

ESSEN  
WIRTSCHAFT

# IMMOBILIEN MAGAZIN 2023



## WIR BEWEGEN ZUKUNFT IN ESSEN

### BÜROMARKT ESSEN

**Starke Performance:**  
Essener Büromarkt  
im 1. Halbjahr 2023

Mehr ab Seite 4

### INNENSTADT ESSEN

**Innovative Verwandlung:**  
Neue Impulse und Projekte  
bereichern die Innenstadt

Mehr ab Seite 16

### INNOVATIONS- QUARTIERE

**Essen im Wandel:**  
Vorfahrt für Innovation und  
nachhaltige Revitalisierungen

Mehr ab Seite 22

„ WIR BEWEGEN ZUKUNFT

# IN ESSEN

**Wir freuen uns, Ihnen unser Immobilienmagazin 2023 präsentieren zu dürfen. Essen ist Top-Wirtschaftsstandort. Neun der 100 umsatzstärksten Unternehmen Deutschlands haben ihren Hauptsitz in der Ruhrgebietsmetropole.**

Neben den großen Konzernen finden sich ein international ausgerichteter Mittelstand, leistungsfähige Handwerksbetriebe, innovative Start-ups, sechs Hochschulen und rund 25 Forschungseinrichtungen. Essen ist die Heimat von Hidden Champions, die mit ihren innovativen Produkten und Dienstleistungen national und international zu den führenden Unternehmen ihrer Branche gehören. Als Oberbürgermeister der Stadt Essen und Geschäftsführer der Essener Wirtschaftsförderung können wir mit Stolz sagen: Wir alle gemeinsam bewegen Zukunft in Essen.

Diese Bewegung betrifft dabei ebenso den Essener Immobilienmarkt mit dem Fokus auf den Büromarkt, die Innenstadt und neue Innovationsquartiere.

Die Flächeneinsparung durch mobiles Arbeiten hat sich etabliert. Trotz dieser Veränderungen verzeichnet der Essener Büromarkt im ersten Halbjahr 2023 positive Entwicklungen. Die Essener Innenstadt stellt sich neu auf. Der Wandel von der „Einkaufsstadt“ zur „Erlebnisstadt“ wird bereits heute in verschiedenen Projekten zur Realität. In Essen

entstehen stadtbildprägende Innovationsquartiere. In einem attraktiven Umfeld treffen Wissensquellen auf Wissensorientierte, Innovationen werden beschleunigt und Wachstumsprozesse generiert.

Um einen umfassenden Einblick in diese und weitere Entwicklungen zu erhalten, empfehlen wir Ihnen die Lektüre des vorliegenden Immobilienmagazins 2023. Wir hoffen, dass es Ihre Neugier weckt und Ihnen die zukunftsweisenden Projekte unserer Stadt näherbringt.

Essen ist nicht nur ein bedeutender Wirtschaftsstandort, sondern auch eine lebenswerte Stadt, in der die Wirtschaft und die Lebensqualität Hand in Hand gehen. Gemeinsam gestalten wir eine vielversprechende Zukunft für Essen.

Mit freundlichen Grüßen

**Thomas Kufen**

Oberbürgermeister  
der Stadt Essen

**Andre Boschem**

Geschäftsführer der  
Essener Wirtschaftsförderung



## INHALT

### BÜROMARKT ZAHLEN & FAKTEN

→ Seite 4–6

### IMMOBILIEN IM WANDEL OPERNPLATZ QUARTIER

→ Seite 7

### ADVERTORIAL RUHR REAL

→ Seite 8–9

### WOHNUNGSGENOSSEN- SCHAFT ESSEN-NORD: NEUE ZENTRALE

→ Seite 10

### FOM CAMPUS

→ Seite 11

### ESSEN ZENTRAL

→ Seite 12–13

### ADVERTORIAL WOHNUNGSGENOSSEN- SCHAFT ESSEN-NORD

→ Seite 14–15

### INNENSTADT IM WANDEL

→ Seite 16

### KÖNIGSHOF

→ Seite 17

### ZENTRALBIBLIOTHEK

→ Seite 18

### WEBER1

→ Seite 19

### ADVERTORIAL LANG & CIE.

→ Seite 20–21

### INNOVATIONSQUARTIER THURMFELD

→ Seite 22–23

### RUHR TECH KAMPUS ESSEN

→ Seite 24–25

# STARKE PERFORMANCE BEIM FLÄCHEN-UMSATZ

Der Büromarkt Essen überzeugt mit hoher Performance und setzt seinen Erholungskurs des 2. Halbjahres 2022 weiter fort. Obwohl weiterhin die Rahmenbedingungen angesichts Inflation und steigender Zinsen durch wirtschaftliche Verunsicherung gekennzeichnet sind und das mobile Arbeiten inzwischen eine zentrale Rolle im Arbeitsalltag eingenommen hat, blickt der Essener Büromarkt auf ein sehr erfreu-

liches 1. Halbjahr zurück. Mit einem Flächenumsatz von 69.300 m<sup>2</sup> wurde das Halbjahresergebnis des Vorjahres um ca. 73 % übertroffen. Neben dem überaus starken Anstieg der Fremdvermietungen um ca. 91 % (53.500 m<sup>2</sup>) haben ebenso die Eigennutzungen mit einer Steigerung von ca. 32 % (15.800 m<sup>2</sup>) zu dem ausgesprochen positiven Ergebnis beigetragen.

## GROSSABSCHLÜSSE PRÄGEN DAS MARKTGESCHEHEN

Insgesamt 54 Abschlüsse wurden im 1. Halbjahr 2023 registriert. Davon tragen sieben Abschlüsse zu ca. 67 % des Gesamtumsatzes bei. Den mit Abstand größten Mietvertrag über rund 16.000 m<sup>2</sup> Bürofläche hat die Stadt Essen im Gebäude-Ensemble „The Brix“ an der Kruppstraße 16 im Südviertel abgeschlossen. In der zentral gelegenen Immobilie konzentriert die Stadt zukünftig die Kommunale Ausländerbehörde sowie das Kommunale Integrationszentrum. Infolge dieser Anmietung wird der Eigentümer bis zu 20 Millionen Euro in die Modernisierung des Gebäudes investieren. Dies umfasst zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Effizienz, der Nachhaltigkeit

und der Aufenthaltsqualität des Gebäudes. So wird auf den Dachflächen eine Photovoltaik-Anlage errichtet, die rund 80 % des benötigten Mieterstroms erzeugen soll. Die Anmietung von 9.900 m<sup>2</sup> in der thyssenkrupp-Allee von E.ON für ihre Digitalsparte zeigt die hohe Attraktivität des Quartiers für technologieaffine Unternehmen. Bereits im vergangenen Jahr hat sich Siemens für den Standort im Krupp-Gürtel entschieden. In Eigenregie errichtet die Essener FOM ein neues Verwaltungsgebäude mit ca. 7.800 m<sup>2</sup> Fläche an der Leimkugelstraße im Nordviertel. Darüber hinaus belegt der RWE-Konzern vis-a-vis ihres neuen Campus rund 5.600 m<sup>2</sup> im Gebäude Altenessener Straße 32.



