

7

Grafring - Grafring Stadt
Wasserburg (Inn)

15:52
RB 48

SVU

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung
zum Hochhaus-Projekt 'HypoVereinsbank Headquarter 2'
in München - Au / Haidhausen

EISENLAUER

Architektur & Stadtplanung
München

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung

zum Hochhaus-Projekt 'HypoVereinsbank Headquarter 2',
in München - Au / Haidhausen

Auftraggeber:

Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz AG

Arabellastraße 12

81925 München

Tel. +49 89 378 -0

info@unicredit.de

www.hvb.de

Auftragnehmer:

EISENLAUER

Architektur & Stadtplanung

Tengstraße 32 / Hof

80796 München

Tel. +49 89 489568 -75

mail@eisenlauer-muenchen.de

www.eisenlauer-muenchen.de

München, im Mai 2024

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 2023

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

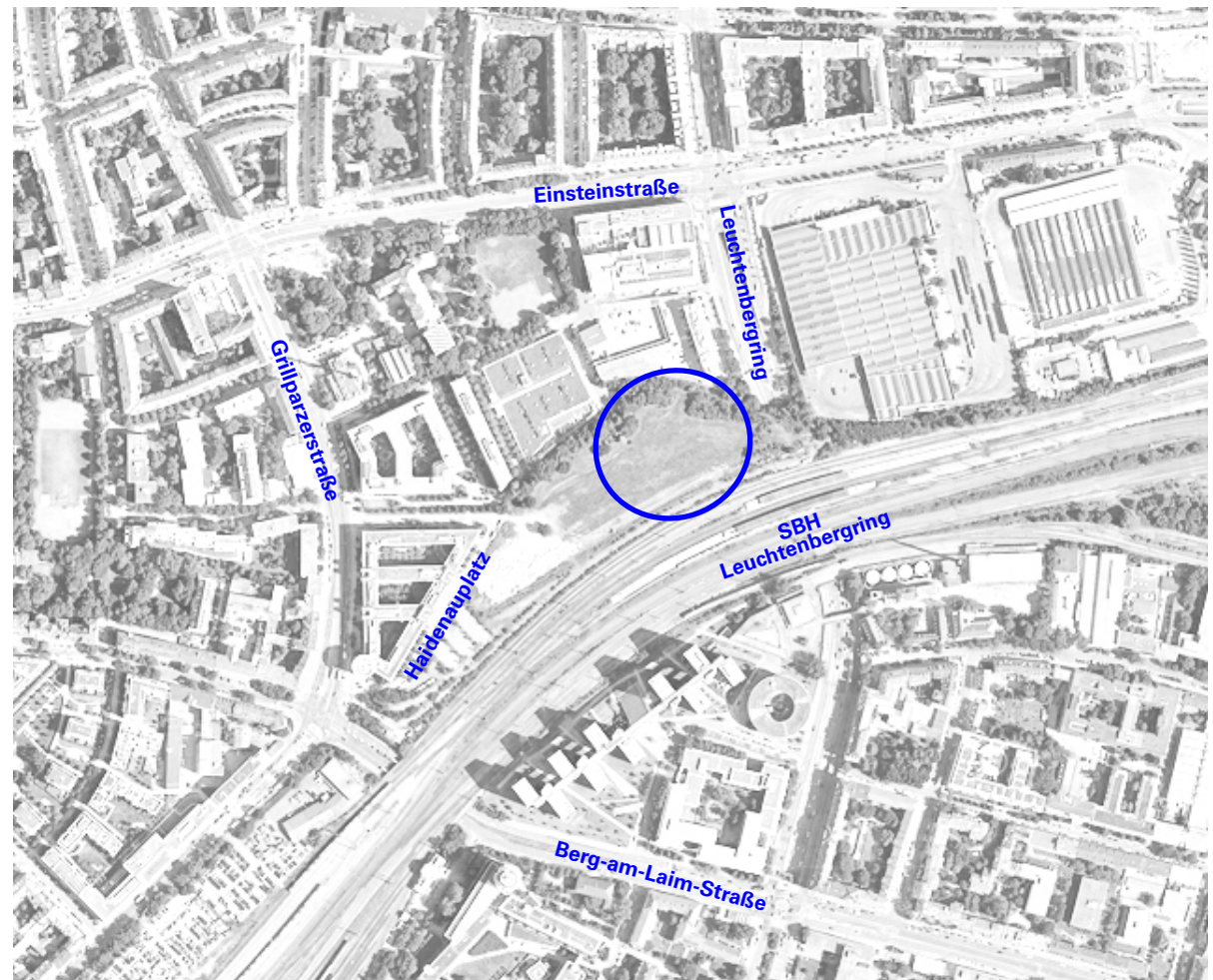
5. Anlagen

- 5.1 Detailinformationen, Quellen
- 5.2 Impressum

1.1 Planungshintergrund

Anlass und Gegenstand der vorliegenden Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Errichtung eines Hochhauses für das Headquarter 2 der HypoVereinsbank (HVB HQ2), das mit einer Objekthöhe von ca. 60 m am beabsichtigten Standort nordöstlich des Haidenauplatzes und westlich des Leuchtenbergings in München / Au - Haidhausen entstehen soll.

Um für das Vorhaben ein realisierbares und tragfähiges Entwicklungskonzept mit einer hochwertigen architektonischen Ausprägung und einer qualitätvollen landschaftsplanerischen Gestaltung und Einbindung des Neubaus in die lokale Situation zu erhalten, wurde 2023 ein Einladungswettbewerb durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde der Entwurf des Planungsteams 'Sauerbruch Hutton Architekten', Berlin, 'MDP / Michel Desvigne Paysagiste Landschaftsarchitektur', Paris und 'schleich bergmann partner - sbp SE Tragwerksplanung', Berlin / Stuttgart mit dem 1. Preis ausgezeichnet.



*_Abb.:
Orthofoto, Ausschnitt aus dem Münchner Stadtgebiet mit der Darstellung der bestehenden Situation auf dem Entwicklungsbereich Bothestraße nordöstlich des Haidenauplatzes und westlich des Leuchtenbergings, sowie des städtebaulichen Umfelds des beabsichtigten Standorts für das geplante Hochhaus 'HVB HQ2' in München / Au-Haidhausen
Orthofoto, Situation 2018*

*_Daten- und Kartengrundlagen:
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung - Bayern, München
_Graphik:
EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München*

1.2 Angaben zum Vorhaben

Der vorliegenden SVU zur Wirkung des geplanten Vertikalobjekt des HQ2 der HVB ging eine Voruntersuchung voraus, die Anfang des Jahres 2022 erstellt wurde, um konkrete Erkenntnisse über eine stadt- bildverträgliche Höhenentwicklung für das beabsichtigte Hochhaus zu gewinnen, das am Standort Bothe- straße, nordöstlich des Haidenauplatzes entstehen soll. Als Ergebnis dieser Voruntersuchung wurde eine Objekthöhe bis max. 60 m ermittelt, die insbesondere auch in historisch bedeutenden und sensiblen Sicht- beziehungen keine Beeinträchtigung des Stadtbildes, erwarten lässt. Als Fußpunkt für den beabsichtigten Standort für ein mögliches Vertikal- objekt wurde die Höhenlage von 531,00 m ü.NHN (Bezug Meereshö- he) festgelegt, wodurch sich für eine verträgliche Attikahöhe des Objekts die Höhenlage von max. 591,00 m ü.NHN ergab.

Das Ergebnis dieser Voruntersu- chung diente als Grundlage für das 2023 durchgeführte Wettbewerbs- verfahren, bei welchem der Entwurf



*_Abb.:
Lageplan des städtebaulichen, architektonischen
und freiraumplanerischen Entwurfs zur baulichen
Entwicklung des Standorts des Hochhauses 'HVB
HQ2' an der Bothestraße, nordöstl. des Haidenauplatzes und östl. des Leuchtenbergrings in Mün-
chen / Au - Haidhausen,
Planungsstand Wettbewerbsbeitrag, Mai 2023*

_Quellen Abb. und Angaben:
sauerbruch huttons, Berlin,
MDP / Michel Desvigne Paysagiste, Paris,*

für ein Hochhaus prämiert wurde, dessen Grundfläche aus der geometrischen Grundform eines Rhombus abgeleitet ist, eine Objekthöhe von ca. 60 m aufweist und XV Geschosse aufnimmt. Durch die formalen Modifikationen der Grundfigur des Rhombus entsteht ein Baukörper, der an den Schmalseiten abgerundet und an den Längsseiten mittig, konkav eingewölbt ist.

Durch diese spezifische formale Ausprägung entsteht ein freistehendes Vertikalobjekt mit einer charakteristischen Eigenart, das sich deutlich von den Blockrandbebauungen im nördlichen und nordwestlichen Umfeld

des Entwicklungsbereichs absetzt, allseitig ein attraktives Erscheinungsbild ohne Vorder- und Rückseiten ausbildet und sich in das geplante freiräumliche Umfeld als 'Haus im Park' einfügt. Aufgrund des dynamischen Zuschnitts seiner Grundfläche präsentiert sich das Hochhauses mit sehr unterschiedliche Ansichten im Stadtraum. In Blickperspektiven aus Westen und Osten, insbesondere bei der Stadteinfahrt von Osten, erscheint das geplante Objekt mit seinen abgerundeten Schmalseiten als schlankes Gebilde, während es sich gegenüber den Nachbarschaften im Norden und den im Süden passierenden Bahnreisenden mit seinen geschwungenen, reprä-

_Abb.:
Perspektiven zum architektonischen und freiraumplanerischen Entwurfs für das geplante Hochhaus 'HVB HQ2' an der Bothestraße, nordöstl. des Haidenauplatzes und östl. des Leuchtenbergrings in München / Au - Haidhausen, Planungsstand Wettbewerbsbeitrag, Mai 2023
_links: Blick von Westen,
_rechts: Blick von Süden

_Quellen Abb. und Angaben*:
sauerbruch hutton, Berlin,
MDP / Michel Desvigne Paysagiste Paris,
ArtefactoryLab, Paris, Renderings



sentativ wirkenden Längsseiten und Erschließungs-
bereichen präsentiert.

Als Ergebnis der inzwischen erfolgten Überarbeitung
des Siegerentwurfs liegt nun eine Planung vor, deren
Realisierung auf der Grundlage des 'Vorhabenbezoge-
nen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c Bothe-
straße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie
München - Rosenheim (nördlich) (Teiländerung des Be-
bauungsplans Nr. 491) erfolgen soll.

Im Zuge der Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrags
und der planerischen Konkretisierung des Vorhabens
wurde der Höhenwert und der Höhenbezugspunkt an-
gepasst. Für den Fußpunkt des geplanten Hochhauses
wurde die topographische Höhe von 530,50 m ü.NHN
festgelegt, und als Objekthöhe wurde das Höhenmaß
von 61,50 m definiert. Dadurch ergibt sich gemäß der
aktuellen Planung für die Attika des Hochhauses die Hö-
henlage von 591,50 m ü. NHN, die demnach die Höhen-
lage des Objekts von 591,00 m ü. NHN, die im Rahmen
der Voruntersuchung für eine stadtbildverträgliche Hö-
henentwicklung bis 60 m für das geplante Objekt ermit-
telter wurde, um ca. 0,50 m minimal überschreitet.

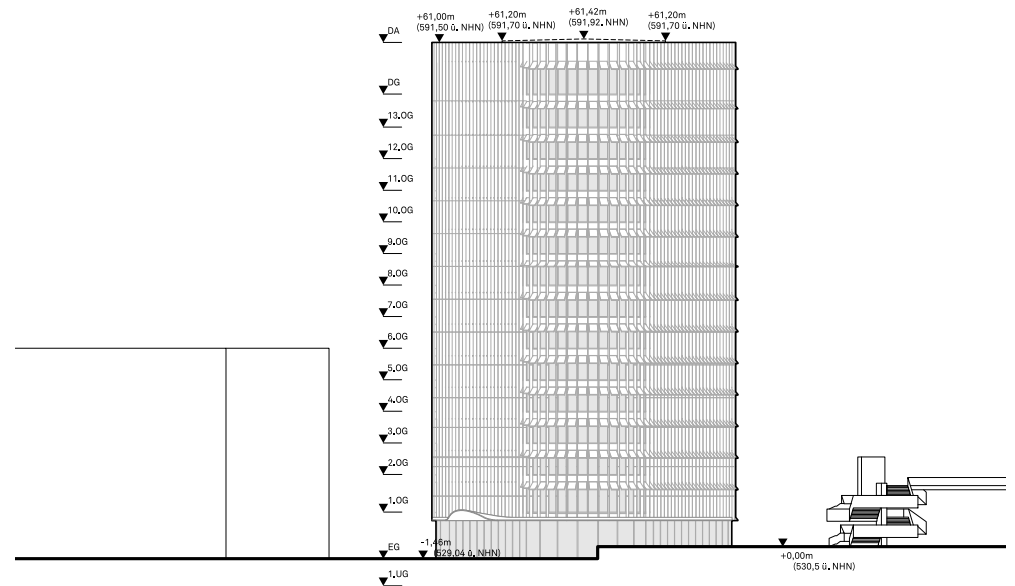
_Abb.:

Ansichten des geplanten Hochhausobjekts 'HVB
HQ2' das am Standort Bothestraße, nordöstl. des
Haidenauplatzes und östl. des Leuchtenbergrings in
München / Au - Haidhausen entstehen soll
Planungsstand des Vorhabens Mai 2024

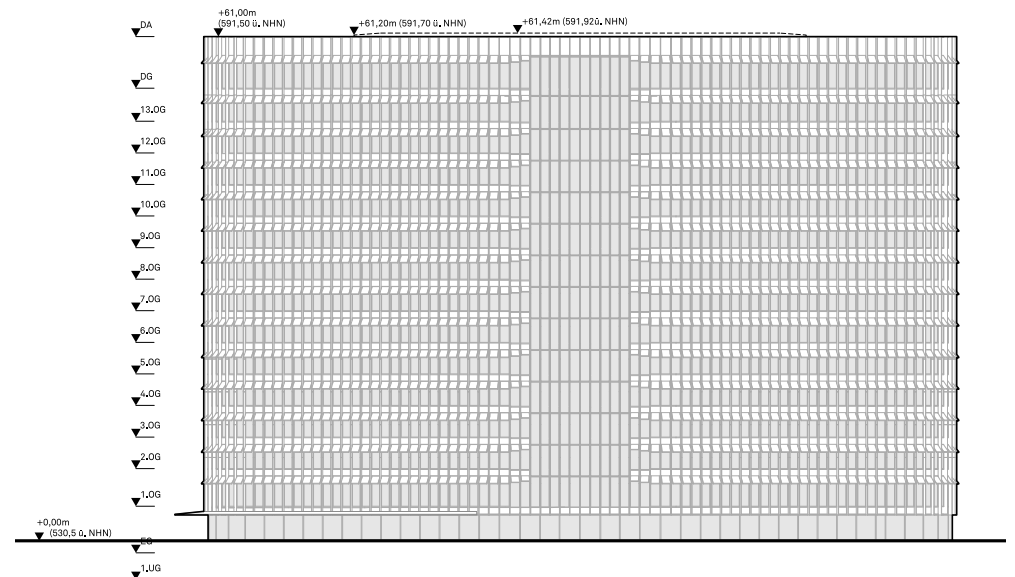
_oben: Ansicht West

_unten: Ansicht Süd

_Quellen Abb. und Angaben*:
sauerbruch hutton, Berlin,



Ansicht West



Ansicht Süd

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 Stadtraums zu simulieren und nachfolgend anhand der unterschiedlichen Betrachtungspositionen im Einzelnen zu bewerten. Abschließend werden die Bewertungsergebnisse der jeweiligen Sichträume 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 historischen Zentrum entstanden manche Bereiche der modernen Stadt trotz planerischer Intentionen und übergeordneter Gestaltkonzepte infolge der Durchsetzung von spezifischen Einzelinter-

essen und der Beschränkung auf Teilaspekte von planerischen Leitideen und Entwicklungszielen. 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 teilweise widersprüchlich und kann nicht auf das Erscheinungsbild eines homogenen und kompakten, durch Baudenkmäler strukturierten Stadtkörpers mit einer durch historische Türme akzentuierten Silhouette reduziert werden.



*_Abb.:
'Stadtbild' als Imageträger der 'Kulturstadt mit hohem Freizeitwert', wahrnehmbar als Kontext von visuellen Überlagerungsphänomenen einer maßgeblich durch Baudenkmäler geprägten und durch Zeugnisse der jüngeren Baugeschichte ergänzten Stadtsilhouette mit dem Alpenpanorama im Hintergrund, dokumentiert anhand der Blicksituation vom Olympiabergr, aufgenommen im April 2013*

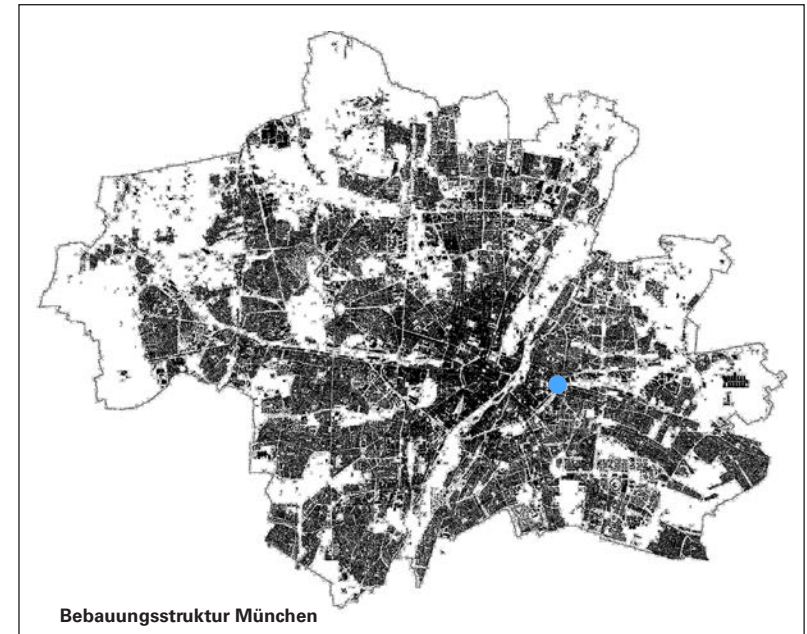
*_Quelle:
EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München*

Stadtstruktur

Das gesamtstädtische Gefüge von München 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 Stadtgebilde.

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 zudem auch die sperrigen und weniger attraktiven Nutzungen der Stadt auf, wie großflächige Gewerbestandorte, Ver- und Entsorgungsanlagen, Kasernenstandorte, Verkehrs- und Transporteinrichtungen wie den Autobahnring und Infrastruktureinrichtungen. Ein beträchtlicher Anteil dieser Flächen stellt ein konkretes Entwicklungspotenzial dar, das zurzeit gezielt Umstrukturierungsmaßnahmen zugeführt wird.

Der weiträumige planerische Kontext des Untersuchungsbereichs, der Siedlungsraum des Münchner Ostens, ist vorrangig geprägt durch große zusammenhängende Freiräume und großflächige Infrastruktur- und Erschließungsräume. Sie gliedern die heterogene Siedlungsstruktur dieses Bereichs in stadträumliche Bereiche und Felder mit spezifischen und unterschiedlichen Bebauungsmustern, die mehrheitlich eine homogene bauliche Binnenstruktur aufweisen.



_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.

