



Stadtsanierung und Wohnungsbau

Neuperlach: Fit für die Zukunft!

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK)



Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau
Blumenstraße 31
80331 München
muenchen.de/plan

Kontakt:
Stadtsanierung
Tel.: (089) 233-2 39 11
E-Mail: plan.ha3-3@muenchen.de

Redaktion und Gestaltung:
ADEPT, Kopenhagen
in Zusammenarbeit mit
büro lucherhandt & partner, Hamburg
Transsolar Energietechnik GmbH, München

Druck:
Scharlau GmbH, Hamburg

Gedruckt auf Papier aus 100% zertifiziertem Holz aus
kontrollierten Quellen

Kurzfassung, Oktober 2021



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert sowie von der Landeshauptstadt München kofinanziert.



Landeshauptstadt
München

Inhalt

	1 Einleitung und Prozess	Seite 4
	2 Mitwirkung und Beteiligung	Seite 8
	3 Mängel- und Potenzialanalyse	Seite 14
	4 Leitlinien und Sanierungsziele	Seite 34
	5 Rahmenplan	Seite 44
	6 Umgriff und Durchführung der Sanierung	Seite 48
	7 Maßnahmen	Seite 50
	8 Sanierungsphasen und Kosten	Seite 118

1 Einleitung und Prozess

Die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (LHM) hat am 28. September 2016 beschlossen, Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß §§ 140, 141 Baugesetzbuch im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen als Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) unter intensiver Beteiligung der Bürger*innen sowie der Träger*innen öffentlicher Belange erarbeitet werden.

Gemeinsam mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept wurde ein Integriertes Handlungsraumkonzept (IHRK) für den Handlungsraum 6 Neuperlach erarbeitet. Das Münchner Modell der Handlungsräume identifiziert die besonders dynamischen Gebiete innerhalb Münchens. Für diese Gebiete werden sogenannte Integrierte Handlungsraumkonzepte erarbeitet, die die Ziele der Perspektive München im Raum spiegeln und Strategien und Maßnahmen zur Umsetzung umfassen. Somit ist das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Neuperlach in den gesamtstädtischen Kontext der Perspektive München eingebettet.

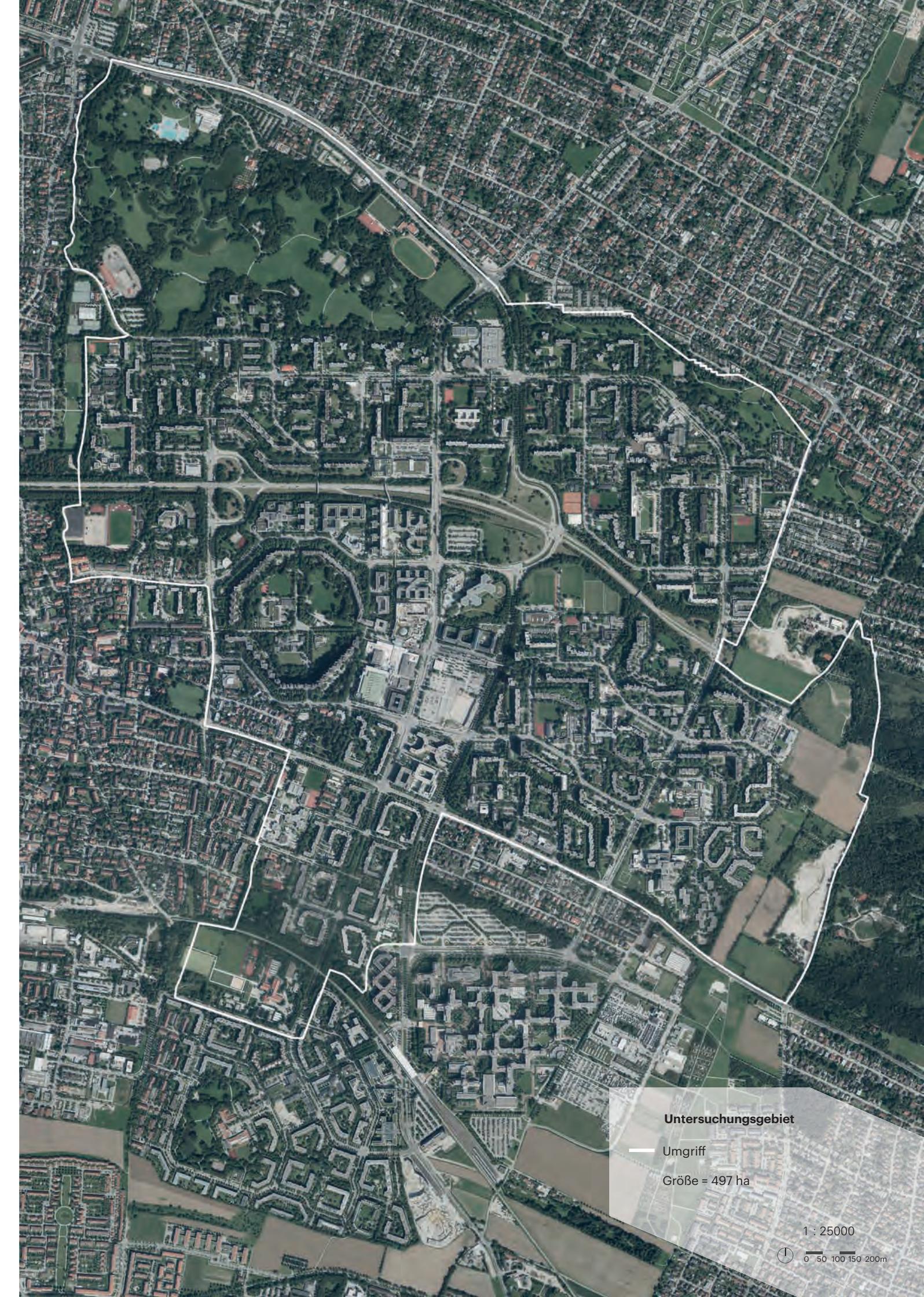
Um die zwischen beiden Vorhaben bestehenden Synergien optimal zu nutzen, wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für die Stadterneuerung mit der Erstellung des Integrierten Handlungsraumkonzeptes für den gesamten Handlungsraum 6 gekoppelt und gemeinsam vergeben. Auch wurde der Mitwirkungs- und Beteiligungsprozess unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen gemeinsam geplant und durchgeführt. Auf diese Weise entstand ein integriertes Konzept, das sowohl für den Umfang der Vorbereitenden Untersuchungen als auch für den gesamten Handlungsraum anwendbar ist.

Nach der Durchführung eines EU-weiten Vergabeverfahrens beauftragte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München das Kopenhagener Architektur- und Stadtplanungsbüro ADEPT mit der Erarbeitung dieser Leistungen.

Die vorliegende Kurzfassung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes fasst die wichtigsten Ergebnisse zusammen und dient dazu, die rechtlichen, fachlichen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um das besondere Städtebaurecht anwenden sowie Mittel eines Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms für einen Zeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren einsetzen zu können. Investitionen der Städtebauförderung, des Bundes, des Freistaates Bayern und der Landeshauptstadt München in den Gebäudebestand, das Wohnumfeld und die Infrastrukturausstattung sorgen bereits heute in den bestehenden Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt München für mehr Generationengerechtigkeit, Klimaschutz und Integration.

In Neuperlach kommt derzeit das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ zum Einsatz. Die Programmziele bestehen darin, die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner*innen sowie die Nutzungsvielfalt in den Quartieren zu erhöhen. Der Fokus liegt dabei auf einer nachhaltigen und klimagerechten Erneuerung. Die Städtebauförderung kann als Mittel für weitere strategische Entwicklungs- und Transformationsprozesse eingesetzt werden. Grundlage dafür bilden die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien 2020). Beispiele hierfür sind die Aufwertung des öffentlichen Raums, diverse Baumaßnahmen und sonstige Vergütungen, wie etwa für das Stadtteilmanagement.

Das vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept wurde in einem integrierten, fachbereichs- und akteursübergreifenden Prozess erarbeitet und ist das zentrale Instrument für die Umsetzung förderfähiger Maßnahmen. Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Neuperlach ist das Ergebnis eines kooperativen Planungsprozesses mit einer breiten Beteiligung von Akteur*innen und Öffentlichkeit und legt stadtteilspezifische Strategien sowie eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht dar.



Untersuchungsgebiet

— Umgriff

Größe = 497 ha

1 : 25000

0 50 100 150 200m



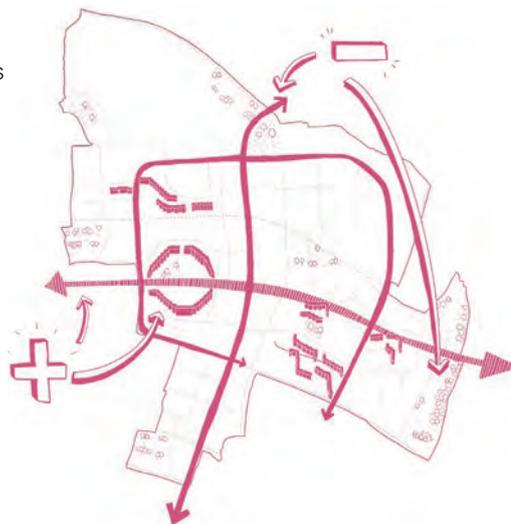
Mängel- und Potenzialanalyse

Die umfassenden Datengrundlagen der Landeshauptstadt München und die Erkenntnisse aus den verschiedenen Mitwirkungsformaten wurden durch das interdisziplinäre Planungsteam im Rahmen der Bestandsaufnahme intensiv geprüft und in Form einer Mängel- und Potenzialanalyse zusammengefasst. Die Bestandsaufnahme gliedert sich in insgesamt acht Handlungsfelder und umfasst darüber hinaus die Querschnittsthemen Vielfalt, Zukunftstrends, Umweltgerechtigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung, die in allen Handlungsfeldern berücksichtigt wurden.



Mitwirkung und Beteiligung

Zahlreiche Neuperlacher*innen, Akteur*innen vor Ort, Kinder und Jugendliche sowie der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach (BA 16) haben sich engagiert und in verschiedenen Phasen am Stadtteilentwicklungskonzept mitgearbeitet. Das gemeinsame und interdisziplinäre Planen, Entwickeln von Ideen und Nachdenken über die Zukunft des Stadtteils ist ein wesentlicher Baustein der Vorbereitenden Untersuchungen. Die Ergebnisse des Mitwirkungsprozesses wurden in alle Arbeitsphasen in einem iterativen Prozess eingespielt, kritisch geprüft, reflektiert und kommuniziert.



Leitlinien und Sanierungsziele

Aufbauend auf der Mängel- und Potenzialanalyse, mit entsprechend unterschiedlichen Betrachtungsperspektiven auf Neuperlach, erfolgt in der Definition der Leitlinien und Sanierungsziele eine Verdichtung der Handlungsanforderungen für das Untersuchungsgebiet Neuperlach. Die Leitlinien definieren eine Art Vision für den Stadtteil, die Sanierungsziele stellen konkrete Entwicklungsziele dar. Alle Leitlinien gelten als übergeordnete Ziele für das gesamte Untersuchungsgebiet. Die Sanierungsziele sind räumlich feiner ausdifferenziert und treffen parzellenscharfe Aussagen, die nur in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gelten.

Maßnahmen

Aus der Formulierung von Leitlinien und Sanierungszielen folgt die Entwicklung von Maßnahmen, um die gesteckten Sanierungsziele vor Ort konkret umzusetzen. Eine Vielzahl von Maßnahmen wurde unmittelbar durch den Input der Bevölkerung im Rahmen der Beteiligungsformate und der verschiedenen Fachreferate der Landeshauptstadt München generiert. Die Maßnahmen, die in den nächsten Jahren im Rahmen der Stadtsanierung sukzessive umgesetzt werden sollen, sind das Herzstück des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes.



Umgriff der Sanierung

Während der Rahmenplan für das gesamte Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gilt, wird dieses Gebiet selbst in einzelne, räumlich kleinere Sanierungsgebiete untergliedert. In diesen Gebieten werden mit Hilfe von Städtebaufördermitteln die Maßnahmen sukzessive umgesetzt und die Sanierungsziele in einer Sanierungssatzung festgelegt. Die Herleitung der verschiedenen Sanierungsumgriffe wird im letzten Kapitel dargelegt.

Rahmenplan

Der Rahmenplan ist das städtebauliche Leitbild für die Entwicklung Neuperlachs der nächsten Jahrzehnte. Der Rahmenplan zeigt Entwicklungspotenziale und trifft Aussagen zu aktuellen und künftigen Projekten und möglichen Nutzungen im Stadtraum.



2 Mitwirkung und Beteiligung



Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet Neuperlach wurden von einer Vielzahl an Mitwirkungsformaten begleitet. Zahlreiche Neuperlacher*innen, Akteur*innen vor Ort, Kinder und Jugendliche sowie der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach haben sich engagiert und in verschiedenen Phasen am Stadtteilentwicklungskonzept mitgearbeitet. Hierbei kamen qualitative und quantitative Methoden der Partizipation in analogen und digitalen Formaten zum Einsatz. Bedingt durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie wurde der ursprünglich geplante Mitwirkungsprozess in 2020 grundlegend überarbeitet und laufend entsprechend neuer Bestimmungen angepasst. Durch die unterschiedlichen Formate erhielten die Beteiligten (Bewohner*innen des Quartiers, Mieter*innen, Eigentümer*innen etc.) die Möglichkeit, Defizite und Potenziale im Quartier zu benennen, Stellung zu den von der Landeshauptstadt München geplanten Sanierungsmaßnahmen zu beziehen und selbst Projektideen und Visionen für die Zukunft Neuperlachs zu entwickeln. Neben den Bürger*innen wurden auch für Neuperlach bedeutende Schlüsselpersonen eingebunden und gemeinsam im Rahmen von Co-Design-Werkstätten umsetzungsfähige Strategien und Maßnahmen für Neuperlach entwickelt. Der Mitwirkungs- und Beteiligungsprozess wurde gemeinsam für die Vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte Handlungsraumkonzept geplant und durchgeführt – so konnten Synergien genutzt und die Anregungen bestmöglich verwertet werden. In den folgenden Absätzen werden die einzelnen Formate kurz dargestellt:

Kick-Off

Mit einem verwaltungsinternen Kick-Off-Workshop am 25. November 2019 wurde der Mitwirkungsprozess eingeleitet. In vier Arbeitsgruppen wurde das Wissen aller Fachreferate der Landeshauptstadt München abgefragt. Im Vordergrund standen dabei ein fachübergreifender Wissensaustausch zu Neuperlach, das gemeinsame Sammeln laufender Projekte und schließlich das co-kreative Entwickeln erster Strategien und Maßnahmen.

Öffentlicher Auftakt

Bei der öffentlichen Auftaktveranstaltung zu Beginn des Mitwirkungsprozesses am 12. Februar 2020 wurde

zunächst ein Gesamtüberblick zum VU- und IHRK-Prozess gegeben sowie über alle Mitwirkungsmöglichkeiten informiert. Gleichzeitig wurden in einer räumlichen Szenerie – dem Konzept von Marktständen nachempfunden – bereits erste Ideen, Wünsche, Anregungen und Kritik aufgenommen. Diskussion und Austausch gab es insbesondere zu folgenden Fragestellungen: Was wird geliebt? Was kann verbessert werden? Was kann weg? Was wird vermisst? Über 200 Besucher*innen haben hier ihre Ideen, Wünsche und Anregungen eingebracht. Eingeladen wurde der gesamte Stadtteil über eine Postwurfsendung an alle Haushalte. Darüber hinaus wurden die Veranstaltung mit Hilfe eines Filmclips auf der Webseite zusammengefasst und die nächsten Schritte des Prozesses erläutert.

Stadtteilmanagement

Das Stadtteilmanagement der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) ist bereits seit 2019 aktiv. Zunächst erfolgten ein erstes Kennenlernen des Gebiets und der Akteurslandschaft sowie die Konzeption des mobilen Stadtteilmanagements. Seit der Auftaktveranstaltung im Februar 2020 ist das Stadtteilmanagement mit dem Infomobil und dem Lastenrad im 497 ha großen Untersuchungsgebiet regelmäßig vor Ort. Bis Dezember 2020 wurden bereits an fünf verschiedenen Standorten fast 1.300 Anregungen von Bürger*innen aufgenommen. Trotz der Covid-19-Pandemie konnte an 73 Tagen eine jeweils 3-stündige Präsenz vor Ort zu unterschiedlichen Tageszeiten angeboten werden. Das Infomobil war mit einem großen Luftbild des Untersuchungsgebietes ausgestattet, was den Einstieg in Gespräche erleichterte, darüber hinaus hielt es die Möglichkeit bereit, weitere Anregungen der Bürger*innen auf Ideenkarten festzuhalten. Durch entsprechende Befragungen wurden quantitative Daten generiert.

Zusätzlich führte das Stadtteilmanagement 20 Kennenlerngespräche mit unterschiedlichen Einrichtungsleitungen durch. Der gesammelte Input wurde jeweils im gesamten VU-Team weitergegeben und in den Planungen berücksichtigt. Des Weiteren entwickelte das Stadtteilmanagement im Handlungsfeld Bildung, Soziales, Kultur und Sport Maßnahmenvorschläge aus den gesammelten Anregungen und entwickelte diese in Gesprächen mit Akteur*innen weiter. Außerdem nahm das Stadtteilmanagement an insgesamt 14 Arbeitskreisen für Regionale Netzwerke für Soziale Arbeit in München teil und führte im

Sommer zwei Stadtteilrundgänge durch, bei denen ebenfalls Anregungen aufgenommen wurden.

Gruppengespräche, Leitbildgruppe, Lenkungsgruppe Stadtsanierung

Im Rahmen des Prozesses wurden sowohl innerhalb der Lenkungsgruppe Stadtsanierung und einer erweiterten Leitbildgruppe als auch in Gruppengesprächen immer wieder bedeutende Schlüsselakteur*innen in die Planungsdialoge integriert. Diese bereicherten den Prozess mit lokalspezifischem Wissen zu Neuperlach und der weiteren Umgebung. So konnte durch Austausch und Diskussion ein Zukunftskonzept mit Leitlinien und konkreten Projektideen entstehen, welches die Entwicklung von Sanierungsgebiet und Handlungsraum in den Blick nimmt.

Informationsformate: Stadtteilzeitung, Newsletter, Webseite und Pressemitteilungen

Die breite Spanne an Informationsformaten zum Prozess erreichte Bürger*innen diverser Altersgruppen und garantierte einen fortlaufenden Informationsfluss zum Stand der Stadtsanierung. Für kurzfristigen Informationsaustausch rund um aktuelle Entwicklungen stand die Webseite stadtsanierung-neuperlach.de zur Verfügung. Begleitend lieferten Pressemitteilungen, Newsletter und eine Stadtteilzeitung Informationen zu bestimmten Themenbereichen.

Onlinebeteiligung

Die Onlinebeteiligung über die Webseite stadtsanierung-neuperlach.de ermöglichte Interessierten, sich digital zu vielseitigen Themen rund um Neuperlach zu beteiligen. Mithilfe von Online-Fragebögen wurden Stimmungsbilder zu wichtigen Themen im Stadtteil gesammelt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, eigene Ideen und Visionen für den Stadtteil einzubringen und diese in den Prozess einfließen zu lassen. An relevanten Orten im Stadtteil wurden Sticker mit QR-Codes platziert, um hier ortspezifisch zur Onlinebeteiligung zu gelangen.

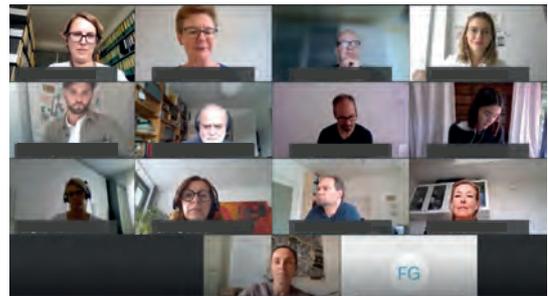
Co-Design-Werkstätten

Im September und Oktober 2020 fanden fünf Co-Design-Werkstätten zu den Themen Weiterentwicklung des Baubestands, Aktivierung am Hanns-Seidel-Platz, Begegnungsorte, Mehrfachnutzung von Schul- und Freizeitflächen und zur Entwicklung der Lätäre-Kirche statt. Teilgenommen haben neben den Akteur*innen vor Ort Vertreter*innen der Landeshauptstadt München, das Stadtteilmanagement der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung sowie die beteiligten Fachplaner*innen. Ziel der Co-Design-Werkstätten war es, Akteur*innen zusammenzubringen und zu vernetzen, gemeinsame Ziele zu formulieren und durch den interdisziplinären Austausch geeignete Umsetzungsstrategien zu entwickeln.

Jugendbeteiligung

Ein Fokus des Partizipationsprozesses war die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen. Ein Baustein der Jugendbeteiligung war unter anderem das Neuperlacher Stadtquartett der Schüler*innen für ihren Stadtteil Neuperlach. Die Schüler*innen erhielten einen Quartettrohling und konnten diesen themenbezogen mit ihren eigenen Orten in Neuperlach füllen.

Darüber hinaus wurde das Projekt „Mitmischen im 16er“ des Netzwerks Jugendbeteiligung in den Prozess involviert. Das Netzwerk erstellte digitale Tools, um die jugendliche Zielgruppe mit Themen der Stadtentwicklung zu erreichen. Es entstand eine Stadtteilanalyse auf Basis von OpenStreet-Maps und eines Minecraft-3D-Spieleservers.



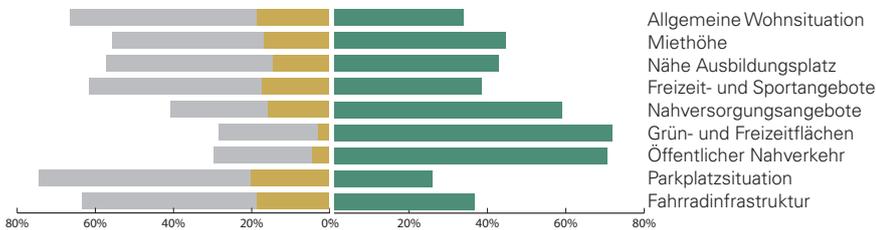
Ergebnisdialog

Der Ergebnisdialog markierte das offizielle Ende des Mitwirkungsprozesses. Letzte Hinweise und Kommentare aus der Bevölkerung wurden in das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept aufgenommen. Der Ergebnisdialog vermittelte einen Zwischenstand des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes und der Bürgerbeteiligung im digitalen Raum und mittels einer Ausstellung an sechs Standorten im Untersuchungsgebiet.

Ergebnisse des Mitwirkungsprozesses

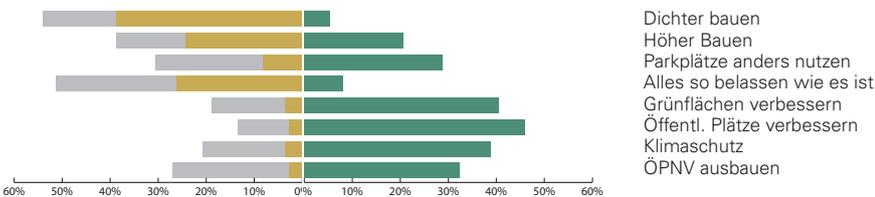
Der vielschichtige Mitwirkungsprozess rund um die Erstellung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes hat einen wesentlichen Beitrag für die einzelnen Planungs-

schritte gebracht. Die Aussagen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes fußen auf den Ergebnissen des Mitwirkungsprozesses. Die eingebrachten Ideen und Vorschläge als auch mitgeteilten Mängel und Potenziale sind nach kritischer Prüfung durch das Planungsteam in die einzelnen Kapitel des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes eingeflossen. Insbesondere die Aufwertung der öffentlichen Räume und Grünflächen, „allen voran der Ostpark, die Stärkung des kulturellen Lebens im Stadtteil sowie der Klimaschutz und die Verbesserung der Mobilität waren wesentliche Forderungen im Mitwirkungsprozess. Die hier dargestellten Grafiken stellen nur einen Bruchteil der umfangreichen Ergebnisse dar, geben jedoch einen ersten Eindruck.



Bewertung von Standortfaktoren in Neuperlach

neutral
positiv
negativ



Bewertung vorgeschlagener baulicher Maßnahmen, um Neuperlach fit für die Zukunft zu machen.

neutral
positiv
negativ

lebendig
tolerant nachhaltig
ruhig und gemütlich
modern **vielfältig**
außergewöhnlich kreativ
nachbarschaftlich
sauber und gepflegt
sicher

Attribute für Neuperlach

Angsträume minimieren,
z. B. durch Beleuchtung
Grillflächen pflegen und vergrößern
Multifunktionale Flächen benutzbar machen,
z. B. Sommerstockbahnen für Veranstaltungen.
Bademöglichkeiten schaffen Orientierung vereinfachen
Bewegungs- und Fitnessparcours
oder andere Sportangebote
Skatepark sanieren und erweitern Ausleihe vom Spiel- und Sportgeräten
Angebote zur Naturerfahrung schaffen
Öffentliche Toiletten einrichten
Angebote zur Konfliktlösung einrichten Mehr Spielplätze einrichten
Theatron erneuern. **Mehr Sitzmöglichkeiten einrichten**
Sandstrände am See auffrischen
Betreuungsangebote einrichten,
z. B. Spielnachmittage.

Bevorzugte Maßnahmen zur Umgestaltung des Ostparks

Was soll auf den Grünflächen zwischen Gebäuden in Zukunft passieren?

- 15 % Urban Gardening (selbstorganisierte Nachbarschaftsgärten)
- 10 % alles so belassen, wie es ist
- 9 % mehr Bänke
- 6 % Sonstiges
- 5 % mehr Spielplätze
- 4 % private Mietergärten
- 3 % neue Gebäude



Wie würden Sie die Brücken in Neuperlach umgestalten?

- 30 % Künstlerische Umgestaltung, z. B. Farben
- 25 % Begrünung
- 24 % Beleuchtung
- 14 % Aufenthaltsmöglichkeiten, z. B. Sitzflächen
- 7 % keine Umgestaltung, sondern Abriss



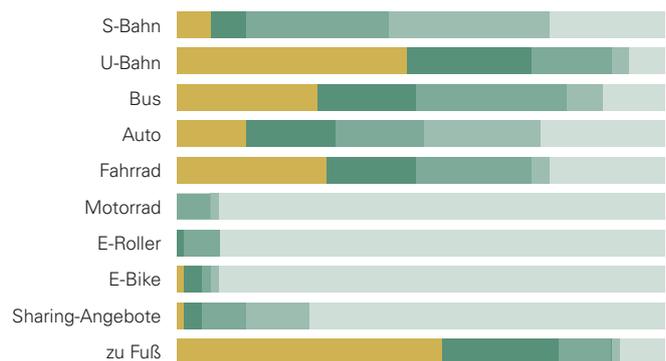
Wie würden Sie gerne die Flächen neben der Ständlerstraße nutzen?

- 20 % Fahrradwege
- 12 % Joggingstrecke
- 10 % Trambahnlinie
- 9 % Nachbarschaftliches Gärtnern (Urban Gardening)
- 9 % Aufenthaltsmöglichkeiten, z. B. Sitzflächen
- 8 % Spiel- und Sportangebote
- 6 % Temporäre Nutzungen, z. B. Flohmärkte
- 6 % Neue Gebäude für verschiedene neue Nutzungen
- 5 % Kleingartenanlage
- 5 % Großflächige Parkanlage
- 5 % Spielplätze
- 3 % Aktuelle Situation beibehalten
- 2 % Parkplätze



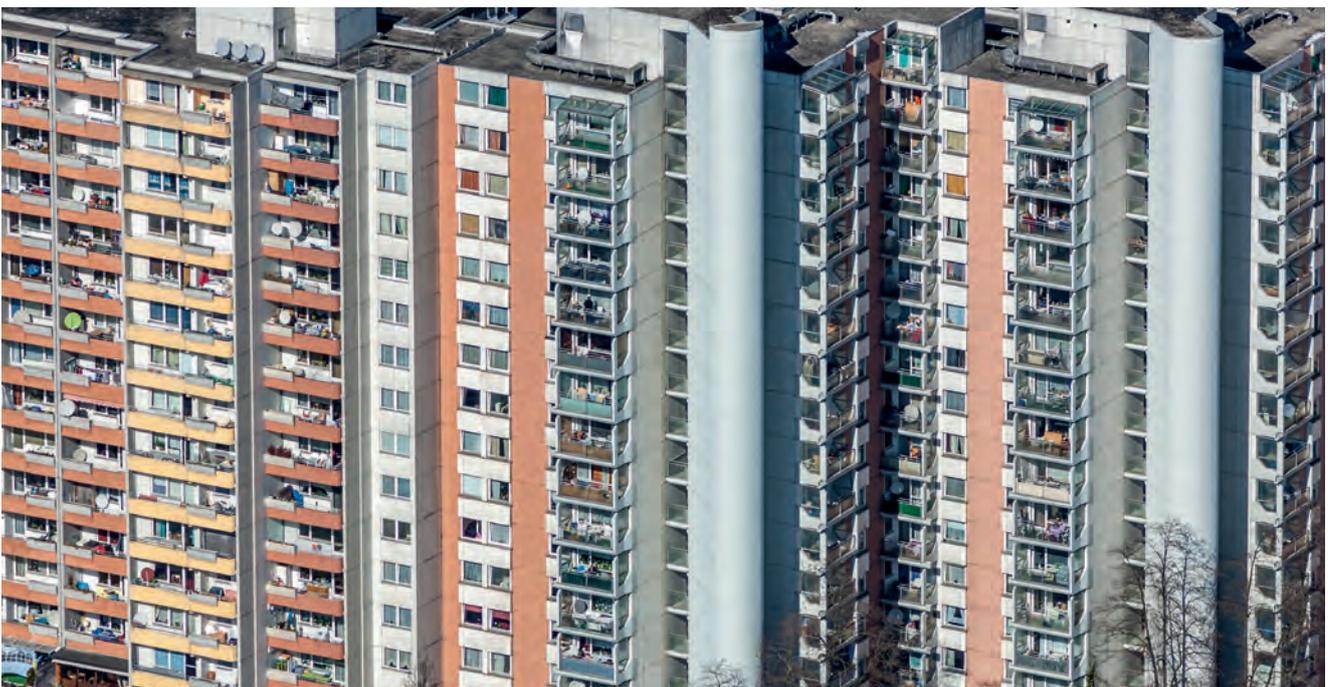
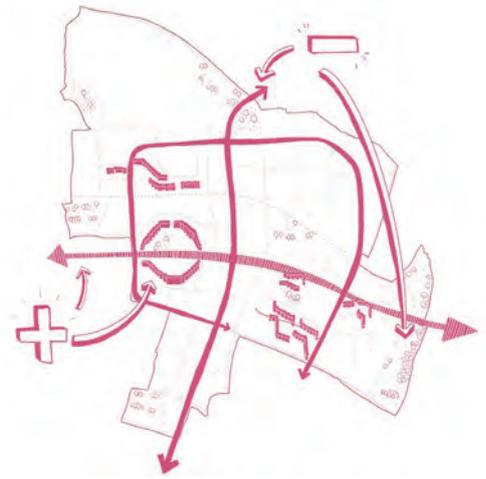
Wie bewegen Sie sich in Neuperlach fort und wie häufig?

- sehr oft
- häufig
- manchmal
- wenig
- gar nicht



3 Mängel- und Potenzialanalyse

Die Erkenntnisse aus den verschiedenen Mitwirkungsformaten zusammen mit den umfassenden Daten aus allen Fachreferaten der Landeshauptstadt München wurden im Rahmen der Bestandsanalyse durch das Planungsteam intensiv geprüft und in Form einer Mängel- und Potenzialanalyse zusammengefasst. Die Analyse gliedert sich in insgesamt acht Handlungsfelder und umfasst darüber hinaus die Querschnittsthemen Vielfalt, Zukunftstrends, Umweltgerechtigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung, die in den einzelnen Handlungsfeldern Berücksichtigung finden. Die auf den folgenden Doppelseiten dargestellten Mängel und Potenziale bilden eine Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse aus den acht Handlungsfeldern.



Querschnittsthemen

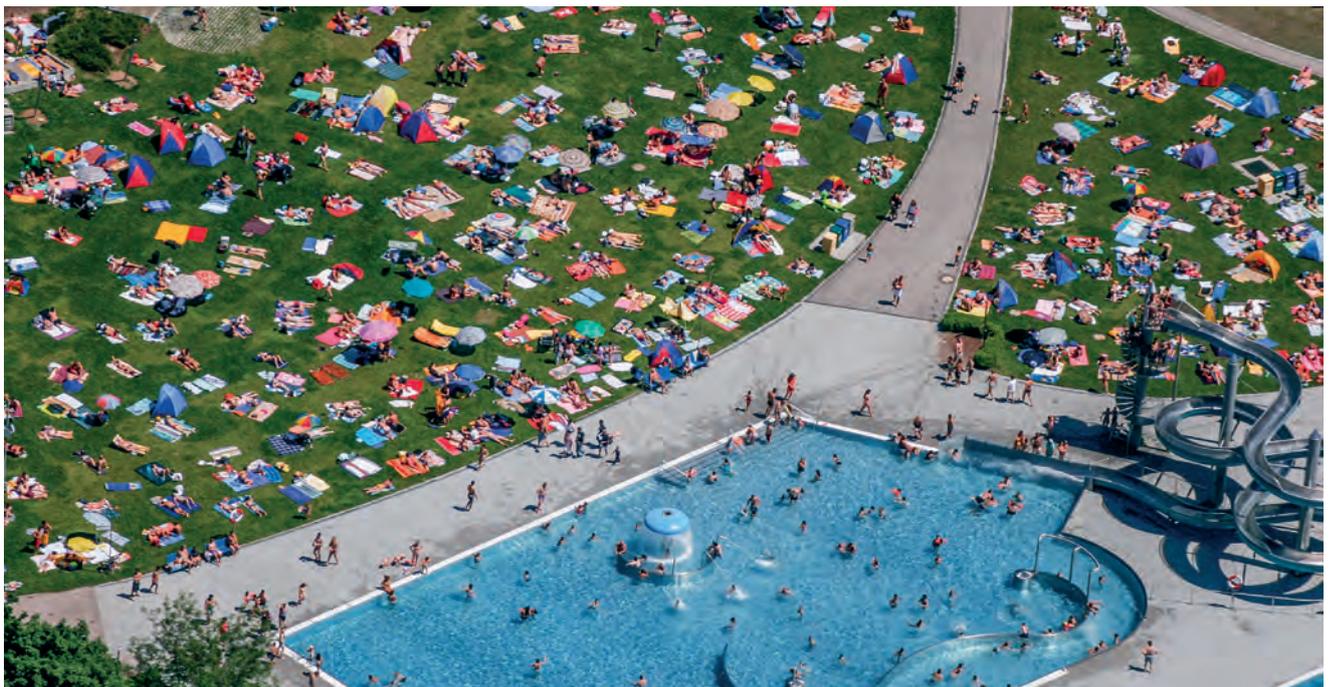
Die acht Handlungsfelder wurden vor dem Hintergrund von relevanten Zukunftstrends sowie den Querschnittsthemen Vielfalt, Umweltgerechtigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung bearbeitet.

Umweltgerechtigkeit kann als Vermeidung und Abbau der räumlichen Konzentration gesundheitsrelevanter Umweltbelastungen sowie als Gewährleistung eines sozialräumlich gerechten Zugangs zu Umweltressourcen verstanden werden. Oftmals sind Menschen in benachteiligten sozialen Lagen in besonderem Maße Umweltbelastungen ausgesetzt und haben eingeschränkten Zugang zu Umweltressourcen. Auch im VU-Gebiet resultiert dieser Zusammenhang aus teilweise hoher Verkehrsbelastung, vergleichsweise unterdurchschnittlichem Zugang zu qualifizierten Grün- und Erholungsräumen und multiplen soziografischen Herausforderungen.

Neuperlach ist bereits aktuell und bleibt auch in Zukunft ein multinational geprägter Stadtteil. 41 % der Menschen im Untersuchungsgebiet haben keinen deutschen Pass, 27 % sind Deutsche mit Migrationshintergrund. Dem Thema Viel-

falt kommt in Neuperlach eine große Bedeutung zu. Es gilt, ausreichend Angebote und Räume der Begegnung und des Austausches zu schaffen, damit die Vielfalt in Neuperlach als Bereicherung erlebbar wird. Beide Themen, Umweltgerechtigkeit und Vielfalt, wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen in den einzelnen Handlungsfeldern integriert berücksichtigt und haben wesentlichen Einfluss auf die Sanierungsziele und Maßnahmen.

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung wurden in allen Handlungsfeldern als Querschnittsthemen integriert berücksichtigt. Auch Neuperlach steht vor großen Transformationsaufgaben im Bereich des Klimaschutzes und der Anpassung an sich wandelnde klimatische Bedingungen. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der Freiräume, die Sanierung des Gebäudebestands, die Entsiegelung von Flächen und die Biodiversifizierung der vielen Siedlungsgrünflächen. Darüber hinaus wurden eine Vielzahl von Zukunftstrends berücksichtigt und entsprechende Sanierungsziele definiert, die diese Zukunftsthemen adressieren.



