



<b>Kategorie:</b>	Projektentwicklung im Bestand
<b>Projekt:</b>	Revitalisierung OSRAM-Haus, Essen
<b>Standort:</b>	Essen, Kruppstraße 30

## Abstract

Das denkmalgeschützte Essener Haus wird nach fünf Jahren Leerstand mit neuem Leben gefüllt. Aufgrund der prominenten Lage des historischen Bürobaus in der Essener Stadtmitte (Kruppstraße, Ecke Friedrichstraße) war der andauernde Leerstand für die Stadt besonders bedauerlich. Die WGF AG recherchierte unterschiedliche Nutzungsszenarien und entwickelte eine nachhaltige Lösung: die Umnutzung zu einem Economy-Hotel mit 144 Zimmern. Die bonitätsstarke Nestor Hotelgruppe unterzeichnete einen Mietvertrag über 25 Jahre für ihren Economy-Brand acomhotels. Beispielhaft wurden so städtebauliche Interessen, die wachsende Nachfrage nach Economy-Hotels und die Renditeanforderungen professioneller Immobilieninvestoren erfüllt. Das Projekt belegt, dass auch vor dem Hintergrund demografisch schrumpfender Städte sehr erfolgreiche Immobilieninvestments möglich sind.

### Die besonderen Merkmale des Projektes im Überblick

- Mehrjähriger Leerstand von 100 %
- Rettung eines denkmalgeschützten Gebäudes und architektonischer „Landmark“
- Symbiose „Alt“ und „Neu“ durch Nachverdichtung eines zeitgemäßen Staffelgeschosses
- Zentrale Lage mit hoher Sichtbarkeit
- Städtebauliche Aufwertung des Viertels
- Nachhaltige Nutzung in aufstrebendem Marktsegment mit langjährigem Mietvertrag
- Niedrige Gesamtinvestitionskosten
- Investorentaugliche Projektentwicklung

## Welche Herausforderungen waren zu bewältigen?

In Essen gab es ausreichend hochwertige und zeitgemäße Büroflächen; so blieben die Vermietungsbemühungen der letzten Eigentümerin, der Deutschen Bahn, erfolglos. Aufgrund des lang andauernden Leerstandes und der alten Bausubstanz war die Verwertungsperspektive besonders schwierig. Erschwerend kam die ungünstige demografische Entwicklung in Essen hinzu.

## Welchen innovativen Lösungsweg wählte die WGF AG?

Ende 2007 erwarb die WGF AG die leerstehende Immobilie mit der Perspektive, das Haus zu einem für Investoren interessanten Objekt zu entwickeln. Die WGF AG entwickelte unterschiedliche Szenarien von der unsanierten Vermietung, über Sanierung und folgende Vermietung bis hin zu einem kompletten Refurbishment. Eine Vermietung als Büro auf dem Essener Büromarkt war selbst mit Sanierung kaum zu erreichen. Aufgrund der großen Gebäudetiefe war auch eine Umnutzung in Wohnfläche nicht möglich. Daher entschied sich die WGF AG, Möglichkeiten für eine Hotelnutzung zu prüfen.

Daher analysierte die WGF AG zunächst die Standortqualität sowie die Perspektiven unterschiedlicher Hotelsegmente. Essen, so das Ergebnis, ist für Neuansiedlungen von Premium-Hotels nicht attraktiv, hat aber Bedarf im Bereich der Economy-Kategorie. Mit dieser Bedarfsanalyse sprach die WGF AG gezielt Hotelbetreiber an. So konnte die bonitätsstarke und damit investorentaugliche Nestor-Hotel-Gruppe mit der Marke acomhotels als Mieter gewonnen werden. Sie hat ein Bundesbankrating der Note 3 und ist damit notenbanktauglich. Sie unterzeichnete im September 2010 einen Mietvertrag über 25 Jahre. Bau-Standards und Flächengrößen wurden mit dem künftigen Betreiber vereinbart. Die WGF-Konzerngesellschaft Ilse Bau und Planung GmbH fungiert als Generalübernehmerin und konzipierte ein zusätzliches Staffelgeschoss, um den Zimmeranforderungen des Betreibers gerecht zu werden. Durch die Aufstockung wird das Objekt über insgesamt 144 Zimmer auf einer Bruttogeschossfläche von 7.300 Quadratmetern verfügen.

