

## **PERSPEKTIVE MÜNCHEN**

### **Hochhausstudie 2023**

#### **Darstellung des Diskussions- und Beteiligungsprozesses**

#### **Vorstellung der überarbeiteten Hochhausstudie**

#### **Beschluss zur Anwendung**

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279**

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

### **Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 07.03.2018 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit einer Fortschreibung der Hochhausstudie beauftragt. Der erste Entwurf der Fortschreibung wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzung vom 05.02.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17706) vorgestellt. Der Entwurf wurde zur Kenntnis genommen und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, einen Diskussions- und Beteiligungsprozess durchzuführen und die Erkenntnisse daraus in der Fertigstellung der Hochhausstudie zu berücksichtigen. Die Überarbeitung des Entwurfs der Hochhausstudie liegt nun vor.
Inhalt	Der überarbeitete Entwurf der Hochhausstudie wird dem Stadtrat zur Entscheidung über die Anwendung in Planungsverfahren vorgelegt: Dargestellt werden die Inhalte und Erkenntnisse aus dem Diskussions- und Beteiligungsprozess sowie die auf dieser Basis erfolgten inhaltlichen Klarstellungen, Anpassungen und Vertiefungen der Bausteine und Methodik der Studie. Das weitere Vorgehen (u.a. Anwendung der Studie in Planungsverfahren, Veröffentlichung, Evaluierung und Fortschreibung der Studie) wird aufgezeigt. Die Ergebnisse der Anhörung aller Bezirksausschüsse werden dargelegt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

<p>Entscheidungs- vorschlag</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ausführungen im Vortrag der Referentin zur Hochhausstudie 2023 und die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses werden zur Kenntnis genommen.</li> <li>• Die Hochhausstudie 2023 in ihrer Fassung vom April 2023 (Anlage 1) wird als informelle fachliche Grundlage in den Planungsverfahren für Hochhäuser und profilüberragende Gebäude berücksichtigt.</li> <li>• Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 gemäß den Ausführungen unter 3.4.4 Planungsprozess und Punkt 4.1 Anwendung der Studie in Planungsverfahren im Vortrag der Referentin anzuwenden. Dies gilt grundsätzlich für alle Vorhaben der Höhenstufe 3 (Quartierszeichen). Darüber hinaus ist im Einzelfall, bei besonders sensiblen Standorten, die verbindliche Anwendung der Qualitätskriterien und die Vorgaben der Hochhausstudie 2023 bereits ab der Höhenstufe 2 (Akzent) durch die Verwaltung einzufordern.</li> <li>• Die unter Punkt 4.1 des Vortrags angeführten Schritte verbindlich durchzuführen, insbesondere ist demgemäß Folgendes zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verständigung der Projektbeteiligten über die Verfahrensschritte und zu erbringenden Nachweise; Absichtsbekundung des Planungsbegünstigten zu den Anforderungen aus der Hochhausstudie 2023 sowie dem Klimafahrplan der Landeshauptstadt München.</li> <li>▪ Durchführung Vorstudie inkl. erster Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und erster Bearbeitung der Qualitätskriterien vor Eckdaten-/Aufstellungsbeschluss und vor Planungswettbewerb.</li> <li>▪ Durchführung Wettbewerb / konkurrierendes Verfahren auf Basis der Vorstudie / Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und unter Einbeziehung der Qualitätskriterien in der Auslobung.</li> <li>▪ Berücksichtigung und Nachweis der Qualitätskriterien im Bauleitplanverfahren. ggf. Erstellung zweiter Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) vor Billigungsbeschluss.</li> <li>▪ Sicherung der Qualitäten in der Satzung des Bebauungsplans inklusive ergänzenden Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag. Weitere Vereinbarungen werden hier und ggf. ergänzend in einem Gestaltungsleitfaden, ggf. mit Gestaltungsbeirat verankert.</li> <li>▪ Qualitätssichernde Elemente in der Realisierungsphase.</li> </ul> </li> <li>• Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 2030 zu evaluieren und dem Stadtrat einen Bericht vorzulegen, in dem dargestellt wird, ob eine Fortschreibung notwendig ist.</li> <li>• Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 in einer geeigneten Kurzfassung im Internet und als Printversion zu veröffentlichen.</li> </ul>
-------------------------------------	---

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Hochhäuser, Hochhausstudie, Hochhauskonzept, Perspektive München
Ortsangabe	gesamtstädtisch



## **PERSPEKTIVE MÜNCHEN**

### **Hochhausstudie 2023**

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

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279**

#### **Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Anlass der Fortschreibung der Hochhausstudie und Verfahrensstand	1
1.1 Erarbeitung eines ersten Entwurfs (2020) mit Befassung des Stadtrats	2
1.2 Durchführung der Beteiligung und Überarbeitung des Entwurfs	2
1.3 Wesentliche Änderungen	3
2. Ergebnisse des Diskussions- und Beteiligungsprozesses	3
2.1 Formate für die allgemeine Öffentlichkeit	4
2.1.1 Gesprächsreihe „Hoch hinaus?“	4
2.1.2 Ausstellung „Hoch hinaus?“	7
2.2 Austausch mit der Fachöffentlichkeit	7
2.3 Austausch mit den Bezirksausschüssen	8
2.4 Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege	9
2.5 Stellungnahmen des Landesdenkmalrates	10
2.6 Austausch mit Münchner Forum e.V.	11
2.7 Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse aus dem Beteiligungsprozess	11
2.7.1 Allgemein / Rolle und Wirkung der Studie	11
2.7.2 Stadtbild	12
2.7.3 Methodik / Bausteine	12

2.7.4 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	13
2.7.5 Thema Wohnen	14
2.7.6 Thema Nachhaltigkeit	14
2.7.7 Gesellschaftlicher Mehrwert	14
2.7.8 Beteiligung / Mitbestimmung	15
3. Überarbeiteter Entwurf der Hochhausstudie	15
3.1 Grundverständnis der Studie, Haltung zu Hochhäusern	15
3.2 Einordnung als informelles Planungsinstrument	16
3.3 Ergänzungen und Vertiefungen von fachlichen Grundlagen	18
3.3.1 Sichtraumstudie München	18
3.3.2 Städtebauliche Untersuchung zum Olympiapark München	19
3.3.3 Ergänzung zum Thema Wohnhochhäuser	20
3.3.4 Vertiefung des Themas Nachhaltigkeit	21
3.4 Bausteine der Studie und ihre Überarbeitung	22
3.4.1 Grundlagenkarten	23
3.4.2 Räumlicher Leitplan mit Raumkategorien und Höhenstufen	23
3.4.3 Qualitätskriterien	28
3.4.4 Planungsprozess	30
4. Weiteres Vorgehen	32
4.1 Anwendung der Studie in Planungsverfahren	32
4.2 Veröffentlichung der Studie	34
4.3 Evaluierung und Fortschreibung der Studie	34
4.4 Rahmenplanungen	34
4.5 Digitales / physisches Stadtmodell	35
5. Beteiligung der Referate	36
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	36
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>77</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>79</b>

Telefon: 233 - 22083  
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
HA I/41

## **PERSPEKTIVE MÜNCHEN Hochhausstudie 2023**

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

#### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279**

Anlagen:

1. Hochhausstudie 2023
2. Dokumentation Veranstaltung „Hoch hinaus – Nachhaltig und klimagerecht. Geht das?“ inklusive Thesenpapiere der Impulsgeber
3. Sichtraumstudie München, Stadtbildrelevante Sichtbezüge im Münchner Stadtraum, Fachgutachten (Verf. P. Eisenlauer)
4. Stellungnahmen der Bezirksausschüsse 1-25

#### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2023 (VB)** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung des Beschlusses ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung, da mit der Rahmensetzung für die Höhenentwicklung im Stadtgebiet wesentliche Grundlagen der Stadtentwicklungsplanung behandelt werden.

#### **1. Anlass der Fortschreibung der Hochhausstudie und Verfahrensstand**

##### **Stadtratsauftrag zur Fortschreibung:**

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.03.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10915) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Hochhausstudie von 1995 fortzuschreiben und dazu einen Werkauftrag zu vergeben. Die Fortschreibung der Studie sollte insbesondere dazu beitragen, die Position der Landeshauptstadt München im Umgang mit Hochhäusern vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen und Rahmenbedingungen - unter anderem auch einer zunehmenden Zahl von Hochhausprojekten - zu klären sowie eine aktuelle räumliche Beurteilungsgrundlage zu erarbeiten. Wesentliche Motivation für die

Erarbeitung der Studie war zudem, fachliche Grundlagen für eine qualifizierte Diskussion und Behandlung von Hochhausplanungen bereitzustellen und einheitliche Anforderungen für die Planungsprozesse zu formulieren.

Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund einer politischen und öffentlichen Diskussion zu den Ergebnissen eines Bürgerentscheids von 2004, der unter anderem eine Höhenbegrenzung im Bezug auf die Türme der Frauenkirche zum Ergebnis hatte.

Die Diskussion um die Durchführung eines durch die Stadt initiierten Bürgerentscheids („Ratsentscheid“) zur Klärung des zukünftigen Umgangs mit dieser rechtlich seit 2005 nicht mehr bindenden Entscheidung wurde schon im Vorfeld der Beauftragung der Hochhausstudie geführt und begleitete auch den Erarbeitungsprozess. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 26.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05686) hat der Stadtrat entschieden, keinen Bürgerentscheid zu einer Hochhausgrenze vorzubereiten und durchzuführen.

### **1.1 Erarbeitung eines ersten Entwurfs (2020) mit Befassung des Stadtrats**

Für die Erarbeitung des Entwurfs der Hochhausstudie wurde nach Durchführung eines Vergabeverfahrens das Büro 03 Architekten, München, beauftragt, einen (ersten) Entwurf in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu erstellen. Um unterschiedliche fachliche Sichtweisen zum Thema Hochhaus abzubilden, wurden in der Entstehungsphase des Konzeptes Planer\*innen mit unterschiedlichem fachlichen Hintergrund sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und der Stadtheimatpfleger eingebunden. Die Kommission für Stadtgestaltung wurde am 19.11.2019 mit dem ersten Entwurfsstand befasst.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.02.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17706) wurde der Entwurf der Hochhausstudie vom 21.01.2020 zur Kenntnis genommen. Weiter wurden folgende Punkte beschlossen:

- Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt mit der Durchführung eines Diskussions- und Beteiligungsprozesses mit Veranstaltungen für die Öffentlichkeit, zur Beteiligung der Bezirksausschüsse und zur Einbindung von Verbänden, Fachleuten, bzw. Gremien.
- Die Anregungen aus der Sitzung der Kommission für Stadtgestaltung am 19.11.2019 sowie die Erkenntnisse aus dem Diskussions- und Beteiligungsprozess sind bei der Fertigstellung der Hochhausstudie zu berücksichtigen.
- Des Weiteren wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Methodik und Verfahrensvorschläge der Hochhausstudie auf ihre Umsetzbarkeit hin zu prüfen und durch Anwendungsbeispiele zu schärfen.
- Die endgültige Fassung der Hochhausstudie ist dem Stadtrat gemeinsam mit Vorschlägen der Verwaltung zur Anwendung der Studie vorzulegen.

### **1.2 Durchführung der Beteiligung und Überarbeitung des Entwurfs**

Die Diskussion des Entwurfs mit der Öffentlichkeit, den Bezirksausschüssen und Fachverbänden wurde - mit pandemiebedingten Verzögerungen - von Oktober 2020 bis Oktober 2021 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Beteiligungsphase und die Erkenntnisse aus den Anwendungsbeispiele

len wurden anschließend vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgewertet und als Grundlage für eine Überarbeitung des Entwurfs den Verfassern des Gutachtens zur Verfügung gestellt. Das beauftragte Büro 03 Architekten hat auf dieser Basis eine modifizierte Fassung der Studie erarbeitet. Die Überarbeitung des Konzepts liegt nun als Fortschreibung der Hochhausstudie 2023 vor (siehe Anlage 1) und soll mit dieser Beschlussvorlage vom Stadtrat zur Anwendung beschlossen werden.

Die Grundhaltung der Studie sowie die Methodik und inhaltliche Struktur mit den Bausteinen Grundlagenkarten – Räumlicher Leitplan – Qualitätskriterien - Planungsprozess wurde beibehalten.

### 1.3 Wesentliche Änderungen

Als wesentliche Änderungen gegenüber dem Entwurfsstand der Hochhausstudie (vom 21.01.2020) haben sich folgende Punkte ergeben:

- Die **Haltung** zu Hochhäusern wurde verdeutlicht: Hochhäuser ja, aber nicht um jeden Preis: d.h. an geeignetem Standort und mit hoher gestalterischer, ökologischer und gesellschaftlicher Qualität (Mehrwert);
- Die Funktion und Rolle als informelles Planungsinstrument sowie der **Charakter der Studie** wurde klarer beschrieben und ergänzend Bezeichnungen/ Begriffe geändert („Zonenplan“ neu „Räumlicher Leitplan“, „Zonen“ neu „Raumkategorien“); Funktion als Orientierungsmaterial in Planungsverfahren, keine „Ausweisungen“, kein Baurecht abzuleiten;
- **Die Themenfelder** „Wohnhochhäuser für München“, „Nachhaltigkeit und Klima“, „Sichtachsen/„Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung“ wurden ergänzt.
- **Das räumlich-stadtgestalterische Bild** wurde durch grafische Überarbeitung des Räumlichen Leitplans herausgearbeitet;
- Die Kategorien einzelner Flächen im Räumlichen Leitplan wurden angepasst; darunter auch eine **Herabstufung von Bereichen mit Ensembleschutz** auf die niedrigste Raumkategorie;
- Der Katalog der **Qualitätskriterien** wurde klarer strukturiert und inhaltlich konkretisiert.
- Die **Anwendung der Studie im Planungsprozess** wurde durch inhaltliche und grafische Überarbeitungen klarer und ausführlicher beschrieben.

## 2. Ergebnisse des Diskussions- und Beteiligungsprozesses

Entsprechend dem Auftrag des Stadtrats wurde der Entwurf der Hochhausstudie in einem breiten Prozess mit unterschiedlichen Informations- und Beteiligungsformaten sowohl mit Bürger\*innen als auch mit den Bezirksausschüssen und mit Fachgremien erörtert. Die Anregungen und Erkenntnisse für eine Überarbeitung des Entwurfs sind zusammengefasst in Punkt 2.7 (siehe Seite 11) dargestellt.

## 2.1 Formate für die allgemeine Öffentlichkeit

### 2.1.1. Gesprächsreihe „Hoch hinaus?“

Im Zeitraum Dezember 2020 bis Oktober 2021 fand eine an die Öffentlichkeit gerichtete Gesprächsreihe statt. In insgesamt vier digitalen Veranstaltungen wurde das Thema Hochhaus von Gästen / Fachleuten mit verschiedenen fachlichen Hintergründen und Perspektiven beleuchtet und diskutiert.

Über einen Live-Chat konnten sich Bürger\*innen direkt einbringen und konkrete Fragen und Anregungen an die Teilnehmenden richten.

Ziel der Veranstaltungen war es, thematischen Input zu erhalten, Kritik und Anregungen für die Überarbeitung zu sammeln und das Thema Hochhaus mit seinen vielfältigen Aspekten darzustellen.

Die Aufzeichnungen der Gesprächsreihe „Hoch hinaus?“ sind abrufbar unter:  
<https://stadt.muenchen.de/infos/umgang-hochhaeuser-stadtgebiet.html>

Die Beiträge und Anregungen wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die Überarbeitung ausgewertet. Insbesondere die zentralen Themen „Wohnen“, „Nachhaltigkeit“ und „gesellschaftlicher Mehrwert“ wurden als Ergänzungen bzw. Vertiefungen in die Überarbeitung aufgenommen.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der vier Veranstaltungen sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

#### - Veranstaltung „Hoch hinaus – wie macht Ihr das?“ am 10.12.2020

In der Veranstaltung wurden von Vertreter\*innen der Städte Frankfurt am Main, Berlin, Wien und Zürich die jeweiligen Hochhauskonzepte vorgestellt.

Der Vergleich zeigte auf, dass die Städte im Hinblick auf die stadtgestalterische Haltung unterschiedliche Positionen einnehmen und sich auch die Methodik der Erarbeitung der jeweiligen Hochhauskonzepte unterscheidet.

Zentrale Themen sind jedoch mit der Münchner Diskussion deckungsgleich:

- Das Thema **Nutzung / Wohnen** mit der Fragestellung, ob Hochhäuser einen Beitrag zum Wohnraumangel und für preisgünstigen Wohnraum leisten können.
- Die Sorge vor **Spekulation** und steigender Bodenpreise durch die Darstellung von Potenzialräumen im Plan.
- Das Thema **Mehrwert**, der durch Hochhausprojekte generiert und an die Stadt und ihre Bewohner\*innen weitergegeben werden soll, und
- Das Thema **nachhaltiges Bauen und Klimaschutz** – wie sind Hochhausvorhaben angesichts der Klimaschutzziele als Bautypologie zu bewerten?

#### - Veranstaltung „Hoch hinaus – wie findet Ihr das?“ am 15.12.2020

Von drei Fachexpert\*innen aus Hochschule und Architektur wurden die Perspektiven unterschiedlicher Disziplin (Soziologie/ Architektur) auf das Thema Hochhaus aufgezeigt. Alle Vortragenden plädierten für mehr Mut und Offenheit beim Umgang mit Hochhäusern, sehen aber die Rolle der Stadt auch darin, die Verantwortung für den Erhalt des historischen Stadtbilds zu übernehmen.

Zentraler Inhalt war die **Akzeptanz** von Hochhausprojekten und deren Potential zur Identitätsbildung

- durch eine Vernetzung mit der Nachbarschaft,
- durch individuelle, ortsspezifische und innovative Konzepte
- durch einen Beitrag zum **unverwechselbaren Stadtbild**.

- **Veranstaltung „Hoch hinaus – was bringt uns das?“** am 19.01.2021

In dieser Veranstaltung wurde von vier Expert\*innen aus dem Bereich Architektur das Thema **Mehrwert** anhand bereits realisierter oder geplanter Hochhausprojekte fokussiert. Die Beispiele zeigten folgende Potenziale auf:

- Hochhaus als wirksames Mittel der **Innenentwicklung** zur **Urbanisierung** –
- Hochhaus als Frequenzbringer für den öffentlichen Raum durch mögliche hohe Dichte an Nutzern und Nutzungen
- Identitätsstiftung auf Stadtteilebene unter der Prämisse hoher gestalterischer Qualität
- innovative Lösungsansätze auch zum Thema **Stadtklima** und zur **Nachhaltigkeit** (z.B. durch Fassadenbegrünung, Photovoltaik-Elemente)

- **Veranstaltung**

„**Hoch hinaus – Nachhaltig und klimagerecht. Geht das?**“ am 05.10.2021

Diese Veranstaltung wurde aufgrund des großen Interesses - auch im Rahmen der Beteiligung der Bezirksausschüsse sowie der Fachöffentlichkeit - am Thema Nachhaltigkeit und Klima im Zusammenhang mit Hochhausprojekten konzipiert. Die zentralen Fragestellungen lauteten:

Wie nachhaltig kann die Bauform Hochhaus in Zeiten von Klimaschutz und Klimawandel sein? Wie sieht ein nachhaltiges und klimaneutrales Hochhaus heute und zukünftig aus? Welche Anforderungen müssen an Hochhausprojekte gestellt werden?

Es wurden drei Themenschwerpunkte in Grundpositionen der Vortragenden Experten vorgestellt und wechselseitig kommentiert. Zudem wurden Fragen aus dem Chat mit in die Diskussion eingebracht.

Eine Dokumentation der Veranstaltung, die auch die Thesenpapiere der Vortragenden enthält, liegt dem Beschluss bei (siehe Anlage 2).

Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung:

Thema **Ressource Boden / Dichte / Flächeneffizienz** (Impulsbeitrag Jan Knikker; MVRDV Rotterdam):

Dargestellt wurde das Potential von Hochhäusern für eine nachhaltige Innenverdichtung optimalerweise in Form einer städtebaulichen Verdichtung eines ganzen Quartiers. Dies bietet die Möglichkeit, durch intensive Nutzungsmischung und -stapelung qualitätvolle Stadtbausteine und gleichzeitig Freiflächen zu generieren, und somit eine Chance im Kampf gegen den Flächenverbrauch.

Herr Knikker stellte auch die Notwendigkeit eines Mehrwerts für die Stadt heraus, sowohl gesellschaftlich als auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit. Soziale Mischung,

stadträumliche Integration und hohe funktionale und architektonische Qualität sind Voraussetzung für einen zukunftsfähigen Beitrag von Hochhäusern zur Stadtentwicklung.

Thema **Baustoffe / Lebenszyklus / Graue Energie** (Impulsbeitrag Jörg Finkbeiner; Partner und Partner Architekten Berlin):

Aufgezeigt wurde zunächst die hohe Relevanz des Bausektors für die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Rohstoffverbrauch und den grundsätzlichen Veränderungsbedarf (unabhängig von der Typologie). Um den mit der Höhe zunehmenden Ressourceneinsatz zu reduzieren und negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden, wurden die Faktoren dargestellt, die bei der Planung von Hochhäusern zu berücksichtigen sind. Makro- und mikroklimatische Auswirkungen sind durch Simulationen überprüfbar und können durch Ausgestaltung des Baukörpers minimiert werden. Für eine Reduzierung des Ressourcenaufwands ist entscheidend ein wirtschaftlicher Betrieb, der Einsatz nachhaltiger Materialien, deren CO<sub>2</sub>-Ausstoß und auch Wieder- und Weiterverwendbarkeit der Materialien - Stichwort „Kreislaufwirtschaft“.

Jörg Finkbeiner zeigte anhand der vorgestellten Holzhochhausplanungen „WoHo“ in Berlin oder „Woodscaper“ in Wolfsburg auf, dass der Baustoff Holz auch im Hochhausbau (Holz-Hybrid-Bauweise bei tragenden Bauteilen) Einzug findet. Er machte deutlich, dass qualifizierte, integrale Planungsverfahren unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeits-Parameter notwendig sind, damit Hochhäuser zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen können. Auch das Thema Lebenszyklus und Umnutzbarkeit spielt hier eine Rolle.

Thema **Klimakonzepte / Wirkung auf das Stadtklima** (Impulsbeitrag Prof. Thomas Auer; Lehrstuhl für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen TU München):

In der Gesamtheit der vorgestellten Aspekte zeigt die Analyse von Prof. Auer, dass die Hochhaustypologie zunächst nicht oder nur unter der Berücksichtigung der aufgezeigten Aspekte zu einer verbesserten Nachhaltigkeit führt. Prof. Auer stellte zunächst nachteilige Aspekte der Hochhaustypologie im Hinblick auf den Materialeinsatz (z.B. aufwändigere Gründung und Fassadenkonstruktion) sowie einen erhöhten Installationsaufwand und Energieverbrauch in der technischen Gebäudeausrüstung (u.a. Brandschutz, Sonnenschutz) fest. Diese lassen sich nach Einschätzung von Prof. Auer durch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe und innovativer Klimakonzepte jedoch deutlich reduzieren.

Auch negative Auswirkungen auf das Mikroklima, wie Fallwinde oder Reflexion der hochstehenden Sonne in den öffentlichen Raum (Hitzestress) erfordern ein Gegensteuern durch bauliche oder technische Maßnahmen.

Der Vorteil des geringen Flächenverbrauchs an der Oberfläche muss durch eine Minimierung der Unterbauung der Freiflächen (Reduzierung TG) begleitet werden, um geringere Versiegelung zu erreichen.

Die Erkenntnisse dieser Veranstaltung sind in eine Überarbeitung der Studie eingeflossen (siehe Vortrag, Punkt 3.3.4, Seite 21) insbesondere in eine Ergänzung der Aspekte im Baustein Qualitätskriterien.

### 2.1.2. Ausstellung „Hoch hinaus?“

Im Rahmen der Fortschreibung der Hochhausstudie war die Ausstellung „Hoch hinaus?“ von Mitte Februar bis Ende Juli 2021 im Plantreff zu sehen.

Die Ausstellung beleuchtete unterschiedliche Perspektiven auf den Bautypus Hochhaus, u.a. zu den Fragen: Was ist ein Hochhaus? Wie stellt sich die Entwicklung in München dar und was hat es mit der Hochhausstudie auf sich? Diese und weitere Fragen wurden beleuchtet und haben zum Dialog eingeladen.

Aufgrund der Corona-Auflagen fanden neben Führungen vor Ort auch digitale Führungen durch die Ausstellung statt. Ergänzt wurde das digitale Informationsangebot durch einen Kurzfilm zur Erläuterung der Hochhausstudie (<https://stadt.muenchen.de/infos/umgang-hochhaeuser-stadtgebiet.html>). Er hatte zum Ziel, die Bürger\*innen über die Inhalte der Hochhausstudie sachlich zu informieren und die Haltung der Landeshauptstadt München zu vermitteln.

### 2.2 Austausch mit der Fachöffentlichkeit

Zwischen Juli 2021 und September 2021 wurde der Entwurf der Hochhausstudie mit folgenden Fachverbänden und Vereinen im kleineren Kreis diskutiert.

- Bund Deutscher Architekten BDA Landesverband Bayern e.V
- Deutscher Werkbund Bayern e.V.
- Bayerische Akademie der Schönen Künste
- Bayerische Architektenkammer

Der fachlich – planerische Austausch bezog sich im Wesentlichen auf die Methodik und Verfahrensregeln des Entwurfs: Die Studie biete einen guten Rahmen, das Thema Hochhaus in seiner ganzen Komplexität projektbezogen sinnvoll einzuordnen und in eine konkrete Planung zu überführen. Sie sei eine richtige Weiterentwicklung der Vorgängerstudien, da sie durch die Einführung der Qualitätskriterien und der Beschreibung des Planungsprozesses den entscheidenden Schritt in die Umsetzung macht.

Die systematische Aufbereitung (Grundlagendaten, Räumlicher Leitplan, Qualitätskriterien, Planungsprozess) zum „sinnlich wahrnehmbaren Stadtraum und Stadtbild“ sei breit angelegt und nachvollziehbar.

Positiv gewürdigt wurden auch die Durchführung eines Informations- und Beteiligungsprozesses sowie die Prüfung der Umsetzbarkeit an Hand von Anwendungsbeispielen.

Anregungen betrafen:

- eine Präzisierung der konkreten Anforderungen an **Hochhaus**-Vorhaben
- eine mutige verbindliche Sicherung der Anforderungen u.a. bei den Qualitätskriterien und den **Abläufen im Planungsprozess**, auch zur Dämpfung von überzogenen / spekulativen Entwicklungsinteressen
- im Hinblick auf das **Stadtbild** eine Betrachtung der Auswirkungen sowie eine Diskussion um skulpturale Qualität, Ästhetik und Gestalt von Hochhäusern.
- Betreffend gesellschaftlicher Mehrwert: eindeutigere Definition und Verbindlichkeit

Des Weiteren wurden die Themen Nachverdichtung, Nachhaltigkeit und Klimaanpassung, Kreislaufwirtschaft im Bauen, Anpassungsfähigkeit / Auswirkungen der Pandemie angesprochen.

Die Anregungen sind in die Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse aus dem Beteiligungsprozess eingegangen (siehe Vortrag, Punkt 2.7, Seite 11).

### 2.3 Austausch mit den Bezirksausschüssen

Im Oktober 2020 wurde der Entwurf zunächst den Bezirksausschuss-Vorsitzenden vorgestellt und der geplante Beteiligungsprozess abgestimmt. Bis Juli 2021 folgten dann 13 Online-Termine, in denen die Studie allen Bezirksausschüssen erläutert wurde.

Der Austausch mit den Bezirksausschüssen fokussierte sich - im Vergleich zum Austausch mit der Fachöffentlichkeit - stärker auf die konkreten Darstellungen im Zonenplan (neu: Räumlicher Leitplan) in den jeweiligen Stadtteilen. Somit fand in diesem Rahmen eine intensivere Auseinandersetzung u.a. mit der Darstellung der Bereiche und der Methodik der Studie - bezogen auf die Stadtteilebene statt. Zum Teil wurden auch aktuelle Hochhausplanungen in den Stadtbezirken thematisiert.

Im Austausch mit den Bezirksausschüssen konnten Unklarheiten und Missverständnisse bei der Interpretation der Studie aufgedeckt und einzelne Anpassungsbedarfe erfasst werden.

Die Bezirksausschüsse begrüßten den frühzeitigen Austausch zur Hochhausstudie.

Folgende **Impulse und Rückmeldungen** aus den Bezirksausschuss-Terminen wurden festgehalten:

- **hoher Anspruch der Studie:** Lob für Entwurf der Hochhausstudie, der Bausteine und den gesamtstädtischen Ansatz der Studie;
- **Rolle / Zweck der Studie:** Was ist der Anlass der Fortschreibung der Hochhausstudie? Was kann die Studie leisten?
- **Sicherung der Anforderungen:** Frage nach **Verbindlichkeit** (Umsetzung der Qualitätskriterien: EG-Nutzungen, öffentliche Zugänglichkeit...) für Bebauungspläne;
- **Stadtbild:** genannte Bedenken sind konkret die räumliche Auswirkungen von Hochhäusern auf den Alpenblick, auf den Olympiapark (Bewerbung UNESCO Weltkulturerbe), auf die Altstadt, sonstige bedeutsame Stadtbilder („Postkartenmotive“), Sichtachsen (konkret Blumenburg; St. Wolfgang, Schloss Nymphenburg, Ortskern Pasing...);
- **Wohnen in München:** Leisten Hochhausprojekte einen Beitrag für eine soziale Stadtentwicklung? Eignung für (bezahlbare) Wohnnutzung? Sorge vor Gentrifizierung;
- **Zonenplan** (neu: Räumlicher Leitplan): Verständnisfragen und Anpassungsbedarfe zu konkreten, dargestellten Zonen inklusive Umgriffe und Übergänge (neu: Raumkategorien);
- **Höhenkategorien** (neu: Höhenstufen): Herleitung der Höhenangaben
- **Qualitätskriterien** werden als richtig und sehr wichtig gesehen; der architektonische Ausdruck, darunter die Figur, Freiflächen und die programmatischen und

technischen Anforderungen werden herausgestellt. Die Frage nach einer Gewichtung der Anforderungen bzw. der Qualitätskriterien wird formuliert.

