
↑  ↑ ↑ ↑ HOCH

HINAUS?  ↑

Wie macht ihr das?
10. Dezember
19 Uhr

München

An aerial photograph of Munich, Germany, taken from an elevated position. The city is densely packed with buildings, many with red-tiled roofs. In the foreground, a modern building with a glass railing is visible. The background shows the city extending to the horizon under a clear, light blue sky. Several prominent church spires and domes are visible, including the green dome of the Frauenkirche and the tall, thin spire of the St. Peter's Church. The lighting suggests it is either early morning or late afternoon, with a soft glow over the city.

Entwurf der Hochhausstudie München

Foto:ga-munich

Torsten Brune

Leiter Abteilung I/4 - Räumliche Entwicklungsplanung, Flächennutzungsplanung, München

Entwurf Hochhausstudie München Hochhausbestand und -entwicklung

- Realisierungen (2004-2019)
- davon über 80 m
- Projekte / Bauleitplanung
- Bestandsgebäude über 12 Geschosse



Paketposthalle
Visualisierung:
Herzog & de Meuron



Bayernkaserne
Visualisierung:
Max Dudler, Hilmer & Sattler
und Albrecht



BVK Richard-Strauss-Str.
Visualisierung:
David Chipperfield Architekten



ADAC Hochhaus

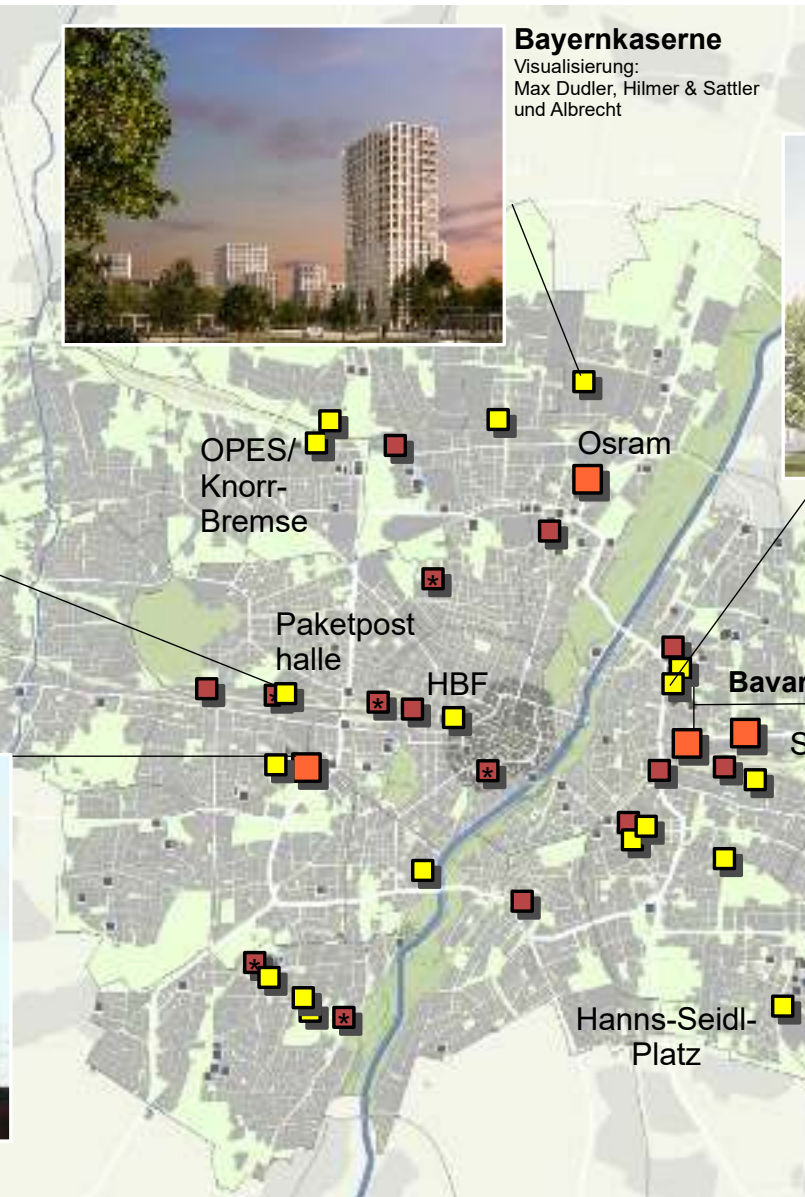


Foto: Michael Nagy, LHM



1977



1995



2020

Münchens Stadtbild gehört allen Bürgerinnen und Bürgern



Altes Technisches Rathaus München, Hermann Leitendorfer, Foto: PK Odessa / Lanz

Jede Stadt verändert sich, fortlaufend



Stadtquartier Schwabinger Tor, Städtebau 03 Architekten, Foto: PK Odessa / Lanz

Kontinuität der „Münchner Linie“



Blick vom Monopteros auf die Münchner Altstadt, Foto: 03 Architekten

Elemente der Studie

Prozess



Planungsprozess

(Anwendung der Studie - Definition der Planungsschritte)

Zonenplan

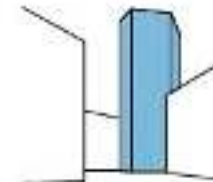


Textliche Grundlagen



Grundlagenkarten

(Rahmen für Hochhäuser in München - Möglichkeitsraum für Hochhausentwicklungen)

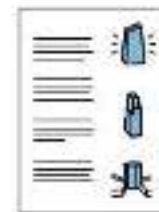


Räumliches Bild



Zonenplan

Kriterien



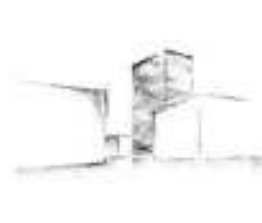
Qualitätskriterien

(Ansprüche an Hochhäuser - Vorgaben für die Planung)

