



Dr. Jürgen Büllesbach,
Prof. Sophie Wolfrum,
Dr. Manfred Probst,
Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk,
Michael Ziller (v.l.n.r.)

Urbanität zwischen Wachstum und Erneuerung

München boomt ungebrochen. Doch wie lässt sich urbane Lebensqualität ausbauen und gleichzeitig ausreichend bezahlbarer Wohnraum für immer mehr Bewohner schaffen? Kann die Stadt ihren bisherigen Strategien folgen oder muss sie sich neu erfinden?

Am 16. Mai 2018 fand in der Alten Bayerischen Staatsbank in der Kardinal-Faulhaber-Straße 1 in München das sechste Fachgespräch der Bayerischen Hausbau statt. Unter dem Titel „Wiedergeburt der Stadt? Neue Urbanität für München!“ diskutierten Dr. Jürgen Büllesbach, Prof. Sophie Wolfrum, Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk und Michael Ziller unter der Moderation von Dr. Manfred Probst über soziale Vielfalt, lebendige Fassaden und Wege zu mehr Wohnraum.

Dr. Manfred Probst: Herr Büllesbach, zunächst eine Frage an Sie als Veranstalter dieses sechsten Fachgespräches hier in München: Was hat Sie bewogen, beim Titel nach der ersten Zeile das Fragezeichen und nach der zweiten – „Neue Urbanität für München!“ – das Ausrufezeichen zu setzen? Warum braucht München eine neue Urbanität?

Dr. Jürgen Büllesbach: Der Prozess der Urbanisierung schreitet unaufhaltsam weiter fort. Der Städtebau muss darauf angemessen reagieren, mit einer neuen Form von Urbanität. Nur, wie soll diese aussehen? Wollen wir Siedlungen bauen oder Städte bauen? Wie gehen wir mit dem Thema Dichte um? Ich glaube, dass Dichte etwas ist, was Urbanität wesentlich ausmacht. In München diskutieren wir außerdem viel über das Thema Höhe.

Vor allem aber geht es um die Architektur der Fassaden, die städtebauliche Vielfalt und nicht zuletzt die Durchmischung. Urbanität wächst durch Nutzungsmischung, Urbanität wächst aber auch durch die soziale Mischung. Aber Urbanität muss Lärm zulassen, Urbanität muss Verkehr zulassen, Urbanität muss Stadt zulassen.

Vielleicht braucht es dazu eben eine Art „Wiedergeburt“ der Idee der Stadt als gemeinschaftlicher Lebensraum: Wir befinden uns in einer Gesellschaft, in der das Recht des Einzelnen Vorrang gegenüber dem Gemeinwohl besitzt. Und vielleicht hat das dazu geführt, dass uns allen – der Verwaltung, der Politik, aber auch uns Investoren – manchmal der Mut fehlt, wirklich neue Wege zu gehen.

DAS PODIUM

- **Dr. Jürgen Büllesbach**
Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau
- **Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk**
Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
- **Prof. Sophie Wolfrum**
Stadtplanerin DASL, Ordinaria für Städtebau und Regionalplanung TU München 2003–2018
- **Michael Ziller**
Architekt BDA, DWB Stadtplaner und Inhaber des Architekturbüros zillerplus
- **Moderation:**
Dr. Manfred Probst
Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Glock Liphart Probst & Partner Rechtsanwälte mbB



Dr. Manfred Probst

Dr. Manfred Probst: Die Stadt München steht ja wirklich vor großen Herausforderungen: Wir erleben ein immenses Wachstum, wir erwarten bis 2030 etwa 200.000 neue Mitbürgerinnen und Mitbürger. Gleichzeitig schießen die Boden- und Hauspreise immer weiter nach oben. Und wir haben eine Bevölkerung, die zumindest teilweise an diesem Wachstum nicht sehr interessiert ist und deren Stimmung sich gegen Nachverdichtungen wendet.

Und dann erleben wir harsche Kritik an der Architektur und am Städtebau in München. Kritik, die in meinen Augen nicht besonders fundiert ist und die mit Schlagworten wie „Uniformität“ und „Einheitsbrei“ verbunden ist. Aber natürlich müssen wir uns damit auch auseinandersetzen.

