

DERICHSuKONERTZ
Projektmanagement

Machbarkeitsstudie für das Forum am Sternplatz in Lüdenscheid

Lüdenscheid, 26. Februar 2025

Machbarkeitsstudie

Übersicht zum Projekt



DERICHSuKONERTZ
Projektmanagement



Ziel:

- Machbarkeitsstudie für das Forum am Sternplatz in Lüdenscheid



Dauer:

- Start: Juli 2024
- Ende: Februar 2025



Vorgehen:

- Erarbeitung der Projektphasen mit dem Lenkungskreis
- Dokumentensichtung, Standortbegehung, Ergebnispräsentationen und Abstimmungen



Beratungsteam:

- Herr Bierschbach (DERICHS u KONERTZ Projektmanagement GmbH)
- Frau Kröll (DERICHS u KONERTZ Projektmanagement GmbH)

- 1 Bedarfe
- 2 Konzeptvarianten
- 3 BKI-Referenzen und Kostenrahmen
- 4 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
- 5 Qualitätsbewertung und Vergleich der Konzeptvarianten

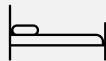
Mögliche Bedarfe (die bereits ausgeschlossen worden sind)



Städtische Bedarfe (z.B. KiTa)



Kultur- und Bildungsbedarfe



Hotel



(Bedarfe für Freizeit-Aktivitäten)

Bedarfe (die innerhalb der Machbarkeitsstudie geprüft worden sind)



Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen



Grün-/Parkfläche



Wohnraum



Einzelhandel (Supermarkt)



Allgemeine Bürofläche (z.B. städtische Gesellschaften)

- 1 Bedarfe
- 2 Konzeptvarianten
- 3 BKI-Referenzen und Kostenrahmen
- 4 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
- 5 Qualitätsbewertung und Vergleich der Konzeptvarianten

Konzeptvariante 1a

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

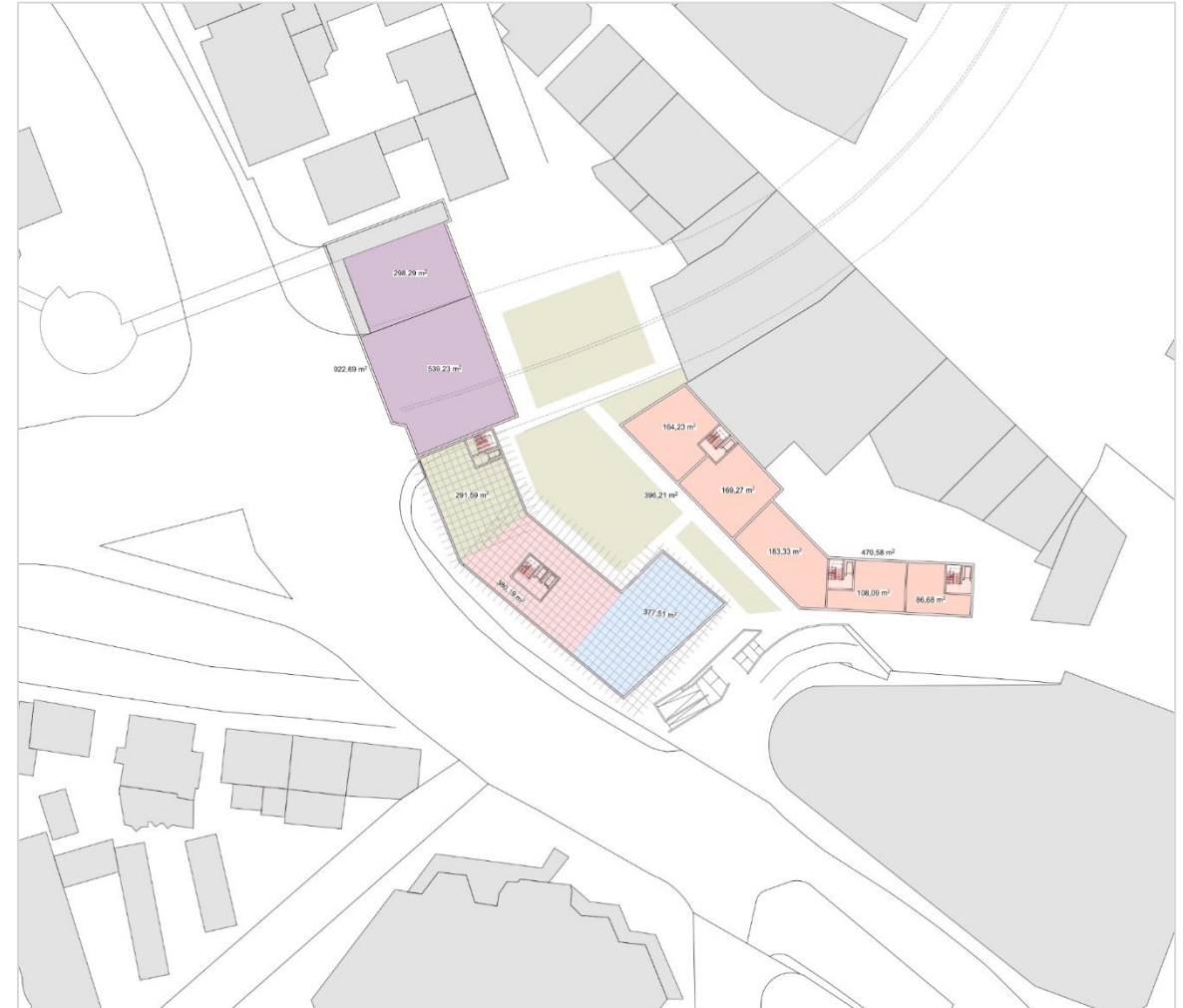
Neubau: Wohnraum/Betreutes Wohnen + Bürogebäude + Supermarkt – Grundriss

- Abriss des gesamten Forums bis zum Erdgeschoss
- Neubau von Bürogebäude, Betreutes Wohnen und Supermarkt
- Schaffung von Grünfläche zwischen Gebäudestrukturen

Grundflächen Aufteilung

- Tiefgarage: ca. 4.600 m²
(Parkfläche, ehem. Diskothek, Gas + Wasser, Lüftung, Nebenräume Hausmeister, Sprinkleranlage, Heizungsraum, Nebenräume, Traforaum, Rampe Tiefgarage)
- Wohnraum/Betreutes Wohnen: ca. 3.500 m²
- Bürogebäude: ca. 3.100 m²
- Supermarkt: ca. 1.600 m²

Bebauung zum Rathausplatz bleibt bestehen



Konzeptvariante 1a

Forum am Sternplatz



DERICH Su KONERTZ
Projektmanagement

Neubau: Wohnraum/Betreutes Wohnen + Bürogebäude + Supermarkt – Visualisierung

Hinweise zur Variante 1a:

- Prüfung der Statik für Abriss notwendig
- Raum für Wurzelwerk ist statisch und geometrisch zu prüfen
- Aufgrund unklarer Leitungsverläufe muss sorgfältig geprüft werden, dass keine Versorgungsleitungen unbeabsichtigt beschädigt werden

