

**Hochhausstudie  
München**

**Entwurf**



**Hochhausstudie  
München**

**Fachgutachten**

21 01 2020

# Inhaltsverzeichnis

01	Präambel	3
	Hochhausstudie München	5
	Städtebauliches Grundverständnis	7
	Aufbau der Studie	8
02	Hochhäuser für München	9
	Münchens Stadtbild	11
	Hochhäuser in München	13
	Hochhaustypologien in München	15
	Technische Rahmenbedingungen	17
03	Grundlagenkarten	19
	Topografie und Grünraumstruktur	22
	Historischer Raum – Wachstum der Stadt	26
	Höhenstruktur	30
	Denkmalschutz	34
	Gestaltqualität	38
	Typologie	42
	Freiraum	46
	Mobilitätsräume	50
	Zentralität	54
	Entwicklungsdynamik / Handlungsräume	58
04	Räumliches Bild	63
	Höhenkategorien	66
05	Zonenplan	69
	Zonenplan	70
	Zur Akzentuierung geeignete Räume	74
	Lesehilfe Zonenplan	78
06	Qualitätskriterien	80
	Städtebauliche Setzung	82
	Architektonischer Ausdruck	84
	Programmatische und Technische Anforderungen	86
07	Planungsprozess	87
08	Schluss	95
	Resümee	97
	Prozessuale Empfehlungen	99
	Entstehungsprozess der Hochhausstudie	100
	Abbildungsverzeichnis	102





# Hochhausstudie München

München wächst. Die Stadt prosperiert. Sie hat sich als eines der wichtigsten Wirtschaftszentren Europas etabliert. Diese positive Ausgangslage birgt gleichzeitig große Herausforderungen an die Münchner Stadtgesellschaft. Als kleine Residenzstadt angelegt, wird sich München weiter verändern müssen, um für die zunehmende Zahl an Einwohnern genügend Wohn- und Arbeitsraum zur Verfügung stellen zu können. Es wird notwendig sein, den bestehenden Stadtraum dichter zu nutzen, die Freiraumangebote sowie die Infrastruktur weiter auszubauen und an die sich verändernden Mobilitätsbedürfnisse anzupassen. Dabei muss das erforderliche Wachstum, bei steigenden Grundstückspreisen und Mieten, sozial- und klimaverträglich gestaltet werden.

Jede Stadt verändert sich per se, fortlaufend. München ist, durch die gesellschaftliche und technische Entwicklung, einem ständigen Wandel unterworfen. Veränderungen in der Demographie, im Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsverhalten, sowie in der Wertschöpfung führen zu einem konstant anhaltenden Anpassungsdruck. Eine Stadt muss den sich ändernden Bedingungen gewachsen sein. Es muss daher immer eine bauliche Weiterentwicklung der Stadt und, damit untrennbar verbunden, des Bildes der Stadt geben können. Hochhäuser, als urbane Gebäudetypologie und wichtiges städtebauliches Gestaltungsmittel, sind Teil dieser Weiterentwicklung. Ein ausschließlich konservierendes stadtplanerisches Handeln würde zu Stillstand führen, der eine langsame Verringerung der Standortattraktivität verursacht. Damit kann die Stadt den Bedürfnissen seiner Einwohner und Unternehmen nicht mehr gerecht werden.

Die Hochhaustypologie, mit ihrem effizienten Bodenverbrauch, erlebt aus diesen Gründen in Europa aktuell eine Renaissance. In vielen vergleichbaren europäischen Städten, wie Wien und Zürich, werden auch höhere Hochhäuser mittlerweile häufig als Wohnhochhäuser entwickelt und gebaut. Bisher hat man in München noch keinen eindeutigen Standpunkt in der Hochhausdebatte gefunden. Es war die berechtigte Sorge um das historische Stadtbild, die 2004 zu einem Bürgerentscheid führte, generell keine Bauten über 100m und innerhalb des Mittleren Rings gar keine Hochhäuser zu gestatten. Die damalige polemische Diskussion und die noch heute nachvollziehbaren Ängste um das Bild der Stadt haben dazu geführt, dass die 100m als Höhenbegrenzung, obwohl rechtlich nicht mehr bindend, fixiert scheinen. Doch eine solche, städtebaulich nicht nachvollziehbare Grenze darf, aus Sicht dieser Studie, den Denk- und Gestaltungsspielraum zukünftig nicht einschränken.

München besitzt bereits eine gut eingeführte Hochhausstudie, die 1977 von Detlef Schreiber erstellt und 1995 als zweiteiliges Werk von ihm und vom Lehrstuhl von Prof. Ferdinand Stracke fortgeschrieben wurde. Die nun vorliegende Studie nutzt die Kenntnisse der vorhergehenden Hochhausstudien, basiert jedoch auf einem eigenen konzeptionellen Ansatz, der nicht nur strategisch Verdichtungsräume markiert, sondern auch den gebauten, sinnlich wahrnehmbaren Stadtraum und das Stadtbild wieder in den Fokus der Betrachtung rückt.

München ist keine Hochhausstadt, wie São Paulo oder Manhattan. Es gibt weder eine Downtown, noch eine alles beherrschende Hochhaussilhouette, wie in Frankfurt. Und doch sind Hochhäuser bereits heute ein wichtiger Bestandteil des Stadtkörpers und des Stadtbildes. Aus Sicht der Studie muss es weiterhin möglich sein, Hochhäuser, in geeigneter städtebaulicher Situation und in angemessener Höhe, als städtebauliches und gestalterisches Mittel einsetzen zu können. Die Studie bezieht sich auf die besonderen städtebaulichen Qualitäten Münchens und möchte diese weiter schärfen, um das Spezifische zu unterstützen und den Stadtkörper weiterzuentwickeln.

Hochhäuser werden als selbstverständlicher Teil der Stadt verstanden. Nur indem sich Hochhäuser, durch verständliche und wiederkehrende Prinzipien, als erkennbarer Typus zeigen, können sie ein alltäglicher Bestandteil der Stadt werden. Die städtebauliche Begründung eines Hochhausprojektes, die Angemessenheit der Proportion in Bezug auf die Umgebung, der städtebauliche und architektonische Ausdruck und der Beitrag zur Nutzungsvielfalt der Umgebung sind essenzielle Eigenschaften eines Hochhauses als selbstverständlicher Teil der Stadt.

Um der Verschiedenheit von Hochhäusern gerecht zu werden, unterscheidet die Studie Hochhäuser in ihrer Höhe, Gebäudetypologie und Nutzung. Dies ermöglicht einen differenzierten Blick auf den Gebäudetypus Hochhaus im Zusammenspiel mit der Stadtstruktur. Die Studie übernimmt die morphologische Gliederung des Stadtkörpers in einzelne Gebiete aus der vorhergehenden Hochhausstudie, geht jedoch stärker auf den spezifischen Städtebau Münchens und seine Architektur ein. Es wird die Wirkung auf den gesamten Stadtkörper, genauso wie der Blick auf das jeweilige unmittelbare stadträumliche Umfeld von Hochhäusern, beachtet. Dabei werden sowohl stadträumliche wie auch stadtgesellschaftliche Faktoren berücksichtigt. Durch den stadtgestalterischen Ansatz und die konzeptionelle Berücksichtigung der

historischen Bedeutungsräume der Stadt wird ein angemessener Umgang mit Hochhäusern in München gewährleistet. Diese Betrachtungen führen zur Definition des Zonenplans, der den Möglichkeitsraum für die Höhenentwicklung der Stadt formuliert.

Über textliche und kartographische Grundlagen werden die Rahmenbedingungen für Hochhausplanungen in München aufgezeigt. Daraus entwickelt sich ein räumliches Bild zur Gestaltung des Höhenprofils Münchens und als stadträumliche Lesart der Gebäudetypologie Hochhaus. Das räumliche Bild schlägt sich im Zonenplan, als Beurteilungsgrundlage für die Einordnung eines Hochhausstandortes, nieder. Die Eignung eines Standorts für ein Hochhaus sowie die Feststellung der möglichen Höhe, Typologie und notwendiger gesellschaftlicher Anforderungen erfolgt immer in einer individuellen Betrachtung des Ortes und des geplanten Programms, gemeinsam mit dem städtebaulichen und sozialen Umfeld. Dazu wird mit den Qualitätskriterien ein verbindlicher Katalog zu den Ansprüchen an die städtebauliche Setzung, architektonische Ausformulierung sowie programmatische und technische Anforderungen an Hochhausprojekte gesetzt. Für den Entwurf dienen die Qualitätskriterien als klare Vorgabe und sollen zur entwerferischen Auseinandersetzung mit ihnen anregen. Die Anwendung der Hochhausstudie wird durch den mehrstufigen Planungsprozess definiert. Dieser legt für die verschiedenen Planungsphasen, von der Projektentwicklung bis zur Umsetzung, die notwendigen Schritte und erforderlichen Nachweise, zur Qualitätssicherung ergänzend zum Bebauungsplanverfahren, fest. In der Anwendung unterstützt die Hochhausstudie alle an Hochhausplanungen und -projekten Beteiligten und Interessierte.

Die vorliegende Studie wurde im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München erstellt. Die Sichtweisen des Denkmalschutzes sind ebenso in die Bearbeitung der Studie eingeflossen wie die Aspekte der Freiraumplanung, der Mobilität und der sozialen Einbindung. Dabei wurden auch die funktionalen und rechtlichen Rahmenbedingungen von Hochhäusern berücksichtigt. Die Hochhausstudie ist ein anwendungsorientiertes Fachgutachten, das Möglichkeiten untersucht und Empfehlungen gibt, die auf einer klaren städtebaulichen Haltung basieren. Die Studie ersetzt weder weiterführende Stadtentwicklungspläne oder detailliertere Rahmenpläne zu einzelnen Gebieten, noch dient sie als Legitimationsgrundlage für einzelne Hochhausstandorte. Zur Ermittlung der Standorteignung in Bezug auf das Hochhausvorhaben wird es weiterhin individuelle

Voruntersuchungen geben. Daneben muss sich jedes Hochhausvorhaben in einem städtebaulichen und architektonischen Wettbewerb der fachlichen und politischen Diskussion stellen.

Mit der vorliegenden Hochhausstudie werden die möglichen städtebaulichen Chancen durch Hochhäuser für die Weiterentwicklung des Stadtbildes und des Stadtkörpers der Landeshauptstadt München aufgezeigt. Ziel der Studie ist es, einen objektiven Umgang mit der Gebäudetypologie Hochhaus in München zu fördern und die Planung sowie den wichtigen Dialog durch die eingeführten Hilfsmittel, Grundlagenkarten, Zonenplan, Qualitätskriterien und Planungsprozess auf einer fundierten Grundlage führen zu können.

# Städtebauliches Grundverständnis

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

Der jedem zugängliche öffentliche Raum ist das Wesentliche an der europäischen Stadt. Der europäische Städtebau definiert sich über den öffentlichen Stadtraum und vertritt damit immer die öffentlichen Interessen.

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

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

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

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

Damit Hochhäuser als gliederndes Element innerhalb der Stadtstruktur wirken, ist die Angemessenheit der Höhe im Verhältnis zum Kontext der umgebenden Stadtstruktur ausschlaggebend. In die Hochhausstudie wird die Maßstäblichkeit durch die eingeführten Höhenkategorien und die Typologien der Stadtstruktur einbezogen. Nicht jede der Strukturen ist für Hochhäuser geeignet, oft genügt ein vertikaler Akzent.

Hochhäuser können nur funktionieren und akzeptiert werden, wenn sie ein alltäglicher Teil der Stadt

werden. Bereits heute gibt es eine große Zahl an Hochhäusern in München, meist im näheren Wohn- und Arbeitsumfeld jedes Stadtbewohners. Diese Hochhäuser werden als selbstverständlicher Teil der Stadt wahrgenommen. Gut in die jeweilige Stadtstruktur eingebunden, können Hochhäuser mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität eine deutliche Bereicherung für die Stadt und deren Silhouette sein.

Hochhäuser sollen Teil der Stadt sein und sich durch Prinzipien als wiedererkennbarer Typus zeigen. Es geht nicht um die Selbstdarstellung privaten Kapitals, sondern um einen Rahmen, in dem Architektur einen adäquaten Ausdruck für die Bedeutung des Ortes und des Programms finden muss. Nicht jeder Ort eignet sich für eine profilüberragende Bebauung.

Qualität durch klare Regeln: Hochhäuser mit städtebaulicher, architektonischer und programmatischer Qualität entstehen nur in einem transparenten, politisch gewollten und von der Stadtgesellschaft mitgetragenen Prozess. Die Qualitätssicherung muss durch den mehrstufigen Planungsprozess unterstützt werden.

Qualität durch Konkurrenz: Architekturqualität entsteht am besten im ergebnisoffenen Wettstreit konkurrierender Ideen. Nur ein Projekt mit einer klaren und nachvollziehbaren entwerferischen Haltung zur stadträumlichen Einbindung, dem architektonischen Ausdruck und zum Nutzungsprogramm kann eine adäquate Antwort auf den Ort und die Verantwortung des Gebäudes gegenüber der Allgemeinheit liefern und damit eine Bereicherung für München sein. Eine klare, nachvollziehbare entwerferische Haltung entsteht durch die Auseinandersetzung mit dem Ort, den Qualitätskriterien und der eigenen planerischen Interpretation dieser.

# Aufbau der Studie

Die Hochhausstudie definiert Regeln, wie Hochhäuser in München stadträumlich gesetzt und architektonisch ausformuliert werden und, wie die gesellschaftlichen Interessen Berücksichtigung finden können. Dies geschieht immer in Relation zum Umfeld, den städtebaulichen Gegebenheiten, dem Bedeutungsraum und den historischen und kollektiv erlebten Bezügen. Die Hochhausstudie hält mit ihren textlichen und kartografischen Grundlagen, dem Zonenplan und den Qualitätskriterien Werkzeuge bereit, die einer dezidiert formulierten städtebaulichen Haltung und einem räumlichen Bild folgen.

Die Anwendung der Hochhausstudie wird durch den Planungsprozess (Kap. 07) definiert. Dieser legt für die verschiedenen Planungsphasen, von der Projektentwicklung bis zur Umsetzung, die notwendigen Schritte und erforderlichen Nachweise, zur Qualitätssicherung ergänzend zum Bebauungsplanverfahren, fest.

Über textliche und kartographische Grundlagen werden die Rahmenbedingungen für Hochhausplanungen in München aufgezeigt. Die textlichen Grundlagen (Kap. 02) klären den städtebaulichen und historischen Rahmen für Hochhäuser in München und führen in die Typologie, ihre Chancen und Abhängigkeiten ein. Dieses Wissen wird in den kartografischen Grundlagen (Kap. 03) auf den Stadtraum Münchens angewandt. Dabei wird die Stadt in unterschiedlichen Themenfeldern, in Bezug auf die Setzung von Hochhäusern,

untersucht. Die Grundlagenkarten dienen als Orientierungshilfe bei der genauen Betrachtung von Hochhausstandorten.

Daraus entwickelt sich ein räumliches Bild (Kap. 04) zur Gestaltung des Höhenprofils Münchens und als stadträumliche Lesart der Typologie Hochhäuser. Das räumliche Bild schlägt sich im Zonenplan, als Beurteilungsgrundlage für die Einordnung eines Hochhausstandortes, nieder.

Der Zonenplan (Kap. 05) zeigt, als Synthese der Grundlagenkarten und des räumlichen Bildes, den Möglichkeitsraum für Hochhäuser. Der Zonenplan ist nicht parzellenscharf, er lässt die Bestimmung einer möglichen Höhenkategorie für einen Standort zu und definiert den Bezugsmaßstab für eine Höhenentwicklung im entsprechenden Stadtgebiet. Die Eignung eines Standorts für ein Hochhaus sowie die Feststellung der möglichen Höhe, Typologie und notwendiger gesellschaftlicher Anforderungen erfolgt immer in einer individuellen Betrachtung des Ortes und des geplanten Programms, gemeinsam mit dem städtebaulichen und sozialen Umfeld.

Dazu wird mit den Qualitätskriterien (Kap. 06) ein verbindlicher Katalog zu den Ansprüchen an die städtebauliche Setzung, architektonische Ausformulierung sowie programmatische und technische Anforderungen an Hochhausprojekte gesetzt. Für den Entwurf dienen die Qualitätskriterien als klare Vorgabe und sollen zur entwerferischen Auseinandersetzung mit ihnen anregen.

Elemente der Studie:



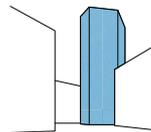
Planungsprozess  
(Anwendung der Studie - Definition der Planungsschritte)



Textliche Grundlagen



Grundlagenkarten

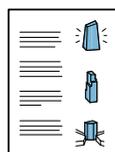


Räumliches Bild



Zonenplan

(Rahmen für Hochhäuser in München - Möglichkeitsraum für Hochhausentwicklungen)



Qualitätskriterien  
(Ansprüche an Hochhäuser - Vorgaben für die Planung)

## **02 Hochhäuser für München**



## Münchens Stadtbild

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

Dies ist nicht außergewöhnlich für eine Residenzstadt, schließlich konnte man mit der königlichen Macht die jeweiligen städtebaulichen Vorstellungen auch ideal umsetzen. Die Besonderheit Münchens ist, dass diese Tradition, den Stadt- und Freiraum städtebaulich zu inszenieren, auch später vom Bürgertum weitergeführt wurde. Die auf Sparsamkeit und Pragmatik bedachte Stadtplanung Theodor Fischers zu Beginn des 20. Jh. war auf der einen Seite ein Gegenentwurf zur verschwenderischen Pracht der Bayerischen Könige, auf der anderen Seite wurde das bürgerliche Bauprogramm, wie die Schulen, genutzt, um mit Ecktürmen als Vertikale die neuen Stadtteile, ihre Mitte und ihre Plätze zu inszenieren. Fischers leicht geschwungenen

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

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



Blick vom Monopteros auf die Münchner Altstadt

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

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



Städtische Berufsschule am Elisabethplatz, München

## Hochhäuser in München

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

Erst nach dem Ersten Weltkrieg, infiziert durch den technischen Aufschwung und die Bilder aus Amerika, wurden in allen deutschen Städten Hochhäuser diskutiert. Auch in München brachte 1921 Herman Sörgel mit den ersten Skizzen zu einem Hochhausring rund um die Altstadt die Diskussion in Schwung. Eine erste Kommission erarbeitete Rahmenrichtlinien und stellte fest, dass ein Hochhaus „bei der oft öden Gleichförmigkeit und Charakterlosigkeit mancher moderner Straßenzüge [...] an rechter Stelle das Straßenbild ganz außerordentlich zu beleben und zu wahrhaft künstlerischer

Wirkung zu steigern im Stande ist.“<sup>1</sup> Otho Orlando Kurz entwarf kurzerhand für einige der Standorte Hochhäuser, ebenso später Theodor Fischer. Alle Entwürfe wurden von einem Ausschuss geprüft und verworfen. Geblieben ist nur das Technische Rathaus in der Blumenstraße am Altstadtring mit seinen 45m, gebaut 1928/29 von Hermann Leitenstorfer. Das Technische Rathaus blieb bis nach dem Zweiten Weltkrieg das einzige Hochhaus Münchens. München war noch keine Stadt der Dienstleistungen, der Bedarf an Büroraum fehlte gänzlich und für Wohnungen im Hochhaus fehlte damals die Finanzierung.

Das änderte sich mit dem Wiederaufbau. Getreu dem Stadtbild der aufgelockerten, autogerechten Stadt wurden die neuen Siedlungen, wie die Parkstadt Bogenhausen oder die Siemenssiedlung in Obersendling, aus flachen, mittelhohen und hohen Häusern in einer grünen Parklandschaft komponiert. Dabei entstanden in diesen Siedlungen die ersten Wohnhochhäuser Münchens, wie beispielsweise die Siemenshochhäuser von Freymuth 1952/54, als vertikale Akzente. Die Tendenz, Hochhaustypologien in den Wohnsiedlungen gezielt einzusetzen, hielt an. Der Maßstab der Siedlungen wurde größer, bis mit Neuperlach und dem Olympischen Dorf zu den Olympischen Spielen 1972 wirkliche Großsiedlungen entstanden, in denen Hochhäuser in Scheibenform oder als Großform eingesetzt wurden. Nach den Olympischen Spielen begann eine



Altes Technisches Rathaus, München

sich verstärkende Kritik an den Großsiedlungen, die auch das Hochhaus als Wohngebäudetypologie traf. Die Verdichtung am Stadtrand, wie in Neuperlach, die Maßstabsprünge, wie z.B. beim Pharaohochhaus in Oberföhring, die sozialen Probleme und die Maßlosigkeit der Spekulation führten zu einer Kritik, die Ende 1973 in der These mündete, Wohnen im Hochhaus mache krank.<sup>2</sup>

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

Das Münchner Interesse an Hochhäusern und auch die Diskussion verflachten in den 1980ern. Die wenigen Hochhäuser schafften es nicht mehr, sich markant in den Stadtraum einzubringen, wie zum Beispiel die als Brückenköpfe gedachten Hochhäuser an der Donnersberger Brücke. Erst 2004 mit dem 146m hohen Hochhaus von Ingenhoven und Overdieck & Partner am Georg-Brauchle-Ring wurde die Diskussion wieder lauter. Fast gleichzeitig fertiggestellt wurden Helmut Jahns Highlight Towers. Zwei 126 und 113m hohe Hochhäuser, die nun in der Achse der Ludwigstraße hinter dem Siegestor in Erscheinung traten. In zwei wichtigen historischen Stadträumen, dem Nymphenburger Schloss-Rondell und der Ludwigstraße, waren nun Hochhäuser in der Stadtsilhouette sichtbar. Dies und eine Reihe angekündigter oder bereits als Wettbewerbsentwurf vorliegender Hochhäuser führten zu dem durch einen ehemaligen Oberbürgermeister und einige Mitstreiter initiierten Bürgerentscheid „Initiative-Unser-München (Hochhausentscheid)“. Der Entscheid von 2004, der nur kurzfristig rechtlich bindend war, führte doch dazu, dass Politik und Projektentwickler bis heute eine Höhenbegrenzung von 100m einhalten.

Nach wie vor sind Hochhäuser auch an großräumlichen Infrastrukturen, wie am Mittleren Ring oder den Bahnflächen, kein selbstverständliches städtebauliches Gestaltungsmittel. Dass bereits einige Hochhäuser, wie das BMW Hochhaus, als Wahrzeichen Teil des Stadtbildes sind, wird oft übersehen. München ist eine städtebaulich sorgfältig gedachte Stadt, die in einigen Teilen eine hervorragende Stadtarchitektur in besonderen Stadt- und Freiräumen hat. Die Stadt ist in wesentlichen Teilen substanziell gefestigt, die Hochhaustypologie wird nie die dominante Rolle wie in anderen Städten spielen. Trotzdem sollte man sich der städtebaulichen Möglichkeiten, mit Hochhäusern Stadträume zu gestalten, sie durch die Zeichenhaftigkeit besser lesbar zu machen und sie als Maßstabsvermittler zwischen den großen Infrastrukturbauten und der gebauten Stadtstruktur zu nutzen, nicht verschließen.

<sup>1</sup> S.58 „München - Stadt der Träume“, Karl Stankiewicz, München 2005

<sup>2</sup> „Wir haben noch keine allgemeinen Anhaltspunkte dafür, dass das Wohnen im Hochhaus allgemein krank macht,“ erwidert Dr. Hubert Abreß, Staatssekretär im Bundesstädtebauministerium, „immerhin sei schon erwiesen, dass Kinder aus oberen Stockwerken eher verhaltensgestört seien als andere Kinder.“

S.61 „München - Stadt der Träume“, Karl Stankiewicz, München 2005

## Hochhaustypologien in München

Baurechtlich sind alle Gebäude, deren letzter Fußboden über 22,0 m liegt, Hochhäuser<sup>1</sup> und es greifen, um den Brandschutz zu gewährleisten, die Hochhaus-Richtlinien<sup>2</sup>. Ab einer Höhe von 60 m werden zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. ein zweites Treppenhaus, erforderlich. Um trotz der steigenden Anforderungen Hochhäuser in einem wirtschaftlichen Rahmen realisieren zu können, wird mit zunehmender Höhe des Hauses eine größere Grundrissfläche pro Stockwerk notwendig. D.h. je höher das Hochhaus, desto weiter wächst der Baukörper, durch die notwendigen Fluchttreppen und Installationsflächen, in die Breite. Aufgrund dieser Gesetzmäßigkeit haben sich in München gewisse Höhen und Kubaturen als Standard etabliert. In der Regel sind dies XIV - XVIII Geschosse mit ca. 45-60m und darüber Hochhäuser mit ca. 80-115m.

Als Gebäudetypologien von Hochhäusern gibt es neben klassischen Türmen, die zum Teil auch aus einem Sockel oder Blockrand herauswachsen, Hochhausscheiben und komplexe Großstrukturen. Bis auf wenige Ausnahmen aus den 1970er Jahren beschränken sich die Münchner Hochhaustypologien auf Hochhaustürme. Projekte als Ausnahmen davon, wie z.B. Arabella-Hochhaus, Pharao-Haus, Gebäudekomplex Schwanthalerhöhe, Olympisches Dorf sind zum Teil gut in die jeweiligen städtebaulichen Ensembles eingebunden. Die bestehenden Hochhaustürme in München stehen meist einzeln,

oder in kleinen Gruppen des gleichen Typs. Hochhäuser in München sollten als vertikales, gut proportioniertes und lesbares städtebauliches Element in Erscheinung treten und immer als Teil einer städtebaulichen Konstellation gedacht werden. Bei dichten Hochhausclustern oder Reihungen besteht die Gefahr der Verklumpung der Volumen in der Fernwirkung bzw. in der perspektivischen Wahrnehmung aus dem Stadtraum, wodurch die einzelnen, möglicherweise wohl proportionierten, Hochhäuser zu einer als problematisch wahrgenommenen, undifferenzierten Masse verschmelzen.

Die Hochhausstudie nimmt die in München etablierten Höhen von Hochhäusern auf. Da die städtebauliche Wirkung eines Hochhauses auch von der umgebenden Stadtstruktur abhängt, werden fünf Höhenkategorien - von durchgängiger Traufhöhe, dem städtebaulichen Akzent, dem Quartierszeichen, dem Stadtteilzeichen bis zum Stadtzeichen - eingeführt. Diese Bezeichnungen nehmen Bezug auf den Wahrnehmungsradius des Hochhauses und damit die jeweilige Bedeutung für das Umfeld bzw. die gesamte Stadt.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts versuchte man in Europa, das Hochhaus wie eine Kathedrale als Stadtkrone zu sehen. In der Mitte der Stadt an einem öffentlichen Platz in Bezug auf die wesentlichen Achsen der Stadt. Diese Vision betont bzw. überzeichnet die Aspekte der Zeichenhaftigkeit



Baustelle BMW Hochhaus und Museum, München



Stadtquartier Schwabinger Tor, Leopoldstraße, München

und der öffentlichen Nutzung von profilüberragenden Bauwerken. Die frühen Hochhäuser in Europa sollten deshalb öffentliche Gebäude sein. Die Bedeutung einer öffentlichen Nutzung für die Stadtgesellschaft entspricht der hohen Aufmerksamkeit, die ein Hochhaus in einer Stadt wie München generiert. Einige wenige private Hochhäuser, wie das BMW Hochhaus, oder das Hypo-Hochhaus (heute: HVB-Tower) haben als Konzernzentrale eine entsprechende übergeordnete Bedeutung. Die meisten Hochhäuser in München werden als Hotel-, Büro- oder Wohnbauten rein privat genutzt und verfügen über keine öffentlich zugänglichen Bereiche, weder im Erdgeschoss noch im obersten Geschoss. Hochhäuser generieren immer ein erhöhtes öffentliches Interesse. Eine breite Akzeptanz sollte durch die (teilweise) öffentliche Nutzung und Benutzbarkeit erreicht werden.

