



## Neuperlach

Stadtentwicklung mit dem Rad



## Ein Stadtteil im Wandel

Die „Entlastungsstadt Perlach“ geht auf ein Strukturkonzept zurück. Von 1967 bis 1982 entstand nach dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ eine Trabantenstadt auf der grünen Wiese mit 21.000 Wohnungen. Seit einigen Jahren befindet sich die oft kritisierte, bei ihrer Bewohnerschaft jedoch beliebte Großwohnsiedlung durch Neubau- und Sanierungsprojekte im Wandel.

Ab 2019 werden in einem Großteil von Neuperlach vorbereitende Untersuchungen zur Stadtsanierung durchgeführt. Parallel zu den Planungen wird ein intensiver Informations- und Beteiligungsprozess stattfinden. Denn Neuperlach wartet nicht nur auf die Vervollständigung seines Zentrums, sondern bietet an verschiedenen Stellen die Möglichkeit zur baulichen Ergänzung und Umstrukturierung. Dabei gilt es, das städtebauliche Konzept Neuperlachs zu erhalten und doch neue Akzente zu setzen.

Mit diesem Booklet haben Sie die Möglichkeit, einen der jüngsten Münchner Stadtteile auf eigene Faust zu erkunden. Die Tour hat eine Gesamtlänge von 20 Kilometern und lässt sich gut in Etappen mit dem Fahrrad meistern. Die Stationen orientieren sich an den Quartierszentren, die für jeden Bauabschnitt vorgesehen waren. Ich lade Sie ein, sich ein eigenes Bild von diesem lebendigen und außergewöhnlichen Stadtteil zu machen.

Viel Spaß beim Radeln wünscht Ihnen

*elisabeth merk*

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin



## Groß gedacht: Neuperlach

Die 1960er Jahre waren in München von Bevölkerungswachstum geprägt. Entsprechend knapp war Wohnraum, insbesondere der bezahlbare. 1967 wurde deshalb der Grundstein für die „Entlastungsstadt Perlach“, das spätere Neuperlach, gelegt. Die Landeshauptstadt München plante den neuen Stadtteil gemeinsam mit dem Bund und der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat Bayern“. Ende der 1990er Jahre lebten in Neuperlach rund 50.000 Menschen in 21.800 Wohnungen. Daneben bot der Stadtteil etwa 22.000 Arbeitsplätze. Rund 50 Prozent aller Wohnungen waren damals öffentlich gefördert, heute sind es nur noch 30 Prozent. Der Wohnungsmix sorgte für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Familien-, Kinder- und Jugendanteil.

Aktuell entsteht vor allem durch Nachverdichtung und Umstrukturierung neuer Wohnraum. Mittelfristig könnten in Neuperlach 60.000 Menschen wohnen. Die homogene Siedlungsstruktur mit ihrer einheitlichen Gestaltung und ihrer charakteristischen Bebauung birgt Chancen, aber auch Herausforderungen. Auffallend in Neuperlach sind die großen Straßen, die das Viertel durchziehen. Fußläufig bewegt man sich weitgehend losgekoppelt vom Straßenverkehr durch Grünräume. Über ein System aus Fuß- und Radbrücken gelangen die Bewohnerinnen und Bewohner über das überdimensionierte Straßennetz. Die Großwohnsiedlung ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Der Stadtrat hat 2016 die Sanierung des Stadtteils beschlossen. Schwerpunkte der Förderung werden die energetische Sanierung der Wohngebäude, die Verbesserung der Wohnsituation durch Aktivierung der Freiflächen, die Ergänzung der sozialen Infrastruktur



sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sein. Entscheidend für den Erfolg der Stadterneuerung ist die Mitwirkung der Akteure vor Ort. Deshalb wird in Neuperlach schon während der vorbereitenden Untersuchungen ein mobiles Quartiersmanagement eingerichtet.