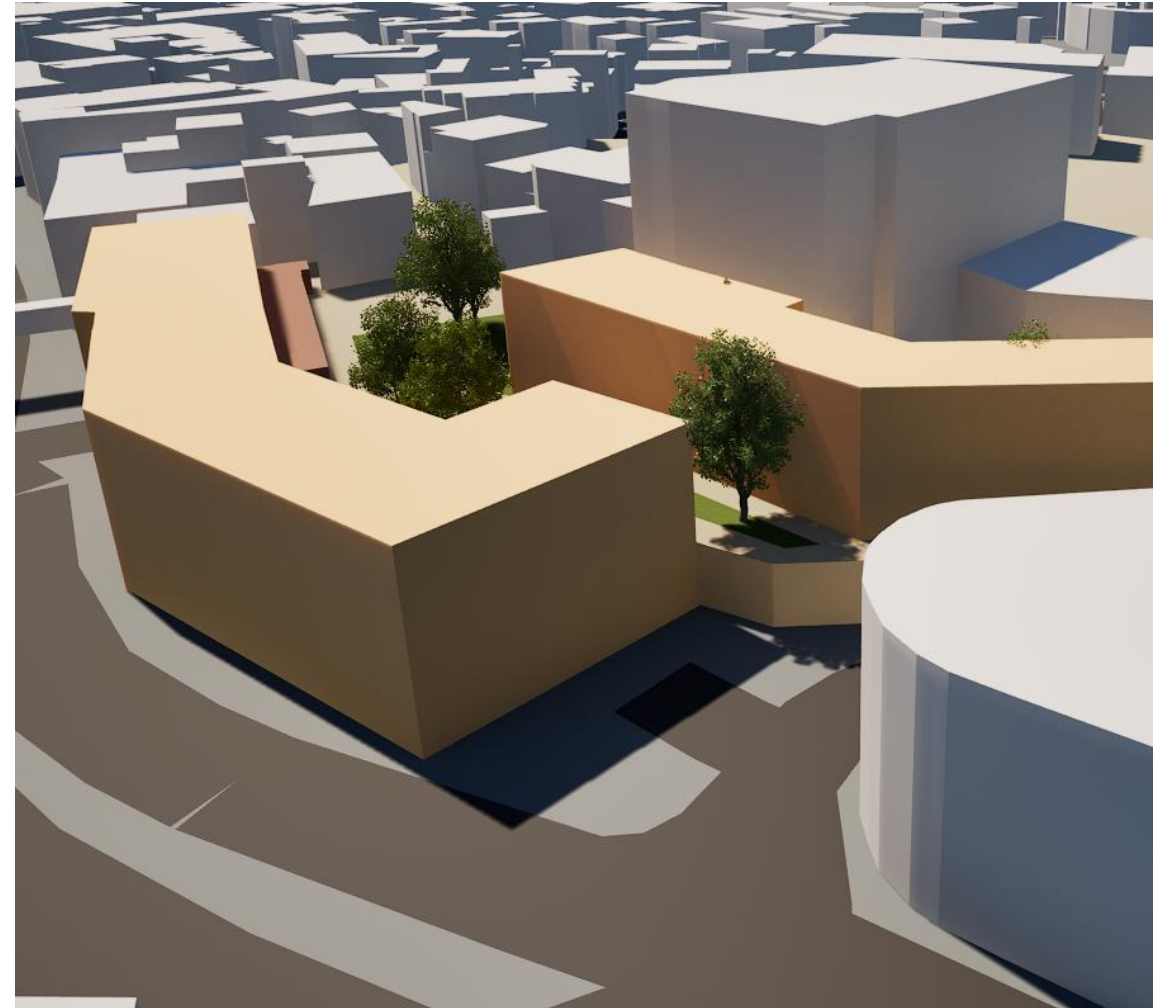
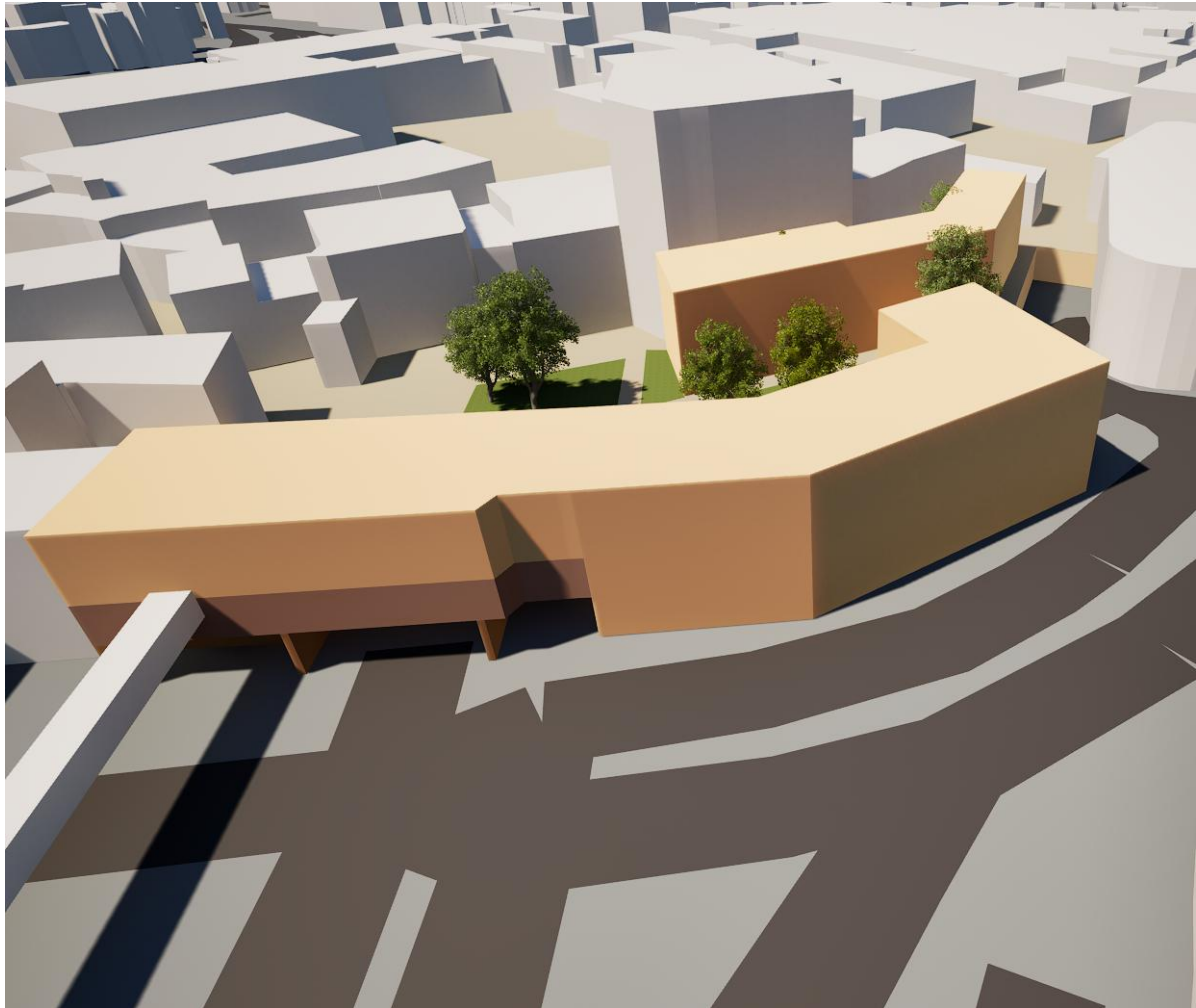


Konzeptvariante 1a

Forum am Sternplatz














DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement



Bestehende Treppe zur Unterführung Sauerfelder Straße bleibt bestehen (in der Visualisierung nicht dargestellt)

Neubau: Wohnraum/Betreutes Wohnen + Bürogebäude + Supermarkt: Chancen und Risiken

-  Tiefgarage bleibt bestehen
-  Nähe zum Seniorenwohnheim Weststraße = Erweiterung des bestehenden Standorts im Forum
-  Barrierefreier Neubau
-  „Schandfleck“ in der Innenstadt würde verschwinden
-  Grünfläche zwischen den neuen Gebäudestrukturen
-  Zusätzlicher Nahversorger im Innenstadtbereich
-  Zusammenführung der städtischen Büroflächen/Außenstellen

-  Prüfung der Statik für Abriss notwendig
-  Raum für Wurzelwerk ist statisch und geometrisch zu prüfen
-  Bedarf an Bürofläche, Wohnraum und Supermarkt problematisch darstellbar
-  Aufgrund unklarer Leitungsverläufe muss sorgfältig geprüft werden, dass keine Versorgungsleitungen unbeabsichtigt beschädigt werden

Konzeptvariante 1b

Forum am Sternplatz



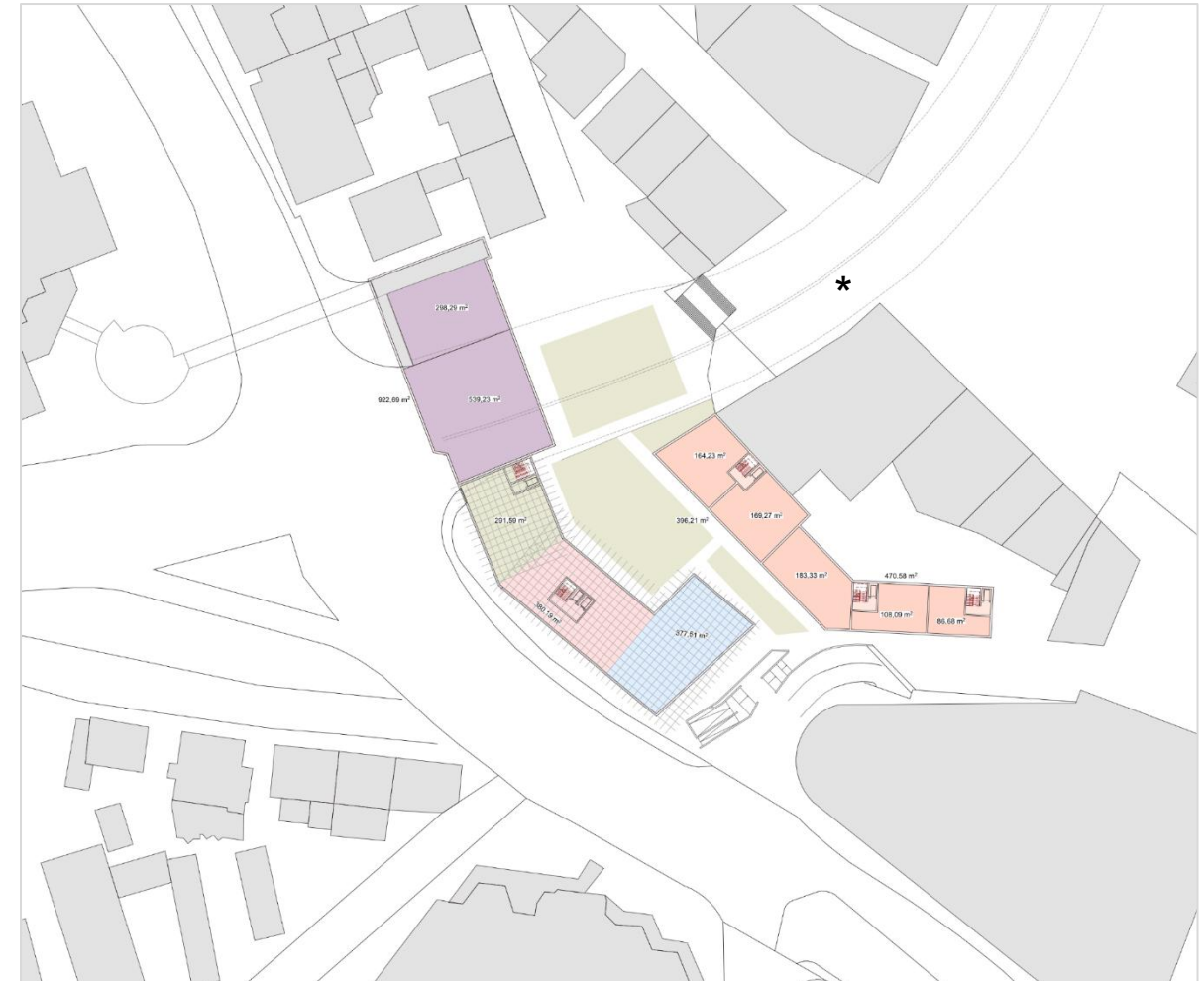
DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Neubau: Wohnraum/Betreutes Wohnen + Bürogebäude + Supermarkt – Grundriss