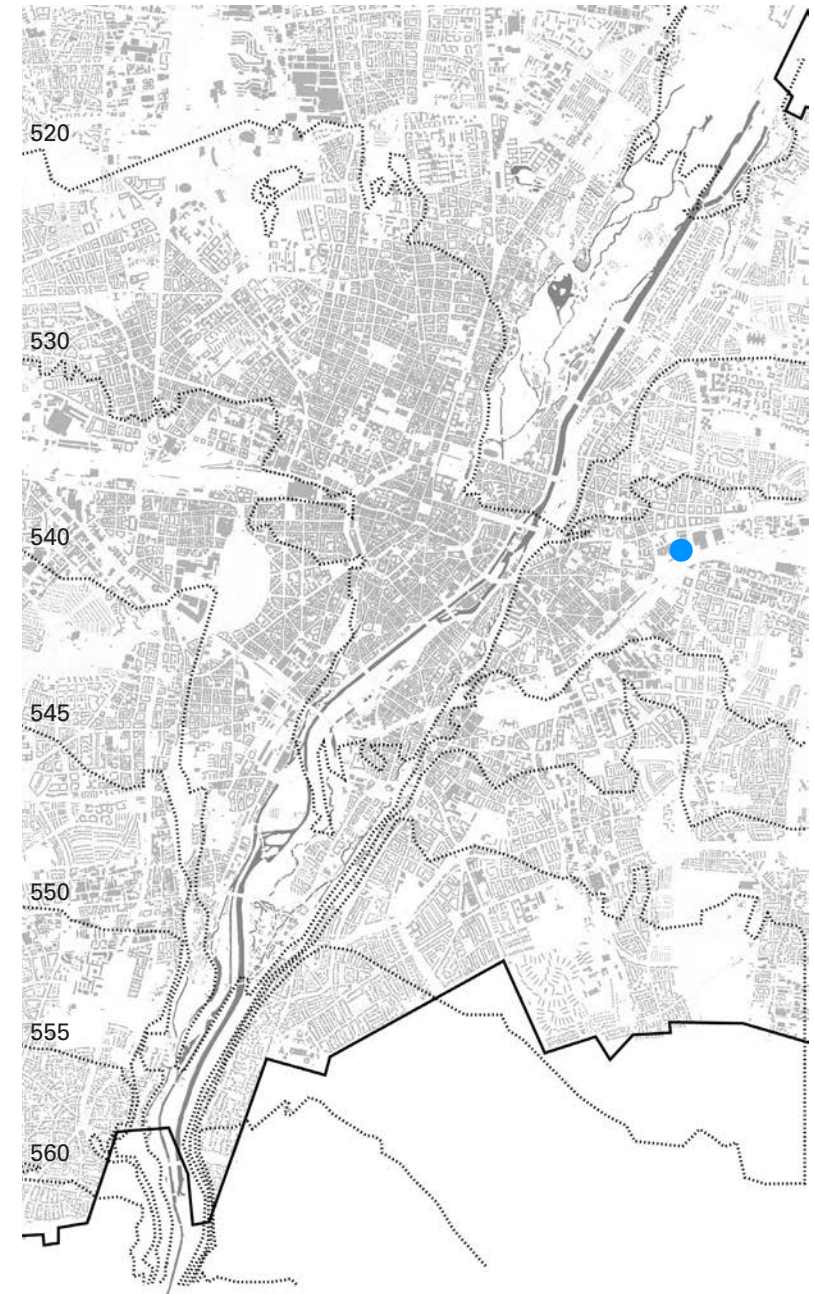
Die Kernstadt selbst liegt auf einem durch mehrere Terrassen gestaffelten, talartigen Plateau auf der westlichen Isarseite. Trotz der insgesamt flachen Topographie spielt aufgrund der Tallage der Innenstadt und des beträchtlichen Höhenunterschieds zwischen der nördlichen und südlichen Stadtgrenze die 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 Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs wurde als maßgebliche Höhenlage für den Fußpunkt des geplanten Hochhauses 'HVB HQ2' am beabsichtigten Standort 'Bothestraße' die topographische Höhe von 523,00 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*

*_blaue Markierung:
Standortbereich des geplanten Hochhausobjekts
'HVB HQ2' östlich des Haidenauplatzes in Mün-
chen - Au / Haidhauen*

*_Quellen:
_Daten- und Kartengrundlagen:
LH München, Kommunalreferat / Vermessungsamt
2002
_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 Einzeleindrücke 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, Bau- und Denkmäler, 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 Objektes zu anderen Bauwerken mit vergleichbarer Massenwirkung in der Umge-



bung 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 Hochhausobjekts 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:
Heinz Gebhard, Photograph / München

2.4 Hochhausstudien München 2023

Situation und Voruntersuchung zur SVU 2022

Im Aufstellungsbeschluss der LH München vom 09.11.2022 ist zur möglichen Höhenentwicklung des Vorhabens im Zusammenhang mit der Hochhausstudie München 2023, die seit Januar 2020 im Entwurf vorlag, folgendes festgehalten: „Das HQ2 mit seiner Lage am Leuchtenbergring kann, wie bereits in der Konzeption aus dem Jahr 2006, als Quartierszeichen entwickelt werden. Der Standort liegt im aktuellen Entwurf der Hochhausstudie im Bereich „Höhenprofil gestalten“, wonach sich die mögliche Höhenentwicklung vorbehaltlich eines Nachweises der Qualitätskriterien mit seiner Wirkung auf das Quartier beziehen kann. Eine aktuelle Sichtfeldanalyse ergab, dass bis zu einer Gebäudehöhe von 60 m keine Beeinträchtigung des Stadtbildes - vor allem auch in historisch bedeutenden und sensiblen Sichtbeziehungen - zu verzeichnen ist. Die maximal zulässige Höhenentwicklung im Planungsgebiet soll daher auf maximal dieses Maß inklusive aller technischen Anlagen begrenzt werden.“*

Hochhausstudie München 2023

Die Hochhausstudie München 2023, die als Fortschreibung die früheren Hochhausstudien ablöst, wurde durch den 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 im Münchner Stadtgebiet, 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

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

Quellen:
*Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 09.11.2022
**Zitate, Inhalte u. Abb.:
Hochhausstudie München - Fachgutachten, München 2023
03 Architekten GmbH, München

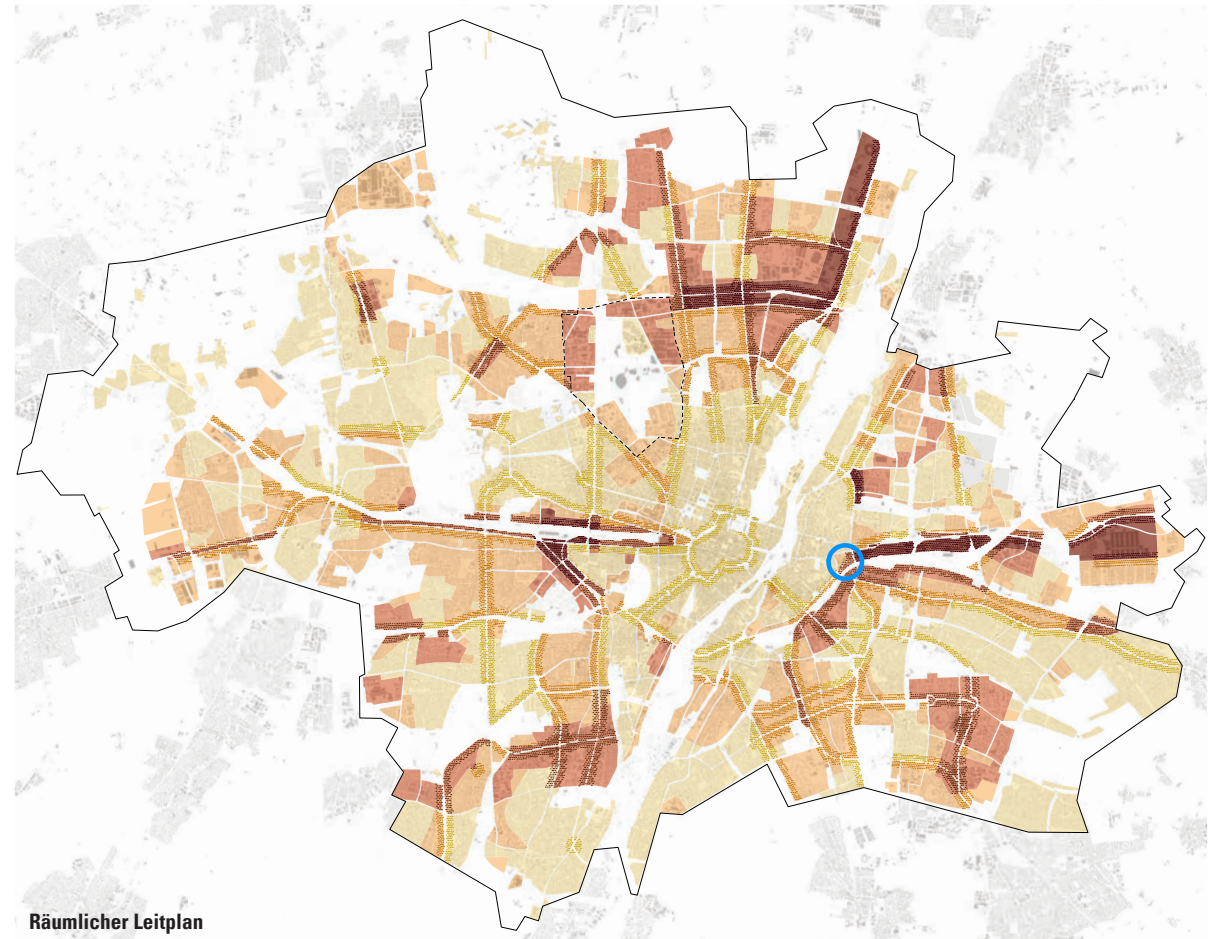
zum Kontext gliedern und akzentuieren.“**

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).

Den vier Raumkategorien sind fünf Höhenstufen zugeordnet, die dem Maßstabsgefüge der jeweiligen Raumkategorie entsprechen.



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:
Standortbereich des geplanten Hochhausobjekts
HVB HQ2 auf dem Entwicklungsbereich östlich des
Haidenauplatzes in München - Auf / Haidhausen

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

Somit wird sichergestellt, dass sich die Raumkategorien, unter Berücksichtigung ihrer Eigenart, maßstäblich weiterentwickeln können. Für den in dieser Studie zu überprüfenden Standort des Hochhauses östlich des Haidenauplatzes 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 Höhenentwicklung darstellt. Der Höhenbezug und der Maßstab für mögliche bauliche Höhenakzente ist dabei die Traufhöhe, die das Stadtbild bestimmt. In Raumkategorie C ist schon im Bestand ein heterogenes Höhenprofil vorherrschend. In diesen Gebieten, die in der Regel entweder gewerblich oder durch Großwohnsiedlungen geprägt sind, ist eine Einbindung von Quartierszeichen an geeigneten Stellen gut möglich.**

Der *'Raumkategorie C'* ist für exponierte bauliche Höhenentwicklungen die Höhenstufe 3 zugeordnet, die für bauliche Akzente eine Überhöhung bis max. 150 % gegenüber der im Quartier vorherrschenden Traufhöhe angibt. Eine Aussage zur Eignung eines Standorts für eine konkrete Höhenentwicklung kann jedoch immer nur anhand einer individuellen Betrachtung des Ortes und seiner Standortfaktoren, u.a. mit entsprechenden Fachgutachten geklärt und getroffen werden.

Der Standort des geplanten HVB HQ2 liegt gemäß dem Räumlichen Leitplan zudem in einer Randzone der *'Raumkategorie C'*, die als *'zur Akzentuierung geeignete Stadträume'* klassifiziert ist. Für solche Bereiche ist gem. Hochziffer 2 folgender Inhalt definiert: *„Zusammenhängende Stadträume und zentrale Orte, deren Lesbarkeit durch die Setzung von hohen Häusern / Hochhäusern gestärkt werden kann. Die mögliche Zuordnung zur nächsten Höhenstufe kann nicht automatisch abgeleitet werden.“***

Fazit

In der 'Hochhausstudie München 2023' ist das Ziel formuliert, profilüberragende Höhenentwicklungen von Gebäuden im Münchner Stadtgebiet mit besonderen Qualitätsanforderungen zu verknüpfen.

Der Entwicklungsspielraum für eine stadtbildverträgliche Objekthöhe für das östlich des Haidenauplatzes geplanten Hochhausobjekts 'HVB HQ2' wurde anhand von Voruntersuchungen zur Stadtbildverträglichkeit, sowie eines Wettbewerbsverfahrens und eines konkreten Objektentwurfs ermittelt. Die Eignung eines gewählten Standortes für die jeweils geplante Höhenentwicklung ist zudem mittels einer Einzelfallprüfung im Zusammenhang mit den geforderten Qualitätskriterien zu bestätigen. Im Rahmen dieses Prozesses sind zudem die visuellen Auswirkungen jedes neu geplanten Hochhauses auf das Erscheinungsbild der Stadt München zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in der Regel anhand von zwei Phasen einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU), die aufeinander aufbauen.

In der ersten Phase der SVU wurde im Vorlauf des Wettbewerbsverfahrens anhand von Voruntersuchungen ein Richtwert für eine stadtbildverträgliche Höhe des geplanten Objekts von maximal 60 m, sowie eine Höhenlage von max. 591,00 m ü.NHN ermittelt. Inzwischen liegt durch das Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens und die planerische Überarbeitung des prämierten Projekts ein konkreter Objektentwurf vor, der sich von der Kubatur und der Position des Objekts des Testentwurfs, das den Voruntersuchungen zugrunde lag, deutlich unterscheidet.

Im Rahmen der zweiten Phase der SVU ist mit der hier vorliegenden vertieften Untersuchung, die auch Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist, die Stadtbildverträglichkeit für die aktuelle Planung der Hochhausobjekts 'HVB HQ2' zu bestätigen.

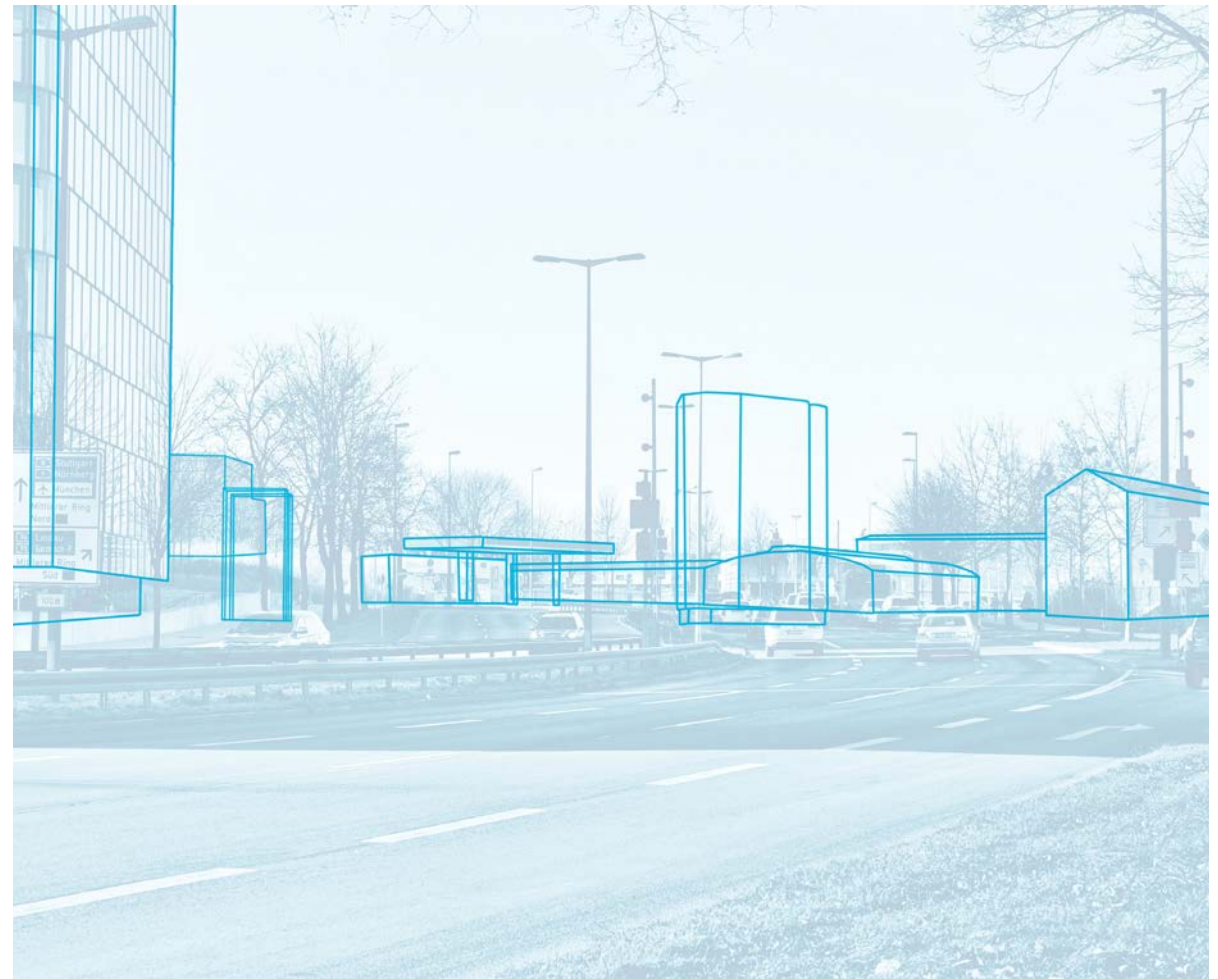
Quellen:

– **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 geplante Hochhaus HVB HQ2 östlich des Haidenauplatzes in München / Aus - Haidhausen werden in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LH München 15 stadtbildrelevante Betrachtungsstandorte mit Blickbezügen zum geplanten Hochhausobjekte ausgewählt. Diese Sichträume werden fotografisch dokumentiert und im digitalen '3D-Stadtmodell-München', in welches das digitale 3D-Objektmodell des neuen Hochhauses integriert sind, mit den exakten Daten der Objekt- und der Betrachtungsstandorte sowie den Kameraeinstellungen, nachgestellt. Die dadurch erzeugten Abbildungen des neuen Vertikalobjekts werden mittels 'Bildmontagen' in die Fotografien der Sichträume integriert. Abschließend werden die stadtbildrelevanten Auswirkungen des zu überprüfenden Hochhauses anhand dieser Simulationen und auf der Grundlage 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 Sichtfelder im Stadtraum 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 × 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 ca. 30 mm ermittelt und teilweise auch 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 Fotodokumentation des Sichtraums. 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 Neubaus verwendet, das von den Entwurfsverfassern erstellt wurde. Da sich aufgrund unterschiedlicher Lichtverhältnisse und lokaler Gegebenheiten in den Fotodokumentationen der einzelnen Sichtfelder spezifische Farbstimmungen ergeben, werden die Simulationsergebnisse des geplanten Objektes daran angepasst. Die vierte Seite enthält eine Charakterisierung des jeweiligen Sichtfelds und eine inhaltliche Auswertung der Simulationsergebnisse, die in Stichpunkten die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Objekts 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 profilüberragenden 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 Test-Simulationen im '3D-Stadtmodell München'. Als Ergebnis dieses Sondierungsprozesses werden in Abstimmung mit dem Münchner Referat für Stadtplanung und Bauordnung 15 stadtbildrelevante Betrachtungsstandorte ausgewählt, darunter 3 sequenzielle Betrachtungsstandorte entlang einer historischen Sichtachse im innerstädtischen Kontext, die den erforderlichen, repräsentativen Umfang der vorliegenden Untersuchung definieren.

3.3 Analyse stadtbildrelevanter Sichträume

Mit der Objekthöhe von max. 61,00 m und einer Höhenlage von 591,00 m ü.NHN für das östlich des Haidenauplatzes geplanten Hochhaus HVB HQ2 wird der Höhenwert von 60 m erreicht, der im Münchner Stadtgebiet eine markante stadtbildprägende Wirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung entstehen lässt. Aufgrund der geplanten Höhenentwicklung und der relativen Nähe des Objektstandorts zum Stadtzentrum (ca. 3.000 m zum Marienplatz), ist durch das neue Vertikalobjekt eine Fernwirkung im Münchner Stadtbild und eine stadtbildprägende Wirkung zu erwarten, die über den Wirkungsraum des Quartiers hinausreicht. Ergänzend dazu werden in den stadträumlichen Simulationen zu den Sichträumen mit großen Blickdistanzen auch die Hochhäuser dargestellt (in Bildmontagen, ggf. als Kubaturlinie), die sich gegenwärtig in der Planung befinden, um mögliche Wechselwirkungen unter den potenziellen Vertikalobjekten aufzuzeigen.

