

Die alte Schokoladenfabrik wird zur Parkstadt Mülheim



Rechts die ehemalige Wissoll-Fabrik, links sieht man das Technikum.
Quelle: Soravia, Urheber: Jochen Tack

Mülheim an der Ruhr. Vor über einem Jahrhundert begannen die Bauarbeiten für die Schokoladenfabrik Wissoll. Später wurde daraus die Unternehmenszentrale der Tengelmann-Gruppe. Nächster Punkt der Metamorphose des Areals ist die Parkstadt Mülheim.

Wissollstraße 1 lautet noch immer die Adresse des riesigen Gebäudekomplexes im eher beschaulichen Stadtteil Speldorf der Ruhrgebietsstadt Mülheim. Das rund 136.000 m² große Areal wird neben der Wissollstraße von der Ulmenallee sowie der Kolonie- und der Liebigstraße umschlossen. Nach einem Jahrhundert, in dem aus der Schokoladenfabrik der Familie Tengelmann ein Lebensmittelkonzern entstand, der aus diesem Gebäude gelenkt wurde, hat sie sich im Wesentlichen aus Mülheim verabschiedet. Lediglich die Dachgesellschaft Tengelmann Twenty-One ist hier noch ansässig. In ihr ist die 1867 gegründete Tengelmann Warenhandels-gesellschaft aufgegangen, die zum Jahresende 2019 ihre operative Tätigkeit eingestellt hat.

Damit stand auch der Entschluss, sich von der mehr als ein Jahrhundert gewachsenen Immobilie zu trennen. Rund fünf Monate später fand die frühere Unternehmenszentrale einen neuen Eigentümer: Das Wiener Unternehmen Soravia kaufte das Areal, auf dem sich etwa 80.000 m² in Bestandsbauten befinden, davon etwa 65.000 m² Bürofläche.

Wie es mit dem Tengelmann-Areal weitergeht, ist schon weitgehend sicher: „Aktuell läuft ein städtebaulicher Wettbewerb, in dem es um die Zukunft der nicht bebauten Flä-

chen und des Gesamtensembles geht“, berichtet Eckhard Brockhoff vom gleichnamigen Essener Maklerunternehmen. „Erste Ergebnisse des Wettbewerbs werden im November erwartet.“ Klar ist aber schon, dass beispielsweise der gigantische und nicht mehr benötigte Mitarbeiterparkplatz einer Wohnbebauung weichen soll. Unumstritten ist auch, dass einige Bereiche des weitläufigen Areals als Park bestehen bleiben. Schließlich muss dem neuen Namen des Areals – Parkstadt Mülheim – irgendwie Rechnung getragen werden.

Bis es mit der Neubebauung aber losgehen kann, bleibt Eckhard Brockhoff und seinem Auftraggeber Erwin Soravia nur, sich mit den Bestandsflächen zu beschäftigen. Und derer gibt es ja reichlich – aus zahlreichen Jahrzehnten und mit unterschiedlichster Qualität. Für sie eine Nachnutzung und Mieter zu suchen ist allein wegen der schieren Größe der Bausubstanz eine Herkulesaufgabe. „Es handelt sich hier um ein Volumen an Büroflächen, das dem Mehrfachen des Jahresumsatzes auf dem Mülheimer Büroimmobilienmarkt entspricht“, erläutert Brockhoff. Der Makler verweist aber gleichzeitig auf die bereits erzielten Vermarktungserfolge.

**Soravia hat bereits
105 Mio. Euro in das
Projekt investiert**

So entstand aus dem ehemaligen Früchte-lager der Schokoladenfabrik das Technikum. Nach einer Revitalisierung verfügt das Gebäude über neue Dächer mit einer Fotovoltaikanlage, Fassaden mit vollflächigen Glaselementen und eine CO₂-freie Geothermieanlage für die Beheizung. Das Objekt ist mit Konferenztechnik ausgestattet und bietet Platz für bis zu 1.200 Personen. Aktuell können sich Interessierte die Ausstellung der Terrakotta-Armee im Technikum anschauen.

