



## HOCHHAUSKONZEPT MAGDEBURG

Entwicklung und neue Strategien

Herausgeberin  
Stadtplanungsamt Magdeburg  
An der Steinkuhle 6  
39128 Magdeburg  
[www.magdeburg.de](http://www.magdeburg.de)

Inhaltliche Erarbeitung und Redaktion  
Urban Catalyst GmbH  
Glogauer Straße 5  
10999 Berlin  
[www.urbancatalyst.de](http://www.urbancatalyst.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung und Zielstellung</b>	<b>5</b>
<b>Methodik</b>	<b>7</b>
<b>Hochhausbestand in Magdeburg</b>	<b>11</b>
Zeitschichten	12
Raumwirkungen und Typologien	16
Das Stadtbild Magdeburgs	18
<b>Grundlagenbetrachtung und Prüfkriterien für die Verortung von Hochhäusern</b>	<b>21</b>
Bebauungs- und Höhenstruktur	22
Denkmalschutz	24
Grün- und Freiflächen, Natur- und Klimaschutz	26
Verkehrliche Erschließung	28
Zentrenstruktur	30
Sichtbeziehungen	32
<b>Eignungsbereiche für die Entwicklung von Hochhäusern</b>	<b>37</b>
Stadteingänge	41
Integrierte Lagen (gewachsene und konsolidierte Stadt)	48
Elbraumlagen	65
Innenstadt	74
<b>Kriterien für die Entwicklung von Hochhäusern</b>	<b>79</b>
Architektur und Städtebau	80
Konzept	80
Prozess	81
<b>Ausblick</b>	<b>83</b>
<b>Quellen</b>	<b>86</b>

# 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 abgeleiteten 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 werden mit dieser Konzeption „Leitplanken“ für die Entwicklung von Hochhäusern in Magdeburg gesetzt. Die Studie beinhaltet keine Vorgaben für Typologien oder konkrete Entwürfe.

← Abb.1. Der Albinmüllerturm bildet ein Ensemble mit der Stadthalle auf dem Werd-er. Eine klassisch ausgebildete Architekturgeneration wandte das Campanile-Motiv mediterraner Kirchen auf die säkulare Bauaufgabe der 20er Jahre auch als Kontrapunkt zur von Doppelturmgruppen geprägten Altstadtsilhouette 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 Siedlungsbebauung bilden. Darüber hinaus stellen sie ein willkommenes Mittel dar eine bestimmte Dichte zu schaffen (und damit der Wohnungsnot entgegenzuwirken) und gleichzeitig großzügige Grün- und Freiräume zu erhalten.

Heute spielen Hochhäuser im Kontext anhaltender Urbanisierungstrends 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 zur Versiegelung und des Flächenverbrauchs sowie zur effizienten Ausnutzung städtischer Infrastrukturen, werden Hochhäusern Potenziale zugeschrieben. (Darstellung FAR-Vergleich Typologien)

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 Einzeln, 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, Bahnhöfe, wichtige 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 Vermessungssamtes ermittelt worden.

Über die in dieser Definition abgedeckten 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 Hochpunkte an 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 Hochpunkte 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 Untersuchung 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. In drei verschiedenen Raumkategorien von Eignungsbereichen 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.



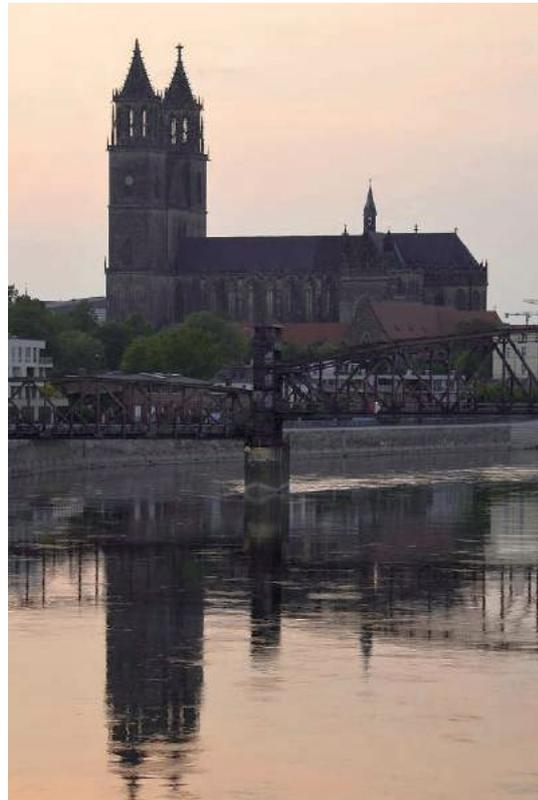
# Hochhausbestand in Magdeburg

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 sollen an dieser Stelle skizziert werden.

# Zeitschichten

## Mittelalterstadt

Als stadtbildprägende Bauwerke sind die mittelalterlichen 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 einige Großkirchen mitsamt ihren Türmen dem Aufbau der „sozialistischen Großstadt“ geopfert werden, sind markante Hochpunkte aus der Hochphase Magdeburgs – die nach den weitreichenden Zerstörungen der Stadt 1631 und 1944 saniert und wiederaufgebaut werden – auch heute prägend für die Stadtsilhouette der „Stadt am Strom“. Die städtebauliche Identität der Innenstadt wird durch dieses Stadtbild maßgeblich beeinflusst.



