

Innenstadtkonzept

Leitlinien für die Münchner Innenstadt
und Maßnahmenkonzept zur Aufwertung

Leitlinien für die Münchner Innenstadt

PERSPEKTIVE MÜNCHEN – Innenstadtkonzept



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung
Blumenstr. 31
80331 München

www.muenchen.de/plan
plantreff@muenchen.de

Vorwort	S.3
Kontinuität schaffen – Wandel ermöglichen	S.4
Ein Konzept für die Zukunft der Münchner Innenstadt	
Handlungsleitlinien und Projektbeispiele	
1 Handlungsleitlinien – Wohnen	S.8
<i>Projekte:</i> Alter Hof Fünf Höfe Angerhof Süddeutscher Verlag	
2 Handlungsleitlinien – Einzelhandel	S.16
<i>Projekte:</i> Karstadt Oberpollinger – Erweiterungsbau Süddeutscher Verlag Maximilianhöfe Stachusbauwerk	
3 Handlungsleitlinien – Arbeiten und Dienstleistung	S.24
<i>Projekte:</i> Ehemalige Staatsbank Angerhof	
4 Handlungsleitlinien – Verkehr	S.30
<i>Projekte:</i> 2. S-Bahn-Stammstrecke Hauptbahnhof Parkleitsystem Radverkehr in der Innenstadt	
5 Handlungsleitlinien – Freizeit, Kultur und Tourismus	S.38
<i>Projekte:</i> Residenzpost – Zwischennutzung Jüdisches Gemeindezentrum	
6 Handlungsleitlinien – Stadtgestalt	S.44
<i>Projekte:</i> Jüdisches Gemeindezentrum Fünf Höfe	
7 Handlungsleitlinien – Grün- und Freiflächen	S.50
<i>Projekte:</i> Marienhof Kabinettsgarten	
8 Handlungsleitlinien – Öffentlicher Raum	S.56
<i>Projekte:</i> Oberanger Salvatorplatz	
9 Handlungsleitlinien – Innenstadtrand	S.62
Ludwigsvorstadt Isarvorstadt Maxvorstadt Lehel	
Ausblick	S.69
English Summary	S.70
Anhang: Auszüge aus dem Beschluss des Stadtrats	S.73

Liebe Münchnerinnen und Münchner,



als lebendige Mitte einer prosperierenden, lebenswerten Stadt in einer wachsenden Region muss sich die Münchner Innenstadt stetig weiterentwickeln und dabei gleichzeitig ihre Qualitäten bewahren. Grundlage für die innerstädtische Entwicklung sind die Ziele und Leitideen des Innenstadtkonzeptes (Beschluss der Vollversammlung vom 05.10.2006) als Teil der PERSPEKTIVE MÜNCHEN. Die Orientierung am Idealbild der „Europäischen Stadt“ soll auch in Zukunft eine attraktive und lebendige Innenstadt sichern.

Münchens Innenstadt schien vor einigen Jahren fertig gebaut. Mit dem Wiederaufbau auf dem historischen Stadtgrundriss, dem bis heute umstrittenen Kauffhof am Marienplatz oder der Staatskanzlei am Hofgarten sahen viele die Potenziale der Innenstadt erschöpft und auch das Maß an gewünschter Veränderung erreicht. Heute zeigt sich, dass gerade im Herzen der Stadt die Entwicklung weitergeht. Zum Glück, denn alles andere würde wirtschaftlichen und kulturellen Stillstand bedeuten. Zudem gibt es immer mehr unterschiedliche Akteure, die sich über eigene Projekte hinaus für die Zukunft der Innenstadt engagieren.

So entsteht nicht nur ein Spannungsfeld zwischen Denkmalschutz und zeitgenössischer Architektur, sondern auch zwischen immobilienwirtschaftlicher Optimierung und den Ansprüchen der Münchnerinnen und Münchner an den öffentlichen Raum und an die Gestalt ihrer Innenstadt.

Wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen ließen in den 1990er Jahren auch in der Innenstadt neue Akteure auf den Plan treten – und bei alten Akteuren ein Bewusstsein für bislang ungenutzte Potenziale ihrer Immobilien und für den „Standortfaktor Urbanität“ entstehen. Unter anderem begannen Banken und sonstige Verwaltungen ihre Flächen zu konzentrieren und schufen damit Platz für attraktive Ladenflächen, Büros und vor allem auch Wohnungen. Der Freistaat aktivierte mit Hinblick auf die Haushaltslage einen Teil seines wertvollen Immobilienbesitzes und verlagerte zum Beispiel Universitätsinstitute und Behörden an die

Peripherie. Das Museumsviertel in der Maxvorstadt gewann durch die Pinakothek der Moderne und die Sammlung Brandhorst auf dem Gelände der ehemaligen Türkenkaserne nochmals an Bedeutung. Bahn, Post und Telekom entwickelten Konzepte zur Nachnutzung ihrer nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude und Grundstücke. Der Süddeutsche Verlag verlässt seinen traditionellen Standort zwischen Sendlinger Straße und Färbergraben und zieht in das neue Verlagshochhaus an der Hultschiner Straße. Damit entsteht Platz für Wohnungen und einen kleinteiligen Mix urbaner Funktionen.

In verbliebenen Baulücken und an der Stelle von wuchtigen Parkhäusern oder in die Jahre gekommener Nachkriegsbauten entstanden und entstehen zum Teil beachtliche Beispiele zeitgenössischer Architektur im historischen Kontext. Am St.-Jakobs-Platz, der seit den Kriegszerstörungen weitgehend brachlag, ergriff die Stadt gemeinsam mit der Israelitischen Kultusgemeinde die Chance, einen würdigen Ort für eine neue Synagoge, ein Gemeindezentrum und das städtische Jüdische Museum zu schaffen. Staatsoper und Kammerspiele nutzten die Gelegenheiten für die Etablierung neuer Probengebäude und Spielstätten in direkter Nachbarschaft. Mit diesen Projekten wird deutlich, dass die Innenstadt mehr ist als eine Einkaufs- und Freizeitmeile – nämlich auch ein wichtiger Ort für Spiritualität und Kultur.

Die Innenstadt spiegelt in akzentuierter Weise die „(Stadt-)Gesellschaft“ wider und ist Imageträger für die Gesamtstadt und die Region. Eine lebendige und attraktive Innenstadt soll durch die Handlungsleitlinien des Innenstadtkonzeptes gesichert werden. Sie ist für eine weltoffene und zukunftsfähige Stadt von zentraler Bedeutung.

Elisabeth Merk

Dr. (I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Einleitung

Kontinuität schaffen – Wandel ermöglichen

Ein Konzept für die Zukunft der Münchner Innenstadt

Die Innenstadt ist für die Stadtentwicklungsplanung traditionell von besonderer Bedeutung. Auf der Grundlage der sogenannten „City-Studie“ von 1985 wurde das Innenstadtkonzept bereits 1989 erarbeitet und 1991, 1996 und zuletzt 2006 fortgeschrieben. Die zentrale Zielsetzung ist dabei bis heute, trotz wechselnder thematischer Schwerpunkte, unverändert geblieben.

Das Ziel des Innenstadtkonzeptes ist es, die Urbanität der Europäischen Stadt mit ihrer tradierten Nutzungsmischung aus Handel, Arbeiten, Wohnen und Kultur zu erhalten, also hohe Erlebnisdichte bei geringer Flächenausdehnung. Die Innenstadt soll, auch in Zukunft, ein wesentlicher Identifikations-

raum der Stadtgesellschaft sowie für deren Gäste sein. Die Lebendigkeit einer Innenstadt hängt dabei wesentlich von einer offenen Diskussionskultur über Identität und Wandel ab. Nur so kann München zukunftsfähig bleiben, ohne dabei seine Eigenart zu verlieren. In der „Aktionsgemeinschaft Attraktive Innenstadt“, im Verein „City Partner München GmbH“ und in den Veranstaltungen der Bezirksausschüsse wird hierzu ein wesentlicher Beitrag geleistet.

Die Münchner Innenstadt ist starken Veränderungen ausgesetzt. Vor allem durch den seit den 1990er Jahren anhaltenden Bau- und Investitionsboom wird sie mit neuen Rahmenbedingungen

konfrontiert. Zukünftige Aufgabe der Stadtentwicklung und -planung wird es sein, das große Entwicklungspotenzial der Vielzahl der anstehenden Umstrukturierungen in die gewachsene Stadtstruktur zu integrieren. Ziel ist es, Kontinuität zu schaffen und Wandel zu ermöglichen.

Unter dieser Prämisse erfasst das Innenstadtkonzept die Themenstellungen Wohnen, Einzelhandel, Arbeiten und Dienstleistung, Verkehr, Stadtgestalt, Freizeit und Kultur und Tourismus, Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum und den Innenstadtrand.

Die vorliegende Broschüre kann nicht die vollständige Bearbeitungstiefe des

Beschlusses „PERSPEKTIVE MÜNCHEN, Leitlinien für die Münchner Innenstadt und Maßnahmenkonzept zur Aufwertung“ vom 05.10.2006 wiedergeben.* Vorgestellt werden die wesentlichen Handlungsleitlinien zu den unterschiedlichen Themenfeldern. Um die Bandbreite der Umsetzungsmöglichkeiten darzustellen, wurden exemplarische Projekte ausgewählt.

Doch was zählt überhaupt zur Innenstadt? Die Abgrenzung der Innenstadt war von Beginn an eine wichtige Fragestellung des Innenstadtkonzeptes

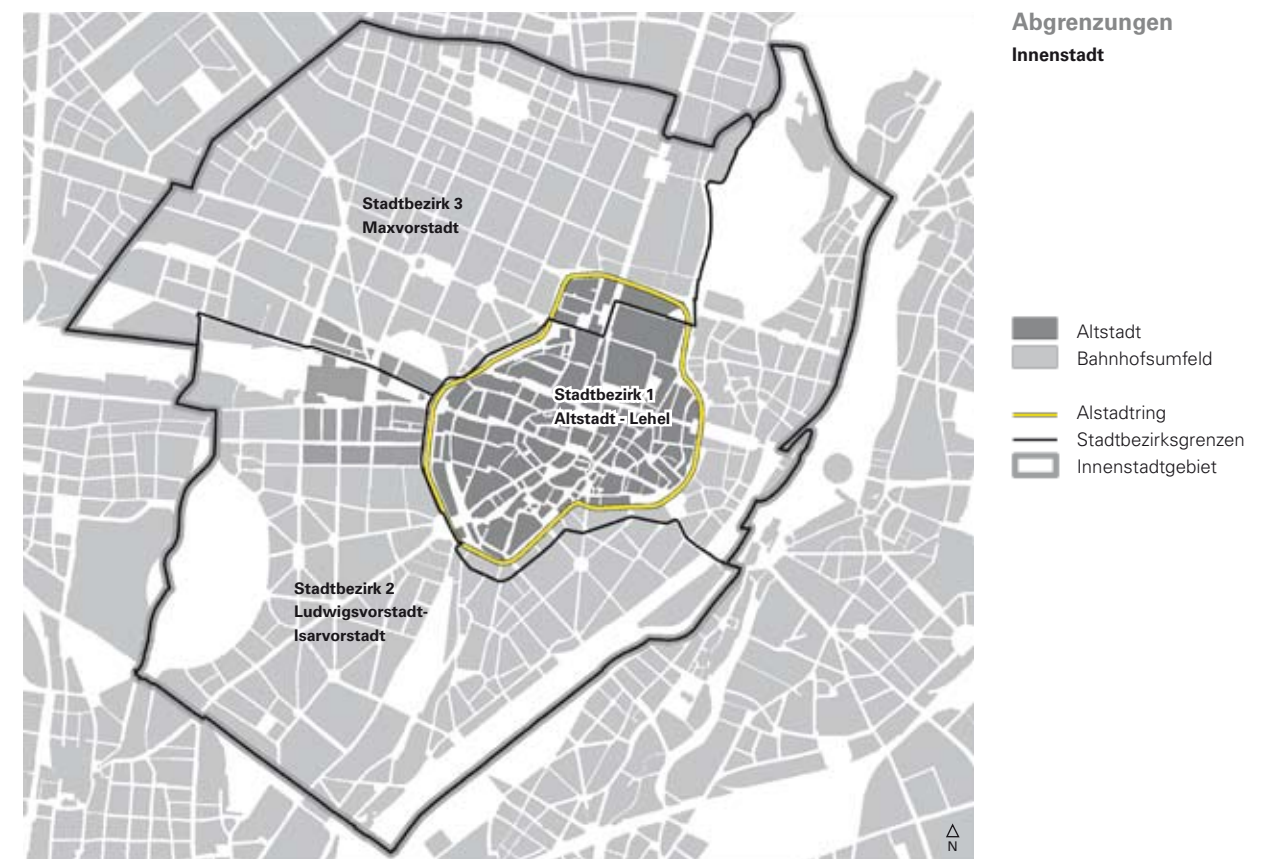
und bleibt Diskussionsaufgabe für die Zukunft. Die Innenstadt wird oft mit der Altstadt, d.h. dem Gebiet innerhalb des Altstadtrings, gleichgesetzt. Ebenso werden mit dem Begriff Innenstadt oft auch die drei Stadtbezirke Altstadt-Lehel, Maxvorstadt und Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt in ihren verwaltungsmäßigen Abgrenzungen bezeichnet. Der Begriff der Innenstadt umfasst jedoch weit mehr. Er steht für „weiche“ Faktoren wie Identifikation, Image, Charakter, Wahrnehmbarkeit, Zugehörigkeit ebenso wie für stadtstrukturelle Faktoren, zum Beispiel den zentralen

Versorgungs- und Einkaufsbereich. Auch morphologische Zusammenhänge werden hier berücksichtigt.

Das vorliegende Innenstadtkonzept geht von einer stadtstrukturellen Abgrenzung des Begriffs aus. Dabei wird der Bereich innerhalb des Altstadtrings zusammen mit dem Bereich um den Hauptbahnhof herum als Grundlage für die Betrachtungen herangezogen. Die direkt an die Innenstadt angrenzenden Stadtviertel werden als Innenstadtrandbereiche bezeichnet. Die bestehenden verwaltungsmäßigen Abgrenzungen bleiben von diesen Definitionen unberührt.










* Der vollständige Beschluss steht auf der Homepage der Landeshauptstadt München www.muenchen.de unter dem Suchbegriff „Innenstadtkonzept“ als PDF zum Downloaden bereit. Auszüge finden sich im Anhang.

Das Ziel des Innenstadtkonzeptes ist es, die Urbanität der europäischen Stadt mit ihrer tradierten Nutzungsmischung aus Handel, Arbeiten, Wohnen und Kultur zu erhalten.



Übersichtsplan der Projekte

Umstrukturierungen in der Innenstadt

-  wichtige Gebäude (u. a. Denkmäler, öffentl. Einrichtungen)
 -  Fußgängerzone
 -  Fußgängerzone eingeschränkt (Bus, Taxi, Radfahrer frei)
 -  Grün im öffentlichen Raum
 -  Brunnen
 -  Gewässer
- Bauvorhaben zwischen 1995 und 2007
-  abgeschlossen
 -  im Bau
 -  in Planung

Projektbeispiele

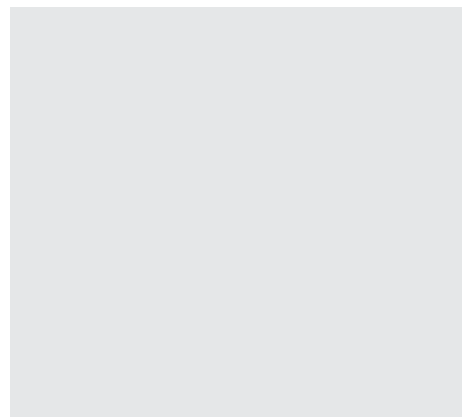
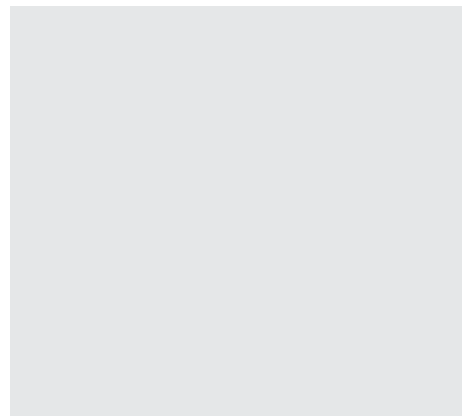
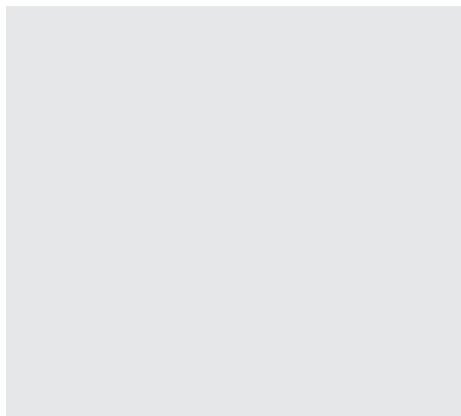
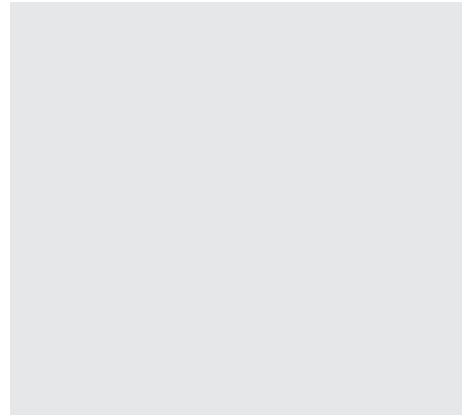
1. Alter Hof
2. Fünf Höfe
3. Angerhof
4. Süddeutscher Verlag
5. Karstadt Oberpollinger-Erweiterungsbau
6. Alte Akademie
7. Stachusbauwerk
8. Ehemalige Staatsbank
9. Hauptbahnhof
10. Residenzpost
11. Jüdisches Gemeindezentrum
12. Marienhof
13. Alter Botanischer Garten
14. Kabinettsgarten
15. Oberanger
16. Salvatorplatz

Weitere Projekte

17. Marstall
18. Büro- und Geschäftsgebäude
19. Hotelneubau
20. Wohnhaus Müllerstraße
21. Ehemalige Stadtwerke
22. Wohn- und Geschäftshaus
23. Wohnhaus
24. Innenstadt-Kliniken
25. Herzog-Wilhelm-Straße
26. Lenbach-Gärten
27. Justizzentrum
28. Zentraler Omnibusbahnhof
29. Hochschule für Fernsehen und Film, Ägyptisches Museum
30. Pinakothek der Moderne
31. Sammlung Brandhorst
32. Löwenbräu Nord

Aktualisiert: Okt. 2007





1

Handlungsleitlinien – Wohnen

Eine lebendige Innenstadt braucht Menschen, die dort wohnen. Über Jahrzehnte wurden Bewohner der Münchner Altstadt zugunsten anderer Nutzungen verdrängt. 1970 lebten dort 14.000 Menschen, heute nur noch die Hälfte. In den letzten Jahren konnte dieser Trend gestoppt werden. Bereits in den 1990er Jahren hat der Stadtrat die Förderung eines 30%igen Wohnanteils bei Neu- und Umbauten beschlossen. Derzeit wächst das Interesse an Wohnungen in der Innenstadt, die Nähe von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ist attraktiv geworden. Doch das Wohnen in der Innenstadt soll nicht nur einkommensstarken Bevölkerungsgruppen offen stehen, sondern auch Familien und Menschen aus allen sozialen Schichten und in allen Lebensphasen möglich sein.

Handlungsleitlinien – Wohnen

Die Innenstadt hat als Wohnstandort seit den 1970er Jahren an Bedeutung verloren. In der Altstadt wohnen heute etwa 7.000 Menschen, 1970 waren es mehr als doppelt so viele. Die Innenstadt wird von Einkaufen und Arbeiten dominiert und bietet oft nur noch eingeschränkte Sozial- und Wohnumfeldqualitäten. Der Erhalt und die weitere Entwicklung innerstädtischen Wohnens ist und bleibt daher aktuelle Zielsetzung und perspektivische Aufgabe. Dem Verdrängungsprozess von Wohnen zugunsten von Handels- und Büroflächen wird planungspolitisch entgegengewirkt. Bereits im Innenstadtkonzept von 1989 legte der Stadtrat 20-30% Wohnanteil bei Umstrukturierungsmaßnahmen im Altstadtbereich fest. Maßnahmen wie die Erhaltungssatzung, die Zweckentfremdungsverordnung, der Flächennutzungsplan und das Parkraummanagement mit Bevorrechtigung der Anwohner unterstützen das Ziel der Stärkung des innerstädtischen

Wohnens, spielen jedoch bei Einzelprojekten eine eher untergeordnete Rolle. Obwohl die rechtlichen Durchsetzungsmöglichkeiten in vielen Fällen begrenzt sind, zeigt die Erfahrung der letzten Jahre, dass der Ver-

Der Erhalt und die weitere Entwicklung innerstädtischen Wohnens ist und bleibt aktuelle Zielsetzung und perspektivische Aufgabe.

handlungsweg mit den Investoren häufig erfolgreich ist. Daher sind Beratungsgespräche im Vorfeld und während der Planungsphase sehr wichtig. Die Forderung nach 20-30% Wohnflächenanteil in Kerngebieten konnte vor allem bei größeren Bauvorhaben erfolgreich eingebracht werden.

Die Talsohle des Bevölkerungsrückgangs scheint heute bereits durchschritten zu sein. Trotz steigenden Wohnflächenbe-

darfs pro Kopf konnte seit 1998/99 durch neu geschaffenen Wohnraum im Altstadtbereich ein leichter Zuwachs verzeichnet und der rückläufige Einwohnerwert gestoppt werden.

In den letzten Jahren ist eine Trendwende festzustellen. Innerstädtisches Wohnen erfährt vor allem im gehobenen Immobiliensegment aufgrund der attraktiven Nähe zu Kultur-, Einkaufs- und Arbeitsplatzangeboten eine verstärkte Nachfrage. Projekte wie die Fünf Höfe und der Alte Hof zeugen von dieser Entwicklung. Auch wird auf dem ehemaligen Stammgelände der Süddeutschen Zeitung eine Vielzahl neuer Wohnungen, insbesondere für eine

zahlungskräftige Klientel, auf dem Münchner Wohnungsmarkt entstehen. Klassische Wohnschwerpunkte liegen nach wie vor im Graggenauer- und im Hackenviertel. Daher sollte besonders hier ein weiterer Wegfall von Wohneinheiten zugunsten von Büro- und Einzelhandelsflächen vermieden werden.

Da ein Zuwachs der Bevölkerung in der Altstadt nur bedingt möglich ist, gewinnt eine Stabilisierung und Steigerung der Wohnbevölkerung in den Innenstadtrandgebieten an Wichtigkeit. Eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik über das Glockenbachviertel hat gezeigt, dass Wohnen in der Innenstadt vor allem für höher qualifizierte Personen mit meist kreativen Berufen immer attraktiver wird. Die zunehmend unterschiedlichen Lebensstile werden nach Meinung der Autoren auch verstärkt räumlich ablesbar werden und zu einem „Mosaik kleiner Welten“ führen. Eine Untersuchung des Bundesver-

bands für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. (vhw) zum Thema „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ hat diese Entwicklung bestätigt. In der Münchner Innenstadt ist eine im Bildungsniveau gehobene Einwohner-schicht mit kreativen Berufen überproportional im Vergleich zu anderen Städten vertreten.

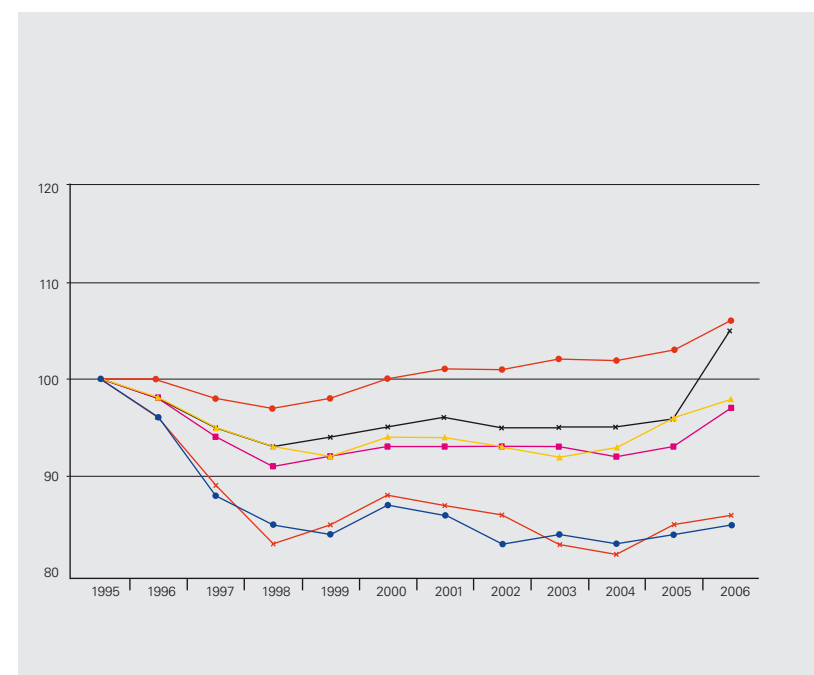
Erklärtes städtisches Ziel ist es, das Wohnen in der Innenstadt nicht nur für eine soziale Schicht und bestimmte Lebensstilgruppen zu realisieren, sondern für Menschen in allen Lebensphasen und sozialen Schichten zu ermöglichen. Eine Durchmischung innerstädtischer Wohnstrukturen ist eine wichtige Voraussetzung, um ein offenes und urbanes innerstädtisches Leben zu verwirklichen.