„Das Problem der letzten dreißig Jahre ist in vielen Gebieten, dass es nicht gelungen ist, aus den einzelnen Komponenten wirklich schlüssige Bilder zu entwickeln.“

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk



Prof. Sophie Wolfrum

Eine historische Frage, liebe Frau Wolfrum: Wieso hat sich der Städtebau in die Richtung entwickelt, die wir heute sehen? Warum bauen wir Zeilen und Punkthäuser statt lebendiger Stadtquartiere? Warum ist das so gekommen?

Prof. Sophie Wolfrum: Man muss sich klarmachen, dass früher in den heute so beliebten Gründerzeitvierteln ganz andere Wohndichten herrschten als heute. Da haben die Leute zum Teil ihre Betten tagsüber an einen oder mehrere Schlafgänger, meist Schichtarbeiter, vermietet, um die Wohnung zu finanzieren. Das Wohnen auf engem Raum und mit wenig Licht hat auch zu Krankheiten geführt, wie etwa Rachitis.

Das neue Bauen, das Bauen der Moderne, hat dann den Reiz gehabt,

dass Sonne in die Wohnungen kam, dass die Wohnungen durch den Baukörper durchgesteckt wurden, so dass sie von beiden Seiten Tageslicht bekamen und gelüftet werden konnten. In der Folge hat man aus diesem Geist heraus eine Baugesetzgebung generiert, die im Wesentlichen auf Sonne und Abstände zielt und nicht auf Lebendigkeit, Durchmischung und Vielfalt. Hier müssen wir im Grunde eine Kehrtwendung machen und uns wieder mehr auf die Gestaltung des Stadtraums konzentrieren. Und meine große Hoffnung ist, dass wir mit der neuen Baugesetzgebung auch rechtlich wieder in der Lage sind, das urbane Gebiet dicht genug und mischgenutzt zu bebauen.

Dr. Manfred Probst: Jetzt frage ich die Stadtbaurätin: Bekommen wir diese Wende in München hin?

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk: Ja, wenn die entscheidenden Player „Ja“ sagen, dann schaffen wir das auch. Das Problem der letzten dreißig Jahre ist in vielen Gebieten, dass es nicht gelungen ist, aus den einzelnen Komponenten wirklich schlüssige Bilder zu entwickeln. Und das liegt zum Teil an den Baugesetzgebungsrichtlinien und Standards. Da stimme ich Frau Wolfrum zu, dass wir diese jetzt strenger in die Pflicht nehmen müssen.

„Der Städtebau muss angemessen auf die fortschreitende Urbanisierung reagieren. Aber wie? Wollen wir Siedlungen oder Städte bauen?“

Dr. Jürgen Büllesbach

Es existieren aber noch drei andere Faktoren, die auch aus dieser historischen Entwicklung stammen. Der eine ist die große Freiheit, die wir dem Markt zubilligen. Die meisten Bauherren wollen eher gerade Linien ohne Schnörkel, es soll alles funktional, homogen und praktisch umzusetzen sein. Das Gleiche gilt für Ecken, die ja städtebaulich erwünscht wären, weil sie Perspektiven räumlich abschließen und weil sie in der Lage sind, Plätze zu bilden. Aber Ecken, das hören wir ganz oft, sind unkommod beim Bauen, also werden sie weggelassen.

Und das Dritte ist eine Auffassung, die sich durch unsere ganzen Gesetzeswerke zieht, nämlich, dass es eigentlich kein Vorn und Hinten geben soll und kein

Oben und Unten, sondern es soll ein „Alles gleich“ geben. Und das ist eine demokratische Haltung, die zwar gesellschaftlich und sozial absolut begründet ist, aber die sich nicht eins zu eins auf das Bauen übertragen lässt. Im Sinne der Durchmischung wäre diese Varianz absolut wünschenswert und mit guter Architektur auch machbar, ohne dass man zwischen einem repräsentativen Teil und der „Dienstbotenkammer“ unterscheiden müsste. Also ja, ich sehe da auf jeden Fall Chancen. Man muss es nur wollen, und vor allen Dingen muss man diesen Weg dann auch durchhalten und darf nicht vor jedem Hindernis einknicken.

Dr. Manfred Probst: Herr Ziller, Sie sind praktizierender Architekt. Wie sehen Sie



Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk, Michael Ziller

aus Ihrer Praxis heraus die gesamte Problematik?

