



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung II – Stadtplanung
Blumenstraße 28 B
80331 München

Klaus Bäumler
Arbeitskreis ‚Öffentliches Grün‘
baeumler@maxvorstadt.net
0179 103 64 71
info@muenchner-forum.de

22.Juni 2025 KB

Bebauungsplan Nr. 2147 „PaketPost-Areal mit Büschl-Türmen“

Änderung des Flächennutzungsplans

hier:

Einwendungen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB

Schutz des Ensembles Schloß Nymphenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erheben wir Einwendungen gegen die beabsichtigte Festsetzung von zwei Hochhäusern („Büschl-Türme“) mit einer Höhe von jeweils 155 m im Bebauungsplan Nr. 2147.

Es gilt, die erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des einzigartigen Ensembles von Schloß Nymphenburg sowie des vorgelagerten Schlossrondells abzuwenden.

Zur Begründung stützen wir uns auf die Stellungnahmen folgender Institutionen und erklären diese vollinhaltlich zum Gegenstand auch unserer Einwendungen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen
- Landesdenkmalrat
- Heimatpfleger der Landeshauptstadt München
- Denkmalnetz Bayern

Ergänzend nehmen wir Bezug auf die umfassenden Stellungnahmen von
Dierk Brandt und Gabi Heller vom 09.06.2025
und
Rafael Schmidt vom 07.06.2025

Anlage 1

Anlage 2

A.

„Kein wesentlicher Eingriff“?

Analyse zur Widerlegung der „Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloß Nymphenburg“ vom Oktober 2024, erstellt von RHA Reicher Haase Assoziierte Architekten, Aachen in Kooperation mit Büro für Denkmalpflege Dr. Christian Behrer, Regensburg.

1.

„Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloß Nymphenburg“ vom Oktober 2024

Zentrale Frage des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2147 war und ist, ob durch die geplanten 155 m hohen Türme die Schlossanlage Nymphenburg in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt wird. Es wurde daher die „Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloß Nymphenburg“ in Auftrag gegeben.

Dieser Studie kommt im Billigungsbeschluß der Vollversammlung vom 05.02.2025 Nr. 20-26 / V 15429 zum Bebauungsplan Nr. 2147 eine Schlüsselrolle zu. Mit dieser Studie sollten und sollen die Einwendungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen widerlegt und entkräftet werden.

Wörtlich wird im Billigungsbeschluß vom 05.02.2025 ausgeführt (Anlage 5, S. 24):

„Um die seitens des Bay. Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Schlösser- und Seen-Verwaltung genannten Belange ausreichend zu würdigen und den gebrachten Einwendungen gerecht zu werden, wurde eine Studie zu potentiellen Auswirkungen der beiden 155 m hohen Hochhaustürme am Birketweg auf das Schloss Nymphenburg in Auftrag gegeben ...“.

„Schlussfolgerungen und Fazit“ der Autoren der Studie sind, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Schlossanlage durch die beiden Hochhaustürme feststellbar sein soll. Lediglich teilweise geringfügige oder mäßige Auswirkungen sollen bestehen, die geplanten Hochhäuser nicht in der zentralen Hauptblickachse liegen und andere berücksichtigungsfähige, historische Aspekte kaum belegt sein.

Wörtlich ist dazu in der Studie zu lesen:

„Abschließend lässt sich somit feststellen, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die hier untersuchten, historisch relevanten Merkmale nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden.“

Im Gegensatz hierzu legt der Landesdenkmalrat in seinem Beschluss vom 28. Februar 2025 explizit dar, dass die geplanten Hochhäuser zu einer beispiellosen Beeinträchtigung des gesamten Stadtbildes, insbesondere des Ensembles von Weltrang, der weitläufigen Schloss- und Gartenanlagen Nymphenburg führen würden. Betont wird ausdrücklich, dass die durchgeführten Simulationen gravierende negative Folgen zeigen. Das „Gutachten“ enthalte fachlich völlig inakzeptable Äußerungen zu den Auswirkungen der Hochhäuser auf die Schlossanlage Nymphenburg.

2.

Eine Studie wird von der Stadt zum Gutachten erhöht

Die Studie wird von den Verfassern selbst weder als Gutachten gewertet noch so betitelt. Im Billigungsbeschluss vom 05.02.2025 stuft das Planungsreferat dagegen die Studie bedeutungserhöhend in rechtlich unzutreffender und zudem irreführender Weise zu einem Gutachten hoch.

