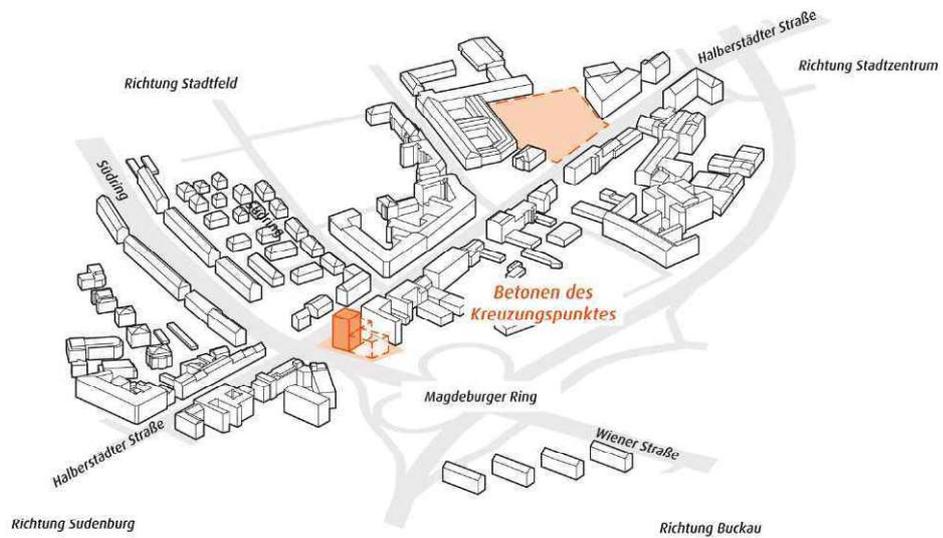
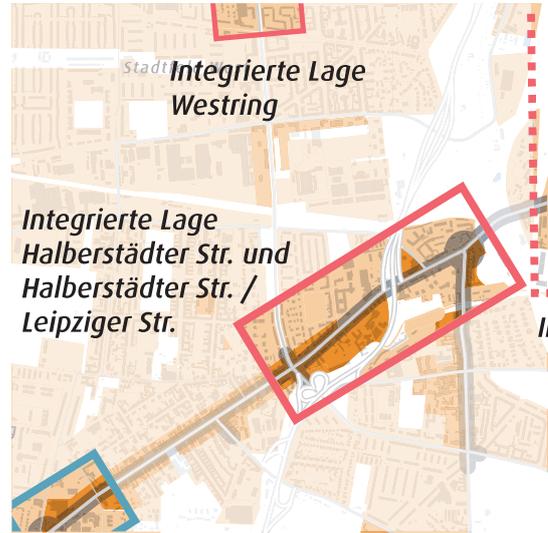


Halberstädter Straße

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

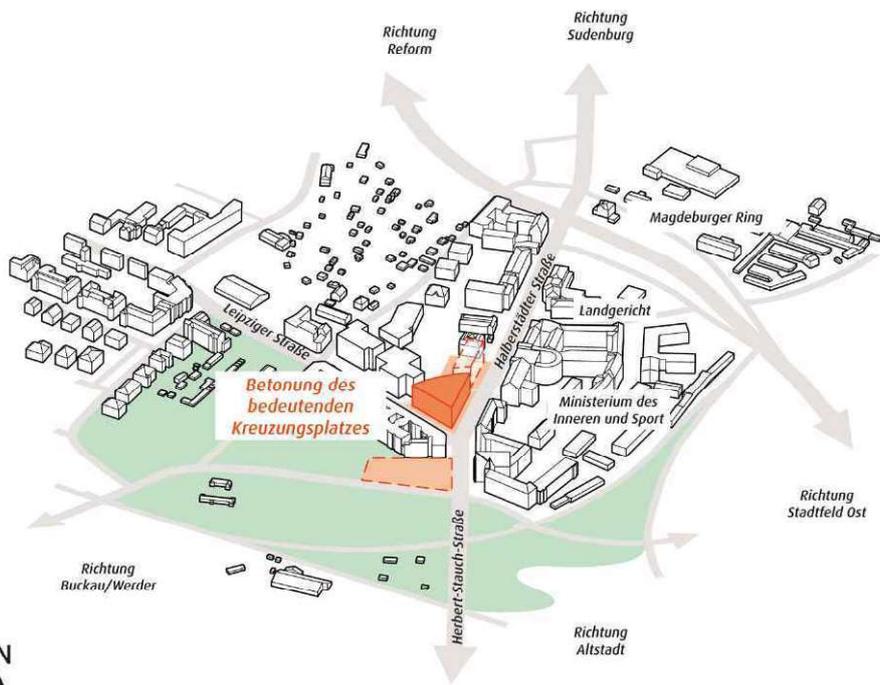
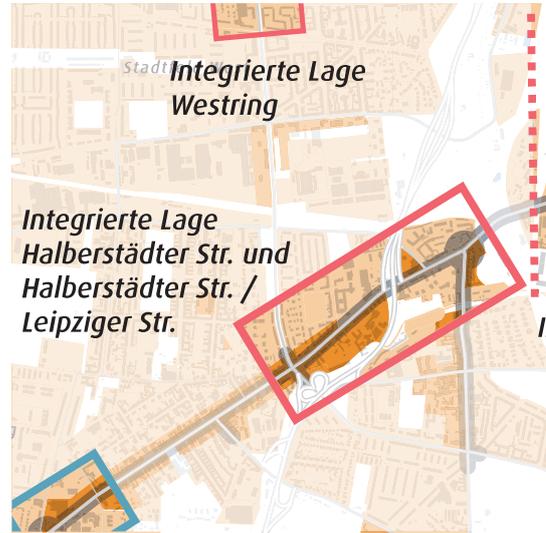
- Hochpunkt-Testplanung
- Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
- Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum

Halberstädter Straße, Leipziger Straße

Prüfkriterien zum Standort

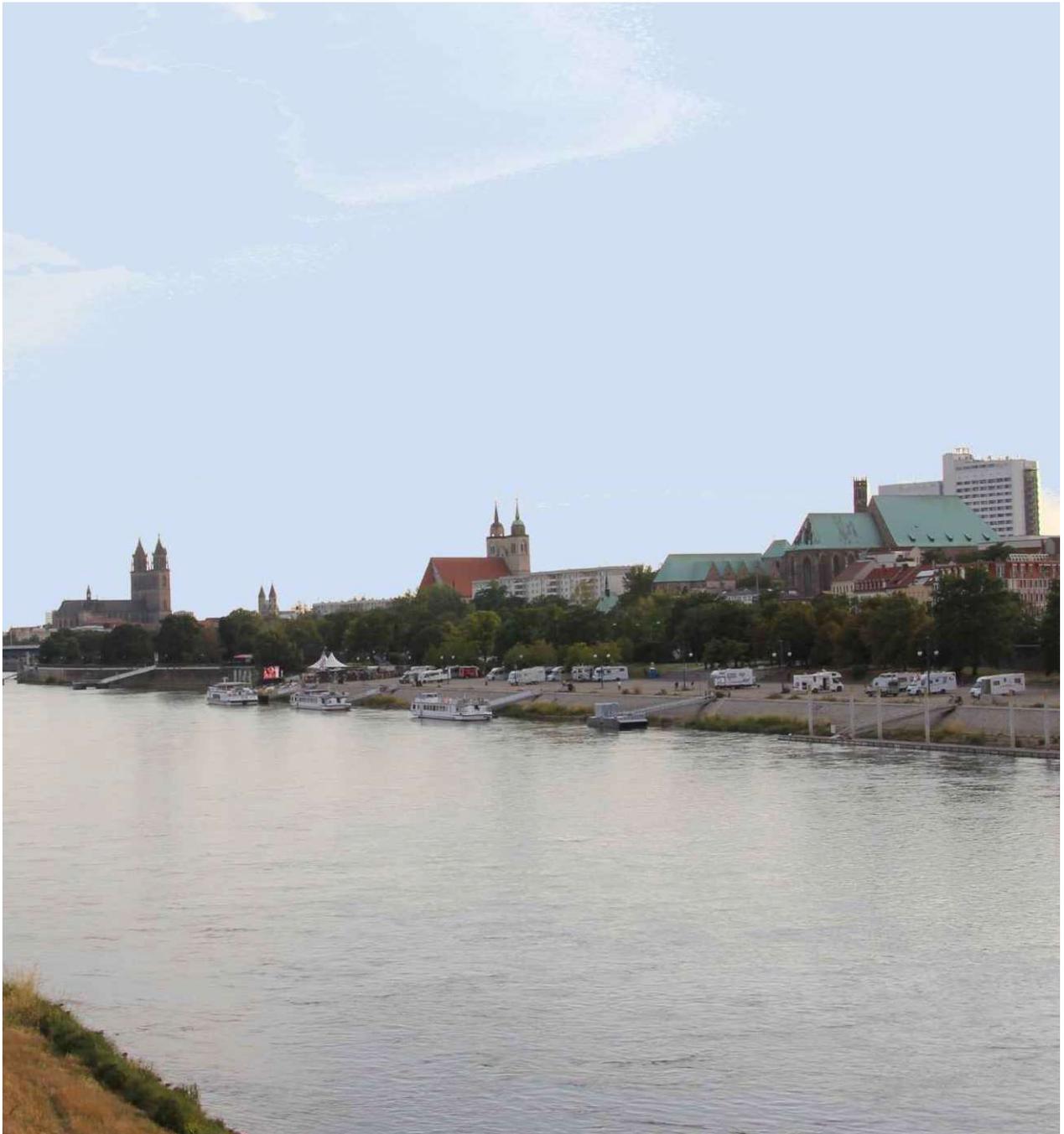
Prüfkriterium	Beschreibung	Bewer- tung
Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenden Stadtstruktur)	→ Heterogene und teils offene Blockrandbebauung am Kreuzungsbereich von Halberstädter Straße und Leipziger Straße.	⊖
	→ Integrierte Lage am bedeutenden Kreuzungsbereich der Wegeverbindungen von Innenstadt, 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