Michael Ziller: Es ist ja schon angeklungen, dass Architektur und Städtebau zwei Facetten der gleichen Disziplin sind, die wir im Büro gemeinsam betrachten. Architektur im Stadtplanungskontext bedeutet zum Beispiel, dass die Architektur des Einzelhauses vom gesamtstädtischen Zusammenhang abhängig ist. Dadurch wird das Alltägliche wieder wichtig, also die Frage, wie wir Innenraum und Außenraum miteinander verknüpfen und den Raum zwischen den Häusern gestalten – im Sinne eines Quartiers. Und ich glaube, dass Architektur und Stadtplanung sowohl in der Lehre als auch in der Diskussion wieder stärker zusammenrücken sollten. Insofern würde ich jeden Politiker gerne mal zu einem Praktikum bei uns einladen ...

Dr. Manfred Probst: Das ist die perfekte Überleitung zu einer Frage an den Investor. Herr Büllesbach, wie sehen Sie denn insgesamt auf der Investorensseite die Perspektiven? Würden Sie sagen, dass Ihr Unternehmen dabei ist, wieder zu mehr lebendiger Architektur in der Stadt zurückzufinden?

Dr. Jürgen Büllesbach: Ich glaube schon, dass wir sehr viel dafür tun und an vielen Stellen zeigen, dass wir uns nicht nur dem reinen Renditegedanken verschrieben haben. Es war ein wichtiger erster Schritt, mit dem „Urbanen Gebiet“ (§ 6a BauNVO, Anm. d. Red.) ein eigenes Modul in der Baunutzungsverordnung zu schaffen, um überhaupt Durchmischung wieder zuzulassen. Es ist schon ganz, ganz wichtig, die Rahmenbedingungen, die wir haben, genau zu analysieren und auf einen vernünftigen Stand zu bringen. Wir wollen eine Durchmischung, also müssen wir auch die Voraussetzungen dafür schaffen.

Frau Merk, Sie hatten die unkommoden Ecken angesprochen. Die unkommoden Ecken sind für uns deswegen so



Dr. Jürgen Büllesbach

besonders unkommod, weil sie nach EnEV die wärmeübertragende Umfassungsfläche vergrößern und wir den EnEV-Nachweis kaum mehr hinbekommen, wenn wir zu viele Ecken machen. Und so kommt das eine zum anderen. Ich glaube, es gibt viele Punkte, an denen man ansetzen könnte, die in den letzten Jahren vielleicht gut gedacht waren, aber die dann immer weitergetrieben wurden, so weit, dass sie nicht mehr funktionieren oder nicht mehr umsetzbar sind. Und da müssen wir zu einem gesunden Maß zurückfinden. Die EnEV 2009 zum Beispiel war die beste, die wir je hatten.

Es hat Jahre gedauert, bis die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ 2017 kam. Sie ist noch nicht perfekt, weil die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Anm. d. Red.) noch nicht ganz mitgezogen hat, aber da muss man dranbleiben. Es hilft nichts, zu lamentieren. Wir müssen einfach weiter daran arbeiten.

Dr. Manfred Probst: Apropos „Urbanes Gebiet“. Wir müssen auch über Dichte sprechen, weil Urbanität und Dichte ja oft fast synonym verwendet werden. Frau Merk, haben Sie schon Erfahrungen oder Ansätze einer Erfahrung, wie sich das erfolgreich gestalten ließe in München?

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk: Wir haben ja an vielen Stellen, zumindest juristisch, urbane Gebiete mit einem unglaublichen Aufwand produziert. Die Chance, die wir jetzt haben, ist, dass wir von Anfang an in der Gestaltung auf eine höhere bauliche Dichte und Nutzungsmischung abzielen und Spielräume besser nutzen können. Der Umgang mit Lärm ist dabei eine der ganz großen Herausforderungen, und ich spreche nicht nur vom Straßenlärm, sondern auch vom Wohnungslärm.

Ich glaube, das gelingt nur, wenn wir stärker vom Quartiersgedanken her kommen. Auch die Energieparameter kann man klüger lösen, wenn man über ein Quartierskonzept geht. Da muss

nämlich das einzelne Haus nicht die absolute Maximierung und Optimierung liefern, sondern es zählt das Ganze. Das setzt aber voraus, dass man entweder Eigentümergemeinschaften hat oder einen Eigentümer, der dieses Quartier aus einer Hand mit uns entwickelt.