↑ Abb.16. Magdeburger Dom und ehem. Eisenbahn-hubbrücke

## Industriestadt

Mit der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts ist auch in Magdeburg ein starkes Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Zahlreiche Fabriken entstehen in dieser Zeit und lassen neue stadtbildprägende Hochpunkte entstehen. Zu dieser Zeit ist die Innenstadt bereits dicht bebaut und Fabriken siedeln sich in Buckau, in der Neuen Neustadt, in Sudenburg, Westerhüsen 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.15. Blick von der Bahnbebrücke 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 Albinmüllerturm (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.17. Faberhochhaus von Nordosten

## Aufbaustadt

Die im Zweiten Weltkrieg umfassend 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 der gegenwärtigen 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.18. Zentraler Platz / Hochhaus des Schwermaschinenbaus, Modell von 1969

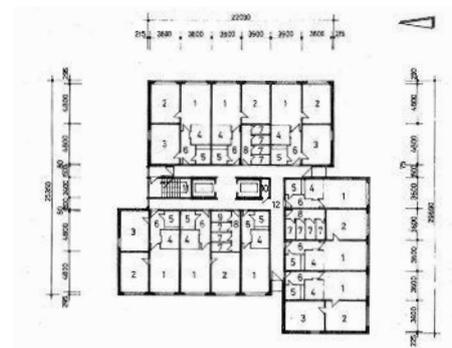
Konform mit dem Leitbild des sozialistischen Wohnkomplexes für den Städtebau der DDR werden Hochhäuser zum vielfach angewandten städtebaulichen Stilmittel im Siedlungsbau, meist in industriell gefertigter Plattenbauweise. In der Innenstadt markieren zwischen dem Breiten Weg und dem Elbraum Hochhäuser das neue Wohnquartier. Diese Hochpunkte 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 PH16 gesetzt. Diese Quartiere am Stadtrand bilden neue Stadteingänge. In einem neuen Maßstab werden hier – auch durch Hochhäuser – neue Siedlungs- und Orientierungsschwerpunkte geschaffen.



↑ Abb.20. Wohnquartier um die Jakobstraße mit Hochpunkt



↑ Abb.19. Grundriss des Hochhauses Typ PH16

## 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 quantitativ 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 entsteht 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 entstehen neue Hochpunkte.

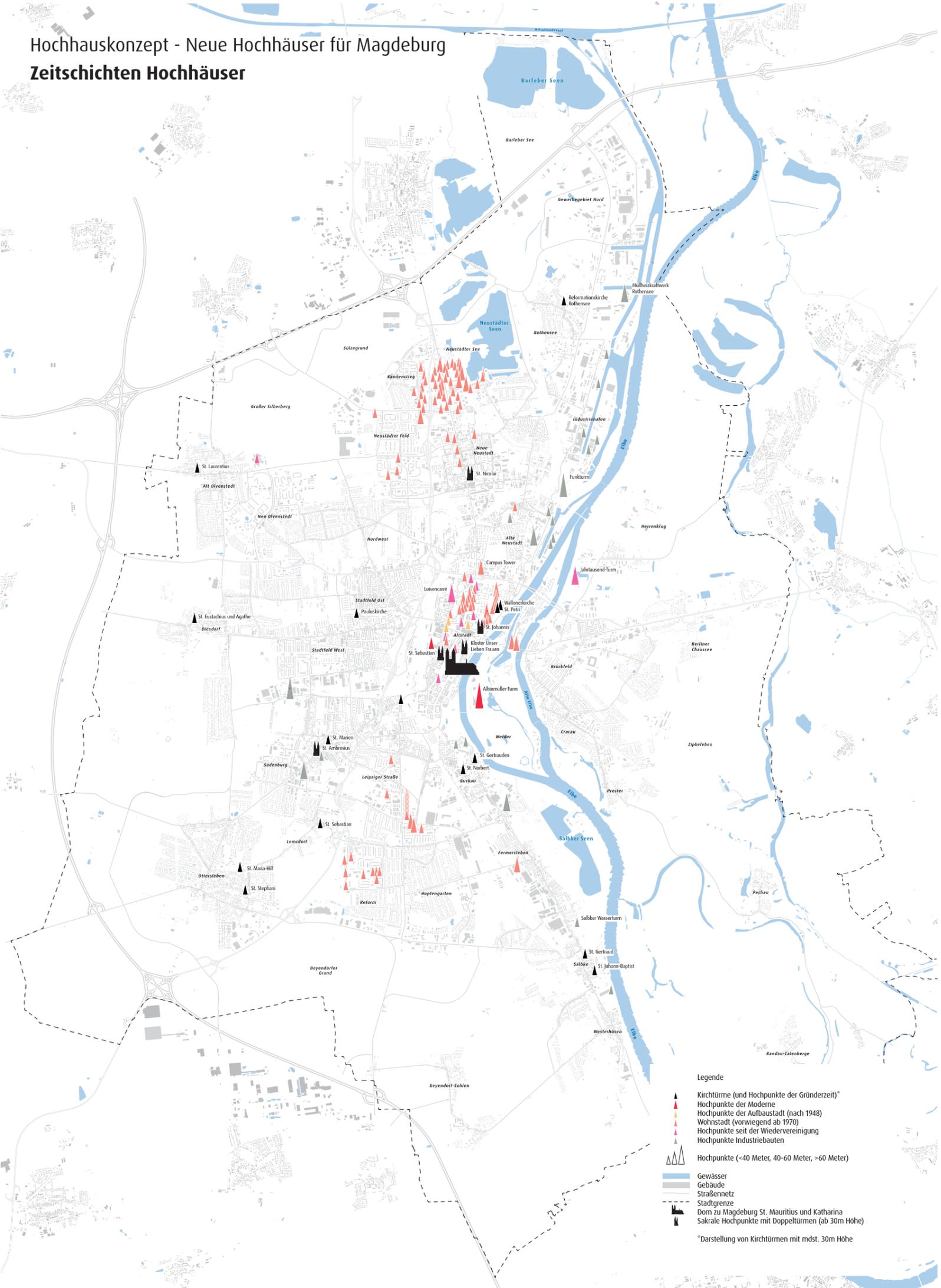
Ein geplantes Hochhausviertel im Stadtpark Rotehorn wurde aufgrund der Gebäudehöhe und dem damit verbundenen Einfluss auf die historische Stadtsilhouette zunächst zurückgestellt. Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass es einer Strategie von Seiten der Stadt bedarf, um den Interessen von potentiellen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



