

Uli Walter

## Angriff auf den Olympiapark – Ein aktuelles Hochhausprojekt in München

Vortrag im Rahmen der „Montagsvorträge zur Denkmalpflege“ am 18.02.08 im Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, München

Seit der Olympiade 1972 stehen die Bauten des Münchner Olympiaparks im Rampenlicht des öffentlichen Bewusstseins. In erster Linie betrifft dies das weit gespannte, weltberühmte Zeltdach nach Entwurf von Günter Behnisch und Frei Otto. Seine unverwechselbar bewegte Silhouette gehört, wie beispielsweise die Oper in Sydney oder wie das Regierungsviertel in Brasilia, zu den international anerkannten Architektursymbolen des 20. Jahrhunderts. Das Olympiazentrum ist – weit über München hinaus – zu einem Wahrzeichen des modernen Deutschlands nach 1945 geworden. Mit seiner leichten Architektur assoziiert man weltweit ein freies, demokratisches Deutschland – in bewusstem Gegensatz zur dunklen Vergangenheit des Dritten Reiches.

Zu dem 1972 entwickelten Gesamtkonzept gehören jedoch nicht nur das Zeltdach, sondern noch zahlreiche andere, gestaltwichtige Bestandteile. Der Olympiaberg bildet zusammen mit dem davor gelegenen Olympiasee ein Gebirgsmotiv, das mit der Architektur der Sportstätten verschmilzt. Und auf der anderen Seite des Mittleren Rings setzt das hoch aufragende Massiv des Olympischen Dorfs einen städtebaulichen Kontrapunkt. Die Blickbezüge

innerhalb des Areals zeugen von erstaunlicher Vielfalt und dramaturgischer Kraft. Günther Grzimek – von dem noch die Rede sein wird – entwarf den alles integrierenden Landschaftspark. Freiraumgestaltung, Architektur und Städtebau bilden bis heute ein zusammengehöriges künstlerisches Ganzes.

Der heutige Montagsvortrag möchte auf ein aktuelles denkmalpflegerisches Problem aufmerksam machen. Seit 1998 gehört der Olympiapark zu den offiziellen Baudenkmalern bzw. Ensembles der Landeshauptstadt München. Gleichzeitig nimmt der Veränderungsdruck enorm zu. Die Zerstörung des Münchner Olympiastadions konnte 2002 mühsam abgewendet werden. Doch die Veränderungen sind nicht aufzuhalten. Das Sea-Life-Centre mitten in der Parklandschaft (hierfür musste eine gesamte, als Kunstwerk gestaltete Uferzone weichen) oder die Sanierung der Olympiahalle (mit Errichtung eines pfeilartig in den Coubertin-Platz hineinragenden Restaurants) oder der begonnene Neubau der so genannten Kleinen Olympiahalle sind bereits oder werden demnächst Realität. Über die öffentlich gewordenen Nachverdichtungsabsichten um den Olympiaturm (Stichwort: zusätzliche Wellness-Klinik, zusätzliches Hotel, mehrgeschossiges Parkhaus etc.) gab es einen bundesweiten Aufschrei in der Fachwelt. Auch wenn Chef der Olympiapark-Gesellschaft Wilfrid Spronk inzwischen widerrufen hat – die Gefahr ist keineswegs gebannt. In Zusammenhang mit der Bewerbung

Münchens für die Winterolympiade 2018 werden gravierende Um- und Ergänzungsbauten angekündigt.

Doch bereits heute droht ein neuerlicher Angriff auf das weltbekannte Ensemble. Die weltberühmte Silhouette des Olympiaparks wird durch ein Hochhaus bedroht, das an der Lerchenauer Straße gegenüber dem BMW-Werk gebaut werden soll, also dort, wo sich heute der U-Bahnhof „Olympiazentrum“ und der darüber liegende Busbahnhof befinden. Das rund 70 Meter hohe Gebäude soll als Hotel für die Besucher und Kunden des Automobilkonzerns BMW dienen. Entwickelt wird das Projekt von der Fa. ECE. Die Fertigstellung ist für 2010 geplant.

In meinem heutigen Vortrag möchte ich nicht nur – erstens – die faktische Bedrohung eines Baudenkmals von Weltrang darstellen, sondern auch den Weg dahin. Zweiter, latenter Themenstrang ist daher die Bau- bzw.

Planungskultur in der bayerischen Landeshauptstadt, das heißt, die Art und Weise, in der die Münchner Stadtpolitik und Bauverwaltung ihre gesetzlich verankerte Planungshoheit wahrnehmen. Wenn Sie dabei – drittens – auch einen Eindruck von der Position und Wertschätzung der Denkmalpflege gewinnen sollten, dann wäre dies ein nicht unerwünschter Nebeneffekt. Im Wirkungsbereich der Denkmalpflege spielen bekanntlich nicht nur fachliche Gesichtspunkte im Hinblick auf die Qualität der gebauten Umwelt, auf die

Verantwortung für die überlieferten Kulturgüter eine Rolle, sondern auch wirtschaftspolitische und stadtökonomische Faktoren, Fragen der Standortsicherung und der betrieblichen Repräsentation. In der Konkurrenz dieser Interessen liegt die Brisanz meines Themas begründet.

Das Landesamt für Denkmalpflege als im Planungsprozess beteiligte Behörde ist sich dabei im Klaren darüber, dass eine öffentliche Darlegung des Planungsgeschehens (in Form dieses Vortrags) unüblich ist. Aber da wir eine eklatante Fehlentwicklung befürchten – alle Weichen für die Genehmigung des Projekts sind gestellt! – muss auf ungewöhnliche Mittel zurückgegriffen werden. Selbstverständlich kann die gleich folgende, chronologische Darstellung der Ereignisse keinen Anspruch auf Vollständigkeit erfordern. Gewährleistet ist jedoch der Anspruch auf Richtigkeit. Jedes Faktum, das Sie heute zu hören bekommen, ist durch offizielle Unterlagen zu belegen.