Die positive Seite in der Marktentwicklung der letzten Jahre ist, dass es immer mehr Bauherren gibt, die die Projekte, die sie entwickeln, auch selbst behalten. Darin steckt die Chance auf eine höhere Qualität und eine stärkere Nachhaltigkeit.

Und die Fassaden: Es geht nicht darum, dass jede Fassade anders aussieht, aber die Fassaden brauchen mehr Charakter, und sie brauchen an der richtigen Stelle



Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk

„Meine große Hoffnung ist, dass wir mit der neuen Baugesetzgebung rechtlich wieder in der Lage sind, das urbane Gebiet dicht genug und mischgenutzt zu bebauen.“

Prof. Sophie Wolfrum

Details und vernünftige Abschlüsse nach oben.

Insofern denke ich schon, dass eine neue, gelungene Urbanität von der Nutzungsvielfalt, von der sozialen Mischung und der sozialen Dichte abhängt, aber natürlich auch einer visuellen Vielfalt bedarf, einer Art ästhetischer Dichte. Wir haben zu wenig ästhetische Dichte in den Gebieten, die wir dicht bauen, und deswegen wirken sie so belastend. Ich glaube, das ist neben dem öffentlichen Raum ein wichtiger Punkt.

Beispiele wie die Hamburger Hafencity zeigen, welche ästhetische Dichte man zum Beispiel über die Materialien erzielen kann. Die Kennzahlen selbst, würde ich jetzt mal sagen, sind eigentlich Unsinn. Wenn wir uns die dichten Blöcke der Gründerzeit anschauen, dann empfinden wir die als angenehmer, als wenn wir viele niedrigere Dichten der letzten zwanzig, dreißig Jahre anschauen. Daran, glaube ich, muss man arbeiten.

Dr. Manfred Probst: Frau Wolfrum, bei dieser ganzen Verrechtlichung, ich erwähne nur beispielhaft Lärmschutz, Wärmeschutz, Brandschutz und so weiter, was glauben Sie: Bekommen wir

eine neue Urbanität in München hin? Ist das zu bewältigen unter den gegebenen ökonomischen und stadtpolitischen Umständen?

Prof. Sophie Wolfrum: Eine politische Fragestellung wäre zum Beispiel, ob wir Münchens Wachstum tatsächlich allein mit Nachverdichtung bewältigen können. Wir wissen ja, dass Nachverdichtung immer schwierig ist, weil die Menschen, die dort wohnen, sich vielfach gegen die Veränderung sperren. Aus einer etwas undichten Zeilenstruktur ein dichtes Quartier zu machen, ist unendlich mühsam. Also müssen wir auch in die Stadterweiterung hineingehen – und das ist eine politische Aufgabe.

Deshalb meine ich auch: In einer Stadt mit einer so extremen Wohnungsnot können wir es uns im Grunde nicht leisten, ein innenstadtnahes Stadterweiterungspotenzial, wie wir es im Osten der Stadt haben, mit drei S-Bahn-Stationen, zu verschenken. Es kann nicht sein, dass wir im Osten der Stadt eine locker bebaute Gartenstadt für 15.000 oder 30.000 Leute bauen. Meine Behauptung ist: Da passen auch 100.000 hin, und die brauchen wir, wenn wir um 200.000 Einwohner wachsen sollen. Also warum

bauen wir dort nur Siedlung und nicht Stadt? Das ist meine Frage.

Dr. Manfred Probst: Herr Ziller, wie sehen Sie das? Gibt es bei Ihnen im Büro Ideen, Ansätze, um diese Probleme in den Griff zu kriegen?

Michael Ziller: Politisch oder gesellschaftlich betrachtet, würde ich sagen, wir haben inzwischen wieder einen Konsens darüber, dass wir eine lebendige, gemischte Stadt wollen. Aber manchmal hat man das Gefühl, dass die Sicherung der Gartenstadt und der Zwischenstadt immer noch ein Thema ist und dass in den Gesetzgebungen die Trennung der „Moderne“ zwischen Arbeiten, Wohnen und Freizeit immer noch dominiert. Die Frage sollte ja eigentlich nicht sein: Wie können wir das urbane Gebiet umsetzen? Sondern: Wie kann eine dichte, städtische Qualität, Mischung und Atmosphäre aussehen und wie können wir die Kategorie „Urbanes Gebiet“ dafür einsetzen? Da stellen sich natürlich zentrale Fragen: Wie wird die Siedlung zum Quartier? Und wie gehen wir mit der Erdgeschosszone um?

