



I. **An die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI**
Rathaus

06.07.2022

München auf dem Weg zur Hochhausstadt?
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00399 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI
vom 30.11.2021, eingegangen am 30.11.2021

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 30.11.2021 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Die aufgrund von Recherchen und verwaltungsinternen Abstimmungen erfolgte Fristüberschreitung bitte ich zu entschuldigen.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus: Es gebe viele Voranfragen und Baugesuche für Hochhäuser in München. Das Planungsreferat weise mit der noch nicht beschlossenen 3. Hochhausstudie Flächen aus, in denen Hochhäuser beantragt werden können. Das eröffne die Vermutung, dass Oberbürgermeister Dieter Reiter München zur Hochhausstadt machen wolle oder, dass er der Flut von Anträgen, die Hochhäuser wünschen, nachkommen wolle. Der Hochhausentscheid von 2004 setzte eine Höhenbegrenzung, die sich an der Altstadt-silhouette orientierte. Der Wahl-Slogan von Dieter Reiter in seinem Oberbürgermeister-Wahlkampf war: „damit München München bleibt“. Mit der Verwandlung Münchens in eine Hochhausstadt zeichne sich ein Bruch mit diesen Versprechen ab. Mit dieser Anfrage solle daher geklärt werden, wie schnell dieser Prozess in Gang kommt und welche Bauwünsche diesen Prozess antreiben.

Frage 1:

"Wie berät das Planungsreferat Bauwillige in der Frage der Höhenentwicklung? Werden Bauwillige ermutigt, Hochhäuser zu beantragen?"

Antwort:

Sie unterscheiden in Ihrer Anfrage Hochhäuser nach verschiedenen Höhen von 22 m, 40 m und 80 m. Bauordnungsrechtlich gilt ein Gebäude, dessen Fußboden im obersten Geschoss über 22 m liegt, als Hochhaus. Das sind in München eine Größenordnung von etwa 1.400 Gebäuden. In den Innenstadtbereichen erreicht teilweise die durchschnittliche Gebäudehöhe diese Dimension. Im allgemeinen Sprachgebrauch versteht man unter einem Hochhaus ein Gebäude, das im Gegensatz zur umliegenden Bebauung wesentlich höher ist und sich von

seiner Umgebung deutlich abhebt, also das Profil überragt. Hierfür kann man in München näherungsweise den von Ihnen verwendeten Wert von 40 m annehmen. Ab ca. 80 m entfaltet ein Hochhaus eine übergeordnete Fernwirkung und wird zu einem prägenden Element der Stadtsilhouette.

Grundsätzlich gilt, dass für profilüberragende Hochhausprojekte der Bezugsrahmen für eine Entscheidung im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis des §34 BauGB nicht vorliegt und somit in der Regel ein umfassendes Bebauungsplanverfahren mit den damit einhergehenden Stadtratsbeschlüssen notwendig ist. Die grundlegende Entscheidung zur Baurechtsschaffung für Hochhäuser wird also in den meisten Fällen durch den Stadtrat getroffen. Beratungen im Vorfeld der konkreten Bebauungsplanverfahren erfolgen neutral, auf Basis der planungsrechtlichen Grundlagen und auf den Einzelfall bezogen. Der städtebauliche und architektonische Entwurf für einen konkreten Standort entsteht nicht im Zuge von Verwaltungsberatungen, sondern im Rahmen von Wettbewerbsverfahren oder anderen alternativen Verfahren, in denen ein Gremium mit fachlicher und politischer Besetzung eingesetzt ist. Prinzipiell sind Hochhaus-Planungen aufgrund der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung in Bebauungsplanverfahren sehr transparent.

Sie stellen in Ihrer Anfrage einen Bezug zum Entwurf der neuen Hochhausstudie her. Die städtischen Hochhausstudien sind ein informelles Planungsinstrument und dienen, ähnlich wie andere Fachkonzepte, als eine Beurteilungsgrundlage in den Planungsverfahren. Sie weisen kein Baurecht für Hochhäuser aus und zeigen auch keine konkreten Standorte auf. Generell steht der Entwurf, wie auch die bisherigen Hochhausstudien, für einen verantwortungsvollen Umgang mit Hochhausprojekten im Stadtbild. München verwandelt sich dadurch nicht in eine Hochhausstadt. Das heißt, die Altstadt Silhouette und sensible Bereiche sollen geschützt werden, an geeigneten Standorten sollen aber auch Spielräume für eine profilüberragende Höhenentwicklung aufgezeigt werden. Daneben werden den Planenden und Investor*innen auch die besonderen Anforderungen vermittelt, die die Landeshauptstadt München an Hochhausplanungen stellt. Der Entwurf der Hochhausstudie soll dazu dienen, der vorhandenen Nachfrage nach Hochhausprojekten mit einer einheitlichen und transparenten Vorgehensweise zu begegnen.

Der Entwurf der Hochhausstudie ist derzeit noch in Überarbeitung und soll dem Stadtrat voraussichtlich 2022 zur endgültigen Entscheidung vorgelegt werden.

Frage 2:

"Wie viele Voranfragen bzw. Bauanträge wurden seit 2015 beim Planungsreferat für Hochhäuser über der Hochhausgrenze von 22 m gestellt?"

