



SVU
Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung
zum geplanten Hochhaus am Schweizer Platz
in München - Fürstenried-West

EISENLAUER
Architektur & Stadtplanung
München

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung

zum geplanten Hochhaus am Schweizer Platz, in München - Fürstenried-West

Auftraggeber:

Immobilien Kontor GmbH & Co. KG

c/o Bavaria Unternehmensgruppe

Seidlstraße 26

80335 München

Tel 089 5511-90

info@bavariamunich.com

www.bavariamunich.com

Auftragnehmer:

EISENLAUER

Architektur & Stadtplanung

Tengstraße 32 / Hof

81669 München

Tel 089 489568-75

mail@eisenlauer-muenchen.de

www.eisenlauer-muenchen.de

München, im April 2026



Inhalt

1. Anlass und Ziele

- 1.1 Planungshintergrund
- 1.2 Angaben zum Vorhaben
- 1.3 Aufbau und Vorgehensweise

2. Grundlagen

- 2.1 Stadtbild, Stadtstruktur und Topographie
- 2.2 Wahrnehmung im Stadtraum
- 2.3 Kontext Hochhäuser
- 2.4 Hochhausstudie München

3. Sichtraumanalyse

- 3.1 Instrumente und Methodik
- 3.2 Auswahl Betrachtungsstandorte
- 3.3 Analyse ausgewählter Sichträume

4. Bewertungen und Zusammenfassung

- 4.1 Ergebnisse Sichtraumanalyse
- 4.2 Zusammenfassung

5. Anlagen

- 5.1 Detailinformationen, Quellen
- 5.2 Impressum

1.1 Planungshintergrund

Anlass und Gegenstand der vorliegenden Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Errichtung eines Hochhauses mit XIII Geschossen und einer Objekthöhe von 44,50 m, das am nördlichen Rand des Schweizer Platzes, in Fürstenried - West entstehen soll. Das neue Vertikalobjekt ist Bestandteil des Vorhabens zu einer städtebaulichen Neuordnung des unmittelbar nördlich an den Schweizer Platz angrenzenden Areals, die auf der Grundlage des 'Sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190' der LH München erfolgen soll.

Dieser umfasst den Neubau eines Ladenzentrums mit Wohnungen, da die bestehende Bebauungs- und Freiraumstruktur auf dem Entwicklungsbereich sowohl zeitgemäßen Nutzungsanforderungen, als auch stadt- und freiräumlichen Qualitäten nicht mehr entspricht, und dadurch auch der Bedeutung des Schweizer Platzes als zentraler Standort im Münchner Südwesten und als Mittelpunkt des Quartiers nicht mehr gerecht wird.*



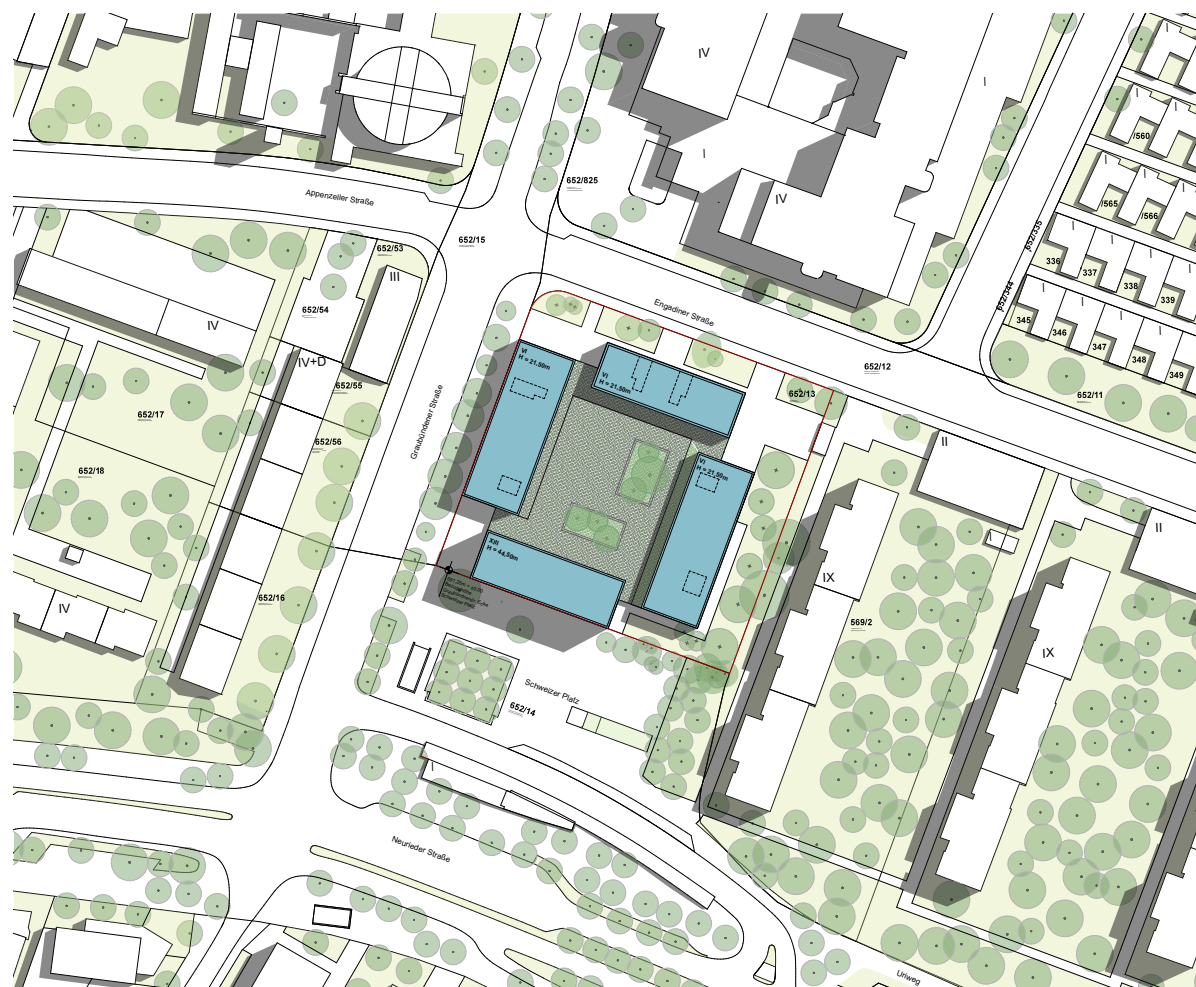
_Abb.:
Orthofoto, Situation 2016,
Ausschnitt aus dem Münchner Stadtgebiet mit der
Darstellung der geplanten Bebauungsstruktur auf
dem Geltungsbereich des 'Sektoralen Bebauungs-
plans Nr. 2190 Schweizer Platz, Engadinerstraße 2'
der LH München (türkis), und des städtebaulichen
Umfelds des beabsichtigten Standorts für das
neue Hochhausobjekt (dunkelblau), in München -
Fürstenried-West,
Planungsstand November 2025

_Quellen:
_städtebaulicher Entwurf und Angaben zum Projekt: *
lauber zottmann blank architekten gmbh, München
_Graphik:
EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München

1.2 Angaben zum Vorhaben

_Struktur- und Bauungskonzept

Die Konzeption zur baulichen und stadträumlichen Neufassung dieses zentralen Orts im Münchner Südwesten basiert auf einer quadratischen Blockrandbebauung mit offenen, eingezogenen Eckbereichen. Vier orthogonal und versetzt zueinander angeordnete, schmale Randbauten fassen eine überbaute Erdgeschosszone an den vier Seiten des Neubaukomplexes. Die Planung sieht für die drei im Westen, Norden und Osten angeordneten Baukörper jeweils VI Geschosse und Bauhöhen von 21,50 m vor, während das südliche Element des neuen Ensembles als Hochhaus mit einer Objekthöhe von 44,50 m konzipiert ist. Das neue Vertikalobjekt bildet am nördlichen Rand des Schweizer Platzes eine Platzfassade aus, wobei die gewählte Höhe des Objekts aus der Tiefe des Platzes abgeleitet ist, der sich zwischen der neuen Hochhaus-scheibe und der Neurieder Straße aufspannt, und dadurch einen maßstäblichen Bezug zur lokalen Situation des Stadtraums herstellt.*



_Abb.:

Lageplan mit Darstellung der geplanten Bauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs des 'Sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 / Schweizer Platz, Engadinerstraße 2' der LH München, und des städtebaulichen Umfelds des beabsichtigten Standorts für das neue Hochhausobjekt in München - Fürstenried-West, mit einer Objekthöhe von 44,50 m, Planungsstand November 2025

_Quellen:

_städtebaulicher Entwurf, Darstellung und Angaben zum Projekt:*
lauber zottmann blank architekten gmbh, München

Das Neubauensemble fügt sich mit seinen Abmessungen in die bestehende Struktur der baulichen Nachbarschaften ein, die im Osten und Westen an den Entwicklungsbereich anschließen, wobei das neue Hochhausobjekt die städtebauliche Neuordnung der Quartiersmitte von Fürstenried-West in der lokalen Silhouette des Stadtraums akzentuiert. An Sichtpunkten mit mittleren Betrachtungsdistanzen zum Planungsbereich, die sich in den umliegenden Quartiersbereichen ergeben, wird vorwiegend die Silhouettenwirkung des neuen Hochhauses visuell wahrnehmbar sein.*

Im Nahbereich, im Wahrnehmungsraum des Schweizer Platzes, wird hingegen die Erdgeschosszone des neuen Ensembles mit ihrer spezifischen Geschosshöhe von über 5 m die neue stadträumliche Situation prägen. Sie wird mit einer großzügigen und einladenden Geste einen unmittelbaren Bezug zwischen Betrachtern, bzw. Nutzern und dem Hochhausobjekt herstellen, und kann dadurch einen wirksamen Bei-



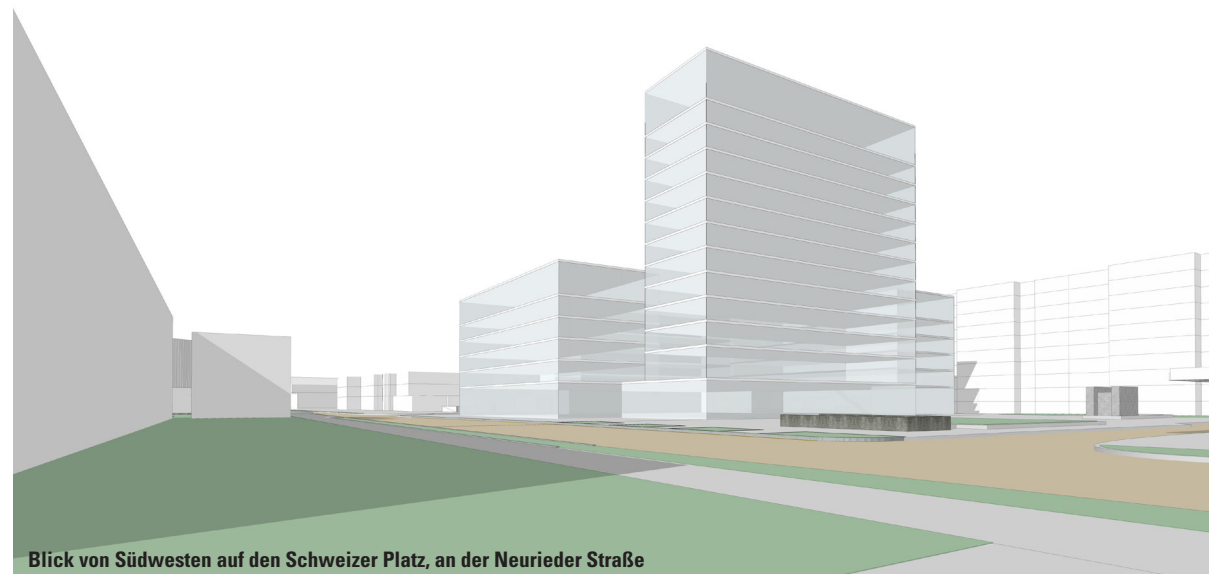
*_Abb.:
Schrägluftbild mit der Darstellung der geplanten
Bebauungsstruktur auf dem Geltungsbereich des
‘Sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 / Schweizer
Platz, Engadinerstraße 2’ der LH München, und
des städtebaulichen Umfelds des beabsichtigten
Standorts für das neue Hochhausobjekt in München
- Fürstenried-West, mit der geplanten Objekthöhe
von 44,50 m, Blick von Südwesten
Planungsstand November 2025*

*_Quellen:
_städtebaulicher Entwurf, Darstellung und Angaben
zum Projekt.*
lauber zottmann blank architekten gmbh, München*

trag zur Akzeptanz des neuen Quartierzeichens im Erscheinungsbild des Stadtraums leisten.

_Nutzungskonzept

Auf dem Planungsgebiet soll eine GF von insgesamt ca. 20.200 qm entstehen, die eine spezifische Mischung an Nutzungen aufnehmen soll, die auf die Rahmenbedingungen des zentralen Standorts abgestimmt ist und einen hohen Anteil an Wohnnutzungen enthält. Die hohe Erdgeschosszone ist ausschließlich diversen Angeboten im Bereich von Handel und Gastronomie (Ladenzentrum) vorbehalten. Im 1. OG werden in den beiden Baukörper im Süden und Osten Flächen für Gastronomie, Gewerbe und Dienstleistung, sowie eine KITA bereitgestellt. In allen weiteren Bereichen und Obergeschossen der vier Neubauten werden Wohnnutzungen angeordnet. Die Hoffläche auf dem Dach des Erdgeschosses wird als Gartenhof angelegt, der allen Bewohnern und der KITA, zur Verfügung steht.



*Abb.:
perspektivische Darstellungen des Entwurfs für die geplante Neubebauung gemäß den Inhalten des Sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 / Schweizer Platz, Engadinerstraße 2' der LH München, nördlich des Schweizer Platzes, inkl. eines Hochhauses mit einer Objekthöhe von 44,50 m, Planungsstand November 2025*

*_Quellen:
_städtebaulicher Entwurf, Darstellung und Angaben zum Projekt: *
lauber zottmann blank architekten gmbh, München*

1.3 Aufbau und Vorgehensweise

In Kapitel 2 der Untersuchung werden die physischen Voraussetzungen für das Erscheinungsbild der Stadt München (Topographie, Morphologie, Bebauungsstruktur, Raum- und Erschließungsstruktur, Freiraumgefüge, Funktionsbereiche, etc.) dargestellt und die Grundlagen der Wahrnehmung innerhalb des Stadtraums erörtert. Nach Klärung der Sichtbedingungen zwischen Betrachter, Objekt und Umfeld werden objektbezogene Bewertungskriterien wie das 'relative und das absolute Höhenniveau eines profilüberragenden Bauwerks im Stadtraum', seine 'umwelt- und umfeldbedingte Sichtbarkeit' oder sein 'Beitrag zur Ausprägung des Erscheinungsbilds der Stadtsilhouette' definiert, um sie den Untersuchungen und der Beurteilung der neuen Betrachtungssituationen, die zu erwarten sind, zugrunde zu legen.

Die Auswirkungen der zu bewertenden Planung werden im Rahmen einer Sichtfeldanalyse in Kapitel 3, dem Kern der Studie, unter gesamtstädtischen und quartiersbezogenen Aspekten überprüft. Hierzu wird auf der Basis von Voruntersuchungen eine repräsentative Anzahl an stadtbildrelevanten Betrachtungsstandorten ausgewählt, um die Wirkung eines geplanten Objekts oder eines Objektensembles im gesamten Kontext des Münchner Stadtgebiets mittels digitaler stadträumlicher Simulationen zu ermitteln und nachfolgend anhand der unterschiedlichen Blicksituationen und Sichtbezüge im Einzelnen zu bewerten. Abschließend werden die Ergebnisse der Bewertung der Auswirkungen der visuellen Präsenz der neuen Objekte in den jeweiligen Sichträumen zusammengefasst, kommentiert und gegebenenfalls durch Empfehlungen ergänzt.

