

Essen – Margarethenhöhe

Denkmalschutz – Anforderungen und Möglichkeiten



- **Die Margarethenhöhe in Essen**
 - Von der Idee zur Idee
-
- **Die Margarethe Krupp-Stiftung**
 - Bewahren und Entwickeln
- **Besondere Anforderungen und Projekte**
 - Vorreiterrolle und Forschung
- **Ihre Fragen**
 - Jederzeit oder im Nachgang

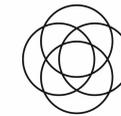
Die Stifterin:

Margarethe Krupp (1854-1931), nach dem Tod ihres Mannes Friedrich Alfred Krupp (†1902) treuhänderische Konzernleiterin, **gründete im Dezember 1906 die Margarethe Krupp-Stiftung.**

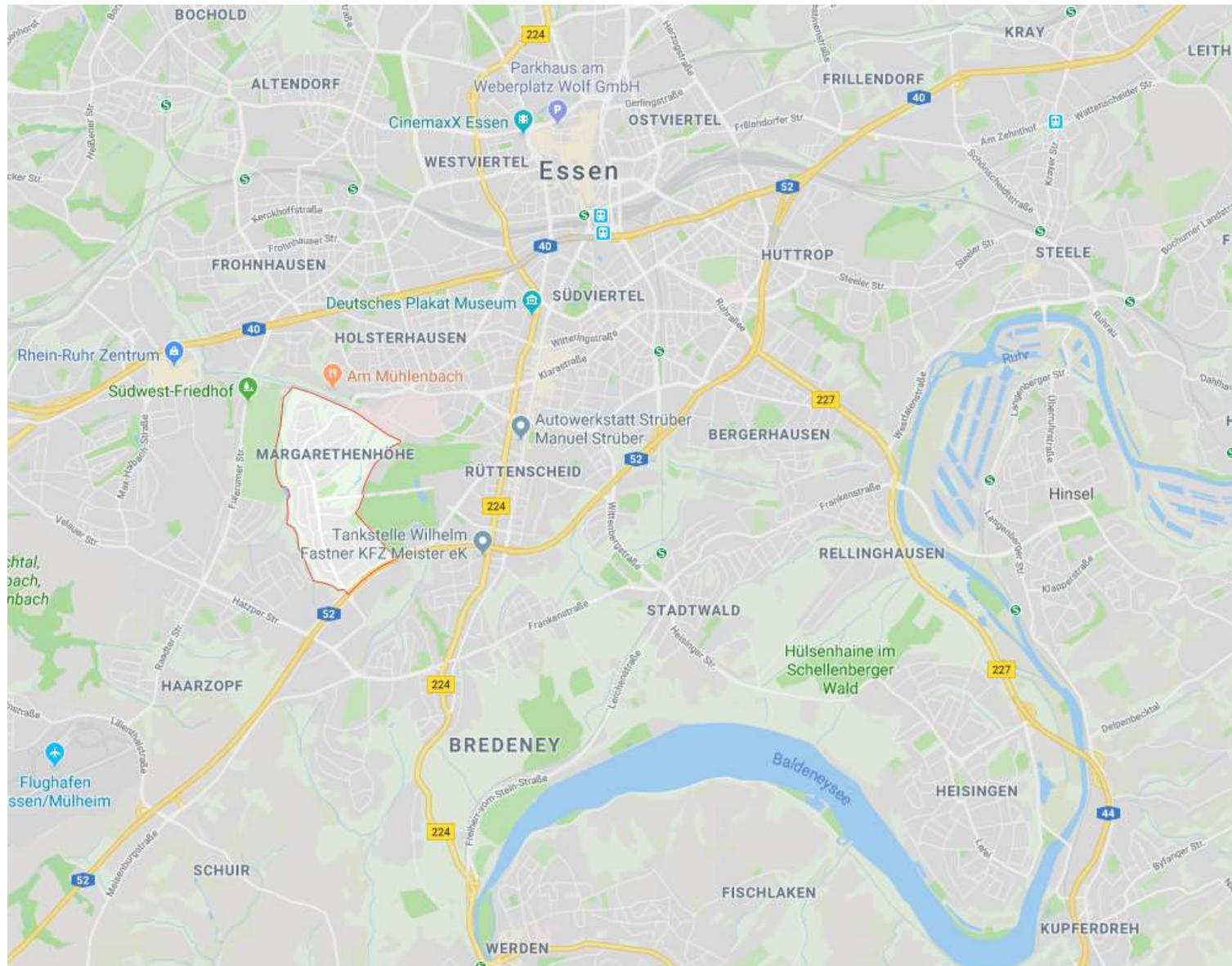


Gemälde: Margarethe Krupp (Foto: Margarethe Krupp-Stiftung)