Neuperlach ist zudem einer von zehn Handlungsräumen der Perspektive München, dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt. In Neuperlach gibt es im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittliche soziodemografische Herausforderungen, wie die hohe Arbeitslosigkeit und den hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund. Von großer Bedeutung wird die Verzahnung der Themen Bildung, Kultur, Integration und Stadtteilentwicklung sein.

Im Wohnring: Alt-Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel diskutiert über nachbarschaftliches Engagement in Neuperlach.



# 1

## Ostpark

Die Planung und der Bau des Ostparks sind untrennbar mit der Entstehung des Stadtteils Neuperlach verbunden. Der Ostpark mit seinen 56 Hektar Grün ist heute Naherholungsgebiet für den gesamten Münchner Osten.

Seine Gestaltung war stark vom Einfluss der 1960er Jahre geprägt. Damals forderten die Bewohnerinnen und Bewohner keine streng geplanten Parkanlagen mit Schmuckgrün, sondern verlangten nach vielfältig nutzbaren Freiräumen. Auf der Wiese liegen, spielen und Sport dominierten die Nutzung und trieben die „Besitzergreifung des Rasens“ voran. Auch die 1970er Jahre mit ihren Diskussionen um ökologische Nachhaltigkeit nahmen Einfluss auf die Gestaltung des Ostparks.

Der Biergarten, die Spielplätze, die großzügigen Rasenflächen, der Rodelberg und das Theatron bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Gestalterische Mittel wurden und werden bewusst eingesetzt: Ein großes Wiesental mit See wird von einer Hügelreihe umrandet, deren Flanken von Wald bedeckt sind. Ein Großteil des Parks bleibt ohne Vorgaben und lässt eine individuelle Aneignung zu.

## 2

### **Am Hachinger Bach**

Aus dem Oberland kommend fließt der Hachinger Bach durch Perlach. Ursprünglich lief der Bach westlich am Ostpark vorbei. Heute wird er in einer Betonrinne oberirdisch durch den Park geführt und verschwindet beim Michaeliabad unter der Erde.

Im Ostpark erwecken der geschlungene Verlauf, große Gesteinsbrocken und eine dichte Uferbepflanzung den Eindruck eines natürlichen Bachlaufs. Diese Bereiche sind sich weitgehend selbst überlassen und dienen als wichtige Rückzugsgebiete für Vögel und Kleintiere. Geplant ist eine weitere Renaturierung des Bachs. Die innerstädtische Naturlandschaft zeichnet sich durch qualitätvolle Wegeverbindung zum und entlang des Bachs aus.



## 3

### **Nachverdichtung Nawiasckystraße**

Die Nawiasckystraße ist ein typisches Beispiel für Neuperlachs Nachverdichtung. Wie zur Gründerzeit Neuperlachs erlebt München auch heute ein großes Bevölkerungswachstum. Mit den drei Strategien Nachverdichtung, Umstrukturierung und Entwicklung des Stadtrands werden derzeit neue Flächen für den Wohnungsbau erschlossen. In diesem Fall musste ein Parkplatz drei neuen Wohngebäuden weichen. Es entstanden 45 Wohnungen. Alle Wohnungen erhielten große verglaste Eckloggien nach Südwesten, die als Schallschutzpuffer dienen. Eine Kinderkrippe ergänzt die soziale Infrastruktur in der Siedlung.



## 4

### **Quiddezentrum**

Eine Entlastungsstadt in der Größenordnung Neuperlachs war für die deutsche Städtebauweise bahnbrechend: Funktion und Gestaltung sollten sich von der alten Stadt absetzen. Mit der Planung verfolgte man das Ziel, eine autark funktionierende Stadt vor der Stadt zu bauen. Daher wurden mehrere Nahversorgungszentren, wie zum Beispiel das Quiddezentrum, mit Geschäften und Läden für den täglichen Bedarf sowie Arztpraxen, Restaurants und Nachbarschaftseinrichtungen geschaffen. Jedes Zentrum sollte zirka 10.000 Bürgerinnen und Bürger versorgen.

