



## Hochhaustisch Riebeckplatz

Dokumentation 2. Sitzung 19.3.2009





# Inhalt

## Ergebnisse

Zusammenfassung der Diskussion (Protokoll) **4**

Zitate **6**

## Entwürfe

Auszüge Präsentation Dudler **10**

Auszüge Präsentation Irmscher **14**

Auszüge Wirtschaftlichkeitsbetrachtung HWG **18**

# Die Zukunft am Riebeckplatz: mit oder ohne Hochhäuser?

**S**eit über sieben Jahren stehen die beiden Hochhäuser der Halleschen Wohnungsgesellschaft (HWG) am Riebeckplatz leer. Für viele Hallenser ist der Platz mit den beiden Türmen das wichtigste Eingangstor zur Stadt, aber wenige wissen: ihr Abbruch wurde bereits 2006 genehmigt. Die Zukunft der beiden Zweiundzwanzig-Geschosser ist Gegenstand des Hochhaustisches, der im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 durchgeführt wird. In zwei Sitzungen wurde diskutiert, ob die Häuser tatsächlich abgebrochen werden sollten, oder ob sie erhalten werden können. Nach der ersten Sitzung im August 2008 ergaben sich unterschiedliche Szenarien für den Riebeckplatz: Neubau oder Umbau von jeweils nur einem oder beiden Türmen. Oberbürgermeisterin Dagmar Szabados und Baudezernent Dr. Thomas Pholack, Vertreter der HWG, des Landesbauministeriums, der Stadtratsfraktionen, des Architekturkreises sowie der IBA waren am 19.03.2009 zusammengekommen, um über das weitere Vorgehen zu diskutieren. Peter Kramer, Generalbevollmächtigter des Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS), moderierte die Veranstaltung.

Viele Stimmen forderten in der ersten Sitzung den Erhalt der Häuser. Aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit und fehlender Finanzierung gab es dafür allerdings nur wenige Perspektiven. Das Gremium empfahl deshalb, bis Mai 2009 eine tragbare Konzeption zu erarbeiten, die neben dem Umbau auch einen Neubau einschließt. Sollte bis dahin kein Einvernehmen zwischen Stadt und HWG erzielt worden sein, sollte der Abbruch der beiden Hochhäuser akzeptiert werden. Kernpunkt der damaligen Empfehlungen des Hochhaustisches war der Vorschlag der Oberbürgermeisterin, die Stadtverwaltung als Mieter einziehen zu lassen. Die Möglichkeiten solch einer „symbolischen Handlung“ (wie die Oberbürgermeisterin es nannte) sollten zügig geprüft werden. In Vorbereitung der zweiten Sitzung des Hochhaustisches hat die HWG, neben den ursprünglichen Umbauplanungen zum Wohn-Hochhaus, auch die Variante eines neu- oder umgebauten Büro-Hochhauses technisch und wirtschaftlich untersuchen lassen. Dabei wurde auch unterschiedliche Förderszenarien berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden am 19.03.2009 präsentiert. Dieses Papier dokumentiert die Diskussion und die Ergebnisse.

# Zusammengefasste Ergebnisse der Diskussion

Protokoll erstellt durch Peter Kramer, Moderator  
(Generalbevollmächtigter GEWOS GmbH)

## Zielsetzung

In der zweiten Sitzung des Hochhaustisches wurde an die erste Sitzung vom 27.08.08 angeknüpft mit den dort formulierten Empfehlungen.

Die HWG stellte zunächst die Ergebnisse ihrer weiteren Untersuchungen vor, die sich im Sinne der vorgenannten Empfehlungen auf einen Vergleich der Variante „Hochhausumbau“ mit der Variante „Hochhausneubau“ konzentrierten, jeweils mit Büronutzung durch Verwaltungsmitarbeiter („Ankermieter“). Sie hatte dazu die Architekturbüros Max Dudler und Thomas Irmscher beauftragt. Eine Wohnnutzung wurde nicht nochmals untersucht, da die mit dem Standort verbundenen Qualitätsmängel für die Bewohner wie auch die erheblichen wirtschaftlichen Probleme in der Vermietung bereits in der ersten Sitzung ausreichend bestätigt worden waren.

## Zum Hochhausumbau

Der im Stile des ersten Konzeptes von 2007/2008 gefertigte Entwurf des Büros Dudler ist architektonisch interessant, offenbart aber auch die grundsätzliche Schwierigkeit, das Wohnhochhaus zu einem modernen Bürohochhaus umzugestalten. Die Kombination aus überhohen zweigeschossigen und niedrigen innen liegenden Büroräumen führt zu einer un-

günstigen Flächenausnutzung (36 qm Bürofläche/Arbeitsplatz). Die Anforderungen an die Sicherheit (insbesondere Brandschutz) können – wenn überhaupt – allenfalls mit erheblichem Mehraufwand erfüllt werden, um den bauordnungsrechtlichen Anforderungen Rechnung zu tragen. Energetisch und betriebstechnisch ist der Umbau wenig nachhaltig. Eine Belüftung ist nur durch Öffnen der Fenster mit der Folge eines hohen Energieverbrauchs und der Belastung durch Feinstaubemissionen möglich. Eine flexible Raumaufteilung ist aus statischen Gründen stark eingeschränkt.