In der Hafencity Hamburg integrieren wir das alltägliche Wohnen in einer hohen



Das Podium: Dr. Jürgen Büllesbach, Prof. Sophie Wolfrum, Dr. Manfred Probst, Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk, Michael Ziller

Dichte. Entlang der Hauptstraßen eine kleinteilige Erdgeschossnutzung mit Gewerbe, und in den Nebenstraßen kann man, weil es ruhiger ist, auch im Erdgeschoss wohnen und hat dort sehr starke Wohnadressen. Für ein stabiles, generationenübergreifendes Quartier braucht man auch lebendiges Kleingewerbe. Wir sprechen immer über Förderung von Wohnen, müssen wir nicht auch mal über Förderung von Gewerbe nachdenken? Ich glaube, da haben wir noch ein Defizit.

Dr. Manfred Probst: Sie haben jetzt eine wunderbare Brücke gebaut. Frau Merk, warum ist es denn so wahnsinnig schwierig, in dieser Erdgeschosszone ein Büro oder IT oder eine Gaststätte oder einen Laden oder einen Friseur oder einen Arzt oder was auch immer unterzubringen und darüber Wohnungen?

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk: Wir versuchen das ja immer wieder. Das Problem Nummer eins ist: Wir haben nicht die kritische Masse von Konsumenten und Produzenten, die solche Gewerbe oder Büros zu normalen Bedingungen in diesen Erdgeschosszonen umsetzen wollen. Es gibt aber durchaus die Hoffnung, dass sich das durch Digitalisierung

und andere Formen von Arbeit in Zukunft ändert.

Das Zweite ist, dass wir nur dann mehr Durchmischung bekommen, wenn wir die Häuser auch dementsprechend bauen. Wir brauchen dann einen anderen Sockel, und das Erdgeschoss darf nicht bündig mit der Rasenfläche sein. Dann ist es nicht ganz so relevant, ob überall unten ein Gewerbe ist oder auch mal eine Wohnung oder vielleicht eine Kita. Und das, was wir aus den Hamburger Beispielen gelernt haben, ist, dass wir für das Erdgeschoss dann auch eine größere Höhe in den Bebauungsplänen festsetzen müssen.

Und die Gewerbeförderung gibt es bereits bei uns. Im Stadtrat wurde jetzt gerade wieder bekräftigt, dass die Kleingewerbe in der Altstadt und Innenstadt auch weiterhin gefördert werden. Und wenn man mit diesem Wissen durch die Altstadt geht, dann sieht man ganz schnell, dass die ganzen kleinen, individuellen Läden tatsächlich alle in Häusern der Stadt München sind. Natürlich würde ich mir wünschen, dass wir so etwas auch anderswo hinbekommen. Aber eine komplett geförderte Stadt kann ja nicht das Ziel sein.

Dr. Manfred Probst: Die Erdgeschossnutzung scheint in jedem Fall einer der neuralgischen Punkte von Urbanität zu sein.

Prof. Sophie Wolfrum: Diese Erdgeschossnutzung bedeutet ja nicht nur, dass man dort einen Gemüseladen hat oder einen Espressoladen oder alles, was hübsch aussieht, sondern auch ganz normale Arbeitsplätze. Wenn wir uns die Gründerzeitviertel angucken, in Schwabing, Maxvorstadt und so weiter, dann sehen wir, dass sich in den Häusern, die als Wohnhäuser gebaut wurden, jetzt ganz viele Gewerbebetriebe befinden, wie zum Beispiel Notare, Anwälte, Zahnärzte oder Architekturbüros. Die sind in ehemaligen Wohnungen untergebracht. Warum kann man nicht eine neutrale Qualität von Räumen bauen, in denen man gut wohnen kann, die sich aber auch für Wohngemeinschaften eignen oder für Büros oder für ein Kleingewerbe? Warum bauen Sie, Herr Büllesbach, als Investor nicht einfach multifunktionale schöne Räume?