Die WGF AG erstellte in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und Ämtern, insbesondere mit der Denkmalschutzbehörde, eine auf das Objekt zugeschnittene architektonische Planung. Das Kon-

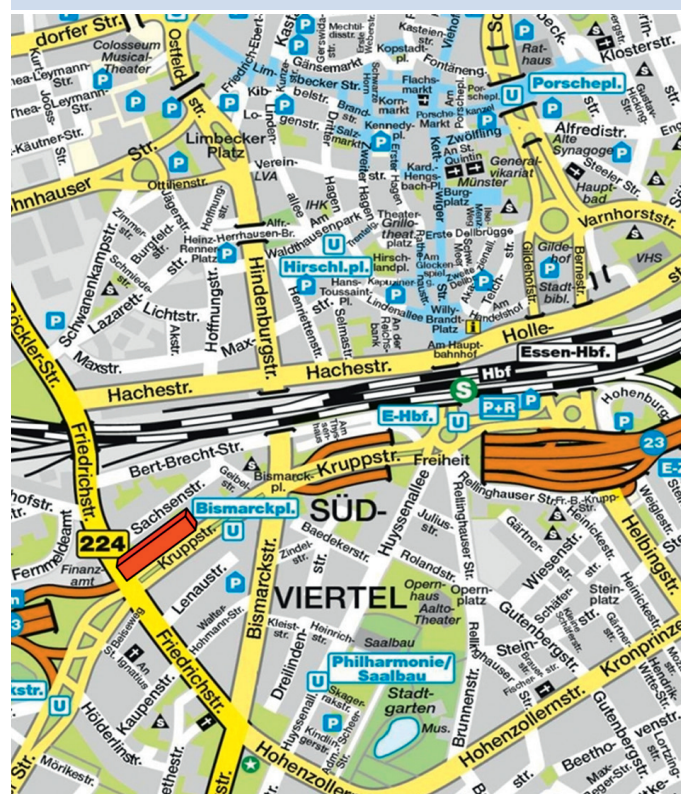
zept würdigt die Geschichte des Gebäudes mit einem speziellen Beleuchtungskonzept, das die historische Fassade effektiv in Szene setzt. Als Leitmotiv der Innengestaltung wird die Regionalgeschichte aufgenommen. Die Denkmalschutzbehörde befürwortet diese thematische Bindung.

Die Baugenehmigung wurde im August 2011 erteilt. Die Baumaßnahmen starten im 4. Quartal 2011. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2012 vorgesehen.

## Die Baumaßnahmen

Die Fassadengestaltung mit Backstein-Klinkern und weißverputzten querlaufenden Bändern gehört zum historischen Bestand. Die Klinker werden sandgestrahlt, der Naturstein im Sockelbereich gebürstet. Die weißen Putzstreifen werden unverändert wiederhergestellt. Die Materialwahl für das bewusst zeitgenössische Staffelgeschoss bevorzugt eine leichte Konstruktion aus Glas und Aluminium, um die Auflast für das Dach zu begrenzen. Im architektonisch nicht ausgestalteten Innenhof wird die Fassade mit einem WDVS Wärmedämmverbundsystem verstärkt.

## Lage



## Vorteile für die Beteiligten

**Die Stadt Essen** erhält durch das Projekt OSRAM-Haus die Lösung für ein stadtplanerisches Problem. Das Stadtquartier wird durch die Baumaßnahmen und die Neuansiedlung des Hotels deutlich aufgewertet. Die Lokalpresse (WAZ) spricht von einem „Knaller“ und freut sich: „OSRAM-Haus erstahlt neu als Hotel.“

**Der Hotelbetreiber** erhält durch die individuelle Projektentwicklung eine komplett auf seine Nutzung abgestimmte, kernsanierte Immobilie in einer guten Lage in Essen, in welcher ein großer Bedarf an Zimmern in der Economy-Kategorie besteht.

