



Bericht des Dipl. Ing. Christoph Titze zur Baugeschichte Neuperlachs

(Protokoll erstellt von Iris Wassill, Mitglied im BA 16 Ramersdorf-Perlach, Bildmaterial: Festrich Perlach e.V.)

Christoph Titze war 33 Jahre lang für die **Neue Heimat** gearbeitet und war maßgeblich an der Entwicklung des Stadtteils Neuperlach beteiligt. Er hat dies in der Broschüre der WSB, der rechtlichen Nachfolgerin der NH, dokumentiert. Darin enthalten ist die städtebauliche Entwicklung bis 1990.



Die Vorgeschichte Neuperlachs beginnt Ende der 50er, Anfang der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts, als Münchens Wohnbevölkerung geradezu explodiert war. Die Landeshauptstadt musste einen Weg finden die allgemeine Wohnungsnot zu beheben. Eine kleinteilige Bebauung kam dafür nicht in Frage. Daher fand eine großräumige Untersuchung statt, um geeignete Flächen zu finden. Schleißheim kam damals wegen militärischer Nutzung nicht in Betracht, in Freiam fehlte die Erschließung, so fiel die Wahl auf die Umgebung östlich von Perlach. **1960** erging der **Stadtratsbeschluss** zur Schaffung eines neuen Stadtteils. Da die geplanten Maßnahmen für die Personalstruktur der LHM zu umfangreich waren, wurde 1963 als Maßnahmeträger die NH beauftragt. Diese erarbeitete dann zusammen mit dem Planungsreferat der LHM einen Strukturplan.



Auf dem Planungsgelände gab es keinerlei Baudenkmale, lediglich ertragsschwache Äcker und eine alte Kastanienallee zur Michaeliburg. Es handelt sich um ein Gebiet von 1000 ha, unterteilt in 500 Parzellen, die 160 Eigentümer besaßen.

Der NH oblagen vier Aufgabengebiete: Die Mitwirkung an der Stadtteilplanung, die freiwillige Bodenordnung, die Erschließung der technischen Infrastruktur, sowie die Koordination der Bauträger von Hoch- und Tiefbau in zeitlicher Hinsicht.

Die Bodenordnung sollte freiwillig vonstatten gehen, es gab keine Enteignungsverfahren, alle Eigentümer verkauften von sich aus die notwendigen Grundstücke. 40% der Flächen war dann für Infrastruktur, Bäume und Straßen vorgesehen und 60% als Bauland. Lediglich die Kirchen vergaben ihre Grundstücke nach Erbbaurecht.

Das Strukturkonzept sah ein Wachstum über 20 Jahre hinweg vor, ohne feste Bebauungspläne für die Gesamtfläche. Lediglich die Straßenachsen wurden festgeschrieben. So die Ost-West-Achse der Ständlerstraße, welche durch den Truderinger Wald bis zur Autobahn fortgeführt werden sollte. Und die Nord-Süd-Achse der ehemaligen Rosenheimer Landstraße. Diese wurden die Hauptschlagadern für den Individualverkehr.



Zudem sollte echtes Stadtgebiet mit städtischer Bebauung entstehen, als Kontrapunkt zu der Einzelhausbebauung in Trudering beispielsweise. Die Masse der Bevölkerung hätte bei kleinteiliger Bebauung nicht mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können. Deshalb wurden kompakte Wohnanlagen mit entsprechender Höhenentwicklung von durchschnittlich acht Geschossen geplant.

Auch war klar, dass Neuperlach keine Schlafstadt werden sollte, vielmehr sollten die Bereiche Wohnen, Arbeit, Freizeit und Erholung gleichberechtigt nebeneinander stehen.

