

Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes  
**Altstadt-Lehel**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium,  
BA-Geschäftsstelle Mitte, Marienplatz 8, 80331 München

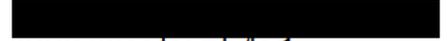
per E-Mail

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Bereich Recht und Verwaltung  
PLAN / HAI-11



**Vorsitzende:**  
**Andrea Stadler-Bachmaier**

E-Mail:



[www.muenchen.de/ba1](http://www.muenchen.de/ba1)

**Geschäftsstelle:**  
Marienplatz 8, 80331 München  
Telefon: 089/233- 21311  
Telefax: 089/233- 989-21370  
E-Mail: [bag-mitte.dir@muenchen.de](mailto:bag-mitte.dir@muenchen.de)

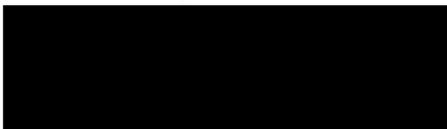
München, den 23.01.2023

**Hochhausstudie 2023**  
**Anhörung zum Entwurf einer Beschlussvorlage**  
Unser Zeichen: 2023.01 B 3.2.1  
Stellungnahme des BA 1 Altstadt-Lehel

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel hat sich in seiner Sitzung am 19.01.2023 mit dem oben genannten Beschlusssentwurf befasst. Nach kontroverser Diskussion wurde einstimmig beschlossen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Stellungnahme abzugeben. Der Bezirksausschuss Altstadt-Lehel wird sich jedoch weiterhin in laufende und zukünftige Verfahren zum Thema einbringen.

Mit freundlichen Grüßen



Andrea Stadler-Bachmaier  
Vorsitzende des BA 1 Altstadt-Lehel

**Von:** [REDACTED]  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** WG: Anhörung Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023"  
**Datum:** Montag, 13. Februar 2023 15:16:01

---

**Von:** bag-mitte.dir <bag-mitte.dir@muenchen.de>  
**Gesendet:** Montag, 13. Februar 2023 15:11  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: Anhörung Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023"

Sehr geehrte [REDACTED],  
vielen Dank für Ihre Erinnerung.

Der BA 2 hat in der Sitzung am 24.01.2023 die Anhörung zur Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023" diskutiert. Der BA 2 hat die Ausführungen zur Kenntnis genommen und keine eigene Stellungnahme abgegeben.

Herzliche Grüße und alles Gute

[REDACTED]

Landeshauptstadt München

Direktorium - Hauptabteilung II Bürgerangelegenheiten, Service und  
Fachaufgaben

Geschäftsstelle Mitte für die Bezirksausschüsse 1,2,3,4 und 12

**Marienplatz 8, 80331 München**

**ACHTUNG neue Telefonnummern:**

**BA 01: +49 89/233 - 21311**

**BA 02: +49 89/233 - 21322**

**BA 03: +49 89/233 - 21333**

**BA 04: +49 89/233 - 21334**

**BA 12: +49 89/233 - 21255**

**Teamassistentz: +49 89/233 - 21324**

**Fax:** +49 89/233 - 989 - 21370

**E-Mail:** [bag-mitte.dir@muenchen.de](mailto:bag-mitte.dir@muenchen.de)

---

Elektronische Kommunikation mit der Landeshauptstadt München:  
<http://www.muenchen.de/ekomm>

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.

Pro Blatt sparen Sie durchschnittlich 15g Holz, 260ml Wasser, 0,05kWh Strom und 5g CO<sub>2</sub>.

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 13. Februar 2023 10:26  
**An:** bag-mitte.dir; bag-sued.dir; bag-west.dir; bag-ost.dir  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** Anhörung Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023"

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

wir haben den Bezirksausschüssen bis zum 10.02.2023 Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme zu o.g. Vorgang abzugeben. Von den Bezirksausschüssen 2, 3, 6, 13, 15, 21 und 25 haben wir bisher noch keine Stellungnahme zu der o.g. Beschlussvorlage erhalten. Auch wenn einige der BAs auf Nachfrage eine kleine Fristverlängerung erhalten haben, möchten wir schon jetzt darauf hinweisen, dass wir die Stellungnahmen aus Zeitgründen unbedingt spätestens bis zum 17.02.2023 brauchen. Ansonsten gehen wir davon aus, dass Sie keine Anmerkungen zu der Beschlussvorlage haben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I Stadtentwicklungsplanung  
Abt. 1 Recht, Verwaltung, Infrastruktur

**Von:** [REDACTED]  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** WG: Anhörung Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023"  
**Datum:** Montag, 13. Februar 2023 12:39:07

---

**Von:** bag-mitte.dir <bag-mitte.dir@muenchen.de>  
**Gesendet:** Montag, 13. Februar 2023 12:36  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: Anhörung Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023"

Hallo [REDACTED],

der BA 3 hat sich am 07.02.2023 mit der Beschlussvorlage beschäftigt und einstimmig beschlossen keine Stellungnahme abzugeben.

Viele Grüße

[REDACTED]

Landeshauptstadt München

Direktorium - Hauptabteilung II Bürgerangelegenheiten, Service und  
Fachaufgaben

Geschäftsstelle Mitte für die Bezirksausschüsse 1,2,3,4 und 12

**Marienplatz 8, 80331 München**

**ACHTUNG neue Telefonnummern:**

**BA 01: +49 89/233 - 21311**

**BA 02: +49 89/233 - 21322**

**BA 03: +49 89/233 - 21333**

**BA 04: +49 89/233 - 21334**

**BA 12: +49 89/233 - 21255**

**Teamassistentz: +49 89/233 - 21324**

**Fax:** +49 89/233 - 989 - 21370

**E-Mail:** [bag-mitte.dir@muenchen.de](mailto:bag-mitte.dir@muenchen.de)

---

---

Elektronische Kommunikation mit der Landeshauptstadt München:

<http://www.muenchen.de/ekomm>

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.

Pro Blatt sparen Sie durchschnittlich 15g Holz, 260ml Wasser, 0,05kWh Strom und 5g CO<sub>2</sub>.

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 13. Februar 2023 10:26  
**An:** bag-mitte.dir; bag-sued.dir; bag-west.dir; bag-ost.dir  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** Anhörung Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023"

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

wir haben den Bezirksausschüssen bis zum 10.02.2023 Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme zu o.g. Vorgang abzugeben. Von den Bezirksausschüssen 2, 3, 6, 13, 15, 21 und 25 haben wir bisher noch keine Stellungnahme zu der o.g. Beschlussvorlage erhalten. Auch wenn einige der BAs auf Nachfrage eine kleine Fristverlängerung erhalten haben, möchten wir schon jetzt darauf hinweisen, dass wir die Stellungnahmen aus Zeitgründen unbedingt spätestens bis zum 17.02.2023 brauchen. Ansonsten gehen wir davon aus, dass Sie keine Anmerkungen zu der Beschlussvorlage haben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I Stadtentwicklungsplanung  
Abt. 1 Recht, Verwaltung, Infrastruktur

Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes  
**Schwabing West**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München Direktorium Tal 13 80331 München

An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
PLAN HA IV-22 V

**Vorsitzende:**  
Gesa Tiedemann

**BA-Geschäftsstelle Mitte:**  
Marienplatz 8, 80331 München  
Telefon: 233-21334  
E-Mail: [baq-mitte.dir@muenchen.de](mailto:baq-mitte.dir@muenchen.de)

19.01.2023

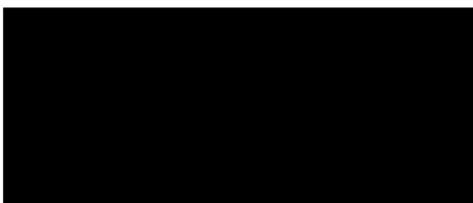
**Hochhausstudie 2023**

Anhörung der Bezirksausschüsse zum Entwurf der Beschlussvorlage  
Unser Zeichen: C 2.5 01/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 4 Schwabing West hat sich in seiner Sitzung am 18.01.2023 mit Ihrem Anhörungsschreiben vom 20.12.2022 befasst und die Beschlussvorlage „PERSPEKTIVE MÜNCHEN Hochhausstudie 2023“ zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen



Gesa Tiedemann



Landeshauptstadt München, Direktorium  
D-HA II / BA Geschäftsstelle Ost

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
PLAN-HAI-11**

**per eMail**

Ihr Schreiben vom  
20.12.2022

Ihr Zeichen

**Vorsitzender  
Jörg Spengler**

**Geschäftsstelle Ost:**  
Friedenstraße 40  
81660 München  
Telefon: (089) 233 - 61484  
Telefax: (089) 233 - 989 61484  
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 27.01.2023

Unser Zeichen  
BV 2.2 / 01/23

**Hochhausstudie 2023  
Anhörungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 5 hat zu o.g. Anhörung in seiner Sitzung am 25.01.2023 folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

Positiv an der neuen Hochhausstudie sind die vorgelegten Übersichtspläne. Zum Beispiel der Plan über die historischen Stadtkerne, die natürlich besonders erhaltenswert sind, da sie das unverwechselbare Gesicht der Stadt München ausmachen. Wir begrüßen auch die vorgeschlagenen Höhenstufen und die vorgelegten Qualitätskriterien für Hochhäuser, wie z. B. Nutzungsmischung, gesellschaftlicher Mehrwert, öffentlicher Zugang und die Berücksichtigung von Klima und Nachhaltigkeit.

Bezüglich des vorgesehenen räumlichen Leitplanes, ursprünglich Zonenplan, und den damit verbundenen Höhenstufen treten wir für Verbindlichkeit ein, damit dem derzeitigen unterschiedlichen Wildwuchs von Hochhäusern ein Riegel vorgeschoben wird.

Die Vorgaben und Empfehlungen in der Hochhausstudie müssen deshalb verbindlicher formuliert werden. Es ist widersprüchlich, dass in einem B-Plan (z. B. Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 06939) eine Höhe von 60 m festgeschrieben wird, obwohl die Hochhausstudie eine Höhe von 50 m als oberen Wert vorsieht. Eine solche Studie ist dann zwar gut gemeint, aber ein zahnloser Tiger.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jörg Spengler  
Vorsitzender im BA 5  
Au-Haidhausen

Bezirksausschuss des 6. Stadtbezirkes

## Sendling

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Meindlstr. 14 81373 München

An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Per Mail:

[REDACTED]



Landeshauptstadt  
München

**Vorsitzender:**  
**Markus S. Lutz**

**Geschäftsstelle:**  
Meindlstr. 14, 81373 München  
Telefon: 233 33881  
Telefax: 233 33885  
E-Mail: bag-sued.dir@muenchen.de

München, 27.02.2023

### **Bezirksausschuss 06 – Sendling Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023"**

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

der BA hat sich in seiner Sitzung vom 06.02.2023 mit o. g. Angelegenheiten befasst.

Das Gremium nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Markus S. Lutz  
Vorsitzender des Sendlinger Bezirksausschusses



Landeshauptstadt München, Direktorium  
Meindlstr. 14 81373 München

**Vorsitzender  
Günter Keller**

An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Bereich Recht und Verwaltung  
PLAN-HAI-11

**Geschäftsstelle:**  
Meindlstr. 14, 81373 München  
Telefon: 233 - 33882  
Telefax: 233 - 33885  
E-Mail: [bag-sued.dir@muenchen.de](mailto:bag-sued.dir@muenchen.de)

München, 02.02.2023

### **Hochhausstudie 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BA 7 Sendling Westpark hat sich in seiner Sitzung am 31.01.23 mit der o.g. Anhörung befasst und gibt folgende Stellungnahme ab.

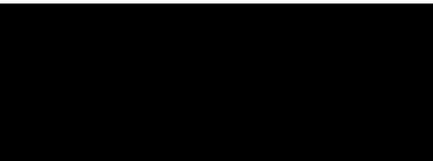
Der Bezirksausschuss Sendling Westpark begrüßt die intensive Beschäftigung verschiedener Referate und Fachausschüsse mit der Entwicklung des Münchner Stadtbildes.

Weiterhin begrüßt der Bezirksausschuss die Anwendung von Qualitätskriterien, die sicherstellen, dass künftig bei Entscheidungen über Hochhausprojekte nicht nur architektonische und städtebauliche Kriterien zur Anwendung kommen, sondern ebenso auf den Mehrwert für die Gesellschaft sowie auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit geachtet wird.

Der Stadtbezirk 7 liegt gemäß der Hochhausstudie 2023 nicht in Bereichen starker erwarteter Höhenentwicklung, insofern gehen wir, der BA7, davon aus, dass im Stadtbezirk 7 keine Stadtteilzeichen der Höhenstufe 5 mehr zu erwarten sind.

