

Tag des offenen Denkmals

in Schloss Nymphenburg am 14. September 2025

Wolfgang Czisch

2. Vorsitzender von HH-Stop e.V.

Wir sind vor dem als Denkmal gefährdeten Schlossrondell von Nymphenburg zusammengekommen, um zu rekapitulieren, wo wir mit dem Bürgerbegehren stehen.

Eine Vorbemerkung: 1996 im Mai wurde die zweite Hochhaus-Studie dem Stadtrat vorgelegt, der Studie des Architekten Detlef Schreiber und der gegensätzlich ergänzten Studie des Prof. Dr. Ferdinand Stracke. Es wurden zwei Studien nebeneinandergestellt, die vollkommen gegeneinanderstehen. Die Studie von Schreiber ist schon erwähnt worden, in der er vorsichtig versucht, höhere Häuser an wenigen Stellen zu setzen, die München bereichern können. Die zweite Studie in diesem Paket, ist eine Verdichtungsstudie, die das Gegenteil aussagt. Diese Studie behauptet, dass München insgesamt nicht mehr beplanbar wäre und man nur darauf achten müsse, dass man in Quartieren Hochhäuser als Dichtegeber verwenden sollte. Diese könnte man je nach Möglichkeit setzen.

Die mit der Stadtbaurätin Christiane Thalgott in der Verwaltung abgestimmte zweite Hochhausstudie ist das erste Signal an den Stadtrat gewesen, München als gesamtplanerische Aufgabe aufzugeben. Diese neue stadtentwicklungsrelevante Haltung hat der Planungsausschuss des Stadtrates 1996 verworfen und die Hochhausstudie abgelehnt.

1968, zwei Jahre später nach der Wahl des neuen Stadtrates, wurden diese widersprüchlichen Hochhausstudien von Schreiber und Stracke erneut dem Stadtrat zur Abstimmung vorgelegt. Der neue Stadtrat hat sie dann beide "durchgewunken".

2024 wurde die 3. Hochhausstudie vorgelegt, die das Zeug hat, München zur Hochhaus-Stadt zu machen.

Mein Name ist Wolfgang Czisch, ich war von 1973 bis 1996 ehrenamtlicher Stadtrat in München und von 1984 bis 1996 Planungssprecher der SPD-Fraktion und Ko-Referent des Planungsreferats. Ich war also nahe dabei und habe versucht, gegenzusteuern und positive Akzente zu setzen.

2003 ist Georg Kronawitter auf mich zugekommen mit der Aufforderung: Wir müssen da was tun, die wollen doch glatt am Nymphenburger Schloss und an weiteren Stellen in

der Stadt Hochhäuser bauen, die werden die Struktur der Stadt zerstören! Wir müssen unbedingt was dagegen tun.

Wir haben uns im kleinen Kreis im neuen Alten Rathausurm getroffen und formuliert:

Das angestrebte Bürgerbegehren beginnt:

"Mit meiner Unterschrift beantrage ich gemäß Artikel 18 a der Bayerischen Gemeindeordnung die Durchführung eines Bürgerentscheids zu folgender Frage:
Sind Sie dafür, dass die Stadt München alle rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreift,

- damit in Neuhausen im Umfeld des Schloss Nymphenburg keine Hochhäuser mit einer Höhe von 100m und 120 m Höhe gebaut werden;
- und dass weitere Hochhäuser in München außerhalb des mittleren Rings nur dann gebaut werden, wenn sie stadtbildverträglich sind, sich in die Gesamtstadt und ins Stadtviertel einfügen sowie die Höhe der Frauentürme nicht überschreiten?

