

Hochhausstudie 2023

Anlage 1
überarbeiteter Entwurf
Stand April 2023



Hochhausstudie 2023

Fachgutachten

Inhaltsverzeichnis

01	Präambel	3
	Hochhausstudie München	5
	Städtebauliches Grundverständnis	6
	Aufbau der Studie	8
02	Hochhäuser für München	9
	Münchens Stadtbild	11
	Hochhausentwicklung in München	13
	Hochhäuser in München	15
	Wohnhochhäuser in München	16
	Hochhäuser als Baustein einer nachhaltigen Stadt	20
03	Grundlagenkarten	21
	Topografie und Grünraumstruktur	24
	Historischer Raum - Wachstum der Stadt	28
	Denkmalschutz	32
	Gestaltqualität	36
	Typologie	40
	Höhenstruktur	44
	Sichträume und Sichtachsen Altstadtbereich	48
	Sichträume Olympiapark	52
	Freiraum	56
	Mobilitätsräume	60
	Zentralität	64
	Entwicklungs dynamik / Handlungsräume	68
04	Räumliches Bild	73
	Höhenstufen	76
	Herleitung der Höhenstufen	78
05	Räumlicher Leitplan	79
	Planzeichnung Räumlicher Leitplan	82
	Anwendung Räumlicher Leitplan	86
06	Qualitätskriterien	87
	Städtebau	90
	Architektur	92
	Gesellschaftlicher Mehrwert	94
	Klima und Nachhaltigkeit	96
07	Planungsprozess	99
	Projektidee	104
	Vorstudie	105
	Wettbewerb	106
	Bebauungsplan	107
	Realisierung	108
08	Resümee	109
	Abbildungsverzeichnis	114

01 Präambel

Hochhausstudie München

Jede Stadt entwickelt sich kontinuierlich weiter. Durch ein stetiges Bevölkerungswachstum, Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und fortschreitende Entwicklungen im Mobilitäts-, Wohn- und Arbeitsverhalten ist München einem kontinuierlichen Wandel unterworfen. Hinzu kommen drängende Anforderungen an eine klimagerechte, nachhaltige Stadt. Eine Stadt muss den sich ändernden Bedingungen gewachsen sein, um für seine Bewohner*innen, Unternehmen und Besucher*innen langfristig attraktiv zu bleiben. Es muss daher auch immer eine bauliche Weiterentwicklung der Stadt und, damit untrennbar verbunden, des Bildes der Stadt geben können. Es ist notwendig, den bestehenden Stadtraum effektiver zu nutzen, die Freiraumangebote sowie die Infrastruktur weiter auszubauen und an die sich verändernden Mobilitätsbedürfnisse anzupassen. Dabei muss das erforderliche Wachstum, bei steigenden Grundstückspreisen und Mieten, sozial- und klimaverträglich gestaltet werden. Hochhäuser, als urbane Gebäudetypologie und wichtiges städtebauliches Gestaltungsmittel, sind ein möglicher Bestandteil dieser Weiterentwicklung.

München versteht sich nicht als Hochhausstadt. Das Stadtbild definiert sich nicht über eine Hochhaus-Skyline, wie zum Beispiel in Frankfurt. Dieses Prinzip gilt weiterhin. Und doch sind Hochhäuser schon heute ein wichtiger Bestandteil des Stadtkörpers und des Stadtbilds. München besitzt bereits eine gut eingeführte Hochhausstudie, die 1977 von Detlef Schreiber erstellt und 1995 als zweiteiliges Werk von ihm und dem Lehrstuhl von Prof. Ferdinand Stracke fortgeschrieben wurde.

Die nun vorliegende Studie nutzt die Kenntnisse der vorhergehenden Hochhausstudien, basiert jedoch auf einem eigenen konzeptionellen Ansatz, der nicht nur strategisch Verdichtungsräume markiert, sondern auch den gebauten, sinnlich wahrnehmbaren Stadtraum und das Stadtbild wieder in den Fokus der Betrachtung rückt. Die Studie übernimmt die morphologische Gliederung des Stadtkörpers in einzelne Gebiete, geht jedoch stärker auf den charakteristischen Städtebau Münchens und seine Architektur ein. Besondere städtebauliche Qualitäten sollen in den Fokus rücken und weiter geschärft werden, um gleichzeitig das Spezifische zu unterstützen und den Stadtkörper weiterzuentwickeln. Hochhäuser werden dabei als selbstverständlicher Teil der Stadt verstanden. Die städtebauliche Begründung eines Hochhausprojektes, die Angemessenheit der Proportion in Bezug auf die Umgebung, der städtebauliche und architektonische Ausdruck und der Beitrag zur Nutzungsvielfalt der Umgebung sind essenzielle Merkmale eines Hochhauses als integraler Be-

standteil der Stadt. In der Studie wird die Wirkung auf den gesamten Stadtkörper, genauso wie der Blick auf das jeweilige, unmittelbare stadträumliche Umfeld beachtet. Durch den stadtgestalterischen Ansatz und die konzeptionelle Berücksichtigung der historischen Bedeutungsräume der Stadt wird ein angemessener Umgang mit Hochhäusern in München gewährleistet. Erstmals werden Qualitätskriterien und die Anforderung zur Durchführung eines verbindlichen Planungsprozess definiert, um den öffentlichen Anspruch an Hochhäuser festzuschreiben.

Die Hochhausstudie München 2023 wurde im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München und in enger Abstimmung mit diesem erstellt. Darüber hinaus wurden die Fachstellen Denkmalschutz und Freiraumplanung in der Diskussion beteiligt. Sie ist ein anwendungsorientiertes Fachgutachten, das Möglichkeiten untersucht und Empfehlungen gibt, die auf einer klaren städtebaulichen Haltung basieren. Die Hochhausstudie ersetzt weder weiterführende Stadtentwicklungspläne oder detailliertere Rahmenpläne zu einzelnen Gebieten, noch dient sie als Legitimationsgrundlage für einzelne Hochhausstandorte. Zur Ermittlung der Standorteignung in Bezug auf das Hochhausvorhaben ist weiterhin die individuelle Einzelfallprüfung ausschlaggebend. Daneben muss sich jedes Hochhausvorhaben in einem städtebaulichen und architektonischen Wettbewerb der Diskussion stellen. Ziel der Studie ist es, einen objektiven Umgang mit der Gebäude typologie Hochhaus in München zu fördern und die Planung sowie den wichtigen Dialog darüber durch die eingeführten Hilfsmittel Grundlagenkarten, Räumlicher Leitplan, Qualitätskriterien und Planungsprozess fundiert zu unterstützen.

Städtebauliches Grundverständnis

01 Das Stadtbild gehört allen.

Das Stadtbild, und als Teil dessen die Stadtsilhouette, sind ein Allgemeingut. Hochhäuser, als vertikales Element im Städtebau, beanspruchen in einer Stadt wie München immer eine erhöhte Aufmerksamkeit und sind Teil der öffentlichen Silhouette. Hochhausvorhaben haben deshalb eine besondere Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit.

02 Der öffentliche Raum ist das Wesentliche.

Die europäische Stadt definiert sich über den öffentlichen, für jeden zugänglichen Stadtraum und vertritt damit immer die öffentlichen Interessen. Hochhäuser müssen daher zwingend im Zusammenhang mit dem öffentlichen Raum gedacht werden.

03 Stadt ist nicht planbar, aber gestaltbar.

Das Stadtbild entwickelt sich iterativ. Eine Vordefinition von parzellenscharfen Hochhausstandorten kann es in München nicht geben. Die präzise städtebauliche Setzung von Hochhäusern ist Teil des Stadtgestaltungsprozesses.

04 Unser Stadtbild ist ein Kaleidoskop von Bildern.

Das Stadtbild ist ein wichtiger Teil des kollektiven Gedächtnisses. In ihm lagern, neben erlebbaren Bildern, unsere Wertvorstellungen und Sehnsüchte. Um sich diese bewusst machen zu können, müssen die Bilder lesbar bleiben. Die Setzung von Hochhäusern soll die bestehende Stadtstruktur unterstützen, diese schärfen und weiterentwickeln.

05 Hochhäuser sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel.

Hochhäuser können z.B. zur Klärung der Stadtstruktur, als Orientierungspunkt, Vermittlung städtebaulicher Maßstäbe, Schaffung von Zentralität und Konzentrierung von Dichte zugunsten von Freiflächen eingesetzt werden.

06 Hochhäuser sind ein alltäglicher Teil der Stadt.

Bereits heute gibt es in München eine große Zahl an Hochhäusern, die als selbstverständlicher Teil der Stadt wahrgenommen werden. Gut in die jeweilige Stadtstruktur eingebunden, können Hochhäuser mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität eine deutliche Bereicherung für die Stadt und deren Silhouette sein. Dabei stärken wiederkehrende Typologien und die Lesbarkeit von Hochhäusern in allen Maßstabsebenen die Akzeptanz.

07 Hochhäuser sind in München immer ein besonderer Bautyp.

Im grundsätzlich horizontal angelegten Stadtkörper Münchens dominieren Straßenfluchten mit durchgehenden Traufen das Stadtbild. Jede Vertikale wirkt in diesem Grundriss wie ein Akzent. Selbst mehrgeschossige Erker oder Gebäudeecken können den Raum deutlich gliedern.

08 Die Angemessenheit der Höhe ist ausschlaggebend.

Hochhäuser müssen immer im Verhältnis zum Kontext entwickelt werden. Nur so können sie als gliederndes Element innerhalb der Stadtstruktur wirken. Nicht jede Stadtstruktur ist für Hochhäuser geeignet, oft genügt ein vertikaler Akzent.

09 Hochhäuser sind ein Mittel zur Urbanisierung.

In dezentralen Zentren können Hochhäuser als identitätsstiftender Baustein fungieren und entscheidend zu einer positiven Entwicklung beitragen.

10 Hochhäuser nicht zum Selbstzweck.

Es geht nicht um die Selbstdarstellung privaten Kapitals, sondern um einen Rahmen, in dem Architektur einen adäquaten Ausdruck für die Bedeutung des Ortes und des Programms finden muss. Nicht jeder Ort eignet sich für eine profilübergreifende Bebauung.

11 Qualität entsteht durch klare Regeln.

Nur in einem transparenten und von der Stadtgesellschaft mitgetragenen Prozess ist es möglich, dass Hochhäuser von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie einem gesellschaftlichen Mehrwert entstehen, und nachhaltig und klimagerecht umgesetzt werden können. Die Qualitätssicherung erfolgt in einem auf den jeweiligen Standort bezogenen, mehrstufigen Planungs- und Entscheidungsprozess.

12 Qualität entsteht durch Konkurrenz.

Architekturqualität entsteht am besten im ergebnisoffenen Wettstreit konkurrierender Ideen. Nur ein Projekt mit einer klaren und nachvollziehbaren entwerferischen Haltung zur stadträumlichen Einbindung, dem architektonischen Ausdruck und zum Nutzungsprogramm kann eine adäquate Antwort auf den Ort und die Verantwortung des Gebäudes gegenüber der Allgemeinheit liefern.

Aufbau der Studie

Die Hochhausstudie hält Werkzeuge bereit, um die Standortabwägung für Hochhäuser zu unterstützen und den gesellschaftlichen Anspruch sowie die notwendigen Planungsschritte für Hochhausvorhaben aufzuzeigen. Dabei folgt die Studie einer dezidierten städtebaulichen Haltung samt räumlichen Bild.

Die textlichen Grundlagen (Kap. 02) klären den städtebaulichen und historischen Rahmen für Hochhäuser in München und führen in die Typologie, mit ihren Chancen und Abhängigkeiten, ein. Dieses Wissen wird in den kartografischen Grundlagen (Kap. 03) auf den Stadtraum Münchens angewandt. Dabei wird die Stadt in unterschiedlichen Themenfeldern in Bezug auf die Setzung von Hochhäusern untersucht. Die Grundlagenkarten dienen bei der genauen Betrachtung von Hochhausstandorten als Orientierungshilfe.

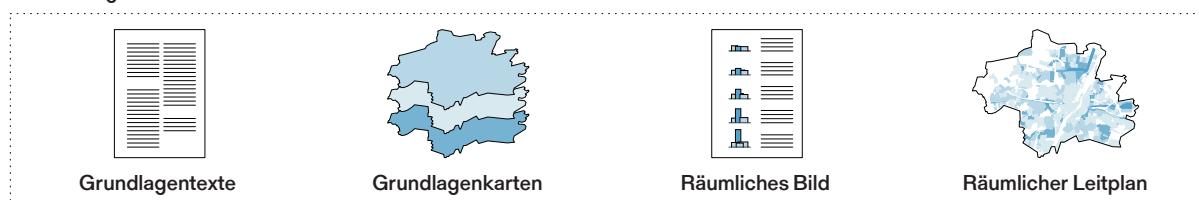
Aus den Grundlagen und der städtebaulichen Grundhaltung leitet sich das räumliche Bild (Kap. 04) zur Gestaltung des Höhenprofils Münchens und als stadträumliche Lesart der Typologie Hochhaus ab. Der Räumliche Leitplan (Kap. 05) zeigt, als Synthese der Grundlagenkarten und des räumlichen Bildes, den Möglichkeitsraum für Hochhäuser. Dabei fungiert er als Grundlage für die Einordnung eines Hochhausstandortes. Er ist nicht

parzellenscharf, lässt aber die Bestimmung einer möglichen Höhenkategorie für einen Standort zu und definiert den Bezugsmaßstab für eine Höhenentwicklung im entsprechenden Stadtgebiet. Die Eignung eines Standorts für ein Hochhaus sowie die Feststellung der möglichen Höhe, Typologie und notwendiger gesellschaftlicher Anforderungen erfolgt immer in einer individuellen Betrachtung des Ortes und des geplanten Programms, gemeinsam mit dem städtebaulichen und sozialen Umfeld.

Dazu wird mit den Qualitätskriterien (Kap. 06) ein verbindlicher Katalog zu den Ansprüchen an die städtebauliche Begründung, die architektonische Ausformulierung, den gesellschaftlichen Mehrwert und die nachhaltige und klimagerechte Umsetzung von Hochhäusern gesetzt. Für den Entwurf dienen die Qualitätskriterien als klare Vorgabe und sollen zur entwerferischen Auseinandersetzung mit ihnen anregen.

Die Anwendung der Hochhausstudie wird durch den Planungsprozess (Kap. 07) definiert. Dieser legt für die verschiedenen Planungsschritte, von der Projektidee bis zur Realisierung, die notwendigen Abläufe und erforderlichen Nachweise fest. Er dient der Qualitätssicherung und ist in das Bauleitplanverfahren integriert.

Einordnung



Anspruch



Anwendung



02 Hochhäuser für München

Münchens Stadtbild

Die Schönheit der Stadt ist ein Teil des Erfolgs von München. Das Stadtbild ist wesentlich für das Lebensgefühl und die Lebensqualität. Diese Schönheit ist erstaunlich, liegt München doch nicht, wie die internationalen Konkurrenten Sydney und Rio de Janeiro, am Meer. Auch die Topografie der Stadt ist nicht wirklich spektakulär. Münchens Schönheit basiert auf seiner einzigartigen Stadtarchitektur. Sämtliche Stadtbilder, von der Altstadt mit ihrer historischen Silhouette, dem Nymphenburger Schloss mit seinem wunderschönen Park bis hin zu den königlichen Prachtstraßen und dem Englischen Garten wurden entworfen. Sie sind das Ergebnis architektonischer, landschaftsarchitektonischer und städtebaulicher Konzepte.

Dies ist nicht außergewöhnlich für eine Residenzstadt, schließlich konnte man mit der königlichen Macht die jeweiligen städtebaulichen Vorstellungen ideal umsetzen. Die Besonderheit Münchens ist, dass diese Tradition, den Stadt- und Freiraum städtebaulich zu inszenieren, auch später vom Bürgertum weitergeführt wurde. Die auf Sparsamkeit und Pragmatik bedachte Stadtplanung Theodor Fischers zu Beginn des 20.Jh. war ein Gegenentwurf zur verschwenderischen Pracht der Bayerischen Könige. Das bürgerliche Bauprogramm wurde genutzt, um die neuen Stadtteile, ihre Mitte und ihre Plätze zu inszenieren. Fischers leicht geschwungene Straßenführungen und die eingeführten Stilelemente, zum Beispiel die Ecktürme als Vertikalen im Stadtraum,

unterstrichen die bürgerlichen Vorstellungen des malerischen Städtebaus. Wie stark das als natürlich empfundene Stadtbild ein entworfenes ist, zeigt auch der Isarraum. Durch das Hochwasser von 1899 wurde der Neubau sämtlicher Brücken und eine bauliche Fassung des Isarraums notwendig. Die feinfühlige Inszenierung des Gebirgsflusses mit den von zahlreichen Brücken erlebbaren Wasserkaskaden sowie den weitläufigen Promenaden und Parks an den Seiten wirkt für viele Münchener so selbstverständlich, dass nur wenige sie als konstruiertes Bild betrachten. Interessant ist, wie selbstverständlich auch zu dieser Zeit Gebäude, Stadtraum und Freiraum als Teile einer städtebaulichen Inszenierung begriffen wurden.

Den am eindrücklichsten umgesetzten städtebaulichen Entwurf stellt der Olympiapark für die Olympischen Spiele von 1972 dar. Ein Entwurf, der den Landschaftspark zusammen mit den Bauten und der Infrastruktur zu einer einzigartigen Stadtlandschaft verwoben hat. Ein Städtebau, mit dem die damals noch junge Demokratie für sich und eine offene Gesellschaft warb. Aus heutiger Sicht ist es erstaunlich, wie homogen sich das BMW Hochhaus und das BMW Museum, der Mittlere Ring mit dem Olympiapark und seinen Olympiabauten zu einem Ensemble fügen. Diese Beispiele zeigen, welche Bedeutung das integrierte städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Denken für das Münchner Stadtbild hat.



Blick vom Monopteros auf die Münchener Altstadt

Der Stadtkörper Münchens ist flach und in seiner Ausdehnung sind viele Teile der Stadt auch für das Stadtbild unbedeutend. Weder gibt es die eine Ansicht der Stadt, noch hat die Stadt eine alles beherrschende Mitte. Münchens Stadtbild besteht aus vielen Facetten, vom kleinteiligen ehemaligen Dorfkern, den anonym wirkenden Gewerbe- und Wohnquartieren, bis hin zu den hervorragenden städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Ensembles. Die Schönheit der Stadt besteht aus der Qualität dieser gebauten Bilder, die im Stadtkörper nebeneinander bestehen und gemeinsam, als kollektives Gedächtnis, das Stadtbild Münchens ergeben. Es sind die konstruierten Bilder, die die Ideale und Vorstellungen ihrer Zeit bergen und bis heute eine Aufforderung sind, sich an ihnen zu messen.

Die Wahrnehmung des Stadtkörpers wird dabei wesentlich durch Sichtbezüge und -achsen bestimmt. Wirkungsvoll in Szene gesetzte Sichtziele, meist architektonisch herausragende Bauwerke wie die Frauenkirche, das Schloss Nymphenburg, das Maximianeum oder die Bavaria prägen das Bild der Stadt. Sie sind maßgebliche Elemente der komponierten Stadträume und leisten damit einen spezifischen Beitrag zur Ausbildung der Eigenart des Münchner Stadtbilds.

Neben der unmittelbaren Wirkung auf das Umfeld ist die Silhouette der Altstadt, allen voran die Doppeltürme der Frauenkirche, auch aus großen

Betrachtungsdistanzen wahrnehmbar. So treten auf Ebene des Stadtraums, insbesondere aus Perspektive der historisch wichtigen Verkehrs- und Handelswege, die prägenden Gebäude der Altstadt teils signifikant in Erscheinung. Ergänzend finden sich im weitläufigen Siedlungsgebiet Münchens privilegierte Blickpositionen, in denen aufgrund von topografisch oder baulich exponierten Höhenlagen die Münchner Altstadtsilhouette, aber auch weitere städtebaulich prägende Ensembles wie der Olympiapark, visuell eindrucksvoll und im Bezug zueinander wahrnehmbar sind.¹

Denkmalschutz, Umweltschutz, Klimawandel, neue Mobilitäts- und Arbeitsmodelle, sowie der wesentlich dichtere und komplexere Stadtraum sind einige der heutigen Herausforderungen. Um an dem Gesamtbild weiter zu bauen, müssen wir wieder mutig städtebauliche Vorstellungen entwickeln. Dabei kann das Hochhaus als besonderer Gebäudetypus einen möglichen Beitrag leisten.

¹Sichtraumstudie München, Eisenlauer Architektur&Stadtplanung, 2022



Städtische Berufsschule am Elisabethplatz, München

Hochhausentwicklung in München

Mit der Erbauung der Frauenkirche und ihren beiden Türmen entstand schon Ende des 15. Jh. das erste fast 100m hohe Gebäude in München. Die Kathedrale als Mittelpunkt überragte mit ihrem Dachstuhl und den Türmen die gesamte Stadt und war als Orientierungspunkt in der flachen Ebene bereits von weitem, und von allen Himmelsrichtungen aus sichtbar. Durch die geradlinig auf die Kirche zulaufenden Landstraßen konnte man sie oft schon einen halben Tagesmarsch im Voraus erkennen. Bis heute steht die Frauenkirche am Ende der Straßenflucht vieler Einfallstraßen und dominiert als Wahrzeichen die Altstadt. In ähnlicher Weise prägten viele Kirchtürme auch in anderen Stadtteilen, umliegenden Dörfern und Gemeinden. Das neu erstarkte Bürgertum stellte der Kirche, wie in vielen anderen Städten, mit dem Neuen Rathaus von Georg von Hauberrisser einen Rathaufturm mit 85m Höhe gegenüber.

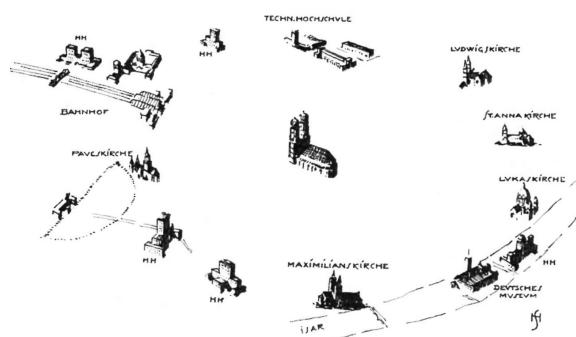
Erst nach dem Ersten Weltkrieg, inspiriert vom technischen Aufschwung und den Bildern aus Amerika, wurden in allen deutschen Städten Hochhäuser diskutiert. Auch in München brachte 1921 Herman Sörgel mit den ersten Skizzen zu einem Hochhaussring rund um die Altstadt die Diskussion in Schwung. Eine erste Kommission erarbeitete Rahmenrichtlinien und stellte fest, dass ein Hochhaus „bei der oft öden Gleichförmigkeit und Charakterlosigkeit mancher moderner Straßenzüge [...] an rechter Stelle das Straßenbild ganz außerordentlich zu beleben und zu wahrhaft künstlerischer Wirkung zu steigern im Stande ist.“ Otho Orlando Kurz entwarf kurzerhand für einige der Standorte Hochhäuser, ebenso später Theodor Fischer. Alle Entwürfe wurden von einem Ausschuss geprüft und verworfen. Lediglich das von Hermann Leitenstorfer entworfene, 45m hohe Technische Rathaus in der Blumenstraße wurde 1928/1929 umgesetzt. Es blieb bis nach dem Zweiten Weltkrieg das einzige Hochhaus im Stadtgebiet. München war noch keine Stadt der Dienstleistungen, der Bedarf an großen Büroflächen war niedrig und für Wohnungen im Hochhaus fehlte damals die Finanzierung.

Das änderte sich erst mit dem Wiederaufbau. Entsprechend dem Stadtbild der aufgelockerten und autogerechten Stadt wurden die neuen Siedlungen, wie die Parkstadt Bogenhausen oder die Siemensiedlung in Obersendling, aus flachen, mittelhohen und hohen Häusern in einer grünen Parklandschaft komponiert. Dabei entstanden in diesen Siedlungen, als vertikale Akzente, die ersten Wohnhochhäuser Münchens, wie beispielsweise die Sternhochhäuser von Emil Freymuth 1952/54. Die Tendenz, Hochhaustypologien in den Wohnsiedlungen gezielt einzusetzen, hielt an. Der Maßstab der Siedlungen wurde größer, bis mit Neuperlach und dem Olymp-

pischen Dorf, im Zuge der Spiele 1972, wirkliche Großsiedlungen entstanden, in denen Hochhäuser in Scheibenform oder als Großform eingesetzt wurden. Nach den Olympischen Spielen begann eine sich verstärkende Kritik an den Großsiedlungen, die auch das Hochhaus als Wohngebäudetypologie traf. Die Verdichtung am Stadtrand, wie in Neuperlach, die Maßstabsprünge, wie z.B. beim Pharaohochhaus in Oberföhring, die sozialen Probleme und die Maßlosigkeit der Spekulation führten zu einer Kritik, die Ende 1973 in der These mündete, Wohnen im Hochhaus mache krank.²

Parallel entwickelte sich München zum Wirtschaftsmotor der jungen Demokratie. Als erstes Bürohochhaus baute 1962/63 Hans Maurer das 75m hohe Bürogebäude der Siemens AG. Mit seiner schlichten, internationalen Architektur wurde es zu einem Wahrzeichen für den Weltkonzern und seinen Standort im Münchner Süden. Eine weitere Ikone wurde das 99m hohe BMW Hochhaus von Karl Schwanzer. Durch seine technisch hervorragende Hängekonstruktion, die Architektur mit der einfachen Symbolik der vier Zylinder und der guten Einbettung in den Olympia-Park am Mittleren Ring ist das Haus bis heute ein Erfolg. Zusammen mit der BMW Welt und dem angeschlossenen BMW Museum ist das Ensemble, mit den höchsten Besucherzahlen aller Museen, zu einem der wichtigsten Wahrzeichen Münchens geworden. Auch mit dem Hypo-Hochhaus von Walther und Bea Betz wurde etwas später 1975-81 ein weiterer Turm als Konzernzentrale realisiert. Das Gebäude überhöht noch einmal das Tragen und Lasten symbolisch und findet so seinen eigenen expressiven Ausdruck.

Das Münchner Interesse an Hochhäusern und auch die Diskussion darüber verflachten in den 1980ern. Die wenigen Hochhäuser schafften es nicht mehr, sich markant in den Stadtraum einzubringen, wie zum Beispiel die als Brückenköpfe gedachten Hochhäuser an der Donnersberger Brücke. Erst 2004 mit dem 146m hohen Hochhaus von Ingenhoven und Overdieck & Partner am Georg-Brauchle-Ring wurde die Debatte wieder intensiver. Fast gleich-



Herman Sörgel, Hochhaussring München, 1925

zeitig fertiggestellt wurden Helmut Jahns Highlight Towers. Zwei 126 und 113m hohe Hochhäuser, die nun in der Achse der Ludwigstraße hinter dem Siegestor in Erscheinung traten. In zwei wichtigen historischen Stadträumen, dem Nymphenburger Schloss-Rondell und der Ludwigstraße, waren fortan Hochhäuser in der Stadtsilhouette sichtbar. Dies und eine Reihe angekündigter oder bereits als Wettbewerbsentwurf vorliegende Hochhäuser führten zu dem durch einen ehemaligen Oberbürgermeister sowie einige Mitstreiter*innen initiierten Bürgerentscheid „Initiative-Unser-München (Hochhausentscheid)“. Der Entscheid von 2004, wenn auch nur kurzfristig rechtlich bindend, führte eine Hochhausgrenze von 100m ein, die bis heute in München nicht mehr überschritten wurde.

Nach wie vor sind Hochhäuser kein Gebäudetyp, der in der Stadtgesellschaft als selbstverständliches städtebauliches Gestaltungsmittel verankert ist. Dass bereits einige Hochhäuser, wie das BMW Hochhaus, als Wahrzeichen Teil des Stadtbildes sind, wird oft übersehen. München ist eine städtebaulich sorgfältig gedachte Stadt, die in weiten Teilen eine hervorragende Stadtarchitektur mit besonderen Stadt- und Freiräumen hat. Die Stadt besitzt im Wesentlichen eine gefestigte städtebauliche Struktur, wodurch die Hochhaustypologie nie die dominante Rolle wie in anderen Städten einnehmen wird. Die städtebaulichen Möglichkeiten jedoch, mit Hochhäusern Stadträume zu gestalten, sie durch die

Zeichenhaftigkeit besser lesbar zu machen und sie als Maßstabsvermittler zwischen den großen Infrastrukturbauten und der gebauten Stadtstruktur zu nutzen, sollten bewusst offengehalten werden.

¹S.58 „München - Stadt der Träume“, Karl Stankiewitz, München 2005

² „Wir haben noch keine allgemeinen Anhaltspunkte dafür, dass das Wohnen im Hochhaus allgemein krank macht,“ erwidert Dr. Hubert Abreß, Staatssekretär im Bundesstädtebauministerium, „immerhin sei schon erwiesen, dass Kinder aus oberen Stockwerken eher verhaltengestört seien als andere Kinder.“ S.61 „München - Stadt der Träume“, Karl Stankiewitz, München 2005



Baustelle BMW Hochhaus und Museum, München

Hochhäuser in München

Bedeutung von Hochhäusern - Die ersten Hochhäuser in Europa sollten öffentliche Gebäude sein, die in der Mitte der Stadt, an einem öffentlichen Platz und in Bezug auf die wesentlichen Achsen der Stadt gesetzt waren. Diese Vision betont bzw. überzeichnet die Aspekte der Zeichenhaftigkeit von Hochhäusern, verdeutlicht aber die hohe Aufmerksamkeit, die ein Hochhaus in einer Stadt wie München generiert. Einige wenige private Hochhäuser, wie das BMW Hochhaus, oder das Hypo Hochhaus (heute: HVB-Tower) haben als Konzernzentrale eine entsprechende übergeordnete Bedeutung. Die meisten Hochhäuser in München werden jedoch als Hotel-, Büro- oder Wohnbauten rein privat genutzt und verfügen über keine öffentlich zugänglichen Bereiche, weder im Erdgeschoss noch im obersten Geschoss. Dennoch generieren Hochhäuser immer ein erhöhtes öffentliches Interesse. Eine breite Akzeptanz sollte durch die (teilweise) öffentliche Nutzung und Benutzbarkeit erreicht werden.

Hochhaustypologien - Als Gebäudetypologien von Hochhäusern gibt es neben klassischen Türmen, die zum Teil auch aus einem Sockel oder Blockrand herauswachsen, Hochhausscheiben und komplexe Großstrukturen. Bis auf wenige Ausnahmen aus den 1970er Jahren beschränken sich die Münchner Hochhaustypologien auf Hochhaustürme. Ausnahmen davon, wie das Olympische Dorf, sind meist gut in die jeweiligen städtebaulichen Ensembles eingebunden. Die bestehenden Hochhaustürme in München stehen meist einzeln oder in kleinen Gruppen des gleichen Typs. Hochhäuser in München sollten daher als vertikales, gut proportioniertes und lesbare städtebauliches Element in Erscheinung treten und immer als Teil einer städtebaulichen Konstellation gedacht werden. Bei dichten Hochhausclustern oder Reihungen besteht die Gefahr der Verklumpung der Volumen in der Fernwirkung bzw. in der perspektivischen Wahrnehmung aus dem Stadtraum. Die einzelnen, möglicherweise wohl proportionierten Hochhäuser verschmelzen in der Folge zu einer als problematisch wahrgenommenen, undifferenzierten Masse.

Wahrnehmung von Hochhäusern - Durch die flache Topografie und die niedrige Silhouette der Stadt sind Hochhäuser in München oftmals bereits aus großer Entfernung sichtbar. Schon ab einer Höhe von ca. 40m sind Gebäude als profilübergreifend wahrnehmbar. Hochhäuser mit einer Höhe von mehr als 80m haben sich in der Wahrnehmung der Stadtsilhouette als prägend etabliert. In der Fernwirkung reduziert sich die Wahrnehmbarkeit eines Hochhauses auf die Physiognomie (Gestalt) des Baukörpers und dessen Reflektion, bei größerer Entfernung ist nur noch eine zweidimensionale Silhouette erkennbar.

Meteorologische Bedingungen der Atmosphäre, das Tageslicht sowie das Eigenlicht bestimmen die Wahrnehmbarkeit. Großen Einfluss auf die Fernwirkung hat die Materialität sowie die Gliederung und Physiognomie des Baukörpers. In der Nahwirkung bestimmen die Materialität, die Profilierung und der menschliche Maßstab den Eindruck. Die Gestaltung von Hochhäusern muss auf die Wirkung und Sichtbarkeit im Fern- und Nahbereich eingehen und überprüft werden.

Rahmenbedingungen - Baurechtlich sind alle Gebäude, deren oberster Fußboden über 22,0m liegt, Hochhäuser¹ und es greifen, um den Brandschutz zu gewährleisten, die Hochhaus-Richtlinien². Ab einer Höhe von 60m werden zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. ein zweites Treppenhaus erforderlich. Pauschal betrachtet sind bei Überschreitung der baurechtlich relevanten Höhengrenzen einige Geschosse mehr notwendig, um den o.g. Mehraufwand wirtschaftlich zu kompensieren, wobei Hochhäuser per se teurer in der Herstellung sind als vergleichbare Projekte unter der Hochhausgrenze. Um trotz der steigenden Anforderungen Hochhäuser in einem wirtschaftlichen Rahmen realisieren zu können, wird mit zunehmender Höhe des Hauses eine größere Grundrissfläche pro Stockwerk notwendig. Je höher das Hochhaus, desto weiter wächst der Baukörper durch die notwendigen Fluchttreppen und Installationsflächen in seinem Umfang. Aufgrund dieser Gesetzmäßigkeit haben sich in München gewisse Höhen und Kubaturen etabliert. In der Regel sind dies XIV - XVIII Geschosse mit ca. 40-60m und darüber hinaus stadtbildprägende Hochhäuser mit ca. 80-115m.

In einer Stadt wie München, in der Hochhäuser die Ausnahme sind, wird deren Beitrag für die Sicherung von Wohn- und Büroraum immer nachrangig sein. Trotzdem sind Hochhäuser eine Möglichkeit, die Bebauung von besonderen Grundstücken (wie z.B. Vogelweideplatz) durch Hochhäuser überhaupt erst zu ermöglichen. Die hohe Ausnutzung mit einem verbundenen, relativ geringen Flächenverbrauch ermöglicht die Entwicklung von Standorten mit speziellen Voraussetzungen, wie z.B. Zuschnitt des Grundstücks oder externen Faktoren (Emissionen, o.ä.). Hochhäuser in Form von Quartierszeichen sind, sowohl für Entwerfer*innen, als auch Projektentwickler*innen, eine interessante Möglichkeit, einem Entwurfsprojekt eine städtebaulich begründete Akzentuierung zu geben.