Wohnen in der Innenstadt wird auch für Familien wieder zunehmend interessanter. Um den spezifischen Ansprü-

chen dieser Zielgruppe gerecht zu werden, sollte eine moderate Mietpreisgestaltung angestrebt und bei neuen Immobilienprojekten auch eine familienfreundliche Grundrissgestaltung realisiert werden. Gerade im stark durchmischten südlichen Bahnhofsviertel der Ludwigsvorstadt ließen sich diese Ziele durch Baulückenschließung und Neubauprojekte realisieren.

Handlungsleitlinie

- **Festschreibung eines Wohnanteiles von mind. 20-30 % bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben in Kerngebieten und 50 % in besonderen Wohngebieten mit Sicherung entsprechender Grün- und Freiflächenqualität.**

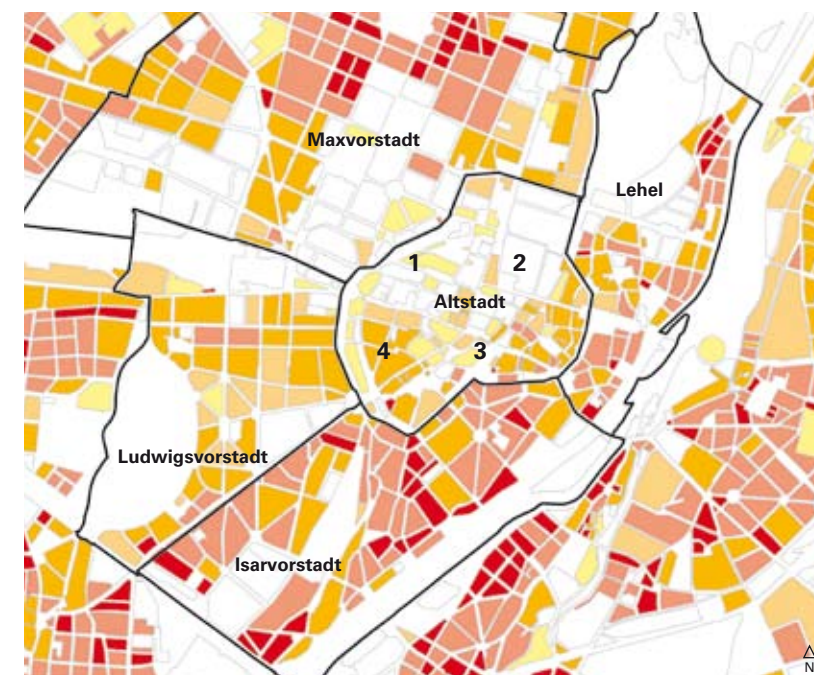


Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in den Teilgebieten der Innenstadt

Im Vergleich 1995 (= Indexwert 100) bis 2006

- Altstadt
- Isarvorstadt
- Lehel
- Ludwigsvorstadt
- Maxvorstadt
- außerhalb der Innenstadt

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen von 2005 bis 2006 ist vor dem Hintergrund der Einführung der Zweitwohnungssteuer ab 2006 zu betrachten. In der Grafik sind nur Erstwohnungen aufgenommen.



Bevölkerungsdichte

- unter 21 Einwohner pro ha
- 21-50 Einwohner pro ha
- 51-100 Einwohner pro ha
- 101-300 Einwohner pro ha
- 301-500 Einwohner pro ha
- 501-1001 Einwohner pro ha

- 1. Kreuzviertel
- 2. Graggenauviertel
- 3. Angerviortel
- 4. Hackenviertel

Datengrundlage: Einwohnerdatei, Stand: 2005

Projekte

Alter Hof

Dienerstraße, Hofgraben, Sparkassen- und Altenhofstraße



Umbau und Neubau:
2003-2006
Bauherr: Bayerische Hausbau GmbH, München, Freistaat Bayern
Architekten: Prof. Peter Kulka, Köln; Auer + Weber, München; Staatliches Hochbauamt, München
Landschaftsarchitekten:
Karl Helmut Berger, Altheimberg
Bruttogeschossfläche:
25.000 m², davon
Büro: 10.100 m²
Wohnen: 6.300 m²
Einzelhandel und Gastronomie: 4.600 m²
öffentl. Nutzung: 4.000 m²

Mit der Realisierung des Projektes Alter Hof wurde die ehemalige Kaiserresidenz, die seit 1927 Sitz des Zentralfinanzamtes München war, zu einem Gebäudekomplex erweitert und umgebaut. Wohnungen, Büros und Geschäfte sowie staatliche kulturelle Institutionen sorgen zusammen mit der Gastronomie für eine attraktive Nutzungsmischung und urbane Qualität.

Auf ca. 25 % der Geschossfläche wurden neue Wohnungen geschaffen, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Die Wohnungen sind in den ruhigeren Lagen, dem ehemaligen Brunnenstock und Pfisterstock, angeordnet. Sie fügen sich sensibel in den baulichen Zusammenhang ein, ohne die architektonische Wirkung als Gesamtkomplex zu schwächen. Es wurde ein Wohnungsmix aus 2- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen mit einer Größenordnung zwischen 40 und 180 m² realisiert.

Fünf Höfe

Salvator-, Theatiner-, Kardinal-Faulhaber-Straße und Maffeistraße



Umbau: 1999-2003
Bauherr: Fünf Höfe GmbH & Co. KG, München
Architekten: Herzog & de Meuron, Basel; Hilmer & Sattler, München; Ivano Gianola, Mendrisio
Landschaftsarchitekten:
Burger Landschaftsarchitekten, München
Bruttogeschossfläche:
46.800 m², davon
Büro: 24.000 m²
Wohnen: 3.000 m²
Einzelhandel: 17.000 m²
Kunsthalle: 2.800 m²

Der Umbau des so genannten Hypoblocks orientierte sich typologisch und maßstäblich an der Altstadt. Die Fünf Höfe – Viscardihof, Amirahof, Portiahof, Maffeihof und Perusahof – können als zeitgenössisches Gegenstück zu den historischen Höfen der Residenz gesehen werden. Auf 20.000 m² erschließt sich das Innere des Häuserblocks durch ein System von offenen Höfen und Passagen mit jeweils eigenem Charakter. 60% der alten Bausubstanz blieben erhalten. Es wurde ein moderner

Komplex mit Geschäften, Büros, Wohnungen, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen geschaffen. Die Wohnungen liegen im nördlichen Teil der Anlage rund um den Amirahof an der Salvatorstraße. Mitten im Zentrum und in direkter Nachbarschaft zum geschäftigen Treiben ist hier eine fast idyllische Oase der Ruhe entstanden. Die Anordnung der Gebäude in Verbindung mit den begrünten und individuell gestalteten Freibereichen schafft eine private Atmosphäre.

Projekte

Angerhof

Oberanger



Neubau: 2006-2008
Eigentümer:
 Wöhr und Bauer GmbH
 Planen und Bauen, München
Architekten:
 steidle architekten, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH
Landschaftsarchitekten:
 realgrün, München
Bruttogeschossfläche:
 19.300 m², davon
Büro: 13.320 m²
Wohnen: 5.400 m²
Einzelhandel und Gastronomie: 580 m²

Anstelle eines Parkhauses aus den 1960er Jahren wird ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, der Angerhof, errichtet. Im Erdgeschoss sind Geschäfte geplant, in den Obergeschossen Büros sowie 25 exklusive Wohnungen. Über einen Innenhof ist ein direkter Durchgang vom Oberanger zum St.-Jakobs-Platz möglich.

Die Wohnungen in den oberen Geschossen sind durch eigene von der Erschließung der Büroflächen getrennte Treppenhäuser erreichbar. Eine rein dem Wohnen vorenthaltene Eingangssituation schafft eine private Atmosphäre zu allen Tages- und Nachtzeiten. Dachterrassen und Balkone bieten einen eigenen Freiraum über den Dächern der Stadt.

Der Angerhof ist ein gelungenes Beispiel dafür, dass auch in einer neuen Immobilie die tradierte Nutzungsvielfalt umgesetzt und eine Verwebung mit der bestehenden Struktur der Stadt geschaffen werden kann.

Süddeutscher Verlag

Sendlinger Straße, Färbergraben, Hotterstraße, Hackenstraße



Stand gutachterliches Planungsverfahren: Sept. 2006

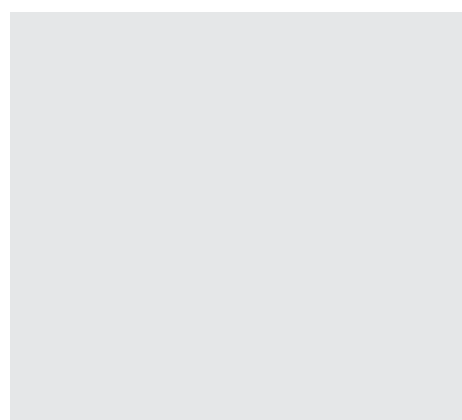
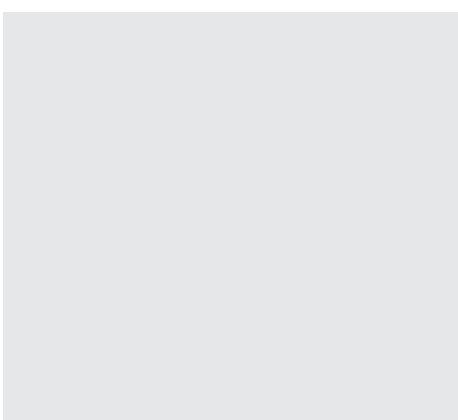
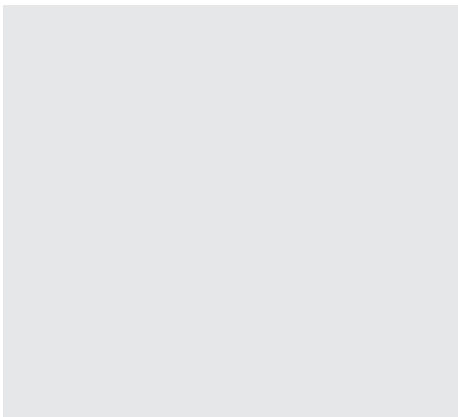


Umstrukturierung:
 2008-2010
Bauherr:
 Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft Sendlinger Straße GmbH & Co. KG, eine Gesellschaft von FOM Real Estate GmbH und LBBW Immobilien Development GmbH
Architekten: Meili & Peter Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitekten:
 Vogt, Zürich
Bruttogeschossfläche:
 ca. 39.000 m², davon
Büro: ca. 13.500 m²
Wohnen: ca. 15.000 m²
Einzelhandel und Gastronomie: ca. 10.500 m²

Der Verlag zieht 2008 in sein neues Hochhaus an der Hultschiner Straße im Münchner Osten.

Für das ehemalige Stammgelände des Süddeutschen Verlages wurde ein Plangutachten durchgeführt. Wettbewerbsgewinner ist das Architekturbüro Meili & Peter aus Zürich. Vorgesehen ist eine Bebauungsstruktur, die sich in die bestehende Stadtstruktur einfügt und drei Höfe mit unterschiedlichen Qualitäten sowie eine Hauptpassage bildet. Es soll eine Mischung aus Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen entstehen. Ein Wohnanteil von mindestens 30% wird in den ruhigen Zonen

entlang der Hotterstraße und der Hackenstraße sowie in den oberen Stockwerken des denkmalgeschützten Druckereigebäudes und in dem von Max Littmann erbauten, ehemaligen Redaktionsgebäude an der Sendlinger Straße realisiert werden. Der Entwurf von Meili & Peter sieht insgesamt 88 Wohneinheiten sehr unterschiedlicher Ausprägung vor. Geplant sind Etagen-, Galeriewohnungen, Maisonnetten und Lofts. Mit der Realisierung dieses Projektes wird nicht nur ein neues, lebendiges Stadtquartier entstehen, sondern auch ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung des Wohnanteils im Hackenviertel geleistet.



2

Handlungsleitlinien – Einzelhandel

Der Charakter einer Innenstadt wird traditionell durch den Einzelhandel geprägt. In der Münchner Innenstadt konzentriert sich das Einzelhandelsangebot auf wenige zentrale Lagen mit den deutschlandweit höchsten Passantenfrequenzen. Trotz erheblicher struktureller Veränderungen im Einzelhandel in den letzten Jahrzehnten hat die Münchner Innenstadt ihre Funktion und Attraktivität als bedeutender und erlebnisreicher Einkaufsstandort stärken können.

Steigende Bodenpreise und Mieten in der Fußgängerzone und den 1a-Lagen führen jedoch zu einer beschleunigten Filialisierung der Geschäfte und einer Verflachung der Angebotsvielfalt. Um diesen Trend zu bremsen, wird städtebaulich eine Entlastung der stark frequentierten Lagen in zweifacher Hinsicht verfolgt: zum einen durch Ausweitung der Bestlagen und zum anderen durch Stärkung der Nebeneinkaufslagen. Gesamtstädtisch soll so auch langfristig das qualitative und quantitative Gleichgewicht zwischen den spezialisierten Warenangeboten der Innenstadt und den breiten Angeboten in den Stadtteilzentren gesichert werden.

Handlungsleitlinien – Einzelhandel

Der Einzelhandel ist traditionell die wichtigste Funktion der Innenstädte. Trotz erheblicher Veränderungen im Einzelhandelssektor in den letzten Jahrzehnten hat die Münchner Innenstadt ihre Bedeutung als attraktiver und wichtiger Einkaufsstandort gestärkt. Gerade die historischen Bauten, Kirchen und Plätze sind Teil ihres unverwechselbaren Flairs. München ist nach Aussagen einiger maßgeblicher Analysten der attraktivste Einzelhandelsstandort in Deutschland.

Seit den 70er Jahren wurde der Verkaufsflächenanteil des innerstädtischen Handels kontinuierlich erweitert. Heute ist die Innenstadt nicht nur der herausragende Einkaufsstandort Münchens, mit einer Verkaufsfläche von 445.500 m², sondern auch ein bedeutender Anziehungsfaktor für eine Vielzahl in- und ausländischer Touristen.

Traditionell konzentrieren sich die großen Kaufhäuser und Geschäfte auf die stark frequentierte Neuhauser- und die

Kaufingerstraße mit den höchsten Passantendichten Deutschlands. Ergänzt werden die zentralen Einkaufslagen der Fußgängerzone durch die exklusiven Lagen im Umfeld der Residenz und der Oper sowie die Nebenlagen Sendlinger Straße und Tal.

Die 1a-Lagen der Fußgängerzone können sich mittlerweile mit dem Besucheraufkommen vergleichbarer Lagen bedeutender europäischer Großstädte wie London und Paris messen: bis zu 200.000 Personen an Spitzentagen. Nachteil dieser Attraktivität sind die damit verbundenen Spitzenmieten (derzeit bei Ladengrößen bis 100 m² bis zu 250 €/m²), die nur noch von national und international tätigen Handelsketten gezahlt werden können. Auch wenn der Filialanteil mit 53% der Geschäfte in der Innenstadt noch knapp unter dem bundesdeutschen

Durchschnitt liegt, ist doch eine Angleichung des Angebotes an das anderer Städte und damit verbunden ein Verlust an Individualität die Folge. Dominierend ist zwischenzeitlich auch in München die Textilbranche mit einem Anteil von mehr als der Hälfte (54,5%) der innerstädtischen Verkaufsfläche.

Die zunehmende Konzentration auf wenige Handelsketten, der zunehmende Filialisierungsgrad, die extreme Mietpreisentwicklung und die veränderte Mobilität der Verbraucher haben auch in München den traditionellen mittelständischen Einzelhandel mit seiner Angebotsbreite in den letzten Jahrzehnten stark zurückgedrängt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, unterstützt die Stadt mit der günstigen Bereitstellung von städtischen Mietflächen lokale und kleinteilige Geschäfte, wie das Beispiel der vielfäl-

tigen, kleinen Läden im Rathaus am Marienplatz zeigt. Gestärkt werden soll ein spezialisiertes Angebot mit hochwertigen Erlebnisqualitäten.

Die aktuell noch in den Altstadtquartieren vorhandenen traditionellen kleinteiligen Läden nach Kräften zu unterstützen, hat besondere Priorität, da sie eine wertvolle Bereicherung im Hinblick auf Angebotsvielfalt und lebendige Mischung darstellen.

Durch den seit den 60er Jahren gezielt verfolgten Ausbau neuer Hof- und Passagensysteme wurde und wird zudem die Aufenthaltsqualität gesteigert und die benachteiligten Nebenlagen werden besser angebunden. Neben den Hauptrouten ergeben sich gerade durch die großen Innenstadtprojekte der letzten Jahre neue Wege durch die Münchner City, die einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Hauptrouten leisten. Im Zuge des sich angleichenden Angebotes vergleichbarer Städte erkennen immer mehr Stadtplaner das identitäts-

Die vorhandenen, traditionellen kleinteiligen Läden zu unterstützen, hat besondere Priorität.

stiftende Potenzial historisch bedeutender Bausubstanz. Unter anderem zeigt sich dieser Trend in Projekten wie den Fünf Höfen oder den Maximilianhöfen.

Die Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt ist für die Gesamtstadt von wesentlicher Bedeutung. Die Stadt München verfolgt seit dem Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 1975 das Ziel eines polyzentralen Zentrengefüges. Nach dem Leitbild des Zentrenkonzeptes wird die Innenstadt durch den Ausbau der Stadtteil- und Quartierszentren entlastet. Zur Sicherung eines zukunftsfähigen Gleichgewichts zwischen der Innenstadt und den übrigen Zentren der Stadt wird zudem eine nur gemäß-

äßigte Verkaufsflächenentwicklung in der Innenstadt verfolgt. Zentrale Zielsetzung ist die Ausweitung und Entlastung der Haupteinkaufsbereiche in der Innenstadt.

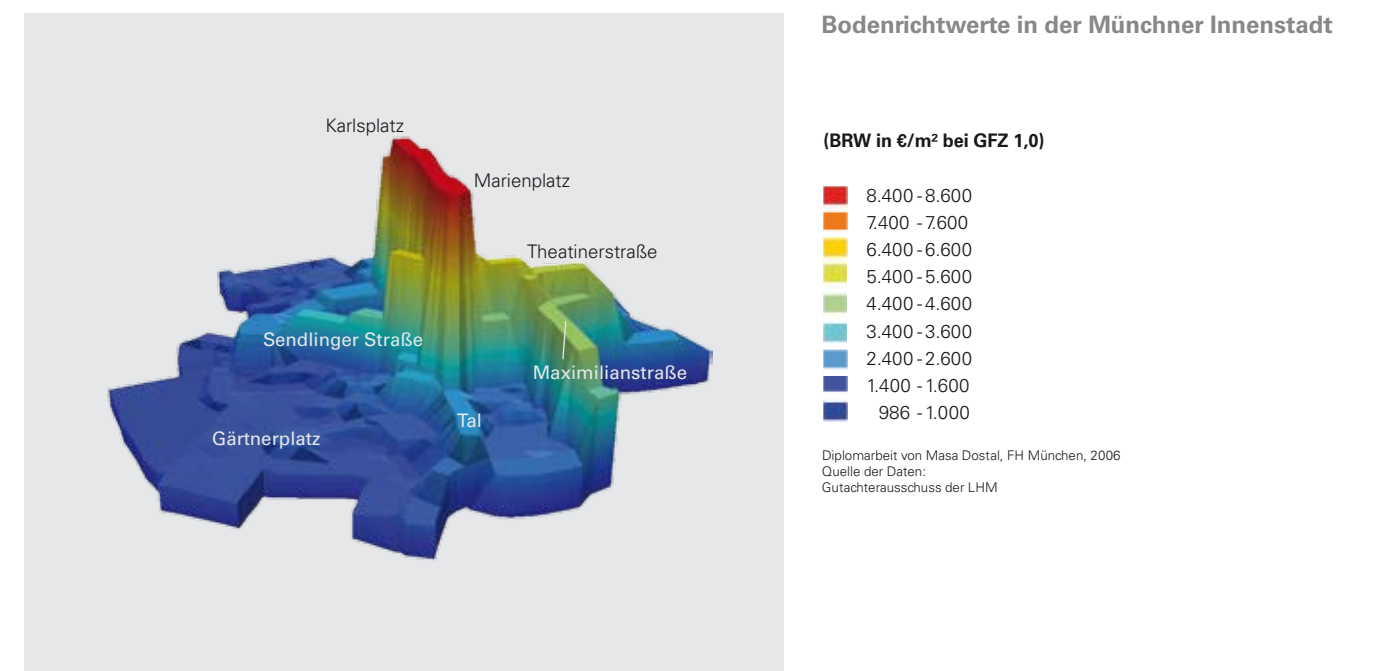
Handlungsleitlinien

- Erweiterung und Entlastung der 1a-Lagen und Ausbau des Passagen- und Hofsystems bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben
- Bestandsorientierte Weiterentwicklung der Einzelhandelsflächen

Branchenmix der Innenstadt 2002	
Branchengruppe	Anteil
Lebensmittel	6,6 %
Bekleidung	54,5 %
Möbel	16,9 %
Elektrowaren, Multimedia, Spielwaren	10,6 %
Bürowaren	4,1 %
Drogeriebedarf	3,5 %
Sonstige	3,8 %

Quelle: Einzelhandelsuntersuchung zur Münchner Innenstadt 2002, GfK Prisma Institut, Hamburg 12/02

Der Ausbau von Hof- und Passagensystemen bindet wenig frequentierte Nebenlagen besser an.



Projekte

Karstadt Oberpollinger – Erweiterungsbau

Neuhauser Straße, Kapellenstraße, Maxburgstraße



Erweiterung: 2005

Bauherr:
Grundstücksgesellschaft München Synagogenplatz GbR vertreten durch Josef Esch Fonds-Projekt GmbH; Karstadt Immobilien AG

Architekten:
ABH Architekturbüro Heese GmbH, München (Gebäude), lauber architekten, München (Fassade, Ausführung gesamt)

Bruttogeschossfläche:
ca. 20.000 m²

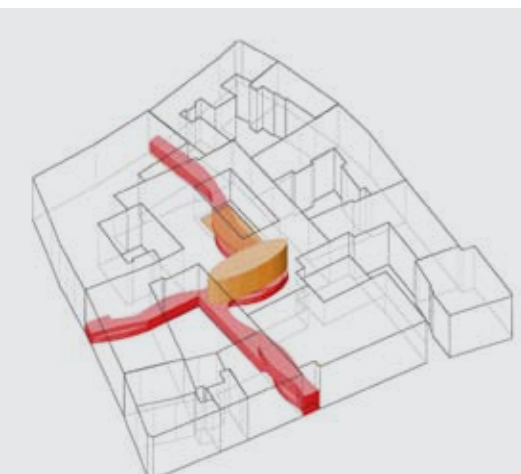
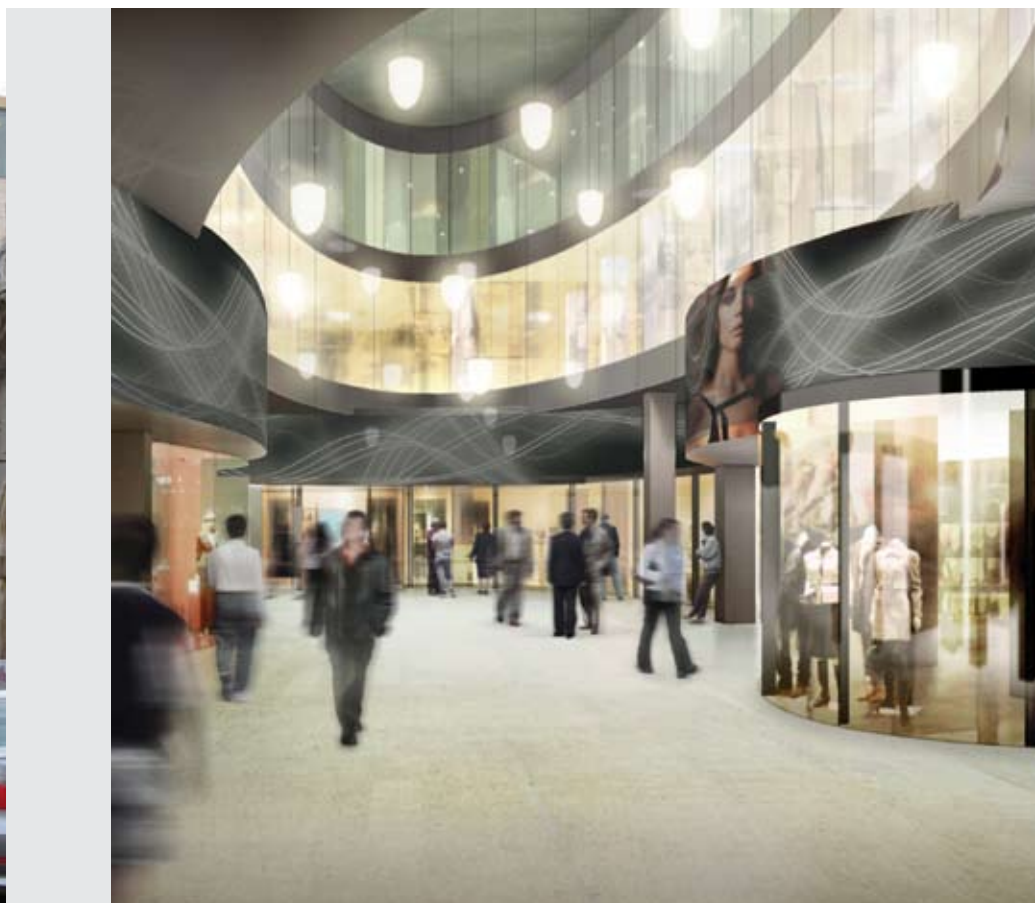
Die Erweiterung des Kaufhauses Karstadt-Oberpollinger an der Neuhauser Straße kann als gelungenes Beispiel für die Anpassung etablierter Handelsunternehmen an zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen und -formen gesehen werden.

