

Hochhaustisch Halle

Zusammenfassung der Ergebnisse der Diskussion am 19.03.09

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 M. Dudler und H. Irmischer beauftragt. Eine Wohnnutzung wurde nicht nochmals untersucht, da die damit 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 ungünstigen 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 Feinstaubimmissionen 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 (netto-kalt) 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 von Büro Irmischer 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 Bruttomonatsmieten ergibt demzufolge deutlich niedrigere Mieten für die Neubauvariante im Vergleich zur Umbauvariante und spricht für einen Neuanfang. (Z.B. betragen sie bei einem Baukostenzuschuss in Höhe von 6 Mio. € 118 TEUR gegenüber 156 TEUR 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 nutzungsmäßigen Problemen einer Umbaulösung ändern.

Die Hochhäuser erst abzureißen, wenn ein „endgültiges“ Konzept für die Neugestaltung des gesamten Umfeldes vorläge, fand ebenfalls wenig Zustimmung. Es sei vielmehr – umgekehrt – davon auszugehen, dass erst durch den Abbruch der notwendige öffentliche Druck erzeugt würde zugunsten einer baldigen Neugestaltung, 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 ist, 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 – wie bereits am 27.08.08 dargestellt – 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.

gezeichnet:

Peter Kramer, Moderator (GEWOS GmbH)
Hamburg /Halle im April 2009