2.1 Stadtbild, Stadtstruktur und Topographie

München gehört zu den Städten, die sich aufgrund einer überschaubaren Größe, ihrer monozentrischen Struktur, prägnanter Landschafts- und Freiräume und der topographischen Feingliederung eine spezifische Gestaltqualität erhalten haben. Dennoch weißt auch das Münchner 'Stadtbild' längst keine einheitliche Erscheinungsform mehr auf. Im Gegensatz zum homogen wirkenden Zentrum entstanden manche Bereiche der modernen Stadt trotz planerischer Intentionen und übergeordneter Gestaltkonzepte infolge der Durchsetzung von Einzelinteressen und Teilaspekten. Die Vorstellung von einem einheitlichen 'Stadtbild' existiert somit nur noch als abstraktes Muster eines gesamtstädtischen Gestaltzusammenhangs. Das aktuelle 'Bild der Stadt' hingegen ist fraktal, uneinheitlich und widersprüchlich und kann nicht auf das Erscheinungsbild eines homogenen und kompakten, durch Baudenkmäler strukturierten Stadtkörpers reduziert werden.



*_Abb.:
'Stadtbild' als Imageräger der 'Kulturstadt mit hohem Freizeitwert', dargestellt anhand visueller Überlagerungsphänomene einer maßgeblich durch Baudenkmäler geprägten und durch Zeugnisse der jüngeren Baugeschichte ergänzten Stadtsilhouette mit dem Alpenpanorama im Hintergrund, dokumentiert anhand der Blicksituation vom Olympiaberg, aufgenommen im April 2013*

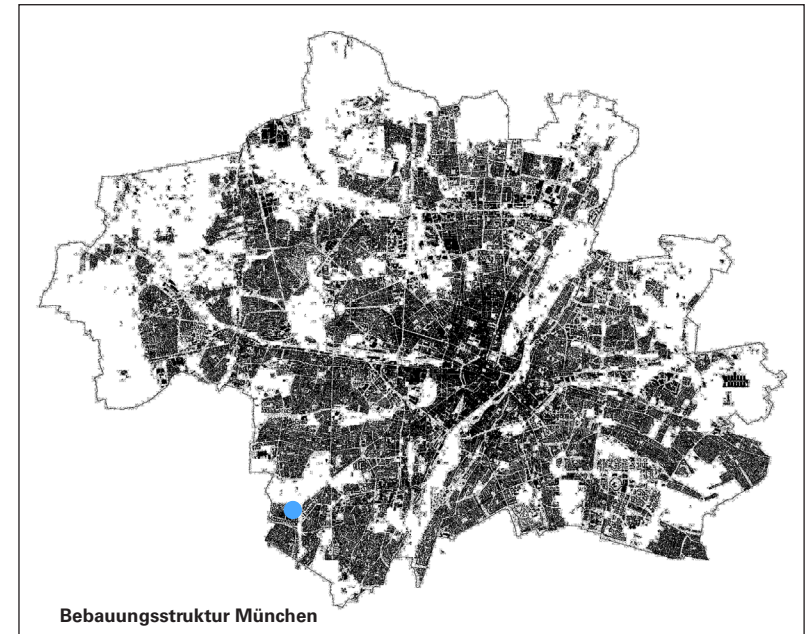
*_Quelle:
EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München*

Stadtstruktur

Die Stadtstruktur Münchens ist trotz anhaltender Wachstums- und Wandlungsprozesse nach wie vor durch seine monozentrische Struktur und die Dominanz des historischen Zentrums geprägt. Sowohl funktional als auch bildlich ist die Innenstadt ihr eindeutiger Mittelpunkt. Ihre nahezu intakte Silhouette bildet den unverwechselbaren räumlichen Bezugspunkt für das gesamte Stadtgefüge.

Innerhalb der großräumigen morphologischen Gliederung der die Innenstadt umgebenden Stadtbereiche ist ein deutlicher Unterschied zwischen Süd und Nord zu erkennen. Der traditionell positiv besetzte Siedlungsraum des Münchner Südens, geprägt durch landschaftliche Elemente und gegliedert durch die großen Waldgebiete, geht in die Voralpenlandschaft über und wird vorwiegend als Wohnstandort genutzt. Der Münchner Norden hingegen nimmt aus historischen und topographischen Gründen eher die sperrigen und weniger attraktiven Nutzungen der Stadt, wie großflächige Gewerbestandorte, Ver- und Entsorgungsanlagen, Kasernenstandorte, Verkehrs- und Transporteinrichtungen wie den Autobahnring und Infrastruktureinrichtungen auf. Vereinzelt sind auch im Süden industriell und gewerblich geprägte Gebiete mit großflächigen Zuschnitten (bsp. Gewerbeband Mittersending) in die Stadtstruktur eingelagert. Ein beträchtlicher Anteil solcher Flächen stellt ein konkretes Entwicklungspotenzial dar, der gezielt Umstrukturierungsmaßnahmen zugeführt wird.

Aufgrund von Nutzungsänderungen, Tertiärisierungsprozessen und Infrastrukturmaßnahmen, die sich an der konzeptionellen Ausrichtung der Stadtplanung auf eine qualitative Innenentwicklung mit dem planerischen Leitmotiv 'kompakt - urban - grün' orientieren, erlebt München seit Jahren einen starken Umstrukturierungs- und Aufwertungsschub. Dies bedingt nachhaltige Veränderungen stadträumlicher Qualitäten und Wertigkeiten innerhalb des Stadtgefüges, auch im Münchner Süden und Südwesten.



_Abb.:
strukturelle Grundlagen des Münchner Stadtgebiets
_oben:
Bebauungsstruktur, Baumassen dargestellt als
Schwarzplan (1,0 m ü. GOK)
_unten:
Freiraumstruktur
_Markierungen blau:
Standortbereich des Hochhausobjekts

_Quelle:
Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und
Stadtbild, Perspektive München
Prof. F. Stracke, Dipl. Ing. D. Schreiber,
München 1996

Topographie

Die Stadt München liegt auf der gleichmäßig geneigten, nach ihr benannten 'Münchner Schotterebene' die von der südlichen Stadtgrenze (ca. 580 m ü.NHN) bis zur nördlichen Stadtgrenze (ca. 482 m ü.NHN) ein Höhengefälle von fast 100 m aufweist. Die höchsten topographischen Erhebungen Münchens, der Olympiaberg mit ca. 50 m Höhe (Basis bei ca. 515 m ü.NHN, Kuppe bei ca. 565 m ü.NHN) und der Luitpoldhügel mit ca. 33 m (Basis bei ca. 510 m ü.NHN, Kuppe bei ca. 543 m ü.NHN) liegen im nördlichen, tiefer gelegenen Stadtgebiet.

In Ost-West-Richtung ist die Stadtfläche durch den teilweise bis zu 20 m tiefen Einschnitt der Isar deutlich geteilt. Der Isarraum ist gemeinsam mit dem Englischen Garten der bedeutendste Grünraum sowie der attraktivste Frei- und Erholungsraum der Stadt.

Die Kernstadt selbst liegt auf einem durch mehrere Terrassen gestaffelten, talartigen Plateau auf der westlichen Isarseite. Trotz der insgesamt flachen Topographie spielt aufgrund der Tallage der Innenstadt und des beträchtlichen Höhenunterschiedes zwischen der nördlichen und südlichen Stadtgrenze die topographische Lage des jeweiligen Standorts von Hochhäusern und profilüberragenden Bebauungen eine wichtige Rolle bei der Beurteilung ihrer stadträumlichen und visuellen Wirkung im Erscheinungsbild der Stadt.

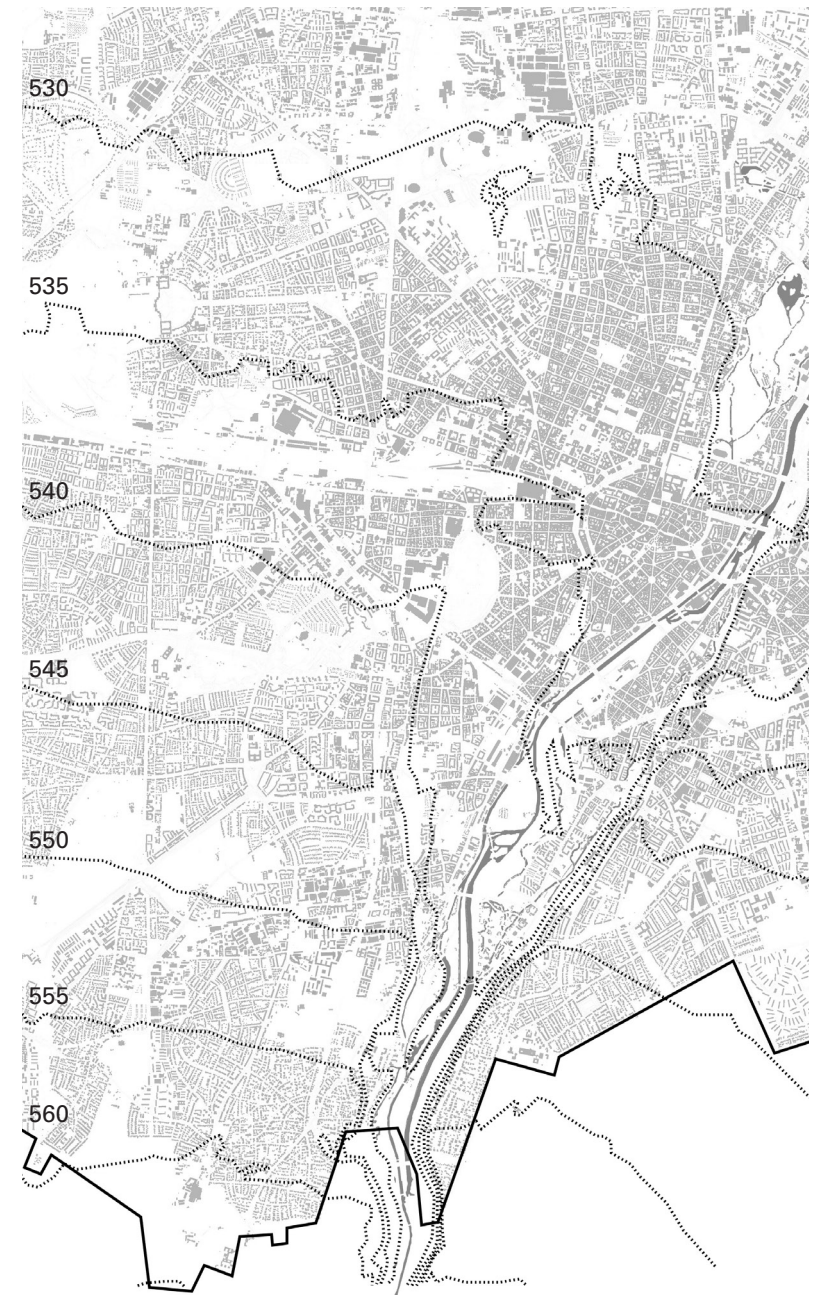
Im Rahmen der Konzeption zur baulichen Entwicklung des Planungsgebiets wurde für den Fußpunkt des geplanten Hochhausobjekts die topographische Höhe von 560,80 m ü.NHN* festgelegt.

*_Abb. rechts:
Ausschnitt aus dem topographischen Höhenrelief
des Münchner Stadtgebiets, dargestellt in 5-m bzw.
10-m Stufen, von Norden nach Süden ansteigend*

*_Quellen:
_Daten- und Kartengrundlagen:
LH München, Kommunalreferat / Vermessungsamt
2002*

*_*Angaben:
lauber zottmann blank architekten gmbh, München*

*_Graphik:
EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München*



2.2 Wahrnehmung im Stadtraum

Um die Wirkung von profilüberragenden Bauwerken im Stadtbild auf gesamtstädtischer Ebene zu untersuchen, müssen vorab die Begriffe 'Gesamtstadt' (Wahrnehmungsebene) und 'Stadtbild' (Wahrnehmungsgegenstand) präzisiert werden. Selbst unter der Beschränkung des sinnlichen Wahrnehmungsspektrums auf den Teilbereich 'Sehen' ist es für den Betrachter nicht möglich, die Stadt visuell als Objekt, als 'gestalterische Ganzheit' und damit als Summe ihrer sichtbaren baulichen Wirklichkeit zu erfassen. Die visuelle Wahrnehmung des 'Stadtbilds' durch den Betrachter kann daher nur auf der Basis ungleichzeitiger Einzeindrücke erfolgen, die er anschließend in einen Sinnzusammenhang stellt. Der Wahrnehmungsprozess von Stadt und Stadtraum erfolgt demnach grundsätzlich subjektiv, selektiv und additiv.

Die Vorgehensweise dieser Studie entspricht diesem Prozess. Sie überprüft die visuelle Wirkung der geplanten Objekte im Zusammenhang mit einzelnen Gestaltphänomenen wie Stadtsilhouette, Stadtzentrum, Baudenkmäler, bestehende bauliche Hochpunkte, Topographie, städtische Frei- und Landschaftsräume sowie übergeordnete Erschließungsräume, die das Erscheinungsbild der Stadt im wesentlichen bestimmen. Die einzelnen Betrachtungsstandorte, die in dieser Untersuchung zur Bewertung der Hochhausplanung herangezogen werden, sind aus diesen Aspekten und aus den nachfolgend dargestellten Kriterien visueller Wahrnehmungen in Abhängigkeit zur Betrachtungsdistanz abgeleitet.

Sichtbarkeit

Die elementare Voraussetzung für die Bewertung der Auswirkungen von geplanten baulichen Hochpunkten im Erscheinungsbild der Stadt ist die Ermittlung der zu erwartenden Sichtbarkeit dieser Objekte im stadträumlichen Gefüge. Sie ergibt sich generell aus den Bedingungen der physi-

schen, stadträumlichen und physikalischen Sichtbarkeit und den dadurch jeweils gegebenen spezifischen Sichtverhältnissen.

Die physische Sichtbarkeit von Bauten und Zeichen im Stadtraum ist dabei primär abhängig von der Wahrnehmungsdistanz zwischen Objekt und Betrachter und damit von der Leistungsfähigkeit des menschlichen Auges. Die Abmessungen des Münchner Siedlungsraums liegen innerhalb des visuellen menschlichen Wahrnehmungsbereichs, weshalb die Sichtbarkeit von Hochhäusern grundsätzlich an jedem Punkt im Stadtgebiet gegeben ist, falls keine baulichen Sichthindernisse bestehen. Der Qualität der Wahrnehmungsleistung des menschlichen Auges sind jedoch Grenzen gesetzt. Sie kann in Betrachtungsdistanzen mit unterschiedlicher Wahrnehmungsintensität eingestuft werden:

Distanz:	Wahrnehmungsqualität:
bis ca. 500 m	konkrete und detaillierte Wahrnehmung Plastizität und Gebäudedetails
bis ca. 2.000 m	differenzierte Wahrnehmung Gliederungen und Oberflächen
bis ca. 4.000 m	undifferenzierte Wahrnehmung Massen- und Flächenverhältnisse
bis ca. 8.000 m	erkennbare Wahrnehmung Sichtbarkeit von Objekten, nur zweidimensional

Die physikalisch bedingte Sichtbarkeit von profilüberragenden Bauten im Stadtraum wird neben standortspezifischen Kriterien durch lokale

atmosphärische Bedingungen beeinflusst. Sie können die Wahrnehmung räumlicher Distanzen innerhalb des Stadtraums verfälschen. Durch die Zunahme von Aerosolen in der Luft entstehen Trübungen, die 'atmosphärische Sichtminderungen' bewirken und sich bereits ab einer Wahrnehmungsdistanz von ca. 500 m bemerkbar machen. Aufgrund der Nähe Münchens zu den Alpen und der relativ häufig vorhandenen Föhnlagen ist dieser Einfluss eher gering. Die warmen Fallwinde dieser Wetterlage bewirken eine generelle Verbesserung atmosphärisch bedingter Sichtminderungen. Untersuchungen innerhalb des Münchner Stadtgebiets ergaben hierzu für eine mittlere gesamtstädtische Wahrnehmungsdistanz von ca. 4.000 m im Jahresmittel eine Sichtminderung von ca. 15%. Da dieses Phänomen vor allem in Fotodokumentationen von Sichträumen mit großen Blickdistanzen deutlich erkennbar ist, wird es im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nur für einen Sichtraum von Bedeutung sein.