Dr. Jürgen Büllesbach: Ich behaupte jetzt mal, das tun wir durchaus wieder. Aber eine Zeitlang war ja tatsächlich eine strikte Trennung zwischen Arbeiten und Freizeit und Wohnen vorgegeben, auch

stadtplanerisch. Davon bewegen wir uns erst seit ein paar Jahren wieder weg. Die Bayerische Hausbau kann aber einen Prototyp vorweisen: das Arabellahaus. Hier haben wir schon vor einem halben Jahrhundert eine große Nutzungsvielfalt in einem Haus realisiert.

Ich komme aber auch noch zu einem anderen Punkt. Natürlich kann man hoffen, dass durch Digitalisierung, Co-Working Areas und vieles mehr in Zukunft alles besser und einfacher wird. Ich glaube aber, das ist es nicht allein. Wir müssen als Stadtbürger schon auch lernen zu tolerieren, dass es da unten im Haus vielleicht eine Gastronomie gibt und dass es dann eben nicht ruhig ist, wenn ich im zweiten oder dritten Stock mein Fenster auf Kippstellung habe. Es gibt einfach einen Mangel an Toleranz heute, das zu akzeptieren, auf was ich mich bewusst eingelassen habe. Ich will in eine Stadt ziehen, aber ich will keine städtischen Begleiterscheinungen haben. Das funktioniert nicht.

Und vielleicht noch eine letzte Anmerkung, Frau Merk, zu der Kritik, unsere Fassaden seien zu wenig abwechslungsreich. Ich habe es in den letzten Jahren so wahrgenommen, dass es architektonisch en vogue war, reduzierte Fassaden zu bauen: flach und glatt und dazu möglichst noch bündige Fenster.

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk: Das stimmt so nicht. Es gibt ja wunderbare Fassaden



Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk

von Theodor Fischer, die sind sehr reduziert, sehr einfach, aber trotzdem stimmen sie in der Proportion und sind lebendig. Das ist nämlich ganz oft unser Problem, dass die Proportionen nicht stimmen. Was sagen Sie, Herr Ziller?

Michael Ziller: Ich glaube, es geht weniger um die Reduzierung in der Formensprache, als darum, die einzelnen Elemente gut und abwechslungsreich miteinander zu verbinden. Man kann auch mit kleinen Dingen arbeiten, mit klaren Dachrändern oder Sockelzonen, mit Höhenunterschieden, Zonierung und schattenbildenden Elementen statt mit fünf verschiedenen Fensterformaten. Es geht um die Sorgfalt, mit der wir bauen.

Dr. Manfred Probst: Ich denke, wir können im Zusammenhang mit der fortschreitenden Urbanisierung auch ein anderes Thema nicht ausklammern, und das sind die Hochhäuser. Helfen die uns, wie der Oberbürgermeister Reiter vor einiger Zeit mal gemeint hat, das Wohnungsproblem zu lösen?

Dr. Jürgen Büllesbach: In der Summe, glaube ich, ja. Ich bezweifle, dass Wohnhochhäuser das Wohnproblem, das wir haben, unmitttelbar beseitigen können. Aber jedes Hochhaus, das als Bürogebäude entsteht, hilft mit, Platz zu schaffen für einen anderen Ort, an dem Wohnen entstehen kann.

Michael Ziller: Also ich glaube, dass das Wohnhochhaus in einer Höhe von 80, 100, 120 Metern eine gute Wohnform sein kann. Wir sollten auch hier städtebaulich denken. Das Wohnhochhaus ist immer Teil eines Quartiers und kann als solches Zeichen setzen, aber an das Wohnhochhaus im Sinne eines Stadtteils aus Hochhäusern glaube ich in München nicht.

Dr. Manfred Probst: Frau Merk, woher kommt eigentlich diese merkwürdige Zurückhaltung Münchens, im Gegensatz zu vielen anderen Städten, gegenüber dem Hochhaus?



Michael Ziller



Prof. Sophie Wolfrum

„Wenn man es gut und geschickt macht, können Hochhäuser an den richtigen Stellen durchaus Platz sparen und eine andere Qualität von öffentlichem Raum ermöglichen.“

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk: Ich denke, da gibt es verschiedene Aspekte. Zum einen ist ein Wohnhochhaus nicht per se günstig. Man muss da sehr genau überlegen, mit welchen Typologien für welche Zielgruppe man arbeitet. Zum anderen sind nach wie vor viele negative Bilder aus dem klassischen sozialen Geschosswohnungsbau der frühen sechziger und siebziger Jahre in den Köpfen verankert. Und schließlich hat München natürlich, trotz aller Großstadt, die wir heute sind, eine andere Typologie als die Städte, die mit Hochhäusern antreten.