- Abriss des gesamten Forums bis zum Erdgeschoss
- Neubau von Bürogebäude, Betreutes Wohnen und Supermarkt
- Schaffung von Grünfläche zwischen Gebäudestrukturen
- Bebauung zum Rathausplatz wird zurückgebaut*

Grundflächen Aufteilung

- Tiefgarage: ca. 4.600 m²
(Parkfläche, ehem. Diskothek, Gas + Wasser, Lüftung, Nebenräume Hausmeister, Sprinkleranlage, Heizungsraum, Nebenräume, Traforaum, Rampe Tiefgarage)
- Wohnraum/Betreutes Wohnen: ca. 3.500 m²
- Bürogebäude: ca. 3.100 m²
- Supermarkt: ca. 1.600 m²



*Hinweis: Grundstück und Gebäude auf den Flurstücken sind nicht städtisches Eigentum

Konzeptvariante 1b

Forum am Sternplatz



DERICH Su KONERTZ
Projektmanagement

Neubau: Wohnraum/Betreutes Wohnen + Bürogebäude + Supermarkt – Visualisierung

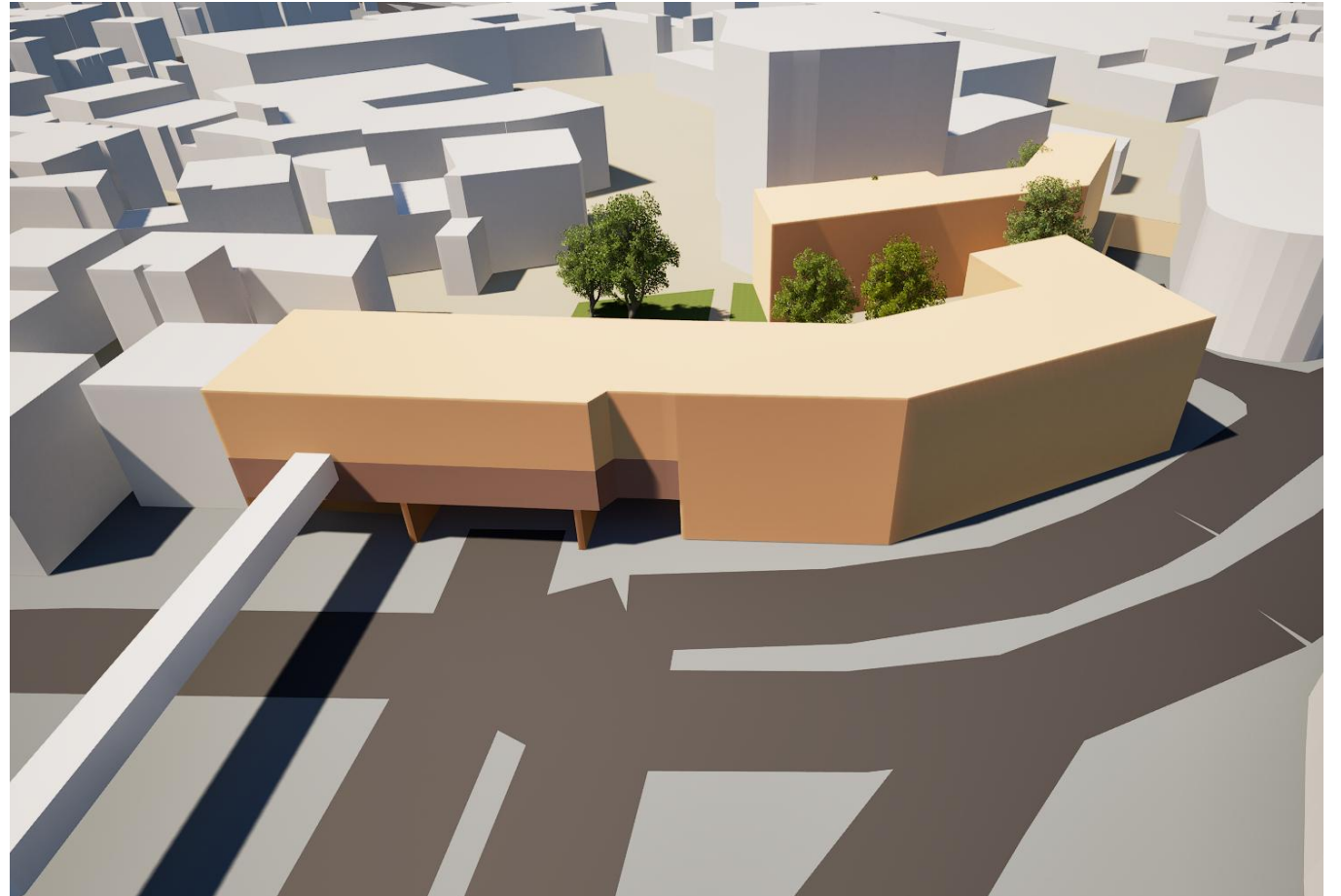
Hinweise zur Variante 1b:

- Prüfung der Statik für Abriss notwendig
- Raum für Wurzelwerk ist statisch und geometrisch zu prüfen
- Aufgrund unklarer Leitungsverläufe muss sorgfältig geprüft werden, dass keine Versorgungsleitungen unbeabsichtigt beschädigt werden
- Die auf der Visualisierung zurückgebauten Gebäude sowie die Grundstücke (Rathausplatz 15 und 17) sind nicht städtisches Eigentum










Konzeptvariante 1b





Forum am Sternplatz



Bestehende Treppe zur Unterführung Sauerfelder Straße bleibt bestehen (in der Visualisierung nicht dargestellt)

Neubau: Wohnraum/Betreutes Wohnen + Bürogebäude + Supermarkt: Chancen und Risiken

-  Tiefgarage bleibt bestehen + Barrierefreier Neubau
-  Nähe zum Seniorenwohnheim Weststraße = Erweiterung des bestehenden Standorts im Forum
-  Grünfläche zwischen den neuen Gebäudestrukturen
-  „Schandfleck“ in der Innenstadt würde verschwinden
-  Zusätzlicher Nahversorger im Innenstadtbereich
-  Zusammenführung der städtischen Außenstellen
-  Städtebauliche Aufwertung: Durch Öffnung zum Rathausplatz entsteht eine neue Sichtachse mit besserer Zugänglichkeit und erhöhter Aufenthaltsqualität

-  Prüfung der Statik für Abriss notwendig
-  Raum für Wurzelwerk ist statisch und geometrisch zu prüfen
-  Bedarf an Bürofläche, Wohnraum und Supermarkt problematisch darstellbar
-  Aufgrund unklarer Leitungsverläufe muss sorgfältig geprüft werden, dass keine Versorgungsleitungen unbeabsichtigt beschädigt werden

Konzeptvariante 2

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

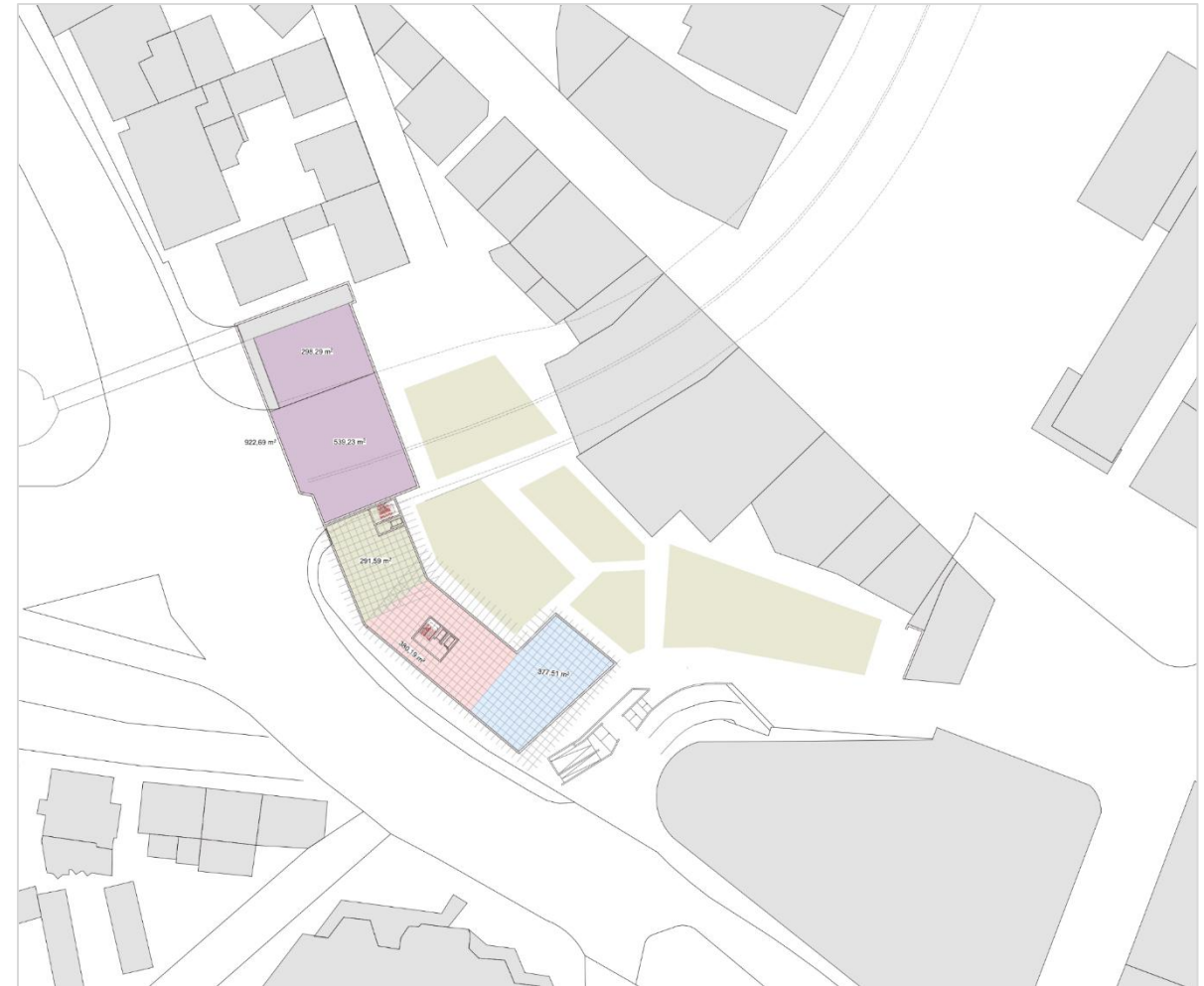
Neubau: Bürogebäude + Supermarkt – Grundriss