Heute ist das Quiddezentrum geschlossen. Vor allem die fehlende Barrierefreiheit stellt ein großes Problem dar. Der Ladenkomplex wird neu errichtet, darüber entstehen Wohnungen. Der Nachbarschaftstreff, der momentan Zwischennutzer ist, soll fester Bestandteil des neuen Quiddezentrums bleiben.

# 5

## Plett-Zentrum

2012 wurde das ehemalige Nahversorgungszentrum an der Albert-Schweitzer-Straße abgerissen. Wie das Quiddezentrum war auch das Plett-Zentrum über die Jahre unrentabel und baufällig geworden. Auf dem Gelände, auf dem ursprünglich auch das Verwaltungsgebäude der Neuen Heimat stand, ist eine Mischung aus Wohnen und Nahversorgung entstanden. Das sogenannte Vier-Schanzen-Haus prägt mit seinen abgeschragten Dächern die heutige Silhouette, genauso wie das türkisfarbene Life-Einkaufszentrum. Im Zuge der Neubebauung wurde auch eine neue Rampe errichtet. Somit ist das Quartier barrierefrei mit Neuperlachs Mitte auf der anderen Seite der Ständlerstraße verbunden.



# 6

## Kirchenzentrum St. Monika

Das Kirchenzentrum St. Monika an der Max-Kolmsperger-Straße 7 bildet einen deutlichen architektonischen Kontrast zum Baustil Neuperlachs. Das Zentrum besteht aus der Pfarrkirche, einem sechseckigen Klinkerbau mit mehrfach gestuftem Pultdach und mehreren angegliederten Gebäuden. Eine Besonderheit ist, dass der freistehende Kirchturm in das Neuperlacher Fußwegesystem integriert wurde. Das Kirchenzentrum steht seit 2018 als erstes Gebäude in Neuperlach unter Denkmalschutz und wurde zwischen 1975 und 1981 von Josef Wiedemann, Rudolf Ehrmann und Volker Westermayer erbaut.







# 7

## Marx-Zentrum

Das Marx-Zentrum am Peschelanger umfasst rund 440 Wohnungen und dient bis heute der Nahversorgung inklusive Ärztehaus und Bildungslokal. Der Wohnkomplex ist als architektonisches Ensemble auch aus der Ferne gut an seinen schwarzen Fassadenplatten sowie den gelben Treppentürmen, Balkonen und Brüstungselementen erkennbar. Die meisten Wohnungen wurden in acht- bis 13-geschossigen Gebäuden um eine große, autofreie Mittelinsel als Versorgungszentrum gruppiert.





## 9

### **Quartier Friedrich-Creuzer-Straße**

Neuperlach hat noch Potenzial: Zwischen der Friedrich-Creuzer-Straße und dem Karl-Marx-Ring, wo sich einst die Kiesgrube Piederstorfer befand, wird ein neues Quartier mit zirka 1.300 Wohnungen gebaut. Das Zentrum bildet ein öffentlicher Park, der sich zum Truderinger Wald öffnet. Der Grünzug in Verlängerung der Ständlerstraße dient dem Klimaschutz. Geplant sind drei Kindertagesstätten, ein Kinder- und Jugendtreff, ein Nachbarschaftstreff und 1.600 Quadratmeter für den Einzelhandel. Es werden verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen realisiert, 390 Wohnungen entstehen im geförderten Wohnungsbau.

## 8

### **Studentenwohnungen am Peschelanger**

Durch Umstrukturierung entsteht neuer Wohnraum: Nach dem Abriss eines Bürogebäudes am Peschelanger 3 wurden 141 Appartements für Studierende geschaffen. Auf dem Dach befindet sich eine Sportanlage. Im Innenhof ist eine Kindertagesstätte untergebracht.



