

Ein neues Stadtzentrum für Neuperlach – Das Kulturquadrat

Neuperlach, die ehemalige Entlastungsstadt am Rande Münchens, gilt wohl kaum als Trendviertel. Doch das soll sich bald ändern. Mit dem Kulturquadrat weicht eine bisherige Brachfläche dem neuen Zentrum, auf das das Viertel so lange gewartet hat.

TEXT: *Sophia Hösi*



Perlach Plaza Mischquartieren gehört die Zukunft, nicht reinen Wohnvierteln. Wir brauchen mehr Orte mit einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Arbeit, Gesundheit, Gastronomie und Kultur. Ein solches Mischquartier entsteht ab Frühjahr 2019 in Neuperlach. Das Viertel liegt nur wenige Minuten mit der U-Bahn von Odeonsplatz und Stachus entfernt und bietet so enormes Potenzial. Diesem Projekt hat sich die Bauherrengemeinschaft bestehend aus Concrete Capital und BHB Bauträger GmbH Bayern verschrieben. Das Areal direkt um das Zentrum Neuperlachs soll zum Mittelpunkt des Münchner Ostens werden – nicht nur zum baulichen Lückenschluss. Das neue Quartier mit insgesamt ca. 100.000 m² Geschossfläche soll dicht und durchmischt werden: Nicht nur neuer Wohnraum wird geschaffen, sondern auch neue Arbeitsplätze und ein vielseitiges Angebot für die Freizeit mit einem Kulturzentrum, Einkaufsmöglichkeiten und zentralen Grünflächen. Ein Stadtquartier für die Zukunft – kein toter Neubauraum.

Zentrum des neuen Stadtquartiers wird das Perlach Plaza – der neue Ort zum Einkaufen und Leben mitten in München-Neuperlach. Das Perlach Plaza bietet auf einer Geschossfläche von rund 30.000 Quadratmetern Raum für ein Hotel, Einzelhandel, Studentenwohnen, Wohnen und gefördertes Wohnen. So schließt das Perlach Plaza eine Lücke, die bislang in Neuperlach herrschte. Bereits architektonisch erinnert das Perlach Plaza an eine Plaza in einer südländischen Metropole, den Marktplatz, der gleichzeitig ein Treffpunkt voller Leben und der Mittelpunkt der Stadt ist. Die markanten Bögen und Arkaden des Gebäudes tragen weiter zu dieser Assoziation bei. So strahlt die Architektur eine Lebendigkeit und Leichtigkeit aus, die zum Verweilen einlädt. Und auch das Konzept vom international renommierten Architekturbüro AllesWirdGut ist auf ganzer Linie durchdacht und weitsichtig für die Zukunft geplant – und die liegt im Nutzungsmix.

Dieser Nutzungsmix unterscheidet Bauprojekte wie das Perlach Plaza von anderen: Anstelle bloßer Arbeits- oder Wohnräume

kreiert er das Umfeld für den ganzen Tag. Egal ob Arbeit oder Freizeit, alles findet auf geringem Raum statt und garantiert so kurze Wege und ein lebendiges Umfeld. Dadurch wird auch der Alltag vor Ort wesentlich leichter und angenehmer gestaltet. Statt wertvolle Zeit mit Pendeln zu vergeuden, bleibt so mehr Zeit für Kultur, Einkaufen und Regeneration.

Zwei der Untergeschosse bieten reichlich Platz für Parkmöglichkeiten und auch der Anschluss zu den öffentlichen Verkehrsmitteln befindet sich direkt im Gebäude. Das gastronomische Angebot schließt eine Lücke, die in Neuperlach bisher noch bestand: Restaurants und Bars, die zum Verweilen einladen, sollen auf den Geschoss- und Außenflächen entstehen und so die dortige Lebensqualität steigern. Ferner findet auf den Außenflächen des Perlach Plaza zweimal wöchentlich als Ergänzung zu den sonstigen Einkaufsmöglichkeiten ein Markt statt.

Die oberen Stockwerke des Perlach Plaza bieten Platz für über 100 Mietwohnungen. Angeboten wird eine breite Auswahl

an modernen, vielseitigen und abwechslungsreichen Wohnkonzepten. Darunter sind Mikro-Apartments und klassische Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Zugang zur gemeinsamen Dachterrasse – der grünen Oase für alle Bewohner. Die Wohnungen werden so allen Ansprüchen gerecht – ob auf 30 oder 100 Quadratmetern.

Was zeichnet das Wohnen in der Zukunft aus?

- Mischquartiere statt reiner Wohnviertel – Alltag
- Arbeit und Freizeit am selben Ort
- Kurze Wege
- Großes Angebot an günstigen und nachhaltigen Einkaufsmöglichkeiten
- Breites Kulturangebot: Kino, Theater, Kunst, Musik
- Urbanes Umfeld mit grünen Oasen in der Nähe



Ein neues Gesicht für Neuperlach

Die ehemalige Planstadt Neuperlach soll mit dem Kulturquadrat nicht nur ein neues Zentrum, sondern auch ein neues Gesicht bekommen. An die öde Parkplatfläche, die lange Zeit gegenüber dem Einkaufszentrum PEP zu finden war, wird bald schon nichts mehr erinnern. Genau dort entsteht ein quirliges und buntes Stadtzentrum mit vielfältigen Angeboten – und das nicht nur für die Bewohner in unmittelbarer Nähe. Zwischen neuen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Eigentumswohnungen und Wohnraum für Studierende bekommt Neuperlach das Zentrum, auf das es so lange gewartet hat. Umrahmt von anspruchsvoll und detailverliebt gestalteten Gebäuden findet sich Platz für Kunst, Kultur und Begegnung – so zum Beispiel im neuen Kulturzentrum, im offenen Innenhof, dem Theatron, in dem Events wie Konzerte und Theater stattfinden werden, oder auf dem „Kunst-Rasen“, einem kleinen Park, der Platz für Bildende Kunst bieten wird.