↑ Abb.21. Neubau des neuen Domquartiers in der südlichen Innenstadt.

# Hochhauskonzept - Neue Hochhäuser für Magdeburg

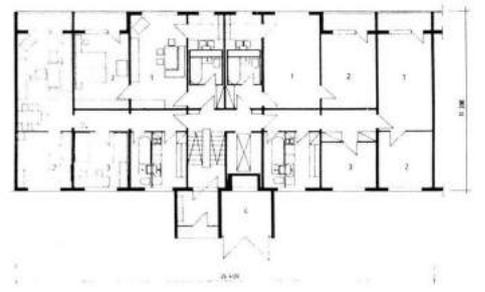
## Zeitschichten Hochhäuser



- Legende
- ▲ Kirchtürme (und Hochpunkte der Gründerzeit)\*
  - ▲ Hochpunkte der Moderne
  - ▲ Hochpunkte der Aufbaustadt (nach 1948)
  - ▲ Wohnstadt (vorwiegend ab 1970)
  - ▲ Hochpunkte seit der Wiedervereinigung
  - ▲ Hochpunkte Industriebauten
  - ▲▲▲ Hochpunkte (<40 Meter, 40-60 Meter, >60 Meter)
  - Gewässer
  - Gebäude
  - Straßennetz
  - Stadtgrenze
  - Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina
  - Sakrale Hochpunkte mit Doppeltürmen (ab 30m Höhe)
- \*Darstellung von Kirchtürmen mit mindst. 30m Höhe

# 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 Elbraum prägt. Weitere Solitäre stellen Akzente mit stadtweitem Wirkungsraum dar und beeinflussen das Stadtbild, wie etwa der Albinmüllerturm (60 m) in offener Lage an der Stadthalle im Stadtpark Rotehorn.



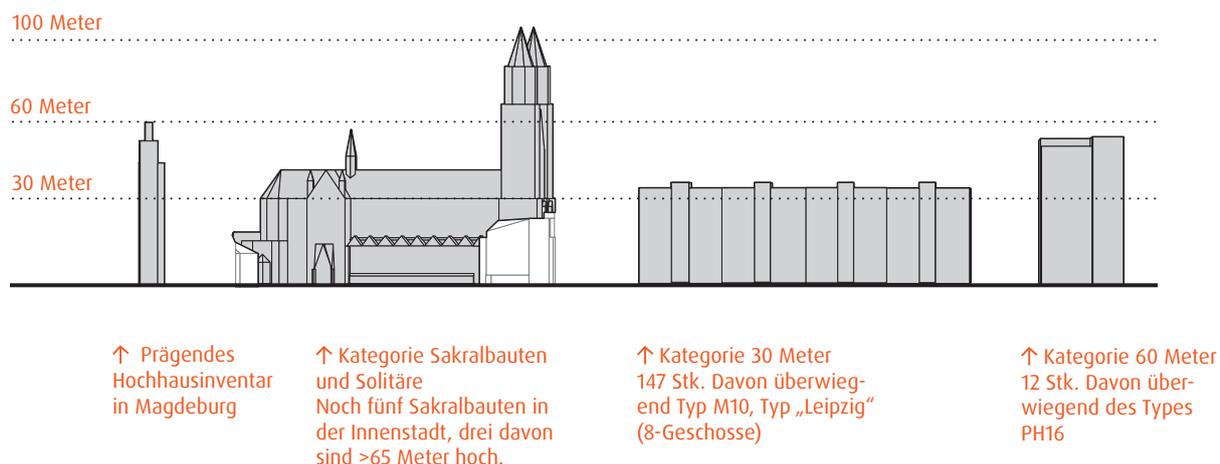
↑ Abb.23. Grundriss des Hochhauses Typ M10

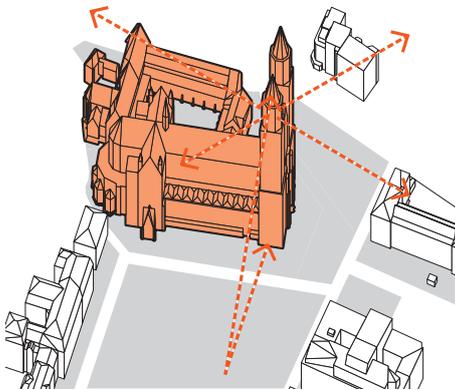
Im Kontrast zu den von einer homogenen Traufhöhe geprägten dörflichen und gründerzeitlichen Quartieren stehen die Wohnquartiere der 1970er-Jahre, die maßgeblich durch Hochpunkte gestaltet sind und dadurch neue Orientierungspunkte in der Stadt schaffen. In der Summe sind insbesondere Scheibenhochhäuser mit einer Bauhöhe von bis zu 30 m (oft vom Typus M10) als bestimmende Typologie erkennbar. 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 60 m Höhe (oft vom Typ PH16) gesetzt. Diese Bauhöhen von 30 und 45 m stellen markante Höhengschwellen in der Stadtsilhouette dar. Diese Schwellen liegen unter anderem in baurechtlichen Anforderungen an Hochhäusern oberhalb gewisser Gebäudehöhen begründet (z. B. zweites Fluchttreppenhaus ab 60 m Höhe).