Entwurf Hochhausstudie München Zonenplan



Kategorie 2:
Akzent
Bis 35%
Überhöhung



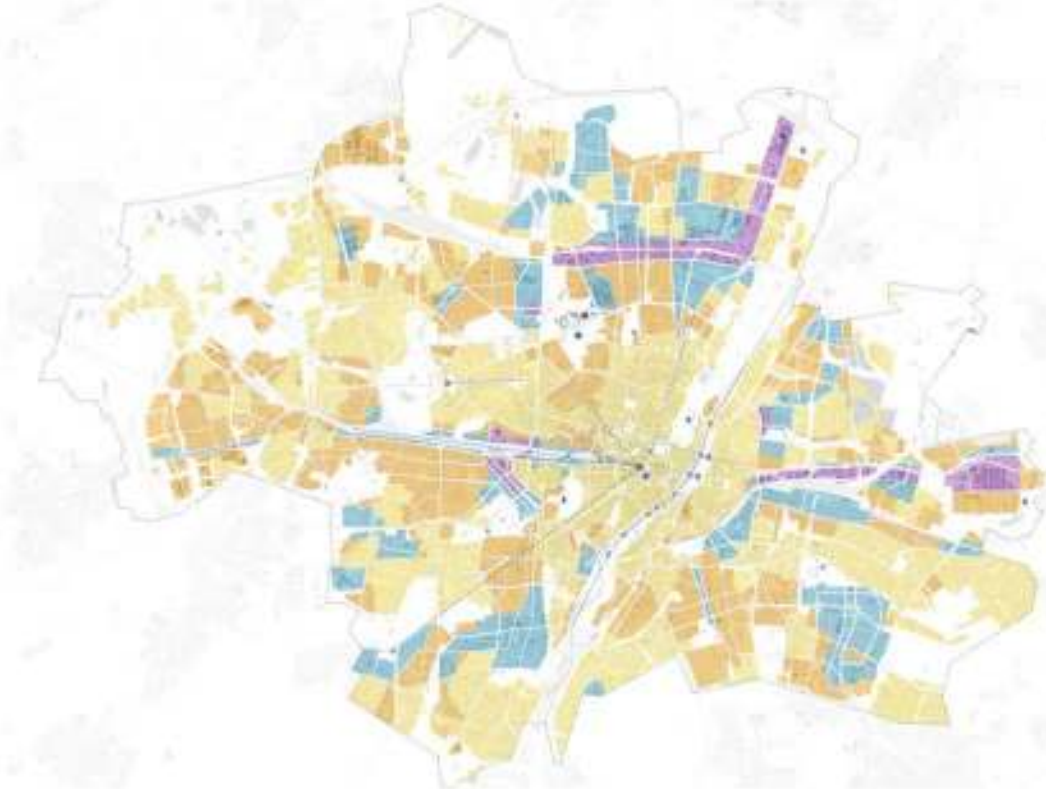
Kategorie 3:
Quartierszeichen
Bis 150%
Überhöhung



Kategorie 4:
Stadtteilzeichen
Bis 80m Höhe

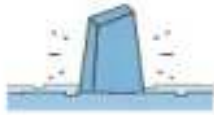


Kategorie 5:
Stadtzeichen
Ab 80m Höhe

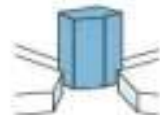


- Zone I: Traufe stärken**
Stärkung und Weiterentwicklung des tradierten Höhenprofils. Die tradierte/einheitliche Traufhöhe bestimmt das Stadtbild.
Kategorien: Traufhöhe, (Akzent)
- Zone II: Maßstäblich gestalten**
Proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils. Der Maßstab der Traufhöhe bestimmt das Stadtbild.
Kategorien: Akzent, (Quartierszeichen)
- Zone III: Höhenprofil gestalten**
Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils. Die Wirkung auf Quartier/Stadtteil bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.
Kategorien: Quartierszeichen, (Stadtteilzeichen)
- Zone IV: Stadtsilhouette gestalten**
Stadtbildprägende Gestaltung der Silhouette. Die Wirkung auf Stadtteil/Gesamtstadt bildet den Bezug für die Höhenentwicklung.
Kategorien: Stadtteilzeichen, Stadtzeichen

Stadtstruktur



Hochhaus als lesbares
Zeichen



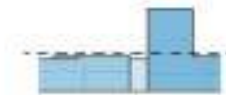
Hochhaus als städtebau-
liches Gestaltungsmittel