Diese und weitere Probleme wurden durch die anwesenden Fachingenieure für Standsicherheit und Betriebstechnik im Einzelnen voll bestätigt. Die vorläufige Kostenschätzung des Büros von 13,6 Mio. € muss aus diesen Gründen um mindestens 20%, eher 30% nach oben korrigiert werden, d.h. auf 16,3 Mio. bzw. 17,7 Mio. €.

Die von der HWG auf der Basis marktüblicher Kalkulation durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung führt zu einer sehr hohen Kostenmiete von über 13 €/qm. Erst bei Einbeziehung eines hohen Zuschusses (von 6 Mio. €) in die Berechnungen kann die Miete auf unter 10 €/qm (nettokalt) gedrückt werden. Hinzu kommen hohe Betriebs- und Heizkosten von ca. 5,50 €/qm je Monat.

## Zum Hochhausneubau

Dem gegenüber bietet ein Hochhausneubau viele Vorteile, was durch die vom Büro Irmscher vorgestellte Machbarkeitsstudie belegt und ebenfalls durch die beiden Fachingenieure bestätigt wurde. Der Neubau kann „passgenau“ auf Büronutzung zugeschnitten werden mit einem günstigen Verhältnis von Nutzflächen zu Nebenflächen, flexibler Raumaufteilung usw. Entwurf und Konstruktion sind auf ein „Niedrigenergie-Hochhaus“ ausgerichtet mit Wärmerückgewinnung und entsprechend niedrigen Betriebskosten. Das statische System (Kernaussteifung mit filigraner Außenhaut) ist kostengünstig optimiert. Bei einer Höhe von 90 Metern für insgesamt 280 Büroarbeitsplätze (dazu Handel und Dienstleistung in den 3 unteren Geschossen) ergibt die Kostenberechnung 15,9 Mio. €.

Die durchschnittliche Büromiete liegt zwischen ca. 14,50 €/qm (ohne Zuschuss) und ca. 9,50 €/qm bei 6,0 Mio. € Zuschuss), die Betriebs- und Heizkosten bei rund 4 €/qm. Hinzu kommen neue städtebauliche Chancen, wenn z.B. der Hochhausstandort zur Leipziger Straße hin verschoben wird und damit eine Platzsituation geschaffen werden kann. Nach Norden hin bestünde die Möglichkeit des unmittelbaren Übergangs zu einer Tiefgarage entlang der Magdeburger Straße (evtl. in Verbindung mit einem Gebäude für Einzelhandel), was

den gesamten Standort weiter aufwerten würde.

Ein abschließender Kostenvergleich auf Basis der zu erzielenden Bruttomonatsmieten (= Monatsmiete + Betriebskosten) ergibt deutlich niedrigere Mieten für die Neubauvariante im Vergleich zur Umbauvariante und spricht für einen Neuanfang. (So betragen die Bruttomonatsmieten z.B. bei einem Baukostenzuschuss in Höhe von 6 Mio. € 118.000 € gegenüber 156.000 € für die Umbauvariante).

## Diskussion

Im Verlaufe der anschließenden Diskussion setzte sich die Auffassung durch, dass die Hochhäuser nicht mehr zu halten sind. Der abermals (wie in der ersten Sitzung) geäußerte Wunsch, noch einmal den Verkauf der Hochhäuser zu prüfen, würde keine neuen Erkenntnisse bringen. Auch würde es nicht weiter führen, den Umbau eines Hochhauses auf privatwirtschaftlicher Grundlage zu prüfen, indem durch Ausweitung des Sanierungsgebietes Riebeckplatz eine Sanierungs-Sonderabschreibung ermöglicht würde. Die hierbei zugrunde gelegte Fondslösung sei gerade in der aktuellen Finanzsituation kaum darstellbar. Im Übrigen würde auch diese Lösung nichts an den technischen, wirtschaftlichen und nutzungsbedingten Problemen einer Umbaulösung ändern.

Die Hochhäuser erst abzureißen, wenn ein „endgültiges“ Konzept für die Neugestaltung des gesamten Umfeldes vorläge, fand ebenfalls wenig Zustimmung. Wie die Oberbürgermeisterin betonte, sei vielmehr – umgekehrt – davon auszugehen, dass erst durch den Abbruch der notwendige öffentliche Druck zugunsten einer baldigen Neugestaltung erzeugt würde, die vor allem am Nordstandort dringlich sei. Dies bewiese der bisherige Planungsprozess.