Um die Wirkung des geplanten Hochhausobjekts im Stadtbild zu überprüfen, werden 7 Betrachtungsstandort mit großen Blickdistanzen von ca. 3.000 m bis ca. 7.000 m (einschließlich 3 sequenzieller Blickpunkte in der Brienner Str.), sowie 8 Betrachtungsstandorte mit mittleren Blickdistanzen (ca. 650 m bis 1.500 m) zum Entwicklungsbereich ausgewählt. Damit befindet sich etwa die Hälfte der Blickpositionen in einem Sichtbereich, in dem die Leistungsfähigkeit des menschlichen Auges eine differenzierte visuelle Wahrnehmung ermöglicht und konkrete Gestaltqualitäten, Gebäudegliederungen, sowie spezifische Materialqualitäten von Oberflächen von Objekten visuell erfahrbar sind.

Für die Ausarbeitung der digitalen stadträumlichen Simulationen werden die äußeren Oberflächen des geplanten Hochhausobjekts gemäß den Angaben der Planer übernommen und beim Erstellen der Bildmontagen zu den jeweiligen Blicksituationen an die Farbstimmungen in den Fotodokumentationen der einzelnen Sichträume angepasst.

Übersicht Betrachtungsstandorte

blauer Punkt :

Standort, des geplanten Hochhaus-Objekts

Punkte orange:

überprüfte Blicksituationen in denen entweder keine Sichtbarkeit, eine weniger markante, oder eine zu den ausgewählten Sichträumen vergleichbare Sichtbarkeit des Hochhaus-Objekts gegeben ist

Punkte rot: 01 bis 13:

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

- _01 Messestadt Riem / Aussichtsebene Rodelhügel
- _02 Olympiaberg / Aussichtsebene
- _03 Luitpoldpark / Aussichtshügel
- _04 Alter Peter / Umgang auf dem Turm
- _05a Brienner Str. / Anschlussbereich Türkenstr.
- _05b Brienner Str. / westl. Oskar-von-Miller-Ring
- _05c Brienner Str. / östl. Oskar-von-Miller-Ring
- _06 S-Bahnhof Berg am Laim / südl. Bahnsteig
- _07 Richard-Strauss-Str. / östl. Böhmerwaldplatz
- _08 Töginger Str. / östl. Vogelweideplatz
- _09 Neumarkter Str. / Anschl. Wiehenstephaner Str.
- _10 Rosenheimer Str. / Anschluss Orleansstraße
- _11 Orleanstraße / östl. Anschluss Spicherenstr.
- _12 Ostbahnhof / Bahnsteig Gleis 7
- _13 Friedenstraße / südwestl. der Atelierstr.

_Quellen:

_Daten- und Kartengrundlagen:

LH München, Kommunalreferat / Vermessungsamt, 2016

_Graphik:

EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München



Sichtraum_01

Messstadt Riem - Rodelhügel

Aussichtsebene

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Rodelhügel, westlicher Rand der
Aussichtsebene

Koordinaten

X 32U 701656

Y 5334357

Z 551,00 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 552,60 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
+ 20,50 m

Entfernung zum Objekt

ca. 7.100 m

Blickrichtung

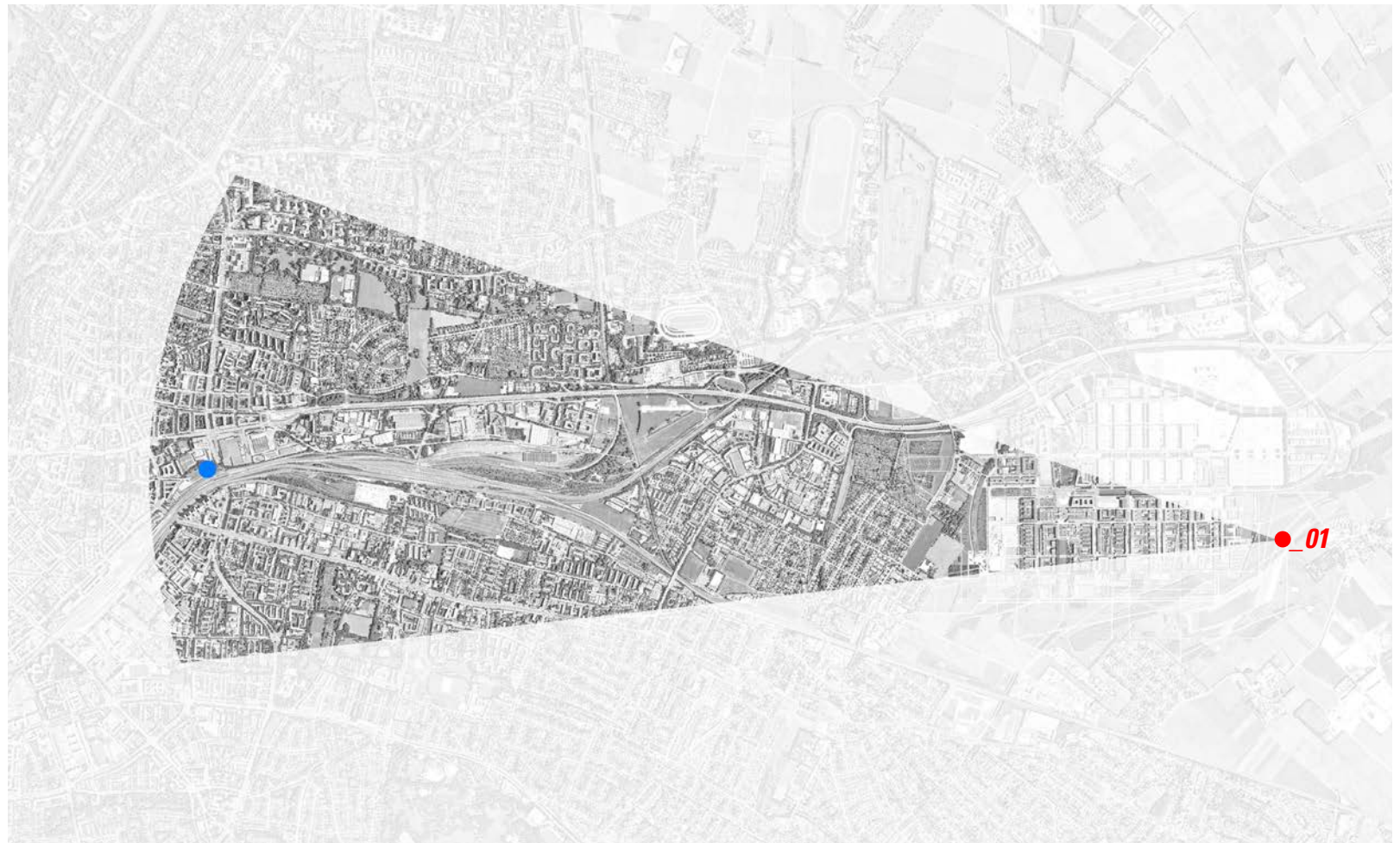
West

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9 °





01 Messestadt Riem

Aussichtsebene Rodelhügel / Fotodokumentation Sichtraum



Sichtraum_01

Mesststadt Riem - Rodelhügel

Aussichtsebene

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungsstandort und Sichtraum

- Ort: öffentlicher, stark frequentierter Aussichtspunkt im Münchner Osten
- Sichtraum: großes Sichtfeld mit hervorragender Fernsicht (Überblick), und stark ausgeprägter 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

- im Vordergrund: bauliche Elemente des Stadtraums mit einheitlichem Höhenprofil, ohne profilübergreifende Elemente oder Merkzeichen
- im Mittelgrund: Turm des Ökumenischen Zentrums Riem, HH an der Baumkirchner Straße, HH-Ensemble 'bavaria towers' (Vogelweideplatz), HH SD Verlag,
- im Hintergrund: diverse HH-Objekte u. Riesenrad auf dem Werksviertel, Turm v. St. Wolfgang, Wohn-HH Franziskanerstr., HH Baureferat, HH The Seven, HH-Kette Ten Towers (ehem. Telekom), Türme v. St. Johann Baptist, Alter Peter u. Frauenkirche, Wohn-HH Parkstadt Bogenhausen, HH Denninger Str., Hypo-HH, HH Sheraton Arabella

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit ca. 5/6 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: das HH-Objekt erscheinen vorwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint markant und signifikant im Mittelgrund des Sichtraums, mit ca. 5/6 seiner Bauhöhe
- ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der Silhouette des Münchner Ostens mit gesamtstädtischer Bedeutung
- markante Überschreitung der Horizontlinie durch das neue HH-Objekt
- vollflächiger Überlagerungseffekt mit der Turmspitze des Alten Peter in der Münchner Altstadt, die jedoch nur schemenhaft erkennbar ist
- keine maßgebliche Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **02** Olympiaberg / Aussichtsebene

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 /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
+ 33,90 m

Entfernung zum Objekt

ca. 6.100 m

Blickrichtung

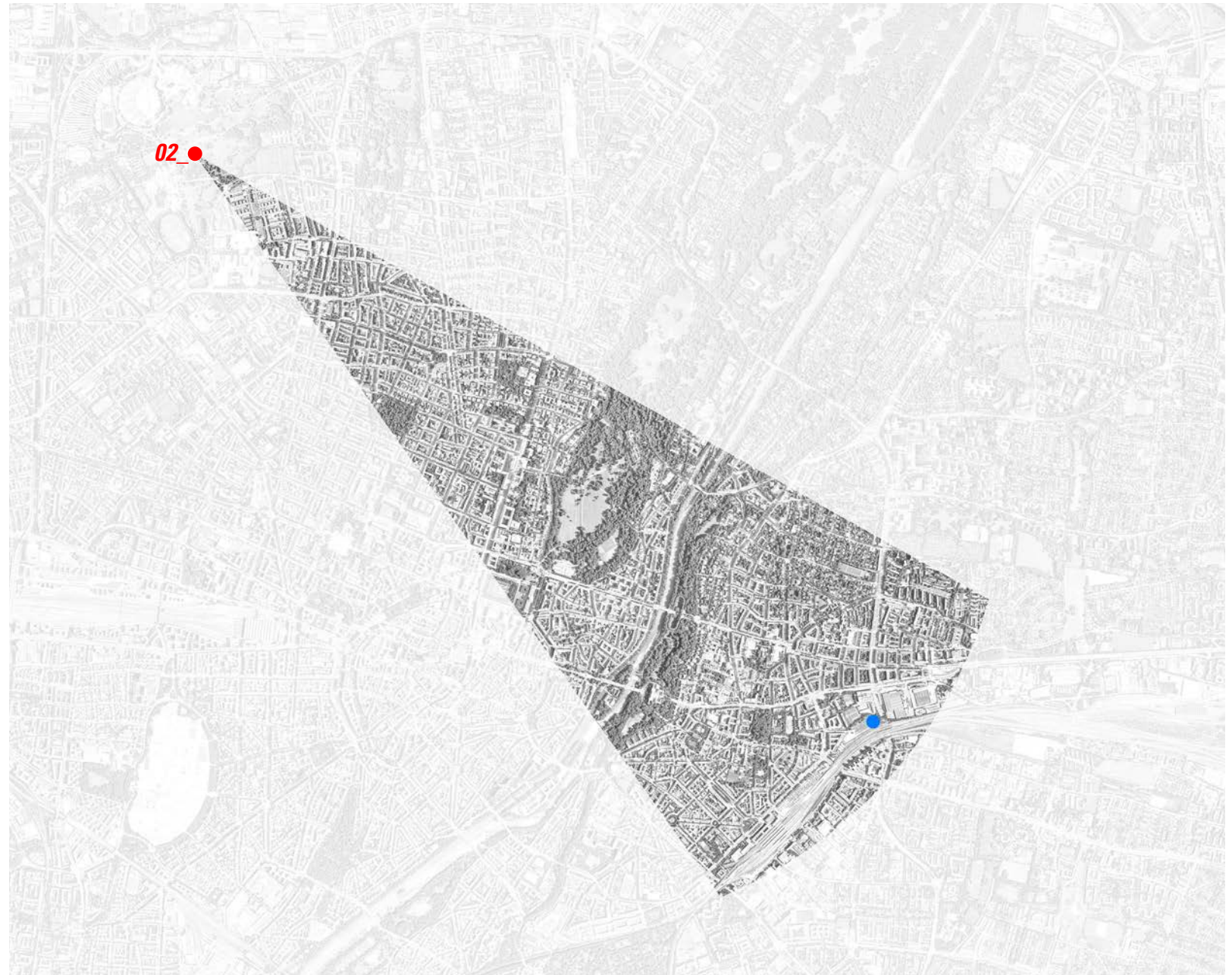
Südost

Brennweite

50 mm (digital)

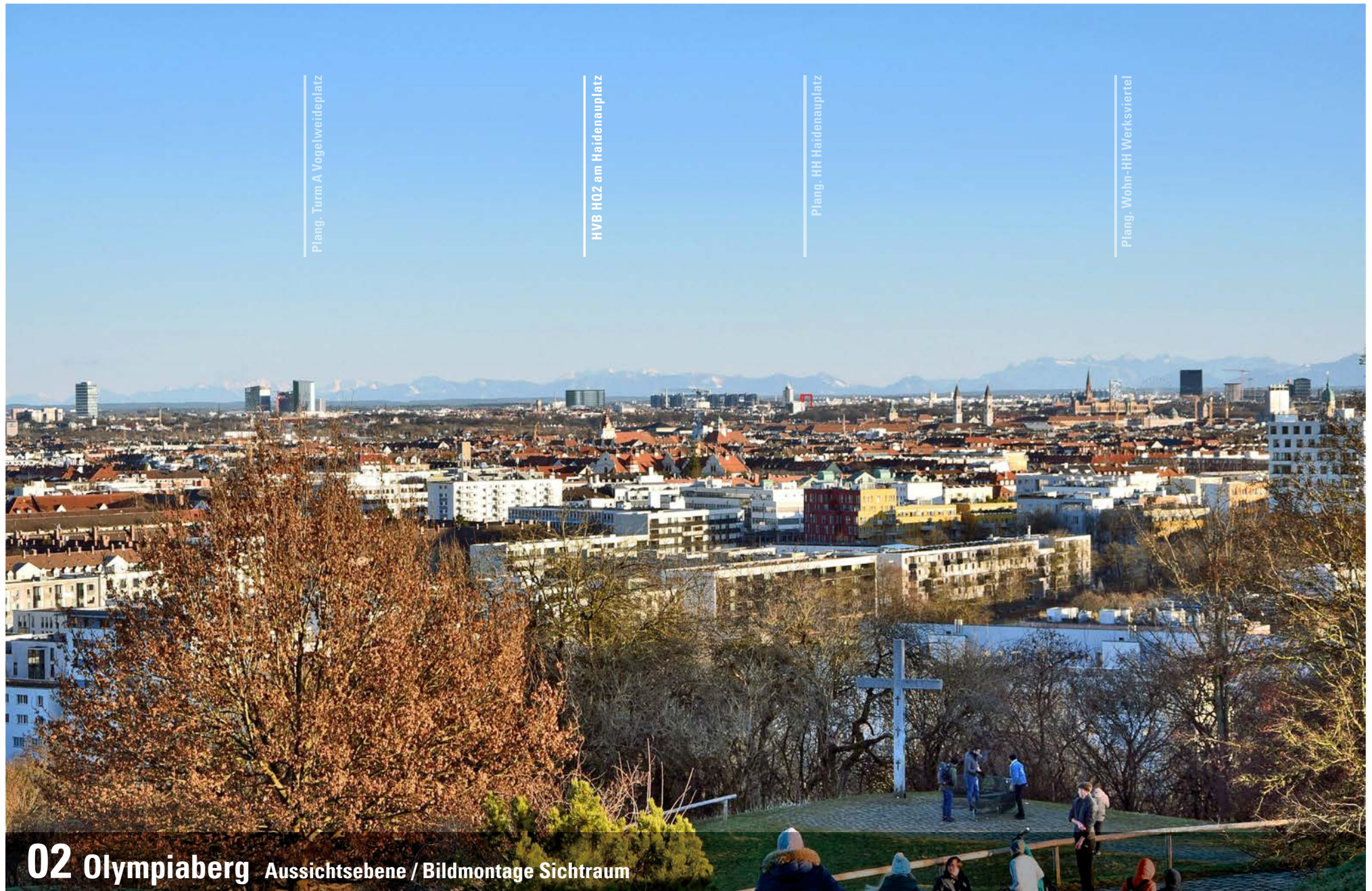
Blickwinkel

26,9 °





02 Olympiaberg Aussichtsebene / Fotodokumentation Sichtraum



Sichtraum **02** Olympiaberg / Aussichtsebene

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungsstandort und Sichtraum

- Ort: öffentlicher, stark frequentierter Aussichtspunkt
- Sichtraum: großes Sichtfeld mit hervorragender Fernsicht (Überblick), und stark ausgeprägter 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: landschaftsräumliche Elemente des Olympiaparks und bauliche Elemente des anschl. Quartiersbereichs Ackermannbogen
- Mittelgrund: Türme v. St. Ludwig, HKW Theresienstr., Turm v. St. Joseph
- Hintergrund: HH SD-Verlag, HH-Ensemble 'bavaria towers' (Vogelweideplatz), Turm v. St. Gabriel, HH-Kette Ten Towers (ehem. Telekom), HH Baureferat, Turm St. Johann Baptist, HH Werk 4 (Werksviertel Mitte), HH Highrise One, Atlas-HH,

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

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

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 1/2 seiner Bauhöhe
- ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der Silhouette des Münchner Ostens mit gesamtstädtischer Bedeutung
- erkennbare Überschreitung der Horizontlinie durch das neue HH-Objekt, jedoch keine Überschreitung der Silhouette der Alpenkette
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte mit anderen Hochpunkten des Stadtgebiets
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **03** Luitpoldpark / Aussichtshügel

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Luitpoldpark, Aussichtspunkt auf dem Hügel im nordöstlichen Parkbereich

Koordinaten

X 32U 691180

Y 5338532

Z 534,20 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 535,80 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort / Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
+ 3,70 m