- **Gesellschaftliche Mehrwert** Was sind die Mindestanforderungen an einen gesellschaftlichen Mehrwert ? Wie kann der gesellschaftliche Mehrwert gesichert werden? Umsetzung (u.a. Nutzung des EGs und Erfahrbarkeit der Höhe) in gewerblich geprägten Gebieten wird in Frage gestellt;
- **Nachhaltigkeit und Klima:** hat einen besonderen Stellenwert und wird in allen Bezirksausschuss- Terminen thematisiert; Was sind konkrete klimatischen Auswirkungen von Hochhausprojekten und wie kann man damit umgehen? Darstellung der Kaltluftschneisen wird in der Studie vermisst; Aspekte Stadtklima und Ökologie seien nicht ausreichend in den Qualitätskriterien abgedeckt (z.B. Baumaterialien, Lebensdauer, Energiebedarf, Grün...);
- **Sichtachsen:** Wie wird eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) erstellt und bewertet? Nah- und Fernwirkung sei zu berücksichtigen; Welchen Stellenwert haben konkret genannte Sichtachsen? z.B. Sichtachse Nymphenburger Schloss;
- **digitales Stadtmodell:** Anregung eines digitalen Stadtmodells zur Beurteilung einer Höhenentwicklung, zur Simulationen von Sichtbeziehungen und/oder zur Darstellung klimatischer Auswirkungen
- **Bodenwertsteigerung, Spekulationswirkung:** es wurde gefragt ob die Darstellungen (im Zonenplan, neu: im Räumlichen Leitplan) Erwartungen auf Baurecht wecken; Was sind konkrete Steuerungsmöglichkeiten und wie wird ein „Hochhaus-Domineffekt“ vermieden?
- **Beteiligung:** teilweise Kritik wegen bislang nicht ausreichender öffentlichen und transparenten Diskussion von konkreten Hochhausprojekten; Wunsch, im Vorfeld von konkreten Projekten gemeinsam mit den Bezirksausschüssen das Vorgehen abzustimmen; Anregung Bürger\*innen Planungsinstrumente wie z.B. den Gestaltungsleitfaden zu erläutern

Die Anregungen sind in die Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse aus dem Beteiligungsprozess eingegangen (siehe Vortrag Punkt 2.7, Seite 11).

## 2.4 Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Nachdem bereits während der Erarbeitung der Entwurfsfassung der Hochhausstudie ein fachlicher Austausch erfolgte, äußerte sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) auch in einer schriftlichen Stellungnahme ausführlich zu den textlichen Ausführungen und Plandarstellungen der Hochhausstudie sowie deren Korrelation mit den Belangen der Denkmalpflege.

Im Ergebnis weist das BLfD v.a. auf die besonders sensiblen Bereiche im Stadtgebiet hin, in denen Denkmäler und Ensembles durch Hochhausplanungen beeinträchtigt werden könnten, wenn jeweils die maximal mögliche Höhenkategorie ausgeschöpft wird. Hier sei eine stärkere Höhenbeschränkung notwendig.

Kritisiert wurde zudem eine Unschärfe bei der Zuordnung von Höhenkategorien und Zonen. Da die Ausnahmemöglichkeiten nicht ausreichend definierten seien, würden die Grenzen zwischen den einzelnen Zonen verschwimmen und so mögliche Konfliktpunkte verschärft. Unterstrichen wurde außerdem die Bedeutung einer fundierten Untersuchung der Sichtfeldproblematik bereits in einer frühen Phase der Planung. Auf der anderen Seite

werden die Qualität der analytischen Arbeiten und das Bestreben den Rahmen für eine verträgliche Weiterentwicklung des Stadtprofils zu setzen durchaus gewürdigt.

Das BLfD hat seine Stellungnahme in die Diskussion der Hochhausstudie im Landesdenkmalrat eingebracht.

## **2.5 Stellungnahmen des Landesdenkmalrates**

Der Landesdenkmalrat (LDR) hat die Aufgabe, die Bayerische Staatsregierung zu beraten. Dem Gremium gehören Vertreter\*innen von Parteien, Kommunen, Kirchen, privaten Denkmaleigentümer\*innen und verschiedener mit der Denkmalpflege befassten Verbände und Interessensgruppen an. Er wirkt in wichtigen Fragen der Denkmalpflege mit und ist ein Forum des Meinungs- und Interessenaustausches.

In dieser Funktion hat sich der Landesdenkmalrat in mehreren Sitzungen (u.a. am 25.09.2020 und 05.02.2021) auch mit dem Entwurf der Hochhausstudie beschäftigt und Beschlüsse hierzu gefasst. Die Beschlüsse sind veröffentlicht auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst unter:

<https://www.stmwk.bayern.de/kunst-und-kultur/denkmalenschutz/landesdenkmalrat.html>

In Bezug auf die Hochhausstudie äußerte der LDR folgende Bedenken:

- Sorge um den Erhalt des besonderen Charakters des historischen Stadtbilds, insbesondere der Altstadt
- die vorgeschlagene Methodik der Studie eröffne einen zu großen Spielraum für zukünftige Hochhausentwicklungen
- eine mögliche Beeinträchtigung bedeutender Baudenkmäler und der durch Baudenkmäler geprägten Stadtsilhouette.
- die Zulässigkeit von in Relation zum Umfeld hohen Gebäuden im vorgesehenen Umfang sei eine Abkehr von bisherigen Maximen im Umgang mit Hochhäusern.

und stellt folgende Forderungen auf:

- eine Überprüfung der Auswirkung der möglichen Höhenentwicklungen durch eine Sichtachsenstudie erstellen zu lassen
- eine Untersuchung möglicher negativer Auswirkungen neuer Hochhäuser auf das Ensemble Olympiapark erarbeiten zu lassen

Das Referat sieht diesen Anliegen mit den erfolgten Ergänzungen und Klarstellungen ausreichend Rechnung getragen. Für diese explizit angesprochenen Anliegen der verstärkten Berücksichtigung von Sichtachsen und der Stadtsilhouette, wie auch des Umgangs mit Hochhausprojekten im Umfeld des Olympiaparks wurden zudem vertiefende Untersuchungen durchgeführt, die in die Überarbeitung des Entwurfs eingeflossen sind (siehe Vortrag, Punkt 3.3.1, Seite 18 und Punkt 3.3.2, Seite 19). Um die Schutzwürdigkeit von Denkmalensembles zu verdeutlichen wurden alle Ensembles in die niedrigste Raumkategorie im Räumlichen Leitplan abgestuft.

Die überarbeitete Hochhausstudie wurde dem Landesdenkmalrat in der Sitzung vom 17.02.2023 vorgestellt und von diesem dankend zur Kenntnis genommen.

## 2.6 Austausch mit Münchner Forum e.V.

Seit 1972 setzt sich das Münchner Forum (Diskussionsforum für Entwicklungsfragen e.V.) als ein gemeinnütziger Verein in München für eine Bürgerbeteiligung in der Münchner Stadtplanung ein. Der Verein hat das Ziel, eine Schnittstelle zwischen Bürgerengagement und den Interessen der Stadt (Verwaltung und Politik), in Bezug auf Stadtentwicklungsfragen zu bilden.

In der Diskussion um Hochhäuser in München und zum Entwurf der Fortschreibung der Hochhausstudie vertritt der Verein in schriftlichen Äußerungen bzw. Veröffentlichungen eine überwiegend kritische Grundhaltung zu den inhaltlichen Fragen und den Beteiligungsformaten.

Der Entwurf der Studie wurde Vertreter\*innen des Münchner Forum e.V. vorgestellt und der Zweck der Studie erläutert.

Das Münchner Forum e.V. bedankte sich für die Möglichkeit, Positionen und Auffassungen zum Entwurf der Studie und über Hochhäuser in München darzulegen und brachte in diesem Rahmen u.a. folgende Punkte vor:

- Wunsch nach klarerer Positionierung der Stadt
- Klärung der Rolle als informelles Planungsinstrument / Verbindlichkeit
- Bewahrung des Stadtbilds/ des Ausblicks auf die Alpenkulisse
- Zweifel an Beitrag für soziale Stadtentwicklung, bezahlbaren Wohnraum, Klimaneutralität
- Wunsch nach alternativen Konzepten der Nachverdichtung
- Befürchtung eines verstärkten Entwicklungsdrucks

## 2.7 Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse aus dem Beteiligungsprozess

Die Anregungen aus dem Diskussions- und Beteiligungsprozess (siehe vorangehende Ausführungen unter Punkt 2.1 bis 2.6) haben sich in den unterschiedlichen Formaten stark überschritten und lassen sich wie nachfolgend angeführt zusammenfassen. Die Anregungen sind weitgehend in die Überarbeitung der Hochhausstudie selbst eingeflossen oder im vorliegenden Vortrag behandelt (*siehe angegebene Querverweise*).

### 2.7.1 Allgemein / Rolle und Wirkung der Studie

- Erläuterungsbedarf zum Anlass und Charakter der Studie (informell, stadtgestalterisch)  
*Einordnung als informelles Planungsinstrument: siehe Vortrag, Punkt 3.2, Seite 16; zudem Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 01;*
- Wunsch einer klaren Haltung der Stadt zu Hochhaus-Planungen; Aussage „München ist keine Hochhaus-Stadt“, erscheint widersprüchlich zu Ausweisung von „Hochhauszonen“.  
*Klarstellung siehe Vortrag, Punkt 3.1, Seite 15; zudem Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 02;*

- Anregung aufzeigen, welche potentiellen Bereiche im Stadtgebiet zukünftig ggf. durch eine Rahmenplanung in Bezug auf eine mögliche Höhenentwicklungen untersucht und beurteilt werden sollen;  
*Behandlung siehe Vortrag, Punkt 4.4, Seite 34;*

### **2.7.2 Stadtbild**

- Verschiedene Beiträge zu möglichen (negativen) Auswirkungen von Hochhäusern, insbesondere:
  - auf die Stadtsilhouette der Altstadt vor den Alpen;
  - auf die Alpensilhouette;
  - im Umfeld des Olympiaparks (Bewerbung UNESCO Weltkulturerbe);
  - auf Denkmäler, Ensembles;
  - auf bedeutsame Sichtachsen;
- Wunsch nach einer vertieften Betrachtung des Themas Sichtachsen / Sichtbeziehungen, u.a. mit Darstellung der Auswirkung möglicher Höhenentwicklungen;

*Vertiefung der Themen durch ergänzende Sichtraumstudie, siehe Anlage 3 und Berücksichtigung in Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 03;*

- Wunsch nach transparenter Darstellung der Bewertung einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU)  
*Rolle der SVU im Planungsprozess und Stadtratsbeschlüssen siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 07;*
- Hochhausprojekte können zur Einzigartigkeit des Stadtbildes und zur Identitätsbildung (u.a. auf Stadtteilebene) beitragen;

*behandelt in Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 02;*

- Wunsch nach einer möglichen (ergänzenden) Simulation von Sichtbeziehungen vorhandener und geplanter Hochhausvorhaben in München in einem digitalen Stadtmodell;  
Wunsch nach einem gesamtstädtischen (physischen) Stadtmodell;

*Ausführungen zu Modellen siehe Vortrag, Punkt 4.5, Seite 35;*

### **2.7.3 Methodik / Bausteine**

- Wunsch nach einer Präzisierung der Anforderungen an Hochhaus-Projekte (Qualitätskriterien und Planungsprozess), die zu erfüllen sind;

*Umsetzung siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 06 und Kap 07;  
Zusammenfassung siehe Vortrag, Punkt 3.4.3, Seite 28 und Punkt 3.4.4, Seite 30;*

- Wunsch nach verständlicherer Beschreibung der Elemente / Bausteine und Begriffe der Studie sowie deren Zusammenwirken:

- Rolle des Zonenplans (neu: Räumlichen Leitplans)
- Charakterisierung der Zonen (neu: Raumkategorien)
- der Herleitung der Höhenkategorien (neu: Höhenstufen)
- Zuordnung von Höhenkategorien (neu: Höhenstufen) und Zonen (neu: Raumkategorien);

*Präzisierung der Themen in Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 04 und Kap 05; Zusammenfassung siehe Vortrag, Punkt 3.4, Seite 22;*

### **Zonenplan (neu: Räumlicher Leitplan) und Auswirkungen**

- Befürchtung, dass im Plan dargestellte hochhausgeeignete Zonen (neu: Raumkategorien) einen zu großen Spielraum für künftige Hochhaus-Vorhaben ermöglichen und in unmittelbar benachbarte Gebiete ausstrahlen
- Hinweis auf notwendige konkrete Anpassungen der Zonendarstellungen (neu: Raumkategorien);

*Rolle des Räumlichen Leitplans siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 05; erfolgte Anpassungen im Räuml. Leitplan siehe Vortrag, Punkt 3.4.2, Seite 23);*

### **Qualitätskriterien**

- Frage nach Sicherung der hohen Qualitätsanforderungen  
*behandelt in Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 07 (Planungsprozess);*
- Die Anwendung der Kriterien entsprechend Höhenstufe des Vorhabens  
*behandelt in der Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 06, sowie im Vortrag, Punkt 3.4.3, Seite 28;*
- Frage nach differenzierter Anwendung der Qualitätskriterien:  
*Eine unterschiedliche Gewichtung der Kriterien untereinander wurde geprüft, jedoch nicht umgesetzt;*

### **Planungsprozess**

- Frage der Verbindlichkeit der Studie im Planungsprozess;
- Hinweis auf Bedeutung der Sichtfeldproblematik in frühen Phasen des Planungsprozesses;

*Behandlung in Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 07 sowie im Vortrag, Punkt 3.4.4, Seite 30;*

### **2.7.4 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung**

- Befürchtungen erhöhter / überzogener Baurechtserwartungen und beschleunigter Preisentwicklung  
*Rolle und Wirkung der Studie allgemein siehe Vortrag, Punkt 3.2, Seite 16;*
- Hochhaus wird als wirksames Mittel zur Innenentwicklung und Beitrag zur Urbanisierung gesehen;

- Wunsch nach Darstellung der Auswirkungen der erzeugten Dichte durch Hochhaus-Projekte auf den Verkehr und nutzbaren öffentlichen Raum;
- Wunsch soziale Auswirkungen von Hochhaus-Vorhaben weiter zu diskutieren und berücksichtigen; Befürchtung von Gentrifizierung;

*Genannte Auswirkungen können nur bezogen auf den konkreten Einzelfall / konkreten Standort und nicht allgemein für die Typologie behandelt werden.*

### **2.7.5 Thema Wohnen**

- Zweifel, dass Hochhaus-Projekte dazu dienen das weitere Wachsen der Stadt und den Wohnraumbedarf zu bewältigen;
- Zweifel, dass Hochhaus-Typologie einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen / zur Sicherung des sozialen Gleichgewichts leistet;
- Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen Hochhäuser als Wohnhäuser geeignet sind, insbesondere für Familien;

*Behandlung siehe Vortrag, Punkt 3.3.3, Seite 20;  
Ergänzung und Vertiefung mit Beispielprojekten siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 02;*

### **2.7.6 Thema Nachhaltigkeit**

- Bedenken, dass Hochhäuser keinen Beitrag zu einer ökologischen, Stadtentwicklung leisten;
- Bedenken, dass Hochhäuser negative Auswirkungen auf das direkte Umfeld im Stadtteil haben (Stadtklima, Mikroklima, Verschattung, Freiflächen etc.);
- Zweifel, ob Hochhausprojekte einer Frei- und Grünflächenversorgung dienen; keine Garantie für soziale und ökologische Qualität der Freiräume;
- Wunsch, neben Ausweisung von Möglichkeitsräumen für Hochhäuser auch darzustellen, wo und in welcher Qualität Grünräume realisiert werden könnten;
- Hochhaus-Projekte erfordern, vor dem Hintergrund der Flächenknappheit in München, die Notwendigkeit einer reduzierten Unterbauung (u.a. durch innovative Mobilitätskonzepte) und somit eines geringen Flächenverbrauchs;
- These, dass Bautyp grundsätzlich nicht mehr zeitgemäß wegen Klima-/ Nachhaltigkeitsaspekten (technischer Aufwand, Klimatisierung, Ressourcenverbrauch);
- Durch qualifizierte, integrale Planungsverfahren und innovative Klimakonzepte können Hochhäuser nachhaltig geplant, gebaut und über einen langen Lebenszyklus genutzt werden;

*Aspekte zur Nachhaltigkeit wurden vertieft und ergänzt, siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 02 und Kap 06 sowie Vortrag, Punkt 3.3.4, Seite 21;*

### **2.7.7 Gesellschaftlicher Mehrwert**

- Wunsch, den Mehrwert, der durch Hochhausprojekte generiert wird, an die Stadt und ihre Bewohner\*innen weiterzugeben;
- Frage, mit welchen Beiträgen gesellschaftlicher Mehrwert erzielt werden kann?

*bearbeitet im Zusammenhang mit den Qualitätskriterien in der Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 06 und im Vortrag, Punkt 3.4.3, Seite 28;*

### 2.7.8 Beteiligung / Mitbestimmung

- Wunsch nach Ausbau der Beteiligungsmöglichkeit der Bezirksausschüsse/ der Öffentlichkeit bei den konkreten Einzelprojekten  
*Das Anliegen betrifft die einzelnen Planungsverfahren*
- Anregung ein Ratsbegehren durchzuführen  
*Wurde mit Stadtratsbeschluss vom 26.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05686) behandelt, siehe Vortrag, Punkt 1, Seite 1;*

## 3. Überarbeiteter Entwurf der Hochhausstudie

Mit den Erkenntnissen aus der Beteiligungsphase wurde der Entwurf der Hochhausstudie weiterentwickelt. Außerdem konnten aus der Begleitung konkreter Beispielprojekte, wie etwa der geplanten Hochhäuser an der Machtfinger Straße in Obersendling oder an der Fritz-Schäffer-Straße in Neuperlach, erste Erfahrungen zur Anwendung und Umsetzbarkeit gewonnen werden und mit einfließen. Es erfolgten:

- textliche Klarstellungen zur Haltung der Studie
- textliche Klarstellungen zum informellen Charakter
- inhaltliche Ergänzungen und Vertiefungen
- methodische Schärfungen und Anpassungen in den einzelnen Bausteinen

### 3.1 Grundverständnis der Studie, Haltung zu Hochhäusern

Die Hochhausstudie formuliert eine differenzierte Grundhaltung zum Umgang mit Hochhäusern in München auf der Basis von fachlichen Grundlagen. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird so den komplexen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, der Realität der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und dem Anspruch an Vielfalt in der (Stadt-)Gestaltung angemessen Rechnung getragen.

Kurz gefasst lautet sie:

Hochhäuser: „Ja – aber nicht um jeden Preis“; also nur am richtigen Standort und bei Erfüllung vielfältiger Qualitätsanforderungen.

Ausführlicher ist die Grundhaltung in Kapitel 01 der Hochhausstudie 2023 dargestellt (siehe Anlage 1). Wesentliche Punkte hieraus sind:

- Die Hochhausstudie sucht einen Ausgleich zwischen Bewahren traditioneller Stadtbilder und dem Eröffnen neuer Spielräume an geeigneten Standorten. Diese sogenannte „Münchener Linie“ wird beibehalten. Es geht nicht darum, die Stadt in Zukunft mit Hochhäusern zu überformen:
- In einer lebendigen, im kontinuierlichen Wandel befindlichen Stadt **können** Hochhäuser als städtebauliches Gestaltungsmittel Teil der Weiterentwicklung der Stadt sein. Hochhäuser bieten einen Beitrag zur Urbanisierung und Identitätsbildung auch an dezentralen Standorten.

- Hochhäuser nehmen sich eine besondere Rolle im Stadtbild. Daher müssen sie auch einer besonderen Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit gerecht werden. Daraus resultieren besondere Anforderungen an Qualität und Planungsprozess, die in der Hochhausstudie verankert sind.
- Voraussetzungen sind u.a. die Angemessenheit der Höhe im Verhältnis zum Umfeld, die Einbettung in den funktionalen Kontext, eine hohe gestalterische Qualität, ein Mehrwert für die Allgemeinheit bzw. das Umfeld, hier insbesondere auch Grün- und Freiraumfunktionen bzw. Umweltschutzaspekte und damit verbunden eine Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten.

### 3.2 Einordnung als informelles Planungsinstrument

Die aktuelle Hochhausstudie ist – wie die Vorgänger-Studien - ein **informelles Planungsinstrument** mit gesamtstädtischer Perspektive und Maßstabebene, eine Orientierungshilfe für eine Einordnung von Hochhausvorhaben in die Stadtstruktur. Zusätzlich – und hierin geht sie deutlich über die bisherigen Studien hinaus - zeigt sie die besonderen Anforderungen an Hochhausprojekte auf und dient als **Leitfaden** für die Umsetzung und Sicherung dieser Qualitätsmerkmale im Planungsprozess.

#### Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN

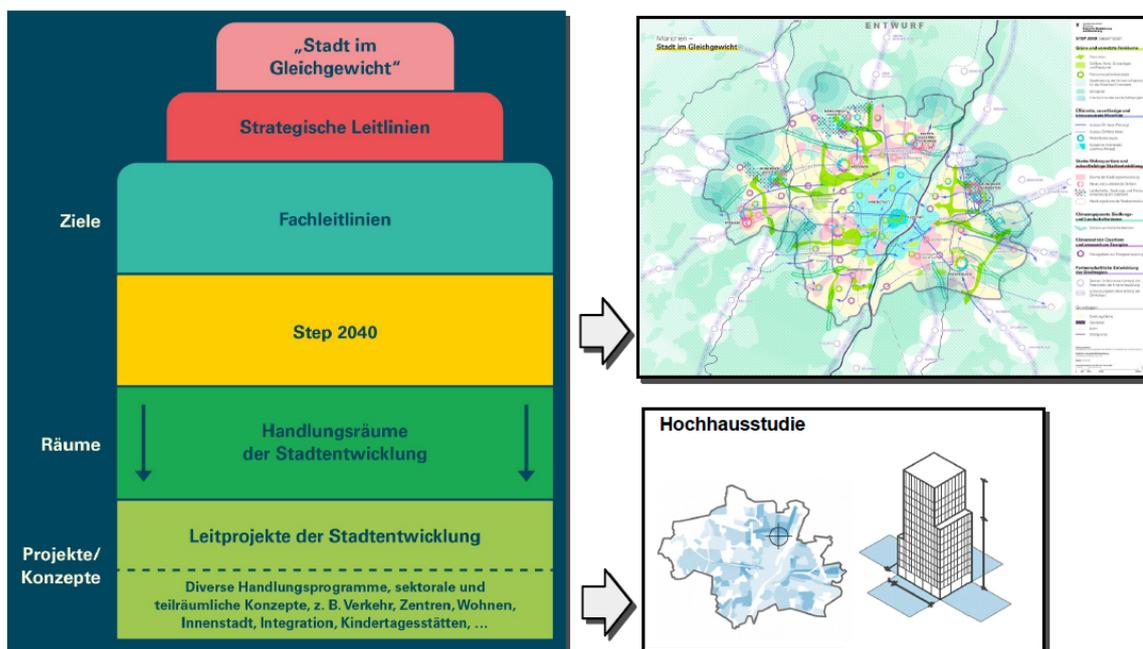


Abbildung 1: Einordnung der Hochhausstudie 2023

Sie ist als anwendungsorientiertes Fachgutachten ein Teil des Stadtentwicklungskonzepts PERSPEKTIVE MÜNCHEN (PM). Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer stadtstrukturellen und stadtgestalterischen Betrachtung der Entwicklung in der dritten Dimension.

Einige Fragestellungen, die sich im Kontext der Beteiligungsphase ergeben haben, sind nicht auf Ebene der Hochhausstudie selbst zu beantworten:

Fragen des Umgangs mit Wachstum, der langfristigen Entwicklung z.B. von Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe, werden auf übergeordneten strategischen Planungsebenen behandelt und verhandelt, zum Beispiel mit dem Entwurf des neuen Stadtentwicklungsplans STEP 2040.

### **Rolle der Studie in Planungsverfahren:**

Die Darstellungen des Räumlichen Leitplanes sind weder als Entwicklungsziel für konkrete Standorte zu verstehen, noch als vorgezogene Machbarkeitsuntersuchung für einzelne Hochhausprojekte. Die Hochhausstudie kann auf ihrer **gesamstädtischen Maßstabsebene** nicht die Untersuchung komplexer Planungsparameter leisten. Fragen z.B. der Grundstücksverfügbarkeit, der verkehrlichen Abwicklung und Verträglichkeit, konkrete Grün- und Freiflächennachweise, aber auch Untersuchungen zur Stadtbildverträglichkeit, Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Umwelt einschließlich mikroklimatischer Untersuchungen können nur standort- und projektbezogen in entsprechenden Fachgutachten geklärt werden.

**Eine Aussage zur Eignung eines konkreten Standorts kann also immer nur in individueller Betrachtung des Ortes und seiner Standortfaktoren getroffen werden.** Die Darstellungen begründen somit keinerlei Anspruch auf die Realisierung eines Hochhausprojekts und lösen auch keine baurechtliche Bindungswirkung aus.

Die planerische Analyse und Bewertung aller planungsrelevanten Faktoren erfolgt in der Regel im erforderlichen **Bebauungsplanverfahren**. Alle erarbeiteten Belange, so auch die Einschätzungen aus Sicht der Hochhausstudie, fließen in das formelle Bauleitplanverfahren mit ein und unterliegen der **Gesamtabwägung im Rahmen der Einzelfallprüfung**. Das Zusammenwirken von Hochhausstudie und Bauleitplanverfahren ist im Detail in der Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 07 sowie ergänzend im Vortrag unter Punkt 3.4.4, Seite 30 beschrieben.

Für größere Bereiche, die nach dem Räumlichen Leitplan eine Weiterentwicklung mit Hochhäusern aufzeigen, empfiehlt sich **eine Rahmenplanung** als zwischengeschaltete Planungsebene. Sie ermöglicht es, die Rahmenbedingungen für Hochhausentwicklungen im Verhältnis zu der vorliegenden gesamstädtischen Studie wesentlich genauer zu beschreiben und ggf. zu visualisieren. So kann unabhängig von ggf. vorhandenen Planungsabsichten bereits ein Leitbild für diese Räume entwickelt werden. Für Teile der Raumkategorie D (Frankfurter Ring, Steinhausen) sind solche Rahmenplanungen bereits beauftragt und erarbeitet worden. Mit den Ergebnissen wird der Stadtrat gesondert befasst.

### **3.3 Ergänzungen und Vertiefungen von fachlichen Grundlagen**

Ergänzungen erfolgten für die Themen Sichtachsen / Sichtbezüge, Wohnen im Hochhaus und das Thema Nachhaltigkeit.

#### **3.3.1. Sichraumstudie München**

In Folge der kritischen Diskussionsbeiträge zu den möglichen (negativen) Auswirkungen auf das Stadtbild und die Stadtsilhouette wurde eine vertiefende Untersuchung erstellt (siehe Anlage 3). Auftragnehmer war das Büro Eisenlauer Architektur und Stadtplanung, das eine ausgewiesene Expertise im Bereich Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen in München besitzt, aber auch für andere Städte bei der Dokumentation und Bewertung von Veränderungen des Stadtbildes (auch im Kontext Welterbe) gutachterlich tätig ist. Die Erkenntnisse aus dieser Sichraumstudie wurden als zusätzliche Grundlagenkarte in die Hochhausstudie integriert (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 03). Sie kann bei Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen zukünftig als zusätzliche Grundlage herangezogen werden.

#### **Inhalte**

Die Sichraumstudie zeigt, wo aus planerischer Sicht besonders sensible Sichträume und Blickpunkte auf die historischen Wahrzeichen der Stadt oder die Altstadtsilhouette insgesamt vorzufinden sind. Das Münchner Stadtbild ist geprägt von diesen prominenten Blicksituationen. Diese, das München-Image repräsentierenden Bilder lassen sich vor Ort real erfahren und spiegeln die städtebauliche Kultur der Stadt. Die Studie charakterisiert die verschiedenen Arten von relevanten Blickbeziehungen:

#### **Sichtachsen**

beschreiben gezielt geplante, linear ausgerichtete und längsseitig gefasste Stadträume. Sie sind einseitig, teilweise aber auch wechselseitig auf besondere Sichtziele in Gestalt von Bauwerken, Kunstwerken, Denk- und Mahnmälern ausgerichtet. Sie repräsentieren in ihrer geschlossenen Anlage eine besondere Gestaltidee ihrer Erbauungszeit und sind aufgrund der architektonischen und städtebaulichen Qualität auch in ihrer gesamten Anlage als Ensemble geschützt. Diese höchst sensiblen Blicksituationen dürfen nicht durch die Sichtbarkeit neuer vertikale Elemente beeinträchtigt werden. Beispiele sind etwa die Maximilianstraße oder die Briener Straße. Außerhalb des engeren Stadtzentrums sind die zentral auf das Schloss Nymphenburg ausgerichteten Sichtbeziehungen als für das Stadtbild besonders prägende Sichtachsen aufgenommen.

#### **Sichträume auf Ebene des Stadtraumes**

begründen sich aus der Sichtbarkeit der Wahrzeichen Münchens bereits aus großer Entfernung und haben daher eine große Bedeutung für die Orientierung im Stadtraum. Sie kommen in wichtigen historischen Verkehrsachsen / Handelsstraßen zu liegen und verweisen meist im Sichtfenster des Straßenraums auf die Türme der Frauenkirche. Aufgrund der Weiterentwicklung der Stadt sind die Sichtbeziehungen heute in einigen Situationen nicht mehr oder nicht mehr uneingeschränkt wahrnehmbar (z.B. Schleißheimer Straße). Außerhalb der direkten achsialen Ausrichtung sind Veränderungen möglich, solange die dominante Wirkung des Sichtziels erhalten bleibt und Hinterschnidungen vermieden werden.

### **Sichtfächer und Rundumblicke**

Von topografischen oder baulichen Aussichtspunkten wie z.B. dem Olympiaberg ergibt sich ein weiter aufgefächerter Blick auf die Stadtsilhouette. Hier wird deutlich, dass die bekannte Altstadtsilhouette den Kern, aber auch nur einen Ausschnitt der Stadtsilhouette bildet. Die Silhouette insgesamt entwickelt sich kontinuierlich und spätestens seit den 60er Jahren auch mit Hochhäusern weiter und bildet je nach Standort und Blickrichtung verschiedene Schwerpunkte aus. Durch neue Akzente soll keine bedrängende Wirkung gegenüber der Altstadtsilhouette entstehen. Eine Maßstäblichkeit im Stadtpanorama und die Dominanz der Altstadt ist zu wahren. Von den Standorten im Norden wird der Blick auf die Türme der Altstadt durch die Alpenkulisse im Hintergrund nochmals gesteigert.