Stand: 08/2023 | Quelle: Eigenerhebung der EWG

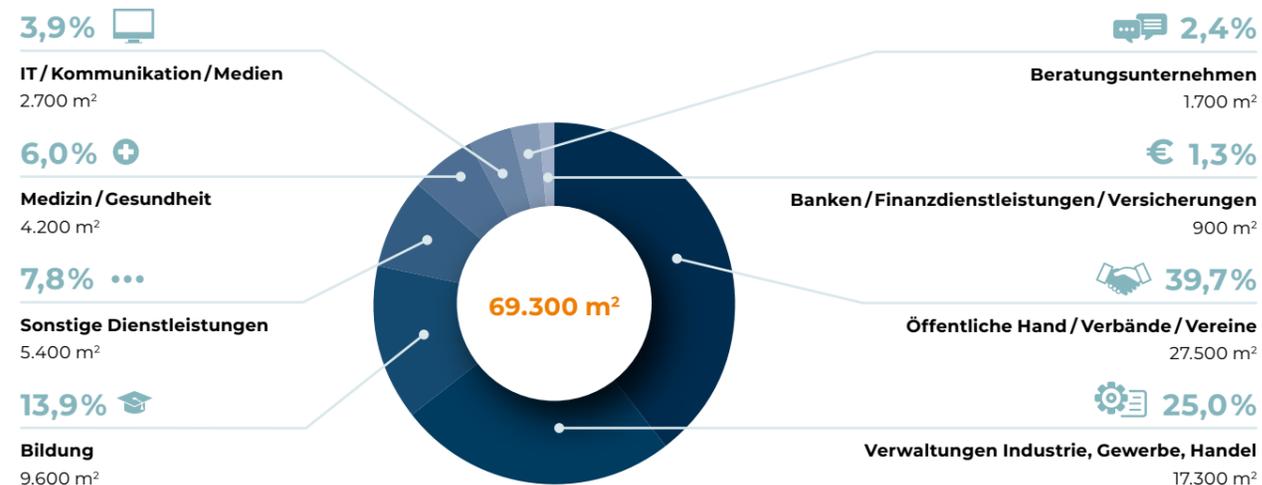


## BRANCHEN UND LAGEN

Maßgeblich bestimmt durch den Großabschluss der Stadt Essen entfällt der größte Anteil des Flächenumsatzes mit rund 40 % diesmal auf die öffentliche Hand. Es folgt mit größerem Abstand das Branchencluster Verwaltungen Industrie, Gewerbe, Handel mit ca. 25 % Anteil. Dahinter reihen sich Bildung mit rund 14 % und Sonstige Dienstleistungen mit etwa 8 % auf den weiteren Plätzen ein.

zusammengenommen ca. 61 % des Vermietungsgeschehens auf sich vereinen. Dabei profitieren die Bürolagen insbesondere von Anmietungen der Stadt Essen. Überraschend ist bislang der hohe Anteil der Sonstigen Lagen und des Krupp-Gürtels, wobei bei Letzterem zu dem guten Ergebnis die Anmietung der Digitalsparte des Essener Energiekonzerns E.ON von 9.900 m<sup>2</sup> im thyssenkrupp-Quartier entscheidend beigetragen hat. Dagegen konnte in der Top-Lage Rüttenscheid/Bredeneby bislang keine Vermietung über 1.000 m<sup>2</sup> registriert werden. Grund hierfür ist die mangelnde Verfügbarkeit von modernen Flächen in größerem Maßstab.

Bei der Verteilung des Umsatzes über das Essener Marktgebiet waren die Bürolagen Innenstadt/Südviertel und Bürozentren Nord besonders nachgefragt. Diese konnten



# LEERSTANDSANSTIEG MIT RÜCKLÄUFIGER TENDENZ

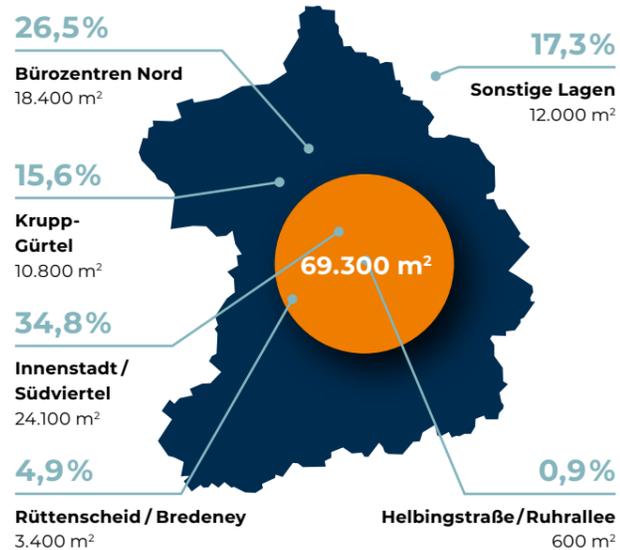
Beim Leerstand hat sich, ausgelöst durch das starke Halbjahresergebnis in Kombination mit dem geringen Fertigstellungsvolumen, eine abgeschwächte Aufwärtstendenz eingestellt. Im Vergleich zum Jahresende 2022 ist die Leerstandsquote von 7,3% (231.000 m<sup>2</sup>) auf 7,6% (240.000 m<sup>2</sup>) nur leicht angestiegen. Das für den Essener Markt weiterhin hohe Niveau ist insbesondere auf den Umzug verschiedener Konzerne und größerer Unternehmen wie z.B. Aldi Nord, RWE, E.ON zurückzuführen, die in den vergangenen Jahren neu errichtete Headquarter bezogen haben. Diese bereichern nachhaltig das Stadtbild von Essen und bieten den Beschäftigten ein modernes und kommunikatives Arbeitsumfeld. Ebenso wirkt sich der geringere Flächenbedarf der Unternehmen aufgrund der nachhaltigen Etablierung des mobilen Arbeitens auf den Leerstand aus.

Die realisierte Spitzenmiete ist mit rund 15,50 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zu 2022 (17,00 €/m<sup>2</sup>) gesunken und wurde im Südviertel erzielt. Grund hierfür ist, dass in Neubauflächen keine Mietabschlüsse erfolgt sind. Grundsätzlich sind in Essen Spitzenmieten von über 20,00 €/m<sup>2</sup> realistisch und kostenseitig auch notwendig. Dies gilt allerdings nur in Neubauflächen in besten Lagen. Die Durchschnittsmiete ist im bisherigen Jahresverlauf leicht auf aktuell 12,60 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

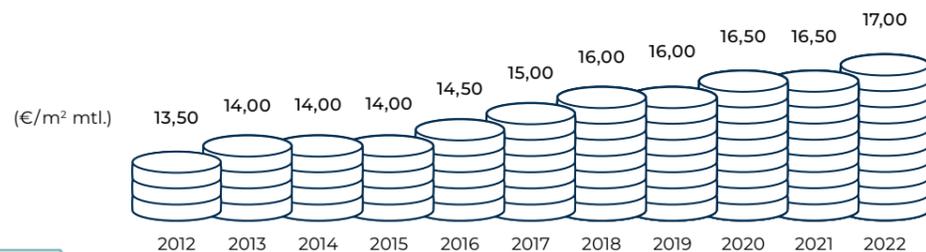
Die momentan ungünstige Situation, insbesondere die stark gestiegenen Baukosten und -zinsen und die damit ausgelöste Zurückhaltung vieler Projektentwickler hat

einen starken Rückgang des Fertigstellungsvolumens zur Folge. Dies verschärft das bereits mangelnde Angebot an Top-Flächen weiter. Nachdem im Jahr 2022 noch 35.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt wurde, wird es in diesem Jahr einen Einbruch mit lediglich rund 4.900 m<sup>2</sup> Fertigstellungsvolumen geben. Da sämtliche Neubauten bereits zu rund 81% belegt sind, werden potenziellen Mietinteressenten mittelfristig fast ausschließlich Bestandsflächen zur Verfügung stehen.

## VERMIETUNG NACH LAGEN



## MIETPREISNIVEAU



## AUSBLICK

Für das Gesamtjahr ist eine vorsichtig optimistische Prognose angebracht. Ausgehend von den derzeit im Markt vorhandenen Gesuchen ist für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz von über 100.000 m<sup>2</sup> realistisch. Da sich allerdings die Perspektive für Neubauten bis Jahresende allerdings kaum verbessern dürfte, ist davon auszugehen, dass geplante Projekte kurzfristig nicht umgesetzt oder verschoben werden.

# KONZERNIMMOBILIEN IM WANDEL ZU MODERNEN UND ZEITGEMÄSSEN QUARTIEREN



In unmittelbarer Nähe des Essener Stadtparks, des Aalto-Theaters und des Hauptbahnhofs befindet sich entlang des Opernplatzes ein stadtbildprägendes Büro-Ensemble, welches 1996 fertiggestellt wurde und seitdem als Headquarter für Konzerne diente.

Ende 2024 endet zunächst das Kapitel als Konzernstandort in dieser zentrumsnahen Lage. Der international agierende Eigentümer Vivion, vertreten durch die Lianeo Real Estate GmbH, wird mit einer neuen Strategie und Ideen das bis dato allein genutzte Quartier neu strukturieren und zukünftig als Standort für diverse Nutzungen entwickeln. Diesbezüglich hat die Eigentümergesellschaft frühzeitig ein neues Konzept entworfen, um das Areal mit einer vermietbaren Fläche von rund 56.000 m<sup>2</sup> in fünf Gebäuden und großzügigen Grünflächen inklusive Teich neu zu beleben.