Die HWG legte dar, dass ein von ihr getragener Neubau grundsätzlich möglich und auch wünschenswert sei, dafür aber entsprechende Zuschüsse bzw. eine günstigere Finanzierungsmöglichkeit als bisher angenommen benötigt würden

und eine langfristige Auslastung durch die Stadt als Ankermieter gewährleistet werden müsse. Dazu wurde von der Oberbürgermeisterin bekräftigt, dass die Stadt als Hauptmieter eines Hochhausneubaus fungieren wolle, einen akzeptablen Mietpreis vorausgesetzt.

Allgemein wurde einem Hochhausneubau am Nordstandort hohe Priorität eingeräumt; er böte die Chance, die „Kundenfrequenz“ am Riebeckplatz zu erhöhen und das Umfeld inkl. Charlottenviertel zu stärken (Dr. Pohlack). Es gab aber auch kritische Stimmen.

Die Oberbürgermeisterin fasste das Diskussionsergebnis wie folgt zusammen:

**1.**

**Die beiden Hochhäuser am Riebeckplatz sollen schnellstmöglich abgebrochen werden.**

**2.**

**Die Neugestaltung der Hochhausstandorte und ihres Umfeldes ist wichtig, insbesondere am Nordstandort. Dafür sollen zügig realistische Planungen erarbeitet werden.**

**3.**

**Die Realisierbarkeit eines Hochhausneubaus soll für den Nordstandort weiter untersucht werden. Die Stadtverwaltung soll dafür als Hauptmieter mit bis zu 250 Büroarbeitsplätzen fungieren, möglichst in Kombination mit anderen Nutzungen.**

Zitate zusammengefasst durch Michael Kettel,  
Stadtplanungsamt Halle an der Saale

Dagmar Szabados  
Oberbürgermeisterin  
Die Entscheidung zur Zukunft der Riebeckplatz Hochhäuser fällt innerhalb dieser Legislaturperiode. Wir werden den schnellstmöglichen Abbruch anstreben und dafür im Mai in den Stadtrat gehen. Wir werden damit die Empfehlung verbinden, die Planungen für ein markantes neues Eingangstor voranzubringen.



Georg Schönborn  
Architekt, Büro Dudler  
Richtungweisend war für uns der Gedanke des Kampanile.



Dr. Manfred Hilpert  
Gutachter Statik  
Bei der Sanierung ergeben sich durch die Umnutzung von Wohnen zu Büro baurechtliche Probleme insbesondere beim Brandschutz, die zu Mehrkosten führen werden.





**Torsten Rodeck**  
 Brendel Ingenieure  
 Die doppelten Etagenhöhen erzeugen eine kreative Arbeitsatmosphäre, aber sie bringen aufgrund höherer Aufwendungen auch Nachteile mit sich. Zwei Treppenhäuser und vier Schnellaufzüge erhöhen die Kapazität des Neubaus erheblich.



**Thomas Irscher**  
 Büro Irscher  
 Der Neubau sollte in die Flucht der Leipziger Straße gestellt werden um stärker in den Riebeckplatz eingebunden zu sein



**Dr. Thomas Pohlack**  
 Bürgermeister  
 Nach Rücksprache mit der Denkmalbehörde haben wir davon Abstand genommen, Steuervorteile aus Denkmalschutz-Sonderabschreibungen zu ziehen. Sie ließen sich ebenso aus der Ausweitung des Sanierungsgebietes ziehen. Wenn man sich für einen Turm in der Stadt stark macht, dann wäre dies ein richtiger Ort.



**Martin Stein**  
 IBA-Büro  
 Was spricht denn eigentlich für ein Hochhaus an dieser Stelle und was spricht für diesen Retrolook?





Dirk Scherlies  
HWG  
Ohne Baukostenzuschuss liegen die zukünftigen Kaltmieten des Neubaus wie des sanierten Gebäudes bei über 13 Euro pro qm.

Frank Säger  
Aufsichtsratsvorsitzender HWG  
Wir sollten nun den Abbruch der Türme beschließen und schnellstens eine Option für das Umfeld entwickeln.



Dr. Heinrich Wahlen  
Geschäftsführer HWG  
Es gibt kein substantielles Kaufangebot! (- auf die Frage nach der Option „Verkauf“)  
Die städtebauliche Vernunft spricht für einen Neubau, es soll kein zweites Loch wie das der „Spitze“ werden.



Gertrud Ewert  
Stadtrat (SPD)  
Ich wäre für den Abriss, schon allein wegen der zu hohen Kosten für eine Sanierung.







Tom Wolters  
Stadtrat (WIR.FÜR HALLE+ B90/  
Die Grünen + MitBürger)  
Ich kann den Konsens nur  
schwer mittragen. Die beiden  
Türme sind ein Symbol für  
die Stadt und es gibt keine  
verbindliche Aussage zur  
Nachnutzung.