Aber wir haben jetzt dem Stadtrat vorgeschlagen, im Rahmen einer Hochhausstudie zu untersuchen, wo in der Stadt sich Hochhäuser anbieten würden, wo sie ein Beitrag zu Varianz und Stadtgestaltung sein könnten. Zu Recht sagt man ja, in Riem hätte an ein paar Stellen auch höher gebaut werden können.

Wenn man es gut und geschickt macht, können Hochhäuser an den richtigen Stellen durchaus Platz sparen und eine andere Qualität von öffentlichem Raum ermöglichen.

Dr. Manfred Probst: Wolfgang Sonne weist in seinem Buch „Urbanität und Dichte im Städtebau des 20. Jahrhunderts“ für ganz Europa nach, dass auch mit dem Typus des Hochhauses ganz fantastischer Städtebau in Richtung Wohnen oder Wohnumfeld möglich ist. Wie sehen Sie das, Frau Wolfrum?

Prof. Sophie Wolfrum: Reden wir jetzt von Wolkenkratzern oder reden wir über

so etwas wie, sagen wir mal, das Steidle-Hochhaus auf der Schwanthalerhöhe, mit dreizehn oder vierzehn Geschossen, also von hohen Häusern, um mit Dietrich Fink zu sprechen? So eine sieben-, achtgeschossige Stadt ist ja etwas ganz Normales. Diese Sorte Hochhaus würde zur Verdichtung und zu einer variantenreicheren Stadt führen. Ob man so etwas wie ein Wolkenkratzerquartier haben will, ist ja eine ganz andere Diskussion.

Dr. Manfred Probst: Was sagt der Architekt dazu?

Michael Ziller: Das Hochhaus ist natürlich dadurch, dass es so ausgesetzt ist, auch ein prägender Qualitätsfaktor. Man muss bei der Planung sehr stark über die Form, über den Ausdruck nachdenken, und wenn das gut umgesetzt wird, dann ist das Hochhaus ein im positiven Sinne prägender Stadtbaustein.

Dr. Manfred Probst: Also ich denke, man liegt nicht ganz falsch, wenn man für die nächsten zwanzig oder 25 Jahre davon ausgeht, dass wir in München hohe Häuser bekommen. Aber dass wir wohl keine Nachfolger etwa des Hypo-Hochhauses oder des Vierzylinders von Karl Schwazer erleben werden.

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk: Natürlich werden wir keinen Blumentopf gewinnen, wenn wir jetzt in unseren Stadterweiterungsgebieten mit Wolkenkratzern antreten, aber das ist ja eigentlich auch nicht unser Ziel. Unser Ziel muss ja sein, eine vernünftige Dichte zu erzielen und an einigen Stellen in



Michael Ziller

einer größeren Varianz und Vielfalt auch mal markante architektonische Zeichen zu setzen, aber die dürfen halt nicht beliebig sein.

Dr. Manfred Probst: Zum Schluss müssen wir natürlich auch noch auf die Bürgerbeteiligung zu sprechen kommen. Das gehört nämlich auch zur Urbanität, dass die Bürgerinnen und Bürger an den Planungsprozessen immer häufiger beteiligt werden wollen und müssen. Und da möchte ich Sie, Frau Merk, auch mit Blick auf die Paulaner-Bebauung, fragen: Sind Sie zufrieden mit dem, was hier in München an Partizipation erreicht ist? Oder sehen Sie da Verbesserungspotenzial?

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk: Ich denke schon, dass wir in Sachen Bürgerbeteiligung bundesweit Spitze sind. Wir haben sehr viele unterschiedliche Elemente ausprobiert. Vieles hat sich bewährt. Aber Bürgerbeteiligung kann uns natürlich keine Entscheidungsprozesse abnehmen. Wir können vielleicht noch besser darin werden, diese Prozesse zu kalibrieren, zu entscheiden, wie lange wir sie laufen lassen und an welcher Stelle wir etwas tun. Es will auch gar nicht jeder beteiligt werden, das soll ja keine Zwangsbelückung sein. Es gibt auch Momente, wo man eher entscheiden muss als beteiligen, die Schwierigkeit liegt darin zu erkennen, wann und wo.