Mit diesem Entwurf des Bürgerbegehrens sind wir zur Stadtverwaltung gegangen mit der Frage, ob die Formulierung darin rechtens sei; sie hat zugestimmt. Daraufhin hat die Stadt aber eine Simulation der vorgesehenen Höhe der Hochhäuser am Nymphenburger Schloss von bis zu 120 m durchgeführt und ein Gutachten erstellen lassen mit dem Ergebnis, dass die Hochhäuser am Nymphenburger Schloss wegen des Denkmalschutzes im Bebauungsplan auf 60 m verkürzt wurden. Damit war der erste Punkt des Bürgerbegehrens bereits erfüllt und konnte entfallen. Der Denkmalschutz hatte sich durchgesetzt. Ansonsten hatte die Stadtverwaltung rechtlich keine Bedenken gegen die Formulierung: "Sind Sie dafür, dass die Stadt München alle rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreift, ...". Der Bürgerentscheid erreichte die Mehrheit der Stimmen und die 100-Meter-Grenze in der Stadt eingeführt.

Wir sind 2025 an derselben Stelle mit Wolkenkratzern konfrontiert, dieses Mal allerdings in einer Höhe von 155 m. Obwohl wir mit dem erneuten Bürgerbegehren 2025 wiederum die notwendige Anzahl von Unterschriften erhalten haben, wurde dieses Mal das Bürgerbegehren für rechtlich unzulässig erklärt.

Das ist natürlich eine Bombe, dass jetzt rechtlich unzulässig wäre, was 2004 zum erfolgreichen Bürgerentscheid führte. Natürlich wehren wir uns und klagen auf die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens Hochhaus-Stop.

Es gibt eine Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs von 1999, dass die Mitwirkung an der Stadtentwicklung durch die Bürger gewährleistet sein muss, auch durch Bürgerbegehren und Bürgerentscheide und das bedeutet, wenn ein Bürgerentscheid tatsächlich zugunsten einer Aussage durchgeht, dieses dann einen Stadtratsbeschluss ersetzt. So ein Entscheid ist dann ein Jahr gültig und kann nur durch ein Ratsbegehren angegriffen werden.

Damals, 2004, haben wir auch das Problem mit der einjährigen Gültigkeit gehabt, aber wir waren der Meinung, dass jeder Investor sich fragen wird, will ich denn das Risiko

eingehen, dass ich mit einem Bürgerbegehren überzogen werde, das für mein Projekt zu einem negativen Bürgerentscheid führt, der mir die ganze Planung, in die ich so viel investiert habe, zerstört?

2004 bis 2024, immerhin zwanzig Jahre, ist es gelungen, dass diese Entscheidung, nicht höher als die Frauentürme also nicht höher als 100 Meter zu bauen, eingehalten worden ist. Keiner hat sich getraut, über diese Höhebegrenzung hinaus einen Antrag zu stellen.

Deshalb gehen wir auch heute davon aus, wenn unser Bürgerbegehren durchgeht, kein Hochhaus an dieser Stelle in Neuhausen-Nymphenburg gebaut werden darf, das über 60 m hoch ist, dass dieses auch eine Wirkung hat auf andere Vorhaben in der Stadt.

Das städtische Denkmal-Gutachten von 2004 besagt, nur bis zu einer Grenze von 60 m sind für das Denkmal Nymphenburg verträglich. Klaus Bäumler hat ja gerade die Simulation von 2004 gezeigt.

2004 hatten wir noch die Möglichkeit, für die Gesamtstadt einen Bürgerentscheid über die zulässige Höhe zu machen, der bis heute wirksam ist, keine Hochhäuser über 100 Meter in der Stadt.

Inzwischen hat es Gerichtsentscheidungen gegeben. Diese besagen, ein Bürgerentscheid muss sich auf ein konkretes Bauvorhaben beschränken.

Die Gesamtstadt darf nicht mehr Thema eines Bürgerentscheids sein. Deswegen haben wir uns allein auf die Türme von 155 m Höhe an der Paketposthalle im Bürgerentscheid bezogen. Ausschließlich unter 60 m Höhe sind für das denkmalgeschützte Nymphenburger Gesamtdenkmal unschädlich.

