

# Was sind uns die Hochhäuser am Riebeckplatz wert?

IBA Stadtumbau 2010 Magazin Halle

**Der Hochhaustisch:  
Fakten, Hintergründe  
und Perspektiven für  
den Riebeckplatz,  
sein Umfeld und die  
beiden Hochhäuser**



Das IBA-Thema 10

Der Hochhaustisch 14

Grundlagen 16

Diskussion 20

IBA-Ticker 24

Presse 28

Stationen 30



# Liebe Leser

## – was sind **Ihnen** die Hochhäuser am Riebeckplatz wert?

Die Hochhäuser stehen für Vieles: für den Konflikt zwischen Wünschenswertem und wirtschaftlich Realisierbarem, für Stadtsymbol und Doppelstadt. Sie stehen für die Kunst, die richtigen Prioritäten des Stadtumbaus zu setzen bei knappen Mitteln und schrumpfender Nachfrage. Und nicht zuletzt stehen sie für die Fähigkeit und Bereitschaft einen Konsens zu suchen und danach zu handeln.

Hier setzt der „Hochhaustisch Riebeckplatz“ im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau 2010 an. Dieses Magazin beschreibt den Hochhaustisch als einen besonderen Kommunikationsansatz für eine besondere Problemstellung. Der Tisch soll die Hauptakteure zusammen bringen und einen offenen, sachlichen Meinungsaustausch ermöglichen.

Mit dem vorliegenden Magazin möchten wir Sie einladen, in diesen Meinungsaustausch einzusteigen. Informieren Sie sich über einen Prozess, dessen Ausgang noch nicht absehbar ist, über einen Dialog, der öffentlich geführt wird. Seien Sie neugierig und nehmen Sie teil. Die IBA Stadtumbau bietet eine einmalige Gelegenheit Halles Entwicklung mitzugestalten.

Als Schwerpunkt finden Sie auf den folgenden Seiten umfassende Informationen über den Riebeckplatz als eines von sechs Projekten der IBA Stadtumbau 2010 Projekte in Halle. Wir möchten Sie aber auch auf die anderen IBA Themen neugierig machen und hoffen Sie bei der Lektüre künftiger Magazine der IBA Stadtumbau 2010 in Halle wieder begrüßen zu dürfen ... und natürlich auf [www.iba.halle.de](http://www.iba.halle.de)

*Dr. Friedrich Busmann*



2

Hochhäuser am Riebeckplatz: das markante Eingangstor zur Stadt

25

Prozent beträgt der Wohnungsleerstand in den Innenstadtquartieren



**14.000.000**

Euro geschätzte Sanierungskosten für ein Hochhaus



**80.000**

Fahrzeuge queren den Riebeckplatz  
täglich





**510**

Menschen wohnten 1995  
in beiden Türmen



**50.000**

Euro kosten den Eigentümer HWG  
beide leer stehenden Türme pro Jahr



# Das IBA-Thema für Halle

heißt „Balanceakt Doppelstadt“, der wird an sechs Standorten demonstriert. Am Riebeckplatz sorgen die leer stehenden Hochhäuser für einen Balanceakt ganz besonderer Art.

**H**alle-Neustadt endet am Riebeckplatz“ heißt es gelegentlich, um zu verdeutlichen: Mit dem Bau von Neustadt als großes Vorzeigeprojekt der neuen sozialistischen Stadt vollzog sich in Halle vor gut 40 Jahren ein tief greifender Stadtumbau, quer durch die alte Stadt hindurch und bewusst gegen diese gerichtet. Die Doppelstadt beschränkte sich also nicht auf das bloße Gegenüber Neustadt Altstadt beidseits der Saale. Entlang der Magistrale entfaltete sich die Städtebauliche Moderne mit einer Kette von Punkthochhäusern in Zweier- und Dreiergruppen. Ihr mächtiger Höhepunkt ist der Riebeckplatz, mit den beiden dominanten 22-geschossigen Wohnhochhäusern. Zum Zeitpunkt des Baus, 1968 bis 70 war die Stahlskelettbauweise in der DDR einmalig. Den von 1945 bis 1990 so benannten Thälmannplatz konzipierte der Bauhausschüler und Chefarchitekt von Halle-Neustadt, Richard Paulick, als Großensemble. Ein ganzes Altstadtquartier musste diesem „Idealmodell modernistischer Urbanität“ (Architekturführer Halle, H. Brülls, T. Dietzsch, Halle 2000) weichen. Der Platz hat allerdings als Verkehrsknotenpunkt nie reibungslos funktioniert und war geradezu fußgängerfeindlich. 1995 wurde die „Drehscheibe“ grundlegend umgebaut. Auslöser dieses zweiten Stadtbbaus am Riebeckplatz war das Ziel, Neustadt per Straßenbahn mit Innenstadt

und Hauptbahnhof optimal zu verknüpfen. Die Maßnahmen wurden 2006 abgeschlossen. Diese allseits anerkannte Aufwertung dieses größten Verkehrsplatzes der Stadt Halle hat auch Neustadt aufgewertet, das ist ein ganz besonderer, manchmal übersehener Beitrag zur Thematik der Doppelstadt Halle.

Die Konzentration auf die „Hochhausfrage“ ist der vorläufige Schlusspunkt einer fortwährenden Auseinandersetzung mit dem Riebeckplatz. Die städtebauliche Konzeption des Großensembles der 60er Jahre – wie auch immer man sie bewerten mag – stand dabei bisher nicht ernsthaft zur Disposition. Mehrere flankierende Hochbauten wurden nach 1990 umfassend erneuert, einzelne sogar neu errichtet. Leitidee war der Planertraum, durch „Weiterbauen“ auf freien Flächen doch noch urbanes Flair erreichen zu können. Dies prägte auch den Umgang mit den Hochhäusern. Bis heute gelten sie als unverrückbare Landmarken der halleschen Stadtsilhouette, womöglich als neuzeitliches Pendant zur historischen Fünf-Türme-Silhouette der Altstadt. Abriss als Option wurde zwar im Rahmen des EUROPAN-Wettbewerbes (2005) und in der Ausstellung WandelHalle (2006) diskutiert, allerdings als ein noch nicht vom breiten Konsens getragenes Intermezzo.

Ein Riebeckplatz ohne dieses Hochhauspaar blieb auch dann noch eine

ungeliebte Planervorstellung, als Bevölkerungsschrumpfung, Sanierungsstau und Verkehrsbelastungen den Leerstand beschleunigten. Heute stehen die Riebecktürme seit 8 Jahren komplett leer. Anstatt das wichtigste Eingangstor der Stadt mit Leben zu bereichern, werden sie nun zur städtebaulichen und ökonomischen Belastung. Ihre Problematik als „leer stehendes Stadtsymbol“ ist mit dem Leerstand der Hochhausseiben im Zentrum von Neustadt vergleichbar und übertrifft diese vielleicht noch.

Die geschilderten Hintergründe machen die Auseinandersetzung zwischen Befürwortern und Gegnern der Hochhäuser so dramatisch. Beide Seiten haben stichhaltige Argumente. Allerdings wird Halle sich eine Patt-Situation nicht mehr lange erlauben können. Die Hallesche Wohnungsgesellschaft HWG hat den Abbruch bereits beschlossen, zugleich aber auch ihre Kooperationsbereitschaft unter Beweis gestellt. Die Realisierbarkeit des Erhalts wurde umfassend untersucht: technische, architektonische, wirtschaftliche wurden dabei berücksichtigt. Mit den Ergebnissen dieser Untersuchung kann die Diskussion jetzt sachlich fundiert abgeschlossen werden. Jetzt stehen die Handelnden in der Verantwortung, abschließend über die Zukunft der Hochhäuser am Riebeckplatz zu entscheiden.