Entfernung zum Objekt

ca. 5.200 m

Blickrichtung

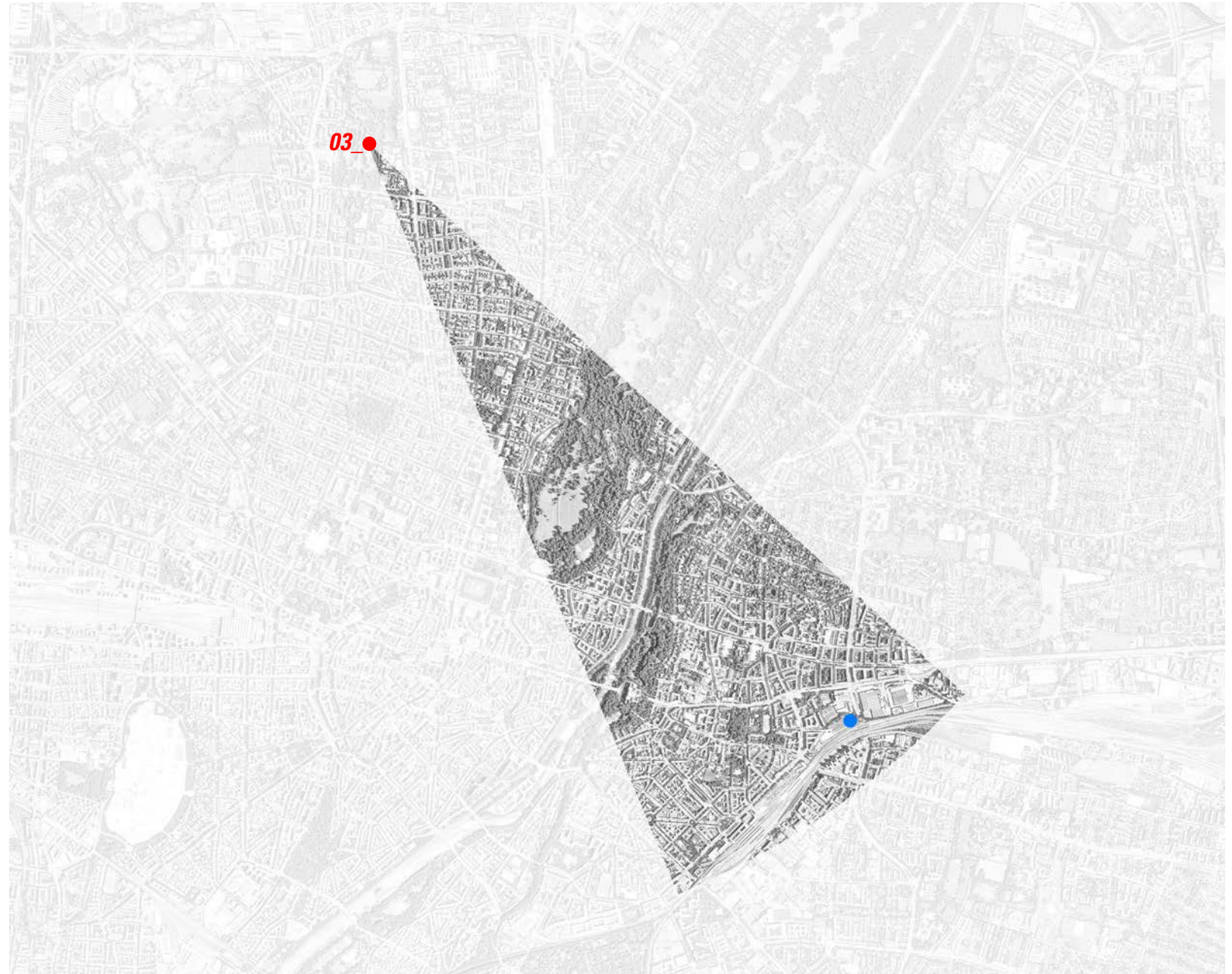
Südost

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9 °





03 Luitpoldpark Aussichtshügel Südseite / Fotodokumentation Sichtraum



HVB HQ2 am Haidenauplatz

Plang. HH Haidenauplatz

Plang. Wohn-HH Werkviertel

03 Luitpoldpark Aussichtshügel Südseite / Bildmontage Sichtraum

Sichtraum **03** Luitpoldpark / Aussichtshügel

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungsstandort und Sichtraum

- Ort: öffentlicher, stark frequentierter Aussichtspunkt
- Sichtraum: großes, einseitig durch Pflanzbestand eingeschränktes Sichtfeld mit hervorragender Fernsicht (Überblick), und ausgeprägter 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: landschaftsräumliche Elemente des Luitpoldparks und bauliche Elemente des anschl. Quartiersbereichs (v.a. Belgradstraße)
- Mittelgrund: Turm und Kuppel v. St. Ursula
- Hintergrund: HH-Kette Ten Towers (ehem. Telekom), HH Baureferat, Riesenrad im Werksviertel, HH Werk 4 (Werksviertel Mitte), Turm u. Schiff v. St. Johann Baptist, Atlas-HH, HH Highrise One

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

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

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint überaus markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 1/2 seiner Bauhöhe
- stark ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der Silhouette des Münchner Südostens mit gesamtstädtischer Bedeutung, das die HH-Kette Ten Towers erkennbar überragt und deutlich voluminöser erscheint, als das HH des Baureferats
- deutliche Überschreitung des baulichen Horizonts des Stadtbilds durch das neue HH-Objekt, welches die Alpenkette punktuell großflächig überlagert, deren Silhouette jedoch nicht überschreitet
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte mit anderen Hochpunkten des Stadtgebiets
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum_04

Alter Peter

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Stadtzentrum, Alter Peter, Aus-
sichtsumgang auf dem Kirchturm

Koordinaten

X 32U 691612

Y 5334687

Z 575,40 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 577,00 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
+ 44,90 m

Entfernung zum Objekt

ca. 3.000 m

Blickrichtung

Ost

Brennweite

50 mm (digital)

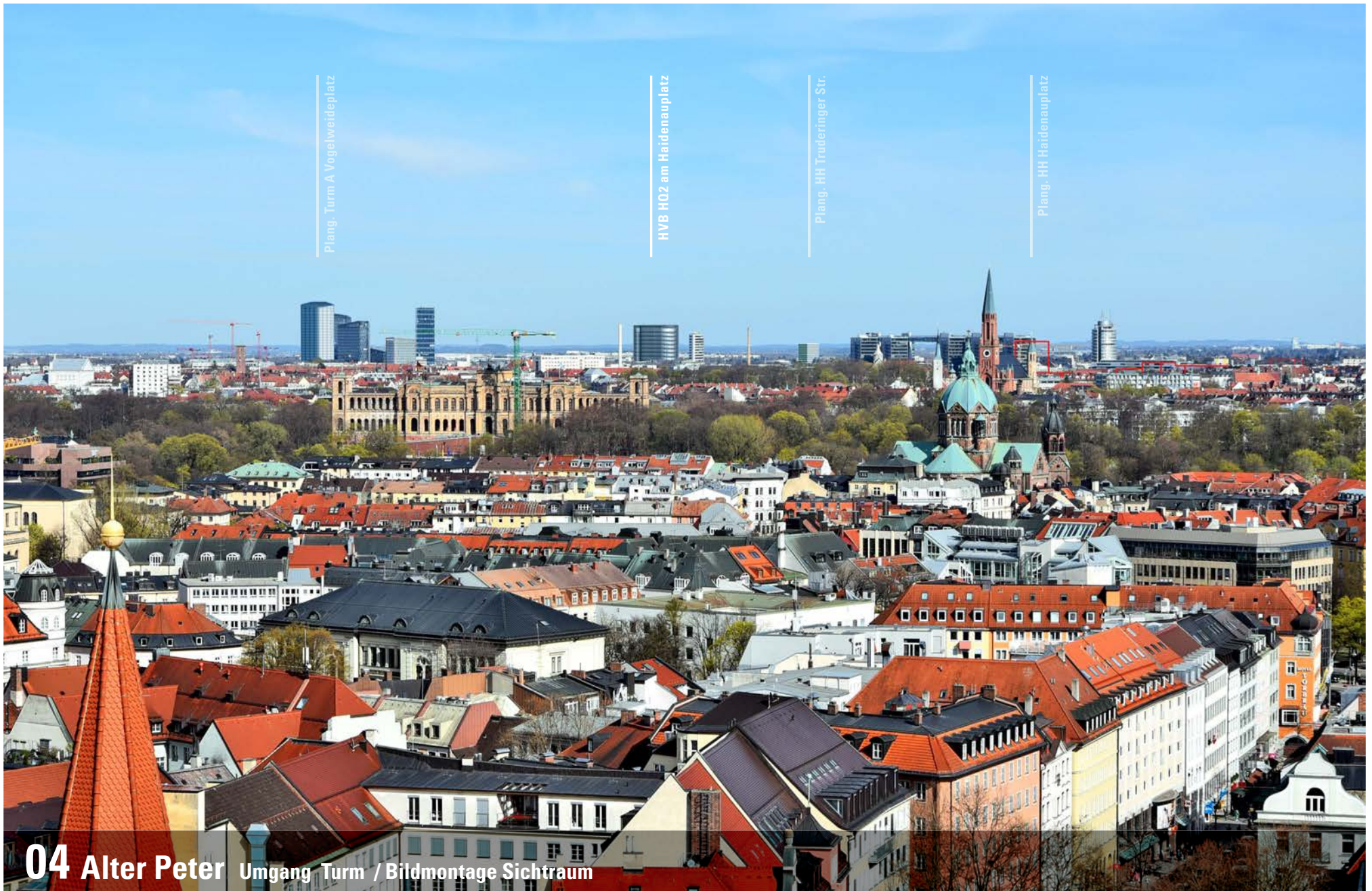
Blickwinkel

26,9 °





04 Alter Peter Umgang Turm / Fotodokumentation Sichtraum



Sichtraum_04

Alter Peter

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

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

stadtbildprägende Elemente und Merkmale im Sichtraum

- im Vordergrund: bauliche Elemente des Münchner Stadtzentrums
- im Mittelgrund: Maximilianeum, Turm v. St. Lukas
- im Hintergrund: HH-Ensemble 'bavaria towers' (Vogelweideplatz), HH SD-Verlag, HH Baumkirchner Str., HH-Kette Ten Towers (ehem. Telekom), Turm und Schiff v. St. Johann Baptist, HH Baureferat

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit ca. 1/2 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: das HH-Objekt erscheint überwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind bedingt relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint überaus markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 1/2 seiner Bauhöhe
- stark ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der Silhouette des Münchner Ostens mit gesamtstädtischer Bedeutung, die mit der Wirkung der Objekthöhe des HH des Baureferats vergleichbar ist, jedoch deutlich voluminöser erscheint
- deutliche Überschreitung der Horizontlinie durch das neue HH-Objekt
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte mit anderen Hochpunkten des Stadtgebiets
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **05a** Brienner Straße, Anschluss Türkenstraße

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Stadtzentrum, historische Sichtachse mit Sichtbezug zum Hofgartentor

Koordinaten

X 32U 691318

Y 5335487

Z 517,00 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 518,60 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
- 13,50 m

Entfernung zum Objekt

ca. 3.350 m

Blickrichtung

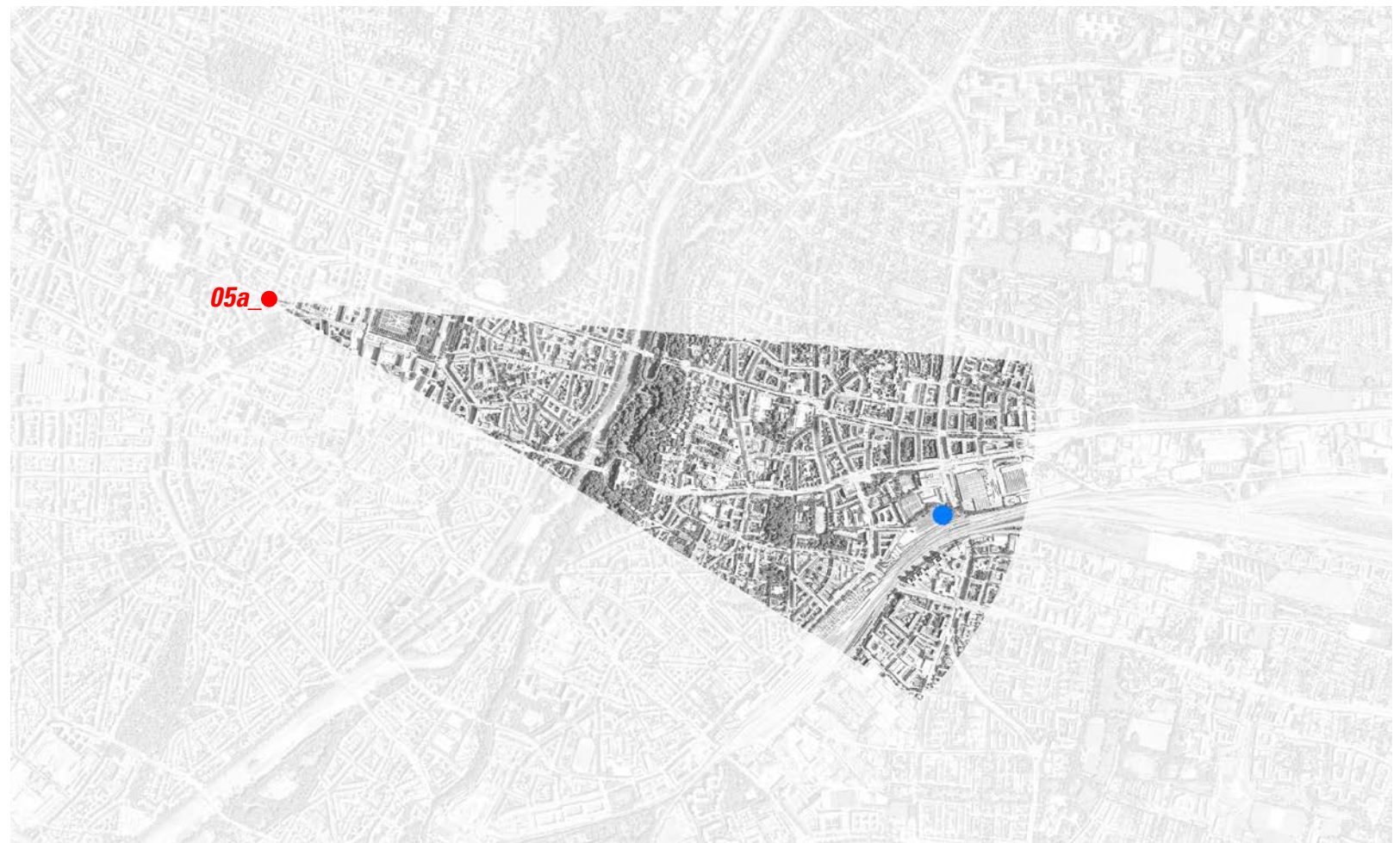
Ost / Südost

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9 °







Sichtraum **05a** Brienner Straße, Anschluss Türkenstraße

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: innerstädtischer, durchschnittlich frequentierter Erschließungsraum im historischen Zentrum von München mit lokaler Bedeutung
- Sichtraum: historische Sichtachse, tiefräumiges, beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld (Sichtkorridor)
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums
- Betrachtungsdistanz: Fernsicht
- Wahrnehmungsqualität: Sichtbarkeit der Objekte überwiegend zweidimensional, undifferenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle und bauliche Elemente des historischen Münchner Stadtzentrums mit dem Sichtziel 'Hofgartentor'
- im Hintergrund: Turmspitzen v. St. Anna

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit ca. 6/7 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: das HH-Objekt erscheint überwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind bedingt relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint mit äußerst geringen Anteilen seines Volumens erkennbar im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 6/7 seiner Bauhöhe
- keine Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der lokalen Silhouette des Stadtraums
- erkennbarer Hinterschneidungseffekt mit geringfügiger Überschreitung der Firstlinie des Hofgartentors durch das neue HH-Objekt
- keine maßgebliche Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **05b**

Brienner Straße, westlich des
Oskar-von-Miller-Rings

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Stadtzentrum, historische Sichtachse mit Sichtbezug zum Hofgartentor

Koordinaten

X 32U 691391
Y 5335461
Z 517,00 m ü.NHN (Fußpunkt)
ZK 518,60 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
- 13,50 m

Entfernung zum Objekt

ca. 3.270 m

Blickrichtung

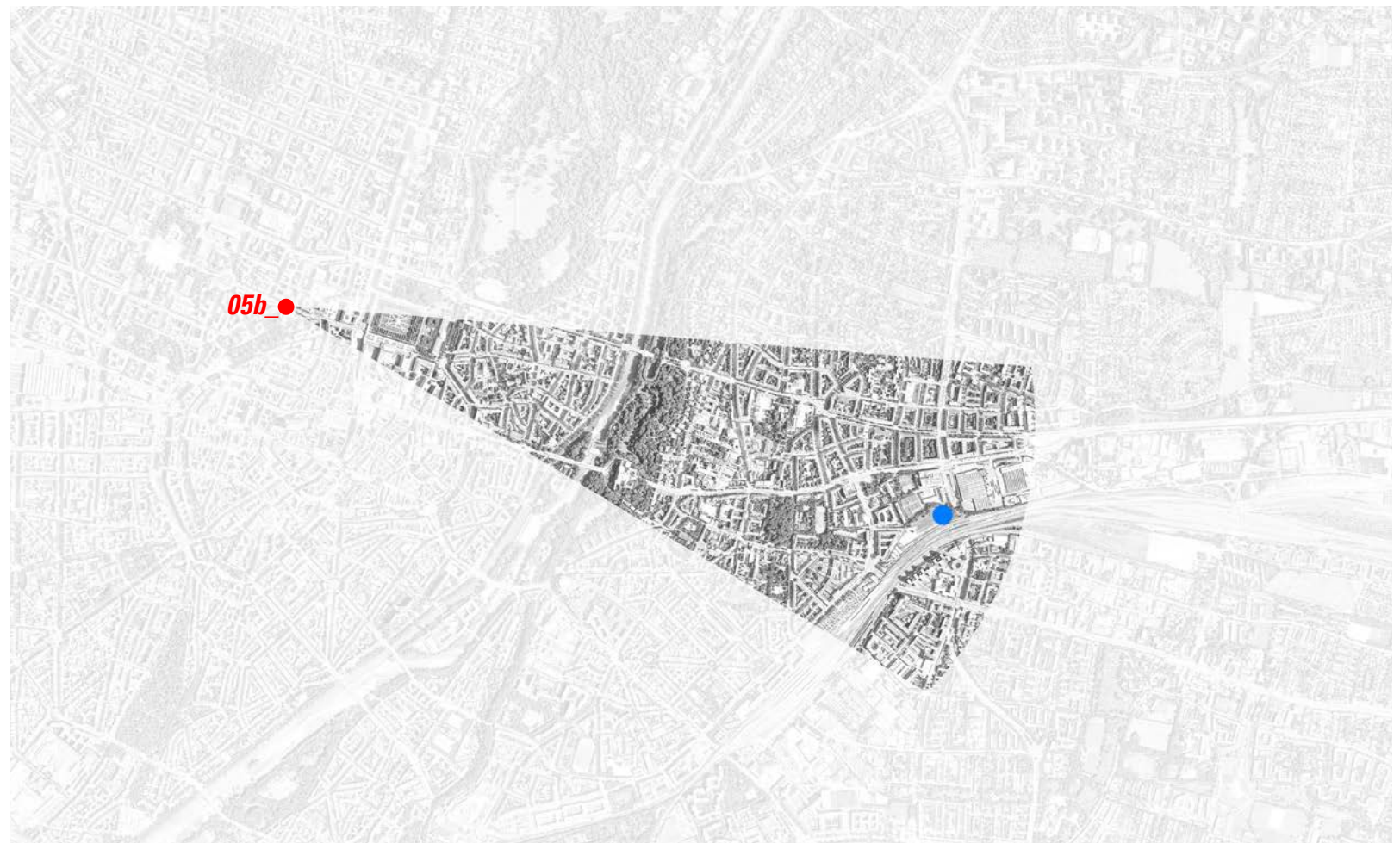
Ost / Südost

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9 °







Sichtraum **05b** Brienner Straße, westlich des Oskar-von-Miller-Rings

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: innerstädtischer, durchschnittlich frequentierter Erschließungsraum im historischen Zentrum von München mit lokaler Bedeutung
- Sichtraum: historische Sichtachse, tiefräumiges, beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld (Sichtkorridor)
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums
- Betrachtungsdistanz: Fernsicht
- Wahrnehmungsqualität: Sichtbarkeit der Objekte überwiegend zweidimensional, undifferenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen

stadtbildprägende Elemente und Merkmale im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle und bauliche Elemente des historischen Münchner Stadtzentrums mit dem Sichtziel 'Hofgartentor'
- im Hintergrund: Turmspitzen v. St. Anna