Damit wird es der Verwaltung möglich, sachliche Einwendungen im Verfahren ohne weitere Begründung lapidar und allein mit dem Argument zurückzuweisen, diese seien „gutachterlich“ widerlegt.

3.

Auftraggeber der Studie: die Büschl-Gruppe

Angesichts der Bedeutung der Fragestellung durfte erwartet werden, dass das Planungsreferat einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt hätte.

Tatsächlich aber ist Auftraggeber der Projektentwickler selbst, nicht aber das Planungsreferat. Denn die Studie wurde nicht von der Stadt München, sondern von der Projektgesellschaft „*PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG*“, einer Unternehmenstochter der Büschl-Gruppe, beauftragt. Die Büschl-Gruppe als Auftraggeber ist zugleich Hauptinvestor des Projekts und befindet sich damit in einem potentiellen Interessenkonflikt.

Eine neutrale, ergebnisoffene Untersuchung der Beeinträchtigungen war und ist damit nicht gewährleistet; es handelt sich bei der Studie eindeutig um ein Investorengutachten, das im öffentlichen Interesse kritisch hinterfragt werden muss.

4.

Eklatantes Defizit der Studie: Ignorierte Schutzentscheidung der Stadt aus dem Jahr 2004

Ein wesentlicher Mangel der Studie zeigt sich darin, dass im Jahr 2004 im damaligen Bebauungsplanverfahren Nr. 1926 erfolgreich durchgesetzte Reduzierung der maximalen Höhe der geplanten Hochhäuser am Birketweg / Hirschgarten auf 60 m von den Autoren der Studie vollständig ausgeblendet wird. Die ursprüngliche Planung sah hier mehrere Hochhäuser mit einer Höhe von 80 – 120 m vor. Die Entscheidung der Stadt im Jahr 2004, die maximale Höhe der Gebäude auf 60 m zu begrenzen, wurde seinerzeit explizit mit der Beeinträchtigung der Schlossanlage Nymphenburg begründet.

Diese historische Entscheidung aus dem Jahr 2004 ist ein Präzedenzfall zum Schutz des Schlossensembles. Die damalige Begrenzung der Gebäudehöhe auf 60 m im Bebauungsplanverfahren Nr. 1926 verdeutlicht, dass die visuelle Integrität des Schlosses bereits vor 20 Jahren einen so hohen schützenswerten Rang hatte, dass dies bei der Stadtplanung berücksichtigt werden musste.

Die Reduzierung auf eine Höhe von 60 m geht darauf zurück, dass bei einer Höhensimulation am 19.05.2004 festgestellt wurde, dass Gebäude mit über 60 m Höhe über die Baumkulisse des Schloßrondells hinaus sichtbar werden.

Während die Hochhäuser am Birketweg / Hirschgarten 2004 mit einer Höhe von 80-120 m bereits als unzulässig eingestuft wurden, überschreiten die aktuell geplanten Hochhäuser mit einer Höhe von 155 m diese Grenze erheblich und stellen damit eine noch viel größere Beeinträchtigung der Blickbeziehungen dar. Dies verstärkt die visuelle Dominanz, die entgegen der Conclusio der Studie „nicht als untergeordnet und nicht wesentlich“ eingeschätzt werden kann.

Die beiden 155 m hohen Türme des „neuen Vertikalensembles“ würden in entscheidender Weise das Ensemble des Nymphenburger Schlosses negativ beeinträchtigen.

Im Jahr 2024 zählte das Nymphenburger Schloss über 400.000 Besucher aus aller Welt. Diese enorme Besucherzahl unterstreicht die hervorragende Qualität dieses historisch-überlieferten Merkmals, aber auch die Schutzbedürftigkeit dieser Gesamtkomposition barocker Stadtbaukunst von europäischem Rang.

Der für die hier vorzunehmende Gesamtbetrachtung von der Bürgerschaft erkämpfte Schutz der Schlossanlage Nymphenburg im laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 1926 im Jahr 2004 ist dokumentiert in der Publikation des Planungsreferats

„Zentrale Bahnflächen München – Birketweg. Das neue Konzept. Frühzeitige Bürgerbeteiligung Mai/Juni 2004, Planungsworkshop“, München 2004.

Warum die Autoren diese essentielle Publikation ausblenden und nicht einmal ins Literaturverzeichnis aufgenommen haben, erschließt sich nicht. Da diese Publikation jederzeit im Internet aufrufbar ist, erscheint es unwahrscheinlich, dass dieser für die Argumentationskette der Autoren der Studie kontraproduktive Vorgang nicht bekannt war.