¹Gemäß Art. 2 Abs 4 S.1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

²Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern (HHR)

Wohnhochhäuser in München

In der Öffentlichkeit und in der Fachwelt wird wieder vermehrt über Wohnhochhäuser diskutiert. In vielen europäischen Städten wurden in den letzten Jahren Wohnhochhäuser gebaut, einige befinden sich aktuell in Planung oder Umsetzung. Der Druck auf wachsende Städte steigt, in zentralen Lagen mehr Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen. Die gleichzeitig knappen räumlichen Entwicklungspotentiale haben die Typologie Wohnhochhaus wieder in die Debatte gerückt. Daneben wandelt sich auch das lange Zeit negativ behaftete Image, das Wohnhochhäuser in Deutschland hatten. Qualitäten, die das Wohnen im Hochhaus bieten kann, werden (wieder)erkannt. Neue Bautechniken und Materialien eröffnen Möglichkeiten für die wirtschaftliche Realisierung, Revitalisierung und den Unterhalt. Oft sind es Hochhäuser der 1970er Jahre, welche in gut erschlossenen Lagen und im Zusammenspiel mit Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsangeboten heute als begehrte Wohnlagen gelten.

Seit den 1950er Jahren sind Wohnhochhäuser Teil der Stadtentwicklung Münchens. Sie sind bis in die 1970er Jahre sowohl im Kontext großer Stadtverweiterungen als auch als Baustein der Innenentwicklung entstanden. Ab den 1980er Jahren stand man dem Wohnhochhaus vermehrt kritisch gegenüber, wodurch in München gut zwei Jahrzehnte lang kaum Wohnhochhäuser realisiert wurden. Das 2002 gebaute Wohnhochhaus an der Theresienhöhe von Steidle und Partner belebte die Typologie als zeitgenössischer, innerstädtischer Stadtbaustein in München wieder. An der Leopoldstraße, Schwabinger Tor, wurden 2017 drei Wohnhochhäuser als integraler Bestandteil des neu entstandenen Stadtquartiers umgesetzt. Als bewusst eingesetztes, städtebauliches Gestaltungsmittel rhythmisieren sie die Abfolge von Plätzen und Gassen. Gleichzeitig binden sie die bestehenden Hochpunkte der unmittelbaren Nachbarschaft ein. Bei der ehemaligen Bayernkaserne und anderen aktuellen städtebaulichen Entwicklungen sind Wohnhochhäuser ebenfalls Teil der städtebaulichen Konzepte.

Wirtschaftliche Aspekte - Wohnhochhäuser sind in der Realisierung und im Unterhalt in der Regel aufwändiger und teurer als vergleichbare Projekte unter der Hochhausgrenze. Dieser Mehraufwand wirkt sich auf die Kosten aus, zu denen Wohnraum in Hochhäusern angeboten werden kann. Hohe Ansprüche an die Grundrissorganisation samt relativ kleiner Nutzungseinheiten erfordern eine flächenaufwändige Erschließung. Große Hochhauskerne entstehen, wodurch die Nutzbarkeit, der je Hochhausgeschoss zur Verfügung stehenden Fläche geschrämt wird. Zudem erfordern Wohnungen eine vergleichsweise kleinteilige Grundrissstruktur mit

einem hohen Anteil an Konstruktionsflächen, wie Trennwänden und Ver- und Entsorgungsschächten. Die effiziente Anordnung einer Vielzahl an Küchen und Bädern wirken sich limitierend auf die Flexibilität und die Ausnutzung der Geschosse aus. Gerade für den geförderten Wohnungsbau ist dieser Mehraufwand ein Hindernis, welches die Abkehr von der Typologie mitverursacht und Wohnen im Hochhaus vorrangig für das hochpreisige Marktsegment interessant gemacht hat.

Dem Mehraufwand für Realisierung und Unterhalt steht eine mögliche höhere Ausnutzung des Grundstücks gegenüber, wodurch die Chance entsteht, teure Bodenpreise zu kompensieren. Gleichzeitig können, sowohl auf dem Grundstück als auch gesamtstädtisch betrachtet, wertvolle (Grün-)Flächen von Bebauung freigehalten oder neu geschaffen werden. Punktuelle Nachverdichtungen und städtebauliche Ensembles mit einer hohen baulichen Dichte, in denen unterschiedliche Typologien kombiniert werden, bilden städtebauliche Möglichkeiten für Wohnhochhäuser. Um bezahlbaren Wohnraum realisieren zu können, bieten sich Mischnutzungen, die Anordnung verschiedener Wohntypologien oder Querfinanzierungen innerhalb des Hochhauses oder Ensembles an. Für den geförderten Wohnungsbau können städtische Grundstücke oder Grundstücke im Rahmen der sozial gerechten Bodennutzung in Frage kommen. Kreative Lösungen in der Konstruktion oder intelligente Nutzungskombinationen können die Wirtschaftlichkeit verbessern. Potentiale bieten vor allem nicht allzu aufwändige Hochhäuser in Form von Akzenten und Quartierszeichen. Die Auslegung einer Neuplanung für eine langfristige und flexible Nutzbarkeit kommt nicht nur Nachhaltigkeitsaspekten zugute, sondern kann auch die Investitionskosten im Lebenszyklus des Gebäudes und damit die Wirtschaftlichkeit positiv beeinflussen.

Wohnqualität - Wohnhochhäuser sind hochdichte Wohnformen, die Qualitäten und Perspektiven mit sich bringen, welche nur in der Typologie Hochhaus erreicht werden. Eine hohe Nutzerdichte bietet ein großes Maß an Interaktionsmöglichkeiten. Durch viele Nutzer*innen können zusätzliche Angebote getragen werden, die der Bewohnerschaft zugutekommen. Auch im Kontext des direkten Umfelds kann sich die hohe Nutzerdichte positiv auf das Angebot, wie Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, auswirken. Die Qualitäten müssen jedoch gepflegt und gefördert werden, um sich nachhaltig den Bewohner*innen eröffnen zu können. Einer Überforderung durch zu viele Menschen und Problemstellungen durch Anonymität oder soziale Trennung muss vorgebeugt werden z.B. durch einen gut gestalteten öffentlichen Raum, öffentlich zu-

gängliche, gemeinsam nutzbare Flächen im Hochhaus und der aktiven Förderung eines sozialen Miteinanders. Wohnungen in Hochhäusern bieten in den oberen Lagen Ausblicke und neue Perspektiven über die Stadt. Für ein Wirken dieser Qualitäten sind ausreichende Abstände und eine bewusste städtebauliche Setzung erforderlich. Eine städtebauliche Insel Lage muss vermieden werden, ausreichende Frei- und Grünräume müssen den Bewohner*innen des Hauses sowie deren Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

Das subjektive Qualitätsempfinden des Wohnens in Hochhäusern wird maßgeblich durch die Aspekte der Wohnqualität (funktional, sozial, sozialpsychologisch, ästhetisch, ökonomisch) sowie die Wahrnehmung des Wohnhochhauses im Außenverhältnis (Image, Attraktivität, nachbarschaftliche Situation) geprägt. Hochhäuser können als Identifikationsobjekt dienen. Die Identifikation erfolgt über die städtebauliche Zeichenhaftigkeit, die Architektur oder die Gemeinschaft. Dafür sind die Pflege und Weiterentwicklung des Gebäudes, Individualisierungsmöglichkeiten und die Förderung einer guten Nachbarschaft erforderlich. Herausforderungen wie Wind (Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit privater Freiräume, Windgeräusche, Komfort) oder lange Distanzen (Lauflängen zwischen Wohnung und Eingang, soziale Kontrolle), die das Wohnen in der Höhe unweigerlich mit sich bringt, muss konstruktiv und organisatorisch

begegnet werden. Bei richtiger Ausbildung können Wohnhochhäuser nicht nur für die oberen Einkommensschichten eine Bereicherung sein.

Auf den Folgeseiten werden vier gute Münchner Wohnhochhäuser vorgestellt, um von den Qualitäten zu lernen oder Potentiale zu erkennen, die die Typologie leisten kann und muss. In den vier Kurzcharakteristiken von Wohnhochhäusern in München wird jeweils auf die Qualitätskriterien (siehe Kap. 06) verwiesen, die bei den Projekten besonders hervorzuheben sind.



Stadtquartier Schwabinger Tor, Leopoldstraße, München

Agnes-Fürst-Blöcke, 1955/1957
Architekt unbekannt
Höhe ca. 31m

Das Ensemble an der Kreuzung Agnes-Bernauer-Straße/Fürstenrieder Straße besteht aus drei elfgeschossigen Wohnhochhäusern. Die Hochhäuser stehen auf einem durchgehenden Sockel und werden durch eine Zeile als Blockanschluss, sowie den markanten Baukörper eines Kinos im Innenbereich des Blocks ergänzt. Das Ensemble entwickelt sich selbstverständlich aus der strassenbegleitenden Blockrandbebauung an der Fürstenrieder Straße und bildet durch Rücksprünge des Sockels eine Platzsituation an der Kreuzung aus, welche durch Ladengeschäfte bespielt wird. Die Adressen der Hochhäuser orientieren sich zu den Platzbereichen bzw. den Durchgängen vom Platz in das Blockinnere. Die Wohnhochhäuser treten im Kreuzungsbereich mit der Fürstenrieder Straße bewusst in den Hintergrund und nehmen in ihrer Höhe Bezug auf die gegenüberliegende, architektonisch herausragende Schule von Hans Grässel, welche dadurch weiterhin die prägende Dominante im Straßenraum bleibt. Das Gebäude des Kinos wird mittlerweile durch einen Supermarkt genutzt, was die Adoptionsfähigkeit des Ensembles unterstreicht.

Beispielhaft umgesetzte Qualitätskriterien:
(vgl. Kap. 06)

- 01 1 Hochhaus als städtebauliches Gestaltungsmittel
- 01 2 Berücksichtigung des Bestands
- 01 3 Maßstäblichkeit
- 02 1 Hochhaus im Stadtraum
- 03 1 Nutzungsmischung
- 03 2 Öffentlicher Zugang
- 03 3 Weiterentwicklung des Umfelds
- 04 2 3 Umbau- und Anpassungsfähigkeit



Agnes-Fürst Blöcke, Agnes-Bernauer-Straße, München

Wohnturm Theresienhöhe, 2002
Steidle Architekten
Höhe ca. 43m

Der Wohnturm ist Teil der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Messeareals auf der Theresienhöhe und nimmt Bezug auf den Mesteturm, der bis zu seinem Abriss in den 1960er Jahren in unmittelbarer Nähe stand. Mit der Nutzung des Turms als Wohngebäude und der individuellen Architektursprache wurde im städtebaulichen Konzept von Otto Steidle Wohnen als integraler Bestandteil der Stadt unterstrichen. Im Zusammenhang mit den benachbarten Büro- und gemischt genutzten Gebäuden entstehen Stadträume unterschiedlicher Ausprägung. Der Wohnturm bildet einen gemeinsamen Hof mit den beiden benachbarten Gebäuden sowie einen Platzraum mit der Außenfläche des Verkehrsmuseums. In die beiden unteren Geschosse des Turmes ist eine städtische Kindertagesstätte integriert. Der gestalterisch durch Arkaden hervorgehobene Eingang des Wohnturmes ermöglicht eine klare Adressbildung und ein Verschneiden des öffentlichen Raums mit dem Haus.

Beispielhaft umgesetzte Qualitätskriterien:
(vgl. Kap. 06)

- 01 1 Hochhaus als städtebauliches Gestaltungsmittel
- 01 3 Maßstäblichkeit
- 02 1 Hochhaus im Stadtraum
- 02 2 Figur und Baukörper
- 03 1 Nutzungsmischung



Park Tower, Theresienhöhe, München

Wohnhochhäuser Schwabinger Tor, 2017
Max Dudler, Hilmer & Sattler und Albrecht
Höhe ca. 50m

Der Städtebau des Schwabinger Tors ist geprägt von zueinander versetzten Stadtbausteinen, welche klar definierte Stadträume mit einer Abfolge von Plätzen und Gassen schaffen. So entsteht eine Raumfolge, die sich in den Rhythmus der Umgebung eintaktet, die fragmentierten Strukturen zusammenbindet und Urbanität schafft. Die Baukörper, darunter drei ca. 50m hohe Hochhäuser, sind Solitäre mit gemischter Nutzung. Das großzügig überhöhte Erdgeschoss wird zur öffentlich zugänglichen Ebene. Darüber liegen Räume zum Wohnen und Arbeiten. Hochhäuser werden in dem städtebaulichen Ensemble als selbstverständlicher urbaner Baustein und stehen als Akzente immer an einem der Platzräume. Das oberste Geschoss und die darüberliegende Dachterrasse des Hochhauses am Parzivalplatz sind durch das dort verortete gastronomische Angebot öffentlich zugänglich. Dadurch wird die Höhe des Gebäudes für die Stadtbevölkerung erfahrbar.

Bellevue di Monaco, 1950er
Umbau und Dachaufbau 2018/2020
Architekt unbekannt, Hirner Riehl Architekten
Höhe ca. 25m

Baurechtlich kein Hochhaus, zeigt der städtebauliche Akzent an der Kreuzung Müllerstraße/Corneliusstraße die Möglichkeiten, die hohe (Wohn-) Häuser für Ihr Umfeld leisten können und wie die Signalwirkung der Typologie genutzt werden kann. Das sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befindliche Gebäude sollte ursprünglich durch einen Neubau ersetzt werden. Durch Bürgerinitiativen konnte das Gebäude erhalten, saniert und mit einem neuen Nutzungskonzept wiederbelebt werden. Das Bellevue di Monaco ist ein Wohn- und Kulturzentrum für Geflüchtete und interessierte Münchner*innen. Bewusst wurde das Thema Flucht und Migration ins Herz der Stadt gebracht. Im Erdgeschoss des hohen Hauses und im angrenzenden Gebäude Müllerstraße 2 befinden sich ein Café und Kulturräume, in den Obergeschossen Wohnungen. Mit der Sanierung konnte ein Sportfeld als markanter Dachaufbau realisiert werden, der das Gebäude als Zeichen im Umfeld etabliert und gleichzeitig die übergeordnete Botschaft des öffentlich nutzbaren, obersten Geschosses transportiert.

Beispielhaft umgesetzte Qualitätskriterien:
(vgl. Kap. 06)

- 01 1 Hochhaus als städtebauliches Gestaltungsmittel
- 01 3 Maßstäblichkeit
- 02 1 Hochhaus im Stadtraum
- 02 2 Figur und Baukörper
- 02 3 Fassade
- 03 1 Nutzungsmischung
- 03 2 Öffentlicher Zugang
- 03 3 Weiterentwicklung des Umfelds

Beispielhaft umgesetzte Qualitätskriterien:
(vgl. Kap. 06)

- 01 1 Hochhaus als städtebauliches Gestaltungsmittel
- 01 3 Maßstäblichkeit
- 02 1 Hochhaus im Stadtraum
- 02 2 Figur und Baukörper
- 02 3 Fassade
- 03 1 Nutzungsmischung
- 03 2 Öffentlicher Zugang



Stadtquartier Schwabinger Tor, Leopoldstraße, München



Bellevue di Monaco, Müllerstraße, München

Hochhäuser als Baustein einer nachhaltigen Stadt

Das Stadtgebiet München weist mit gut 46% einen der höchsten Versiegelungsgrade deutscher Städte auf.¹ Gleichzeitig wächst die Stadt, als eines der wichtigsten Wirtschaftszentren Europas, weiter. Diesem Wachstumsdruck muss, auch im Hinblick auf das deklarierte Ziel der Klimaneutralität der Stadt München bis 2035, mit zukunftsorientierten und gesamtheitlich gedachten Konzepten entgegengetreten werden. Dabei spielt die Typologie Hochhaus, durch die mögliche Konzentration hoher Geschosszahlen auf geringen Grundflächen, eine Rolle in der Diskussion um einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden. Durch den vergleichsweise kleinen Fußabdruck ergibt sich ein Potential, Grundstücksflächen für die Freiraumversorgung oder ökologische Aufwertung zu nutzen. Neben der qualitativen Verbesserung des öffentlichen Raums kann der Anteil an versiegelten Flächen durch das Hochhaus gering gehalten werden. Positiv kann sich außerdem die Konzentration von Nutzungen sowie eine hohe Nutzerdichte auswirken. Auf einer geringen Fläche kann eine Agglomeration von Arbeitsplätzen und Wohnungen und dadurch eine Reduzierung des Energiebedarfes sowohl für Personenverkehr als auch für Versorgung erreicht werden. Somit entspricht eine, in einem schlüssigen Gesamtkonzept geplante, Verdichtung mit Hochhäusern auch sozial und ökologisch nachhaltigen Konzepten wie der „Stadt der kurzen Wege“ beziehungsweise der „15-Minute-City“.²

Neben den Chancen, die Hochhäuser für eine nachhaltige Entwicklung bieten gilt es, nachteilige Eigenschaften durch innovative Lösungen zu kompensieren. Die stadt- und mikroklimatischen Auswirkungen eines Hochhausprojekts müssen genau untersucht und berücksichtigt werden. Durch die Form und Positionierung lassen sich negative Folgen, beispielsweise für Windströme minimieren. Geeignete (Fassaden-) materialien und -strukturen können die Rückstrahlung von Wärmestrahlung der Bauteile reduzieren und damit der Entstehung von Hitzeinseln entgegenwirken. Diese lassen sich zudem durch die großflächige Begrünung der neu entstehenden Freiflächen, sowie der Fassaden und Dächer positiv beeinflussen. Großflächige, unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen, die in beträchtlichem Maße über den Fußabdruck des oberirdischen Gebäudes hinausgehen, müssen vermieden werden, da sie dem Vorteil eines möglichst geringen Versiegelungsgrads widersprechen. Innovative Mobilitätskonzepte, möglichst mit Reduzierung des Stellplatzschlüssels, sowie die gute Einbindung ins ÖPNV-Netz helfen bei der Verringerung des motorisierten Individualverkehrs.

Neben den stadtclimatischen Auswirkungen sind auch die Besonderheiten im Hinblick auf den Energieverbrauch zu beachten. Neben dem Energiever-

brauch im Betrieb ist, in besonderem Maße, auch der Anteil an grauer Energie für die Herstellung den Umbau und den Rückbau relevant. Hochhäuser erfordern aufgrund baurechtlicher und technischer Rahmenbedingungen einen erhöhten Rohstoffeinsatz. Materialleichtbau oder die Verwendung von Baustoffen mit einem günstigen Verhältnis von ausnutzbarer Festigkeit zu Gewicht können einen Teil dieses Mehraufwands kompensieren. Nachwachsende und/oder recyclingfähige und darüber hinaus möglichst regionale Baustoffe leisten zudem einen Beitrag für ein nachhaltiges Konzept. Innovative statische Konzepte und Nachweise tragen zu einer Reduktion des Materialaufwands bei.

Eine hohe Nutzungsflexibilität und eine flexibel durch unterschiedliche Nutzungen bespielbare Geschosshöhe führen zu einer verbesserten Adoptionsfähigkeit der Gebäude und verlängern die Lebensdauer. Für einzelne Hochhausprojekte müssen individuelle Entscheidungen je nach Baugrund und Tragsystem evaluiert werden, um zu bewerten, in welchen Bereichen eine nachhaltige Optimierung realisierbar ist. Im Allgemeinen gilt es, die Aufwendungen für Betriebsenergie und Graue Energie abzuwegen. Lebenszyklusorientierte Ökobilanzen helfen bei der individuellen Einschätzung eines Hochhausprojekts.

¹Erhebung der VdS Schadenverhütung GmbH / GDV (2018)

²Moreno et al., 2021

03 Grundlagenkarten



Grundlagenkarten

Die Grundlagenkarten stellen gemeinsam mit den dazugehörigen thematischen Erläuterungen die Rahmenbedingungen für Hochhäuser in München dar. In einzelne Ebenen aufgefächert, werden Aspekte gezeigt, in deren Kontext die Hochhausfrage gestellt werden muss. Betrachtet werden der Raum Münchens, die Stadtstruktur und ihre Freiräume. Die für die Setzung von Hochhäusern relevanten Parameter wie Sichtachsen und Sichträume, Mobilitätsräume, Zentralität und die Entwicklungsdynamik der Stadt werden aufgezeigt. Die Karten basieren, wo nicht anders angegeben, auf einer Auswertung von Kartenmaterial mit Stand 10/2018.

Eine Synthese und räumlich-entwerferische Interpretation der Rahmenbedingungen liegt mit dem Räumlichen Leitplan vor (vgl. Kap 05). Die einzelnen Grundlagenkarten und thematischen Erläuterungen sollten zur individuellen Untersuchung eines möglichen Hochhausprojektes und seines Standortes herangezogen werden.

Topografie und Grünraumstruktur

Die Stadt München liegt auf einer nach Norden hin gleichmäßig abfallenden Ebene. Das topografische Relief des Raumes ist durch das keilförmig eingeschnittene Flussbett der Isar geprägt. Parallel zur Isar verlaufen im Westen die Würm und im Osten der Hachinger Bach. Charakteristisch für die Flussläufe ist die trichterförmige Aufweitung der von Süden kommenden Flusstäler nach Norden hin und die Abflachung der Hangkanten. Der Einschnitt des Isartals formt im Süden des Stadtgebietes Ost- und Weststeilhänge mit bis zu 20 Meter Höhenunterschied. Im Bereich der Kernstadt sind die Hangkanten in mehrere Geländebrüche aufgefächert und bilden auf der westlichen Isarseite mehrere Plateaus. Östlich der Isar besteht eine deutliche Hangkante in Flussnähe entlang des gesamten Verlaufs der Isar durch das Stadtgebiet.

Aufgrund der insgesamt flachen Topografie sind von jeder Erhöhung aus charakteristische Weitblicke über die Stadt möglich. Städtebaulich wurden die Hangkanten oft durch öffentliche Bauwerke besetzt und damit räumlich überhöht, wie z.B. auf der Ostseite durch den Friedensengel, das Maximilianeum, den Gasteig, die Heilig-Kreuz Kirche in Giesing oder das Stadion an der Grünwalderstraße und auf der Westseite durch die Pfarrkirche St. Margaret in Sendling oder die Bavaria.

Der Naturraum in dem sich die Stadt befindet, die ehemaligen Moore und im Süden die Staatsforste, sind im Stadtraum kaum spürbar. Einzig die Flussländer stellen ein wichtiges Verbindungselement der Stadt mit der Natur dar. Das Isartal, mit seinem direkten Bezug zum Münchener Süden und dem Alpenraum, dient der Orientierung und hilft der großräumlichen Verortung im Voralpenvorraum. Um die Wahrnehmung der Alpen nicht zu gefährden, ist im Süden der Stadt und besonders im Isarraum ein äußerst sensibler Umgang mit Hochhäusern erforderlich.

Themenspezifische Rahmenbedingungen:

- Die stadträumliche Wirkung von Hochhäusern unterliegt der topografischen Charakteristik Münchens.
- Hochhäuser sind eher im Norden als im Süden möglich.
- Die Isar als Naturraum hat eine hohe Bedeutung.
- Öffentliche Nutzungen werden der erhöhten Bedeutung von Hochpunkten an den Hangkanten gerecht.

- 1 geplant: Hügel in Freiham
- 2 Würm
- 3 Schwarzhölzl
- 4 Isarraum
- 5 Olympiaberg
- 6 Luitpoldhügel
- 7 Monopteros
- 8 Englischer Garten
- 9 Fröttmaniger Müllberg
- 10 Hachinger Bach
- 11 Hügel im Ostpark
- 12 Rodelhügel Riem
- 13 Kreuzlinger Forst
- 14 Forstenrieder Park
- 15 Perlacher Forst

- Hangkante
- - - Höhenlinie je 5m
- Siedlungsflächenkulisse (abstrahiert)
- Wald / (Landschafts-)Parks
- Gewässer
- Stadtgrenze







Historischer Raum – Wachstum der Stadt

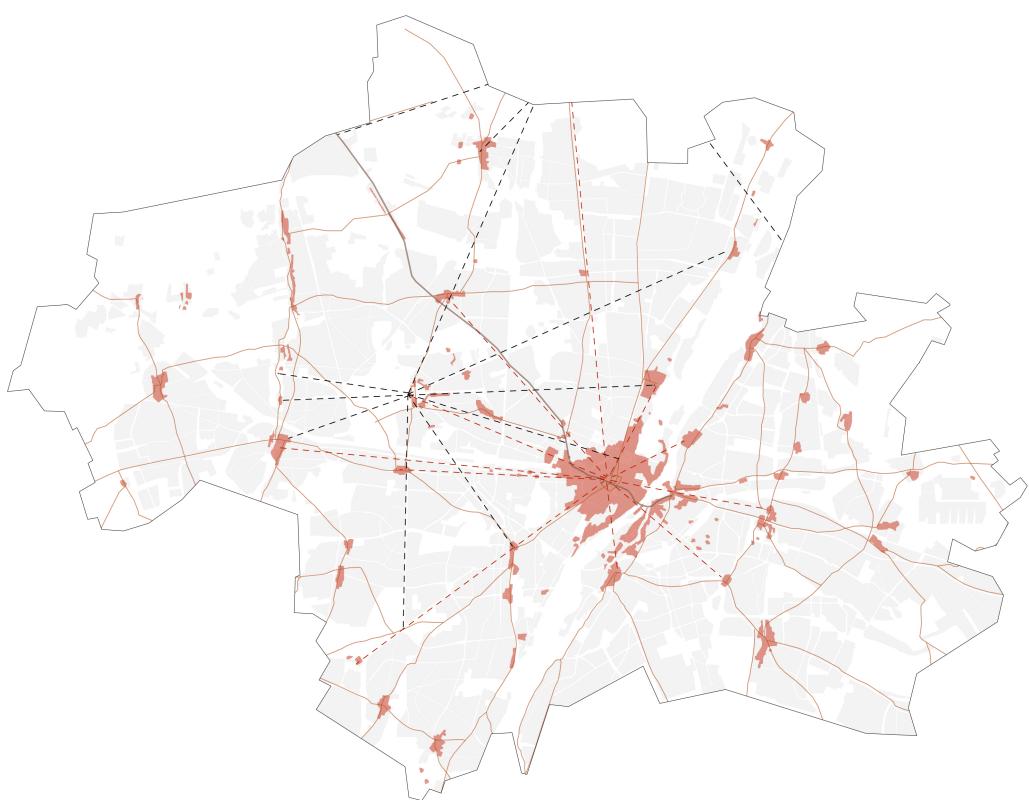
Die heutige Stadtstruktur und das Bild Münchens sind in hohem Maße von den Anlagen und Einflüssen der unterschiedlichen, historischen Entwicklungsstufen bestimmt. Prägend sind dabei insbesondere die mittelalterliche Altstadt, die Planungen für die kurfürstliche und königliche Residenzstadt, aber auch der Entwicklungsschub zur modernen Großstadt im 19. Jahrhundert. In der Altstadt, innerhalb der ehemaligen Stadtmauer, konzentrieren sich besonders viele, denkmalgeschützte Bauten. Das barocke Schloss Schleißheim, das Schloss Nymphenburg, die königlichen Stadterweiterungen mit den Prachtstraßen und der Englische Garten gehören ebenso unbestritten zum geschützten Teil des Stadtbildes.

Erst auf den zweiten Blick lassen sich die ursprünglichen Dorf- und Ortskerne erkennen, oft markiert durch Kirchen. Die Wegeverbindungen zwischen den ehemals benachbarten Dörfern und München liegen noch immer der heutigen Stadtstruktur zu grunde und beeinflussen so die Wahrnehmung der Stadt. Der Verlauf dieser Wege folgt meist der direkten Verbindung und ermöglicht oft schon aus der Ferne Ausblicke auf die Stadt.

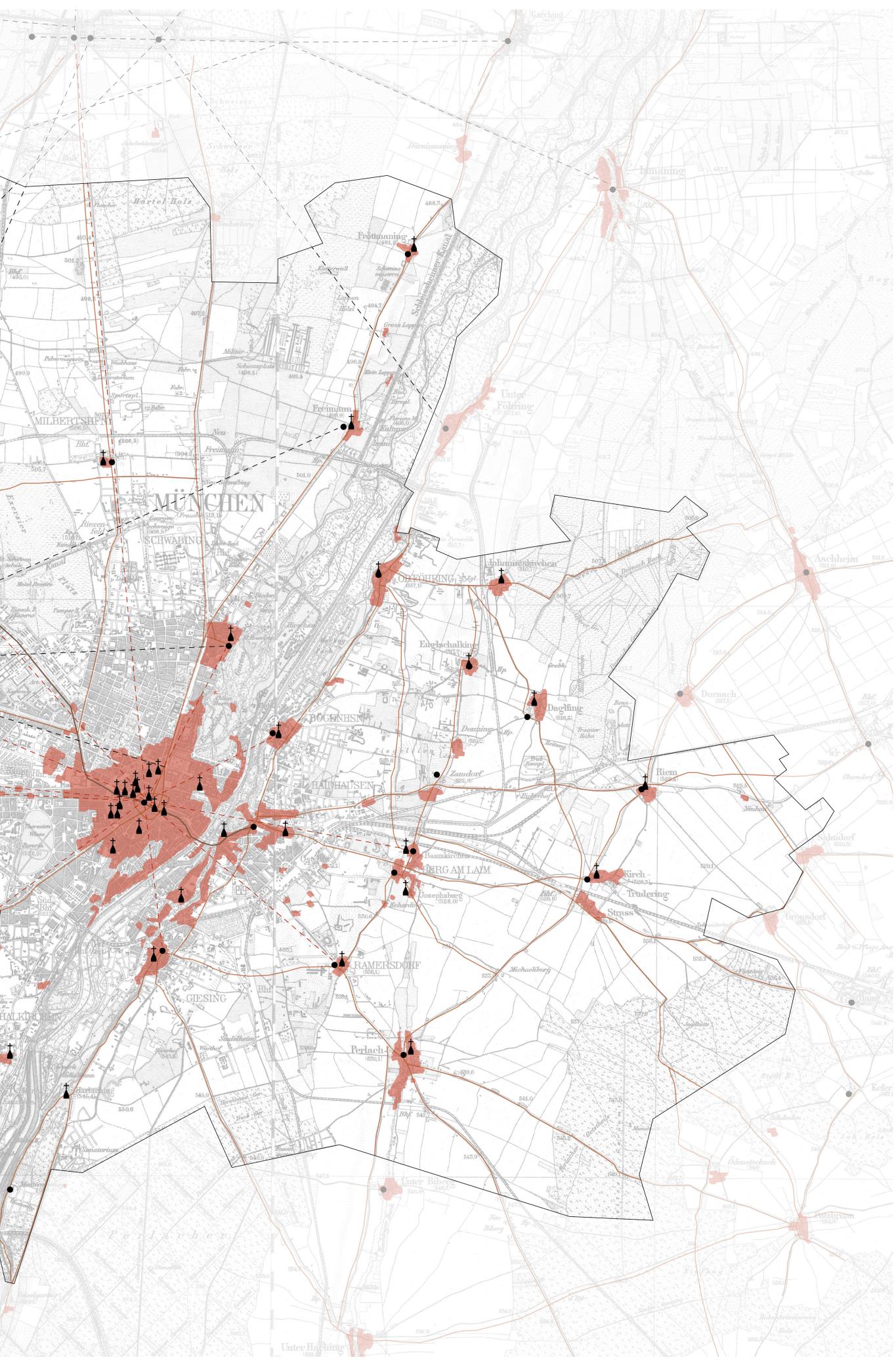
Themenspezifische Rahmenbedingungen:

- Die Dominanz der Kernstadt mit ihrer historischen Silhouette muss gewahrt werden.
- Neben der Kernstadt gibt es weitere historisch gewachsene, bedeutende Bezugspunkte. Hochhäuser dürfen die relevanten (Blick-) Bezüge zwischen diesen Punkten nicht stören und müssen das tradierte Stadtbild respektieren.
- Jede Epoche formt ein neues charakteristisches System von Bezugspunkten.

- Historische Stadteinfahrten
- Barocke Sichtachsen
- Historische Wegeverbindung
- Dorfzentrum / Schloss
- † Kirchtürme 1812
- Dorfkerne 1812
- Hintergrund: Topografische Karte 1919
- Stadtgrenze







Denkmalschutz

Münchens Baudenkmäler und Ensembles haben eine besonders hohe Qualität und Bedeutung für das Stadtbild. Sie leisten einen beträchtlichen Beitrag zur Gestaltqualität der Stadt und sind Teil des baukulturellen Erbes. Das Münchner Stadtbild unterlag immer wieder tiefgreifenden Veränderungen. Im 19. Jh. wurden viele der historischen Bauten und Stadtensembles, wie z.B. die Altstadt, überformt. Hinzu kamen die Auswirkungen des Zweiten Weltkriegs und das anschließende ungebrochene Wachstum.

Es steht außer Frage, dass das baukulturelle Erbe, mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles, erhalten bleibt. Die historisch geprägten, noch bis heute erlebbaren Stadtbilder wie die Silhouette der Altstadt, der Isarraum vom Friedensengel bis zum Deutschen Museum, oder die Blickbeziehungen auf prägende historische Gebäude, wie z.B. die einzelnen Kirchtürme, dürfen nicht eingeschränkt werden. Hochsensible Stadtbilder, wie die des Englischen Gartens, des Nymphenburger Parks und des nördlichen Isarraums funktionieren als gebaute und angelegte Illusion. Die genannten Parks inszenieren einen Naturraum. Deshalb darf kein Hochhaus von ihnen aus sichtbar sein. Der Charakter dieser Räume und die Geschlossenheit ihrer historisch überlieferten Bilder dürfen nicht beschädigt werden. In ähnlichem Maß gilt dies für die Prachtstraßen Münchens, wie die Ludwigstraße, die Prinzregentenstraße und die Maximilianstraße.

Erhöhte Sensibilität ist geboten, wenn Hochhäuser eine Wirkung auf historische Stadträume bzw. das überlieferte Stadtbild hätten. Hier muss eine fundierte und transparente Abwägung über die Wirkung der Hochhäuser getroffen werden. Ein typisches Beispiel dafür ist das Schlossrondell des Schlosses Nymphenburg. Vom Schloss aus erfolgte der Blick nach Osten schon immer in Richtung Stadt und einer sich entwickelnden Stadtvedute. Auch gibt es bestimmte Ensembles oder Quartiere wie der Arabellapark, die, nach dem Verständnis der Verfasser, zukunftsoffen gedacht waren und von einem optimistischen Bild der wachsenden Stadt ausgingen.