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.

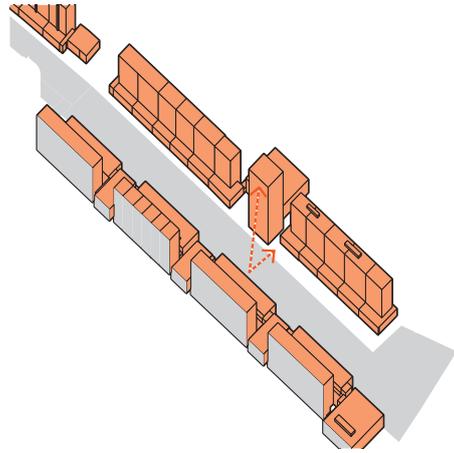
Magdeburg ist keine Hochhausstadt wie Frankfurt am Main. Die Stadtsilhouette wird nicht durch eine „Downtown“ oder durch Wolkenkratzer charakterisiert. Dennoch prägen Hochhäuser verschiedener Typologien heute mit unterschiedlicher Reichweite den Stadtraum. Insgesamt hat sich daraus eine heterogene Silhouette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

↓ Abb.22. Typologien Hochhausinventar

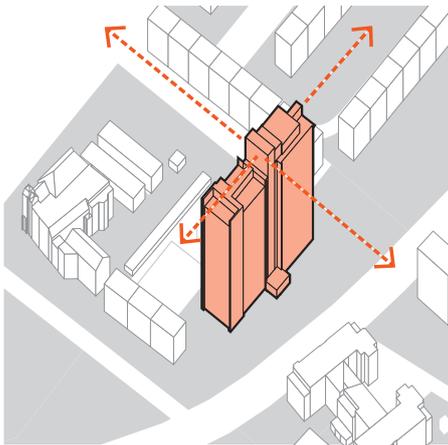




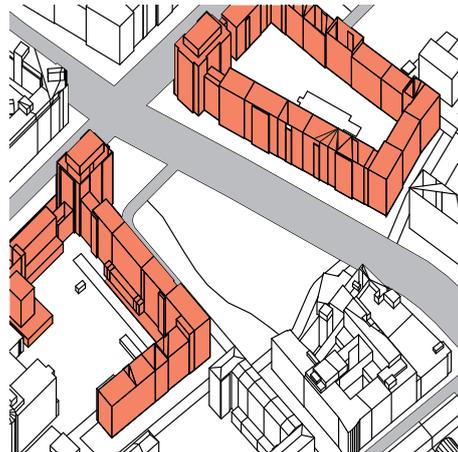
↑ Abb.24. Stadtraumakzent und prägende Dominante des Elbpanoramas



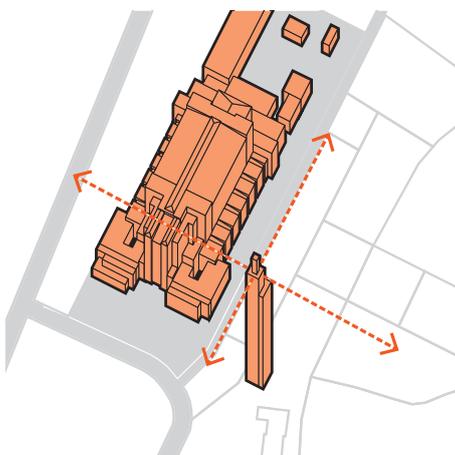
↑ Abb.25. Straßenraumprägendes repräsentatives Ensemble am „Breiter Weg“ mit Haus der Lehrer



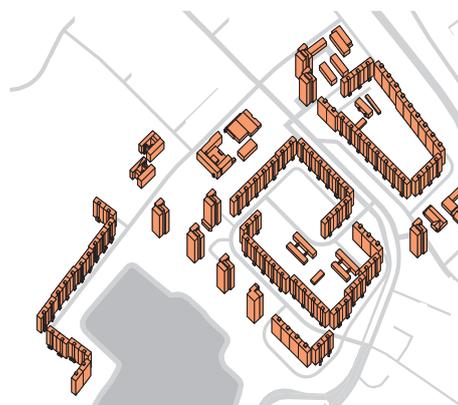
↑ Abb.27. Wohnhochhaus Jakobstraße



↑ Abb.26. Ulrichplatz. straßenraumprägendes Ensemble der „Aufbaustadt“



↑ Abb.28. Stadtraumakzent und Einzelwirkung in offener Lage im Stadtpark Rotehorn



↑ Abb.29. Wohnhochhaus-Ensemble „Magdeburg-Nord“, Stadtteil Neustädter See

# Das Stadtbild Magdeburgs



↑ Abb.30. Ansicht Magdeburgs mit sieben Doppeltürmen vor der Zerstörung 1631.