Lichtverhältnisse

Die jeweilige Belichtungssituation ist für die Wirkung und die visuelle Wahrnehmung von Baukörpern im Stadtbild von wesentlicher Bedeutung. Die Süd-, Ost-, und Westseiten von Hochhausobjekten sind direkter Belichtung ausgesetzt und damit in Streif-, Gegen- und Frontlichtsituationen wahrnehmbar. Ihr äußeres Erscheinungsbild besitzt dadurch ein hohes Veränderungspotenzial, das sich in Abhängigkeit zur jeweiligen Lichteinwirkung und zur Materialqualität der Oberflächen der Gebäude (reflektierend, transparent oder absorbierend) entwickelt und insbesondere bei Hochhäusern deutlich wahrnehmbar in Erscheinung tritt. Zudem entfalten Hochhäuser bei Dunkelheit, in Abhängigkeit zur Intensität und zum Konzept ihrer künstlichen Beleuchtung, eine spezifische Sichtbarkeit im Stadtbild.

Mit wechselnden Lichtverhältnissen während des Tagesverlaufs verändern sich vor allem die Helligkeitswerte der Ost-, Süd- und Westseiten von Objekten. Dagegen zeigen sich die der Sonneneinstrahlung abgewandten Nordseiten von Baukörpern deutlich weniger wandelbar und werden vorwiegend in Gegenlichtsituationen wahrgenommen. Für die Wahrnehmung von vertikalen Objekten innerhalb von Betrachtungsdistanzen bis zu ca. 2000 m ergibt sich dadurch ein deutlicher Hinweis auf ein wichtiges Gestaltungspotenzial, das bei der Konzeption von vertikalen baulichen Elementen und deren Wirkung im Stadtraum eine wesentliche Komponente darstellt.

2.3 Kontext Hochhäuser und Hochhausstudie München

Für die Beurteilung der stadträumlichen Wirkung von profilüberragenden Bauwerken ist deren bauliche Höhe nur bedingt aussagekräftig. Die topographische Position eines hohen Bauwerks, seine Typologie, Gliederung und Materialität sowie seine Struktur und das Höhenprofil der jeweiligen Umgebung spielen ebenso eine gewichtige Rolle. Während beispielsweise in der hoch verdichteten Münchner Innenstadt, in der zahlreiche Gebäude Traufhöhen um 25 m aufweisen, ein 30 m hohes Gebäude kaum auffiele, träte dasselbe Gebäude in peripheren Stadtgebieten mit einem 2- bis 3-geschossigen baulichen Kontext sehr wohl als profilüberragendes Gebäude, oder gar als vertikales Merkmal in Erscheinung.

Typologie und stadträumliche Wirkung

Neben der formalen Klassifizierung von profilüberragenden Bauten in 'Punkt' oder 'Scheibe' gibt es eine Reihe struktureller und gestalterischer Aspekte, die für die räumliche Wirkung eines hohen Objektes und für seine Verträglichkeit mit dem Umfeld und der Gesamtstadt von entscheidender Bedeutung sind. Anhand der Parameter Masse, Anordnung und Position können grobe Bewertungen und Differenzierungen von hohen Objekten erfolgen, die für die Silhouettenwirkung und damit im gesamtstädtischen Zusammenhang von Belang sind.

Silhouettenwirkung

Aufgrund der Wahrnehmungseigenschaften des menschlichen Auges und bedingt durch atmosphärische Sichtminderungen tritt die Wirkung der Plastizität und der Gliederung eines Bauwerks mit zunehmender Entfernung zwischen Betrachter und Objekt in den Hintergrund. Stattdessen werden die Umrisse eines Gebildes maßgebend, d.h. seine Masse oder Ansichtsfläche, sowie die Frage nach der Beziehung eines Objekts zu anderen Bauwerken mit vergleichbarer Massenwirkung in der Umgebung



eines Entwicklungsstandorts. Gerichtete Baukörper (z.B. Scheiben) besitzen die Eigenschaft, dass sich ihre Massenwirkung mit dem Betrachtungsstandort verändert. Ungerichtete und zentrierte Bauwerksformen (Idealfall kreisförmiger Grundriss) sind in ihrer Silhouetten- und Massenwirkung hingegen weitgehend unabhängig von der Betrachtungsperspektive. Einzelne, frei stehende Objekte markieren einen bestimmten Ort und gereimte Objekte können wichtige lineare Strukturelemente bzw. topographische oder morphologische Kanten in der Stadtsicht nachzeichnen. Mit komprimierten Pulks von baulichen Hochpunkten oder mit Ensembles aus mehreren Objekten können ganze Quartiere in der Silhouette einer Stadt verankert werden (z.B. Arabellapark).

Lokale Integration

Mit abnehmender Entfernung zwischen Objekt und Betrachter treten die Fragen der Gebäudestellung, Baukörperfigur, Erschließung, Sockelausbildung, Materialität und der Gliederung in den Vordergrund. Damit wird die architektonische Qualität eines Objekts neben seiner stadträumlichen und funktionalen Integration in das Stadtgefüge zur entscheidenden Referenz für den Grad seiner Verträglichkeit mit dem Quartier und seiner Akzeptanz im Stadtraum. Die Höhe eines Bauwerks ist diesbezüglich von deutlich geringerer Bedeutung als für die Silhouettenbildung der Stadt, da sich die Wahrnehmung des Betrachters im nahen Umfeld eines hohen Objektes auf dessen untere Bereiche seines direkten physischen Gegenübers richtet. Die Gestaltung der Basis und des Umfelds eines Hochhauses ist daher das wesentliche Potenzial für seine erfolgreiche Integration in den lokalen Kontext. Bei Funktionsbauten, deren Zugänglichkeit aus Sicherheitsgründen in der Regel nicht gegeben ist, ist die physische Integration eines solchen Objekts auf der Ebene des Stadtraums hingegen von untergeordneter Bedeutung und meist nicht beabsichtigt.

_Abb.:
'Topographische und bauliche Exposition',
Ausschnitt aus der Stadtsilhouette Münchens

_Quelle:
EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München

2.4 Hochhausstudie München 2023

Die Hochhausstudie München 2023, die als Fortschreibung die früheren Hochhausstudien ablöst, wurde durch den Münchner Stadtrat in der Sitzung vom 28.06.2023 zur Anwendung beschlossen (s. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279).

Sie bildet die fachliche Grundlage für die Beurteilung von Planungen zur Errichtung von Hochhäusern und profilüberragenden Gebäuden innerhalb des Münchner Stadtgebiets, wobei im Rahmen des Planungsprozesses von Hochhaus-Objekten vor allem das Erfüllen der Qualitätskriterien von Bedeutung ist.

Die Anwendung der Hochhausstudie 2023 beinhaltet:

- eine Einwertung in Bezug auf den Räumlichen Leitplan sowie eine Auseinandersetzung mit den Grundlagenkarten,
- die Anforderung besonderer Qualitätskriterien,
- die Einhaltung konkret durchzuführender Schritte im Planungsprozess*

München und sein stadträumliches Bild

„Die Hochhausstudie basiert auf der räumlichen Vorstellung, den existierenden Stadtkörper Münchens an geeigneten Standorten auch mit Hochhäusern weiterzubauen und diese als städtebauliches Gestaltungsmittel einzusetzen. Sie beschreibt den Rahmen für die künftige Entwicklung hoher Häuser im Stadtgebiet auf Grundlage eines übergeordneten räumlichen Bildes. Der ruhige, flache Stadtkörper ist eine hohe Qualität Münchens (vgl. Kap. 02). Vor dieser Kulisse sind vertikale Akzente ein geeignetes städtebauliches Mittel, die räumliche und funktionale Gliederung ihres Umfelds, des Quartiers, des Stadtteils oder der Stadt zu gestalten. Von den Kirchen an der Ludwigstraße, den Türmen der Schulen Theodor Fischers bis hin zu den Hochhäusern der 1960er und 1970er Jahre sind es immer Vertikalen, die den Stadtraum in einem Spannungsverhältnis zum Kontext gliedern und akzentuieren.“*



Räumlicher Leitplan

Der Räumliche Leitplan zeigt den Möglichkeitsraum für die Höhenentwicklung der Stadt. Er dient als Mittel zur Ersteinschätzung einer geplanten Höhenentwicklung und gliedert das Stadtgebiet in vier Raumkategorien.

Maßgebliche Parameter für die Zuordnung sind:

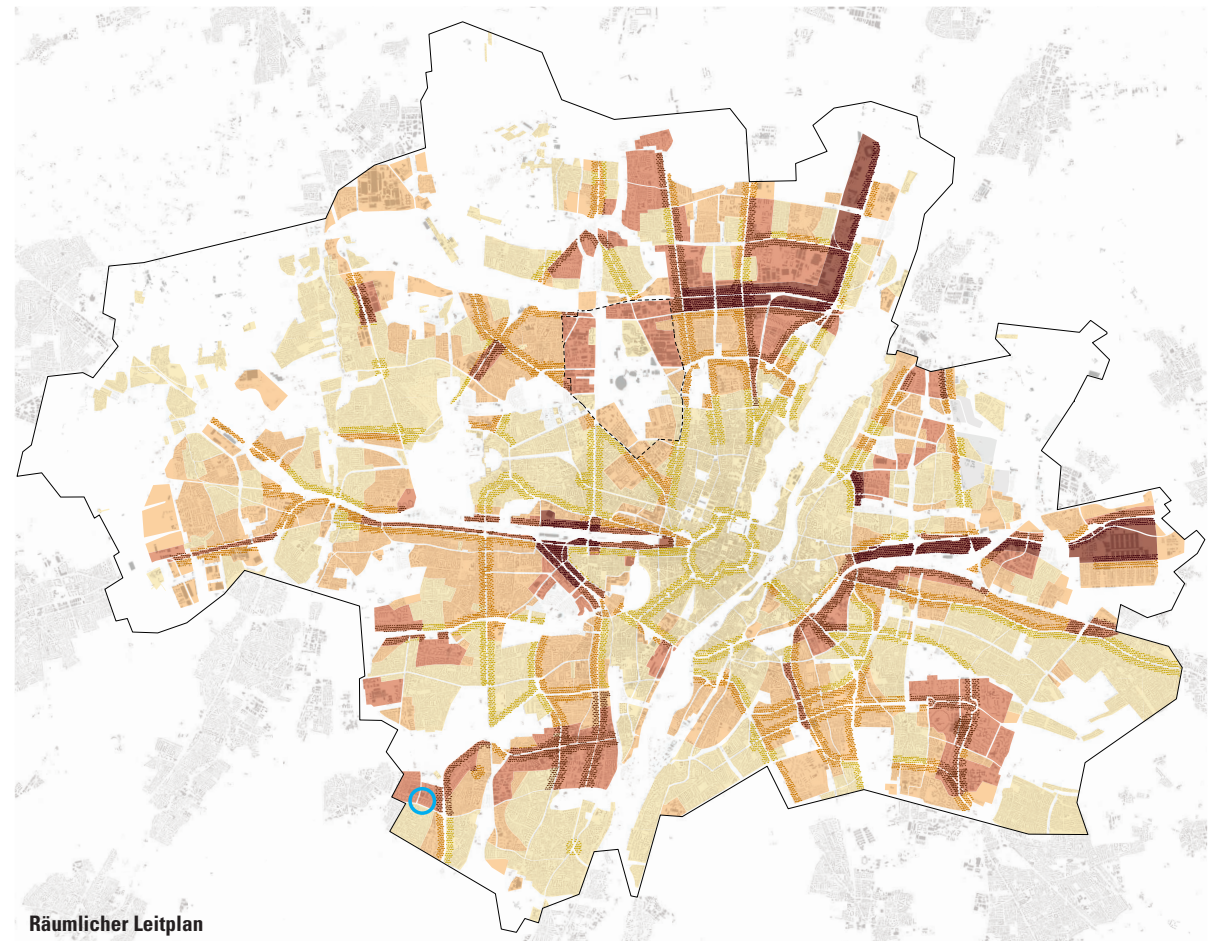
- Spezifik und Qualität (z.B. Berücksichtigung der qualitativen und gestalterischen Einheit),
- Typologie und Maßstab (z.B. Berücksichtigung der stadtstrukturellen Charakteristiken in Bezug auf Hochhäuser),
- Bild und Gestalt (z.B. Berücksichtigung des gesamtstädtischen Zusammenhangs und Stadtbildes)
- Entwicklung und Planung (z.B. Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen in Quartieren).

Abb.:
Katalog der Qualitätskriterien, Hochhausstudie München 2023 (S. 89)

Quellen:
*Zitate, Inhalte u. Abb.:
Hochhausstudie München - Fachgutachten, München 2023
03 Architekten GmbH, München

Den vier Raumkategorien sind fünf Höhenstufen zugeordnet, die dem Maßstabsgefüge der jeweiligen Raumkategorie entsprechen. Somit wird sichergestellt, dass sich die Raumkategorien, unter Berücksichtigung ihrer Eigenart, maßstäblich weiterentwickeln können. Für den Standort des hier zu überprüfenden Hochhausobjekts am Schweizer Platz weist der Räumliche Leitplan die 'Raumkategorie C - Höhenprofil gestalten' aus. Der Leitgedanke für diese Raumkategorie ist die Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils, wobei die Wirkung auf das Quartier, bzw. den Stadtteil den Bezugsmaßstab für die mögliche Höhenentwicklung darstellt.

Der 'Raumkategorie C' ist für signifikante bauliche Höhenentwicklungen die Höhenstufe 3 zugeordnet, die für potenzielle Quartierszeichen Objekthöhen bis zu einer Überhöhung von 150 % gegenüber der profilprägenden Traufhöhe der Umgebung angibt.



Räumlicher Leitplan

- Raumkategorie A: Traufe stärken
- Raumkategorie B: Maßstäblich gestalten
- Raumkategorie C: Höhenprofil gestalten
- Raumkategorie D: Stadtsilhouette gestalten
- Flächen ohne Bereichsangabe¹
- zur Akzentuierung geeignete Stadträume²
- Olympiapark mit Umfeld (als Raum mit erhöhter Sensibilität)³
- Stadtgrenze (Grenze des Betrachtungsbereichs)

_Abb.:
Räumlicher Leitplan, Hochhausstudie München
2023 (S. 83)

_blaue Markierung:
Entwicklungsbereich 'Eggartensiedlung' in München - Feldmoching, einschließlich der drei Standorte für das geplante Hochhaus-Ensemble

_Quellen:
_*Zitate, Inhalte u. Abb.:
Hochhausstudie München - Fachgutachten,
München 2023
03 Architekten GmbH, München

Aufgrund der Gebäudehöhen der langen Wohnzeilen von 25 m, die östlich des Schweizer Platzes zwischen der Neurieder Straße im Süden und der Engadiner Straße im Norden aufgereiht sind, ergibt eine Überhöhung der profilprägenden Traufhöhe (Attika bei Flachdachtypologien) dieser Objekte bis 150 % für ein neues Quartierszeichen eine max. mögliche Objekthöhe von 62,50 m. Mit der für das neue Hochhaus am Schweizer Platz gewählten Objekthöhe von 44,50 m wird das gemäß den Angaben der Hochhausstudie München 2023 mögliche bauliche Höhenmaximum jedoch deutlich unterschritten, und kann daher als moderate Höhenentwicklung eingestuft werden.