Doch zunächst einige historische Anmerkungen zur Entstehung des Münchner Olympiaparks:

Das Gesamtkonzept für die Landschaftsarchitektur und Grünplanung im Olympiapark hatte Günther Grzimek in enger Abstimmung mit dem Architekturbüro Behnisch und Partner entworfen. Grzimek war von 1965 bis

1972 Professor für Landschaftsarchitektur an der Hochschule für Bildende Künste in Kassel gewesen, bevor er 1972 an die Technische Universität München wechselte. Grzimek ist im Übrigen Träger des Architekturpreises der Landeshauptstadt München. Der Schwerpunkt seiner gestalterischen Verantwortung lag im Bereich der Hauptsportstätten südlich des Mittleren Rings sowie der parkartigen Anlage um den Olympiasee und um den Olympiaberg. Doch auch die wesentlichen Gliederungs- und Gestaltungselemente im nördlichen Teil, also dort, wo sich das Olympische Dorf und die Zentrale Hochschulsportanlage und die beiden Anschlußstellen des Öffentlichen Nahverkehrs befinden, gehen auf seine grundlegenden Ideen zurück. Im Olympischen Dorf selbst waren die beiden Landschaftsarchitekten bzw. Freiflächenplaner Wolfgang Miller und Hans Luz (Stuttgart) mit dem Entwurf beauftragt. Ähnlich wie Grzimek und Behnisch stimmten sich Luz und Miller mit dem dort federführenden Architekturbüro Heinle, Wischer und Partner (ebenfalls Stuttgart) ab. Für die sonstigen umfangreichen Freiflächen zeichneten die Landschaftsarchitekten Peter Leitzmann (München) und Karl Kagerer (Ismaning) verantwortlich. Die Media-Linien im Olympischen Dorf gehen auf den Wiener Architekten Hans Hollein zurück.

Zur Erinnerung: Vor dem Bau des Olympiaparks war das frühere Oberwiesenfeld eine völlig ebene und kahle Fläche gewesen. Das Gelände hatte als Flugplatz gedient und wies keinerlei Modellierungen auf. Lediglich der

Schuttberg nach dem Zweiten Weltkrieg, heute Olympiaberg, und der 1965-68 errichtete Fernsehturm gliederten die Landschaft. In West-Ost-Richtung durchzog der Nymphenburg-Biedersteiner Kanal das Areal.

Gemeinsame Vorstellung war es 1972, für die Weltöffentlichkeit eine „*Olympiade im Grünen*“ (IOK-Präsident Willi Daume) zu inszenieren. Dieses Motto führte die Architekten Behnisch und Partner zu der Idee, die Olympiaarchitektur in Zusammenhang mit einer alles umfassenden, modellierten Landschaft zu entwerfen. Die Sportstätten wurden in eine horizontal und vertikal bewegte Parklandschaft eingebettet. Die neu geschaffene, hügelige Geländeformation setzte sich in den Gebäuden und Anlagen fort, wurde von ihnen durchdrungen und teilweise überdeckt. Die übergeordneten Wege wurden auf aufgeschütteten Dämmen geführt, einerseits um deutlich erkennbar zu sein, andererseits um eine bessere Sicht über das Gelände zu ermöglichen. Die plane Fläche des ehemaligen Oberwiesenfelds wurde auf diese Weise in eine völlig neue Erlebnislandschaft verwandelt. Über 3.000 Bäume wurden gepflanzt, teilweise mit einem Stammumfang von fast 2 Metern. Dahinter stand eine bewusst artifizielle, ja wenn man so will manipulatorische Auffassung von Natur. Günther Grzimek formulierte das so: „*Landschaft wurde als machbar begriffen, als herstellbarer Artefact und, noch profaner, als Gebrauchsgegenstand*“. Das Ergebnis sollte kein primäres Kunstprodukt

sein, sondern ein offener Bürgerpark, durchaus orientiert an den Nutzungs- und Freizeitvorstellungen der modernen Stadtgesellschaft. Aus dem gleichen Grund – Integration des Olympiaparks in den gesamtstädtischen Organismus – öffnete sich das olympische Gelände zu seiner städtischen Umgebung, ob sie nun aus Industrie, Wohnanlagen, Versorgungseinrichtungen oder großen Verkehrssträngen bestand. Das heißt, der Münchner Olympiapark sollte kein abgeschlossener Garten sein, sondern ein integrierter Stadtraum, der in seine Umgebung hineinwirkte – und umgekehrt. Das Prinzip des „flachen, offenen Rands“ gilt im Olympiapark durchgängig. An allen Rändern wurde auf Bebauung verzichtet, und wenn, dann ist die Bebauung niedrig gehalten, um den Blick auf die zentralen Hochpunkte, also: Olympiaberg, Zeltdach und Olympisches Dorf, nicht zu verstellen. Noch einmal Günther Grzimek wörtlich: „*Sie [die Olympialandschaft] beabsichtigt und verträgt die visuelle Einbeziehung der Stadt. Sie provoziert ein urbanes Lebensgefühl*“. Was für die oben beschriebene Einzelarchitektur galt, galt also auch für den Olympiapark als Ganzes. Günther Grzimek hat eine seiner drei zentralen analytischen Kategorien („Reliefenergie“, „Randeffekt“, „Mannigfaltigkeit“) diesem Phänomen gewidmet. Der Begriff des „Randeffekts“ basiert nach seiner Vorstellung auf dem psychologischen Phänomen der Schwellenerfahrung. Ein gesteigertes Selbsterlebnis entstehe überall dort, wo zwei Bereiche aneinander stoßen. Besser lässt sich dies nicht