Auf dem Grundstück in der Herzog-Max-Straße stand bis zum Juni 1938 die Münchner Hauptsynagoge. Propagandaminister Joseph Goebbels ließ sie bereits Monate vor der Pogromnacht zerstören. Die Stadt München verhängte für das Grundstück nach dem Krieg ein Bauverbot. Im Zuge der Planungen für ein neues Zentrum der Jüdischen Gemeinde am St.-Jakobs-Platz hob die Landeshauptstadt das Bau-

verbot auf und veräußerte das Grundstück an den Karstadtkonzern. Der Verkaufserlös kam der Finanzierung zur Errichtung der neuen Synagoge zugute. Der Karstadtkonzern erweiterte auf diesem Grundstück das Stammhaus an der Neuhauser Straße und realisierte damit ein Vorzeigeprojekt zur Erhaltung und Modernisierung eines traditionellen und prägenden Geschäftes. Über einen Fassadenwettbewerb konnte trotz schwieriger Rahmenbedingungen, da der nach innen orientierten Baukörper nur wenig Fensterfläche aufweist, eine qualitätvolle Fassadengestaltung realisiert werden. Mit der offenen Gestaltung der Erdgeschosszone wird eine Anbindung der rückwärtig liegenden Maxburg an die Fußgängerzone unterstützt.

Süddeutscher Verlag

Sendlinger Straße, Färbergraben, Hotterstraße, Hackenstraße



Stand gutachterliches Planungsverfahren: Sept. 2006



Umstrukturierung:
2008–2010

Bauherr:
Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft Sendlinger Straße GmbH & Co. KG, eine Gesellschaft von FOM Real Estate GmbH und LBBW Immobilien Development GmbH

Architekten: Meili & Peter Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitekten:
Vogt, Zürich

Bruttogeschossfläche:
ca. 39.000 m², davon

Büro: ca. 13.500 m²

Wohnen: ca. 15.000 m²

Einzelhandel und Gastronomie: ca. 10.500 m²

Mit der Umstrukturierung des ehemaligen Stammgeländes des Süddeutschen Verlages eröffnet sich die Chance, die Haupteinkaufslage der Fußgängerzone mit den Nebenlagen zu verknüpfen. Im Geviert entsteht ein völlig neues innerstädtisches Quartier. Geplant ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel zu je einem Drittel der oberirdischen Geschossfläche.

Zentrales Element des prämierten Wettbewerbsentwurfes von Meili & Peter aus Zürich ist eine eindrucksvoll gestaltete Passage, die unter anderem durch ihre figurative und plastische Architektursprache verspricht, die Innenstadt um einen neuen Anziehungspunkt und erlebnisreichen Ort zu bereichern.

Mit der Passage wird eine attraktive städtebauliche Verknüpfung zwischen der Hacken- und Hotterstraße und der Sendlinger Straße geschaffen. Das zu Verlagszeiten für Passanten verschlossene Gelände wird so zugänglich gemacht und in das Wegesystem der Innenstadt eingebunden. Städtisches Ziel ist es, den Passantenstrom von der stark belasteten Kaufingerstraße über das Kaufinger Tor in die Sendlinger Straße und das Hackenviertel zu lenken. Durch die hier neu entstehenden Möglichkeiten für den Einzelhandel soll das Spektrum an kleinteiligen Geschäften erweitert und das Warenangebot bereichert werden. Das Sortiment sollte nicht in Konkurrenz zum Einzelhandel in der Sendlinger Straße stehen.

Projekte

Maximilianhöfe

Maximilianstraße, Marstallplatz



Neubau: 2001-2003
Bauherr: Palos Immobilien & Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Architekten: Gewers Kühn + Kühn, Berlin
Landschaftsarchitekten: ST raum, Berlin
Bruttogeschossfläche: 7.977 m², davon
Büro: 4.998 m²
Einzelhandel: 2.891 m²

Das Projekt Maximilianhöfe gliedert sich in drei individuelle Baukörper mit unterschiedlichen Nutzungen. Entlang der Maximilianstraße ist hinter der historischen Fassade des Bürkleinbaus ein modernes Büro- und Ladengebäude entstanden. Zum Marstallplatz orientiert, liegt das Probengebäude der Bayerischen Staatsoper mit Werkstätten und Verwaltung. Dazwischen liegt ein Bürogebäude mit Geschäften im Erdgeschoss und einem Restaurant in

einer baulich integrierten, historischen Säulenhalle. Eine zweigeschossige Passage verbindet die Maximilianstraße mit dem im Inneren des Gebäudeensembles liegenden Salpeterhof. Das hochwertige Einzelhandelsangebot ergänzt die vorhandene Angebotsstruktur in der Maximilianstraße. Zwischen den Gebäuden entstanden neue Wegebeziehungen und Plätze, welche den vorhandenen Stadtraum bereichern.

Stachusbauwerk

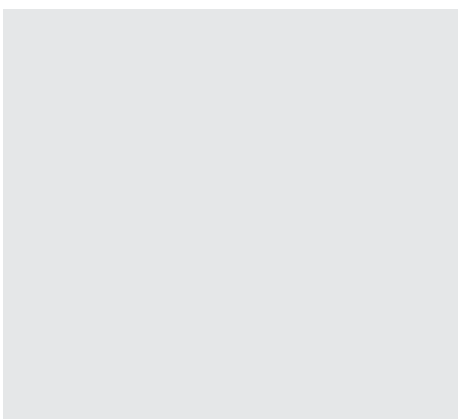
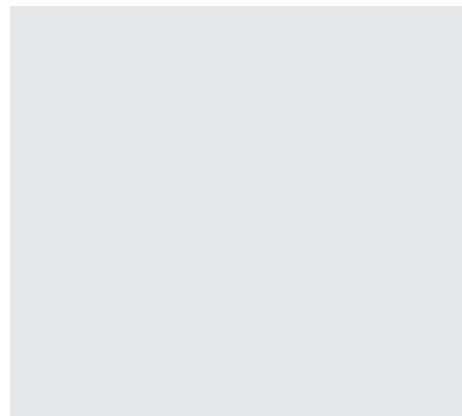
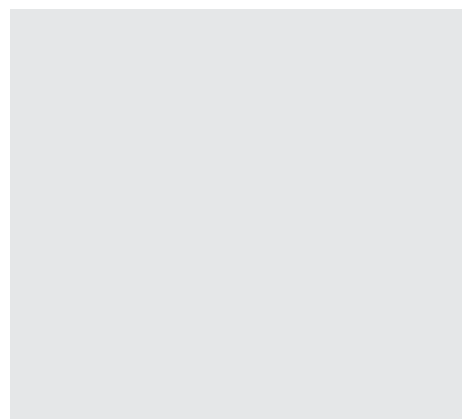
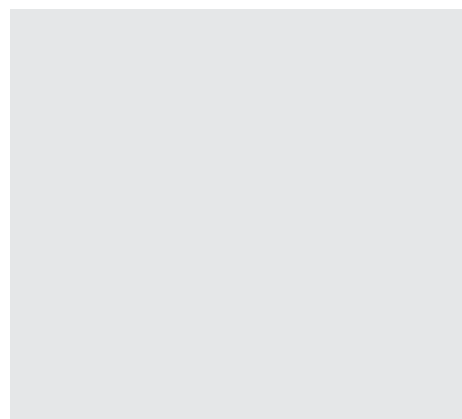
Stachus



Neugestaltung
Wettbewerb: 2007
Eigentümer: LBBW Immobilien Development GmbH / Einkaufszentrum Stachus München (ESM) GmbH
Wettbewerbssieger/Architekten: Allmann, Sattler, Wappner, München

Das Stachusbauwerk ist 1970 als das größte Untergrund-Verkehrsbauwerk Europas eingeweiht worden. Seitdem ist es ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt neben Hauptbahnhof und Marienplatz. Durch die Planungen des neuen Hauptbahnhofs-empfangsgebäudes, der 2. S-Bahn-Stammstrecke und einer geplanten Aufwertung der Fußgängerzone Schützenstraße- Stachus wird dem Stachuseinkaufszentrum in Zukunft eine noch bedeutendere Rolle für den Einzelhandel der Münchner Innenstadt zukommen. Nach 30-jähriger intensiver Nut-

zung sollen das inzwischen veraltete Einzelhandelskonzept und Erscheinungsbild aufgewertet werden. Aus einem Planungsgutachten im September 2007 ging der Entwurf des Architekturbüros Allmann, Sattler, Wappner als klarer Sieger hervor. Nach Auffassung der Jury liegen die Qualitäten des Entwurfes in der klaren Grundhaltung, durch die Zusammenfassung aller Ladeninseln zu einer großen zentralen Kreisfigur werden eine gute Orientierung und eine neue Identität geschaffen.



3

Handlungsleitlinien – Arbeiten und Dienstleistung

Die Münchner Innenstadt ist traditionell ein Ort der Arbeit. Über die Jahrhunderte hinweg hat sich hier ein geschäftiges Treiben durch Handel entwickelt, das auch einen Großteil der innerstädtischen Lebendigkeit und Attraktivität ausmacht. Über 60% der genutzten Fläche in Gebäuden sind von Einzelhandels- und Büroflächen belegt. Kurze Wege und Synergieeffekte sind ein Vorteil im Vergleich zu Standorten an der Peripherie. Vor allem der Dienstleistungssektor bevorzugt die Innenstadtlage. Konzerne wie Banken und Versicherungen verlagern teilweise Arbeitsplätze aus der Innenstadt und erhalten oft nur eine repräsentative Konzernadresse in zentraler Lage. Um die Münchner Innenstadt auch in Zukunft als attraktiven Arbeitsplatzschwerpunkt zu erhalten, ist es wichtig, ein breites Arbeitsplatzspektrum zu sichern und zugleich Lösungen zu finden, um dem Bedarf an innerstädtischen Büroflächen nachzukommen, ohne angesichts begrenzter Flächenpotenziale andere Nutzungen zu vernachlässigen.

Handlungsleitlinien – Arbeiten und Dienstleistung

Die Innenstadt bildet mit einem 60%-Anteil der Einzelhandels- und Büroflächen an der Bruttogeschossfläche einen traditionellen Arbeitsplatzschwerpunkt. In der Altstadt befinden sich rund 70.000 Arbeitsplätze, diese machen ca. 10% der Gesamtstadt aus.

Ausgelöst durch den allgemeinen Wirtschaftsboom vor der Jahrtausendwende hat sich in München der Druck auf den Gewerbeimmobilienmarkt intensiviert. Der damit verbundene Bauboom in den Jahren 2000 und 2001 hat in den folgenden Jahren zu erheblichen Leerständen im Gewerbeimmobiliensektor geführt. Diese gesamtstädtische Entwicklung machte sich auch in der Innenstadt bemerkbar. So bestand im Zentrumsbereich* 2004 ein für München ausgesprochen hoher Leerstand mit 7,4 %.

In den letzten Jahren hat sich jedoch die Situation auf dem Gewerbeimmobilienmarkt stabilisiert. Der aktuelle Leerstand im Zentrumsbereich* liegt nur noch bei 2,6%. Insbesondere innerstädtische Standorte sind wieder

begehrte Flächen für die Investition in Gewerbeimmobilien. Unternehmen des Dienstleistungssektors bevorzugen die Innenstadt wegen der Kundennähe und der Bedeutung eines repräsentativen Standortes.

Gleichzeitig sind auch Wohnungen in der Altstadt in den letzten Jahren für Projektentwickler und Investoren immer attraktiver geworden. Die Nutzungskonkurrenzen auf den wenigen vorhandenen Flächen werden dadurch verstärkt.

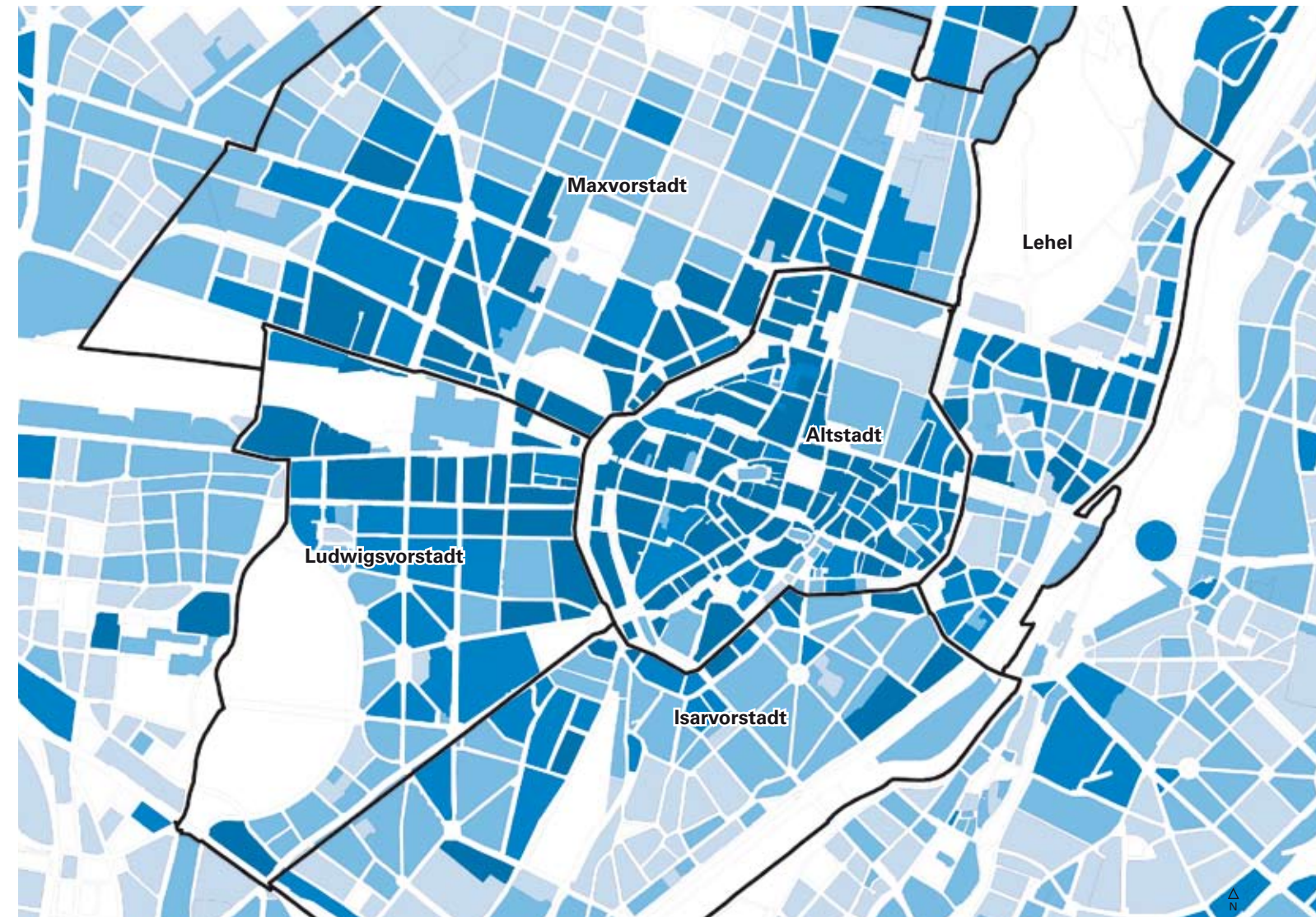
Die Folge ist, dass die Nachfrage nach innerstädtischen Büroflächen auf den vorhandenen Flächenreserven nicht mehr gedeckt werden kann. Sie soll im Wesentlichen durch die neuen Standorte im Umfeld der Altstadt befriedigt werden. Einen erheblichen Beitrag dazu leisten zum Beispiel die zentrumsnahen neuen Büroflächen am „Arnulfpark“ zwischen Hackerbrücke und Donnersbergerbrücke und auch der Umbau des Hauptbahnhofs. Der hohe Druck auf die innerstädtischen Flächen führt zu einer Tendenz,

private und öffentliche Verwaltungseinrichtungen aus der Innenstadt umzusiedeln und auf rein repräsentative Einrichtungen zu reduzieren. Städtisches Ziel ist es, weiterhin Verwaltungseinrichtungen mit Publikumsverkehr in der Innenstadt zu erhalten, um die Qualitäten der räumlichen Nähe von Einkaufen, Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen zu sichern und die hervorragende Erreichbarkeit zu nutzen.

* Angaben aus den Immobilienberichten vom Immobilienkontor Schauer & Schöll München, der Zentrumsbegriff entspricht in etwa dem hier unterstellten Umgriff der Innenstadt.

Handlungsleitlinie

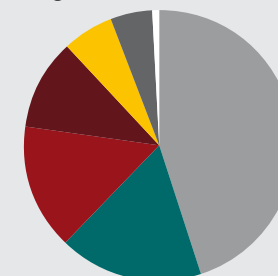
- **Erhalt der öffentlichen Verwaltung mit Publikumsverkehr in den innerstädtischen Liegenschaften**



Insbesondere innerstädtische Standorte sind wieder begehrte Flächen für die Investition in Gewerbeimmobilien.

Nutzungsverteilung Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des Altstadtrings

- Sonstige 1%
- Garagen 5%
- Gastgewerbe 6%
- Gemeinbedarf 11%
- Wohnen 15%
- Einzelhandel 17%



Datengrundlage: Datenbank des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Bautätigkeiten 2000

- **Arbeiten 45%**
Öffentl. und private Verwaltung
Freie Berufe
Handwerk
Gewerbe und Industrie

Arbeitsplatzdichte

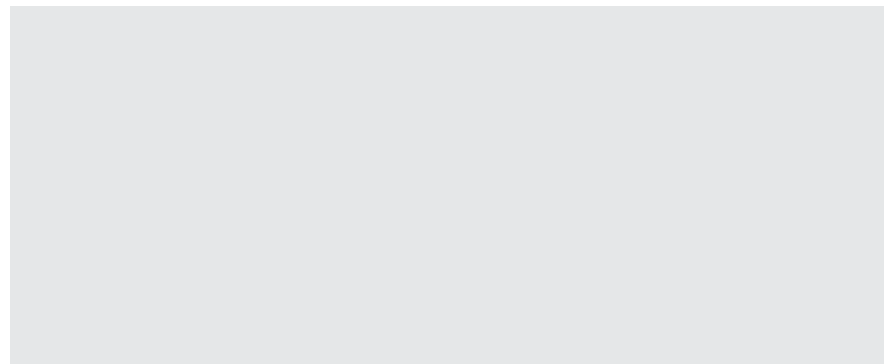
- 0-20 Beschäftigte pro ha
- 21-100 Beschäftigte pro ha
- 101-300 Beschäftigte pro ha
- 301-500 Beschäftigte pro ha
- über 500 Beschäftigte pro ha

Datengrundlage: Einwohnerdatei, Stand: 2005

Projekte

Ehemalige Staatsbank

Kardinal-Faulhaber-Straße 1



Umbau: 1999-2003
Bauherr:
 HVB Group, München
Architekten: Prof. Arch.
 Guido Canali, Parma; Prof.
 Arch. Gilberto Botti, München
Bruttogeschossfläche:
 18.000 m²

Mit dem Bau der Fünf Höfe wurde der ursprünglich überwiegend von der HypoVereinsbank genutzte Gebäudekomplex zwischen Theatiner-, Salvator-, Kardinal-Faulhaber- und Maffeistraße zu einem gemischt genutzten Quartier umstrukturiert. Die HypoVereinsbank hat die Idee einer repräsentativen Konzernzentrale jedoch nicht aufgegeben, sondern in direkter Nachbarschaft im Gebäude der ehemaligen Staatsbank neu verwirklicht. Der innerstädtische Standort blieb somit vor allem als repräsentative Adresse dem Unternehmen erhalten.

Das 1893 für die Königliche Filialbank von Albert Schmidt errichtete Gebäude war ab 1920 Hauptsitz der Bayerischen Staatsbank. Die HVB Group hat mit dem Umbau des historischen Gebäudes ein Beispiel für den anspruchsvollen, zeitgemäßen Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz in der Münchner Innenstadt geschaffen. Das Gebäude wurde unter Erhalt der historischen Fassade aufwendig um- und ausgebaut. Ein überdachter Innenhof, Glaswände und bewegliche Glaslamellen lassen den schweren Massivbau im Inneren hell und leicht erscheinen.

Angerhof

Oberanger



Neubau: 2006-2008
Eigentümer:
 Wöhr und Bauer GmbH
 Planen und Bauen, München
Architekten:
 steidle architekten, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH
Landschaftsarchitekten:
 realgrün, München
Bruttogeschossfläche:
 19.300 m², davon
Büro: 13.320 m²
Wohnen: 5.400 m²
Einzelhandel und Gastronomie: 580 m²

Mit der Realisierung des Angerhofes ist es gelungen, das ehemals städtebaulich abweisende Parkhaus durch ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu ersetzen. Aus einem Wettbewerb 2003 ging das Büro steidle und Partner als Sieger hervor. Im Angerhof entstehen auf ca. 13.000 m² Geschossfläche neue, attraktive Büroflächen in

zentralster Lage, die sich schon jetzt großer Beliebtheit erfreuen. Im Erdgeschoss sind Geschäfte vorgesehen, darüber Büros sowie exklusive Wohnungen in den Obergeschossen. Die Tiefgarage übernimmt einen großen Teil der ehemals im Parkhaus untergebrachten öffentlichen Stellplätze.



4

Handlungsleitlinien – Verkehr

Mobilität wahren – Lebensqualität erhalten. So heißt das Motto für eine zukunftsorientierte Verkehrsplanung. Damit die Innenstadt einer prosperierenden Metropole wie München auch morgen lebendig und lebenswert bleibt, müssen die Mobilität aller Verkehrsteilnehmer und die Erreichbarkeit der Innenstadt gesichert sein. Dies gilt insbesondere auch für den Wirtschaftsverkehr. Um diese Forderungen zu erfüllen, ist es wichtig, den zunehmenden Verkehr stadtvträglich zu gestalten. Maßnahmen, die den Kfz-Verkehr durch Verlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel mindern und den öffentlichen Personalverkehr attraktiver machen, haben deshalb in München Vorrang. Beispiele hierfür sind der Bau der 2. S-Bahn-Stammstrecke und der Ausbau des Radwegnetzes sowie der Park-and-Ride-Plätze am Stadtrand.

Die Aufwertung öffentlicher Räume und eine optimierte Vernetzung in Form von Passagen und Höfen soll die Fußgängerströme entzerren, die Aufenthaltsqualität verbessern und die Aufenthaltsdauer der Besucherinnen und Besucher in der Altstadt erhöhen.

Handlungsleitlinien – Verkehr

Bereits im Stadtratsbeschluss von 1998 zur Stadtentwicklungsplanung PERSPEKTIVE MÜNCHEN wurde das Ziel formuliert, die Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer zu erhalten bzw. zu verbessern und den Verkehr stadtvträglicher zu gestalten. Höchste Priorität haben daher alle Maßnahmen zur Verminderung und zur Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf umweltfreundliche Verkehrsmittel.

Für den Erhalt der Attraktivität und Vitalität der Innenstadt ist ihre gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten und -teilnehmer von besonderer Bedeutung. Diese kann nur sichergestellt werden, wenn bei zunehmender Annäherung an das Stadtzentrum vermehrt die Verkehrsmittel des Umweltverbundes, wie der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) und der Rad- und Fußverkehr, genutzt werden.

Der ÖPNV hat seit der Inbetriebnahme des radial auf die Innenstadt ausgerichteten Schnellbahnnetzes (U- und S-Bahn) die tragende Rolle übernommen. Die aktuellen Überlastungserscheinungen im Schnellbahnnetz, die nicht zuletzt aus dessen Attraktivität resultieren, erfordern Kapazitätserweiterungen wie die 2. S-Bahn-Stammstrecke und die Erweiterung der Schnellbahnknoten Hauptbahnhof und Marienplatz. Die 2. S-Bahn-Stammstrecke ist zudem notwendige Voraussetzung für die weitere Verdichtung des Fahrplankontaktes auf allen S-Bahn-Außenästen. Durch diese Verdichtung kann die Erreichbarkeit der Innenstadt aus der Region weiter verbessert und der MIV-Anteil des Stadt-Umland-Verkehrs reduziert werden.