Das Ignorieren der Schutzentscheidung der Stadt aus dem Jahr 2004 durch die Autoren steht im krassen Widerspruch zum Anspruch der Autoren, eine ergebnisoffene Recherche durchgeführt zu haben.

5.

Eine eingestandene Beeinträchtigung wird als „nicht wesentlich“ bagatellisiert.

Im Abschnitt Schlossrondell räumen die Autoren ein, dass die Türme „**deutlich sichtbar**“ sind und eine „**Fokusverschiebung**“ verursachen können. Trotzdem stuft die Studie die Auswirkungen als mäßig oder untergeordnet ein und erklärt sie kurzerhand als „**nicht wesentlich**“.

Das ist ein klassischer Selbstwiderspruch: eine sichtbare Dominanz ist nicht untergeordnet.

6.

Selektive Sichtachsen: Was nicht passt, wird ausgeblendet.

Die Studie beschränkt den Denkmalschutz auf eine einzige „historisch belegte“ Sichtachse, die **mittlere Kanalachse**. Alle anderen Achsen werden in der Studie als „funktional“ und deshalb als irrelevant eingestuft.

Zugleich räumen die Autoren ein, dass genau die mittlere Kanalachse **die Türme im „peripheren Sichtfeld“** zeigt – also sichtbar ist, nur eben am Rand.

Menschliche Wahrnehmung blendet Randdominanten aber nicht aus; diese springen gerade wegen ihres Höhenkontrasts ins Auge und sind also sehr wohl in ihrer Dominanz sichtbar.

Weil einzelne Achsen und Charakteristika der Schlossanlage nicht zweifelsfrei urkundlich belegt sind, erklärt die Studie deren Schutz kurzerhand für obsolet. Diese Argumentation ist abwegig. Denn es geht um tatsächlich vorhandene Blickbeziehungen und Charakteristika, deren Schutzwürdigkeit nicht von ihrer urkundlichen Belegbarkeit abhängig sein kann.

Besonders bemerkenswert ist der folgende Passus (S. 45), der keines Kommentars bedarf:
„Hinsichtlich weiterer Merkmale, wie etwa der städtebaulichen Bedeutung des Schloßrondells, ... ist auf Basis der in dieser Studie untersuchten Aspekte, von keinen wesentlichen, begründbaren Beeinträchtigungen auszugehen“.

7.

Fehleinschätzung des „peripheren Sichtfelds“

Die Autoren setzen den Sehwinkel von 30-60° mit „unwesentlich“ gleich.
Die visuelle Wahrnehmungsforschung zeigt jedoch, dass Vertikale Landmarken außerhalb des Makularbereichs gerade als Kontrastobjekt wahrgenommen werden und die Orientierung dominieren.
Obwohl man eigentlich das Schlossrondell fokussiert, wird der Blick unwillkürlich von den Hochhäusern abgelenkt. Sie beeinflussen die Wahrnehmung der Szene, sie „dominieren die Orientierung“. Das ist genau das, was die Studie mit „Fokusverschiebung“ meint – nur, dass die Autoren diese Wirkung fälschlich als nebensächlich abtun, weil die Türme ja „nur im peripheren Sichtfeld“ liegen.

Richtig ist jedoch, dass Vertikale Dominanten nicht im Zentrum der Blickachse stehen müssen, um das Stadtbild zu stören. Gerade am Rand des Sichtfelds stechen sie besonders heraus – sie wirken wie ein Fremdkörper in der Komposition und verändern das Gleichgewicht einer historischen Ansicht. Das ist wahrnehmungspsychologisch belegt – aber in der Studie nicht berücksichtigt.

8.

Spannungsreicher Kontrast von Alt und Neu: Vorteilhafte Auswirkungen auf die Schlossanlage ?

Im Rahmen von „Abwägung und Fazit“ (S. 48) heben die Autoren hervor, dass *„noch zu wenig Forschung über die (subjektive) Wahrnehmung von Hochpunkten im Kontext mit historischen Gebäuden vorhanden ist“.*

Die Studie zeigt dennoch mögliche positive Aspekte auf. Der entstehende Kontrast von Alt und Neu könne eine besondere Spannung erzeugen und somit positiv zum Erscheinungsbild bzw zur Wirkung des Denkmals beitragen. Die geplanten Türme an der Paketposthalle könnten zu einem neuen Wahrzeichen der Stadt München werden und somit identitätsstiftend wirken sowie zu einem modernen Stadtimage beitragen. Dies könnte auch für das Schloss Nymphenburg vorteilhaft sein.