Legende

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



↑ 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

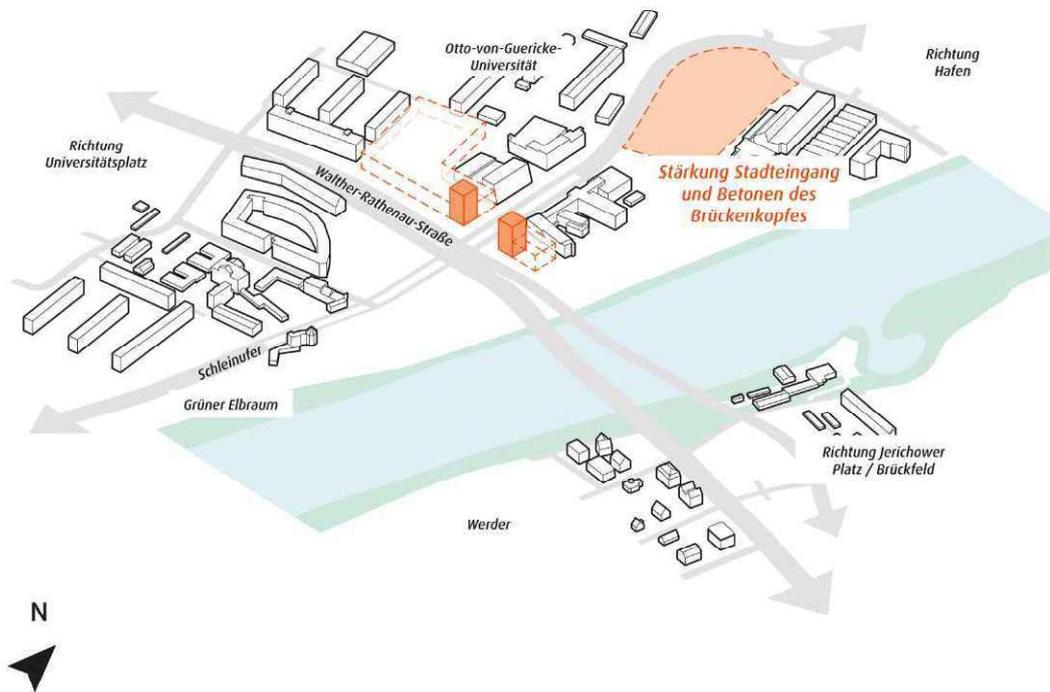
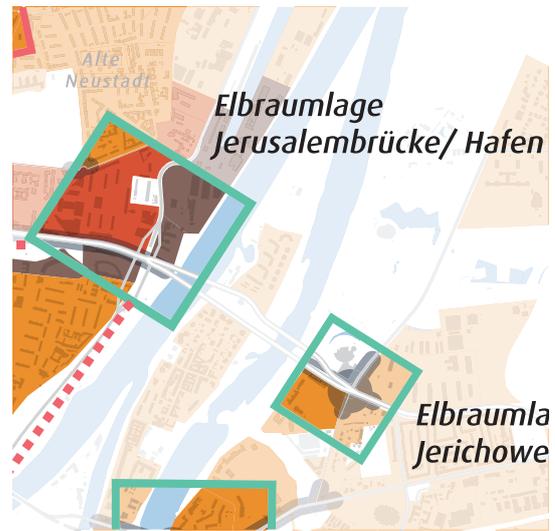
- Wirkung auf Gesamtstadt beachten.
- In übergeordnete Planungen eingeordnete und mit dem Gesamtbild abgestimmte Ergänzung der Stadtsilhouette ermöglichen.
- Höchste gestalterische Ansprüche vorgeben.

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



Legende

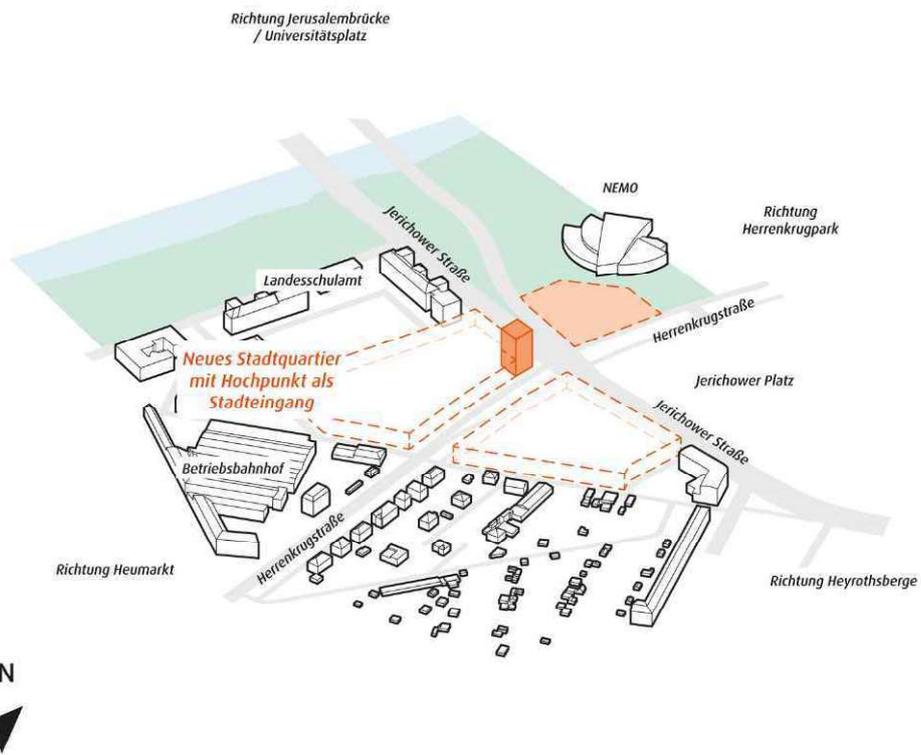
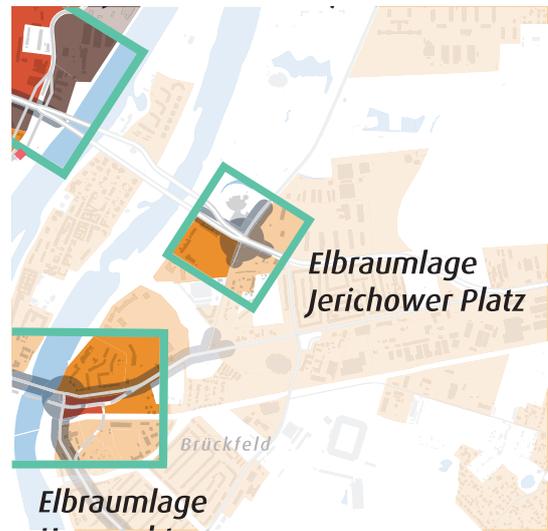
-  Hochpunkt-Testplanung
-  Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
-  Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
-  Grünstrukturen
-  Gewässer
-  Städtebauliches Umfeld
-  Straßenraum

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 Landesschulamts und Betriebsbahnhof möglich. Eine Entwicklung muss hier die verschiedenen Denkmalbereiche sinnvoll ergänzen.	

Hochhaus-Testplanung zum Standort



Legende

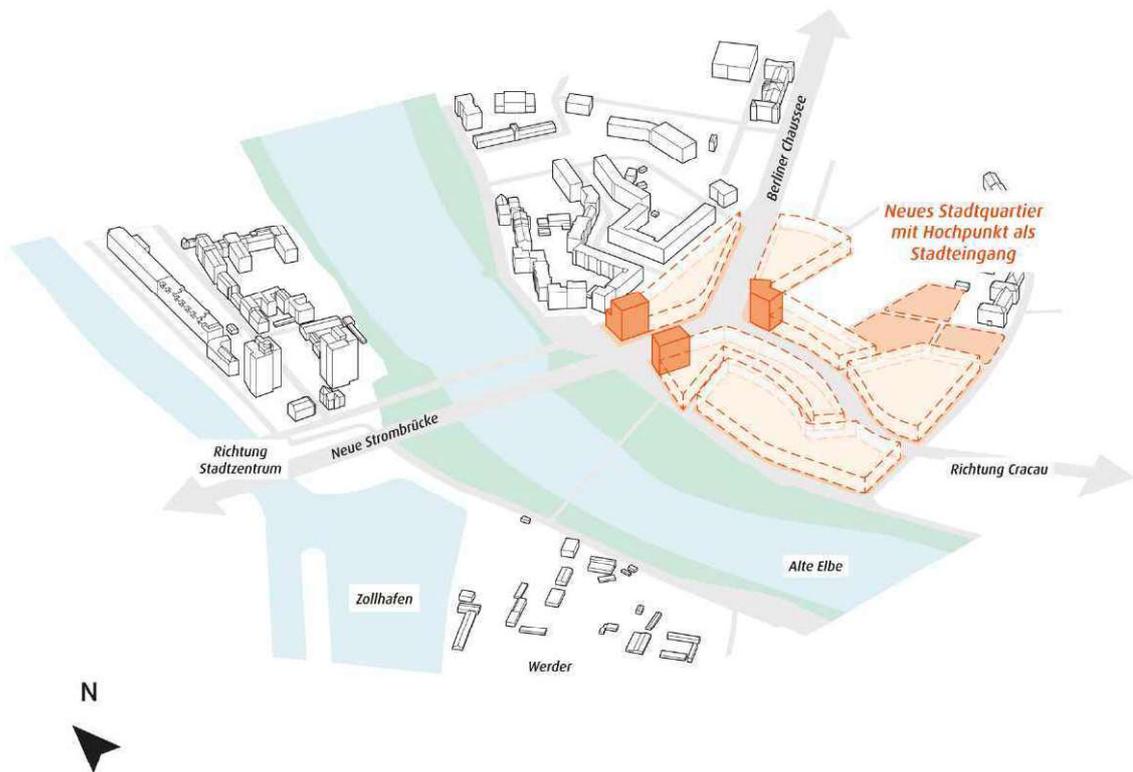
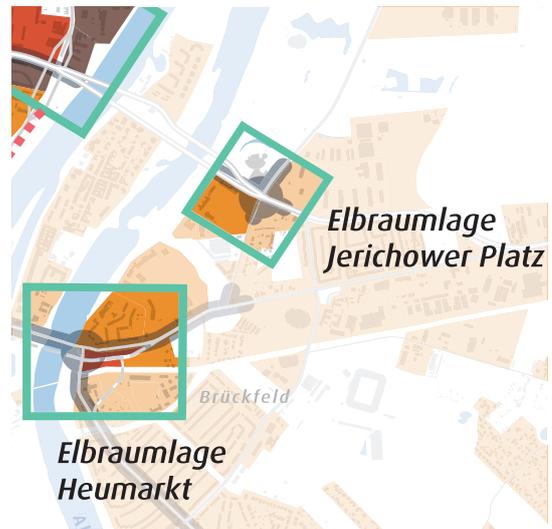
-  Hochpunkt-Testplanung
-  Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
-  Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
-  Grünstrukturen
-  Gewässer
-  Städtebauliches Umfeld
-  Straßenraum

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

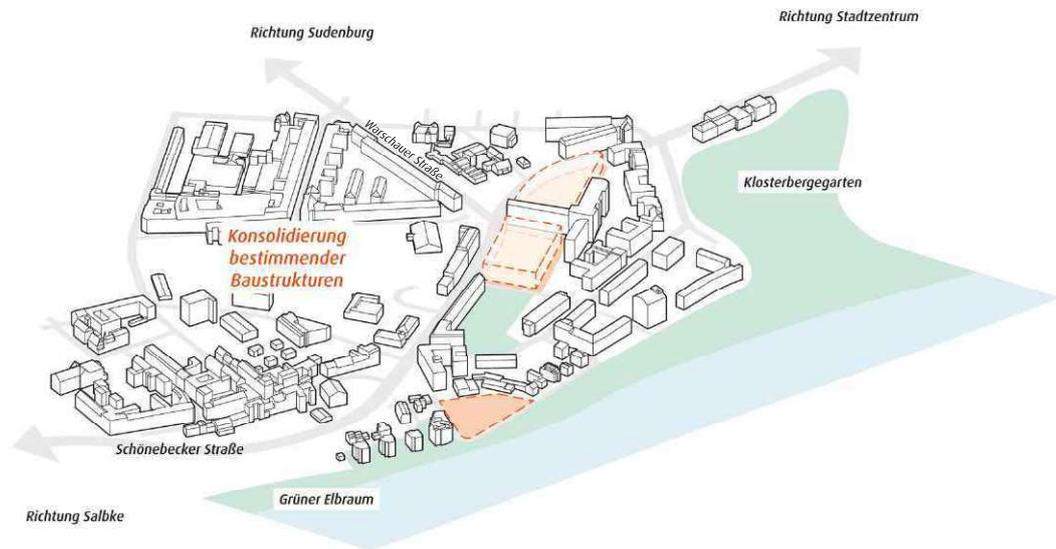
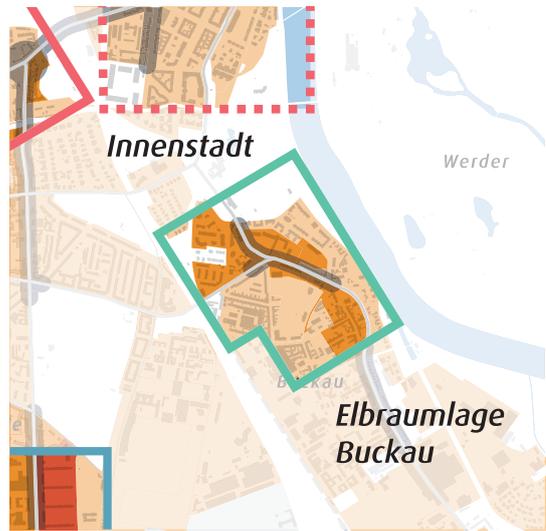
- Hochpunkt-Testplanung
- Potenzielle Umfeldentwicklung in Verbindung zur Hochpunktplanung
- Perspektivisch weitere Entwicklungsflächen
- Grünstrukturen
- Gewässer
- Städtebauliches Umfeld
- Straßenraum

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

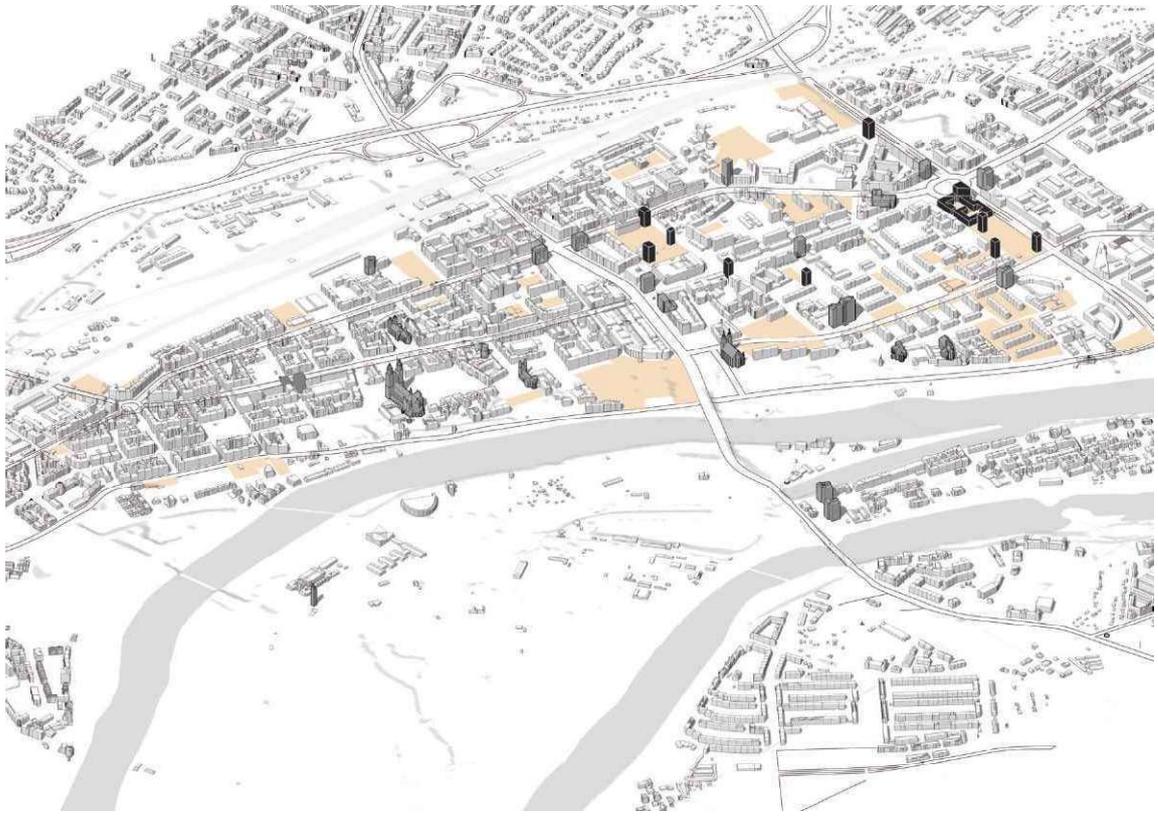
Die Magdeburger Innenstadt ist als Ergebnis wiederholter Zerstörungs- und Aufbauprozesse ein städtebaulich heterogenes Gebiet und auch heute stark geprägt durch historisch bedeutende Hochpunkte (Dom, Kloster, Kirchen). Bis heute ist der Magdeburger Dom das bestimmende Bauwerk, welches auch in Zukunft 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.

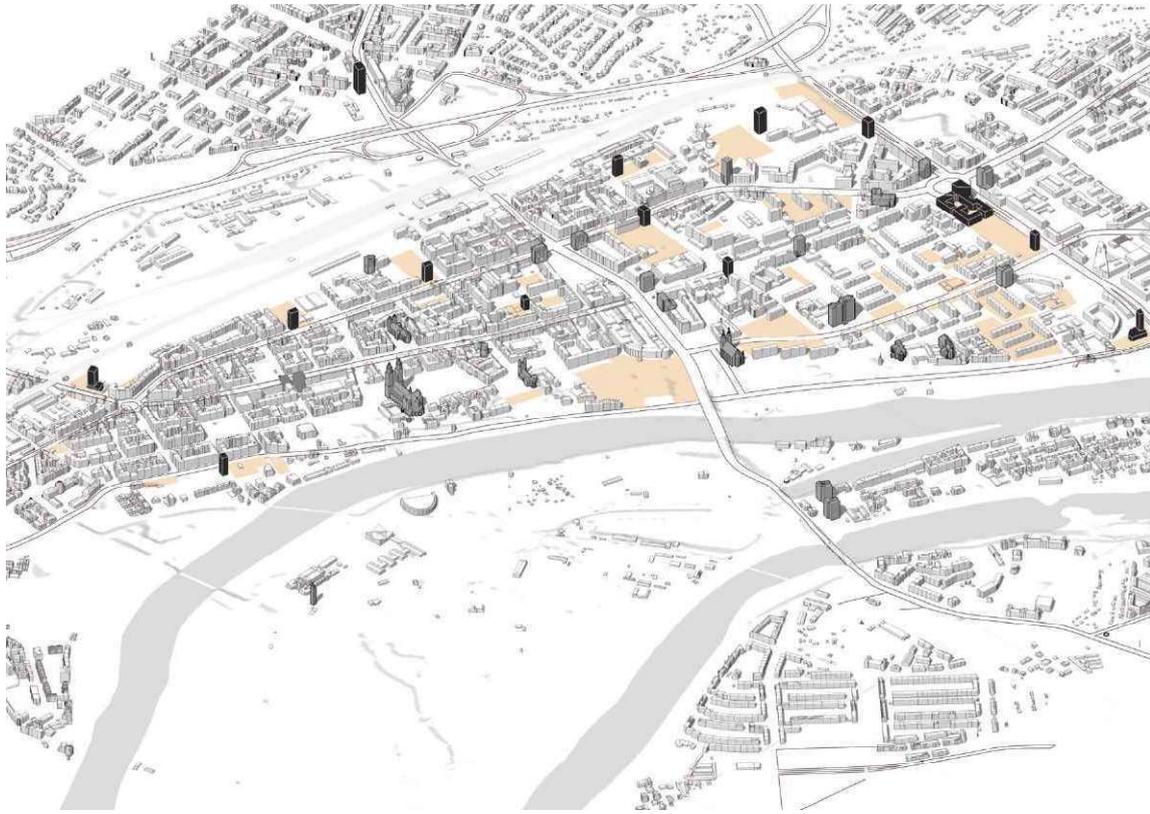
Es bedarf einer strategischen Ausrichtung der planerischen Entwicklung von Hochpunkten in der gesamten Innenstadt, wenn das charakteristische Stadtbild erhalten und angemessen weiterentwickelt werden soll. Im Folgenden sind kompositorische Szenarien skizziert, welche mögliche verschiedene Entwicklungen 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.

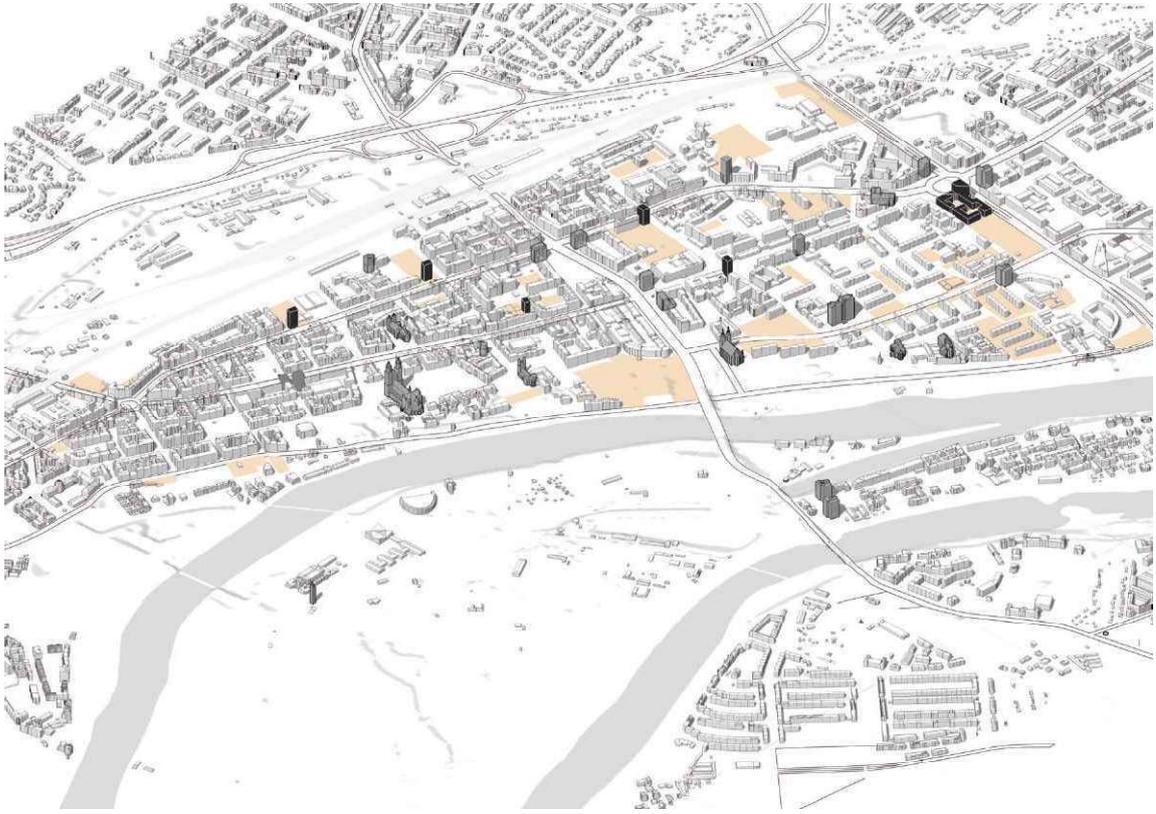
Mit gewissem Abstand ist eine Gruppierung von Hochpunkten in der nördlichen Innenstadt denkbar, wodurch diese in ihrem räumlichen Profil weiterentwickelt wird. So entsteht ein städtebauliches Äquivalent zur Besonderheit der zerstörten Innenstadt.



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

Landeshauptstadt Magdeburg
Die Oberbürgermeisterin

Magdeburg, 22.11.22

Niederschrift

Gremium	Sitzung - SR/055(VII)/22			
	Wochentag, Datum	Ort	Beginn	Ende
Stadtrat	Donnerstag, 10.11.2022	Ratssaal	14:00Uhr	20:40Uhr

6.21. Hochhauskonzept DS0062/22
 BE: Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung

Die Ausschüsse WTR, UWE, StBV und FG empfehlen die Beschlussfassung.

Der Vorsitzende der SPD-Stadtratsfraktion Stadtrat Rösler erklärt, dass er persönlich mit dem vorliegenden Hochhauskonzept unzufrieden ist.

Der Beigeordnete für Umwelt und Stadtentwicklung Herr Rehbaum macht erläuternde Ausführungen zur vorliegenden Drucksache DS0062/22 und merkt an, dass diese als 1. Handlungsgrundlage zu sehen sei.

Der Stadtrat **beschließt** mit 40 Ja-, 0 Neinstimmen und 0 Enthaltungen:

Beschluss-Nr. 4312-055(VII)22

Der Stadtrat beschließt die Hochhauskonzeption als Handlungsgrundlage für die Verwaltung, insbesondere für die Bauleitplanung.



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



Lufbild, Lehmann, Stefan, Magdeburger Platte

