



Vorlage Nr.: V1587/22

Datum:

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	30.08.2022	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	05.09.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	08.03.2023	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Leuben	03.05.2023	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Neustadt	03.04.2023	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Plauen	14.03.2023	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Altstadt	09.05.2023	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Blasewitz	19.04.2023	öffentlich	beratend
Ausschuss für Umwelt und Klima (Eigenbetrieb Friedhofs- und Bestattungswesen sowie Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	22.05.2023	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	21.06.2023	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	06.07.2023	öffentlich	beschließend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	23.08.2023	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	07.09.2023	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Hochhausleitbild für die Landeshauptstadt Dresden

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt das Ergebnis der Erarbeitung des Hochhausleitbildes einschließlich der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung über die Dialogveranstaltungen zur Kenntnis (Anlage 1).

2. Der Stadtrat beschließt die Hochhausleitlinien gemäß Anlage 2 und beauftragt den Oberbürgermeister, die Hochhausentwicklung auf Basis der Hochhausleitlinien zu steuern und prozesshaft zu begleiten.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

A0496/18 vom 6. Juni 2019

A0011/19 vom 30. Januar 2020

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:** Keine

**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Klimacheck**

Das Hochhausleitbild hat kein konkretes zu beurteilendes Vorhaben zum Gegenstand. Wirkun-

gen in Bezug auf das Stadtklima und Treibhausgasemissionen entfalten sich erst mit konkreten Vorhaben und erfahren, so sie bauplanungsrechtliche Sicherung erfahren, einen Klimacheck im Zusammenhang mit der Bauleitplanung.

**Begründung:**

Die Vorlage nimmt Bezug auf den Beschluss des Stadtrats A0496/18 „Wildwuchs von Hochhäusern im Stadtbild verhindern – Leitbild Hochhausentwicklung für Dresden entwickeln“ (6. Juni 2019). Im Folgenden werden die Punkte dieses Beschlusses, Bezug nehmend auf das Anliegen dieser Vorlage, gewürdigt.

Inhalt dieser Vorlage ist zum einen das Hochhausleitbild, das 2019/2020 unter Federführung des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften im Wege einer kontinuierlichen Information und Beteiligung der Öffentlichkeit entstanden ist (Anlage 1). Zum anderen enthält die Vorlage Hochhausleitlinien, die für die Öffentlichkeit und Bauherrenschaft das Ergebnis des Hochhausleitbildes in Kurzform darstellt und Prozessschritte und Leitlinien für die Anwendung des Hochhausleitbildes geben (Anlage 2). Für das Hochhausleitbild und den seine Erarbeitung begleitenden Prozess kontinuierlicher Beteiligung der Öffentlichkeit war das Amt für Stadtplanung und Mobilität im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften federführend.

*Bezug: Stadtratsbeschluss zu A0496/18*

Mit dem Hochhausleitbild und den daraus abgeleiteten Hinweisen, die als Anlagen dieser Vorlage beigelegt sind, wird der Beschlusspunkt 1 des Stadtratsbeschlusses A0496/18 erfüllt. Der Entwurf der Satzung über den Schutz der historischen Innenstadt und der historisch geprägten Stadtsilhouette von 1994 floss in die Aufgabenstellung zur Erarbeitung des Hochhausleitbildes ein, indem zum Beispiel die Auswahl der relevanten Sichtpunkte von denen aus sich die Stadtbildqualität referenzieren lässt, methodisch zur Qualifizierung des Hochhausleitbildes beitrug.

