

**PERSPEKTIVE MÜNCHEN
Hochhausstudie 2023**

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279

§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlagen:
Änderungsanträge

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2023
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2023 sowie 14.06.2023.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 03.05.2023 die Beschlussfassung in den 14.06.2023 vertagt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung vom 14.06.2023 unter Berücksichtigung des beigefügten Änderungsantrages der SPD / Volt - und der Grünen – Rosa Liste – Fraktion die Abänderung der Referentin gemäß nachstehender Ziffer II. vorberatend beschlossen. Der Änderungsantrag der CSU / Freie Wähler – Stadtratsfraktion wurde mehrheitlich nicht übernommen, liegt zur Kenntnis bei.

Hinweis: Wegen des erheblichen Umfangs der Sitzungsvorlage wird sie diesem Deckblatt der Vollversammlung nicht nochmals beigefügt. Aufgrund der Einsparung von Ressourcen wird an dieser Stelle auf das im RIS hinterlegte Dokument verwiesen.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

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

Darüber hinaus werden die Qualitätskriterien der Studie wie folgt geändert:

Reine Bürohochhäuser werden grundsätzlich nicht angestrebt. Hochhausvorhaben sollen einen relevanten Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit dauerhaft gesichertem bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Hochhäuser sollen dabei Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten vereinen.

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau muss in den Hochhäusern seinen Platz haben, die SoBoN darf nicht an anderer Stelle erfüllt werden.

Fehlende soziale und kulturelle Infrastruktur in der Umgebung, sollen in Hochhausprojekte integriert werden. Ein gesellschaftlicher Mehrwert entsteht durch mehr soziale und kulturelle Infrastruktur für das jeweilige Viertel und aufgewertete urbane Freiräume, die alle nutzen können.

Hochhausstandorte müssen optimal durch leistungsstarke öffentliche Verkehrsmittel erschlossen sein. Für alle Hochhausvorhaben ab der Höhenstufe 3 sind die Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans (Haltestelleneinzugsbereich U-/S-Bahn/Tram) für Gebiete mit hoher Nutzungsdichte (600m / 400m) zur Bewertung heranzuziehen, bei Gruppen von mehr als zwei solcher Hochhäuser jene für eine Kernzone (400m / 300m).

4. Die unter Punkt 4.1 des Vortrags angeführten Schritte sind verbindlich durchzuführen, insbesondere ist demgemäß Folgendes zu berücksichtigen:
 - Verständigung der Projektbeteiligten über die Verfahrensschritte und zu erbringenden Nachweise; Absichtsbekundung des Planungsbegünstigten zu den Anforderungen aus der Hochhausstudie 2023 sowie dem Klimafahrplan der Landeshauptstadt München.
 - Durchführung Vorstudie inklusive erster Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und erster Bearbeitung der Qualitätskriterien vor Eckdaten-/Aufstellungsbeschluss und vor

Planungswettbewerb.

- Durchführung Wettbewerb / konkurrierendes Verfahren auf Basis der Vorstudie / Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und unter Einbeziehung der Qualitätskriterien in der Auslobung.
 - Berücksichtigung und Nachweis der Qualitätskriterien im Bauleitplanverfahren, ggf. Erstellung zweiter Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) vor Billigungsbeschluss.
 - Sicherung der Qualitäten in der Satzung des Bebauungsplans inklusive ergänzenden Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag. Weitere Vereinbarungen werden hier und ggf. ergänzend in einem Gestaltungsleitfaden, ggf. mit Gestaltungsbeirat verankert.
 - **Dabei sind die Ziele der Klimaneutralität, der Langlebigkeit und der Nutzungsflexibilität zu berücksichtigen.**
 - **Die Unterbauung von Hochhausvorhaben soll möglichst gering sein und insbesondere das Schwammstadtprinzip sowie die örtlichen Grundwasserverhältnisse berücksichtigen.**
 - Qualitätssichernde Elemente in der Realisierungsphase.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 2030 zu evaluieren und dem Stadtrat einen Bericht vorzulegen, in dem dargestellt wird, ob eine Fortschreibung notwendig ist.
Der Bericht stellt die Anwendung und Umsetzung der Bürgerbeteiligungsinstrumente und der Qualitätskriterien in den Verfahren dar, insbesondere zum QK 03 Gesellschaftlicher Mehrwert und QK 04 Klima und Nachhaltigkeit.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 in einer geeigneten Kurzfassung im Internet und als Printversion zu veröffentlichen.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