Ergänzend dazu ist jedoch anzumerken, dass eine Aussage zur Eignung eines Standorts für eine konkrete Höhenentwicklung immer nur anhand einer individuellen Betrachtung des Ortes und seiner Standortfaktoren, u.a. mit entsprechenden Fachgutachten geklärt und getroffen werden kann.*

Fokus der Hochhausstudie München 2023

Die Hochhausstudie 2023 fordert im Zusammenhang mit profilüberragenden Höhenentwicklungen von Gebäuden im Münchner Stadtgebiet diese mit einem besonderen gesellschaftlichen und gestalterischen Anspruch zu verknüpfen. Die in der Studie formulierten Qualitätskriterien dienen dabei als „Messlatte“ für den Mehrwert, den ein Hochhausprojekt für die Stadt und ihre Bewohner*innen leisten muss. Diesbezüglich werden Vorgaben zu den Themen Städtebau, Architektur, gesellschaftlicher Mehrwert sowie zu einer nachhaltigen und klimagerechten Umsetzung von Hochhausprojekten formuliert.

Als Beitrag dazu werden mit der hier vorliegenden Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung die visuellen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Stadt für das geplante Hochhaus-Ensemble ermittelt und bewertet. Die Vorgaben und Erkenntnisse der Hochhausstudie zu diesem Themen-

feld, insbesondere zu den spezifischen Themen 'Sichträume und Sichtachsen in Bezug auf den Altstadtbereich', sowie zu 'Sichträumen in Bezug auf den Olympiapark', sind hierbei berücksichtigt.

Eine konkrete Eignung des Standorts nördlich des Schweizer Platzes für die beabsichtigte bauliche Höhenentwicklung von 44,50 m des geplanten Hochhausobjekts lässt sich allein aus den Inhalten der *'Hochhausstudie München 2023'* jedoch nicht ableiten. Im Rahmen des Planungsprozesses von Hochhausobjekten ist vor allem das Erfüllen der in der Hochhausstudie genannten Qualitätskriterien von Bedeutung. Die Eignung des gewählten Standorts in Fürstenried - West für die Errichtung des geplanten Hochhauses ergibt sich daher erst anhand der Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nun eingeleiteten Prüfung im Einzelfall (Abwägungsentscheidung).

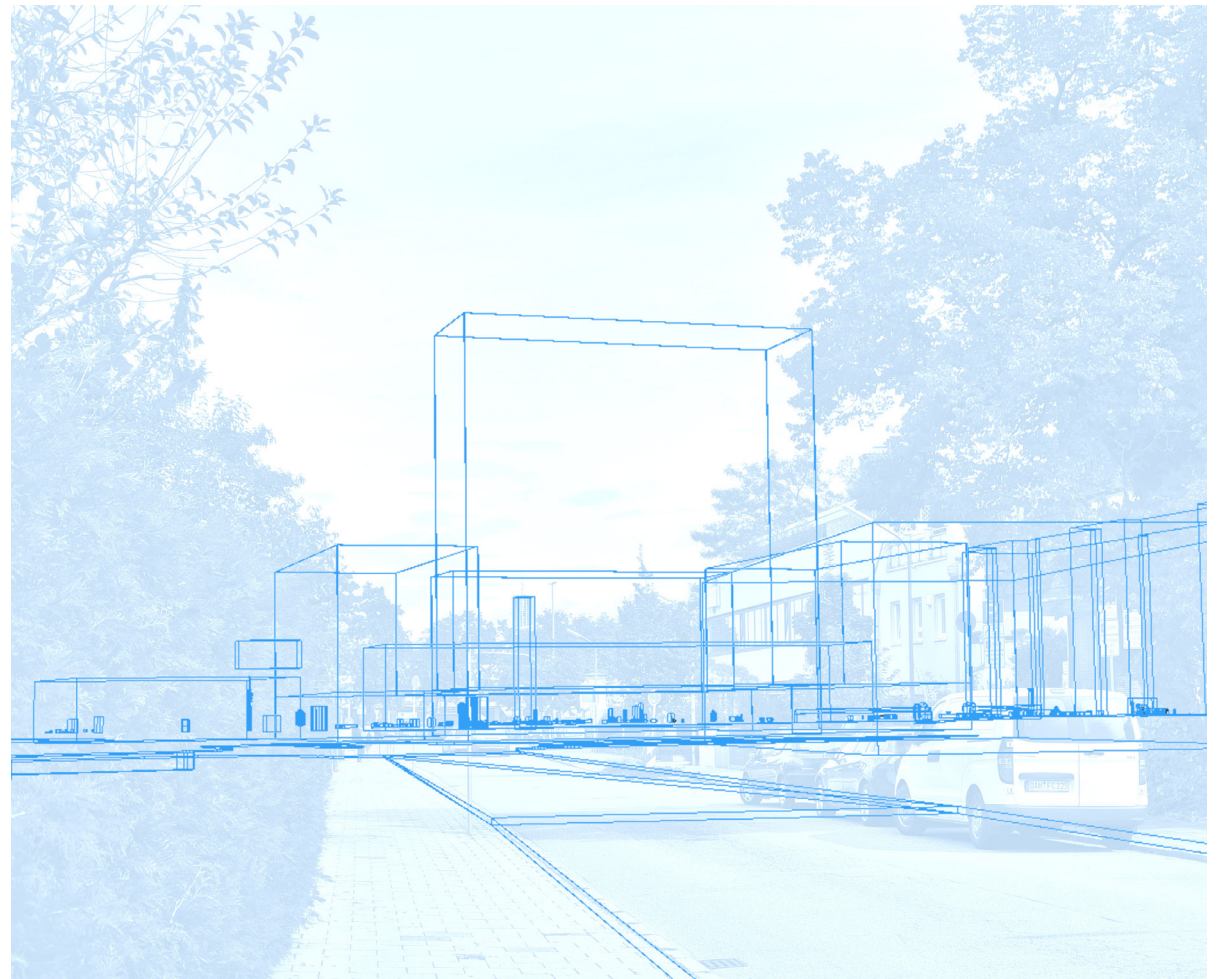
Quellen:

— *Zitate, Inhalte u. Abb.:
Hochhausstudie München - Fachgutachten,
München 2023
03 Architekten GmbH, München

3.1 Instrumente und Methodik

Digitale Sichtraum-Simulationen

Zur Erstellung von Sichtraumanalysen für das gemäß dem Sektoralen Bebauungsplan Engadiner Straße 2 der LH München geplante Hochhausobjekt werden in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung 9 stadtbildrelevante Betrachtungsstandorte mit Blickbezügen zu dem geplanten Objekt ausgewählt. Diese Sichträume werden photographisch dokumentiert und im digitalen '3D-Stadtmodell-München', in welches das digitale 3D-Objektmodell des neuen Hochhauses integriert ist, mit den exakten Daten von Objekt- und Betrachtungsstandorten, sowie den Kamerateinstellungen, nachgestellt. Die dadurch erzeugten Abbildungen des neuen Objekts werden mittels 'Bildmontagen' in die Fotografien der Sichträume integriert. Abschließend werden die stadtbildrelevanten Auswirkungen des zu überprüfenden Hochhausobjekts anhand dieser Simulationen und auf der Grundlage diesbezüglich definierter Kriterien bewertet.



*_Abb.:
Darstellung aus dem Arbeitsprozess mit dem
'Digitalen 3D-Stadtmodell-München'*

*_Graphik:
EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München*

Instrument - 3D-Stadtmodell

Die vorliegende Untersuchung basiert auf dem Einsatz des digitalen '3D-Stadtmodells-München', das die Grundlage der digitalen Konstruktionsmethode perspektivischer, stadträumlicher Simulationen und Visualisierungen darstellt. Es gewährleistet ein hohes Maß an Präzision und Neutralität, bietet durch die Objektivität und Transparenz des Simulationsverfahrens wertvolle methodische Vorteile und liefert überprüfbare und damit nachvollziehbare Ergebnisse.

Das 3D-Stadtmodell besteht aus zwei Elementen, dem georeferenzierten 'Digitalen Geländemodell' (DGM) und dem 'Digitalen Blockmodell' (Gebäude als Grundkörper ohne Dach mit Gebäudehöhen bis zur Traufkante). Die Genauigkeit der Daten in der Lage (Gebäude) entspricht derjenigen der Digitalen Stadtgrundkarte (DIST). Die Präzision der Höhenangaben des DGM ergibt sich aus der Interpolation der Werte der Rasterpunkte im Abstand von 5,0 m. Die Abweichungen der Höhenangaben des Blockmodells zu realen Werten können bis zu ca. 0.20 m betragen.

Instrument - Digitalfotographie

Die Fotodokumentationen der einzelnen Sichträume im Stadtgebiet werden unter folgenden Bedingungen der digitalen Fotografie erstellt:

„Mit der Brennweite 'f' bezeichnet man den Abstand vom optischen Mittelpunkt einer Optik bis zur Bildebene. Als quasi Standardbrennweite wird die Diagonale des Aufnahmemediums genommen, man spricht bei ihr auch von der Normalbrennweite. Sie spiegelt den bewussten Sehwinkel des menschlichen Auges wieder, der bei circa 45° liegt. Mit ihr erstellte Aufnahmen werden als perspektivisch neutral empfunden. Das wären bei einem Kleinbilddfilm (36 x 24 mm) etwas über 43 mm, wobei als Normalbrennweite im Kleinbildbereich eigentlich immer 50 mm verwendet werden.“*

Die Brennweite von 50 mm bildet bei der in dieser Studie verwendeten Digitalkamera einen Blickwinkel von ca. 27° ab, der damit deutlich kleiner ist als der Abbildungswinkel bei der herkömmlichen Kleinbildfotographie. Um einen Blickwinkel von ca. 45° zu erreichen und Abbildungen mit geringen perspektivischen Verzerrungen zu erzeugen, die den realen Proportionen von Objekten im Stadtraum möglichst nahe kommen, wurde eine Brennweite von 35 mm ermittelt und teilweise eingesetzt.

Dokumentation und Darstellungen

Jeder untersuchte Sichtraum wird auf vier Seiten dargestellt. Die erste Seite enthält eine grafische Darstellung des jeweiligen Sichtraums zwischen Betrachtungs- und Objektstandort im Stadtgebiet auf der Grundlage eines Luftbilds, die Kenndaten des Betrachtungsstandorts und der Blicksituation, sowie die Einstellwerte der Kamera, die jeweils bei der Fotodokumentation des Sichtraums verwendet wurden. Auf den beiden nachfolgenden Seiten veranschaulichen bildliche Gegenüberstellungen des Ist-Zustands (Fotodokumentation) mit den stadträumlichen Simulationen des zu untersuchenden Hochhauses (Bildmontagen) die zu erwartenden Auswirkungen in den ausgewählten Sichträumen. Für die Ausarbeitung der stadträumlichen Simulationen wurde ein digitales 3D-Objektmodell des geplanten Neubaus erstellt. Da sich aufgrund unterschiedlicher Lichtverhältnisse und lokaler Gegebenheiten in den Fotodokumentationen der einzelnen Sichträume spezifische Farbstimmungen ergeben, werden die Simulationsergebnisse der geplanten Objekte daran angepasst. Die vierte Seite enthält eine Charakterisierung des jeweiligen Sichtraums und eine inhaltliche Auswertung der Simulationsergebnisse der geplanten Objekte, die in Stichpunkten die zu erwartenden Auswirkungen der Planung im Stadtbild erfasst, und aus den Bilddarstellungen der Sichträume auf den vorherigen Seiten abgeleitet ist.

_*Quelle:
jochen rütschlin's expose'
<http://www.jr-x.de/digitalfotografie/fototechnik.html>

3.2 Auswahl Betrachtungsstandorte

Zur Abdeckung eines repräsentativen Betrachtungsspektrums innerhalb des Stadtraums erfolgt eine Auswahl an stadtbild- und objektrelevanten Betrachtungsstandorten anhand folgender Kriterien:

- Sichtbarkeit der Objekte im Stadtraum
- öffentliche Zugänglichkeit des Betrachtungsstandorts
- quartierspezifischer Sichtbezug zu den Objekten
- unterschiedliche Sichtfeldqualitäten (diff. Sichtvorfelder u. -korridore)
- Bereiche mit denkmalgeschützten Ensembles und Gebäuden
- übergeordnete Verkehrsräume (Stadteinfahrten, öffentl. Verkehrslinien)
- stadtbildprägende Frei-, Grün- und Landschaftsräume

Hinsichtlich der Sichtbarkeit von profilübertagenden Gebäuden im städtischen Siedlungsraum sind folgende Faktoren von Belang:

- absolute (Topographie) und relative Höhe (baul. Kontext) der Objekte
- Höhendifferenz von Objekt- und Betrachtungsstandorten
- Distanz zwischen Betrachtungsstandort und Objekten
- Bezug zu anderen baulichen Hochpunkten und zu Denkmälern
- Sichtbarkeit der Objekte im Stadtraum aufgrund physischer, physikalischer, geografischer und stadträumlicher Bedingungen

Auf der Grundlage dieser Kriterien wurde der Münchner Stadtraum im Hinblick auf mögliche, stadtbildrelevante Betrachtungsstandorte mit Blickbezug zum Entwicklungsbereich sondiert. Dieser Prozess erfolgte sowohl durch Augenschein, anhand fotografischer Dokumentationen, als auch mittels gezielter Simulationen im '3D-Stadtmodell München'. Als Ergebnis dieses Sondierungsprozesses werden in Abstimmung mit dem Münchner Referat für Stadtplanung und Bauordnung 9 stadtbildrelevante Betrachtungsstandorte ausgewählt, die den erforderlichen, repräsentativen Umfang der vorliegenden Untersuchung definieren.

3.3 Analyse stadtbildrelevanter Sichträume

Der *Sektorale Bebauungsplan Engadiner Straße 2'* der LH München sieht u.a. einen Bauraum für die Errichtung eines Hochhausobjekts mit einer Höhe von 44,50 m vor, das einen Höhenwert erreicht, der eine stadtbildprägende Wirkung entstehen lässt, die über den lokalen Wirkungsraum von profilübergreifenden Gebäuden hinausreicht. Mit diesem Höhenmaß ist prinzipiell jedoch keine maßgebliche Fernwirkung mit stadtbildprägender Bedeutung des Objekts zu erwarten. Da sich der Objektstandort im Münchner Südwesten jedoch auf einer Höhenlage von ca. 561 m ü.NHN befindet, ergibt sich im Vergleich zur Höhenlage des Marienplatz von 516 m ü.NHN eine topographische Differenz von ca. 45 m. Dadurch erreicht die Attika des neuen Hochhausobjekts eine absolute Höhe von ca. 605,50 m ü.NHN, die somit um ca. 90 m über dem Höhenniveau des Marienplatzes liegt.

Aufgrund dieser Erkenntnis ist trotz der moderaten Bauhöhe die potenzielle Fernwirkung des neuen Vertikalobjekts in der Stadtsilhouette zu überprüfen. Dazu werden 2 Sichtpunkte mit großen Blickdistanzen zum Objektstandort ausgewählt (Olympiaberg / ca. 10.400m u. Alter Peter / ca. 8.000 m). Das Spektrum der untersuchten Sichträume wird durch 1 Sichtpunkt mit einer mittleren Blickdistanz von ca. 1.800 m, sowie durch 6 Betrachtungsstandorte mit Blickdistanzen von ca. 130 m bis 550 m ergänzt. Damit liegt die Mehrzahl der Blickpositionen innerhalb eines Sichtbereichs, in dem die Leistungsfähigkeit des menschlichen Auges bereits eine differenzierte visuelle Wahrnehmung ermöglicht, und konkrete Gestaltqualitäten, Gebäudegliederungen, einzelne Elemente und spezifische Materialqualitäten von Objektfassaden visuell erfahrbar sind, die jedoch mit dem aktuellen Planungsstand noch nicht definiert sind. Für die Zwecke der vorliegenden Untersuchung wird daher ein Erscheinungsbild für das geplante Objekt entwickelt, das dem strukturellen Aufbau und der Geschossabfolge des möglichen Objektvolumens entspricht, und somit das potenzielle Hochhaus mit der beabsichtigten Dimension und Vertikalgliederung abbildet.