- Abriss des gesamten Forums bis zum Erdgeschoss
- Neubau von Bürogebäude und Supermarkt
- Schaffung von neuer Grünfläche

Grundflächen Aufteilung

- Tiefgarage: ca. 4.600 m²
(Parkfläche, ehem. Diskothek, Gas + Wasser, Lüftung, Nebenräume Hausmeister, Sprinkleranlage, Heizungsraum, Nebenräume, Traforaum, Rampe Tiefgarage)
- Bürogebäude: ca. 3.100 m²
- Supermarkt: ca. 1.600 m²

Bebauung zum Rathausplatz bleibt bestehen



Konzeptvariante 2

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Neubau: Bürogebäude + Supermarkt – Visualisierung

Hinweise zur Variante 3:

- Prüfung der Statik für Abriss notwendig
- Raum für Wurzelwerk ist statisch und geometrisch zu prüfen
- Aufgrund unklarer Leitungsverläufe muss sorgfältig geprüft werden, dass keine Versorgungsleitungen unbeabsichtigt beschädigt werden



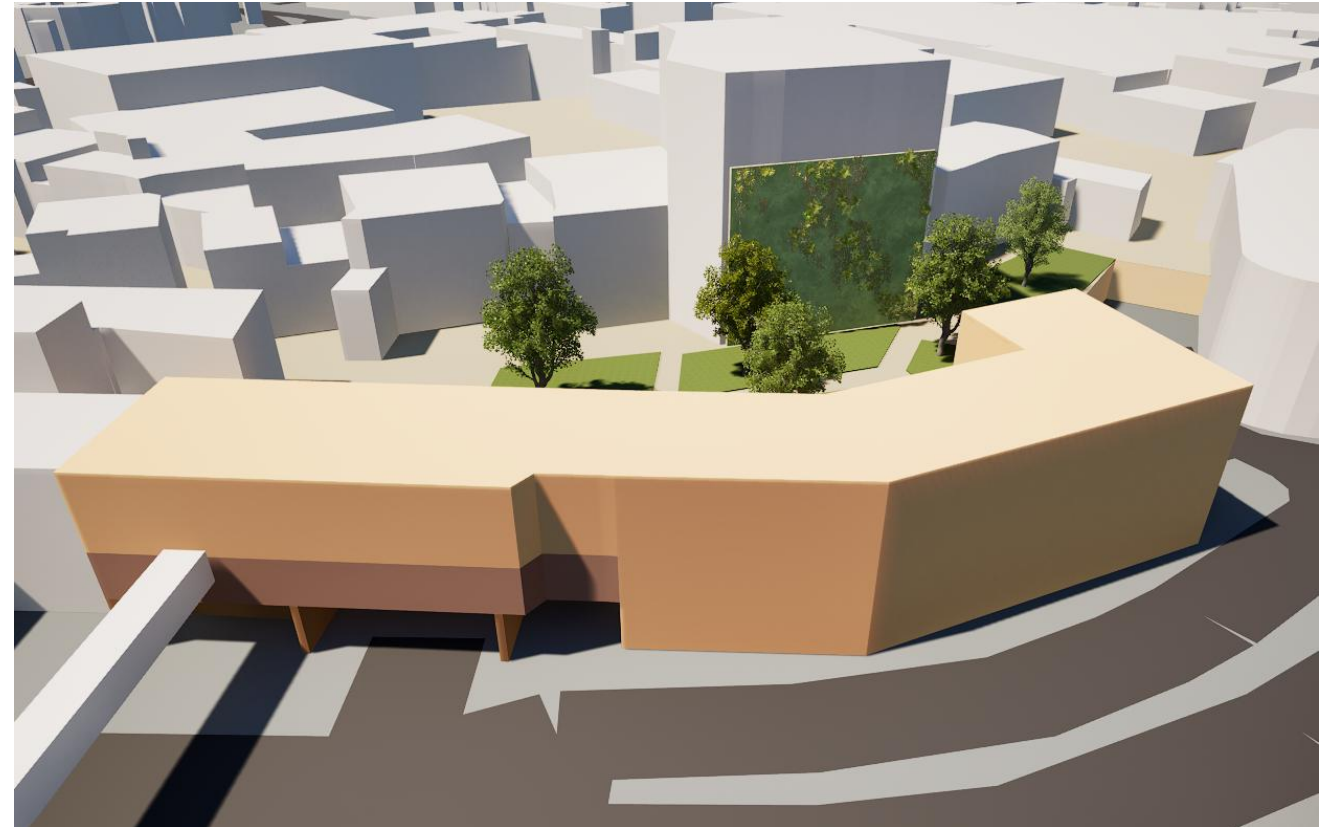
Konzeptvariante 2

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Neubau: Bürogebäude + Supermarkt – Visualisierung



Bestehende Treppe zur Unterführung Sauerfelder Straße bleibt bestehen (in der Visualisierung nicht dargestellt)

Neubau: Bürogebäude + Supermarkt, Chancen und Risiken

- 👍 Tiefgarage bleibt bestehen
- 👍 Barrierefreier Neubau
- 👍 „Schandfleck“ in der Innenstadt würde verschwinden
- 👍 Größere Grünfläche zwischen den neuen Gebäudestrukturen (Klimaverbesserung)
- 👍 Zusätzlicher Nahversorger im Innenstadtbereich
- 👍 Zusammenführung der städtischen Außenstellen

- ⚠️ Prüfung der Statik für Abriss notwendig
- ⚠️ Raum für Wurzelwerk ist statisch und geometrisch zu prüfen
- ⚠️ Bedarf an Bürofläche und Supermarkt problematisch darstellbar
- ⚠️ Fassaden Rückseite (von TK Maxx, etc.) müssten saniert/begrünt werden
- ⚠️ Aufgrund unklarer Leitungsverläufe muss sorgfältig geprüft werden, dass keine Versorgungsleitungen unbeabsichtigt beschädigt werden

Konzeptvariante 3

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Teilabriss / Bestand - Grundriss

- Sanierung des gesamten Forums
- Rückbau der Fassade von Bauteil B, als Öffnung für eine Markthalle
- Nutzung von Bauteil A und Bauteil C unklar

Grundflächen Aufteilung

- Tiefgarage: ca. 4.600 m²
(Parkfläche, ehem. Diskothek, Gas + Wasser, Lüftung, Nebenräume Hausmeister, Sprinkleranlage, Heizungsraum, Nebenräume, Traforaum, Rampe Tiefgarage)
- Bestand Bauteil A: ca. 5.750 m²
- Bestand Bauteil C: ca. 5.570 m²
- Bauteil B (geöffnet): ca. 2.200 m²