Um die wirtschaftliche Entwicklung insbesondere der Altstadt auch in Zukunft zu gewährleisten, ist ihre Erreichbarkeit in erster Linie für den Wirtschaftsverkehr sicherzustellen. Aktuell beträgt der Anteil des Wirtschaftsverkehrs am gesamten Kfz-Verkehr im Bereich der City mehr als 50%. Da das Straßennetz der Innenstadt nicht mehr erweiterbar ist, können zusätzliche Kapazitäten für den Wirtschaftsverkehr nur durch die Verlagerung des übrigen motorisierten Verkehrs auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes geschaffen werden. Jedoch bleibt die Erreichbarkeit der Innenstadt auch für den MIV, im Hinblick auf die Kfz-orientierten Kunden aus dem Umland, von wirtschaftlicher Bedeutung. Dazu gehört die Bereitstellung und Bewirtschaftung eines hinreichenden Stellplatzkontingents in Parkgaragen bei gleichzeitiger Bewirtschaftung der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum in Verbindung mit einem Parkleitsystem. Dadurch können der Parksuchverkehr vermindert und Berufspendler auf den ÖPNV verlagert werden. Vorhandene, ungenutzte Stellplatzkapazitäten in den Parkgaragen der Innenstadt werden damit zudem effektiver ausgelastet.

Zugleich ist es erforderlich, außerhalb der Innenstadt, an den Schnittstellen der Hauptverkehrsstraßen mit den Schnellbahntrassen für attraktive Übergänge und für ausreichend Park-and-Ride- bzw. Park-and-Bike-Plätze zu sorgen, um den zur Innenstadt orientierten Verkehr möglichst weitgehend auf den ÖPNV zu verlagern.

Die bereits realisierten Maßnahmen zur Erreichbarkeit und zur Durchquerung

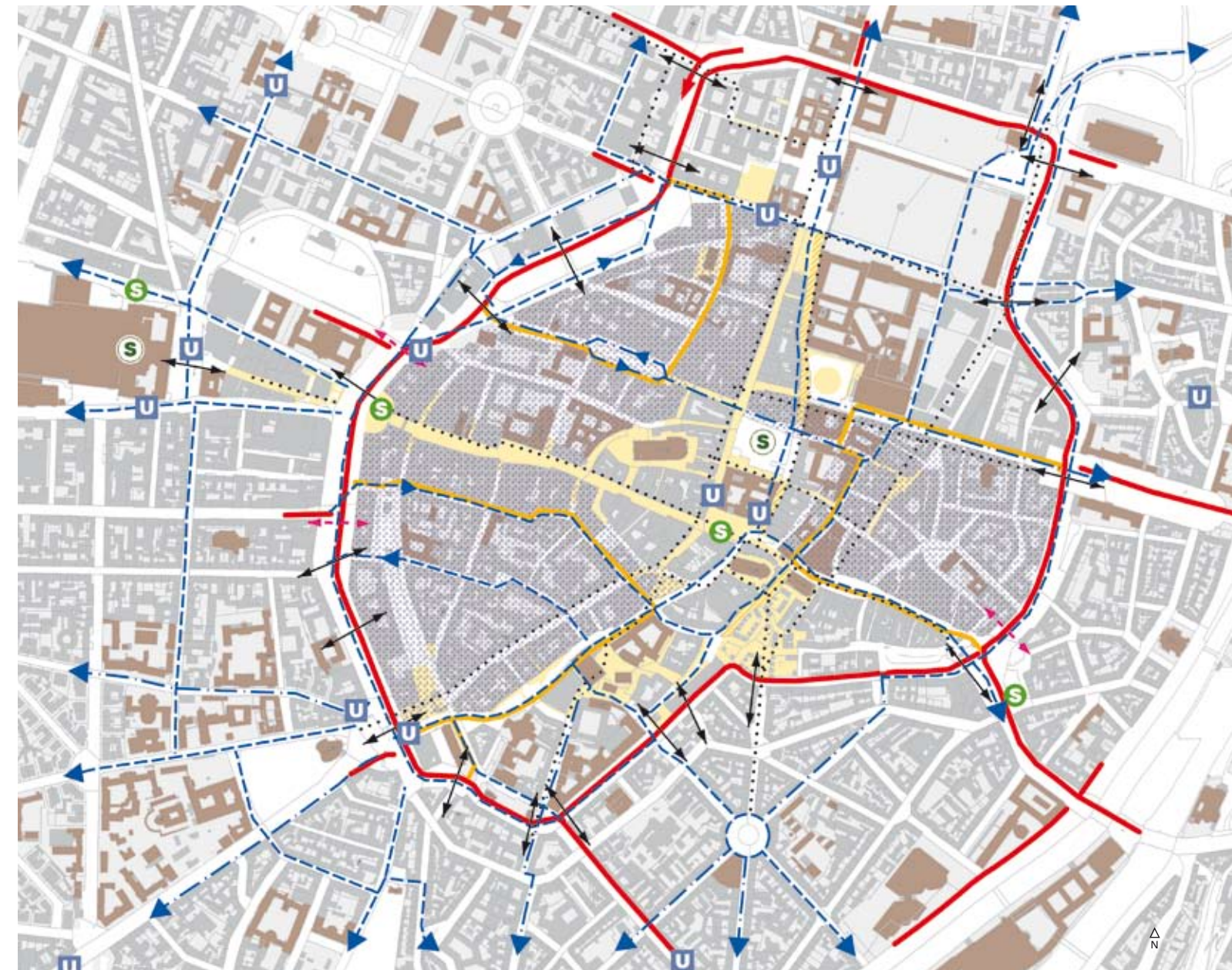
der Altstadt für Fahrradfahrer haben gezeigt, welches Potenzial in diesem Bereich geweckt werden kann. Durch gezielte Verbesserung wie der Schließung von Lücken im Radwegenetz, dem Ausbau der Radfahrverbindungen und der Fahrradabstellanlagen sowie durch eine überarbeitete Fahrradrouutenbeschilderung wird eine Steigerung des Radverkehrsanteils am Gesamtverkehrsaufkommen der Altstadt angestrebt.

Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger soll durch eine gestalterische Aufwertung weiterer öffentlicher Räume und eine optimierte Vernetzung in Form von Passagen und Höfen verbessert werden. Auf diese Weise sollen die Fußgängerströme entzerrt und die Aufenthaltsdauer der Besucher erhöht werden.

Der bisher bereits erfolgte Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel und des Rad- und Fußwegnetzes sowie die Maßnahmen zum Parkraummanagement zeigen bereits vielversprechende Erfolge. Die Abnahme des über den Mittleren Ring und den Altstadtring einströmenden Kfz-Verkehrs um 10% bzw. 44% in den letzten zehn Jahren hat gezeigt, dass die bereits ergriffenen Maßnahmen fruchten und zusammen mit den noch geplanten Maßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der Situation führen werden.

Handlungsleitlinien

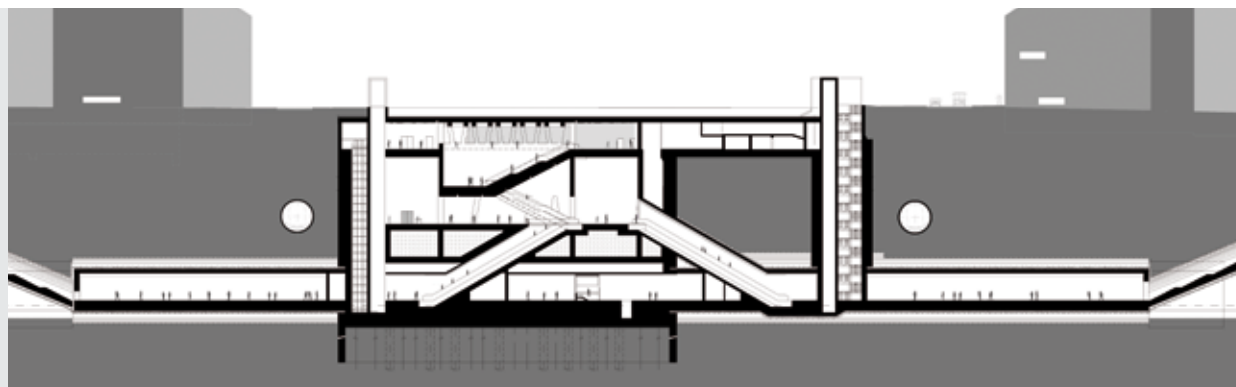
- Optimierung der Bedingungen für die umweltfreundlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radverkehr, ÖPNV)
- Berücksichtigung der Belange des Wirtschaftsverkehrs (Anlieferung)



Stand: Okt. 2007

Projekte

2. S-Bahn-Stammstrecke



Neubau: geplant
Vorhabensträger: DB Projektbau GmbH
Besteller: Freistaat Bayern
Fahrzeitlänge bis Ostbahnhof: 9,5 min
S-Bahn-Stationen: Laim, Hauptbahnhof, Marienhof, Ostbahnhof, Leuchtenbergring
Länge: insgesamt 10 km

Die S-Bahn-Stammstrecke zwischen Pasing und Ostbahnhof ist das Nadelöhr im Münchner S-Bahn-Netz. Hier laufen die Strecken fast aller S-Bahn-Linien zusammen. Mit 30 Fahrten je Stunde und Richtung ist die Kapazität ausgeschöpft. Die dichte Zugfolge bietet keine Möglichkeiten, Unregelmäßigkeiten oder Störungen in der Hauptverkehrszeit auszugleichen. Mit dem Bau einer 2. S-Bahn-Stammstrecke würde die Leistungsfähigkeit und Betriebsstabilität des gesamten S-Bahn-Netzes erhöht. Die Verbindung der Umlandgemeinden zur Kernstadt für derzeit täglich mehr als 700.000 Fahrgäste würde erheblich verbessert. Weiter könnte

bei der prognostizierten erheblichen Zunahme des Stadt-Umland-Verkehrs eine spürbare Entlastung der Umwelt und der Straßen erreicht werden. Die geplante zweite Trasse unterquert die Innenstadt nahezu parallel zur bestehenden Stammstrecke und optimiert mit zwei neuen Haltepunkten am Hauptbahnhof und am Marienhof deren Erreichbarkeit. Für dieses Projekt, das nicht nur im Interesse der Stadt, sondern vor allem des Münchner Umlandes liegt, müssen der Freistaat Bayern und die Deutsche Bahn AG die Vorbereitungen für eine baldige Realisierung vorantreiben.

Hauptbahnhof

Bahnhofplatz



Umbau/Neubau: geplant
Auslober: DB Station und Service, Landeshauptstadt München, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Technologie und Verkehr
Architekten: Auer + Weber und Assoziierte
Bruttogeschossfläche: ca. 120.000 m², darunter Einzelhandel, bahnbegleitende Dienstleistungen, Gastronomie, Büro- und Hotelnutzung

Der Münchner Hauptbahnhof in seiner heutigen Gestalt stammt aus den 1950er Jahren. Trotz mehrfacher Umbauten kann er den zukünftigen betrieblichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Daher wurde 2004 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Von den zunächst zwei prämierten Arbeiten setzte sich nach einer Überarbeitungsphase 2006 der Entwurf des Architekturbüros Auer + Weber durch. Geplant ist ein einladendes und großzügiges Empfangsgebäude, das in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll. Der Neubau des Empfangsgebäudes steht auch in Zusammen-

hang mit der neuen Station für die 2. S-Bahn-Stammstrecke. Die wichtige Funktion des Hauptbahnhofs als „Tor zur Innenstadt“ soll durch eine gestalterische Aufwertung des direkten Umfelds unterstützt werden.

Auf der Grundlage des Entwurfs von Auer + Weber und Assoziierte soll die Planung nun mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Optimierung überarbeitet werden. Diese Planungsstudie wird von Bahn, Freistaat Bayern und Landeshauptstadt München gemeinsam finanziert.

Projekte

Parkleitsystem

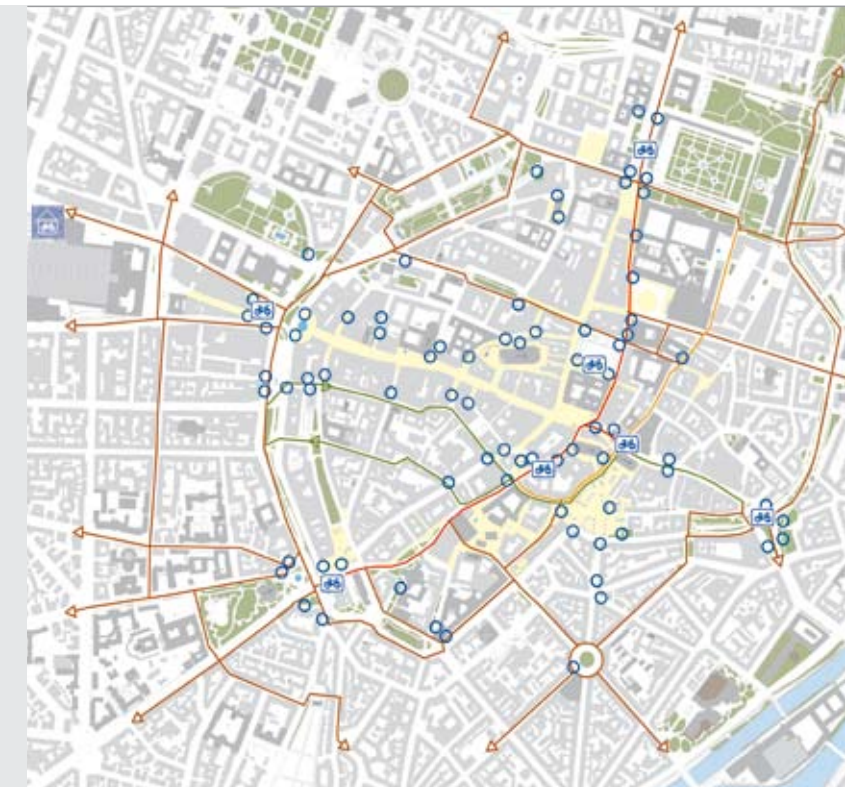


Seit Mai 2006
Bauherr:
 Landeshauptstadt
 München, Baureferat,
 Kreisverwaltungsreferat

2003 stimmte der Stadtrat der Projektgenehmigung für die Installierung eines Parkleitsystems in der Altstadt und dem angrenzenden Hauptbahnhofs-viertel zu. Ziel des Parkleitsystems im Zentrum ist es, mit einer effizienten Wegweisung zu den freien Stellplätzen der insgesamt 24 Parkhäuser eine

gleichmäßige Nutzung vorhandener Kapazitäten zu erreichen und Parksuchverkehr möglichst zu vermeiden. Im Mai 2006 ging das Parkleitsystem mit insgesamt 58 dynamischen und 47 statischen Wegweiserstandorten sowie 24 angeschlossenen Parkhäusern mit rund 6.600 Stellplätzen in Betrieb.

Radverkehr in der Innenstadt



Fahrradrouten/Stellplätze

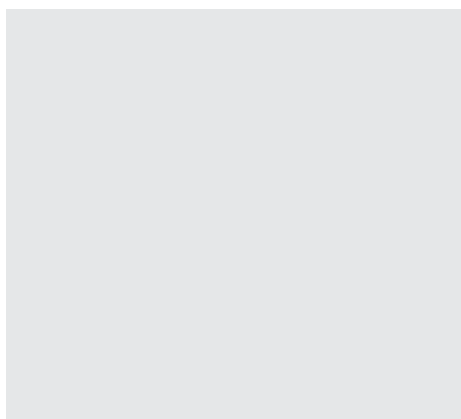
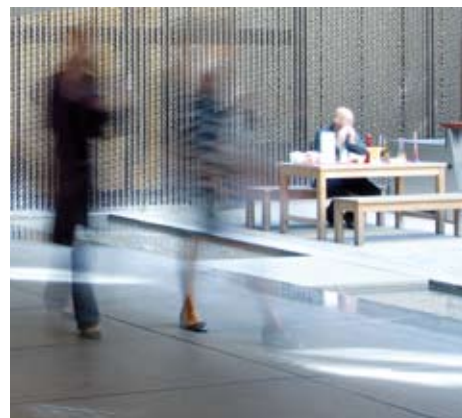
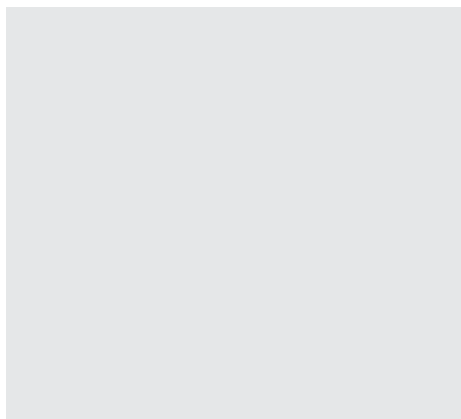
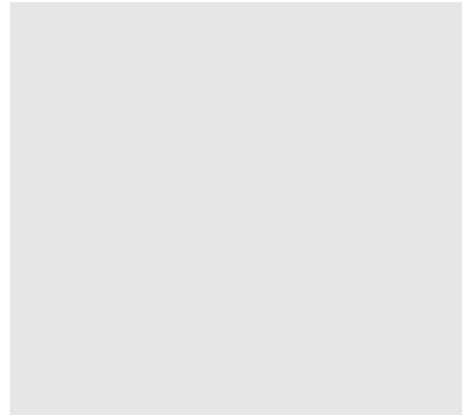
- wichtige Gebäude
- Fußgängerzonen
- Fußgängerzonen eingeschränkt (Bus, Taxi, Lieferverkehr, Radfahrer frei)
- Grün im öffentlichen Raum
- Brunnen
- Gewässer
- Fahrradstellplätze < 30
- Fahrradstellplätze > 30
- Fahrradparkhaus geplant
- Fahrradhaupttrouten

Aktualisiert: Juli 2007



In der Münchner Innenstadt und in den zentralen Parks und Grünzügen sind besonders viele Radfahrerinnen und Radfahrer unterwegs. In den vergangenen Jahren wurde die Durchlässigkeit der Altstadt für den Radverkehr ständig verbessert. Dabei sind natürlich Kompromisse mit den Wegen für Fußgängerinnen und Fußgänger unumgänglich, weil aus Platzgründen oft keine Trennung der Verkehrsarten möglich ist. Insbesondere bei der

Hauptfahrradroute in Nord-Süd-Richtung kommt es immer wieder zu Nutzungskonflikten. Ziel ist es, die Querungsmöglichkeit zwischen Rindermarkt und Odeonsplatz für Radfahrer zu erhalten und gleichzeitig die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer zu erhöhen. In anderen Bereichen konnte bereits durch den Ausbau von Radfahrstreifen, wie zum Beispiel 2006 an der Blumenstraße, die Erreichbarkeit der Innenstadt für Radfahrer wesentlich verbessert werden.



5

Handlungsleitlinien – Freizeit, Kultur und Tourismus

Die Münchner Innenstadt ist nicht nur ein attraktives Dienstleistungs- und Einkaufszentrum, sondern auch ein Ort der Begegnung und des kulturellen Austauschs. Mit einem vielseitigen kulturellen Angebot lockt sie gleichermaßen Kunst-, Theater-, Literatur- und Musikliebhaber aus aller Welt. Diese kulturelle Vielfalt, die eine Stadt lebendig und welt-offen macht, ist auch der Verdienst von privaten kulturellen und religiösen Einrichtungen. Beispiele hierfür sind die Kunsthalle der Hypo-Kunststiftung und das jüngst eröffnete Jüdische Zentrum der Israelitischen Kultusgemeinde am St.-Jakobs-Platz. Städtisches Ziel ist es, ein abwechslungsreiches, auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten attraktives Kultur- und Freizeitangebot in der Innenstadt für die Zukunft zu erhalten, das die Münchnerinnen und Münchner ebenso anzieht wie in- und ausländische Besucher.

Handlungsleitlinien – Freizeit, Kultur und Tourismus

Der Erfolg einer lebendigen Innenstadt ist abhängig von dem Erhalt der tradierten Nutzungsvielfalt und einer hohen Erlebnisdichte auf engem Raum. Der Freizeit- und Erlebniswert der Münchner Innenstadt hat für viele inzwischen eine höhere Bedeutung als das Einkaufen. Eine Verknüpfung von Einkaufen, Gastronomie und Freizeit wird daher als wesentlicher Faktor für ihre Attraktivität gesehen. Zudem ist die Münchner Innenstadt nicht nur die historische Mitte, Hauptmarktplatz und ehemaliger Sitz der Könige, sondern auch das geistige und kulturelle Zentrum der Stadt.

In besonders engem Zusammenhang mit dem Kulturangebot steht auch der Städtetourismus. Die Landeshauptstadt zählt jährlich etwa 56 Millionen Tagesgäste, wovon 90% die Innenstadt besuchen. Einrichtungen wie Museen, Theater, Konzertsäle und temporäre

Ausstellungsorte sind anerkannte Standortfaktoren, die selbstverständlicher Bestandteil des urbanen kulturellen Lebens und des touristischen Angebotes sind.

Das kulturelle Angebot wurde in den letzten Jahren durch den Bau des Probengebäudes der Kammerspiele, des Literaturhauses, der Pinakothek der Moderne, aber auch durch eine Reihe privater Einrichtungen wie die erweiterte Kunsthalle der Hypo-Kulturstiftung und das Siemens-Forum erheblich ausgebaut. Geplant ist die Entwicklung eines Leitsystems, das Orientierungshilfe zum Auffinden aller wichtigen

Der Freizeit- und Erlebniswert der Münchner Innenstadt hat für viele eine höhere Bedeutung als das Einkaufen.

kulturellen Einrichtungen bieten soll und die bessere fußläufige Vernetzung mit den kulturellen Einrichtungen auch über die Innenstadt hinaus anstrebt. Auch soll Stadtgeschichte erlebbar sein. Mit der Einrichtung des Themengeschichtspfad „Der Nationalsozialismus in München“ kann auf einem Spaziergang durch die Innenstadt die Geschichte des Nationalsozialismus in München nachvollzogen werden.

Mit dem Zentrum der Israelitischen Kultusgemeinde am St.-Jakobs-Platz und dem Jüdischen Museum findet auch die jüdische Kultur wieder einen würdigen Platz in der Innenstadt. Einen

wesentlichen Beitrag zur Erlebnisdichte und Vielfalt der Innenstadt leisten alle kirchlichen und religiösen Einrichtungen. Die Innenstadt ist nicht nur die historische Mitte sowie Dienstleistungs- und Einkaufszentrum, sondern auch spirituelles Zentrum der Stadt. Überregional bekannte Kirchen, wie zum Beispiel die Kirche Unserer Lieben Frau, prägen das Bild der Gesamtstadt. Die Türme mit ihren „welschen Hauben“ sind das weltbekannte Wahrzeichen der bayerischen Landeshauptstadt. Neben dem Aspekt der Kirchen als Baudenkmäler generieren die zahlreichen kirchlichen und religiösen Einrichtungen mit ihrem vielfältigen Angebot ein bedeutendes Besucheraufkommen für die Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten. Sie stärken die Innenstadt in ihrer Funktion als Ort der Begegnung und des kulturellen Austausches und haben eine tragende Rolle für die Sicherung einer sozialen, urbanen und weltoffenen Stadt.

Zunehmend wird auch ein vielfältiges gastronomisches Angebot zum Anziehungspunkt für Innenstadtbesucher. In den letzten Jahren haben sich neben dem hochwertigen Gastronomieangebot auch einige neue Lokalitäten für junge Menschen etabliert. Meist in Immobilien, die vor einer Umstrukturierung stehen, siedelten sich in den letzten Jahren

einige Zwischennutzungen an, die das Angebot im Nachtleben der Münchner Innenstadt bereichern. Verbunden mit einer großzügigeren Regelung der Sperrzeitverkürzung wurden dem Gastronomiegewerbe längerfristige Investitionsanreize gegeben, so dass in den letzten Jahren einige tausend neue Gastplätze geschaffen wurden. Dabei wird eine anspruchsvolle Gestaltung und Pflege der Außengastronomie angestrebt. Das Gastgewerbe in der Innenstadt hat sich im Allgemeinen stabil entwickelt und scheint weiter ausbaufähig.

Die Innenstadt ist auch der Ort der Wissensvermittlung und der Bildung. Die Technische Hochschule München und die Ludwig-Maximilians-Universität wurden in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Maxvorstadt gegründet, wo sie noch heute ihren Stammsitz haben. In der Innenstadt selbst sind zahlreiche Institute für Erwachsenen- und Weiterbildung sowie verschiedene Angebote der Aus- und Weiterbildung angesiedelt. Gleichzeitig hat der Freistaat Bayern in den letzten Jahren zunehmend universitäre Einrichtungen an den Stadtrand verlagert. Um die Innenstadt bzw. den Innenstadtrand auch in Zukunft als Ort des Austausches und des Wissens zu erhalten, zieht die Landeshauptstadt München zusammen mit privaten

Forschungseinrichtungen und dem Freistaat Bayern im Rahmen der Umstrukturierung der „Alten Akademie“ in der Kaufinger Straße das Projekt „Haus der Wissenschaft“ in Erwägung. Ziel ist es, hier einen Ort jenseits des Kommerzes zu schaffen, an dem sich verschiedene Wissensträger begegnen können und ein kreativer Austausch gefördert werden kann. Denn Wissensvermittlung soll nicht nur unter Experten isoliert am Stadtrand erfolgen, sondern im Austausch mit der Stadtgesellschaft.