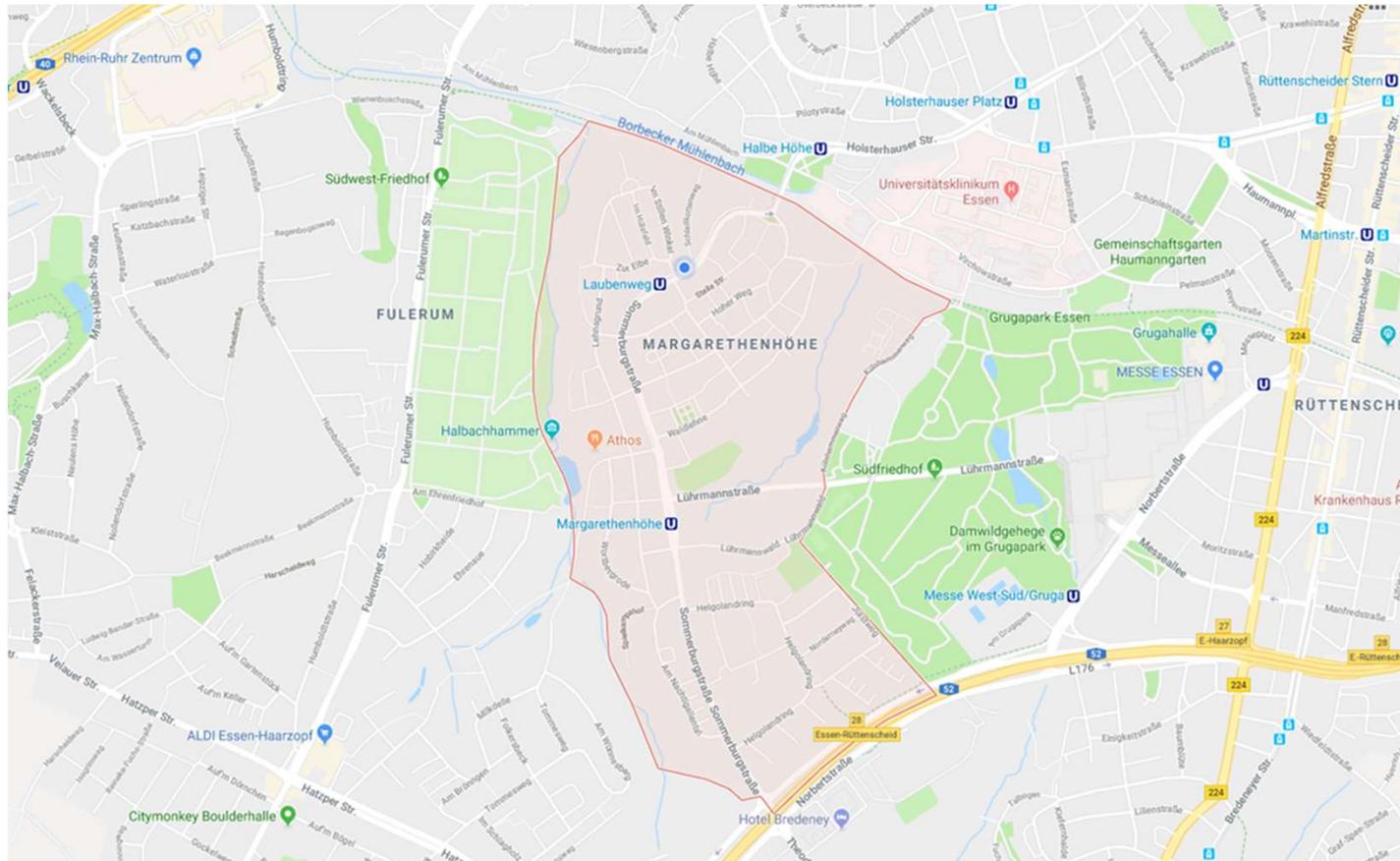
Die Margarethenhöhe – Stadtteil im Südwesten von Essen



Margarethe
Krupp
Stiftung



Stadtteil im Grünen mit Anbindung an die A52



2/3 der Margarethenhöhe im Bestand der Margarethe Krupp-Stiftung: rund 940 Gebäude, 3.100 Wohnungen, 70 Gewerbeeinheiten, 530.000 qm Grundstücksfläche

- 1841: Stadt Essen hat 4.661 Einwohner
- 1896: Steigerung der Einwohnerzahl auf rund 100.000
- 1900: Gartenstadtgedanke erreicht Deutschland
- 1906: Gründung der Margarethe Krupp-Stiftung
 - Grundbesitz 50 ha und Startinvest von 1,0 Mio. Reichsmark
 - Beauftragung Georg Metzendorf als ganzheitlicher Architekt
- 1909: Beginn der Baumaßnahmen am Brückenkopf
- 1929: Essen wächst nach verstärkter Zuwanderung und Eingemeindung auf über 600.000 Einwohner
- 1934: Fertigstellung des Denkmalsbereiches
- 1956: Fertigstellung des Wiederaufbaus
 - Angelehnt an historische Struktur
- 1996: Fertigstellung „Neue“ Margarethenhöhe
- 2020: Einwohnerzahl stabilisiert sich bei 590.000

Vorrang der Ökonomie vor dem damals üblichen Städtebau

- Verkehrserschließung bedarfsgerecht
- günstige Grundstückszuschnitte (ca. 200 - 300 qm)
- praxisorientierte Typengrundrisse
- standardisierte Ausbaudetails
- Verwendung industrieller Technologien
- teilweise Befreiung vom damals geltenden Bauantragsverfahren

führten zu rund 25% niedrigeren Baukosten

- **Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes**
 - Bewahren und Entwickeln
- **Weiterentwicklung des Stadtteils Margarethenhöhe**
 - Infrastrukturell und sozial
- **Neubaumaßnahmen im Siedlungszusammenhang**
- **Ankauf von Grundstücken und Objekten auf der Margarethenhöhe**
 - Prüfung aller Ankaufsoptionen