Konzeptvariante 3

Forum am Sternplatz

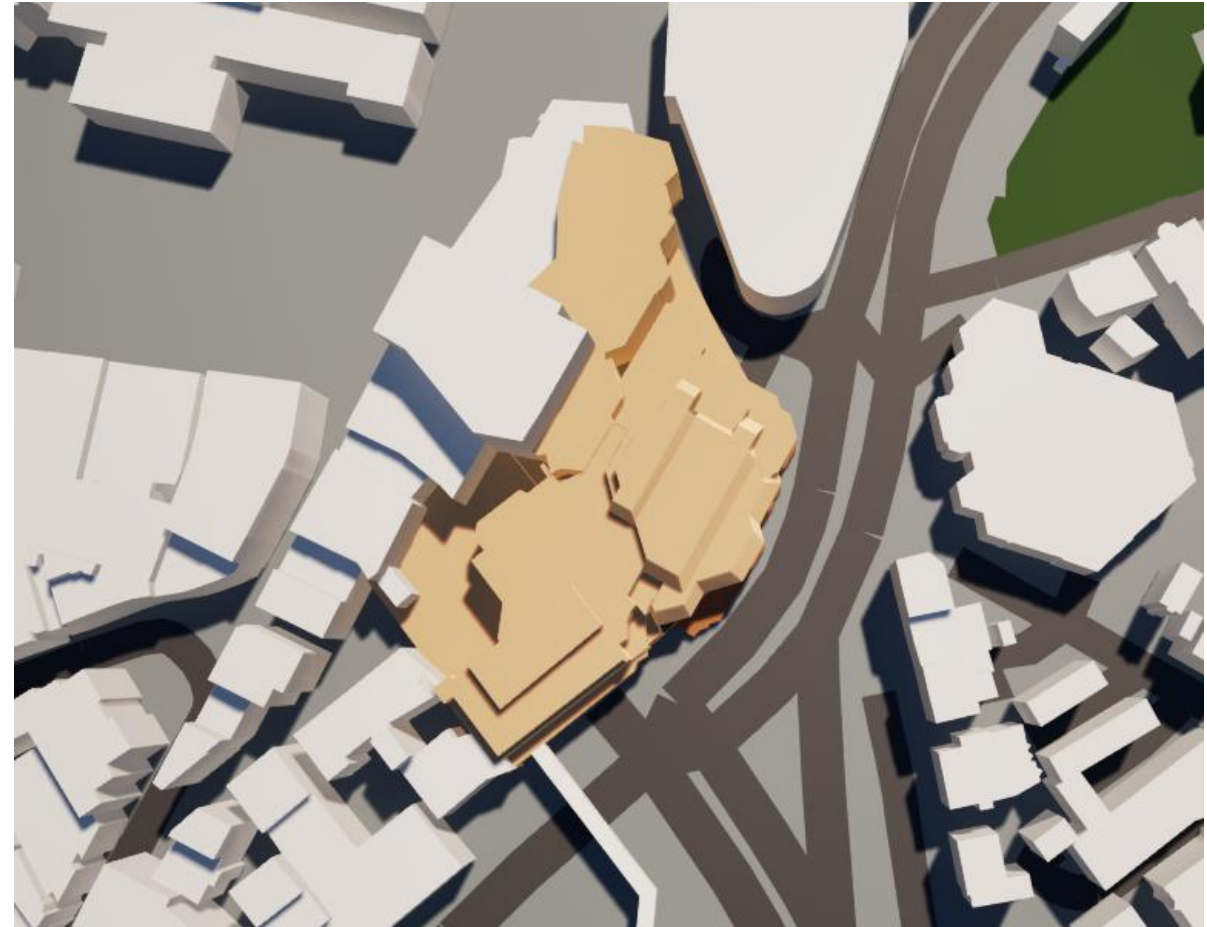


DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Teilabriss / Bestand - Visualisierung

Hinweise zur Variante 4

- Decke über Tiefgarage müsste so ertüchtigt werden, damit diese (mit LKWs) befahren werden kann



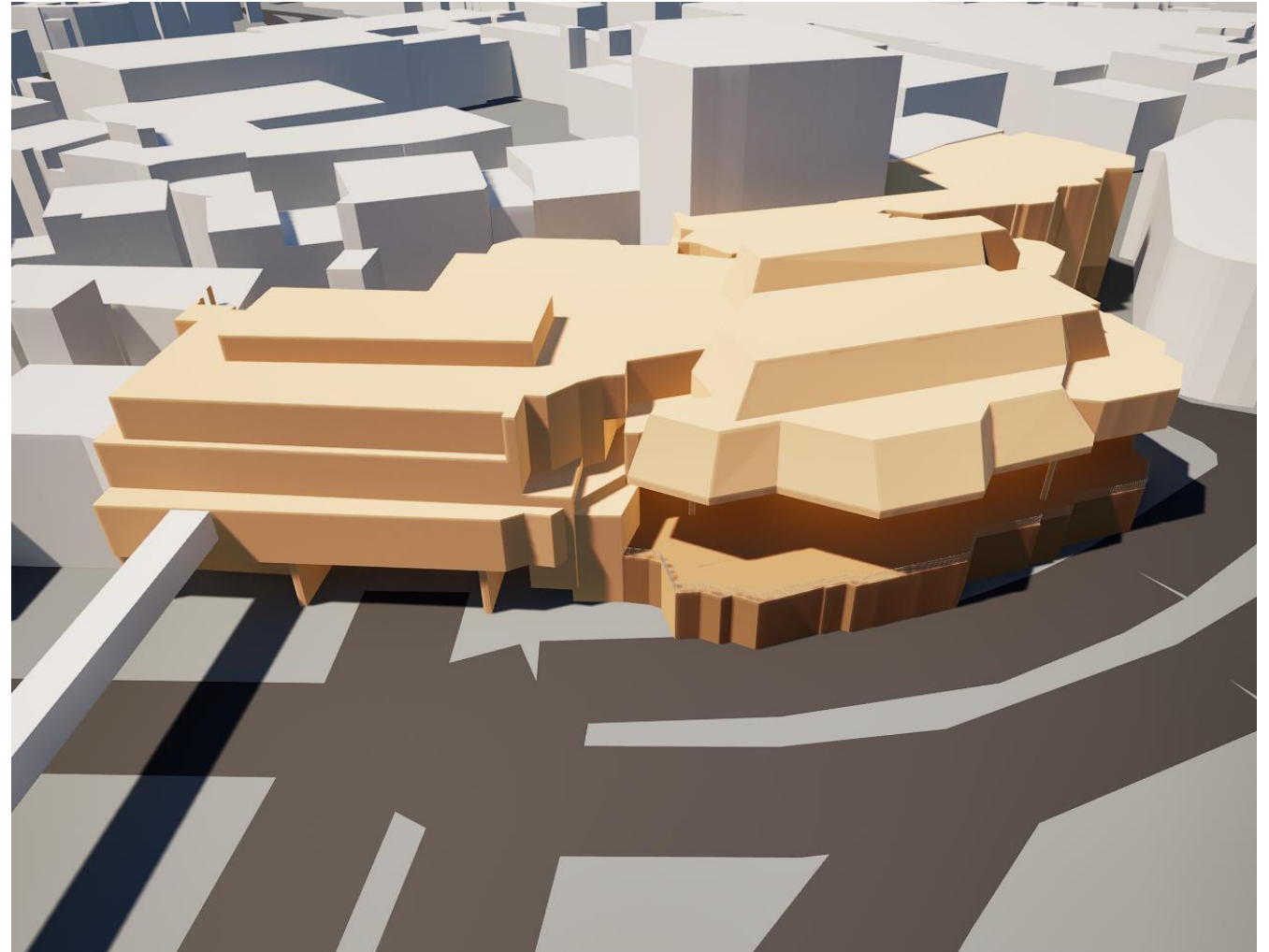
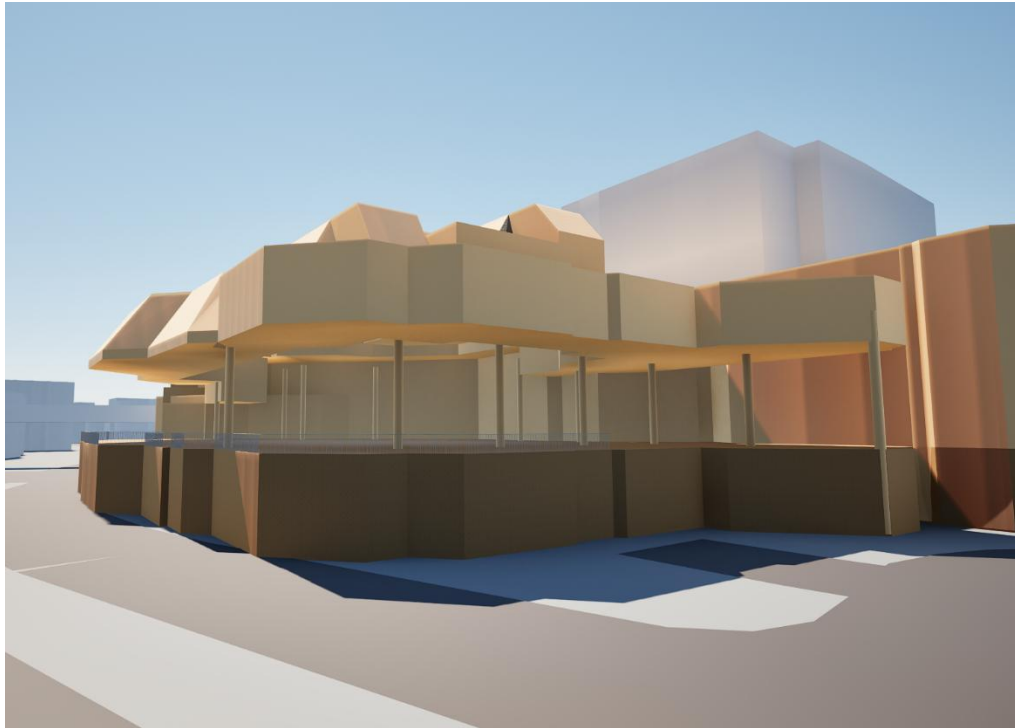
Konzeptvariante 3

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Teilabriss / Bestand - Visualisierung



Bestehende Treppe zur Unterführung Sauerfelder Straße bleibt bestehen (in der Visualisierung nicht dargestellt)