Der BA7 nimmt aufgrund der vorliegenden Unterlage die Hochhausstudie 2023 zustimmend zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen



Vorsitzender des Bezirksausschusses 7



Landeshauptstadt München, Direktorium  
Meindlstr. 14 81373 München

**An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
PLAN-HAI-11**

**Vorsitzende:  
Sibylle Stöhr**

E-Mail: ba8@muenchen.de

**Geschäftsstelle:**  
Meindlstr. 14, 81373 München  
Telefon: 233 33880  
Telefax: 233 989 33885

München, 18.01.2023

**PERSPEKTIVE MÜNCHEN  
Hochhausstudie 2023**

**Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 08279**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zuerst möchten wir uns bei Ihnen bedanken für die Übersendung der Hochhausstudie und für die Möglichkeit, eine Stellungnahme im Rahmen der Anhörungsrechte abgeben zu können.

Der Bezirksausschuss begrüßt, dass die Hochhausstudie 2023 als informelle fachliche Grundlage in den Planungsverfahren für Hochhäuser dient und nicht als feste Planungsgrundlage. Weiter möchte der Bezirksausschuss auch positiv hervorheben, dass der Beteiligungsprozess durch das Planungsreferat neben der Einbindung der Bezirksausschüsse und der Öffentlichkeit durchaus breit war und sich viele Anregungen in der Hochhausstudie 2023 wiederfinden.

Der Bezirksausschuss möchte auf die drei folgenden Punkte nochmal konkret hinweisen:

1. Bezahlbarer Wohnraum

Die Frage des bezahlbaren Wohnraums ist zentral für unsere Stadt. Die Beschlussvorlage selbst weist auf Seite 20 darauf hin: „Hochhäuser sind in Bau und Unterhalt in der Regel aufwändiger und teurer als Projekte unter der Hochhausgrenze.“ Aus diesem Grund weist der Bezirksausschuss eindringlich darauf hin, dass sich Planungsvorhaben zwingend an der Frage von bezahlbarem Wohnraum orientieren müssen. Hochhäuser als reine Bürokomplexe lehnen wir ab.

2. Stärkere Einbeziehung bei konkreten Projekten von „Nachbar“ – Bezirksausschüssen

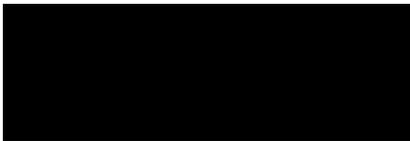
Bei allen Hochhausprojekten wünschen wir uns eine stärkere Einbeziehung von „Nachbar“ – Bezirksausschüssen und eine großflächigere Betrachtung der Auswirkungen. Die

künftigen Bewohner\*innen brauchen Flächen für soziale und kulturelle Infrastruktur: Kitas, Schulen, Kultur, Gesundheit, Versorgung, Grün, Erholung, Spiel, Sport, Mobilität. Diese Punkte haben oft nicht nur Auswirkungen auf den eigentlichen Stadtbezirk, sondern auch Auswirkungen auf die anliegenden Stadtbezirke. Diesen Interessen der anliegenden Bewohner\*innen sollte aus unserer Sicht stärker Rechnung getragen werden. Dies gilt insbesondere auch für die Auswirkungen auf die Mobilität. Fehlen Anbindungen für den Öffentlichen Nahverkehr (ÖV), sind umliegende Stadtteile vom Motorisierten Individual Verkehr (MIV) ebenfalls betroffen. Diese Beteiligung wünschen wir uns insbesondere bei dem derzeitigen geplanten Projekt der Paketposthalle.

### 3. Ökologische und soziale Auswirkungen

Nicht nur bei Hochhäusern, sondern auch insgesamt bei Nachverdichtungsprojekten möchten wir abschließend noch auf die ökologischen und sozialen Kriterien hinweisen. Hochhäuser sind ebenso wie Nachverdichtung im Innenhof viel stärker nach ökologischen und sozialen Kriterien zu planen und zu genehmigen. Gerade im dichten Westend sind viele Innenhöfe wichtige grüne Freiflächen, die zu erhalten sind. Mit Blick auf andere Stadtteile sehen wir aber, dass gerade bei der Nachverdichtung grüne Oasen verschwinden. Dies hat aus unserer Sicht Auswirkungen für das Stadtklima insgesamt, aber auch auf mikroklimatische Bedingungen des jeweiligen konkreten Wohnumfelds. Dies gilt für konsumfreie Räume in ähnlicher Weise. Verschwinden Innenhöfe auf Grund von teuren Eigentumswohnungen, werden Freiräume vernichtet und die Gentrifizierung im Stadtviertel vorangetrieben. Diese Gefahr besteht ebenso bei Hochhäusern. Deshalb sind soziale und ökologische Kriterien, die in der Studie beschrieben werden, elementar in den konkreten Vorhaben umzusetzen. Wir fordern eine verpflichtende Fassadenbegrünung und PV Anlagen bei allen Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen



Sibylle Stöhr  
Vorsitzende



Landeshauptstadt München, BA-Geschäftsstelle Nord  
Ehrenbreitsteiner Str. 28 a 80993 München

**Landeshauptstadt München**  
**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**  
**PLAN-HAI-11**

**Vorsitzende**  
**Anna Hanusch**

**Geschäftsstelle:**  
Hanauerstraße 1  
80992 München  
Telefon: 233-28022  
Telefax: -  
E-Mail: [BA9@muenchen.de](mailto:BA9@muenchen.de)

Anhörung Beschlussvorlage „Hochhausstudie 2023“ Unser Zeichen: 4.3.6/ 01/23

München, 02.02.2023

**Entwurf einer Beschlussvorlage des Planungsreferats - „Hochhausstudie 2023“  
- Anhörung des BA 9 Neuhausen-Nymphenburg mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis  
zum 10.02.2023 -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir empfehlen, bereits zu Beginn der Verfahren informelle partizipative Bürger\*innenbeteiligungsverfahren, etwa Bürger\*innengutachten in Erwägung zu ziehen und frühzeitig durchzuführen, insbesondere bei Verfahren der Klasse 4 und höher. Der Bezirksausschuss 9 hat mit dem durchgeführten Bürger\*innengutachten positive Erfahrungen gemacht. Im Idealfall soll das Verfahren bereits vor dem Wettbewerb durchgeführt werden.

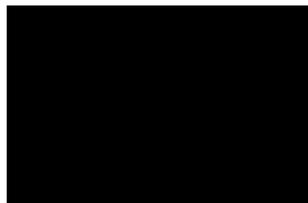
Außerdem sollen zukünftige Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung transparent veröffentlicht werden.

Darüber hinaus soll Schloss Nymphenburg und das Schlossareal dezidiert in der Hochhausstudie behandelt werden.

Wir regen an, bei den Klima-Qualitätskriterien die Anforderung "CO2-neutral (auf den Lebenszyklus betrachtet" ) statt „CO2-Reduktion“ anzusetzen.

Wir regen weiterhin die Ergänzung der Anforderung in Schritt 3 - Wettbewerb, Abschnitt Ziele, 2. Spiegelstrich (S. 106) um "sowie Erfüllung der Anforderungen zu Klima und Nachhaltigkeit" an.“  
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Anna Hanusch,  
Vorsitzende

Behandelt im Unterausschuss Bau- und Stadtplanung

Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirkes  
**Moosach**



Landeshauptstadt  
München

Vorsitzender  
Wolfgang Kuhn

Landeshauptstadt München, BA-Geschäftsstelle Nord  
Hanauer Str. 1 80992 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
PLAN-HA1-11

**Geschäftsstelle:**  
Hanauer Str. 1  
80992 München  
Telefon: 233-28067  
Telefax:  
E-Mail: ba10@muenchen.de  
Ansprechpartnerin:

Unser Zeichen: 6.2/ 06.02.2023	Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht: vom 20.12.2022	Datum 13.02.2023
-----------------------------------	--	---------------------

**Hochhausstudie 2023**

Anhörung der Bezirksausschüsse zum Entwurf einer Beschlussvorlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BA 10 hat sich in seiner Sitzung am 06.02.2023 mit Ihrer o.a. Zuleitung befasst und hat dazu folgendes einstimmig beschlossen:

Das Ergebnis der Hochhausstudie nimmt der BA10 grundsätzlich positiv auf.

Anmerkung allgemein:

Die genannten Qualitätskriterien hinsichtlich der Aspekte Städtebau, Architektur, gesellschaftlicher Mehrwert sowie Klima und Nachhaltigkeit haben keine spezifische Bedeutung für die Planung und Realisierung von Hochhäusern. Sie haben sowohl bei der Genehmigung von Hochhäusern als auch bei jedem anderen Gebäudetyp Berücksichtigung zu finden. Bei jedem Gebäudetyp sind insbesondere seine gesellschaftliche Relevanz sowie sein Nutzen für Klima und Nachhaltigkeit wichtig.

Relevanz der Studie für den 10. Stadtbezirk Moosach:

Die Studie erkennt in Moosach nördlich der Bahnlinie zwischen Allacher und Dachauer Straße Potential für eine Höherentwicklung.

In 2020 wurde am Memminger Platz das Vorhaben der Rathgeber AG auf Errichtung eines Quartierszeichens in Form eines XIV-geschossigen Hochhauses abgelehnt, da der Bebauungsplan XI Geschosse festsetzt.

Der Ablauf des 5-stufigen Planungsprozesses, dessen vorletzter, 4. Schritt erst die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, könnte der Realisierung von im Stadtbild verträglichen und

gewünschten Hochhäusern im Wege stehen, wie es das Beispiel der Rathgeber AG zeigt.

Der dargestellte räumliche Leitplan benennt stadtweit erforderliche Anpassungen und „Korrekturen“ im Umfeld des Olympiaparkes, um dessen Bewerbung um den „Welterbe-Status“ zu schützen.

Dazu wird eine Pufferzone als „Raum mit erhöhter Sensibilität“ benannt, in welcher als Richtwert eine maximale Gebäudehöhe von 40 m gelten soll, um profilüberragende Bebauung zu vermeiden. Im Westen reicht diese Pufferzone bis an die Hanauer Straße, so dass die Flächen zwischen Hanauer und Riesstraße für künftige Hochhausplanungen ausgeschlossen sind. Dies erscheint wenig stimmig und kaum einleuchtend, da in diesem Bereich der Uptown-Tower mit seinen 146 m Höhe seit 2004 vorhanden ist; ein weiteres Büro-Hochhaus mit 88 m Höhe an der Moosacher Straße ist in Planung (SZ vom 13.01.2023). Ein der Pufferzone zugrunde liegendes Architekturverständnis, das Denkmale und Ensembles durch strikte Vermeidung von Neubauten schützen will, wird eine stimmige, die schützenswerten Gebäude ggfs. ergänzende Bebauung verhindern.

Mit freundlichen Grüßen



Wolfgang Kuhn  
Vorsitzender



Landeshauptstadt München, Direktorium  
BA-Geschäftsstelle Nord Hanauer Str. 1 80992 München

**An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/11**

**Vorsitzender  
Fredy Hummel-Haslauer**



**Geschäftsstelle:**  
BA-Geschäftsstelle Nord  
Hanauer Str. 1  
80992 München  
Telefon: 089 / 233-28463  
BA11@muenchen.de

München, 27.01.2023

**Anhörung der betroffenen Bezirksausschüsse zum Entwurf der Beschlussvorlage „Hochhausstudie 2023“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

**Stellungnahme des BA 11**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 11 Milbertshofen - Am Hart hat sich im Rahmen seiner Sitzung vom 25.01.2023 mit der Beschlussvorlage „Hochhausstudie 2023“ befasst und nimmt diese mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis. Zudem hat er mehrheitlich folgende Stellungnahme beschlossen:

Der BA 11 begrüßt die Herabstufung um die olympischen Anlagen herum auf die niedrigste Raumkategorie, wie bei anderen Denkmal-Ensembleschutzgebieten auch. Auf die Problematik wurde schon bei der ersten Vorstellung hingewiesen, dass bestimmte Hochhäuser die Sichtachsen des olympischen Ensembles stören würden, aber sie fand damals noch keine Berücksichtigung.

Er bittet, wie in Punkt 1.3. aufgeführt, der ästhetischen Beurteilung, neben den Qualitätskriterien, in der Diskussion viel Raum einzuräumen, denn diese Aspekte können in der Hochhausstudie nicht verschriftlicht werden. Dort sind Kennzeichen wie Höhe, Auffälligkeit durch Höhe und Auswirkung usw. festgehalten, aber die gestalterischen und ästhetischen Aspekte müssen gegen den bloßen Effekt im Einzelfall diskutiert werden.

Zu 3.4.4 (Schritt 3 Wettbewerb):

Bei der Zusammensetzung der Jury muss darauf geachtet werden, dass für alle geforderten Qualitätskriterien auch Repräsentanten vertreten sind. Die Themen Verkehr, Klima und Umwelt sind nicht nur nach Bedarf, sondern verpflichtend einzuladen.

