

Hochhauskonzept Neue Hochhäuser für Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Mitarbeiter*innen:

Heike Albrecht, Sybille Anhalt, Kamran Ardalan, Doreen Behlau, Martina Beichert, Nancy Brand, Annika Bruhn, Katja Bugiel, Antje Callehn, Juliane Callies, Melanie Clauss, Jens Cyliax, Marion Deutsch, Doreen Dickfeld, Jeannette Digonis, Martina Fehrmann, Hannelore Friedrich, Heidrun Frosch-Teichmann, Elke Gebser, Claudia Gerner, Carsten Gunkel, Nicole Güth, Matthias Haase, Andrea Hartkopf, Tobias Hartmann, Bernd Heine, Stephan Herrmann, Linda Hoppmann, Christina Ihl, Kathrin Jäger, Nicole John, Patricia Jungk, Bernd Kapelle, Silke Kirchhoff, Norman Kleinfeld, Philipp Kranz, Stephanie Kröber, Sybille Krischel, Katja Lehmann, Dr. Matthias Lerm, Judith MacKay, Anja Meiners, Nils Meyer, Annette Mrochen, Vincent Nahr, Ute Neumann, Corina Nürnberg, Heike Peschke, Gerda Petzold, Dirk Polzin, Mareike Quantz, Liane Radike, Isabel Richter, Burkhard Rönick, Jens Rückriem, Elke Schäferhenrich, Claudia Schäffer, Sylvia Scholze, Tim Schneider, Mario Schröter, Anja Steg, Rudolf Sendt, Stefan Siesing, Kriemhild Sinde, Antje Springer, Denny Steinbach, Patrick Strüber, Heike Thomale, Astrid Weber, Hubert Wiesmann, Johannes Wöbse, Katja Wöbse, Cornelia Zimmer

Bisher erschienene Dokumentationen des Stadtplanungsamtes

- | | | | |
|---|---|--|---|
| 1990 Workshop – die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums | 28/94 Magdeburg Bundesgartenschau 1998 – Rahmenplan | 52/95 Vom Luftbild zur Biotopkarrierung | 84/02 Das neue ÖPNV-Konzept und der Nahverkehrsplan 2001-2005 der Landeshauptstadt Magdeburg |
| 1/93 Strukturplan | 29/94 Workshop – Siedlung der 20er Jahre der Stadt Magdeburg | 53/96 Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf | 85/02 Stadtbaukonzept 2002 |
| 2/93 Verkehrliches Leitbild | 30/95 Südwestliche Stadterweiterungen | 54/96 Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg | 86/02 Magdeburg 21 – Das neue Tor zur Innenstadt |
| 3/93 Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburgs | 31/I/95 Parkanlagen der Stadt Magdeburg | 55/05 Halle Land und Stadt Magdeburg | 87/01 Das Magdeburger Märktekonzept |
| 5/93 Sanierungsgebiet Buckau – Städtebaulicher Rahmenplan | 32/I/95 Stadtfeld Nord | 56/97 Stadtsanierung Buckau – Die Sanierung des Volksbades Buckau | 88/02 10 Jahre Stadtsanierung Buckau |
| 5/93 Kurzfassung Stadtsanierung Magdeburg- Buckau | 32/II/95 Stadtfeld Süd | 57/98 Magdeburg – Neu Olvenstedt | 89/01 Der Denkmalflegeplan |
| 6/93 Städtebaulicher Ideenwettbewerb – Domplatz Magdeburg | 33/95 Das Magdeburger Märktekonzept | 58/99 Genossenschaft als Bauherr, Chancen für die Zukunft | 90/01 Workshop Handelshafen |
| 7/93 Workshop – Nördlicher Stadteingang | 34/I/98 Städtebau in Magdeburg 1945-1990 – Planungen und Dokumente | 59/97 Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg-Diesdorf | 91/03 Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes |
| 8/93 Städtebaulicher Denkmalschutz | 34/II/98 Städtebau in Magdeburg 1945-1990 – Baustandorte und Wohngebiete | 60/98 Magdeburger Friedhöfe und Begräbnisstätten | 92/02 Glasgestaltung Magdeburg |
| 9/93 Radverkehrskonzeption | 35/95 Siedlungsentwicklung Westerhüsen Magdeburg Südost | 61/97 Dorferneuerungsplanung Randau | 93/05 Der Fürstenwall (Neuauflage) |
| 10/93 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV-Konzept) | 36/95 Tempo 30 – Verkehrsberuhigung in Magdeburg | 62/05 Magdeburger Schulen | 94/05 Sanierungsgebiet Buckau |
| 11/93 Workshop Kaiserpfalz | 37/95 Siedlung Farmersleben | 64/97 Verkehrskonzeption „Innenstadt“ | 95/05 Radverkehrskonzeption |
| 12/94 Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg | 38/95 Gartenstadt- und Erwerbslosensiedlung aus der Zeit der Weimarer Republik in Magdeburg | 65/04 Stadthalle Magdeburg | 96/05 Städtebaulicher Denkmalschutz |
| 13/94 Hermann-Beims-Siedlung | 39/I/95 Magdeburg – Die Stadt des Neuen Bauwillens | 67/98 Dorferneuerungsplanung Pechau | 97/05 Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg |
| 14/ 94 Siedlung Cracau | 39/II/95 Magdeburg – Aufbruch in die Moderne | 68/98 Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt | 98/05 Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes (Neuaufgabe) |
| 15/94 Städtebauliche Entwicklung 1990-1994 | 40/05 Brücken in Magdeburg | 69/05 Der Breite Weg | 99/05 Auf Fels gebaut |
| 16/95 Gartenstadtkolonie Reform | 41/05 Stadtteilentwicklungsplanung Olvenstedt | 70/98 Magdeburgs Innenstadt lebt – Die Bebauung des Zentralen Platzes im Stadtzentrum von Magdeburg | 100/06 Magdeburg baut – hat gebaut |
| 17/95 Schlachthofquartier | 42/95 Stadtsanierung Magdeburg-Buckau, eine Zwischenbilanz | 71/00 Kirchen und Klöster zu Magdeburg | 101/06 Vom alten Parat zu Landtag |
| 18/I/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – sozio-urbane Untersuchungen | 34/I/II/95 Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau | 72/01 Gemeinschaftsinitiative URBAN | 102/07 15 Jahre Sanierung Magdeburg-Buckau |
| 18/II/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – Baugeschichte der Neuen Neustadt | 44/95 Klimagutachten für das Stadtgebiet Magdeburgs – ein Beitrag zum Flächennutzungsplan | 73/98 Städtebaulicher Denkmalschutz | 103/08 15 Jahre Erhaltungssatzungsgebiet |
| 18/III/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – Zur Baugeschichte der Sudenburg | 45/95 Soziale Bauherren und architektonische Vielfalt – Magdeburger Wohnungsgenossenschaften im Wandel | 73/99 Städtebaulicher Denkmalschutz | 104/11 Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg 2010 |
| 19/94 Die Angersiedlung | 46/I/99 Industriearchitektur in Magdeburg – Maschinenbauindustrie | 74/98 Hauseingangsbereiche, südl. Stadtzentrum Magdeburg | 105/12 Buckau ist heute – 20 Jahre Sanierungsgebiet Buckau |
| 20/94 Bruno Taut – eine Dokumentation | 47/95 Workshop - Universitätsplatz | 75/00 Von Magdeburg nahm ein Frühlicht seinen Weg – Gedanken zur Zukunft einer Stadt | 106/14 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Magdeburg 2025 -Gesamtstadt |
| 21/95 Stadtentwicklung Ottersleben | 48/I/II/95 Symposium BRUNO TAUT | 76/01 Flächennutzungsplan 2000 | 107/17 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Magdeburg 2025 – Stadtteile |
| 22/94 Die Curiesiedlung in der Neustadt | 49/95 Gutachterverfahren Elbebahnhof | 77/05 Der Garten der Möllenvoigtei und des Erzbischofs | 108/20 Festungsanlagen der Stadt Magdeburg |
| 23/94 Gartenstadtsiedlung Westernplan | 50/95 Stadtteilentwicklungsplan Cracau-Prester | 78/02 Industriebau in Magdeburg II – Brauereien, Mühlen, Zucker- und Zichorienindustrie | 109/20 Magdeburg 2030+, Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg |
| 24/95 Fachwerkhäuser in Magdeburg | 51/95 Gründerzeitliche Villen Magdeburgs | 79/01 Der Fürstenwall | 110/21 30 Jahre Sanierungsgebiet Buckau |
| 25/95 Stadtentwicklungskonzept Rothensee | | 80/01 Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes | 111/21 Magdeburger Märktekonzept 2030 |
| 26/95 Gartenstadt Hopfengarten | | 81/02 Magdeburger Kasernen | 112/22 Hochhauskonzept – Entwicklung und neue Strategien |
| 27/95 Die Wohnsiedlung Schneidersgarten in Sudenburg | | 82/01 Magdeburger Verkehrsanlagen | |
| | | 83/01 Das Magdeburger Häuserbuch | |

Hochhauskonzept Neue Hochhäuser für Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorworte | 2 |
| Das Hochhaus als Stadtbaustein - Grundlagen | 5 |
| Einleitung und Zielstellung | 19 |
| Methodik | 21 |
| Hochhausbestand in Magdeburg | 25 |
| Zeitschichten | 26 |
| Raumwirkungen und Typologien | 30 |
| Das Stadtbild Magdeburgs | 32 |
| Grundlagenbetrachtung und Prüfkriterien für die Verortung von Hochhäusern | 35 |
| Bebauungs- und Höhenstruktur | 36 |
| Denkmalschutz | 38 |
| Grün- und Freiflächen, Natur- und Klimaschutz | 40 |
| Verkehrliche Erschließung | 42 |
| Zentrenstruktur | 44 |
| Sichtbeziehungen | 46 |
| Eignungsbereiche für die Entwicklung von Hochhäusern | 51 |
| Stadteingänge | 55 |
| Integrierte Lagen (gewachsene und konsolidierte Stadt) | 63 |
| Elbraumlagen | 79 |
| Innenstadt | 88 |
| Kriterien für die Entwicklung von Hochhäusern | 93 |
| Architektur und Städtebau | 94 |
| Konzept | 94 |
| Prozess | 95 |
| Stadtratsbeschluss | 95 |
| Ausblick | 97 |
| Quellen | 98 |
| Impressum | 99 |



Hochhäuser als zukunftsweisende Alternative

Magdeburg ist eine Großstadt mit besonderen Strukturen, wiedererkennbaren Gebäuden, Grünflächen, die zum Verweilen einladen, und einer vielfältigen Gesellschaft. In den vergangenen Jahrzehnten wurde in der Landeshauptstadt viel gebaut, auch zahlreiche Wohn- und Gewerberäume wurden geschaffen.

Beispiele sind der frühere Blaue Bock, der einem der modernsten Gebäudekomplexe der Landeshauptstadt gewichen ist, sowie der elfgeschossige Tower im neustrukturierten Domviertel, der neuen Wohnraum in ansprechendem Ambiente bietet. Hochhäuser wie diese sind städtebaulich ein wichtiges Element für das urbane Leben in Magdeburg.

Dieser Trend wird auch in den kommenden Jahren die strukturelle Planung und das Bauen in der Landeshauptstadt mitbestimmen und unsere Stadtentwicklung nachhaltig beeinflussen. Der Wunsch nach modernen Gebäuden in der Stadt steigt, mehr Räume zur gesellschaftlichen Entfaltung werden benötigt.

Unser Stadtplanungsamt hat deshalb auf Initiative des Stadtrates diese Konzeption erarbeitet. Sie beinhaltet Richtlinien zur Verträglichkeit künftiger Hochhäuser mit bereits bestehenden Strukturen, Verkehrssituationen, vorhandenen Freiräumen, Grünflächen und der baulichen Dichte Magdeburgs.

Das vorliegende Konzept berücksichtigt aber nicht nur den Urbanisierungstrend und das damit verbundene Potenzial, sondern auch steigende Grundstückspreise, ökologische Anforderungen und Fragen der Nachhaltigkeit.

Mein Dank gilt allen, die zu dieser Publikation beigetragen haben und somit die Weiterentwicklung der Infrastruktur und Bebauung in der Landeshauptstadt fördern. Ich wünsche Ihnen interessante Einblicke in das Magdeburger Hochhauskonzept.

Simone Borris
Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt Magdeburg



Liebe Magdeburger*innen,

Blicken wir aus der Ferne auf unsere Landeshauptstadt Magdeburg, so erkennen wir eine Reihe sakraler Bauwerke, umgeben von einer großen Zahl von Wohnhochhäusern.

Die Stadtsilhouette tritt besonders eindrucksvoll entlang der Elbe in Erscheinung mit den Türmen der Kathedrale St. Sebastian (45 m), des ehemaligen Klosters Unser Lieben Frauen (48 m), der Johanniskirche (73 m), der St. Petri-Kirche (31 m), und der Wallonerkirche (42 m).

Die historische Stadtsilhouette wird vom Magdeburger Dom seit seiner endgültigen Fertigstellung zu Beginn des 16. Jh. mit einer Höhe von 101 m dominiert.

Anfang des 20. Jahrhunderts, nach dem Ende der Festungszeit und den damit verbundenen baulichen Veränderungen in der Stadt, entstanden wieder neue Hochpunkte in Magdeburg. So wurde in den 1920er Jahren der rund 60 Meter hohe Aussichtsturm im Stadtpark Rotehorn errichtet und in den 1930er Jahren das rund 45 Meter hohe Verlagshaus, als zeittypisches Element der klassischen Moderne.

Nach der Zerstörung der Stadt im zweiten Weltkrieg entstand in der DDR eine repräsentative Hauptgeschäfts- und Aufmarschstraße für Großkundengebungen an der Ernst-Reuter-Allee. Als Randbebauung wurden bis zu achtgeschossige Großbauten im Stil der nationalen Tradition errichtet.

Diese Bauten gelten nach heutigen Maßstäben teilweise nicht als Hochhäuser, dominieren jedoch die Innenstadt aufgrund ihrer herausragenden Größe, ihres Stils und der Platzierung.



↑ Abb.1. Ensemble der Aufmarschstraße aus den frühen Jahren der DDR, erbaut 1953-57 unter Leitung des Architekten Johannes Cramer

Während des zweiten Drittels des 20. Jh. entstanden mit dem komplexen Wohnungsbau dringend benötigte Großwohnsiedlungen mit bis zu 10-geschossigen Scheiben- sowie 16-geschossigen Punkthochhäusern. Viele von ihnen wurden nach dem Fall der Mauer und dem damit einhergehenden demografischen und wirtschaftlichen Wandel nicht mehr benötigt und am Anfang der 2000er Jahre im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau Ost“ abgerissen.

Wie in anderen deutschen Städten wurden in den letzten Jahren auch in der Landeshauptstadt Magdeburg wieder Hochhäuser errichtet. So entstanden an der Ernst Reuter-Allee das neue Wirtschaftsgebäude der SWM, mit Büronutzung und Gastronomieeinrichtungen im Erdgeschoß sowie einer Aussichtslounge im 12. Stockwerk, das 20-geschossige Luisencarree als Wohngebäude mit Geschäftsunterlagerung sowie der 11-geschossige Wohntower mit Geschäftsunterlagerung im neuen Domviertel.

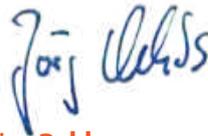
Der Trend hin zum Hochhaus ist ungebrochen, und so sollen in den nächsten Jahren weitere Vorhaben verwirklicht werden.

Um erste Vorstellungen darüber zu erlangen, wie eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Anordnung von Hochpunkten im Stadtgebiet aussehen könnte, hat das Stadtplanungsamt auf Initiative des Stadtrates ein Hochhauskonzept vorgelegt, erarbeitet vom Planungsbüro Urban Catalyst aus Berlin. Ziel sind dabei noch keine konkreten Bebauungsvorschläge. Vielmehr wird bei der Hochhauskonzeption untersucht, wie der Blick auf unsere historische Stadtsilhouette mit dem Dom sowie bedeutenden Bauten erhalten werden kann, einerseits aus der Ferne und andererseits innerhalb des Stadtgebietes.

Neben der Wahrung von Sichtbeziehungen gelten jedoch auch andere städtebauliche Parameter, welche bei der Standortsuche für Hochpunkte von großer Bedeutung sind.

So ergeben sich unter Berücksichtigung des historischen Bestandes, der bestehenden Grün- und Freiräume, des Verkehrsnetzes, der vorhandenen Zentrenstruktur, um nur einige wenige zu benennen, Eignungs- bzw. Ausschlussbereiche für zukünftig zu setzende Hochpunkte.

Die nachfolgende Dokumentation zeigt die Herangehensweise zur Definition von Hochpunkten, mit Beispielen aus der Geschichte und aus anderen Städten als weitere Inspiration für die zukünftige Gestaltung unserer Stadt.



Jörg Rehbaum

Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung

Das Hochhaus als Stadtbaustein - Grundlagen

Dipl.-Ing. Sybille Krischel
Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

1. Grundlagen und Definitionen

Seit die Menschheit sesshaft geworden ist und baut, strebt sie auch in die Höhe. Den gewaltigen Pyramiden im Zweistromland, Mittelamerika oder im Alten Ägypten folgten Kirch-, Grab-, Wehr-, Leucht- und Stadttürme, gerne auch kombiniert. All diesen Bauwerken ist gemeinsam, dass sie die Silhouetten prägten und etwas schufen, was die kurze Erdenzeit des einzelnen Menschen überdauert hat.



↑ Abb.2. Die Sassi von Matera, Monument und Lebenssystem, kulminieren im alles überragenden Kirchturm.

Mit dem Stahlskelettbau und der Erfindung des Fahrstuhls im Jahre 1853 wurde der Weg geebnet, um fast grenzenlos Gebäude in die Höhe wachsen zu lassen. Ein erster Hochhausboom erfasste ausgehend von Chicago im ausgehenden 19. Jh. zunächst die Neue Welt.

In der ersten Hälfte des Jahrhunderts wurden diese gerne in Blockrandsituationen integriert, wie hier beim Beispiel aus Lausanne, und wiesen traditionelle Fassadenmaterialien auf (Naturstein, Klinker, Putz), um sie so besser in die gewachsenen Stadtbilder zu integrieren.



↑ Abb.3. Hochhaus als Turmhaus unweit der historischen Altstadt in Lausanne



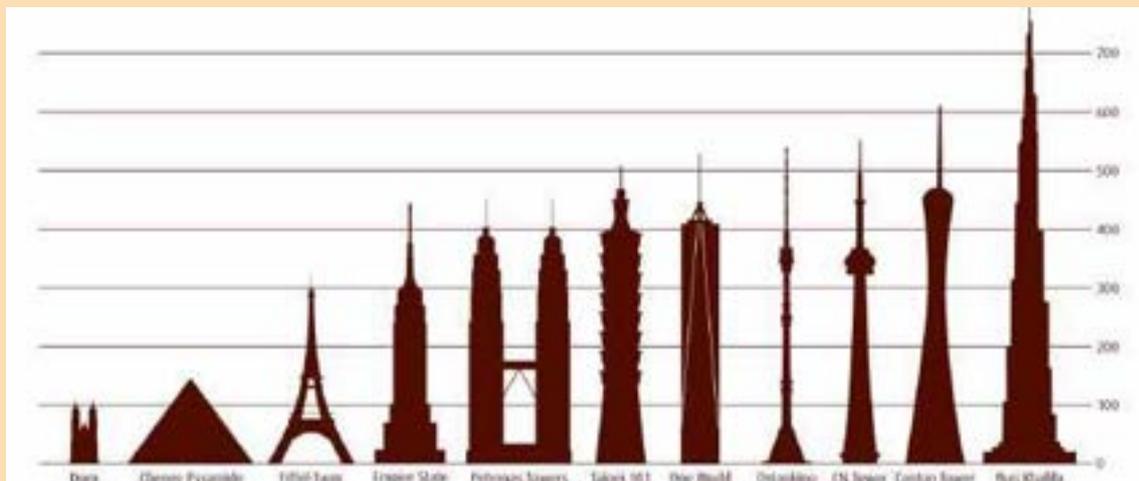
↑ Abb.4. Turmbauten prägen die Stadtsilhouette – Geschlechtertürme in San Gimignano



↑ Abb.5. Das Flatiron Building – New Yorks erstes Hochhaus, 91 Meter hoch, erbaut 1902. Sein die markante Spitze erzeugender Grundriss entstammt dem strengen „Grid“, dem Raster, das vom diagonal verlaufenden Broadway durchschnitten wird.



Doch schon bald änderten sich die Dimensionen, trat das Sich-Einfügen gegenüber dem Dominieren zurück, wagten kühne Hochhäuser und Türme den Sprung in noch ganz andere Höhen:



↑ Abb.6. Berühmte Hochpunkte (Auswahl)

Doch was definiert ein hohes Gebäude als Hochhaus? Hochpunkte können als Bauten definiert werden, die sich hinsichtlich ihrer Höhe merklich abheben (meist Türme). Hochhäuser hingegen sind Gebäude, „in denen der Fußboden eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Raumes mehr als 22 m über dem Gelände liegt“, ohne Berücksichtigung von Baumaterialien, Baukosten oder bautechnischer Gestaltung¹. Hochhäuser können sehr vielfältig errichtet werden - etwa als Punkthochhaus mit quadratischem, asymmetrischem, ovalem oder rundem Grundriss. Viel massiger aus bestimmten Blickrichtungen wirken Scheibenhochhäuser mit lang gestrecktem, rechteckigem, asymmetrischem oder abgerundetem Grundriss.

Magdeburg verfügt über zahlreiche Hochpunkte, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen:



↑ Abb.7. Hochpunkte Magdeburgs sind weithin sichtbar, hier von den Hochflächen südlich Dodendorfs aus

¹ Herly, Ulfert, Wohnen im Hochhaus. Eine empirische-soziologische Untersuchung in Hochhäusern der Städte, München, Stuttgart, Hamburg und Wolfsburg, Stuttgart 1970, S. 82

In städtebaulicher Hinsicht waren und sind Hochhäuser auch Statussymbole, weshalb sich wachsende und um Einfluss ringende Großstädte und Metropolen bei der Erzeugung eindrucksvoller Stadtsilhouetten geradezu überbieten.



↑ Abb.8. Berlin am Ostbahnhof



↑ Abb.9. Hochhäuser als Ausdruck des Zeitgeistes und Symbol wirtschaftlicher Prosperität - Bratislava



↑ Abb.10. Mannheim

Aufgrund ihrer Fernsichtbarkeit müssen sich Hochhäuser hinsichtlich ihrer gestalterischen Qualität mit historischen Dominanten wie Burg-, Schloss- und Kirchtürmen messen lassen. Dadurch ist ihre Gestaltung wesentlich für den Erfolg oder Misserfolg eines Hochhausprojektes. Der weltweit nun schon mehrere Jahrzehnte anhaltende Hochhausboom lässt die Unterschiede zwischen den Städten, Metropolen und Stadt-Land-Regionen größer werden. Ein sorgfältig bestimmter Standort trägt wesentlich zur Annahme des Projektes bei. Wo Knoten im Verkehrsnetz geknüpft wurden, Plätze und Platzensembles in den Innenstädten vorhanden sind, sich vielfältige Nutzungen überlagern und viele Menschen zusammenkommen, kann ein Vertikalakzent zu einer möglichen und erwünschten städtebaulichen Betonung beitragen.

Gerade weil Hochhäuser weithin sichtbar sind, sollte ihre Durcharbeitung darauf bedacht sein, bei den Betrachtern Interesse zu finden, das sich nicht auf ein kurzzeitiges modisches Strohfeuer beschränkt, sondern stilistische Langzeitgültigkeit anstrebt.



↑ Abb.11. Warum Hochhäuser oft übel beleumdet sind – Blick auf das Hochhaus Sieverstorstraße, Magdeburg, in desolatem Umfeld



↑ Abb.12. Auch beim Hochhaus geht es – wie beim Bauen generell – um die Baukultur. Zeitgenössischer Bau in Emmersdorf, Niederösterreich, negiert das vorgefundene Ortsbild.

Frühe amerikanische Hochhäuser haben meist den europäischen Türmen nachempfundene obere Abschlüsse als „Kronen“. Dadurch wird maßstäblich vergrößert – und gestreckt – die auch bei kleineren Bauaufgaben angestrebte Gestaltungsintensität auf die viel größeren Bauten übertragen.

Hochhäuser treten unübersehbar in Wechselwirkung mit dem Relief und den historischen Stadtdominanten.



↑ Abb.13. Einzelne Dominanten können auch selbsterhellich alles um sich herum überstimmen, vor allem weithin sichtbar im Flachland; Hochhaus in Rimini, Italien



↑ Abb.14. Trump SoHo, seit 2017 The Dominick, New York Unter massiver Beugung - oder, je nach Auffassung, kreativer Weiterentwicklung - des New Yorker Baurechts wurde dieses Hochhausprojekt in einem weniggeschossigen gewerblich geprägten Umfeld zulässig. Dauerwohnen wurde ausgeschlossen.



↑ Abb.15. Lagerhaftes Hochhaus als Gewerbebau in Manhattan



↑ Abb.16. Hochhäuser konnten und können eine Bereicherung für das städtebauliche und baukulturelle Repertoire einer Stadt bedeuten wie hier in Soho, New York



↑ Abb.17. Hochhaus und Stadtkirchenturm in Jena, Thüringen, in Kontrast zu den umgebenden Karsthängen gesetzt



↑ Abb.18. Lagerhaftes Hochhaus als Gewerbebau in Manhattan

Hochhäuser können für vielfältige Nutzungen errichtet oder umgenutzt werden, so als Büro-, Wohn- oder Hotelbau. Bettenhäuser medizinischer Errichtungen, Bauten der Wissenschaft bis hin zu technischen Einrichtungen wie Speicher nehmen gerne die Dimension von Hochhäusern an. All diese Nutzungen können auch gemischt sein, was meist zu horizontalen Schichtungen führt. Erfahrungsgemäß und günstig zur Belebung des umgebenden Stadtraumes weisen die Erdgeschosse und Gebäudesockel generell die höchste Nutzungsvielfalt auf.

Hochhäuser sind oft auch baukulturelle und architektonische Glanzlichter. Hier findet sich der höchste Aufwand von der Gründung über die Statik, die Gebäudetechnik bis hin zu Material und Detail.



↑ Abb.19. Schlanke Hochhaustürme in Downtown Manhattan von Jean Nouvel, Frank Gehry



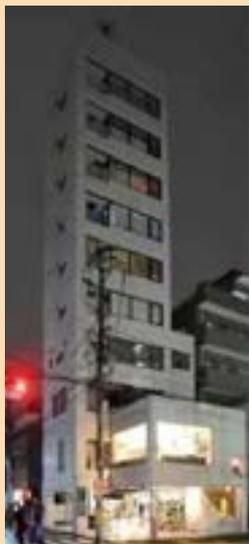
↑ Abb.21. The Shard, London, von Renzo Piano. Der 310 m hohe Wolkenkratzer war bis Januar 2020 der höchste in der Europäischen Union.



↑ Abb.22. Ein Überbietungswettbewerb hat dazu geführt, dass klassische Hochhausformen durch immer extravaganzere Ausformungen bedrängt werden. International beachtete Experimentierfelder avantgardistischer Hochhäuser finden sich unter anderem in den Metropolen New York, London oder Tokyo.



↑ Abb.20. Schlanke Hochhaustürme aus drei Jahrhunderten in Downtown Manhattan



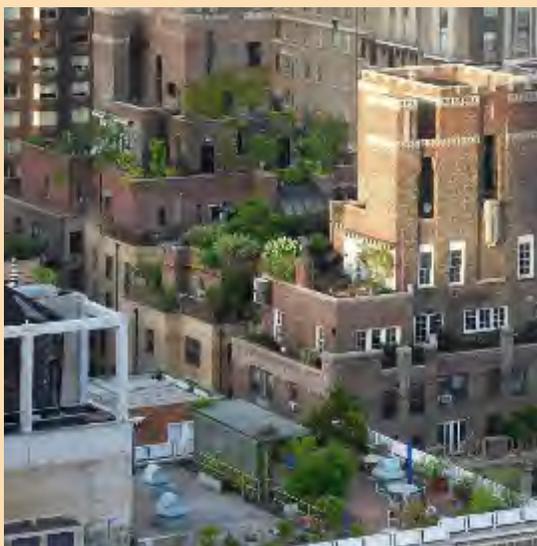
↑ Abb.23. Schlanke, kleinere Hochhäuser in Tokyo als hochwillkommener Stadtbaustein einer Verdichtung auf kleiner Parzelle



Die Beispiele verdeutlichen, dass es eine gewaltige Spannweite hinsichtlich der Größe von Hochhäusern gibt, weshalb eine Verträglichkeitsprüfung nicht ohne vorherige quantitative Betrachtung auskommt.