# 10

## Oskar-Maria-Graf-Ring

Das Graf-Zentrum garantiert die Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner rund um den Oskar-Maria-Graf-Ring. Zusätzlich sind hier soziale und stadtteilbezogene Einrichtungen untergebracht. Gegenüber am Oskar-Maria-Graf-Ring 3 bis 5 werden die viergeschossigen, punktförmigen Gebäude saniert und um jeweils ein Geschoss aufgestockt. Auf dem ehemaligen Parkplatz entsteht ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit Kindertagesstätte und Tiefgarage.



# 11

## Interkultureller Bewohnergarten

In München leben Menschen aus mehr als 180 Herkunftsländern. Integration muss so gestaltet sein, dass alle am wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Leben gleichberechtigt teilhaben können. Diese Teilhabe beginnt auf Quartiersebene. Der Verein ZAK „Zusammen Aktiv in Neuperlach“ e. V. betreibt neben vielen anderen Projekten den interkulturellen Bewohnergarten. Nachbarschaftliche Aktivität, Freizeitgestaltung und Kommunikation werden hier großgeschrieben. Der Garten befindet sich in einem übergeordneten Grünzug, der von Neubiberg nach Trudering führt.



## 12

### **Sudermann-Zentrum**

Das Sudermann-Zentrum zwischen Sudermannallee und Gerhard-Hauptmann-Ring aus den 1970er Jahren dient der fußläufigen Nahversorgung und wurde 2015 vollständig saniert. Eine zusätzliche Aufstockung einzelner Bereiche des Komplexes ist in Planung. Auch hier findet sich die für Neuperlach typische Kombination aus Ladenflächen im Erdgeschoss und Wohnungsbau in den Obergeschossen. Die 131 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten gruppieren sich in einem Karree um einen Innenhof.

## 13

### **Sportpark an der Fritz-Erler-Straße**

Mit dem Bevölkerungswachstum steigt auch die Zahl der Sportlerinnen und Sportler. Parallel verändern sich die Bedürfnisse der Gesellschaft, neue Sportarten entwickeln sich. 2016 wurde der Sportpark an der Fritz-Erler-Straße als Ergänzung der Bezirkssportanlage eröffnet. Mit einer Dreifachsporthalle, Sport- und Gymnastikräumen, einer Sitztribüne für 500 Zuschauerinnen und Zuschauer und einem 1.300 Quadratmeter großen Kletter- und Boulderbereich inklusive wettkampftauglichem Kletterturm ist für jeden Geschmack etwas geboten.





# 14

## Hanns-Seidel-Platz

Das jahrzehntlang unbebaute Areal am Hanns-Seidel-Platz liegt gegenüber dem Einkaufszentrum pep. Genutzt wurde die Fläche bisher als Parkplatz, Wochenmarkt oder Flohmarkt. Drei Hektar gehören der Stadt, ein Hektar ist in Privatbesitz. Die Mitte des Gebiets wird eine zirka 4.700 Quadratmeter große, öffentliche

Grünfläche bilden. Geplant sind unter anderem ein Bürgerzentrum mit Sozialbürgerhaus und Geschäften, rund 400 Wohnungen – über die Hälfte davon gefördert – ein Kindertageszentrum sowie ein Familienzentrums. Hinzu kommen ein Wohnheim für Auszubildende und ein Hotel. Das Bild zeigt die Baustelle im Herbst 2018.

## Exkurs: Kunst

In Neuperlach gibt es eine Menge Skulpturen und Installationen im Freien. Einige sind zum großen Bedauern der Neuperlacherinnen und Neuperlacher diversen Umstrukturierungen zum Opfer gefallen, wie zum Beispiel die Sonnenuhr am Plett-Zentrum.