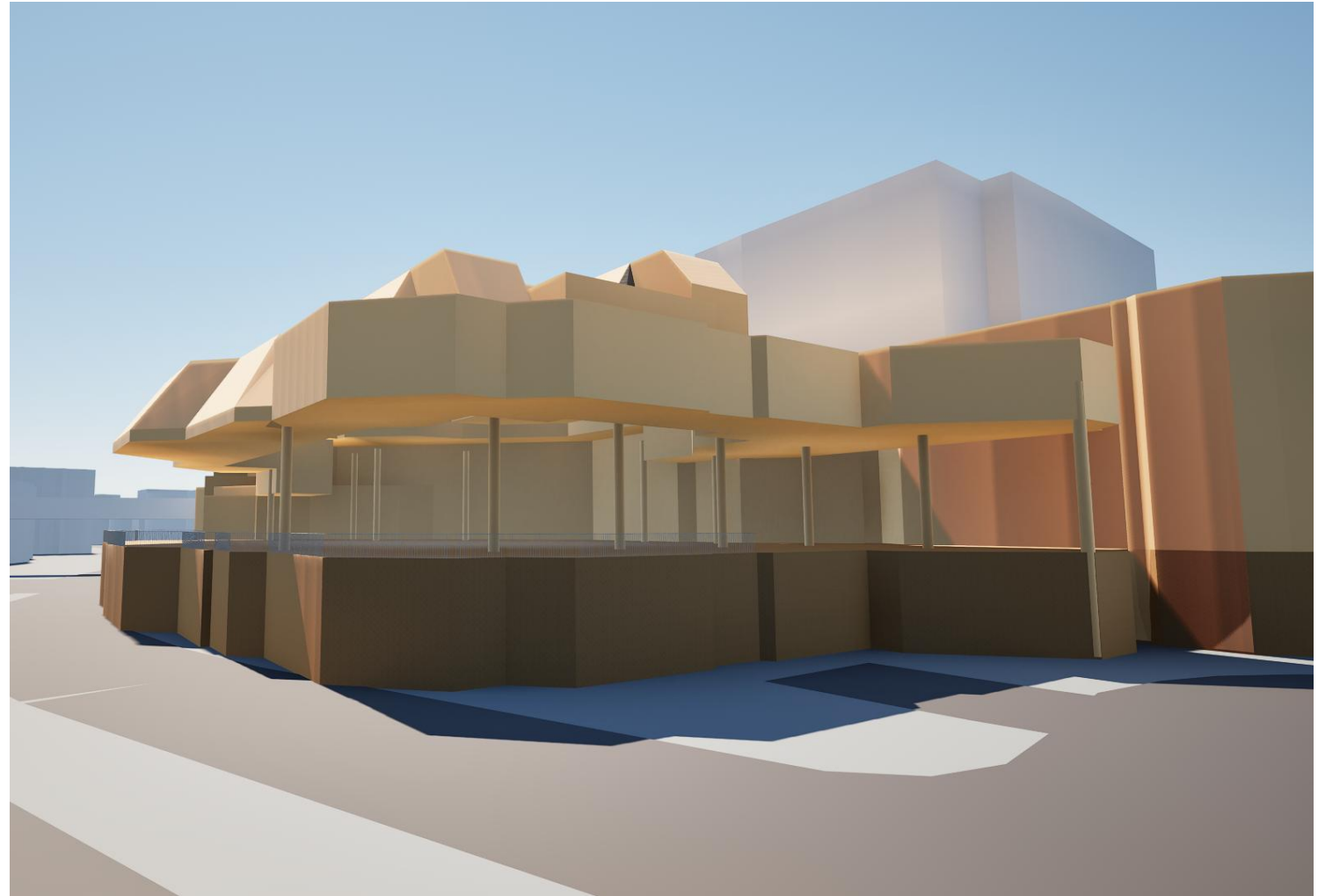
Konzeptvariante 3

Forum am Sternplatz














DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Teilabriss / Bestand - Visualisierung



Teilabriss / Bestand, Chancen und Risiken

-  Tiefgarage bleibt bestehen
-  Nutzung des Bestandgebäudes
-  CO2 Ausstoß geringer als beim kompletten Abriss
-  Schaffung einer neuen multifunktionalen Fläche

-  Brandschutz innerhalb des Gebäudes unkalkulierbar
-  Sanierung aller Bauteile notwendig
-  Statik muss geprüft werden (je nach Nutzung: Decke über Tiefgarage müsste so ertüchtigt werden, damit diese (mit LKWs) befahren werden kann)
-  Zufahrt für LKWs ungeklärt
-  Stadtbild/„Schandfleck“ in der Innenstadt bleibt bestehen
-  Nutzung der Restflächen (Bauteil A + C) unklar
-  Nutzungskonzept nur als Idee vorhanden

Konzeptvariante 4

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Abriss – Grünfläche Grundriss

- Abriss des gesamten Forums bis zum Erdgeschoss
- Schaffung von Grün-/Park-/Trendfläche

Grundflächen

- Tiefgarage: ca. 4.600 m²
(Parkfläche, ehem. Diskothek, Gas + Wasser, Lüftung, Nebenräume Hausmeister, Sprinkleranlage, Heizungsraum, Nebenräume, Traforaum, Rampe Tiefgarage)
- Grün-/Park-/Trendfläche: ca. 6.100 m²



Konzeptvariante 4

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Abriss – Grünfläche Visualisierung

Hinweise zur Variante 1

- Prüfung der Statik für Abriss notwendig
- Raum für Wurzelwerk ist statisch und geometrisch zu prüfen
- Aufgrund unklarer Leitungsverläufe muss sorgfältig geprüft werden, dass keine Versorgungsleitungen unbeabsichtigt beschädigt werden



Konzeptvariante 4

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Abriss – Grünfläche Visualisierung

- Mit Grün-/Park-/Trendfläche



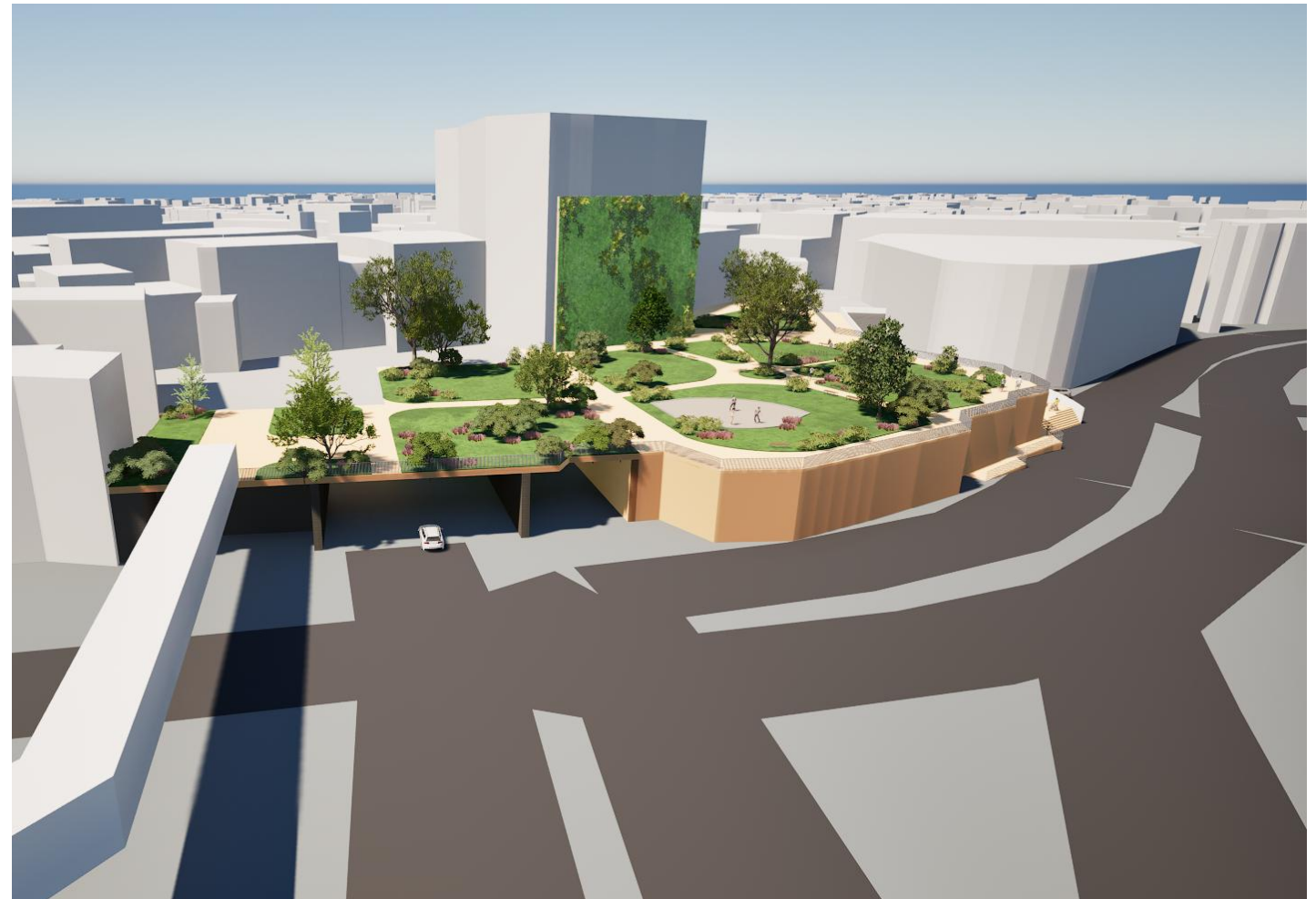
Konzeptvariante 4

Forum am Sternplatz












DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Abriss – Grünfläche Visualisierung



Abriss – Grünfläche – Chancen und Risiken

-  Tiefgarage bleibt bestehen
-  „Schandfleck“ in der Innenstadt würde verschwinden
-  Konzept unterstützt den Hitzeaktionsplan
-  Grün-/Park-/Trend-/Sportfläche im Innenstadtbereich = Attraktivitätserhöhung der Innenstadt
-  Schaffung einer klimaresilienten Park- und Grünfläche

-  Prüfung der Statik für Abriss notwendig
-  Fassaden Rückseite (von TK Maxx, etc.) müssten saniert/begrünt werden
-  Raum für Wurzelwerk ist statisch und geometrisch zu prüfen
-  Aufgrund unklarer Leitungsverläufe muss sorgfältig geprüft werden, dass keine Versorgungsleitungen unbeabsichtigt beschädigt werden

Beispielprojekt

Mitten in Aachen



DERICH Su KONERTZ
Projektmanagement

Beispielprojekt (erst Abriss und neue Nutzung später)

Grün statt grau: Mitten in Aachen entstand ein neues Innenstadtquartier auf der Fläche des ehemaligen Parkhauses.



Vom Parkhaus zum Park: das Altstadtquartier Büchel in Aachen

Mitten in Aachen entsteht ein neues
Innenstadtquartier auf der Fläche des
ehemaligen Parkhauses. Das Besondere daran:
Der Fokus der Planung liegt auf dem
öffentlichen Freiraum und der Begrünung.



