

Kein Ausverkauf des Münchner Stadtbildes

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02024

der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West
am 18.06.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16820

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Empfehlung der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirks Schwabing West vom 18.06.2024, die „kein[en] Ausverkauf des Münchner Stadtbildes durch Hochbauten“ beantragt und konkret eine Höhenbegrenzung von drei im Antrag genannten Hochhausplanungen bzw. keine Neubebauung im / am Tucherpark fordert.
Inhalt	Ausführungen zur Stadtentwicklung der Landeshauptstadt München und zu Hochhausvorhaben: - Stadtentwicklung – Rahmenbedingungen - Stadtbild und Hochhausstudie - Resümee und Entscheidungsvorschlag
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein, da sich die Vorlage mit einer prozessualen und nicht planerisch relevanten Frage befasst.

Entscheidungsvorschlag	1. Im Rahmen der jeweils durchzuführenden Bauleitplanverfahren wird der Stadtrat unter Berücksichtigung der Hochhausstudie und der Stadtbildverträglichkeit im Rahmen der Abwägung aller Aspekte und Belange abschließend über die Höhenentwicklung in den genannten Projekten entscheiden. 2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02024 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West vom 18.06.2024 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5, Satz 1 Gemeindeordnung behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Hochhäuser, Hochhausstudie, Stadtbild
Ortsangabe	gesamtstädtisch

Kein Ausverkauf des Münchner Stadtbildes

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02024

der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West
am 18.06.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16820

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02024 vom 18.06.2024
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West hat am 18.06.2024 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02024 (Anlage 1) beschlossen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Aufgrund verwaltungsinterner Abstimmungen konnte die Empfehlung nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums abschließend beantwortet werden. Die Antragstellerin wurde durch Zwischennachrichten über die Verzögerung informiert. Mit der Nachricht vom 01.04.2025 wurde mitgeteilt, dass die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02024 voraussichtlich bis Mitte des Jahres 2025 behandelt wird.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 02024 wie folgt Stellung:

In der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02024 wird beantragt „kein[en] Ausverkauf des Münchner Stadtbildes durch Hochbauten“ zuzulassen und für die drei genannten Hochhausplanungen, UniCredit zwischen Ostbahnhof und Leuchtenberggring, an der Rupert-Mayer-Str. und am Frankfurter Ring 227, die Bebauung auf die ortsüblichen sieben Stockwerke zu begrenzen sowie von der Neubebauung im / am Tucherpark abzusehen.

Die Antragstellerin sieht in der Transformation von Gewerbegebieten und der Realisierung der im Antrag genannten Hochhausvorhaben folgende negative Entwicklungen / Problemstellungen für die Landeshauptstadt München:

- steigender Druck auf den Wohnungsmarkt bei anhaltender Bautätigkeit, v.a. durch die Realisierung von Arbeitsplätzen
- Wegfall, bzw. eine Reduzierung des klassisch produzierenden Gewerbes
- weitere Versiegelung und Verlust von wertvollen Frei- und Grünflächen
- Beeinträchtigung des Stadtbilds durch Hochhäuser
- sehr aufwändiger und klimaschädlicher Bau und Betrieb von Hochhäusern
- Überversorgung, bzw. steigende Leerstandsquoten bei Bau reiner Büro-Hochhäuser
- Realisierung eines Hochhauses zieht weitere Hochhäuser in der Nachbarschaft nach sich
- geplante Neubebauung am Tucherpark trotz Denkmal- und Ensembleschutz

1.1 Stadtentwicklung – Rahmenbedingungen und Strategien

Die Landeshauptstadt München befindet sich in einer seit Jahren andauernden dynamischen Entwicklungsphase. Der Zuzug, der hierdurch ausgelöst wird, kann nicht einfach aufgehalten werden und ein baulicher Stillstand wäre auch zukünftig keine Option, um auf anstehende Herausforderungen zu reagieren. Das Wachstum muss aktiv und verantwortungsbewusst durch eine zukunftsste Stadtentwicklungsplanung verträglich gestaltet werden.

