



# BUSINESS FORUM NEUSS

Im Taubental

16

18

Forumstraße

20

22

24

26





**Gewerbegebiet  
Neuss-Grimmlinghausen**

## Die Liegenschaft

Die Liegenschaften Forumstraße 20, 22, 24, 26 sowie Im Taubental 16 und 18 bilden zusammen ein Ensemble, das zur Errichtungszeit als Gewerbecenter größtenteils für die institutionelle Immobilienwirtschaft produziert worden sind.

Die Grundstücksflächen betragen 16.713 m<sup>2</sup>. Auf diesem Areal sind insgesamt ca. 3600 m<sup>2</sup> Hallen- und ca. 12.000 m<sup>2</sup> Büroflächen errichtet.

Die genannten Liegenschaften wurden Anfang der Neunziger Jahre errichtet, und sind aktuell als Business Center Forum III bekannt.

Das Objekt gehörte bis 2019 zum Portfolio eines Immobilienfonds. Nach dem Eigentümerwechsel stand die Neustrukturierung der Liegenschaften zur besseren Verwertung verständlicherweise im Mittelpunkt.

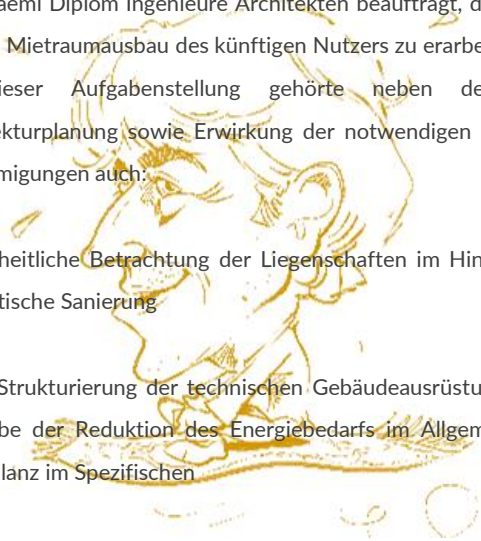
# Die Aufgabenstellung

Im Verlauf des Jahres 2021 hat sich das in Neuss ansässige Unternehmen Culligan für einen Standortwechsel entschieden.

Anfang 2022 hat die Liegenschaftseigentümerin das Architekturbüro Dr. Ghaemi Diplom Ingenieure Architekten beauftragt, die Planungen für den Mietraumausbau des künftigen Nutzers zu erarbeiten.

Zu dieser Aufgabenstellung gehörte neben der gängigen Architekturplanung sowie Erwirkung der notwendigen behördlichen Genehmigungen auch:

- Ganzheitliche Betrachtung der Liegenschaften im Hinblick auf die energetische Sanierung
- Neu Strukturierung der technischen Gebäudeausrüstung unter der Maßgabe der Reduktion des Energiebedarfs im Allgemeinen sowie CO2 Bilanz im Spezifischen
- Neustrukturierung der Verwertung der Flächen im Hinblick auf behördlichen Belangen für eine mögliche und sinnvolle Kleinvermietung.



<b>Im Taubental</b>	16
	18
<b>Forumstraße</b>	20
	22
	24
	26
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Sanierung:</b>	2022-2024
<b>Bürofläche:</b>	ca. 12.000 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	277



November 2022

## Der Bestand

Im Vorfeld der Planung für den künftigen Nutzer in den Gebäudeteilen Forumstraße 22, 20, 20 A sowie Im Taubental 16 mit einer Gesamtfläche von ca. 7.000,00 qm wurde eine umfassende Bestandanalyse in baulicher sowie gebäude-technischer Hinsicht durchgeführt.

Da bei einem neu geplanten Mietraumausbau dem Grunde nach

vieles erneuert wird, lag der Fokus bei der Bestandanalyse vordergründig auf die äußere Hülle der Liegenschaft, nämlich Dachflächen und die Fassaden.

In Gebäudetechnischer Hinsicht muss die Art der Beheizung und ggf. vorhandenen Kühlung betrachtet werden.



# Die Fassade



Die Fassaden der Liegenschaft bestehen aus Einzelfenster und Pfosten-Riegelkonstruktionen.

Im Rahmen der Voruntersuchungen, die zum Teil durch eine Fachfirma durchgeführt wurde, hat sich herausgestellt, dass die vorhandenen Fenster und die Einselelemente der Pfosten-Riegelfassade derart mangelhaft sind, dass eine Erneuerung zwangsläufig erforderlich ist. Zunächst wurde überlegt, die Fenster und die Einselelemente der Pfosten-Riegel-Fassade zu erneuern. Nach Abschluss des Mietvertrages mit der Fa. Culligan und im Zuge der vertieften Planung wurde die Sinnhaftigkeit von lediglich Austausch von Fensterelemente sowohl in bautechnischer, energetischer und nicht zuletzt ökonomischer Hinsicht noch einmal geprüft.