↑ Abb.26. Hochhäuser am Breitscheidplatz in der City West, Berlin; Links das „Upper West“ von Christoph Langhof, rechts das „Zoo Fenster“ von Christoph Mäckler, beide knapp 120 Meter hoch



↑ Abb.24. Vielfältige Dachgartennutzung von Hochhäusern in Manhattan



↑ Abb.27. 15 Union Square West, New York von Eran Chen, ODA-Architecture. Nachdem die ursprünglich sechsgeschossige Fassade mit gusseisernen Stützen rekonstruiert und um sechs weitere Geschosse aufgestockt wurde, beherbergt dieses Hochhaus nun attraktives „High End“-Wohnen



↑ Abb.25. Sportplatz auf dem Dach eines Hochhaus-Frauengefängnisses (vorne links). Bayview Correctional Facility, West 20th street, New York, von Shreve, Lamb & Harmon



↑ Abb.28. Feldpark, Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Zug, Schweiz. Durch Vertikalakzente angereicherte Vorortsiedlung bei Zürich

2. Städtebauliche Bedeutung von Hochhäusern

In städtebaulicher Hinsicht vereinen Hochhausprojekte eine Vielzahl überwiegend erwünschter Eigenschaften. Sie können als Symbol, als ikonisches Signet zum Wahrzeichen einer Stadt oder Region werden und so Identität stiften. Ensembles erzeugen eine stadt-bildprägende Silhouette. Hochpunkte können wichtige Orte wie Stadteingänge markieren oder Adressen bilden. Als „Landmarken“ begleiten sie, führen Wege und sind Blickfang und Bereicherung des Stadtbildes. Manchmal dramatisieren sie, in jedem Fall aber akzentuieren sie Stadträume mit ihrem alles überragenden Höhenmaßstab.



↑ Abb.29. Tokyo, Ao Building, Nihon Sekkei, 2007
Indem sich der Hochkörper aus der trapezförmigen Parzelle in der Höhe zum Rechteck hin ausweitet, ergibt sich eine dramatisch wirkende plastische Erscheinung.



↑ Abb.31. Das Klima Londons, durch den Golfstrom ohnehin mild, wird durch die dichte städtische Bebauung vor allem im Sommer hitzig.

Ihre hohe Besucherfrequenz kann helfen, Stadtquartiere zu beleben. Dies ist vor allem von Vorteil in innerstädtischen Gebieten, die gerne in den Abendstunden - nach Büroschluss und Ladenschließung - zu veröden drohen. Werden Hochhäuser neu gebaut, leisten sie zumeist einen erwünschten Beitrag zur Belebung des Investitionsgeschehens in der Nachbarschaft. Indem sie innerörtliche Nutzungsintensivierungen erlauben, leisten sie einen positiven Beitrag zur Innenentwicklung, zur Bereicherung bereits erschlossener und bebauter innerer Teile einer Stadt oder Region. Boden wird geschont, dank der Mischung von Nutzungen eine verbesserte Erreichbarkeit und zur Vermeidung von unnötigen Wegen geleistet. Insbesondere in Partnerschaft mit Massenverkehrsmitteln des Umweltverbundes werden gegenüber flächigeren Bebauungen Einspareffekte bezüglich Energie für Heizen, Kühlen und Beleuchtung sowie Treibhausgasemissionen nachgewiesen, wozu auch die kompakte Bauweise beiträgt. Vielfältige, gemischte Nutzungen bei Hochhausprojekten können zur Intensivierung des städtischen urbanen Erlebnisses beitragen. Immer wieder treten jedoch auch unerwünschte Nebenwirkungen auf, insbesondere dann, wenn die Projekte im Vorfeld nicht sorgfältig genug mit den jeweiligen Anforderungen des Standortes in Übereinstimmung gebracht worden sind.

← Abb.30. Massiges Hochhaus in Tokyo: Dentsu Headquarters Building, Jean Nouvel (2002). Schmale Fensterbänder und eine textilartige Oberfläche verbinden dieses Hochhaus mit atmosphärischen Erscheinungen, nicht nur wie hier an regnerischen Tagen.

Das Stadtbild kann etwa leiden durch Standorte, die wichtige Sichten auf Bauten oder Ensembles, in Straßen und Plätzen hinein oder auch aus der Stadt in die Landschaft hinaus ungeschickt verstellen. Ganz anders hingegen, wenn sie durch gute Anordnung im Wechselspiel mit bestehenden Bauten und Dominanten eine gegenseitige Steigerung des Maßstabs, der räumlichen Qualität oder der Anmutung im städtebaulich-räumlichen Miteinander erzeugen.

Zu Vermeiden ist weiterhin eine oft mit massiven umgebenden Verkehrsanlagen einhergehende Trennung von Stadtteilen. Um die Verschattung umgebender Wohnungen im Rahmen zu halten, sind begleitende Gutachten Voraussetzung zur Erteilung der Baugenehmigung. Oft werden diese schon auf der Ebene der Bauleitplanung beauftragt, um vor Erstellung eines Bauantrages bereits die maximal mögliche Bauform zu ermitteln.

Auch bereits im Vorfeld gutachterlich zu klären sind die Fragen zur Durchlüftung. Dies ist sowohl hinsichtlich der Vermeidung ungünstiger kleinklimatischer Verhältnisse im Fuß- und Sockelbereich eines Hochhauses zu betrachten als auch bezüglich einer ausreichenden Belüftung der umgebenden Stadtquartiere. Starke Windfelder, Überhitzungen oder Zuglufteffekte werden über die Prüfung des Klimakomforts erfasst und durch geschickte Modellierung des Baukörpers positiv beeinflusst oder sogar vermieden.

Hochhäuser erzeugen durch den Aufwind („Kaminwirkung“) und als Hindernis im Wind eigene kleinklimatische Verhältnisse, die sich als misslich erweisen können. Deshalb ist es nötig, dies im Vorfeld von Bauvorhaben gutachterlich zu untersuchen.

Angesichts der grassierenden Erderhitzung kann jedoch auch in Erwägung gezogen werden, dass Hochhäuser von den in der Umgebung gebotenen klimatischen Verhältnissen durch Kühlung und/oder stärkere Luftbewegung profitieren können, etwa wenn sie wie in Manhattan an ausgedehnte Parkanlagen – Central Park – oder Gewässern – East River und Hudson – gelegen sind. Unstrittig ist mit den Hochhausprojekten ein höherer Energieeinsatz verbunden, weil Geschosse durch Fahrstuhlfahrten erreicht werden, erhöhte Belichtungs-, Belüftungs- und Sicherheitsanforderungen bestehen, Konstruktionen mehr Raum und Material beanspruchen, intensiver Bau und Unterhaltung von Gebäudetechnik kostspieliger wird, Gründungsaufwendungen höher sind als bei konventionellen Bauten und weil sich auch künftige Umbauten bis hin zur Beseitigung gegenüber niedrigeren Gebäuden aufwändiger gestalten.

Gegengerechnet werden können Ersparnisse aus der kompakten Bauform. Schließlich können nicht nur positive Synergien zu benachbarten Nutzungen eintreten, sondern Störungen oder gar Verdrängungen bisheriger Nutzungen vor allem in den ersten Jahren der Interaktion zwischen dem Neuen und dem bestehende Stadtviertel. Sorgfalt beim Nutzungsbesatz kann diese Risiken mindern.



↑ Abb.32. Wasser oder Grün unweit von Hochhäusern begünstigt den Kühleffekt durch Windverstärkung.



↑ Abb.33. Begrünte Hochhausfassade in Tokyo. Intensive, durch den hohen Wasserbedarf aufwändige Fassadenbegrünungen tragen zur aktiven Temperaturreduktion in überwärmten Stadtteilen bei.



↑ Abb.34. Straßenschluchten in Downtown Manhattan. Der kleinteilige Grundriss New Amsterdams mit ehemals maximal fünfgeschossiger Stadthausbebauung wurde im 20. Jh. durch Wolkenkratzer besetzt.

3. Baurechtliche Einflüsse auf den Hochhausbau

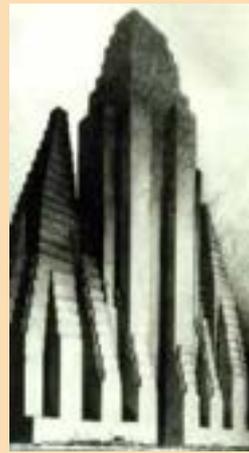
Parallel zum einsetzenden Hochhausboom in New York gab es massive Beschwerden der Grundstückseigentümer, die Büros nur noch schwer vermieten konnten, weil bereits mittags Kunstlicht nötig wurde. Nun wurde das örtliche Baurecht dergestalt modifiziert, dass Hochhausbauten nur noch abhängig von der Straßenbreite, Grundstücksgröße und Beson- nung möglich waren. Dieses „zoning law“ wurde 1917 in Schnittzeichnungen von George B. Ford als maximal mögliche bauliche Aus- nutzung dargestellt. Tatsächlich wurden diese Möglichkeiten von der Immobilienwirtschaft auch maximal genutzt, weshalb sich New York bis zur Novellierung des Zoning Law in den 60er Jahren einem sehr einheitlichen Stadtbild erfreute: Auf entlang der größeren Avenuen etwa 12-15geschossiger Bebauung erheben sich mehrere zurückgestaffelte Geschosse, die ihrerseits in Blockmitte von schlanken Türmen überragt werden.

Im Unterschied zum Baurecht in den USA werden bei Bauvorhaben in Deutschland zur Erlangung von Baurecht in der Regel Bauleit- planungen nötig. Innerhalb dieser wird dann die Verschattung benachbarter Wohngebäude gutachterlich untersucht.

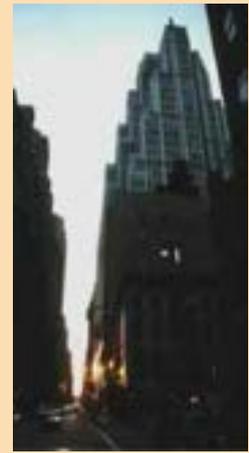
Eine bewährte Möglichkeit der städtebaulich ge- wünschten Akzentuierung kann die Überhöhung von Blockecken durch Kuppeln, Türmchen, zu- sätzliche Geschosse bis hin zu Hochhäusern sein. Damit wird die „Korridorstraße“ räumlich abge- schlossen und meist zu einem Platz überleitet.



↑ Abb.35. Hochhäuser wurden und werden als städtebaulich motivierte nachträgliche Ecküberhöhung eingesetzt. Erich Mendelsohn/Richard Neutra, Berlin



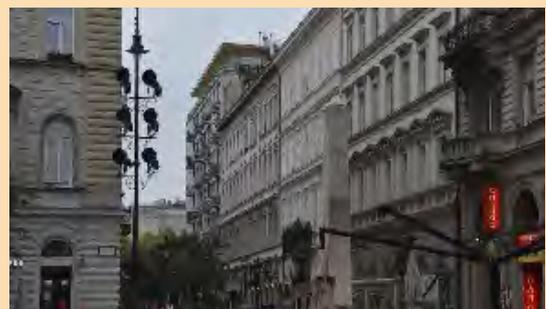
↑ Abb.36. Idealisierte Darstellung der maximalen Aus- nutzbarkeit lt. zoning law von 1916, Zeichnung von Hugh Ferriss² 1929.



↑ Abb.37. ...und tatsächlich eingetretener Verdichtungsgrad in Midtown Manhattan. Die Abstandsflächenregelungen deutscher Bauordnungen wirken sich in ähnlicher Weise aus.



↑ Abb.38. Magdeburg: Klassische gründerzeitliche Eckbeton- nung am Hasselbachplatz



↑ Abb.39. Budapest: Eckbetonung mit Hochhaus



↑ Abb.40. Magdeburg: Eckbetonungen mit Hochhäusern, vorne im Neoklassizismus der 50er Jahre des 20. Jahr- hundert, hinten mit SWM-Hochhaus, 2021 fertiggestellt.

² <https://www.onverticality.com/blog/nyc-zoning-envelopes>

Die Ecküberhöhung durch aufgesetzten Hochbaukörper ist durchaus ein zu allen Zeiten beliebtes Motiv, wie das Beispiel aus dem Greenwich Village in Manhattan zeigt (re.).



↑ Abb.41. „Tower in the park“ - Akzentuierung eines Wohngebietes durch Hochhäuser in Berlin



↑ Abb.43. One Jacksons Square, New York. William Pedersen, Kohn Pedersen Fox Architects 2009. Einem geschlossenen Sockel, der die Höhen der umgebenden „Brownstones“, also der historischen Blockrandbebauung, aufnimmt, sitzt ein volumenbetont durchgeformter Eckturm auf.



↑ Abb.42. Sozialer Wohnungsbau in Manhattan, Harlem Nord



↑ Abb.44. Hochhaus mit Brandwand in Queens, New York. Das rigide Baurecht New Yorks ermöglicht die geschlossene Bauweise auch bei Hochhausprojekten.

Die Entfaltung des industriellen Wohnungsbaus brachte auch eine Auflockerung der Bauweisen mit sich. Aus „geschlossen“ wurde jedoch allgemein „offen“ und aus integrierten, den Blöcken aufsitzenden Hochhäusern wurden in West und Ost freistehende Scheiben und Türme nach der Idee des „tower in the park“. Während sich im Osten Deutschlands die zunächst gegenüber den verfallenden Altbauten positiv erscheinenden Wohnverhältnisse im „industriellen Wohnungsbauerzeugnis“ durch eine gute Durchmischung auszeichneten, litten die Bauten des sozialen Wohnungsbaus in der westlichen Hemisphäre von Anfang an unter der einseitigen Sozialstruktur. Sobald sich Krisen einstellten, kam es zu Desinvestition, Leerzug und oft sogar Abriss wie in Pruitt-Igloe in St. Louis im US-Bundesstaat Missouri im Jahre 1973. Heute wird erwartet, dass sozial ausgeglichener, vielfältiger Wohnraum verbunden ist mit guter Erreichbarkeit, Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten, Kultur-, Freizeit- und Sportangeboten, lebendigen, gemischten individualisierten Fassaden, Architekturen, Baustrukturen und aneignbaren Freiräumen. Das trifft in besonderem Maße auch für Wohnhochhäuser zu.

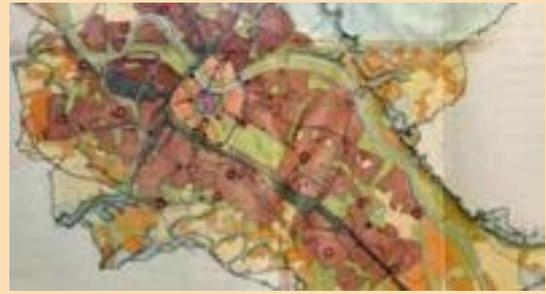


↑ Abb.45. Gebäudegruppen im Park: Großwohnsiedlung in Kopenhagen

In Örestad in Kopenhagen findet gerade als Abkehr vom bis dato auf der Insel Amager überwiegend betriebenen kleinteiligen Wohnungsbau die Errichtung sozial gemischten Großsiedlungsbaus statt. Der großzügig bemessene und gut gestaltete Grünraum wird durch größere Bauhöhen und -dichten erwirtschaftet.



↑ Abb.46. Hamburg, Hafencity. Prof. Julia-Bolles-Wilson Peter Wilson, BOLLES+WILSON.



↑ Abb.47. Dresden, Generalbebauungsplan 1973, Leitbild der städtebaulich-architektonischen Entwicklung

Die Errichtung von Hochhäusern in Deutschland wird nach Art und Maß auch in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. In § 17 BauNVO sind als Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Kerngebieten als Grundflächenzahl GRZ max. 1,0, als Geschößflächenzahl GFZ max. 3,0 möglich.

Das Beispiel der Hafencity zeigt eindrucksvoll diese Art des „guten Städtebaus“, der gewisse negative Begleiterscheinungen ggf. übermäßiger Dichte, wie sie gerade aus Hochhausprojekten erwachsen könnte, vermeidet: die Solitäre akzentuieren die Uferfront der Hamburger Hafencity und wirken gleichzeitig in einen kleinen Platz bzw. die Haupterschließung am Übergang zur Speicherstadt hinein.

Das Beispiel des Dresdner Stadtkompositionsplans von 1973 zeigt die Anordnung von Hochhausclustern – rote Kreise – auf topografisch hervorgehobenen Standorten und entlang gut mit dem ÖPNV erreichbarer zentraler Orte. Wo zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch keine Straßenbahn anlag, wurde sie mit der Errichtung der Satellitenstädte hingeführt. Hochhäuser sollten nur dort errichtet werden, wo eine hervorragende Erreichbarkeit durch die Verkehrsmittel des Umweltverbundes besteht. Dieses Prinzip besitzt auch heute Gültigkeit.

4. Hochhäuser in und für Magdeburg

Die glanzvolle Stadtsilhouette ist geprägt von den Türmen des Domes, der sechs Hauptkirchen und der Klöster. Magdeburg erscheint als mittelalterliche Metropole mit der Szenerie einer reichen Hafen- und Handelsstadt. In den 20er Jahren des 20. Jhs. wurde die immer wieder erneuerte Silhouette durch Industrie- und Bürohochbauten bereichert. So setzte im Hafenbereich der Bau von Speichern ein, darunter die 1925-28 errichtete Getreidemühle Klosterkamp 4 (re. unten). Die Theaterausstellung im Stadtpark krönte und bewarb der Albinmüller-Turm als weithin sichtbarer „Leuchtturm“ mit einer Höhe von 60 Metern, der aus zahlreichen Sichten seither in Korrespondenz mit den auf der westlichen Elbseite unweit stehenden Domtürmen tritt. Immerhin noch 45 m hoch ist das nahe an Hauptbahnhof und Theater (Kriegs- und Nachkriegsverlust) gebaute ehemalige Faber-Hochhaus, heute Volksstimme-Hochhaus von 1930-32.



↑ Abb.48. Magdeburg vor der Zerstörung von 1631; 17.Jh., nach einem Stich von Jan van de Velde.



↑ Abb.49. Getreidemühle in Magdeburg Rothensee.



↑ Abb.50. 45-Meter Faber-Hochhaus / Volksstimme-Hochhaus 1930-32

Neben diesen Bauten, dem Dom und den sakralen Bauwerken, welche die historische Stadtsilhouette Magdeburgs auch nach Kriegszerstörung und ideologisch geprägter Abbrüche der Ruinen mehrerer Großkirchen in der Frühzeit der DDR noch immer bestimmen, befinden sich mittlerweile zahlreiche weitere Hochpunkte in unserer Landeshauptstadt.



↑ Abb.51 SWM Hochhaus, Breiter Weg



↑ Abb.52. Punktuelle Verteilung von Hochhauspunkten prägen den nördlichen Bereich der Altstadt Nord. Hier: Campustower, Katharinenturm, Hochhaus Gustav-Adolf-Straße



↑ Abb.53. Albinmüller-Turm



↑ Abb.54. Stadtsilhouette vom Klusdamm



↑ Abb.55. Im Herzen des Breiten Weges

Hochhäuser bauen zu können -, weisen alle Satellitenstädte der DDR-Ära auch Wohnhochhäuser auf. In der Innenstadt reihen sich entlang des Breiten Weges Hochpunkte aus den verschiedensten baulichen Epochen aneinander. Beispielfähig zu benennen sind die gründerzeitliche Bebauung am Hasselbachplatz sowie die innerhalb des komplexen Wohnungsbaus in der DDR errichteten langgestreckten Baukörper im nördlichen Abschnitt des Breiten Weges und einem Punkthochhaus als auflockernde Dominante (Haus des Lehrers an Stelle der abgerissenen ursprünglich sehr dominanten geschlossenen Westfront der Katharinenkirche). Dazwischen bestimmen neoklassizistischer Wohnungsbau gegenüber moderner Hochhausarchitektur (SWM-Hochhaus) gefolgt von Hundertwasserhaus, NordLB und dem zuletzt fertiggestellten neuen Domviertel das Bild des Breiten Weges, einer der bedeutendsten Achsen im Herzen der Stadt.



↑ Abb.56. Domviertel, Breiter Weg



↑ Abb.57. Bruno Taut: Projekt „Stadt Köln“ Olvenstedter, Straße / Adelheidring, 1922



↑ Abb.58. Luisenturm als städtebaulich wirksame Dominante über dem Nordteil der Otto-von-Guericke-Straße



↑ Abb.59. Silhouette Magdeburgs vom Baudezernat aus



↑ Abb.60. Silhouette Magdeburgs vom Baudezernat aus



↑ Abb.61. Speicher im Wissenschaftshafen – Teilabriss für den Umbau zu Wohnungen

Um städtebauliche Harmonie zwischen der gewachsenen Stadtstruktur und den neu zu setzende Hochpunkten zu erzielen, bedarf es einer behutsamen Stadtplanung, um das historische Erbe zu bewahren. Nach wie vor ist das Bedürfnis nach Hochpunkten ungebremst, so auch in Magdeburg als Ausdruck des Zeitgeistes und Symbol weiteren wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wachstums.

Zahlreiche Hochhausprojekte sind gegenwärtig geplant oder in Bau.



↑ Abb.62. Ein neues Wohn- und Geschäftshaus, der 20-geschossige Luisenturm in der Otto-von-Guericke-Straße
 ↑ Abb.63. Re: Projekt eines Bürohochhauses, Olvenstedter Straße /Maxim-Gorki-Straße, 2021



Einleitung und Zielstellung

Magdeburg ist als Landeshauptstadt das wirtschaftliche und politische Zentrum Sachsen-Anhalts und der Region Magdeburg.

Wie in anderen europäischen Städten sind in den vergangenen Jahren Hochhäuser wieder zu einem Thema der Stadtentwicklung geworden. Aus sich wandelnden gesellschaftlichen, sozialen, technologischen und klimatischen Verhältnissen werden neue Fragen an die Stadtentwicklung gestellt. Sie erfordern eine Weiterentwicklung und Anpassung der Städte.

So hat auch die Landeshauptstadt Magdeburg entsprechend den Bedarf identifiziert, eine Haltung gegenüber diesen Herausforderungen zu formulieren und ihre Entwicklungspotenziale zu nutzen. Das Hochhaus ist als gewichtiges städtebauliches Gestaltungsmittel und als urbane Typologie Teil dieser Entwicklung und keineswegs neu für die Landeshauptstadt Magdeburg.

Magdeburgs städtebauliches Erbe zeigt die Vielfalt der Leitbilder verschiedener Zeitschichten. Hochpunkte waren in allen Phasen gegenwärtig und sind bis heute stadtbildprägend. Das Bild der „Stadt am Strom“ ist bis heute bestimmt von Kirchtürmen, allen voran dem Magdeburger Dom. Weitere Hochpunkte ergänzen das Stadtbild und spiegeln historische Phasen der Stadt wider. Jede dieser Phasen – von der Industrialisierung über die Moderne, die Wiederaufbauzeit in der DDR und die Jahrzehnte nach der Wiedervereinigung – hat neue Hochhäuser hervorgebracht.

Zahlreiche neue Hochhausvorhaben in der Innenstadt unterstreichen die Aktualität der Thematik für Magdeburg. Die Stadt hat vor diesem Hintergrund beschlossen, eine planerische gesamtstädtische Konzeption zu erstellen, und darin Potenziale und Kriterien einer zeitgemäßen Verdichtung – insbesondere in die Höhe – zu prüfen. Das Setzen neuer stadträumlicher Akzente und Orientierungspunkte kann – unter Bewahrung historisch baulicher Zeugnisse und Strukturen der Stadt – Gestaltungs- und Entwicklungspotenziale verdeutlichen.

Mehrere Städte in Deutschland – Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Köln, Jena und viele weitere – beschäftigen sich mit der Erstellung von Planwerken und Konzepten für die Steuerung von Hochhausvorhaben. Die Renaissance von Hochhausentwicklungen in zahlreichen Großstädten zeigt die Notwendigkeit, aktuellen Stadtentwicklungsdynamiken planerisch zu begegnen. Das vorliegende Konzept hat zum Ziel, die Entwicklung von Hochhäusern in Magdeburg für die Zukunft planerisch vorzudenken sowie Entwicklungen zu lenken und strategisch zu steuern.

Mit der weiteren Entwicklung von Hochhäusern stellen sich grundlegende Fragen. So geht es um die Verträglichkeit solcher Interventionen mit bestehenden Strukturen, der verkehrlichen Erschließung, der Beeinflussung von Freiräumen, der vorhandenen baulichen Dichte, der Typologie und der zulässigen Bauhöhe der Entwicklungsprojekte und damit verbunden um den Einfluss auf gewachsene Sichtachsen historischer Städte. Vor diesem Hintergrund definiert das vorliegende Konzept Ausschluss- und Eignungsgebiete für die mögliche Entwicklung von Hochhäusern. Sie formuliert Anforderungen und Kriterien für – bezogen auf den räumlichen Kontext – verträgliche, architektonisch qualitätsvolle und programmatisch zukunftsfähige Hochhausprojekte.



Methodik

Die vorliegende Studie folgt einer städtebaulich intendierten Methodik zur analytischen Herleitung möglicher geeigneter Standorte für die Entwicklung von Hochhäusern in Magdeburg. Unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung des Stadtbildes sowie stadtplanerischer und städtebaulicher Kriterien werden Hemmnisse und Vorzüge identifiziert und daraus mögliche Eignungsgebiete abgeleitet.

Über textliche und kartographische Darstellungen wird mit dieser Konzeption ein Rahmen für die Entwicklung von Hochhäusern in Magdeburg gesetzt. Die Studie beinhaltet keine Vorgaben für Typologien oder konkrete Entwürfe.

← Abb.65. Eine klassisch geprägte Architekturgeneration wandte das Campanile-Motiv mediterraner Kirchen auf die säkulare Bauaufgabe der 1920er-Jahre und als Kontrapunkt zur von Doppelturmgruppen Albrechtsilhouette an.

Hoch bauen in der Stadt

Typologisch sind Hochhäuser kein neues Phänomen. Ihr Potenzial als gestaltendes städtebauliches Ausdrucksmittel im Stadtraum ist seit jeher das zentrale Motiv für ihre Entwicklung. Sie leiten den Blick, schaffen Orientierung und Abwechslung im Stadtraum und fungieren als repräsentative Bauten. Während viele Jahrhunderte sakrale Türme die wesentlichen Dominanten in Städten darstellten, sind in Deutschland - und auch in Magdeburg, besonders ab den 1950er Jahren vermehrt Hochhäuser gebaut worden, um als Bauten des Fortschritts und der Repräsentation neue Akzente zu setzen. Nicht mehr nur im Stadtzentrum, sondern in größerer Zahl in neuen Stadtteilen sollten sie ein Gegengewicht zur gleichförmigen breiten Siedlungsbauung bilden. Darüber hinaus stellen sie ein willkommenes Mittel dar eine größere Dichte zu schaffen (der Wohnungsnot entgegenwirkend) und gleichzeitig großzügige Grün- und Freiräume zu erhalten.

Heute spielen Hochhäuser im Kontext anhaltender Urbanisierungstendenzen und einem Bevölkerungswachstum der Städte durch ihr Potenzial, viel Raum auf einem stetig teurer werdenden Boden zu schaffen, eine neue Rolle.

Auch aus ökologischer Perspektive, wie in Fragen der Versiegelung und des Flächenverbrauchs sowie zur effizienten Ausnutzung städtischer Infrastrukturen, werden Hochhäusern Potenziale zugeschrieben.

Die Vielfalt von Hochhäusern reicht von lokalen „Landmarks“ verschiedenen Ausdrucks über ambitionierte, modern gestaltete Hochpunkte bis hin zu Bauten, die im Stadtraum kaum als Hochhäuser wahrgenommen werden. Als „Ensemble“ von Hochhäusern oder einzelne, als Punkt- oder Scheibentypologie, integriert in den Bestand oder freistehend, für das Wohnen, Büronutzung oder eine Mischung - Hochhäuser stellen weiterhin ein wesentliches Element der stadträumlichen Komposition dar. Entsprechend stehen sie an wichtigen Verkehrsachsen oder Knotenpunkten (Stadteinfahrten / Magistralen, Bahnhöfen, wichtigen Kreuzungen), markieren prägnant Stadteingänge oder wichtige funktionale Zentren (Stadtmitte, Universitäten, Finanzzentrum) sowie landschaftliche Besonderheiten (Freiräume, Uferkante).



Definition Hochhaus

Die Definition von Hochhäusern, welche diesem Konzept zu Grunde liegt, orientiert sich an der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (§2,4 BauO LSA) als „Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m (Hochhäuser)“. Weiter heißt es: „Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.“ Die Höhe der Bauten in Magdeburg ist mit Hilfe des 3D-Stadtmodells LoD2 des Vermessungsamtes ermittelt worden.

Über die dieser Definition entsprechenden Gebäude hinaus sind weitere Hochpunkte betrachtet worden, denn auch sie können als Bauten verstanden werden, die ihr Umfeld in der Höhe deutlich überragen und sich so von diesem abheben. Beispielhaft für Magdeburg sind der Dom sowie die zahlreichen Kirchtürme, der Salbker Wasserturm, Hochpunkte einstiger Industriekultur sowie Betonungen von Stadteingängen (Punkthochhäuser) zu nennen, die das Stadtbild der Landeshauptstadt prägen.

Aufbau der Hochhauskonzeption

Die Bedeutung von Hochhäusern als Charakteristikum der Stadtmorphologie ist von Stadt zu Stadt verschieden. Entsprechend bilden die historische Einordnung und Inventarisierung des Hochhausbestandes in Magdeburg die Grundlage des Konzeptes (Kapitel 3).

Die Hochpunkte sind heute Zeugen bedeutender Epochen der Stadtentwicklung – von der Metropole des Mittelalters über die Gründerzeit, der Moderne und dem sozialistischen Städtebau bis hin zu einer dynamischen Landeshauptstadt. Zugleich werden Hochhäuser typologisch und im Hinblick auf ihre Raumwirkung analysiert, um so typische Hochpunkte herauszustellen.

Auf Grundlage von Fotos und dem Bildbestand der Stadt Magdeburg wird analysiert, welches gewachsene Stadtbild für Magdeburg charakteristisch ist und welche Rolle Hochhäuser in Magdeburg spielen. Als Wert der Allgemeinheit ist dieses für die Konzeption zu berücksichtigen. Diese Stadtbildbetrachtung fließt als Abwägungskriterium in die Herleitung der Eignungsbereiche (Kapitel 4) ein.