Handlungsleitlinien

- **Erhalt und Entwicklung eines abwechslungsreichen Kultur- und Freizeitangebotes**
- **Erhalt und Weiterentwicklung der die Innenstadt prägenden kulturellen und religiösen Einrichtungen**
- **Stärkung der Nutzungen, die einen Anziehungspunkt auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten für die Innenstadt darstellen**



Öffentliche Einrichtungen

- Innenstadt
 - wichtige Gebäude
 - Fußgängerzone
 - Fußgängerzone eingeschränkt (Bus, Taxi, Radfahrer frei)
 - Grün im öffentlichen Raum
 - Brunnen
 - Gewässer
- Religiöse Einrichtungen
- ✚ kirchliche Gotteshäuser
 - ✳ sonstige Gotteshäuser/ Gebetsräume
 - ◇ kirchliche Einrichtungen
- Kulturelle Einrichtungen
- 🎵 Musik
 - 🏛️ Museum
 - 🎭 Theater
- Bildung/Verwaltung
- 🏥 Universitätskliniken
 - 🎓 Schulen, Hochschulen, Universitäten
 - 🏛️ Verwaltung
 - 📖 Kulturinstitut, Bibliothek

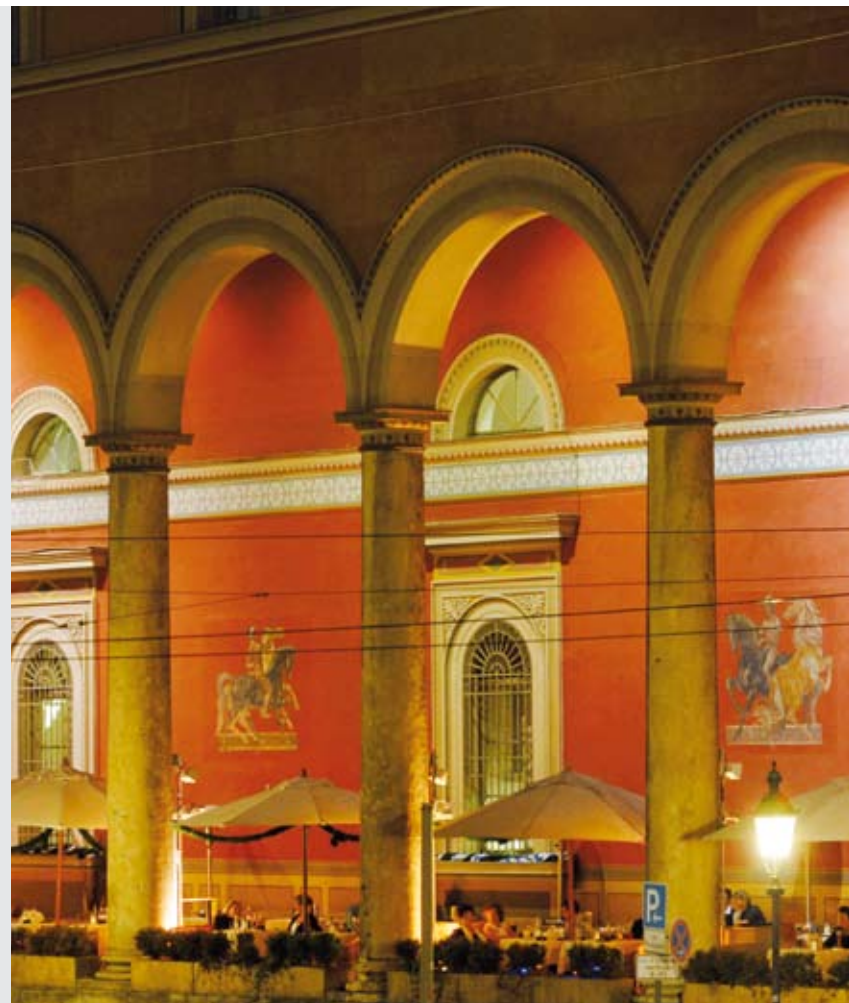
Aktualisiert: Juli 2007

Die Angebote der kirchlichen und religiösen Einrichtungen stärken die Innenstadt als Ort der Begegnung und des kulturellen Austausches.

Projekte

Residenzpost – Zwischennutzung

Max-Joseph-Platz 2



Umbau: geplant
Eigentümer: Erste IMBW Capital & Consulting Objektgesellschaft mbH & Co. KG
Nutzer: verschiedene Zwischennutzer

Das 1747 bis 1754 ursprünglich als Palais Törring errichtete Gebäude wurde im Jahr 1836 durch Leo von Klenze ergänzt und zum Hauptpostamt umgebaut. Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte ein weiterer Ausbau durch Friedrich Bürklein. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde der schwer zerstörte Gebäudekomplex nach Plänen des Architekten Holzhammer wiedererrichtet. Nur die Nordseite mit der Loggia zur Oper entspricht noch heute dem ursprünglichen

Erscheinungsbild. Die bisherige Nutzung als Hauptpostamt wurde aufgegeben. Es bestehen Planungen für einen Umbau in ein Hotel der Luxusategorie. Damit die Residenzpost in der Übergangsphase nicht leersteht, teilen sich mehrere „Zwischennutzer“ aus dem Gastronomie-, Club- und Fitnessbereich die Räumlichkeiten. Das temporäre Angebot ist insbesondere für ein junges Publikum ein neuer Anziehungspunkt in der Innenstadt.

Jüdisches Gemeindezentrum

St.-Jakobs-Platz



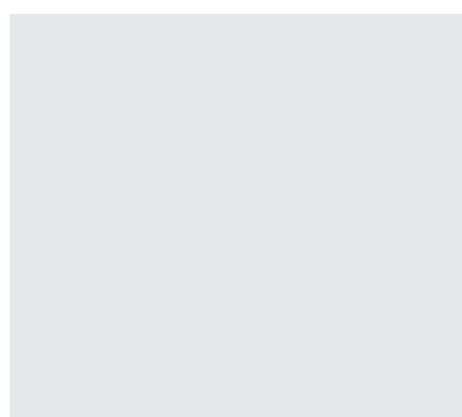
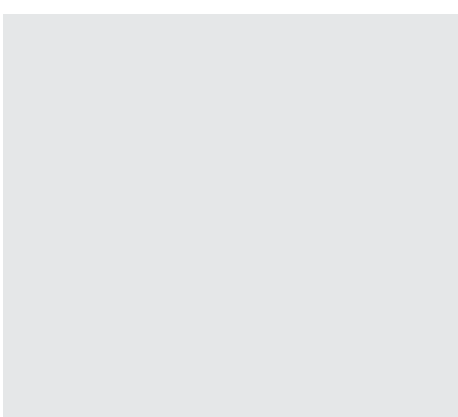
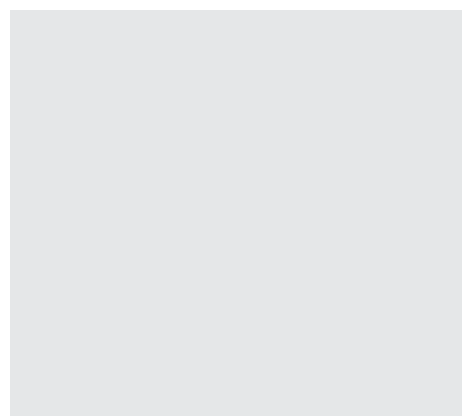
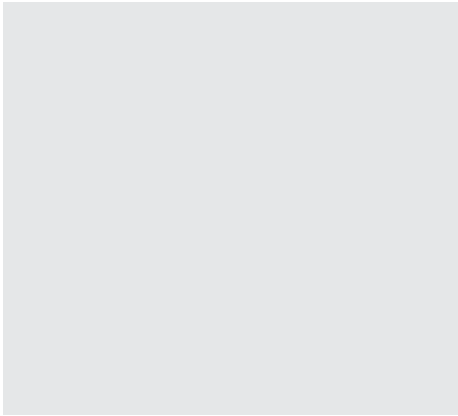
Neubau: 2003-2006
Gemeindezentrum und Hauptsynagoge
Bauherr: Israelitische Kultusgemeinde für München und Oberbayern
Architekten: Wandel Hoefler Lorch, Saarbrücken

Jüdisches Museum
Bauherr: Landeshauptstadt München
Architekten: Wandel Hoefler Lorch, Saarbrücken

Platzgestaltung
Landschaftsarchitekten: office regina poly, Berlin

Der St.-Jakobs-Platz war eine der letzten innerstädtischen Restflächen, genutzt als Parkplatz, Spielplatz und temporärer Veranstaltungsort. Mit dem Jüdischen Gemeindezentrum, einem Ensemble aus drei Gebäuden – dem jüdischen Gemeinde- und Kulturzentrum mit Grundschule und Kindergarten, einem koscheren Restaurant und Veranstaltungsräumen, der neuen Münchner Hauptsynagoge mit 500 Sitzplätzen sowie dem

Jüdischen Museum mit 800 m² Ausstellungsfläche und einem Café – wird der Platz zu einer neuen städtischen Mitte. Durch die differenzierte, plastische Gestalt der Bauten und ihre Stellung zueinander entstehen abwechslungsreiche Räume und Orte der Begegnung. Mit dem Bau des Jüdischen Gemeindezentrums findet die Jüdische Gemeinde wieder einen würdigen Platz im Herzen der Münchner Altstadt.



6

Handlungsleitlinien – Stadtgestalt

Münchens Altstadt ist geprägt von der mittelalterlichen, kleinteiligen Parzellenstruktur und einem System von Querverbindungen durch Passagen und offene Höfe. Große Teile der Innenstadt stehen seit 1973 unter Denkmalschutz. Die Wahrung des historischen Erscheinungsbildes ist wichtig für die Identität der gesamten Stadt.

Doch für eine wirtschaftlich dynamische und kulturell offene Stadt wie München sind die Aspekte Modernisierung und Weiterentwicklung ebenso von Bedeutung. Um in der Münchner Innenstadt auch künftig Tradition und Moderne zu vereinen, müssen sich neue Strukturen behutsam in gewachsene integrieren. Daher werden auch in Zukunft städtebaulich und architektonisch höchste Anforderungen an Neu- und Umbauten gestellt. Durch Wettbewerbe bzw. konkurrierende Verfahren soll dies gewährleistet werden.

Handlungsleitlinien – Stadtgestalt

München ist eine traditionsbewusste und weltoffene Stadt, die trotz großer Kriegszerstörung kompakt und räumlich klar gegliedert geblieben ist. Sie bezieht sich in erster Linie nach wie vor auf ihre historische und wiederaufgebaute Mitte um den Marienplatz. Die stadt-bildprägenden Bauten, die stadträumliche Abfolge von Straßen und Plätzen sowie das System von Quer- und Verbindungen durch Passagen und offene Höfe bilden die unverwechselbaren Charakteristika der Innenstadt und zeugen von der Münchner Stadtgeschichte.

Die Münchner Innenstadt erlebt seit den 90er Jahren einen bedeutenden Bau- und Investitionsboom. Dieser lässt ein Spannungsfeld zwischen notwendiger wirtschaftlicher Entwicklung und Wahrung des historischen Stadtbildes entstehen – ein Spannungsfeld zwischen Tradition und Wandel. Aufgabe einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist es, die vorhandenen stadtgestalterischen Qualitäten zu erhalten und gleichzeitig auch in Zukunft eine zeitgemäße, qualitätsvolle und moderne Entwicklung zu ermöglichen.

Seit 1983 steht die gesamte Altstadt unter Ensembleschutz. Damit wird der Bedeutung des auf dem historischen Grundriss wiedererrichteten Stadtgefüges Rechnung getragen. Die schrittweise Reduzierung des Kraftfahrzeug-

verkehrs im innerstädtischen Bereich seit den 1970er Jahren hat entscheidend zur Rückgewinnung der das Stadtbild prägenden Plätze, Straßen und Freiflächen als Erlebnisräume und städtebauliche Kernbereiche beigetragen. Die mittelalterliche Parzellenstruktur spiegelt die traditionsreiche Geschichte insbesondere der Residenzstadt wider und bietet gleichermaßen den Besucherinnen und Besuchern wie den Bürgerinnen und Bürgern der Landeshauptstadt Identifikation, Orientierung und hohe Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig bildet sie die Voraussetzung für eine lebendige, kleinteilige Nutzungsstruktur und Funktionsmischung.

Die bestehenden kleinteiligen Baustrukturen in der Innenstadt stehen oft den funktional bedingten Ansprüchen an großflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie den immobilienwirtschaftlichen Optimierungsinteressen entgegen. Dass trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen zeitgemäße Projekte auch in historischer Baustruktur realisiert werden können, zeigt unter anderem das erfolgreiche Projekt Fünf Höfe.

Eine qualitätsvolle Planungskultur wird unter anderem durch die Stadtgestaltungskommission sichergestellt. Diese berät bei Fragen zu städtebaulichen und baukünstlerischen Aspekten, die für das Münchner Stadtbild von erheblichem Einfluss sind.

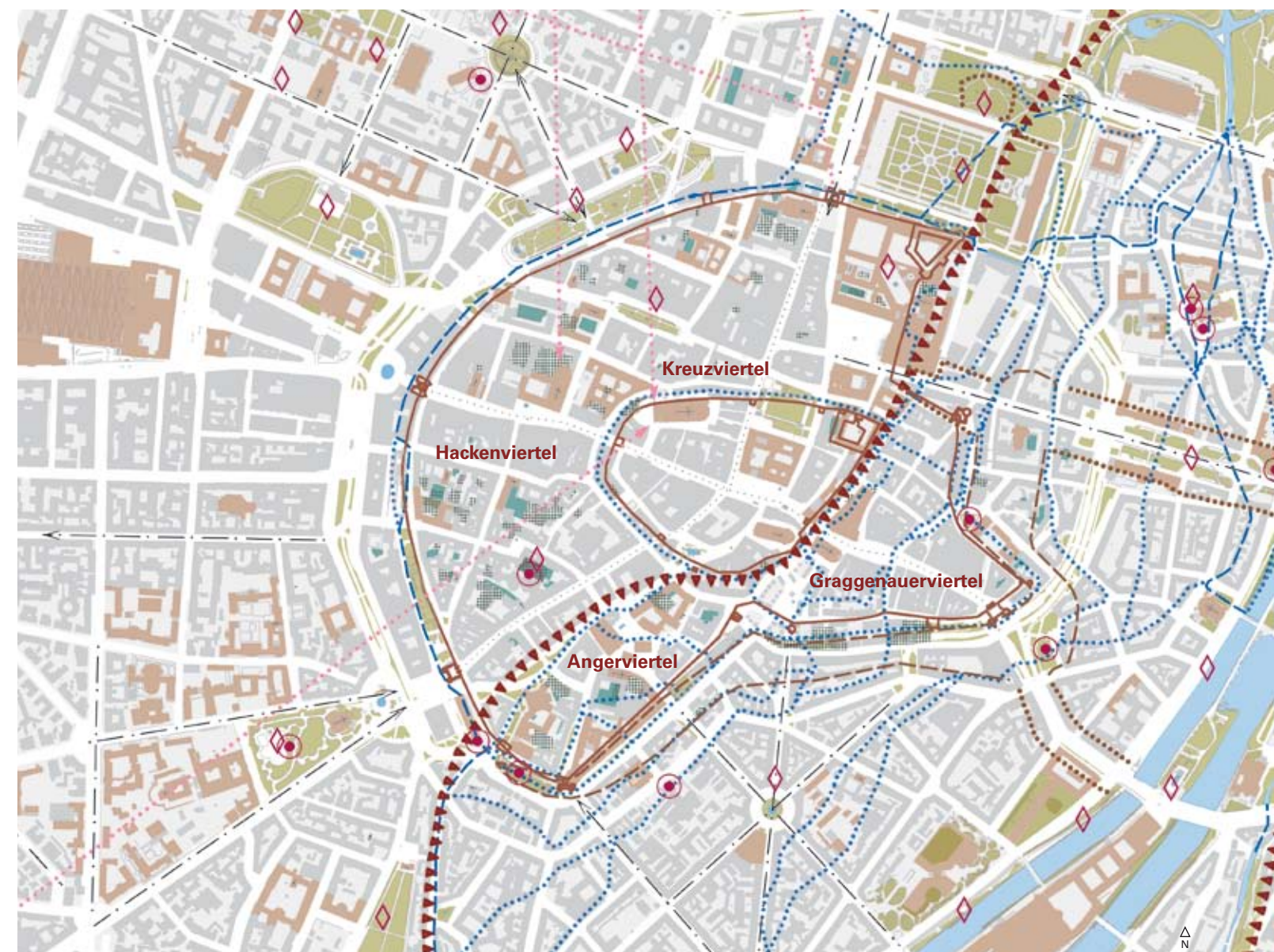
Durch Wettbewerbe und Planungsworkshops wird die Gestaltqualität sichergestellt und zeitgenössische, anspruchsvolle Architektur gefördert. Zum Beispiel durch die Wahrung städtebaulicher Bezüge kann die Einzigartigkeit eines Ortes betont und Uniformität und Austauschbarkeit vermieden werden. Ziel ist es, die bauliche Kontinuität zu gewährleisten und möglichst viel der historischen Baustruktur zu erhalten.

In den letzten Jahren wird das Erscheinungsbild der Innenstadt durch die Zunahme großflächiger Werbung immer häufiger – wenn auch meist nur temporär – in den Hintergrund gedrängt. Zukünftig sollte Werbung nur in einem Umfang möglich sein, der den kleineren Marktteilnehmern am Ort der Leistung genügend Raum lässt und der das architektonisch geprägte Stadtbild nicht gefährdet.

Handlungsleitlinien

- Durchführung von Wettbewerben und konkurrierenden Verfahren bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben für Gebäude und Freiräume
- Erhalt der Maßstäblichkeit und des Charakters der einzelnen Quartiere bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben

Aufgabe einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist es, die vorhandenen stadtgestalterischen Qualitäten zu erhalten und gleichzeitig eine zeitgemäße, gestalterisch anspruchsvolle Entwicklung zu ermöglichen.



Stadtgestalt, Geschichte und Denkmalschutz

Topographie

- ▬ Terrassenkanten
- ▬ Geländesprung
- ▬ künstliche Aufhöhung

Gewässer

- ▬ oberirdische Fließgewässer
- Brunnen
- ▬ unterirdische Kanäle
- ▬ ehem. Stadtbäche/Kanäle

Historische Stadt

- ▬ Mauerverlauf mit Toren, Graben- und Wallanlagen
- ▬ wichtige Achsen und Sichtbeziehungen
- ▬ Sichtachsen der Barockzeit

Bauten, Gärten und Grünanlagen

- ▬ wichtige Gebäude
- ▬ öffentliche Grünanlagen

- ▬ vorhandenes Grün im Blockinnenbereich innerhalb der Altstadt
- ▬ Schmuck- und Nutzgärten um 1852 innerhalb der Altstadt
- ◆ Gartendenkmal
- Naturdenkmal / wertvoller Einzelbaum

Erstellt: Okt. 2007

Projekte

Jüdisches Gemeindezentrum

St.-Jakobs-Platz



Neubau: 2003-2006
*Gemeindezentrum und
 Hauptsynagoge*
Bauherr: Israelitische
 Kultusgemeinde für
 München und Oberbayern
Architekten: Wandel
 Hoefer Lorch, Saarbrücken

Jüdisches Museum
Bauherr:
 Landeshauptstadt München
Architekten: Wandel
 Hoefer Lorch, Saarbrücken

Platzgestaltung
Landschaftsarchitekten:
 office regina poly, Berlin

Beim Realisierungswettbewerb für den Neubau des Jüdischen Zentrums am St.-Jakobs-Platz ging der Entwurf des Büros Wandel Hoefer Lorch als Sieger hervor. Der Entwurf nimmt den historischen Bezug zu den ehemals auf dem St.-Jakobs-Platz stehenden, aus dem mittelalterlichen Stadtgefüge herausgelösten Einzelbauten auf. Durch die Anordnung dreier verschiedener und zueinander verwindelt angeordneter Baukörper wird ein spannungs-

reiches Ensemble geschaffen. Jeder kann einzeln betrachtet und zugleich als Teil eines Zusammenklangs wahrgenommen werden. Es entsteht eine vielseitig erfahrbare Raumfigur mit Platzräumen, Durch- und Ausblicken. Mit dem Projekt des Jüdischen Zentrums wird die vorhandene Maßstäblichkeit des Quartiers gewahrt und durch eine anspruchsvolle und zeitgenössische Architektur ergänzt.

Fünf Höfe

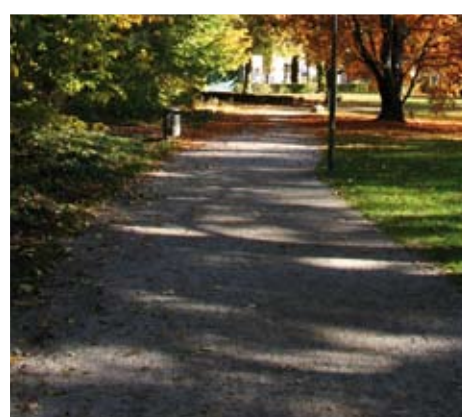
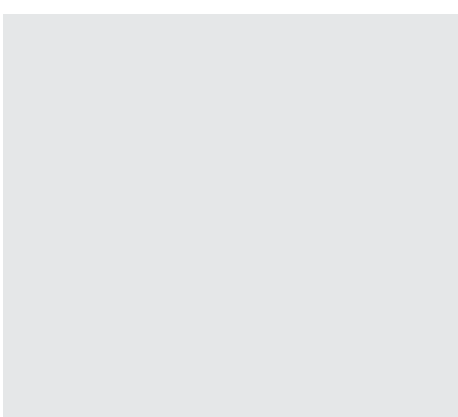
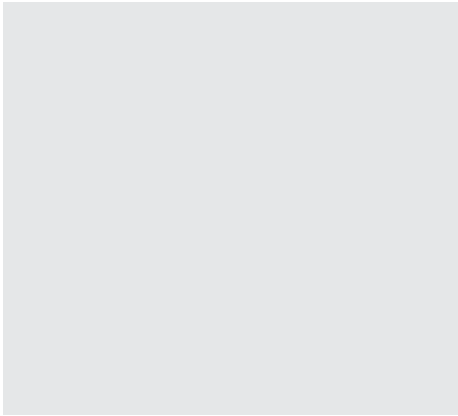
Salvator-, Theatiner-, Kardinal-Faulhaber-Straße und Maffeistraße



Umbau: 1999-2003
Bauherr: Fünf Höfe GmbH
 & Co. KG, München
Architekten: Herzog &
 de Meuron, Basel;
 Hilmer & Sattler, München;
 Ivano Gianola, Mendrisio
Landschaftsarchitekten:
 Burger Landschafts-
 architekten, München
Bruttogeschossfläche:
 46.800 m², davon
Büro: 24.000 m²
Wohnen: 3.000 m²
Einzelhandel: 17.000 m²
Kunsthalle: 2.800 m²

Für den Umbau des so genannten Hypoblocks zu einem gemischt genutzten Areal wurde 1994 ein Wettbewerb durchgeführt. Es ging der Entwurf von dem Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron als Sieger hervor. Der Entwurf von Herzog & de Meuron orientiert sich typologisch an der Residenz. Er nimmt die in direkter Nachbarschaft liegende Blockstruktur mit abwechslungsreicher Hofabfolge auf und interpretiert diese zeitgemäß. Mit dem Projekt der Fünf Höfe ist es trotz der

zunehmend komplexeren immobilienwirtschaftlichen Anforderungen gelungen, die Maßstäblichkeit der Altstadt zu erhalten und durch eine zeitgemäße Architektur zu ergänzen. Der Erhalt von über 60% der Substanz hat dazu einen wesentlichen Beitrag geleistet. Die abwechslungsreiche Abfolge der verschiedenen Höfe verwebt den Block mit der vorhandenen Stadtstruktur. Die Fünf Höfe sind ein gutes Beispiel für ein gelungenes Zusammenspiel von Tradition und Wandel.



Handlungsleitlinien – Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen in der Innenstadt sind ein wichtiger Faktor für die Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität. Sie dienen sowohl der Erholung, Kommunikation und Begegnung als auch ökologischen Aspekten wie dem Schutz von Boden, dem Grundwasser und dem Stadtklima. Die Landeshauptstadt München will ihre „Grünen Räume“ nicht nur erhalten und aufwerten, sondern auch untereinander vernetzen („Grüne Linien“) und mit den großen Grünzügen wie dem Isarraum und dem Englischen Garten verbinden. Außerdem sollen auch private Freiflächen und Innenhöfe mit teilweise sehr wertvollem Grünbestand erhalten bzw. entsiegelt, begrünt und belebt werden („Grüne Orte“).