Mit freundlichen Grüßen



Fredy Hummel-Haslauer  
Vorsitzender

**Von:** [REDACTED]  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** WG: Anhörung Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023" - STN BA 12  
**Datum:** Dienstag, 21. Februar 2023 10:35:00

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Freitag, 3. Februar 2023 07:29

**An:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Betreff:** WG: Anhörung Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023"

---

**Von:** bag-mitte.dir <[bag-mitte.dir@muenchen.de](mailto:bag-mitte.dir@muenchen.de)>  
**Gesendet:** Donnerstag, 2. Februar 2023 18:43  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: Anhörung Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023"

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BA 12 (Schwabing-Freimann) hat der Hochhausstudie 2023 in der Sitzung am 31.01.23 einstimmig zugestimmt.

Der BA 12 bittet jedoch um Aufnahme und Nachkartierung der Baudenkmäler entlang des Föhringer Ring und der Situlistraße in der Hochhausstudie.

Herzliche Grüße

[REDACTED]

Landeshauptstadt München

Direktorium - Hauptabteilung II Bürgerangelegenheiten, Service und  
Fachaufgaben

Geschäftsstelle Mitte für die Bezirksausschüsse 1,2,3,4 und 12

**Marienplatz 8, 80331 München**

**ACHTUNG neue Telefonnummern:**

**BA 01: +49 89/233 - 21311**

**BA 02: +49 89/233 - 21322**

**BA 03: +49 89/233 - 21333**

**BA 04: +49 89/233 - 21334**

BA 12: +49 89/233 - 21255

Teamassistentz: +49 89/233 - 21324

Fax: +49 89/233 - 989 - 21370

E-Mail: [bag-mitte.dir@muenchen.de](mailto:bag-mitte.dir@muenchen.de)

---

Elektronische Kommunikation mit der Landeshauptstadt München:

<http://www.muenchen.de/ekomm>

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.

Pro Blatt sparen Sie durchschnittlich 15g Holz, 260ml Wasser, 0,05kWh Strom und 5g CO<sub>2</sub>.

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Dienstag, 20. Dezember 2022 15:14:41

**An:** bag-mitte.dir; bag-sued.dir; bag-west.dir; bag-nord.dir; bag-ost.dir

**Cc:** [REDACTED]

**Betreff:** Anhörung Beschlussvorlage "Hochhausstudie 2023"

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

das beigefügte Anhörungsschreiben erhalten Sie zur Weiterleitung an alle Bezirksausschüsse. Den Abdruck erhalten Sie zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Unterstützung hinsichtlich Behandlung und Rückäußerung.

Die in dem Anschreiben genannten Anlagen finden sich unter

<https://dap.muenchen.de/index.php/apps/files/?dir=/Hochhausstudie&fileid=1152410>.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I Stadtentwicklungsplanung  
Abt. 1 Recht, Verwaltung, Infrastruktur  
Bereich Recht und Verwaltung  
Arbeitsfeld: Verwaltung

HA I/11  
Blumenstraße 31  
80331 München

**BEZIRKSAUSSCHUSS DES 13. STADTBZIRKES  
DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
BOGENHAUSEN**



Vorsitzender: Florian Ring

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40, 81660 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
PLAN-HA I/11

**Florian Ring**

**Geschäftsstelle:**  
Friedenstr. 40, 81660 München  
Telefon: 233-61483  
Telefax: 233-61485  
E-Mail: BA13@muenchen.de

München, 15.02.2023

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
TOP 2.2.2 / 14.02.2023

**Hochhausstudie 2023  
- Beschlusssentwurf -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 13 Bogenhausen hat sich in seiner Sitzung am 14.02.2023 mit der o.g. Anhörung befasst und folgende Stellungnahme mehrheitlich beschlossen:

**Allgemeine Bemerkung:**

Insgesamt führt die Durchsicht der Studie zu dem Eindruck, dass eine strukturelle Untersuchungsmethodik zugrunde liegt. Die zum Teil sprachliche Neufassung führt nun zu einer besseren Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit.

Die Diktion wird zum Beispiel moderater (z.B. S. 75 „wird dem Schutz der tradierten Stadtbilder (...) wie z.B. (...) dem Nymphenburger Park (...) ein hoher Stellenwert beigemessen“ oder „In wenigen und gut begründeten Ausnahmefällen kann es Hochhäuser als Stadtzeichen/Wahrzeichen geben (...)\"). Zu befürchten ist allerdings, dass sich die Entscheidungsgremien nur sehr bedingt an diese durchaus interpretierbaren Parameter halten werden.

Die S. 77 enthält bei der Höhenstufe 5 immer noch die manipulative Darstellung, die schon in der ersten Fassung als unangenehm aufgefallen ist. Warum verschwindet der untere Teil des Hochhauses hinter den prägenden Traufen der Umgebung und bei den Höhenstufen 2 bis 4 nicht? Eine Antwort auf diese Frage bleiben sowohl das Referat als auch die Ersteller der Hochhausstudie schuldig.

Zu befürchten ist, dass die Verfasser die relative Überhöhung dieses Bautyps durch den gewählten optischen Effekt abmildern wollen. Man erkennt die Absicht und ist verstimmt.

## **Sichtachsen:**

Im entscheidenden Kapitel 05 wird auf S. 81 festgeschrieben, dass die „Auswirkungen auf relevante Sichtachsen und Sichtbeziehungen frühzeitig geprüft“ werden sollen. In der Vergangenheit hat sich leider herausgestellt, dass sich das eingeschaltete Büro leider nicht nach objektiven, sondern vielmehr nach selektiven und investorenfreundlichen Maßstäben richtet.

Das zeigt auch die Anlage 3 zur Hochhausstudie mit dem Titel „Sichtraumstudie München“ des Büros Eisenlauer. Inhaltlich werden dort etwa bei der Beurteilung von Sichtachsen wie z.B. Schlossanlage Nymphenburg nur die zentrale Mittelachse betrachtet, nicht jedoch das weitläufige Schlossrundell, dessen Grundform, Fläche und architektonische Rahmung durch die Kavaliershäuser die Wirkung der städtebaulichen Großfigur und den Charakter des bedeutenden Denkmals barocker Stadtbaukunst begründet. Ein eklatanter Mangel der Untersuchung, der naturgemäß zu einem objektiv falschen Ergebnis für die Bewertung der geplanten Hochhäuser an der Paketposthalle führt. Die dort geplante Höhe von 150 m ruft eine für Schloss Nymphenburg unverträgliche Beeinträchtigung hervor, gegen die der Denkmalschutz seit Jahren opponiert; eine Reduzierung auf 60-80 m ist dringend geboten.

Auch im Stadtbezirk Bogenhausen bleiben Sichtachsen völlig unberücksichtigt, wie etwa die Johanneskirchner Straße zum alten Ortskern Oberföhring in Richtung Schwabing. Diese Voruntersuchungen nicht präzise im Detail vorzunehmen bedeutet Schaden für das gewachsene Münchner Stadtbild und die Münchner Dorfensembles. Ein Maßstabsbruch wird billigend in Kauf genommen.

## **Stadtklimatische Auswirkungen:**

Das Münchner Stadtklima wird vom Alpenen Pumpen positiv beeinflusst. Darunter versteht man ein regionales Zirkulationssystem, bei dem tagsüber der Wind in Richtung Alpen weht und nachts kühle Luft aus den Alpen in Richtung Stadt strömt. Das Alpine Pumpen hat besonders bei sommerlichen Temperaturverhältnissen einen Einfluss auf die Durchlüftung der Stadt – auch auf den Stadtbezirk Bogenhausen.

Allerdings sind dicht besiedelte Ballungsräume sind anfällig für Wetterextreme. Ein urbaner Raum wie die Landeshauptstadt ist aufgrund seiner hohen Bebauungs- und Bewohnerdichte sowie hoch komplexer Infrastruktur- und Versorgungssysteme vulnerabel gegenüber Extremereignissen wie beispielsweise solchen Hitzeperioden.

Zu diesem wichtigen Thema des Münchner Stadtklimas findet man allerdings in der Hochhausstudie so gut wie nichts. Besonders die Frage, inwieweit eine dichte Hochhausbebauung gerade im Süden der Landeshauptstadt negative Auswirkungen auf die Windströme bzw. die Durchlüftung und Abkühlung der nördlich liegenden Bezirke hat, bleibt unbeantwortet. Nachdem der Stadtrat der Landeshauptstadt München im Dezember 2019 den Klimanotstand ausgerufen hat, sollte dieser unbestritten wichtige Aspekt in der Hochhausstudie deutlich stärkeren Stellenwert erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Florian Ring  
Vorsitzender des BA 13 Bogenhausen



Mit freundlichen Grüßen

gez.

Fabian Ewald  
1. stellv. Vorsitzender im Bezirksausschuss 14  
Berg am Laim



Landeshauptstadt München, Direktorium  
D-HA II / BA Geschäftsstelle Ost

**Vorsitzender  
Stefan Ziegler**



Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**PLAN-HAI-12**

**Geschäftsstelle Ost:**

Friedenstraße 40  
81660 München  
Telefon: (089) 233 - 61490  
Telefax: (089) 233 – 989 61490  
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 17.02.2023

Ihr Schreiben vom  
20.12.2022

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
7.3.1 – 02/23

### **Hochhausstudie 2023: Anhörung der Bezirksausschüsse zum Entwurf einer Beschlussvorlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem (BA 15) hat sich in seiner Sitzung am 16.02.2023 mit o.g. Angelegenheit befasst und gibt folgende Stellungnahme ab:

#### I. Grundsätzliche Erwägungen

Hochhausbau muss den zwei großen Herausforderungen der Stadt München dienen: Schaffung bezahlbaren Wohnraums und Schaffung einer nachhaltigen und klimaneutralen Stadt, in der es sich in Zukunft gesund leben lässt.

Der BA15 unterstützt eine urbane Entwicklung in Trudering-Riem, die Rücksicht nimmt auf die historische Struktur. In diesem Sinne bleibt es auch bei jedem Bauvorhaben eine Einzelentscheidung, basierend auf den in der Hochhausstudie genannten Qualitätskriterien.

#### **Zum Kapitel Qualitätskriterien und dessen einführenden Leitgedanken**

*„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 Nutzungsgewebe eingebunden werden.“* (S. 89) nimmt der BA15 wie folgt Stellung: Diese selbstverpflichtende Forderung der Verfasser und Auftraggeberin LHM unterstützt der BA15 ausdrücklich und hofft, dass dieser Leitgedanke auch in der weiteren Stadtentwicklung konsequent verfolgt wird.

Gleiches gilt für die Aussage im Resümee: *„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.“* (S. 111)

Das Planungsreferat betont, die Hochhausstudie sei ein informelles Planungsinstrument und damit kein Baurecht ableitbar. Diese Aussage wird der BA15 in den künftigen Bebauungsplanverfahren im Stadtbezirk entsprechend würdigen. Zu prüfen ist, ob diese Ziele nicht mit einer

unterfütternden städtebauliche Neuordnung (nach BauGB) in den fest umgrenzten Entwicklungsgebieten mit Hochhäusern erreichbar sind (Kriterien sind: Wohnraumbeschaffung, mehrere Eigentümer, Vorstudien/Untersuchungen, Gebietszonenausweisung ohne Baurechtsfestlegung, die erst bei konkreten Projekten mit der Bauleitplanung kommt, Festschreibung der Grundstückspreis u.a.).

Druck seitens einer Bauherrenschaft nach immer höherem Baurecht und Gebäuden ist zu unterbinden. Hochhäuser müssen sich der Umgebung und den Bewohnern und Anwohnern einpassen, nicht den Bauträgerwünschen. Die Zukunft soll sich nicht an Parametern wie „Innovation, Mut zu „Neuem“, neue Urbanität und „Metropolvergleiche“ messen. München muss selbstbewusst seinen eigenen Weg finden.

