

# Hochhausstudie München

Fachgutachten  
Kurzfassung

Entwurf

# Hochhausstudie München

München wächst. Die Stadt prosperiert. Diese positive Ausgangslage birgt gleichzeitig große Herausforderungen an die Münchner Stadtgesellschaft. München wird sich 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.

Jede Stadt verändert sich per se, fortlaufend. 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.

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 Diskussion und die noch heute nachvollziehbaren Ängste um das Bild der Stadt haben dazu geführt, dass die 100m-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 in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl von Prof. Ferdinand Stracke fortgeschrieben wurde. Die nun vorliegende Studie nutzt die Kenntnisse der vorhergehenden Hochhausstudien, basiert jedoch auf einem eigenen konzeptionellen Ansatz, der nicht nur strategisch Verdichtungsräume markiert, sondern auch den gebauten, sinnlich wahrnehmbaren Stadtraum und das Stadtbild wieder in den Fokus der Betrachtung rückt.

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. Ergebnis der Hochhausstudie: Es muss 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 weiterentwickeln.

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. Es wird die Wirkung auf den gesamten Stadtkörper, genauso wie der Blick auf das jeweilige unmittelbare Umfeld von Hochhäusern, beachtet. Dabei werden sowohl stadträumliche wie auch stadtesellschaftliche Faktoren berücksichtigt. 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.

Die vorliegende Studie wurde im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München erstellt. Sie 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.

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.

# Räumliches Bild

Die Hochhausstudie basiert auf der räumlichen Vorstellung, den existierenden Stadtkörper Münchens auch mit Hochhäusern 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.

Bilder/Grafiken 1-4 © 03 Arch., 2019 Bilder 5-7 © Markus Lanz, 2019



1



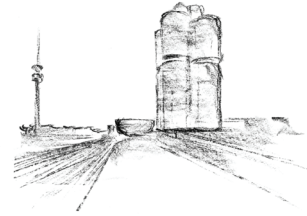
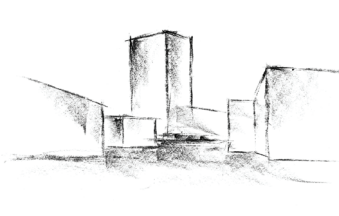
2



3



4



5

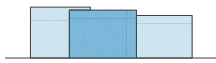


6

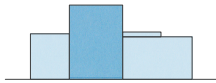


7

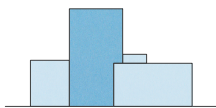
## Höhenkategorien



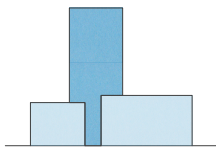
Kategorie 1: Traufhöhe  
±0% Überhöhung ggü. der Traufe



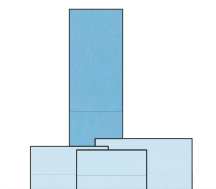
Kategorie 2: Akzent  
Bis 35% Überhöhung ggü. der Traufe