veranschaulichen, als am Beispiel des mehrspurigen Mittleren Rings, der in West-Ost-Richtung mitten durch den Park führt. Sowohl aus der Perspektive der Fußgänger, als auch der Autofahrer, bildet die Durchfahrt keine abweisende Verkehrsschneise, sondern eine von vielen muldenförmigen Vertiefungen innerhalb der modellierten Gesamtlandschaft. Der Mittlere Ring wurde nicht etwa optisch verdrängt, sondern als funktionaler Hauptbestandteil der Gesamtanlage bewusst inszeniert. Die Durchfahrt mit dem Auto gehört noch heute zu den bildhaften Erlebnisformen des Olympiaparks. Auch die Anbindung des Olympiaparks an das Münchner System der öffentlichen Verkehrsmittel spielte im Gesamtkonzept eine außerordentlich wichtige Rolle. Massenveranstaltungen mit bis zu 80.000 Besuchern verlangten eine Entzerrung der Verkehrswege. Eine optimale Verkehrserschließung gehörte zu den selbstverständlichen Forderungen an die Gesamtplanung. Die Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs lagen daher am westlichen (S-Bahn), am östlichen (U-Bahn, Bus) und am südlichen Rand (Trambahn) des Olympiaparks. Diese Anschlusspunkte waren durch geräumige Hauptfußgängerwege an das große Wegesystem in Nord-Süd- bzw. West-Ost-Richtung angebunden. Architektonisch traten die Zugänge zum öffentlichen Nahverkehr nicht besonders in Erscheinung. Es waren flache und niedrige Bauten, optisch durchlässig, um den oben beschriebenen Effekt des „offenen Rands“ zu gewährleisten. Andererseits eröffnete sich den hier Ankommenden

ein spektakulärer Anblick der markanten Silhouette der Sportstätten, des Olympischen Dorfs bzw. des Olympiabergs. Von außen kommend, gehört die Fernsicht auf das Zeltdach beispielsweise zu den großartigen, gewollten Inszenierungen der Architektur und der gestalteten Kunstlandschaft.

Doch nun endlich zum geplanten BMW-Hotel:

Projektentwickler ist die Hamburger Firma ECE Projektmanagement GmbH, die seit 1965 große Gewerbeimmobilien entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt. Mit 90 Einkaufszentren ist das Unternehmen europäischer Marktführer im Shopping-Center-Bereich. Zu den von der ECE betriebenen Einkaufsgalerien zählen unter anderem die Potsdamer-Platz-Arkaden in Berlin, die Promenaden im Hauptbahnhof Leipzig und die Schloss-Arkaden in Braunschweig (auch ein Lieblingsprojekt der Denkmalpflege). In München betreibt die ECE das Olympia-Einkaufszentrum und die Einkaufsgalerie PEP. Außer Einkaufszentren realisiert die ECE auch Bürohochhäuser, Verkehrsimmobilien, Logistikzentren und andere hochspezielle Gebäudetypen wie Fernsehstudios, Schulen oder Konzertsäle.

Die Firma ECE arbeitete bereits seit dem Jahr 2000 an einem „Vier-Sterne-plus“-Hotel im Olympiapark. Der benachbarte Automobilkonzern BMW

zeigte von Beginn an ein verstärktes Interesse, weil ein Hotel große Synergieeffekte mit dem im Bau befindlichen BMW-Auslieferungszentrum versprach. So sollen Übernachtungsmöglichkeiten für die jährlich erwarteten 450.000 Besucher der „BMW-Welt“ geschaffen werden. Auch könnte das Catering der „BMW-Welt“ durch die durch Hotel-Gastronomie erfolgen.

Eine persönliche Verbindung der Firma ECE mit der Landeshauptstadt München war auf hoher Ebene vorhanden. Der Geschäftsführungsvorsitzende von ECE, Alexander Otto, und die Münchner Stadtbaurätin Christiane Thalgott kannten sich aus der Stiftung „Lebendige Stadt“, wo Otto dem Kuratorium vorsitzt und Thalgott im Stiftungsrat tätig ist.

2005 trat ECE dann offiziell an das Münchner Referat für Stadtplanung und Bauordnung heran. Als mögliche Standorte für das Hotelprojekt im Olympiapark seien das Parkdeck südlich des Mittleren Rings oder die Tennisanlage des Studentenwerks nördlich des Mittleren Rings untersucht worden. Letztlich sei aber nur der Standort über dem U-Bahn-Abgang „Olympiazentrum“ für realistisch erachtet worden. ECE entwickelte dabei folgende architektonische Vorstellungen: Ein ellipsoides Hochhaus auf dreieckigem Sockel mit einer Gesamthöhe von rund 60 Metern. In 14 Geschossen sollten ca. 350 Zimmer untergebracht werden. Der bestehende U-Bahn-Ausgang wird in den neuen Hotelkomplex integriert.

Auch im Planungsreferat war man der Auffassung, dass ein qualitativvolles Hotel zu den künftigen Nutzungen im Olympiapark passe. In den Gesprächen mit ECE unter Beteiligung von Frau Stadtbaurätin Thalgott wurde lediglich die gedeckte Verbindung von der Hotelgastronomie zur BMW-Welt kritisch beurteilt. Zur Gestaltung des U-Bahn-Ausgangs hieß es wörtlich: *„Zu elegant darf es nicht sein. Der Besucher des Olympiageländes darf sich nicht unerwünscht fühlen“*. Wegen der Verfahrensbeschleunigung riet man zu einem Wettbewerb unter Einbindung der Stadtpolitik.