### **Wohnen**

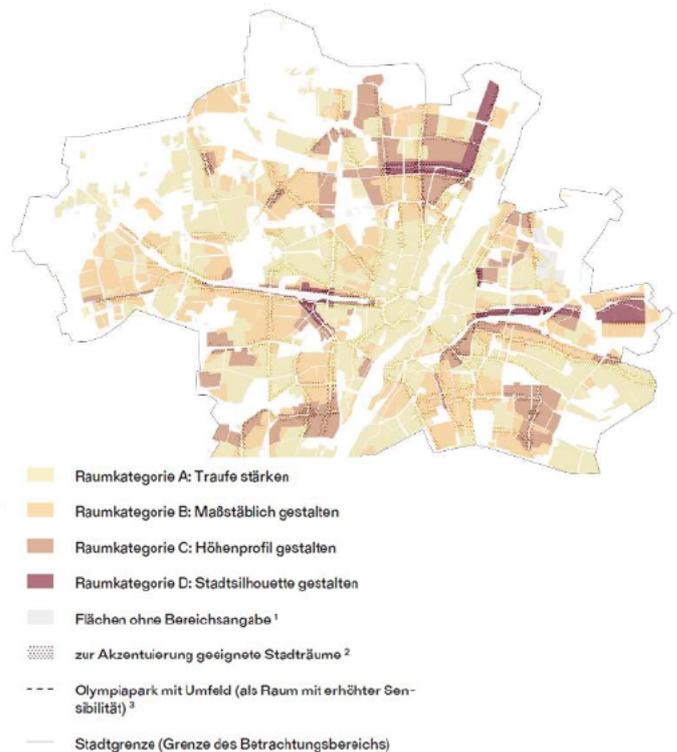
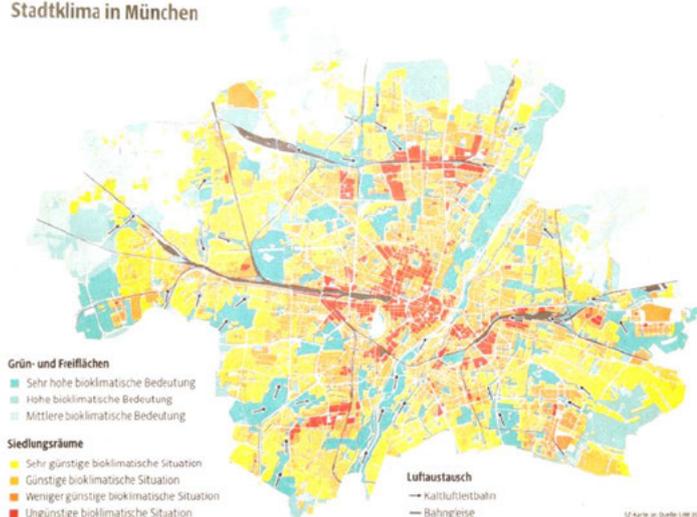
Der BA15 bedankt sich für die sehr ausführliche „Sichtstudie München“ (Anlage 3) und ebenfalls für das Thema Wohnen in Hochhäusern. Für den Stadtbezirk 15 Trudering-Riem steht die Schaffung von Wohnraum an erster Stelle. Für Bürohochhäuser sieht der BA15 keinen Bedarf. Der BA15 würdigt das Bemühen des Planungsreferats, dass die Thematik Wohnhochhäuser in der neuen Fassung tiefergehend betrachtet wird. Ob sich die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) auf die Sonderform der Hochhäuser einfach übertragen lässt, ist ebenfalls zu verifizieren und ggf. anzupassen. Weiterhin regt der BA15 an, vertiefend zu untersuchen, welche Vorteile die Unterbringung von Einrichtungen, Infrastruktur und spezifischen Wohnformen in verschiedenen Geschossen bietet. Dies betrifft z.B. die Unterbringung von Kitas, barrierefreie Wohnungen, Seniorenwohnungen, Mehrgenerationswohnen, Nachbarschaftstreffs, medizinische Versorgung.

### **Ökologie und Klima**

Die künftige Siedlungsentwicklung muss verstärkt der Klimaanpassung verpflichtet sein. Die Themen des energieeffizienten Bauens, der Flächeneffizienz, Baustoffe, Lebenszyklus, Ökobilanzierung und Graue Energie sowie Mobilität und Holz- bzw. Holz-Hybrid-Bauweise sind deshalb im weiteren Diskussionsprozess zu vertiefen und als wesentliche Planungsbausteine zu verankern.

Der Stadtrat hat sich und der Verwaltung zur Aufgabe gemacht, mit jedem neuen Bauvorhaben/Bauplanungsverfahren die Auswirkungen in der Klimabilanz zu prüfen und zu berücksichtigen. Umso mehr verwundert, dass - bis auf die Innenstadtbereiche mit der Raumkategorie A - die Bereiche der „Stadtklimaanalyse“ der LHM (2014) (siehe Abb. 1 und [https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:fca69c78-f8b9-4637-8434-8dbad3c1a4c9/Karten\\_Stadtklimaanalyse\\_LHM.pdf](https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:fca69c78-f8b9-4637-8434-8dbad3c1a4c9/Karten_Stadtklimaanalyse_LHM.pdf) bzw. Süddeutsche Zeitung, 14.1.2023), die „weniger günstige“ bzw. „ungünstige bioklimatische Situationen“ aufweisen, sich mit den Raumkategorien C und D der „Hochhausstudie 2023“ überdecken (siehe Abb. 2), wobei ja bekanntlich Hochhäuser eher ungünstig für das Stadtklima sind.

## Stadtklima in München



**Abb. 1:**  
Stadtklimaanalyse, 2014,  
nach Süddeutsche Zeitung, 14.1.2023

**Abb. 2:**  
Raumkategorien „Hochhausstudie 2023“,  
Anlage 1, S. 82ff

Dies betrifft insbesondere den Stadtbezirk 15 Trudering-Riem. Der BA15 fordert deshalb, in seinem Stadtviertel Klimaschutz und Klimaanpassung in allen weiteren Planungsverfahren konsequent zu berücksichtigen. In Frage kommen deshalb für den BA15 dort allenfalls ein klimagerechter, klimaresilienter und innovativer Umbau bzw. Sanierung mit evtl. Ergänzungen oder Aufstockungen. Der BA15 bittet um Stellungnahme.

### II. Ausführungen zur Hochhausstudie im Stadtteil Trudering – Riem – Messestadt

Der BA 15 stellt fest, dass der Stadtbezirk im Vergleich zu anderen Stadtbezirken überproportional stark betroffen mit Flächen der Raumkategorie D ist und auch Flächen der Kategorie „zur Akzentuierung geeigneter Stadträume“ großräumig ausgewiesen sind: entlang der A94, in der Messestadt, entlang der Kreillerstraße (östlich des Schatzbogens) und Wasserburger Landstraße, in Straßtrudering sowie am Rappenweg. Dagegen ist im Stadtbezirk 15 Trudering-Riem gegenwärtig das höchste Wohngebäude lediglich 9 Geschosse hoch (unterhalb der Hochhausgrenze), Geschosswohnungsbauten maximal 4 bis 6 Geschosse. Es ist das Ziel des BA15, dass die Entwicklung hin zu höheren Bauten möglich ist, aber behutsam vorstattengeht.

Der BA 15 betont ausdrücklich und grundsätzlich, dass gerade in den Bereichen „zur Akzentuierung geeigneter Stadträume“ Qualität im Sinne des stadtplanerischen und gesellschaftlichen Anspruchs vor Quantität gehen muss, und dass bei allen o. g. Flächen nur einzelne Akzente akzeptiert werden und keinesfalls eine Konzentration von Akzenten stattfinden darf. In diesem Zusammenhang bittet der BA15 um Klarstellung, ob diese Akzente die begrenzten Überhöhungen (z.B. 35 % bei Raumkategorie B) aushebeln können.

Der BA 15 begrüßt, dass die Gartenstädte freigehalten werden und der Raumkategorie A zugeordnet sind.

Für die weitere Siedlungsentwicklung des 15. Stadtbezirks Trudering-Riem in Bebauungsplan-Gebieten „Wohnen am Riemer Park“ soll die aktuelle Hochhausgrenze der BayBO - das entspricht einem 8-geschossigen Wohngebäude - die obere Richtlinie bilden, das gilt auch für die 3 geplanten neuen Wohngebiete am Riemer Park. Für diese 3 Bebauungsplangebiete wird eine urbane bauliche Entwicklung gewünscht mit einer ansteigenden Höhenentwicklung bis zu 4 bis 6 Regel-Vollgeschossen mit einzelnen möglichen Akzenten in Erfüllung der Qualitätskriterien und entsprechend des jeweiligen Wettbewerbsergebnisses mit maximaler Höhe von bis zu 8 Vollgeschossen.

Demzufolge fordert der BA 15 einen verantwortungsvoll-sensiblen und eher restriktiven Umgang insbesondere mit den Raumkategorien C und D in Trudering-Riem:

1. Das Gebiet Schwablhofstraße/Drosselweg wird von Raumkategorie C auf B zurückgestuft, weil sich die Gebäudestruktur zwischen Wasserburger Landstraße und Bahntrasse logisch fortsetzen soll, auf Grund der bestehenden Frischluftschneise Bahntrasse, der Verschattung des Planungsgebiets Rappenweg und der Sichtachse vom Riemer Rodelberg nach Süden mit dem jetzt noch unverbauten Alpenblick.
2. Der BA 15 begrüßt die Freihaltung der Sichtachse vom Riemer Rodelhügel auf die Innenstadt und damit die Einstufung von den Planungsgebieten Arrondierung Kirchtrudering und Heltauerstraße in Raumkategorie B. Dagegen sieht der BA15 die Einstufung des Moosfeld in die Kategorie C mit einer möglichen Überhöhung von 150 % sehr kritisch, allenfalls darf es einen Grenzbereichsübergang nach Norden zur Kategorie D an der A 94 geben. Der Konflikt Wohnen im Hochhaus und Autobahn muss dabei ebenfalls gelöst sein.
3. Eine neue Siedlungsentwicklung entlang der Willy-Brandt-Allee lehnt der BA15 derzeit mehrheitlich nicht kategorisch ab, sieht diese aktuell aber aus folgenden Gründen einstimmig kritisch:
  - Unter der Hälfte des 28 m breiten und 650 m langen Grünstreifen südlich der Willy-Brandt-Allee verläuft die Trasse der U2. Eine Überbauung der U2-Trasse stellt eine statische Herausforderung dar mit entsprechend hohen Kosten; Keller bzw. Tiefgaragen sind nicht möglich.
  - Eine Bebauung des Grünstreifen wäre zumindest in den unteren 3 bis 4 Geschossen durch die südlich angrenzende 22 m hohe Riegelbebauung während vieler Monate im Jahr verschattet, eine attraktive Erdgeschosszone lässt sich dort nicht entwickeln.
  - Es fehlt an ausreichend attraktiven Grün- und Freiflächen entlang dieser 4-spurigen Straße, um die künftigen Bewohner\*innen entsprechend einem Stadtratsbeschluss aus 2017 mit 20 m<sup>2</sup> Grünflächen pro Person zu versorgen.
  - Der Grünstreifen ist beidseitig mit einer seit 25 Jahre alten geschützten Laubbaum-Allee bepflanzt.
  - Eine Einstufung in Kategorie C oder D an dieser Stelle lehnt der BA15 ab. Er fordert eine Einstufung in Kategorie B, wie Messestadt.
  - Zu bewerten ist auch die Sichtbeziehung Rodelhügel – denkmalgeschützter Flughafen Tower.
  - Der BA15 bittet um eine Stellungnahme zum Stadtratsantrag Messestadt 2.0 aus 2019.
  - Unseres Erachtens widerspricht eine Bebauung dieses Grünstreifen dem im Stadtrat (am 01.02.2023) beschlossenen Bürgerbegehren Grünflächen, wir bitten diesbezüglich um Stellungnahme.
  - Welchen Status/Wertigkeit hat die Grünfläche entlang der Willy-Brandt-Allee im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans?
  - Im Falle einer Planung fordert der BA15 einen Architektenwettbewerb, der die o.g. Bedenken mit einpreist.

- Der BA15 erinnert an das Schreiben vom 07.06.2020 an den Bezirksausschuss, in dem eine Machbarkeitsstudie mit Bürgerbeteiligung und BA15-Beteiligung angekündigt wird und bitten um Auskunft, wie weit dieses Vorhaben gediehen ist.

**Abweichend zu den o.g. Ausführungen sind folgende höhere bauliche Akzente denkbar:**

1. Im Zuge der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße in dem Geviert nördlich der Wasserburger Landstraße bis zur Bahntrasse München-Rosenheim, westlich der Mauersegler Straße und östlich der Schwablhofstraße. Weitere Standorte im Kontext dieser Rahmenplanung sollten möglichst die aktuelle Hochhausgrenze einhalten, maximal geringfügig überschreiten (z. B. Wasserburger Landstraße/Truderinger Straße), und auch nur vereinzelt gesetzt werden, keine Konzentration. Ergänzend sind auch einzelne Akzente im südwestlichen Bereich des neuen Bebauungsvorhaben Rappenweg möglich.
2. Im Zuge einer möglichen Weiterentwicklung des Messegeländes inklusive der nördlichen Freifläche (Raumkategorie D).
3. In den Gewerbegebieten Messestadt West und Moosfeld. Allerdings fordert der BA 15 eine Rückstufung von Kategorie D auf C.