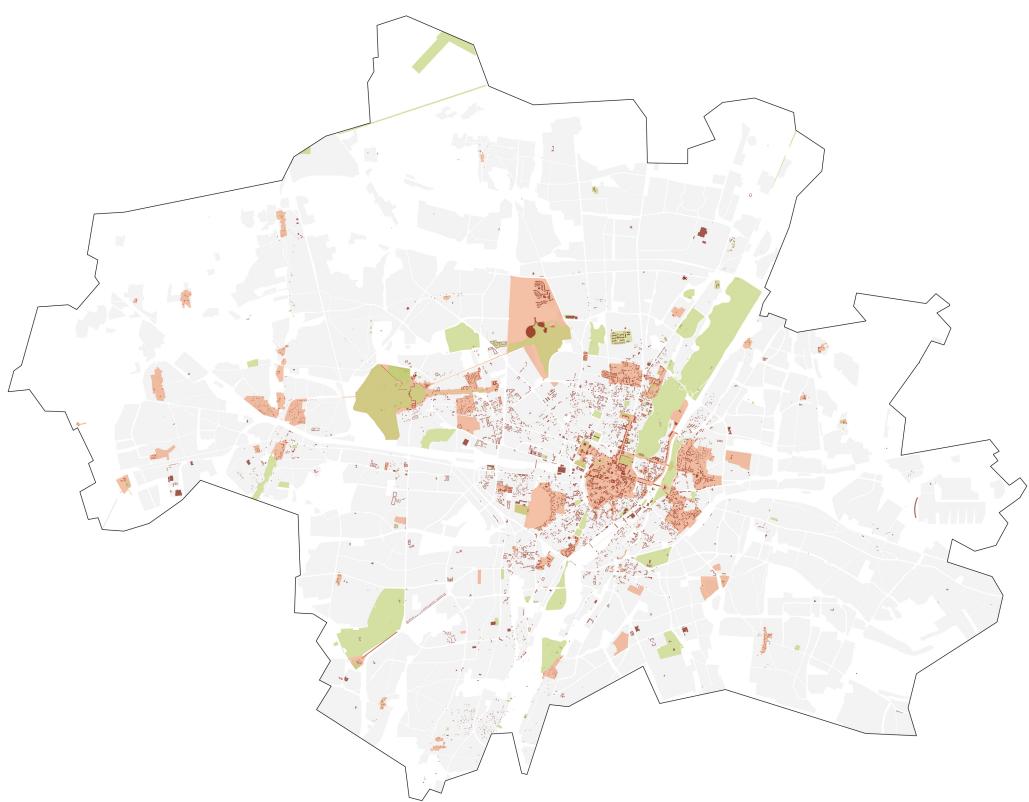
Themenspezifische Rahmenbedingungen:

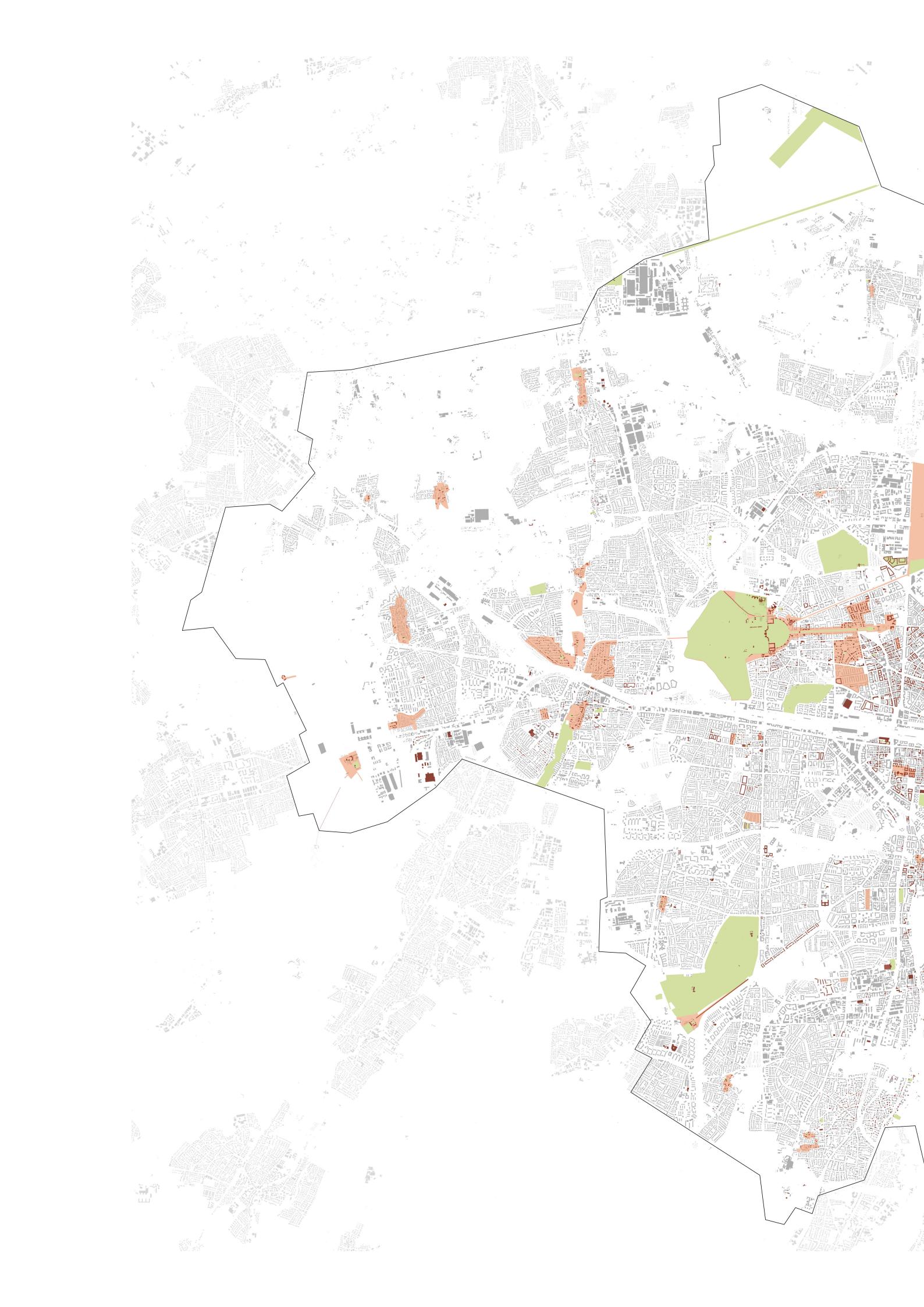
- Die Berücksichtigung von Baudenkmälern muss individuell erfolgen.
- Berücksichtigt werden müssen ebenso die Wirkungsräume von Baudenkmälern, Ensembles und denkmalgeschützte Garten-/ Parkanlagen.

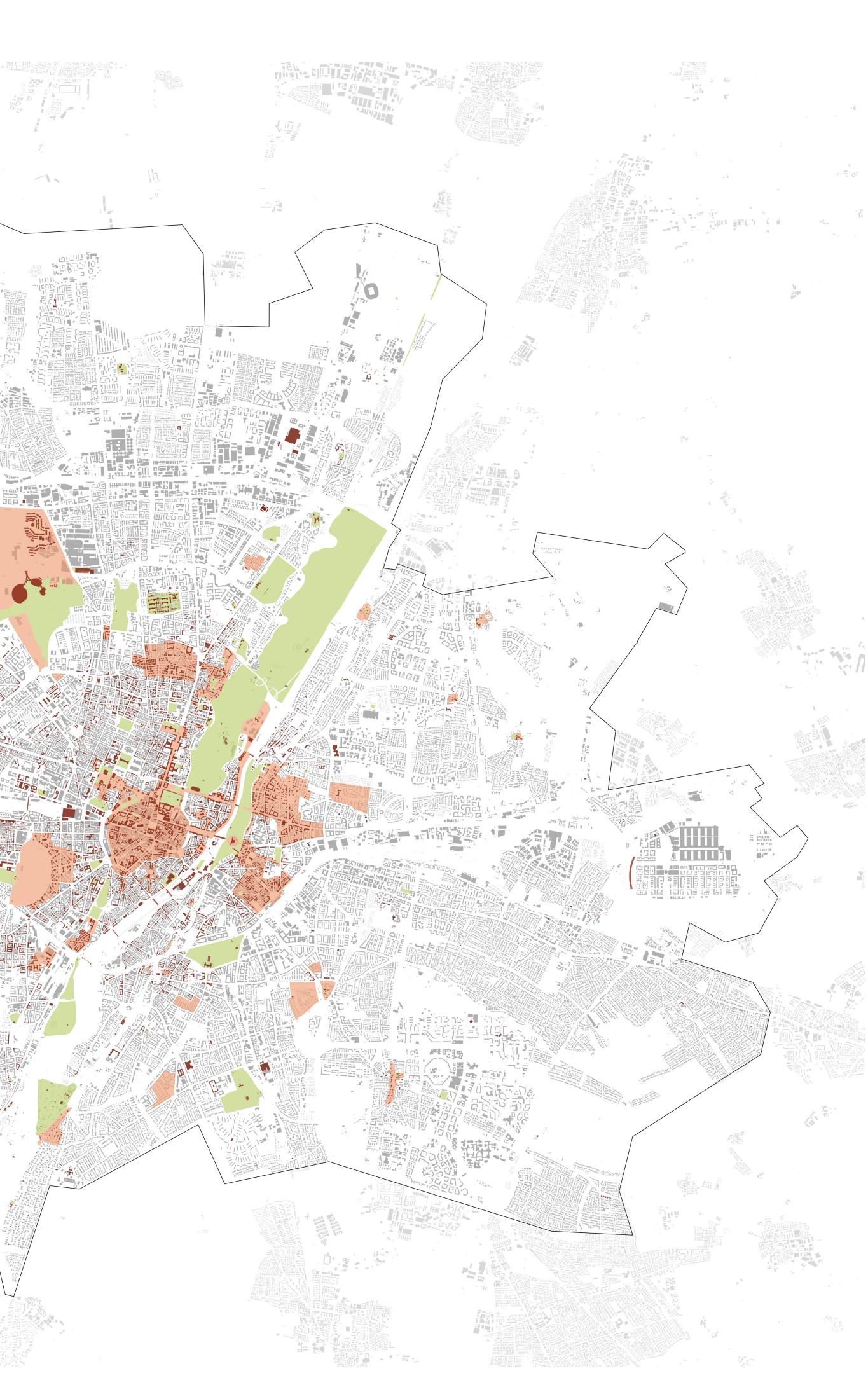
- Ensemblebereich
- Baudenkmal (Gartendenkmal)
- Baudenkmal
- Stadtgrenze

Datengrundlage:

Denkmal-Daten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
Stand 02/2023





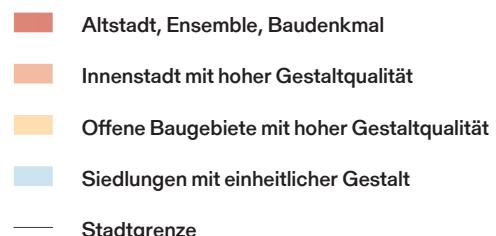


Gestaltqualität

Die hohe Gestaltqualität Münchens ist ein identitätsstiftendes Element und daher bedeutend für die Wahrnehmung der Stadt. Die Qualitäten erstrecken sich über das von außen wahrgenommene Bild Münchens, das nur einen sehr kleinen Teil der inneren Stadt umfasst. Eine prägende Qualität ist die einheitliche Baustruktur und Traufhöhe insbesondere im Bereich der Altstadt und der Innenstadt. Daneben gibt es, über die ganze Stadt verteilt, Stadtstrukturen mit jeweils einheitlicher Gestaltung. Teil der kollektiven Wahrnehmung Münchens ist die Orientierung nach Süden, die eine positive Konnotation der angrenzenden, zu den Alpen hin orientierten Landschaft enthält.

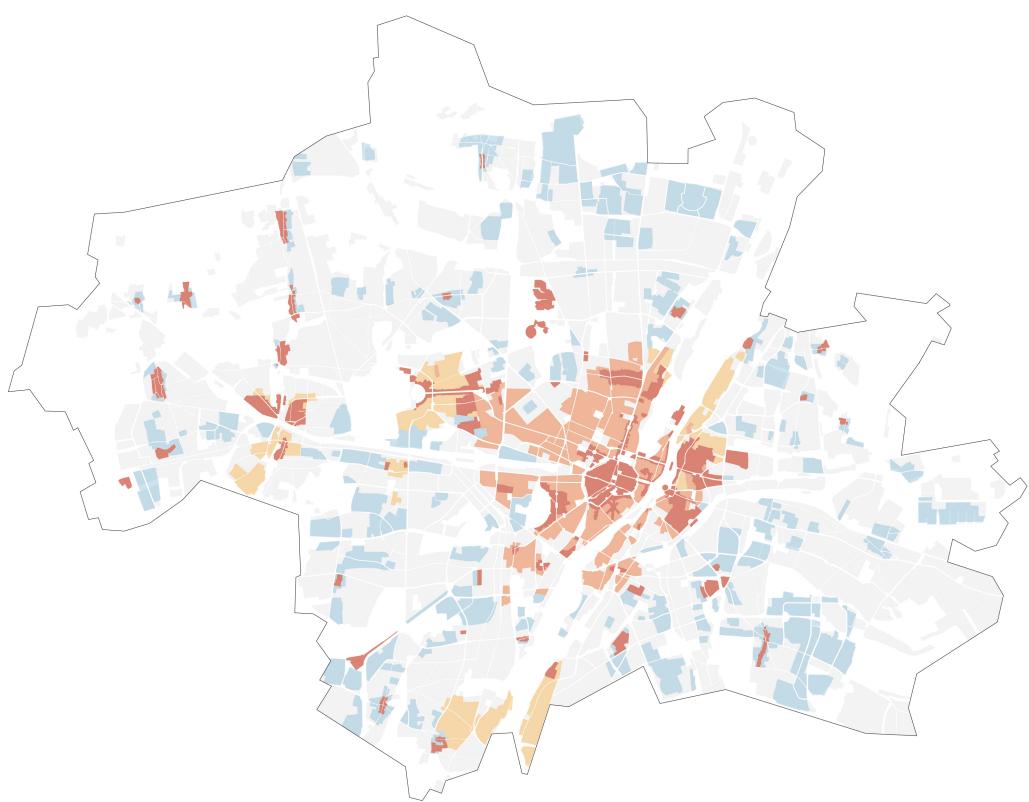
Themenspezifische Rahmenbedingungen:

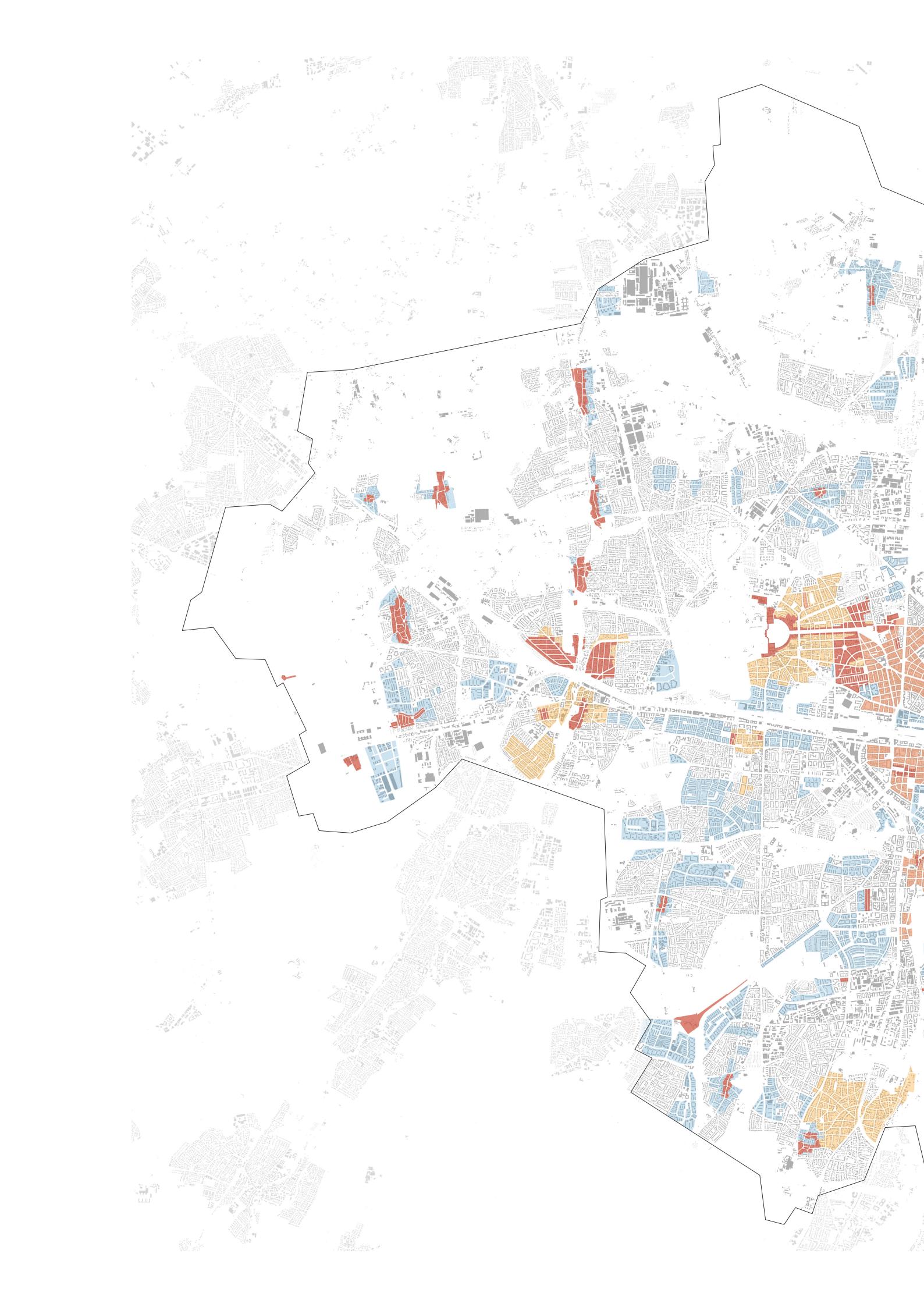
- Bereiche, die durch eine einheitliche Traufe geprägt sind, wie insbesondere die Innenstadt und offene Baugebiete mit hoher Gestaltqualität, sollen nicht durch Hochhäuser überformt werden.
- Eine Weiterentwicklung der Stadt muss immer möglich sein.
- Hochhäuser müssen die jeweils prägende spezifische Gestaltqualität an einem potenziellen Standort berücksichtigen.

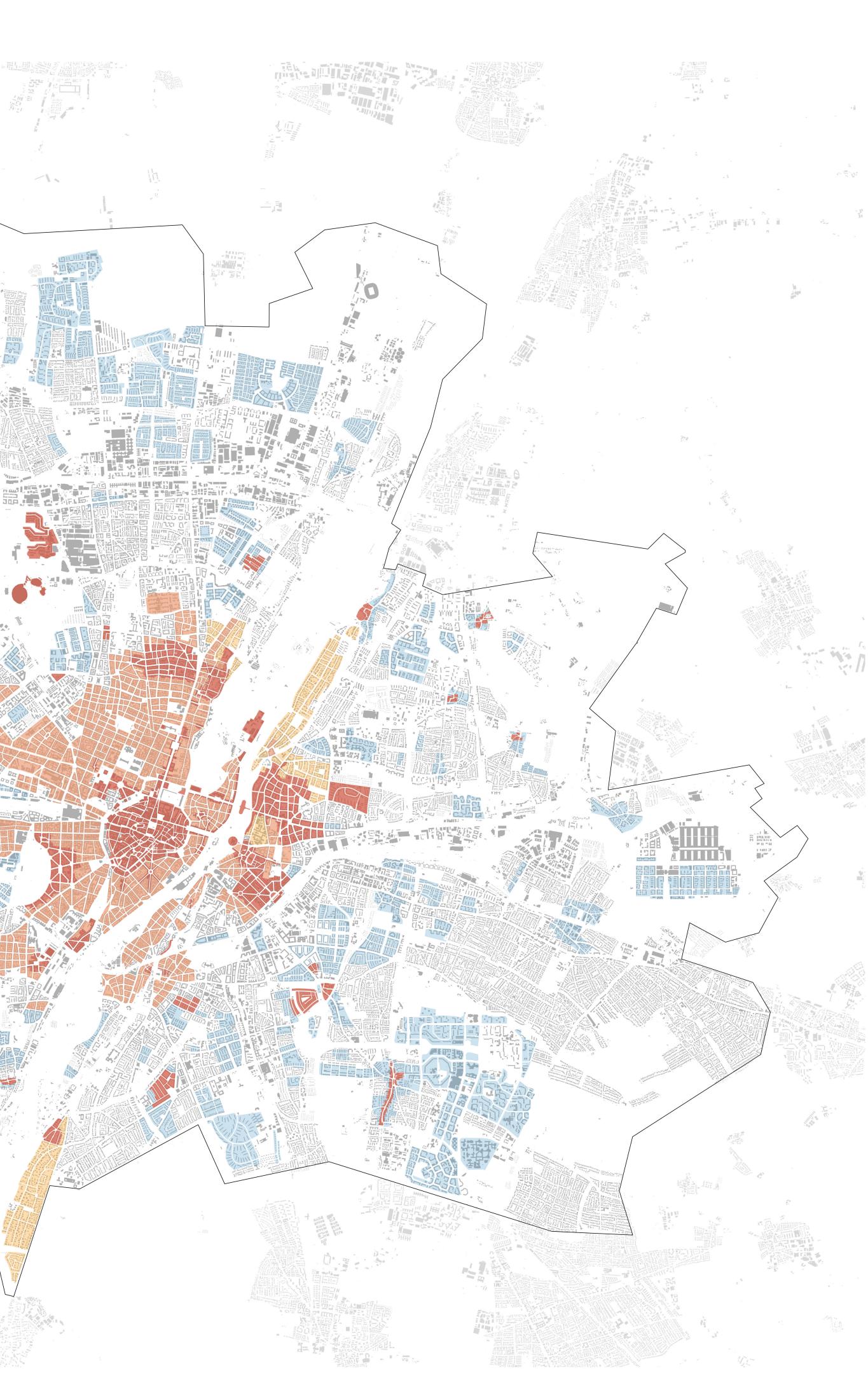
- 
- Altstadt, Ensemble, Baudenkmal
 - Innenstadt mit hoher Gestaltqualität
 - Offene Baugebiete mit hoher Gestaltqualität
 - Siedlungen mit einheitlicher Gestalt
 - Stadtgrenze

Quelle der Karte:

Karte Baustrukturen, Fortschreibung der Hochhausstudie, Detlef Schreiber Architekt BDA, DWB, 1995; Aktualisiert 2018, Referat für Stadtplanung und Bauordnung







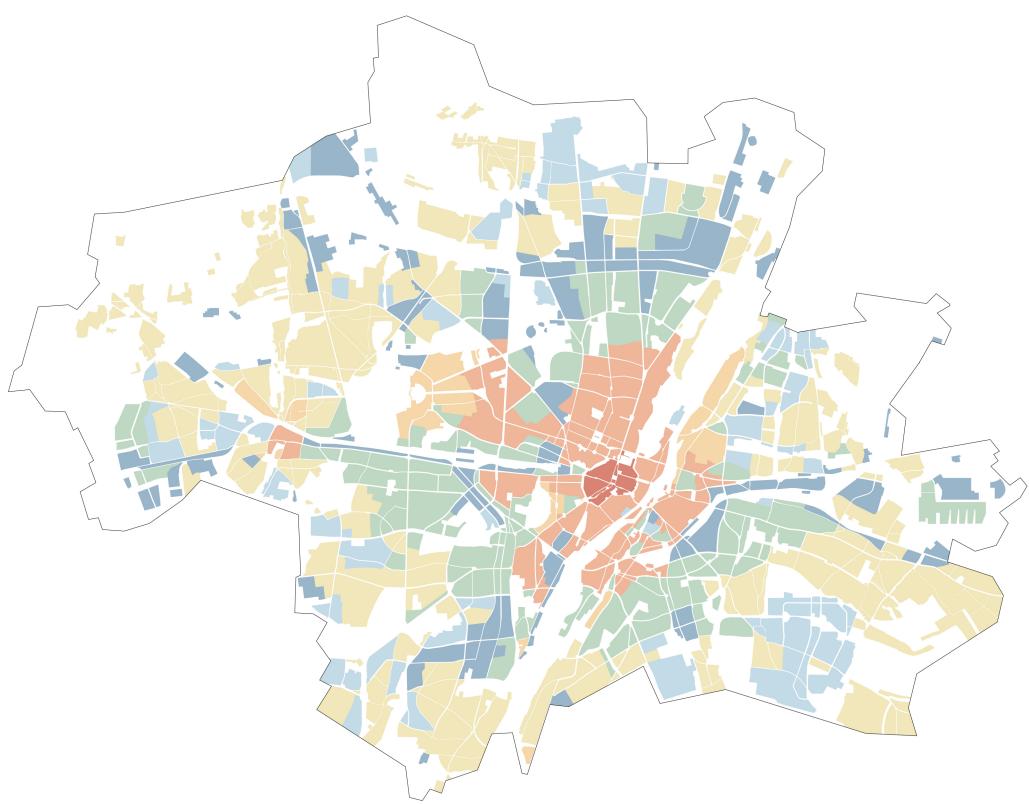
Typologie

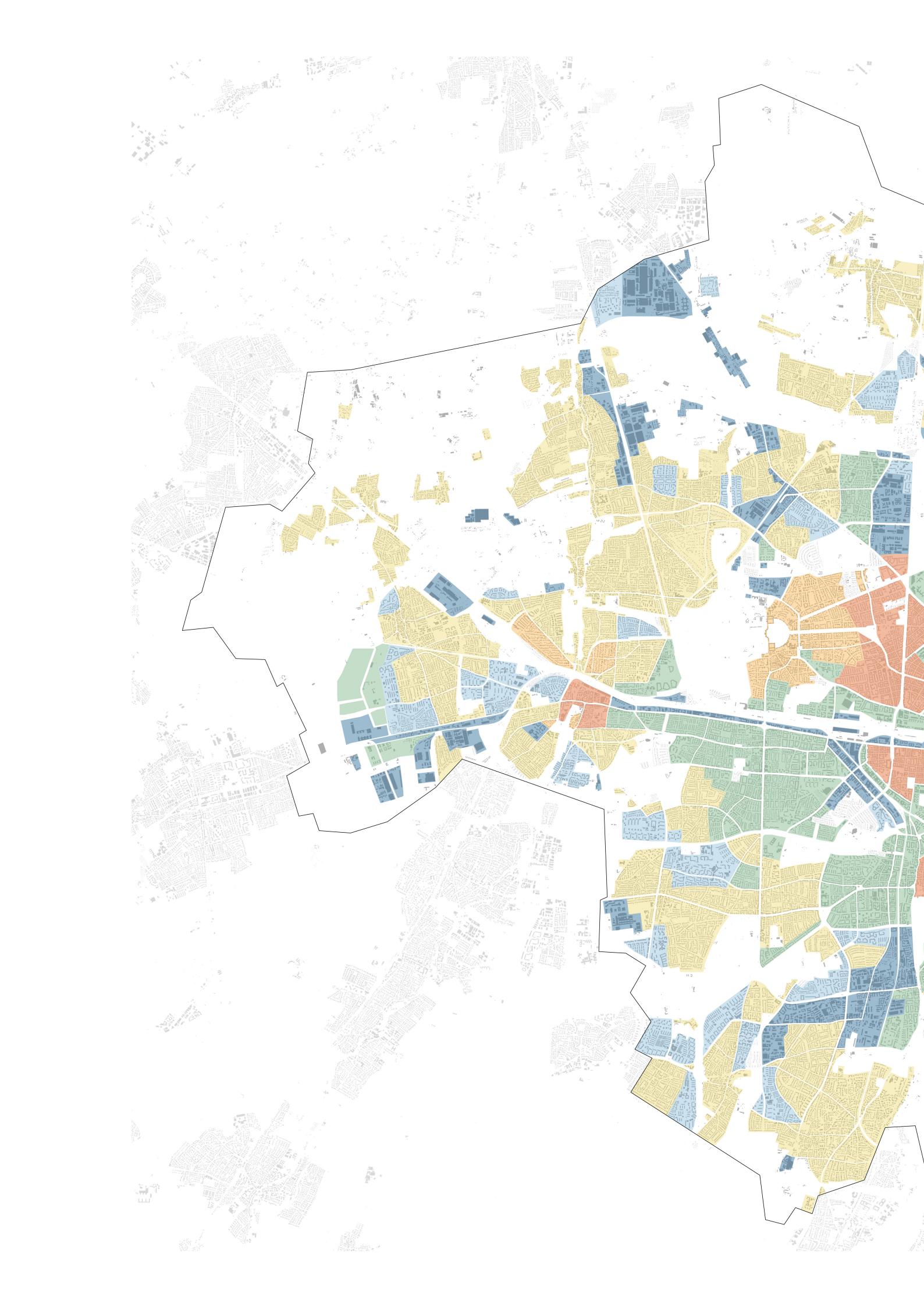
Die Stadtstruktur gibt Rückschlüsse auf die „Aufnahmefähigkeit“ von Hochhäusern. Es wurden vereinfachend sieben Kategorien für Stadtypologien definiert: Altstadt, gründerzeitliche Blockrandbebauung, offene Bebauung, Block oder Siedlung, Gartenstadt oder ehem. Dorf, Großform oder Zeilen, heterogen gewerblich geprägte Gebiete oder öffentliche Infrastrukturen.

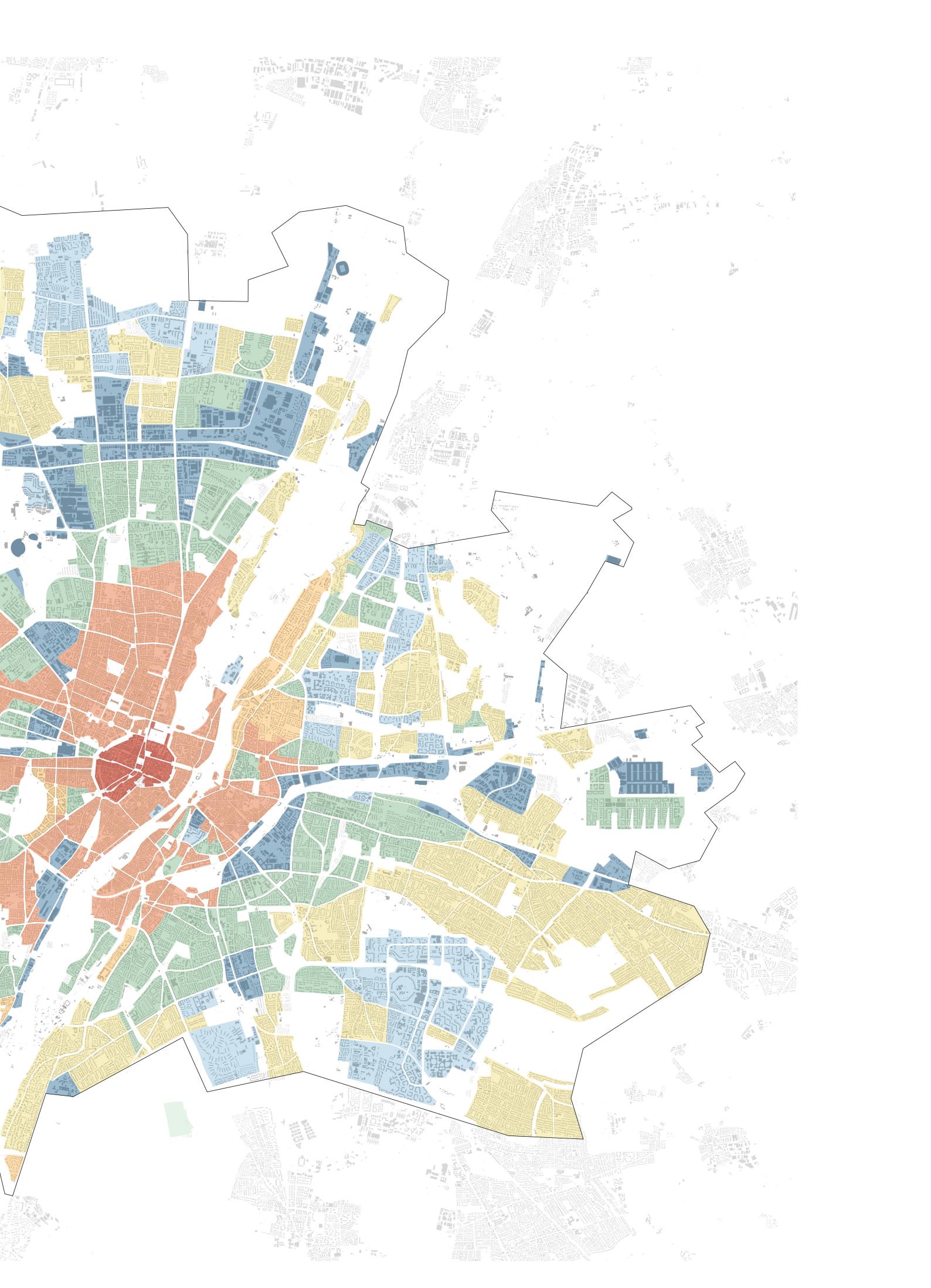
Themenspezifische Rahmenbedingungen:

- Die Eignung der Stadtstruktur für Hochhäuser ist je Typologie unterschiedlich.
- Bereiche der gewerblichen Nutzung können in der Regel durch ihre Maßstäblichkeit und Grundstücksgröße gut durch Hochhäuser gestaltet werden.
- Bereiche der Siedlungen können stadtstrukturell gut Hochhäuser mit moderater Höhenentwicklung als Ergänzung aufnehmen.
- Bereiche der Großformen können, unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Figur, durch Hochhäuser ergänzt werden.

	Altstadt
	Gründerzeitliche Blockrandbebauung
	Block / Siedlung
	Offene Bebauung
	Gartenstadt / ehem. Dorf
	Großform / Zeilen
	Heterogen gewerblich geprägte Gebiete/ Öffentliche Infrastrukturen
—	Stadtgrenze







Höhenstruktur

Die Wahrnehmung der Stadt ist dynamisch, das heißt sie verändert sich in Raum und Zeit. München kann heute, wie alle größeren Städte, nur noch fragmentarisch, also in vielen unterschiedlichen Facetten wahrgenommen werden. Die Entwicklung und Gestaltung der Stadt ist ein Prozess, der sich aus den Bedürfnissen Vieler zusammensetzt. Deshalb hat München viele Gesichter und hat sich auch hinsichtlich des Höhenprofils in der Nachkriegszeit vielgestaltig entwickelt.