Das zukünftige Opernplatz Quartier (OPQ) wird nicht nur ein Bürostandort mit Stil in einer modernen Office-Infrastruktur und mit hochwertiger Architektur, sondern soll ebenso Raum für Gastronomie, Einzelhandel, Hotel sowie soziale Einrichtungen von Kindertagesstätten über Bildungseinrichtungen bis hin zu Sport- und Freizeitangeboten bieten. Es wird ein Ort der Begegnungen

entstehen, der Menschen zusammenführt und die Anforderungen eines nachhaltigen sowie einzigartigen Quartiers vorweist.

### HIGHLIGHTS DES QUARTIERS: Büroturn

- Höchstes Gebäude Essens (127 Meter)
- 28 Etagen
- Dachterrasse mit spektakulärem Panoramablick

In den angrenzenden Baukörpern gibt es verschiedene Dachterrassen, die zu einer gemütlichen Mittagspause oder zu einem Austausch in lockerer Atmosphäre einladen. Auch an Pkw-Stellplätzen mangelt es im Quartier nicht. Die Gebäudeteile sind über eine Tiefgarage verbunden, welche Platz für 798 Autos bietet.

# AUS RETAILFLÄCHEN WERDEN MODERNE BÜROS

Um Innenstädte in dynamischen Zeiten neu zu beleben und für den Bedarf der Menschen entsprechend zu gestalten, sind kreative Ideen gefragt. Immobilien sollten heute das Leben, den Austausch und die Begegnung innerhalb der Stadt fördern. Neben Einzelhandel und Gastronomie steigt auch die Nachfrage nach Büroflächen in zentraler Lage. Die James Cloppenburg Real Estate Holding KG trägt mit der teilweisen Umwandlung des Peek & Cloppenburg\* Verkaufshauses in der Essener Innenstadt diesem Bedarf Rechnung, indem Retailflächen zu Büroflächen umgebaut wurden. Davon soll auch die Umgebung durch eine gesteigerte Frequenz profitieren.

\* In Deutschland gibt es zwei rechtlich und wirtschaftlich unabhängige Unternehmen Peek & Cloppenburg mit ihren Hauptsitzen in Düsseldorf und Hamburg. Diese Information bezieht sich auf die Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf.

Wie gelingt es, sich an die veränderten Anforderungen der Innenstädte und deren Immobilien erfolgreich anzupassen? Das Peek & Cloppenburg Verkaufshaus in Essen zeigt, wie einstige Single Tenant Immobilien zu Multi Tenant Immobilien werden können. Bisheriger Alleinmieter des Gebäudes, das in den 1920er Jahren erbaut und Ende der 1980er zu einem hellen und offenen Kaufhaus mit auffälliger Glasfront revitalisiert wurde, ist das Modeunternehmen Peek & Cloppenburg\* KG, Düsseldorf.

orte im gesamten Ruhrgebiet. Im Osten liegt es direkt an der beliebten Einkaufsmeile, der Kettwiger Straße, im Westen grenzt es an den Kennedyplatz und im Süden an den Kuriensplatz – jede Seite hat ihren eigenen Charme.

Verantwortlich für die Revitalisierung ist der Projektentwickler James Cloppenburg Real Estate Holding KG, der ein europaweites Portfolio von stadtpprägenden Immobilien managt und über eine breite Expertise in der Transformation von Bestandsgebäuden verfügt.



**ALLE FLÄCHEN KÖNNEN JE NACH BEDARF DER ZUKÜNFTIGEN MIETER INDIVIDUELL UND FLEXIBEL ALS OPEN SPACE FLÄCHE SOWIE MIT KOMBI- ODER EINZELBÜROS AUFGETEILT UND GESTALTET WERDEN.**

Als Antwort auf die erhöhte Nachfrage nach modernen Büroflächen in der Innenstadt, wurden die Einzelhandelsflächen in den oberen Etagen des Hauses zu Büroflächen umgewandelt. Dafür wurden die Rolltreppen entfernt und ein Lichthof entstand, der eine optimale Belichtung in der gesamten Etage ermöglicht. Rund 6.000 m<sup>2</sup> ist die revitalisierte Fläche in den oberen Stockwerken groß. Sie kann je nach Bedarf des Mieters individuell und flexibel als Open Space Fläche sowie mit Kombi- oder Einzelbüros gestaltet werden. Auch die Lage spricht für sich: Das Gebäude befindet sich an einem der zentralsten Stand-

Mit seinem Konzept Midstad Way entwickelt JC Real Estate deutschlandweit Immobilien zu neuen Lieblingsorten, die mit einem zukunftsfähigen Nutzungsmix langfristig die Innenstädte beleben.

Peek & Cloppenburg Düsseldorf wird weiterhin Mieter in den unteren Etagen mit Handelsfläche bleiben und so den Standort stärken. Beauftragt mit der Vermittlung der vakanten Flächen im neuen „Midstad Essen“ ist das in Essen ansässige Maklerunternehmen Ruhr Real.



**Daniel Hartmann**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Jonas Bruckmann**  
Prokurist  
+49 172 7088870

Die RUHR REAL GmbH ist ein Maklerunternehmen mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien. Das 2018 gegründete Unternehmen berät nationale sowie internationale Kunden bei der Immobilien- und Nutzersuche in den Städten und Kommunen der Metropole Ruhr. Mit seiner Marktkenntnis, einem starken Team und beachtlichen Track Record zählt das Unternehmen inzwischen zu den erfolgreichsten Immobilienberatern der Region und blickt auf mehrere hunderttausend Quadratmeter Gewerbeflächenvermittlung zurück.



**RUHR  
REAL**  
#DieFlächenfinder



**RUHR REAL GmbH**  
info@ruhr-real.de  
www.ruhrreal.de



© Hartmann Architekten

## ZENTRALE DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN-NORD EG Nachhaltige Investition in die Zukunft

Im März 2023 erfolgte der Spatenstich für die neue Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG. Bezugfertig wird das in vielerlei Hinsicht vorbildliche Gebäude voraussichtlich Anfang 2025 sein. Der von Hartmann Architekten, Mönchengladbach, geplante Neubau am zukünftigen Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1 trägt den gewachsenen räumlichen Notwendigkeiten der Wohnungsgenossenschaft Rechnung. Darüber hinaus unterstreicht die neue Genossenschaftszentrale, die Maßstäbe hinsichtlich Architektur, Multifunktionalität und Energieeffizienz setzt, auch die historische Verbundenheit des Unternehmens zum Stadtteil Altendorf. Das Gebäudekonzept besticht u. a. durch die Tragkonstruktion aus filigranen Rundstützen und den großen Glasflächen, die beleuchtet werden können. Innerhalb des Gebäudes sind Grünbereiche als Trennungselemente vorgesehen, die nicht nur optischen und raumklimatischen Aspekten dienen, sondern variabel verschiebbar sind und mit welchen bei Bedarf neue Räume erstellt werden können. Auch über einen Versammlungsraum wird das Gebäude mit rund 2.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügen. Zudem sind eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen und mehrere Ladepunkte für E-Mobile vorgesehen.

Besonderes Augenmerk legten die Verantwortlichen bei Essen-Nord auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Zentraler Bestandteil des neuen Geschäftsgebäudes, das dem Energiehaus-Standard 40 EE entsprechen wird, ist der Eisspeicher, mit dem Kühlung und Heizung des Gebäudes gleichermaßen gesteuert werden können. Für die nötige Betriebsenergie, deren Verbrauch nur ungefähr halb so hoch liegt wie bei einer konventionellen Öl- oder Gasheizung, sorgt eine auf dem Dach befindliche Photovoltaik-Anlage. Bei der Energiegewinnung wird zudem nichts verbrannt, sodass kein klimaschädliches CO<sub>2</sub> entsteht.

### FACT-SHEET

#### ZENTRALE DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN-NORD

-  Baustart: Frühjahr 2023
-  Fertigstellung: voraussichtlich Anfang 2025
-  34 Mitarbeitende
-  3 Etagen und 34 Stellplätze
-  Wärmepumpe mit Eisspeicher
-  Tiefgarage mit E-Ladesäulen

## PROJEKTE

### FOM-VERWALTUNG AN DER LEIMKUGELSTRASSE IM ESSENER NORDVIERTEL

Die FOM Hochschule erweitert ihren Campus im Nordviertel um ein neues hochmodernes Verwaltungsgebäude, gefördert durch die gemeinnützige Stiftung BildungsCentrum der Wirtschaft.