Die Landeshauptstadt München strebt mit ihrem Stadtentwicklungskonzept „Perspektive München“ eine ausgewogene Stadtentwicklung an mit dem Ziel einer „Stadt im Gleichgewicht“. Mit dem Fokus auf räumliche Entwicklungsstrategien hat der Stadtrat den neuen Stadtentwicklungsplan STEP2024 beschlossen (Beschluss vom 18.09.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10661). Hierbei ist unstrittig, dass in der Landeshauptstadt München Wohnraum, vor allem bezahlbarer Wohnraum, benötigt wird. Ebenfalls wichtig sind jedoch attraktive Arbeitsorte für die Innovationsbranche, zukunftsfähige Gewerbegebiete und Standorte für die Expansion ansässiger Unternehmen, um auch langfristig die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Stadt zu erhalten.

Der STEP2024 stellt dar, dass diese Themen nicht ohne den Zusammenhang einer hochwertigen Freiraumplanung und -sicherung sowie Beachtung der Klimaanpassungs- und Klimaschutzziele betrachtet werden können.

Gerade angesichts knapper Flächenreserven im Stadtgebiet und damit einhergehend hohem Nutzungsdruck und Nutzungskonkurrenzen hat in den städtischen Strategien die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Das bedeutet Priorität für eine Transformation bereits bebauter und gut erschlossener Standorte und dadurch eine Verminderung zusätzlicher Versiegelung von bislang unbebauten Flächen, somit also einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden. Dabei erfordert die angesprochene Flächenknappheit einerseits eine höhere Dichte auf den nachgenutzten Flächen, an geeigneten Standorten auch ein Bauen in die Höhe, und andererseits mehr Nutzungsmischung in den Quartieren.

Stark versiegelte Gewerbegebiete können zu einer kompakten, gemischten und grüneren „Stadt der kurzen Wege“ entwickelt werden. Sie verfügen über großes Potential sich durch Verdichtung und Ergänzung mit kulturellen und sozialen Nutzungen, in einzelnen Fällen auch durch Wohnnutzung, soweit es der Standort zulässt, zu „produktiven Stadtquartieren“ zu entwickeln. Durch mehr Grün und einer besseren Anknüpfung an die Umgebung kann ein zusätzlicher Mehrwert für die Stadt entstehen. Auf diese Weise soll gleichzeitig

gewerbliche Nutzung und auch Produktion erhalten werden und ein Beitrag zu mehr Nutzungsmischung, mehr Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung geleistet werden.

Die Entwicklung produktiver Stadtquartiere an geeigneter Stelle entspricht auch dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI).

Die beschriebenen Zielsetzungen fließen in die einzelnen Bauleitplanverfahren ein und werden mit Bezug auf die Rahmenbedingungen des Standorts und auf alle öffentlichen und privaten Belange und Interessen in Abwägung gebracht (Abwägungsprozess).

1.2 Stadtbild und Hochhausstudie 2023

Nicht jede Veränderung im Stadtbild ist negativ. Veränderungen im Stadtbild, wie zum Beispiel durch den BMW-Vierzylinder, das Hypo-Hochhaus, das Olympische Dorf, vollziehen sich in der gesamten Entwicklungsgeschichte der Stadt. Was die Stadtgestalt und auch das Thema Hochhäuser im Stadtbild angeht, verfolgt die Landeshauptstadt München seit längerem die "Münchner Linie". Das heißt, sie sucht einen Ausgleich zwischen dem Bewahren des traditionellen Stadtbildes und einer Weiterentwicklung, auch mit neuen Akzenten, an geeigneten Standorten.

So können Hochhäuser wichtige Unternehmensstandorte oder Quartiersentwicklungen markieren und bei neuen Stadtbausteinen eine wichtige Rolle als städtebauliches Gestaltungsmittel spielen. Sie leisten einen Beitrag zur Identitätsbildung, Orientierung, aber auch zur Urbanisierung, durch Nutzungsmischung und Frequenz.

Bei jedem profilüberragenden Gebäude und Hochhausvorhaben kommt die Hochhausstudie 2023 (HHS 2023) als Leitfaden und fachliche Grundlage zur Anwendung (Beschluss vom 28.06.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279).