Hochhaussetzung in
historischem Bezug

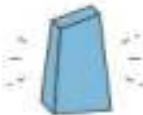


Hochhäuser aus städte-
baulicher Begründung



Hochhaus in Verhältnis
zum Maßstab des Umfelds

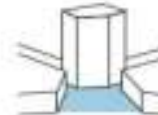
Architektur



Figur



Körper



Hochhaus im
Stadttraum



Fassade



Hochhaus im
öffentlichen Raum

Nutzungen



Programmierung



Öffentlichkeit



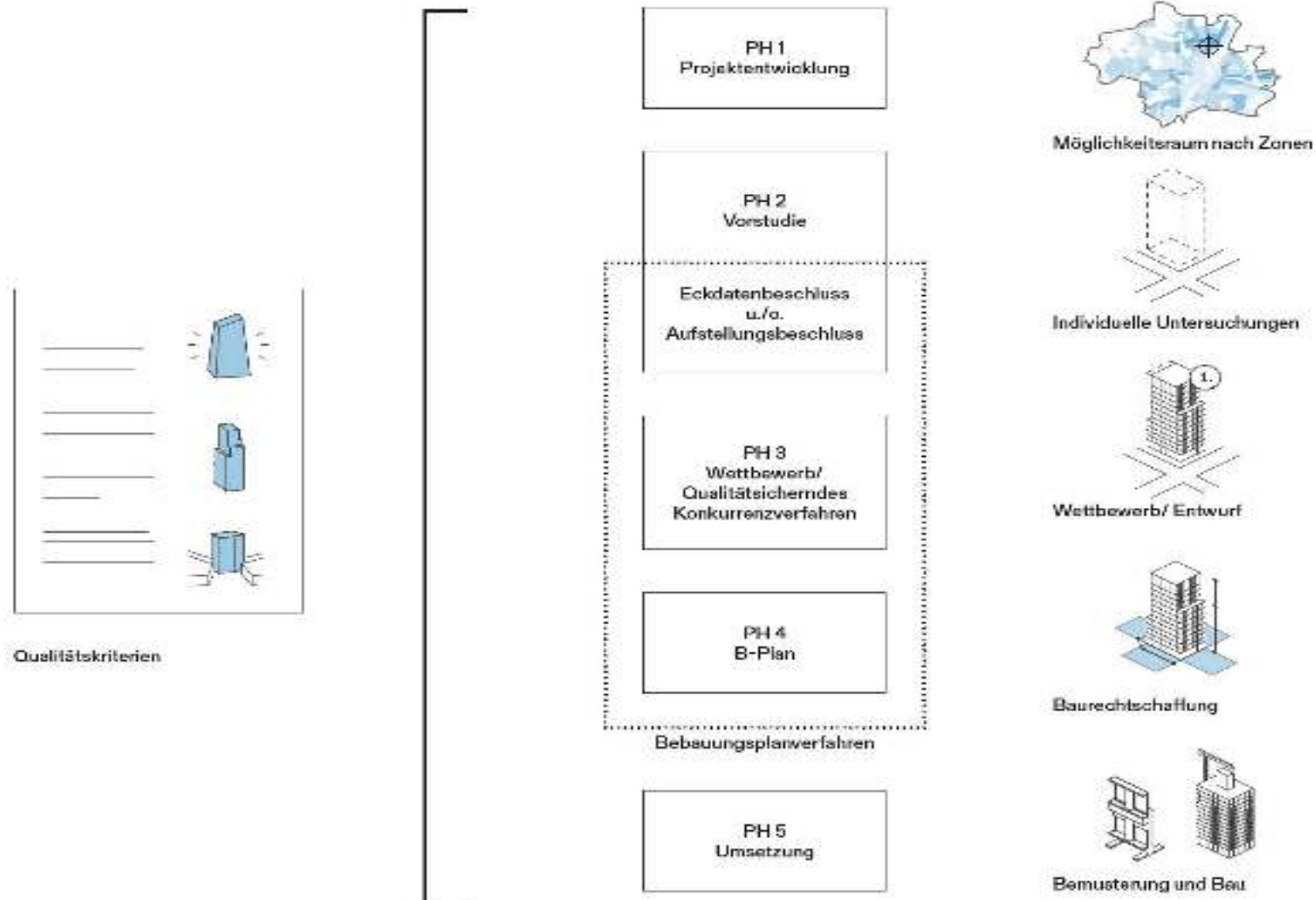
Nachhaltigkeit



Mehrwert



Hochhaus in Bezug auf
Stadtklima





Workshop, Foto:LHM

Frankfurt am Main



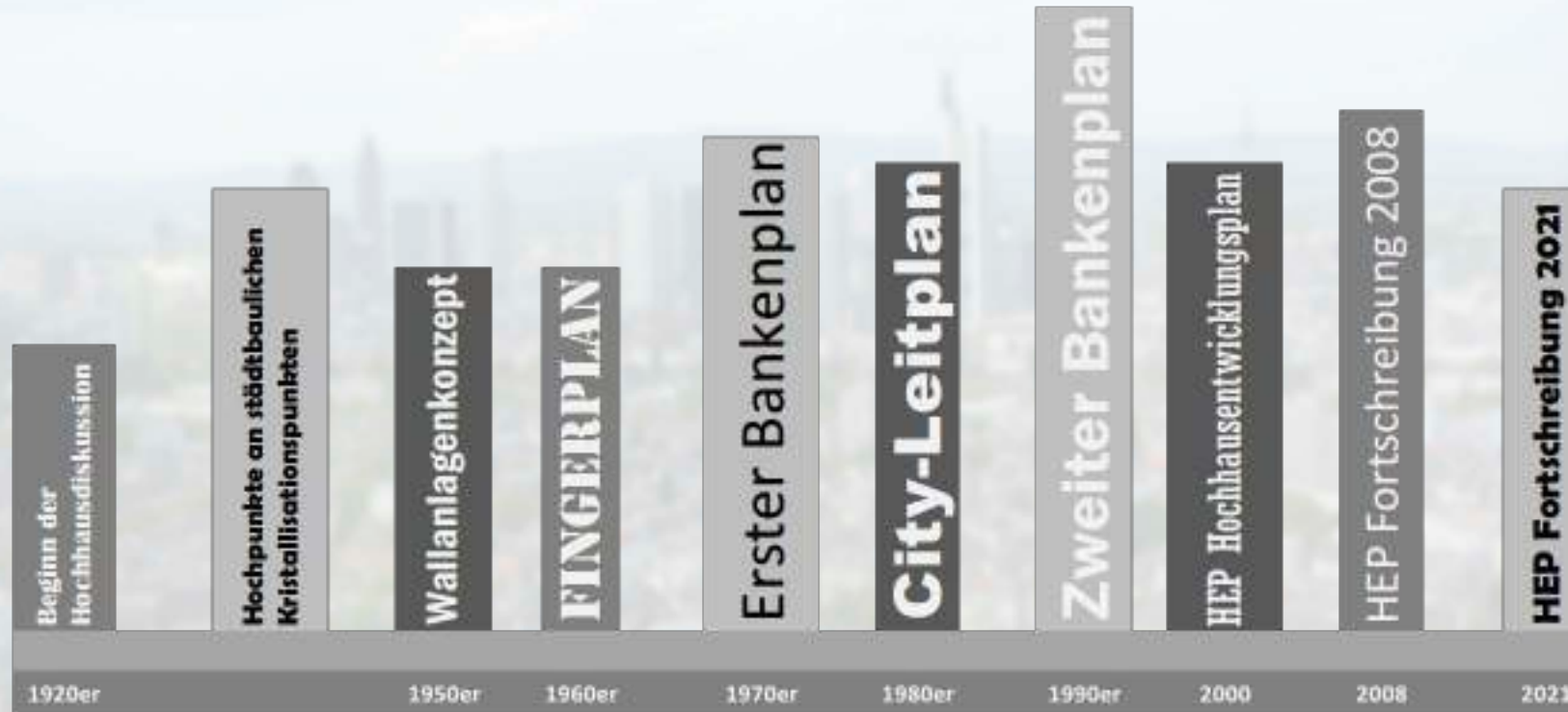
Tobias Vogel

Abteilungsleiter für die Ortsbezirke Innere Stadt im Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Hoch hinaus – so macht ´s Frankfurt



Hoch hinaus – Historie der Hochhausplanung



Hoch hinaus – Hochhausentwicklungsplan 2008



Hoch hinaus – Hochhausstandorte über 60m



Übersichtskarte der Hochhausstandorte über 60 m



Stand: 01.01.2011
Standortplanungsamt Frankfurt am Main



Hoch hinaus – so macht ´s Frankfurt



Hoch hinaus – so macht ´s Frankfurt



Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit

Berlin



Anina Böhme

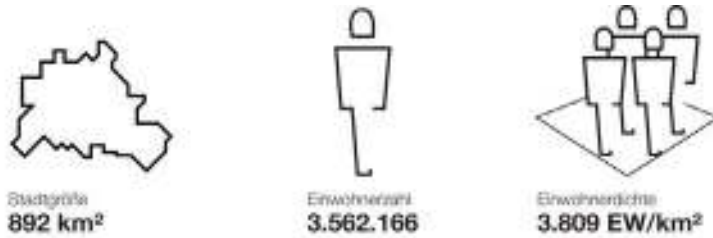
Referatsleiterin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Warum ein Hochhausleitbild?

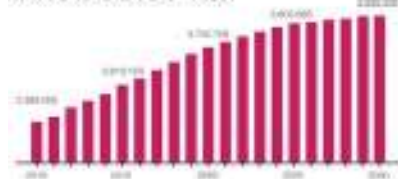


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Dirk Laubner, Mai 2019

Rahmenbedingungen



Bevölkerungsprognose
Mittlere Variante 2010 - 2030



5 höchste Hochhäuser



Quelle: „High-Rise – Hochhauskonzepte aus Deutschland u. der Welt“
Universität Kassel/Fachgebiet Städtebau – Betreuer: S.Rettich, C. Antonelli



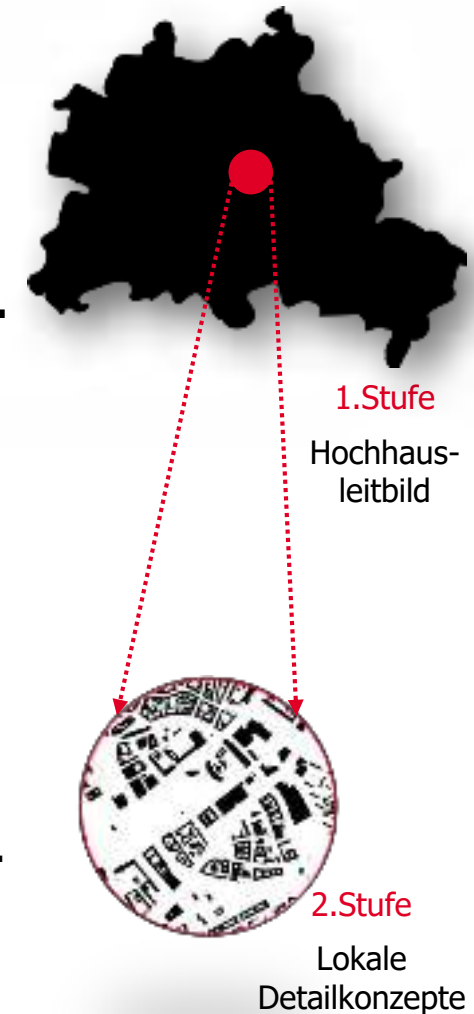
Rahmenbedingungen - Stadtsilhouette



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Dirk Laubner, Mai 2019

Was kann das Hochhausleitbild leisten?

