

Wird München die Stadt der Türme?

München. Die Münchner Hochhausstudie soll Investoren und Projektentwicklern einen Rahmen vorgeben, wo und wie Häuser mit 100 m und mehr in der Stadt gebaut werden können. Die Branche reagiert verhalten positiv. Denn ob es jetzt tatsächlich hoch hinausgehen kann, ist noch lange nicht sicher.

München ist keine Hochhausstadt. Es gebe weder eine Downtown noch eine Hochhaussilhouette wie etwa in Frankfurt, schreiben die Stadtplaner des Münchner Büros 03 Architekten in ihrer Untersuchung zu den künftigen Standorten für Hochhäuser in München. Und daran soll sich auch in Zukunft nichts ändern. Denn das Thema ist heikel in München. 2004 entschieden die Münchner, dass kein Haus in der Stadt höher als 100 m sein darf. Obwohl Bürgerentscheide formal nur ein Jahr gültig sind, hält sich die Stadt bisher an die Vorgabe. Erst seit wenigen Monaten werden die Stimmen lauter, die Grenze doch endlich sein zu lassen.

Grund für die Ablehnung der Bürger waren damals unter anderem das als „Vierkantbolzen“ verspottete Uptown München am Georg-Brauchle-Ring und die Highlight Towers, die in der Parkstadt Schwabing direkt in der Sichtachse hinter dem Siegestor auf der Leopoldstraße stehen. Das führte in der Vergangenheit zur Münchner Variante von Hochhäusern, bei der nach rund 75 m in der Regel Schluss ist.

Die Sünden der Vergangenheit wollen die Autoren der Studie künftig ausschließen. Sie haben Gebiete definiert, in denen „echte“ Hochhäuser mit deutlich über 100 m möglich

sind. Die Standorte sind so gewählt, dass die Sichtachsen auf die Sehenswürdigkeiten der Stadt und auch der für die Münchner Eigenwerbung so wichtige Blick auf die Alpen frei bleiben.

Zwei Hochhausstudien gab es bereits in München. Die 1977 erstellte und die 1995 fortgeschriebene Untersuchung erfüllen aber längst nicht mehr die Ansprüche an die heutige Stadt. Angesichts der immer knapper werdenden Flächen und der immer schneller wachsenden Stadt war eine Neuauflage mehr als überfällig.

Im Unterschied zu den ersten beiden Hochhausstudien hat die Stadt dieses Mal einige klare Vorgaben gemacht. So wurde zum Beispiel erstmals die Qualität der Gebäude als Kriterium aufgenommen. „Es kann

Hochhäuser sollen mehr sein als gestapelte Geschossfläche

nicht sein, dass es eine Investition in gestapelte Geschossfläche ist“, stellte Architekt Andreas Garkisch von 03 Architekten bei der Vorstellung des Konzepts vor der Stadtgestaltungskommission klar. Vielmehr müssten die neuen Hochhäuser Wahrzeichen sein. Und auch für die Münchner Stadtbaurätin Elisabeth Merk ist klar: „Hochhäuser ja, aber nicht um jeden Preis.“

Einfallsslose Glasstangen werden damit künftig keine Chance haben. Garkisch spricht sich für gestaltete und gegliederte Fassaden



Die Idee für zwei 155 m hohe Türme im Münchner Westen könnte bald Nachahmer finden

Quelle: Büschl-Gruppe

Urheber: Herzog & de Meuro

aus. Außerdem sollen 15% der Grundfläche im Erdgeschoss Teil des öffentlichen Raums werden. Die Öffentlichkeit müsse Zugang zu den Gebäuden haben, das steigere die Akzeptanz. Auch die Dachgeschosse sollten eine öffentliche Nutzung bekommen. „Nicht jedes einzelne Gebäude“, schränkt Garkisch ein. Doch in einem Ensemble müsste mindestens ein Zugang geschaffen werden. Das gelte auch für eine gewünschte Mischung verschiedener Nutzungsarten.

Bei den möglichen Standorten bietet die Studie keine Überraschungen. Drei Korridore haben die Architekten für künftige Hochhausbauten auserkoren. » Seite 2

Wird München die Stadt der Türme?