Städtebau und Stadtgestalt

Das Untersuchungsgebiet wird in seiner baulichen und typologischen Struktur durch die Großwohnsiedlung und die städtebaulichen „Leitbilder der Moderne“ (1960er und 1970er Jahre) geprägt. Neben den klar ablesbaren baulichen Strukturen und Charakteristika der offenen Bebauung durch großmaßstäbliche Zeilen- und Punktgebäude und breite autozentrische Straßenzüge sind es insbesondere die fließenden grünen Zwischenräume, die die Stadtgestalt Neuperlachs ausmachen. Gleichwohl haben die einzelne Bauabschnitte Neuperlachs Nord, Nord-Ost, Mitte und insbesondere Süd eigene und unterschiedliche Charakteristika. In den vergangenen Dekaden war Neuperlach durch einen städtebaulichen Stillstand und das längere Bestehen von temporären Lösungen gekennzeichnet. In den letzten Jahren ist gleichwohl eine hohe Dynamik im Hinblick auf ein „Weiterbauen“ von Neuperlach zu beobachten.

Mängel

- Wenig spannungsreiches Stadtbild, gleichmäßige Raumproportionen und -dimensionen durch gleichmäßiges Siedlungsgrün und sich wiederholende Typologien
- Starke funktionale Trennung, wenig differenzierte Nutzungsstrukturen, Dominanz monofunktionaler Wohngebiete
- Wenige Straßenräume und Platzsituationen mit Erdgeschossnutzungen und städtischem Leben
- Überdimensionierte Straßenräume führen zu einer starken räumlichen Trennung zwischen den Quartieren
- Zusammenhangslose Solitärgebäude in der Mitte Neuperlachs stören das stadträumliche Gefüge
- Fehlende städtebauliche Mitte und erkennbare Gestalt
- Vereinzelte Gebäude und Stadtquartiere mit negativer Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum (schlechter Sanierungszustand, fehlende Infrastruktureinrichtungen, Architektur, Nutzung)
- Gestalterische und funktionale Mängel des öffentlich zugänglichen Freiraums auf privatem Grund
- Der ursprünglich als architekturbegleitend geplante Grünbestand ist ausgewachsen. Bringt einerseits Qualität und erschwert andererseits Orientierung durch verwachsene Sichtachsen und fehlende Orientierungspunkte
- Fehlende Raumkanten beeinträchtigen die Orientierung und Adressbildung innerhalb der Quartiere
- Nachverdichtungskonzepte befinden sich im Spannungsfeld zwischen Individualinteressen und dem Bedarf nach mehr Wohnraum



Potenziale

- Ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude sowie in ihrer Struktur und Morphologie schützenswerte Gebäude, Gebäudeensemble und umliegende Grünstrukturen
- Zentrale Orte und Nahbereichszentren an denen attraktive und belebte Erdgeschosszonen und Mischnutzung („Urbanität“) herrscht
- Perlacher Brücken als Aussichtspunkte und identitätsstiftende Infrastrukturelemente
- Beobachtbares Interesse am Weiterbauen von Neuperlach, entsprechend hohe Dynamik im Immobilien- und Wohnungsmarkt, Interesse an Umwandlungen und Aufstockungen
- Neue Impulse durch Bauvorhaben (mischgenutzter Stadtbaustein Hanns-Seidel-Platz, Wohnbauentwicklung am ehemaligen Quidde-Zentrum, ehemaligen Pietersdorfer Gelände, nördlichen Siemensparkplatz)
- Neuperlach ist Bestandteil der Zone III der Münchner Hochhausstudie: Höhenprofil und Raumkanten gestalten, Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils
- Vielzahl von Potenzialflächen ermöglichen ein städtebauliches, freiraumplanerisches und architektonisches Weitergestalten der Moderne
- Große Flächen im städtischen Eigentum, insbesondere die städtischen Freiflächen / Grünanlagen sowie die Straßenräume, hier insbesondere überdimensionierte Straßenräume und Begleitgrün rund um die Ständlerstraße

Städtebauliche Misstände

Baulich:

- Fehlende städtebauliche Mitte
- Gebäude mit negativer Ausstrahlung durch schlechten Sanierungszustand
- Erschwerte Orientierung und Zugänglichkeit im Erschließungssystem

Funktional:

- Starke funktionale Trennung und Dominanz monofunktionaler Wohngebiete
- Wenig differenzierte Nutzungsstrukturen und abnehmende Funktion der Nahbereichszentren
- Unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Gewerbeflächen



Verkehr und Mobilität

Mit der Entlastungsstadt Neuperlach wurde ein nach neuen städtebaulichen, aber insbesondere verkehrlichen Leitbildern, eigener Stadtteil gebaut. Neuperlach ist als funktionsgetrennte und autogerechte Stadt konzipiert, die sich in ihrer Dimension und Straßenraumgestalt dem Auto als Hauptverkehrsträger angepasst hat und den Fuß- und Radverkehr weitestgehend vom Autoverkehr trennt. In Neuperlach folgen hieraus überbreite und autozentrische Straßenräume und Querschnitte, großflächige Begleit- und Siedlungsgrünflächen, eine Vielzahl von unterirdischen Tiefgaragen und oberirdischen Stellplatzflächen und das für Neuperlach charakteristische getrennte Fußwegesystem mit den dazugehörigen Brücken. Über die seit 1980 bestehende U-Bahn und ein ergänzendes Angebot durch Metro- und Stadtbuslinien verfügt Neuperlach größtenteils über eine gute ÖPNV-Anbindung. Das Untersuchungsgebiet wird durch mehrere Radhaupttrouten durchquert.



Mängel

- Vielzahl von Straßen mit Handlungsbedarf in Bezug auf Straßenquerschnitte und Knotenpunkte
- Straßenräume sind schwer zu überquerende Barrieren und haben trennende Wirkung zwischen Quartieren
- Vielzahl von ungeschützten Querungen und gefährlichen Knotenpunkten
- Ruhender Verkehr dominiert viele Straßenzüge. Trotz vorhandener privater Stellplätze wird der öffentliche Straßenraum häufig als Stellplatz genutzt, häufiges „Wildparken“
- Die Perlacher Einkaufspassagen sowie andere große Gewerbestandorte verursachen hohes Maß an Quell- und Zielverkehr
- Verkehrsmengen entsprechen nicht den vorgesehen Verkehrsführungen und Straßenwidmungen in Haupt- und Nebenstraßen
- Angebot an E-Mobilität und Sharing-Angeboten ist bislang noch unterrepräsentiert
- Fußwegesystem befindet sich in weiten Teilen auf privatem Grund, wichtige Zu- und Durchgänge (Perlacher Einkaufspassagen / Wohnring, Zugänge Ostpark) laufen über Privatgrundstücke
- Fußwegesystem weist keine einheitliche und durchgängige Gestaltung, Beleuchtung oder Beschilderung auf, so fällt die Orientierung teils schwer
- Fußwegesystem weist Lücken, fehlende Querungen, Barrieren, Schwellen und unebene Stellen auf, kaum barrierefreies Fortbewegen möglich
- Zunehmende Konflikte zwischen Fuß- und Radverkehr auf den gemischt genutzten Wegen und Brücken
- Die Radwege im VU-Gebiet entsprechen in ihrer Breite, Gestaltung und Beschilderung nicht mehr den aktuellen Standards, fehlende sichere Radabstellanlagen an zentralen Orten und auf Privatgrund
- Radverkehrsanbindung in die Innenstadt und das Umland des VU-Gebiets ist aktuell noch ausbaufähig
- In Teilen des VU-Gebiets sind längere Wege (>300 m) zu ÖPNV-Stationen zurückzulegen, Taktung der U-Bahn und Buslinien ist verbesserungsfähig
- Aktuelle Anforderungen an Barrierefreiheit werden an den Brückenbauwerken und wilden Straßenquerungen oft nicht eingehalten, Aspekte der Inklusion bei der Mobilität nur punktuell berücksichtigt

Potenziale

- Enormes Umgestaltungspotenzial der Straßenräume mit geringem Verkehrsvolumen (etwa Ausbau ÖPNV, Radinfrastruktur, öffentlicher Raum, Erdgeschossnutzungen, Grünräume, Zwischennutzungen)
- Straßenplanung der Ständlerstraße bietet aufgrund ihrer sehr großzügigen Gestaltung und der gegenwärtig untergenutzten Flächen Raum für den Ausbau des ÖPNV-Angebots und / oder einer Radschnellwegverbindung
- Tiefgaragen aus den 1960er und 1970er Jahren beherbergen zahlreiche ungenutzte Stellplätze und bieten Potenzial für Um- und Zwischennutzungen
- Personenwagendichte liegt in Neuperlach bei 324,7 pro 1000 Einwohner*innen deutlich unter dem stadtweiten Durchschnitt von 339,8 pro 1000 Einwohner*innen, Mobilitätskonzepte im Bestand könnten dies fördern
- Bereits heute gut ausgebaute ÖPNV Anbindung bietet die Chance, mehr Menschen zum Verzicht des eigenen Automobils zu bewegen, dies kann etwa durch höhere Taktfrequenz und Angebotserweiterung gelingen
- Separates Fußwegesystem ist wertvolles Grundgerüst für die Vernetzung der Grünräume und Versorgungszentren im Quartier
- Erweiterung des Fußwegesystems als Potenzial für bessere Vernetzung übergeordneter Grünbeziehungen
- Neuperlacher Brücken sind in ihrer verkehrlichen Zweckmäßigkeit eingeschränkt, haben gleichwohl ortsbildprägenden Charakter, ermöglichen Ausblicke und bieten entsprechendes Potenzial einer Umnutzung
- Achse mit Thomas-Dehler-Straße / Albert-Schweitzer-Straße bietet Potenzial für verkehrsberuhigten Boulevard in Nord-Süd-Richtung
- Werkzeug der Parkraumbewirtschaftung (Kosten für Parken, zeitliche Beschränkung) bietet Potenzial, den ruhenden Verkehr zumindest im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren und parkende Autos in Tiefgaragen unterzubringen
- Verstärkung von Sharing-Angeboten mit einfachem Umsteigen von einem Mobilitätsangebot zum anderen und einem Konzept für neu geschaffene Mobility Hubs

Städtebauliche Missstände

Baulich:

- Überdimensionierte Kreuzungsbereiche, wenige Querungsmöglichkeiten, trennende Wirkung von Straßen
- Mangelnder Ausbau, Vernetzung, Orientierung und Beschilderung des Fuß- und Radwegesystems
- Keine Entsprechung der Radwege nach aktuellen Standards in Bezug auf Breite, Gestaltung, Beschilderung
- Aufwertungsbedürftiger Zustand und eingeschränkte Barrierefreiheit der Perlacher Brücken

Funktional:

- Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs in den Wohnstraßen
- Mangelndes Angebot an E-Mobilität und Sharing-Angeboten



Freiraum

Mit dem Ostpark, dem Hachinger Bach und dem Truderinger Wald wird das Untersuchungsgebiet durch besondere Freiraumstrukturen umsäumt. Darüber hinaus finden sich kleinere öffentliche Grünanlagen innerhalb der einzelnen Quartiere. Prägend für Neuperlach sind die durchgrünten Zwischenräume. Große Teile des Stadtteils, insbesondere die Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre, sind eine auf einem grünen Teppich angelegte Parklandschaft mit wertvollem Baum- und Strauchbestand. Gleichwohl weisen die Plätze und Freiräume große Defizite auf. Bedingt durch den hohen Privatisierungsgrad an Grünflächen besteht teilweise auch eine unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen.



Mängel

- Fehlende und nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiflächen insbesondere im Hinblick auf aktuelle Nutzungsansprüche und den steigenden Nutzungsdruck
- Einwohnerstarke Gebiete in Neuperlach Ost und Neuperlach Süd sind laut Stadtteilstudie unterdurchschnittlich mit öffentlichen Grünflächen versorgt (mangelnde Umweltgerechtigkeit)
- Fehlende Verknüpfungen zwischen größeren Grünflächen und Grünzügen
- Überdimensionierte Straßenräume und abgeschlossene Räume (Sportflächen, Schulaußenbereiche) zergliedern die Freiflächen und Grünstrukturen und vermindern die Durchgängigkeit
- Der öffentliche Raum ist noch nicht flächendeckend barrierefrei ausgebaut
- Hoher Anteil an privaten, stark aufwertungsbedürftigen Grünflächen
- Spielgeräte und andere Gestaltungselemente auf privaten Flächen wurden in der Vergangenheit häufig zurückgebaut, wenig verbliebene Wasserflächen und Brunnenanlagen
- Zunehmende Einzäunung, Beschilderung, Verbots- und Gebotsschilder in den privaten Außenbereichen. Die Zugänge zu öffentlichen Grünflächen wie dem Ostpark liegen teilweise auf privaten Grundstücken und sind schlecht erkennbar
- Zunehmende Reglementierung oder mangelnde Pflege von privaten Grünflächen erhöhen den Nutzungsdruck auf die öffentlichen Grünräume
- Zunehmende Nutzungskonflikte in Bezug auf Flächenzuweisungen; Nutzungsintensitäten und ökologische Belange stehen sich häufig gegenüber
- Aufwertungsbedürftige Plätze im Bereich der Nahbereichszentren (Life-Zentrum, Marx-Zentrum, Graf-Zentrum, Therese-Giehse-Allee)
- Grün- und Freiflächen sind noch nicht ausreichend an die sich ändernden klimatischen Bedingungen angepasst, insbesondere für sensible Bevölkerungsgruppen wie Kinder, Kranke und ältere Menschen
- Pflegeintensität der Fauna und Flora nimmt zu, neue Arten für Straßen- und Parkbäume werden benötigt
- Keine Ausweisung von Naturdenkmälern oder andere Schutzmaßnahmen von ökologisch bedeutsamen Grünstrukturen

Potenziale

- Angrenzende Grünflächen können durch bessere Verknüpfung, Durchwegung, Gestaltung und Beschilderung zu einem Grünen Ring entwickelt werden
- Neben umliegenden Grünstrukturen gibt es eine Vielzahl kleinerer Parkanlagen (Wohnringpark, Echopark, Anette-Kolb-Anger, Friedhof Perlach) innerhalb der Quartiere
- Fußwegesystem als wertvolles Grundgerüst der Freiflächenvernetzung mit gestalterischen und funktionalen Aufwertungspotenzialen
- Grünräume im Untersuchungsgebiet bieten das Potenzial, die Artenvielfalt von Fauna und Flora zu stärken
- Wertvoller und vielseitiger Baum- und Alleebestand
- Vielzahl von erfassten Biotopen
- Neuperlach ist durch Landschaftsschutzgebiete eingrahmt
- Ergänzung von privaten und öffentlichen Grünflächen übernehmen wichtige Funktion in der wohnortnahen Grünversorgung
- Vielzahl von Potenzialflächen für die Grünraumentwicklung vorhanden (Schulgelände, Sportflächen, Siedlungsgrün, Straßenbegleitgrün, Ständlerstraße)
- Potenzial einer übergeordneten Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung entlang des Truderinger Walds (Parkmeile Trudering-Neuperlach) entsprechend des Konzeptgutachtens Freiraum 2030
- Potenzial einer übergeordneten Grünbeziehung in Ost-West-Richtung entlang der Ständlerstraße



Städtebauliche Missstände

Baulich:

- Aufwertungsbedürftige Ausstattung, insbesondere Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote, fehlende Beschilderungen und Orientierungshilfen
- Mangelhafte Vernetzung der Grünräume
- Unzureichende Klimaanpassung der Grün- und Freiflächen
- Gestalterische und bauliche Mängel des öffentlich zugänglichen Freiraums auf privatem Grund

Funktional:

- In Teilen unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen bei steigendem Nutzungsdruck
- Zunehmende Reglementierung privater Freiräume, hoher Privatisierungsgrad von Spielflächen, Platz- und Aufenthaltsbereichen



Wohnen und Wohnumfeld

Die als Entlastungstadt geplante Großwohnsiedlung Neuperlach übernimmt auch heute noch mit knapp 18.000 Wohneinheiten eine wichtige Funktion in der Bereitstellung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München, insbesondere im Bereich der sozialgeförderten Wohnungen. Die allgemeine Wohnsituation wird durch die Bewohner*innen mehrheitlich positiv bewertet, entsprechend ist Neuperlach durch lang anhaltende Wohnverhältnisse charakterisiert. Insbesondere der hohe Grünanteil im unmittelbaren Wohnumfeld, die ÖPNV-Anbindung sowie die gute Nahversorgung werden mit Bezug auf die Wohnqualität geschätzt. Gleichwohl gibt es im Wohnumfeld und im Bereich der Wohnungen in Bezug auf Barrierefreiheit, Gestaltung und energetische Sanierung großen Aufwertungsbedarf.

Mängel

- Großer Nachholbedarf besteht in der energetischen Sanierung und Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes der Gebäude
- Großteil der Gebäude ist in den nächsten fünf Jahren sanierungsbedürftig
- In Bezug auf Barrierefreiheit sowie aktuelle Nutzungswünsche und -ansprüche (Badgröße, Wohnküche etc.) sind Aufwertungsmaßnahmen notwendig. Mangelnde Barrierefreiheit bei den Zugängen der Wohngebäude, mangelnde Barrierefreiheit in Treppenhäusern (Split-Level der Aufzüge)
- Zunehmende Mietsteigerung, Mangel an bezahlbarem Wohnraum
- Für knapp 3.500 Wohnungen in Neuperlach endete 2020 die Sozialbindung
- Funktionale Trennung von Wohnen und Arbeiten führt zu monofunktionalen Wohnquartieren, einzig in den Nahbereichszentren sind Mischnutzungen der Gebäude vorhanden
- Urbane Mischung von lebendigen Wohnstraßen mit Erdgeschossnutzungen und straßenbelebenden Funktionen sind kaum vorhanden
- Aufwertungsbedürftige Wohnumfelder, keine klare Zonierung von privaten, halbprivaten und öffentlichen Grünflächen
- Zunehmende Einzäunung von Spielbereichen auf privaten Flächen löst das „Leitbild der Moderne“ (Wohngebäude auf fließendem, öffentlich zugänglichen Freiraum) auf
- Siedlungsgrün zwischen Gebäuden ist häufig monoton bepflanzt, die ökologische Bedeutung und Nutzungsmöglichkeiten sind folglich gering
- Fehlende private Rückzugsorte zur Stärkung der Hausgemeinschaft
- Abfallsammelstellen sind gestalterisch und funktional mangelhaft, im Raum oft störend angeordnet und nicht in ausreichender Zahl vorhanden, folglich findet sich viel Müll offen im Wohnumfeld
- Mangel an Abstellflächen für Fahrräder, Lastenräder und Kinderwagen
- Hoher Aufwertungsbedarf in den Nahversorgungszentren, um wohnungsnah Grundversorgung langfristig sicherzustellen (vgl. Lokale Ökonomie und Beschäftigung Seite 24)



Potenziale

- Bewohnerschaft schätzt ihren Stadtteil, hohe Zufriedenheit mit der Wohnqualität
- Lang anhaltende Wohnverhältnisse, Mobilitätsziffer (Summe der Zu- und Wegzüge) liegt mit 188,7 unter dem stadtweiten Durchschnitt von 283,1
- Wohnungen in weiten Teilen mit qualitativollen Grundrissen in Bezug auf Belichtung; hohe Wohnqualität durch Loggien, Balkone und Blicke ins Grüne
- Zukunftsorientierte Sanierungskonzepte bei Gebäuden bieten Potenziale für die Schaffung neuer Aufenthaltsräume (Wintergärten)
- Potenzialflächen ermöglichen die Schaffung von neuen Wohnformen, Wohnungsgrößen, familien- und altersgerechten Wohnungstypen sowie preiswertem Wohnraum
- Potenzialflächen ermöglichen darüber hinaus, fehlende Infrastrukturen und kleinteiliges Gewerbe und Einzelhandel zu ergänzen
- Potenzialflächen ermöglichen Flächenentsiegelungen, Beiträge zu Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Schaffung neuer, wohnortnaher Grün- und Spielflächen
- Geringe Lärmbelastigung in den Wohnquartieren
- Nahversorgungszentren bieten wertvolles Grundgerüst für eine fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen

Städtebauliche Missstände

Baulich:

- Sanierungsbedarf eines Großteils der Gebäude (in den nächsten fünf Jahren)
- Mangelnde Barrierefreiheit (Zugänge, Treppenhäuser)
- Aufwertungsbedürftiges Wohnumfeld (keine klare Zonierung von privaten, halbprivaten und öffentlichen Grünflächen, Spielanlagen sind in großen Teilen aufwertungsbedürftig)

Funktional:

- Monofunktionale Wohnquartiere durch funktionale Trennung von Wohnen und Arbeit
- Hoher Aufwertungsbedarf in den Nahversorgungszentren, um wohnungsnah Grundversorgung langfristig sicherzustellen



Lokale Ökonomie und Beschäftigung

Neuperlach ist mit einer Reihe von großflächigen Bürostandorten, die zu überregional bis international agierenden Unternehmen im Dienstleistungs- und Informationssektor gehören, ein wichtiger Beschäftigungsstandort in München. Darüber hinaus liegen mit den Perlacher Einkaufspassagen in Neuperlach Zentrum eines der größten Einkaufszentren Deutschlands sowie mit dem Klinikum Neuperlach ein weiterer großer Arbeitgeber im Untersuchungsgebiet. Trotz der Vielzahl von Beschäftigungsorten und bedeutenden Gewerbestandorten liegt der Anteil der arbeitslosen Personen in Neuperlach über dem stadtweiten Durchschnitt. Zudem befinden sich größere Gewerbeflächen und Bürostandorte sowie die für Neuperlach typischen Nahversorgungszentren der einzelnen Quartiere in einem bevorstehenden Transformations- und Umwandlungsprozess.

Mängel

- Die Nahversorgungszentren entsprechen in Bezug auf Aufenthaltsqualität, Ausgestaltung, Flächenzuschnitt, Ladenbesatz und Ausstattung nicht mehr den heutigen Standards
- Fehlende gastronomische Angebote (Biergarten, Straßencafés, Restaurants), insbesondere an Sonn- und Feiertagen und in den Abendstunden
- Verstärkte Konkurrenz durch Onlinehandel und die Tendenz zu international aufgestellten Filialbetrieben schwächen Nahversorgungszentren und kleine inhabergeführte Einzelunternehmen
- Fehlende Angebote zur lokalen Vernetzung von Online- und stationärem Handel (Infrastruktur für Lieferung, Ausbau von Click+Collect)
- Großmaßstäbliche Gewerbeeinheiten von großen Firmen entsprechen nicht mehr den heutigen und zukünftigen Arbeitswelten
- Vielzahl von international agierenden Unternehmen mit Sitz im VU-Gebiet, gleichwohl wenig damit verknüpft Kleingewerbe (Gastronomie und sonstige Dienstleistungen)
- Wenig nutzbare und kaum attraktive Erdgeschosszonen und kleinere Gewerbenutzungen (Praxen, Büros, Studios etc.) in den Wohnquartieren
- Mangel an Räumen für wirtschaftliche Innovation, neue Arbeitsformen und urbane Produktion, wie bspw. Co-Working-Spaces, Crowdfunding, Handwerk, Fab-Labs, Kultur- und Kreativwirtschaft
- Wenige größere Gewerbeflächenpotenziale im VU-Gebiet
- Mangelnde Vernetzung unter den Gewerbetreibenden, aktuell keine lokalen Jobinitiativen oder ein lokaler Gewerbeverband
- Überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote im gesamten Untersuchungsgebiet (Arbeitslosenquote Neuperlach liegt bei 4,9 %; LHM-Durchschnitt bei 3,5 %)



Potenziale

- Gute Versorgungssituation, überdurchschnittliche Versorgung mit wohnungsnahen größeren Lebensmittelmärkten
- Solides städtebauliches Versorgungssystem mit überregionalem Zentrum in der Mitte (Perlacher Einkaufspassagen) und Nahversorgungszentren in den einzelnen Wohnquartieren
- Einkäufe des täglichen Bedarfs und darüber hinaus können in Neuperlach zumeist fußläufig erledigt werden
- Nahversorgungszentren sind über das Fußwegesystem gut mit den Wohnquartieren vernetzt
- Auf die Nahversorgungszentren kommt in den nächsten Jahren ein Erweiterungs- und Modernisierungsbedarf zu, damit die lokalen Zentren weiterhin attraktiv bleiben
- Einzelne Nahbereichszentren, wie das Sudermann-Zentrum und das Life-Zentrum wurden bereits aufgewertet und dadurch gestärkt
- Weiteres Bevölkerungswachstum und Bauvorhaben im VU-Gebiet als Impulse für die lokale Ökonomie
- Perlacher Einkaufspassagen als Magnet für ein funktionierendes Stadtteilzentrum und Gesamteinzugsgebiet von 1,2 Millionen Menschen
- Im Transformationsprozess der großflächigen und monofunktionalen Bürokomplexe besteht die Chance, multifunktionale und hybride Gebäude und Quartiere im VU-Gebiet zu qualifizieren

Städtebauliche Missstände

Baulich:

- Unzureichende Qualität der Nahbereichszentren in Bezug auf Ladenbesatz, Ausstattung, Ladeneinheiten und Aufenthaltsqualität
- Aufwertungsbedürftige Plätze und Gebäude im Bereich der Nahbereichszentren
- Monofunktionale Gewerbe- und Büroeinheiten

Funktional

- Negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte in den Nahbereichszentren (Spielhallen, Spielotheken, Vergnügungsstätten, Drogenberatungsstellen, Leerstände)
- Unzureichende Vernetzung unter Gewerbetreibenden
- Mangel an Räumen für wirtschaftliche Innovation, neue Arbeitsformen und urbane Produktion



Energie und klimagerechter Stadtumbau

Der Gebäudebestand Neuperlachs aus den 1970er und 1980er Jahren ist durch einen hohen Heizwärmebedarf charakterisiert. Im Untersuchungsgebiet wurden 54 % der Gebäude vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 und weitere 28 % vor der zweiten Wärmeschutzverordnung 1984 gebaut. Obwohl einige Gebäude in den späten 1990er und frühen 2000er Jahren renoviert wurden, besteht für einen Großteil des Gebäudebestands kurz- und langfristiger Sanierungsbedarf. Die Wärmeversorgung in Neuperlach wird für mehr als 93 % der Gebäude durch Fernwärme sichergestellt, die gemäß der Vision der Stadtwerke München perspektivisch regenerativ über Tiefengeothermie gespeist werden soll, sodass Neuperlach über sehr gute Voraussetzungen verfügt, ein treibhausgasneutraler Stadtteil mit einer regenerativen Energieversorgung zu werden. Um erneuerbare Energien zu integrieren, sind jedoch verschiedene Strategien zur Reduzierung von Spitzenlasten und zur Speicherung und Verwaltung von Energie zu entwickeln. Der hohe Grünanteil Neuperlachs stellt in Bezug zum Klimawandel zwar ein Potenzial dar, gleichwohl ist Neuperlach auch durch einen hohen Versiegelungsgrad, monotone Bepflanzung und keine ausgewiesenen Retentionsflächen gekennzeichnet.

Mängel

- Hoher Energieverbrauch in den Bestandsgebäuden und energetischer Sanierungsbedarf v. a. bei Gebäuden mit Baujahr 1960-1984
- Vielzahl von Gebäuden in schlechten und sehr schlechten Zuständen, die bereits heute sanierungsbedürftig sind oder in der kommenden Dekade sanierungsbedürftig werden
- Sanierungsmaßnahmen der 1980er Jahre (bspw. Doppelglasfenster, thermische Hülle) erreichen das Ende ihres Lebenszyklus
- Qualitätssteigerung der Gebäudehülle kann in den meisten Fällen nur durch eine Veränderung der äußeren Gebäudehülle erzielt werden
- Hoher Sanierungsbedarf von Dächern bei den Gebäuden mit Baujahr 1960-1984
- Geringe Gebäuderessilienz
- Neuperlach bietet in erster Linie Privatpersonen und Firmenangehörigen einen Blick von oben, Zugang zu den Dächern für alle ist ein Wunsch aus der Bevölkerung
- Geringe Ausnutzung der Dachpotenziale hinsichtlich der Solarenergienutzung
- Hoher Versiegelungsgrad in Neuperlach Zentrum (Bereich Perlacher Einkaufspassagen, Thomas-Dehler-Straße, Hanns-Seidel-Platz) und in den Wohnquartieren durch oberirdische Stellplatzflächen und Tiefgaragen
- Die mikroklimatischen Bedingungen sind in vielen Quartieren laut Klimafunktionskarte weniger günstig bis ungünstig
- Keine ausgewiesenen Retentionsflächen und teilweise fehlendes Regenwassermanagement
- Keine Angebote für Recyclingkonzepte bzw. zu geringe Anzahl an Abfallsammelstellen, häufig mit negativer Ausstrahlung im Stadtraum
- Unterversorgung an privaten Mobilitätskonzepten



Potenziale

- Das Untersuchungsgebiet verfügt über ein flächendeckendes Fernwärmenetz. Die Anschlussquote der Gebäude an die Fernwärme liegt bei über 90 %
- Bei gleichzeitiger Senkung des Energieverbrauchs bestehen gute Voraussetzungen, ein Treibhausgasneutraler Stadtteil zu werden, da die Fernwärme, gemäß der Vision der Stadtwerke München, perspektivisch regenerativ über Tiefengeothermie gespeist wird
- Vielfalt der Fassadentypen schafft Raum für unterschiedliche Sanierungskonzepte, die die Identität des Quartiers erhalten
- Bestandhalter*innen mit großen Beständen ermöglichen flächendeckende Sanierungsmaßnahmen und Skalierungseffekte (Wirtschaftlichkeit)
- Aufgrund der Gebäudestruktur- und typologien besteht ein hohes Potenzial für die Nutzung von Solarenergie und Begrünung von Fassaden und Dächern
- Hohes Potenzial für die Nutzung von Synergieeffekten aus der Sektorenkoppelung Wärme, Strom und Mobilität
- Offene Bebauung und geringe Geschossflächenzahl ermöglichen gute Sonneneinstrahlung und wenig Eigenverschattungseffekte
- Neuperlach verfügt über Flächen und die notwendige technische Infrastruktur, Energiespeicherung zu ermöglichen und die Speicherkapazität parallel zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien zu erhöhen
- Bereits geplante Projekte zur Nutzung von Geothermie im Untersuchungsgebiet durch die Stadtwerke München
- Smarte Regelungstechnik und erhöhte Speicherkapazität als potenzielle Ergänzung zur umfangreichen Sanierung
- Koppelung von Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen durch Sanierung der Gebäude und Verbesserung des Wohnumfeldes
- Konzepte für Reuse / Recycle können aufgrund der Bewohnerdichte gut umgesetzt werden
- Untersuchungsgebiet wird von zwei für das Gesamtstadtklima wichtigen Kaltluftströmen durchflossen

Städtebauliche Missstände

Baulich:

- Hoher Energieverbrauch und energetischer Sanierungsbedarf bei Gebäuden mit Baujahr 1960-1984
- Hoher Versiegelungsgrad in Teilen der Untersuchungsgebietes
- Geringe Ausnutzung der Dach- und Fassadenpotenziale hinsichtlich der Solarenergienutzung und Begrünung
- Keine ausgewiesenen Retentionsflächen und teilweise fehlendes Regenwassermanagement

Funktional:

- Ohne Entwicklung / Sanierung im Bestand können die Klimaschutzziele der LHM nicht erreicht werden



Demografie, Soziales, Bildung, Kultur, Sport und Gesundheit

Mit 41.917 Einwohnenden (2018) zählt das Untersuchungsgebiet zu den bevölkerungsreichsten Stadtgebieten der Landeshauptstadt München. Bis zum Jahr 2040 wird ein weiteres Bevölkerungswachstum auf 44.383 Einwohnende erwartet. Damit einhergehend müssen die Infrastrukturen im Bereich Bildung, Kultur, Sport und Gesundheit bedarfsgerecht angepasst werden. Bereits heute steht Neuperlach vor einer Vielzahl von soziodemografischen Herausforderungen. Hervorzuheben sind hier die mangelnde Bildungsgerechtigkeit und der überdurchschnittliche hohe Anteil an Arbeitslosen, Menschen mit Transferbezügen und Langzeitarbeitslosen. Der Mitwirkungsprozess hat insbesondere gezeigt, dass das fehlende Angebot an Kultur und modernen Bewegungsangeboten in Neuperlach bemängelt wird.



Mängel

- Untersuchungsgebiet steht vor überdurchschnittlichen soziodemografischen Herausforderungen: Anteil von Menschen mit Transferbezügen (Neuperlach 20,5 %; LHM: 11,1 %) und Arbeitslosenquote (Neuperlach 4,9 %, LHM: 3,5 %) liegen über dem stadtweiten Durchschnitt, erhöhter Anteil an alleinlebenden alten Menschen und alleinerziehenden Menschen
- Mangelnde Bildungsgerechtigkeit, unterdurchschnittliche Übertrittsquote zu höheren Bildungseinrichtungen
- Überdurchschnittlicher Anteil an über 65-Jährigen (VU-Gebiet 23,7%; LHM 17,3 %). Gleichbleibender Anteil der über 65-Jährigen bis 2040
- Fehlendes kulturelles Angebot und große Unzufriedenheit über fehlendes Kulturzentrum am Hanns-Seidel-Platz
- Fehlen einer lokalen Raum- und Zwischennutzungsbörse, fehlendes Management bei bestehenden Räumlichkeiten
- Fehlende Arbeits- und Ausstellungsräume für Kreative und Künstler*innen
- Fehlende Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs, bürgerschaftliches Engagement, selbstorganisiertes Freizeit- und Kulturangebot
- Fehlende Treffpunkte ohne Konsumzwang und fehlende Schlechtwetterangebote für Kinder und Jugendliche
- Zunehmender Nachfragedruck auf Senioreneinrichtungen wie Alten-Service-Zentrum
- Fehlendes niedrigschwelliges Gesundheitsberatungsangebot, unterdurchschnittliche Versorgungslage an Haus- und Kinderarztpraxen pro Einwohnerzahl
- Mangelnde Umweltgerechtigkeit erhöht Gesundheitsrisiken
- Zu wenig Plätze für Kinder mit heilpädagogischem oder psychiatrischem Förderbedarf
- Spiel-, Sport- und Bewegungsflächen im Außenbereich der Schulen und Sportvereinsflächen nicht zugänglich für Mehrfachnutzung
- Vielzahl von kleineren Sport- und Spielflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und Nutzungsansprüchen
- Hohe Zahl an Obdachlosen im Untersuchungsgebiet und fehlende entsprechende Angebote
- Durch anhaltendes Bevölkerungswachstum wächst der Druck auf die bestehenden Infrastrukturen
- Mangelnde Barrierefreiheit in Einrichtungen erschweren die Versorgung und soziale Teilhabe von hochbetagten und immobilen Menschen

Potenziale

- Neuperlach zählt zu den buntesten und auch in Zukunft kulturell vielfältigsten Vierteln der Landeshauptstadt München, Menschen aller Nationalitäten können hier in Austausch treten
- Vielfältiges Bildungsangebot: sechs staatliche Grundschulen, zwei Mittelschulen, drei städtische Realschulen, zwei städtische Gymnasien sowie die Städtische Schulartunabhängige Orientierungsstudie und das Sonderpädagogische Förderzentrum München Süd-Ost
- Vier Schulstandorte sowie einige Kindertageseinrichtungen im Untersuchungsgebiet werden im Rahmen des Münchner Schul- und Kitabauprogramms erweitert oder saniert
- Vielzahl von quartiersbezogenen sozialen Einrichtungen in den einzelnen Quartieren
- Zahlreiche Institutionen, Vereine und bürgerschaftliche Verbände
- Großzügige Gemeinbedarfsflächen im Untersuchungsgebiet mit Raumpotenzial für weitere Entwicklungen
- Neue Baumaßnahmen bieten die Chance auch soziale Infrastruktur zu integrieren
- Rein religiös genutzte Infrastrukturen können um- oder zwischengenutzt werden
- Untergenutzte Flächen in Neuperlach bieten Chancen für Künstler*innen, Experimente und Innovationen, aber auch Gemeinbedarfseinrichtungen und können mit Mehrwert entwickelt werden
- Höhere Dichte ermöglicht den weiteren Erhalt von Nahversorgungszentren und weiteren sozialen und anderen Dienstleistungen durch entsprechend höhere Nachfrage
- Zuzug nach Neuperlach hält weiter an, durch entsprechenden Ausbau der sozialen Infrastruktur gelingt es den „Neuen“, Fuß zu fassen
- Vereinsstruktur und Gemeindegemeinschaft als Potenzial für Integration

Städtebauliche Missstände

Baulich:

- Mangelnde Barrierefreiheit und Inklusion
- Unzeitgemäße Ausstattung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote, veraltete Beschilderungen und Orientierungshilfen
- Fehlende Zugänglichkeit auf Flächen der Schulen und Vereine außerhalb der geregelten Nutzungszeiten, fehlende Treffpunkte ohne Konsumzwang und fehlende Schlechtwetterangebote für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum

Funktional:

- Fehlendes niedrigschwelliges Gesundheitsberatungsangebot
- Fehlendes kulturelles Angebot wie Kino, Konzerte, Kulturveranstaltungen etc.