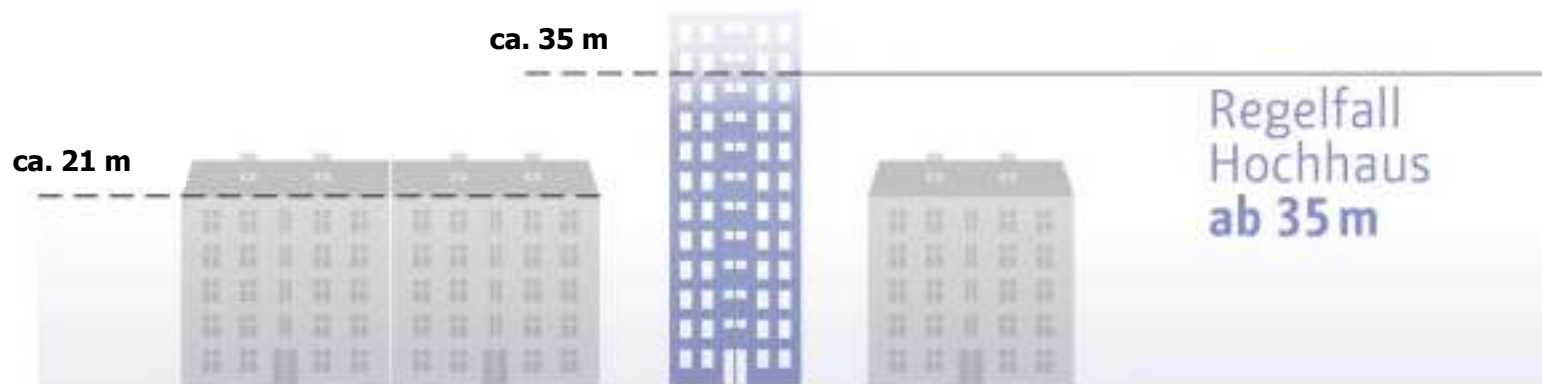
- Das Leitbild definiert einheitliche, umsetzungsorientierte **Planungsgrundsätze** zur Sicherung von qualitativen Anforderungen an Hochhausvorhaben.
- Zur Umsetzung der Planungsgrundsätze bedarf es eines **partizipativen, qualitätssichernden Planungsprozesses**.
- Das Leitbild führt nicht zu einer Änderung der formellen, materiellen Rechtsgrundlagen für die Genehmigung von Hochhausvorhaben.
Aber: Abwägungsdirektive bei Bebauungsplänen
- Die vertiefende Standortentwicklung und Definition von räumlichen Gestaltungsvorgaben soll **bezirklichen/lokalen Detailkonzepten** überlassen bleiben.



Anwendungsbereich

Hochhausvorhaben, die einer besonderen Betrachtung/Begründung auch im gesamtstädtischen Kontext bedürfen, weil sie den städtebaulichen Maßstab ihrer Umgebung deutlich überschreiten, d.h. im Regelfall

- Überschreitung der prägenden Gebäudehöhe des Umfeldes um mehr als 50 %
- Im Innenstadtbereich im Regelfall ab einer Höhe von 35m



Regelfall: Innenstadt/gründerzeitliches Quartier -> Anwendung ab 35m

Quelle Infografiken: super cetera

Anwendungsbereich

Berliner Stadtsilhouette



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

Anwendungsbereich

Hochhauscluster Märkisches Viertel



Quelle: GESOBAu AG/ Fotograf: Thomas Bruns

Planungsgrundsätze



Qualität

Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.



Partizipation

Die umfangreiche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.



Nachhaltigkeit

Hochhausvorhaben müssen sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen.



Kompensation

Nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren.



Wettbewerb

Für Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.



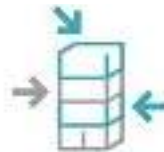
Mehrwert

Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.



Bebauungsplan

Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen.



Multifunktionalität

Hochhäuser über 60 m sind multifunktional zu nutzen.



Offenes Erdgeschoss

Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.



Offenes Dachgeschoss

Vorzugsweise das oberste Geschoss von Hochhäusern muss eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.

Quelle Infografiken: super cetera

Planungsgrundsatz - Multifunktionalität



Hochhaus am Alexanderplatz (Covivio)

Hochhaus mit 130m
Sockel mit 36m
GF 70.000 m²

← **Büronutzung** im Hochhausturm

← **Öffentliche Terrasse** auf Sockel

← **Wohnen**
im Sockelbereich (16.300 m²)

← **Offenes Erdgeschoss**
mit Einzelhandel u. Gastronomie

Quelle: Covivio Alexanderplatz S.á.r.l. / Entwurf Sauerbruch Hutton Architekten

Beschluss

Der Senat hat das Hochhausleitbild für Berlin am 25.02.2020 beschlossen.

Mit dem unter Einbeziehung der Bezirke und der Stadtgesellschaft erarbeiteten Hochhausleitbild kommt der Senat dem entsprechenden Abgeordnetenhausbeschluss vom 6. April 2017 nach.



Quelle: Abb. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin /
Fotograf: Thorsten Wilhelm

Zürich



Frank Argast

Co-Leiter Raumentwicklung und Planung im Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Hochhausviewer: Bestehende und projektierte Hochhäuser



