

# Hochhausleitbild

Dialogveranstaltung „Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser in Dresden“ (Teil 2) am 29.11.2019



Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt  
Dresden



Dresden.  
Dresdner

# Herzlich Willkommen!

## „Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser in Dresden“ Teil 2

Dresden, 29. November 2019



# Begrüßung und Einführung

*Stefan Szuggat*  
*Amtsleiter Stadtplanungsamt*



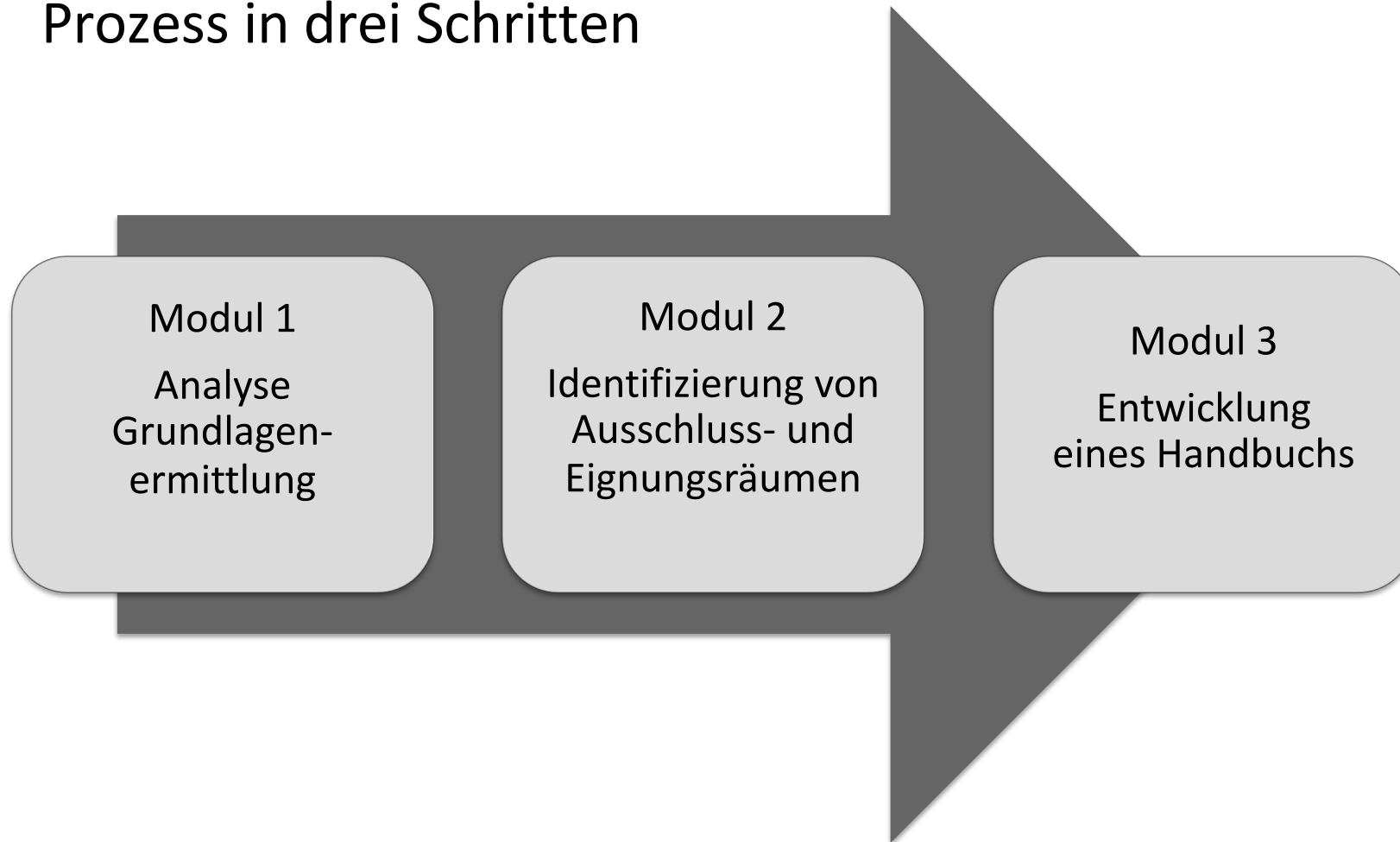
# Was bisher geschah

- 11/2018: Abstimmung der Aufgabenstellung zur Bearbeitung eines Hochhausleitbildes mit der Gestaltungskommission
- 01/2019: Öffentliche Podiumsveranstaltung „Hochhausleitbilder im europäischen Kontext“ (Wien, Frankfurt, Köln, Ingolstadt)
- 05/2019: Beginn der Arbeit durch Eckhaus AG, Zürich
- 06/2019: Städtebauliches Quartett (öffentliche Podiumsveranstaltung) „Der Blick auf die Stadt“
- 08/2019: Öffentliche Veranstaltung Modul 1
- 09/2019: Öffentliche Veranstaltung Modul 2 mit anschließender Online-Beteiligung



# Hochhausleitbild

Prozess in drei Schritten



# Organisatorische Hinweise und Ablauf

*Dr. Sarah Ginski*  
*Moderation / ZebraLog*



<b>Zeit</b>	<b>Ablauf</b>
<b>18.00</b>	<b>Begrüßung</b> <i>Moderation Dr. Sarah Ginski</i>
<b>18:10</b>	<b>Eignungs- und Ausschlussräume</b> <i>Präsentation: Christian Blum, Eckhaus AG, Städtebau Raumplanung</i> <i>Kommentierung: Stefan Szuggat, Amtsleiter Stadtplanungsamt</i> <i>Verständnisfragen</i>
<b>19:00</b>	<b>Qualifizierungsleitfaden</b> <i>Einführung in Modul 3: Christoph Schläppi</i> <i>Themenwände: Diskussion an Stellwänden</i> <i>Zusammenführung und Ausblick</i>



# Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser in Dresden

*Christian Blum, Städtebauer  
Eckhaus AG, Städtebau Raumplanung*

*Christoph Schläppi  
Architekturhistoriker*





## Modul 2 – Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser in Dresden

---

Dialogveranstaltung vom 29. November 2019



# **Struktur und Ablauf**

**Teil A – Zusammenfassung der Bürgerbeteiligung**

**Teil B – Kriterienbildung und planerische Anwendung (Modifiziert)**

**Teil C – Differenzierte Strategie**

## **Teil A – Zusammenfassung der Bürgerbeteiligung**

---

# Dokumentierung der Bürgerbeteiligung

## Dialogveranstaltung "Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser in Dresden" am 24. September 2019

Fotoprotokoll – 28.10.2019



ECKHAUS

## Hausmitteilung



Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungsamt  
Abt. Stadtplanung Innenstadt

GZ: 6.61.5  
Telefon: (03 51) 4 88 28 03  
Sitz: Dr.-Külz-Ring 19  
E-Mail: [ABlaetterlein@dresden.de](mailto:ABlaetterlein@dresden.de)

Datum: 29. Oktober 2019

### Hochhausleitbild, Öffentlichkeitsbeteiligung über die zeitweilige E-Mail-Adresse [Hochhausleitbild@dresden.de](mailto:Hochhausleitbild@dresden.de) - Tabellarische Auswertung

Die Absender erhielten alle folgende Nachricht:

Sehr geehrter ...

vielen Dank für Ihre Rückmeldung im Rahmen der Erarbeitung des zukünftigen Hochhausleitbildes für Dresden.

Alle Anregungen aus der Dialogveranstaltung am 24. September 2019 und der Online-Bürgerbeteiligung werden bewertet und fließen in die Fortschreibung des Moduls 2 ein. Wenn Sie den weiteren Beteiligungsprozess verfolgen und aktiv mitgestalten möchten, sind Sie herzlich zu den beiden nächsten öffentlichen Veranstaltungen zum Hochhausleitbild eingeladen:

**29. November 2019, 17:00 Uhr**  
"Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser II" – Fortschreibung Modul 2  
Deutsches Regime-Museum, Maria-Fraenkel-Saal, Lingerplatz 3

**21. Januar 2020, 18:00 Uhr**  
„Qualitätsstandards für Hochhäuser“ – Vorstellung der Ergebnisse von Modul 3 des Hochhausleitbildes  
Neues Rathaus, Plenarsaal, Rathausplatz 1, Eingang Goldene Pforte

Noch ein Hinweis:

Ändert sich bei einem Baustellenverfahren beschließt der Stadtrat am Ende nicht den Umgang mit jeder einzelnen Stellungnahme, sondern er entscheidet über das Hochhausleitbild als informellen Rahmengen insgesamt. Sie werden daher zum Abschluss auch keine persönliche Nachricht erhalten.

Wir bedanken uns für Ihre Mitwirkung und stehen für Fragen gern zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen

Das Team des Stadtplanungsamtes Dresden

Stadtplanungsamt Dresden, Konto-Nr. 149 000 100, BLZ 2505 010 42  
Dresdener Bank AG, Schillerstr. 6, 1063 713 00, 10249 Berlin 10  
IBAN, Konto-Nr. 1 448 000 000, BLZ 2505 010 11  
Postfach, Konto-Nr. 1 020 961, 102 300 100 91  
Deutsche Bank, Konto-Nr. 527 777 700, BLZ 250 100 00  
Commerzbank, Konto-Nr. 1 100 740, BLZ 250 100 00

Sitz:  
Dr.-Külz-Ring 19, 10067 Dresden  
E-Mail:  
info@stadtdresden.de  
Telefon: (0351) 4 88 21 30  
Telefax: (0351) 4 88 21 34

Für Behinderte:  
Zugänglich  
Aufzug  
WC

## Grundsätzliches zum Leitbild

- Wie lange gilt so ein Leitbild (Blick in die Zukunft)?
- Wie scharf muss ein Leitbild sein?
- Die Hochhausgebiete sollten vielleicht in verschiedene Höhenkategorien unterteilt werden
- Bedeutet der Inhalt des Leitbildes einen Stadtumbau?
- Geht es Vordergründig nur um ästhetische Aspekte?

## Grundsätzliches – Braucht Dresden Hochhäuser?

- Braucht Dresden überhaupt Hochhäuser? – Mehrheit äußert sich positiv zu Hochhäusern
- Bei der Debatte über «brauchen wir Hochhäuser oder nicht» wird die Chance verspielt, Vorzeigestadt für die Vereinigung von Kultur und Moderne zu sein
- Da Flächen begrenzt sind, geht es irgendwann in die Höhe. Das ist ganz normal.
- Hochhäuser gehören zum verdichteten Leben in der Innenstadt und fördern Diversität und neue Möglichkeiten
- Dresden soll Mut haben Visionen zu entwickeln mit Highlights für Morgen und Übermorgen
- Jede Epoche hat einen eigenen selbstbewussten Akzent gesetzt, auch heute könnte man so etwas tun
- Hochhäuser als Antreiber wirtschaftlichen Aufschwung
- Sind Hochhäuser das einzige Mittel um die Nachfrage auf Wohnraum und Büros zu decken?
- Welche Qualitäten bringt ein Hochhaus mit sich?
- Genug Platz vorhanden, kein Grund mit Hochhäusern zu verdichten
- Hochhäuser sind was für Investoren, Spekulanten und Immobilienhaie
- Keine Hochhäuser in der Innenstadt

## Fokusgebiet 1 – Weisseritz, Nossener Brücke

Das Gebiet erfährt fast durchgehend Zuspruch

10 Inputs)

- Viele Brach- und Industrieflächen, viel Entwicklungspotential
- evtl. Ausdehnung bis zum Güterbahnhof Friedrichstadt
- Präzisierung Ausdehnung im Hinblick auf Kaltluftströme und Blickbeziehungen
- Nicht zu nah an das Tal der Weisseritz (Tal dort zu eng)

## Fokusgebiet 2 – Hauptbahnhof, Fritz-Löffler-Straße

Das Gebiet erfährt fast durchgehenden Zuspruch

(9 Inputs)

- Etablierung eines modernen Viertels um Hauptbahnhof
- Präzisierung Ausdehnung im Hinblick auf Blickbeziehungen und eventueller Erweiterung bzw. Umrichtung östlich entlang der Gleise
- Entlang der Fritz-Löffler-Strasse ist das Potential für weitere Hochhäuser evtl. bereits ausgeschöpft



## Fokusgebiet 3 – Johannstadt

Kontrovers diskutiert

(9 Inputs)

- Umgang bzw. Begriff Erneuerungsgebiet muss klarer definiert werden
- Heutige Hochhäuser beeinträchtigen den Blick vom Elbtal auf die Stadtsilhouette
- Eher längerfristiger Rückbau im Elbuferbereich
- Möglicherweise einzelne punktuelle Standorte vorhanden

## Fokusgebiet 4 – Grunaer Straße, Stübelallee

Kontrovers diskutiert

(4 Inputs)

- Möglicherweise einzelne punktuelle Standorte vorhanden, Abhängig von Bausubstanz
- Sichtachsen von den Aussichtspunkten simulieren, wenn Grunaer Str. und Stübelallee verdichtet werden sollen

## Fokusgebiet 5 – Prohlis, Dobritz

Das Gebiet erfährt Zuspruch, provoziert aber auch Fragen

(7 Inputs)

- gute Verkehrsanbindung
- sehr abgelegen
- Alternatives Ensemble / Stadt der Zukunft?
- zu großzügig abgegrenzt, Nur um Bahnhof herum einverstanden, Prohlis selber ungeeignet
- Warum ist das Fokusgebiet 5 ein Potenzialraum? Eignung umstritten
- Keine neuen Scheiben
- Sozialstruktur beachten

## Weitere Fokusgebiete – Vorschläge

- Reickerstrasse als Wissenschaftsstandort
- Risae Strasse/Liststrasse zwischen den Gleisen
- Bereich nordwestlich Lockwitz
- Zellischer Weg entlang der Strasse
- Budapester Strasse/Reitbahnstrasse entlang der Strasse
- Rund um das WTC
- Strehlener Platz
- Mickten/Elbepark
- Bereich östlich Bahnhof Dresden-Neustadt
- Leipziger Vorstadt/Leipziger Bahnhof
- Friedrichstadt, Gleisharfe Friedrichstadt
- Dobritz
- Zschernitz
- Lennéplatz

## Zu Modul 3 (Handbuch) – Ästhetik / Skyline

- Ästhetische Hochhäuser ergänzen die Skyline, setzen zeitgemäße Akzente und prägen das Stadtbild positiv
- Wunsch nach moderner Skyline
- Jedes Jahrhundert hat in der einzigartigen Silhouette der Stadt seinen selbstbewussten Akzent gesetzt. Auch das 21. Jahrhundert kann dies. Stadtsilhouette mit ihrer einmaligen Ansicht weiterentwickeln
- 20 bis 30 Geschosse verträgt die Stadt
- Wenn schon Hochhäuser, dann richtige – Mut zur Höhe (über die Höhe der Frauenkirche)
- Nicht wie beim WTC, mit 20 bis 30m mehr würde das auch besser aussehen
- Erst mehrere Hochpunkte zusammen ergeben einen einmaligen Anblick
- Akzeptanz eines Hochhauses durch Ästhetik begründen
- Hochhäuser sollen sich optisch gut in die Stadt und Landschaft einfügen
- Sichtachsen auf die Altstadt mit ihren Bauten und Türmen frei zu halten
- Hochhaus-Gebiete in 2 bis 3 Kategorien differenzieren (30 bis 45 m, 45 bis 60 m, 60 m+, sogar 80 m+)
- Die bisherigen Hochhäuser stören das Stadt- und Landschaftsbild. Menschen erfreuen sich an harmonisch und ansprechend gestalteten Bauten
- Hochhäuser sind unpersönlich und unschön anzusehen

## Zu Modul 3 (Handbuch) – Ökologie / Klima

- Kriterium «Defizite Potentiale Landschaftsplan» lässt sich nur auf bebautem Gebiet anwenden und nicht auf Brachflächen
- Das Hochhäuser zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen, ist nur unter sehr bestimmten Umständen haltbar
- Hochhäuser können Strömungshindernisse darstellen und Emissionsquelle sein
- Keine langen Zeilenhochhäuser, sie blockieren den Luftstrom
- Von im Landschaftsplan gesetzlich geschützten Biotopen sollten Abstände eingehalten werden
- Mögliche Konflikte mit Schattenwurf auf Biotope und andere ökologisch wertvolle Flächen
- Frage zur Nachhaltigkeit: Sparen sie Platz und Energie?

