



Die Hochhausstudie muss überarbeitet und ergänzt werden

Stellungnahme des AK ,Stadt: Gestalt und Lebensraum' und des ,Jungen Forums' zur neuen Hochhausstudie

Noch im ersten Halbjahr 2023 will der Stadtrat die Fortschreibung der Hochhausstudie beschließen und damit ein neues Leitbild für den Umgang mit diesem Gebäudetyp in München auf den Weg bringen. Das Münchner Forum plädiert für Anpassungen in der Studie. Die Studie bezeichnet sich zwar selbst als interdisziplinär, sieht die Thematik jedoch fast ausschließlich durch eine eindimensionale Brille stadtgestalterischer und architektonischer Fragen. Fragen nach bezahlbarem Wohnraum, ökologischem Fußabdruck und die essenzielle Frage nach dem Umgang mit Bodenwertsteigerungen werden nur am Rande behandelt und nicht abschließend beantwortet. Der „Zonenplan“, der Potenzialgebiete für verschiedene Höhenstufen auf einer Karte ausweist, ist zwar rechtlich nicht bindend, schafft aber Erwartungen und birgt so die Gefahr, Bodenspekulation anzuheizen. Er muss vereinfacht werden und das Signal senden, dass Hochhäuser ab 60 m weiter sorgfältig abgewogene Einzelfallentscheidungen bleiben.

Die Münchner Hochhaus-Debatte geht weiter

Die Hochhausfrage ist in München seit Langem umstritten. Die Ablehnung von hohen Hochhäusern im Stadtgebiet durch den Bürgerentscheid von 2004 wurde in den vergangenen Jahren von politischen Akteur*innen in München zunehmend infrage gestellt und die Pläne zum Bau zweier Wolkenkratzer am Paketpostareal haben die Debatte in München erneut befeuert. Nun soll die Fortschreibung der Hochhausstudien von 1977 und 1995 *„dazu beitragen, die Position der Landeshauptstadt München im Umgang mit Hochhäusern vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen zu klären und für Hochhausprojekte aktuelle Beurteilungsgrundlagen zu erhalten.“*¹

Angesichts der Ankündigung, dass die überarbeitete Fortschreibung der Hochhausstudie im 1. Halbjahr 2023 im Stadtrat behandelt werden soll, sehen sich Mitglieder der Arbeitskreise ,Junges

¹ Muenchen.de (2020)

Forum' und ‚Stadt: Gestalt und Lebensraum‘ gefordert, nochmals Stellung zu beziehen. Es bleiben immer noch offene Fragen und in der Debatte um Hochhäuser halten sich hartnäckige „Mythen“.

Schon im vergangenen Jahr hat das Münchner Forum mit einem Faltblatt und online sechs häufige Behauptungen über Hochhäuser einem quellenbasierten Faktencheck unterzogen und den Blick auf soziale und ökologische Fragen sowie das Thema Bodenwerte gerichtet (<https://muenchner-forum.de/faktencheck-hochhaeuser/>).

Diese Fragen kommen in der Fortschreibung der Hochhausstudie bislang zu kurz. Die von der Studie entwickelten Qualitätskriterien beziehen sich größtenteils auf gestalterische und architektonische Aspekte. Auch der „Zonenplan“, auf den wir gleich zurückkommen, ist ein Ausdruck dieser Perspektive. Zwar gibt die Studie vor, interdisziplinär zu sein. Sie betrachtet das komplexe Thema Hochhäuser jedoch größtenteils durch eine architektonische und stadtgestalterische Brille. Damit bleibt sie zu eindimensional und führt eine entpolitisierte Debatte fort, die die entscheidenden Fragen auslässt.

Fokus auf die entscheidenden Fragen legen

Fragen nach der Stadtsilhouette und ihrer Gestalt, nach Denkmalschutzbelangen und Sichtachsen sind bei jeder Hochhausplanung zu beachten und haben deshalb zurecht einen Platz in der Studie. Am Ende entscheiden aber andere Fragen, wie sich die Stadt durch Hochhäuser und Wolkenkratzer verändern wird:

- Kann in Hochhäusern und Wolkenkratzern bezahlbarer Wohnraum entstehen und sichergestellt werden?
- Sind sie ein Beitrag zu einer sozial-gerechten Stadt oder bergen sie Risiken für das soziale Gefüge?
- Wie wirkt sich der vermehrte Bau von Hochhäusern auf die Bodenpreise aus?
- Wie ökologisch kann dieser Gebäudetypus sein?
- Können Grund und Boden auch mit anderen Typologien, wie der Blockrandbebauung, effizient genutzt werden und eine angemessene Dichte erreicht werden?
- Welche Auswirkungen haben Hochhäuser auf das Stadtleben?

