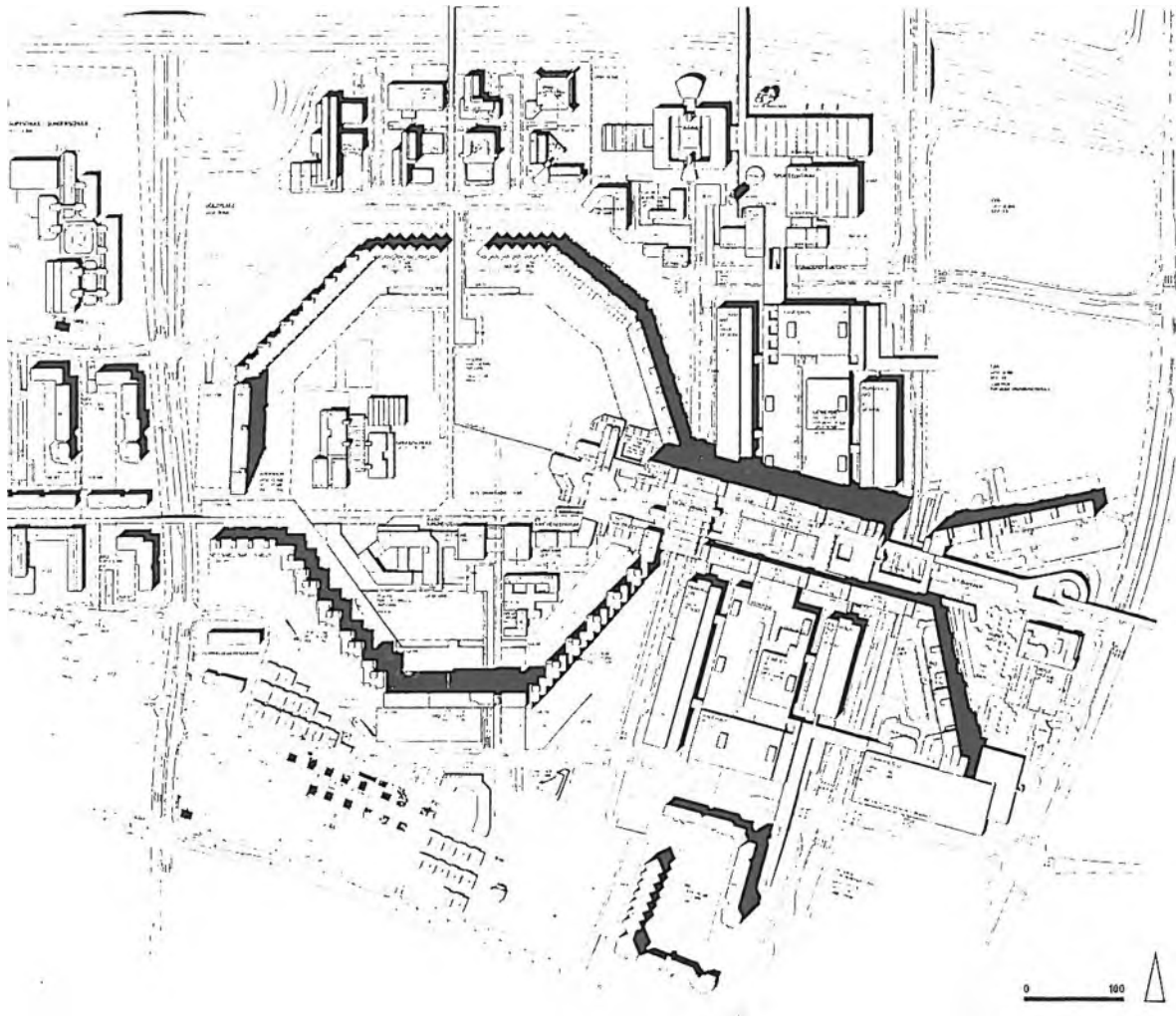
Bürobauten

Die Bürobereiche des Bauquartiers Mitte wurden nahezu ausschließlich als Standorte für Hauptverwaltungen größerer Unternehmen gewählt, womit ein gehobenes Niveau des Arbeitsplatzangebotes angeboten wird. Da die Unternehmen überwiegend der Versicherungsbranche angehören, ist jedoch eine gewisse Monostruktur entstanden.

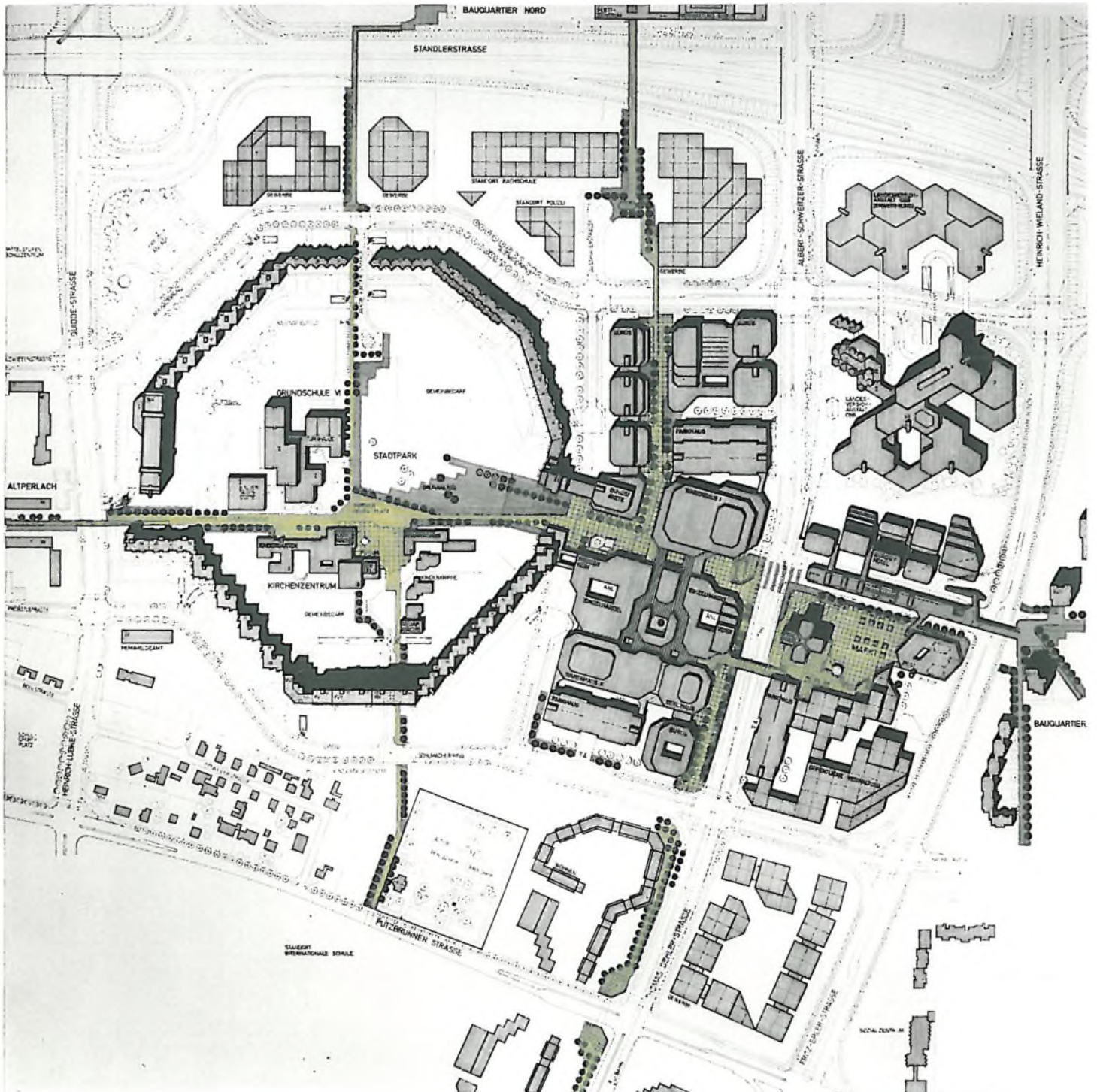
Von den Bürohausbauten seien architektonisch hervorgehoben:

- Deutsche Rentenversicherung Bayern Süd (ehemals Landesversicherungsanstalt): Architekt Alexander von Branca
- Allianz (ehemals Vereinte Versicherungsgruppe), 2. Bauabschnitt: Architekten Lauber/ Wöhr
- Generali (ehemals Thuringia), 2. Bauabschnitt: Architekten Hentrich/ Petschnigg
- D.A.S. Versicherungen: Architekt Edwin Effinger

**Bauquartier Mitte / Zentrum
Planung 1970**

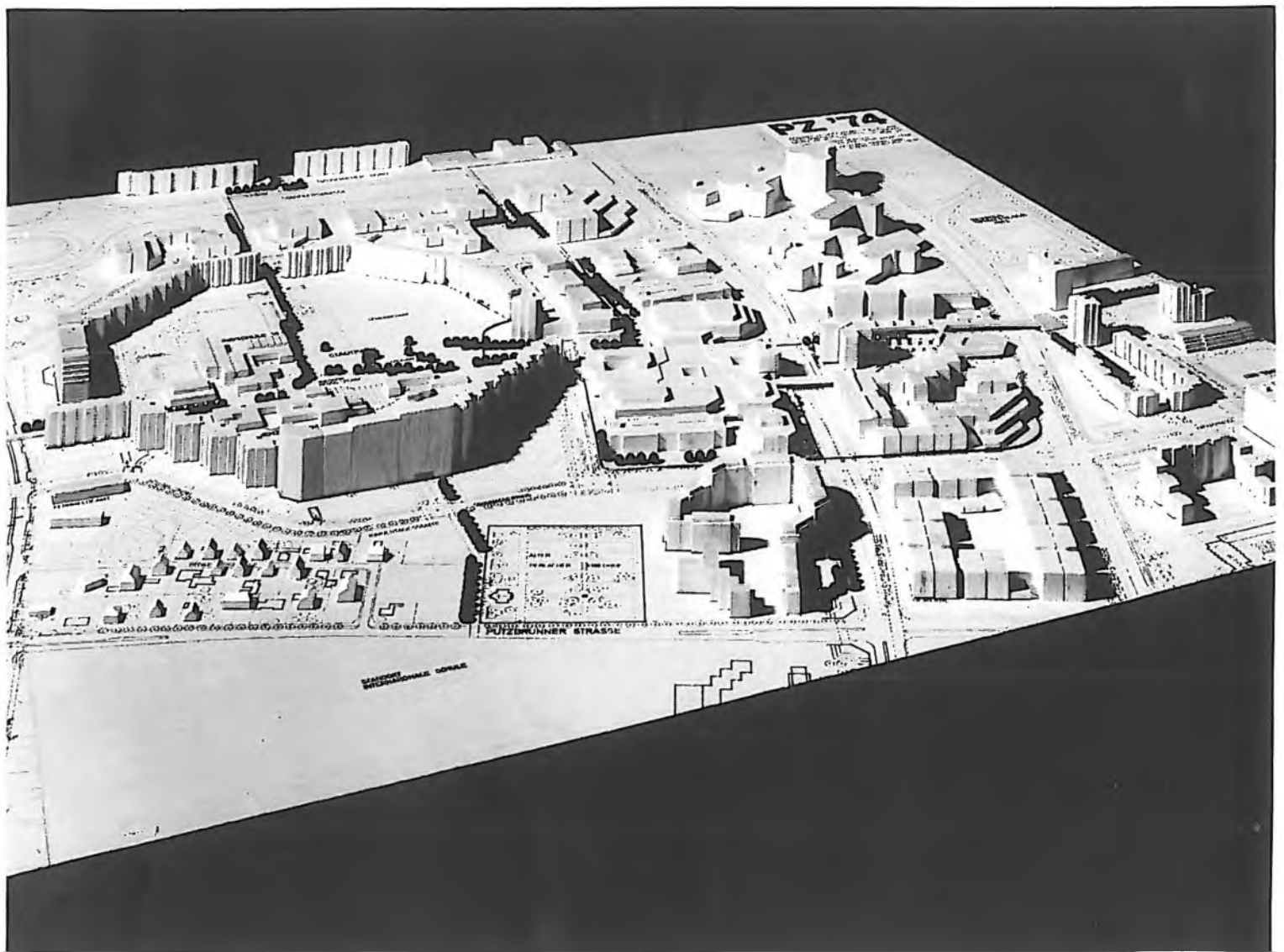


Bauquartier Mitte / Zentrum Planung der Überarbeitungsphase 1973 / 74

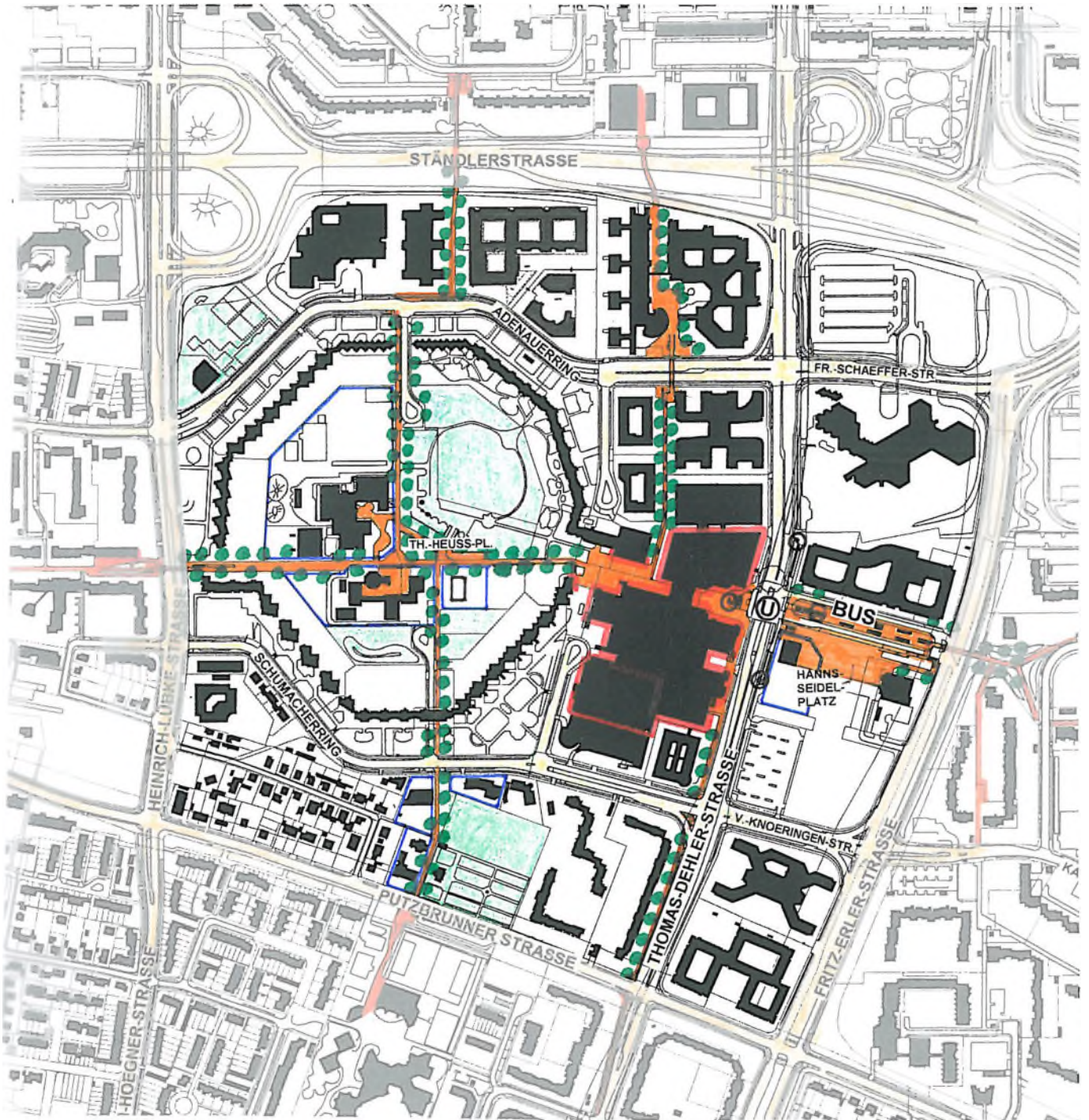


Grundplan (15.03.1974) für die weitere Bearbeitung des Zentrums II. Stadtratsbeschluss 15.05.1974
(Bebauungsplan)

Bauquartier Mitte / Zentrum
Planung der Überarbeitungsphase 1973 / 74

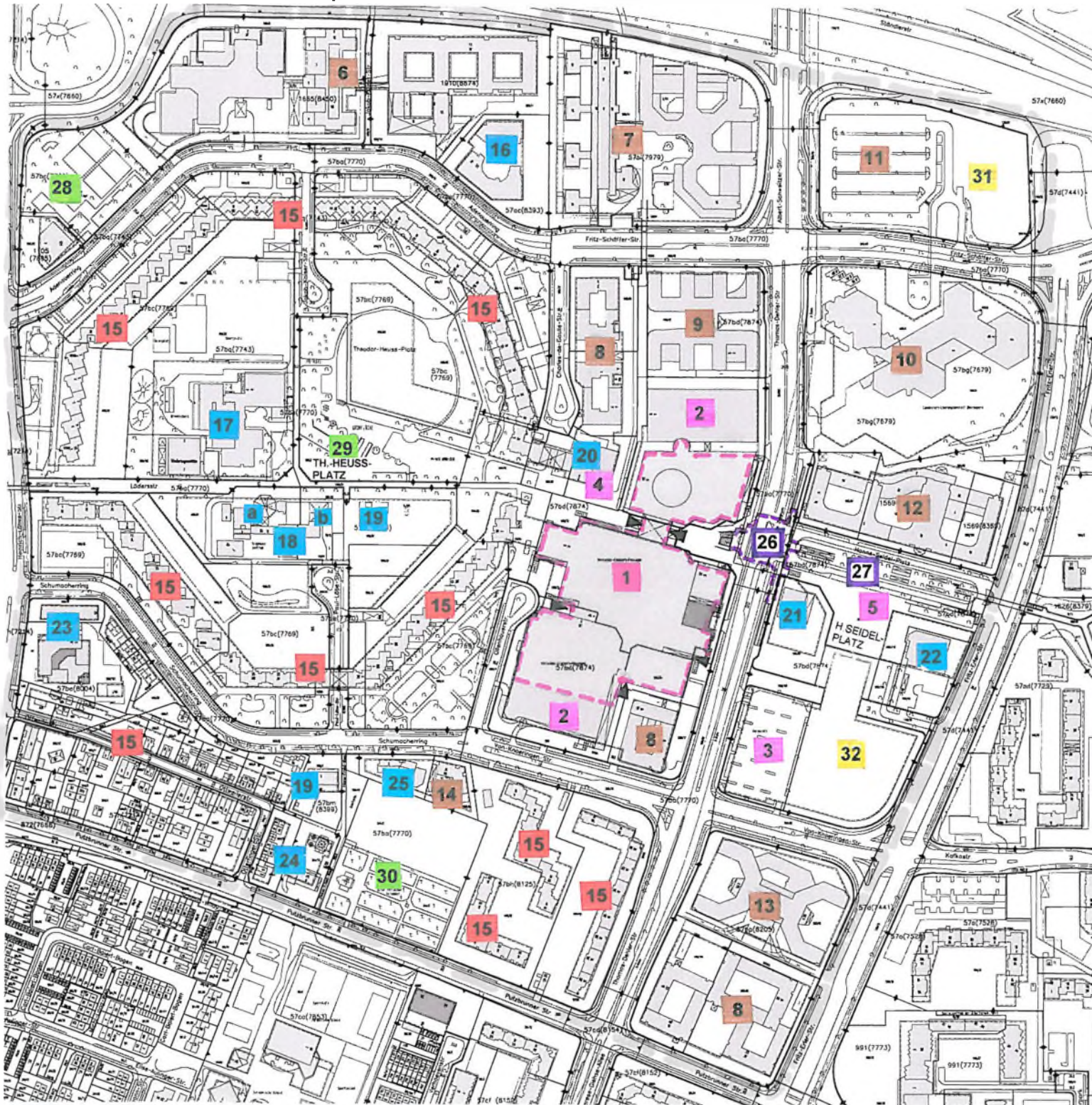


Modell zum Grundplan 15.03.1974

**Bauquartier Mitte / Zentrum
2008**

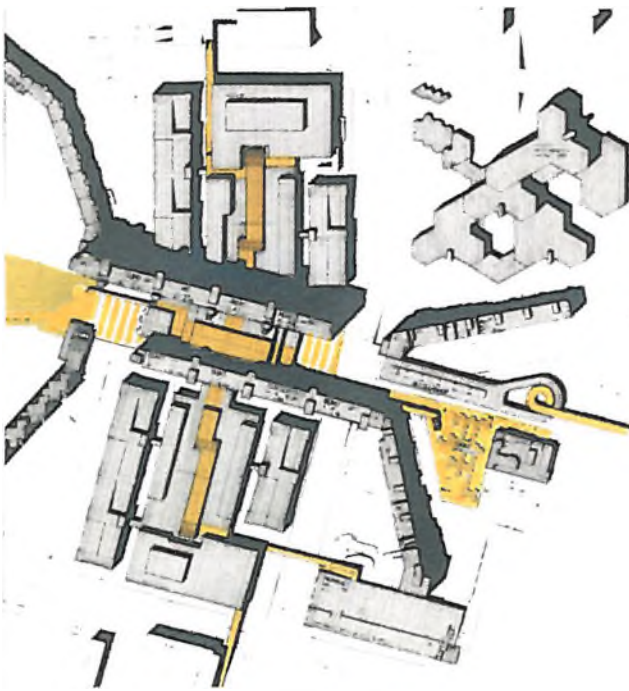
0 100 200 300 400 500 m

Bauquartier Mitte / Zentrum - Standortübersicht

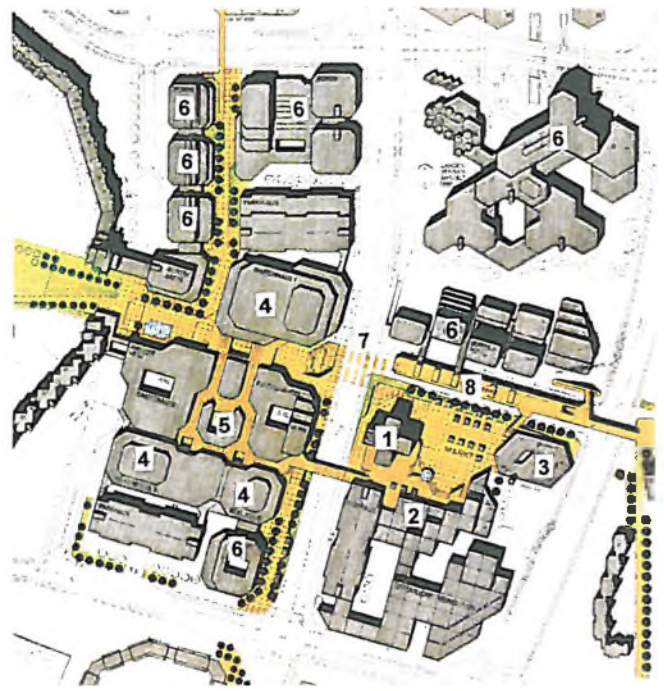


1 Einzelhandel	15 Wohnen	26 Öffentlicher Personennahverkehr
2 Perlacher Einkaufs-Passagen „PEP“	15 Wohngebäude	27 U-Bahnhof (Untergeschoß)
3 Parkhaus PEP	16 Gemeinbedarf/ Dienstleistungen	28 Zentraler Busbahnhof
4 Parkplatz PEP	17 Polizei	29 Freizeit/ Grün
5 Läden im Erdgeschoß	18 Grundschule mit Kindertagesstätte	30 Freizeitanlage
6 Standort Wochenmarkt	19 Ökumen. Kirchenzentrum St. Stephan	31 Freizeitpark
7 a Katholische Kirche	20 b Evangelische Kirche	32 Alter Perlacher Friedhof
8 Kindertagesstätte	21 Arztpraxen	31 Unbebaute Bauflächen
9 Kulturhaus	22 Post	32 Vorhaltung LVA-Erweiterung
10 Bayer. Landeszentrale f. neue Medien	23 Bayer. Landeszentrale f. neue Medien	32 Baurecht für Öffentl. Verwaltung / derzeit Umplanung
11 Serbisch-Orthodoxe Gemeinde	24 Serbisch-Orthodoxe Gemeinde	
12 Ev.-Freikirchl. Gemeinde (Baptisten)	25 Ev.-Freikirchl. Gemeinde (Baptisten)	
13 Rotes Kreuz Oberbayern, Verwaltung		
14		