## Zu Modul 3 (Handbuch) – Verkehr

- Hochhäuser sollten keine PKW-Abhängigkeit schaffen und so den MIV fördern
- Hochhäuser sollten gut an das Rad- und Fussverkehrsnetz angeschlossen sein

## Erkenntnisse

- Wie lange gilt so ein Leitbild (Blick in die Zukunft)?
- Die Hochhausgebiete sollten vielleicht in verschiedene Höhenkategorien unterteilt werden
- Braucht Dresden überhaupt Hochhäuser? – Mehrheit äußert sich positiv zu Hochhäusern
- Jede Epoche hat einen eigenen selbstbewussten Akzent gesetzt, auch heute könnte man so etwas tun
  
- Das Fokusgebiet 1 (Weisseritz, Nossener Brücke) erfährt fast durchgehend Zuspruch
- Das Fokusgebiet 2 (Hauptbahnhof, Fritz-Löffler-Straße) erfährt fast durchgehend Zuspruch
- Das Fokusgebiet 3 (Johannstadt) wurde kontrovers diskutiert. V.a. ist der Umgang bzw. Begriff Erneuerungsgebiet klarer zu definieren
- Das Fokusgebiet 4 (Grunaer Straße, Stübelallee) wurde kontrovers diskutiert
- Das Fokusgebiet 5 (Prohlis, Dobritz) erfährt Zuspruch, provoziert aber auch Fragen
- Vorschläge für zahlreiche weitere Fokusgebiete
  
- Zulässige Höhenentwicklung schärfen aber auch differenzieren
- Aspekt Ökologie/Klima ist wichtig (Handbuch)



## **Teil B – Kriterienbildung und planerische Anwendung (Modifiziert)**

---

# Kriterienbildung – Planerische Motive für / gegen Hochhäuser in Dresden

## Herleitung Eignungsgebiete

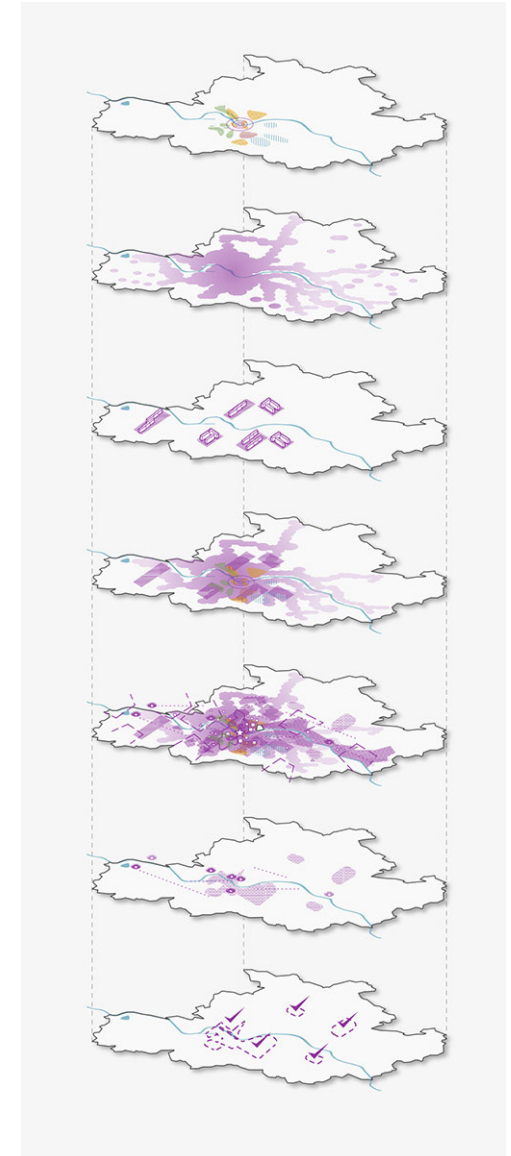
- Kriterium «Nutzungsintensität ÖPNV»
- Kriterium «Anschluss an das übergeordnete Strassennetz»
- Kriterium «Zentrenstruktur»
- Kriterium «Ensembles und Baugruppen mit Hochhäusern und ihre Anordnung im Stadtkörper»

## Herleitung Ausschlussgebiete

- Kriterium «Schutzraum Elbwiesen und Kulturdenkmale»
- Kriterium «Identitätsprägende Strukturen»
- Kriterium «Grosse Wert- und Funktionsräume des Landschaftsplanes»

## Herleitung Gebiete mit Einschränkungen der Höhenentwicklung

- Kriterium «Bauschutzbereiche Verkehrsflughafen»
- Kriterium «Sichtpunkte und Sichtbereiche»



# Herleitung Eignungsgebiete – Kriterium «Nutzungsintensität ÖPNV»

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungamt  
Freiburger Straße 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
Hochhausleitbild

Kriterien  
Nutzungsintensität ÖPNV geplant

1:50'000  
07.11.2019



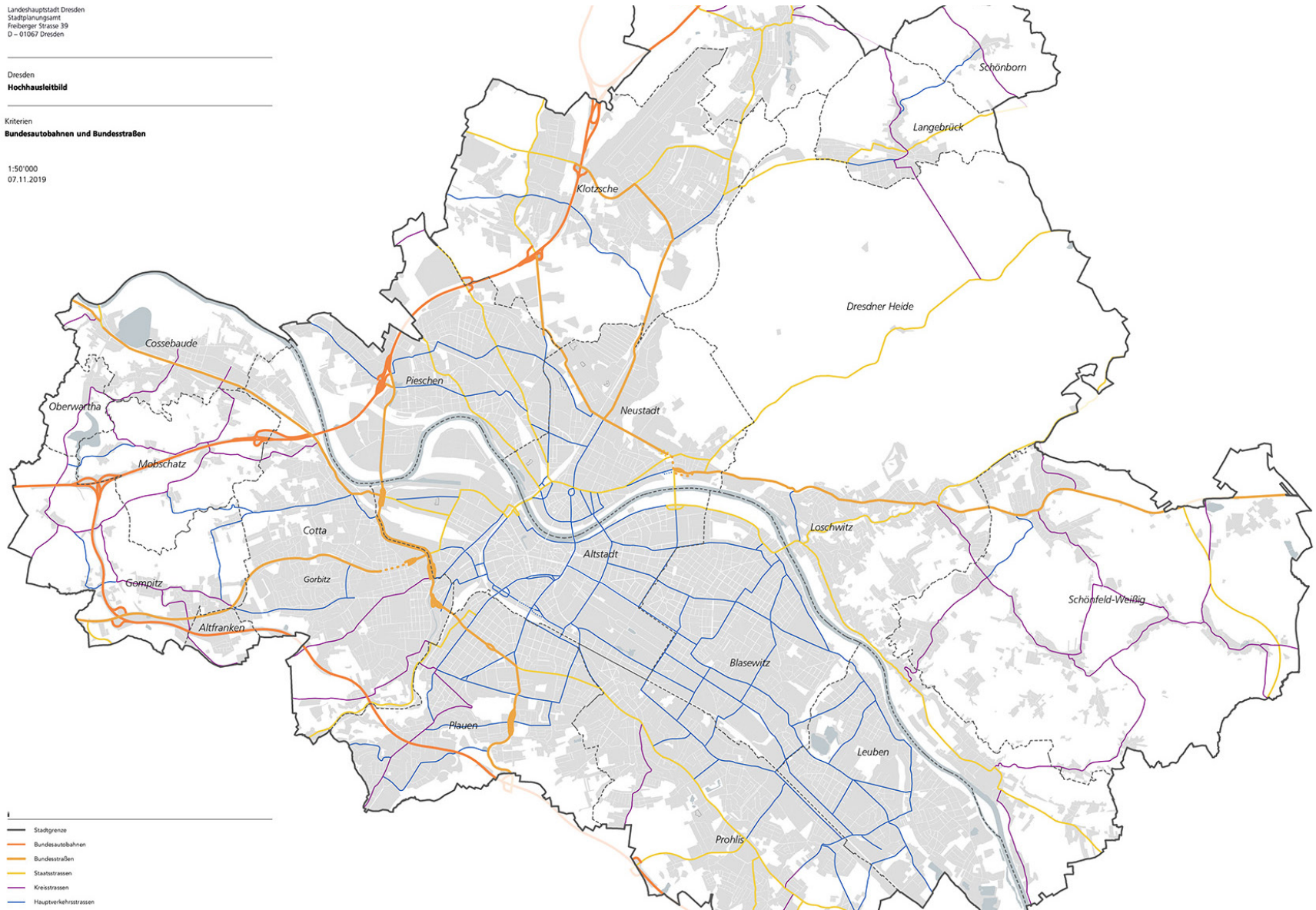
# Herleitung Eignungsgebiete – Kriterium «Anschluss an das übergeordnete Strassennetz»

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungamt  
Freiburger Strasse 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
Hochhausleitbild

Kriterien  
Bundesautobahnen und Bundesstraßen

1:50'000  
07.11.2019



# Herleitung Eignungsgebiete – Kriterium «Zentrenstruktur»

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungamt  
Freiburger Straße 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
**Hochhausleitbild**

Kriterien  
**Zentrenstruktur**

1:50'000  
07.11.2019



# Herleitung Eignungsgebiete – Kriterium «Ensembles und Baugruppen mit Hochhäusern und ihre Anordnung im Stadtkörper»

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungsamt  
Freiburger Straße 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
Hochhausleitbild

Kriterien  
Ensembles und Baugruppen mit Hochhäusern und ihre Ordnung im Stadtkörper

1:50 000  
27.11.2019



- Inhalt
- Stadtgrenze
  - Strukturierende Erschließungsaachsen
  - Ensemble mit Hochhäusern
  - ▨ Ensemble ohne Hochhaus
  - Baugruppen

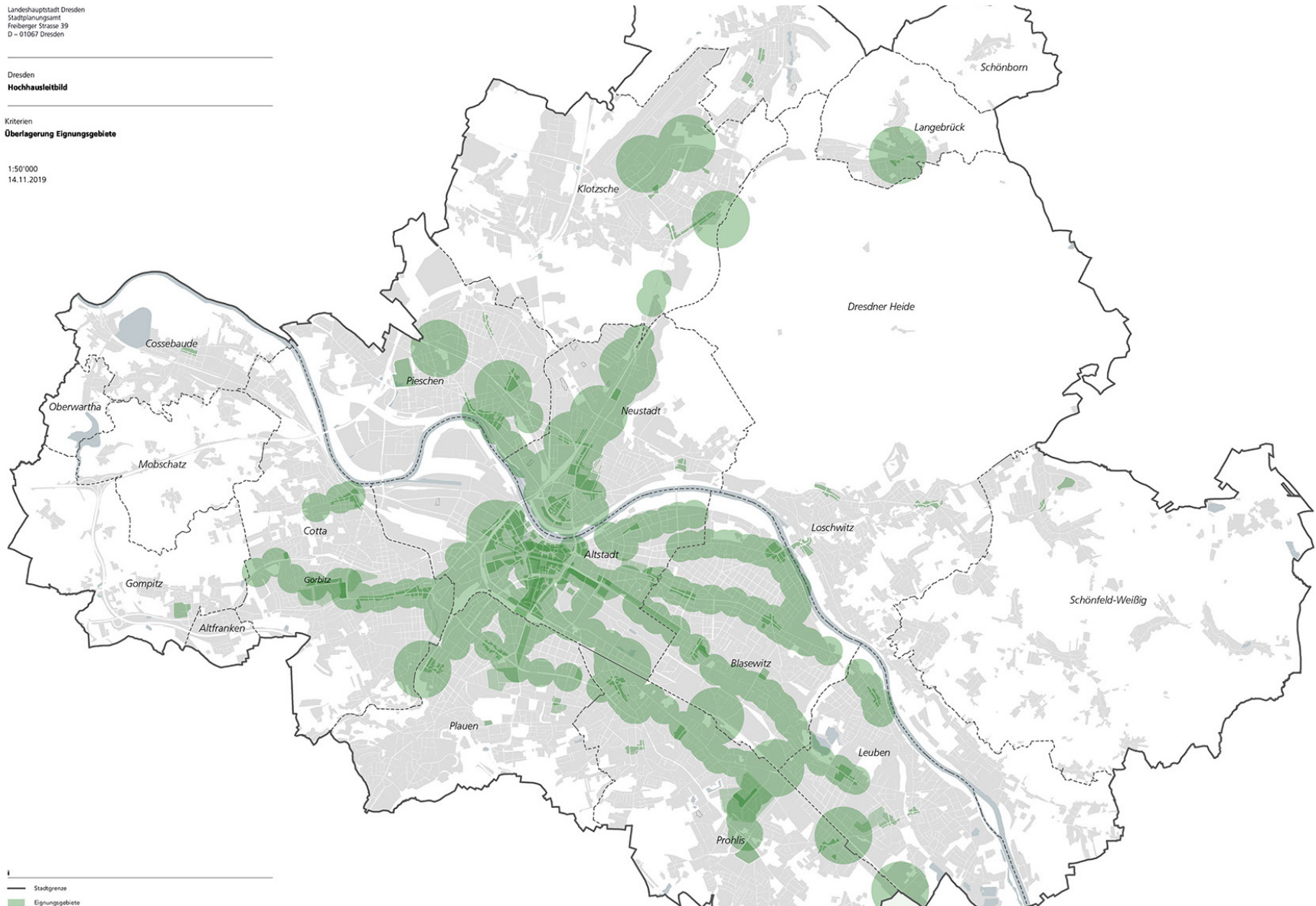
# Herleitung Eignungsgebiete – Überlagerung