#### Wahrnehmung von Hochhäusern

Durch die flache Topografie und die niedrige Silhouette der Stadt sind Hochhäuser in München oftmals bereits aus großer Entfernung sichtbar. In der Fernwirkung reduziert sich die Wahrnehmbarkeit eines Hochhauses auf die Physiognomie (Gestalt) des Baukörpers und die Reflektion, bei großer Entfernung ist nur noch eine zweidimensionale Silhouette erkennbar. Meteorologische Bedingungen der

Atmosphäre, das Tageslicht sowie das Eigenlicht bestimmen die Wahrnehmbarkeit. Hochhäuser in München werden immer vor dem Himmel als Hintergrund wahrgenommen. Der sich stark verändernde Himmel führt zu wechselnden und vielfältigen Erscheinungen. Großen Einfluss auf die Fernwirkung hat die Materialität sowie die Gliederung und Physiognomie des Baukörpers. In der Nahwirkung bestimmen die Materialität, die Profilierung und der menschliche Maßstab den Eindruck. Die Gestaltung von Hochhäusern muss auf die Wirkung und Sichtbarkeit im Fern- und Nahbereich eingehen und überprüft werden.

<sup>1</sup> Gemäß Art. 2 Abs 4 S.1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

<sup>2</sup> Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern (HHR)

# Technische Rahmenbedingungen

## Abstandsflächen

Die nachzuweisenden Abstandsflächen erschweren oftmals die Setzung eines Hochhauses, obwohl die Typologie an einem Ort besonders gut geeignet wäre; etwa zur Klärung der Stadtstruktur, zur Schaffung eines Orientierungspunktes, oder zur Unterstützung einer Zentrenbildung oder -stärkung. Um entsprechende Hochhäuser realisieren zu können, müssen Abstandsflächen situativ verkürzt werden dürfen, solange gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Das ist im Rahmen von Bebauungsplanverfahren üblich.

## Freiflächen-, Stellplatznachweise

Eine Herausforderung bei Hochhausprojekten, insbesondere bei Wohnhochhäusern, sind häufig die nachzuweisenden Freiflächen. Hier sind kreative Formen und neue Angebote in den Blick zu nehmen: grüne und gemeinschaftlich nutzbare Dächer, öffentlich zugängliche Freiflächen auf den Sockelgeschossen, wie z.B. Freiflächen auf Erdgeschossesebene innerhalb des Gebäudes, o.ä. . Um den Stadtraum dicht nutzen zu können, muss es möglich sein, die notwendigen Freiflächen auch auf Flächen der Umgebung projizieren zu können, die dafür aufgewertet oder aktiviert werden. Damit das Hochhaus zu einem möglichen Typus städtebaulicher Planungen werden kann, sollte eine Anpassung der bisher angewandten Regeln eruiert werden. Im Zuge größerer städtebaulicher Entwicklungen bietet sich die Möglichkeit, durch die verdichtete Bauweise zusammenhängende Angebote im Projekt zu schaffen.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze stellt ebenfalls eine große Herausforderung bei Hochhausprojekten dar. Reduzierte Ansätze sind in Abhängigkeit von der Erschließungsqualität und vorliegenden Mobilitätskonzepten bereits üblich. Plausibilisierung gemäß dem tatsächlichen Bedarf, Reduktionsmöglichkeiten für beschlossene Projekte, Kompensation durch die Anwendung innovativer und vielgestaltiger Mobilitätskonzepte sollten zukünftig noch mehr in Ansatz gebracht werden.

## Immobilienwirtschaft

Hochhäuser sind ein sinnvolles städtebauliches Mittel. Für einzelne Grundstücke können sie die Wirtschaftlichkeit von Projekten verbessern. Per se sind sie jedoch durch die technischen Anforderungen teurer in der Herstellung als vergleichbare Projekte unter der Hochhausgrenze. In einer Stadt wie München wird der Beitrag von Hochhäusern

für die Sicherung von Wohn- und Büroraum immer nachrangig sein. Trotzdem sind Hochhäuser auch für die Projektentwicklung eine Möglichkeit, die Bebauung von besonderen Grundstücken (wie z.B. Vogelweideplatz) oder besondere Projekte (wie z.B. Paketpostareal/-halle) durch Hochhäuser überhaupt erst zu ermöglichen. Die hohe Ausnutzung mit einem verbundenen relativ geringen Flächenverbrauch ermöglicht die Entwicklung von Standorten mit speziellen Voraussetzungen, wie z.B. Zuschnitt des Grundstücks oder externen Faktoren (Emissionen, o.ä.). Hochhäuser in Form von Quartierszeichen sind, sowohl für Entwerfer als auch Projektentwickelnde, eine interessante Möglichkeit, einem Entwurfsprojekt eine städtebaulich begründete Akzentuierung zu geben. Mit der vorliegenden Hochhausstudie wird nicht zuletzt auch der höhere planerische Aufwand und Anspruch verdeutlicht: Die Rahmenbedingungen können entsprechend in die Projektplanung und -kalkulation aufgenommen werden. Eine eingeführte und in der Praxis etablierte Hochhausstudie bietet allen Projektbeteiligten eine hohe Planungssicherheit.

## Wohnhochhäuser

Hochhäuser sind in der Realisierung und im Unterhalt in der Regel aufwändiger und teurer als vergleichbare Projekte unter der Hochhausgrenze. Gerade für den geförderten Wohnungsbau ist dies ein Hindernis, das die Abkehr von dieser Typologie für Wohnnutzung mitverursacht hat. Potentiale bieten jedoch Hochhäuser in Form von Akzenten und Quartierszeichen, die technisch nicht allzu aufwändig sind, punktuelle Nachverdichtungen, städtebauliche Ensembles hoher baulicher Dichte mit Hochhäusern und anderen Typologien oder die Anordnung verschiedener Wohntypologien im gleichen Hochhaus.



Altes Technisches Rathaus, München

## 03 Grundlagenkarten



## Grundlagenkarten

Die Grundlagenkarten stellen gemeinsam mit den dazugehörigen thematischen Erläuterungen die Rahmenbedingungen für Hochhäuser in München dar. In einzelne Informationslayer aufgefächert, werden Aspekte gezeigt, aus denen sich das Bild von München zusammensetzt, in dessen Kontext die Hochhausfrage gestellt werden muss. Betrachtet werden der Raum Münchens, die Stadtstruktur und ihre Freiräume sowie für die Setzung von Hochhäusern relevante Parameter, wie Mobilitätsräume, Zentralität und die Dynamik der Stadt.

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

# Topografie und Grünraumstruktur

Das Stadtgebiet Münchens liegt auf einer nach Norden hin gleichmäßig abfallenden Ebene. Das topografische Relief des Raumes ist durch das keilförmig eingeschnittene Flussbett der Isar geprägt. Parallel zur Isar verlaufen im Westen die Würm und im Osten der Hachinger Bach. Charakteristisch für die Flussläufe ist die trichterförmige Aufweitung der von Süden kommenden Flusstäler nach Norden hin und die Abflachung der Hangkanten. Der Einschnitt des Isartals formt im Süden des Stadtgebietes Ost- und Weststeilhänge mit bis zu 20 Meter Höhenunterschied. Im Bereich der Kernstadt sind die Hangkanten in mehrere Geländebrüche aufgefächert und bilden auf der westlichen Isarseite mehrere Plateaus. Östlich der Isar besteht eine deutliche Hangkante in Flussnähe entlang des gesamten Verlaufs der Isar durch das Stadtgebiet. Aufgrund der insgesamt flachen Topografie sind von jeder Erhöhung aus charakteristische Weitblicke über das Stadtgebiet möglich. Städtebaulich wurden die Hangkanten durch öffentliche Bauwerke besetzt, wie z.B. auf der östlichen Hangkante Friedensengel, Maximilianeum, Gasteig, Heilig-Kreuz Kirche in Giesing, Stadion an der Grünwalderstraße und auf der westlichen Hangkante St. Margaret in Sendling, Bavaria, und damit räumlich überhöht.

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

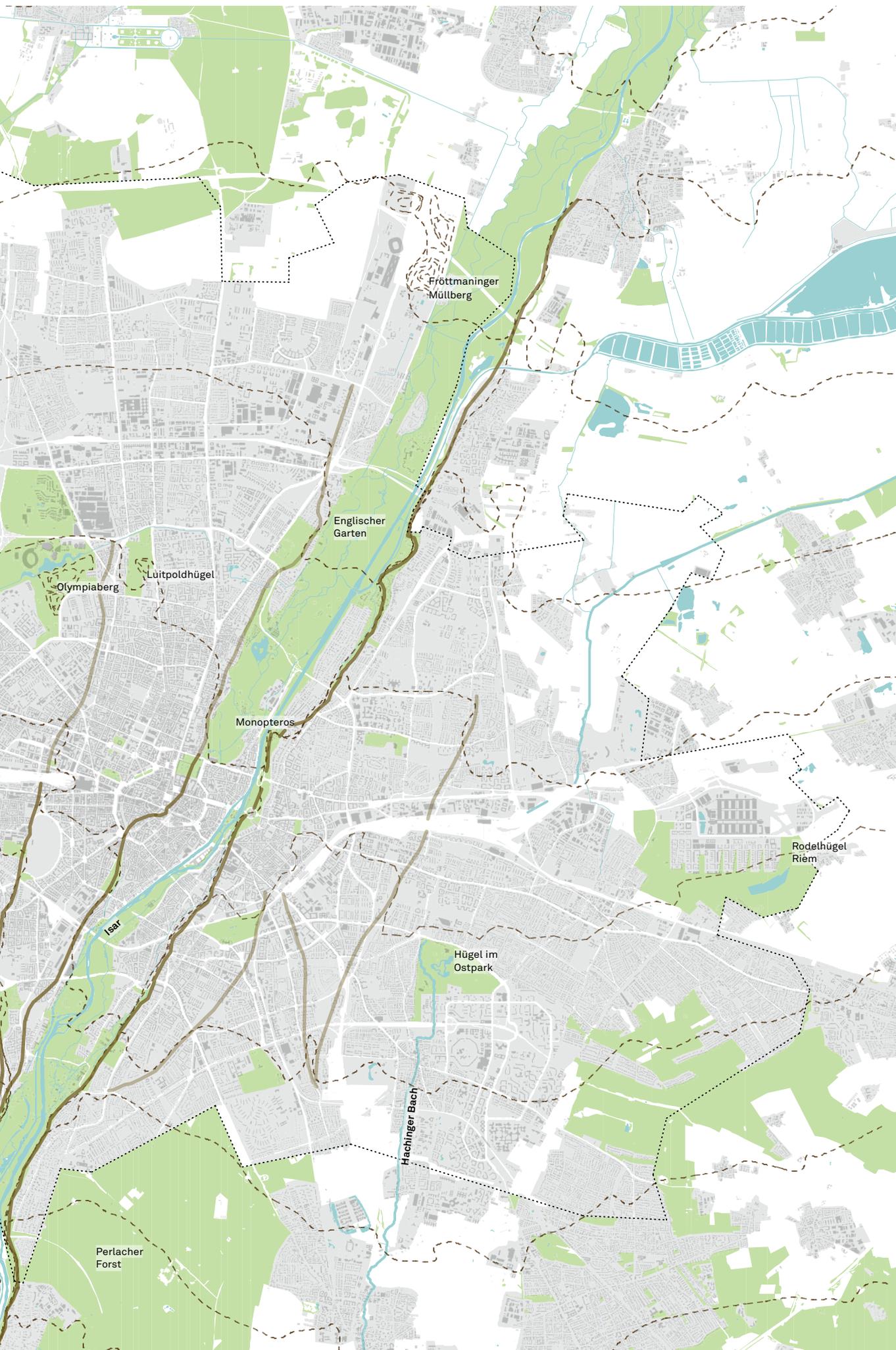
## Themenspezifische Rahmenbedingungen

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

-  Hangkante
-  Höhenlinie je 10m
-  Siedlungsfläche
-  Wald / (Landschafts-) Parks
-  Gewässer







# Historischer Raum – Wachstum der Stadt

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

Erst auf den zweiten Blick erkennt man die ehemaligen Dorf- und Ortskerne, oft sichtbar durch die Kirchen, zum Teil noch mit denkmalgeschütztem Bestand. Die Wegeverbindungen zwischen den ehemals umliegenden Dörfern und München liegen noch der heutigen Stadtstruktur zugrunde und beeinflussen so die Wahrnehmung der Stadt. Der Verlauf dieser Wege folgt meist der direkten Verbindung und ermöglicht oft von der Ferne Ausblicke auf die Stadt.

## Themenspezifische Rahmenbedingungen

- Die Dominanz der Kernstadt mit ihrer historischen Silhouette muss gewahrt werden.
- Es gab immer schon bedeutende Bezugspunkte neben der Kernstadt.
- Hochhäuser müssen in Bezug zu den in die Stadt eingeschriebenen Verknüpfungen gesetzt werden.
- Jede Epoche formt ein neues charakteristisches System von Bezugspunkten.
- Hochhäuser dürfen die relevanten (Blick-)Bezüge nicht stören und müssen das tradierte Stadtbild respektieren.

--- Historische Stadteinfahrten

--- Barocke Sichtachsen

— Historische Wegeverbindung

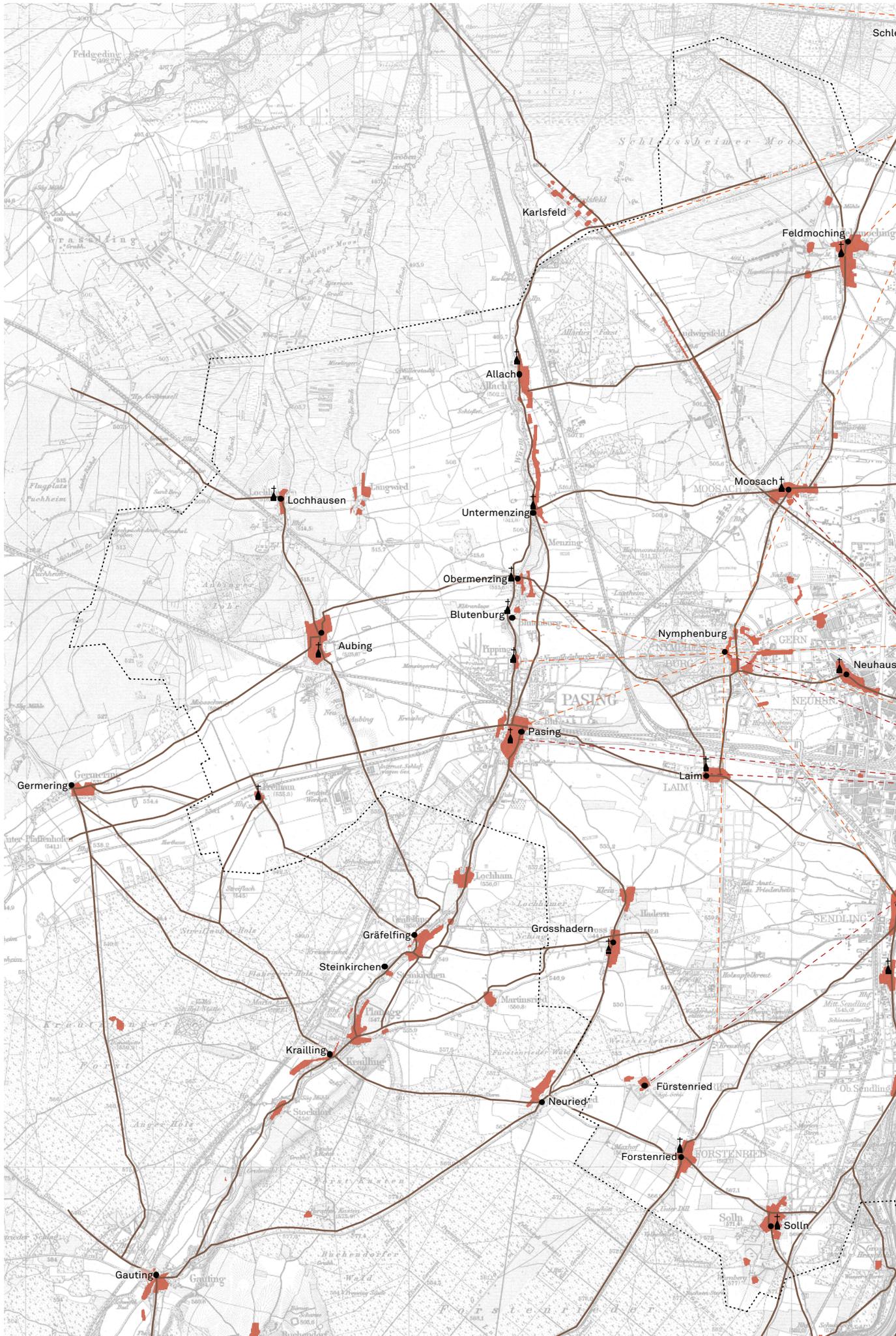
• Dorfzentrum / Schloss

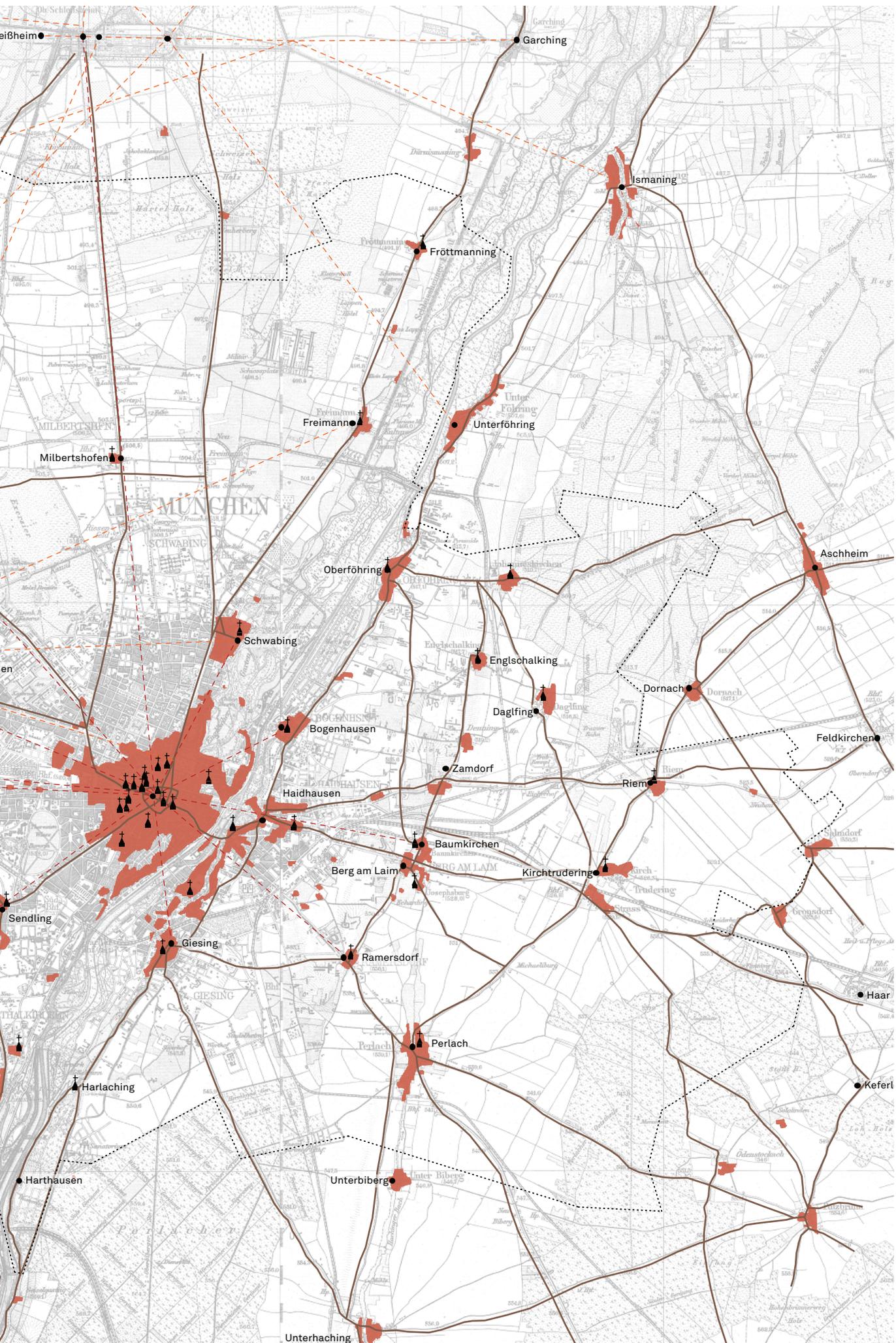
† Kirchtürme 1812

■ Dorfkerne 1812

 Hintergrund: Topografische Karte 1919







# Höhenstruktur

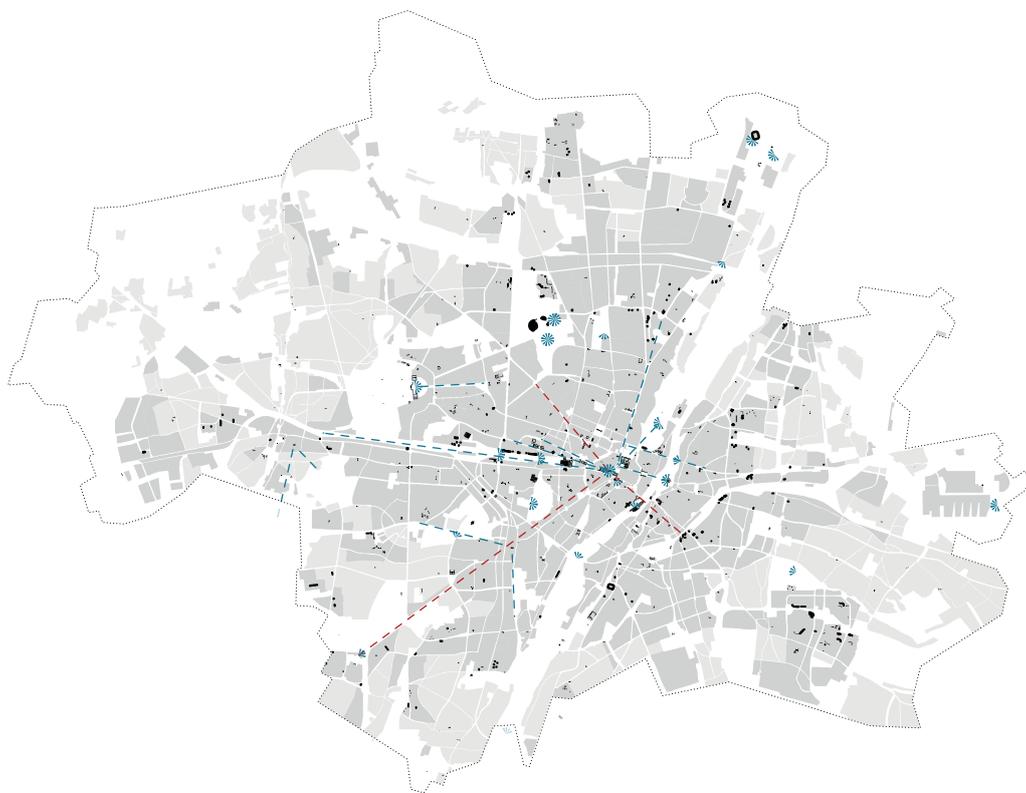
Die Wahrnehmung der Stadt ist dynamisch, d.h. sie verändert sich in Raum und Zeit. Doch gibt es auch konstante Blickbezüge historischer und zeitgenössischer Art, welche die kollektive Wahrnehmung und damit das Bild Münchens prägen.

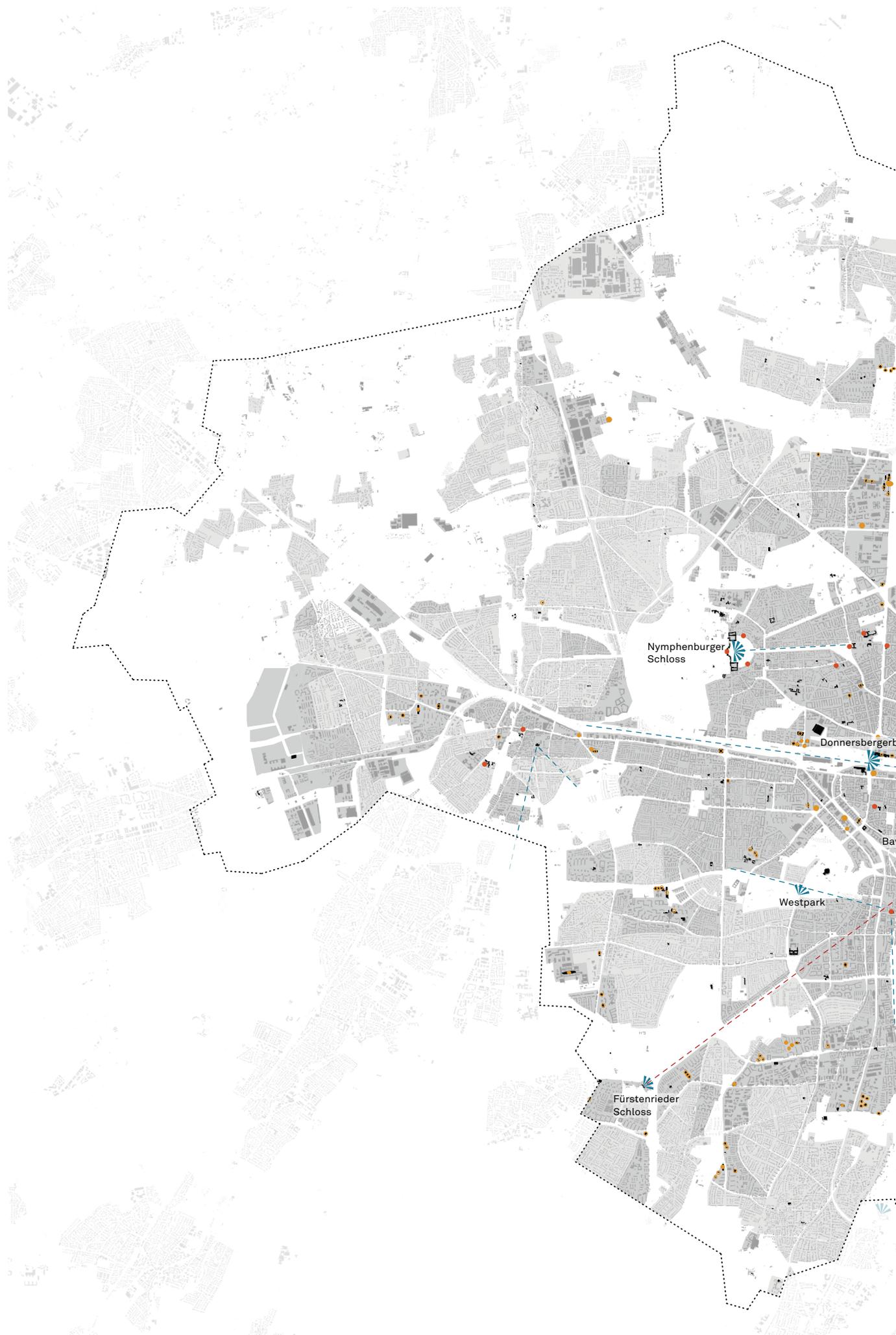
Trotz des Wachstums der Stadt über die historischen Grenzen hinaus, sind auch heute über einzelne öffentlich zugängliche Punkte Überblicke und Ausblicke auf die Silhouette möglich. Charakteristisch für München ist eine relativ niedrige, einheitliche Traufhöhe, in der eine hohe Qualität liegt. Teilweise wird die Silhouette über Gebäude definiert, die die Traufhöhe nur um ein geringes Maß überschreiten. Heute sind Hochhäuser oder technische Bauwerke neben den historischen Elementen bereits ein Teil der traditionellen Stadtsilhouette.