Übersicht:

Ausschnitt aus dem Luftbild der Landeshauptstadt München mit der Darstellung der für die SVU zum geplanten Hochhaus-Objekt am Schweizer Platz ausgewählten Betrachtungsstandorten mit Sichtbezügen zum Objektstandort

blauer Punkt:

Standort, des geplanten Hochhauses am Schweizer Platz in München - Fürstenried West

Punkte orange:

überprüfte Blicksituationen in denen entweder keine Sichtbarkeit, eine weniger markante, oder eine zu ausgewählten Sichträumen vergleichbare Sichtbarkeit des geplanten Hochhausobjekts gegeben ist

Punkte rot: 01 bis 10:

Fotodokumentation zu einzelnen Sichträumen, in denen **die Sichtbarkeit** von Teilen des geplanten Hochhausobjekts **gegeben** ist:

- _01 Olympiaberg / Aussichtsebene
- _02 Alter Peter / Umgang auf dem Turm
- _03 Drygalski-Allee / südl. der Paul-Klee-Str.
- _04 Buchendorfer Str. / Anschluss Königswieser Str.
- _05 Maxhofstr. / nördl. der Mühlthaler Str.
- _06 Graubündner Str. / südl. der Forst-Kasten-Allee
- _07 Bezirkssportanlage Fürstenried / nördl. Bereich
- _08 Neurieder Str. / östl. d. Anschl. Steinkirchner Str.
- _09 Neurieder Str. / südl. des Schweizer Platzes

_Quellen:

_Daten- und Kartengrundlagen:

LH München, Kommunalreferat / Vermessungsamt, 2016

_Graphik:

EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München



Sichtraum **01** Olympiaberg

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Olympiaberg, höchster Punkt auf der Aussichtsebene

Koordinaten

X 32U 689702

Y 5338326

Z 564,40 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 566,00 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
neues HH am Schweizer Platz
(560,80 m ü.NHN):
+ 3,60 m

Entfernung zum HH-Objekt

ca. 10.400 m

Blickrichtung

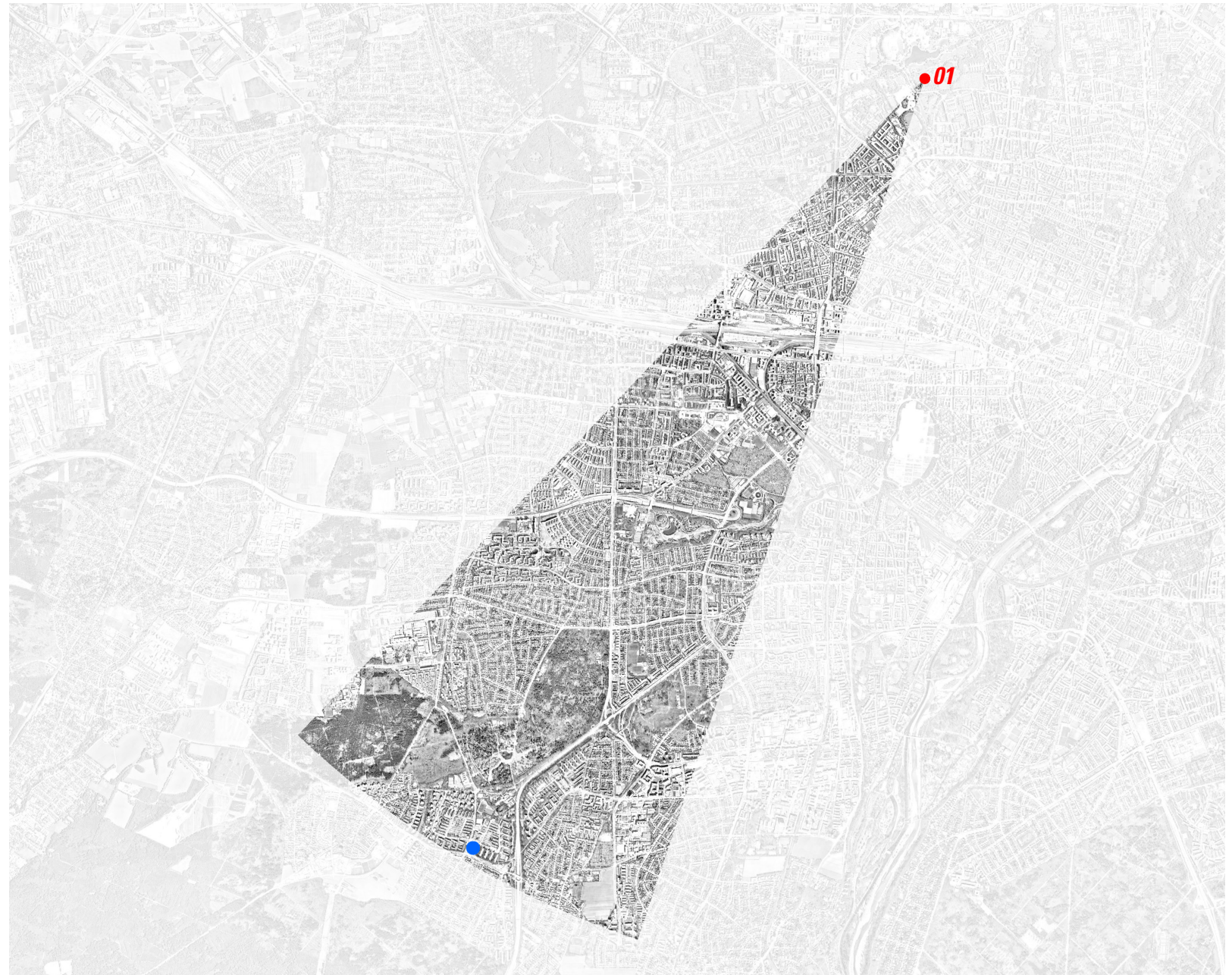
Süd / Südwest

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9 °





01 Olympiabergrg Aussichtsebene / Fotodokumentation Sichtraum



01 Olympiaberg Aussichtsebene / Bildmontage Sichtraum

Sichtraum **_01**

Olympiaberg

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: öffentlicher, stark frequentierter Aussichtspunkt im Olympiapark
- Sichtraum: weiträumiges, uneingeschränktes Sichtfeld mit überragender Fernsicht (Überblick) und hervorragender visueller Orientierungsqualität im Stadtraum
- Betrachtungsposition: deutlich erhöht gelegener Standort
- Betrachtungsdistanz: mittlere Betrachtungsdistanz
- Wahrnehmungsqualität: schematische Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen, undifferenzierte Wahrnehmung von Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- Vordergrund: infrastrukturelle und landschaftsräumliche Elemente des Olympiaparks
- Mittelgrund: Bebauungsstruktur von Neuhausen mit baulichen Höhenakzenten durch HH am Arnulfpark, Mercedes-HH, HH am Rotkreuzplatz, Kirchturm St. Theresia, HH-Ensemble 'Kap West', Wohn-HH 'Friends'
- Hintergrund: Central Tower München, HH Fraunhofergesellschaft, HH ADAC, Wohn-HH Drygalskiallee, Wohn-HH Westendstr. u. Zschokkestr., HH Klinikum Großhadern
- geplante HH-Objekte: HH Neurieder Str., HH-Ensemble PaketPost-Areal, Forst-Kasten-Allee?, HH-Ensemble Machtlfinger Str.?

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit ca. 1/3 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: HH-Objekt erscheint vorwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das geplante HH-Objekt erscheint im Hintergrund des Sichtraums, mit lediglich max. ca. 1/3 seiner Bauhöhe, in einem baulich durch wenige profilüberragende Objekte Elemente geprägten Silhouette
- erkennbare, jedoch deutlich reduzierte Wirkung des neuen HH-Objekts im Hintergrund des Münchner Siedlungsraums, aufgrund eines großflächigen Überlagerungseffekts durch das HH an der Drygalskiallee
- keine maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der Silhouette des Münchner Stadtraums
- keine Überschreitung der Horizontlinie durch das neue HH-Objekt
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen, sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum_02

Alter Peter

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Stadtzentrum, Alter Peter, Umgang
auf dem Turm

Koordinaten

X 32U 691613

Y 5334687

Z 575,40 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 577.00 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
neues HH am Schweizer Platz
(560,80 m ü.NHN):
+ 14,60 m

Entfernung zum HH-Objekt

ca. 8.800 m

Blickrichtung

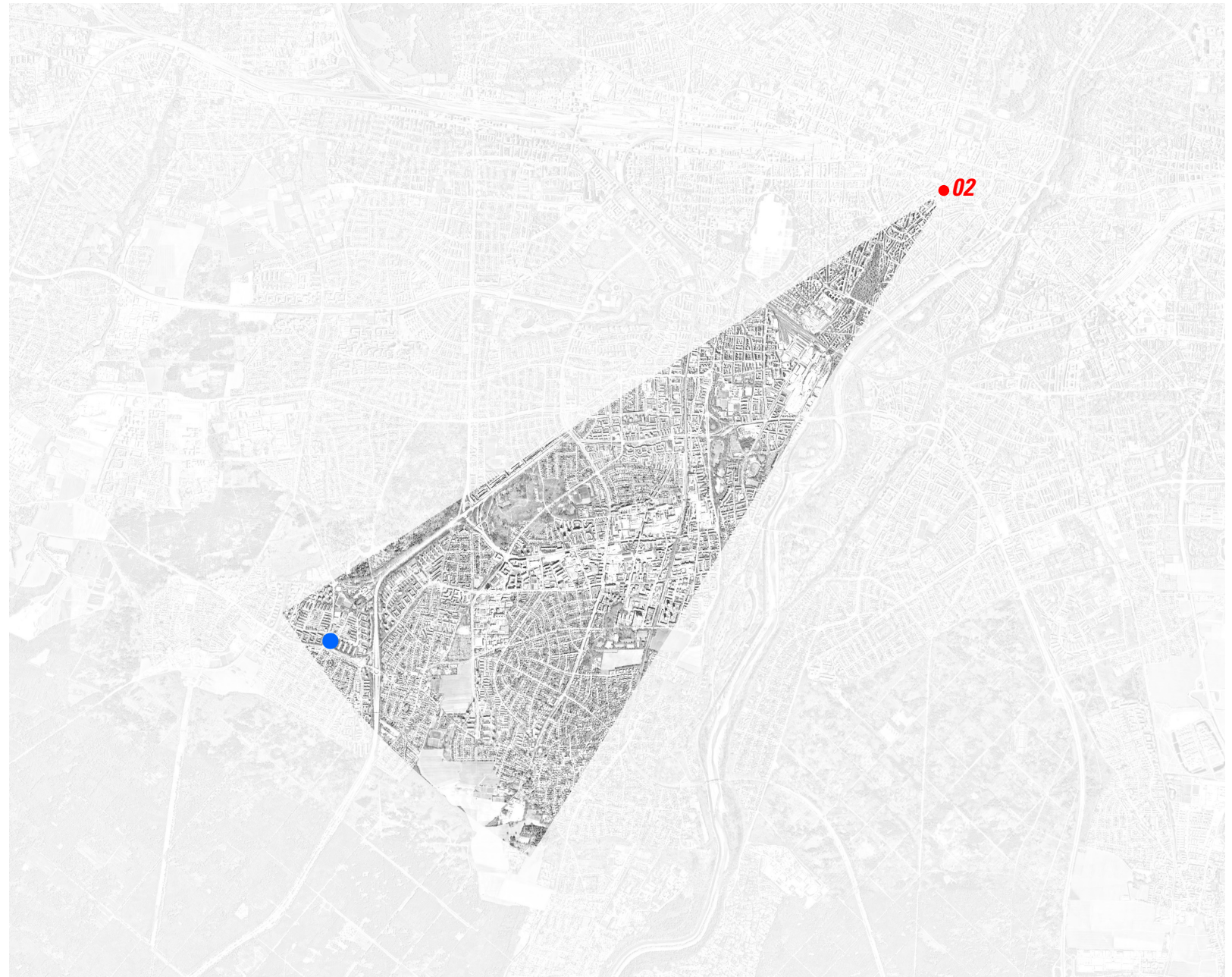
Südwest

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9 °





02 Alter Peter Umgang auf dem Turm / Fotodokumentation Sichtraum



02 Alter Peter Umgang auf dem Turm / Bildmontage Sichtraum

Sichtraum_02

Alter Peter

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: öffentlicher, stark frequentierter Aussichtspunkt im historischen Zentrum von München
- Sichtraum: weiträumiges, uneingeschränktes Sichtfeld mit überragender Fernsicht (Überblick) und hervorragender visueller Orientierungsqualität im Stadtraum
- Betrachtungsposition: deutlich erhöht gelegener Standort
- Betrachtungsdistanz: Ferndistanz
- Wahrnehmungsqualität: Sichtbarkeit der Objekte überwiegend zweidimensional, undifferenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- Vordergrund: HH Planungsreferat Blumenstraße 28
- Mittelgrund: Kirchtürme St. Korbinian und St. Margareth
- Hintergrund: Teile des HH-Ensembles südlich der Koppstr. in M-Oberseending, ehem. Siemens-HH, HH-Scheibe an der Drygalski-Allee, Stern-HH an der Boschetsrieder Str., HH an der Johann-Clanze-Str., HH-Scheibe an der Winterthurer Str. und HH Appenzeller Str. Nr. 113, mit silhouettenprägender Wirkung
- geplante HH-Objekte: HH Nuerieder Str., HH-Ensemble an der Forst-Kasten-Allee?, HH-Ensemble Machtlfinger Str.

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit ca. 2/5 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: HH-Objekt erscheint im Frontal-, Streif- und Gegenlicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das geplante HH-Objekt erscheint im Hintergrund des Sichtraums, mit max. ca. 2/5 seiner Bauhöhe, in einer baulich nur geringfügig durch profilüberragende Objekte geprägten Silhouette
- erkennbare, jedoch keine maßgebliche stadtbildprägende Wirkung durch das neue HH-Objekt in der Silhouette, im Hintergrund des Münchner Stadt- und Siedlungsraums
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte des neuen HH-Objekts mit bestehenden oder geplanten baulichen Hochpunkten
- keine Überschreitung der Horizontlinie durch das neue HH-Objekt
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen, sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtfeld **03** Drygalski-Allee

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Straßenebene der Drygalski-Allee am westlichen Siedlungsrand der Parkstadt Solln, südlich des Anschlusses Paul-Klee-Straße

Koordinaten

X 32U 686421
Y 5328652
Z 564,80 m ü.NHN (Fußpunkt)
ZK 566.40 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
neues HH am Schweizer Platz
(560,80 m ü.NHN):
+ 4,00 m

Entfernung zum HH-Objekt

ca. 1.800 m

Blickrichtung

West / Nordwest

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9 °





03 Drygalski-Allee südlich des Anschlusses Paul-Klee-Straße / Fotodokumentation Sichraum



03 Drygalski-Allee südlich des Anschlusses Paul-Klee-Straße / Bildmontage Sichtraum

Sichtfeld_03

Drygalski-Allee

Analyse Sichtfeld

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: Erschließungsraum am westlichen Siedlungsrand der Parkstadt Solln mit lokaler Bedeutung
- Sichtraum: großes, weiträumiges Sichtfeld (Übersicht)
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums (Straßenniveau)
- Betrachtungsdistanz: mittlere Blickdistanz mit guter Orientierungsqualität
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen, schematische Wahrnehmung der Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- Vordergrund und Mittelgrund: landschaftsräumliche und infrastrukturelle Elemente des Stadtraums
- Hintergrund: Turm der Heilig Kreuz-Kirche in Forstenried, mit lokaler silhouettenprägender Wirkung

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das neue HH-Objekt ist mit ca. 1/3 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: HH-Objekt erscheint vorwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das geplante HH-Objekt erscheint mit deutlich reduzierten Anteilen erkennbar im Hintergrund des Sichtraums, mit max. ca. 1/3 seiner Bauhöhe, in einer bislang durch den Turm und das Kirchenschiff der Heilig Kreuz Kirche, sowie durch den Pflanzbestand geprägten Silhouette
- geringfügig erkennbare, jedoch keine maßgebliche stadtbild- und silhouettenprägende Wirkung des neuen HH-Objekts im lokalen Erscheinungsbild des Siedlungsraums
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte des neuen HH-Objekts mit bestehenden oder geplanten baulichen Hochpunkten (v.a. Turm der Heilig Kreuz Kirche)
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen, sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **04** Buchendorfer Straße