Erweiterungskonzepte

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement



Variante 1a

Gesamtfläche Neubau: ca. 12.830 m²



Variante 2

Gesamtfläche Neubau: ca. 9.360 m²



Variante 3

Gesamtfläche Bestand: ca. 18.200 m²



Variante 4

Freifläche: ca. 6.100 m²
Fläche Tiefgarage: ca. 4.640 m²



Variante 1b

Gesamtfläche Neubau: ca. 12.830 m²

Fazit und Ergänzungen der Konzeptvarianten

Bei allen Varianten inkl. Abriss = Abriss bis zum Erdgeschoss des Forums (Tiefgarage und Nebenräume des UGs bleiben bestehen)

Die Zugänglichkeit zum Rathausplatz könnte neben der Variante 1 auch bei den Varianten 2 und 4 berücksichtigt werden (Hinweis: die Gebäude sind nicht städtisches Eigentum)

Die Variante 3 (Bestandsnutzung) ist im Laufe der Studie als eine Idee mit in die Untersuchung aufgenommen worden – Nutzungskonzept ist bisher unklar

- 1 Bedarfe
- 2 Konzeptvarianten
- 3 **BKI-Referenzen und Kostenrahmen**
- 4 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
- 5 Qualitätsbewertung und Vergleich der Konzeptvarianten

BKI Referenzen - Bürogebäude

Forum am Sternplatz



DERICHSuKONERTZ
Projektmanagement

1300-0268 Bürogebäude (226 AP), TG (32 STP) **BRI** 18.391m³ **BGF** 5.355m² **NUF** 3.352m²



Bürogebäude (226 AP). Stahlbeton.

Land: Niedersachsen
Kreis: Oldenburg (Oldb), Stadt
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 61 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 2.085 €/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten N17

Planung: Angelis & Partner Architekten mbB; Oldenburg

1300-0189 Verwaltungsgebäude (60 AP) **BRI** 11.570m³ **BGF** 3.233m² **NUF** 2.325m²



Verwaltungsgebäude mit 60 Arbeitsplätzen.
Stb-Skelettkonstruktion.

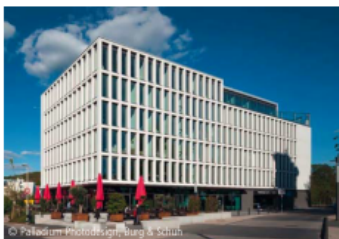
Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Duisburg
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 74 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 2.503 €/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten N12

Planung: Gruppe GME Architekten BDA; Achim

1300-0205 Bürogebäude (100 AP) **BRI** 12.366m³ **BGF** 3.725m² **NUF** 2.618m²



Bürogebäude mit variablen Grundrissen,
Gastronomie und Showroom im EG,
Durchfahrt zum Parkhaus mit Pfortnerloge.
Massivbau.

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Bonn, Stadt
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 74 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 2.153 €/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten E6

Planung: Ulrich Griebel Planungsgesellschaft mbH; Köln

1300-0156 Büro- und Sozialgebäude **BRI** 33.701m³ **BGF** 7.715m² **NUF** 5.148m²



Büro- und Sozialgebäude für 143 Mitarbeiter,
Besprechungsräume, Küche, Kantine.
Stb-Konstruktion.

Land: Bremen
Kreis: Bremerhaven, Stadt
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 57 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 2.432 €/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten N11

Planung: Fritz-Dieter Tollé Architekt BDB Architekten Stadtplaner Ingenieure; Verden

BKI Referenzen - Seniorenwohnen

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

6100-1045 Wohnhaus für Behinderte, TG - Passivhaus **BRI** 5.961m³ **BGF** 1.783m² **NUF** 1.339m²



Wohngebäude mit 14 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen. Massivbau.

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg, Freie und Hansestadt
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 78 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 1.962 €/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten E5

Planung: DR - Architekten GbR; Hamburg

Quartier am Grüngürtel Hürth



(Eigene Referenz)

Land: Köln

Standard: mittlerer Standard

BGF 2.400 €/m²

6100-1076 Betreutes Wohnen (36 WE) - Effizienzhaus 70 **BRI** 16.639m³ **BGF** 3.822m² **NUF** 2.796m²



Wohnanlage für betreutes Wohnen (2.495m² WFL) mit insgesamt 7 Gebäuden (Gemeinschaftshaus, Apartmenthäuser (2 St), Wohnhäuser (4 St). Mauerwerksbau.

Land: Schleswig-Holstein
Kreis: Schleswig-Flensburg
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 52 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 2.230 €/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten E6

Planung: Architektenbüro Lorenzen Freischaffende Architekten BDA; Flensburg

BKI Referenzen - Verbrauchermärkte

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

7200-0095 Nahversorgungsmarkt, Bäckerei -Effizienzhaus ~70% **BRI** 16.189m³ **BGF** 2.453m² **NUF** 1.793m²



Nahversorgungsmarkt mit Bäckerei (30 AP).
Stb-Skelettbau.

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Lippe
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 26 Wochen
Kennwerte: bis 1.Ebene DIN 276

BGF 1.953 €/m²



veröffentlicht: BKI Objektdaten E9

Planung: Bits & Beits GmbH Büro für Architektur; Bad Salzuflen

7200-0083 Verbrauchermarkt **BRI** 7.180m³ **BGF** 850m² **NUF** 623m²



Verbrauchermarkt. Stb-Fertigteilkonstruktion,
Nagelplattenbinder-Flachdachkonstruktion.

Land: Baden-Württemberg
Kreis: Enzkreis
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 26 Wochen
Kennwerte: bis 1.Ebene DIN 276

BGF 1.944 €/m²



veröffentlicht: BKI Objektdaten N12

Planung: Architekturbüro Klaus; Karlsruhe

7200-0097 Lebensmittelmarkt **BRI** 19.204m³ **BGF** 2.937m² **NUF** 2.214m²



Lebensmittelmarkt mit Backshop und
Getränkemarkt. Stahlbeton.

Land: Sachsen
Kreis: Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 43 Wochen
Kennwerte: bis 1.Ebene DIN 276

BGF 1.673 €/m²



vorgesehen: BKI Objektdaten N18

Planung: Seidel + Architekten; Pirna

Kostenrahmen

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

KG	Beschreibung	EP brutto laut BKI 2022 Mittelwert (€/m ²)	Preissteigerung (Aufzinsung BKI)	Referenz Projekt Faktor	Regionalfaktor	EP neu brutto (€/m ²)
100	Grundstück *					
200	Herrichten & Erschließen (GF)	42,00 €/m ²	21%	110,26%	0,918	63,46 €/m ²
300	Bauwerk - Baukonstruktion (BGF)	1.580,00 €/m ²	21%	110,26%	0,918	1601,46 €/m ²
400	Bauwerk - Technische Ausstattung (BGF)	519,00 €/m ²	21%	110,26%	0,918	540,46 €/m ²
500	Freianlagen	161,00 €/m ²	21%	110,26%	0,918	182,46 €/m ²
600	Ausstattung und Kunstwerke (BGF)	43,00 €/m ²	21%	110,26%	0,918	64,46 €/m ²
700	Baunebenkosten (BGF) *EP BKI	441,00 €/m ²	21%	110,26%	0,918	462,46 €/m ²
800	Finanzierungskosten					

Ermittlung KG 200 – 700 auf Grundlage des BKI 2022

- Einheitspreis laut BKI, Mittelwert (€/m²)
- Preissteigerung (Aufzinsung) durch Baupreisindizes
- Faktor durch Referenzprojekte gleicher Art
- Regionalfaktor Märkischer Kreis: 0,918

Kostenrahmen ist mit einer Varianz von ca. 40% zu betrachten

*KG 100 wird nicht berücksichtigt, da sich das Grundstück bereits im Eigentum der Stadt Lüdenscheid befindet. **

KG 800 nicht berücksichtigt, da abhängig vom Nutzungskonzept

Ergänzungen zu dem Kostenrahmen

KG 200 – Herrichten und Erschließen

- Baugrunduntersuchungen
- Abbruch- und Rückbauarbeiten, Erdarbeiten
- Außenanlagen vorbereiten, Medienanschlüsse

KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktionen

- Rohbau (Fundamente, Wände, Decken)
- Ausbau (Dach, Fenster, Türen)
- Baukonstruktive Einbauten

KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen

- Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen (HLS)
- Elektroinstallationen, Förderanlagen (z. B. Aufzüge)
- Gebäudeautomation

KG 500 – Außenanlagen

- Wege, Plätze, Parkflächen
- Grünanlagen, Bepflanzungen, Einfriedungen, Zäune
- Spiel- und Sportanlagen

KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke

- Feste Einbauten (Möbel, Schrankwände), Bewegliche Ausstattung
- Kunstwerke und Denkmäler

KG 700 – Baunebenkosten

- Architekten- und Ingenieurhonorare
- Genehmigungsgebühren, Vermessungskosten, Versicherungen

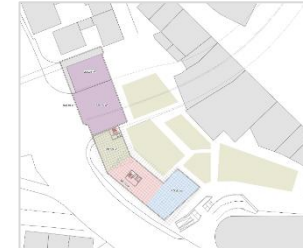
Der Kostenrahmen umfasst lediglich die Baukosten für jede Variante

- In allen Varianten ist die Sanierung der Tiefgarage inkludiert (Berechnung mit 30% der Neubaukosten)
- Für den Rückbau wurde die Kostenschätzung des Ingenieurbüro Mull & Partner genutzt
- Für den Umbau des Bestands (bei Variante 3) wurde die KG 300 + 400 mit 50% berechnet
- Die Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke) wurde nicht berücksichtigt
- Die Baunebenkosten (KG 700) wurde mit 18% der KG 300+400 berechnet
- Die Kostengruppe 800 (Finanzierungskosten für das Bauwerk) wurde nicht berücksichtigt
- Einnahme Möglichkeiten durch z.B. Vermietung von Flächen sind nicht berücksichtigt
- Der Unterhalt der Grünfläche ist nicht berücksichtigt
- Potenzielle Förderungen sind nicht berücksichtigt