Vervollständigt wird diese Betrachtung durch die Einbeziehung weiterer Prüfkriterien:

- städtebauliche Typologie
- bestimmende Höhenstrukturen
- Denkmale und Denkmalbereiche
- Landschafts- und Grünraumstrukturen sowie Schutzgebiete
- verkehrliche Erschließung
- nutzungsbezogene/programmatische Zentrenstrukturen
- Sichtbeziehungen

Aus der Überlagerung und Abwägung dieser Kriterien werden Aussagen zu möglichen Höhenentwicklungen in verschiedenen Bereichen der Landeshauptstadt getroffen. Für drei verschiedene Raumkategorien der herausgearbeiteten Eignungsbereiche werden diese Aussagen zugespitzt. Neben der räumlichen Fokussierung für mögliche Hochhausentwicklungen werden konkretisierende Regeln benannt, welche für die Gestaltung und den Prozess zur Entwicklung von Hochhäusern in Magdeburg Beachtung finden sollen.

Das auf dieser Grundlage erarbeitete Konzept ist nicht allumfassend oder abschließend. Es dient der Landeshauptstadt Magdeburg als Orientierungsrahmen und als Leitfaden in der strategischen Steuerung von Hochhausvorhaben in der Stadt.



Hochhausbestand in Magdeburg

Die Hochhausentwicklung in Magdeburg kennt viele Leitbilder, die verschiedene räumliche Konzentrationen und Typologien aufweisen. Eine zukünftige Entwicklung von Hochhäusern muss sich der spezifischen städtebaulichen Entwicklung von Hochhäusern in Magdeburg bewusst sein. Die für die Entwicklung von Hochpunkten prägenden Phasen werden hier skizziert.

Zeitschichten

Mittelalterstadt

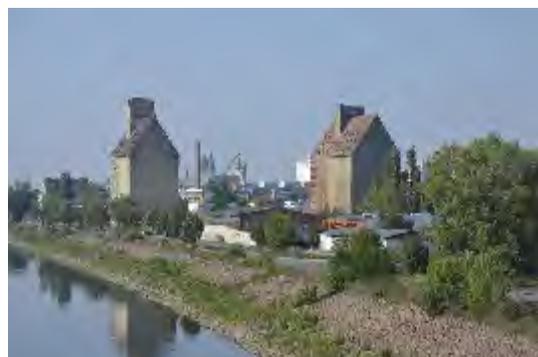
Als stadtbildprägende Bauwerke sind die verbliebenen Kirchtürme auch heute ein wesentliches Wiedererkennungsmerkmal Magdeburgs. Stadtbildbestimmend ist zuerst der Magdeburger Dom mit seinen markanten Doppeltürmen (99 m und 104 m). Von 937 n. Chr. bis ins 14. Jahrhundert entstehen zahlreiche weitere Sakralbauten, welche die Stadtsilhouette – gerade in der Innenstadt – prägen und heute noch die Dorfkerne heutiger Stadtteile markieren. Die Pfarrkirchen St. Johannis, St. Petri, St. Sebastian, die Wallonerkirche und das Kloster Unser Lieben Frauen sind repräsentativ für den Aufstieg Magdeburgs zum politisch und geistlich bedeutenden Zentrum und zur Metropole des Mittelalters. Während fünf Großkirchen mitsamt ihren Türmen dem Aufbau der „sozialistischen Großstadt“ geopfert wurden, sind markante Hochpunkte aus der Hochphase Magdeburgs – die nach den weitreichenden Zerstörungen der Stadt 1631 und 1944 saniert und wiederaufgebaut wurden – auch heute prägend für die Stadtsilhouette der „Stadt am Strom“. Die städtebauliche Identität der Innenstadt wird durch dieses Stadtbild maßgeblich beeinflusst.



↑ Abb.68. Magdeburger Dom und Eisenbahnbrücke

Industriestadt

Mit der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts ist auch in Magdeburg ein starkes Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Zahlreiche Fabriken entstehen in dieser Zeit, verbunden mit stadtbildprägenden Hochpunkten. Zu dieser Zeit ist die Innenstadt bereits dicht bebaut und Fabriken siedeln sich in Buckau, in der Neuen Neustadt, in Sudenburg, Westermühlen und Salbke an. Diese Hochpunkte sind heute als Zeichen der Industriestadt kaum noch erhalten. Insbesondere im Hafengebiet, nördlich der Innenstadt, prägen heute hohe Speichergebäude und Hochpunkte von Gewerbe und Industrie das Stadtbild.



↑ Abb.69. Blick von der Bahnbrücke Richtung Innenstadt mit prägenden Reichseinheitsspeichergebäuden.

Moderne Stadt

Unter dem Einfluss von Bruno Taut als Stadtbaurat erfährt die Stadt eine neue Baukultur. In der „Stadt des Neuen Bauenwillens“ entstehen in der „Magdeburger Moderne“ zwischen 1919 und 1933 große Siedlungsbauprojekte im gesamten Stadtgebiet. Als repräsentative Hochpunkte dieser Phase wird im Ensemble mit der Stadthalle der Albinmüller-Turm (60 m hoch) auf dem östlichen Elbufer als Gegenüber zum Magdeburger Dom errichtet sowie das Faber-Hochhaus (45 m) nach Plänen von Paul Schäffer-Heyrothsberge als Verlagshochhaus gebaut, welches das erste innerstädtische Hochhaus in Magdeburg ist. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Hochpunkte der Innenstadt allein durch die Türme der Sakralbauwerke geprägt.



↑ Abb.70. Faberhochhaus von Nordosten

Aufbaustadt

Die im Zweiten Weltkrieg stark zerstörte Magdeburger Innenstadt bildet die Ausgangslage in den Planungen zu Beginn der DDR-Zeit für eine neue repräsentative Mitte. Die sozialistische Stadtplanung übernimmt weitestgehend das auf den Prinzipien der städtebaulichen Moderne basierende Planungsverständnis. Orientiert an einer stalinistischen Architektursprache wird das städtische Zentrum als politischer Mittelpunkt mit wichtigen monumentalen Gebäuden und Plätzen geplant. Mit der heutigen Ernst-Reuter-Allee wird eine neue Achse für Aufmärsche und Demonstrationen gebaut und der Zentrale Platz für bis zu 150.000 Menschen entworfen. Gerahmt von Bauten im Stil der nationalen Tradition entsteht hier die Mitte der sozialistischen Großstadt.

Die wiederkehrenden Planungen eines Hochhauses auf dem Zentralen Platz (später „Hochhaus des Schwermaschinenbaus“), welches auch den Dom überragen soll, werden nicht umgesetzt. Ein weiteres zentrales Element des neuen Stadtzentrums ist das Ensemble im Nordabschnitt des Breiten Weges, wo eine der ersten Fußgängerzonen der DDR entsteht. An die Stelle der nun abgerissenen historischen St.-Katharinen-Kirche wird das „Haus des Lehrers“ (45 m) als Hochpunkt gestellt. Mit den Kirchen verschwinden in den 1950er- und 1960er-Jahren auch die Doppeltürme der Ulrichs- und Jakobikirche.



↑ Abb.71. Zentraler Platz / Hochhaus des Schwermaschinenbaus, Modell von 1969

Konform mit dem Leitbild des sozialistischen Wohnkomplexes für den Städtebau der DDR werden Hochhäuser zum vielfach angewandten städtebaulichen Stilmittel im Siedlungsbau, meist in industriell gefertigter Plattenbauweise. In der Innenstadt markieren zwischen dem Breiten Weg und dem Elbraum Hochhäuser das neue Wohnquartier. Sie ergänzen die Silhouette der Innenstadt.

Wohnstadt

Die extensive Erweiterung der Stadt mit Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ wird ab den 1970er-Jahren die dominierende Stadtentwicklungsstrategie in Magdeburg. Großmaßstäbliche Wohnsiedlungen entstehen in Neu Olvenstedt, An der Schilfbreite, Neu-Reform, dem Kannestieg und im Neustädter Feld in Plattenbauweise. Bau-liche Akzente werden (insbesondere am Neustädter See) durch Hochpunkte vom Typ Punkt-hochhaus 16 Etagen (PH16) gesetzt. Diese Quartiere am Stadtrand bilden neue Stadteingänge. In einem neuen Maßstab werden hier – auch durch Hochhäuser – neue Siedlungs- und Orientierungsschwerpunkte geschaffen.



↑ Abb.72. Wohnscheiben entlang der Jakobstraße mit Hochpunkt

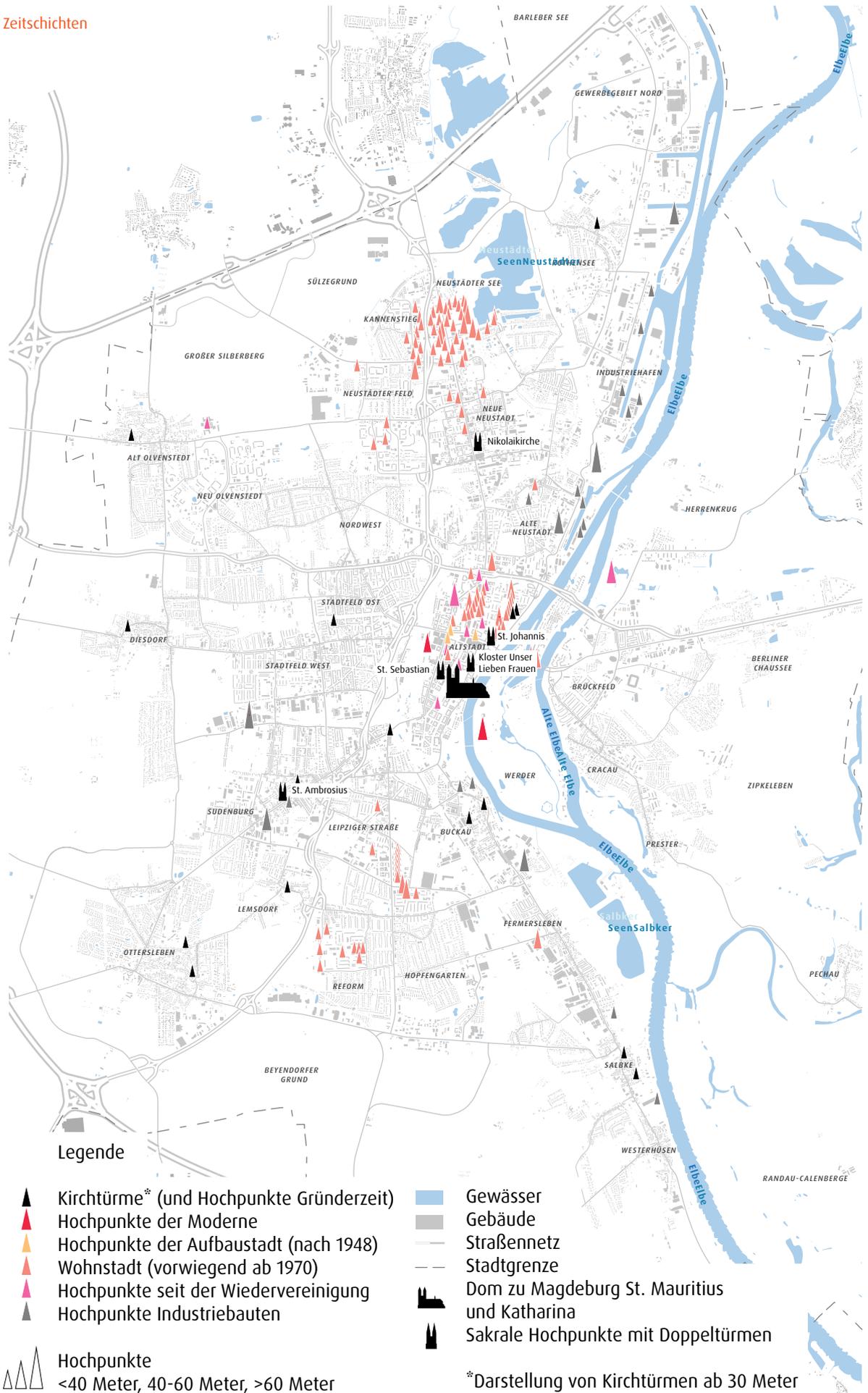
Stadt der Zukunft

Seit der innerdeutschen Wiedervereinigung im Jahr 1989 sind in Magdeburg mit dem „Jahrtausendturm“ (60 m) 1999 auf dem Gelände der Bundesgartenschau und der „Grünen Zitadelle“ (45 m), am Breiten Weg 2005 wenige – aber architektonisch auffällige – Hochpunkte entstanden. Mit dem Bau der Gebäude von NordLB, City Carré, Ulrichshaus und Allee-Center hat die Magdeburger Mitte in dieser Zeit ein neues Gesicht bekommen – wobei hier verstärkt eine Konsolidierung der Traufhöhen dem Setzen weiterer Höhenakzente vorgezogen wurde. In den vergangenen Jahren findet die Entwicklung von Hochhäusern – gerade in der Innenstadt – wieder vermehrt statt. Gegenwärtig sind mehrere Hochhausprojekte in Planung und im Bau, welche die Gestalt der Innenstadt schon jetzt verändert haben. In der „Mitte“ Magdeburgs, an der Kreuzung Breiter Weg/Ernst-Reuter-Allee entstand der neue „Blaue-Bock“, das SWM-Hochhaus (45 m). Auch an der Erzbergerstraße mit dem Luisencarree (60 m) und der Kreuzung Breiter Weg/Danzstraße mit dem neuen Domquartier entstanden neue Hochpunkte.

Ein geplantes Hochhausviertel im Stadtpark Rotehorn wurde aufgrund der Gebäudehöhe und dem damit verbundenen Einfluss auf die historische Stadtsilhouette zunächst zurückgestellt. Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass es einer Strategie von Seiten der Stadt bedarf, um den Interessen von potentiellen Investoren mit einem Konzept zu begegnen, welches die zukünftige Entwicklung von Hochhausvorhaben steuern und deren stadträumliche und architektonische Qualität sicherstellen kann.



↑ Abb.74. Neues Domquartier in der südlichen Innenstadt.



Raumwirkungen und Typologien

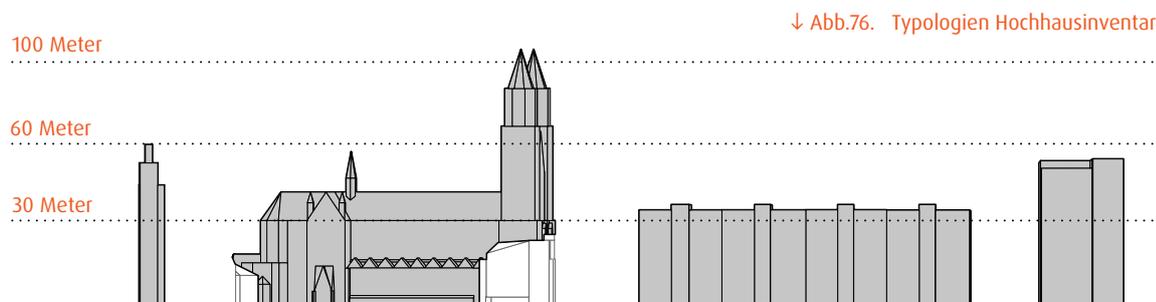
Magdeburg ist insbesondere im 19. und 20. Jahrhundert durch Eingemeindungen nahegelegener Siedlungskerne gewachsen. Entsprechend sind große Teile der äußeren Stadt durch dörfliche Strukturen und deren Kirchtürmen definiert. Mit besonders stadtbildprägender Raumwirkung bestimmen Kirchtürme auch heute das Bild der Innenstadt. Allen voran der Magdeburger Dom (104 m), der als höchster Punkt der Stadt den Elb- raum prägt. Weitere Solitäre stellen Akzente mit stadtweitem Wirkungsraum dar und beeinflussen das Stadtbild, wie etwa der Albinmüller-Turm (60 m) in offener Lage an der Stadthalle im Stadtpark Rotehorn.

Im Kontrast zu den von einer homogenen Traufhöhe geprägten dörflichen und gründerzeitlichen Quartieren stehen die Wohnquartiere der 1970er-Jahre, die maßgeblich durch Hochpunkte gestaltet sind und dadurch neue Orientierungspunkte in der Stadt schaffen. In der Summe sind insbesondere Scheibenhochhäuser mit einer Bauhöhe von bis zu 30 m (oft vom Typus M10) als bestimmende Typologie erkennbar (M10 beschreibt einen Plattenbautyp mit 10 Geschossen, der hauptsächlich in den 1970er Jahren in Magdeburg gebaut wurde). Etwa entlang der Leipziger und Lübecker Straße stellen sie Akzentuierungen auf Quartiersebene dar. Stadtweite Akzente – oftmals die Herstellung von Tor- und Eingangssituationen – werden mit Punkthochhäusern von 45 bis 50 m Höhe (oft vom Typ PH16) gesetzt. Diese Bauhöhen von 30 und 45 m stellen markante Höhengschwellen in der Stadtsilhouette dar. Sie liegen unter anderem in baurechtlichen Anforderungen an Hochhäuser oberhalb gewisser Gebäudehöhen begründet (z. B. zweites Fluchttreppenhaus ab 60 m Höhe).

↑ Abb.75. Grundriss des Hochhauses Typ M10.

Eine besondere Raumwirkungen entwickeln diese Typologien insbesondere dort, wo sie großmaßstäbliche städtebauliche Ensembles bilden. Dies gilt sowohl für weite Teile der wiederaufgebauten nördlichen Innenstadt um den Breiten Weg und die Jakobstraße als auch für neue Wohnungsbauprojekte am Neustädter See und der Schilfbreite. Aktuelle Hochhausvorhaben sind nicht als freistehende Punkthochhäuser oder „Scheiben“ geplant, sondern entwachsen einem geschlossenen Blockrandsockel, welcher sich an der Bauhöhe der Umgebung orientiert.

Magdeburg ist keine Hochhausstadt wie Frankfurt am Main. Die Stadtsilhouette wird nicht durch eine „Downtown“ oder durch Wolkenkratzer charakterisiert. Dennoch prägen Hochhäuser verschiedener Typologien heute mit unterschiedlicher Reichweite den Stadtraum. Insgesamt hat sich daraus eine heterogene Silhouette und „Landschaft“ von Hochpunkten entwickelt.



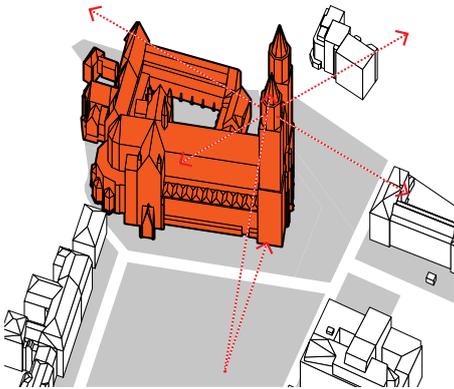
↓ Abb.76. Typologien Hochhausinventar

↑ Prägendes Hochhausinventar in Magdeburg

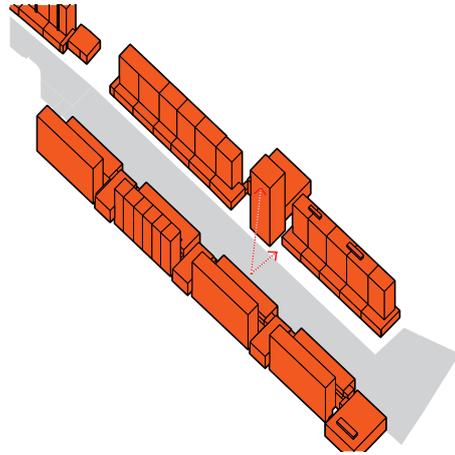
↑ Kategorie Sakralbauten und Solitäre
Noch fünf Sakralbauten in der Innenstadt, drei davon sind >65 Meter hoch.

↑ Kategorie 30 Meter
147 Stk. Davon überwiegend Typ M10, Typ „Leipzig“ (8-geschossig)

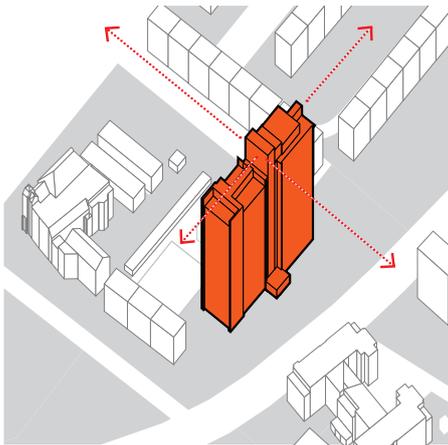
↑ Kategorie 50 Meter
12 Stk. Davon überwiegend des Types Punkthochhaus 16-geschossig



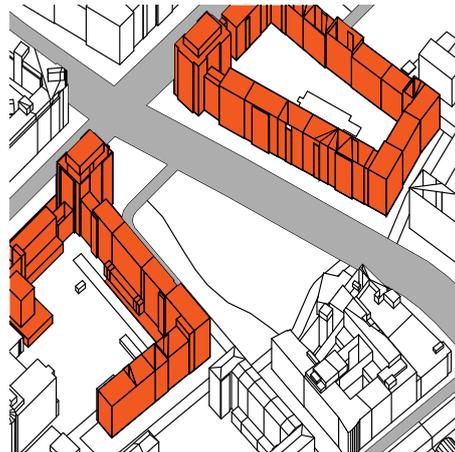
↑ Abb.77. Stadtraumakzent und prägende Dominante des Elbpanoramas



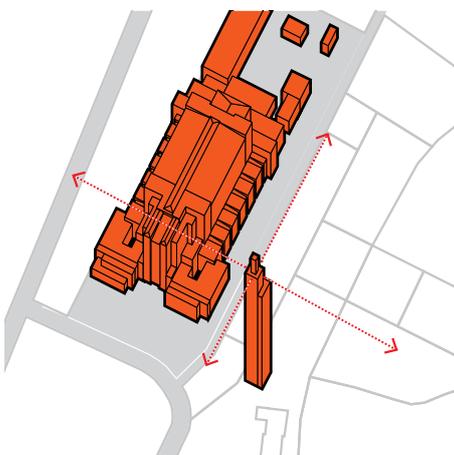
↑ Abb.80. Straßenraumprägendes repräsentatives Ensemble am „Breiter Weg“ mit Haus des Lehrers



↑ Abb.78. Straßen- und Stadtraumprägendes Wohnhochhaus an der Jakobstraße



↑ Abb.81. Straßenraumprägendes Ensemble an der Ernst-Reuter-Allee



↑ Abb.79. Albinmüller-Turm: Stadtraumakzent und Einzelwirkung in offener Lage auf dem Werder



↑ Abb.82. Straßenraumprägendes Ensemble der „Aufbaustadt“ am Neustädter See

Das Stadtbild Magdeburgs



↑ Abb.83. Ansicht Magdeburgs mit sieben Doppeltürmen vor der Zerstörung 1631.

Die städtebauliche Identität und den Wiedererkennungswert Magdeburgs wird maßgeblich von der topographischen und landschaftlichen Einbettung an der Grenze von Börde und Elbmarschlanden und der Lage an der Elbe bestimmt. Aufgrund der weitgehend flachen Topographie ist die Stadt bereits von leichten Anhöhen aus gut sichtbar. Insbesondere aus der Börde ergeben sich auch aus einer Entfernung von über 5 km gute Stadtansichten aus Richtung Westen. Dies liegt auch in der topographischen Beschaffenheit der Bördelandschaft begründet. Am Hochbörderand und an der Niederen Börde südlich von Magdeburg sind Endmoränenkuppen entstanden, die Ausblicke auf die tiefergelegene Stadt ermöglichen. Hochpunkte fungieren aus dieser Sicht als strukturierende Merkmale der baulich-räumlichen Kontinuität, der Gliederung des Stadtkörpers innerhalb von Stadt- und Landschaftsraum.

Entlang der bedeutsamen Stadteinfahrten wie dem Magdeburger Ring, der Lübecker-, der Großen Diesdorfer-, der Halberstädter Straße und der Berliner Chaussee, der Schönebecker- und der Leipziger Straße ergeben sich immer wieder charakteristische Ansichten, die auf historischen Verbindungen zu naheliegenden Ortschaften beruhen. Es sind diese Ansichten, aus denen das heutige Stadtbild erfahrbar wird. Innerhalb der Stadt ist die Hanglage an der Elbe ein bestimmendes Merkmal der Landeshauptstadt, die sich zu großen Teilen am westlichen Hochufer der Elbe erstreckt.

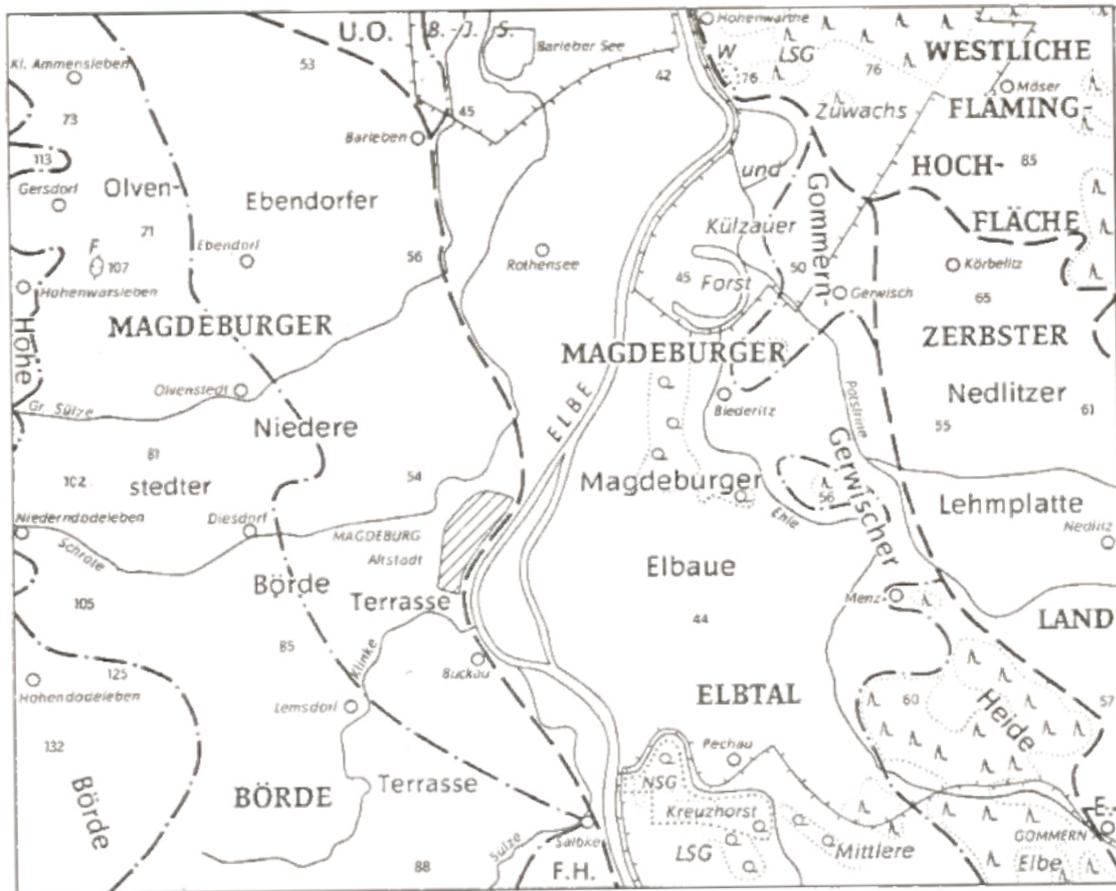
Entlang des Flusses verläuft die Grenze zwischen den naturräumlichen Haupteinheiten der Magdeburger Börde und dem Elbtal. Hier ist die Hanglage aufgrund des Dommfelsens besonders stark und charakteristisch.

Das bis heute prägende Bild der „Stadt am Strom“ leitet sich maßgeblich aus dem ostelbischen Blick aus dem Magdeburger Elbtal, auf die Innenstadt ab, welches weitgehend tiefer liegt als die auf einer Terrasse gelegene Innenstadt. Die ausgebildete Topographie dieser Terrasse ist durch öffentliche Gebäude – insbesondere die Türme des Magdeburger Doms, des Kloster „Unser Lieben Frauen“, der Johanniskirche und der Wallonerkirche – besetzt und hervorgehoben. Abbildungen aus dem Mittelalter bis heute zeigen dieses Bild der Stadt an der Elbe, das geprägt ist von den sieben Türmen der Sakralbauten, erbaut zur Hochzeit im 17. Jahrhundert. Allgemein zeigen die meisten historischen Abbildungen der Stadt die Ansicht aus dieser Perspektive. Von den Brücken und entlang des ostelbischen Ufers ergeben sich immer wieder markante Ansichten dieses Stadtbildes.



↑ Abb.84. Blick auf den Dom über den ehemaligen Elbbahnhof.

Bei der Entwicklung von Hochhäusern östlich der Elbe und entlang des Elbufers ist mit besonderer Sensibilität vorzugehen. Dieses Stadtbild soll als historisch gewachsenes charakteristisches Bild der Stadt erhalten bleiben.