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Straßenraum der Buchendorfer Straße im Anschlussbereich der Königswieser Straße, südöstlich des HH-Standorts

Koordinaten

X 32U 684214
Y 5328893
Z 563,20 m ü.NHN (Fußpunkt)
ZK 564.80 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
neues HH am Schweizer Platz
(560,80 m ü.NHN):
+ 2,40 m

Entfernung zum HH-Objekt

ca. 600 m

Blickrichtung

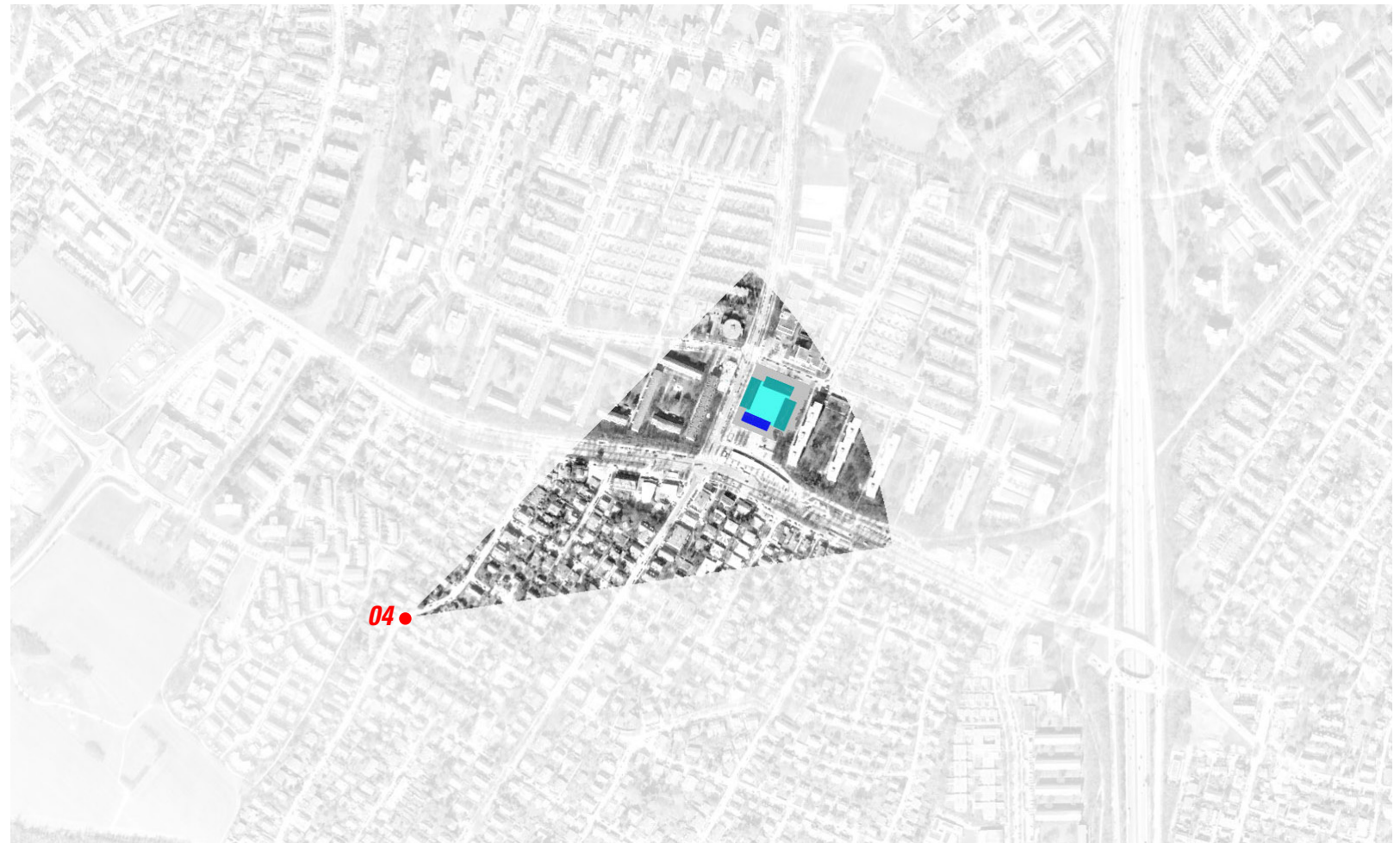
Ost / Nordost

Brennweite

35 mm (digital)

Blickwinkel

37,8 °





04 Buchendorfer Straße Anschlussbereich Königswieser Straße / Fotodokumentation Sichraum



04 Buchendorfer Straße Anschlussbereich Königswieser Straße / Bildmontage Sichtraum

Sichtraum **04** Buchendorfer Straße

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: Erschließungsraum im Münchner Südwesten, in Fürstenried West, mit lokaler Bedeutung, südwestlich des Objektstandorts
- Sichtraum: tiefräumiges und beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums (Straßenniveau)
- Betrachtungsdistanz: mittlere bis nahe Blickdistanz mit eingeschränkter Orientierungsqualität
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen, schematische Wahrnehmung der Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle (Erschließung), pflanzliche und bauliche Elemente des Stadtraums
- Hintergrund: keine Merkzeichen im Stadtbild erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das neue HH-Objekt ist mit ca. 1/4 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: HH-Objekt erscheint vorwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das geplante HH-Objekt erscheint mit deutlich reduzierten Anteilen erkennbar im Hintergrund des Sichtraums, mit max. ca. 1/4 seiner Bauhöhe, in einer baulich gering profilierten Silhouette, und maßgeblich durch den Pflanzbestand geprägten Erscheinungsbild des Quartiers
- geringfügig erkennbare, jedoch keine ausgeprägtem zeichenhafte stadtbild- und silhouettenprägende Wirkung des neuen HH-Objekts im lokalen Erscheinungsbild des Siedlungsraums
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte des neuen HH-Objekts mit bestehenden oder geplanten baulichen Hochpunkten
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen, sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **05** Maxhofstraße

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Straßenraum der Maxhofstraße
nördlich des Anschlusses Mühl-
thalaer Straße, südlich des HH-
Standorts

Koordinaten

X 32U 684569
Y 5329014
Z 561,60 m ü.NHN (Fußpunkt)
ZK 563.20 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
neues HH am Schweizer Platz
(560,80 m ü.NHN):
+ 0,80 m

Entfernung zum HH-Objekt

ca. 200 m

Blickrichtung

Nordost

Brennweite

35 mm (digital)

Blickwinkel

37,8 °





05 Maxhofstraße nördlich des Anschlusses Mühlthaler Straße / Fotodokumentation Sichtraum



05 Maxhofstraße nördlich des Anschlusses Mühlthaler Straße / Bildmontage Sichtraum

Sichtraum **_05** Maxhofstraße

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: Erschließungsraum im Münchner Südwesten, in Fürstenried West, mit lokaler Bedeutung, südlich des Objektstandorts
- Sichtraum: tiefräumiges und beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld mit einer auf das neue HH-Objekt ausgerichteten Blickperspektive
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums (Straßenniveau)
- Betrachtungsdistanz: Nahbereich mit kurzer Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen, detaillierte Wahrnehmung der Gliederung von Baukörpern, Oberflächenstrukturen und Elementen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle (Erschließung), pflanzliche und bauliche Elemente des Stadtraums
- Hintergrund: keine Merkzeichen im Stadtbild erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das neue HH-Objekt ist mit ca. 1/1 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: HH-Objekt erscheint vorwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das geplante HH-Objekt erscheint äußerst markant und signifikant im Mittelgrund des Sichtraums, mit seiner gesamten Bauhöhe, in einer maßgeblich durch den Pflanzbestand geprägten und durch den Turm (Campanile) der Andreaskirche akzentuierten Silhouette des Quartiers
- ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche silhouetten- und stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts im lokalen Erscheinungsbild des Quartiers
- vollständiger Überlagerungseffekt des Turms der Andreaskirche durch das neue HH-Objekt (kein Baudenkmal!)
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen, sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **06** Graubündener Straße

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Straßenraum der Graubündener Straße, südlich des Anschlussbereichs Forst-Kasten-Allee, nördlich des HH-Standorts

Koordinaten

X 32U 684749
Y 5329822
Z 557,20 m ü.NHN (Fußpunkt)
ZK 558.80 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
neues HH am Schweizer Platz
(560,80 m ü.NHN):
- 3,60 m

Entfernung zum HH-Objekt

ca. 600 m

Blickrichtung

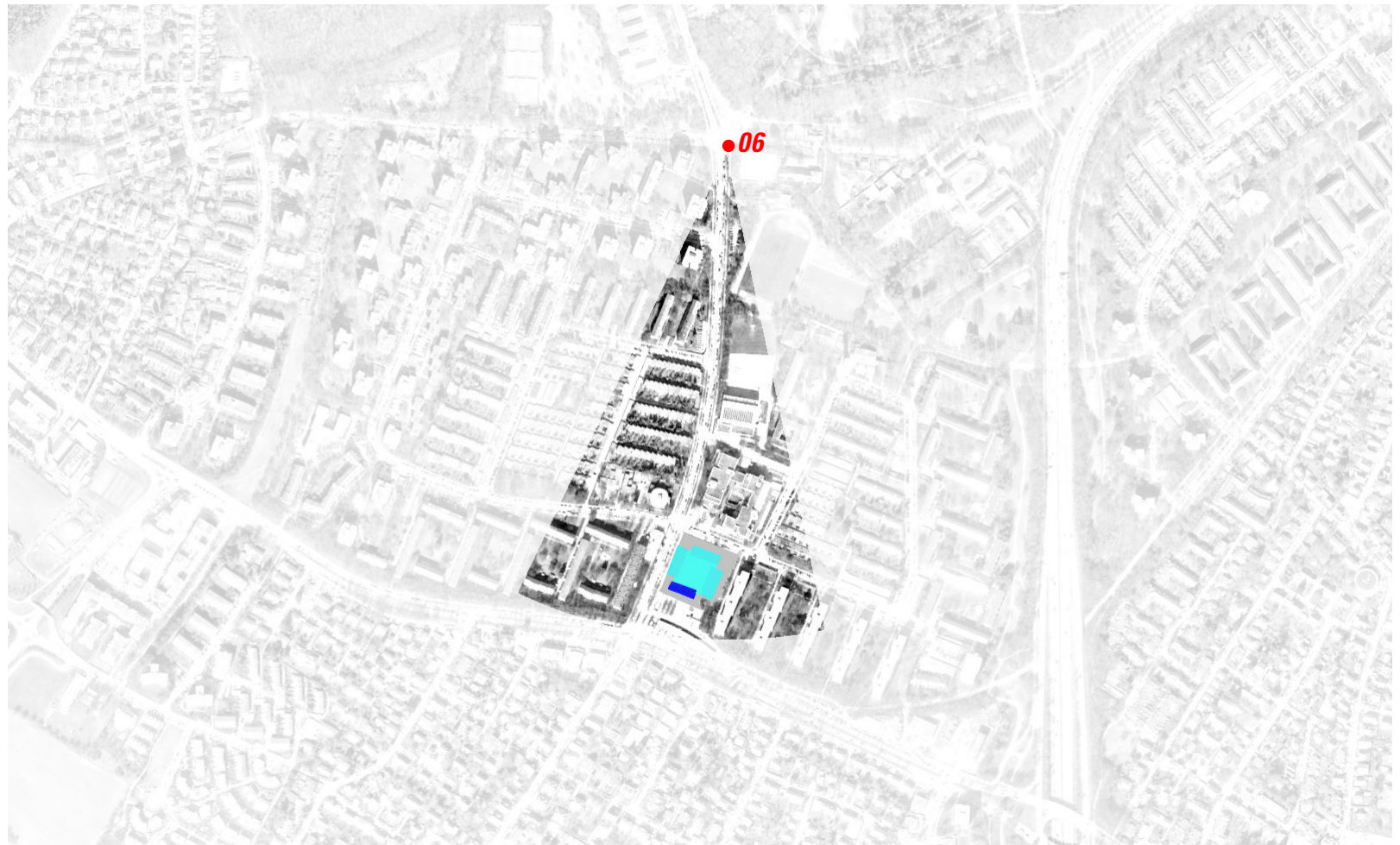
Süd

Brennweite

35 mm (digital)

Blickwinkel

37,8 °





06 Graubündener Straße südlich des Anschlussbereichs Forst-Kasten-Allee / Fotodokumentation Sichraum



06 Graubündener Straße südlich des Anschlussbereichs Forst-Kasten-Allee / Bildmontage Sichtraum

Sichtraum **_06** Graubündener Straße

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: Erschließungsraum im Münchner Südwesten, in Fürstenried West, mit lokaler Bedeutung, nördlich des Objektstandorts
- Sichtraum: tiefräumiges und beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums (Straßenniveau)
- Betrachtungsdistanz: mittlere bis nahe Blickdistanz mit eingeschränkter Orientierungsqualität
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen, schematische Wahrnehmung der Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle (Erschließung), pflanzliche und bauliche Elemente des Stadtraums
- Hintergrund: keine Merkzeichen im Stadtbild erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das neue HH-Objekt ist mit ca. 1/2 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: HH-Objekt erscheint vorwiegend im Gegen- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das geplante HH-Objekt erscheint mit reduzierten Volumenanteilen markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit max. ca. 1/2 seiner Bauhöhe, in einem maßgeblich durch den Pflanzbestand des Straßenraums geprägten Erscheinungsbild des Quartiers
- maßgebliche stadtbild- und silhouettenprägende Wirkung und Zeichenhaftigkeit mit des neuen HH-Objekts im lokalen Erscheinungsbild des Siedlungsraums
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte des neuen HH-Objekts mit bestehenden oder geplanten baulichen Hochpunkten
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen, sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **07** Bezirkssportanlage Fürstenried

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Freiraum der Bezirkssportanlage
Fürstenried, nördlicher Rand der
Sportanlage

Koordinaten

X 32U 684852
Y 5329744
Z 558,00 m ü.NHN (Fußpunkt)
ZK 559.60 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
neues HH am Schweizer Platz
(560,80 m ü.NHN):
- 2,80 m

Entfernung zum HH-Objekt

ca. 550 m

Blickrichtung

Süd / Südwest

Brennweite

35 mm (digital)

Blickwinkel

37,8 °





07 Bezirkssportanlage Fürstenried nördlicher Bereich der Sportanlage / Fotodokumentation Sichtraum



07 Bezirkssportanlage Fürstenried nördlicher Bereich der Sportanlage / Fotodokumentation Sichtraum

Sichtraum **_07** Bezirkssportanlage Fürstenried

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: großflächiger Freiraum im Münchner Südwesten (großes Rasenspielfeld, sowie Spielfelder und Laufbahn mit Ziegelmehl), in Fürstenried West, mit lokaler Bedeutung, nördlich des Objektstandorts
- Sichtraum: weiträumiges, in der Tiefe eingeschränktes Sichtfeld
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums (Straßenniveau)
- Betrachtungsdistanz: mittlere bis nahe Blickdistanz mit eingeschränkter Orientierungsqualität
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen, schematische Wahrnehmung der Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- Vordergrund: freiräumliche (Sportanlage) und pflanzliche Elemente des Stadtraums
- Mittelgrund: Schulzentrum Fürstenried West, Gebäude nördlich des Pontresinawegs
- Hintergrund: keine Merkzeichen im Stadtbild erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das neue HH-Objekt ist mit ca. 1/3 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: HH-Objekt erscheint vorwiegend im Gegen- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das geplante HH-Objekt erscheint markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit max. ca. 1/3 seiner Bauhöhe, in einem maßgeblich durch die Freiflächen und Elemente der Sportanlage Fürstenried geprägten Erscheinungsbild des Quartiers
- maßgebliche stadtbild- und silhouettenprägende Wirkung und Zeichenhaftigkeit mit des neuen HH-Objekts im lokalen Erscheinungsbild des Siedlungsraums
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte des neuen HH-Objekts mit bestehenden oder geplanten baulichen Hochpunkten
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen, sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtfeld **08** Neurieder Straße