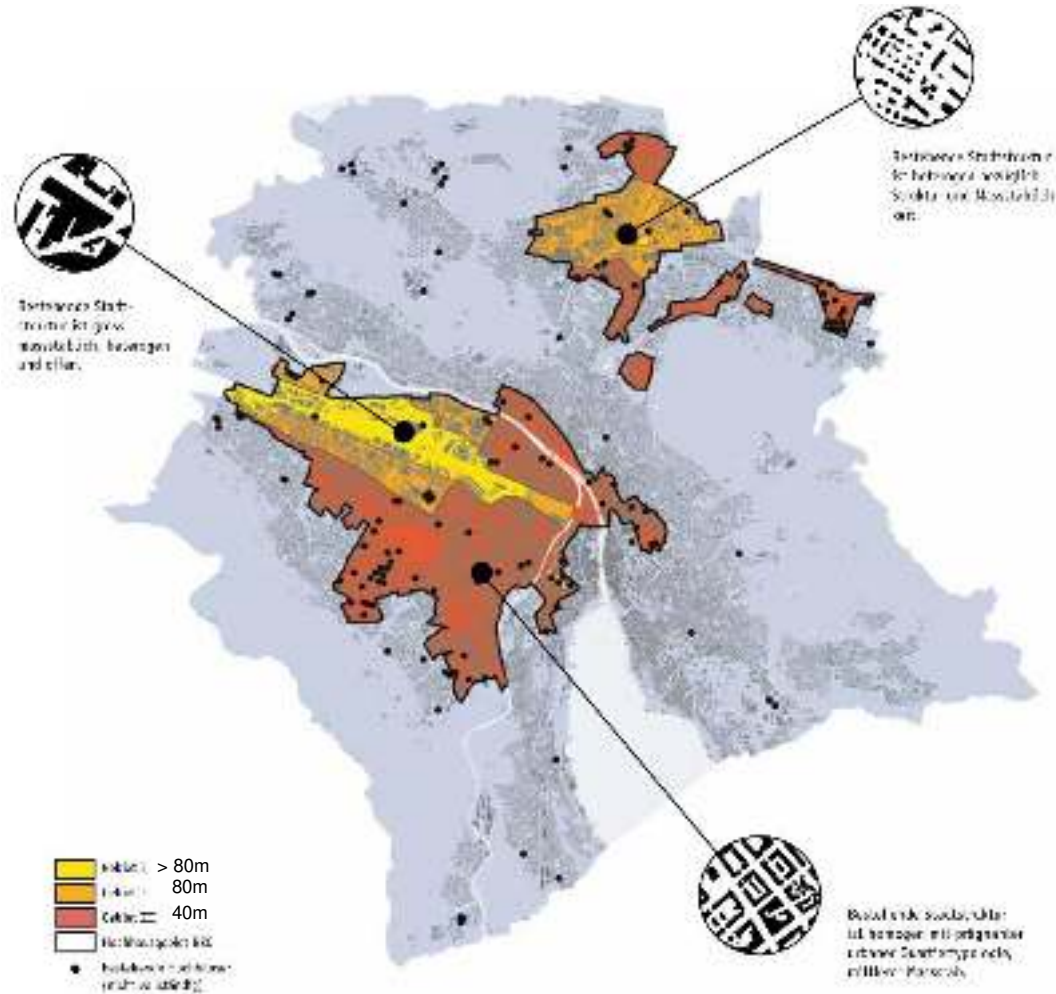








Hochhausrichtlinien 2001



§ 284 Abs. 1 PBG

Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung **ortsbaulich** einen **Gewinn** bringen (...)

§ 284 Abs. 2 PBG

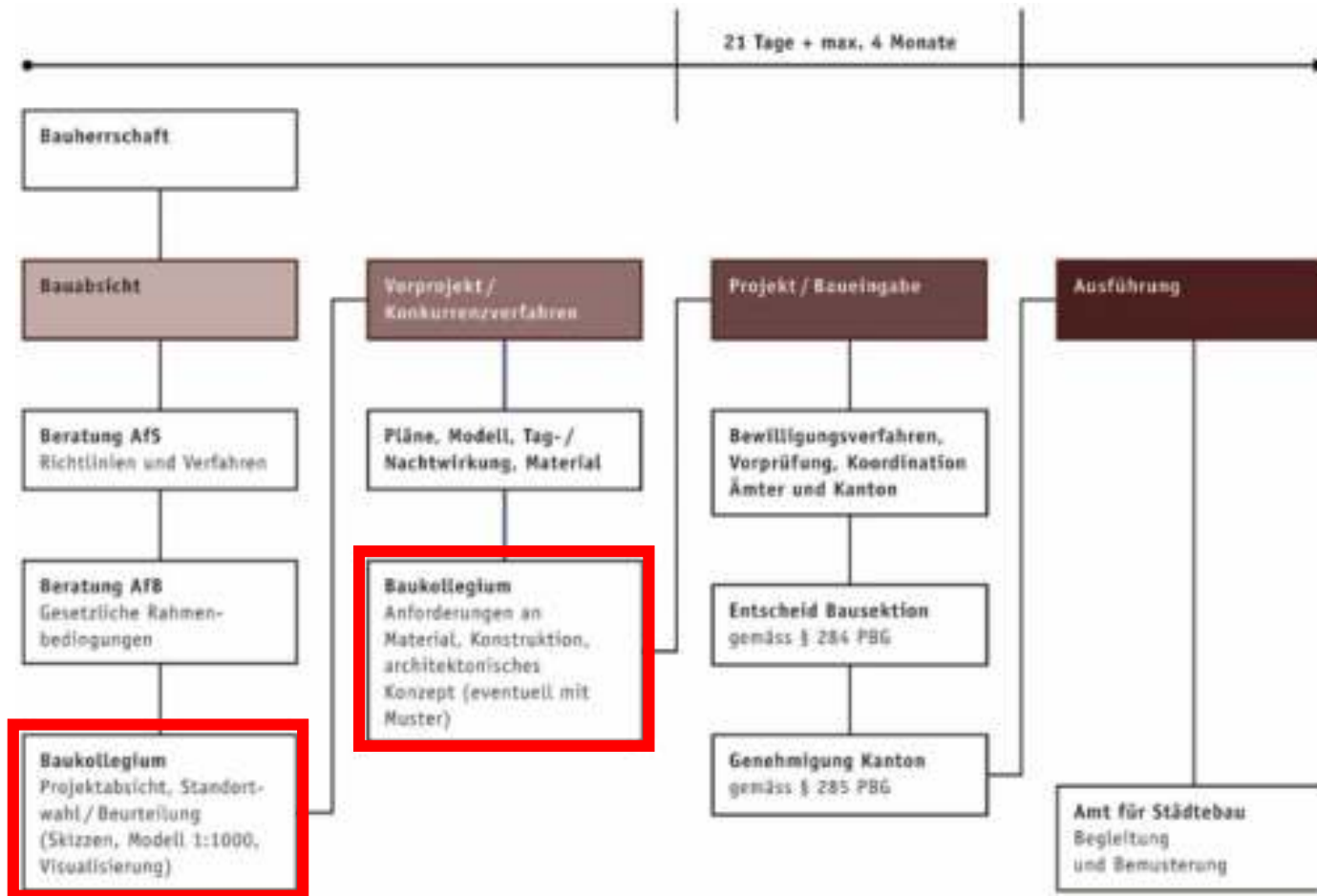
Hochhäuser sind architektonisch **besonders sorgfältig** zu gestalten.

§ 284 Abs. 3 PBG

Die **Ausnutzung** darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

Hochhausrichtlinien 2001

Prozess: Beurteilung durch das Baukollegium



Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Planungsgrundlagen zur Herleitung der Hochhausgebiete