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit ca. 1/20 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: das HH-Objekt erscheint überwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind bedingt relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint mit minimalsten Anteilen seines Volumens erkennbar im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 1/20 seiner Bauhöhe
- keine Zeichenhaftigkeit und stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der lokalen Silhouette des Stadtraums
- äußerst geringer, visuell kaum erkennbarer Hinterschneidungseffekt mit minimaler Überschreitung der Firstlinie des Hofgartentors durch das neue HH-Objekt
- keine visuelle Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **05c**

Brienner Straße, östlich des
Oskar-von-Miller-Rings

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Stadtzentrum, historische Sichtachse mit Sichtbezug zum Hofgartentor

Koordinaten

X 32U 691464

Y 5335441

Z 517,00 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 518,60 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
- 13,50 m

Entfernung zum Objekt

ca. 3.180 m

Blickrichtung

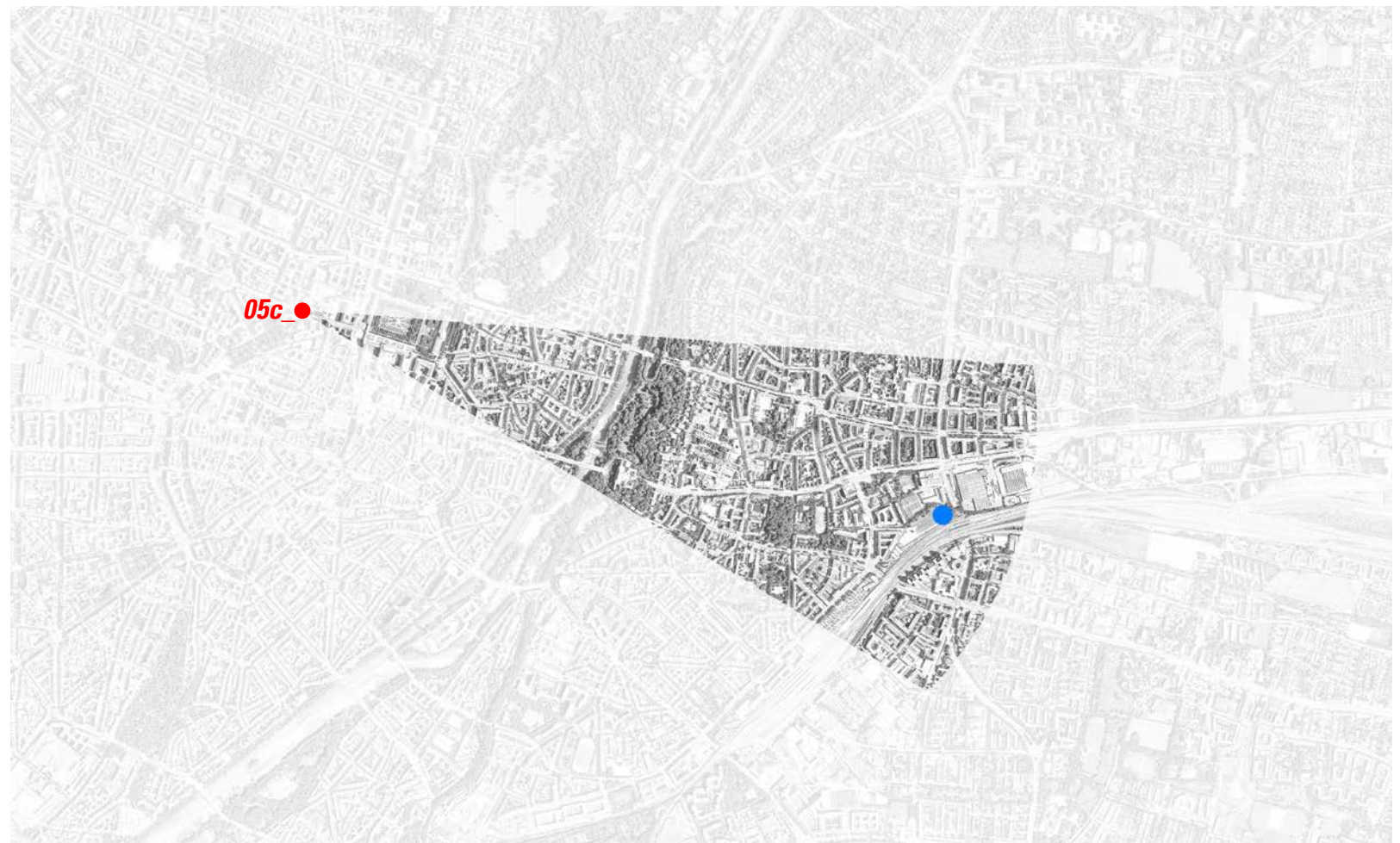
Ost / Südost

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9 °





05c Brienner Straße östl. Oskar-von-Miller-Ring / Fotodokumentation Sichtfeld



05c Brienner Straße östl. Oskar-von-Miller-Ring / Bildmontage Sichtfeld

Sichtraum_05c **Brienner Straße, östlich des** **Oskar-von-Miller-Rings**

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: innerstädtischer, durchschnittlich frequentierter Erschließungsraum im historischen Zentrum von München mit lokaler Bedeutung
- Sichtraum: historische Sichtachse, tiefräumiges, beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld (Sichtkorridor)
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums
- Betrachtungsdistanz: Fernsicht
- Wahrnehmungsqualität: Sichtbarkeit der Objekte überwiegend zweidimensional, undifferenzierte Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle und bauliche Elemente des historischen Münchner Stadtzentrums mit dem Sichtziel 'Hofgartentor'
- im Hintergrund: Turmspitzen v. St. Anna

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist nicht sichtbar
- Belichtung: das HH-Objekt erscheint überwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind bedingt relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Objekts im Stadtbild

- keine Wirkung des neuen HH-Objekts, das im Straßenraum der Brienner Straße östlich des Oskar-von-Miller-Rings nicht sichtbar ist
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum_06

S-Bahnhof Berg am Laim, Bahnsteig Süd

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

S-Bahnhof Berg am Laim, südlicher Bahnsteig, östl. Abschnitt

Koordinaten

X 32U 695963

Y 5334539

Z 527,40 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 529,00 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
- 3,90 m

Entfernung zum Objekt

ca. 1.400 m

Blickrichtung

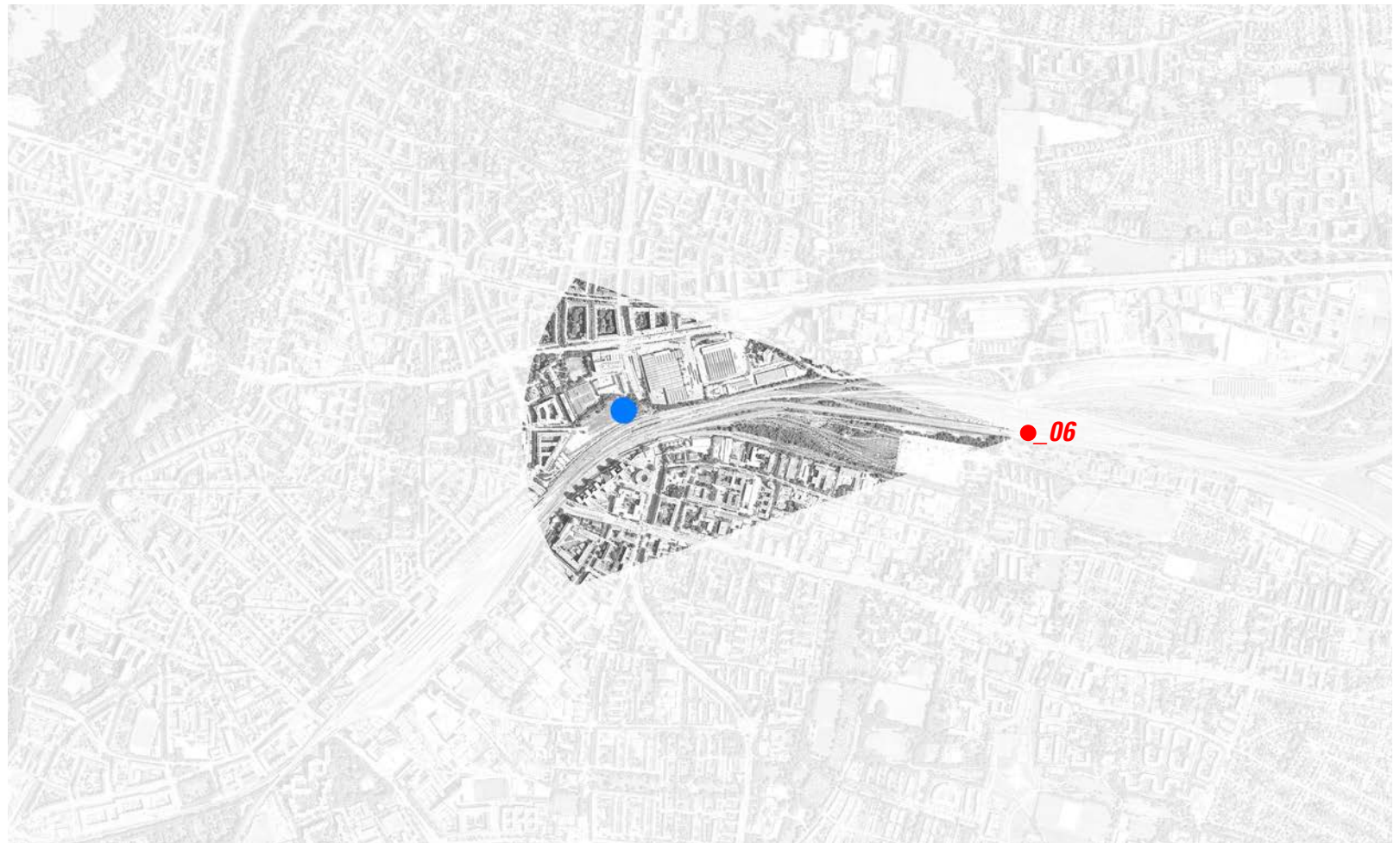
West

Brennweite

35 mm (digital)

Blickwinkel

37,8 °





06 S-Bahnhof Berg am Laim Bahnsteig Süd / Fotodokumentation Sichraum



06 S-Bahnhof Berg am Laim Bahnsteig Süd / Bildmontage Sichtraum

Sichtraum **06** S-Bahnhof Berg am Laim, Bahnsteig Süd

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: sehr stark frequentierter Erschließungsraum (urbaner Verkehrsraum) mit überregionaler Bedeutung
- Sichtraum:- tiefräumiges, seitlich eingeschränktes Sichtfeld mit geringer visueller Orientierungsqualität im Stadtraum
- Betrachtungsposition: leicht erhöhter Standort (Bahnsteig an Gleistrasse)
- Betrachtungsdistanz: mittlere Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: schematische Wahrnehmung von Massen- und Flächenverhältnissen, undifferenzierte Wahrnehmung von Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkmale im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle und technische Anlagen des Bahnbetriebs mit trassenbegleitendem Pflanzbestand und HH Baumkirchner Straße
- im Hintergrund: keine Merkmale im Sichtraum erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

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

visuelle Wirkung des neuen HH-Ensembles im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint äußerst markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 1/2 seiner Bauhöhe
- stark ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der lokalen Silhouette des stadträumlichen Umfelds
- deutliche Überschreitung des baulichen Höhenprofils des Stadtraums durch das neue HH-Objekt
- grundlegende Veränderungen der bestehenden Situation durch die zeichenhafte Präsenz des neuen HH-Objekts in der bislang baulich nicht akzentuierten Silhouette des Sichtraums im Umfeld des Entwicklungsbereichs
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte mit anderen Hochpunkten des Stadtgebiets
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **07** Richard-Strauss-Straße, Abschnitt Böhmerwaldplatz

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Richard-Strauss-Straße, am süd-
östlichen Rand des Böhmerwald-
platzes

Koordinaten

X 32U 694544

Y 5335476

Z 524,00 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 525,60 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
- 6,50 m

Entfernung zum Objekt

ca. 850 m

Blickrichtung

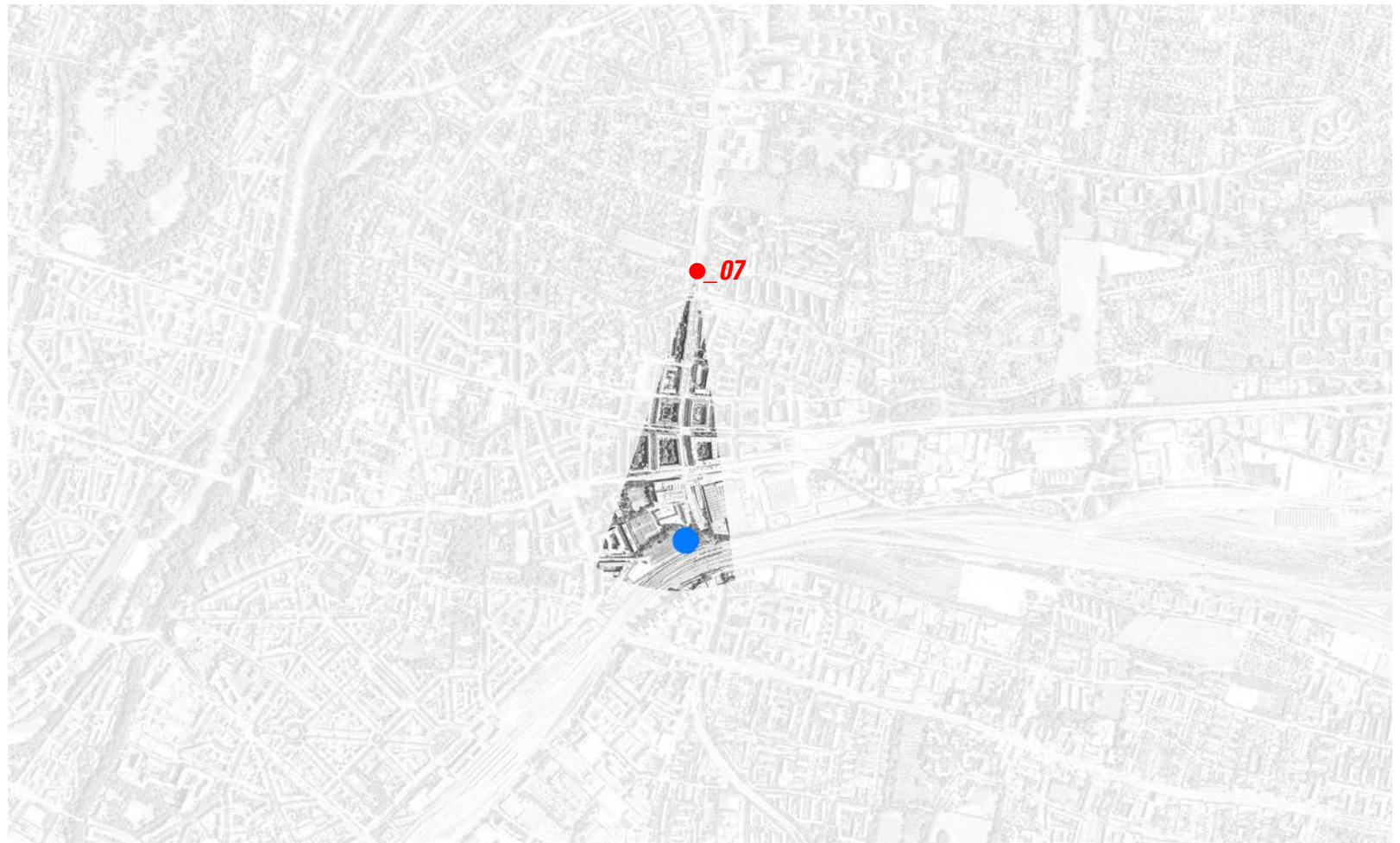
Süd

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9°





07 Richard-Strauss-Straße östlich des Böhmerwaldplatzes / Fotodokumentation Sichraum



07 Richard-Strauss-Straße östlich des Böhmerwaldplatzes / Bildmontage Sichraum

Sichtraum **07** Richard-Strauss-Straße, Abschnitt Böhmerwaldplatz

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: durchschnittlich frequentierter Erschließungsraum, urbaner Verkehrsraum mit lokaler Bedeutung
- Sichtraum: tiefräumiges, beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld (Sichtkorridor) mit geringer visueller Orientierungsqualität im Stadtraum
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums
- Betrachtungsdistanz: mittlere Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte visuelle Wahrnehmung von Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle, pflanzliche und bauliche Elemente des Straßen- und Stadtraums
- im Hintergrund: Anteile der HH-Kette Ten Towers (ehem. Telekom) mit profil- und silhouettenprägender Wirkung

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

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

visuelle Wirkung des neuen HH-Ensembles im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint äußerst markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 1/2 seiner Bauhöhe
- stark ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der lokalen Silhouette des stadträumlichen Umfelds
- deutliche Überschreitung des baulichen Höhenprofils des Stadtraums durch das neue HH-Objekt
- grundlegende Veränderungen der bestehenden Situation des Stadtbilds durch die voluminöse und zeichenhafte Präsenz des neuen HH-Objekts im Stadtraum, welches die lokale Silhouette des Quartiers signifikant überragen, und die stadträumliche Szenerie maßgeblich prägen und dominieren wird
- vollflächiger Überlagerungseffekte mit den sichtbaren Volumenanteilen der HH-Kette der Ten Towers (ehem. Telekom)
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **_08** Töginger Straße, östlich des Vogelweideplatzes

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Töginger Straße, östlich des Vogelweideplatzes, im Übergangsbereich zur Einsteinstraße

Koordinaten

X 32U 695192

Y 5335012

Z 526,20 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 527,80 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
- 4,30 m