IV. Abdruck von I. mit II. mit der Bitte um Kenntnisnahme

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.06.2023

Öffentliche Sitzung, TOP 5

PERSPEKTIVE MÜNCHEN

Hochhausstudie 2023

Darstellung des Diskussions- und Beteiligungsprozesses

Vorstellung der überarbeiteten Hochhausstudie

Beschluss zur Anwendung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Punkt 1	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 2 geändert	Die Hochhausstudie 2023 in ihrer Fassung vom April 2023 (Anlage 1) wird als informelle fachliche Grundlage in den Planungsverfahren für Hochhäuser und profilüberragende Gebäude berücksichtigt.
Punkt 3 ergänzt	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 gemäß den Ausführungen unter Punkt 3.4.4 Planungsprozess und Punkt 4.1 Anwendung der Studie in Planungsverfahren im Vortrag der Referentin anzuwenden. Dies gilt grundsätzlich für alle Vorhaben ab der Höhenstufe 3 (Quartierszeichen). Darüber hinaus ist im Einzelfall, bei besonders sensiblen Standorten, die verbindliche Anwendung der Qualitätskriterien und die Vorgaben der Hochhausstudie 2023 bereits ab der Höhenstufe 2 (Akzent) durch die Verwaltung einzufordern.</p> <p>Darüber hinaus werden die Qualitätskriterien der Studie wie folgt geändert:</p> <p>Reine Bürohochhäuser werden grundsätzlich nicht angestrebt. Hochhausvorhaben sollen einen relevanten Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit dauerhaft gesichertem bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Hochhäuser sollen dabei Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten vereinen.</p>

	<p>Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau muss in den Hochhäusern seinen Platz haben, die SoBoN darf nicht an anderer Stelle erfüllt werden.</p> <p>Fehlende soziale und kulturelle Infrastruktur in der Umgebung, sollen in Hochhausprojekte integriert werden. Ein gesellschaftlicher Mehrwert entsteht durch mehr soziale und kulturelle Infrastruktur für das jeweilige Viertel und aufgewertete urbane Freiräume, die alle nutzen können.</p> <p>Hochhausstandorte müssen optimal durch leistungsstarke öffentliche Verkehrsmittel erschlossen sein. Für alle Hochhausvorhaben ab der Höhenstufe 3 sind die Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans (Haltestelleneinzugsbereich U-/S-Bahn/Tram) für Gebiete mit hoher Nutzungsdichte (600m / 400m) zur Bewertung heranzuziehen, bei Gruppen von mehr als zwei solcher Hochhäuser jene für eine Kernzone (400m / 300m).</p>
<p>Punkt 4 ergänzt</p>	<p>Die unter Punkt 4.1 des Vortrags angeführten Schritte sind verbindlich durchzuführen, insbesondere ist demgemäß Folgendes zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verständigung der Projektbeteiligten über die Verfahrensschritte und zu erbringenden Nachweise; Absichtsbekundung des Planungsbegünstigten zu den Anforderungen aus der Hochhausstudie 2023 sowie dem Klimafahrplan der Landeshauptstadt München. • Durchführung Vorstudie inklusive erster Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und erster Bearbeitung der Qualitätskriterien vor Eckdaten-/Aufstellungsbeschluss und vor Planungswettbewerb. • Durchführung Wettbewerb / konkurrierendes Verfahren auf Basis der Vorstudie / Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und unter Einbeziehung der Qualitätskriterien in der Auslobung. • Berücksichtigung und Nachweis der Qualitätskriterien im Bauleitplanverfahren, ggf. Erstellung zweiter Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) vor Billigungsbeschluss. • Sicherung der Qualitäten in der Satzung des Bebauungsplans inklusive ergänzenden Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag. Weitere Vereinbarungen werden hier und ggf. ergänzend in einem Gestaltungsleitfaden, ggf. mit Gestaltungsbeirat verankert. • Dabei sind die Ziele der Klimaneutralität, der Langlebigkeit und der Nutzungsflexibilität zu berücksichtigen.