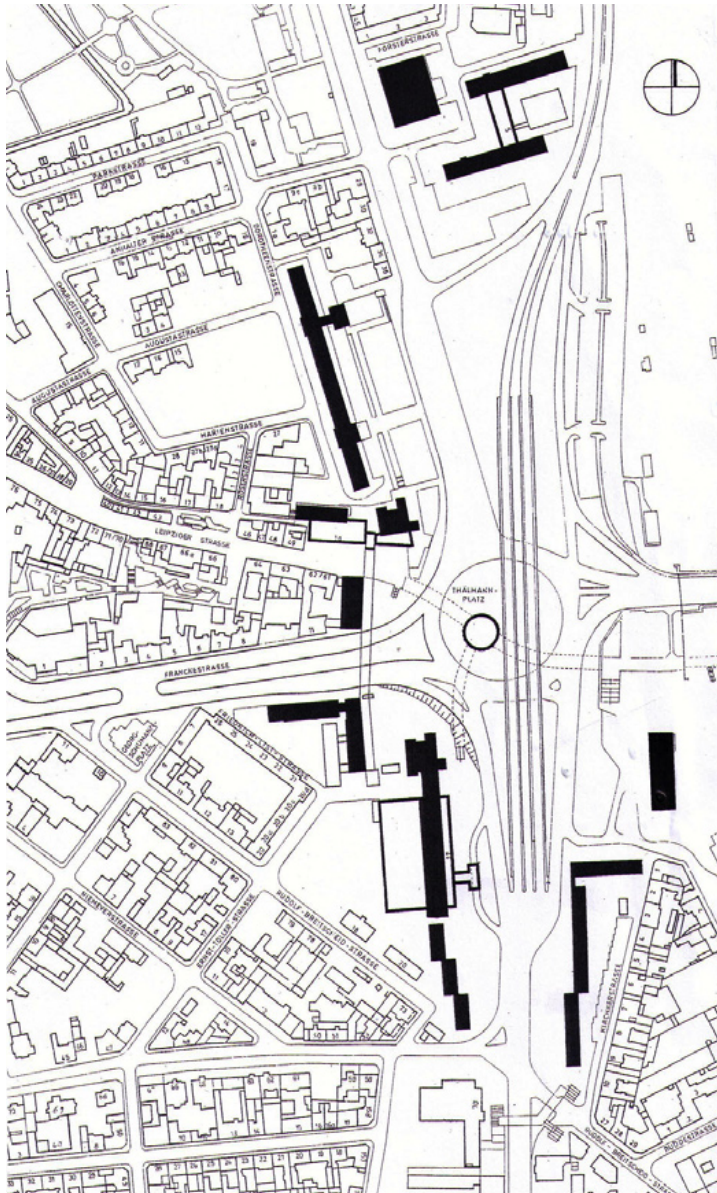
**Riebeckplatz**

Das von silhouettenwirksamen Hochhäusern umstellte Areal des bis 1990 sogenannten Thälmannplatzes (ca. 800 m lang, über 200 m breit) ist das modernistische Stadtentree ...Die Entwicklung des Gebietes nahm mit dem Bahnofsneubau 1886-90 einen starken Aufschwung, es entstand ein mit Geschäftshäusern und Hotels dicht besetzter Sternplatz, auf dem sich sechs Straßen trafen. Benannt nach Carl Adolph Riebeck, dem bedeutendsten halleischen Montanindustriellen des 19. Jh., wurde der Platz 1945 programma-

tisch als „Thälmannplatz“ umbenannt. Kriegsschäden und die generell angestrebte Revision der gründerzeitlichen Stadtstruktur führten nach einem städtebaulichen Wettbewerb in den 1960er Jahren zur radikal städtebaulichen Neuordnung, die im Zusammenhang mit dem Bau von Halle-Neustadt zu sehen ist...Die Altstadt und die ihr angelagerten gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiete verschwanden hinter kulissenartig gestaffelten Plattenblocks als neuen Raumkanten.

Dreimal Riebeckplatz:  
30er Jahre (oben links).  
Februar 1967, kurz nach Fertigstellung des Thälmannplatzes (oben rechts).  
März 2006 nach dem Totalumbau des Verkehrsknotens.





Der Lageplan zeigt die Gesamtkonzeption des Riebeckplatzes aus den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Schwarz hervorgehoben sind die neuen, den Verkehrsplatz fassenden Scheiben und Hochhäuser.

Eine grüne Vision für den Riebeckplatz. Im Jahre 2004 – die HWG hatte gerade den Abbruch der Hochhäuser beschlossen – beteiligte sich die Stadt mit dem Riebeckplatz am Internationalen Architektenwettbewerb EUROPAN 8. Den Ideen waren keine Grenzen gesetzt. Die erstrangigen Preisträger verzichteten auf die Hochhäuser und schlugen großzügige Freiraumlösungen vor.



## Der Hochhaustisch

Am Anfang der Diskussion sollen alle Optionen offen stehen: der Erhalt der Hochhäuser durch Totalsanierung (für ein oder zwei Hochhäuser), der Neubau von ein oder zwei Hochhäusern oder völlig neue Lösungen ohne Hochhäuser. Der Entscheidungsbefugnis der Stadt und der HWG wird damit nicht vorgegriffen. Wunschziel ist es, dass man sich am Ende auf ein pragmatisches Vorgehen verständigt, das eine baldige, gut begründete abschließende Entscheidung zur Zukunft der Hochhäuser ermöglicht. Dazu könnte eine weitere Zusammenkunft des Hochhaustisches erforderlich werden.

Die Hochhäuser am Riebeckplatz stehen für Vieles: für den klassischen Konflikt zwischen städtebaulich Wünschenswertem und wirtschaftlich Realisierbarem, für Stadtsymbol und Doppelstadt. Sie stehen für die Kunst, die richtigen Prioritäten des Stadtumbaus zu setzen bei knappen Mitteln und schrumpfender Nachfrage. Und nicht zuletzt stehen sie für die Fähigkeit und Bereitschaft der Entscheidungsträger, bald zu einem Konsens zu finden.

Hier setzt das IBA-Projekt „Hochhaustisch Riebeckplatz“ an. Er ist ein ungewöhnlicher Kommunikationsansatz

zur Behandlung einer ungewöhnlichen Problemstellung. Seine Aufgabe ist es, die Konsensfindung der Hauptakteure zu ermöglichen und transparent zu machen. Dazu gehört der offene Meinungs- und Austausch und die Bereitschaft, sich auf ein pragmatisches Vorgehen zu verständigen, an dessen Ende möglichst eine begründete abschließende Entscheidung zur Zukunft der Hochhäuser steht. Am Anfang der Diskussion sollen alle Optionen offen stehen: der Erhalt der Hochhäuser durch Totalsanierung (für ein oder zwei Hochhäuser), der Neubau von einem oder zwei Hochhäusern oder völlig neue Lösungen

ohne Hochhäuser. Der Entscheidungsbefugnis der Gremien der HWG und der Stadt kann und soll damit nicht vorgegriffen werden.

Die Organisation liegt in den Händen der IBA-Koordinierung von Halle. Der Teilnehmerkreis setzt sich zusammen aus Vertretern des Bauministeriums Sachsen-Anhalt, der Ratsfraktionen, der Verwaltungsspitze, der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der HWG, des Architekturkreises Halle und der IBA-Koordinierung. Zwei erfahrene externe Moderatoren leiten die Diskussion.

v.l.n.r.: D. Szabados, P. Kramer, Prof. T. Sieverts, H. D. Wollenweber, F. Sänger, C. Zeigermann, S. Schrader, Dr. H. Wahlen, B. Meerheim, T. Wolter





v.r.n.l.: P. Kramer, Prof. T. Sieverts, Dr. T. Pohlack (stehend), D. Szabados, Dr. F. Busmann



v.r.n.l.: J. Lunebach, P. Kramer, Prof. T. Sieverts, Dr. H. Wahlen, Dr. F. Busmann



v.l.n.r.: M. Schmidt, Dr. T. Pohlack, Dr. F. Busmann, D. Szabados, P. Kramer

#### **Moderation**

Prof. Thomas Sieverts  
Stadtplaner, Bonn

Peter Kramer  
Aufsichtsrat HWG, Stadtrat

Heike Huss  
GEWOS Hamburg

#### **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (LSA)**

Siegfried Schneider

#### **Stadtrat**

Thomas Felke  
SPD-Fraktion, MdL

Dr. Bodo Meerheim  
Fraktion Die Linke

Prof. Dieter Schuh  
Fraktion NEUES FORUM + UNABHÄNGIGE

Sabine Wolff  
Fraktion Neues Forum und Unabhängige

Hans Dieter Wöllenweber  
Fraktionsgemeinschaft FDP + GRAUE + WG VS 90

Tom Wolter  
Fraktion WIR.FÜR HALLE. – BÜNDNIS 90/  
DIE GRÜNEN – MitBürger

#### **Stadtverwaltung**

Dagmar Szabados  
Oberbürgermeisterin Stadt Halle

Dr. Thomas Pohlack  
Bürgermeister Stadt Halle

Jochem Lunebach  
Amtsleiter Stadtplanungsamt

#### **Hallesche Wohnungsgesellschaft**

Dr. Heinrich Wahlen  
Geschäftsführer

Frank Sänger  
Aufsichtsrat, Stadtrat

Susanne Schrader

Christian Zeigermann

#### **Architekturkreis Halle**

Herr Manfred Sommer

#### **Koordinierung**

Dr. Friedrich Busmann  
Stadtplaner, IBA-Koordinator Halle

Matthias Dressler  
Architekt, Betreuung Hochhauswettbewerb

#### **Dokumentation**

Martin Schmidt  
Stadtplanungsamt

Michael Kettel  
Stadtplanungsamt

Tore Dobberstein  
PR IBA Stadtumbau 2010 in Halle

# Diskussionsgrundlagen

Erst der von der Stadt angestoßene und von der HWG durchgeführte Hochhauswettbewerb 2007 und dessen Weiterbearbeitung 2008 lieferte die erforderlichen Sachinformationen, um die dem Hochhaustisch voran gestellte Leitfrage: „Was sind uns die Hochhäuser wert?“ umfassend beantworten zu können.