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



Kategorie 4: Stadtteilzeichen  
Bis 80m Höhe

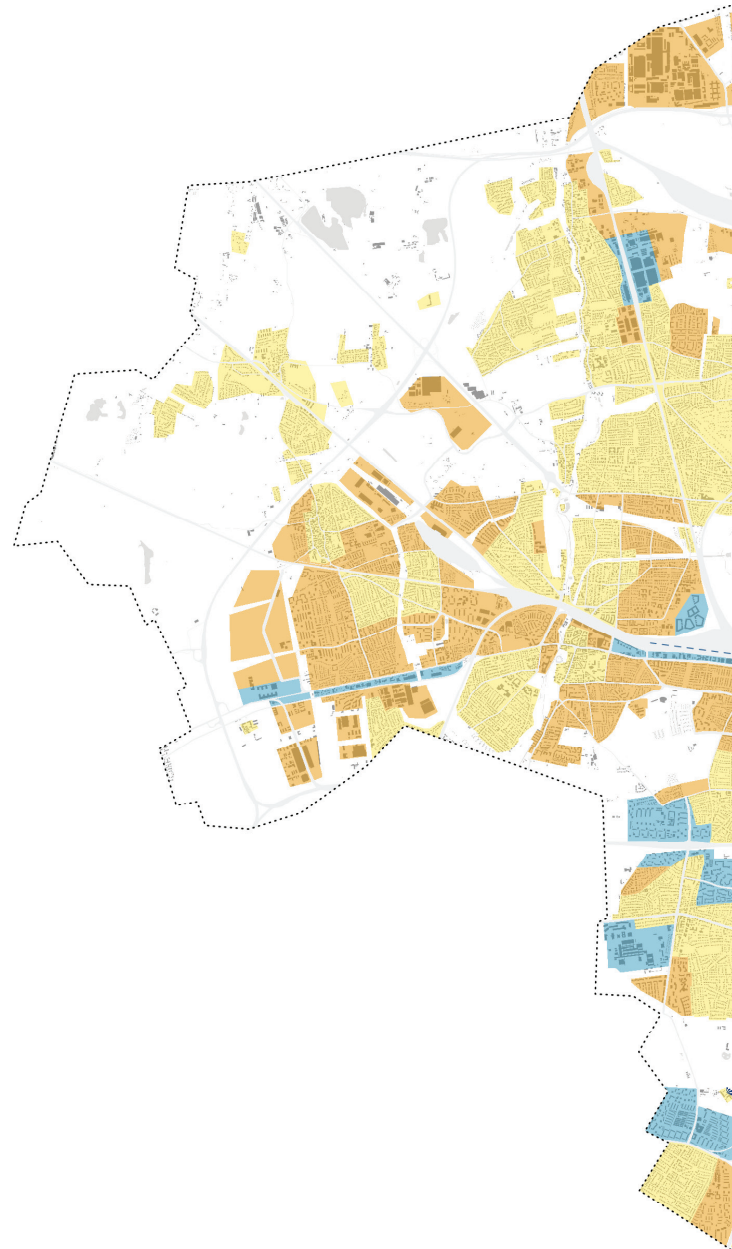


Kategorie 5: Stadtzeichen  
Ab 80m Höhe

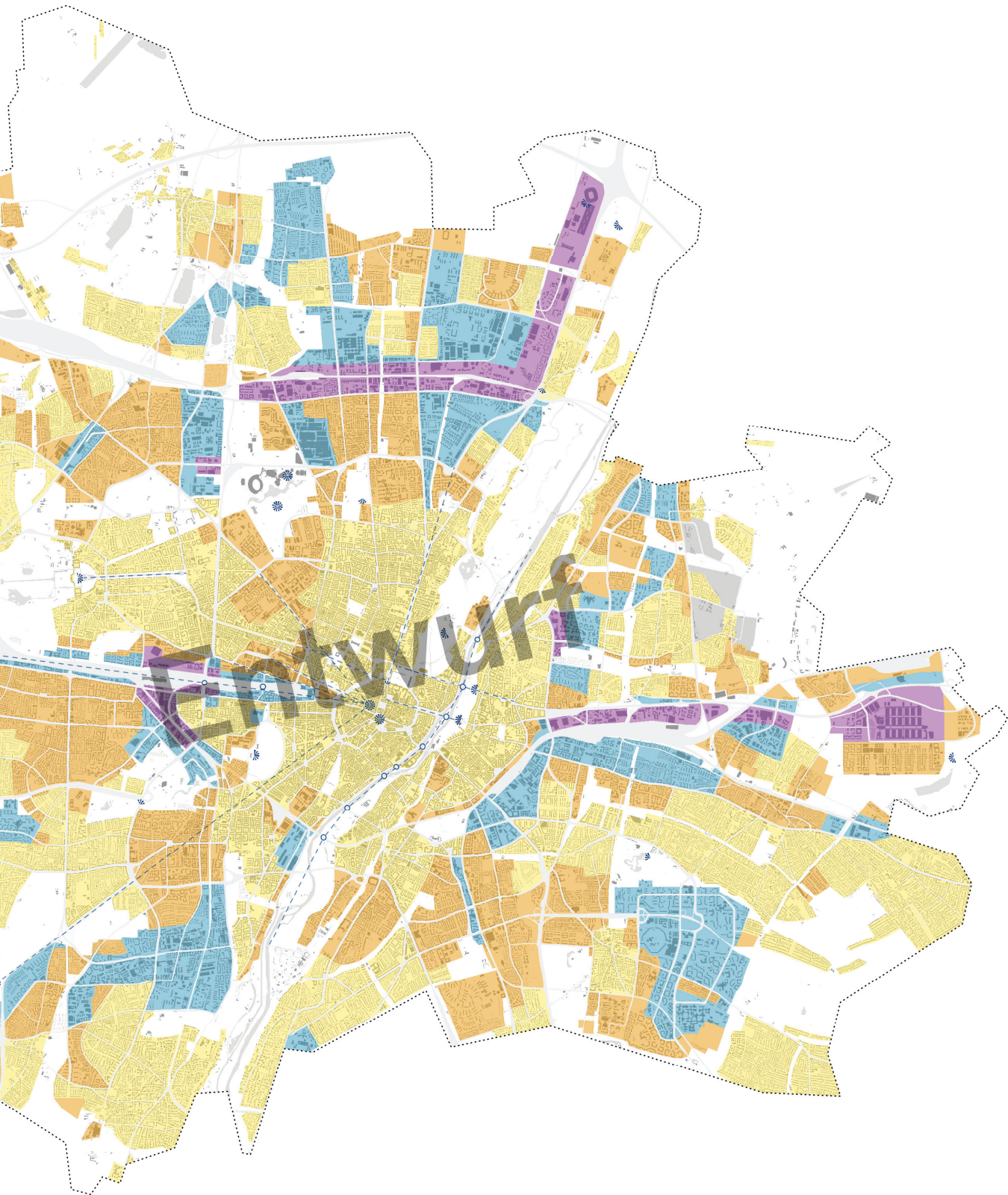
Um die unterschiedliche Wirkung von Hochhäusern auf den Stadtraum anwendbar zu machen, werden fünf Höhenkategorien eingeführt. Die drei niedrigeren Kategorien beziehen sich proportional auf die dominierende Traufhöhe der Umgebung, die für Hochpunkte dieser Kategorien den Bezugsmaßstab in der stadträumlichen 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.