» Fortsetzung von Seite 17

Die Linie zwischen dem Vogelweideplatz und der Münchner Messe im Osten galt in der Münchner Immobilienbranche bereits für künftige Hochhauspläne als gesetzt. Es sei das beste Areal, sagt Anatol Obolensky vom Münchner Projektentwickler CV Real Estate. Er erwartet entlang der Autobahn A 95 kaum Diskussionen über Sichtachsen und Verschattungen.

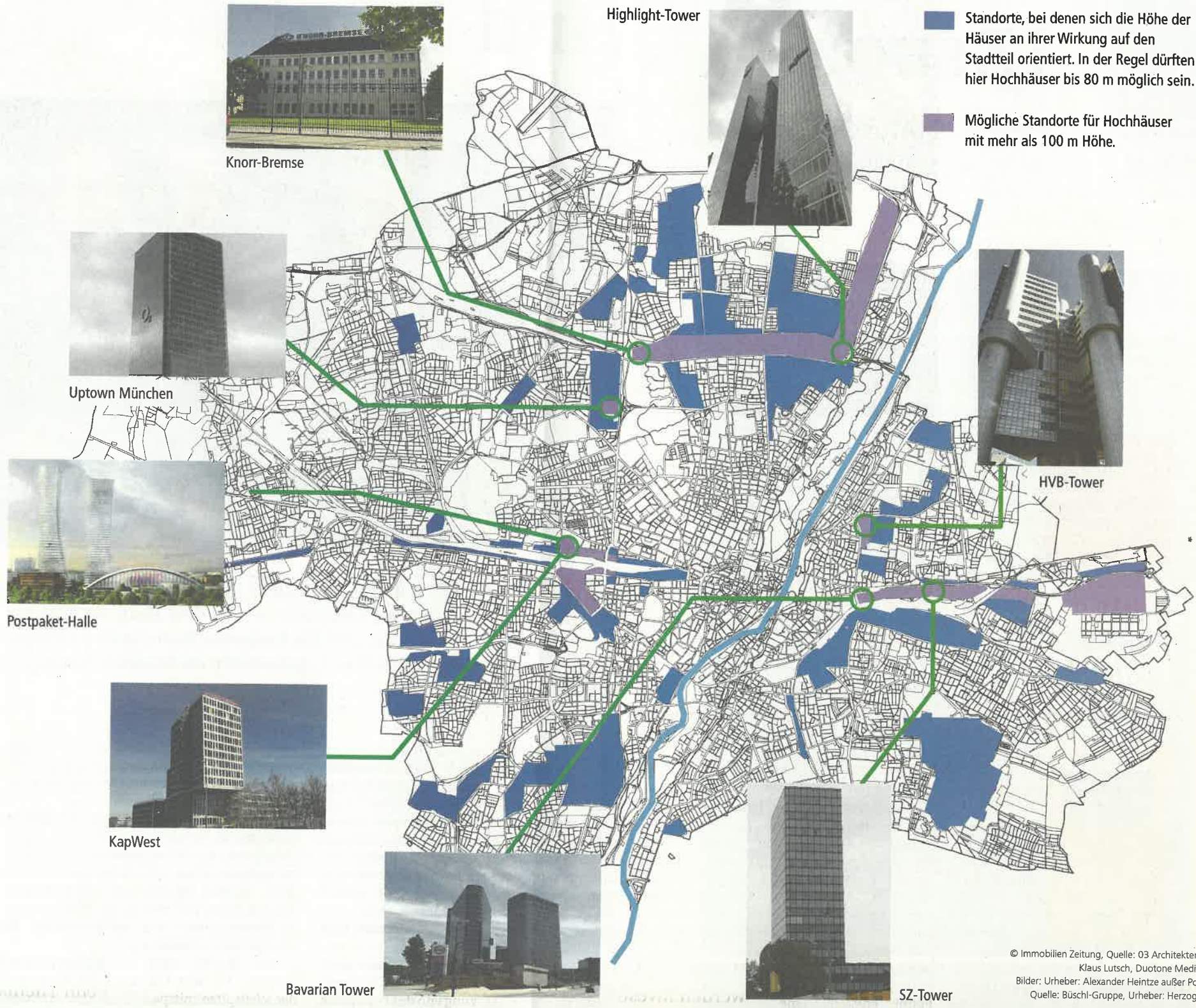
Das könnte im Münchner Westen anders sein. Hier favorisieren 03 Architekten die Flächen entlang der Landsberger Straße zwischen Donnersbergerbrücke und Friedenheimer Brücke sowie das Dreieck entlang der Bahn und der Eisenheimerstraße. Das schließt auch das Areal der Postpakethalle mit ein, auf dem der Münchner Projektentwickler Büschl zwei 155 m hohe Türme plant.