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungamt  
Freiberger Strasse 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
**Hochhausleitbild**

Kriterien  
**Überlagerung Eignungsgebiete**

1:50'000  
14.11.2019



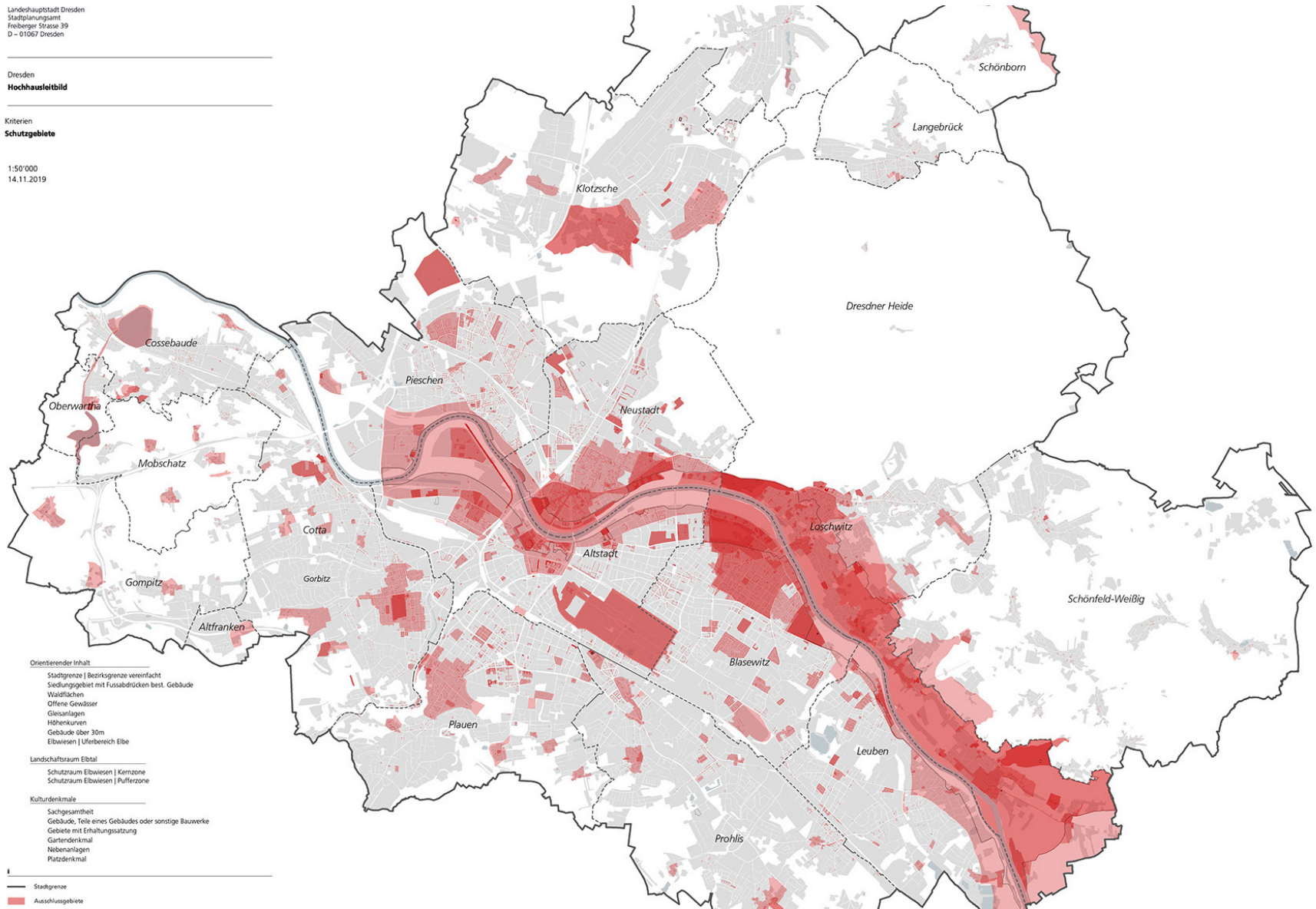
# Herleitung Ausschlussgebiete – Kriterium «Schutzraum Elbwiesen und Kulturdenkmale»

Landeshauptstadt Dresden  
 Stadtplanungamt  
 Freiburger Straße 39  
 D – 01067 Dresden

Dresden  
**Hochhausleitbild**

Kriterien  
**Schutzgebiete**

1:50'000  
 14.11.2019





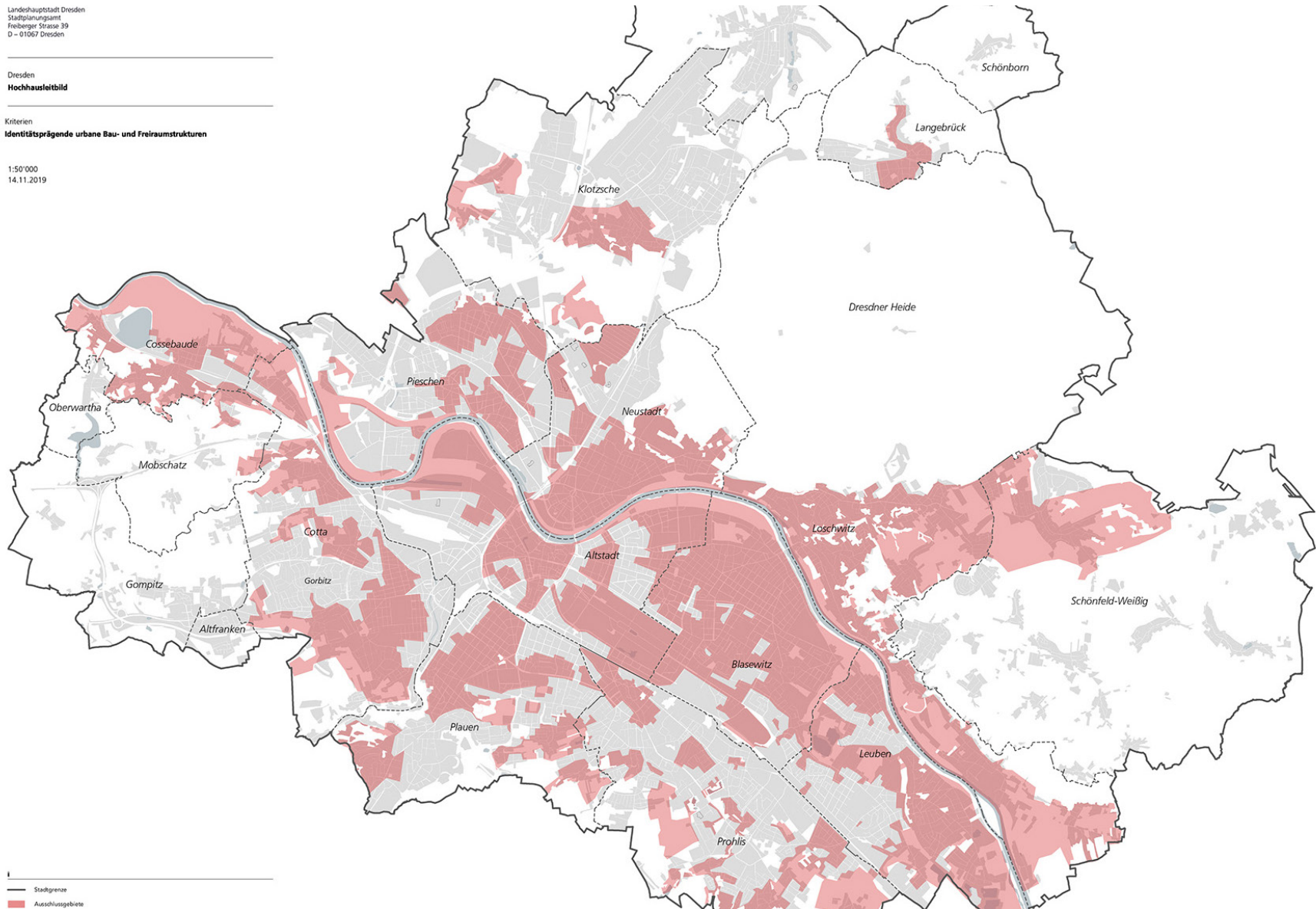
# Herleitung Ausschlussgebiete – Kriterium «Identitätsprägende Strukturen»

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungamt  
Freiberger Straße 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
**Hochhausleitbild**

Kriterien  
**Identitätsprägende urbane Bau- und Freiraumstrukturen**

1:50'000  
14.11.2019



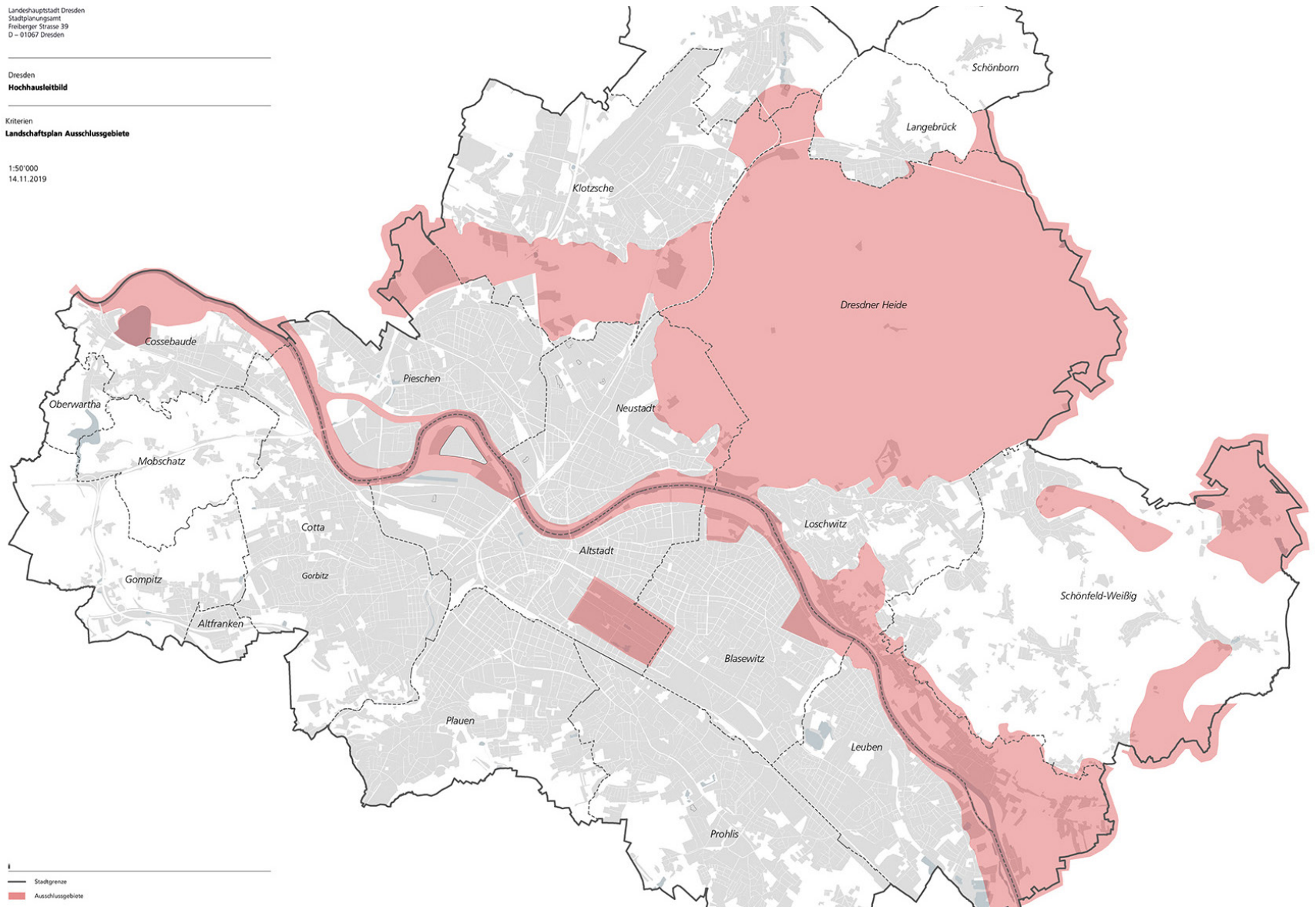
# Herleitung Ausschlussgebiete – «Grosse Wert- und Funktionsräume des Landschaftsplanes»

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungamt  
Freiburger Strasse 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
**Hochhausleitbild**

Kriterien  
**Landschaftsplan Ausschlussgebiete**

1:50'000  
14.11.2019



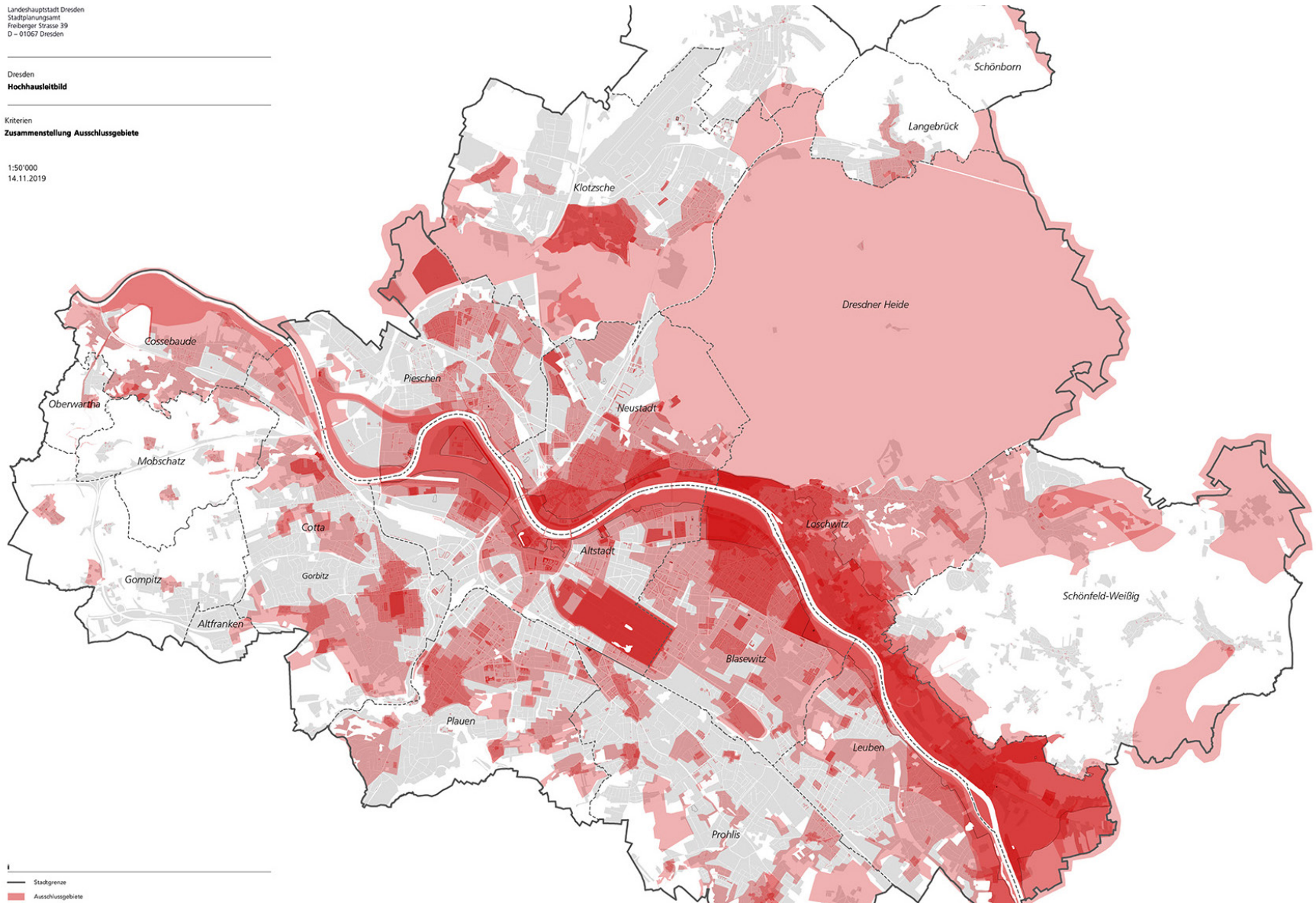
# Herleitung Ausschlussgebiete – Überlagerung