Am Stadtrand ist die Bebauung durchschnittlich 10 bis 15 Meter hoch, in der Innenstadt kann die Gebäudehöhe bei bis zu 30 Metern liegen. „Profilübergrechende Gebäude“ finden sich über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Dies sind zum einen Kirchen, historische Türme sowie besondere öffentliche Bauwerke und seit der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts verstärkt auch technische Bauwerke und Hochhäuser.

Ab ca. 40m bis 50m wird ein Gebäude in München als profilübergrechendes Hochhaus wahrgenommen. Gebäude dieser Größenordnung gibt es an vielen Stellen der Stadt (ca. 240 Gebäude, Stand 2020). Ab ca. 80m entfaltet ein Hochhaus eine übergeordnete Fernwirkung und wird zu einem prägenden Element

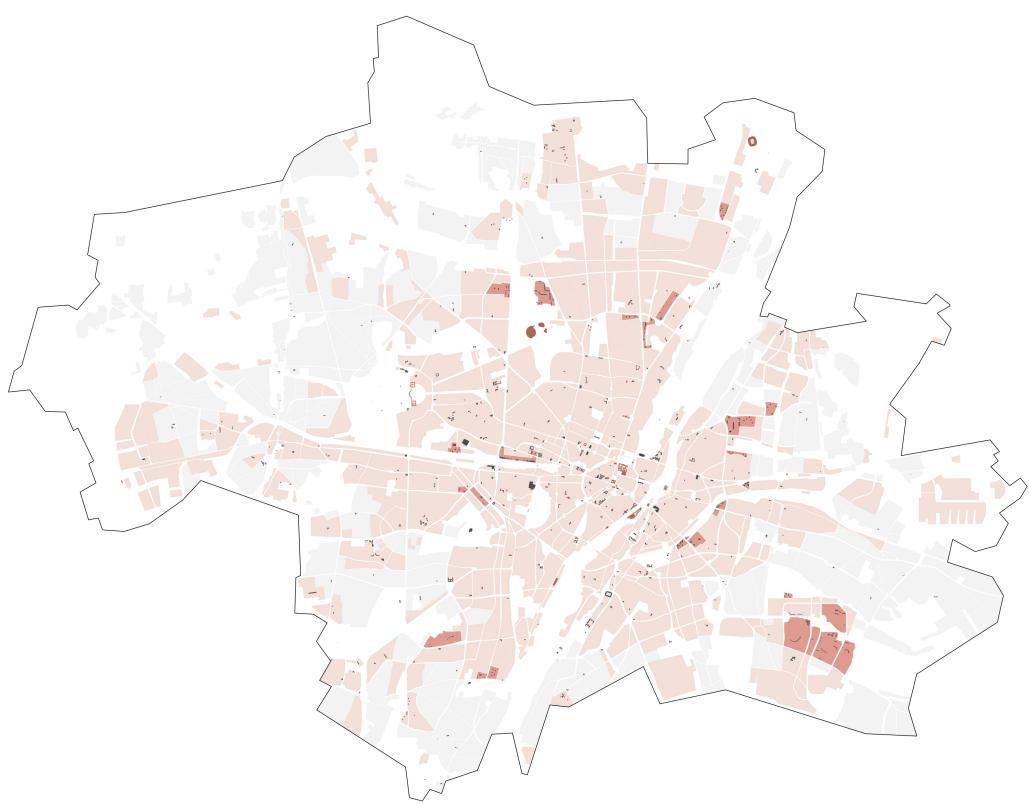
der Stadtsilhouette. Das derzeit höchste Gebäude, Uptown am Georg-Brauchle-Ring, misst 146 Meter. Diese, in München seltenen (ca. 15 Gebäude, Stand 2020) hohen Hochhäuser verteilen sich auf wenige Standorte: den Arabellapark, die westliche Bahnachse / Südring, den Ostbahnhof / Steinhausen, um den Olympiapark und im Bereich Mittlerer Ring Nord / Frankfurter Ring. Heute sind Hochhäuser also bereits ein selbstverständlicher Teil der Stadtsilhouette.

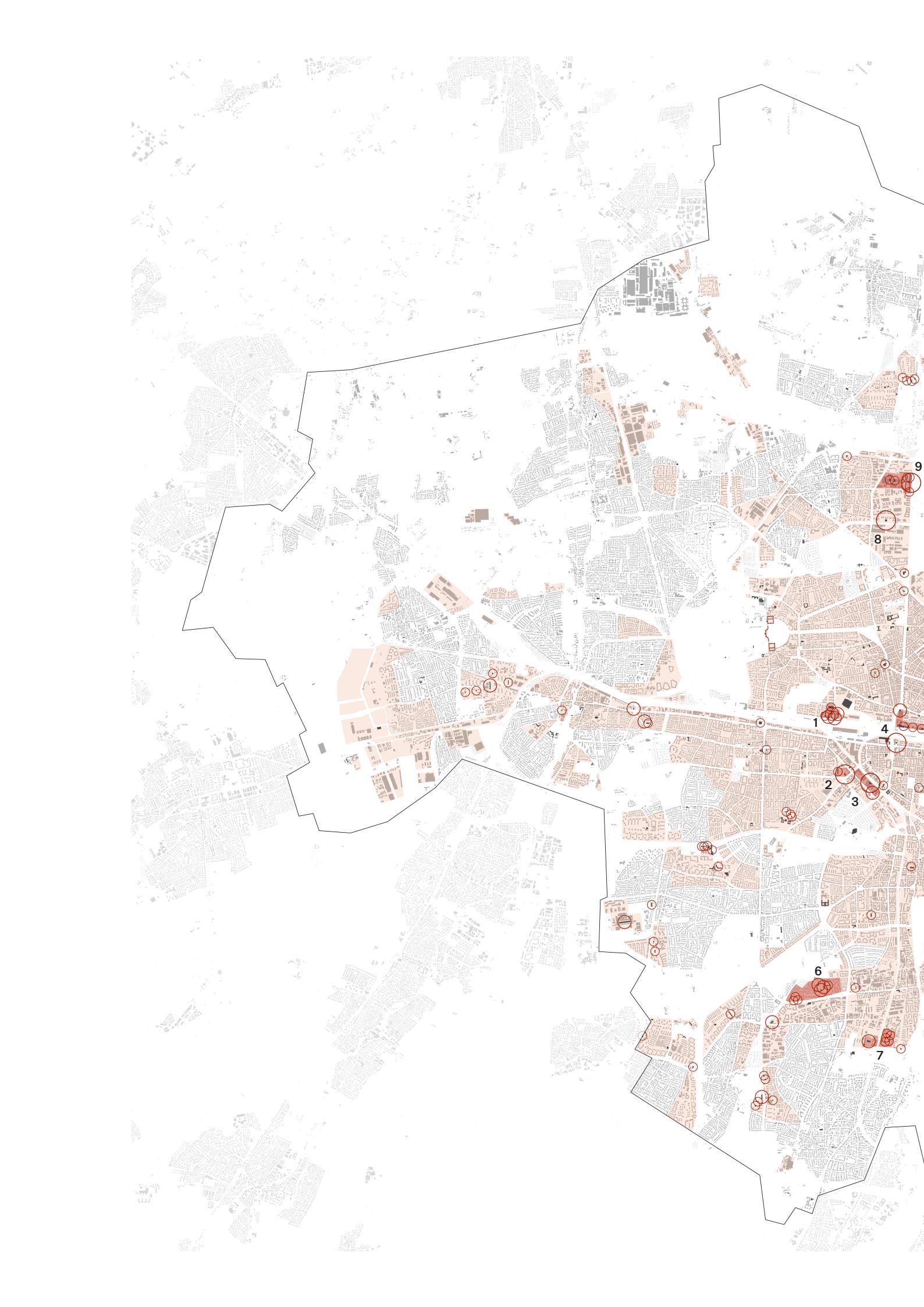
Themenspezifische Rahmenbedingungen:

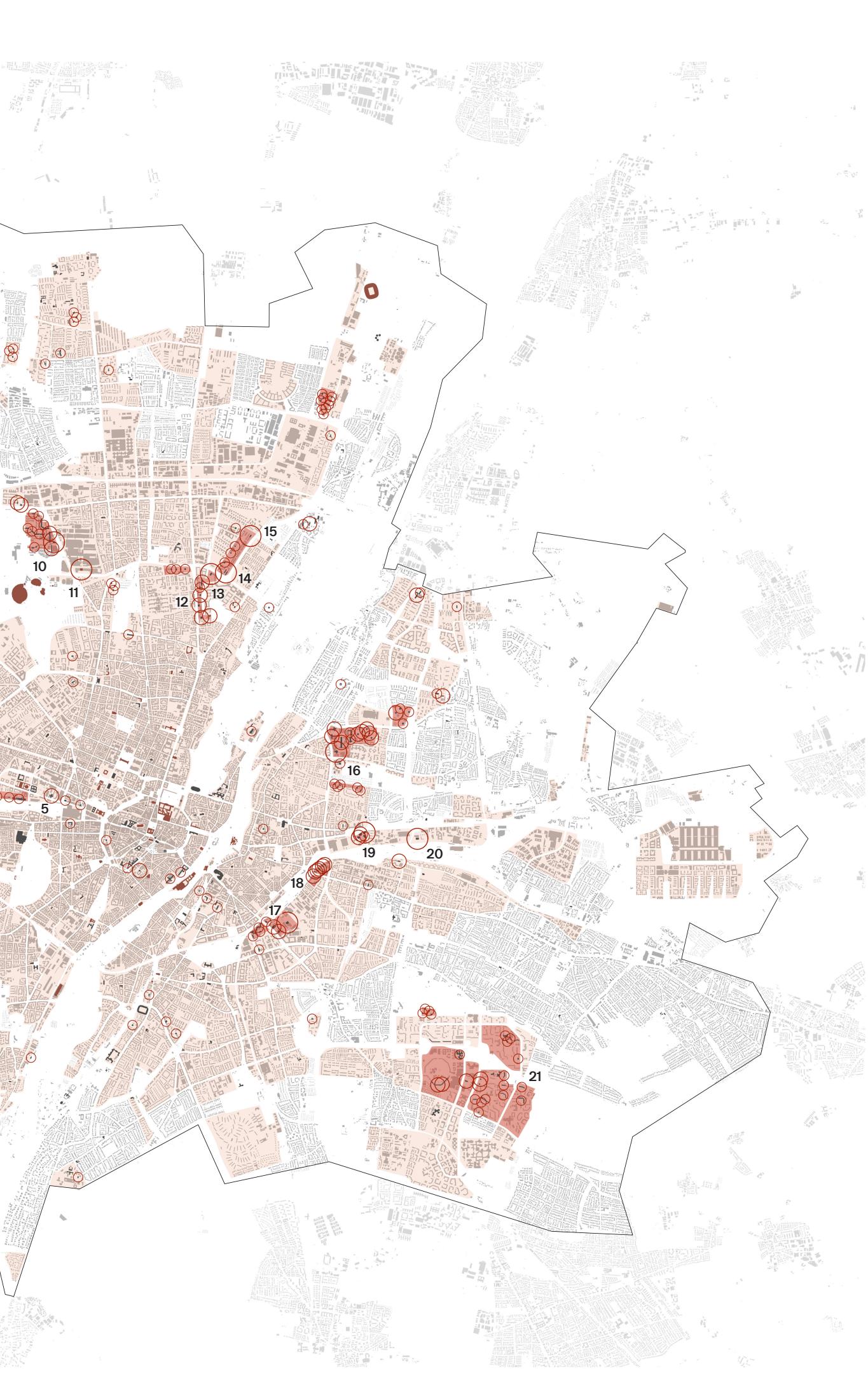
- Eine Gestaltung der Silhouette ist außerhalb der Innenstadt / des Mittleren Rings gut möglich.
- Der Norden eignet sich für Hochhäuser der höchsten Kategorien und eine Konzentration von Hochhäusern eher als der Süden.
- Eine Komplettierung bestehender Hochhausstandorte ermöglicht eine Weiterentwicklung in Bezug auf Kontext, Mischung und Urbanität.

- 1 Hochhäuser am Hirschgarten
- 2 Hochhaus an der Westendstraße
- 3 ADAC Zentrale
- 4 Central Tower München
- 5 BR Rundfunkhaus
- 6 Siemens-Siedlung
- 7 Siemens-Hochhaus
- 8 Uptown
- 9 Pressestadt
- 10 Olympisches Dorf
- 11 BMW Vierzylinder
- 12 Schwabinger Tor
- 13 Münchner Tor
- 14 Highlight Towers
- 15 Skyline Tower
- 16 Arabella Park, u.a HVB Tower
- 17 Werksviertel, u.a Werk 4
- 18 Ten Towers
- 19 Bavarian Towers
- 20 SV Hochhaus
- 21 Neuperlach

- bestehendes Hochhaus über 80m
- bestehendes Hochhaus 50-80m
- bestehendes Hochhaus 30-50m
- Profilübergrechende Gebäude mit Symbolwert
- ↗ Profilübergrechende Gebäude
- Gebiete mit einer Konzentration von Hochhäusern
- prägende Traufhöhe > 10m (abstrahiert)
- Stadtgrenze







Sichträume und Sichtachsen in Bezug auf den Altstadtbereich

Auf ein besonderes Bauwerk, Landschaftselement oder Denkmal ausgerichtete Sichtbeziehungen sind ein wirkungsvolles städtebauliches Mittel zur Gestaltung des Stadtbildes. Im Laufe der Zeit kamen sie in vielfältiger Form und mit unterschiedlichem Hintergrund zum Einsatz. Von den auf die Frauenkirche ausgerichteten Handelswegen, die schon vor der Stadtgrenze auf deren Zentrum verwiesen, über die barocken Achsenmodelle der Münchner Schlossanlagen, die königlichen Achsen der ersten Stadtverlängerungen, bis hin zum malerischen Städtebau Theodor Fischers ist das Münchner Stadtbild geprägt von diesen prominenten Blicksituationen.

Die Sichtraumstudie München¹ zeigt, wo aus planerischer Sicht besonders sensible Sichträume und Blickpunkte auf die historischen Wahrzeichen der Stadt, oder die Altstadtsilhouette insgesamt, vorzufinden sind. Sie dokumentiert die wichtigsten Sichtbeziehungen und entwickelt Empfehlungen für die Bewertung von Veränderungen der Silhouette. Aus ihrer unterschiedlichen Bedeutung werden verschiedene Arten von Sichtbeziehungen unterschieden:

Sichtachsen, die als lineare, bewusst gestaltete und auf einen „point de vue“ ausgerichtet Räume verstanden werden und zugleich Teil eines besonders inszenierten Ensembles sind. Sie repräsentieren in ihrer geschlossenen Anlage eine besondere Gestaltidee ihrer Erbauungszeit und sind aufgrund der architektonischen und städtebaulichen Qualität auch in ihrer Gesamtheit als Ensemble geschützt.

- 1 Nymphenburger Schloss
- 2 Olympiastraße/ Forst-Kasten-Allee
- 3 Friedenheimer Brücke
- 4 Donnersberger Brücke
- 5 Arnulfstraße
- 6 Bavaria
- 7 Hackerbrücke
- 8 Marsstraße
- 9 Neuhofener Berg
- 10 Thalkirchener Straße
- 11 Schäftlarnstraße
- 12 Dachauer Straße
- 13 Olympiaberg
- 14 Schleißheimer Straße
- 15 Luitpoldhügel
- 16 Brienerstraße
- 17 Frauenkirche
- 18 Neues Rathaus
- 19 Alter Peter
- 20 Ludwigstraße/Leopoldstraße
- 21 Monopteros
- 22 Prinzregentenstraße/Friedensengel
- 23 Maximilianstraße/Maximilianeum
- 24 Gasteig
- 25 Deutsches Museum
- 26 Nockerberg
- 27 Ostpark
- 28 Messestadt Riem
- 29 Großhesseloher Brücke

Sichträume auf Ebene des Stadtraumes. Sie begründen sich aus der Sichtbarkeit der Wahrzeichen und Silhouette der Altstadt aus großer Entfernung und haben daher eine bedeutende Orientierung im Stadtraum. Sie kommen in wichtigen Verkehrsachsen zu liegen.

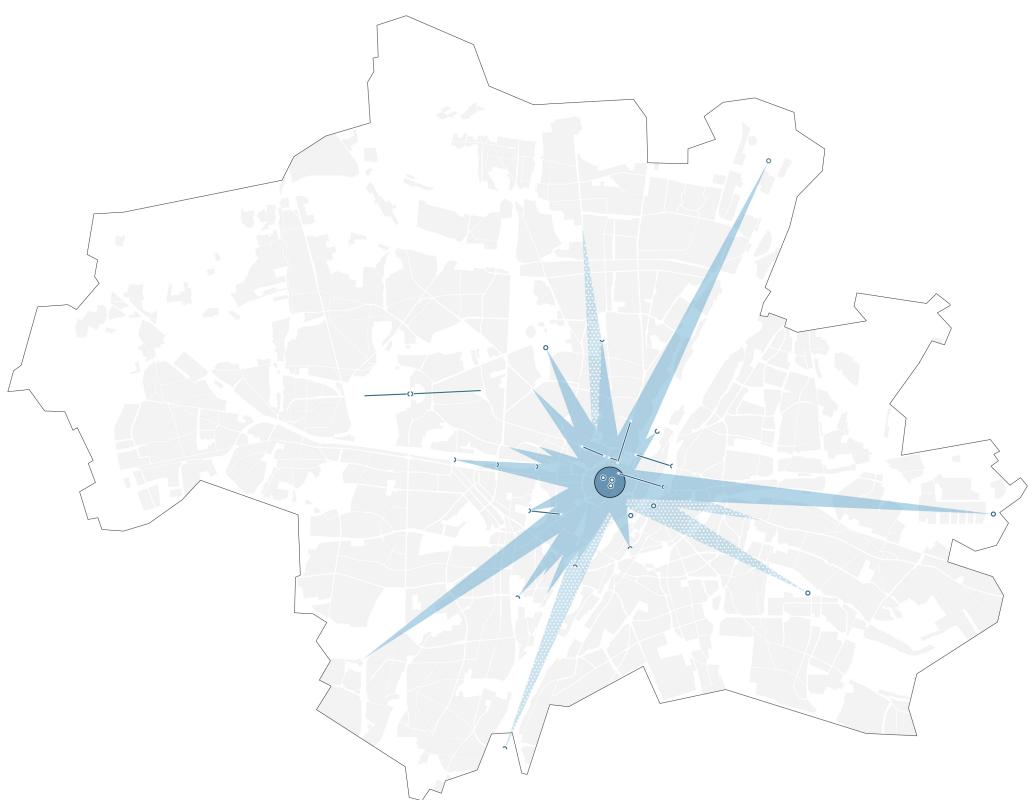
Sichtfächer, die sich von topografischen oder baulichen Aussichtspunkten ergeben. Von dort ist entweder ein sequenzieller Überblick oder einen Rundumblick möglich. Sie zeigen, dass die bekannte Altstadtsilhouette als Kern nur einen Teil der Stadtsilhouette bildet. Diese entwickelt sich kontinuierlich, spätestens seit den 60er Jahren auch mit Hochhäusern, weiter.

Themenspezifische Rahmenbedingungen:

- Das Pramat der Altstadtsilhouette mit ihren historischen Türmen ist unbestritten und wird geschützt. Der Bereich der Altstadt ist daher für signifikante Hochhausprojekte ausgeschlossen.
- Die dargestellten Sichtachsen konstituieren prägende Stadtbilder für München und dürfen nicht durch neue Bauwerke beeinträchtigt werden.
- Sichtbezüge zu stadtprägenden Bauwerken/Ensembles außerhalb der Altstadt sind für konkrete Projekte zu ermitteln und zu berücksichtigen.
- An geeigneter Stelle kann sich das Stadtbild und die Stadtsilhouette weiterentwickeln. Veränderungen sind transparent darzustellen und ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtstrukturen zu belegen.

- Kernbereich Altstadt
- Sichtraum/Sichtbezug zur Altstadt, gegenwärtig nicht beeinträchtigt
- Sichtraum/Sichtbezug zur Altstadt, gegenwärtig beeinträchtigt
- Aussichtspunkt Rundumblick
- ◀ Aussichtspunkt mit sektoralem Sichtbezug
- Sichtachse mit wechselseitigem Sichtbezug
- Sichtachse mit einseitigem Sichtbezug
- Sichtachse und Aussichtspunkt mit sektoralem Bezug
- .. Hochhäuser/Gebäude >50m
- Stadtgrenze

¹ Grundlage aller dargestellten Inhalte:
Sichtraumstudie München, EISENLAUER Architektur & Stadtplanung im Auftrag der Landeshauptstadt München 2022







Sichträume in Bezug auf den Olympiapark

Neben der Altstadt und den bedeutenden Park- und Freiräumen hat München ein weiteres Ensemble von hohem Wert für das Stadtbild: Der Olympiapark als herausragendes Gesamtwerk mit seiner am menschlichen Maßstab ausgerichteten Planung, der Durchdringung von Architektur und Landschaft und der unverwechselbaren Silhouette des Zeltdaches. Die Landeshauptstadt München strebt für das Ensemble Olympiapark eine Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste an. Die Bewerbung hat 2021 die nationale Ebene des dreistufigen formalen Bewerbungsverfahrens erreicht.

Planungen im Umfeld des Parks sind daher auch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die „Outstanding Universal Values (OUV)“ zu prüfen. Dazu hat eine städtebauliche Untersuchung zum Olympiapark München Handlungsempfehlungen als Planungsgrundlage erarbeitet, welche als inhaltliche Anreicherung und Orientierung der Hochhausstudie mit besonderem Fokus auf den Olympiapark als potenzielle Welterbestätte dienen. Sie basieren auf einem Verständnis des Olympiaparks als schützenswertes städtebauliches und kulturelles Gut, das zugleich wichtiger Teil des Bildes einer zukunftsgewandten und sich ständig wandelnden Stadt ist. Entwicklungen in diesen Bereichen sollen und können, ebenso wie der Park selbst es tut, einen Mehrwert für die Stadtbevölkerung generieren.¹

Es werden eine Pufferzone sowie sensible Bereiche bestimmt, die sich aus wichtigen Sichtbeziehungen aus der Stadt auf den Park und innerhalb des Parks definieren. Hier sind die Einflüsse auf die in der städtebaulichen Untersuchung herausgestellten Attribute des Parks (Zeltdach, Olympiaberg /modellierte Landschaft, Durchdringung von Park und Stadt) besonders zu beachten. Im Zusammenhang mit der Bewerbung um die Aufnahme in die Weltkulturerbeliste erfolgt ggf. die Festlegung einer weiteren Pufferzone.

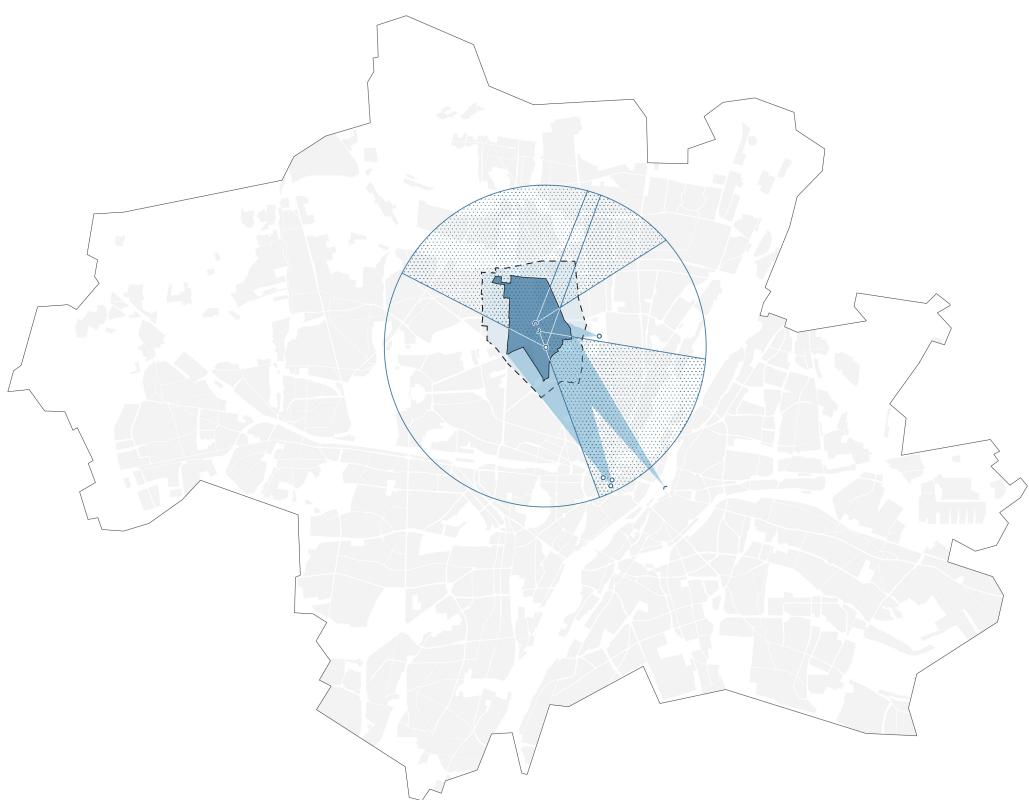
Themenspezifische Rahmenbedingungen:

- Innerhalb der Kernzone „Olympiapark“ sind weitere Hochhausentwicklungen ausgeschlossen.
- In der Pufferzone gilt eine Obergrenze von 40 m für neue Bebauungen, welche sich an der Höhe des Zeltdachs orientiert. Innerhalb der sensiblen Bereiche ist zusätzlich eine profilübergreifende Bebauung zu vermeiden. Grundsätzlich erfolgt eine Einzelfallprüfung, bei der im Rahmen einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung mögliche Auswirkungen auf die besonderen Attribute des Parks untersucht werden.
- Außerhalb des sensiblen Bereichs kann aufnahmeweise, nach Ausschluss eines negativen Einflusses durch weitergehende Untersuchungen (vertiefte SVU), von dem Richtwert abgewichen werden.
- Innerhalb der Sichtfächer, in Richtung des Olympiaparks, sind profilübergreifende Gebäude zu vermeiden.
- Bereiche im Hintergrund prägender Sichtbezüge und Aussichtspunkte des Parks müssen gesondert auf diesen Aspekt hin untersucht werden.

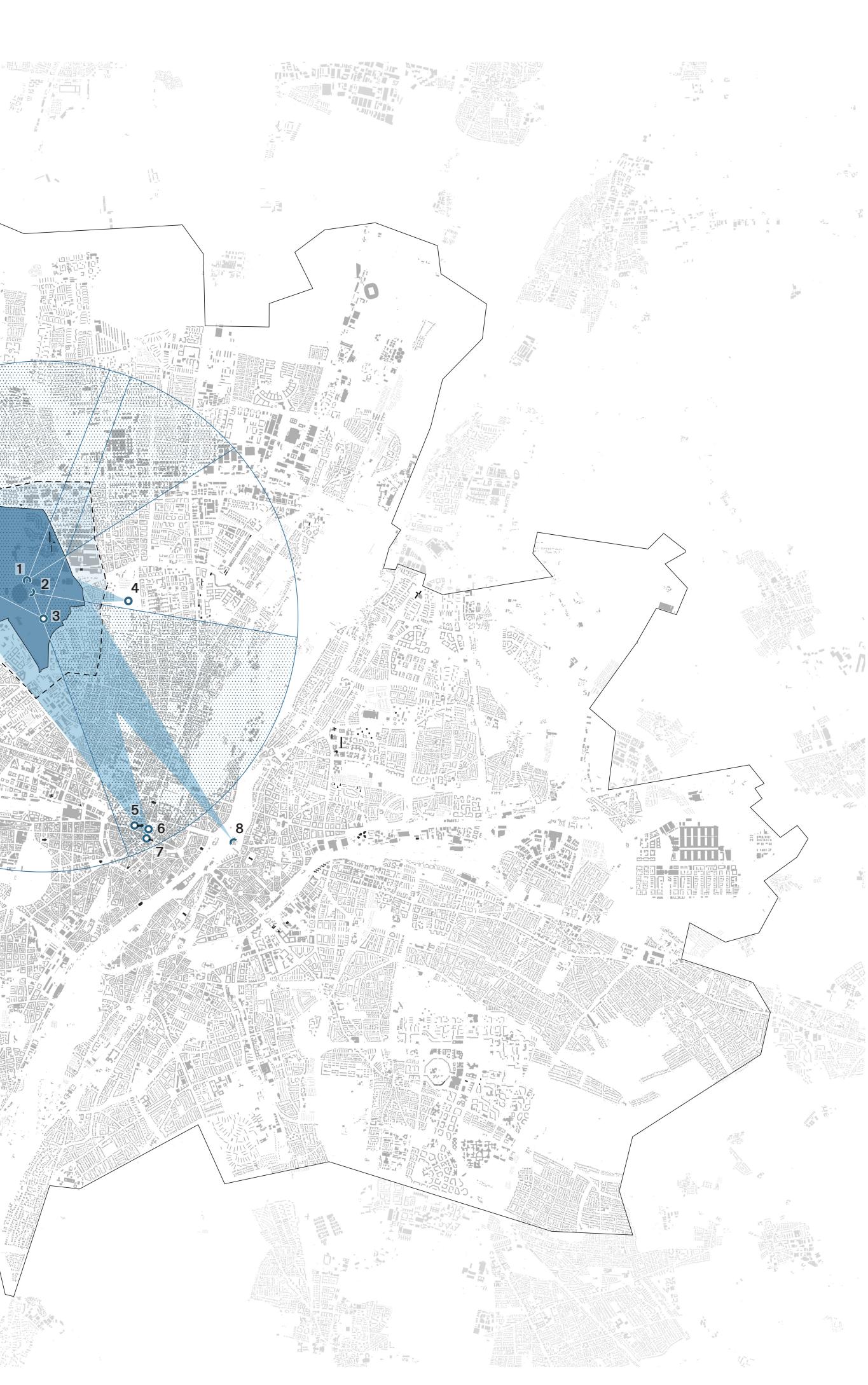
- Kernbereich Olympiapark
- Pufferzone Olympiapark
- Sichtraum/Sichtbezug zum Olympiapark
- Bereiche im Hintergrund prägender Sichtbezüge und Aussichtspunkte im Park
- Aussichtspunkt rundumblick
- △ Aussichtspunkt mit sektoralem Sichtbezug
- ◆ Hochhäuser/Gebäude >50m
- Stadtgrenze

1 „Augen“ des Zeltdachs
2 zentraler Uferbereich
3 Olympiaberg
4 Luitpoldhügel
5 Frauenkirche
6 Neues Rathaus
7 Alter Peter
8 Maximilianeum

¹ Grundlage aller Inhalte:
Städtebauliche Untersuchung Olympiapark München,
RHA Reicher Haase Assoziierte GmbH im Auftrag der
Landeshauptstadt München, 2022







Freiraum

Die hohe Qualität der Freiräume (Freiraummarken, Parkmeilen, vgl. Fachgutachten „Freiraum 2030“) ist ein wichtiger Teil des Bildes von München. Die Freiräume / Parks sind oft szenografisch gedachte Räume, in denen das Verhältnis zwischen Landschaft und Stadt entworfen ist. Zum Beispiel ist die Wahrnehmung der Stadt aus dem Englischen Garten immer über die Distanz, d.h. als Silhouette geplant. Abgeschiedenere Teile des Englischen Gartens und der Parkteil des Nymphenburger Parks leben von einer Introvertiertheit und inszenierten Ausblicken. Die Rondellseite des Nymphenburger Schlosses ist dagegen schon immer der Stadt zugewandt und tritt mit deren Silhouette in Beziehung.

Durch die mögliche Distanz zur Stadt spielt die Geometrie in der Wahrnehmung von Hochpunkten aus den Freiräumen eine große Rolle. Der Abstand der Betrachter*innen zur vordergründigen Sichtbarriere hoher Gebäude ist sehr bedeutsam.

Themenspezifische Rahmenbedingungen:

- Die Wahrnehmbarkeit von Hochhäusern aus den großen Freiräumen muss beachtet werden.
- Die Setzung von Hochhäusern muss auf den jeweiligen Bedeutungsraum Rücksicht nehmen.

- 1 Landschaftspark Freiham
- 2 Pasinger Stadtpark
- 3 Grünzug Würm
- 4 Parkfriedhof Untermenzing
- 5 Kapuzinerhölzl
- 6 Schlosspark Nymphenburg
- 7 Hirschgarten
- 8 Westfriedhof
- 9 Westpark
- 10 Waldfriedhof
- 11 Südpark
- 12 Olympiapark
- 13 Luitpoldpark
- 14 Theresienwiese
- 15 Alter Südfriedhof
- 16 Isarauen
- 17 Hofgarten
- 18 Ostfriedhof
- 19 Friedhof am Perlacher Forst
- 20 Denninger Anger
- 21 Ostpark
- 22 Riemer Park

- Freiraummarken, Flusslandschaft
- Parkmeilen
- Landschaftsschutzgebiet
- Sonstige Grünfläche, Landwirtschaftliche Flächen
- Wald
- Gleisfelder
- große Straßen
- Gewässer
- Stadtgrenze







Mobilitätsräume

Die Hauptverkehrsräume sind ein wichtiger Bestandteil der Stadtstruktur. Prägend sind die Ringe und Radialen der Hauptverkehrsachsen. Mobilitätsräume sind wichtige Orte, von denen aus die Stadt wahrgenommen wird. Sie bilden den Raum für die tägliche, simultane Wahrnehmung der Stadt und stellen ein Grundgerüst der Orientierung dar. Die Wahrnehmung erfolgt dynamisch in einer Aneinanderreihung von Szenen. Parkmeilen (vgl. Fachgutachten „Freiraum 2030“) sind auf der Ebene der geringen Geschwindigkeit ebenfalls Mobilitätsräume, von denen aus die Stadt erlebbar ist. Die Stadteinfahrten verfügen teilweise über szenografische Elemente. Zum Beispiel eröffnet sich am Forstenrieder Schloss ein Ausblick auf die Frauenkirche. Am Tatzelwurm an der Stadteinfahrt im Norden ist, durch die erhöhte Position und Richtungsänderung, ein Weitblick über die Stadt möglich.