### **Projektbezogene Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen**

Wahrnehmbare Sichtbezüge in den verschiedenen Kategorien ergeben sich im ganzen Stadtgebiet zu einer Vielzahl zeichenhafter Bauwerke, Denkmäler und Ensembles. Eine Behandlung aller potenziellen Betrachtungsstandpunkte und Wirkungen kann nicht im gesamtstädtischen Maßstab der Hochhausstudie bzw. der Sichtraumstudie erfolgen. Ebenso ist eine Visualisierung oder Verträglichkeitsprüfung für in der Hochhausstudie aufgezeigte Möglichkeitsräume - wie insbesondere von denkmalpflegerischer Seite gefordert - auf der abstrakten gesamtstädtischen Maßstabsebene nicht sinnvoll und ohne konkrete standort- und projektbezogene Daten auch nicht möglich. Die genaue Lage eines Projekts ist entscheidend für die Beurteilung konkreter Überschneidungen oder Beeinträchtigungen. Eine aussagekräftige Verträglichkeitsprüfung kann und wird also weiterhin projektbezogen mit verbindlich durchzuführenden Stadtbildverträglichkeitsuntersuchen (SVU) erfolgen. In einer SVU sind für ein konkretes Hochhausprojekt alle relevanten Sichtbeziehungen zu ermitteln, in maßstabsgerechten Fotomontagen darzustellen und in ihren Auswirkungen auf das Stadtbild zu bewerten. Die Ergebnisse der SVU werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens behandelt und fließen in die Abwägungsentscheidung des Stadtrats ein.

### **3.3.2 Städtebauliche Untersuchung zum Olympiapark München**

Parallel zur Fortschreibung der Hochhausstudie 2023 haben sich die Bemühungen der LHM für eine Beantragung des UNESCO Welterbe-Status für den Olympiapark konkretisiert. Nachdem der Stadtrat im April 2018 beschlossen hatte, die Bewerbung vorzubereiten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15313), wurde im Herbst 2021 der Tentativantrag nach Beschluss des Ministerrats der Bayerischen Staatsregierung an die Kultusministerkonferenz weitergegeben und hat damit die nationale Ebene des Bewerbungsverfahrens erreicht.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Bewerbung wurde u.a. eine Städtebauliche Untersuchung zum Olympiapark München erarbeitet, die die städtebaulichen Rahmenbedingungen der ursprünglichen entwurflichen Konzeption für die Olympischen Spiele 1972 sowie des heutigen Status quo analysiert. Dazu werden die städtebaulichen Besonderheiten und Freiraumqualitäten (Attribute) herausgearbeitet, die ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal (Outstanding Universal Value (OUV)) als argumentativen Ausgangspunkt der Welterbewürdigkeit des Ensembles begründen.

**Relevant für die Hochhausstudie 2023** sind hierbei folgende Ergebnisse:

- Empfehlung der Einrichtung einer „**Pufferzone**“, in der als Richtwert eine maximale Gebäudehöhe von 40 m gilt, auch für mögliche Gebäude der Höhenstufe 3 (Quartierszeichen).
- Darstellung von „**Sensiblen Bereichen**“, in denen sich relevante Sichtbeziehungen und prägende baulich-räumliche Strukturen des Ensembles überlagern. In diesen Bereichen ist eine profilüberragende Bebauung zu vermeiden.
- Im dargestellten „**Sichtfächer**“ bis zu einer Entfernung von ca. 4 km sind in relevanten Blickrichtungen in der Einzelfallprüfung Auswirkungen auf den Olympiapark besonders zu berücksichtigen.
- Die Handlungsempfehlungen sind dabei nicht als pauschale Beschränkungen zu verstehen, sondern jeweils in einer detaillierten Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

Diese räumlich dargestellten Ergebnisse sind in die Überarbeitung des Entwurfs der Hochhausstudie als weitere Grundlagenkarte aufgenommen (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 03). Außerdem erfolgte für das Umfeld des Olympiaparks eine Anpassung der Raumkategorien im Räumlichen Leitplan, für die dem Ensembleschutz unterliegenden Bereiche eine Herabstufung auf die niedrigste Raumkategorie A.

### **3.3.3 Ergänzung zum Thema Wohnhochhäuser**

Aufgrund vielgestaltiger Diskussionsbeiträge zum Thema Wohnen im Hochhaus wurde auch dieses Thema in der Überarbeitung der Hochhausstudie ausführlicher dargestellt (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 02). Insbesondere wurden einige positive Beispiele für Wohnhochhäuser unterschiedlicher Entstehungszeit ergänzt, an denen exemplarisch auch die Erfüllung der Qualitätskriterien dargestellt sind.

Wesentliche Erkenntnisse und Positionen hieraus sind:

#### **Wohnen im Hochhaus ist fester Bestandteil der Siedlungsentwicklung in München:**

Seit der Nachkriegszeit wurden – geprägt durch die Notwendigkeit einer schnellen und effizienten Wohnraumbereitstellung – größere Siedlungsbereiche entwickelt, die Hochhäuser in unterschiedlichen Formen und Typologien integrierten: als Punkthochhäuser bis in die frühen 60er Jahre, als Scheiben oder Großformen in den 60er und 70er Jahren.

Infolge eines verlangsamten Wachstums und auch einer vielfach kritischen Diskussion der Großwohnsiedlungen spielten Wohnhochhäuser in den 80er und 90er Jahren kaum eine Rolle.

Seit 2000 wurde das Hochhaus wieder in den Kanon des Siedlungsbaus aufgenommen und hat u.a. durch gestalterische Neuinterpretationen (z.B. Projekte von Steidle Architekten u.a. auf der Theresienhöhe) durchaus wieder eine positive Wahrnehmung erfahren. In den letzten Jahren hat das Wohnhochhaus auch die Nachfrage nach exklusiven Wohnungen im hochpreisigen Segment bedient, bleibt jedoch gleichzeitig Bestandteil aktueller Siedlungsentwicklungen mit gemischten Wohnangeboten (z.B. Bayernkaserne – Neufreimann).

### **Wohnen im Hochhaus ist ein Angebot für alle**

Negative Zuschreibungen / Klischees („es entstehen soziale Brennpunkte“; „Bauform ist nicht für Familien geeignet“;...) sind nicht per se in der Typologie begründet. Dies zeigen die Beispiele in der Studie, aber auch Nutzer\*innenbefragungen in den bestehenden Großwohnsiedlungen – z.B. ist im Olympischen Dorf und in Neuperlach die Wohnzufriedenheit sehr hoch.

„Fehler“ der Vergangenheit wie z.B. einseitiger sozialer Belegung, vernachlässigter öffentlicher Räume, im Einzelfall auch mangelnde architektonische Qualität können vermieden werden, wie auch aus den jüngeren realisierten Beispiele in München und anderen europäischen Städten ersichtlich ist.

Eine gute Versorgung und Nutzungsmischung, anspruchsvoll gestaltete Freiflächen, gut geplante Erschließungsflächen, identitätsstiftende Architektur etc. sind die entscheidenden Qualitätsanforderungen für alle Nutzer\*innen. Die Qualitätskriterien der Hochhausstudie 2023 zeigen den Anspruch auf, der bei zukünftigen Planungen von Hochhäusern zu berücksichtigen ist. Nicht alle Aspekte sind auf der Ebene einzelner Gebäude umzusetzen – es geht um Qualität in Städtebau und Quartiersentwicklung. Auf dieser Ebene ist auch das Thema soziale Mischung umzusetzen.

### **Wirtschaftliche Aspekte entscheiden sich am einzelnen Projekt**

Hochhäuser sind in Bau und Unterhalt in der Regel aufwändiger und teurer als Projekte unter der Hochhausgrenze. Dem Mehraufwand steht eine potenziell höhere Grundstücksausnutzung gegenüber, ein wirtschaftlich wesentlicher Faktor angesichts sehr hoher Bodenpreise in München. In einem Höhenspektrum zwischen 30 und 60 m und somit technisch noch nicht allzu hohem Aufwand kann sich daher eine Hochhaustypologie auch im Wohnungsbau wirtschaftlich darstellen. In der Regel wird es bei Neuplanungen nicht um singuläre Hochhäuser auf einem Einzelgrundstück handeln, sondern um städtebauliche Ensembles, in denen eine geschickte Verteilung von Dichte und Höhe über wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheidet.

### **Bezahlbares Wohnen**

Aufgrund der oben dargestellten Zusammenhänge werden Hochhäuser in den meisten Fällen keine Lösung für einen überwiegenden Anteil an gefördertem / preisgebundenem, Wohnungsbau sein. Vorstellbar ist allerdings eine gemischte Belegung innerhalb des Gebäudes oder innerhalb eines städtebaulichen Ensembles.

Im Rahmen der Baurechtschaffung wird auf Basis der Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung ein entsprechender Anteil von gefördertem und preisgebundenem Wohnungsbau festgelegt.

Nutzungsmischung und soziale Mischung sind in den Qualitätskriterien verankert.

### **3.3.4 Vertiefung des Themas Nachhaltigkeit**

Wie unter Punkt 2.1.1. beschrieben wurde eine öffentliche Expertendiskussion zum Thema Nachhaltigkeit und Klimaaspekte durchgeführt. Die beteiligten Experten haben zudem ihre Thesenpapiere als Material zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 2). Als **Fazit dieser Veranstaltung** gehen folgende Erkenntnisse in die Überarbeitung der Studie ein:

Hochhäuser können **ein Modell für eine nachhaltige Innenverdichtung** sein und

Impulse für die Quartiersentwicklung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ setzen, wenn folgende Punkte in der Planung berücksichtigt werden:

- Eine gesamtheitliche Betrachtung auf allen Ebenen (Stadt / Quartier / Umfeld / Gebäude)
- Berücksichtigung sozialer Aspekte (soziale Mischung)
- Verkehrsvermeidung durch gute ÖV-Erschließung und Mobilitätskonzepte
- Minimierung der Versiegelung / Reduzierung Unterbauung
- Einsatz nachwachsender Rohstoffe in größtmöglichem Umfang
- Minimierung nachteiliger klimatischer Auswirkungen durch frühzeitige Simulationen und optimiertes Engineering sowie geschickte Anpassung und Gestaltung der Baukörper und Fassaden
- nutzungsflexible Planung von Neubauprojekten; im Bestand Sanierung und Nachnutzung anstelle Abriss

Diese Themen wurden als Ergänzung in den textlichen Grundlagen dargestellt (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 02) und als Anforderungen in einer eigenen Themengruppe der Qualitätskriterien integriert (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 06). Darüber gilt für alle Planungsprojekte eine Bewertung und Darstellung der klimarelevanten Aspekte entsprechend dem „Klimafahrplan“ der Stadt München (Beschluss des Stadtrats vom 20.10.2021). Der Klimafahrplan enthält als Prozessinstrument Strategien, Instrumente und Maßnahmen, um Neubauquartiere energieeffizient und klimaresilient zu machen. Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit in allen Planungsverfahren und -schritten konsequent berücksichtigt, unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls und nach Maßgabe des Abwägungsgebots. Dementsprechend sind zukünftig bei allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte sowie Stadtklima-Konzepte verpflichtend.

### 3.4 Bausteine der Studie und ihre Überarbeitung

Der Aufbau der Hochhausstudie 2023 mit ihren vier wesentlichen Bausteinen hat sich methodisch bewährt und wurde in der überarbeiteten Fassung beibehalten:

- **Grundlagenkarten**, als analytische Materialsammlung auch für die Bearbeitung und Bewertung von projektbezogenen Studien;
- **Räumlicher Leitplan** als Orientierung für den grundsätzlichen Bezugsmaßstab in verschiedenen Stadtbereichen;
- **Kriterien** zur Qualitätssicherung, die die hohen gesellschaftlichen und gestalterischen Anforderungen an zukünftige Hochhausvorhaben beschreiben;
- Vorgaben für einen strukturierten **Planungsprozess** zur Konkretisierung der Anwendung in den Planungsverfahren.

Die Bausteine selbst haben auf Basis der Erkenntnisse aus der Beteiligungsphase und den Erfahrungen aus der Begleitung laufender Hochhausprojekte (sog. Testanwendungen) jeweils noch eine deutliche Überarbeitung erfahren, die nachfolgend im Bezug zu den Inhalten dargestellt wird.

### 3.4.1 Grundlagenkarten

In den Grundlagenkarten werden planerische Rahmenbedingungen betrachtet und analysiert, die für den Umgang mit Hochhäusern relevant sind. Die Grundlagenkarten dienen der Herleitung des Räumlichen Leitplans und bilden gleichzeitig wichtiges und zu berücksichtigendes Material für die Erarbeitung von konkreten standortbezogenen Studien.

Gegenüber der Entwurfsfassung (Stand: 01/2020) des Katalogs der Grundlagenkarten wurden wie unter 3.3.1 und 3.3.2 beschrieben die Erkenntnisse aus separaten Studien zum Thema Sichtachsen und zum Thema Olympiapark neu ergänzt.

Eine Aktualisierung der Grundlagenkarte „Denkmalschutz“ sowie geringfügige Anpassungen an einzelnen Grundlagenkarten haben sich aus der Anhörung der Bezirksausschüsse ergeben (siehe Vortrag, Punkt 6, Seite 36 ff.).

### 3.4.2 Räumlicher Leitplan mit Raumkategorien und Höhenstufen

Siehe Hochhausstudie 2023, Kap 05

#### Wesentliche Änderungen:

- **Bezeichnungen:**  
Zonenplan > Räumlicher Leitplan  
Zone I,II,III und IV > Raumkategorien A,B,C und D  
Höhenkategorie > Höhenstufe
- **Darstellung:**  
einheitliche Farbskala  
Zusammenfassung der beiden Pläne (mit / ohne Akzentuierung) zu einem Plan
- **Korrekturen der Raumkategorien für einzelne Bereiche:**  
insbesondere Umfeld Olympiapark sowie  
im Bereich aller Ensembles (Abstufung zu Raumkategorie A)
- **Klarere Zuordnung der Höhenstufen**

#### Der Räumliche Leitplan

zeigt bezogen auf vorhandene raumbildende Strukturen und den städtebaulichen Bestand unterschiedliche Kategorien für eine Höhenentwicklung auf.

Anders als vorangegangene Studien trifft der Räumliche Leitplan eine **Aussage für die gesamte Stadtstruktur** und stellt nicht besondere Eignungsgebiete für Hochhäuser dar. Dies bedeutet jedoch nicht, dass im gesamten Stadtgebiet Hochhausentwicklungen denkbar sind. Im Gegenteil: Der weit überwiegende Teil des Stadtgebiets soll in seinem Höhenprofil erhalten bleiben oder nur durch sehr moderate profilüberragende Gebäude ergänzt werden.

Die möglichen Entwicklungsräume orientieren sich an unterschiedlichen entwicklungsplanerischen Rahmenbedingungen und an einem Leitbild von Radialen- und Ringstrukturen mit einer im Norden stärker und im Süden schwächer ausgeprägten Höhenentwicklung. Dieses Leitbild wird durch eine **geänderte einheitliche Farbgebung** im Plan nun besser ablesbar.

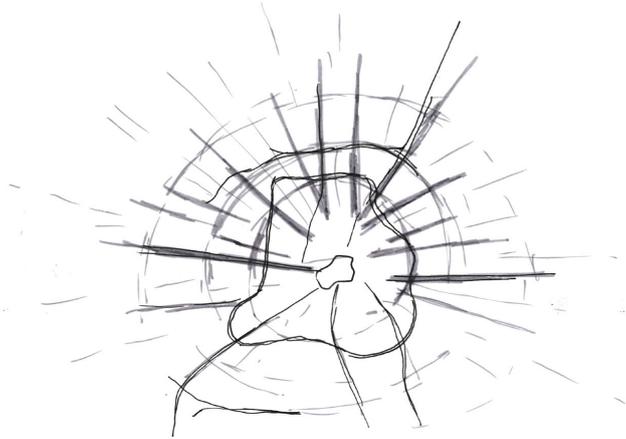


Abbildung 2: Entwicklungsräume orientieren sich an dem Bild der prägenden Radialen und Ringstrukturen, die im Norden stärker und im Süden schwächer ausstrahlen; (Quelle: 03 Architekten GmbH, 04/2023)

Die Darstellungen im Räumlichen Leitplan sind nicht flächenscharf und grundstücksbezogen zu lesen. Der Räumliche Leitplan weist keine Flächen aus, und trifft keinerlei planungsrechtliche Vorfestlegungen. Um dies deutlicher herauszustellen, wurden die **Bezeichnungen** angepasst.

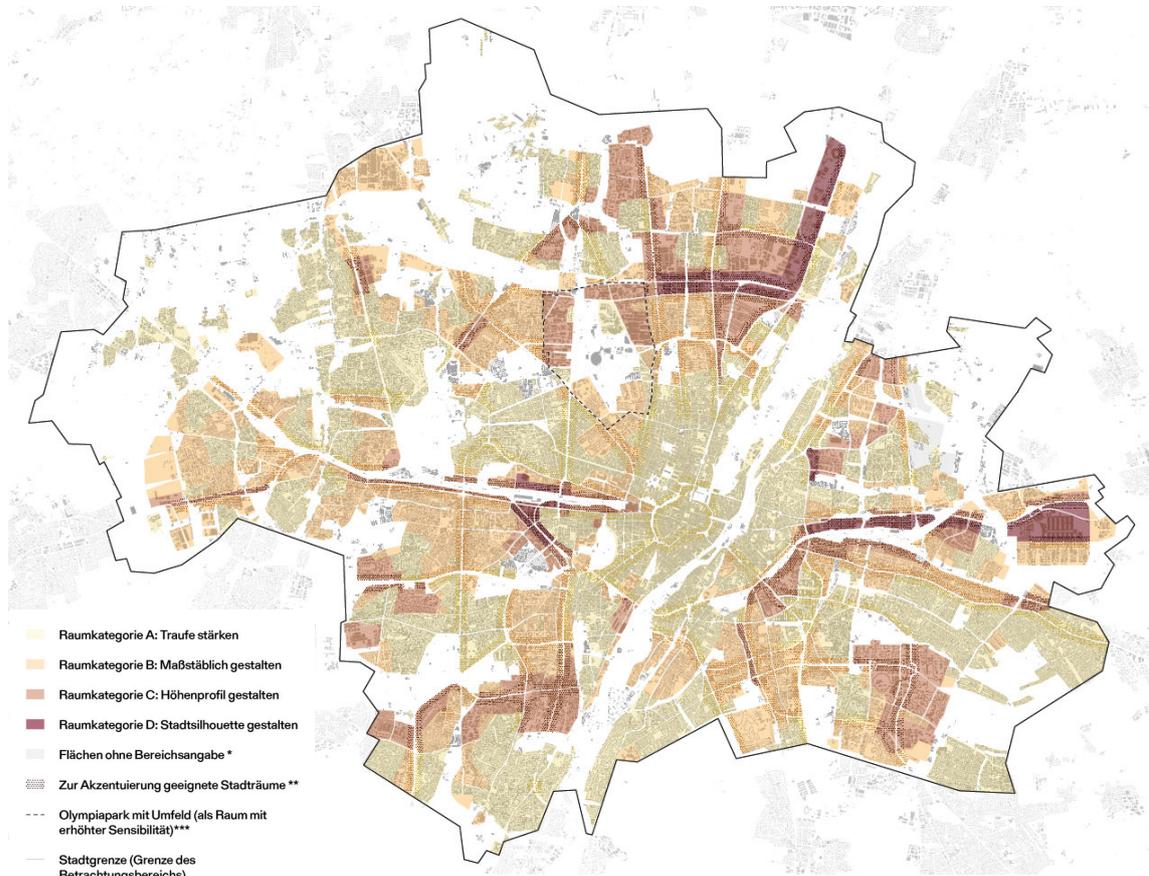


Abbildung 3: Räumlicher Leitplan neu, siehe auch Anlage 1, S. 84/85 (Quelle: 03 Architekten GmbH, 04/2023)

Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurf der Hochhausstudie wurden zudem konkrete Anpassungen an der Ausweisung der Raumkategorien notwendig und vorgenommen.

**Herausnahme der Raumkategorie:**

- Fläche des Neuen Israelitischen Friedhofs (Schwabing-Freimann)
- Fläche des Amphionparks (Moosach)
- Kleingartenanlage an der Domagkstraße (Schwabing-Freimann)
- Kleingartenanlage „Schlüsselgarten“ an der Cosimastraße (Bogenhausen)

**Ergänzung der Raumkategorie:**

- Fläche am Vogelweideplatz (Bogenhausen)

**Abstufung der Raumkategorie:**

Flächen aller Ensembles, u.a. Parkstadt Bogenhausen (Bogenhausen), Bereich Tucherpark (Schwabing-Freimann)

Ensemble Olympiapark:

- Olympia-Pressestadt (Moosach)
- Olympisches Dorf (Milbertshofen-Am Hart)
- Olympia-Sportstudentendorf (Schwabing-West) (vorgesehene Erweiterung des Ensembles)

Umfeld Olympiapark:

- Fläche nördlich und südlich des Georg-Brauchle-Rings, östlich der Hans-Bunte-Straße/ Mirjam-David-Straße und westlich des Mittleren Rings (Moosach)
- Fläche zwischen Moosacher Straße und DB Nordring, östlich des Parks am Oberwiesenfeld und westlich der Lerchenauer Straße (Milbertshofen-Am Hart)
- Fläche zwischen Moosacher Straße und DB Nordring, östlich der Lerchenauer Straße und westlich der Schleißheimer Straße (Milbertshofen-Am Hart)

weitere Flächen:

- Fläche nördlich des DB Nordrings, östlich der Lemgostraße (Milbertshofen-Am Hart)
- Fläche nördlich des DB Nordrings, westlich der Schleißheimer Straße (Feldmoching-Hasenberg)
- Fläche nördlich der Kreillerstraße, südlich der Grünfläche „Am Hüllgraben“, westlich Baumkirchner Straße und westlich des Schatzbogens (Berg am Laim)
- Fläche (westlich der St.-Michael-Kirche) (Berg am Laim)
- Fläche der München Klinik Harlaching an der Seybothstraße (Untergiesing-Harlaching)
- Fläche der Stadtwerke nördlich der Baumgartnerstraße, westlich der Bahntrasse (Sendling)
- Fläche nördlich Zielstattstraße, südlich der Heckenstallerstraße, östlich der Passauerstraße, westlich der Bahntrasse, bzw. der Plinganserstraße (Obersendling)
- einzelne Flächen nach Behandlung der durch die Bezirksausschüsse vorgebrachten Anmerkungen

**Hochstufung der Raumkategorie:**

- Flächen nördlich der Heinrich-Wieland-Straße, südlich und westlich der Grünfläche, östlich der St.-Michael-Straße (Berg am Laim)
- Flächen nördlich Innsbrucker Ring, südlich Altöttinger Straße, westlich Schlüsselbergstraße (Berg am Laim)

Wie bereits unter Punkt 3.3.1 ausgeführt, ist der Räumliche Leitplan Mittel zur Erstein-schätzung, kann jedoch keine vorgezogene Aussage zur tatsächlichen Machbarkeit von Projekten treffen. Die Eignung eines Standorts und die Festlegung einer angemessenen Höhenentwicklung ist stets eine projektbezogene **Einzelfallprüfung** auf Basis der Quali-tätskriterien – sowie selbstverständlich sämtlicher planungsbezogener Parameter, die im Bauleitplanverfahren (BLP) geprüft werden.

### **Raumkategorien und Zuordnung Höhenstufen**

Siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 04 und Kap 05

Die Entwicklung der Raumkategorien erfolgte im Bezug auf städtebauliche Parameter, die sich aus den Analysen und Grundlagenkarten ergeben haben. Maßgeblich waren die Ty-pologie und Maßstab des vorhandenen Baubestands. Auch die Lage an großmaßstäbli-chen Verkehrsinfrastrukturen wurde als Faktor herangezogen, da diese Räume durch ihre Dimension und ihre Nutzerströme einen Standortpotenzial für Hochhäuser bieten können. Außerdem sind Spezifik und Qualität städtebaulicher Gestaltung, Stadtbild und Stadtge-stalt, aber auch aktuelle Entwicklungstendenzen in den Quartieren mit eingeflossen.

Es werden **vier Raumkategorien** gebildet, die einen Rahmen für zukünftige Höhenent-wicklungen der jeweiligen Bereiche aufzeigen. Jede der vier Raumkategorien wird mit ei-nem Leitbild / Leitgedanken charakterisiert:

- **Raumkategorie A „Traufe stärken“:** Beibehalten der vorhandenen Höhenstruktur; betrifft unter anderem die Altstadt, große Bereiche der Blockstrukturen innerhalb des Mittleren Rings, Ensembles sowie die Gartenstädte.
- **Raumkategorie B „maßstäblich gestalten“:** moderate Akzentuierungen des Höhen-profils sind vorstellbar; betrifft einheitlich strukturierte Siedlungsgebiete beispielsweise in Laim, Moosach, Untergiesing, Obergiesing.
- **Raumkategorie C „Höhenprofil gestalten“:** Ausgestaltung und Weiterentwicklung des Höhenprofils an geeigneten Stellen: betrifft entweder gewerblich geprägte Berei-che oder auch Großwohnsiedlungen der 50er bis 70er Jahre, die bereits im Bestand ein heterogenes / gemischtes Höhenprofil aufweisen.
- **Raumkategorie D „Stadtsilhouette gestalten“:** bewusste zeichenhafte Ausbildung von einzelnen Hochhausstandorten an großen Entwicklungsachsen oder Verkehrsräu-men ist denkbar. Betrifft nur wenige, ausgewählte Bereiche: wie das Gewerbeband ent-lang des Frankfurter Rings, die Schnittstelle der Bahnachse mit dem DB-Südring oder die Stadteinfahrten entlang der Autobahn A9 im Norden oder Autobahn A 94 im Osten. Für einzelne Bereiche der Raumkategorie D wurden bereits Rahmenplanungen erstellt (siehe Vortrag, Punkt 4.4, Seite 34).

Bereiche, die für eine Hochhausentwicklung (der jeweils zugeordnete Höhenstufe) sinnfäl-lig erscheinen, weil sie an zentralen Orten oder an den Verkehrsachsen der strukturprä-genden Ringe und Radialen Münchens liegen, werden zusätzlich als „**zur Akzentuierung geeignete Stadträume**“ gekennzeichnet.

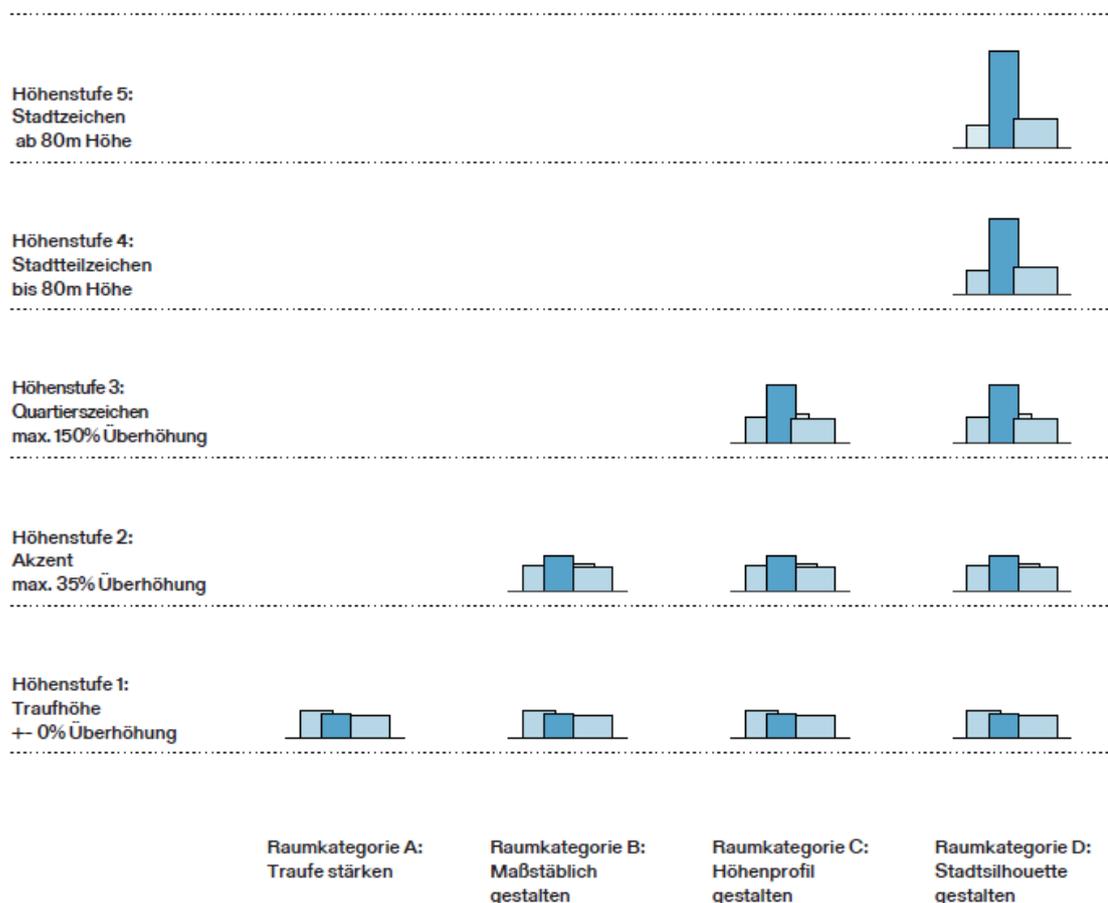


Abbildung 4: Zuordnungsgrafik Höhenstufen/ Raumkategorien (Quelle: 03 Architekten GmbH, 04/2023)

Den Raumkategorien werden jeweils Höhenstufen zugeordnet, die den Maßstab bzw. den konkreten Gestaltungsspielraum der Höhenentwicklung plastisch beschreiben.

In den Bezeichnungen der fünf **Höhenstufen** wird der Bezug zur Umgebung und die unterschiedliche Wirkung von Hochhäusern im Stadtraum zum Ausdruck gebracht.