Handlungsleitlinien – Grün- und Freiflächen

Trotz der dichten Bebauung gab es in der historischen Stadt traditionell auch grüne Freiräume, wie die Gärten und Grünanlagen bei den Kirchen, Klöstern und den feudalen oder staatlichen Repräsentations- und Verwaltungsbauten zeigen.

Heute noch vorhandene, größere öffentliche Grünflächen und Freiflächen wie Hofgarten, Finanzgarten, Alter Botanischer Garten, Maximiliansplatz, Sendlinger-Tor-Platz, Blumenstraße oder Isartorplatz entstanden im Bereich des ehemaligen Festungsgürtels und sind ringförmig um die Altstadt angelagert. Bis in das 19. Jahrhundert waren noch große Grün- und Freiflächen direkt vor den Toren der Stadt zu Fuß erreichbar.

Heute zählen die dort entstandenen gründerzeitlichen Wohngebiete außerhalb der Altstadt zu den am dichtesten bebauten Gebieten. Ihre Ausstattung mit Frei- und Grünflächen wird für den Aufenthalt und die Erholung von Bewohnerinnen und Bewohnern und im Bezug auf stadtoökologische Kriterien als unzureichend eingestuft. Mit Maßnahmen im öffentlichen Raum und bei privaten Bauprojekten sowie mit Hilfe des „Münchner Entsiegelungsprogramms“ bzw. des „Hofbegrünungsprogramms“ konnten in den

letzten Jahren bereits hinsichtlich der Umwelt- und Aufenthaltsqualität in diesen Gebieten Verbesserungspotenziale aktiviert werden.

Auch Großbäume und Alleen, die in der Innenstadt eine wichtige umwelt- und klima-ökologische Ausgleichswirkung besitzen, tragen zur Aufwertung des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität bei. Aus Sicht der Umweltvorsorge, des Stadtbildes und des Denkmalschutzes ist es daher wünschenswert, ein Konzept zu geeigneten Bereichen von Großbäumen zu entwickeln, um bei Planungen frühzeitig auf diese Belange eingehen zu können.

Nicht nur die in der Stadt wohnenden und arbeitenden Bürgerinnen und Bürger, sondern auch die Besucherinnen und Besucher der Innenstadt nehmen die grüne geprägten Freiräume und Plätze gerne als „Oasen“ und Ausgleichsräume zur Erholung an, wie z. B. den Brunnenplatz vor der Frauenkirche, den Rindermarkt oder den Marienhof.

Das Grün- und Freiraumkonzept für die Innenstadt sieht als Ziel eine verstärkte räumliche Verknüpfung von Plätzen und öffentlichen Grünflächen vor.

„Grüne Linien“ innerhalb der Stadt sollen die Grünräume weitestgehend ver-

netzen und Straßenräume aufwerten. Die Verbindung zu den umliegenden Stadtquartieren soll verbessert und Barrieren, wie z. B. der Altstadtring, gemindert werden. Besonders die vorhandenen Freiflächen sollen erhalten und geschützt werden. In einzelnen Bereichen können durch die Neuorganisation von Flächen sogar Grünflächen neu entstehen bzw. zurückgewonnen werden, wie z. B. am Oberanger oder am Isartorplatz.

Bei Neu- und Umgestaltung sollen die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für alle sozialen Gruppen, insbesondere auch die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen unterschiedlichen Alters und Geschlechts, berücksichtigt werden, um die Kommunikation sowie Interaktion im Freiraum zu fördern.

Handlungsleitlinien

- **Erhalt und Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Grün-ausstattung von öffentlichen und privaten Freiflächen, für alle Nutzergruppen**
- **Vernetzung der Grün- und Freiflächen untereinander und Anbindung an die übergeordneten Grünräume (Englischer Garten, Isarauen) und die angrenzenden Stadtviertel**

Bewohnerinnen und Bewohner, Berufstätige und Gäste nehmen Freiräume und Plätze gerne als Ausgleichsräume zur Erholung an.



Vernetzung der Grün- und Freiflächen

	übergeordnete Grünbeziehung		Gewässer
	örtliche Grünverbindung		Brunnen
	örtliche Grünverbindung geplant		wichtige Gebäude
	Grünverbindung am Altstadtring		Fußgängerzone
	Wichtige Grün- und Wegeverbindungen „Grünräume“		Fußgängerzone eingeschränkt (Bus, Taxi, Radfahrer frei)
	Maßnahmeschwerpunkte Freiraumentwicklung		Passagen / attraktive Innenhöfe

Aktualisiert: Okt. 2007

Projekte

Marienhof



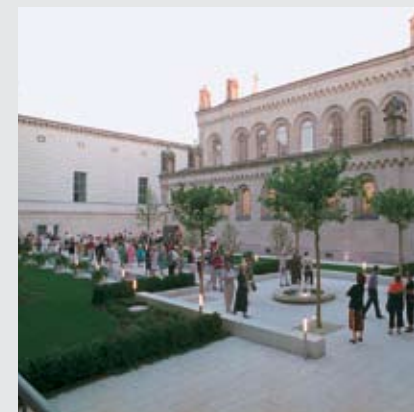
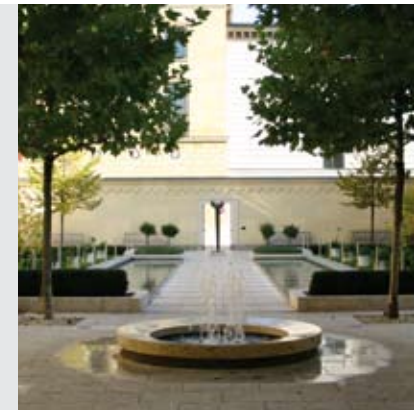
Neugestaltung: geplant
Wettbewerb 2006
Bauherr:
 Landeshauptstadt
 München, Baureferat
Landschaftsarchitekten:
 bbz, Berlin
**Architekten (Bahnhofsan-
 schluss):** atelier pk, Berlin

Bis zum Zweiten Weltkrieg war der Marienhof eine der dicht besiedelten Flächen in München. Nach der Zerstörung blieb diese bis heute unbebaut und wurde zur zentral gelegenen Freifläche der Stadt. Über deren Nutzung wurde bereits jahrzehntelang anhand verschiedener Nutzungskonzepte diskutiert. Im Zusammenhang mit den Planungen zur 2. S-Bahn-Stammstrecke und dem geplanten Haltepunkt am Marienhof wurde 2006 erneut ein Wettbewerb für eine Freiflächengestaltung ausgeschrieben. Wettbewerbssieger waren das Büro bbz Land-

schaftsarchitekten und das atelier pk mit einem klaren, reduzierten und stringenten Entwurf. Städtisches Ziel ist es, den Marienhof als kommerzfreien Ort der Ruhe freizuhalten. Als grüne Oase und gut nutzbare Freifläche für die mehr als 100.000 Bürgerinnen und Bürger, die täglich in der Innenstadt arbeiten, wohnen oder sie besuchen, soll der Marienhof im Herzen der geschäftigen Innenstadt zum Verweilen und zur Kommunikation einladen. Eine Realisierung ist im Zusammenhang mit der Umsetzung der 2. S-Bahn-Stammstrecke geplant.

Kabinetts Garten

Residenzstraße 1



Neugestaltung 2002-2003
Bauherr: Bayerisches
 Staatsministerium der
 Finanzen
Landschaftsarchitekten:
 Peter Kluska, München

Mit der Wiedereröffnung der Allerheiligen-Hofkirche präsentiert sich der Kabinetts Garten in der Münchner Residenz in einem neuen Erscheinungsbild. Nach einer jahrzehntelangen Abgeschlossenheit öffnet sich dieser Freiraum wieder den Besuchern in einer zeitgemäßen und den Nutzungsanforderungen angemessenen Gestalt. Der

Kabinetts Garten, wo einst die Hofgesellschaft ungestört an der frischen Luft flanieren konnte, lädt heute zum Verweilen und Ausruhen jenseits des Kommerzes und des Trubels der stark belasteten Haupteinkaufslagen ein. Er ist Rückzugsmöglichkeit, Pausenraum und eine kleine, überraschende Oase in der Innenstadt.



8

Handlungsleitlinien – Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum ist die städtische Bühne für das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben. Belebte Straßen mit vielen Nutzungen liegen in unmittelbarer Nähe zu stillen und ruhigen Orten wie Plätzen oder Parks. Die Nutzung des öffentlichen Raums steckt jedoch voller Konflikte: Festivalisierung gegen Alltagsqualität, private Aneignung gegen allgemeine Verfügbarkeit, Werbung gegen Stadtgestalt, Kommerz gegen Kultur, Autofahrer gegen Flaneure. Insbesondere in der Innenstadt müssen der Kommerzialisierung und Privatisierung Grenzen gesetzt werden.

Handlungsleitlinien – Öffentlicher Raum

Die Qualität des öffentlichen Raums, der Straßen, Plätze und Erholungsräume bestimmt wesentlich die Attraktivität und Identität einer Innenstadt. Sie ist Bühne für das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben, Schauplatz von Arbeit und Konsum, von Armut und Reichtum, von Festen und politischen Aktionen. Die unterschiedlichen Interessen und Nutzungsansprüche einer ausdifferenzierten Stadtgesellschaft prägen sein Gesicht, bergen Konflikte und machen einen gegenseitigen Interessenausgleich erforderlich. Zugleich ist der öffentliche Raum ein Ort für alle, zweckfrei und ohne besondere Legitimation. Er ist Inbegriff und Symbol für Gleichheit und demokratische Stadtkultur.

Ein Charakteristikum der Münchner Innenstadt ist das feingliedrige Gefüge verschiedener Straßen, Plätze, Passagen und Höfe. Auf engem Raum befinden sich Orte unterschiedlichster Qualitäten. Nur wenige Meter von den Hauptgeschäftsstraßen entfernt, auf denen sich dicht gedrängte Menschenmassen bewegen, befinden sich stille und ruhige Orte, die zum Verweilen jenseits von Kommerz und dichtem Menschengedränge einladen. Die Nutzungsintensität ist sehr unterschiedlich, das Gefälle zwischen Haupt- und Nebenlage sehr groß. Auf der Neuhauser- und Kaufingerstraße halten sich an Spitzentagen bis zu 200.000 Menschen auf und machen

diesen öffentlichen Ort zu einem der meist frequentierten Fußgängerbereiche in Europa. Gleichzeitig steigt mit der wachsenden Zahl der Besucher auch das Interesse an Veranstaltungen in diesen öffentlichen Räumen.

Städtisches Ziel ist es daher, die Nebenlagen aufzuwerten und sowohl für den Einzelhandel als auch für Veranstaltungen attraktiver zu machen. Durch den bereits seit den 1950er Jahren verfolgten Ausbau eines ausdifferenzierten Passagen- und Hofsystems wird dieses Ziel unterstützt. Es schafft eine lebendige Erschließungsstruktur und ermöglicht ein Flanieren jenseits der Haupttrouten.

Auch entstehen zunehmend von privater Seite halböffentliche Räume, zum Beispiel Passagen und Höfe, die besonderen Zugangsvoraussetzungen unterworfen sind. Das Verhältnis zwischen öffentlichem Raum und bedingt öffentlichem Raum liegt derzeit bei ca. 2:1. Eine Konkurrenzsituation ist bisher jedoch nicht erkennbar. Vielmehr wäre ein weiterer Ausbau der Passagen im Bereich der am stärksten frequentierten 1a-Lagen wünschenswert, um eine bessere Verteilung der Fußgänger in die Nebenlagen zu erreichen. Ziel der weiteren Entwicklung ist es, verschiedene Nutzungen und Ansprüche an den öffentlichen Raum nebeneinander existieren zu lassen und halböffentliche Räume zugänglicher zu machen.

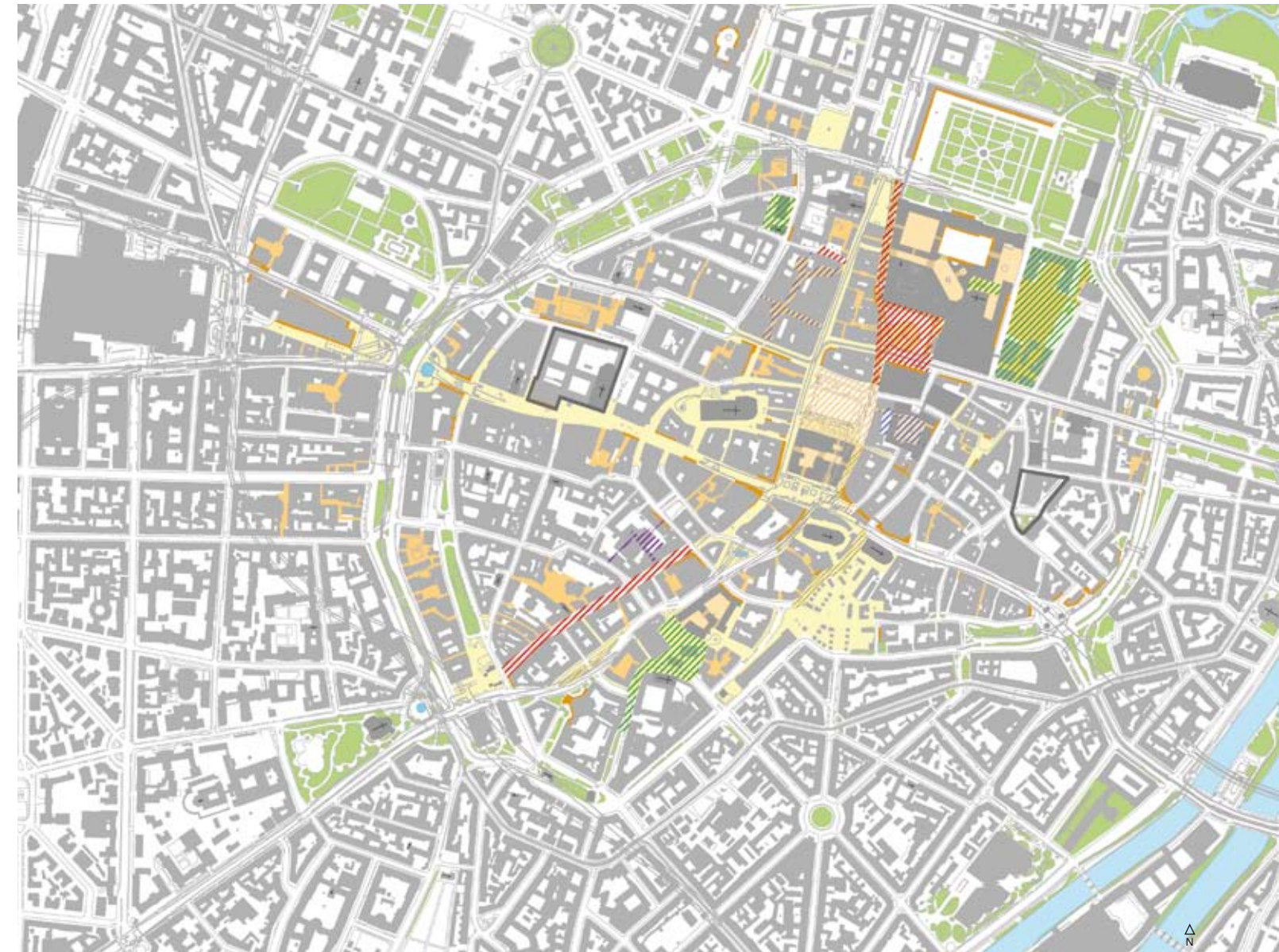
Dafür sind auch in der Innenstadt weiterhin Verweilmöglichkeiten ohne Konsumzwang von besonderer Bedeutung. Der öffentliche Raum soll auch durch die vom Stadtrat beschlossenen „KulturGeschichtspfade“ mehr in das allgemeine Bewusstsein gerückt werden. Geschichte soll anhand von verschiedenen Wegen entlang historisch ausgewiesener Orte und Ereignisse erfahrbar gemacht werden.

Ziel ist, auch in Zukunft alle den öffentlichen Raum prägenden Elemente, wie zum Beispiel angrenzende Gebäude und deren Nutzung, Beleuchtung, Möblierung und Freischankflächen, in die Planungen einzubeziehen, um so dem allgemeinen Trend zur Banalisierung des öffentlichen Raumes entgegenzuwirken.

Handlungsleitlinien

- **Aufwertung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der innerstädtischen Plätze unter Berücksichtigung des jeweiligen spezifischen Charakters**
- **Berücksichtigung der Aneignungsbedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen bei der Umgestaltung von öffentlichen Räumen**

Der öffentliche Raum ist die städtische Bühne für das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben.



öffentlicher Raum

- Innenstadt
- wichtige Gebäude
- Fußgängerzone
- Fußgängerzone eingeschränkt (Bus, Taxi, Radfahrer frei)
- Arkaden
- Grün im öffentlichen Raum
- Brunnen
- Gewässer

Plätze – Freiflächen

- Neugestaltet in den letzten Jahren
- in Planung
- in Diskussion

Passagen

- entstanden in den letzten Jahren
- in Planung

Aktualisiert: Juli 2007

Projekte

Oberanger



Umbau: 2007-2008
Bauherr: Landeshauptstadt München, Baureferat
Landschaftsarchitekten: realgrün, München

Mit der Fertigstellung des Jüdischen Gemeindezentrums, des Museums und der Synagoge erhielt der St.-Jakobs-Platz ein neues Gesicht. Auch der benachbarte Oberanger, der bisher nur über wenig Aufenthaltsqualität verfügte, wird nun neu gestaltet. In Anlehnung an die historische Angersituation wird die Straße zurückgebaut. Entlang der Häuserfront gegenüber dem Gemeindezentrum entsteht eine Fußgängerpromenade. Eine größere Rasenfläche, neue Bäume und ein Brunnen tragen zur Ver-

schönerung bei. Außerdem wird ein breiter Gehweg angelegt, der Platz für Cafés und öffentliche Sitzgelegenheiten bietet. Durch die Neugestaltung wird der Oberanger zu einem einladenden Boulevard mit viel Grün und einem breiten Fahrradweg. Zudem entstehen neue, attraktive Wegeverbindungen, zum Beispiel zwischen dem St.-Jakobs-Platz und der Sendlinger Straße, die quer zu den Hauptrichtungen verlaufen.

Salvatorplatz



Umbau: 1995-1997
Bauherr: Stiftung Literaturhaus München
Architekten: Kiessler + Partner, München
Landschaftsarchitekten: Haase & Söhmisch, Freising

Im Zusammenhang mit dem Umbau der ehemaligen Salvator-Realschule zum Medien- und Literaturhaus, wurde auch der Salvatorplatz umgestaltet und dadurch erheblich aufgewertet. Das im Renaissancestil erbaute Gebäude wurde 1997 komplett saniert und mit einer Stahl-Glas-Konstruktion aufgestockt, in der in erster Linie Veranstaltungsräume untergebracht sind. Von hier hat man einen fabelhaften Blick über die Dächer der Münchner Innenstadt. Der Salvatorplatz mit seiner klaren

und großzügigen Gestaltung sowie vielfältigen Nutzungsbereichen und -möglichkeiten hat sich für die Bürgerinnen und Bürger zu einem beliebten städtischen Raum entwickelt. Der vormals eher unbekanntere Bereich in der Altstadt, den man meist nur zufällig streifte und als Platzraum nicht erkannte, ist zu einem kulturell-urbanen Treffpunkt mit hoher Identität und Aufenthaltsqualität abseits der Fußgängerzone geworden.



9

Handlungsleitlinien – Innenstadtrand

Die Attraktivität der Münchner Innenstadt wird erheblich bestimmt von der Vielfältigkeit der sie umgebenden Gebiete. Die Bereiche bzw. Teilräume rund um die Innenstadt verfügen über äußerst unterschiedliche Qualitäten und Erlebnisräume. Die Maxvorstadt ist für die Museen und Hochschulen, die Ludwigsvorstadt für ihr buntes Bahnhofsviertel und ihre Kliniken bekannt. Die Isarvorstadt und zum Teil auch das Lehel sind nach wie vor durch das Wohnen geprägt. Neben diesen gebietstypischen Nutzungen sind für den Innenstadtrandbereich ein flächendeckender Einzelhandelsbesatz und eine Vielzahl von gastronomischen Betrieben kennzeichnend. Diese die Innenstadt umgebende Mischung aus Einzelhandel, Büro, Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen trägt wesentlich zu ihrem Erfolg bei. Deshalb gilt es, diese Struktur zu erhalten und zu stärken.

Ein wichtiger Aspekt ist hierbei das Wohnen. Die Innenstadtrandbereiche haben, ähnlich wie auch die Innenstadt, in der Vergangenheit einen erheblichen Bevölkerungsrückgang verzeichnen müssen. Durch einen gezielten Bestandsumbau und Wohnungsneubau kann dieser Trend wieder aufgefangen werden. Insbesondere sollen die Menschen, die wegen des attraktiven Arbeitsmarktes nach München kommen, an die Stadt gebunden werden, da nur so ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum erreicht werden kann. Städtisches Ziel ist daher, auch in den Innenstadtrandbereichen das Wohnen zu stärken und zu fördern.

Die Innenstadtrandbereiche werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Nutzung und ihrer stabilisierenden Wirkungen auf die Innenstadt kurz dargestellt.



Handlungsleitlinien

- **Festschreibung eines Wohnanteiles von mind. 20-30 % bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben in Kerngebieten und 50 % in besonderen Wohngebieten, mit Sicherung entsprechender Grün- und Freiflächenqualitäten**
- **Erhalt der Maßstäblichkeit und des Charakters der einzelnen Quartiere bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben**
- **Vermeidung des Entstehens von Kerngebietsflächen auf frei werdenden Hochschul- und Klinikflächen**



Innenstadtrandbereiche

Ludwigsvorstadt – Kliniken, Stadtvillen und kulturelle Vielfalt



Die Ludwigsvorstadt, ehemals von den bayerischen Königen als modernes, grünes Viertel angelegt, entwickelte sich mit dem Ausbau des Hauptbahnhofes und der Erweiterung der Zentralklinik, den heutigen Innenstadt-Kliniken, zu einem Gebiet, das bis heute von drei Zonen, dem Bahnhofsviertel, dem Wiesn-, und dem Klinikviertel geprägt wird. Diese drei sehr unterschiedlichen, dicht nebeneinander liegenden Bereiche schaffen ein sehr abwechslungsreiches Stadtgebiet, des-

sen Vielseitigkeit möglichst erhalten bleiben sollte. Die zurzeit diskutierten Projekte, der Neubau des Empfangsgebäudes des Hauptbahnhofes und die vom Freistaat Bayern beabsichtigte Verlagerung von einem großen Teil der Hochschulkliniken, könnten in diesem Bereich zu erheblichen Veränderungen führen.

Bahnhofsviertel

Ehemals vom Glauben an den Bahnhof als „Kathedrale des Fortschritts“ geprägt, oszilliert das Viertel heute zwischen Chance und Risiko, zwischen Down- und Upgrading. Geldpaläste verschiedener Art dominieren das Bild des Viertels. Im Spannungsfeld zwischen Spielhallen und Luxushotels internationalen Rangs bewegt sich die Wirklichkeit des Quartiers. Als Eingangstor zur Innenstadt besitzen der Münchner Hauptbahn-

hof und sein Umfeld für Pendler und Gäste eine wesentliche Funktion.

Investitionen von privater Seite, wie in das Luxushotel Dorint Sofitel, haben in den letzten Jahren bereits positive Impulse gesetzt. So können dem Stadtteil entgegen zunehmender Dominanz der Spielhallen neue Perspektiven eröffnet werden. Ziel ist es, die Chancen wie Lagegunst, Großstadtflair, Raum für

kreative Zwischennutzungen, Integrationspotenziale und vieles mehr zu nutzen. In diesem Sinne wurde auch von der Landeshauptstadt München ein mit dem Bayerischen Stadtmarketingpreis gewürdigtes Pilotprojekt „Quartiersmanagement Südliches Bahnhofsviertel“ initiiert, das die vorhandenen Entwicklungsimpulse bündeln und in eine positive Richtung lenken soll.

Klinikviertel

Die Innenstadt-Kliniken haben über Jahrhunderte hinweg den Charakter der Ludwigsvorstadt geprägt und leisten neben der medizinischen Versorgung einen wichtigen Beitrag für die Lebendigkeit und Urbanität des historisch gewachsenen Viertels.

Im Zusammenhang mit dem Strukturwandel der Hochschulen sind auch die Innenstadt-Kliniken als Hochschulkliniken der Ludwig-Maximilians-Universität Teil der Optimierungsplanungen

des Freistaates Bayern. Sie sollen daher, laut Aussage der empfehlenden Kommissionen, zum größten Teil nach Großhadern verlagert werden.

Sollte dieser große stadtstrukturelle Verlust nicht zu verhindern sein, wird seitens der Stadt eine Nachnutzung der freiwerdenden Klinikeinrichtungen für den Wissenschaftsbereich bzw. wissenschaftsnahe Nutzungen, wie zum Beispiel Professorenwohnungen und Studentenwohnungen, angestrebt.