Zentraler Bereich – Fußgängerbereiche und –wege

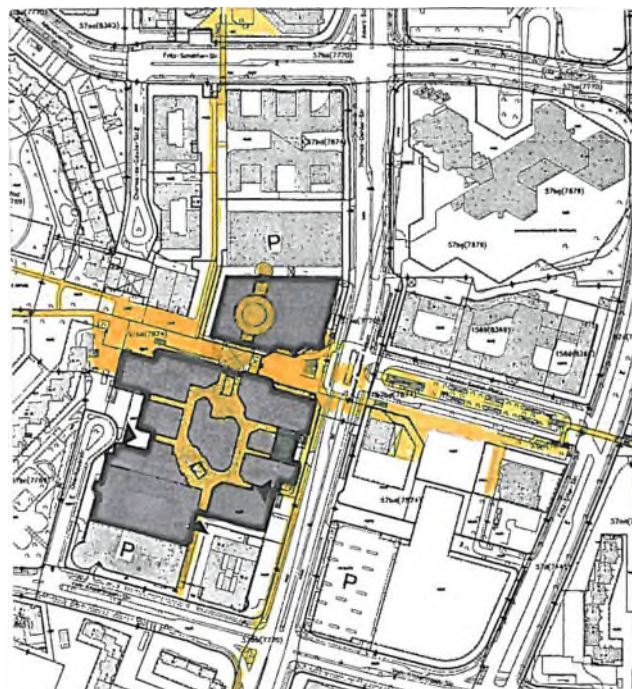


Planung 1970 / 72



Planung 1974 (Grundplan)

- 1 Perlach-Haus (Bürgerhaus)
- 2 Kommunale Verwaltungen
- 3 Hauptpostamt
- 4 Warenhäuser
- 5 Ladenbereich
- 6 Bürogebäude
- 7 U-Bahn-Station
- 8 Busbahnhof



Situation 2008

 Fußgängerbereiche und –wege  PEP - geschlossener Bereich außerhalb der Geschäftszeiten

**Grundsteinlegung Wohnring am 28.06.1974
durch Oberbürgermeister Kronawitter**

Stadtbaurat Uli Zech

Staatssekretär Kiesel (OB München 1978-1984)

Landtagsabgeordnete Hedwig Westphal

Minister Dr. Hans-Jochen Vogel
(OB München 1960-1972)

Oberbürgermeister Georg Kronawitter

NHB-Geschäftsführer
Otto Loderbauer



Thomas-Dehler-Straße, die „Magistrale“
- die Breite des Straßenraumes im Blick von Süden nach Norden -
 (s. auch S. 137 und 161)



Abschnitt südlich des Überganges vom PEP zum Busbahnhof; links: Südteil des PEP, rechts: Blick zum Gebäude von Wacker Chemie, davor U-Bahn-Zugang und Kiosk am Weg zum H.-Seidel-Platz



Abschnitt nördlich des Überganges vom PEP zum Busbahnhof und Hanns-Seidel-Platz und nördlich des „Knicks“; links Nordteil des PEP, kaum sichtbar hinter der Baumsilhouette

**Unterirdische Verbindung zwischen West- und Ostseite
der Thomas-Dehler-Straße**



Zwischengeschoss des U-Bahnhofes Neuperlach Zentrum, Blick zum Ausgang zum PEP



Aufgang vom U-Bahn-Zwischengeschoss zum Busbahnhof mit Blick zum nördlichen Wohnhochhaus im Bauquartier Ost (Aufnahme 1984)

Hanns-Seidel-Platz



Blick vom Obergeschoß des PEP Richtung Bauquartier Ost



Wochenmarkt auf dem Hanns-Seidel-Platz, links Busbahnhof, Blick Richtung Osten

Hanns-Seidel-Platz



Provisorisches Kulturhaus: Eingangsseite auf der Ostseite des Gebäudes, vom Hanns-Seidel-Platz aus



Blick von der Brücke über die Fritz-Erler-Straße auf Hanns-Seidel-Platz mit Busbahnhof und Wochenmarkt (rechts: Wacker Chemie AG) und auf PEP und dahinter liegenden Wohnring – das Zentrum, das einstmals als „Zentrum mit visueller dominierender Wirkung“ vorgesehen war, das heutige 2-geschossige PEP, weist nunmehr die geringste Höhe auf

Östlicher Vorplatz des PEP



Übergang über die Thomas-Dehler-Straße vom Hanns-Seidel-Platz, Blick auf „Perlach-Tor“ und U-Bahn-Zugang – einstmals als „interessant gestalteter Architekturplatz“ angestrebter Bereich



Die nördliche „Platzwand“ (U-Bahn-Treppe rechts, Eingang PEP nach links)

Ost-West-Durchgang durch das PEP
 – einziger jederzeit öffentlich zugänglicher Weg im PEP –
 (s. auch S. 113 – 115)



Blick vom Eingang West Richtung Osten während der Geschäftszeiten, links und rechts die Zugänge zum Nord- und Südteil – der Ort, wo bis 1972 die „Galeria“ vorgesehen war



Blick vom Eingang West wie oben, außerhalb der Geschäftszeiten mit verschlossenen Rolltoren

**PEP – PerlachEinkaufspassagen,
nur während den Geschäftszeiten geöffnete Bereiche
- die großzügigen, hellen und glasüberdeckten Plätze -**



Obergeschoss des Ost-West-Durchganges - ohne direkte Verbindung zum Erdgeschoss
Blick Richtung Westen

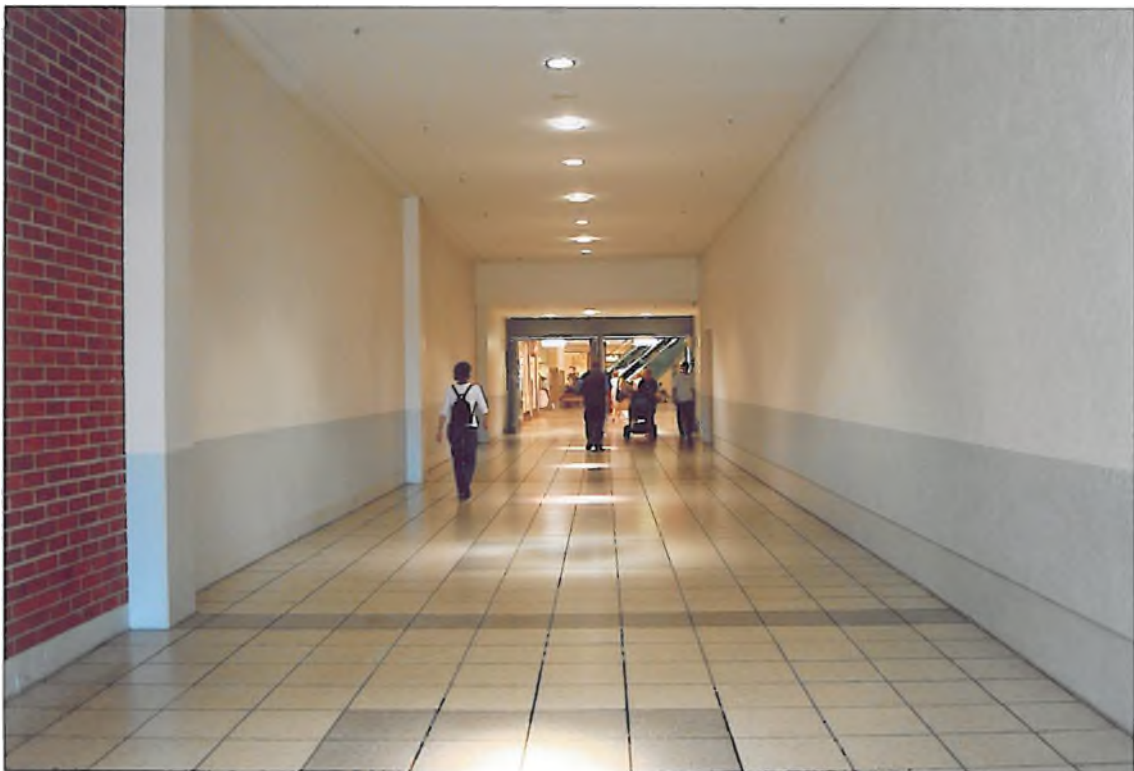


Die Rotunde im Nordteil, die einer Galeria entsprechen könnte

**PEP – PerlachEinkaufsPassagen,
nur während den Geschäftszeiten geöffnete Bereiche
- im Südteil (1. Bauabschnitt) -**



Lichthof südlich des Ost-West-Durchganges



Zugang von der Thomas-Dehler-Straße in den südlichen Teil des Obergeschosses

**Der Wohnring – der „Innenraum“
am Kreuzungspunkt der Fußwegachsen**
(s. auch S. 121, 122)



Blick vom Platz vor dem Ökumenischen Kirchenzentrum in die Hauptfußwegachse nach Osten, Richtung Zentrum, links der Springbrunnen, dahinter der Freizeitpark



Eingangsbereich zum Ökumenischen Kirchenzentrum südwestlich des Kreuzungspunktes, Blick nach Süden, im Hintergrund: südlicher Wohnring (Aufnahme Hubert Müller, Planungsreferat)

Der Wohnring – der „Innenraum“



Blick vom Ost-West-Weg auf den Nordteil – Grünausstattung der ersten Jahre (Aufnahme 1981)



Blick vom Ost-West-Weg auf den Nordteil 2006 – mit herangewachsener Begrünung

Der Wohnring – der „Innenraum“



Nordteil – westlicher Flügel, Blick auf die Grünzonen, die parallel zu den Wohngebäuden verlaufen und kleinräumig als Ruhezonon gestaltet sind



Südteil, südlicher Teil, Nordansicht mit Nord-Süd-Fußweg im Wohnring

Der Wohnring – die „Öffnungen“



Blick aus dem Wohnringinneren nach Osten – zum Ort des Überganges vom Wohnring zum Zentrum, wo nach den Planungen bis 1970 die „Spangen“ ansetzten



Zugang von Westen in den Wohnring, Blick von der Brücke über die Heinrich-Lübke-Straße

Der Wohnring – von „außen“ –

Nordteil: Blick von der Fußgängerbrücke über die Fritz-Schäffer-Straße auf den Nordostflügel und Adenauerring



Nordteil: Blick von der Heinrich-Lübke-Straße auf den Nordwestflügel

Der Wohnring – von „außen“ –



Südteil: Blick von Süden auf den höchsten Gebäudebereich



Südteil: Blick von der Thomas-Dehler-Straße nach Westen auf den Südostbereich des Wohnringes, davor rechts: Parkhaus PEP und Bürohaus

Ausgewählte Bürogebäude



Gebäudekomplex der Deutschen Rentenversicherung Bayern Süd, nordöstlich des PEP auf der Ostseite der Thomas-Dehler-Straße, Blick von Süden (Architekt von Branca)



Hauptverwaltung der Allianz AG, nördlich der Fritz-Schäffer-Straße, an der Zentralen Fußgängerachse nach Norden, 2. Bauabschnitt (s. auch S. 130) (Architekten Lauber / Wöhr)

Bauquartier West

Die Bebauung soll eine bauliche Überleitung schaffen von der Maßstäblichkeit der Großform des Wohnringes zur Kleinteiligkeit des alten Dorfes.

Das Bauquartier West wurde gleichzeitig mit dem Wohnring realisiert.

1. Städtebauliche Daten

- Bebauungsplan (Satzung): Wohnungsbau und Altenheim: 30.01.1974
- ca. 600 WE, 180 Wohnplätze im Altenheim der Caritas;
- Wohnungsfertigstellungen: 1975 - 1977;
- GFZ 1,0;
- Gebäudehöhen: 4-7 Geschosse;

2. Besonderheiten der Lage

Zwischen dem Bauquartier Mitte mit Wohnring und dem nördlichen Teil des Pfanzeltplatzes des Dorfkerns Altperlach mit der Barockkirche St. Michael.

3. Ursprüngliche Planung und Realisierung

Da das Bauquartier West im Umgriff des Zentrumswettbewerbs enthalten ist, wurde von Architekt Bernt Lauter mit der 2. Wettbewerbsüberarbeitung (09.12.1970) für den Bereich ein Bebauungsentwurf vorgelegt, der nahezu gänzlich auf dieser Grundlage realisiert wurde:

- Wohnbebauung zwischen Wohnring und nördlichem Dorfkern;
- Hauptmerkmal: zwei ost-west-gerichtete, parallele 3-4 geschossige Gebäudezeilen, zwischen denen der Hauptfußweg vom Wohnring nach Altperlach verläuft;
- Abzweigung eines Fußweges nach Norden am Westrand der Bebauung, von einer Allee (vormals: Pappelallee) und einer Gebäudezeile begleitet;
- Führung dieses Weges zum Hachinger Bach und durch eine Unterführung in das Bauquartier Nord und in den Ostpark;
- Bereiche nördlich der Doppelzeile mit Winkelbauten, die eine hofartige Bebauung bilden;
- Caritas-Altenheim an der südlichen Zeile, mit Orientierung des Haupteinganges zum Hauptfußweg hin und mit großem Grün- und Ruhebereich im Süd- und Westteil des Grundstückes;
- Bezirkssportanlage und Standort Realschule südlich der Ständlerstraße.

4. Situation 2008

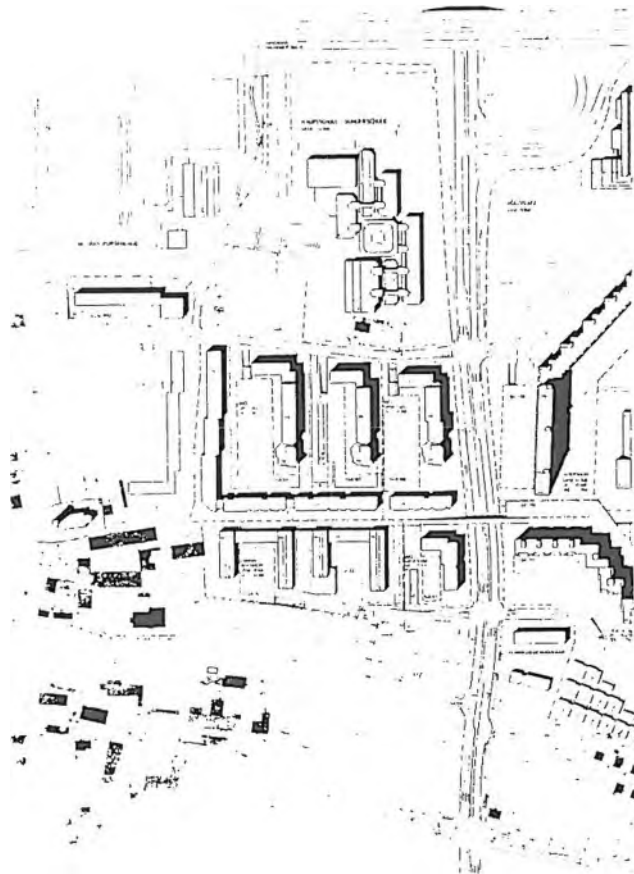
Der weithin sichtbare Kirchturm von St. Michael bildet als Orientierungspunkt für den neuen Stadtteil und für den Dorfkern einen gemeinsamen Identifikationspunkt: Die Ost-West-Fußgängerachse vom Zentrum, die auf den Kirchturm hinführt, ist im Bereich des Bauquartiers West ein angenehm dimensionierter öffentlicher Raum. Der Hauptfußweg führt über den alten Kirchhof direkt bis zum Pfanzeltplatz. Um dies realisieren zu können, mussten – zunächst gegen Widerstände - Privatgrundstücke in Anspruch genommen werden, und die Kirchhofmauer musste mit einem Durchgang versehen werden. Wenn dies auch im historischen Sinne nicht unbedingt korrekt ist, so ist doch eine reizvolle Situation entstanden.

Mit dem Nord-Süd-Fußweg mit seiner einseitigen Allee und dem freien Feld mit Ausblick zum Dorfrand wird ein sehr angenehmer Übergang von der Neu- zur Altbebauung gebildet.

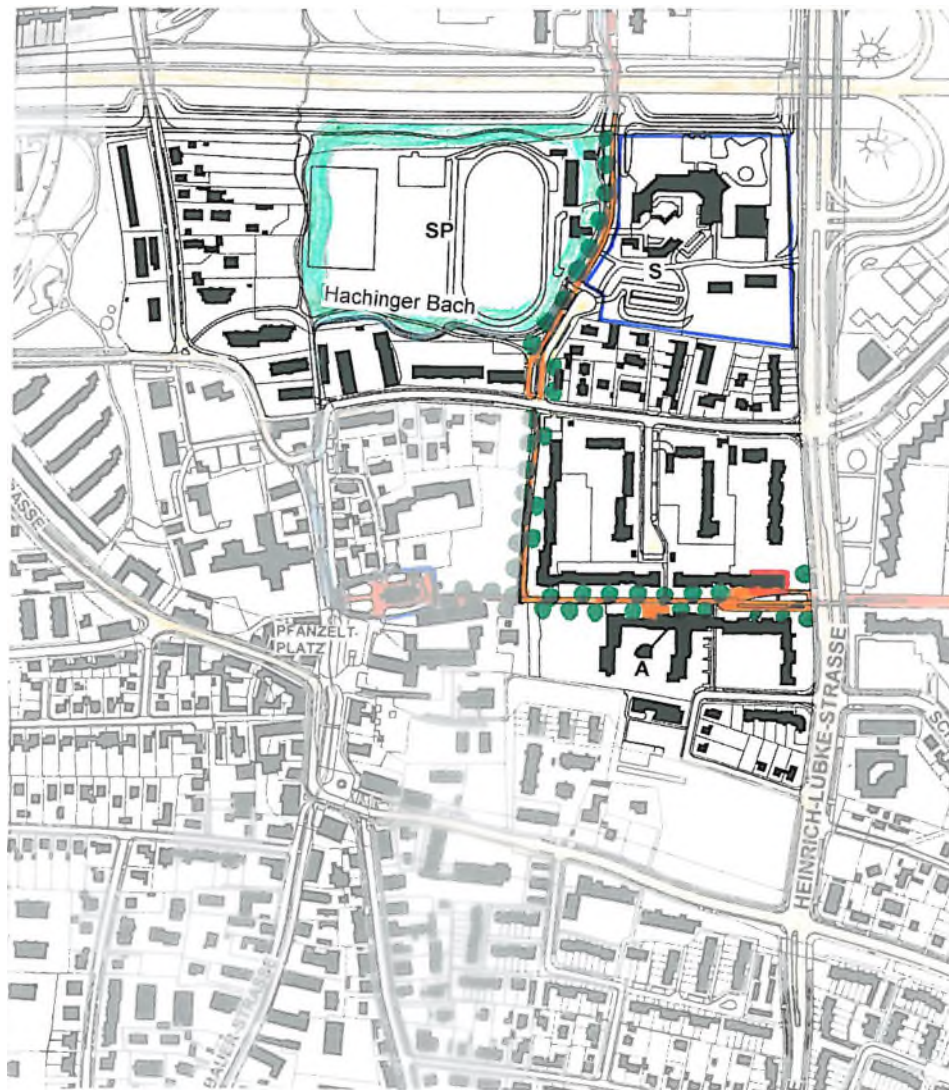
Die nur 4-geschossigen Wohngebäude und die kleinräumigen Fußgängerbereiche schaffen eine harmonische Überleitung zum Dorfkern Altperlach. Die Kleinmaßstäblichkeit der Fußgängerbereiche dürfte insbesondere den Bedürfnissen der Altenheimbewohner und –bewohnerinnen entgegenkommen.


Im Wohngebäude nördlich der Fußgängerachse wurde an der Heinrich-Lübke-Straße planungsrechtlich die Möglichkeit für Läden in den Erdgeschossen geschaffen, um in diesem sowohl vom PEP als auch vom Dorfkern Altperlach weiter entfernten Teil eine minimale Nahversorgung zu gewährleisten. Nachdem sich jedoch Läden nicht dauerhaft etablieren konnten, werden die Räume von kleinen Büros und Dienstleistungsunternehmen genutzt oder sind teilweise ungenutzt. Somit ist diese Erdgeschoßzone mit ihrem Vorfeld wenig ansprechend, was möglicherweise auch durch die Situation neben dem Ansatz der Rampe der Fußgängerbrücke begünstigt wird.

Bauquartier West Planung 1970



Bauquartier West 2008



- | | |
|---|-----------------------------------|
|  | Fußwegenetz |
| S | Schule (Grund-, Haupt- od. Real-) |
| SP | Sporteinrichtung |
| A | Altenwohn- und Pflegeheim |

0 100 200 300 400 500 m

Ost-West-Fußgängerachse

(s. auch S. 124)



Blick nach Westen zum Kirchturm St. Michael, links Altenheim der Caritas St. Michael



Erdgeschosszone für Läden in der nördlichen Bauzeile, an der Ecke Heinrich-Lübke-Straße

Ost-West-Fußgängerachse



Blick von Westen, rechts Altenheim der Caritas St. Michael



Blick von Westen auf den nach Westen zum Dorfrand orientierten Wohnflügel des Altenheims St. Michael,

Westrand der Bebauung



Nord-Süd-Fußweg, Aufnahme 1988 mit ehemaliger Pappelallee



Blick vom Nord-Süd-Fußweg über das freie Feld Richtung Westen zum Ortsrand Altperlach

Altperlach

Im alten Dorfkern Perlach fanden seit Beginn des Baues von Neuperlach grundlegende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Verbesserungen des Ortsbildes und eine kontinuierliche kleinteilige Bautätigkeit statt, sowohl nach bestehenden Baurechten als auch aufgrund neu aufgestellter Bebauungspläne.

Diese Entwicklungen erfolgten im wesentlichen aufgrund der in den Jahren 1974 – 1976 durchgeführten Dorfkernuntersuchung, deren Ziele zum Teil schrittweise bis in die 90er Jahre hinein umgesetzt wurden.

1. Städtebauliche Daten

- verschiedene Bebauungspläne, hauptsächlich nach 1980
- Neubau von ca. 1.400 WE nach vorhandenen Baurechten (§ 34) und nach Bebauungsplänen für Teilbereiche innerhalb des Dorfkerns, sowie für Randgebiete und Arrondierungen, einschließlich von Bereichen südlich der S-Bahn
- laufende Fertigstellungen seit den 70er Jahren, in Bebauungsplanbereichen 1981 – 1998, sowie 2005 (westliche Bebauung an der Ottobrunner Straße).
- GFZ (Bebauungspläne): 0,6-0,8; 1,0
- Gebäudehöhen 1-4 Geschosse

2. Besonderheiten der Lage

Alter Dorfkern im Westen des Planungsgebietes Perlach, nördlich der S-Bahn-Linie mit altem Bahnhof, der nunmehr als S-Bahnhof dient;
Lage des Neuen Südfriedhofes am Westrand Altperlachs.

3. Ausgangslage und ursprüngliche Planung

In die Gesamtkonzeption des neuen Stadtteils Perlach ist auch der Ortskern bzw. der Bereich Altperlach einbezogen. Es bestand vom Beginn der Planungen an das Ziel, die historischen Zusammenhänge und die vorgegebenen siedlungsstrukturellen und landschaftlichen Besonderheiten Altperlachs gegenüber den neu erstellten Bauquartieren zu erhalten und zu fördern. Damit sollten innerhalb des neuen Stadtteils weitere Orientierungs- und Identifikationsräume geschaffen werden. Mit einer guten funktionellen und städtebaulichen Integration des Ortskerns in den neuen Stadtteil sollte ein wünschenswerter Kontrast zu den Neubaubereichen Neuperlachs entstehen.

Der alte Dorfkern Perlach ist einer der ältesten, eindrucksvollsten und besterhaltenen Dorfkerne in München. Das Dorf wurde im Jahr 780 erstmals urkundlich erwähnt und war im 18. Jahrhundert sogar kurfürstliche Hofmark.

Charakteristisch sind

- das erhaltene Straßendorf mit seinem Dorfanger, der vom Hachinger Bach durchflossen wird, und der von geschlossenem, altem Baumbestand gesäumt wird;
- die ländlich offene Siedlungsstruktur mit der typischen Stellung der Bauernhäuser mit der Giebelseite zur Sebastian-Bauer-Straße;
- die Aufweitung des Straßenraumes am Pfanzeltplatz, der von der dominierenden Barockkirche St. Michael und ihrem einprägsamen Turm abgeschlossen wird.

Der Dorfkern wurde zunächst von mehreren überörtlichen Durchgangsstraßen mit erheblichem Regionalverkehr durchschnitten, für die der Pfanzeltplatz Schnittpunkt und Verkehrsdrehscheibe war: Es trafen die Putzbrunner Straße von Osten (von Glonn, Putzbrunn), die Neubiberger Straße von Südosten (St 2078, von Rosenheim, Ottobrunn), die Unterbiberger Straße/ Sebastian-Bauer-Straße von Süden (von Unterbiberg/ Westteil Neubiberg) auf den Pfanzeltplatz, und der Verkehr verlief gebündelt nach Nordwesten über die Ottobrunner Straße Richtung Stadtmitte.

Folglich war insbesondere der Pfanzeltplatz, aber auch der Dorfanger der Sebastian-Bauer-Straße, von starken Umweltbelastungen wie Lärm, Abgasen und Gefährdungen dominiert.