In der Planung war ein Zentrum mit städtischer Struktur für den Stadtteil und auch für die östliche Region vorgesehen. Dies war als Entlastung für die Innenstadt gedacht. Einige Einrichtungen sollten daher auch aus der Innenstadt herausgenommen und am Stadtrand für das überörtliche Einzugsgebiet bereitgestellt werden. Ein Einzugsgebiet von 400 000 Menschen, mit entsprechenden Wohnquartieren. Im Umkehrschluss war hierfür eine entsprechende Infrastruktur zu entwickeln, die Ladenzentren, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen umfassen sollte. Dies ergab eine errechnete Auslastung von zwei bis zweieinhalbtausend Wohneinheiten. Diese sollten in fünf Nachbarzentren rund um ein Hauptzentrum entstehen.

In diesem neu errichteten Stadtviertel kann der Besucher eine architektonische Zeitreise vornehmen: **1968** wurde das erste Nachbarzentrum in Perlach Nord

fertiggestellt, das Plett-Zentrum oberhalb der Ständlerstraße. Es handelt sich um einen Zeilenbau nach der Charta von Athen. Es folgte im Nordosten das Zentrum an der Quiddestraße/Peschelanger Straße und dann die Gigantomanie des Wohnrings. In Südperlach kehrten die Architekten dann in einer Rückbesinnung auf niedrigere Wohnblöcke zurück. Dies war nur möglich, da kein einheitlicher Bebauungsplan für die Gesamtfläche vorgeschrieben gewesen war und das erwies sich als Segen. Auf diese Weise kann der interessierte Besucher dreißig Jahre Architekturgeschichte erleben. Der Strukturplan war durch 100 einzelne Bebauungspläne mit Leben erfüllt worden.

Die Pläne waren entweder von den Mitarbeitern der NH, der LHM oder bei den Großmaßnahmen durch Planungsgutachten im Wege städtebaulicher Wettbewerbe erstellt worden.



Zum Thema Verkehr war bereits die Infrastruktur für den Individualverkehr frühzeitig durch die zwei Hauptachsen gestaltet worden. Für den öffentlichen Verkehr war die Anbindung an die U-Bahn bereits seit 1966 vorgesehen. Bis zu deren Vollendung wurde das Stadtviertel mit der Trambahn angebunden, die 1981 den Verkehr einstellte. In Neuperlach Zentrum war das Verknüpfungswerk zwischen Buslinien im Stadtviertel und zur Region vorgesehen und auch realisiert worden.

Wesentliches weiteres Kriterium sind die Fußwegesysteme von Perlach. Sie sind das schönste und positivste, was Neuperlach zu bieten hat. Wie vorgesehen verlaufen die Fußwege getrennt vom Fahrverkehr. Die Subzentren und Wohnquartiere wurden wie auf einer Perlenschnur an den Fußgängerwegen aufgehängt. Am besten erschließt sich Neuperlach daher nicht mit dem Auto, sondern zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die gesamte Bebauung ist darauf ausgerichtet, dass sich die Menschen ihr zu Fuß nähern. Daher finden sich die Hauseingänge auf die Innenhöfe und Fußwege hin ausgerichtet und nicht auf die Straßen hin, was für Besucher gewöhnungsbedürftig sein kann. Die Verbindungen erlauben den Fußgängern alle Zentren und die Wohnbereiche rasch und bequem zu erreichen, auch ohne Auto.

Auf den Fußwegen kann der Interessierte also von Altperlach über Neuperlach Zentrum bis zum Truderinger Wald marschieren, ohne an Fahrstraßen entlang gehen zu müssen. Genauso kann er von Norden nach Süden vom Ostpark über das Zentrum an der Europäischen Schule vorbei durch den Echopark bis zum Südperlachpark wandern. Dies ist eine städtebauliche Besonderheit, die es zu erhalten gilt, wenn der Grundgedanke des Fußwegesystems architektonisch für die Nachwelt erhalten bleiben soll.

Wichtig war den Planern auch die Grünstruktur des Stadtviertels. Dies ist ein hervorragendes Kriterium, die Einbettung in die Grünanlagen. Es wurde kein Unterschied gemacht zwischen öffentlichen und privaten Grünanlagen. Es gibt praktisch nur in den wenigen Reihenhäusern Zäune, ansonsten weiß der Besucher

nicht, ob er sich auf öffentlichem, oder privatem Grund bewegt. Als besonderes Qualitätskriterium sind daher die großen Grünflächen zu werten, wie die Bezirkssportanlage, offen für alle Einwohner, der Perlachpark mit 5 ha und der Ostpark mit seinen 56 ha Grund. Dies wirkt sich auch besonders positiv auf das Wohnen in Neuperlach aus.