Das Landesamt für Denkmalpflege, im April 2006 von der Unteren Denkmalschutzbehörde um eine erste, informelle Beurteilung der Planungsüberlegungen gebeten, äußerte sich dazu folgendermaßen: *„Das Projekt ‚Hotel im Olympiapark‘, das die Errichtung eines Hochhauses mit einer Höhe von 60 Metern zwischen der ‚BMW-Welt‘ und dem U-Bahnhof Olympiazentrum vorsieht, wird aus denkmalpflegerischer Sicht sehr kritisch gesehen. Es ist zu befürchten, dass der geplante Baukörper in eine unangenehme Konkurrenz zum BMW-Hochhaus einerseits und zu den Hochhäusern des Olympiadorfs andererseits treten wird. Dadurch wird die markante Silhouette des Olympiazentrums erheblich verändert und teilweise neu interpretiert. Aber mindestens genauso bedenklich ist die Verbauung der Sichtbezüge. Westlich hinter der U-Bahn beginnt die modellierte Landschaft des Olympiaparks, die mit dem weltberühmten Zeltdach über den Hauptsportstätten ihren Höhepunkt findet.*

*Von der Lerchenauer Strasse aus gesehen, erschließt sich der Gesamtprospekt dieser Anlage. Ein Baukörper an dieser Stelle riegelt diesen Sichtbezug unweigerlich ab. Eine bauliche Verdichtung, dazu noch mit einem 60 Meter hohen Gebäude, rührt an der Kernaussage und am künstlerischen Entwurf der Gesamtanlage. Mit den Zielen des Denkmal- und Ensembleschutzes ist diese Veränderung nicht kompatibel. Eine positive Begutachtung kann daher von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege nicht in Aussicht gestellt werden“.*

Im Oktober 2006 lag eine von ECE in Auftrag gegebene Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) vor. Verfasser der Untersuchung war das Büro „Eisenlauer Emmermann Voith“ aus München. Die Untersuchungsmethodik berücksichtigte weder die nachbarschaftlichen Belange, noch den Kulturgüterschutz im Allgemeinen, sondern widmete sich allein den visuellen Eindrücken, welche das geplante Hochhaus hervorruft. Dabei wurden die 16 gewählten Untersuchungsstandorte höchst willkürlich ausgesucht und darüber hinaus höchst suggestiv (man könnte auch sagen: manipulativ) dargestellt und einer scheinbar neutralen Bewertung zugrunde gelegt. So finden sich in der Bilddokumentation bevorzugt Tele-Objektiv-Aufnahmen, die bekanntlich unnatürliche Bildausschnitte und verfälschende Tiefenbezüge herstellen. Die Bildgegenüberstellung „ohne Hochhaus“ und „mit Hochhaus“ arbeitete teilweise mit verharmlosenden Bildausschnitten. So wurden Standorte

gewählt, von denen das neu geplante Hochhaus gar nicht oder kaum zu sehen ist, um aus dieser Tatsache eine Stadtbildverträglichkeit des Projekts abzuleiten. Diese fragwürdige Untersuchungsmethodik verzichtete offenbar bewusst auf den Anspruch von Objektivierbarkeit und neutraler Bewertung. So heißt es unter „Punkt 2.2 Wahrnehmung im Stadtraum“ beispielsweise: *„Der Wahrnehmungsprozess von Stadt und Stadtraum erfolgt grundsätzlich subjektiv, selektiv und additiv. Die Vorgehensweise der Studie entspricht diesem Prozess“*.

Dementsprechend kommt die SVU zu, sagen wir einmal: erstaunlichen Bewertungsergebnissen, von denen ich Ihnen mit den folgenden Folien einen Eindruck verschaffen möchte. Die Sichtfeldanalyse OP14 wird beispielsweise folgendermaßen bewertet: *„Keine Überlagerungs- und Hinterschneidungseffekte mit dem BMW-Hochhaus oder anderen stadtbildprägenden Elementen“* und: *„Keine dominante Höhenentwicklung des neuen Objekts im Verhältnis zum stadtbildprägenden, baulichen Umfeld“*. Die Bewertung von OP15 und OP16 lautet in identischer Formulierung: *„Keine Überlagerungs- und Hinterschneidungseffekte mit stadtbildprägenden Elementen im Umfeld“* und: *„Das neue Objekt verursacht keine negativen Einflüsse auf die Wirkung denkmalgeschützter Elemente und Bereiche“*. Die manipulative Absicht der Studie zeigt sich darin, dass bevorzugt die Schmalseite des ellipsoiden Hochhauses simuliert wird, nicht die breitere Längsseite.

Und: Die entscheidende Innenansicht, vom Park in Richtung Lerchenauer Straße fehlt vollkommen, also die Position, aus der man künftig die Rückseite des Hotels erleben darf. Die unverfrorene Ignoranz der SVU findet ihren Höhepunkt in der Formulierung: „*Das städtebauliche Umfeld des Objektstandorts (im Nahbereich des ‚Olympisches Dorfes‘) zeigt beispielhaft die typischen, heterogenen Siedlungsmuster peripherer Stadtgebiete*“, als wenn das Olympische Dorf nicht eine der herausragenden und qualitativsten Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre wäre, gebaut nach einem bewusst geplanten und nach künstlerischen Gesichtspunkten durchbildeten, einheitlichen Gesamtkonzept mit dem Olympiapark und mit den Sportstätten.