**Die WGF AG** kann ein komplexes Umnutzungsprojekt zum Hotel kostengünstig durchführen und somit den Wert der Immobilie erheblich steigern. Folglich kann im Exit ein gutes Ergebnis erzielt werden.

**Der zukünftige Investor** wird eine kernsanierte, langfristig voll vermietete Immobilie mit einem bonitätsstarken Mieter erhalten – ein sicheres Investment.

## Case Study

Mit dem Vorgehen, ein Gewerbeobjekt mit hohem Leerstand durch eine aktive Revitalisierung in eine vollvermietete Hotelimmobilie zu verwandeln, trifft die WGF Finanzgruppe den Nerv der Zeit. Economy Hotels sind die Assetklasse im Hotelsegment, die gegenwärtig in Deutschland das höchste Wachstumspotenzial verzeichnet.

Vorbildlich ist insbesondere der hohe Aufwand in der Recherche, im Verhältnis zur Investition. Durch Standortanalyse, Marktstudien und professionelles Research im Vorfeld konnte die erfolgversprechendste Lösung identifiziert werden.

Das Projekt OSRAM-Haus ist ein Beispiel dafür, wie mit einer vergleichsweise niedrigen Investition eine immobilienwirtschaftliche Lösung für eine denkmalgeschützte Liegenschaft in einer mit Abwanderungstendenzen konfrontierten Stadt gefunden werden kann. Eine Problemstellung, die in den kommenden Jahren auf zahlreiche deutsche Städte zukommt.

## Denkmalschutz und Regionalgeschichte als Thema der Sanierung

### Der Architekt

Der Architekt Ernst Knoblauch (1868-1955) hat zwischen den Weltkriegen mit zahlreichen Büro- und Geschäftshäusern im Stil der Neuen Sachlichkeit zum Erscheinungsbild der Stadt Essen beigetragen. Von Anfang zählte die Verwendung mo-

derner Eisenbeton-Konstruktionen zu seinen Spezialitäten. Er war in den 1920er Jahren Mitglied im Bund Deutscher Architekten. Nach dem Zweiten Weltkrieg beteiligte er sich, fast 80jährig, am Wiederaufbau der Stadt. (Quelle: Wikipedia)

### Weitere Bauten von Ernst Koblauch in Essen



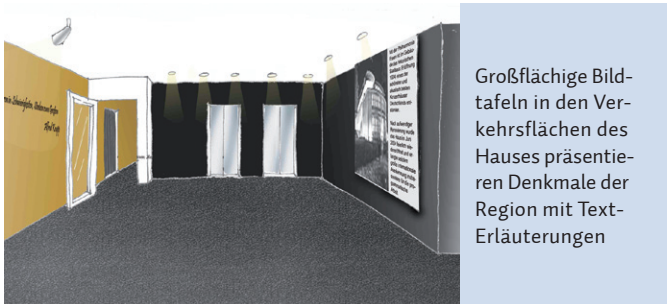
1911–1912: Kaufhaus Overbeck & Weller (heute „Carl-Overbeck-Haus“) in Essen, Kopstadtplatz / Kasteienstraße (Quelle: Wikipedia)



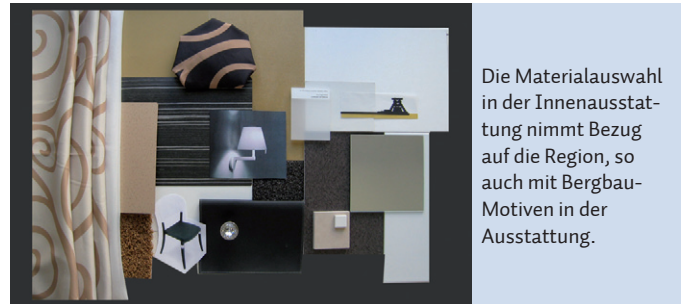
1927–1928: Büro- und Geschäftshaus „Allbau-Haus“ für die „Allgemeiner Bauverein Essen AG“ in Essen, Pferdemarkt / Viehofer Straße (Quelle: Wikipedia)

## Thema Regionalgeschichte in der Innenausstattung

Die Innenausstattung des neuen acomhotels Essen nimmt die Historie des Gebäudes und der Region als Leitthema auf.



