

# 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 Dignonis, Martina Fehrmann, Hannelore Friedrich, Heidrun Frosch-Teichmann, Elke Gebser, Claudia Germer, 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

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

# Hochhauskonzept Neue Hochhäuser für Magdeburg

## Inhaltsverzeichnis

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



### 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. Jahrhundert, 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.

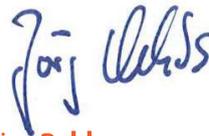
Der Trend hin zum Hochhaus ist ungebrochen, und so sollen in den nächsten Jahren weitere Vorhaben verwirklicht werden.

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.



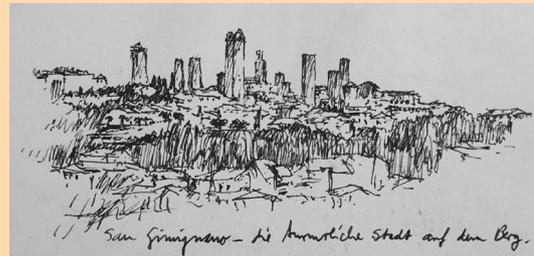
↑ Abb.2. Die Sassi von Matera, Monument und Lebenssystem, kulminieren im alles überragenden Kirchturm.

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



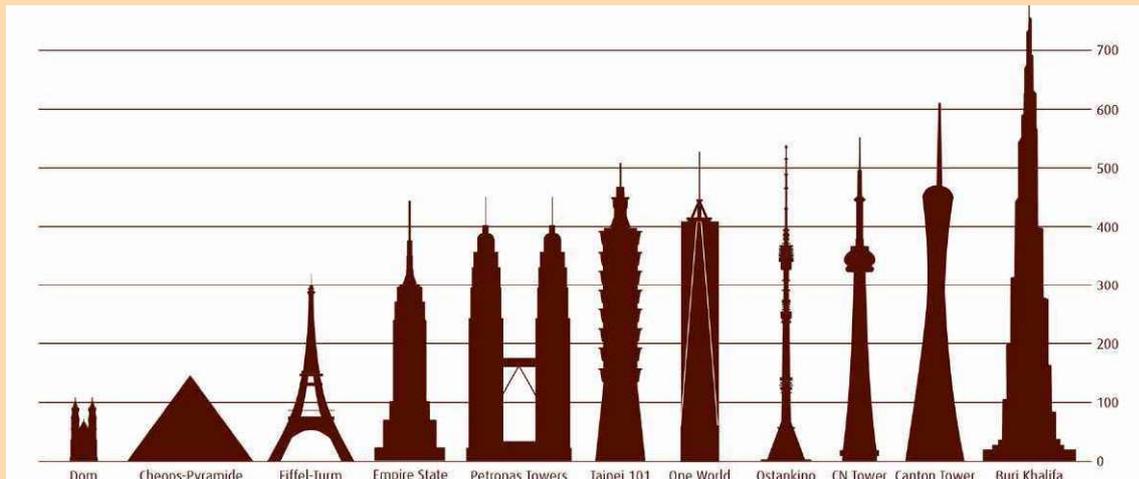
↑ Abb.4. Turmbauten prägen die Stadtsilhouette – Geschlechtertürme in San Gimignano



↑ 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 Gestaltung<sup>1</sup>. 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

<sup>1</sup> 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 selbstherrlich 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.



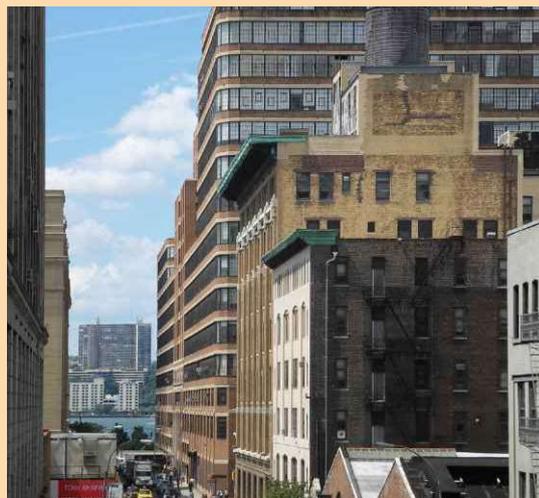
↑ Abb.15. Lagerhaftes Hochhaus als Gewerbebau in Manhattan



↑ 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 „Zooenster“ 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



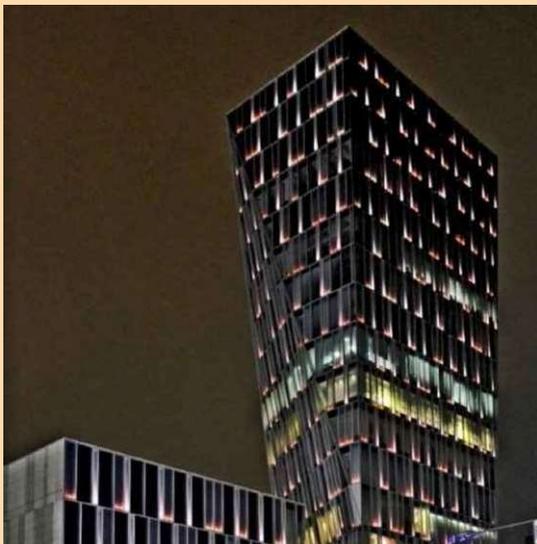
↑ Abb.28. Feldpark, Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Zug, Schweiz. Durch Vertikalakzente angereicherte Vorortsiedlung bei Zürich

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



↑ 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.



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 textilarartige 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 Besonnung möglich waren. Dieses „zoning law“ wurde 1917 in Schnittzeichnungen von George B. Ford als maximal mögliche bauliche Ausnutzung 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 Bauleitplanungen nötig. Innerhalb dieser wird dann die Verschattung benachbarter Wohngebäude gutachterlich untersucht.

Eine bewährte Möglichkeit der städtebaulich gewünschten Akzentuierung kann die Überhöhung von Blockecken durch Kuppeln, Türmchen, zusätzliche Geschosse bis hin zu Hochhäusern sein. Damit wird die „Korridorstraße“ räumlich abgeschlossen und meist zu einem Platz übergeleitet.



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



↑ Abb.36. Idealisierte Darstellung der maximalen Ausnutzbarkeit lt. zoning law von 1916, Zeichnung von Hugh Ferriss<sup>2</sup> 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 Eckbetonung am Hasselbachplatz



↑ Abb.39. Budapest: Eckbetonung mit Hochhaus



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

<sup>2</sup> <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

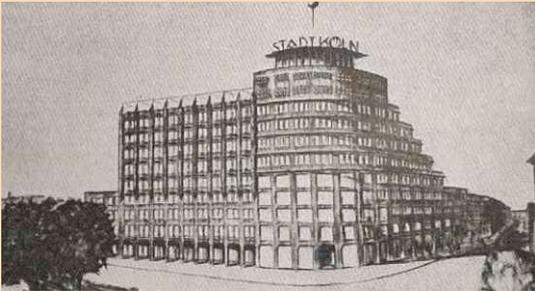


↑ Abb.55. Im Herzen des Breiten Weges

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. Beispielhaft 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.