Eine letzte kritische Bemerkung sei erlaubt:

Die für ECE erarbeitete Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung unterscheidet sich in Sorgfalt und Methodik meilenweit von der zu Recht bekannten Hochhausstudie, die 1996 im Auftrag des kommunalen Planungsreferats entstand. Deren Verfasser waren damals Detlev Schreiber und Ferdinand Stracke gewesen. Und natürlich wird auch der eklatante inhaltliche Widerspruch zwischen dem ECE-Elaborat und den Ergebnissen der städtischen Hochhausstudie nicht einmal erwähnt. Kein Wunder, denn in dieser Maßstab setzenden, wissenschaftlichen Studie von 1996 ist der Olympiapark nicht als

Standort für die Nachverdichtung mit Hochhäusern in Betracht gezogen worden. Noch einmal: Die Hochhausstudie des kommunalen Planungsreferats sieht keine Hochhäuser im Olympiapark vor! Im Gegenteil: der Olympiapark inklusive des geplanten Hotelstandorts ist als schutzwürdiger Grünraum kartiert.

Die erste offizielle Befassung der Denkmalpflege zu dem BMW-Hotelprojekt erfolgte im Rahmen der Sitzung der Stadtgestaltungskommission vom 30. Januar 2007, bei welcher die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung einem hochrangigen Gremium von Architekten und Planungsexperten unter dem Vorsitz von Oberbürgermeister Christian Ude vorgestellt wurde. Die Vertreter der Firma ECE erklärten zunächst, dass sich das Investment auf die Summe von rund 66 Millionen Euro belaufe. Das geplante Hotel schaffe 130 Arbeitsplätze, erwirtschaftete rund 20 Millionen Euro bei einem Betriebsgewinn von zirka 1,4 Millionen Euro pro Jahr und werfe entsprechend viel Gewerbesteuer ab. Stadtbaurätin Thalgott führte aus, dass der Bus- und der U-Bahnhof nach dem Auszug des Fußballs aus dem Olympiapark in der vorhandenen Größe nicht mehr erforderlich seien. Zudem sei der Ort nach heutigen Maßstäben nicht gerade als sehr schön zu bezeichnen. Das Planungsreferat sei daher zu der Meinung gelangt, dass ein BMW-Hotel zusätzlich zur „BMW-Welt“ als ein weiteres, neues Element in der Silhouette des Olympiazentrums zu befürworten sei.

Das Landesamt für Denkmalpflege gab eine klar ablehnende Beurteilung zu Protokoll. Auch Stadtheimatpfleger Gert Goergens äußerte Bedenken und wies darauf hin, dass man heute beim Verlassen des U-Bahnhofs in Richtung Westen einen schönen Gesamteindruck von der bewegten Silhouette des Olympiaparks gewinnen könne. Dies würde durch den Hochhausstandort abgeschnitten. Entlang der Lerchenauer Straße entstünde der Eindruck einer Blockrandbebauung, was nicht im Interesse der 1972 tätigen Architekten und Stadtplaner gewesen sei. Die Erlebbarkeit des Parks werde dadurch eingeschränkt. Goergens regte an, einen alternativen, weiter nördlich befindlichen Standort zu suchen.

Die in der Stadtgestaltungskommission vertretenen Architekten äußerten sich unterschiedlich: Die Überschneidungen mit dem BMW-Hochhaus („Vierzylinder“) seien nicht maßgebend (Christoph Sattler). Das geplante Hochhaus sei zu klein und es sei unklar, wohin es gehöre (Frau Burgstaller). Vielleicht sei ein niedrigeres Gebäude das Richtige (Rüdiger Möller). Immerhin regten mehrere Kommissionsmitglieder an, den Standort des geplanten BMW-Hotels weiter nach Norden zu verschieben und das städtebauliche Umfeld mit in die Planungen einzubeziehen. Bei der Abstimmung über die Frage, ob ein Hochhausprojekt an der Lerchenauer Straße generell vorstellbar sei, ergab sich jedoch ein Stimmenverhältnis von 20:1 dafür (Gegenstimme: Landesamt für Denkmalpflege). Empfohlen wurde die Durchführung eines architekto-

nischen Realisierungswettbewerbs, in welchem a) die Standortfrage und b) die Ausformung des Volumens näher untersucht werden müsse.

In der Zwischenzeit stellte die Landeshauptstadt München die politischen Weichen für die Realisierung des BMW-Hotels. Das Projekt wurde am 16. Mai 2007 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung sowie am 20. Juni 2007 in der Vollversammlung des Stadtrats behandelt. Letzteres gilt als Grundsatz- und Eckdatenbeschluss für das weitere Vorgehen. Die Beschlussvorlage ist ein aufschlussreiches Dokument dafür, wie die euphemistische Beschreibung eines Projekts die politische Meinungsbildung beeinflussen soll. So ist die Rede davon, dass das BMW-Hotelprojekt eine „*deutliche Aufwertung des öffentlichen Raums [!] zwischen dem Olympischen Dorf und dem Übergang zum Olympiapark*“ anstrebe. Oder: „*Es besteht eine ausreichende Distanz, so dass die Wirkung dieser denkmalgeschützten Elemente durch das Objekt nicht maßgeblich beeinträchtigt wird und keine negativen Einflüsse auf die stadtbildprägende Qualität dieser Bauwerke entstehen*“ usw. usw. usw. Die Formulierungen der SVU flossen 1:1 in die Stadtratsvorlage ein. Die in der Stadtgestaltungskommission eingebrachten Bedenken wurden in der Beschlussvorlage zwar summarisch genannt, aber nicht im Einzelnen abgewogen. Interessant ist auch die Behandlung der von der Stadtgestaltungskommission geforderten Standortanalyse. Diese wurde nicht – wie gefordert – zur Wettbewerbsaufgabe gemacht, sondern vom

städtischen Planungsreferat vorab erledigt und dem Grundsatzbeschluss vom 20. Juni beigelegt, ohne dass die Kommission für Stadtgestaltung darüber informiert worden wäre. Angesichts des Ergebnisses darf dies auch nicht verwundern: Von den untersuchten sechs Alternativstandorten blieb unter dem Strich allein der ursprünglich ins Auge gefasste übrig, alle anderen Standorte wurden beispielsweise als „*nicht vertretbar*“ oder „*sehr kritisch*“ und „*in der Öffentlichkeit kaum vermittelbar*“ beurteilt. Abschließend forderte der Stadtrat, dass von ECE ein Realisierungswettbewerb unter ca. 20 internationalen Teilnehmern durchgeführt werden solle.