Zur Klärung der Punkte a) bis g) des Beschlusspunkts 2 zu A0496/18 gibt das Hochhausleitbild Antworten, die im Folgenden stichpunktartig genannt werden:

- Zu a) Vorgaben zur Begrenzung der Höhen ergeben sich aus der Berücksichtigung der Höhen sowohl des Höhenbereichs der Bauten und Türme der Residenz- und Sakralarchitektur insbesondere im Kulturdenkmalbereich Historisches Dresden (KD 14) als auch der Bau- und Denkmalschutzbereiche des Verkehrsflughafens Dresden unter Berücksichtigung der topografischen und morphologischen Besonderheiten des Landschaftsraums der Elbtalweitung. Das Hochhausleitbild beschreibt eine sachverständige Methode, um jeden Einzelfall konkret auf seine für das Stadtbild vertretbare Höhe transparent zu prüfen.
- Zu b) Belange des Denkmalschutzes fanden und finden Beachtung, indem Fachleute des Amtes für Kultur und Denkmalschutz sowie des Amtes für Denkmalpflege Sachsen einerseits und andererseits weitere Spezialisten, tätig als Lehrende der universitären Bildungseinrichtungen, bereits in der ersten Phase (Modul 1) des Hochhausleitbildes als Expertinnen und Experten kontinuierlich einbezogen wurden.
- Zu c)/d) Grundsätzliche Festlegungen zur Gestaltung waren neben dem Erfordernis öffentlicher Nutzungen in den unteren und oberen Etagen/Dachgeschossen von zukünftigen Hochhäusern auch Gegenstand der umfangreichen Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung in den Phasen der Erarbeitung des Leitbildes sowie in den Interviews und Beiträgen der Expertinnen und Experten in den Feldern der Architektur und des Städtebaus. Spezifische Vorgaben in dieser Hinsicht erfolgen in den Leitlinien der Hochhausleitlinien.
- Zu e) Ausgehend von der Einführungsveranstaltung „Hochhausleitbilder im europäischen

Kontext“ im Januar 2019 erfolgte in allen drei Phasen (Modulen) der Erarbeitung des Hochhausleitbilds eine Information und Beteiligung der Öffentlichkeit in Form von öffentlichen Veranstaltungen, einer Online-Beteiligung und weiterer Dialog-Möglichkeiten (s. Abschnitt 6 der Begründung dieser Vorlage), die seitens der Bürgerinnen und Bürger rege besucht und gut genutzt wurden. Für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in einer konkreten Projektplanung treffen die Hochhausleitlinien Aussagen zur Vorgehensweise.

- Zu f) Der Punkt f) des Stadtratsbeschlusses bezieht sich auf Blickbeziehungen und Sichtpunkte, die u. a. im Heft 3 der Arbeitshefte des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen (1996) auf den Seiten 160 bis 175 genannt und mit Abbildungen veranschaulicht wurden. Diverse Sichtpunkte mit Sichtfeldern sind in der Abbildung 264 auf Seite 226 a. a. O. kartografisch dargestellt worden. Die Karte dieser Abbildung ist nochmals im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden in den Jahren 1999/2000<sup>1</sup> weiterentwickelt, jedoch nicht veröffentlicht worden. Sichtpunkte dieser Karte flossen, insofern sie eine Bedeutung in Bezug auf Tourismus und landschaftsorientierte Naherholung haben, in die Bearbeitung des Hochhausleitbildes ein. Im fachlichen Dialog und in der Öffentlichkeit sind die Sichtpunkte erörtert und auf Relevanz geprüft worden. Das Hochhausleitbild legt die relevanten Sichtpunkte als Referenzkriterium fest. Die Sichtbereiche dieser Sichtpunkte sind wesentliches Kriterium der Konfiguration der Eignungsräume.
- Zu g) Belange der Anpassung an den Klimawandel wurden in allen Phasen der Erarbeitung des Hochhausleitbilds diskutiert. Die Leitlinien und Prüfmaßgaben für Hochhäuser geben in der Hochhausleitlinie Vorgaben und Hinweise zur Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte und zu einer Klimaneutralität des Gebäudes deutlich vor 2050 gemäß Stadtratsbeschluss A0011/19 vom 30. Januar 2020. Siehe Anlage 2 – Hochhausleitlinie, Seite 24.