Das ungewöhnlichste Kunstprojekt ist sicherlich die Bodeninstallation „Munich Depression“ des amerikanischen Künstlers Michael Heizer von 1968: eine Grube von 30 Metern Durchmesser und fünf Metern Tiefe. Munich Depression wurde nach vier Wochen überbaut. Die „Blaue Spirale“ von Louis Constation ist seit 2001 an der Heinrich-Wieland-Straße zu bewundern, das „Objekt im See“ des Künstlers Albert Hiens im Perlacher Park. Vier kegelartige Körper aus Beton stehen seit 1999 an der Ständlerstraße, Ecke Heinrich-Wieland-Straße, „Nur der Mensch ist der Ort der Bilder“ stammt von Jai-Young Park aus Südkorea. Als Wahrzeichen Neuperlachs gilt seit 1972 die Raumspindel „Space Churn“ von George M. Rickey. Ursprünglich stand sie am Plett-Zentrum, bis 2018 am Hanns-Seidel-Platz, jetzt ist sie am Theodor-Heuss-Platz zu finden. Ebenso musste aufgrund der Baustelle am Hanns-Seidel-Platz das Kunstwerk „Legung“, auch Spatzennest genannt, des Künstlers Adrian Maryniak umziehen.



# 15

## pep – Perlacher Einkaufspassagen

Das pep wurde 1981 als zentrales Stadtteilzentrum für den gesamten Münchner Südosten eröffnet und seither zweimal erweitert. Mit 135 Geschäften ist es Münchens größtes Einkaufszentrum. Charakteristisch sind die roten Backsteine. Durch die Erweiterung ergab sich die Gliederung des Gebäudes in zwei Ladenzonen, die beide als Rondelle angelegt sind und durch einen Mittelbau verbunden werden. Prägendes Element im Erweiterungsbau ist die Glaskuppel mit 24 Metern Durchmesser.



# 16

## Wohnring

Der Wohnring ist neben dem Marx-Zentrum der bekannteste Gebäudekomplex Neuperlachs. Der Ring ist bis zu 18 Stockwerke hoch. 4.500 Menschen leben in rund 1.700 Wohnungen. In dem Komplex sind außerdem nachbarschaftliche Einrichtungen, eine Grund- und eine Förderschule, eine Kirche sowie ein Jugend- und ein Altenzentrum untergebracht.

Innerhalb des Wohnrings befindet sich der Theodor-Heuss-Platz, auf dem seit 2018 ein Wochenmarkt stattfindet. Der Großteil des Platzes ist eine grüne Freifläche. In der Mitte der Grünanlage befindet sich das Hüttenprojekt des Vereins ZAK „Zusammen Aktiv in Neuperlach“ e. V., bei dem sich viele Bewohnerinnen und Bewohner ehrenamtlich engagieren.



# 17

## Neuperlach Süd

Südlich der Putzbrunner Straße erstrecken sich die letzten beiden Bauabschnitte von Neuperlach Süd I und Süd II aus den 1980er Jahren. Hier zeigt sich ein starker Kontrast zu Neuperlach Nord mit seinen Zentren und dem Wohnring. Die Therese-Giehse-Allee ist in ihrer Gestaltung das Gegenteil vom Bild einer autogerechten Stadt. Große Bäume säumen die Allee. Neben dem breiten Grünstreifen und dem attraktiven Fußgängerbereich findet sich eine Ladenzeile. Hier fand bewusst eine Abwandlung des Neuperlacher Zentrenbildes statt. Auch die Bebauung ist mit vier- bis sechsgeschossigen Wohnblöcken wesentlich kleiner dimensioniert.



# 18

## Echopark

Verschiedene Kulturen, aber auch verschiedene Altersgruppen stellen unterschiedliche Ansprüche an Freiräume. Trotz der unterschiedlichen Interessen: Der Echopark zeigt, dass ein harmonisches Miteinander im Park möglich ist. Hier treffen sich Anwohnerinnen und Anwohner aus Neuperlach und Altperlach jeden Alters zur Naherholung und Freizeitgestaltung.