Bis September 2007 wurde dieser Wettbewerb vorbereitet. Die förmliche Wettbewerbsauslobung erfolgte am 06. September. Wie von der Stadtgestaltungskommission angeregt, wurde ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben. Die inhaltliche Zielsetzung, nämlich Stufe 1: „Städtebau“ (also: Standortsuche / bauliche Grundfigur) und Stufe 2: „Architektur“ (also: Entwurf) wurde sarkastischer Weise jedoch völlig anders interpretiert. Stufe 1 im Sinne der Auslobung meinte nun einen ersten, noch anonymen Bearbeitungsteil, bei dem unter den 20 Teilnehmern die besten fünf Arbeiten ermittelt werden sollten. In Stufe 2 sollte dann, nach Aufhebung der Anonymität, die Vertiefung der Arbeiten erfolgen. Unnötig zu erwähnen, dass der Auslobungstext keinerlei dezidierten Hinweise auf die stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Probleme enthielt. Der

teilnehmende Architekt musste anhand dieser Unterlage den Eindruck gewinnen, dass er nur an diesem Standort bauen dürfe und keinerlei öffentlich-rechtlichen Anforderungen unterliege. Im Gegenteil, denn im Auslobungstext heißt es: *„Zielsetzung ist, dass das Hotelgebäude sich als Landmark in das Bewusstsein der Hotelgäste einprägt. Die Architektur des Hotels soll unter Wahrung der städtebaulichen Bezüge das Produkt als Unikat unterstreichen. Hier wird bewusst ein Hotelkonzept angestrebt, das der Einzigartigkeit des Ortes entspricht und ein Brand von hoher internationaler Qualität formuliert. Eine deutliche Abgrenzung gegenüber standardisierten Entwürfen wird daher gewünscht“*. Die Hotelbetreiber formulierten dazu folgendes Motto: *„Wir schaffen auf Seiten unserer Kunden und Besucher nachhaltig Freude durch das authentische Erlebnis von BMW an seinem Münchener Stammsitz“*. Kein Wort wird verloren über das bedeutende Gesamtensemble, über die öffentlichen Belange, die mit diesem Standort verbunden sind – nein, es geht allein um das gebaute Image von BMW. Es geht nicht um den Olympiapark, sondern um die bauliche Arrondierung und Komplettierung des Automobilkonzerns.

Zu den Fachpreisrichtern zählten unter anderem BDA-Präsident Kaspar Kraemer und die neue Stadtbaurätin Elisabeth Merk. Stadtheimatpfleger Gert Goergens wurde als Sachverständiger Berater ohne Stimmrecht nachnominiert. Allerdings erwog er, seine Teilnahme am Wettbewerb zurückzuziehen,

weil keine Standortdiskussion mehr möglich war. Goergens sperrte sich nicht grundsätzlich gegen ein Hochhaus, sondern sah vielmehr eine gestalterische Chance darin, das Hotel in das bestehende städtebauliche Gesamtkonzept, sprich: in die bestehende Hochhauskulisse des Olympischen Dorfs zu integrieren. Damit könne man – so Goergens – die Öffnung des Olympiaparks in Richtung Lerchenauer Straße möglichst großzügig erhalten.

Soweit der Gang der Ereignisse, wie sie von ECE und der Stadt München gesteuert wurden. Doch gegen Ende des Jahres 2007 kam es zu öffentlichen Gegenreaktionen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gab seinem anhaltenden Protest Ausdruck durch eine Pressemitteilung vom 14.11.07 unter dem Titel „Wird der Olympiapark beschädigt?“ Dort hieß es unter anderem: *„Was sich derzeit im und um den Münchner Olympiapark abzeichnet, lässt verantwortungsvolle Stadtentwicklung nicht erkennen (...). Stadtplanung bedeutet, dass Bürger, Stadtrat und Verwaltung sich auf Werte einigen, Leitbilder für das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Gefüge der ganzen Stadt definieren und konsequent umsetzen. Dazu braucht es Geduld und langen Atem. Es braucht die Bereitschaft, sich auf den Rat von außen einzulassen. Es braucht den Mut,*

*ökonomisches Individualinteresse streng zu bewerten und mit dem öffentlichen Generalinteresse abzuwägen. Als Erholungsraum von höchster Qualität ist der Olympiapark vergleichbar mit dem Englischen Garten oder dem Nymphenburger Schlosspark. Wer käme auf die Idee, dort ein Hotel-Monster zu ‚integrieren‘? “*

Parallel zum Landesamt für Denkmalpflege traten im November 2007 noch zahlreiche Personen und Institutionen an die Öffentlichkeit, auch wenn in deren Blickpunkt nicht primär das geplante BMW-Hotel, sondern die Bauabsichten der Olympiapark-Gesellschaft um den Olympiaturm stand. Die als „Test-Entwürfe“ deklarierten Nachverdichtungspläne des Architekturbüros Auer + Weber gelangten zwar nicht in die Öffentlichkeit, aber bereits die pure Information über die Bauabsichten genügte, um einen Sturm der Entrüstung hervorzurufen. Dahinter stand natürlich auch die Sorge um den damit verbundenen Abriss des dort befindlichen Eislaufzelts von Ackermann und Partner aus dem Jahr 1983.