- Grenzen der naturräumlichen Haupteinheiten
 - - - - - Grenzen der naturräumlichen Einheiten
 - Naturschutzgebietsgrenzen
 - ▬▬▬▬▬ Landschaftsschutzgebietsgrenzen
- | | |
|----------|----------------------------|
| U. O. | Unteres Obretal |
| E. | Ehletal |
| F. H. | Frohser Hügelland |
| B.-J. S. | LSG Barleber-Jersleber See |
| F | LSG Felsenberg |
| W | NSG Weinberg |
| 44 | Höhenangabe in m ü. NN |

↑ Abb.85. Naturräumliche Gliederung sowie Landschafts- und Naturschutzgebiete, 1972, vgl. grüne Reihe "Werte unsere Heimat, Bsp. Magdeburg"



Grundlagenbetrachtung und Prüfkriterien für die Verortung von Hochhäusern

Für die Weiterentwicklung der Stadt und des Stadtbildes kann das Hochhaus als urbane Typologie ein starkes Gestaltungsmittel für die Landeshauptstadt sein. Durch Hochpunkte können neue Orientierungspunkte geschaffen, die Stadtstruktur gegliedert und Entwicklungsakzente gesetzt werden.

Die Grundlagenkarten mit dazugehörigen textlichen Erörterungen definieren den Rahmen für die Herleitung von Aussagen zu Höhenentwicklungspotenzialen in den verschiedenen Quartieren Magdeburgs. Aus ihnen werden Argumente als Prüfkriterien bei der Abwägung von Hochhausentwicklungen hergeleitet. Diese stellen nachfolgend ebenso gestalterische und funktionale Anforderungen an die Integration der Projekte in ihrem jeweiligen Kontext.

Aus der Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenarten, Nutzungsschwerpunkten im Stadtgebiet, verkehrlichen Anbindungen und ökologischen Kriterien werden als Synthese geeignete räumliche Rahmenbedingungen für diese Bereiche hergeleitet.

An die Auswahl der Standorte für Hochhäuser sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld und das Stadtbild qualitätsichernde Anforderungen zu stellen. Die vorangestellten Erörterungen zu Stadtbild und Historie werden durch den Blick auf die Beschaffenheit Magdeburgs aus verschiedenen thematischen Blickwinkeln ergänzt. Die an dieser Stelle aufgeführten räumlichen Kriterien dienen als Orientierungshilfe, bei der Standortwahl von Einzelvorhaben zu prüfen sind.

Bebauungs- und Höhenstruktur

Maßgeblich für die Entwicklung neuer Hochpunkte ist der städtebauliche Kontext. Entsprechend ist das Umfeld in Bezug auf seinen städtebaulichen Charakter zu prüfen. In sich stimmige Quartiere, dörflich geprägte Randlagen – wie etwa in Stadtfeld West oder auch Ortskerne von Ottersleben oder Diesdorf, die durch eine weitgehend homogene Höhenstruktur von weniger als 15 m geprägt sind – sollten von Hochhäusern freigehalten werden. Ebenso homogene Bauhöhen (bis zu 22 m) finden sich auch in von Blockrandbebauung (Stadtfeld Ost, Sudenburg) und Zeilenbauweise (Alte Neustadt) bestimmten Stadtteilen. Bauliche Akzente sind in gewissem Maße dort möglich, wo ihr Charakter nicht verändert, sondern gestärkt wird. Diese Stadtteile werden in ihrer baulichen Eigenart erhalten.

Unter Berücksichtigung bestimmender Traufhöhen und Typologien kann die Hochhausentwicklung in anderen Stadtlagen auch eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes darstellen. Bestehende Hochpunkte und Ensembles können sinnvoll ergänzt und weitergebaut werden. Integrierte Lagen, welche durch Leerstellen und Brüche im Stadtkörper geprägt sind, weisen ein Potenzial zur Nachverdichtung und Fassung des Stadtraums durch angemessene Hochpunkte dar.

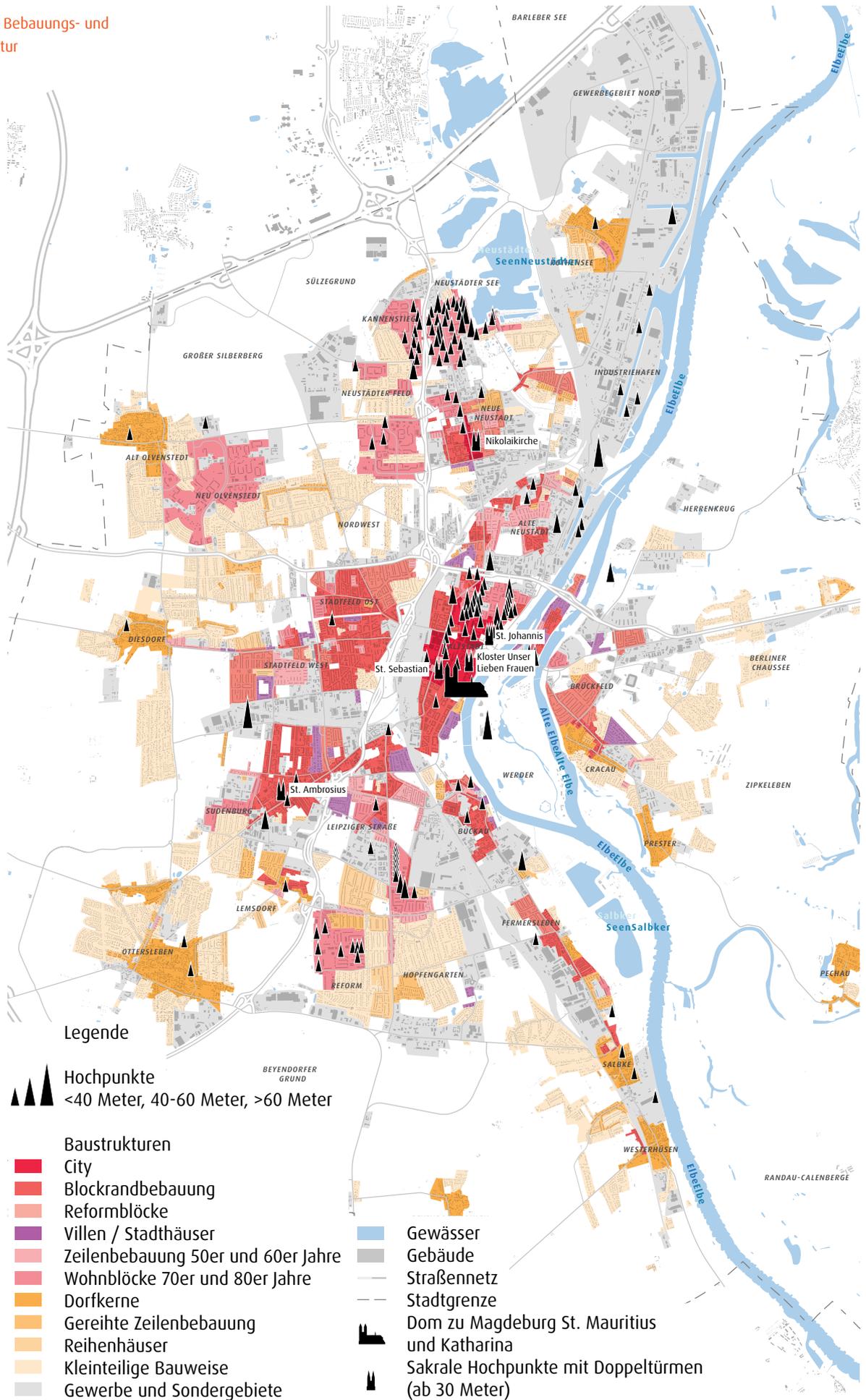
Prüfkriterien

- Eine Beeinträchtigung von Stadtquartieren mit einer stimmigen, homogenen, identitätsprägenden, städtebaulichen Struktur (insbesondere geringer Dichte) durch Hochpunkte ist zu vermeiden.
- Eine Entwicklung in (Wohn-, Gewerbe- und Sonder-) Gebieten mit bestehenden Hochpunkten und allgemein städtebaulichem Strukturierungspotenzial ist als Ergänzung möglich (offene Raumkanten, gemischte Gemengelage).



↑ Abb.87. Blick über die Dächer vom Stadtteil Hopfengarten auf Neu Reform

→ Karte 2: Bebauungs- und Höhenstruktur



Denkmalschutz

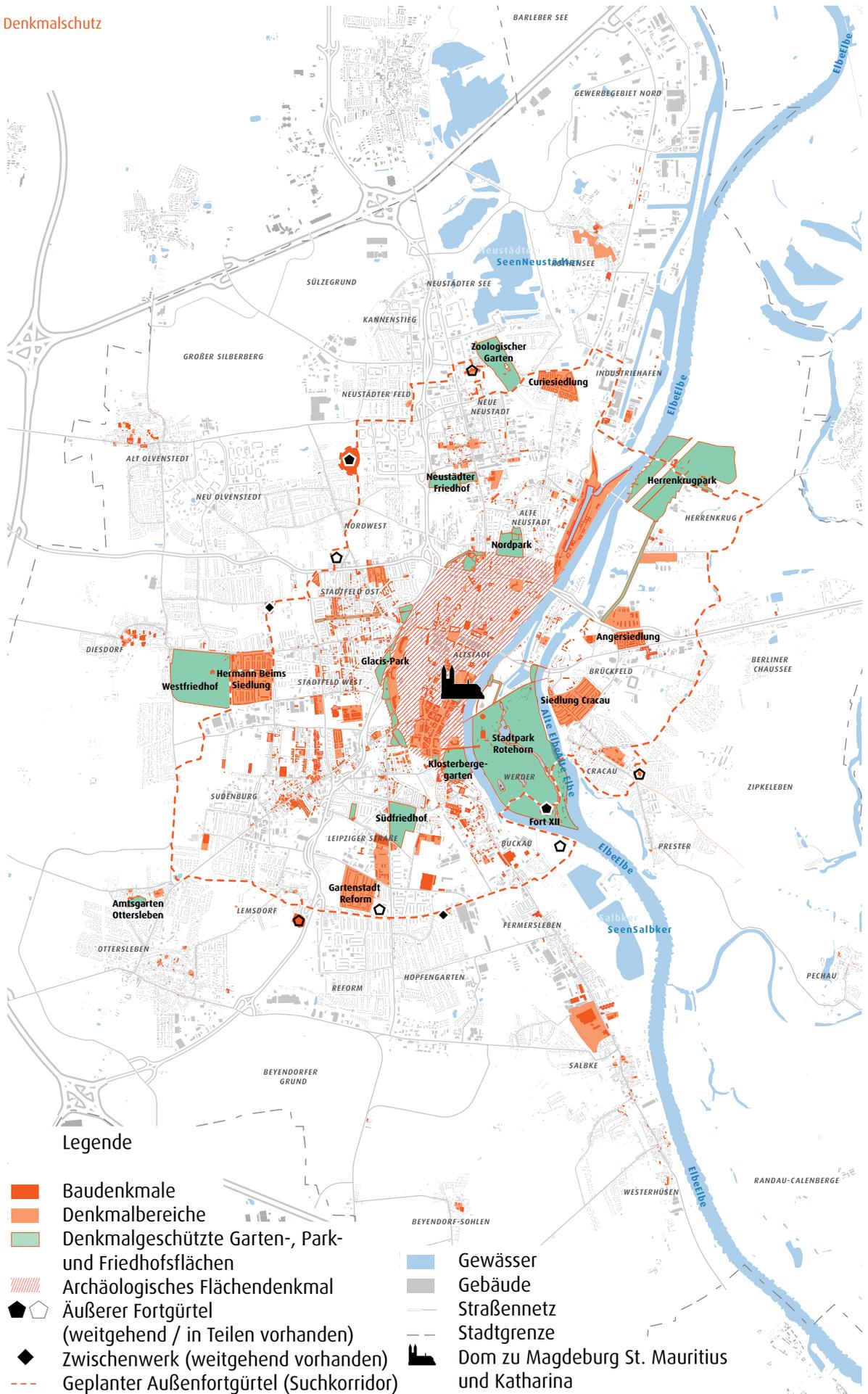
Einzeldenkmale und Denkmalbereiche sind bedeutsam für den individuellen Charakter und die Geschichte Magdeburgs. Sie sind Teil des baukulturellen Erbes der Stadt. Entsprechend ist ihr Wirkungsraum im Rahmen neuer Bauvorhaben und neuer Hochhausentwicklungen zu berücksichtigen und zu schützen. Der Magdeburger Dom, das bedeutendste frühgotische Bauwerk in Magdeburg, ist in seiner weitreichenden Sichtbarkeit innerhalb und außerhalb der Stadt, aber auch über markante Stadteinfahrten zu schützen.

Prüfkriterien

- Der Magdeburger Dom als Dominante wird bewahrt. Der unmittelbare Bereich im Umkreis von ca. 2km um den Dom ist daher mit höchster Vorsicht und unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen zu entwickeln.
- Der kulturelle Wert von Baudenkmalen, Denkmalbereichen und Gartendenkmalen ist zu schützen und deren Wirkungsbe- reich zu respektieren. Dies schließt eine Entwicklung von Hochhäusern im Umfeld prinzipiell nicht aus.
- Eine Genehmigung durch die Untere Denk- malschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege ist erforderlich.



↑ Abb.88. Blick von der Hafenhubbücke auf die histori- schen Getreidespeicher im Wissenschaftshafen.



Grün- und Freiflächen, Natur- und Klimaschutz



↑ Abb.89. Die Hochhausbebauung am Neustädter See betont die Grenze von Stadt- zu Freiraum

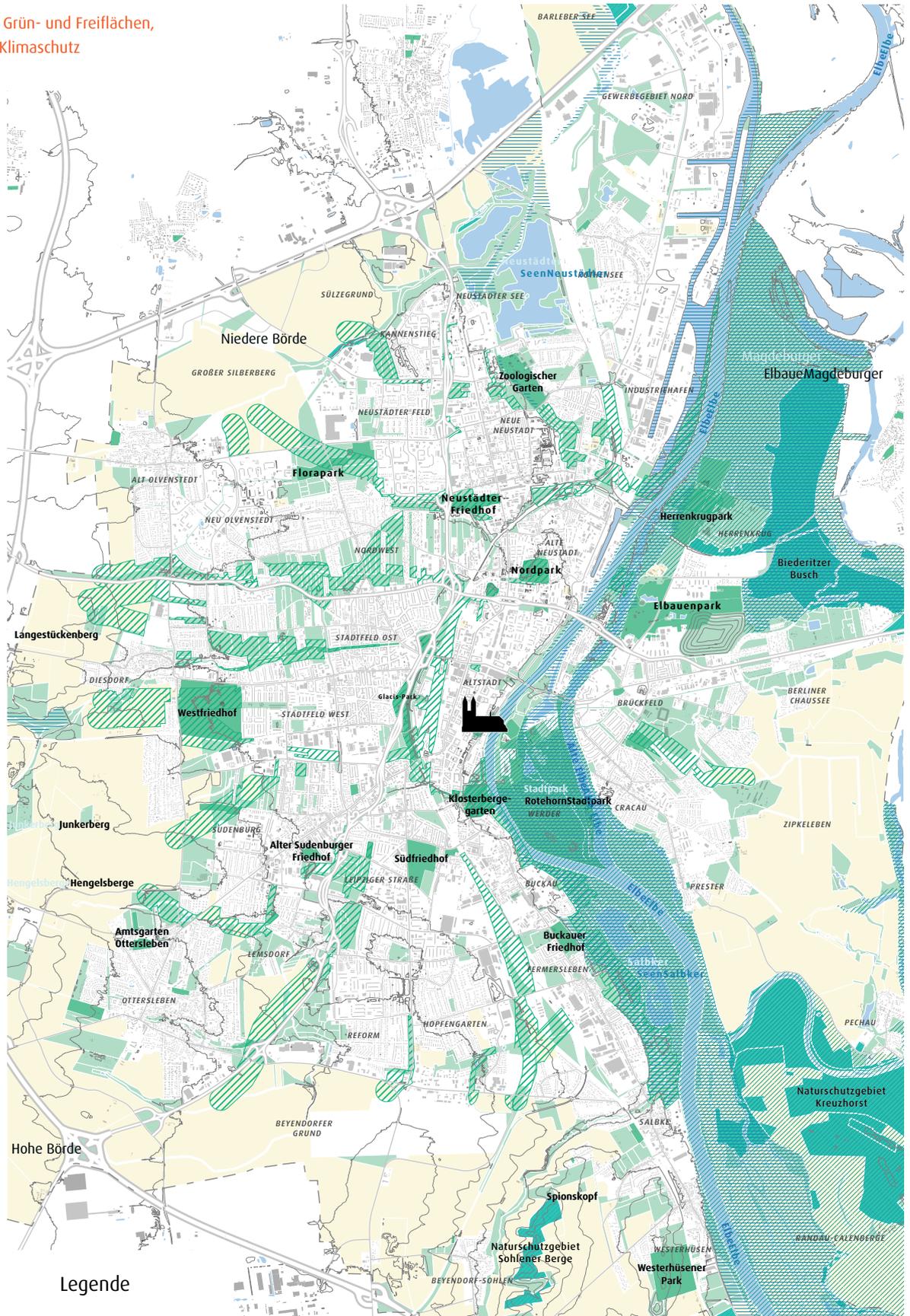
Die Grün- und Landschaftsräume Magdeburgs sind charakteristische Merkmale des Stadtkörpers. Allen voran durch den Flussraum der Elbe und durch weitere Grünräume wird die Stadt mit den Naturräumen verbunden. Sie stehen daher unter besonderem Schutz. Gleiches gilt für Flächen des Natur-, Hochwasser- und Klimaschutzes (etwa klimatische Baubeschränkungsbereiche). Gemäß dem Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg richtet sich der Fokus bezüglich einer baulichen Weiterentwicklung auf Konversions- und Brachflächen sowie Baulücken. Das Bauen auf der „Grünen Wiese“ soll weitgehend ausgeschlossen werden.

Zur Betonung von hochwertigen Grünräumen und Parkflächen ist prinzipiell eine behutsame Bebauung entlang der Landschaftskante als kompositorische Akzentuierung denkbar. Insbesondere die Elblagen sind vor diesem Hintergrund von besonderer Bedeutung für das Stadtbild. Die Wirkung auf Grünräume (z. B. auch auf den Stadtpark Rotehorn) ist vor dem Hintergrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung zu beachten.

Prüfkriterien

- Die Elbe als identitätsprägender Landschaftsraum ist zu schützen.
- Keine stadtklimatische Beeinträchtigung durch Hochhausbebauung auf bestehenden Grün- und Landwirtschaftsflächen zulassen.
- Vorzugsweise Entwicklung auf Konversionsflächen vornehmen.
- Keine Hochhausbebauung innerhalb von Schutzgebieten vorsehen.
- Keine Hochhausbebauung, wenn eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten zu erwarten ist, zulassen.
- Keine Hochhausbebauung, wenn dadurch die klimatische Funktionalität der Fläche und der Umgebung maßgeblich eingeschränkt wird, anstreben.
- Abwägung der Beeinflussung bedeutender Grün- und Freiräume Magdeburgs vornehmen.

→ Karte 4: Grün- und Freiflächen,
Natur- und Klimaschutz



Legende

- | | |
|---|--|
|  Parks und Friedhöfe |  Gewässer |
|  Wald |  Höhenlinien (40m.ü.NN bis 140m ü.NN) |
|  Sonstige Grünflächen (Gärten, Wiesen) |  Siedlungsbereiche |
|  Landwirtschaftliche Nutzflächen |  Straßennetz |
|  Stadtklimatische Frischluftschneisen |  Stadtgrenze |
|  Überschwemmungsgebiete |  Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina |

Verkehrliche Erschließung

Bedeutende Stadteinfahrten, Hauptverkehrsachsen und Knotenpunkte sind wichtige öffentliche Stadträume, aus denen das Stadtbild erfahrbar wird. An der Berliner Chaussee und der Halberstädter Straße, die eine achsiale Sicht auf den Dom ermöglichen, wird dieser Effekt deutlich. Auch Stadteingänge – etwa auf dem Werder oder an der Schilfbreite mit Hochpunkten betont – prägen den Ersteindruck der Stadt.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+(ISEK 2030+) hat Magdeburg das Ziel formuliert, seine sieben Magistralen städtebaulich zu profilieren und in Verbindung damit Plätze mit Gelenkfunktion zu stärken. Als zentrale Orte der Stadt bieten sie das Potenzial der Betonung und Ausgestaltung durch Hochhäuser.

Hochhäuser erzeugen aufgrund ihrer typologisch bedingten Dichte ein erhöhtes Aufkommen an Quell- und Zielverkehren. Der verkehrliche Anschluss an das Straßennetz und den ÖPNV ist daher eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung von Hochhäusern. Das Errichten von neuen ebenerdigen Parkplätzen ist stets zu vermeiden.

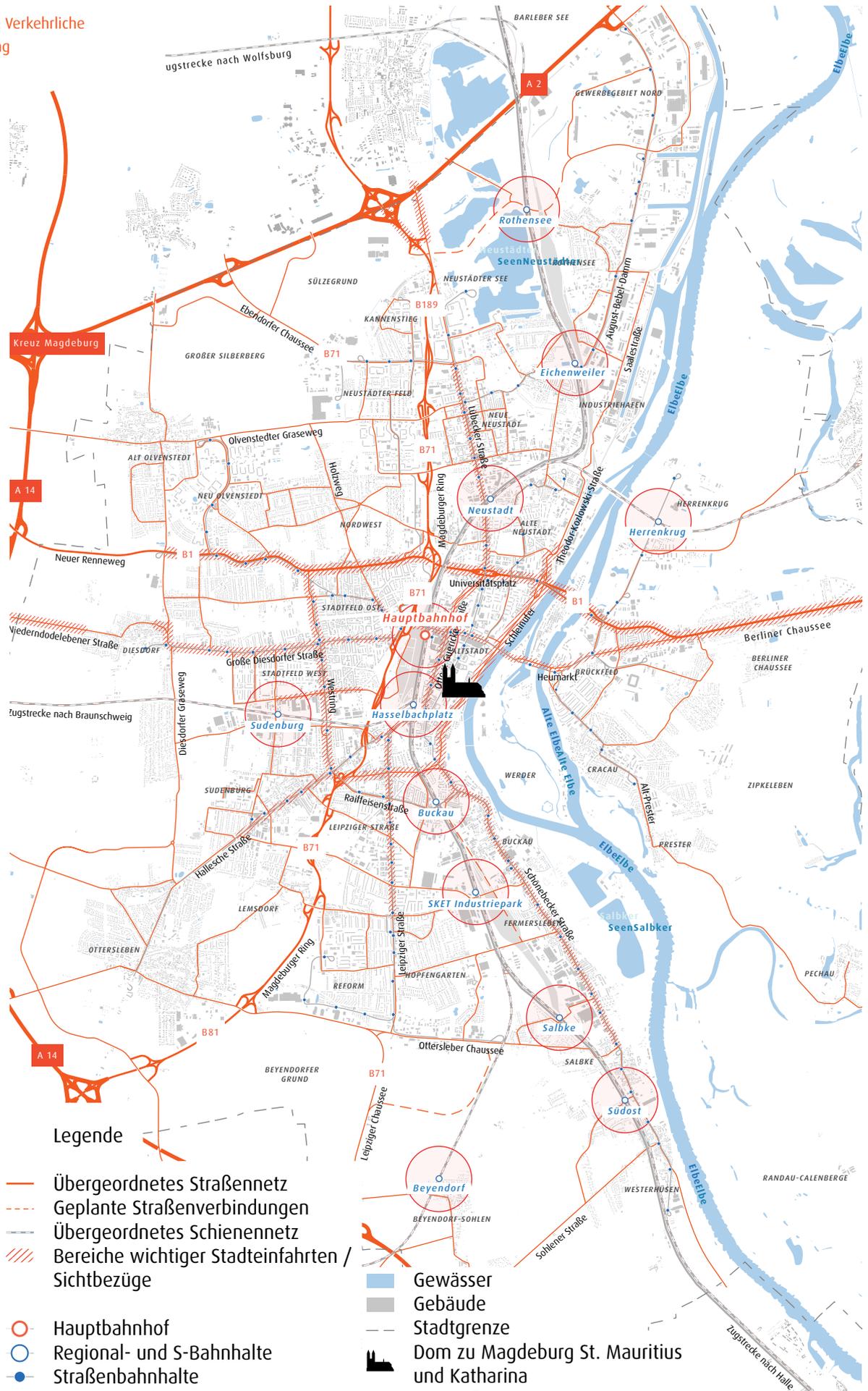


↑ Abb.90. Hochhausneubau am Ort des ehemaligen Blauen Bocks. Es ist der zentrale Verkehrsknotenpunkt der Innenstadt neu betont und gefasst worden. Foto vom Bauzustand.

Prüfkriterien

- Die Elbe als identitätsprägender Landschaftsraum ist zu schützen.
- Eine angemessene verkehrliche Erschließung ist zu gewährleisten.
- Über die Kfz-Erschließung hinaus ist eine ausgezeichnete fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV-Angebots (in maximal fünf Minuten) zu prüfen.
- Eine zusätzliche Entwicklung von Verkehrswegen ist auszuschließen.
- Der ruhende Verkehr ist im Gebäude (durch Tiefgaragen-Stellplätze) unterzubringen bzw. die Entwicklung neuer ebenerdiger Parkplätze ist zu vermeiden.

→ Karte 5: Verkehrliche Erschließung



Legende

- Übergeordnetes Straßennetz
- - - Geplante Straßenverbindungen
- Übergeordnetes Schienennetz
- // Bereiche wichtiger Stadteinfahrten / Sichtbezüge
- Hauptbahnhof
- Regional- und S-Bahnhalte
- Straßenbahnhalte
- Gewässer
- Gebäude
- - - Stadtgrenze
- Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina

Zentrenstruktur

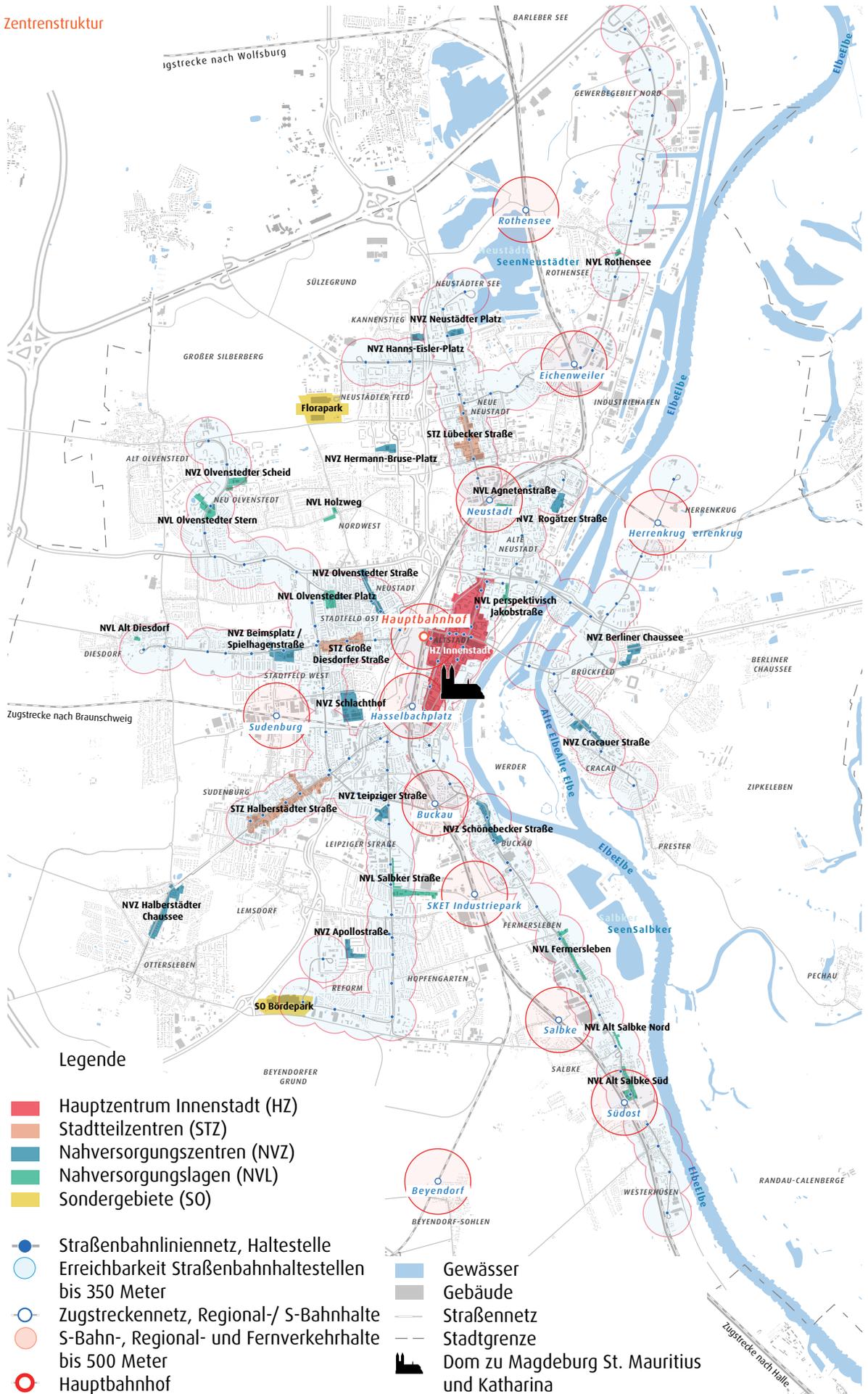


↑ Abb.91. Die Grüne Zitadelle ist nicht nur durch ihre auffällige Architektur ein besonderer Bestandteil der Innenstadt, sondern zeichnet sich auch durch eine starke Nutzungsmischung aus.