Auf einer gesamtstädtischen Maßstabsebene werden die Rahmenbedingungen aufgezeigt und vor allem besondere Anforderungen an die Qualität von Hochhausprojekten und für deren Planungsverfahren formuliert.

Der Planungsprozess aus der Hochhausstudie 2023 sieht eine Vorstudie vor, um die Höhe eines Gebäudes im Planungsverfahren festlegen zu können. Teil dieser Vorstudie ist eine erste Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU), die die Wirkung der angedachten Höhenentwicklung im Stadtbild bzw. in der Stadtsilhouette untersucht, beurteilt und die grundsätzliche Eignung eines Hochhausstandortes verifiziert.

Aufgrund ihrer Sichtbarkeit im Stadtraum und dadurch besonderen Rolle und Verantwortung im Stadtbild, sind die Qualität und der Mehrwert von Hochhausprojekten entscheidend. Hochhäuser in München müssen hohe gestalterische, ökologische und gesellschaftliche Ansprüche erfüllen (s. Qualitätskriterien, HHS 2023).

Gerade die Qualitätskriterien zum „Gesellschaftlichen Mehrwert“ und „Klima und Nachhaltigkeit“ erfüllen den Anspruch, dass Hochhausvorhaben so gestaltet sein sollen, dass sie einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft allgemein und für ihre Umgebung bieten sollen. So sollen Hochhausvorhaben z.B. eine Nutzungsmischung vorsehen und einen relevanten Beitrag zum Wohnungsbau leisten. Durch den vergleichsweise kleinen Fußabdruck tragen sie zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und für die Freiraumversorgung und ökologische Aufwertung bei. Der im Antrag pauschal formulierten Kritik, dass Hochhäuser nur „ein[en] Gewinn für einen und ein[en] Schaden für viele“ bringt, wird daher aus den dargestellten Gründen nicht gefolgt.

Das Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) regelt die Baurechtsschaffung. Bei Hochhausvorhaben werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Anforderungen aus der Hochhausstudie 2023 eingebracht. Es werden die Eignung eines Hochhausstandortes ermittelt, sämtliche Planungsparameter (u.a. Höhe, Nutzung des Vorhabens)

erhoben und ggf. mit entsprechenden Gutachten (wie z.B. einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, s.o.) unterlegt und bewertet.

Zudem ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gesetzlich vorgegeben. Alle privaten und öffentlichen Belange (u.a. des Denkmalschutzes, Umweltschutzes, zu den Fachkonzepten der LHM s. 1.1, 1.2, etc.) sind zu berücksichtigen, zu prüfen sowie gegeneinander und untereinander gerecht und transparent abzuwägen. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein und werden zusammen mit der Abwägung (u.a. über die verträgliche Höhenentwicklung eines Hochhausvorhabens, die Nutzungen) dem Stadtrat vorgelegt.

Dieser trifft als demokratisch legitimates Gremium die abschließende Entscheidung über die Planungsziele. Zu beachten ist, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens auch ein neuer Maßstab, unabhängig von der umgebenden Bebauung, gesetzt werden kann.

Zulässigkeit von Hochhäusern

Das Baurecht für Hochhäuser wird im Einzelfall im Rahmen des oben beschriebenen Bauleitplanverfahrens festgelegt. Demnach wird auch die Zulässigkeit von Hochhausvorhaben nach den Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplans bewertet.

Die Sorge der Antragstellerin, dass die Realisierung eines Hochhauses weitere Hochhäuser in der Nachbarschaft nach sich zieht, kann demnach relativiert werden. Die Zulässigkeit von Hochhausvorhaben wird in aller Regel nicht nach § 34 BauGB beurteilt, bei dem die Nachbarbebauung zu berücksichtigen ist.

1.3 Einordnung der im Antrag genannten Hochhausvorhaben

Die im Antrag genannten Projekte sind Beispiele, die den oben beschriebenen Strategien und Zielen entsprechen. Für die Projekte werden Bauleitplanverfahren durchgeführt. In den bisherigen Beschlüssen des Stadtrats sind Hochhäuser Bestandteil der Planungskonzepte bzw. Planungsziele. Die abschließende Entscheidung zur Baurechtschaffung ist vom Stadtrat im Rahmen der Satzungsbeschlüsse für Bebauungspläne zu treffen.