## 19

### **Perlachpark**

Der Perlachpark ganz im Süden von Neuperlach wurde als Pendant zum Ostpark mit See, Erholungs- und Spielflächen angelegt. Der Künstler Albert Hiens gestaltete das „Objekt im See“ im südlichen Bauabschnitt des Parks.

## 20

### **Feierwerk Südpolstation**

Die Kinder- und Jugendfreizeitstätte „Südpolstation“ unter der Trägerschaft des Feierwerk e.V. gibt es in Neuperlach Süd bereits seit 1991. Nach vielen Jahren in einem liebevoll aufgebauten und gepflegten Provisorium aus Containern und Zelten wurden diese nun durch einen Neubau ersetzt, der im Mai 2015 eröffnet wurde. Auf über 950 Quadratmetern Nutzfläche finden sich ein großer Mehrzwecksaal, eine Holzwerkstatt, ein Kino und ein Radiostudio. Mit ihrem breiten Angebot zählt die Südpolstation zu den größten und am besten ausgestatteten Kinder- und Jugendfreizeitstätten in München.



# 21

## Maximilian-Kolbe-Allee

Die Maximilian-Kolbe-Allee erstreckt sich als Flaniermeile vom Dietz-Felbinger-Platz bis zur Haltestelle Neuperlach Süd. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, die Grundschule, Kindertagesstätten, die Kirchen sowie weitere soziale Einrichtungen sind hier fußläufig erreichbar.

1980, bei ihrer Eröffnung, war die Haltestelle Neuperlach Süd ein Unikum: Sie war die erste Münchner Station, an der sich U- und S-Bahn oberirdisch treffen.

Entlang der Bahnstation Neuperlach Süd entsteht heute viel Neues: Ein Boardinghouse, Einzelhandel und eine Park&Ride-Anlage.



# 22

## Carl-Wery-Straße

Gegen steigende Grundstückspreise und für stabilere Mieten erprobt die Stadt München an verschiedenen Standorten Pilotprojekte im konzeptionellen Mietwohnungsbau. Dabei verzichtet die Stadt auf einen Preiswettbewerb und vergibt die Flächen zum aktuellen Verkehrswert. Eines dieser Pilotprojekte entsteht an der Carl-Wery-Straße. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG baut zwei schlangenförmige Gebäude mit 377 Mietwohnungen. Es gibt dort eine Kindertagesstätte und Spielflächen.



## 23

### Otto-Hahn-Ring

1975 entstand auf einer mehr als 30 Hektar großen Fläche in Neuperlach Süd das High-Tech-Zentrum als zentraler Siemens-Standort. Aufgrund seiner Bauweise und Farbigkeit wurde es oft auch als „Legoland“ bezeichnet. Die kreuzförmigen Gebäude bilden eine Wabenstruktur. Versorgungsleitungen, Belüftungsrohre, Dachaufbauten und Erschließungswege sind in den Farben rot, blau und gelb gehalten.