Das Stadtzentrum, die Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche sind in ihrer Funktion als Orientierungspunkte in der Stadt von großer Bedeutung. Sie bündeln Angebote der Nahversorgung mit Arbeitsplätzen, sozialen und kulturellen Infrastrukturen. Dazu sind sie verkehrlich (insbesondere durch den Umweltverbund) gut angebunden. Die nach dem Magdeburger Märktekonzept definierte Zentrenstruktur Magdeburgs ist entsprechend zu respektieren und neue Hochhäuser sind möglichst innerhalb dieser Bereiche zu entwickeln. Diese können durch Hochhausentwicklungen funktional ergänzt werden. Dies bedeutet nicht, dass in jedem Zentrumsbereich Hochpunkte entwickelt werden müssen. Entsprechend sind die vorhandenen Strukturen zu prüfen und sinnvoll zu ergänzen.

Prüfkriterien

- Hochhäuser sind in Zentrenbereichen (mit entsprechender Frequenz) unterzubringen. Eine Entwicklung in peripheren Lagen ist zu vermeiden.
- Durch die neue Entwicklung soll stets eine Stärkung der vorhandenen Zentrenfunktion und der bestehenden Mischung (City, Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche) erfolgen.
- Ein guter Anschluss an die zentralen Versorgungsbereiche ("Magdeburger Märktekonzept 2030") ist sicherzustellen.
- Die fußläufige Erreichbarkeit durch den ÖPNV ist herzustellen.



Sichtbeziehungen

Das bauliche Erbe Magdeburgs weist zahlreiche wertvolle Ikonen auf. Der eigentliche Image-träger – bestimmend für die Stadtansichten – ist der Magdeburger Dom. Weitere markante Bauwerke aus verschiedenen Epochen ergänzen heute das heterogene Stadtbild, in welchem auch Grünräume wie der Elbraum prägend sind und strukturierende Merkmale im Stadtkörper darstellen.

Durch bedeutsame Sichtachsen und -bezüge sind diese Elemente – insbesondere der Dom – wirkungsstark wahrnehmbar. Als kollektives und baukulturelles Erbe soll dieses Stadtbild von Magdeburg erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

Die geografische Sichtweite und Sichtbarkeit des Doms hängt – neben der Wetterlage – von der Höhe des Beobachtungsortes, der Topographie seiner näheren und fernerer Umgebung sowie auch von Bebauung und Bewuchs ab. Die in der Karte „Sichtbeziehungen“ dargestellten Radien (0,5 km, 2 km, 5 km, 10 km) stellen damit auch ein Orientierungsmerkmal der Sichtqualitäten mit Bezug auf den Magdeburger Dom dar. Die auf den Sichtachsen befindlichen Sichtpunkte ermöglichen eine uneingeschränkte Sicht auf diesen Dom, stellen jedoch – je weiter sie vom Dom entfernt liegen – ein unpräzises Bild dar.

Die Sichtbeziehungen innerhalb der Radien bis 2 km sind vorwiegend als sehr gut zu bewerten und sind als Beziehungen der obersten Kategorie „P1“ einzuordnen. Sichtweiten von bis zu 10 km sind hingegen stark von der Höhe des Sichtpunktes bzw. einer (nicht) bestehenden Bebauung abhängig. Sowohl auf wichtigen Stadteinfahrten (Niederndodelebener Straße, Berliner Chaussee) wie von höher gelegenen Sichtpunkten (Standort Wartberg) ergeben sich gute Sichtbezüge. Eine Erkennbarkeit des Magdeburger Domes ist hier bei guter Wetterlage zwar gegeben, jedoch nicht mehr dreidimensional. Entsprechend sind werden diese Sichten der zweiten Kategorie „P2“ zugeordnet.

Prüfkriterien

- Sichtbezüge erster Kategorie sind in ihrer Eigenschaft als hochwertige Sichtachsen auf wichtige Hochpunkte zu schützen und von Hochhäusern freizuhalten.
- Der Magdeburger Dom ist als Dominante Magdeburgs zu schützen.
- Typologisch homogene Stadtquartiere (z. B. ehemalige Dorfkerne) sind in ihrer Eigenart zu schützen.
- Ergänzungen der Sichtbezüge sind in Abhängigkeit der Priorität des Sichtbezuges angemessen in Höhe und Gestalt zu entwerfen.



↑ Abb.92. Ansicht Magdeburgs von den Sohlener Bergen



↑ Abb.96. Ansicht Magdeburgs von Feldweg Kreuzgrund



↑ Abb.93. Ansicht Magdeburgs, Zufahrt von Niederndodeleben



↑ Abb.97. Ansicht Magdeburgs von Bahnelbenbrücke



↑ Abb.94. Ansicht Magdeburgs von B1, Brücke am Umflutkanal, Richtung Westen



↑ Abb.98. Ansicht Magdeburgs von Paul-Ecke-Straße, Domblick verbaut von Canonenbahnradweg



↑ Abb.95. Ansicht Magdeburgs von Weinbergen zwischen Lostau und Hohenwarte



↑ Abb.99. Ansicht Magdeburgs vom Waldrand nordöstlich von Lostau



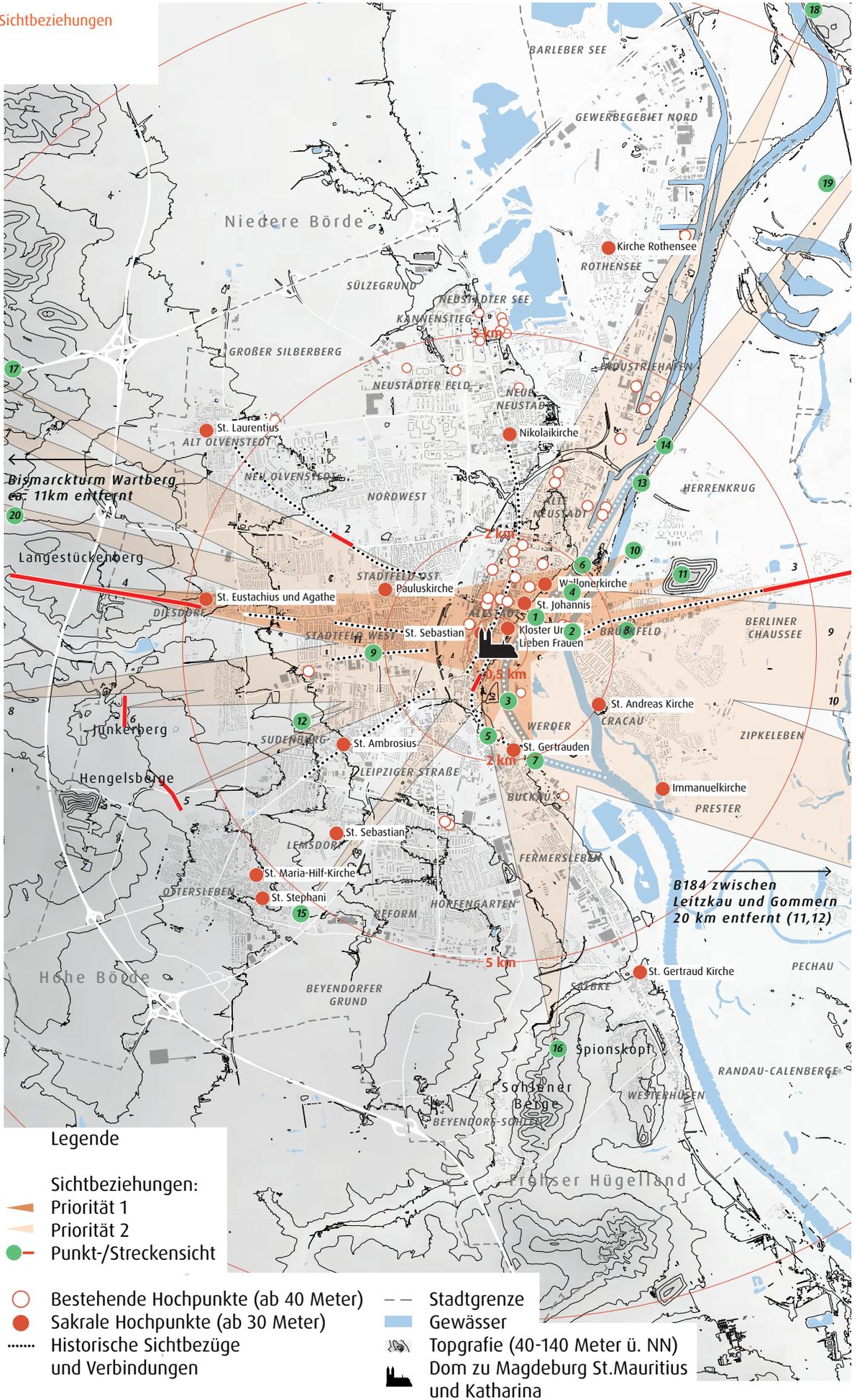
Sichtpunkte:

| Nr. | Ortsbeschreibung | Entfernung Luftlinie |
|-----|---|----------------------|
| 01 | → Strombrücke | unter 2km |
| 02 | → Heumarkt | unter 2km |
| 03 | → Sternbrücke | unter 2km |
| 04 | → Werder | unter 2km |
| 05 | → Mühlberg | unter 2km |
| 06 | → Jerusalembrücke | unter 2km |
| 07 | → Mückenwirt, Buckau | unter 5km |
| 08 | → Alte Kanonenbahn | unter 5km |
| 09 | → Liebknechtstraße | unter 5km |
| 10 | → Jahrtausendturm | unter 5km |
| 11 | → Angerfelsen | unter 5km |
| 12 | → Otto-Richter-Straße/Braunschweiger Straße | unter 5km |
| 13 | → Bahnelbebrücke | unter 5km |
| 14 | → Herrenkrugbrücke | unter 5km |
| 15 | → Benneckenbeck/Ottersleben | unter 10km |
| 16 | → Sohlener Berge, Am Spionskopf | unter 10km |
| 17 | → Sichtpunkt nahe Autobahnpolizei an der A2 | unter 10km |
| 18 | → Weinberg (Lostau/Hohenwarte) | unter 10km |
| 19 | → Waldrand (Lostau) | unter 10km |
| 20 | → Bismarckturm Wartberg | unter 10km |



Streckensichten:

| Nr. | Ortsbeschreibung | Entfernung Luftlinie |
|-----|----------------------------------|----------------------|
| 01 | → Hegelstraße | unter 2km |
| 02 | → Olvenstedter Chaussee | unter 5km |
| 03 | → Berliner Chaussee | unter 5km |
| 04 | → Niederndodelebener Straße | unter 10km |
| 05 | → Niendorfer Grund | unter 10km |
| 06 | → Hohendodelebener Weg | unter 10km |
| 07 | → Irxleben (B1) | unter 10km |
| 08 | → Hohendodelebener Straße | unter 10km |
| 09 | → Roßlau/Biederitz (Bahnstrecke) | unter 10km |
| 10 | → Menz (B184) | unter 10km |
| 11 | → Dinnigkow (B184) | über 10km |
| 12 | → Kressow (B184) | über 10km |





Eignungsbereiche für die Entwicklung von Hochhäusern

Die Entwicklung von Hochhäusern kann programmatisch und städtebaulich einen Mehrwert für das städtische Umfeld bedeuten.

Der vorwiegend von einer homogenen und flachen Traufhöhe geprägte Stadtkörper Magdeburgs macht Hochhäuser zu einem geeigneten Instrument, neue Orientierungspunkte im Stadtraum zu schaffen und Raumprofile zu schärfen, wenn sie in einem geeigneten Höhenverhältnis zum lokalen Umfeld stehen und dem allgemeinen Stadtbild gerecht werden. Als Ergebnis der Überlagerung der Grundlagenkarten und dem Abwägen der verschiedenen Prüfkriterien werden Aussagen zu geeigneten städtebaulichen Höhenentwicklung in verschiedenen Bereichen der Landeshauptstadt getroffen. Anstelle parzellenscharfer Bestimmung von geeigneten Standorten werden grobe Höhenkategorien formuliert, die jeweils im Kontext ihres gebauten Umfeldes zu lesen sind.

Im Übersichtsplan zur Höhenentwicklung sind 13 Stadträume identifiziert worden, welche – abgeleitet aus den vorangestellten Betrachtungen – mögliche Eignungsbereiche für die Entwicklung neuer Hochhäuser in Magdeburg darstellen. Wie in diesen Untersuchungen dargestellt, bedingen die heterogenen Stadtquartiere entsprechend unterschiedliche Zielsetzungen und Entwicklungsrahmen für Hochhäuser.

Vor diesem Hintergrund werden verschiedene Typen von Stadträumen charakterisiert, die jeweils unterschiedliche Herangehensweisen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Hochpunkten nahelegen. Die Innenstadt spielt in dieser Betrachtung eine gesonderte Rolle.

Es wird im Übrigen zwischen den folgenden Raumkategorien unterschieden:

- Stadteingänge
- Integrierte Lagen
- Elblagen
- Innenstadt

Die parzellenscharfe, konkrete Einordnung einzelner Vorhaben bedarf der genaueren Untersuchung des Teilraumes unter Berücksichtigung der in dieser Studie vorgelegten Grundlagenbetrachtungen und Prüfkriterien.

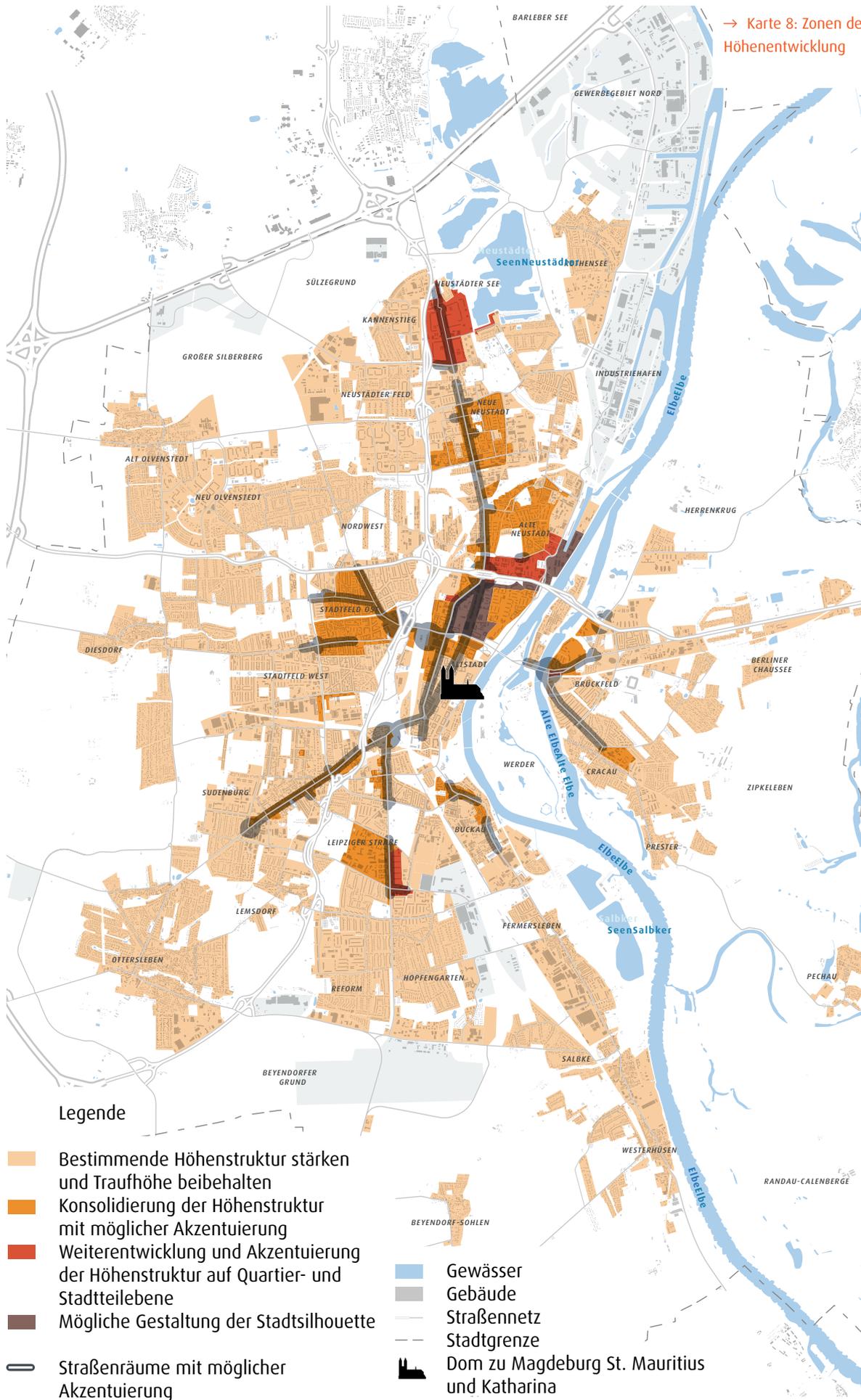
Hinweise zur Übersicht der Eignungsbereiche:

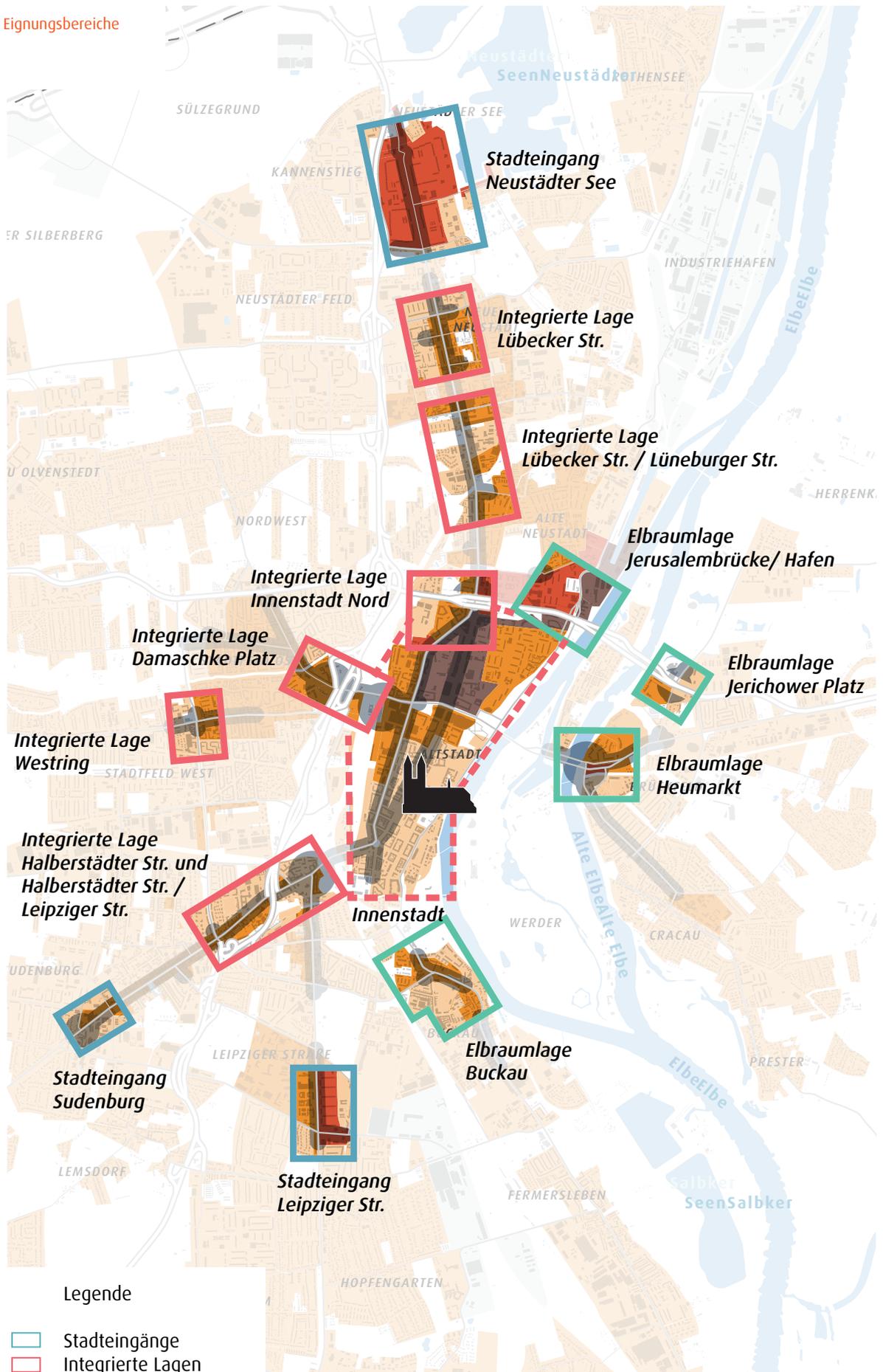
- Die Suchbereiche für die Entwicklung von Hochpunkten sind unter Betrachtung möglicher Entwicklungspotenziale aus dem vorhandenen Bestand hergeleitet.
- Die Abgrenzung der Eignungsbereiche ist nicht parzellenscharf. Die klare Abgrenzung – insbesondere an Randbereichen – ist im Einzelfall zu prüfen.
- Unter Berücksichtigung der Entwicklungsdynamiken in der Stadt ist eine Aktualisierung der vorliegenden Untersuchung zu empfehlen.

← Abb.100.

Reihung von Hochpunkt-
Akzenten entlang des Breiten
Weges-Südabschnitt

→ Karte 8: Zonen der Höhenentwicklung







↑ Abb.101. Hochhaustürme auf dem Werder als städtebaulich wirksamer Eingang

Stadteingänge

Über das gesamte Stadtgebiet verteilt setzen markante Großsiedlungsprojekte Gewichte im Stadtgefüge und unterstützen eine sowohl visuelle als auch mentale Orientierung. Sie bilden an wichtigen stadtinfrastrukturellen Achsen sowie an neuralgischen Punkten der Siedlungsränder den Eingang zur Stadt oder zumindest zu größeren Stadtteilen und bilden ein Gegenüber zur Stadtmitte aus. In ihrer architektonischen wie städtebaulichen Formsprache bilden sie lokal identitätsstiftende Räume aus. Durch Entwicklungen, die nicht ohne Abrisse und Neubauten vonstatten gingen, sind teils fragmentierte Zusammenfügungen verschiedener Siedlungsstrukturen entstanden. Hier bestehen Potenziale für eine neue Aufwertung der städtebaulichen Strukturen, sei es durch eine Weiterentwicklung unterschiedlichster Körnungen und Raumwirkungen oder Vervollständigung ehemaliger Ensembles.

Die Entwicklung von Hochhäusern in diesem Raumtyp soll eine integrative Rolle in der Vervollständigung zukünftiger, städtebaulich stimmiger sowie spannungsvoller Stadtquartiere und Stadteingangssituationen spielen. Um einen entsprechenden Akzent des Stadtraumes zu setzen und auch im übergeordneten Bezugssystem zur Geltung zu bringen, sind die Ergänzung von bestehenden Hochpunkten anzustreben und Solitäre zu vermeiden. Orientiert am Höhenprofil der Umgebung können neue Hochpunkte bestehende Hochhausensembles und -gruppen städtebaulich ergänzen. In besonderem Maß sind Qualitäten nachzuweisen, die eine Stärkung der dezentralen Urbanität nach sich ziehen.

Verhalten

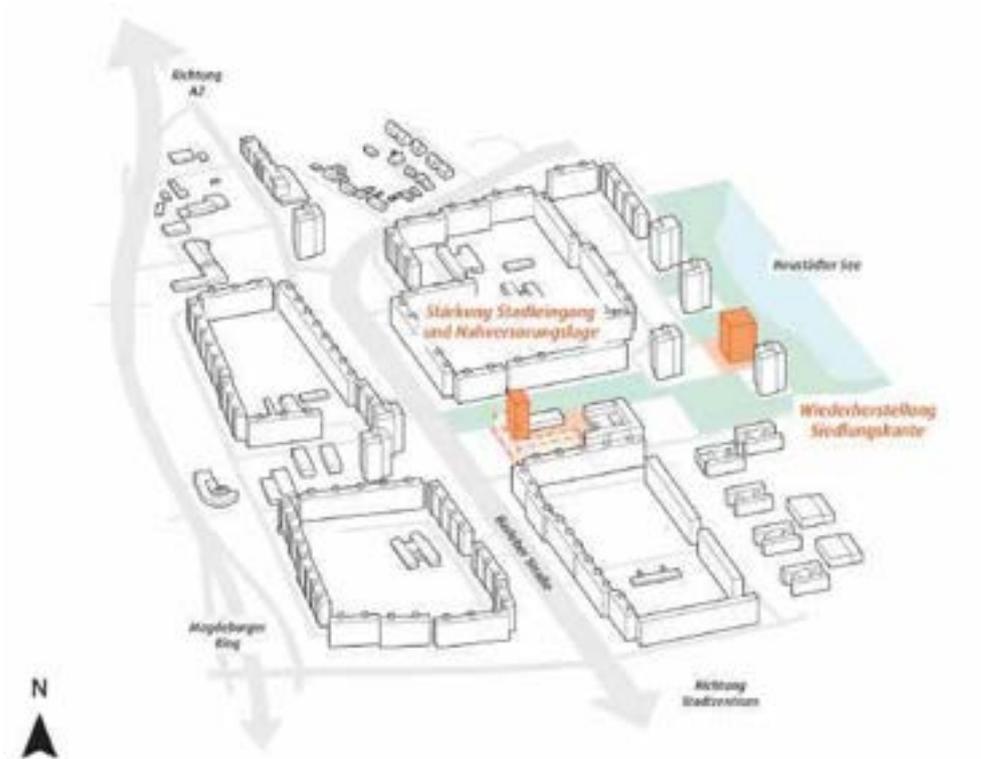
- Lokales Höhenprofil stimmig weiterentwickeln und punktuell ergänzen (bis ca. 45 m Höhe).
- Mehrwert lokaler Stadtteilwirkung sicherstellen.
- Hochpunkte als den Bestand ergänzende Gruppierungen von Stadteingängen oder Stadtteilmarken setzen.