III. Sonstige Fragen und Anmerkungen

Die folgenden Fragen und Anmerkungen betreffen die Kapitel und Grafiken der vorgelegten „Hochhausstudie 2023“, Anlage 1:

- Kapitel „Typologie“, S.40ff: Die Gewerbegebiete der Schwablhofstraße und des Rappenwegs sind unter „Gartenstadt /ehem. Dorf“ geführt. Korrekt wäre „Heterogen gewerblich geprägt“ angebracht.
- Kapitel „Freiraum“, S.56ff: Der BA15 bedankt sich für die proaktive Aufnahme der zukünftigen Parkmeilen. Es ist zu beachten, dass der größte Teil der Fläche des neuen Bebauungsplangebietes Heltauer Straße nicht unter „Parkmeile“ fallen wird, sondern als Baugelände überplant werden soll.
- Im Kapitel „Mobilitätsräume“, S.60ff, sind die großen Ost-West-Verkehrsachsen korrekt dargestellt. Der BA15 betont allerdings, dass hier lediglich einzelne Hochpunkte akzeptabel sind, keine Konzentration (siehe auch Seite 2 oben).
- In Kapitel „Entwicklungsdynamik – Handlungsräume“, S.68ff, sollten die Bebauungsplangebiete Rappenweg und 5. Bauabschnitt Messestadt in die Kategorie „Stadtentwicklung“ (blau) aufgenommen werden. Die großflächige Ausweisung von Flächen in der Kategorie „Stadtumbau“ beidseitig der A94 wird kritisch gesehen und bedarf einer genauen Erläuterung der stadtplanerischen Absichten.
- Bei der weiteren Planung und Entwicklung der Flächen entlang der Bahntrasse München Rosenheim (z. B. Rappenweg und Schwablhofstraße) sind sowohl die Sichtachse vom Riemer Rodelhügel in Richtung Alpen als auch die hohe Bedeutung der innerstädtischen Klima- und Frischluftschneise intensiv zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Ziegler  
Vorsitzender



Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40, 81660 München

I.

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN-HAI-11**

D

Vorsitzender  
Thomas Kauer



**Geschäftsstelle:**  
Friedenstraße 40, 81660 München  
Telefon: (089) 233-614 -87 / -81  
Telefax: (089) 233-61485  
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 08.02.2023

Ihr Schreiben vom  
20.12.2022

Ihr Zeichen  
Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 08279

Unser Zeichen  
4.5.2.1 / 02.02.2023

**PERSPEKTIVE MÜNCHEN  
Hochhausstudie 2023**

**Darstellung des Diskussions- und Beteiligungsprozesses  
Vorstellung der überarbeiteten Hochhausstudie  
Beschluss zur Anwendung**

**Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 08279**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom (VB)  
Öffentliche Sitzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 02.02.2023 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung folgende Stellungnahme mehrheitlich beschlossen:

„Nach eingehender Prüfung und Diskussion der vorliegenden Hochhausstudie gibt der Bezirksausschuss dazu folgende Stellungnahme ab:

1. Die Aussage

**Hochhäuser: „Ja, aber nicht um jeden Preis“**

ist eine elementare Aussage zu der Studie und sollte, quasi als selbst gestecktes Ziel, an exponierter Stelle, am besten auch als Subline in der Überschrift, zum Ausdruck kommen.

Es sollte klargestellt werden, dass dies die Maxime der gesamten Studie ist.

2. Auch der BA 16 wendet sich nicht grundsätzlich gegen die Erstellung von Hochhäusern auf dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt München.

Wichtig ist allerdings, dass diese Hochhäuser an der richtigen Stelle platziert

werden, dort, wo sie als städtebauliches Gestaltungsmittel auch Wirkung entfalten können, dort, wo sie für das Stadtbild und den Stadtraum auch verträglich sind und vor allem dort, wo sie auch auf die Akzeptanz einer großen Mehrheit der örtlichen Bürger und Bewohner stoßen.

Allein schon wegen dem letzteren Punkt kommt der Einbindung der örtlichen Bürgerschaft ganz erhebliche Bedeutung zu. Diese ist in allen Bereichen des Entscheidungsprozesses sicherzustellen und zu stärken.

3. Ganz erhebliche Bedenken bestehen gegen die in der Studie enthaltene Planzeichnung in Form des „**Räumlichen Leitplans**“, gegen den auch bereits bei den früheren Anhörungen der BAs erhebliche Bedenken erhoben wurden.

Soweit dort Flächen aus dem Gebiet des 16. Stadtbezirkes dargestellt und in die insgesamt vier Raumkategorien (A, B, C und D) eingeordnet werden und zusätzlich geeignete Flächen zur Akzentuierung dargestellt wurden, sind nach Meinung des BA 16 einige Klarstellungen und Änderungen angezeigt.

Dabei wird durchaus berücksichtigt, dass die vorliegenden Pläne keine „parzellenscharfe“ Darstellung sind und auch nicht den Charakter einer verbindlichen Bauleitplanung oder einer verbindlichen Vorgabe für das Genehmigungsverfahren haben.

Aber gerade unter dem Gesichtspunkt, dass die Hochhausstudie als „informelles Planungsinstrument“, quasi im Sinne eines Rahmenplanes, zu verstehen ist, werden sich dennoch erhebliche Einflüsse auf das Planungs- und Genehmigungsverfahren ergeben.

Im Hinblick auf die für den 16. Stadtbezirk enthaltenen Darstellungen sind folgende Einwände und Änderungsanregungen zu berücksichtigen:

- a) Für die beiden Bereiche „**Ensemble Ortskern Ramersdorf**“ und „**Ensemble Ortskern Perlach**“ sind in dem räumlichen Leitplan unterschiedliche Darstellungen zu verzeichnen.

Beide Ensembles sind zwar in die Raumkategorie A „*Traufe stärken*“ eingeordnet, wobei allerdings das Ensemble Ortskern Ramersdorf eine deutliche Sprenkelung und damit eine Kennzeichnung als ein **zur Akzentuierung geeigneter Stadtraum** aufweist.

Dies mag für die unmittelbar an den Mittleren Ring angrenzenden Grundstücke möglicherweise sinnvoll sein und auch so gelten können. Für alle weiteren Bereiche des Ortskern Ramersdorf ist diese Darstellung allerdings sicher verfehlt, denn der Kirchturm der Kirche mit seiner Höhe von knapp 60 m muss der wirklich einzige, prägende und solitäre Akzent des Gebiets sein und auch bleiben, denn sonst ist die Einordnung und der Schutz als Ensemble auf Dauer nicht aufrechtzuerhalten.

- b) Gleiches gilt für das „**Ensemble Ortskern Perlach**“, für das im südlichen Bereich ebenfalls ein Stadtraum, der zur Akzentuierung geeignet sein soll, ausgewiesen wird.

Der Bereich wird derzeit allerdings von reiner Wohnbebauung E+1+DG oder maximal E+2+DG gekennzeichnet.

Jedes „Hochhaus“, jeder „Akzent“ in diesem Bereich, gleich in welcher den

Bestand übersteigender Höhe, wäre an dieser Stelle verfehlt und würde das Ensemble und das Stadtbild an dieser Stelle komplett zerstören.

- c) Es wird zusätzlich angeregt, die beiden Bereiche, „Ensemble Ortskern Ramersdorf“ und „Ensemble Ortskern Perlach“ komplett aus der Raumkategorie herauszunehmen, wie dies auch bereits mit dem „Schlüsselgarten“ in Bogenhausen, der Kleingartenanlage in Freimann, des Amphionparks in Moosach und des Neuen israelitischen Friedhofs in Schwabing sowie dem Olympiapark-Ensemble geschehen ist. Die Bereiche Ortskern Ramersdorf und Ortskern Perlach, mit den vielen Denkmälern und historisch geprägten Gebäuden sowie der besonderen, historischen Struktur, verdienen, ebenso wie die vorstehend zitierten Gebiete der anderen Stadtbezirke, besonderen Schutz.
- d) Soweit für große Teile der derzeit mit Einfamilienhäusern bebauten und über eine intakte Struktur verfügenden Bereiche der Grundlersiedlung zwischen Mittlerer Ring und Hofangerstraße die Raumkategorie B, „maßstäblich gestalten“, festgesetzt wurde, kann dies ebenfalls nicht akzeptiert werden.

Bedenkt man das in der Raumkategorie B eine bis zu 35-prozentige Überhöhung zulässig wäre, so besteht die Gefahr, dass die Hochhaustudie als Rahmenplanung zu einer Initialzündung und Beschleunigung der Entwicklung der im Rahmen des § 34 BauGB bereits vielfach beklagten Baumassenerhöhung führen könnte.

Potentielle Bauwerber könnten gerade dort die Hochhausstudie und die durch diese in Aussicht gestellte maximale 35 %prozentige Überhöhung im Rahmen der Betrachtung des Begriffs des

### **„Einfügen in die umliegende Bebauung“**

als Kriterium oder zusätzliches Argument im Hinblick auf eine deutliche Steigerung der Baumasse bei Nachverdichtungsprojekten missbrauchen. Dieser Gefahr ist in jedem Falle von vorneherein entgegenzutreten.

Was in diesem Zusammenhang dann auch noch die vorgesehenen Akzentuierungen im Bereich der südlichen Emdenstraße, nördlich angrenzend zur Ständlerstraße bedeuten sollen, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.

- e) Soweit in der Raumkategorie C, „Höhenprofil gestalten“, die für nahezu alle Bereiche in Neuperlach gelten soll, die Möglichkeit der Errichtung von Quartierszeichen mit einer **maximal 150-prozentigen** Überhöhung besteht, erscheint derartiges ebenfalls nicht sachgerecht. Bereits 35 % von einer durchschnittlichen angenommenen Höhe eines Neuperlacher Wohnblocks von 40-60 m stellen eine Erhöhung von 14-21 m dar, was eine ganz erhebliche Veränderung der Optik wäre.

150 % Überhöhung ergäben hier sogar eine mögliche Steigerung **um 90 m auf insgesamt maximal 140 m**, was in die Bereiche Stadtteilzeichen und Stadtzeichen führt und schlichtweg, auch bei allem Mut zur Akzentsetzung, nicht mehr verträglich ist.

Die alleinige Bezugnahme auf Prozentsätze ist ungeeignet.

Vielmehr sind Höchstsätze einzufügen, wobei für Neuperlach in der Regel eine Begrenzung von 60 m gelten sollte.

Vor allem für die bereits bestehenden Hochpunkte im Bereich Neuperlach sollte der Blick auf die Alpenkulisse bei Föhn erhalten bleiben.

4. Nach der Studie soll der Planungsprozess in 5 Schritten verlaufen. Von Schritt 1, der Projektidee über Schritt 2, der Vorstudie mit einer Ausformulierung der Ergebnisse der Vorstudie als Planungsziele und Eckdaten für den Stadtratsbeschluss vor dem Wettbewerb.

Es ist bereits geltende Beschlusslage des Bezirksausschusses 16, dass eine möglichst frühe Beteiligung der Bürger und des Bezirksausschuss an derartigen Planungsprozessen zwingend erfolgen soll.

Bei so bedeutsamen, für das Stadtbild und die weitere Entwicklung wichtigen und prägenden Entscheidungen, wie die Frage, ob Hochhäuser zulässig sind oder nicht und wenn ja, in welcher Höhe, besteht ein dringendes Bedürfnis, die Bürger und die örtlichen Bezirksausschüsse möglichst frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.

Eine frühzeitige Einbindung bei den Verfahrensschritten für Hochhäuser ist deshalb ebenso dringend erforderlich, wie die bereits vom BA 16 geforderte frühzeitige Einbindung in die Planungsprozesse der Bauleitplanung.

Deshalb ist spätestens in Schritt 2, also noch **vor Ausformulierung der Ergebnisse der Vorstudie als Planungsziele und Eckdaten** für den Stadtratsbeschluss, eine Beteiligung nicht nur des BA, sondern auch eine direkte Information und Beteiligung der Bürger verbindlich vorzusehen.

Unmittelbar nach Schritt 1 (der Projektidee und der Erarbeitung der Grundlagen), hat also eine Information und Einbindung der Bürger und des Bezirksausschuss zu erfolgen.

Die entsprechenden Anmerkungen/Einwendungen sind vor Inangriffnahme des Eckdatenbeschlusses von der Verwaltung und dem Stadtrat nochmals zu prüfen.

5. In der Studie wird festgelegt, dass der vorbezeichnete fünfschrittige Planungsprozess mit der Einbindung von Bürgern und BA erst für alle Hochhausvorhaben ab der Höhenstufe 3 (150 %-ige Überhöhung) verbindlich zu Anwendung kommen soll.

Bei der Höhenstufe 2 (35 %-ige Überhöhung) könne er nur fakultativ eingefordert werden.

Auch 35 %-ige Überhöhung führt aber bereits zu so viel mehr an Baumasse und höherer Bebauung, dass diese Unterscheidung nicht gerechtfertigt erscheint, vor allem deshalb nicht, weil hier weite Bereiche unseres Stadtbezirks betroffen wären.