Am Westrand von Altperlach verlief die Trasse der geplanten Stadttangente T5 Ost, wie sie im Struktur- bzw. Flächennutzungsplan 1965 dargestellt ist. Für den Verkehr aus dem Bauquartier Süd waren zwei Ost-West-Straßen mit kreuzungsfreien Anschlüssen an die T5 Ost vorgesehen, die nördliche davon kreuzte den Dorfanger Altperlachs etwa in dessen Mitte.

Diese Konzeption war ebenso Grundlage in der Strukturplanung Süd von 1969 wie auch in den Vorgaben zum Plangutachten Perlach Süd 1971/ 72.

Aufgrund der Maßnahme Perlach und der damit verbundenen Aufgabe der Landwirtschaft auf den Perlacher Fluren waren die Bauernhöfe funktionslos geworden. Die Wirtschaftsgebäude wurden vermehrt mit Sekundärnutzungen belegt, wie beispielsweise Lagerplätze für Großhandelsgüter und Baustoffe, Getränkedepots u.a., was den Ortskern zusätzlich mit Lieferverkehr und hohem Lärmpegel belastete.

4. Planungsänderungen und Dorfkernuntersuchung

Mit der Streichung von Hauptverkehrsstraßen und Stadttangenten im Verkehrsentwicklungsplan 1975 entfiel die T5 Ost. Folglich konnten auch die vorgenannten Ost-West-Straßen, die zur T5 Ost verliefen, entfallen, womit auch die Durchschneidung des Dorfangers verhindert wurde. Somit wurde ein bedeutender Zielkonflikt gegenstandslos, nach dem die Erhaltung des Ortskerns und die Straßenverkehrsplanungen nicht vereinbar gewesen wären, da der Dorfanger durch den Hauptstraßendurchstich wesentlich beeinträchtigt bzw. zerstört worden wäre.

Die Stadtplanung erarbeitete aufgrund eines Stadtratsauftrages 1974 eine Dorfkernuntersuchung für Altperlach, deren Zielsetzung der Stadtrat am 17.12.1974 zustimmte. Am 08.12.1976 wurde das Ergebnis der Untersuchung und der daraus resultierende Rahmenplan im Stadtrat bekannt gegeben (Broschüre Juni 1975).

Während der Erarbeitungszeit war die o.g. Streichung der Hauptverkehrsstraßen bereits absehbar, so dass sie nicht mehr Gegenstand der Untersuchung waren.

Mit der Untersuchung wurden aufgrund von Bestandserhebungen und Analysen Leitziele erarbeitet, die auf die Erhaltung der Qualität und Originalität des Dorfkernes zielten, die sich in den Maßstäben, den räumlichen Gegebenheiten, den Fassadengestaltungen und den Bepflanzungen von öffentlichen Straßen und Plätzen und privaten Höfen zeigen. Zudem wurden auch Wege für eine Aufwertung, Erneuerung und maßstabsgerechte Erweiterung des Dorfkernes aufgezeigt. Das Nebeneinander der „dörflichen“ Strukturen und Gebäudeformen von Altperlach und der „städtischen“ Strukturen und Gebäudeformen von Neuperlach sollte einen besonderen, charakteristischen, das Stadtbild prägenden Reiz und eine Gliederung des Siedlungsgefüges entstehen lassen.

Wesentliche Leitziele waren:

- Weitgehende Herausnahme des Durchgangsverkehrs als entscheidende Maßnahme, um Verbesserungen zu erreichen;
- Verkehrsberuhigung insbesondere im Bereich des Pfanzeltplatzes und der Sebastian-Bauer-Straße;
- Steigerung der Erlebbarkeit der verkehrsberuhigten Straßenräume und Plätze;
- Fußwegverbindungen in den neuen Stadtteil und zum Neuen Südfriedhof;
- Erhaltung der Stadtgestalt bzw. der dörflichen Siedlungsstruktur;
- Erneuerungen von Gebäuden im alten Formenkanon;
- Erhaltung und Förderung des Wohnens, der kleinen Spezialläden, der nicht störenden Handwerksbetriebe, der Gärtnereien, Gaststätten, Biergärten und kulturellen Aktivitäten;
- ergänzende Bebauung auf vorhandenen Flächenreserven in maßstabsverwandter und ortsbildgerechter Gestaltung;
- Funktionszuweisungen und Ergänzungen von Infrastruktureinrichtungen.

5. Situation 2008

Die Dorfkernstudie wurde in ihren wesentlichen Grundzügen weitgehend umgesetzt. Wesentlichste Maßnahmen waren die Verkehrsberuhigung und Gestaltung des Pfanzeltplatzes und des Dorfangers. Diese konnten stufenweise entsprechend dem Ausbau des Verkehrsstraßennetzes Neuperlachs durchgeführt werden.

Die Vorschläge aus der Dorfkerneuntersuchung für die bauliche Weiterentwicklung und für Standorte für Infrastruktureinrichtungen wurden nur teilweise oder in abgewandelter Form realisiert.

Da im Gesamtkonzept des Verkehrs in Neuperlach die Verkehrsführung von Ottobrunn (St 2978) durch das Neubaugebiet über die Carl-Wery-Straße gelenkt wurde, konnte die Neubiberger Straße südlich der Bahn aufgelassen werden. Mit der völligen Herausnahme dieses Verkehrs aus dem Pfanzeltplatz erfolgte der wichtigste Schritt zu dessen Verkehrsberuhigung. Auch die Sebastian-Bauer-Straße konnte erheblich verkehrsberuhigt werden, indem die Unterbiberger Straße an der Stadtgrenze unterbrochen und der Verkehr auf die Unterhachinger Straße verlagert wurde – deren Anschluss im Norden an die Ottobrunner Straße wurde in Abweichung von den Darstellungen in der Dorfkernestudie belassen, so dass sie für den Verkehr am Westrand des Dorfbereiches zur Verfügung steht.

Somit verläuft nur noch die überörtliche Verkehrsbeziehung Putzbrunner-/ Ottobrunner Straße über den Pfanzeltplatz. Daraufhin wurde der Fahrverkehr über den Pfanzeltplatz auf dessen Westseite gebündelt, so dass der gesamte Ostteil bis zum Kirchplatz, mit Einbeziehung des Hachinger Baches, als Fußgängerbereich neu gestaltet werden konnte.

Die Sebastian-Bauer-Straße mit dem Bach in der Mitte ist ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich entsprechend gestaltet worden, und die straßenbegleitenden ehemaligen Bauernhäuser und sonstigen Gebäude sind größtenteils renoviert worden.

Damit kommt insbesondere auch die ortsbildprägende Bedeutung der Kirche St. Michael mit ihrem Kirchturm als Abschluß des Dorfensembles zum Tragen.

Die Gestaltung des Pfanzeltplatzes und des Dorfangers mit dem Bachbett des Hachinger Baches ist außerordentlich ansprechend, und kann als besonderes Kleinod bezeichnet werden. Mit der Aufstellung eines von den Bürgern gestifteten, von Gottfried Hansjakob entworfenen „Geschichtsbrunnens“ (zur Erinnerung an die Zuwanderung von Pfälzer Protestanten nach Perlach Anfang des 19. Jahrhunderts) auf dem Südteil des Pfanzeltplatzes wurden 1991 die Umgestaltung des Platzes nach Plänen von Gottfried und Toni Hansjakob und die Neuordnung des Verkehrs abgeschlossen.

Die seinerzeit nicht oder extensiv bebauten Flächen im Gesamtbereich Altperlachs sind weitgehend bebaut. Die kleinteiligen, dem jeweils umgebenden Maßstab angepassten Strukturen wirken allerdings in einigen Bereichen gesichtslos und diffus.

Das freie Feld östlich und nordöstlich der kirchlichen Bauten von St. Michael, zum Westrand des Bauquartiers West hin, ist unbebaut geblieben. Es ist zu hoffen, dass es dauerhaft frei gehalten werden kann, da sich hier ein besonders schöner Blick auf den östlichen Rand der dörflichen Strukturen Altperlachs bietet.

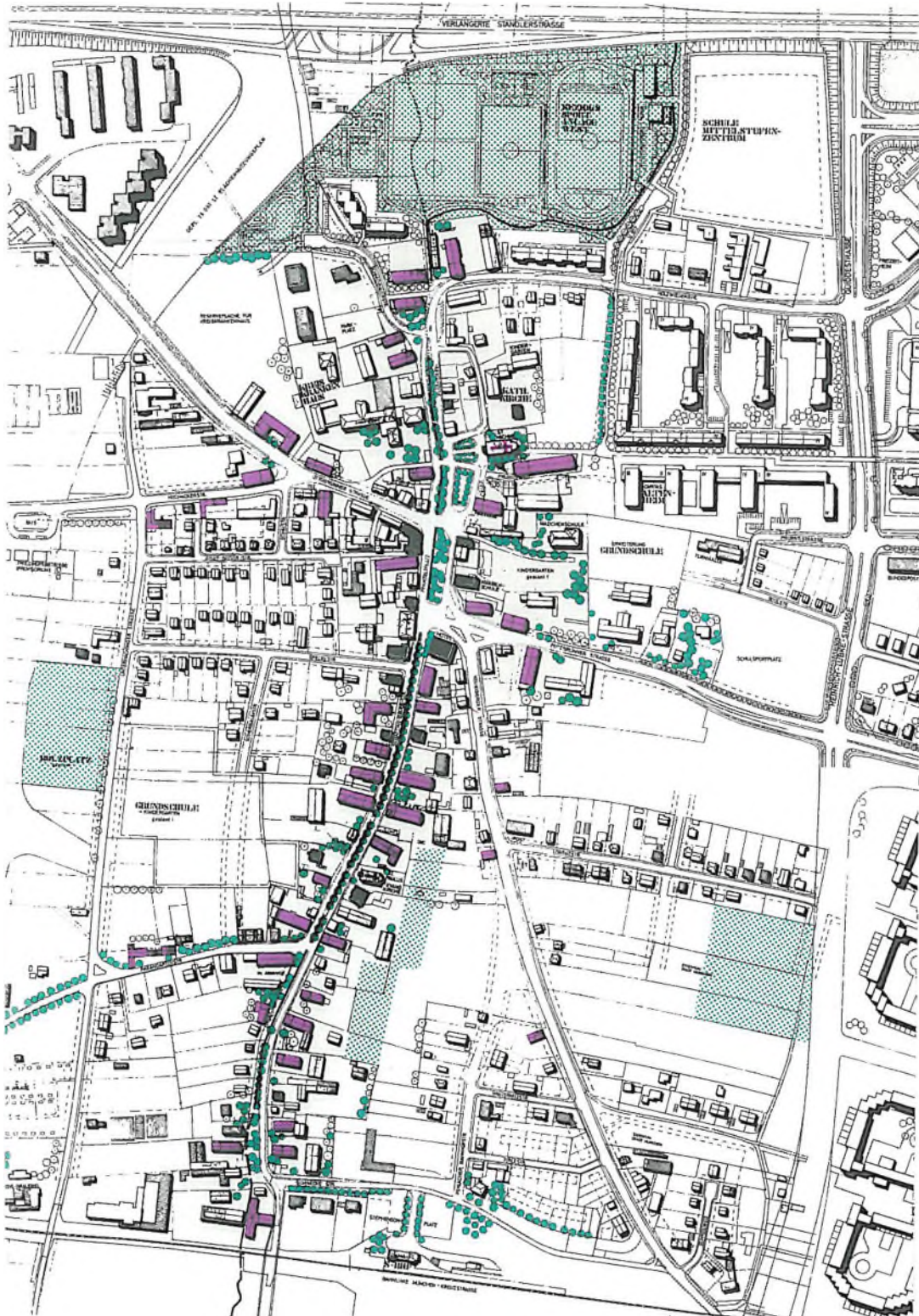
Das Ziel, dass der Ortskern Altperlach sein eigenständiges Gepräge erhalten und stärken soll und zudem einen wünschenswerten Gegenpol zu den neuen Bauquartieren Neuperlachs bilden soll, ist teilweise erreicht worden.

Kleinteilige Einkaufseinrichtungen, eine Reihe von Gaststätten und die renovierten ehemaligen Bauernhäuser im gesamten Dorfbereich weisen einen verbesserten Standard auf.








Im Theatersaal des Gasthauses zur Post am Pfanzeltplatz finden Aufführungen des Bayerischen Volkskunsttheaters statt.

Nicht unerwähnt sei die Forschungsbrauerei Perlach („Versuchsbrauerei“) an der Unterhachinger Straße, die mit ihrem Biergarten auch über die Grenzen von Perlach hinaus einen traditionellen Identifikations- und Zielpunkt darstellt.

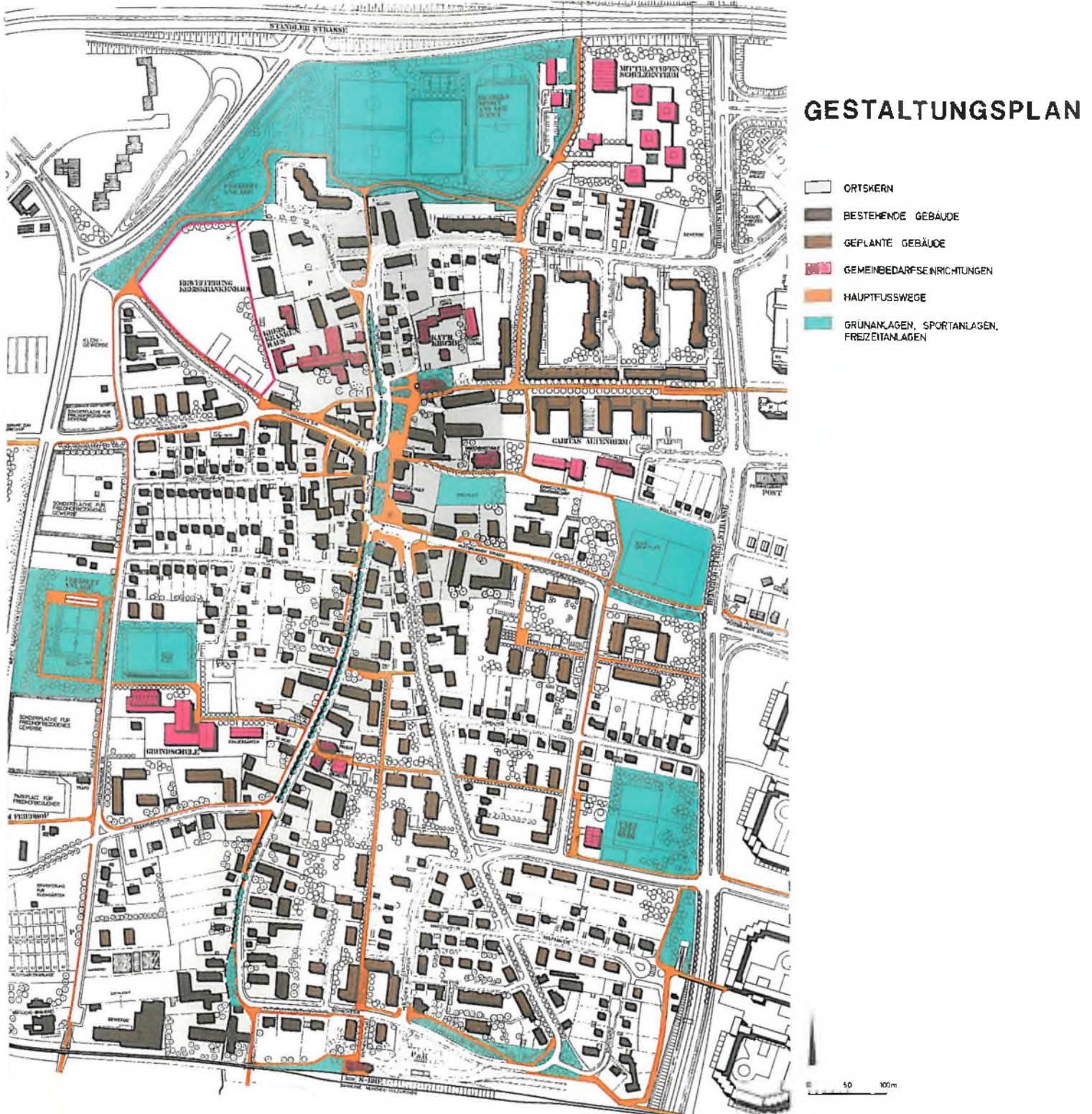
Aus der Dorfkernuntersuchung Altperlach 1975



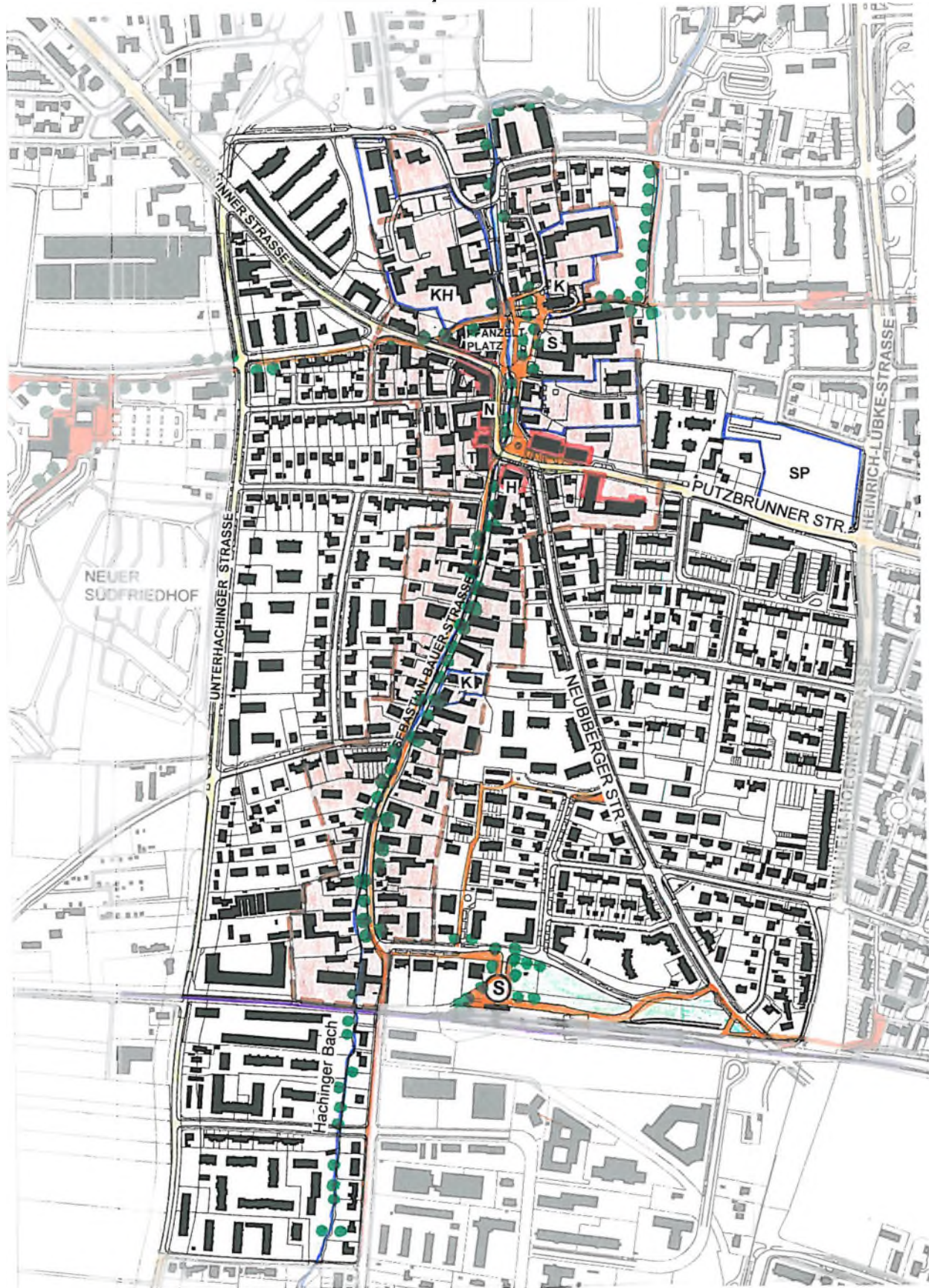
GESTALTWERTE


-  BEREICH MIT STARKEM TRADITIONSWERT
-  ALTE BAUERNHÄUSER (ZT. RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG)
-  BAUWERKE MIT STÄDT. CHARAKTER
-  ORTSBILDBESTIMMENDE STRASSENÄRME
-  WERTVOLLER BAUMBESTAND
-  IDENTIFIKATIONSMERKMAL
-  ATTRAKTIVE GEPL. GRÜNFLÄCHEN

Aus der Dorfkernuntersuchung Altperlach 1975



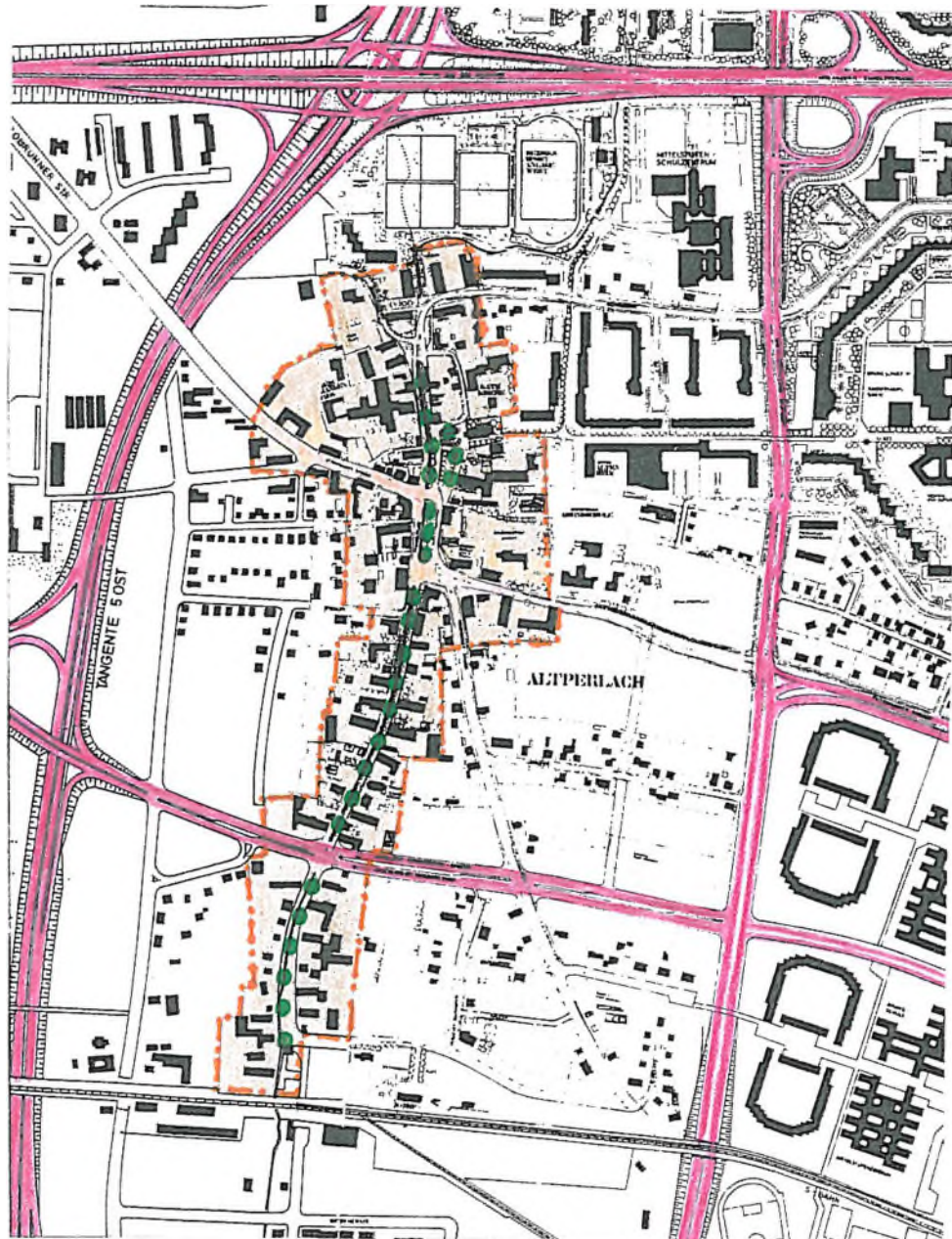
Bereich Altperlach 2008



	Alter Ortskern
N	Nahversorgungszentrum
S	Schule (Grund-, Haupt- od. Real-)
SP	Sporteinrichtung
K	Kirche (Katholisch od. Evangelisch)
KH	Krankenhaus
H	Hotel
T	Theatersaal

0 100 200 300 400 500 m

Offizielle Straßenverkehrsplanung bis 1975
mit Durchschneidung des Dorfkerns im alten Ortskern



-  Hauptverkehrsstraßen
-  Dorfanger
-  Alter Ortskern

Dorfanger



Sebastian-Bauer-Straße mit Hachinger Bach, Blick Richtung Norden zur kath. Kirche St. Michael



Sebastian-Bauer-Straße, Blick Richtung Süden zur evang. Kirche St. Paulus

Pfanzeltplatz



Nordteil mit Kirche St. Michael, Kirchenvorplatz und Kriegerdenkmal



Südteil an der Putzbrunner Straße mit Geschichtsbrunnen
(Entwurf G. Hansjakob, Gestaltung K. Oppenrieder, 1991)

Bei der Kirche St. Michael



Altes Bauernhaus südlich neben der Kirche (Aufnahme 1988)



Kirchhof auf der Südseite der Kirche mit Durchgang Richtung Westen - Neuperlach

Kirche St. Michael



Bauquartier Süd

Wenn auch nur wenige Jahre zwischen den Konzepten des ersten Wohnquartiers Nord (1965/66) und des Bauquartiers Süd (1971/72) lagen, so weist doch die Grundkonzeption dieses zuletzt geplanten Wohnquartiers in eine völlig andere Richtung: Mit der Planung von Wohnhöfen und alleearartigen Straßenräumen mit Straßenrandbebauungen auf einer einfachen Grundstruktur wird versucht, die Qualitäten traditioneller Stadtbaustrukturen mit den heutigen Anforderungen zu vereinbaren.