„Der Neubau ist dringend notwendig“, sagt Klaus Dieter Braun, Vorsitzender der Stiftung und Gründer der Hochschule. Der Hauptsitz in der Innenstadt platzte schon vor 17 Jahren wegen des stürmischen Wachstums aus allen Nähten. 2007 konnte die Verwaltung endlich ihr großzügiges Loft-Office in der Leimkugelstraße beziehen. Inzwischen aber ist die FOM mit mehr als 50.000 Studierenden in 35 Städten eine der größten Hochschulen in Europa.

„Endlich können wir die über die Stadt verteilten Standorte zusammenführen. Und gleichzeitig entspricht der Neubau den Anforderungen der modernen Arbeitswelt und der ökologischen Nachhaltigkeit.“ Die Einweihung ist für 2025 geplant.

Auf einer Fläche von rund 10.000 m<sup>2</sup> entstehen 400 Arbeitsplätze. Büros, Kommunikationszonen für den Gedankenaustausch und Rückzugsorte zur Entspannung, große Besprechungs- und Veranstaltungsräume sowie Studios für die digitale Lehre bilden neue Arbeitswelten. Alle Bereiche sind mit modernster Medientechnik ausgestattet. Die bodentiefen Fenster durchfluten die Räume mit Sonnenlicht. In der zweigeschossigen Tiefgarage und auf dem Gelände steht eine Vielzahl an Pkw- und Fahrradstellplätzen zur Verfügung.

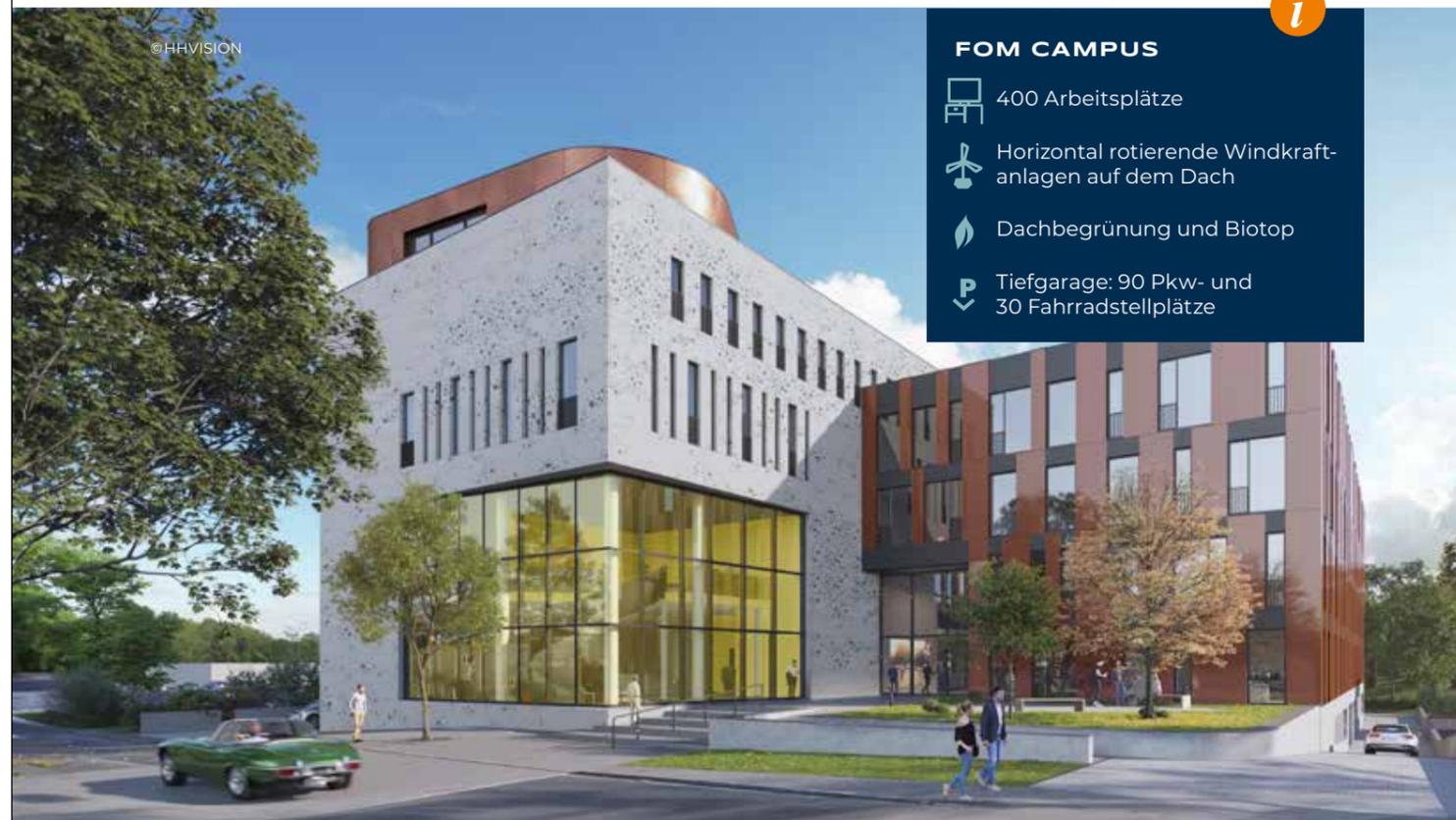
Die Fassade wird innovativ mit farbigen Photovoltaik-Modulen verkleidet. Weitere Module werden auf dem Dach installiert. Ein Großteil des Stromverbrauchs ist dadurch gesichert. Das Gebäude wird über eine Kombination verschiedener Systeme klimafreundlich geheizt und gekühlt. Insgesamt entspricht das Gebäude dem sehr hohen energetischen KfW-Standard 55. Die Begrünung der Dächer, ein Biotop und die großzügigen Außenanlagen tragen zur Verbesserung des Stadtklimas bei und schaffen Vögeln und Insekten einen neuen Lebensraum.

Karl Friedrich Schinkel, dessen Bauwerke bis heute das Stadtbild von Berlin prägen, hat einmal gesagt: „Es ist die Aufgabe der Architektur, Nützliches, Gebrauchsfähiges und Zweckmäßiges schön zu machen.“ Klaus Dieter Braun bedauert, dass die Funktionalität heutzutage zu sehr im Vordergrund steht: „Die Schönheit kommt leider oft zu kurz. Wir haben uns für das Architekturbüro Starmans aus Aachen entschieden, dessen Projekte Ästhetik und Zweckmäßigkeit vereinen. So wird unser Neubau ein Ort, an dem wir gemeinsam mit Ideenreichtum und Kreativität die Zukunft der FOM Hochschule gestalten können.“

### FACT-SHEET

#### FOM CAMPUS

-  400 Arbeitsplätze
-  Horizontal rotierende Windkraftanlagen auf dem Dach
-  Dachbegrünung und Biotop
-  Tiefgarage: 90 Pkw- und 30 Fahrradstellplätze





## FACT-SHEET



## ESSEN ZENTRAL

-  **1. Bauabschnitt:**  
13.000 m<sup>2</sup> auf sechs Etagen
-  Parkhaus mit 362 Stellplätzen
-  E-Ladesäulen mit eigener Photovoltaik-Anlage
-  160 Fahrradstellplätze und Ladestationen
-  **2. Bauabschnitt:**  
Bürogebäude mit weiteren 11.500 m<sup>2</sup>

## ESSEN ZENTRAL

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs an der Hachestraße neben dem bereits bestehenden G-Hotel plant die Aurelis Real Estate Service GmbH mit dem Essen Zentral ein neues Büroquartier in Sichtweite zum Hauptbahnhof.