Diese offenkundig ergebnisorientierte Einschätzung ergänzen die Autoren nicht durch mögliche negative Aspekte in der subjektiven Wahrnehmung von Hochpunkten im Kontext mit historischen Gebäuden, obwohl die Konkretisierung auf der Hand liegt.

Es lag nahe, das von den Autoren konstatierte „Forschungsdefizit“ durch den Hinweis auf zwei reale bürgerschaftliche Schutzaktionen zu Gunsten des Erscheinungsbilds der Schlossanlage in die Studie einzubringen:

- Der Stadtrat sieht sich mit einem klaren Votum der Bürgerschaft konfrontiert. Nahezu 50.000 Münchnerinnen und Münchner haben im Jahr 2025 mit ihrer Unterschrift gegen die Hochhausplanung protestiert – maßgeblich wegen der Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Schlossanlage Nymphenburg. Dieses demokratische Signal zeigt eindrücklich, dass die geplante Höhenentwicklung von der Bevölkerung als Störung und Entwertung des kulturellen Erbes empfunden wird. Mit der Initiative „Hochhaus-Stopp“ haben nahezu 50.000 MünchnerInnen ihre subjektive Wahrnehmung bekundet, dass sie den Bau der Türme an der Paketposthalle ablehnen.

Es ist nicht akzeptabel, dass die Autoren dieses Votum in der Studie ignorieren.

- Auch die erfolgreiche bürgerschaftliche Schutzaktion im Jahr 2004 im Bebauungsplanverfahren Nr. 1926 dokumentiert exemplarisch die negative Einschätzung „von Hochpunkten im Kontext mit historischen Gebäuden“ durch die Abwehr von 80 m – 120 m hohen Gebäuden am Birketweg/Hirschgarten.

Es ist nicht akzeptabel, dass die Autoren diese erfolgreiche Schutzaktion der Bürgerschaft in der Studie ignorieren.

B.

Fazit

**zur „Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloß Nymphenburg“
vom Oktober 2024, erstellt von RHA Reicher Haase Assoziierte Architekten, Aachen
in Kooperation mit Büro für Denkmalpflege Dr. Christian Behrer, Regensburg**

Obwohl die Studie an mehreren Stellen die Durchbrechung der städtebaulichen Geschlossenheit und eine mögliche Fokusverschiebung konzidiert, kommt diese zu dem Schluss, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schlossanlage Nymphenburg bestehen.

Diese Einschätzung überzeugt nicht. Vielmehr ist zu konstatieren, dass:

- das geplante Hochhaus-Ensemble deutlich in das Sichtfeld über dem Schloßrondell eingreift
- der historisch intendierte Kontrast zwischen der „introvertierten“ Schlossanlage und der Stadt empfindlich gestört wird
- das Schloss bislang im Süden weitgehend unbelastete Blickbeziehungen aufweist, die durch den Bau der 155 m hohen Türme irreversibel verändert würden
- Schutzlinien, Bürgerbegehren (nahezu 50.000 Unterschriften) und stadtplanerische Entscheidungen (Bebauungsplan Nr. 1926 aus 2004) ignoriert werden
- die Auswahl und Bewertung von Argumenten sowie von Literatur (Projektbroschüre zum Bebauungsplan Nr. 1926) selektiv ist

- trotz zugestandener Sichtbarkeit und Fokusverschiebung sowie Dominanz der Hochhäuser durch bloße Behauptung jegliche wesentliche Beeinträchtigung von den Autoren negiert wird.

Es kann daher von den Autoren keineswegs der Schluss gezogen werden, dass relevante Auswirkungen nicht vorliegen.

Die Studie wirkt insgesamt verharmlosend und belegt ihre eigene These nicht. Die Studie erbringt nicht den Nachweis, dass das Vorhaben ohne signifikante Beeinträchtigung für das Denkmalensemble Schloss Nymphenburg bleibt.

Im Ergebnis liefert die Studie mehr Argumente für eine Gefährdung des Schlosses als dagegen.

C. Bemerkungen zur Planungskultur

Rechtverstandene Baukultur und Planungskultur setzen die objektive Besinnung auf die besonderen Leistungen vergangener Epochen voraus sowie eine offene Sachdiskussion über die Kernfrage, welche Änderungen des Stadtbildes möglich bzw. realisierbar sind.