Insofern würde ich nicht sagen, dass alles schon perfekt ist, aber dass wir weit vorn sind mit dem, was wir versuchen. Auch wenn es zum Teil sehr mühsam ist. Aber woanders ist es ja noch mühsamer ...

Dr. Jürgen Büllesbach: Sie sprechen mich jetzt auf Hamburg an. Ja, wenn man die Bürger am Paulaner-Areal erfolgreich beteiligt hat und kommt dann nach Hamburg ins Paloma-Viertel, dann stellt man fest, dass Bürgerbeteiligung dort noch mal eine völlig andere Dimension hat.

Letztlich gibt es kein Patentrezept. Ich glaube, man muss Projekt für Projekt sehen, welches Format das richtige ist. Wir sind in Hamburg zu einem Format gezwungen worden, in das wir freiwillig nie eingetreten wären. Das hat uns sehr viel Zeit gekostet. Aber am Ende kommt eben auch etwas Einzigartiges dabei heraus. Das legt die Vermutung nahe, dass man es jetzt überall genau so machen muss, aber so ist es nicht. Wir haben in St. Pauli eine besondere Ausgangslage gehabt, einen spezifischen Geist, gegen den hätten wir nicht arbeiten können. Und die Architekten haben diesen Spirit unter dem Namen St. Pauli Code eingefangen und haben es geschafft, diese Nutzungsmischung, diese Architekturmischung, aber auch diese Mischung im Sozialen umzusetzen. Und wir haben dann gemeinsam auch Lösungen gefunden, wie wir das vertraglich ausgestalten, zum Beispiel über mehr Dichte oder über die Dachflächenaktivierung.

Bei der Bürgerbeteiligung muss man versuchen, nicht nur die zu aktivieren, die unmittelbar betroffen sind, denn die werden oft nur dagegen sein. Das war auch in St. Pauli so. Wir haben es erst geschafft, als das ganze Viertel mitgemacht hat. Und wenn wir an den Münchner Nordosten oder den Münchner Norden denken, dann betrifft das ja auch nicht nur die 500 Landwirte, die dort Eigentümer sind, sondern es betrifft

„Die Frage sollte ja eigentlich nicht sein: Wie können wir das urbane Gebiet umsetzen? Sondern: Wie kann eine dichte, städtische Qualität, Mischung und Atmosphäre aussehen und wie können wir die Kategorie ‚urbanes Gebiet‘ dafür einsetzen?“

Michael Ziller

uns alle, 1,5 Millionen Einwohner. Da muss eigentlich, wie es Roman Herzog mal gefordert hat, ein Ruck durch die Stadt gehen, damit alle dazu beitragen, dass dort draußen etwas Vernünftiges entsteht.

Dr. Manfred Probst: Wenn Sie einverstanden sind, möchte ich mit diesem Brückenschlag zwischen Hamburg und München gerne das Gespräch hier oben beenden. Wir haben viele spannende Beiträge gehört, und ich denke, es liegt eine Menge Arbeit vor uns, aber auch viele Chancen für eine neue Urbanität oder, wenn man es auf den Punkt bringen will: eine Wiedergeburt der Stadt.

Schließen möchte ich mit einem Zitat des norwegischen Architekten Christian Norberg-Schulz aus seinem Buch „Genius Loci“, erschienen 1982. Es ist nur ein Satz, meine Damen und Herren, und über den kann man dann beim Wein lange nachdenken und diskutieren:

„Der existenzielle Zweck des Bauens ist es, aus einer Stelle einen Ort zu machen, das heißt, den potenziell in einer gegebenen Umwelt vorhandenen Sinn aufzudecken.“

In diesem Sinne bedanke ich mich ganz herzlich bei den Podiumsteilnehmern und bei Ihnen, meine Damen und Herren, für Ihre Aufmerksamkeit.



Dr. Jürgen Büllesbach

„Bei der Bürgerbeteiligung gibt es kein Patentrezept. Man muss Projekt für Projekt sehen, welches Format das richtige ist.“

Dr. Jürgen Büllesbach