Entfernung zum Objekt

ca. 800 m

Blickrichtung

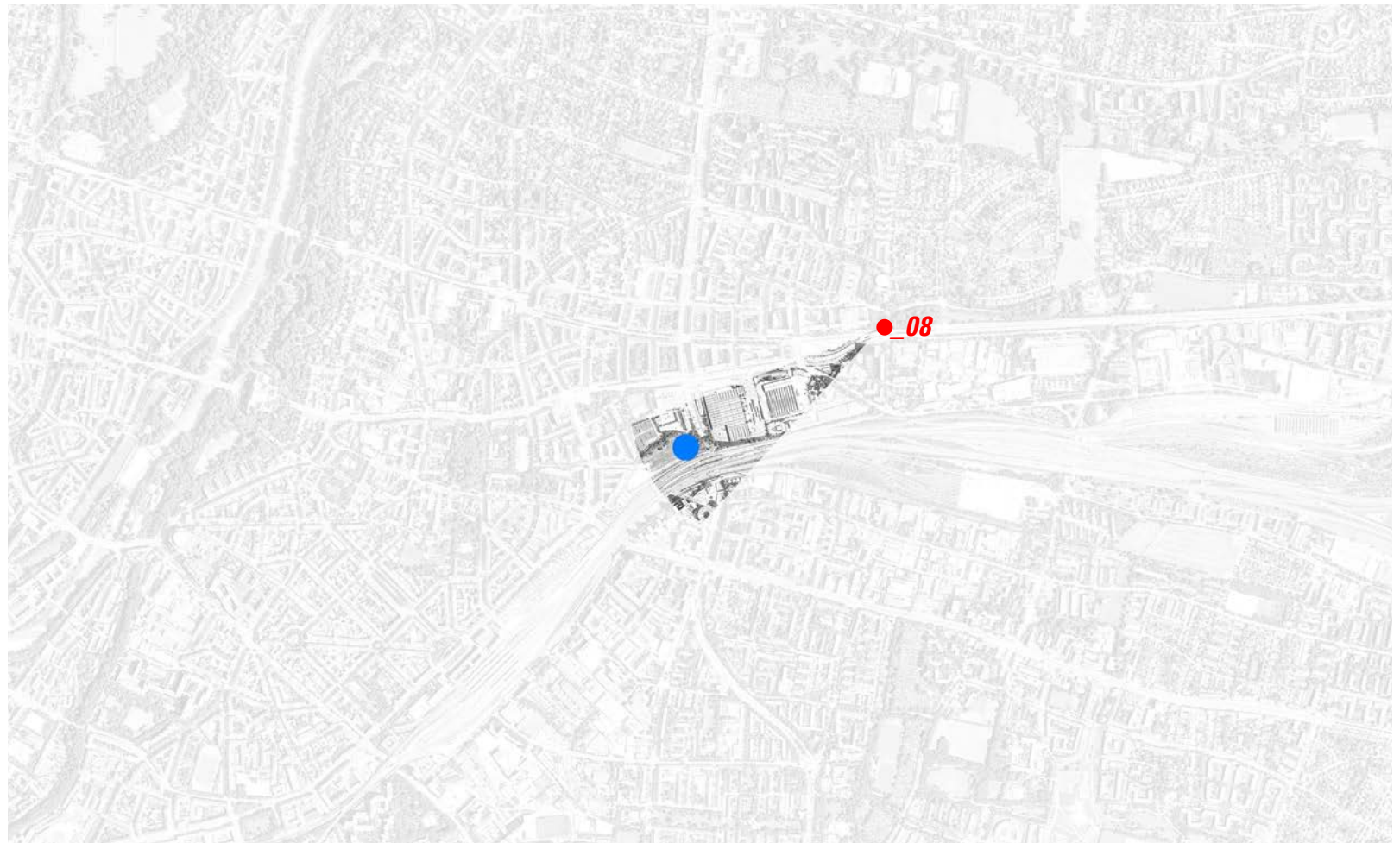
Südwest

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9°





08 Töginger Straße östlich des Vogelweideplatzes / Fotodokumentation Sichtraum



08 Töginger Straße östlich des Vogelweideplatzes / Bildmontage Sichtraum (rote Kubaturlinien: Projekt Orleanshöfe)

Sichtraum **08** Töginger Straße, östlich des Vogelweideplatzes

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: stark frequentierter Erschließungsraum, urbaner Verkehrsraum mit überregionaler Bedeutung, Stadteinfahrt von Osten
- Sichtraum: weiträumiges, einseitig stark eingeschränktes Sichtfeld mit geringer visueller Orientierungsqualität im Stadtraum
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums
- Betrachtungsdistanz: mittlere Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte visuelle Wahrnehmung von Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle, pflanzliche und bauliche Elemente des Straßen- u. Stadtraums einschließlich eines HH-Objekts des HH-Ensembles 'bavaria towers' (Vogelweideplatz)
- im Hintergrund: Anteile der HH-Kette Ten Towers (ehem. Telekom) am linken Rand des Sichtraums schemenhaft erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit max. ca. 2/3 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: das HH-Objekt erscheint überwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Ensembles im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint äußerst markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 2/3 seiner Bauhöhe
- stark ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der lokalen Silhouette des stadträumlichen Umfelds
- äußerst signifikante Überschreitung des lokalen, baulich bislang nicht akzentuierten Höhenprofils des Stadtraums im Umfeld des Entwicklungsbereichs durch das neue HH-Objekt
- nachhaltige Veränderungen der lokalen Situation des Stadtbilds durch die ausgeprägte zeichenhafte Präsenz des neuen HH-Objekts im Stadtraum, das die lokale Silhouette des Quartiers signifikant überragen, und die stadträumliche Szenerie maßgeblich prägen und dominieren wird
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte mit anderen Hochpunkten des Stadtgebiets
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum_09

Neumarkter Straße, Anschluss Weihenstephaner Straße

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Neumarkter Straße, östlich des Anschlusses an die Weihenstephaner Straße

Koordinaten

X 32U 695298

Y 5334282

Z 528,40 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 530,00 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
- 2,10 m

Entfernung zum Objekt

ca. 800 m

Blickrichtung

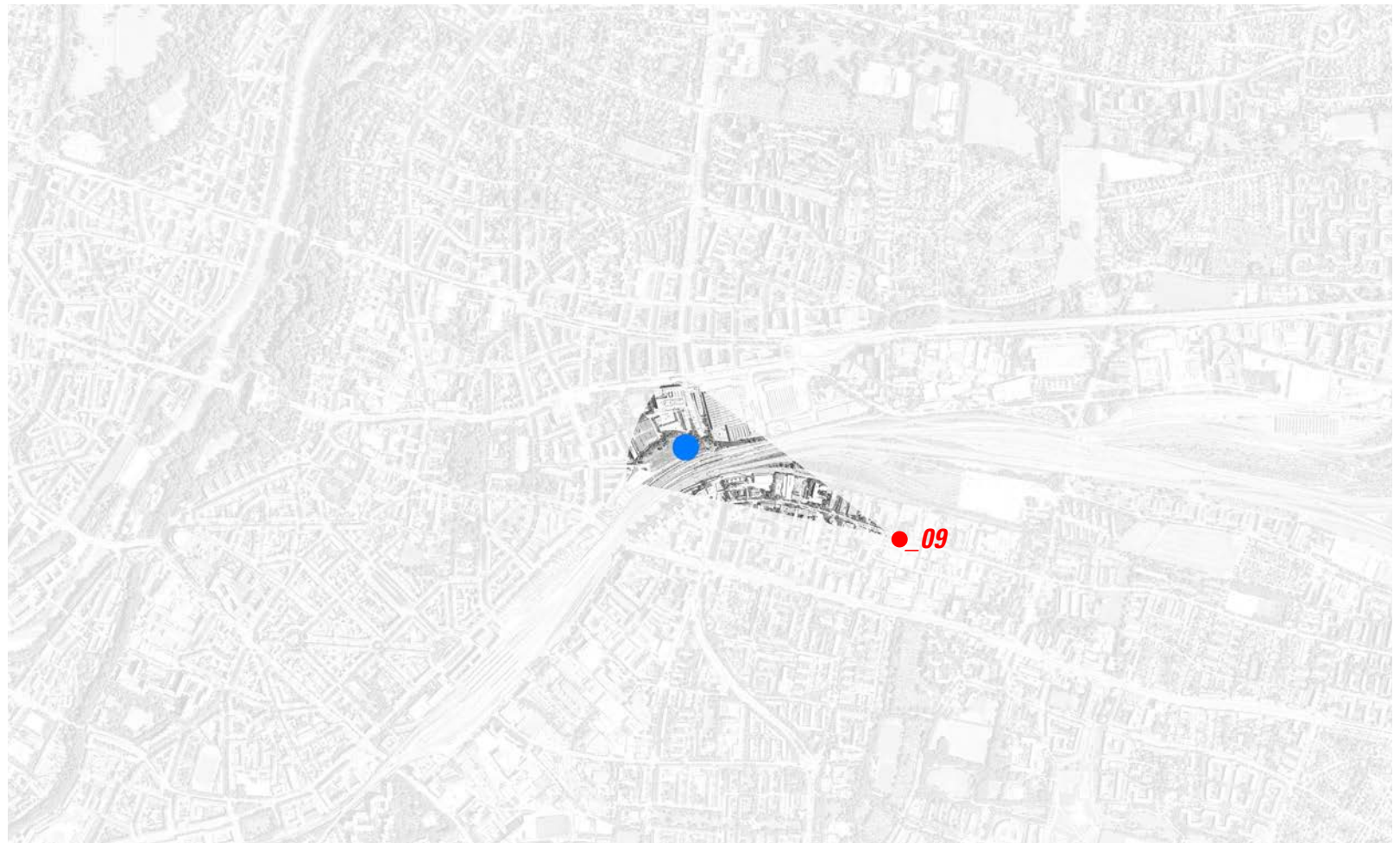
West / Nordwest

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9°





09 Neumarkter Straße östlich des Anschlusses Weißenstephaner Str. / Fotodokumentation Sichtraum



09 Neumarkter Straße östlich des Anschlusses Weißenstephaner Str. / Bildmontage Sichtraum

Sichtraum **09**

Neumarkter Straße, Anschluss Weihenstephaner Straße

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: mäßig frequentierter Erschließungsraum mit lokaler, quartiersbezogener Bedeutung
- Sichtraum: tiefräumiges, beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld (Sichtkorridor) ohne visuelle Orientierungsqualität im Stadtraum
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums
- Betrachtungsdistanz: mittlere Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte visuelle Wahrnehmung von Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle, pflanzliche und bauliche Elemente des Straßen- u. Stadtraums, ohne profiüberragende Objekte
- im Hintergrund: zwei schlanke Kamine mit punktueller, silhouettenprägender Wirkung

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

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

visuelle Wirkung des neuen HH-Ensembles im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 1/3 seiner Bauhöhe
- ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der lokalen Silhouette des stadträumlichen Umfelds
- deutliche Überschreitung des lokalen, baulich bislang nicht akzentuierten Höhenprofils des Stadtraums im Umfeld des Entwicklungsbereichs durch das neue HH-Objekt
- nachhaltige Veränderungen der bestehenden, lokalen Situation des Stadtbilds durch die ausgeprägte zeichenhafte Präsenz des neuen HH-Objekts im Stadtraum, das die lokale Silhouette des Quartiers markant überragen, und die stadträumliche Szenerie maßgeblich prägen wird
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte mit anderen Hochpunkten des Stadtgebiets
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **10** Rosenheimer Straße, Anschluss Orleansstraße

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Rosenheimer Straße, nordwestlicher Anschlussbereich an die Orleansstraße

Koordinaten

X 32U 693415

Y 5333490

Z 529,00 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 530,60 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
- 1,50 m

Entfernung zum Objekt

ca. 1.500 m

Blickrichtung

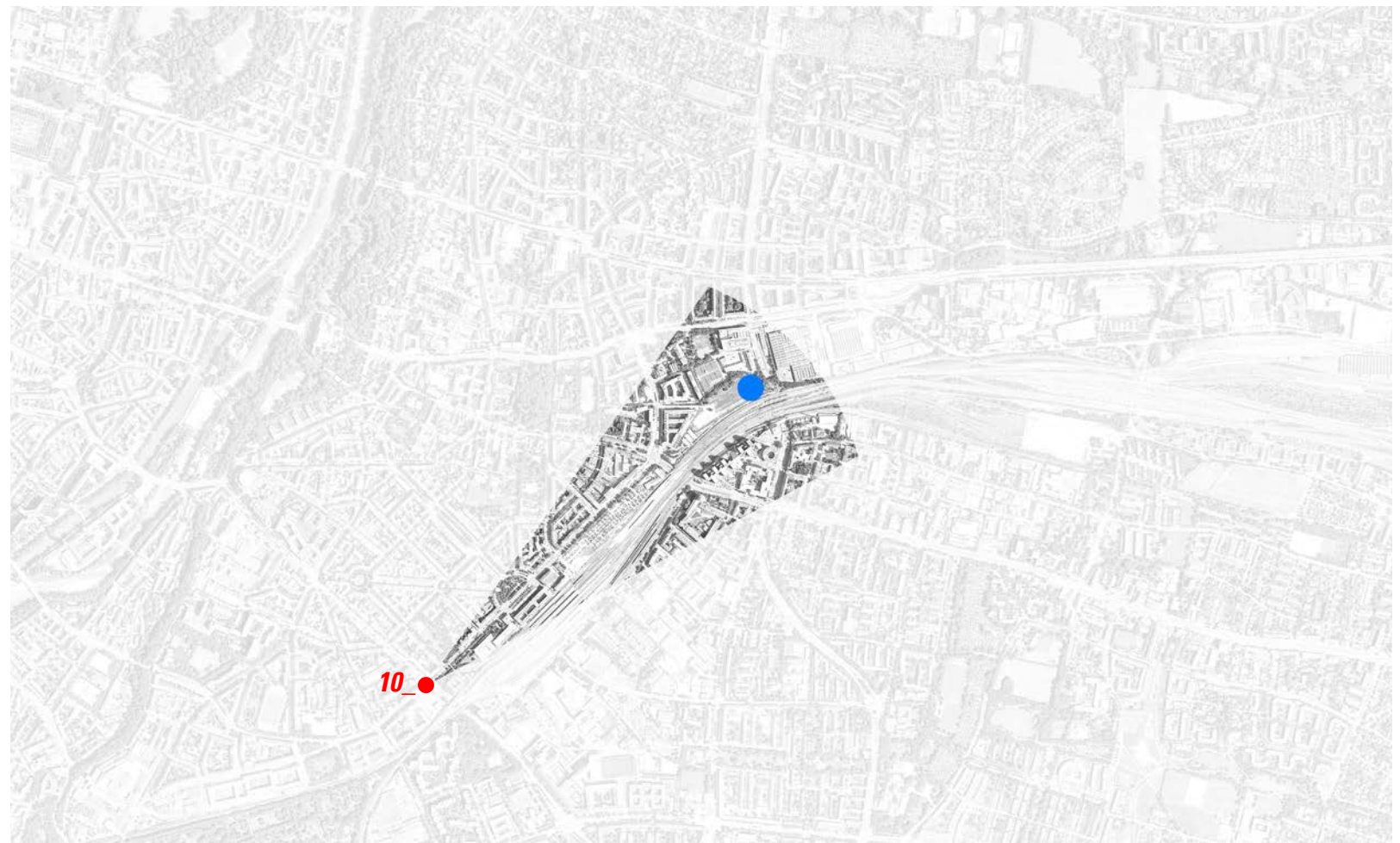
Nordost

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9°





10 Rosenheimer Straße nördlicher Anschlussbereich Orleansstraße / Fotodokumentation Sichraum



10 Rosenheimer Straße nördlicher Anschlussbereich Orleansstraße / Bildmontage Sichtraum (rote Kubaturlinien: Projekt Orleanshöfe)

Sichtraum **10** Rosenheimer Straße, Anschluss Orleansstraße

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: stark frequentierter Erschließungsraum mit lokaler Bedeutung, wichtige innerstädtische Ost-Westverbindung
- Sichtraum: tiefräumiges, beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld (Sichtkorridor) mit geringer visueller Orientierungsqualität im Stadtraum
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums
- Betrachtungsdistanz: mittlere Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte visuelle Wahrnehmung von Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle, bauliche und pflanzliche Elemente des Straßen- u. Stadtraums, ohne profiübertagende Objekte
- im Hintergrund: keine Merkzeichen im Sichtraum erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit max. ca. 2/5 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: das HH-Objekt erscheint überwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Ensembles im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 2/5 seiner Bauhöhe
- ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der lokalen Silhouette des stadträumlichen Umfelds
- geringfügige Überschreitung des lokalen, baulich bislang nicht akzentuierten Höhenprofils des Stadtraums im Umfeld des Entwicklungsbereichs durch das neue HH-Objekt
- erkennbare Veränderung der lokalen Situation des bestehenden Stadtbilds durch die Präsenz des neuen HH-Objekts im Hintergrund des Stadtraums, das die lokale Silhouette des Quartiers jedoch nur geringfügig überschreiten, und die stadträumliche Szenerie erneuert wird
- deutlicher Hinterschneidungseffekt mit dem Gebäudebestand im Umfeld des Ostbahnhofs
- großflächiger Hinterschneidungseffekt mit dem geplanten Hochhaus am Haidenauplatz des Projekts 'Orleanshöfe' (rote Kubaturlinien) nordöstlich des Ostbahnhofs
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **11**

Orleanstraße, östlich der
Spicherenstraße

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Orleansstraße, westlich des Anschluszbereichs Spicherenstraße

Koordinaten

X 32U 694046

Y 5334171

Z 531,60 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 533,20 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
+ 1,10 m

Entfernung zum Objekt

ca. 650 m

Blickrichtung

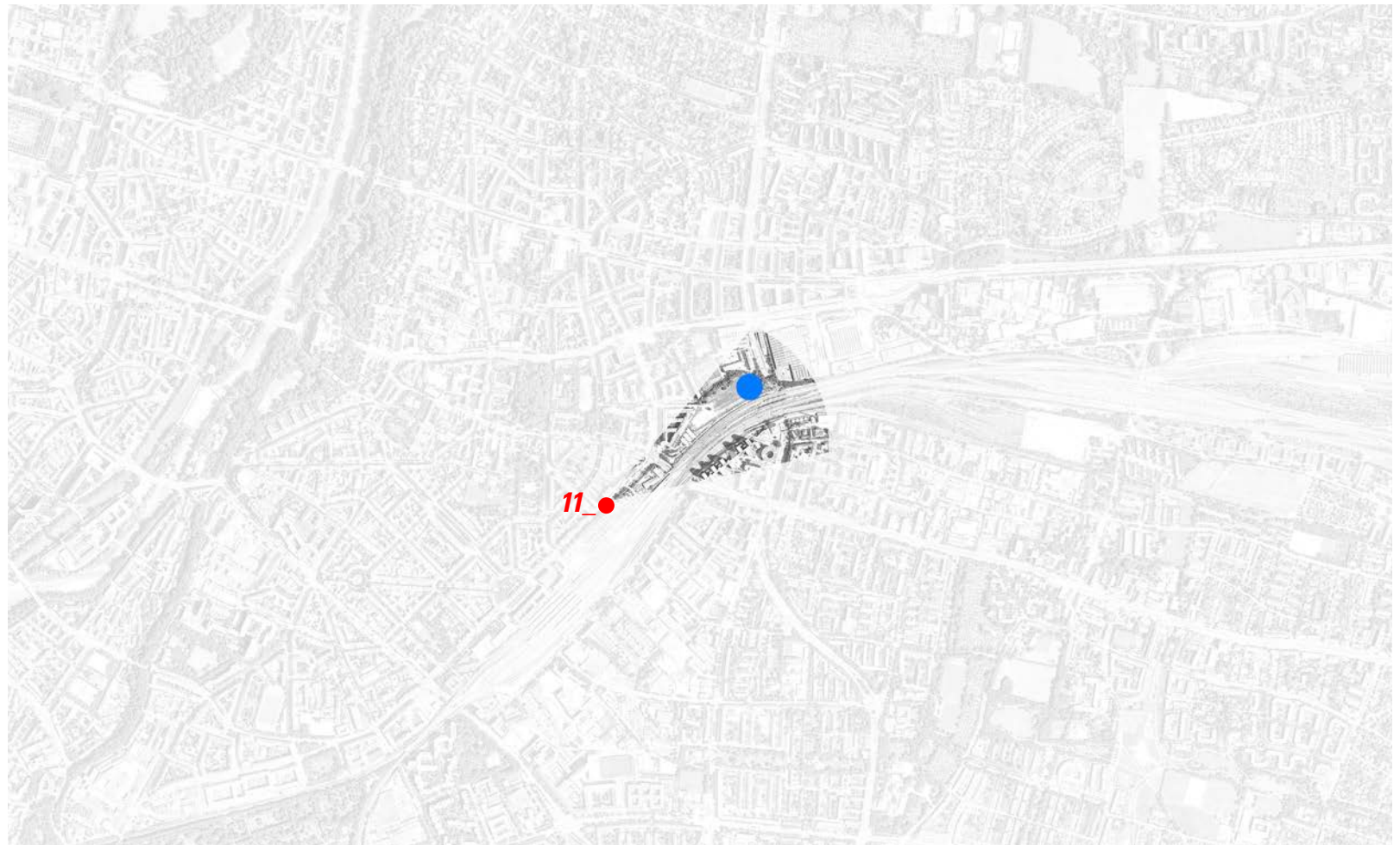
Nordost

Brennweite

35 mm (digital)