1 Traufhöhe – 2 Akzent – 3 Quartierszeichen – 4 Stadtteilzeichen – 5 Stadtzeichen

**Höhenstufen 1 - 3** beschreiben und bemessen die Höhenentwicklung im Bezug auf die vorherrschende Gebäudehöhe (Traufhöhe) der Umgebung.

Gebäude ab **Höhenstufe 3** werden als deutlich profilüberragend wahrgenommen, stehen aber noch in einem Verhältnis zur Traufhöhe. Sie wirken über die unmittelbare Umgebung hinaus auf das gesamte Quartier.

**Die Höhenstufen 4 und 5** lösen sich vom Traufbezug des Kontexts, da sie bewusst eine zeichenhafte neue Setzung intendieren: bis ca. 80 m mit einer prägenden Wirkung im Stadtteil (Höhenstufe 4). Über 80 m mit einer Sichtbarkeit und Wirkung auf die Silhouette der Gesamtstadt (Höhenstufe 5).

Eine tatsächliche Eignung für Hochhäuser kann sich dabei nur für einzelne stadträumlich geeignete Standorte innerhalb der Raumkategorien ergeben. Die Zuordnung zu Raumkategorien bedeutet also nicht, dass Hochhäuser der jeweils zugeordneten Höhenstufe an beliebiger Stelle oder in beliebiger Anzahl möglich sind. Das gilt auch für die zur Akzentuierung geeigneten Bereiche, in denen **einzelne** Akzentuierungen die Lesbarkeit des Stadtraumes stärken können, die aber nicht als Zielbild für mögliche Hochhausbänder/-cluster zu lesen sind.

### 3.4.3 Qualitätskriterien

Die Qualitätskriterien bilden die „Messlatte“ für die besonderen Anforderungen an Hochhausplanungen und den Mehrwert, den ein Hochhausprojekt für die Stadt und ihre Bewohner\*innen leisten muss.

Sie sind in einem Kriterienkatalog zusammengefasst, der im Planungsprozess von den beteiligten Akteur\*innen zu berücksichtigen ist. Die Qualitätssicherung erfolgt über die verbindliche Anwendung des Katalogs und die zu erbringenden Nachweise vor und im Bauleitplanverfahren sowie in der Realisierungsphase. Freiraum-, grün und umweltbezogene Qualitätsanforderungen sind mit ihren verschiedenen Funktionen in allen Themengruppen integriert und hinreichend zu berücksichtigen.

Anregungen aus dem Beteiligungsprozess, bzw. der Anhörung der Bezirksausschüsse (siehe Vortrag, Punkt 6, Seite 36 ff.) sind als Präzisierung bzw. Neuformulierung der Qualitätsanforderungen eingeflossen (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 06).

#### Wesentliche Änderungen:

- Klare Gliederung in vier inhaltlich bestimmten Themengruppen: „Städtebau“, „Architektur“, „Gesellschaftlicher Mehrwert“, „Klima und Nachhaltigkeit“.
- Die Anforderungen an diese Themen werden durch jeweils drei konkrete Qualitätskriterien näher definiert. Die Erläuterungen sind textlich überarbeitet.
- Die zentralen Themen „Gesellschaftlicher Mehrwert“ und „Nachhaltigkeit und Klima“ werden differenzierter dargestellt und somit stärker gewichtet.
- Die Anwendung in Abhängigkeit von Höhenstufen wurde vereinfacht.



Abbildung 5: Qualitätskriterien (Quelle: 03 Architekten GmbH, 04/2023)

## Anwendung

Erst durch die Anwendung der Qualitätskriterien lässt sich im Zuge des Planungsprozesses darstellen, ob ein Hochhausvorhaben für einen vorgeschlagenen Standort den hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Ansprüchen gerecht werden kann und ob das Projekt im Hinblick auf den aufgezeigten Mehrwert für die Stadt und seine Bewohner\*innen überzeugt.

Die Qualitätskriterien sind bereits in der Frühphase von Projekten mit zu berücksichtigen, werden sich jedoch erst mit Konkretisierung der Planung bezogen auf das einzelne Projekt ausgestalten und darstellen lassen.

Die Relevanz bestimmter Qualitätskriterien hängt von der Höhenstufe eines Projektes und somit von dessen Wirkung im Stadtraum ab. Nachhaltigkeitskriterien oder eine überzeugende architektonische Gestaltung und Einbindung in den städtebaulichen Kontext sind bei allen Gebäuden in jeder Höhenstufe relevant. Bestimmte Qualitätskriterien gewinnen mit zunehmender Höhenstufe an Relevanz z.B. Auswirkungen auf das Stadtklima. Die Testanwendungen des Entwurfs der Hochhausstudie haben jedoch aufgezeigt, dass nach Höhenstufen differenzierte Anforderungen häufig nicht dem Einzelfall gerecht werden. Die überarbeitete Studie schlägt daher vor, die Qualitätskriterien als allgemeinen Anspruch an alle Hochhausvorhaben im planerischen Entwurf zu berücksichtigen. Im Regelfall ist ein verbindlicher Nachweis bei Hochhausvorhaben ab der Höhenstufe 3 (Quartierszeichen) zu erbringen und Gegenstand der Darstellung und Bewertung in den Planungsverfahren. Die Darstellung bzw. die Erfüllung der Kriterien wird in geeigneter Form in den Stadtratsbeschlüssen im Rahmen der Bauleitplanverfahren dargelegt.

### 3.4.4 Planungsprozess

#### Wesentliche Änderungen:

Die Inhalte wurden gegenüber der Entwurfsfassung textlich und grafisch präzisiert.

Aufgrund der besonderen Bedeutung hoher Häuser für das Stadtbild Münchens werden spezifische und notwendige Verfahrensschritte zur Bewertung und Sicherung der Qualitäten im beschriebenen Planungsprozess eingeführt. In diesem Kapitel 07 der Hochhausstudie 2023 ist definiert, in welchem Schritt des Planungsprozesses welche Anforderungen zu erfüllen sind. Die Themen Klimaschutz und -anpassung, analog dem vom Stadtrat am 20.10.2021 beschlossenen "Klimafahrplan" in der Stadtplanung sowie die gesellschaftlichen Interessen des Allgemeinwohls sind dabei zu berücksichtigen (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 07).

Ein verbindlicher Ablauf soll gewährleisten, dass Weichenstellungen und Vereinbarungen zum richtigen Zeitpunkt getroffen und die geforderten Qualitäten gesichert und nachprüfbar erfüllt werden. Der Prozess ist in fünf Schritte gegliedert:

#### Projektidee – Vorstudie – Wettbewerb – Bebauungsplan – Realisierung.

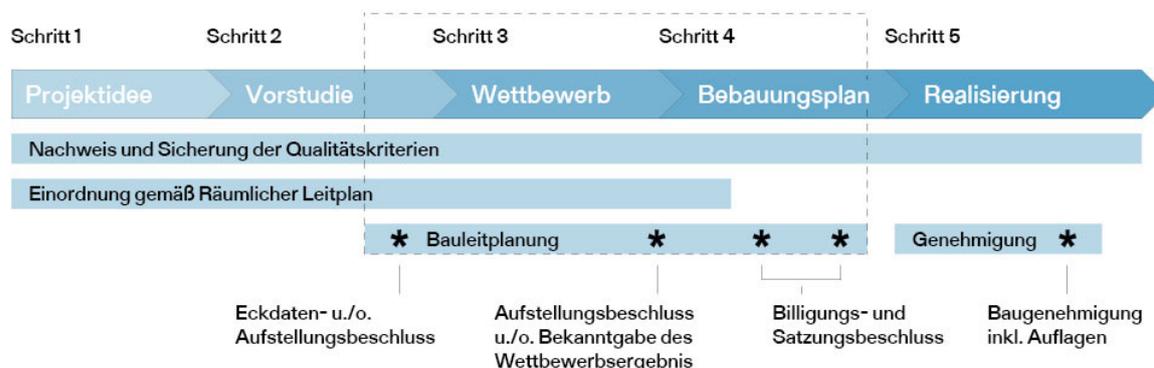


Abbildung 6: Planungsprozess (Quelle: 03 Architekten GmbH, 04/2023)

Die Schritte des Planungsprozesses sind dabei verknüpft mit dem in der Regel erforderlichen Bebauungsplanverfahren. Die einzelnen Schritte sind in der Hochhausstudie ausführlich beschrieben mit:

- Themen und Aufgabenstellungen, die zu bearbeiten sind
- Beteiligten am jeweiligen Verfahrensschritt
- Arbeitsmitteln und Beurteilungsgrundlagen, die vorzulegen sind
- Zielen / erwarteten Ergebnissen

**Wesentliche Inhalte und Festlegungen** hieraus sind:

**Schritt 1 „Projektidee“:** Verständigung zwischen Projektentwickler\*innen und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu Rahmenbedingungen und Anforderungen:

- Aufzeigen der Anforderungen des Planungsprozesses seitens Verwaltung
- Absichtsbekundung des Planungsbegünstigten zu den Anforderungen aus der Hochhausstudie sowie dem Klimafahrplan der Landeshauptstadt München
- Erste Einordnung in den Räumlichen Leitplan und erste Ausführungen zu den Qualitätskriterien sind zu erbringen
- Vereinbarung zu in Phase 2 notwendigen vertiefenden Gutachten und Untersuchungen
- Bereitschaft zu Eintritt in ein ergebnisoffenes Planungsverfahren

**Schritt 2 „Vorstudie“:** Klärung der möglichen Rahmenbedingungen zur Höhenentwicklung im Vorfeld eines Eckdaten- / Aufstellungsbeschlusses (vor Beginn des Bauleitplanverfahrens) und eines Planungswettbewerbs.

- Die sog. Vorstudie entwickelt erste städtebauliche Entwurfsideen und setzt sich mit der grundsätzlichen Eignung des Standorts und möglicher Höhenstufen auseinander.
- Erste Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU):  
Bewertung der Wirkung der angedachten Höhe im Stadtbild, ggf. in Varianten.
- Die Grundlagenkarten der Hochhausstudie (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 03) unterstützen diese qualifizierte Bewertung des Standortes.
- Erste Darstellung des Mehrwerts einer Hochhausentwicklung für die Stadt und Stadtgesellschaft anhand des Kriterienkatalogs
- Die abgestimmten Ergebnisse der Vorstudie in Schritt 2 inklusive SVU werden dem Stadtrat im Rahmen des Aufstellungs- und / oder Eckdatenbeschlusses vorgelegt und in der Formulierung von Planungszielen berücksichtigt. Sie bilden somit eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die politische Meinungsbildung zum Auftakt des formellen Planungsverfahrens.

**Schritt 3 „Wettbewerb“:** Verbindliche Durchführung eines Planungswettbewerbs, bzw. eines qualitätssichernden konkurrierenden und / oder qualitätssichernden kooperierenden Verfahrens:

- Fixierung der klar abgesteckten und abgestimmten Rahmenbedingungen/Eckdaten aus Vorstudie im Aufstellungs- / Eckdatenbeschluss sowie im Auslobungstext.
- Qualitätskriterien fließen ebenfalls in die Auslobung / Aufgabenstellung ein
- Ggf. mehrere abgestufte Verfahren bei größeren Vorhaben oder städtebaulichen Gesamtmaßnahmen notwendig (Ideenwettbewerb, Realisierungswettbewerb...).
- bei privaten Auslober\*innen sind die Verfahren RPW 2013-konform bzw. mit der bayerischen Architektenkammer abzustimmen. Bei städtischen Wettbewerben ist die VgV einschlägig, zusätzlich die RPW 2013.
- Beteiligung der Landeshauptstadt München in Preisgerichten und Juries: der Stadtrat entsprechend Beschluss des Ältestenrats sowie der betroffene Bezirksausschuss sind mit einzubinden.
- Ergebnis / Juryentscheidung über bestmögliche Entwurfsidee unter Berücksichtigung der Anforderungen entsprechend dem Katalog an Qualitätskriterien.

**Schritt 4 „Bebauungsplan“:** Festlegung der Höhenentwicklung und Sicherung der Qualitätsmerkmale; Abwägungsentscheidung des Stadtrats

- Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs als Grundlage für die konkrete Baurechtsschaffung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.
- Vertiefend präzisierende Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) für den Entwurf.
- Projektbezogene Darstellung / Nachweise zur Erfüllung der Qualitätskriterien
- Sicherung der projektbezogenen Qualitäten und Parameter idealerweise in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach §§ 12, 30 Absatz 2 BauGB; Alternativ qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB mit ergänzenden Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag. Weitere Vereinbarungen über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus können hier und ggf. ergänzend in einem Gestaltungsleitfaden, ggf. inklusive Gestaltungsbeirat verankert werden.
- Ergebnis der SVU wie auch eine Darstellung der Erfüllung der Qualitätskriterien fließen in den Billigungs- und Satzungsbeschluss ein.
- Die Entscheidung über die Baurechtsschaffung für ein Hochhausvorhaben liegt beim Stadtrat der Landeshauptstadt München (Billigungs- und Satzungsbeschluss).

**Schritt 5 „Realisierung“:**

Genehmigungsplanung und bauliche Realisierung des konkreten Projektes

- Prüfung auf Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) bzw. des Bebauungsplans (B-Plan) inklusive der Einhaltung verbindlicher Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
- Prüfung auf Übereinstimmung ggf. ergänzende Qualitätssicherung durch Gestaltungsleitfaden und Gestaltungsbeirat
- Fallbezogen ggf. Vorlage in der Kommission für Stadtgestalt (KfStG)
- verpflichtende Bemusterung und Modelle der Fassade

## 4. Weiteres Vorgehen

### 4.1 Anwendung der Studie in Planungsverfahren

Die Hochhausstudie bildet im Zusammenwirken ihrer Bausteine (Grundlagenkarten, Räumlicher Leitplan, Planungsprozess und Qualitätskriterien) eine **fachlich differenzierte Grundlage** für eine qualitätsorientierte Bewertung von Hochhausplanungen in München.

Die Bewertung der Eignung eines Standortes, der angemessenen Höhenentwicklung und der Qualitätskriterien erfolgt schrittweise im Planungsprozess, verknüpft mit dem Bauleitplanverfahren nach BauGB.

Der unter Punkt 3.4.4. beschriebene Planungsprozess kommt **für alle Hochhausvorhaben ab der Höhenstufe 3** verbindlich zur Anwendung.

Im Einzelfall, bei besonders sensiblen Standorten, kann durch die Verwaltung die verbind-

liche Anwendung der Hochhausstudie 2023 bereits ab der Höhenstufe 2 (Akzent) eingefordert werden.

Grundsätzlich gilt: je höher das Projekt, desto höher ist der Anspruch an die Erfüllung der Qualitätskriterien. Insbesondere gilt dies für die als „gesellschaftlicher Mehrwert“ beschriebenen Kriterien.

**Als spezifische Verfahrensschritte für Hochhäuser sind folgende Schritte durchzuführen:**

#### **Im Rahmen des Schritts 1 (Projektidee)**

- Verständigung zu Planungsaufgabe und Zielkorridor zur Höhenentwicklung
- Klärung der Rahmenbedingungen für den weiteren Prozess, u.a. die in der Vorstudie (Schritt 2) durchzuführenden Untersuchungen
- Ersteinschätzung auf Basis des Räumlichen Leitplanes, der Grundlagenkarten und der potenziell erreichbaren Qualitätskriterien;
- frühzeitige Absichtsbekundung des Planungsbegünstigten zu den Anforderungen aus der Hochhausstudie sowie dem Klimafahrplan der Landeshauptstadt München.

#### **In Schritt 2 Erstellung einer Vorstudie**

- Analyse der Eignung des Standortes u.a. auf Basis der Grundlagenkarten; Argumentation zu den Höhenstufen;
- verpflichtende erste Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) zur Untersuchung der Wirkung im Stadtbild bzw. für verschiedene Sichtfelder;
- Bearbeitung des Katalogs der Qualitätskriterien. Verbindlich nachzuweisen und als Bestandteil der Beschlüsse im Bauleitplanverfahren darzustellen sind die Qualitätskriterien ab Höhenstufe 3 (Quartierszeichen).
- Ausformulierung der Ergebnisse der Vorstudie als Planungsziele und Eckdaten für einen Stadtratsbeschluss vor dem Wettbewerb (Aufstellungs- und / oder Eckdatenbeschluss).

#### **In Schritt 3 Wettbewerb**

- muss verbindlich ein Planungswettbewerb bzw. ein qualitätssicherndes konkurrierendes und / oder qualitätssicherndes kooperierendes Verfahrens unter Beteiligung der Landeshauptstadt München an der Entscheidung durchgeführt werden.
- Die Ergebnisse der Vorstudie inklusive erster Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung sowie der Katalog der Qualitätskriterien sind Bestandteil der Auslobung. Bei größeren Vorhaben oder städtebaulichen Gesamtmaßnahmen sind nach Bedarf auch mehrere abgestufte Verfahren (ggf. Rahmen- oder Masterplanung) durchzuführen.

#### **In Schritt 4 im Zuge der Baurechtsschaffung**

- Erstellung einer zweiten SVU auf Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs.
- Sicherung der projektbezogenen Qualitäten und Parameter in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP), alternativ qualifizierter

Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB mit ergänzenden Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag.

- Ggf. Verankerung gestalterischer Anforderungen ergänzend in einem Gestaltungsleitfaden.
- Nachweis / Beschreibung der Erfüllung der Qualitätskriterien als Grundlage für den politischen Abwägungs- und Entscheidungsprozess im Billigungs- und ggf. Satzungsbeschluss.

#### **In Schritt 5 Realisierung**

- verpflichtende Bemusterung
- Verfahrensabhängig ggf. Gestaltungsbeirat / Gestaltungsleitfaden

#### **4.2 Veröffentlichung der Studie**

Die Veröffentlichung der endgültigen Hochhausstudie erfolgt nach Beschlussfassung durch den Stadtrat. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die „Hochhausstudie 2023“, in einer geeigneten Kurzfassung im Internet und als Printversion zu veröffentlichen.

Erarbeitung und Finanzierung erfolgen aus Werkvertragsmitteln / Rahmenverträgen im Referatsbudget.

#### **4.3 Evaluierung und Fortschreibung der Studie**

Grundlage des Räumlichen Leitplans sind die aktuellen Siedlungsflächen des Flächennutzungsplans. Zur Wahrung der Aktualität der Studie wird empfohlen, im Abstand von 10 Jahren, bzw. nach Bedarf bei Veränderungen der Siedlungsflächen oder sich ändernden Rahmenbedingungen, den Räumlichen Leitplan zu aktualisieren. Die Bausteine der Studie, also Räumlicher Leitplan, Katalog Qualitätskriterien sowie Beschreibung der Anforderungen im Planungsprozess, sind in der konkreten Anwendung auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen. Bei Bedarf sind Vorschläge zur methodischen Weiterentwicklung für eine Fortschreibung der Studie aufzuzeigen.

#### **4.4 Rahmenplanungen**

Rahmenplanungen ermöglichen es, für größere Bereiche im Stadtgebiet eine mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive integriert über alle Planungsfelder zu betrachten. Die Rahmenbedingungen für Hochhausentwicklungen können im Verhältnis zu der vorliegenden gesamtstädtischen Studie wesentlich genauer beschrieben und etwa anhand von Setzungsstudien visualisiert werden. Insbesondere können die städtebaulichen Qualitätskriterien u.a. „Hochhaus als städtebauliches Gestaltungsmittel“, „Berücksichtigung des Bestands“ und „Maßstäblichkeit“ qualifiziert werden.

Die tatsächlichen Eignungsbereiche werden sich dabei nur auf einen Teil der Raumkategorie beschränken. Durch den Abgleich mit Fragen etwa der Nutzungsverteilung oder der Verkehrserschließung können im Ergebnis bereits belastbare Entwicklungsszenarien ent-

stehen. Es kann aufgezeigt werden, wie die Stadtsilhouette städtebaulich verträglich ausgeformt werden kann, um den übergeordneten Zielsetzungen der Rahmenplanung und der Hochhausstudie gerecht zu werden. So kann unabhängig von ggf. vorhandenen Planungsabsichten bereits ein Leitbild für diese Räume entwickelt werden. Die Standorteignung für Hochhäuser steht dabei weiterhin unter dem Vorbehalt einer Verträglichkeitsprüfung und der Umsetzung der Qualitätskriterien, die im weiteren Planungsprozess nachzuweisen sind.

Aus Sicht der Hochhausstudie bietet sich dieses Vorgehen besonders für Räume an, die nach dem Räumlichen Leitplan auch für Stadtteilzeichen oder Stadtzeichen in Frage kommen. Für Teile der Raumkategorie D am Frankfurter Ring und in Steinhausen sind solche Rahmenplanungen bereits beauftragt und erarbeitet worden. Mit den Ergebnissen wird der Stadtrat gesondert befasst.

Über ggf. weitere Gebiete zur Durchführung einer Rahmenplanung wird dem Stadtrat im gegebenen Fall berichtet.

#### **4.5 Digitales / physisches Stadtmodell**

Im Entwurf der Studie, wie auch im Beteiligungsprozess wurden auch die Möglichkeiten von physischen bzw. digitalen Stadtmodellen diskutiert.

Ein digitales 3 D-Stadtmodell ist beim Geodatenservice des Kommunalreferates verfügbar und wird auch bereits verwendet. Anwendungsfälle sind u.a. Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen oder Visualisierungen im Rahmen von Wettbewerbsverfahren. Als „Digitaler Zwilling“ entsteht gegenwärtig ein digitales Abbild der Stadt, das auch weitere Informationen, wie z.B. Modelle, Algorithmen, Sensor- und Befliegungsdaten enthält. Innovative Anwendungen dafür werden im Rahmen des Projektes „Connected Urban Twins – Urbane Datenplattformen und Digitale Zwillinge für Integrierte Stadtentwicklung“ (CUT) erprobt. In diesem Kooperationsprojekt der Städte Hamburg, Leipzig und München, das vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gefördert wird, wird der Digitale Zwilling als kollaborative Stadtdatenplattform entwickelt, die von Expertinnen und Experten sowie Bürgerinnen und Bürgern gleichermaßen genutzt werden kann (URL: <https://stadt.muenchen.de/infos/connected-urban-twins.html>).

Physische Modelle kommen im Planungsprozess regelmäßig zum Einsatz. Für städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbe für konkrete Planungsgebiete werden im Regelfall Modelle im Maßstab 1:1000 gefordert (entspricht Maßstab des Bebauungsplans). Bei den nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführenden konkurrierenden Verfahren / Wettbewerben zur Beurteilung des Hochbaus auf Grundlage der Gestaltungsleitfäden (u.a. mit Fassadendarstellung) kommen Modelle im Maßstab 1:500 zum Einsatz. Sie können bereits einen hohen Detaillierungsgrad der architektonischen Gestaltung darstellen und zugleich ein Planungsgebiet zuzüglich eines größeren Umfeldes umfassen. Ein zusätzliches Modell des gesamten Stadtgebietes könnte das Verständnis stadtstruktureller Zusammenhänge befördern sowie den Planungs- und Vermittlungsprozess unterstützen. Da es schon rein aufgrund der Abmessungen (im Maßstab 1:1.000 ca. 21 m x 27,5 m; im Maßstab 1:2.500 ca. 8,4 x 11 m) nur mit einem verhältnismäßig hohen

Aufwand zu erstellen, wie auch öffentlich zugänglich aufzustellen ist, wird ein eigenes gesamtstädtisches Modell gegenwärtig zurückgestellt. Zur Beurteilung der quartiersübergreifenden städtebaulichen Bezüge sollen vor Bebauungsplanverfahren jedoch zukünftig Modelle im Maßstab 1:2.500 zum Einsatz kommen, die Hochhausprojekte in einem wesentlich größeren Kontext zeigen können. Für eine stadtweit einheitliche Umsetzung wurden daher Anforderungen definiert (Holzmodell, Platten-Raster, Maßstab 1:2.500) und bereits anhand eines ersten Referenzmodells (für das PaketPost-Areal) umgesetzt.

### **5. Beteiligung der Referate**

In der vorliegenden Angelegenheit sind keine weiteren Referate betroffen.

### **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Grundsätzlich behandeln die Hochhausstudie und der vorliegende Beschluss ein gesamtstädtisches strategisches Konzept. Unabhängig von der Frage einer formellen Anhörungspflicht wurde den Bezirksausschüssen jedoch im Rahmen der Diskussionsveranstaltungen zum ersten Entwurf der Studie eine Beteiligung zur überarbeiteten Fassung zugesagt.

Alle Bezirksausschüsse (BA 1 bis BA 25) wurden somit zu dem vorgelegten Beschlussentwurf angehört. Im Rahmen der Anhörungsfrist hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 16.01.2023 eine Online-Informationsveranstaltung für alle Bezirksausschüsse durchgeführt.

### **Stellungnahmen der Bezirksausschüsse und Würdigung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung:**

**Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes: Altstadt-Lehel,**  
**Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes: Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt,**  
**Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirkes: Maxvorstadt,**  
**Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes: Schwabing-West,**  
**Bezirksausschuss des 6. Stadtbezirkes: Sendling** sowie  
**Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirkes: Untergiesing-Harlaching**

Die Bezirksausschüsse haben die Unterlagen zur Kenntnis genommen und keine Stellungnahme abgegeben. Siehe Anlage 4, Seite 1, 2, 4, 6, 8, 33

### **Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirkes: Au-Haidhausen**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 7, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung: Begrüßt werden die vorgelegten Übersichtspläne, die Qualitätskriterien sowie die vorgeschlagenen Höhenstufen.

- Darüber hinaus äußert der Bezirksausschuss den Wunsch nach einer stärkeren **Verbindlichkeit** des Räumlichen Leitplans und der damit verbundenen

Höhenstufen. Der Bezirksausschuss sieht einen **Widerspruch in dem konkreten Projektbeispiel** „Haidenauplatz am Leuchtenbergring“. Abweichend von der Darstellung im Räumlicher Leitplan (Raumkategorie B und C) setzt der Bebauungsplan (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06939) eine höhere Hochhaushöhe von 60 m Höhe fest.

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zu Verbindlichkeit des Räumlichen Leitplans:**

Die Hochhausstudie allgemein wie auch der Räumliche Leitplan haben informellen Charakter und können auf der gesamtstädtischen Maßstabebene keinen planungsrechtlich verbindlichen Rahmen bilden (siehe auch Vortrag, Punkt 3.2, Seite 16).

Der Räumliche Leitplan ist ein Werkzeug zur Ersteinschätzung von Projekten. Eine Aussage zur Eignung eines konkreten Standorts (Abwägungsentscheidung) kann immer nur in individueller Betrachtung des Ortes und seiner Standortfaktoren u.a. mit entsprechenden Fachgutachten geklärt und getroffen werden. Damit sind Abweichungen von den Höhenstufen im konkreten, begründeten Einzelfall nicht ausgeschlossen.

**Widerspruch in dem konkreten Projektbeispiel:**

Zur Einordnung des Projektes Haidenauplatz am Leuchtenbergring ist darauf hinzuweisen, dass weder der Bebauungsplan (Verfahrensstand: in Aufstellung) bisher eine Höhe von 60 m festsetzt, noch der Räumliche Leitplan eine Traufhöhe von 50 m festlegt. Die im Aufstellungsbeschluss als städtebaulicher Rahmen für den nachfolgenden Wettbewerb benannte maximale Höhe von 60 m entspricht der Einschätzung der bisherigen Voruntersuchungen etwa zur Stadtbildverträglichkeit und zur Wirkung im Quartier sowie dem Abgleich mit dem Entwurf der Hochhausstudie (2020) und wurde vom Stadtrat im Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06939) bestätigt. Die abschließende Entscheidung über die am Standort mögliche Höhenentwicklung erfolgt für das im Wettbewerb konkretisierte Projekt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

**Entscheidungsvorschlag:**

Das Anliegen ist im Rahmen obenstehender Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

**Bezirksausschuss des 7. Stadtbezirkes: Sendling-Westpark**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 9, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:

- Der Bezirksausschuss 7 nimmt die Hochhausstudie 2023 zustimmend zur Kenntnis und begrüßt die intensive Beschäftigung mit der Entwicklung des Münchner Stadtbildes sowie die Anwendung der Qualitätskriterien, die künftig auch eine Beachtung der Kriterien „Gesellschaftlicher Mehrwert“ und „Klima und Nachhaltigkeit“ sicherstellen. Der Bezirksausschuss 7 geht davon aus, dass im **7. Stadtbezirk keine weiteren Stadtteilzeichen** (Höhenstufe 5) zu erwarten sind.

### **Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- Der Räumliche Leitplan ordnet im Stadtbezirk 7 das Gebiet zwischen der Südtangente der Bahn und der HansasträÙe der Raumkategorie D zu, in der an städtebaulich geeigneten Orten unter Berücksichtigung der Qualitätskriterien grundsätzlich die Höhenstufen 1 bis 5 (Stadtzeichen) denkbar sind. Die Gebiete zwischen HansasträÙe und Tübinger Straße / Landaubogen / Siegenburger Straße und zwischen Westendstraße und der Sport- bzw. Kleingartenfläche werden als Raumkategorie C dargestellt, in der an städtebaulich geeigneten Orten unter Berücksichtigung der Qualitätskriterien grundsätzlich die Höhenstufen 1 bis 4 (Stadtteilzeichen) denkbar sind. Die Darstellung der Raumkategorie im Räumlichen Leitplan zeigt die grundsätzlich möglichen Höhenstufen auf, aus der Darstellung ist jedoch kein Baurecht ableitbar, das die Umsetzung eines Projekts dieser Größenordnung bedeutet. Die tatsächliche Eignung eines Standortes und Verträglichkeit eines Vorhabens ist erst am konkreten Einzelfall zu prüfen und zu bewerten. Ob weitere **Stadtteilzeichen / Stadtzeichen** zu erwarten sind, kann an dieser Stelle somit nicht aufgezeigt werden.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Das Anliegen ist mit den obenstehenden Ausführungen behandelt, es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

### **Bezirksausschuss des 8. Stadtbezirkes: Schwanthalerhöhe**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 10, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:

Der Bezirksausschuss 8 begrüÙt, dass die Hochhausstudie 2023 als informelle fachliche Grundlage in den Planungsverfahren dient und nicht als feste Planungsgrundlage. Positiv wird auch der Beteiligungsprozess hervorgehoben.