Herausforderungen des Bautypus Hochhaus

Bekanntlich sind Hochhäuser im Bau und im Betrieb, aufgrund konstruktiver Herausforderungen und besonderer Anforderungen an die Sicherheit, deutlich teurer als niedrigere Gebäude. Die Skepsis, die gerade im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum besteht, klingt schon in der Beschlussvorlage für die neue Hochhausstudie von 2018 an:

„Das Hochhaus ist nicht per se die Lösung des aktuellen Wohnungsproblems. [...] Das heißt: mit der Bauform Hochhaus auch einen Beitrag im kostengünstigen Wohnungsbau zu leisten bleibt eine große Herausforderung.“²

Auch vermeintliche Flächengewinne durch den Hochhausbau relativieren sich durch die ineffiziente Flächenausnutzung in den höheren Geschossen. Auch die häufige Behauptung, dass der Hochhausbau den Flächenfraß eindämmt, ist stark vereinfacht und sollte kritisch betrachtet

² Referat für Stadtplanung und Bauordnung/Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (2018), S. 6

werden. Denn nur, weil mehr Geschossfläche entsteht, bedeutet das nicht, dass diese sich für Nutzungen eignet, die andernorts besonders zum Flächenfraß beitragen, wie der Discounter oder die Logistikhalle auf der grünen Wiese.

Hochhäuser leisten keinen wirksamen Beitrag zur Erhöhung der Nutzfläche und Einwohnerdichte in der Stadt. „*Wer keinen Platz hat, muss in die Höhe bauen*“ – dieses viel zitierte Argument trifft nur bei Betrachtung des einzelnen Grundstücks zu, jedoch nicht, wenn man das Quartier in den Blick nimmt – also nicht nur die Grundstücksfläche, sondern die „Siedlungsfläche“. Hochhäuser können zwar eine sehr hohe Geschossflächenzahl in übereinander gestapelten Stockwerken auf einem Einzelgrundstück generieren, aber die künftige Bewohnerschaft benötigt Kindergärten, Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Flächen und Räume für Kultur, Versorgung, Läden, Straßen, Plätze, Grünflächen, Freizeit, Erholung etc. und das in der Nähe für ein funktionierendes Alltagsleben in ihrem Quartier.

Bezahlbarer Wohnraum im Wolkenkratzer?

Weiter bleibt es ein Problem, dass in Hochhäusern und vor allem in Wolkenkratzern – auch aus genannten Gründen – vor allem hochpreisiger Wohnraum entsteht, der das soziale Gefüge gefährdet.

Hochhausbau in Zeiten der Klimakrise

Ökologische Aspekte kommen in der Diskussion bislang ebenfalls zu kurz. Vor dem Hintergrund von Klimakrise und Ressourcenknappheit muss dem „ökologischen Fußabdruck“ in der Stadtplanung ein hoher Stellenwert eingeräumt werden. Hochhäuser produzieren u.a. mit ihrem Materialaufwand bei Erstellung, im Betrieb und Unterhalt sowie ggf. Rückbau (Prinzip: „cradle to cradle“) einen weit überdurchschnittlichen CO₂- Fußabdruck. Selbst im Holzbau wird dieser Aspekt ab 40 bis 50 m Höhe kritisch gesehen. Die Klimaschutzziele werden bekanntlich im Gebäudesektor nicht erreicht. Bei Neubauten können Klimaschutzstandards zwar festgelegt werden, aber bei Hochhäusern über ca. 60 m Höhe sind auf absehbare Zeit diese Klimaschutzziele in der Praxis nicht zu erreichen. Dazu kommt, dass der Begriff „nachhaltig“, anders als zum Beispiel „bio“, nicht rechtlich geschützt ist und so zum Greenwashing einlädt.

In der Studie und folglich bei der Entscheidungsfindung in Sachen Hochhausbau sollten soziale und ökologische Aspekte eine deutlich stärkere Rolle spielen.

Der „Zonenplan“ – eine gute Idee?

Mit dem „Zonenplan“ markiert die Studie Potenzialzonen für Hochhäuser und Wolkenkratzer in verschiedenen Höhenkategorien auf einer Karte.