Die städtebauliche Identität und den Wiedererkennungswert bestimmen maßgeblich die topographische und landschaftliche Einbettung Magdeburgs an der Kante von Börde und Elbmarschlanden sowie die Lage an der Elbe. 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 Straße, der Großen Diesdorfer Straße, der Halberstädter Straße und der Berliner Chaussee, der Schönebecker Straße 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 Domfelsens 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.31. Blick auf den Dam 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.





# 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, aus Nutzungsschwerpunkten im Stadtgebiet, verkehrlichen Anbindungen und ökologischen Kriterien werden verschiedene geeignete räumliche Rahmenbedingungen für diese Bereiche als Synthese hergeleitet.

An die Auswahl der Standorte für Hochhäuser sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld und das Stadtbild qualitätssichernde 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, sie sind bei der Standortwahl von Einzelvorhaben allerdings zu prüfen.

# 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.

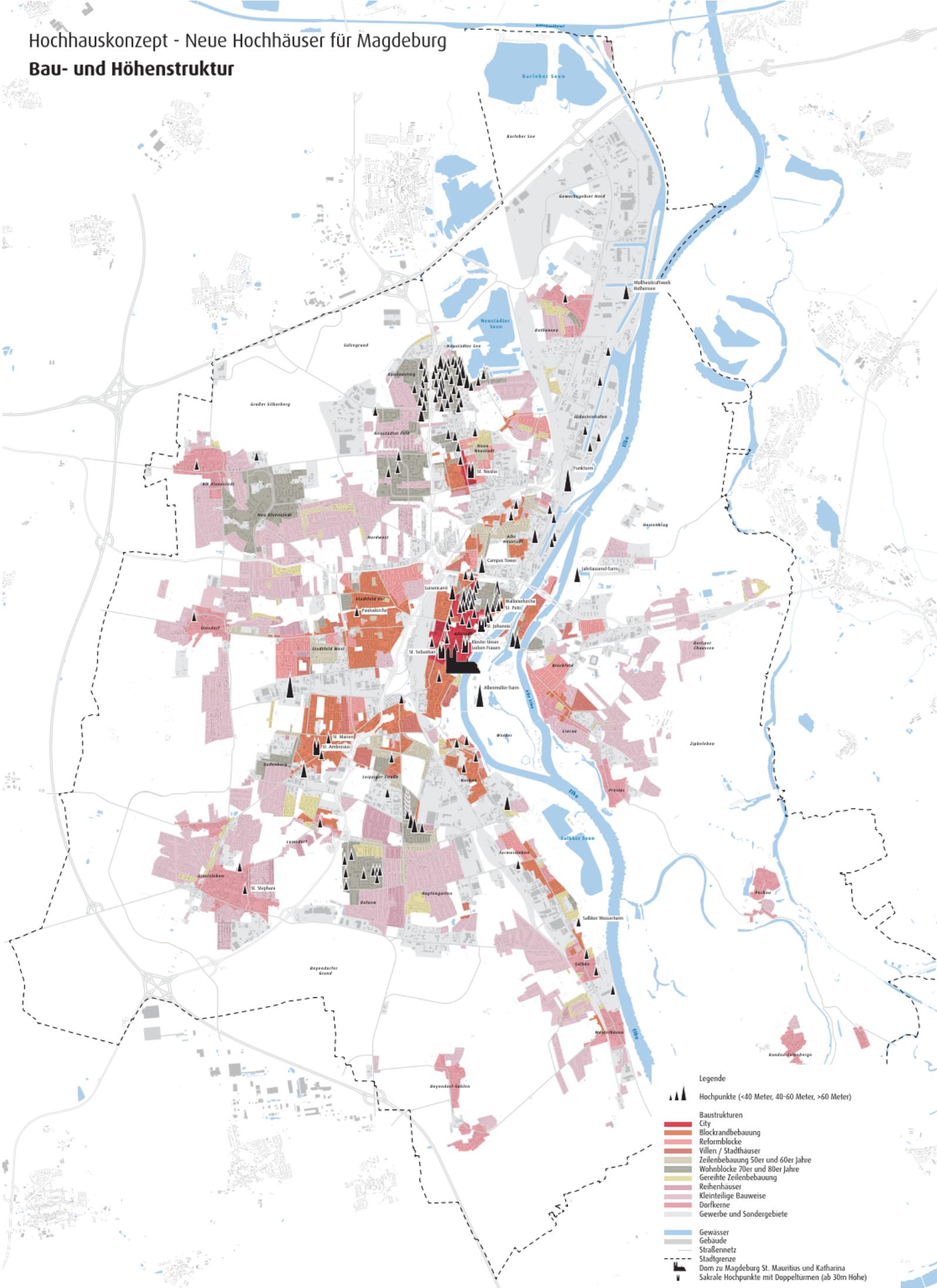
Unter Berücksichtigung bestimmender Traufhöhen und Typologien kann die Hochhausentwicklung in anderen Stadtlagen auch eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes darstellen. Bestehende Hochpunkte und Ensembles können sinnvoll ergänzt und weitergebaut werden. Integrierte Lagen, welche durch Leerstellen und 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, identitätsspragenden, 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).