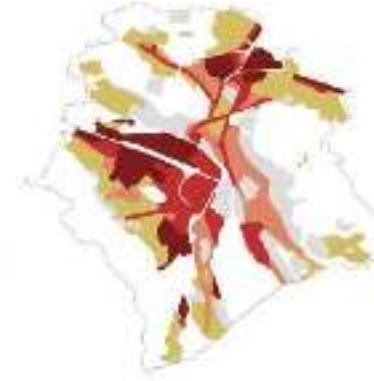
Planwerk Zürich2040 & Richtplan



Dichte



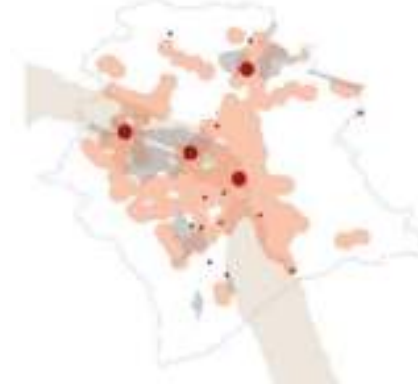
Stadtstruktur



Bedeutungsräume



ÖV-Güte



Ausschlussgebiete



Stadtklima



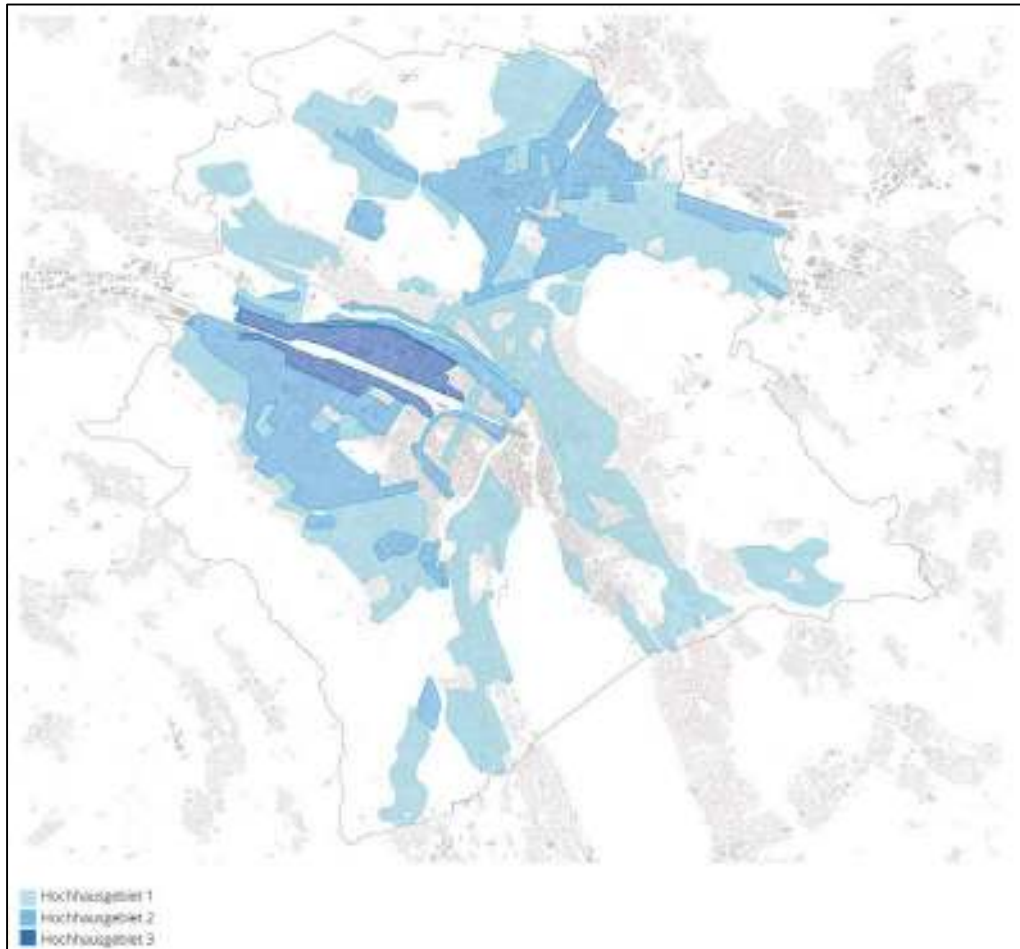
Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Stossrichtung

- **Positive Grundhaltung**: Das Hochhaus gehört zu Zürich und ist ein möglicher und erwünschter Bautyp neben anderen.
- **Differenzieren**: Ein «hohes» Haus bis ca. 40 Meter ist anders zu behandeln als ein 150 Meter-Turm.
- Themen **Klima**, **Ökologie**, **Nutzungsmischung** und **soziale Verträglichkeit** müssen in die neuen Richtlinien aufgenommen werden.
- Das Hochhaus kann eine mögliche Form der **Innenentwicklung** sein.
- **Hochhauscluster**/-gruppen sind anzustreben.
- Der **ortsbauliche Gewinn** muss präziser definiert und schärfer eingefordert werden.
- **Freiraum**, **direktes Umfeld** müssen berücksichtigt werden.
- **Progression**: Je höher ein Hochhaus, um so mehr muss es leisten und desto aufwendiger sein Planungsprozess.

Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Vorschlag aus Testplanung als Grundlage: Gebiete – Typen – Leistungen



Typologie				
Hochhausgebiete	1. Hochhaus in der Wohnstadt Urbane Wohnstadt + Grüne Wohnstadt AZ 150-270% *	●		
	2. Hochhaus in den Kerngebieten Heterogene Gebiete + Urbane Kerngebiete AZ >250% **	●	●	
	3. Besonderes Hochhausgebiet AZ > 250% **	●	●	●
Leistungen	* Erhöhung AZ nicht möglich ** Erhöhung AZ möglich			
	1. Ortsbaulicher Gewinn 1. Städtische Setzung 2. Öffentlich genutzter Raum 3. Stadtklima 4. Architektonische Gestaltung 5. Programmatische Anforderungen 6. Technische Anforderungen	●	●	●
	2. Stadtplanerischer Gewinn (AZ: BZO plus 20%) 1. Parzellenübergreifender Masterplan 2. Wirkung auf Quartierebene		●	●
	3. Mehrwerte für die Allgemeinheit (AZ befreit) 1. Wirkung auf Stadtebene 2. Preisgünstiger Wohnraum 3. Beitrag zur Qualität öffentlicher Räume 4. Mehrwertabgabe		●	●
			●	
				●

● Projektbestimmung
● Projektion

Quelle: Team E2A, KCAP, Planwerkstadt aus Testplanung 2020

Wien



Dr. Bernhard Steger

Magistrat der Stadt Wien, Leiter der Abteilung für Stadtteilplanung und Flächenwidmung für den Bereich Innenstadt/Südwest

Bernardo Bellotto, genannt Caneletto: *Wien, vom Belvedere aus gesehen*, 1759–1760



© KHM Wien, Bilddatenbank, Gemeinfrei, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=637565>

Hochhaus Herrengasse, 52 m, 1932



© Manfred Werner - Tsui - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=21718380>