Die grundlegenden Parameter hierfür benannte 1947 Wilhelm Hausenstein (1882-1957) in seinem Vortrag „München. Gestern, Heute, Morgen“¹ mit dem er eine entscheidende Weichenstellung für die Wiederaufbaudiskussion nach 1945 einleitete:

„Zwar ist nichts dagegen zu sagen, dass die Architekten Pläne machen, die ausgreifend ins Große gehen. Solche Pläne haben den Wert eines ideellen Gesprächs, worin Grundsätzliches sich klärt, und damit ist viel getan.“

Von zeitloser Aktualität ist bei dieser Klärung des Grundsätzlichen der vom Architekten Adolf Loos (1870-1933) aufgestellte Maßstab:

„Veränderungen im alten Stadtbild sind nur dann erlaubt, wenn es sich um Verbesserungen handelt.... Eine Veränderung, die keine Verbesserung ist, ist eine Verschlechterung.“²

Grundsätzliches zum Umgang mit der Stadt ist im Rahmen der sog. Hochhausdiskussion zu klären. Wie soll das München von Morgen aussehen? Soll München eine „Allerwelts-Stadt“ der Beliebigkeit werden oder eine „welt-offene“ Stadt mit all ihrer Eigenart und Eigenständigkeit bleiben?

Die überlieferte Stadtsilhouette gehört zum öffentlichen Raum für den die Bürgerschaft in München gewohnt ist Verantwortung zu übernehmen.

¹ Vortrag vom 27. Juli 1947 im Theater am Brunnenhof, München 1947.

² Zitat nach: Friedrich Kurrent, München bleibt München, „Abtrittsvorlesung“ am 25.07.1996, München 1996
Seite 7 von 8 des Schreibens des Münchner Forum e.V. vom 22.06.2025

Die Bürgerschaft ist aufgefordert, mitzudenken, mitzureden, mitzuplanen und mitzuentscheiden. Seit 1996 ist die Planungshoheit des Stadtrats durch ein Mitentscheidungsrecht der Bürgerschaft eingeschränkt. Im Rahmen des Bürgerbegehrens „Hochhaus-Stopp“ haben nahezu 50.000 BürgerInnen Münchens vom Stadtrat die rechtliche Möglichkeit eingefordert, über den Bau der Büschl-Türme mitentscheiden zu können.

Diese Diskussion, das „ideelle Gespräch“ im Sinne Hausensteins ist offen und ohne Vorurteile zu führen. Wer auf der Grundlage des Maßstabs von Loos in der *„Veränderung des Stadtbilds keine Verbesserung, sondern eine Verschlechterung sieht“*, dem ist nicht eine „Käseglocken-Mentalität“ zu unterstellen.

Mit einer bewahrenden Position im Sinne des „Hochhaus-Stopps“ gibt man sich nicht „europaweit der Lächerlichkeit Preis“, wie es einzelne Vertreter der Hochhaus-Lobby zu suggerieren versuchen.

Die weltweit anerkannte Qualität des Münchner Stadtbilds gehört zu den weichen Standortqualitäten Münchens in der Konkurrenz der europäischen Metropolen und auch in der globalen Konkurrenz. Welt-Offenheit, Aufgeschlossenheit und Fortschrittlichkeit zeigt sich nicht in der äußerlichen und vordergründigen Anpassung an Global Image und Global Skyline.

Welt-Offenheit und alles was dazu gehört zeigt sich in einer Stadt und in ihrer Bürgerschaft primär durch geistige und kulturelle Qualität.

In diesem Sinne drängt es sich auf, an das „München-Bekenntnis“ von Thomas Mann aus dem Jahr 1932 (!) zu erinnern³:

„Lassen Sie mich von der Stadt sprechen, in der ich lebe. Hat München nicht zu den Städten gehört, um derentwillen Deutschland von der Welt geliebt worden ist? München ist eine Stadt der Menschlichkeit, des offenen Herzens, der künstlerischen Freiheit.“

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Klaus Bäumler

Leitung Arbeitskreis Öffentliches Grün
im Münchner Forum

Anlagen

³ Thomas Mann, München und das Weltdeutsche. Nachwort zum Goethejahr 1932 in: Thomas Mann – München als Kulturzentrum, Heidelberg 1968; aktuell zum 150. Geburtstag von T.M.: Wolfgang Görl, Verächter wie Verehrer. Wer die Stadt schlechtreden will, bedient sich bei Thomas Mann. Wer es gut meint mit ihr, wird aber auch fündig in Süddeutsche Zeitung vom 21./22.06.2025 Nr. 140