In zwei Bauphasen sollen zwei Baukörper mit ca. 24.500 m<sup>2</sup> hochwertigen und energetisch nachhaltigen Büroflächen nach DGNB-Gold-Zertifizierung entstehen. Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt wurde bereits von der Stadt Essen erteilt, sodass eine zügige Realisierung möglich ist. Der erste Bauabschnitt sieht ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit ca. 13.000 m<sup>2</sup> vor, welches über zwei repräsentative Zugänge er-

schlossen wird. Durch die flexible Grundrissgestaltung wird es den jeweiligen Nutzern ermöglicht, eine individuelle und arbeitsspezifisch abgestimmte Arbeitswelt zu schaffen. Ein besonderes Highlight des Projektes sind die verschiedenen Dachterrassen, welche einen einzigartigen Ausblick ermöglichen.

Durch den weiteren Ausbau des neuen Berthold-Beitz-Boulevard wird ab 2026 durchgehend der

Krupp-Gürtel und die Hachestraße zum Hauptbahnhof Essen verbunden sein. In diesem Zuge wird die Hachestraße vierspurig ausgebaut und mit einer neuen Straßenbahnverbindung erschlossen. Die Neubaustrecke der neuen CITYBAHN verknüpft emissionsfrei den neuen Stadtteil ESSEN 51 mit der Innenstadt bis in den Stadtteil Essen-Steele.

NEUBAU-  
PROJEKTE

In der ersten Bauphase wird Aurelis darüber hinaus ein Parkhaus mit insgesamt 362 Stellplätzen und E-Ladesäulen realisieren, welche durch die eigenen Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach gespeist werden. Zusätzlich sind 160 Fahrradstellplätze inklusive Ladestationen eingeplant. Im zweiten Bauabschnitt soll ein weiteres Bürogebäude mit ca. 11.500 m<sup>2</sup> entstehen, welches das Projekt vervollständigt.



# LEBENSQUALITÄT DURCH WOHLFÜHL- WOHNRAUM



„Freude am Wohnen“ – das ist nicht nur der Claim von Essen-Nord, sondern der Anspruch, dem sich die Wohnungsgenossenschaft verpflichtet hat. Entstanden aus der 1914 gegründeten „Kleinhaus-Siedlung Essen-West in Altendorf eGmbH“ bietet das Unternehmen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für seine mittlerweile über 5.000 Mitglieder an. Zum Immobilienbestand gehören rund 3.700 eigene Wohneinheiten in Essen, Düsseldorf, Ratingen, Dortmund und Dülmen.

Um die Immobilien an die aktuellen Standards hinsichtlich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit anzupassen und zukunftssicher zu machen, modernisiert und saniert Essen-Nord kontinuierlich die zum Bestand gehörenden Gebäude. Das erklärte Ziel: die klimaneutrale Aufstellung aller Genossenschaftsimmobilien bis 2045. Zu den Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen gehören z. B. die Dämmung von Dächern, Außenwänden und Kellerdecken, der Austausch von Fenstern gegen Isolierverglasung, der Ersatz von Nachtspeicheröfen durch Zentralheizungen und die Nutzung nachhaltiger Wärmeversorgung. Neben der Bestandspflege investiert die Genossenschaft in den Neubau von Gebäuden und in Immobilienankäufe. Dazu gehört derzeit auch die im Bau befindliche neue Essen-Nord-Geschäftsstelle in Altendorf mit umweltschonendem Energiekonzept, dessen Kernelement ein innovativer Eisspeicher ist (mehr hierzu auf Seite 10 dieses Magazins).

Die minimale Anzahl der Leerstände und die oftmals jahrzehntelangen Mietverhältnisse belegen eindrucksvoll, dass Essen-Nord für hochwertigen Wohnkomfort in einem attraktiven Wohnumfeld steht.

„Vertrauensvolle und lange Mietverhältnisse sind uns wichtig“, erläutert Vorstandsvorsitzender Juan-Carlos Pulido. „Dafür tun wir vieles. Dazu gehört beispielsweise unser zuverlässiger Service, mit dem wir dafür sorgen, dass bei Mieteranliegen schnell und unkompliziert geeignete Lösungen gefunden werden.“ Vorstandsmitglied Andreas Dargegen ergänzt: „Die sogenannte ‚Kleinreparaturklausel‘ mit Selbstbeteiligung gibt es bei uns nicht. Und vergleicht man die ortsübliche Miete mit der durchschnittlichen Kaltmiete

unserer Wohnungsbestände in den einzelnen Wohnungsmarktregionen unserer Genossenschaft, so liegen unsere Werte regelmäßig zum Teil deutlich darunter.“

Auch sonst tut Essen-Nord viel, um seinen Mieterinnen und Mietern „Wohnen mit Mehrwert“ zu bieten. Hierzu gehören z. B. Quartiersfeste, Kooperations-Events mit Vereinen aus der Nachbarschaft, das Engagement für Kinder, Kunst und Kultur, Umweltaktionen, Informationsveranstaltungen und vieles mehr.

## CSR - CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Essen-Nord nimmt seine gesellschaftliche Unternehmensverantwortung ernst und hat deshalb seinen Geschäftsbericht 2022 freiwillig durch einen CSR-Bericht ergänzt. Dort berichtet die Genossenschaft ausführlich über ihr vielfältiges soziales, ökonomisches und ökologisches Engagement.



**34** Mitarbeiter/-innen    über **5.000** Genossenschaftsmitglieder    rund **3.700** Wohneinheiten    **18** Gewerbeeinheiten    **0,8%** Leerstandsquote in 2022

Juan-Carlos Pulido (Vorsitzender des Vorstandes, links) und Andreas Dargegen (Mitglied des Vorstandes, rechts)



 **Essen-Nord**  
FREUDE AM WOHNEN



Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG ist ein traditionsreiches, mittelständisches Unternehmen, das seit fast 110 Jahren seine Mitglieder mit Dauerwohnrecht ausstattet. Sie steht für lebenswerten Wohnkomfort, soziales Engagement, wirtschaftliche Weitsicht und ökologische Verantwortung.



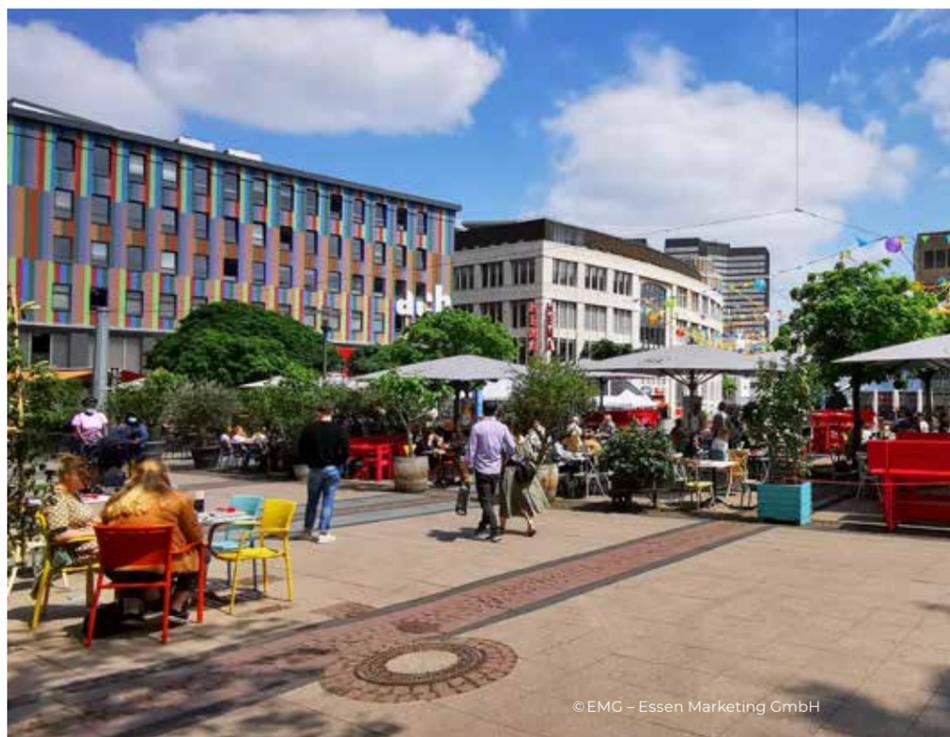
Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG   
eno@essen-nord.de   
www.essen-nord.de 

## TRANSFORMATION UND WANDEL DER ESSENER INNENSTADT

Mit immenser Wirtschaftskraft gehört die Stadt Essen zu den wichtigsten Unternehmensstandorten in Deutschland. Dennoch leidet die Essener City wie viele andere Städte auch unter den einschneidenden Veränderungen der vergangenen Jahre. Der Rückgang des stationären Einzelhandels mit vermehrten Leerständen hat somit auch in Essen dazu geführt, dass die Innenstadt neu gedacht werden muss, um ein attraktiver Ort für die Menschen zu bleiben.