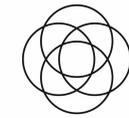
- **25 Mitarbeiter**
 - davon 1 Vorstand und 2 Prokuristen/Abteilungsleiter
 - davon 2 Mitarbeiter für Außenanlagen
- **Keine Gewinnerzielung/Abführung = Investition aller Einnahmen**
 - Aufsichtsrat zur Überwachung
- **Umsatz knapp über 20 Mio. €**
- **Miete ø 5,60 €/m² Wfl., Neuvermietungen bis zu 10,00 €/m² Wfl.**
- **Instandhaltung 45 – 50 €/m²**
- **Fluktuation 5 % und Leerstand nur modernisierungsbedingt**
- **Fremdkapital erstmals wieder zur Finanzierung Neubau**

Essen, „Alte“ Margarethenhöhe um 1931



Denkmalbereich: 1.300 WO, davon 350 in EFH

Essen, „Alte“ Margarethenhöhe um 1938



Margarethe
Krupp
Stiftung



GESTALTUNGSKATALOG ZUR DENKMALGERECHTEN BEWIRTSCHAFTUNG DER SIEDLUNG MARGARETHENHÖHE



Gilt für:

- Fassade und Dach, Türen und Fenster
- Geländer und Außentreppen
- Treppenhaus
- ggf. Bodenbeläge
- Außenanlagen
- Druna-Heizung

Katalog regelt den Großteil aller Fälle
und vereinfacht und beschleunigt
Beantragung und Genehmigung



Charakteristika Fassade
Blumenkästen
Besenswurfputz
Wandspalier
Fenster in weiß/ Faschen hell
Sockel: Natursteinmauerwerk



Charakteristika Dach
Versprung der Firstlinie
Hohlpfanne
Mansardenwalmdach
Giebel: Rahmendes Ortgangbrett
Dachüberstand /Fußwalm
Gaube: helle Front



Charakteristika Fensterläden
Schablonentechnik
Hell und Dunkel Kontrast
Hell, uni

Dunkel, uni



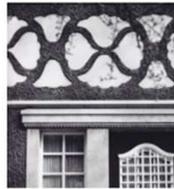
Beispiel, links:
Haus 19,
Steile Straße 17,
Trautes Heim 2



Besenswurfputz



Natursteinsockel



Florale Ornamente



Fensterläden, hell



Blumenkästen



Fußwalm



Dachvorstand mit Versprung



hell und dunkel Kontrast



Wandspalier



Glattputzfeld um Türe



helle Gaubenfront



Fensterläden mit Motiv



Winkelstraße



Steile Straße



Hoher Weg, Stensstraße



Sommerburgstraße

MALERISCH

Gestaltung einer aufwendigen Dachlandschaft.

- > Fassade mit Besenswurfputz in unterschiedlichen Tönungen
- > Rankhilfen und Blumenkästen
- > Sockel aus Natursteinmauerwerk
- > Dach dominiert die Ansicht
- > Aufwendige Dachgestaltung mit abwechselnden Gauben, Giebel und Höhenversprünge der Firstlinien
- > Giebelortgang mit hellem Ortgangbrett
- > Giebel unterschiedlich gestaltet
- > Hell und dunkel Kontrast bestimmt die Farbgebung der Fensterläden: Helle Läden bei einem dunklem Hintergrund und dunkle Läden bei einem hellem Hintergrund
- > Kasten-Regenrinne staffelt Traufgesims zusätzlich
- > Florale Ornamente an den Fassaden

- > Bauperiode I, 1910-1911
- > Bauperiode II, 1910-1911
- > Bauperiode III, 1912
- > Bauperiode VI, 1913

MARGARETHE KRUPP-STIFTUNG FÜR WOHNUNGSFÜRSORGE
KATALOG ZUR DENKMALGERECHTEN BEWIRTSCHAFTUNG
DER SIEDLUNG MARGARETHENHÖHE
ENDFASSUNG 10 /2016

- > EINLEITUNG
- > Katalog
- > Metzendorf
- > Gestaltungsprinzipien
- > Malerisch
- CHARAKTERISTIKA



SEITE E. 7

Abstimmung Amt für Denkmalpflege



Margarethe
Krupp
Stiftung

SCHNELLFINDER

Positiv:

Das Dach ist mit Hohlfalzziegeln gedeckt. Die Ausführung der Kehle ist handwerklich gut ausgeführt und lässt die beiden Dachflächen optisch zusammenfließen. Der Ortgang mit einer Doppelkrempe ermöglicht einen schmalen Dachrand.

Negativ:

Die Dacheindeckung mit einer Doppelfalzziegel erzeugt eine unruhig wirkende Dachfläche. Die Pfannen sind in einem weiten Abstand voneinander an die Kehle geführt worden und geben den Blick auf das helle Kehlblech frei. Die Gestaltung des Ortgangs mit umlaufenden Ortgangsteinen entspricht nicht dem gewünschten Bild.



Seite
DA. 5

DÄCHER_DACHHAUT

VORGESCHLAGENES VORGEHEN

- > Einheitliche Materialität (Hohlfalzziegel)
- > Hohlfalzziegel Altfarben engobiert verwenden, z.B. Laumans Ideal Variabel
- > Keine Ortgangsteine
- > Keine Doppelfalzziegel
- > Kehle wieder dunkel ausführen

Positiv:

Die Lüftungsrohre durchstoßen, dem Grundriss entsprechend, die Dachhaut. Der Anschluss an die Dachhaut ist unauffällig.