**Variante 1- Abriss
und Neubau**

Abriss und anschließender
Neubau von Büroraum,
Einzelhandel und Betreutes
Wohnen



**Variante 2 - Abriss
und Neubau**

Abriss und anschließender
Neubau mit Büroraum und
Einzelhandel



**Variante 3 - Nutzung
Bestand**

Sanierung des
Bestandsgebäude mit
Rückbau der Fassade von
Bauteil B



Variante 4 - Abriss

Abriss des Forums und
Herrichtung von Grün-
/Parkanlage

KGR 200 - Summe Vorbereitende Maßnahmen brutto	2.953.988,94 €	2.798.283,05 €	348.400,00 €	2.600.000,00 €
KGR 300 und 400 Summe Bauwerk - Baukonstruktion brutto	16.483.922,20 €	10.276.088,50 €	8.468.704,90 €	1.095.504,00 €
KGR 500 - Summe Außenanlagen und Freiflächen brutto	586.440,83 €	709.239,42 €	0,00 €	2.145.500,00 €
KGR 600 - Summe Ausstattung und Kunstwerke brutto	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KGR 700 - Summe Baunebenkosten brutto	2.967.106,00 €	1.849.695,93 €	1.524.366,88 €	197.190,72 €
Summe KG 200 - 700 brutto, gerundet	22.991.000,00 €	15.633.000,00 €	10.341.000,00 €	6.038.000,00 €

- 1 Bedarfe
- 2 Konzeptvarianten
- 3 BKI-Referenzen und Kostenrahmen
- 4 **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie**
- 5 Qualitätsbewertung und Vergleich der Konzeptvarianten

Rückmeldung von Supermärkten

- **Edeka**
„Nach eingehender Prüfung müssen wir Ihnen mitteilen, dass das angebotene Objekt für unsere Zwecke nicht geeignet ist.“
- **HIT**
„Die Lage ist nicht geeignet und die Kaufkraft in Lüdenscheid ist zu gering.“
- **Alnatura**
„Der von Ihnen angebotene Standort passt aktuell nicht in unsere Expansionsstrategie. Wir möchten unser Marktnetz zunächst vorrangig an bestehenden Standorten verdichten.“
- **Biomarkt denn´s**
„Leider entspricht Ihr Angebot aufgrund von ungeeigneter Lage nicht unseren aktuellen Anforderungen.“

Fazit: Kein Supermarkt hat Bedarf/Interesse an dem Standort zu expandieren

Rückmeldung von einem Seniorenwohnheim

- *„Das Seniorenwohnheim Weststraße kann sich eine Erweiterung auf der Fläche des Forums vorstellen.“*

Rückmeldung zu städtischen Bedarfen

- *Aktuell keinen Bedarf, bzw. ist nicht sicher ob in Zukunft Bedarf an Büroflächen besteht*
- *Möglichkeit für Zusammenlegung/Zentralisierung von städtischen Büroflächen für die Verwaltung (Reduzierung von aktuell angemieteten Mietflächen)*

Rückmeldung zu Bedarfen an Wohnraum

- *Aktuell keinen Bedarf, bzw. ist nicht sicher ob in Zukunft Bedarf an Wohnraum besteht*

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Ergebnisse der Schadstoffuntersuchung:

„Gefahrstoffe in Baustoffen und Bauteilen im Sinne der Gefahrstoffverordnung / TRGS 905 mit krebserzeugendem Potenzial und / oder nachgewiesenen Überschreitungen von Grenzwerten umfassen die kanzerogenen Stoffgruppen:

a) asbesthaltige Produkte (krebserzeugend Kategorie 1A) in Form von asbesthaltigen Dichtungen in Rohrleitungsflanschen, asbesthaltigen Brandschutzklappen und Brandschutztüren, asbesthaltigen Fassadenelementen und Bitumenbahnen im Dachaufbau.

b) Künstliche Mineralfaser-Produkte KMF (krebserzeugend Kategorie 1B) in Form von Trennwanddämmungen, Leitungs- und Rohrisolierungen und als Abhangdeckenplatten

c) PCB / polychlorierte Biphenyle (krebserzeugend Kategorie 1B) in Lampenkleinkondensatoren,,

Fazit: Im Forum sind, typisch für das Baujahr, Schadstoffe vorhanden, jedoch in einem Ausmaß, das keine gravierenden Risiken darstellt.

Auszug aus dem Bericht:

			Das Material enthält Chrysotilasbest.	Annahme gesamte Dachfläche, ca. 5.000 m ²
AP-17	Dachöffnung 2	Dachbahn	Das Material enthält Chrysotilasbest.	
AP-18	Dachöffnung 2	Sperrschicht	Es wurde kein Asbest nachgewiesen	
AP-19	1.OG	Spachtelmasse an Holzwole	Es wurde kein Asbest nachgewiesen	
AP-20	BK-01	Fliesenkleber	Es wurde kein Asbest nachgewiesen	
AP-21	BK-01	Sperrschicht	Es wurde kein Asbest nachgewiesen	
AP-22	BK-05	Sperrschicht	Es wurde kein Asbest nachgewiesen	
AP-23	BK-05	Gussasphalt	Es wurde kein Asbest nachgewiesen	
Sichtprüfung	TGA Räume	Flanschdichtungen	positiv Regelannahme	ca. 50 Stück
Sichtprüfung	hauptsächlich Untergeschosse / TGA Räume	Brandschutztüren	positiv Regelannahme	ca. 20 Stück
Sichtprüfung	hauptsächlich Lüftungszentrale	Brandschutzklappen	positiv Regelannahme	ca. 20 Stück
Sichtprüfung	Aufzüge	Ggf. asbesthaltige Bauteile Aufzüge	positiv Regelannahme	
Sichtprüfung	Gesamtes Gebäude	Flachdichtungen zwischen Segmenten von Rippenheizkörpern	positiv Regelannahme	ca. 50 Stück
Sichtprüfung	Außenfassade	Faserzementelemente	positiv Regelannahme	ca. 400 m ²

Legende: asbestfrei
 asbesthaltig

Agenda



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

- 1 Bedarfe
- 2 Konzeptvarianten
- 3 BKI-Referenzen und Kostenrahmen
- 4 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
- 5 Qualitätsbewertung und Vergleich der Konzeptvarianten

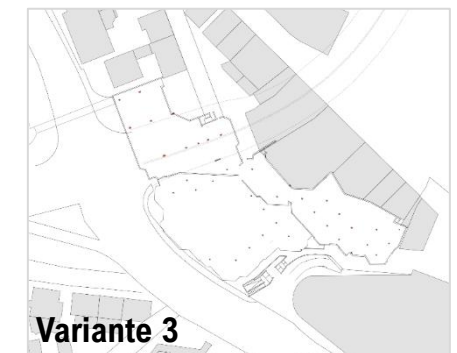
Qualitätsbewertung der Varianten 1-4

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Variante	1a	1b	2	3	4
städtebaulich	3	2	2	3	1
Belichtung	3	2	2	3	1
Technische Machbarkeit/Qualität	3	3	3	3	1
Ökologische Qualität / Nachhaltigkeit	3	3	2	1	2
Wegebeziehungen - Außenflächen	3	2	2	3	2
Akzeptanz	3	2	2	3	1
Bedarf / Zukunftsfähigkeit	3	3	3	3	1
Flexibilität für zukünftige Nutzung	3	3	3	3	1
Dauer der Umsetzung	3	3	3	2	1
Realisierungschance	2	2	3	3	2
Gesamt	3,11	2,56	2,44	3,33	1,22



Legende 1 2 3 4 1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = ausreichend, 4 = mangelhaft

Erweiterungskonzepte im Vergleich

Forum am Sternplatz



DERICH SuKONERTZ
Projektmanagement

Variante 1a



Qualität: 3,11



Neubau:

ca. 12.830 m² BGF



ca. 22.991.000 €
(brutto)

Variante 1b



Qualität: 2,56



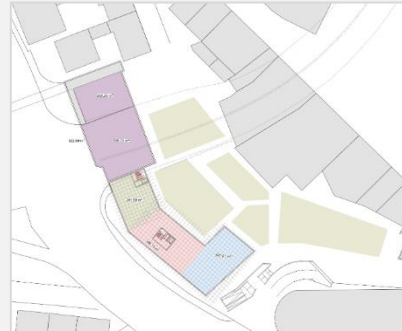
Neubau:

ca. 12.830 m² BGF



ca. 22.991.000 €
(brutto) + Erwerb
und Rückbau der
Immobilien

Variante 2



Qualität: 2,44



Neubau:

ca. 9.360 m² BGF



ca. 15.633.000 €
(brutto)

Variante 3



Qualität: 3,33



Fläche Markthalle:

ca. 2.200 m² BGF

Bauteil A + C:

ca. 11.320 m² BGF



ca. 10.341.000 €
(brutto)

Variante 4



Qualität: 1,22



Freifläche:

ca. 6.100 m² BGF



ca. 6.038.000 €
(brutto)

Ihre Ansprechpartner



DERICHSuKONERTZ
Projektmanagement

Architekt | Dipl.-Wirt.-Ing. | DVPzert Projektsteuerer

Christian Bierschbach

Geschäftsführender Gesellschafter



DERICHSuKONERTZ
Projektmanagement

DERICHSuKONERTZ Projektmanagement GmbH

Am Wassermann 36
50829 Köln

Mobil 0152 5152 6937

www.derichsukonertz.de

c.bierschbach@derichsukonertz.de



Dipl.-Designerin

Julia Kröll

Projektmanagerin | Nachhaltigkeit



DERICHSuKONERTZ
Projektmanagement

DERICHSuKONERTZ Projektmanagement GmbH

Am Wassermann 36
50829 Köln

0171 539 10 16

www.derichsukonertz.de

j.kroell@derichsukonertz.de