**D**er unter vier renommierten Architekturbüros veranstaltete Wettbewerb kam zu dem Ergebnis, dass die Hochhäuser trotz gewisser konstruktiver Einschränkungen (insbesondere der Deckenhöhen) architektonisch ansprechend umgestaltet werden können. Sie würden dann auch modernen Nutzungsansprüchen für Wohnungen und Büros, Energiestandards etc. gerecht werden. Erhalten bliebe dabei allerdings nur das konstruktive Stahlskelett-Gerüst der Hochhäuser. Der Wettbewerb bestätigte allerdings auch die Annahme, dass die Baukosten zu einer extremen Unwirtschaftlichkeit führen. Die nachfolgende Tiefenprüfung der beiden mit dem 1. und 2. Preis prämierten Entwürfe (Max Dudler Architekt, Gerber Architekten) erbrachte zwar den Nachweis, dass bei Wahrung der Entwurfskonzeption vor allem beim 1. Preis erhebliche Kosten gespart werden können. Nach der Prüfung liegen beide Entwürfe kostenmäßig mit etwa 13 bis 14 Mio Euro pro Haus nah bei einander. Dennoch: eine Totalsanierung ist nicht rentabel und wäre nur mit erheblichen öffentlichen Zuschüssen möglich. Die sorgfältige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der HWG kommt deshalb zu einem eindeutig negativen Gesamtergebnis, und dies bei eher optimistischen Kalkulationsannahmen zu Mietpreis, Belegung,

Kreditaufnahme und laufenden Aufwendungen. Die HWG hält aus verschiedenen Gründen einen Neubau für rentabler als eine Totalsanierung und warnt abschließend davor, im Verkauf der Grundstücke die Vorzugsvariante zu sehen.

Sitzung des Preisgerichtes zum Hochhauswettbewerb am 01.10.2007.  
Beurteilt wurden die Entwürfe der Architekturbüros:  
Architektenkontor Magdeburg/ Planungsgruppe Geburtig (ACM)  
Max Dudler Architekten mit KHP und Ebert Ingenieure  
Schneider & Schumacher Architekturgesellschaft  
Gerber Architekten, mit Prof. Pfeiffer Ingenieure und DS-Plan





## Sanierung

Aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der HWG:

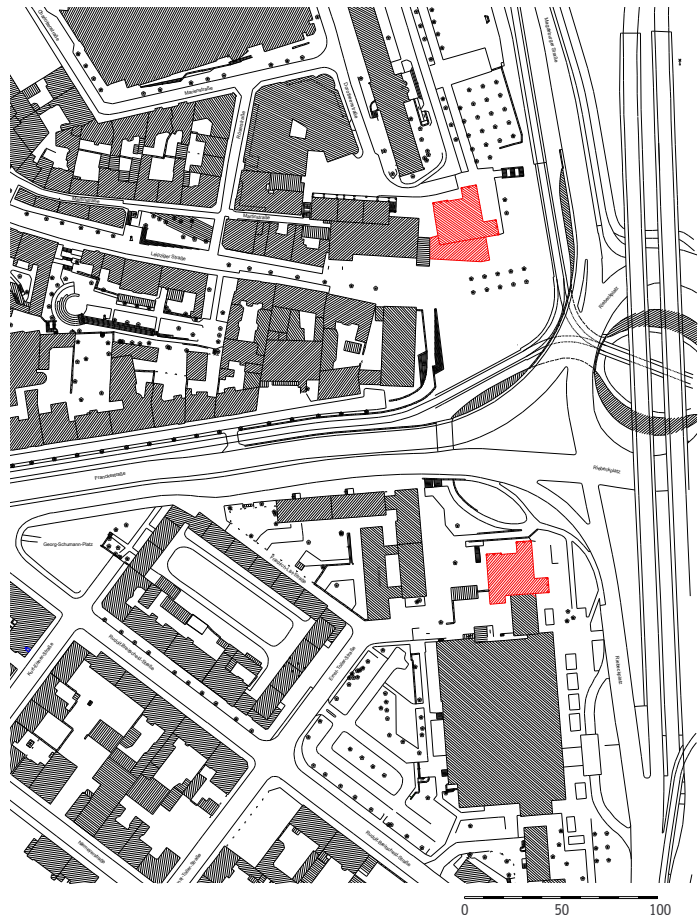
„Eine Sanierung der Hochhäuser ist bis dato in der mittelfristigen Planung der Gesellschaft nicht verarbeitet. Bei einer unterstellten Investition im Jahr 2010 würde sich die Liquiditätsunterdeckung für ein Haus bis 2010 auf etwas 7 Mio. summieren, bei 2 Häusern auf 14–15 Mio Euro. Das entspräche etwas einem durchschnittlichen Jahresinvestitionsprogramm oder 4 Jahren geplanter Gewinnausschüttung an die Stadt Halle nach 2010. Dieser Fehlbetrag ist größer als die Gesamtsanierungskosten für die denkmalgerechte Vollsanierung des bauhistorisch wertvollen Reilshofes.“

## Neubau

Gründe, die aus Sicht der HWG für einen Neubau sprechen. Auszüge:

- Höhere Flexibilität in der Gestaltung der Grundrisse durch Optimierung des Tragwerkes
- Einbeziehung einer Tiefgarage in den Neubau
- Optimierung nach den aktuell gültigen bauphysikalischen Anforderungen bezüglich Schallschutz, Brandschutz, Wärmeschutz, Energieversorgung
- Bessere Anpassungsmöglichkeit an aktuelle Förderrichtlinien
- Verlängerung der zu erwartenden Lebensdauer

Lageplan westlicher Riebeckplatz mit den beiden Hochhäusern. Beide sind in das innerstädtische Umfeld eingebunden: obere Leipziger Straße und Charlottenviertel im Norden, das Hotel-Quartier im Süden. Deren weitere Entwicklung ist insofern eng mit der Zukunft der Hochhäuser verknüpft.



**Entwurf Dudler**

Konzept: Große Baufigur als freistehender Solitär mit umlaufender gestalterischer Gleichbehandlung der Fassaden.

Nutzung: 143 Wohnungen auf 2 Ebenen (Maisonette) für verschiedene Wohnungstypen zwischen 40–180 qm

Option: Nutzung der Loggiaflächen (Kaltraum) als Wohnfläche. Untere Geschossebenen für Büronutzung.

Konstruktion: Konstruktives Gerüst (inkl. Treppenhaus) wird beibehalten.

Fassade: Lochfassade mit Wärmedämmverbundsystem anstelle der aufwändigen Doppelfassade von 2007. Dadurch auch Einsparungen im Betrieb, Haustechnik etc. Sommerlicher Wärmeschutz als außen liegender Sonnenschutz (windstabil, individuell steuerbar. Reduzierung von Betriebskosten durch variable Anordnung der Öffnungen. Lärmschutzverstärkung durch Loggien als Pufferzone.

Innengestaltung: Zweigeschossige Raumeinheiten mit normalen und größeren Raumhöhen in unterschiedlicher Kombination. Mittlerer Ausbaustandard..

Haustechnik: Einhaltung der maßgeblichen Standards für u.a. Energieeinsparung. Zentrale Lüftung Küche/ Bad. Einsparung von Betriebskosten optional durch Solarthermische Anlagen für Heizung und Wassererwärmung. Dezentrale Warmwasser-Versorgung mit Frischwassersystem.



Gestaltungsvorschlag von Architekt Max Dudler. Ansicht von Süden.

Grundriss eines Normalgeschosses mit sieben zweigeschossigen Wohnungen unterschiedlicher Größe, jeweils um einen Luftraum gruppiert.

**Entwurf Gerber**

**Konzept:** Wesentliche Gliederungselemente der bestehenden Hochhausarchitektur bleiben erhalten: Gebäude auf Stützen, Wechsel von geschlossenen Stirnflächen und offenen Fassadenflächen. Große Sockelplattform als Platzbegrenzung. Varianten zur Sockelausbildung.

**Nutzung:** 140 Wohnungen auf jeweils 1 oder 2 Ebenen (Maisonette) für verschiedene Wohnungstypen. Gewerblich genutzte Sockelzone. Einbeziehung von Fluren in Wohnfläche. Option: Nutzung der Balkone als Wintergarten-Wohnfläche.

**Konstruktion:** Konstruktives Gerüst (inkl. Treppenhaus) des vorhandenen Hochhauses wird beibehalten. Einsparungen durch u.a. Erneuerung der Wohnungstrennwände, Beschränkung auf zulassungsfähige Bauweise, Erhalt und Ertüchtigung der Betonfertigteile-Decken

**Fassade:** Erneuerung der Balkone in barrierearmer Ausführung, dadurch natürliche Verschattung. Massive Brüstungselemente und Glas im Wechsel. Wintergärten als Puffer, Lüftung in hinterer Fassadenebene.