Dr. Hans-Dieter Wöllenweber  
Stadtrat (FDP + Graue)  
Ich bin für den Abbruch, die  
Fakten sprechen gegen den  
Erhalt. Dennoch, es muss eine  
Hochbaulösung gefunden  
werden.

Sabine Wolff  
Stadtrat (Neues Forum +  
Unabhängige)  
Ich bin auch für den Abbruch,  
aber es muss eine Lösung für  
den Stadteingang gefunden  
werden.



# Entwurf Dudler

## Auszüge Präsentation

### Städtebau

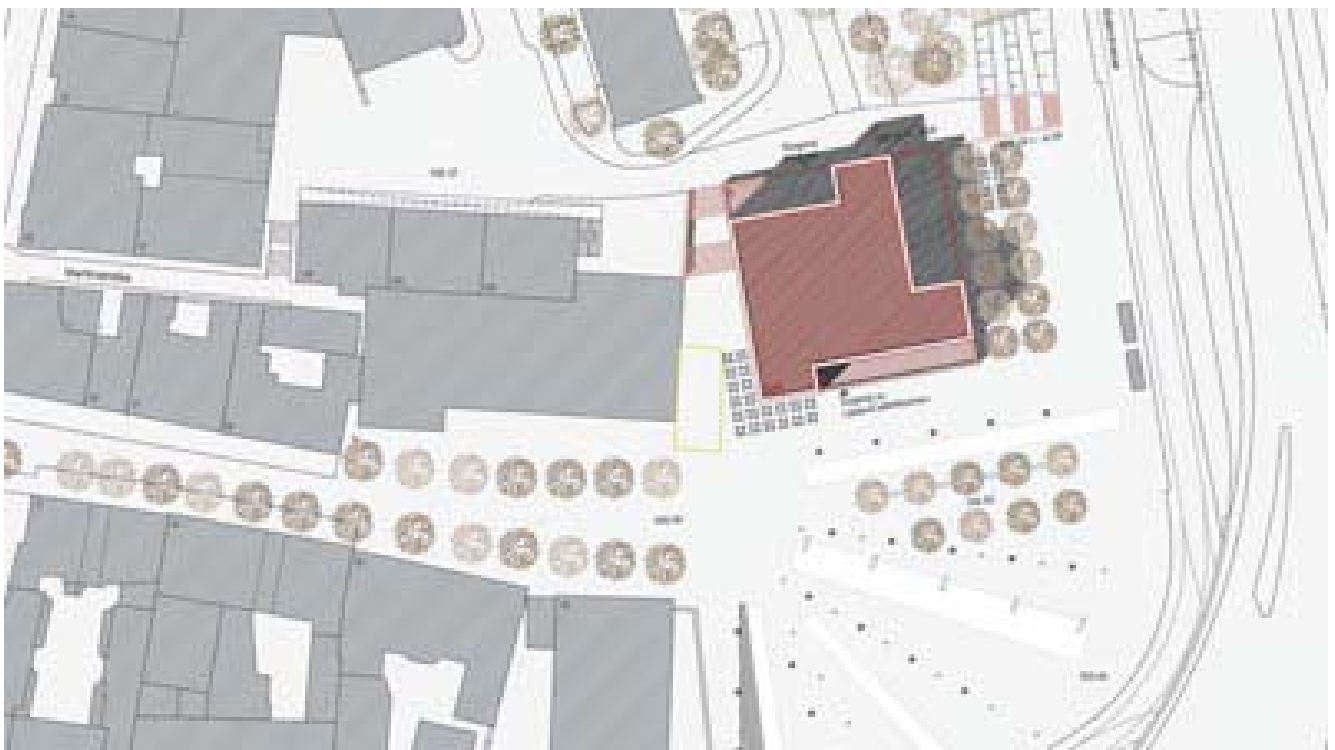
Die Konzentration des Entwurfes auf das nördliche der beiden Hochhäuser mit der Option, dass unter Umständen auch nur dieses eine Hochhaus erhalten bleibt, erfordert eine Neuinterpretation der gegebenen städtebaulichen Situation. Während bisher das Tor zur Stadt im Rahmen eines weitläufigen städtebaulichen Ensembles im Sinne des klassisch-modernen Städtebau, wie er an dieser Stelle in

den 60er Jahren praktiziert wurde, die städtebauliche Situation prägte, steht nun der eine Turm im Mittelpunkt, wodurch seine Betrachtung als Campanile der Stadt Halle impliziert wird.

Typologisch betrachtet ist die Stadt Halle mit diesem Thema vertraut. Der Rote Turm als Teil des berühmten Haller Ensembles der fünf Türme bildet als freistehender Campanile eines der wichtigsten Wahrzeichen der Stadt. Darauf Bezug nehmend kann der Nordturm am Rie-

beckplatz als neuer Campanile den Eingang zur historischen Stadt kennzeichnen und durch seine typologische Klarheit einen städtebaulichen Zusammenhang herstellen. Als Baukörper begrenzt er mit seinem Sockel den städtischen Riebeckplatz in Bahnhofsnähe und kann als einladende Geste für die Leipziger Straße gewertet werden (an deren innerstädtischem Ende im Übrigen der Leipziger Turm als kleines Pendant mit Blickkontakt verstanden werden kann).