Wiesenviertel

Das Wiesenviertel mit der namensgebenden Theresienwiese wurde Mitte des 19. Jahrhunderts als repräsentatives Villen- und Mietshausviertel geplant und ist somit das älteste Villenviertel Münchens. Ab 1882 versuchte man dort eine so genannte „offene Bauweise“ einzuführen, wofür eigens das Münchner Bauordnungsrecht geändert wurde. Ergebnis war eine vorbildliche, lockere und durchgrünte

Bebauung in zentrumsnaher Lage. Das Wiesenviertel steht unter Ensemblechutz, was seine historische, städtebauliche Bedeutung verdeutlicht.

Die ursprünglich für Wohnzwecke konzipierten Villen werden inzwischen überwiegend zweckentfremdet als Büros genutzt. Städtisches Ziel ist es, langfristig Teile der Bebauung wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

Isarvorstadt – Wohnen und Kneipen

Die Isarvorstadt ist ein traditioneller Wohnstandort Münchens. Die direkt an die Altstadt angrenzenden Baublöcke mit einem hohen Wohnanteil tragen erheblich zur Belebung der Innenstadt bei. Die Isarvorstadt verfügt im Vergleich zu anderen Stadtteilen über einen sehr hohen Altbaubestand. Auch wurde hier in großen Teilen eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie und kleinteiligem Einzelhandel erhalten. In der Isarvorstadt leben 45.000 Menschen, davon 65%

in Single-Haushalten, 32% sind ausländischer Herkunft. Aktuell ist ein Aufwertungsprozess in der gesamten Isarvorstadt zu beobachten, der leider oft mit einem gewissen Verdrängungseffekt alteingesessener Bewohner und kleinteiliger Geschäfte einhergeht. Die Isarvorstadt ist geprägt und strukturiert durch die Viertel Glockenbach, Gärtnerplatz und Schlachthof. Die einzelnen Stadtviertel verfügen noch heute über einen eigenständigen Charakter und eine spezifische Identität.



Glockenbachviertel

Das Glockenbachviertel ist in Teilbereichen das dichtest besiedelte Wohnquartier Münchens. Das ursprüngliche Arbeiter- und Handwerkerviertel verfügt heute zusammen mit dem Gärtnerplatzviertel über die größte Anzahl von Lokalen in München, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Bis vor einigen Jahren war das Viertel vor allem als Zentrum der Münchner Schwulen- und Lesbenszene bekannt. Eine aktuelle Studie des Deutschen Instituts für Städtebau „Renaissance der Innenstadt“ hat in einer vergleichenden

Untersuchung festgestellt, dass das Glockenbachviertel insbesondere für gut ausgebildete und qualifizierte Personen, meist mit kreativen Berufen, an Attraktivität gewinnt. Auch für Familien wird das Viertel laut Studie immer interessanter.

Das ursprünglich einfache Arbeiterviertel hat sich so im letzten Jahrzehnt zu einem der begehrtesten Wohn- und Ausgehviertel Münchens mit entsprechend gestiegenen Mietpreisen entwickelt.



Innenstadtrandbereiche

Gärtnerplatzviertel

Das Gärtnerplatzviertel entstand in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts vorwiegend durch die Bautätigkeit privater Unternehmer. In der Münchner Stadtbaugeschichte markiert es den Übergang von der klassizistischen Stadterweiterungsplanung der bayerischen Könige zum kommunalen, gründerzeitlichen Wohnungsbau. Erstmals in der Geschichte Münchens wurden Häuser nicht mehr nur zum Eigenbedarf errichtet, sondern als Kapitalanlage. Durch den wirtschaftlichen

Aufschwung der Gründerzeit kamen vermehrt Gastarbeiter nach München, die sich im Gärtnerplatzviertel niederließen. Noch heute zeichnet sich das Viertel, wo unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen und -schichten nebeneinander wohnen, durch einen offenen und toleranten Umgang miteinander aus. Hier zu leben, wird immer attraktiver und begehrter. Doch die Entwicklung zu einem „Szeneviertel“ hat auch Nachteile, vornehmlich für die alteingesessenen Bewohner, die oft unter den

Mietpreiserhöhungen und Luxussanierungen von Wohnungen leiden. Der Gärtnerplatz, ehemals als dekorativer Mittelpunkt des Viertels geplant, wurde in den letzten Jahren seiner Bedeutung nicht mehr gerecht. Durch eine Neugestaltung des unter Ensembleschutz stehenden Platzes, die sich an das historische Vorbild anlehnt, erhielt er wieder ein ansprechendes Erscheinungsbild. Als begehrter Schmuckplatz steht er jetzt den Bürgerinnen und Bürgern zur Nutzung offen.



Schlachthofviertel

Das Schlachthofviertel entwickelte sich rund um den städtischen Schlacht- und Viehhof und die Großmarkthalle, die in der Zeit zwischen 1878 und 1912 am neuen Südbahnhof entstanden. Dies wirkte sich stabilisierend auf das örtliche Gewerbe aus. Es siedelten sich zahlreiche kleine Zulieferbetriebe, vom Gewürzhändler bis zum Messerschleifer, an.

Mit der Errichtung des Arbeitsamtes in der Kapuzinerstraße in den 1970er Jahren veränderte sich die Arbeitsplatzstruktur in Richtung Verwaltung. Im Zuge dessen wanderten vermehrt Handwerker und kleine Gewerbe ab. Kleinere Lokale und Kneipen siedelten

sich an, die das Viertel noch heute in seinem Charakter prägen. Auch hier sind, vergleichbar mit dem Gärtnerplatz- und Glockenbachviertel, Aufwertungsprozesse zu beobachten. Mit Projekten, wie zum Beispiel dem Umbau des ehemaligen AOK-Gebäudes zum „Isarpalais“, werden Gewerbeimmobilien zu hochpreisigem Wohnraum umgewandelt.

Seit den späten 1990er Jahren werden wiederholt Überlegungen einer möglichen Verlagerung des Schlachthofes an den Stadtrand und einer Nachnutzung des innerstädtischen Geländes diskutiert. Diese sind jedoch bisher nie konkretisiert worden.



Maxvorstadt – Museumsviertel und Hochschulquartier

Die Maxvorstadt, als erste planmäßige Stadterweiterung zu Beginn des 19. Jahrhunderts entstanden und nach dem ersten König Bayerns Max I. Joseph benannt, gilt als Münchens klassizistisches Stadtviertel. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden schwerpunktmäßig Wohn- und Geschäftshäuser in der attraktiven Vorstadt, die um 1900 nahezu lückenlos bebaut war. Nach 1945 war die Maxvorstadt weitgehend zerstört, jedoch wurde sie in mühevoller Arbeit wieder aufgebaut. Heute leben hier etwa 50.000 Menschen, einige Teile gehören

zu den dichtest besiedelten Wohngebieten Deutschlands. Die Maxvorstadt ist von einer verhältnismäßig großen Zahl an Einpersonenhaushalten geprägt, Familien mit Kindern sind – wie in allen innenstadtnahen Vierteln – in der Minderzahl. Die Wohnbevölkerung liegt unter der Zahl der Arbeitsplätze. Die Wohnnutzungen konzentrieren sich heute auf den nördlichen Teil. Charakteristisch und von gesamtstädtischer Bedeutung sind die Hochschulen und Museen. Sie ziehen nicht nur Nutzer aus allen Stadtteilen, sondern auch viele Gäste und Touristen an.



Museumsviertel

Das Museumsviertel umfasst heute die drei Pinakotheken, die Glyptothek, die Antikensammlung und das städtische Lenbachhaus mit dem Kunstbau sowie zahlreiche private Galerien. Ein wichtiger Impuls für die weitere Entwicklung war die Eröffnung der Pinakothek der Moderne im Jahr 2002. Im Bau sind das Museum für die Sammlung Brandhorst sowie die Hochschule

für Fernsehen und Film, die zusammen mit dem staatlichen Museum für ägyptische Kunst auf dem Gelände an der Gabelsbergerstraße entsteht. Im Umfeld des Königsplatzes soll zudem ein NS-Dokumentationszentrum entstehen, welches die Rolle der Stadt München während dieser Zeit veranschaulicht. Diese kulturellen Einrichtungen bereichern das Angebot in der

Innenstadt. München will dabei dem Trend anderer Metropolen wie Berlin folgen und durch eine Bündelung von Ausstellungsflächen ein nationales und internationales Publikum erreichen. Zudem wird durch den Neubau des Jüdischen Museums am St.-Jakobs-Platz eine Verknüpfung der Altstadt Museen mit dem „Museumsviertel München“ immer dringlicher.



Universitätsviertel

Die Maxvorstadt ist der traditionelle Hauptstandort der Hochschulen in München. Hier befinden sich die Stammsitze der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU), der Technischen Universität (TU), der Hochschule München (ehemals Fachhochschule), der Akademie der Bildenden Künste, der Hochschule für Philosophie, der Hochschule für Musik, Theater und der Hochschule für Politik.

Der Grundstein für die bauliche Entwicklung der Hochschulen in der Maxvorstadt wurde 1840 mit dem Gebäude der LMU am Geschwister-Scholl-Platz gelegt. Ihm folgten 1868 das Gebäude der TU an der Arcisstraße und 1884 das der Akademie der Bildenden Künste an der Akademiestraße.

Die „Bildungsexplosion“ der 1960er Jahre hatte zu einem steilen Anstieg der Studentenzahlen geführt. Wegen des wachsenden Raumbedarfs und der zunehmenden technischen

Anforderungen, insbesondere der naturwissenschaftlichen Fächer, wurden einige Hochschuleinrichtungen an den Stadtrand verlagert. Die Diskussion, inwieweit eine zeitgemäße Hochschule in den gewachsenen und oft kleinteiligen Strukturen der Innenstadtlagen zukunftsfähig ist, besitzt nach wie vor Aktualität. Städtisches Ziel ist es, möglichst viele Hochschuleinrichtungen in der Innenstadt zu erhalten. Denn Wissen soll möglichst zentral im Austausch mit der Stadtgesellschaft entstehen.

Die in der vorliegenden Broschüre vorgestellten Ziele des Innenstadtkonzeptes bilden langfristig den stadtentwicklungsplanerischen Rahmen für Projekte in der Innenstadt. Er formuliert die Ziele, die bei städtischen Planungen, zum Beispiel neuen Bebauungsplänen oder Konzepten, für die Aufwertung des öffentlichen Raumes ebenso berücksichtigt werden sollen, wie bei den Verhandlungen mit privaten Akteuren.

Das Innenstadtkonzept ist nicht als abgeschlossenes Regelwerk zu verstehen: Es gilt den oft nur nach kurzfristigen Gesichtspunkten agierenden Immobilienmarkt weiterhin zu beobachten und, falls nötig, auch entsprechend Konsequenzen für das Erreichen der Ziele zu ziehen. Insbesondere vor dem Hintergrund des anhaltenden Bau- und

Investitionsbooms und des damit einhergehenden Strukturwandels ist ein politisch verankertes, breit abgestimmtes und gut kommunizierbares Konzept für die Münchner Innenstadt von zentraler Bedeutung.

Neben der konzeptionellen Arbeit der Innenstadtentwicklung werden aktions- und dialogorientierte Prozesse zunehmend wichtiger, denn der Erhalt einer lebendigen und vielfältigen Innenstadt kann nur gemeinsam mit den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern und allen beteiligten Planungspartnern erreicht werden. Die Münchner Stadtentwicklungsplanung setzt sich aktiv, unter anderem mit dem Arbeitskreis „Attraktive Innenstadt“ und dem Pilotprojekt der Quartiersentwicklung „Südliches

Bahnhofsviertel“ für einen Austausch mit den Akteuren der Innenstadt ein. Ziel ist es, neben der Politik und der Stadtverwaltung, die Münchnerinnen und Münchner selbst für eine aktive Gestaltung ihrer Innenstadt zu gewinnen. Private Initiativen wie der Verein City Partner GmbH, der insbesondere die Interessen des innerstädtischen Einzelhandels vertritt, übernehmen bereits eine wesentliche Aufgabe für die Münchner Innenstadt.

In diesem Sinne soll das Innenstadtkonzept einen nachhaltigen Beitrag leisten, so dass auch die nächsten Generationen noch die Münchner Innenstadt als lebendiges Zentrum einer weltoffenen und zukunftsfähigen Stadt erleben.

Lehel – Verwaltung und Wohnen

Das Lehel ist die älteste von Münchens Vorstädten. Die stufenweise Regulierung der Isar und die Aufschüttung des Riedl-Damms bereiteten im 19. Jahrhundert den Weg, auf dem ehemals von schweren Überschwemmungen gezeichnetem Gebiet die heute noch prägenden Gründerzeit- und Jugendstilhäuser des Großbürgertums zu errichten. Mit der nahen Isar und ihren Promenaden und Parkanlagen sowie der Nähe zum Englischen Garten hat das Gebiet eine bevorzugte Lage. Mit dem Bau der beiden Prachtstraßen Maximilianstraße und Prinzregentenstraße, heute Münchens Museumsmeile, war der Aufstieg zum gehobenen Wohnquartier mit stetig zunehmendem Anteil an Gewerbe- und Verwaltungsbauten eingeleitet. Aktuell steht jedoch eine andere Ten-

denz im Vordergrund: die Luxussanierung von Altbauwohnungen. Nur im Altbaubestand abseits der großen Straßenzüge konnte bis heute ursprünglicher Wohnraum und Kleingewerbe erhalten bleiben. Dies hat deutlichen Einfluss auf die demographische Entwicklung und Sozialstruktur im Lehel genommen. In den letzten 80 Jahren hat sich die Bevölkerung auf ca. 10.000 Bewohner nahezu halbiert. Gut verdienende Singles und Zweitwohnungsinhaber leben heute neben wenigen alteingesessenen Bewohnern und Familien mit Kindern. Ziel ist es daher, Wohnnutzung im Lehel zu stärken und zu erhalten. Mit dem Wacker-Haus an der Prinzregentenstraße mit 90 Wohneinheiten wurde bereits 1997 ein innerstädtisches Geschäfts- und Wohnhaus mit Vorbildcharakter realisiert.



Das Innenstadtkonzept soll einen nachhaltigen Beitrag leisten, so dass auch die nächsten Generationen noch die Münchner Innenstadt als lebendiges Zentrum einer weltoffenen und zukunftsfähigen Stadt erleben.



English Summary

As the dynamic heart of a prospering city with a high quality of life that is situated in a growing region, Munich's city center has the difficult task of developing continuously while maintaining its traditional qualities. The orientation towards the "European City" concept and ideal should ensure that it remains attractive and dynamic in the future. The basis for

urban development in the center are the aims and principles set out in the City Center Concept (passed by the City Council on October 5, 2006), which form part of the PERSPECTIVE MUNICH concept. The following summarizes the key aspects of the guiding principles and the most important aims.

1 | Guiding principle – Residential housing

In order to stay dynamic, a city center needs a resident population, yet in recent decades, there has been a tendency in Munich's Old Town for residential housing to yield to other property uses. In 1970, its population stood at 14,000, while only half that number remain today. In the last few years, however, it has been possible to halt this trend. In the 1990s, the City Council decreed that 30% of all new builds and conversions must be residential housing, and at the moment there is growing interest in city center living, as the idea of living in close vicinity to both the workplace and shops becomes more appealing. City center living should, however, be open not only to population groups with high incomes, but also to people and families from all social strata and in all stages of their lives.

- Decree that in central areas, at least 20-30% of new builds and conversions must be for residential purposes, rising to 50% in specific residential areas, and that developments must preserve high-quality green and open spaces

2 | Guiding principle – Retail outlets

The character of a city center is traditionally shaped by its retail outlets and in Munich, retail activity is focused in a few central areas that have the highest level of pedestrian traffic in the whole of Germany. Despite considerable structural changes in retail in recent decades, Munich's city center has succeeded in consolidating its function and attractiveness as a significant and exciting shopping location.

However, rising real estate prices and rents in the pedestrian precinct and the attraction of these top-notch locations mean that more and more chain stores are taking up residence here, with a corresponding decline in the variety of what is on offer. To slow down this trend, urban planners have decided on two strategies to take the pressure off the highly frequented areas: extension of the prime locations and improvement of the neighboring shopping districts. In the city as a whole, this should also improve the qualitative and quantitative balance between the specialist retailers in the city center and the wide variety of retailers located in the centers of the various city districts.

- Give precedence to new build and conversion schemes that extend and relieve top-notch locations and extend the system of passages and courtyards
- Continue to develop retail areas in a similar fashion

3 | Guiding principle – Work and services

Munich's Old Town has always been a working city center. The lively business activities that have developed here over many centuries driven by commerce and trade is to a



Former bank of the „Free State of Bavaria“

large extent responsible for the vigor and attractiveness of the Old Town. Over 60% of used building space is occupied by retailers and offices, with short journeys and synergy effects combining to make the city center more appealing than locations on the periphery. The service sector in particular prefers city center locations, although conglomerates such as banks and insurance companies often have just a representative address in the center and are relocating parts of their workforce to other areas. To ensure that Munich's city center remains an attractive business location, it is important to ensure that it is home to variety of different branches and sectors, and at the same time to find ways of responding to the need for office space in an area which has only a finite amount of space available, without neglecting other uses.

- Retain offices of public administrations accessed by the public in city center locations

4 | Guiding principle – Transport

Preserving both mobility and the quality of life – this is the motto of future-oriented transport planning. For the city center of a prospering metropolis such as Munich to remain vibrant and attractive, it must be accessible and offer mobility to all road and transport system users. This applies especially to transport links for business and commerce. To fulfill these requirements, it is important to manage traffic and transportation to the benefit of the city. This is why measures that reduce road traffic by encouraging a move toward more environment-friendly means of transportation and making public transport more attractive have priority in Munich. Such measures include,

for example, the construction of the second key section of the suburban railway, the extension of the cycle path network, and Park + Ride facilities on the city periphery.

Improving and upgrading of public spaces and their optimized linking via networks of passages and courtyards should balance out the throngs of pedestrians, and improve the quality and length of the time visitors spend in the Old Town.

- Optimize conditions for environment-friendly means of transportation (walking, cycling, public transport)
- Consider the needs of commerce and trade (deliveries, etc.)

5 | Guiding principle – Leisure, culture and tourism

Munich's city center is not just an attractive service and shopping center, but also a place of meeting and cultural exchange – its extensive cultural amenities attract art, theater, literature and music fans from across the world in equal measure. Part of the credit for this cultural variety that makes the city so vibrant and cosmopolitan goes to private cultural and religious institutions, for example the Hypo Foundation for Culture for its art gallery and the Israeli Cultural Community for the Jewish center recently opened at



Main synagogue

St.-Jakobs-Platz. It is the city's aim to maintain a varied range of cultural and leisure amenities in the city center that are attractive even outside of store opening times and appeal to Munich residents as well as visitors from home and abroad.

- Maintain and develop a varied range of cultural and leisure amenities
- Maintain and develop the cultural and religious institutions that shape the city center
- Promote amenities that make the city center an attractive destination, also outside of store opening times

6 | Guiding principle – Cityscape

Munich's Old Town is shaped by its medieval, fragmented parcel structure and a system of interconnections via passages and open courtyards, and large areas of the city center have been under preservation order since 1973.

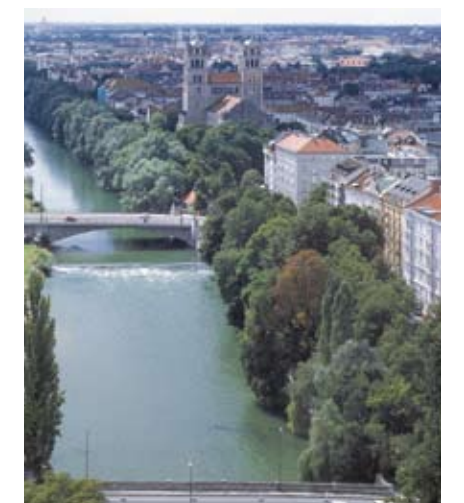
Preserving the historical cityscape is important for the identity of the city as a whole, but at the same time, modern architecture and development make an important contribution to the city's image as an economically dynamic and culturally accessible city. To unite the traditional and the modern in Munich's city center, new structures need to be carefully integrated into existing ones. Consequently, the demands and requirements made of new builds and conversions will be exceedingly high in future. This will be ensured by competitions and competitive processes.

- Introduce competitions and competitive processes for new build and conversion schemes for buildings and open spaces. Ensure that new builds and conversions maintain the proportionality and character of the individual districts

7 | Guiding principle – Green areas and open spaces

In order to preserve the high quality of life in the city center, green areas and open spaces are a key factor. They promote both relaxation, communication and meeting as well as ecological aspects such as preserving the soil, groundwater and climate. The City of Munich wants not only to maintain and improve its „green spaces,“ but also to link them together (creating „green lines“) and ultimately, to connect them to its large green corridors such as the Isar River Meadows and the English Garden. In addition, private open spaces and courtyards, some of which are valuable green areas, are to be maintained and or opened up, vegetated and revived („green places“).

- Maintain and improve the quality of public and private green areas for all user groups
- Link the green and open spaces and ultimately connect them to the larger green areas (English Garden, Isar River Meadows) and the neighboring city districts

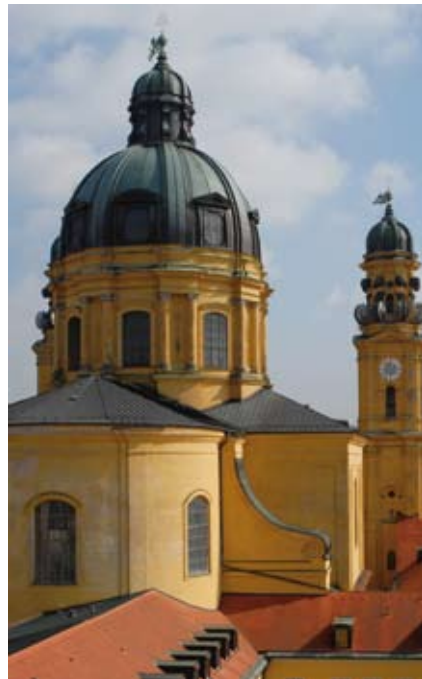


The Isar River on the outskirts of the inner city

8 | Guiding principle –
Public spaces

Public spaces are the stages on which city's social, economic and cultural life unfolds, with vibrant streets that have many different uses located directly next to quiet, calm places such as squares and parks. Yet the use of public spaces is a highly contentious issue: use for festivals vs. everyday living, private vs. public use, advertising vs. traditional cityscape, commerce vs. culture, road traffic vs. pedestrians. In the city center in particular, commercialization and privatization need to be limited.

- **Improve the usage and quality of public spaces in the city center, while respecting their individual character**
- **Consider the needs of the various user groups when redesigning and changing the utilization of public spaces**



View from the Munich Literature House onto the Theatiner Church St. Kajetan

9 | Guiding principle –
Districts surrounding the city center

A large part of what makes Munich's city center so attractive is the variety of the districts that surround it, all of which have their own unique qualities and offer a totally different experience. Maxvorstadt is known for its museums and university buildings and Ludwigsvorstadt for the vibrant area around the train station and its clinics, while Isarvorstadt and to some extent Lehel remain primarily residential areas. Thus each of the surrounding districts has its own flair and function, but in addition to this, they are all home to a host of retail and gastronomic outlets. It is this mix of retail outlets, office space, residential buildings, commercial space and public institutions that gives the city center much of its appeal, which is why these areas must be maintained and consolidated.

Residential housing plays an extremely important role in this. Like the city center itself, the surrounding districts have seen a significant decline in their



Gärtnerplatz

populations. However, with a structured approach to converting existing buildings and building new ones, this trend can be reversed. We particularly want to encourage those who come to Munich due to the attractive job market to stay in the city, as this is the only way to achieve sustained population growth. Consequently, a further urban planning objective is to boost and promote residential housing in the surrounding districts as well as in the city center.

- **Decree that at least 20-30% of new builds and conversions in the central areas must be for residential purposes, rising to 50% in specific residential areas, and that developments must preserve high-quality green and open spaces.**
- **Ensure that new builds and conversions maintain the proportionality and character of the individual districts.**
- **Avoid disused university and clinic land/buildings becoming business districts (offices, retailing, catering, etc.)**

Die vorangehenden Kapitel der Broschüre stellen die wichtigsten Themenschwerpunkte und Handlungsleitlinien für die Innenstadtentwicklung entsprechend dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 05.10.2006, Kapitel 9, dar.

Für einen Überblick über sämtliche vom Stadtrat beschlossenen Handlungsleitlinien und prioritäre Maßnahmen sind nachfolgend die entsprechenden Auszüge aus dem oben genannten Beschluss wiedergegeben.