Darüber hinaus wird auf folgende Punkte konkret hingewiesen:

- Planungsvorhaben müssen sich zwingend an der Frage von **bezahlbarem Wohnraum** orientieren. Hochhäuser als reine Bürokomplexe werden abgelehnt.
- Wegen stadtbezirksübergreifender Infrastrukturbedarfe und Auswirkungen von Projekten besteht der Wunsch nach einer **stärkeren Einbeziehung von „Nachbar“-Bezirksausschüssen** bei allen Hochhausprojekten sowie nach einer großflächigeren Betrachtung der Auswirkungen. Diese Beteiligung wird insbesondere bei dem derzeitigen geplanten **Projekt der Paketposthalle** gewünscht.
- **Ökologische und soziale Auswirkungen:** Hochhausprojekte und auch Nachverdichtungsprojekte sind viel stärker nach ökologischen und sozialen Kriterien zu planen und zu genehmigen. Ökologische und soziale Kriterien, die in der Studie beschrieben werden, sind elementar in den konkreten Vorhaben umzusetzen. Der Bezirksausschuss 8 fordert eine **verpflichtende Fassadenbegrünung und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)** bei allen Bauvorhaben.

### Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

- **zu bezahlbarem Wohnraum:**

Das Thema Wohnen im Hochhaus wurde in der Überarbeitung der Studie dargestellt (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 02).

Die Themen der Nutzungsmischung und der sozialen Mischung sind in den Qualitätskriterien verankert. Die Darstellung bzw. die Erfüllung der Kriterien soll in den Stadtratsbeschlüssen im Rahmen der Bauleitplanverfahren dargelegt werden. Geeignete Nutzungen hängen immer auch vom Umfeld und vom Einzelstandort ab. Grundsätzlich ist es Ziel, gemischte Nutzungen im Projekt zu realisieren und einen möglichst großen Anteil an geförderten Wohnen zu erreichen. Auf Basis der Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wird ein entsprechender Anteil von gefördertem und preisgebundenem Wohnungsbau ermittelt und im Zuge der Bauleitplanung festgelegt (siehe Vortrag, Punkt 3.3.3, Seite 20).

- **zur Beteiligung der „Nachbar“-Bezirksausschüsse:**

Der Hinweis wird seitens der Verwaltung so verstanden, dass damit alle Hochhausprojekte in Bebauungsplanverfahren gemeint sind.

Die Beteiligung der Bezirksausschüsse ist in der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (BA-Satzung) festgelegt. Den Bezirksausschüssen stehen nach § 9 Abs. 2 und 3 der BA-Satzung Antrags-, Anhörungs- und Unterrichtsrechte zu, die im gleichnamigen Katalog der Anlage 1 der BA-Satzung im Hinblick auf die Angelegenheiten der Referate konkretisiert werden. Diese Rechte stehen auch den Bezirksausschüssen nach § 9 Abs. 2 S. 2 der BA-Satzung zu, auf deren Stadtbezirke sich Entscheidungen, Maßnahmen oder Einrichtungen aus anderen Stadtbezirken auswirken können. Anlage 1 der BA-Satzung sieht im Rahmen von Bebauungsplanverfahren diverse Anhörungsrechte der jeweiligen Bezirksausschüsse vor. Inwiefern sich Bebauungsplanverfahren für Plangebiete, die in einem anderen Stadtbezirk gelegen sind, auch auf „Nachbar“-Stadtbezirke auswirken können, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen und abhängig von verschiedenen Faktoren wie z.B. Verkehrsführung oder Auswirkungen auf die Infrastruktur. Werden Auswirkungen auf einen anderen Stadtbezirk bejaht, stehen auch diesem Bezirksausschuss die obengenannten Rechte zu.

Bei den Planungen zum PaketPost-Areal sind aufgrund der Größenordnung und der Lage im Stadtgebiet keine spürbaren Auswirkungen auf den 8. Stadtbezirk zu erwarten, daher wurde der Bezirksausschuss nicht formell beteiligt.

Die betroffenen Bezirksausschüsse werden in der Regel im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses und parallel zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vor dem Billigungsbeschluss) angehört.

Beim PaketPost-Areal fand vor kurzem (in der Zeit vom 09.02.2023 bis 09.03.2023) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Hier werden die betroffenen Bezirksausschüsse in den jeweiligen Verfahren über den Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung etc. informiert, nicht jedoch explizit zu einer Stellungnahme aufgefordert. Dennoch besteht für jeden die Möglichkeit zur Äußerung.

Die vom Bezirksausschuss 8 genannten Punkte der Bedarfe (soziale und kulturelle Infrastruktur) sind keine Besonderheit eines Hochhausprojekts. Die gute

Versorgung der Planungsgebiete inklusive der Ermittlung der erforderlichen Bedarfe wird in allen Bauleitplanverfahren betrachtet. Die Auffassung einer Ausweitung des formellen Anhörungsrechts auf benachbarte Bezirksausschüsse wird hier nicht geteilt.

- **zu Berücksichtigung ökologischer und sozialer Auswirkungen:**

Wir teilen die Auffassung des Bezirksausschusses 8, wonach ökologische und soziale Kriterien für Hochhausprojekte verbindlich umzusetzen sind. Die Qualitätskriterien der Studie sind als hoher Anspruch an alle Hochhausvorhaben zu verstehen und im planerischen Entwurf zu berücksichtigen. Ökologische und auch soziale Kriterien sind in den vorgeschlagenen Anforderungen enthalten (siehe Vortrag, Punkt 3.4.3, Seite 28 sowie Punkt 3.4.4, Seite 30).

Wir verweisen im Bezug auf ökologische Kriterien auch auf den Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Beschluss der Vollversammlung vom 20.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873. Unter anderem wurde das Instrument des **Klimafahrplanes** beschlossen. Wie bereits im Vortrag der Referentin unter Punkt 3.3.4, Seite 21 f. dargestellt, ist dieser für alle zukünftigen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verbindlich anzuwenden.

Der „Klimafahrplan“ ist ein Prozess-Instrument mit Einzelschritten, die das reguläre Bebauungsplanverfahren flankieren und ergänzen. Mit dem Klimafahrplan werden allgemeingültige Verfahrensgrundlagen für Bebauungspläne geschaffen, um das gesamtstädtische Ziel der Klimaneutralität zu unterstützen.

Gemäß Klimafahrplan sind für Bebauungspläne zukünftig Mobilitäts-, Stadtklima- und Energiekonzepte erforderlich. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag (jeweils soweit rechtlich möglich) sowie eine „Charta“ bei neuen Stadtquartieren umgesetzt. Stadtklima-Konzepte werden insbesondere auf Grundlage der Klimafunktionskarte erstellt. Je nach stadtklimatischer Betroffenheit des Planungsgebiets werden sie in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe erstellt.

In stadtklimatisch sensiblen Gebieten geben vertiefende Modellierungen und Untersuchungen von Bauungs-, Be- und Durchgrünungsvarianten Planungshinweise auf stadtklimatische Anforderungen.

**zum Thema Photovoltaikanlagen:**

Im Beschluss zum Klimafahrplan wurde dezidiert beschlossen, dass in allen Bebauungsplanverfahren in der Regel eine Errichtungspflicht für Photovoltaikanlagen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festzusetzen ist.

**zum Thema Fassadenbegrünung:**

Eine Fassadenbegrünung kann über das Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Es können Vorgaben für Bepflanzungen für einzelne Flächen, für ein Bebauungsplangebiet oder für Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden. Die letzte Alternative lässt es zu, auch Fassadenbegrünungen vorzugeben .

Die Fassadenbegrünung ist im Stadtgebiet München bereits durch die Gestaltungs- und Begrünungssatzung geregelt:

Als Beispiel sei die Festsetzung beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2121 der Landeshauptstadt München für die Arabellastraße 26-28a genannt: Hier wurde festgesetzt, dass das Hochhaus vom 1.-15.Geschoss geschossweise bis auf Teilbereiche durchgängig mit Kletterpflanzen zu begrünen ist. Auch die fachgerechte Pflege ist Teil der Festsetzung.

Insofern kann den Forderungen des Bezirksausschusses 8 nach einer Verpflichtung zu PV-Anlagen und Fassadenbegrünung bei Bebauungsplanverfahren für Hochhäuser entsprochen werden.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Anliegen sind im Rahmen obenstehender Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf in der Hochhausstudie bzw. in Vortrag und Beschluss.

#### **Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes: Neuhausen-Nymphenburg**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 12, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:  
Folgende Anregungen werden formuliert:

- Empfehlung für eine **frühzeitige informelle partizipative Bürger\*innenbeteiligung** (etwa Bürger\*innengutachten) insbesondere bei Verfahren ab der Höhenstufe 4 (für Stadtteilzeichen und Stadtzeichen), möglichst vor einem Wettbewerb.
- mehr **Transparenz bei Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen**
- **dezidierte Behandlung** in der Hochhausstudie der Bereiche **Schloss Nymphenburg und Schlossareal**
- Anregung zur **Neuformulierung** zu dem Qualitätskriterium „Klima und Nachhaltigkeit“: **CO2-neutral** (auf den Lebenszyklus betrachtet) statt „CO2-Reduktion“
- Anregung einer **textlichen Ergänzung** unter Planungsprozess / Schritt 3 „Wettbewerb“ / Ziel / zweiter Spiegelstrich: Erarbeitung eines überzeugenden Entwurfs mit plausibel dargestelltem Mehrwert „sowie Erfüllung der **Anforderungen zu Klima und Nachhaltigkeit**“

#### **Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zur frühzeitigen informellen partizipativen Beteiligung von Bürger\*innen:**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Bauleitplanung durch das formelle Verfahren nach BauGB geregelt. In München hat es lange Tradition, dass diese vom Gesetzgeber verpflichtend vorgeschriebenen Beteiligungsschritte durch informelle Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt werden, unabhängig von der Höhenentwicklung.  
Der Forderung des Bezirksausschusses wird dahingehend entsprochen, dass die bzw. der Planungsbegünstigte bei großen Vorhaben mit relevanter Auswirkung auf das Stadtbild, wovon bei Verfahren (ab Höhenstufe 4) auszugehen ist, nach dem Beschluss der Eckdaten und vor dem Start des Wettbewerbs die Inhalte der Auslobung der Öffentlichkeit zur Diskussion stellt. Die Ergebnisse dieses

Beteiligungsschritten werden in der Preisrichtervorbesprechung dargestellt und sind meist auch Anlage zu den Auslobungsunterlagen.

Der Anregung kann nicht entsprochen werden in dem Punkt, dass sehr aufwändige Formate, wie ein Bürger\*innengutachten, pauschal fester Bestandteil von Verfahren sein sollen. Der hohe zeitliche und finanzielle Aufwand dieses Verfahrens ist nicht bei jedem Projekt angemessen. Es muss eine auf das jeweilige Planungsprojekt abgestimmte Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Verwaltung ausgearbeitet werden.

Auf Seite 102 der Hochhausstudie 2023 (siehe Anlage 1) wird Folgendes für den Prozessschritt der Vorstudie aufgezeigt: „Verwaltungsintern werden die notwendigen Entscheidungen („ggf. informelle Öffentlichkeitsbeteiligung“, ...) für den weiteren Planungsprozess getroffen.“

Ob, wann und wie ergänzende partizipative Formate der Bürger\*innen-Beteiligung vor und in einem Bauleitplanverfahren stattfinden sollen, wird somit im Einzelfall entschieden.

- **zur Transparenz bei Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen:**

Die Ergebnisse einer ersten Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und der Vorstudie zu den Qualitätskriterien sollen zukünftig im Aufstellungs- oder Eckdatenbeschluss dargelegt werden und fließen in die Formulierung der Planungsziele ein (siehe Vortrag, Punkt 3.4.4, Seite 30 f.). Somit ist eine frühzeitige Behandlung und Transparenz im Verfahren gegeben.

Eine auf das konkrete Planungsprojekt bezogene SVU wird spätestens mit dem Billigungsbeschluss zusammen mit den weiteren Gutachten der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Bei dem aktuell laufenden Verfahren des PaketPost-Areals wurden die Inhalte der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB vorgestellt. Dem Wunsch nach Transparenz wird damit aktuell und auch in Zukunft entsprochen.

- **zur dezidierteren Behandlung des Bereichs Schloss Nymphenburg:**

Der Bereich Schloss Nymphenburg wird in der Studie bereits in verschiedener Hinsicht gewürdigt: Schloss und Schlosspark sind von ihrer Größe und Bedeutung eines der herausragenden Denkmalensembles in München. Es ist sowohl unter dem Aspekt des Denkmalschutzes (Grundlagenkarte Denkmalschutz), als Referenzpunkt des barocken Achsen- und Kanalsystems (Grundlagenkarte Historischer Raum), bei der Würdigung von stadtbildprägender Sichtbeziehungen (Grundlagenkarte Sichträume und Sichtachsen) als auch als Garten- und Parkanlage (Grundlagenkarte Freiraum) in den Kartengrundlagen erfasst (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 03, Seite 21 ff.).

In der Sichtraumstudie (siehe Anlage 3, Punkt 4.3.1, Seite 28 f. sowie Vortrag, Punkt 3.3.1, Seite 18) werden die auf den Mittelbau des Schlosses ausgerichteten axialen Sichtbeziehungen aus dem Park und entlang des Kanals in ihrer besonderen Bedeutung für das Münchner Stadtbild vertieft betrachtet. Für diese Sichtachsen ist jede Sichtbarkeit von neuen Vertikalobjekten weitgehend ausgeschlossen. Der aufgefächerte Sichtraum vom Schlossvorplatz über das Schlossrondell Richtung Osten / Innenstadt richtet sich hingegen (abgesehen von der

zentralen Achse des Schlosskanals) nicht auf ein spezielles Sichtziel, sondern auf eine Stadtansicht, die sich im Laufe der Zeit weiterentwickelt hat (Olympiaturm, O2-Tower). Diese Sichtbeziehung ist daher nicht mit den oben beschriebenen Sichtachsen gleichzusetzen.

Unabhängig von den besonders herausgehobenen Sichtbeziehungen in der Sichtraumstudie sind grundsätzlich Auswirkungen im Stadtbild, auf stadtweiter wie auf stadtteilbezogener Wirkungsebene (z.B. auch in diesem Sichtfächer) im Rahmen von Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen projektbezogen zu prüfen und nach den auch in der Sichtraumstudie genannten Kriterien zu bewerten (u.a. sind dies Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte mit Merkzeichen der Münchner Stadtsilhouette, die Einhaltung deutlicher visueller Distanzen). Hierbei sind die konkreten Rahmenbedingungen eines Projekts wie Standort, Höhe, Entfernung aber auch die Einordnung der Sichtbeziehung von hoher Relevanz. Dies gilt auch für die geplanten Hochhäuser auf dem PaketPost-Areal und ihre Auswirkungen auf das Stadtbild, sowohl bezogen auf die Stadtsilhouette als auch auf die Wirkung im Stadtteil und im Bezug auf vorhandene Denkmäler. Die Ergebnisse der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung für dieses Projekt werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens bewertet und fließen in die Abwägungsentscheidung des Stadtrats ein.

- zur Neuformulierung des Qualitätskriteriums „Klima und Nachhaltigkeit“:**  
Die Landeshauptstadt München hat sich das Ziel gesetzt, die energiebedingten Treibhausgasemissionen im Münchner Stadtgebiet von 5,9 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Kopf und Jahr (Stand 2017) auf ein Minimum von 0,3 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Kopf und Jahr bis 2035 zu reduzieren. Dieses Ziel ist im Durchschnitt in allen Quartieren (Neu- und Fortentwicklung) anzustreben (siehe Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 16.12.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01712).

In diesem Zusammenhang ist der Begriff „CO<sub>2</sub>-Reduktion“ zu sehen. Der Begriff „CO<sub>2</sub>-neutral“ (Anregung des BA 9) ist nicht verbindlich und eindeutig definiert. Aus Sicht der Verwaltung muss **der Begriff „CO<sub>2</sub>-Reduktion“ durch „Klimaneutralität“ ersetzt** werden. Dafür gibt es zwei Argumente: Zum Einen geht es nicht nur um CO<sub>2</sub>, sondern auch um die sonstigen Treibhausgase (THG) und um CO<sub>2</sub>-Äquivalente (Vergleichbarkeit der verschiedenen THG). Zum Anderen spielen auch andere Aspekte eine Rolle, wie graue Energie im Lebenszyklus oder verwendete Baumaterialien (u.a. bei der Dämmung) oder die Möglichkeit Energie am bzw. im Gebäude zu gewinnen (z.B. PV auf dem Dach und an der Fassade bei Hochhäusern von besonderer Bedeutung).

In diesem Sinne haben wir den Satz in der **Beschreibung des Qualitätskriteriums „04 2 4 Energiestandard“** in der Hochhausstudie (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 06, Seite 97) neu formuliert.
- zur textlichen Ergänzung im Planungsprozess, Schritt 3 „Wettbewerb“:**  
Die Umformulierung wurde in der aktuellen Fassung der Hochhausstudie (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 07, Seite 106) übernommen.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Anliegen sind im Rahmen obenstehender Ausführungen behandelt. Ergänzungen zum Bereich Schloss Nymphenburg und zur Rolle projektbezogener Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen wurden im Vortrag der Referentin unter Punkt 3.3.1, Seite 18 vorgenommen. Die Formulierung zum Kriterium „Klima und Nachhaltigkeit“ wurde in der Anlage 1, Hochhausstudie unter Kap 06 angepasst. Es ergibt sich kein weiterer Änderungsbedarf.

### **Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirkes: Moosach**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 13, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:

Der BA 10 nimmt das Ergebnis der Hochhausstudie grundsätzlich positiv zur Kenntnis und äußert folgende Anmerkungen bzw. Anregungen:

- die **Qualitätskriterien** haben auf die Typologie Hochhaus bezogen keine spezifische Bedeutung. Sie haben **bei allen Gebäudetypen** Berücksichtigung zu finden. Insbesondere sind die gesellschaftliche Relevanz und der Nutzen für Klima und Nachhaltigkeit wichtig.
- Der Planungsprozess inklusive dem vorletzten Schritt 4 (Bebauungsplan) könnte die Realisierung von im Stadtbild verträglichen und **gewünschte Hochhäusern verhindern**. Ein konkretes Beispiel ist das Vorhaben „Rathgeber AG“ am Memminger Platz.
- Unstimmigkeit, bzw. keine nachvollziehbare **Darstellung im Räumlichen Leitplan im Bereich zwischen Hanauer Straße und Riesstraße**.  
Begründung: Die Ausweisung einer Pufferzone als „Raum mit erhöhter Sensibilität“ in diesem Bereich unterbindet zukünftige ergänzende und verträgliche Hochhausentwicklungen.“

### **Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zu den Qualitätskriterien, insbesondere für Klima und Nachhaltigkeit:**  
Qualitätsanforderungen und insbesondere eine Berücksichtigung der Themen Klima und Nachhaltigkeit sind selbstverständlich bei allen Bauvorhaben von Bedeutung. Das Thema wurde in der Hochhausstudie aufgrund der im Zuge der Hochhaus-Diskussion geäußerten Bedenken und Forderungen noch einmal explizit aufgenommen.
- **zur Verhinderung von Hochhäusern durch aufgezeigte Prozessschritte:**  
Der Darstellung im Räumliche Leitplan gibt eine erste Orientierung in Bezug auf die denkbare Höhenentwicklung eines Vorhabens. Die Umsetzbarkeit eines Projekts wird unter Berücksichtigung der Stadtbildverträglichkeit, der sonstigen Qualitätsanforderungen sowie aller planungsrechtlich relevanten Faktoren im Bauleitplanverfahren geklärt.  
Aus der Hochhausstudie und den aufgezeigten Schritten im Planungsprozess lässt sich somit noch nicht auf die Realisierbarkeit von konkreten Projekten schließen.

Bei dem konkret genannten Vorhaben der „Rathgeber AG“ handelt es sich um ein Verfahren der Baugenehmigung auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Nr. 2081 vom 10.03.2015). Die beantragten Abweichungen von

den Festsetzungen des Bebauungsplans konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht genehmigt werden. Die Hochhausstudie war hier nicht entscheidungsrelevant.

- **zur Darstellung im Räumlichen Leitplan im Bereich Hanauer Straße / Riesstraße:**

Im Rahmen der Vorbereitung der Bewerbung um den UNESCO Welterbe-Status für den Olympiapark (Stadtratsbeschluss vom 25.04.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15313) erfolgte eine gesonderte Vertiefung für den Olympiapark in einer städtebaulichen Studie und die Übernahme dieser Erkenntnisse in die Hochhausstudie. So wird die Einrichtung einer sog. „Pufferzone“ empfohlen, in der als Richtwert eine maximale Gebäudehöhe von 40 m gilt, auch für mögliche Gebäude der Höhenstufe 3 (Quartierszeichen). Dies ist allerdings nicht als pauschale Beschränkung zu verstehen, sondern jeweils in einer detaillierten Einzelfallbetrachtung zu prüfen; Ausnahmen sind nach Durchführung von Verträglichkeitsprüfungen und abhängig von deren Ergebnis im Einzelfall möglich siehe Vortrag, Punkt 3.3.2, Seite 19 f.

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Anregungen sind mit obenstehenden Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

**Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirkes: Milbertshofen-Am Hart**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 15, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung: Der Bezirksausschuss 11 nimmt die Hochhausstudie 2023 mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis und gibt zudem folgende Stellungnahme ab:

- Die Herabstufung im Umgriff der olympischen Anlagen auf die niedrigste Raumkategorie A im Räumlichen Leitplan wird begrüßt.
- Die Bitte wird geäußert, in der Diskussion **viel Raum für eine ästhetische und gestalterische Beurteilung** (zu Punkt 1.3) einzuräumen.
- Es besteht die Forderung nach einer verbindlichen (nicht nur nach Bedarf) **Besetzung eines Preisgerichts (Jury) durch Repräsentant\*innen aller Themen**, entsprechend der geforderten Qualitätskriterien.

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zur Forderung nach Raum für ästhetische und gestalterische Beurteilung:** Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt die Einschätzung, dass ästhetische Aspekte nicht einheitlich und messbar festgeschrieben werden können. Auch eine breit geführte Diskussion wird oft kein eindeutiges „Richtig oder Falsch“ zum Ergebnis haben. Dennoch müssen gestalterische Aspekte einen hohen Stellenwert haben. Grundsätzlich können städtebauliche Qualität, Ästhetik, Gestaltqualität als Ziele des Aufstellungsbeschlusses und in der Wettbewerbsauslobung deutlich verankert werden. Fallbezogen ist auch eine Befassung der Stadtgestaltungskommission möglich. In der Realisierungsphase können beispielsweise der Einsatz eines

Gestaltungsbeirats und eines Gestaltungsleitfadens die Qualitätssicherung in der Umsetzung unterstützen (siehe Vortrag, Punkt 3.4.4 Schritt 5, Seite 32).

- **zur Besetzung eines Preisgerichts:**

Die Beurteilung der Qualitäten eines Entwurfs erfolgt im Rahmen der durchzuführenden Wettbewerbe durch ein qualifiziert besetztes Preisgericht. Dessen Zusammensetzung ist durch Beschluss des Stadtrats vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) festgelegt. Danach werden Preisgerichte so besetzt, dass ein\*e sachverständige\*r Berater\*in die entsprechende Fachlichkeit besitzt.

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Anregungen sind mit obigen Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

**Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes: Schwabing-Freimann**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 16, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung: Der Bezirksausschuss 12 hat der Hochhausstudie 2023 in der Sitzung vom 31.01.23 einstimmig zugestimmt.

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

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- Die Grundlagenkarte zum Denkmalschutz kann mit einer aktuellen Datengrundlage fortgeschrieben werden. Die genannten Objekte sind somit nun enthalten.

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Grundlagenkarte Denkmalschutz wurde mit Stand der Denkmalliste vom 16.02.2023 in der Hochhausstudie (siehe Anlage 1, Kap 03, Seite 34 f.) aktualisiert. Es ergibt sich kein weiterer Änderungsbedarf.

**Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes: Bogenhausen**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 18, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung: Der Bezirksausschuss 13 hat folgende Stellungnahme zur Hochhausstudie 2023 mehrheitlich beschlossen:

**Allgemeine Bemerkungen:**

- die sprachliche Neufassung wird begrüßt; sie führt zu einer besseren Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit;
- **Verbindlichkeit der Studie** und Anwendung: die Diktion erscheint in der Überarbeitung der Hochhausstudie moderater, die Parameter dadurch interpretierbar; es wird befürchtet, dass sich die Entscheidungsgremien nur sehr bedingt an diese halten;

- Darstellung: die **Grafik zur Höhenstufe 5** (siehe Anlage 1, Seite 77) erscheint manipulativ; der untere Teil des Hochhauses verschwindet im Gegensatz zu den Grafiken zu den Höhenstufen 2 bis 4 hinter den prägenden Traufen der Umgebung;

#### **Sichtachsen / Sichtraumstudie:**

- Vorwurf einer **fehlenden Objektivität in den Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen (SVU) und Mängeln in der „Sichtraumstudie München“**: z.B. sei bei der Schlossanlage Nymphenburg nur die zentrale Mittelachse betrachtet, nicht aber das weitläufige Schlossrondell. Aufgrund dieser Mängel:
- Forderung nach einer **Reduzierung der Höhe der geplanten Hochhäuser an der Paketposthalle** auf 60 – 80 m Höhe wegen unverträglicher Beeinträchtigung für das Schloss Nymphenburg;
- Fehlende **Berücksichtigung einer Sichtachse im Stadtbezirk Bogenhausen** (Johanneskirchner Straße in Richtung Schwabing); Befürchtungen eines Schadens für das gewachsene Münchner Stadtbild und die Münchner Dorfensembles.

#### **Stadtklimatische Auswirkungen:**

- das Thema des Münchner Stadtklimas, insbesondere die Fragen, inwieweit **Hochhausbebauungen im Süden** negative Auswirkungen auf die Windströme / Durchlüftung und Abkühlung der nördlich liegenden Bezirke haben, wird in der Hochhausstudie vermisst; das Thema sollte vor dem Hintergrund des 2019 ausgerufenen Klimanotstands einen deutlich stärkeren Stellenwert erhalten.

#### **Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

##### **zu den Allgemeinen Bemerkungen:**

- **zur Verbindlichkeit der Studie und ihre Anwendung:**  
Die Hochhausstudie hat grundsätzlich einen informellen Charakter und kann auf der gesamtstädtischen Maßstabsebene keinen planungsrechtlich verbindlichen Rahmen bilden (siehe auch Vortrag, Punkt 3.2, Seite 16). Sie ist als Regelwerk zu verstehen, das einen Rahmen bildet, jedoch in der Anwendung auch Interpretationen zulässt. Zur Anwendung der Studie im Rahmen der Bauleitplanverfahren verpflichten sich Verwaltung und Stadtrat mit vorliegendem Beschluss. Über jeden Einzelfall und die jeweiligen spezifischen Anforderungen und deren Umsetzung entscheidet der Stadtrat in den projektbezogenen Bauleitplanverfahren.
- **zur Grafik der Höhenstufe 5:**  
Die Grafiken stellen jeweils den Maßstab eines Hochhauses entsprechend einer Höhenstufe zu der umgebenden Bebauung dar. Aus diesem Maßstabsbezug heraus und der sich dadurch ergebenden entfernteren Perspektive auf ein Stadtzeichen, hat man sich bei der Grafik zur Höhenstufe 5 für eine Darstellung des Hochhauses mit niedrigeren Gebäuden im Vordergrund entschieden. Die Grafiken haben keinen Bezug zu realen Projekten und können somit auch nicht manipulativ wirken. Für jedes Projekt werden konkrete Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen mit realen Gebäudekonfiguration erstellt.

Eine Änderung der Grafik für die Höhenstufe 5 ist aus Sicht der Verwaltung somit nicht erforderlich, aber ohne Aufwand möglich. Eine Anpassung ist in der aktuellen Fassung der Hochhausstudie erfolgt (siehe Anlage 1, Kap 05 sowie Vortrag, Punkt 3.4.2, Abb. 4, Seite 27).

**zu Sichtachsen / zur Sichtraumstudie:**

• **zu Mängeln in der Sichtraumstudie:**

Die Sichtraumstudie als Anlage zur Hochhausstudie bildet eine zusätzliche Grundlage für die frühzeitige Prüfung von Sichtachsen und Sichtbeziehungen. Auftrag war zunächst die Klärung unterschiedlicher Begrifflichkeiten im Bezug auf unterschiedliche Sichtbezüge. In der Dokumentation lag der Fokus auf der weiträumigen visuellen Erfahrbarkeit der historischen Wahrzeichen der Altstadt und deren Silhouette, die für das charakteristische Erscheinungsbild Münchens von maßgebender Bedeutung ist (siehe Vortrag, Punkt 3.3.1, Seite 18 sowie Anlage 3, Punkt 3, Seite 7 ff.).

Daneben werden in der Studie die als inszenierte Stadträume besonders prägenden Sichtachsen verortet und dargestellt. Für das Schloss Nymphenburg werden die auf den Mittelbau des Schlosses ausgerichteten axialen Sichtbeziehungen aus dem Park und entlang des Kanals in ihrer besonderen Bedeutung für das Münchner Stadtbild vertieft betrachtet. Weitere Ausführungen hierzu siehe Stellungnahme des BA 9, Seite 42 f.

• **zu den geplanten Hochhäusern an der Paketposthalle:**

Die Beurteilung von Auswirkungen auf das Stadtbild durch konkrete Projekte, wie den erwähnten geplanten Hochhäusern an der Paketposthalle, war nicht Aufgabenstellung der Hochhausstudie und der ergänzenden Sichtraumstudie. Konkrete Projekte werden durch eigene Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen (SVU) detaillierter geprüft, um ergänzend zu den möglichen Auswirkungen auf das Stadtbild auch die möglichen Auswirkungen auf Stadtbezirksebene zu betrachten. Das Ergebnis der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung fließt in das Bauleitplanverfahren ein, in welchem der Stadtrat über die Festsetzung der Gebäudehöhe entscheidet (siehe auch Vortrag, Punkt 3.3.1, Seite 19).

• **zur Berücksichtigung einer Sichtachse im Stadtbezirk Bogenhausen:**

Wie oben dargestellt liegt der Fokus der Sichtraumstudie auf den Sichtbezügen zur Altstadt und einigen besonders prägenden Sichtachsen im Stadtgebiet. Nicht beauftragt war eine Dokumentation sämtlicher Sichtbezüge zu der Vielzahl weiterer, markanter und zeichenhafter Bauwerke und Ensembles im Stadtgebiet. Diese sind im Rahmen der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen (SVU) projektbezogen zu prüfen.