Lageplan Nordturm



## Ansatz

In der überarbeiteten Fassung sieht der Entwurf eine Nutzung als reines Büro- bzw. als Verwaltungsgebäude vor. Grundlage hierfür bildet die Überlegung Bereiche der Stadtverwaltung im Hochhaus unterzubringen.

Eine erste Prognose des Raumbedarfs lautet bei 255 Arbeitsplätzen circa 4.500 qm plus 2.000qm weiteren Flächen. Darüber hinaus soll eine Erweiterungsfläche für 26 Mitarbeiter berücksichtigt werden. Um dem offen gehaltenen Raumbedarf Rechnung zu tragen, werden in den dargestellten Grundrissen

Büroräume mit unterschiedlichen und flexiblen Größen dargestellt. Die Dichte der Belegung ist von der Bürostruktur abhängig und wirkt sich auf die benötigte Fläche aus.

## Architektur

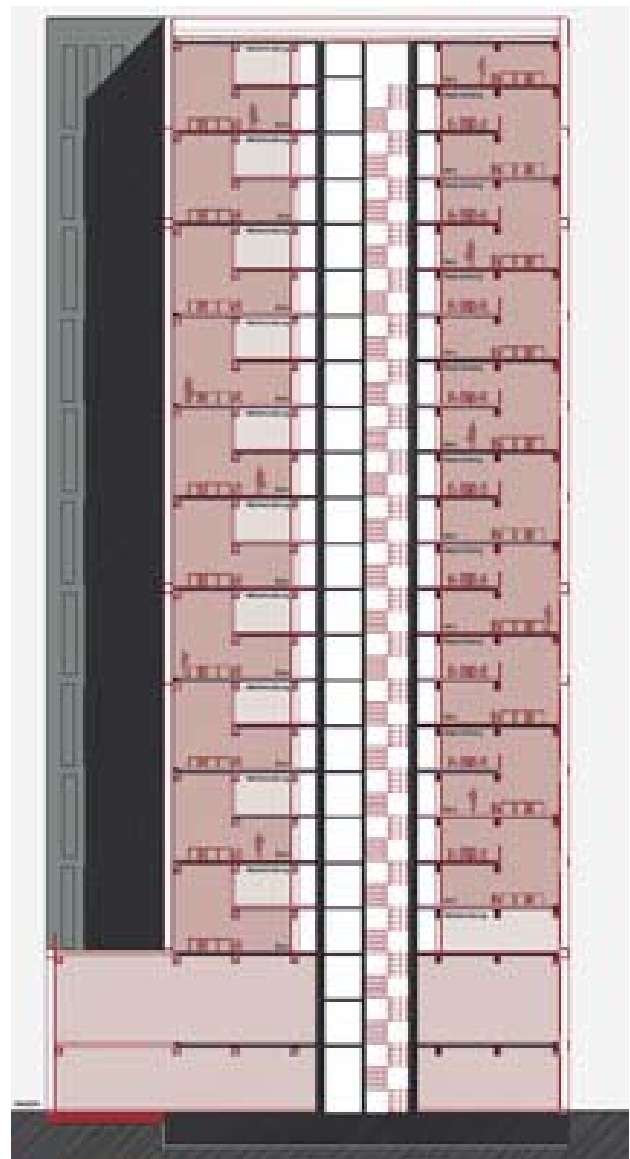
Der Entwurf soll dem bestehenden Hochhaus eine architektonische Qualität verleihen, die der typologischen Klassifizierung als Stadt-Kampanile und der herausragenden Positionierung im städtebaulichen Gesamtzusammenhang entsprechen kann.

Aus dem Sockel, der im vollen Umfang des Gebäudes eine Basis bildet, wächst nach oben hin eine spezifische Form heraus, in der die ursprüngliche Kubatur des Gebäudes als Negativ-Abdruck enthalten ist und sich zu einer Figur ganz neuer Qualität entwickelt. Durch den differenzierten Umgang mit den unterschiedlichen Höhen entsteht so ein Gebäudetypus urbanen Charakters, wie ihn z.B. Chicago oder Mailand hervorgebracht haben, der auch als Hochhaus seinen maßstäblichen Bezug zur umgebenen, niedrigen Bebauung nicht verliert und somit zum Raum bildenden Element des Platzes avanciert. Der Sockel und die stark körperliche Wir-