**Innengestaltung:** Ein- und zweigeschossige Raumeinheiten (mit normalen und größeren Raumhöhen in unterschiedlicher Kombination). Mittlerer Ausbaustandard.

**Haustechnik:** Einhaltung der maßgeblichen Standards für u.a. Energieeinsparung. Lärmschutz durch Wintergärten als Pufferzone. Wärmerückgewinnung als wichtiger Bestandteil der Haustechnik



Gestaltungsvorschlag von Gerber Architekten. Blick vom Riebeckplatz in Richtung Leipziger Straße. Unten die freie Sockelebene für gewerbliche Nutzung.

# Die Diskussion am 27.08.08

ergab kein einhelliges Meinungsbild, aber ein starkes Votum für den Erhalt der Hochhäuser. Bemerkenswert auch der Konsens zum weiteren Vorgehen: bis Mai 2009 soll definitiv über die Zukunft der Hochhäuser entschieden werden. Kernpunkt ist dabei der Vorschlag, Teile der Stadtverwaltung als Mieter vorzusehen.

**P**rof. Thomas Sieverts, einer der beiden Moderatoren des Hochhaustisches, fasste die Diskussion noch während der Sitzung zusammen. Nachstehend die redaktionell bearbeitete Fassung des am 27.08.08 im Plenum verlesenen Textes:

## 1. Ausgangssituation

Die Oberbürgermeisterin begrüßte die IBA-Initiative zum Hochhaustisch und die Vorbereitungen dazu. Der offene Meinungsaustausch sei wichtig, um baldmöglichst eine abschließende Entscheidung zur Zukunft der Hochhäuser am Riebeckplatz treffen zu können.

Der einführende Beitrag von Herrn Lunebach zur städtebaulichen Situation und zur jüngeren Stadtbaugeschichte hat das städtebauliche Gewicht des Standorts im Gefüge der Stadt Halle und die städtebauliche Bedeutung der beiden Hochhäuser als ein Zeichen der beabsichtigten Durchdringung von Halle und Halle-Neustadt mit überzeugenden Illustrationen und Argumenten erläutert.

Die Darstellung von Herrn Dreßler der beiden, mit erstem und zweiten Preis ausgezeichneten Umbauentwürfe von Dudler und Gerber, die aus dem Architekturwettbewerb 2007 hervorgegangen

sind und anschließend mit dem Ziel der Kostenreduktion überarbeitet wurden, zeigte noch einmal die außerordentliche architektonische und funktionale Qualität, die mit einem Umbau zu erreichen wäre.

Die sorgfältige und vom Auftraggeber überprüfte Kostenschätzung ergab für beide Hochhäuser Umbaukosten von ca. 13–14 Millionen Euro. Herr Dr. Wahlen führte aus, dass unter Marktbedingungen bei den wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten in Halle eine betriebswirtschaftlich ausgeglichene Realisierung auch bei Annahme großzügiger öffentlicher Förderungen jenseits aller wirtschaftlichen Möglichkeiten liege. Aus wirtschaftlichen Gründen, aber auch unter sozialen Gesichtspunkten scheidet auch eine ‚Quersubventionierung‘ innerhalb der HWG aus.

Diese Aussagen wurden von Herrn Schneider (Bauministerium des Landes Sachsen-Anhalt) unterstrichen: Die erforderlichen Fördersummen stünden in keinem vertretbaren Verhältnis zu den ca. 6–8 Millionen Fördermitteln für andere, mindestens ebenso wichtige Vorhaben, die die Stadt im Jahr insgesamt erhalte, und auch nicht zum Gesamtförderungsbudget, das dem Lande zur Verfügung stehe. Unabhängig von der Höhe einer

möglichen Förderung müsse die Stadt die hohe Priorität einer Hochhausförderung im Rahmen ihres Stadtentwicklungskonzeptes schlüssig nachweisen.

## 2. Diskussion

Die in der Ausgangssituation geschilderten Tatbestände wurden in der Diskussion nicht in Frage gestellt. Es wurden im Wesentlichen zwei unterschiedliche Positionen vertreten: Eine Gruppe vertritt nach wie vor die Forderung, Hochhäuser an dieser Stelle unter allen Umständen zu erhalten, entweder unter Erhalt von Teilen der Substanz oder unter Abriss und Neubau.

Abriss und Neubau könnten gewisse Vorteile haben, weil sich Neubauten ohne Kompromisse auf zeitgemäße Standards ausrichten könnten und sich auch z.B. das Problem eines auf das Gebäude bezogenen Parkens in Verbindung mit einem Neubau lösen ließe. Selbst bei zu erwartenden Mehrkosten wäre das Kosten-Nutzen-Verhältnis vermutlich besser.

Da die skizzierten ökonomischen Umstände nicht in Frage gestellt werden konnten, ergab sich die zwingende Notwendigkeit, bei fehlender allgemeiner Nachfrage über besondere Voraussetzun-



**Dagmar Szabados**  
Oberbürgermeisterin Stadt Halle  
Wir können die Hochhäuser nicht einfach abreißen, sie sind in der Stadtbevölkerung verankert. Wir brauchen hier Leben, Kaufkraft. Aber wir können auch nicht sagen: Geld interessiert uns nicht. Wenn Abbruch, dann nur mit einem Konzept für das gesamte Quartier.

**Bodo Meerheim**

Stadtrat, Fraktion Die Linke  
Ich bin für die Erhaltung der Hochhauszeichen; das korrespondiert mit dem Prinzip, die Innenentwicklung der Stadt zu stärken. Aber ist die Miete von der Stadt bezahlbar? Vielleicht ist ein Neubau attraktiver. Es ist Aufgabe der Stadt, ein Konzept für das ganze Quartier zu erstellen.



**Dr. Heinrich Wahlen**  
Geschäftsführer HWG

Es gibt keine betriebswirtschaftliche Begründung für den Erhalt der Hochhäuser. Eine gesicherte Nachfrage und der Einsatz von Fördermitteln ist Voraussetzung, dazu eine Bündelung der Initiativen zur Aufwertung des gesamten Umfeldes.

**Peter Kramer**

Aufsichtsrat HWG, Stadtrat  
Die Vermietung der Hochhäuser ist ein hohes Risiko, nicht annähernd kostendeckend. Die angesetzten 6 €/qm Miete sind an diesem Standort schwer erzielbar. Halle hat hohe Wohnungsleerstände und ein großes Wohnungsangebot in allen Segmenten. Nicht schön rechnen! Der Riebeckplatz ist stark belastet, das Umfeld ist schwach. Man kann das Eingangstor auch anders gestalten.

**Dr. Thomas Pohlack**  
Bürgermeister Stadt Halle  
Nicht schlechtrechnen! Es ist nicht leicht, in der Innenstadt gute Wohnungsangebote zu finden. Genutzte Hochhäuser sind wichtig für die Belebung des Umfeldes der oberen Leipziger Straße und des Charlottencenters.



**Siegfried Schneider**

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (LSA)  
Den Bedarf für die Nutzung der Hochhäuser finde ich nirgendwo definiert, im Sanierungskonzept der HWG ist die Sanierung nicht enthalten. Es ist zunächst die Aufgabe der Stadt, die Priorität für eine massive Förderung zu begründen. Die Frage ist: Was sind uns die Hochhäuser gesamtstädtisch wert?

**Dagmar Szabados**  
Oberbürgermeisterin Stadt Halle  
Es wäre eine symbolische Handlung, wenn sich die Stadt am Riebeckplatz in den Hochhäusern präsentiert. Ich sehe die Möglichkeit, dass Teile der Stadtverwaltung als Mieter einziehen, z.B. aus den Standorten Magdeburger Straße und Am Stadion in Neustadt.

**Prof. Thomas Sieverts**  
Stadtplaner, Bonn  
Auch für mich war der Erhalt der Hochhäuser wichtig, aber ich bin entsetzt über das nachgewiesene großen wirtschaftliche Risiko und sehe nicht mehr die Möglichkeit einer Realisierung. Die Stadt muss jetzt Trauerarbeit leisten und sich neuen Spielfeldern öffnen.



**Siegfried Schneider**  
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (LSA)  
Der genannte Fördermittelbedarf ist problematisch, er entspricht dem Großteil der gesamten Fördermittel, über die das Land jährlich verfügt. Es wird keinen Extrabonus für Halle geben, aber wir verschließen uns auch nicht der weiteren Diskussion.

**Manfred Sommer**  
Architekturkreis Halle  
Die Hochhäuser sind Teil der Stadtgeschichte, eine einmalige Situation. Der Architekturkreis hat sich deshalb für den Erhalt ausgesprochen. Sie können als Weiterentwicklung der historischen 5-Türme-Silhouette der Altstadt gesehen werden und stellen Halle als Großstadt dar.