Negativ:

Die Lüftungsrohre mit unterschiedlichen Oberflächen haben teilweise eine Umfassung mit hellem Blech als Anschluss an die Dachhaut.



Seite
DA. 9

DÄCHER_LÜFTUNGSZIEGEL

VORGESCHLAGENES VORGEHEN

- > Einheitliche Materialität innerhalb einer Hausgruppe
- > Funktional
- > Dachanschluss dezent halten

Positiv:

Ortgangbrett mit hellem Anstrich erzeugt zusammen mit dem Gesimse eine rahmende Wirkung. Der Abschluss der Dachhaut mit einer Doppelkrempe für Dachpfannen hat fast keine Ansichtskante am Ortgang.

Negativ:

Dunkle Ortgangsteine verdecken den einst hellen Ortgang. Die umrahmende Wirkung von dem Ortgang mit dem Gesimse zusammen ist verloren.



Seite
DA. 15

DÄCHER_GIEBEL

VORGESCHLAGENES VORGEHEN

- > Ortgang gem. Metzendorf wieder hell
- > Keine Ortgangsteine

Positiv:

Die Dachgaube hat eine helle Front mit umlaufendem Profil ab OK Fenstersturz. Die Gaubendacheindeckung und die Ausführung der Seiten erfolgte mit Schiefer. Der Anschluss an die Dachhaut ist handwerklich gut ausgeführt. Der Übergang vom Schiefer zu den Dachpfannen ist fließend.

Negativ:

Die Front der Gaube hat bis zur UK Fenstersturz eine Schieferbekleidung. Der Übergang der Schieferdeckung vom Gaubendach zum Pfannendach ist nicht fließend. Eine Bleiabdeckung umrandet zu deutlich die Gaube und trennt diese deutlich vom Dach ab.



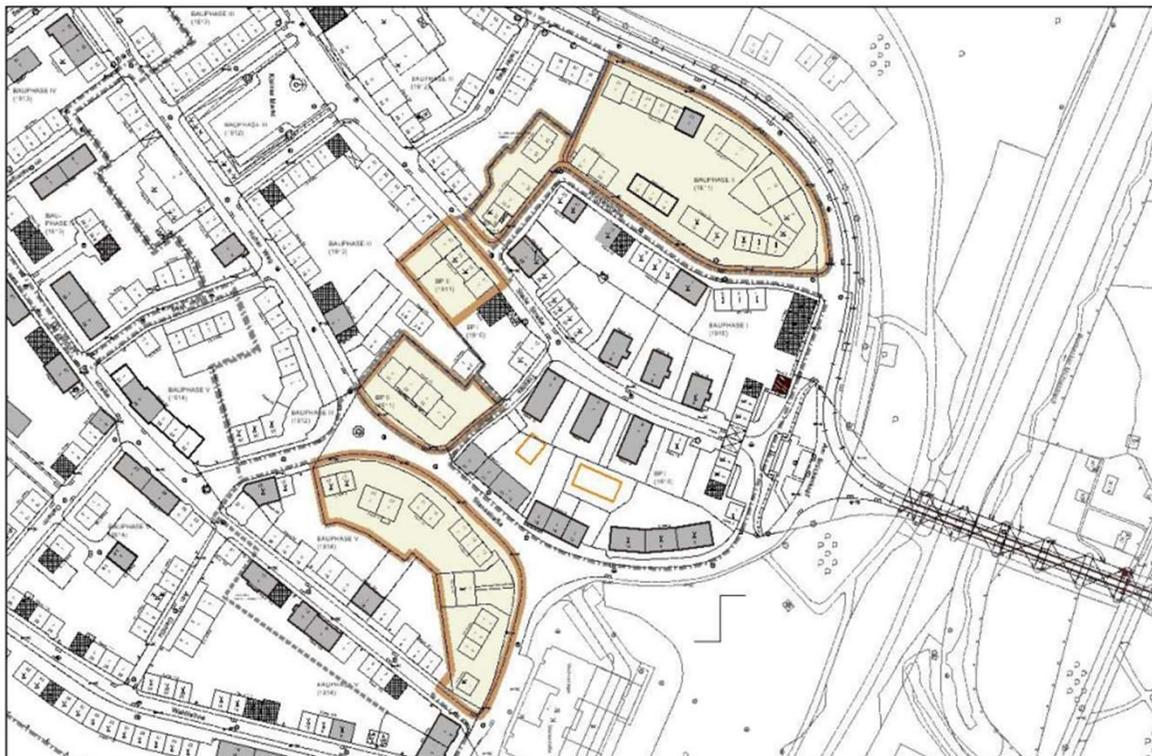
Seite
DA. 66

DÄCHER_GAUBEN

VORGESCHLAGENES VORGEHEN

- > Kein Industrieschiefer, Dachpappe, Blech
- > Regelgaube nach Verortung beachten: Giebelgaube mit heller Stirnseite, Giebelgaube mit Schiefer, Walmdaube mit Schiefer
- > Minigauben (S) nur an prägnanten Stellen wiederherstellen
- > Dachflächenfenster dem Haus entsprechend möglich
- > Keine Rolladenkästen von außen an die Gauben anbringen

Abstimmung Amt für Denkmalpflege



Fenster der Bauphase II (1911)

- Sommerburgstraße ungerade, 1-33
- Steile Straße 21-27
- Stensstraße ungerade, 1-29
- Stensstraße gerade, 26-30
- Trautes Heim 4
- Winkelstraße gerade

