

Erarbeitung Hochhausleitbild Dresden

Dialogveranstaltung vom 25. Februar 2020



Modul 1 – Erfassen der Identität von Dresden

Topografie und Landschaft des Elbtals



Die Kultur des Blickes auf die Stadt



Dresden um 2018 (Dorothee Wagner)



Dresden um 1912 (Fritz Bleyl)

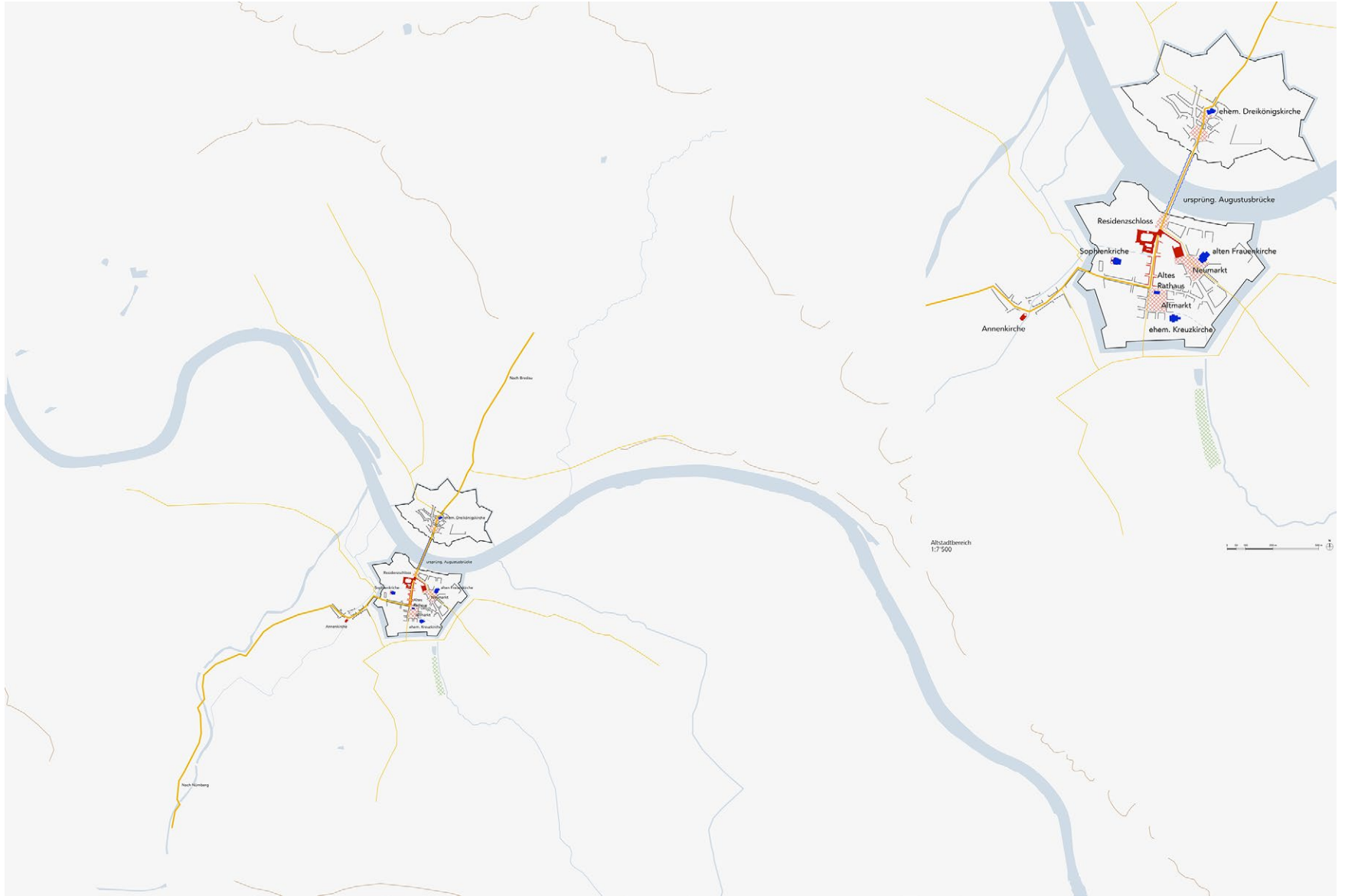


Dresden um 1748 (Bernardo Bellotto, gen. Canaletto)

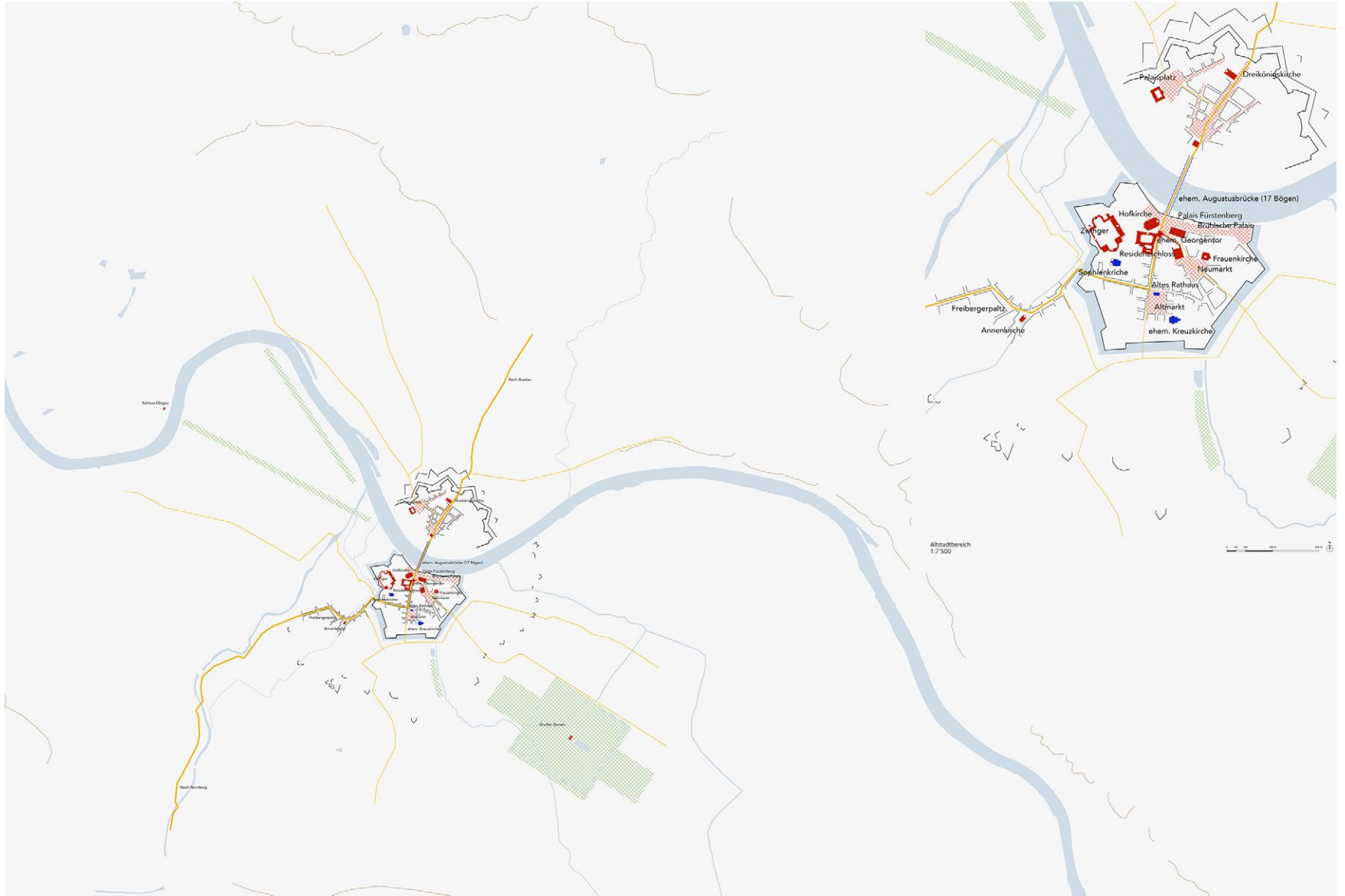


Dresden um 1587 (Philipp Galle, nach Heinrich van Cleef)

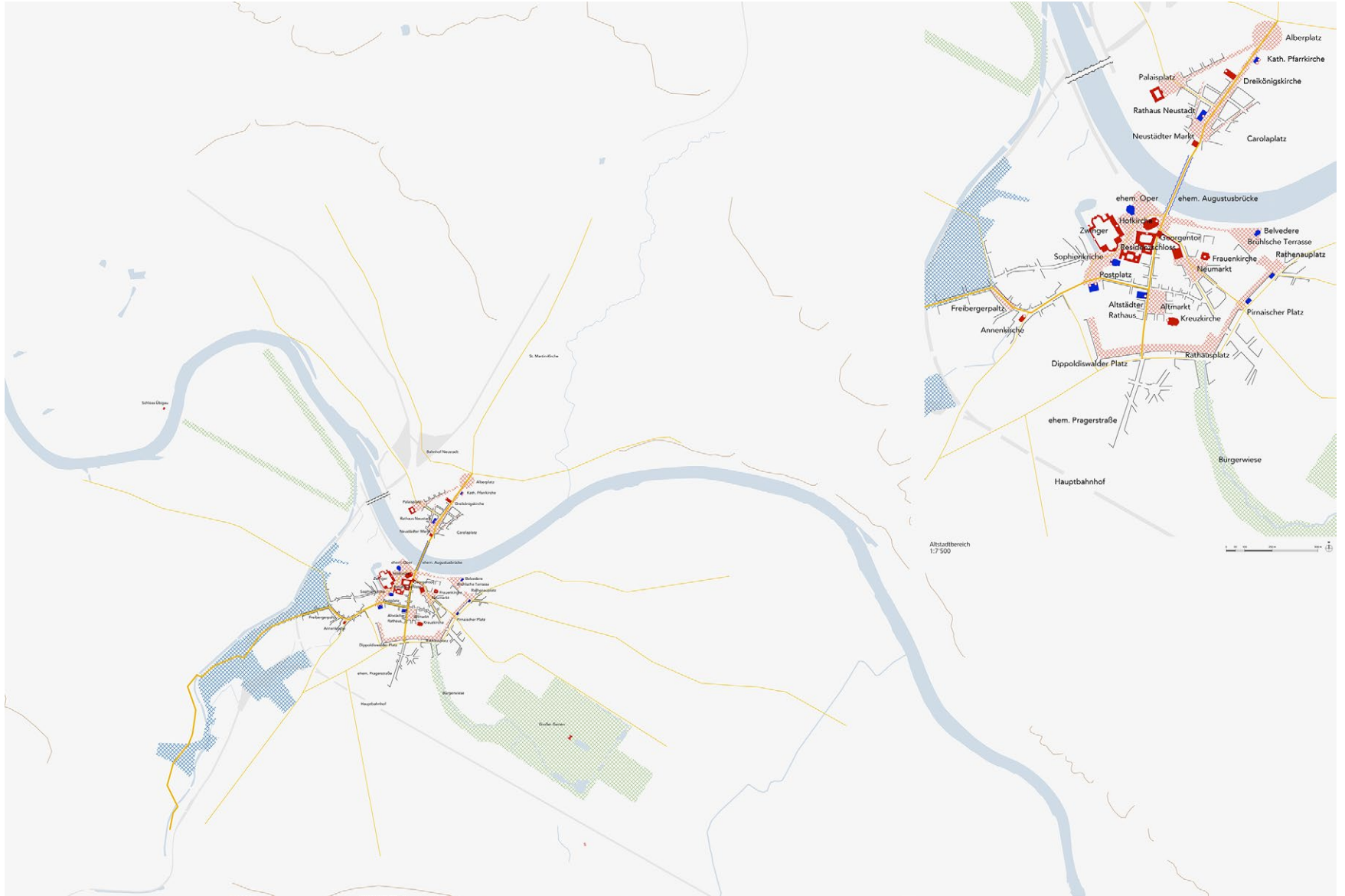
Die Stadt der Renaissance – Stadt-Struktur und Lage der Akzente (1587)



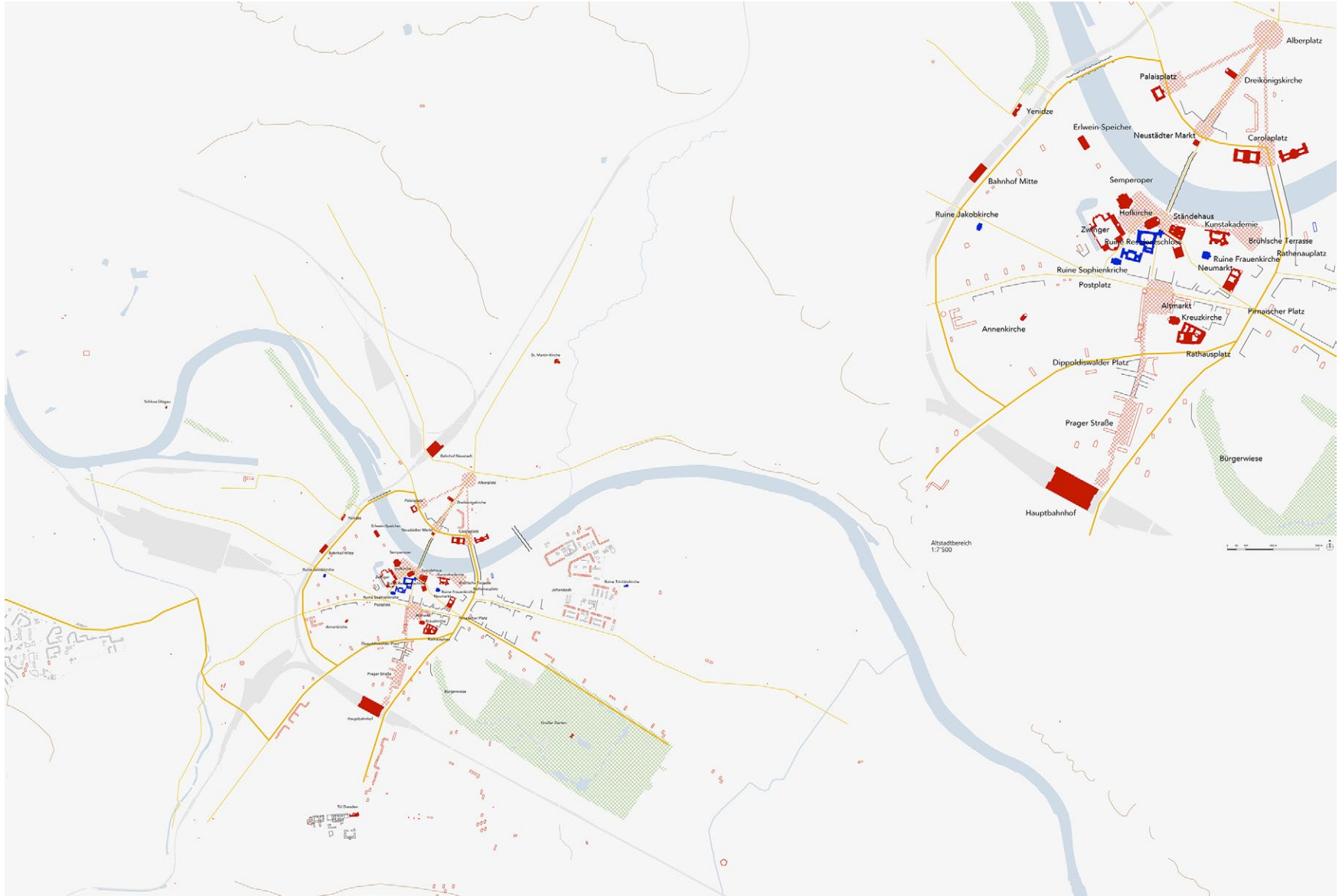
Die Residenzstadt – Stadt-Struktur und Lage der Akzente (1748)



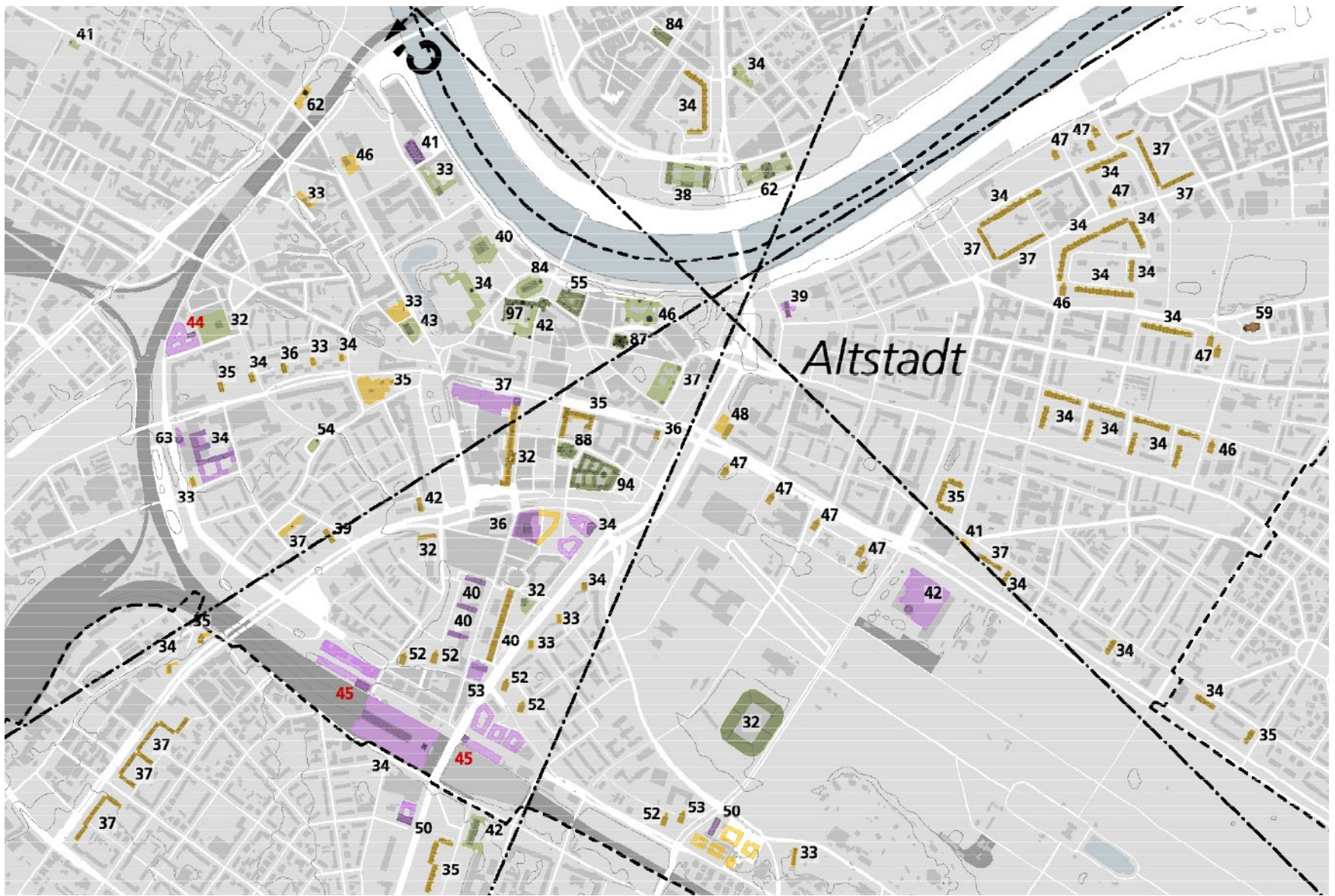
Die bürgerlich-industriell geprägte Stadt – Stadt-Struktur und Lage der Akzente (1868)



Die durchgrünte und großzügig angelegte Stadt – Stadt-Struktur und Lage der Akzente (1980)



Inventar

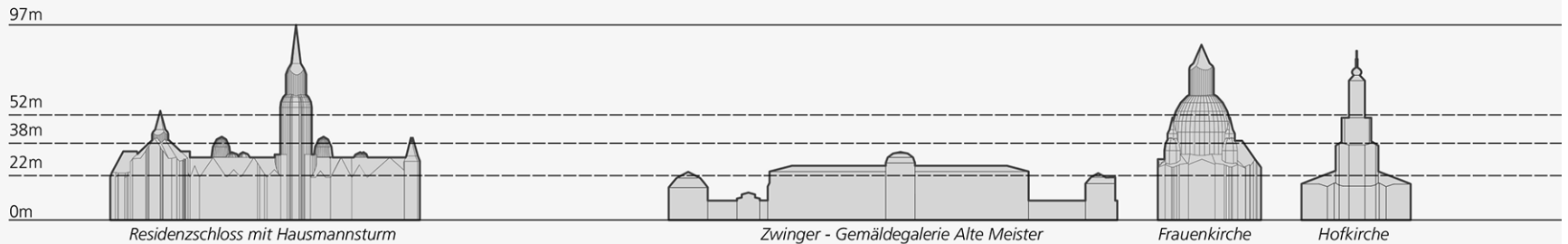


Epochen und Typen von Akzenten / Hochhäusern

Epochen und Akzent-Typen

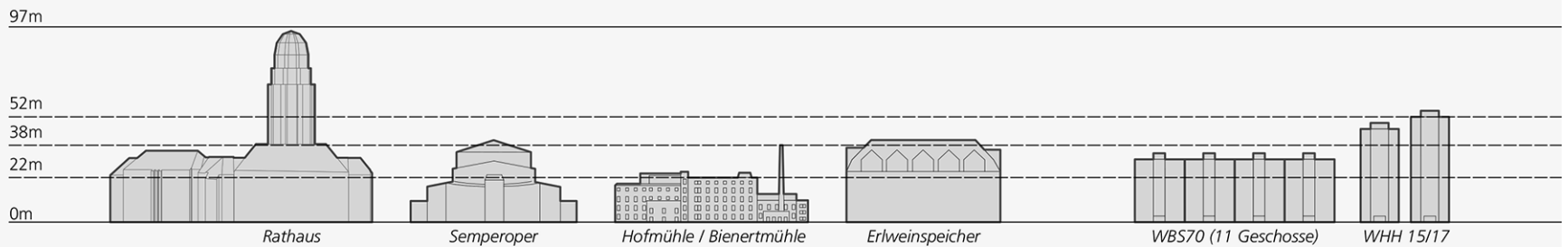
Die Stadt der Renaissance

Die Residenzstadt



Die Bürgerlich-industriell geprägte Stadt

Die durchgrünte und grosszügig angelegte Stadt



Kategorisierung der Akzente/Hochhäuser

Kategorie "Höheres Haus" 22-38 m

(WBS70, Fußballstadion,
Staatsministerium,
Hauptbahnhof Dresden, ...)

Kategorie "Hochhaus" 38-52 m

(WHH, Hochschule Bildende Künste, Gläserne
Manufaktur,
Technische Universität, ...)

97m

52m

38m

22m

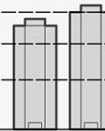
0m



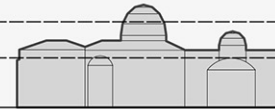
WBS70 (11 Geschosse)



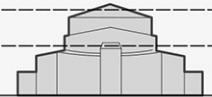
Kulturpalast



WHH 15/17



"Hochschule Bildende Künste"



Semperoper

Kategorie "Stadtkazente" >52 m

(Residenz- und Sakralarchitektur
Yenidze, WTC, ...)

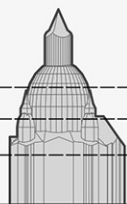
97m

52m

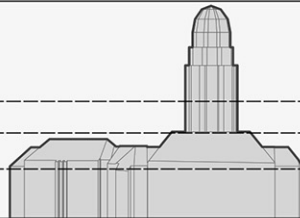
38m

22m

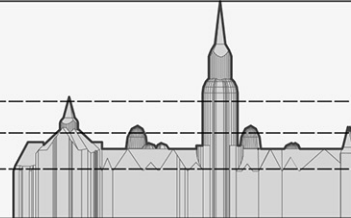
0m



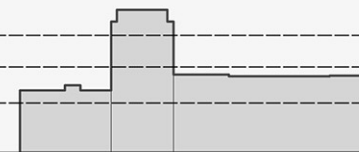
Frauenkirche



Rathaus

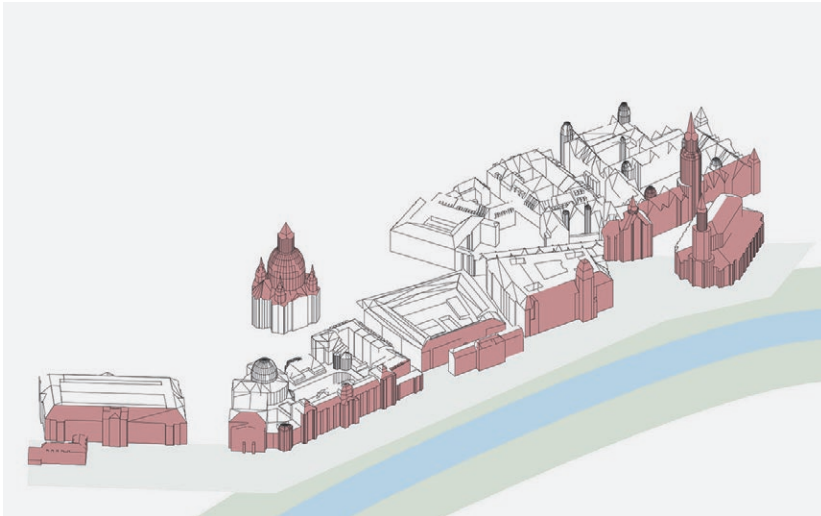


Residenzschloss mit Hausmannsturm

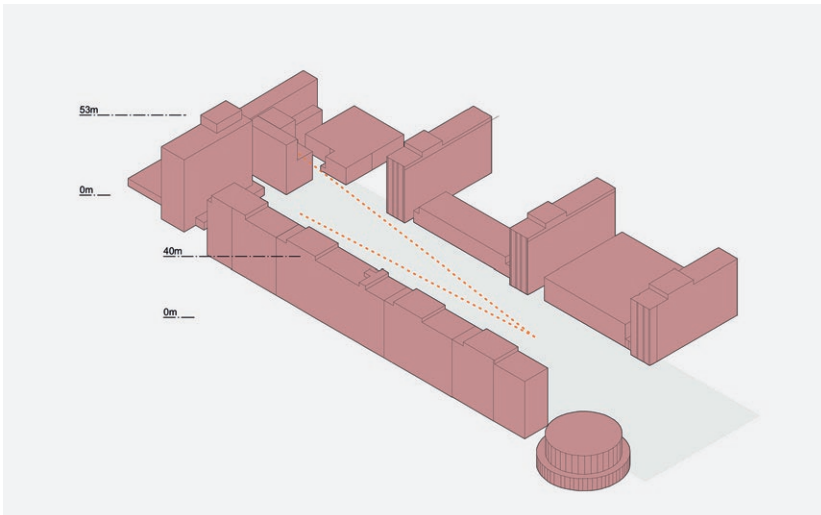


WTC

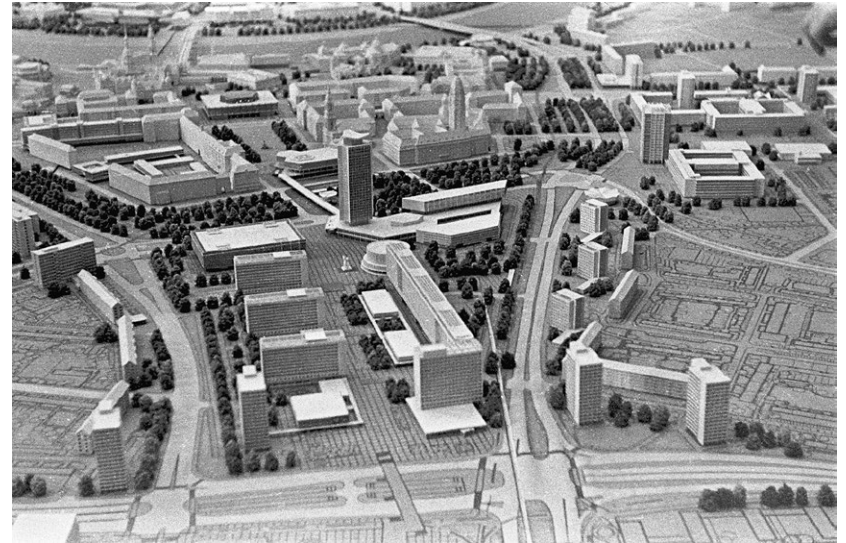
Die Stadt der Ensembles



Das Ensemble der Residenzstadt



Das Ensemble der Prager Straße



Das Ensemble der Prager Straße

Die Stadt als «Ge-Schichte»

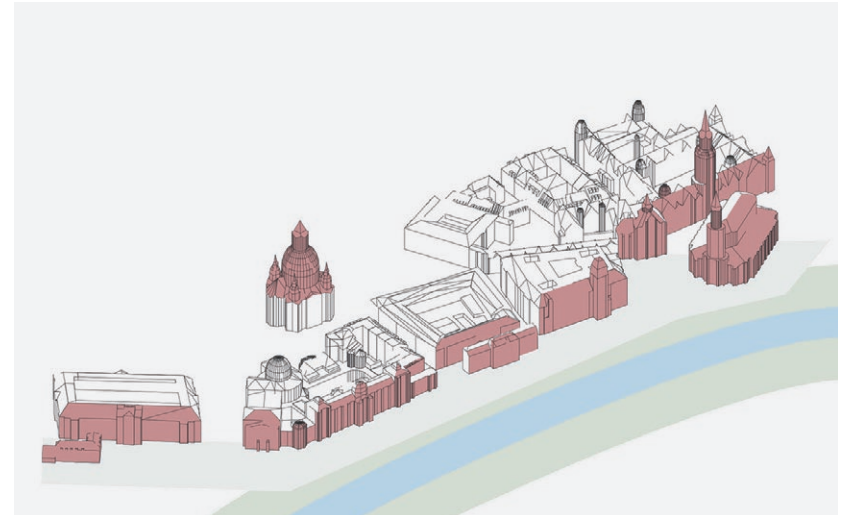
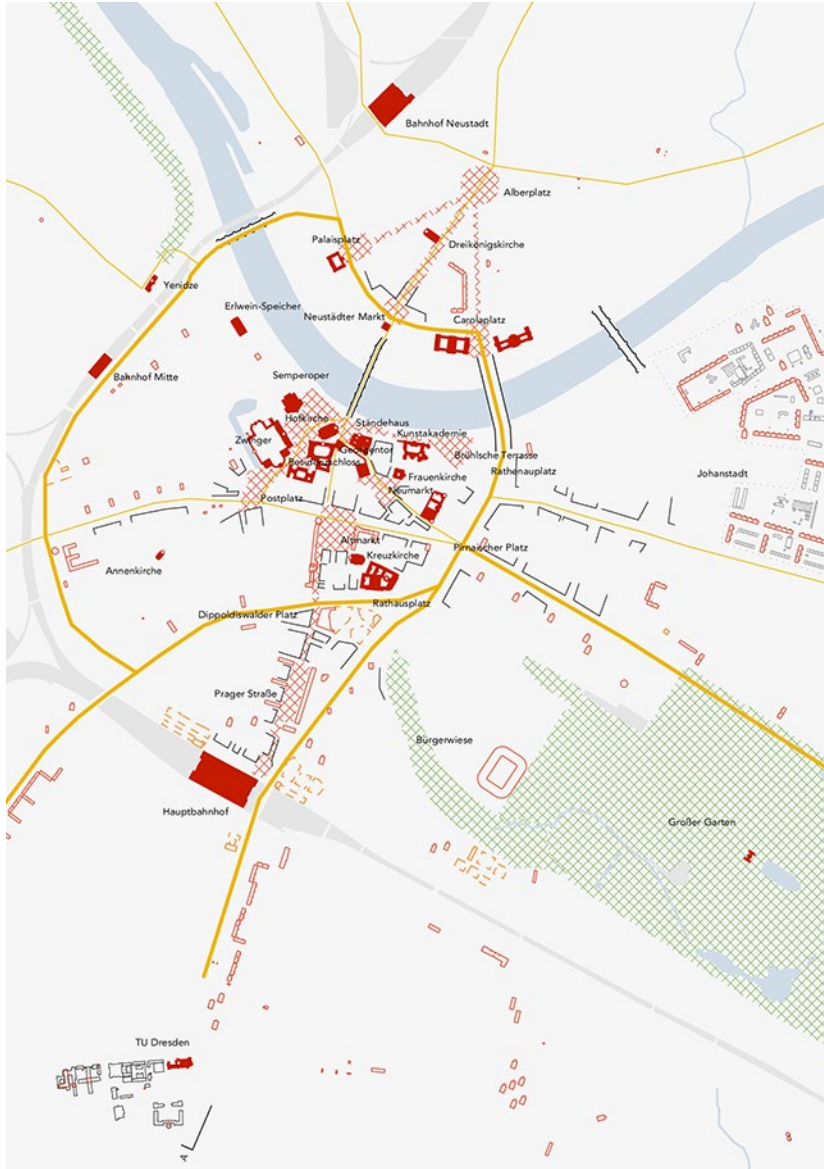


Die Situation an der Florian-Geyer-Straße (Bild: Eckhaus)

Die Stadt als «Ge-Schichte»



Das Potenzial der Identität – Ensembles an bedeutenden Situationen; «Ge-Schichte»



Modul 2 – Identifikation geeigneter Flächen

Kriterienbildung – Planerische Motive für / gegen Hochhäuser in Dresden

Herleitung Eignungsgebiete

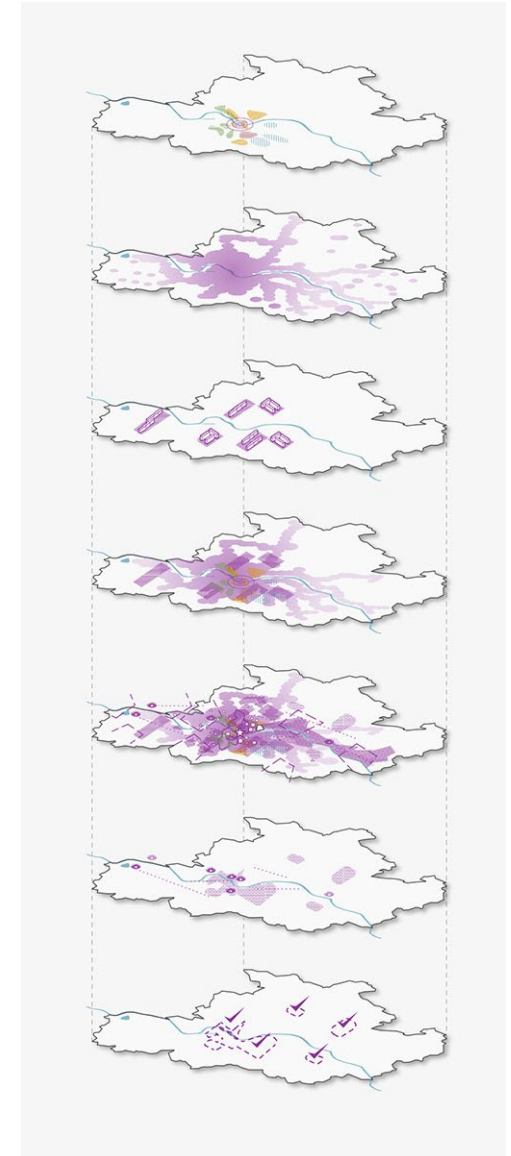
- Kriterium «Nutzungsintensität ÖPNV»
- Kriterium «Anschluss an das übergeordnete Straßennetz»
- Kriterium «Zentrenstruktur»
- Kriterium «Stadtstrukturelle Anordnung der bestehenden Hochhäuser»

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



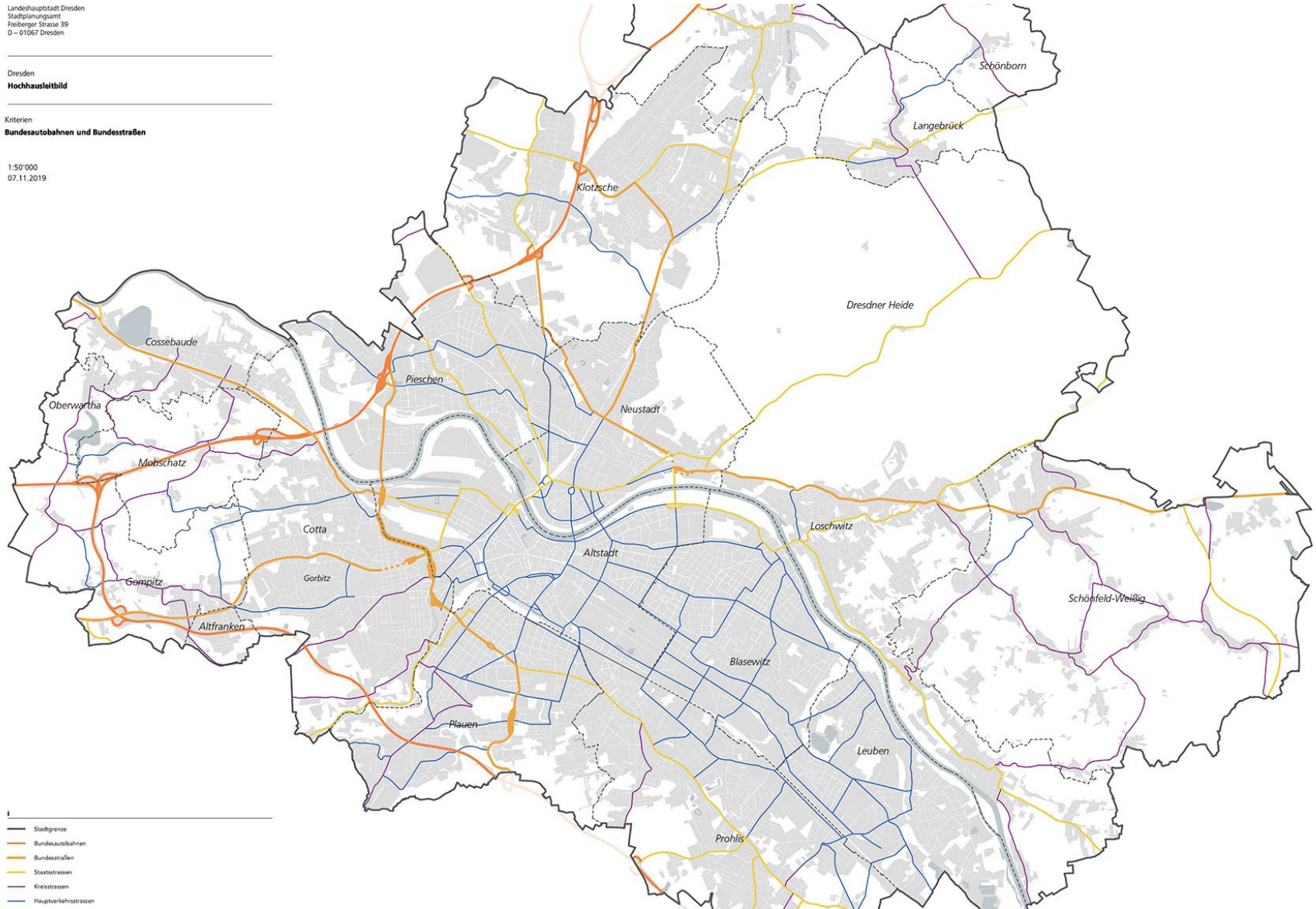
Herleitung Eignungsgebiete – Kriterium «Anschluss an das übergeordnete Straßennetz»

Landeshauptstadt Dresden
Stadtplanungamt
Freiberger 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 «Stadtstrukturelle Anordnung der vorhandenen Hochhäuser»

Stadtplanungsbüro
Stadtplanungsbüro
Freiburger Straße 39
D – 01067 Dresden

Dresden
Hochhausleitbild

Kriterien
Ensembles und Baugruppen mit Hochhäusern und ihre Ordnung im Stadtkörper

1:50'000
11.02.2020



- Stadtgrenze
- Strukturierende Erschließungsgassen
- Ensembles mit Hochhäusern
- ▨ Ehemaliges Industriegebiet
- Baugruppen

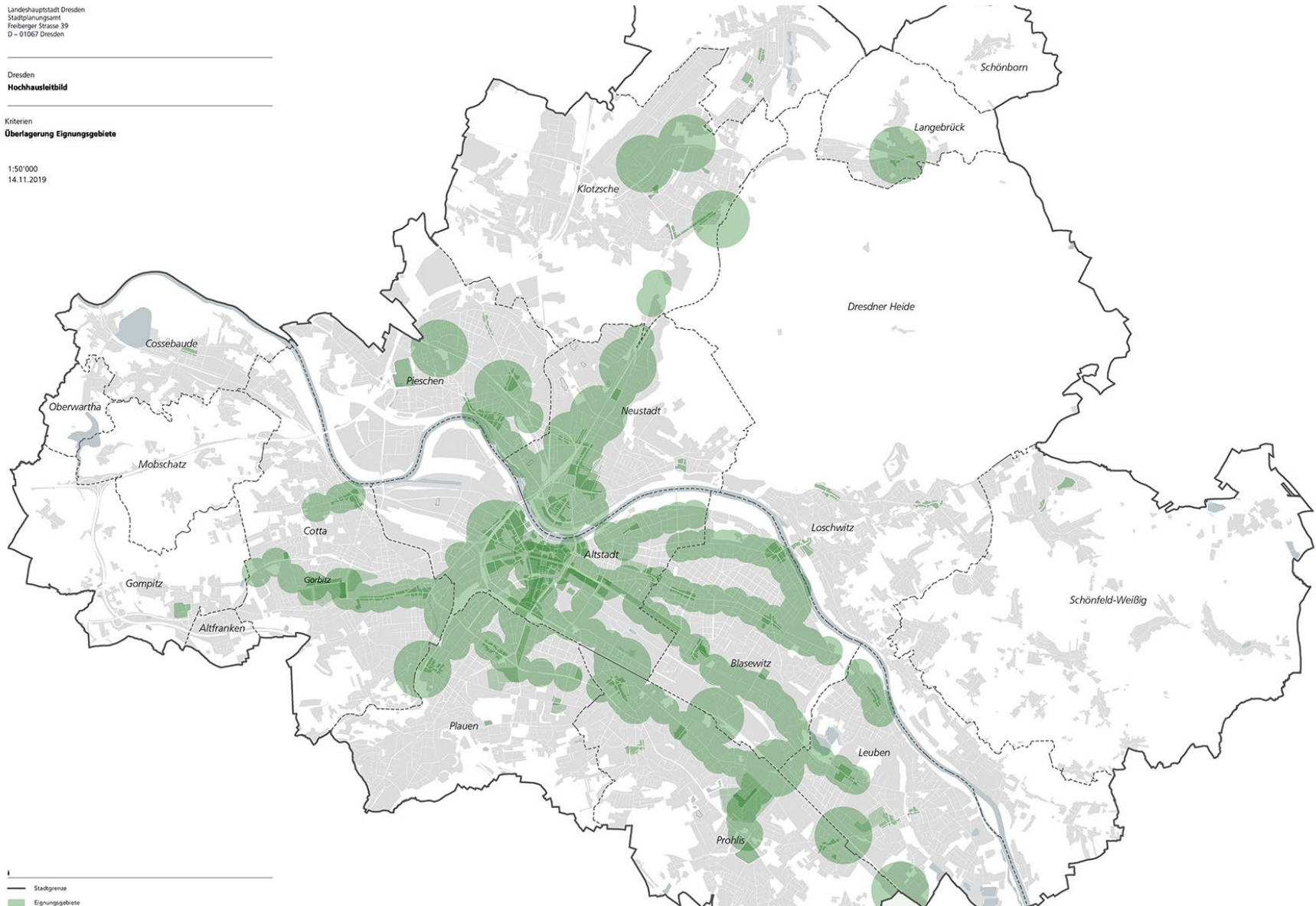
Herleitung Eignungsgebiete – Überlagerung

Landeshauptstadt Dresden
Stadtplanungamt
Freiberger Strasse 39
D – 01067 Dresden

Dresden
Hochhausleitbild

Kriterien
Überlagerung Eignungsgebiete

1:50'000
14.11.2019



— Stadtgrenze
— Eignungsgebiete

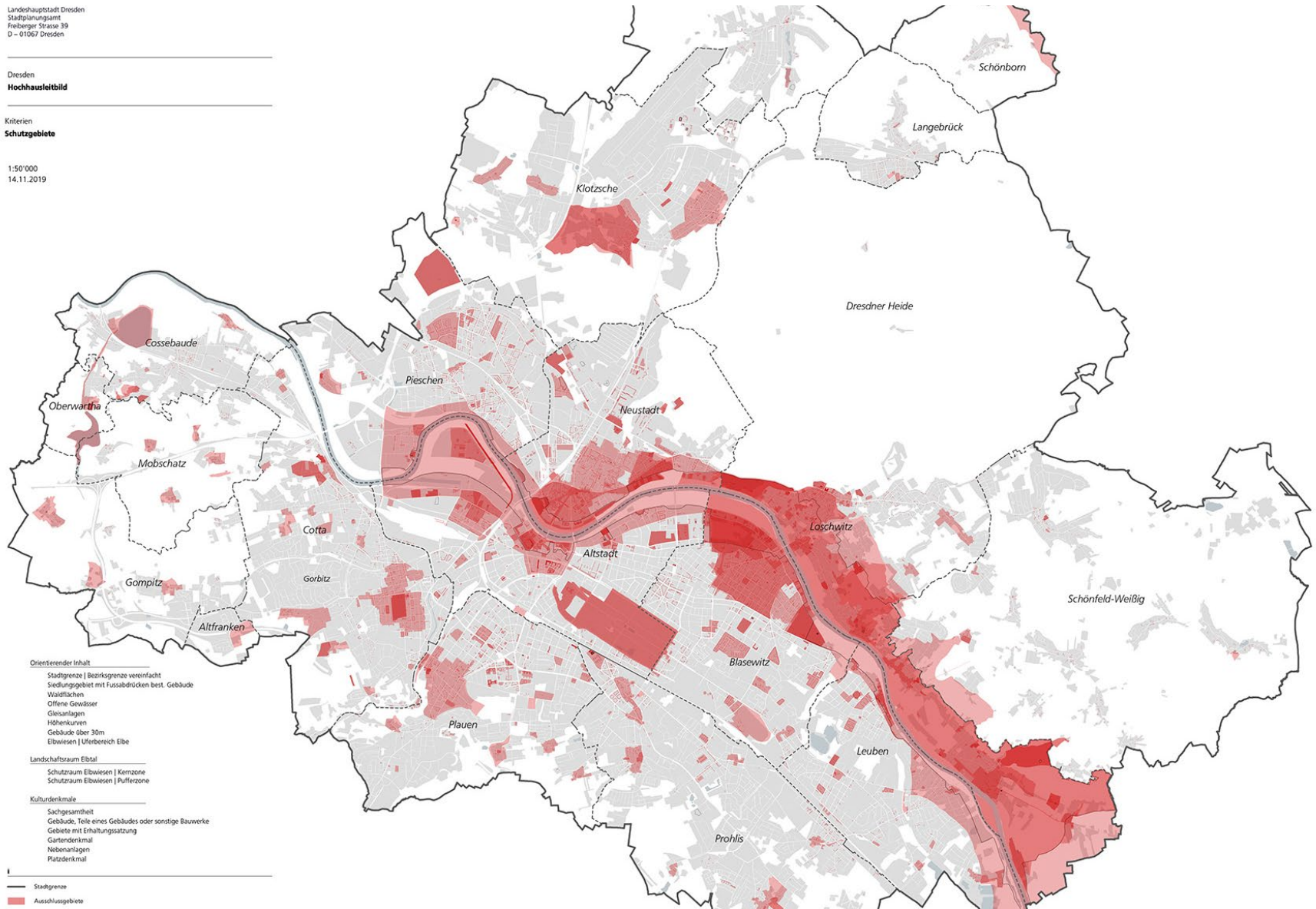
Herleitung Ausschlussgebiete – Kriterium «Schutzraum Elbwiesen und Kulturdenkmale»

Landeshauptstadt Dresden
 Stadtplanungamt
 Freiburger Straße 39
 D – 01067 Dresden

Dresden
Hochhausleitbild

Kriterien
Schutzgebiete

1:50'000
 14.11.2019



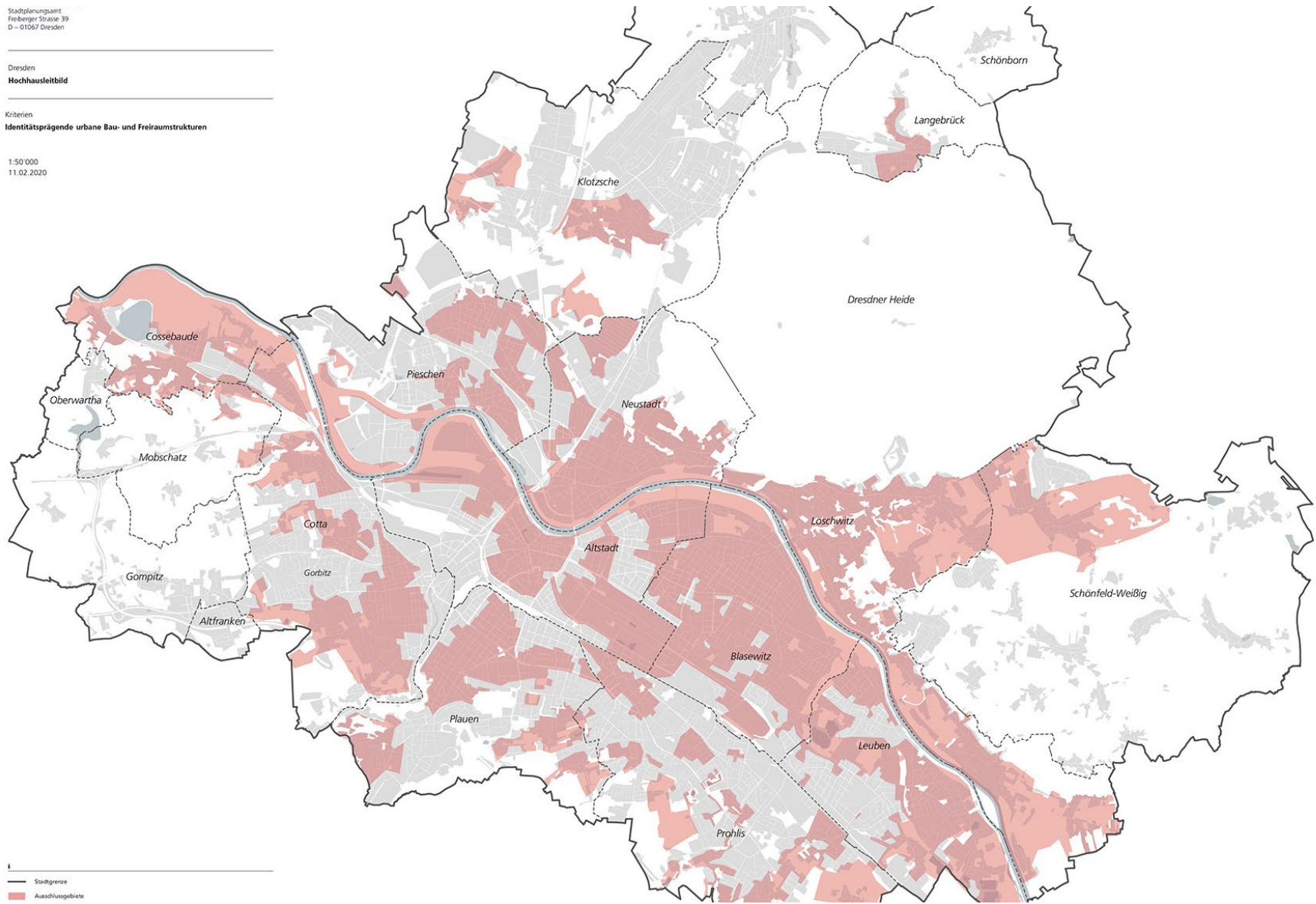
Herleitung Ausschlussgebiete – Kriterium «Identitätsprägende Strukturen»

Stadtplanungsamt
Freiberger Straße 39
D – 01067 Dresden

Dresden
Hochhausleitbild

Kriterien
Identitätsprägende urbane Bau- und Freiraumstrukturen

1:50'000
11.02.2020



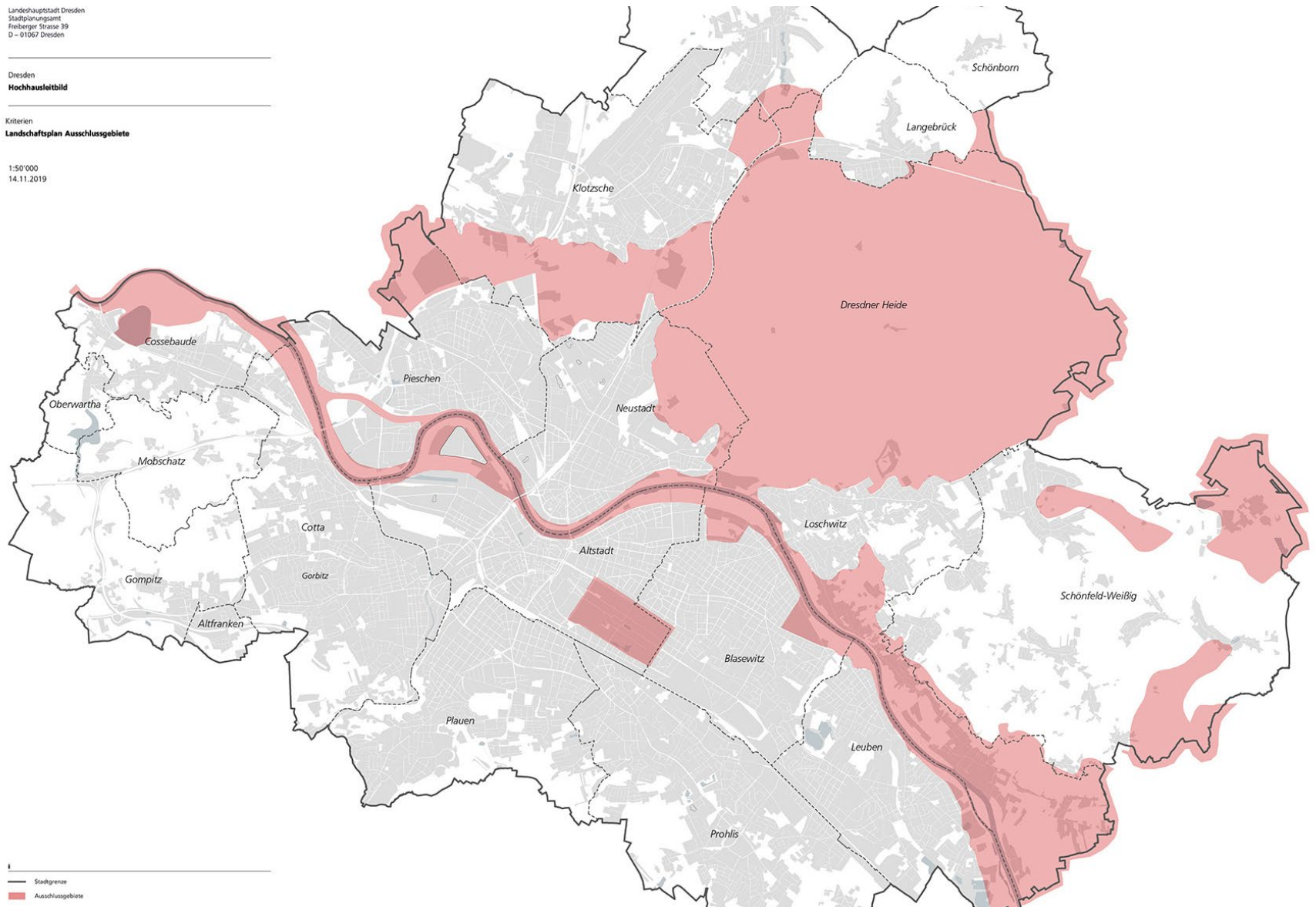
Herleitung Ausschlussgebiete – «Große Wert- und Funktionsräume des Landschaftsplanes»

Landeshauptstadt Dresden
Stadtplanungsamt
Freiburger Straße 39
D – 01067 Dresden

Dresden
Hochhausleitbild

Kriterien
Landschaftsplan Ausschlussgebiete

1:50'000
14.11.2019



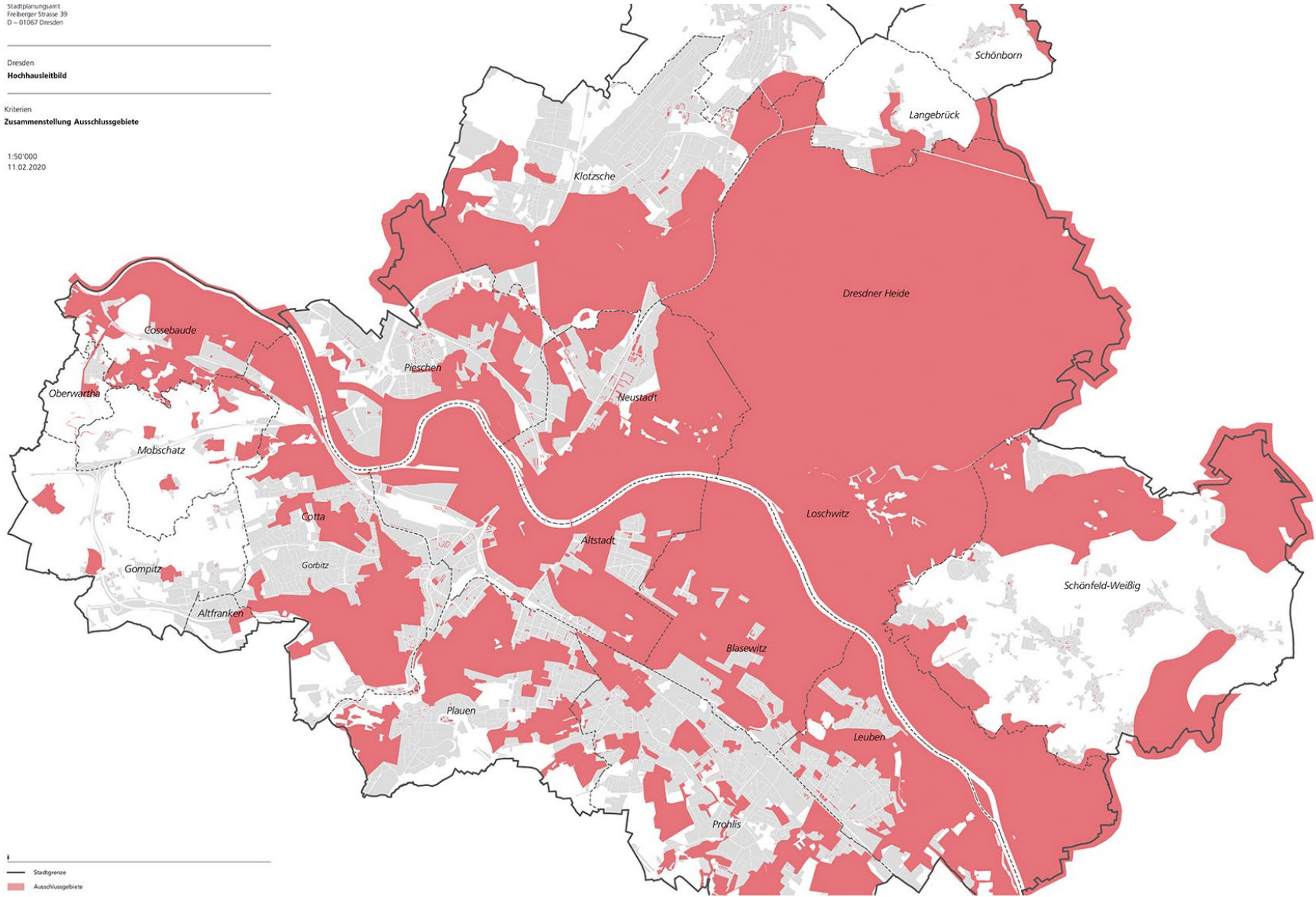
Herleitung Ausschlussgebiete – Überlagerung

Stadtplanungsamt
Freiberger Straße 39
D – 01067 Dresden

Dresden
Hochhausleitbild

Kriterien
Zusammenstellung Ausschlussgebiete

1:50'000
11.02.2020



Herleitung Gebiete mit Einschränkungen der Höhenentwicklung

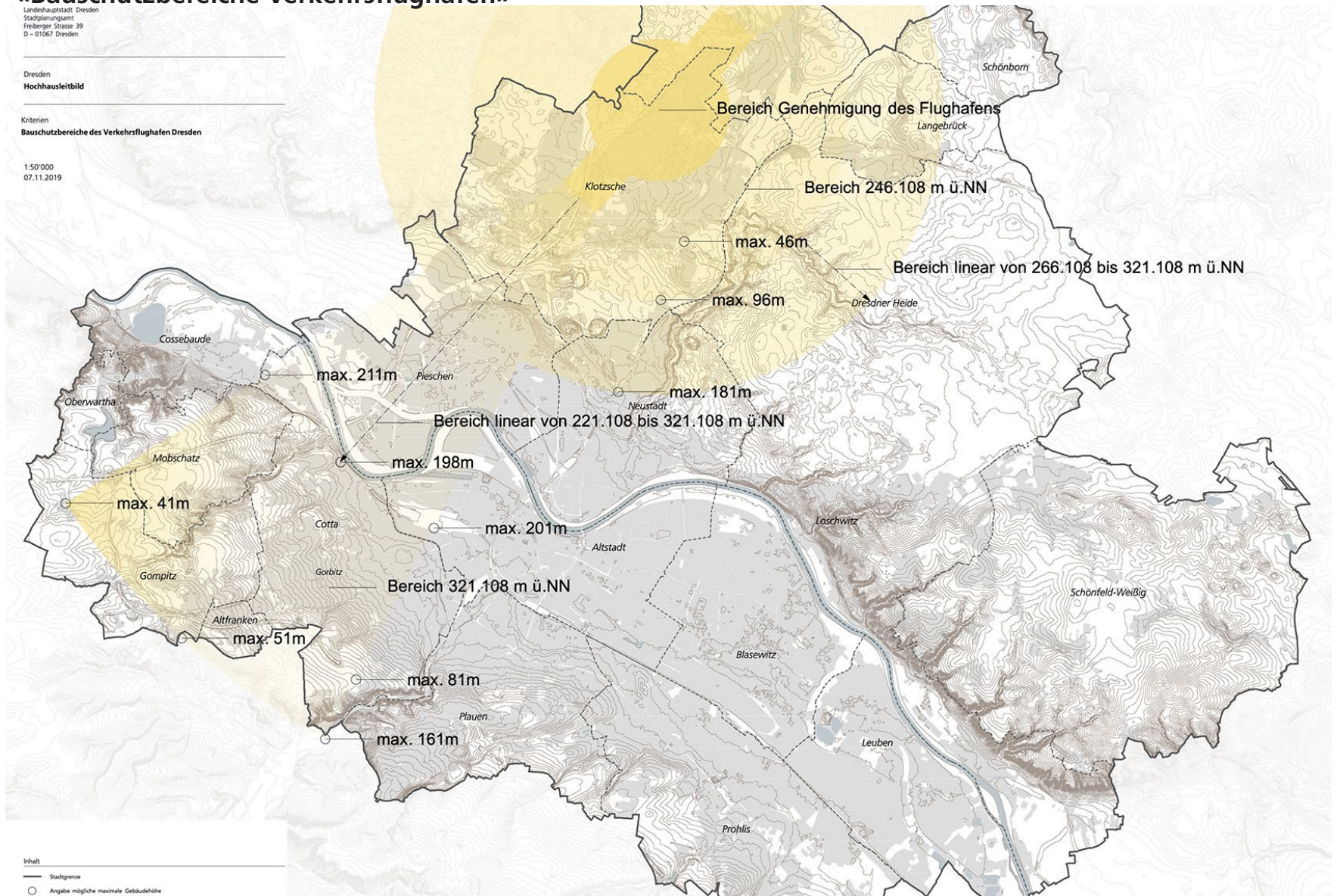
«Bauschutzbereiche Verkehrsflughafen»

Landeshauptstadt Dresden
 Stadtplanungamt
 Freiburger Straße 39
 D – 01067 Dresden

Dresden
 Hochhausleitbild

Kriterien
 Bauschutzbereiche des Verkehrsflughafen Dresden

1:50'000
 07.11.2019



Herleitung Gebiete mit Einschränkungen der Höhenentwicklung – Zusammenstellung Sichtpunkte



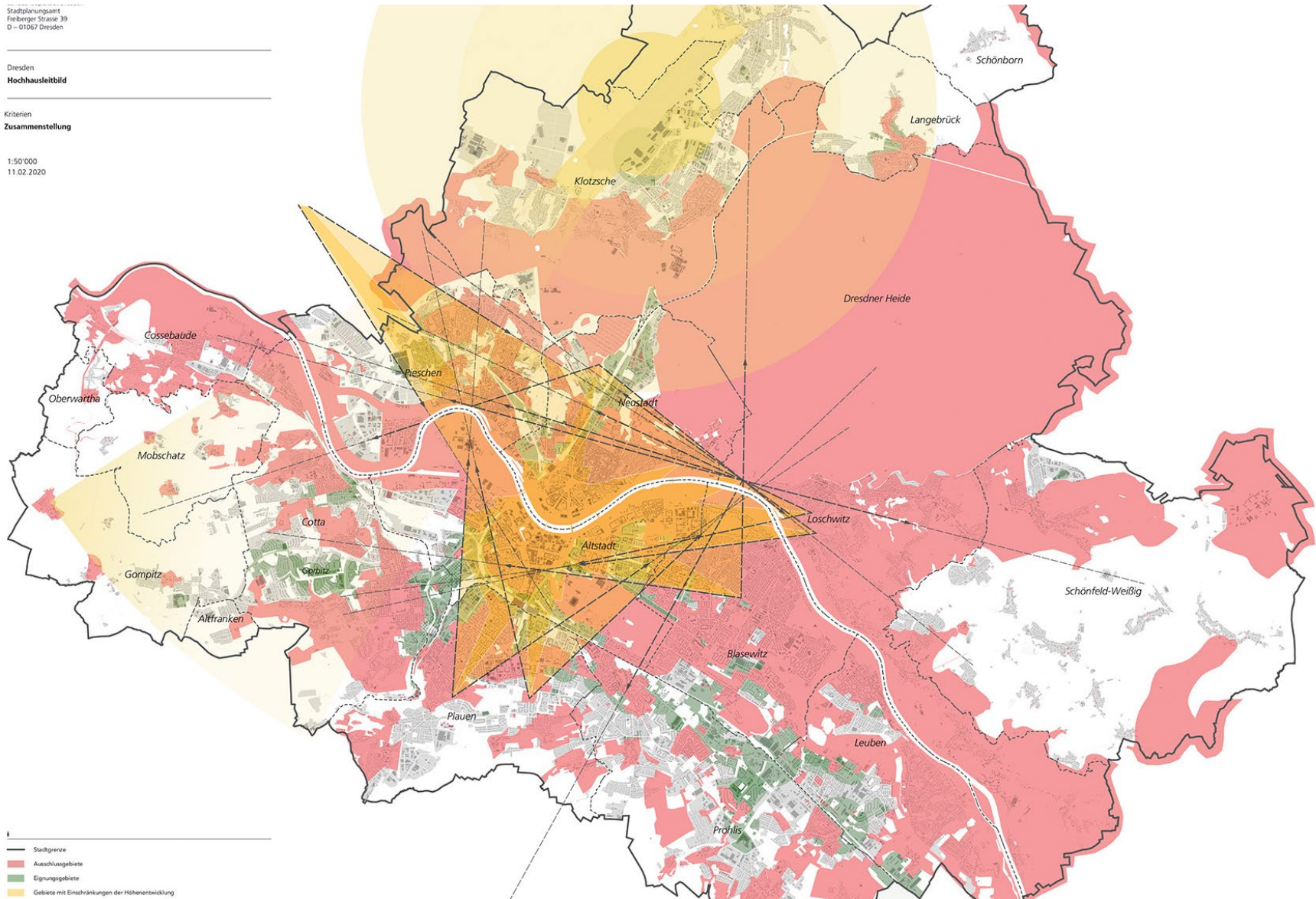
Herleitung Gebietseignung – Zusammenstellung Eignungs- und Ausschlussräume

Stadtplanungsamt
Freiberger Straße 39
D – 01067 Dresden

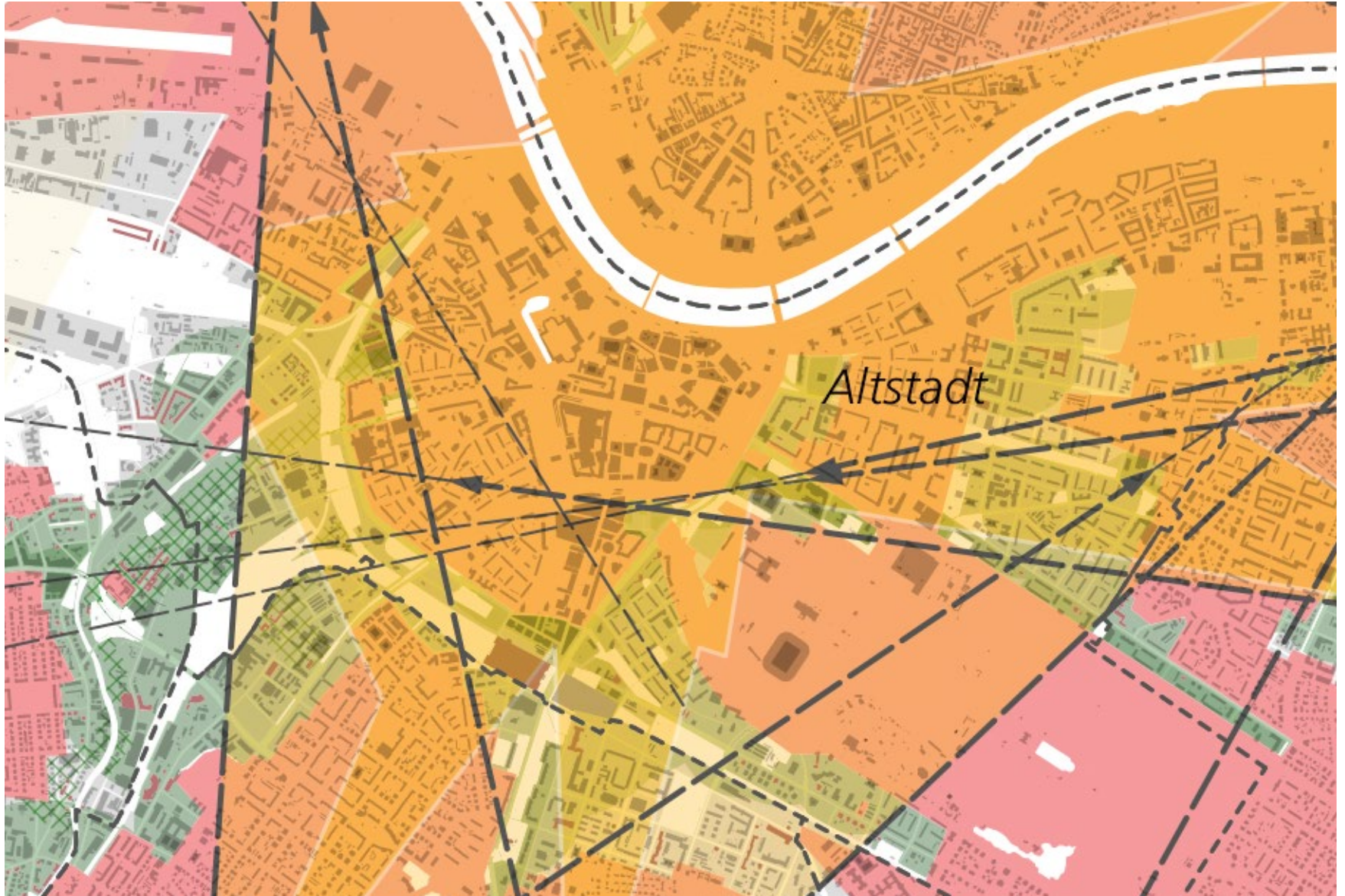
Dresden
Hochhausleitbild

Kriterien
Zusammenstellung

1:50'000
11.02.2020



Innenstadt – Detaillierte Prüfung



Innenstadt – Detaillierte Analyse der Gebäudehöhen



Innenstadt – Überlagerung der «Ge-Schichte» (um 1900, Nachkriegszeit, Gegenwart)



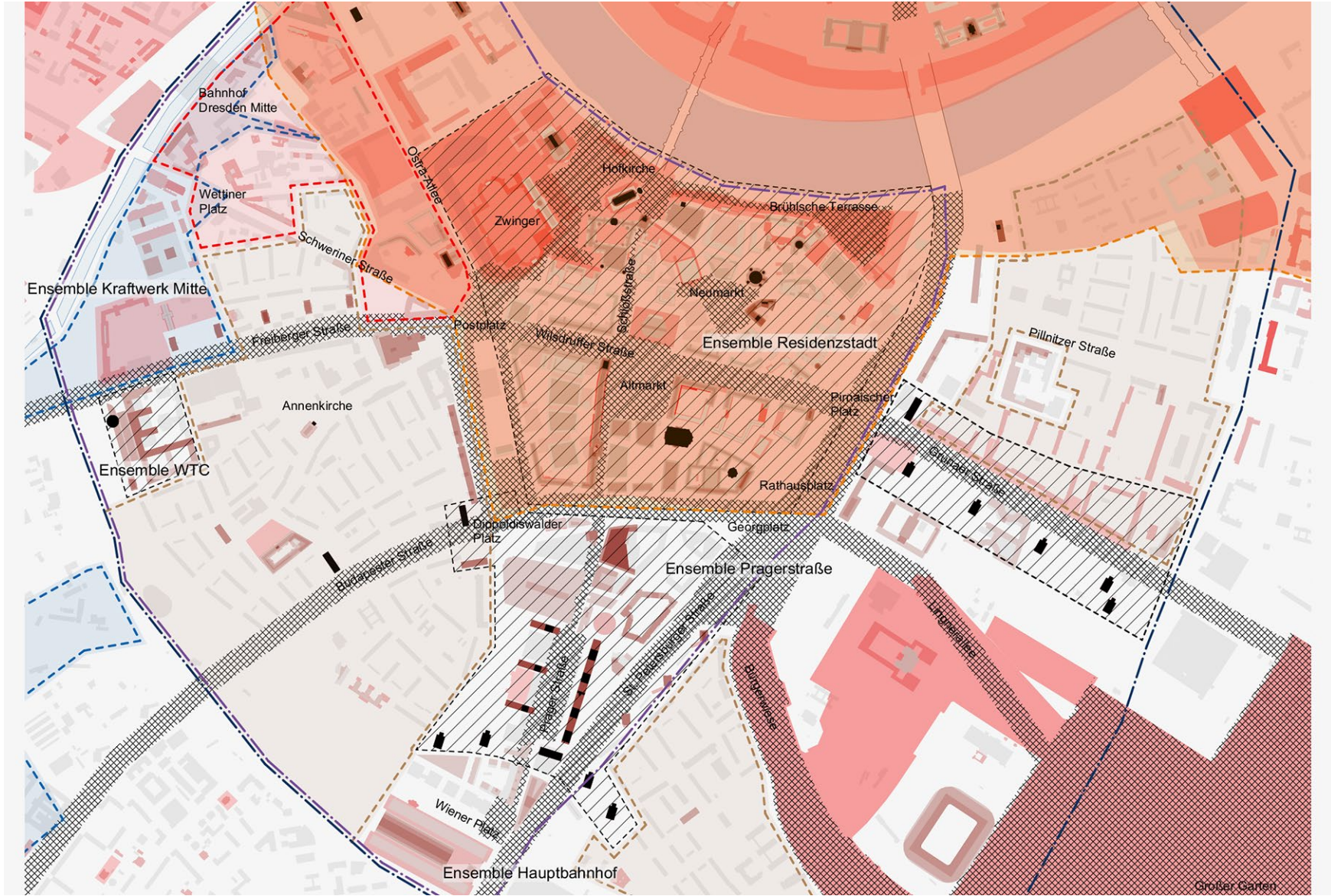
Innenstadt – Sichtbereich Bismarcksäule (Ausschnitt)

KD 14

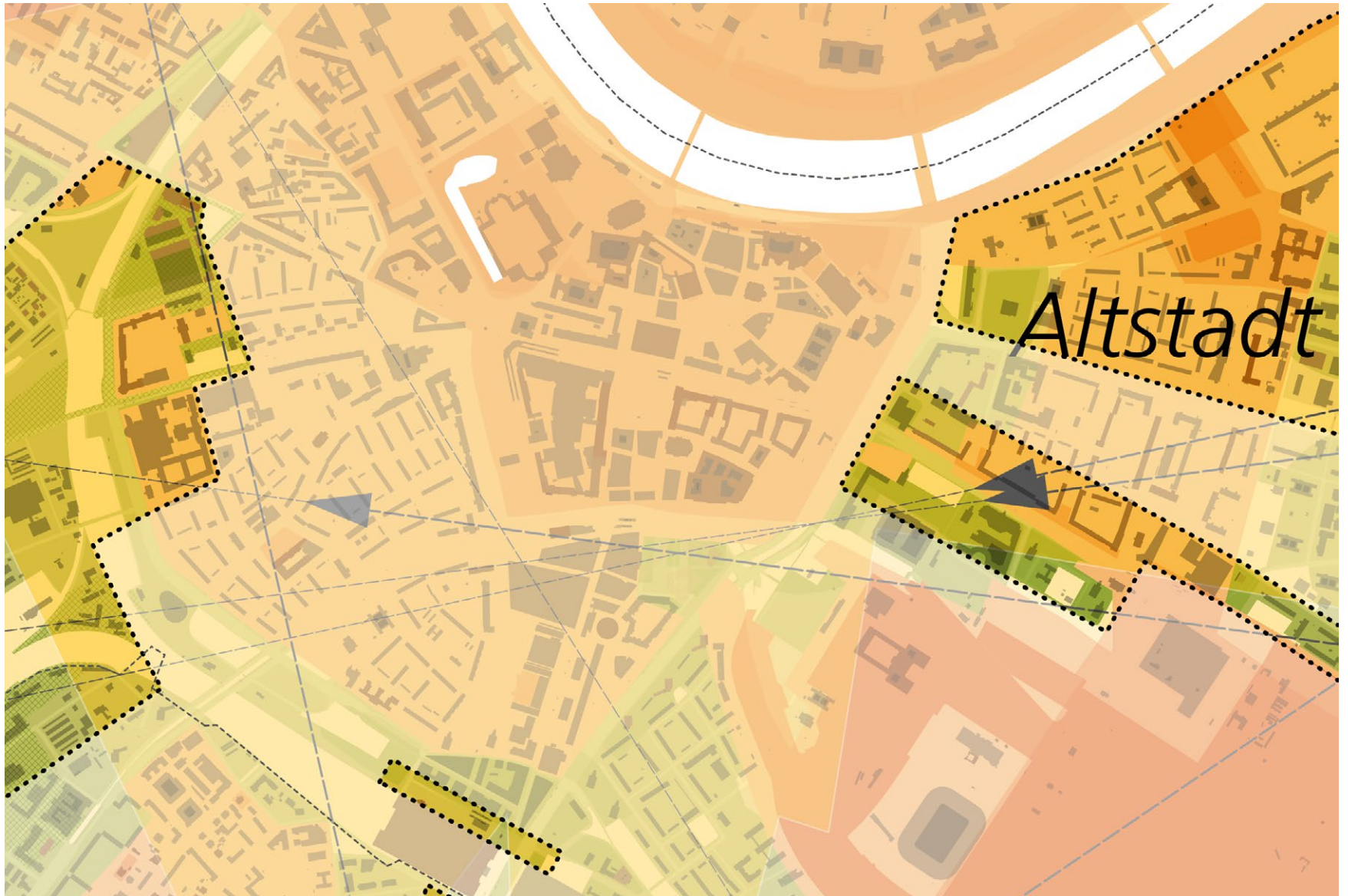
Ensemble Prager Straße Ensemble Residenzstadt



Innenstadt – Detaillierte Anwendung der Kriterien



Zusammenstellung Eignungs- und Ausschlussräume Innenstadt



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.

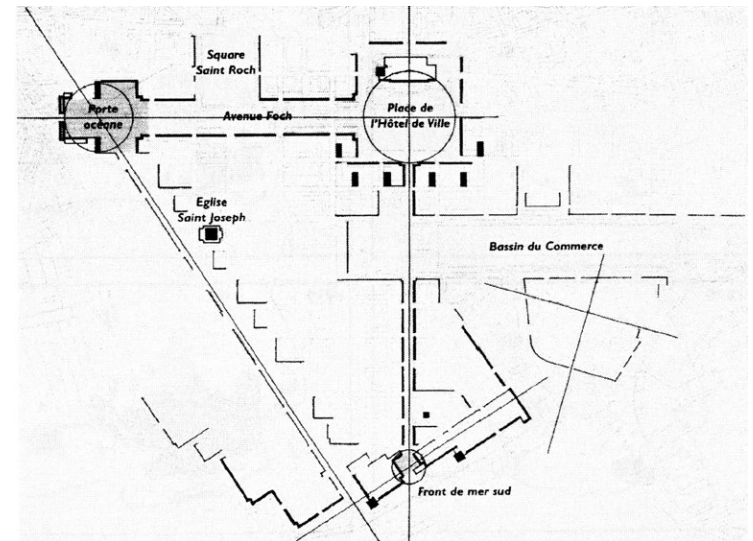
Das Potenzial der «Tradition»

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)

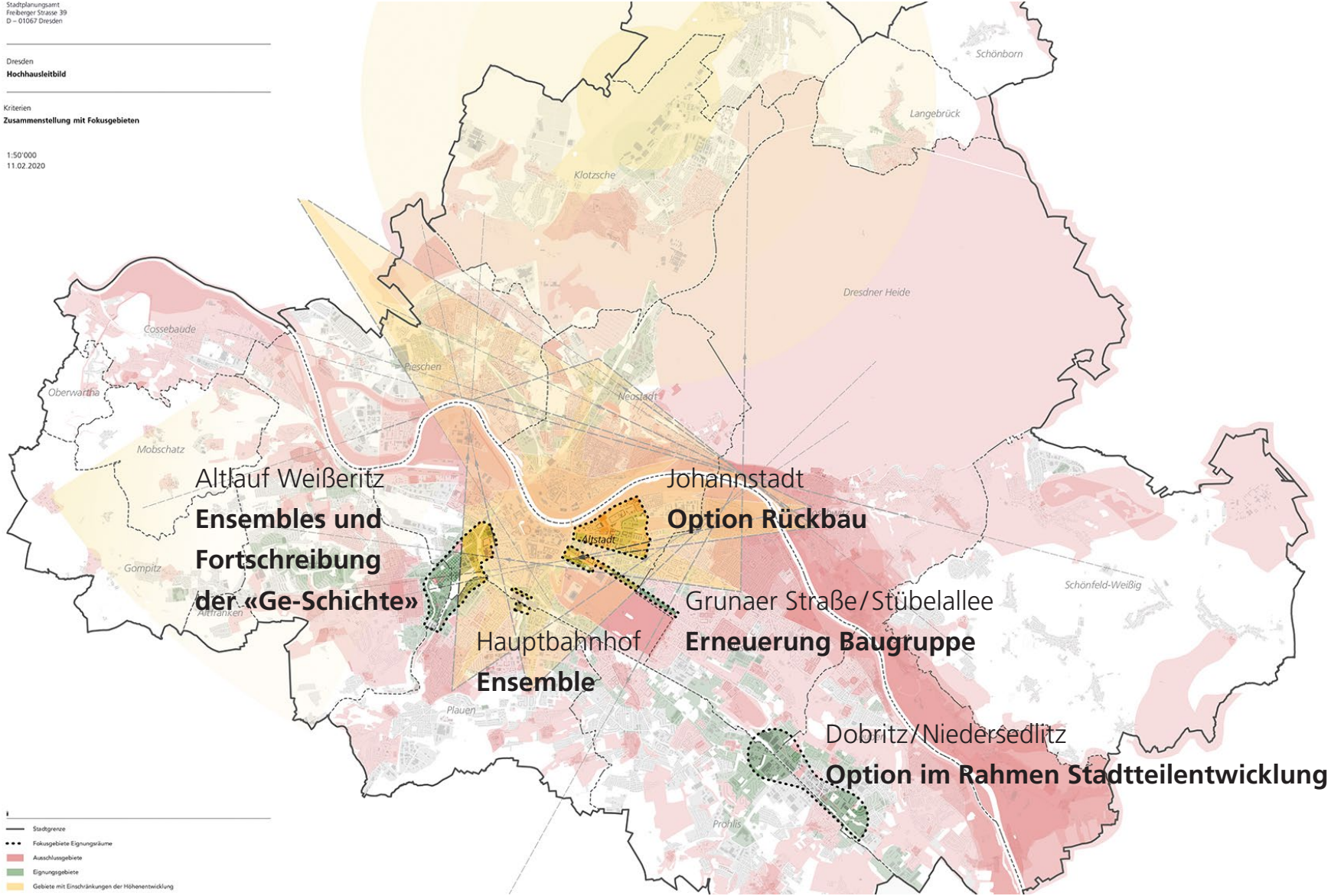
Qualitative städtebauliche Beurteilung – Konzentration der Gebiete und Typisierung

Stadtplanungsamt
Freiberger Straße 39
D – 01067 Dresden

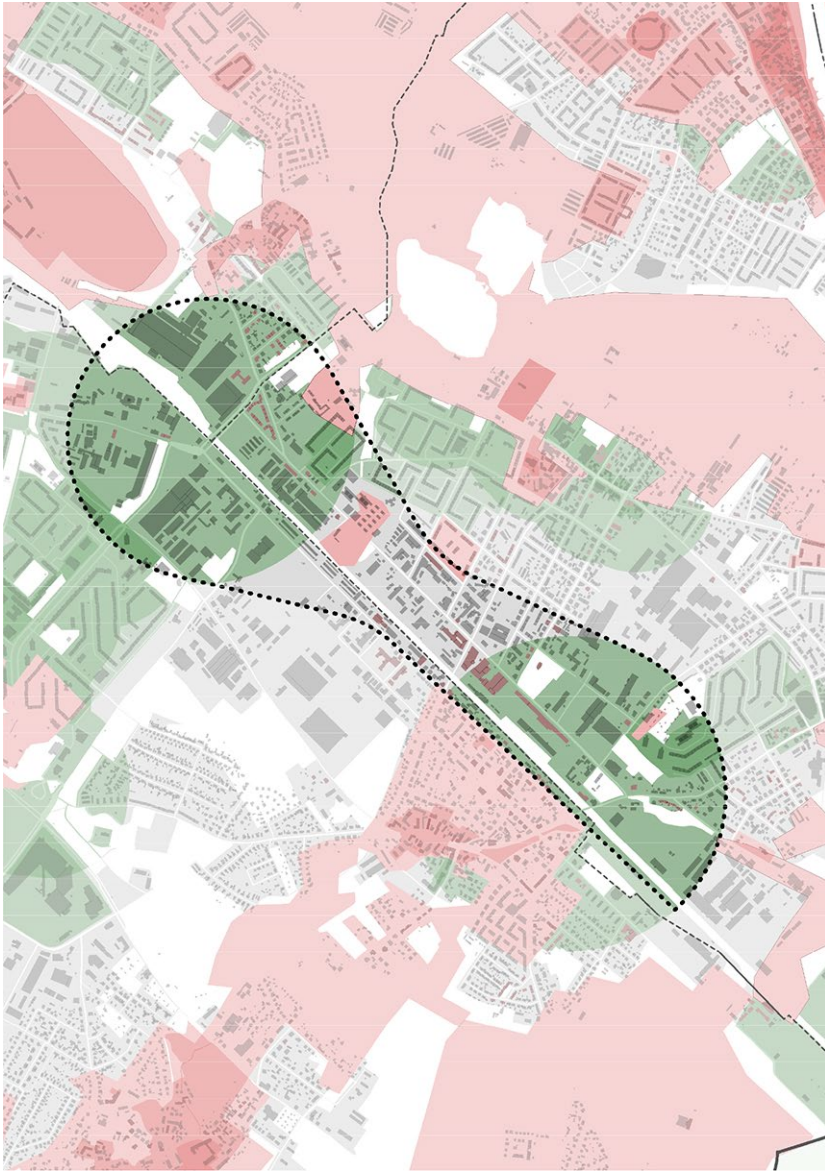
Dresden
Hochhausleitbild

Kriterien
Zusammenstellung mit Fokusgebieten

1:50'000
11.02.2020

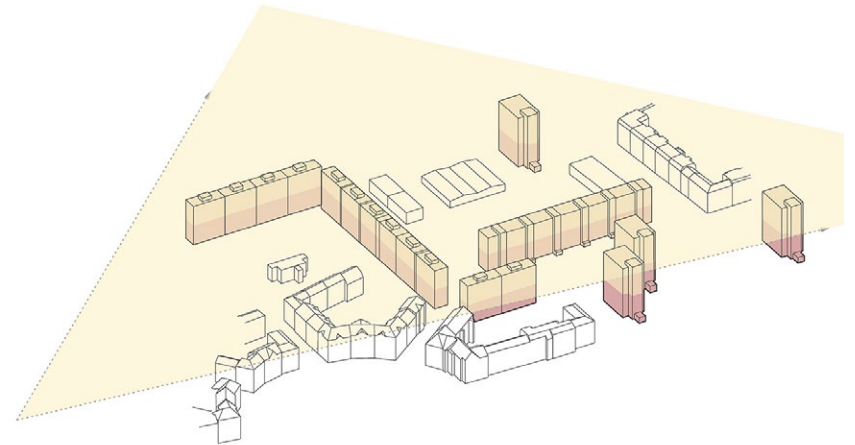
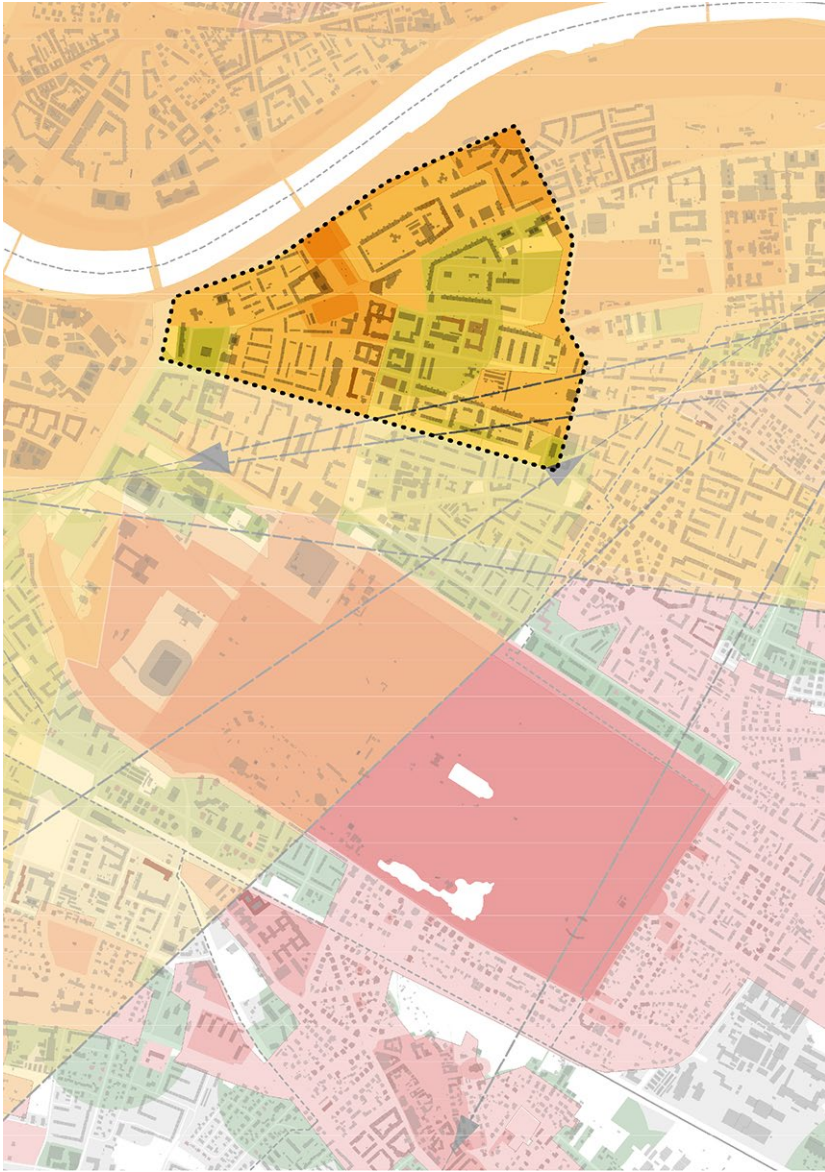


Dobritz / Niedersedlitz – Option Hochhaus / Stadtakzent



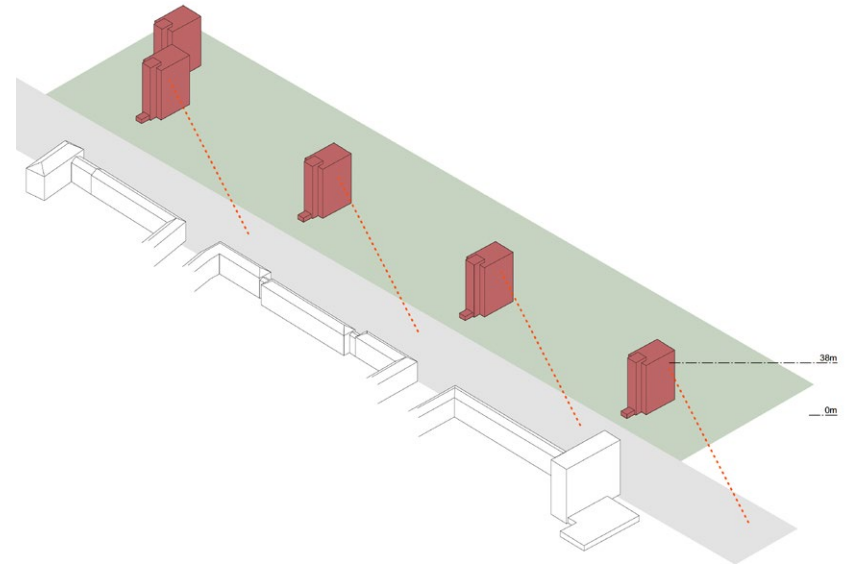
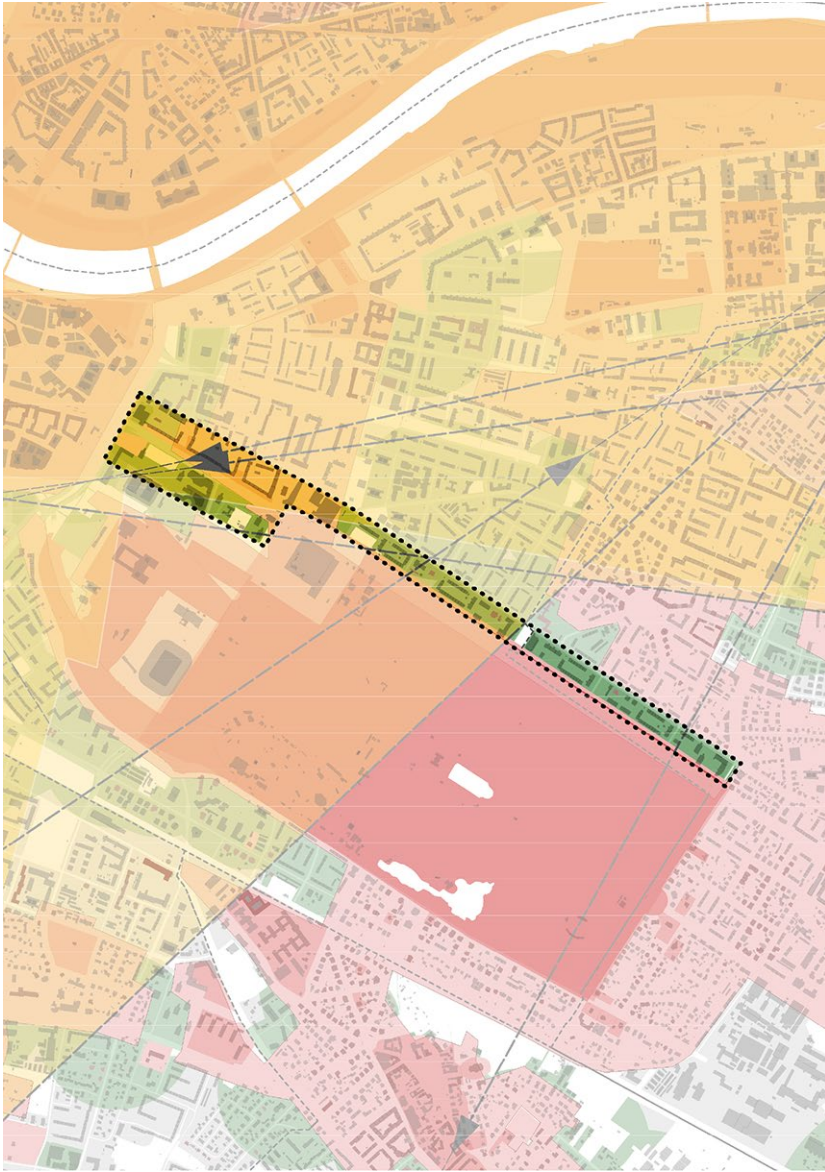
Im Rahmen einer stadtplanerisch erwünschten Entwicklung im Perimeter kann zusammen mit einer Erhöhung der baulichen, sozialen und funktionalen Dichte die Platzierung von Hochhäusern / Stadtakzenten studiert und gegebenenfalls festgesetzt werden.

Johannstadt – Option Rückbau



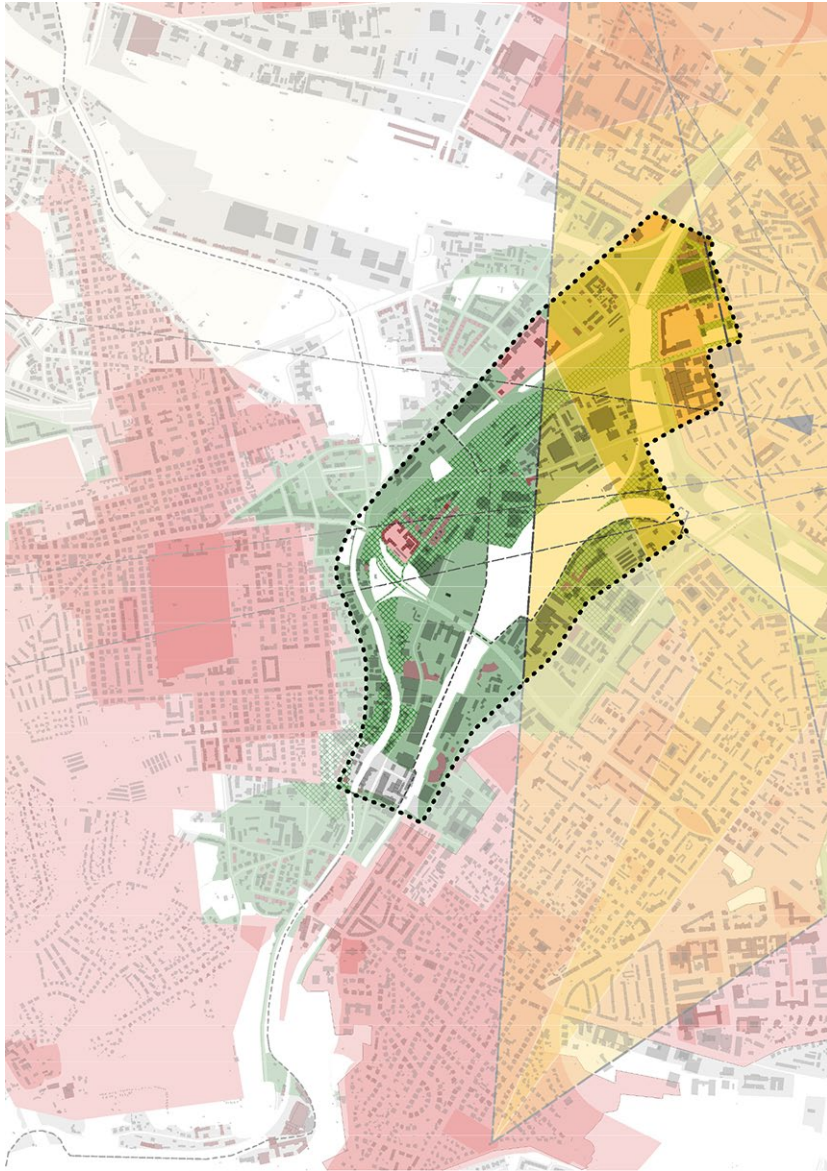
Die Hochhäuser sind Teil des sozialen und des architektonischen Raumes der «Collage» Johannstadt. Sie beeinträchtigen aber den Sichtbereich und stehen teilweise im Perimeter des Schutzbereiches Elbwiesen. Vor einer weiteren Sanierung ist eine Strategie mit Ersatzbauten in der Regelbauweise mindestens zu prüfen. dabei gilt der Anspruch, die Geschossflächen mindestens 1:1 zu ersetzen.

Grunaer Straße / Stübelallee – Erneuerung Baugruppe



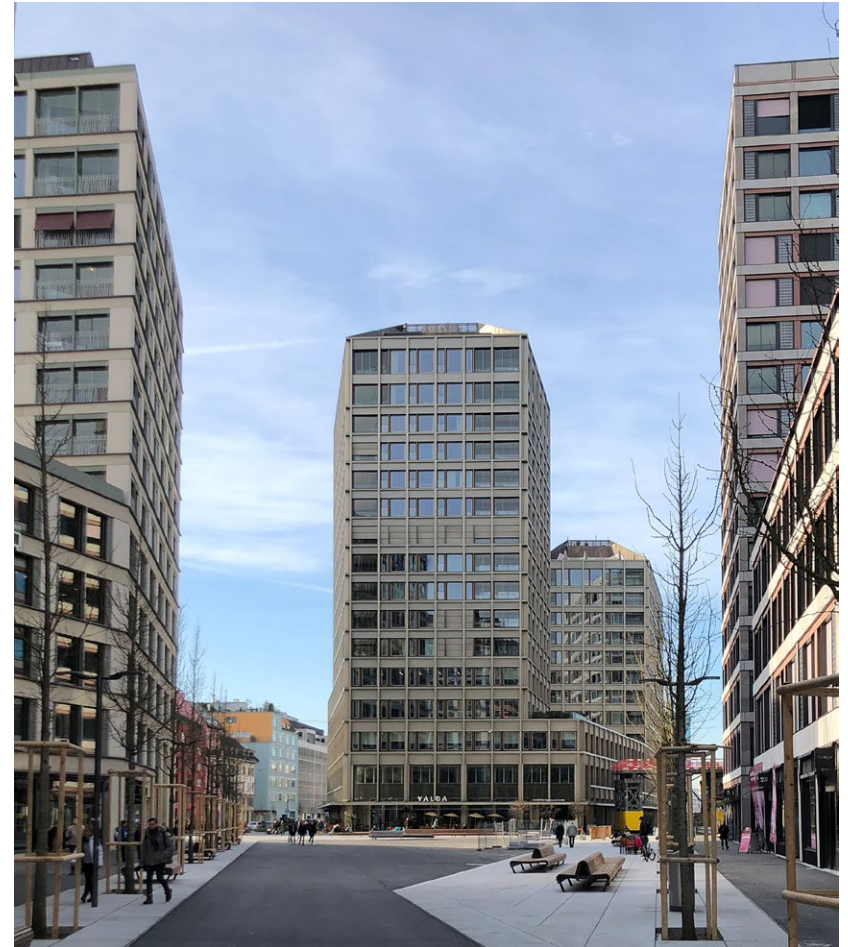
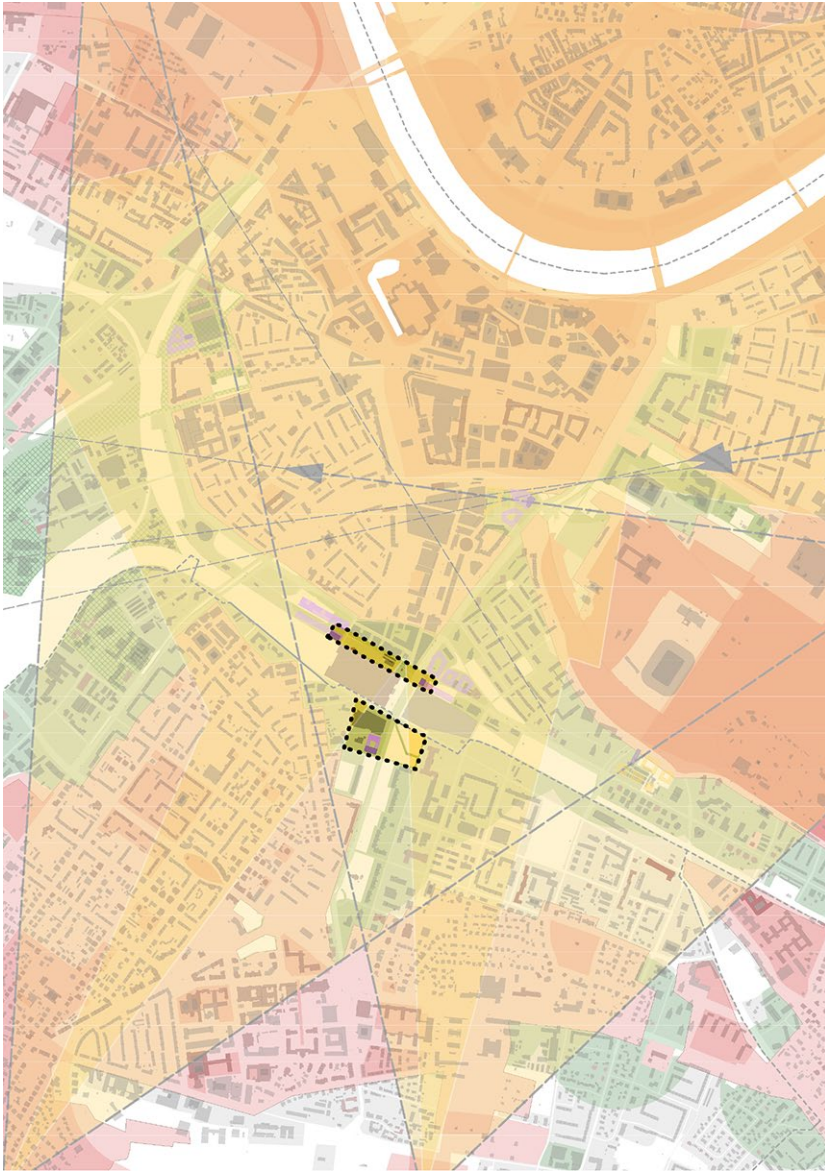
Die Aufreihung verschiedener Baugruppen kann im Zusammenhang auch als städtebauliches Ensemble an einer bedeutenden Straßenachse gelesen werden. In diesem Sinne können die Baugruppen erneuert und entwickelt werden.

Altlauf Weißeritz – Fortschreibung der «Ge-Schichte» und Bildung von Ensembles



Fortschreibung der «Ge-Schichte» durch Erhalt der wesentlichen Spuren inkl. der (industriellen) Denkmäler und Einfügung einer weiteren Schicht. Höhere Häuser (östliches Teilgebiet) und Hochhäuser (südwestliches Teilgebiet) sind aus städtebaulichen Gründen – aus einem städtebaulichen Gestaltwillen – an bedeutenden städtebaulichen Situationen machbar. Bildung von Ensembles mit Einbindung der Zeugen aus den verschiedenen Epochen. Referenzbild: Hochhäuser an der Limmat, Zürich (Bild: Eckhaus)

Hauptbahnhof – Ensemble



Städtebauliche Entwicklung eines eigenständigen Ensembles im Zusammenhang mit dem Hauptbahnhof. Raumbildung und differenzierte Höhenentwicklung Hochhaus/Höheres Haus. Referenzbild: Ensemble am Gustav-Gull-Platz, Zürich (Bild: Eckhaus)

Modul 3 – Handbuch

Privileg und Anspruch

- In Dresden ein Hochhaus (im baurechtlichen Sinne) zu bauen, ist ein Privileg.
- Wer das Privileg erhält, geht gegenüber der öffentlichen Hand die Verpflichtung ein, einen Beitrag zum Stadtbild von Dresden und zur Belebung des Stadtraums zu leisten.
- Hochhäuser sind nach städtebaulichen Prinzipien anzuordnen und zu gestalten: Sie zeichnen bedeutende Achsen und Knoten aus und sind bezüglich ihrer Einordnung in die übergeordnete städtebauliche Matrix des Ensembles zu konzipieren.
- In jedem der im Leitbild bezeichneten Gebiete sind zur Prüfung der konkreten städtebaulichen Anordnung qualifizierende städtebauliche Verfahren durchzuführen, welche die Bebauung regeln und leitbildartigen Charakter haben. Andererseits sind bei den Projektperimetern architektonische Konkurrenzverfahren durchzuführen.



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

Stadtplanungamt
Freiberger Straße 39
D – 01067 Dresden

Dresden
Hochhausleitbild

Kriterien
Sichtpunkte des Elbtals (Selektion)
Satzung 1994

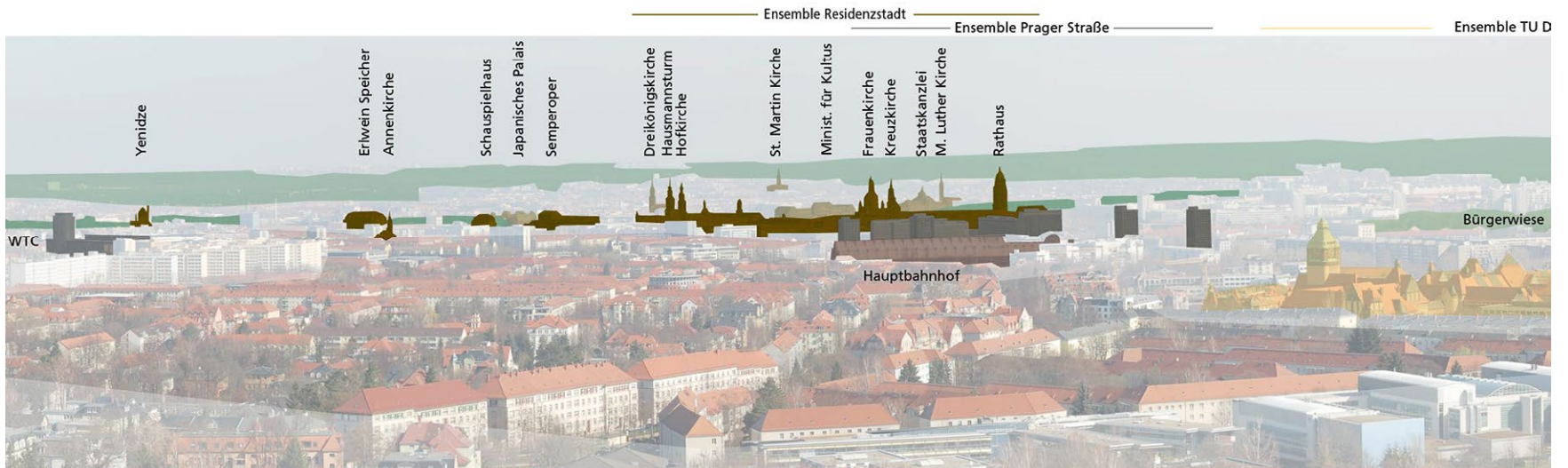
1:50'000
07.11.2019



Sichtbereiche und geschützte Ansichten



Sichtbereich Waldschlöbchen-Pavillon



Sichtbereich Fichteturm

Regelwerk Einordnung in die bestehende Kategorien der Akzente/Hochhäuser

Kategorie "Höheres Haus" 22-38 m

(WBS70, Fußballstadion,
Staatsministerium,
Hauptbahnhof Dresden, ...)

Kategorie "Hochhaus" 38-52 m

(WHH, Hochschule Bildende Künste, Gläserne
Manufaktur,
Technische Universität, ...)

97m

52m

38m

22m

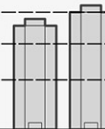
0m



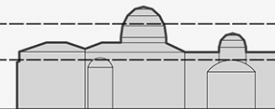
WBS70 (11 Geschosse)



Kulturpalast



WHH 15/17



"Hochschule Bildende Künste"



Semperoper

Kategorie "Stadtakzente" >52 m

(Residenz- und Sakralarchitektur
Yenidze, WTC, ...)

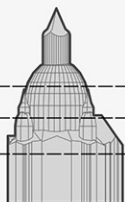
97m

52m

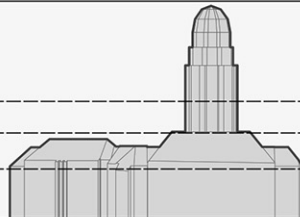
38m

22m

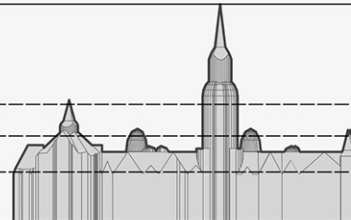
0m



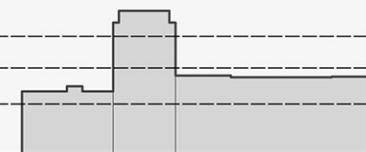
Frauenkirche



Rathaus



Residenzschloss mit Hausmannsturm



WTC

Regelwerk zur städtebaulichen Typologie «Ensemble»

- Gesamtheit, (harmonische) Einheit
- Gruppe von Bauten, die im Zusammenhang eine besondere Qualität haben
- Unterschiedliche Dimensionen, Gebäudehöhen, 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



Ensemble am Gustav-Gull-Platz, Zürich (Bild: Eckhaus)

Regelwerk zu Einbindung, Proportion und Gestalt

Einbindung

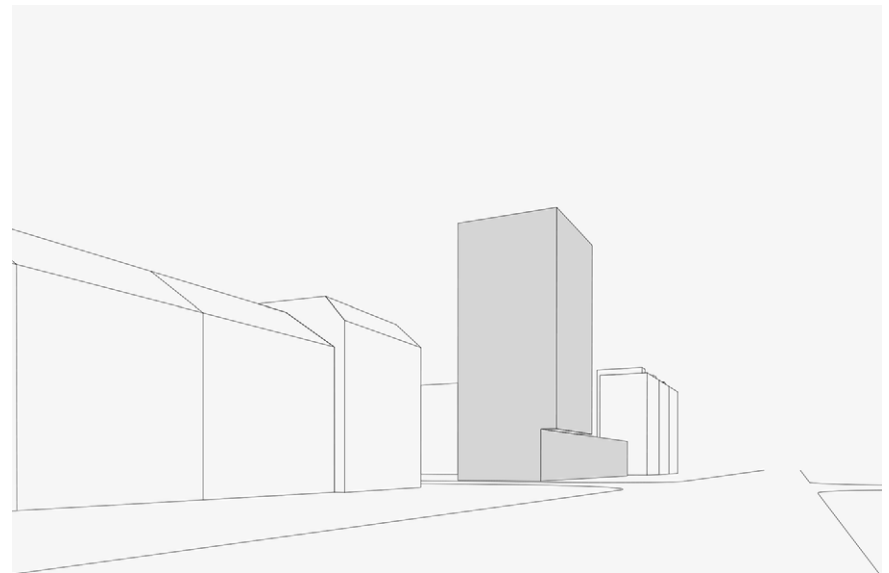
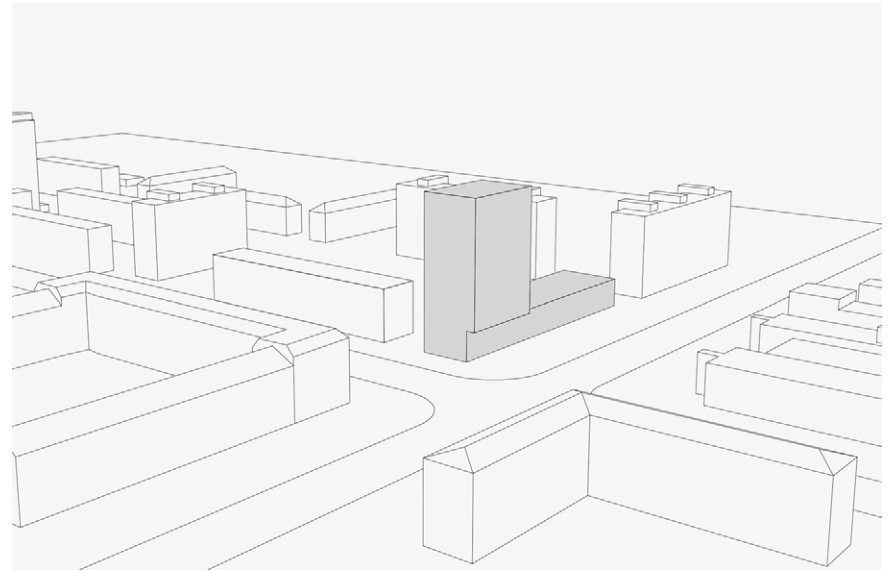
- Einbindung in den Kontext, stadträumliche, typologisch («Ensemble») und gestalterisch
- Stadträumlich eingebunden mit einem Sockelbau

Proportionen

- Schlanke, turmartige Form und Wirkung
- Der Fußabdruck eines Regelgeschosses eines Gebäudes der städtebaulichen Kategorie «Hochhaus» liegt im Bereich von 500 m² bis 600 m²
- Scheibenhochhäuser kommen nicht in Frage

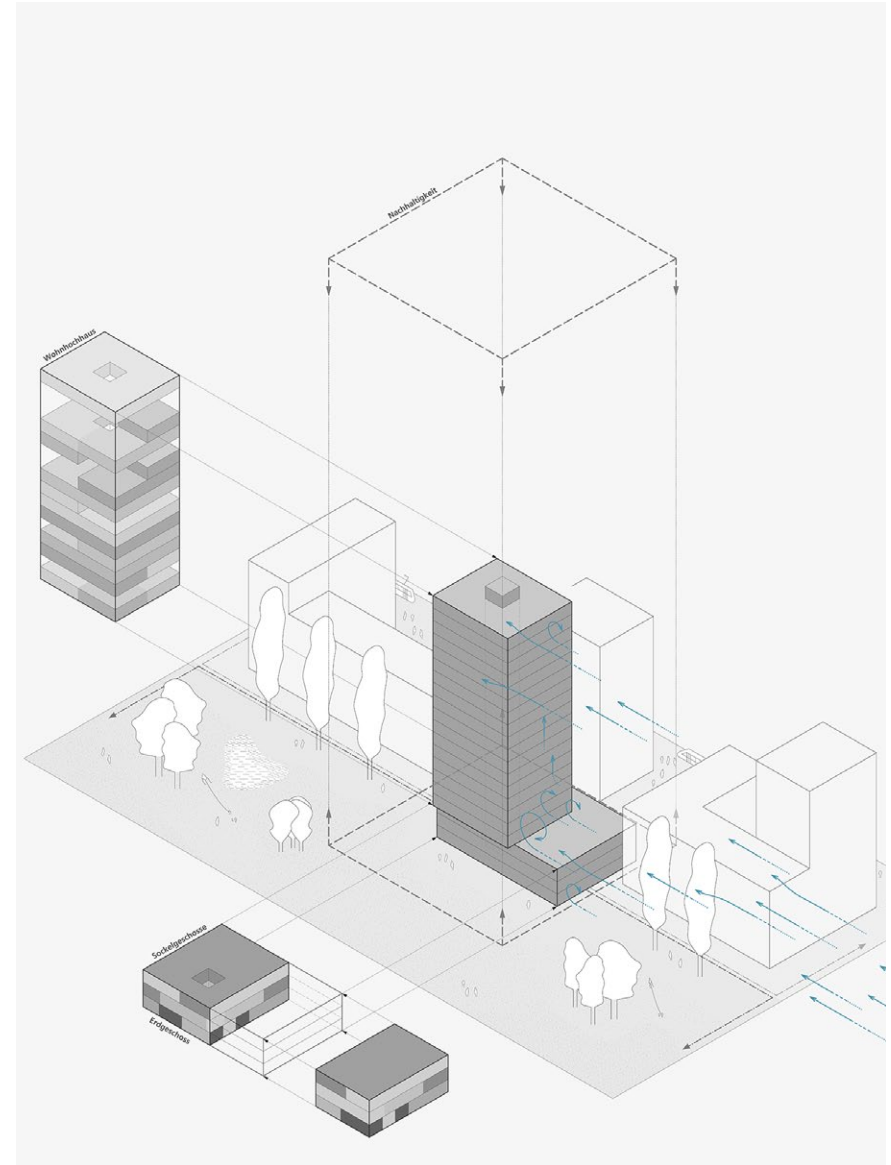
Gestalt

- Bei der Gestaltung ist Extravaganz zu meiden. Tektonische Qualitäten sind erwünscht.
- Gliederung und spezifische Ausbildung von Sockel/Erdgeschoss, Mittelbau/Regelgeschoss und oberer Abschluss



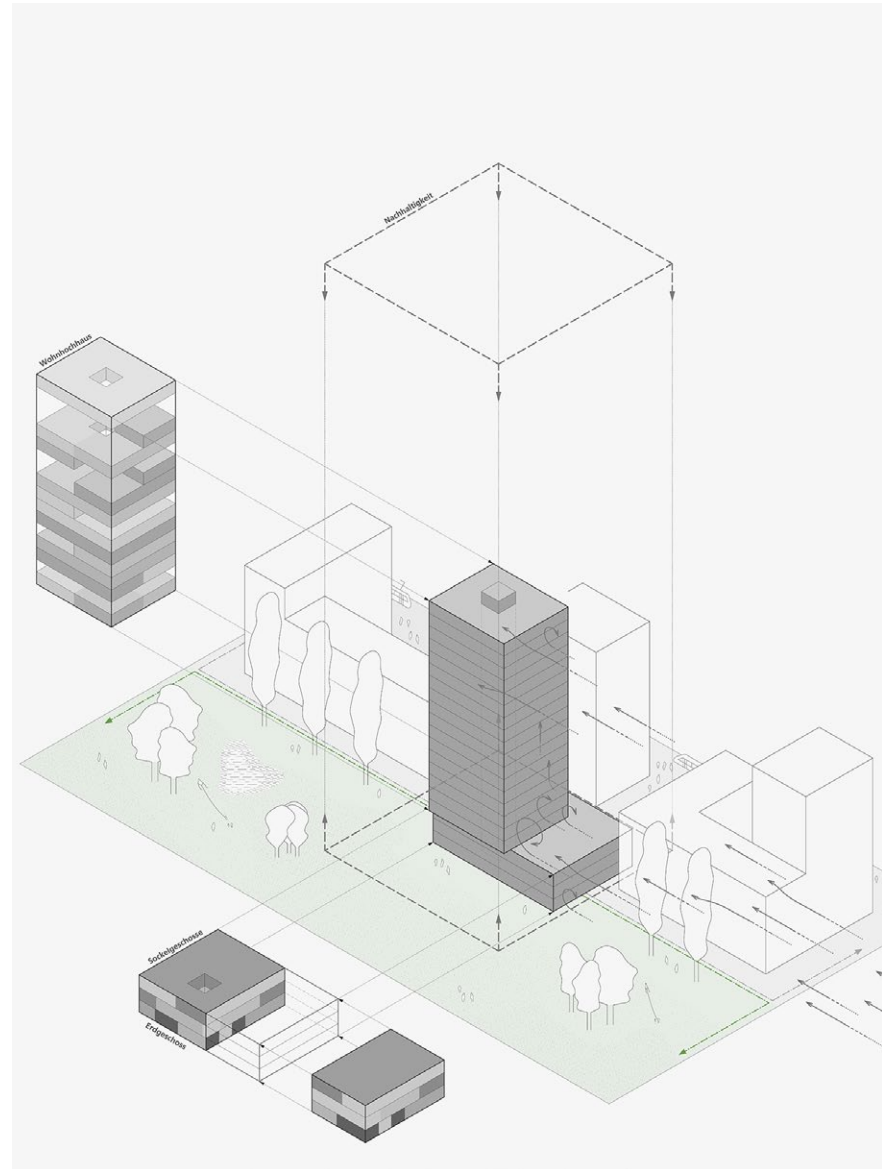
Regelwerk Stadtklima und Lokalklima

- Die stadträumliche Strukturierung berücksichtigt die relevanten, übergeordneten Durchlüftungsachsen
- Durchlässige Bebauungsstrukturen, größere Freiflächen auf dem Areal und in dessen Umgebung sowie eine klimaoptimierte Ausrichtung und Gebäudeform begünstigen eine gute Durchlüftung
- Fallwinde für eine hohe Aufenthaltsqualität berücksichtigen
- Verschattung von Gebäude, Zugängen und Freiflächen ist gewährleistet, ggf. Entlastungsflächen generieren
- Versiegelungsgrad der Freiflächen ist reduziert, versiegelte/harte Flächen werden mit hellen Farben materialisiert
- Alle nicht begehbaren Dachflächen und soweit zweckmässig Fassaden werden begrünt