**Thomas Felke**  
Stadtrat, SPD-Fraktion, MdL  
Die gut vermieteten Wohnscheiben am südlichen Riebeckplatz belegen doch eine Standortgunst des Riebeckplatzes. Wie weit das an den moderaten Mietpreisen liegt, wäre zu prüfen.



**Dr. Heinrich Wahlen**  
Geschäftsführer HWG  
Eine Unterschutzstellung als Baudenkmal führt in die Sackgasse.

gen nachzudenken, unter denen eine Erhaltung von Hochhäusern an dieser Stelle trotzdem möglich erscheinen könnte.

Im Verlaufe dieser Diskussion entwickelte Frau Oberbürgermeisterin Szabados den Vorschlag, dass die Stadt Halle selbst Verantwortung übernehmen solle und mit einem Teil ihrer Mitarbeiter, die gegenwärtig z.T. in anderen von der Stadt angemieteten Bauobjekten arbeiteten, als „Ankermieter“ in eines der (umgebauten) Hochhäuser einziehen sollte. Diese Überlegung wurde als sehr anregender und interessanter Vorschlag diskutiert und auch von der HWG positiv aufgegriffen. Ein aktives Engagement der Stadt Halle an dieser Stelle würde sich überaus positiv auf die Entwicklung des Umfeldes auswirken.

In der Diskussion wurden aber auch mögliche Probleme benannt, die einer solchen Lösung entgegen stehen könnten: Auch diese Lösung würde nur funktionieren, wenn die Stadt als Ankermieter Mieten zu zahlen bereit wäre, die beträchtlich über der gegenwärtigen Marktmiete in Halle liegen. Das wirft u.a. Fragen des Haushaltsrechts auf. Eine Realisierung zu marktüblichen Konditionen setzt wiederum den Einsatz von Fördermitteln voraus. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass die Verlagerung von Verwaltungsteilen sowohl bei einem Teil der Mitarbeiter als auch bei den betroffenen Stadtteilen Widerstand hervorrufen könnte. Gleichzeitig wurden in der Diskussion aber auch Argumente eingebracht, mit denen solche Probleme entschärft werden könnten.

Eine andere Gruppe begrüßt zwar ebenfalls die Perspektive der Stadt als Ankermieter für zumindest eines der Hochhäuser, vertritt aber die Auffassung, dass auch vernünftige Auffangpositionen für den Fall erarbeitet werden müssten, dass das Modell ‚Stadt als Ankermieter‘ nicht realisiert werden kann.

Herr Dr. Wahlen machte unmissverständlich klar, dass die HWG sich nicht mehr beliebig lange Zeit für eine Entscheidung lassen könne: Wenn bis Frühjahr 2009 keine wirtschaftlich darstellbare Lösung zur Erhaltung zumindest eines der beiden Hochhäuser als realistische

Konzeption bereit stünde, sehe sich die HWG gezwungen, aus wirtschaftlichen Gründen den seit langem bestehenden Aufsichtsratsbeschluss zu realisieren und die Hochhäuser abzureißen, weil ihr Erhalt unververtretbare laufende Kosten hervorrufe und auch Verkehrssicherheitsprobleme zu beachten seien. In diesem Fall würde die HWG eigene Vorschläge zu einer deutlich niedrigeren Neubebauung entwickeln auf der Basis von Wohnnutzung, was von seiner Seite als realisierbar eingeschätzt wird.

Zu der Auffang-Position würde gehören, eine eventuelle Neubebauung in einer anderen Figuration als in Hochhausform in einen städtebaulichen Rahmenplan für das städtebauliche Umfeld anzufügen.

Am Ende der Diskussion zeigte sich eine Übereinstimmung in dem Wunsch, die Stadt möge sich der verbindlichen Antwort auf die Frage der Verlagerung eines Teils ihrer Mitarbeiter als Ankermieter für eines der Hochhäuser mit aller Energie und der erforderlichen Entscheidungsbereitschaft zuwenden, und auch die Frage der zahlbaren Miethöhe klären, um im Frühjahr 2009 gemeinsam mit der HWG darüber abschließend entscheiden zu können. Die HWG versprach ihre volle Unterstützung dieses Vorschlags und erklärte sich bereit, dem zweiten Turm dann noch etwas Zeit zu geben, wenn es gelinge, für den ersten Turm eine Lösung zusammen mit der Stadt zu finden.

### 3. Empfehlungen

**Die Teilnehmer verständigten sich am Ende der Diskussion auf folgende Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:**

1. **Umbau bzw. Abriss und Neubau eines Hochhauses oder beider Hochhäuser sind den weiteren Prüfungen gleichermaßen zugrunde zu legen.**
2. **Unabhängig von der Entscheidung über Erhalt mit Umbau oder Abriss mit Neubau sollte eine nutzungs-gemischte Lösung angestrebt werden: Verwaltung in den unteren, spezielles Wohnen in den oberen Stockwerken, weil eine zahlungskräftige Nachfra-**

**ge nach besonderen Wohnungen nur für die oberen Stockwerke zu erwarten ist.**

3. **Es soll seitens der Stadt ohne Zeitverzug entschieden werden, mit wie viel Verwaltungspersonal zu welchen Bedingungen die Stadt als Ankermieter für zumindest eines der Hochhäuser eintreten kann und will.**
4. **Die Höhe der für eine wirtschaftliche Lösung unabdingbar notwendigen und unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Prioritäten vertretbaren Fördermittel soll benannt werden.**
5. **Für den Fall, dass die vorgenannten Voraussetzungen für eine Hochhauslösung mit der Stadt als Ankermieter bis Mai 2009 nicht verbindlich im Einvernehmen zwischen HWG und Stadt definiert werden können, soll der Abbruch der Hochhäuser akzeptiert werden. Dazu sollen städtebaulich befriedigende Lösungen im Rahmen eines umfassenden Rahmenplans vorbereitet werden, die ohne Stadt als Ankermieter zu realisieren wären und mit einem viel kleineren Bauvolumen auskommen würden.**
6. **Die erforderlichen Diskussions- und Entscheidungsprozesse müssen straff organisiert und bis Mai 2009 abgeschlossen werden.**

# IBA-Ticker September 2008

Neues von den Projekten der IBA Stadtumbau 2010 in Halle an der Saale. Hier kommen Macher, Beteiligte und Nachbarschaft zu Wort. Schicken auch Sie Ihre IBA-Neuigkeiten aus Halle an die Redaktion.

## Besuch aus Polen

**Die IBA Stadtumbau 2010 – Station einer Deutschlandreise**

Am 03.07.08 besuchte eine Gruppe Studierender der **Technischen Universität Gdansk** Halle, um die IBA Stadtumbau 2010 Projekte zu besichtigen. Die 17

Studentinnen und Studenten der Architektur und Stadtplanung befanden sich mit ihrer Professorin Gabriela Rembarz auf einer Exkursion durch Deutschland. Das freiwillige Projekt organisierten sie zusätzlich zu ihrem Curriculum. Die Tour wurde unterstützt durch den **Deutschen Akademischen Austauschdienst**. Neben

den Stationen Leipzig Halle bereisten die angehenden Planer unter anderem auch die Internationale Bauausstellung Fürst-Pückler-Land (IBA-SEE) München und Nürnberg. Die Dimension und die Auswirkungen des **gesellschaftlichen Wandels** in Halle beeindruckten die Polen, schließlich befindet sich ihre Heimat nun seit einigen Jahren im Aufschwung. So bestiegen Sie mit dem Steghochhaus 5 zum ersten Mal ein leergezogenes Gebäude mit diesen Ausmaßen.

Die Unterschiedlichkeit der IBA Strategien in Halle regte die Gäste dazu an, wiederum eigene Vorschläge zu bringen. Gelegenheit bot eine Erkundung auf der Saline-Insel. Dort durfte auch ein Besuch der **Einar Schleef Ausstellung im Ehemaligen Karstadt Gebäude** nicht fehlen. Aus Sicht der Besucher passte diese kulturelle Zwischennutzung hervorragend zur IBA Idee in Halle. Ihr Vorschlag: eine noch stärkere **Vernetzung!**

Tore Dobberstein  
complices Planungsbüro

Studierende der Technischen Universität Gdansk auf dem Steghochhaus 5







Teilrückbau im Oleanderweg Halle-Neustadt von Stefan Foster Architekten

## IBA-Projekt Oleanderweg

Das IBA Stadtumbau Projekt „**Galerie im Grünen**“ in Halle-Neustadt soll den öffentlichen Raum rund um den Tulpenbrunnen aufwerten. Welche Maßnahmen steigern die Wohnqualität und erreichen, dass der einstmals sehr innovative Wohnstandort Halle-Neustadt auch heute Maßstäbe setzt? Welche Maßnahmen sind geeignet, das traditionell sehr gute Image des Stadtteiles **zukunfts-fähig** zu machen?