Siedlungsausschnitt der Bauphase II

Normalfenster und kleine Fenster:

Normalfenster:

- Typ 1
- Typ 2
- Typ 6 (durch Krieg verloren)

Kleine Fenster:

- Typ B

Details: siehe Typenaufstellung

Ort und Vorkommen: siehe Plankartierungen

Weitere Fenster: siehe Folgeseiten



Typ 1 Normalfenster der Bauphasen I - V, Steile Straße 21



Typ 2 Normalfenster der Bauphasen II und V, Winkelstraße 20



Typ 6 Normalfenster der Bauphase II, Stensstraße 11 - Unikat



Typ B, kleines Fenster der Bauphasen II - VII, Kleiner Markt

MARGARETHE KRUPP-STIFTUNG FÜR WOHNUNGSFÜRSORGE
KATALOG ZUR DENKMALGERECHTEN BEWIRTSCHAFTUNG
DER SIEDLUNG MARGARETHENHÖHE
ENDFASSUNG 10/2016

>FENSTER

>Aufstellung nach Bauphasen

>Bauphase II

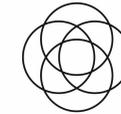
>Normal- & kl. Fenster



SEITE FE.13

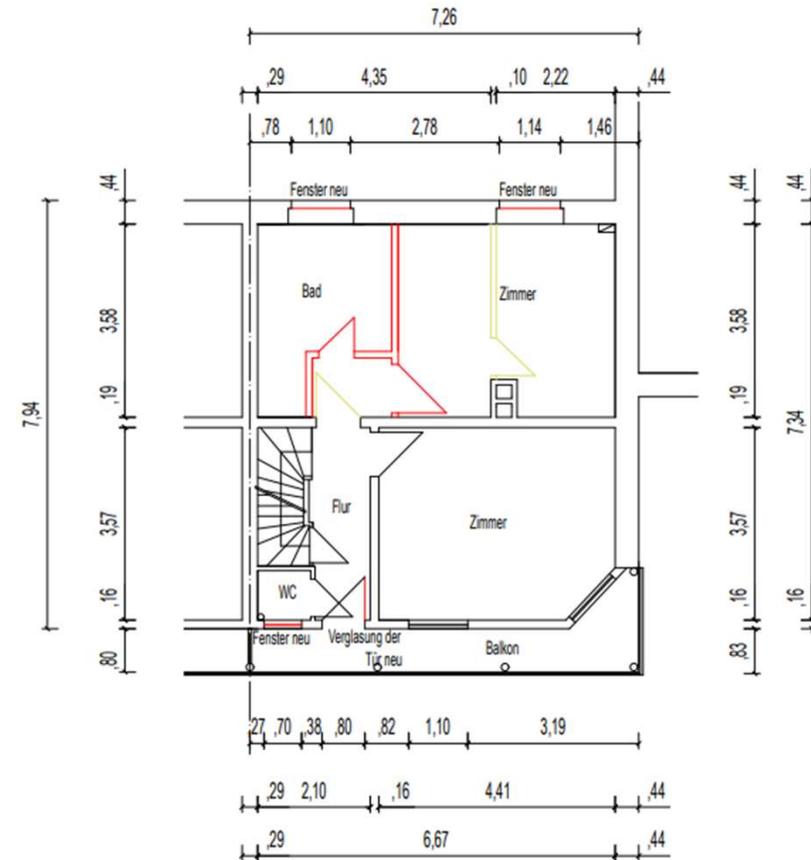


Abstimmung Amt für Denkmalpflege



Margarethe
Krupp
Stiftung

Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß §9 DSchG NRW		 Margarethe Krupp Stiftung				
auf Basis des Kataloges zur denkmalrechtlichen Bewirtschaftung der Siedlung Margarethenhöhe						
Kleiner Markt 2 EFH						
WI	ME	MV	Bauperiode	Baujahr	Wiederaufbau	Haus Nr.
115	40	82	3	1912	Kein Wiederaufbau	Haus 68
Wohnfläche alt			Wohnfläche neu			
85,31 m ²			Aufmaß nach Fertigstellung			
Anzahl Räume alt			Anzahl Räume neu			
4 1/2						
Ähnlich wie						
Kleiner Markt 2,4,6,8,10,12,14						
Informationen		Im Jahr 1912 errichtet		Im Jahr 1912 errichtet		
		91 Häuser		Mit 116 Wohnungen		
Gewerke	Anzahl	Arbeiten	Katalogseite	Notizen		
Bad		Neu	Kein Eintrag			
Bodenbeläge		Neu	Kein Eintrag			
Elektrik		Neu	Kein Eintrag			
Fenster	5 Stck	Neu	FE. 1 - FE. 128	Typ 1 Typ B, Plan Seite FE.111		
Fensterbänke	4 Stck	Neu	FE. 131	historische Fensterbänke bleiben erhalten		
Grundrissveränderung				Rückbau mieter eigener Dachgeschossausbau		
Heizung		Neu	IN.2 - IN.8			
Innentüren	2 Stck	Neu	T.23	im Zuge Grundrissänderung		
Haustüren Maßnahmen	3 Stck	Aufarbeiten	T 111 - T 118	siehe unten		
Sonstiges / Besonderheiten						
Kein Dachgeschossausbau mangels 2. baulichen Rettungsweg / Einbau Veluxfenster als 2. baulichen Rettungsweg gem. Gestaltungskatalog an dieser Stelle nicht möglich.						
Die Haustür, Loggiatür und Gartentür bleiben erhalten, die kleinen Fenster in den Türen erhalten aber eine Isolierverglasung bzw. Aufdoppelung mit einer zweiten Scheibe.						