So veranstaltete die Bayerische Akademie der Schönen Künste in München eine Pressekonferenz am 16. November 2007 unter dem Titel *„Rettet den Olympiapark“*.

Die Berliner Akademie der Künste verfasste eine Resolution, aus der die große Sorge um den Münchner Olympiapark – ein „*Kulturdenkmal von nationalem Rang*“ – deutlich wurde.

Unter den zahlreichen Presseberichten stach der Beitrag von Gottfried Knapp im Feuilleton der Süddeutschen Zeitung vom 19. November 2007 hervor. Mit scharfen Worten kritisierte er die unter städtischer Regie stehende Olympiapark München GmbH (OMG) sowie die Bau- und Planungspolitik der Landeshauptstadt München. Die ganze Welt sei sich einig – so Knapp – dass dieses einzigartige symbiotische Ineinanderwirken von Ingenieur-avantgarde und Landschaftsarchitektur der bedeutendste Beitrag Deutschlands zur jüngeren Architekturgeschichte ist. Bereits die unlängst eröffnete „BMW-Welt“ widerspreche massiv den Prinzipien des Ensembleschutzes. Umso mehr das geplante Hotel-Hochhaus, welches den geschützten Olympiapark zum Hotelgarten degradieren. Im Mittelpunkt der Kritik standen dabei die profitorientierte Vorgehensweise der Olympiaparkgesellschaft und die Unbedachtheit des Münchner Stadtrats gegenüber dem Architekturensemble von Weltrang.

In einer öffentlichen Reaktion im Deutschlandradio Kultur zeigte sich der Architekt Stephan Braunfels entsetzt über die Bebauungspläne im Olympiapark. Er warf der Stadt München vor, aus „*schierer kommerzieller Gier*“ den

olympischen Park bebauen zu wollen. Beispielhaft nannte er die Kleine Olympiahalle sowie das geplante Freilufttheater am Olympiasee.

Am 13. Dezember 2007 berichtete die Deutsche Presse-Agentur unter der Überschrift: „*Architekten und Denkmalschützer bangen um den Münchner Olympiapark*“, was zahlreiche deutsche Zeitungen und Zeitschriften zu einer entsprechenden Berichterstattung veranlasste.

Die Kritik an der baulichen Entwicklung des Olympiageländes verlautete auch aus überregionaler Perspektive. Unter der Überschrift „*Dumm baut gut*“ berichtete die Wochenzeitschrift DIE ZEIT vom 22. November 2007 zwar vorrangig von dem Skandal um die Errichtung der Waldschlößchenbrücke in Dresden, verwies in diesem Zusammenhang aber auch auf die Zerstörung von Baudenkmalern in Bayern und auf das geplante Hotelprojekt im Olympiapark. Nur das Aufbegehren der bürgerlichen Zivilgesellschaft – die aber bekanntlich auf breiter im Rückzug begriffen ist – sei eine Möglichkeit, dem zunehmenden Raubbau an den kulturellen Zeugnissen der Vergangenheit Einhalt zu gebieten.

Die Sorge um die massive Beeinträchtigung des Olympiaparks ließ auch den Bayerischen Landesdenkmalrat in Aktion treten. Sein Vorsitzender Ludwig Spaenle verkündete am 7. Dezember 2007 eine Resolution gegen die

Bauabsichten, in welcher der Münchner Olympiapark als das wichtigste Denkmal der Nachkriegsarchitektur in Deutschland und zugleich der bedeutendste, wenn nicht einzige Beitrag der Bundesrepublik zur jüngeren Weltarchitektur bezeichnet wurde.

Auch das Münchner Forum veröffentlichte in seinem Dezember-Heft 2007 einen längeren Beitrag von Wolfgang Czisch gegen die Kommerzialisierung des Parks und gegen das zunehmende Zurückdrängen bürgerschaftlicher Interessen.

Ein weiterer Protest kam vom Arbeitskreis für Historische Gärten in der Deutschen Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur (DGGL). In seinem Schreiben an Oberbürgermeister Christian Ude beklagte der Vorsitzende Peter Jordan die Gefährdung des Gartendenkmals „Olympiapark“. Er wies zunächst auf die bedeutende Gartenschöpfung hin, die München mit dem Olympiapark besitze. Und fuhr fort: *„Was für alle Gartendenkmäler gilt, trifft für den Olympiapark in besonderem Maße zu: er endet nicht an seinen Grenzen, sondern entwickelt seine Bedeutung erst durch die Einbindung und Ausstrahlung in die Umgebung. So wie ein Biotop benötigt auch ein Gartendenkmal einen Umgebungsschutz, wenn es nicht ernsthaft beschädigt werden soll“*. Das geplante BMW-Hotel wurde als *„parkschädliches Vorhaben“* bezeichnet, weil es den Hauptzugang mit seiner

unaufdringlich-zeittypischen U-Bahn-Station und mit den charakteristisch geschwungenen, von Baumrastern begleiteten Wällen zu den Sportstätten verbaue. Darüber hinaus wird in Jordans Schreiben die Frage nach den Verantwortlichen gestellt: *„Was ist ein Denkmalschutzgesetz noch wert, wenn es von einer Stadt wie der Landeshauptstadt München nicht beachtet werden muss? Man muss weiter fragen, welche Bedeutung eine Untere Denkmalschutzbehörde hat, wenn sie als städtische Behörde zum Schutz der städtischen Schätze offensichtlich nicht aktiv werden kann“*.