UniCredit (zwischen Ostbahnhof und Leuchtenbergring): Für das Vorhaben wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06939) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Fortschreibung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1956 vom 28.07.2004 / 20.02.2008 und zur Durchführung eines Planungswettbewerbs beauftragt. In diesem Beschluss wurde u.a. die Höhe für das zukünftige Projekt untersucht und vom Stadtrat beschlossen. Das Hochhausvorhaben markiert einen wichtigen Unternehmensstandort an ehemals durch die Bahn genutzten Flächen. Auf Basis einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurde die Höhenentwicklung im Wettbewerbsverfahren eingebracht, die prämierte Arbeit ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1956c mit Einleitungsbeschluss vom 06.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11019).

Frankfurter Ring 227: Das Grundstück des Hochhausvorhabens ist Teil einer Rahmenplanung zum Frankfurter Ring, die nur in ganz wenigen Bereichen Hochhausentwicklungen vorsieht und den Erhalt des gewerblich geprägten Charakters zum Ziel hat (Beschluss vom 01.03.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07968, mit Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss für diesen Teilbereich). Das Hochhaus stellt für die Rahmenplanung Frankfurter Ring den Auftakt im transformierenden Band des Frankfurter Rings im Osten dar. Der Anteil des klassischen, produzierenden Gewerbes kann bei dem geplanten Vorhaben am Frankfurter Ring 227 gegenüber dem Bestand, unter anderem durch die Errichtung eines Gewerbehofs, sogar um ein Drittel erhöht werden. Durch die Etablierung einer Gartenfuge, die als durchgehende Grünverbindung, mit punktuellen Aufenthaltsqualitäten und

einer Langsamverkehrsverbindung, eine öffentliche Zugängigkeit und Anbindung des Gebiets an die Umgebung darstellt, und durch mehr Grün, in Form von Fassaden- und Dachbegrünungen, und einem ca. 6.000 m² großen, öffentlich zugänglichen Platz, entsteht ein zusätzlicher Mehrwert für die Stadt.

Rupert-Mayer-Str.: Für das Vorhaben wurde ein Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss gefasst (Beschluss vom 25.10.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09130) und es ist eine Befassung der Kommission für Stadtgestaltung am 21.01.2025 erfolgt. Das Vorhaben sieht eine vertikale Stapelung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen – von produzierendem Gewerbe wie auch von Büroräumen – und ergänzend von Wohnraum vor. Durch die effizientere Nutzung der Gewerbefläche entsteht ein kompaktes, gemischtes und grünes Quartier, das sich zur umgebenden Bebauung öffnet.

Tucherpark: bei diesem Projekt wird ein ehemals reiner Bürostandort zu einem gemischten Quartier mit Wohnungen entwickelt. Die Höhenentwicklung ist moderat und orientiert sich am Bestand.

Für das Vorhaben am Tucherpark wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss vom 05.07.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09562) und ein Masterplanentwurf erarbeitet, der in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung bekanntgegeben wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15738).

2. Resümee und Entscheidungsvorschlag

Wie in der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02024 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West vom 18.06.2024 gefordert, ist es auch der Landeshauptstadt München und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein großes Anliegen, das Stadtbild Münchens in Tradition der „Münchner Linie“ und die Stadt insgesamt im Sinne einer „Stadt im Gleichgewicht“ weiterzuentwickeln.

In der Sitzungsvorlage werden die relevanten Strategien und Zielsetzungen der Stadtentwicklung und die Rahmenbedingungen für Hochhausentwicklungen dargestellt. Diese Zielsetzungen sind in die Bauleitplanverfahren der von der Antragstellerin genannten Projekte und in die entsprechenden Beschlüsse des Stadtrats eingeflossen.

Der Stadtrat wird unter der Berücksichtigung der Anforderungen der Hochhausstudie und der Stadtbildverträglichkeit im Rahmen der Abwägung aller Aspekte und Belange abschließend über die Höhenentwicklung in den Projekten entscheiden. Eine Begrenzung der Höhenentwicklung auf maximal sieben Geschosse und eine Einstellung der Planungen für eine Neubebauung am Tucherpark widerspricht jedoch den bisherigen Planungszielen in den genannten Beschlusslagen des Stadtrats sowie dem grundsätzlichen Ziel einer effektiven Ausnutzung gut erschlossener Flächen im Rahmen von Nachverdichtung.