Es wird deshalb die verbindlichen Einhaltung des Planungsprozesses mit den dargestellten Schritten bereits ab der Höhenstufe 2 gefordert.

Hochhäuser sind zweifelsohne ein wichtiges Gestaltungselement für das Stadtbild. Sie prägen das Stadtbild.

Gerade bei einer in vielen Bereichen traditionell geprägten, mit vielen Denkmälern und Ensembles durchsetzten, gewachsenen Stadt wie München, ist eine sehr sorgfältige Planung, wo entsprechende Hochhäuser tatsächlich möglich sind und Sinn machen, wo sie nicht das Bild des Stadtviertels zerstören, wichtig.

Es gibt Bereiche, dort sind sie für das Stadtbild prägend, für das Stadtbild auch wichtig und auch durchaus zulässig und wünschenswert.

Es gibt allerdings auch Bereiche, dort ist allein der Gedanke ein Hochhaus zu errichten bereits im Ansatz verfehlt.

Es gilt der Grundsatz, „Hochhäuser Ja aber nicht um jeden Preis“ und, so sollte man ergänzen, auch nur dort, wo es für das Ortsbild, das Stadtbild, und das Stadtviertel verträglich ist und nur dort, wo es von der großen Mehrheit der örtlichen Bürger auch akzeptiert wird. Denn diese müssen mit dem Hochhaus auf Dauer leben.“

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Kauer  
Vorsitzender des BA 16  
– Ramersdorf-Perlach –

## II. Ablage



Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40 81660 München

**Vorsitzende**  
**Carmen Dullinger-Oßwald**

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
PLAN-HAI-11  
per E-Mail an

**Geschäftsstelle:**  
Friedenstraße 40, 81660 München  
Telefon: 233 – 6 14 82  
Telefax: 233 – 6 14 85  
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 09.02.2023

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
6.1.1.1 / 02-23

### **Hochhausstudie 2023**

#### **Anhörung der betroffenen Bezirksausschüsse zum Entwurf einer Beschlussvorlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 17 Obergiesing – Fasangarten gibt folgende Stellungnahme zur Hochhausstudie 2023 ab;

Hochhäuser um jeden Preis braucht weder München noch Obergiesing-Fasangarten.

Uns ist in Obergiesing-Fasangarten wichtig, dass die Sichtachse in Richtung Alpen erhalten bleibt. Wir schließen uns dem Ergebnis an, dass Hochhäuser mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit idealerweise in einer Höhe von 30-60m gebaut werden.

Grundstücke sollen nicht über die Maßen versiegelt werden auch eine übermäßige Verschattung sollte vermieden werden. Die sogenannte Münchner Linie soll erhalten bleiben.

Die Stadtbildverträglichkeit soll in jedem Einzelfall geprüft und die soziale Mischung soll identitätsstiftend geleitet werden;

Eine ökologische Bauweisen wird begrüßt.

Wichtig ist uns der Mehrwert für die Stadtgesellschaft wie auch der Wohnungsbau.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Carmen Dullinger-Oßwald  
Vorsitzende des  
BA 17 Obergiesing-Fasangarten

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Meindlstraße 14, 81337 München

**Vorsitzender**  
**Sebastian Weisenburger**



An

PLAN-HAI-11

per Email an: 

**Geschäftsstelle:**  
Meindlstraße 14, 81337 München  
Telefon: 233 – 33889  
Telefax: 233 – 33885  
E-Mail: bag-sued.dir@muenchen.de

München, 25.01.2023

### **Beschlussvorlage zur "Hochhausstudie 2023"**

Stellungnahme des BA 18 Untergiesing-Harlaching

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching hat sich in seiner Sitzung am 17.01.2023 mit dem o.g. Antwortschreiben befasst und folgende Stellungnahme **einstimmig beschlossen**:

Das Gremium nimmt die Beschlussvorlage mangels Betroffenheit lediglich zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen,



Sebastian Weisenburger  
Vorsitzender des BA 18Untergiesing-Harlaching

Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes  
**Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -  
Fürstenried - Solln**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

**Vorsitzender  
Dr. Ludwig Weidinger**

**An das  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

**Geschäftsstelle:**  
Meindlstr. 14, 81373 München  
Telefon: (089) 233-33883  
Telefax: (089) 233 989 33885  
E-Mail: ba19@muenchen.de

PLAN-HAI-11

München, 08.02.2023

**Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279**

**PERSPEKTIVE MÜNCHEN  
Hochhausstudie 2023  
Darstellung des Diskussions- und Beteiligungsprozesses  
Vorstellung der überarbeiteten Hochhausstudie**

**Hochhausstudie wird begrüßt**

Der BA19 begrüßt, dass mit der Hochhausstudie für Entscheidungen, Stellungnahmen und Diskussionen nun Kriterien vorliegen, mit denen Vor- und Nachteile von Hochhausplanungen, insbesondere vor Ort, besser bewertet werden können. Der BA 19 stimmt den in der Einleitung genannten und zu berücksichtigenden Merkmalen Münchens zu. Mit der Hochhausstudie kann das Planungsreferat vor allem vor und bei der Erstellung von Stadtratsvorlagen für Aufstellungsbeschlüsse in Bebauungsplanverfahren auf ein, nach etwaiger Zustimmung des Stadtrats zur vorliegenden Beschlussvorlage, demokratisch legitimiertes Fundament zurückgreifen.

Stadtentwicklung darf nicht eindimensional diskutiert und die Höhenentwicklung als einziges Qualitätsmerkmal bewertet werden. Die Zukunft Münchens wird in der vertikalen Nachverdichtung liegen, falls in unserer dicht bebauten Stadt nicht die Baubedarfe der Zukunft auf Kosten der endlichen Ressource Boden und unserer Freiflächen umgesetzt werden sollen. Dazu braucht es aber weiterhin eine ganzheitliche Betrachtungsweise eines jeden einzelnen Bauvorhabens bei der ökologische, energetische, soziale, mobile, gesundheitliche und kulturelle Aspekte, jeweils einen gewichtigen Beitrag zur Beurteilung eines Bauvorhabens leisten müssen. Die nun stattgefunden Aufnahme zusätzlicher Qualitätsmerkmale in die Hochhausstudie ist deshalb zu befürworten, auch wenn diese nach aktuellem Stand natürlich nicht vollumfänglich sein können.

Wir werten den Ansatz positiv, die Diskussion um Hochhäuser von vorneherein auf bestimmte Gebiete zu begrenzen und klare Prüfungskriterien festzulegen, damit unerwünschte Folgen weitgehend vermieden werden können. Insgesamt scheinen uns die Prüfungskriterien den Bedarf

abzudecken, ökologische Belange allerdings erfordern aus unserer Sicht weitere Nachschärfung. Die Einteilung des Stadtgebietes in Raumkategorien und die Typisierung der Hochhäuser können bei der praktischen Umsetzung der Stadtentwicklung helfen.

### **Weitere Kriterien berücksichtigen**

Hochhäuser über 60 Meter Höhe sind aus ökologischen Gründen nicht mit den Zielen des Klimaschutzes vereinbar und sind darüber hinaus aus ökonomischen und sozialen Gründen zur Schaffung von Wohnraum ungeeignet.

Die Studie will offensichtlich vermitteln, dass ohne eine größere Zahl von Hochhäusern die Entwicklung Münchens zu einer auch weiterhin attraktiven Metropole nicht möglich ist. Um das zu beweisen fehlen entsprechende Studien, die auch andere, nicht ausgeschöpfte Potentiale untersucht und aufzeigt.

Zudem ist der Versiegelungsgrad durch Hochhäuser meist nur optisch weniger hoch, da mehrstöckige Tiefgaragen mit breiten Zufahrten immer auch große Flächen verbrauchen, nur oberflächlich begrünt werden können und so einer Erwärmung kaum entgegenwirken.

Der Münchner Süden liegt über 100m höher als der Norden. Dies ist bei Hochhausplanungen zu berücksichtigen.

### **Politische Entscheidung im Einzelfall notwendig**

Insbesondere der Stadtrat der Landeshauptstadt München steht weiterhin in der Verantwortung, jeden Schritt eines Bebauungsplanverfahrens am konkreten Einzelfall und anhand der skizzierten Aspekte ganzheitlich zu bewerten und nicht nur auf die Hochhausstudie zu verweisen. Dieser Aspekt ist in der vorliegenden Form der Hochhausstudie wesentlich besser ausgearbeitet als in der vorangegangenen Entwurfsfassung.

Die Hochhausstudie ist als informelles Planungsinstrument ein wichtiger, demokratisch legitimierter und notwendiger Leitfaden für die Stadtverwaltung, der als fachliche Grundlage in den Planungsverfahren für Hochhäuser Anwendung finden kann. Die Hochhausstudie selbst schafft richtigerweise kein Baurecht.

Deshalb liegt die politische Verantwortung bei Bebauungsplanverfahren weiterhin in den Händen des Münchner Stadtrats und in beratender Funktion auch in den Händen der 25 Münchner Bezirksausschüsse, die im jeweiligen Einzelfall jedes einzelne Bauvorhaben ganzheitlich betrachten müssen.

gez.

Dr. Ludwig Weidinger  
Vorsitzender

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
per Mail an: [REDACTED]

**Vorsitzende**  
**Dr. Renate Unterberg**  
**c/o BA-Geschäftsstelle West**

**Geschäftsstelle West:**  
Landsberger Str. 486, 81241 München  
Telefon: 089 – 233 37352  
Telefax: 089 – 233 989 37356  
E-Mail: bag-west.dir@muenchen.de

München, 06.02.2023

## Hochhausstudie 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 20 Hadern hat sich in seiner Sitzung am 09.01.2023 mit o.g. Angelegenheit befasst und einstimmig beschlossen, der Hochhausstudie grundsätzlich zuzustimmen.

Folgende weitere Anmerkungen hat der BA 20 außerdem noch beschlossen:

Der BA 20 Hadern dankt für die informative Präsentation der HHS 2023 am 16.1.2023.

Die aktuelle HHS 2023 ist als Fortschreibung der früheren HochHausStudien zu sehen und gibt als Konzept nach wie vor nur eine Orientierungshilfe für die Einordnung von HH-Vorhaben - angesiedelt zwischen STEP und dem jeweiligen Projekt.

Aufgezeigt wird, dass in München Hochhäuser entstanden sind, die aber in ihrer Dimension und Nutzung unterschiedlich sind. Genannt wurden die Beispiele Bellevue de Monaco und Hochhäuser in der Agnes-Bernauer-Straße. Die Studie empfiehlt Hochhäuser grundsätzlich zuzulassen, stellt aber an den jeweiligen Standort hohe Anforderungen.

In jedem Projekt ab Höhenstufe 3 (max. 150 % Überhöhung, "Quartierszeichen") und in Einzelfällen auch schon ab Höhenstufe 2 (bis 35 % Überhöhung, "Akzent") muss die Erfüllung der Qualitätskriterien in den 4 Themengruppen

- Städtebau
- Architektur (identitätsstiftend)
- gesellschaftlicher Mehrwert (gute Versorgung, Nutzungsmischung, anspruchsvoll gestaltete Frei- & Erschließungsflächen)
- Klima und Nachhaltigkeit

nachgewiesen werden, die in der aktuellen HHS 2023 eine stärkere Gewichtung erfahren haben.

Es wird zugesichert, dass der Klimafahrplan der Stadt München zum Einsatz kommt und alle Klimaaspekte dargelegt werden müssen. Und es wurde mehrfach betont, dass aus der HHS kein Baurecht ableitbar ist und jeder Einzelfall individuell betrachtet werden muss.

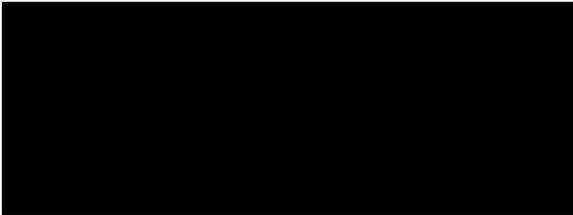
Eine endgültige Verbindlichkeit kann nur ein Bebauungsplan regeln. Entscheidend sind sicherlich diese Qualitätskriterien, die in der Hochhausstudie noch einmal differenzierter dargestellt werden. Leider schwächelt die Studie an dieser Stelle, denn es fehlen verbindliche und operationale Beurteilungskriterien für die jeweiligen Themengruppen, die also messbar und somit nachvollziehbar sind. Die Einschätzung dessen, was an einem Standort machbar ist, hängt dann von „Experten“ ab, in letzter Instanz möglicherweise auch vom Stadtrat, wenn man sich im Vorfeld nicht einigen kann. Wir empfehlen dringend, standardisierte und messbare Kriterien zu entwickeln.

Ebenso soll verbindlich geregelt werden, dass die Bezirksausschüsse frühzeitig eingebunden werden und sie als lokale Experten Gehör finden.