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Straßenraum der Neurieder Straße
östlich des Anschlusses Steinkich-
ner Straße, westlich des neuen HH-
Standorts

Koordinaten

X 32U 684553

Y 5329126

Z 561,80 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 563.40 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
neues HH am Schweizer Platz
(560,80 m ü.NHN):
+ 1,00 m

Entfernung zum HH-Objekt

ca. 200 m

Blickrichtung

Ost

Brennweite

35 mm (digital)

Blickwinkel

37,8 °





08 Neurieder Straße östlich des Anschlusses Steinkirchner Straße / Fotodokumentation Sichtraum



08 Neurieder Straße östlich des Anschlusses Steinkirchner Straße / Bildmontage Sichtraum

Sichtfeld **08** Neurieder Straße

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: Erschließungsraum im Münchner Südwesten, in Fürstenried West, mit lokaler Bedeutung, westlich des Objektstandorts
- Sichtraum: tiefes, beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld mit einer teilweise auf das neue HH-Objekt ausgerichteten Blickperspektive
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums (Straßenniveau)
- Betrachtungsdistanz: Nahbereich mit kurzer Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen, detaillierte Wahrnehmung der Gliederung von Baukörpern, Oberflächenstrukturen und Elementen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle (Erschließung), pflanzliche und bauliche Elemente des Stadtraums mit profilbildender und lokaler silhouettenprägender Wirkung
- Hintergrund: keine Merkzeichen im Stadtbild erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das neue HH-Objekt ist mit ca. 1/4 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: HH-Objekt erscheint vorwiegend im Streif- und Frontallicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das geplante HH-Objekt erscheint mit reduzierten Volumenanteilen markant und signifikant im seitlichen Mittelgrund des Sichtraums, mit max. ca. 1/4 seiner Bauhöhe, in einer durch bauliche Elemente akzentuierten und profilierten Silhouette, sowie einem maßgeblich durch den Pflanzbestand des Straßenraums geprägten Erscheinungsbild des Quartiers
- maßgebliche stadtbild- und silhouettenprägende Wirkung und Zeichenhaftigkeit mit des neuen HH-Objekts im lokalen Erscheinungsbild des Siedlungsraums
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte des neuen HH-Objekts mit bestehenden oder geplanten baulichen Hochpunkten
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen, sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtfeld **09** Neurieder Straße

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Straßenraum der Neurieder Straße am südwestlichen Rand des Schweizer Platzes

Koordinaten

X 32U 684618

Y 5329110

Z 561,20 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 562.80 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
neues HH am Schweizer Platz
(560,80 m ü.NHN):
+ 0,40 m

Entfernung zum HH-Objekt

ca. 100 m

Blickrichtung

Nordost

Brennweite

35 mm (digital)

Blickwinkel

37,8 °





09 Neurieder Straße südwestlich des Schweizer Platzes / Fotodokumentation Sichraum



09 Neurieder Straße südwestlich des Schweizer Platzes / Bildmontage Sichtraum

Sichtfeld **09** Neurieder Straße

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: Erschließungsraum im Münchner Südwesten (Fürstenried West), mit lokaler Bedeutung, südlich des Objektstandorts
- Sichtraum: weiträumiges, in der Tiefe stark eingeschränktes Sichtfeld, mit einer auf das neue HH-Objekt ausgerichteten Blickperspektive
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums (Straßenniveau)
- Betrachtungsdistanz: unmittelbarer Nahbereich, sehr kurze Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen, detaillierte Wahrnehmung der Gliederung von Baukörpern, Oberflächenstrukturen und Elementen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle (Erschließung), pflanzliche und bauliche Elemente des Stadtraums mit profilbildender und lokaler, silhouettenprägender Wirkung
- Hintergrund: keine Merkzeichen im Stadtbild erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das neue HH-Objekt ist mit ca. 1/1 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: HH-Objekt erscheint vorwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das geplante HH-Objekt erscheint äußerst markant und signifikant im Mittelgrund des Sichtraums, mit seiner gesamten Bauhöhe, in einem durch den Pflanzbestand des Platz- und Straßenraums geprägten, und seitlich durch bauliche Elemente profilierten und akzentuierten Erscheinungsbild des Quartiers
- ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und dominante silhouetten- und stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts im lokalen Erscheinungsbild des Quartiers
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen, sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

4.1 Ergebnisse Sichtraumanalyse

Voraussetzungen und städtebaulicher Kontext

Anlass der vorliegenden Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Errichtung eines Hochhauses mit XIII Geschossen und einer Bauhöhe von 44,50 m, das am nördlichen Rand des Schweizer Platzes im Münchner Stadtteil Fürstenried-West entstehen soll. Das geplante Vertikalobjekt ist Bestandteil des Vorhabens zu einer baulichen und stadträumlichen Erneuerung und Nachverdichtung des unmittelbar nördlich an den Schweizer Platz angrenzenden Areals, die auf der Grundlage des 'Sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190' der LH München erfolgen soll. Die dafür entwickelte Konzeption zur baulichen und stadträumlichen Neufassung dieses zentralen Orts im Münchner Südwesten basiert auf einer Blockrandbebauung mit offenen Eckbereichen, die aus vier Randbauten besteht, die an den Seiten einer quadratischen Grundfläche jeweils versetzt zueinander angeordnet sind, und eine überbaute Erdgeschosszone allseitig einfassen. Die drei im Westen, Norden und Osten angeordneten Baukörper sind mit jeweils VI Geschossen und Bauhöhen von 21,50 m geplant, während das südliche Element, das am nördlichen Rand des Schweizer Platzes angeordnet ist, als Hochhaus Scheibe mit einer Objekthöhe von 44,50 m konzipiert ist. Das neue Vertikalobjekt wird damit einen Höhenwert erreichen, der das Höhenprofil des unmittelbaren stadträumlichen Umfelds deutlich überragt. Es wird dadurch eine beachtenswerte Präsenz im Stadtraum entfalten, deren visuelle Auswirkungen mit der vorliegenden Studie untersucht werden.

_Stadtstruktur

Eine strukturelle Betrachtung des Münchner Südwestens zeigt die typische Heterogenität der Siedlungsmuster von peripheren Stadtgebieten. Unterschiedlichste Anordnungen und Dimensionen einzelner Objekte, harte Grenzen und Systembrüche mit unvermittelten Übergängen prägen

dessen städtebauliches Erscheinungsbild. Strukturell ist der Entwicklungsbereich am Schweizer Platz nördlich der Neurieder Straße der heterogenen, agglomerationsartigen Struktur des Münchner Südwestens zuzuordnen, die aus dem alten Dorfkern Forstenried, Schloss Fürstenried, dem Großsiedlungsbau Forstenried / Fürstenried aus den 1960er und 1970er Jahren, sowie aus diversen Einfamilienhausgebieten besteht. Dieses Konglomerat, das sich von den benachbarten Stadtteilen deutlich abgrenzt, und an allen Seiten an Grünräume stößt, ist als morphologische Einheit im Stadtgrundriss deutlich ablesbar.

_Stadtsilhouette

Die Stadtsilhouette des Münchner Südwestens präsentiert sich generell mit einer geringen baulichen Profilierung und wirkt in weiten Bereichen homogen. In den Blicksituationen vom Olympiaberg und vom Turm des Alten Peter ist stellvertretend zu erkennen, dass lediglich das ehemalige SIEMENS-Hochhaus und die beiden Hochhaus Scheiben an der Drygalski-Allee und an der Winterthurer Straße markante Zeichen mit silhouettenprägenden Dimensionen und gesamtstädtischer Bedeutung setzen. Erkennbare, jedoch deutlich untergeordnete bauliche Höhenakzente ergeben sich durch das im vergangenen Jahrzehnt errichtete Ensemble aus 5 Wohnhochhäusern südlich der Koppstraße, sowie durch die drei Wohnhochhäuser mit XVII Geschossen (sog. Sternhochhäuser) südlich des Südparks und im mittelbaren Umfeld des Entwicklungsbereichs durch das bestehende Wohnhochhaus Appenzeller Straße Nr. 113. Das geplante, aus vier Objekten bestehende Hochhausensemble an der Forst-Kasten-Allee, sowie das geplante Hochhaus an der Neurieder Straße, das östlich der BAB 95 errichtet wird, werden sich zukünftig am südwestlichen Horizont des Münchner Stadtgebildes in der Silhouette abzeichnen, sind in der hier vorliegenden SVU jedoch nicht dargestellt.

Die räumlichen Distanzen zwischen den baulichen Hochpunkten im Münchner Südwesten, insbesondere im Stadtgebiet Fürstenried / Forstenried sind jedoch beträchtlich, weshalb sich bislang nur in Teilbereichen eine zusammenhängende Wirkung der jeweiligen Objekte in der Silhouette dieses Teilbereichs des Münchner Stadtgebiets ergibt.

Erschließung

Der zu untersuchende Standort für das neue Hochhausobjekt im Münchner Südwesten zeichnet sich durch eine sehr gute Erschließungsqualität mit öffentlichen Verkehrsträgern aus. Als hervorragendes Standortpotenzial ist dabei seine unmittelbare Nähe zur U-Bahnhaltestelle 'Fürstenried West' zu nennen, deren Zu- und Ausgänge sich direkt am Schweizer Platz befinden. Diverse Buslinien im Umfeld des Standorts komplettieren die sehr gute Einbindung des Planungsgebiets in das lokale ÖPNV-Netz. Zudem befindet sich der Entwicklungsbereich in attraktiver Nähe zur Garmischer Autobahn (BAB 95) die über dem Anschluss Fürstenried West angebunden ist. Dadurch ist der Standort sowohl mit dem ÖPNV als auch für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen.

Legitimation von Hochpunkten im Stadtbild

Gleichrangig zu einer Analyse der visuellen Auswirkungen von Hochhäusern auf die Stadtsilhouette, auf Baudenkmale und historische Ensembles, sowie auf stadtbildprägende Frei- und Erschließungsräume ist die Frage nach der Legitimation ihrer Standorte, und damit nach der Sinnfälligkeit der lokalen Präsenz jedes neuen vertikalen baulichen Zeichens im Stadtbild zu klären. Belastet durch diverse unbefriedigende Beiträge aus den 1960er und 1970er Jahren erfordert heute sowohl die Wahl des Standorts, als auch die Gestaltung von vertikalen Bautypologien nachhaltige Konzepte sowie eine ausgeprägte Sensibilität für das stadträumliche

Umfeld und die sozialen Zusammenhänge. Eine standortübergreifende Bedeutung von Orten und Funktionen, leistungsfähige Verkehrsanbindungen und Infrastrukturen, sowie strategisch ausgezeichnete Positionen innerhalb des Stadtgebiets (Orientierungs- und Markierungsfunktion) sind Standortkriterien für zeichenhafte, bauliche Überhöhungen und damit zwingende Kriterien für die Positionierung von Bauwerken mit imposanten Höhenentwicklungen im Stadtraum.

Diese Bedingungen werden auf dem geplanten Hochhausstandort am 'Schweizer Platz' vollumfänglich erfüllt. Deshalb ist neben der Beurteilung der visuellen Verträglichkeit des geplanten Hochpunkts mit der Stadtsilhouette und den stadtbildprägenden Elementen des umgebenen Stadtgebiets im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen auch der Aspekt der baulichen Prägnanz zu bewerten, mit welcher das neue Vertikalobjekt in Erscheinung tritt. Zudem ist dessen Wirkung im gesamtstädtischen Kontext, sowie im lokalen Zusammenspiel mit den bestehenden baulichen Elementen in dessen unmittelbarer und mittelbarer Nachbarschaft zu überprüfen und zu bewerten.

Hochhausstudie München / 2023

Die Hochhausstudie München 2023 bildet die fachliche Grundlage für die Beurteilung der Planungen von Hochhäusern und profilüberragenden Gebäuden auf Münchner Stadtgebiet. In der Sitzung vom 28.06.2023 wurde die aktuelle Fortschreibung der Hochhausstudie durch den Stadtrat zur Anwendung beschlossen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279).

Die Anwendung der Hochhausstudie 2023 beinhaltet:

- eine Einwertung in Bezug auf den Räumlichen Leitplan sowie eine Auseinandersetzung mit den Grundlagenkarten,
- die Anforderung besonderer Qualitätskriterien,
- die Einhaltung konkret durchzuführender Schritte im Planungsprozess*

_Quelle:
_*: Hochhausstudie München - Fachgutachten,
München 2023
03 Architekten GmbH, München

Die Hochhausstudie 2023 fordert im Zusammenhang mit profilüberragenden Höhenentwicklungen von Gebäuden im Münchner Stadtgebiet diese mit einem besonderen gesellschaftlichen und gestalterischen Anspruch zu verknüpfen. Die in der Studie formulierten Qualitätskriterien dienen als „Messlatte“ für den Mehrwert, den ein Hochhausprojekt für die Stadt und ihre Bewohner*innen leisten muss. Diesbezüglich werden Vorgaben zu den Themen Städtebau, Architektur, gesellschaftlicher Mehrwert sowie zur nachhaltigen und klimagerechten Umsetzung von Hochhausprojekten formuliert.

Als Beitrag dazu werden mit der hier vorliegenden Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung die visuellen Auswirkungen ermittelt und bewertet, die sich durch das geplante Hochhausobjekt auf das Erscheinungsbild der Stadt ergeben. Die Vorgaben und Erkenntnisse der Hochhausstudie zu diesem Themenfeld, insbesondere zu den spezifischen Themen 'Sichträume und Sichtachsen in Bezug auf den Altstadtbereich', sowie zu 'Sichräumen in Bezug auf den Olympiapark', sind hierbei berücksichtigt.

Für den hier zu überprüfenden Standort des Hochhaus-Ensembles auf dem Areal der neuen Eggartensiedlung weist der Räumliche Leitplan die 'Raumkategorie C - Höhenprofil gestalten' aus. Der Leitgedanke für diese Raumkategorie ist die Weiterentwicklung eines korrespondierenden heterogenen Höhenprofils. Den Bezugsmaßstab für mögliche Höhenentwicklungen bildet dabei die Wirkung des neuen Objekts auf das Erscheinungsbild des Quartiers.

Der 'Raumkategorie C' ist für signifikante bauliche Höhenentwicklungen die Höhenstufe 3 zugeordnet, die für potenzielle Quartierszeichen Objekthöhen bis zu einer Überhöhung von 150 % gegenüber der profilprägenden Traufhöhe der Umgebung angibt. Aufgrund der in der östlichen Nachbarschaft des Schweizer Platzes bestehenden Wohnzeilen mit Attikahöhen von 25 m ergibt eine Überhöhung um 150 % für die bauliche Höhe eines neuen

Quartierszeichen eine Obergrenze von 62,50 m. Mit der für das neue Hochhaus am Schweizer Platz gewählten Objekthöhe von 44,50 m wird diese, gemäß der Hochhausstudie München 2023 max. mögliche Bauhöhe jedoch deutlich unterschritten und kann daher als moderate Höhenentwicklung eingestuft werden.

Ergänzend dazu ist jedoch anzumerken, dass eine Aussage zur Eignung eines möglichen Standorts für eine konkrete Höhenentwicklung immer nur anhand einer individuellen Betrachtung des Ortes und seiner Standortfaktoren, u.a. mit entsprechenden Fachgutachten geklärt und getroffen werden kann. Zudem ist im Rahmen des Planungsprozesses von Hochhausobjekten vor allem das Erfüllen der in der Hochhausstudie genannten Qualitätskriterien von Bedeutung. Die Eignung des gewählten Standorts am Schweizer Platz in Fürstenried-West für die Errichtung eines Hochhauses, bzw. Quartierszeichen ergibt sich daher erst anhand der Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nun eingeleiteten Prüfung im Einzelfall (Abwägungsentscheidung).