Insofern zeigt die Planung des Bauquartiers Süd bereits neue Wege auf, die wesentliche Elemente des Städtebaus bis heute geblieben sind.

1. Städtebauliche Daten

- Bebauungspläne (Satzung):
Süd I, Westteil: 30.01.1980; Ostteil: 24.09.1980
Süd II: 09.11.1983
- Festlicher Spatenstich Neuperlach Süd: 08.11.1980
- Wohnungsfertigstellungen: Süd I: 1982-1984;1987; Süd II: 1986-1992
- Süd I: 1.900 WE; Süd II: 3.300 WE, Planungen für weitere ca. 360 WE im Südosten
- GFZ :
Süd I: 1,0; 1,2; 1,3 (Geschoßwohnungen); 0,8 (EFH)
Süd II: 1,4; 2,0 (Zentraler Bereich); 1,0;1,2 (Geschoßwohnungen); 0,8 (EFH);
- Gebäudehöhen:
Geschoßwohnungsbau: 4 – 6 Geschosse, teilweise bis 7 Geschosse an der Therese-Giehse-Allee; Einfamilienhäuser 1 – 2 Geschosse
- Arbeitsstätten: Standort südlich/ südwestlich und nördlich des U-/ S-Bahnhofes
- je 1 Nahversorgungszentrum in Süd I und Süd II
- Busbahnhof am U-/ S-Bahnhof
- Europäische Schule an der Putzbrunner Straße, Eröffnung November 1981
- Schulzentrum (Gymnasium), südlich der Bahnlinie, Süd II, Einweihung Mai 1986
- Perlach-Park Süd II, 5 ha, Eröffnung 08.06.1988

2. Besonderheiten der Lage

Gebiet zwischen Bauquartier Mitte und südlicher Stadt- bzw. Planungsgebietsgrenze mit großer Nord-Süd-Ausdehnung;
im Osten begrenzt durch die Carl-Wery-Straße; im Süden begrenzt durch die Trasse der geplanten sog. Südanbindung Perlach;
Durchschneidung des Gebietes durch die ost-west-verlaufende Bahnlinie/ S-Bahn;
U-Bahn-Station im Bauquartier Süd I; Endpunkt der U-Bahn-Linie U 5 und Verknüpfung mit der S-Bahn im Bauquartier Süd II.

3. Ursprüngliche Planung

Das Bauquartier Süd wurde auf der Basis der Strukturplanung, die aus dem Plangutachten 1972 hervorgegangen war, realisiert. Es wurden jedoch nach dem Plangutachten mehrere Planungsänderungen notwendig. Dabei konnten einige wesentliche Teile des Grundgerüsts des Strukturplanes zumindest im Grundsatz gewahrt werden, einige Elemente wurden jedoch so stark verändert, dass sie an Gehalt verloren haben.

Aus nachfolgenden Gründen wurde Baurecht allerdings erst ab 1980 geschaffen:
Da in der nacholympischen Zeit einerseits ein hohes Überangebot an Wohnungen bestand, andererseits sich die Stadt größeren Finanzproblemen gegenüber sah, setzte eine Zeit restriktiver Planungsentscheidungen ein:
Der Stadtrat beschloss Ende 1973, Baurechte für Wohnungen in der Gesamtstadt nur auszuweisen, wenn eine Maßnahme in öffentlichem Interesse ist. Bereits vor diesem Beschluss war,

unmittelbar nach Abschluss des Plangutachtens 1972, das Bauquartier Süd als eines der möglichen Entwicklungsgebiete nach Städtebauförderungsgesetz bestimmt worden, da die Weiterführung der Maßnahme Neuperlach nicht infrage gestellt werden sollte. Wegen der damit verbundenen vorgeschriebenen Untersuchungen wurden die Planungsarbeiten daher bis Ende 1975 ausgesetzt. Nachdem entschieden worden war, Neuperlach Süd nicht als Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, wurde die Maßnahme mit dem Maßnahmenträger Neue Heimat Bayern fortgeführt (Maßnahmenträgervertrag Süd Oktober 1977), der sich bereit erklärte, einen Finanzierungsbeitrag für Infrastrukturmaßnahmen zu leisten.

Das gesamte Bauquartier Süd wurde dann im Rahmen des Wohnraumbeschaffungsprogrammes, das 1980 von der Stadt München aufgestellt wurde, realisiert.

4. Zwischenzeitliche Planungsänderungen

- Der Bau der Europäischen Schule musste vorgezogen werden. Sie wurde von ihrem vormaligen Standort im Südosten des Planungsgebietes an die Putzbrunner Straße auf das im Strukturplan für ein Schulzentrum mit Grünfläche und Bolzplatz vorgesehene Areal verlegt. Auf dem ursprünglichen Areal im Südosten wurde ein Wohngebiet vorgesehen.
 - Das Schulzentrum wurde auf das Areal östlich der Bezirkssportanlage verlegt, die im Bauquartier Süd II südlich der Bahnlinie situiert ist. Damit ist die Wohngruppe westlich der Therese-Giehse-Allee entfallen.
 - Südlich der Europäischen Schule ist in der Gemeinbedarfszone nur noch eine Teilfläche mit einer Schule belegt, da das Mittelstufenzentrum in der vormaligen Größe nicht mehr benötigt wurde. Zwischen dieser Schule und der Bahnlinie befindet sich nunmehr der o.g. Bolzplatz mit Freizeitanlage.
 - Nach den städtischen Richtlinien bestand im Strukturkonzept ein Defizit an öffentlichen Grünflächen. Um dies zu verbessern, wurden nicht die schmalen Grünzüge entlang der Fußwege aufgeweitet, sondern es wurde um die Grundschule des Bauquartiers Süd II herum ein neuer größerer Grünbereich vorgesehen, so dass hier ein Stadtteilpark, der „Perlach-Park“ (5 ha), entstehen konnte.
 - Die Eisschnelllaufbahn am U-/ S-Bahnhof wurde hier aufgegeben und am Südwestrand des Ostparks situiert. Anstatt dessen wurde der Bereich südwestlich des U-/ S-Bahnhofes gemäß seiner Zentralität als Standort für verdichtete Büronutzungen sowie für einen Busbahnhof vorgesehen.
 - Die Ost-West-Zonen bzw. -Funktionsachsen und die Doppel - Wohnhöfe sind entfallen und wurden durch weniger einprägsame, additive Strukturen ersetzt.
 - Baustrukturen und Straßenerschließung im Süden wurden kleinteiliger konzipiert.
 - Von der Neuen Heimat Bayern wurde die Forderung nach einem Anteil an Einfamilienhäusern erhoben, da gesamtstädtisch deren Nachfrage gestiegen war. Daher wurden die aus Geschoßwohnungen bestehenden Doppel - Wohnhöfe am Westrand sowohl in Süd I als auch in Süd II aufgegeben und durch Einfamilienhausbebauung ersetzt. Vorgaben waren, die Haustypen der NHB zu verwenden und die Autoabstellplätze in Garagenhöfen unterzubringen.
- Konzept des Einfamilienhausgebietes Süd I:
- o Nord-Süd-Fußweg, der durch die Stellung der Reihenhäuser mit ihren Eingängen beidseitig des Weges als „enge Gasse“ gefasst wird, wodurch im rückwärtigen Bereich Gartenzone entstehen;
 - o Konsequenz: teilweise Häuser mit Ostgärten, die als schlechter vermarktable gelten;
 - o runder Platz in der Mitte des Weges mit kleinem nach Osten anschließenden Anger, der den Endpunkt der von Osten kommenden Rennertstraße bildet;
 - o straßenbegleitende Geschoßwohnungsbauten (4-geschossig) östlich der Arno-Assmann-Straße, um einen deutlich gefassten Straßenraum zu bilden, und um den großen Freiraum der Gemeinbedarfs- und Grünflächen östlich davon räumlich zu fassen.
- Konzept des Gebietes Süd II:
- o kammartige Anordnung der Reihenhäuser, mit mittigem Nord-Süd-Fußweg.

5. Situation 2008

Obwohl wesentliche Elemente des ursprünglichen Konzeptes aufgrund einiger Planungsänderungen entfallen sind, ist der Eindruck der Bauquartiere Süd I und Süd II grundsätzlich positiv.

Die Dimensionierung der Wohnhöfe vermittelt ebenso wie die der Straßenräume mit ihrer Randbebauung zumeist eine angenehme Atmosphäre und Maßstäblichkeit.

Aufgrund der Änderungen der westlichen Randzonen, die die Wohngruppen durch Einfamilienhausbebauungen ersetzt, konnte die Konzeption der funktionellen und gliedernden Ost-West-Zonen in Süd I bzw. der entsprechenden Schwerlinien in Süd II mit ihrer Folge von öffentlichen und halböffentlichen Räumen und Plätzen nicht aufrecht erhalten werden. Damit ist ein sehr wesentliches städtebauliches Element, von dem ein hoher Wohn- und Erlebniswert zu erwarten war, entfallen. Zudem zerfällt auch der städtebauliche Zusammenhang des Gesamtgebietes, da sehr unterschiedliche, nicht miteinander korrespondierende Teilbereiche entstanden sind. Der Versuch insbesondere im Bauquartier Süd I, mit den Strukturen und Platzbildungen der Einfamilienhausbebauung ein charakteristisches Teilgebiet zu schaffen, das das System des Fußwegnetzes aufnimmt, konnte hierzu keinen adäquaten Ersatz schaffen.

Süd I:

Die „Promenade“, die man mit der Therese-Giehse-Allee schaffen wollte, ist lediglich im Bereich des Nahversorgungszentrums deutlich spürbar – mit den Läden in den Erdgeschossen ist auf der Westseite eine kurze Einkaufsstraße entstanden, die zeitweise einen mäßig lebendigen Eindruck vermittelt. Sie ist zwischen die U-Bahn-Zugänge der Station Therese-Giehse-Allee gespannt und hat damit die städtebauliche Situation genutzt. Die Konzeption der Läden in den Erdgeschossen der Wohnhäuser hat hier allerdings den Nachteil, dass die Rückseiten der Läden und ihre Andienungszonen in die rückwärtigen Wohnhöfe hineinreichen. Der gesamte Straßenraum ist zwar mit großzügigen Fußwegen ausgestattet und mehrreihig mit Bäumen bepflanzt, ist jedoch insgesamt sehr breit und kaum als solcher erfassbar. Die Lebendigkeit einer „Magistrale“, wie ursprünglich gewünscht, ist hier nicht entstanden.

Die Gemeinbedarfs- und Freiraumzone, die sich von der Putzbrunner Straße bis zur Bahn erstreckt, ist sehr großräumig; mit den in der Höhe gering dimensionierten Baukörpern an ihrem Ost- und Westrand ist es jedoch nicht gelungen, eine deutliche Raumbegrenzung zu schaffen. Für den Nord-Süd-Grünweg im westlichen Bereich, der vom Wohnring kommt, konnte ein Gehrecht über das Gelände der Europäischen Schule erwirkt werden; so führt er entlang der 4-geschossigen Wohngebäude bis zu der sehr großzügigen Freizeit- und Bolzplatzanlage („Echo-Park“) im Süden, von der aus man durch eine Fußgängerunterführung unter der Bahn in das Bauquartier Süd II und letztlich in den Perlach-Park gelangt. Der „Echo-Park“ ist ein beliebter Ort für Aktivitäten, Begegnung und Erholung und erfüllt eine wichtige Funktion als quartiersbezogene Grünfläche.

Mit dem Planungskonzept des Einfamilienhausgebietes wurde ein Kontrast zu den sonstigen Baustrukturen Neuperlachs angestrebt. Mit der sehr kleinteiligen und kleinräumigen, fast ländlichen Struktur ist dies zwar gelungen, entspricht jedoch nicht unbedingt moderneren Anforderungen, was angesichts der Vorgaben allerdings nachvollziehbar ist.

Mit der Geschoßwohnungsbebauung auf der Ostseite und den Reihenhauszeilen auf der Westseite der Arno-Assmann-Straße sollte bewusst ein Straßenraum des Nebeneinanders dieser Bauformen geschaffen werden.

Die Chance, den runden Platz des Einfamilienhausgebietes mit besonderer Gestaltung (Brunnen o.ä.) und Pflasterung hervorzuheben, wurde nicht genutzt; lediglich der kleine Anger wurde mit Spielplätzen und Bänken ausgestattet.

Süd II:

Die Therese-Giehse-Allee, die die südliche Achse des zentralen Fußgängerachsenkreuzes Neuperlachs bildet, wird bereits vom südlichen Rand des Nahversorgungszentrums Süd I mit einer Rampe unter der S-Bahn hindurchgeführt, die bis zum Südrand des Gymnasiums, bis zur Rudolf-Zorn-Straße verläuft. Da westlich der Straße, südlich der Bahnlinie, anstelle einer städtisch gestalteten Gebäudegruppe das Gymnasium situiert wurde, dessen Haupteingang zudem auf seiner Westseite ist, ist hier der städtebauliche Kontext der ursprünglich konzipierten Nord-/Süd- Funktionsachse des Bauquartiers Süd unterbrochen. Folglich ist der Straßenabschnitt auf der gesamten Strecke der Rampen unbelebt, quasi eine „tote Zone“, und erfüllt die Funktion einer städtebaulichen Schwerachse hier nicht.

Die zentrale Zone, die sich vom U-/ S- Bahnhof diagonal in das Bauquartier erstreckt, die Maximilian-Kolbe-Allee, wurde im Grundsatz entsprechend den ursprünglichen Zielen verwirklicht und stellt ein außerordentlich positives städtebauliches Element dar, wobei beispielsweise folgende Faktoren zusammenwirken:

- Entwicklung eines langgestreckten Stadtraumes zwischen den Ziel- bzw. Orientierungspunkten U-/ S- Busbahnhof im Nordosten und Evangelische Kirche/ Grundschule/ Perlach-Park im Südwesten, dessen Teilabschnitte differenziert ausgebildet sind;
- „Schwerlinie“ der Wohn- und Bürobereiche des Quartiers Süd II;
- Fußgängerpromenade in mäßiger Breite, mit Grünflächen, Bänken und Brunnen in der Mitte;
- Gemischte Nutzungen an der Promenade: Arbeitsstätten am Bahnhof; Läden in den Erdgeschossen; mehrere Gaststätten und Cafes, die sich auch in die Therese-Giehse-Allee hineinziehen; Wohngebäude;
- gute Architektur, beispielsweise der Kirchen und insbesondere des Gebäudes „Aviva“, am U-/ S-Bahnhof südlich der Promenade, das zudem als Besonderheit nach Feng-Chui-Prinzipien konzipiert wurde (Architekturbüro Denk, Mauder, Wisiol, Altenbehrend);
- Situierung der kirchlichen Bauten an der Promenade und somit Kirchtürme als stadtbildprägende Elemente: Der Kirchturm der Katholischen Kirche, der etwa in der Mitte der Promenade, am Kreuzungspunkt der Maximilian-Kolbe-Allee und der Therese-Giehse-Allee, liegt und als städtebaulicher Orientierungspunkt für beide Richtungen deutlich in Erscheinung tritt (Architekt Hubert Caspari); der kleinere Turm der Evangelischen Kirche, der als visueller Endpunkt im Südwesten raumbildend wirkt (A: Ottow).

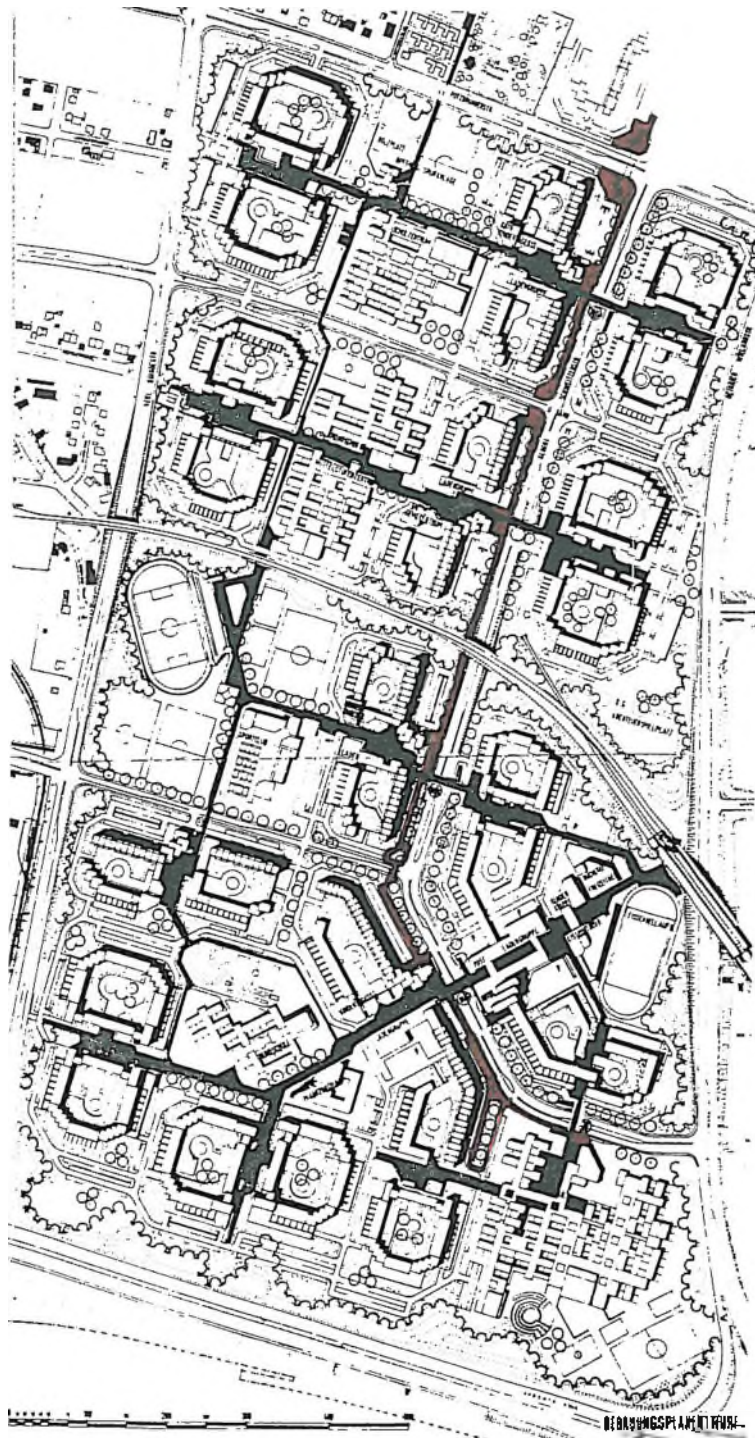
Der U-/S-Bahnhof über der Carl-Wery-Straße bildet zusammen mit dem Eingangsbereich der Firma Siemens auf der Ostseite eine einprägsame Stadteinfahrt. Es ist zu wünschen, dass diese durch die beabsichtigte verdichtete Bebauung südöstlich des Bahnhofes nicht beeinträchtigt wird.

Die Wohngebiete im Süden/ Südosten weisen zwar eine angenehme Maßstäblichkeit auf, das ehemalige Blocksystem wurde jedoch ersetzt durch Additionen von Blocks und Zeilen, die durch keine erkennbare städtebauliche Ordnung zusammengefasst sind. Auch wird hier ein zusammenhängendes Wegenetz vermisst, und durch die geschlängelte Führung der Erschließungsstraßen ist die Orientierung erschwert.

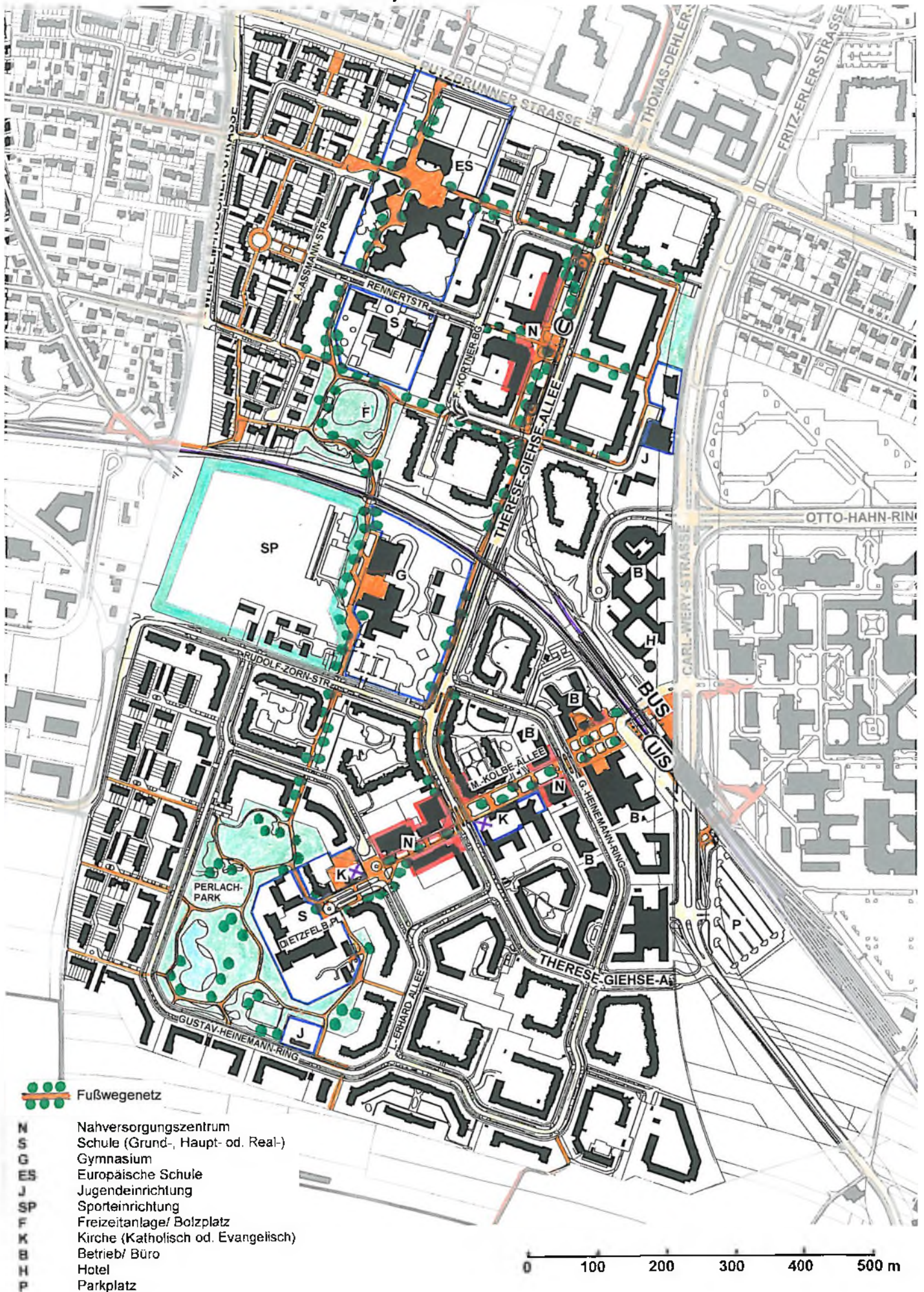
Der Perlach-Park im Südteil ist außerordentlich gut gestaltet; im See wurde ein Kunstobjekt von Albert Hien installiert.

Am Süd- und Westrand des Perlach-Parks sind zwar besonders gute Wohnlagen entstanden; die Bebauung läßt jedoch eine adäquate Qualität vermissen, sowohl bezüglich ihrer Architektur als auch ihrer Höhengestaltung. Die Prägnanz der Doppel – Wohnhöfe als Randbebauung, wie im ursprünglichen Strukturkonzept vorgesehen, wird damit nicht erreicht.