Wohnpark Alt Erlaa, 80 m, 1973 - 85



© Stadt Wien

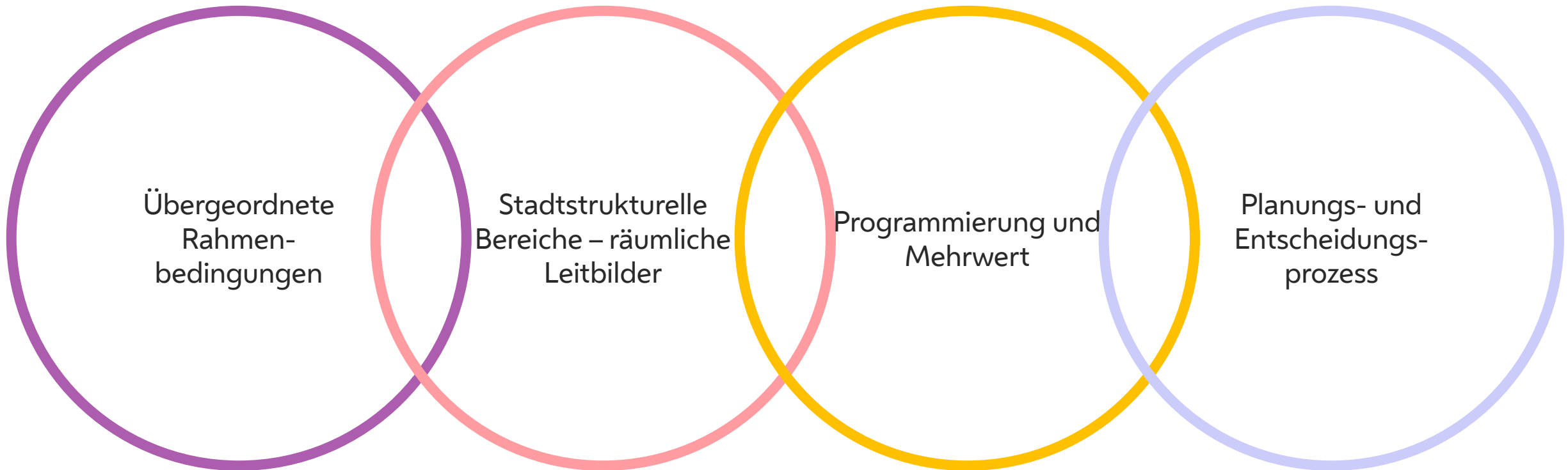
Donau City (ab 1996 errichtet): Höchstes Hochhaus: DC 1, 220 m, 2013



© Stadt Wien

Aufbau des Fachkonzepts

„... Wien benötigt Hochhäuser nur unter der Voraussetzung, dass diese außerordentliche Mehrwerte für die Allgemeinheit beisteuern.“



Übergeordnete Rahmenbedingungen

Ausschlussgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Gebiete mit erhöhter Aufmerksamkeit

Schutzzonen nach § 7 der Bauordnung für Wien

UNESCO Weltkulturerbe Kernzone

UNESCO Weltkulturerbe Pufferzone

Sicherheitszone Flughafen Wien

Verkehrsanbindung

Einzugsbereich ÖPNV-Bestand

Einzugsbereich ÖPNV-Planung

5 min hochrangiger ÖPNV (U-Bahn, S-Bahn)

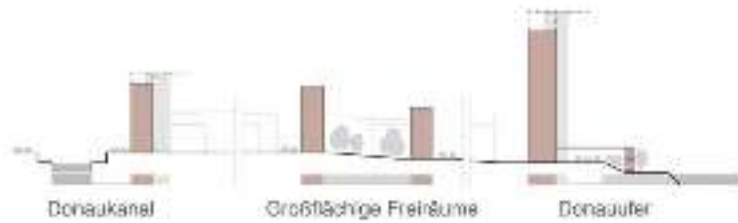
3 min Straßenbahn



Bereiche charakteristischer Stadtstrukturen

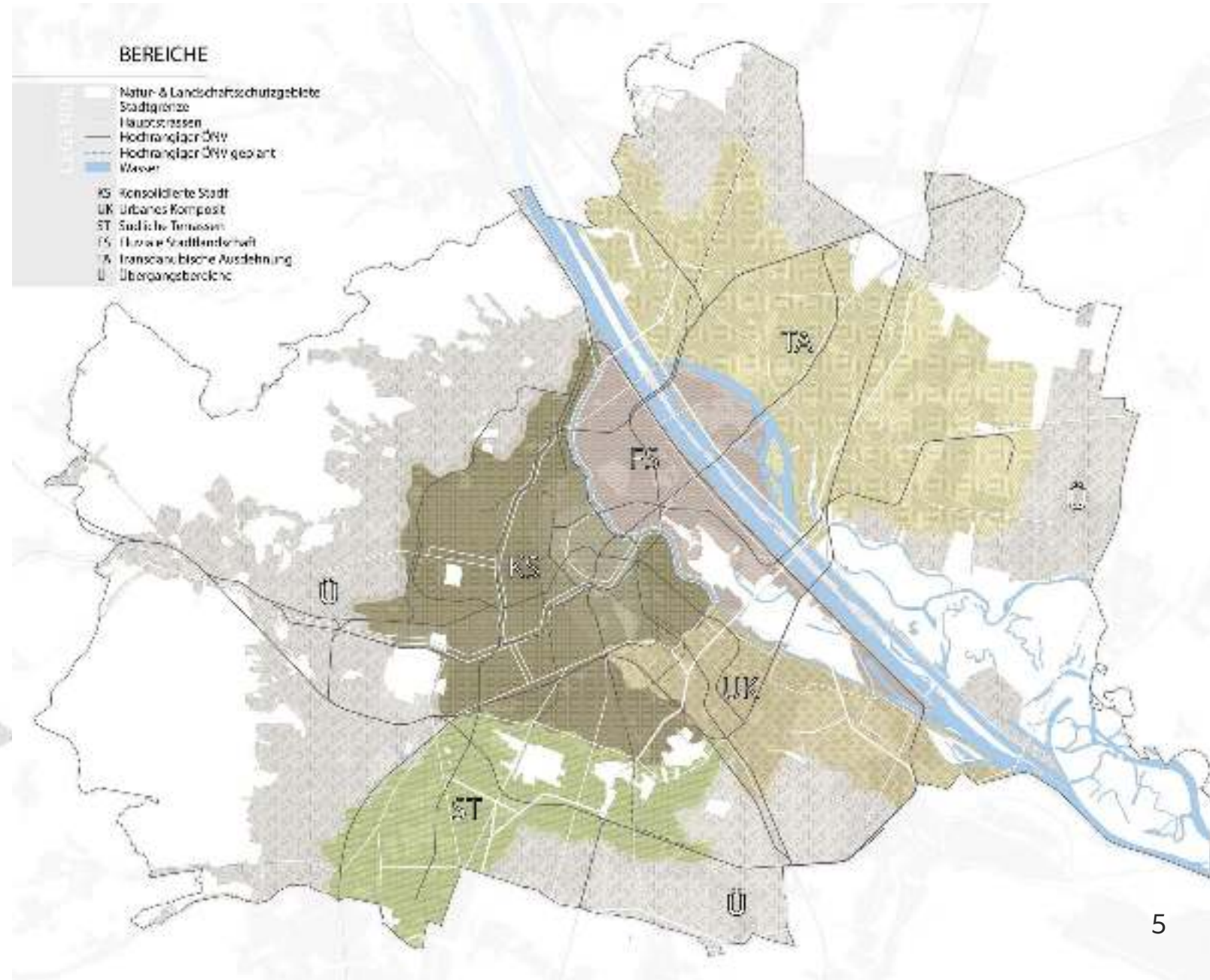
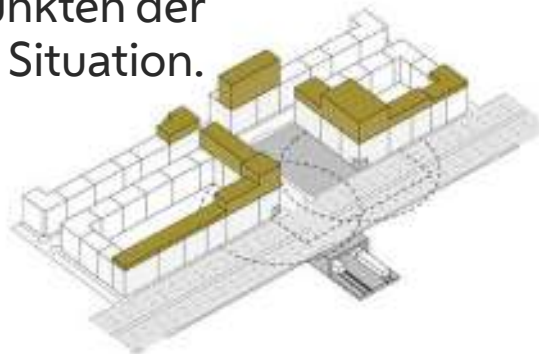
z.B. „FS - Fluviale Stadtlandschaft“

Betonung räumlicher Kanten in maßstablicher Abstimmung mit der gewachsenen Umgebung.



z.B. „KS – Konsolidierte Stadt“


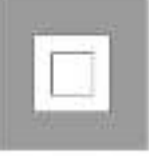
Akzentuierung von Blockstrukturen nach Gesichtspunkten der städtebaulichen Situation.