Blickwinkel

37,8°





11 Orleanstraße östlich des Anschlusses Spicherenstraße / Fotodokumentation Sichraum



11 Orleanstraße östlich des Anschlusses Spicherenstraße / Bildmontage Sichraum (rote Kubaturlinien: Projekt Orleanshöfe)

Sichtraum **11**

Orleanstraße, östlich der Spicherenstraße

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: stark frequentierter Erschließungsraum mit lokaler Bedeutung, wichtige innerstädtische Ost-Westverbindung
- Sichtraum: tiefräumiges, beidseitig stark eingeschränktes Sichtfeld (Sichtkorridor) mit geringer visueller Orientierungsqualität im Stadtraum
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums
- Betrachtungsdistanz: mittlere Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte visuelle Wahrnehmung von Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle, bauliche und pflanzliche Elemente des Straßen- u. Stadtraums, ohne profiüberragende Objekte
- im Hintergrund: Anteile der HH-Kette Ten Towers (ehem. Telekom) am rechten Rand des Sichtraums schemenhaft erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit max. ca. 2/3 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: das HH-Objekt erscheint überwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Ensembles im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint äußerst markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 2/3 seiner Bauhöhe
- stark ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der lokalen Silhouette des stadträumlichen Umfelds
- markante Überschreitung des lokalen, baulich bislang nicht akzentuierten Höhenprofils des Stadtraums im Umfeld des Entwicklungsbereichs durch das neue HH-Objekt
- nachhaltige Veränderungen der lokalen Situation des Stadtbilds durch die ausgeprägte zeichenhafte Präsenz des neuen HH-Objekts im Stadtraum, das die lokale Silhouette des Quartiers signifikant überragen, und die stadträumliche Szenerie maßgeblich prägen und bestimmen wird
- geringfügiger Hinterschneidungseffekt mit dem Gebäudebestand im Umfeld des Haidenauplatzes
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **12** Ostbahnhof, Bahnsteig Gleis 7

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Ostbahnhof, Bahnsteig Gleis 7

Koordinaten

X 32U 693939

Y 5333816

Z 532,00 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 533,60 m ü.NHN (Kamera-
punkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
+ 1,50 m

Entfernung zum Objekt

ca. 1.000 m

Blickrichtung

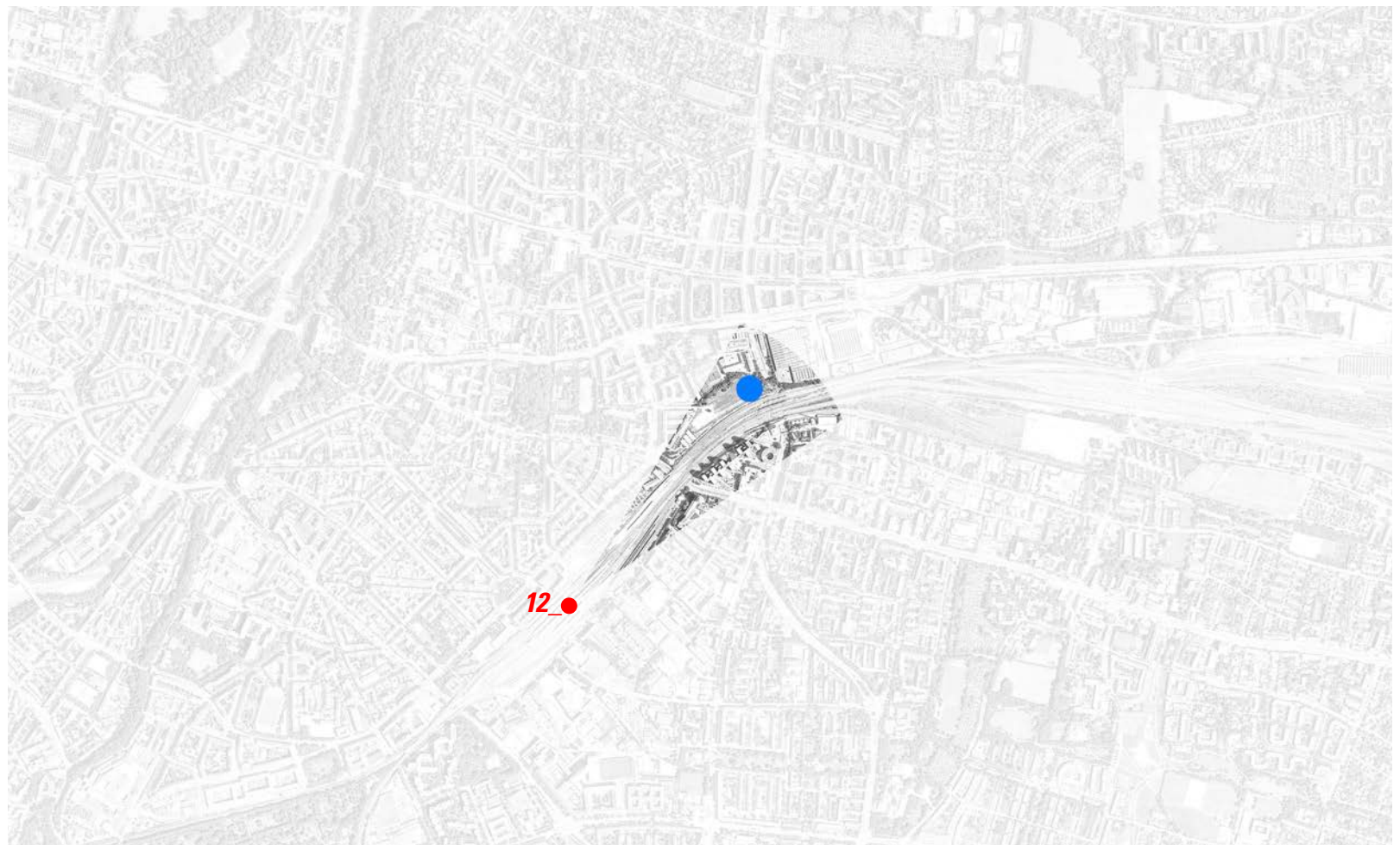
Nordost

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9°







Sichtraum **12** Ostbahnhof, Bahnsteig Gleis 7

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: sehr stark frequentierter Erschließungsraum (urbaner Verkehrsraum) mit überregionaler Bedeutung
- Sichtraum: tiefräumiges, einseitig eingeschränktes Sichtfeld mit geringer visueller Orientierungsqualität im Stadtraum
- Betrachtungsposition: leicht erhöhter Standort (Bahnsteig an Gleistrasse)
- Betrachtungsdistanz: mittlere Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte visuelle Wahrnehmung von Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle und technische Anlagen des Bahnbetriebs mit trassenbegleitendem Pflanzbestand, Anteile des HH Baureferat und der HH-Kette Ten Towers (ehem. Telekom)
- im Hintergrund: keine Merkzeichen im Sichtraum erkennbar

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit ca. 4/5 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: das HH-Objekt erscheint überwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Ensembles im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint äußerst markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 4/5 seiner Bauhöhe
- stark ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der lokalen Silhouette des stadträumlichen Umfelds
- äußerst signifikante Überschreitung des lokalen, baulich bislang nicht akzentuierten Höhenprofils des Stadtraums im Umfeld des Entwicklungsbereichs durch das neue HH-Objekt
- grundlegende Transformation der lokalen Situation des Stadtbilds durch die ausgeprägte zeichenhafte Präsenz des neuen HH-Objekts im Stadtraum, das die lokale Silhouette des Quartiers signifikant überragen, und die stadträumliche Szenerie nachhaltig verändern und im Zusammenspiel mit den bestehenden Hochhäusern im Sichtraum prägen wird
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte mit anderen Hochpunkten des Stadtgebiets
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

Sichtraum **13** Friedenstraße, Anschluss Atelierstraße

Kenndaten Sichtraum

Betrachtungs-Standort

Friedenstraße, südwestlich des
Anschlussbereichs Atelierstraße

Koordinaten

X 32U 693789

Y 5333508

Z 531,80 m ü.NHN (Fußpunkt)

ZK 533,40 m ü.NHN (Kamerapunkt)

Höhendifferenz

Fußpunkte Betrachtungsstandort /
Hochhausobjekt (530,50 m ü.NHN):
+ 1,30 m

Entfernung zum Objekt

ca. 1.300 m

Blickrichtung

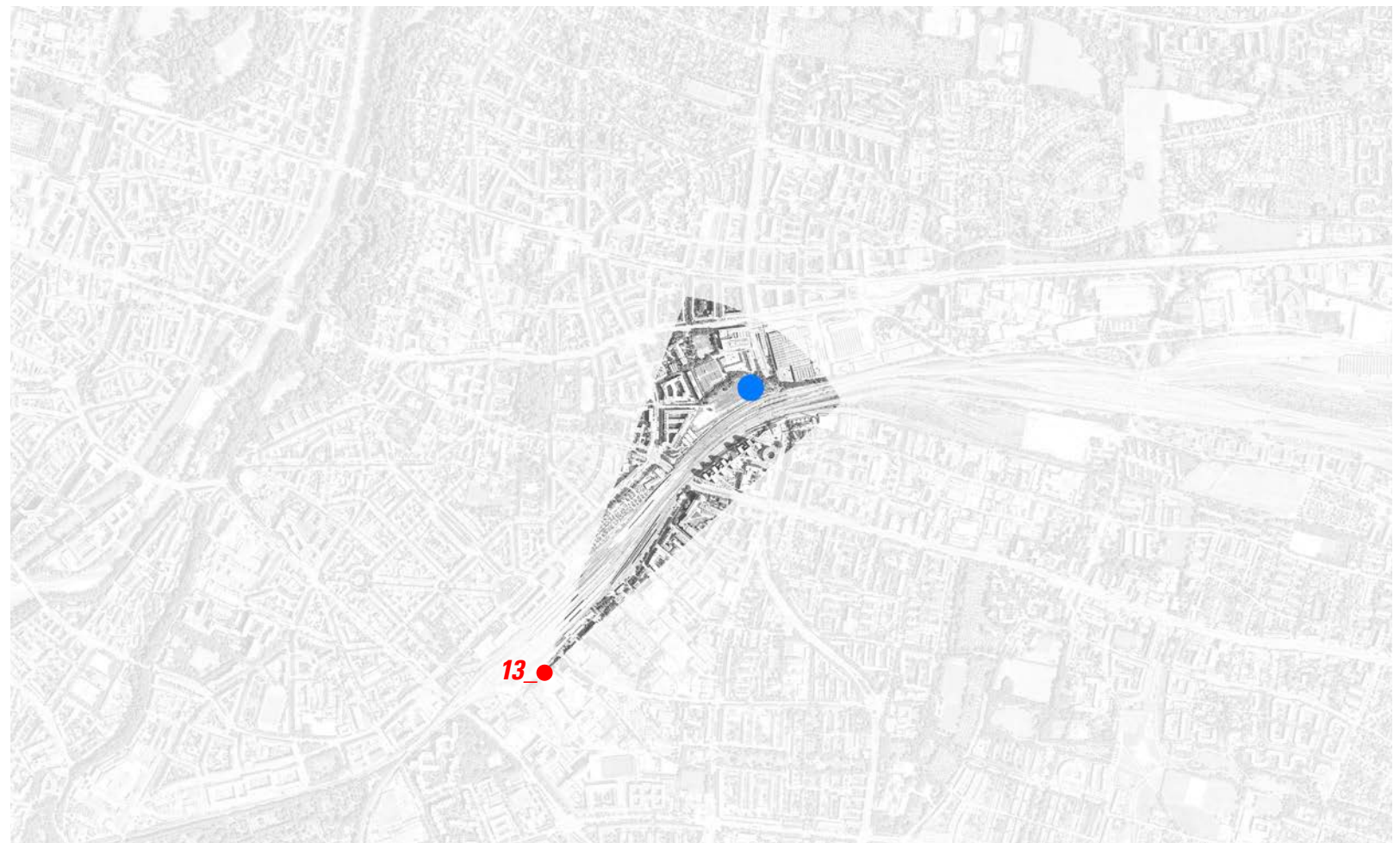
Nordost

Brennweite

50 mm (digital)

Blickwinkel

26,9°





13 Friedenstraße südwestl. des Anschlusses Atelierstraße / Fotodokumentation Sichraum



13 Friedenstraße südwestl. des Anschlusses Atelierstraße / Bildmontage Sichraum (rote Kubaturlinien: Projekt Orleanshöfe)

Sichtraum **13** Friedenstraße, Anschluss Atelierstraße

Analyse Sichtraum

Merkmale von Betrachtungs-Standort und Sichtraum

- Ort: mäßig frequentierter Erschließungsraum mit lokaler, quartiersbezogener Bedeutung
- Sichtraum: tiefräumiges, frontal leicht eingeschränktes Sichtfeld mit geringer visueller Orientierungsqualität im Stadtraum
- Betrachtungsposition: auf der Ebene des Stadtraums
- Betrachtungsdistanz: mittlere Blickdistanz
- Wahrnehmungsqualität: differenzierte visuelle Wahrnehmung von Gliederungen und Oberflächen von Gebäuden

stadtbildprägende Elemente und Merkzeichen im Sichtraum

- im Vorder- und Mittelgrund: infrastrukturelle und bauliche Elemente des Straßen- und Gleisraums
- im Hintergrund: HH Baureferat und Anteile des HH-Kette Ten Towers (ehem. Telekom) mit markanter stadtbild- und silhouettenprägender Wirkung

Sichtbarkeit des neuen HH-Objekts im Stadtraum

- Volumen: das HH-Objekt ist mit ca. 3/4 seiner Bauhöhe sichtbar
- Belichtung: das HH-Objekt erscheint überwiegend im Frontal- und Streiflicht
- atmosphärische Sichtminderungen: sind nicht relevant

visuelle Wirkung des neuen HH-Ensembles im Stadtbild

- das neue HH-Objekt erscheint äußerst markant und signifikant im Hintergrund des Sichtraums, mit ca. 3/5 seiner Bauhöhe
- stark ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und maßgebliche stadtbildprägende Wirkung des neuen HH-Objekts in der lokalen Silhouette des stadträumlichen Umfelds
- äußerst signifikante Überschreitung des lokalen, baulich bislang nicht akzentuierten Höhenprofils des Stadtraums im Umfeld des Entwicklungsbereichs durch das neue HH-Objekt
- grundlegende Transformation der lokalen Situation des Stadtbilds durch die ausgeprägte zeichenhafte Präsenz des neuen HH-Objekts im Stadtraum, das die lokale Silhouette des Quartiers signifikant überragen, und die stadträumliche Szenerie nachhaltig verändern und im Zusammenspiel mit den bestehenden Hochhäusern im Sichtraum dominieren wird
- keine Überlagerungs- oder Hinterschneidungseffekte mit anderen Hochpunkten des Stadtgebiets
- keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar

4.1 Ergebnisse Sichttraumanalyse

Voraussetzungen und städtebaulicher Kontext

Anlass zur Ausarbeitung der vorliegenden Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Errichtung eines Hochhauses für das Headquarter 2 der HypoVereinsbank München, das am Standort Bothestraße, nordöstlich des Haidenauplatzes und westlich des Leuchtenbergrings im Münchner Stadtbezirk Au-Haidhausen entstehen soll. Das neue Vertikalobjekt mit einer Objekthöhe von 61 m ist als Bürokomplex mit ergänzenden Funktionen konzipiert, das XV Geschosse aufnimmt. Die Grundfläche des Hochhauses ist aus der Geometrie eines Rhombus abgeleitet, und wird durch formale Modifikationen in eine organisch anmutende Grundfigur verwandelt, wodurch ein Baukörper entsteht, der an den Schmalseiten abgerundet und an den Längsseiten mittig, konkav eingewölbt ist. Durch diese spezifische formale Ausprägung entsteht ein freistehendes Vertikalobjekt mit einer unverkennbaren Eigenart, das sich deutlich von den Blockrandbebauungen im Umfeld des Entwicklungsbereichs absetzt und sich mit sehr unterschiedlichen Ansichten, mit Längsseiten und Schmalseiten im Stadtraum präsentiert. Das geplante Hochhausobjekt wird aufgrund seiner Höhenentwicklung eine beachtenswerte Präsenz im Erscheinungsbild der Stadt München entfalten, deren visuelle Auswirkungen mit der vorliegenden Studie untersucht werden.

Stadtstruktur

Eine strukturelle Betrachtung des Stadtgebiets im Umfeld des Entwicklungsbereichs im Münchner Osten zeigt die typischen heterogenen Bebauungsmuster von Stadtgebieten, in denen ein maßgeblicher Flächenanteil mit gewerblichen Nutzungen belegt ist. Unterschiedliche Prinzipien in der Anordnung einzelner Bausteine, in Teilbereichen harte Grenzen und Systembrüche sowie unvermittelte Übergänge zwischen Objekten und Freiräumen prägen auch das städtebauliche Erscheinungsbild des stadt-

räumlichen Umfelds des brachliegenden Areals des Entwicklungsbereichs am nördlichen Rand der Bahngleise. Ein beachtlicher Anteil an großformatigen Körnungen mit teilweise dichter Anordnung charakterisiert das unmittelbare Umfeld des Planungsgebiets im Wirkungsraum und Einflussbereich der großflächigen Gleisanlage nordöstlich des Ostbahnhofs. Die grobkörnigen Strukturen in diesen Teilgebieten sind innerhalb des stadträumlichen Gefüges als morphologische Einheiten deutlich ablesbar und verweisen auf die dort vorherrschenden gewerblichen Nutzungen. Dieses spezifische Gefüge kennzeichnet gleichzeitig einen Siedlungsbereich, dessen Strukturen sich noch nicht nachhaltig verfestigt haben und einem stetigen Wandel unterliegen. Die auf dem Entwicklungsbereich geplante bauliche und stadträumliche Neuordnung ist daher ein aktueller Beitrag zu diesem anhaltenden Transformations- und Stabilisierungsprozess des Stadtgefüges im Münchner Ostens.

Stadtsilhouette

Die Stadtsilhouette des Münchner Ostens zeigt ein markant ausgeprägtes Erscheinungsbild mit einer hohen Konzentration an baulichen Hochpunkten, die insbesondere im Bereich Effnerplatz und Richard-Strauss-Straße, unterstützt durch die topografische Situation prominent in Erscheinung treten. Im Umfeld des Objektstandorts Bothestraße prägt im Osten der Hochhausbestand der 'bavaria towers' am Vogelweideplatz mit Objekthöhen von ca. 46 m bis max. ca. 84 m die Silhouette im Bereich der Stadteinfahrt von Osten. Südwestlich des Objektstandorts und des Ostbahnhofs bilden die bislang im städtebaulichen Kontext des Werksviertels errichteten, bzw. erneuerten Vertikalobjekte mit Objekthöhen von ca. 52 m bis max. ca. 78 m das Höhenspektrum der lokalen Silhouette südlich der Gleisanlagen aus, das durch das Hochhaus des Baureferats mit einer Höhe von ca. 63 m und die Hochhaus-Kette Ten

Towers mit Objekthöhen von ca. 50 m gegenüber dem Entwicklungsbe-
reich ergänzt wird. Das geplante Hochhaus HVB HQ2 reiht sich mit der
beabsichtigten Höhenentwicklung von 61 m im mittleren Bereich der
Höhenskala der bestehenden Hochhausobjekte ein.

Erschließung

Die außerordentlich hohe Erschließungsqualität des Standorts für das
geplante Hochhaus HVB HQ2 besteht vorrangig in seiner unmittelbaren
Nähe zum S-Bahnhof Leuchtenbergring und die direkte, barrierefreie
Anbindung an diesen bedeutenden Haltepunkt im ÖPNV-Netz über eine
geplante Fußgängerbrücke. Ergänzend dazu bietet der Ostbahnhof in
einer Entfernung von ca. 850 m die Anbindung an den Schienenfernver-
kehr. Mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen komplettieren die
überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit des beabsichtigten Hochhaus-
standorts mit dem ÖPNV. Zudem ist der Standort aufgrund seiner Lage in
unmittelbarer Nähe zum Mittleren Ring (Leuchtenbergring), der in direkter
östlicher Nachbarschaft verläuft, sowie über die Einsteinstraße, die östlich
des Vogelweidplatzes direkt in die BAB 94 München - Passau einmündet,
auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut erschlossen.