Bauquartier Süd Planung 1972



Bauquartier Süd 2008



Süd I - Straßenräume

(s. auch S. 148)



Therese-Giehse-Allee, die „Magistrale“, Blick von Süden
- angerartige Aufweitung beim Nahversorgungszentrum (links) -



Wohnstraße – südlicher Ost-West-Teil des Fritz-Kortner-Bogens,
Blick von Westen, im Hintergrund Siemens

Süd I – Innenbereiche



Innenhof eines Baublocks westlich der Therese-Giehse-Allee



Öffentlicher Nord-Süd-Weg über das Gelände der Europäischen Schule, Blick von Süden nach Norden mit Wohnring im Hintergrund (Aufnahme 1984)

Süd I - Südwestteil



Arno-Assmann-Straße von Süden - links Reihenhäuser, rechts 3- 4-geschossige Wohnhäuser



Freizeit- und Bolzplatzanlage nördlich der Bahnlinie - Echo-Park

Süd II – Ankunftsort U-/ S-/ Busbahnhof



Der Weg zum Bahnhof von Südwesten, Blick vom Gustav-Heinemann-Ring, im Hintergrund Forschungszentrum Siemens



Der Weg vom Bahnhof in das Bauquartier Süd II, Bereich zwischen Bahnhof und Gustav-Heinemann-Ring, im Hintergrund links: Turm der katholischen Kirche St. Maximilian Kolbe

**Maximilian-Kolbe-Allee
zwischen Therese-Giehse-Allee und Gustav-Heinemann-Ring**
(s. auch S. 150 – 151)



Blick vom Gustav-Heinemann-Ring nach Südwesten, links Turm der katholischen Kirche, im Hintergrund Turm der evangelischen Kirche



Blick von der Therese-Giehse-Allee nach Nordosten, rechts katholische Kirche, im Hintergrund Forschungszentrum Siemens

**Maximilian-Kolbe-Allee
Bereich südwestlich der Therese-Giehse-Allee**



Blick vom Dietzfelbingerplatz (vor der Schule) Richtung Nordosten, zum Evangelischen Gemeindezentrum(links) bis zum Turm der Katholischen Kirche



Nahversorgungszentrum zwischen Evangelischem Gemeindezentrum und Therese-Giehse-Allee, Blick vom Platz vor dem Evangelischen Gemeindezentrum Richtung Nordosten

Süd II - Straßenräume



Therese-Giehse-Allee, Blick vom südlichen BÜgel Richtung Norden



Therese-Giehse-Allee, Blick von der Kreuzung der Maximilian-Kolbe-Allee Richtung Norden

Süd II – Bereiche im Süden

Typische Wohnstraße – Ludwig-Erhard-Allee, Blick vom Gustav-Heinemann-Ring Richtung Norden



Perlach-Park – landschaftliche Gestaltung mit Wildwuchsbereichen, großräumigen Wiesenflächen und See mit Kunstobjekt von Albert Hien (Planung der Stadtgartendirektion)

BAUQUARTIERE - GEWERBE- UND SONDERGEBIETE

Bauquartier Südost

1. Gesamtbereich

Mit der Strukturplanung Süd von 1969 wurde im südöstlichen Teil des Planungsgebietes Perlach ein Industrieareal ausgewiesen.

Die Firma Siemens hatte bereits seit Beginn der Planungen in Perlach ihr Interesse an einer Beteiligung an der Maßnahme bekundet. Nachdem sie 1968 verdeutlichte, dass sie ein größeres Areal zur Errichtung eines Betriebszweiges in Perlach benötige, wurde dieser Bereich hierfür als am besten geeignet angesehen, da er optimal sowohl an öffentliche Verkehrsmittel als auch an Hauptverkehrsstraßen angeschlossen werden könne.

Daraufhin wurde der gesamte westliche Bereich des Bauquartiers Südost, zwischen Carl-Wery-Straße und Heidestraße, nordöstlich der Bahnlinie, von der Firma Siemens zum Bau eines Forschungszentrums für Datenverarbeitung erworben.

Für dieses Gelände wurde Ende 1973 Baurecht geschaffen, wobei die Nutzung dementsprechend nicht als Industriegebiet, sondern als „Sondergebiet Forschung“ festgesetzt wurde.

Der östlich anschließende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt:

- Für das Areal innerhalb des Bogens der Arnold-Sommerfeld-Straße besteht ebenfalls Baurecht; es sind jedoch nur wenige Teilflächen bebaut bzw. genutzt, der größte Teil ist noch unbebaut.
Beispielsweise errichtete die Firma Daimler Benz im Norden eine Werksniederlassung, und von der Firma Siemens werden Teilbereiche genutzt.
- Für die Randbereiche südlich und östlich der Arnold-Sommerfeld-Straße besteht noch kein Baurecht. Sie sind im Gewerbeflächenprogramm der Stadt München zur langfristigen Entwicklung vorgesehen.

Im nordöstlichen Teil wurde südlich der Putzbrunner Straße eine Feuerwache errichtet, die 1975 fertiggestellt wurde.

2. Bereich Siemens

Die Planung für das Forschungszentrum für Datenverarbeitung erfolgte in verschiedenen Stufen. Auch wurde das Projekt in mehreren Bauabschnitten errichtet.

Zunächst waren ca. 8.000 bis 10.000 Arbeitsplätze vorgesehen, in den 90er Jahren wurden 11.000 bis 12.000 Beschäftigte angegeben. In den letzten Jahren ist die Zahl, abhängig von der allgemeinen Lage auf dem Arbeitsmarkt, starken Schwankungen ausgesetzt.

Zur Zeit der Eröffnung des ersten Bauabschnittes 1978 war der Betrieb in Neuperlach der drittgrößte Standort des Konzerns in München.

1969	Beschränkter Wettbewerb – keine Weiterverfolgung
1971	Beauftragung an Büro van den Broek/ Bakema
17.05.1972	Zustimmung des Stadtrates zum Bebauungsvorschlag nach Plänen vom 21.03.1972 nach dem Entwurf van den Broek/Bakema
23.03.1973	Zustimmung des Stadtrates zum weiterentwickelten Bebauungsvorschlag
05.12.1973	Bebauungsplan, Satzung, 1. Fassung (in der Folgezeit mehrmalige Änderungen)
ab 1974	Neue Projektplanung auf der Grundlage des Bebauungsplanes durch die Bauabteilung der Siemens AG
1975	Baubeginn
11.11.1977	Richtfest des Forschungs- und Verwaltungszentrums der Siemens AG
1978	Fertigstellung des 1. Bauabschnittes (für 3.500 Beschäftigte)
1981	Fertigstellung des 2. Bauabschnittes (für insgesamt 7.000 Beschäftigte)
1984	Fertigstellung des 3. Bauabschnittes (für insgesamt 7.200 Beschäftigte)
1985	Fertigstellung des 4. Bauabschnittes (für insgesamt 8.000 Beschäftigte)
nach 1985	Ergänzungsbauten im Gesamtbereich

Die Firma führte 1969 einen beschränkten Wettbewerb durch, zu dem neben deutschen Architekten (u.a. Sattler/ Hilmer) auch internationale Architekten (u.a. Stirling) eingeladen waren. Nachdem die Erwartungen hoch gesteckt waren – die Bauten sollten der Firmenpersönlichkeit gerecht werden, die Ernst von Siemens mit „Weltoffenheit, Anpassungsfähigkeit, soziale Fortschrittlichkeit, technische Zuverlässigkeit, Pioniergeist ohne Exzentrizität“ bezeichnet hatte – sah die Firma Siemens in keinem Entwurf Ideen, die diesem Anspruch gerecht zu werden schienen (z.B. Entwurf Stirling: „Giganten-Bürotürme“).

Daraufhin erhielt das holländische Büro van den Broek und Bakema einen Direktauftrag. Deren Entwurf (1972) sah eine netzartige, diagonale Struktur von einprägsamer Gestalt vor. Auch dieses Projekt wurde nicht ausgeführt, nachdem die Firma neue Überlegungen, die insbesondere auch die Abkehr vom reinen Büro großraum betrafen, angestellt hatte.

Daher entwickelte die Bauabteilung der Firma Siemens AG ab 1974 auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes und in enger Zusammenarbeit mit dem Büro van den Broek/ Bakema eine neue Planung. Diese bildete die Grundlage für die Realisierungen.

Die Idee des Entwurfes basiert auf einer Addition und Verkettung von Einzelbauten, die als X- sowie Y- Form schrittweise zu einer Großfigur, jedoch nicht zu einer einprägsamen Großform, zusammengefügt werden können, gruppiert um Freibereiche.

Mit Differenzierungen von Bauten, Höfen und Plätzen ist es gelungen, Anonymität zu vermeiden. Vielmehr ist ein Ganzes mit angenehmen Dimensionen entstanden, in dem man sich gut orientieren kann. Zudem kann flexibel auf künftige Anforderungen reagiert werden.

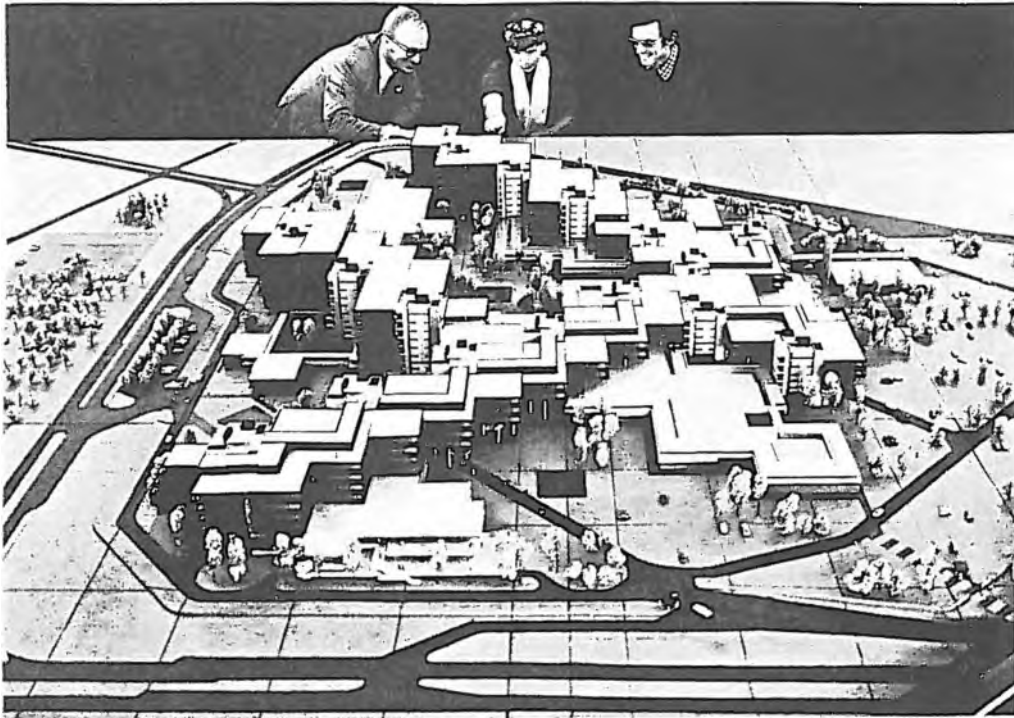
Durch die Wahl der Farbskala, in der Weiß dominiert, kombiniert mit Gelb für Kommunikationselemente, Rot für Installation, Blau für Luftführung, entsteht für die umfangreichen Baumassen eine gewisse Leichtigkeit und ein gelungenes Zusammenspiel mit dem Grün der offenen Räume.

Mit dem Projekt Perlach mit seiner einfachen, robusten und flexiblen Konzeption, die sich nicht allein auf die Gebäudestrukturen beschränkt, sondern bis zu Details und Farbgebung geht, ist es gelungen, mit seiner Architektur einen Beitrag zur Imagepflege eines Unternehmens zu leisten.

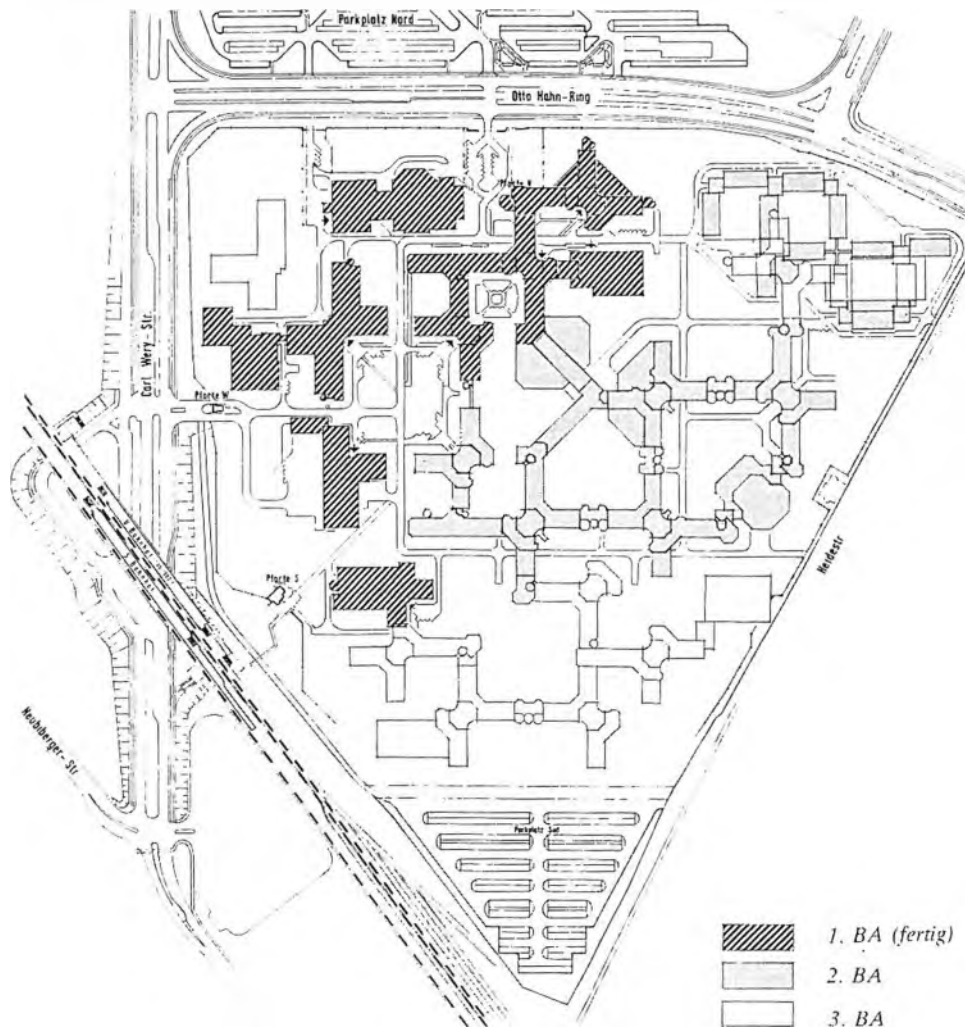
Die Haupteinfahrt erfolgt von Norden durch den Otto-Hahn-Ring, nördlich der Straße wurde der Großparkplatz der Firma situiert. Hier befindet sich auch der Haupteingang.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist optimal, da unmittelbar am Südwestrand U-/ S-Bahnhof und Busbahnhof Süd liegen, wo 2 weitere Eingänge auf das Firmenareal eingerichtet wurden.

Planungsstufen

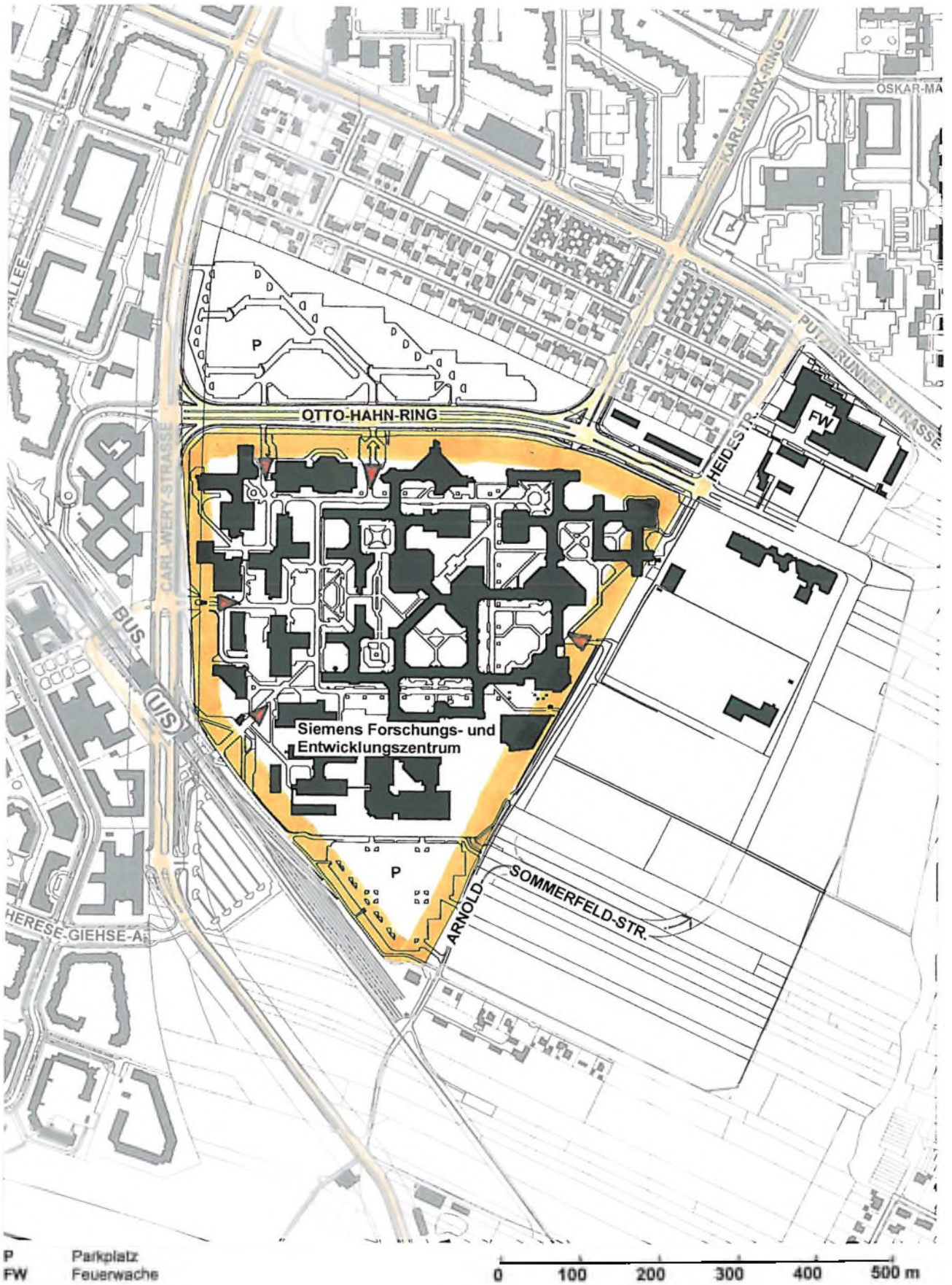


Entwurf der Architektengemeinschaft van den Broek / Bakema von 1972



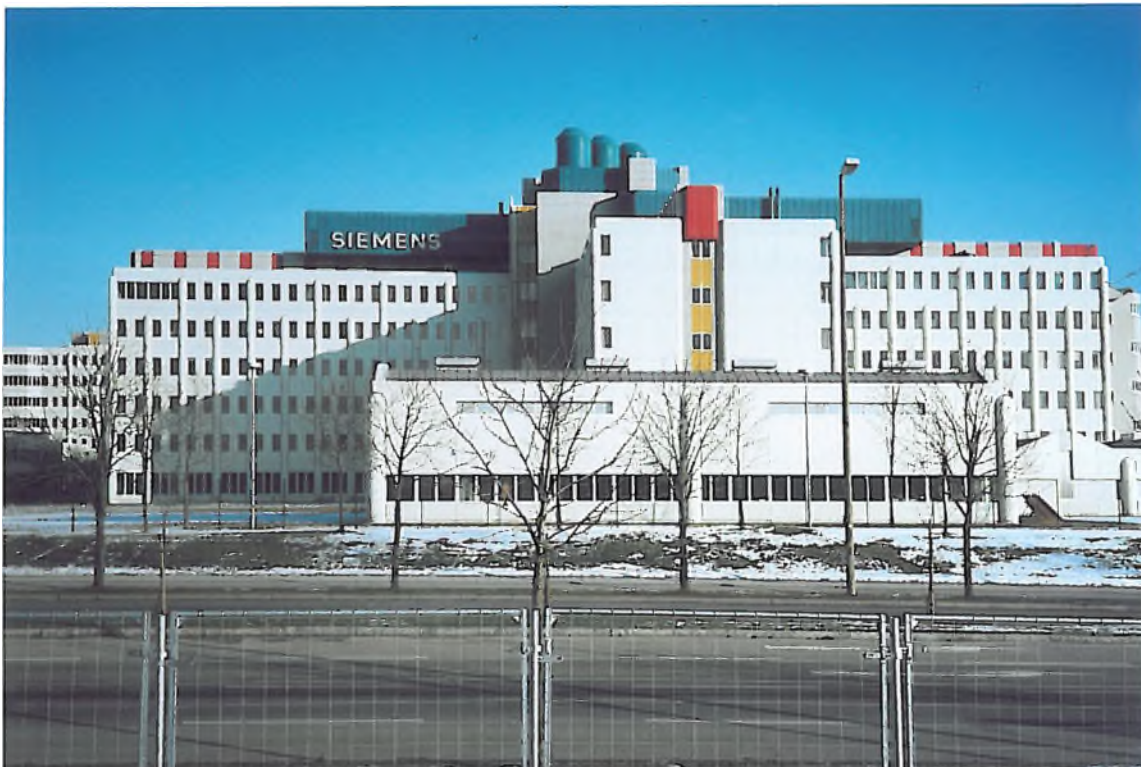
Planungsstand 1979

Bauquartier Südost 2008



Forschungszentrum Siemens – Westseite der „Denkfabrik“

Blick vom über der Carl-Wery-Straße liegenden U-/ S-Bahnhof Neuperlach Süd nach Norden auf die Westseite des nördlichen Teils des Baukomplexes



Blick vom U-/ S-Bahnhof nach Osten auf die südlichen Bauten (Aufnahme 1984)

Forschungszentrum Siemens – Nord- und Ostseite der „Denkfabrik“



Haupteingang am Otto-Hahn-Ring



Blick von Südosten, von Waldperlach, über den südöstlichen Freiraum und die unbebauten Areale östlich der Heide- und Arnold-Sommerfeld-Straße

Bauquartier Südwest

Das Gebiet südlich des Dorfkerns Altperlach und der Bahnlinie ist etwa bis zur Stadtgrenze bzw. zur Grenze des Planungsgebietes Perlach sowohl im Struktur- und Flächennutzungsplan 1965 als auch im Strukturplan Süd 1969 als Gewerbegebiet (Nordteil) und Industriegebiet (Südteil) vorgesehen.

Zwischenzeitlich ist es im Flächennutzungsplan insgesamt als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Jahr 1980 wurde Baurecht für ein klassisches Gewerbegebiet zur Ansiedelung von kleineren Einzelbetrieben des Handwerks und des Produzierenden Sektors geschaffen.

Übergeordnete städtebauliche Ziele bestehen nicht.

Bei Beginn der Planungen Perlachs waren lediglich wenige kleinteilige Grundstücke mit 1-2-geschossigen Wohnhäusern und Handwerksbetrieben bebaut.

Das Gebiet wird schrittweise bebaut, einige Areale sind noch unbebaut.

Ein Teil der angesiedelten Betriebe ist dem Produzierenden Gewerbe zuzuordnen. Die Stadt München errichtete einen Gewerbehof an der Nailastraße/ Ecke Bayerwaldstraße.

Insbesondere im Norden des Gebietes sind jedoch mehrere Betriebe des höherwertigen Gewerbes entstanden – eine Konsequenz einerseits aus der allgemeinen Entwicklung des Strukturwandels der Wirtschaft, andererseits wegen des Vorteils niedrigerer Grundstückspreise in einem Gewerbegebiet.

Die Straßenverkehrserschließung erfolgt derzeit provisorisch von Westen, von der Unterhachinger Straße, mit einem Überlauf über die Nailastraße zum Bauquartier Süd II.

Die endgültige Erschließung mit der am Ostrand vorgesehenen verlängerten Wilhelm-Hoegner-Straße ist zwar sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Verkehrsentwicklungsplan enthalten, der bereits aufgestellte Bebauungsplan wurde jedoch aus rechtlichen Gründen nicht wirksam, so dass sie noch nicht realisiert werden konnte.

Nach den zunächst hierzu durchzuführenden Prüfungen wird die Planung der Verlängerung weitergeführt, da die Straße zur Erschließung des Gewerbegebietes absolut notwendig ist.

