

LEITFADEN FÜR VISUALISIERUNGEN VON HOCHHAUSVORHABEN IM RAHMEN DER DENKMALFACHLICHEN STANDORTPRÜFUNG

Stand: 2026

Landesdenkmalamt

BERLIN



Leitfaden für Visualisierungen von Hochhausvorhaben im Rahmen der denkmalfachlichen Standortprüfung

Ein Hochhausvorhaben hat zumeist eine weitreichende visuelle Wirkung und kann ein Stadtbild nachhaltig prägen. Je nach Lage, Höhe und Gestalt kann ein Hochhaus auch beeinträchtigende Auswirkungen auf die von hoher Denkmaldichte gekennzeichnete Stadtlandschaft bedeuten.

Um die Tragweite eines Hochhausvorhabens für die gesamtstädtische Entwicklung frühzeitig einschätzen zu können, hat sich die Berliner Verwaltung mit der Verabschiedung des Hochhausleitbildes im Jahr 2020 und dessen 2025 erfolgter Überarbeitung auf eine abgestimmte Vorgehensweise bei der Prüfung von Hochhausstandorten geeinigt. Die prioritär zu behandelnde Standortprüfung bildet die Grundlage eines jeden Hochhausvorhabens. Ein übergeordnetes, vorrangig zu berücksichtigendes Prüfkriterium stellt dabei die Standortprüfung nach denkmalfachlichen Gesichtspunkten dar, die insbesondere auf mögliche erhebliche Veränderungen des Erscheinungsbildes von Denkmalen abzielt.

Im Fokus einer denkmalfachlichen Standortprüfung stehen insbesondere Denkmale mit einem besonderen Raumbezug, bei denen die Umgebung (Wirkungsraum) maßgeblich deren Erscheinungsbild mitbestimmt und denkmalwertbegründend ist. Denkmale mit einem besonderen Raumbezug besitzen entsprechend eine hohe Sensibilität auf raumwirksame Neubauten in ihrer Umgebung. Eine vertiefte Erläuterung bietet der „Leitfaden Umgebungsschutz“, der demnächst auf der Internetseite des Landesdenkmalamtes Berlin zur Verfügung stehen wird.

Um die Auswirkungen eines Hochhausvorhabens auf einzelne Denkmale oder auf die Berliner Denkmallandschaft so früh wie möglich abschätzen zu können, bedarf es einer aussagekräftigen Bewertungsgrundlage, die sich auf eine geeignete visuelle Daten- und Darstellungsgrundlage stützt. Eine solche Bewertungsgrundlage ermöglicht es, den Wirkungsraum des Vorhabens abzugrenzen und mögliche visuelle Beeinträchtigungen besonders raumwirksamer Denkmale im Umfeld des Vorhabens zu identifizieren.

Dieser Leitfaden soll die frühzeitige Information und Abstimmung zwischen Vorhabenträgern sowie den beteiligten Denkmalbehörden vereinheitlichen und vereinfachen.

Inhaltliche Anforderungen

Für die systematische Analyse der visuellen Auswirkungen eines Hochhausvorhabens ist eine schrittweise Vorgehensweise zu verfolgen:

1. Identifikation möglicher betroffener raumwirksamer Denkmale in Abstimmung mit den Denkmalbehörden.
2. Identifikation relevanter Sicht- und Blickbeziehungen zwischen dem Vorhaben und den betroffenen Denkmalen in Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Danach werden anhand einer Fotodokumentation (an mehreren Punkten entlang einer durch Straßen und Baufluchten vorgegebenen Achse und in der Regel aus der Fußgängerperspektive) die jeweiligen Standpunkte auf einer Übersichtskarte verortet.
3. Auf Grundlage der Übersichtskarte werden in Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden ausgewählte Blickpunkte für Visualisierungen mit Nummerierung in einen Lageplan eingetragen.
4. Visualisierungen des Bauvorhabens von den identifizierten Sicht- und Blickbeziehungen auf der Grundlage einer Fotodokumentation in Kombination mit einer dreidimensionalen Baumassenstudie (Zugriff auf das digitale 2D- und 3D-Stadtmodell Berlins im Internet unter [Digitale Innenstadt - Berlin.de](http://DigitaleInnenstadt-Berlin.de)).

Bei Visualisierungen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Abgleich der Fotodokumentation mit den digitalen Modellansichten.
- Überlagerung ausgewählter fotografischer Sicht- und Blickbeziehungen mit der dreidimensionalen Baumassenstudie. Jedem Foto ist eine korrespondierende Ansicht aus dem digitalen Stadtmodell gegenüberzustellen.
- Jede Ansicht, ob Foto oder 3D-Modellansicht, ist einmal ohne das Vorhaben und einmal mit dem Vorhaben darzustellen.
- Das Vorhaben selbst ist als dreidimensionaler Kubus (Umriss der Kubatur) einzuzeichnen, ohne Visualisierung von Fassaden und Materialien.
- Zur besseren Ablesbarkeit der Höhenentwicklung sind im Kubus Höhenstufen in Intervallen von zehn Metern - mit einer Farbskala von Gelb über Blau bis Rot dargestellt - zu kennzeichnen.

- Wird das geplante Hochhaus durch Bäume etc. in den Fotos verdeckt, ist die Verdeckung in den Vordergrund einzublenden.
- Ggf. sind von jedem Standpunkt aus Visualisierungen mit unterschiedlichen Höhenvarianten darzustellen.
- Die Höhen der umgebenden Denkmale oder anderer relevanter Gebäude in der Umgebung sind in der Visualisierung anzugeben.
- Die Visualisierungen sind, sofern nicht anders abgestimmt, aus der Fußgängerperspektive (mit Angabe der Augenhöhe und des Blickwinkels) anzufertigen; es sind ggf. verschiedene Perspektiven (geradeaus schauend, hochschauend) anzufertigen.

Ansprechpartner

Die Realisierung von Hochhausvorhaben setzt in der Regel ein Bebauungsplanverfahren voraus. In diesem Verfahren ist das Landesdenkmalamt Berlin als Träger öffentlicher Belange sowie die jeweilige bezirkliche Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt. Die frühzeitige Einbindung beider Behörden wird daher dringend empfohlen. Das Landesdenkmalamt Berlin - Städtebauliche Denkmalpflege - stellt im Rahmen von frühzeitigen Anfragen beispielhafte Übersichts- und Lagepläne sowie Visualisierungen zur Verfügung.

Landesdenkmalamt Berlin
Städtebauliche Denkmalpflege
E-Mail: staedtebau@lda.berlin.de



Impressum

Landesdenkmalamt Berlin
Klosterstraße 47
10179 Berlin

www.berlin.de/landesdenkmalamt/
E-Mail: landesdenkmalamt@lda.berlin.de

© Landesdenkmalamt Berlin
Stand: 2026