Legitimation von Hochpunkten im Stadtbild

Gleichrangig zu einer Analyse der visuellen Auswirkungen von Hoch-
häusern auf die Stadtsilhouette, auf Baudenkmale und historische En-
sembles, sowie auf stadtbildprägende Frei- und Erschließungsräume ist
die Frage nach der Legitimation ihrer Standorte und damit nach der Sinn-
fälligkeit 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 nachhal-

tige Konzepte sowie eine ausgeprägte Sensibilität für das stadträumliche
Umfeld und die sozialen Zusammenhänge. Eine standortübergreifende
Bedeutung von Orten und Funktionen, leistungsfähige Verkehrsanbindun-
gen und Infrastrukturen, sowie strategisch ausgezeichnete Positionen in-
nerhalb des Stadtgebiets (Orientierungs- und Markierungsfunktion) sind
Standortkriterien für zeichenhafte, bauliche Überhöhungen und damit
zwingende Kriterien für die Positionierung von Bauwerken mit herausra-
genden Höhenentwicklungen im Stadtraum.

Diese Bedingungen werden am Standort 'Bothestraße' im Stadtbezirk
Au - Haidhausen vollumfänglich erfüllt. Deshalb ist neben der Beurtei-
lung der visuellen Verträglichkeit des geplanten Hochhausobjekts mit
der Stadtsilhouette und den stadtbildprägenden Elementen des um-
gebenden 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
gesamtsstädtischen Kontext, sowie im lokalen Zusammenspiel mit den
bestehenden baulichen Elementen in dessen unmittelbarer und mittel-
barer Nachbarschaft zu überprüfen und zu bewerten.

Hochhausstudie München / 2023

Die Hochhausstudie München 2023 bildet die fachliche Grundlage für die
Beurteilung von Planungen zur Errichtung von Hochhäusern und profil-
überragenden Gebäuden auf Münchner Stadtgebiet. In der Sitzung vom
28.06.2023 wurde die aktuelle Fassung der Fortschreibung der früheren
Hochhausstudien 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 Aus-
einandersetzung mit den Grundlagenkarten,

- die Anforderung besonderer Qualitätskriterien,
- die Einhaltung konkret durchzuführender Schritte im Planungsprozess*

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 auf das Erscheinungsbild der Stadt München ermittelt und bewertet, die sich durch das geplante Hochhausobjekt ergeben werden. Die Vorgaben und Erkenntnisse der Hochhausstudie zu diesem Themenfeld, insbesondere zu dem spezifischen Thema 'Sichträume und Sichtachsen in Bezug auf den Altstadtbereich' sind hierbei berücksichtigt.

Raumkategorie C

Für den in dieser Studie zu überprüfenden Standort des Hochhauses östlich des Haidenauplatzes weist der Räumliche Leitplan die 'Raumkategorie C: Höhenprofil gestalten' aus. In diesen Gebieten, die in der Regel entweder gewerblich oder durch Großwohnsiedlungen geprägt sind, ist eine Einbindung von Quartierszeichen an geeigneten Stellen gut möglich.*

Der Standort des geplanten HVB HQ2 liegt gemäß dem Räumlichen Leitplan zudem in einer Randzone der 'Raumkategorie C', die als 'zur Akzentuierung geeignete Stadträume' klassifiziert ist. Für solche Bereiche ist gem.

der Hochziffer 2 folgender Inhalt definiert: „Zusammenhängende Stadträume und zentrale Orte, deren Lesbarkeit durch die Setzung von hohen Häusern / Hochhäusern gestärkt werden kann. Die mögliche Zuordnung zur nächsten Höhenstufe kann nicht automatisch abgeleitet werden.“*

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

Fazit Hochhausstudie München 2023

In der 'Hochhausstudie München 2023' ist die Zielsetzung formuliert, profilüberragende Höhenentwicklungen von Gebäuden im Münchner Stadtgebiet mit besonderen Qualitätsanforderungen zu verknüpfen. Zudem sind die visuellen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Stadt für jedes neu geplante Hochhaus zu ermitteln und zu bewerten. Der Entwicklungsspielraum für das Maß einer stadtbildverträglichen Objekthöhe für das am Standort 'Bothestraße' nordöstlich des Haidenauplatzes geplante Vertikalobjekt, wurde demgemäß mittels einer Voruntersuchung zu einer stadtbildverträglichen Objekthöhe, sowie durch ein Wettbewerbsverfahren und die daran anschließende Ausarbeitung eines konkreten Objektentwurfs und eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans definiert. Das konkrete Vorhaben, das mit dem Planungsstand Mai 2024 dieser SVU zugrunde gelegt wurde, stellt ergänzend zu einer markanten baulichen Höhenentwicklung auch einen Gemeinnutzen für die Neustrukturierung des gesamten Areals dar. Die Eignung des beabsichtigten Standortes für die bauliche Höhenentwicklung des geplanten Objekts von max. 61 m ist im Rahmen der Projektentwicklung und der Konkretisierung des Vorhabens anhand der geforderten Qualitätskriterien zu bestätigen. Die vorliegende SVU ist Bestandteil dieses Prozesses.

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

Sichtbarkeit und Wirkung im Stadtraum

absolute und relative Höhe

Aus einem gesamtstädtischen, absoluten Höhenvergleich lassen sich grundlegende Voraussetzungen für die stadtbildrelevanten Auswirkungen des zu untersuchenden Hochhauses ableiten. Zur Veranschaulichung dient ein Vergleich mit der Höhenlage der Aussichtsebene auf dem Olympiaberg, die sich auf ca. 564 m ü.NHN (Bezug Meereshöhe) befindet. Als Fußpunkt des neuen Hochhausobjekts ist eine topographische Höhe von ca. 530,50 m ü.NHN festgelegt. Damit befindet sich die Höhenlage des Objektstandorts ca. 33,50 m unterhalb der Aussichtsebene des Olympiabergs. Mit dem geplanten Höhenwert von 61 m wird das neue Vertikalobjekt auf dem Planungsgebiet ein absolutes Höhenniveau von ca. 591,50 m ü.NHN erreichen und damit ca. 27,50 m unterhalb der Aussichtsebene des Olympiabergs liegen. Dadurch ist zumindest an den für diese SVU ausgewählten und exponiert gelegenen Betrachtungsstandorten mit Betrachtungsdistanzen, die bis zu 7 km betragen, eine markante und signifikante visuelle Präsenz des neuen HH-Objekts in der Stadtsilhouette zu erwarten, die eine maßgebliche Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung entfalten wird.

Ferndistanzen und gesamtstädtische Wirkung

Aufgrund der beabsichtigten Bauhöhe des geplanten Hochhausobjekts von 61 m, die über der unteren Grenze der Höhenskala liegt, ab welcher erkennbare Fernwirkungen im Münchner Stadtgebiet entstehen, sowie gestützt durch die Ergebnisse visueller Recherchen im Stadtraum, konnte der repräsentative Umfang der zu untersuchenden Sichtfelder in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LH München / HA I mit der Anzahl von fünfzehn zu überprüfende Blicksituationen definiert werden.

Um die Fernwirkung des im Osten des Münchner Stadtgebiets geplanten Hochhausobjekts im Erscheinungsbild der Stadt zu ermitteln, wurden vier Sichtpunkte mit exponierten Höhenlagen und Blickdistanzen von ca. 3.000 m bis 7.000 m ausgewählt.

Die stadträumliche Simulation zur Blicksituation vom Aussichtspunkt des Rodelhügels in der Messestadt Riem, die mit ca. 7.100 m die größte Sichtdistanz zum Objektstandort aufweist, belegt die erwartete Fernwirkung des neuen Hochhausobjekts im Münchner Stadtbild. An dem erhöht gelegenen Betrachtungsstandort wird das geplante Hochhaus mit großen Anteilen seines Volumens und seiner Objekthöhe sichtbar sein und einen markanten und signifikanten lokalen Akzent in der Silhouette des Münchner Ostens setzen. Die Präsenz des neuen Objekts im Höhenprofil des Stadtraums lässt zwar ein gesamtstädtisches Wirkungspotenzial erkennen, das die Mächtigkeit und die visuelle Reichweite der bestehenden Stadt- und Wahrzeichen des Münchner Ostens jedoch nicht annähernd erreicht. In Bezug auf die Altstadtsilhouette ist festzustellen, dass sich durch das neue Hochhaus in der Blicksituation vom Rodelhügel der Messestadt Riem ein vollflächiger Überlagerungseffekt mit der Turmspitze des Alten Peter ergeben wird. Da die Spitze des Kirchturms in diesem Sichtraum nur schemenhaft erkennbar ist, und keine ausgeprägte Fernwirkung erzielt, wird durch das geplante Hochhaus keine maßgebliche Beeinträchtigung der Integrität der Münchner Altstadtsilhouette entstehen.

In den drei, ebenfalls deutlich erhöht gelegenen Blicksituationen auf der Aussichtsebene des Olympiabergs, auf dem Hügel im Luitpoldpark und dem Turm des Alten Peter, sind ähnliche Sichtergebnisse festzustellen. Auch in diesen Sichträumen wird das neue Vertikalobjekt mit einem großen Volumenanteil und mindestens der Hälfte seiner Bauhöhe sichtbar sein und eine maßgebliche stadtbildprägende Fernwirkung entfalten, die zwar das Höhenprofil der Ten Towers überragt, die Wirkung und die Zei-

chenhaftigkeit der in stadträumlicher Nähe zum Objektstandort aufragenden 'bavaria towers' jedoch nicht erreicht.

Historische Sichtachse Brienner Straße

Anhand der Voruntersuchung zur Stadtbildverträglichkeit des geplanten Hochhausobjekts wurde festgestellt, dass ein Hochhaus am beabsichtigten Standort an der Bothestraße ab einem bestimmten Höhenwert in der historischen Sichtachse der Brienner Straße, die achsial an das Hofgartentor anschließt, trotz der beachtlichen Distanz zum Objektstandort von mehr als 5.000 m, im Hintergrund des Stadtraums sichtbar sein wird. In dieser Sichtachse der Brienner Straße, die nicht durchgehend linear verläuft und an der Schnittstelle mit dem Oskar-von-Miller-Ring einen Knick aufweist, ist die potenzielle Sichtbarkeit eines Vertikalobjekts nur im Abschnitt westlich des Karolinenplatzes gegeben.

Auf der Grundlage der Erkenntnisse der genannten Voruntersuchung wurde die visuelle Wahrnehmung des geplanten Hochhauses in der Sichtachse der Brienner Straße anhand einer Sequenz aus drei Sichtpunkten ermittelt. Im Anschlussbereich der Türkenstraße wird das Objekt mit geringen Anteilen außerhalb der Achse des Hofgartentors, im seitlichen Hintergrund des Sichtraums in Erscheinung treten. Am Betrachtungsstandort unmittelbar westlich des Oskar-von-Miller-Rings werden nur mit einer entsprechenden Fokussierung minimalste Volumenanteile des Objekts über der Firstlinie des Hofgartentors zu erkennen sein. Unmittelbar östlich des Oskar-von-Miller-Rings, am Beginn des Abschnitts, in dem die Brienner Straße einem Sichtkorridor entspricht, der achsial auf das Hofgartentor ausgerichtet ist, wird das geplante Hochhausobjekt HVB HQ2 hingegen nicht sichtbar sein. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Integrität der historischen Sichtachse und des Sichtziels Hofgartentor wird sich infolge der Errichtung des Hochhauses HVB HQ2 demnach nicht ergeben.

Mittel- und Nahdistanzen

Aufgrund der Erkenntnisse aus den stadträumlichen Recherchen und der Ergebnisse von augenscheinlichen Überprüfungen wird das Spektrum der untersuchten Sichträume durch acht weitere Betrachtungsstandorte im Mittel- und Nahbereich des stadträumlichen Umfelds des Hochhausstandorts ergänzt, die Blickdistanzen zum geplanten Hochhausobjekt von ca. 650 m bis 1.500 m aufweisen.

Aufgrund der spezifischen Siedlungsstrukturen im mittelbaren und direkten Umfeld des Objektstandorts im Münchner Osten werden sich Sichtbezüge zum neuen Hochhausobjekt ausschließlich an Standorten mit großen Sichtvorfeldern oder in Blickachsen von Erschließungsräumen ergeben, die auf den Entwicklungsbereich ausgerichtet sind. Ergänzend dazu ist den Sichtraumsimulationen generell zu entnehmen, dass das neue Vertikalobjekt aufgrund seiner Höhenentwicklung von 61 m in diesen privilegierten Blicksituationen überwiegend mit hohen Volumenanteilen und mindestens der Hälfte seiner Bauhöhe, in mehreren Sichträumen mit deutlich größeren Höhenanteilen sichtbar sein wird.

Zudem wird es in der überwiegenden Anzahl der Sichträume mit einer seiner Längsfassaden visuell wahrnehmbar sein und mit der beachtlichen Masse seines Volumens äußerst markant in Erscheinung treten. Die Bildmontagen zu den dazu untersuchten Sichträumen 'Richard-Strauss-Straße', 'Neumarkter Straße', 'Orleansstraße / Spichernstraße', 'Ostbahnhof' und 'Friedenstraße' veranschaulichen diesen Sachverhalt. In den Simulationen zu diesen Blicksituationen wird die grundlegende Veränderung der gegenwärtig in Teilbereichen noch nicht definierten Kulisse und die Transformation des Stadtraums deutlich erfahrbar. Dabei ist zu erkennen, dass sich das neue Hochhausobjekt insbesondere im Wahrnehmungsbereich der Gleisanlagen und des Ostbahnhofs in das durch die bestehenden großformatigen Vertikalobjekte der Ten Towers und des Hochhauses

des Baureferats geprägte Erscheinungsbild des Stadtraums einfügt, ohne dass nachteilige Auswirkungen auf das stadträumliche und bauliche Umfeld entstehen werden. In den Sichträumen, in denen eine der Schmalseiten des neuen Hochhauses markant in Erscheinung tritt, insbesondere in der Blickperspektive bei der Stadteinfahrt von Osten, am Ende der BAB 94 München Passau, im Sichtraum *'Töginger Straße'*, im Sichtkorridor der Gleistrasse am Betrachtungsstandort *'S-Bahnhof Berg-am-Laim'*, sowie mit eingeschränkter Sichtbarkeit auch im Sichtraum *'Rosenheimer Straße'* wird das neue Hochhaus als kompaktes Vertikalobjekt mit einer äußerst markanten Wirkung im Stadtbild in Erscheinung treten und zeichnhaft auf die grundlegende Transformation des Stadtraums und den neuen urbanen Kontext auf dem Areal des neuen Headquarter 2 der HypoVereinsbank verweisen.

4.2 Zusammenfassung

Anhand der Ergebnisse der Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit des geplanten Hochhauses 'Headquarter 2' der HVB, das mit einer Objekthöhe von 61 m östlich des Haidenauplatzes im Münchner Stadtbezirk Au - Haidhausen entstehen soll, ist zu erkennen, dass das neue Vertikalobjekt einen maßgeblichen Akzent in der Silhouette des Münchner Ostens setzen, und dadurch eine stadtbildrelevante Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung erzielen wird. In den dazu untersuchten Blicksituationen mit großen Entfernungen (ca. 3.000 m bis 7.000 m), die sich von der Aussichtsebene des Rodelhügels am Rand der 'Messestadt Riem', vom 'Olympiaberg' und vom 'Hügel im Luitpoldpark', sowie vom Turm des 'Alten Peter' im Stadtzentrum ergeben, ist ferner zu erkennen, dass das neue Hochhaus in diesen Sichträumen aufgrund der gegebenen Distanzen zu den silhouettenprägenden Wahrzeichen des Münchner Ostens außerhalb der Wirkungsräume dieser dominanten Stadtzeichen wahrnehmbar sein wird.

An Blickpunkten mit kürzeren Entfernungen zum Objektstandort, innerhalb des Mittel- und Nahbereichs des zentralen und umgebenden Stadtgebiets, wird das neue Hochhausobjekt nur unter günstigen Sichtbedingungen, vor allem an Betrachtungsstandorten mit großen Sichtvorfeldern, sowie in Blicksituationen, die direkt auf den Entwicklungsstandort ausgerichtet sind, überwiegend mit reduzierten Anteilen seines Volumen und seiner Bauhöhe im Hintergrund des Stadtraums sichtbar sein. Anhand der dazu erstellten Simulationen ist erkennen, dass das neue Hochhaus in diesen Sichträumen als singuläres Vertikalobjekt mit einer ausgeprägten Eigenart eine markante Wirkung im Erscheinungsbild des Stadtraums entfalten wird. Es wird mit seiner spezifischen Zeichenhaftigkeit die Transformation und die neu entstehende urbane Ausprägung des Entwicklungsbereichs im Umfeld des Haidenauplatzes in der Silhouette des Münchner Ostens sichtbar machen.

Im stadträumlichen Kontext des Münchner Stadtzentrums wird das geplante Hochhausobjekt innerhalb der historischen Sichtachse der Brienner Straße, im Abschnitt östlich des Karolinenplatzes bis hin zur Schnittstelle Oskar-von-Miller-Ring, mit relativ geringen bis minimalen Anteilen seines Volumens im Hintergrund des Hofgartentores sichtbar sein. Am westlichen Rand des Oskar-von-Miller-Rings sind lediglich minimale Anteile des geplanten Hochhauses zu erkennen, und am östlichen Rand des O-v-M-Rings, in der Situation des direkten und uneingeschränkten, achsial auf das Hofgartentor ausgerichteten Blickbezugs der Brienner Straße, wird sich keine Sichtbarkeit des Objekts mehr ergeben.

Abschließend ist daher festzuhalten, dass sich der neue Hochpunkt, auch aufgrund seiner Singularität konfliktfrei in das lokale Erscheinungsbild des Stadtgebiets des Münchner Ostens integriert, ohne Unverträglichkeiten im Zusammenwirken mit den bestehenden stadtbildprägenden Elementen und freiräumlichen Situationen zu verursachen. Infolge einer Realisierung des geplanten Hochhauses mit einer Bauhöhe von 61 m am beabsichtigten Standort in München / Au - Haidhausen wird ein neues, markantes und zeichenhaftes Element in der Stadtsilhouette des Münchner Ostens entstehen. Durch die Präsenz des neuen Vertikalobjekts im Erscheinungsbild der Stadt sind jedoch keine negativen Einflüsse auf die Wirkung von stadtbildprägenden, denkmalgeschützten Bauwerken und Ensembles, sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse ist das geplante Vorhaben mit dem vorliegenden Planungsstand als stadtbildverträglich zu beurteilen.

München, im Mai 2024

Peter Eisenlauer,
Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner DASL

5.1 Detailinformationen, Quellen und Abbildungen

Literatur:

- Hochhausstudie München 2023 - Fachgutachten, im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, 03 Architekten GmbH, München
- Digitalfotographie: jochen rütschlin's expose', <http://www.jr-x.de/digitalfotografie/fototechnik.html>

Pläne / Angaben / Daten ©:

- Entwurf und Planung zum Vorhaben 'HVB HQ2':
 - _Sauerbruch Hutton, Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
 - _MDP / Michel Desvigne Paysagiste Landschaftsarchitektur, Paris
- Daten u. Kartengrundlagen, Geodaten-Grundlagen u. 3D-Stadtmodell:
 - _Landeshauptstadt München
 - _LBDV Bayern, München
 - _EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München

Abbildungen ©:

- Plan- und Projektdarstellungen:
 - _Sauerbruch Hutton, Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
 - _MDP / Michel Desvigne Paysagiste, Paris
 - _ArtefactoryLab, Paris (Renderings)
- alle nicht explizit benannten Darstellungen und Abbildungen:
 - _EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München

5.2 Impressum

Auftraggeber:

Omnia Grundstücks-GmbH & Co.

Objekt Haidenauplatz KG,

Arabellastraße 12

89125 München

Tel. +49 89 378 -0

vertreten durch: Omnia Grundstücks-GmbH

Projektleitung:

info@unicredit.de

www.hvb.de

Auftragnehmer:

EISENLAUER

Architektur & Stadtplanung

Tengstraße 32 / Hof

80796 München

Tel. 089 489568 -75

verantwortlich:

mail@eisenlauer-muenchen.de

www.eisenlauer-muenchen.de