Urban und quirlig – Wohnen in bester Lage

Wohnen im Kulturquadrat wird so zum abwechslungsreichen und urbanen Erlebnis. Neben den öffentlich für alle zugänglichen Bereichen gibt es für die Bewohner der Loge N°1 und Loge N°2 auch Gelegenheiten, eine private Atmosphäre zu genießen und seine Individualität innerhalb der Gemeinschaft auszuleben. Die beiden Wohnhäuser am südöstlichen Rand des Kulturquadrats bieten ihren Bewohnern die Möglichkeit, auf individuelle Bedürfnisse angepasst zu leben und ein privilegiertes Wohnenerlebnis zu genießen. Während jede Wohnung mit einem eigenen Balkon oder einer Dachterrasse ausgestattet ist, lässt es sich auf der für alle Bewohner zugänglichen Dachterrasse gemeinsam entspannen und austauschen. Von dieser grünen Oase aus kann man den Ausblick auf die Stadt und die Alpen erleben. Doch auch der Blick auf die nähere Umgebung hat es in sich: Direkt vor den Wohnhäusern erstreckt sich der „Kunst-Rasen“, auf den die Bewohner der Loge N°1 und Loge N°2 freie Sicht haben.

Interview mit Peter Fritsche, Geschäftsführer Concrete Capital, und Melanie Hammer, Geschäftsführerin BHB

Weshalb wird Neuperlach als Viertel häufig unterschätzt?

Peter Fritsche: Neuperlach wird hauptsächlich mit der Hochhaussiedlung assoziiert und hat unter dem Vorurteil, eine Satellitenstadt zu sein, zu leiden.

Was macht den Standpunkt Neuperlach für Concrete Capital und die BHB so attraktiv?

Peter Fritsche: Das Projekt am Hanns-Seidel-Platz bietet die einmalige Chance, das Image des gesamten Viertels aufzuwerten. Die Lage mitten im Herzen des Stadtteils in Verbindung

mit der Größe des Projekts und dem bunten Nutzungsmix ist einmalig in München.

Melanie Hammer: Neuperlach fehlt

sein Quartierszentrum nun seit mehr als 50 Jahren, wir freuen uns besonders, dass wir heute an dieser anspruchsvollen Aufgabe zusammen mit der Stadt München mitarbeiten dürfen. Zu Zeiten,



an denen andere dort nur einen Parkplatz gesehen haben, sah mein Vater damals schon die Vision eines heute beginnenden neuen Herzens für diesen besonderen Münchner Stadtteil.

Wie möchten Concrete Capital und BHB das neue Stadtzentrum von Neuperlach prägen?

Melanie Hammer: Wir wollen ein quirliges Stadtzentrum schaffen mit besonderer Architektur und besonderen Qualitäten. Deswegen war uns das Thema der Nutzungsmischung, der Belebung durch Blickbeziehungen und Verbindung der Außenräume sowie beim Wohnen das Thema der unterschiedlichen Wohnformen wichtig. Alles Themen, die in der Ausformulierung der Architektursprache des Perlach Plaza und der Logen des Kulturquadrats ihren Ausdruck finden.

Architektonisch anspruchsvollste Umgebung

Die Architektur von Loge N°1 und Loge N°2 zeichnet sich durch ihre Verliebtheit ins Detail aus – so hat beispielsweise der Künstler Hajo Forster extra Nistkästen für Spatzen entworfen, die an den Häusern angebracht werden. Das Architektenteam Spacial Solutions um Roland Dieterle ließ sich für die beiden Gebäude der Loge N°1 und Loge N°2, wie der Name schon erahnen lässt, von Logen inspirieren, wie man sie aus kulturellen Einrichtungen wie Theatern oder auch Kinos kennt. Die Balkone, bei Loge N°1 in Gold und bei Loge N°2 in Platin gehalten, spiegeln das privilegierte Wohnenerlebnis in den Wohnungen wider. Ob Familiendomizil, ein Zuhause für Zwei oder Singleapartment – die 174 Eigentumswohnungen in den Logen sind so geplant und ausgestattet, dass die eigenen Ansprüche und Bedürfnisse im Vordergrund stehen. Beispielsweise bieten die Atelierwohnungen genügend Licht für künstlerisches Arbeiten und mit einem smarten Multimöbel hat die BHB Bau-träger GmbH Bayern ein Möbelstück entworfen, das unterschiedliche Funktionen vereint, den Raum optimal ausnutzt und so jede Menge Platz spart.

Das vielfältige Angebot an Freizeitgestaltung und die kurzen Wege machen die Logen im neuen Stadtteilzentrum, dem Kulturquadrat, zu einem großartigen Standort für jedermann. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurant, Kinderbetreuung, U-Bahn und vieles mehr befinden sich direkt vor der Haustüre.

Checklist Neuperlach: 5 Dinge, die du noch nicht über Neuperlach wusstest

1. Von der Haltestelle Neuperlach Zentrum fährt die U5 nur 12 Minuten bis zum Odeonsplatz
2. Der Stadtteil hat pro Einwohner die meiste Grünfläche
3. Neuperlach hat 108.000 Einwohner, in Ramersdorf-Perlach wohnen 7,4 % aller Münchner, das ist der höchste Anteil in einem Viertel
4. In Neuperlach sitzen 10 Großunternehmen direkt vor Ort
5. Die Autobahn erreicht man von Neuperlach aus in nur 5 Minuten