Zudem wurde ein Gleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten geschaffen, nachdem mittlerweile 24 000 Arbeitsplätze und 22 000 Wohneinheiten in Neuperlach bestehen. Alles ist vorhanden, auch entsprechende Freizeiteinrichtungen.

Hinsichtlich der Arbeit bestand der Plan darin, diese nicht in den Wohnquartieren stattfinden zu lassen, sondern sie entlang der Wielandstraße und der U-Bahn zu bündeln. Wie auf einem Schaschlikspieß entlang der Albert-Schweizer-Straße und auf der Südseite der Ständlerstraße entstanden immer mehr Büroeinheiten. Im Süden war von Anfang der Planungen an schon das Gelände der Siemens AG klar gewesen mit der sehr guten Anbindung an U-Bahn, S-Bahn, Busse und die nahe Autobahn. Ansonsten waren auch kleine Dienstleistungsbetriebe, der Handwerkerhof, die Subzentren und ein Ärztezentrum vorgesehen gewesen und später entstanden.

Berühmte Personen in Neuperlach gab es nicht. Wie gesagt, es war vorher reines Ackerland gewesen, ohne Vorgeschichte. Ansässig waren ein paar Kiesgrubenbesitzer, die einige Gruben ausgeküst hatten, da Kies ein gutes Baumaterial abgibt. Die Gruben waren dann mit Bauschutt aus München verfüllt worden. Daher musste der Boden vor der Bebauung in Neuperlach jedes Mal untersucht werden, damit die Standsicherheit gewährleistet war für die Wohnanlagen. Auch in Südperlach musste der Bauschutt wieder herausgeholt werden und die Gruben neu befüllt werden. Große Umweltprobleme gab es nicht, nur ein bisschen Verunreinigungen, wie ein Ölfass, wurden gefunden.

Wie bereits erwähnt gab es keine Baudenkmäler bis auf die Michaeliburgkapelle an der ehemaligen Korinthenstraße. Viel Fläche gehörte den alteingesessenen Familien Ballauf und Friedel. Ein paar uralte Kastanienbäume standen an der Kreuzung zum alten Weg zur Michaeliburg. Diese blieben erhalten und stehen nun mitten im Wohnring.

Für die Bebauung auf dem Hanns-Seidl-Platz war 1967 ein bundesoffener Wettbewerb durchgeführt worden. Im Juni 1968 wurden die Berliner Architekten Lauter und Zinner als Preisträger gekürt. Der prämierte Entwurf bezog sich auf das ganze Gebiet im Zentrum.

Als Ziele waren genannt worden: Das Einkaufen auch für die Region, Büroarbeitsplätze, entsprechendes Wohnen, die Verknüpfung der Verkehrsfunktionen Busse/U-Bahn mit dem Fußgängersystem und die kulturellen Einrichtungen, wie Bürgerhaus, Bücherei, Kinozentrum Jugendfreizeitheim, das Richard-Strauß-Konservatorium, die Kirchenzentren, eine Kunstgalerie, ein Studentenwohnheim, ein Altenheim, ein Künstlerhof, die Post, Sporteinrichtungen eine Eislaufhalle und ein Schwimmbad.

Das Planungsteam von Professor Nestler und Mauder, welche auch an der Leopoldstraße und für die Kreissparkasse Bauten errichtet hatten planten die städtische Wohnform, den Wohnring. Dieser war überlagert mit Büroeinheiten. Der Schnittpunkt war das PEP. Darin war die Funktionsverteilung, wie Einkaufen in einer klimatisierten Ladenstraße, zweigeschossig vorgesehen. Zwei große Kaufhausketten sollten als Magneten für die anderen Einzelhändler dienen. Vier Parkhäuser mit 800 bis 1000 Stellplätzen waren für die Kunden vorgesehen.

Anstelle des Allianzgebäudes nördlich des PEP war ein überdachtes Sportzentrum geplant mit einem Hallenbad, dem Eislaufstadion und ein Restaurant. Letzteres sollte unter dem Hallenbad liegen, so dass die Gäste den im 50 Meter tiefen Taucherturm schwimmenden Tauchern zusehen sollen konnten.

Das **Bürgerhaus** sollte nicht auf dem Hanns-Seidel-Platz, sondern zusammen mit einem Ärztezentrum und einem Hotel im Übergang zwischen PEP und dem Wohnring liegen. Für den Hanns-Seidel-Platz war eine Bebauung vorgesehen, die sich trompetenförmig auf den Platz zum Wochenmarkt und der Post hin öffnet.

Erst waren alle von diesen Ideen begeistert gewesen, leider kam 1972 im Jahr der Olympiade in München, das böse Erwachen. Vor allem die sozialen Dinge waren nicht machbar. Zum einen war die Euphorie der olympischen Spiele verraucht, zum anderen galt ein neues Konzept im kommerziellen Bereich: Die Kaufhäuser sollten nicht auf der grünen Wiese, sondern im Ortszentrum entstehen, also in der Innenstadt. Die großen Kaufhäuser sprangen daher ab und ohne diese Magneten wollten auch die Einzelhändler kein Risiko eingehen. Der Sportbereich war schlicht zu teuer. München sei keine Freizeitgesellschaft, die Lage sei auch nicht zentral. Die Stadt zog sich aus dem kulturellen Bereich zurück. Aus Geldmangel wurde statt dem Richard-Strauß-Konservatorium in Neuperlach den Konzertsälen und einer großen Bücherei im Gasteig der Vorzug gegeben. Von der Planung in Neuperlach her wäre alles in einem Zug durchzuführen gewesen. Eine schrittweise Realisierung hätte keinen Sinn ergeben, da ansonsten ein Torso herumgestanden wäre. 1972 wurde daher das Projekt gestoppt, die Architekten gekündigt und die LHM legte bis 1974 eine Denkpause ein.

In diesem Jahr kam die Stadt mit sich überein, ein additives Zentrum zu schaffen. Es sollte keine Stapelung der Funktionen übereinander, wie im ersten Entwurf geben. Verschiedene Investoren sollten zu unterschiedlichen Zeiten gewonnen werden können. Dies war auch schon deshalb notwendig, um die Finanzkraft der einzelnen Investoren nicht zu überlasten. So blieb es bei der Verwirklichung des Wohnringes, da auch die entsprechenden Fördermittel abgerufen werden konnten. Auch das Stephanszentrum und die Schule konnte verwirklicht werden.

Schließlich traute sich als erstes die Kathreiner AG mit einem Krone-Supermarkt in den ersten Bauabschnitt des PEP einzuziehen. Für den ersten Magnet wurde gegenüber ein provisorischer Parkplatz angelegt. Die Vereinte baute dann auf der Fläche für das zunächst vorgesehene Sportzentrum. Gegenüber entstand die LVA, wie schon immer geplant vom Architekturbüro Langer. 1981 wurde im PEP der Einzelhandelsbereich eröffnet. Kulturelle Einrichtungen gab es keine. Es fanden Verhandlungen mit Kinobetreibern für ein Kinozentrum statt, in dessen ersten Ansätzen heute noch das Pepper-Theater sitzt. Der Rohbau für zwei Kinosäle im Erd- und einem im Untergeschoss entstand, dann sprangen die Kinobetreiber ab. Der Rohbau wurde umstrukturiert, so dass eine Diskothek und Läden Platz fanden. Das Pepper erhielt alle Funktionseinrichtungen, die diskutiert worden waren, aber der kulturelle Ansatz war auf der Strecke geblieben. Im Nachhinein war dies kein Nachteil. Bei der ersten Planung hätte ein Hineinwachsen des kulturellen Bereiches in den Wohnring stattfinden sollen, jetzt steht dafür noch die Fläche des Hanns-Seidel-Platzes zur Verfügung.

Die weitere Bebauung hängt von der finanziellen Situation der LHM ab. Der Platz an sich ist Vorbehaltsfläche für Kultur, so dass nichts anderes gebaut werden kann. Für

das vormals geplante Bürgerhaus gab es einen eigenen Wettbewerb außerhalb der NH. Aber mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das PEP inklusive zweier Brücken über die Thomas-Dehler-Straße, der Realisierung des Krone-Marktes und den provisorischen Parkplätzen war die Tätigkeit der NH damals beendet.

Das Konzept hat sich aber bewährt. Durch den Umschwung 1974 auf additive Entwicklung war immer wieder neues Nachdenken möglich. Letztlich wurde der Neuperlach als Standort aufgewertet, er ist sogar exorbitant gut. Es sind alle Verkehrsanbindungen auch an die Autobahn vorhanden. Dies ist für Arbeitsplätze ein sehr willkommener Standort.

Bevor die U-Bahn kam, war überlegt worden, was für einen Effekt diese hätte, auch wie sich das kostenlose Parken im PEP auswirken würde. Würden die Bürger in Neuperlach ihr Auto abstellen und in die Innenstadt zum Einkaufen fahren, so dass dem PEP eine Pleite drohte? Es war ein Wagnis sich hier niederzulassen und am Anfang nicht attraktiv. Es war damals eine große Entscheidung von Kathreiner, weil alle anderen abgesagt hatten. C & A wollten damals auch nicht als Eigentümer, sondern nur als Mieter hinein. Doch der Standort hat alles wettgemacht. Gerade weil die Besucher mit dem Auto herkommen können, ziehen sie den Einkauf im PEP dem Einkauf mit der U-Bahn in der Innenstadt vor. Das Auto ist der bequemste Einkaufskorb. Dass kostenloses überdachtes Parken im PEP möglich ist, macht für die Konsumenten den Qualitätsunterschied zur Innenstadt aus. Aus dieser Situation heraus hat sich das Zentrum aus 60 Läden gut behauptet. C & A kam dann doch als Eigentümer und baute an. Auch der zweite Bauabschnitt hat sich bestens etabliert.

Hinsichtlich der kulturellen Einrichtungen wären Partner gut. Z. B. wären Lösungen denkbar wie für die Maxhöfe hinter der Oper. Die LHM bekam den Grund vom Bauträger geschenkt... Auf dem Hanns-Seidel-Platz sollte jedenfalls etwas Großes entstehen, entsprechend dem geplanten städtischen Zentrum. Außen herum dominiert schließlich die 8geschoßige Bebauung. Nur 2,5 % der Wohnungen in Neuperlach sind Kleinbebauung. Der Platz liegt zudem an der Fußgängerschwerachse. Kultur kann dabei auf jedem Stockwerk stattfinden.

Neuperlach hatte städtebaulich erst ein schlechtes Image. Jetzt hingegen ist es eine Parkstadt. Die acht Geschosse sieht man oft nicht. Würde man eine Besuchergruppe vor einem Gebäude fragen, ob dies ein öffentliches oder städtisch gefördertes Gebäude ist, käme diese zu keinem einheitlichen Schluss. Bei der Bebauung in Neuperlach gab es kein Klassensystem. Alles ist einheitlich. Nur im Inneren der Gebäude können Sie an der Kachelhöhe ablesen, ob es ein privates Gebäude ist. Die äußere Qualität wurde durchgehend gehalten.

Auch die Durchlässigkeit aller grünen Grundflächen ist einmalig. Hinsichtlich des Fußwegesystems sollten Bausünden vermieden und die Wege als Baudenkmale erhalten bleiben.

Eine Nachverdichtung in Neuperlach ist nicht denkbar. Das Stadtviertel ist grundsätzlich fertig und städtebaulich geordnet. Es gibt keine hässlichen Missstände, wie in anderen Vierteln, die eine Erklärung des Quartiers zum Sanierungsgebiet nötig machen würden.

Iris Wassill

(Mitglied im Unterausschuss Kultur/Vereine/Veranstaltungen des BA 16)