

## Presseinformation

Hansering 19  
06108 Halle (Saale)  
Joachim Effertz

Telefon: 0345/527-1020  
Telefax: 0345/527-1035  
Effertz.j@hwgmbh.de  
www.hwgmbh.de

# Riebeckplatz-Hochhäuser vor Abriss

## Experten halten Rückbau für alternativlos/Sanierung nicht finanzierbar/Verkauf keine Lösung

**Halle (Saale).** Jahrelang wurde über die Zukunft der Riebeckplatz-Hochhäuser heftig diskutiert. Um Möglichkeiten der Sanierung zu prüfen, lobte die HWG einen Wettbewerb mit internationaler Beteiligung aus. Im Anschluss wurde auf Initiative von Oberbürgermeisterin Dagmar Szabados und des IBA-Beauftragten der Stadt Halle (Saale), Herrn Dr. Friedrich Busmann, zwei „Hochhaustische“ einberufen.

### **Der international besetzte Wettbewerb, die beiden „Hochhaustische“ und ihre Ergebnisse**

In einem von der HWG eingeladenen Wettbewerb konnten auf Hochhäuser spezialisierte renommierte Architekturbüros ihre Vorstellungen zur Sanierung der Türme einer hochkarätig besetzten Jury vorstellen. Mehrere Entwürfe wussten in architektonischer Sicht durchaus zu überzeugen. In wirtschaftlicher Hinsicht waren sie jedoch nicht realisierbar. Die beiden ersten Preisträger wurden deshalb auf Empfehlung der Jury von der HWG beauftragt, Kosteneinsparungen zu untersuchen. Die daraufhin vorgelegten Ergebnisse waren nach Auffassung aller Experten ebenfalls nicht wirtschaftlich darstellbar.

Zwei Hochhaustische befassten sich im August 2008 und im März 2009 mit den Hochhäusern. Im Ergebnis des 2. Hochhaustisches empfahl das Expertengremium, die beiden Hochhäuser am Riebeckplatz schnellstmöglich abzureißen. Gleichzeitig wurde angeregt, die Neugestaltung der Hochhausstandorte zügig zu planen und zu realisieren. Am oberen Ende der Leipziger Straße erscheint ein Hochhausneubau wünschenswert und denkbar.

Der HWG-Aufsichtsrat fasste bereits vor Jahren den Beschluss, die Hochhäuser abzureißen. Die Teilnehmer der beiden Hochhaustische haben diesen Beschluss im Ergebnis bestätigt – in einem ergebnisoffenen Abwägungsprozess. Zu Beginn dieses Prozesses bestand bei den meisten Beteiligten eher die Erwartung, dass eine Sanierung darstellbar sein werde. Das versammelte Expertenwissen kam am Ende jedoch zu dem Ergebnis, dass dies unter Abwägung aller Gesichtspunkte wirtschaftlich nicht vertretbar sei.

### **Verkauf als Lösung?**

Bei beiden Hochhaustischen wurde auch über einen möglichen Verkauf der Hochhäuser diskutiert. Bei nüchterner Betrachtung stünde jedoch jeder Erwerber vor dem gleichen Problem wie die HWG als derzeitiger Eigentümer. Eine Sanierung der Hochhäuser ist auch für einen Erwerber wirtschaftlich nicht darstellbar – jedenfalls nicht ohne massive öffentliche Förderung. Dies ist begründet in den spezifischen bautechnischen Erschwernisse der Hochhäuser, den bei Hochhäusern zu beachtenden besonderen

bauordnungsrechtlichen Auflagen, vor allem aber in dem immer noch bestehenden, demnächst sogar wieder wachsenden Überangebot an Wohnraum in der Stadt und dem eher niedrigen Mietniveau an diesem Standort.

Deshalb ist der Abriss der beiden Wohntürme nunmehr beschlossene Sache. Im Juni soll mit dem Rückbau des Nordturms begonnen werden. Die Debatten um das Schicksal der stadtbildprägenden Gebäude reißen dennoch nicht ab. Für die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) als Eigentümerin Grund genug, die wichtigsten Gründe für die Entscheidungsfindung zum Abriss noch einmal zusammenzutragen:

- **Das eindeutige Votum der Experten lässt keinen anderen Schluss zu.**
- **Allein die Sanierung des Nordturmes würde bei Beachtung aller bauordnungsrechtlichen Auflagen, statischen Vorgaben und erforderlichen haustechnischen Investitionen nach den Berechnungen der im genannten Wettbewerb prämierten Büros voraussichtlich bis zu 18 Millionen Euro kosten. Die Sanierung wäre nur mit erheblichen öffentlichen Zuschüssen realisierbar.**
- **Die in der Stadt Halle voraussichtlich verfügbaren Fördermittel würden im Falle einer öffentlich mitfinanzierten Sanierung in den nächsten Jahren so gut wie ausschließlich in die Riebeckplatz-Hochhäuser fließen müssen. Andere wichtige Stadtumbau-Projekte könnten nicht realisiert werden.**
- **Die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung hängt in besonderem Maße von den zu erwartenden Mieteinnahmen ab. Die Wohnqualität am verkehrsreichen Riebeckplatz ist zweifelhaft. Eine Vollbelegung der Hochhäuser wurde von allen Experten auch nach Sanierung deshalb ausgeschlossen.**