Ansicht von Süden



Schnitt





Innenraumgestaltung

kung der Lochfassade entwickeln skulpturale Kraft und leisten einen Beitrag zur Silhouette der Stadt Halle. Unterstützend wirken geschlossene durchgehende dunkle Putzoberflächen in der Lochfassade. Die schlanken, zweigeschossigen Fenster sitzen tief in den Leibungen und betonen damit die Massivität des Baukörpers. Die leichten Verschiebungen unterstützen diese Wirkung, da die Auflösung der Fassade in Stützen und Riegel vermieden werden kann. Zudem kann damit auf die Unregelmäßigkeit des bestehenden Rasters, sowie auf die spezifischen Anordnungen der Räume im Inneren des Gebäudes optimal reagiert werden. Alle Fenster lassen sich öffnen und dienen der natürlichen Belüftung. Um die architektonische Stringenz des Gebäudes, seine Maßstäblichkeit und

die klare Gliederung der Fassade nicht zu beeinträchtigen, werden größere geschlossene Flächen mit Vertiefungen als Scheinfenster ausgebildet.

## Nutzungskonzept

Um dem offen gehaltenen Raumbedarf Rechnung zu tragen, werden Büroräume mit unterschiedlichen und flexiblen Größen dargestellt. Die Dichte der Belegung ist von der Bürostruktur abhängig und wirkt sich auf die benötigte Fläche aus. Raumstruktur: Die vormals vorgeschlagene Struktur für die Nutzung des Gebäudes wird beibehalten, da die vorgefundenen Geschosshöhen von 2,80 m bzw. lichte Raumhöhen von ca. 2,50 m gerade für Büroräume zu gering erscheinen. Die Doppelgeschossigkeit der Räume entlang

der Fassaden erhöht die Raumqualität um ein Vielfaches und optimiert die natürliche Belichtung.

Offene Verbindungen zwischen den zusammengehörigen Etagen eröffnen Möglichkeiten, die über herkömmliche Büroqualitäten hinausgehen. Die inneren Bereiche werden eingeschossig ausgebildet. Auf der Ebene der Arbeitsplätze bleiben sie Teil der Büros und dienen als Schrank- oder Besprechungszonen. In den darüber liegenden Ebenen beherbergen sie Nebennutzflächen wie Nasszellen, Teeküchen, Abstellräume, aber auch Arbeitsplätze, wenn sie im Bereich einer Außenwand liegen und zu den darunterliegenden Räumen offen ausgebildet werden können.

Um eine sinnvolle Durchmischung von Nebenraumzonen und Arbeitsplät-



Grundriss Erdgeschoss

zen zu schaffen, wird vorgeschlagen die Lufträume der unterschiedlichen Gebäudkörper versetzt anzuordnen. Dies kann im Laufe des Entwurfsprozesses präzisiert und angepasst werden.

Die über zwei Etagen reichenden Brandabschnitte werden die brandschutztechnisch einzuhaltenden 400qm nicht überschreiten. Damit bleibt jegliche Flexibilität erhalten. Sowohl aus erschließungstechnischen als auch brandschutztechnischen Gründen wird auf beiden Ebenen ein Flur vorgesehen.

Für eine eingeschossige Lösung muss bedacht werden, dass die geforderte Höhe für Büroräume nicht erreicht werden und keine entsprechende Kompensationsmöglichkeit angeboten werden kann. Auf eine Nutzungsmischung z.B mit Wohnungen in den oberen Etagen sollte unbedingt verzichtet werden, da der erhöhte Aufwand für die Schachtausbildungen und die Trennung der Erschließung zu unverhältnismäßigem Aufwand führen würde.

# Entwurf Irmischer

## Auszüge Präsentation

Wir verrücken den Turm Richtung Süden und stellen ihn direkt an die Sichtachse der Leipziger Straße und verdichten so den Platz. Sichtbezüge zum Grünstreifen an der Magdeburger Straße und Charlottenviertel werden hergestellt. Die unterschiedlichen Höhen von Platz und angrenzendem Viertel werden mit einer großen Freitreppe überbrückt, und es wird von uns vorgeschlagen, angren-

zend als Platzwand einen großflächigen Einzelhandel mit anschließender eingeschossiger Tiefgarage zu errichten. Die Errichtung von Stellplätzen bei Beibehaltung der Grünfläche könnte zur weiteren Belebung des Platzes führen, insbesondere in Verbindung mit dem Hochhaus-turm und Einzelhandel. Das Motiv der kleineren Plätze und Raumerweiterungen entlang der Leipziger Straße beginnt so

mit dem Raum zwischen Hochhaus und Edeka-Markt und endet am Marktplatz. Mit dem Abriss der beiden Riebeckhochhäuser geben wir die fragwürdige Tor-Situation auf und schaffen mit dem Neubau an anderer Stelle einen städtischen Raum mit neuen Aufenthaltsqualitäten und der Chance, städtisches Leben entstehen zu lassen. Wichtig ist dabei die vorgeschlagene Verdichtung und Nutzungsmischung.