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungamt  
Freiburger Straße 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
Hochhausleitbild

Kriterien  
Zusammenstellung Ausschlussgebiete

1:50'000  
14.11.2019





# Herleitung Gebiete mit Einschränkungen der Höhenentwicklung – Sichtpunkte des Elbtals (Aussen – Innen)

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungamt  
Freiberger Straße 39  
D – 01067 Dresden

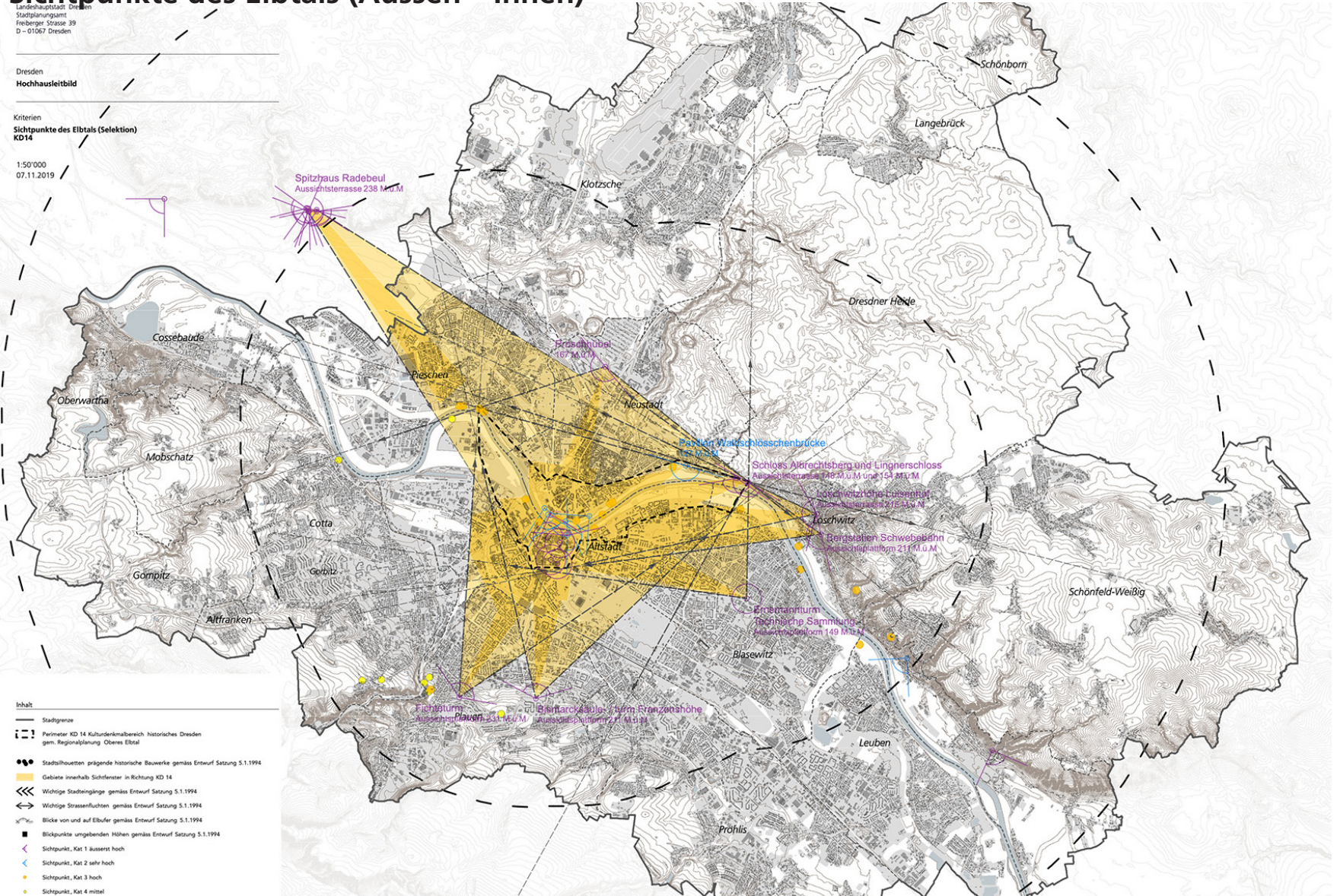
Dresden  
Hochhausleitbild

Kriterien  
Sichtpunkte des Elbtals (Selektion)  
KD14

1:50'000  
07.11.2019

## Inhalt

- Stadtgrenze
- ▭ Parimeter KD 14 Kulturdenkmalbereich historisches Dresden gem. Regionalplanung Oberes Elbtal
- Stadthauetten prägende historische Bauwerke gemäss Entwurf Satzung 5.1.1994
- Gebiete innerhalb Sichtfenster in Richtung KD 14
- ≡≡≡ Wichtige Stadtengänge gemäss Entwurf Satzung 5.1.1994
- ↔ Wichtige Strassenfluchten gemäss Entwurf Satzung 5.1.1994
- ☞ Blicke von und auf Elbufer gemäss Entwurf Satzung 5.1.1994
- Blickpunkte umgebenden Höhen gemäss Entwurf Satzung 5.1.1994
- ◁ Sichtpunkt, Kat 1 äusserst hoch
- ◁ Sichtpunkt, Kat 2 sehr hoch
- Sichtpunkt, Kat 3 hoch
- Sichtpunkt, Kat 4 mittel

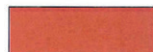


# Herleitung Gebiete mit Einschränkungen der Höhenentwicklung – Bewertung Sichtpunkte (Auszu)

Bezeichnung des Sichtpunktes bei Werner Pampel	Wertigkeitsgruppe <sup>2</sup> 1 oder 2	Sichtpunkt des „sichtexponierten Elbtalbereichs“ <sup>3</sup>	Bewertung <sup>4</sup>	Bemerkung	Kurzfassung der Relevanz (s. Legende)	Auswahl für Hochhausleitbild (HHL, 2019)
Lößnitzberge, Spitzhaus, 241 m üNN <sup>5</sup>	2	Sicht unterhalb Terrasse Spitzhaus Radebeul, S – SO – O (20) <sup>6</sup> : Sicht bis Fernsehturm und Sächsische Schweiz, ohne Elbestrom, Weinberge <sup>7</sup>	äußerst hoch (9)	In der Regionalplanung Sichtpunkt unterhalb der Terrasse des Spitzhauses platziert	Auswahl zu Modul 2	Als prägnanter Sichtpunkt auf das Elbtal mit der Stadt und dem Zentrum Dresden ausgewählt (CBlum – Modul 2)
Pieschener Winkel, 110.1 m üNN <sup>8</sup>	1	Als Ballhaus Watzke DD (192): Altstadtsicht gut, Elbestrom, Schlachthofinsel	hoch (6)	Am Elberadweg gelegen vermerkt		Sichtpunkt vorerst nicht relevant, da im Sichtfeld Ausschlussflächen für Hochhäuser liegen.
Großenhainer Straße/Weinbergstraße, 130 m üNN	2	Sicht Wilder Mann 1 und 2 (18) und (19): entfällt 2014 – keine Sicht auf Elbe, Elbtal nicht erlebbar/vegetationsverschattet (an Straße und an Weg)	ohne	Keine Bedeutung für Naherholung <sup>9</sup> , Sichtverschattung durch Vegetation und Bebauung		Entfall wegen Sichtverschattung und Straßenlage
Fichteturm Plauen/Coschütz	1	Aussichtsturm Fichteturm (Bismarckturm) DD (137): Aussichtsturm (27 m) mit Hinweistafeln, Außengrenze, kein Elbestrom	hoch (5)	Als Aussichtsturm vermerkt	Sichtpunkt im Südwesten auf die FG 1,2, ferner 3 bis 5, relevant, müsste von ECKHAUS übernommen werden.	Aktuelle Bilder vorhanden, wäre relevant für die „Fokusgebiete 1, 2“, ferner 3 bis 5 – Sichtpunkt würde insbesondere im Modul 3, in Bezug auf das Handbuch für Hochhaus-Vorhaben, relevant sein.



Sichtpunkt durch ECKHAUS für Modul 2 ausgewählt, gleichzeitig im „Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ des Regionalplans enthalten



Starke Relevanz für das Hochhausleitbild: ist in die landschaftsräumlichen Betrachtungen der Eignungs- und Ausschlussräume (Modul 2) aufzunehmen



Relevanz für lokale Betrachtungen zum Beispiel im Rahmen von Modul 3 (Erarbeitung des Handbuchs)



Sichtpunkt ohne Bedeutung für das Hochhausleitbild in seinen drei Modulen

# Herleitung Gebiete mit Einschränkungen der Höhenentwicklung – Sichtpunkte des Elbtals (Innen – Aussen) – Prüf aspekt im Modul 3

Stadtplanungamt  
Freiberger Straße 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
Hochhausleitbild

Kriterien  
Sichtpunkte des Elbtals (Selektion)  
Satzung 1994

1:50'000  
07.11.2019



- Inhalt
- Stadtgrenze
  - ▭ Parameter KD 14 Kulturdenkmalbereich historisches Dresden gem. Regionalplanung Oberes Elbtal
  - Stadtsilhouetten prägende historische Bauwerke gemäss Entwurf Satzung 5.1.1994
  - ▭ Gebiete innerhalb Sichtfenster in Richtung KD 14
  - ◀◀◀ Wichtige Stadteingänge gemäss Entwurf Satzung 5.1.1994
  - ↔ Wichtige Strassenfluchten gemäss Entwurf Satzung 5.1.1994
  - ↖ Blicke von und auf Elbufer gemäss Entwurf Satzung 5.1.1994
  - Blickpunkte umgebenden Höhen gemäss Entwurf Satzung 5.1.1994
  - ◀ Sichtpunkt, Kat 1 bueserst hoch
  - ◀ Sichtpunkt, Kat 2 sehr hoch
  - Sichtpunkt, Kat 3 hoch
  - Sichtpunkt, Kat 4 mittel

# Herleitung Gebiete mit Einschränkungen der Höhenentwicklung – Zusammenstellung Sichtpunkte

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungamt  
Freiberger Strasse 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
Hochhausleitbild

Kriterien  
Sichtpunkte des Elbtals (Selektion)

1:50'000  
07.11.2019





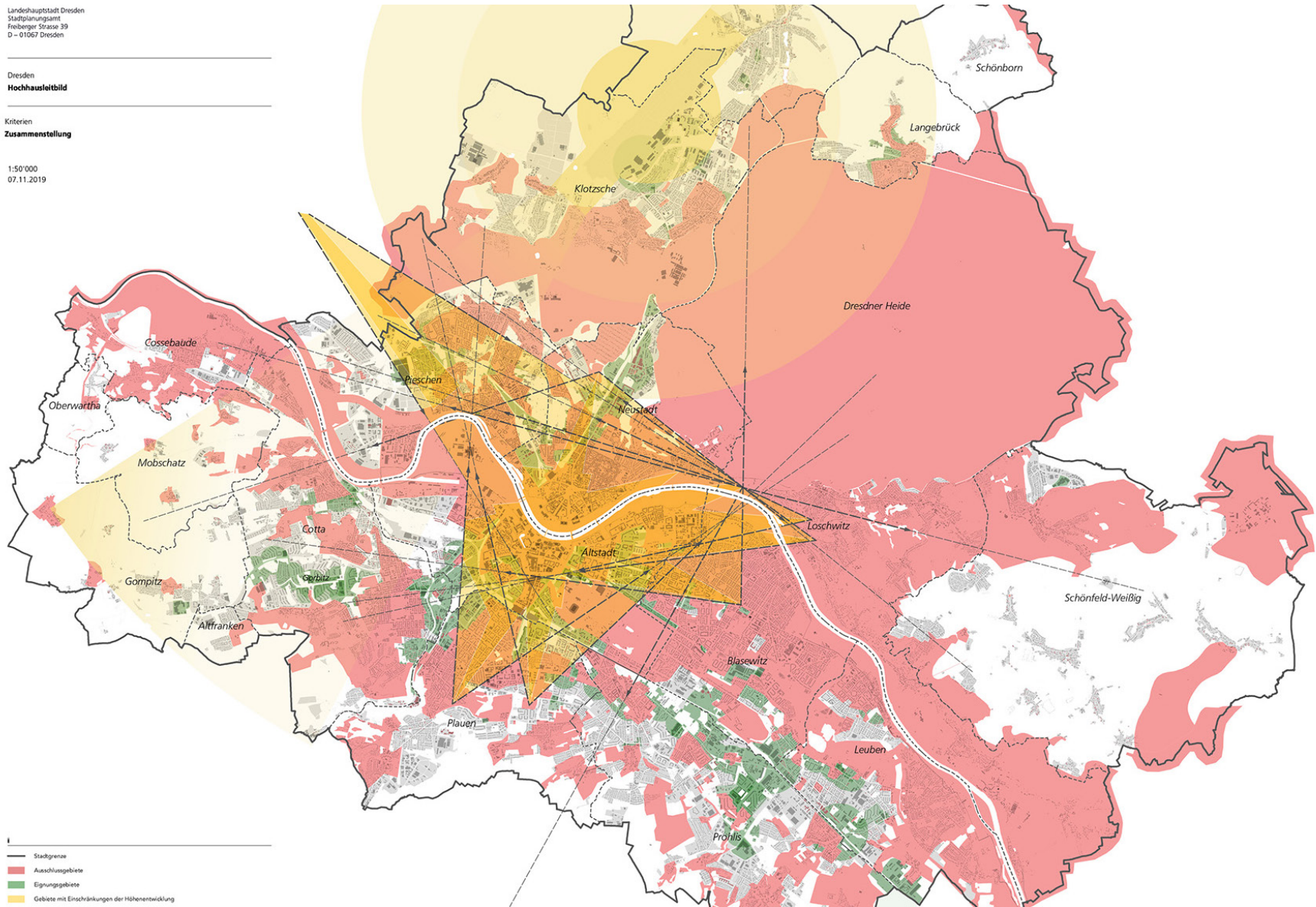
# Herleitung Gebietseignung – Zusammenstellung Eignungs- und Ausschlussräume

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungamt  
Freiburger Straße 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
**Hochhausleitbild**

Kriterien  
**Zusammenstellung**

1:50'000  
07.11.2019



## Teil C – Differenzierte Strategie

---

# Qualitative städtebauliche Beurteilung – Das Potenzial der «Tradition»

## Einordnung

Dresden ist eine stark durchgrünte Stadt.