## Themenspezifische Rahmenbedingungen

- Eine Gestaltung der Silhouette ist außerhalb der inneren Stadt gut möglich.
- Hochhäuser der höchsten Kategorien und Konzentration von Hochhäusern eher im Norden als im Süden.

-  Aussichtspunkt
-  Blickachsen
-  Historische Blickachsen
-  Profilüberragende Gebäude mit Symbolwert
-  Hochhaus Bestand (30-50m, 50-80m, 80m+)
-  Profilüberragende Gebäude
-  Traufhöhe <10m (abstrahiert)
-  Traufhöhe >10m (abstrahiert)







Allianzarena

Fröttmaninger Müllberg

Tatzelwurm

Olympiaturm

Olympiaberg

Luitpoldhügel

Monopteros

Friedensengel

Maximilianeum

Frauenkirche

Peterskirche

Braunaer Eisenbahnbrücke

Ostpark

Rodelhügel Riem

# Denkmalschutz

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

Es steht außer Frage, die historische Substanz der denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles in historischen Stadtgrundrissen zu erhalten. Für die Hochhausstudie sind die historisch geprägten, noch bis heute erlebbaren Stadtbilder, wie u.a. die Silhouette der Altstadt vom Monopteros, die Isar vom Friedensengel bis zum Deutschen Museum, oder die Blickachsen auf historische Türme, wie die einzelnen Kirchtürme, relevant.

## Themenspezifische Rahmenbedingungen

- Die Berücksichtigung von Einzeldenkmälern muss individuell erfolgen.
- Es gibt keine pauschalen Pufferzonen um Denkmäler.
- Berücksichtigung der Wirkungsräume von Einzeldenkmälern.
- Keine Hochhäuser der höchsten Höhenkategorien am Rand von Flächendenkmälern.

## Haltung zu Hochhäusern in Bezug auf Denkmäler:

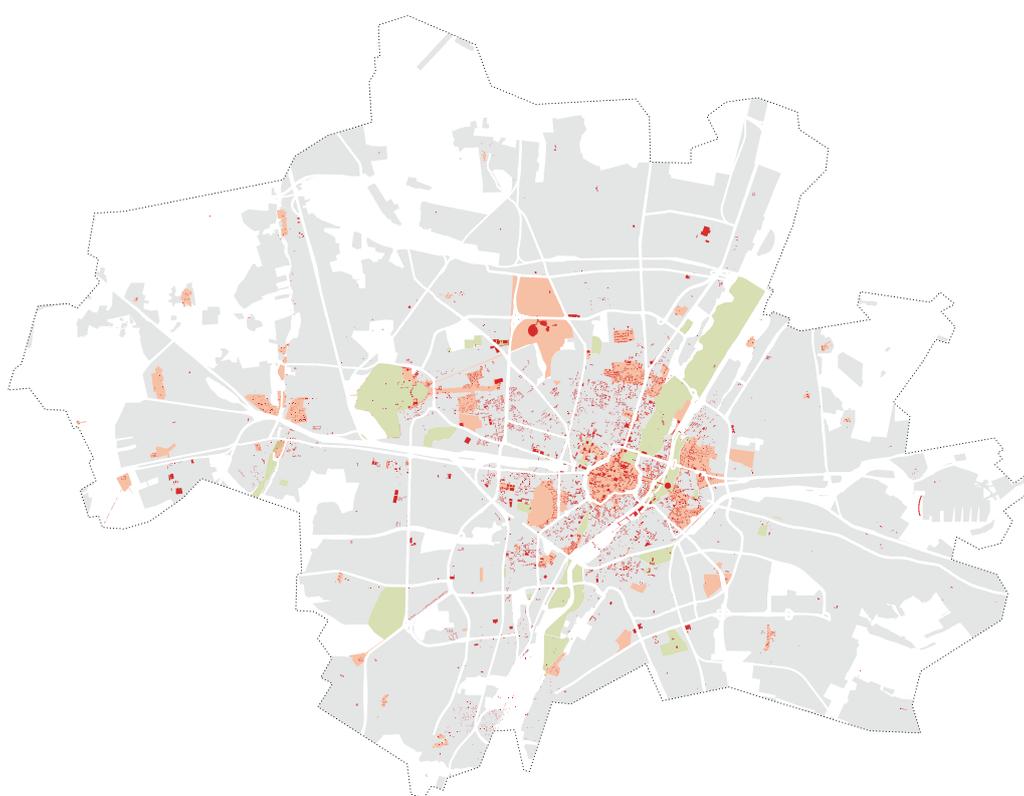
Bei einer ersten Konstellation ist der Umgang mit Hochhäusern unbedenklich, da keine der historischen Bauten, Ensembles oder Stadtbilder betroffen sind.

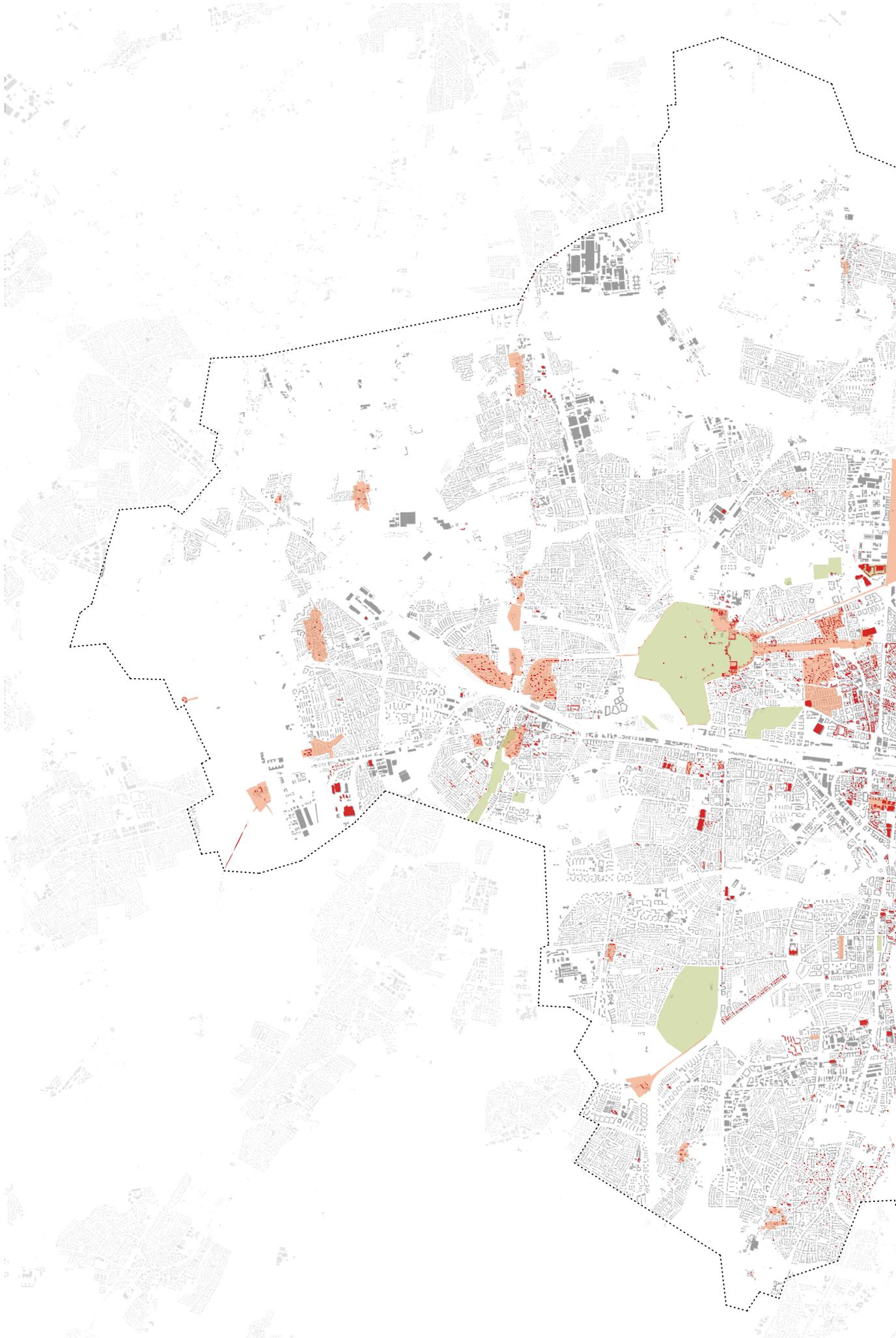
In einer weiteren, zweiten Konstellation ist eine erhöhte Sensibilität geboten, wenn Hochhäuser an bestimmten Standorten eine Wirkung auf historische Stadträume bzw. das überlieferte Stadtbild hätten. Hier muss eine Abwägung getroffen werden. Ein typisches Beispiel dafür ist das Schlossrondell des Schlosses Nymphenburg. Das Schloss hat Richtung Osten immer auf die Stadtvedute geschaut. Dass diese sich mit der Zeit in der Ferne etwas ändert, gehört dazu. Allerdings sollte die Entfernung ausreichen, damit die Hochhäuser ähnlich der historischen Kirchtürme am Horizont bleiben und nicht plötzlich im Blickfeld stehen. Dazu gehören auch die denkmalgeschützten Ensembles, wie der Olympiapark, oder Quartiere, wie der Arabellapark, die, nach dem Verständnis der Verfasser, immer schon zukunfts offen gedacht waren und von einem optimistischen Bild der wachsenden Stadt ausgingen.

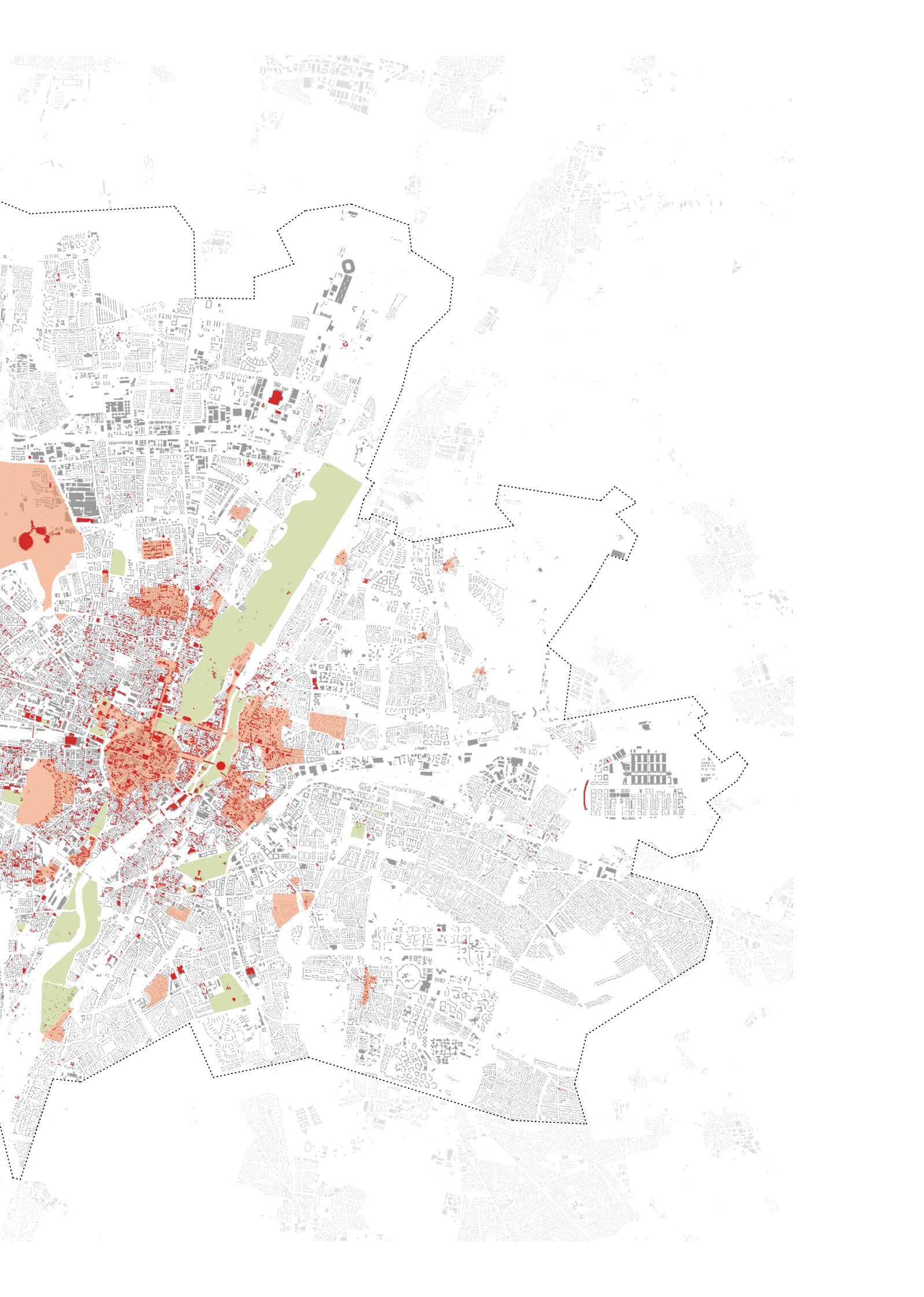
Ganz anders wird eine dritte Konstellation gesehen. Dies sind sensible Stadtbilder, wie die des Englischen Gartens, des Nymphenburger Parks und des nördlichen Isarraums. Alle drei Parks inszenieren einen Naturraum. Sie funktionieren als gebaute und angelegte Illusion, deshalb darf kein Hochhaus von ihnen aus sichtbar sein. Dies würde die Illusion aufbrechen und damit dem Charakter dieser Stadträume und der Geschlossenheit ihrer historisch überlieferten Stadtbilder erheblich schaden. In ähnlichem Maß gilt für die Prachtstraßen Münchens, wie Ludwigstraße, Prinzregentenstraße und Maximilianstraße.

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen von Hochhäusern (vgl. Kap. 07 - Planungsprozess) dienen nicht zuletzt auch der Überprüfung und Veranschaulichung sowie als Grundlage für die Abwägung zu o.g. Konstellationen.

-  Gartendenkmal
-  Ensemble
-  Einzelobjekt unter Denkmalschutz







# Gestaltqualität

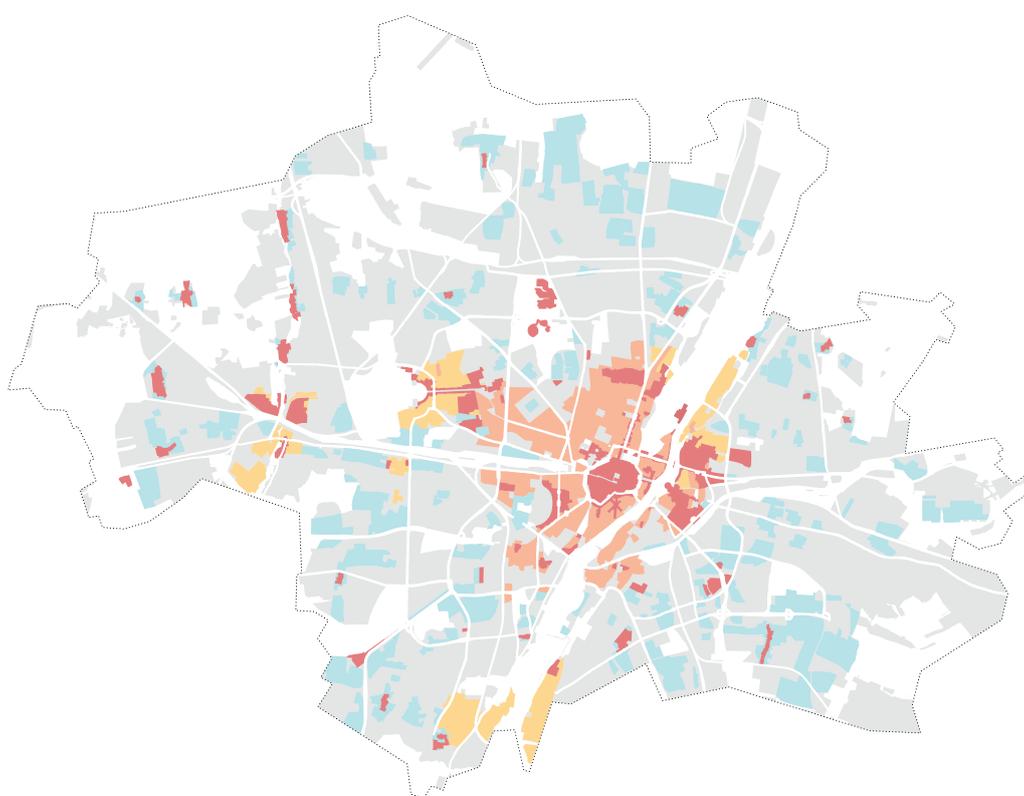
Die hohe Gestaltqualität Münchens ist ein identitätsstiftendes Element und daher bedeutend für die Wahrnehmung der Stadt. Eine der Qualitäten ist eine einheitliche Baustruktur und Traufhöhe. Diese Qualitäten erstrecken sich über das von außen wahrgenommene Bild Münchens, das nur einen sehr kleinen Teil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

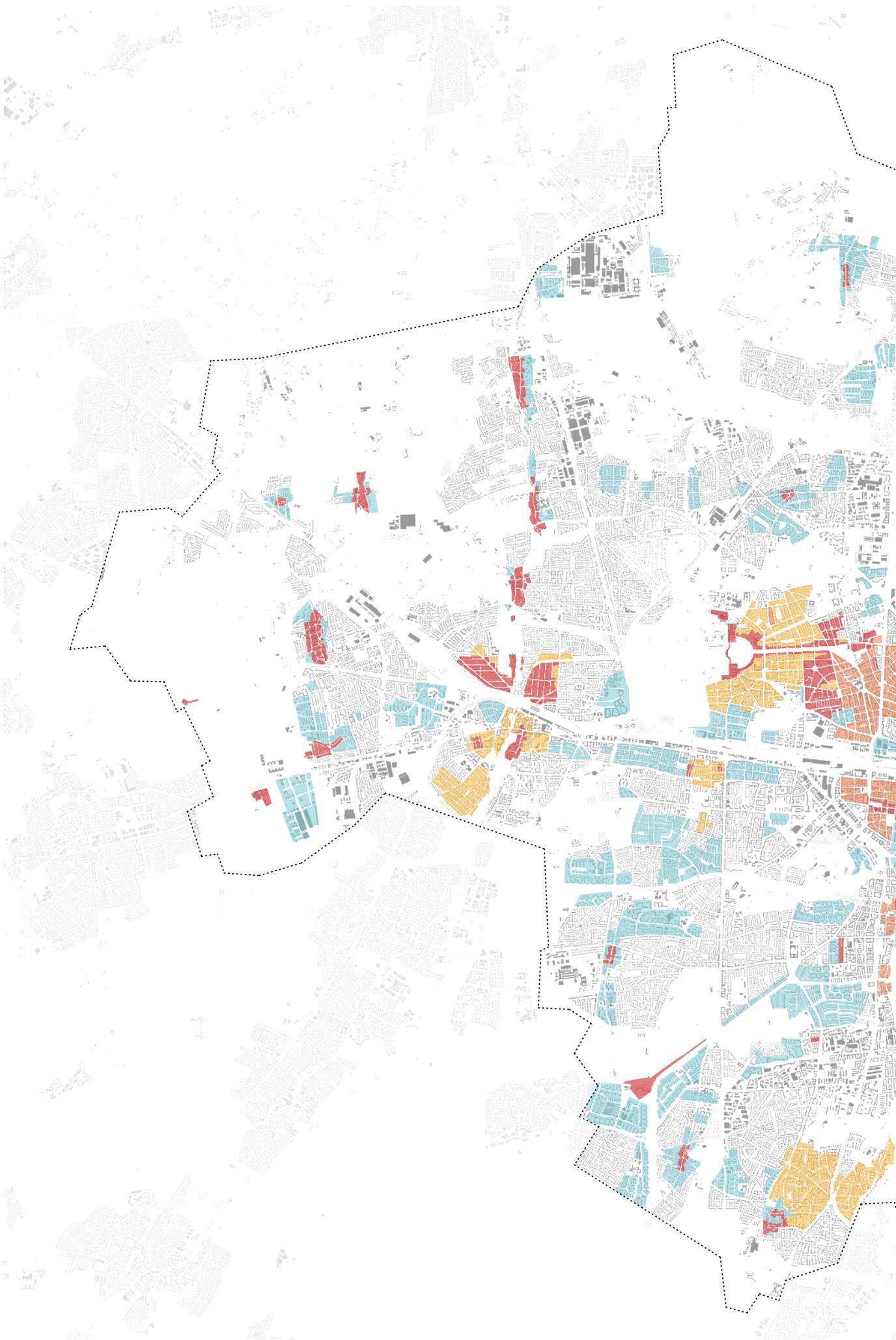
## Themenspezifische Rahmenbedingungen

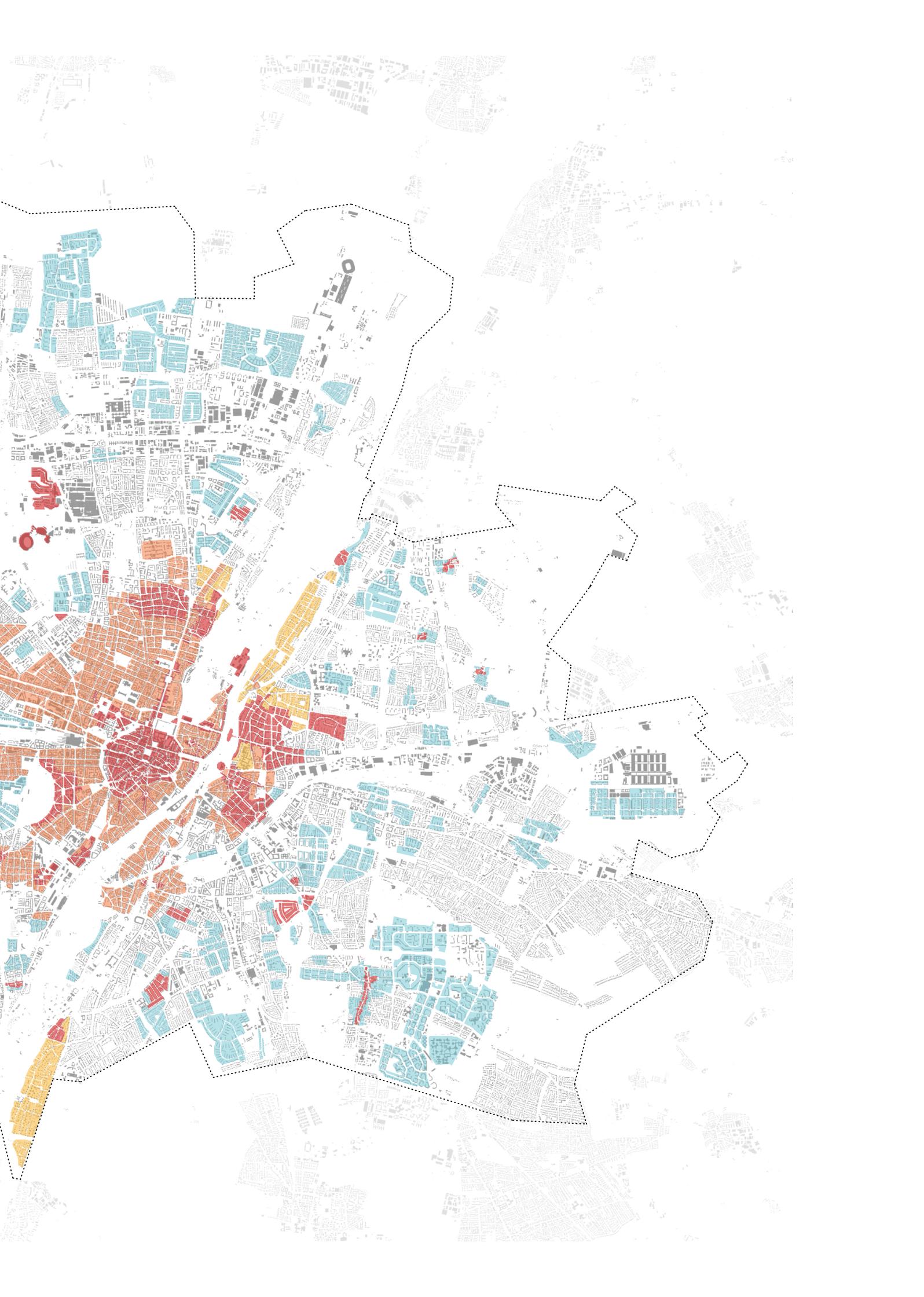
- Die hohe Qualität der einheitlichen Traufe muss erhalten bleiben.
- Akzentuierungen als städtebauliche Gestaltungsmittel sind grundsätzlich überall denkbar.
- Eine Weiterentwicklung der Stadt muss immer möglich sein.

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

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







# Typologie

Die Stadtstruktur gibt Rückschlüsse auf die „Aufnahmefähigkeit“ von Hochhäusern.