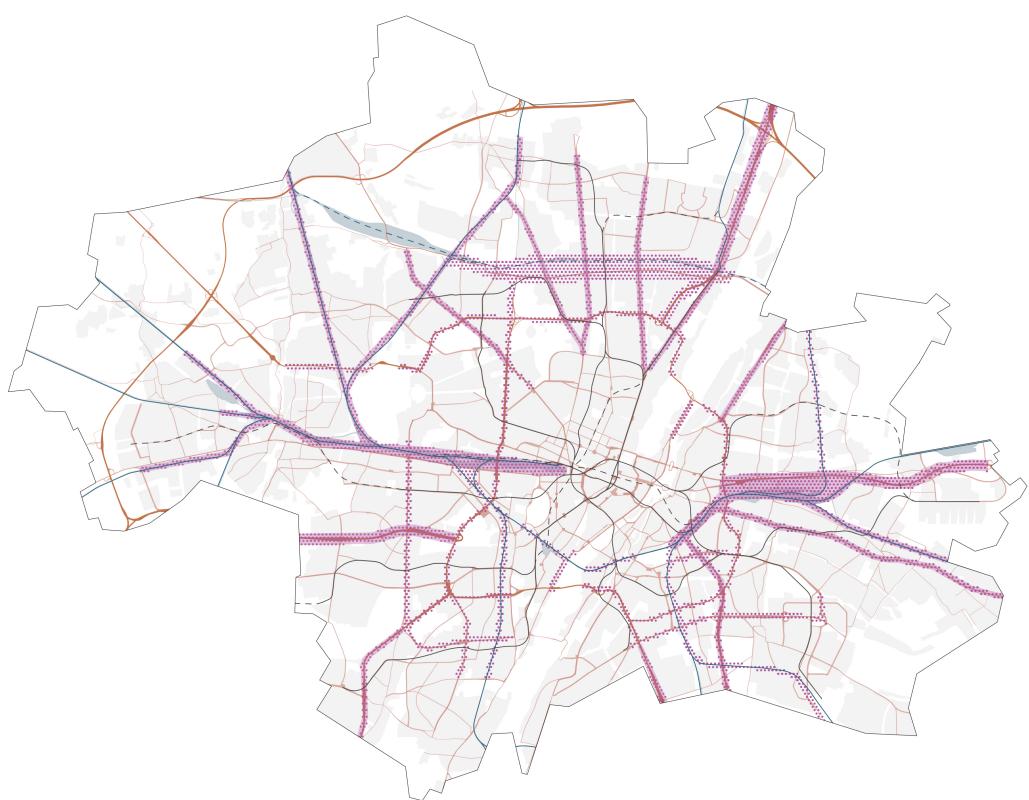
Mit der nördlichen Stadteinfahrt der Autobahn A9 verfügt München über eine durch Hochpunkte gestaltete Stadteinfahrt: Auftakt mit Allianzarena und Windrad, Abschluss mit den Highlight-Towers.

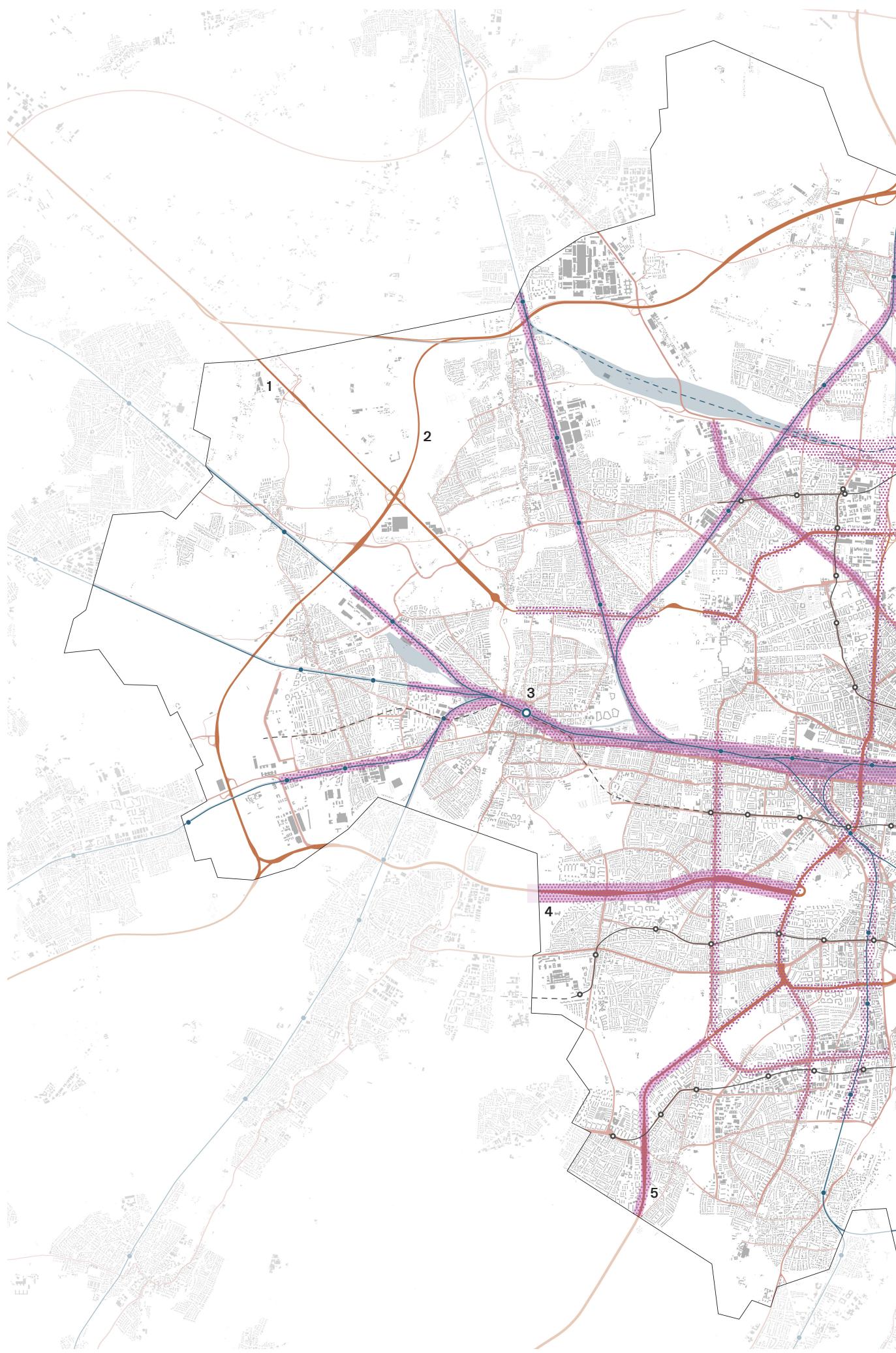
Themenspezifische Rahmenbedingungen:

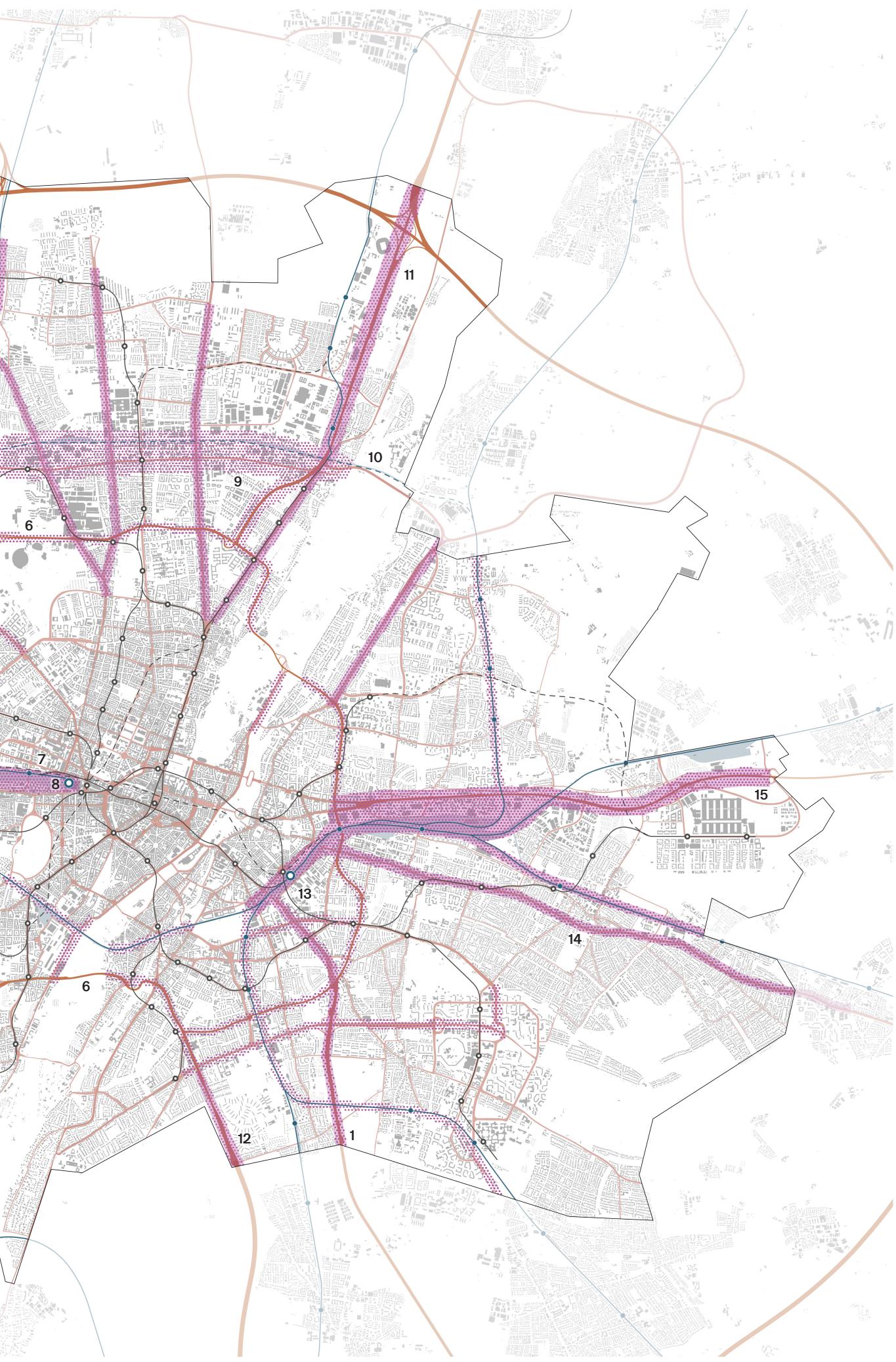
- Mobilitätsräume bieten aufgrund ihrer Dimension und Frequenz ein hohes Gestaltungspotenzial. Dies gilt insbesondere für Stadteinfahrten.
- Ein Potential für Hochhäuser liegt in den Überschneidungen und Verknüpfungen von Mobilitätsräumen.

- 1 Autobahn 8
- 2 Autobahn 99
- 3 Bahnhof Pasing
- 4 Autobahn 96
- 5 Autobahn 95
- 6 Mittlerer Ring
- 7 ZOB
- 8 Hauptbahnhof
- 9 Frankfurter Ring
- 10 gepnt: S-Bahn Nordring
- 11 A9
- 12 A995
- 13 Ostbahnhof
- 14 Wasserburger Landstraße
- 15 A94

- Potential Mobilitätsräume
- Gestaltungspotential Stadteinfahrt
- Fernverkehrsbahnhof
- ● Haltestelle S-Bahn / U-Bahn
 - DB/S-Bahnlinie / U-Bahnlinie oberirdisch
 - DB/S-Bahnlinie / U-Bahnlinie oberirdisch geplant
 - S-Bahnlinie / U-Bahnlinie unterirdisch
 - S-Bahnlinie / U-Bahnlinie unterirdisch geplant
- Hauptverkehrsstraße
- Große Straße
- Bahntrassen
- Stadtgrenze







Zentralität

Orte mit zentralen Funktionen und ihre Vernetzung bilden eine weitere Orientierungsebene in der Stadt. Stadt-, Stadtteil- und Quartierszentren machen einen wichtigen Teil des Bildes von München aus. In ihnen überlagern sich die Nutzungen funktional und zeitlich. Eine in der Regel gute Erreichbarkeit mit mehreren ÖV-Angeboten erhöht die Bedeutung der Orte.

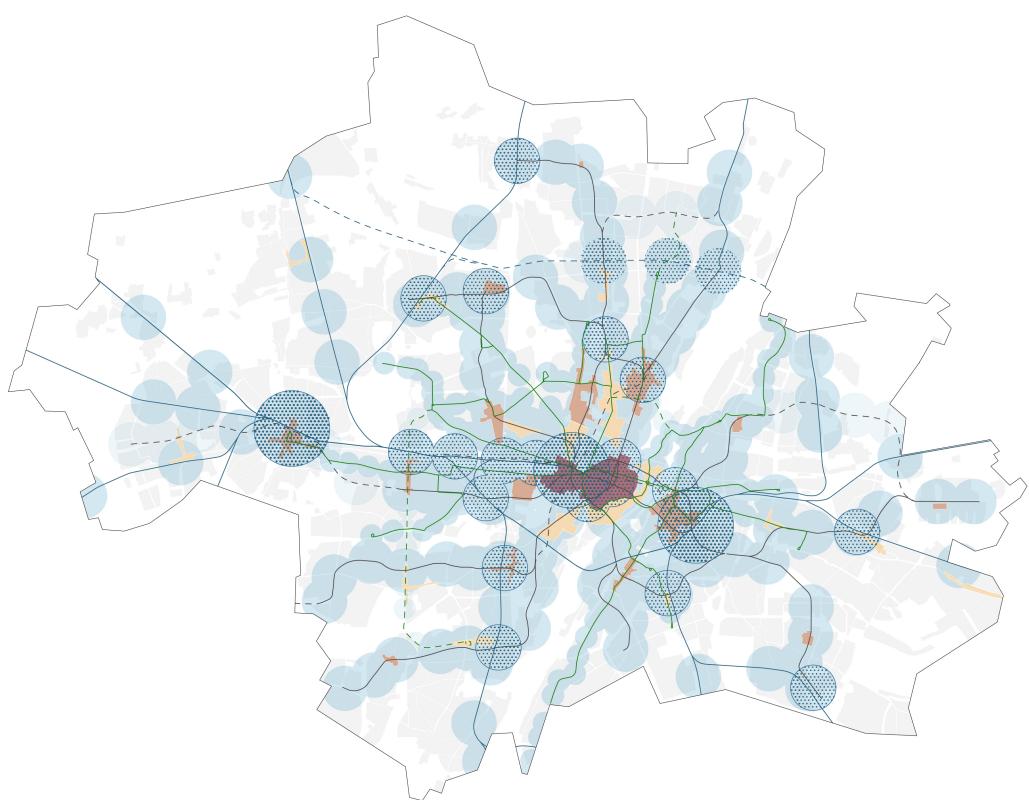
Wichtig für die Planung von einzelnen Hochhäusern oder Hochhausgruppen ist der Effekt der Nutzungs-konzentration an einem Ort. Da diese Auswirkungen auf das Stadtgebiet ähnlich wie Zentren / Subzentren haben, darf die Konzentration von Geschossfläche, Nutzer*innen, Bewohner*innen und Infrastruktur nur in Abstimmung mit der Planung und Sicherung von Zentren (Zentrenkonzept der Stadt München) erfolgen.

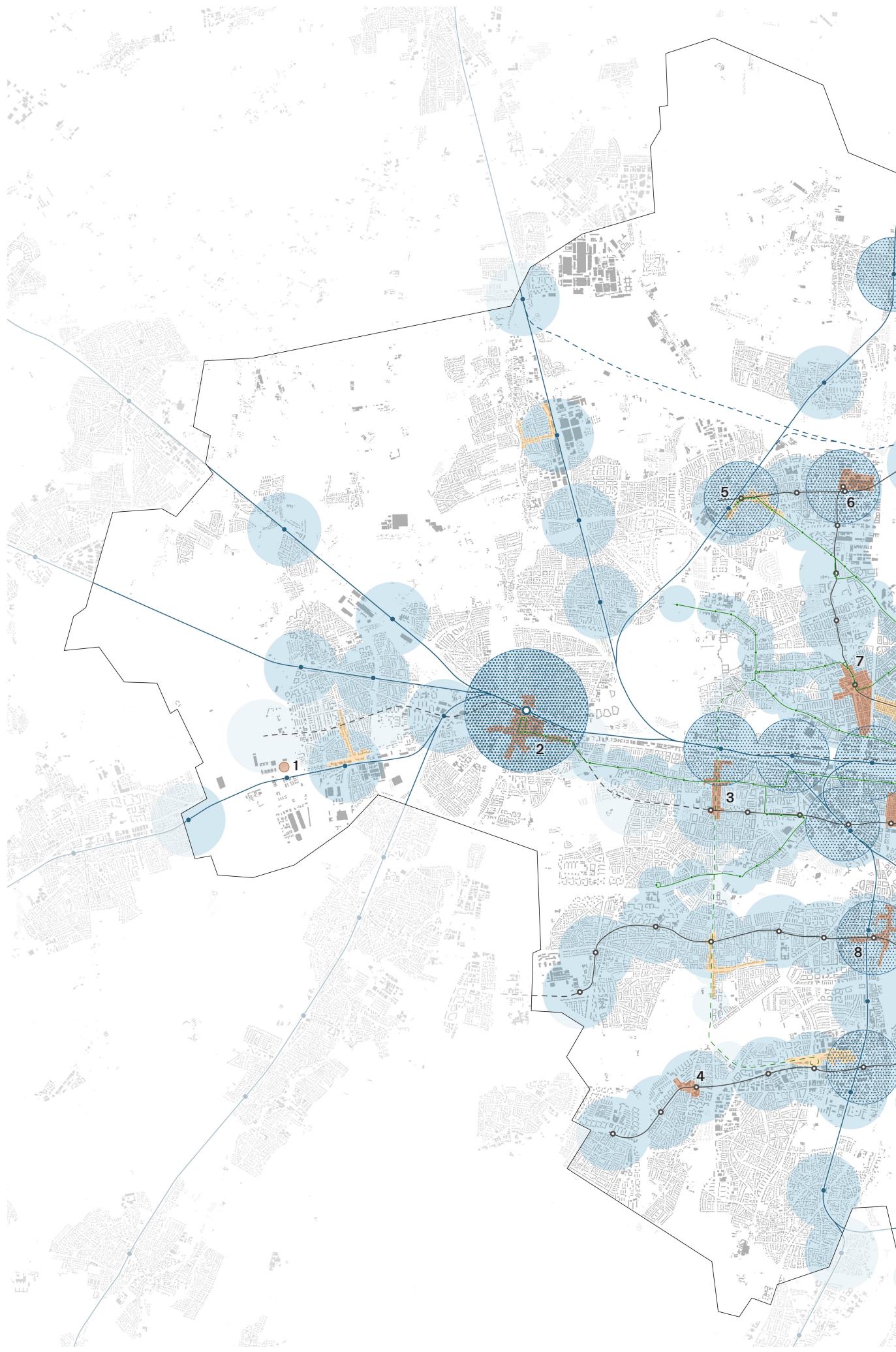
Themenspezifische Rahmenbedingungen:

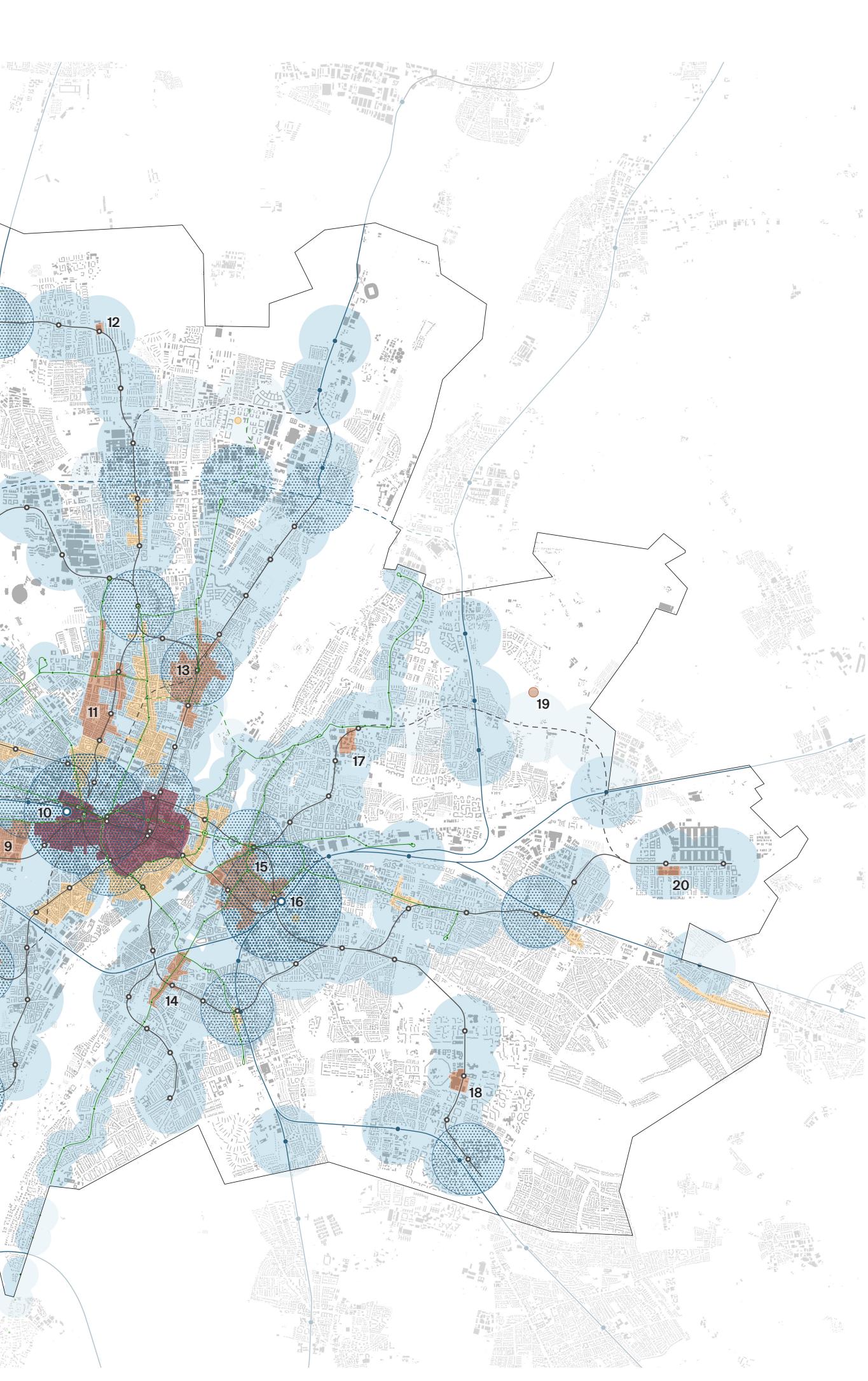
- Orte hoher Erreichbarkeit und Knotenpunkte von Verkehrsmitteln begünstigen das Hochhaus-potential.
- An zentralen Orten muss bei der Platzierung von Hochhäusern besondere Sorgfalt walten.
- Hochhäuser müssen in den sichtbaren, von Vielen erlebbaren Stadtraum eingebunden sein, um ein alltäglicher und selbstverständlicher Teil der Stadt sein zu können.
- Die hohe Aufmerksamkeit von Hochhäusern verlangt nach der Bedeutungsamkeit des Stadt-raumes, in den sie eingebettet sind, d.h. sie sollen nicht in peripheren, beliebigen Lagen entstehen.
- Hochhäuser können neue Zentralitäten entstehen lassen, die das vorhandene Zentrengefüge stär-ken und ergänzen sollten.

- 1 geplant: Freiham
- 2 Pasing
- 3 Laim
- 4 Fürstenried Ost
- 5 Bahnhof Moosach
- 6 Olympia Einkaufszentrum
- 7 Rotkreuzplatz
- 8 Harras
- 9 Schwanthalerhöhe
- 10 Hauptbahnhof
- 11 Nordbad
- 12 Nordheide
- 13 Münchner Freiheit
- 14 Giesing
- 15 Haidhausen
- 16 Ostbahnhof
- 17 Arabellapark
- 18 Perlach
- 19 geplant: Nordosten
- 20 Messestadt Riem

- Tramlinie
- Tramlinie geplant
- ÖPNV oberirdisch (S-,U-Bahn, DB)
- ÖPNV oberirdisch (S-,U-Bahn, DB) geplant
- ÖPNV unterirdisch (S-,U-Bahn)
- ÖPNV unterirdisch (S-,U-Bahn) geplant
- Stadtzentrum
- Stadtteilzentrum
- Quartierszentrum
- Stadtteilzentrum geplant
- Quartierszentrum geplant
- Radius 600/1000 m um Knotenpunkt
- Radius 300/600m um U-Bahn- /S-Bahnhalt
- Radius 300/600m um U-Bahn- /S-Bahnhalt geplant
- Stadtgrenze







Entwicklungs dynamik / Handlungsräume

In München gibt es Bereiche, die sich gegenwärtig oder voraussichtlich in den nächsten Jahren besonders dynamisch entwickeln werden.¹ Treiber dieser Dynamik sind zum Beispiel größere Nachverdichtungs- bzw. Umstrukturierungspotentiale oder auch neue Infrastrukturmaßnahmen.

Schwerpunktgebiete für München, die besondere Chancen besitzen, aber auch einem höheren Maß an planerischer Zuwendung bedürfen, wurden im Rahmen der Fortschreibung der „Perspektive München“ als „Handlungsräume“ identifiziert. Die für die Handlungsräume charakteristischen Entwicklungsdynamiken und starken Transformationsprozesse legen die Annahme nahe, dass in diesen Bereichen auch Hochhäuser einen positiven Beitrag zur Weiterentwicklung der Stadt und des Stadtbildes leisten können.

„Hotspots“ der Stadtentwicklung wurden im Rahmen der Hochhausstudie bezüglich ihrer Eignung als Hochhausstandorte betrachtet. Die Annahme bestätigte sich für weite Teile der großen Gewerbe flächen im Norden entlang des Frankfurter Rings und des möglichen Nordrings sowie die Gewerbe-

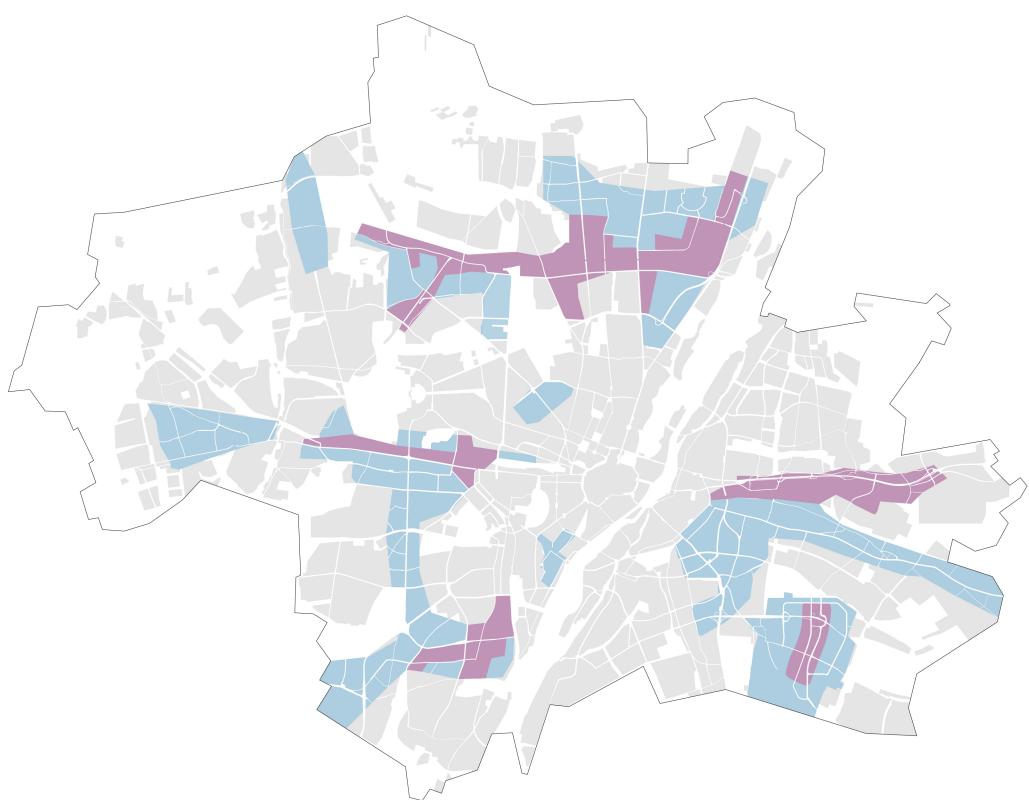
flächen in Obersendling, die Gleisfelder zwischen Pasing und Hauptbahnhof und vom Ostbahnhof stadtauswärts in Überlagerung mit der Stadtein fahrt im Bereich zwischen Riem und Bogenhau sener Tor. Neuperlach stellt vor allem in seinem Zentrum und an den U-Bahn-Halten ebenfalls eine dynamische Zone dar. In diesen Bereichen ist ein Stadtumbau und damit eine Gestaltung der Silhouette denkbar. In Bereichen der neuen, großen Stadtbausteine (z.B. Bayernkaserne) können Hochhäuser als städtebauliches, gestalterisches Element eingesetzt werden. In Umstrukturierungs projekten können Hochhäuser Teil einer Um programmierung, der räumlichen Definition und Zentrenbildung sein.

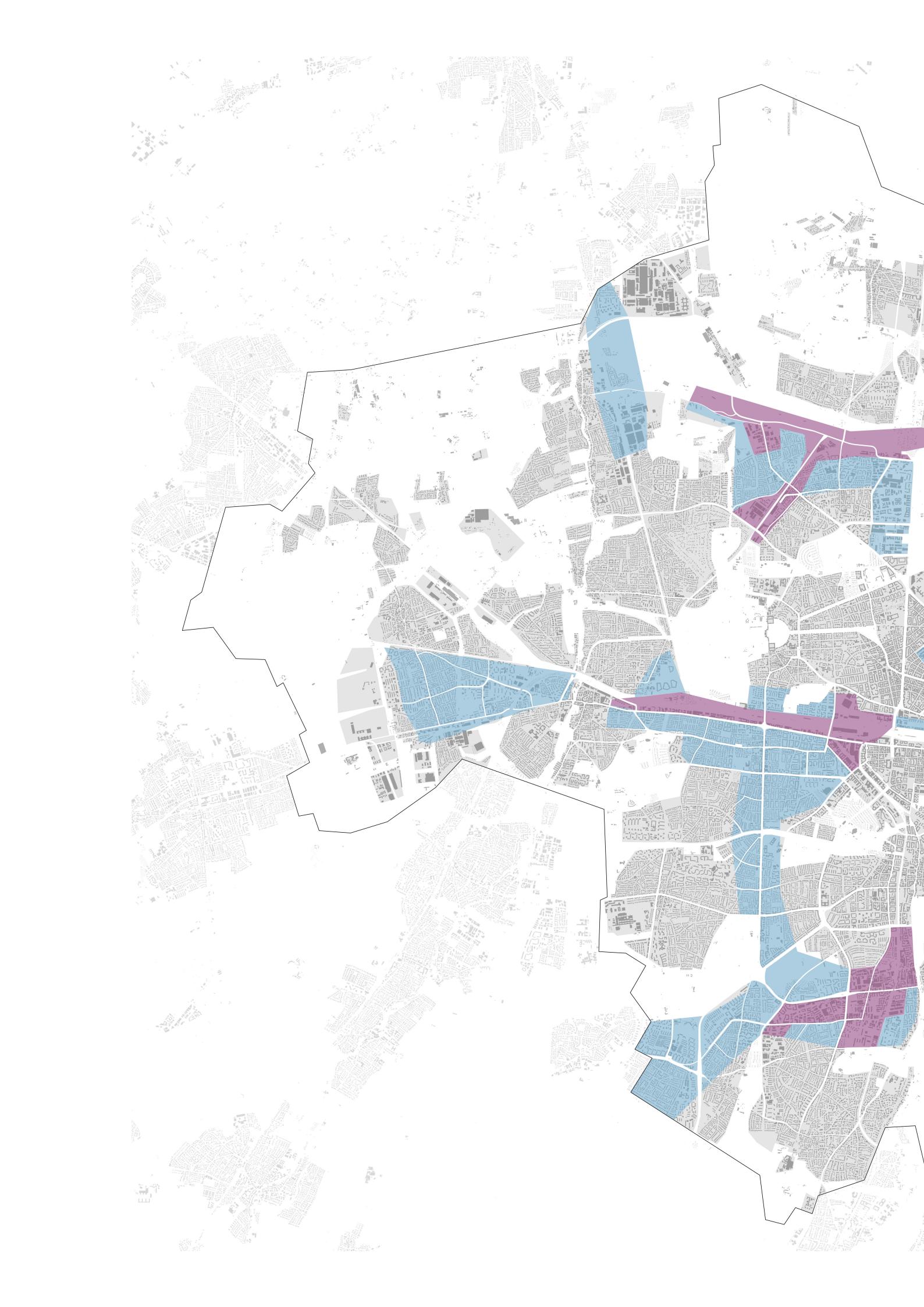
Themenspezifische Rahmenbedingungen:

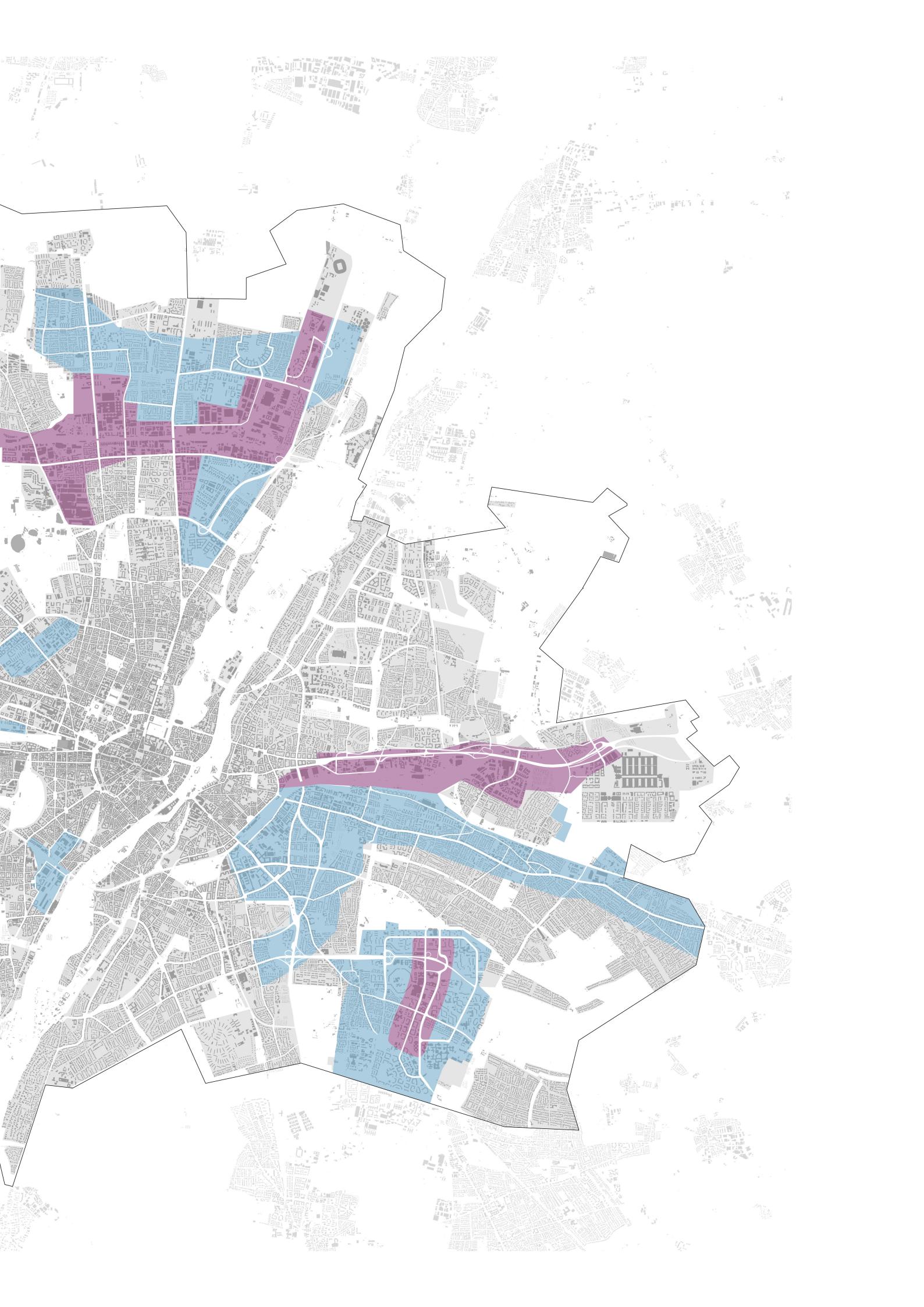
- Hochhäuser können Teil einer Umprogrammie rung/-strukturierung sein.
- Hochhäuser dienen als Orientierungspunkte. Sie können neue Quartiere im Stadtbild verankern und zur Bildung neuer Identitäten beitragen.
- Hochhäuser sind entsprechend proportional als Mittel der Verdichtung und Akzentuierung sowie als qualitative Weiterentwicklung denkbar.