Und wir erinnern daran, dass die Stadt München vor geraumer Zeit aus guten Gründen den Klimanotstand ausgerufen hat, woraus folgt, dass der Klimaschutz oberste Priorität haben muss.

Wir empfehlen auch Regeln aufzustellen, wie ein gelingendes Miteinander in Hochhäusern funktionieren kann. Wie kann einer Anonymisierung in Hochhäusern entgegengewirkt werden? Welche Instrumente sind hierfür geeignet? In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, wie die Integration in die Umgebung erfolgen soll.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Renate Unterberg  
Vorsitzende des BA 20  
- Hadern -

Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes



**Pasing-Obermenzing**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
BA-Geschäftsstelle West, Landsberger Straße 486, 81241 München

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

PLAN – HA I - 11

**Vorsitzender  
Frieder Vogelsgesang**

**Geschäftsstelle:**

BA-Geschäftsstelle West  
Rathaus Pasing  
Landsberger Straße 486  
81241 München  
Telefon (089) 233 37354  
Telefax (089) 233 37356  
bag-west.dir@muenchen.de  
Zimmer: ■■■  
Sachbearbeitung:  
■■■■■

München, 09.02.23

Hochhausstudie 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre Zuleitung vom 20.12.23 sowie den Online-Infotermin am 16.01.23.

Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing hat sich in seiner Sitzung am 07.02.23 mit dem Beschlusssentwurf für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) befasst und hierzu einstimmig folgende Stellungnahme beschlossen:

Der Bezirksausschuss 21 hat gegen die Vorlage keine Einwände.

Der Bezirksausschuss 21 fordert, dass er bei konkreten Projekten in seinem Stadtbezirk in jedem Einzelfall frühzeitig einbezogen wird und mit ihm das Vorhaben intensiv diskutiert wird.

Mit freundlichen Grüßen

Frieder Vogelsgesang  
Vorsitzender des BA 21  
- Pasing-Obermenzing –



## Aubing-Lochhausen-Langwied

BA-Geschäftsstelle West  
[Landsberger Str. 486 81241 München](#)

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/11

**Vorsitzender**  
**Sebastian Kriesel**

**Geschäftsstelle West:**  
Landsberger Str. 486, 81241 München

Telefon: 089 – 233 37230 o. 37353  
Telefax: 089 – 233 989 37356  
[bag-west.dir@muenchen.de](mailto:bag-west.dir@muenchen.de)

München, 01.02.23

### **Hochhausstudie 2023** - Stellungnahme BA 22 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat sich in seiner Sitzung am 18.01.2023 mit der o.g. Beschlussvorlage zur Hochhausstudie 2023 befasst und folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen.

Grundsätzlich wird die Qualität der städtebaulichen Betrachtung in den Inhalten der Hochhausstudie 2023 sehr positiv gesehen. Folgende Themen müssen jedoch noch weiter behandelt oder vertieft werden:

- Das Thema "Klima und Nachhaltigkeit" ist in Kapitel 06 nur sehr allgemein abgehandelt. Um den Bau eines Hochhauses in dieser Hinsicht bewerten zu können, bedarf es genauerer Aussagen und Kriterien, auch im Vergleich zu einer niedrigeren gehaltenen Bebauung, da ansonsten in dieser Hinsicht kein Bewertungsmaßstab vorliegt.

- In Kapitel 07 (S.102 ff) wird auch der eigentliche Planungsprozess erläutert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll demnach wohl spätestens im Verfahren zur Bauleitplanung erfolgen. Aus Sicht des Bezirksausschusses 22 muss jedoch sichergestellt sein, die Öffentlichkeit möglichst früh und angemessen zu beteiligen, auch um später eine Akzeptanz der geplanten Gebäude zu erreichen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll daher möglichst schon in der Anfangsphase des Planungsprozesses und nicht nur informell erfolgen.

- Eine rein kommerzielle Nutzung von Hochhäusern wird kritisch gesehen, da die gewonnene Wohnfläche vorrangig für den Wohnungsbau reserviert werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Sebastian Kriesel  
Vorsitzender des BA 22  
- Aubing-Lochhausen-Langwied -



Landeshauptstadt München, Direktorium, BA-Geschäftsstelle West  
Landsberger Str. 486, 81241 München

## Plan-HAI-11

████████████████████

**Vorsitzender:**  
**Pascal Fuckerieder**

**BA-Geschäftsstelle West:**  
Landsberger Str. 486  
81241 München  
Telefon: (089) 233-37224  
E-Mail: bag-west.dir@muenchen.de

München, 23.01.2023

Sehr geehrte ██████████,

der Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing hat sich in seiner Sitzung am 10.01.2023 mit der o. g. Sitzungsvorlage befasst und einstimmig folgende Stellungnahme beschlossen:

Allach und Untermenzing waren mehr als tausend Jahre lang bis zur Eingemeindung im Jahr 1938 eigenständige Dörfer. Noch heute ist der 23. Stadtbezirk von der gewachsenen, dörflichen Struktur als ehemalige Straßendörfer entlang der heutigen Eversbuschstraße mit der Kirche und dem alten Friedhof von St. Martin Untermenzing und dem denkmalgeschützten Ensemble Allacher Dorfkern stark geprägt. Sie macht nach wie vor den Charme des Stadtbezirks aus, den die Bewohnerinnen und Bewohner ob seit Generationen hier ansässig oder zugezogen an ihrem Stadtviertel besonders schätzen. Hochhäuser, aber auch sehr hohe Häuser wären auf Grund der Bebauung mit großenteils niedriger Traufhöhe und bedeutsamen Gartenanteilen weithin sichtbar und würden diesen Charakter daher empfindlich stören. Deshalb erscheint der 23. Stadtbezirk generell nicht geeignet für Hochhäuser im engeren Sinn. Auch bei Akzentuierungen durch hohe Häuser ist generell Zurückhaltung geboten, um den gewachsenen und von den Bewohnern geschätzten Charakter zu bewahren. Deshalb sind aus Sicht des BA 23 die beiden Ortskerne von Allach und Untermenzing sowie weite Bereiche des Stadtbezirks zutreffend der Raumkategorie A zugewiesen.

Dies ist aus Sicht des Bezirksausschusses erforderlich, um den Charakter des Stadtbezirks zu erhalten.

Der BA 23 teilt die Einschätzung, dass die Bereiche um den Bahnhof Allach parallel zur Bahnlinie München-Laim Dachau, insbesondere das Industriegebiet östlich der Bahn sowie das Gebiet nördlich der Otto-Warburg-Straße am ehesten für eine etwas höhere Bebauung geeignet sind. Entsprechendes Baurecht und entsprechende Bestandsbebauung sind im Bereich der Industriegebiete östlich des Bahnhofs Allach sowie im Bereich zwischen Otto-Warburg-Straße und Dachauer Straße schon vorhanden, ebenso auf dem ehemaligen Diamant-Gelände zwischen Vesaliusstraße und Ludwigsfelder Straße.

Allerdings sind aus Sicht des BA 23 einige Änderungen hinsichtlich des genauen Umgriffs der den Raumkategorien B und C zugeordneten Gebiete sowie der als für Akzentuierungen geeignet gekennzeichneten Bereiche vorzunehmen.

Westlich der Bahnlinie von München-Laim nach Dachau zwischen der Hintermeierstraße und der Ludwigsfelder Straße ist ein Gebiet der Raumkategorie C zugeordnet, das im Westen unmittelbar an einen als Raumkategorie A ausgewiesenen Bereich angrenzt.

Dieser Bereich der Raumkategorie C ist komplett der Raumkategorie B zuzuweisen, um eine bessere Harmonisierung mit der westlich gelegenen Bebauung zu gewährleisten und eine Störung des Denkmalschutzten Allacher Dorfkerns sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche mit Wohnbebauung durch in der Raumkategorie C mögliche Quartierszeichen zu vermeiden, die angesichts der weitgehend homogenen niedrigen Wohnbebauung dann weit hin sichtbar wären.

Auch im Bereich der Raumkategorie C östlich der o.g. Bahnlinie (Industriegelände) ist perspektivisch ein unvermitteltes Aneinanderstoßen von Bereichen der Kategorie A und der Raumkategorie C im Süden zu vermeiden; hier sollte der südliche Randbereich in die Kategorie B zurückgestuft werden. Auch ist zu befürchten, dass Quartierszeichen, die unmittelbar an der Bahn situiert werden, wie es die entsprechend gepunktete Kennzeichnung des Bereichs als für Akzentuierungen geeignet nahelegt, noch vom Allacher Dorfkern und der ihn umgebenden niedrigen Bebauung aus sichtbar sein und den dörflichen Charakter stören könnten. Eine Akzentuierung mit sichtbaren Quartierszeichen erscheint eher im Zentrum des Bereichs der Raumkategorie C östlich des Allacher Bahnhofs städtebaulich verträglich. Die Kennzeichnung als für Akzentuierungen geeigneter Bereich muss daher verringert und verschoben werden.

Gebiete der Raumkategorie B östlich der Bahn und südlich der Ludwigsfelder Straße, die auf der einen Seite an einen als Raumkategorie C gekennzeichneten Bereich angrenzen, grenzen auf der anderen Seite an FFH-Gebiete an. Zumindest im an die Schutzgebiete angrenzenden Bereich ist eine Zurückstufung zur Kategorie A vorzunehmen, weil eine solche homogene Bebauung mit einheitlicher (niedriger) Traufhöhe den Naturgenuss, die Biotopvernetzung und das Landschaftsbild deutlich weniger stört als eine uneinheitlichere Bebauung mit deutlich wahrnehmbaren städtebaulichen Akzenten.

Auf der Westseite der Bahnlinie zieht sich nördlich des der Raumkategorie C zugewiesenen Bereichs und der Ludwigsfelder Straße ein Bereich der Raumkategorie B mit einer Unterbrechung in geschwungener Form nach Norden bis an die Stadtgrenze.

Es wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar an den regionalen Grünzug angrenzend eher eine Beibehaltung der Traufhöhe (Raumkategorie A) geeignet erscheint.

Die Flächen entlang der Bahnlinie, die als „zur Akzentuierung geeignete Stadträume“ gekennzeichnet sind, erscheinen aus folgenden Gründen aus Sicht des Bezirksausschusses eher ungeeignet.

Im Bereich des Bahnhofs Untermenzing erkennen wir auf den Karten Raumkategorie A zusammen mit der Kennzeichnung „zur Akzentuierung geeignet“. Nach der Tabelle auf Seite 86 sind für die Raumkategorie A „Traufe stärken“ jedoch keine städtebaulichen Akzente vorgesehen, sondern lediglich die Höhenstufe 1: „Traufhöhe +0 % Überhöhung“; beim Online-Informationstermin am 16.01.2023 zur Beschlussvorlage „Hochhausstudie 2023“ haben Vertreter der LHM auch auf entsprechende Frage bestätigt, dass die Kennzeichnung als „zur Akzentuierung geeignet“ sich immer nur auf die nach der genannten Tabelle für die jeweilige Raumkategorie vorgesehenen städtebaulichen Akzente bezieht. Von der Kennzeichnung als „zur Akzentuierung geeignet“ östlich und westlich der Bahn, nördlich und südlich der Von-Kahr-Straße sind Bereiche mit niedriger Wohnbebauung mit einheitlicher Traufhöhe umfasst. Lediglich an der Von-Kahr-Straße befinden sich bereits jetzt (an anderer Stelle) einige etwas

höhere Bauten und erscheinen gegebenenfalls einige weitere, architektonisch hochwertige Gebäude vergleichbarer Höhe vorstellbar. Der als hierfür geeignet gekennzeichnete Bereich ist jedoch viel zu groß. Im südöstlichen Bereich stellt sich sogar die Frage, ob nicht ein Teil der Kaltluft, die die südlich angrenzend parallel zur Weinschenkstraße verlaufende Frischluftschneise ins Viertel bringt, aktuell ihren positiven Einfluss auch noch östlich der Bahn entfaltet; in diesem Fall wären höhere Häuser als Akzente zugleich Barrieren für die Kaltluft und daher abzulehnen.

Die Bereiche nördlich und südlich des Allacher Bahnhofs westlich der Bahn erscheinen aus den oben bereits dargelegten Gründen, die gegen eine Einordnung in die Raumkategorie C sprechen, auch für städtebauliche Akzente nicht geeignet. Die entsprechende Kennzeichnung ist zu entfernen.

Wie ebenfalls bereits ausgeführt, sind östlich der Bahnlinie allenfalls im der Raumkategorie C zugewiesenen Bereich im Inneren städtebauliche Akzente vorstellbar, ohne zu stark in die sensibleren Bereiche westlich der Bahn im und um den Allacher Dorfkern herum und in die verhältnismäßig homogene Wohnbebauung der Raumkategorie A mit einheitlich niedrigen Traufhöhen einzuwirken. Auch hier ist die Kennzeichnung entsprechend zu korrigieren.