Auszüge aus dem Beschluss

PERSPEKTIVE MÜNCHEN Leitlinien für die Münchner Innenstadt und Maßnahmenkonzept zur Aufwertung

A | Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.10.2006:

1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse des Anhörungs- und Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Innenstadtkonzeptes sowie aktualisierten Darstellungen der Entwicklungstrends zur Kenntnis.
2. Der Auftrag aus dem Beschluss vom 22.10.2003, die Bezirksausschüsse 1,2,3 und 5 sowie die berührten Träger öffentlicher Belange und die Verbände zum Entwurf des Innenstadtkonzeptes zu hören, ist entsprechend den Ausführungen in Kapitel 2 erledigt. Den Behandlungsvorschlägen zu den Einwänden und Anregungen entsprechend Anlage 3 wird als Grundlage für weitere Planungen und Maßnahmen zugestimmt.
3. Den unter Kapitel 3 bzw. 9 des Vortrages dargelegten Leitlinien für die Münchner Innenstadt zu den Themen:
 - Arbeiten/Dienstleistung (Punkt 3.1)
 - Wohnen (Punkt 3.2)
 - Freizeit/Kultur/Tourismus (Punkt 3.3)
 - Einzelhandel (Punkt 3.4)
 - Stadtgestalt (Punkt 3.5)
 - Verkehr (Punkt 3.6)
 - Grün-/Freiflächen (Punkt 3.7)
 - Öffentlicher Raum (Punkt 3.8),
 und den unter Kapitel 4 Prioritäten für die Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie dem in Anlage 6 dargestellten Verkehrskonzept und dem in der Anlage 7b dargestellten Konzept zur Grün- und Freiflächenentwicklung wird zugestimmt.

Darüber hinaus werden folgende Punkte in das Maßnahmenkonzept zur Aufwertung der Innenstadt aufgenommen:

- Die Aufwertung der Sendlinger Straße wird als weiterer Maßnahmenswerpunkt aufgenommen, und ein Entwicklungskonzept für die Straße entsprechend den anderen Bereichen (siehe Anlage 7b und 7c) entwickelt.
- Bei der Fortschreibung der Leitlinien und des Maßnahmenkonzeptes zur Aufwertung für die Münchner Innenstadt wird der aktuelle Verkehrsentwicklungsplan eingearbeitet.

[Auszüge aus Kapitel 3 und 4 sowie Anlage 7b siehe unten; Anlage 6 siehe S.33]

4. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Leitlinien, Prioritäten und Konzepte den künftigen Planungen und Projekten für die Innenstadt zu Grunde zu legen.
5. Dem Auftrag aus der Vollversammlung vom 22.10.2003 zur Einbindung der Stadtratsfraktionen und der in den Ausschüssen vertretenen Gruppierungen in den Arbeitskreis Attraktive Innenstadt wird durch entsprechende Beteiligung an den Sitzungen entsprochen. Der Auftrag ist somit erledigt.
6. Das Planungsreferat bleibt beauftragt, die Leitlinien für die Münchner Innenstadt in die „Fortschreibung der PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ einzubeziehen.
7. Das Planungsreferat wird beauftragt, über die Entwicklungen in der Innenstadt und den Innenstadtrandbereichen dem Stadtrat zu gegebener Zeit wieder zu berichten und die „Leitlinien für die Münchner Innenstadt und Maßnahmenkonzept zur Aufwertung“ bedarfsgerecht fortzuschreiben.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Auszüge aus dem Beschluss

B | Auszüge aus den Kapiteln der Beschlussvorlage:

Kapitel 3 – Handlungsleitlinien:

Die nachfolgenden Auszüge geben sämtliche Handlungsleitlinien wieder, mit Verweis auf die entsprechenden Seiten dieser Broschüre

3.1 Handlungsleitlinien Arbeiten und Dienstleistung (S. 24 ff.)

Als Ziel bei der Entwicklung, Umstrukturierung oder Modernisierung von hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorten wird eine ausgewogene Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Kultur verfolgt. Wichtige Aspekte sind dabei:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Arbeitsplatzumfeld
- Modernisierung von Bürogebäuden unter Einbeziehung neuer Standortfaktoren (Unternehmenskonzentration etc.)
- Entwicklung neuer Standorte mit Mischnutzung im Bahnhofsumfeld
- Erhalt der öffentlichen Verwaltung mit Publikumsverkehr in den innerstädtischen Liegenschaften

3.2 Handlungsleitlinien Wohnen (S. 8 ff.)

Zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt wurden bisher folgende Maßnahmen angewendet:

- Sicherung der Wohnnutzung im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen
- Festschreibung eines Wohnanteiles von mind. 20-30% bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben in Kerngebieten und 50% Wohnanteil in Besonderen Wohngebieten mit Sicherung entsprechender Grün und Freiflächenqualität
- Erhaltungssatzungen und Zweckentfremdungsverordnung
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Erhalt bzw. Ausbau von Grün- und Freiflächen
- Parkraummanagement mit Bevorrechtigung der Anwohner

Zusätzlich zu den bereits genannten Maßnahmen sollten:

- bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne grundsätzlich entsprechende Wohnanteile berücksichtigt werden
- der freifinanzierte und geförderte Wohnungsbau in der Innenstadt und den Innenstadtrandgebieten (Stadtbezirke 1-3) verstärkt werden

In den Innenstadtrandgebieten soll bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben im Kerngebiet ein Mindestwohnanteil von 20 - 30%, im besonderen Wohngebiet ein Mindestwohnanteil von 50% gesichert werden

3.3 Handlungsleitlinien Freizeit, Kultur, Tourismus (S. 38 ff.)

- Erhalt und Entwicklung eines abwechslungsreichen Kultur- und Freizeitangebotes
- anspruchsvolles Theaterleben auch mit Kleinkunstabühnen
- Installierung eines kulturellen Leitsystems, das alle wichtigen Kultureinrichtungen der Innenstadt und der Innenstadtrandbereiche einschließt
- Erweiterung des Gastgewerbes: mit einem gastronomischen Angebot für die Zielgruppe Erwerbstätige, Besucher und Touristen, mit weiteren Lokalen (auch als Zwischennutzung für leerstehende Läden denkbar) zur nächtlichen Belebung der Innenstadt
- anspruchsvolle Gestaltung und Pflege der Außengastronomie
- Stärkung der Funktion der Wissensvermittlung und der Weiterbildung unter Nutzung der Potentiale im Hochschulbereich
- Kennzeichnung einer Kulturmeile, (die auch den Ausgangspunkt Hauptbahnhof einbezieht) mit künstlerischen Inszenierungen
- Ausgewogenes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten in allen Preiskategorien
- Erhalt und Stärkung der die Innenstadt prägenden kulturellen und religiösen Einrichtungen
- Stärkung der Nutzungen, die einen Anziehungspunkt auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten für die Innenstadt darstellen
- Einrichtung einer Museumslinie welche die wesentlichen Kultureinrichtungen miteinander verbindet

3.4 Handlungsleitlinien Einzelhandel (S. 16 ff.)

- Stärkung des oberzentralen, spezialisierten Angebotes mit hochwertigen Erlebnisqualitäten im Rahmen eines Gesamtkonzeptes
- Ergänzung der Innenstadt durch Ausbau vorhandener und geplanter Stadtteil- und Quartiers-Zentren (Zentrenkonzept)
- Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten in nicht integrierten peripheren Lagen
- Erweiterung und Entlastung der Haupteinkaufsbereiche (1a-Lagen) und Ausbau des Passagen- und Hofsystems bei Neubau- und Umstrukturierungsmaßnahmen
- innovative Angebotsformen mit besonderen Erlebnisqualitäten

- zügige Realisierung des Parkleitsystems zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und der Kaufkraftbindung aus der Region
- Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs als Baustein für die Aufwertung der Innenstadt
- Überbrückung von Leerständen durch kreative Zwischenlösungen (Kunst, Kultur, Gastronomie) zum Erhalt der Attraktivität des Standortes.
- Unterstützung der Branchenvielfalt durch Vermietung stadteigener Anwesen an traditionelle kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte
- Ausweitung der Betreuungseinrichtungen für Kinder ggf. durch private Initiativen der Betriebe als Antwort auf die verlängerten Ladenöffnungszeiten
- Mitwirkung der Wirtschaft am Portal München als Marktforum, das den an die häusliche Umgebung gebundenen Personen die Möglichkeit zur Informations- und Kontaktaufnahme bietet

3.5 Handlungsleitlinien Stadtgestalt (S. 44 ff.)

- Der Denkmalpflege ist ein hoher Stellenwert einzuräumen
- An die Neu- und Umbauten sind städtebaulich und architektonisch höchste Anforderungen zu stellen. Dazu sollen Wettbewerbe bzw. konkurrierende Verfahren durchgeführt werden
- Die historischen Sichtachsen sind zu wahren und bei Neubauvorhaben zu berücksichtigen
- Weitere Vernetzung und Ausweitung der Wege durch das Passagen- und Hofsystem
- Teilweise Neugestaltung von Platzräumen und deren Verknüpfungen
- Erhalt der Maßstäblichkeit und des Charakters der einzelnen Quartiere bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben
- Reklame- und Werbeelemente müssen sich dem gebauten architektonisch gestalteten Stadtbild ein- bzw. unterordnen und sollten sich auf den Sockelbereich der Häuser (Erdgeschossbereich) beschränken
- Fremdwerbung und bewegte Werbung sollten ausgeschlossen werden um der Werbung am Ort der Leistung genügend Raum zu geben und den Vorrang der Baulichkeiten als bestimmendes Element der Stadt zu sichern

3.6 Handlungsleitlinien Verkehr (S. 30 ff.)

Stadtverträgliche Bewältigung der Mobilität durch:

- Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr (MIV) auf den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr
- Steigerung der Kapazitäten und Förderung der Zuverlässigkeit im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs
- Berücksichtigung der Belange des Wirtschaftsverkehrs und Förderung der stadtverträglichen Abwicklung
- Optimierung des Ruhenden Verkehrs durch weitere maßvolle Umsetzung des Parkraummanagements
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- Stärkung der Aufenthaltsfunktion durch bauliche Umgestaltung von Straßen und Plätzen

3.7 Handlungsleitlinien Grün- und Freiflächen (S. 50 ff.)

Folgende Ziele zur Aufwertung und Freiraumentwicklung in der Innenstadt sind zu nennen:

- Die Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und ökologische Funktion der vorhandenen Grün- und Freiflächen muss gesichert und weiterentwickelt werden,
- die Innenhöfe sollten entsiegelt, Flachdächer begrünt und dadurch aufgewertet und die Aufenthaltsqualität verbessert werden, und
- die Belange von Kindern und Jugendlichen sind im öffentlichen und privaten Raum besonders zu berücksichtigen
- Die Grünräume sollten untereinander vernetzt und Barrieren für Fußgänger und Radfahrer abgebaut werden,
- die Straßen bilden Verbindungswege und bieten Aufwertungspotentiale für Grün- und Aufenthaltsbereiche,
- Baumpflanzungen könnten in diesen grünen Linien die Orientierung ermöglichen und umweltbezogene Funktionen und Aspekte der Erholung fördern
- Generell sind die Grün- und Freiräume der Innenstadt zusammen mit den öffentlichen Plätzen der Altstadt stärker ins öffentliche Bewusstsein zu rücken und als Orte der Kommunikation zu entwickeln
- Dokumentation der historischen Grün- und Freiflächen und Übernahme in die Denkmalliste um deren Bedeutung und Erhalt langfristig zu sichern

Auszüge aus dem Beschluss

Durch „Grüne Themenwege“ könnte das Interesse der Besucher der Innenstadt auch für ihre unbekannteren Bereiche geweckt werden. Als mögliche Erlebnispfade und -orte in der Stadt könnten für den Freiraumbereich vertieft und entwickelt werden:

- Gärten und Grünplätze im Hacken- und Kreuzviertel – vom Radspielergarten zum Theatinerhof
- Wege entlang der Hangkante – vom Oberanger bis zum Hofgarten
- Alte und neue Plätze und Passagen – zwischen St.-Jakobs-Platz und den Fünf Höfen und
- Bäche, Brunnen und Bäume in der Stadt – vom Alten Südlichen Friedhof bis zum Hofgarten

Neben der Entwicklung genereller Ziele zur Weiterentwicklung des Grüns in der Innenstadt wurden die wichtigsten Handlungsbereiche, Freiräume und Vernetzungen herausgearbeitet und dargestellt.

Hierzu zählen insbesondere:

- der Erhalt und die Aufwertung der grünteprägtten Freiräume und ihrer historischen Bezüge,
- eine Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten auf Grünflächen und Plätzen für alle sozialen Gruppen; dies gilt sowohl für Bereiche mit aktuell zu wenigen Möglichkeiten, als auch für die Freiräume, die überbeansprucht sind und wo Nutzungskonkurrenzen mit Konflikten vorhanden sind,
- eine Akzentuierung der Grün- und Fußwegebeziehungen innerhalb der Altstadt zu Orientierungsleitlinien und zur sichtbaren Verknüpfung der Altstadt mit den umliegenden Stadtvierteln,
- die Sicherung und Entwicklung der Grünbestände und Freiflächen in den Höfen und Innenbereichen der Blockbebauung mit Wohnnutzung und Arbeitsplätzen, auch aus ökologischer Sicht,
- die Begrünung von Flachdächern in der hochversiegelten Innenstadt, insbesondere aus Umweltaspekten,
- eine Öffnung der Höfe dort, wo die Durchgängigkeit und der kulturell oder historische Bezug besonders wichtig sind, aber eine Öffnung gleichzeitig auch sinnvoll und verträglich ist

3.8 Handlungsleitlinien Öffentlicher Raum (S. 56 ff.)

- Der spezifische Charakter, vor allem der historischen öffentlichen Räume ist zu wahren und zu stärken. Die vorhandenen Potenziale sind zu nutzen (Blickbeziehung, Besonnung usw.)
- Die Aneignungsbedürfnisse und Wahrnehmungshorizonte der Frauen und Männer in unterschiedlichen Lebenslagen müssen bei der Neu- und Umgestaltung der öffentlichen Räume berücksichtigt werden
- Auf den öffentlichen Plätzen müssen weiterhin Aufenthaltsmöglichkeiten ohne Konsumzwang angeboten werden
- Ausgewählte innerstädtische Plätze mit hohen Aufenthaltsqualitäten sollen für Veranstaltungen/Aktivitäten nutzbar gemacht werden, um den hohen Druck von den viel frequentierten Plätzen zu nehmen (z. B. Marienhof)
- Eine ausgewogene Mischung der Veranstaltungen mit einem breiten Spektrum für verschiedene Nutzergruppen sollte angestrebt werden
- Die Innenstadt ist für alle Nutzergruppen offen zu halten. Auch die halb öffentlichen Räume sollten zugänglich gemacht werden
- Vernetzung der öffentlichen Räume durch Passagen und Öffnung von Höfen

Kapitel 4 – Maßnahmen:

Unter Berücksichtigung der in den einzelnen Kapiteln genannten Ziele, u. a. aus den Bereichen Verkehr, Grün- und Freiflächen, Öffentlicher Raum, wurden in einem gemeinsamen Gespräch mit Baureferat, Kreisverwaltungsreferat und Planungsreferat für die anstehenden Maßnahmen Prioritäten definiert. Angesichts der schwierigen Finanzsituation der Stadt soll die Realisierung einiger weniger, aber unter mehreren Gesichtspunkten notwendiger Maßnahmen, durch Mittelbereitstellung bzw. durch Aufnahme in das MIP, angestrebt werden. Besonders berücksichtigt werden sollten dabei die bevorstehenden Ereignisse der 850-Jahr-Feier zur Stadtgründung, 200 Jahrfeier Oktoberfest 2010 bei denen auch die Münchner Innenstadt wieder im Blickpunkt der Weltöffentlichkeit stehen wird.

Kurzfristig geplante Maßnahmen:

- **Begrünung der Blumenstraße an der Ostseite zwischen Papa-Schmid-Straße und Frauenstraße**
Als Ausgleich für die gefälltten Bäume im Bereich der Schrankenhalle soll diese Maßnahme in Zusammenhang mit der Wiederherstellung der Prälat-Zistl-/ Blumen-/ Corneliusstraße (Schrankenhalle) ausgeführt werden. Zum Einbau von Radwegen im südlichen Bereich der Blumenstraße wurde eine entsprechende Planung erarbeitet.
- **Oberanger zwischen Dultstraße und Herzog-Wilhelm-Straße, Umgestaltung**
Die Umgestaltung der Angerfläche ist nach Abschluss der Neubaumaßnahme Oberanger und jüdisches Kulturzentrum vorgesehen.

Mittelfristige Maßnahmen:

- **Fußgängerzone Landschaftstraße und Dienerstraße zwischen Landschaftstraße und Marienplatz**
Die beiden Maßnahmen können erst nach Vollendung der Baustelle am U-Bahnhof Marienplatz durchgeführt werden.
- **Max-Joseph-Platz, Platzgestaltung und Residenzstraße zwischen Odeonsplatz und Schrammerstraße**
Der Max-Joseph-Platz ist ein wichtiger innerstädtischer Platz, und einer der schönsten Plätze in der Altstadt, gerahmt von herausragenden historischen Gebäuden. Die Platzfläche ist allerdings aus gestalterischer und verkehrlicher Sicht dringend verbesserungsbedürftig; unter dem Aspekt der Repräsentation und des innerstädtischen Lebens birgt der Platz zu dem große Potenziale. Er sollte daher dringend aufgewertet werden.
Die bisher angestrebte Neugestaltung, konnte jedoch aufgrund der Haushaltslage nicht weiterverfolgt werden. Für den Bereich zwischen Rindermarkt und Odeonsplatz wird ein Gesamtkonzept angestrebt. Die Umgestaltung der Landschaftstraße sowie der Dienerstraße zwischen Marienplatz und Landschaftstraße bzw. zwischen Landschaftstraße und Hofgraben kann aber aufgrund der Bauarbeiten am Marienhof nicht vor 2010 geschehen.

Langfristige Maßnahmen:

- **Tal, Gehbahnverbreiterung**
Die Umstrukturierungen der Bebauung im Tal sind weit gehend abgeschlossen. Eine Umgestaltung soll angestrebt werden; u. a. aufgrund der räumlichen Potenziale (Straßenbreite) können der öffentliche Raum und die Aufenthaltsqualität erheblich verbessert werden.
- **Am Kosttor, Fußgängerzone**
Mit relativ geringem finanziellen Aufwand kann die Lücke in der Fußgänger Verbindung zwischen Tal und Maximilianhöfen über Böhmlerpassage - Platzl - Am Kosttor im Bereich zwischen Falkenturmstraße und Maximilianstraße geschlossen werden. Es existieren bereits Planungen beim Baureferat.

Maßnahmen in anderen Beschlüssen:

Projekte im Innenstadtbereich, die in anderen Beschlüssen behandelt werden, werden im Innenstadtkonzept nur nachrichtlich erwähnt.

Bahnhofsvorplätze, Umgestaltung

Auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2003 zum Masterplan Hauptbahnhof wird verwiesen. Auf Grundlage des Masterplanes wurde 2003 ein Wettbewerb für die Neugestaltung des Hauptbahnhofes ausgeschrieben, die Gestaltung der Bahnhofsvorplätze war dabei Teil der Entwurfsaufgabe. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 28.07.2004, wurde dem Stadtrat das Ergebnis des Wettbewerbes bekannt gegeben. Nach einer an das Wettbewerbsverfahren anschließenden weiteren Überarbeitungsphase entschied sich die Empfehlungskommission für den Entwurf von dem Büro Auer + Weber. Die DB Station & Service AG hat darüber hinaus die Arbeit von Gewers Kühn + Kühn zur weiteren Überarbeitung ausgewählt. Nach der zweiten Überarbeitung ist die Entscheidung für den Entwurf von Auer + Weber gefallen. Die Gestaltung der Bahnhofsvorplätze war ebenfalls Teil der Überarbeitungen.

Als Zeitziel für die Umgestaltungen sind geplant:

südlicher Bahnhofsvorplatz	2010
nördlicher Bahnhofsvorplatz	2012
östlicher (Haupt-) Bahnhofsvorplatz	2012

St. Jakobs-Platz, Platzgestaltung

Der Umbau des St. Jakobs-Platzes einschließlich der im Umgriff des Bebauungsplanes liegenden Verkehrsflächen des Oberangers und des Unteren Angers/Corneliusstraße wurde mit dem am 30.01.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplan

Nr. 1853 beschlossen. Die Platzgestaltung wurde in einem landschaftsplanerischen Wettbewerb ermittelt. Der Planungsauftrag durch den Bauausschuss wurde am 07.12.2004 erteilt.

Mit dem Beschluss „Neugestaltung der Platzfläche am St. Jakobsplatz im 1. Stadtbezirk Altstadt - Lehel“ des gemeinsamen Bauausschusses und des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 09.11.2005 ist die Erweiterung des Fußgängerbereiches im Bereich der Corneliusstraße beschlossen worden.

**Oskar-von-Miller-Ring / Platz der Opfer des Nationalsozialismus / Gabelsbergerstraße:
Platzgestaltung, Reduzierung der Verkehrsfläche, Begrünung**

Es ist eine Stadtratsvorlage zur Stadtreparatur im Umfeld der Pinakothek der Moderne beabsichtigt.

Im Rahmen des Programms „Bürgerinnen und Bürger gestalten ihre Stadt“ soll mit Hilfe von Bürgerbeteiligung für den Platz der Opfer des Nationalsozialismus eine neue Gestaltung erarbeitet werden.

Außerdem ist weiterhin Ziel, die im Innenstadtkonzept (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 03.07.1996) genannten Aufwertungsbereiche **Isartor**, den **Grünbereich entlang der Herzog-Wilhelm-Straße** durch eine Umgestaltung zu verbessern.

Eine vollkommen neue Gestaltung des Marienhofes wird der Ausbau des Bahnhofes Marienhof der 2. S-Bahnstammstrecke mit sich bringen. Im Mai 2004 hat zu dem Thema Marienhof ein „Runder Tisch“ stattgefunden mit dem Ziel, Zukunftsszenarien für eine Entwicklung am Marienhof zu formulieren. Der Wettbewerb ist abgeschlossen. Die Umsetzung der Ergebnisse kann erst nach Fertigstellung des Bahnhofes Marienhof ca. 2011/2012 erfolgen. Der prämierte Entwurf ermöglicht die angestrebte einheitliche Gestaltung der Dienerstraße als Fußgängerzone mit Radweg (siehe dazu den Beschluss von 22.10.2003, Kapitel 8, Ziffer 9.).

Anlage 7b – Grün- und Freiflächenentwicklung



- ① Massnahmenswerpunkte
- 1 Maximiliansplatz
- 2 Platz der Opfer des Nationalsozialismus
- 3 Marstallplatz
- 4 Isartorplatz
- 5 Tal
- 6 Prälat-Zistl-Straße/Blumenstraße
- 7 St.-Jakobs-Platz
- 8 Sattlerstraße
- 9 Rindermarkt
- 10 Oberanger
- 11 Sendlinger-Tor-Platz
- 12 Herzog-Wilhelm-Straße
- 13 Karlsplatz
- 14 Bahnhofplatz
- 15 Sophienstraße/ehem. LMU-Gebäude

- ▨ Bereiche mit Maßnahmeswerpunkten
- ▨ Bereiche mit Einzelmaßnahmen
- Verbesserung/Entwicklung der Aufenthaltsqualitäten
- Verbesserung/Aufwertung der Fußwegbeziehung

- Sicherung und Entwicklung des Grünbestandes in den Blockinnenbereichen
- öffentliche Grünflächen
- Entwicklungspotentiale zur Aufwertung in den Blockinnenbereichen
- Höfe und Passagen/Arkaden

Herausgeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 31, 80331 München
www.muenchen.de/plan

Inhalt und Redaktion:

Julia Krug, Birgit Gessner, Christian Fuchs,
Klaus Klassen, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Gestaltung:

HOELZL BRUSSIG, München

Druck:

Weber Offset, München

Karten:

Dagmar Gerst, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stand:

Dezember 2007

Fotos:

- alle nicht näher aufgeführten Fotos: Landeshauptstadt München
- Titelbilder: Peter Frank (nicht rechts unten)
- Seite 12-13: Peter Frank
- Seite 14+29: steidle architekten,
Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH
- Seite 15: Vogt, Landschaftsarchitekten
- Seite 16: Peter Frank (oben), Bayerische Bau und Immobilien Gruppe (mitte),
Alberto Ferrero (links), Sporthaus Schuster (unten)
- Seite 21: Meili und Peter Architekten AG
- Seite 22: Claus Graubner (oben), Alberto Ferrero (unten)
- Seite 23: Allmann, Sattler, Wappner
- Seite 24: Peter Bonfig (mitte)
- Seite 28+70: Prof. Arch. Guido Canali, Prof. Arch. Gilberto Botti
- Seite 34: DB-Projektbau GmbH
- Seite 35: Auer und Weber und Assoziierte
- Seite 38: Peter Frank (nicht unten)
- Seite 42-43: Peter Frank
- Seite 44: Peter Frank, Peter Bonfig (mitte)
- Seite 48-49: Peter Frank
- Seite 50: Florian Holzherr, ein Projekt der Initiative „München im Licht“ in
Kooperation mit QUIVID, „Licht genießen“ (2004) von Joachim
Fleischer
- Seite 54: bbz, Landschaftsarchitekten
- Seite 56: Peter Frank (mitte)
- Seite 60: realgrün, Landschaftsarchitekten
- Seite 61: Peter Frank
- Seite 62: Peter Frank (nicht links mitte)
- Seite 65-67: Peter Frank
- Seite 71: Peter Frank (nicht rechts)
- Seite 72: Peter Frank