### *Aufgabenstellung und Ziel des Hochhausleitbildes*

Aus eigenem Impuls und unter Berücksichtigung insbesondere des interfraktionellen Antrags A0496/18 vom 21. September 2018 „Wildwuchs von Hochhäusern im Stadtbild verhindern – Leitbild Hochhausentwicklung für Dresden entwickeln“ stellte die Verwaltung in der Sitzung der Gestaltungskommission Dresden am 30. November 2018 Grundzüge der Aufgabenstellung für ein Hochhausleitbild vor. Die Gestaltungskommission unterbreitete Empfehlungen, die in die Aufgabenstellung für die Beauftragung des Hochhausleitbilds einfließen. Das Amt für Stadtplanung und Mobilität übermittelte die Aufgabenstellung an fünf geeignete freie Planungsbüros mit der Bitte um Abgabe ihres Angebots. Die Auswahl der geeigneten Büros war das Ergebnis einer bundesweiten und über die Grenzen von Deutschland hinausgehenden Recherche, die auch auf der Basis von Nachfragen in den Städten Berlin, München, Köln, Frankfurt am Main, Jena und Ingolstadt erfolgte.

Alle fünf Planungsbüros bekundeten Interesse an der Erledigung der Aufgabe und unterbreiteten ihre Angebote. Das Amt für Stadtplanung und Mobilität lud Vertreter dieser Planungsbüros zu Bietergesprächen ein, die im Zeitraum Februar und März 2019 stattfanden. Im Ergebnis schätzte das Planungsamt aufgrund der Expertise und der dargelegten Methodik ein, dass die ECKHAUS AG, Zürich (Schweiz), am besten geeignet ist, das Hochhausleitbild der Landeshauptstadt Dresden zu erarbeiten. Die ECKHAUS AG begann Anfang Mai 2019 mit der Erarbeitung des Hochhausleitbilds. Die Methodik von ECKHAUS schließt die besondere Berücksichtigung des

---

<sup>1</sup> Karte „Denkmalschutzgebietsatzung. Historische Stadtsilhouette und Blickbeziehungen“, 1999/2000 im Maßstab 1 : 25.000 (Verf. Dr. Werner Pampel im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden)

Genius Loci<sup>2</sup> ein. Für die ECKHAUS AG sprachen deren Erfahrungen bei der Erarbeitung von Hochhauskonzepten auch in sehr bewegten Topografien sowie ihr unvoreingenommener Blick von außen, verknüpft mit einer Auswertung von städtebaulicher Fachliteratur zu Dresden, wodurch auch unvermutete Erkenntnisse und Sichtweisen über den bekannten Stadt- und Landschaftsraum der Elbtalweitung Dresden gewonnen wurden.

In den Prozess der Erarbeitung des Hochhausleitbilds bezog das Amt für Stadtplanung und Mobilität weiterhin in Dresden lebende und arbeitende Expertinnen und Experten, darunter Architektinnen und Architekten, mit Fachwissen zu Städtebau, Architektur, Baugeschichte und Stadtmorphologie ein. Weiterhin sind die Fachämter für Denkmalschutz und Umwelt der Landeshauptstadt Dresden beteiligt worden, die auch Daten zur Verwendung bei der Analyse beisteuerten. Das Landesamt für Denkmalpflege ist kontinuierlich informiert und in den Prozess der Erarbeitung des Hochhausleitbilds einbezogen worden.

Ziel des Hochhausleitbilds ist, eine Bewertungsgrundlage für die Einordnung Hochhausvorhaben in den Stadtkörper zu schaffen, um die Identität und Unverwechselbarkeit des Dresdner Stadtbilds, der Silhouette der Stadt, im Kontext des Stadt- und Landschaftsraums zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Gegenstand der Untersuchung im Rahmen des Hochhausleitbilds sind Gebäude mit zehn und mehr Geschossen bzw. ab einer Gebäudehöhe von 30 Metern. Grundlage dieses Ansatzes ist die städtebauliche Wahrnehmung, dass ein Gebäude immer dann als Hochhaus im Raum wahrgenommen wird, wenn es deutlich höher als seine Umgebung ist. Dieser Untersuchungsrahmen wurde öffentlich im Rahmen der Gestaltungskommissionssitzung am 30. November 2018 zur Debatte gestellt und bestätigt.