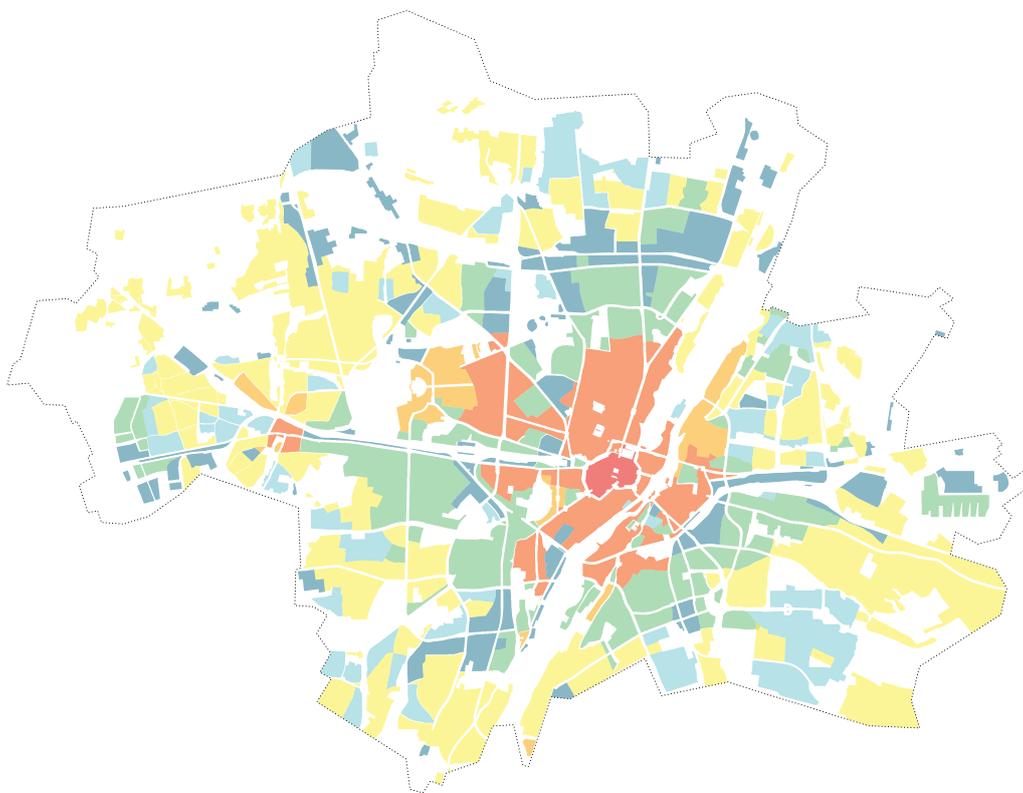
Es wurden vereinfachend sieben Kategorien für Stadttypologien definiert:

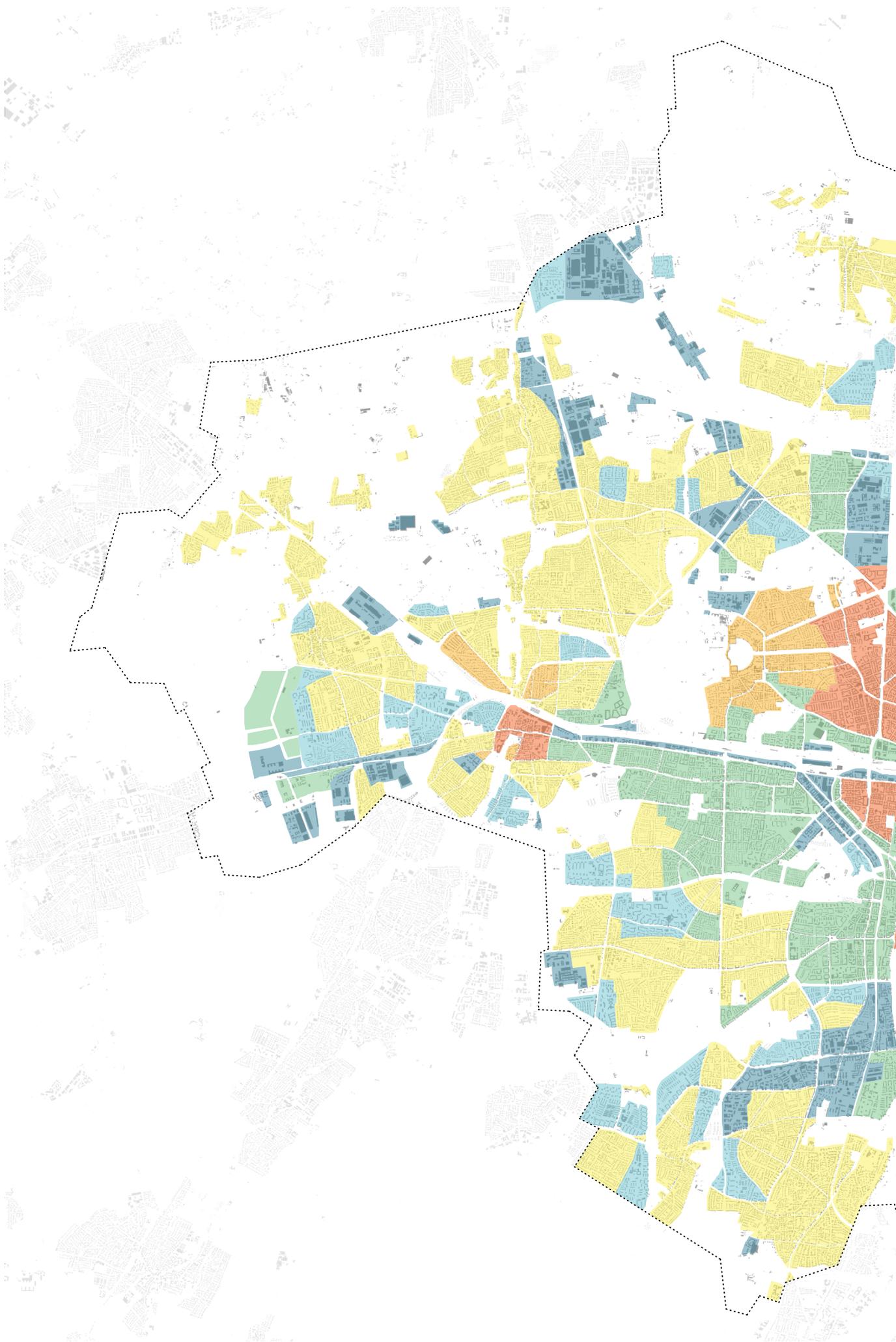
- Altstadt
- Gründerzeitliche Blockrandbebauung
- Offene Bebauung
- Block / Siedlung
- Gartenstadt / ehem. Dorf
- Großform / Zeilen
- Heterogen gewerblich geprägt / Öffentliche Infrastrukturen

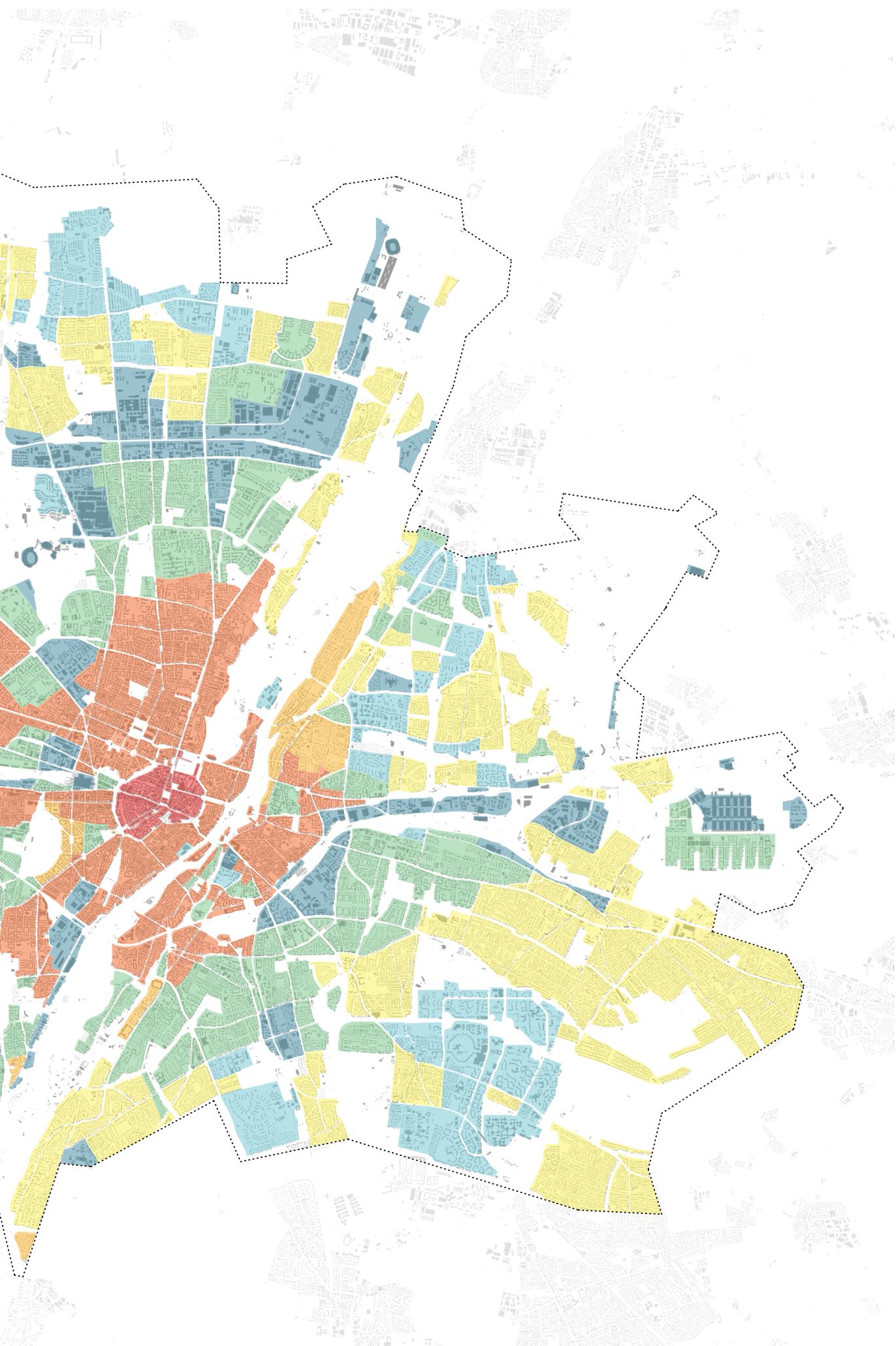
Themenspezifische Rahmenbedingungen

- Die Eignung der Stadtstruktur für Hochhäuser ist je Typologie unterschiedlich.
- Bereiche der gewerblichen Nutzung können durch ihre Maßstäblichkeit und Grundstücksgröße gut durch Hochhäuser gestaltet werden.
- Bereiche der Siedlungen können stadt-strukturell gut Hochhäuser aufnehmen.
- Bereiche der Großformen können gut durch Hochhäuser ergänzt werden.

-  Altstadt
-  Gründerzeitliche Blockrandbebauung
-  Offene Bebauung
-  Gartenstadt / ehem. Dorf
-  Block / Siedlung
-  Großform / Zeilen
-  Heterogen gewerblich geprägt / Öffentliche Infrastrukturen







# Freiraum

Die hohe Qualität der Freiräume (Freiraummarken, Parkmeilen vgl. Fachgutachten „Freiraum 2030“) ist ein wichtiger Teil des Bildes von München. Die Freiräume/Parks sind oft szenografisch gedachte Räume, in denen das Verhältnis zur Stadt entworfen ist.

Zum Beispiel ist die Wahrnehmung der Stadt aus dem Englischen Garten immer über die Distanz, d.h. als Silhouette geplant. Abgeschiedenere Teile des Englischen Gartens und der Parkteil des Nymphenburger Parks leben von einer Introvertiertheit und inszenierten Ausblicken. Die Rondellseite des Schlosses Nymphenburg dagegen ist schon immer der Stadt zugewandt und tritt mit deren Silhouette in Beziehung.

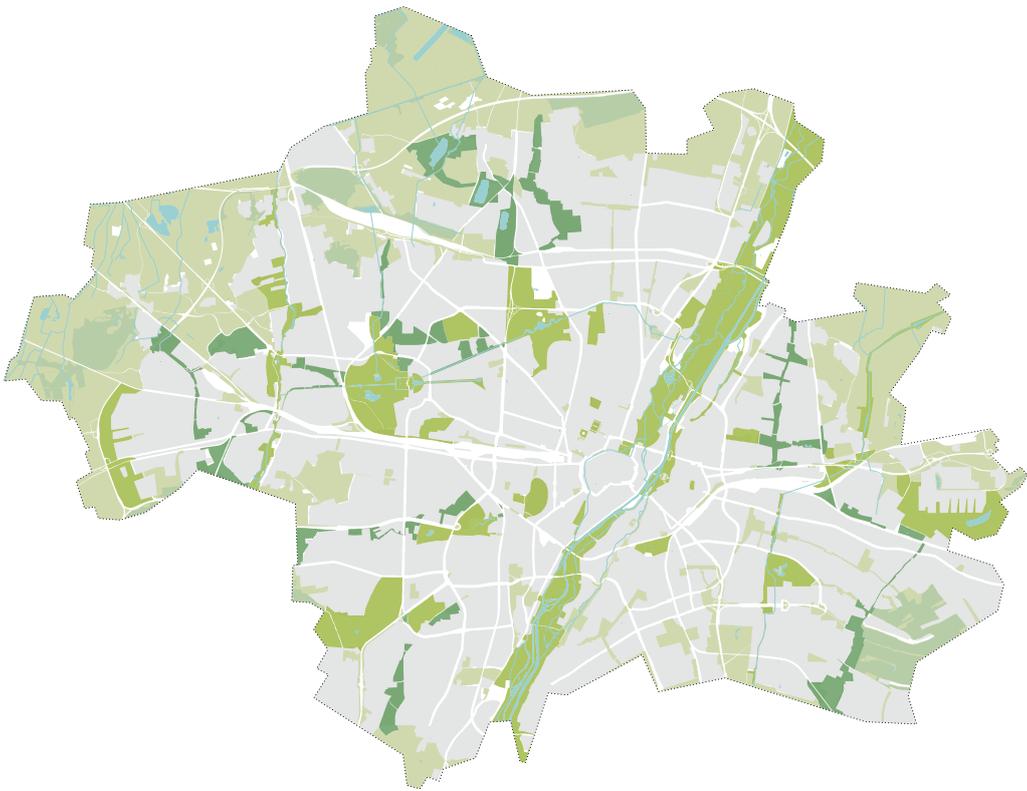
Der Olympiapark ist als offene Anlage geplant, dessen Hochpunkt, der Olympiaberg, einen Überblick aus der Distanz über die Stadt ermöglicht. Gestalterische Elemente sind die in den Park eingebetteten Sportstätten mit ihrer eigenen Silhouette und die umgebende Bebauung des Olympiadorfes und der Pressestadt mit ihren Hochhausscheiben.

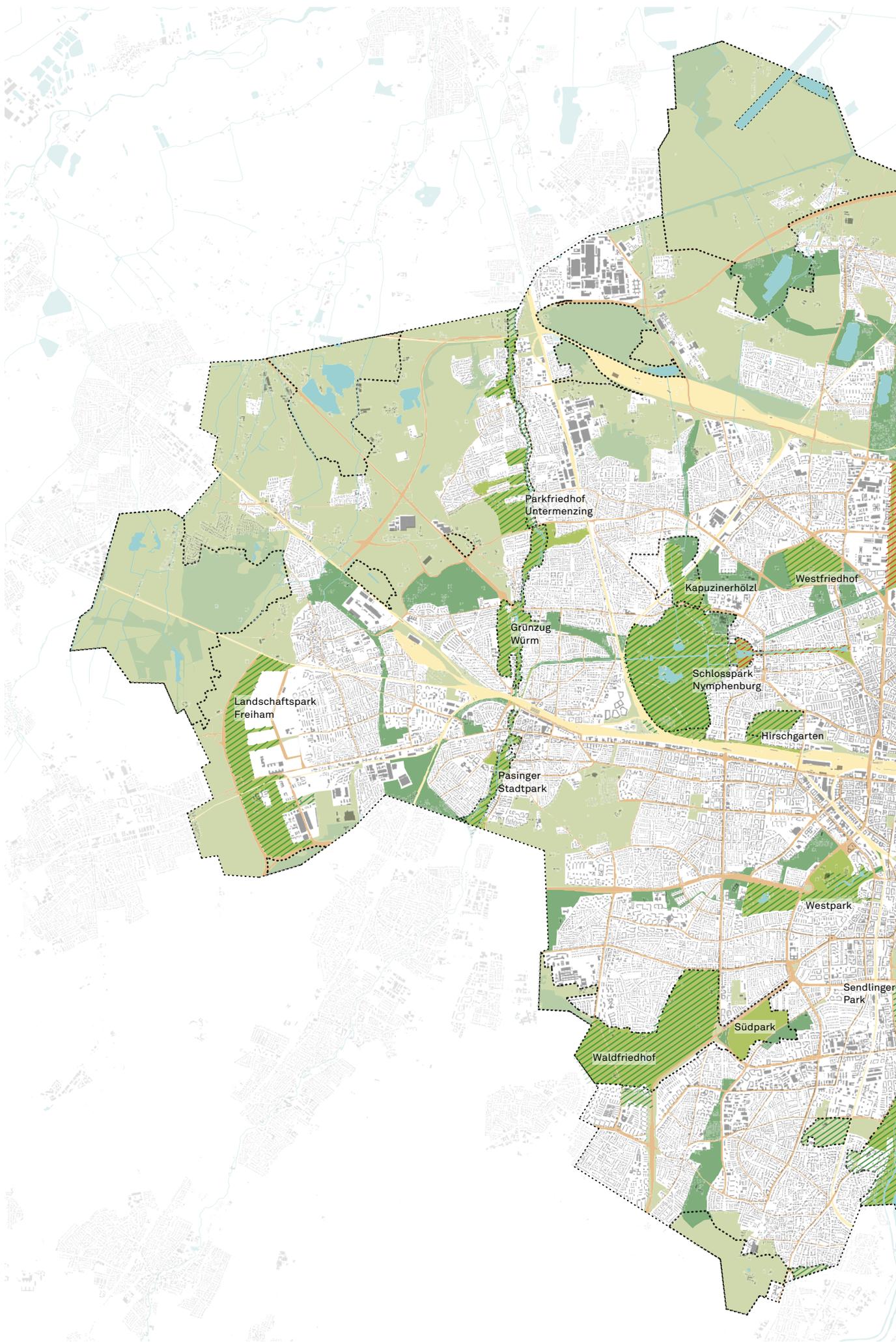
Durch die mögliche Distanz zur Stadt aus den Freiräumen spielt die Geometrie in der Wahrnehmung von Hochpunkten im Umfeld der Räume und der Silhouette eine große Rolle. Der Abstand des Betrachters zur vordergründigen Sichtbarriere hoher Gebäude ist sehr bedeutsam.

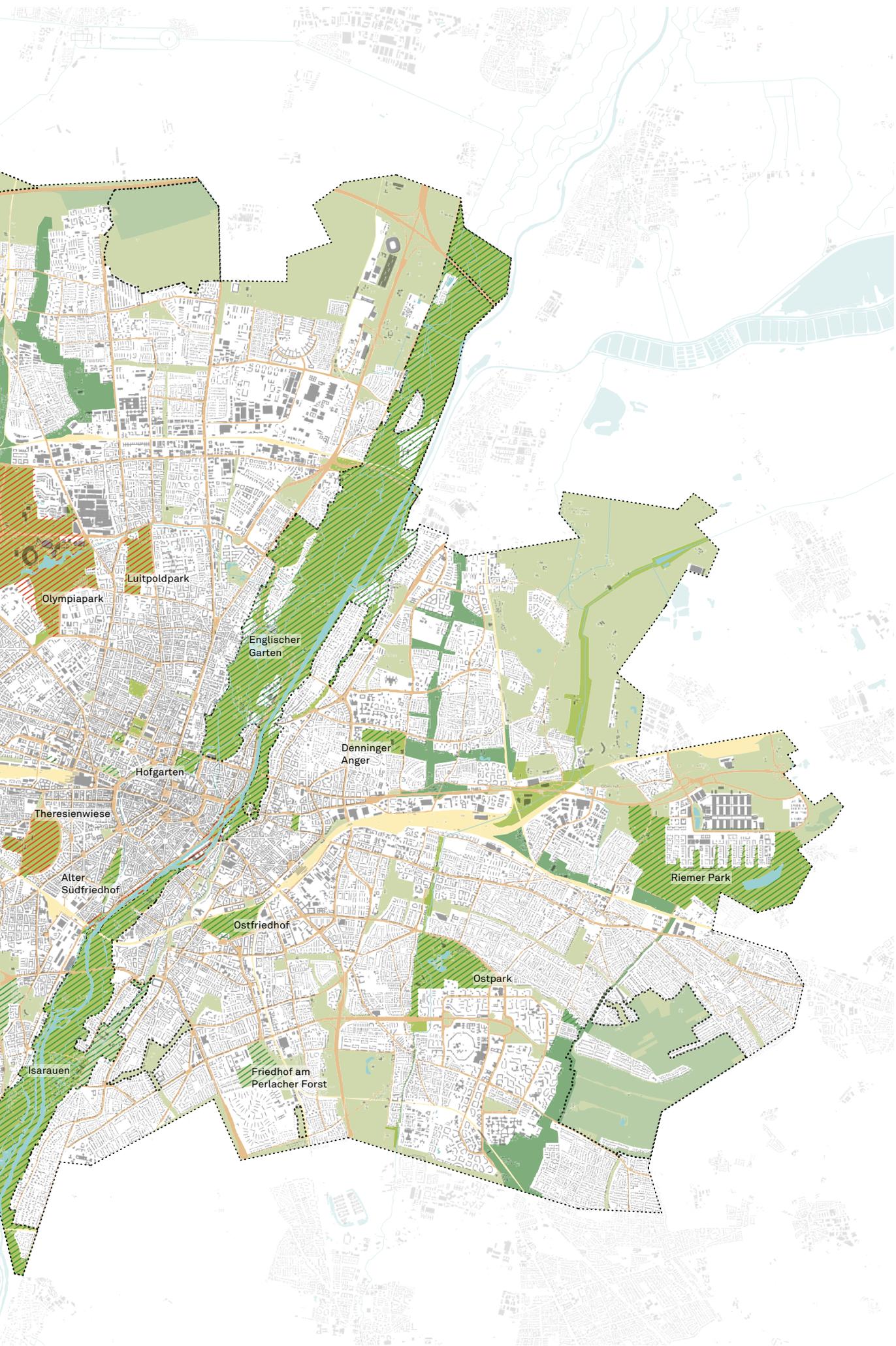
## Themenspezifische Rahmenbedingungen

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

-  Freiraummarken, Flusslandschaft
-  Parkmeilen
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Sonstige Grünfläche / Landwirtschaftliche Flächen
-  Wald
-  Gleisfelder
-  Große Straßen
-  Gewässer
-  Freiraum introvertiert
-  Freiraum extrovertiert







Olympiapark

Luitpoldpark

Englischer Garten

Denninger Anger

Hofgarten

Riemer Park

Theresienwiese

Alter Südfriedhof

Ostfriedhof

Ostpark

Isarauen

Friedhof am Perlacher Forst

# Mobilitätsräume

Die Hauptverkehrsräume sind ein wichtiger Bestandteil der Stadtstruktur. Prägend sind Ringe und Radialen der Hauptverkehrsachsen. Mobilitätsräume sind wichtige Orte, von denen aus die Stadt wahrgenommen wird. Sie bilden den Raum für die tägliche, simultane Wahrnehmung der Stadt und beeinflussen das erste Bild der Stadt. Sie stellen das Grundgerüst der Orientierung dar. Die Wahrnehmung ist eine Aneinanderreihung von Szenen. Parkmeilen (vgl. Fachgutachten „Freiraum 2030“) sind auf der Ebene der geringen Geschwindigkeit ebenfalls Mobilitätsräume, von denen aus die Stadt in Sequenzen erlebbar ist.

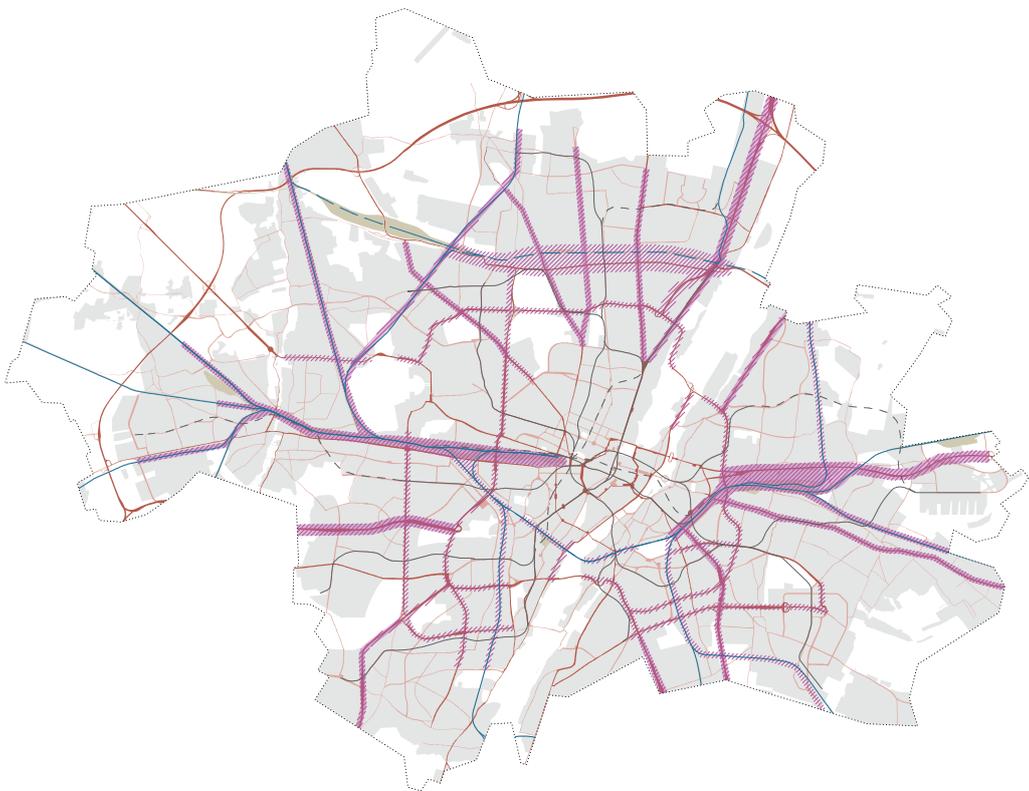
Die Achsen der Stadteinfahrten verfügen teilweise über szenografische Elemente. Zum Beispiel eröffnet sich am Forstenrieder Schloss nach einer Richtungsänderung ein Ausblick auf die Frauenkirche. Am Tatzelwurm an der Stadteinfahrt im Norden ist, durch die erhöhte Position und Richtungsänderung, ein Weitblick über die Stadt möglich.

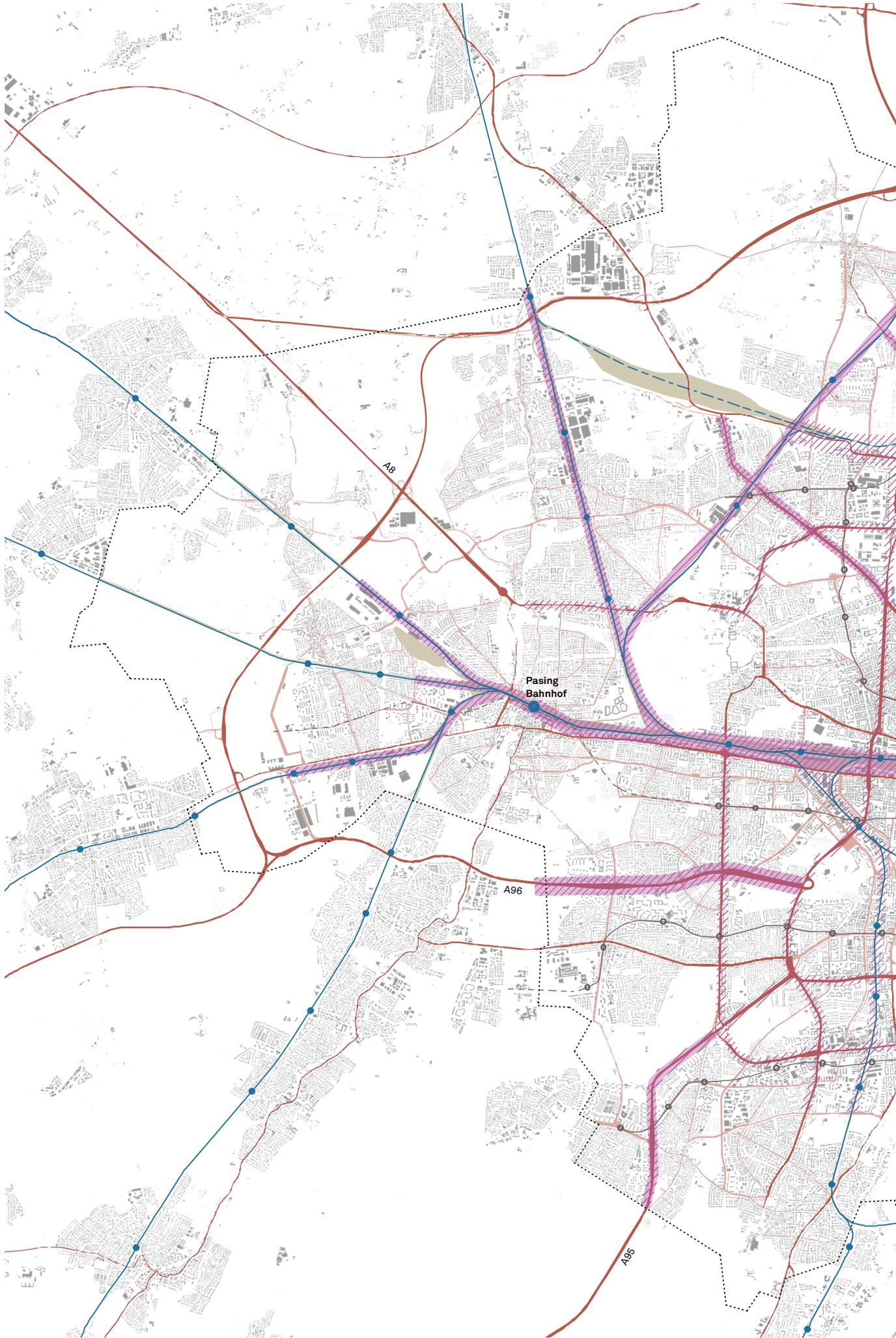
München verfügt mit der nördlichen Stadteinfahrt der A9 über eine durch Hochpunkte gestaltete Stadteinfahrt: Auftakt mit Allianzarena und Windrad, Abschluss mit den Highlight-Towers.