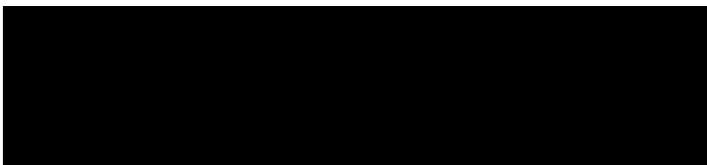
In allen anderen Bereichen des 23. Stadtbezirks sind Akzentuierungen nur im Sinne der Höhenstufe 2 vorstellbar.

Bei solchen Akzentuierungen muss außerdem sichergestellt werden, dass die Akzente keine Präzedenzwirkung entfalten (etwa im Sinne einer neuen, um 35 % höheren prägenden Traufhöhe, in die dann wiederum um 35 % höhere Akzente eingestreut werden, welche dann erneut Präzedenzwirkung entfalten, etc., so dass eine grundlegende Umgestaltung des städtebaulichen Charakters erfolgt, die jedoch den Belangen der Einwohner von Allach-Untermenzing zuwiderlaufen würde).

Sollte in Allach, wie die Raumkategorien B und C sowie die Kennzeichnung von Bereichen als für Akzentuierungen geeignet nahelegen, eine noch stärkere bauliche Verdichtung erfolgen als in den letzten Jahren geschehen, muss zwingend frühzeitig, spätestens jedoch parallel zu den ersten konkreten Planungen, die Mobilität der Einwohner in zufriedenstellender Weise sichergestellt werden.

Außerdem ist, sofern die Verdichtung nicht für gewerbliche Nutzung, sondern für Wohnnutzung vorgesehen ist, darauf zu achten, dass keine sozialen Brennpunkte entstehen.

Mit freundlichen Grüßen



Pascal Fuckerieder  
Vorsitzender des BA 23  
Allach-Untermenzing



Landeshauptstadt München, BA-Geschäftsstelle Nord  
Hanauer Str. 1 80992 München

---

**Vorsitzender**  
**Dr. Rainer Großmann**

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
PLAN-HAI-11



**Geschäftsstelle:**  
BA-Geschäftsstelle Nord  
Hanauer Str. 1  
80992 München  
Telefon: 233 28562  
ba24@muenchen.de  
Ansprechpartnerin: 

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
20.12.2022

Unser Zeichen  
BA 24 17.01.2023–TOP 5.3.1

Datum  
23.01.2023

**Anhörung zum Beschlussentwurf „Hochhausstudie 2023“**

Sehr geehrte ,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der BA 24 hat sich in seiner Sitzung am 17.01.2023 mit Ihrer Zuleitung vom 20.12.2022 (Email) befasst und hat folgenden mehrheitlichen Beschluss gefasst:

Dem Entwurf der Beschlussvorlage wird mit folgender Ergänzung zugestimmt:

Bei der Anwendung der Studie ist besonders darauf zu achten, dass der Flächenverbrauch reduziert wird, insbesondere zugunsten des Erhalts von Frischluftschneisen und ökologisch wertvollen Flächen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Rainer Großmann  
Vorsitzender BA 24



Direktorium, BA-Geschäftsstelle West  
Landsberger Str. 486 81241 München

**Vorsitzender  
Josef Mögele**

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
HA I / 12

**Geschäftsstelle:**  
Landsberger Str. 486  
81241 München  
Telefon: 233-37415  
Telefax: 233-989 37356

E-Mail: bag-west.dir@muenchen.de

München, 16.02.2023

**Schreiben Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.12.22:  
Hochhausstudie 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 25 Laim hat sich mit der o.g. Angelegenheit befasst und Folgendes beschlossen:

Die dem Bezirksausschuss vorgelegte Hochhausstudie lehnt der BA 25 ab.

**Begründung:**

Der BA Laim würdigt die geleistete Arbeit der Planungsteams, leider muss er trotz dreijähriger Corona Problematik fundamentale Kritik äußern.

Die gesamte Studie wurde ohne Beteiligung des Bezirksausschusses Laim durchgeführt.

Bei einem so wichtigen und zukunftsweisenden Werk ist es notwendig, die Bürger mitzunehmen. Dies ist nicht einmal mit den BA-Mitgliedern gelungen. Für ein so weitreichendes Thema müssen Zeit und Ressourcen bestehen, damit dem BA und den interessierten Bürger\*innen aus Laim (56.000 Einwohner!) eine detaillierte Vorstellung und Würdigung ermöglicht werden kann. Bürgerworkshops und Veranstaltungen in anderen Stadtbezirken bzw. stadtbezirksübergreifend genügen hier nach Ansicht des BA nicht und waren auch nicht auf den Stadtbezirk bezogen.

Wir fordern hier weiterhin eine wesentlich bessere Einbindung und auch einen Dialog mit der örtlichen Bevölkerung.

Trotz dieser unglücklichen Voraussetzungen wollen wir konstruktiv einige Punkte, die wir falsch finden, darstellen:

1. Als erstes ist der Bereich ums Nymphenburger Schloss als gesicherter Bereich, genauso wie der Olympiabereich zu sehen. Obwohl sich dieser Bereich nicht in Laim befindet, sehen wir hier eine überörtliche Bedeutung.

2. Eine detaillierte Überarbeitung ist erforderlich, da es nicht nachvollziehbar ist, dass im aktuellen Leitplan nahezu der gesamte Stadtbezirk Laim für Erhöhungen in Frage kommt. (Zuordnung von Raumkategorien für zusammenhängend bebaute Flächen bzw. Siedlungsflächen gemäß dem Flächennutzungsplan)
3. Die möglichen Höhenentwicklungen entlang der Bahnlinie Südseite, Laimer Bereich (Höhe C und D) müssen hinsichtlich ihres Ausmaßes überdacht werden.
4. Die geforderte Akzentuierung der gesamten Fürstenrieder Straße in Laim muss hinsichtlich der Zielrichtung und Wirkung überdacht werden.
5. Überlegungen aus dem STEP 2040 zu Frischluftschneisen müssen berücksichtigt werden.

Der BA zeigt sich für Höhenentwicklungen an den richtigen Stellen offen.

**Deshalb fordert der BA Laim in einen Dialog mit BA und Bürgern einzutreten und lehnt die jetzt vorgelegte Fassung ab!**

Es wäre sicher auch hilfreich gewesen über das Leuchtturmprojekt an der Agnes-Bernauer-Straße (Agnes-Fürst-Blöcke, 1955/1957 Architekt unbekannt Höhe ca. 31 m) mit dem Laimer BA über seine Erfahrungen in den letzten 60 Jahren zu diskutieren.

Dieser Beschluss beruht auf einer Eilentscheidung des BA-Vorsitzenden, Herrn Josef Mögele, gem. § 20 Abs. 1 der Bezirksausschuss-Satzung.

**Beigefügt wird als Anlage noch eine ausführliche Ausarbeitung zu einer weiteren Meinung aus dem Bezirksausschuss 25 mit der Bitte um Beachtung.**

Mit freundlichen Grüßen

gez,

Josef Mögele  
Vorsitzender des BA 25 - Laim

**Anlage**



## **Stellungnahme des BA Laim zur Hochhausstudie München 2023**

Der BA Laim nimmt die vorgelegte Hochhausstudie des Planungsreferates zur Kenntnis und bittet darum, folgende Punkte bei der weiteren Bearbeitung zu beachten, zu klären und dem Gremium näher zu erläutern.

### **Punkte:**

#### **1) Allgemein:**

Bei einer wichtigen und zukunftsweisenden städtebaulichen Studie ist es grundsätzlich wichtig, die Stadtbezirke und Ihre Vertreter\*innen vor Ort ausreichend zu informieren und sich den Fragen zu stellen. Für ein so weitreichendes Thema müssen Zeit und Ressourcen bestehen, damit den BAs und den interessierten Bürger\*innen eine detaillierte Vorstellung und Würdigung ermöglicht wird.

Es handelt sich wie der STEP 2040 um eine langfristige städtebauliche Entwicklungsstudie, die unser Stadtbild prägen wird und von den künftigen Generationen auch weiter zu behandeln ist. Hier sollten eigentlich Infoveranstaltungen und Workshops auf kleiner Ebene (4 - 5 Stadtbezirke) stattfinden.

#### **2) 03 Grundlagenkarten:**

Manche Unterlage scheint noch stark überarbeitungsbedürftig zu sein und kann aufgrund der Darstellung nicht nachvollzogen werden.

Es ist z.B. Beispiel nicht nachvollziehbar, warum im Kapitel Topographie und Grünraumstruktur ab Seite 24 im Kartenmaterial z.B. der Nord- und Westfriedhof als Wald/ (Landschafts-) Parks dargestellt sind, der Waldfriedhof jedoch nicht.

Gleiches gilt übrigens auch für den Südpark, oder die Freiflächen im Bereich des Westbades und der Baumschule.

Dies gilt auch für sehr viele Themenkarten, z.B. Denkmal- und Ensembleschutz, Gestaltqualität, Typologie oder Höhenentwicklung.

Zum Beispiel wird in der Typologie der Bereich zwischen Senftenauer- und Camerloherstraße, Willibald- und Rushaimerstraße die Siedlungsstruktur richtig als Gartenstadt bezeichnet, gleichzeitig wird der Bereich dann (abstrahiert) einer Traufhöhe von > 10 m zugerechnet.

Eine stadtklimatische Analyse mit den wichtigsten Frischluftschneisen und Kälteseen fehlt leider vollständig und soll ergänzt werden.

Grundsätzlich sollten diese Grundlagen nochmals intensiv geprüft, ergänzt bzw. korrigiert werden. Es sind unbedingt genauere Erklärungen notwendig.

#### **3) 04 + 05 Räumliches Bild + Räumlicher Leitplan**

Die mögliche Akzentuierung auf Basis Höhe B der Fürstenrieder Straße wird nicht grundsätzlich abgelehnt, allerdings sind hierzu nähere Erläuterungen unbedingt erforderlich. Eine genauere städtebauliche Studie zur Entwicklung der gesamten Fürstenrieder Straße ist in diesem Zusammenhang sehr sinnvoll.

Die möglichen Höhenentwicklungen entlang der Bahnlinie Südseite, Laimer Bereich (Höhe C und D) erscheinen undifferenziert und bedürfen einer städtebaulichen Klärung.

Die große Fläche der Höhenentwicklung (Höhe D) im Bereich der Sendlinger Spange und der Bezirksgrenze zum Stadtbezirk Schwanthalerhöhe erscheint eher fragwürdig. Die Verdichtung dieses Areals ist auch wegen der bereits bestehenden und auch weiterer geplanter Hochhäuser (auf dem Neubaugebiet Zschokke-Westendstraße) kritisch zu sehen.

Wie an der Landsberger Straße sind, in dem hier zwar durch den ÖPNV gut erschlossenen Gebiet, weitere hohe Zuwächse des MIV bei einer starken Verdichtung zu erwarten. Für alle Gebiete sind zwingend Verkehrsstromanalysen durchzuführen.

#### **4) 06 Qualitätskriterien**

Viele der Qualitätskriterien sind sehr vage formuliert und auch schwer messbar.

Hier steht zu befürchten, dass diese je nach Verfahren und Entwicklungsdruck, z.B. vorhabenbezogenen Bebauungsplan, diese sehr frei ausgelegt werden. Dies gilt vor allem für den Bereich Ressourceneffizienz, Energiestandard und Mobilität.

Solange hier nicht wirklich wirksame Mittel z.B. über klare Festlegungen u.a. im Bebauungsplan geregelt und durchgesetzt werden, ist ein Umgehen der Zielsetzungen leicht möglich.

Es muss hier ein Umdenken stattfinden, das die Selbstverständlichkeit einer nachhaltigen zukunftsweisenden Stadtgestaltung vor den Wunsch der Umsetzung einer Investition stellt.

#### **5) Fazit**

Trotz des grundlegend als sehr positiv zu bewertenden Ansatzes, eine Hochhausstudie für die Stadt München fortzuschreiben, um eine städtebauliche Verträglichkeit höherer Bauten zu analysieren, bleiben über die Diskussion zu den Sichtachsen viele Fragen weiter offen.

Auch die Einbindung der Bürger\*innen der Stadtbezirke in den Prozess der Erarbeitung der Studie hätte trotz Corona auf einer besseren und aktiveren Ebene stattfinden können.

Wir bitten Sie unbedingt, die Veranstaltungen vor Ort, unabhängig vom Stand der Studie, nachzuholen, um den Bürger\*innen vor Ort Kenntnis über diese städtebauliche Studie und Ihnen die Möglichkeit zu Kritik und Anregungen zu geben.

**Mit freundlichen Grüßen**

**Die Mitglieder des BA 25 - Laim**