In diesem Kontext geht die **Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (GWG)** gemeinsam mit Stefan Forster Architekten aus Frankfurt am Main neue Wege: Durch den Um- und Teilrückbau eines in industrieller Bauweise gefertigten Gebäudes im Oleanderweg 21 bis 45 entstehen 81 attraktive Wohnungen mit **völlig neuen Grundrissen**. Mit dem Rückbau der ehemals 125 Wohneinheiten reagiert die GWG auf die Schrumpfung der Bevölkerung. Mit dem Bau von zielgruppenspezifischen Grundriss- und Ausstattungs-Varianten entspricht das Bauvorhaben dem demografischen Trend und folgt der Idee des **Mehr-Generationen-Wohnens**. Dazu ge-

hören auch zehn „Einfamilienhäuser“ in der ehemaligen Platte: großzügige Maisonette-Wohnungen mit separaten Eingängen, sogenannte „**Townhäuser**“.

Der Baustart ist am 1. Juli 2008 mit Abriss- und Entkernungsarbeiten erfolgt. Ende 2009 soll das Bauvorhaben abgeschlossen sein.

Doris Henning

Pressesprecherin, GWG Halle-Neustadt

Neugestaltung des Tunnels zwischen Weisenhausring und den Franckeschen Stiftungen



## Unter Nachbarn

Die IBA Stadtumbau 2010 rund um die Franckeschen-Stiftungen

In den Franckeschen Gärten ist im August 2008 mit dem Bau des **Feldes der Begegnung** begonnen worden. Die Fundamente einer großen Sitztreppenanlage und der geplanten Kletterfelsen stehen schon. Die neuen Wegeflächen sind fast fertig. Im Oktober werden die vier Felsen mit Seilnetzen montiert. Das **Eröffnungsklettern** und ein **Basketballmatch** sind für November geplant.

Der zweite Bauabschnitt folgt im Frühjahr mit einer „**Alles dreht sich**“-Aktionsfläche für kleine Kinder. In guter Nachbarschaft entstehen eine Pergola und vielfältige Sitzmöglichkeiten. Insgesamt wird eine Fläche von rund 40.00m<sup>2</sup> umgestaltet, davon allein 1.000m<sup>2</sup> als **Spiel- und Begegnungsfläche**. 1.300m<sup>2</sup> Strauch- und Baumpflanzungen bilden den **blühenden grünen Rahmen**.

Als Auftakt in die Franckeschen Gärten wird im Frühjahr 2009 der **Tunnel unterm Weisenhausring** aufgefrischt und zum ‚Lichtraum‘ umgestaltet. Rhythmische Lichtstreifen thematisieren den Wechsel aus der Halleschen Altstadt in die Bildungsstadt der Franckeschen-Stiftungen.

Almuth Krause, Landschaftsarchitektin,  
Annett Brüggemann Spiel.Raum.



Gemeinschaftlich werden Fliesen für den Platz am Tulpenbrunnen entworfen

## Gemeinsam Gestalten

### Fliesen für den Tulpenbrunnen in Halle-Neustadt

Drei Gelegenheiten boten sich, die Anwohner rund um den im Bau befindlichen neuen **Platz Am Tulpenbrunnen** in Halle-Neustadt zur Mitgestaltung zu begeistern.

Die **Keramikgruppe des Soziokulturellen Zentrums Pustebume** gestaltete mit viel Elan und Einfallsreichtum eine große Anzahl von Fliesen, die in den Platz integriert werden.

Zum **Nachbarschaftstreffen** am 7. Juni 2008 waren dann alle Bürgerinnen und Bürger geladen, nach eigenen Vorstellungen Fliesen zu gestalten, die Sie ebenfalls später im Platz wieder finden werden. Jung und Alt druckte, ritzte oder modellierte kreativ vor Ort. Dazu gab es Krämpchen, Kaffee und Musik.

Und schließlich wurden die Schüler der **Humboldt Gesamtschule**, die mit ihren Tulpenzeichnungen auch schon bei der Gestaltung der Betonelemente mitgewirkt haben eingeladen, sich mit Fliesen auf dem neuen Platz zu verewigen.

Die Idee, eigenhändig ein zehn mal zehn Zentimeter großes Schmuckelement zu entwerfen, das als fester Bestandteil

eines öffentlichen Platzes zur Geltung kommt, wurde mit sehr viel Begeisterung aufgenommen. So sind **viel mehr kleine Kunstwerke entstanden, als geplant.**

Die Fliesen die nicht in den Platz eingebaut werden können, werden der Humboldt Gesamtschule überreicht, und in den Neubau integriert.

Marie-Luise Meyer, Keramikerin

## Skatepark Zentrum Halle-Neustadt

Umfangreiche Beteiligung zur Revitalisierung des urbanen Kerns

Während der **Planung des Skateparks in Halle-Neustadt** waren die jugendlichen Nutzer von Beginn an in die verschiedenen Prozesse und Etappen einbezogen. **Skater, BMXer und Rollerblader** planten zunächst als Gruppe mit. Später arbeiteten einzelne Vertreter der verschiedenen Genres eng mit Planern und Stadt zusammen. **Dieser Dialog ist so einmalig** und überraschend für die gesamte Individualsportszene der Region, dass sich die Jugendlichen binnen kürzester Zeit hinter dem Vorhaben von Stadt und IBA Stadtumbau 2010 formierten. Mehrere **Websites** existieren, eine **MySpace-Community** informiert über 200 Mitglieder und ein **Verein** mit festen Strukturen wurde binnen kürzester Zeit gebildet.

Mittlerweile steht einer Zusammenarbeit mit der Stadt Halle nichts mehr im Wege, denn die Jugendlichen sind bereit sich an Dingen wie **Ordnung, Sauberkeit und Einhaltung der Betriebszeiten** zu beteiligen. Darüber hinaus wollen sie auch selbstständig Wettkämpfe und Workshops

Auf [www.myspace.com/bodensculptur](http://www.myspace.com/bodensculptur) wird der Skateparkbau im Internet dokumentiert



anbieten, um so auch über die Stadtgrenzen hinaus für Publicity und Akzeptanz zu sorgen.

Die Vorfreude auf den Skatepark ist riesig, und das wollen die späteren Nutzer auch zeigen...

Christian Andrae, Vorstand congrav e.V.

## IBA-Projekt Sozialraum Glaucha

### Auf dem Weg zu ersten Erfolgen

In diesem Frühjahr ist das IBA Stadtumbau 2010 Projekt „Sozialraum Glaucha“ mit den drei Bausteinen **Eigentümergeleitetes Wohnprogramm**, **Konzeptstudie** und **temporäre Nutzungen** durchgestartet. Es entwickelt sich eine unerwartet starke positive Dynamik – als ob alle auf die IBA Stadtumbau gewartet hätten. Das **Mehrgenerationenhaus** als wichtiges Sozialprojekt hat Mitte September mit der Zwingerstraße 14 ein neues Domizil im Kern des Quartiers bezogen. Die Gelder für das **Gebäudesicherungsprogramm** aus Stadtumbau-08 sind bewilligt. Die Kontakte zu den Hauseigentümern von Problemhäusern und zu vielen anderen Akteuren im Quartier nehmen schnell zu. Für vier bis fünf Häuser könnte eine Gebäudesicherung noch in diesem Jahr erfolgen, zehn bis 15 weitere Häuser können später folgen.

Die IBA steuert mit dem **Tag des unbekannteren, offenen Glaucha** am 25. Oktober auf eine große, öffentliche Bühne zu, auf der sich Glaucha in seiner ganzen Vielfalt präsentieren und uns alle überraschen wird.

Dr. Steffen Fliegner, Stadt Halle (Saale) Stadtplanungsamt



Teilnehmer von IBA-On-Tour debattieren über die Zukunft der Riebecktürme

## IBA-On-Tour und Bürgerversammlung im September

Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten sich am 17.09.08 vor Ort über die Zukunft der Riebeckplatzhochhäuser und andere Projekte der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau 2010 in Halle informieren.

Unter dem Motto **IBA-On-Tour** hatte das IBA Stadtumbau-Team der Stadt Halle Nachbarschaft und Fachpublikum an vier der sechs Standorte zum Austausch geladen. Verantwortliche beantworteten Fragen, erläuterten Konzepte und schilderten den **Baufortschritt**. Unter Ihnen der Hallenser IBA-Koordinator und frühere Planungsdezernent Dr. Friedrich Busmann. Die Stationen waren der Riebeckplatz die Franckeschen Gärten, Tul-

penbrunnen inkl. Oleanderweg und das Zentrum Neustadt.