Die Höhenkategorien sind dem Zonenplan hinterlegt und kommen in den Qualitätskriterien zur Anwendung.

## Zonenplan



Der Zonenplan zeigt den Möglichkeitsraum für die Höhenentwicklung der Stadt. Vier Zonen beschreiben das Bild für die zukünftige Höhenentwicklung und setzen einen Bezugsmaßstab für diese. Den Zonen sind Höhenkategorien 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. 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.



**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)

**Flächen ohne Zonenangabe.** Überlegungen zur Höhenentwicklung und baulichen Strukturen bleiben einer ganzheitlichen Planung vorbehalten.

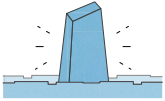
**Zone III: Höhenprofil gestalten**  
 Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils.  
 Bezugsmaßstab: Die Wirkung auf Quartier/Stadtteil bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.  
 Kategorien: Quartierszeichen, (Stadtteilzeichen)

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

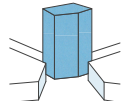
**Wichtige Sichtachsen und Orte der Wahrnehmung.**  
 Hinweisgebung für die Bewertung eines Hochhausstandortes.

# Qualitätskriterien

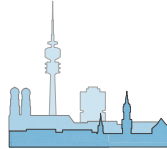
## Städtebauliche Setzung



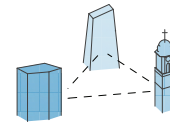
Hochhaus als lesbares Zeichen



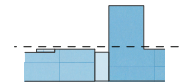
Hochhaus als städtebauliches Gestaltungsmittel