- Dynamische Bereiche - Stadtumbau
- Stadtentwicklung
- Qualitative Weiterentwicklung
- Stadtgrenze

¹ Einschätzung von 03 Arch. auf Basis der „Großen Projekte und Planungen 2019 – 2020“ und der Fortschreibung der Handlungsraumkulisse.









Olympiapark, München

04 Räumliches Bild



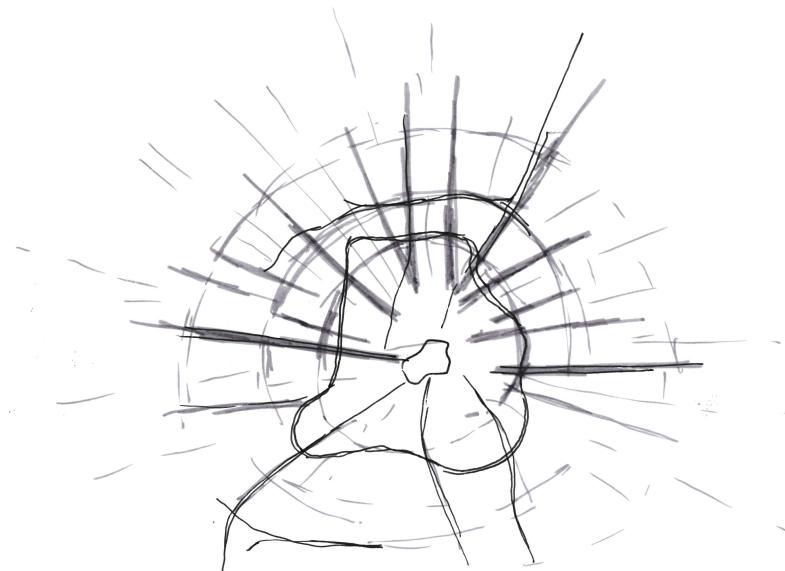
Räumliches Bild

Die Hochhausstudie basiert auf der räumlichen Vorstellung, den existierenden Stadtkörper Münchens an geeigneten Standorten auch mit Hochhäusern weiterzubauen und diese als städtebauliches Gestaltungsmittel einzusetzen. Sie beschreibt den Rahmen für die künftige Entwicklung hoher Häuser im Stadtgebiet auf Grundlage eines übergeordneten räumlichen Bildes. Der ruhige, flache Stadtkörper ist eine hohe Qualität Münchens (vgl. Kap 02). Vor dieser Kulisse sind vertikale Akzente ein geeignetes städtebauliches Mittel, die räumliche und funktionale Gliederung ihres Umfelds, des Quartiers, des Stadtteils oder der Stadt zu gestalten. Von den Kirchen an der Ludwigstraße, den Türmen der Schulen Theodor Fischers bis hin zu den Hochhäusern der 1960er und 1970er Jahre sind es immer Vertikalen, die den Stadtraum in einem Spannungsverhältnis zum Kontext gliedern und akzentuieren.

Ein besonderer Fokus wird auf die maßstäbliche Weiterentwicklung des Stadtkörpers gelegt. Hochhäuser, die in einem gut proportionierten Verhältnis zur Umgebung stehen und in die Stadtstruktur eingebunden sind, entwickeln sich somit zu einem selbstverständlichen Bautypus. Gleichzeitig wird dem Schutz der tradierten Stadtbilder, den „Postkarten-Ansichten“, wie z.B. der Altstadtsilhouette, dem Englischen Garten, dem Nymphenburger Park und den Isarauen ein hoher Stellenwert beigemessen. Die tradierte Silhouette, vor allem der Altstadt, muss auch künftig vor dem Hintergrund der Alpenkulisse ihre Wirkung entfalten können. Daher gilt in der Höhengestaltung im Süden eine erhöhte Sensibilität.

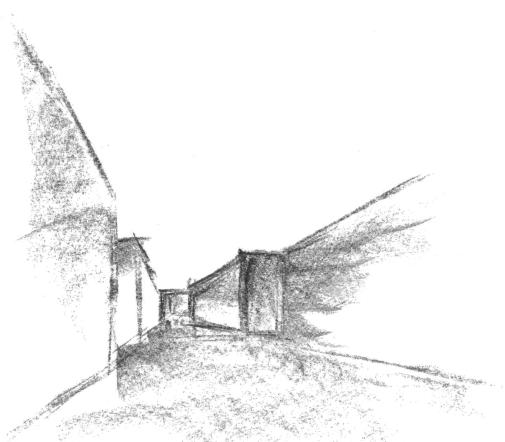
Entsprechend einer maßstäblichen Betrachtung sind Hochhäuser überwiegend im Kontext bereits vorhandener, großmaßstäblicher Strukturen und an großen Infrastrukturräumen wie Bahngleisen und Stadtautobahnen denkbar. Gleichzeitig können besondere Stellen im Stadtraum markiert werden. Ähnlich wie im Hochhausplan Sörgels von 1925 ergibt sich ein Bild, in dem die Stadtstruktur Münchens mit seinen Ringen, Ausfallstraßen und bedeutenden Infrastrukturachsen nachgezeichnet wird. Die möglichen Entwicklungsräume orientieren sich an diesem Bild der Radialen- und Ringstrukturen, wobei die mögliche Höhenentwicklung im Norden stärker und im Süden schwächer ausgeprägt ist.

Um die unterschiedliche Wirkung von Hochhäusern für eine einheitliche Bewertung zu kategorisieren, werden fünf Höhenstufen eingeführt. Zusätzlich dienen die Qualitätskriterien (vgl. Kap. 06) der klaren Definition der Anforderungen an die städtebauliche Setzung und der architektonischen Ausformulierung von Hochhäusern. Größter Wert wird auf die Integration in den öffentlichen Raum sowie die Ausgestaltung und Funktion des Erdgeschosses, der Dachgeschosse und der Freiflächen gelegt. Damit wird die Vorstellung von Hochhäusern als Gebäudetyp unterstützt, der in den Stadtkörper und den öffentlichen Raum eingebunden ist. Als Akzent wirkt er auf sein unmittelbares Umfeld und in Abhängigkeit seiner Dimension zeichenhaft für das Quartier oder den Stadtteil. In wenigen und gut begründeten Ausnahmefällen kann es Hochhäuser als Stadtzeichen/Wahrzeichen geben, deren Wirkung sich auf die gesamte Stadt bezieht.



Skizze: Räumliches Bild eines asymmetrischen Rings mit Strahlen

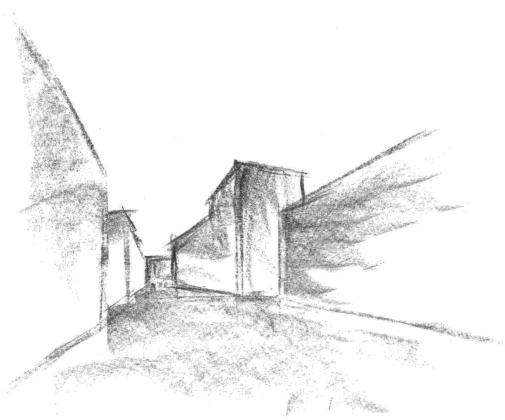
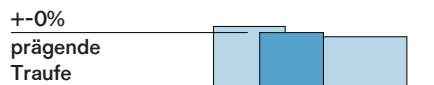
Höhenstufen



Höhenstufe 1: Traufhöhe

Ein Gebäude der Höhenstufe 1 integriert sich in seine Umgebung, indem es die vorhandene Traufhöhe übernimmt. Zusammenhängende, einheitlich gestaltete oder historisch gewachsene Quartiere und Quartiere herausragender architektonischer Qualität werden in ihrer Eigenart gestärkt.

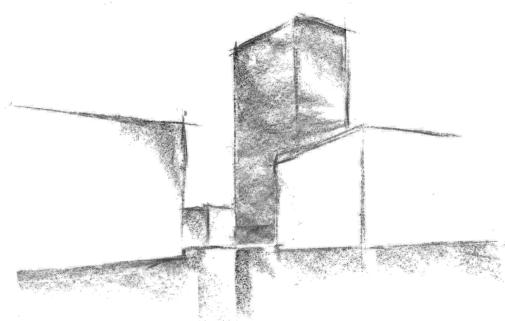
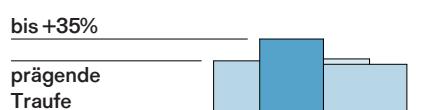
Beispiel: Altstadt



Höhenstufe 2: Akzent

Wichtige Nutzungen, Kreuzungspunkte oder Sichtachsen können an geeigneten Stellen durch eine maßvolle Überhöhung akzentuiert werden. In geeigneten Gebieten kann durch die Überhöhung eine Rhythmisierung der baulichen Struktur erfolgen.

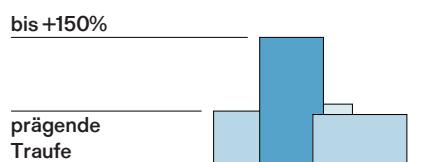
Beispiel: Städtische Berufsschule am Elisabethplatz, Schwabing

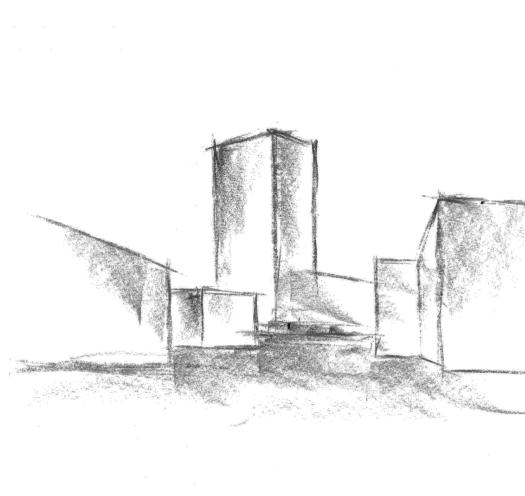


Höhenstufe 3: Quartierszeichen

Zentrale Orte eines Quartiers oder für das Quartier besonders bedeutsame Räume und Nutzungen können zusätzlich überhöht werden. Als wichtige Orientierungs- und Hierarchisierungspunkte prägen sie das Quartier. In Bezug auf die Stadtsilhouette bleibt die (Fern-) Wirkung untergeordnet.

Beispiel: Schwesternwohnheim am Rotkreuzplatz, Neuhausen

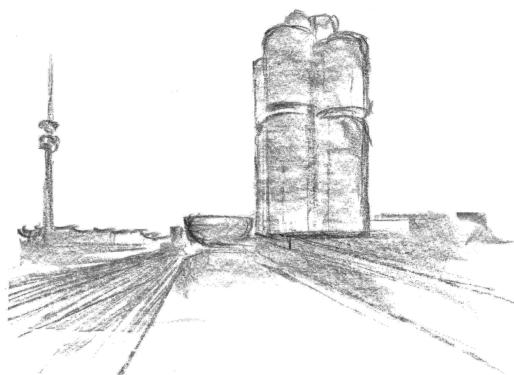
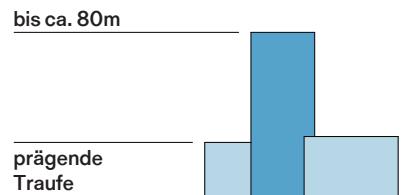




Höhenstufe 4: Stadtteilzeichen

Das Stadtteilzeichen dient der Hierarchisierung und Markierung städtebaulich besonders geeigneter Räume auf Stadtteilebene und verortet diese als integraler Bestandteil der Stadtsilhouette im (Gesamt-) Stadtgefüge.

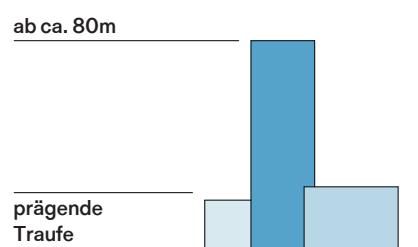
Beispiel: Hochhaus am Mahatma-Gandhi-Platz, Freiham (Fertigstellung vsl. Ende 2024)



Höhenstufe 5: Stadtzeichen

Als prägendes Element der Stadtsilhouette entfaltet das Gebäude an einer städtebaulich besonders geeigneten Stelle und/oder mit einer für die Gesamtstadt bedeutenden Nutzung eine übergeordnete Fernwirkung. Stadtzeichen müssen eine besondere Bedeutung und ein eigenes Narrativ vertreten und stellen einen absoluten Ausnahmefall im Münchener Stadtbild dar.

Beispiel: BMW-Vierzylinder, Moosach



Anwendung: Bei einer dominierenden Traufhöhe von 20m könnte ein Quartierszeichen (Höhenstufe 3) von bis zu 50m Gesamthöhe möglich sein (150 % Überhöhung gegenüber der Traufhöhe von 20m entspricht 30m; 20m Traufhöhe + 30m Überhöhung = 50m). In einem Bereich mit einer dominierenden Traufhöhe von 9 m ist ein Quartierszeichen (Höhenstufe 3) mit einer Gesamthöhe bis 22,5m denkbar (150 % Überhöhung gegenüber der Traufhöhe von 9m entspricht 13,5m. 9 m Traufhöhe + 13,5m Überhöhung = 22,5m). Das Gebäude ist dementsprechend baurechtlich kein Hochhaus (vgl. S.15).

Herleitung der Höhenstufen

Bedeutung und Symbolik von hohen Häusern und Hochhäusern in der Stadt setzen sich aus den stadt-räumlich wahrnehmbaren Aspekten der Form, Masse und Höhe, den Aspekten der Öffentlichkeit sowie der Nutzung und der Lage zusammen. Manche Gebäude können trotz ihrer geringen Höhe prägend sein, andere trotz bedeutender Masse in der Wahrnehmung der Stadt untergehen. Dabei werden nicht alle Formen der moderaten Überhöhung unter die baurechtliche Definition von Hochhäusern fallen.

Die Kategorisierung nach Höhe dient der ersten Einordnung von Projekten in einen gesamtstädtischen Betrachtungsrahmen. Sie ist in der visuellen Wahrnehmbarkeit von Hochhäusern und deren (Fern-)Wirkung im Gesamtstadtgefüge begründet. Ab einer Höhe von etwa 40m bis 50m treten Hochhäuser in der Stadtsilhouette München als solche deutlich in Erscheinung. In Abhängigkeit vom Quartiersbezug kann bei einer niedrigen Nachbarschaft dieser Wert auch schon geringer sein. In der individuellen Beurteilung von Standorten müssen zusätzlich immer weitere Faktoren für eine gesamtheitliche Bewertung herangezogen werden (vgl. Kap. 06 / Kap. 07).

Die Höhenstufen 1 - 3 (Traufhöhe, Akzent, Quartierzeichen) beziehen sich proportional auf die jeweils prägende bzw. dominierende Traufhöhe der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Traufhöhe ist dabei kein pauschales Höhenmaß für das gesamte Stadtgebiet, sondern muss in individueller Be trachtung des raum- und maßstabsprägenden Umfelds definiert werden. Sie bildet den Bezugsmaßstab in der stadträumlichen Wahrnehmung eines höheren Hauses. Nicht an allen Stellen im Stadtgebiet wird es möglich sein, ein eindeutiges Maß einer Traufhöhe zu definieren. In diesen Fällen ist zu untersuchen, ab welcher Höhe das Vorhaben in seiner Eigenart die Wirkung einer entsprechenden Höhenstufe entfaltet. Im Zusammenhang mit größeren Entwicklungsbereichen zur Neubebauung oder Transformation wird für einen neuen Stadtbaustein die prägende Traufhöhe neu gesetzt werden. In diesen Flächen definieren sich Hochpunkte aus dem Bezug zu dieser neu geplanten Traufhöhe.

In den beiden höheren Stufen 4 und 5 (Stadtteilzeichen, Stadtzeichen) sind zur Verdeutlichung nur absolute Höhenangaben hinterlegt, da sich die Höhenentwicklung von der direkten Relation zur Traufhöhe der umliegenden Bebauung löst. Ab einer Überhöhung der Traufe um mehr als 150 % wird ein Maßstab gebildet, der über das Quartier hinausweist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Hochhäuser im Stadtgebiet ist ab einer Höhe von ca. 80m eine für die Gesamtstadt relevante Wirkung erreicht. Dieser Wert wird daher als Schwellenwert zum Stadtzeichen (Höhenstufe 5) definiert.

05 Räumlicher Leitplan



Räumlicher Leitplan

Der Räumliche Leitplan zeigt den Möglichkeitsraum für die Höhenentwicklung der Stadt. Ansatz des Räumlichen Leitplans ist es, mit den städtebaulichen und architektonischen Eigenschaften Münchens zu arbeiten, den Stadtkörper weiterzuentwickeln und das Spezifische zu unterstützen. Er ist das Resultat eines räumlich-entwerferischen Vorgehens, welches die Erkenntnisse der Grundlagenkarten zu den stadtweiten Rahmenbedingungen für Hochhäuser (vgl. Kap. 03) mit dem räumlichen Bild (vgl. Kap. 04) verknüpft. Es werden vier Raumkategorien definiert, die den Rahmen für zukünftige Höhenentwicklungen aufzeigen.

Maßgebliche Parameter für die Zuordnung der Raumkategorien sind: Spezifik und Qualität (z.B. Berücksichtigung der qualitativen und gestalterischen Einheit), Typologie und Maßstab (z.B. Berücksichtigung der stadtstrukturellen Charakteristiken in Bezug auf Hochhäuser), Bild und Gestalt (z.B. Berücksichtigung des gesamtstädtischen Zusammenhangs und Stadtbildes) sowie Entwicklung und Planung (z.B. Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen in Quartieren).

Den Raumkategorien sind Höhenstufen (vgl. S.76) zugeordnet, die dem Maßstabsgefüge der jeweiligen Raumkategorie entsprechen. Somit wird sichergestellt, dass sich die Raumkategorien, unter Berücksichtigung ihrer Eigenart, maßstäblich weiterentwickeln können.

Der Räumliche Leitplan ist ein Werkzeug zur Ersteinschätzung von Projekten. Er dient nicht der Legitimation einzelner Bauvorhaben. Eine Auskunft über die konkrete Standorteignung für ein (Hochhaus-) Vorhaben und zur Höhe erfolgt immer in individuellen (Vor-) Untersuchungen (vgl. Kap. 07). Als Teil der Vorstudie werden in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung die Auswirkungen auf relevante Sichtachsen und Sichtbeziehungen frühzeitig geprüft. Außerdem sind ergänzende Parameter, wie zum Beispiel Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Stadtklima, Verkehr, Schall, sowie mögliche Summeneffekte von Hochhäusern zu berücksichtigen. Die Qualitätskriterien (vgl. Kap. 06) dienen dabei als Bewertungsgrundlage. Nach Überprüfung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgt die Entscheidung im Rahmen einer Beschlussfassung durch den Stadtrat.

Planzeichnung Räumlicher Leitplan

Der Räumliche Leitplan nimmt eine Zuordnung von Raumkategorien für zusammenhängend bebaute Flächen bzw. Siedlungsflächen gemäß dem Flächennutzungsplan vor. Er gibt eine erste Orientierung in Bezug auf die denkbare Höhenentwicklung. Die Definition der Raumkategorien ist nicht grundstücksscharf. In der Darstellung bewegt sich der Räumliche Leitplan unterhalb der Detailschärfe eines Flächennutzungsplans. Erst eine individuelle Untersuchung des Standortes gibt Aufschluss über die Eignung des Grundstückes für ein Hochhaus, die mögliche Höhe und weitere Parameter der städtebaulichen Setzung, architektonischen Ausformulierung sowie der gesellschaftlichen Anforderungen (Kap. 06/ Kap. 07).

Weite Teile der Stadt – der Altstadtbereich, große Bereiche innerhalb des Mittleren Rings und die Gartenstädte – besitzen eine hohe Qualität durch eine einheitliche Höhenentwicklung. Diese Gebiete werden mit der Einordnung in die Raumkategorie A in ihrer Eigenart gestärkt. Die vorhandene Traufhöhe soll beibehalten werden.

Einheitlich strukturierte Siedlungsgebiete werden der Raumkategorie B zugeordnet. Dabei definiert ebenso die Traufhöhe das Bezugsmaß, jedoch ist eine proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils mit einzelnen Akzenten möglich.

In der Raumkategorie C ist schon im Bestand ein heterogenes Höhenprofil vorherrschend. In diesen Gebieten, die in der Regel entweder gewerblich geprägt sind oder Großwohnsiedlungen beinhalten, ist eine Einbindung von Quartierszeichen an geeigneten Stellen gut möglich.

Für ausgewählte Bereiche - im Gewerbeband entlang des Frankfurter Rings und entlang der Autobahn A 9, an der Schnittstelle der Bahnachse mit dem DB-Südring oder entlang der östlichen Stadteinfahrt an der Autobahn A 94 - wird das Potenzial einer neuen Gestaltung der Silhouette, auch mit stadtbildprägenden Hochhäusern, gesehen. Es erfolgt eine Zuordnung zur Raumkategorie D.

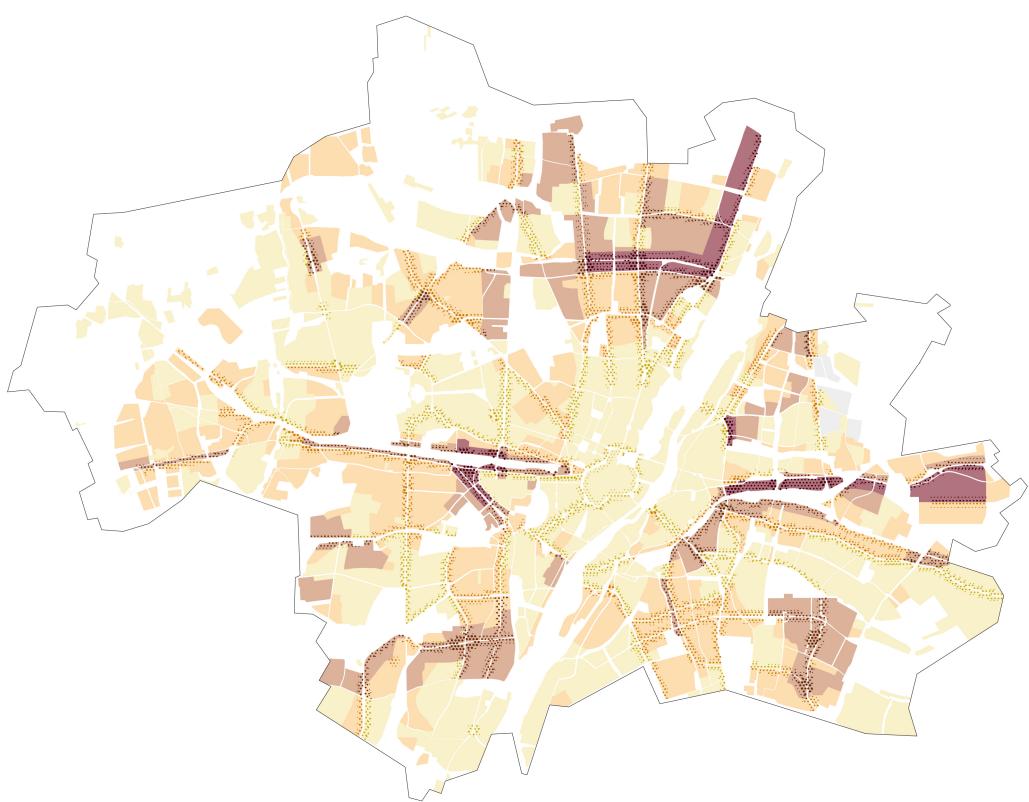
In Randbereichen oder an Bereichsübergängen muss eine individuelle Abwägung erfolgen. Der Stadtrand wird in Teilen einer zu erwartenden Stadtverweiterung oder stadtstrukturellen Veränderung der Raumkategorie B zugewiesen. Bereits als Bauflächen gewidmete Bereiche sind im Räumlichen Leitplan enthalten. In der Diskussion befindliche Stadterweiterungsgebiete sind nicht oder nur gemäß FNP dargestellt. Die Zuordnung zu einer anderen Raumkategorie ist nach Vorliegen eines Strukturkonzepts konzeptabhängig möglich.

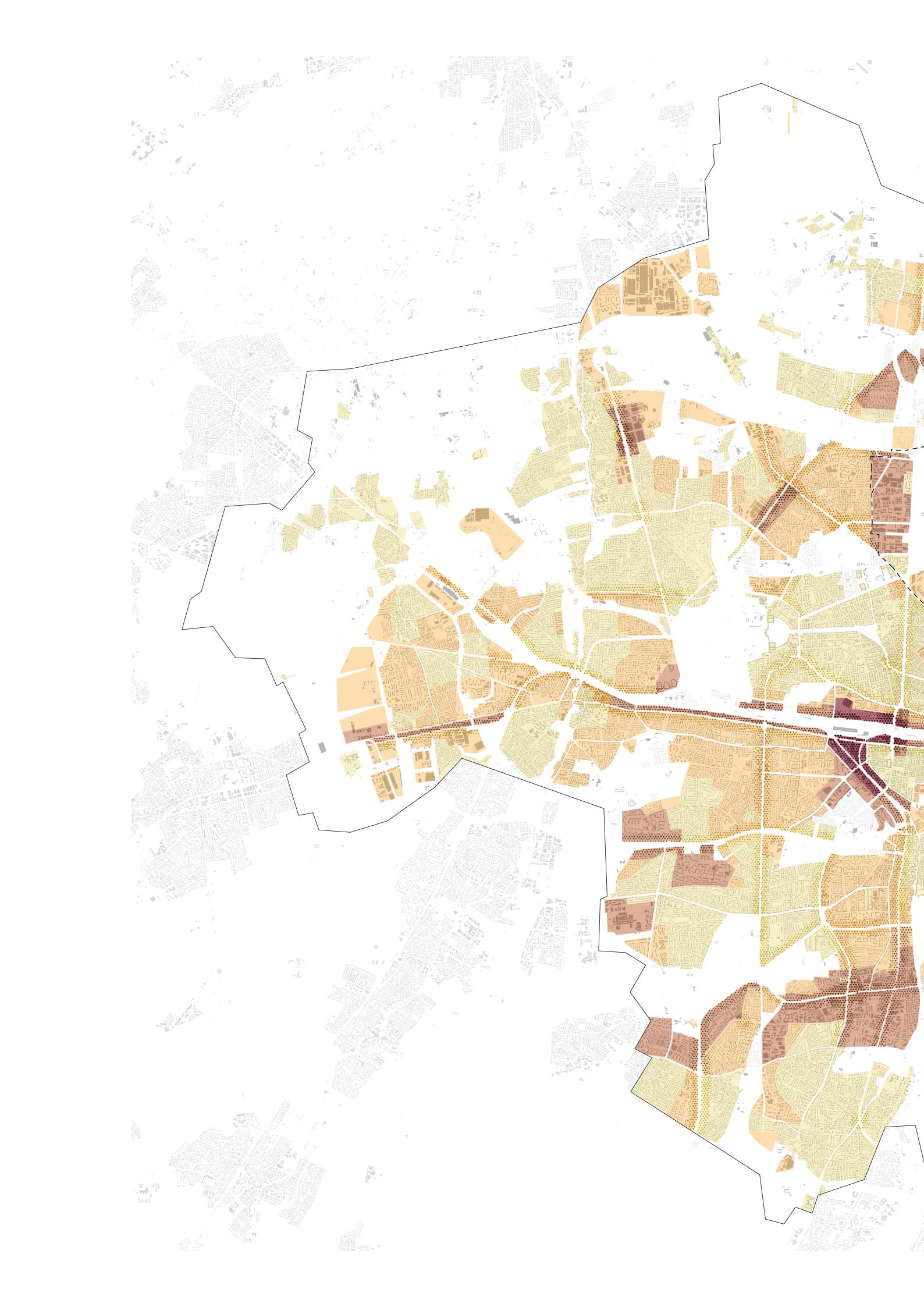
¹ Der Münchner Nordosten birgt Potentiale für eine zukünftige Siedlungsentwicklung. Im Räumlichen Leitplan werden für diese Flächen keine Aussagen getroffen. Die Markierung entspricht der im aktuell gültigen Flächennutzungsplan angelegten Siedlungsflächen. Überlegungen zur Höhenentwicklung und baulichen Strukturen bleiben einer ganzheitlichen Planung vorbehalten.

² Zusammenhängende Stadträume und zentrale Orte, deren Lesbarkeit durch die Setzung von hohen Häusern/Hochhäusern gestärkt werden kann. Die mögliche Zuordnung zur nächsten Höhenstufe kann nicht automatisch abgeleitet werden.

³ Das Umfeld des Ensembles Olympiapark ist im Hinblick auf Hochhausvorhaben hochsensibel und daher gesondert zu betrachten. Als Richtwert für eine Obergrenze gilt eine maximale Gebäudehöhe von 40 m (vgl. S.52)

- Raumkategorie A: Traufe stärken
- Raumkategorie B: Maßstäblich gestalten
- Raumkategorie C: Höhenprofil gestalten
- Raumkategorie D: Stadtsilhouette gestalten
- Flächen ohne Bereichsangabe¹
- zur Akzentuierung geeignete Stadträume²
- - - Olympiapark mit Umfeld (als Raum mit erhöhter Sensibilität)³
- Stadtgrenze (Grenze des Betrachtungsbereichs)







Anwendung Räumlicher Leitplan

Mit der Plandarstellung (S.82) erfolgt eine flächen-deckende Zuordnung aller Siedlungsflächen zu den vier Raumkategorien. Die untenstehende Grafik ergänzt die Planzeichnung und ordnet den Raumkategorien Höhenstufen als Orientierungswert zu. Damit gibt es für jede Fläche eine Grundaussage zur möglichen Höhenentwicklung.

Hochhäuser sind in den angegebenen Höhenstufen an stadträumlich geeigneten Orten unter Berücksichtigung der Qualitätskriterien möglich. Aus der Definition der Raumkategorien kann nicht abgeleitet werden, dass dort an beliebiger Stelle Hochhäuser entstehen können.

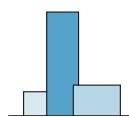
Raumkategorie A: Traufe stärken
Bild: Stärkung und Weiterentwicklung des tradierten Höhenprofils.
Bezugsmaßstab: Die tradierte/einheitliche Traufhöhe bestimmt das Stadtbild.

Raumkategorie B: Maßstäblich gestalten
Bild: Proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils.
Bezugsmaßstab: Der Maßstab der Traufhöhe bestimmt das Stadtbild.

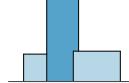
Raumkategorie C: Höhenprofil gestalten
Bild: Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils.
Bezugsmaßstab: Die Wirkung auf das Quartier bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.

Raumkategorie D: Stadtsilhouette gestalten
Bild: Stadtbildprägende Gestaltung der Silhouette.
Bezugsmaßstab: Die Wirkung auf den Stadtteil bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.

Höhenstufe 5:
 Stadtzeichen
 ab 80m Höhe



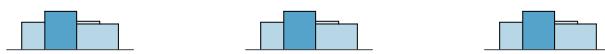
Höhenstufe 4:
 Stadtteilzeichen
 bis 80m Höhe



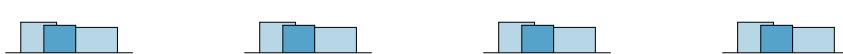
Höhenstufe 3:
 Quartierszeichen
 max. 150% Überhöhung



Höhenstufe 2:
 Akzent
 max. 35% Überhöhung



Höhenstufe 1:
 Traufhöhe
 +- 0% Überhöhung



Raumkategorie A:
 Traufe stärken

Raumkategorie B:
 Maßstäblich
 gestalten

Raumkategorie C:
 Höhenprofil
 gestalten

Raumkategorie D:
 Stadtsilhouette
 gestalten

06 Qualitätskriterien

Qualitätskriterien

Hochhausprojekte in München müssen einen hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Anspruch erfüllen. Es gilt der Leitsatz: „Hochhäuser ja, aber nicht um jeden Preis“. Durch ihre besondere Stellung müssen Hochhäuser einen positiven Beitrag für ihr Umfeld und die Stadtgesellschaft leisten und angemessen in den Stadtraum wie auch das vorhandene Nutzungsgefüge eingebunden werden.