Dem Antrag kann somit nicht entsprochen werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West hätte grundsätzlich ein Anhörungsrecht im Rahmen der Behandlung der Empfehlung der Bürgerversammlung. Nachdem hier aber keine stadtbezirksbezogene, sondern eine Angelegenheit mit stadtweitem Bezug vorliegt, die alle Stadtbezirke 1 – 25 betrifft, erfolgt keine Anhörung. Die Bezirksausschüsse des 1. – 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrücke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtrat Paul Bickelbacher, und die Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Heike Kainz, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Im Rahmen der jeweils durchzuführenden Bauleitplanverfahren wird der Stadtrat unter Berücksichtigung der Hochhausstudie und der Stadtbildverträglichkeit im Rahmen der Abwägung aller Aspekte und Belange abschließend über die Höhenentwicklung in den genannten Projekten entscheiden.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02024 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West vom 18.06.2024 ist gemäß Art. 18 Abs. 5, Satz 1 Gemeindeordnung behandelt.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der / Die Referent/-in

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

z.K.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.**

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA, HA II – BA-Geschäftsstelle Mitte
3. An die Bezirksausschüsse 1 – 25
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
z. K.
9. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/44 zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes am 18 6 24

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Kein Ausverkauf des Münchner Stadtbildes

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

siehe Beiblatt mit gleich. Überschr. 2
2 Seiten

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

☐ ohne Gegenstimme angenommen

☒ mit Mehrheit angenommen

☐ ohne Gegenstimme abgelehnt

☐ mit Mehrheit abgelehnt

Kein Ausverkauf des Münchner Stadtbildes

- 1 Allein in einem Vierteljahr, von Mitte Februar bis Mitte Mai diesen Jahres, wurden der Öffentlichkeit drei Bürohochhausprojekte vorgestellt. Das erste davon soll zwischen Ostbahnhof und Leuchtenberggring entstehen, wo sich die Unicredit ein neues 14-stöckiges Headquarter errichten will, dann wird in Obersendling das Gelände an der Ruppert-Mayer-Str. neu geplant, auch hier soll ein Hochhaus mit 70 m Höhe entstehen. Und am Frankfurter Ring 227 soll ein 80 m hohes Hochhaus der Auftakt für die Transformierung des Frankfurter Rings werden, so heißt es im Ausschreibungstext. An allen 3 Standorten ist die aktuelle Bebauung und auch die benachbarte nicht höher als 7 Stockwerke.

Das Planungsreferat folgt einem Stadtratsbeschluss von 2018 zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, wonach bis 2028 35 ha neue Gewerbeflächen entstehen sollen. Dies wurde beschlossen mit der Begründung, daß es einen eklatanten Mangel an Flächen für das klassisch produzierende Gewerbe gäbe. Aber genau diese Flächen sind es, die für die geplanten Neubauten wegfallen. Auf dem Gelände am Frankfurter Ring befand sich auch eine Feinschmiede, die Abrissarbeiten sind dort bereits in Gang. An Büroflächen herrscht kein Mangel, 22 Mio. qm hat München, genau so viel wie in Berlin. Bekanntlich ist Berlin fast dreimal so groß wie München. 6,5 % davon stehen nach offiziellen Angaben leer, die Dunkelziffer könnte weit höher liegen. Aus der Branche hört man, daß es 10 - 15% sind, 'aber in Frankfurt sei es noch viel schlimmer'. Tendenz steigend, aktuell um 1,3% im Jahr. Bekannte Beispiele für den Leerstand ist z. B. das Siemenshochhaus, im Osramhochhaus ist von den 23 Stockwerken aktuell eins vermietet, die Ten Towers am Ostbahnhof, das sind 10 14-Stöckige Hochhäuser, ist auch eins vermietet, die anderen stehen nach dem Auszug der Telekom seit Jahren leer. Und die Bürogebäude im Tucherpark im Englischen Garten stehen seit dem Auszug der Unicredit seit Jahren leer. Ein Investor hat das Gelände gekauft und möchte jetzt, trotz Denkmal- und Ensembleschutz, diverse Gebäude anfügen, darunter auch 2 Hochhäuser, eins davon direkt an der Tivolibrücke. Und das im / am Englischen Garten.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes hier wurde gerade der Öffentlichkeit vorgestellt.