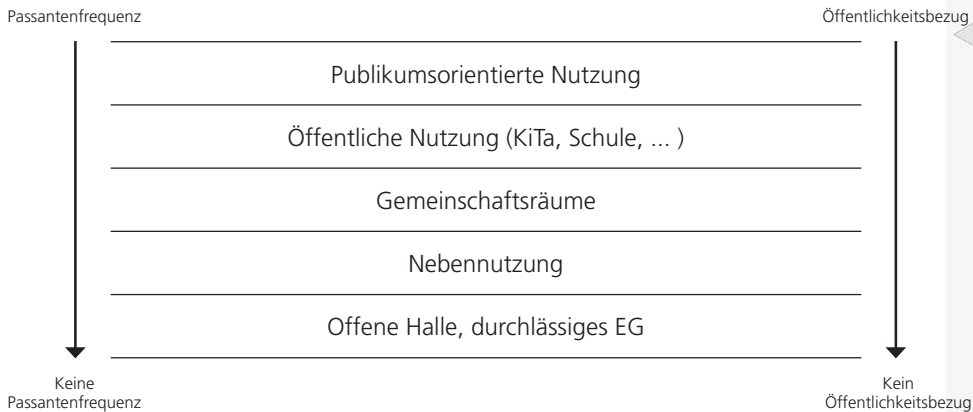
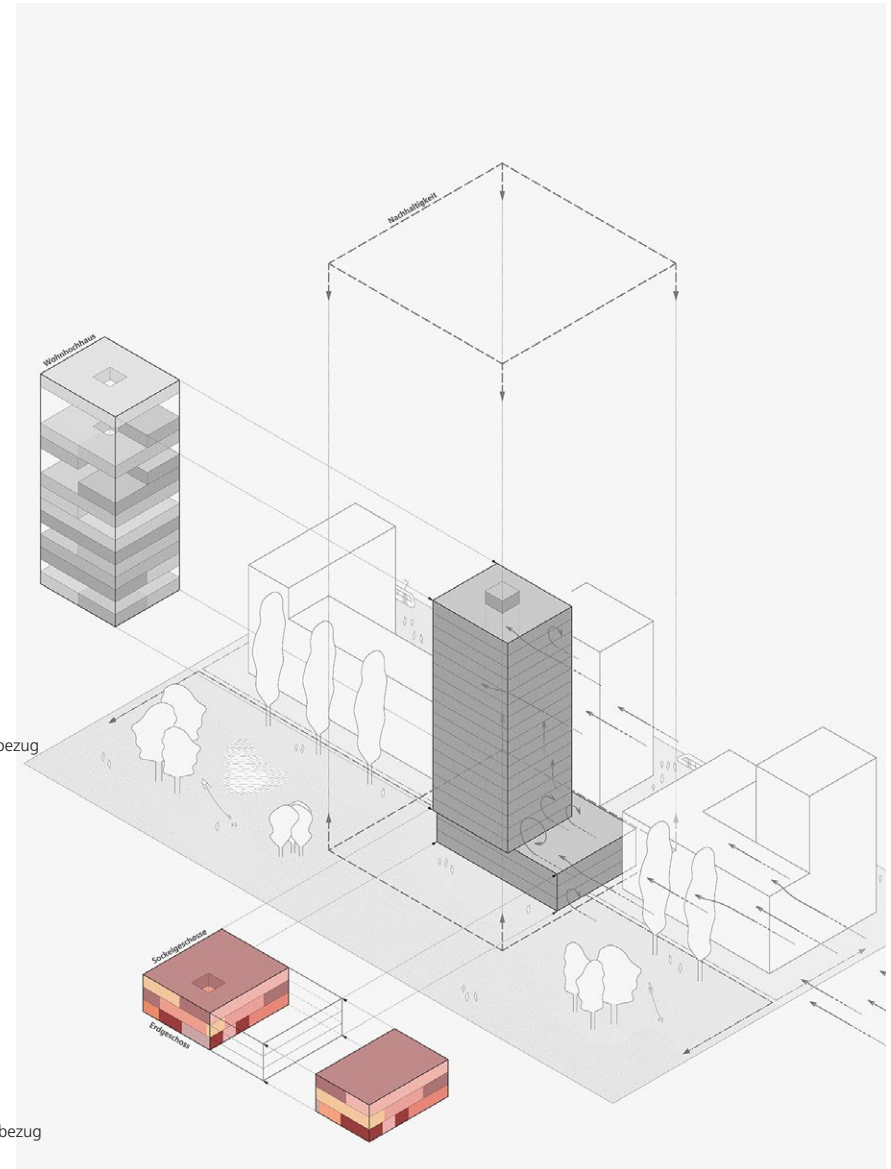
Regelwerk Freiraum

- Freiraum öffentlich zugänglich
- Gestaltung nach stadtklimatisch und ökologisch relevanten Kriterien
- Pflanzung großer Bäume muss auf ganzer Freiraum-Fläche möglich sein
- Möglichst unversiegelter Freiraum, Versickerungs- und Retentionsflächen maximieren
- Langfristige Adaptierbarkeit muss gewährleistet sein
- Hohe Aufenthaltsqualität
- Vernetzung des Quartiers fördern und vorhandene öffentliche Räume einbinden



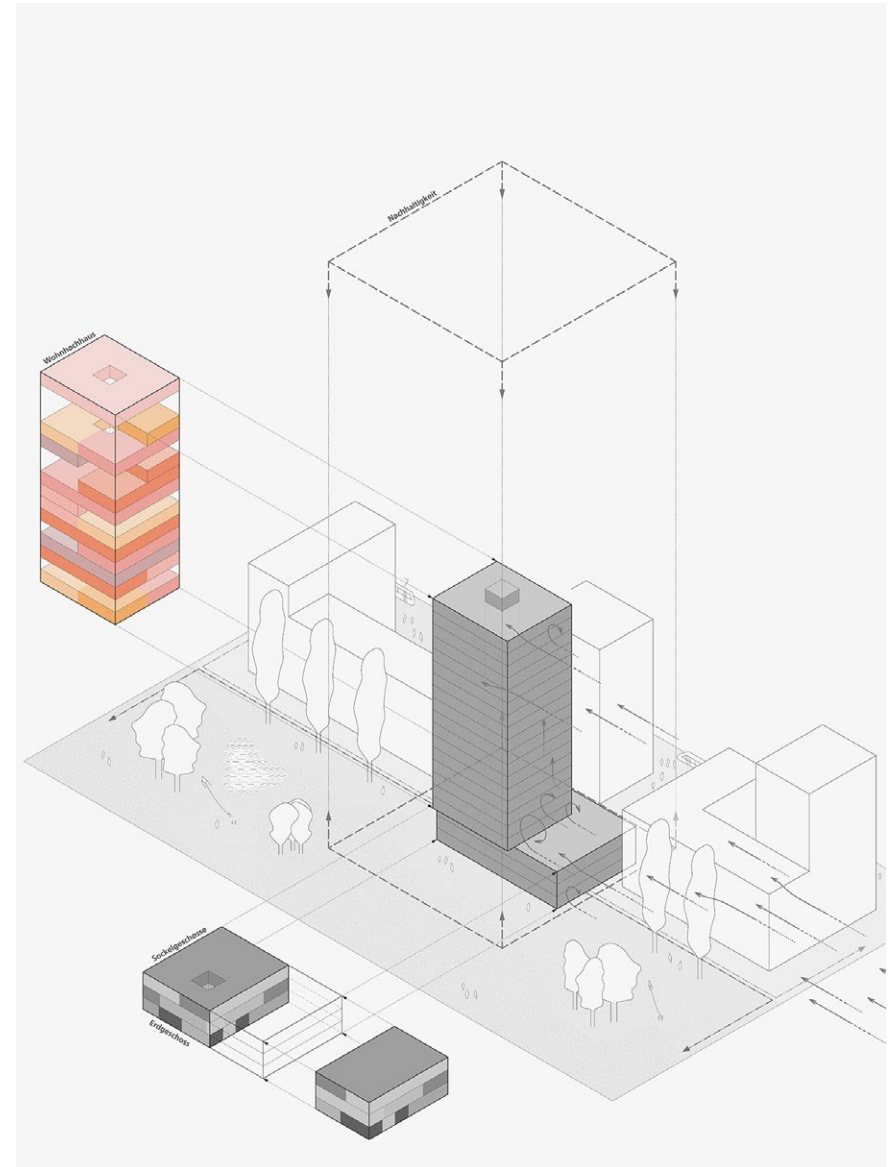
Regelwerk Erdgeschoss

- Programmierung, Dimensionierung und Gestaltung als eigenständige Planungsaufgabe (ggf. mit Einbezug der öffentlichen Hand)
- Sinnvolle Maßstäblichkeit und erhöhte Durchlässigkeit
- Bezug zum angrenzenden Straßenraum
- Vielfältiger Nutzungsmix
- Nutzungsanordnung je nach Passantenfrequenz und örtlicher Marktsituation



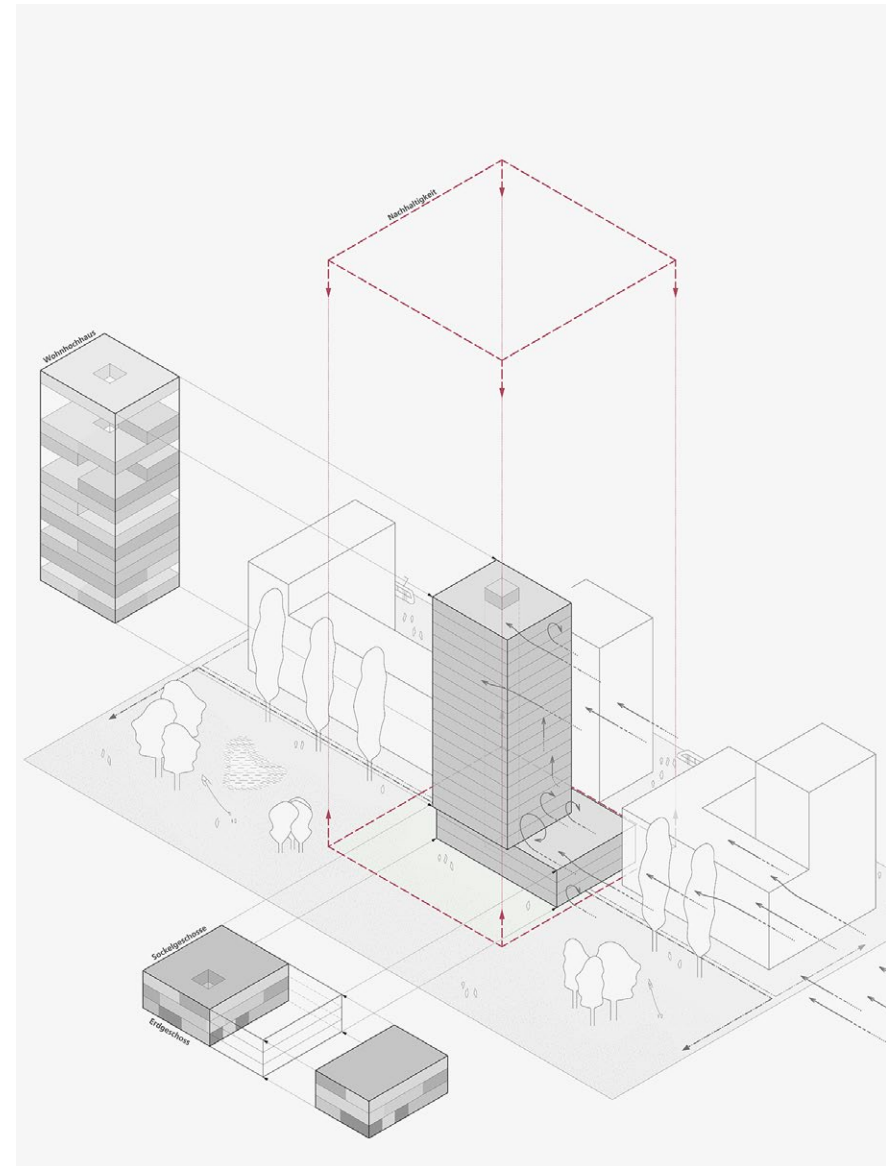
Regelwerk Wohnhochhaus (Soziale Nachhaltigkeit)

- Vielseitiger Wohnungsmix
- Sozialer Mix über alle Stockwerke
- Nutzungsmix vor Ort und in der Nachbarschaft
- «Kümmerer» vor Ort (Hauswart, Concierge etc.)
- Mehrseitig orientierte Grundrisse
- Private Aussenräume
- Grünräume in Gehdistanz



Regelwerk Nachhaltigkeit (ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit)

- Prüfen und sorgfältiges abwägen von Konzepten im Sinne der integralen Planung
- Gesamten Gebäudelebenszyklus in der Konzeptionierung berücksichtigen
- Optimierte Materialwahl betreffend Treibhausgasen, Graue Energie und kurzen Transportwegen
- Vollständige Deckung der Betriebsenergie durch erneuerbare Energien anstreben, Anschluss an die Fernwärme anstreben
- Kurze Wege zu den Haltetsellen des ÖPNV
- Anzahl der Parkplätze minimal halten
- Oberflächen mit optimalen Albedo-Werten
- Optimiertes Regenwassermanagement
- Hohe Flächeneffizienz, flexible Grundrisse





Hohes Haus West, Zürich (Bild: Loeliger Strub Architektur GmbH, Zürich)

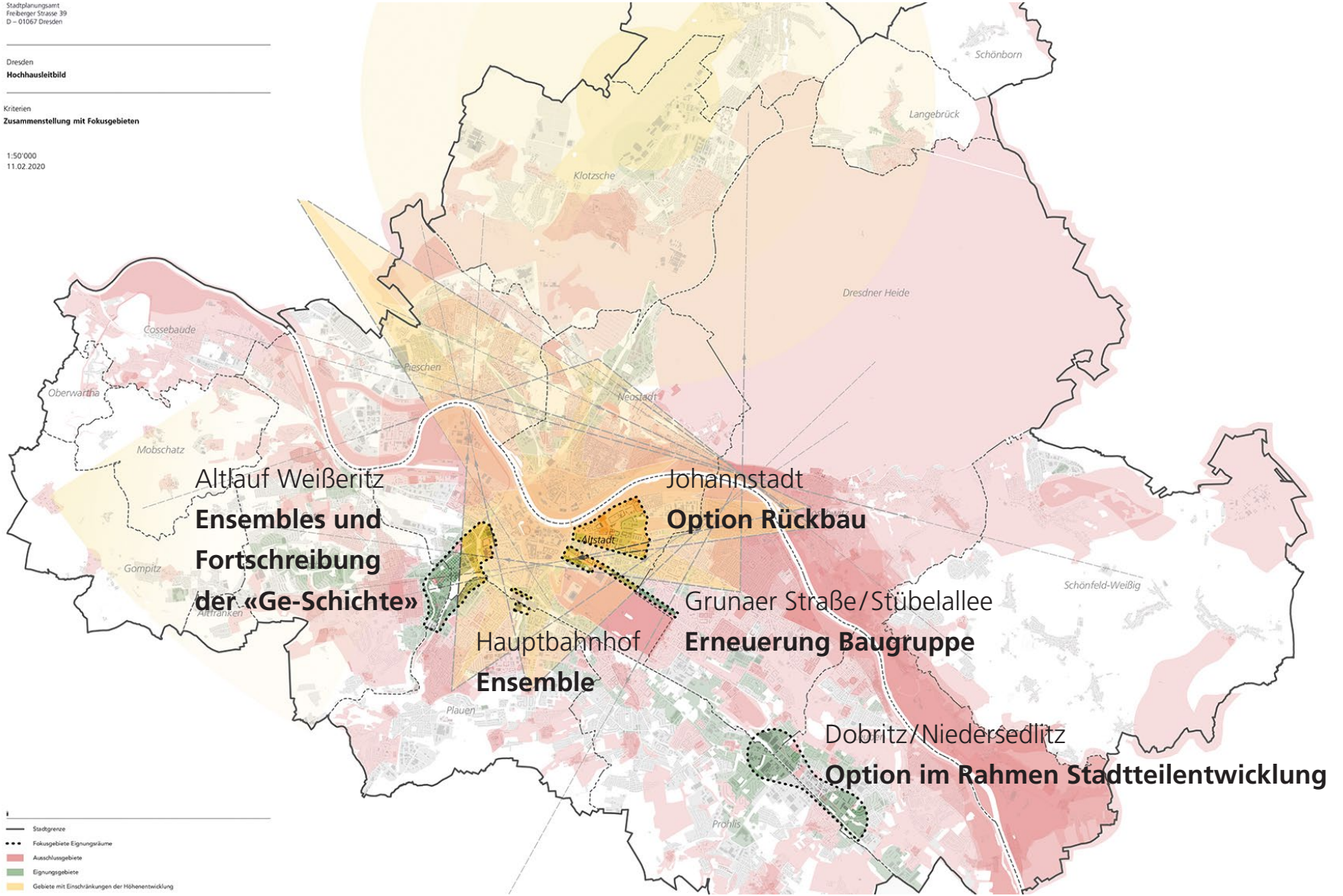
Gebiete und Typisierung

Stadtplanungsamt
 Freiburger Straße 39
 D – 01067 Dresden

Dresden
 Hochhausleitbild

Kriterien
 Zusammenstellung mit Fokusgebieten

1:50'000
 11.02.2020



- Stadtgrenze
- Fokusgebiete Eignungsräume
- Ausschlussgebiete
- Eignungsgebiete
- Gebiete mit Einschränkungen der Höhenentwicklung