Dresden ist eine extensiv bebaute Stadt.

Dresden ist eine Stadt der Brachen.

## Folgerung

Dresden ist nicht auf Hochhäuser angewiesen, um sich quantitativ zu entwickeln.

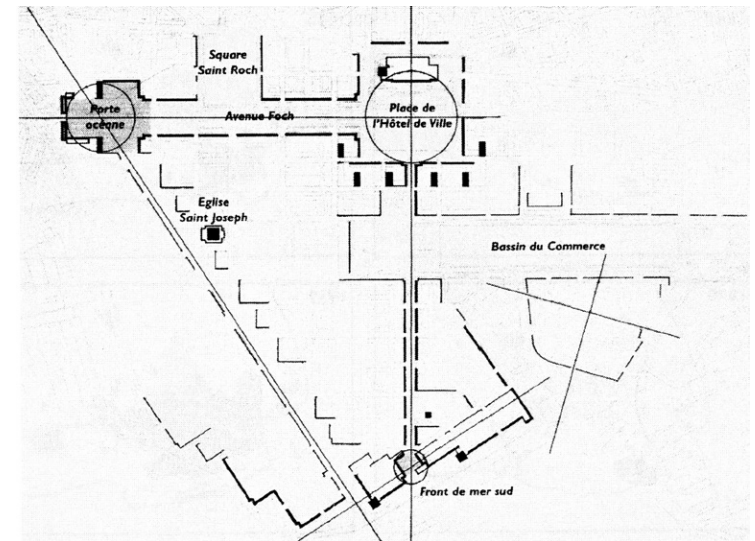
## Das Potenzial der «Tradition»

Die Dresdner Hochhaus-tradition kennt eigentliche städtebauliche Figuren («Ensembles»), mit denen bedeutende Achsen und Knoten ausgezeichnet wurden.

In der Fortsetzung dieser Tradition sollen in Dresden Hochhäuser nur dort entstehen, wo sie aus städtebaulichen Gründen – aus einem städtebaulichen Gestaltwillen – wünschbar sind.

## Konzentration der geeigneten Gebiete

Kein «Wildwuchs».



*Das Hochhaus als Ausdruck eines städtebaulichen Gestaltwillen. August Perret, Prinzip des Wiederaufbau von Le Havre, um 1946 (Digitale Diathek Schweiz)*

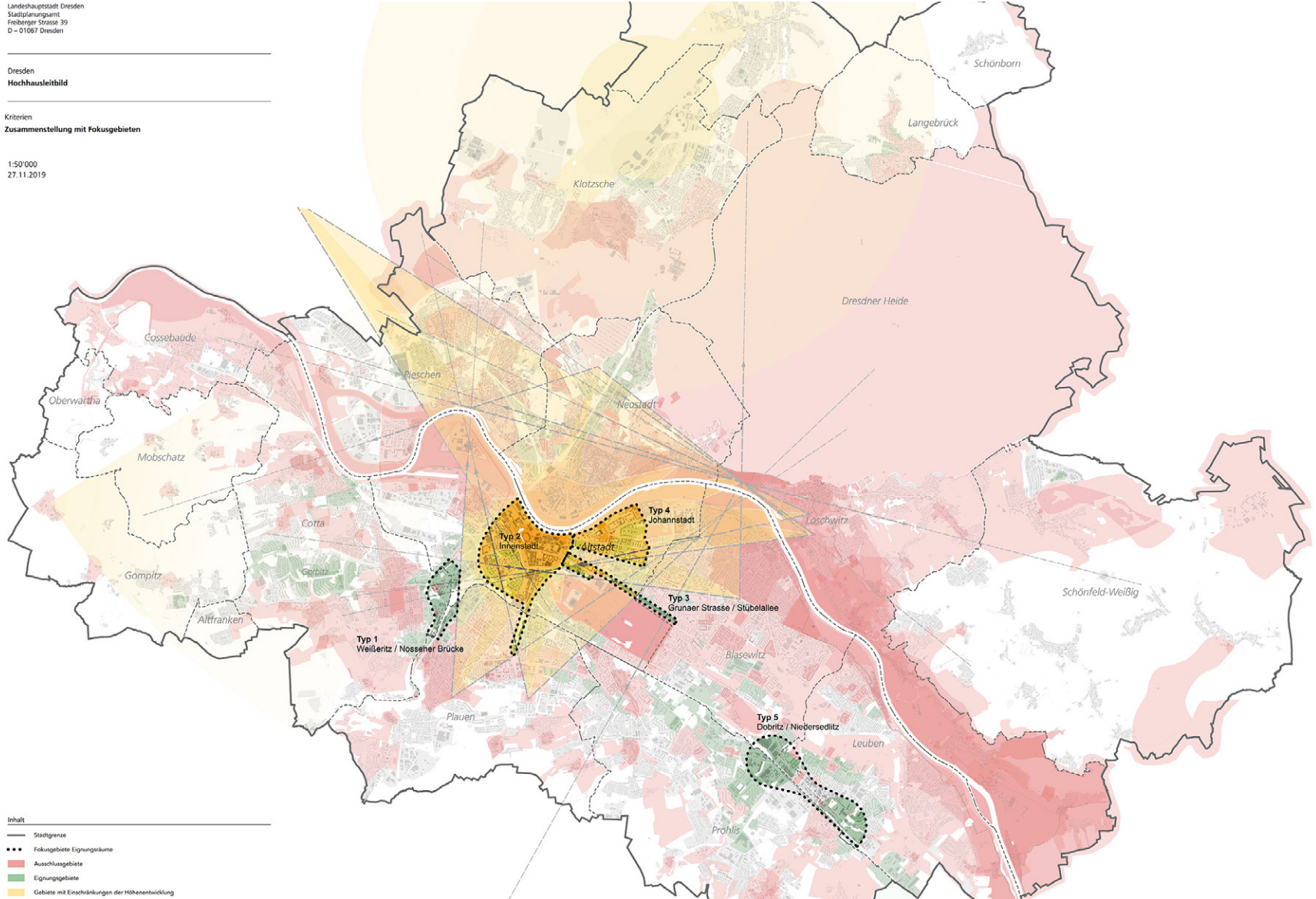
# Qualitative städtebauliche Beurteilung – Konzentration der Gebiete und Typisierung

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungsbüro  
Freiburger Straße 30  
D – 01067 Dresden

Dresden  
Hochhausleitbild

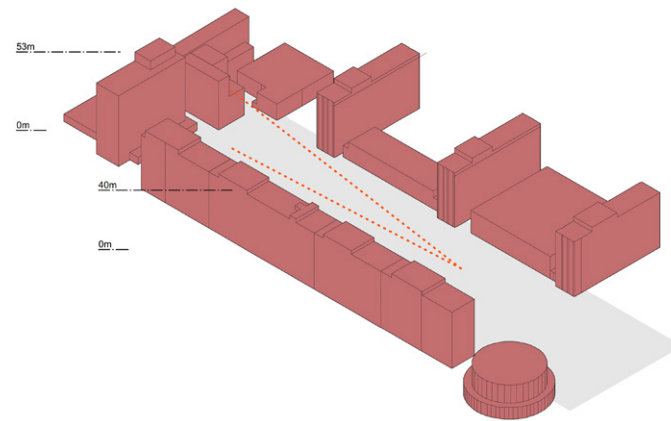
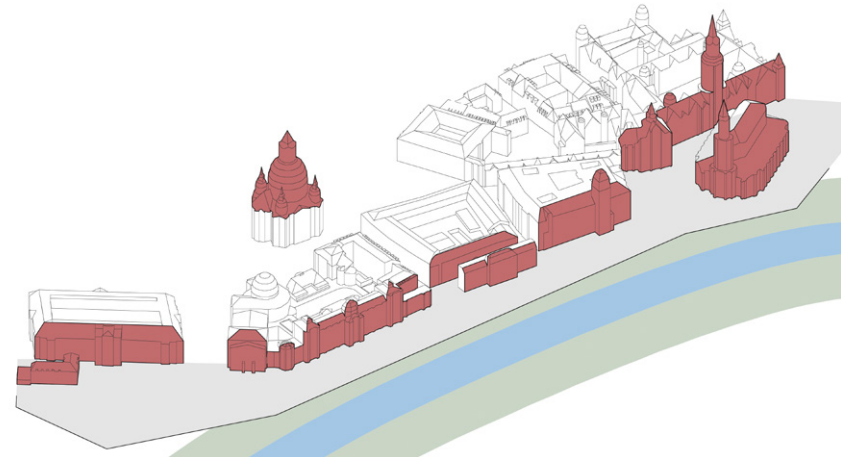
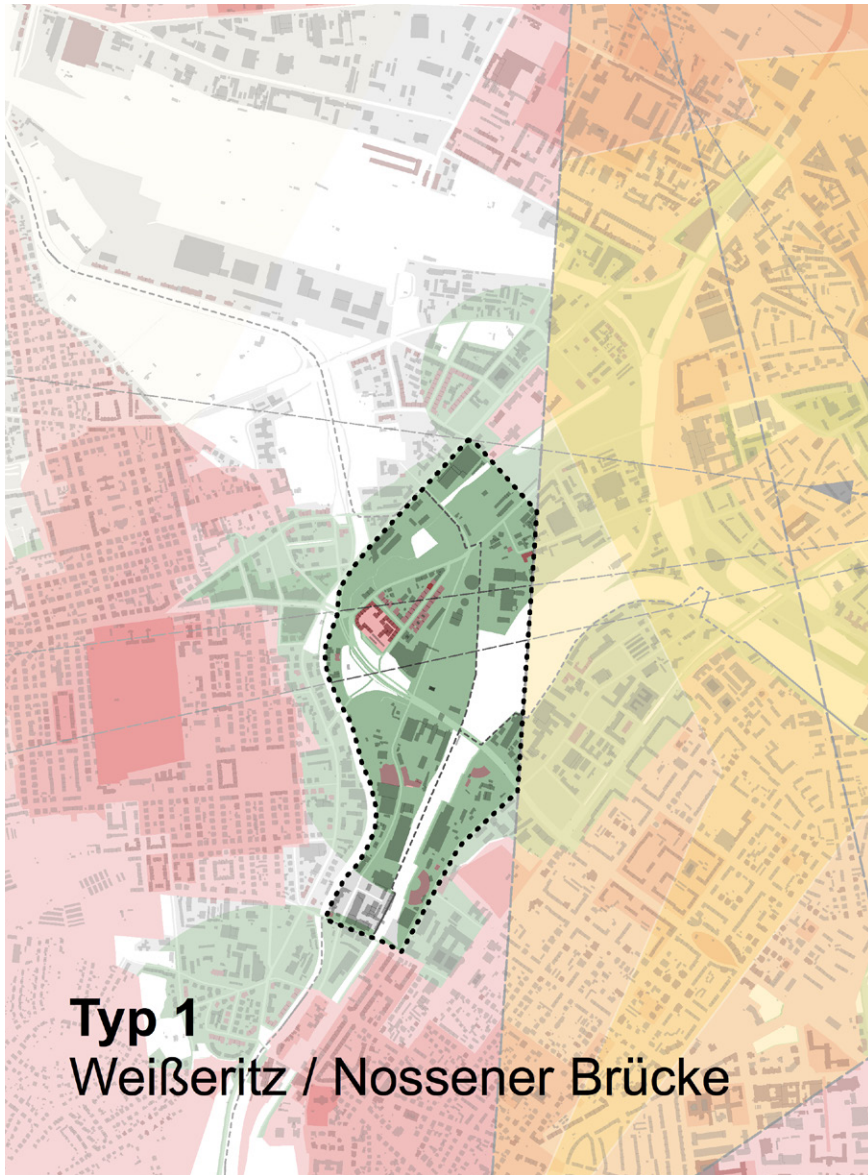
Kriterien  
Zusammenstellung mit Fokusgebieten

1:50'000  
27.11.2019



Inhalt  
— Stadtgrenze  
--- Fokusgebiete Eignungsräume  
■ Ausschlussgebiete  
■ Eignungsgebiete  
■ Gebiete mit Einschränkungen der Höhenentwicklung

# Typ 1 – «Ensemble mit Hochhaus» – Weißeritz / Nossener Brücke



*Die «Tradition» der Ensembles erfährt am Standort  
Weißeritz / Nossener Brücke seine Weiterentwicklung*

# Typ 1 – «Ensemble mit Hochhaus»

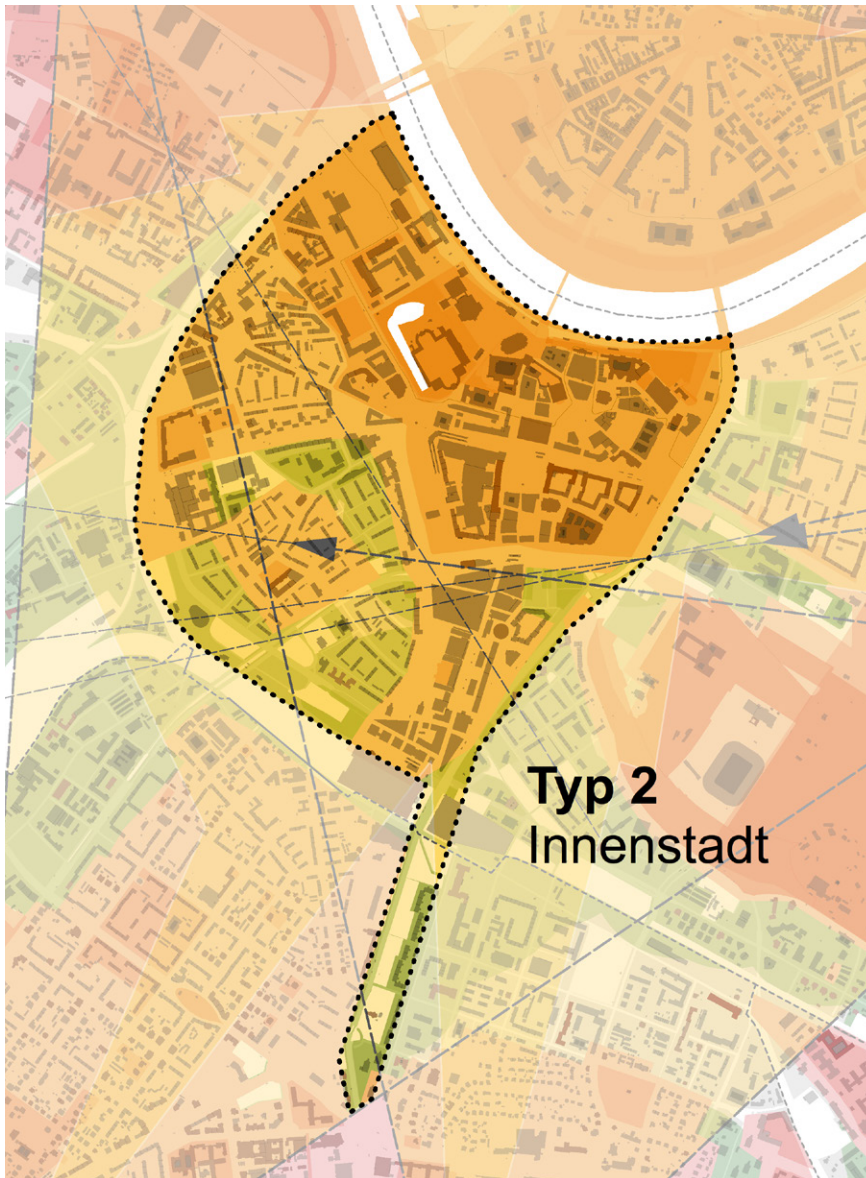
## Was ist ein Ensemble?