Unterwegs erfolgte auch die feierliche **Eröffnung der Fußgängertreppe** zwischen Dorotheenstraße und Leipziger Straße. Die HWG hat den Durchgang zwischen dem nördlichen Riebeckplatzhochhaus und dem Edeka-Markt im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 in Stand gesetzt. Der Aufgang war seit dem Abriss der Fußgängerbrücke über die Franckestraße 2002 geschlossen.

Abends fand im Salinemuseum eine **Bürgerversammlung** zum Projekt Salineinsel statt. Dort wurden die Maßnahmen zum Salinefreibad, die geplante Fußgängerbrücke sowie das Projekt Stadthafen vorgestellt und diskutiert.

Tore Dobberstein,  
compilizen Planungsbüro

# Presse

## Pressestimmen zur IBA Stadtumbau 2010 in Halle Reaktionen der Hallenser Medien auf den Hochhaustisch

**mz-web.de**

**Mitteldeutsche Zeitung**

### Rettung für Riebeck-Riesen?

**Stadt will als Mieter einspringen, um Sanierung des nördlichen Hochhauses abzusichern**

Michael Deutsch, 27.08.08

Sie sind die Riesen am Eingangstor von Halle. Um das nördliche Hochhaus (rechts) vor dem Abriss zu retten, will die Stadt als Mieter einspringen, um damit das Risiko einer Sanierung zu minimieren. Für den anderen 22-Geschosser gibt es bislang keine Perspektive. (MZ-Foto: Lutz Winkler)



HALLE/MZ. Das Schicksal der beiden leerstehenden Hochhäuser am Riebeckplatz hat offenbar eine neue Wendung genommen. Nach dem Willen von Oberbürgermeisterin Dagmar Szabdos (SPD) will die Stadtverwaltung als neuer Mieter für das nördlich gelegene Hochhaus einspringen. Für die Hallesche Wohnungsgesellschaft (HWG) als Eigentümer wäre damit der Abriss vom Tisch. Denn durch die planbaren Mieteinnahmen könnte die Sanierung des Plattenbaus von rund 13,7 Millionen in Angriff genommen werden.

In einer Diskussionsrunde kamen am Mittwoch erstmals Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung, der Stadtratfraktionen, der HWG, des Architekturkreises Halle und der Koordinierung der Internationalen Bauausstellung (IBA) an einen Tisch, um gezielt nach schnellen Lösungen für beide Häuser zu suchen, die mit ihren 22 Stockwerken aus städtebaulicher Sicht das Eingangstor von Halle bilden.

„Was ist uns der Erhalt dieser Hochhäuser wert? Die Optionen lauten Erhalt, Abriss oder Neubau“, formulierte IBA-Chef-Koordinator Friedrich Busmann später die Kernfragen der nichtöffentlich geführten Diskussion gegenüber der Presse. Der Wohnungsleerstand und das schwache Mietniveau rechtfertigten bislang aus ökonomischer Sicht keine Sanierung, so Busmann. Stadtplaner Thomas Sieverts formulierte Ergebnisse der Debatte: Man

sei sich einig, dass es eine Nutzungsänderung – eine Mischung aus Büroflächen und privatem Wohnraum – für beide Häuser geben muss. „Dafür werden neue Entwürfe erstellt.“ Die bisherigen Vorschläge, die 2007 aus einem Gestaltungswettbewerb hervorgingen, sollen überarbeitet werden.

Halles Stadtrat, so Sieverts weiter, soll bis Mai 2009 über den Vorschlag entschieden haben und außerdem festlegen, zu welchen Konditionen und mit welcher Personalstärke das nördliche Haus genutzt werden könne. In Szabados' Vorstoß sieht indes Planungsamtsleiter Jochen Lünebach die Chance zur Neuordnung der Verwaltung. „Stadtweit verstreute Standorte könnten gebündelt werden.“ Über die Mietfläche lägen noch keine Zahlen vor. „Ich rechne, dass wir die ersten sieben Etagen beziehen, was einer Belegung von 30 bis 40 Prozent des Hauses entspricht“, so Lünebach. Die höher gelegenen Stockwerke seien bekanntlich für eine Wohnraumnutzung attraktiv.

HWG-Geschäftsführer Heinrich Wahlen begrüßte das Miet-Angebot der Stadt. Zugleich räumte er ein, dass für das südliche Hochhaus noch immer keine Lösung gefunden sei. Der HWG, die den 22-Geschosser jährlich verlustreich mit 25 000 Euro unterhalte, gehe die Puste aus. „Ein Leerstand über das nächste Jahr hinaus ist nicht vorstellbar“, so Wahlen.

**HalleForum.de** :\*)  
Nachrichten Meinungen Ideen

## Riebeckplatz in Halle: Rettung für einen Turm

**Hochkarätige Runde aus Politikern, HWG, Architekten und Ministerien beriet über Zukunft der Riebecktürme und sieht Chance für ein Hochhaus, Stadt will mit Behörden einziehen**

(sts/ens) Halle (Saale), 27.8.2008

„...HWG-Geschäftsführer Dr. Heinrich Wahlen sieht die Anmietung durch die Stadt als alternativlos an. Es gebe in der Stadt Halle (Saale) niemanden der in relativ kurzer Zeit soviel Fläche benötigt. „Das ist die Genialität der Lösung“, so Wahlen. Und auch der Zeitplan dränge. Jahr für Jahr müsse die HWG eine fünfstellige Summe in den Unterhalt der Gebäude stecken. Ein Zustand den Wahlen nur noch bis ins Jahr 2009 hinein als tragbar ansieht. Danach müsse der Abriss kommen. Durch die neuen Lösungsansätze sind nun aber auch neue Entwürfe notwendig. Die veränderte Nutzung passe nicht in die Entwürfe. ...“

**SALIKUS** ONLINE MAGAZIN  
Es gibt kleine Städte und große Städte und es gibt **Halle - Die Stadt.**

## Türme der Emotionen

**Die Inszenierung einer Diskussion in Halle (Saale)**

28. August 2008 | salikus.de

(Foto: Thomas Schult)

Im Rahmen der IBA 2010 lud die Stadtverwaltung von Halle (Saale) und die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH zu einer Diskussionsrunde ein. Unter dem Titel „Hochhaustisch“ sollten unterschiedliche

Ideen und Konzepte zur Zukunft der Riebecktürme beleuchtet werden.

Die Zukunft der beiden Hochhäuser am Riebeckplatz beschäftigt seit Jahren nicht nur die Passanten am Eingang zur oberen Leipziger Straße. Kontroverse Diskussionen wurden auch im Planungsausschuss, im Architektenkreis und beim Gestaltungsbeirat der Stadt Halle (Saale) geführt. Auch ein Architektenwettbewerb sollte Möglichkeiten der Gestaltung und Nutzung aufzeigen und als Entscheidungshilfe dienen.

### Die drohenden Zeigefinger einer Diktatur?

Doch in jeden Disput, um die zwei Hochhäuser aus der DDR-Zeit, schleichen sich auch Emotionen. Wenn die eine Seite für den Abriss beider Türme plädiert, dann wird auch gerne auf die geschichtlichen Zusammenhänge verwiesen. Einige sehen in den Riebecktürmen Relikte einer Diktatur und wollen diese beseitigt wissen. Und Befürworter stellen den städteplanerischen Aspekt heraus. Für sie sind die Türme das östliche Tor zur Innenstadt und der Beginn einer Ost-West-Sichtachse, markiert von den Hochhäusern am Steg, dem Rennbahnkreuz, hin zu den Hochhausseiben im Zentrum von Halle-Neustadt.



### Ein verschlungener Pfad durch Wirtschaftlichkeit und Emotionen

Das Thema Hochhäuser Riebeckplatz ist auch ein Projekt der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau 2010 (IBA 2010). Und aus diesem Anlass trafen sich am Mittwoch Experten aus Sachsen-Anhalt, aus den halleschen Stadtratsfraktionen, der Verwaltungsspitze, der HWG, dem Architekturkreis und der IBA-Koordinierung Halle zu einer Diskussionsrunde. Diese wurde von Prof. Thomas Sieverts und Peter Kramer moderiert. Damit hatten ein Stadtplaner und ein Ökonom die Gesprächsführung übernommen, was bereits das Dilemma aller Ideen zu den Riebecktürmen aufzeigt.

Denn neben jeder gestalterischen Vision ist auch immer ein prüfender Blick auf die Wirtschaftlichkeit des Konzepts notwendig.

Und selbst die klaren Bekenntnisse, für einen Erhalt beider Hochhäuser, von Oberbürgermeisterin Szabados, dem Beigeordneten Pohlack oder des halleschen Stadtplaners Luhnebach beantworten nicht die Fragen, der Finanzierbarkeit und der Wirtschaftlichkeit.

Ein Dilemma, dessen sich die SPD-Oberbürgermeisterin auch bewusst ist. Denn ein Lösungsvorschlag von ihr und von HWG-Geschäftsführer Wahlen könnte für den nördlichen Turm die Zukunft garantieren.