Die in die Ost-, Süd- und Westfassade integrierten großflächigen Photovoltaik-elemente (mit fast 1.200 qm Fläche) setzen ein Zeichen für die technische Innovationskraft der Stadt und ihrer Forschungsinstitute. Der technische Aufbruch der Region Mitteldeutschland mit seinen zwei größten Städten Halle und Leipzig als Zugpferde der Entwicklung wird mit diesem Turm sein hallisches Bild erhalten, die Dimension und bauliche Tradition der Stadt Halle aufnehmend und achtend und doch die Entwicklung der Technik von heute und morgen widerspiegelnd.

### Grundriss Erdgeschoss

Die Nutzung des Turmes wird hauptsächlich bestimmt durch Verwaltungseinheiten der Stadt Halle, jedoch haben wir in drei Ebenen Raum für öffentliche Nutzungen geschaffen. Im Erdgeschoss gibt es eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Lobby mit Ausstellungsfläche für die Verwaltung.

Lageplan







↑ Ansicht von Süden

← Ansicht von Osten (li.) und von Süden (re.)



Grundriss Erdgeschoss ↑ und Normalgeschoss ↓





Ansicht von Nordosten

Die Cafeteria mit Terrasse im 11. Obergeschoss wird ebenfalls der Öffentlichkeit zugänglich sein und bietet einen großartigen Blick über die Stadt. Das der Öffentlichkeit zugängliche Dachgeschoss bietet einen weiten Blick über die Stadt Halle und ihre Umgebung und kann ebenso wie beim Leipziger Uni-Turm zur touristischen Attraktion werden.

Alle Geschosse bauen auf einem kleinsten Grundraster von 1,40 x 1,40 m auf, so dass größtmögliche Variabilität der Grundrisslösungen gegeben ist. Möglich sind von Einzelbüro über das Gruppenbüro bis zum Großraumbüro alle Bürotypen, je nach Raumprogramm der einzelnen Verwaltungsbereiche. Auch spätere Änderungen des Raumprogramms sind einfach auszuführen, da die technische Ver- und Entsorgung das kleinste Raster im Bereich

der Decken und Doppelböden widerspiegelt. Ebenfalls sind unterschiedlich große Konferenzetagen zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen.

Die lichten Raumhöhen entsprechen den berufsgenossenschaftlichen und baurechtlichen Vorgaben und variieren zwischen 2,75 m und 3,00 m.

## Grundriss Normalgeschoss

Mit den zwei Fluchttreppenhäusern, den notwendigen Schleusen, den vier Aufzügen mit Feuerwehraufzug und den je Etage zwei Brandabschnitten werden die baurechtlichen Vorschriften erfüllt und geben den Mitarbeitern und Besuchern ein großes Gefühl der Sicherheit. Die

Anzahl von vier Aufzügen gewährleistet die Sicherstellung des schnellen und reibungslosen vertikalen Verkehrs. Nachhaltigkeit unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten ist zentraler Bestandteil unseres Entwurfes. Deshalb wurde dieser Hochhausturm sowohl in baukonstruktiver wie auch haustechnischer Hinsicht mit Niedrigenergieansatz geplant. Ziel ist, durch kompakte Bauweise, gut gedämmte Außenhülle, Nutzung natürlicher Primärenergie unter Einsatz innovativer Technik ein für diesen Gebäudetyp sehr niedrigen Energieverbrauch zwischen 50–70 kWh/qma zu erreichen.

# Wirtschaftlichkeit

Auszüge Wirtschaftlichkeitsbetrachtung  
Hallesche Wohnungsgesellschaft

## Wirtschaftliche Aspekte



### Gemeinsame Prämissen für beide Entwürfe:

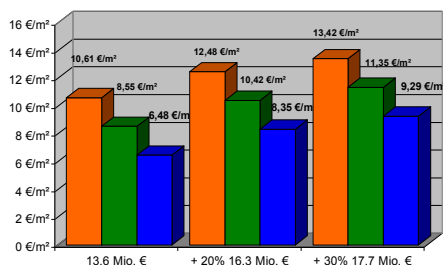
- **identische Berechnungsgrundlagen**
  - Stadt als einziger Mieter
  - Finanzierung, 70 % der Baukosten Fremdkapital
  - Erlösschmälerung, Bewirtschaftungskosten identisch
- Ermittlung einer Kostenmiete (Durchschnittsmiete über alle Nutzflächen) mit und ohne Baukostenzuschuss

## Entwurf Büro Dudler



Flächen: Gesamtfläche **10.502 m<sup>2</sup>**  
davon Hauptfläche 6.462 m<sup>2</sup> ≈ 62 %  
Nebenfläche 4.040 m<sup>2</sup> ≈ 38 %

Kostenmiete **ohne Zuschuss**,  
mit **3 Mio.€** und **6 Mio.€** Baukostenzuschuss



## Entwurf Büro Irmischer

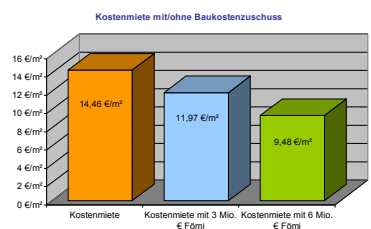


### Berechnungsprämissen

Flächen: Gesamtfläche **8.715 m<sup>2</sup>**  
davon Hauptfläche 5.663 m<sup>2</sup> ≈ 65 %  
Nebenfläche 3.052 m<sup>2</sup> ≈ 35 %

Baukosten: **15,9 Mio. €**  
**1.821 €/m<sup>2</sup>**

Berücksichtigung der Rückbaukosten für das Bestandsgebäude bei Mietenermittlung (bei Annahme von Rückbauförderung).