Erstaunlich akribisch hat die Stadt einen Bebauungsplan mit 500 Seiten erstellt, mit allen denkbaren Gesichtspunkten, aber der Denkmalschutz wird gnadenlos übergangen. Die Stadt behauptet in ihrem Widerspruch gegen unsere Klageschrift, dass unsere Formulierung deswegen rechtswidrig wäre, weil die 60 Meter, die wir als Obergrenze für ein Hochhaus an dieser Stelle nennen, das Abwägungsgebot des Bundesbaugesetzes missachten würde. Dieses verlange, für jeden Bebauungsplan eine Abwägung der Vor- und Nachteile. 60 Meter sei ein starrer Wert, der nicht überschritten werden dürfe, das wäre abwägungsfremd. Aus diesem Grunde wäre unser Bürgerbegehren rechtswidrig.

- Wir klagen dagegen. Unsere Juristen gehen jetzt zunächst auf diese Argumentation ein. Die Stadt hätte doch den Spielraum von 22 m bis 60 m. Denn ein Gebäude über 22 m ist ein Hochhaus. Das ist doch ein großer Abstand, mit dem sei doch viel Planungsspielraum vorhanden.
- Und grundsätzlich fallen wir nicht unter die Abwägung.
- Der Stadtrat hat beim Aufstellungsbeschluss zum Bauvorhaben an der Paketposthalle 2021 eine Entscheidung gefällt, dass an dieser Stelle Hochhäuser mit 155 m Höhe ermöglicht werden sollen. Wir argumentieren gegen diese

vorauslaufende Grundsatzentscheidung, die die Hochhaustürme mit 155 m beschloss. Gegen diese Grundsatzentscheidung haben wir ein Bürgerbegehren gesetzt. Dieses Bürgerbegehren hat mehr als die notwendigen Stimmen (33.000) erhalten. Ein daraus zwingend erfolgreicher Bürgerentscheid würde - falls er die notwendige Mehrheit in der Bürgerschaft erhält, diesen Stadtratsbeschluss ersetzen. Der Bebauungsplan müsste ausgesetzt werden.

Dass sich die Stadt vor den Bürgern fürchtet und deshalb fadenscheinige Begründungen anführt, ist beschämend. Ganz offenbar sieht sie voraus, dass die Bürger einen Entscheid gegen die Hochhäuser treffen. Besonders schädlich aber ist diese Haltung, weil sie sich gegen die Mitwirkung der Bürger in der Stadtentwicklungsplanung richtet.

1995 wurde ganz im Sinne der bayerischen Verfassung von Wilhelm Högner auf Druck der Bürger auch in der Gemeinde der Bürgerentscheid eingeführt. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat daraufhin festgestellt, dass dem Bürger ein Mitwirkungsrecht an der Gestaltung seiner Gemeinde zusteht. Die Stadt München bestreitet nun dieses Mitwirkungsrecht.

Zurück zum Projekt Paketpostareal. Der Investor Büschl lässt verlauten, wenn er die Hochhäuser nicht bauen darf, dann baut er nur Gewerbe. Der gegenwärtige Plan sieht vor, dass 3000 Arbeitsplätze entstehen sollen und 1.150 Wohnungen vorgesehen sind. Wie die Stadt damit den Druck der Wohnungsnot mildern will, bleibt ihr Geheimnis. Die entstehenden Wohnungen werden den Bedarf nicht decken. Die Androhung des Investors, nur Arbeitsplätze zu schaffen, kann er nur zum kleinen Teil verwirklichen. Der größte Teil des ehemaligen Paketpostareals hat nämlich im Flächennutzungsplan den Aufdruck "Gemeinbedarf Post". Es ist also für eine andere Bebauung ein Bebauungsplan notwendig. Diesen regiert die Stadt.

Sollten wir beim Verwaltungsgericht keinen Erfolg haben, werden Robert Brannekämper MdL, und ich für den Hochhausstop-e.V. in Revision gehen. Das Ergebnis des Bebauungsplans als Folge der Abwägungs-Kaskade erscheint uns, z.B. beim Denkmalschutz, wie Sie eben gehört haben, völlig absurd, ein Fehler.

Zuallerletzt bleibt uns noch die Normenkontroll-Klage.

München, den 14. September 2025

Wolfgang Czisch