	<ul style="list-style-type: none"> • Die Unterbauung von Hochhausvorhaben soll möglichst gering sein und insbesondere das Schwammstadtprinzip sowie die örtlichen Grundwasserverhältnisse berücksichtigen. • Qualitätssichernde Elemente in der Realisierungsphase.
Punkt 5 ergänzt	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 2030 zu evaluieren und dem Stadtrat einen Bericht vorzulegen, in dem dargestellt wird, ob eine Fortschreibung notwendig ist.</p> <p>Der Bericht stellt die Anwendung und Umsetzung der Bürgerbeteiligungsinstrumente und der Qualitätskriterien in den Verfahren dar, insbesondere zum QK 03 Gesellschaftlicher Mehrwert und QK 04 Klima und Nachhaltigkeit.</p>
Punkte 6-7	Wie im Antrag der Referentin.

gez.
 Simone Burger
 Christian Müller
 Christian Köning
 Micky Wenngatz
 Andreas Schuster
 Kathrin Abele

SPD/Volt-Fraktion

gez.
 Anna Hanusch
 Paul Bickelbacher
 Angelika Pilz-Strasser
 Bernd Schreyer
 Florian Schönemann
 Dominik Krause
 Christian Smolka

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Anlage

Änderungsantrag

Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Marienplatz 8
80331 München



14. Juni 2023

Änderungsantrag für die Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.06.2023

TOP 05
PERSPEKTIVE MÜNCHEN
Hochhausstudie 2023
Darstellung des Diskussions- und Beteiligungsprozesses
Vorstellung der überarbeiteten Hochhausstudie Beschluss zur
Anwendung
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1	unverändert, wie im Antrag der Referentin.
Ziffer 2 ergänzt	Die Hochhausstudie 2023 in ihrer Fassung vom April 2023 (Anlage 1) wird als informelle fachliche Grundlage in den Planungsverfahren für Hochhäuser und profilüberragende Gebäude berücksichtigt: unter der Maßgabe, dass die Forderungen auf Seite 92 „Architektur“ und 94-95 „Gesellschaftlicher Mehrwert“ der Studie nicht zwingend angewendet werden. Es muss möglich sein, profilüberragende Gebäude, Hochhäuser, Quartierszeichen, Stadtteilzeichen und Stadtzeichen auch ohne Nutzungsmischung zu errichten. Öffentliche Nutzungen sind wünschenswert, können aber nicht immer Bedingung sein.
Ziffer 3 geändert	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Hochhausstudie 2023 gemäß den Ausführungen unter Punkt 3.4.4 Planungsprozess und Punkt 4.1 Anwendung der Studie in Planungsverfahren im Vortrag der Referentin anzuwenden. Dies gilt grundsätzlich für alle Vorhaben ab der Höhenstufe 3 (Quartierszeichen). Darüber hinaus ist im Einzelfall, bei besonders sensiblen Standorten, die verbindliche Anwendung der Qualitätskriterien und die Vorgaben der Hochhausstudie 2023 bereits ab der Höhenstufe 2 (Akzent) durch die Verwaltung einzufordern. Die Planungsstufe 2 soll grundsätzlich durch Stadtratsbeschluss eingeleitet werden. Mit diesem Stadtratsbeschluss können auch die ersten Stufen von Bürgerbeteiligung initiiert werden (z.B. Bürgergutachten). Bei Gebäuden der Höhenstufe 3 ist in diesem Stadtratsbeschluss im Einzelfall abzuwägen, ob tatsächlich eine Vorstudie erforderlich ist. Ab Höhenstufe 4 ist eine Vorstudie zwingend durchzuführen.

Ziffern 4 - 10

unverändert, wie im Antrag der Referentin.

Heike Kainz
Stadträtin

Alexander Reissl
Stadtrat

Andreas Babor
Stadtrat

Veronika Mirlach
Stadträtin

Winfried Kaum
Stadtrat

Hans-Peter Mehling
Stadtrat