### Eine Chronik: Vom Bau bis zum beschlossenen Abriss

#### **Bau:**

Mit der Entstehung von Neustadt vor mehr als 40 Jahren vollzog sich ein tiefgreifender Stadtumbau in ganz Halle. Zahlreiche Punkthochhäuser entlang der Magistrale sollten damals die aktuelle Moderne von der neuen in die alte Stadt tragen. Ihr Höhepunkt: Die beiden 22-geschossigen Wohnhochhäuser am Riebeckplatz. Von Halle-Neustadts Chefarchitekten Richard Paulick geplant, wurden die beiden etwa 60 Meter hohen Gebäude zwischen 1968 bis 1970 in Stahlskelettbauweise errichtet.

#### **Erste Sanierungs-Prognosen**

Bereits 1998 beauftragte die HWG ein in der Hochhaussanierung ausgewiesenes hallesches Planungsbüro damit, die Möglichkeiten einer Modernisierung der sanierungsbedürftigen Riebeckplatz-Wohnhäuser zu prüfen. Ergebnis: Eine wirtschaftliche Sanierung ist nicht möglich.

#### **Leerstand**

Bereits 2001 standen die Gebäude aufgrund zahlreicher Mieterauszüge leer. Sechs Jahre zuvor lebten noch mehr als 500 Menschen in den Türmen. Bis 2002 vollzog die HWG den kompletten Leerzug.

#### **Verkaufsbemühungen**

In der Folgezeit versuchte die HWG, auf allen denkbaren Vertriebswegen Käufer

für die beiden Hochhäuser zu finden. Es gelang nicht, Käufer ernsthaft für eine Erwerb zu interessieren.

### **Aufsichtsratsbeschluss zum Abriss**

2004 beschließt der HWG-Aufsichtsrat den Abriss der Hochhäuser. Er zieht damit die Konsequenz aus der Analyse der Sanierungskosten und der fehlenden Resonanz möglicher Käufer.

### **IBA-Projekt**

Im Zuge der Umgestaltung des Riebeckplatzes und aufgrund der öffentlichen Diskussion werden die Hochhäuser ein Projekt der Internationalen Bauausstellung (IBA) Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010.

### **Architekturwettbewerb**

Parallel zum IBA-Projekt rief die HWG 2007 einen Architekturwettbewerb für die Sanierung der Riebeckplatz-Hochhäuser aus. Die beiden favorisierten Entwürfe der Architekturbüros Max Dudler Architekt und Gerber Architekten überzeugten zwar architektonisch-funktional, wirtschaftlich war aber keines der beiden Modelle, trotz nochmaliger Kostenoptimierung, umsetzbar.

### **Der IBA-Hochhaustisch**

Das IBA-Projekt „Hochhaustisch Riebeckplatz“ hatte das Ziel, alle beteiligten Entscheidungsträger zur Konsensfindung zusammenzuführen. Der Teilnehmerkreis bestand aus Vertretern des Bauministeriums Sachsen-Anhalt, der Ratsfraktionen, der Verwaltungsspitze, der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der HWG sowie des Architekturkreises Halle. Alle Optionen sollten am Anfang der Diskussion offen gehalten werden:

- Erhalt der Hochhäuser durch Totalsanierung,
- Abriss und Neubau,
- alternative Lösungen.

Der Hochhaustisch tagte zweimal: im August 2008 und im März 2009. Am Ende sprach das Gremium die Empfehlung aus, die beiden Hochhäuser am Riebeckplatz schnellstmöglich abzureißen. Gleichzeitig wurde angeregt, die Neugestaltung der Hochhausstandorte zügig zu planen und zu realisieren.

### **Halle (Saale), 19. März 2010**

#### **„Unsere Aufgabe“**

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG), gegründet 1922, bewirtschaftet rund 20.000 Wohnungen. Die städtische Gesellschaft ist als großes, standortprägendes Wirtschaftsunternehmen einer der stärksten Motoren des städtischen Wirtschaftskreislaufes. Bestandsinvestitionen, die Beteiligung am Stadtumbauprozess sowie soziales, kulturelles und sportliches Engagement stellen neben der Quartiersentwicklung im Sinne einer „Stadtrendite“ erhebliche Beiträge zur Vermögenssicherung, -entwicklung und Stadtqualität Halles dar. Eine bedeutende Rolle kommt der HWG in den nächsten Jahren auch bei der Sanierung des Stadthaushalts zu. Die HWG wird bis 2012 durch ein Leasingmodell, durch Grundstücksverkäufe und durch den Verkauf von Geschäftsanteilen insgesamt 142 Millionen Euro für den Abbau des städtischen Defizits erwirtschaften und damit einen Löwenanteil zur Gesundung der städtischen Finanzen beisteuern. Das Unternehmen trägt damit dazu bei, dass die Stadt handlungsfähig bleibt und wichtige infrastrukturelle Maßnahmen zum Nutzen der Bürger realisiert werden können.