Großflächige Bildtafeln in den Verkehrsflächen des Hauses präsentieren Denkmale der Region mit Text-Erläuterungen



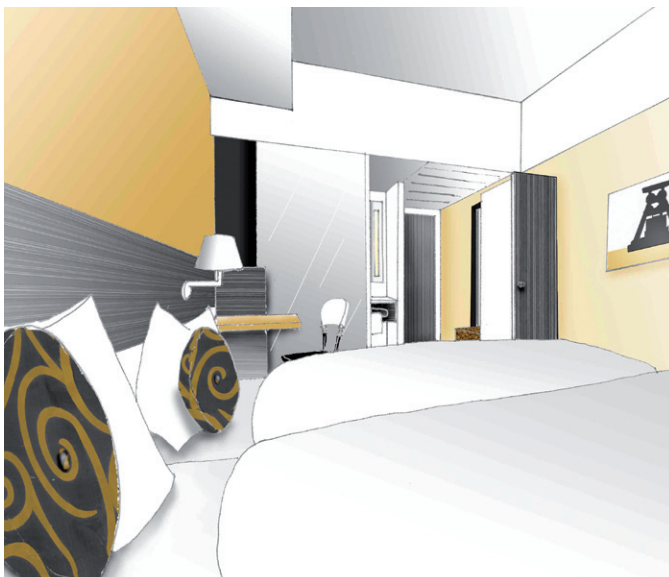
Die Materialauswahl in der Innenausstattung nimmt Bezug auf die Region, so auch mit Bergbaumotiven in der Ausstattung.

## Historie des Gebäudes

Das Osram-Haus wurde 1928 bis 1929 von den Essener Familien Rosendahl und Bachrach als Möbel-Kaufhaus erbaut. Beauftragt wurde der prominente Essener Architekt Ernst Knoblauch, der den Bau an der Kruppstraße 30 im Stil der Neuen Sachlichkeit errichtete. 1929, auf dem Höhepunkt der wirtschaftlichen Depression, wurde das Kaufhaus zunächst als ROBA-Haus eröffnet. Schon 1930 wurden mehrere Etagen als Büroflächen vermietet, zunächst an die Niederlassung des Berliner Osram-Konzerns. 1931 wurden große OSRAM-Leuchtbuchstaben am Turm angebracht. Seit 1935 hatten in dem Gebäude auch die Architekten der regionalen Obersten Bauleitung ihre

Planungsbüros, zuständig für den Bau der Autobahn 1 zwischen Köln und Hannover. Nach 1945 hatten Gewerkschaftverbände für die britische Zone ihren Sitz in dem Gebäude, ab 1950 auch die Bundesleitung der neu gegründeten Gewerkschaft Handel, Banken und Versicherungen. Später nutzte die Deutsche Bahn die Büroflächen in dem Gebäude. Seit 2005 stand das Gebäude leer. Ab dem 4. Quartal 2011 wird das Gebäude denkmalgetreu und in Abstimmung mit der Essener Denkmalbehörde saniert, im 4. Quartal 2012 wird an der Kruppstraße der neue Standort der acom-Hotelkette eröffnet. acomhotels hat einen Pachtvertrag über 25 Jahre abgeschlossen.

## Das neue Hotel



### acomhotel Essen

- Eröffnung 4. Quartal 2012
- 144 Zimmer
- 24h Rezeption, Lobby-Bar mit WLAN, Frühstücksrestaurant
- Tagungsraum für bis zu 15 Personen
- 10 Parkplätze am Hotel
- U-Bahn-Station am Hotel
- Hauptbahnhof Essen ca. 800 m
- Innenstadt ca. 500 m, Messe ca. 3 km
- 5 Minuten zur A 40, Ausfahrt Essen-Zentrum

Die Hotelkette acomhotels betreibt in Deutschland zwei Hotels im 3-Sterne-Segment und wird in den kommenden Jahren Hotels an acht weiteren Standorten eröffnen. Die zugehörigen nestor-Hotelkette betreibt weitere Standorte.