Neustädter See

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|--|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Großwohnsiedlungsstrukturen der 1970er und 1980er Jahre. Hochpunkte als wichtiger Bestandteil der geordneten städtebaulichen Strukturen. | ⊕ |
| | → Teilweise exponierte Lagen, wie am Neustädter See und im Nahversorgungszentrum Neustädter Platz. | ⊖ |
| | → Bezug zu bestehenden Hochhäusern beachten. | ⊖ |
| | → Wiederherstellung ehemaliger Hochpunkte und ergänzende Ensemblebildung denkbar. Ergänzt bestehende Stadtsilhouette. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Keine maßgebliche Beeinträchtigung von Denkmalbereichen oder Baudenkmalen. | ⊕ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Angrenzende Freiräume (Neustädter See und Zoologischer Garten) und Schutzgebiete vorwiegend nicht beeinträchtigt. | ⊕ |
| | → Keine Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen zu erwarten. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Bedeutende Lage am „Stadteingang“ bzw. an der Stadteinfahrt Lübecker Straße. Stärkung des Stadteinganges möglich. | ⊕ |
| | → MIV Erschließung ist gegeben. | ⊕ |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestelle Neustädter Platz (Linie 9) ist gegeben. | ⊖ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Geringe Nutzungsmischung vorhanden (Nahversorgungszentrum Neustädter Platz). Vorwiegende Wohnnutzung. | ⊖ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Keine Beeinträchtigung von Sichtbezügen auf den Magdeburger Dom. | ⊕ |
| | → Lokale Sichtbezüge innerhalb des städtebaulichen Ensembles sind zu beachten. | ⊖ |
| Fazit | Hochhäuser sind seit Entstehen des Stadtteils Neustädter See strukturgebende Typologie. Durch neue Hochpunkte besteht das Potenzial, das Ensemble des Quartiers wiederherzustellen und den Stadteingang städtebaulich zu stärken. Eine Priorität hat die Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

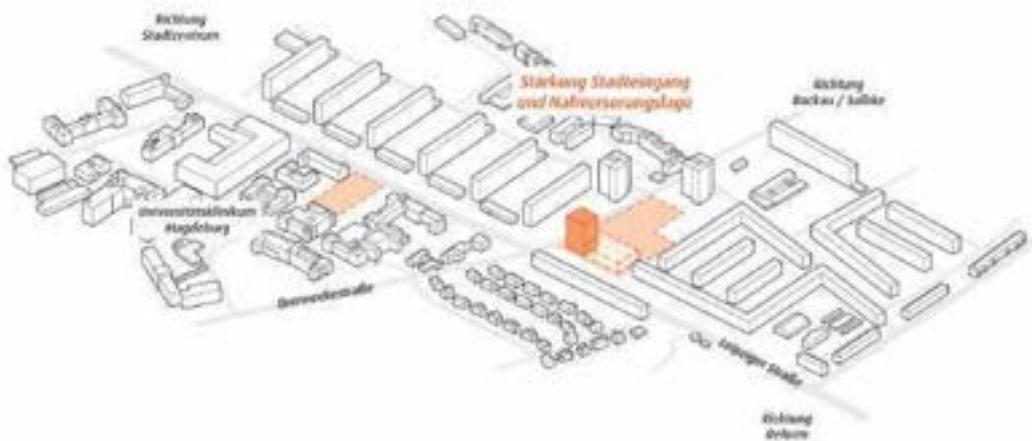
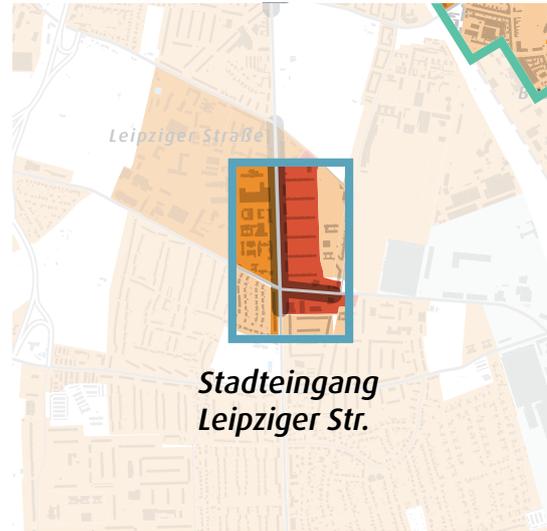
- Hochpunkt-Testplanung
- Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
- Grünstrukturen
- Gewässer
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum

Leipziger Straße

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|---|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Prägung durch den geordneten Wohnkomplex Schilfbreite (um 1970). Anschließende Zeilenbebauung und heterogenes Gelände des Universitätsklinikums. | ⊖ |
| | → Exponierte Lage am Stadteingang und im Zentrum des Wohnkomplexes. Ursprüngliche Planungen des Komplexes sahen hier einen weiteren Hochpunkt vor. | ⊕ |
| | → Bezug zu bestehenden Hochpunkten beachten. | ⊖ |
| | → Wiederherstellung des ehem. Hochhauses und eine ergänzende Ensemble-Bildung ist denkbar. Ergänzt bestehende Stadtsilhouette. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Eine Beeinträchtigung des Denkmalbereiches am Universitätsklinikum ist zu vermeiden. | ⊖ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Keine Beeinträchtigung von Grün- und Freiflächen zu erwarten. | ⊕ |
| | → Keine Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen zu erwarten. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Bedeutende Lage als „Stadteingang“ an der Magistrale Leipziger Straße. Stärkung des Stadteinganges möglich. | ⊕ |
| | → Gute MIV Erschließung an Leipziger Str., Leipziger Chaussee und Salbker Straße. | ⊕ |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestelle Brenneckestraße (Linien 3, 9) gegeben. | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Lage innerhalb der Nahversorgungslage Salbker Straße – Leipziger Straße. | ⊕ |
| | → Innerhalb der Nahversorgungslage ist eine Ergänzung der Nutzungsmischung denkbar. | ⊕ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Keine Beeinträchtigung übergeordneter Sichtbeziehungen zu erwarten. | ⊕ |
| Fazit | Eine Hochhausergänzung ist zur Stärkung des Stadteinganges denkbar. Mit einer städtebaulichen Entwicklung ist die Stärkung der Nutzungsmischung sowie eine städtebaulich stärkere Verknüpfung mit dem Quartier anzustreben. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

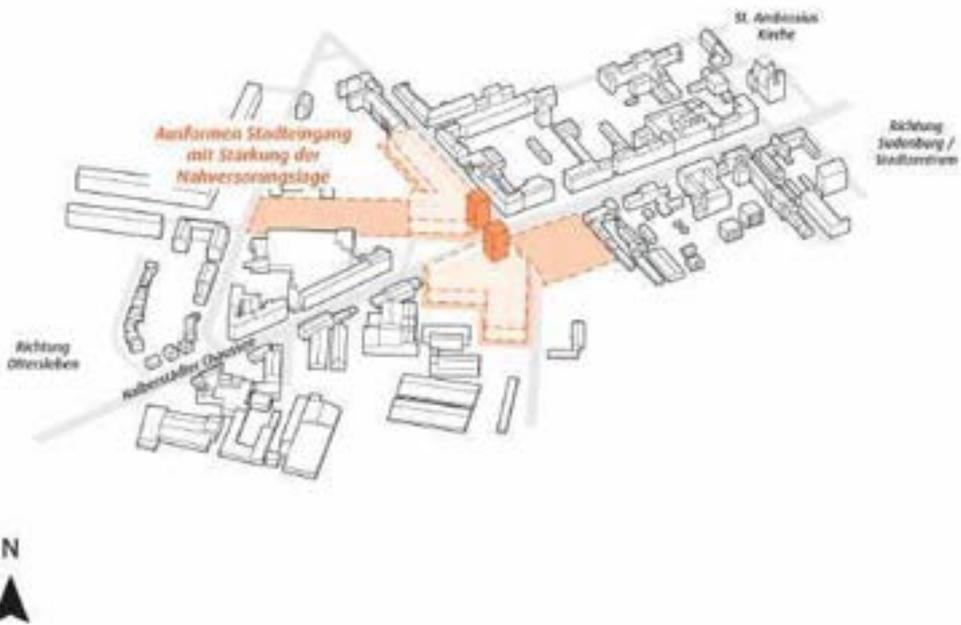
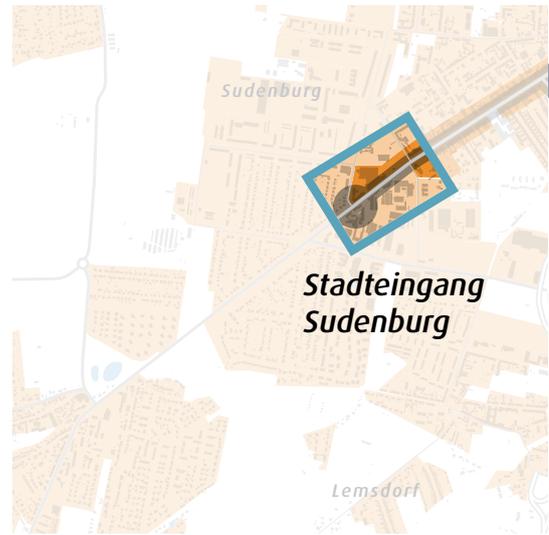
- Hochpunkt-Testplanung
- Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
- Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
- Grünstrukturen
- Gewässer
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum

Sudenburg

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|--|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Lage am Rande der dichten Blockrandstruktur des Stadtteiles Sudenburg. Heterogene Bebauung - vorwiegend niedrige Einzelhandels- und Gewerbebauten. | ⊖ |
| | → Offene Stadtraumlagen an West- und Südseite der Kreuzung. | ⊕ |
| | → Abgesehen vom Fabrik-Schornstein liegen keine Hochpunkte vor. Keine Ensemblewirkung. Die Türme der St.-Ambrosius-Kirche als identitätsstiftendes Bauwerk sind zu berücksichtigen. | ⊖ |
| | → Eine Ergänzung der lokalen Stadteilsilhouette ist denkbar. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Keine Beeinträchtigung von Denkmalbereichen zu erwarten. | ⊕ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Keine Beeinträchtigung von Grün- oder Freiflächen. | ⊕ |
| | → Keine Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen zu erwarten. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Lage an hoch frequentierter Halberstädter Straße sowie Braunlager Straße und Bergstraße. MIV Erschließung ist gegeben. | ⊕ |
| | → Fußläufige Verbindung zur Straßenbahnhaltestelle Braunlager Straße (Linien 1, 10, 53, 54) ist gegeben. | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Sudenburg mit vorhandener Nutzungsmischung. | ⊕ |
| | → Ergänzung der bestehenden Nutzungsmischung ist denkbar. | ⊕ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Keine Lage innerhalb wichtiger übergeordneter Sichtbezüge und damit keine Beeinträchtigung zu erwarten. | ⊕ |
| Fazit | Der Standort ist für eine stärkere Ausbildung und Betonung des Stadteinganges Sudenburg geeignet. Eine Betonung des Kreuzungspunktes durch einen Hochpunkt ist an drei Seiten durch den recht offenen Stadtraum möglich. Der südlich gelegene Raum lässt eine integrierte Entwicklung mit Bezug zur bestehenden Bebauung zu. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

- Hochpunkt-Testplanung
- Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
- Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
- Grünstrukturen
- Gewässer
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum



↑ Abb.102. Hochhausbau aus verschiedenen Zeitepochen

Integrierte Lagen (gewachsene und konsolidierte Stadt)

Integrierte Lagen mit dem Potenzial räumlicher Neuordnung und Verdichtung beschreiben weitgehend gewachsene Stadtstrukturen. Vielfach handelt es sich hierbei um Stadterweiterungsgebiete der Gründerzeit, welche durch eine relativ hohe bauliche Dichte, eine weitgehend typologische Lesbarkeit und eine homogene Höhenstruktur geprägt sind. In vielen Fällen bestehen dennoch Brüche und Leerstellen. Hochpunkte sind nur in Ausnahmen zu finden. Diese Lagen sind verkehrlich gut erschlossen und größtenteils von einer gemischten Nutzung geprägt.

Prinzipiell werden in integrierten Lagen bei der Hochhausentwicklung eine Konsolidierung des bestehenden Stadtkörpers angestrebt und das Bestehende geachtet. Neben dem Schließen offener Raumkanten kann durch Akzente der Höhenstruktur in entsprechend funktionalen räumlichen Situationen (etwa Stadtkanten, lokalen Zentren und Knotenpunkten) eine Aufwertung des unmittelbaren Umfelds erreicht werden. Die mögliche Höhenentwicklung hat sich an der Maßstäblichkeit des unmittelbaren bis hin zum quartiersweiten Umfeld zu orientieren. Diese neue Hochhausentwicklung sollte die gebietsbestimmende Höhe nicht maßgeblich überschreiten.

Verhalten

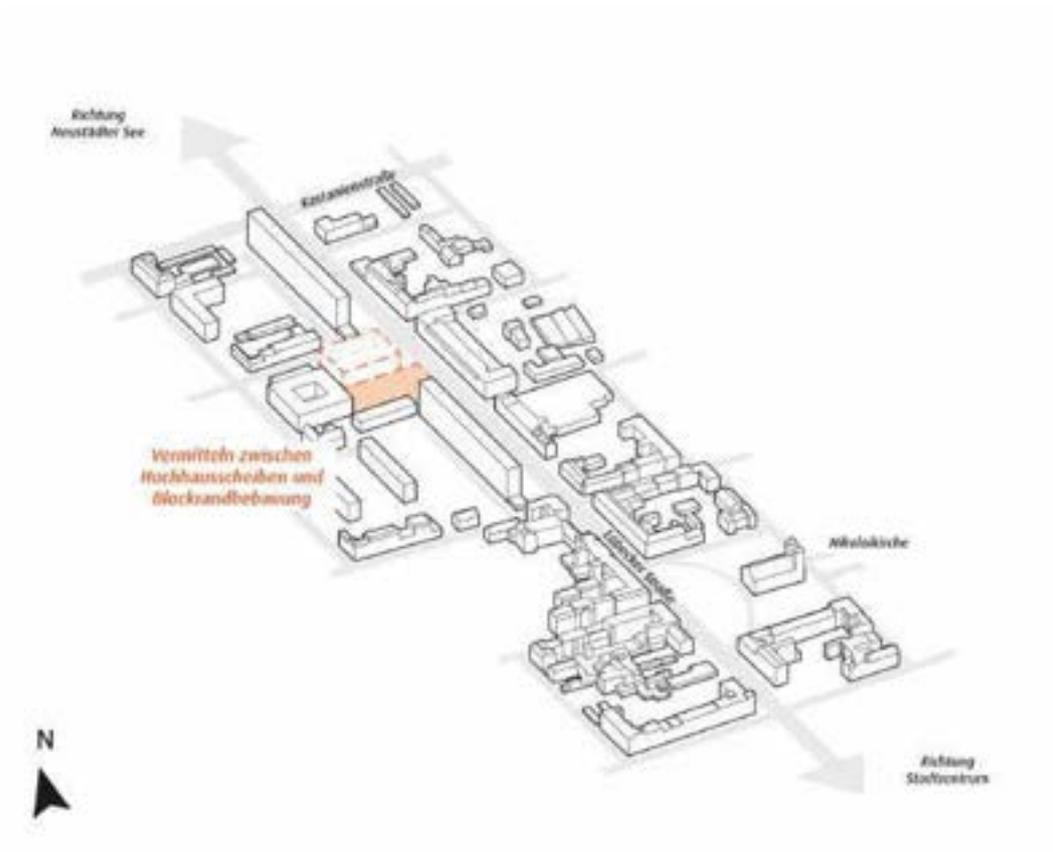
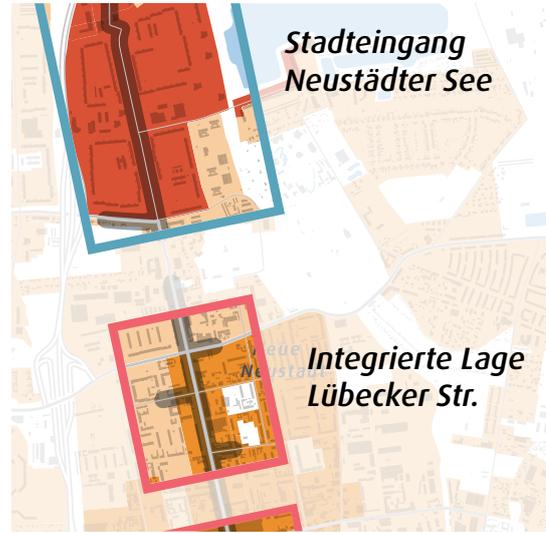
- Lokales Höhenprofil stimmig weiterentwickeln und punktuell ergänzen (bis ca. 45 m Höhe).
- Städtebauliche Konsolidierung der lokalen Siedlungsstruktur sicherstellen.
- Geringe Beeinträchtigung des übergeordneten Stadtbildes gewährleisten.
- Sinnvolle Ergänzung der Nutzungsstrukturen setzen.

Lübecker Straße

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|--|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Äußerst heterogene städtebaulichen Strukturen prägen den Bereich. An der Lübecker Straße stehen sich heterogene und teils offene Blockrandbebauung und Scheibenhochhäuser der 1970er Jahre gegenüber. | ⊖ |
| | → Der Stadtraum weist an verschiedenen Stellen kleinteilige Baulücken auf, die Potenziale für eine integrierte Entwicklung bieten. | ⊕ |
| | → Höhenbezüge stellen die 10-geschossige Zeilenhochhäuser sowie die meist vier-geschossige Blockrandbebauung dar. Zwischen diesen Bauhöhen ist sinnvoll zu vermitteln. | ⊖ |
| | → Eine Ergänzung der lokalen Stadteilsilhouette ist denkbar. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Keine Beeinträchtigung von Denkmalbereichen zu erwarten. | ⊕ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Keine Beeinträchtigung von Grün- oder Freiflächen zu erwarten. | ⊕ |
| | → Keine Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen zu erwarten. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Lage an der wichtigen und hoch frequentierten Magistrale Lübecker Straße und Kastanienstraße. | ⊕ |
| | → MIV Erschließung ist gegeben. | ⊕ |
| | → Fußläufige Verbindung zur Straßenbahnhaltestelle Kastanienstraße (Linie 1, 8, 9, 10) ist gegeben. | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Neue Neustadt. | ⊕ |
| | → Ergänzung der bestehenden Nutzungsmischung ist denkbar. | ⊕ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Keine Beeinträchtigung wichtiger übergeordneter Sichtbezüge zu erwarten. | ⊕ |
| Fazit | Eine Hochhausentwicklung und eine damit einhergehende gestalterische Weiterentwicklung des Bereiches sind allgemein denkbar. Vorrang hat eine Konsolidierung des Stadtkörpers unter Bezug auf die prägenden Blockrandstrukturen. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

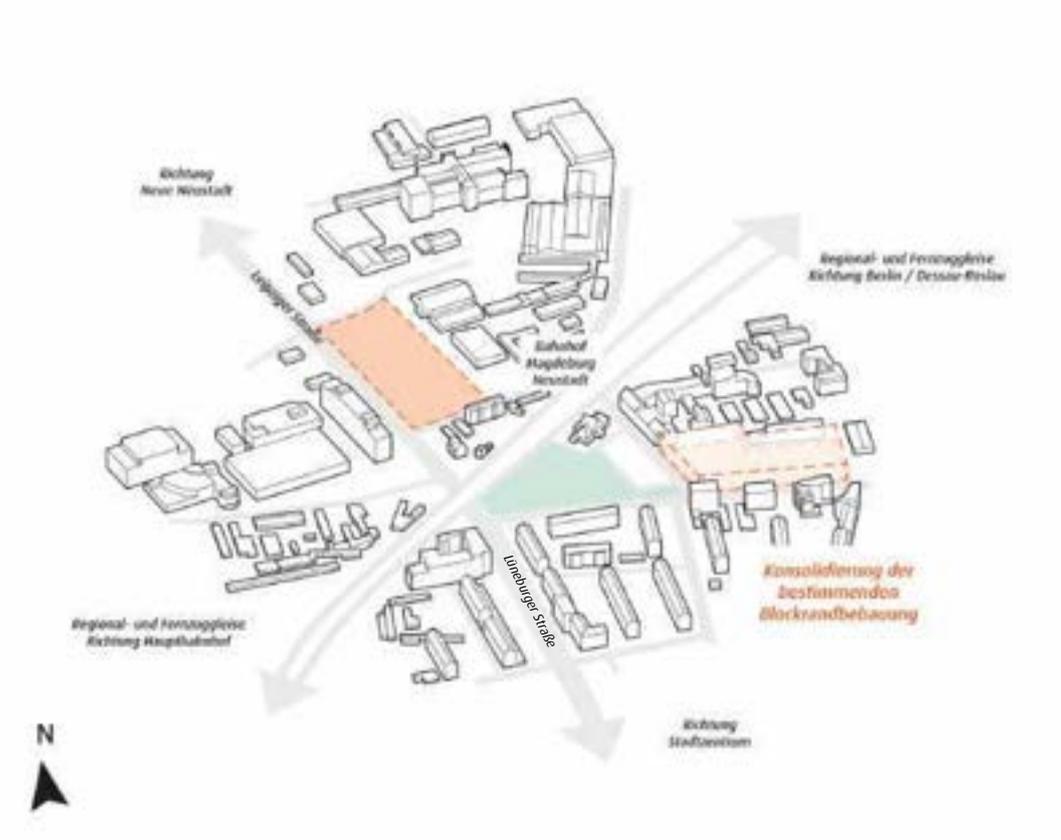
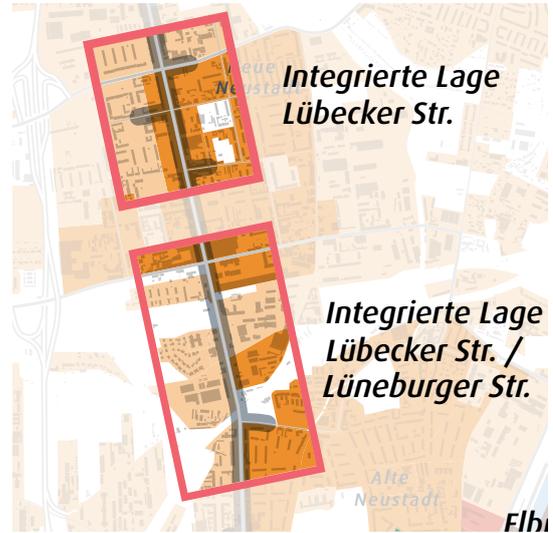
- Entwicklungsrahmen
- Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum

Lüneburger Straße / Lübecker Straße

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|---|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Stark heterogene Bebauungsstruktur (gewerblich, Blockrand- und Zeilenbauten) um den Bahnhof Magdeburg-Neustadt. | ⊖ |
| | → Die offenen Stadträume nördlich der Bahngleise bieten perspektivisch Potenzial zur Entwicklung und Konsolidierung des Stadtkörpers. Integrierte Lagen entlang der Agnetenstraße. | ⊖ |
| | → Keine Hochpunkte innerhalb des Gebietes vorhanden. | ⊖ |
| | → Die Lage im „Knick“ der Lübecker Straße stellt eine markante stadträumliche Situation mit guter Sichtbarkeit im Stadtraum dar. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude des Bahnhof Neustadt ist zu vermeiden. | ⊖ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Eine Beeinträchtigung der Grünfläche an der Agnetenstraße ist zu vermeiden. | ⊖ |
| | → Keine Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen zu erwarten. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Lage an der hoch frequentierten Lüneburger Straße und Lübecker Straße sowie dem Verkehrsknoten Magdeburg-Neustadt. | ⊕ |
| | → MIV Erschließung ist gegeben. | ⊕ |
| | → Fußläufige Verbindung zu den Straßenbahnhalten Bahnhof Neustadt und Neustädter Friedhof (Linien 1, 8, 9, 10). Der Bahnhof Neustadt bietet Anschlüsse zum schienenengebundenen Regional- und Fernverkehr. | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Lage außerhalb von Zentren- und Versorgungsbereichen. | ⊖ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Lage außerhalb von wichtigen übergeordneten Sichtbezüge auf den Magdeburger Dom. Die Sichtachse entlang der Lübecker Straße ist zu beachten. | ⊖ |
| Fazit | Die Betonung des Bahnhofs Neustadt und Wendung der Achse Lüneburger Straße und Lübecker Straße durch einen Hochpunkt ist denkbar. Ein Hochpunkt nördlich der Gleise ist ausschließlich als Teil einer umfassenden Gebietsumstrukturierung möglich. Eine am Kontext orientierte Bebauung am Bahnhofsvorplatz ist einer Hochhausbebauung vorzuziehen. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

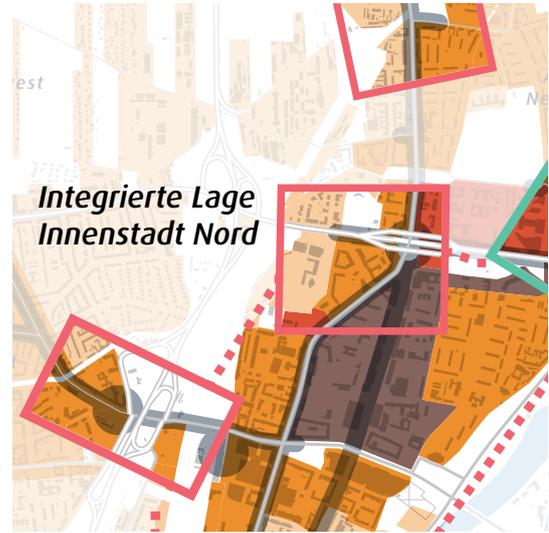
- Entwicklungsrahmen
- Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
- Grünraum
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum

Innenstadt Nord

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|---|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Vorwiegend geordnete Bebauung durch Bürobauten um den Universitätsplatz. | ⊖ |
| | → Offene und gut sichtbare Lage am Südostbereich des Universitätsplatzes. | ⊕ |
| | → Mit dem Campus-Tower der Universität und dem gegenüberliegenden Hochhaus sind Hochpunkte vorhanden, die weiter zu einem Ensemble ergänzt werden können. | ⊕ |
| | → Eine Weiterentwicklung der Stadtsilhouette ist hier denkbar. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Keine Beeinträchtigung von Denkmalbereichen zu erwarten. | ⊕ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Teilweise Überbauung der Grün- und Parkplatzfläche zwischen Walther-Rathenau-Straße und Listemannstraße. | ⊖ |
| | → Keine Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen zu erwarten. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Lage am Universitätsplatz ist als wichtigem Orientierungspunkt und hoch frequentiertem Verkehrspunkt. | ⊕ |
| | → MIV Erschließung ist gegeben. | ⊕ |
| | → Fußläufige Verbindung zur Straßenbahnhaltestelle Opernhaus (Linien 1, 2, 8, 9, 10) und Universität (Linien 1, 8, 9, 10). | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Lage am Rande des Zentrenbereiches Innenstadt. | ⊕ |
| | → Ergänzung der bestehenden Nutzungsmischung ist denkbar. | ⊕ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Eine Beeinträchtigung von wichtigen übergeordneten Sichtbezügen auf den Magdeburger Dom ist nicht zu erwarten. | ⊖ |
| Fazit | Der Standort ist zur Betonung des Universitätsplatzes durch ein Hochhaus gut geeignet. Durch die Lage an der B1 sowie am Ende des Breiten Weges und der Lüneburger Straße ist der Platz gut sichtbar. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

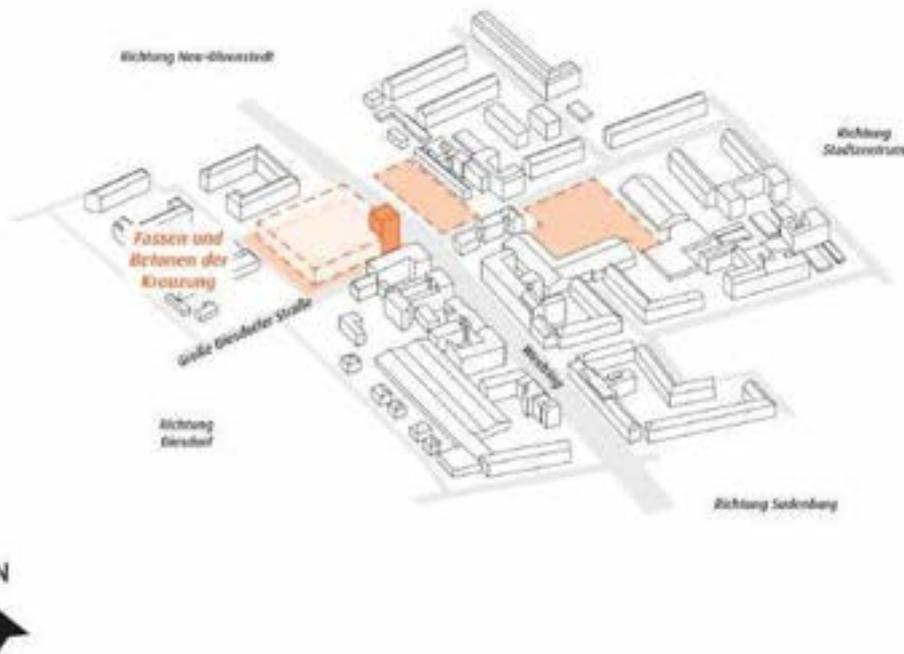
-  Hochpunkt-Testplanung
-  Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
-  Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
-  Grünstrukturen
-  Städtebauliches Umfeld
-  Straßenraum

Westring

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|---|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Der Bereich ist vorwiegend durch Blockrandstrukturen sowie einen solitären Flachbau (Nahversorger) geprägt. | ⊖ |
| | → Offene Lage und gute Sichtbarkeit an der westlichen Kreuzungsseite. | ⊕ |
| | → Hochpunkte sind im Bereich nicht vorhanden. | ⊖ |
| | → Eine Akzentuierung der lokalen Stadtteilsilhouette ist denkbar. Die bestimmende Höhenstruktur ist als maßgeblicher Bezug aufzugreifen. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Bebauung an der Südseite der Kreuzung ist zu vermeiden. | ⊖ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Keine Beeinträchtigung von Grün- und Freiflächen zu erwarten. | ⊕ |
| | → Keine Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen zu erwarten. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Lage an der Kreuzung der hoch frequentierten Großen Diesdorfer Straße und Westring. | ⊕ |
| | → MIV Erschließung ist gegeben. | ⊕ |
| | → Fußläufige Verbindung zur Straßenbahnhaltestelle Westring (Linien 1, 5, 6). | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Lage am westlichen Rande des Stadtteilzentrums Stadtfeld Ost. | ⊕ |
| | → Eine Ergänzung des vorwiegend von Nahversorgung und Wohnen geprägten Bereiches ist denkbar. | ⊕ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Eine Beeinträchtigung der übergeordneten Sichtbeziehung auf den Magdeburger Dom ist zu vermeiden. | ⊖ |
| Fazit | Eine Hochhausentwicklung kann einen gut sichtbaren Orientierungspunkt an der wichtigen Stadteinfahrt aus Diesdorf und dem Westring schaffen. Eine Entwicklung ist an der nord-westlichen Seite möglich, wenn die umgebende Struktur als Bezug aufgenommen wird. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

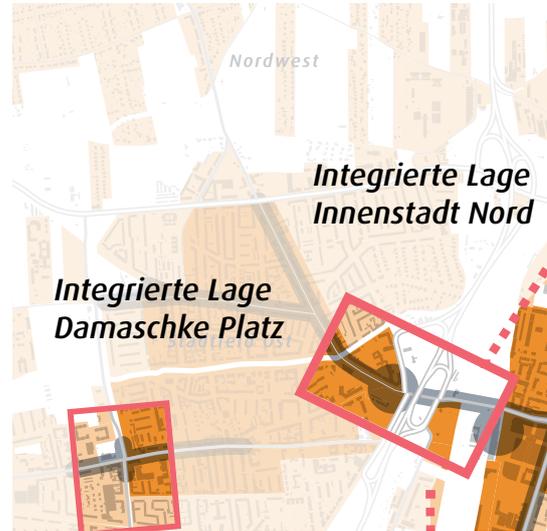
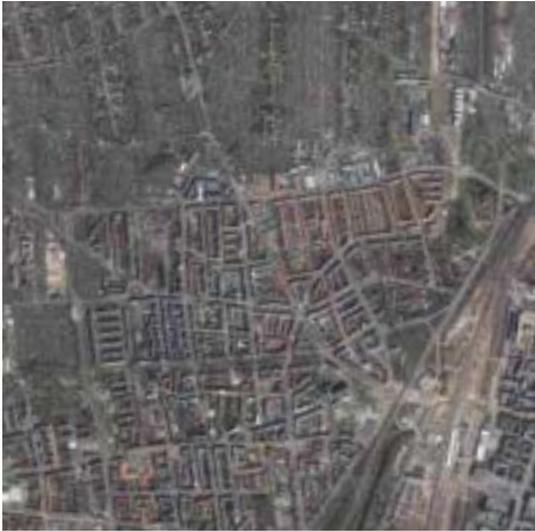
- Hochpunkt-Testplanung
- Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
- Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum

Damaschkeplatz

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|---|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Teilweise lückenhafte Blockrandbebauung als dominierende Baustruktur. Heterogene, teils offene Bebauung entlang der Olvenstedter Straße. | ⊖ |
| | → Integrierte Lage an Maxim-Gorki-Straße und Olvenstedter Straße. Offener Stadtraum Lage am Damaschkeplatz. | ⊕ |
| | → Dezent bestehende Hochpunkte entlang von Maxim-Gorki-Straße und Olvenstedter Straße. | ⊖ |
| | → Begrenzte Betonung des Gelenk-Platzes und Stadteinganges Damaschkeplatz. | ⊖ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Eine Beeinträchtigung des Baudenkmal der westlichen Festungsanlagen ist zu vermeiden. | ⊖ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Keine unmittelbare Beeinträchtigung angelegter Grünanlagen (z.B. des Glacisparks). | ⊕ |
| | → Eine Beeinträchtigung der Belüftungs- und Frischluftschneisen ist zu vermeiden. | ⊖ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Zentrale Lage an Hauptbahnhof und ZOB. | ⊕ |
| | → Gute MIV-Erschließung durch Lage am Magdeburger Ring, Olvenstedter Straße und Große Diesdorfer Straße. | ⊕ |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestellen Damaschkeplatz (Linien 1, 3, 4, 6) und des Hauptbahnhofes mit Anschluss zum Regional- und Fernverkehr. | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Lage außerhalb des Versorgungsbereiches Innenstadt. | ⊖ |
| | → Programmatische Belebung der Bahnhof-Westseite denkbar. | ⊕ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Eine Beeinträchtigung der Sichtbarkeit des Domes von Damaschkeplatz / Olvenstedter Straße ist zu minimieren. | ⊖ |
| Fazit | Die zentrale Lage am verkehrlichen und funktionalen Knotenpunkt Damaschkeplatz und Hauptbahnhof macht den Standort zu einem geeigneten Hochhausentwicklungsbereich. Hochpunkte sind hier, insbesondere am Damaschkeplatz in eine stimmige Quartiersentwicklung einzubetten. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

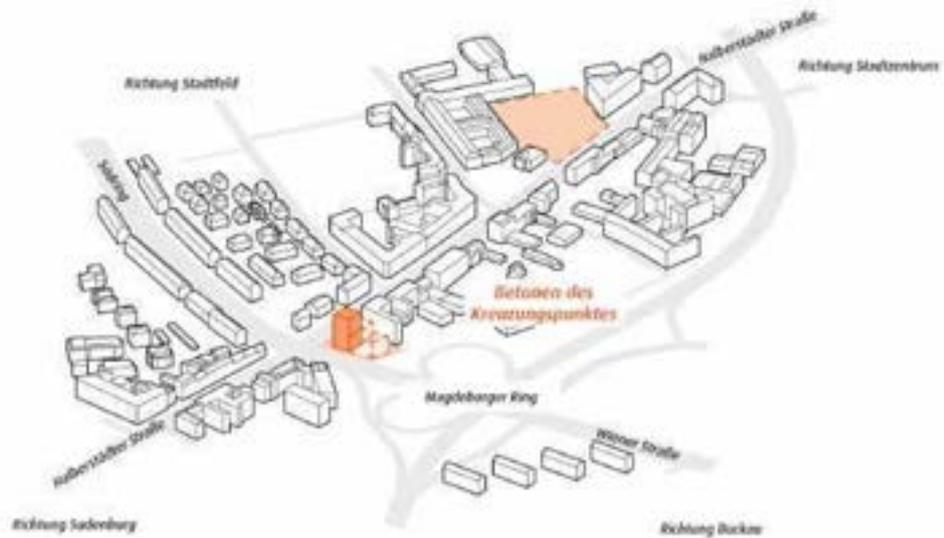
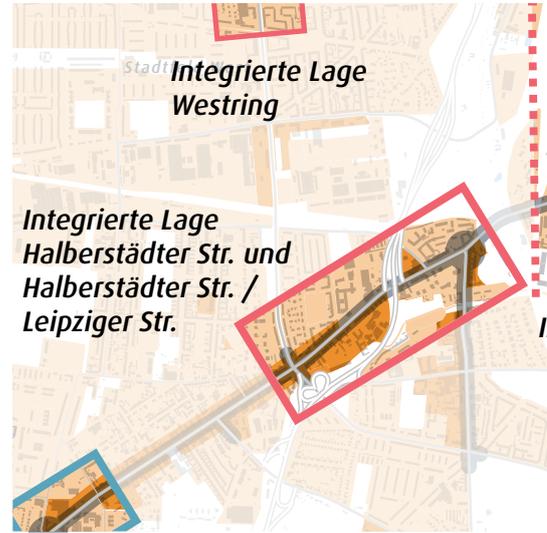
-  Hochpunkt-Testplanung
-  Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
-  Grünstrukturen
-  Städtebauliches Umfeld
-  Straßenraum

Halberstädter Straße

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|--|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Heterogene und teils offene Blockrandbebauung am Kreuzungsbereich von Halberstädter Straße und Südring. | ⊖ |
| | → Integrierte Lage am Kreuzungsbereich, welcher bisher städtebaulich nur geringfügig gefasst ist. | ⊖ |
| | → Keine bestehenden Hochpunkte im Umfeld vorhanden. | ⊖ |
| | → Eine Ergänzung der lokalen Stadtteilsilhouette ist denkbar. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Keine Beeinträchtigung von Denkmalbereichen zu erwarten. | ⊕ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Keine Beeinträchtigung von Grün- und Freiflächen zu erwarten. | ⊕ |
| | → Keine Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen zu erwarten. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Lage an wichtigen Verkehrsknoten Halberstädter Straße und Südring sowie Nähe zur Auffahrt Magdeburger Ring. | ⊕ |
| | → MIV Erschließung ist gegeben. | ⊕ |
| | → Fußläufige Verbindung zur Straßenbahnhaltestelle Südring (Linien 1, 2, 5, 10). | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Lage am Rande des Stadtteilzentrums Sudenburg. | ⊖ |
| | → Eine Ergänzung der bestehenden Nutzungsmischung ist denkbar. Die Stärkung des Stadtteilzentrums selbst ist dabei sicherzustellen. | ⊖ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Der Sichtbezug auf den Dom über die Halberstädter Straße ist sicherzustellen. | ⊖ |
| Fazit | Die östliche offene – obwohl recht kleine – Fläche ist durch eine gute Wahrnehmbarkeit von der Stadteinfahrt Halberstädter Straße und aufgrund der Lage am hoch frequentierten Kreuzungspunkt als Hochpunktstandort geeignet. Aufgrund der Nähe zum anliegenden Bestand ist auf mögliche negative Auswirkungen (z.B. großflächige Verdeckungen) zu achten. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

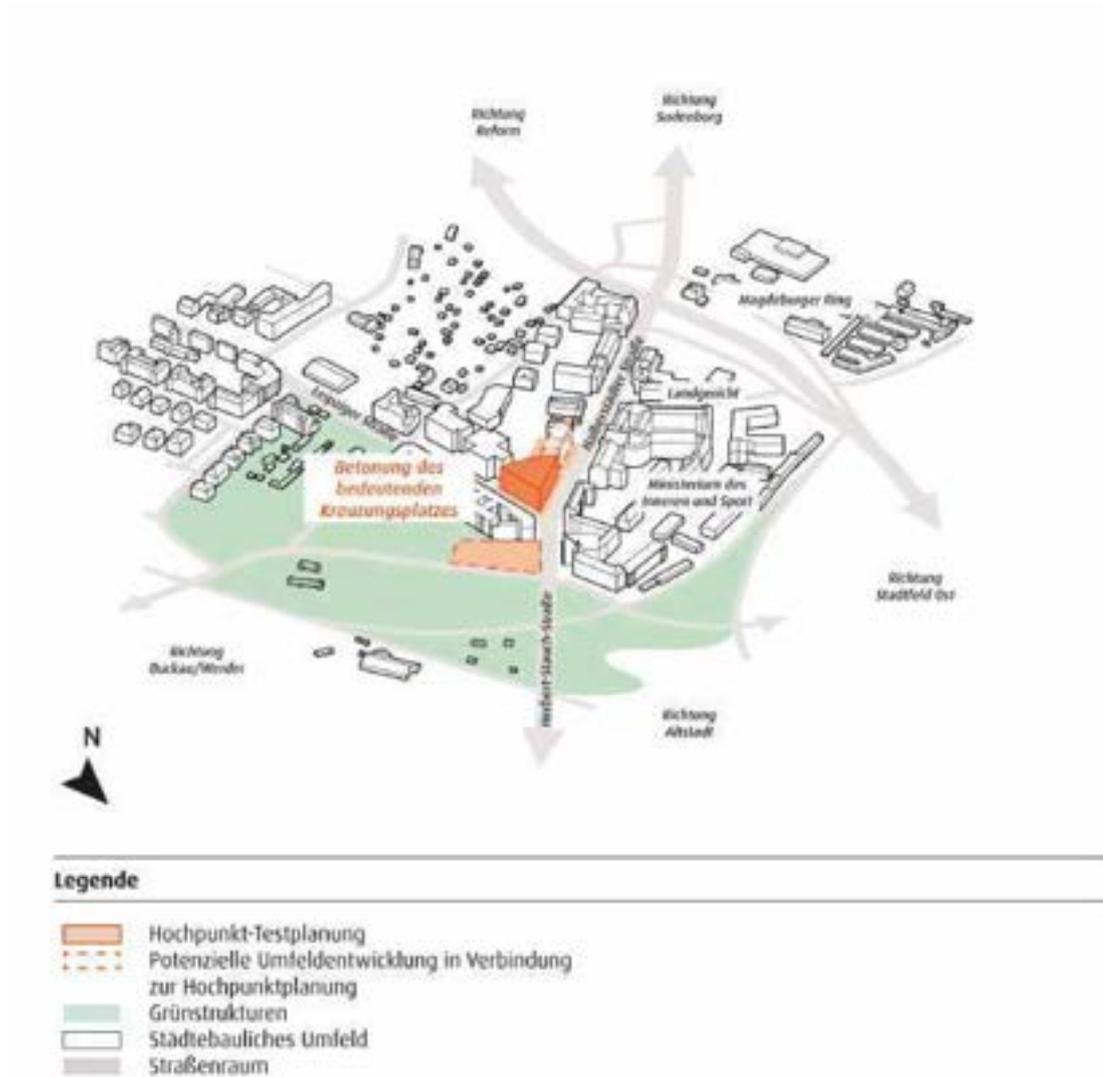
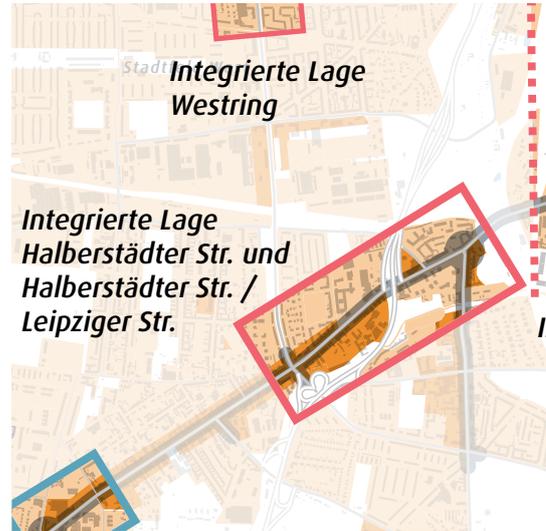
- Hochpunkt-Testplanung
- Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
- Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum

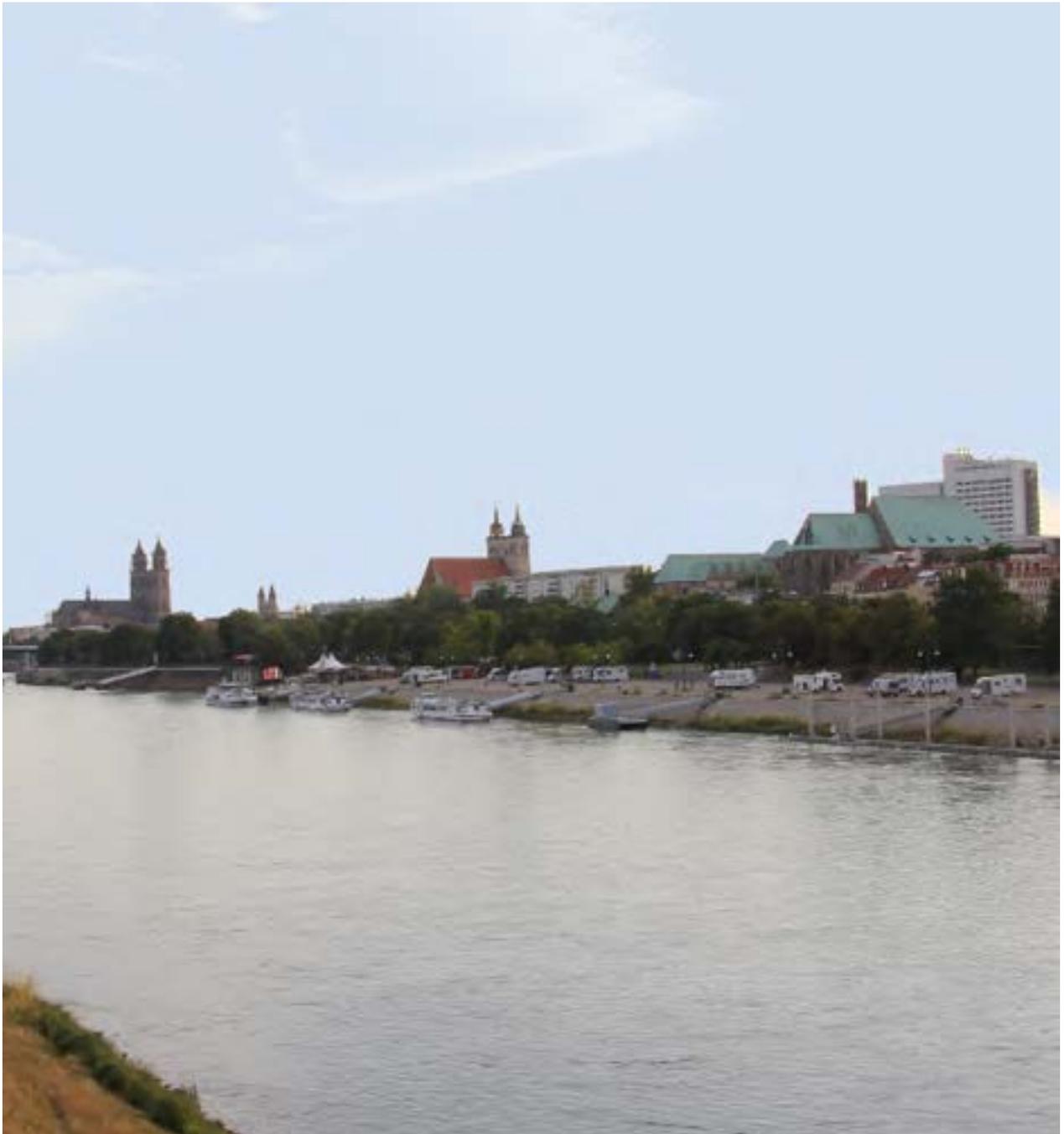
Halberstädter Straße, Leipziger Straße

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|---|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Heterogene und teils offene Blockrandbebauung am Kreuzungsbereich von Halberstädter Straße und Leipziger Straße. | ⊖ |
| | → Integrierte Lage am bedeutenden Kreuzungsbereich der Wegeverbindungen von Innenstadt, Sudenburg und südlichen Stadtteilen. | ⊖ |
| | → Der Turm des Ministeriums stellt den einzigen bestehenden Hochpunkt dar und ist in seiner Wirkung und Sichtbarkeit zu berücksichtigen. | ⊖ |
| | → Eine Ergänzung der lokalen Stadteilsilhouette und Markierung des Platzes ist denkbar. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Bauten des Landgerichtes sowie des Ministeriums für Inneres und Sport ist zu vermeiden. | ⊖ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Durch eine Bebauung des Kreuzungsbereiches wird eine bestehende Grünfläche versiegelt. | ⊖ |
| | → Keine Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen zu erwarten. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Lage am wichtigen Verkehrsknoten Halberstädter Straße (Herbert-Stauch-Straße) und Leipziger Straße sowie Nähe zur Auffahrt Magdeburger Ring. | ⊕ |
| | → MIV Erschließung ist gegeben. | ⊕ |
| | → Fußläufige Verbindung zur Straßenbahnhaltestelle Halberstädter Straße/Leipziger Straße (Linien 2, 3, 5, 9, 10). | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Lage außerhalb bestehender Zentren- und Versorgungsbereiche. | ⊖ |
| | → Konkurrierende Nutzungen zum Hasselbachplatz und Sudenburg sind zu vermeiden. | ⊖ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Der Sichtbezug auf den Dom über die Halberstädter Straße ist sicherzustellen. | ⊖ |
| Fazit | Die südliche offene Fläche des Vertiefungsbereiches ist durch eine gute Wahrnehmbarkeit am hoch frequentierten Kreuzungspunkt als Hochpunktstandort geeignet. Aufgrund der Nähe zum wertvollen denkmalgeschützten Bestand ist auf mögliche negative Auswirkungen (z.B. großflächige Verdeckungen) zu achten. Eine Entwicklung unter größtmöglichem Erhalt der Grünfläche ist anzustreben. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort





↑ Abb.103. Der markante Elbraum in der Innenstadt ist durch Kirchtürme geprägt

Elbraumlagen

Die Elbraumlagen stellen die spannungsvolle Übergangszone zwischen dem Flussraum der Elbe und dem historischen, räumlich konsolidierten und gleichzeitig großstädtischen Stadtraum dar. Dieser Raum ist deshalb so bedeutsam für das Stadtbild, da es hier in besonderer Weise als identitätsprägende Ansicht zur Geltung kommt. An die Entwicklung von Hochhäusern sind an den identifizierten potenziellen Standorten deshalb besonders hohe Ansprüche zu stellen. Sie sind charakterisiert durch exponierte Lagen, die von vielen Punkten – gerade entlang der Elbe – eine hohe Wirkung (auch aus der Ferne) entfalten. Es ist sicherzustellen, dass Hochhausentwicklungen in diesen Bereichen in eine gesamtheitliche Strategie und eine Vorstellung eines Gesamtbildes integriert sind. Nicht zuletzt dadurch wird eine stimmige Entwicklung der Höhenstruktur und der Silhouette gesichert. Von vereinzelten Vorhaben an diesen Lagen ist abzusehen. Durch die Übergangslage von Stadt- und Flussraum ist bei Hochhausentwicklungen eine Stärkung der Verbindung dieser Räume anzustreben.

Verhalten

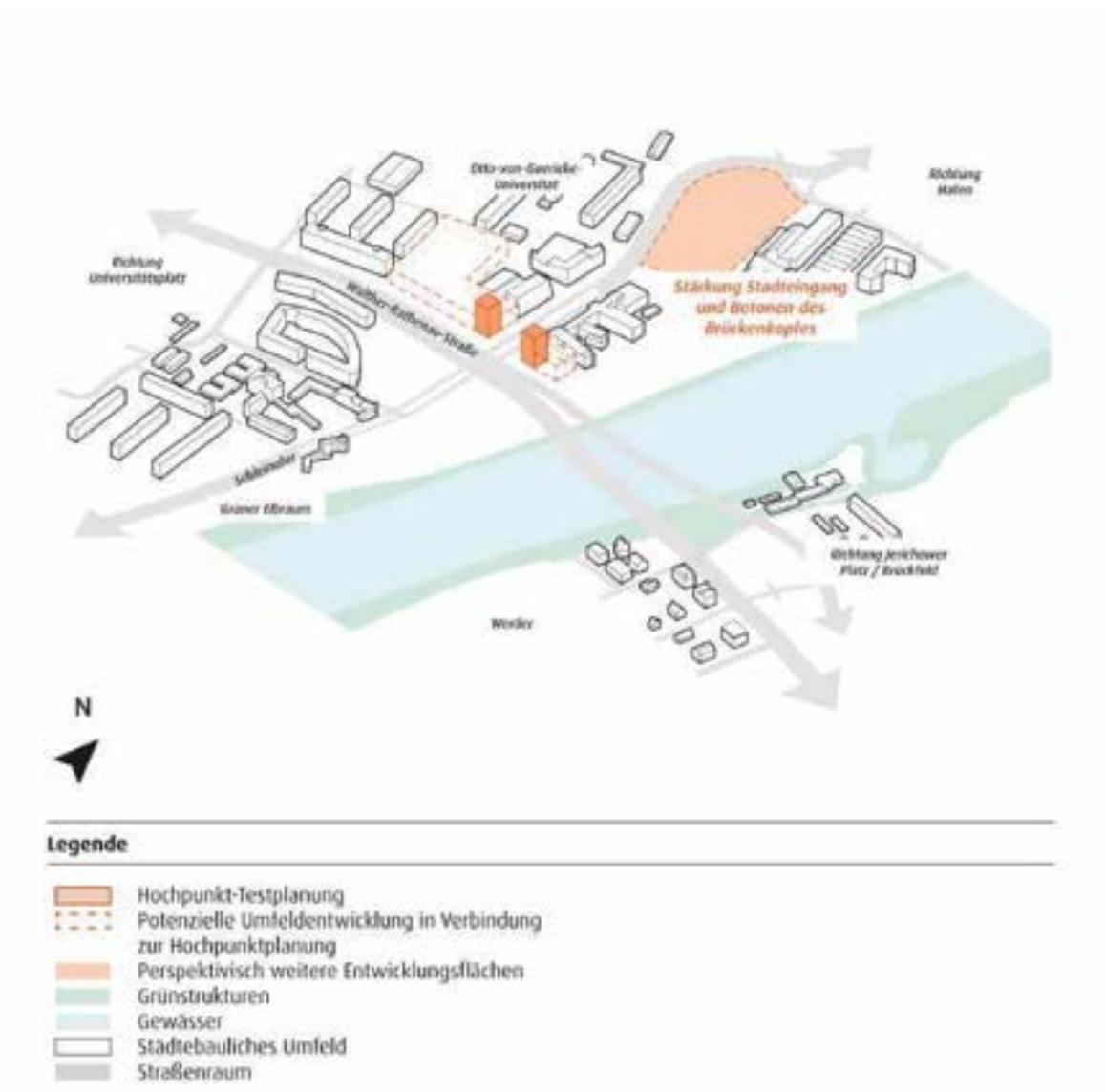
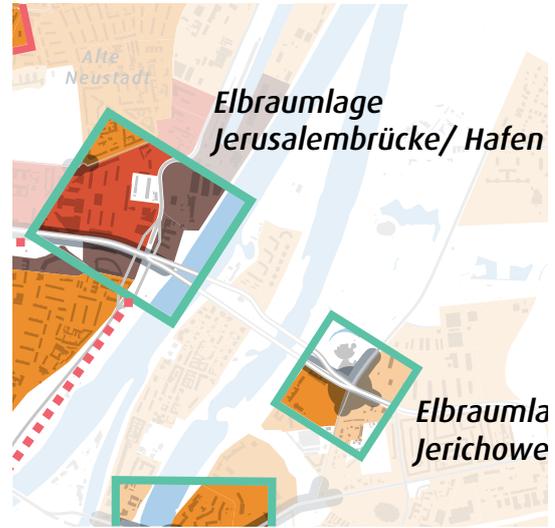
- Wirkung auf Gesamtstadt beachten.
- In übergeordnete Planungen eingeordnete und mit dem Gesamtbild abgestimmte Ergänzung der Stadtsilhouette ermöglichen.
- Höchste gestalterische Ansprüche vorgeben.

Jerusalembrücke / Hafen

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|---|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Heterogenes bauliches Umfeld - geprägt von Solitären und besonderen Einzelbauten (LUS GmbH, Agentur für Arbeit, MPI). | ⊖ |
| | → Stark exponierte Lage an der Walther-Rathenau-Straße und gut sichtbar aus dem Elbraum. | ⊕ |
| | → Keine Hochpunkte im gleichen Suchbereich. Eine Kettenbildung mit Hochpunkten am Universitätsplatz ist denkbar. | ⊖ |
| | → Repräsentative Ergänzung des Hochschulcampus und Hafenaareals durch einen Hochpunkt denkbar. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Eine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Baus des Arbeitsamtes sowie des Hohenpfortewalls ist zu vermeiden. | ⊖ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Lage am grünen Elbuferaum. Eine Beeinträchtigung der Grünflächen ist zu vermeiden. | ⊖ |
| | → Eine mögliche Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen ist zu vermeiden. | ⊖ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Lage am verkehrlichen Kreuzungspunkt von Schlei- nufer und Walther-Rathenau-Straße (B1) und am Kopf der Jerusalembrücke. | ⊕ |
| | → Erreichbarkeit durch MIV ist gegeben. | ⊕ |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestelle Askanischer Platz (Linie 5) ist gegeben. | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Lage außerhalb des Innenstadtbereiches und anderer Versorgungsbereiche. | ⊖ |
| | → Lage am Rande von Universitätscampus und Hafenaareals. Potenzial der Betonung dieses Nutzungsschwerpunktes. | ⊕ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Mögliche Beeinträchtigung des Elbraumes und von Blickbezügen auf den Magdeburger Dom aus dem nördlichen Flussraum. | ⊖ |
| Fazit | Der Standort ist durch seine exponierte Lage mit großer Sorgfalt zu betrachten. Eine Hochhausentwicklung mit ausreichendem Abstand zum Elbufer ist möglich und für die städtebauliche Betonung des Universitätscampus geeignet. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort

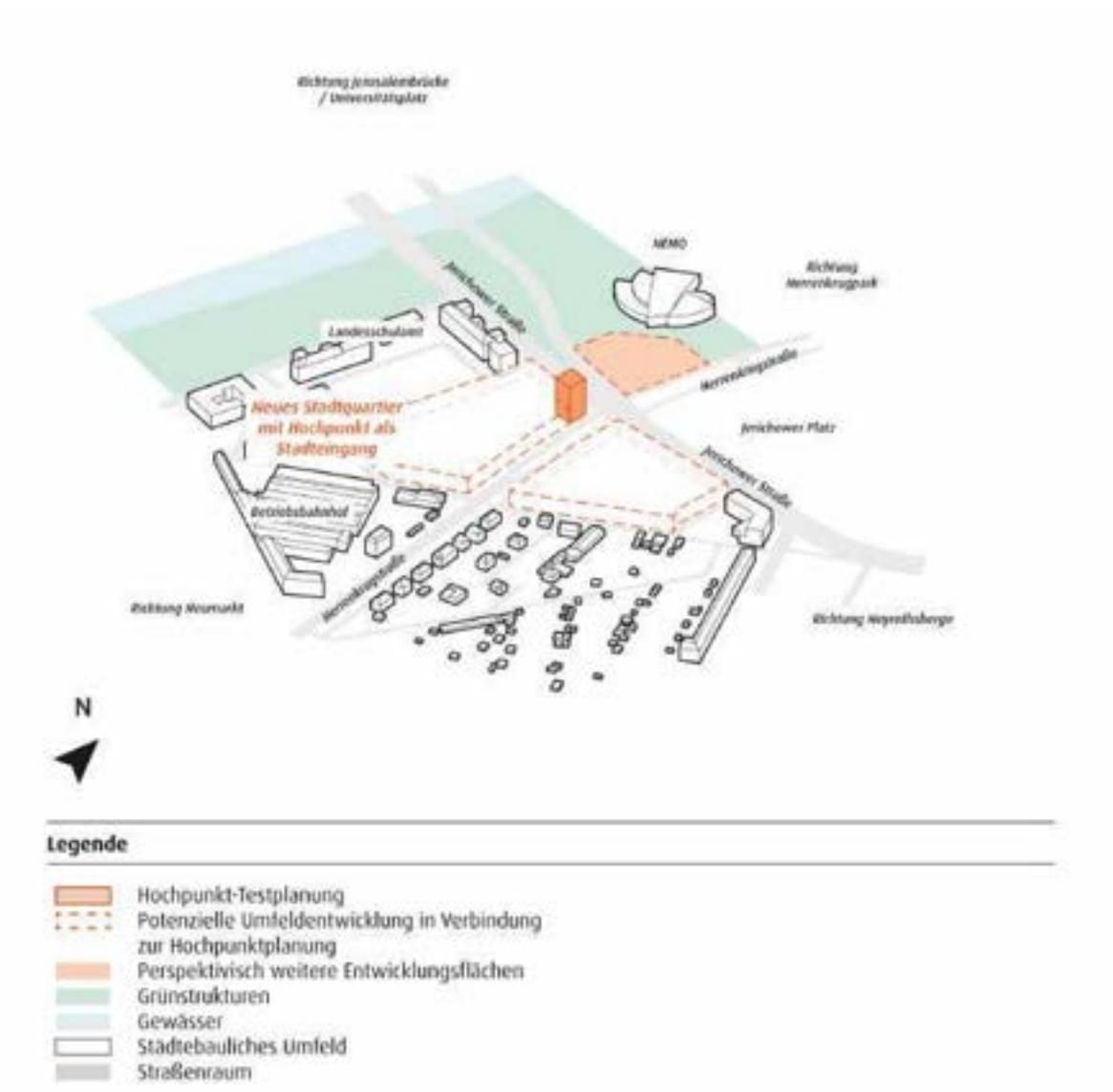
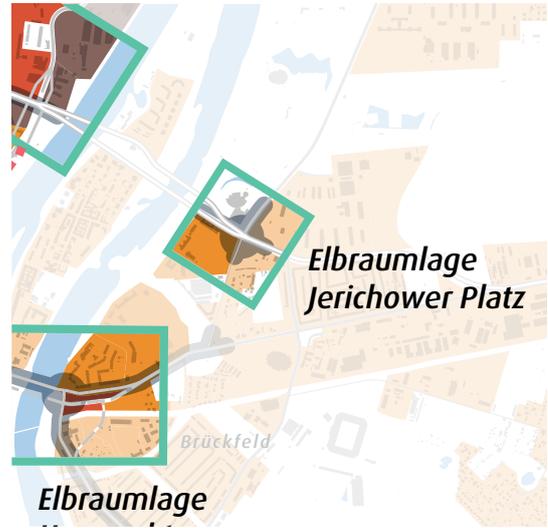