**zu Stadtklimatischen Auswirkungen:**

- Stadtklimatische Auswirkungen – auch für Vorhaben im Münchner Süden – sind im Zusammenhang mit konkreten Planungsprojekten zu untersuchen. Die Darstellung bzw. die Erfüllung der Qualitätskriterien (u.a. bestimmter ökologischer Kriterien) oder auch die Einhaltung des „Klimafahrplans“ in der Stadtplanung wird in geeigneter Form in den Stadtratsbeschlüssen im Rahmen der Bauleitplanverfahren dargelegt. Entsprechende Fachgutachten werden im Rahmen der Bauleit-

planverfahren erstellt. Wir verweisen auf die Ausführungen zum „Klimafahrplan“ (siehe Vortrag, Punkt 3.3.4, Seite 22 sowie Punkt 6, Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme des BA 8, Seite 40).

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Eine Anpassung der Grafik zu Höhenstufe 5 in der Studie (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 05) und der Beschlussvorlage ist erfolgt (siehe Punkt 3.4.2, Abb. 4, Seite 27). Es ergeben sich keine weiteren Änderungen in Studie oder Vortrag.

#### **Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes: Berg am Laim**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 20, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:

Der BA hat sich mit der Anhörung befasst und mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst: Dabei verweist der BA auf seinen Antrag 20-26 / B 02384 aus dem Monat Mai 2021 und die darin geforderten Herabstufungen für drei Teilbereiche.

In diesem Antrag fordert der BA die Anpassung des Entwurfs der Hochhausstudie für den Bereich Berg am Laim an die örtlichen Gegebenheiten, konkret:

1. Bereich zwischen Baumkirchner Straße, Kreillerstraße, Schatzbogen und Bahngleisen maximal als Zone II
2. Bereich rund um die Kirche St. Michael und die Baudenkmäler im historischen Ortskern von Berg am Laim zwischen Michaelianger, Else-Rosenfeld-Straße und Berg-am-Laim- / Kreillerstraße als Zone I sowie
3. Bereich zwischen Else-Rosenfeld-Straße, Michaelianger, St. Veit-Straße und Kreillerstraße als Zone I

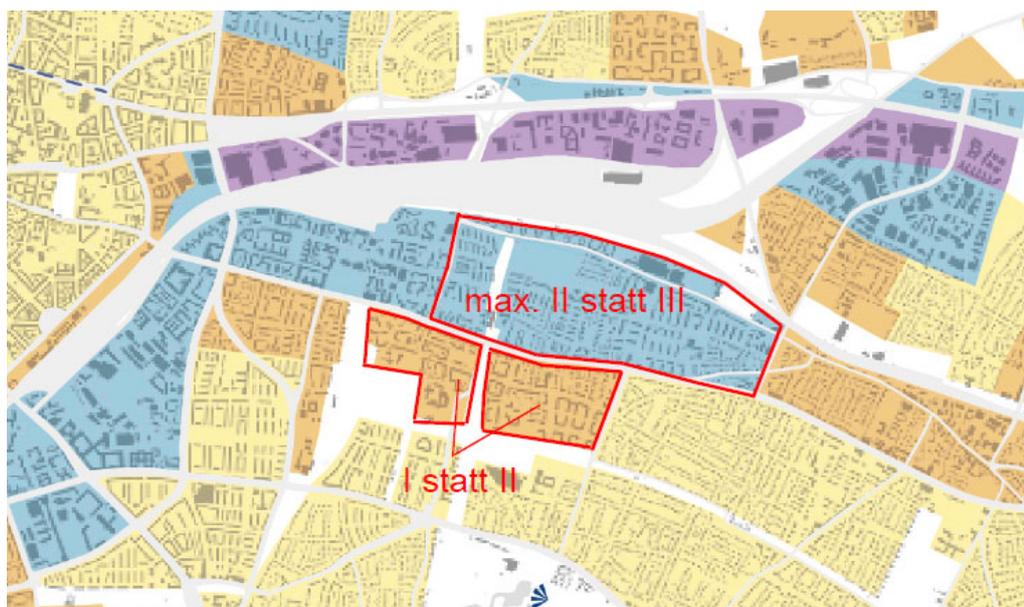


Abbildung 8: Auszug aus Antrag vom Mai 2021, Räumlicher Leitplan, 14. Stadtbezirk. Stand 01/2020

mit folgenden Begründungen (gekürzt):

zu Teilbereich 1: Widerspruch zum bestehenden Siedlungsstruktur (größtenteils gartenstadtähnliche Einfamilienhausbebauung, Mehrfamilienhäusern in überschaubarer Dimension, Siedlungen des katholischen Siedlungswerks und der Eisenbahner-Baugenossenschaft). Vorhaben in der potenziell möglichen Größenordnung wären Fremdkörper und würden die soziale und verkehrliche Infrastruktur überfordern. Die geplante Entwicklung eines 15-stöckigen Hochhauses im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2127 rechtfertige diese Einordnung nicht.

zu Teilbereich 2: mögliche Gefährdung des Erscheinungsbildes des historischen Ortskerns von Berg am Laim mit seinen Baudenkmalern durch potentielle Quartierszeichen (Überhöhung von bis zu 150 % gegenüber bestehender Traufe) in Zone II (neu: Raumkategorie B).

zu Teilbereich 3: „vergleichsweise geschlossenes Siedlungsbild“, dessen Gebietscharakter durch eine Einordnung in Kategorie II (neu: Raumkategorie B) widersprochen würde.

In Auseinandersetzung mit den Forderungen des Antrags wurde der Räumliche Leitplan im Entwurfsstand für die Anhörung der Bezirksausschüsse in Teilen angepasst. Für die übrigen Bereiche wurde an der Zuordnung der bisher verwendeten Raumkategorien festgehalten.

Der BA 14 bezieht sich in seiner Stellungnahme sowohl auf die erfolgten Anpassungen als auch auf bisher nicht erfüllte Forderungen und hält diesbezüglich an den bisherigen Begründungen fest.

- **Begrüßt werden die Herabstufungen** der Raumkategorien für einige Teilbereiche im überarbeiteten Räumlichen Leitplan, insbesondere im Gebiet zwischen Kreillerstraße, Schatzbogen, ehemaligem Rosenheimer Bahndamm und der Baumkirchner Straße (alt: Zone III / Kategorie C; neu: Zone II / Kategorie B), sowie rund um die Kirche St. Michael (alt: Zone II / Kategorie B; neu: Zone I / Kategorie A);
- Weiterhin gefordert wird **die Herabstufung des gesamten Bereichs rund um den historischen Ortskern** zwischen Ehardinger Anger, Berg-am-Laim-Straße, Michaelianger und Else-Rosenfeld-Straße als Raumkategorie A;
- Darüber hinaus gefordert wird **die Herabstufung des Bereichs rund um die Truderinger Straße** (zwischen Baumkirchner Straße, dem ehemaligen Rosenheimer Bahndamm, den Bahngleisen und dem Schatzbogen) maximal als Raumkategorie B (ehemals Zone II).

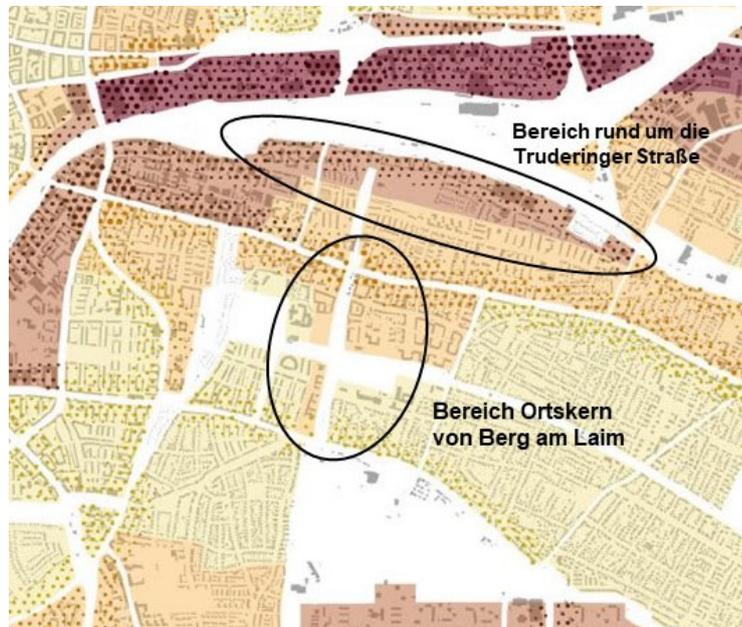


Abbildung 9 a: Auszug Räumlicher Leitplan, 14. Stadtbezirk, Stand 12/2022 (Quelle: 03 Architekten GmbH)



Abbildung 9 b: Auszug Räumlicher Leitplan, 14. Stadtbezirk, Stand 04/2023 - Anpassung (Quelle: 03 Architekten GmbH)

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

**Allgemein zur Systematik der Darstellung im Räumlichen Leitplan:**

Der Räumliche Leitplan stellt schematisch (nicht flächen- und parzellenscharf) Gebiete der Raumkategorien A, B, C und D in der Maßstabsebene eines

gesamstädtischen Konzepts dar. Die Raumkategorien sind abgeleitet aus unterschiedlichen Parametern / Grundlagen / Rahmenbedingungen (siehe Vortrag Punkt 3.4.2, Seite 26 ff.). Er ist nicht als Zielbild einer Höhenentwicklung für den gesamten jeweiligen Bereich zu verstehen, sondern er dient als Orientierung bei der Ersteinschätzung von Projekten. Des Weiteren sind die Kategorisierungen keine Vorwegnahme einer zulässigen Höhenentwicklung. Eine Aussage zur Eignung eines konkreten Standorts (Abwägungsentscheidung) kann immer nur in individueller Betrachtung des Ortes und seiner Standortfaktoren u.a. mit entsprechenden Fachgutachten geklärt und getroffen werden.

**Erläuterungen zur Schraffur „Akzentuierung“:**

Im Räumlichen Leitplan werden zusammenhängende Bereiche entlang strukturprägender Verkehrsräume oder an zentralen Orte mit der Schraffur „Akzentuierung“ gekennzeichnet. Grundidee ist, dass die Lesbarkeit und Wahrnehmbarkeit dieser Stadträume / Orte ggf. durch die Setzung von Hochpunkten gestärkt werden kann. Es handelt sich also um einen Hinweis auf eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit von und an besonderen Stadträumen, die aber im Einzelfall zu begründen und zu prüfen ist. Die Darstellung ist nicht als Zielbild für mögliche Hochhausbänder / -cluster zu lesen (siehe auch Vortrag Punkt 3.4.2, Seite 26/27).

• **zur Herabstufung im Bereich Ortskern von Berg am Laim:**

Die Zuordnung des Bereichs um den Ortskern zwischen Echardinger Anger, Berg-am-Laim-Straße, Michaelianger und Else-Rosenfeld-Straße als Raumkategorie B erfolgt aufgrund der vorhandenen Typologie im Bestand und den entsprechenden strukturellen Merkmalen für diese Raumkategorie und entspricht somit der Systematik der Hochhausstudie: Ein „Schutzbereich / Puffer“ um Denkmäler oder Ensemblebereiche ist grundsätzlich nicht vorgesehen bzw. dargestellt. Allerdings hat die Überprüfung der Forderung des BA ergeben, dass in diesem konkreten Teilbereich der Straßenverlauf der St. Michael-Straße bzw. der Else-Rosenfeld-Straße sowie die angrenzende Grünfläche nicht genau in den Räumlichen Leitplan übertragen wurde und eine redaktionelle Anpassung zur besseren Lesbarkeit sinnvoll ist. Es wird vorgeschlagen den Straßenverlauf der St. Michael-Straße bzw. der Else-Rosenfeld-Straße korrekt in weiß (entspricht Straßenraum) darzustellen und in der Konsequenz den Umgriff der dargestellten Fläche in Raumkategorie B (östlich der St. Michaelskirche) zu verkleinern (siehe Abb. 9 a / 9 b, Seite 51).

• **zur Herabstufung im Bereich um die Truderinger Straße:**

Der Bereich rund um die Truderinger Straße wird aufgrund der vorhandenen Typologie und der Lage in einem zusammenhängenden Stadtraum an der Bahnachse - einem prägenden Verkehrsraum - der Raumkategorie C zugeordnet und mit der „Akzentuierungs-Schraffur“ versehen (s.o.). Das bedeutet nicht, dass in diesem gesamten Gebiet Hochhausentwicklungen möglich, jedoch einzelne Hochhausstandorte (bis Höhenstufe 3, Quartierszeichen) grundsätzlich denkbar sind. Diese sind im Einzelfall zu begründen und zu prüfen. Die Zuordnung in die Raumkategorie C mit Akzentuierung entspricht der Systematik der Hochhausstudie. Eine Herabstufung des Bereichs in die Raumkategorie B ist aus Sicht der Verwaltung nicht begründet.

**Entscheidungsvorschlag:**

Den Forderungen des Bezirksausschusses wird im Umfang der oben dargestellten redaktionellen Anpassung für den Teilbereich St. Michael-Straße bzw. Else-Rosenfeld-Straße mit angrenzender Grünfläche entsprochen. Die Darstellung ist im Räumlichen Leitplan in der aktuellen Fassung (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 05) bereits angepasst.

Weitere Änderungen werden entsprechend der oben genannten Ausführungen behandelt und nicht übernommen.

**Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes: Trudering-Riem**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 22, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:

Der Bezirksausschuss 15 nimmt die Unterlagen zur Kenntnis und beschließt mehrheitlich folgende Stellungnahme zu verschiedenen Themenschwerpunkten (Teil I) sowie zu den Darstellungen im Räumlichen Leitplan (Teil II):

**Teil I - Grundsätzliche Erwägungen des BA 15:**

- der Hochhausbau muss der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Schaffung einer nachhaltigen, klimaneutralen Stadt dienen
- der Bezirksausschuss unterstützt eine urbane Entwicklung in Trudering-Riem unter Rücksichtnahme auf historische Strukturen und die Qualitätskriterien der Hochhausstudie;
- der Bezirksausschuss unterstützt die selbstverpflichtenden Forderungen (Leitgedanke, Qualitätskriterien, Mehrwert für die Stadtgesellschaft) und hofft auf konsequente Verfolgung;
- der Bezirksausschuss wird den informellen Charakter der Hochhausstudie ohne konkret abzuleitendes Baurecht bei künftigen Bebauungsplanverfahren im Stadtbezirk würdigen;
- der BA bittet um Überprüfung, ob die **Ziele der Hochhausstudie (Qualitätskriterien) nicht mit einer unterfütterten städtebaulichen Neuordnung** in den Städtebaulichen Entwicklungsgebieten (nach BauGB) mit Hochhäusern (und weiteren Kriterien, u.a. einer Festschreibung des Grundstückspreises, der Wohnraumbeschaffung,...) verbindlicher erreichbar sind;
- der Bezirksausschuss appelliert, den Druck der Investoren nach immer höherem Baurecht / höheren Gebäuden zu unterbinden und Hochhäuser an den Maßstab der Umgebung und der Bewohner\*innen / Anwohner\*innen anzupassen;
- Dank für die Vertiefung der „Sichtstudie München“ und „Wohnen in Hochhäusern“; der Bezirksausschuss bittet um Verifizierung / Überprüfung, ob die **SoBoN auf die Sonderform „Hochhäuser“ angewendet werden kann** und ggf. um Anpassung;
- der Bezirksausschuss regt an, Vorteile der **Unterbringung von u.a. sozialer Infrastruktur / spezifischen Wohnformen** in verschiedenen Geschossen vertiefend zu untersuchen;
- die künftige **Siedlungsentwicklung muss verstärkt der Klimaanpassung verpflichtet** sein; der Bezirksausschuss bittet um Vertiefung im weiteren Diskussionsprozess, u.a. der Themen energieeffizientes Bauen, Flächeneffizienz und deren Verankerung als wesentliche Planungsbausteine;

- der Bezirksausschuss vermisst den **Abgleich des Räumlichen Leitplans** (Zuordnung der Raumkategorien) **mit der Klimafunktionskarte** („Stadtklimaanalyse“ 2014); er fordert für seinen Stadtbezirk die **konsequente Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung** in allen weiteren Planungsverfahren und bittet um Stellungnahme.

#### **Zu Teil I nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

Wir sehen die vorgebrachten Punkte weitgehend als Bestätigung der Inhalte und Ziele der Hochhausstudie. Zu den einzelnen Punkten können wir ergänzend Folgendes ausführen:

- **zur Umsetzung von Zielen** in größeren Entwicklungsgebieten:  
Anforderungen und Ziele der Hochhausstudie können im Vorfeld einer städtebaulichen Neuordnung für größere zusammenhängende Bereichen in Rahmenplanungen vertieft bearbeitet und als konkretere Grundlage weiterer Planungsverfahren beschlossen werden (siehe Vortrag, Punkt 4.4, Seite 34 f.). Eine Festsetzung der Grundstückspreise wird mit dem Instrument der Rahmenplanung nicht möglich sein. Der Einsatz einer städtebaulichen Entwicklungssatzung nach BauGB kann nur in begründeten Einzelfällen und unter bestimmten Voraussetzungen zum Einsatz kommen.
- **zum Thema Wohnen / SoBoN:**  
Die Anwendung der SoBoN ist nicht auf bestimmte Gebäudetypologien begrenzt; sie kommt in der Bauleitplanung im Rahmen der festgelegten Regularien zur Anwendung.  
Eine geeignete Mischnutzung, zu der auch **soziale Infrastruktur und verschiedene Wohnformen** gehören, ist als grundsätzliches Ziel in den Qualitätskriterien verankert und wird am konkreten Projekt vertieft geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt;
- **zum Thema Ökologie und Klima:**  
Klimaschutz und Klimaanpassung sind Themen, die schon aktuell in allen Planungsverfahren zu bewältigen und zu berücksichtigen sind. Die Darstellung bzw. die Erfüllung der Qualitätskriterien (u.a. bestimmter ökologischer Kriterien) oder die Einhaltung des „Klimafahrplans“ in der Stadtplanung wird in geeigneter Form in den Stadtratsbeschlüssen im Rahmen der Bauleitplanverfahren dargelegt (siehe Vortrag, Punkt 3.3.4, Seite 21 f. und Punkt 3.4.3., Seite 29).  
Die **Klimafunktionskarte** ist eine wichtige fachliche Planungsgrundlage, die im Rahmen der konkreten Planungsverfahren berücksichtigt wird. Einen stadtweiten Abgleich mit komplexen Planungsparametern kann die Hochhausstudie nicht auf der Ebene des Räumlichen Leitplanes leisten. Diese Untersuchungen erfolgen standort- und projektbezogen im Rahmen von Gutachten im Bauleitplanverfahren. Zur Anwendung des „Klimafahrplans“ mit Stadtklima-Konzepten verweisen wir auf die ausführlicheren Darstellungen zur Stellungnahme des BA 8 (siehe Vortrag, Seite 40).

#### **Entscheidungsvorschlag zu Teil I der Stellungnahme:**

Die Hinweise, Anregungen und Forderungen sind im Rahmen der obenstehenden Ausführungen behandelt. Es ergeben sich keine Änderungsbedarfe in der Hochhausstudie bzw. im Vortrag / Beschluss.

## **Teil II der Stellungnahme des BA 15 - Anregungen und Änderungswünsche zum Räumlichen Leitplan:**

### **Darstellung Räumlicher Leitplan für Stadtteil:**

- der Bezirksausschuss stellt fest, dass im Stadtteil **überproportional viele Flächen der Raumkategorie D** zugeordnet sind und mit einer Akzentuierung versehen sind;  
Der Bezirksausschuss steht einer Entwicklung zu höheren Gebäuden offen gegenüber, diese muss jedoch behutsam vonstatten gehen;
- **Bereiche zur „Akzentuierung“:** der Bezirksausschuss betont ausdrücklich, dass in diesen Bereichen Qualität vor Quantität gehen muss und nur einzelne Akzente (keine Konzentration) akzeptiert werden; der Bezirksausschuss bittet um Klarstellung, ob die Akzentuierung die begrenzten Überhöhungen (nach Definition der Raumkategorien) aushebeln können;

### **zu den einzelnen Raumkategorien:**

- der Bezirksausschuss begrüßt die Zuordnung der Gartenstädte zu Raumkategorie A;
- der Bezirksausschuss fordert für das Bebauungsplangebiet „Wohnen am Riemer Park“ und die drei geplanten **Entwicklungen am Riemer Park eine maximale Höhe von 8 Vollgeschossen;**
- der Bezirksausschuss begrüßt die Einstufung des Planungsgebietes Kirchtrudering / Heltauerstraße in Raumkategorie B (Freihaltung der Sichtachse Riemer Rodelhügel – Innenstadt);
- der Bezirksausschuss fordert einen verantwortungsvoll-sensiblen und eher restriktiven Umgang bei Raumkategorien C und D, daher:
  - **Schwablfhofstraße / Drosselweg: Abstufung** von Raumkategorie C auf B, um die Gebäudestruktur fortzusetzen;  
Begründung: Bestehende Frischluftschneise Bahntrasse, Verschattung des Planungsgebietes Rappenweg, Sichtachse vom Riemer Rodelberg;
  - **Moosfeld:** der Bezirksausschuss sieht die Einstufung des Planungsgebietes in Raumkategorie C sehr kritisch (allenfalls im Übergangsbereich zur im Norden angrenzenden Raumkategorie D denkbar) und fordert eine **Rückstufung von D auf C;**
  - Messestadt West: der Bezirksausschuss fordert für das Gewerbegebiet **Messestadt West eine Rückstufung von D auf C;**

### **zur Entwicklung entlang der Willy-Brandt-Allee:**

- der Bezirksausschuss lehnt eine Siedlungsentwicklung entlang der Willy-Brandt-Allee mehrheitlich nicht kategorisch ab, sieht die Entwicklung aus vielzähligen Gründen jedoch einstimmig kritisch (Trasse der U2, verschattete Erdgeschosse, Wertigkeit / Quantität der Grün- / Freiflächen; geschützte Baumallee;...) und

formuliert folgende **Forderungen zur Siedlungsentwicklung entlang der Willy-Brandt-Allee:**

- der Bezirksausschuss lehnt die Einstufung in Kategorie C oder D ab und fordert eine Einstufung in Kategorie B;
- der Bezirksausschuss bittet um **Bewertung der Sichtbeziehung Rodelhügel – denkmalgeschützter Flughafentower;**
- der Bezirksausschuss bittet um Stellungnahme zu dem Stadtratsantrag Messestadt 2.0 (2019);
- der Bezirksausschuss bittet um Stellungnahme zum Widerspruch zwischen der Bebauung eines sich an der Willy-Brandt-Allee befindenden Grünstreifens und dem Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08833, vom 01.02.2023);
- der Bezirksausschuss bittet um Stellungnahme zum Status / zur Wertigkeit der Grünfläche entlang der Willy-Brandt-Allee (Bebauungsplan);
- der Bezirksausschuss fordert die Durchführung eines Architektenwettbewerbs unter Berücksichtigung der o.g. Bedenken;
- der Bezirksausschuss bittet um Auskunft zum aktuellen Sachstand zu der mit Schreiben vom 07.06.2020 an den BA 15 angekündigten Machbarkeitsstudie mit Bürgerbeteiligung und Beteiligung des BA 15;

**Zu Teil II der Stellungnahme nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

**zur Darstellung des Räumlichen Leitplans für den Stadtteil:**

- **zu Flächen der Raumkategorie D:**

Die Darstellung von größeren Flächen in der Raumkategorie D im 15. Stadtbezirk liegt in der vorhandenen Nutzungsstruktur bzw. den vorhandenen größeren Verkehrsachsen /-räumen begründet. Wir stellen klar, dass auch in den größeren Bereichen der Raumkategorie D keine flächige „Überformung“ mit Hochhäusern beabsichtigt ist und teilen insoweit die Forderung des BA 15 nach einer behutsamen Entwicklung mit Hochhäusern an geeigneten Standorten und mit entsprechenden Qualitätsansprüchen.

- **zur Schraffur „Akzentuierung“:**

Im Räumlichen Leitplan werden zusammenhängende Bereiche entlang strukturprägender Verkehrsräume – wie hier der A 94, der Gleistrasse, der Kreillerstraße – oder an zentralen Orten – wie hier der Willy-Brandt-Allee – mit der Schraffur „Akzentuierung“ gekennzeichnet. Grundidee ist, dass die Lesbarkeit und Wahrnehmbarkeit dieser Stadträume / Orte ggf. durch die Setzung von Hochpunkten gestärkt werden kann. Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei in der Regel an der der Raumkategorie zugeordneten Höhenstufe. Es handelt sich also um einen Hinweis auf eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit von und an besonderen Stadträumen, die aber im Einzelfall zu begründen und prüfen ist. Die Darstellung ist nicht als Zielbild für mögliche Hochhausbänder / -cluster zu lesen (siehe auch Vortrag Punkt 3.4.2, Seite 26/27).

#### zu einzelnen Raumkategorien:

- **zur Höhenentwicklung am Riemer Park:**

Die Hochhausstudie ist ein informelles Planungsinstrument, das als Orientierungsmaterial dient; sie trifft jedoch keinerlei planungsrechtliche Vorfestlegung. Die (maximale) konkrete Höhenentwicklung künftiger Gebäude in Bebauungsplangebieten wird im Planungsprozess schrittweise konkretisiert und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fixiert, siehe Vortrag, Punkt 3.4.4, Seite 30 ff.

- **zur geforderten Abstufung von Raumkategorien:**

Die Zuordnung zu den Raumkategorien erfolgte v.a. aufgrund der vorhandenen Maßstäblichkeit und Typologie im Bestand sowie der entsprechenden strukturellen Merkmale für die einzelnen Raumkategorien. Die gesamtstädtische Betrachtungsebene - die Pläne entsprechen etwa dem Maßstab 1: 85.000 - bedingt dabei eine gewisse Pauschalität der Darstellung, bei der größere Bereiche schematisch zusammengefasst werden. Dies bedeutet nicht, dass im gesamten Umgriff einer Raumkategorie Hochhausentwicklungen umsetzbar sind. Nach Vorstellung der Hochhausstudie werden Hochhäuser punktuell als probates Mittel zur Weiterentwicklung der Stadt gesehen. Ob und wo Hochhäuser gesetzt werden könnten, muss immer im Einzelfall auf Grundlage einer plausiblen städtebaulichen Begründung geklärt werden. Die projektbezogene Einzelfallprüfung, in der Regel im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens, muss dabei alle relevanten Belange, wie z.B. klimatische Auswirkungen, Verschattung, Stadtbildverträglichkeit etc. berücksichtigen.

**Bezogen auf die seitens des BA 15 genannten Bereiche** erfolgte die Zuordnung u.a. aufgrund folgender Merkmale:

- **Raumkategorien C: Schwablhofstraße / Drosselweg und Moosfeld**

Körnigkeit der Baustrukturen, gewerbliche Prägung in Abgrenzung zur anschließenden Wohnbebauung, Bahntrassen bzw. Wasserburger Landstraße als strukturprägende Elemente

- **Raumkategorien C: Moosfeld und Messestadt West:**

Körnigkeit der Baustrukturen, gewerbliche Prägung in Abgrenzung zur anschließenden Wohnbebauung, Bahntrasse bzw. Autobahn als strukturprägende Elemente, Lesbarkeit in der Stadteinfahrt/Entwicklungssachse Messestadt - Vogelweideplatz

#### zur Entwicklung entlang der Willy-Brandt-Allee:

- **zur Einstufung der Raumkategorien an der Willy-Brandt-Allee:**

Die Willy-Brandt- Allee liegt genau im Übergangsbereich der dargestellten Raumkategorie B und D. Ob und wo in diesem Übergangsbereich Hochhäuser errichtet werden könnten, muss somit auf Grundlage eines Rahmenkonzepts und im Einzelfall im Zusammenhang mit den weiteren Bausteinen der Hochhausstudie geklärt werden. Übergeordnete, aber auch detaillierte Aspekte wie z.B. die Maßstäblichkeit, Nutzungsmischung und Weiterentwicklung des Umfelds (gesellschaftlicher Mehrwert), Verkehr, Verschattungsstudien, mikroklimatische Themen sind in den Qualitätskriterien verankert. Sie werden in den

Planungsverfahren zu Hochhäusern (mit eigenen Gutachten) überprüft und über sie wird entschieden.

- **zur Sichtbeziehung Rodelhügel – Flughafentower:**  
Bei der Sichtbeziehung Rodelhügel – denkmalgeschützter Flughafentower handelt es sich nicht um eine historisch relevante Sichtachse; Auswirkungen auf den denkmalgeschützten Tower werden aber bei neuen konkreten Vorhaben im Einzelfall überprüft; der markante Aussichtspunkt „Riemer Rodelhügel“ als topographischer Aussichtspunkt mit Rundumblick wird in der Sichtraumstudie München berücksichtigt (siehe Vortrag, Punkt 3.3.1, Seite 19 und Anlage 3, Punkt 4.2, Seite 16 ff.).
- **zur Kritik an der Siedlungsentwicklung entlang der Willy-Brandt-Allee und damit zusammenhängende weitere Forderungen:**  
Das Konzept „Messestadt 2.0 – Neue städtebauliche Akzente in der Messestadt“ mit Bebauung und einer möglichen neuen Höhenentwicklung entlang der Willy-Brandt-Allee ist nicht Gegenstand der Hochhausstudie und dieses Beschlusses. Der Antrag soll gemeinsam mit anderen Anträgen und Bürgerversammlungsempfehlungen behandelt und dem Stadtrat in einer Beschlussvorlage vorgelegt werden.  
Die Forderungen betreffend Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“, eine Stellungnahme zu Status bzw. Wertigkeit der Grünfläche, die Durchführung eines Wettbewerbs, eine Auskunft zu Bürger- / Bezirksausschuss-Beteiligung zur o.g. Machbarkeitsstudie sind nicht Entscheidungsgegenstand dieser Beschlussvorlage. Diese Inhalte werden zu gegebener Zeit im Kontext mit dem oben genannten Antrag und dem weiteren Verfahren für dieses Projekt behandelt.