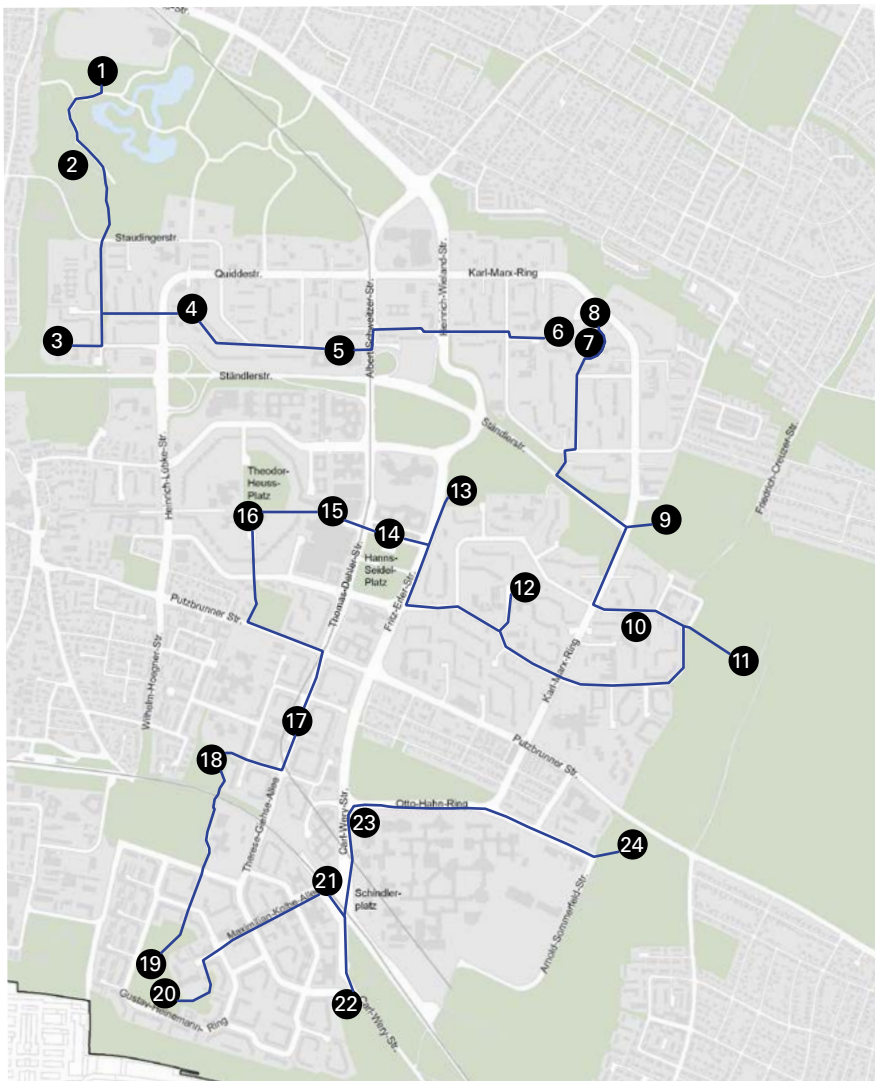
Auch hier geht die Entwicklung weiter: Siemens hat seinen Standort 2010 verkauft und ist Mieter des Areals. Auf dem bisherigen Siemens-Parkplatz am Otto-Hahn-Ring sollen in den nächsten Jahren neue Wohnungen entstehen.

## 24

### Im Gefilde

An der Arnold-Sommerfeld-Straße finden sich verschiedene Arten von Freiräumen, eine Schrebergartenanlage sowie ein Grünzug mit Sport- und Spielmöglichkeiten. Die Skateanlage entstand 2011 und wurde zusammen mit der Skaterszene als sogenannte Flow-Anlage entwickelt. Die Jugendinitiative „Young City Movement“ organisierte mit dem Event „Light at Skatenight“ eine temporäre Beleuchtung bis 22 Uhr. Mittlerweile ist die Flutlichtanlage, dank des Engagements der Jugendlichen, fest installiert – geskated wird jetzt auch in den Abendstunden.





### Herausgeberin

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 31  
80331 München  
[muenchen.de/plan](http://muenchen.de/plan)

### Idee

Kurt Damaschke, PlanTreff

### Redaktion

Veronika Schreiber, Dina Straße, PlanTreff

### Karte

Daniela Appelt,  
Stadtentwicklungsplanung

### Fotos

Michael Nagy, LHM

### Druck

Weber Offset GmbH, München

Gedruckt auf Papier aus 100 % zertifiziertem Holz aus kontrollierten Quellen.

### Juli 2019

Aktuelles zu Neuperlach unter:  
[muenchen.de/stadtsanierung](http://muenchen.de/stadtsanierung)