Dafür sind neue Impulse auf Basis tiefergehender und umfassender Konzepte notwendig. Dies gilt auch, aber nicht nur, für die Zukunft des Einzelhandels in der Innenstadt. Mehr denn je sind daher neue Ideen wie angepasste Vertriebskonzepte mit E-Commerce, Showrooms, kleinere Ladenlokale und Events gefragt.

Doch es braucht andererseits auch Konzepte für die generelle Belebung der Innenstadt. Schließlich wird Handel nur dort stattfinden, wo sich Menschen gerne aufhalten. Allerdings wird der Handel allein nicht die Zukunftsfähigkeit der Innenstadt definieren. Nur durch ein weitreichendes Neudenken mit verschiedenen Ansätzen kann die Essener Innenstadt als attraktiver öffentlicher Lebens-Raum funktionieren. Dessen sind sich die Akteure der Stadt bewusst und haben bereits verschiedene Maßnahmen gestartet. So hat die Essener Marketing Gesellschaft ein Gastronomiekonzept zur gezielten Ansiedlung von Gastronomiebetrieben erarbeiten lassen. Ebenso kommt der Neugestaltung des öffentlichen Raumes eine wesentliche Bedeutung zu. Dabei geht es nicht nur darum, einzelne Straßenzüge oder Plätze einladend zu gestalten, sondern auch darum, den öffentlichen Raum umfassend neu zu denken



© EMG – Essen Marketing GmbH

und sämtliche urbanen Bereiche miteinzubeziehen. Dies betrifft die Neunutzung des Straßenraums als Begegnungsstätte, Sitzgelegenheiten unter Bäumen, gepflegte Grünflächen und alle Maßnahmen, die dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Bereits in Umsetzung und Planung ist die Neugestaltung und Neunutzung von zentralen Plätzen wie z. B. beim Willy-Brandt-Platz. Der Willy-Brandt-Platz ist der zentrale Eingangsbereich, quasi die Visitenkarte der Essener Innenstadt. Zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt gelegen, wird er täglich von vielen Menschen passiert. Ab dem Jahr 2024 soll die Umgestaltung des Willy-Brandt-Platzes im Rahmen des neu aufzustellenden integrierten Entwicklungskonzepts „ZUKUNFT Essen Innenstadt“ angestoßen werden. Mit der CITYBAHN bereichert 2025 die oberirdische Straßenbahn wieder die Innenstadt. Sie erobert sich damit den Bahnhofsvorplatz zurück, reiht sich

wieder in das historische Bau-Ensemble von Handelshof, Hauptpost, Haus der Technik und Eickhaus ein. Damit trägt sie dazu bei, dem Willy-Brandt-Platz als altherwürdigen Bahnhofsvorplatz nach Jahrzehnten seine einst rege Betriebsamkeit zurückzugeben.

Ein wichtiges und notwendiges Element zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ist das Engagement und die Investitionsbereitschaft von Immobilieneigentümern. Die öffentliche Hand muss über die von ihr zu setzenden Rahmenbedingungen entsprechende Investitionsanreize schaffen und Prozesse beschleunigen. Investitionstätigkeiten werden in der Essener Innenstadt nur stattfinden, wenn sich das Engagement zumindest mittel- bis langfristig wieder lohnt. Die folgenden Projekte sind erste Anzeichen einer Aufbruchstimmung und geben Anlass zur Hoffnung, dass trotz der massiven Verteuerung des Bauens weitere Bausteine folgen werden.

## DER NEUE KÖNIGSHOF

Ein neuer Anziehungspunkt, als Entrée und zentraler Nahversorgungsstandort der Essener Innenstadt, entsteht derzeit mit dem neuen Königshof. Die Kölner Koerfer-Gruppe revitalisiert die ehemalige „Galeria Karstadt Kaufhof-Filiale“ am Willy-Brandt-Platz nach den Plänen des Büros RKW Architektur+ und der baulichen Ausführung durch die Arge Königshof, bestehend aus der Friedrich Wassermann Bauunternehmung und der Hans Lamers Bau, umfassend und investiert dabei einen hohen zweistelligen Millionenbetrag in das Gebäude.

Im Unter- und Erdgeschoss entstehen hierbei Einzelhandelsflächen. Das gesamte Erdgeschoss hat das Unternehmen Mercateo gemietet, welches auf rund 3.200 m<sup>2</sup> eine Markthalle mit einem Mix aus Gastronomie und Lebensmitteleinkauf betreiben wird. Ein wechselndes Angebot wird hierbei mit einem Teil von verschiedenen Pop-up-Stores generiert werden. Die Außenbestuhlung der neuen gastronomischen Einrichtungen im Erdgeschoss wird daneben für eine natürliche Belebung des Willy-Brandt-Platzes sorgen.

In der mit der Markthalle verbundenen zweiten Handelsebene „Basement“ wird Aldi Nord auf rund 1.000 m<sup>2</sup> mit einer neuen Innenstadtfiliale der neuesten Generation einziehen. Zudem konnte der bekannte türkische Supermarktbetreiber Erdemli bereits als weiterer Mieter für das Basement gewonnen werden. Abgerundet wird das hier ausgerichtete Fachmarktkonzept mit einem modernen Sportkonzept auf rund 2.000 m<sup>2</sup> sowie einem weiteren Lebensmittelangebot. Dieser Bereich ist „angedockt“ an die Essener U-Bahn und in anderer Richtung

an die 1-A-Lage Kettwiger Straße durch den auf dem Willy-Brandt-Platz befindlichen neuen Pavillon als Eingangsbauwerk.

In den fünf Obergeschossen werden auf 9.600 m<sup>2</sup> zukünftig moderne, multifunktionale Büroflächen entstehen. Unter anderem wird hier das Familienunternehmen Alldent Zahnzentrum GmbH einziehen. Um diese neuen Nutzungskonzepte umzusetzen, waren einige Umbauten erforderlich. Hierzu zählt insbesondere der große überdachte, fünfgeschossige Lichthof, der als Atrium in der Mitte des Gebäudes entsteht und für Tageslicht auf den ehemaligen Verkaufsflächen sorgt. Offene Geschossdecken, eine sichtbare Haustechnik und teilweise durchgängige Industrieböden werden die Geschichte der Stadt Essen mit Stahl und Kohle widerspiegeln. Die Farbigkeit der geplanten geschwungenen neuen Metallfassade wird optisch an die alte Natursteinfassade des früheren Baukörpers DeFaKa (Deutsches Familienkaufhaus), als Stück gewachsener Essener Stadtgeschichte, erinnern.



© RKW Architektur+

## ESSENS NEUE ZENTRALBIBLIOTHEK

Die Stadt leistet einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung der Innenstadt, indem sie ihre neue Zentralbibliothek zukünftig an den Kennedyplatz verlegen wird. Dafür revitalisiert Lang & Cie. Rhein-Ruhr ein ehemaliges Geschäftshaus mit rund 11.000 m<sup>2</sup> Mietfläche in zentraler Innenstadtlage zum Hotspot des medienbasierten Lernens und Austauschs als einen lebendigen Ort der Kreativität für die Stadtgesellschaft mit zukunftsorientiertem Bibliothekskonzept. Mit diesem neuartigen Konzept aus einem Mix an unterschiedlichen Bildungs- und Medienlandschaften wird der Begriff „Zentralbibliothek“ dabei ganz neu definiert und inhaltlich aufgeladen.

Die neue Zentralbibliothek soll als Impulsgeber wirken und die Essener Innenstadt zukünftig wieder stärker frequentieren. In der Bibliothek selbst wird es ausreichend Platz für co-kreatives Lernen sowie Veranstaltungs- und Netzwerkflächen als Treffpunkte für die Gemeinschaft geben. Daneben sollen Musizerräume, eine Musik-, Kinder- und Jugendbibliothek sowie ein eigenes Café die Essener Bürger ab 2025 anlocken und zum Verweilen einladen. Als Highlight soll das Dach des Gebäudes als Eventspace mit Dachterrasse und Dachgarten ausgebaut werden.