Das Leitbild soll Grundlage sein, um Absichten einer Planung von Hochhäusern mit Blick auf den nachgefragten Standort städtebaulich-räumlich beurteilen zu können und damit eine grundsätzliche Eignung des gewünschten Standorts festzustellen. Weiterhin sind Hochhausleitlinien für die schrittweise Beurteilung und Einordnung von beabsichtigten Hochhäusern in die Gesamtmorphologie der Stadt und auf *den folgenden Maßstabebenen in der Nachbarschaft entwickelt worden. Darüber hinaus setzen die Hochhausleitlinien Leitlinien und Prüfmaßgaben für die Planung und Ausführung von Hochhäusern.*

#### *Methodik der Bearbeitung des Hochhausleitbildes*

Das Hochhausleitbild, erarbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Mobilität auf der Basis der Beauftragung der ECKHAUS AG, Zürich, ist in Anlage 1 dieser Vorlage enthalten. Es entstand unter Beteiligung der Öffentlichkeit in drei Phasen, bezeichnet als „Module“. Die Module schlossen jeweils mit moderierten öffentlichen Veranstaltungen ab. Hinweise aus den Dialogveranstaltungen flossen in die folgende Arbeitsphase am Hochhausleitbild ein.

Die Module beinhalteten:

- Modul 1:** Erfassen der Identität des Stadtbildes Dresden: Analyse der städtebaulichen Entstehung, Topografie, genius loci, Sichtbeziehungen in und auf die Stadt;
- Modul 2:** Identifikation von geeigneten Flächen: Erarbeitung von Ausschluss- und Eignungskriterien, Definition von Ausschluss- und Eignungsräumen, Sichtbarkeitsanalyse, Typisierung von Zonen;

---

<sup>2</sup> Wortwörtlich „Geist des Ortes“ – Gemeint sind die spezifischen städtebaulichen, landschaftsräumlichen Gegebenheiten sowie die besondere Atmosphäre oder historische Bedeutung eines (Standort)Ortes, eines Stadtgebiets/Stadtraums

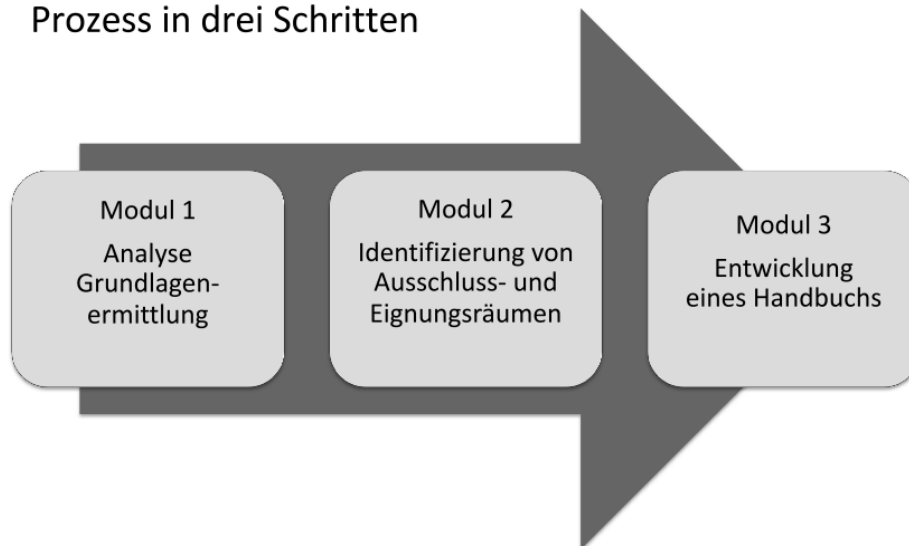
**Modul 3:** Entwicklung und Erprobung des Prüfungsmaßstabs: Erstellung eines Qualifizierungshandbuchs für die Beurteilung von Hochhausprojekten, exemplarische Erprobung an Beispielen.

Um die Arbeit am Hochhausleitbild angesichts des historischen Erbes, der Entwicklung der Stadt über die Jahrhunderte im Kontext mit den spezifischen Bedingungen des Landschaftsraums zu fundieren, bezog das Amt für Stadtplanung und Mobilität Expertinnen und Experten der Fachgebiete Denkmalschutz, Baugeschichte, Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur ein, mit denen die ECKHAUS AG strukturierte Interviews durchführte.