- Gesamtheit, (harmonische) Einheit
- Gruppe von Bauten, die im Zusammenhang eine besondere Qualität haben
- Unterschiedliche Dimensionen, Geschossigkeiten, Typen und Nutzungen möglich resp. lebt von der sinnhaften Komposition verschiedener Bauten
- Kann prozesshaften Charakter besitzen, wird jedoch ab einem bestimmten Punkt als abgeschlossenes Ganzes wahrgenommen



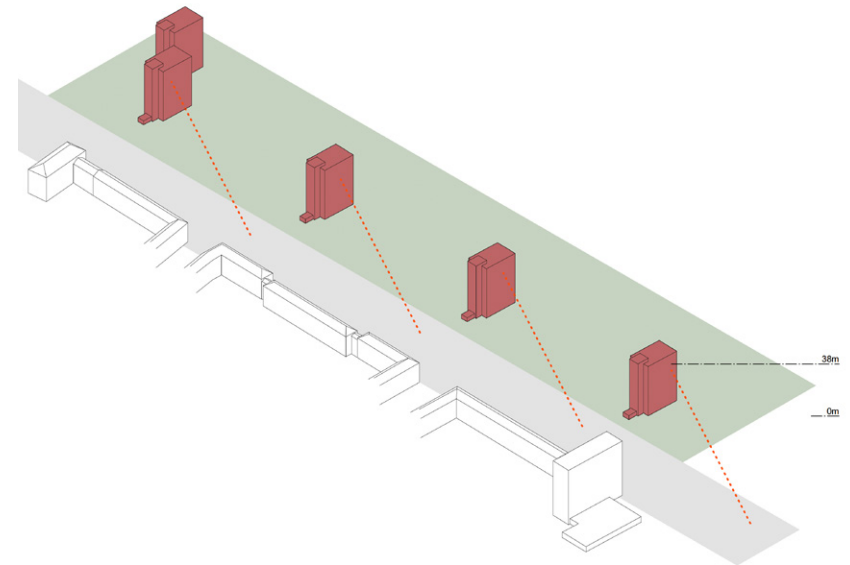
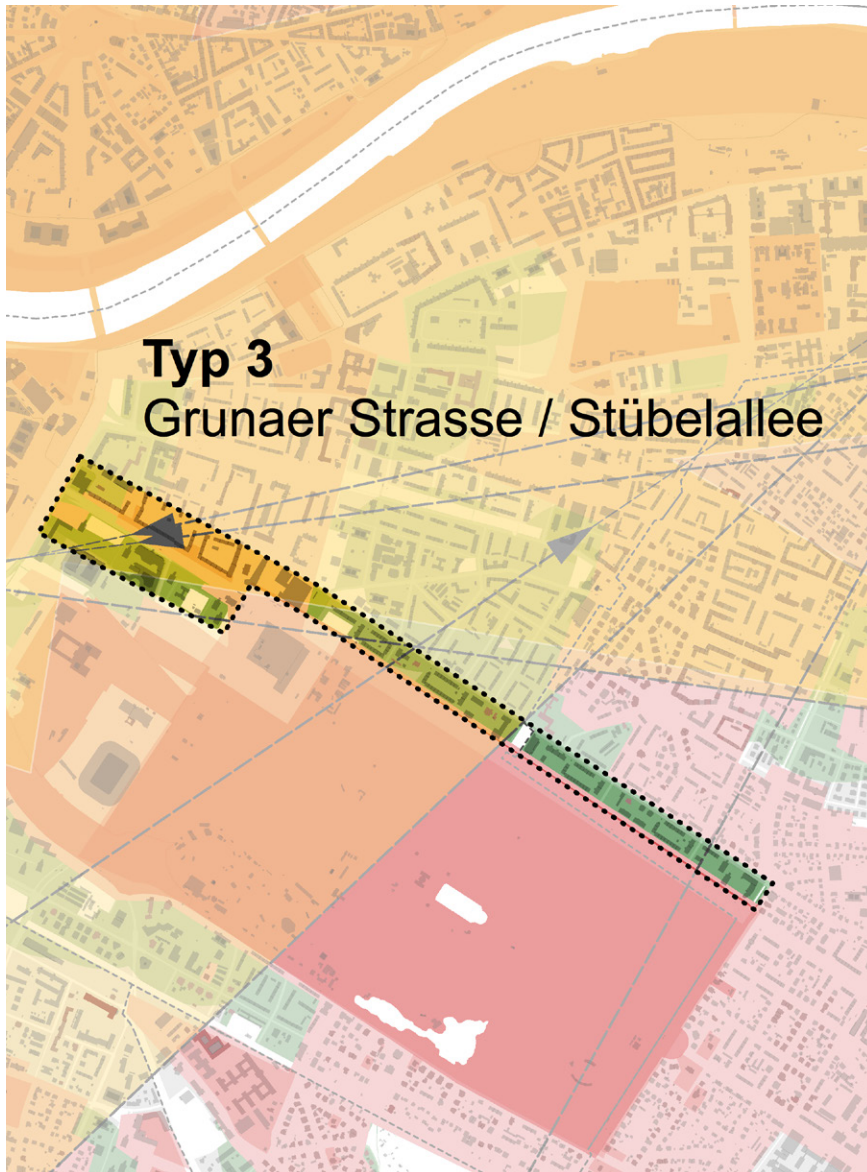
*Das Ensemble der Residenzstadt*

## Typ 2 – «Innenstadt» – Detaillierte Prüfung im Modul 3



*Der Umgang mit dem historisch wertvollen Bestand, den vorhandenen Stadtakzenten inkl. den vorhandenen höheren Bauten, überlagert mit den Sichtbereichen, verlangt eine besonders sorgfältige Prüfung der Potenziale in diesem Perimeter. Diese Prüfung muss im Modul 3 vertieft fortgesetzt werden.*

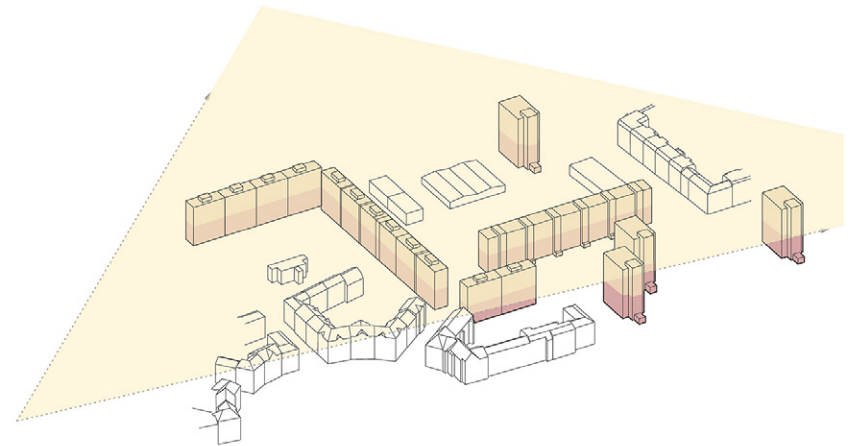
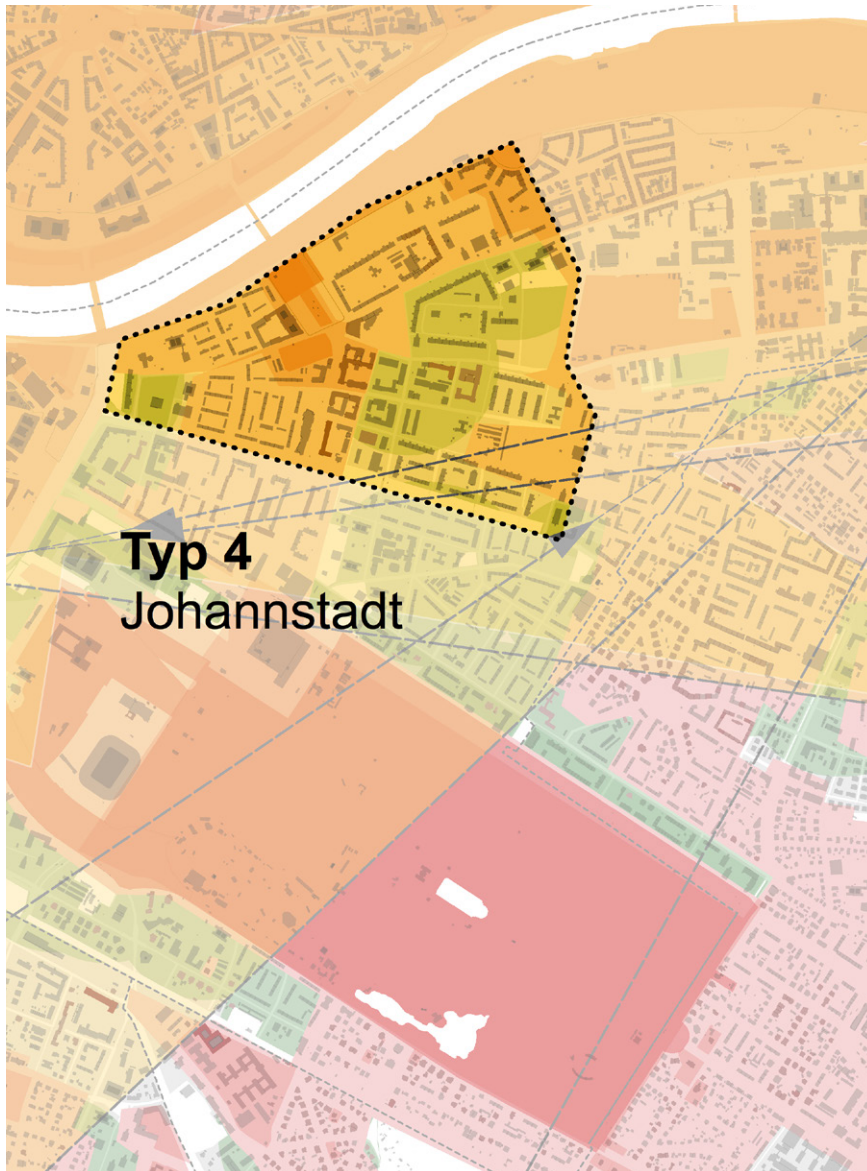
## Typ 3 – «Erneuerung Baugruppe» – Grunaer Straße / Stübelallee



*Die Aufreihung verschiedener Baugruppen kann im Zusammenhang auch als städtebauliches Ensemble an einer bedeutenden Strassenachse gelesen werden. In diesem Sinne können die Baugruppen erneuert und entwickelt werden.*

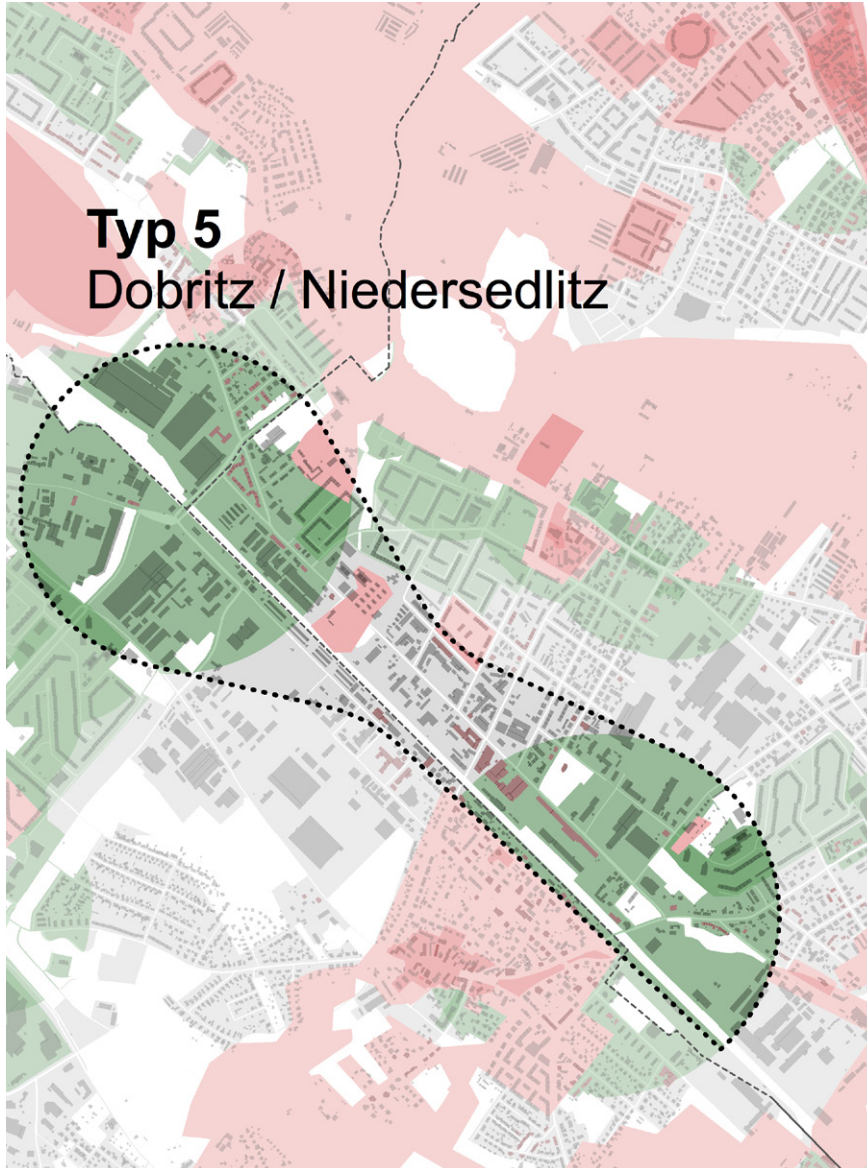


## Typ 4 – «Erneuerung mit Option Rückbau (Collage)» – Johannstadt



*Die Hochhäuser sind Teil des sozialen und des architektonischen Raumes der «Collage» Johannstadt. Sie beeinträchtigen aber den Sichtbereich und stehen teilweise im Perimeter des Schutzbereiches Elbwiesen. Vor einer weiteren Sanierung ist eine Strategie mit Ersatzbauten in der Regelbauweise mindestens zu prüfen.*