Den bisherigen Höhepunkt des Widerstands stellte im Dezember 2007 ein Brief des Internationalen Rats für Denkmalpflege (ICOMOS) an den Münchner Oberbürgermeister Ude dar. ICOMOS berät die UNESCO in Fragen des Weltkulturerbes und arbeitet über sein internationales Komitee für Architektur des 20. Jahrhunderts eng mit DoCoMoMo (einem Dokumentationszentrum für moderne Architektur) und der internationalen Architektenunion zusammen. ICOMOS-Präsident Michael Petzet protestierte gegen die immer deutlicher zu Tage tretenden Folgen einer totalen Kommerzialisierung des Olympiaparks und kündigte einen Bericht in der nächsten Internetausgabe des Weltreports *„Heritage at Risk“* an. *„Denkmäler in Gefahr“* – dort war München zuletzt vertreten, als das Olympiastadion durch einen verstümmelnden Umbau zerstört sollte.

Soweit die Proteste. Ob sie gehört werden, ist allerdings mehr als zweifelhaft.

Das Preisgericht für das ECE-Hochhaus an der Lerchenauer Straße hatte vor drei Wochen, am 24. Januar 2008, über die zweite Wettbewerbsphase zu entscheiden. Die beiden siegreichen Entwürfe stammen von den Architekturbüros André Poitiers (Hamburg) und Delugan Meissl Associated Architects (Wien). Bei seiner Prüfung und Entscheidung fand das Preisgericht unter dem Vorsitz von Peter Schweger Gefallen daran, dass beide asymmetrischen Hochhäuser besonders gut zur benachbarten BMW-Welt passten. Auch Stadtbaurätin Merk sprach von „tragfähigen Entwürfen“ für die Weiterentwicklung des Olympiaparks. Die Entscheidung des Investors, welcher Entwurf umgesetzt werden soll, wird in den nächsten Tagen, Ende Februar 2008 fallen. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll die Grundlage für die danach folgende Bauleitplanung bilden.

Der Baubeginn ist für 2009, die Fertigstellung bereits für 2010 vorgesehen. Ob sich dieser Zeitplan als realistisch erweist, dürfte von der notwendigen Änderung des Bebauungsplans abhängen, der für die Realisierung des Bauvorhabens einen entscheidenden rechtlichen Schritt darstellt.

Äußerst interessant ist der Blick auf die planungsrechtliche Situation auf dem geplanten Baugrundstück. Der Flächennutzungsplan und der ebenfalls noch

rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 setzen „*öffentliche Grünanlagen*“ und „*Straßenverkehrsfläche*“ fest, also den U-Bahn- und Busbahnhof Olympiazentrum. Mit anderen Worten: ein einforderbares oder gar einklagbares „Baurecht“ gibt es nicht. Die planungsrechtliche Festsetzung ist gültig. Es gibt keinen Zwang, daran etwas zu ändern. Die geplante Bebauungsplanänderung ist also eine bewusste Entscheidung der Stadt München, aus dem öffentlichen Grund eine bebaubare Fläche herauszuschneiden. Es wird ein nicht bestehendes Baurecht neu „geschaffen“, aber nicht vorrangig für das Gemeinwohl, sondern für den Investor ECE. Der gleiche Tatbestand trifft auch für die Grundstücksverhältnisse zu. Bisherige Eigentümer des fraglichen Grundstücks sind die Stadtwerke München, das Kommunalreferat der Landeshauptstadt München und der Freistaat Bayern. Der Verkauf eines bislang wertlosen Grundstücks als Hochhaus-Baugrundstück für die Fa. ECE dürfte satte Einnahmen versprechen.

Gleichzeitig gelten aber immer noch die Rechtsnormen der Bayerischen Verfassung (Art. 141 BV: „*Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts haben die Aufgabe, die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie der Landschaft zu schützen und zu pflegen*“) und die Vorgaben des Bundesbaugesetzes (§ 172 BauGB: „*Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, die erhaltenswerten Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung*

*(...) sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen“).*

Weiter gilt die Charta von Florenz, die von der Bundesrepublik Deutschland 1981 ratifiziert wurde und damit als geltendes Bundesrecht zu betrachten ist.

Auch an den Beschlüssen des eigenen Stadtrats dürften die Kollegen im städtischen Planungsreferat bei ihrer notwendigen Abwägung zu knabbern haben. Der Münchner Stadtrat hat sich nämlich bereits am 14. Dezember 2005 mit einem Grundsatzbeschluss zum Thema *„Zukunftssicherung des Olympiageländes. Stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen und Ziele“* befasst. In gestalterischer Hinsicht wurde das Ziel formuliert, den einmaligen Gestaltwert der olympischen Bauten mit ihren integrierenden Freiflächen, die Freihaltung des Olympiabergs und wichtiger Blickbeziehungen zu erhalten. Diese übergeordneten Ziele seien – so der Münchner Stadtrat – allen künftigen Veranstaltungen, Planungen und Projekten zugrunde zu legen. Unter dem Punkt *„Gestalterische Ziele“* heißt es wörtlich: *„Bauliche Veränderungen insbesondere des äußeren stadtbildprägenden Erscheinungsbildes unterliegen einem strengen Maßstab und dürfen die Qualität der Gesamtanlage nicht beeinträchtigen. Notwendige Eingriffe bzw. Ergänzungen sind unter besonderer Berücksichtigung der*

*Typologie der Gesamtanlage und unter Beachtung der denkmalpflegerischen Anforderungen vorzunehmen“.*

Bitte beurteilen Sie selbst, ob das geplante BMW-Hotel dafür geeignet ist.