Einige der Befragten begleiteten mit Hinweisen den gesamten Prozess der Erarbeitung des Leitbilds, nahmen Stellung zu Zwischenergebnissen der Module und resümierten in der abschließenden Veranstaltung zu Modul 3 des Hochhausleitbildes.

## Hochhausleitbild

Prozess in drei Schritten



(Abbildung: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Bildvortrag am 29. November 2019 in der zweiten öffentlichen Veranstaltung zu Modul 2)

Die Methode, die gewählt wurde, bestand

- aus einer sorgfältigen Analyse der Entwicklung der Siedlung im Elbtal, wobei die Jahrhunderte lange Auseinandersetzung der Dresdner/innen mit der Landschaft, der Nutzung ihrer Potenziale und der Widerspiegelung dieser Auseinandersetzung in der Stadtstruktur berücksichtigt wurden,
- Identifizierung von Blickpunkten, auch unter Heranziehung des Entwurfs der Denkmalschutzgebietsatzung von 1994 und Regionalplanung Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Die jeweiligen Blickpunkte wurden durch das Amt für Stadtplanung und Mobilität begangen und auf Relevanz zum gegenwärtigen Zeitpunkt verifiziert. In einigen Fällen waren die Blickbeziehungen aufgrund von Bauentwicklungen und Bewuchs nicht mehr vorhanden,
- der Überlagerung diverser Kriterien, die sich aus den Standortbedingungen des Stadtgebietes ergeben und zu einer Eignung oder zum Ausschluss von Räumen für Hochhäuser eruiert wurden,

- der Verdichtung (Aggregation, verknüpft mit einer Bewertung) der genannten zwei Raumkategorien (Eignung und Ausschluss) zu fünf qualifizierten Eignungsgebieten.
- Zu diesen qualifizierten Eignungsgebieten sind im Hochhausleitbild exemplarisch Beachtung ihres baulichen und Bestands an Freiflächen Optionen einer städtebaulichen Entwicklung vorgeschlagen worden.

### *Öffentlichkeitsbeteiligung über das Hochhausleitbild*

Aufgrund des in Dresden lebhaften Interesses der Bürgerinnen und Bürger sowie der Mitglieder der ehrenamtlichen Gremien der Stadt an Fragen von Städtebau und Architektur war die kontinuierliche Kommunikation der Arbeitsstände und des Leitbilds selbst inhärenter Bestandteil der Erarbeitung des Hochhausleitbilds. Insgesamt organisierte das Amt für Stadtplanung und Mobilität eine Auftaktveranstaltung zu Beginn der Erarbeitung des Hochhausleitbilds sowie fünf Dialogveranstaltungen, um bei jedem Arbeitsschritt am Leitbild die Öffentlichkeit einzubeziehen. Die öffentlichen Veranstaltungen waren rege besucht. Ebenso aktiv wurde die Möglichkeit, über die E-Mail-Adresse < Hochhausleitbild@Dresden.de > Hinweise zu geben und Meinungen zu äußern, genutzt.

Der Inhalt der öffentlichen Veranstaltungen ist nachzulesen auf der Homepage der Landeshauptstadt unter <https://www.dresden.de/de/stadtraum/brennpunkte/Hochhausleitbild.php>. Alle Veranstaltungen wurden als Dialog durchgeführt, um zum Arbeitsstand des Hochhausleitbilds auch gleich die Meinungsäußerung und Rückkopplung der Bürgerinnen und Bürger einzuholen und diese im weiteren Arbeitsprozess einfließen zu lassen.

### *November 2018 – öffentliche Sitzung der Gestaltungskommission Dresden*

Als eines der Themen der stets öffentlich stattfindenden Sitzungen der vom Stadtrat berufenen Gestaltungskommission Dresden stand am 30. November 2018 der Entwurf der Aufgabenstellung für ein Hochhausleitbild auf der Tagesordnung. Nach der Beratung gab die Kommission Hinweise, die in die Präzisierung der Aufgabenstellung einfließen.