Obwohl das Gebiet unmittelbar südlich des S-Bahnhofes Perlach liegt, ist die Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs nicht optimal, da der Bahnhof keinen Zugang von Süden hat. Eine Buslinie verkehrt vom Zentrum Neuperlach durch das Gewerbegebiet zum U-/ S-Bahnhof Neuperlach Süd.

Gewerbegebiet Süd-West 2008



GH Gewerbehof

Straßenräume



Nördlicher Teil der Bayerwaldstraße, Blick von Süden



Nebenstraße im südlichen Bereich

GROSSE GRÜNFLÄCHEN

Neuer Südfriedhof

Am Westrand des Planungsgebietes Perlach, zwischen BAB Salzburg und Altperlach, soll der Neue Südfriedhof den Bedarf an Grabplätzen des Münchner Ostens und Südens decken.

12./13.02.1970	Preisgericht zum Wettbewerb Neuer Südfriedhof, 1. Preis und Planungsauftrag: Gottfried Hansjakob und Ray Lardschneider
Januar 1971	Stadtratsbeschluss über die Ausführung des preisgekrönten Entwurfes
03.10.1973	Bebauungsplan (Satzung)
28.04.1977	Einweihung des 1. Bauabschnittes mit ca. 34 ha

Der preisgekrönte Entwurf sieht Geländemodellierungen, einen künstlichen See und einen aufgeschütteten Hügel, auf dem die Aussegnungshalle als optischer Mittelpunkt situiert ist, vor und setzt damit die Idee eines „Landschaftsfriedhofs“ um. Ein stark bepflanzter Erdwall schirmt den Friedhof im Westen vom Verkehrslärm der Salzburger Autobahn ab.

Der Entwurf zeichnet sich zudem durch eine lockere parkartige Gestaltung aus, indem sich kleinere, asymmetrisch von Büschen und Bäumen umpflanzte Gräberfelder – mit jeweils fünf bis sieben Grabreihen – wabenförmig um einen zentralen Park gruppieren. Damit wurde eine Abkehr von den traditionellen, in Reih und Glied geordneten Grabfeldern angestrebt.

Die Gesamtfläche hat einige Änderungen erfahren: Durch den Entfall der T 5 Ost ist ein Teilbereich zwischen der vormaligen Trasse der T 5 Ost und der Unterhachinger Straße hinzu gekommen, und der Nordbereich, nördlich der Hochäckerstraße, ist entfallen.

Die ursprünglich vorgesehene Gesamtgröße von ca. 60 ha beträgt nunmehr ca. 55 ha.

Zunächst wurde ein 1. Bauabschnitt südlich der Hochäckerstraße angelegt.

Eine Besonderheit des Südfriedhofes ist die Einbeziehung einer keltischen Kultstätte aus dem 2. und 1. Jahrhundert vor Christus.

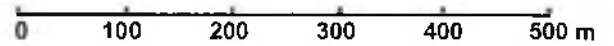
Der neue Parkfriedhof, der auch von Ruhe suchenden Spaziergängern gern aufgesucht wird, ist nicht zuletzt auch mit dieser Sehenswürdigkeit besonders interessant.

Neuer Südfriedhof



Plan des Vorprojektes von G. Hansjakob und R. Lardschneider, 1971

Neuer Südfriedhof 2008



Zentrale Zone



Aussegnungshalle – optischer Mittelpunkt, leicht erhöht auf einem 5m hohen Hügel



Um einen langgestreckten See landschaftlich gestaltete zentrale Zone mit der östlich oberhalb des Sees gelegenen Aussegnungshalle

Gräberfelder



Ostpark

Mit der Gesamtplanung Perlachs wurde im Norden des Planungsgebietes eine ca. 55 ha große Fläche als Park ausgewiesen, der sowohl für die Bewohner des Neubaugebietes als auch des Münchner Ostens ein großzügiges Grün- und Naherholungsgelände bieten soll.

Wesentlicher Grund für die Situierung des Ostparks war die Lage in den Zonen der Höhenbeschränkungen und der Lärmschutzzonen des Flughafens München Riem. Mit der Ausweisung der damals ca. 60 ha großen Grünfläche des Ostparkes in der Start- und Landerichtung des Flughafens konnte die Achse der Flugbahn von Bebauung freigehalten werden, so dass die damit verbundenen Baubeschränkungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt wurden.

Ende der 60er Jahre wurde überlegt, hier eine Bundesgartenschau zu veranstalten, was jedoch im Zusammenhang mit der Olympiabewerbung Münchens aufgegeben wurde.

1965	Erster Vorentwurf von Prof. Roemer, G. Teutsch (u.a. mit Hügelkette und See)
19.11.1969	Stadtratsbeschluss zur Planung und zum ersten östlichen Bauabschnitt, somit Ausbau und Freigabe einer Teilfläche von 9 ha zur Benutzung
Juni 1971	Baubeginn der U-Bahn-Linie im Ostpark, Los 1; Verwendung des U-Bahn-Aushubs für die Aufschüttung des Berges im Norden; Gestaltung und Begrünung der Flächen nach deren Auffüllung
04.10.1972	Bebauungsplan Satzung
17.03.1973	Eröffnung des Hallenbades am Michaelibad
18.06.1975	Genehmigung des zweiten Bauabschnittes durch den Stadtrat
22.07.1975	Feierliche Eröffnung des 1. Bauabschnittes (Ostteil), 25 ha
26.06.1979	Übergabe des im 2. Bauabschnitt fertig gestellten Sees und Ufergeländes
Ende 1981	Eröffnung der Eisschnelllaufbahn im Ostpark
27.05.1982	Offizielle Eröffnung des gesamten Ostparks - nach endgültiger Fertigstellung des 2. Bauabschnittes (Westteil), 30 ha, mit Gaststätte am See, Eisstadion, Hachinger Bach und Randbereichen

Der Planungen für den Ostpark wurden von der Stadtgartendirektion des Baureferates (Leitung J. Wurzer; später E. Rupp), unter der Leitung von Helmut Schwahn, Leiter der Planungsabteilung, erarbeitet.

Das Gesamtkonzept folgt der Idee eines künstlich modellierten Parks, etwa nach dem Vorbild englischer Landschaftsparks:

Ein großes Wiesental, das frei bleibt von Einbauten und Freizeiteinrichtungen, wird gerahmt von sanft modellierten Hügelketten mit 2 etwa 20m hohen Erhebungen – eine als Aussichtsbügel, eine als Rodelhügel. Diese Freiraumgestaltung wird durch üppige Baum- und Strauchbepflanzungen unterstützt und von harmonisch in der Parklandschaft schwingenden Wegen durchzogen. Ruhige Gehölzbuchten schaffen Rückzugsmöglichkeiten für Ruhesuchende. Insbesondere im Bereich westlich des Aussichtsbügels, teilweise auch in anderen Randbereichen, wurden vielfältige Spiel- und Aktionsplätze (Kinderspielplätze, Bolzplätze, Sommerstockbahnen, Bocciabahnen, Skateanlagen, Tischtennisanlagen, Schachspielplätze, Theatron) eingerichtet.

Eine besondere Attraktion und quasi das „Herzstück“ des Parks ist der 3,5 ha große See mit drei Fontänen, der von einem Grundwasserbrunnen gespeist wird. Seine Uferlinie weist durch Verengungen und Aufweitungen eine Länge von 2.500m auf.

An seinem Nordostufer befindet sich eine Gaststätte mit Seeterrasse und einem Biergarten nach Münchner Tradition. Mit seinem inzwischen herangewachsenen Baumbestand bildet er einen besonderen Anziehungspunkt für die Bewohner des Münchner Ostens und auch darüber hinaus.

Auf dem Gelände des Michaelibades im Norden wurde ein Hallenbad errichtet.

Im Südwesten des Parks steht eine Eisschnelllaufbahn mit Eisstadion zur Verfügung.

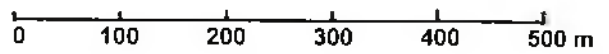
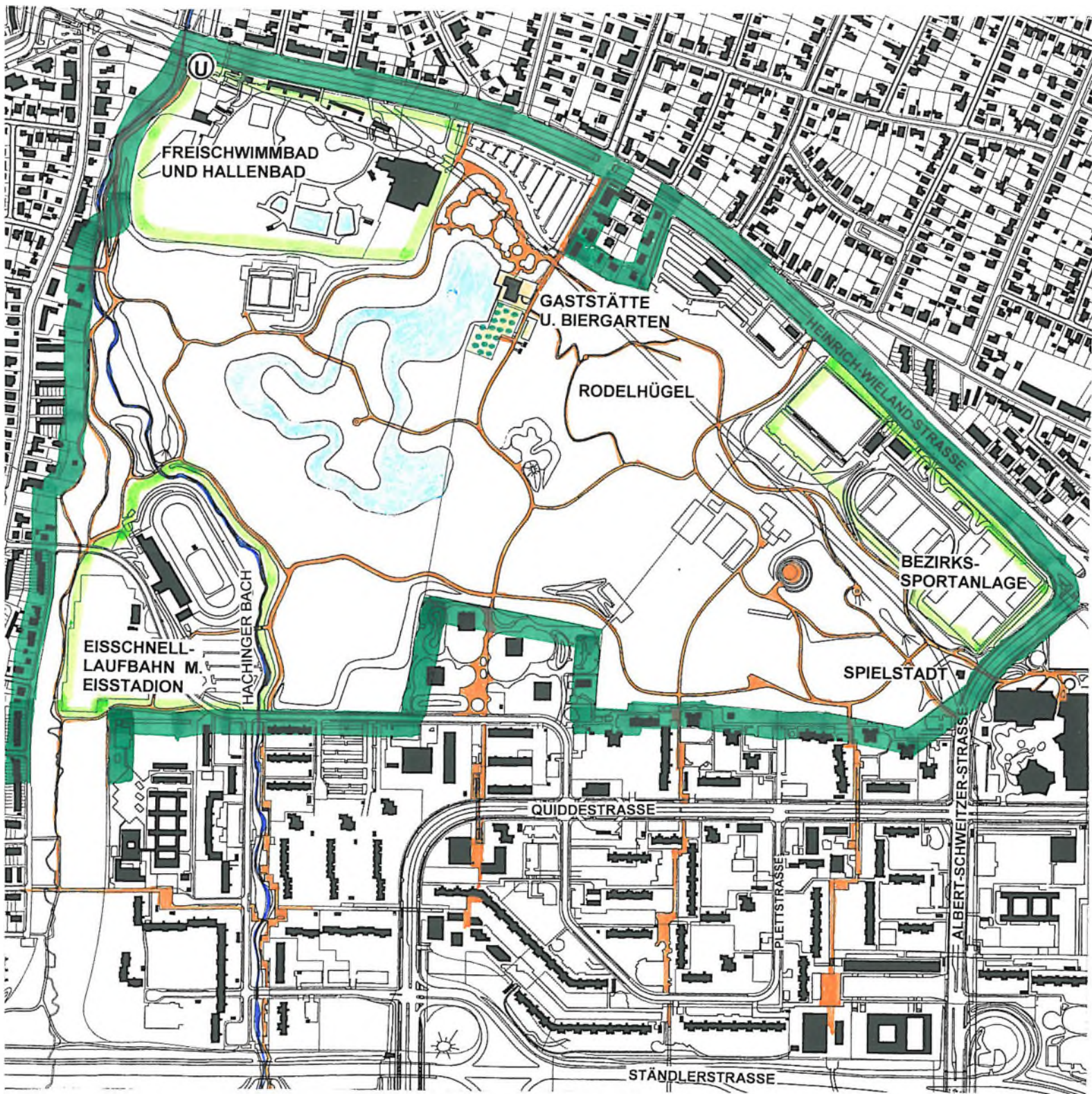
Im Osten des Parks, an der Albert-Schweitzer-Straße, wurde unter der Trägerschaft des Kreisjugendringes ein altes einzelnes Haus genutzt und ein Spielhaus mit Abenteuerspielplatz eingerichtet, die „Spielstadt Maulwurfshausen“.

Konzeption und Gestaltung, Freizeit- und Erholungsangebote weisen hohe landschafts- und grünplanerische Qualitäten auf. Nachdem 1992 der Flughafen München Riem verlagert wurde, sind zudem die Fluglärmbeeinträchtigungen entfallen, so dass nun ein völlig ungestörter, ruhiger Erholungspark zur Verfügung steht.

Der Ostpark erfreut sich einer hohen Akzeptanz und außer-ordentlich großer Beliebtheit.

Die im Stadtratsbeschluss vom 19.11.1969 formulierten Ziele können als erfüllt angesehen werden: „... Hinzu kommt, dass der künftige Ostpark nicht nur Bestandteil des neuen Stadtteils sein wird, sondern vielmehr für den gesamten Osten Münchens ein Naherholungsgebiet darstellen wird, das in Verbindung mit dem Michaelibad und der Bezirkssportanlage eine besondere Anziehungskraft während des ganzen Jahres gewährleistet. Für den Osten Münchens wird der Ostpark...eine ebenso große Bedeutung haben wie z.B. Englischer Garten, Nymphenburger Park, Hirschgarten, Oberwiesenfeld und die Isaranlagen für andere Stadtgebiete.“

Ostpark 2008



Ostpark – Aktivitätsorte



Modell 1975, Planung der Stadtgardendirektion

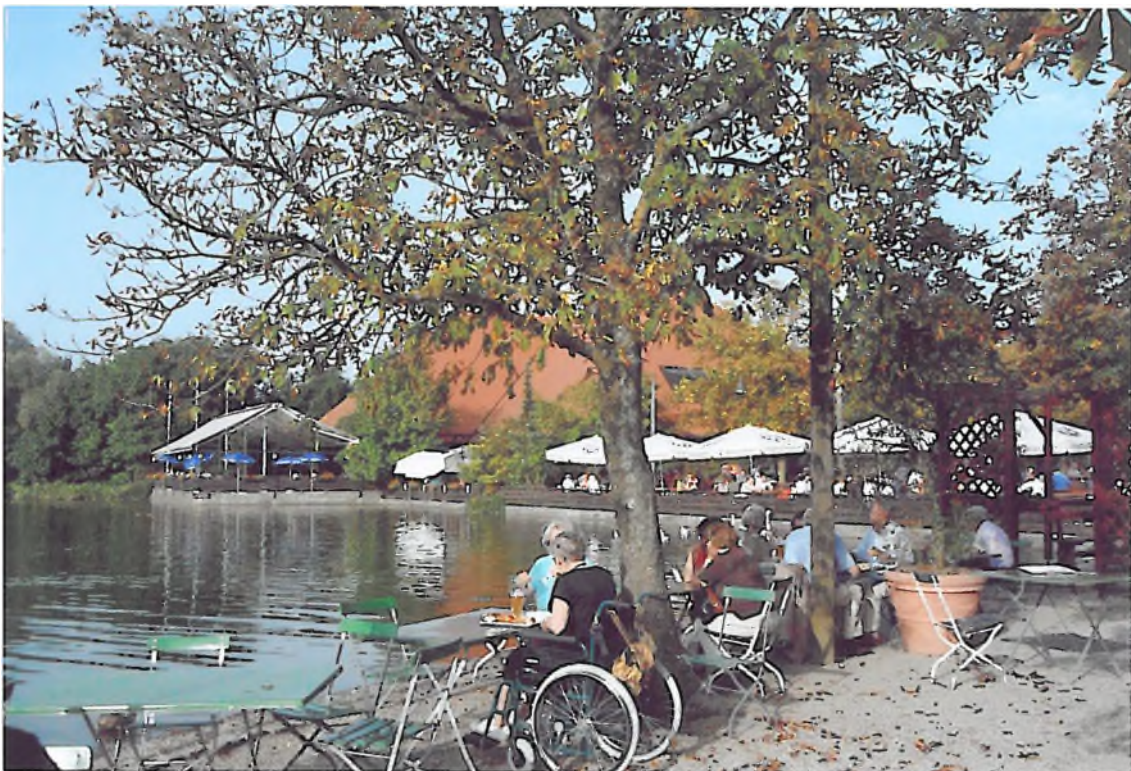


Rodelberg östlich des Sees (Foto aus: Sonderdruck „25 Jahre Stadtteil Neuperlach“, Bayer. Städte- und Wohnungsbau GmbH)

Der See



See mit Gaststätte und Biergarten „Michaelgarten“ (Aufnahme 1988)



Biergarten „Michaelgarten“

Im östlichen Teil



Weiträumige Gestaltung



„Spielstadt Maulwurfshausen“

Neuperlach – Silhouette vom Aussichtsborg aus



SCHLUSSBEMERKUNGEN

„Ob das begonnene Werk letztlich gelungen ist ... können erst nachfolgende Generationen beurteilen, denn mit Urbanität erfüllte Städte und Stadtteile können nicht in einer Aktion, quasi `aus der Retorte` geschaffen werden. Sie müssen wachsen und entwickeln eigenständigen Charakter erst über Jahrzehnte hinweg. Die bestmöglichen Voraussetzungen jedenfalls ... wurden und werden hierfür von der Landeshauptstadt München, der Maßnahmenträgerin Neue Heimat Bayern und den beteiligten Bauträgern des groß angelegten Projektes geschaffen.“

(Aus dem Sonderdruck zur Grundsteinlegung 1967)

Der Zeitraum von 40 Jahren nach Baubeginn erscheint angemessen, um sich mit Beobachtungen, Informationen und Reflexionen einer kritischen Würdigung zu nähern. Um Vergleiche anzustellen zwischen dem ursprünglich Geplanten und Angestrebten mit dem Realisierten ist der Zeitpunkt zudem insbesondere deshalb sinnvoll, da offensichtlich die Zeit der Veränderungen des zuerst Erstellten beginnt, wenn auch zunächst nur vereinzelt - sowohl durch Abriß und Neu-bau als auch durch Nutzungsänderungen und Verdichtungen.

I.

Folgende Faktoren und Komponenten werden den Betrachtungen des in 40 Jahren entstandenen Stadtteils vorangestellt. Sie sollen der Vergegenwärtigung dessen dienen, was für Entstehung, Weichenstellungen und letztendlich für die geschaffenen Strukturen und das Erscheinungsbild wesentlich und bestimmend war:

- **Die damalige Zeit, in der die Grundkonzeption entstand:**
Bei Planungsbeginn 1961 lag das Kriegsende 16 Jahre zurück – eine kurze Zeitspanne, wenn man bedenkt, dass bei Kriegsende alle Strukturen zerstört waren, nicht nur die Städte hatten in Schutt und Asche gelegen. Eine gewissermaßen selbstverständliche, kontinuierlich sich entwickelnde Städtebautradition und laufende Erfahrungen mit städtebaulichen Leitbildern und Wertvorstellungen waren durch die Kriegswirren völlig unterbrochen gewesen und hatten in der Nachkriegszeit hauptsächlich unter den Zwängen des Wiederaufbaus und der immensen Wohnungsnot gestanden.
- **Die Größenordnung:**
Mit der Planung Perlach sollte eine Großsiedlung von zuvor nicht gekannten Ausmaßen in Angriff genommen werden – 1.000 ha, ein Areal so groß wie die Münchner Innenstadt von der Donnersbergerbrücke bis zur Isar, von der Prinzregenten-/ Heißstraße bis zum Südring der Bahn. Mit der damals angestrebten Zahl der Einwohner entsprach sie der Größe Ingolstadts in den 60er Jahren.
Mit dieser Größenordnung waren alle Beteiligten vor außerordentlich große Herausforderungen gestellt, sowohl in technischer und organisatorischer Hinsicht, als auch insbesondere wegen der Komplexität von Leitbildern, Anforderungen und Umsetzung.
- **Die Zeithorizonte – eine Bauzeit von nur 10 Jahren als Ziel:**
Es zeigt sich die Problematik des modernen Städtebaus, der in jeder Hinsicht alle Möglichkeiten hat –insbesondere technisch, wirtschaftlich -, dessen Komplexität ohne entsprechende Zeitdimension jedoch nur schwer allseits zufrieden stellend bewältigt werden kann, um einen Stadtraum für das vielfältige Leben der Menschen mit all seinen Facetten zu schaffen. Es zeigt sich, wie sehr Stadtplanung ein Prozess sein muss, in dem reflektiert werden muss, um Konsequenzen für die weitere Entwicklung zu ziehen.
- **Die Rechtsgrundlagen:**
Perlach – eine nach den geltenden Planungs- und Baugesetzen geordnet entwickelte Stadt, entsprechend den aufgestellten Gesetzen und Richtwerten. Dieses Städtebau-

projekt ist quasi eine „Mustersiedlung“ nach dem damals neuen Bundesbaugesetz bzw. den späteren Änderungen, ein Gesetz, das auf unserer rechtsstaatlichen Basis, also in unserem gesellschaftlichen Konsens entstanden sein dürfte.

Die Dominanz der verkehrsplanerischen Vorgaben:

Die Durchschneidung des Gebietes mit der Bundesstraße B 304, die zeitweise als Autobahn konzipiert wurde, und mit der Staatsstraße St 2078, sowie die das Planungsgebiet berührenden bzw. umgebenden Stadtschnellstraßen, die Tangenten T 5 und T 6, lagen bei Planungsbeginn fest, waren unumstößlich und außerordentlich belastend für die städtebaulichen Planungen.

II.

Die übergeordneten städtebaulichen Leitbilder und Ziele wurden nur teilweise oder auch nicht erreicht. Sie erfuhren im Planungs- und Realisierungsprozeß mehrfache Änderungen, was grundsätzlich überwiegend zu begrüßen ist, was jedoch nicht zwangsläufig zu befriedigenderen Konzepten führte:

- 1. Die Gestalt der Stadt – ein einheitliches Stadtbild, wie nach den ersten Strukturplänen vorgesehen, ist nicht entstanden. Die Palette der Erscheinungsformen reicht von problematisch bis akzeptabel bis angenehm positiv, das Bild wird sehr wesentlich durch die Grünausstattung bestimmt - zur Reflexion der Städtebauentwicklung der 60er und 70er Jahre ist Neuperlach äußerst interessant.**

Der „zeichnenhafte“ Städtebau der ersten Bauquartiere, der mit Gebäudeschlangen, -haken und mäandern Baukörperschwerlinien bildet und, losgelöst vom Straßensystem, großräumige Zusammenhänge herstellen will, hat als Konzeption für eine zukunftsfähige neue Stadtgestalt keinen Bestand gefunden. Dafür ist Perlach selbst ein anschauliches Beispiel, da mit den Planungsänderungen während der Realisierungszeit bereits im Gebiet des Stadtteils eine Abkehr von diesen Leitbildern erfolgte.

Auch wenn in den städtebaulichen Konzeptionen der ersten Bauquartiere die Baukörper an den Fußgängerzonen räumlich konzentriert sind, sind hier selten städtebaulich befriedigende Räume entstanden, so dass das Fußwegenetz nur bedingt in der Lage ist, als städtischer Erlebnisraum wahrgenommen zu werden. Dass der Raum der Wege in großzügiger Breite und durch Alleebepflanzung gebildet wird, ist zwar prinzipiell ein nicht unwichtiges Element, dieses kann jedoch den stadtstrukturellen Zusammenhang nur bedingt herstellen.

Die Mäandrierung von Baukörpern erfuhr im Bauquartier Ost noch eine Steigerung, wobei die Zufälligkeit von Anfang, Ende und Höhe der Gebäudeschlangen und die Führung der Fußwege teilweise durch langgestreckte Schluchten noch unbefriedigendere Erlebniszone als in den vormaligen Bauquartieren schaffen.

Mit dem Wohnring wird sozusagen ein Zeichen, eine Figur zu Ende gezeichnet, so dass eine eindeutige Form und Orientierung entstanden ist – dies stellt zwar eine außergewöhnliche Form dar, die zu speziellen Wertigkeiten geführt hat, muss jedoch einmalig bleiben und ist nicht wiederholbar. Interessanterweise wurde damit ein anerkannter Identifikationsort geschaffen.

Das Bauquartier Süd vermittelt einen völlig anderen Eindruck als die nördlichen Bereiche: Seine Strukturen kommen mit Block- und Straßenrandbebauung in mäßiger Höhe und ohne ein Gerüst vom Fahrverkehr getrennter Fußwegachsen den traditionellen Vorstellungen des Städtebaus näher. Mit den Proportionen und der Maßstäblichkeit der Straßenräume und Wohnhöfe sind stadträumliche Qualitäten entstanden, die grundsätzlich positiv wirken – wenn auch in einer eher rückwärtsgewandten, wenig innovativen städtebaulichen Sprache.

Die ursprünglichen Leitbilder „Charakteristisches Stadtbild“ – „Stadtorganismus“ - „Städtische Atmosphäre, Gestaltung und Dimensionen“ lassen sich im Realisierten kaum erkennen. Ob sich diese Erwartungen allerdings bei konsequenterer Umsetzung der ursprünglichen Strukturplanung in positiver Weise erfüllt hätten, sei dahin gestellt.