**Wirtschaftliche Aspekte**

Monatsmiete ohne Betriebskosten	Sanierung	Neubau
ohne Fördermittel	111 TEUR	
20 % Kostenerhöhung	131 TEUR	
30 % Kostenerhöhung	141 TEUR	126 TEUR
3 Mio. Förderung	90 TEUR	
20 % Kostenerhöhung	109 TEUR	
30 % Kostenerhöhung	119 TEUR	104 TEUR
6 Mio. Förderung	68 TEUR	
20 % Kostenerhöhung	88 TEUR	
30 % Kostenerhöhung	98 TEUR	83 TEUR

Hochhaustisch 19.03.2009  
© HWG mbH, Team Portfolio

**Wirtschaftliche Aspekte**

Monatsmiete mit Betriebskosten	Sanierung 30 % Kostenerhöhung	Neubau
ohne Fördermittel	141 TEUR netto kalt 58 TEUR BK/HK 199 TEUR brutto warm	126 TEUR netto kalt 35 TEUR BK/HK 161 TEUR brutto warm
3 Mio. Förderung	119 TEUR netto kalt 58 TEUR BK/HK 177 TEUR brutto warm	104 TEUR netto kalt 35 TEUR BK/HK 139 TEUR brutto warm
6 Mio. Förderung	98 TEUR netto kalt 58 TEUR BK/HK 156 TEUR brutto warm	83 TEUR netto kalt 35 TEUR BK/HK 118 TEUR brutto warm

Hochhaustisch 19.03.2009  
© HWG mbH, Team Portfolio

**Fazit**

**im Bestandsgebäude ist**

Wohnnutzung  
wirtschaftlich nicht darstellbar

Verwaltungsnutzung  
bauordnungsrechtlich problematisch,  
stadträumlich, nutzungskonzeptionell und unter dem Gesichtspunkt nachhaltiger Bewirtschaftung wenig befriedigend.

Hochhaustisch 19.03.2009  
© HWG mbH, Team Portfolio

**Fazit**

**als Neubau ist**

Wohnnutzung  
wirtschaftlich nicht darstellbar und aufgrund der standortpezifischen Emissionssituation auch nicht erstrebenswert

Hochhaustisch 19.03.2009  
© HWG mbH, Team Portfolio

**Fazit**

**als Neubau ist**

Verwaltungsnutzung  
bauordnungsrechtlich darstellbar,  
aufgrund der flexiblen Grundrissgestaltungsmöglichkeiten mit hoher räumlicher Flexibilität realisierbar  
energetisch optimierbar  
mit hoher Betriebskosteneffizienz zu realisieren

Hochhaustisch 19.03.2009  
© HWG mbH, Team Portfolio

**Fazit**

**Die Erstellungskosten des Neubaus werden kompensiert durch die längere Nutzungsdauer, die höhere Funktionalität und die niedrigeren Betriebskosten.**

Hochhaustisch 19.03.2009  
© HWG mbH, Team Portfolio



[www.iba.halle.de](http://www.iba.halle.de)

[www.iba-stadtumbau.de](http://www.iba-stadtumbau.de)

Herausgegeben:  
Stadt Halle (Saale)  
Dezernat Planen und Bauen  
Stadtplanungsamt  
Jochem Lunebach  
Hansering 15  
06108 Halle (Saale)  
0345 / 2214730  
[Jochem.lunebach@halle.de](mailto:Jochem.lunebach@halle.de)

Verfasser:  
Tore Dobberstein  
Diplom-Kaufmann  
complizen Planungsbüro  
enjoy urban space!  
0345 / 2024056  
[dobberstein@complizen.de](mailto:dobberstein@complizen.de)  
[www.complizen.de](http://www.complizen.de)

In Kooperation mit:  
Dr. Friedrich Busmann  
Architekt / Stadtplaner  
Koordination IBA-Stadtumbau in Halle (Saale)  
Martin Schmidt  
Stadtplanungsamt Halle  
Hansering 15, 06108 Halle (Saale)  
0345 221 4754,  
[martin.schmidt@halle.de](mailto:martin.schmidt@halle.de)

Bildnachweis  
Dobberstein,  
complizen Planungsbüro  
Sowie die jeweiligen Büros

[www.iba.halle.de](http://www.iba.halle.de)