Bei Büschl gibt man sich noch bedeckt. „Wir freuen uns sehr über die positiven Signale der fortgeschriebenen Hochhausstudie“, teilt das Unternehmen auf Anfrage mit. Allerdings seien noch nicht alle Details bekannt.

Auch das Gebiet um den Baumarkt Bauhaus herum gilt als möglicher Hochhausstandort. Die Commerz Real hatte das 4,4 ha große Gelände im vergangenen Jahr erworben und will es langfristig entwickeln. Konkrete Pläne dafür gebe es aber noch nicht, so ein Sprecher.

Einen Hochhausring könnte es im Münchner Norden geben. Vom Knorr-Gelände über die Gewerbeflächen entlang des Frankfurter Rings, in der Parkstadt Schwabing und bis hinauf zur Fröttmaninger Fußballarena reicht das Gebiet, das die Architekten im Blick haben. Wer künftig auf der Autobahn A 99 an München vorbeifährt, könnte auf eine echte Hochhaussilhouette schauen und nicht auf einzelne Spargel, die unzusammenhängend in der Gegend stehen.

Christian Vogrincic von CV Real Estate ist zufrieden. Sein Unternehmen plant im Gewerbegebiet Zämdorfer Straße unter anderem ein Hochhaus. „Wir können jetzt mit deutlich über 80 m planen“, sagt Vogrincic. Allerdings müsse sich die Stadt jetzt auch trauen, die vorgesehenen Standorte festzusetzen. Er rechnet noch mit erheblichen Diskussionen in den Bezirksausschüssen. Noch sind die Kritiker recht still. Doch in der Bevölkerung ist die Skepsis gegen Hochhäuser groß. Wer eine Bürgerversammlung oder eine Informationsveranstaltung zu einem höheren Neubauprojekt besucht, bekommt das zu spüren. Nicht wenige in der Münchner Immobilienbranche rechnen damit, dass sich der Widerstand spätestens dann formieren wird, wenn es die ersten konkreten Pläne für Hochhäuser gibt. Auch ein zweites Bürgerbe-



gehren gegen Hochhäuser sei nach wie vor denkbar, bemerkt Vogrincic.

Er hofft, dass nun auch die Immobilienwirtschaft und die Investoren in die Diskussion einbezogen werden. „Die Marktteilneh-

mer hat noch niemand gefragt“, so Vogrincic. Das mag auch damit zu tun haben, dass die Standorte bisher lediglich Vorschläge sind. Das Ganze sei ein Entwurf, betont Stadtbaurätin Merk. Damit will sie zum einen der

Entscheidung des Stadtrats nicht vorgehen, zum anderen den Kritikern den Wind aus den Segeln nehmen.

Im ersten Quartal 2020 soll die Vorlage mit den endgültigen Standorten dem Stadtrat

vorgelegt werden. Dann sollen auch die Bürger und Fachleute ihre Meinung einbringen können. Die große Diskussion um das Thema Hochhäuser hat in München jetzt neu begonnen.

Alexander Heintze

© Immobilien Zeitung, Quelle: 03 Architekten, Bearbeitung Klaus Lutsch, Duotone Medienproduktion. Bilder: Urheber: Alexander Heintze außer Postpaket-Halle: Quelle: Büschl-Gruppe, Urheber: Herzog & de Meuron