Frage 3:

"Wie viele Voranfragen bzw. Bauanträge wurden seit 2015 beim Planungsreferat für Hochhäuser über 40 m Höhe gestellt?"

Antwort zu Frage 2 und 3:

Voranfragen, Bauanträge und Baugenehmigungen werden seitens der Lokalbaukommission nicht nach den abgefragten Höhenkategorien erfasst. Eine automatisierte Auswertung ist daher nicht möglich. Schon aus Gründen der Personalkapazität kann im Rahmen dieser

Anfrage keine gesonderte Aktenrecherche betrieben werden, sodass ich bedauere, Ihnen hierüber keine umfassende Auskunft erteilen zu können.

Ersatzweise kann ich folgende Aussagen treffen:

Mit einer Höhe von über 40 m sind auf Grundlage des Katasters des Geodatenservices München ca. 240 Gebäude im Stadtgebiet erfasst (Stand 11/2020). Dabei handelt es sich zum größten Teil um Wohnhochhäuser in der Größenordnung 40 m bis 50 m. Ab 60 m bestehen erhöhte sicherheitsrechtliche Anforderungen, eine Büro- oder Mischnutzung überwiegt. Eine Übersicht über Münchner Hochhäuser findet sich auf der Internetseite des Referates für Stadtplanung und Bauordnung unter der URL: <https://stadt.muenchen.de/infos/umgang-hochhaeuser-stadtgebiet.html> .

Seit dem Jahr 2015 wurden nur wenige Bauanträge zu Hochhäusern über 40 m bei der Lokalbaukommission gestellt. Die Projekte lagen, bis auf das Hochhaus an der Neurieder Str. 4 mit 54 m, das in der Kommission für Stadtgestaltung behandelt wurde, jeweils im Bereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplanverfahren, bei denen im Vorfeld die Höhenentwicklung Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplan war. Folgende Projekte seit 2015 können exemplarisch genannt werden:

- Birketweg MK 7 und MK 8 – Bebauungsplan Nr. 1926a, gegenüber Projekt „Friends“ an der Donnersberger Brücke, Höhenentwicklung: 44 m – 60 m.
- Bodenseestr. MK 2 (2) – Bebauungsplan Nr. 2068, im Stadtteilzentrum Freiham, Höhenentwicklung: 62 m.
- Arabellastr. 26+28 – Bebauungsplan Nr. 2121, erstes begrüntes Hochhaus in München - Bogenhausen, Höhenentwicklung: 52 m, Baubeginn geplant für 2023.
- Franz-Heubl-Str. – Bebauungsplan Nr. 2090, Hochhaus im Quartier Alexisstraße, Höhenentwicklung: 50 m.
- Ridlerstraße 37 – Heimeranplatz – Bebauungsplan Nr. 1370, EX-Philips Hochhaus im Westend, Höhenentwicklung: 44 m.

Wie zu Frage 1 dargelegt, ist die Zahl der Voranfragen bzw. Bauanträge für eine Abschätzung der Hochhausentwicklung der nächsten Jahre auch nur begrenzt aussagekräftig, da in nahezu allen Fällen zunächst Bebauungsplanverfahren zur Baurechtsschaffung erforderlich sind.

Frage 4:

"Wie viele Voranfragen bzw. Bauanträge wurden seit 2015 beim Planungsreferat für Hochhäuser über 80 m Höhe gestellt? Welche Höhenentwicklung wurde jeweils gefordert?"

Antwort:

Siehe hierzu zunächst die Ausführungen zu Frage 2 und 3.

Im Bestand gibt es im Stadtgebiet 19 Gebäude über 80 m (Stand 11/2020). Seit dem Jahr 2015 wurden folgende Bauanträge zu Hochhäusern über 80 m bei der Lokalbaukommission gestellt:

- Hotel mit Gastronomie, Konferenzbereich und Rooftop-Bar in der Atelierstraße 22 – Werk 4/ Werksviertel Mitte – im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2061 mit einer Höhenentwicklung von 87 m.
- Das Hochhausensemble am Vogelweideplatz (Bavaria Towers), bestehend aus vier Hochhäusern mit Höhen von rund 46 m, 54 m, 72 m und 84 m, wurde bereits realisiert. Die planungsrechtliche Grundlage stellte auch hier ein Bebauungsplan dar.
- Aktuell liegt der Bauantrag zum Neubau eines Bürohochhauses in der Richard-Strauss-Str. 76 mit einer Höhe von 97 m vor, der gerade im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bearbeitet wird. Dieser liegt im Umgriff eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Einige weitere Projekte befinden sich in laufenden Bebauungsplanverfahren, bei denen bereits Aufstellungsbeschlüsse vom Stadtrat gefasst wurden. Die Klärung der Höhenentwicklung ist in den laufenden Verfahren noch offen. Dazu zählen u.a.

- Das Projekt im Paketpost-Areal, das in der Entwurfsphase zwei Hochhäuser mit einer Höhe von 155 m aufweist. Hierzu hatte der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzung vom 30.03.2022 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00801).
- Im Rahmen des Projektes Mo´Ander an der Moosacher Straße beabsichtigt der Investor die Realisierung eines Hochhauses. Im Bebauungsplanverfahren wird eine Gebäudehöhe von 78 m bis 99 m diskutiert . Hierzu liegt noch kein Antrag bei der Lokalbaukommission vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

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