



ÖDP im Bezirksausschuss 19
Dr. Conrad Lausberg

München, 28.01.23

Die Hochhausstudie München 2023 enthält gegenüber der Version aus dem Jahr 2020 bedeutende Erweiterungen und Präzisierungen, die wir begrüßen. Es ist deutlich nachgeschärft worden, vor allem was den Schutz des Stadtbildes und das Planungsprocedere angeht. Das ist positiv zu werten. Wir werten den Ansatz positiv, die Diskussion um Hochhäuser von vorneherein auf bestimmte Gebiete zu begrenzen und klare Prüfungskriterien festzulegen, damit unerwünschte Folgen weitgehend vermieden werden können. Insgesamt scheinen uns die Prüfungskriterien den Bedarf abzudecken, ökologische Belange allerdings erfordern aus unserer Sicht weitere Nachschärfung. Die Einteilung des Stadtgebietes in Raumkategorien und die Typisierung der Hochhäuser können bei der praktischen Umsetzung der Stadtentwicklung helfen. Hilfreich sind die angehängten Informationen aus den Experten hearings, insbesondere im Punkt Nachhaltigkeit von Hochhäusern. Wir werden uns weiter unten darauf beziehen.

In der Einleitung der Studie ist angegeben, dass es ein Ziel Münchens sei, zu wachsen und dass dafür neue Hochhäuser notwendig seien. Wachstum wird mit sehr positiven Attributen belegt, von Stillstand soll eine große Gefahr ausgehen.

Dafür sehen wir nicht ausreichend historische Belege. Fast alle heute bedeutenden Städte mit langer Geschichte haben sowohl Perioden kräftigen Wachstums, als auch Rückschläge und Stagnation gesehen. Viele 'Städteperlen' sind es geworden, weil lange Jahrzehnte oder Jahrhunderte lang Stagnation herrschte.

Es wird kaum pauschal zu sagen sein, was die Stagnation einer Stadt für eine Bevölkerung tatsächlich bedeutet. Letztlich ist man auf Prognosen angewiesen, die individuell für eine Stadt und eine Zeit gelten.

Wir haben den Eindruck, dass es in den letzten Jahrzehnten weniger wichtig geworden ist, soviel Arbeitsplätze wie nur möglich in die Stadt zu holen. Immer mehr gerade gut ausgebildete junge in München aufgewachsene Erwachsene entdecken andere Teile Deutschlands und bleiben dann dort, möglicherweise auch durch den deutschlandweit teuersten Münchner Wohnungsmarkt bedingt. Die Wohnpreise sind in erster Linie durch die sehr kaufkräftige arbeitende Bevölkerung bedingt, diese wiederum ist da, weil die meist hochspezialisierten Arbeitsplätze da sind. Mehr und mehr Menschen verlassen München, weil es zu teuer geworden ist, dort zu wohnen, nicht weil sie dort keine Arbeit fänden. Wir sehen Verdrängungseffekte und Gentrifizierung.

Nicht weitere Hochhäuser sind die unumgängliche Lösung, sondern eine Drosselung der Ausweisung neuer Büroarbeitsplätze und eine Verstärkung von Wohnungsbau und begleitender Infrastruktur, insbesondere Schulen, tun not.

Wir lehnen neue Hochhäuser, insbesondere Wohnhochhäuser nicht generell ab, sondern können uns neue Hochhäuser vorstellen:

- Wenn sie zur Erreichung eines tatsächlich minimalen ökologischen Fussabdrucks beitragen. In der Gesamtrechnung ist die zum Bau des Gebäudes eingesetzte 'graue' Energie in realistischer Höhe zu berücksichtigen und auch die geringere durchschnittliche Lebensdauer von Gewerbeimmobilien.

- Wenn sie das Stadtklima weder stadtweit, etwa durch Beeinträchtigung des Luftaustausches von Zentrum zu den Kaltluftsenken in der Peripherie, noch das Mikroklima beeinträchtigen
- Wenn sie stadtbildverträglich sind, auch was die nähere Umgebung angeht.
- Wenn ihnen keine ökologisch wertvollen Flächen zum Opfer fallen
- Wenn sie die beste Lösung sind, den Bürgern erwünschte Einrichtungen an Infrastruktur und Wohnraum zu geben
- Wenn die Nachbarn nicht durch Verschattung deutlich belastet werden.

Aus unserer Sicht müssen alle diese Bedingungen ohne wesentliche Abstriche erfüllt sein.

Dem Beitrag von Prof. Auer (TU München) zufolge steigt bei Hochhäusern die pro Nutzfläche erforderliche Energie und hier besonders die graue Energie mit Höhe des Gebäudes an. Das ist besonders bei Höhen über 60 Meter der Fall, wo statische Anforderungen und auch Sicherheits-einrichtungen wie Fluchtwege stärker ins Gewicht fallen. Dann kann auch nicht mehr durchgehend mit Holz gebaut werden, was an sich wegen Einsparung der grauen Energie die beste Lösung wäre. Mit hohem Aufwand können diese Nachteile gemildert werden. Will die Stadt aber klimaneutral werden, sind solche wirtschaftlichen Umwege und Kompromisse nicht mehr akzeptabel. Es kann auch nicht nachvollzogen werden, dass bestimmte Unternehmen auf Hochhäuser angewiesen wären. Zahlreiche DAX Konzerne und Weltunternehmen kommen ohne ein ausgeprägtes Hochhaus aus. Banken mit ihren Hochhäusern leiden, müssen viel Personal abbauen und können jahrelang keine Gewinnsteuern abführen. Wir sehen keinen Zusammenhang zwischen Hochhäusern und wirtschaftlichem Erfolg der nutzenden Unternehmen.

Wir sehen daher keine Notwendigkeit weiterer Stadtwahrzeichen oder Stadtteilzeichen. Wir sehen diese generell kritisch. Mehrere der existierenden Hochhäuser sehen wir als abschreckende Beispiele an. Wenn die Stadt doch die Planung eines Stadtwahrzeichen oder Stadtteilzeichen für unbedingt notwendig hielte, begrüßen wir die strikte Begrenzung auf Quartiere, die im Plan als Raumkategorie D ausgewiesen sind. Der Stadtbezirk 19 weist solche Quartiere nicht auf.

Hochhäuser der Stufe 3 können ihre Nachbarbauten um bis 150% überragen. Eine absolute Höhenbegrenzung ist hier nicht vorgesehen. Wir schlagen aus genannten ökologischen Gründen eine zusätzliche absolute Begrenzung auf 60 Meter für Hochhäuser der Stufe 3 vor. Diese würde greifen, sobald die umgebende Bebauung 24 Meter überragt. Damit wären zumindest Quartierszeichen auf die ökologisch gebotenen Maximalhöhe begrenzt. Auch wäre damit ein Höhenunterschied zwischen Quartierszeichen und Stadtteilzeichen sicher gestellt, was zur Zielgenauigkeit bei der Stadtbildentwicklung beitragen sollte.

Bei Hochhäusern der Stufe 2 wäre eine stärkere Einwirkung auf klimaschonende Bauweise ebenso notwendig und angebracht, wie bei Hochhäusern der Stufe 3, sofern dazu rechtlich die Möglichkeit besteht.

Im Stadtbezirk 19 kommen ausgedehnte Quartiere der Kategorie C vor und nur wenige Quartiere der Kategorie B.

Eine Abstufung von Kategorie C nach Kategorie B halten wir für sinnvoll:

- In Fürstenried. Fürstenried ist nicht zentral gelegen, daran ändert auch die U-Bahn, die dort hinführt, nicht entscheidend etwas. Eine hohe Bevölkerungsdichte ist in diesem Stadteil bereits erreicht und wir sehen keine Quartiere in denen eine starke Höhenentwicklung noch hilfreich wäre, angesichts aller Probleme dann fehlender Infrastruktur und erhöhten Autoverkehrs, die das mit sich bringen würde.

- In Obersendling östlich des S-Bahn-strangs und südlich der Boschetsrieder Straße. Das ist ganz überwiegend Wohngebiet und erscheint für die Bildung einen neuen Stadtteilzentrums aufgrund ihrer Randlage in Richtung Obersendling und der alles durchschneidenden Wolfratshäuser Straße als nicht geeignet.

Die übrigen Einteilungen der Quartiere in Raumkategorien halten wir für sinnvoll.