Antrag: 1 Seite

Planunterlagen: 6 Seiten

Statt insgesamt: 26 Seiten

Abstimmung Amt für Denkmalpflege



Abstimmung Amt für Denkmalpflege



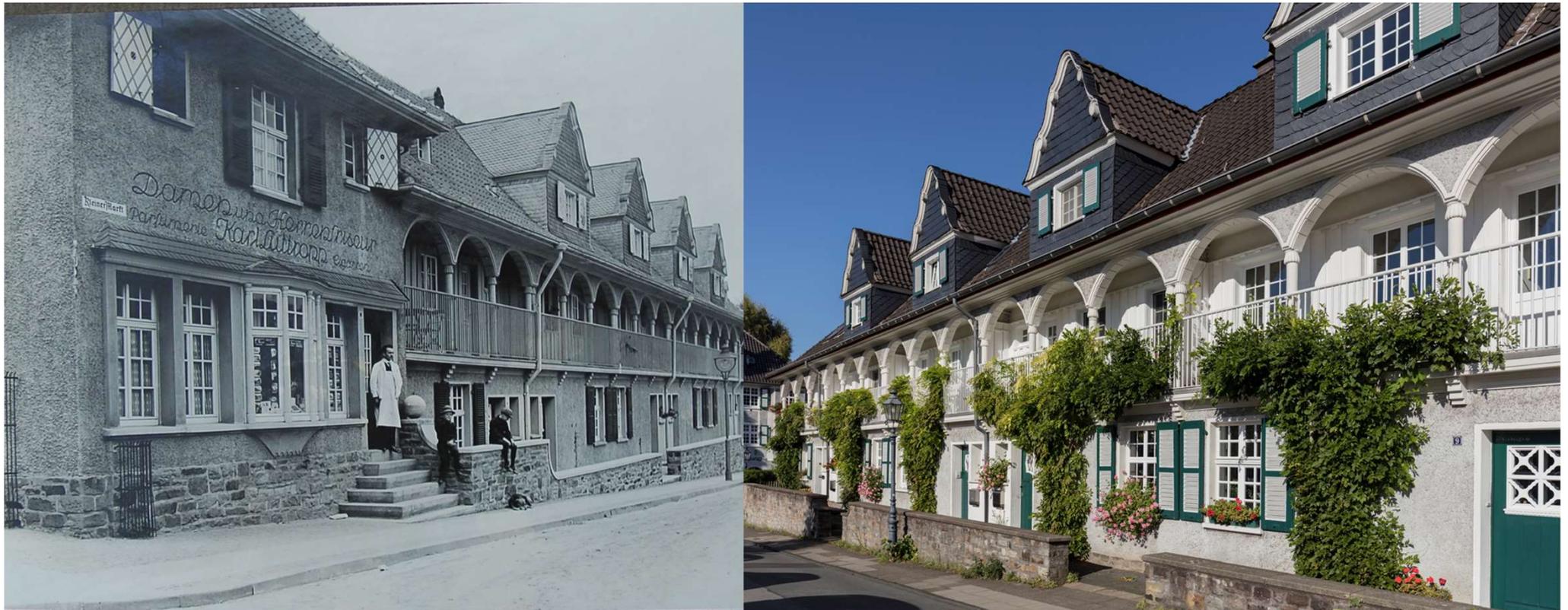
Der Brückenkopf – Eingang zur Margarethenhöhe