# Hochhauskonzept - Neue Hochhäuser für Magdeburg

## Bau- und Höhenstruktur



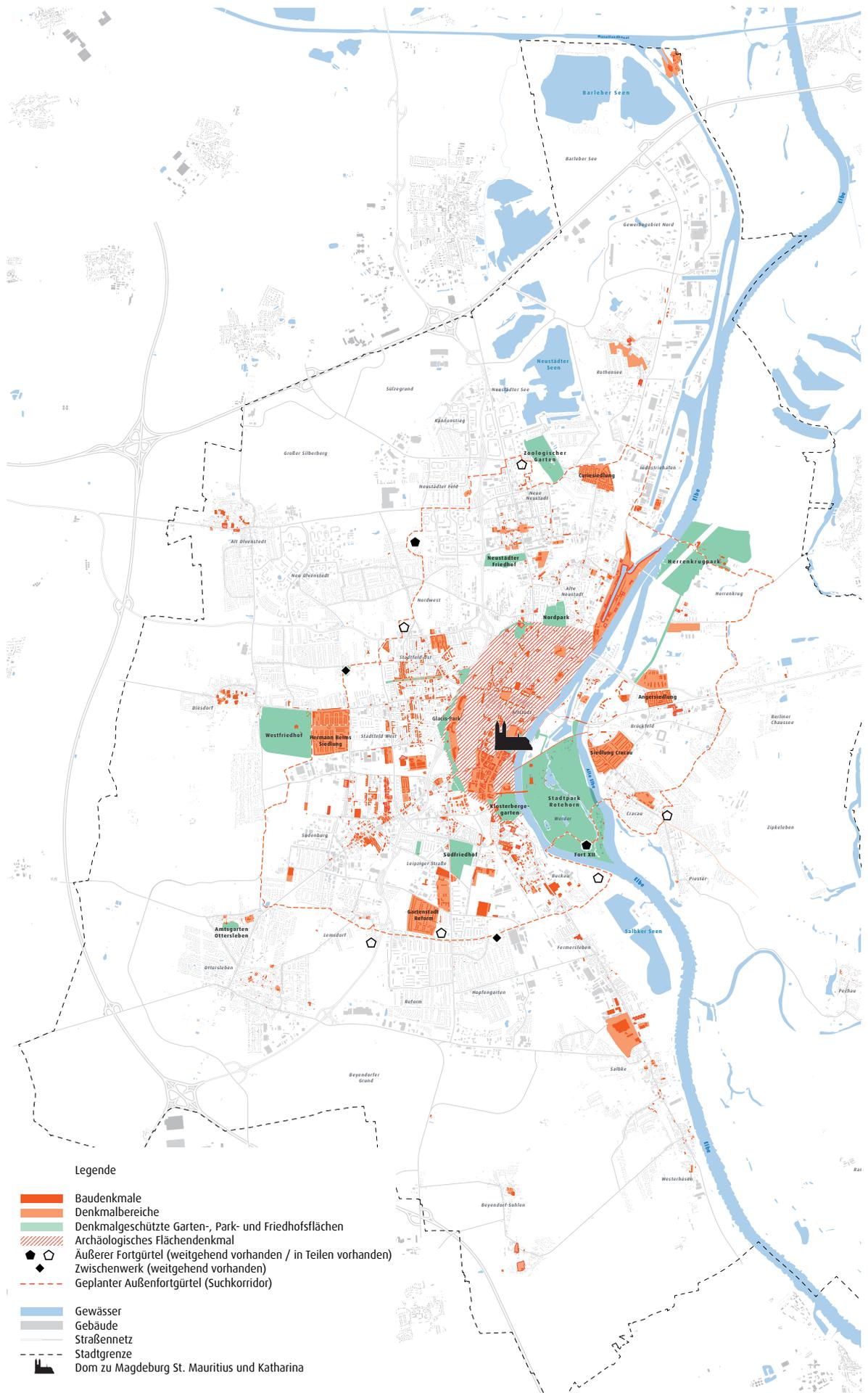
- Legende**
- ▲▲▲ Hochpunkte (<40 Meter, 40-60 Meter, >60 Meter)
  - Baustrukturen
    - City
    - Blockrandbebauung
    - Reformblöcke
    - Villen / Stadthäuser
    - Zeilenbebauung 50er und 60er Jahre
    - Wohnblöcke 70er und 80er Jahre
    - Gereifte Zeilenbebauung
    - Reihenhäuser
    - Kleinteilige Bauweise
    - Dorfkerne
    - Gewerbe und Sondergebiete
  - Gewässer
  - Gebäude
  - Straßennetz
  - Stadtgrenze
  - Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina
  - Sakrale Hochpunkte mit Doppeltürmen (ab 30m Höhe)

# 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 gotische 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 Wirkungsbereich zu respektieren. Dies schließt eine Entwicklung von Hochhäusern im Umfeld prinzipiell nicht aus.
- Eine Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (und ggf. das Landesamt für Denkmalpflege) ist erforderlich.