Die Büroflächen setzen sich aus mehreren Einzelgebäuden zusammen, dessen prägendes aus der 1912 entstandenen Schokoladenfabrik des damaligen Tengelmann-Eigners Karl Schmitz-Scholl entwickelt wurde. Hier entstanden bis 2003 die Süßigkeiten mit Namen Wissoll, benannt nach dem Tengelmann-Gründer Wilhelm Schmitz-Scholl. Übrigens fertigten Chocolatiers in der Kantine noch bis zum Schluss der Tengelmann-Ära in kleinen Mengen Pralinen für die Mitarbeiter.

Aktuell wuseln zahllose Bauarbeiter durch den historischen Trakt. Die Hochschule Ruhr-West hat 6.100 m² gemietet. Es werden Teppichböden verlegt, Trockenbauwände und Kabelschächte gezogen und ein Empfang

gestaltet. „Das sind hier wirklich ordentliche und vorzeigbare Büroflächen ab 9 Euro/m²“, findet Brockhoff.

Größter Mieter ist bislang das Unternehmen Standardkessel Baumgarte. Es verlegt seine Zentrale aus Duisburg nach Mülheim und hat rund 8.000 m² Bürofläche gemietet. Ein weiterer Nutzer ist das Unternehmen WSS: Wolfgang Grob, früherer Sicherheitschef von Tengelmann, hat inzwischen sein eigenes Sicherheitsunternehmen aufgebaut und rund 1.100 m² in den Räumen seines alten Arbeitsplatzes gemietet.

Weitere rund 2.000 m² – allerdings nicht Bürofläche – nutzt der Traditionsverein TSV Viktoria 1898 Mülheim an der Ruhr. „Wir hätten auch einen x-beliebigen Fitnessbetreiber auf die Fläche holen können“, berichtet Brockhoff. „Aber der Verein ist mit den Menschen hier in Mülheim so verwoben und so aktiv – eine normale Muckibude hätte einfach zu dem Objekt und dem, was es für die Stadt bedeutet, nicht so gut gepasst.“ Zahlreiche Ausdauer- und Kraftgeräte sowie ein Crossfit-Bereich stehen ab 2022 für die Mitglieder parat. Kursräume bieten Möglichkeiten für Gymnastik, Spinning, Yoga- und Entspannungstraining.

**Schon etliche neue
Büronutzer in der
Parkstadt**

Rund 105 Mio. Euro umfasst das Projektvolumen alleine für die Bestandsbebauung. Doch mit deren Vermarktung ist es nicht getan. Die Integration der Flächen in das Stadtgebiet ist Teil des Gesamtkonzepts, das Soravia realisieren will. Auch die Mauer, die das Gelände seit über 100 Jahren umgibt, wird weichen. Ein Großteil der Parklandschaft und des historischen Baumbestands sollen nach über einhundert Jahren für die Mülheimer Bürgerinnen und Bürger zugänglich werden. Das gilt auch für den Rosengarten, der wie aus der Zeit gefallen scheint und aus einer Ära stammt, als ein CEO noch mit „Herr Generaldirektor“ angesprochen wurde.

Insgesamt plant das Wiener Unternehmen rund 100.000 m² Neubaufäche. Ganz überwiegend soll das Wohnen werden. „Bürofläche steht hier weiß Gott schon genug“, sagt Brockhoff. Und betont die enge Zusammenarbeit zwischen Soravia und der Stadt Mülheim an der Ruhr. Gemeinsames Ziel sei es, in den nächsten Jahren hier ein bunt durchmischtes Quartier aus Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Bis dahin teilen sich Kaninchen und die von Soravia miterworbenen Koi-Karpfen in einem Bassin die Parkstadt Mülheim.

Thorsten Karl