Für einen Investor bedeutet so ein Hochhausobjekt einen Gewinn in dreistelliger Millionenhöhe im Vergleich zu dem, was er für den nicht ganz billigen Müncher Grund und Boden und die eventuell darauf befindlichen Gebäude bezahlt hat.

- 5 Ein Gewinn für einen und ein Schaden für viele. In den drei anfangs genannten Bürohochhäusern sollen insgesamt ca. 7000 weitere Arbeitsplätze entstehen. Das bedeutet einen Neubedarf an 7000 Wohnungen allein in einem Vierteljahr. Wie viele Innenhöfe, landwirtschaftliche Nutzungsflächen, Biotope und Naherholungsgebiete müssen mit Wohnungen überbaut werden, um das wieder auszugleichen. Während an Büroflächen eine Überversorgung besteht, nimmt der Wohnungsmangel immer groteskere Formen an. 1000 Menschen bewerben sich auf eine Wohnungsanzeige. Weit über 100 Menschen standen kürzlich an, um eine Mietwohnung im Lehel zu besichtigen, Kaltmiete 2.100 Euro Das Video der Menschenschlange hatte auf TikTok 436.000 Ansichten und auf Instagram 18.000 Likes.

- 7 Aber nicht nur der Wohnungsmangel ist die Schattenseite dieser übertriebenen Bautätigkeit. Sowohl der Bau als auch der Betrieb von Hochhäusern ist extrem aufwendig und klimaschädlich mit Aufzügen, Klimatisierung und Wasserpumpen. Meist ist die Bebauung viel dichter als gesetzlich zulässig, oder es werden Grünflächen überplant, so daß sogenannte Ausgleichsflächen ausgewiesen werden müssen. Hierfür wird oft eine landwirtschaftliche Nutzfläche oder ein anderes Gebiet am Stadtrand gekauft und von Bebauung frei gehalten. Im Rahmen dessen wurde auch eine Künstlerkolonie in Moosach aufgekauft, das Botanikum. Hier haben Künstler in Gewächshäusern ihre Ateliers eingerichtet und wirken seit Jahrzehnten in diesem inspirierenden Umfeld. Das Gelände ist durchzogen von großen Bäumen und ein Paradies für Mensch und Tier. Ein absolutes Kleinod in der Münchner Stadtlandschaft. Es soll dem Erdboden gleich gemacht werden und als Ausgleichsfläche dienen.

Die geplanten Hochhäuser sind auch deshalb so bedenklich, weil das Baurecht auf einem Grundstück auch von der Höhe der Nachbarbauten abhängt. Um es wie Luise Kinseher zu sagen, 'bei den Hochhäusern ist es wie mit den Schwammerln: wo mal einer ist, kommen bald die anderen nach.'

- 12** Für die Planungen in Obersendling wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die im besten Planungsjargon Zitat: eine äußerst markante Wirkung in der Stadtsilhouette sowie auch deutliche Veränderungen des gewohnten Stadtbilds im Quartier' ergab.