Identität und Image

Die Neuperlacher*innen identifizieren sich mit ihrem Stadtteil und schätzen mehrheitlich die hohe Wohnqualität. Die gegenwärtig positive Wahrnehmung durch die Neuperlacher*innen selbst wird dabei insbesondere durch das grüne Wohnumfeld bestimmt. Die Außenwahrnehmung und das in den Medien über lange Zeit kommunizierte Image Neuperlachs als graue und monotone Entlastungsstadt unterscheidet sich stark von den Beschreibungen der Neuperlacher*innen. Die identitätsstiftenden Gebäude und Orte im Stadtteil sind allen voran der Wohnring, die Perlacher Einkaufspassagen sowie die Nahbereichszentren in den einzelnen Quartieren. Die Planungen und Bebauungsvorhaben für den Hanns-Seidel-Platz werden unter Neuperlacher Bewohnenden emotional diskutiert.



Mängel

- Mangel an Lebendigkeit, kultureller Aktivität, Austausch und Begegnung im öffentlichen Raum, insbesondere ein diverseres gastronomisches Angebot wird von den Bewohnenden vermisst
- Fehlen eines identitätsstiftenden Zentrums Neuperlachs
- Außenwahrnehmung Neuperlachs und das kommunizierte Image in den Medien unterscheiden sich stark von den Beschreibungen der Neuperlacher*innen
- Wünschenswerte Attribute, die laut Bürgerbefragung auf Neuperlach bisher nicht zutreffen: kreativ, außergewöhnlich, nachhaltig, sauber und gepflegt
- Fehlen einer lokalen Plattform zur Präsentation, Selbstdarstellung des Neuperlacher Images und der digitalen Identitäten
- Mangel an positiver Kommunikation, Imagekampagne, Herausstellen der besonderen Qualitäten des Stadtteils
- Räumliche Wahrnehmung des Gebiets hängt in besonderem Maße von der Art der Fortbewegung ab
- Identitätsstiftende Einheiten stark konsumverknüpft (Perlacher Einkaufspassagen und Nahbereichszentren)
- Identitätsstiftende Gebäude und Grünflächen (Wohnring, Marx-Zentrum, Zwillingstürme, Ostpark, Brücken) sind bisher wenig stadträumlich hervorgehoben und inszeniert

Potenziale

- Bewohner*innen schätzen ihren Stadtteil
- Grünes Neuperlach als potenzielles Image und identitätsstiftende Charakteristik
- Klimaneutralität und die kulturelle Vielfalt des Stadtteils als potenzielle neue Imageträger
- Perlacher Brücken als Aussichtspunkte und identitätsstiftende Infrastrukturelemente
- Positive Attribute, die auf Neuperlach laut Bürgerbefragung zutreffen: vielfältig, lebendig, tolerant, nachbarschaftlich, sicher, ruhig und gemütlich
- Quartiere innerhalb Neuperlachs haben eigene Identitäten und Identifikationsmerkmale (insbesondere die Nahbereichszentren)
- Weiterentwickeln von Neuperlach bietet die Chance, Quartiersidentitäten stärker zu betonen

Städtebauliche Missstände

Baulich:

- Fehlendes identitätsstiftendes Zentrum
- Fehlende Inszenierung der vorhandenen identitätsstiftenden Bauwerke und Orte

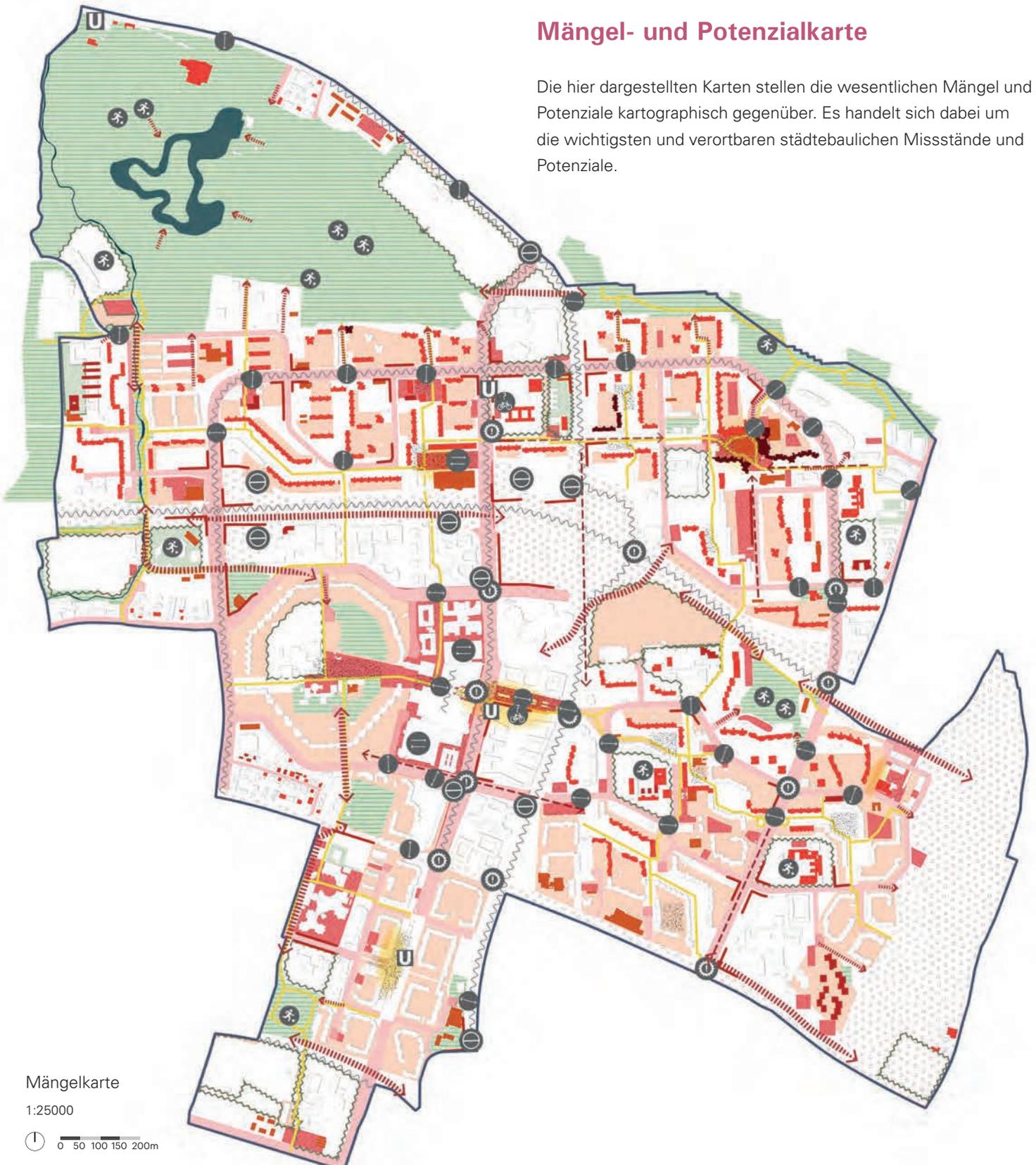
Funktional:

- Fehlendes Empowerment der Neuperlacher Identitäten und Nachbarschaften
- Fehlen einer lokalen Plattform zur Präsentation und Selbstdarstellung der Neuperlacher Identitäten und Angebote, insbesondere im digitalen Bereich.
- Mangelnde Zugänglichkeit und Sichtbarkeit von Aktivitäten, Programmen und Angeboten im analogen und digitalen Raum



Mängel- und Potenzialkarte

Die hier dargestellten Karten stellen die wesentlichen Mängel und Potenziale kartographisch gegenüber. Es handelt sich dabei um die wichtigsten und verantwortbaren städtebaulichen Missstände und Potenziale.

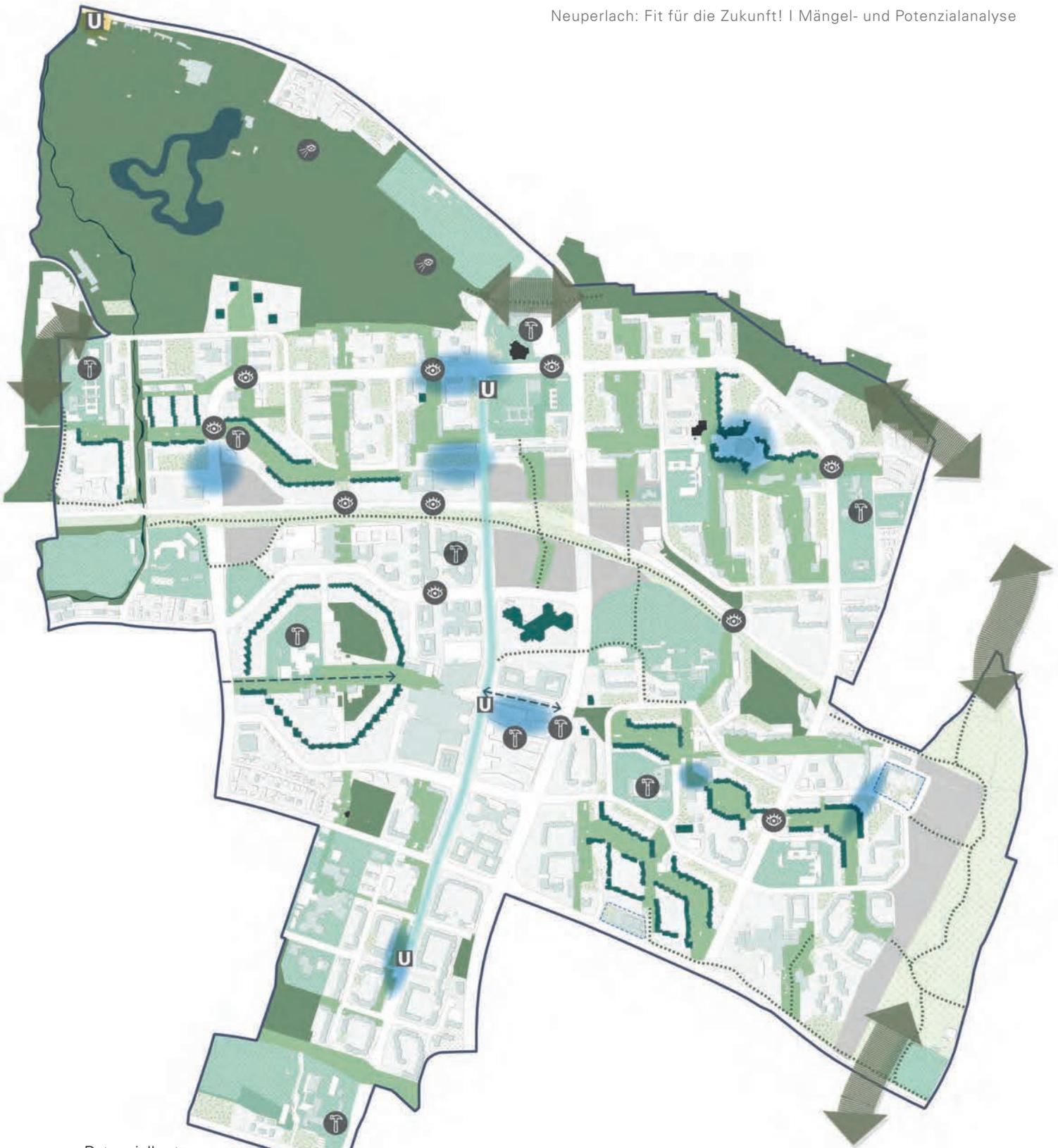


Mängelkarte

1:25000



- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | Gestörte Sichtachsen | | Aufwertungsbedürftige Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote | | Gebäude in sehr schlechtem Zustand |
| | Fehlende Raumkanten | | Fehlende Radabstellanlagen | | Gebäude in schlechtem Zustand |
| | Fehlende Zugänge | | Barrieren, ungeschützte Querungen | | Gebäude in fünf Jahren zu sanieren |
| | Aufwertungsbedürftige Fußwege | | Gefährliche Knotenpunkte | | Gebäude mit negativer Ausstrahlung |
| | Straßenräume mit trennender Wirkung | | Orte mit Quell- und Zielverkehr | | Grünräume mit Aufwertungsbedarf |
| | Fehlende Grünverbindungen | | Überdimensionierte Knotenpunkte | | Straßen mit Handlungsbedarf |
| | Abgeschlossene, eingezäunte Freiräume (z. B. Schulen und Sportanlagen) | | Aufwertungsbedürftige Nahbereichszentren | | Aufwertungsbedürftige Plätze |
| | Hoher Versiegelungsgrad | | Aufwertungsbedürftiges Wohnumfeld | | Gebiete mit Bedarf für übergeordnete Planungen |



Potenzialkarte

1:25000



- | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|--|
| | Potenzial Fußwegesystem | | Aussichtspunkt | | Öffentliche Grünflächen mit wertvollem Baumbestand |
| | Grüner Ring Neuperlach | | Aktuelle Bauvorhaben | | Potenzial Öffnung von Schul- und Sportflächen |
| | Besondere Sichtachsen | | Ausblicke und Sichtachsen | | Potenzialflächen (Grün, Klima, Gemeinbedarf, Wohnen) |
| | Potenziale für urbane, lebendige Orte | | Schützenswerte Gebäude & Ensemble | | Übergeordnete Potenzialflächen der Stadtentwicklung |
| | Gewerbeflächenpotenziale | | Dachpotenziale (Grün, Golar) | | |
| | Wichtige Grünverbindungen | | Potenzial Schaffung neuer Grünflächen | | |

4 Leitlinien und Sanierungsziele

Aufbauend auf der Mängel- und Potenzialanalyse erfolgt in diesem Kapitel eine Verdichtung der Handlungsanforderungen und Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet Neuperlach.

Ausgangspunkt für die Leitlinien Neuperlachs sind die besonderen Qualitäten des Stadtteils. Bei der Weiterentwicklung Neuperlachs müssen die Qualität und Realisierbarkeit der Maßnahmen im Mittelpunkt stehen. Die Strategien müssen zum einen überzeugende Angebote für die gegenwärtige Situation liefern und zugleich auf Entwicklungen der Zukunft reagieren können.

Eine klare Hierarchisierung der Stadträume fördert die Bedeutung und Erlebbarkeit der Mitte Neuperlachs am Hanns-Seidel-Platz in Neuperlach Zentrum, sowohl räumlich als auch funktional. Zwei zentrale Achsen in Ost-West- und Nord-Süd-Ausrichtung und ein Netz aus urbanen Verknüpfungen mit angedockten Quartiersplätzen verbindet die Mitte mit den Quartieren und stärkt die polyzentrische Struktur. Ergänzt wird dies durch die Qualifizierung und Ausweitung des grünen Netzwerks, welches die zahlreichen Bildungs- und Sporteinrichtungen einbettet. Die Neuperlach umsäumenden Grünstrukturen werden zu einem Grünen Ring

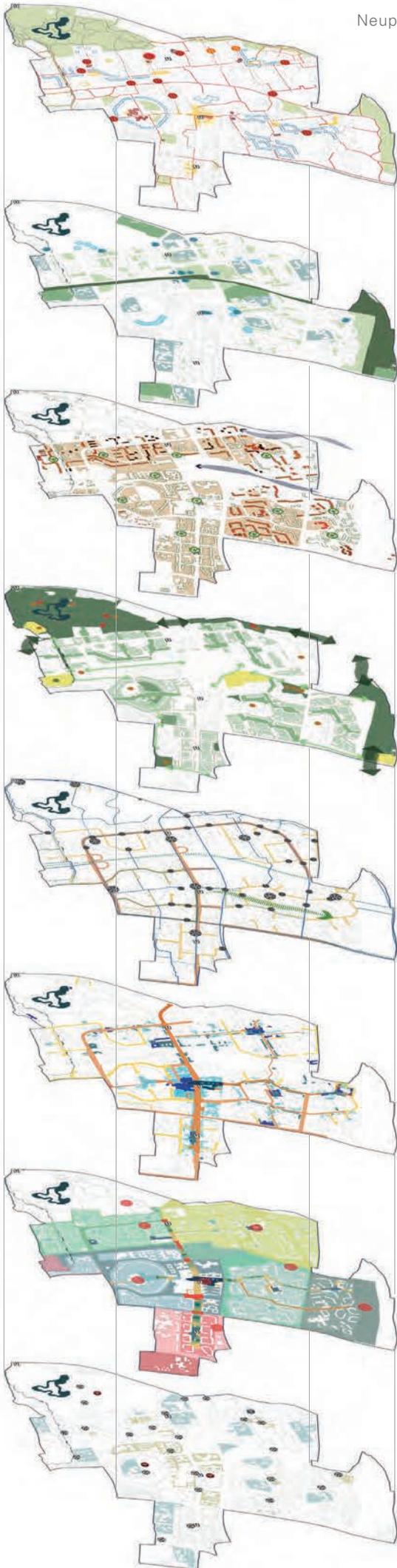


miteinander verknüpft. Über das grüne Fußwegesystem und neue urbane Verknüpfungen sind sowohl die Quartiere, als auch die Gemeinbedarfseinrichtungen miteinander verbunden. Darüber hinaus wird Neuperlach besser mit den umliegenden Gemeinden und der Innenstadt vernetzt.

Abwechslungsreiche Stadträume und das vielschichtige Fußwegesystem erleichtern die Entstehung und Stärkung kleinräumlicher Nachbarschaften, die auf verschiedenen Ebenen ein lebenswertes und attraktives Wohnumfeld fördern.

Insgesamt acht Leitlinien fassen die Vision für die künftige Entwicklung von Neuperlach zusammen. Sie setzen darüber hinaus den Rahmen für die anschließend vorgeschlagenen Maßnahmen. Die jeweiligen Leitlinien sind sowohl den verschiedenen Handlungsfeldern der Analyse zuzuordnen als auch den anschließend präsentierten Maßnahmen.





Neuperlacher Qualitäten
erhalten und stärken

Neuperlach
weitergestalten

Neuperlach klimaneutral
und nachhaltig

Neuperlacher Freiräume
stärken

Neuperlacher Mobilität
optimieren

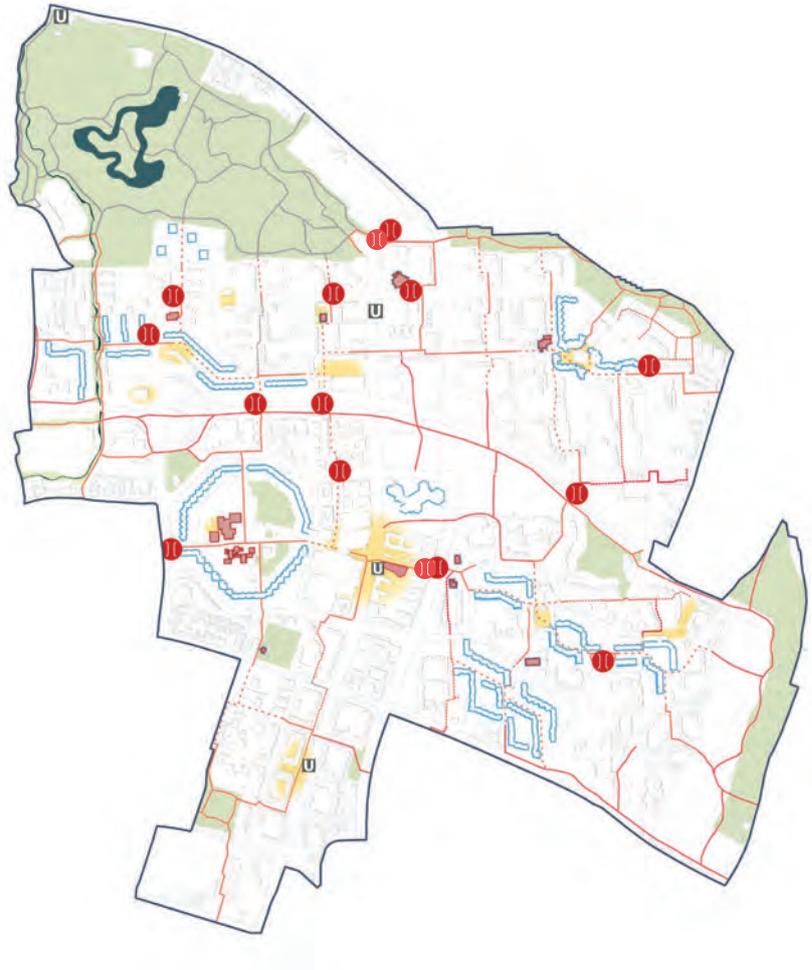
Neuperlach abwechslungs-
reich und lebendig

Neuperlacher Identität
stärken

Neuperlach vernetzt
und innovativ

Neuperlacher Qualitäten erhalten und stärken

Bestehende Qualitäten Neuperlachs werden in der Entwicklung erhalten und in neue Konzepte integriert: Die polyzentrische Struktur und das separate Fußwegesystem bilden ein wertvolles Grundgerüst der Weiterentwicklung Neuperlachs und werden gestärkt. Der „Charakter der Moderne“ in Architektur und Stadträumen wird gewahrt, gleichwohl an geeigneten Standorten qualitativ ergänzt. Gebäude mit wichtiger Stadtfunktion und deren Umfeld sowie die für Neuperlach typischen Brücken werden stadträumlich inszeniert. Bestehende Qualitäten im Freiraum werden erhalten und gestalterisch-funktional aufgewertet. Die Landeshauptstadt München geht in den öffentlichen Räumen in Vorleistung, private Eigentümer*innen machen mit.



Sanierungsziele:

1  Fußwegesystem aufwerten und erweitern



2  Erhalt und gestalterisch-funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen



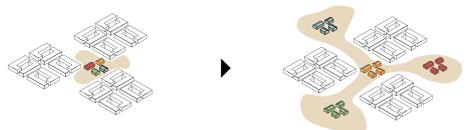
3  Inszenierung wichtiger Stadtfunktionen und Bildungsgebäude



4  „Charakter der Moderne“ bewahren



5  Stärkung der polyzentrischen Struktur



6  Stadträumliche Inszenierung der Neuperlacher Brücken



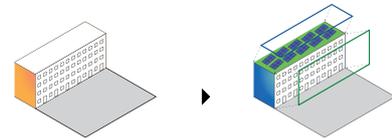
Neuperlach klimaneutral und nachhaltig

Neuperlach verfügt bereits heute über ein gut ausgebautes Fernwärmenetz. Der Stadtteil wird zukünftig überwiegend mit erneuerbarer Energie aus Tiefengeothermie versorgt. Durch die sukzessive energetische Sanierung des Gebäudebestandes wird eine Verbesserung des Energiestandards erzielt und der Energieverbrauch deutlich reduziert. Durch das Ausnutzen von Sonnenenergie und eine Erhöhung der Speicherkapazität wird Neuperlach sein eigenes Kraftwerk, das Synergieeffekte nutzt. Der Umgang mit natürlichen Ressourcen erfolgt nachhaltig und umsichtig. Die Quartiere werden im Hinblick auf mikroklimatische Bedingungen sorgfältig geprüft und in diesem Sinne bestmöglich qualifiziert. Neuperlach entwickelt sich zu einem klimaneutralen und klimaresilienten Stadtteil.



Sanierungsziele:

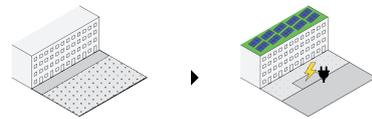
13  Energetische Sanierung mit Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz



14  Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassaden



15  Nutzung von Sonnenenergie, Zugang zu regenerativen Energien ermöglichen



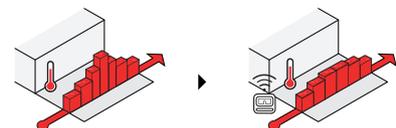
16  Nutzung natürlicher Kreisläufe und lokaler Ressourcen



17  Mikroklimatische Bedingungen optimieren



18  Erhöhung der Wärme- und Stromspeicherkapazitäten und smarten Regelungen



Neuperlacher Freiräume stärken

In Zukunft gilt es, die wertvollen Freiraumstrukturen zu erhalten, weiter zu qualifizieren und zu ergänzen. Hierbei liegt der Fokus auf der Aufwertung der öffentlich nutzbaren Flächen in den grünen Zwischenräumen, die den offenen und fließenden Charakter Neuperlachs ausmachen. Unter Einbezug von Freiflächen wie Schulaußenbereichen, Sportflächen und Friedhöfen wird das Freiraumnetz nach innen erweitert und die Zugänglichkeit und Vernetzung werden verbessert. Die Grünstrukturen werden diversifiziert und monotone Bepflanzung aufgehoben. Die wertvolle Flora und Fauna, insbesondere die Bäume Neuperlachs, werden erhalten. Die Aufenthaltsqualität von öffentlichen Grünflächen und Plätzen wird erhöht, Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote werden erweitert und modernisiert. Die Freiräume werden quartiersbezogen und gemeinsam mit der Bewohnerschaft entwickelt. Die Neuperlach umsäumenden Grünstrukturen werden zu einem Grünen Ring miteinander verbunden.

Sanierungsziele:

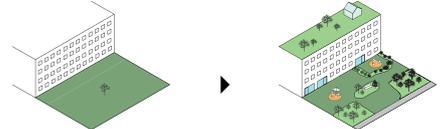
19  Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum



20  Aufwertung öffentlich nutzbarer privater Außenbereiche



21  Aufwertung privat genutzter Außenbereiche



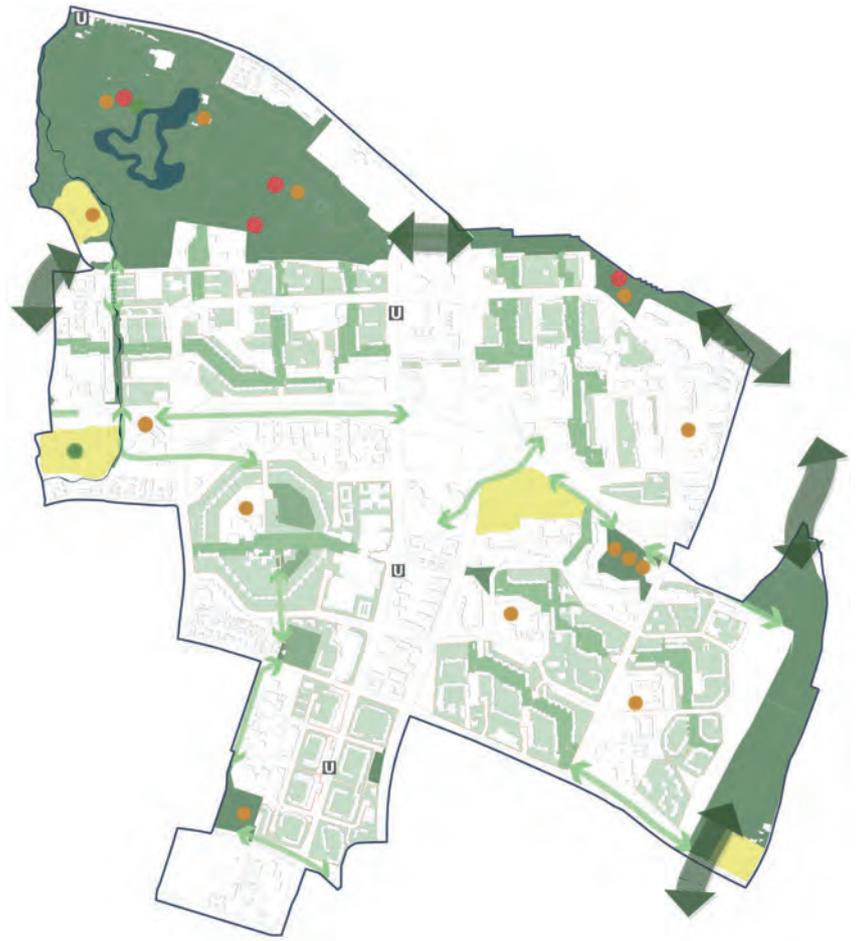
22  Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern



23  Entwicklung eines Grünen Rings um Neuperlach

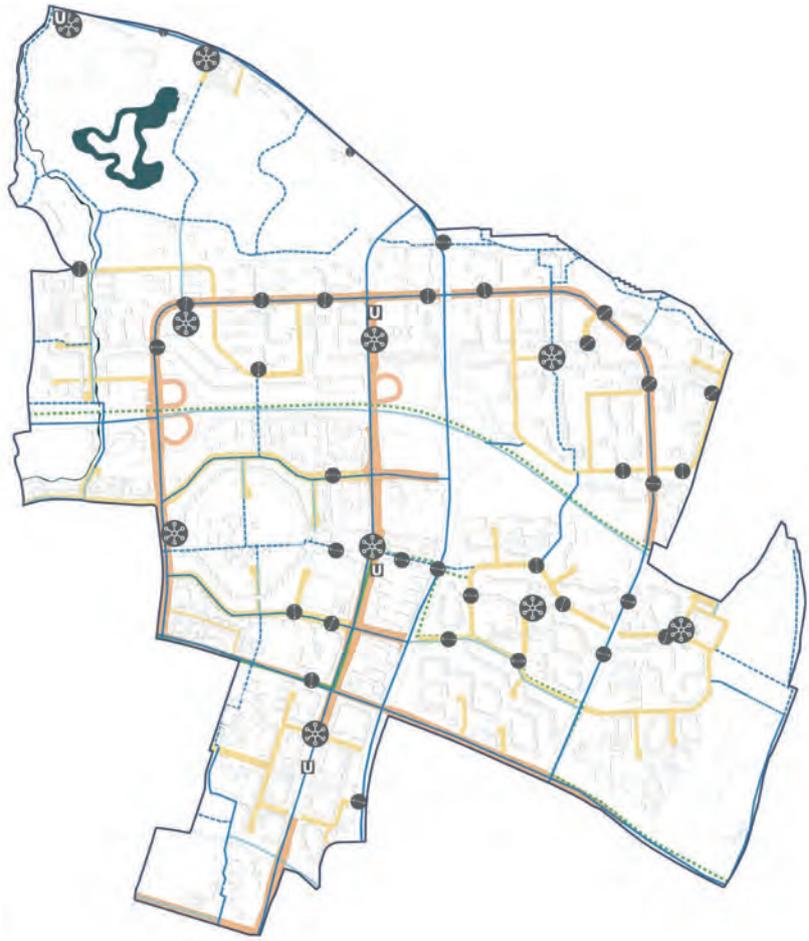


24  Aufwertung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote



Neuperlacher Mobilität optimieren

Das für Neuperlach charakteristische Fußwegesystem wird gestärkt, die Radinfrastruktur entlang der Magistralen und Grünverbindungen ausgebaut. Lücken in der ÖPNV-Anbindung werden durch ein verbessertes und ausgebauten Angebot geschlossen und Mobility Hubs an zentralen Orten geschaffen. Die breiten autozentrischen Straßen werden zugunsten der Fußgänger*innen, Radfahrer*innen und ÖPNV-Nutzer*innen sowie straßenbelebenden Funktionen zu attraktiven Stadträumen gestaltet. Es gilt, Barrieren abzubauen und die trennende Wirkung von Straßenräumen durch Hinzufügen funktional eingebetteter Querungen und adäquater Straßenquerschnitte zu mindern.

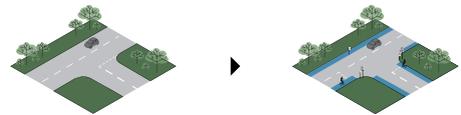


Sanierungsziele:

25  Inklusive Mobilität – Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen



26  Ausbau der Radinfrastruktur



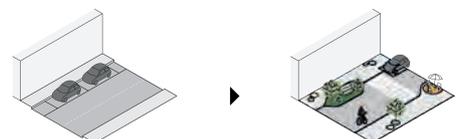
27  Umverteilung des Straßenraums, Ausbau der ÖPNV-Angebote



28  Erweiterung von ÖPNV-Angebot und Sharing-Modellen durch Mobility Hubs

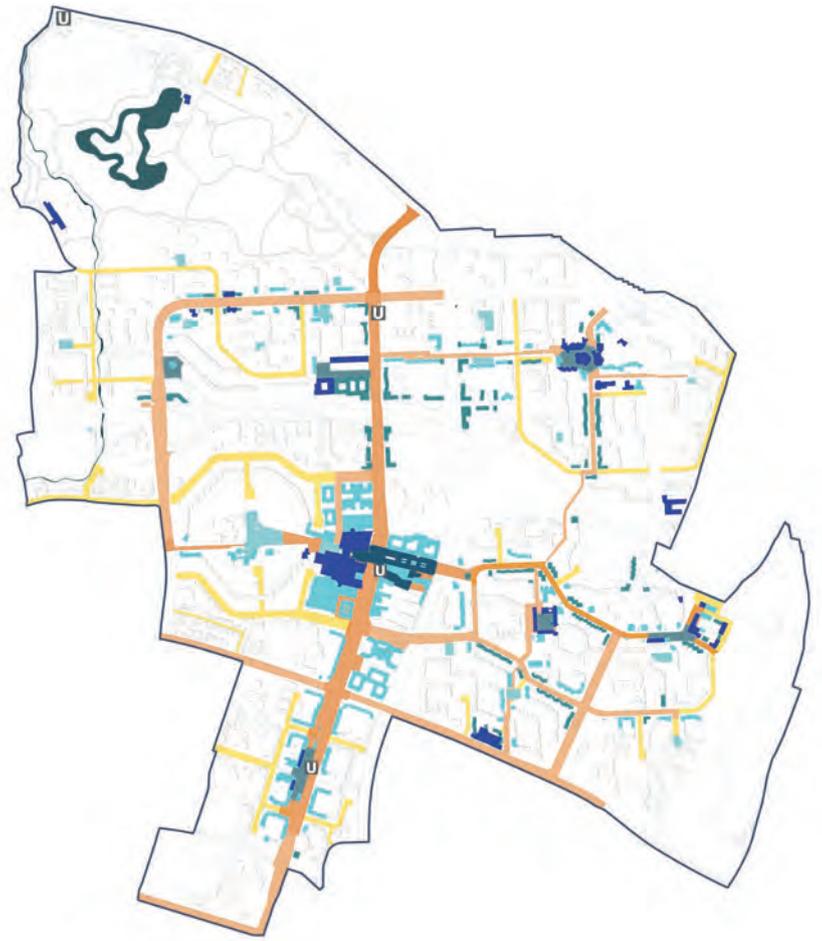


29  Sichere und lebendige Wohnstraßen



Neuperlach abwechslungsreich und lebendig

In Neuperlach werden alle Stadtplätze und Straßenräume als integraler Teil eines lebenswerten Umfelds begriffen. Entlang des neu qualifizierten Boulevards in Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung entsteht ein Netz aus lebendigen Straßen mit angedockten Quartiersplätzen, das die reaktivierten Nahbereichszentren miteinander verbindet und Zugang in vernetzte Freiräume bietet. Durch neue, multifunktionale Gebäude und öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzungen entsteht hier buntes und urbanes Leben. Gleichzeitig bietet Neuperlach abwechslungsreiche Naturräume, in denen die natürliche Vielfalt geschützt und gestärkt wird.



Sanierungsziele:

- 30  Hierarchie und Abwechslung im öffentlichen Raum schaffen


- 31  Diversifizierung der Straßenhierarchie


- 32  Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte


- 33  Aktivierte Erdgeschosszonen mit offener und klarer Erschließung


- 34  Abwechslungsreiche Naturräume und natürliche Vielfalt schützen und stärken



Neuperlacher Identität stärken

Die Identitäten und Charakteristika der einzelnen Quartiere Neuperlachs, die Subzentren, Kirchen, identitätsstiftenden Bauwerke und Brücken werden in Zukunft stärker betont, um ihre spezifischen Qualitäten in Wert zu setzen. Gleichzeitig wird der nachbarschaftliche Zusammenhalt durch die Schaffung von neuen Begegnungsorten gestärkt. Es gilt, bestehende Potenziale zu nutzen und neue Ankerpunkte für kulturelle Angebote und gemeinschaftliche Projekte zu schaffen. Entlang der großen Achsen Neuperlachs entstehen unterschiedliche Raumerlebnisse, Qualitäten und Angebote für alle Bevölkerungsgruppen.