Eine Nachhaltigkeitsbetrachtung zeigt, dass die aktuellen Anforderungen an die EU-Taxonomie-Verordnung bei der Realisierung der neuen Zentralbibliothek eingehalten bzw. erfüllt werden. Durch Sanierung nach an-

gestrebtem DGNB-Gold-Standard und Weiternutzung der Immobilie leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Mit Erhalt des Rohbaus wird ein Großteil der grauen Energie eingespart und der Ausstoß neuer CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduziert. Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen und die Nutzung von umweltschonend erzeugter Fernwärme (Kraft-Wärme-Kopplung) sorgen darüber hinaus für eine verbesserte ökologische Bilanz und machen die neue Zentralbibliothek nachhaltig und ESG-konform.

Die „schlüsselfertige“ Übergabe des Gebäudes an die Stadt ist für 2024 vorgesehen. Im Anschluss erfolgt noch der mieterseitige Ausbau mit dem Ziel, den Start der Zentralbibliothek Ende Februar 2025 umzusetzen.

Entwurf  
Änderungen vorbehalten. | ©HHVISION



## WEBER1 NEUER LEBENSRAUM MIT GESCHICHTE

©Grimbacher Nogales Architekten (GNA) 2021

**Last but not least wird der Stadtraum der nördlichen Innenstadt einen Wandel und neue Qualitäten erhalten.**

Nachdem die Allbau Managementgesellschaft bereits im Jahr 2016 mit ihrem Neubau Kastanienhöfe als mischgenutztes Quartier inklusive neuer Unternehmenszentrale ein wichtiges Zeichen gesetzt hatte, steht nun mit dem Projekt WEBER1 ein weiterer Meilenstein bevor.

Das ehemalige Haus der Begegnung, 1910 als „Ledigenheim“ am Weberplatz errichtet, und die daran anschließende Wohnbebauung aus den 1950er Jahren wurden bereits komplett zurückgebaut. Im Frühjahr 2024 ist der Beginn der Baugrubenerstellung geplant, im Sommer soll mit den Rohbauarbeiten für den Neubau begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Sommer 2026 vorgesehen. Die Neubebauung mit ca. 15.600 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche wird am Weberplatz durch die Kubatur und die Dachform Bezug zu dem ursprünglichen Bestandsgebäude nehmen.

Neben geplanten 51 öffentlich geförderten Wohnungen mit ca. 3.650 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden ca. 3.900 m<sup>2</sup> Büroflächen entstehen. Der Innenhof der Blockbebauung wird extensiv begrünt und steht den Bewohnern zum Aufenthalt und als Spielfläche zur Verfügung. Der an den Weberplatz anschließende Gebäuderiegel wird neben dem Standesamt der Stadt Essen weitere gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Am Weberplatz selbst soll eine attraktive Gastronomie das Angebot in der nördlichen Innenstadt erweitern und für die Belebung der Platzfläche sorgen. Die veränderte stadträumliche Situation wird mit einer kompletten Neugestaltung der Freiflächen ergänzt. Zudem wird mit dem Neubauprojekt und der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung auch die

Anbindung des Universitätsviertels Grüne Mitte Essen an die nördliche Innenstadt verbessert.

Für beide Gebäudenutzungsbereiche wird eine DGNB-Zertifizierung im Sinne der Nachhaltigkeit durchgeführt. Ziel ist es, einen Gold-Standard zu erreichen. Grundlage für den Wärmeschutz und die energetischen Anforderungen ist der Effizienzhausstandard EH 40 NH für das Gesamtprojekt. Unterstützt wird die Erreichung dieser Ziele durch den Anschluss an das Fernwärmenetz und die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage mit ca. 75kWp auf den extensiv begrünter Dachflächen der Wohnbebauung. In den Untergeschossen werden 58 Pkw-Stellplätze und ca. 180 Fahrradabstellplätze entstehen.

©Grimbacher Nogales Architekten (GNA) 2021



# RWE CAMPUS, ELTINGVIERTEL MODERNE BÜROWELTEN IN ÖKOLOGISCHER BAUWEISE

Ein wertvoller Beitrag für die Essener Nordstadt.



Der RWE Campus mit rund 41.000 m<sup>2</sup> Mietfläche ist das städtebauliche Bindeglied zwischen dem neuen Universitätsviertel und der Nordstadt. Ausgezeichnet mit dem DGNB Gold-Standard leistet er einen wertvollen Beitrag für die nachhaltige Weiterentwicklung des Eltingviertels. Auf dem gesamten Gelände arbeiten heute rund 3.000 Menschen in den Bereichen Handel, erneuerbare und konventionelle Stromerzeugung.

Mit der Neuentwicklung des Areals auf dem früheren Zechengelände Victoria Mathias kehrte der Konzern an seinen historischen Entstehungsort zurück. Architektonisch orientieren sich alle vier Neubauten an der ehemals industriellen Nutzung des Campus. Backsteinerne Fassaden halten die Identität des Ruhrgebiets aufrecht. Im Inneren ermöglichen atmosphärische Arbeitswelten sowie großzügige Netzwerkflächen eine hohe Nutzungsflexibilität. Eine besondere Herausforderung war die Verknüpfung zwischen dem Bestandsge-

bäude und den neuen Baukörpern unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Standortes.

Neben den Büroneubauten sind auch zwei Parkhäuser mit E-Lademöglichkeiten entstanden. Die drei Gebäude des RWE Campus I sind durch gläserne Passagen miteinander verbunden. Sie umschließen zusammen mit dem Bestandsgebäude einen gemeinsamen Vorplatz, was den Campus-Charakter des Projekts noch einmal unterstreicht.

Eine nachhaltig zertifizierte Bauweise ist Grundvoraussetzung für die Realisierung neuer Bauvor-

haben bei Lang & Cie. Rhein-Ruhr. Alle Projekte haben den Anspruch, die aktuellen ESG-Anforderungen zu erfüllen und sowohl energetisch als auch technisch auf dem neuesten Stand zu sein. So wird unter anderem das Spherion in Düsseldorf mit 29.200 m<sup>2</sup> BGF. o.i. nach strikten ökologischen Vorgaben generalsaniert und in ein Smart Building umgewandelt. Nach dem Umbau soll das Bürogebäude aus 2003 die hohen Maßstäbe an CO<sub>2</sub>-Neutralität erfüllen und durch innovative Technologien eine möglichst ressourcenschonende und ökonomische Betreuung der Immobilie ermöglichen.

**GRÜNDUNGSJAHR:**  
**PROJEKTVOLUMEN:**  
**KERNMÄRKTE:**  
**ASSETKLASSEN:**

2014  
600 MIO. EUR  
KÖLN, DÜSSELDORF, ESSEN  
BÜRO, WOHNEN, SCHULEN, RECHENZENTREN

## Lang & Cie.



Die Lang & Cie. Rhein-Ruhr Real Estate AG ist Teil der Lang & Cie. Gruppe und gehört zu den etablierten Projektentwicklern für Gewerbeimmobilien in Deutschland. Sie entwickelt komplexe Immobilien für nationale und internationale Kunden. Die ökologische, soziale und unternehmerische Verantwortung ist die Basis für das Handeln von Lang & Cie. Rhein-Ruhr. Ressourceneinsparung und die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstandards für eine effiziente Nutzung der fertigen Gebäude sind Teile des Spirits.



Lang & Cie. Rhein-Ruhr Real Estate AG  
mail@langundcie-rr.de  
www.langundcie-rr.de



**Als Zentrum für Innovationstransfer setzt der Forschungs- und Innovationscampus Thurmfeld neue Maßstäbe. Die viele Jahre brachliegende Fläche von rund 5,8 Hektar in direkter Nähe zur Universität Duisburg-Essen (UDE) ist vorrangig als urbanes Quartier für die Ansiedlung von Einrichtungen in Forschung und Lehre geplant. Zwei Forschungseinrichtungen der Universität Duisburg-Essen zeichnen sich bereits ab: Future Water Campus und Active Sites.**

Gemeinsam mit der Stadt Essen begleitet die EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH von Beginn an die Entwicklung des nördlich der Universität gelegenen Innovationsquartiers. In enger Abstimmung mit der Universität Duisburg-Essen wurde das Areal als übergreifendes Konzept von Forschung, Lehre und Anwendung geplant. Die zusätzlich geplante Ansiedlung von Technologieunternehmen, Start-ups und studentischem Wohnen macht den Forschungs- und Innovationscampus Thurmfeld zu einem idealen Ort des Wissenstransfers zwischen Wirtschaft und Wissenschaft. Hier wächst die Möglichkeit zur Verbindung und Vernetzung von Fachkräften aus Unternehmen und Wissenschaft im Sinne neuer Produkte,

Projekte und Innovationen. Darum erhält der neue Campus einen räumlichen Anschluss zum bestehenden Essener Campus der UDE.