## Themenspezifische Rahmenbedingungen

- Mobilitätsräume bieten durch ihre Dimension und ihre Nutzerströme einen sinnvollen Raum für Hochhäuser.
- Mobilitätsräume, insbesondere Stadteinfahrten, bieten hohes Gestaltungspotential.
- Potential für Hochhäuser liegt in den Überschneidungen und Ballungen von Mobilitätsräumen.
- In der Verknüpfung der aus den Mobilitätsräumen wahrgenommenen Szenen liegt ein Potential für Hochhäuser.

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



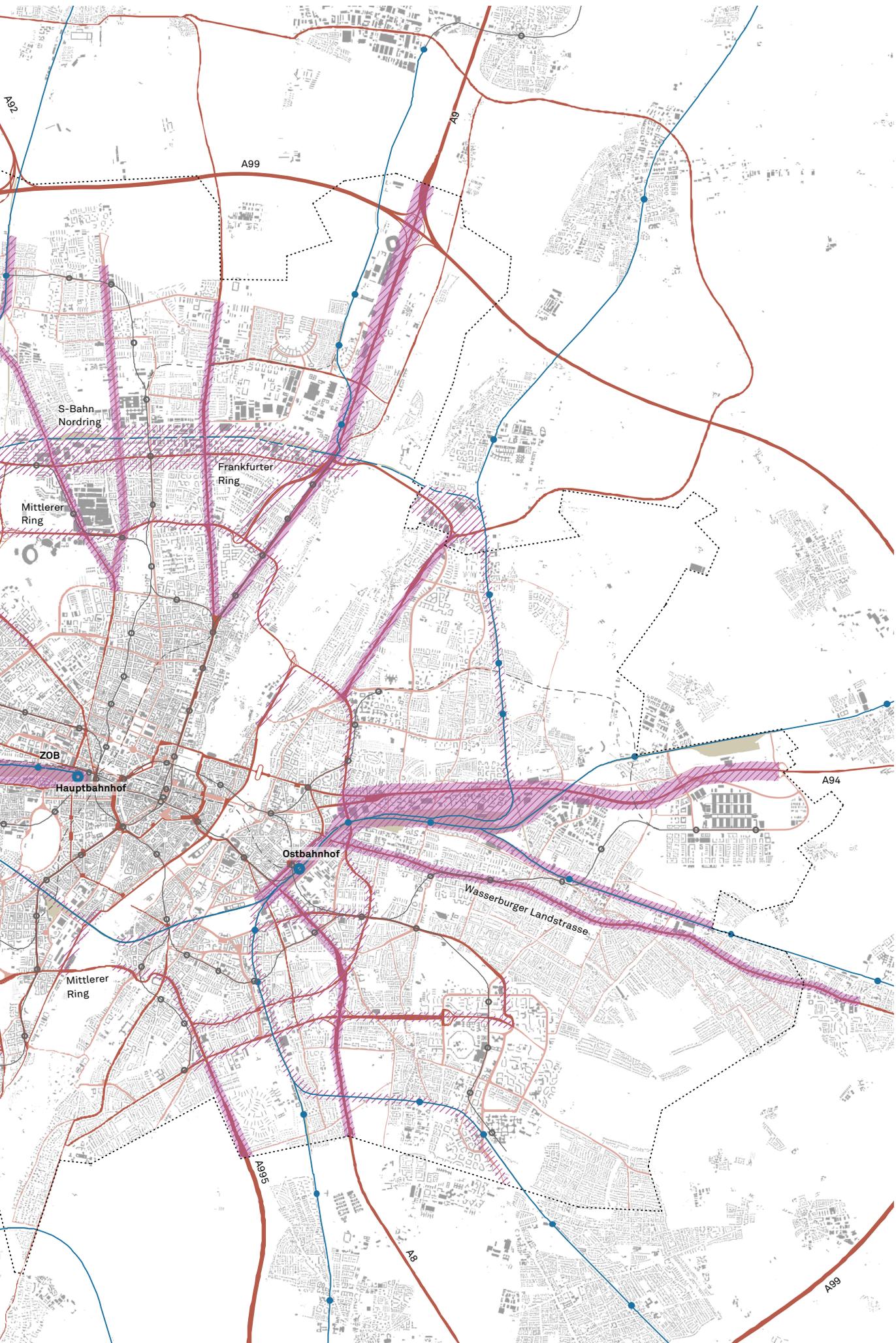


Pasing  
Bahnhof

A8

A96

A95



# Zentralität

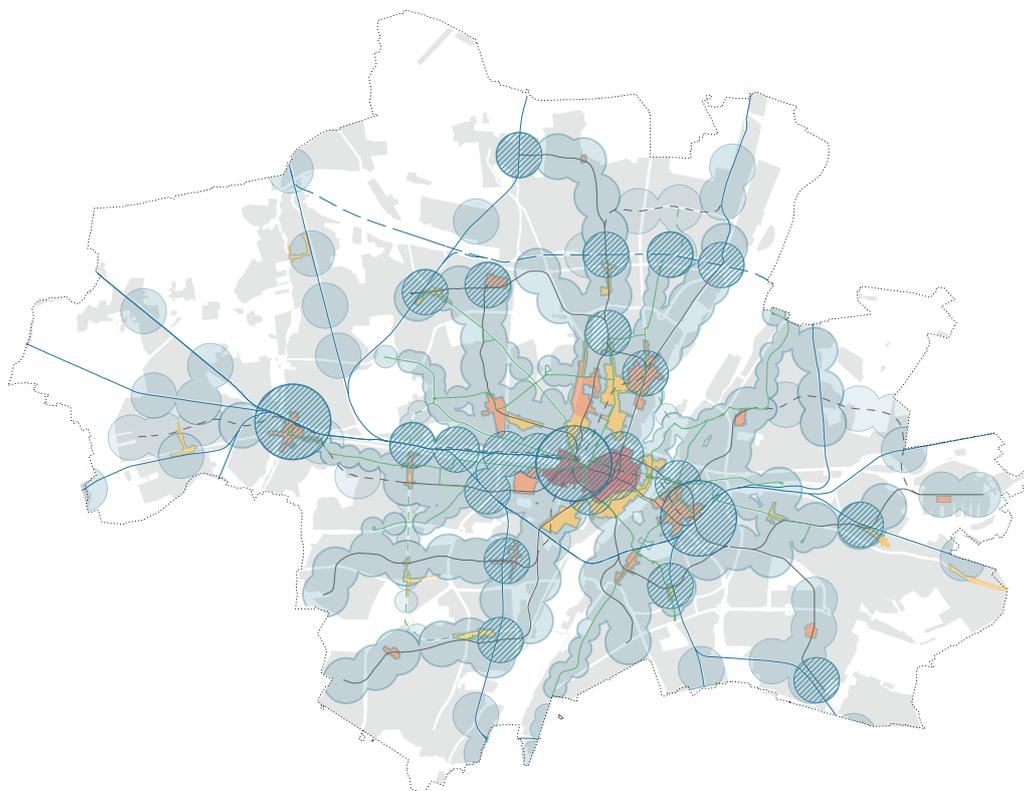
Orte mit zentralen Funktionen und ihre Vernetzung bilden eine weitere Orientierungsebene in der Stadt. Stadt-, Stadtteil- und Quartierszentren machen einen großen Teil des Bildes von München aus. In ihnen überlagern sich die Nutzungen funktional und zeitlich. Eine in der Regel gute Erreichbarkeit mit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

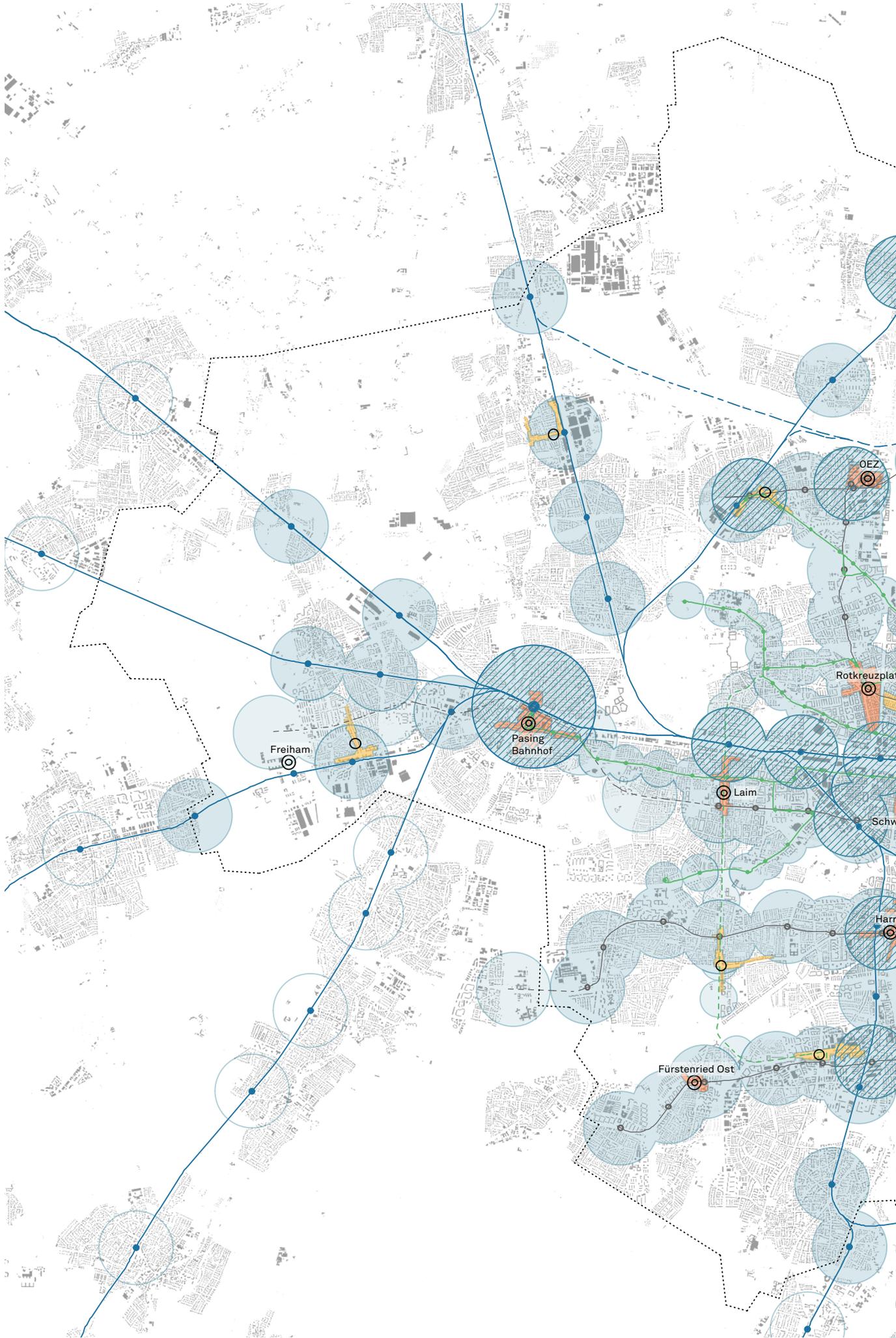
Wichtig für die Planung von einzelnen Hochhäusern oder Hochhausgruppen ist der Effekt der Nutzungskonzentration an einem Ort. Da diese Auswirkungen auf das Stadtgebiet ähnlich wie Zentren / Subzentren haben, darf die Konzentration von Geschossfläche, Nutzern, Bewohnern und Infrastruktur nur in Abstimmung mit der Planung und Sicherung von Zentren (Zentrenkonzept der Stadt München) erfolgen. Ebenso sollten die sozialen Auswirkungen von Hochhausensembles im Blickpunkt bleiben. Gerade Wohnhochhäuser werden aufgrund der höheren Kosten oft nur für gehobenes Wohnen konzipiert. Ähnliches gilt bei den Bürohochhäusern, deshalb muss man entsprechend die Gentrifizierung des Umfeldes oder eine Abgrenzung zum Umfeld als Risiko in Betracht ziehen.

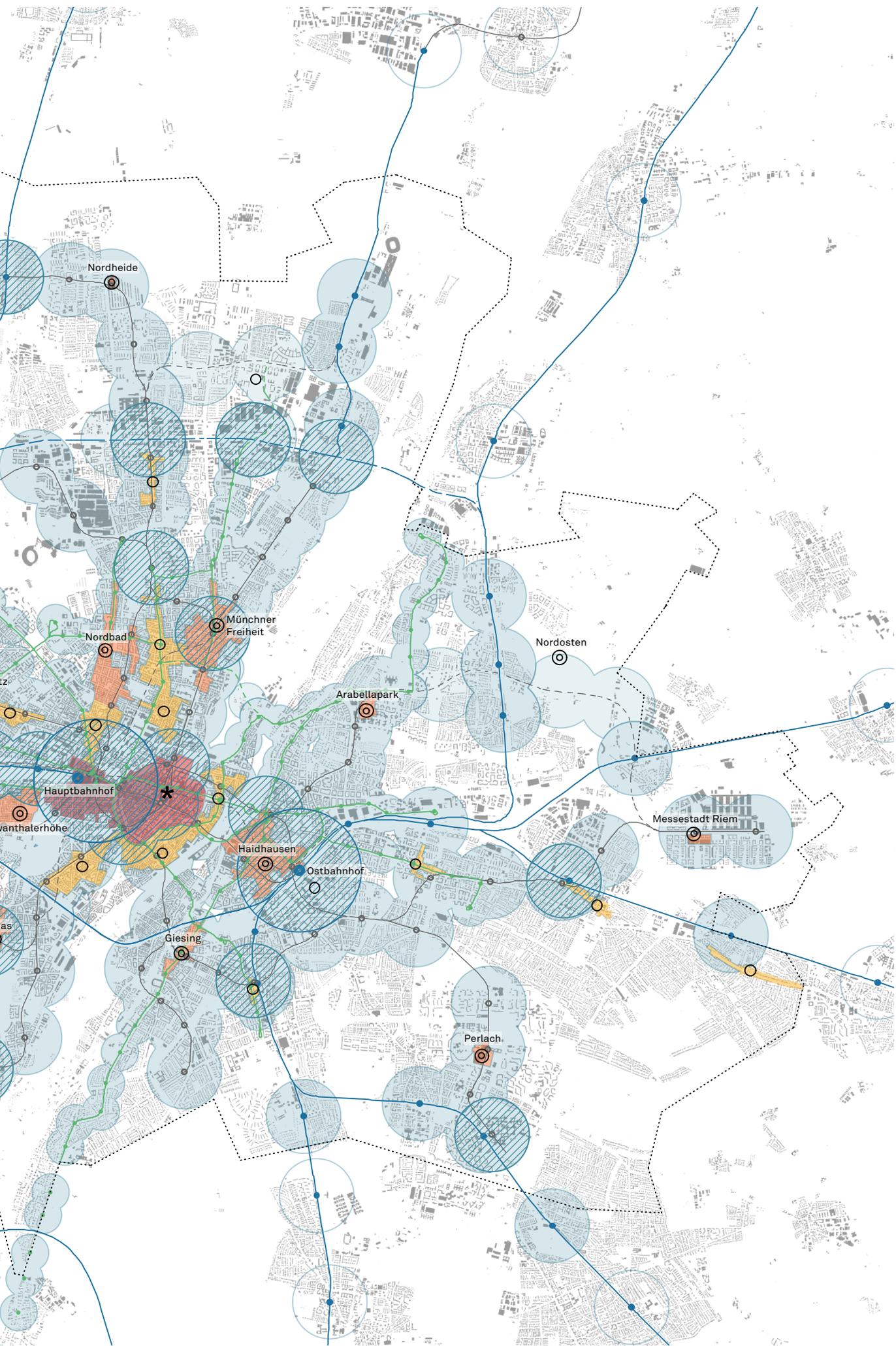
## Themenspezifische Rahmenbedingungen

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

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







## Entwicklungsdynamik / Handlungsräume

In München gibt es Bereiche, die sich schon gegenwärtig oder voraussichtlich in den nächsten Jahren besonders dynamisch entwickeln werden. Treiber dieser Dynamik sind zum Beispiel größere Nachverdichtungs- bzw. Umstrukturierungspotenziale, für die sich eine Realisierung bereits abzeichnet oder auch neue Infrastrukturmaßnahmen. Fachübergreifende Schwerpunktgebiete für München, die besondere Chancen besitzen, aber auch einem höheren Maß an planerischer Zuwendung bedürfen, wurden im Rahmen der Fortschreibung der Perspektive München als „Handlungsräume“ identifiziert. Die für die Handlungsräume charakteristischen Entwicklungsdynamiken und starken Transformationsprozesse legen die Annahme nahe, dass in diesen Bereichen auch Hochhäuser einen positiven Beitrag zur Weiterentwicklung der Stadt und des Stadtbildes leisten können. Daher wurden diese „Hotspots“ der Stadtentwicklung bezüglich ihrer Eignung als Hochhausstandorte betrachtet. Die Annahme bestätigte sich für weite Teile der großen Gewerbeflächen im Norden entlang des Frankfurter Rings und des möglichen Nordrings sowie die Gewerbeflächen in Obersendling, die Gleisfelder zwischen Pasing und Hauptbahnhof und vom Ostbahnhof stadtauswärts in Überlagerung mit der Stadteinfahrt im Bereich zwischen Riem und Bogenhausener Tor. Neuperlach stellt vor allem in seinem Zentrum und an den U-Bahn-Halten ebenfalls eine dynamische Zone dar. In diesen Bereichen ist ein Stadtumbau und damit eine Gestaltung der Silhouette denkbar.

In Bereichen der neuen, großen Stadtbausteine (z.B. Bayernkaserne) können Hochhäuser als städtebauliches, gestalterisches Element eingesetzt werden. In Umstrukturierungsprojekten können Hochhäuser Teil einer Umprogrammierung, der räumlichen Definition und Zentrenbildung sein.