Steile Straße



Der Kleine Markt



Gasthaus zur Margarethenhöhe Mintrops Stadt Hotel



Grabt Schätze nicht mit Spaten, sucht sie in edlen Taten



Schatzgräberbrunnen – Kleiner Markt



Kruppzimmer im Stadt Hotel Mintrop

Ehemalige Krupp'sche Konsumanstalt am Kleinen Markt



Haustürvariationen



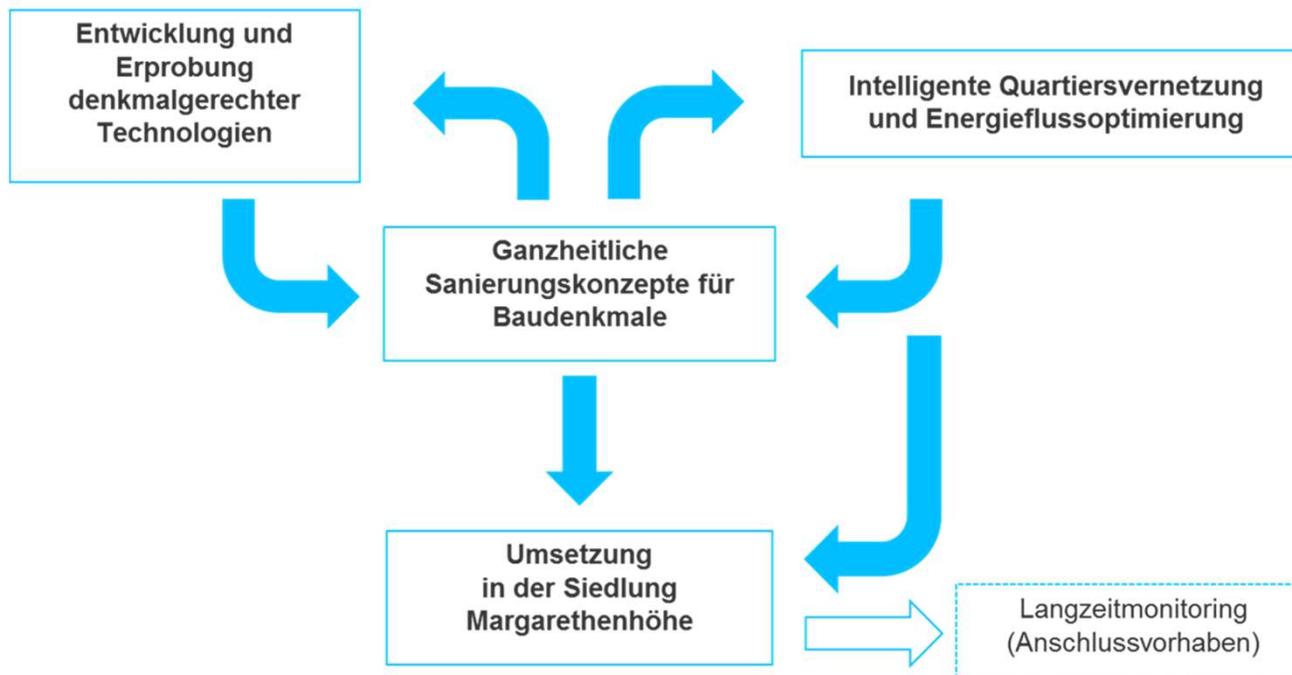
Forschungsvorhaben im Denkmalbereich

EnQM: Energieoptimiertes Quartier Margarethenhöhe Essen

Verbundvorhaben, gemeinsam mit der RWTH Aachen, der Uni Stuttgart und dem GWI Essen

Gesamtinvestition 1,6 Mio. €, davon trägt 60% der Bund

Integraler Ansatz bei EnQM

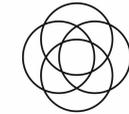


Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages





EnQM: Maßnahmenpakete

Energiegewinnung:

- Solardachsteine
- Erdwärmekörbe/Geothermie

Energiespeicherung:

- Batteriespeicher
- Wärmespeicher

Energieeinsparung:

- Wärmepumpe und Wärmetauscher
- Fußbodenheizung (niedrige Vorlauftemperatur)
- Innendämmung

Mess- und Steuerungssysteme:

- Smart Metering
- Smart Home

- Aufnahme der Bauqualitäten/Wandaufbauten in der Siedlung
- Umfangreiche Sensorik in 20 Beispielwohnungen/-objekten
- Solardachsteine zur Stromerzeugung und Wassererwärmung
- Abstimmung aller Details:
 - Optik Solardachsteine, Aufbauhöhen Fußboden, Treppe, Geländer und Innentüren

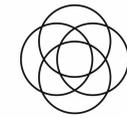
mit dem Denkmalschutz (Denkmalamt Stadt Essen und LVR)

Neuentwicklung Solardachsteine



Impressionen





Gibt es weitere Fragen?

Die „Neue“ Margarethenhöhe

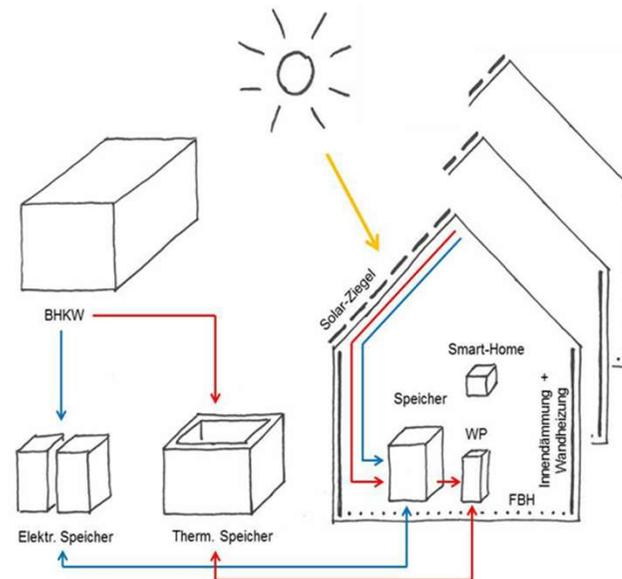


Stadtteilprägend und kundenorientiert

- **Neubauprojekte: Verwaltung, Kita, Wohnen, Gewerbe, ...**
- **Energetische Optimierung im Denkmalschutz**
- **Erstellung Denkmalkatalog und Gartendenkmalpflege**
- **Mieterportal mit Kundenlogin online seit 12/2018**
- **Erweiterung Kindergärten/Kitas, Seniorentreff**
- **Margarethenstrom als White Label-Produkt**
- **Mobilität: Car-Sharing, E-Mobilität, Fahrradgaragen**
- **Neugestaltung/-anlage Spielplätze und Fitness-Parkours**
- **Kostenloser Winterdienst für alle Mieter**
- **Pflanz- und Rosengutscheine**

Vorgehensweise:

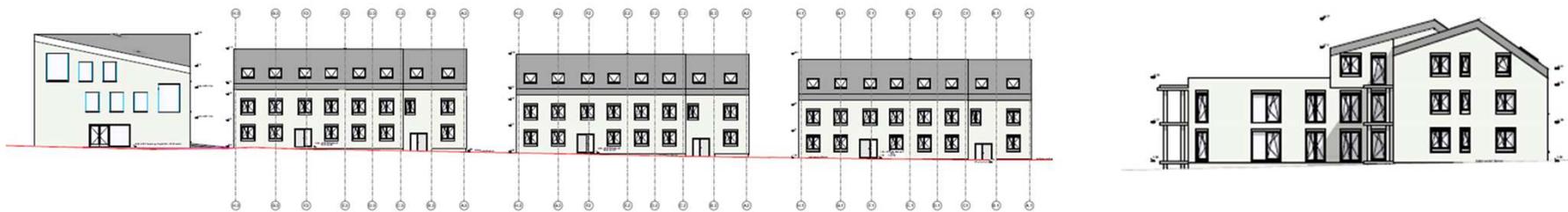
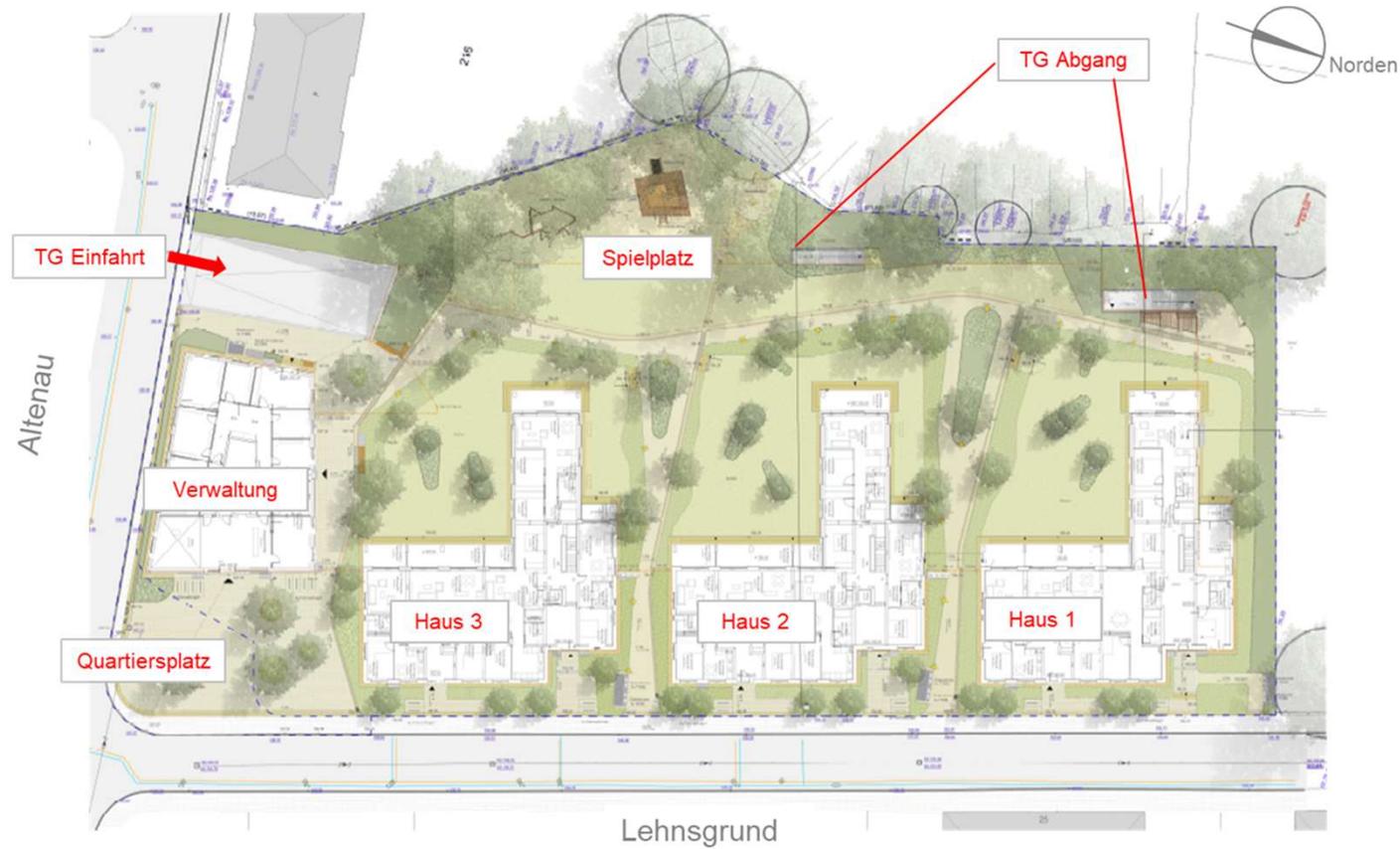
- Erfassung des Gebäudebestands
- Analyse des thermischen Verhaltens und der daraus resultierenden Energieströme
- Entwicklung von Sanierungsvarianten für typische Gebäude der Siedlung aus diversen Komponenten



Herausforderungen:

- Monitoring des Gebäude- und Nutzereinflusses
- Modellierung der unterschiedlichen Gebäudetypen und des gesamten Quartiers
- Überprüfung der Denkmalgerechtigkeit der zu untersuchenden Technologien, um diese zur energetischen Verbesserung in maximalem aber zugleich unkritischen Umfang umzusetzen

Neubauplanung: Verwaltung + 42 Wohnungen



Neubauplanung: Kita, Demenz-WG, + 32 Wohnungen