Sanierungsziele:

35  Orte der Begegnung und Interaktion schaffen



36  Raum für Kultur und gemeinschaftliche Projekte



37  Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken



38  Spezifische Qualitäten der Quartiere in Wert setzen



39  Unterschiedliche Raumerlebnisse und Identitäten entlang der Straßen

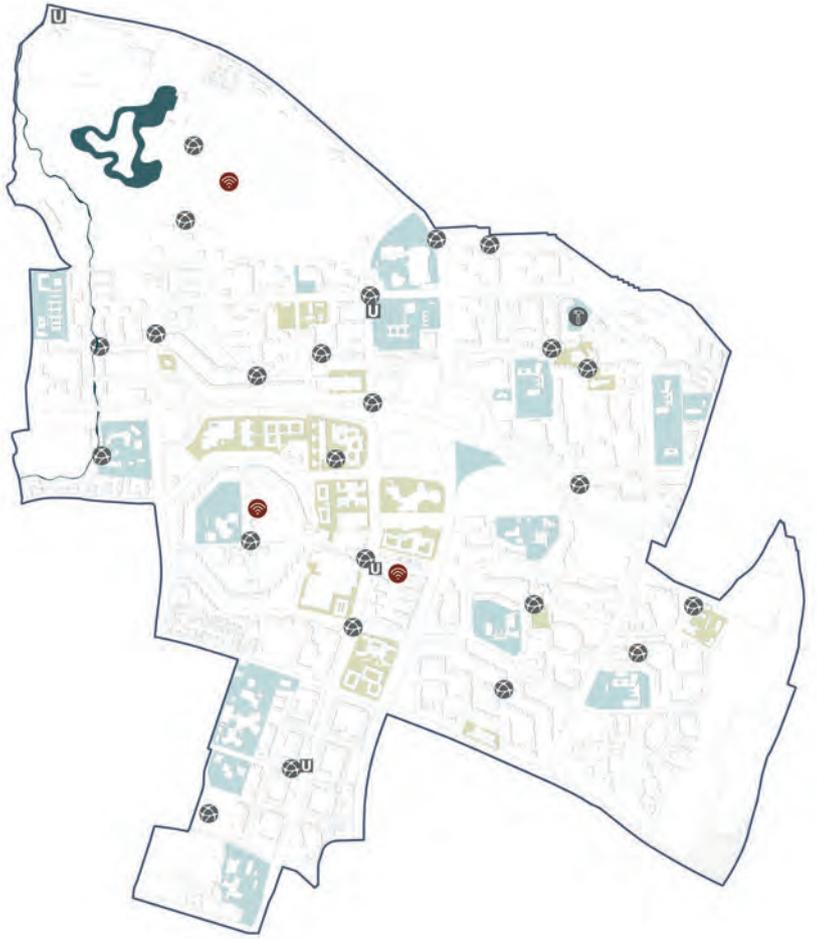


40  Inklusion



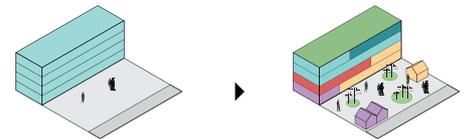
Neuperlach vernetzt und innovativ

Der Stadtteil ist sowohl analog als auch digital optimal vernetzt. Dies gilt für innovative und niedrighschwellige Lern- und Bildungsangebote, aber auch für zu schaffende Räume für neue Arbeitsformen, urbane Produktionsformen und Kreativstandorte. Neuperlach nutzt die Chancen und Möglichkeiten der Digitalisierung, neuer Technologien und Smart-City-Lösungen und erweitert seine Onlinepräsenz. Im Stadtraum wird das Orientierungs- und Wegeleitsystem gestalterisch und funktional aufgewertet. Lokale Institutionen, Einrichtungen und Gewerbetreibende sind leicht auffindbar und stehen in regem Austausch.

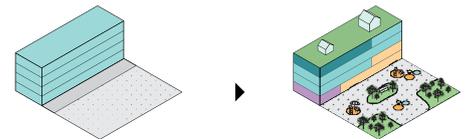


Sanierungsziele:

41  Raum für neue Arbeitsformen und Kreativstandorte



42  Multicodierung von monofunktionalen Flächen



43  Digitale Vernetzung und digitale Angebote



44  Stärkung und Ausbau des Bildungsangebots



45  Bessere Vernetzung und Orientierung



5 Rahmenplan



Mit der Formulierung von Leitlinien und Sanierungszielen (Kapitel 4) erfolgt die Entwicklung von Maßnahmen, um die gesteckten Sanierungsziele vor Ort zu erreichen. Eine Vielzahl von Maßnahmen wurde direkt durch die Beiträge aus der Bevölkerung, der verschiedenen Fachreferate der Landeshauptstadt München und durch Anregungen und Ideen des Stadtteilmanagements der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung generiert. In Kapitel 7 werden die einzelnen Maßnahmen anhand von Steckbriefen näher beschrieben und konkrete Sanierungsziele formuliert. Im Rahmenplan werden alle entwickelten Maßnahmen und die wichtigsten integrierten Sanierungsziele grundstücksscharf dargestellt. Der Rahmenplan ist das städtebauliche Leitbild für die Stadtteilentwicklung, um Neuperlach „Fit für die Zukunft“ zu machen. Der Rahmenplan zeigt Entwicklungspotenziale auf und trifft Aussagen zu künftigen Projekten und Nutzungen im Stadtraum. Die nebenstehende Grafik stellt die wesentlichen Elemente des Neuperlacher Rahmenplans vereinfacht dar. Auf der darauffolgenden Doppelseite ist der detaillierte Rahmenplan dargestellt.

Grundgerüst des Rahmenplans bilden die Grün- und Freiraumstrukturen Neuperlachs. Die Neuperlach umsäumenden Grünstrukturen Hachinger Bach, Ostpark, Truderinger Wald und der weiter südlich liegende, aktuell landwirtschaftlich genutzte Korridor zwischen München und Neubiberg, bilden einen Grünen Ring um die Großwohnsiedlung. Die großflächigen und durchgrüneten Seitenräume entlang der Ständlerstraße bilden die Kaltluftleitbahn Neuperlachs und sind ebenso Grundlage für eine potenzielle übergeordnete Grünbeziehung. Das für Neuperlach typische Fußwegesystem wird als grüne Wegeverbindung zwischen Freiräumen und einzelnen Quartieren qualifiziert. Schulaußenbereiche und Sportanlagen werden als Teil des Freiraumnetzwerkes verstanden und sind hinsichtlich einer Mehrfachnutzung für das Quartier zu prüfen. Alle öffentlichen Grünflächen Neuperlachs werden im Hinblick auf ein angenehmes und gesundes Stadtklima, moderne Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote und eine hohe Aufenthaltsqualität sukzessive aufgewertet. Erhaltenswerte, öffentlich zugängliche Freiflächen im Privateigentum, die den offenen und fließenden Charakter der Freiräume Neuperlachs aus-

machen, werden ebenfalls Teil des Freiraumnetzwerkes. Weitere private Freiräume sind künftig durch eine deutlichere Zonierung definiert und werden das direkte Wohnumfeld auf.

Eine klare Hierarchisierung der Stadträume fördert die Betonung der neuen Mitte Neuperlachs am Hanns-Seidel-Platz, sowohl räumlich als auch funktional. Zwei zentrale Boulevardachsen in Ost-West- und Nord-Süd-Ausrichtung und ein Netz aus urbanen Verknüpfungen mit angedockten Nachbarschaftsplätzen verbinden die Mitte mit den Quartieren und stärken die polyzentrische Struktur. Durch die Stärkung und Reaktivierung der Nahbereichszentren entstehen neue Raumerlebnisse, Qualitäten und Angebote für alle Bevölkerungsgruppen. Der nachbarschaftliche Zusammenhalt wird durch die Platz- und Freiraumaufwertung gestärkt, die erhöhte Aufenthaltsqualität führt gleichermaßen zu mehr Raum für Austausch und Begegnung. Das Netz aus urbanen Verknüpfungen wird durch ein feinmaschigeres Netz aus Rad- und Fußwegen ergänzt. Dieses basiert auf dem bestehenden Fußwegesystem. Lücken werden geschlossen, neue Verbindungen hergestellt. Die Ständlerstraße wird in den drei Knotenpunkten Quiddestraße, Albert-Schweitzer-Straße und Fritz-Erler-Straße zurückgebaut und stellt einen Potenzialkorridor für moderne Mobilität dar. Die vereinfachte und weniger autozentrische Straßenführung eröffnet darüber hinaus großräumige Flächen zur Grünraumentwicklung und Schaffung von Wohnraum und Gemeinbedarfsflächen.

Bereits versiegelte Stellplatzflächen und vorbelastete Flächen bilden weitere besondere Potenzialflächen die bauliche Entwicklung Neuperlachs. Planvolle und die Umgebung respektierende bauliche Weiterentwicklungen und Ergänzungen werden im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung insbesondere auf bereits versiegelten Flächen vorgeschlagen. Die Potenzialflächen werden im Hinblick auf den Mehrwert für das Quartier entwickelt. Bei einzelnen Gebäudeensembles in den Quartieren Neuperlachs gilt es, den „Charakter der Moderne“ in Architektur und Freiraumgestaltung zu bewahren.



Grüner Ring



Urbane Verknüpfungen



Neuperlach weiterentwickeln

Rahmenplan

Der hier dargestellte Rahmenplan gilt für das gesamte Untersuchungsgebiet als informelle Planungsgrundlage. Aussagen des Rahmenplans dienen somit auch für Gebiete außerhalb der drei Sanierungsphasen als Planungs- und Entwicklungsgrundlage. Mit förmlicher Festlegung der Sanierungsgebiete (Kapitel 6) und der Satzung der Sanierungsziele (Kapitel 4) werden die Aussagen des Rahmenplans teilweise in diesen Gebieten formelles Planungsinstrument nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch.

Legende

-  Aufwertung und Erhalt öffentlicher Grünflächen
-  Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen
-  Grüner Ring Neuperlach
-  Aufwertung der grünen Zwischenräume und Verbindungen
-  Öffnen von Schulaußenbereichen
-  Öffnen von Bezirkssportanlagen
-  Potenzialflächen (Grün, Klima, Gemeinbedarf, Wohnen)
-  Übergeordnete Potenzialflächen der integrierten Stadtentwicklung
-  Stärkung Ost-West- / Nord-Süd-Achse
-  Urbane Verknüpfung
-  Neuperlacher Boulevard
-  Renaturierung und Inszenierung Hachinger Bach
-  „Charakter der Moderne“ bewahren
-  Identitäten und Zentren stärken
-  Aufwertung von Einrichtungen im Bereich Soziales / Gesundheit / Sport
-  Hot Spots für Kultur und Begegnungsorte
-  Dachpotenziale (Grün, Solar)
-  Integrierte Quartierskonzepte
-  Schaffung von Zero Waste Hubs
-  Aufwertung und Inszenierung der Perlacher Brücken
-  Schaffung von Mobility Hubs
-  ÖPNV Potenzialkorridor

-  Sanierungsgebiete Phase I (Neuperlach Nord / Neuperlach Zentrum)
-  Untersuchungsgebiet

6 Umgriff und Durchführung der Sanierung



Auf Basis der analysierten städtebaulichen Potenziale und Missstände, den identifizierten Handlungsbedarfen sowie vor dem Hintergrund der parzellenscharfen Verortung der präsentierten Sanierungsziele erfolgt im nächsten Schritt die Abgrenzung des Umgriffs der Sanierung.

Herleitung

Die Herleitung für den Umgriff der Sanierung ist in der nebenstehenden Grafik schematisch dargestellt. Zunächst wird geprüft, in welchen Gebieten des Untersuchungsgebiets auf Basis der Mängel- und Potenzialanalyse die größten Missstände und Aufwertungsbedarfe bestehen (1). Im nächsten Schritt wird geprüft, wo eine Bündelung der wichtigsten Sanierungsziele sowie der prioritären Maßnahmen vorliegt (2). Die Priorisierung der Maßnahmen wurde auf Basis der Beiträge der Neuperlacher Bevölkerung sowie der Lokalpolitik und Verwaltung im Rahmen des Mitwirkungsprozesses definiert. Darauffolgend wurde im Rahmen von Workshops mit größeren Bestandshaltenden und Entwicklenden eine Mitwirkungsbereitschaft in der Umsetzung der Sanierung abgefragt. Gebiete mit großer Mitwirkungsbereitschaft werden prioritär in den Sanierungsumgriff aufgenommen.

Sanierungsphasen

Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebiets, der vielschichtigen und unterschiedlichen Herausforderungen in den einzelnen Teilbereichen und mit dem Anspruch einer umsetzungsorientierten Stadtsanierung wird das Untersuchungsgebiet in drei Phasen der Sanierung mit zugehörigen Gesamtmaßnahmen aufgeteilt, in denen einzelne Sanierungsgebiete sukzessive gesetzt werden können (3). Das Aufteilen in drei Phasen ermöglicht eine fokussierte und bedarfsorientierte Sanierung der einzelnen Quartiere Neuperlachs. Im Einklang mit der oben beschriebenen Herleitung entsprechen die Phasen der Stadtsanierung der baulichen Entwicklung Neuperlachs, beginnend in den ältesten Quartieren der 1960er Jahre im Norden und Nordosten (4). In Kapitel 9 werden die Sanierungsphasen genauer beschrieben.





Umgriffe der Stadtsanierung

1:25000



-  Phase I: Sanierungsgebiet Neuperlach Nord, Sanierungsgebiet Neuperlach Zentrum (ab 2021)
-  Phase II: Neuperlach Mitte
-  Phase III: Neuperlach Süd
-  Übergeordnete Planungen

7 Maßnahmen

Nach der Formulierung von Leitlinien und Sanierungszielen folgt die Entwicklung von Maßnahmen, um die gesteckten Sanierungsziele vor Ort umzusetzen. Eine Vielzahl von Maßnahmen wurde direkt durch die Beiträge der Bevölkerung, der verschiedenen Fachreferate der Landeshauptstadt München und durch die Anregungen und Ideen des Stadtteilmanagements der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung generiert. Die nebenstehende Karte zeigt eine Übersicht der Maßnahmen der Stadtsanierung. Die Maßnahmen sind dabei nach Maßnahmengruppen geordnet, in denen sich weitere Einzelmaßnahmen finden. Auf den folgenden Seiten werden die Maßnahmen der Stadtsanierung anhand kurzer Steckbriefe genauer beschrieben.

Die Maßnahmenbeschreibung umfasst eine Auflistung der adressierten Missstände und vorhandenen Potenziale und gibt darüber hinaus eine Übersicht, welche Sanierungsziele mit der jeweiligen Maßnahme erreicht werden sollen. Jede Maßnahme ist somit einer Vielzahl von Sanierungszielen zugeordnet. Die drei wichtigsten Sanierungsziele der einzelnen Maßnahmen sind mit dazugehörigen Axonometrien (vgl. Kapitel 4) dargestellt. Somit können die Maßnahmen anhand der Zielkarten (Seite 36-43) genau verortet werden.

In der ersten Phase der Sanierung wird für einen Teil der Maßnahmen mit der Umsetzung begonnen. Die Maßnahmensteckbriefe der Phase I der Sanierung enthalten jeweils eine übersichtliche Kostenschätzung. Zudem erfolgt eine zeitliche Priorisierung der einzelnen Maßnahmen in kurzfristig (bis zu 5 Jahre), mittelfristig (6-10 Jahre) und langfristig (11-15 Jahre). Die Beteiligung lokaler Akteur*innen und aller Bevölkerungsgruppen sowie des Bezirksausschusses 16 ist grundsätzlich immer geboten und wird zu den einzelnen Maßnahmen individuell entwickelt. Dem integrierten Ansatz der Stadtsanierung folgend, handelt es sich stets um Mehrzielmaßnahmen, deren Entwicklung von mehreren Fachreferaten der Landeshauptstadt München unterstützt werden muss. Im Maßnahmensteckbrief werden die jeweils einzubindenden Akteur*innen, Fachreferate der Landeshauptstadt München beziehungsweise Personengruppen benannt. Mithilfe der Nummerierung können die Maßnahmen in der nebenstehenden Karte gleichermaßen zugeordnet und verortet werden.



1. Öffentliche Freiräume

- 1.1 Aufwertung Ostpark: „Fit für die Zukunft“
- 1.2 Grüner Ring
- 1.3 Entwicklung nach Innen

2. Vernetzung und Mobilität

- 2.1 Neuperlacher Nord-Süd-Boulevard
- 2.2 Perlacher Brücken
- 2.3 Aufwertung und Erweiterung Fußwegesystem
- 2.4 Aufwertung und Erweiterung Radinfrastruktur
- 2.5 Potenzialkorridor Ständlerstraße
- 2.6 Umgestaltung Sammel- und Hauptstraßen
- 2.7 Verkehrskonzept / quartiersbezogener Mobilitätsplan
- 2.8 Rahmenplanung Putzbrunner Straße
- 2.9 Sichere und nachhaltige Mobilität an Schulen
- 2.10 Schaffung sicherer Übergänge
- 2.11 Achse Perlacher Einkaufspassagen / Busbahnhof / Gerhart-Hauptmann-Ring

3. Energie und Klimaanpassung

- 3.1 Klimaschutz und Vermeidung von Treibhausgas (THG)-Emissionen
- 3.2 Klimaschutz und Reduktion von THG-Emissionen
- 3.3 Klimaanpassung und Kompensation von THG-Emissionen

4. Wohnen und Wohnumfeld

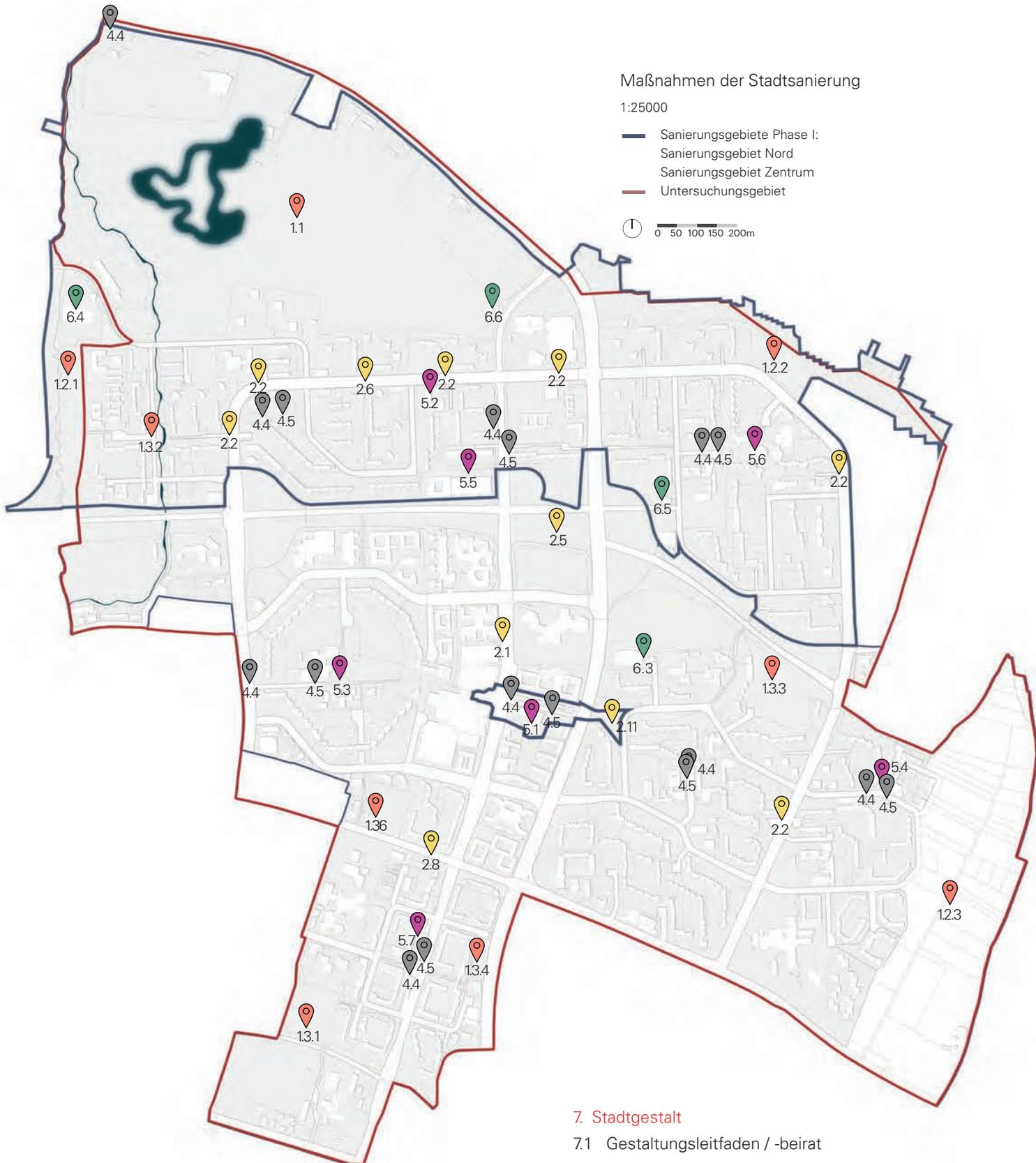
- 4.1 Wohnen in Neuperlach
- 4.2 Lebendige und attraktive Wohnstraße
- 4.3 Aktivierung Neuperlacher Dächer
- 4.4 Mobility Hubs
- 4.5 Zero Waste Hubs

5. Identitäten stärken

- 5.1 Aktivierung Hanns-Seidel-Platz
- 5.2 Stadtbaustein Lätare-Kirche
- 5.3 Aufwertung Wohnring
- 5.4 Stärkung Graf-Zentrum
- 5.5 Quartiersplatz am Life-Zentrum
- 5.6 Stärkung Marx-Zentrum
- 5.7 Stärkung Therese-Giehse-Allee

6. Neuperlacher Miteinander

- 6.1 Digitale Infrastruktur Neuperlach
- 6.2 Zwischennutzung / Sharing Spaces



Maßnahmen der Stadtsanierung

1:25000

- Sanierungsgebiete Phase I:
Sanierungsgebiet Nord
Sanierungsgebiet Zentrum
- Untersuchungsgebiet

0 50 100 150 200m

- 6.3 Erweiterung und Aufwertung Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee und Sportpark SVN
- 6.4 Sanierung Sportcenter SVN
- 6.5 Generalsanierung Kinder- und Jugendtreff ZeitFrei
- 6.6 Maulwurfshäuser: „Fit für die Zukunft“
- 6.7 Gesundheitszentrum Neuperlach
- 6.8 Bildungs- und Sozialeinrichtungen: „Fit für die Zukunft“

7. Stadtgestalt

- 7.1 Gestaltungsleitfaden / -beirat

8. Lokale Ökonomie und Beschäftigung

- 8.1 Standortinitiativen für Einzelhandel und Gewerbe
- 8.2 Standortsicherung Einzelhandel und Gewerbe

9. Sanierungstätigkeit

- 9.1 Beteiligungs- und Kommunikationsstrategie
- 9.2 Sanierungsmanagement / Verfügungsfond



Öffentliche Freiräume

Die Maßnahmen im Bereich öffentlicher Freiräume stehen in engem Bezug zu den festgestellten städtebaulichen Missständen im Handlungsfeld Freiraum und gliedern sich in drei Maßnahmenbündel. Neben dem Ostpark werden die Neuperlach rahmenden Grünräume im Maßnahmenbündel Grüner Ring und die in den einzelnen Quartieren liegenden Grünräume im Maßnahmenbündel Entwicklung nach Innen dargestellt.

1.1 Aufwertung Ostpark „Fit für die Zukunft“

Der Ostpark übernimmt als größte öffentliche Grünfläche im Untersuchungsgebiet eine besondere Funktion für Neuperlach und prägt den Stadtteil. Der Mitwirkungsprozess und die Analyse haben einen funktionalen und baulichen Aufwertungsbedarf des Ostparks gezeigt. Dies begründet sich insbesondere auf dem quantitativen Mangel an öffentlichen Grünflächen bei gleichzeitig steigendem Nutzungsdruck sowie veränderten und vermehrten Nutzungsanforderungen aus dem Stadtgebiet. Die Einflussmöglichkeiten der Landeshauptstadt München, im Ostpark vielfältige, differenzierte und zukunftsorientierte Angebote zu schaffen, sind am größten.

1.2 Grüner Ring

Der Rahmenplan zeigt die Entwicklungsperspektive einer Vernetzung der Neuperlach umsäumenden Grünräume zu einem Grünen Ring. Im Untersuchungsgebiet liegen neben dem Ostpark drei weitere Teilstücke des Grünen Rings, die große Missstände in der Ausstattung und Vernetzung aufweisen: der Strehleranger im Westen des Untersuchungsgebiets, die Grünanlage nördlich des Karl-Marx-Rings in Neuperlach Nord-Ost sowie der Teilbereich der Parkmeile Trudering-Neuperlach entlang des Truderinger Waldes im Osten des Untersuchungsgebietes.

1.2.1 Strehleranger

1.2.2 Grünanlage am Karl-Marx-Ring

1.2.3 Östliche Potenzialfläche und Parkmeile



1.3 Entwicklung nach Innen

In den einzelnen Quartieren Neuperlachs übernehmen kleine öffentlichen Grünflächen eine wichtige Funktion in der wohnungsnahen Grünversorgung und Vernetzung zwischen größeren Grünanlagen und den Wohnvierteln. Die Aufwertung dieser im Innern liegenden Grünflächen ist essentiell für eine nachhaltige und klimaangepasste Entwicklung des Stadtteils.

1.3.1 Echopark

1.3.2 Hachinger Bach / Adolf-Baeyer-Damm

1.3.3 Aufwertung und Ausweitung Annette-Kolb-Anger

1.3.4 Grünfläche an der Heinz-Hilpert-Straße

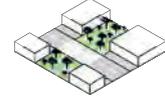
1.3.5 Mehrfachnutzung von Schulaußenbereichen und Sportflächen

1.3.6 Friedhof Perlach



Für die Maßnahmen im Bereich öffentlicher Freiraum gelten neben den in Kapitel 4 genannten Sanierungszielen folgende Unterziele:

- Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen unter maßgeblicher Beteiligung der Neuperlacher*innen als Perspektive für die kommenden Jahrzehnte
- Entwicklung entsprechend heutiger und künftiger Bedürfnisse unter besonderer Berücksichtigung der Zielgruppen: ältere Menschen, Menschen mit Beeinträchtigungen, Kinder und Jugendliche sowie junge Familien
- Berücksichtigung der Aspekte der Gender- und Beteiligungsgerechtigkeit, insbesondere Barrierefreiheit und Inklusion
- Berücksichtigung der sozialen und demographischen Struktur der unmittelbaren Nachbarschaft und den damit einhergehenden Bedarfen
- Ökologische, (mikro-)klimatische Bedingungen stehen bei der Entwicklung im Vordergrund: Regenwassermanagement und Bodenbeläge, Vegetation und Pflanzenwahl werden neu gedacht, abwechslungsreiche Naturräume und natürliche Vielfalt entstehen
- Optimierung der Bepflanzung und Freiraumgestaltung im Hinblick auf Klimaanpassung
- Weitgehender Erhalt und Ergänzung des wertvollen Baumbestandes
- Erhalt und Stärkung der vielfältigen und sich ergänzenden Strukturen des Städtebaus und des Freiraums
- Verbesserte Zugänglichkeit und überregionale Vernetzung der Grünflächen
- Standortüberprüfung und Optimierung der Orientierung, Beschilderung und Beleuchtung



Aufwertung Ostpark „Fit für die Zukunft“

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

1.1.1 Aktivierungsmaßnahme: Jubiläum
50 Jahre Ostpark (Eröffnung 1973)

1.1.2 Vertiefende Gutachten, Vorbereitung
und Durchführung eines konkurrierenden
Verfahrens Ostpark inklusive
Beteiligung

1.1.3 Realisierung Ostpark in mehreren
Bauabschnitten

Zeithorizont:

1.1.1: kurzfristig

1.1.2: kurz-bis mittelfristig

Kosten:

1.1.1: 400.000 €

1.1.2: 1.250.000 €

1.1.3: 35.000.000 €

Federführung:

BAU

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, RBS, RKU, MOR

Fläche: 540.871 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Einzige großflächige öffentliche Grünfläche im Untersuchungsgebiet
- Unterdurchschnittliche Versorgung des Sanierungsgebiets mit öffentlichen Grünflächen
- Bevölkerungswachstum im Stadtteil führt zu künftig weiter steigendem Nutzungsdruck
- Zugänglichkeit und Auffindbarkeit unzureichend
- Nördliche Eingänge durch Parkplatz- und andere Nutzflächen stark beeinträchtigt
- Teilbereiche des Ostparks genügen nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Ansprüchen der Nutzerinnen- und Gruppen z. B. in Bezug auf Spiel- und Freizeitangebote, Inklusion und Barrierefreiheit / Zugänglichkeit, Klimaanpassung
- Die Ausstattung, insbesondere Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote entsprechen nicht mehr den aktuellen Nutzungsansprüchen und sind aufwertungsbedürftig
- Bestehende Nutzungsansprüche mit Zielkonflikten (Grillwiese und Anwohnerschaft, Kinderspiel- und Hundewiese)
- Fehlende Toilettenanlagen
- Veraltete Beschilderungen und Orientierungshilfen
- Vernetzung mit den angrenzenden Grünräumen (nördlicher Karl-Marx-Ring, Strehleranger) ist mangelhaft
- Aufwertungsbedürftiges Theatron: im Sinne von fehlenden Kulturorten im Untersuchungsgebiet, Theatron nicht für Veranstaltungen nutzbar, wenig sichtbar, kein öffentliches WC
- Erlebbarkeit des Wassers (Hachinger Bach, Ostpark-See) eingeschränkt

Potenziale:

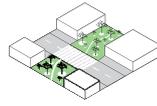
- Ostpark wird sehr gut von der lokalen Bevölkerung angenommen und ist stets hochfrequentiert
- Großstruktur Ostpark bietet Platz für vielfältige und differenzierte Angebote
- Einflussmöglichkeiten und Handlungsfähigkeit der Landeshauptstadt München sind gegeben
- Ostpark bietet mit seinem wertvollen Baumbestand, der exzellenten Geländemodellierung und den abwechslungsreichen Teilbereichen viel Potenzial, um gut vernetzte und nachhaltig resiliente Lösungen für eine zeitgemäße Aufwertung zu implementieren
- Schaffung neuer und Ertüchtigung bestehender öffentlich zugänglicher Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen
- 50-jähriges Jubiläum des Ostpark im Jahr 2023 als festlicher Akt und Chance für Startermaßnahmen
- Ostpark als Teil eines potenziellen Grünen Rings um Neuperlach
- Ostpark-See als einzige Wasserfläche im Untersuchungsgebiet (natürliche Kühlung und möglicher Anknüpfungspunkt für eine Weiterentwicklung)
- Ostpark als großflächiges Biotop mit wichtiger Funktion für den Artenschutz

Sanierungsziele:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Modernisierung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren



1.2.1



Strehleranger

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Ja, teilweise verpachtet an Landwirtschaft / Urban Gardening

Art der Maßnahme:

1.2.1.1 Vorbereitung und Durchführung eines konkurrierenden projektbezogenen Planungsverfahrens Strehleranger inklusive Beteiligung

1.2.1.2 Realisierung Strehleranger in mehreren Abschnitten

Zeithorizont:

langfristig

Kosten:

1.2.1.1: 72.000 €

1.2.1.2: 3.600.000 €

Federführung:

BAU

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, KR, MOR, RKU

Fläche: 60.600 m²

(Fläche für Umbau: 20.000 m²)

Städtebaulicher Missstand:

- Es gibt kein klares langfristiges Nutzungskonzept bei anhaltend hoher Nutzungskonkurrenz
- Zugangssituation zum Ostpark zwischen der Sportanlage SVN München e. V. und dem Eisstadion ist sehr beengt
- Fehlende Vernetzung mit nördlich liegendem Ostpark
- Teilweise unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlich zugänglichen Grünflächen und zunehmender Druck auf die bestehenden Flächen

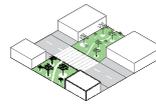
Potenziale:

- Parkanlage als Teil eines potenziell geschlossenen Grünen Rings um Neuperlach
- Strehleranger als wichtige Nord-Süd-Grünverbindung
- Parkanlage übernimmt wichtige bioklimatische Funktionen
- Bestehendes Urban-Gardening-Projekt „Krautgarten Ramersdorf“ berücksichtigen
- Ehemaliger Verlauf des Hachinger Baches

Sanierungsziele:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern
- Grüner Ring Neuperlach
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren
- Abwechslungsreiche Naturräume und natürliche Vielfalt schützen und stärken





Grünanlage am Karl-Marx-Ring

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

1.2.2.1 Vorbereitung und Durchführung eines konkurrierenden projektbezogenen Planungsverfahrens Grünanlage am Karl-Marx-Ring inklusive Beteiligung

1.2.2.2 Realisierung Grünanlage am Karl-Marx-Ring in mehreren Bauabschnitten

Zeithorizont:

mittel- bis langfristig

Kosten:

1.2.2.1: 110.000 €

1.2.2.2: 5.500.000 €

Federführung: BAU

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, MOR

Fläche: 99.000 m²

(Fläche für Umbau: 30.000 m²)

Städtebaulicher Missstand:

- Unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in Neuperlach Nord-Ost
- In die Jahre gekommene Ausstattung. Bedarfe und Nutzungsansprüche haben sich in den letzten Dekaden verändert und diversifiziert
- Bevölkerungswachstum im Stadtteil führt zu künftig weiter steigendem Nutzungsdruck
- Aufwertungsbedürftige Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote
- Wenige Sitzgelegenheiten und Spielangebote
- Zugänglichkeit und Auffindbarkeit unzureichend, Orientierung und Beschilderung sind aufwertungsbedürftig
- Mangelnde Vernetzung mit Ostpark und Truderinger Wald

Potenziale:

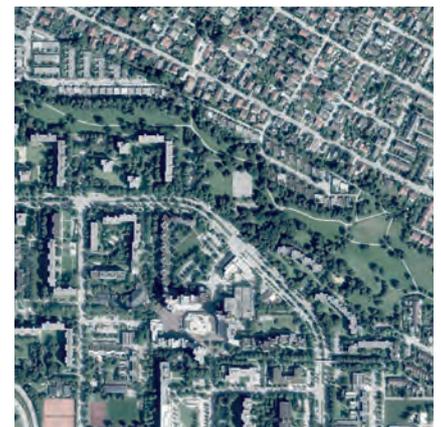
- Parkanlage als Teil eines potenziell geschlossenen Grünrings um Neuperlach
- Schaffung einer Querung im Bereich Heinrich-Wieland-Straße
- Wichtige bioklimatische Funktionen
- Wertvoller Baumbestand und kleine-

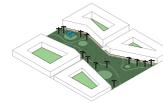
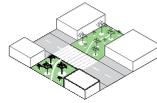
re Biotopstrukturen

- Stadtteilverbindung und durch die Distanz zu großen Verkehrsachsen eine Ruhestätte, Vernetzung Richtung Truderinger Forst

Sanierungsziele:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern
- Grüner Ring Neuperlach
- Abwechslungsreiche Naturräume und natürliche Vielfalt schützen und stärken
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum





Östliche Potenzialfläche und Parkmeile

Lage: Neuperlach Ost

Städtisches Eigentum: Teilweise

Art der Maßnahme:

1.2.3.1 Landart Oststadtkante (Teil des Masterplans Parkmeile Trudering-Perlach)

1.2.3.2 Konkurrierendes projektbezogenes Planungsverfahren Parkmeile auf Basis Masterplan

1.2.3.3 Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

Zeithorizont:

langfristig

Fläche: 302.000 m²

Städtebaulicher Misstand:

- Mangelnde Erschließung und Barrierefreiheit der Grünflächen, fehlende Stadtkante
- Fehlende Vernetzung Neuperlachs mit dem östlich liegenden Landschaftsraum
- Unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in Neuperlach Ost
- Fehlende Vernetzung mit der südlich liegenden Grünfläche „Im Gefilde“ und der nordwestlichen Grünfläche nördlich des Karl-Marx-Rings
- Kaum städtischer Grundbesitz, dadurch keine Gestaltungshoheit, jahrelanges Brachliegen aufgrund der Eigentumsverhältnisse

Potenziale:

- Masterplan Parkmeile Trudering-Perlach für komplette Parkmeile, Ergebnis soll 2022 vorliegen
- Erweiterung der südlich liegenden Grünfläche „Im Gefilde“ Richtung Norden (Parkmeile), bessere Vernetzung und Erschließung der Grünflächen, Verflechtung von urbanen und grünen Qualitäten und Räumen

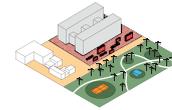
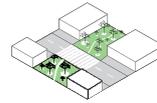
- Bereich ist Kaltluftentstehungsgebiet mit zu Teilen sehr hohem Kaltluftvolumenstrom, die mit der Kaltluftleitbahn im Bereich Ständlerstraße zusammen wirkt
- Vision eines geschlossenen Grünrings um Neuperlach, der bestehende Grünflächen integriert und erweitert
- Gärten von Zusammen aktiv in Neuperlach bereits vor Ort aktiv, Einbindung in weitere Planung zwingend notwendig
- Bereits vorhandene Sportflächen im Süden

Sanierungsziele:

- Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen, Öffnen von abgeschlossenen Räumen
- Grüner Ring Neuperlach
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen



1.3.1



Echopark

Lage: Neuperlach Süd

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

1.3.1.1 Vorbereitung und Durchführung eines konkurrierenden projektbezogenen Planungsverfahrens Echopark inklusive Beteiligung

1.3.1.2 Realisierung Echopark in mehreren Bauabschnitten

Zeithorizont:

langfristig

Fläche: 20.620 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Zugänglichkeit zum Park ist zum Teil schlecht erkennbar
- Schlechte Sichtbeziehungen
- Spielflächen bieten zum Teil nur wenig attraktive Spielgeräte
- Es fehlen Sitzgelegenheiten, besonders am Spielplatz
- Angebote für größere Kinder und Jugendliche sind nur begrenzt vorhanden
- Unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in Neuperlach Süd
- Sehr dichte Baum- und Strauchbestände