Programmierung und Mehrwert

Mehrwert

Im Zuge des Verfahrens ist ein mögliches Hochhausprojekt auf seine Potentiale zur Aufwertung des Umfelds zu bewerten.

	GEBÄUDE 	BAUGRUND 	UMGEBUNG 
FREIRAUM	<p>geregelt zugängliche Freiflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenhof - Dachflächen - Sockelbereich - Zwischengeschoss 	<p>frei zugängliche Grünanlage/Platz</p> <ul style="list-style-type: none"> - überdacht - konsumfrei - programmierbar - aneignungsfähig 	<p>übergeordneter Freiraum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freizeit und Erholung - Stadtteilpark - Uferpromenade - Sportanlagen - Spielplätze - Oberflächengestaltung von Straßenraum
INFRASTRUKTUR	<p>barrierefreie Anbindung von Freiräumen</p> <p>Verkehrsinfrastrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> - ÖNV - Gehwegen - Radwegen - Straßen - verkehrsberuhigten Bereichen <p>Grundinfrastrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kanalsystem - Gas und Strom - Wasser 		<p>Einbindung in Umgebung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durchwegbarkeit / Porosität - Verkehrsknotenpunkt im Objekt - Levelausgleich der Umgebung - Parkplätze (Anteile Carsharing) - Radabstellflächen / Unterstellplatz - Levelausgleich (Aufzug, Brücken)

Programmierung und Mehrwert

Projekt Triiiple in Wien, Erdberger Lände

Bei der Planung wurden öffentliche Mehrwerte verhandelt und vertraglich festgehalten:

- Überplattung der Autobahn und Gestaltung als öffentlicher Freiraum
- Zugänglichkeit dieses Bereiches auch vom dahinter liegenden Stadtquartier
- Öffentlicher Zugang zum Uferbereich (Fuß- und Radweg) am Donaukanal



Visualisierung: © ZOOMVP



Visualisierung: © ZOOMVP

Planungs- und Entscheidungsprozess

Breite Öffnung eines fachlichen Diskurses und die Möglichkeit einer öffentlichen Aushandlung

	PHASE 1: IDEE	PHASE 2: KONZEPT	PHASE 3: ENTWURF	PHASE 4: REALISIERUNG
Beteiligte	Projektwerbende	Projektwerbende, Stadtplanung, Bezirke, FachexpertInnen, Planungsteams, BürgerInnen	Projektwerbende, Stadtplanung, Bezirke, FachexpertInnen, Planungsteams, (BürgerInnen)	Projektwerbende, Stadtplanung, FachexpertInnen, Planungsteam, (BürgerInnen)
Instrumente	Vorstudien, Projektentwicklungsplan	qualitätssicherndes Verfahren, Öffentlichkeits-Beteiligung	Realisierungswettbewerb, öffentliche Präsentation und Diskussion	Bauausführung
	<ul style="list-style-type: none"> Eignung lt. Bereichen stadtstrukturelle Integration lt. Bereichsbeschreibung Verkehrsverträglichkeit, öffentliche Verkehrs- Anbindung, Stellplatzregulativ Nutzungsstruktur Potenzial Sockelnutzung räumliche, funktionale und infrastrukturelle Aufwertung des Umfelds, öffentlicher Mehrwert Verträglichkeit: Schutzzonen, Weltkulturerbe, Sichtachsen integrierte Energie-Raum-Planung 	<ul style="list-style-type: none"> lokales städtebauliches Leitbild stadtstrukturelle Integration lt. Bereichsbeschreibung räumliche, funktionale und infrastrukturelle Aufwertung des Umfelds, Mehrwert-Leistung lt. Bereichsbeschreibung argumentierte Höhenfestlegung lt. Bereichsbeschreibung Nachweis Wind- u. Beschattungswirkung (2h-Schatten) geplante Programmierung Konzept Sockelnutzung Darstellung der Ergebnisse in Modellen und Plänen 	<ul style="list-style-type: none"> Gestalt (Volumetrie, Proportion, Tektonik, Materialisierung) Höhe nach Vorgabe Phase 2 detaillierter Nachweis Wind- und Beschattungswirkung Umnutzbarkeits-Nachweis Nachweis aller erforderlicher Sicherheits-, Nachhaltigkeits- und Energiebestimmungen detaillierter Projektrealisierungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> Einreichplanung Baugenehmigung Ausführungsplanung Laufende Öffentlichkeitsarbeit begleitende Qualitätskontrolle
	ERSTPRÜFUNG <small>OFFENTLICHE INFORMATION</small>	RECHTLICHE SICHERSTELLUNG <small>OFFENTLICHE INFORMATION</small>	FLÄCHENWIDMUNG <small>OFFENTLICHE INFORMATION</small>	QUALITÄTSKONTROLLE
	RÜCKKOPPELUNG	RÜCKKOPPELUNG	RÜCKKOPPELUNG	RÜCKKOPPELUNG
	LENKUNGSGRUPPE			

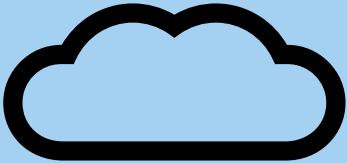
PROZESSPERSPEKTIVEN
 EVALUATION im Querschnitt mit anderen Hochhaus-Entscheidungsprozessen
 POLITISCHE ANSTIMMLINGEN



Vielen Dank

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/hochhauskonzept/index.html>



↑  ↑ ↑ ↑ HOCH

HINAUS?  ↑ **Ausstellung
und digitale
Gesprächsreihe**

Rückfragen

Ausblick

Hoch hinaus?

Hochhäuser fallen auf – nicht nur in der Stadtsilhouette, sondern auch in der gesellschaftlichen Diskussion. In der Ausstellung „Hoch hinaus?“ und der gleichnamigen digitalen Gesprächsreihe werden unterschiedliche Perspektiven auf diesen Bautypus beleuchtet.

Digitale Gesprächsreihe

Begrüßung: Stadtbaurätin Elisabeth Merk

Moderation: Nicolette Baumeister mit Claudia Neeser

10. Dezember, 19 Uhr: Hoch hinaus – Wie macht ihr das?

15. Dezember, 19 Uhr: Hoch hinaus – Wie findet ihr das?

19. Januar, 19 Uhr: Hoch hinaus – Was bringt es uns?

Ausstellung

Ab 15. Dezember, PlanTreff, Blumenstraße 31

Informationen und Anmeldung

muenchen.de/plantreff