Mit dem Katalog der Qualitätskriterien werden diese Anforderungen beschrieben und es wird ein einheitlicher Qualitätsmaßstab für die Beurteilung von Hochhausvorhaben in München gesetzt. Die Kriterien sind im gesamten Planungsprozess eines Hochhausvorhabens zur Qualitätssicherung heranzuziehen und grundsätzlich verpflichtend.

Um der unterschiedlichen Wirkung von Hochhäusern im Stadtraum und damit den Anforderungen an sie Rechnung zu tragen, ist die Relevanz der Qualitätskriterien je nach Höhenstufe unterschiedlich. Grundsätzlich sind die Kriterien ab Höhenstufe 2 (Akzent) zu berücksichtigen. Verbindlich ist der Nachweis bei Hochhausprojekten ab Höhenstufe 3 (Quartierszeichen). Im Einzelfall, bei besonders sensiblen Standorten, können die Vorgaben der Hochhausstudie und die verbindliche Anwendung der Qualitätskriterien bereits ab Höhenstufe 2 eingefordert werden.

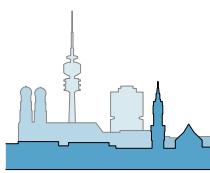
Die Qualitätskriterien sind in vier übergeordneten Gruppen zusammengefasst. Dabei werden Vorgaben zur städtebaulichen Begründung, architektonischen Ausformulierung, dem gesellschaftlichen Mehrwert sowie der nachhaltigen und klimagerechten Umsetzung von Hochhausprojekten gemacht. Die Kriterien begründen sich aus dem Grundverständnis zur Typologie Hochhaus und der Lesart der Stadt München in Bezug auf Hochhäuser (vgl. Kap. 01 und 02).

Im Sinne eines Leitfadens soll der Katalog der Qualitätskriterien Planer*innen, Projektentwickler*innen, Öffentlichkeit und Politik für die städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten von Hochhäusern in München sensibilisieren und den hohen Anspruch an Hochhausvorhaben verdeutlichen. Die Anwendung der Qualitätskriterien trägt entscheidend dazu bei, dass Hochhäuser ein lesbarer, harmonisch integrierter Teil der Stadt München und ihres Stadtbildes werden. Bei der Projektentwicklung, wie auch im Vergleich konkurrierender architektonischer Ideen sollen die Qualitätskriterien herangezogen und durch eine entwerferische Argumentation in Auseinandersetzung mit dem Ort und der Bauaufgabe interpretiert werden. Als qualitätssicherndes Instrument ist der Katalog der Qualitätskriterien in den mehrstufigen Planungsprozess (vgl. Kap. 07) verbindlich integriert.

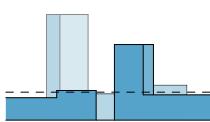
01 Städtebau



011 Städtebauliches Gestaltungsmittel

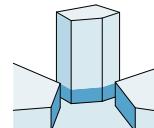


012 Berücksichtigung des Bestands

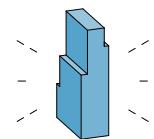


013 Maßstäblichkeit

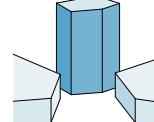
02 Architektur



021 Stadtraum

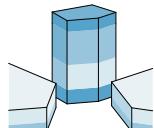


022 Figur und Baukörper

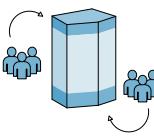


023 Fassade

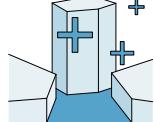
03 Gesellschaftlicher Mehrwert



031 Nutzungsmischung

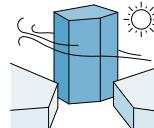


032 Öffentlicher Zugang

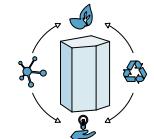


033 Weiterentwicklung des Umfelds

04 Klima und Nachhaltigkeit



041 Stadtklima



042 Ressourceneffizienz



043 Mobilität

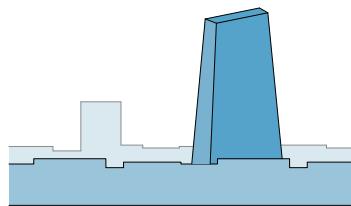
01 Städtebau

Hochhäuser, als Sondertyp im Münchner Stadtkörper, bieten ein Potenzial zur stadträumlichen, architektonischen sowie funktionalen Gestaltung ihres unmittelbaren Umfelds, des Quartiers, des Stadtteils oder der gesamten Stadt. Neben der harmonischen Integration muss ein Hochhausprojekt immer einem (stadt-)gestalterischen Zweck dienen und als Chance begriffen werden, das Umfeld weiterzuentwickeln und dessen Lesbarkeit zu stärken. Allein durch eine höhere Dichte und Geschossfläche lässt sich ein Hochhausprojekt nicht rechtfertigen. Nur gut in die jeweilige Stadtstruktur eingebundene Hochhäuser stellen eine Bereicherung dar.

Dabei gilt es, das architektonische Erbe Münchens zu respektieren. Historische Gebäude, Plätze und Achsen sind wichtige Bezugs- und Orientierungspunkte und spielen eine bedeutende Rolle als Orte der Identifikation. Durch die Setzung von Hochhäusern dürfen wichtige historische Strukturen, Denkmäler und Ensembles sowie im kollektiven Gedächtnis verankerte besondere „Stadtansichten“ und Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Verträglichkeit mit dem Maßstab der Umgebung muss gewährleistet sein. Quartiere sollen in ihrer Identität und Eigenart gestärkt, aber an geeigneten Standorten, ggf. auch bewusst durch Ergänzungen, gestaltet werden.

01 1 Städtebauliches Gestaltungsmittel



01 1 1 Städtebauliche Begründung

Jedes Hochhaus muss städtebaulich begründet werden und in seiner räumlichen und nutzungsbezogenen Funktion aus allen Perspektiven nachvollziehbar und überzeugend sein. Dabei sind das direkte räumliche Umfeld, die städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen und das Höhengefüge im Stadtteil zu betrachten.

0112 Lesbarkeit der Stadt

Hochhäuser sollen als Gestaltungsmittel an Orten zum Einsatz kommen, an denen sie zur Lesbarkeit der Stadt und zur Stärkung der spezifischen Qualitäten des Ortes im Sinne einer qualitativen, positiven Weiterentwicklung des Stadtbildes beitragen. So können öffentliche Räume, wie beispielsweise bedeutende Stadteinfahrten und Kreuzungen, akzentuiert werden. Hohe Hochhäuser (ab Höhenstufe 4, Stadtteilzeichen) wirken aufgrund ihrer herausgehobenen Stellung im Stadtraum Münchens als städtebauliche Zeichen. Wie ein Symbol müssen diese ihre Bedeutung durch den städtebaulichen und architektonischen Ausdruck vermitteln.

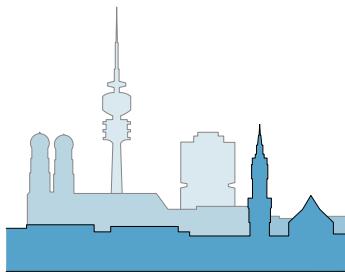
0113 Richtung und Bezüge

Die Positionierung von Hochhäusern, d.h. die Lage und Richtung des Baukörpers, muss in Bezug zu den vorherrschenden stadträumlichen Achsen und räumlichen Bezügen erfolgen. Die dynamische Wahrnehmbarkeit von und aus Stadträumen ist dabei zu berücksichtigen.

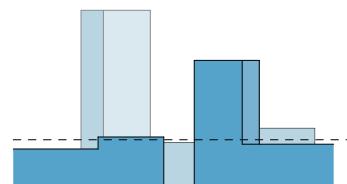
0114 Typologie

Hochhäuser müssen städtebaulich gesetzte Elemente eines Ensembles oder freistehende Solitäre sein. Hochhausscheiben, maßstabssprengende expressive Großformen und dichte Cluster sind in der Regel nicht möglich.

012 Berücksichtigung des Bestands



013 Maßstäblichkeit



0121 Stadtbildverträglichkeit

Neue Hochhausprojekte dürfen das Stadtbild Münchens nicht negativ beeinflussen. Besonders zu überprüfen sind Orte mit hoher öffentlicher Wahrnehmung, tradierte Stadtbilder, historische Sichtachsen und die Auswirkung auf die Silhouette Münchens. Dabei sind auch in Planung befindliche Hochhäuser zu berücksichtigen. Eine optisch verschmolzene Großform aus mehreren Hochhäusern, mit einer entsprechenden Barrierefunktion in der Stadtsilhouette, muss vermieden werden.

0122 Baukulturellens Erbe

Beeinträchtigungen des baukulturellen Erbes der Stadt müssen vermieden werden. Insbesondere bei Vorhaben in der Nähe von historischen Strukturen, Einzel- und Gartendenkmälern sowie Ensembles ist eine hohe Sensibilität gefordert. Zu beachten sind auch die jeweiligen Wirkungsbereiche und Sichtbezüge.

0131 Spannungsfeld

Hochhäuser müssen im Kontext vorhandener, umgebender Hochpunkte im Sinne einer städtebaulichen Gesamtwirkung gesetzt werden. Dabei sind auch in Planung befindliche Hochhäuser zu berücksichtigen.

0132 Proportion zum Umfeld

Höhe und Gestalt eines Hochhauses müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Maßstab des umgebenden Stadtraums und der umgebenden Stadtstruktur stehen. Ein maßstabsgerechter Übergang vom Hochpunkt zum städtebaulichen Kontext soll durch eine vermittelnde Bebauung (Sockelbebauung oder Randbebauung) von Hochhäusern geschaffen werden.

0133 Maßstab Mensch

Das städtebauliche Maß der Gestaltung ist der Mensch und seine Wahrnehmung des um ihn gestalteten Raumes. Stadträume müssen durch die richtige Setzung und Ausformulierung von Hochhausgebäuden (u.a. Sockelbereich) einen Maßstab finden, der ein hohes Maß an Wohlbefinden gewährleistet.

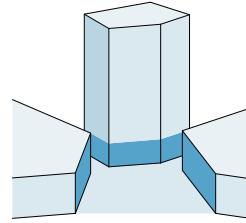
02 Architektur

Die Wahrnehmung von Hochhäusern hängt nicht nur von der städtebaulichen Setzung, sondern auch stark von der architektonischen Ausformulierung ab. Ein Hochhaus soll als ergänzender und in höchster Qualität gestalteter Baustein zur Stärkung seines Umfelds beitragen. Vor allem das Erdgeschoss, als Schnittstelle zum (Stadt-)Raum, muss vermittelnd wirken. Eine angemessene Höhe und die öffentliche Zugänglichkeit der Sockelzone stärken den einladenden, offenen Charakter und damit die Akzeptanz in der Gesellschaft.

Architektonische Gestaltungsmittel helfen dabei, das Hochhausgebäude als integralen Bestandteil in seinem Umfeld zu verankern. Der architektonische Ausdruck muss sich auf die Umgebung beziehen. Gleichzeitig soll er die Rolle des Gebäudes im (Stadt-)Raum unterstreichen und einen Beitrag zur Lesbarkeit der Typologie Hochhaus leisten.

Insbesondere die Fassade muss die Fern- als auch die Nahwirkung berücksichtigen. Die Ausformulierung sowie Materialisierung und ein angemessenes Profil ermöglichen eine Lesbarkeit des Baukörpers auf allen Maßstabsebenen. Nebenfunktionen und notwendige technische Elemente dürfen die Gesamtfigur nicht stören.

021 Stadtraum



0211 Raumbildung

Hochhäuser, ihre Kubatur und ihre Fassaden sollen die Raumbildung der unmittelbar umgebenden Stadt- und Freiräume unterstützen und sich auf prägende Raumkanten beziehen.

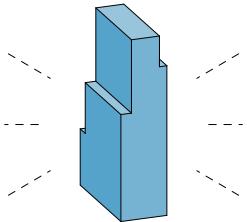
0212 Orientierung

Die Orientierung der Figur, der Funktionen und der Adresse muss innerhalb der Gesamtgestaltung nachvollziehbar sein. Der Baukörper muss sich mit seinen Fassaden auf die umgebenden Stadt- und Freiräume, gemäß ihrer Bedeutung in der Stadt, beziehen. Das Erdgeschoss muss auf die umgebenden Wege- und Raumbeziehungen reagieren.

0213 Schwelle

Das Erdgeschoss muss einen aktiven Teil in der Vermittlung zwischen öffentlichem und privatem Raum übernehmen. Beispielsweise kann durch Einschnitte, Arkaden und Eingangszonen im Bereich des Erdgeschosses ein differenzierter Übergang von Innen und Außen formuliert werden. Hierfür sollten mindestens ca. 15% der Erdgeschossflächen als öffentlich zugängliche Freiflächen ausgewiesen werden. Eingänge müssen klar auffindbar und großzügig dimensioniert sein. Mit der Lesbarkeit der Eingangssituation wird die Akzeptanz in der Öffentlichkeit erhöht und die Verbindung zwischen Innen und Außen gestärkt.

02.2 Figur und Baukörper



02.2.1 Architektonischer Ausdruck

Hochhäuser nehmen im Stadtraum eine bedeutende Rolle ein. Der Baukörper muss der symbolischen Wirkung sowie der Gebäudetypologie entsprechend anspruchsvoll gestaltet sein. Dieser Ausdruck muss allseitig erfahrbar sein.

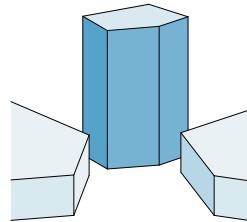
02.2.2 Proportion

Ein Hochhaus muss eindeutig vertikal proportioniert sein. Turmhochhäuser müssen in ihrer Gesamtwirkung schlank, stehende Fassaden haben oder entsprechend volumetrisch gegliedert und proportioniert werden, um allseits einen vertikalen Eindruck zu gewährleisten.

02.2.3 Überhöhung Erdgeschoss

Das Erdgeschoss von Hochhäusern muss im Verhältnis zur Höhe des Gebäudes angemessen hoch dimensioniert sein. Dadurch wird das Hochhaus im städtischen Raum verankert. Als Orientierung kann bei Höhenstufe 3 eine Geschosshöhe des Erdgeschosses von mindestens 4,5m, bei Höhenstufe 4 und 5 von mindestens 6,0m gelten.

02.3 Fassade



02.3.1 Qualität

Die Fassade muss in ihrer gestalterischen Qualität und Ausführung höchstem Niveau entsprechen. Sie soll die übergeordnete Idee des Hochhauses repräsentieren, z.B. durch eine differenzierte Gliederung in der Gesamterscheinung. Die Materialität muss durch das Zusammenspiel von Licht, Schatten, Farbe und Spiegelung die gewünschte Wahrnehmung aus der Ferne unterstützen, aber auch mit einer angemessenen Haptik in unmittelbarer Nahwirkung eine hohe Qualität nachweisen. Sie muss den Anforderungen des Naturschutzes genügen und insbesondere Vogelschlag vermeiden. Die Detailausbildung im Erdgeschoss muss den unmittelbaren Kontakt zur Öffentlichkeit berücksichtigen.

02.3.2 Fassadentiefe

Um in der Fern- wie in der Nahwirkung bestehen zu können, ist mit einer wirksamen Fassadenausbildung (u.a. Fensterproportion und Fassadentiefe) zu arbeiten. Eine Gesamt Tiefe der Fassade von 80cm gilt als Orientierungswert.

02.3.3 Integration von Technik und Nebenfunktionen

Alle technisch notwendigen Elemente, wie Dachaufbauten, Lüftungsgitter oder Tiefgarageneinfahrten, müssen gestalterisch in die Figur bzw. die Fassade des Hochhauses integriert werden. Die Gesamtgestalt darf nicht gestört werden.

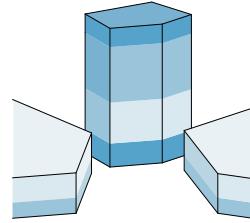
03 Gesellschaftlicher Mehrwert

Hochhausprojekte müssen, neben einem hohen gestalterischen Anspruch, auch einer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden. Nur wenn Hochhäuser eine zusätzliche Bereicherung für die Stadt(-gesellschaft) darstellen, werden sie akzeptiert und wirken als selbstverständlicher Bau typus im Stadtgefüge.

Als ergänzende Bausteine müssen Hochhäuser, in gesamtheitlicher Betrachtung mit ihrem Umfeld, eine soziale und funktionale Durchmischung gewährleisten. Sie ist die Basis für ein lebendiges Umfeld, das sich durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, soziale Integration und kurze Wege auszeichnet. Die öffentliche Zugänglichkeit macht Hochhäuser für die Stadtgesellschaft erlebbar und bindet die Gebäude in das Leben der Menschen ein.

Als Impuls für ihr Umfeld müssen neue Hochhäuser den öffentlichen Raum weiterentwickeln, zusätzliche Freiraumangebote schaffen und öffentliche Nutzungen anbieten. Der wirtschaftliche Mehrwert für Unternehmen, der durch die Möglichkeit einer Hochhausentwicklung entsteht, wird damit an die Bevölkerung rückgeführt.

031 Nutzungsmischung



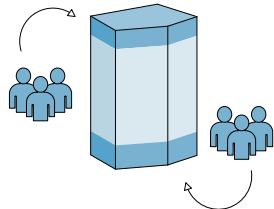
031 1 Nutzungsmischung im Umfeld

Hochhäuser sollen selbst oder im konzeptionellen Zusammenhang mit der direkten Umgebung multifunktional belegt sein. Dies schafft ein Umfeld, in dem sich tageszeitliche Frequenz und Nutzer*innen ergänzen und sich möglichst auch eine soziale Mischung einstellt. Synergien aus der Vernetzung verschiedener Funktionen und Dienste müssen genutzt und gefördert werden. Fehlende Funktionen aus dem Umfeld können integriert werden.

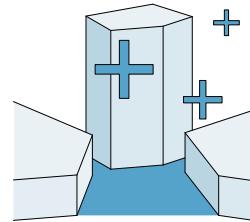
031 2 Nutzungsmischung im Hochhaus

Hochhäuser sollen nach Möglichkeit multifunktional belegt sein und mehrere Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten vereinen. Zu vermeiden sind separate, exklusive Eingänge für unterschiedliche Wohnnutzungen oder Nutzergruppen.

03 2 Öffentlicher Zugang



03 3 Weiterentwicklung des Umfelds



03 2 1 Öffentliche Zugänglichkeit des Erdgeschosses

Der Öffentlichkeit muss die Möglichkeit gegeben werden, das Hochhaus mindestens in Teilen zu nutzen. Dem Sockel und dem Erdgeschoss des Gebäudes kommt dabei als Schnittstelle zum öffentlichen Raum eine große Bedeutung zu. Für öffentliche und barrierefrei zugängliche Nutzungen wird eine Fläche von mindestens 50% des Erdgeschosses als sinnvoll erachtet.

03 2 2 Erfahrbarkeit der Höhe

Im Hochhaus selbst, oder in jedem städtebaulichen Ensemble mit Hochhäusern, soll mindestens ein oberstes Geschoss öffentlich und barrierefrei zugänglich sein. Die Stadtgesellschaft soll die Möglichkeit erhalten, die Höhe des Hauses als solche und einen Perspektivwechsel zu erfahren.

03 3 1 Impuls

Hochhausprojekte sollen als Attraktor dazu genutzt werden, das Umfeld zu bereichern, fehlende Funktionen zu verorten sowie Angebote an urbanen Aufenthaltsräumen zu schaffen.

03 3 2 Öffentlich nutzbare Freiflächen

Im Stadtraum müssen, der Dimension und Nutzung des Hochhauses entsprechend, auf dem Grundstück ausreichend groß dimensionierte, öffentlich nutzbare Freiflächen entstehen. Die Flächen, möglichst als Grünflächen ausgebildet, sollen klimatisch wirksam sein und neben einer hohen gestalterischen Qualität eine hohe Aufenthaltsqualität und biologische Vielfalt bieten.

03 3 3 Aufwertung des öffentlichen Raums und der Freiflächen

Die Wertsteigerung, die durch ein Hochhausprojekt und die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks generiert wird, muss (in Teilen) an die Stadtgesellschaft weitergegeben werden. Dies kann unter anderem über Maßnahmen zur Aufwertung der unmittelbaren Umgebung (z.B. Schnittstellen zum öffentlichen Raum, Freiflächen, Mobilitätsstationen) geschehen. Besondere Qualitätsmerkmale sind nicht unterbaute, versickerungsfähige Freiflächen und nachhaltige Großbaumstandorte.

04 Klima und Nachhaltigkeit

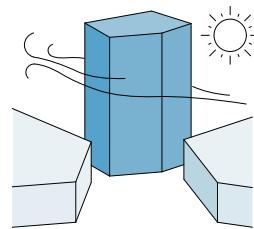
Eine gesamtheitliche Betrachtung neuer Bauvorhaben ist ein unverzichtbarer Bestandteil zum Erreichen der aktuellen Klimaziele. Hochhäuser als herausragende Gebäude müssen eine Vorreiterrolle im klimagerechten Bauen einnehmen. Die im „Klimafahrplan“ der Landeshauptstadt München definierten Anforderungen sind grundsätzlich einzuhalten.

Insofern müssen auch und gerade bei Hochhäusern mögliche negative Auswirkungen auf das Stadtklima sowie die unmittelbare Umgebung beachtet und mit geeigneten Untersuchungen bewertet werden. Etwaige Anpassungen sind frühzeitig mit dem Gesamtkonzept in Einklang zu bringen. Um ihrer Vorreiterrolle gerecht zu werden, müssen Hochhäuser zukünftig mit dem höchsten Anspruch an Nachhaltigkeit geplant und gebaut werden.

Dazu gehört auch ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen. Die Einsparung von natürlichen Rohstoffen, zu denen sowohl Baustoffe als auch stoffliche Energieträger zählen, muss durch eine erhöhte Nutzungseffizienz über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes erreicht werden. Neben der Nutzungsphase ist auch die Herstellung der Baustoffe sowie deren Recyclingfähigkeit am Ende des Lebenszyklus zu betrachten.

Um eine Zukunftsfähigkeit auf allen Betrachtungsebenen gewährleisten zu können, muss ein Hochhausprojekt, auch im Hinblick auf die Verkehrseröffnung bzw. Verkehrsvermeidung, zukunftsfähig konzipiert werden. Dazu gehört unter anderem eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV. Maßnahmen zur Reduzierung der Erschließung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sind konsequent mit einzuplanen bzw. umzusetzen. Ein Mobilitätsmanagement muss Anreize für eine nachhaltige Mobilität bereitstellen und so zur Reduzierung von CO₂-Emissionen beitragen.

041 Stadtklima



0411 Windströme

Hochhäuser sollen in ihrer Form und Positionierung die Durchlüftung der Stadt, wie z.B. Kaltluftschneisen und Luftaustauschpotenzial, nicht negativ beeinflussen, ggf. sogar unterstützen. Effekte auf das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität des unmittelbaren Umfelds, wie die Entstehung von Fallwinden, Böenverstärkung, Luftverwirbelungen und Windgeräuschen sind zu beachten.

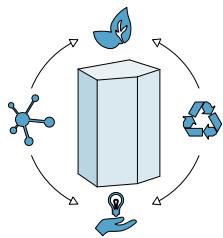
0412 Wärmehaushalt

Die Bausubstanz von Hochhäusern absorbiert die Sonneneinstrahlung und speichert sie als Wärme. Damit wird die städtische Wärmebilanz beeinflusst und die Entstehung von Wärmeinseln begünstigt. Der Hitzeinseleffekt muss, z.B. durch den Einsatz geeigneter Materialien und die Form und Struktur von Oberflächen, reduziert werden.

0413 Verschattung und Lichtemission

Die großflächige Verschattung von öffentlichen Freiräumen und Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität, sowie ungünstige Lichteinwirkungen (z.B. Reflexionen, großflächige nächtliche Beleuchtungen) sollen vermieden werden.

04.2 Ressourceneffizienz



04.2.1 Ressource Boden

Ein sparsamer und sensibler Umgang mit Grund und Boden muss verfolgt werden. Versiegelte und unterbaute Flächen (z.B. Tiefgaragen, Keller, etc.) sind auf das notwendigste Maß zu reduzieren, um klimawirksame Freiflächen (Versickerungsflächen, Regenwassermanagement, Rückhalteflächen) zu ermöglichen.

04.2.2 Materialität und Recyclingfähigkeit

Nachhaltiges Bauen setzt einen verantwortungsvollen Umgang mit Rohstoffen sowie den Einsatz von umweltfreundlichen, langlebigen und leichten Materialien voraus. Ein langer Lebenszyklus der Bauteile muss erreicht werden. Gleichzeitig ist ein hoher Grad an recyclebaren Materialien anzustreben. Bei hybriden Bauweisen mit Holz ist auf die Verwendung von Produkten aus nachhaltiger Forstwirtschaft zu achten.

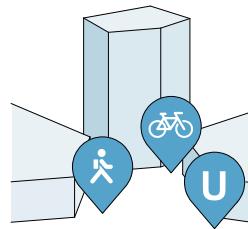
04.2.3 Umbau- und Anpassungsfähigkeit

Hochhausgeschosse sollen möglichst nutzungsnutral realisiert werden, um die Lebensdauer des Gebäudes zu optimieren. Ausreichende Raumhöhen, Gebäudeböden und eine entsprechend dimensionierte technische Gebäudeausrüstung gewährleisten Nachnutzungsmöglichkeiten.

04.2.4 Energiestandard

Hochhäuser müssen als herausragende Gebäude den neuesten und höchsten technischen Ansprüchen genügen. Der gesamte Primärenergiebedarf eines Hochhauses muss auf ein möglichst niedriges Niveau gesenkt werden. Der Anteil erneuerbarer Energien an der Primärenergie soll erhöht und gleichzeitig ein eigener Beitrag zur Energiegewinnung geleistet werden. Über den gesamten Lebenszyklus eines Hochhauses müssen klimaneutrale Lösungen gewählt werden. Das betrifft sowohl die Herstellung als auch den Betrieb und die Nachnutzung bzw. den Rückbau und das Recycling.

04.3 Mobilität



04.3.1 ÖPNV-Anschluss

Hochhausstandorte müssen optimal durch leistungstarke öffentliche Verkehrsmittel erschlossen sein, um eine Belastung des Straßennetzes durch den von Hochhäusern verursachten motorisierten Individualverkehr (MIV) so gering wie möglich zu halten.

04.3.2 Nahmobilität

Hochhäuser müssen gut und barrierefrei in ein sicheres Fuß- und Radwegenetz eingebunden sein. Abstellmöglichkeiten für nicht motorisierten Individualverkehr sind in ausreichender Anzahl bereitzustellen.

04.3.3 Mobilitätskonzept

Ein innovatives Mobilitätsmanagement hilft, die notwendigen Stellplätze für den MIV durch Mehrfachnutzungen und die Implementierung alternativer und attraktiver Verkehrsmittelangebote (ÖPNV, Sharing, Nahmobilität) auf ein Minimum zu reduzieren. Für Logistik, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung sind neue Konzepte (u.a. alternative Verkehrsmittelangebote) anzubieten.



Arkade Altes Technisches Rathaus, München

07 Planungsprozess

Planungsprozess

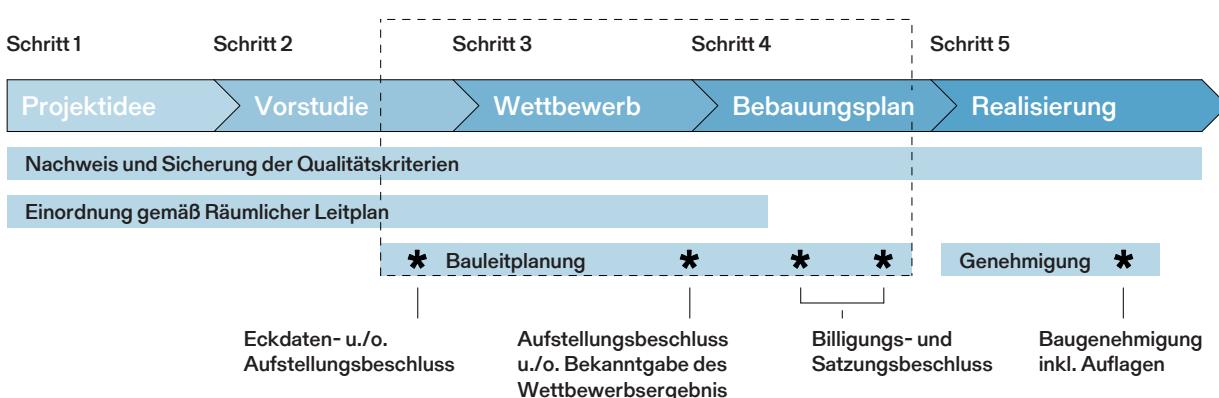
Hochhäuser sind ein besonderer Bautyp, mit einer besonderen Bedeutung für das Münchener Stadtbild. Die Realisierung von Hochhäusern geht mit einer großen Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit einher, die sich in einem besonderen Anspruch an den Planungsprozess widerspiegeln muss. Dieser soll eine hohe Qualität bezüglich städtebaulicher Setzung¹, Stadtbildverträglichkeit und architektonischer Qualität von Hochhäusern sicherstellen. Die Themen Klimaschutz und -anpassung, analog dem vom Stadtrat beschlossenen „Klimafahrplan“ (20.10.2021), sowie die gesellschaftlichen Interessen des Allgemeinwohls, sind dabei zu berücksichtigen.

Der hier beschriebene Planungsprozess gilt für alle Hochhausvorhaben und benennt die notwendigen Schritte zur Sicherung der Qualitäten und zur Berücksichtigung verschiedener Interessen und Belange. Einheitliche Verfahrensschritte mit klaren Rahmenbedingungen und einer intensiven verwaltungsinternen Begleitung ermöglichen Transparenz, Gleichmäßigkeit und Qualitätssicherung für die Planungsbeteiligten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass für die meisten Hochhausvorhaben ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist. Der aufgezeigte Prozess gliedert sich in insgesamt fünf Schritte, von der Bekundung des Planungsinteresses bis zur Realisierung des Hochhausprojekts und ergänzt bzw. spezifiziert das klassische Bauleitplanverfahren nach BauGB.

Jeder Schritt des Planungsprozesses ist, wie in der nachfolgenden Ausführung beschrieben durchzuführen. Die jeweiligen Anforderungen, z.B. konkret zu erbringende Nachweise etc. können projektspezifisch variieren - abhängig von der Größe des Grundstücks / Areals, der Komplexität des Vorhabens, der Bedeutung der Planungsaufgabe innerhalb der Stadt / des Stadtteils und der jeweils beabsichtigten Höhenstufe. Der Umfang wird in Schritt 1 (Projektidee) durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung definiert.

¹ Mit „städtbaulicher Setzung“ wird die entwerferische Positionierung von städtebaulich relevanten Körpern im Stadtraum, die städtebauliche Integration des Vorhabens sowie die Wahl des Typus des Hochhauses beschrieben.



Schritt 1 - Projektidee

Auf Grundlage der Hochhausstudie finden Vor- gespräche zwischen den Projektentwickler*innen und dem Referat für Stadtplanung und Bau- ordnung statt. In Schritt 1 wird das Vorhaben in den Räumlichen Leitplan eingeordnet. Der Katalog an Qualitätskriterien zeigt den geforderten Qualitäts- anspruch in München auf.

Die Projektentwickler*innen werden über den vor- gegebenen Planungsprozess und weitere Rahmen- bedingungen, wie bestehende oder in Erarbeitung befindliche Rahmenpläne, Bebauungspläne und Leitbilder informiert. Ziel ist eine Verständigung zu Planungsaufgabe, grundsätzlichem Zielkorridor des Vorhabens und Planungsprozess. Zudem muss seitens der Planungsbegünstigten die Absicht zur Erfüllung der Anforderungen aus der Hochhaus- studie und dem Klimafahrplan der LHM bekundet werden. Die notwendigen vertiefenden Unter- suchungen und Gutachten, die in einer sog. Vor- studie im Rahmen des Schritts 2 durchzuführen sind, werden abgestimmt. Referatsintern findet ein Abgleich mit möglichen weiteren Projektentwick- lungen im angrenzenden Stadtbereich und eine Ab- stimmung über etwaige zusätzliche Prüfungen statt. Die Projektentwickler*innen treten in ein ergebnis- offenes Planungsverfahren ein.

Schritt 2 - Vorstudie

Im Vorfeld des städtebaulichen und architektoni- schen Entwurfs von Hochhäusern und vor Beginn bzw. als Auftakt des Bauleitplanverfahrens muss eine sogenannte Vorstudie durchgeführt werden, um die Rahmenbedingungen für eine vertiefende entwerferische Auseinandersetzung abzustecken.

In der Vorstudie muss die Eignung des Standortes analysiert und die Argumentation zu den Höhen- stufen geführt werden. Sie beinhaltet eine erste städtebauliche Entwurfsidee, ggf. in Varianten. In einer ersten Stadtbildverträglichkeitsunter- suchung (SVU) wird die Wirkung der Höhenvor- schläge im Stadtbild bzw. in der Stadtsilhouette für verschiedene Sichtfelder untersucht und die grund- sätzliche Eignung der Entwicklungsfläche als Hoch- hausstandort verifiziert. Die Grundlagenkarten der Hochhausstudie (vgl. Kap. 03) unterstützen diese qualifizierte Bewertung des Standortes. Darüber hinaus muss eine erste Darstellung des möglichen Mehrwerts der Hochhausentwicklung für die Stadt (-gesellschaft) anhand des Katalogs an Qualitäts- kriterien dargelegt werden. Verwaltungsintern werden die notwendigen Entscheidungen (ggf. in- formelle Öffentlichkeitsbeteiligung, Eckdaten für den Beschluss, Beurteilungen der Vorstudie) für den weiteren Planungsprozess getroffen. Die ab- gestimmten Ergebnisse der Vorstudie fließen in

einen Aufstellungs- und / oder Eckdatenbeschluss ein, der dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird.

Schritt 3 - Wettbewerb

Auf Grundlage der Vorstudie wird in Schritt 3 ver- pflichtend ein ergebnisoffener Planungswettbewerb bzw. ein qualitätssicherndes konkurrierendes und/ oder kooperierendes Verfahren, entsprechend RPW 2013 bzw. in Abstimmung mit der Bayerischen Architektenkammer, durchgeführt. Bei städtischen Wettbewerben ist die VgV und zusätzlich RPW 2013 einschlägig. Dabei werden die in Vorstudie und Aufstellungs-/Eckdatenbeschluss klar ab- gesteckten und abgestimmten Rahmenbedingungen / Eckdaten im Auslobungstext verankert und dienen in der Bearbeitung als Entwurfshandbuch und Be- wertungsgrundlage. Eine Variantenbetrachtung aus der Vorstudie (auch durch unterschiedliche Planer) reicht aufgrund der Komplexität und der ge- sellschaftlichen Verantwortung einer Hochhausent- wicklung nicht aus, um eine kreative Lösungssuche im Sinne eines oben genannten Wettbewerbs zu ersetzen.