Hochhaussetzung in historischem Bezug

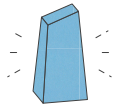


Hochhäuser aus städtebaulicher Begründung



Hochhaus in Verhältnis zum Maßstab des Umfelds

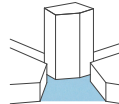
## Architektonischer Ausdruck



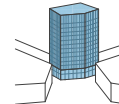
Figur



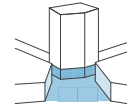
Körper



Hochhaus im Stadtraum

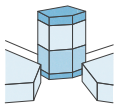


Fassade



Hochhaus im öffentlichen Raum

## Programmatische und technische Anforderungen



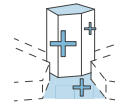
Programmierung



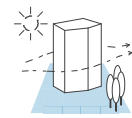
Öffentlichkeit



Nachhaltigkeit



Mehrwert



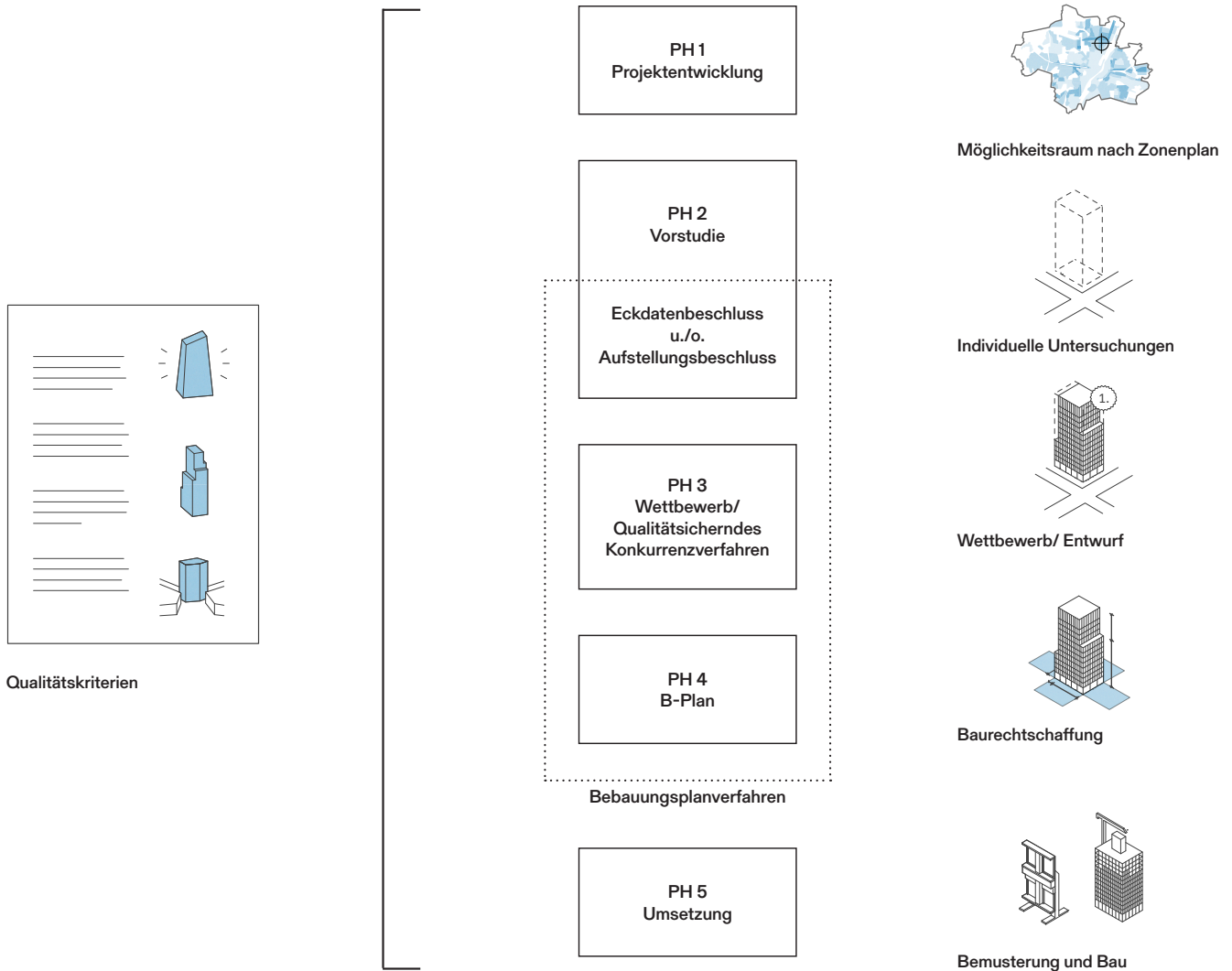
Hochhaus in Bezug auf Stadtklima

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. 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 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. Bei der Projektentwicklung, wie auch im Vergleich konkurrierender architektonischer Ideen sollen die Qualitätskriterien herangezogen und bewertet werden. Als qualitätssicherndes Instrument ist der Kriterienkatalog in den mehrstufigen Planungsprozess integriert.

# Planungsprozess



Begleitend zum Bebauungsplanverfahren ist ein mehrstufiger Planungsprozess durchzuführen, um den hohen Anspruch an die städtebauliche Setzung\* und die architektonische Qualität von Hochhäusern sicherzustellen sowie gesellschaftliche Interessen zu berücksichtigen. Eine hohe Gesamtqualität im Sinne der Allgemeinheit und eine harmonische Integration von Hochhausprojekten tragen 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 Planungssicherheit für die Landeshauptstadt München und Projektentwickelnde. Fünf Phasen definieren den

Prozess von der Bekundung des Planungsinteresses bis zur Umsetzung des Hochhausprojekts. In den Prozessphasen werden Leistungen, Ziele und Beteiligte definiert. Jede Prozessphase ist durchzuführen. Der Umfang des Planungsprozesses wird in Phase 1 durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung definiert. Qualitätskriterien werden in allen Phasen des Planungsprozesses als Vorgaben und Handbuch für das Entwerfen herangezogen.

\* 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.

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.**