## Typ 5 – «Option im Rahmen einer Stadtteilentwicklung» – Dobritz / Niedersedlitz



*Im Rahmen einer stadtplanerisch erwünschten Entwicklung im Perimeter kann zusammen mit einer Erhöhung der baulichen, sozialen und funktionalen Dichte die Platzierung von Hochhäusern studiert und gegebenenfalls festgesetzt werden.*

# Identifizierung von Ausschluss- und Eignungsräumen – Zwischenstand nach dem Modul 2

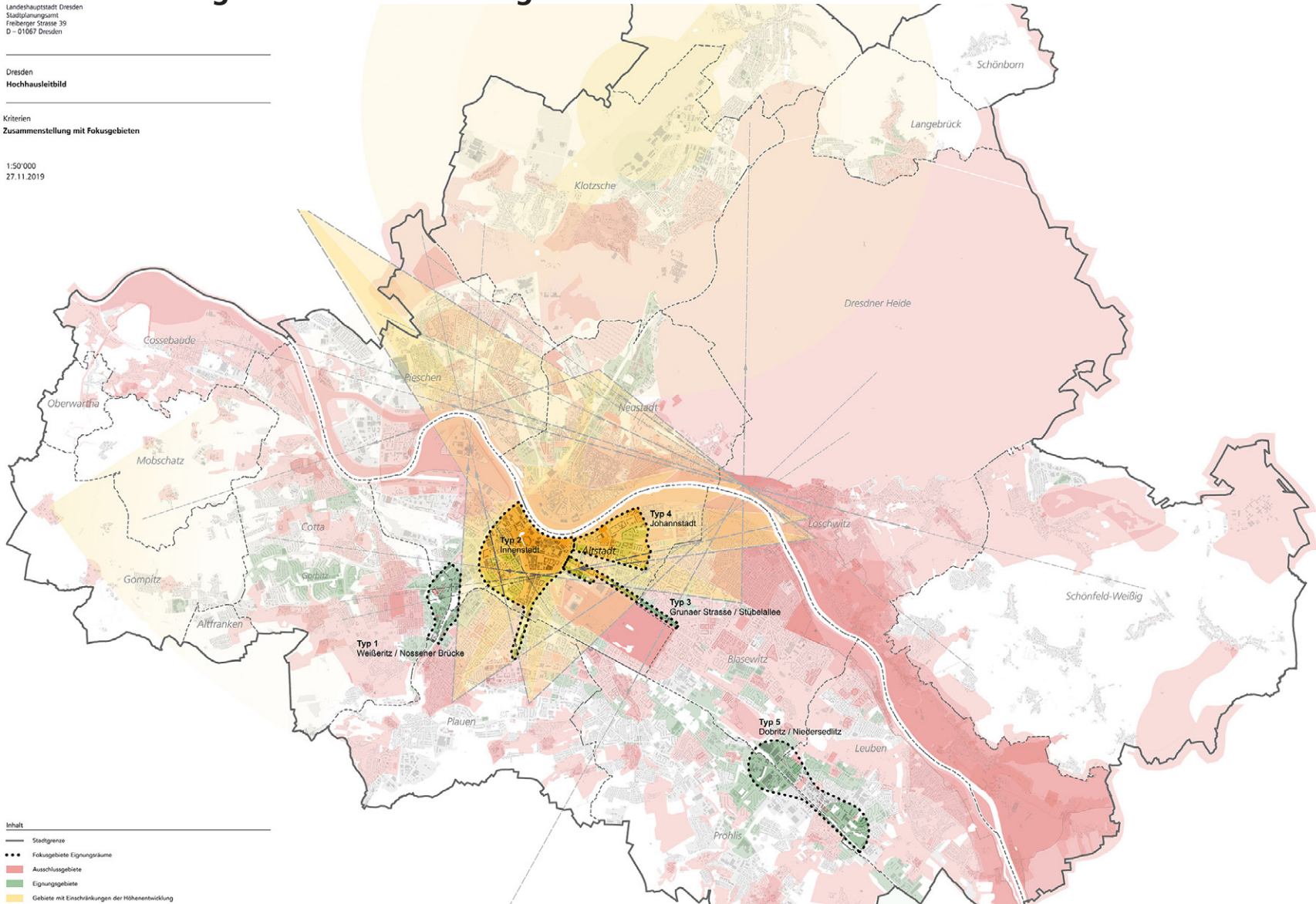
## Kommentierung und Verständnisfragen

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungsbüro  
Friedberger Straße 39  
D – 01067 Dresden

Dresden  
Hochhausleitbild

Kriterien  
Zusammenstellung mit Fokusgebieten

1:50'000  
27.11.2019



## **Einführung in Modul 3 – Impuls**

---

## **Zürich, sein Hochhausleitbild, seine Hochhäuser**

---

**Dialogveranstaltung vom 29. November 2019**

**Input Christoph Schläppi**

# Die Schweiz: ein Land bunter Hochhausdebatten

**Beispiel 1: Basel, Roche-Tower  
Herzog de Meuron Architekten, 2015**

# Die Schweiz: ein Land bunter Hochhausdebatten

## Beispiel 2:

Vals, Projekt „Femme de Vals“

Thom Mayne (Morphosis), 2015

# Die Schweiz: ein Land bunter Hochhausdebatten

## Beispiel 3:

**Dübendorf-Stettbach, Jabee-Tower, 2019**

**Investor: Jakob Beerstecher**



# **Die Schweiz: ein Land bunter Hochhausdebatten**

**Beispiel 4: Dietikon, Limmat Tower  
Huggenbergerfries Architekten, 2017**

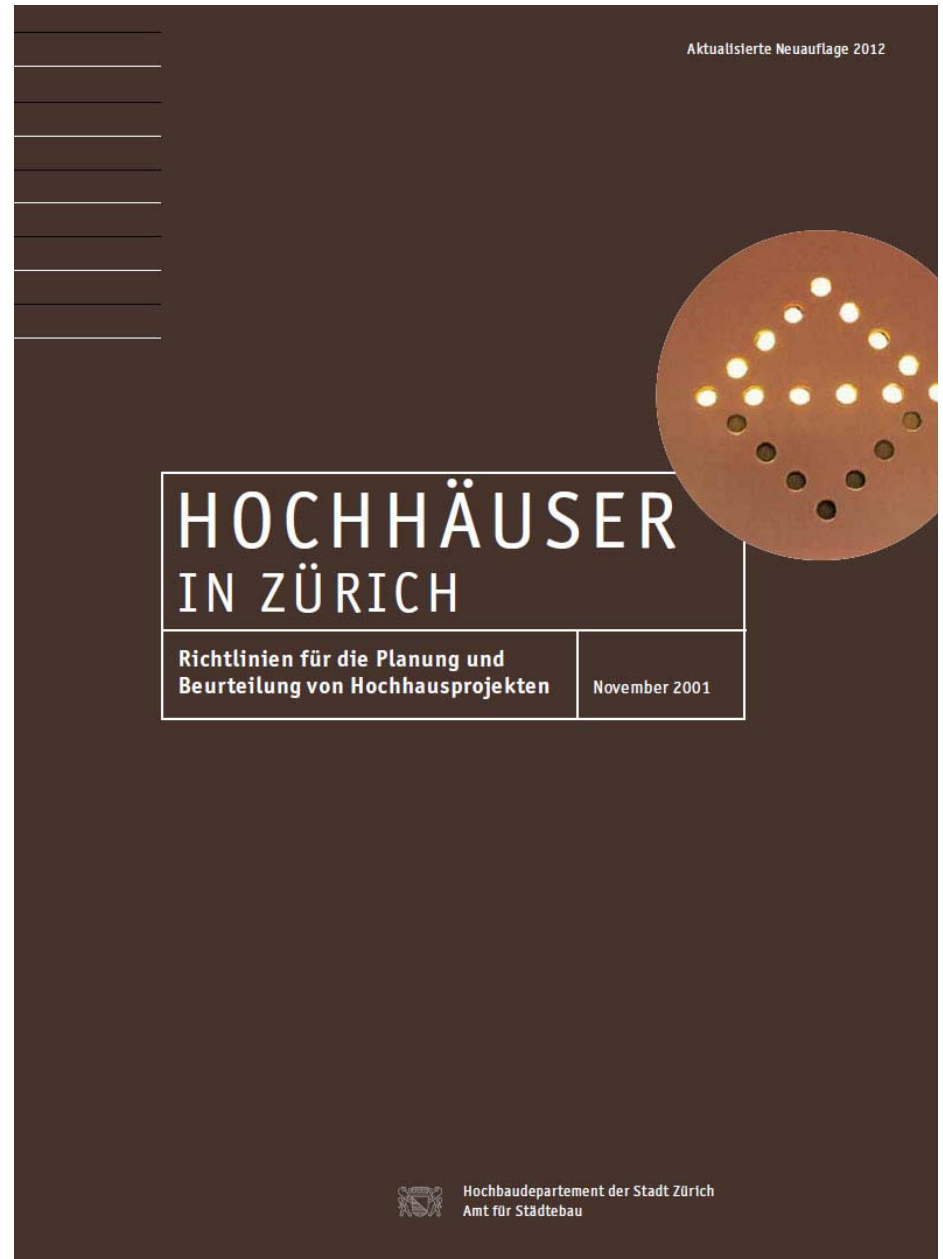
## Hochhausdiskussion in der Schweiz

- seit der Nachkriegszeit (1960er Jahre) optimistischer Umgang mit dem Typus Hochhaus: Zeichen des Fortschritts, der (Wohn)hygiene, der Modernität
- Hochhauseuphorie ist um 2000 wieder aufgeflackert
- jüngere Tourismusprojekte (Beispiel: Vals) sind kritisch aufgenommen worden (Massstabsgründe, Hybris)
- Fanal Roche-Tower: wollen wir das?

# Zürich, Richtlinie Hochhäuser

2001, Revision 2012

Konzeptarbeit, „gute“ Grundlage



# Die Ziele dieser Richtlinien

## Qualitätssteigerung

Nicht an jedem Ort sind Hochhäuser am rechten Platz: Nur präzise gesetzte und sorgfältig gestaltete Bauten werden zu wichtigen Merkmalen in der Stadt. Dann tragen sie zu einem beeindruckenden und unverwechselbaren Stadtbild bei.

## Präzisierung des § 284 PBG

Die Richtlinien liefern Grundlagen zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten. Sie füllen die im § 284 PBG nicht näher definierten Vorgaben mit konkreten Inhalten, d.h. Kriterien zur Beurteilung von städtebaulicher und architektonischer Qualität. Dazu werden Kategorien mit unterschiedlichen Anforderungen aufgestellt, nach denen Hochhausprojekte beurteilt werden.

## Einzelfallbeurteilung und Rechtssicherheit

Der gesetzliche Auftrag der Einzelfallbeurteilung eines Baugesuches wird erfüllt. Die Richtlinien zeigen auf, wie der im kantonalen Planungs- und Baugesetz verliehene Ermessensspielraum gehandhabt wird, erhöhen damit die Rechtssicherheit und erleichtern die Gleichbehandlung.

## Frühzeitige Kontaktaufnahme vermindert den Projektierungsaufwand

Die Kontaktaufnahme mit dem Amt für Städtebau bereits im frühen Planungsstadium ermöglicht die Erläuterung der in den Richtlinien festgelegten Anforderungen. Diese Begleitung und Beratung gewährleisten einen möglichst reibungslosen Ablauf des Planungsverfahrens.

## Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich regelt den Begriff und die Zulässigkeit sowie die Anforderungen an Hochhäuser.

Die zwingenden kantonalen Vorgaben sind in den folgenden Paragraphen festgelegt:

- § 282 Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.
- § 284 Abs. 1 Hochhäuser **müssen** verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung **ortsbaulich einen Gewinn bringen** oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.
- § 238 Abs. 2 Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; ...
- § 284 Abs. 2 Hochhäuser sind **architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten**.

Die Anforderungen des ortsbaulichen Gewinns und der architektonisch besonders sorgfältigen Gestaltung werden in den nachfolgenden Richtlinien näher umschrieben.

- § 284 Abs. 3 Die **Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung** sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

**Der Anreiz heute ein Hochhaus zu bauen, liegt bei der Zeichensetzung und nicht bei der zusätzlichen Ausnützung.**

- § 284 Abs. 4 Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

Die Anforderungen bezüglich Schattenwurf werden im § 30 der Allgemeinen Bauverordnung näher erläutert. Der Nachweis des Ausmasses der Beeinträchtigung ist zwingender Bestandteil der Baueingabe. Eine Anleitung zur Konstruktion eines Schattendiagramms ist im Amt für Städtebau oder im Amt für Baubewilligungen erhältlich.

- § 68 Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen Hochhäuser gestattet sind.

Im Rahmen der Bau- und Zonenordnung 1999 wurden die Gebiete festgelegt, in denen Hochhäuser gestattet sind.

# Die städtebaulichen Prinzipien

Das Amt für Städtebau hat in einer Grundlagenarbeit Prinzipien für die Ausscheidung der Hochhausgebiete in der Stadt Zürich definiert.

### **Hochhäuser gehören in die Stadt.**

Das Hochhaus ist ein Gebäude, das in zentrumsnahe Gebiete und nicht in die Peripherie gehört. Diese Interpretation steht im Gegensatz zu der Auffassung der 60er und 70er Jahre, als das Hochhaus mehrheitlich auf die grüne Wiese gesetzt wurde.

### **Keine Satelliten.**

Durch einen Grünraum vom Stadtgebiet abgetrennte Siedlungsgebiete werden als Hochhausgebiete ausgeschlossen.

### **Baugebietsränder sind sensibel.**

An den Übergängen zu Freihalte- und Erholungszonen dürfen keine Hochhäuser stehen.