### Themenspezifische Rahmenbedingungen

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

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



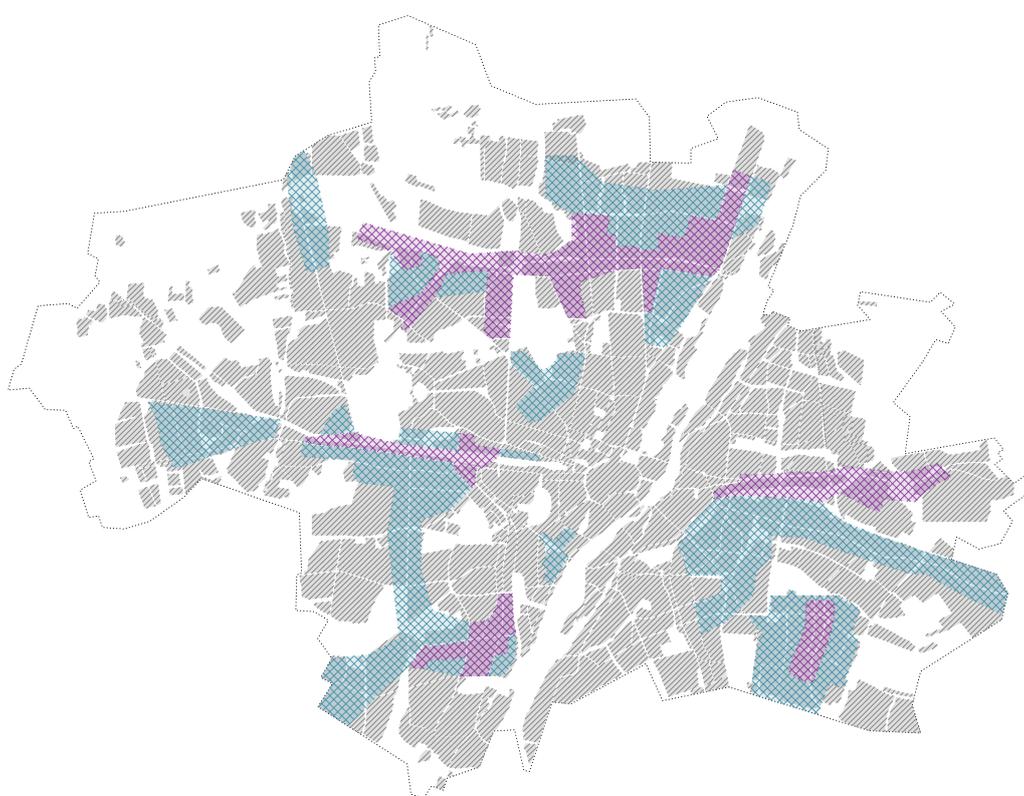
Qualitative Weiterentwicklung

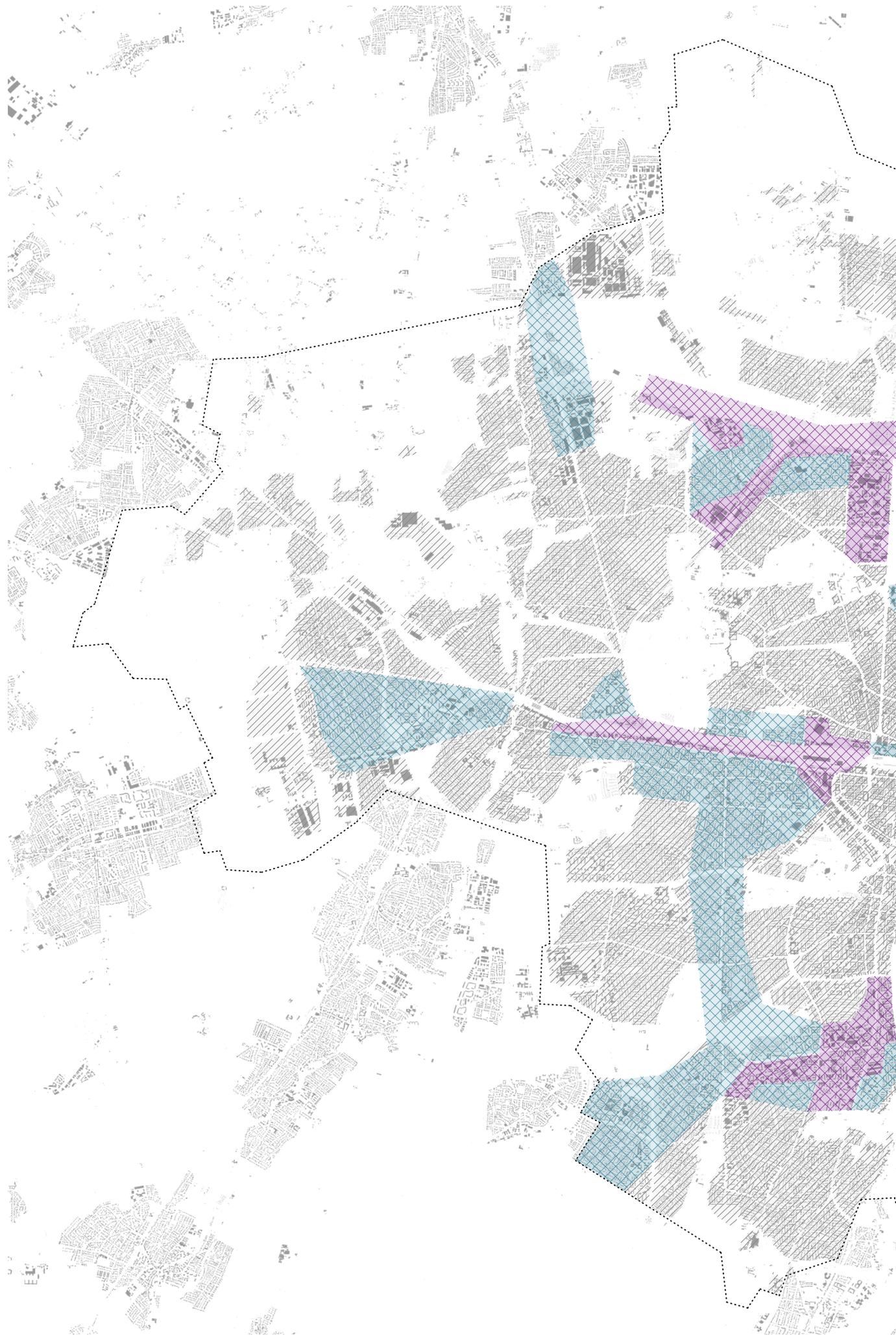


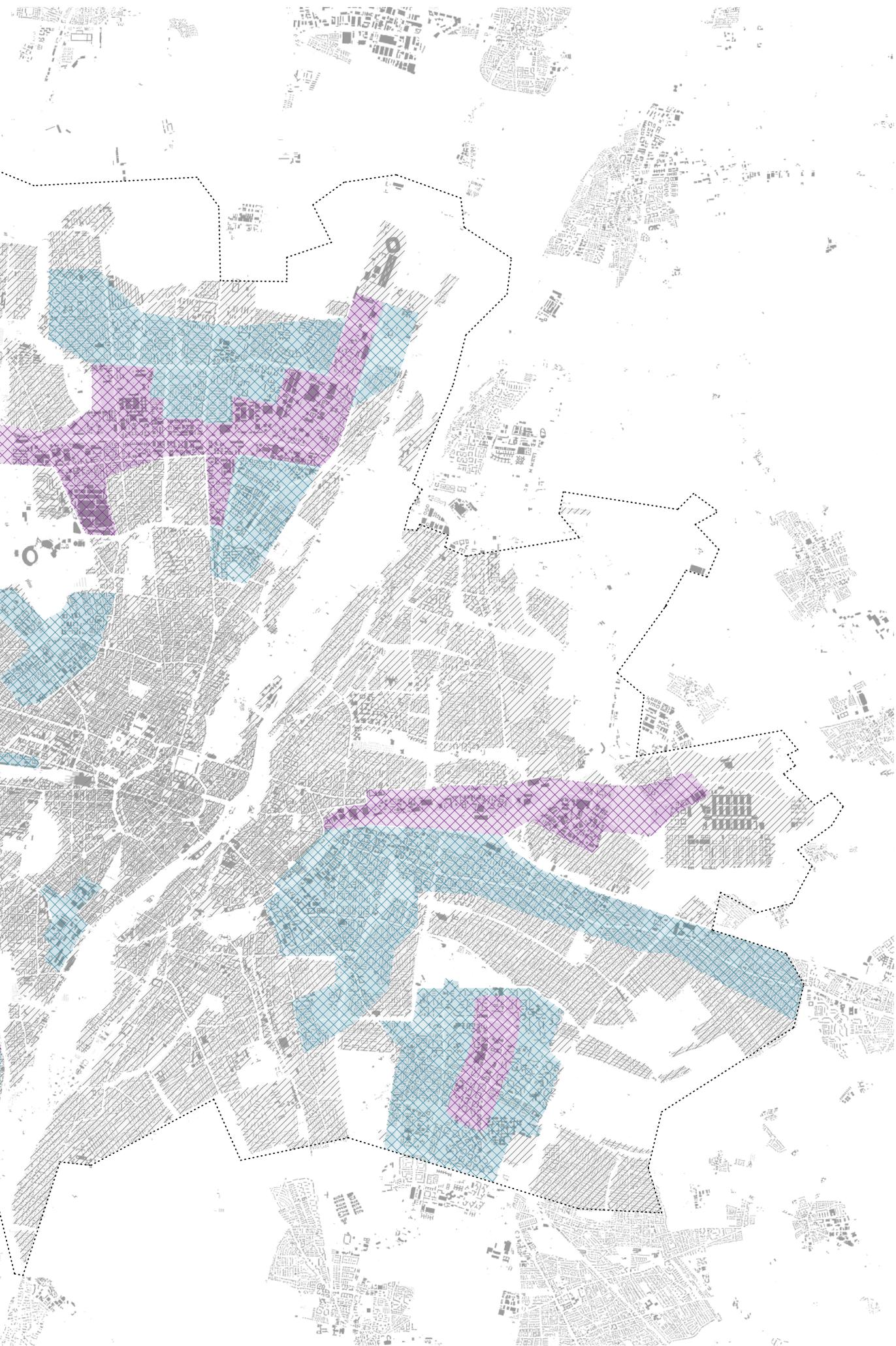
Stadtentwicklung



Dynamische Bereiche - Stadtumbau









Olympiapark, München

## 04 Räumliches Bild



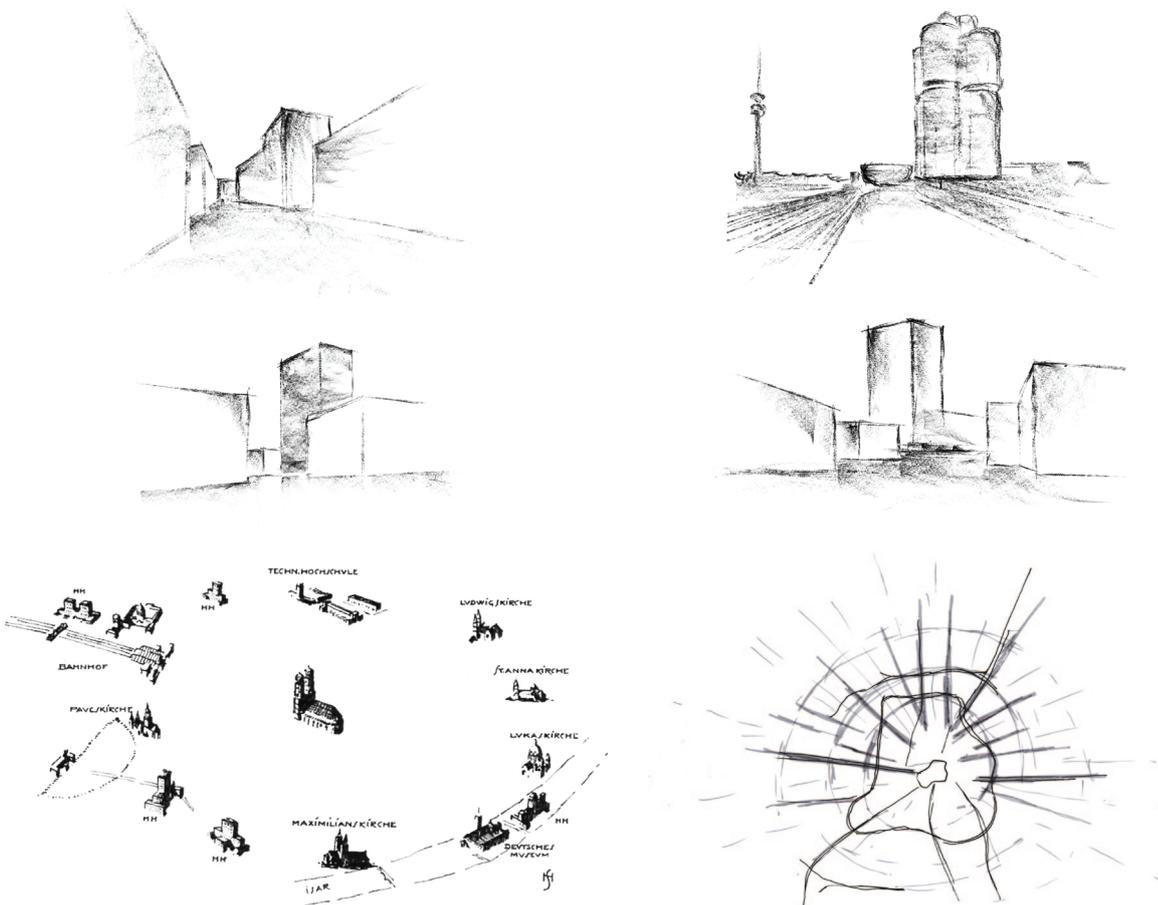
## Räumliches Bild

Die Hochhausstudie basiert auf der räumlichen Vorstellung, den existierenden Stadtkörper Münchens auch mit Hochhäusern an geeigneten Standorten weiter zu bauen. Dieses räumliche Stadtbild geht davon aus, Hochhäuser als städtebauliches Gestaltungsmittel einzusetzen. Eine hohe Qualität Münchens ist eine niedrige, ruhige Silhouette, die durch eine einheitliche Traufhöhe geprägt ist. Vertikale Akzente sind im Stadtkörper Münchens ein geeignetes Mittel, Orte zu betonen und einen Rhythmus für den Stadtraum zu erhalten. Hochhäuser, die in einem gut proportionierten Verhältnis zur Umgebung stehen und in die Stadtstruktur oder das Bauensemble eingebunden sind, sind somit ein ganz normaler Bautypus. Dieses Stadtbild steht damit in der Münchner Tradition, vertikale Akzente im überwiegend horizontalen Stadtkörper zu setzen. Von den Kirchen an der Ludwigstraße, den Türmen der Schulen Theodor Fischers bis zu den Hochhäusern am Mittleren Ring sind es immer Vertikalen, die den Stadtraum in einem Spannungsverhältnis zum Kontext gliedern und akzentuieren.

Durch dieses räumliche Bild kann sich der Stadtkörper maßstäblich weiterentwickeln. In der Umsetzung des räumlichen Bildes würden mit der Zeit hohe Häuser vermehrt an besonderen Stellen im Stadtgebiet und Hochhäuser an den

großmaßstäblichen Infrastrukturen, den Bahngleisen und den Stadtautobahnen stehen. Ähnlich wie im Hochhausplan Sörgels von 1925 würden die Hochhäuser die Form Münchens mit seinen Ringen und den Strahlen der Ausfallstraßen als räumliches Bild nachzeichnen. Der Schutz der tradierten Stadtbilder, der „Postkarten“, wie z.B. der Englische Garten, der Nymphenburger Park und die Isarauen und eine höhere Sensibilität in der Höhengestaltung im Süden Richtung Alpen ist Teil des räumlichen Bildes. Das Gesamtbild würde einen asymmetrischen Ring mit Strahlen ergeben, der im Norden stärker und im Süden schwächer strahlt.

Gegenüber den bisherigen Hochhausstudien sind die Anforderungen an die städtebauliche Setzung und die architektonische Ausformulierung von Hochhäusern in dieser Hochhausstudie deutlich klarer definiert. Größte Sorgfalt und Wert wird auf das Erdgeschoss und damit die Einbindung von Hochhäusern in den öffentlichen Raum gelegt. Damit wird die Vorstellung unterstützt, Hochhäuser als normalen Gebäudetyp zu betrachten, der, eingebunden in den Stadtkörper, als Akzent auf sein unmittelbares Umfeld wirkt. Unabhängig davon kann es auch Hochhäuser als Wahrzeichen/Stadtzeichen geben, deren Wirkung sich auf die gesamte Stadt bezieht.



Herman Sörgel, Hochhausring München, 1925

# Höhenkategorien

Bedeutung und Symbolik von hohen Häusern und Hochhäusern in der Stadt setzen sich aus den stadträumlich wahrnehmbaren Aspekten der Form, Masse und Höhe, den Aspekten der Öffentlichkeit sowie der Nutzung und der Lage zusammen.

Hochhäuser können trotz ihrer geringen Höhe prägend sein, andere z.B. mit bedeutender Masse in der Wahrnehmung der Stadt untergehen.

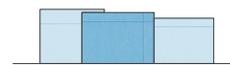
Eine Kategorisierung nach Höhe eignet sich für die praktische Anwendung im Rahmen einer gesamtstädtischen Einordnung für Hochhäuser. In der individuellen Beurteilung von Standorten müssen zusätzlich immer weitere Faktoren für die Bewertung herangezogen werden. (vgl. Kap 06 und Kap 07)

Um die unterschiedliche Wirkung von Hochhäusern auf den Stadtraum anwendbar zu machen, werden fünf Höhenkategorien eingeführt. Die drei niedrigeren Kategorien beziehen sich proportional auf die dominierende Traufhöhe der Umgebung, die für Hochpunkte dieser Kategorien den Bezugsmaßstab in der stadträumlichen Wahrnehmung setzt. Den beiden höheren Kategorien sind Meterangaben hinterlegt, da sich die Wirkung der Hochpunkte in diesen Kategorien bereits über einen Stadt(-teil) weiten Bereich erstreckt, dessen Maßstab nicht mehr die Traufhöhe der umliegenden Bebauung ist. Entsprechend einer proportionalen Betrachtung sind auch Akzente / Quartierszeichen möglich, die baurechtlich keine Hochhäuser.

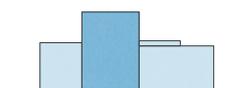
Die Höhenkategorien schaffen in ihrer Anwendung Typen, die im Stadtraum ablesbar werden und so zum Verständnis der Typologie Hochhaus beitragen. Die Höhenkategorien sind dem Zonenplan (vgl. Kap 05) hinterlegt und kommen bei den Qualitätskriterien (vgl. Kap 06) zur Anwendung.

Beispiele:

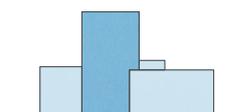
- Bei einer anzunehmenden dominierenden Traufhöhe von 20m könnte ein Quartierszeichen (Kategorie 3) von bis zu 50m Gesamthöhe möglich sein. (150% Überhöhung gegenüber der Traufhöhe von 20m entspricht 30m. 20m Traufhöhe + 30m Überhöhung = 50m).
- In einem Bereich mit einer dominierenden Traufhöhe von 9m ist ein Quartierszeichen (Kategorie 3) mit einer Gesamthöhe bis 22,5m denkbar. (150% Überhöhung gegenüber der Traufhöhe von 9m entspricht 13,5m. 9m+13,5m = 22,5m). Das Gebäude ist dementsprechend vsl. baurechtlich kein Hochhaus, denn der Fußboden des obersten Geschosses liegt unter 22m. (vgl. S.15)



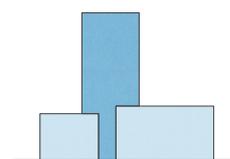
Kategorie 1: Traufhöhe  
±0% Überhöhung ggü. der Traufe



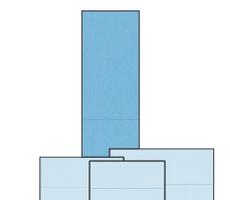
Kategorie 2: Akzent  
Bis 35% Überhöhung ggü. der Traufe



Kategorie 3: Quartierszeichen  
Bis 150% Überhöhung ggü. der Traufe



Kategorie 4: Stadtteilzeichen  
Bis 80m Höhe



Kategorie 5: Stadtzeichen  
Ab 80m Höhe





# Zonenplan

Der Zonenplan zeigt den Möglichkeitsraum für die Höhenentwicklung der Stadt. Mit den vier Zonen wird ein Bild für die zukünftige Höhenentwicklung beschrieben und der Bezugsmaßstab für diese gesetzt. Den Zonen sind Höhenkategorien (vgl. Kap. 04) als richtungsgebende Obergrenze zugeordnet, die dem Maßstabsgefüge der jeweiligen Zone entsprechen. Hochhäuser sind bis zur angegebenen Höhenkategorie an stadträumlich geeigneten Orten möglich. An besonders geeigneten Orten sind Hochpunkte der angegebenen höheren Kategorie möglich. Die Definition einer Zone für einen Stadtbereich bedeutet nicht, dass dort überall Hochhäuser entstehen können.

Auf dem Zonenplan werden Bezüge und Orte der Wahrnehmung markiert, die das historische und kollektive Bild der Stadt prägen. Die markierten Sichtachsen dienen als Hinweisgebung für die Bewertung eines Hochhausstandortes. Durch seine Maßstäblichkeit liefert der Zonenplan eine allgemeine Aussage zur möglichen Höhenentwicklung und Höhenkategorie. Eine Auskunft zur Standorteignung für ein Hochhaus und zur Höhe muss in individueller Betrachtung des Ortes und seiner Standortfaktoren im Rahmen einer Vorstudie erfolgen.

Ansatz des Zonenplans ist es, mit den städtebaulichen und architektonischen Eigenschaften Münchens zu arbeiten, den Stadtkörper weiterzuentwickeln und zu schärfen, um das Spezifische zu unterstützen. Entsprechend bildet die bestehende Stadtstruktur den Ausgangspunkt für die Zonenzuordnung, die in einem räumlich-entwerferischen Vorgehen auf Basis der Leitsätze der Grundlagenkarten (vgl. Kap. 03) und dem räumlichen Bild von Hochhäusern für München (vgl. Kap. 04) erfolgte.

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

Am Ende dieses Kapitels (S.78) wird eine ergänzende Lesehilfe für den Zonenplan beigefügt.

## Zone I: Traufe stärken

Stärkung und Weiterentwicklung des tradierten Höhenprofils.

Bezugsmaßstab: Die tradierte/einheitliche Traufhöhe bestimmt das Stadtbild.

Kategorien: Traufhöhe, (Akzent)

## Zone II: Maßstäblich gestalten

Proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils.

Bezugsmaßstab: Der Maßstab der Traufhöhe bestimmt das Stadtbild.

Kategorien: Akzent, (Quartierszeichen)

## Zone III: Höhenprofil gestalten

Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils.

Bezugsmaßstab: Die Wirkung auf Quartier/Stadteil bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.

Kategorien: Quartierszeichen, (Stadtteilzeichen)

## Zone IV: Stadtsilhouette gestalten

Stadtbildprägende Gestaltung der Silhouette.

Bezugsmaßstab: Die Wirkung auf Stadtteil/Gesamtstadt bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.

Kategorien: Stadtteilzeichen, Stadtzeichen

# Zonenplan

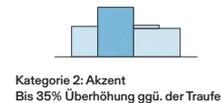
Der Zonenplan lässt die Bestimmung einer möglichen Höhenkategorie für ein Grundstück zu. Eine individuelle Untersuchung des Standortes gibt Aufschluss auf Eignung des Grundstückes für ein Hochhaus, die mögliche Höhe und weitere Parameter der städtebaulichen Setzung, architektonischen Ausformulierung und der gesellschaftlichen Anforderungen.



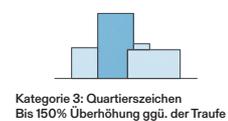
**Zone I: Traufe stärken**  
Stärkung und Weiterentwicklung des tradierten Höhenprofils.  
Die tradierte/einheitliche Traufhöhe bestimmt das Stadtbild.  
Kategorien: Traufhöhe, (Akzent)



**Zone II: Maßstäblich gestalten**  
Proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils.  
Der Maßstab der Traufhöhe bestimmt das Stadtbild.  
Kategorien: Akzent, (Quartierszeichen)



**Zone III: Höhenprofil gestalten**  
Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils.  
Die Wirkung auf Quartier/Stadtteil bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.  
Kategorien: Quartierszeichen, (Stadtteilzeichen)



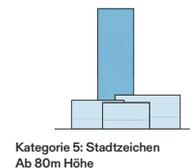
**Zone IV: Stadtsilhouette gestalten**  
Stadtbildprägende Gestaltung der Silhouette.  
Die Wirkung auf Stadtteil/Gesamtstadt bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.  
Kategorien: Stadtteilzeichen, Stadtzeichen



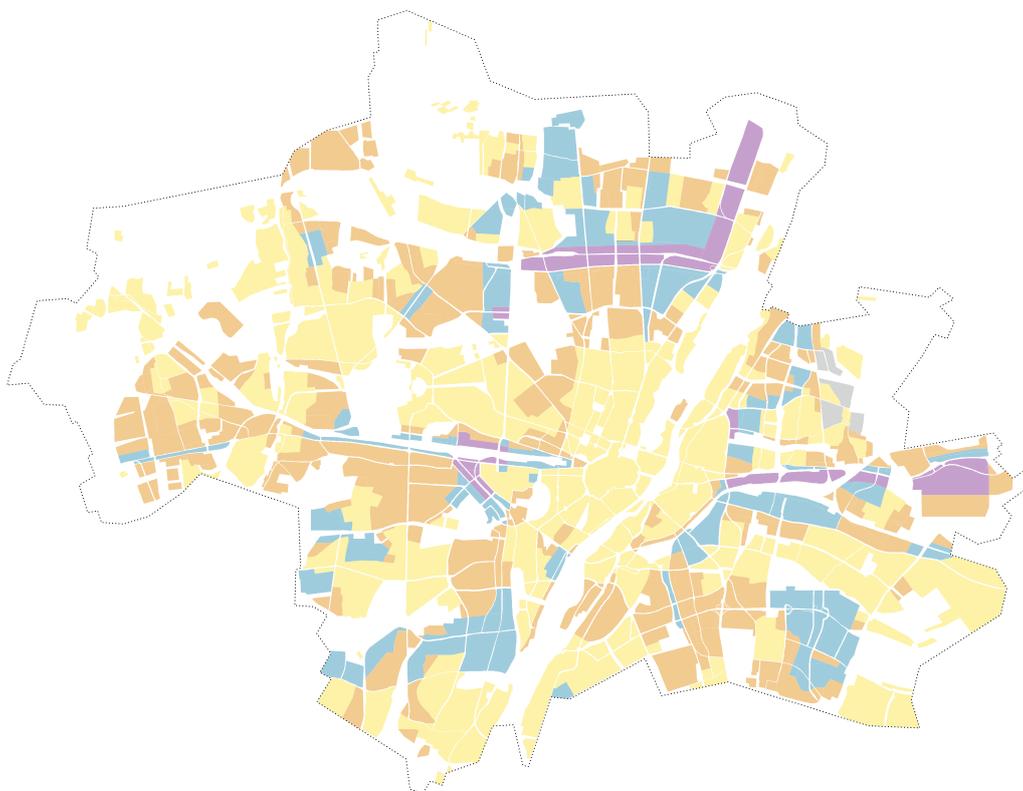
Flächen ohne Zonenangabe \*



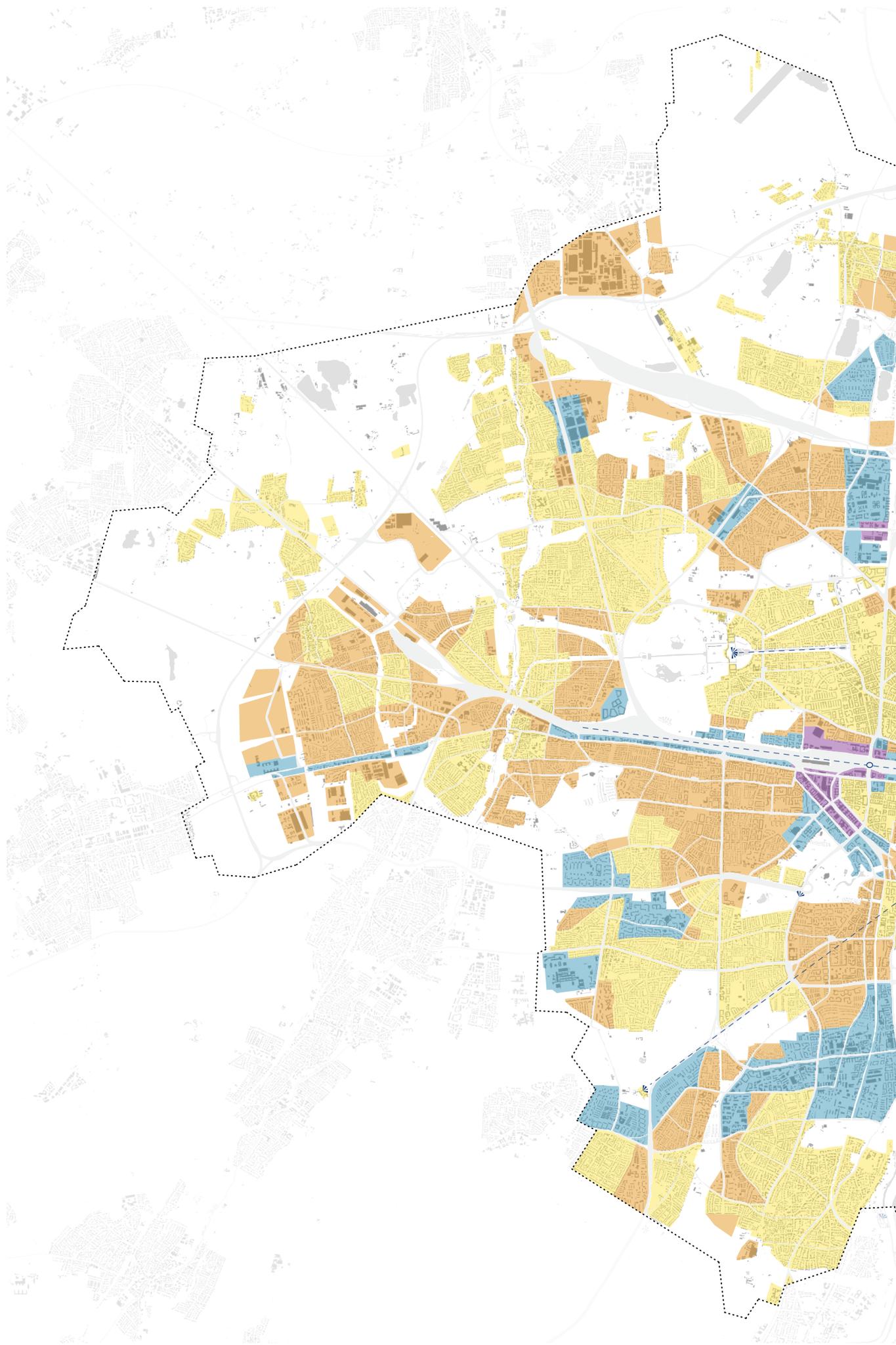
Hinweisgebung für die Bewertung eines Hochhausstandorts: Wichtige Sichtachsen und Orte der Wahrnehmung

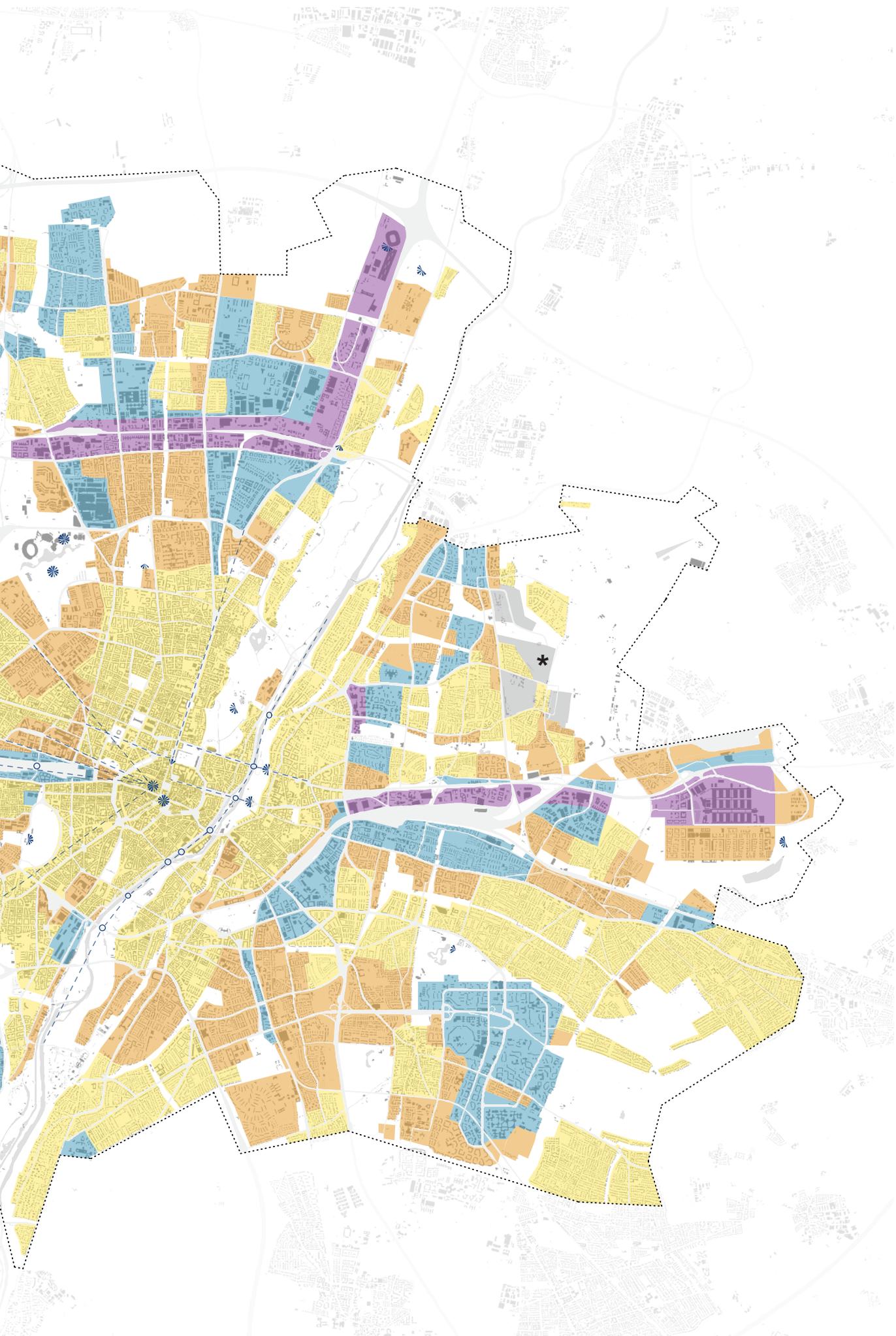


\* Der Münchner Nordosten birgt Potentiale für eine zukünftige Siedlungsentwicklung. Im Zonenplan werden für diese Flächen keine Aussagen getroffen. Die Markierung entspricht der im aktuell gültigen Flächennutzungsplan angelegten Siedlungsfläche. Überlegungen zur Höhenentwicklung und baulichen Strukturen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



Zonenplan (abstrahiert)





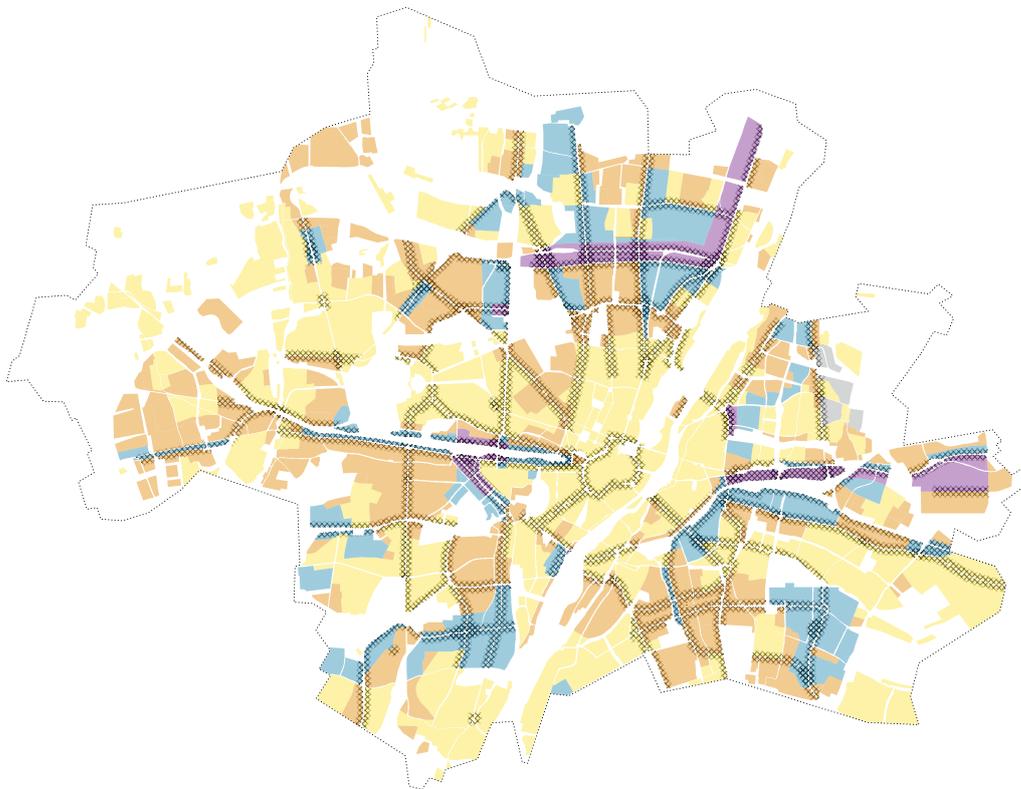
## Zur Akzentuierung geeignete Räume

Der Plan der zur Akzentuierung geeigneten Räume ist ein weiteres räumlich-entwerferisches Element der Hochhausstudie. Er zeigt, ergänzend zum Zonenplan, zusammenhängende Stadträume und zentrale Orte, die sich besonders eignen, durch die Setzung mit Gebäuden einer erhöhten Bedeutung, wie z.B. einem Hochhaus, akzentuiert zu werden und somit an Lesbarkeit zu gewinnen. Der Plan muss immer in Zusammenhang mit dem Zonenplan als maßstäblichem Bezug gelesen werden.