### Konzept einer Amputation

Das Konzept der HWG und der Stadtverwaltung sieht vor, dass das Hochhaus als Bürohaus umgewidmet wird und die verstreuten Verwaltungseinheiten der Stadt Halle (Saale) dort geschlossen einzieht. Womit ein zentraler Anlaufpunkt für die Bürger geschaffen werden könnte und eine, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, effizientere Struktur erzielbar wäre. Und die HWG hätte nicht das Risiko des Leerstands zu tragen.

Aber für den südlichen Turm, am Maritim-Hotel, ist ein Abriss angedacht, der dann später einen zeitgemäßen Ersatz erhalten soll.

# Stationen

Die Geschichte der Hochhäuser am Riebeckplatz begann vor gerade einmal vier Jahrzehnten, drei Dekaden davon verliefen erfolgreich. Die letzten zehn Jahre brachten Leerstand und eine dramatische Zuspitzung der Frage nach der Zukunftsfähigkeit dieser beiden „Stadtriesen“.

## 1998 November

Das von der HWG beauftragte Planungsbüro Acerplan legt seine Untersuchung zur Sanierung der Riebeckplatz-Wohnhochhäuser vor. Ergebnis: eine wirtschaftliche Sanierung ist nicht möglich.

## 2001

Eine Leerstandsüberprüfung der beiden Wohnhochhäuser ergibt 70% Leerstand.

Aufsichtsratsbeschluss der HWG die Riebeckplatz Hochhäuser sollen verwertet werden, entweder durch Verkauf oder, bei nicht Verkaufbarkeit, durch Abbruch.

## 2001 Februar bis 2002 Januar

HWG betreibt den kompletten Leerzug beider Hochhäuser.

## 2002 Juli

Vorbereitende Maßnahmen zum Umbau der Verkehrsanlage des Riebeckplatzes (darunter der Abbruch Fußgängerbrücke Leipziger Straße). Der Erhalt der Hochhäuser bleibt Option für die Gesamtgestaltung des Platzes.

## 2004

Aufsichtsratsbeschluss der HWG (31.03.04): Abbruch der Riebeckplatzhochhäuser. Prämissen: Förderung der Abbruchkosten im Rahmen des Stadtumbau Förderprogramms und vollständiger Erlass der

auf den beiden Grundstücken lastenden Altschulden; eine bauliche Wiederverwertung der Grundstücke ist dabei ausgeschlossen.

Kaufangebot eines Privatinvestors mit dem Ziel der Komplettsanierung als Wohnhochhaus. Geteilte öffentliche Reaktionen pro und contra Abbruch.

HWG stellt Abbruchartrag für beide Hochhäuser bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt (08.04.04) in Verbindung mit Antrag für Abbruchförderung

## 2004 September bis 2005 März

Die Stadt beteiligt sich mit dem Riebeckplatz am internationalen Architektenwettbewerb EUROPAN 8. Ziel: Vision für den gesamten Platzraum bei Zulassung aller Optionen für die Hochhäuser (Erhalt, Abbruch, Neubau).

## 2005 Mai

Ein interdisziplinär besetzter „Ideentisch“ wird zur Begleitung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 in Halle eingesetzt zum Thema „Doppelstadt“. Die Teilnehmer optieren mehrheitlich für die Bewahrung der „Städtebaulichen Moderne“ am Riebeckplatz und befürworten eine Aufnahme als IBA-Projekt in Halle.

## 2006 Februar

Europaweite Bekanntmachung der Ergebnisse des Wettbewerbs EUROPAN 8. Zwei der drei erstrangigen Preisträger schlagen den Abbruch der Hochhäuser und großzügige Freiraumlösungen für den Riebeckplatz vor. Das Planungsamt favorisiert das Konzept „Bambushain“.

Abbruchgenehmigung für die beiden Riebeckplatz-Hochhäuser durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt (21.02.06). HWG beantragt Fördermittel für den Abbruch beim Land.

## 2006 Oktober

Fertigstellung der neuen Verkehrsanlage des Riebeckplatzes. Beginn der schwierigen Vermarktung der Gewerbeflächen auf der unteren Platzebene.

## 2007

Eine Weiterverfolgung der Ergebnisse des EUROPAN-Wettbewerbes und der Abbruchplanung findet beim Baudezernenten der Stadt keine Unterstützung.

## 2007 April

Erörterung der Hochhausthematik im Planungsausschuss der Stadt mit Sanierungsszenario (11.7 Mio € pro Haus) und Abrisszenario (1.1 Mio € pro Haus).

## 2007 Juli bis September

Die HWG führt in Abstimmung mit dem Baudezernat einen Architektenwettbewerb mit vier renommierten Architektenteams durch. Ziel: Nachweis eines funktional, architektonisch und möglichst auch wirtschaftlich vertretbaren Umgangs mit der Bausubstanz der Hochhäuser am Beispiel des nördlichen Hochhauses.

Ergebnis: Das architektonisch-funktionale Ziel ist erreichbar, aber wirtschaftlich nicht umsetzbar.

Zur Klärung der prinzipiellen Fördermöglichkeit (im Rahmen eines Fördermittelwettbewerbs des Landes) wird das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr über die Ergebnisse des Hochhauswettbewerbes informiert.

## 2008 Mai

Der „IBA – Tisch“ unterstützt unter Leitung der Oberbürgermeisterin Dagmar Szabados den Vorschlag, die Auseinandersetzung mit der Frage „Was sind uns die Hochhäuser wert?“ als IBA – Diskussionsprojekt zu fördern. Ziel: Kooperatives Verfahren zur Transparentmachung des schwierigen Entscheidungsprozesses („Hochhaustisch“).

## 2008 Frühjahr bis Juni

Die HWG beauftragt in Abstimmung mit der Stadt die beiden erstrangigen Preisträger (Max Dudler Architekt, Gerber Architekten) des Hochhauswettbewerbes mit einer Weiterbearbeitung ihrer Entwürfe. Ziel: Reduzierung der Kosten zur Erreichung der Rentabilität unter Beachtung der Entwurfsidee von 2007.

Ergebnis 20.06.08: Trotz deutlicher Kostenreduzierung ist die Maßnahme unrentabel; eine deutliche öffentlicher Förderung wäre erforderlich.

## 27. 08. 2008

Der Hochhaustisch tagt erstmalig, Teilnehmer sind Vertreter des Bauministeriums (MLV), der Stadtratfraktionen, der Verwaltungsspitze, der HWG-Gremien, des Architekturkreises Halle und der IBA – Koordinierung. Einigung auf das weitere Vorgehen mit definitiver Entscheidung zur Zukunft der Hochhäuser bis Mai 2009.

Kernpunkt der Agenda: Stadtverwaltung als sog. Ankermieter für Teile der Hochhausgeschossflächen.

## Impressum

Stadt Halle (Saale).  
Amt für Stadtentwicklung und -planung  
Hansering 15 06108 Halle (Saale)  
c/o Jochem Lunebach  
0049 345 / 221 47 30  
jochem.lunebach@halle.de

Texte (ohne Verfasserangabe):  
Dr. Friedrich Busmann  
Koordinierung IBA –Stadtumbau 2010 in Halle (Saale)  
0049 5322 / 553022  
friedrichbusmann@t-online.de

in Kooperation mit:  
Tore Dobberstein  
Dipl. Kaufmann  
complizen Planungsbüro  
0049 345/ 20 24 056  
dobberstein@complizen.de

Textquellen:  
S. 12, Kasten: H. Brülls, T. Dietzsch. Architekturführer Halle, 2000  
S. 13, o.: H. Brülls, T. Dietzsch. Architekturführer Halle, 2000  
S. 17–19, Kästen: Information zum Hochhaustisch, August 2008. Hrsg. Stadt Halle

Bildquellen:  
S. 1: Stadt Halle  
S. 5–6: Harald Henkel  
S. 7–8: Stadt Halle  
S. 9–10: www.halle-fotos.de  
S. 11: Stadt Halle (Wypior)  
S. 12: Stadtarchiv; u.: Amt für Vermessung und Geodaten  
S. 13: Stadt Halle  
S. 14–15: Stadt Halle; Tore Dobberstein, complizen Planungsbüro  
S. 16–19: Fachbereich Stadtentwicklung und -planung ((so jedenfalls steht  
S. 21–22: Stadt Halle; Tore Dobberstein, complizen Planungsbüro  
S. 24: Stadt Halle  
S. 25 o.: Steffan Foster Architekten, GWG Halle–Neustadt; u.: SPIEL.RAUM.  
PLANUNG, Leipzig  
S. 26 o.: Tore Dobberstein, complizen Planungsbüro; u.: www.myspace.com/  
bodenskulptur  
S. 27: Stadt Halle  
S. 32: Stadt Halle

Grafik und Layout:  
Unverzagt. Visuelle Kommunikation