Sichtbarkeit und Wirkung im Stadtraum

„Absolute und relative Höhe

Anhand eines gesamtstädtischen Vergleichs von absoluten Bauhöhen lassen sich grundlegende Voraussetzungen für stadtbildrelevante Auswirkungen zu dem in der vorliegenden Studie untersuchten Vertikalobjekt ableiten. Zur Veranschaulichung dient ein Vergleich mit der Höhenlage der Aussichtsebene auf dem Olympiaberg, die sich auf ca. 564 m ü.NHN befindet. Als Fußpunkt des neuen Hochhausobjekts am Schweizer Platz ist eine topographische Höhen von 560,80 m ü.NHN festgelegt. Damit befindet sich die Höhenlage des neuen Hochhausstandorts lediglich ca. 3,20 m unterhalb der Aussichtsebene des Olympiabergs.

Mit der geplanten Bauhöhe von 44,50 m wird das neue Objekt ein abso-

lutes Höhenniveau von ca. 605,30 m ü.NHN erreichen und damit ca. 41 m oberhalb der Aussichtsebene des Olympiabergs liegen. Aufgrund dieser Konstellation ist zumindest an exponiert gelegenen Betrachtungsstandorten mit größeren Betrachtungsdistanzen, die bis zu ca. 10.000 m betragen, eine erkennbare visuelle Präsenz des neuen Hochhausobjekts in der Silhouette des Münchner Südwestens zu erwarten.

Im erweiterten stadträumlichen Umfeld des Objektstandorts im Münchner Südwesten befinden sich insbesondere in dem Teilgebiet zwischen der Boschetsrieder Straße und dem Südpark diverse Wohnhochhäuser, deren Gebäudehöhen ca. 40 m bzw. 50 m betragen. Das neue Hochhaus wird sich mit seiner geplanten Bauhöhe von 44,50 m in dieses Höhenpektrum einfügen, weshalb es keine markantere oder signifikantere Wirkung in der lokalen Silhouette des Stadtraums entfalten wird, als die bestehenden Vertikalobjekte.

_Ferndistanzen und gesamtstädtische Wirkung

Im Kontext eines Stadtraums, dessen Gebäude ein durchschnittliches Höhenprofil von 6 bis 7 Geschossen aufweisen, erfordert eine stadtbildprägende Wirkung von Bauwerken, die in der Stadtsilhouette erkennbar zum Ausdruck kommt, unabhängig von topographischen Voraussetzungen, im Minimum eine bauliche Höhe von ca. 50 m. Die beabsichtigte Bauhöhe des neuen Hochpunkts liegt knapp unterhalb dieses Schwellenwerts. Die Höhenlage seines Fußpunkts im Münchner Südwesten befindet sich aufgrund der von Norden nach Süden ansteigenden Topographie des Münchner Stadtgebiets jedoch auf der topographischen Höhe von ca. 561 m ü.NHN und liegt um ca. 45 m über dem Höhenniveau des Marienplatzes (516 m ü.NHN). Dadurch erreicht die Attika des neuen Hochhausobjekts eine absolute Höhe von ca. 606 m ü.NHN, die somit um ca. 90 m über dem Höhenniveau des Marienplatzes liegt, weshalb mit der vorlie-

genden Untersuchung ermittelt wird, ob sich durch das neue Hochhausobjekt eine stadtbildrelevante Fernwirkung ergeben wird.

Anhand der dazu untersuchten Blicksituationen von der Aussichtsebene des Olympiabergs und vom Turm des Alten Peter, die Blickdistanzen von ca. 10.400 m und 8.800 m zum Objektstandort aufweisen, ist festzustellen, dass das geplante Vertikalobjekt an diesen Fernsichtstandorten, bedingt durch die baulich weitgehend gering profilierte und kaum akzentuierte Silhouette seines Standortumfelds im Münchner Südwesten, im Hintergrund des Sichtraums jeweils erkennbar, jedoch ohne markante und zeichenhafte Wirkung in Erscheinung tritt. Eine maßgebliche Fernwirkung in der Münchner Stadtsilhouette mit gesamtstädtischer Bedeutung wird das neue Quartierszeichen somit nicht erzielen, wobei diesbezüglich anzumerken ist, dass die bestehende Hochhausscheibe an der Drygalski-Alle das neue Hochhausobjekt beim Blick vom Olympiaberg großflächig überlagert, wodurch dessen visuelle Wahrnehmbarkeit und Wirkung maßgeblich beeinträchtigt wird.

Mittel- und Nahdistanzen

Aufgrund der Erkenntnisse, die aus den stadträumlichen Recherchen abgeleitet sind, wird das Spektrum der untersuchten Sichträume durch sieben weitere Betrachtungsstandorte im Mittel- und Nahbereich des stadträumlichen Umfelds des Objektstandorts am Schweizer Platz ergänzt. Davon weisen vier Blickpositionen Distanzen zum Hochhausobjekt von ca. 600 m bis 1.800 m auf. Drei weitere Sichtpunkte befinden sich im unmittelbaren Nahbereich des Hochhausstandorts, deren Sichtdistanzen ca. 130 m bis 230 m betragen.

Aufgrund der Lage des Hochhausstandorts am Schweizer Platz, der mittig in das spezifische und kontrastierende stadträumliche Gefüge von Fürstenried-West eingebunden ist, das durch die relativ dicht bebaute Wohn-

siedlung (Zeilen- und Hoftypologien) nördlich der Neurieder Straße und den locker bebauten Siedlungsbereich, südlich der Neurieder Straße und des Schweizer Platzes (überw. freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser) geprägt ist, wird das geplante Hochhaus in stadtbildrelevanten Sichtbezügen im Mittel- und Nahbereich des Objektstandorts mit sehr unterschiedlichen Volumen- und Höhenanteilen sichtbar sein.

Anhand gezielter stadträumlicher Recherchen ist festzustellen, dass sich stadtbildrelevante Sichtbezüge mit mittleren Betrachtungsdistanzen zum neuen Hochhausobjekt nur unter besonderen stadträumlichen Voraussetzungen ergeben werden, wie sie repräsentativ für das städtebauliche

Umfeld des Standorts in den weiträumigen und tiefen Blicksituationen an der 'Drygalski-Allee', in der 'Buchendorfer Straße' und 'Graubündener Straße', sowie im Bereich der 'Bezirkssportanlage Fürstenried' und an der 'Neurieder Straße', westlich des Schweizer Platzes vorzufinden sind. In diesen fünf Blicksituationen wird das neue Hochhausobjekt jeweils nur mit deutlich reduzierten Volumen- und Höhenanteilen im Hintergrund des Sichtraums erscheinen und eine erkennbare, teilweise markante Wirkung, jedoch keine ausgeprägte Zeichenhaftigkeit im Erscheinungsbild des Siedlungsraums entfalten. Es wird in diesen Sichträumen dennoch mit der deutlich wahrnehmbaren Geste eines Quartierszeichen auf die bauli-

_Abb.:

systematische Untersuchung von Sichträumen:
Bildmontage des zu erwartenden Sichtergebnisses
des 'Hochhauses am Schweizer Platz' in München-
Fürstenried-West', stellvertretend untersucht für
Sichtbezüge innerhalb des Erschließungsraums der
Neurieder Straße und Steinkirchner Straße, östlich
und westlich des Schweizer Platzes:
untersucht am Betrachtungsstandort:

Neurieder Straße - Ost

Straßenraum der Neurieder Straße östlich des An-
schlusses Steinkirchner Straße

_Koordinaten

X 32U 685134

Y 5328904

Z 561,80 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 563,40 m ü.NHN (Kamerapunkt)

_Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
neues HH am Schweizer Platz (560,80 m ü.NHN):

+ 1,00 m

_Entfernung zum HH-Objekt

ca. 500 m

_Blickrichtung

Nordwest

_Brennweite

35 mm (digital)

_Blickwinkel

37,8 °



che Erneuerung und die Transformation der stadträumlichen Situation im Wirkungsraum des Schweizer Platzes verweisen, und den neuen urbanen Kontext dieses zentralen Orts im Münchner Südwesten in der lokalen Silhouette des Stadtraums sichtbar machen.

Negative Auswirkungen auf die bestehende Situation des Quartiers, oder maßgebliche Beeinträchtigungen der räumlichen Qualität des bestehenden Siedlungsgefüges von Fürstenried-West, die infolge der Errichtung des geplanten Hochhauses entstehen könnten, sind anhand der erstellten stadträumlichen Simulationen nicht festzustellen.

Im Nahbereich ergeben sich maßgebliche Sichtbezüge zum neuen Hochhausstandort aufgrund der stadträumlichen Konstellationen, insbesondere aufgrund des mächtigen, mehrschichtig angeordneten Baumbestands entlang des sehr breiten Erschließungsraums der parallel verlaufenden Neurieder Straße und Steinkirchner Straße, ausschließlich an südlich zum geplanten Hochhausstandort gelegene Blickpositionen. Die beiden dazu im Nahbereich des Objektstandorts untersuchten Sichträume *'Maxhofstraße'* und *'Schweizer Platz'* sind dadurch geprägt, dass deren Blickperspektiven zentral auf das neue Vertikalobjekt ausgerichtet sind, das in beiden Blicksituationen mit der gesamten Objekthöhe und Längenausdehnung sichtbar sein wird. Es wird die lokale Silhouette des Quartiers, die bislang durch bauliche Elemente nur untergeordnet akzentuiert ist, deutlich überragen und mit seiner voluminösen Präsenz eine ausgeprägte Zeichenhaftigkeit im Mittelgrund des Sichtraums entfalten. Das sich als Hochhausscheibe präsentierende Objekt wird die gewohnte Kulisse des Stadtraums in Gestalt eines markanten Quartierszeichens nachhaltig verändern und die umfassende städtebauliche und gestalterische Erneuerung des Schweizer Platzes und des Erscheinungsbilds des Zentrums von Fürstenried-West wirkungsvoll zum Ausdruck bringen.

Allen Blickbeziehungen im Mittel- Nahbereich ist gemein, dass durch das geplante Hochhausobjekt keine Beeinträchtigungen der Wirkungen von stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Elementen oder Ensembles im Umfeld des Objektstandorts entstehen werden, und dass die spezifische Zeichenhaftigkeit des neuen Vertikalobjekts einen maßgeblichen und angemessenen Beitrag zur visuellen Orientierung in diesem heterogenen Siedlungsgefüge des Münchner Südwestens, einem dispersen Agglomerat aus kleinteiligen und großformatigen Siedlungsstrukturen, leisten kann.

4.2 Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit des geplanten Hochhauses am nördlichen Rand des Schweizer Platzes im Münchner Stadtteil Fürstenried-West belegen, dass das neue Vertikalobjekt zwar einen deutlich erkennbaren baulichen Akzent in der Stadtsilhouette des Münchner Südwestens setzen wird, dass es mit der geplanten Bauhöhe von 44,50 m jedoch keine stadtbildrelevante Fernwirkung, und somit keine maßgebliche Wirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung in der Münchner Stadtsilhouette erzielen wird.

In den Bereichen mit mittleren und kurzen Betrachtungsdistanzen zum Objektstandort ist hingegen generell eine erkennbare, teilweise markante Präsenz und Zeichenhaftigkeit des neuen Hochhauses in der bislang nur gering profilierten baulichen Silhouette des Münchner Südwestens festzustellen. Die Sichtbarkeit des geplanten Vertikalobjekts ist dennoch nur eingeschränkt, und unter bestimmten stadträumlichen Voraussetzungen gegeben, die sich überwiegend an Betrachtungsstandorten mit weiten und tiefen Sichträumen sowie in Blickperspektiven, die zentral auf den Objektstandort ausgerichtet sind, ergibt.

An Sichtpunkten mit mittleren Blickdistanzen ist das neue Hochhausobjekt meist mit weniger als der Hälfte seiner Bauhöhe im Hintergrund der lokalen stadtbildprägenden Elemente des Siedlungsraums visuell wahrnehmbar.

Anhand der dazu erstellten Simulationen ist zu erkennen, dass das neue Objekt in diesen Situationen mit einer moderaten, auf das Stadtgebiet bezogenen Zeichenhaftigkeit wahrnehmbar sein wird, die ohne dominante Aspekte die Veränderung des Stadtraums und den neu entstehenden urbanen Kontext im Wirkungsraum des Schweizer Platzes in der Silhouette und im Erscheinungsbild des Münchner Südwestens sichtbar macht.

Im Nahbereich des Objektstandorts ergibt sich aufgrund des mächtigen Baumbestands in den östlich und westlich an den Schweizer Platz anschließenden Erschließungsräumen nahezu ausschließlich an südlich

und südwestlich des Platzbereichs gelegenen Blickpositionen eine stadtbildrelevante Sichtbarkeit des neuen Vertikalobjekts. Es wird in diesen Sichträumen, die direkt auf den Objektstandort ausgerichtet sind, überwiegend mit seinem gesamten Volumen visuell wahrnehmbar sein, und als markantes Quartierszeichen in Gestalt einer Hochhausscheibe eine maßgebliche stadtbildprägende Wirkung im Zentrum des Stadtteils Fürstenried-West entfalten, und dadurch die umfassende Erneuerung der gewohnten Szenerie des stadträumlichen Zentrums von Fürstenried-West wirkungsvoll zum Ausdruck bringen. Zudem ist zu erkennen, dass sich das neue Hochhausobjekt konfliktfrei in das lokale Erscheinungsbild des Stadtgebiets integriert, ohne Unverträglichkeiten im Zusammenwirken mit den bestehenden stadtbildprägenden Elementen zu verursachen. Die Akzeptanz dieser grundlegenden städtebaulichen Transformation ist durch die Qualität der architektonischen Ausprägung, die mit dem gegenwärtigen Planungsstand jedoch noch nicht entwickelt ist, durch die Definition der Qualitätskriterien zur Umsetzung des Vorhabens jedoch eingeleitet. Abschließend ist daher festzuhalten, dass durch die Realisierung des geplanten Hochhauses mit einer Bauhöhe von 44,50 m keine unverträgliche oder unmaßstäbliche Veränderung der Stadtsilhouette des Münchner Südwestens entstehen wird, und dass durch die Präsenz des neuen Hochhausobjekts im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist daher aufgrund der Erkenntnisse der Untersuchung zum vorliegenden Planungsstand als stadtbildverträglich zu beurteilen.

München, im April 2026

Peter Eisenlauer, Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner DASL

5.1 Detailinformationen, Quellen und Abbildungen

Literatur:

- Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild, Perspektive München, 1996 (Prof. F. Stracke / Arch. D. Schreiber)
Hrsg.: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Hochhausstudie München 2023 - Fachgutachten, im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, 03 Architekten GmbH
- Digitalfotographie: jochen rütschlin's exposé
<http://www.jr-x.de/digitalfotografie/fototechnik.html>

Pläne / Angaben / Daten ©:

- Städtebaulicher Entwurf November 2025:
_lauber zottmann blank architekten gmbh, München
- Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190 der LH München
_Referat für Stadtplanung und Bauordnung / HAI-33P
- Daten und Kartengrundlagen, Geodaten-Grundlagen u. 3D-Stadtmodell:
_Landeshauptstadt München
_LBDV Bayern, München
_EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München

Abbildungen ©:

- Pläne und Graphiken:
_lauber zottmann blank architekten gmbh, München
- nicht explizit benannte Abbildungen und Daten:
_EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München

5.2 Impressum

Auftraggeber:

Immobilien Kontor GmbH & Co. KG

c/o Bavaria Unternehmensgruppe

Seidlstraße 26

80335 München

Tel 089 5511-90

info@bavariamunich.com

www.bavariamunich.com

Auftragnehmer:

EISENLAUER

Architektur & Stadtplanung

Tengstraße 32 / Hof

81669 München

Tel 089 489568-75

verantwortlich: Peter Eisenlauer

mail@eisenlauer-muenchen.de

www.eisenlauer-muenchen.de