#### **Entscheidungsvorschlag zu Teil II der Stellungnahme:**

Die Hinweise, Anregungen und Forderungen sind im Rahmen der obenstehenden Ausführungen behandelt. Es ergeben sich keine Änderungsbedarfe in der Hochhausstudie bzw. in den Ausführungen zu Ziffer I.

#### **Teil III der Stellungnahme des BA 15: sonstige Fragen und Anmerkungen:**

- **höhere bauliche Akzente sind für den Bezirksausschuss denkbar bei:**  
der Rahmenplanung „Wasserburger Landstraße“ (jedoch nur vereinzelt),  
der Weiterentwicklung des Messgeländes, inklusive der nördlichen Freiflächen (Raumkategorie D).  
den Gewerbegebieten Messestadt West und Moosfeld;
- **Sonstige Fragen / Forderungen zu Hochhausstudie:**
  - **Grundlagenkarte Typologie:** der Bezirksausschuss bittet um eine Anpassung der Einordnung der Gewerbegebiete Schwabelhofstraße und Rappenweg als „heterogen gewerblich geprägt“, nicht „Gartenstadt / ehemaliges Dorf“;
  - **Grundlagenkarte Freiraum / Räumlicher Leitplan:** der Bezirksausschuss dankt für Aufnahme der zukünftigen Parkmeilen und gibt den Hinweis, dass

- das Bebauungsplangebiet Heltauer Straße überplant werden soll und bittet um Anpassung der Einordnung (jetzt „Parkmeile“);
- **Grundlagenkarte Entwicklungsdynamik – Handlungsräume:** der Bezirksausschuss bittet um Anpassung der Darstellung der Bebauungsplangebiete „Rappenweg“ und „5. Bauabschnitt Messestadt“ als „Stadtentwicklung“; die großflächige Ausweisung von „Stadtumbau“-Flächen entlang der Bundesautobahn A94 wird kritisch gesehen; der Bezirksausschuss bittet um Erläuterung;
  - bei weiterer **Planung / Entwicklung von Flächen entlang der Bahntrasse München – Rosenheim** bittet der Bezirksausschuss um intensive Berücksichtigung der Sichtachse Riemer Rodelhügel Richtung Alpen und der hohen Bedeutung der innerstädtischen Klima- und Frischluftschneise;

#### **Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zu denkbare höhere bauliche Akzenten:**  
Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen, sie entsprechen den Darstellungen des Räumlichen Leitplans.
- **zur Grundlagenkarte Typologie:**  
Dem Vorschlag des BA 15 wird gefolgt - die Einordnung der Gewerbegebiete Schwablhofstraße und Rappenweg wird zu „heterogen gewerblich geprägt“ angepasst;
- **zur Grundlagenkarte Freiraum / Räumlicher Leitplan:**  
Die Darstellung orientiert sich am Flächennutzungsplan (FNP); künftige Änderungen am FNP sind in den Grundlagenkarten (nach Auswertung von Kartenmaterial mit dem Stand Oktober 2018) nicht berücksichtigt.
- **zur Grundlagenkarte Entwicklungsdynamik – Handlungsräume:**  
Die Darstellung der Bebauungsplangebiete „Rappenweg“ und „5. Bauabschnitt Messestadt“ als Bereiche der „Stadtentwicklung“ ist nachvollziehbar und wird angepasst; die großflächigen Ausweisungen von „Stadtumbau“-Flächen entlang der Bundesautobahn A94 sind Gebiete mit größeren Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotenzialen; die Zuordnung entspricht der Systematik dieser Grundlagenkarte;
- **zur Planung / Entwicklung entlang der Bahntrasse:**  
Die tatsächliche Eignung eines konkreten Standorts und die Festlegung einer angemessenen Höhenentwicklung erfolgt stets durch eine projektbezogene Einzelfallprüfung und Gutachten, u.a. Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen.

#### **Entscheidungsvorschlag zu Teil III der Stellungnahme:**

Anpassung der Grundlagenkarten „Typologie“ für die oben beschriebenen Bereiche: Einordnung der Gewerbegebiete Schwablhofstraße und Rappenweg als „heterogen gewerblich geprägt“ (bereits erfolgt in aktualisierter Fassung der Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 03, Seite 40 ff.).

Anpassung der Grundlagenkarte „Entwicklungsdynamik – Handlungsräume“; für die Bebauungsplangebiete „Rappenweg“ und „5. Bauabschnitt Messestadt“ als Bereiche der „Stadtentwicklung“ (bereits erfolgt in aktualisierter Fassung der Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 03, Seite 68 ff.).

Die übrigen Anregungen sind mit obenstehenden Ausführungen behandelt.

### **Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes: Ramersdorf – Perlach**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 27, nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:  
Der BA 16 nimmt die Unterlagen zur Kenntnis und beschließt mehrheitlich folgende Anregungen und Forderungen:

- **Ergänzung des Titels** Hochhausstudie 2023 um die elementare Aussage Hochhäuser: „Ja, aber nicht um jeden Preis“
- Keine grundsätzliche Ablehnung von Hochhäusern, unter der wichtigen Voraussetzung, dass zukünftige Hochhäuser an der richtigen Stelle stehen, als städtebauliches Gestaltungsmittel Wirkung entfalten, mit dem Stadtbild und dem Stadtraum verträglich sind und auf Akzeptanz stoßen.
- erhebliche Bedenken gegen den **Räumlichen Leitplan** im Bereich des 16. Stadtbezirks. Folgende **Einwände und Änderungsanregungen** sind zu berücksichtigen:
  - **Bereich „Ensemble Ortskern Ramersdorf“**: in Teilen „verfehlt“ Darstellung in Raumkategorie A mit Akzentuierung;  
Begründung: Der Turm der Kirche muss mit seiner Höhe von knapp 60 m der einzige, prägende und solitäre Akzent des Gebiets bleiben. Ansonsten ist die Einordnung und der Schutz als Ensemble auf Dauer nicht aufrecht zu erhalten.
  - **Bereich „Ensemble Ortskern Perlach“**: im südlichen Teil „verfehlt“ Darstellung in Raumkategorie A mit Akzentuierung;  
Begründung: Bestehende Baustruktur; jede den Bestand übersteigende Höhe würde das Ensemble und das Stadtbild an dieser Stelle komplett zerstören.
  - **Bereiche „Ensemble Ortskern Ramersdorf“ und „Ensemble Ortskern Perlach“**: Anregung zur Darstellung in weiß, also ohne Zuordnung einer Raumkategorie A, analog u.a. zum „Schlüsselgarten“ Bogenhausen, der Kleingartenanlage Freimann, des Amphionparks in Moosach. Begründung: Bedarf eines besonderen Schutzes für diese Bereiche aufgrund der vielen Denkmäler und historisch geprägten Gebäuden sowie der besonderen historischen Struktur.
  - **Bereich zwischen Mittlerem Ring und Hofangerstraße (Grundlersiedlung)**: keine Akzeptanz für die Einordnung / Darstellung des Bereichs in die Raumkategorie B. Begründung: Gefahr einer beschleunigten Entwicklung von Nachverdichtungen mit „Baumassenerhöhung“ in Verfahren nach §34 BauGB.
  - **südlicher Bereich Emdenstraße, nördlich der Ständlerstraße** in die Raumkategorie B mit Akzentuierung; Einordnung nicht nachvollziehbar;
  - **Bereich Neuperlach**  
Kritik für die Darstellung des Bereichs Neuperlach in Raumkategorie C, teilweise mit Akzentuierung; Die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes mit einer Überhöhung von bis zu 150 % erscheint nicht sachgerecht. Die alleinige Bezugnahme auf Prozentsätze ist ungeeignet. Vielmehr sind

„Höchstsätze“ einzufügen; für Neuperlach sollte in der Regel eine Begrenzung von 60 m Höhe gelten; Erhalt des Alpenblicks aus bestehenden Hochhäusern;

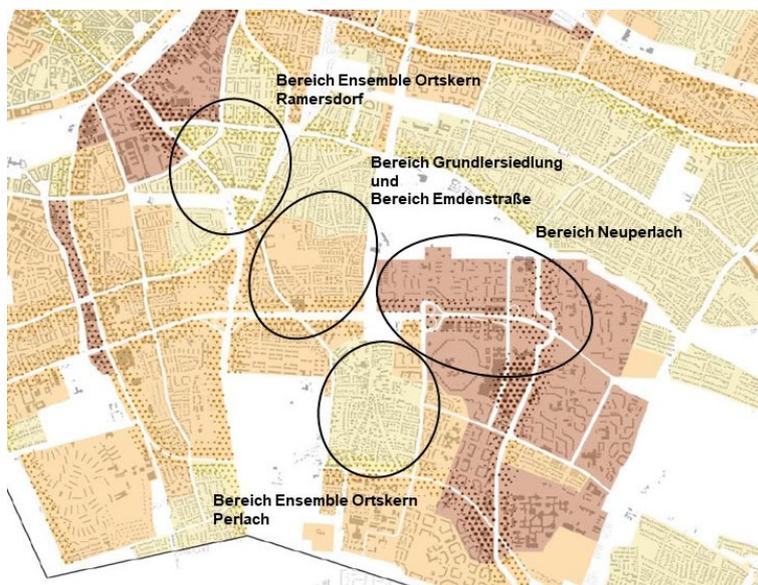


Abbildung 11 a: Auszug Räumlicher Leitplan, 16. Stadtbezirk, Stand 02/2022 (Quelle: 03 Architekten GmbH)

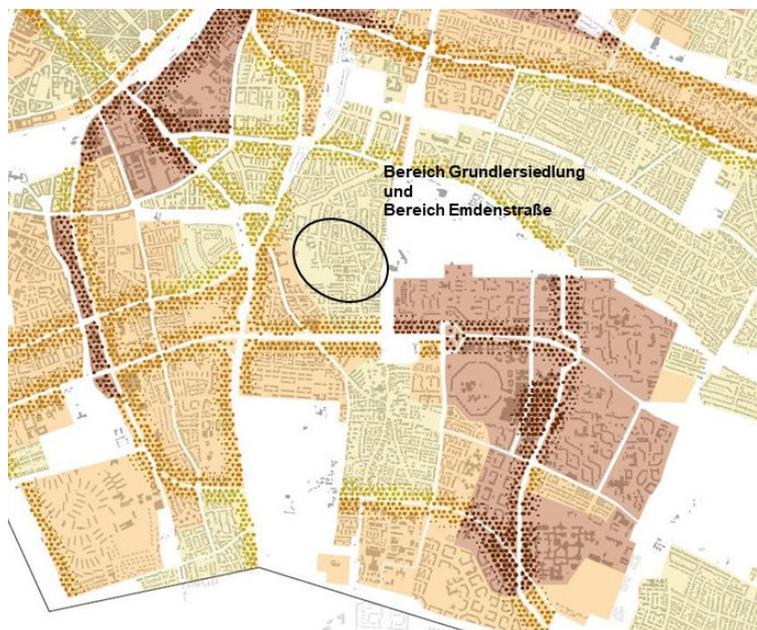


Abbildung 11 b: Auszug Räumlicher Leitplan, 16. Stadtbezirk, Stand 04/2023 - Anpassung (Quelle: 03 Architekten GmbH)

#### weitere Anliegen:

- **Beteiligung der Öffentlichkeit:** Erhebliche Bedeutung einer verbindlichen Einbindung der örtlichen Bürgerschaft bei Entscheidungsprozessen. Forderung: spätestens in Schritt 2, also **noch vor Ausformulierung der Ergebnisse der Vorstudie als Planungsziele und Eckdaten** für den

Stadtratsbeschluss, nicht nur eine Beteiligung der Bezirksausschüsse, sondern auch eine direkte Information und Beteiligung der Bürger\*innen.

Begründung: dringendes, bestehendes Bedürfnis der Bürger\*innen und der örtlichen Bezirksausschüsse bei so bedeutsamen, für das Stadtbild und die weitere Entwicklung wichtigen und prägenden Entscheidungen möglichst frühzeitig in Planungsprozesse für Hochhäuser eingebunden zu sein.

- **Forderung: verbindliche Einhaltung des Planungsprozesses** mit den dargestellten Schritten **bereits ab der Höhenstufe 2.**

Begründung: Auch eine Überhöhung von bis zu 35 % (Höhenstufe 2) führt zu so viel mehr Baumasse und höherer Bebauung, dass eine Unterscheidung (zu Höhenstufe 3) nicht gerechtfertigt erscheint, vor allem deshalb nicht, weil weite Bereiche des Stadtbezirks 16 betroffen wären.

#### **Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zur Ergänzung des Titels:**

Die sloganartige Zuspitzung „Ja, aber nicht um jeden Preis“ wird dem umfangreichen Fachkonzept nicht in seiner Gänze gerecht. Die seitens des BA geforderte Ergänzung des Titels der Hochhausstudie 2023 wird nicht befürwortet.

#### **zu Bedenken gegen die Darstellungen im Räumlichen Leitplan**

- **im Bereich der Ortskerne Ramersdorf und Perlach:**

Die beiden Ortskerne sind bereits in der niedrigsten Raumkategorie A dargestellt. Die ergänzende Schraffur „Akzentuierung“ zeigt die Möglichkeit auf, strukturprägende Verkehrsräume oder zentrale Orte städtebaulich zu gestalten, ggf. auch mit einzelnen Überhöhungen (siehe auch Ausführungen zur Stellungnahme des BA 14, Seite 52). Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei in der Regel an der der Raumkategorie (hier A) zugeordneten Höhenstufe.

- Grundsätzlich werden im Räumlichen Leitplan keine „Schutzzone“ um Denkmäler / Ensembles vorgesehen. Ob, wo und ggf. in welcher Höhe Hochhäuser geplant werden könnten, muss immer - auch in Bereichen mit Akzentuierung - im Einzelfall auf Grundlage einer plausiblen städtebaulichen Begründung und im Zusammenhang mit den Bausteinen der Hochhausstudie, u.a mit einer verbindlich durchzuführenden Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, geklärt werden. Die Wirkung von höheren Häusern / Hochhäusern auf Einzeldenkmäler, Ensembles und sonstige prägende Bauten wird im Einzelfall sorgfältig geprüft. Es besteht somit kein Anlass, eine grundsätzliche Beeinträchtigung der beiden Ortskerne aufgrund der Darstellungen im Räumlichen Leitplan anzunehmen.

Dem Vorschlag einer Darstellung in der Farbe weiß kann nicht gefolgt werden. Als Grundlage für die Darstellung im Räumlichen Leitplan dient der Flächennutzungsplan. So werden die zusammenhängend bebauten Flächen, bzw. Siedlungsflächen / Bauflächen nach FNP den Raumkategorien zugeordnet. Als weiße Fläche dargestellt werden Verkehrsflächen und Freiflächen, wie z.B. die Allgemeine Grünfläche und Sportfläche südlich der Ständlerstraße (Ortskern Perlach) oder die Allgemeine Grünfläche südlich der Wilramstraße / Kirchseeon Straße (Ortskern Ramersdorf).

- **im Bereich zwischen Mittlerem Ring und Hofangerstraße (Grundlersiedlung)**  
Die Überprüfung der dargestellten Raumkategorien des Räumlichen Leitplan im o.g. Bereich hat aufgrund der vorhandenen Bestandsstrukturen eine sinnvolle Differenzierung der Raumkategorien (in A und B) und somit Verkleinerung der Fläche der Raumkategorie B ergeben. Die Darstellung im Räumlichen Leitplan ist in der aktuellen Fassung der Hochhausstudie (siehe Anlage 1, Kap 05, Seit 82) angepasst.
- **im Bereich Emdenstraße / nördlich der Ständlerstraße:**  
Die Darstellung der Akzentuierung nördlich der Ständlerstraße entspricht der Systematik des Räumlichen Leitplans. Zusammenhängende Stadträume entlang prägender Verkehrsräume, wie hier der Ständlerstraße, werden mit der „Akzentuierungs-Schraffur“ versehen (siehe auch Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme des BA 14, Seite 52). Eine Anpassung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.
- **im Bereich Neuperlach:**  
Die Zuordnung des Bereichs Neuperlach in Raumkategorie C erfolgt aufgrund der vorhandenen Typologie im Bestand und den vorhandenen heterogenen Gebäudehöhen. Der Räumliche Leitplan stellt schematisch (nicht flächen- und parzellenscharf) Gebiete (der Raumkategorien A, B, C und D) dar, in denen potenziell eine Höhenentwicklung aufgezeigt wird. Dies bedeutet aber nicht, dass in diesen Gebieten flächige Hochhausentwicklungen denkbar sind. Eine Hochhausplanung am jeweiligen Standort (Frage der Höhe und Lage) muss immer im Einzelfall betrachtet und geprüft werden. Ob und wo in diesen Gebieten Hochhäuser gesetzt werden können, muss immer einzelfallbezogen auf Grundlage einer plausiblen städtebaulichen Begründung und im Zusammenhang mit den weiteren Bausteinen der Hochhausstudie geklärt werden. Die hohen Anforderungen an Hochhausprojekte sind u.a. über die Qualitätskriterien verankert. So sind für einen konkreten Einzelfall sowohl übergeordnete als auch detaillierte Aspekte wie z.B. Maßstäblichkeit und Proportion, eine Nutzungsmischung und Weiterentwicklung des Umfelds (gesellschaftlicher Mehrwert), Verkehr; Verschattungsstudien, mikroklimatische Themen etc. von Anfang an im Entwurf und in der Planung zu berücksichtigen.

#### zu weiteren Anliegen:

- **zur Beteiligung des Bezirksausschusses / der Öffentlichkeit:**  
Die Beteiligung der Bezirksausschüsse ist in der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (BA-Satzung) festgelegt. In der Hochhausstudie werden keine anderweitigen Aussagen zur Beteiligung der Bezirksausschüsse getroffen. Für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind die Bezirksausschüsse wichtige Partner\*innen. Daher werden diese in den entsprechenden Gremien frühzeitig über den Planungsprozess sowie die Inhalte informiert. Hierbei ist es stets erforderlich ein auf das jeweilige Projekt abgestimmtes Vorgehen festzulegen.  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Bauleitplanung durch das formelle Verfahren nach § 3 BauGB geregelt. In München hat es lange Tradition, dass diese vom Gesetzgeber verpflichtend vorgeschriebenen Beteiligungsschritte durch

informelle Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt werden, unabhängig von der Höhenentwicklung.

Auf Seite 102 der Hochhausstudie (siehe Anlage 1) wird zum Thema Öffentlichkeitsbeteiligung Folgendes für den Prozessschritt der Vorstudie aufgezeigt:

„Verwaltungsintern werden die notwendigen Entscheidungen (ggf. informelle Öffentlichkeitsbeteiligung...) für den weiteren Planungsprozess getroffen.“

Ob, wann und wie ergänzende Formate der Bürger\*innenbeteiligung vor und in einem Bauleitplanverfahren stattfinden sollen, wird somit im Einzelfall entschieden.

- **zur Forderung: verbindliche Einhaltung des Planungsprozesses bereits ab der Höhenstufe 2:**

Die unterschiedliche Wirkung von Hochhäusern im Stadtraum begründet unterschiedliche Anforderungen an die Projekte. Aus diesem Grund ist die Anwendung des Planungsprozesses und die Relevanz der Qualitätskriterien je nach Höhenstufe unterschiedlich.

Die Anwendung der Hochhausstudie mit allen Prozessanforderungen (z.B. Durchführung Wettbewerb, zweistufige Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung) ist aus Sicht der Verwaltung nicht regelmäßig schon für niedrigere Vorhaben angemessen. Gleiches gilt für den verpflichtenden Nachweis der Qualitätskriterien, darunter sind einige in Projekten mit geringer Geschossigkeit kaum umsetzbar bzw. wirtschaftlich vertretbar, beispielsweise Nutzungsmischung und öffentliche Zugänglichkeit eines Dachgeschosses. Dies bedeutet jedoch nicht, dass hohe gestalterische Anforderungen oder die Anwendung des Klimafahrplans nicht zum Tragen kommen: Diese gelten für alle Planungsprojekte, unabhängig von Hochhäusern. An besonders sensiblen Standorten können zudem die Anforderungen aus der Hochhausstudie auch bereits bei Hochhausvorhaben der Höhenstufe 2 eingefordert werden, abhängig vom Einzelfall, wie im Vortrag der Referentin unter Punkt 4.1, Seite 32 f. dargestellt.

**Entscheidungsvorschlag:**

Für einen Teilbereich zwischen dem Mittleren Ring und der Hofangerstraße: Anpassung des Räumlichen Leitplans von Raumkategorie B in Raumkategorie A, somit Änderung in der Hochhausstudie (siehe Anlage 1, Kap 05, Seit 82).

Die weiteren Anregungen und Forderungen sind mit obenstehenden Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein weiterer Änderungsbedarf.

**Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirkes: Obergiesing – Fasangarten**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 32; nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:

Der Bezirksausschuss lehnt „Hochhäuser um jeden Preis“ für die Gesamtstadt und den eigenen Stadtbezirk ab. Er schließt sich der Einschätzung zur Höhenentwicklung von Hochhausbauten in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit (30 - 60 m Höhe) an und begrüßt ökologische Bauweisen (u.a. sparsame Versiegelung und Verschattung). Darüber hinaus betont der Bezirksausschuss 17 folgende Anliegen:

- Dem Bezirksausschuss ist der Erhalt der „**Sichtachse in Richtung Alpen**“ sowie der Erhalt der sogenannten Münchner Linie wichtig.

- Er äußert die Bitte, dass eine **Stadtbildverträglichkeit in jedem Einzelfall zu prüfen** und eine **soziale (identitätsstiftende) Mischung** zu leiten ist.
- Dem Bezirksausschuss ist zudem der **Mehrwert für die Stadtgesellschaft und der Wohnungsbau wichtig**;

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zur Stadtbildverträglichkeit / Sicht auf die Alpen:**  
Die Stadtbildverträglichkeit ist als besondere Anforderung an Hochhausvorhaben in den Qualitätskriterien verankert. Die Hochhausstudie sieht vor, dass bei allen Vorhaben ab der Höhenstufe 3 (Quartierszeichen) eine Bewertung der Wirkung einer angedachten Hochhausentwicklung (ggf. in Varianten) im Stadtbild, auf relevante Sichtachsen und - fallbezogen - auf die Alpenkulisse im Rahmen einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) stattfindet.
- **zur sozialen (identitätsstiftenden) Mischung:**  
Geeignete Nutzungen mit einem gesellschaftlichem Mehrwert für die Stadtgesellschaft hängen immer auch vom Umfeld und vom Einzelstandort ab. Grundsätzlich ist Ziel, eine Nutzungsmischung und soziale Mischung in Projekten zu realisieren. Dies ist als besondere Anforderung an Hochhausvorhaben in den Qualitätskriterien verankert. Die Darstellung bzw. die Erfüllung der Kriterien wird in dem mehrstufigen Planungsprozess und in den Stadtratsbeschlüssen im Rahmen der Bauleitplanverfahren dargelegt. Darüber hinaus wird einzelfallbezogen auf Basis der Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) ein entsprechender Anteil von gefördertem und preisgebundenem Wohnungsbau ermittelt und im Zuge der Bauleitplanung festgelegt (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 06 und 07 sowie Behandlung im Vortrag, Punkt 3.3.3, Seite 20 ff.).

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Anliegen sind im Rahmen obenstehender Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

**Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes: Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 34; nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:

Der BA 19 nimmt die Hochhausstudie zur Kenntnis und befürwortet die in der Hochhausstudie genannten Qualitätsmerkmale. Positiv bewertet wird der Ansatz, die Diskussion um Hochhäuser auf bestimmte Gebiete zu begrenzen und klare Prüfkriterien festzulegen. Die Einteilung des Stadtgebiets in Raumkategorien und Höhenstufen kann bei der praktischen Umsetzung der Stadtentwicklung helfen. Die ganzheitliche Bewertung in einem Bauleitplanverfahren (nicht nur mit Aspekten der Hochhausstudie) und die Verantwortung des Stadtrats wird betont. Darüber hinaus äußert der Bezirksausschuss 19 folgende Anregungen:

- Hochhäuser mit einer Höhe von über 60 m seien aus ökologischen Gründen nicht mit dem **Klimaschutz** vereinbar, **die ökologischen Belange erforderten weitere Nachschärfung**;
- Hochhäuser mit einer Höhe von über 60 m seien aus ökonomischen und sozialen Gründen **für Wohnraum ungeeignet**;  
Um die Annahme, dass laut der Hochhausstudie eine Weiterentwicklung Münchens mit Hochhäusern unabdingbar sei, zu belegen, fehlen **Studien, die auch andere Potentiale (unabhängig von Hochhäusern) untersuchen** und aufzeigen;
- der **Versiegelungsgrad bei Hochhausbauten** sei nur optisch niedriger; durch die Unterbauung durch Tiefgaragen sei nur eine oberflächige Begrünung möglich, die einer Erwärmung kaum entgegenwirken kann;
- die vorhandene **Topographie (Höhenunterschied Münchner Süden / Norden** von über 100 m) soll bei Hochhausplanungen berücksichtigt werden;

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zur Vereinbarkeit mit dem Klimaschutz / ökologische Belange / Versiegelungsgrad:**  
Die These, wonach Hochhäuser mit einer Höhe über 60 m nicht mit dem Klimaschutz vereinbar seien, wird in dieser Pauschalität nicht geteilt. Auf die Ausführungen im Vortrag unter Punkt 3.3.4, Seite 21 f. bzw. in Anlage 2 wird verwiesen. Die Anforderungen des Klimaschutzes werden projektabhängig untersucht und bewertet.  
Kriterien zu Klimaschutz und nachhaltiger Bauweise, einschließlich der Anforderung einer minimierten Versiegelung, sind in den vorgeschlagenen Anforderungen der Qualitätskriterien enthalten (siehe Vortrag, Punkt 3.4.3, Seite 29 sowie Punkt 3.4.4, Seite 30). Auf die Anwendung des „Klimafahrplans“ in allen Bauleitplanverfahren wird verwiesen (nähere Ausführungen siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme des BA 8, Seite 40).
- **zur Eignung von Hochhäusern über 60 m für Wohnungsbau:**  
Die These, dass Hochhäuser mit einer Höhe über 60 m aus ökonomischen und sozialen Gründen für den Wohnungsbau ungeeignet seien, wird in dieser Pauschalität nicht geteilt, die Hochhausstudie zeigt jedoch die kritischen ökonomischen Rahmenbedingungen für technisch aufwändigere Projekte mit einer Höhe über 60 m Höhe für insbesondere den bezahlbaren Wohnungsbau auf (siehe Vortrag, Punkt 3.3.3, Seite 21 sowie Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 02).
- **zu Hochhäuser als Mittel für Weiterentwicklung / vergleichende Studie**  
Die Hochhausstudie beinhaltet eine Offenheit für die Hochhaustypologie als ein mögliches Gestaltungsmittel einer zukünftigen Stadtentwicklung, nicht für das Ziel einer möglichst hohen Zahl an Hochhäusern. Es war nicht Auftrag der Hochhausstudie Modellvergleiche für andere Typologien zu untersuchen.
- **zur vorhandene Topografie:**  
Die besondere Topografie Münchens ist in der Grundlagenkarte „Topografie und

Grünraumstruktur“ behandelt und wurde in der Darstellung des Räumlichen Leitplans als Rahmenbedingung berücksichtigt (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 03 sowie Behandlung im Vortrag, Punkt 3.4.1, Seite 23).

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Anliegen sind im Rahmen obenstehender Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

#### **Bezirksausschuss des 20. Stadtbezirkes: Hadern**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 36; nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:

Der BA 20 hat einstimmig beschlossen, der Hochhausstudie grundsätzlich zuzustimmen.

Die Stellungnahme fasst die wesentlichen Inhalte der Studie kurz zusammen und ergänzt folgende Anregungen:

- Dringende Empfehlung zur **Entwicklung standardisierter und messbarer Kriterien**; der Studie fehlen verbindliche und operationale Beurteilungsmaßstäbe für die Qualitätskriterien;
- **frühzeitige und verbindliche Beteiligung der Bezirksausschüsse**;
- Instrumente und Regeln für ein gelingendes **Miteinander** (u.a. keine Anonymisierung) in Hochhäusern sowie eine **Integration in die Umgebung**;
- **oberste Priorität für den Klimaschutz**;

#### **Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zur Entwicklung standardisierter / messbarer Kriterien:**  
Insbesondere gestalterische Kriterien entziehen sich einer messbaren Bewertung; sowohl der Projektumfang als auch die individuellen Standortbedingungen ermöglichen keine „gleiche Messlatte“ für alle Qualitätskriterien. Daher wurde bewusst auf detaillierte Messkriterien verzichtet. Die Wirksamkeit der Qualitätskriterien wird in der künftigen Anwendung kritisch überprüft und im Rahmen einer Evaluierung (Fortschreibung) der Hochhausstudie ggf. nachgeschärft.
- **zur frühzeitigen und verbindlichen Beteiligung der Bezirksausschüsse:**  
Die Beteiligung der Bezirksausschüsse ist in der Bezirksausschuss-Satzung geregelt. In der Hochhausstudie werden keine anderweitigen Aussagen hierzu getroffen. Für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind die Bezirksausschüsse wichtige Partner\*innen. Daher werden diese in den entsprechenden Gremien frühzeitig über den Planungsprozess sowie die Inhalte informiert. Hierbei ist es stets erforderlich ein auf das jeweilige Projekt abgestimmtes Vorgehen festzulegen.
- **zur obersten Priorität für den Klimaschutz:**  
Durch den Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Beschluss der Vollversammlung vom 20.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 wird dem Klimaschutz in der Bebauungsplanung hohe Priorität eingeräumt.

Mit der Sitzungsvorlage wurde unter anderem das Instrument des Klimafahrplanes beschlossen. Dieser ist für alle zukünftigen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verbindlich anzuwenden; unabhängig davon, ob es sich um Hochhausvorhaben handelt (siehe auch Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme des BA 8, Seite 40 f.).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gilt es jedoch gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB). Beispielweise sind neben den Belangen des Umweltschutzes auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Denkmalschutzes und der Wirtschaft zu berücksichtigen. Eine Vorrangstellung des Klimaschutzes ist durch das Baugesetzbuch rechtlich nicht vorgegeben, jedoch fließt der Belang des Klimaschutzes, u.a. durch den Klimafahrplan mit hoher Gewichtung in die einzelnen Bebauungsplanverfahren ein.