Bei größeren Vorhaben oder städtebaulichen Ge- samtmaßnahmen sind ggf. mehrere abgestufte Ver- fahren, ggf. aufbauend auf einer sog. Rahmen- bzw. Masterplanung, durchzuführen. So können z.B. vorab stadtplanerische Strategien und Handlungs- vorschläge erarbeitet und entwickelt werden.

Der Fokus von Schritt 3 liegt auf dem Entwurfspro- zess: Städtebauliche Setzung, architektonischer Ausdruck, Nutzungsmischung und Nutzungsver- teilung, Wahrnehmung und städträumliche Ein- bindung, Schwellen zum Stadtraum, öffentlicher Raum und Freiraum. Der Siegerentwurf bildet, ge- gebenfalls nach einer durch das Bewertungs- gremium festgestellten Notwendigkeit zur Überarbeitung, die Grundlage für die konkrete Baurechtschaffung im Bauleitplanverfahren. Dazu wird er dem Stadtrat bekannt gegeben. Der Auf- stellungsbeschluss, spätestens mit Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnis, markiert den Auftakt des formellen Planungsverfahrens.

Schritt 4 - Bebauungsplan

In Schritt 4 erfolgt die weitere Überarbeitung und Präzisierung des erfolgreichen Entwurfs aus dem Wettbewerb / qualitätssichernden konkurrierenden Verfahrens als Grundlage für die Schaffung von Baurecht. Hochhausvorhaben überschreiten in der Regel die vorhandenen Gebäudehöhen der Um- gebung. Eine Anwendbarkeit des § 34 BauGB ist in diesem Fall nicht gegeben. Ein Bebauungsplan- verfahren ist durchzuführen. Idealerweise können die spezifischen Qualitätsmerkmale für Hochhaus-

bauvorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach §§ 12, 30 Absatz 2 BauGB festgesetzt werden. Alternativ sind sie durch einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB mit ergänzenden Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern. Weitere Vereinbarungen, über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus, können hier und ggf. ergänzend in einem sog. Gestaltungsleitfaden, ggf. inklusive Beratergremium, verankert werden.

In diesem Schritt ist vertiefend eine präzisierte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) des gewählten architektonischen und städtebaulichen Entwurfs durchzuführen, die das Vorhaben realistisch im Kontext der Umgebung und im Stadtbild darstellt.

Die Entscheidung über die Baurechtschaffung liegt beim Stadtrat der Landeshauptstadt München. Diese wird nach dem Aufstellungsbeschluss, in dem man sich über die Zielsetzung verständigt, in zwei weiteren Stadtratsbefassungen getroffen. Zunächst über einen Beschluss zur Billigung und Auslegung des erarbeiteten und „planfertigen“ Bebauungsplans mit Grünordnung (Billigungsbeschluss). Abschließend durch den Satzungsbeschluss. Im Rahmen der Beschlüsse wird dem Stadtrat und der Öffentlichkeit die Erfüllung der Qualitätskriterien dargelegt.

Schritt 5 - Umsetzung

Auf Grundlage des Bebauungsplans und ggf. des städtebaulichen Vertrags wird der Bauantrag vorbereitet. Die Qualität eines Hochhausprojekts wird in der Realisierungsplanung durch weitere Schritte, ggf. durch die Durchführung eines zusätzlichen Realisierungswettbewerbs, gesichert. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die planungs- sowie die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft. Hierzu gehört die Einhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan, die Einhaltung verbindlicher Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag, Absichtsbekundungen zu den Anforderungen aus der Hochhausstudie und Themen des Klimafahrplans. Daneben müssen ggf. auch ein Gestaltungsleitfaden, Dienstbarkeiten und Weiteres berücksichtigt werden. Zudem ist es wichtig, dass die Einhaltung der Qualitätskriterien auch in diesem Schritt des Vorhabens begleitet und überprüft wird.

Um dies zu gewährleisten, können Hochhausvorhaben aufgrund ihrer besonderen Bedeutung im Stadtbild im Rahmen des Bauantragsverfahrens intensiv begleitet werden, ggf. durch einen Gestaltungsbeirat oder die KfStG. Ziel dieses Schritts ist die bauliche Realisierung des Qualitätsanspruchs an Hochhausprojekte in München.

Schritt 1 - Projektidee

Themen und Aufgabenstellungen

- Bekundung eines Planungsinteresses gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit einer konkreten Projektidee (Ort, Art und Maß der Nutzung),
- Einordnung des Vorhabens in den Räumlichen Leitplan,
- Argumentation für eine Hochhausentwicklung am gewünschten Standort,
- Erste Ausführungen zur Erfüllung der Anforderungen an das Hochhausvorhaben (Katalog Qualitätskriterien) und Aufzeigen des Mehrwerts für die Stadt (-gesellschaft) als Voraussetzung zur weiteren Bearbeitung,
- Erste Ausführung zur Erfüllung der Anforderungen des Klimafahrplans der LHM (z.B. Klimabausteine zur Solarenergetischen Nutzung, Mobilitätswende, Klimaanpassungen),
- Klärung und Darlegung der Rahmenbedingungen für den weiteren Prozess,
- Aufzeigen der notwendigen Verfahrensschritte in Abhängigkeit von der Höhenstufe (ggf. zusätzliche großräumliche Untersuchungen für den Standort, ggf. zusätzliche informelle Bürgerbeteiligung).

Beteiligte

- Projektentwickler*innen, Vorhabensträger*innen,
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Arbeitsmittel und Beurteilungsgrundlagen

- Skizzen zum Baukörper (Lageplan, Gebäudehöhe, Volumen) in Varianten,
- Skizzen zum Nutzungskonzept,
- 3D Darstellung oder physisches Modell mit Umgriff im Maßstab 1:1000.

Ziele

- Verständigung zu Planungsaufgabe und grundsätzlichem Zielkorridor,
- Frühzeitige Absichtsbekundungen des Planungsbegünstigten zur Erfüllung der Anforderungen an das Vorhaben (z.B. Qualitätskriterien, Bausteine des Klimafahrplans der Landeshauptstadt München),
- Klärung der Rahmenbedingungen für den weiteren Prozess (u.a. Anforderungen an ein konkurrenzendes Verfahren; Anforderungen an mögliche Beteiligungsprozesse),
- Klärung der in der Vorstudie (Schritt 2) durchzuführenden Untersuchungen,
- Bereitschaft zum Eintritt in ein ergebnisoffenes Planungsverfahren.



Platzierung der
Projektidee im
Planungsteam

Ersteinschätzung
gemäß Räumlicher
Leitplan

Eintritt in ein ergebnis-
offenes Verfahren

Schritt 1

*

*

*

Verständigung zu den Qualitätskriterien

Schritt 2 - Vorstudie

Themen und Aufgabenstellungen

- Vertiefte qualifizierte Untersuchungen zum Ort und Projekt,
- Weiterentwicklung des Entwurfskonzepts, ggf. in (Höhen-) Varianten,
- Darlegung und Klärung der Rahmenbedingungen und Belange der beteiligten Fachstellen,
- Verifizierung der Einordnung des Vorhabens in den Räumlichen Leitplan und in die Grundlagenkarten,
- Fortschreiben der Begründung / Rechtfertigung der geplanten Hochhausentwicklung am gewünschten Standort,
- Darstellung der Erfüllung der Bausteine zur Klimaverträglichkeit (Klimafahrplan der Landeshauptstadt München),
- Darstellung der Erfüllung der Qualitätskriterien sowie des Mehrwerts für die Stadtgesellschaft.

Beteiligte

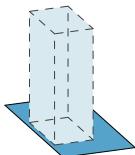
- Projektentwickler*innen, Vorhabensträger*innen,
- Planer*innen und Fachplaner*innen: Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehr Nachhaltigkeit und Klima, ggf. Schall, ggf. Immobilienökonomie,
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
- Weitere Fachstellen nach Bedarf: Denkmalschutz, Verkehr, Klima und Umwelt, etc.,
- Stadtrat.

Arbeitsmittel und Beurteilungsgrundlagen

- Untersuchungen der Rahmenbedingungen in Bezug auf das Vorhaben (ggf. Landschaft, Erschließungsqualitäten, Verkehr, Denkmalschutz, Spannungsfeld zu anderen Hochpunkten),
- (Volumen-) Studien zum Baukörper, zum Ausnutzungsgrad und zur städtebaulichen Setzung,
- Erste Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) zur städtebaulichen Setzung,
- Katalog Qualitätskriterien,
- Konzept zu Erschließung und Freiraum (Bezug zum öffentlichen Raum, öffentliche Zugänglichkeit),
- Konkretisierung des Nutzungskonzeptes (v.a des Erdgeschosses, der Sockelzone, der Dachgeschosse und weiterer öffentlicher Bereiche),
- Konzept zu Ökonomie, Nachhaltigkeit und Klimaverträglichkeit,
- Modelle in Varianten im Maßstab 1:2500/1:1000.

Ziele

- Frühzeitige Einschätzung zur Höhenentwicklung und Ausschließen von problematischen Höhenentwicklungen hinsichtlich der Wirkung auf das Stadtbild,
- Einschätzung der Gesamtqualität des Vorhabens (u.a. Erfüllung des Mehrwerts),
- Absichtsbekundungen des Planungsbegünstigten zur Erfüllung der konkretisierten Anforderungen an das Vorhaben (z.B.: Qualitätskriterien, Bausteine des Klimafahrplans der LHM),
- Festlegen der Eckdaten für einen Stadtratsbeschluss vor dem Wettbewerb (Aufstellungs- und/oder Eckdatenbeschluss),
- Vereinbarung über die Art des Wettbewerbs/ Qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens,
- Vereinbarung über die Notwendigkeit, Art und den Zeitpunkt einer Öffentlichkeitsbeteiligung,
- Vorbereitung/Beiträge für Aufstellungs- und/ oder Eckdatenbeschluss durch den Stadtrat.



Untersuchungen und vergleichende (Baukörper-)Studien

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU)

Schritt 2

*

*

Darstellung der Qualitätskriterien

* Bauleitplanung

Eckdaten- u./o. Aufstellungsbeschluss

Schritt 3 - Wettbewerb

Themen und Aufgabenstellungen

- Vorbereitung und Durchführung eines Planungswettbewerbs bzw. eines qualitätssichernden konkurrierenden und/oder qualitätssicheren kooperierenden Verfahrens¹ mit dem Ziel der Erarbeitung eines überzeugenden städtebaulichen und architektonischen Entwurfs auf Grundlage der Aufgabenstellung. Das Erfüllen des Kriterienkatalogs und die Einhaltung der SVU werden zusätzlicher Gegenstand der Bewertung.
- Verankerung der abgestimmten Rahmenbedingungen und Eckdaten sowie der Qualitätskriterien (inklusive Ergebnisse der SVU, Ausführungen zu Klimabausteinen, etc.) in der Aufgabenstellung der Auslobung,
- Erste Überarbeitung des Siegerentwurfs,
- Ggf. parallel: Rahmen- oder Masterplanung,
- Ggf. informelle Bürgerbeteiligung mit den Ergebnissen.

Beteiligte

- Projektentwickler*innen, Vorhabensträger*innen,
- (Fach-) Preisrichter*innen,
- Stadträt*innen und der betroffene Bezirksausschuss als Teil der Jury,
- Wettbewerbsteilnehmer*innen,
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
- Weitere Fachstellen nach Bedarf: Denkmalschutz, Verkehr, Klima und Umwelt, etc.,
- Ggf. Öffentlichkeit.

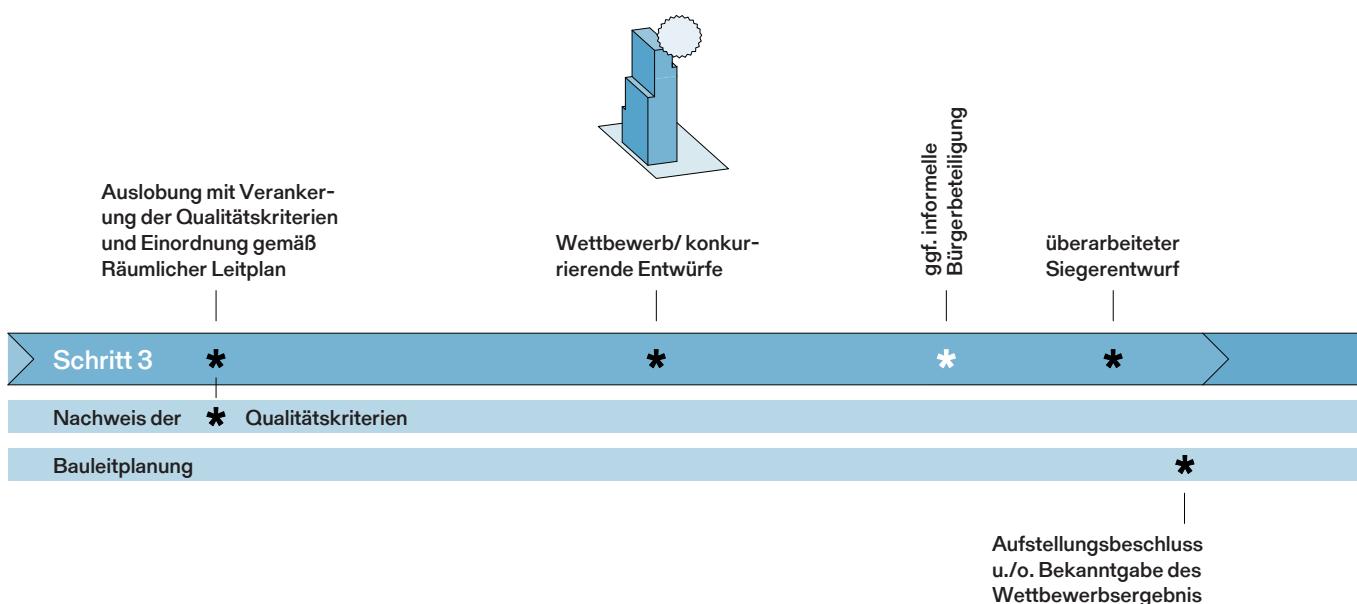
Arbeitsmittel und Beurteilungsgrundlagen

- Auslobung mit Verankerung der abgestimmten Rahmenbedingungen (Vorstudie) sowie Vorgaben der Hochhausstudie (Räumlicher Leitplan, Qualitätskriterien),
- Entwurfsdarstellung (städtebauliche Setzung, architektonische Ausformulierung und Freiräume, Erschließung, Anordnung der Nutzungen und Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum) im Maßstab 1:200,
- Fassadenschnitt im Maßstab 1:50,
- Visualisierungen (Materialität Städtebaulicher Kontext, Verknüpfung mit dem Stadtraum),
- Physisches Modell im Maßstab 1:1000/1:500 (bzw. in Abhängigkeit von der Projektgröße).

Ziel

- Fokus auf den kreativen Entwurfsprozess, insbesondere die städtebauliche Integration des Vorhabens in sein Umfeld,
- Erarbeitung eines überzeugenden Entwurfs mit plausibel dargestelltem Mehrwert sowie Erfüllung der Anforderungen zu Klima und Nachhaltigkeit (Katalog Qualitätskriterien),
- Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und ggf. Formulierung des Aufstellungsbeschlusses mit den zentralen Planungszielen,
- Beginn des formalen Bauleitplanverfahrens durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrats.

¹ Die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens unter Beteiligung der Landeshauptstadt München an der Entscheidung ist ab der Höhenstufe 3 verpflichtend. Die Verfahren sind entsprechend RPW 2013 bzw. in Abstimmung mit der bayerischen Architektenkammer durchzuführen. Bei städtischen Wettbewerben ist die VgV und zusätzlich RPW 2013 einschlägig.



Schritt 4 - Bebauungsplan

Themen und Aufgabenstellungen

- Konkrete Nachweise zur Erfüllung der fachlichen Anforderungen und der Qualitätskriterien,
- Weitere Überarbeitung und Ausarbeitung des architektonischen Entwurfs unter Berücksichtigung präziser Rahmenbedingungen (z.B. Juryempfehlung, Nutzungen, Untersuchungsergebnisse, etc.),
- Baurechtliche Sicherung des Siegerentwurfs, seiner Qualitätsmerkmale sowie der Umsetzung des Kriterienkatalogs,
- Formelle Bürgerbeteiligung,
- Ggf. parallel: Erstellung eines Gestaltungsleitfadens (je nach Größe des Vorhabens).

Beteiligte

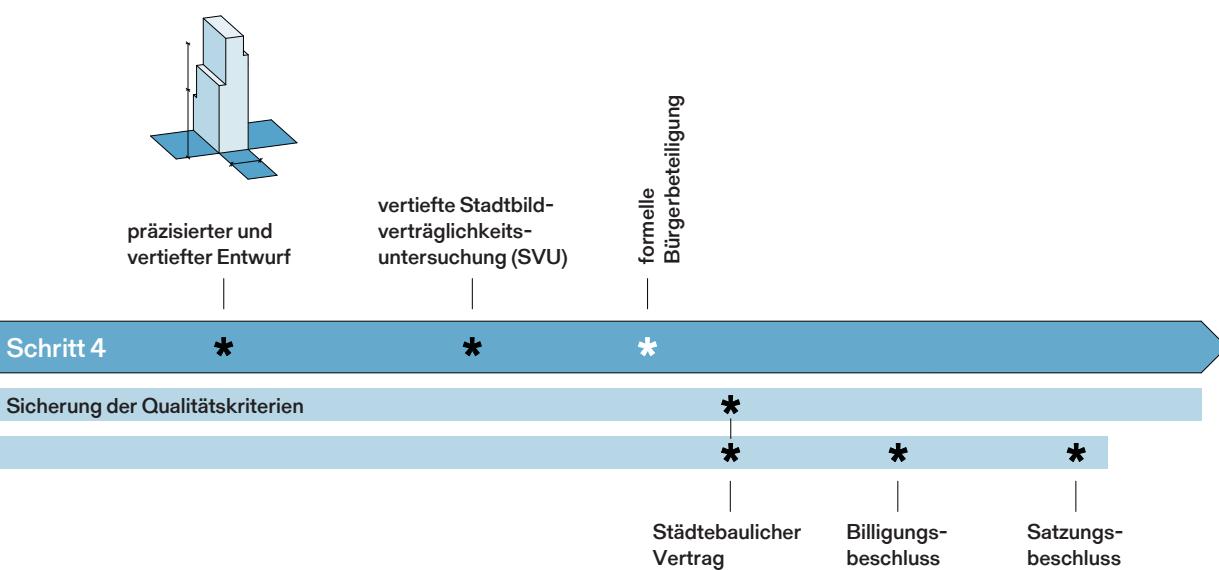
- Projektentwickler*innen, Vorhabensträger*innen,
- Planer*innen und Fachplaner*innen: Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehr, Nachhaltigkeit und Klima, ggf. Schall, ggf. Immobilienökonomie,
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
- Weitere Fachdienststellen, je nach Erfordernis,
- Stadtrat.

Arbeitsmittel und Beurteilungsgrundlagen

- Weitere bzw. vertiefende Fachgutachten,
- Katalog Qualitätskriterien (Nachweis: Mehrwert des Vorhabens),
- Präzisierte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) auf Grundlage des konkreten architektonischen Entwurfs,
- Planentwurf und Festsetzungen im Bebauungsplan; darüber hinaus verbindliche Vereinbarungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, ggf. inklusive Gestaltungsleitfaden,
- Überarbeitete (Vor-) Entwurfsdarstellungen im Maßstab 1:200,
- Physisches Modell im Maßstab 1:1000/1:500 (bzw. in Abhängigkeit von der Projektgröße).

Ziele

- Ermittlung und Abwägung aller öffentlicher und privater Belange,
- Optimierung und Präzisierung des Entwurfs,
- Verankerung und baurechtliche Sicherung der Qualitäten und der Klimabausteine in einem Bebauungsplan,
- Ergänzend: Verankerung und Sicherung der Qualitätskriterien und der Klimabausteine in einem städtebaulichen Vertrag; ggf. inklusive Gestaltungsleitfaden,
- Baurechtschaffung auf Grundlage des überarbeiteten Siegerentwurfs durch Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung oder des VEP im Stadtrat.



Schritt 5 - Realisierung

Themen und Aufgabenstellungen

- Ggf. Durchführung eines zusätzlichen Realisierungswettbewerbs,
- Entwurfs-/Eingabeplanung/Bauantragsverfahren,
- Frühzeitige Darlegung der gestalterischen Qualität durch Aussagen zu Relief, Materialität etc. (Bemusterungsheft, Bemusterung),
- Intensive, begleitende Prüfung der Einhaltung der Qualitätskriterien ggf. durch einen Gestaltungsbeirat oder Befassung der Kommission für Stadtgestaltung (KfStG),
- Abschließende Überprüfung und Dokumentation der Qualitätskriterien.

Beteiligte

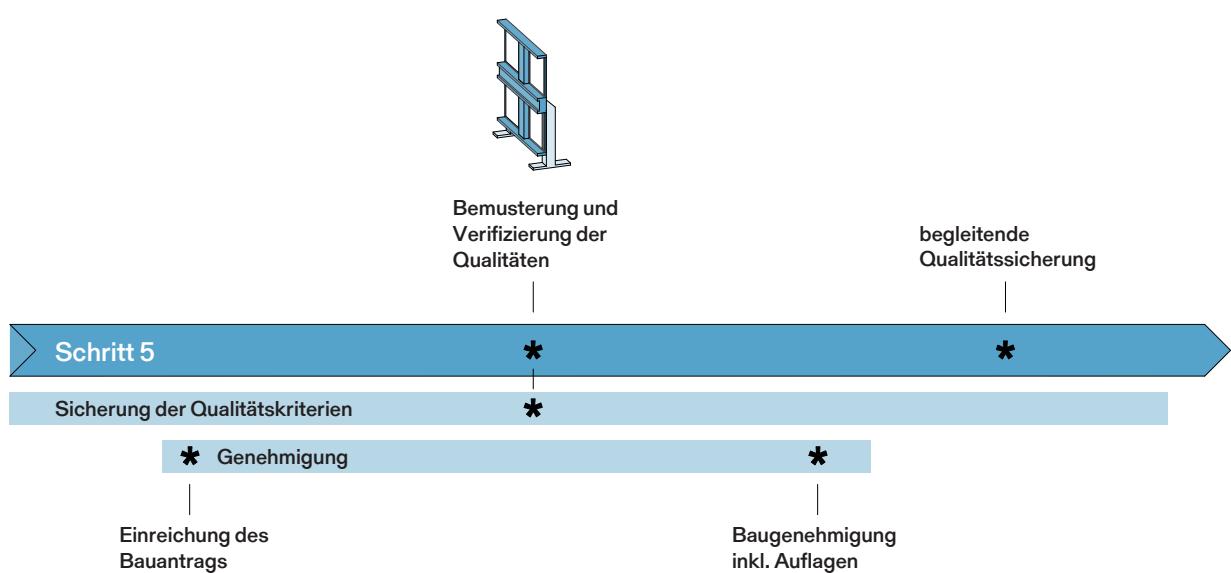
- Projektentwickler*innen, Vorhabensträger*innen,
- Planer*innen und Fachplaner*innen: Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehr Nachhaltigkeit und Klima, ggf. Schall, ggf. Immobilienökonomie,
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
- Weitere Fachstellen nach Bedarf: Denkmalschutz, Verkehr, Klima und Umwelt, etc.,
- Ggf. Gestaltungsbeirat oder Kommission für Stadtgestaltung (KfStG).

Arbeitsmittel und Beurteilungsgrundlagen

- Festsetzungen im VEP / BPlan, städtebaulicher Vertrag; ggf. sonstige verbindliche Vereinbarungen (u.a. Katalog Qualitätskriterien, Klimabausteine, ggf. Gestaltungsleitfaden),
- Ausführungsplanung der Fassadengestaltung,
- Detailliertes Nutzungskonzept; ggf. konkrete Betriebsbeschreibung,
- Regelgrundrisse und Schnitte 1:100,
- Architektonische Visualisierung,
- Bemusterungsheft (vor Baueingabe) und Materialmuster,
- Muster-Bauteile im Maßstab 1:5,
- Musterfassade in aussagekräftiger Größe, vor Ort in späterer Fassadenausrichtung im Maßstab 1:1.

Ziele

- Gewährleistung der Umsetzung des Hochhausentwurfs in höchster städtebaulicher und architektonischer Qualität, auch unter Berücksichtigung der Themen zum Klimaschutz (Klimafahrplan der LHM).



08 Resümee

Resümee

Die vorliegende Hochhausstudie verdeutlicht die hohe städtebauliche und architektonische Qualität Münchens und daraus resultierend, den nötigen, hohen Qualitätsanspruch an die Entwicklung, Positionierung und Planung von Hochhäusern. Münchens Stadtbild gehört allen Bürger*innen. Aufgrund ihrer besonderen Präsenz im Stadtbild sollten Hochhäuser daher nicht nur Einzelnen dienen, sondern einen Mehrwert für die gesamte Stadtgesellschaft bieten.

Die Hochhausstudie schafft ein Bewusstsein für die planerische und politische Verantwortung bei Hochhausprojekten und für die Sensibilität des Themas. Die aufeinander aufbauenden Instrumente der Hochhausstudie sind sowohl raum- als auch anwendungsorientiert. Gemeinsam sichern der Räumliche Leitplan, die Standortfaktoren in Form der Grundlagenkarten, die Qualitätskriterien und die Definition des Planungsprozesses die Qualität und können damit allen Beteiligten die notwendige Planungssicherheit geben.

Die Debatte um Hochhäuser soll versachlicht werden. Die Hochhausstudie hilft, Hochhäuser nach ihrer Höhe, Nutzung und Positionierung differenziert zu betrachten und möchte sie als ein wichtiges städtebauliches Gestaltungsmittel verankern. Hochhäuser bieten im flachen Stadtkörper Münchens als Vertikalen die Möglichkeit, Akzente und Bezugs-

punkte zu setzen und räumliche Fassungen zu artikulieren. Sie können Stadträume mitgestalten und diese durch ihre Zeichenhaftigkeit besser lesbar machen. Sie können zusammenhängende Freiflächen unterstützen und als Maßstabsvermittler, beispielsweise zwischen großen Infrastrukturen und der gebauten Stadtstruktur, dienen.

Die vorliegende Studie definiert keine Standorte für Hochpunkte mit exakt genannter Höhe. Stadt bedeutet Dynamik. Sie ist nicht planbar, aber gestaltbar. In diesem Sinne ist die Studie wie eine Choreografie, ein offenes Regelwerk zu verstehen, das einen Rahmen bildet, jedoch in der Anwendung auch Interpretationen zulässt. Die Hochhausstudie zielt darauf ab, konsequent die vorhandene, ringförmige Stadtstruktur Münchens mit den Ausfallstraßen städtebaulich zu unterstützen. Langfristig könnten hohe Hochhäuser diese übergeordneten Erschließungsräume punktuell markieren. Im Norden könnten sie höher sein, im Süden sollten sie niedriger und in ihrer Anzahl weniger bleiben.

Durch den analytischen Aufbau der Studie und die Auseinandersetzung mit dem bestehenden Stadtbild wird gesichert, dass es um eine Fortschreibung des von uns allen geschätzten Bildes von München geht. Der Räumliche Leitplan dieser Studie formuliert den Möglichkeitsraum für die Höhenentwicklung im Stadtgebiet. Er formuliert weder ein „Muss“ zur An-



Bahnachse Richtung Hauptbahnhof, München

ordnung von Hochhäusern, noch ist er ein „Freifahrtsschein“ im Sinne einer unreflektierten Legitimation. Vielmehr gibt er entscheidende Hinweise, in welchen Bereichen ein Potenzial für eine städtebauliche Gestaltung mit Hochhäusern und profilübergreifenden Gebäuden besteht. Die Qualitätskriterien sind die maßgebliche Antwort auf die Bedeutung des Typus Hochhaus. Durch sie kann der gestalterische und auch der gesellschaftliche Anspruch durch einen Mehrwert für die Allgemeinheit eingelöst werden.

Städtebauliche Planung folgt immer dem iterativen Prozess der Stadtentwicklung. Der besondere Bauotyp Hochhaus ist ein Teil davon, mit besonderer Bedeutung im Stadtbild. Jede neue Setzung muss auf den aktuellen Stand der Stadtentwicklung, die Silhouette der Stadt, des Stadtteils, des Quartiers sowie auf weitere Hochhausprojekte reagieren. Umweltschutz, Klimawandel, neue Mobilitäts-, Wohn- und Arbeitsmodelle, der wesentlich dichtere und komplexere Stadtraum sowie der Schutz des baukulturellen Erbes sind einige der heutigen Herausforderungen. Um am Gesamtbild weiterzubauen, müssen wir wieder mutig stadträumliche Vorstellungen entwickeln, die eine Zukunft aufzeigen. Hochhäuser unterschiedlicher Höhenstufen können als besonderer Gebäudetypus dabei einen wertvollen Beitrag leisten.

Die Hochhausstudie ist ein wichtiger Baustein der Stadtplanung, muss jedoch im Zusammenhang mit weiterführenden Plänen und Planungen, wie Stadtentwicklungsplan, Stadtteilentwicklungsplänen, Rahmenplanungen, Masterplänen und städtebaulichen Wettbewerben für Konversions- und Stadterweiterungsflächen gelesen werden. Planen in München wird zunehmend komplexer. Die Stadt München muss dabei aktiv agieren, nicht zuletzt in der Zusammenarbeit mit Projektentwickler*innen und Investoren. Ein offener und ergebnisorientierter Dialog zwischen allen Beteiligten hilft auf der Suche nach kreativen Lösungen oder im Hinblick auf etwaige Befreiungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Oberstes Ziel muss ein qualitätsvoll fortgeschriebenes Stadtbild sein, das auf allen Maßstabsebenen stadtähnlich hervorragende Lösungen erzeugt: von der Stadtsilhouette, der städtebaulichen Setzung und Positionierung, der Fassade bis zur Ausbildung der architektonischen Übergänge von öffentlichem Raum und Haus. Jeder dieser Punkte sollte beim Hochhaus höchsten Qualitätsansprüchen gerecht werden.

Entstehungsprozess - In die Erstellung der Hochhausstudie waren die Stadtbaudirektorin, Vertreter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und externe Fachleute eingebunden. Zwei Werkstattveranstaltungen dienten als besonderes Format des Erfahrungsaustausches und der Reflektion von Zwischenständen des Konzepts. Als Entwurfswerkstätten angelegt, wurden mögliche Ansätze für die Hochhausstudie und deren Anwendung diskutiert und gemeinsam weiterentwickelt. Als externe Experten unterstützten den Prozess: Prof. Piero Bruno (Bruno Fioretti Marquez, Berlin), Prof. i.V. Florian Fischer (Almannai Fischer, München), David Howarth (DRDH Architects, London), Dr. Julian Müller (LMU, München), Thorsten Wilhelm (Stadtplanung Berlin), Dr. Bernhard Steger (Stadtplanung Wien).

Ebenfalls fand ein Austausch mit Vertretungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Stadtheimatpfleger statt. Zusammen mit der Integration weiterer, von der Landeshauptstadt München beauftragter Gutachten („Sichtraumstudie München“¹ und „Städtebauliche Untersuchung Olympiapark München“²), sowie den Untersuchungen der Verfasser, erfolgte dadurch eine fundierte Auseinandersetzung mit dem bestehenden Stadtbild.

Ein Entwurf der Hochhausstudie wurde im Februar 2020 dem Stadtrat vorgestellt. Es folgte ein umfangreicher Informations- und Beteiligungsprozess. Die Entwurfssatzung wurde dabei in verschiedenen Formaten mit der Öffentlichkeit, den Bezirksausschüssen und Fachverbänden erörtert. Darüber hinaus dienten die vier Veranstaltungen der öffentlichen Gesprächsrunde „Hoch hinaus?“ der Beleuchtung verschiedene Aspekte des Themas. Die vorliegende Fassung nutzt die gewonnenen Erkenntnisse und integriert sie in das Gesamtwerk.

¹ EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, 2022, im Auftrag der Landeshauptstadt München

² RHA Reicher Haase Assoziierte GmbH, 2022, im Auftrag der Landeshauptstadt München



Schwesternwohnheim am Rotkreuzplatz, München

Abbildungsverzeichnis

Sofern nicht anderst gekennzeichnet, wurden alle Pläne wurden von 03 Arch. erstellt und beruhen auf den vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München zur Verfügung gestellten Datengrundlagen, open source Geodaten und selbst erhobenen Daten.

Grafiken:

- S.13 Herman Sörgel, Hochhausring in: Wasmuths Monatshefte für Baukunst und Städtebau, Ausgabe 09 1925, S.59

Alle weiteren Pläne, Grafiken und Zeichnungen © 03 Arch.

Fotografien:

- S.11 Blick vom Monopteros auf die Münchener Altstadt, © 03 Arch.
S.12 Städtische Berufsschule am Elisabethplatz, München, © PK Odessa / Lanz
S.14 BMW Hochhaus und Museum im Bau, München
Foto: Sigrid Neubert, © BMW AG
S.17 Stadtquartier Schwabinger Tor, Städtebau 03 Arch., © PK Odessa / Lanz
S.18 Agnes-Fürst Blöcke, Agnes-Bernauer-Straße, München, © Birgit Gessner / HAI
S.18 Park Tower, Theresienhöhe, München, © Michael Nagy
S.19 Stadtquartier Schwabinger Tor, Städtebau 03 Arch., © PK Odessa / Lanz
S.19 Bellevue di Monaco, Müllerstraße, München, © Franziska Frey / HAI
S.72 Olympiapark München, © 03 Arch.
S.98 Arkade Altes Technisches Rathaus, München, Hermann Leitenstorfer, © PK Odessa / Lanz
S.111 Bahnachse Hauptbahnhof, © 03 Arch.
S.113 Schwesternwohnheim/Hochhaus am Rotkreuzplatz, München,
Bruno Alexander Biehler, © PK Odessa / Lanz

Im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

April 2023

03 Arch. GmbH

Hermann-Lingg-Straße 10, 80336 München +49 89 5403484-0.
Gesellschafter: Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael
Wimmer, BDA DASL. Geschäftsführung: Judith Burgerova, Lukas
Eibl, Arndt Jagenlauf †, Michael Wimmer. Amtsgericht München,
HRB 180259. www.03arch.de

03 Arch.