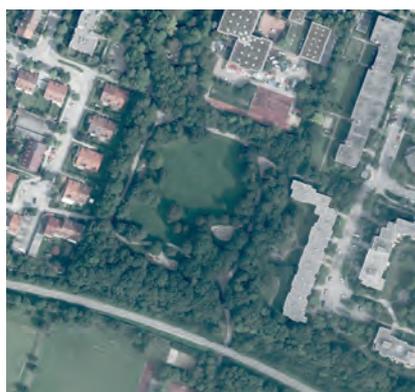
Potenziale:

- Großer, alter Baum- und Strauchbestand und eine natürliche Topographie bieten Spielraum für die Schaffung abwechslungsreicher Angebote (z. B. Naturspielplätze, Angebote für Jugendliche und ältere Zielgruppen o. Ä.)
- Mögliche Grünverbindung entlang des S-Bahndamms über Therese-Giehse-Allee in Richtung S-Bahn-Station Neuperlach Süd

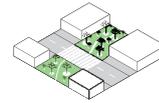
- Nähe Schule, gemeinsames Entwicklungsinteresse zur Multicodierung der Fläche z. B. mit einem Beteiligungsformat

Sanierungsziele:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern
- Modernisierung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Fußwegesystem aufwerten und erweitern



1.3.2



Hachinger Bach / Adolf-Baeyer-Damm

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

1.3.2.1: Machbarkeitsstudie / Konzept

Umverteilung Straßenraum

1.3.2.2: Vorbereitung und Durchführung

konkurrierendes projektbezogenes

Planungsverfahren Hachinger Bach /

Adolf-Baeyer-Damm inklusive Beteili-

gung

1.3.2.3: Hachinger Bach / Adolf-Baeyer-

Damm Realisierung

Zeithorizont:

langfristig

Kosten:

1.3.2.1: 75.000 €

1.3.2.2: 75.000 €

1.3.2.3: 5.000.000 €

Federführung:

1.3.2.1: MOR

1.3.2.2 / 1.3.2.3: BAU

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, MOR

Fläche: 18.000 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Hachinger Bach stadträumlich wenig wahrnehmbar
- Zugänge zum Bach sind aufwertungsbedürftig, zudem liegt Dominanz des ruhenden Verkehrs entlang des Adolf-Baeyer-Damms vor
- Zugangssituation und Auffindbarkeit des Baches stark eingeschränkt
- Bereich der Unterführung an der Ständlerstraße stark aufwertungsbedürftig

Potenziale:

- Hachinger Bach und Adolf-Baeyer-Damm als wichtige Nord-Süd-Grünverbindungen
- Hachinger Bach als besondere Freiraumstruktur mit Alleinstellungsmerkmal als „Blaues Band“
- Bereits durchgeführte Renaturierung des Baches findet großen Anklang bei der lokalen Bevölkerung
- Ausweitung des Grünraums in den Straßenbereich des Adolfs-Baeyer-Damms

Sanierungsziele:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern
- Grüner Ring Neuperlach
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren
- Umverteilung des Straßenraums



1.3.3

Aufwertung und Ausweitung Annette-Kolb-Anger

Lage: Neuperlach Mitte

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

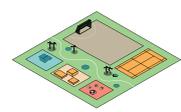
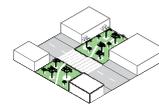
1.3.3.1 Vorbereitung und Durchführung eines konkurrierenden projektbezogenen Planungsverfahrens Annette-Kolb-Anger inklusive Beteiligung

1.3.3.2 Realisierung Annette-Kolb-Anger

Zeithorizont:

kurz- bis mittelfristig

Fläche: 30.516 m²



Städtebaulicher Missstand:

- In die Jahre gekommene Ausstattung, aufwertungsbedürftige Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote
- Hohe Flächenversiegelung
- Große Anzahl verschiedener Nutzer*innen und nur Angebote für wenige der Interessengruppen
- Umgeben von vielbefahrenen Straßen (Ständlerstraße) und hohen Wohngebäuden, eine Behelfsunterkunft befindet sich auf der östlichen Seite.
- Fehlende Verknüpfungen zwischen größeren Grünflächen und Grünzügen
- Dunkle und eingewachsene Wegestücke durch die Grünanlage verhindern wichtige Sichtbeziehungen
- Trennende Wirkung der Straßenräume
- Unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in Neuperlach Ost

Potenziale:

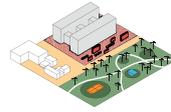
- Entsiegelung ist möglich, um stadtklimatische Verbesserung zu erzielen
- Viele potenzielle Nutzer*innen aus der direkt angrenzenden dichten Wohnbebauung
- Durch räumlich ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung beliebter Ort für Jugendliche, unbeobachteter Treffpunkt als Chance
- Potenzial der weiteren Flächengewinnung entlang des Straßenbegleitgrüns der Ständlerstraße

Sanierungsziele:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Modernisierung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote
- Klimaanpassung und Entsiegelung
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren
- Schaffung neuer Grünflächen, Öffnen von abgeschlossenen Räumen



1.3.4



Grünfläche an der Heinz-Hilpert-Straße

Lage: Neuperlach Süd

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

1.3.4.1 Vorbereitung und Durchführung eines konkurrierenden projektbezogenen Planungsverfahrens Grünfläche an der Heinz-Hilpert-Straße inklusive Beteiligung

1.3.4.2 Realisierung Grünfläche an der Heinz-Hilpert-Straße

Zeithorizont:

langfristig

Fläche: 3.800 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in Neuperlach Süd
- Einseitig gestalteter Spielplatz ohne Sitzgelegenheiten
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität, Spiel- und Aufenthaltsbereich stark aufwertungsbedürftig
- Carl-Wery-Straße mit trennender Wirkung, fehlende Zugänge und Querungen
- Fehlende Durchwegung und aufwertungsbedürftige Zugänge
- Zunehmender Nutzungsdruck durch weitere Wohnbauentwicklungen in unmittelbarer Nähe

Potenziale:

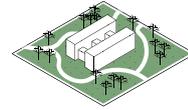
- Potenzial für die Schaffung eines kleinen, siedlungsnahen Spielplatzes mit Aufenthaltsflächen
- Weitere Vernetzung mit den vorhandenen und geplanten Grünflächen im Zuge der Umstrukturierung des Siemens-Parkplatzes
- Durch räumlich ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung beliebter Ort für Jugendliche

Sanierungsziele:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Modernisierung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern



1.3.5



Mehrfachnutzung von Schulaußenbereichen und Sportflächen

Lage: Neuperlach Gesamt

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

1.3.5.1 Runder Tisch zur Mehrfachnutzung von Schulaußenbereichen und Sportflächen

1.3.5.2 Machbarkeitsstudie: Pilotprojekt offener Schulaußenbereich

1.3.5.3 Umsetzung: Pilotprojekt Mehrfachnutzung Schulaußenbereiche und Sportflächen

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

1.3.5.1: 20.000 €

1.3.5.2: 50.000 €

1.3.5.3: 2.500.000 €

Federführung:

RBS

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, BAU, lokale Akteur*innen

Bayerisches Staatsministerium für Unterricht und Kultus, MGS

Städtebaulicher Missstand:

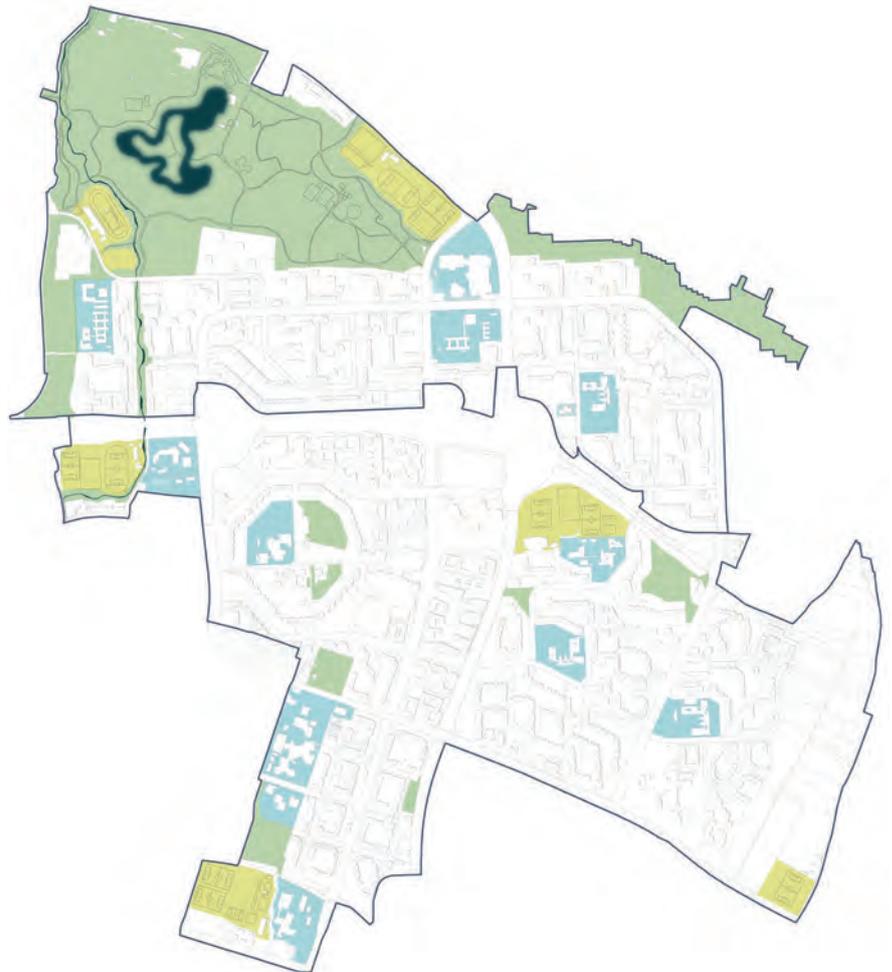
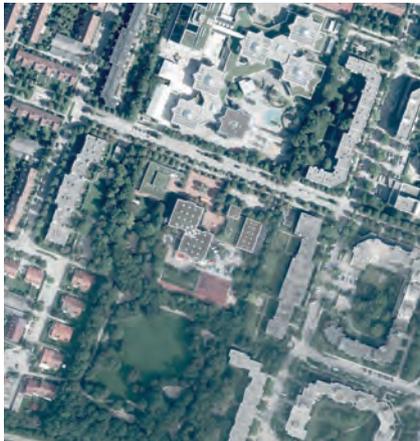
- Fehlende Verknüpfungen zwischen größeren Grünflächen und Grünzügen
- Zunehmende Einzäunung von Spielbereichen
- Teilweise unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlich zugänglichen Grünflächen und zunehmender Druck auf die bestehenden Flächen

Potenziale:

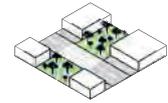
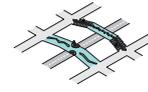
- Schulaußenbereiche und Sportflächen als Ergänzungen des bestehenden Freiraumnetzes
- Nutzung von Synergieeffekten zwischen Schulen, Sportvereinen, lokalen Jugend- und Senioreneinrichtungen
- Schulflächen liegen im städtischen Besitz
- Maßnahmen der Schulbauoffensive als Impulsprojekte für Qualifizierung und mögliche Öffnung von weiteren Schulaußenbereichen
- Schulhof der Grundschule in der Kafka-Straße bereits Testgebiet für offenen Schulaußenbereich

Sanierungsziele:

- Schaffung neuer Grünflächen, Öffnen von abgeschlossenen Räumen
- Inszenierung wichtiger Stadtfunktionen und Bildungsgebäude
- Modernisierung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen



1.3.6



Friedhof Perlach

Lage: Neuperlach Zentrum

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

1.3.6 Friedhof Perlach: Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität schaffen

Zeithorizont:

langfristig

Fläche: 15.300 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Wahrnehmbarkeit eingeschränkt
- Mangelnde Barrierefreiheit
- Wenige Sitzmöglichkeiten
- Keine Durchwegung möglich, nur ein Ein- und Ausgang hin zur Putzbrunner Straße

Potenziale:

- Erweiterung des Angebots an ruhigen Erholungsflächen im Untersuchungsgebiet
- Schaffung einer grünen Ruheoase
- Alter und wertvoller Baumbestand
- Denkmalgeschützte Gebäude und Grabanlagen als besondere und identitätsstiftende Einheiten in Neuperlach
- Besondere Gräber und Denkmäler inszenieren, Erlebarmachen der historischen Bedeutung

Sanierungsziele:

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen
- Zugänglichkeit und Vernetzung von Grünflächen verbessern
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren





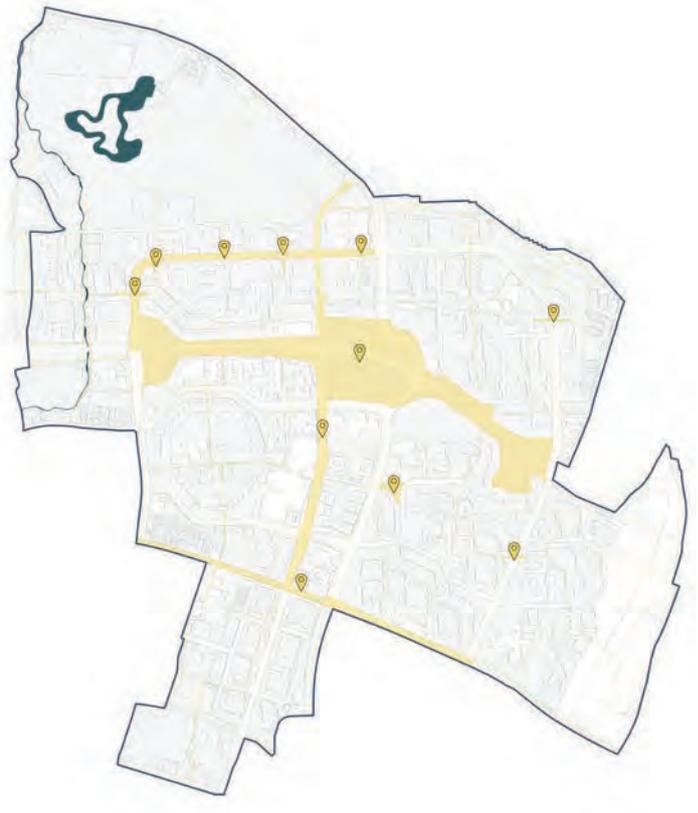
Vernetzung und Mobilität

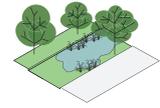
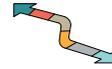
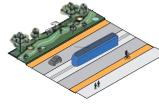
In der Maßnahmengruppe Vernetzung und Mobilität werden die festgestellten Missstände im Handlungsfeld Verkehr und Mobilität, aber auch andere Handlungsfelder wie Städtebau und Stadtgestalt sowie Identität und Image, durch entsprechende Maßnahmen adressiert.

Für die Maßnahmen im Bereich Vernetzung und Mobilität werden neben den in Kapitel 4 genannten Sanierungszielen folgende Unterziele formuliert:

- Förderung und Stärkung klimagerechter Mobilität
- Abbau von Barrieren und Gefahrenstellen
- Berücksichtigung der Zielsetzungen der Barrierefreiheit und Inklusion bei allen Planungen
- Berücksichtigung der zeitgemäßen Bemessung und Gestaltung von Fuß- und Radverkehrsanlagen und Querungen auch bei Sanierungsmaßnahmen im Straßen- und Wegenetz
- Verkehrliche Maßnahmen im Zusammenhang und integriert mit dem umliegenden Quartier und den Bewohnenden planen
- Schaffung eines attraktiven, durchgängigen und sicheren Fuß- und Radverkehrsnetzes für alle Nutzergruppen

- 2.1 Neuperlacher Nord-Süd-Boulevard
- 2.2 Perlacher Brücken
- 2.3 Aufwertung und Erweiterung Fußwegesystem
- 2.4 Aufwertung und Erweiterung Radinfrastruktur
- 2.5 Potenzialkorridor Ständlerstraße
- 2.6 Umgestaltung Sammel- und Hauptstraßen (urbane Verknüpfungen)
- 2.7 Verkehrskonzept / quartiersbezogener Mobilitätsplan
- 2.8 Städtebauliche-verkehrliche Rahmenplanung Putzbrunner Straße
- 2.9 Detaillierte Machbarkeitsstudie für sichere und nachhaltige Mobilität an Schulen
- 2.10 Schaffung sicherer Übergänge
- 2.11 Achse Perlacher Einkaufspassagen / Busbahnhof / Gerhart-Hauptmann-Ring





Neuperlacher Nord-Süd-Boulevard

Lage: Neuperlach Zentrum

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

2.1.1 Autofreie Tage / Aktionen /

Testphasen Thomas-Dehler-Straße

2.1.2 Verkehrstechnische Untersuchungen und Straßenraumaufteilung Neuperlach Boulevard

2.1.3 Freiraumplanerisches Konzept

Neuperlach Boulevard in Abhängigkeit von übergeordneten Planungen / Tramkorridor

2.1.4 Ordnungs- und Baumaßnahmen zur sukzessiven Umgestaltung des Straßenraums (Neuperlacher Boulevard)

Zeithorizont:

2.1.1 kurzfristig

2.1.2 / 2.1.3 / 2.1.4 langfristig

Kosten:

2.1.1: 150.000 €

2.1.2: 150.000 €

2.1.3: 375.000 €

2.1.4: 18.200.000 €

Federführung:

2.1.1: PLAN/MGS

2.1.2: MOR

2.1.3- 2.1.4: BAU

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, KVR, BA 16, lokale Akteur*innen, MGS

Fläche: 70.000 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Autogerechter Maßstab
- Trennende Wirkung zwischen den einzelnen Quartieren
- Überdimensionierte Kreuzungsbereiche
- Fehlende attraktive Erdgeschossnutzung
- Wenige Querungsmöglichkeiten
- Keine Aufenthaltsqualität
- Hoher Versiegelungsgrad, wenig Schatten, hohe Temperaturen im Sommer

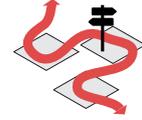
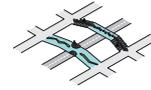
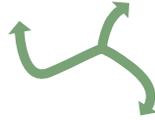
Potenziale:

- Beginnende Konversion Gewerbenutzung
- Pflanzen neuer Bäume für Verdunstungskühlung und Schatten in den Sommermonaten
- Straßenquerschnitt bietet Raum für lebendige und weniger autozentrische Gestaltung
- Attraktive Querungen und Attraktivierung Fuß- und Radwegesystem
- Flächenpotenziale für blaue Infrastruktur (Entlastungen der städtischen Kanalisation durch Ergänzung neuer Leitungssysteme für den Ertrag von Starkregenereignissen) und neue ÖPNV-Korridore

Sanierungsziele:

- Umverteilung des Straßenraums, Ausbau der ÖPNV-Angebote
- Unterschiedliche Raumerlebnisse und Identitäten entlang der Straßen
- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassaden
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren
- Höhenprofil und Raumkanten gestalten
- Attraktive Erdgeschoßnutzung
- Entwicklung eines Boulevards mit vielfältigen Raumerlebnissen





Perlacher Brücken

Lage: Neuperlach Gesamt
(13 Brücken verteilt in Neuperlach)

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

2.2.1 Machbarkeitsstudien zur Verbesserung der stadträumlichen Inszenierung, Barrierefreiheit und Vernetzung der Brücken. Gegebenenfalls Werkstattverfahren zur gestalterischen Vernetzung

2.2.2 Startermaßnahme Brückengestaltung mit lokalen Kulturschaffenden und Schulen

2.2.3 Ordnungsmaßnahmen zur punktuellen Verbesserung der Querungsmöglichkeiten unter den Brücken, Ordnungsmaßnahmen zur sukzessiven Aufwertung der Brückenbauwerke und Zuwegung

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

2.2.1: 100.000 €

2.2.2: 100.000 €

2.2.3: 20.000.000 €

Federführung:

PLAN / MOR / BAU

Beteiligte städtische Stellen:

BA 16, lokale Akteur*innen,
MGS

Fläche:

VU-Gebiet: 12 Brücken
Phase I: 6 Brücken

Städtebaulicher Missstand:

- Aufwertungsbedürftiger Zustand
- Eingeschränkte Barrierefreiheit
- Eingeschränkte verkehrliche Zweckmäßigkeit
- Mehrheit der querenden Passierenden wählt den direkten Weg unter der Brücke, so das Ergebnis der Verkehrszählung an vier von insgesamt dreizehn Brücken
- Querung unter den Brücken als Gefahrenstelle und Unfallrisiko

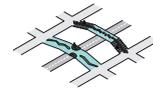
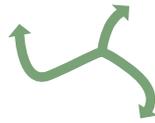
Potenziale:

- Brücken ermöglichen Blick in die Weite
- Brücken ermöglichen querungsfreies Fortbewegen
- Brücken bieten Umgestaltungs- und Aufwertungspotenzial (bspw. als Teil eines aktiven Bewegungs- und Sportnetzes)
- Brücken als Treffpunkte und identitätsstiftende Merkmale Neuperlachs
- Wahrzeichen der „Stadt der Moderne“, Konzept der getrennten Wegeführungen nach Verkehrsträger wird hier erlebbar
- Einbindung von lokalen Kunstschaaffenden und Einrichtungen

Sanierungsziele:

- Stadträumliche Inszenierung der Neuperlacher Brücken
- Fußwegesystem aufwerten und erweitern
- Bessere Vernetzung und Orientierung
- „Charakter der Moderne“ bewahren
- Inklusive Mobilität: Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen





Aufwertung und Erweiterung Fußwegesystem

Lage: Neuperlach Gesamt

Städtisches Eigentum: Teilweise

Art der Maßnahme:

2.3.1 Ordnungsmaßnahme: sukzessive Aufwertung des bestehenden öffentlicher Fußwegesystems

2.3.2 Ordnungsmaßnahme: Schaffung neuer öffentlicher Fußwegeverbindungen

2.3.3 Ordnungsmaßnahme: sukzessive Aufwertung des bestehenden privaten Fußwegesystems

2.3.4 Ordnungsmaßnahme: Schaffung neuer Fußwegeverbindungen über private Grundstücke

Zeithorizont: mittelfristig

Kosten:

2.3.1: 3.528.000 €

2.3.2: 1.260.000 €

2.3.3: 1.180.000 €

2.3.4: 280.000 €

Federführung:

2.3.1-2.3.2: BAU

2.3.3-2.3.4: Eigentümerschaft

Beteiligte städtische Stellen:

MOR, KVR, lokale Akteur*innen, MGS, KR, PLAN

Fläche (Phase I):

2.3.1: 4 km (ca. 20.000 m²)

2.3.2: 1 km (ca. 5.000 m²)

2.3.3: 3 km (ca. 15.000 m²)

2.3.4: 0,3 km (ca. 1.500 m²)

Städtebaulicher Missstand:

- Fußwegesystem weist Lücken und Barrieren auf
- Fehlende Verknüpfungen zu wichtigen Stadtfunktionen, etwa den Grünflächen Richtung Osten und den umliegenden Stadtgebieten
- Fehlende Verbindung entlang der Ständlerstraße
- Mangelnde Orientierung, Vernetzung und Beschilderung
- Teile des stark frequentierten Wegesystems laufen über privaten Grund
- Keine einheitliche Gestaltung in Bezug auf Mobiliar, Beleuchtung, Oberflächengestaltung

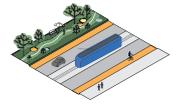
Potenziale:

- Fußwegesystem bereits heute wichtiges System der Fortbewegung und Vernetzung im Quartier
- Fußwegesystem wird von wertvollem Baumbestand gesäumt
- Kleinere Grünflächen entlang des Fußwegesystems als Chance für übergeordnete Grünverbindung
- Mögliche Ergänzung um Bewegungs- und Spielangebote
- Fußwegesystem als Teil des integrierten, quartiersbezogenen Mobilitätsplans

Sanierungsziele:

- Fußwegesystem aufwerten und erweitern
- Inklusive Mobilität – Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen
- Bessere Vernetzung und Orientierung
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern
- Aufwertung öffentlich nutzbarer privater Außenbereiche





Aufwertung und Erweiterung Radinfrastruktur

Lage: Neuperlach Gesamt

Städtisches Eigentum: Entlang der Straßen, einzelne Abschnitte über Privatgrundstücke

Art der Maßnahme:

2.4.1 Weitere Prüfung der im ISEK vorgeschlagenen Radverbindungen im Rahmen des zu erstellenden Verkehrsentwicklungsplans Radverkehr und durch Machbarkeitsstudien

2.4.2 Ordnungsmaßnahme: sukzessive Aufwertung des bestehenden Radwegenetzes

2.4.3 Ordnungsmaßnahme: sukzessiver Ausbau neuer Radwegeverbindungen

2.4.4 Ordnungsmaßnahme: sukzessive Aufwertung gemischter Wegeführung Rad- und Fußverkehr

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

2.4.1: 500.000 €

2.4.2: 5.241.600 €

2.4.3: 11.793.600 €

2.4.4: 1.693.440 €

Federführung:

MOR / BAU

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, KVR, lokale Akteur*innen

Städtebaulicher Missstand:

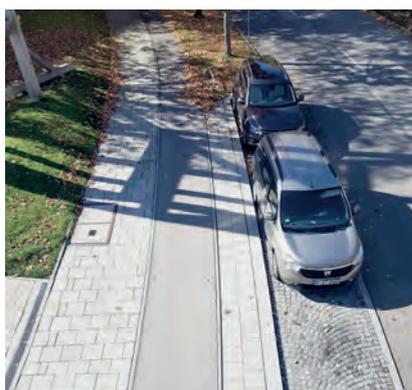
- Radwege entsprechen in ihrer Breite und Gestaltung nicht den aktuellen Standards
- Fehlende Verbindungen in die Innenstadt und das Umland
- Unsichere und autozentrische Knotenpunkte
- Fehlende Abstellanlagen an wichtigen ÖPNV-Stationen und weiteren Stadtfunktionen
- Fehlende Verbindung entlang der Ständlerstraße
- Große Straßenräume als trennende Barriere
- Mangelnde Beschilderung und Orientierungshilfen für Radfahrende
- Fehlende Abstellmöglichkeiten auf privaten Flächen

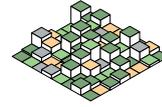
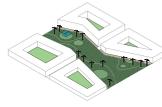
Potenziale:

- Breite Straßenräume und große Knotenpunkte ermöglichen Implementierung einer umfassenden Radinfrastruktur
- Grünräume und überdimensioniertes Straßenbegleitgrün als attraktive Verbindungsachsen
- Ruhigere Wohnstraßen als sichere Fahrradstraßen qualifizieren
- Stark wachsende Zahl an Radfahrenden

Sanierungsziele:

- Sichere und lebendige Wohnstraßen
- Ausbau der Radinfrastruktur
- Umverteilung des Straßenraums, Ausbau der ÖPNV-Angebote
- Bessere Vernetzung und Orientierung
- Inklusive Mobilität: Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen





Potenzialkorridor Ständlerstraße

Lage: Neuperlach Mitte

Städtisches Eigentum Ja

Art der Maßnahme:

2.5.1 Aktion / Veranstaltung: temporäre Straßensperrung

2.5.2 Machbarkeitsstudie Rückbau

Ständlerstraße zur Klärung der zukünftigen verkehrlichen Anforderungen

2.5.3 Städtebauliches-freiraumplanerisches konkurrierendes Verfahren Ständlerstraße

Zeithorizont:

langfristig

Fläche: 235.700 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Überdimensionierte Straßenquerschnitte mit autozentrischem Maßstab
- Hoher Flächenverbrauch durch Rampen und Abfahrten
- Keine ÖPNV-, Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Ständlerstraße
- Trennende Wirkung zwischen den Quartieren, wenige Querungsmöglichkeiten
- Hohe Luft-, Lärm- und Schadstoffemissionen

Potenziale:

- Untergenutzte Flächen im Seitenbereich der Straße
- Flächen sind in städtischem Besitz
- Eine Machbarkeitsstudie wird anhand aktueller Verkehrsdaten die Möglichkeiten für eine zeitgemäße und regelwerkskonforme Gestaltung der Knotenpunkte eruieren
- Erfasste Biotopflächen entlang der Ständlerstraße
- Großveranstaltungen wie die Internationale Automobilausstellung oder die Internationale Bauausstellung könnten die Ständlerstraße thematisch bespielen
- Korridor der Ständlerstraße als

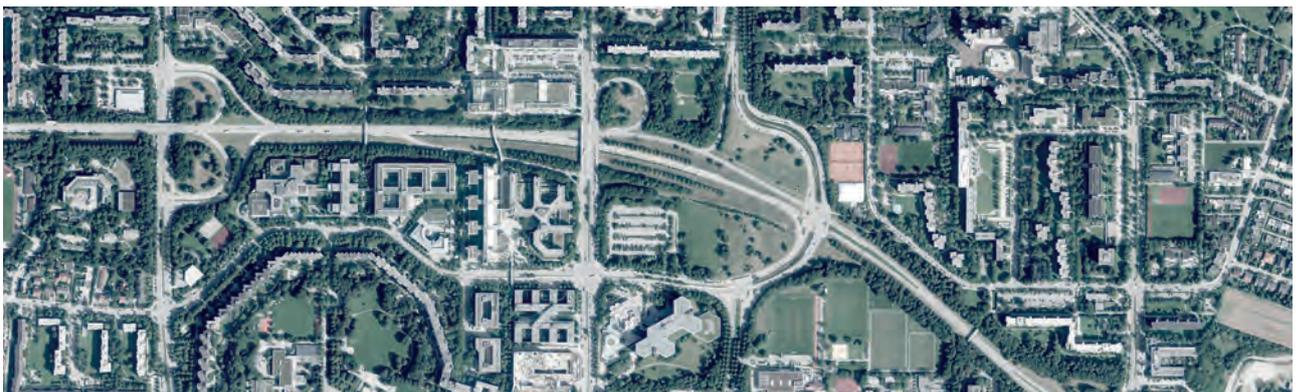
zusätzliche Verbindung für Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV

- Stadträumlich prägende Grünstrukturen
- Kaltluftleitbahn
- Straßenbegleitgrün als potenzielle übergeordnete Grünbeziehung in Ost-West-Richtung
- Flächen für Wohnen und Gemeinbedarf möglich sowie neue Grün- und Erholungsflächen

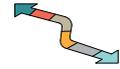
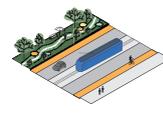
Sanierungsziele:

- Schaffung neuer Grünflächen, Öffnen von abgeschlossenen Räumen
- Höhenprofil und Raumkanten gestalten
- Umverteilung des Straßenraums, Ausbau der ÖPNV-Angebote
- Ausbau der Radinfrastruktur
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren





2.6



Umgestaltung Sammel- und Hauptstraßen (urbane Verknüpfungen)

Lage: Neuperlach Gesamt

Städtisches Eigentum Ja

Art der Maßnahme:

2.6.1 Rahmenplanung für Quiddestraße als Beispiel für Sammel- und Hauptstraßen in Neuperlach

2.6.2 Handbuch für die Umgestaltung von Neuperlacher Sammel- und Hauptstraßen (urbane Verknüpfungen)

2.6.3 Testweise Umgestaltung der Quiddestraße

2.6.4 Ordnungsmaßnahme: Umgestaltung Quiddestraße

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

2.6.1: 100.000 €

2.6.2: 50.000 €

2.6.3: 100.000 €

2.6.4: 2.000.000 €

Federführung:

MOR

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, BAU

Fläche:

2.6.1 45.000 m² (Quiddestraße ab Ständlerstraße bis Karl-Marx-Ring)

Städtebaulicher Missstand:

- Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs in den Sammel- und Hauptstraßen
- Überdimensionierte Knotenpunkte
- Fehlende Querungsmöglichkeiten, fehlende Aufenthaltsqualität
- Straßenplanung entspricht nicht dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen
- Wenige straßenbelebende Aktivitäten entlang der Sammel- und Hauptstraßen
- Autozentrische Gestaltung und Raumwahrnehmung

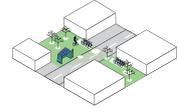
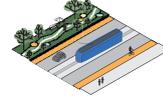
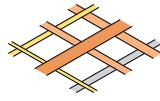
Potenziale:

- Breite Straßenquerschnitte ermöglichen eine Vielzahl von Gestaltungsspielräumen
- Einbindung der Nachbarschaft und lokaler Akteur*innen bei der Straßengestaltung
- Vielzahl von Potenzialflächen entlang der Sammel- und Hauptstraßen, insbesondere versiegelte Stellplatzflächen
- Verkehrsprognosen gehen von weiter abnehmenden Verkehrsaufkommen aus
- Chance für lebendige und urbane Straßen mit Fokus auf smarterer Mobilität und Straßenaktivitäten
- Chance für Aufwertungsmaßnahmen bzgl. Grünausstattung, Klimaanpassung und Resilienz

Sanierungsziele:

- Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte
- Umverteilung des Straßenraums, Ausbau der ÖPNV-Angebote
- Unterschiedliche Raumerlebnisse und Identitäten entlang der Straßen
- Diversifizierung der Straßenhierarchie
- Aktivierte Erdgeschosse mit offener und klarer Erschließung





Verkehrskonzept / quartiersbezogener Mobilitätsplan

Lage: Neuperlach Nord

Art der Maßnahme:

2.7 Detaillierter quartiersbezogener Mobilitätsplan für Neuperlach Nord

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

2.7: 300.000 €

Federführung:

MOR

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, BAU

Fläche: 800.000 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Fehlen eines integrierten Mobilitätsplans für den Stadtraum
- Stadtgestaltung im VU-Gebiet beugt sich dem autogerechten Maßstab
- Straßenführung und Verkehrslenkung entspricht nicht überall den tatsächlichen Verkehrsbewegungen
- Verkehrsmengen entsprechen nicht den vorgesehen Verkehrsführungen und Straßenwidmungen (bspw. Thomas-Dehler-Straße / Fritz-Erler-Straße)
- Angebot an E-Mobilität und Sharing-Angeboten ist bislang noch unterrepräsentiert

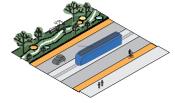
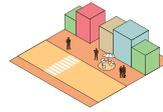
Potenziale:

- Gut ausgebaute ÖPNV-Anbindung bietet die Chance, durch höhere Taktfrequenzen und eine Angebotserweiterung mehr Menschen zum Verzicht auf das eigene Auto zu bewegen
- Straßenquerschnitt in Relation zum tatsächlichen Verkehrsaufkommen überdimensioniert, hierin liegt enormes Umgestaltungspotenzial: Ausbau ÖPNV, Radinfrastruktur, öffentlicher Raum, Erdgeschossnutzungen, Grünräume, Klimaanpassung, Resilienz
- Viele der Tiefgaragen aus den 1960er und 1970er Jahren stehen leer und bieten die Chance zu Um- und Zwischennutzungen

Sanierungsziele:

- Diversifizierung der Straßenhierarchie
- Umverteilung des Straßenraums, Ausbau der ÖPNV-Angebote
- Erweiterung des ÖPNV-Angebots und Sharing-Modelle durch Mobility Hubs
- Ausbau der Radinfrastruktur
- Sichere und lebendige Wohnstraßen

2.8



**Umgestaltung
Putzbrunner Straße**

Lage: Neuperlach Mitte / Süd

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

2.8 Städtebauliche-verkehrliche Rahmenplanung für Putzbrunner Straße

Zeithorizont:

langfristig

Fläche: 57.000 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Straße stellt eine der Hauptachsen im Viertel dar, ist jedoch städtebaulich nicht adäquat gefasst und verkehrlich überlastet
- Hohe Barrierewirkung zwischen Neuperlach Zentrum und Neuperlach Süd
- wenig attraktiver Straßenraum, kaum strukturierter Straßenquerschnitt
- Fehlende Querungen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen
- Gestaltung der Radinfrastruktur entspricht nicht den aktuellen Regelwerken

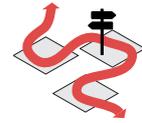
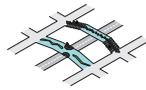
Sanierungsziele:

- Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte
- Ausbau der Radinfrastruktur
- Umverteilung des Straßenraums, Ausbau der ÖPNV-Angebote
- Inklusive Mobilität: Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen
- Bessere Vernetzung und Orientierung

Potenziale:

- Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten und Minderung der Barrierewirkung
- Schaffung von Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Verbesserung der Funktion
- Putzbrunner Straße als Tramkorridor zwischen Ostbahnhof und Neuperlach Zentrum vorgesehen
- Vielzahl von wichtigen städtischen Funktionen entlang der Straße





Sichere und nachhaltige Mobilität für Schulen und Kitas

Lage: Neuperlach Gesamt, Start in Neuperlach Nord

Art der Maßnahme:

2.9.1 Detaillierte Machbarkeitsstudie für sichere und nachhaltige Mobilität an Schulen und Kindertageseinrichtungen

2.9.2 Umsetzung im Zuge der Maßnahmen 2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.10

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

2.9: 100.000 €

Federführung:

MOR

Beteiligte städtische Stellen:

BAU, RBS, KVR, PLAN, MGS

Städtebaulicher Missstand:

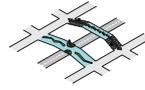
- Vielzahl von ungesicherten Querungen und Gefahrenstellen entlang des separaten Fußwegesystems und an Kreuzungen, insbesondere für Radfahrende und Fußgänger*innen
- Vielzahl von Schwellen und Barrieren beim Queren von Straßen
- Vielzahl von informellen Trampelpfaden und ignorierten Wunschlinien im Wegenetz

Potenziale:

- Machbarkeitsstudie trifft Aussagen zu baulichen Veränderungen im Straßen- und Wegenetz bzw. Schulumfeld, zu verkehrsrechtlichen Maßnahmen und zur Verbesserung der Parkmöglichkeiten für Fahrräder, Roller, Laufräder, Anhänger sowie zu weichen Maßnahmen und Kampagnen
- Separates Fußwegesystem und Brücken bieten gute Voraussetzungen für eine sichere, eigenständige und nachhaltige Mobilität an Schulen und Kitas

Sanierungsziele:

- Inklusive Mobilität: Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen
- Sichere und lebendige Wohnstraßen
- Bessere Vernetzung und Orientierung



Schaffung sicherer Übergänge und Knotenpunkte

Lage: Neuperlach Gesamt

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

2.10 Sukzessive Entschärfung und Umgestaltung von Übergängen und Knotenpunkten

Zeithorizont:

kurzfristig

Kosten:

2.10: 2.850.000 €

Federführung:

MOR / BAU

Beteiligte städtische Stellen:

KVR, PLAN, lokale Akteur*innen

Fläche:

VU-Gebiet: 34 Querungen

Phase I: 19 Querungen

Städtebaulicher Missstand:

- Vielzahl von ungesicherten Querungen und Gefahrenstellen entlang des separaten Fußwegsystems und an Kreuzungen, insbesondere für Radfahrende und Fußgänger*innen
- Vielzahl von Schwellen und Barrieren beim Queren von Straßen
- Perlacher Brücken werden als direkte Verbindung weniger genutzt
- Häufung von informellen Trampelpfaden und Ignorieren der vorgegebenen Wegeführung

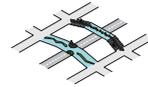
Potenziale:

- Breite Straßenprofile lassen eine Vielzahl von Verkehrsberuhigungs- und Querungsmöglichkeiten zu
- Möglicher Wegfall von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum kann durch hohe Anzahl von privaten Parkplätzen kompensiert werden
- Musterlösung für Querungen an Vielzahl von Stellen in Neuperlach anwendbar

Sanierungsziele:

- Inklusivität: Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen
- Sichere und lebendige Wohnstraßen
- Bessere Vernetzung und Orientierung





Achse Perlacher Einkaufspassagen / Busbahnhof / Gerhart-Hauptmann-Ring

Lage: Neuperlach Zentrum

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

2.11.1 Überprüfung

aktueller Nutzungsbedarfe

2.11.2 Konkurrierendes Verfahren für Vorplatz der Perlacher Einkaufspassagen, Hanns-Seidel-Platz, Busbahnhof und Grünfläche Gerhart-Hauptmann-Ring

2.11.3 Freiraumplanung Grünfläche Gerhart-Hauptmann-Ring, Platzgestaltung Busbahnhof mit Beteiligungsverfahren und Ordnungsmaßnahmen

2.11.4 Baumaßnahme Brücke Hanns-Seidel-Platz / Busbahnhof

2.11.5 Ordnungsmaßnahme Herstellung neuer öffentlicher Platzflächen Hanns-Seidel-Platz

2.11.6 Ordnungsmaßnahme Querung Perlacher Einkaufspassagen / Hanns-Seidel-Platz

Zeithorizont: mittelfristig

Kosten:

2.11.1: 50.000 €

2.11.2: 250.000 €

2.11.3: 10.000.000 €

2.11.4: 6.000.000 €

2.11.5: 5.000.000 €

2.11.6: 600.000 €

Beteiligte städtische Stellen:

BAU, MOR, PLAN, SWM, KVR

Fläche: 15.000 m²

Städtebaulicher Missstand:

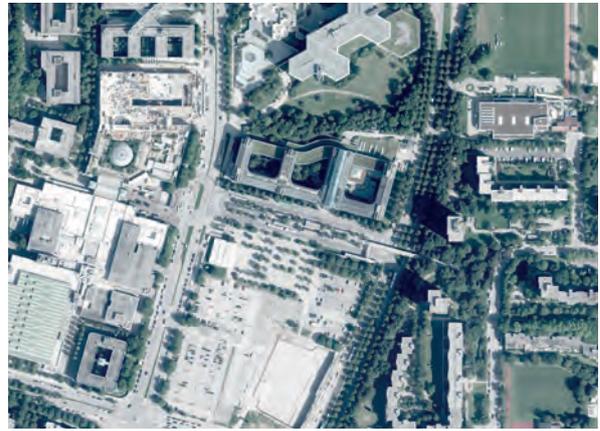
- Mangelnde Barrierefreiheit des Busbahnhofs und der Brücke über die Fritz-Erler-Straße
- Keine Aufenthaltsqualität, fehlende Sitzgelegenheiten
- Autozentrischer Straßenquerschnitt im Bereich Thomas-Dehler-Straße
- Fehlende Gestalt einer Mitte Neuperlachs
- Mangel an Radabstellanlagen im gesamten Bereich des Bus- und U-Bahnhofs
- Grünfläche mit geringer Aufenthaltsqualität

Potenziale:

- Busbahnhof als lebendiger und urbaner Ort in Neuperlach mit hoher Frequenz an Passanten
- Spannendes Gebäudeprofil durch umliegende „Zwillingtürme“
- Brücke als besonderes Infrastruktur- und Freiraumelement
- Alter und schattenspendender Baumbestand
- Viele potenzielle Nutzer*innen im Durchgangsrain
- Entwicklung am Hanns-Seidel-Platz als Impuls für das Zentrum Neuperlachs
- Lage entlang wichtiger Ost-West-Achse (Wohnring-Neuperlach Ost)
- Erweiterung der Achse durch Perlacher Einkaufspassagen in Richtung Westen zum Wohnring

Sanierungsziele:

- Inklusive Mobilität: Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Erweiterung des ÖPNV-Angebots und Sharing-Modelle durch Mobility Hubs
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Stadträumliche Inszenierung der Neuperlacher Brücken





Energie und Klimaanpassung

In der Maßnahmengruppe Klimaschutz und Klimaanpassung werden die festgestellten Missstände im Handlungsfeld Energie und klimagerechter Stadtumbau, aber auch anderer Handlungsfelder, die im Rahmen der Querschnittsanalyse zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung festgestellt wurden, durch entsprechende Maßnahmen adressiert. Das Klimaschutzprogramm und die Klimaziele der Landeshauptstadt München bilden neben den in Kapitel 4 formulierten Sanierungszielen die Grundlage für die Maßnahmenentwicklung im Bereich Energie und Klimaanpassung. Das Integrierte Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) ist ein wesentlicher Baustein der Klimaschutzpolitik der Landeshauptstadt München. Derzeit wird das Klimaschutzprogramm aufgrund des neu definierten Klimaschutzziels zur Erreichung der Klimaneutralität 2035 anhand des noch laufenden „Fachgutachten Klimaneutralität 2035“ überprüft und fortgeschrieben. Es ist geplant, die Ergebnisse aus dem Fachgutachten im Sanierungsprozess von Neuperlach zu berücksichtigen.

Das Integrierte Handlungsprogramm Klimaschutz in München bündelt die zahlreichen Aktivitäten der Stadtverwaltung im Bereich des Klimaschutzes und baut diese aus. Die Maßnahmen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Neuperlach ergänzen die bereits im Integrierten Handlungsprogramm Klimaschutz in München laufenden und geplanten Maßnahmenpakete zur Reduzierung des Treibhausgas-Ausstoßes der Landeshauptstadt München. Dieses Paket beinhaltet Maßnahmen, die die Emissionen in den verschiedenen Sektoren (Energiewirtschaft, Verkehr, Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen sowie private Haushalte) reduzieren, z. B. durch Erhöhung der Energieeffizienz der Straßenbeleuchtung und bei stadt-eigenen Gebäuden, durch Förderung der Umsetzung von energetischen Maßnahmen bei privaten Wohngebäuden, Fahrradförderung und Bewusstseinsbildung für Kinder und Jugendliche. Die Maßnahmen gliedern sich nach den Klimaschutzprinzipien: Vermeidung, Reduktion und Klimaanpassung /-kompensation.

Klimaschutz und Vermeidung von Treibhausgasemissionen, regenerative Energieversorgung

3.1 Neuperlach wird Kraftwerk

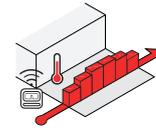
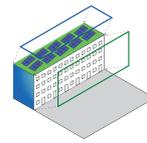
Klimaschutz und Reduktion von Treibhausgasemissionen, Erhöhung der Energieeffizienz

3.2.1 Integrierte Quartierskonzepte

3.2.2 Sanierungsoffensive Klimaneutrales Neuperlach

Klimaschutz und Kompensation von Treibhausgasemissionen, Klimaanpassungsmaßnahmen

3.3 Mikroskalige und mikroklimatische Klimamodelle



Neuperlach wird Kraftwerk

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

3.1.1 Organisation und Moderation für Runden Tisch: Neuperlach wird Kraftwerk

3.1.2 Konzepte für die Bewusstseinsbildung (Öffnung der Geothermieanlagen)

3.1.3 Managementleistungen zur Umsetzung der Strategie Neuperlach wird Kraftwerk

3.1.4 Initiierung von Pilotprojekten für Smarte Regelungen und Wärmespeicher mit Teilnehmungsformaten

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

3.1.1: 20.000 €

3.1.2: 25.000 €

3.1.3: 360.000 €

3.1.4: 2.000.000 €

Federführung:

SWM

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, RKU, städtische Wohnungsgesellschaften, Eigentümerschaft, Energiegenossenschaften

Städtebaulicher Missstand:

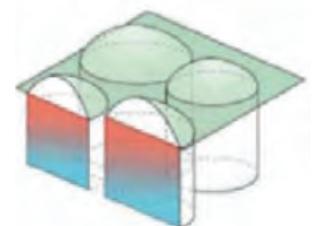
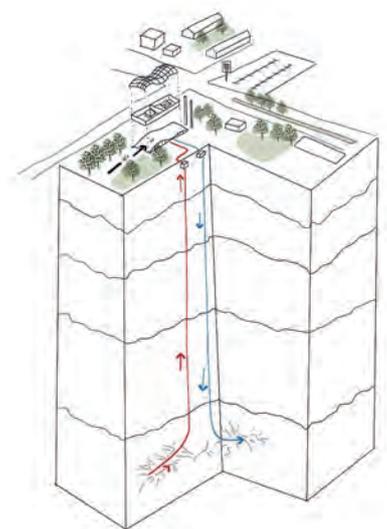
- Geringe Nutzung von Solarenergie
- Anpassungsbedarf des Wohngebäudebestandes an die allgemeinen Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der LHM bzw. des Bundes (Klimaneutralität der Gesamtstadt bis 2035)
- Hoher Instandsetzungsbedarf der Gebäudehülle (Ende des Lebenszyklus der thermischen Hülle)
- Keine thermischen Speicher im Untersuchungsgebiet
- Hohe Heizlasten erschweren die Integration von erneuerbaren Energien
- Hoher Sanierungsbedarf von Dächern bei Gebäuden mit Baujahr 1960-1984

Potenziale:

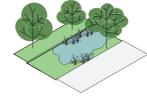
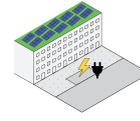
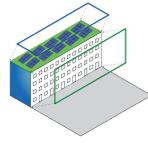
- Hoher Anteil an Fernwärmeversorgung der Gebäude
- Vielzahl von Flächenpotenzialen zur Integration von Wärmespeichern
- Bereits geplante Projekte zur Ausnutzung von Geothermie im Untersuchungsgebiet durch die SWM
- Smarte Regelungstechnik und erhöhte Speicherkapazität als Ergänzung zur umfangreichen Sanierung
- Optimierung und Anpassung der Anlagentechnik an die zukünftige geothermische Wärmeversorgung
- Hohe Dachflächenpotenziale zur Energieerzeugung (Photovoltaik) und Dachbegrünung
- Tiefgaragenpotenziale für Energiespeicherung

Sanierungsziele:

- Erhöhung der Wärme- und Stromspeicherkapazitäten und smarten Regelungen
- Nutzung von Sonnenenergie, Zugang zu regenerativen Energien ermöglichen
- Nutzung natürlicher Kreisläufe und lokaler Ressourcen
- „Charakter der Moderne“ bewahren
- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen



3.2.1



Integrierte Quartierskonzepte

Lage: Neuperlach Gesamt

Städtisches Eigentum: Teilweise

Art der Maßnahme:

3.2.1.1 Erstellung von integrierten Quartierskonzepten gemäß KfW Programm 432 und Handlungsempfehlungen zur Klimaanpassung und Nachhaltigkeit

3.2.1.2 Einrichtung von Sanierungsmanagements

3.2.1.3 Vertiefende vorbereitende Planungen, konkurrierende Planungsverfahren

3.2.1.4 Durchführung von Beteiligungen, juristischer Beratungen, Moderationen, Öffentlichkeitsarbeit

3.2.1.5 Umsetzung der ersten Bau- und Ordnungsmaßnahmen mit laufendem Sanierungsmanagement und ggf. Pilotprojekt, inkl. Aufwertung des Gebäudeumfeldes in freiraumplanerischer und klimatischer Hinsicht

Zeithorizont:

kurz-, mittel- und langfristig

Kosten:

3.2.1.1: 600.000 €

3.2.1.2: 900.000 €

3.2.1.3: 500.000 €

3.2.1.4: 75.000 €

3.2.1.5: 5.000.000 €

Federführung: PLAN

Beteiligte städtische Stellen:

BAU, RKU, SWM, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Eigentümerschaft, externe Expert*innen, MGS

Städtebaulicher Misstand:

- Geringe Energieeffizienz der Einzelgebäude sowie im Gesamtquartier
- Geringe Nutzung von Solarenergie
- Anpassungsbedarf des Gebäudebestandes an die allgemeinen Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der LHM bzw. des Bundes (Klimaneutralität der Gesamtstadt bis 2035)
- Hoher Instandsetzungsbedarf der Gebäudehülle (Ende des Lebenszyklus der thermischen Hülle)
- Anpassungsbedarf der Gebäudestrukturen an demographischen Wandel (Barrierefreiheit)
- Private Freiflächen (Balkone) weisen umfangreiche Wärmebrücken auf
- Anpassungsbedarf der Freiflächen (teilweise hoher Versiegelungsgrad im Wohnumfeld durch oberirdische Stellplatzflächen und Tiefgaragen)

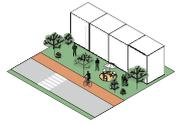
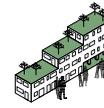
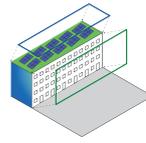
Potenziale:

- Angekündigte Mitwirkungsbereitschaft von Bestandshaltenden
- Nutzung der umfassenden Förderkulisse bei Durchführung von integrierten Quartierskonzepten für energetische Sanierungsmaßnahmen (KfW, Bundesförderung für effiziente Gebäude, Förderprogramm Energieeinsparung, IHKM, Städtebauförderung)
- Integrierter Ansatz des ISEK wird auf kleinerer Maßstabsebene weitergeführt
- Entwicklung zum Modellquartier (Leuchtturmwirkung über das Gebiet hinaus)
- Koppelung von Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen durch Sanierung der Gebäude und Verbesserungen im Wohnumfeld

- Nutzung der Dachflächen- und Fassadenpotenziale für Energieerzeugung (Photovoltaik) und Dach- / Fassadenbegrünung
- Nutzung der Tiefgaragenpotenziale und Parkplätze für Mobilitätskonzepte, E-Mobilität, Energiespeicherung
- Zukunftsweisende Sanierungskonzepte mit Schaffung von neuen Aufenthaltsbereichen
- Sanierung der Anlagentechnik (Anpassungen an geothermisch gespeiste Wärmeversorgung)
- Potenzial für intelligente Fernwärmenetze zur Energieversorgung (z. B. smarte Regelungen)
- Individuelle Mobilitätskonzepte
- Schaffung von klimaresilienten Gebäuden und Außenaufenthaltsbereichen

Sanierungsziele:

- Energetische Sanierung, Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz
- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsigelung und Begrünung von Flächen und Fassaden
- Nutzung von Sonnenenergie, Zugang zu regenerativen Energien ermöglichen
- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen
- Parkplätze und Tiefgaragen als Potenzialflächen



Sanierungsoffensive Klima-neutrales Neuperlach

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

3.2.2.1 Erstellung eines Beratungsleitfadens unter Berücksichtigung der Sanierungsziele in den Bereichen Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit

3.2.2.2 Konzeption und Durchführung von analogen und digitalen Energieberatungskampagnen, Förderberatungen, kostenloser Energiesprechstunden, Informationsveranstaltungen, Workshops zu Klimaneutralität, Klimaresilienz und energetischer Sanierung, Fördermöglichkeiten differenziert nach Nutzergruppen auf Basis bestehender Formate der LHM

3.2.2.3 Einsatz von Gebäudemodernisierungsschecks

3.2.2.4 Umsetzung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für Modellprojekt

Zeithorizont:

kurz- bis mittelfristig

Kosten:

3.2.2.1: 20.000 €

3.2.2.2: 25.000 €

3.2.2.3: 750.000 €

3.2.2.4: 1.000.000 €

Federführung:

PLAN, MGS

Beteiligte städtische Stellen:

BAU, RKU, SWM, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Eigentümerschaft, externe Expert*innen

Städtebaulicher Missstand:

- Geringe Energieeffizienz der Wohngebäude (hoher energetischer Sanierungsbedarf bei Gebäuden mit Baujahr 1960-1984)
- Ende der Wirksamkeit von Sanierungsmaßnahmen der 1980er Jahre
- Geringe Nutzung von Solarenergie
- Anpassungsbedarf des Wohngebäudebestandes an die allgemeinen Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der LHM bzw. des Bundes (Klimaneutralität der Gesamtstadt bis 2035)
- Hoher Instandsetzungsbedarf der Gebäudehülle (Ende des Lebenszyklus der thermischen Hülle)
- Anpassungsbedarf der Gebäudestrukturen an demographischen Wandel (Barrierefreiheit)
- Private Freiflächen (Balkone) weisen umfangreiche Wärmebrücken auf
- Anpassungsbedarf der Freiflächen (teilweise hoher Versiegelungsgrad im Wohnumfeld durch oberirdische Stellplatzflächen und Tiefgaragen), mangelndes Regenwassermanagement
- Hoher Energieverbrauch in Bestandsgebäuden
- Mangelnde Gebäuderessilienz
- Fehlende Mobilitätskonzepte

Potenziale:

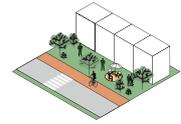
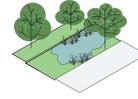
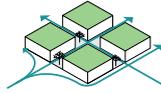
- Hoher Anteil an Fernwärmeversorgung der Gebäude (ca. 90 %)
- Hoher Anteil an gleichen Gebäudetypologien und damit eine Übertragbarkeit der Sanierungsstrategien
- Potenzial für Sanierungskonzepte, die die Identität des Quartiers erhalten
- Bestandshalter mit großer Anzahl von Beständen ermöglichen flächen-

deckende Maßnahmen und Skalierungseffekte (Wirtschaftlichkeit) sowie Bewusstseinsbildung

- Koppelung von Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen durch Sanierung der Gebäude und Verbesserungen im Wohnumfeld
- Nutzung der Dachflächenpotenziale zur Energieerzeugung (Photovoltaik) und Dachbegrünung
- Nutzung der Tiefgaragenpotenziale und Parkplätze für Mobilitätskonzepte, E-Mobilität, Energiespeicherung
- Zukunftsweisende Sanierungskonzepte mit Schaffung von neuen Aufenthaltsbereichen
- Sanierung der Anlagentechnik (Anpassungen an geothermisch gespeiste Wärmeversorgung)
- Zugang zu ortsnahen regenerativen Energien ermöglichen

Sanierungsziele:

- Energetische Sanierung, Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz
- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen
- Nutzung von Sonnenenergie, Zugang zu regenerativen Energien ermöglichen
- Gesunde und lebenswerte Wohnverhältnisse
- „Charakter der Moderne“ bewahren



Mikroskalige und mikro-klimatische Klimamodelle

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

3.3: Erstellung von mikroskaligen und mikro-klimatischen Klimamodellen

Zeithorizont:

kurzfristig

Kosten:

3.3: 70.000 €

Federführung:

PLAN

Beteiligte städtische Stellen:

RKU, externe Expert*innen

Städtebaulicher Missstand:

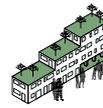
- Hoher Versiegelungsgrad in Teilen des Untersuchungsgebiets
- Unterdurchschnittliche bioklimatische Bedingungen in einer Vielzahl von Quartieren Neuperlachs
- Neue Bauentwicklungen können die bioklimatische Situation verschlechtern
- Klimatische Bedingungen ändern sich rasant mit Auswirkungen auf den Baum- und Strauchbestand

Potenziale:

- Verbesserung der bioklimatischen Situation
- Anknüpfen an vorhandene Grünstrukturen und übergeordnete Grünzüge
- Es befinden sich zwei wichtige Kaltluftleitbahnen im Untersuchungsgebiet
- Flachdächer Neuperlachs bieten Potenziale für Dachbegrünungen

Sanierungsziele:

- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassaden
- Mikro-klimatische Bedingungen optimieren
- Gesunde und lebenswerte Wohnverhältnisse



Wohnen in Neuperlach: sozial, gerecht, miteinander, klimaneutral

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

4.1.1 Stadtteilsparziergänge mit Alt- und Neubewohnenden

4.1.2 Unterstützung von Wohnungseigentumsgesetzen und genossenschaftlichen Ansätzen

4.1.3 Pilotprojekt Genossenschaften für Neuperlach

Zeithorizont:

kurzfristig

Kosten:

4.1.1: 20.000 €

4.1.2: 50.000 €

4.1.3: 2.000.000 €

Federführung:

PLAN

Beteiligte städtische Stellen:

SOZ, KR, RKU, städtische Wohnungsbau-gesellschaften, Eigentümerschaft, MGS

Städtebaulicher Missstand:

- Für eine Vielzahl von Wohnungen endet die Sozialbindung
- Zunehmende Gentrifizierungstendenzen
- Zunehmende Segregationstendenzen
- Zunehmende Abneigung der Anwohnenden gegenüber baulichen Veränderungen und Weiterentwicklungen im Stadtteil

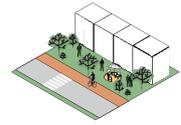
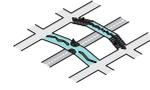
Potenziale:

- Neuperlach war bei seiner Entstehung visionär und zukunftsgerichtet, Anknüpfen an diese Tradition für die zukünftige Entwicklung
- Prüfung von Gebieten auf Eignung zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (sog. „Milieuschutzsatzung“) als städtebauliches Instrument für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
- Vorkaufsrechte zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums nutzen
- Vielzahl von Wohnungsbaupotenzialflächen für Schaffung von ergänzenden Wohnungsangeboten
- Zugang zu ortsnahe regenerativen Energien ermöglichen

Sanierungsziele:

- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken
- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen
- Bessere räumliche Vernetzung und Orientierung
- Planvolle und qualitätsvolle Weiterentwicklung inklusive Verbesserung der (sozialen) Infrastrukturversorgung
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen





Lebendige und attraktive Wohnstraßen

Lage: Neuperlach Gesamt

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

4.2.1 Temporäre Bespielung von Straßen, Straßenfeste, Parking-Days, Parklets

4.2.2 Gestaltungsleitfaden für Neuperlacher Wohnstraßen

4.2.3 Bau- und Ordnungsmaßnahmen

Zeithorizont:

kurz- bis mittelfristig

Kosten:

4.2.1: 200.000 €

4.2.2: 50.000 €

4.2.3: 15.600.000 €

Federführung:

MOR

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, BAU, KVR, lokale Akteur*innen, MGS

Fläche:

VU-Gebiet: 13 km (ca. 200.000 m²)

Phase I: 4 km (ca. 60.000 m²)

Städtebaulicher Missstand:

- Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs in den Wohnstraßen
- Fehlende Querungsmöglichkeiten, fehlende Aufenthaltsqualität
- Wenige Spiel- und Aufenthaltsbereiche in den Wohnstraßen
- Trotz einem hohen Anteil an privaten Stellplatzflächen wird der öffentliche Raum stark zugeparkt
- Wenige Verkehrsberuhigungselemente
- Überdimensionierte Straßenprofile mit hohem Versiegelungsgrad

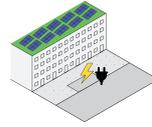
Potenziale:

- Breite Straßenquerschnitte ermöglichen eine Vielzahl von Gestaltungsspielräumen
- Einbindung der Nachbarschaft und lokaler Akteur*innen bei der Straßengestaltung
- Hohes Potenzial für Entsiegelung und Klimaanpassung
- Temporäre Aktionen wie „Sommerstraßen“ als erste Initiativen für eine Neunutzung der breiten Straßenräume

Sanierungsziele:

- Sichere und lebendige Wohnstraßen
- Inklusive Mobilität: Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen
- Gesunde und lebenswerte Wohnverhältnisse
- Parkplätze und Tiefgaragen als Potenzialflächen
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken





Aktivierung Neuperlacher Dächer

Lage: Neuperlach Gesamt

Städtisches Eigentum: Teilweise

Art der Maßnahme:

4.3.1 Erstellung eines Beratungsleitfadens zur Nutzung der Dachflächen (Dachbegrünung) und Erhöhung der Solarenergienutzung

4.3.2 Konzeption von Beratungskampagnen, Informationsveranstaltungen

4.3.3 Machbarkeitsuntersuchung zur Umsetzung eines Pilotprojekts (Leistungsphase 1 und 2)

4.3.4 Pilotprojekt Neuperlacher Dächer (für Dachbegrünung und Solarenergienutzung ggf. in Kombination mit Energiespeichern in Tiefgaragen)

Zeithorizont:

kurz-, mittel- und langfristig

Kosten:

4.3.1: 20.000 €

4.3.2: 25.000 €

4.3.3: 70.000 €

4.3.4: 1.250.000 €

Federführung:

PLAN, MGS

Beteiligte städtische Stellen:

RKU, SWM, MGS, Eigentümerschaft, Hausverwaltungen, lokale Akteur*innen

Städtebaulicher Missstand:

- Ungenutzte Flachdächer von Bestandsgebäuden
- Hoher Sanierungsbedarf von Dächern bei Gebäuden mit Baujahr 1960-1984
- Zunehmende Reglementierung privater Freiräume
- Zunehmende Nachfrage und Druck bei öffentlichen Freiflächen
- Neuperlach bietet wenigen Personen einen Blick von oben
- Geringe Ausnutzung der Solardachpotenziale
- Hoher Sanierungsbedarf von Dächern bei den Gebäuden der 1960er bis 1990er Jahre
- Gegenwärtig hoher Energieverbrauch in Bestandsgebäuden
- Hemmnisse bei der Ausnutzung der Solardachpotenziale

Potenziale:

- Dächer bieten vielseitige Potenziale zur Energienutzung, Begrünung, Freiraumergänzung, Nachverdichtung
- Wahrnehmbarkeit des Stadtraums von oben ermöglichen
- Dachaktivierung bei Neubau von Beginn an mitdenken
- Hohe Dachflächenpotenziale zur Energieerzeugung (Photovoltaik)

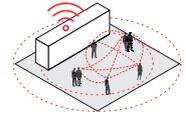
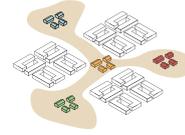
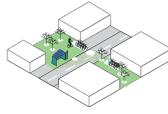
und Dachbegrünung)

- Vereinzelte Großdächer, die zu einem Akteur mit einem hohen Energieverbrauch gehören (insbesondere in Neuperlach Zentrum)
- Tiefgaragen bieten den nötigen Raum, den Photovoltaik-Strom der Dächer zu speichern, Synergieeffekte mit Mobilität

Sanierungsziele:

- Nutzung von Sonnenenergie, Zugang zu regenerativen Energien ermöglichen
- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen
- Schaffung neuer Grünflächen, Öffnen von abgeschlossenen Räumen
- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassaden
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen





Mobility Hubs

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

4.4.1 Untersuchung zu bedarfsgerechten Mobility Hubs in Neuperlach

4.4.2 Schaffung von Mobility Hubs an zentralen Orten in den Quartieren Neuperlachs

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

4.4.1 20.000 €

4.4.2 2.500.000 €

Federführung:

MOR

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, BAU, KVR

Anzahl:

VU-Gebiet: 10 Mobility Hubs

Phase I: 5 Mobility Hubs

Städtebaulicher Missstand:

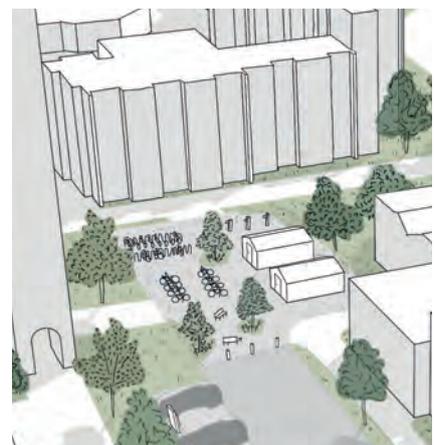
- Angebot an E-Mobilität und Sharing-Angeboten ist bislang unterrepräsentiert
- Teilweise sind weite Fußwege zu U- und S-Bahn-Stationen zurückzulegen
- Mangelnde Integration von Mobilitätsangeboten in den städtebaulichen Kontext

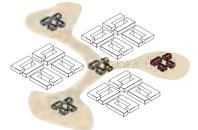
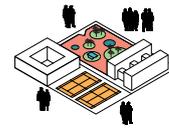
Potenziale:

- Überdimensionierte Kreuzungspunkte, Sackgassen oder untergenutzte Tiefgaragen als Potenzialflächen für Mobility Hubs
- Nahbereichszentren als wichtige Standorte für ergänzende Mobilitätsangebote, neue bauliche Infrastruktur kann gleichermaßen als zusätzlicher Ankerpunkt eines Nahbereichszentrums fungieren
- Mobility Hubs als belebende, aktivierende und vernetzende bauliche Infrastrukturen innerhalb eines Quartiers
- Attraktivität von alternativen Mobilitätsangeboten steigern
- Implementierung von Logistik- und Smart-City-Lösungen

Sanierungsziele:

- Qualitative und quantitative Erweiterung des ÖPNV Angebots und kleinräumlicher Beitrag zur Verkehrswende
- Stärkung der polyzentrischen Struktur
- Digitale Vernetzung und digitale Angebote
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Sichere und lebendige Wohnstraßen





Zero Waste Hubs

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

- 4.5.1 Machbarkeitsstudie zur ortsspezifischen Umsetzung der Zero Waste Strategie inkl. Beteiligung vor Ort
- 4.5.2 Umsetzung der Zero Waste Strategie mit Pilotprojekten zur Abfallreduzierung und Abfallvermeidung
- 4.5.3 Schaffung von Tauschbörsen, Repair-Cafés, Pop-Up-Store Halle 2 zusammen mit Zero Waste Hubs

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

- 4.5.1: 75.000 €
- 4.5.2: 500.000 €
- 4.5.3: 1.500.000 €

Federführung:

AWM

Beteiligte städtische Stellen:

KR, PLAN, RKU, BAU, SWM,
lokale Akteur*innen, Eigentümerschaft

Städtebaulicher Missstand:

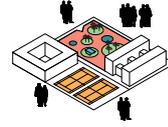
- Abfallsammelstellen wenig in stadträumlichen Kontext integriert
- Schlechter Sanierungszustand, Mülleimer zu klein
- Viel Abfall auf den Freiflächen
- Abfallsammelstellen häufig mit negativer Ausstrahlung im Stadtraum
- Keine niederschweligen Angebote für Zero-Waste-Konzepte

Potenziale:

- Zero Waste Hubs als Orte der Begegnung und des Kennenlernens der Nachbarschaft
- Außerschulische Lernorte über Ressourcennutzung und-verbrauch
- Kopplung mit Standorten für Mobility Hubs
- Neue bauliche Infrastruktur als zusätzlicher Ankerpunkt eines Nahbereichszentrums

Sanierungsziele:

- Nutzung natürlicher Kreisläufe und lokaler Ressourcen
- Stärkung der polyzentrischen Struktur
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Bessere Vernetzung und Orientierung



Aktivierung Hanns-Seidel-Platz

Lage: Neuperlach Zentrum

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

5.1.1 Vorbereitung der Aktivierung,

Konzept, Vorplanung und Organisation

5.1.2 Durchführung der Aktivierung am Hanns-Seidel-Platz

5.1.3 Standortuntersuchung, Neukonzeption und Umzug eines Pavillons

Zeithorizont:

kurzfristig

Kosten:

5.1.1: 925.000 €

5.1.2: 2.000.000 €

5.1.3: 75.000 €

Federführung:

KR

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, BAU, KULT, MGS

Fläche:

9.000 m²

Städtebaulicher Misstand:

- Unbebaute Fläche im Herzen Neuperlachs
- Seit Jahrzehnten emotional geführte Debatte um die Bebauung des Platzes
- Viel Fußgängerbewegung und Leben im Untergrund, aktuell wenige den Platz belebende Aktivitäten
- Autozentrischer Straßenquerschnitt der Thomas-Dehler-Straße
- Hoher Versiegelungsgrad am Hanns-Seidel-Platz, aktueller Platzbelag sorgt für Bildung einer Hitzeinsel
- Platz erfüllt Zentrumsfunktion nicht
- Neubebauung mit Wohnen und Gewerbe fast fertiggestellt und bezogen

Potenziale:

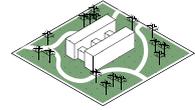
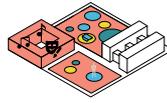
- Am Hanns-Seidel-Platz kann nach Fertigstellung der aktuellen Baustellen eine Aktivierung auf den verbleibenden Flächen erfolgen
- Fläche direkt am U-Bahn-Ausgang (Nordparzelle) ist frei für mögliche Zwischennutzung
- Vielzahl von Ideen und Wünschen bei den lokalen Akteur*innen und Bewohnenden
- Identitätsstiftender Ort für Neuperlach

- Einbindung der späteren städtischen Nutzer*innen
- Hat das Potenzial, der urbanste und lebendigste Ort Neuperlachs zu werden
- Konzept zur mobilen Aktivierung inklusive temporärem Pavillon kann an weiteren Orten im Stadtteil adaptiert werden (Einbettung in „Placemaking-Strategie“)

Sanierungsziele:

- Raum für Kultur und gemeinschaftliche Projekte
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Stärkung der polyzentrischen Struktur
- Hierarchie des öffentlichen Raums





Stadtbaustein Lätare-Kirche

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Nein, nur die Straßen

Art der Maßnahme:

5.2.1 Vorwegmaßnahme: Sicherung Lätare-Kirche

5.2.2 Machbarkeitsstudie zu planungs- und nutzungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung

5.2.3 Temporäre Intervention und Beispielung der Außen- und Innenräume

5.2.4 Städtebauliches-freiraumplanerisches konkurrierendes Verfahren

Lätare-Kirche

5.2.5 Bau- und Ordnungsmaßnahmen Lätare-Kirche

Zeithorizont:

kurzfristig

Kosten:

5.2.1: 60.000 €

5.2.2: 50.000 €

5.2.3: 150.000 €

5.2.4: 200.000 €

5.2.5: 10.000.000 €

Federführung:

Evangelisches Kirchengemeindeamt

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, GSR, SOZ, BAU, lokale Akteur*innen, zukünftige Nutzergruppen, Eigentümerschaft

Fläche:

Lätare-Kirche: 7.700 m²

Quiddestraße 17: 5.300 m²

Straßenfläche: 9.100 m²

Gesamt: 22.100 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Platz vor Lätare-Kirche stark aufwertungsbedürftig, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit eingeschränkt
- Abnehmende Mitgliederzahlen der Kirchengemeinde, aufwertungsbedürftige Räumlichkeiten und Freiflächen im direkten Umfeld
- Fehlendes Management der Räumlichkeiten und verschiedener Nutzergruppen
- Fehlende Infrastruktur für gastronomische Angebote bei Veranstaltungen
- Fehlende Räumlichkeiten für Lagerung, sanierungsbedürftige Sanitäreinrichtungen
- Mangelnde Belebung in den Erdgeschosszonen zur Quiddestraße
- Mangelnde Wahrnehmbarkeit durch verwachsene Grünstrukturen

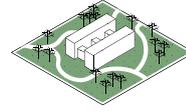
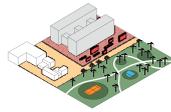
Potenziale:

- Standort vieler wichtiger sozialer Einrichtungen und Funktionen
- Potenziale in Aufwertung und ergänzender Nutzung der Gebäude- und Freiflächen
- An zentraler Nord-Süd-Verbindung von Life-Zentrum Richtung Ostpark gelegen
- Einbezug der gegenüberliegenden freien Fläche Quiddestraße 17 um Quartierslösung zu identifizieren
- Aktivierung der Erdgeschosszonen durch neue Nutzungen und entsprechende Straßenraumgestaltung
- Mitwirkungsbereitschaft der Gemeinde für weitere Nutzung und bauliche Veränderungen vorhanden

Sanierungsziele:

- Inszenierung wichtiger Stadtfunktionen und Bildungsgebäude
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Raum für Kultur und gemeinschaftliche Projekte
- Energetische Sanierung, Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz
- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassaden





Aufwertung Wohnring

Lage: Neuperlach Mitte

Städtisches Eigentum:

Teilweise (Schulflächen, Grünflächen, Wege)

Art der Maßnahme:

5.3.1 Temporäre Aktionen mit lokalen Akteur*innen, Feinuntersuchung Wohnring mit Beteiligung der Bewohner*innen und Akteur*innen

5.3.2 Städtebauliches-freiraumplanerisches konkurrierendes Verfahren Wohnring

5.3.3 Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche im Wohnring

5.3.4 Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen im „ökumenischen Zentrum“ im Wohnring

Zeithorizont:

mittel- bis langfristig

Fläche:

Öffentliche Grünfläche: 15.780 m²

Südlicher Wohnring: 25.000 m³

Gebiet des planerisch konkurrierenden Verfahrens: 92.000 m²

Städtebaulicher Missstand:

- In die Jahre gekommene Platzgestaltung, Stadtmobiliar, Beleuchtung
- Fehlende Infrastruktur für die regelmäßige Nutzung des Platzes durch Markt oder Events
- Verwachsene und wenig gepflegte Grünstrukturen
- Spielanlagen sind in großen Teilen aufwertungsbedürftig
- Die Bodenbeläge der Spielflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf
- Bereiche ohne klar erkennbare Zuordnung (z. B. Wiesenfläche südöstlich des Theodor-Heuss-Platzes)
- Fehlendes zeitgemäßes Spiel- und Freizeitangebot
- Sanierungsbedürftiger Zustand der umliegenden Gebäude

Potenziale:

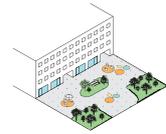
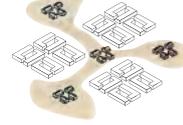
- Wichtige zentrale Lage im Untersuchungsgebiet
- Vielzahl von Einrichtungen und wichtigen Funktionen (ökumenisches Zentrum mit Alten-Service-Zentrum, Glaubensgemeinschaft, Grundschule, soziale Einrichtungen etc.)
- Städtebaulich und freiraumplanerisch gestaltete Ost-West-Verbindung von Perlach in Richtung Neuperlach Zentrum
- Hohe Fußgängerfrequenz
- Vorplatz des Alten-Service-Zentrums der Caritas bietet Ort für neue Nutzungen bei hoher und vielfältiger Nutzeranzahl
- Standort von Zusammen aktiv in Neuperlach innerhalb des Wohnrings
- Möglichkeiten eines offenen Schulaußenbereichs

- Fließender Übergang zwischen privat genutzten und öffentlichen Flächen bietet Potenzial für eine wechselseitige inhaltliche Ergänzung und Bereicherung
- Impulsgeber Schulbauoffensive der Grundschule am Theodor-Heuss-Platz
- Brunnenanlage als Anziehungspunkt und stadtklimarelevantes Element

Sanierungsziele:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken
- Inszenierung wichtiger Stadtfunktionen und Bildungsgebäude
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren
- Schaffung neuer Grünflächen, Öffnen von abgeschlossenen Räumen
- „Charakter der Moderne“ bewahren





Stärkung Graf-Zentrum

Lage: Neuperlach Mitte

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

5.4.1 Temporäre Aktionen und Aktivierung des Straßenraums am Graf-Zentrum

5.4.2 Runder Tisch der Akteur*innen des Graf-Zentrums

5.4.3 Ordnungsmaßnahmen, Stärkung des Graf-Zentrums

Zeithorizont:

mittelfristig

Fläche: 7.200 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Graf-Zentrum stadträumlich wenig attraktiv
- Kein Zusammenhang zwischen Lebensmittelgeschäften
- Keine Platzqualitäten oder Merkmale eines belebten Stadtraums
- Vereinzelter Leerstand und fehlende Magnetfunktion des Nahbereichszentrums

Potenziale:

- Breiter Straßenraum bietet Möglichkeiten einer vielseitigen Straßenumgestaltung
- Neubaufächenpotenziale in unmittelbarer Nähe können zu funktionaler und gestalterischer Aufwertung des Zentrums beitragen

Sanierungsziele:

- Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte
- Stärkung der polyzentrischen Struktur
- Aktivierte Erdgeschosse mit offener und klarer Erschließung
- Multicodierung von monofunktionalen Strukturen
- Raum für neue Arbeitsformen und Kreativstandorte





Quartiersplatz am Life-Zentrum

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Nein

Art der Maßnahme:

5.5.1 Co-Design Werkstatt Quartiersplatz am Life-Zentrum

5.5.2 Freiraumplanerischer Wettbewerb Quartiersplatz am Life-Zentrum

5.5.3 Bau- und Ordnungsmaßnahmen Quartiersplatz am Life-Zentrum

Zeithorizont:

langfristig

Kosten:

5.5.1: 20.000 €

5.5.2: 150.000 €

5.5.3: 2.500.000 €

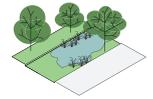
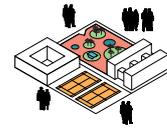
Federführung:

Eigentümerschaft

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, lokale Akteur*innen, BA 16, KULT

Fläche: 5.000 m²



Städtebaulicher Missstand:

- Dominanz des ruhenden Verkehrs
- Keine gestalterische und funktionale Platzgestalt
- Mangelnde Spielangebote und Aufenthaltsbereiche
- Fehlender Quartiersplatz in Neuperlach Nord
- Hoher Versiegelungsgrad, fehlende klimatische Anpassung
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse der Platzfläche
- Erhöhter Quell- und Zielverkehr durch Life-Zentrum

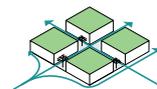
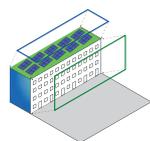
Potenziale:

- Wichtige Nord-Süd-Verbindung sowohl für Fuß- und Radverkehr als auch für ÖPNV und motorisierten Individualverkehr
- Bestehende aktive Erdgeschosszonen und Life-Zentrum führen zu einer Belebung des Platzes
- Neubau und Erweiterungsabsichten der angrenzenden Eigentümer*innen als Kickstarter für eine Veränderung des Platzbereiches

Sanierungsziele:

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassaden
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren
- Hierarchie des öffentlichen Raums
- Aktivierte Erdgeschosszonen mit offener und klarer Erschließung





Stärkung Marx-Zentrum

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Nein

Art der Maßnahme:

- 5.6.1 Runder Tisch, temporäre Intervention und Aktivierung Marx-Zentrum
- 5.6.2 Freiraumplanerischer Wettbewerb Marx-Zentrum inkl. Beteiligung
- 5.6.3 Bau- und Ordnungsmaßnahmen Marx-Zentrum

Zeithorizont:

langfristig

Kosten:

- 5.6.1: 20.000 €
- 5.6.2: 150.000 €
- 5.6.3: 6.500.000 €

Federführung:

PLAN

Beteiligte städtische Stellen:

BAU, RKU, Eigentümerschaft, MGS

Fläche: 13.000 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Hoher Versiegelungsgrad, geringe Verschattung durch Bäume
- In die Jahre gekommene Platzgestalt, fehlende Aufenthaltsqualität
- Funktional und gestalterisch schwächelndes Nahbereichszentrum
- Teilweise Leerstände und fehlende Magnetwirkung oder Ankernutzung
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse
- Negative Ausstrahlung auch durch Negativ-Nutzungen und Leerstände in den Erdgeschossen, zahlreiche vollflächig verklebte Fassaden, provisorische Warenauslagen
- Gefahr von Trading-Down-Effekten

Potenziale:

- Charakteristisches, (quartiers-) identitätsstiftendes städtebauliches Ensemble
- Urbane Weite wird hier erlebbar durch Blick Richtung Karl-Marx-Ring
- Hochpunkt (obgleich aktuell durch ausgewachsene Baumbestände verdeckt), dient der Orientierung in Neuperlach
- Abwechslungsreiche Höhenentwicklung innerhalb des Gebäudeensembles
- Wohngebäude des Marx-Zentrums haben durch die monumentale

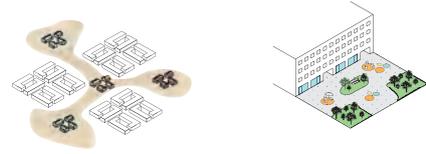
Anmutung, Platzausbildung und Farbgestaltung einen eigenständigen und besonderen Charakter

- Umnutzungspotenzial der Tiefgaragen und eines zentral liegenden Flachbaus (ehemaliges Hallenbad)
- Leerstände haben Aktivierungspotenzial für Zwischennutzungen
- Hot Spot verschiedener Institutionen und Akteur*innen im Bereich des Sozialen und der außerschulischen Bildung

Sanierungsziele:

- Energetische Sanierung, Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz
- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassade
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren
- „Charakter der Moderne“ bewahren
- Stärkung der polyzentrischen Struktur





Stärkung Therese-Giehse-Allee

Lage: Neuperlach Süd

Städtisches Eigentum: Teilweise

Art der Maßnahme:

5.7.1 Temporäre Aktionen und Aktivierung des Boulevards Therese-Giehse-Allee

5.7.2 Runder Tisch der Akteur*innen an der Therese-Giehse-Allee

5.7.3 Ordnungsmaßnahmen, Stärkung der Therese-Giehse-Allee

Zeithorizont:

langfristig

Fläche: 13.000 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Funktional und gestalterisch schwächeres Nahbereichszentrum
- Aufwertungsbedürftige Platzgestaltung
- Mangelnde Aufenthaltsqualität, fehlende Sitzmöglichkeiten
- Mangelnde Barrierefreiheit und aufwertungsbedürftige Oberflächen

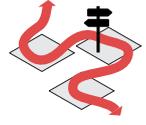
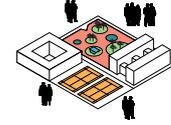
Potenziale:

- Gebäude mit offener Erschließung und belebten Erdgeschosszonen
- Wenig autozentrischer Straßenquerschnitt gibt Therese-Giehse-Allee bereits Boulevard-Charakter
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Weitere Wohnbauentwicklung auf dem nahegelegenen Siemensparkplatz

Sanierungsziele:

- Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte
- Stärkung der polyzentrischen Struktur
- Aktivierte Erdgeschosse mit offener und klarer Erschließung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Unterschiedliche Raumerlebnisse und Identitäten





Digitale Infrastruktur Neuperlach

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

6.1.1 Machbarkeitsstudie und Zielformulierung zu integriertem digitalen Entwicklungskonzept Neuperlach mit Beteiligung

6.1.2 Umsetzung der Maßnahmen des IDEK, z. B. Schaffung einer Webseite mit Programmkalender und ggf. weiterer Tools für Neuperlach

6.1.3 Ausbauoffensive WLAN Neuperlach

6.1.4 Ausbauoffensive intelligente Beleuchtung Neuperlach, Digitalisierungsoffensive Neuperlach

Zeithorizont:

kurzfristig

Kosten:

6.1.1: 100.000 €

6.1.2: 250.000 €

6.1.3: 450.000 €

6.1.4: 100.000 €

Federführung:

PLAN

Beteiligte städtische Stellen:

RIT, KR, KULT, BA, lokale Akteur*innen, MGS, SWM, BAU

Städtebaulicher Missstand:

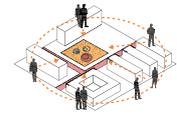
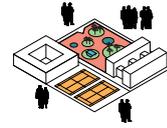
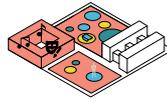
- Vielfältiges kulturelles sowie soziales Sport- und Vereinsangebot in Neuperlach nicht allen Alt- und Neueingesessenen bekannt
- Onlinepräsenz und Wahrnehmung von Neuperlach wird eher von außen als von innen bestimmt
- Keine eigene Stadtteilwebseite oder App
- Zugänglichkeit und Sichtbarkeit von Aktivitäten, Programmen und Angeboten ist stark eingeschränkt
- Kein öffentliches WLAN an öffentlichen Plätzen und Straßen
- Ausbaubedarf der Digitalisierung für die Zukunftsfähigkeit des Stadtteils

Potenziale:

- Vielzahl von Einrichtungen und Vereinen im Untersuchungsgebiet mit Bedarf für bessere Kommunikation, Austausch und Vernetzung
- Quartiere mit eigenständigen und besonderen Identitäten und Charakteristiken
- Aufwertung der öffentlichen Grünflächen (Maßnahmengruppe 1) als Chance auch öffentliches WLAN zur Verfügung zu stellen

Sanierungsziele:

- Digitale Vernetzung und digitale Angebote
- Bessere Vernetzung und Orientierung
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen



Zwischennutzung / Sharing Spaces

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

6.2.1 Unterstützung von Zwischennutzungsprojekten

Zeithorizont:

kurzfristig

Kosten:

6.2.1: 250.000 €

Federführung:

PLAN

Beteiligte städtische Stellen:

KR, RAW, KULT, MGS, GSR, lokale Akteur*innen

Städtebaulicher Missstand:

- Vereinzelter Leerstand in Erdgeschosszonen der Nahbereichszentren
- Fehlende Räumlichkeiten für Kunst- und Kulturangebote
- Fehlende Arbeits- und Ausstellungsflächen für Kulturschaffende und Kreative
- Fehlende niedrigschwellige Gesundheitsangebote
- Leerstände in den Nahbereichszentren führen zu weiteren Trading-Down-Effekten
- Fehlende Raumnutzungsbörse für Suchende und Anbietende von freien Flächen

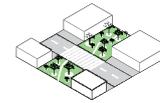
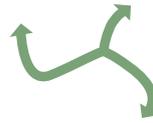
Potenziale:

- Zwischennutzung als Chance der Aktivierung von Flächen und Räumen
- Chance der Verstetigung von temporären Nutzungen
- Neuperlach bietet noch vergleichsweise günstige Mieten für Kulturschaffende und Künstler
- „München – Gesund vor Ort“ als potenzielle Zwischennutzung
- Bestehende Kapazitäten bei Räumlichkeiten können durch eine Börse besser genutzt werden
- Große Bürokomplexe Neuperlachs stehen vor Transformation und Neuordnung

Sanierungsziele:

- Raum für Kultur und gemeinschaftliche Projekte
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken
- Raum für neue Arbeitsformen und Kreativstandorte
- Multicodierung von monofunktionalen Strukturen

6.3



Erweiterung und Aufwertung Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee und Sportpark Sportverein Neuperlach (SVN)

Lage: Neuperlach Mitte

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

6.3.1 Nutzungs- und Sanierungskonzept, Machbarkeitsstudie für Gebäude und umliegende Freiräume der Bezirkssportanlage

6.3.2 Sanierungskonzept Sportpark SVN

6.3.3 Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Raummanagement, Sanierung Bezirkssportanlage

6.3.4 Bau- und Ordnungsmaßnahmen Sportpark SVN

6.3.5 Machbarkeitsstudie für erweiterte Flächenpotenziale jenseits der Ständlerstraße / Heinrich-Wieland-Straße

Zeithorizont:

langfristig

Fläche:

Bezirkssportanlage: 45.000 m²

Vereinsheim Bezirkssportanlage: 340 m²

Sportpark SVN: 9.200 m²

Städtebaulicher Missstand:

- Bezirkssportanlage ist voll ausgelastet
- Nachfrage nach Sportflächen im Stadtteil ist anhaltend hoch, Bevölkerungswachstum verstärkt diese Tendenz
- Ehemaliges Vereinsheim mit Gaststätte steht aktuell leer und ist aufwertungsbedürftig
- Mangel an Räumlichkeiten, insbesondere für Räume, die Mehrfachnutzungen ermöglichen, z. B. für Schulungen und Feierlichkeiten
- Fehlen einer Belüftungsanlage in den Sporthallen des Sportparks, folglich starkes Aufheizen im Sommer
- Mangelnde Barrierefreiheit im Sportpark SVN

Potenziale:

- In den Randbereichen der Bezirkssportanlage besteht noch Potenzial für kleinere Bewegungsflächen
- Mögliche Erweiterung der Sport- und Bewegungsflächen
- Lebendige und beständige Vereinsarbeit seit Jahrzehnten
- Sportvereine als wichtige Bausteine in Bezug auf Integration und Vernetzung im Quartier

- Bezirkssportanlage als Teil eines übergeordneten Freiraum- und Bewegungsparcours

Sanierungsziele:

- Modernisierung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern
- Fußwegesystem aufwerten und erweitern
- Schaffung neuer Grünflächen, Öffnen von abgeschlossenen Räumen
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen





6.4

Sanierung Sportcenter SVN

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Ja
Erbbaurecht SVN

Art der Maßnahme:

6.4.1 Sanierungskonzept für das Sportcenter SVN

6.4.2 Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Sanierung Sportcenter SVN

Zeithorizont: langfristig

Kosten:

6.4.1: 60.000 €

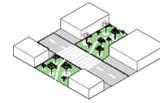
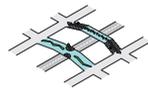
6.4.2: 2.000.000 €

Federführung: SVN

Beteiligte städtische Stellen:

RBS, PLAN, BAU, lokale Akteur*innen

Fläche: 3.300 m²



Städtebaulicher Missstand:

- Schlechter Sanierungszustand der sanitären Anlagen, mangelnde Barrierefreiheit
- Schlechter energetischer Sanierungszustand

Potenziale:

- Langfristige Qualifizierung des SVN-Sportcenters
- Großflächiges Solardachpotenzial
- Inklusion bei Sport und Bewegungsangeboten als integrativen Teil entwickeln

Sanierungsziele:

- Inklusion
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern
- Modernisierung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote
- Energetische Sanierung mit Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz
- Nutzung von Sonnenenergie, Zugang zu regenerativen Energien ermöglichen



6.5

Generalsanierung Kinder- und Jugendtreff ZeitFrei

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

6.5.1 Sanierungskonzept für Kinder- und Jugendtreff ZeitFrei

6.5.2 Bau- und Ordnungsmaßnahmen Kinder- und Jugendtreff ZeitFrei

Zeithorizont: mittelfristig

Kosten:

6.5.1: 60.000 €

6.5.2: 2.500.000 €

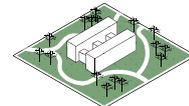
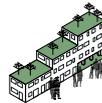
Federführung: SOZ

Beteiligte städtische Stellen:

KR, PLAN, lokale Akteur*innen, BAU

Fläche: 3.200 m²

Grundfläche: 660 m², 2 Geschosse



Städtebaulicher Missstand:

- Schlechter Sanierungszustand der Räumlichkeiten
- Zunehmender Nachfrage und steigender Nutzungsdruck bei Kinder- und Jugendeinrichtungen
- Mangel an Kinder- und Jugendeinrichtungen in Neuperlach Nord

Potenziale:

- Etablierte und stark frequentierte Institution
- Wichtiger Ankerpunkt für Jugendliche in Neuperlach Nord-Ost
- Einbindung der Jugendlichen bei Sanierung und möglicher Erweiterung

Sanierungsziele:

- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen
- Inszenierung wichtiger Stadtfunktionen und Bildungsgebäude
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Raum für Kultur und gemeinschaftliche Projekte
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken



Maulwurfshäuser: „Fit für die Zukunft“

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

6.6.1 Neuordnungskonzept Maulwurfshäuser

6.6.2 Bau- und Ordnungsmaßnahmen Maulwurfshäuser

Zeithorizont: mittelfristig

Kosten:

6.6.1: 60.000 €

6.6.2: 600.000 €

Federführung: SOZ

Beteiligte städtische Stellen:

KR, BAU, Träger*in, MGS

Fläche: 2.300 m²

Grundfläche: 115 m²



Gesundheitszentrum Neuperlach

Lage: Neuperlach Nord

Städtisches Eigentum: Ja

Art der Maßnahme:

6.7.1 Nutzerbedarfsprogramm, Standortüberprüfung und Machbarkeitsstudie Gesundheitszentrum Neuperlach

6.7.2 Bau- und Ordnungsmaßnahmen Gesundheitszentrum Neuperlach

Zeithorizont: mittelfristig

Kosten:

6.7.1: 60.000 €

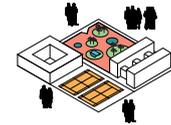
6.7.2: 1.360.000 €

Federführung: GSR

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, RBS, KR, SOZ, BAU

Fläche: 300-350 m²



Städtebaulicher Missstand:

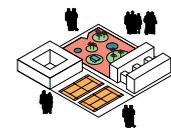
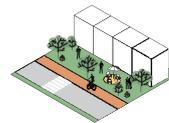
- Gebäude ist sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei
- Bewegungs- und Spielangebot bedarf einer Modernisierung

Potenziale:

- Bereits gegenwärtig stark frequentierte Institution mit Magnetwirkung

Sanierungsziele:

- Modernisierung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Energetische Sanierung mit Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken



Städtebaulicher Missstand:

- Fehlen niedrigschwelliger Gesundheitsangebote in Neuperlach
- Stadtteil steht vor überdurchschnittlich hohen soziodemografischen und gesundheitlichen Herausforderungen
- Aktuell genutzten Räumlichkeiten in schlechtem baulichen Zustand
- Architektur aufgrund wenig flexibler Grundrisse für aktuelle und künftige Nutzungen nicht geeignet
- Grünflächen um das Gebäude werden nicht ausreichend gepflegt

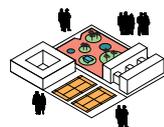
Potenziale:

- Synergien mit weiteren Einrichtungen wie KiTa oder BildungsLokal möglich
- Gesundheitsmanagement ist bereits vor Ort
- Neuer KiTa-Standort ist bereits geplant, es besteht das Potenzial verschiedene weitere städtische niedrigschwellige Angebote auf die-

sem Grundstück mit guter Anbindung im Stadtteil zu bündeln

Sanierungsziele:

- Gesunde und lebenswerte Wohnverhältnisse
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken
- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen



Neuperlachs Bildungs- und Sozialeinrichtungen: „Fit für die Zukunft“

Lage: Neuperlach Gesamt

Städtisches Eigentum: Teilweise

Art der Maßnahme:

6.8.1 Machbarkeitsstudien für Neuperlachs Bildungs- und Sozialeinrichtungen

6.8.2: Bau- und Ordnungsmaßnahmen für Neuperlachs Bildungs- und Sozialeinrichtungen

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

6.8.1: 175.000 €

6.8.2: 5.000.000 €

Federführung:

RBS

Beteiligte städtische Stellen:

SOZ, RKU, KR, PLAN, BAU

Städtebaulicher Missstand:

- Zunehmender Nachfragedruck auf Senioreneinrichtungen wie Alten-Service-Zentrum, BildungsLokal oder weitere soziale Beratungsstellen
- Fehlende Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffe, bürgerschaftliches Engagement, selbstorganisiertes Freizeit- und Kulturangebot
- Räumlichkeiten sind mittel- bis langfristig aufwertungs- und erweiterungsbedürftig
- Mangelnde Barrierefreiheit
- Durch anhaltendes Bevölkerungswachstum wächst der Druck auf die bestehenden Infrastrukturen
- Bedarfe sind aktuell schwer abzuschätzen

Potenziale:

- Gute Vernetzung zwischen den verschiedenen Institutionen, Vereinen und Verbänden
- Neue Baumaßnahmen bieten die Chance auch soziale Infrastruktur zu integrieren

Sanierungsziele:

- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken
- Inklusion
- Stärkung und Ausbau des Bildungsangebots
- Bessere Vernetzung und Orientierung
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen



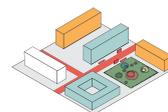
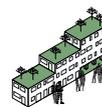
Stadtgestalt

Der Rahmenplan in Kapitel 5 zeigt die umfangreichen Flächenpotenziale für Grün- und Bauentwicklungen in Neuperlach. Behutsame bauliche Weiterentwicklungen und Ergänzungen sollen prioritär auf bereits versiegelten Flächen stattfinden, die bauliche und funktionale Vielfalt Neuperlachs soll erhöht, bestehende Grünräume neu qualifiziert werden. Neuperlach besitzt flächendeckend rechtsgültige Bebauungspläne, welche den Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit definieren. Die Potenzialflächen werden somit in Einzelbetrachtung und mit dem Ziel der Qualifizierung von Grünstrukturen, Entsiegelung, Klimaanpassung und Nachverdichtung im Hinblick auf den Mehrwert für das Quartier entwickelt. Im Falle der Neuschaffung von Baurecht durch Bebauungspläne oder möglichen Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Bindungen eines Anteils an gefördertem und preisgedämpften Wohnungsbau die zum Zeitpunkt der Baurechtsschaffung gültigen Regelungen, beispielsweise aus dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ (einschließlich Festlegungen zum 40 %-Beschluss u. a. in Sanierungsgebieten) oder aus den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung.

Neben dem Erstellen eines Gestaltungsleitfadens soll als begutachtendes Gremium bei der Weiterentwicklung Neuperlachs ein Gestaltungsbeirat installiert werden. Darüber hinaus werden neben den in Kapitel 4 genannten Sanierungszielen folgende Unterziele für die Weiterentwicklung der Potenzialflächen formuliert:

- Sicherstellung der architektonischen und freiraumplanerischen Qualität durch konkurrierende Verfahren und / oder einen Gestaltungsleitfaden
- Berücksichtigung der Sanierungsziele und Aussagen der Leitlinien „Neuperlach weitergestalten“ und „Neuperlacher Qualitäten erhalten“
- Nachweis einer Klimaschutzprüfung
- Nachweis eines Mobilitätskonzeptes





Gestaltungsleitfaden und Gestaltungsbeirat

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

- 7.1 Co-Design-Werkstatt / Runder Tisch zu Entwicklungs- und Baumaßnahmen hinsichtlich Städtebau, Klimaanpassung, Architektur und Nachbarschaft
- 7.2 Vergabe und Erstellung von Gestaltungsleitfaden und Handbuch
- 7.3 Aufbau eines Gestaltungsbeirats

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

- 7.1: 25.000 €
- 7.2: 150.000 €
- 7.3: 250.000 €

Federführung:

PLAN

Beteiligte städtische Stellen:

BAU, Bestandshalter*innen, Hausverwaltungen, lokale Akteur*innen, externe Expert*innen, MGS, RKU

Städtebaulicher Missstand:

- Bau- und Sanierungsmaßnahmen bei Gebäuden und Freiflächen beeinflussen das städtebaulich homogene Ensemble in den Wohnquartieren Neuperlachs
- Energetische Sanierungen beeinträchtigen bzw. verändern den baulich bedeutsamen „Charakter der Moderne“
- Keine klar erkennbare Zonierung zwischen privaten, halbprivaten und öffentlichen Grünflächen
- Monotone Bepflanzung, zunehmende Einzäunung von Spielbereichen
- Vielzahl von kleineren Spielflächen in schlechtem Sanierungszustand
- Mangel an modernen Spiel- und Bewegungsangeboten insbesondere für Jugendliche und ältere Menschen
- Mangelnde Barrierefreiheit bei den Zugängen zu Wohngebäuden, Geschäften und Einrichtungen
- Mangelhafte Orientierung

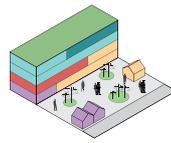
Potenziale:

- Besonderen städtebaulichen Charakter Neuperlachs in die Zukunft tragen
- Große Bestandshalter*innen im Gebiet ermöglichen flächendeckende Maßnahmen
- Angekündigte Mitwirkungsbereitschaft bei Bestandshaltern GWG, GEWOFAG, WSB
- Neben seiner Funktion in der Genehmigungspraxis kann der Leitfaden für private Eigentümer*innen als Beratungsmedium genutzt werden
- Transformation der „Stadt der Moderne“ kann Vorbildcharakter für den Umgang mit vergleichbaren Großwohnsiedlungsstrukturen in Europa haben
- Basis mit Ableitungen für Werbe- und Gestaltungskonzepte in den Nahversorgungszentren

Sanierungsziele:

- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen
- Aufwertung privat genutzter Außenbereiche
- Planvolle und qualitätsvolle Weiterentwicklung inklusive Verbesserung der (sozialen) Infrastrukturversorgung
- „Charakter der Moderne“ bewahren
- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassaden





Standortinitiativen für Einzelhandel und Gewerbe

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

8.1.1 Runder Tisch der Gewerbetreibenden und Einzelhändler

8.1.2 Gründung von Standortinitiativen (Aktionen, Veranstaltungen, Kommunikation)

Zeithorizont:

kurzfristig

Kosten:

8.1.1: 15.000 €

8.1.2: 75.000 €

Federführung:

PLAN

Beteiligte städtische Stellen:

RAW, MGS, BA 16, lokale Akteur*innen

Städtebaulicher Missstand:

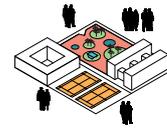
- Geringe Vernetzung zwischen den Gewerbetreibenden in Neuperlach
- Strukturelle Veränderungen in den Nahbereichszentren
- Keine lokalen Jobinitiativen oder lokale Gewerbeverbände

Potenziale:

- Gründung von Standortinitiativen und Vernetzung der Gewerbetreibenden ermöglicht die Organisation gemeinsamer Veranstaltungen und Aktionen
- Nutzung von Kooperationsmöglichkeiten mit lokalen Bildungseinrichtungen
- Vernetzung zwischen großen Bürostandorten und lokal ansässigem Einzelhandel

Sanierungsziele:

- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken
- Digitale Vernetzung und digitale Angebote
- Raum für neue Arbeitsformen und Kreativstandorte
- Raum für Kultur und gemeinschaftliche Projekte
- Bessere Vernetzung und Orientierung



Standortsicherung Gewerbe und Einzelhandel – Aktive Erdgeschosse

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

8.2.1 Erstellung Konzept für Einzelhandel, Gastronomie und Aktive Erdgeschosse in den Nahbereichszentren

8.2.2 Portfolioerstellung für Erdgeschossaktivierung

8.2.3 Erstellung Werbe- und Gestaltungskonzept

8.2.4 Förderung von Bau- und Ordnungsmaßnahme Aktive Erdgeschosse

8.2.3 Erstellung Werbe- und Gestaltungskonzept

8.2.4 Förderung von Bau- und Ordnungsmaßnahme Aktive Erdgeschosse

Zeithorizont:

mittelfristig

Kosten:

8.2.1: 50.000 €

8.2.2: 50.000 €

8.2.3: 30.000 €

8.2.4: 1.000.000 €

Federführung:

RAW

Beteiligte städtische Stellen:

PLAN, MGS, BA 16, lokale Akteur*innen

Städtebaulicher Missstand:

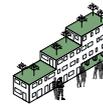
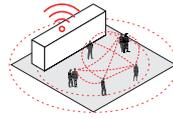
- Funktional und gestalterisch aufwertungsbedürftige Nahversorgungszentren
- Fehlende Gastronomie, insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden
- Zunehmende Fokussierung des Einzelhandels auf Perlacher Einkaufspassagen und Life-Zentrum
- Schwächung kleinerer inhabergeführter Einzelunternehmen
- Teilweise Leerstände in den Nahbereichszentren, fehlende Anker-nutzungen
- In einigen Nahbereichszentren erschweren hohe Mieten die Niederlassung von neuen Geschäften (bspw. Marx-Zentrum)
- Häufig monofunktional nutzbare Gebäudestrukturen, folglich gegenwärtig wenig Erdgeschossaktivitäten

Potenziale:

- Gezielte Förderung von Neugründungen und Niederlassungen von Einzelhändler*innen, Unternehmen, Gastronomiebetreibenden an Nahbereichszentren als Impuls für die Entwicklung angrenzender Quartiere und möglicher (re)aktivierter Zentren
- Leerstände bieten Raum für neue Nutzungen
- Polyzentrische Struktur Neuperlachs bietet gute Grundvoraussetzungen für kleinere Unternehmensgründungen und Einzelhändler*innen
- Internationalität Neuperlachs als Motor für Einzelhandelsgründung, Chance der Diversifizierung des Angebots
- Starker Gründungswille und Bestreben nach wirtschaftlicher Selbstständigkeit von Neuangekommenen

Sanierungsziele:

- Stärkung der polyzentrischen Struktur
- Aktivierte Erdgeschosse mit offener und klarer Erschließung
- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen
- Multicodierung von monofunktionalen Strukturen
- Raum für neue Arbeitsformen und Kreativstandorte



Beteiligungs- und Kommunikationsstrategie für die Zeit der Sanierung

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

9.1.1 Fortführung der sanierungsbegleitenden Website www.stadtsanierung-neuperlach.de mit zusätzlichen Online-Beteiligungstools

9.1.2 Laufende Öffentlichkeits- und Kommunikationsarbeit (Stadtteilkonferenz, dezentrale Beteiligungsformate)

Zeithorizont:

kurzfristig

Kosten:

9.1.1: 60.000 €

9.1.2: 450.000 €

Federführung:

PLAN

Beteiligte städtische Stellen:

MGS, externe Expert*innen

Städtebaulicher Missstand:

- Sorgen und Ängste vor Veränderungen und Sanierungen im Stadtteil
- Gefahr der Polarisierung innerhalb der Bewohnerschaft bei, während und nach Stadtteilentwicklungsprozessen
- Sich ständig verändernde Stadtstrukturen erfordern, die Formate der Beteiligung anzupassen, um insbesondere schwer erreichbare Zielgruppen in den Prozess einzubinden
- Covid-19-Pandemie erfordert flexible und neue Formate der Mitwirkung und Kommunikation für die Zeit der Sanierung
- Vielschichtiges und komplexes Geflecht aus Akteur*innen, Verwaltungsorganen und parallel laufenden Stadtteilentwicklungsprozessen, für Bewohner*innen eine Herausforderung, auf dem aktuellen Stand zu bleiben

Potenziale:

- Stadtteilmanagement bereits während der Erstellung des ISEK vor Ort aktiv, konstante Anlaufstelle für Bewohner*innen, gute Vernetzung mit den Akteur*innen vor Ort
- Analysen und durchgeführter Mitwirkungsprozess des ISEK bietet wertvolle Erfahrungswerte für die weitere Beteiligung und Kommunikation
- Beteiligungswerkzeuge wie Infomobil, Lastenrad, Webseite und Prozess-Corporate-Identity können weiter verwendet werden und schaffen Wiedererkennungswert

Sanierungsziele:

- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen
- Digitale Vernetzung und digitale Angebote
- Bessere Vernetzung und Orientierung
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken

9.2



Stadtteilmanagement

Lage: Neuperlach Gesamt

Art der Maßnahme:

9.2.1 Fortführung des Stadtteilmanagements für die Phase der Sanierung

9.2.2 Stadtteilladen (ggf. Umzug)

9.2.3 Aufbau eines Verfügungsfonds

Zeithorizont:

kurzfristig

Kosten:

9.2.1: 6.135.000 €

9.2.2: 1.050.000 €

9.2.3: 1.650.000 €

Federführung:

PLAN

Beteiligte städtische Stellen:

MGS

Städtebaulicher Missstand:

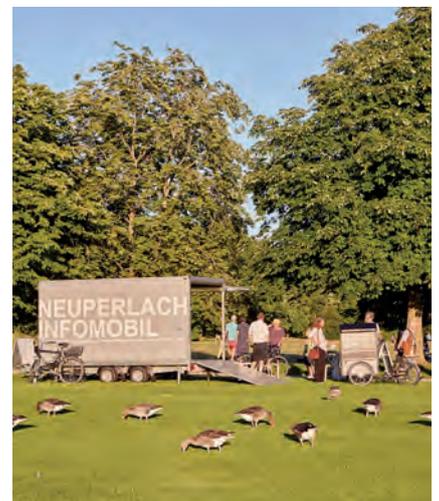
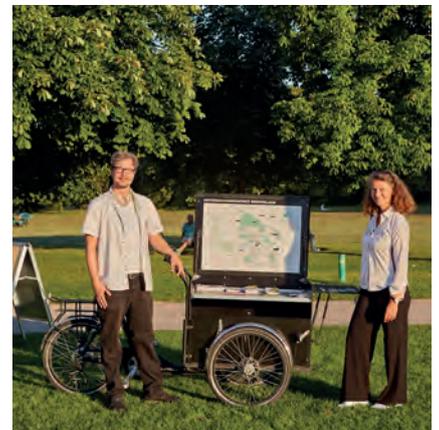
- Gefahr der Polarisierung innerhalb der Einwohnerschaft bei, während und nach Stadtteilentwicklungsprozessen
- Vielschichtiges und komplexes Geflecht aus Akteur*innen, Verwaltungsorganen und parallel laufenden Stadtteilentwicklungsprozessen, für Bewohner*innen eine Herausforderung auf dem aktuellen Stand zu bleiben

Potenziale:

- Positive Begleitung des Sanierungsprozesses
- Aktivieren und Wecken von Eigenkräften im Stadtteil
- Impulsgeber für gemeinschaftliche Aktivitäten
- Stadtteilmanagement als wichtiges Instrument, die Bedarfe und Wünsche in der Phase der Sanierung zu stärken und die Umsetzung von Maßnahmen zu begleiten
- Stadtteilmanagement als zentraler Netzwerkknoten im Stadtteil
- Unpolitisches und institutionell unabhängiges Gremium im Stadtteil
- Verfügungsfond als Anreizinstrument für die kooperative Unterstützung der Städtebauförderprogramme

Sanierungsziele:

- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken
- Sozialgerechte Sanierung mit Fokus auf baulicher Qualität und Raum für neue Ideen
- Digitale Vernetzung und digitale Angebote
- Bessere Vernetzung und Orientierung
- Inklusion



8 Sanierungsphasen und Kosten

Start und Durchführung der Sanierung in Phasen

Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes Neuperlach mit 497 ha und um eine zügige Durchführung der Sanierung sicherzustellen, wird die städtebauliche Sanierung in drei zeitlich gestaffelten Phasen durchgeführt.