#### 20-GESCHOSSIGER HOCHBAU IST BLICKFANG

Als Blickfang und Entrée des Areals ist an dessen Südspitze ein bis zu 20-geschossiger Hochbau vorgesehen. Neben dieser Landmarke variieren die auf dem Campus vorgesehenen Gebäude zwischen vier und sechs Geschossen. Insgesamt sind bis zu 14 Baufelder inklusive zwei Mobility-Hubs mit einer Gesamtgröße von ca. 40.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das geplante Gebäude-Ensemble bietet mit rund 94.000 m<sup>2</sup> Brutto-

grundfläche Raum für etwa 2.400 hochqualifizierte Arbeitsplätze. Der städtebauliche Entwurf für das Innovationsquartier Thurmfeld stammt aus der Feder von Gerber Architekten. Das renommierte Büro verfügt über eine mehr als 50-jährige Expertise – mit Niederlassungen in Dortmund, Hamburg, Berlin, Riad und Shanghai. Dort arbeiten rund 200 Mitarbeitende in Projektteams aus Architekten, Ingenieuren, Innenarchitekten und Landschaftsplanern. Das Team von Gerber Architekten ist in Essen bestens bekannt. So ist Gerber Architekten unter anderem gesamtverantwortlich für die Ausführungsplanung des 2022 eröffneten ALDI-Campus in Essen-Kray.

#### DER BEBAUUNGSPLAN SOLL MITTE 2024 STEHEN

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan hat als Ziel, die Errichtung eines urbanen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und einer grünen Spange, die mehr als nur Grün ist: Aufenthaltszone, Verbindungselement und charakterbildend für das neue Quartier.

Das Thema Nachhaltigkeit ist ein überaus wichtiges Element bei der Entwicklung. Ein Mobilitätskonzept soll dazu beitragen, das Gebiet weitestgehend autofrei zu halten. So ist geplant, zwei Mobilitäts-Hubs in Randbereichen des Quartiers zu platzieren. Dabei profitiert das Thurmfeld von einer hervorragenden Anbindung per Bahn, Bus, Auto und Fahrrad und ausgeprägten Einkaufs-, Freizeit-, Gastronomie- und Kulturangeboten im Umfeld.

Darüber hinaus sollen für die zukünftigen Gebäude begrünte Fassaden umgesetzt werden, die neben den intensiv begrünten Dachflächen nicht nur zur Verdunstungskühlung beitragen, sondern auch Habitate für Vögel und Insekten anbieten. Intensiv genutzte und begrünte Dachflächen sind darüber hinaus mit Photovoltaik-Anlagen geplant, um Strom vor Ort produzieren und nutzen zu können.

©Gerber Architekten



INNOVATIONSQUARTIER  
THURMFELD:  
IDEALER STANDORT  
FÜR WISSENSCHAFT  
UND WIRTSCHAFT

# EIN QUARTIER IM WANDEL

## VOM „THYSSENKRUPP QUARTIER“ ZUM „RUHR TECH KAMPUS ESSEN“

Das thyssenkrupp Quartier wurde bis 2014 in zwei Bauabschnitten nach den Plänen von JSWD Architekten, Köln, und dem Atelier d'architecture Chaix & Morel et Associés, Paris, realisiert. Das Quartier bietet Büro- und Kommunikationsflächen sowie Gastronomie- und Veranstaltungsflächen für ca. 3.600 Mitarbeitende von thyssenkrupp und Gäste der Group of Companies. Das Quartier und das markante Q1 erhielten im Lauf der Jahre mehrere (inter-)nationale Architekturpreise.

Die städtebauliche Grundidee war die einer Campusanlage. Auf einem „grünen Teppich“ gruppieren sich einzelne solitäre Gebäude, das Wasserbecken schafft die ordnende Struktur. Zentral liegt das 50 Meter hohe Gebäude Q1 als Schwerpunkt des Quartiers.

Schon damals spielten Natur und Umwelt eine vorrangige Rolle. Zwei Drittel der Fläche sind unversiegelt, wodurch das Regenwasser weitestgehend versickert. Hinzu kommen eine Vielzahl von Bäumen aus fünf Kontinenten auf dem Campusgelände. Zudem hat Corona die Arbeitswelt nachhaltig beeinflusst. Statt Einzelbüros werden nun

offene Kommunikationsflächen gefordert, die mehr Austausch ermöglichen.

Hinzu kommen Überlegungen zur Weiterentwicklung in Richtung „Multi Company Campus“. Dies soll in Zusammenarbeit mit externen Partnern aus der Immobilienwirtschaft vorangetrieben werden.

### VOM MONO- ZUM MULTI-COMPANY CAMPUS

Auch wenn das Quartier bislang auf die Marke thyssenkrupp zugeschnitten war, so lässt die kleinteilige Gebäudestruktur zu, Fremdnutzer zu integrieren.

Die Zukunftsvision von thyssenkrupp ist es, einen der nachhaltigsten Innovationscampus Deutschlands mit internationaler Strahlkraft zu schaffen. Dabei nimmt er bei Ressourcenschonung und Digitalisierung einen Vorbildcharakter im Ruhrgebiet ein. Durch die Zusammenarbeit mit Partnern aus Wissenschaft und Wirtschaft entwickelt sich das Quartier von der statischen mono-dominierten Einheit zu einem lebendigen Campus der Zusammenarbeit – ohne jedoch die Prägung durch thyssenkrupp aufzugeben.

Daher hat sich thyssenkrupp entschlossen, das Quartier im Sinne

einer New Campus Strategie in den neutralen Namen „ruhr tech kampus essen“ umzubenennen und gezielt zu öffnen. Dies spiegelt die Ausrichtung der Geschäftsfelder der thyssenkrupp AG und der externen Mietenden wider und unterstreicht die Entwicklung des Technologiestandorts Essen.

Die Unternehmen und Institutionen profitieren nicht nur von den Kooperationsmöglichkeiten mit den verschiedenen Unternehmenssparten von thyssenkrupp, sondern auch von der Campus-Infrastruktur – durch Co-Working-Spaces, Besprechungsräume, Sportangebote, Gastronomie, Parkhäuser und

Kita. Die zentrale Lage, die direkte Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz und der direkt angrenzende Krupp-Park sind weitere Standortvorteile.

Diese Standortvorteile haben bereits in Essen ansässige Unternehmen aus dem Technologieumfeld angezogen. Mit der Niederlassung von Siemens, der Digitalsparte von E.ON SE und dem thyssenkrupp Konzernunternehmen Bilstein GmbH haben sich drei namhafte und innovative Unternehmen für den Standort und rund 21.000 m<sup>2</sup> Bürofläche entschieden. Die Zukunft des neuen „ruhr tech kampus essen“ hat begonnen.



# GRUNDSTÜCK ABZUGEBEN?

PERSPEKTIVEN FÜR DIE ZUKUNFT  
NACHHALTIG UND DIGITAL

[www.messe-essen.de](http://www.messe-essen.de)

MESSE  
ESSEN



Wir kaufen Grundstücke  
und Immobilien in Essen  
[www.allbau.de](http://www.allbau.de)

 **Allbau**  
Mein Zuhause in Essen



## IMPRESSUM

### Herausgeber

EWG – Essener  
Wirtschaftsförderungs-  
gesellschaft mbH  
Kennedyplatz 5  
45127 Essen

**Geschäftsführung**  
Andre Boschem

### Ansprechpartner

**Andreas Hill**  
Prokurist / Leiter  
Flächen und Immobilien  
☎ +49 201 820 24 36  
✉ andreas.hill@ewg.de

**[www.ewg.de](http://www.ewg.de)**

### Gestaltung

[www.punktbar.de](http://www.punktbar.de)