Zwar wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass die in der Hochhausstudie ausgewiesenen Potenzialzonen für Hochhäuser keine rechtliche Wirksamkeit haben – sie haben jedoch eine große Signalwirkung. Es besteht aus unserer Sicht die Gefahr, dass die Ausweisung der Potenzialzonen Grundstücksspekulation anheizt, weil Investor*innen auf perspektivische Gewinne hoffen. Andere Städte, wie zum Beispiel Berlin³, haben aus diesem Grund gezielt auf eine Kartierung von Hochhauszonen verzichtet. Schon in der letzten Hochhausstudie aus den 1990er Jahren wurden

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020), S. 11

bestimmte Bereiche der Stadt als Potenzialzonen für Hochhäuser markiert. Es bräuchte fundierte Untersuchungen, wie sich die Bodenwerte in den damals ausgewiesenen Zonen im Vergleich zum städtischen Durchschnitt entwickelt haben. Dass der Hochhausbau und die Baurechtsschaffung für Hochhäuser zu Bodenpreissteigerungen führen können, haben wir im Faktencheck Hochhäuser genauer ausgeführt. Da der Bodenpreis in München bereits heute den Großteil der Gesamtkosten für Immobilien ausmacht, sollte die Stadt sorgfältig abwägen, ob sie die Bodenpreissteigerungen mit einer Potenzialkarte womöglich weiter befeuern möchte.

Unser Vorschlag: Die Höhenkategorien 4 (Stadtteilzeichen) und 5 (Stadtzeichen) werden aus dem „Zonenplan“ wieder entfernt. Die mit diesen Höhenkategorien eingefärbten Zonen werden der Kategorie 3 zugeordnet. Ergänzend betont der Plan, dass Hochhäuser ab 60m sorgfältig abzuwägende Einzelfallentscheidungen bleiben. So wird vermieden, dass bei Eigentümer*innen und Investor*innen unnötig Hoffnungen auf große Renditen geweckt werden.

Fazit

- Die Hochhausstudie in ihrer jetzigen Form führt eine entpolitisierte und auf Architektur und Stadtgestalt eng geführte Debatte um die Hochhäuser weiter, sie *„möchte Hochhäuser als ein wichtiges städtebauliches Gestaltungsmittel verankern“*⁴, gibt also eine eindeutige Richtung vor. Diese Setzung bleibt im weiteren Verlauf der Studie unhinterfragt und sollte vor dem Hintergrund der ungünstigen Entwicklungen für das soziale Gefüge, aber auch den Bodenmarkt und die Ökologie, den der Hochhausbau haben kann, reflektiert werden.
- Der „Zonenplan“ sollte, obwohl er ein informelles Instrument ist, vor dem Hintergrund seiner Signalwirkung und der möglichen Spekulationsgefahr, hinterfragt, mindestens aber überarbeitet werden.
- Der „Mehrwert“, den sich die Macher*innen von Hochhäusern und Wolkenkratzern für die Stadtgesellschaft erhoffen, sollte mit den möglichen negativen Auswirkungen abgewogen werden.
- Die Debatte um Hochhäuser in München muss sich stärker auf soziale, bodenpolitische und ökologische Aspekte fokussieren. Hochhäuser können nicht als isolierte räumliche Phänomene gesehen, sondern müssen stets im Kontext ihrer vielfältigen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung betrachtet werden.

Die Entscheidungen in Sachen Hochhäusern und Wolkenkratzern könnten München in den nächsten Jahren stark prägen und verändern. Angesichts des anhaltenden enormen Wachstumsdrucks und der Immobilienspekulation ist hier eine sorgfältige Abwägung und ein klarer Fokus auf die für die Stadtgesellschaft entscheidenden Themen unumgänglich.

gez. Gabriele Heller

gez. Dierk Brandt

für den AK ‚Stadt: Gestalt und Lebensraum‘

gez. Mirko Schütz

gez. Johanna Megele

für den AK ‚Junges Forum‘

⁴ 03 Architekten (2020), S. 97

Fußnoten:

03 Architekten GmbH (2020): Hochhausstudie München. Entwurf. München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Muenchen.de (2020): Hochhäuser im Stadtgebiet. Quelle: <https://stadt.muenchen.de/infos/umgang-hochhaeuser-stadtgebiet.html>. Abruf: 20.04.2023

Referat für Stadtplanung und Bauordnung/Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (2018): PERSPEKTIVE München. Fortschreibung der Hochhausstudie. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V10915. München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Hochhausleitbild für Berlin. Quelle: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/hochhausleitbild/download/Hochhausleitbild-fuer-Berlin_SenSW-barrierefrei.pdf. Abruf: 20.03.2023.