Legende

- Baudenkmale
- Denkmalbereiche
- Denkmalgeschützte Garten-, Park- und Friedhofsflächen
- Archäologisches Flächendenkmal
- Außerer Fortgürtel (weitgehend vorhanden / in Teilen vorhanden)
- Zwischenwerk (weitgehend vorhanden)
- Geplanter Außenfortgürtel (Suchkorridor)
- Gewässer
- Gebäude
- Straßennetz
- Stadtgrenze
- Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina

# Grün- und Freiflächen, Natur- und Klimaschutz

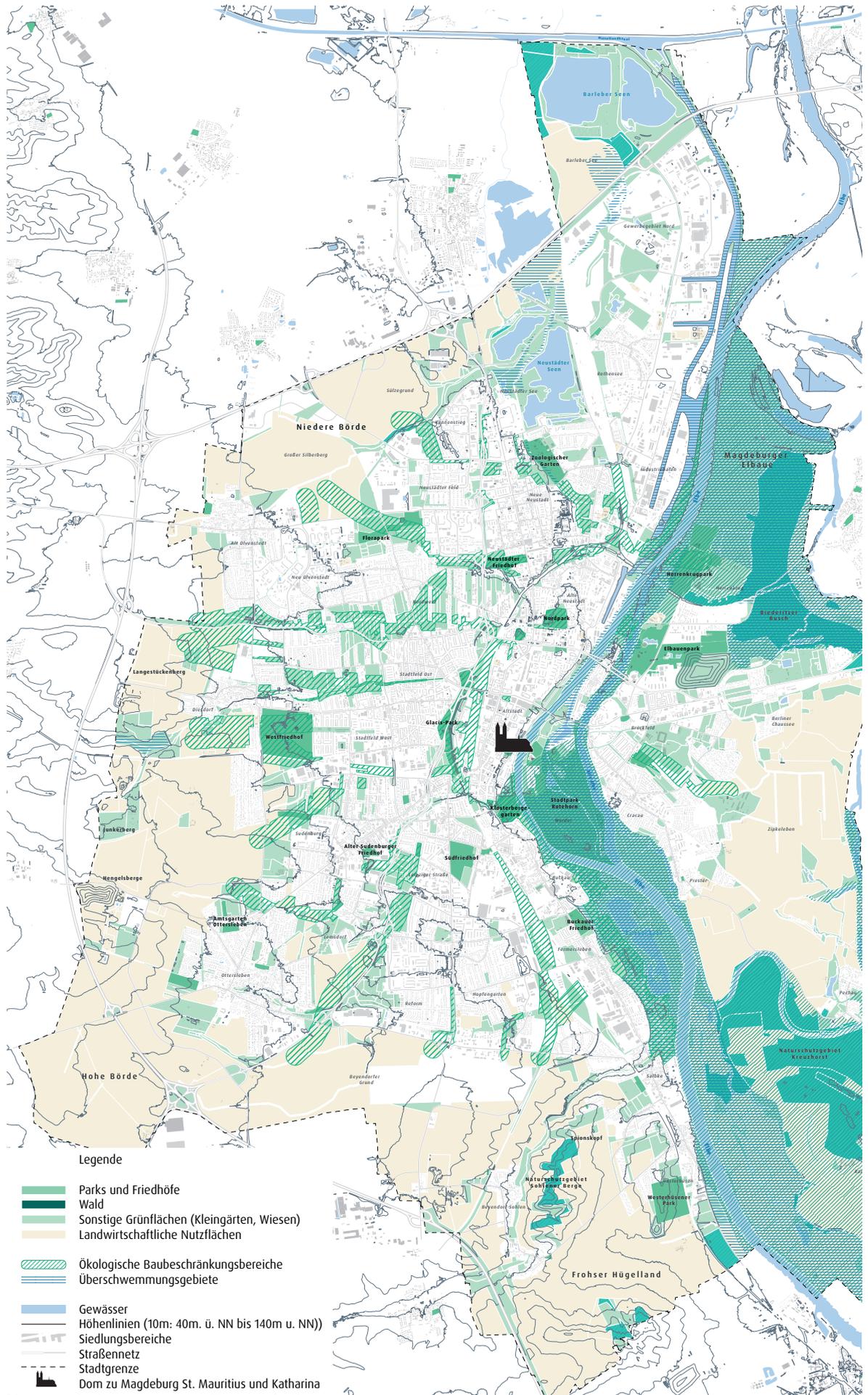


↑ Abb.34. Die Hochhausbebauung am Neustädter See betont die Grenze von Stadt- zu Freiraum

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 Baubeschränkungsgebiete). 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

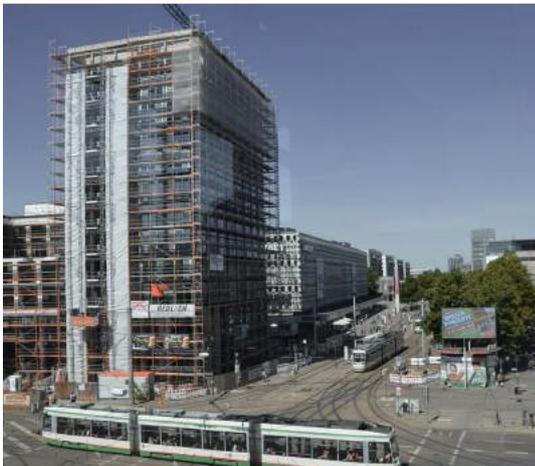
- Die Elbe als identitätsprägender Landschaftsraum ist zu schützen.
- Keine stadtklimatische Beeinträchtigung durch Hochhausbebauung auf bestehenden Grün- und Landwirtschaftsflächen zulassen.
- Vorzugsweise Entwicklung auf Konversionsflächen vornehmen.
- Keine Hochhausbebauung innerhalb von Schutzgebieten 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.



# 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 gerade 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 Achsen 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 ebenso wie an den ÖPNV ist daher eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung von Hochhäusern. Das Errichten von neuen ebenerdigen Parkplätzen ist stets zu vermeiden.