### *Januar 2019 – „Hochhausleitbilder im europäischen Kontext“*

Als Auftakt zum Hochhausleitbild führte die Landeshauptstadt Dresden als Auftakt eine moderierte Veranstaltung „Hochhausleitbilder im europäischen Kontext“ im Plenarsaal des Rathauses durch. Vertreterinnen von Ingolstadt, Köln, Wien und Frankfurt am Main stellten in ihren Vorträgen die Hochhausleitbilder ihrer Städte vor, die entsprechend der Bedingungen der jeweiligen Städte auf unterschiedlichen Ansätzen basierten. Eine Podiumsdiskussion, in der auch Fragen aus dem zahlreich vorhandenen Publikum beantwortet wurden, rundete die Veranstaltung ab.

Sowohl die Hinweise und Empfehlungen der Gestaltungskommission Dresden als auch Schlussfolgerungen aus der Veranstaltung im Januar 2019 führten zu einer Präzisierung und Fassung der Aufgabenstellung, die Grundlage der in Abschnitt 3 erwähnten Anfrage bei freien Architekten- und Ingenieurbüros mit der Bitte der Abgabe ihres Angebots war.

### *Juni 2019 – „Der Blick auf die Stadt. Topografie, Landschaft und Silhouette als Gesamtkunstwerk“*

In Kooperation der Sächsischen Akademie der Künste, der Landeshauptstadt Dresden und des Zentrums für Baukultur Sachsen (ZfBK) moderierte am 20. Juni 2019 im Kulturpalast am Altmarkt Jörn Walter, ehemaliger Leiter des Amtes für Stadtplanung und Mobilität in Dresden bis 1999 und Oberbaudirektor der Freien Hansestadt Hamburg bis 2017 die gut besuchte Veranstal-



tung „Der Blick auf die Stadt. Topografie, Landschaft und Silhouette als Gesamtkunstwerk“, die als eigentlicher Auftakt in das entstehende Hochhausleitbild Dresden angesehen werden kann. Christian Blum, ECKHAUS AG Zürich, stellte die Herangehensweise an seine Arbeit vor und diskutierte den Ansatz, ausgehend von der Schilderung der naturräumlichen, landschaftlichen Bedingungen, der historischen Entwicklung der Stadt an der Elbe und der Reflexion von Stadt und Landschaft in der Bildenden Kunst der Jahrhunderte. Als Podiumsgäste diskutierten Prof. Dorothea Becker, Leipzig, Prof. Günther Vogt, Liechtenstein/Zürich, und Christoph Schläppi, Zürich, den Ansatz. Sie beantworteten Fragen der Moderation und aus dem Publikum.

#### *August 2019 – „Dialogveranstaltung „Identität des Stadtlandschaftsraums Dresden“*

In der Veranstaltung Ende August 2019 im Martha-Fraenkel-Saal des Deutschen Hygienemuseums stellte die ECKHAUS AG ihre Ermittlung der Grundlagen für das Hochhausleitbild als Abschluss des Moduls 1 vor. Die Struktur der Stadt wurde in ihrer geschichtlichen Entwicklung in die über Jahrhunderte gewachsene Kulturlandschaft eingebettet. „Dresden ist eine durchgrünte, großzügig angelegte Stadt mit Magistralen, die auf das Zentrum zu führen. Das Grün der ausgedehnten Freiflächen, Parkanlagen und un bebauten Elbwiesen ist raumbildend und steht zu den Gebäuden“, fasste Christian Blum seine zahlreichen Ortsbegehungen zusammen. Prägnant für die Stadt sei weiterhin ihre Erlebbarkeit aus einer Vielzahl von Sichtpunkten. Die wichtigsten der Sichtpunkte bildeten die Grundlage zur Abgrenzung und Sichtbarkeit der Silhouette der historischen Innenstadt, die in vielen Werken der Malerei und Grafik überliefert ist. Vorgeschlagen wurde eine Typisierung der Bestandsbauten nach Höhenabstufungen. Die Analyse war Voraussetzung der Ermittlung der Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser. Die Bürgerinnen und Bürger und beteiligten Experten gaben Hinweise zur weiteren Arbeit am Hochhausleitbild. So sollte das Netz der großen Grünflächen innerhalb der Stadt in die Analyse neben den Sichtpunkten und Blickbeziehungen einbezogen werden. Wichtig seien nach Meinung der Anwesenden auch die Blickbeziehungen aus der Stadt heraus, auf die umliegenden Höhen und markanten Bauten. Die nach 1945 entstandenen Hochhäuser sollten ebenfalls berücksichtigt werden.