- **zu einem gelingenden Miteinander / Integration in die Umgebung:**  
Ein gut funktionierendes Miteinander lässt sich nicht in Regeln fixieren, jedoch fördern: durch gute Freiflächenangebote, gut gestaltete Erdgeschosszonen, Nutzungsmischung, etc. Diese Aspekte sind in den Qualitätskriterien der Hochhausstudie verankert und fördern – bei entsprechender Umsetzung im städtebaulichen Entwurf – gleichermaßen eine gute Integration in die Umgebung (siehe Anlage 1, Hochhausstudie 2023, Kap 06 sowie Vortrag, Punkt 3.4.3, Seite 28 ff.).

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Anliegen sind im Rahmen obenstehender Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

**Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes: Pasing-Obermenzing**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 38;

Der Bezirksausschuss 21 hat sich mit dem Beschlussentwurf befasst und hierzu einstimmig folgende Stellungnahme beschlossen:

- Der Bezirksausschuss 21 hat gegen die Vorlage keine Einwände;
- Er fordert eine frühzeitige Einbindung und intensive Diskussion bei konkreten Projekten im Stadtbezirk 21;

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

Die Beteiligung der Bezirksausschüsse ist in der Bezirksausschuss-Satzung geregelt. In der Hochhausstudie werden keine anderweitigen Aussagen hierzu getroffen. Für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind die Bezirksausschüsse wichtige Partner\*innen. Daher werden diese in den entsprechenden Gremien frühzeitig über den Planungsprozess sowie die Inhalte informiert. Hierbei ist es stets erforderlich ein auf das jeweilige Projekt abgestimmtes Vorgehen festzulegen.

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Anliegen sind im Rahmen obenstehender Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

### **Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes: Aubing – Lochhausen – Langwied**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 39; nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:  
Der BA 22 nimmt die Unterlagen zur Kenntnis, sieht die Qualität der städtebaulichen Betrachtung in den Inhalten der Hochhausstudie 2023 sehr positiv und beschließt einstimmig folgende Anregungen:

- **Vertiefung zum Thema „Klima und Nachhaltigkeit“:** hier bedarf es für einen Bewertungsmaßstab **genauerer Aussagen und Kriterien**, auch im Vergleich zu einer niedriger gehaltenen Bebauung;
- **Thema „Beteiligung der Öffentlichkeit“:** hier bedarf es einer Sicherstellung einer **möglichst frühen (bereits in der Anfangsphase - vor einem Bauleitplanverfahren)** und angemessenen (nicht nur informellen) Beteiligung der Öffentlichkeit;
- Eine **rein kommerzielle Nutzung von Hochhäusern wird kritisch gesehen**. Gewonnene Wohnfläche soll vorrangig für den Wohnungsbau reserviert werden.

### **Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zur Vertiefung des Themas „Klima und Nachhaltigkeit“ / Bewertungsmaßstab:**  
Durch den Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Beschluss der Vollversammlung vom 20.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 wird dem Klimaschutz in der Bebauungsplanung hohe Priorität eingeräumt.  
Damit wurde unter anderem das Instrument des Klimafahrplanes beschlossen. Dieser ist für alle zukünftigen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verbindlich anzuwenden;
- Ein Bewertungsmaßstab zum Thema Klima und Nachhaltigkeit ergibt sich aus den Schritten 1 „Projektidee“ und 2 „Vorstudien“. Die ermittelten Ergebnisse aus den Untersuchungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung dienen als Grundlage für einen Aufstellungs- und/oder Eckdatenbeschluss. Hier werden sie als Planungsziele formuliert und vom Stadtrat beschlossen. Im folgenden Schritt 3 „Wettbewerb“ werden sie in der Auslobung verankert.  
Gemäß o.g. Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) sollen in der Wettbewerbsauslobung zukünftig von den teilnehmenden Büros u.a. Aussagen zu folgenden Themen bzw. Nachhaltigkeitsaspekte gefordert werden:
  - Dachflächenkonzeption (Energie- und Grünkonzept)
  - Flächenbereitstellung für dezentrale Energie, Wärme-/ Kälteversorgung
  - Energieeffizienz der Gebäude
  - Konzept zur Durchlüftung und zu Freihaltezonen (Klimaanpassung)
  - Großbaumstandorte
  - Konzept zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung
  - Flächenbereitstellung für den Umweltverbund, insbesondere für den ÖPNV
  - Rad- und Fußwegekonzept
  - Konzept Quartiersgaragen und Fahrradparken
  - Konzept zur Reduzierung der öffentlichen und privaten MIV-Flächen

Die Inhalte der „Modellstadt 2030“ werden Anlage zur Wettbewerbsauslobung.

Eine weiterführende Standardisierung der Bewertungskriterien scheint uns allerdings nicht zielführend, da jedes Hochhaus als Einzelfall zu betrachten ist und auch so behandelt werden sollte, um ein optimales Ergebnis hinsichtlich aller Qualitätskriterien zu erreichen.

- **zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Anfangsphase:**  
Auf die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme des BA 9, Seite 41 f. wird verwiesen.  
Eine sehr frühe Beteiligung der allgemeinen Öffentlichkeit in der Anfangsphase, d.h. bevor der Stadtrat überhaupt die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens beschlossen hat scheint uns im Regelfall nicht zielführend.  
Informationsveranstaltungen können im Einzelfall sinnvoll und angemessen sein.
- **zur Nutzung von Hochhäusern:**  
Grundsätzlich ist es Ziel einen möglichst großen Anteil an Wohnungsbau in Projekten zu realisieren. Auf Basis der Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wird ein entsprechender Anteil von gefördertem und preisgebundenem Wohnungsbau ermittelt und im Zuge der Bauleitplanung festgelegt (siehe Vortrag, Punkt 3.3.3, Seite 20 f.).

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Anliegen sind im Rahmen obenstehender Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

#### **Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes: Allach-Untermenzing**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 40; nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:  
Einstimmiger Beschluss über die Stellungnahme inklusive Anregungen zur Darstellung im Räumlichen Leitplan, konkret für einzelne angeführte Teilbereiche innerhalb des 23. Stadtbezirkes:

- Der **Stadtteil erscheint generell nicht geeignet für Hochhäuser**. Hochhäuser, aber auch generell sehr hohe Häuser würden den Charakter des 23. Stadtbezirks empfindlich stören. Auch bei Akzentuierungen sei Zurückhaltung geboten. Der Bezirksausschuss teilt aber die Einschätzung, dass Bereiche um den Allacher Bahnhof parallel zur Bahnlinie, insbesondere das Industriegebiet östlich der Bahn sowie das Gebiet nördlich der Otto-Warburg-Straße am ehesten für eine etwas höhere Bebauung geeignet sind.
- **Zustimmung zur Darstellung der Bereiche Ortskern Allach und Ortskern Untermenzing** sowie weitere Teile des 23. Stadtbezirks in der Raumkategorie A im Räumlichen Leitplan.

#### **Anregungen / Forderungen zu Änderungen im Räumlichen Leitplan:**

- **Herabstufung der Raumkategorie B zu Raumkategorie A** in dem Teilbereich westlich der Bahngleise und nördlich der Ludwigsfelder Straße: Begründung: Die

Beibehaltung der Traufhöhe (Raumkategorie A) entlang des regionalen Grünzugs erscheint geeigneter.

- **Herabstufung der Raumkategorie C zu Raumkategorie B** in dem Teilbereich westlich der Bahnlinie zwischen Ludwigsfelder Straße und Hintermeierstraße (nördlich und südlich des Allacher Bahnhofs);  
Begründung: Gewährleistung einer besseren Harmonisierung mit der westlich gelegenen Bebauung; Vermeidung einer Störung des denkmalgeschützten Allacher Dorfkerns sowie der angrenzenden Wohnbebauung; Vermeidung von Höhenentwicklungen der Raumkategorie C (Quartierszeichen) die sichtbar wären.
- **Herabstufung der Raumkategorie B zu Raumkategorie A** in dem Teilbereich östlich der Bahnlinie, südlich der Ludwigsfelder Straße im Übergangsbereich zu einem vorhandenen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet;  
Begründung: homogene Bebauung mit einheitlich (niedriger) Traufhöhe stört den Naturgenuss, die Biotopvernetzung und das Landschaftsbild deutlich weniger.
- **Herabstufung der dargestellten Raumkategorie C zu Raumkategorie B** in dem Teilbereich östlich der Bahnlinie im südlichen Übergangsbereich der Raumkategorie C zu Raumkategorie A;  
Begründung: Störung des Allacher Dorfkerns sowie die ihn umgebende niedrige Bebauung durch mögliche Quartierszeichen entlang der Bahn, im Bereich der dargestellten Akzentuierung.

Weitere Anregungen zur **Anpassung** (Verringerung / Verschiebung) der dargestellten **Kennzeichnung „Akzentuierung** geeignete Stadträume“:

- im Bereich westlich der Bahnlinie zwischen Ludwigsfelder und Hintermeierstraße (nördlich und südlich des Allacher Bahnhofs)
- im Bereich östlich der Bahnlinie
- im Bereich des Bahnhofs Untermenzing  
Begründung: Störung des dörflichen Charakters; negative Einwirkung in sensible Bereiche westlich der Bahn im und um den Ortskern Allach herum mit verhältnismäßig homogener, niedriger Wohnbebauung; städtebauliche Verträglichkeit; mögliche negative Barrierewirkung auf vorhandene Frischluftschneise.
- Zustimmung zu Akzentuierungen nur in der Höhenkategorie 2 unter Vorbehalt einer Sicherstellung, dass keine Präzedenzfälle geschaffen werden.
- bei zukünftiger Verdichtung im 23. Stadtbezirk zwingende frühzeitige Sicherung der Bedarfe der Einwohner\*innen (z.B. in den Themen Mobilität, Vermeidung sozialer Brennpunkte).

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zu den Anregungen betreffend Änderung des Räumlichen Leitplanes**  
Bei den Anliegen handelt es sich um einzelne eher kleinmaßstäbliche Anpassungen an konkrete räumliche Situationen (siehe Abb. 12 zur Stellungnahme des 23. Stadtbezirkes).  
Die Zuordnung zu den Raumkategorien erfolgte v.a. aufgrund der vorhandenen Maßstäblichkeit und Typologie im Bestand sowie den entsprechenden strukturellen Merkmalen für die einzelnen Raumkategorien. Die gesamtstädtische Betrachtungsebene - die Pläne entsprechen etwa dem Maßstab 1: 85.000 - bedingt dabei

eine gewisse Pauschalität der Darstellung, bei der größere Bereiche schematisch zusammengefasst werden.

Dies bedeutet nicht, dass im gesamten Umgriff einer Raumkategorie Hochhausentwicklungen umsetzbar sind. Nach Vorstellung der Hochhausstudie werden Hochhäuser punktuell als probates Mittel zur Weiterentwicklung der Stadt gesehen. Ob und wo Hochhäuser gesetzt werden könnten, muss immer im Einzelfall auf Grundlage einer plausiblen städtebaulichen Begründung geklärt werden. Die projektbezogene Einzelfallprüfung, in der Regel im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens, muss dabei alle relevanten Belange, wie z.B. klimatische Auswirkungen, Verschattung, Stadtbildverträglichkeit etc. berücksichtigen.

**Bezogen auf die seitens des BA 23 genannten Bereiche** erfolgte die Zuordnung u.a. aufgrund folgender Merkmale:

- **Raumkategorien C: Bereich westlich der Bahngleise zwischen Ludwigsfelder und Hintermeierstraße**  
Körnigkeit der Baustrukturen, heterogene Nutzungsstrukturen (gewerblich / gemischt), Maßstab hebt sich von der anschließenden Wohnbebauung ab, Bahntrasse und Lage am S-Bahnhof als strukturprägende Elemente, Stadteinfahrt
- **sonstige genannte Bereiche:**  
Der Räumliche Leitplan führt **grundsätzlich keine „Puffer“ oder Abstufungen** im Übergang zu Freiflächen und Schutzgebieten oder im Übergang zu niedrigeren Raumkategorien ein. Eine maßstäbliche und verträgliche Lösung muss in konkreten Planungsverfahren erarbeitet werden unter Berücksichtigung der Qualitätskriterien und der spezifischen Anforderungen des Standorts. Die Zuordnung der Bereiche in Raumkategorie B entspricht aufgrund der Bestandsstrukturen der Systematik des Räumlichen Leitplans.
- **zu den Anregungen betreffend Akzentuierungen:**  
Im Räumlichen Leitplan werden zusammenhängende Bereiche entlang strukturprägender Verkehrsräume oder an zentralen Orten mit der Schraffur „Akzentuierung“ gekennzeichnet. Grundidee ist, dass die Lesbarkeit und Wahrnehmbarkeit dieser Stadträume / Orte ggf. durch die Setzung von Hochpunkten gestärkt werden kann. Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei in der Regel an der der Raumkategorie zugeordneten Höhenstufe. Es handelt sich also um einen Hinweis auf eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit von und an besonderen Stadträumen, die aber im Einzelfall zu begründen und prüfen ist. Die Darstellung ist nicht als Zielbild für mögliche Hochhausbänder / -cluster zu lesen. (siehe auch Vortrag Punkt 3.4.2, Seite 26/27).  
Eine Anpassung der Schraffur für die seitens Bezirksausschuss angeführten Bereiche ist daher nicht erforderlich.

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Anliegen sind im Rahmen obenstehender Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

### **Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirkes: Feldmoching - Hasenberg**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 43;

Der BA 24 stimmt mit mehrheitlichem Beschluss dem Entwurf der Beschlussvorlage mit folgender Ergänzung zu:

- „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**“.

### **Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- Wir teilen die Auffassung des BA 24, wonach die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Hochhäuser ein wichtiges Kriterium für zukünftige Projekte sein muss. Die Aspekte des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, versiegelter und unterbauter Flächen, der Schaffung von klimawirksamen Freiflächen, mikroklimatischer Themen, etc. sind in der Hochhausstudie in den Qualitätskriterien für Hochhäuser verankert und werden in den Bauleitplanverfahren (auf der Basis von entsprechenden Gutachten) entsprechend „Klimafahrplan“ überprüft und bewertet.

Wie bereits im Vortrag der Referentin unter Punkt 3.3.4, Seite 21 f. dargestellt ist dieser für alle zukünftigen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verbindlich anzuwenden (Beschluss der Vollversammlung vom 20.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873).

Gemäß Klimafahrplan sind für Bebauungspläne neben Mobilitäts-, und Energie- auch Stadtklimakonzepte erforderlich. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag (jeweils soweit rechtlich möglich) sowie eine „Charta“ bei neuen Stadtquartieren umgesetzt. Für das Stadtklimakonzept sind dies hinsichtlich des **Flächenverbrauchs und der Frischluftschneisen** u.a. Festsetzungen zur städtebaulichen Dichte bzw. Kompaktheit, zur Gebäudehöhe und zur Baukörperstellung, soweit rechtliche, technische und nutzungsbedingte Gründe nicht dagegen sprechen.

Stadtklima-Konzepte werden insbesondere auf Grundlage der Klimafunktionskarte erstellt. Je nach stadtklimatischer Betroffenheit des Planungsgebiets werden sie in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe erstellt. In stadtklimatisch sensiblen Gebieten geben vertiefende Modellierungen und Untersuchungen von Bebauungs-, Be- und Durchgrünungsvarianten Planungshinweise auf stadtklimatische Anforderungen.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Anliegen sind im Rahmen obenstehender Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

### **Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirkes: Laim**

Wortlaut siehe Anlage 4, Seite 44; nachfolgend eine verkürzte Zusammenfassung:

Der BA 25 (Stellungnahme des BA-Vorsitzenden gemäß § 20 Abs. 1 Bezirksausschuss-Satzung) lehnt die vorgelegte Fassung der Hochhausstudie ab. Es wird für dieses Thema eine wesentlich bessere Einbindung der örtlichen Bevölkerung gefordert, auch sei **keine Beteiligung des Bezirksausschusses** durchgeführt worden.

Weithin werden folgende Punkte als falsch kritisiert:

- Der Bereich um das **Nymphenburger Schloss** sei als „**gesicherter Bereich**“ genauso wie der im Schreiben des BA bezeichnete „Olympiabereich“ zu sehen.
- Dass der Stadtbezirk Laim für Erhöhungen in Frage komme, sei **zu pauschal dargestellt**, daher sei eine detaillierte Überarbeitung erforderlich.
- Die möglichen **Höhenentwicklungen entlang der Bahnlinie Südseite**, Laimer Bereich (Höhe C und D) müssen hinsichtlich ihres Ausmaßes überdacht werden.
- Die geforderte **Akzentuierung der gesamten Fürstenrieder Straße** in Laim müsse hinsichtlich der Zielrichtung und Wirkung überdacht werden.
- Überlegungen aus dem STEP 2040 zu **Frischlufschneisen** müssen berücksichtigt werden.

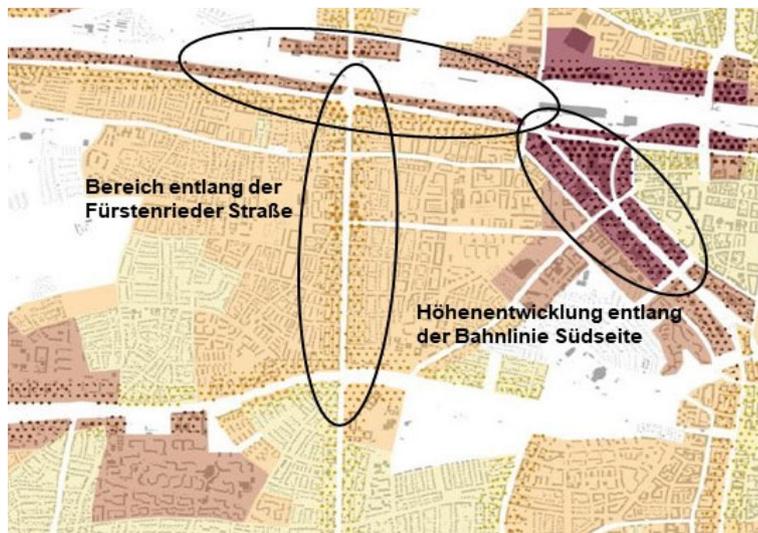


Abbildung 13 a: Auszug Räumlicher Leitplan, 25. Stadtbezirk, Stand 02/2022 (Quelle: 03 Architekten GmbH)

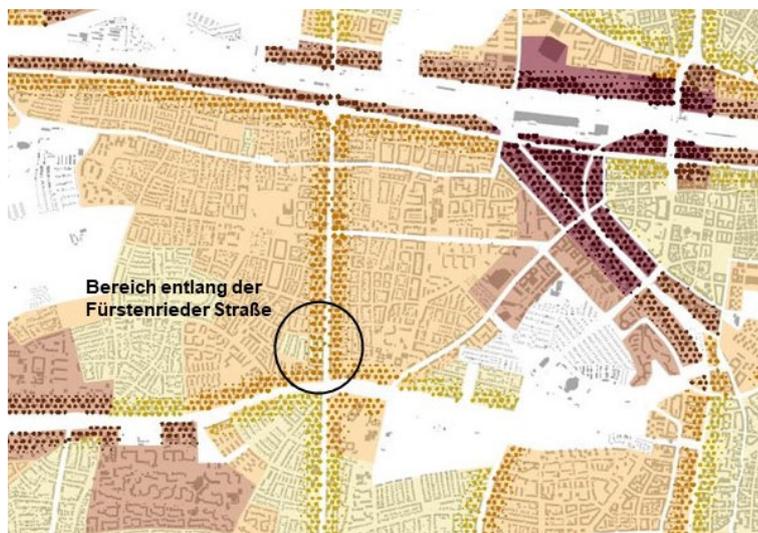


Abbildung 13 b: Auszug Räumlicher Leitplan, 25. Stadtbezirk, Stand 04/2023 - Anpassung (Quelle: 03 Architekten GmbH)

In weiteren Ausführungen (Anlage zur Stellungnahme des BA) wird das Anliegen einer Fortschreibung der Hochhausstudie grundsätzlich gewürdigt. Neben der Bitte, **Veranstaltungen für die Bürger\*innen vor Ort** durchzuführen, werden ergänzende konkrete Punkte zur weiteren Bearbeitung eingebracht:

- Überprüfung und Ergänzung / Aktualisierung folgender **Grundlagenkarten**:
  - Topographie und Grünraumstruktur: fehlende Darstellung der Wald / (Landschafts-)Parks für die Bereiche Waldfriedhof, Südpark, Freiflächen im Bereich Westbad, Baumschule;
  - Denkmalschutz: Darstellung Ensembleschutz und Gartendenkmal;
  - Gestaltqualität
  - Typologie
  - Höhenstruktur: fehlerhafte Darstellung des Bereichs zwischen Senftenauer- und Camerloherstraße, Willibald- und Rushaimerstraße mit einer prägenden Traufhöhe von mehr als 10m;
- Wunsch nach einer vertiefenden **städtebaulichen Studie für die Fürstenrieder Straße**;
- Wunsch nach einer **wirksamen Sicherung der Qualitätskriterien**;

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

- **zum Vorwurf der fehlenden Beteiligung:**  
Der Darstellung des BA 25 kann nicht gefolgt werden. Im Rahmen des Diskussions- und Beteiligungsprozesses zur Hochhausstudie 2020 und 2021 gab es vielfältige Angebote zum Meinungsaustausch. Darunter auch Formate speziell für die Bezirksausschüsse (am 01.10.2020 bei einem Treffen aller BA-Vorsitzenden; am 27.04.2021 für den BA 25 gemeinsam mit dem BA 9). Eine weitergehende, insbesondere detaillierte Diskussion lokaler Themen ist aus Sicht des PLAN für ein gesamtstädtisches Fachkonzept nicht angezeigt, insbesondere da die Hochhausstudie eben keine konkreten Standorte festlegt und der Räumliche Leitplan nicht als eine Zielplanung für die einzelnen Stadtbezirke zu verstehen ist (siehe Vortrag, Punkt 3.2, Seite 16 f.).
- **zum Schloss Nymphenburg / Olympiapark:**  
Die gesonderte Behandlung des Olympiaparks resultiert aus der Vorbereitung der Bewerbung um den UNESCO Welterbe-Status (Stadtratsbeschluss vom April 2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15313). Ein entsprechender Anlass liegt für das Schloss Nymphenburg nicht vor.  
Weitere Ausführungen siehe Ausführungen der Verwaltung zu den Stellungnahmen des BA 9 und BA 13, Seite 42 f. und 47;
- **zum Räumlichen Leitplan / pauschale Darstellung:**  
Die Zuordnung zu den Raumkategorien erfolgte v.a. aufgrund der vorhandenen Maßstäblichkeit und Typologie im Bestand sowie der entsprechenden strukturellen Merkmale für die einzelnen Raumkategorien. Die gesamtstädtische Betrachtungsebene - die Pläne entsprechen etwa dem Maßstab 1: 85.000 - bedingt dabei eine

gewisse Pauschalität der Darstellung, bei der größere Bereiche schematisch zusammengefasst werden. Dies bedeutet nicht, dass im gesamten Umgriff einer Raumkategorie Hochhausentwicklungen umsetzbar sind. Nach Vorstellung der Hochhausstudie werden Hochhäuser punktuell als probates Mittel zur Weiterentwicklung der Stadt gesehen. Ob und wo Hochhäuser möglich sind, muss immer im Einzelfall auf Grundlage einer plausiblen städtebaulichen Begründung geklärt werden. Die projektbezogene Einzelfallprüfung, in der Regel im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens, muss dabei alle relevanten Belange, wie z.B. klimatische Auswirkungen, Verschattung, Stadtbildverträglichkeit etc. berücksichtigen.

**Bezogen auf die seitens BA 25 genannten Bereiche** erfolgte die Zuordnung u.a. aufgrund folgender Merkmale:

- **Raumkategorien C und D: an der Bahnlinie Südseite / Südring**  
Körnigkeit der Baustrukturen, gewerblich geprägte Strukturen, Höhenprofil im Bestand, Radial-/Ringstrukturen der Bahntrassen als strukturprägendes Element;
- Die weitgehend einheitlich strukturierten Siedlungsgebiete werden der in Laim vorherrschenden **Raumkategorie B** zugeordnet. Dabei definiert die Traufhöhe den Bezugsmaßstab; jedoch ist eine proportionale Weiterentwicklung mit einzelnen Akzenten möglich. Somit kommt nicht „nahezu der gesamte Stadtbezirk Laim für Erhöhungen in Frage“.
- **zur Akzentuierung / städtebaulichen Studie Fürstenrieder Straße:**  
zur Darstellung der Akzentuierungen siehe Ausführungen zur Stellungnahme des BA 14 und BA 23, Seite 51 f. und 73.  
Die Fürstenrieder Straße ist als wichtige Verkehrsader sowie in ihrer Funktion als Stadtteilzentrum mit der Schraffur gekennzeichnet.  
Eine vertiefende städtebauliche Untersuchung für die Entwicklung der Fürstenrieder Straße wäre grundsätzlich denkbar, ist jedoch nicht Aufgabe der gesamtstädtischen Hochhausstudie.
- **zur Frischluftschneisen:**  
Wir verweisen auf die Ausführungen zur Stellungnahme des BA 24, Seite 73.
- **zu den Grundlagenkarten:**  
Die Grundlagenkarten zeigen für die Einzelfallprüfung grundsätzlich zu berücksichtigen Inhalte und Themen auf. Gegebenenfalls müssen jeweils aktuelle Fachkarten / Daten zusätzlich herangezogen werden. Hinweise des BA 25 zu einzelnen Korrekturbedarfen wurden in der aktuellen Fassung der Hochhausstudie (siehe Anlage 1) berücksichtigt:
  - Grundlagenkarte „Topographie und Grünraumstruktur“: Ergänzung der seitens BA angeführten Flächen: Waldfriedhof, Südpark, Freiflächen im Bereich Westbad, Baumschule;
  - Grundlagenkarte „Denkmalschutz“: Eine Überprüfung der zugrundeliegenden aktuellen Denkmalliste hat eine Neueintragung eines Ensembles aufgezeigt, die übernommen wurde: Bereich zwischen Inderstorferstraße und Saherrstraße, Joergstraße und östlich Gaishoferstraße. Daraus folgt

entsprechend der Systematik des Räumlichen Leitplans eine Darstellung dieses Bereichs in Kategorie A;

- Grundlagenkarten „Höhenstruktur“ für den Bereich zwischen Senftenauer- und Camerloherstraße, Willibald- und Rushaimerstraße;

- **zu den Qualitätskriterien:**

Die Qualitätskriterien sollen für sehr unterschiedliche Projekte und Standortbedingungen sowie über den gesamten Planungsprozess von der Projektidee bis zur Umsetzung Anwendung finden. Daher müssen die Formulierungen genügend Interpretationsspielraum lassen, um auf verschiedene Situationen eingehen zu können. Zur Sicherung der Qualitätskriterien steht ein breites Spektrum an Instrumenten zur Verfügung, wie etwa Anforderungen in Wettbewerbsverfahren, Festsetzungen im Bebauungsplan, vorhabenbezogene Bebauungspläne, städtebauliche Verträge, Gestaltungsleitfäden etc. Nicht zuletzt ist vorgesehen, die Erfüllung der Qualitätskriterien regelmäßig in Stadtratsbefassungen darzustellen, so dass Entscheidungen auf einer transparenten Basis getroffen werden können.

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Grundlagenkarten „Topographie und Grünraumstruktur“, „Denkmalschutz“ und „Höhenstruktur“ wurden für die oben beschriebenen Flächen angepasst; Im Räumlichen Leitplans wird ein neues Ensemble erfasst. Somit Änderung der entsprechenden Karten in der Hochhausstudie (siehe Anlage 1, Kap 04, Seite 84/85).

Die weiteren Anregungen und Forderungen sind mit obenstehenden Ausführungen behandelt. Es ergibt sich kein weiterer Änderungsbedarf.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher und der zuständigen Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Heike Kainz ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen im Vortrag der Referentin zur Hochhausstudie 2023 und die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Hochhausstudie 2023 in ihrer Fassung vom April 2023 (Anlage 1) wird als informelle fachliche Grundlage in den Planungsverfahren für Hochhäuser und profilüberragende Gebäude berücksichtigt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 gemäß den Ausführungen unter Punkt 3.4.4 Planungsprozess und Punkt 4.1 Anwendung der Studie in Planungsverfahren im Vortrag der Referentin anzuwenden. Dies gilt grundsätzlich für alle Vorhaben ab der Höhenstufe 3 (Quartierszeichen). Darüber hinaus ist im Einzelfall, bei besonders sensiblen Standorten, die verbindliche Anwendung der Qualitätskriterien und die Vorgaben der Hochhausstudie 2023 bereits

ab der Höhenstufe 2 (Akzent) durch die Verwaltung einzufordern.

4. Die unter Punkt 4.1 des Vortrags angeführten Schritte sind verbindlich durchzuführen, insbesondere ist demgemäß Folgendes zu berücksichtigen:
  - Verständigung der Projektbeteiligten über die Verfahrensschritte und zu erbringenden Nachweise; Absichtsbekundung des Planungsbegünstigten zu den Anforderungen aus der Hochhausstudie 2023 sowie dem Klimafahrplan der Landeshauptstadt München.
  - Durchführung Vorstudie inklusive erster Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und erster Bearbeitung der Qualitätskriterien vor Eckdaten-/Aufstellungsbeschluss und vor Planungswettbewerb.
  - Durchführung Wettbewerb / konkurrierendes Verfahren auf Basis der Vorstudie / Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und unter Einbeziehung der Qualitätskriterien in der Auslobung.
  - Berücksichtigung und Nachweis der Qualitätskriterien im Bauleitplanverfahren, ggf. Erstellung zweiter Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) vor Billigungsbeschluss.
  - Sicherung der Qualitäten in der Satzung des Bebauungsplans inklusive ergänzenden Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag. Weitere Vereinbarungen werden hier und ggf. ergänzend in einem Gestaltungsleitfaden, ggf. mit Gestaltungsbeirat verankert.
  - Qualitätssichernde Elemente in der Realisierungsphase.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 2030 zu evaluieren und dem Stadtrat einen Bericht vorzulegen, in dem dargestellt wird, ob eine Fortschreibung notwendig ist.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 in einer geeigneten Kurzfassung im Internet und als Printversion zu veröffentlichen.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

**IV. Abdruck von I.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II - BA
3. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG, SG 2, SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01 BVK, I/11-V, I/2, I/3, I/4, I/5
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/41.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3