- 2. Das Hauptstraßenkreuz innerhalb des Siedlungsgefüges, neben dem Fußgängerachsenkreuz geführt, war von Beginn an ein stark trennendes Element für die Stadtstruktur, tritt trotz Rücknahme von Funktionen und reduziertem Ausbaustandard auch heute als solches auf und ist fundamental kontraproduktiv für das Ziel, einen urbanen Siedlungszusammenhang zu erreichen.**

Die verkehrsplanerischen Vorgaben für überörtliche Stadtschnellstraßen bestimmten die räumliche Ordnung der Gesamtplanung in hohem Maße. Die aus den damaligen Verkehrsprognosen und Zielsetzungen abgeleiteten Kriterien und Richtwerte führten zu einem immensen raumgreifenden Ausbaustandard und Flächenanspruch, der noch durch begleitende Grünbänder vergrößert wurde, mit denen man glaubte, große Störungen für die Siedlung vermeiden zu können. Große trennende Schneisen innerhalb des Siedlungsgefüges sind die Folge, was sich heute noch besonders gravierend bei dem Straßenzug der Ständlerstraße und beim Kreuzungspunkt mit der Heinrich-Wieland-/ Fritz-Erler-Straße zeigt.

Da, wie sich zwischenzeitlich gezeigt hat, die ursprünglichen Straßenplanungen überdimensioniert waren und folglich ihre Funktionen und der Ausbaustandard zurück genommen wurde, ist durch das Nebeneinander von bereits erfolgtem Ausbau, Teilausbau und verändertem Ausbau ein uneinheitliches, teilweise nicht nachvollziehbares Bild entstanden.

- 3. Die Idee eines Fußgängerachsenkreuzes, das sich über das gesamte Gebiet erstreckt, wo mit entsprechenden Aktivitäten und Nutzungen urbanes Leben ermöglicht wird, muss als Illusion bezeichnet werden.**

Der ursprüngliche Anspruch eines tragenden Gerüsts, das mit seinen Schwerachsen mit städtischem Gepräge den Stadtteil durchzieht, und wo mit Einrichtungen des öffentlichen Lebens und großzügigen Grünräumen urbanes Leben entstehen könne, konnte sowohl räumlich als auch bezüglich der Situierung zahlreicher zentraler und öffentlicher Nutzungen nicht erreicht werden - die Schwerachsen haben eine Ausdehnung von ca. 5 km Länge.

Trotzdem sind die vom Fahrverkehr getrennten Fußwegverbindungen etwa im Zuge der Achsen entstanden, mit Ausnahme des Weges nach Süden. Eine lebendige Wegeverbindung mit einem gewissen zentralen Charakter ist allenfalls ansatzweise auf der Ost-West-Achse – hauptsächlich im Abschnitt im Wohnring - spürbar.

Stadtplätze oder Vergleichbares sind im Zuge der Hauptachsen nicht entstanden. Die dem Haupteinkaufszentrum vorgelagerten Plätze wirken wie städtebauliche Zufälligkeiten. Dabei ist es interessant, dass der östliche Platz, der zwischen U-Bahn-Treppe und Eingang zum PEP liegt, als der urbanste in Neuperlach bezeichnet werden kann – einerseits natürlich wegen dieser Zugänge, andererseits vielleicht auch deshalb, weil er sich auf einer relativ kleinen Fläche erstreckt, weil er stadtgestalterisch und architektonisch eher minderwertig ist und häufig mit (unschönen) Werbeobjekten „möbliert“ ist.

Dagegen weist das die Zentrale Achse im Süden abschließende Zentrum im Bauquartier Süd II eine städtebauliche Qualität auf, die in anderen Nahbereichszentren so nicht festzustellen ist.

- 4. Das Ziel, dass ein vom Fahrverkehr getrenntes strukturbildendes Fußgängerwegesystem mit seinen Verzweigungen in die Wohnquartiere diese mit städtischem Leben durchdringen soll, ist so nicht erreicht worden. Es ist allerdings eine städtebauliche Grundstruktur entstanden, die Orientierung geben kann und einen wichtigen städtebaulichen Wert hat, der nicht zu gering zu schätzen ist.**

Das Fußgängerwegenetz reicht nicht aus, durchgängig die städtebaulichen Zusammenhänge zu schaffen, die, wie gewünscht, als städtisches Leben bezeichnet werden könnten. Vielmehr sind die geradlinigen, in vielen Bereichen wenig abwechslungsreichen Wege häufig monoton und werden im Dunkeln aus Sicherheitsgründen gern gemieden.

Die Trennung des Fußgängerverkehrs vom Fahrverkehr, die nicht konsequent realisiert wurde, hat zweifellos Vorteile für die Bevölkerung. Es zeigt sich jedoch auch an diesem Beispiel, dass die Trennung von Funktionen auch eine Trennung von Lebensbereichen bedeutet, deren Mit- und Nebeneinander für ein Stadtgefüge nicht unwichtig sind.

- 5. Das Zentrum - die „beherrschende Stadtkrone“ ist es nicht geworden, das „unverwechselbare Stadtbild“ ist nicht entstanden, als Stadtzentrum mit „visueller Prägnanz“, als „Stadtmitte“ entsprechend ursprünglicher Ziele ist es bis heute als gescheitert anzusehen.**

„Zentrum als absoluter Schwerpunkt der gesamten Anlage mit dominierender Wirkung“ – Unverwechselbarkeit für die städtebauliche Gestaltung des Zentrums...“ - „interessant gestalteter Architekturplatz“ – „Integriertes, multifunktionales Stadtzentrum“ – so lauteten die Ziele. Das Zentrum, wie es sich heute darstellt, entspricht diesen Leitbildern in keiner Weise – weder bezüglich seiner Funktionen als Stadtteilzentrum als auch bezüglich seiner städtebaulichen Erscheinung. Die Funktion des Einkaufens wird im PEP zwar optimal ausgefüllt, der realisierte Baukomplex lässt in seiner optischen Wirkung allerdings städtebauliche Qualitäten vermissen und ist nicht befriedigend mit den umgebenden Wegen und Straßen vernetzt.

Nachdem die zweifellos außergewöhnliche Konzeption einer Großform, die im preisgekrönten Wettbewerbsentwurf aus „Spange“ über dem Einkaufszentrum und „Osttrichter“ zum Bauquartier Ost hin bestand, nicht auf den realen Prüfstand gekommen ist, stehen die Bedenken, die hinsichtlich Ausgestaltung, Wirkung und städtebaulicher Qualität zweifellos nicht unberechtigt unter Fachleuten bestanden, im Raum.

Zudem hat sich bewahrheitet, was bereits zur Zeit der Planung von einigen Seiten befürchtet worden war: Die Unvereinbarkeit eines klimatisierten Einkaufszentrums mit den Anforderungen und Funktionen eines Stadtteilzentrums im Sinne städtebaulicher Kriterien.

Die Interessenkollision zwischen den ökonomischen Zielen eines Betreibers eines klimatisierten Einkaufszentrums (ECE) und den von der Stadtplanung zu vertretenden öffentlichen Belangen ist eindeutig zugunsten der Ökonomie entschieden worden, was zu einem gravierenden zentralen städtebaulichen Mangel geführt hat. Die beschränkte Zugänglichkeit und optische Gestaltung von Aus-, Zu- und Durchgängen ist dabei ein wesentlicher Faktor. Die vom Stadtrat in den Beschlüssen zum Grundplan und zum Bebauungsplan enthaltenen Forderungen und Auflagen wurden in wesentlichen Teilen nicht umgesetzt und sind somit Illusion geblieben.

- 6. Ein „Geschäfts-, Verwaltungs- und kulturelles Zentrum als kommerzieller und gesellschaftlicher Mittelpunkt mit überörtlicher Bedeutung für den Münchner Osten und die östliche Region“ ist mit dem neuen Stadtteil nur bedingt entstanden.**

Eine zentrale Funktion im Südosten München wird zwar durch das Haupteinkaufszentrum PEP sowie durch die Konzentration mehrerer Firmenzentralen erfüllt, die Voraussetzungen für ein kulturelles Zentrum, das zudem als gesellschaftlicher Mittelpunkt gelten kann, sind durch den Wegfall einer Reihe von kulturellen und öffentlichen Nutzungen nicht ausreichend.

III.

Einige übergreifende Ziele sind in quantitativer Hinsicht erreicht worden, mit einer Vielzahl von Faktoren und Elementen wurden wichtige Werte und Qualitäten geschaffen:

1. Entlastungsstadt für München / Großwohnanlage

Neuperlach ist mit heute ca. 24.000 Wohnungen und ca. 28. – 30.000 Arbeitsplätzen, zweifellos ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus und bedeutender Standort für die Wirtschaft im Münchner Osten. Die Zielzahlen von 25.000 Wohnungen und bis zu 40.000 Arbeitsplätzen werden künftig durch weitere Bautätigkeiten erreicht.

Als Entlastungseffekt für die überbelastete Innenstadt kann weniger die ursprünglich angestrebte Ausstattung mit städtischen Einrichtungen gelten, sondern vielmehr das Standortangebot für Betriebe des Tertiären Sektors, insbesondere von Firmenzentralen der Versicherungsbranche und von Betrieben der Informations- und Kommunikationstechnologien, ebenso wie das Haupteinkaufszentrum mit seiner überregionalen Bedeutung.

2. Behebung der Wohnungsnot

Perlach war zweifellos eine der wichtigsten Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot Ende der 60er Jahre. Zudem konnte das Bauquartier Süd im Wohnraumbeschaffungsprogramm ab 1980 als eines der größten Gebiete umfangreiche Potenziale anbieten.

Insbesondere hat der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaues (im Gesamtdurchschnitt ca. 47%, die Anteile lagen bei den ersten Wohnbauraten höher) in allen Realisierungsphasen einen ganz wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum geleistet.

3. Es sind überwiegend Wohnsituationen mit hohen Wohnqualitäten entstanden

Die Wohnquartiere des gesamten Stadtteils präsentieren sich wie ein einziger Park, der allerdings in einigen Bereichen durch Straßenschneisen unterbrochen ist. Der Stadtteil weist vorwiegend ruhige, grüne Wohnlagen auf, Spielplätze für Kleinkinder sind im Wohnumfeld vorhanden, die Versorgungseinrichtungen, Kindergärten und Schulen sind leicht zu erreichen. Die Wohnungsgrundrisse, auch die der Sozialwohnungen, haben zumeist einen guten Standard.

4. Der Wohnring hat als außergewöhnliche, einmalige Großform einen spürbaren Identifikationswert.

Von außen optisch dominant, mit verschiedenen kommunikativen Nutzungen und Hauptfußwegbeziehungen im Innenbereich und unmittelbar an das Haupteinkaufszentrum angrenzend, kommt dem Wohnring die Bedeutung eines besonderen zentralen Wohnortes zu, in dem zeitweise eine gewisse Form von Urbanität entsteht. Die von den Planern als Antwort auf die zuvor geplanten Baustrukturen (vor der Änderung im Bauquartier Ost) gedachte Großform ist als solche plausibel, die Wohnsituation wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen und hat ein Gemeinschaftsempfinden bewirkt. Allerdings ist er wegen seiner starken Begrünung im Inneren nur im Winter erfassbar, und die Gebäudehöhen im Süden haben eher eine bedrohliche Wirkung.

5. Das Ziel der Nutzungsmischung Wohnen/ Arbeiten ist voll erreicht worden.

Dem umfangreichen Wohnungsangebot steht ein hohes Arbeitsplatzangebot sowohl im Gesamtgebiet als auch in geringem Maße kleinräumig auf die Quartiere bezogen gegenüber. Dabei wird sich das Verhältnis künftig noch zugunsten der Arbeitsplätze verschieben.

6. Mit dem Einkaufszentrum PEP ist ein kommerzielles Zentrum für den Osten Münchens und die angrenzende Region entstanden.

Das Einkaufszentrum PEP hat eine zweifellos sehr große Anziehungskraft weit über den Perlacher Bereich hinaus und bietet natürlich zuallererst der Neuperlacher Bevölkerung einen hohen Standortvorteil.

7. Einige überörtliche Einrichtungen wurden verwirklicht.

Als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich sind zu nennen: Städtisches Krankenhaus, Europäische Schule, Ostpark, Eisschnelllaufbahn, Neuer Südfriedhof und Feuerwache.

8. Der Stadtteil ist mit U- und S-Bahn optimal an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

Mit der zentral in Nord-Süd-Richtung geführten U-Bahn und mit der im südlichen Teil verlaufenden S-Bahn-Linie sind die Innenstadt (Neuperlach Zentrum - Stachus: 13 Minuten) ebenso wie die Ortschaften in der südöstlichen Region sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

- 9. Die Innenstadt und der Außenraum sind gut mit dem Auto erreichbar und der Verkehr innerhalb des Stadtteils kann flüssig ablaufen, auch wenn im Südwestbereich noch Engpässe bestehen.**

Der Straßenausbau ist aus der Sicht der Autofahrer „verkehrsgerecht“. Demzufolge sind beispielsweise die Profile der inneren Erschließung im Nordteil, nördlich der Putzbrunner Straße, sehr groß dimensioniert, was für Stadtbild und Stadtstruktur negative Auswirkungen hat. Zudem sind Radwege überall vorhanden. Die Rücknahme bzw. der Entfall einiger ursprünglicher Planungen für autobahnähnliche Stadtschnellstraßen gehört zweifellos zu den positivsten Planungsänderungen während der Realisierungszeit, da damit strukturelle Zusammenhänge und Situationen zumindest in Randbereichen verbessert werden konnten.

- 10. Die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und die Grüngestaltung auf Privatflächen haben einen grünen Stadtteil – fast wie einen großen Park – entstehen lassen.**

Die großen Grünflächen – Ostpark und Neuer Südfriedhof – erfüllen mit ihren hohen landschafts- und grünplanerischen Qualitäten ihre Funktion als Grün- und Erholungsflächen für den ganzen Stadtteil Perlach wie auch für die umliegenden Stadtbereiche.

Der Ostpark sowie die quartiersbezogenen Grünflächen (Truderinger Grünzug, Freizeitpark im Wohnring, Grünzug Hachinger Bach im Bauquartier Nord, Freizeit- und Bolzplatz Süd I nördlich der Bahn, Perlach Park Süd II) bieten vielfältige Möglichkeiten für wohnortnahe Freizeitaktivitäten, Begegnung und Erholung, wodurch die Wohnqualität außerordentlich gesteigert wird.

- 11. Mit der Trennung des Fußgängerverkehrs vom Fahrverkehr ist zweifelsfrei ein umfangreiches Netz aus Fußgängerzonen im Grünen entstanden.**

Auf den vom Fahrverkehr getrennten Fußwegen, die auch von Radfahrern intensiv genutzt werden, können kreuzungsfrei und ungestört die Schulen, Kindergärten, Einkaufseinrichtungen und Haltestellen des Öffentlichen Nahverkehrs erreicht werden, was insbesondere für Kinder und für Frauen mit Kinderwägen von hohem Wert ist. Vor allem in den Teilen nördlich der Putzbrunner Straße ist dies durch die zahlreichen Fußgängerbrücken gewährleistet, im Bauquartier Süd durch verkehrsberuhigte Bereiche und bevorrechtigte Übergänge.

- 12. Mit der direkt vom Zentrum nach Westen geführten Hauptfußwegachse ist eine eindeutige Beziehung zum Dorfkern Altperlach geschaffen worden.**

Die Wege- und Sichtbeziehung zum Kirchturm St. Michael hat einen guten optischen Wert, und der Weg wird lebhaft genutzt. Allerdings ist es fraglich, ob die Beziehung in anderer Richtung, von Altperlach nach Osten, eine entsprechende Wirkung hat.

- 13. Das Bauquartier Süd wird besonders erwähnt, da es einen völlig anderen Eindruck als die nördlichen Bereiche vermittelt, der zumeist positiv empfunden wird.**

Die Strukturen des Bauquartiers Süd wurden nach anderen, eher traditionellen, städtebaulichen Prinzipien entwickelt – mit Hofbildungen, Straßenrandbebauungen und vorwiegend 4-6-geschossigen Gebäuden, so dass räumlich gefasste Wohnhöfe und Straßenräume das Bild bestimmen. Allerdings wäre der ursprüngliche Entwurf des Plangutachtens mit den Funktionszonen und Doppel-Wohnhöfen möglicherweise eine interessantere Konzeption gewesen.

Hervorzuheben ist die Fußgängerzone im Bauquartier Süd II, vom U-/ S-Bahnhof ausgehend, mit der es gelungen ist, einen städtisch anmutenden zentralen Bereich für das Quartier zu schaffen. Durch seine Konzeption, Gestaltung, Nutzungsmischung und städtebauliche Einbindung ist ein öffentlicher Raum mit stadträumlichen Qualitäten entstanden, der eine Atmosphäre ausstrahlt, die zumindest zeitweise als vorstädtisch - urban bezeichnet werden könnte. Bezeichnenderweise haben sich hier kleinere Cafes und Gaststätten angesiedelt.

IV.

Die Neue Heimat Bayern hat die ihr übertragene Aufgabe eines Maßnahmenträgers zur Realisierung einer solchen Großsiedlung und zur Mitwirkung an der Planung mit Kompetenz, großem Verantwortungsbewusstsein und Engagement im Rahmen der damaligen Erkenntnisse und Möglichkeiten wahrgenommen.

Die zügige Abwicklung der freiwilligen Bodenordnung ist als besondere Leistung zu nennen, wenn auch die Rolle der Partnergesellschaft Terrafinanz zeitweise unklar erschien bzw. bleibt. Die Bodenordnung war selbstverständlich für die Landeshauptstadt München entscheidende Voraussetzung für die rasche Realisierung und somit für die Verfolgung ihrer entwicklungsplanerischen Ziele, insbesondere für die absolut notwendige Schaffung von Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaues in großem Umfang.

Die Übernahme besonderer Leistungen und Aufgaben, wie z.B. in der Öffentlichkeitsarbeit, entsprang einer Grundhaltung und einem Verantwortungsbewusstsein, was über die zielgerichteten ökonomischen Interessen – die ein solches Unternehmen verfolgte bzw. verfolgen musste – hinausging. Auch wenn selbstverständlich damit zugleich Werbeeffekte erzielt werden sollten, so stand ebenso das Anliegen im Vordergrund, dem Allgemeinwohl zu dienen und den Perlarer Neubürgern Spaß und Freude zu vermitteln, was entsprechenden Anklang fand. Hauptsächlich in den ersten 10 Jahren wurde die Entwicklung von der allgemeinen Dynamik in Städtebau und Wirtschaft und damit auch von weitreichenden Möglichkeiten getragen. Nach 10 Jahren der Maßnahmenträgerschaft, im Jahr 1973 nach der Boom-Zeit der Olympischen Spiele in München, konnte sich die NHB dem allgemeinen Rückgang der Wirtschaft und der Wohnungsnachfrage nicht mehr entziehen. Einige Planungsentscheidungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des Zentralen Bereiches, die nahezu ausschließlich unter ökonomischen Gesichtspunkten entstanden und frühere Ziele vernachlässigten, konnten auch vonseiten der Stadt wegen ihrer geringen wirtschaftlichen Spielräume nicht in andere Bahnen gelenkt werden.

V.

Abschließend sei auf 3 der bereits mehrfach erwähnten Situationen hingewiesen, die als absolute Missstände anzusehen sind und unbedingt einer Korrektur bedürfen – wobei zweifellos jeweils ein größerer Aufwand notwendig wäre:

1. Hanns-Seidel-Platz im Zentrum: Noch immer unbebaut

Für das zentrale Areal wird in Kürze eine Neuplanung für eine Zentrumsergänzung begonnen. Ob dieser Teil die Qualität eines Zentralen Bereiches erreicht, der korrespondierend mit dem PEP die Funktion eines Stadtteilzentrums tatsächlich leisten kann, wird unter anderem davon abhängen, ob es gelingt, eine räumliche und funktionelle Beziehung über die Thomas-Dehler-Straße zu den westlichen Nutzungen, insbesondere zum PEP, herzustellen und den Straßenraum der Thomas-Dehler-Straße auch als verbindendes Element einzusetzen.

2. Haupteinkaufszentrum PEP: Ost-West-Durchgang außerhalb der Geschäftszeiten mit Rolltoren verschlossen

Für diesen Bereich, für den in allen Planungsstufen und in Stadtratsbeschlüssen die höchsten Qualitäten gefordert wurden, ist eine Verbesserung dringend erforderlich. Als Minimallösung wären Schaukästen hinter Glaswänden anstelle der Rolltore denkbar; für weiterführende Lösungen (z.B. Teilöffnung sonntags und abends mit Zugang zu den Lichthöfen und ggf. zur Gastronomie) wären größere Umbaumaßnahmen notwendig.

3. Der provisorische Teilausbau der Straßenschneise Ständlerstraße und des Kreuzungspunktes Heinrich-Wieland-/ Fritz-Erler-Straße soll beibehalten werden.

Die Chance einer grundlegenden Verbesserung der stadträumlichen Situation, die zumindest in Teilen bestünde, wird vertan, wenn aus der Reduzierung der Verkehrsfunktionen und der Ausbaustandards keine Konsequenzen hinsichtlich einer zukunftsfähigen und sinnvollen Verwertung dieser innerhalb der Siedlungsstruktur liegenden umfangreichen Flächen gezogen werden.

VI.

„Ob das begonnene Werk letztlich gelungen ist ...“, kann erwartungsgemäß nicht eindeutig und klar beurteilt werden, wie die Ausführungen zeigen. Der Städtebauer und Architekt begegnet vielmehr äußerst zwiespältig, manches ist befremdlich, manches auch überzeugend, manches erzeugt Unbehagen, einige Fragen werden aufgeworfen.

Die Wohnbevölkerung beurteilt ihren Stadtteil vorwiegend positiv.

Das Bild des neuen Stadtteils zeigt sich in seiner baulichen Gestalt diffus, es wird wesentlich bestimmt durch seine herangewachsenen Grünstrukturen. Als „Urbaner Stadtteil“ kann Neuperlach allenfalls punktuell bezeichnet werden. Nach den gängigen Vorstellungen von „Urbanität“ widerspricht die üppige Grüngestaltung einer urbanen Atmosphäre, aber es sind zweifellos andere Qualitäten entstanden, die heute eine gewisse Gültigkeit haben.

Die ursprünglichen übergreifenden Leitbilder und Ziele waren keine durchgängige Basis, haben nicht konsequent gegriffen und haben in der Umsetzung die Erwartungen nur teilweise erreicht. Die Erwartungen waren zu Beginn groß, die Leitbilder anspruchsvoll. Viele Ziele waren prinzipiell entwicklungsplanerisch und planerisch sinnvoll – manche waren zu hoch gesteckt, manche waren widersprüchlich in sich, manche waren in Wertvorstellungen der Vergangenheit verhaftet. Die Zeit war oft zu kurz, Resümee und Konsequenzen zu ziehen, vielfach sind andere Werte entstanden, manches ist misslungen. Das, was nicht umgesetzt wurde, ist in manchen Fällen aus heutiger Sicht zu begrüßen.

Dass die Leitbilder nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden, sollte jedoch nicht heißen, dass Leitbilder überflüssig oder unsinnig sind. Bei einem Städtebauvorhaben dieser Größenordnung sind „Visionen“ unerlässlich, die sich allerdings möglichst an entwicklungsplanerischen und gesellschaftspolitischen Fakten und Tendenzen orientieren sollten. Man wird sie jedoch immer hoch ansetzen, weil man immer große Ideale anstrebt, und man wird vermutlich immer Geringeres erreichen. Aber vielleicht würde das Geringere ohne das hoch Angesezte auch nicht entstehen.

Angesichts der Ausgangsbedingungen, der Größenordnung, des Zeitdrucks und sonstiger Rahmenseetzungen sind Planung und Realisierung der Maßnahme Neuperlach eine immense Leistung aller Beteiligten gewesen. Sie haben die Aufgabe vorausschauend, mit großem Verantwortungsbewusstsein und nach seinerzeit bestem Wissen bewältigt. Den Verantwortlichen ist daher größter Respekt und große Hochachtung auszusprechen.

Kritik und Reflexion sind notwendig, um konstruktive Auseinandersetzungen mit den Planungen Perlachs und darüber hinaus mit der Problematik des Städtebaus seit den 60er Jahren führen zu können – nicht zuletzt im Hinblick auf künftige Entwicklungen. Kritik und Reflexion sollte jedoch nicht mit Überheblichkeit und Besserwisserei einhergehen, sondern es sollte differenziert heran gegangen werden. Die Erkenntnisse und Möglichkeiten von heute hatte man vor 40 – 45 Jahren noch nicht. Es ist leicht, die Zusammenhänge einer länger zurückliegenden Vergangenheit mit den Erfahrungen und dem Wissen der Gegenwart auf eine Ebene zu stellen. Allerdings wird man damit der Vergangenheit möglicherweise nur unzureichend gerecht – so wie man sich auch nicht wünschen wird, dass die nächste Generation das Handeln der heutigen Zeit undifferenziert betrachten und verurteilen würde.