### **Aussicht wird geschützt.**

Ebenso ausgenommen sind topografisch empfindliche und bevorzugte Wohngebiete wie Hang-, Ansichts- und Aussichtslagen. Ausnahmen bilden die leichten Hanglagen in Wiedikon, Albisrieden und Altstetten. Hier befindet sich bereits eine grosse Anzahl von Hochhäusern.

### **Seeufer bleibt frei.**

Die Ausstrahlung und Präsenz des Sees soll nicht durch Hochhäuser konkurrenziert werden.

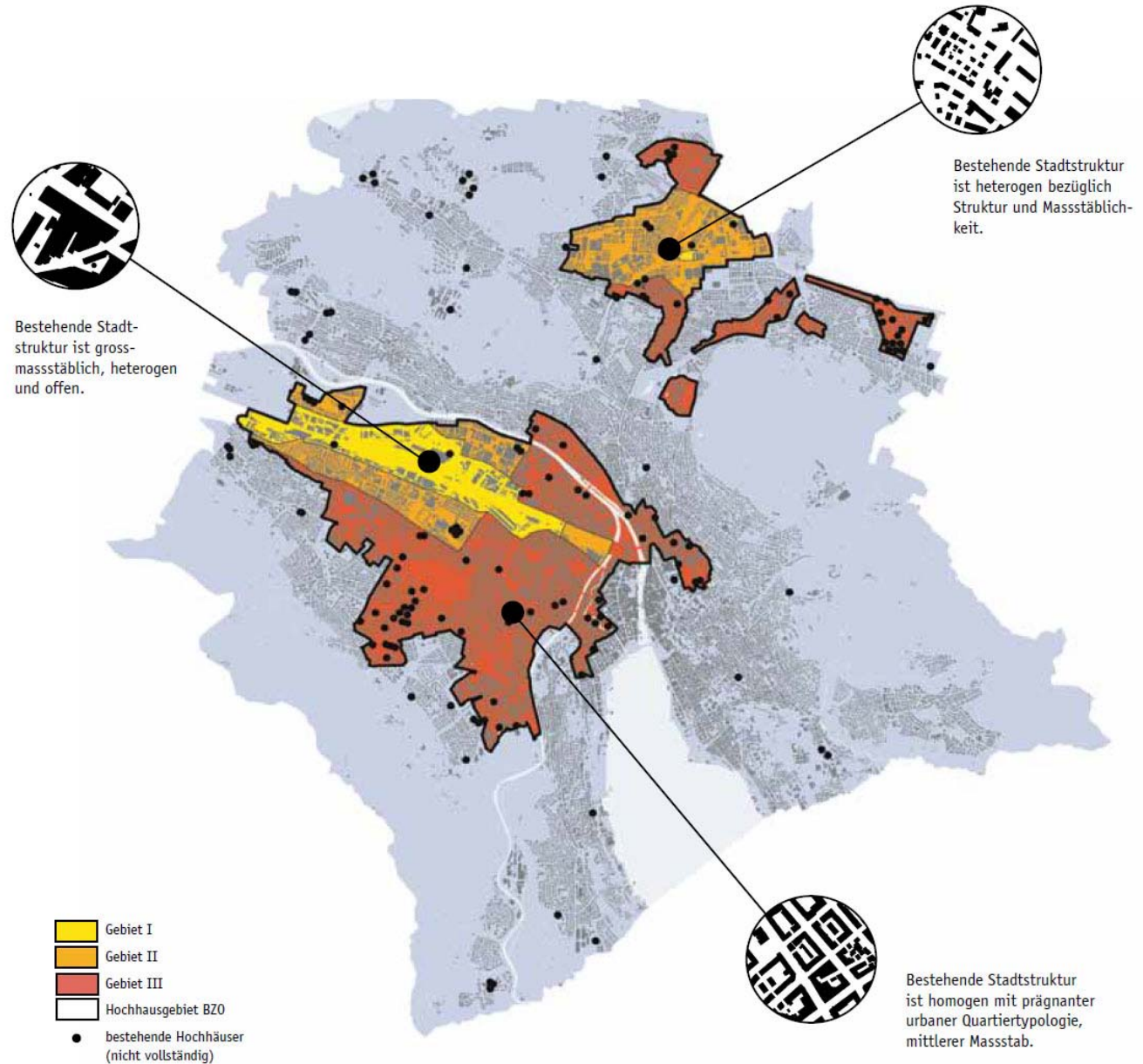
### **Keine Hochhäuser in der Altstadt.**

Die Altstadt als schützenswertes Ensemble wird von Hochhäusern freigehalten.

### **Keine Hochhäuser auf dem Milchbuck.**

Der Milchbuck als exponierter Übergang zwischen Zürich City und Zürich Nord bleibt frei von Hochhäusern.

# Zürich, Richtlinie Hochhäuser



# Zürich, Richtlinie Hochhäuser

	① Städtebauliche Einordnung	② Bezug zum öffentlichen Raum	③ Nutzungskonzept
<p>Anforderungen an Hochhäuser in <b>Gebiet I</b> weniger empfindlich</p> 	<p>Gesamthöhe bis 80 m. Höhen über 80 m sind im Rahmen von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplanes möglich.*</p> <p>Der Bezug zu den bestehenden und projektierten Gebäuden grossmassstäblichen und heterogenen Charakters ist mit grosser Sorgfalt herzustellen.</p> <p>Projektierte Hochhäuser sollen weiträumig mit dem Stadtkörper in präzise Beziehung treten und wenn möglich Gruppen bilden.</p>	<p>Die Schaffung von Innen- und Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter ist von grosser Bedeutung.</p> <p>Die Anordnung des Hochhauses, seine Erdgeschossgestaltung und seine umgebenden Aussenräume sollen die Vernetzung der bestehenden und geplanten öffentlich zugänglichen Freiräume unterstützen.</p>	<p>Mischnutzung ist anzustreben.</p> <p>Hoher öffentlicher Anteil im Erdgeschoss und mindestens halböffentlicher Anteil in einem der obersten Geschosse.</p>
<p>Anforderungen an Hochhäuser in <b>Gebiet II</b> empfindlich</p> 	<p>Gesamthöhe bis 80 m.*</p> <p>Der Bezug zu den bestehenden und projektierten Gebäuden heterogenen Charakters ist mit grosser Sorgfalt herzustellen.</p> <p>Projektierte Hochhäuser sollen mit einzelnen Hochhäusern im Quartier in präzise Beziehung treten.</p>	<p>Die Schaffung von Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter ist von grosser Bedeutung.</p> <p>Die Anordnung des Hochhauses, seine Erdgeschossgestaltung und seine umgebenden Aussenräume sollen bestehende öffentliche Aussenräume bereichern und aufwerten respektive zur Schaffung neuer beitragen.</p>	<p>Öffentlicher Anteil im Erdgeschoss und mindestens halböffentlicher Anteil in einem der obersten Geschosse.</p>
<p>Anforderungen an Hochhäuser in <b>Gebiet III</b> sehr empfindlich</p> 	<p>Gesamthöhe bis 40 m.*</p> <p>Hochhäuser sind mit grosser Sorgfalt in das bestehende, sensible Stadtgefüge einzusetzen, insbesondere in Quartiererhaltungs- und Kernzonen.</p> <p>Projektierte Hochhäuser sollen mit den Bauten des Nahumfeldes in präzise Beziehung treten.</p>	<p>Die Schaffung von Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter ist von grosser Bedeutung.</p> <p>Das Hochhaus soll durch seine Erdgeschossgestaltung und durch seine Umgebung bestehende öffentliche Aussenräume bereichern oder aufwerten.</p>	<p>Halböffentlicher Anteil im Erdgeschoss.</p>



# Was ist daraus geworden?

# Was ist daraus geworden?

## Was ist daraus geworden?

- Tendenz zu zeichenhaften Akzenten an Bahnhöfen; Clusterbildungen, Hochhäuser an Achsen und Plätzen
- zu grossflächige Gebiete benannt, dadurch chaotische und situative Entwicklungen. Episodische Qualität
- Tendenz zu Monofunktionalität von Wohnen oder Büros, wenige Mischnutzungen
- Tendenz zu Wohnen im Luxussegment
- Entmischung statt Diversität, fehlende Urbanität

## Was muss besser werden?

- Bezug zum öffentlichen Raum, Erdgeschossnutzung, Gestaltung und Verzahnung Innen-Aussen
- Die Freiräume überzeugen nicht immer, zu viele Flächen, ohne dass echte Öffentlichkeit entsteht
- Grossflächige Streuung, Clusterbildung, wenig städtebauliche Gestaltqualität
- Kontinuität: Die Mitglieder des Baukollegiums werden alle 4 Jahre neu besetzt
- dadurch reissen gewisse Gewichtungen ab, ohne raumwirksam geworden zu sein

# **Qualität im Hochhausbau**

**William LeBaron Jenney**

**Chicago, Home Insurance Building, 1885**

# Qualität im Hochhausbau

**Louis Sullivan**

**Chicago, Carson Pirie & Scott, 1899**

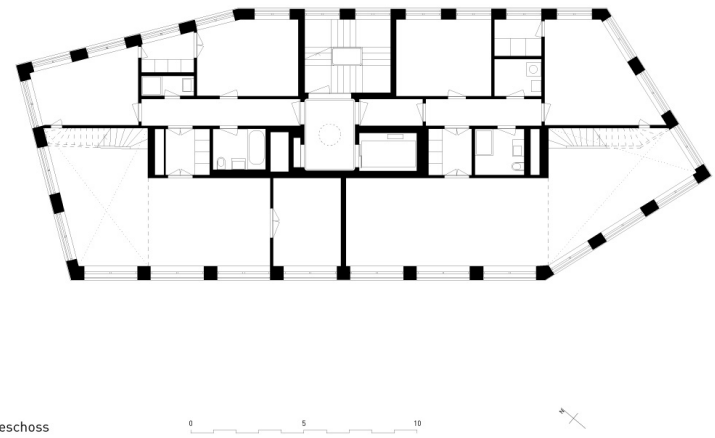
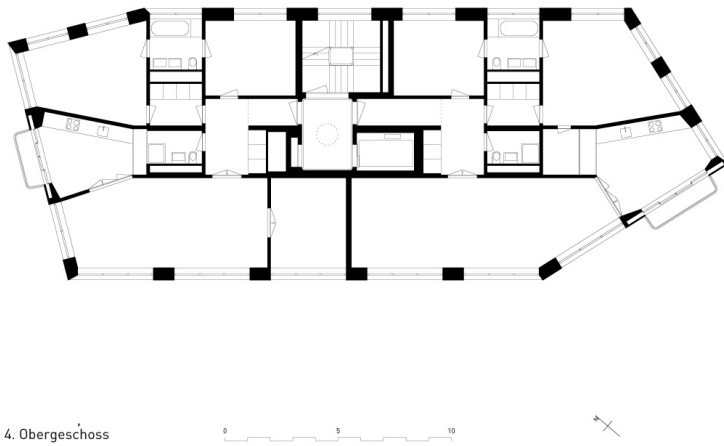
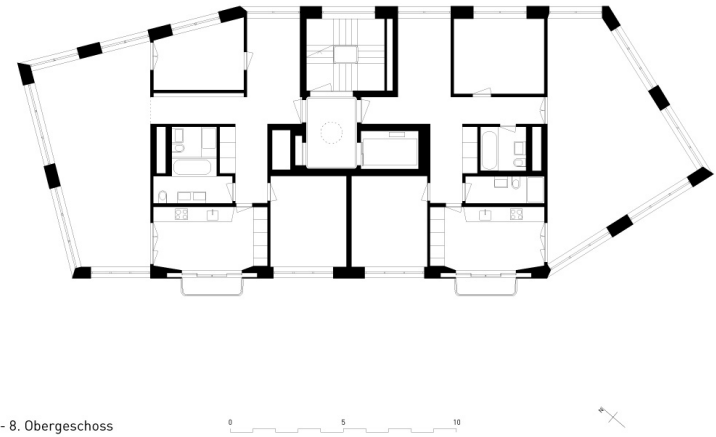
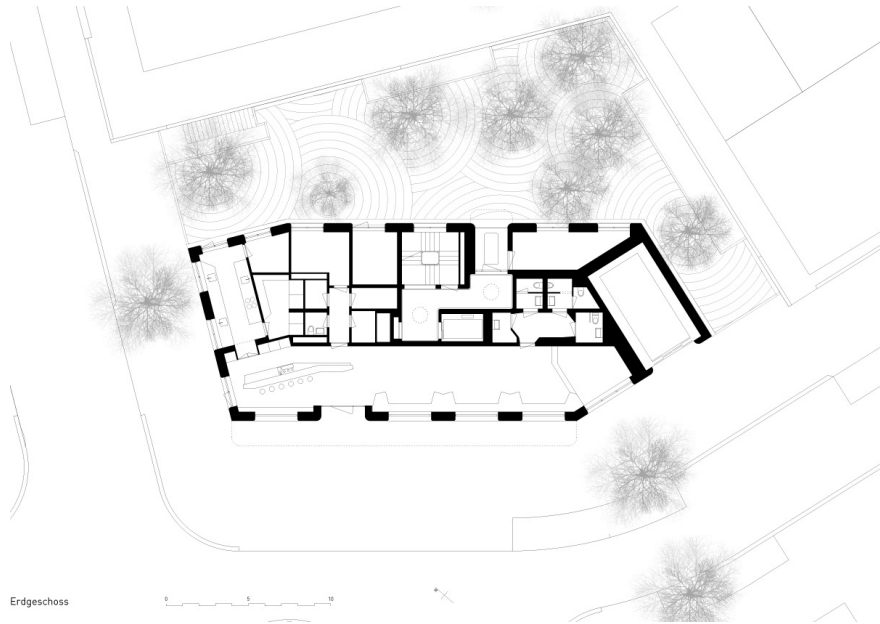
# **Qualität im Hochhausbau**

**Ludwig Mies van der Rohe  
New York, Seagram Building, 1958**

# Qualität im Hochhausbau

Zürich, Hohes Haus West

Loeliger Strub Architekten, 2013











## Qualität im Hochhausbau

- Städtebauliche Qualität: präzise Setzung, Landmarke, Orientierungspunkt
- Identität, Unverwechselbarkeit
- Kontextualität: In-Beziehung-Treten mit der Stadt, der städtischen Umgebung, dem öffentlichen Raum
- Architektonische Qualität: Gliederung, Massstab, Materialität
- Soziale Qualität: Öffentlichkeit stiftende Intervention
- Bekenntnis zu Dichte, Urbanität, Nähe, Nachbarschaft
- (...)

# Themenwände: Diskussion an Stellwänden

1. *Was wäre bei der **Architektur** zu beachten, damit sie die Stadt verschönern kann?*
2. *Wie sollte das **Erdgeschoss** ausgebildet und genutzt werden, damit sich das Gebäude gut in den Stadtteil einfügt?*
3. *Welche Bedingungen für **Nachhaltigkeit** sollen erfüllt werden?*

Nächste Veranstaltung  
Modul 3  
am **21.01.2020**, 18:00 Uhr  
im Neuen Rathaus