↑ Abb.35. Mit dem Hochhausneubau am Ort des ehemals Blauen Bock wird der zentrale Verkehrsknotenpunkt der Innenstadt neu betont und gefasst.

## 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.



# Zentrenstruktur

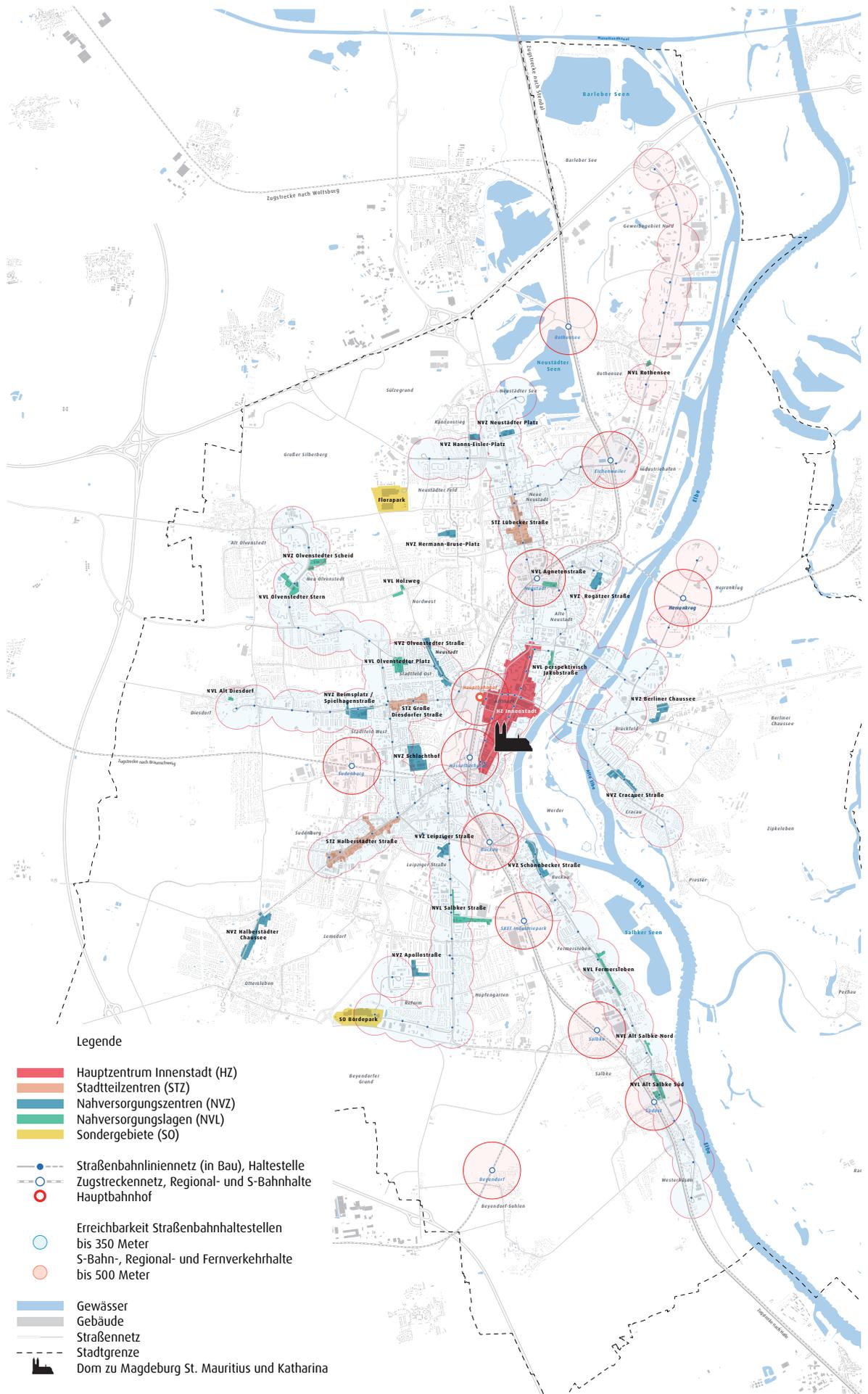


↑ Abb.36. Die Grüne Zitadelle ist nicht nur durch ihre auffällige Architektur ein besonderer Bestandteil der Innenstadt, sondern zeichnet sich auch durch eine starke Nutzungsmischung aus.

Das Stadtzentrum, die Stadtteilzentren und die 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 möglichst innerhalb dieser Bereiche zu entwickeln. Diese können durch Hochhausentwicklungen funktional ergänzt werden. Dies bedeutet nicht, dass auch in jedem Zentrumsbereich auch 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 (siehe Einzelhandelskonzept "Magdeburger Märktekonzept 2030" der Landeshauptstadt Magdeburg) ist sicherzustellen.
- Die fußläufige Erreichbarkeit durch den ÖPNV ist herzustellen.



Legende

- Hauptzentrum Innenstadt (HZ)
- Stadtteilzentren (STZ)
- Nahversorgungszentren (NVZ)
- Nahversorgungslagen (NVL)
- Sondergebiete (SO)
  
- Straßenbahnliniennetz (in Bau), Haltestelle
- Zugstreckennetz, Regional- und S-Bahnhalte
- Hauptbahnhof
  
- Erreichbarkeit Straßenbahnhaltestellen bis 350 Meter
- S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrhalte bis 500 Meter
  
- Gewässer
- Gebäude
- Straßennetz
- Stadtgrenze
- Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina