

A2

Antrag

Initiator*innen: AK Planen-Bauen-Wohnen (dort beschlossen am: 22.07.2024)

Titel: Positionspapier Hochhäuser in München

Antragstext

1 **Positionspapier Hochhäuser in München**

2 AK Planen-Bauen-Wohnen, Bündnis 90/Die Grünen KV München

3 **PRÄAMBEL**

4 München ist ein dynamischer Wirtschafts- und Lebensraum mit hoher Attraktivität
5 für Menschen und Unternehmen. Daraus resultieren zahlreiche Konflikte um
6 Wohnraum und Flächen. Die Stadtgestalt ist geprägt vom Ideal der Europäischen
7 Stadt, was auch in der PERSPEKTIVE München mit den Leitwerten „kompakt, urban,
8 grün“ Eingang gefunden hat. Es ist umstritten, inwieweit Hochhäuser für die
9 zukünftige Stadtentwicklung bei immer geringer werdenden Flächenressourcen eine
10 Rolle spielen können. Die vom Stadtrat im Juni 2023 verabschiedete
11 Hochhausstudie bietet dafür ein Regelwerk, welches Kriterien und Verfahren
12 definiert.

13 Wir Münchner Grüne haben dieses Positionspapier für den Neubau von Hochhäusern
14 erstellt, um thematisch differenziert darzustellen, unter welchen
15 Voraussetzungen dieser Gebäudetypus im Stadtgebiet aus unserer Sicht errichtet
16 werden könnte. Er soll eine Besonderheit bleiben und hohen Anforderungen
17 genügen.

18 Eine Studie zeigt, dass das derzeitige Optimum zwischen Flächenverbrauch und
19 Ressourceneinsatz bei 6-stöckigen Gebäuden liegt (bspw. nach Stefanie Barbara
20 Weidner, „Grundlagen für die Planung von ressourcenminimalen urbanen

21 Strukturen“, 09.07.2020, Fakultät Architektur und Stadtplanung, Universität
22 Stuttgart). Soll ein Haus höher als 8 Stockwerke gebaut werden (entspricht der
23 Hochhausgrenze nach Bayerischer Bauordnung, BayBO) gelten die folgenden
24 Kriterien vollumfänglich.

25

26 **STANDORT**

27 Bereiche, die städtebaulich noch nicht historisch geprägt sind, bieten laut dem
28 Plan der Hochhausstudie den größten Spielraum an einigen Stellen auch in größere
29 Höhen zu planen. Durch die Konzentration von Nutzungen in hoher Dichte und an im
30 besten Fall bereits mit Infrastruktur versorgten Punkten der Stadt kann nicht
31 nur der Flächenverbrauch eingeschränkt werden. Auch eine ausreichende und
32 übergeordnete Erschließung könnte noch besser genutzt werden. In diesem Sinne
33 ist „Kompakt, urban, grün“ unsere Antwort auf den immer noch grassierenden
34 Flächenverbrauch.

35 Bei der Wahl des Standorts ist es für uns relevant, dass mit Sichtachsen bewusst
36 gearbeitet wird und diese nicht substanziell verändert werden. Das Stadtbild
37 sollte vielmehr bereichert werden.

38 Hochhäuser sollten Frischluftschneisen beachten und deren positive Wirkung nicht
39 negativ beeinflussen.

40 **GESTALTUNG UND STANDORTQUALITÄT**

41 Häuser, die durch ihre Höhe sichtbar sind als andere Häuser müssen sich durch
42 eine hochwertige Materialität und durch eine besondere Außengestaltung
43 auszeichnen. Auswechselbare, eintönige, identitätslose Gestaltung lehnen wir ab.
44 „Schönheit“, „menschliches Maß“ und die Vorstellung, dass es sich dabei um ein
45 Gebäude handelt, das in Würde altern kann, brauchen wieder ihren Platz in
46 unserer Stadt. Daraus ergibt sich auch die Forderung an eine hohe Lebensdauer
47 des Gebäudes.

48 Ein Gebäude, das sich – wie traditionell Kirchen oder Rathäuser – „herausnimmt“
49 höher als andere zu sein, braucht dafür eine gute gestalterische und funktionale
50 Begründung. Der Grund dafür kann nicht das schiere Vorhandensein von Kapital
51 oder technischer Machbarkeit sein. Es muss vielmehr einen Wert für die
52 Stadtgesellschaft darstellen. Dieser Wert muss klar benannt und ausformuliert
53 werden und den Charakter der Umgebung stärken bzw. prägen.

54 Die Gestaltung nimmt Rücksicht auf die Umgebung und weist mindestens nach:

- 55 • eine dauerhafte Verschattung von anderen Gebäuden wird vermieden
- 56 • es existieren keine Blendwirkungen
- 57 • das Vorhaben trägt nicht zur Aufheizung der Umgebung bei
- 58 • Kaltluftschneisen werden nicht beeinträchtigt
- 59 • Es kommt zu keinen Verwirbelungen v.a. im Sockelbereich eines Hochhauses.
- 60 • Die Wertigkeit der geplanten Materialien unterstützt den Qualitätsanspruch

61 Zur Qualitätssicherung ist für jedes Hochhaus-Vorhaben ein architektonischer
62 Gestaltungswettbewerb durchzuführen.

63 **KLIMASCHUTZ, KREISLAUFFÄHIGKEIT UND RESSOURCENSCHONUNG**

64 Eine Lebenszyklus-CO2-Bilanz (LCA) sollte bei einem Antrag auf eine
65 Baugenehmigung nachweisen, dass die LCA-Bilanzregeln für den jeweils
66 entsprechenden Gebäudetyp angewandt wurden und die Treibhausgasemissionen im
67 Gebäudelebenszyklus diesen Anforderungen entsprechen (s.a. Anlage 3,
68 Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen, [www. qng.info](http://www.qng.info))

69 Um die sogenannte graue Energie bei der Erstellung der Gebäude auf ein Minimum
70 zu senken, sind nachhaltige und regenerative Baustoffe zu bevorzugen, z. B.
71 Holz. Dabei sind die Ziele der Klimaneutralität und der Langlebigkeit zu
72 berücksichtigen.

73 Es muss nachgewiesen werden, wie das Hochhaus flexibel für künftig sich
74 verändernde Bedürfnisse umgebaut werden kann und dass es unter einem hohen
75 Wiederverwertungsgrad wieder rückgebaut werden kann. Das bedeutet einerseits in
76 puncto Nutzungskreislauf, dass neben den klassischen Nutzungen Büro und Hotel,
77 auch andere gewerbliche und Wohn-Nutzungen möglich sein sollen. Der Fokus liegt
78 in München auf der Wohnnutzung.

79 Eine Unterbauung von Flächen über den Baukörper des Hochhauses hinaus (z.B. mit
80 Tiefgaragen) darf nicht stattfinden. Sie widerspricht dem Schwammstadtgedanken,
81 da es gleichzusetzen ist mit einer Versiegelung der Fläche. Wasser kann nicht
82 mehr dem Grundwasser zufließen und große klimawirksame Bäume können dort nicht
83 wachsen.

84 **NUTZUNGSMISCHUNG UND WOHNRAUMSCHAFFUNG**

85 Denn Wohnraum wird zu einem knappen Gut. Die Zahl der obdachlosen Menschen in
86 München steigt ständig. Zugleich fallen immer mehr Wohnungen aus der
87 Sozialbindung. Gleichzeitig warten ca. 10.000 -12.000 Menschen meist mit der
88 höchsten Dringlichkeit auf eine geförderte Wohnung. Da durch Fluktuation nur ca.
89 3.500 Wohnungen pro Jahr vergeben werden, steigt die Wartezeit von Jahr zu Jahr
90 weiter an (aktuelle Zahlen ggf. über das Wohnungsamt).

91 Daher sollen Hochhausvorhaben einen relevanten Beitrag zur Versorgung der
92 Bevölkerung mit dauerhaft gesichertem, preisgedämpftem Wohnraum sicherstellen.
93 Hochhäuser sollen dabei Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten vereinen.

94 Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau muss in den Hochhäusern seinen Platz
95 haben. In begründeten Ausnahmefällen kann dieser in möglichst direkter Nähe mit
96 einem Flächenzuschlag auf Basis des Mehrerlöses des freifinanzierten Wohnraums
97 umgesetzt werden.

98 **LEBENDIGE STADT FÜR ALLE / SOZIALE RÄUME**

99 Wir orientieren uns an einer Stadtgestaltung für Menschen. Öffentliche Freiräume
100 haben dabei eine wichtige Rolle. Daher sind die städtischen Orientierungswerte
101 zu erfüllen.

102 In diesem Zusammenhang sind bei Hochhaus-Vorhaben mindestens zu prüfen:

- 103 • Sind das Erdgeschoss und das oberste Geschoss öffentlich und teils auch
104 ohne Konsumzwang barrierefrei zugänglich?

- 105 • Ist der das Gebäude umgebende Raum so gestaltet, dass dort lebendiges
106 Stadtleben mit hoher Aufenthaltsqualität barrierefrei möglich ist?

- 107 • Ist das Gebäude fußläufig auf attraktiven, barrierefreien Wegen gut mit
108 den angrenzenden Teilen der Stadt verbunden?

- 109 • Können Nutzungen in den Erdgeschosszonen und ggf. folgenden Geschossen des
110 Gebäudes (kleinteilige) Angebote für den umgebenden öffentlichen Raum
111 sicherstellen?

- 112 • Können im umgebenden Quartier fehlende soziale und kulturelle
113 Infrastruktur in das Hochhausprojekt integriert werden?

- 114 • Sind alternative Bauformen in puncto Nachhaltigkeit/ Nutzungsfläche/
115 Wirtschaftlichkeit am konkreten Standort denkbar, wie bspw. eine hohe
116 Blockrandbebauung?

117 **ENERGIE**

118 Hochhäuser in München sollten positive Beispiele für Energieeffizienz sein und
119 im Rahmen interdisziplinärer Planung unter Einsatz neuester Planungstools
120 konzipiert werden. Hochhäuser sind mindestens im Betrieb kein energetischer
121 Konsument, sondern idealerweise Produzenten und Teil eines intelligenten
122 Stromnetzes.

123 Neben diesen Grundforderungen sind für uns relevant:

- 124 • Die Flachdächer sind Nutzflächen: für die Energieerzeugung durch
125 Photovoltaik und Solarthermie, als kühlende Gründächer oder als
126 Aufenthaltsflächen.
- 127 • Technische Anlagen sind bereits in der Planungsphase in die Gebäude zu
128 integrieren.
- 129 • Die Nutzung regenerativer Energiequellen, inklusive der im Betrieb
130 erzeugten Wärme.
- 131 • Für geeignete Teile der Fassade sind Systeme zu prüfen, die den
132 Energiebedarf reduzieren bzw. die Erzeugung von Energie unterstützen
133 (bspw. fassadenintegrierte Photovoltaik). Dabei sollte die Gestaltqualität
134 beachtet werden.

135 **MOBILITÄT**

136 Hochhäuser benötigen eine hervorragende Erschließung mit leistungsfähigen
137 öffentlichen Verkehrsmitteln. Daher muss mindestens folgendes Angebot vorhanden
138 sein:

- 139 • Schienengebundener (S-/U-Bahn/Trambahn) Nahverkehr in fußläufiger
140 Entfernung, entsprechend den Voraussetzungen der Leitlinie PERSPEKTIVE
141 München für eine hohe Bebauungsdichte. Die Zuwegung für den Fußverkehr
142 sollte einen hohen Qualitätsstandard erfüllen.
- 143 • Für alle Hochhausvorhaben ab der Höhenstufe 3 der Hochhausstudie gelten

144 besondere Anforderungen. Das sind sog. „Quartierszeichen“, mit max. 150%
145 Überhöhung, möglich in Raumkategorie C („Höhenprofil gestalten:
146 Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils“) und
147 D („Stadtsilhouette gestalten: Stadtbildprägende Gestaltung der
148 Stadtsilhouette.“, hier Gebäude über 80m möglich). Es sind hier die
149 Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans für Gebiete mit hoher
150 Nutzungsdichte einzuhalten (Haltestelleneinzugsbereich U-/S-Bahn/Tram von
151 600 m/400 m), bei Gruppen von mehr als zwei solcher Hochhäuser jene für
152 eine Kernzone (400 m/300 m).

153 • Ergänzend können Konzepte zur Mikromobilität den Weg vom Gebäude zur
154 Haltestelle (Mikrobusse, Rikschas, E-Scooter) v.a. für Menschen mit
155 Einschränkungen erleichtern und die Attraktivität des öffentlichen
156 Angebots erhöhen.

157 • Die nächstgelegenen Haltestellen sollen auch über ein gutes Angebot an
158 Bike & Ride-Plätzen verfügen. Eine gute Erreichbarkeit für
159 mobilitätseingeschränkte Personen ist sicherzustellen.

160 Durch Mobilitätskonzepte soll der Stellplatzschlüssel auf ein Minimum reduziert
161 werden. Eine gebaute Mindestanzahl von Stellplätzen soll primär für geteilte
162 Mobilität (Car-Sharing, Lastenräder, Elektroräder, etc.) und Mikromobilität
163 geschaffen werden, unter Berücksichtigung von Personen mit
164 Mobilitätseinschränkung.

165 **ÖFFENTLICHKEIT UND TRANSPARENZ**

166 Die Stadt München informiert die Bürger*innen aktuell über den jeweiligen Status
167 des Vorhabens und etwaigen Beteiligungsmöglichkeiten. Formate wie Bürger*innen-
168 Dialoge, Werkstätten oder Bürger*innen-Gutachten können dazu beitragen die Ideen
169 und Bedenken kennenzulernen und auf diese planerische Antworten zu finden.

170 Bei Hochhausvorhaben kann frühzeitig Transparenz geschaffen werden durch die
171 Durchführung einer Vorstudie inklusive einer ersten
172 Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und der ersten Bearbeitung von
173 Qualitätskriterien vor dem Aufstellungsbeschluss und vor dem Planungswettbewerb.

174 Im Bauleitplanverfahren sollen die Qualitätskriterien berücksichtigt und
175 nachgewiesen werden.

Begründung

Der Arbeitskreis Planen-Bauen-Wohnen wurde insbesondere aus dem Interesse heraus gegründet, dass wir uns als Partei zum Thema des Hochhausbau positionieren. Der vorliegende Text ist in vielen Sitzungen seit Gründung des AK vor etwas mehr als einem Jahr entstanden. Eine Abstimmung mit Mitglieder der Stadtratsfraktion hat stattgefunden.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich auf der Versammlung.

Unterstützer*innen

Susanne Weiß, Herbert Danner