#### *September 2019 – „Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser“*

Im Plenarsaal des Rathauses fand die erste Veranstaltung des Moduls 2 des Hochhausleitbilds „Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser“ statt. Auf der Basis der Bestandserhebung wurden im gesamtstädtischen Maßstab für Hochhäuser geeignete und ungeeignete Flächen im Wege der Überlagerung der Kriterien bezeichnet. Geeignete Flächen sind grün, ungeeignete rot kartiert worden. Aus diesen Eignungs- und Ausschlussräumen wurden fünf Eignungsgebiete abgeleitet. Die Vorgehensweise der Überlagerung der Kriterien zur Zusammenstellung von Eignungs- und Ausschlussräumen und Ableitung von Eignungsgebieten stellte die ECKHAUS AG am 24. September der Öffentlichkeit vor, begründete diese und beantwortete dazu Fragen. Zu den Darlegungen gaben die Bürgerinnen und Bürger im benachbarten Festsaal an Tischen in neun Gruppen Hinweise und Kommentare. Konsens und Dissens mit/zu den vorgestellten Eignungs- und Ausschlussräumen sowie Eignungsgebieten sollten begründet werden. Die Verlautbarungen der Bürgerinnen und Bürger wurden in der weiteren Arbeit an Modul 2 berücksichtigt. In der Zeit vom 7. bis 21. Oktober 2020 bestand die Möglichkeit der Kommentierung über E-Mail an < Hochhausleitbild@Dresden.de > sowie über den Facebook-Account der Landeshauptstadt Dresden. Die in dieser Zeit eingetroffenen E-Mails wurden beantwortet, tabellarisch erfasst und ihre Hinweise anonymisiert in der zweiten Veranstaltung zu Modul 2 Ende November ausgewertet.

#### *November 2019 – „Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser II“*

Die dritte Dialogveranstaltung zum Hochhausleitbild, die zweite Veranstaltung zur Fortschrei-

bung von Modul 2, begann mit der Auswertung der Online- und konventionellen Bürgerbeteiligung zu den Eignungs- und Ausschlussräumen. Dargestellt wurden die überarbeiteten Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser, da sich Veränderungen zu den Kriterien ergaben. Als Ausblick in das im Modul 3 zu erarbeitende Qualifizierungshandbuch gab ECKHAUS einen Einblick in das Züricher Handbuch. Die Gäste der Veranstaltung konnten Hinweise zu Kriterien für Hochhaus-Neubauten in Dresden abgeben.

Zentrale Fragen waren dabei:

- Was wäre bei der Architektur zu beachten, damit ein Hochbau die Stadt verschönert?
- Wie könnte das Erdgeschoss ausgebildet und genutzt werden, damit sich das Gebäude gut in den Stadtteil einfügt?
- Welche Bedingungen für die Nachhaltigkeit sollten erfüllt werden?

In

[https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/Modul\\_2\\_Erlauterungen\\_Veranstaltung\\_29112019.pdf](https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/Modul_2_Erlauterungen_Veranstaltung_29112019.pdf) ist die Zusammenfassung des Ergebnisses dieser öffentlichen Veranstaltung mit dem Ausblick auf die letzte öffentliche Veranstaltung des Hochhausleitbilds nachzulesen.