Die Vorgehensweise der Sanierung in Phasen bedeutet eine sukzessive Festlegung von mehreren Sanierungsgebieten und eine Umsetzung von Projekten der Stadtsanierung bis voraussichtlich 2050. Die Durchführung in drei Phasen mit Neuperlach Nord, Neuperlach Mitte und Neuperlach Süd berücksichtigt die Entstehungsgeschichte Neuperlachs und ermöglicht eine fokussierte und bedarfsorientierte Sanierung der einzelnen Quartiere.

In Phase I sollen zwei Sanierungsgebiete förmlich festgelegt werden: zum einen das Sanierungsgebiet Neuperlach Nord. Dabei werden auch kommunale Grundstücke außerhalb des Untersuchungsumgriffs zugerechnet. Zum zweiten das Sanierungsgebiet Neuperlach Zentrum, das aufgrund der zeitlichen Abhängigkeit von der Bebauung am Hanns-Seidel-Platz in Phase I startet. Die Phase II der Sanierung startet voraussichtlich ab dem Jahr 2028 und umschließt die Bereiche Neuperlach Mitte sowie Neuperlach Ost. Phase III der Sanierung in Neuperlach Süd startet voraussichtlich ab dem Jahr 2035 und umschließt den Bereich des Untersuchungsgebietes Neuperlach südlich der Putzbrunner Straße.

Darüber hinaus gibt es Räume, die eine übergeordnete Planung erfordern, weil sie in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang als dem Untersuchungsgebiet betrachtet und stadtweite Zielsetzungen geklärt werden müssen. Dazu gehören die Ständlerstraße, die Grünflächen zwischen Neuperlach Ost und dem Truderinger Wald sowie die Putzbrunner Straße. Aufgrund der notwendigen Planungsvorläufe kann eine zügige Durchführung der Sanierung hier nicht sichergestellt werden. Eine Sanierungssatzung kommt für diese Räume daher nicht in Frage.

Um die Ergebnisse des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Neuperlach als Grundlage für die sukzessive Festlegung von weiteren Sanierungsgebieten in den

Phasen II und III zu sichern, besteht weiterhin ein Untersuchungsgebiet Neuperlach gemäß § 141 Baugesetzbuch mit abgeändertem Umgriff fort. Der neue Umgriff des Untersuchungsgebietes reduziert sich um die Flächen der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete und die Flächen, für die keine wesentlichen städtebaulichen Mängel erkannt wurden.

Die mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept vorgelegten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Neuperlach behalten ihre Gültigkeit, sie sind Basis für die Festlegung weiterer Sanierungsgebiete und die Durchführung der Sanierung in den späteren Phasen II und III. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zu gegebener Zeit aktualisiert, fortgeschrieben und dem Stadtrat zur förmlichen Festlegung weiterer Sanierungsgebiete vorgelegt.

Rahmenplan

Mit dem Rahmenplanung für das Untersuchungsgebiet Neuperlach wird ein städtebauliches und freiräumliches Zielbild für die weitere Entwicklung vorgelegt. Der Rahmenplan zeigt für das gesamte Untersuchungsgebiet die wichtigsten Ergebnisse aus der Analyse der Handlungsfelder und Querschnittsthemen, die daraus entwickelten Leitlinien und integrierten Sanierungsziele. Innerhalb der vorgeschlagenen Sanierungsgebiete werden die Erkenntnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die Aussagen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes inklusive Rahmenplan verbindlich durch den Einsatz des besonderen Städtebaurechts §§ 136 ff. Baugesetzbuch. Der Rahmenplan bildet die Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln in Abstimmung mit der Fördermittelgeberin, der Regierung von Oberbayern.

Laufzeit der Sanierung

Die Laufzeit der einzelnen Sanierungsphasen soll nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch ab Beginn der Sanierungsphase 15 Jahre nicht überschreiten. Sollte der Sanierungsprozess innerhalb dieser Frist nicht abgeschlossen sein, kann diese durch Beschluss verlängert werden. Erweist sich die Sanierung als undurchführbar, kann die Sanierungssatzung nach entsprechender Beschlussfassung des Stadtrates zu einem früheren Zeitpunkt aufgehoben werden.

Sanierungsgebiet Neuperlach Nord

Das Sanierungsgebiet Nord setzt sich zusammen aus den Neuperlacher Quartieren Nord und Nord-Ost. Das Gebiet ist durch Ostpark, Strehleranger, Hachinger Bach und der Grünfläche nördlich des Karl-Marx-Rings von wertvollen Grünräumen gesäumt. Gleichwohl sind die Grünräume miteinander und mit den südlich liegenden Wohnquartieren nicht ausreichend vernetzt. Es fehlt an Zugängen, die Orientierung und Auffindbarkeit der Grünräume ist erschwert. Die Ausstattung der öffentlichen Freiräume für die vielfältigen Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung entspricht nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Anforderungen insbesondere hinsichtlich Bevölkerungswachstum und Klimaanpassung. Die Grünraumversorgung im bevölkerungsreichen Neuperlach Nord-Ost ist heute ungenügend, der Nutzungsdruck auf die bestehenden Flächen wächst konstant. Zusätzliche Potenziale für die Freiraumnutzung liegen in den Außenbereichen der Schulstandorte und in einer Aktivierung der Ständlerstraße als übergeordneter Grünverbindung.

Die im Verhältnis Auslastung zu Querschnitt überdimensionierten Straßen im Sanierungsgebiet Neuperlach Nord, Quiddestraße / Karl-Marx-Ring, Heinrich-Wieland-Straße und Ständlerstraße haben eine stark trennende Wirkung zwischen den einzelnen Quartieren. Die Fuß- und Radverkehrsachse Richtung U-Bahnhof Quiddestraße, der Friedrich-Engels-Bogen und die Quiddestraße bieten Potenziale für urbane Verknüpfungen mit ergänzenden Angeboten. Die charakteristischen Fußgängerbrücken über Quiddestraße / Karl-Marx-Ring sind in ihrer verkehrlichen Nutzung zu hinterfragen, bieten gleichwohl große Aufwertungspotenziale als identitätsstiftende Infrastrukturelemente. Die Albert-Schweitzer-Straße / Thomas-Dehler-Straße hat in ihrer Funktion als wichtige Nord-Süd-Achse großes Aufwertungspotenzial. Sie kann künftig als Neuperlacher Boulevard den Norden Neuperlachs besser mit dem südlich liegenden Zentrum verbinden. Parallel verlaufen vier wichtige, zu stärkende Grünverbindungen in Nord-Süd- als auch eine in Ost-West-Richtung entlang des Fußwegesystems durch das Sanierungsgebiet Nord.

Die Wohngebäude im Sanierungsgebiet Nord befinden sich besonders nördlich des Karl-Marx-Rings, im Bereich Plettstraße und rund um das Marx-Zentrum in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand. Das Wohnumfeld ist ebenfalls stark aufwertungsbedürftig. Es bestehen große Potenziale in der Aktivierung und optimierten Nutzung der Dachflächen.

Die beiden Nahbereichszentren Life- und Marx-Zentrum sind funktional und baulich stark aufwertungsbedürftig. Die Plätze vor den Kirchengemeinden Lätare und St. Jakobus sowie die Plätze um das Marx- und das Life-Zentrum sind von einem hohen Versiegelungsgrad und mangelnder Aufenthaltsqualität gekennzeichnet. Das Areal rund um die Lätare-Kirche bietet Potenziale, einen neuen hybriden Stadtbaustein mit verschiedenen Funktionen und Nutzungen zu entwickeln. Eine Vielzahl von weiteren Flächenpotenzialen, insbesondere im Bereich Plettstraße, Quiddestraße und rund um den Friedrich-Engels-Bogen eröffnen Chancen, durch weitere bauliche Entwicklungen die Quartiere Nord und Nord-Ost lebendiger, grüner und klimaresilienter zu gestalten.



Rahmenplan Neuperlach Nord

-  Aufwertung und Erhalt öffentlicher Grünflächen
-  Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen
-  Aufwertung der grünen Zwischenräume und Verbindungen
-  Öffnen von Schulaußenbereichen
-  Öffnen von Bezirkssportanlagen
-  Potenzialflächen (Grün, Klima, Gemeinbedarf, Wohnen)
-  Übergeordnete Potenzialflächen der integrierten Stadtentwicklung
-  Stärkung Ost-West- / Nord-Süd-Achse
-  Urbane Verknüpfung
-  Neuperlacher Boulevard
-  Renaturierung und Inszenierung Hachinger Bach
-  „Charakter der Moderne“ bewahren
-  Identitäten und Zentren stärken
-  Aufwertung von Einrichtungen im Bereich Soziales / Gesundheit / Sport
-  Hot Spots für Kultur und Begegnungsorte
-  Ausbau öffentlicher WLAN-Hotspots
-  Dachpotenziale (Grün, Solar)
-  Integrierte Quartierskonzepte
-  Schaffung von Zero Waste Hubs
-  Modernisierung von Sport- und Bewegungsangeboten
-  Aufwertung und Inszenierung der Perlacher Brücken
-  Schaffung von Mobility Hubs
-  ÖPNV-Potenzialkorridor
-  Aufwertung / Erweiterung Fußwegesystem
-  Aufwertung / Erweiterung Radinfrastruktur
-  Aufwertung der Zugänge
-  Sanierungsgebiet Phase I (Neuperlach Nord / Neuperlach Zentrum)



Kosten- und Finanzierungsübersicht Neuperlach Nord

Bei der nachfolgenden Übersicht handelt es sich um eine Abschätzung des Kostenrahmens und der Finanzierung nach dem aktuellen Kenntnisstand für das Sanierungsgebiet Neuperlach Nord für die nächsten 15 Jahre. Die Kosten und die Finanzierung können sich im weiteren Verlauf der Sanierung noch ändern. Insbesondere zu den Förderungen können erst genauere Angaben gemacht werden, sobald die Förderbescheide vorliegen.

Maßnahme	Nummer im ISEK	Geschätzte Gesamtkosten	Städtebauförderungsmittel	Sonstige Mittel
1. Vorbereitung				
Aktivierungsmaßnahme: Jubiläum 50 Jahre Ostpark (Eröffnung 1973)	1.1.1	€ 400.000	€ 216.000	
Konkurrierendes Verfahren Ostpark inklusive Beteiligung	1.1.2	€ 1.250.000	€ 750.000	
Vorbereitung und Durchführung konkurrierendes projektbezogenes Planungsverfahren Strehleranger inklusive Beteiligung	1.2.1.1	€ 72.000	€ 450.000	
Vorbereitung und Durchführung konkurrierendes projektbezogenes Planungsverfahren Grünanlage am Karl-Marx-Ring inklusive Beteiligung	1.2.2.1	€ 110.000	€ 66.000	
Machbarkeitsstudie / Konzept Umverteilung Straßenraum Hachinger Bach / Adolf-Baeyer-Damm	1.3.2.1	€ 75.000	€ 45.000	
Vorbereitung und Durchführung konkurrierendes projektbezogenes Planungsverfahren Hachinger Bach / Adolf-Baeyer-Damm inklusive Beteiligung	1.3.2.2	€ 75.000	€ 45.000	
Runder Tisch Mehrfachnutzung von Schulaußenbereichen und Sportflächen	1.3.5.1	€ 20.000	€ 12.000	
Machbarkeitsstudie Pilotprojekt offener Schulaußenbereich	1.3.5.2	€ 50.000	€ 30.000	
Machbarkeitsstudien zur Verbesserung der stadträumlichen Inszenierung, Barrierefreiheit und Vernetzung der Brücken Ggfs. Werkstattverfahren zur gestalterischen Vernetzung	2.2.1	€ 100.000	€ 60.000	
Weitere Prüfung der im ISEK vorgeschlagenen Radverbindungen mit VEP-R und Machbarkeitsstudien	2.4.1	€ 500.000	€ 300.000	
Rahmenplanung für Quiddestraße	2.6.1	€ 100.000	€ 60.000	
Handbuch für die Umgestaltung von Neuperlacher Sammel- und Hauptstraßen (Urbanes Netz)	2.6.2	€ 50.000	€ 30.000	
Verkehrskonzept / quartiersbezogener Mobilitätsplan	2.7	€ 300.000	€ 144.000	
Detaillierte Machbarkeitsstudie für sichere und nachhaltige Mobilität an Schulen	2.9	€ 100.000	€ 48.000	
Organisation und Moderation Runder Tisch zur Entwicklung einer Umsetzungsstrategie Neuperlach wird Kraftwerk	3.1.1	€ 20.000	€ 12.000	
Konzepte für die Bewusstseinsbildung (Öffnung der Geothermieanlagen)	3.1.2	€ 25.000	€ 12.000	
Initiierung und Durchführung von Pilotprojekten für Smarte Regelungen und Wärmespeicher mit Beteiligungsformaten	3.1.3	€ 360.000	€ 151.200	
Erstellung von integrierten Quartierskonzepten gemäß KfW Programm 432 und Handlungsempfehlungen zur Klimaanpassung und Nachhaltigkeit	3.2.1.1	€ 600.000	€ 450.000	KfW
Einrichtung von Sanierungsmanagements	3.2.1.2	€ 900.000	€ 675.000	KfW
Vertiefende vorbereitende Planungen, Konkurrierende Planungsverfahren (Leistungsphasen 1 und 2 für Bau- bzw. Ordnungsmaßnahmen)	3.2.1.3	€ 500.000	€ 150.000	
Durchführung von Beteiligungen, Workshops, einschließlich juristischer Beratungen, kleiner Gutachten, Moderationen, Öffentlichkeitsarbeit Quartierskonzepte	3.2.1.4	€ 75.000	€ 22.500	

Maßnahme	Nummer im ISEK	Geschätzte Gesamtkosten	Städtebauförderungsmittel	Sonstige Mittel
Erstellung eines Beratungsleitfadens unter Berücksichtigung der Sanierungsziele in den Bereichen Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit	3.2.2.1	€ 20.000	€ 12.000	
Konzeption und Durchführung von analogen und digitalen Energieberatungskampagnen, Förderberatungen, kostenloser Energiesprechstunde, Informationsveranstaltung, Workshops zu Klimaneutralität, Klimaresilienz und energetischer Sanierung, Fördermöglichkeiten differenziert nach Nutzergruppen auf Basis bestehender Formate der LHM	3.2.2.2	€ 25.000	€ 15.000	
Einsatz von Gebäudemodernisierungsschecks	3.2.2.3	€ 750.000	€ 315.000	
Erstellung von mikroskaligen und mikroklimatischen Klimamodellen	3.3	€ 70.000	€ 42.000	
Stadtteilspaziergänge mit Alt- und Neubewohner*innen	4.1.1	€ 20.000	€ 10.800	
Unterstützung von Wohnungseigentumsgesetzen und genossenschaftlichen Ansätzen	4.1.2	€ 50.000	€ 27.000	
Temporäre Bespielung von Straßen, Straßenfeste, Parking-Days, Parklets	4.2.1	€ 200.000	€ 96.000	
Gestaltungsleitfaden für Neuperlacher Wohnstraßen	4.2.2	€ 50.000	€ 30.000	
Erstellung eines Beratungsleitfadens zur Nutzung der Dachflächen (Dachbegrünung) und Erhöhung der Solarenergienutzung	4.3.1	€ 20.000	€ 12.000	
Konzeption von Beratungskampagnen, Informationsveranstaltungen	4.3.2	€ 25.000	€ 15.000	
Machbarkeitsuntersuchung zur Umsetzung eines Pilotprojekts (Leistungsphase 1 und 2)	4.3.3	€ 70.000	€ 33.600	
Untersuchung zu bedarfsgerechten Mobility Hubs in Neuperlach	4.4.1	€ 20.000	€ 12.000	
Machbarkeitsstudie mit Gestaltungsvorschlägen zu modernen Zero Waste Hubs in Neuperlach	4.5.1	€ 75.000	€ 45.000	
Vorwegmaßnahme Sicherung Lätäre-Kirche	5.2.1	€ 60.000	€ 6.000	
Machbarkeitsstudie planungsrechtliche und nutzungsrechtliche Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung	5.2.2	€ 50.000	€ 30.000	
Temporäre Intervention und Bespielung der Außen- und Innenräume der Lätäre-Kirche	5.2.3	€ 150.000	€ 63.000	
Konkurrierendes Planungsverfahren Lätäre-Kirche (ggf. mit Nachbargrundstück ehem. Festspielhaus)	5.2.4	€ 200.000	€ 90.000	
Co-Design-Werkstatt Quartiersplatz am Life-Zentrum	5.5.1	€ 20.000	€ 12.000	
Freiraumplanerischer Wettbewerb Quartiersplatz am Life-Zentrum	5.5.2	€ 150.000	€ 45.000	
Runder Tisch, Temporäre Intervention und Aktivierung Marx-Zentrum	5.6.1	€ 20.000	€ 12.000	
Freiraumplanerischer Wettbewerb Marx-Zentrum	5.6.2	€ 150.000	€ 45.000	
Machbarkeitsstudie zu Neuperlach-Webseite / App	6.1.1	€ 100.000	€ 60.000	
Umsetzung der Maßnahmen des IDEK z.B. Schaffung einer Webseite und / oder Stadtteil-App für Neuperlach	6.1.2	€ 250.000	€ 150.000	
Unterstützung von Zwischennutzungsprojekten	6.2.1	€ 250.000	€ 105.000	
Sanierungskonzept für das Sportcenter SVN	6.4.1	€ 60.000	€ 36.000	
Sanierungskonzept für Kinder- und Jugendtreff ZeitFrei	6.5.1	€ 60.000	€ 36.000	
Sanierungs- und Erweiterungskonzept Maulwurfshäuser	6.6.1	€ 60.000	€ 36.000	
Nutzerbedarfsprogramm, Standortüberprüfung und Machbarkeitsstudie Gesundheitszentrum Neuperlach	6.7.1	€ 60.000	€ 36.000	

Maßnahme	Nummer im ISEK	Geschätzte Gesamtkosten	Städtebauförderungsmittel	Sonstige Mittel
Machbarkeitsstudien für Neuperlachs Bildungs- und Sozialeinrichtungen	6.8.1	€ 175.000	€ 84.000	
Co-Design-Werkstatt / Runder Tisch zu Entwicklungs- und Baumaßnahmen	7.1	€ 25.000	€ 15.000	
Vergabe und Erstellung Gestaltungsleitfaden / Handbuch	7.2	€ 150.000	€ 90.000	
Aufbau eines dazugehörigen Gestaltungsbeirats	7.3	€ 250.000	€ 90.000	
Runder Tisch Gewerbetreibende und Einzelhändler	8.1.1	€ 15.000	€ 7.200	
Gründung von Standortinitiativen (Aktionen, Veranstaltungen, Kommunikation)	8.1.2	€ 75.000	€ 27.000	
Erstellung Konzept Einzelhandel / Gastronomie und aktive Erdschosse in den Nahbereichszentren	8.2.1	€ 50.000	€ 30.000	
Portfolioerstellung für Erdgeschossaktivierung	8.2.2	€ 50.000	€ 21.000	
Erstellung Werbe- und Gestaltungskonzept	8.2.3	€ 30.000	€ 18.000	
3. Ordnungsmaßnahmen				
Ostpark Realisierung in mehreren Bauabschnitten	1.1.3	€ 35.000.000	€ 10.500.000	
Strehleranger Realisierung in mehreren Bauabschnitten	1.2.1.2	€ 3.600.000	€ 1.728.000	
Grünanlage am Karl-Marx-Ring Realisierung in mehreren Bauabschnitten	1.2.2.2	€ 5.500.000	€ 2.640.000	
Hachinger Bach / Adolf-Baeyer-Damm Realisierung	1.3.2.3	€ 5.000.000	€ 900.000	
Umsetzung Pilotprojekt Mehrfachnutzung Schulaußenbereiche und Sportflächen	1.3.5.3	€ 2.500.000	€ 750.000	
Ordnungsmaßnahmen punktuelle Verbesserung der Querungsmöglichkeiten unter den Brücken, Ordnungsmaßnahmen sukzessive Aufwertung von fünf Brückenbauwerken und Zuwegungen	2.2.3	€ 20.000.000	€ 8.400.000	
Ordnungsmaßnahme sukzessive Aufwertung des bestehenden öffentlichen Fußwegesystems (4km)	2.3.1	€ 3.528.000	€ 1.693.440	
Baumaßnahme Schaffung neuer öffentlicher Fußwegeverbindungen (1km)	2.3.2	€ 1.260.000	€ 604.800	
Ordnungsmaßnahme sukzessive Aufwertung des bestehenden privaten Fußwegesystems (3km)	2.3.3	€ 1.180.000	€ 566.400	
Baumaßnahme Schaffung neuer Fußwegeverbindungen über private Grundstücke (0,3km)	2.3.4	€ 280.000	€ 134.400	
Ordnungsmaßnahme sukzessive Aufwertung des bestehenden Radwegenetzes	2.4.2	€ 5.241.600	€ 1.572.480	BMVI Klimaschutzprogramm 2030
Ordnungsmaßnahme sukzessiver Ausbau neuer Radwegeverbindungen	2.4.3	€ 11.793.600	€ 7.076.150	BMVI Klimaschutzprogramm 2030
Ordnungsmaßnahme sukzessive Aufwertung gemischter Wegeführung Rad-Fußverkehr	2.4.4	€ 1.693.440	€ 508.032	BMVI Klimaschutzprogramm 2030
Testweise Umgestaltung für die Quiddestraße	2.6.3	€ 100.000	€ 48.000	
Ordnungsmaßnahme Umgestaltung Quiddestraße	2.6.4	€ 2.000.000	€ 600.000	
Schaffung sicherer Übergänge (19 Querungen)	2.10	€ 2.850.000	€ 855.000	
Initiierung von Pilotprojekten für Smarte Regelungen und Wärmespeicher mit Beteiligungsformaten	3.1.4	€ 2.000.000	€ 960.000	
Umsetzung der ersten Bau- und Ordnungsmaßnahmen mit laufendem Sanierungsmanagement und ggf. Pilotprojekt, inkl. Aufwertung des Gebäudeumfeldes in freiraumplanerischer und klimatischer Hinsicht	3.2.1.5	€ 5.000.000	€ 2.400.000	KfW / Wohnbauförderung

Maßnahme	Nummer im ISEK	Geschätzte Gesamtkosten	Städtebauförderungsmittel	Sonstige Mittel
Umsetzung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für Modellprojekt	3.2.2.4	€ 1.000.000	€ 300.000	
Bau- und Ordnungsmaßnahmen Wohnstraßen 4km (ca. 60.000m ²)	4.2.3	€ 15.600.000	€ 2.808.000	
Bau- und Ordnungsmaßnahmen Lätarekirche (ggf. mit Nachbargrundstück ehem. Festspielhaus)	5.2.5	€ 10.000.000	€ 4.200.000	
Bau- und Ordnungsmaßnahmen Quartiersplatz am Life-Zentrum	5.5.3	€ 2.500.000	€ 450.000	
Bau- und Ordnungsmaßnahmen Marx-Zentrum	5.6.3	€ 6.500.000	€ 1.170.000	
Bau- und Ordnungsmaßnahmen Sanierung Sportcenter SVN	6.4.2	€ 2.000.000	€ 840.000	
Bau- und Ordnungsmaßnahmen Kinder- und Jugendtreff ZeitFrei	6.5.2	€ 2.500.000	€ 1.200.000	
Bau- und Ordnungsmaßnahmen Maulwurfshäuser	6.6.2	€ 600.000	€ 288.000	
Bau- und Ordnungsmaßnahmen Gesundheitszentrum Neuperlach	6.7.2	€ 1.360.000	€ 244.800	
Bau- und Ordnungsmaßnahmen für Neuperlachs Bildungs- und Sozialeinrichtungen	6.8.2	€ 5.000.000	€ 1.800.000	
Förderung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen aktive Erdgeschosse	8.2.4	€ 1.000.000	€ 300.000	
4. Baumaßnahmen				
Pilotprojekt Genossenschaften für Neuperlach	4.1.3	€ 2.000.000	€ 480.000	
Pilotprojekt Neuperlacher Dächer (Dachgarten, Aussichtspunkt, Gastronomie) und Pilotprojekt für Solarenergienutzung ggf. in Kombination mit Energiespeicher in Tiefgarage	4.3.4	€ 1.250.000	€ 225.000	
Schaffung von 4 Mobility Hubs an zentralen Orten in den Quartieren Neuperlachs	4.4.2	€ 2.000.000	€ 360.000	
Pilotprojekt Moderne ZeroWaste Hubs /Tauschbörse	4.5.2	€ 500.000	€ 150.000	
Schaffung von Tauschbörsen, Repair-Cafés, Pop-Up-Store Halle 2 zusammen mit Zero Waste Hubs	4.5.3	€ 1.000.000	€ 300.000	
Ausbauoffensive WLAN Neuperlach	6.1.3	€ 450.000	€ 270.000	
Ausbauoffensive intelligente Beleuchtung Neuperlach, Digitalisierungsoffensive Neuperlach	6.1.4	€ 100.000	€ 60.000	
5. Sonstiges				
Fortführung der Sanierung begleitenden Website www.stadtsanierung-neuperlach.de mit zusätzlichen Online-Beteiligungstools	9.1.1	€ 60.000	€ 36.000	
Laufende Öffentlichkeits- und Kommunikationsarbeit (Stadtteilkonferenz, dezentrale Teilnehmungsformate)	9.1.2	€ 450.000	€ 270.000	
Fortführungen des Stadtteilmanagements für die Phase der Sanierung	9.2.1	€ 6.135.000	€ 2.944.800	
Stadtteilläden (ggf. Umzug)	9.2.2	€ 1.050.000	€ 630.000	
Aufbau eines Verfügungsfonds	9.2.3	€ 1.650.000	€ 495.000	
Städtebauliche Beratungen (Leistungsphase 1 und 2) und juristische Gutachten		€ 375.000	€ 225.000	
Aktualisierung ISEK für weitere Sanierungssatzungen (Phasen II und III)		€ 500.000	€ 300.000	
Evaluation		€ 80.000	€ 48.000	
Abschlussdokumentation		€ 150.000	€ 90.000	

Sanierungsgebiet Neuperlach Zentrum

Das Sanierungsgebiet Neuperlach Zentrum umfasst die Nordparzelle des Hanns-Seidel-Platzes, den Busbahnhof Neuperlach Zentrum, den Vorplatz der Perlacher Einkaufspassagen sowie eine kleinere öffentliche Grünfläche am Gerhart-Hauptmann-Ring. Das Teilgebiet ist das Zentrum des Stadtteils und liegt sowohl an der wichtigen Nord-Süd- als auch an der Ost-West-Achse, die im Rahmenplan definiert wurden. Darüber hinaus ist der zentral liegende Busbahnhof zentraler Knotenpunkt des ÖPNV-Angebots im Stadtteil. Der Busbahnhof weist gleichwohl erhebliche Mängel in der Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität auf. Es fehlt sowohl an Radabstellanlagen als auch an zusätzlichen Mobilitätsangeboten. Die nach Neuperlach Ost verbindende Brücke ist in einem aufwertungsbedürftigen Zustand, zergliedert den Platz und verursacht eine Reihe an untergenutzten Flächen unterhalb der langen Rampen. Die Grünfläche am Gerhart-Hauptmann-Ring, der Quartiereingang nach Neuperlach Ost mit seinem spannenden Gebäudeprofil der Zwillingstürme, ist in einem aufwertungsbedürftigen Zustand.

Der Versiegelungsgrad im gesamten Sanierungsgebiet Zentrum ist überdurchschnittlich hoch, es fehlt an schattigen und kühlen Orten. Der autozentrische Straßenquerschnitt der Thomas-Dehler-Straße führt zu einer starken Zergliederung und wenig Aufenthaltsqualität. Es findet viel Fußgängerbewegung im Sperrengeschoß des U-Bahnhofs statt. Auch der Vorplatz der Perlacher Einkaufspassagen ist stark aufwertungsbedürftig. Es fehlt an konsumfreien Aufenthaltsbereichen. Darüber hinaus finden sich an Sonn- und Feiertagen keine gastronomischen Angebote im Neuperlacher Zentrum. Dem Charakter eines Stadtteilzentrums wird der Hanns-Seidel-Platz in seiner Gestalt und Funktion gegenwärtig nicht gerecht.

Die neuen Wohn- und Gewerbebauten der Neuen Mitte am Hanns-Seidel-Platz sind aktuell am Entstehen und der Bau des Kulturzentrums befindet sich in der Vorbereitung. Bis zur Baustelleneinrichtung bestehen Nutzungspotenziale für die Fläche der Nordparzelle. Eine Aktivierung in den kommenden Jahren würde den Bedürfnissen des Stadtteils nach mehr kulturellen Angeboten und Leben im Stadtteil entgegenkommen.

Rahmenplan Neuperlach Zentrum

-  Aufwertung und Erhalt öffentlicher Grünflächen
-  Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen
-  Aufwertung der grünen Zwischenräume und Verbindungen
-  Öffnen von Schulaußenbereichen
-  Öffnen von Bezirkssportanlagen
-  Potenzialflächen (Grün, Klima, Gemeinbedarf, Wohnen)
-  Übergeordnete Potenzialflächen der integrierten Stadtentwicklung
-  Stärkung Ost-West- / Nord-Süd-Achse
-  Urbane Verknüpfung
-  Neuperlacher Boulevard
-  Renaturierung und Inszenierung Hachinger Bach
-  „Charakter der Moderne“ bewahren
-  Identitäten und Zentren stärken
-  Aufwertung von Einrichtungen im Bereich Soziales / Gesundheit / Sport
-  Hot Spots für Kultur und Begegnungsorte
-  Ausbau öffentlicher WLAN-Hotspots
-  Dachpotenziale (Grün, Solar)
-  Integrierte Quartierskonzepte
-  Schaffung von Zero Waste Hubs
-  Modernisierung von Sport- und Bewegungsangeboten
-  Aufwertung und Inszenierung der Perlacher Brücken
-  Schaffung von Mobility Hubs
-  ÖPNV-Potenzialkorridor
-  Aufwertung / Erweiterung Fußwegesystem
-  Aufwertung / Erweiterung Radinfrastruktur
-  Aufwertung der Zugänge
-  Sanierungsgebiet Phase I (Neuperlach Nord / Neuperlach Zentrum)



Plettstraße

Standlerstraße

Kurt-Eisner-Straße

Fritz-Schäffer-Straße

Thomas-Dehler Straße

Fritz-Eiler Straße

Hanns-Seidel-Platz

Gerhart-Hauptmann-Ring

Nikolaus-Haus

Nacherring

Kafka-Straße

Putzbrunner Straße

Putzbrunner Straße

Portner-Bogen

Fritze-Eiler Straße

Kosten- und Finanzierungsübersicht Neuperlach Zentrum

Bei der nachfolgenden Übersicht handelt es sich um eine Abschätzung des Kostenrahmens und der Finanzierung nach dem aktuellen Kenntnisstand für das Sanierungsgebiet Neuperlach Zentrum für die nächsten 15 Jahre. Die Kosten und die Finanzierung können sich im weiteren Verlauf der Sanierung noch ändern. Insbesondere zu den Förderungen können erst genauere Angaben gemacht werden, sobald die Förderbescheide vorliegen.

Maßnahme	Nummer im ISEK	Geschätzte Gesamtkosten	Städtebauförderungsmittel	Sonstige Mittel
1. Vorbereitung				
Autofreie Tage / Aktionen / Testphasen Thomas-Dehler-Straße	2.1.1	€ 150.000	€ 45.000	
Überprüfung aktueller Nutzerbedarfe	2.11.1	€ 50.000	€ 24.000	
Konkurrierendes Planungsverfahren für Vorplatz der Perlacher Einkaufspassagen, Brückenquerung zum Hanns-Seidel-Platz, Busbahnhof und Grünfläche Gerhart-Hauptmann-Ring	2.11.2	€ 250.000	€ 120.000	
Startermaßnahme Brückengestaltung mit lokalen Kulturschaffenden und Schulen	2.2.2	€ 100.000	€ 60.000	
Vorbereitung der Aktivierung, Konzept, Vorplanung und Organisation	5.1.1	€ 925.000	€ 584.000	Sonderfonds Innenstädte beleben
Standortuntersuchung, Neukonzeption und Umzug eines Pavillons	5.1.3	€ 75.000	€ 60.000	Sonderfonds Innenstädte beleben
3. Ordnungsmaßnahmen				
Freiraumplanung Grünfläche Gerhart-Hauptmann-Ring, öffentliche Platzgestaltung mit Beteiligungsverfahren und anschließenden Ordnungsmaßnahmen	2.11.3	€ 10.000.000	€ 3.600.000	
Ordnungsmaßnahme Herstellung neuer öffentlicher Platzflächen Hanns-Seidel-Platz (ggf. städtebaulich bedingter Mehraufwand Baumaßnahme) (Gesamtkosten noch unbekannt)	2.11.5	€ 5.000.000	€ 2.400.000	
Ordnungsmaßnahme Querung Perlacher Einkaufspassagen / Hanns-Seidel-Platz (Straßenebene)	2.11.6	€ 600.000	€ 108.000	
4. Baumaßnahmen				
Baumaßnahme Brücke Hanns-Seidel-Platz / Busbahnhof	2.11.4	€ 6.000.000	€ 2.880.000	
Schaffung eines Mobility Hubs am Hanns-Seidel-Platz	4.4.2	€ 500.000	€ 90.000	
Schaffung eines Zero Waste Hubs im näheren Umfeld Hanns-Seidel-Platz	4.5.3	€ 500.000	€ 150.000	
Durchführung der Aktivierung am Hanns-Seidel-Platz	5.1.2	€ 2.000.000	€ 1.340.000	Sonderfonds Innenstädte beleben

Abbildungsverzeichnis

Seite 1: Neuperlach vor den Alpen, Klaus Leidorf 2008

Seite 55, 55-69, 75, 79, 83, 95, 97, 99, 100-107: Luftbild, LHM – Kommunalreferat – GeodatenService 2017

Seite 9: Lastenfahrrad der MGS, MGS im Auftrag der LHM 2020 (oben links), Eindrücke der Auftaktveranstaltung, Florian Freund 2020 (alle weiteren Abbildungen)

Seite 11: MGS-Rundgänge, Benjamin Ganzenmueller 2020 (oben links, unten rechts), QR-Code zum Ergebnisdiallog, Büro Luchterhandt im Auftrag der LHM 2021 (oben rechts), Screenshot der Jugendbeteiligung, Netzwerk Jugendbeteiligung 2020 (mitte links), Screenshot Co-Design-Werkstatt 2020 (mitte rechts)

Seite 14: Neuperlach, Klaus Leidorf 2012

Seite 15: Michaelibad, Klaus Leidorf 2005

Seite 17, 21, 55: Drohnenbilder Neuperlach Nord, Airgonautics GbR im Auftrag der LHM 2020

Seite 26: Wärmebildkamera Ortsbegehung Neuperlach, Transsolar im Auftrag der LHM 2020

Seite 27, 91, 111: Neuperlach, Klaus Leidorf 2019

Seite 34: Wohnring Neuperlach, Klaus Leidorf 2008

Seite 84: Grafik Heizlast-Speicherung, Transsolar im Auftrag der LHM 2021

Seite 85: Grafik Wärmepuffer-Speicher, Grafik Geothermie, Transsolar im Auftrag der LHM 2021

Seite 89: Siemens München, Klaus Leidorf 2009

Seite 117: MGS-Rundgänge, Benjamin Ganzenmueller 2020

Alle weiteren Abbildungen, Fotos, Grafiken und Pläne wurden durch ADEPT im Auftrag der Landeshauptstadt München erstellt.

Abkürzungsverzeichnis

AWM	Abfallwirtschaftsbetrieb München
BA 16	Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach
BAU	Baureferat
GSR	Gesundheitsreferat
KR	Kommunalreferat
KULT	Kulturreferat
KVR	Kreisverwaltungsreferat
LHM	Landeshauptstadt München
MGS	Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung
MOR	Mobilitätsreferat
MVG	Münchner Verkehrsgesellschaft
PLAN	Referat für Stadtplanung und Bauordnung
RAW	Referat für Arbeit und Wirtschaft
RBS	Referat für Bildung und Sport
RIT	IT-Referat
RKU	Referat für Klima- und Umweltschutz
SOZ	Sozialreferat
SWM	Stadtwerke München



www.muenchen.de/plan