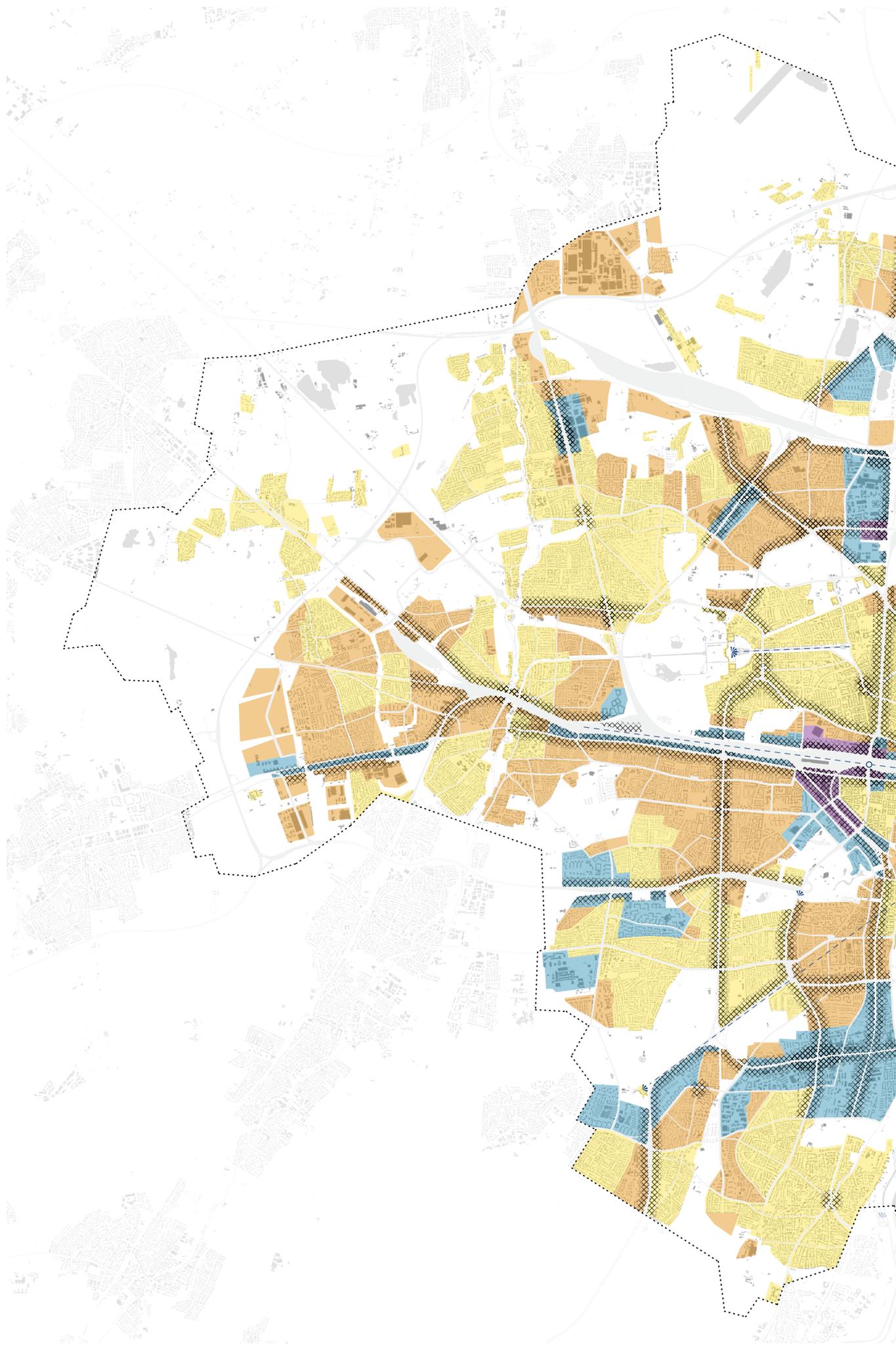
### Zur Akzentuierung geeignete Stadträume

-  **Zone I: Traufe stärken**  
Stärkung und Weiterentwicklung des tradierten Höhenprofils.  
Die tradierte/einheitliche Traufhöhe bestimmt das Stadtbild.  
Kategorien: Traufhöhe, (Akzent)
-  **Zone II: Maßstäblich gestalten**  
Proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils.  
Der Maßstab der Traufhöhe bestimmt das Stadtbild.  
Kategorien: Akzent, (Quartierszeichen)
-  **Zone III: Höhenprofil gestalten**  
Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils.  
Die Wirkung auf Quartier/Stadtteil bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.  
Kategorien: Quartierszeichen, (Stadtteilzeichen)
-  **Zone IV: Stadtsilhouette gestalten**  
Stadtbildprägende Gestaltung der Silhouette.  
Die Wirkung auf Stadtteil/Gesamtstadt bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.  
Kategorien: Stadtteilzeichen, Stadtzeichen
-  Flächen ohne Zonenangabe \*
-  Hinweisgebung für die Bewertung eines  
 Hochhausstandorts: Wichtige Sichtachsen und Orte der Wahrnehmung

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



Plan der zur Akzentuierung geeigneten Räume (abstrahiert)





# Lesehilfe Zonenplan

## 1. Methodik

Die Zuordnung zu den vier Zonen ist sowohl aus der Bestandsqualität als auch aus der Entwicklungsqualität entwickelt.

## 2. Definition der Zonen

Die Definition der Zonen ist nicht standortpräzise. In der Darstellung bewegen sich der Zonenplan und die Grundlagenkarten unterhalb der Detailschärfe eines Flächennutzungsplans.

## 3. Flächen

Grundlage des Zonenplans sind die Siedlungsflächen aus dem Flächennutzungsplan.

## 4. Randbereiche

In Randbereichen oder an Zonenübergängen muss eine individuelle Abwägung erfolgen.

## 5. Stadtrand

Der Stadtrand wird in Bereichen einer zu erwartenden Stadterweiterung oder stadtstrukturellen Veränderung der Zone II zugewiesen. Stadteinfahrten und Bereiche mit Hochhausbestand werden gesondert behandelt.

## 6. Stadterweiterungsgebiete

Bereits als Bauflächen gewidmete Bereiche sind im Zonenplan enthalten. In der Diskussion befindliche Stadterweiterungsgebiete/Bauerwartungsgebiete sind nicht oder nur gemäß FNP dargestellt. Die Zuordnung zu einer anderen Zone ist nach Vorliegen eines Strukturkonzepts konzeptabhängig möglich.

## 7. Fortschreibung

Die Fortschreibung des Zonenplans alle drei bis fünf Jahre wird entsprechend empfohlen.

## 06 Qualitätskriterien



## Qualitätskriterien

Hochhausprojekte in München müssen einen hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Anspruch erfüllen. Durch ihre Einbindung in den Stadtraum und das vorhandene Nutzungsgefüge sollen Hochhäuser einen positiven Beitrag für ihr Umfeld leisten. Mit dem Kriterienkatalog werden diese Anforderungen beschrieben. Sie können damit im gesamten Planungsprozess zur Qualitätssicherung herangezogen werden. Die Qualitätskriterien sind für die Entwicklung und den Entwurf eines Hochhausprojekts grundsätzlich verpflichtend und setzen für die Beurteilung von Vorhaben im gesamten Planungsprozess einen nachvollziehbaren und einheitlichen Maßstab. In Ergänzung zur Einordnung gemäß Zonenplan (vgl. Kap. 05) klärt sich die an einem Standort mögliche Hochhauskategorie erst durch die Anwendung bzw. Interpretation der Qualitätskriterien. Es werden Vorgaben für die „Städtebauliche Setzung“ und den „Architektonischen Ausdruck“ formuliert, die die städtebauliche Begründung und Integration bzw. das Verhältnis von Hochhäusern zum gebauten und öffentlichen Raum beschreiben. Die „Programmatischen und technischen Anforderungen“ beschreiben Vorgaben, die durch den Projektrahmen zu gewährleisten sind.

Im Sinne eines Leitfadens soll der Kriterienkatalog Planerinnen und Planer, Projektentwickelnde, Öffentlichkeit und Politik für die städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten von

Hochhäusern in München sensibilisieren und die Erwartungshaltung an Hochhausvorhaben verdeutlichen.

Die Qualitätskriterien begründen sich aus dem Grundverständnis zur Typologie Hochhaus und der Lesart der Stadt München in Bezug auf Hochhäuser (vgl. Kap 01 und 02). Ziel ist es, dass Hochhäuser entstehen, die ein lesbarer, harmonisch integrierter Teil der Stadt und ihres Stadtbildes sind. Bei der Projektentwicklung, wie auch im Vergleich konkurrierender architektonischer Ideen sollen die Qualitätskriterien herangezogen und bewertet werden, um am Ende ein qualitativvolles und in den Stadtkörper eingebundenes Hochhaus zu erhalten. Die Qualitätskriterien sollen durch eine entwerferische Argumentation in Auseinandersetzung mit dem Ort und der Bauaufgabe interpretiert werden. Als qualitätssicherndes Instrument ist der Kriterienkatalog in den mehrstufigen Planungsprozess (vgl. Kap. 07) integriert.

Um der unterschiedlichen Wirkung von Hochhäusern im Stadtraum und damit den Anforderungen an sie Rechnung zu tragen, ist die Relevanz der Kriterien je nach Höhenkategorie unterschiedlich. Siehe Kennzeichnung 1/2/3/4/5 jeweils unter den Qualitätskriterien. Eine weitere Gewichtung kann im Rahmen des Planungsprozesses aufgrund von standort- oder objektspezifischen Erfordernissen vorgenommen werden (vgl. Kap. 07).



Arkade Altes Technisches Rathaus, München

# Städtebauliche Setzung

## 01 Hochhaus als lesbares Zeichen



### Stadtzeichen

Wie ein Symbol müssen Stadtzeichen eine Bedeutung und ein Narrativ vertreten und durch ihren städtebaulichen und architektonischen Ausdruck vermitteln. Hohe Hochhäuser wirken aufgrund ihrer herausgehobenen Stellung im Stadtraum Münchens als städtebauliche Zeichen.

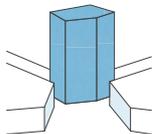
1/2/3/4/5

### Lesbarkeit des Objekts und der Setzung

Nur mit einem für jeden lesbar gestalteten städtebaulichen und architektonischen Ausdruck können Hochhäuser ein akzeptierter, integrierter Teil der Stadt werden. In der Fernwirkung müssen Hochhäuser als Objekt von allen Seiten aus verständlich sein.

1/2/3/4/5

## 02 Städtebauliches Gestaltungsmittel



### Lesbarkeit der Stadt

Hochhäuser sollen als Gestaltungsmittel an Orten zum Einsatz kommen, an denen sie zur Lesbarkeit der Stadt und zur Stärkung der spezifischen Qualitäten des Ortes im Sinne einer harmonischen und qualitativen Weiterentwicklung des Stadtbildes beitragen.

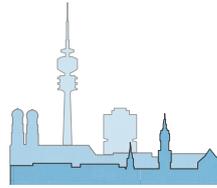
1/2/3/4/5

### Richtungen und Bezüge

Hochhäuser müssen sich, in Lage und Richtung des Baukörpers, zu den vorherrschenden stadträumlichen Achsen und räumlichen Bezügen positionieren. Dabei muss auch die Dynamik der Stadträume in ihrer Wahrnehmbarkeit berücksichtigt werden.

1/2/3/4/5

## 03 Hochhaussetzung in historischem Bezug

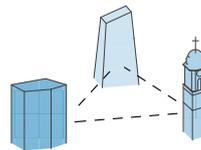


### Baukulturelles Erbe

Durch die Setzung von Hochhäusern dürfen historische Bezüge, Denkmäler und Ensembles, überlieferte historische Stadtbilder sowie die im kollektiven Gedächtnis verankerten Stadtvorstellungen in ihrer stadträumlichen Integrität nicht beeinträchtigt werden. Besonders zu beachten sind dabei die den Stadtraum prägenden Sichtachsen.

1/2/3/4/5

## 04 Hochhäuser aus städtebaulicher Begründung



### Städtebauliche Begründung

Jedes Hochhaus muss städtebaulich begründet werden. Ein Hochhaus muss in seiner räumlichen und nutzungsbezogenen Funktion für verschiedene Wirkungsebenen nachvollziehbar hergeleitet werden. Dabei sind das direkte räumliche Umfeld, die städtebauliche Strukturen und das Höhengefüge im Stadtteil zu betrachten. Eine pauschale Zone, in der Hochhäuser willkürlich, ohne Einzelbegründung, entstehen, ist ausgeschlossen. Hochhäuser können z.B. bedeutende Stadteinfahrten, Brückenköpfe und Kreuzungen im Stadtraum definieren.

1/2/3/4/5

### Spannungsfeld

Hochhäuser müssen harmonisch innerhalb des räumlichen Umfeldes und im Kontext der umgebenden Hochhäuser positioniert werden. Dabei sind auch in Planung befindliche Hochhäuser zu berücksichtigen.

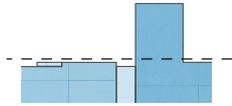
1/2/3/4/5

### Typologie

Grundsätzlich ist das Hochhaus als Gebäudetypus in die Stadtstruktur einzubinden. Hochhäuser in München müssen städtebaulich gesetzte Elemente eines Ensembles oder freistehende Solitäre sein. Zu einer Großform verschmolzene Hochhäuser, Hochhausscheiben und dichte Cluster sind in der Regel nicht möglich.

1/2/3/4/5

## 05 Hochhaus in Verhältnis zum Maßstab des Umfelds



### Maßstäblichkeit und Übergang

Physiognomie (Gestalt), Höhe und Architektur eines Hochhauses müssen in einem sinnvollen Verhältnis zum Maßstab des umgebenden Stadtraums und der umgebenden Stadtstruktur stehen.

Sockel und Randbebauung von Hochhäusern können den Übergang zum Kontext schaffen. Hochhäuser können eingesetzt werden, um im Übergang von großen Gebäude- oder Infrastrukturen zur angrenzenden Bebauung zu vermitteln.

1/2/3/4/5

### Maßstab Mensch

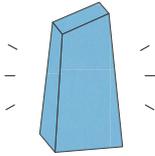
Das Städtebauliche Maß der Gestaltung ist der Mensch und seine Bedürfnisse zur Benutzung der Stadt.

1/2/3/4/5



# Architektonischer Ausdruck

## 01 Figur



### Ausdruck

Die Physiognomie (Gestalt) des Baukörpers muss der symbolischen Wirkung, dem architektonischen Ausdruck und der Gebäudetypologie entsprechen und von allen Seiten betrachtet funktionieren.

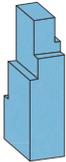
1/2/3/4/5

### Raumbildung

Hochhäuser und ihre Fassaden sollen die Raumbildung der unmittelbar umgebenden Stadt- und Freiräume unterstützen und in ihrer Gesamtheit lesbar machen.

1/2/3/4/5

## 02 Körper



### Proportion

Ein Hochhaus als Turm muss eindeutig vertikal, ein Hochhaus als Scheibe eindeutig horizontal proportioniert sein. Turmhochhäuser müssen in ihrer Gesamtwirkung schlanke, stehende Fassaden haben oder dementsprechend volumetrisch gegliedert und proportioniert werden, um allseits einen vertikalen Eindruck zu gewährleisten.

1/2/3/4/5

### Freiflächen

Dem Stadtraum müssen der Dimension und Nutzung des Hochhauses entsprechend große öffentlichen Flächen, mit hoher Qualität, hinzugefügt werden.

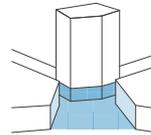
1/2/3/4/5

### Bezug Umgebung

Der Baukörper des Hochhauses muss sich auf Raumkanten, Materialität und Architektur der Umgebung beziehen. Dies kann affirmativ oder im Kontrast dazu stehen.

1/2/3/4/5

## 04 Hochhaus im öffentlichen Raum



### Raumbezüge Erdgeschoss

Das Erdgeschoss muss auf umgebende Wege- und Raumbeziehungen reagieren.

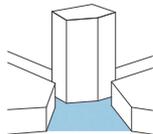
1/2/3/4/5

### Schwelle

Das Erdgeschoss eines Hochhauses muss einen aktiven Teil in der Vermittlung zwischen öffentlichem und privaten Raum übernehmen. Dies vereinfacht den Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich der Hochhäuser, die Häuser werden nahbar. Dem Stadtraum sollen öffentliche Flächen im Erdgeschoss zurückgegeben werden. Mindestens 15% der Erdgeschossfläche müssen als öffentlich zugängliche Freiflächen ausgewiesen werden. Dies können z.B. Arkaden, Eingangszonen oder Einschnitte sein.

1/2/3/4/5

## 03 Hochhaus im Stadtraum



### Orientierung

Die Orientierung der Fassaden, der einzelnen Bauteile und der Haupteingänge muss innerhalb der Gesamtgestaltung/Baustruktur bzw. Figur nachvollziehbar sein. Die Fassaden sollen sich auf die umgebenden Stadt- und Freiräume, gemäß ihrer Bedeutung in der Stadt, beziehen.

1/2/3/4/5

### Eingangsbereich

Der Zugang zum Haus muss klar auffindbar und großzügig dimensioniert sein. Mit der Lesbarkeit der Eingangssituation wird die Akzeptanz in der Öffentlichkeit erhöht und eine visuelle Verbindung zwischen Außen- und Innenraum unterstützt.

1/2/3/4/5

### Höhe Erdgeschoss

Das Erdgeschoss von Hochhäusern muss im Verhältnis zur Höhe des Gebäudes angemessen hoch dimensioniert sein.

Geschosshöhe Erdgeschoss bei Kat. 3 mindestens 4.5m, bei Kat. 4/5 mindestens 6.0m

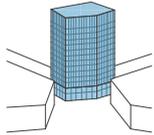
1/2/3/4/5

### Detailausbildung Erdgeschoss

Die Detailausbildung der Fassade im Erdgeschoss muss auf den unmittelbaren Kontakt zur Öffentlichkeit Rücksicht nehmen.

1/2/3/4/5

### 05 Fassade



#### Qualität

Die Fassade muss in ihrer gestalterischen Qualität und Ausführung höchstem Niveau entsprechen. Sie soll die übergeordnete Idee des Hochhauses repräsentieren, z.B. durch eine differenzierte Gliederung oder in der Gesamterscheinung.

1/2/3/4/5

#### Materialität

Die Wahl der Materialität der Fassade muss durch das Zusammenspiel von Licht, Schatten, Farbe und Spiegelung die gewünschte Wahrnehmung aus der Ferne unterstützen, aber auch mit einer angemessenen Haptik in unmittelbarer Nahwirkung eine hohe Qualität nachweisen.

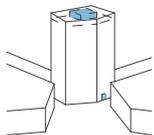
1/2/3/4/5

#### Fassadentiefe

Um in der Fern- wie in der Nahwirkung bestehen zu können, ist eine Gesamttiefe der Fassade von mindestens 80cm verpflichtend.

1/2/3/4/5

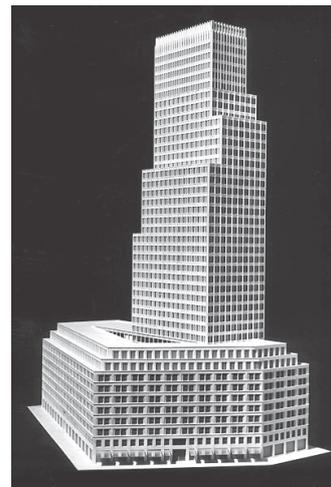
### 06 Technik und Nebeneingänge



#### Integration in Gesamtfigur

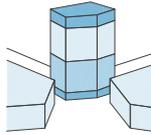
Alle technisch notwendigen Elemente, wie Dachaufbauten, Lüftungsgitter oder Tiefgarageneinfahrten, müssen gestalterisch in die Fassade und in die Gesamtfigur des Hochhauses integriert werden, ohne die Gesamtgestalt zu stören.

1/2/3/4/5



# Programmatische und technische Anforderungen

## 01 Programmierung

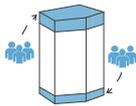


### Multifunktionalität

Hochhäuser sollen selbst oder in konzeptionellem Zusammenhang mit der direkten Umgebung multifunktional belegt sein und mehrere Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten vereinen. Dies schafft eine Umgebung, in der sich tageszeitliche Frequenz und Nutzer ergänzen und sich eine sinnvolle soziale Mischung von Nutzergruppen einstellt.

1/2/3/4/5

## 02 Öffentlichkeit



### Nutzung des Erdgeschosses

Der Öffentlichkeit muss die Möglichkeit gegeben werden, das Hochhaus mindestens in Teilen zu nutzen. Mindestens 50% der Fläche innerhalb des Erdgeschosses müssen öffentlich zugänglich sein.

1/2/3/4/5

### Erfahrbarkeit Höhe

Im Hochhaus selbst, oder in jedem städtebaulichen Ensemble mit Hochhäusern, soll mindestens ein oberstes Geschoss öffentlich zugänglich sein, um der Stadtgesellschaft die Möglichkeit zu geben, die Höhe des Hauses als solche zu erfahren.

1/2/3/4/5

## 03 Nachhaltigkeit

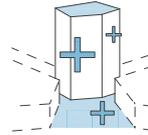


### Technischer Anspruch und Nachhaltigkeit

Hochhäuser müssen als herausragende Gebäude den neuesten und höchsten technischen Ansprüchen genügen. Beim Energieverbrauch, in der Erstellung und im Erhalt sollen sie deutlich nachhaltiger geplant werden als zeitgleich erbaute, vergleichbare Gebäude.

1/2/3/4/5

## 04 Mehrwert



### Weitergabe Mehrwert

Der Mehrwert, den ein Hochhausprojekt durch die erhöhte Ausnutzung eines Grundstücks generiert, soll an die Stadtgesellschaft weitergegeben werden, z.B. über eine öffentliche Nutzung, die Aufwertung des Umfeldes etc.

1/2/3/4/5

## 05 Hochhäuser in Bezug zum Stadtklima



### Stadtklima

Die städtebauliche Setzung und die architektonische Ausformulierung der Hochhäuser muss auf Ihre Auswirkung auf das Stadtklima, wie z.B. Kaltluftschneisen, Luftaustauschpotential und das Mikroklima, geprüft werden. Dazu gehört u.a. die Entstehung von Fallwinden, Böenverstärkung, Luftverwirbelungen und Windgeräuschen in der unmittelbaren Umgebung.

1/2/3/4/5

## 07 Planungsprozess



# Planungsprozess

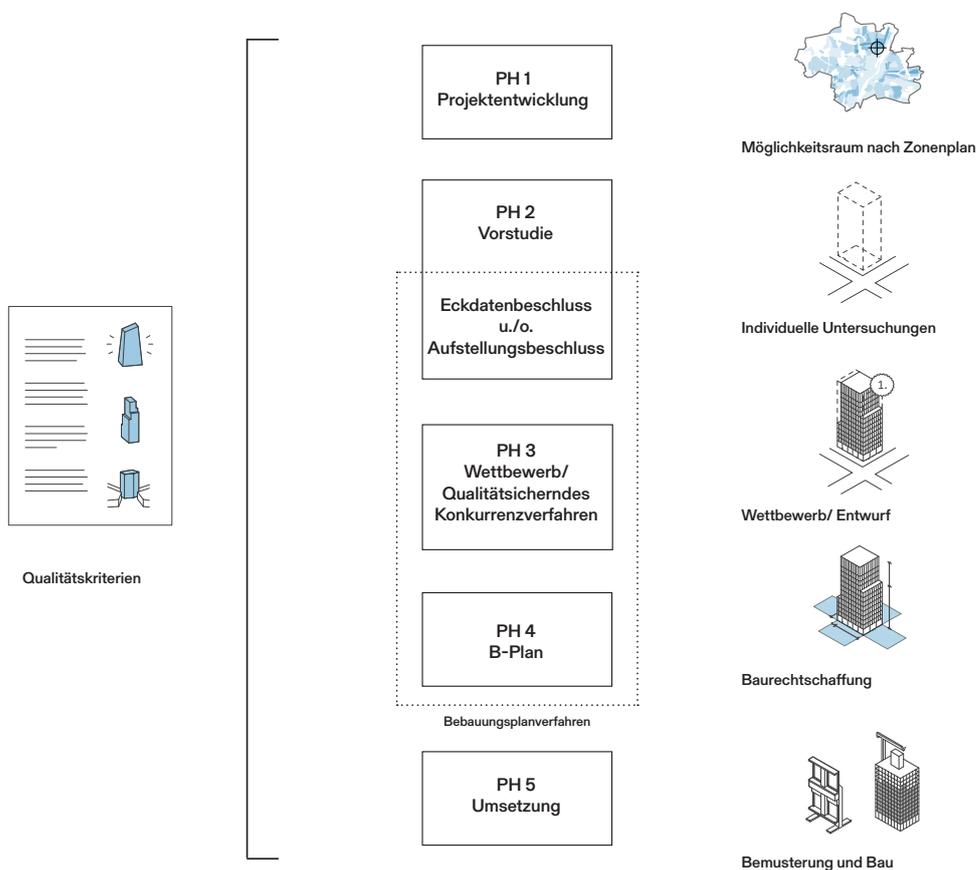
Hochhäuser sind ein besonderer Bautyp, mit einer besonderen Bedeutung für das Münchner Stadtbild. Die Realisierung von Hochhäusern geht mit einer hohen Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit einher. Ein mehrstufiger, verpflichtender Planungsprozess ist durchzuführen, um den hohen Anspruch an die städtebauliche Setzung\* und die architektonische Qualität von Hochhäusern sicherzustellen sowie die gesellschaftlichen Interessen zu berücksichtigen. Eine hohe Gesamtqualität im Sinne der Allgemeinheit und eine harmonische Integration des Hochhausprojekts tragen letztendlich zur öffentlichen Akzeptanz bei.

Dieser Planungsprozess gilt für Hochhausvorhaben ab Höhenkategorie 3 - Quartierszeichen und benennt die notwendigen Schritte zur Sicherung der Qualitäten und zur Berücksichtigung verschiedener Interessen und Belange. Die Einhaltung des Planungsprozesses ermöglicht größtmögliche Planungssicherheit für die Landeshauptstadt München und Projektentwickelnde, gleichzeitig können den Planenden und Entwerfenden klare Rahmenbedingungen gegeben werden, um den für den Entwurf notwendigen Freiraum zu erhalten.