Jerichower Platz

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|--|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Größtenteils offene Lage an der Kreuzung von Herrenkrugstraße und Jerichower Straße. Mit dem NEMO-Bad, der Angersiedlung und dem Landesschulamt stehen sich hier stark heterogene Bauten gegenüber. | ⊖ |
| | → Exponierte Lage im offenen Stadtraum. | ⊕ |
| | → Keine bestehenden Hochpunkte im Umfeld vorhanden. | ⊖ |
| | → Eine Ergänzung der lokalen Stadteilsilhouette ist denkbar. Möglich ist perspektivisch auch eine Kettenbildung mit den Standorten Universitätsplatz und Jerusalembrücke / Hafen. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Bei einer städtebaulichen Entwicklung des Bereiches um den Jerichower Platz ist eine Beeinträchtigung der geschützten Angersiedlung ebenso zu vermeiden, wie des Betriebsbahnhofes und des Landesschulamtes. | ⊖ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Die Grünfläche an der Westseite wird im Zuge einer Entwicklung zumindest teilweise bebaut. | ⊖ |
| | → Keine Beeinträchtigung von stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen zu erwarten. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Die Kreuzung von Herrenkrugstraße und Jerichower Straße stellt einen wichtigen Verkehrsknoten im Stadtgefüge dar. | ⊕ |
| | → Die Erschließung mit dem MIV ist gegeben. | ⊕ |
| | → Die fußläufige Verbindung der Straßenbahnhaltestellen Turmschanzenstr. / Friedensbrücke und Messege- lände / Elbauenpark (Linien 5, 6) ist gegeben. | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Das Areal liegt außerhalb der definierten Zentren- und Versorgungsbereiche. | ⊖ |
| | → Keine Nutzungsmischung vorhanden. | ⊖ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Eine Beeinträchtigung des Sichtbezuges auf den Magdeburger Dom vom Angerfels am Rande des Elbauenparks ist zu vermeiden. | ⊖ |
| Fazit | Eine Hochhausentwicklung ist im Rahmen einer umfassenden Quartiersentwicklung zwischen Landesschulamt und Betriebsbahnhof möglich. Eine Entwicklung muss hier die verschiedenen Denkmalbereiche sinnvoll ergänzen. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort

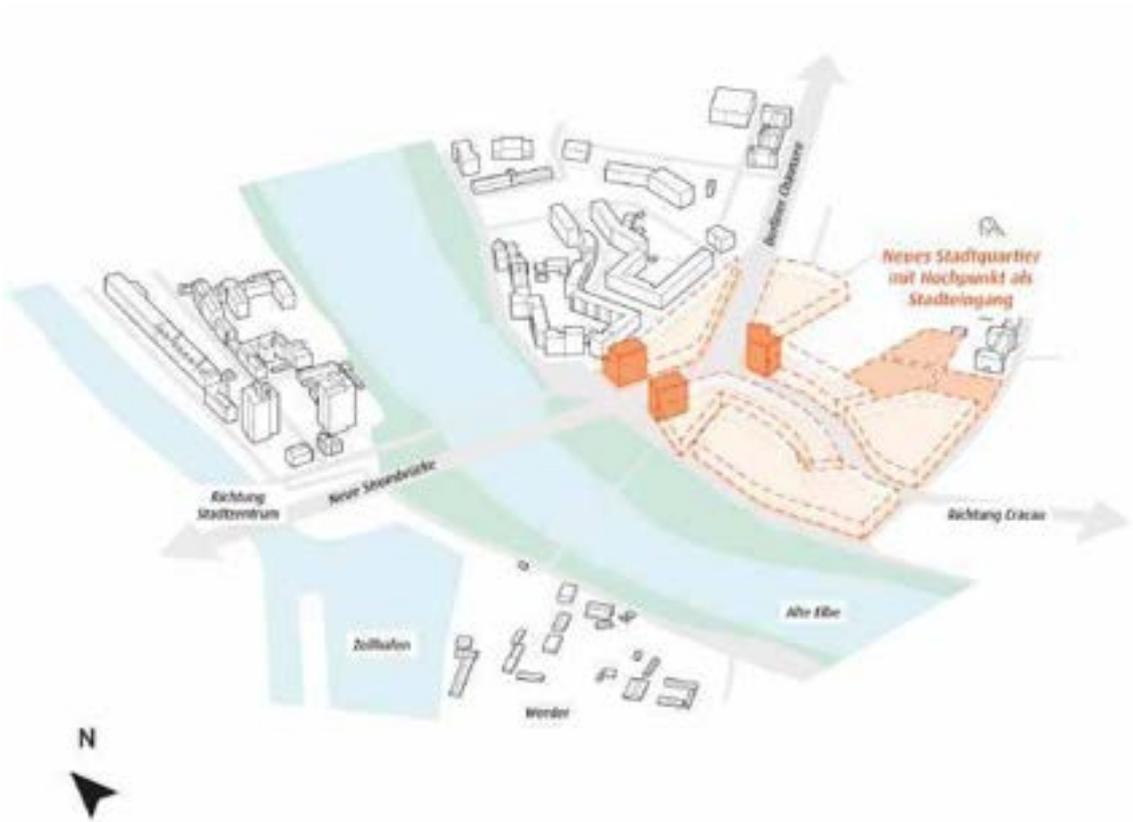
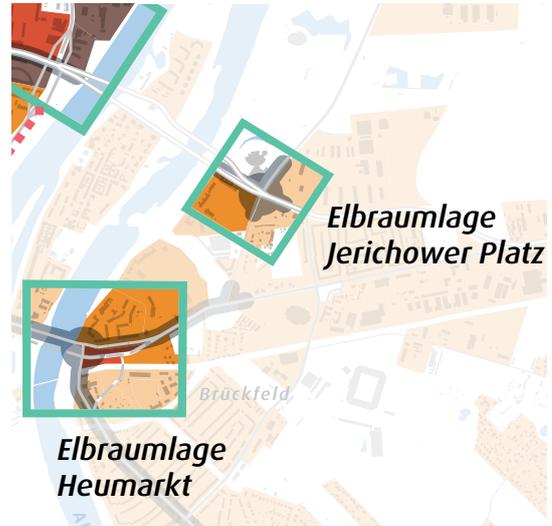


Heumarkt

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|--|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Das Areal um den Heumarkt ist kaum bebaut und weist keine zusammenhängenden Baustrukturen zwischen Brückstraße und Siedlung Cracau auf. | ⊖ |
| | → Exponierte Lage an der Alten Elbe und dem in Bau befindlichen neuen Strombrückenzug. Die Lage an der Schnittstelle von Innenstadt und ostelbischen Stadtteilen unterstreicht die Relevanz des Bereiches. | ⊕ |
| | → Keine Hochhäuser im weiteren Umfeld vorhanden. | ⊖ |
| | → Eine Ergänzung der Stadtsilhouette durch ein Hochhaus ist denkbar. | ⊕ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Die Beeinträchtigung von Denkmalen ist am Heumarkt – entlang der Brückstraße unwahrscheinlich. Auf einen passenden Bezug, angrenzend an die Siedlung Cracau, ist zu achten. | ⊖ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Keine Beeinträchtigung von Grün- und Freiflächen zu erwarten. | ⊖ |
| | → Eine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete und Hochwasserflächen ist nicht gegeben. | ⊕ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Lage am viel frequentierten Heumarkt, der einen wichtigen Platz mit „Gelenkfunktion“ am Übergang zur Innenstadt darstellt. | ⊕ |
| | → Die Erschließung mit dem MIV ist durch die Lage an Brückstraße und Turmschanzenstraße gegeben. | ⊕ |
| | → Die fußläufige Erreichbarkeit zur Straßenbahnhaltestelle Heumarkt (Linie 6) ist gegeben. | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Das Areal liegt außerhalb der definierten Zentren- und Versorgungsbereiche. | ⊖ |
| | → Die vorwiegende Wohnnutzung kann im Rahmen einer größeren städtebaulichen Quartierserweiterung entwickelt und durch Wohnfolgeeinrichtungen und Büroflächen sinnvoll ergänzt werden. | ⊖ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Die Stadteinfahrt über die Berliner Chaussee stellt eine wichtige Sichtachse auf den Magdeburger Dom dar. Auf ihren Erhalt ist besonders zu achten. | ⊖ |
| Fazit | Der Heumarkt stellt innerhalb des Stadtraumes einen wichtigen Platz am Elbufer und Eingang zur Innenstadt dar. Die Akzentuierung des Platzes durch einen Hochpunkt ist in dieser Lage sinnvoll. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

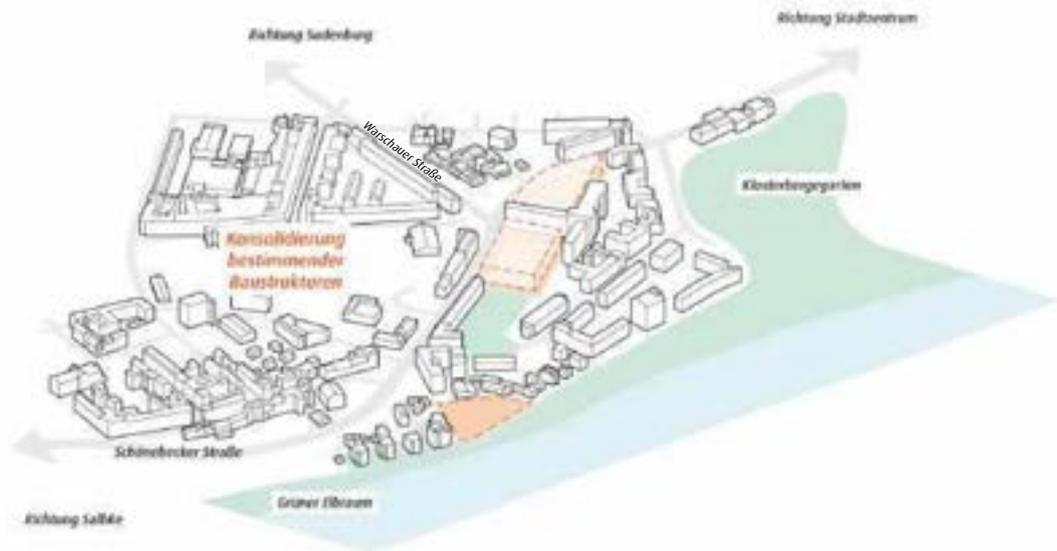
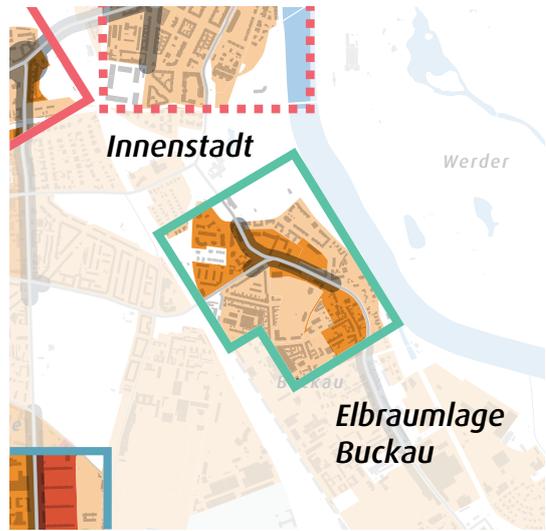
- Hochpunkt-Testplanung
- Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
- Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
- Grünstrukturen
- Gewässer
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum

Buckau

Prüfkriterien zum Standort

| Prüfkriterium | Beschreibung | Bewer- tung |
|---|--|----------------|
| Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur) | → Heterogene dominierende Bebauungsstruktur aus Blockrandbebauung, ehem. Industriebauten und kleinteiliger Bauweise. | ⊖ |
| | → Exponierte Lage am Elbufer und stärker integrierte Lagen entlang der Schönebecker Straße. | ⊖ |
| | → Hochhäuser im Eignungsbereich sind mit ehemaligen Industrie- und Speichergebäuden vorhanden. | ⊕ |
| | → Eine am Quartier orientierte integrierte Entwicklung ist hier einer repräsentativen Bebauung vorzuziehen. Durch die elbraunnahe Lage ist eine hohe Qualität der Bebauung sicherzustellen. | ⊖ |
| Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen) | → Keine Beeinträchtigung von Denkmalbereichen zu erwarten. | ⊕ |
| Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.) | → Keine Beeinträchtigung von Grün- und Freiflächen zu erwarten. | ⊕ |
| | → Eine Bebauung muss außerhalb der Hochwasserschutz- und stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen liegen. | ⊖ |
| Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte) | → Lage an der hoch frequentierten Schönebecker Straße. | ⊕ |
| | → MIV Erschließung ist an der Hauptstraße gegeben. An der Elbuferfront ist diese nur durch Nebenstraßen möglich. | ⊖ |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestelle Budenbergstraße (Linie 2) ist gegeben. | ⊕ |
| Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren) | → Das Areal liegt außerhalb der definierten Zentren- und Versorgungsbereiche. | ⊖ |
| | → Geringe bestehende Nutzungsmischung vorhanden. | ⊖ |
| Sichtachsen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) | → Keine Beeinträchtigung wesentlicher Sichtachsen auf den Magdeburger Dom zu erwarten. | ⊕ |
| Fazit | Der Standort an Schönebecker Straße ist für eine Hochhausentwicklung prinzipiell geeignet. Eine an der Buckau bestimmenden orientierte Bebauung ist dieser Entwicklung aber vorzuziehen. Der Standort am Elbufer ist für eine Hochhausbebauung nicht geeignet. | |

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

- Entwicklungsrahmen
- Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
- Grünstrukturen
- Gewässer
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum

Innenstadt

Die Magdeburger Innenstadt ist als Ergebnis wiederholter Zerstörungs- und Aufbauprozesse ein städtebaulich heterogenes Gebiet und auch heute stark geprägt durch historisch bedeutende Hochpunkte (Dom, Kloster, Kirchen). Bis heute ist der Magdeburger Dom das bestimmende Bauwerk, welches auch in Zukunft uneingeschränkt sichtbar sein soll. Gleichwohl ist die Höhenstruktur in den vergangenen Jahren, insbesondere in der nördlichen Innenstadt durch Hochpunkte an der Kreuzung des Breiten Weges und der Ernst-Reuter-Allee sowie an der Erzbergerstraße ergänzt worden. Dieser typologisch teilweise fragmentarische Teil der Innenstadt hat einen großstädtischen Charakter und ist über den Breiten Weg mit der strukturell kontrastierenden südlichen Innenstadt verbunden, die durch eine hohe bauliche und soziale Dichte in weitgehend homogener und typologisch klarer Raumbildung geprägt ist.

Für die Entwicklung von Hochhäusern im Bereich der Innenstadt ist prinzipiell auf eine Konsolidierung des Stadtkörpers hinzuwirken. Solche Entwicklungen sind am traditionell gleichmäßigen Gebäudehorizont zu orientieren, der typischerweise zur Markierung neuralgischer Punkte dient oder von Kirchtürmen überragt wird. Die charakteristische, Nord- und Südteil verbindende, axiale Struktur der Innenstadt – mit den Magistralen Breiter Weg und Otto-von-Guericke Straße – ist ebenso in der Entwicklung von Hochhäusern zu berücksichtigen. Das Elbufer ist im Bereich der Innenstadt von Hochhäusern freizuhalten.

Verhalten:

- Grundsatz der Wertschätzung des Bestandes (insbesondere im Süden) folgen.
- Akzentuierung der Höhenstruktur in markanten Situationen und zur Weiterentwicklung des Raumprofils in fragmentierten Teilen ermöglichen.

Es bedarf einer strategischen Ausrichtung der planerischen Entwicklung von Hochpunkten in der gesamten Innenstadt, wenn das charakteristische Stadtbild erhalten und angemessen weiterentwickelt werden soll. Im Folgenden sind kompositorische Szenarien skizziert, welche mögliche verschiedene Entwicklungen von Hochhäusern darstellen. Eine Kombination von Elementen aller drei Kompositionen ist denkbar.



Downtown

Die Konzentration von Hochpunkten innerhalb eines als zentral gewählten Stadtraumes wird bei dieser kompositorischen Möglichkeit angestrebt. Der Magdeburger Dom füllt bisher mit seinen Doppeltürmen die Funktion „Stadtkrone“ aus und soll diese auch in Zukunft einnehmen. Daraus folgt, dass hier auch weiterhin keine konkurrierenden Hochpunkte im unmittelbaren Umfeld entwickelt werden können.

Mit gewissem Abstand ist eine Gruppierung von Hochpunkten in der nördlichen Innenstadt denkbar, wodurch diese in ihrem räumlichen Profil weiterentwickelt wird. So entsteht ein städtebauliches Äquivalent zur Besonderheit der zerstörten Innenstadt.



Hochpunktlandschaft

Die Verteilung von Hochpunkten über die Innenstadt ohne eindeutige Konzentration betont bei dieser weiteren kompositorischen Möglichkeit unterschiedliche bedeutende Punkte innerhalb des Stadtraumes. Um einer monotonen Aneinanderreihung entgegenzuwirken, wird eine ange-

messene Rhythmisierung von Hochpunkten angestrebt. Besonders bedeutende Stadträume werden durch explizite Sonderformen hervorgehoben. Diese Variante würde eine maximale Entwicklung von Hochpunkten im Gebiet der Innenstadt ermöglichen.



Perlenkette

Die Verteilung von Hochpunkten entlang bedeutender Stadträume oder Magistralen zeichnet bei dieser dritten kompositorischen Möglichkeit eine charakteristische Struktur der Stadt nach. Die linear entlang des Elbufers erhaltenen Hochpunkte der Kirchen prägen in dieser Form das Stadtbild vom ostelbischen Ufer.

Denkbar wäre demgegenüber eine Betonung der zweiten historischen Magistrale neben der Elbe, dem Breiten Weg oder der Otto-von-Guericke Straße/Erzbergerstraße als neue großstädtische Achse. Gleichzeitig vermag eine solche Anordnung das sanft nach Süden und Westen ansteigende Relief zu betonen und zu überhöhen.



Kriterien für die Entwicklung von Hochhäusern

Hochhäuser sind durch ihre Gestalt und hohe Dichte stadtbildprägende Bauwerke. Durch ihre besondere Dichte haben sie das Potenzial, Entwicklungsimpulse für ihr Umfeld zu setzen. Aus diesen Gründen sind an ihre Entwicklung und ihre Gestalt besondere Anforderungen zu stellen. Diese Kriterien sind zur Sicherung der Qualität heranzuziehen. Sie sorgen dafür, dass an die Entwicklung von Hochhäusern einheitliche und nachvollziehbare Ansprüche gestellt werden. Stadtverwaltung, Politik, Bauherrinnen und Bauherren und Wohnungsunternehmen werden für die Besonderheiten von Hochhausvorhaben sensibilisiert.

← Abb.104.

Hochhausneubau in der Innenstadt: Das SWM Hochhaus

Architektur und Städtebau

Einzelne Hochhausvorhaben sollen sich in den Stadtkörper einfügen und diesen gleichzeitig sinnvoll ergänzen und prägen. An die städtebauliche Setzung und den architektonischen Ausdruck werden aus diesem Grund hohe Ansprüche gestellt.

Die Wirkung innerhalb der Umgebung und auf das Umfeld ist in besonderer Weise zu berücksichtigen.

| | |
|-----------------------------------|--|
| Entwurfssprache | → Hohen Anspruch an die Gestalt, Gliederung und Formsprache des Entwurfes stellen. |
| Kontext | → Weites städtebauliches Umfeld in die Betrachtung respektive in die weitreichende Beeinflussung einbeziehen. |
| Materialität | → Hoher Anspruch an möglichst umweltfreundliche, dauerhafte, verwitterungsstabile Materialien und effiziente Energie- und Ressourcennutzung stellen. |
| Klimaschutz und -anpassung | → Hoher energetischer Gebäudestandard und sich ändernde klimatische Bedingungen berücksichtigen. |

Konzept

Um einen Mehrwert für das städtische Umfeld sicherzustellen, kommt dem Nutzungskonzept eine große Bedeutung zu. Objekte sind möglichst in sich nutzungsgemischt zu entwickeln und bereichern ihr Umfeld durch eine sinnvolle Ergänzung bestehender Nutzungen.

Gerade in prominenten Lagen ist der öffentliche Mehrwert, etwa durch ein öffentlich zugängliches Dach oder öffentliche Nutzungen, im Erdgeschoss sicherzustellen.

| | |
|---|--|
| Programm | → Hohen Anspruch an die Gestalt, Gliederung und Formsprache des Entwurfes stellen. |
| Mischung | → Weites städtebauliches Umfeld in die Betrachtung respektive in die weitreichende Beeinflussung einbeziehen. |
| Verbindung zum öffentlichen Raum | → Hoher Anspruch an möglichst umweltfreundliche, dauerhafte, verwitterungsstabile Materialien und effiziente Energie- und Ressourcennutzung stellen. |

Prozess

Die Qualitätssicherung von Hochhausprojekten beginnt bereits weit vor der Errichtung des Vorhabens. Durch bestehende bauleitplanerische und baurechtliche Instrumente werden obenstehende Kriterien sichergestellt.

Sowohl fachlich – durch thematisch integrierte Vorstudien – als auch öffentlich – durch eine umfassende Beteiligung – wird die Qualität des Hochhausvorhabens garantiert.

| | |
|-----------------------------------|--|
| Vorstudien | → Ggf. Vorstudie/Machbarkeitsstudie und Sichtfeldstudie erstellen und darin Abwägung der Themen Klima- und Naturschutz, Stadtbild, Städtebau, verkehrliche Erschließung treffen. |
| Wettbewerbe | → Konkurrierendes Verfahren (städtebaulicher oder architektonischer Wettbewerb) als Voraussetzung festlegen. |
| Öffentlichkeitsbeteiligung | → Beteiligung der Öffentlichkeit in der Baurechtschaffung sowie im konkurrierenden Verfahren festlegen. |
| Beteiligung Fachgremien | → Beteiligung aller relevanten städtischen Fachgremien, insbesondere Gestaltungsbeirat. |
| Bauleitplanung | → Vorhaben stets über Bebauungspläne entwickeln, um den städtebaulichen Kontext ausreichend zu berücksichtigen. |

Stadtratsbeschluss

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 10.11.2022 das Hochhauskonzept beschlossen





Ausblick

Die vorliegende Konzeption zur Hochhausentwicklung stellt auf Grundlage der städtebaulichen und stadtstrukturellen Eigenart Magdeburgs die qualitativ hochwertige Weiterentwicklung, Positionierung und Planung von Hochhäusern sicher.

Als städtebauliches Werkzeug, zur Akzentuierung wichtiger funktionaler Räume, zur Fassung und Strukturierung des Stadtraumes, für die sinnvolle Weiterentwicklung des Stadtbildes und zur Setzung neuer Impulse wird das Hochhaus als urbane Typologie in Magdeburg auch in Zukunft von Bedeutung sein. Die Konzeption stellt damit einen wichtigen Baustein der planerischen Entwicklung Magdeburgs dar. Sie ist bei weiteren übergeordneten Planungskonzepten wie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und kleinräumigen Rahmenplanungen und Wettbewerben heranzuziehen. Analog zu anderen übergeordneten Planungen ist auch die Hochhauskonzeption unter Betrachtung aktueller Herausforderungen und Veränderungen auf ihre Relevanz zu prüfen und ggf. fortzuschreiben.

Einzelne Standorte, die später auf Interesse stoßen, aber bisher nicht Teil des Hochhauskonzeptes waren, können jederzeit nach der vorliegenden Methodik auf Eignung hin ausgewiesen oder verworfen werden. Die Studie verzichtet bewusst auf eine parzellenscharfe Standortbestimmung und die Vorgabe von absoluten Bauhöhen und Typologien. Durch die Beschreibung großzügig

gefasster Eignungsbereiche werden angemessene Spielräume für die Ausformulierung einzelner Vorhaben gegeben. Diese Spielräume können in Abhängigkeit zum lokalen Kontext in Einzelvorhaben gestaltet werden. Gleichzeitig wird die Entwicklung von Hochhäusern in anderen Teilen der Stadt begründet abgelehnt. Die Offenheit des Planwerks ermöglicht die flexible Anpassung an künftige dynamische Veränderungen Magdeburgs.

In der Zusammensetzung aus der Betrachtung der Genese von Hochhäusern und dem heutigen Stadtbild, der thematisch gesamtstädtischen Analyse, der Übersicht von Eignungsbereichen und schließlich formulierten Qualitätskriterien für Entwurf und Planungsprozess wird ein transparentes und offenes Regelwerk formuliert, das Berechenbarkeit und eine Verbindlichkeit schafft, auf das sich Politik, Stadtverwaltung und die Öffentlichkeit beziehen können.

Das Stadtbild stellt einen Wert aller Magdeburgerinnen und Magdeburger dar. Bei zukünftigen Entwicklungen von Hochhäusern ist der Mehrwert für die Allgemeinheit daher zu sichern und weiterzuentwickeln.

Quellen

Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt. „Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2030+ (ISEK 2030+)“, 2014

Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt (Hrsg.). „Magdeburg – Architektur und Städtebau“. Janos Stekovics & Landeshauptstadt Magdeburg, 2018.

Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt. „Städtebau in Magdeburg 1945-1990. Teil 1“. Stadtplanungsamt Magdeburg, 1998.

Zentrale Daten für die Herleitung der Untersuchungsbereiche sind:
 → LoD2 3D-Stadtmodell,
 → Fotos und Bildbestand der Stadt Magdeburg und des Stadtplanungsamtes,
 → DTM-Geländemodell (Digital-Terrain-Model)

Abbildungen

NOKERA planning GmbH: S. 17: Abb. 63

Buhr, R.: S. 6: Abb. 6

Kai Dolata, urbikon.com: S.28: Abb. 73; S. 30: Abb. 75 - eigene maßstäbliche Darstellung, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=12730630> und <https://de.wikipedia.org/w/index.php?curid=5246996>

Kapelle, Bernd: S. 18: Abb. 64; S. 24: Abb. 67; S. 32: Abb. 84; S. 34: Abb. 86; S. 36: Abb. 87; S. 40: Abb. 89; S. 44: Abb. 91; S. 96: Abb. 105

Krischel, Sybille: S. 3: Abb. 1; S. 5: Abb. 2; S. 6: Abb. 7; S. 8: Abb. 13; S. 9: Abb. 21, 22; S. 11: Abb. 31; S. 13: Abb. 38, 40; S. 15: Abb. 48, 49; S. 16: Abb. 50 - 52, 55; S. 17: Abb. 56, 58, 61, 62; S. 20: Abb. 65; S. 22: Abb. 66; S. 26: Abb. 68; S. 27: Abb. 70; S. 28: Abb. 72, 74; S. 38: Abb. 88; S. 54: Abb. 101; S. 62: Abb. 102; S. 78: Abb. 103; S. 92: Abb. 104

Kulturhistorisches Museum Magdeburg: S. 15: Abb. 48; S. 32: Abb. 83

Lehmann, Steffen: S. 50: Abb. 100

Lerm, Matthias: S. 5: Abb. 3, 4, 5; S. 6: Abb. 7; S. 7: Abb. 8 - 12; S. 8: Abb. 14 - 18; S. 9: Abb. 19, 20; S. 10: Abb. 23 - 28; S. 11: Abb. 29, 30; S. 12: Abb. 32 - 34; S. 13: Abb. 35 - 37, 39; S. 14: Abb. 41 - 45; S. 15: Abb. 46; S. 16: Abb. 53, 54; S. 17: Abb. 59, 60; S. 26: Abb. 69; S. 42: Abb. 90; S. 47: Abb. 92 - 99

Stadtarchiv Landeshauptstadt Dresden: S. 15: Abb. 47

Stadtarchiv Magdeburg, Fotos BSA, Nr. 35087: S. 27: Abb. 71

Ullstein Bauwelt Fundamente (1963): S. 17: Abb. 57

Urban Catalyst GmbH: S. 30: Abb. 76; S. 31: Abb. 77 - 82; S. 29: Karte 1; S. 37: Karte 2; S. 39: Karte 3; S. 41: Karte 4; S. 43: Karte 5; S. 45: Karte 6; S. 49: Karte 7; S. 52: Karte 8; S. 53: Karte 9

Werte unserer Heimat, Magdeburg und Umgebung, Band 19: S. 33: Abb. 85

Impressum

Herausgeber:

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
Frau Dipl. Ing. Sybille Krischel
Herr Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Redaktion, Layout & Design

Urban Catalyst GmbH
Herr Fritz Lammert, Herr Thomas Haas, Frau Fiona Hager
Glogauer Straße 5
10999 Berlin

Lektorat:

Frau Dipl. Ing. Sybille Krischel
Herr Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Druck:

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG
Gewerbering West
2739240 Calbe

Titelbild:

Gestaltung:
Frau Dipl. Ing. Sybille Krischel
Herr Dipl. Ing. Bernd Kapelle

Foto auf der Rückseite:

Blick auf den Werder
Frau Dipl. Ing. Sybille Krischel

Redaktionsschluss:

Juli 2022

Werden in dieser Publikation Personalbezeichnungen verwendet,
sind immer alle Geschlechter gemeint.



Notizen