

Propos nimmt den Essener Süden in Angriff

von Sabine Gottschalk



In Essen-Kettwig nahe der Ruhr schafft Propos neuen Wohnraum in einer ehemaligen Gaststätte und in nachhaltigen Holzneubauten. Quelle: beyond visual arts GmbH

Essen. Der Berliner Projektentwickler Propos errichtet zwei gehobene Wohnquartiere im Süden der Stadt. In Essen-Kettwig wird eine historische Villa saniert und um zwei Neubauten ergänzt, in Essen-Bredeney entsteht auf einem ehemaligen Werksgelände von Thyssen-Krupp ein ganz Viertel mit Stadtvillen.

Unweit der Ruhr, in den südlichen Essener Stadtteilen Kettwig und Bredeney, plant der Berliner Projektentwickler Propos insgesamt rund 90 Wohnungen unterschiedlicher Größen. Geschäftsführer Martin Menrad hat dazu zwei Flächen erworben, die in der Stadt historische Bedeutung haben. 5.600 qm Wohnfläche sollen ab Dezember dieses Jahres auf einem etwa 6.300 qm großen Grundstück Am Bögelsknappen 1 in Essen-Kettwig entstehen. Die Baugenehmigung erwartet Menrad im September. Lange war um das Areal mit der über 100 Jahre alten, denkmalgeschützten Villa gerungen worden, bis der Berliner Architekt und Entwickler es schließlich übernahm. Nach einer Ausflugsgaststätte im frühen 20. Jahrhundert waren hier ein Kinderkrankenhaus, eine Musikschule und die Kreativwerkstatt eines Architekten ansässig. Menrads Konzept sieht nun den Erhalt der historischen Bausubstanz mit einem Umbau in sehr individuell geschnittene Eigentumswohnungen vor. Das Wohnen in grüner, erholsamer Atmosphäre spiegelt sich dabei nicht nur in den zahlreichen Balkonen und Terrassen wider, von denen die einzelnen Wohnungen profitieren. Der Ort hat auch seinen ursprünglichen Namen zurückbekommen, das Quartier heißt nun offiziell wieder Am Luftigen, ein Zeichen, dass es in seiner Entstehungszeit ein Naherholungsgebiet für von schlechter Luft geplagte Kohlenpötter war.

Ergänzt werden die Wohnungen in der Villa um zwei ellipsenförmige Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise mit grünen Fassadenelementen und laubengangartig umlaufenden Balkonen. Hierzu werden jüngere Nebengebäude der Villa abgerissen. In den beiden Neubauten sind schon wegen der Rundungen in der Fassade ebenfalls sehr unterschiedliche Grundrisse und verschiedene Größen vorgesehen. Nach bisheriger Planung geht Menrad von einer Fertigstellung ab Ende 2026 aus. Investieren will er rund 41,5 Mio. Euro. Darin enthalten sind die Sanierung des Altbaus nach Energieeffizienzstandard KfW 85 und die Errichtung der beiden Neubauten nach KfW-40-Standard mit QNG-Plus-Zertifikat. Ein gemeinsames fossilfreies Energiekonzept aus Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlage sorgt für energieeffi-

ziente Wärmeerzeugung vor Ort.

Die Dächer der Neubauten werden zudem begrünt. Die Bewohner können eine Tiefgarage mit 73 Pkw-Stellplätzen nutzen, profitieren aber auch von einer guten Anbindung an den Essener Nahverkehr. Erstmals konnte Propos hier zudem einen digitalen Bauantrag über das Portal "Baugenehmigung online" stellen.

Quartier in Kettwig nennt sich wieder Am Luftigen

Ähnlich wie weitere Realisierungen von Propos im Osten Deutschlands hebt sich auch das Projekt Am Luftigen durch außergewöhnliche Ideen deutlich von der gängigen Würfelarchitektur ab, die viele deutsche Städte mittlerweile prägt. Dem eher ländlichen Kettwig, das zwar direkt am namensgebenden Fluss liegt, aber nicht unter der Industrie des Ruhrgebiets gelitten hat wie die nördlichen Stadtteile Essens, steht diese Art der Planung gut zu Gesicht. Im Zweiten Weltkrieg wurde die damals unabhängige Stadt kaum beschädigt. Während der nordrhein-westfälischen Gebietsreform 1975 hat sie dann aber ihre Unabhängigkeit verloren und wurde in das wohlhabende Essen eingemeindet. Die einst im gesamten Ruhrgebiet verbreitete Fachwerkarchitektur ist hier bis heute erhalten und bietet ein geradezu pittoreskes Umfeld. Wohnen in Bredeney wie einst Krupp-Chef Beitz

Ein zweites Projekt nur wenige Kilometer weiter nordöstlich hat Propos im Essener Stadtteil Bredeney begonnen. Auf einem 21.000 qm großen ehemaligen Firmengrundstück von Thyssen-Krupp am Weg zur Platte 37, auf dem etwa 50 Jahre die Villa des langjährigen Krupp-Generalbevollmächtigten Berthold Beitz stand, errichtet Menrad den Bredeney Park mit sieben Stadtvillen in gehobener Ausstattung. Die Villa des Ehepaars Beitz, ein 70er-Jahre-Bau, war nicht erhaltenswert und wurde trotz ihrer eng mit dem Essener Großkonzern verwobenen Geschichte bereits abgerissen.

An ihrer Stelle sollen 45 Eigentumswohnungen mit jeweils 100 qm bis 220 qm Wohnfläche für Paare und Familien entstehen. Geplant sind zwei bis vier großzügige Zimmer sowie umlaufende Balkone und Terrassen mit Sondernutzungsrecht für Gartenflächen im Erdgeschoss. Die nach Osten ausgerichteten Wohnzimmer sollen den Blick auf ein Waldgebiet oder über das Ruhrtal mit dem Baldeneysee frei machen. Für zusammen mehr als 7.000 qm Wohnfläche geht Menrad von etwa 54,5 Mio. Euro Herstellungskosten aus. Die Gebäude werden im Energieeffizienzstandard KfW 55 mit Erdwärmepumpen, Solarthermie und Photovoltaik errichtet, zur Spitzenlastdeckung kommt ein Gaskessel hinzu. Begrünte Dächer und eine Parkanlage mit Regenwassermanagement tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Trotz guter Anbindung an das Busnetz der Stadt wird eine Tiefgarage mit 95 Pkw-Stellplätzen errichtet.

Auch Bredeney liegt in unmittelbarer Nähe zur Ruhr und verfügt über große Waldflächen. Der Stadtteil ist traditionell durch Bürgerhäuser geprägt, da man hier vom Steinkohleabbau nur wenig spürte. Er gilt als einer der besten Bezirke der Stadt. Die hohe Lebensqualität und die Wirtschaftskraft der südlichen Ruhrgebietsstadt haben auch Menrad überzeugt, hier zu investieren. Die Lage des neuen Wohnquartiers wird sich, ebenso wie die des Quartiers in Kettwig, aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt auch für Familien und Paare anbieten, die in Düsseldorf arbeiten und von den Naherholungsgebieten des Bergischen Landes und des Sauerlands direkt vor der Haustür profitieren möchten. Menrad denkt deshalb auch an Kapitalanleger, die die Wohnungen kaufen und vermieten.



Die zukünftigen Bewohner des Bredeney-Parks haben ähnlich wie einst der Krupp-Generalbevollmächtigte Berthold Beitz freien Blick auf den Baldeneysee. Quelle: bevond visual arts GmbH