#### *Februar 2020 – „Qualitätsstandards für Hochhäuser“*

Die vierte und letzte Dialog-Veranstaltung zum Hochhausleitbild, in der die Anforderungen an die Planung und Gestaltung von Hochhäusern, eingebunden in die Ergebnisse der vorangegangenen Veranstaltungen, vorgestellt und diskutiert wurden, fand am 25. Februar 2020 im Festsaal des Rathauses statt. Gesprächspartner waren Christian Blum, ECKHAUS AG, Zürich, Christoph Schläppi, Zürich, die im Prozess der Erarbeitung des Hochhausleitbilds hinzugezogenen Experten Prof. Cornelius Scherzer, Prof. Dr. Hans-Georg Lippert (beide Dresden), Stephan Schütz, gmp Architekten sowie der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften Raoul Schmidt-Lamontain und Leiter des Amtes für Stadtplanung und Mobilität Stefan Szuggat. Das Hochhausleitbild sei zusammenfassend ein Beitrag zur Baukultur. Kernbotschaft ist, dass jedes neue Hochhaus von solcher Qualität sein muss, dass es einen positiven Beitrag zum Stadtbild und zur Belebung des Stadtraums leistet. Jedes neue Hochhaus wird sorgfältig positioniert. Sichtachsen auf die Altstadt silhouetten müssen freibleiben. Hochhäuser sollten vorzugsweise Fassaden aus Stein und Glas haben, schlank und turmartig sein. Sie sollen insbesondere in der Altstadt nicht die Höhenzonen der repräsentativen und Residenzarchitektur, im Hochhausleitbild bezeichnet als „Stadtakzente“, erreichen. Rein privat genutzte, öffentlich nicht zugängliche Erdgeschoss-Zonen an Hochhäusern sind zu vermeiden. Außerhalb des Gebäudes soll der öffentlich zugängliche Raum mit großen Bäumen und einem sinnvollen, guten Wegekonzept aufgewertet und somit von hoher Qualität sein. Diskutiert und gefordert wurde auch die Berücksichtigung von klimatischen Belangen, zu Auswirkungen von Hochhäusern auf das Mikroklima an ihrem Standort. Öffentlich zugängliche obere Geschosse der Hochhäuser könnten öffentlicher Nutzung vorbehalten sein und einen weiten Blick über die Stadt und die Elbhänge eröffnen.

#### *Beschlussvorschläge der Vorlage*

Beschlussvorschlag 1: „Der Stadtrat nimmt das Ergebnis der Erarbeitung des Hochhausleitbildes einschließlich der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung über die Dialogveranstaltungen zur Kenntnis (Anlage 1).“

Damit das Hochhausleitbild als Planungsgrundlage dienen kann, wird vorgeschlagen, dass der Stadtrat das Hochhausleitbild in seiner Gesamtheit zur Kenntnis nimmt.

Beschlussvorschlag 2: „Der Stadtrat beschließt die Hochhausleitlinien gemäß Anlage 2 und beauftragt den Oberbürgermeister, die Hochhausentwicklung auf Basis der Hochhausleitlinien zu steuern und prozesshaft zu begleiten.“

Das Hochhausleitbild dient als Grundlage für die Hochhausleitlinien. Der Stadtrat beschließt die Hochhausleitlinien und beauftragt den Oberbürgermeister, die mit den Hochhausleitlinien bestimmten Leitlinien und Prüfmaßgaben als Vorgabe für die Eignungsprüfung von Hochhausstandorten nach der Konzeption des Hochhausleitbildes zu setzen. Gleichfalls sind die Leitlinien und Prüfmaßgaben gemäß der Hochhausleitlinie für die Gestaltung der Baukörper anzuwenden.

*Keine Auswirkungen der Vorlage auf den Haushalt der Landeshauptstadt Dresden*

Der Beschluss erzeugt keine Haushaltsrelevanz. Im Falle von an die Landeshauptstadt Dresden herangetragenen Hochhaus-Bauvorhaben sind die Aufwendungen für die Verfahren der Qualifizierung des Vorhabens, seines Standorts sowie der Schaffung von Baurecht dem Interessenten und Vorhabenträger zuzuordnen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 Hochhausleitbild für die Landeshauptstadt Dresden (Verf.: ECKHAUS AG, Zürich)
- Anlage 2 Hochhausleitlinien der Landeshauptstadt Dresden

Dirk Hilbert