Fünf Phasen definieren den Prozess von der Bekundung des Planungsinteresses bis zur Umsetzung des Hochhausprojekts. Große Teile der Prozessphasen sind in das Bebauungsplanverfahren eingebettet. Mit dem Verfahren eines Bebauungsplans mit Grünordnung stehen in München verbindliche Werkzeuge zur Verfügung, um im Sinne der Allgemeinheit Baurecht zu schaffen. Der vorliegende verfeinerte Planungsprozess für Hochhäuser ergänzt dieses Verfahren.

Jede Prozessphase ist durchzuführen, jedoch können die notwendigen Schritte zur Erfüllung der jeweiligen Phase variieren. Der Planungsprozess ist abhängig von der Größe des Grundstücks / Areals, der Komplexität des Vorhabens, der Bedeutung der Planungsaufgabe innerhalb der Stadt / des Stadtteils und der jeweils beabsichtigten Höhenkategorie. Der Umfang des Planungsprozesses wird in Phase 1 durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung definiert.

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



## Phase 1 Projektentwicklung

Auf Grundlage der vorliegenden Hochhausstudie finden Vorgespräche zwischen den Projektentwickelnden und dem zuständigen Planungsteam der Stadtplanung (HA II) des Referats für Stadtplanung und Bauordnung statt. Die Hochhausstudie beschreibt den allgemeinen Rahmen für Hochhäuser in München, der Zonenplan formuliert dabei Möglichkeitsräume für Hochhäuser. In Phase 1 wird der Zonenplan zur Zuordnung einer Zone herangezogen, der Kriterienkatalog bietet eine Übersicht zu den geforderten Qualitäten des Vorhabens. Die Projektentwickelnden werden über den Planungsprozess und weitere Rahmenbedingungen, wie bestehende oder in Erarbeitung befindliche Rahmenpläne, Bebauungspläne und Leitbilder informiert. Referatsintern findet ein Abgleich mit möglichen, weiteren Projektentwicklungen im angrenzenden Stadtbereich und eine Abstimmung über etwaige zusätzliche Prüfungen statt. Beiderseits wird eine Ansprechperson genannt. Ziel ist eine Verständigung zu Planungsaufgabe, Planungsprozess und grundsätzlichem Zielkorridor des Vorhabens. Die notwendigen vertiefenden Untersuchungen/Gutachten, die in Phase 2 durchzuführen sind, werden abgestimmt.

### Beteiligte

- Projektentwickelnde
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung

### Themen

- Bekundung Planungsinteresse gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Ort, Art und Maß der Nutzung)
- Klärung der Zonenzuordnung und -lesart
- Information über bestehende Rahmenbedingungen und weiteren Planungsprozess
- Verständigung zur Öffentlichkeitsbeteiligung

### Arbeitsmittel

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

### Ziel

- Verständigung zu Planungsaufgabe, Planungsprozess und grundsätzlichem Zielkorridor
- Abstimmung zu den in der Vorstudie durchzuführenden Untersuchungen

## Phase 2 Vorstudie

Im Vorfeld des städtebaulichen und architektonischen Entwurfs von Hochhäusern und vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens muss es eine qualifizierte Untersuchung des Standorts und des Vorhabens geben, um die Rahmenbedingungen für die entwerferische Auseinandersetzung abzustecken. Durch das Planungsteam der Stadtplanung wird der Umfang der verpflichtenden Untersuchungen definiert. Grundlage dafür bilden standort- und objektspezifische Aspekte sowie die möglichen Höhenkategorien. Die Untersuchungen werden von Experten, die durch die Projektentwickelnden beauftragt werden, erarbeitet, mit dem Planungsteam der Stadtplanung abgestimmt und diesem vorgelegt. Weitere Abteilungen und Fachstellen können bei Bedarf beteiligt werden.

In einer städtebaulichen Studie muss die Eignung des Standortes analysiert und die Argumentation zu Höhenkategorien geführt werden. Es erfolgt die grundsätzliche städtebauliche Setzung\*, ggf. in Varianten. Eine erste Stufe der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung überprüft die Wirkung der Vorschläge im Stadtbild bzw. in der Stadtsilhouette für verschiedene Sichtfelder und bestätigt die grundsätzliche Eignung der Entwicklungsfläche als Hochhausstandort. Die Grundlagenkarten der Hochhausstudie (vgl. Kap. 03) unterstützen die qualifizierte Bewertung des Standortes, die Qualitätskriterien bilden die Beurteilungsgrundlage für die grundsätzliche städtebauliche Setzung\* und die Aufgabenstellung eines Wettbewerbs/des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens. Die abgestimmten Ergebnisse der Vorstudie fließen in einen Aufstellungs- und/oder Eckdatenbeschluss ein, mit dem förmlich das Bebauungsplanverfahren beginnt, die Aufgabenstellung für Phase 3 wird formuliert.

### Beteiligte

- Projektentwickelnde
- Experten: Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehr, ggf. Schall, ggf. Immobilienökonomie
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Planungsteam der Stadtplanung
- Weitere Fachstellen nach Bedarf: Denkmalschutz, Verkehr, Umweltschutz, etc.

### Themen

- Qualifizierte Untersuchung des Standorts und des Projekts
- Argumentation zur Höhenkategorie
- Fortentwicklung des Konzepts

### Arbeitsmittel

- Studie zum Baukörper (Volumen, Grundstücksfläche, Geschossfläche, Gebäudehöhe) und zur städtebaulichen Setzung (Einbindung in die umgebende Stadtstruktur) in Varianten
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zur städtebaulichen Setzung
- Konzept zu Erschließung und Freiraum (Bezug zum öffentlichen Raum, öffentliche Zugänglichkeit)
- Konkretisierung des Nutzungskonzeptes (Insbesondere des Erdgeschosses, der Sockelzone und weiterer öffentlicher Bereiche)
- Konzept zu Ökonomie, Ökologie
- Untersuchungen der Rahmenbedingungen des Ortes in Bezug auf das Vorhaben (ggf. Landschaft, Erschließungsqualitäten, Verkehr, Denkmalschutz, Spannungsfeld zu anderen Hochpunkten)
- Modelle in Varianten im Maßstab 1:1000 / 1:500

### Ziel

- Festlegen der Eckdaten für einen Aufstellungs- u./o. Eckdatenbeschluss
- Vereinbarung zur Aufgabenstellung des Wettbewerbs/Qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens.

\* vgl. Erläuterung S. 89

### Phase 3 Wettbewerb / Konkurrenzverfahren

Auf Grundlage der in Phase 2 klar abgesteckten Rahmenbedingungen/Eckdaten wird verpflichtend ein ergebnisoffener Planungswettbewerb nach RPW 2013 bzw. ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren möglichst unter Beteiligung der Bayerischen Architektenkammer durchgeführt. Bei größeren Vorhaben oder städtebaulichen Gesamtmaßnahmen sind ggf. mehrere abgestufte Planungswettbewerbe/ qualitätssichernde Konkurrenzverfahren durchzuführen. Der Fokus liegt auf dem Entwurfsprozess: Städtebauliche Setzung, architektonischer Ausdruck, Programmierung und Nutzungsverteilung, Wahrnehmung und stadträumliche Einbindung, Schwellen zum Stadtraum. Die Entwerfer sollen dabei von Nebenfragestellungen befreit sein. Die Qualitätskriterien (vgl. Kap. 06) bilden eine Grundlage für die Aufgabenstellung und dienen in der Bearbeitung als Entwurfshandbuch und Bewertungsgrundlage. Die städtebaulichen und architektonischen Entscheidungen müssen mit dem Entwurf als übergeordnetes Konzept verständlich dargelegt werden. Phase 3 ist in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

#### Beteiligte

- PreisrichterInnen\*
- Wettbewerbsteilnehmende
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Projektentwickelnde

#### Themen

- Entwurf zur Umsetzung der Aufgabenstellung

#### Arbeitsmittel

- Entwurfsdarstellung (städtebaulichen Setzung, architektonischen Ausformulierung und Freiräume, Erschließung, Anordnung der Nutzungen und Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum) im Maßstab 1:200
- Fassadenschnitt im Maßstab 1:50
- Visualisierungen (Materialität Städtebaulicher Kontext, Verknüpfung mit dem Stadtraum)
- Physisches Modell im Maßstab 1:200 (bzw. in Abhängigkeit von der Projektgröße)

#### Ziel

- Fokus auf den Entwurfsprozess; Kreatives Einlösen des Anspruchs an Hochhäuser.
- Fokus auf die städtebauliche Integration in den Stadtraum

\* Die Besetzung des Preisgerichts erfolgt bei Planungswettbewerben entsprechend der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) und gültigem Vergaberecht.

## Phase 4 Bebauungsplan

Soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, stellt die Landeshauptstadt München einen Bebauungsplan mit Grünordnung auf. Bei erstmaliger Planung von Hochhäusern an einem Standort wird ein Bebauungsplan in aller Regel erforderlich sein. In Phase 4 erfolgt die städtebauliche Planung und Baurechtsschaffung für den im Wettbewerb / qualitätssichernden Konkurrenzverfahren erfolgreichen Entwurf. Ggf. wird parallel eine Masterplanung durch die Entwurfsverfasser erstellt. Die Qualitätskriterien dienen bei der Bearbeitung des Bebauungsplans als Hinweisgebung für die formelle Planung, bei der Erarbeitung der Masterplanung als Entwurfshandbuch. Im Rahmen der Phase 4 muss eine präzisierte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung des gewählten architektonischen und städtebaulichen Entwurfs durchgeführt werden.

### Beteiligte

- Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Weitere Fachdienststellen, je nach Erfordernis
- Städtebau-, Landschaftsarchitektur-, Architekturbüro
- Fachexperten: Verkehr, Schall, etc.
- Ggf. Beratergremium
- Projektentwickelnde

### Themen

- Baurechtsschaffung auf Grundlage des im Wettbewerb erfolgreichen Entwurfs
- Ggf. Berücksichtigung präzisierter Rahmenbedingungen (z.B. Juryempfehlung, Nutzungen, etc.)
- Ggf. Einsetzen eines Beratergremiums (mit mindestens einem Jurymitglied aus dem Wettbewerb)
- Ggf. parallel: Masterplanung
- Ggf. parallel: Erstellung eines Gestaltungsleitfadens (je nach Größe der Aufgabe)

### Arbeitsmittel

- Weitere bzw. vertiefende Fachgutachten
- Präzisierte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung mit konkretem architektonischen Entwurf
- Ggf. Gestaltungsleitfaden

### Ziel

- Baurechtliche Qualitätssicherung, Optimierung und Präzisierung des Entwurfs

## Phase 5 Umsetzung

Auf Grundlage des Bebauungsplans, des städtebaulichen Vertrags und des Entwurfs wird der Bauantrag vorbereitet. Die Qualität eines Hochhausprojekts wird in der Umsetzung durch mehrere Schritte und Bestandteile gesichert. Der Kriterienkatalog bildet die Grundlage für die Qualitätssicherung. Es ist essenziell, dass auch in dieser Prozessphase eine Konstanz der Beteiligten (Projektentwickelnde, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Entwurfsverfasser, Beratergremium mit Jurymitglied) aufrechterhalten wird. Die Prüfung der Qualitäten erfolgt durch ein ggf. eingesetztes Beratergremium, die Stadtgestaltungskommission bzw. das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Ziel dieser Phase ist die bauliche Realisierung der städtebaulichen und architektonischen Gestaltqualitäten des im Wettbewerb/Qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ausgewählten Entwurfs.

### Beteiligte

- Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Städtebau-, Landschaftsarchitektur-, Architekturbüro
- Fachplaner
- Ggf. Beratergremium
- Projektentwickelnde

### Themen

- Entwurfs-/Eingabeplanung
- Kontrolle der Qualitätskriterien
- Bemusterungsheft, möglichst vor Eingabe
- Bemusterung

### Arbeitsmittel

- Ausführungsplanung der Fassadengestaltung
- Detailliertes Nutzungskonzept
- Regelgrundrisse und Schnitte
- Architektonische Visualisierung
- Bemusterungsheft und Materialmuster
- Muster-Bauteile im Maßstab 1:5
- Musterfassade in aussagekräftiger Größe, vor Ort in späterer Fassadenausrichtung im Maßstab 1:1

### Ziel

- Umsetzung des Hochhausentwurfs in höchster städtebaulicher und architektonischer Qualität





## Resümee

Die vorliegende Hochhausstudie verdeutlicht die hohe städtebauliche und architektonische Qualität Münchens und daraus resultierend den nötigen, hohen Qualitätsanspruch an die Entwicklung, Positionierung und Planung von Hochhäusern. Münchens Stadtbild gehört allen Bürgerinnen und Bürgern. Aufgrund ihrer besonderen Präsenz im Stadtbild sollten Hochhäuser daher nicht nur einzelnen dienen, sondern einen Mehrwert für die gesamte Stadtgesellschaft bieten. Die Hochhausstudie schafft ein Bewusstsein für die planerische und politische Verantwortung bei Hochhausprojekten und für die Sensibilität des Themas. Die Instrumente der Hochhausstudie sind sowohl raum- als auch anwendungsorientiert und bauen aufeinander auf. Gemeinsam sichern der Zonenplan, die Standortfaktoren in Form der Grundlagenkarten, die Qualitätskriterien und die Definition des Planungsprozesses die Qualität und können damit allen Beteiligten die notwendige Planungssicherheit geben.

Die Debatte um Hochhäuser soll versachlicht werden. Die Hochhausstudie dient dazu, Hochhäuser nach ihrer Höhe, Nutzung und Positionierung differenziert zu betrachten und möchte Hochhäuser als ein wichtiges städtebauliches Gestaltungsmittel verankern. Hochhäuser bieten die Möglichkeit: im flachen Stadtkörper Münchens als Vertikalen Akzente und Bezugspunkte zu setzen, räumliche

Fassungen zu artikulieren, Stadträume mit zu gestalten und diese durch die Zeichenhaftigkeit des Typus besser lesbar zu machen, zusammenhängende Freiflächen zu unterstützen, und als Maßstabsvermittler, beispielsweise zwischen großen Infrastrukturbauten und der gebauten Stadtstruktur, eingesetzt zu werden.

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

Durch den konsequenten, analytischen Aufbau der Studie und die Auseinandersetzung mit dem bestehenden Stadtbild in den Grundlagenkarten wird gesichert, dass es um eine Fortschreibung des von uns allen so geschätzten Bildes von München geht. Der Zonenplan dieser Studie formuliert



Bahnachse Richtung Hauptbahnhof, München



Schwesternwohnheim Rotkreuzplatz, München

den Möglichkeitsraum für die Höhenentwicklung der Stadt München. Er formuliert weder ein ‚Muss‘ zur Anordnung von Hochhäusern, noch ist er ein ‚Freifahrtschein‘ im Sinne einer unreflektierten Legitimation. Er gibt, zusammen mit den Aussagen für die zur Akzentuierung geeigneten Räume, vielmehr entscheidende Hinweise, in welchen Bereichen ein sinnfälliges Potenzial für städtebauliche Gestaltung mit Hochhäusern und profilüberragenden Gebäuden besteht.

Die Qualitätskriterien sind die maßgebliche Antwort auf die Bedeutung des Typus Hochhaus. Durch sie kann der gestalterische und auch der gesellschaftliche Anspruch durch Mehrwert eingelöst werden.

Städtebauliche Planung folgt immer dem iterativen Prozess der Stadtentwicklung. Der besondere Bautyp Hochhaus ist ein Teil davon, mit besonderer Bedeutung im Stadtbild. Jede neue Setzung muss, selbstverständlich, auf den aktuellen Stand der Stadtentwicklung, die Silhouette der Stadt, des Stadtteils, des Quartiers sowie auf weitere Hochhausprojekte reagieren.

Umweltschutz, Klimawandel, neue Mobilitäts-, Wohn- und Arbeitsmodelle, der wesentlich dichtere und komplexere Stadtraum sowie der Schutz des baukulturellen Erbes sind einige der heutigen Herausforderungen. Um am Gesamtbild weiter

zu bauen, müssen wir wieder mutig stadträumliche Vorstellungen entwickeln, die eine Zukunft aufzeigen. Hochhäuser unterschiedlicher Höhenkategorien können als besonderer Gebäudetypus dabei einen wertvollen Beitrag leisten. Oberstes Ziel muss ein qualitativ fortgeschriebenes Stadtbild sein, das auf allen Maßstabsebenen stadträumlich hervorragende Lösungen erzeugt: von der Stadtsilhouette, der städtebaulichen Setzung und Positionierung, der Fassade bis zur Ausbildung der architektonischen Übergänge von öffentlichem Raum und Haus. Jeder dieser Punkte sollte beim Hochhaus höchsten Qualitätsansprüchen gerecht werden.

# Prozessuale Empfehlungen

## Weiterführende Pläne

Die vorliegende Hochhausstudie ist ein wichtiger Baustein der Stadt(entwicklungs)planung. Sie muss jedoch im Zusammenhang mit weiterführenden Plänen und Planungen, wie Stadtentwicklungsplan, Stadtteilentwicklungsplänen, Rahmenplanungen und Masterplänen, städtebaulichen Wettbewerben für Konversions- und Stadterweiterungsflächen gelesen werden. Planen in München wird zunehmend komplexer, die Stadt München muss dabei aktiv agieren, nicht zuletzt in der Zusammenarbeit mit Projektentwickelnden und Investoren.

## Aktualisierung

Grundlage des Zonenplans sind die aktuellen Siedlungsflächen des Flächennutzungsplans. Zur Wahrung der Aktualität des Planes und Relevanz als Arbeitswerkzeug, wird empfohlen, den Zonenplan im Abstand von etwa drei bis fünf Jahren bzw. nach Bedarf, bei Veränderungen der Siedlungsflächen oder sich ändernden Rahmenbedingungen, zu aktualisieren. Etwa bei neuen Stadterweiterungsgebieten oder einem grundlegenden Umbau eines Viertels.

## Vermittlung und Kommunikation

Um Hochhäuser als ein mögliches städtebauliches Gestaltungsmittel etablieren zu können, ist eine positive Konnotation des Themas Hochhäuser auf mehreren Ebenen notwendig. Die Diskussion um Hochhäuser verläuft bisher oft polemisch und ist durch negative Erfahrungen mit dem Bautyp geprägt. Zum Beispiel belasten persönliche und kollektive Erfahrungen mit Wohnhochhäusern aus den 1970er Jahren, mit ihrer oft nicht stadträumlich gedachten Setzung und einer ungenügenden architektonischen Ausformulierung das Verhältnis der Münchner zum Typus Hochhaus. Ähnlich verhält es sich mit den Hochhäuser der 2000er Jahre, die viele in ihrer Gestaltung und Präsenz im Stadtbild überforderten. Hinzu kommt ein Unwissen über die rechtlichen Rahmenbedingungen und gültigen Regeln für Hochhäuser in München, die zu einer pauschalen Skepsis gegenüber dem Bautyp führen. Der nun vorliegende Entwurf der Hochhausstudie sollte genutzt werden, um das Hochhaus durch geeignete Vermittlung und Kommunikation wieder zu einem objektiv diskutierten Element der städtebaulichen Weiterentwicklung Münchens machen. Dazu gilt es neben Politik, Interessenvertretungen und Fachleuten auch die breite Stadtöffentlichkeit in jeweils geeigneten Formaten anzusprechen. Der geplante Diskussions- und Beteiligungsprozess

bietet die Möglichkeit, Chancen durch Hochhäuser herauszustellen, aber auch die berechtigte Sorge um das historische gewachsene Stadtbild aufzugreifen. Im Sinne der Studie sollte verdeutlicht werden, dass pauschale Festlegungen der Thematik nicht gerecht werden. Der Bautyp Hochhaus kann dabei aus unterschiedlichen Blickwinkeln gesehen werden, etwa im Bewusstsein des allgemeinen Stadtwachstums von München, als Chance für Innovation und neue Identifikationsorte, als Beitrag zum Stadtimage oder als selbstverständlicher Stadtbaustein. Für die Information der Stadtgesellschaft und für die Möglichkeit zur Mitgestaltung sollten bewährte Ansätze der Öffentlichkeitsarbeit durch eine koordinierte PR, inkl. Einbezug neuer Kanäle, wie soziale Medien unterstützt werden.

## Stadtmodell

Für München wird der Bau eines Stadtmodells der gesamten Stadt dringend empfohlen. Bei der Erstellung der Hochhausstudie diene ein vereinfachtes Modell als wichtiges Entwurfswerkzeug und als Mittel der Verräumlichung der Diskussionen. Ein Stadtmodell ist ein wertvolles Instrument für die Planung und schafft ein Bewusstsein für die Zusammenhänge der Stadt. Als sehr gut funktionierendes und in den Planungsprozess integriertes Beispiel sei das Modell der Stadt Zürich im Maßstab 1:1000 genannt. Das Modell ist im Erdgeschoss eines innerstädtischen Amtshauses untergebracht und wird für verwaltungsinterne Besprechungen und Gestaltungsbeiräte genutzt, steht jedoch in der restlichen Zeit Architekten und Planern sowie der interessierten Bevölkerung zur Verfügung. Das Holzmodell umfasst das gesamte Stadtgebiet und kann zur näheren Betrachtung auseinandergeschoben werden. Neue Planungen sind in einer abgesetzten Farbe oder als Styroporklötzchen eingesetzt.

## 3D-Modell

Neben einem realen Modell wird die Einführung eines digitalen, über das Internet frei zugänglichen 3D-Stadtmodells empfohlen. Zur Vermittlung der Hochhausthematik und als Planungswerkzeug könnte es einen Betrachtungsmodus für bestehende und geplante Hochhäuser in München geben. Durch ein frei zugängliches Modell kann das Bewusstsein über die bestehenden, in der Stadt gegenwärtigen Hochhäuser gefördert, die Rahmenbedingungen für Hochhäuser transparent dargestellt und schlussendlich die planerischen Bewertungsgrundlagen aus dieser Hochhausstudie in interaktiver Art integriert werden.

## Entstehungsprozess der Hochhausstudie

Die Hochhausstudie wurde durch das Büro 03 Architekten im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, HA I erstellt. Die Stadtbaurätin und Vertreter des Referats für Stadtplanung und Bauordnung waren durch Werkstattveranstaltungen und gemeinsame Abstimmungstermine in die Erstellung der Hochhausstudie eingebunden. Im Entstehungsprozess der Hochhausstudie erfolgte ebenfalls ein Austausch mit Vertretungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Stadtheimatpfleger.

Arbeitsmittel für die Erstellung der Hochhausstudie waren Hypothesen und Szenarien, Analysekarten, eine Referenzsammlung, eine Fotodokumentation von Hochhäusern in München und ein Stadtmodell (M 1:10.000). Das Modell ist auf die Blockstruktur Münchens abstrahiert, wobei die Bebauung in zwei relevanten Traufhöhen dargestellt ist und die Hochpunkte in der Stadtstruktur herausgehoben sind. Es diente als wichtiges Werkzeug für die Verräumlichung der Debatte in den Werkstattveranstaltungen und als Entwurfsmittel in der weiteren Bearbeitung der Hochhausstudie.

Alle Pläne wurden von 03 Architekten erstellt und beruhen auf den vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München zur Verfügung gestellten Datengrundlagen, open source Geodaten und selbst erhobenen Daten.

### Werkstattveranstaltungen

Als Teil der Aufgabe wurden zwei Werkstattveranstaltungen durchgeführt. Teilnehmende waren externe Architekten und Stadtplaner, ein Soziologe, Vertreter der Hauptabteilungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Vertreter der Hochhauskonzepte aus Berlin und Wien, sowie Vertreter des Landesamts für Denkmalpflege und der Stadtheimatpfleger.

Externe Experten: Prof. Piero Bruno (Bruno Fioretti Marquez, Berlin), Prof. i.V. Florian Fischer (Almanai Fischer, München), David Howarth (DRDH Architects, London), Dr. Julian Müller (LMU, München), Thorsten Wilhelm (Stadtplanung Berlin), Dr. Bernhard Steger (Stadtplanung Wien).

Die Werkstattveranstaltungen waren als ein Format des Erfahrungsaustausches, der Reflektion der Zwischenstände des Konzepts und als Entwurfswerkstätten angelegt, in denen gemeinsam Ansätze für die Hochhausstudie und deren Anwendung diskutiert wurden.

Die beiden Werkstattveranstaltungen waren in zwei maßstäbliche Betrachtungsebenen gegliedert. Die erste Werkstattveranstaltung, am 22.02.2019, beschäftigte sich mit dem städtischen Kontext und der stadträumlichen Ästhetik von Hochhäusern. Kern war die Frage, ob es ein übergeordnetes Stadtbild für München geben kann. Auf abstrakter Ebene wurden Strategien und Leitbilder zum Umgang mit Hochhäusern im Münchner Stadtgebiet gesucht. In der zweiten Werkstattveranstaltung, am 29. und 30.04.2019, wurden die stadträumliche Setzung und Positionierung von Hochhäusern, sowie die Rahmenbedingungen und mögliche Kriterien für Hochhäuser in München diskutiert. Es wurden Qualitätskriterien, wie z.B. Kriterien zu Positionierung, Baukörper, Gliederung, Fassade, Erdgeschoss und Nutzungsmischung erarbeitet.



Werkstattveranstaltung 1



Werkstattveranstaltung 2

# Abbildungsverzeichnis

## Grafiken:

- S.65 Herman Sörgel, Hochhausring in: Wasmuths Monatshefte für Baukunst und Städtebau, Ausgabe 09 1925, S.59

Alle weiteren Pläne, Grafiken und Zeichnungen © 03 Architekten

## Fotografien:

- S. 11 Blick vom Monopteros auf die Münchner Altstadt, © 03 Architekten  
S. 12 Städtische Berufsschule am Elisabethplatz, München, © PK Odessa / Lanz  
S. 13 Altes Technisches Rathaus München, Hermann Leitenstorfer, © PK Odessa / Lanz  
S. 15 BMW Hochhaus und Museum im Bau, München  
Foto: Sigrid Neubert, © BMW AG  
S. 16 Stadtquartier Schwabinger Tor, Städtebau 03 Architekten, © PK Odessa / Lanz  
S. 18 Altes Technisches Rathaus, München, Hermann Leitenstorfer, © PK Odessa / Lanz  
S. 62 Olympiapark München, © 03 Architekten  
S. 81 Arkade Altes Technisches Rathaus, München, Hermann Leitenstorfer, © PK Odessa / Lanz  
S. 83 HVB-Tower, München, Walther und Bea Betz, © HypoVereinsbank / HGEsch  
S. 83 Empire River Side Hotel, Hamburg, David Chipperfield Architects, © Ralf Buscher  
S. 83 Schwesternwohnheim/Hochhaus am Rotkreuzplatz, München,  
Bruno Alexander Biehler, © 03 Architekten  
S. 83 Stadtquartier Schwabinger Tor, Städtebau 03 Architekten, © PK Odessa / Scheels  
S. 85 BMW Hochhaus, München, Karl Schwanzer, © 03 Architekten  
S. 85 Modellfoto Ausarbeitung des Turmhauses Baublock D4, Entwurf Hans Kollhoff / Helga  
Timmermann, © Kollhoff Architekten  
S. 85 Fassade M10 Leopoldstraße, Stadtquartier Schwabinger Tor, München  
03 Architekten, © PK Odessa / Lanz  
S. 85 Eingang Hochhaus Europaallee, Zürich, Caruso St John Architects, © Georg Aerni  
S. 97 Bahnachse Hauptbahnhof, © 03 Architekten  
S. 99 Schwesternwohnheim/Hochhaus am Rotkreuzplatz, München,  
Bruno Alexander Biehler, © PK Odessa / Lanz  
S. 101 Werkstattveranstaltung 1, © 03 Architekten  
S. 101 Werkstattveranstaltung 2, © 03 Architekten



Im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

03 Architekten GmbH

Andreas Garkisch Karin Schmid Michael Wimmer

Architekten BDA Stadtplaner DASL

Hermann Lingg Straße 10 80336 München +49 89 540 34 84-0

[www.03arch.de](http://www.03arch.de)

# 03 Arch.