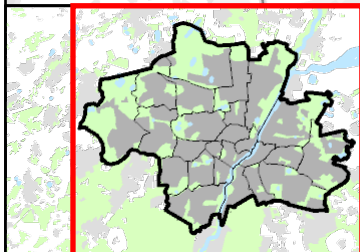
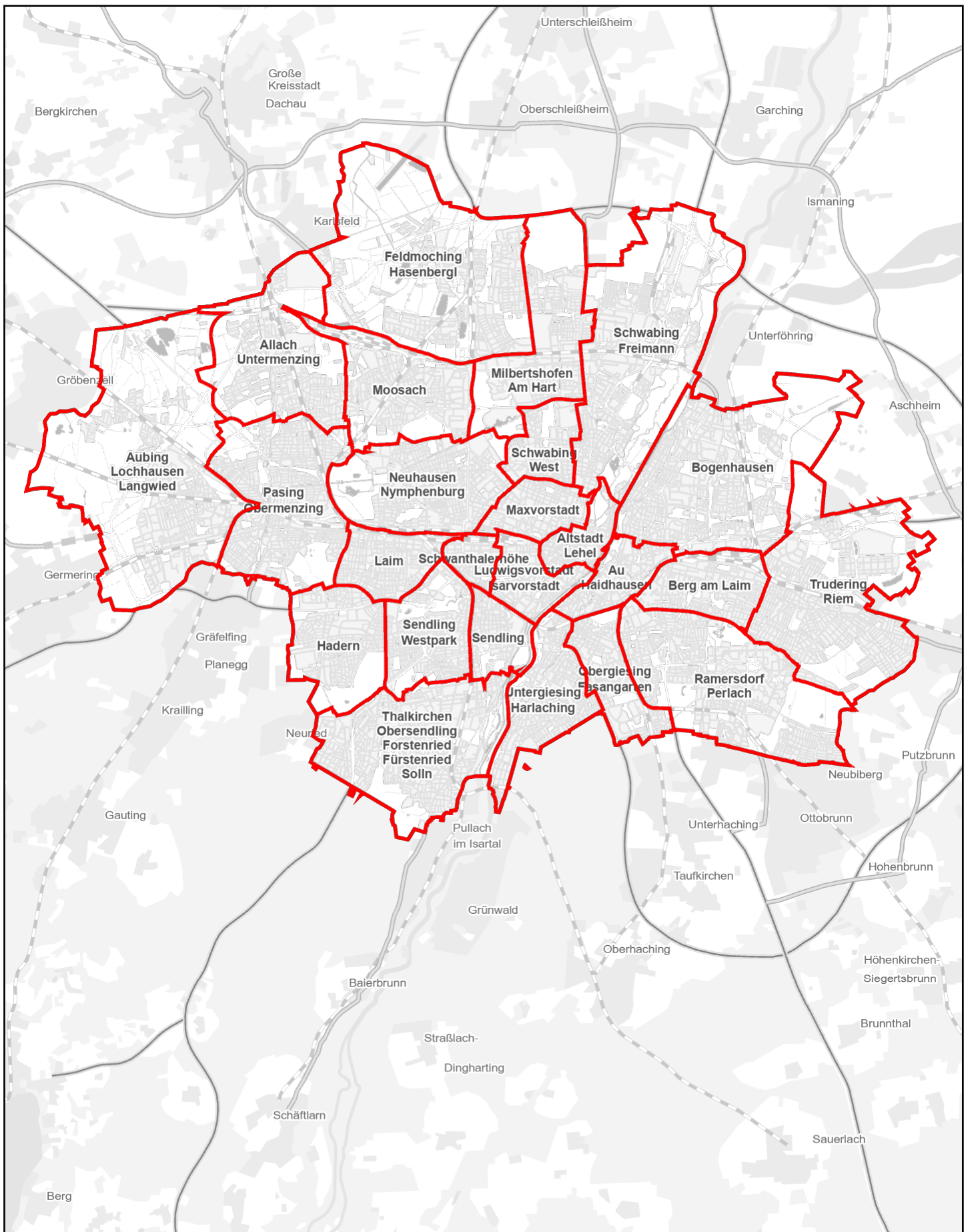
Deshalb beantrage ich: kein Ausverkauf des Münchner Stadtbildes durch Hochbauten, im konkreten Fall der drei genannten Hochhausplanungen keine Bebauung über die dort ortsüblichen 7 Stockwerke hinaus, und keine Neubebauung im / am Tucherpark.

Quellen:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/209640/umfrage/leerstand-von-bueroflaechen-in-koeln-seit-2003/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/244653/umfrage/bueroflaechengroesse-nach-deutschen-grossstaedten/>

<https://www.munich-business.eu/standort-muenchen/gewerbeflaechen-immobilien/entwicklungsprogramm.html>



Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Erstellt für Maßstab 1:150.000
zur Maßentnahme nur bedingt geeignet
Erstellungsdatum 07.05.2025

0 4.000 m



Landeshauptstadt
München