A N H A N G

CHRONOLOGIE VON PLANUNG , VOLLZUG UND EREIGNISSEN

1960

25.11.1960 In der Vollversammlung des Stadtrates wird der „Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot in München“ (Münchner Plan) beschlossen, in dem der Bereich Perlach als mögliches künftiges Baugebiet benannt wird.

1961

27.01.1961 Auftrag an die Arbeitsgemeinschaft Stadtentwicklungsplan zum Entwurf einer Planungsstudie für Perlach

24.02.1961 Stadtratsbeschluss zur Aufnahme des Bereiches Perlach als „Baugebiet Nr. 18, Großwohnanlage Perlach“ in den Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot in München (Münchner Plan) und Freigabe für die weitere Planung

1962

16.11.1962 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 57 – Großperlach (Gesamtgebiet mit ca. 1006 ha);
Bestimmung der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Neue Heimat Bayern als Maßnahmenträger für das Gebiet Großperlach

1963

25.01.1963 Stadtratsbeschluss zur Bebauungsstudie der Arbeitsgemeinschaft als Grundlage weiterer Planungen

03.04.1963 Maßnahmenträgervertrag mit der Neuen Heimat Bayern (NHB)

03.04.1963 Bestätigung sämtlicher vorheriger Beschlüsse bzgl. Perlach in der Vollversammlung des Stadtrates, um eine eindeutige Rechtslage herzustellen

10.07.1963 Billigung des Stadtentwicklungsplanes und des Gesamtverkehrsplanes durch den Stadtrat, womit u.a. die Aufnahme des Gebietes Perlach als Baugebiet sowie der U-Bahn-Anschluss Perlachs in Ost-West-Richtung vorgesehen wird.

1965

20.05./16.06.1965 Stadtratsbeschluss: Zustimmung zum sog. „Leitbild für eine Bebauung der Stadtteilsiedlung Perlach“ als Strukturplan für das Gesamtgebiet und zum Entwurf eines Teil-Flächennutzungsplanes Perlach

15.12.1965 Stadtratsbeschluss des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt München, in dem der Gesamtbereich östlich Altperlach als neuer Stadtteil (entsprechend dem v.g. Teil-Flächennutzungsplan) dargestellt ist.

1966

- 16.02.1966 Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates, mit dem das Kommunalreferat zu Verhandlungen mit der NHB und der Terrafinanz zur Durchführung eines privaten Umlegungsverfahrens für Perlach ermächtigt wird.
- 16.06.1966 Stadtratsbeschluss zur Durchführung des Wettbewerbs Zentrum Perlach (Auslobung: Landeshauptstadt München mit Maßnahmenträger NHB)
- 06.07.1966 Billigungsbeschluss des 1. Bebauungsplanes für ein Wohnquartier: Perlach-Nord
- 07.12.1966 Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zur Genehmigung des privaten Umlegungsverfahrens

1967

- 11.05.1967 Feierliche Grundsteinlegung in Anwesenheit des Bundeswohnungsbauministers, zahlreichen Repräsentanten von Bund, Land und Stadt sowie ca. 700 Ehrengästen aus dem In- Und Ausland
- 26.07.1967 Stadtratsbeschluss über die Führung einer U- oder S-Bahn- Linie in Nord-Süd-Richtung im Zuge der Hauptfußwegachse des Zentrums (anstelle der bisherigen Ost-West-Trasse im Zuge der Ständlerstraße)
- 15.10.1967 Ausschreibung des Wettbewerbes Zentrum Perlach

1968

- 02.05.1968 Abgabetermin der Wettbewerbsarbeiten Zentrum Perlach (83 Arbeiten)
- Juni 1968 Bezugsfertigkeit der ersten Wohnungen im Bauquartier Nord
- 11.06.1968 Stadtratsbeschluss „Stand der Planungs- und Vollzugsmaßnahmen“ - Stadtratssitzung in der Feldbergschule -
- 16.-20.07.1968 Preisgericht Wettbewerb Zentrum Perlach (1. Preis Bernt Lauter)
- 23.10.1968 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses Zentrum Perlach im Stadtrat
- Ende 1968 ca. 1.420 Wohnungen bezugsfertig

1969

- März 1969 Fertigstellung des ersten Schulhausbaues (Hauptschule an der Albert-Schweitzer-Straße, Nord)
- 21.- 22.04. 1969 2. Sitzung des ehemaligen Preisgerichtes des Wettbewerbs Zentrum Perlach zur Begutachtung des überarbeiteten Preisträgerentwurfes
- 23.04.1969 Stadtratsbeschluss über die grundsätzliche Änderung der Strukturplanung im südlichen Bereich Perlachs, südlich Putzbrunner Straße

- 11.06./ 18.06.1969 Stadtratsbeschluss, den überarbeiteten Preisträgerentwurf Zentrum Perlach entsprechend den Empfehlungen des ehemaligen Preisgerichtes den weiteren Arbeiten zugrunde zu legen
- 26.06.1969 Stadtratsbeschluss „Stand der Planungs- und Vollzugsmaßnahmen“
- Stadtratssitzung in der ersten fertig gestellten Schule, in der Hauptschule an der Albert-Schweitzer-Straße, Nord -
- 15.12.1969 Eröffnung des Informationspavillons (Traglufthalle) durch die NHB, Betreuung durch Hostessen der NHB (Ecke Quidde-/ Heinrich-Wieland-Str.)
- Ende 1969 ca. 4.000 Wohnungen bezugsfertig (ca. 11.000 Einwohner)

1970

- 12.-13.02.1970 Preisgericht zum Wettbewerb Neuer Südfriedhof (1. Preis G. Hansjakob, R. Lardschneider)
- 21.-22.02./ 21.04./
08.-09.10.1970 3 malige Sitzungen des Beratergremiums, einem international besetzten Gutachtergremium zur Planung des Einkaufszentrums
- 29.05.1970 Gründung des „Vereins zur Förderung der Gemeinwesenarbeit in München“, der seine Tätigkeit zunächst in Perlach aufnimmt (Initiative: Stadtentwicklungsreferat und sonstige städtische Stellen sowie Verbände)
- 22.07.1970 Stadtratsbeschluss zur Änderung der Strukturplanung für den südlichen Bereich im Hinblick auf die Europäische Schule
- 12.09.1970 Inbetriebnahme der provisorischen Straßenbahnlinie vom Ostbahnhof bis Perlach - Nord/ Nordost (Heinrich-Wieland-Straße, nördlich Ständlerstraße)
- 07.10.1970 Stadtratsbeschluss zum Neubau der U-Bahn-Linie Neuperlach Süd - Scheidplatz
- 09.12.1970 Stadtratsbeschluss mit endgültiger Entscheidung, den erneut überarbeiteten Preisträgerentwurf des Wettbewerbs Zentrum Perlach weiter zu verfolgen und ihn der Aufstellung von Bebauungsplänen und der Projektplanung zugrunde zu legen
- 09.12.1970 Bekanntgabe im Stadtrat „Stand der Planungs- und Vollzugsmaßnahmen“
- Stadtratssitzung in der Hauptschule an der Albert-Schweitzer-Straße -
- Ende 1970 ca. 5.400 Wohnungen bezugsfertig

1971

- April 1971 Umzug der NHB vom Standort Schwabing in das eigene Bürogebäude im zentralen Bereich Perlach-Nord, am Plettzentrum
- 12.05.1971 Stadtratsbeschluss über die Durchführung eines Plangutachtens für das Bauquartier Süd (Wohnquartier entsprechend geänderter Strukturplanung vom 23.04.1969) mit 7 Planergruppen als Gutachter

26.05.1971	Genehmigung der Regierung von Oberbayern für die U-Bahn-Linie zwischen Sendlingertorplatz und Perlach-Süd
25.06.1971	Einweihungsfeier Perlach-Nord / erstes Bürgerfest/ erste Festwoche
Juni 1971	Baubeginn Ostpark mit Baubeginn der U-Bahn
01.07.1971	Ausschreibung Plangutachten Perlach-Süd
18.07.1971	Erste Kirchweih – Evangelische Lätarekirche Quiddestraße (Nord)
20.07./ 09.09. 09.11.1971	Plangutachten Perlach-Süd: gemeinsame Sitzungen des Bewertungsgremiums (Obergutachter) und der Gutachter und Abgabe der Entwürfe
September 1971	Einrichtung eines Informationszentrums im Bürogebäude gegenüber der NHB-Verwaltung, Perlach-Nord, anstelle des bisherigen Informationspavillons
08.09. 1971	Sitzung Beratergremium Zentrum Perlach
Dezember 1971	Veröffentlichung der Planung van den Broek/ Bakema für die Bebauung des Siemens-Areals
Ende 1971	ca. 7.000 Wohnungen bezugsfertig (ca. 18.000 Einwohner)
1972	
02.02.1972	Stadtratsbeschluss zur Bezeichnung von Perlach: Stadtteile Neuperlach und Altperlach
10.03.1972	Plangutachten Perlach-Süd: Abschlusssitzung des Bewertungsgremiums, zeitweise Teilnahme der Gutachter
10.05./ 17.05.1972	Stadtratsbeschluss „Stand der Planungs- und Vollzugsmaßnahmen“
10.05./ 17.05.1972	Stadtratsbeschluss, - für das Bauquartier Süd den vom Bewertungsgremium empfohlenen Entwurf der Planergruppe Darmstadt der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen, - für das Areal der Firma Siemens den Bebauungsvorschlag der Architekten van den Broek/ Bakema zugrunde zu legen
04.10.1972	Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Ostpark
16.11.1972	Sitzung Beratergremium Zentrum Perlach
08.12.1972	Einweihung des Städtischen Krankenhauses (Ost)
Ende 1972	ca. 8.200 Wohnungen bezugsfertig; ca. 2.750 Arbeitsplätze vorhanden

1973

- 17.03.1973 Eröffnung des Hallenbades am Michaelibad
- 23.03.1973 Stadtratsbeschluss „Stand der Planungs- und Vollzugsmaßnahmen“
- 23.03.1973 Erklärung des Stadtbaurates und der NHB im Stadtrat zur Notwendigkeit einer grundsätzlichen Umplanung des Zentralen Bereiches hin zu einer baulich additiven Konzeption (Entfall der „Spange“ und der vertikalen Nutzungsmischung im Zentrum)
- 23.03.1973 Zustimmung des Stadtrates zum weiterentwickelten Bebauungsvorschlag der Architekten van den Broek/ Bakema für das Siemens - Forschungszentrum
- Oktober 1973 Verlängerung der provisorischen Straßenbahnlinie zum Zentrum (zum Areal des heutigen Busbahnhofes)
- 09.11.1973 Entscheidung des Bauwettbewerbes für das ökumenische Kirchenzentrum im Wohnring des Bauquartiers Mitte
- 30.11.1973 Richtfest des Schulzentrums Nord (Werner-von-Siemens-Gymnasium und -Realschule)
- 19.12. 1973 Bekanntgabe im Stadtrat „Stand der Planungs- und Vollzugsmaßnahmen“

1974

- April 1974 Eröffnung des Sudermannzentrums (Ost)
- 15.05.1974 Stadtratsbeschluss zum neuen Grundplan vom 15.03.1974 für die weitere Bearbeitung der Zentrumsplanung
- 20.06.1974 Einweihung des Sozialzentrums der Arbeiterwohlfahrt (Ost)
- 28.06.1974 Feierliche Grundsteinlegung Wohnring, Bauquartier Mitte, (nach der Konzeption des im Wettbewerb Zentrum Perlach preisgekrönten Entwurfes von Bernt Lauter)
- 11./17.12.1974 Bekanntgabe im Stadtrat „Stand der Planungs- und Vollzugsmaßnahmen“
- 11./17.12.1974 Stadtratsbeschluss zur Durchführung der Dorfkernuntersuchung Altperlach
- Ende 1974 ca. 12.000 Wohnungen bezugsfertig (ca. 32.000 Einwohner);
ca. 3.500 Arbeitsplätze vorhanden

1975

- 1975 Baubeginn des Forschungs- und Verwaltungszentrums Siemens (Südost)
- 1975 Fertigstellung Feuerwache (Südost, Putzbrunner Straße)
- Juni 1975 Einweihung des Marx-Zentrums (Nordost)

16.07.1975	Bekanntgabe im Stadtrat „Stand der Planungs- und Vollzugsmaßnahmen“
22.07.1975	Feierliche Eröffnung des 1. Bauabschnittes des Ostparks (Ostteil, 25 ha)
1976	
19.05.1976	Bebauungsplan - Satzungsbeschluss für den Zentralen Bereich mit Haupteinkaufszentrum
08.12.1976	Dorfkernuntersuchung Altperlach – Bekanntgabe im Stadtrat zum Rahmenplan
Ende 1976	ca. 14.300 Wohnungen und Wohnheimplätze bezugsfertig (ca. 38.000 Einwohner)
1977	
28.04.1977	Einweihung des 1. Bauabschnittes des Neuen Südfriedhofes
13.10.1977	Maßnahmenträgervertrag mit der Neuen Heimat Bayern für den Südbereich
23.10.1977	Grundsteinlegung für das ökumenische Kirchenzentrum im Wohnring (Mitte)
11.11.1977	Richtfest des Forschungs- und Verwaltungszentrums Siemens
1978	
Juni 1978	Baubeginn des Einkaufszentrums PerlachEinkaufsPassagen – PEP
Oktober 1978	1. Bauabschnitt Siemens fertig gestellt
Ende 1978	ca. 15.000 Wohnungen bezugsfertig; ca. 11.000 Arbeitsplätze vorhanden
1979	
26.06.1979	Übergabe des im 2. Bauabschnitt des Ostparks fertiggestellten Sees mit Ufergelände
28.06.1979	Richtfest PEP
15.07.1979	Einweihung des ökumenischen Kirchenzentrums St. Stephan im Wohnring (Mitte)
1980	
21.06.1980	10. Bürgerfest
17.09.1980	Bekanntgabe im Stadtrat „Stand der Planungs- und Vollzugsmaßnahmen“
17.09.1980	Stadtratsbeschluss Verkehrskonzept für den Raum Perlach-Neuperlach
02.10.1980	Eröffnung des Kaufhauses Krone im 1. Bauabschnitt PEP

18.10.1980	Eröffnung der U-Bahn-Linie U 8/1 vom Olympiazentrum nach Neuperlach-Süd (Fertigstellung der neuen Strecke Scheidplatz – Neuperlach-Süd)
08.11.1980	Festlicher Spatenstich Neuperlach-Süd
02.12.1980	Offizielle Eröffnung der Realschule Neuperlach-West
Ende 1980	ca. 16.500 Wohnungen/ 500 Wohnheimplätze bezugsfertig
1981	
26.01.1981	Eröffnung des Postamtes im Zentrum
05.03.1981	Eröffnung des 1. Bauabschnittes PEP
01.10.1981	Eröffnung Caritas-Altenheim St. Michael (West)
16.11.1981	Eröffnung Europäische Schule (Süd)
29.11.1981	Einweihung Pfarrzentrum St. Monika (Nordost)
11.12.1981	Eröffnung der Eisschnelllaufbahn im Ostpark
1982	
April 1982	Eröffnung des 1. Bauabschnittes des Verwaltungsgebäudes der Vereinten Versicherungsgruppe, später Allianz, (Mitte)
27.05.1982	Offizielle Eröffnung des gesamten Ostparks sowie des Restaurants am See mit Biergarten
1983	
04.10.1983	Übergabe der 3. Bezirkssportanlage in Neuperlach (West)
Ende 1983	ca. 18.300 Wohnungen und Wohnheimplätze bezugsfertig; ca. 14.500 Arbeitsplätze vorhanden
1984	
Frühjahr 1984	3. Bauabschnitt Siemens fertig gestellt; insgesamt 7.200 Beschäftigte
05.03.1984	Eröffnung des Jugendfreizeitheimes Kurt-Eisner-Straße (Nordost)
20.03.1984	Bebauungsplan für das letzte große Baugebiet (Neuperlach Süd II) rechtsverbindlich
November 1984	Richtfest des „Techno Center München“ an der Carl-Wery-Straße, nördlich U-/ S-Bahnhof (Süd I)

1985

- September 1985 Inbetriebnahme Schulzentrum Süd II (Heinrich-Heine-Gymnasium)
- Ende 1985 4. Bauabschnitt Siemens fertig gestellt; insgesamt 8.000 Beschäftigte
- Ende 1985 ca. 19.000 Wohnungen bezugsfertig (ca. 46.000 Einwohner);
ca. 18.000 Arbeitsplätze vorhanden;

1986

- Mai 1986 Offizielle Einweihung des Schulzentrums Süd II (Heinrich-Heine-Gymnasium)

1987

- Ende 1987 ca. 20.000 Wohnungen bezugsfertig (ca. 47.000 Einwohner);
ca. 20.000 Arbeitsplätze vorhanden

1988

- 08.06.1988 Feierliche Eröffnung des Perlach-Parks (Süd II)
- 15.07.1988 Eröffnung einer provisorischen Polizeistation (Mitte)
- Oktober 1988 Eröffnung der 2. U-Bahn-Linie nach Neuperlach-Süd (vom Laimer Platz über Ostbahnhof)

1989

- 1989 Übernahme der NHB von Herrn Doblinger und Gründung der „Doblinger AG“; danach Überführung der Gesellschaft in 2 Gesellschaften: Bayerische Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH; Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH und Co.OHG
- 23.11.1989 Eröffnung der Erweiterung des PEP nach Norden, mit der „größten Glas-kuppel Europas“
- Ende 1989 ca. 22.000 Wohnungen bezugsfertig

1990

- Juli 1990 Richtfest des Verwaltungszentrums Wacker-Chemie für 1.500 Arbeitsplätze (Mitte)
- 07.09.1990 Eröffnung der Festwoche in Altperlach zum Jubiläum „1200 Jahre Perlach“
- Ende 1990 ca. 22.500 Wohnungen bezugsfertig (ca. 51.500 Einwohner);
ca. 22.000 Arbeitsplätze vorhanden

1991

- 06.07.1991 Abschluss der Aufgaben des Maßnahmenträgers mit Übergabe der Fußgängerzone des Bauquartiers Süd II, die vom U-/ S-Bahnhof zum Dietzfelbingerplatz führt, durch die NHB-Nachfolgegesellschaft Bayerische Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH an die Stadt München
- November 1991 Aufstellung des Brunnens im südlichen Bereich des Pfanzeltplatzes als Abschluss der Neuordnung des Verkehrs und der Umgestaltung des Pfanzeltplatzes in Altperlach

1992

- August 1992 Eröffnung des Gewerbehofes Perlach (der städtischen Gewerbehofgesellschaft MGH) an der Nailastraße (Südwest)
- Ende 1992 ca. 23.200 Wohnungen/ ca. 1.100 Wohnheimplätze bezugsfertig (ca. 53.500 Einwohner); ca. 23.000 Arbeitsplätze vorhanden

1993

- September 1993 Spatenstich für das katholische Pfarrzentrum Maximilian Kolbe an der Ecke Therese-Giehse-/ Maximilian-Kolbe-Allee (Süd II)

1994

- 04.07.1994 Fertigstellung D.A.S.-Verwaltung (Mitte)

1995

- 14.09.1995 Grundsteinlegung Polizeidienststelle (Mitte)

1996

- April 1996 Fertigstellung der Erweiterung Vereinte Versicherungen, (später Allianz) (Mitte)
- 23.04.1996 Fertigstellung des 2. Bauabschnittes Thuringia (später Generali) (Mitte)
- 28.06.1996 Spatenstich für das evangelische Gemeindezentrum am Dietzfelbingerplatz (Süd II)

1997

- 04.05.1997 Einweihung des katholischen Pfarrzentrums „Maximilian Kolbe“ (Süd II)
- 1997 Fertigstellung Polizeidienstgebäude (Mitte)

1999

- 02.05.1999 Einweihung der evangelischen Dietrich-Bonhoeffer-Kirche, Süd II

2001

November 2001 Fertigstellung des „Kulturhauses“ am Hanns-Seidel-Platz (Mitte); (demontables Holzgebäude, 1-geschossig, Saal mit 200 Plätzen, Erweiterungsmöglichkeit auf 300 Plätze, Provisorium für 5 Jahre)

2003

Dezember 2003 Fertigstellung des Bürogebäudekomplexes südlich des U-/ S-Bahnhofes Neuperlach Süd, „Aviva“, Bezug durch die Firmen BSH Bosch Siemens Hausgeräte GmbH sowie SD&M AG, Software Design und Management

2005

Juli 2005 Fertigstellung des 3. Erweiterungsbaues der Thuringia Generali Versicherungs AG am Standort Adenauerring (ab 01.01.2009 Hauptsitz der „Generali Deutschland AG“, des nach Fusion mit der Volksfürsorge Hamburg neuen Großkonzernes im Versicherungswesen)

2008

Frühjahr 2008 Abbruch des Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Neuen Heimat Bayern im Bauquartier Nord, auf dessen Grundstück ein modernes Nahversorgungszentrum errichtet werden soll

Frühjahr 2008 Baubeginn des „Pflegeheimes München-Neuperlach“ auf einem ehemaligen Grundstück der evangelischen Kirche im Bauquartier Nordost

Ende 2008 ca. 23.500 Wohnungen / ca. 1.100 Wohnheimplätze bezugsfertig; (rd. 54 - 55.000 Einwohner); ca. 28 – 32.000 Arbeitsplätze vorhanden

QUELLENANGABEN:

Stadtentwicklungsplan mit Gesamtverkehrsplan 10.07.1963 (Kurzfassung 1970)

Stadtratsbeschlüsse und –bekanntgaben des Münchner Stadtrates, nach Angabe

Baumeister, Heft 8/1966, Sonderdruck

Ausschreibungen und Protokolle zu Wettbewerb und Überarbeitungen des Zentrums sowie zum Plangutachten Süd

Entlastungsstadt Perlach in München, Neue Heimat Bayern 1967

Sonderdruck zur Grundsteinlegung 11.05.1967

„Stadtteil Perlach München“, Dr. Egon Hartmann in „Architektur-Wettbewerbe 57“, Mai 1969

Baumeister: 10/1968; 12/1969; 4/1973

Neue Heimat, Monatshefte für neuzeitlichen Wohnungs- und Städtebau 10/68

Stadtbau – was ist heute möglich? Neue Heimat Bayern 1969

Süddeutsche Zeitung: 12.06.1969; 29.01.1971; 07.04.1971; 26.06.1971; 06.06.1991

Zentrum Perlach, Planungsstand Oktober 1970, Planungsgruppe Zentrum Perlach

Bauwelt: 11.12.1972; 30.07.1973

Neuperlach '74 – Es geht weiter, Neue Heimat Bayern

Dorfkernuntersuchung Altperlach, LH München, Baureferat-Gruppe Stadtplanung 1975

Faltblätter, Info-Broschüren und Fotos der NHB aus der Zeit bis 1975

Schriftenreihe des BM für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau – Demonstrativmaßnahmen: München-Neuperlach, Großformen und Differenzierung, 1977

Spiegel 17.05.1982

25 Jahre Neuperlach, Sonderdruck 1990, Hrsg. Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH, Verfasser Christoph Titze

30 Jahre Ostpark, LH München, Baureferat, 2005

Grundpläne: LH München (Baureferat-Stadtplanung; Planungsreferat GeoInfo München)

Verkehrsentwicklungsplan 2006: Planungsreferat HA I

Flächennutzungsplan 2000 / 2008: Planungsreferat, HA I/4

Plandarstellungen zum Stand 2008 und sonstige, sowie Planergänzungen und –beschriftungen: Sigrid Bretzel

Fotoaufnahmen von Neu- und Altperlach im Teil II: Sigrid Bretzel, falls nicht anders vermerkt

SIGRID BRETZEL - BERUFLICHE BIOGRAFIE
DIPL.-ING.



Darmstadt:

1960 – 1967 Architekturstudium an der Technischen Hochschule Darmstadt
Städtebau bei Prof. Max Guthert

1967 Diplomprüfung der Fakultät für Architektur der TH Darmstadt

München:

1967 - 1968 Baureferat – Stadtplanung, Abteilung Nord
Strukturuntersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten entlang des
Nordastes der ersten U-Bahn-Linie U 6, Münchner Freiheit bis
Kieferngarten

1968 - 1975 Baureferat – Stadtplanung, Abteilung Perlach
Mitarbeiterin im Auftrag der Neuen Heimat Bayern

1976 – 1978 Planungsabteilung der Neuen Heimat Bayern
Zuständigkeit für Bebauungspläne im Auftrag von Kommunen

1978 – 1979 Stadtentwicklungsreferat /
1980 – 2005 Planungsreferat, Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung
Abteilung Räumliche Entwicklungsplanung

Arbeitsschwerpunkte:

- Gesamtstädtische Siedlungsentwicklung
- Wohnraumbeschaffungsprogramm/ - neubauprogramm
- Gewerbeflächenprogramm
- Büroflächenprogramm
- Grundlagen des Mehrjahresinvestitionsprogrammes
- Teilräumliche Strukturkonzepte
- Flächenmanagement
- Gewerbeflächenentwicklungsprogramm