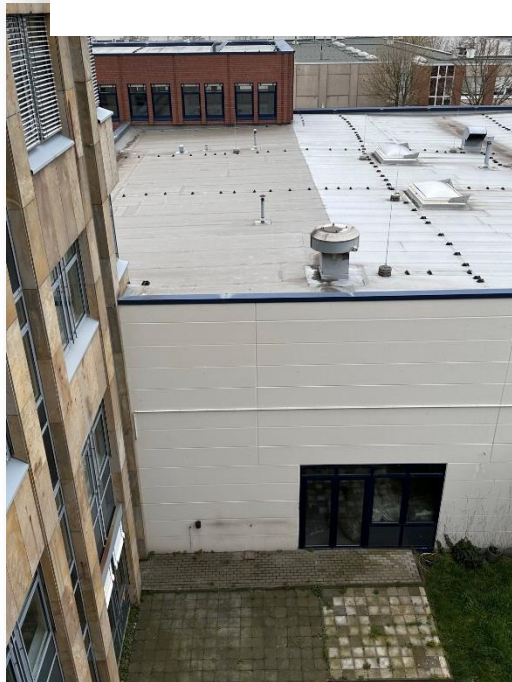
In bautechnischer Hinsicht hat sich das Vorhaben, nur die beweglichen Teile der Fassaden/Fenster auszutauschen, als fragwürdig erwiesen, da die bauphysikalischen Belange hier kaum beherrschbar sind.

In energetischer Hinsicht verhält es sich so, dass

im Falle eines partiellen Austausches von Fassadenelementen die Erstellung des Nachweises für den Energiebedarf für die Fassadenelemente kaum machbar ist. Die Wandflächen der fraglichen Liegenschaften weisen ca. 5.000 m<sup>2</sup> Flächen auf, wovon ca. 1.950,00 m<sup>2</sup> gleich 40% Fenster/Fassaden sind. Eine nachgewiesene Ertüchtigung dieser Fenster-flächen auf einen U-Wert in Höhe der Planung nach auf ca. 0,75 W/m<sup>2</sup>K würde den Energieverbrauch mindestens um 40 % reduzieren, wenn man berücksichtigt, dass der aktuelle U-Wert dieser Fläche bei mindestens 2,5 W/m<sup>2</sup> K liegen dürfte.

In ökonomischer Hinsicht sei angemerkt, dass der monetäre Aufwand für die komplette Erneuerung der Fassade und Fenster in den Liegenschaften Forum Straße 22, 20, 20 A sowie im Taubental 16 und 18 einschließlich Forum Straße 26 etwa 1,6 Mio. EUR betragen wird. Angesichts der Tatsache, dass diese Komplettanierung der Fassade gemäß BAFA mit ca. 250TEUR förderfähig sein wird, relativieren sich die Gesamtkosten entsprechend.

# Die Dachflächen



Die Dachflächen der Backsteinhäuser haben eine Fläche von 5.150,00 m<sup>2</sup> (gesamte Außenhaut gleich 10.122m<sup>2</sup>) und weisen aktuell einen U-Wert von 0,34 W/m<sup>2</sup> K auf. Die Dachflächen sind dicht, fest und stabil. Aktuell genießen diese Flächen den Bestandsschutz.

Bei dem nun vorgefundenen bauphysikalischen Aufbau stellt sich die Frage, ob die Dachflächen sinnvollerweise auf neuesten Stand und auf der Grundlage EnEG (früher EnEV) ertüchtigt werden sollen. Diese Frage haben wir im Sinne der Liegenschaftseigentümerin mit einem eindeutigen Ja beantwortet und den neuen Dachaufbau so konzipiert, dass die Dachflächen einen U-Wert von 0,17 W/m<sup>2</sup> K in den Hallenbereichen und 0,12 W/m<sup>2</sup> K in den Bürobereichen nach der Ertüchtigung aufweisen können. Bei der Gelegenheit werden die nicht vorhandenen jedoch notwendigen Notüberläufe auch installiert.

Diese Ertüchtigung, führt dazu, dass die Werte des aktuellen Energieausweises aus dem Jahr 2019 mit 145 KWh (m<sup>2</sup>.a) neben dem Austausch der Fenster und Fassaden vermutlich um die Hälfte auf schätzungsweise 65 KWh (m<sup>2</sup>.a) reduziert wird.

# Heizen Kühlen



Die Liegenschaften verfügt/verfügt über diverse Heizungsanlagen unterschiedlicher Jahrgänge. Die Liegenschaften verfügen/ verfügt über diversen Heizung brenneranlagen unterschiedlicher Jahrgänge. Allein in den Hallenbereichen sind 5 Anlagen, die für das Heizen sorgen. Diese sollen demontiert werden. Nach der Demontage der nicht mehr benötigten Heizungsanlagen würden die Liegenschaften über zwei Kesselanlagen verfügen:

- Eine Brennwertanlage im Haus Forum Straße 24 aus dem Jahr 2021 mit 470 KW
- Eine Kesselanlage im Haus 26 vermutlich aus dem Jahr 2014 mit 285 KW

Für die künftige Nutzung der Liegenschaften soll aus verschiedenen Gründen, nicht zuletzt aufgrund des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, soweit wie möglich und wirtschaftlich vertretbar auf statische Heizung verzichtet werden.

Daher sollen die Büroräume künftig mit einer VRF-Anlage mit Wärmepumpenfunktion ausgestattet werden. Diese soll auf das Objekt bzw. Teile davon

abgestimmt sein und sorgt für den Heizbetrieb im Winter und Kühlbetrieb im Sommer in allen Bürobereichen, während die Nebenräume sowie die Hallenbereiche vorerst statische Heizung erhalten.

Bei diesem Konzept würde der Bedarf an statischer Heizung reduziert werden, so dass dieser ausschließlich über die vorhandene Brennwertanlage im Haus 24 abgedeckt wird. Somit kann die Heizungsanlage im Haus 26 ebenfalls demontiert und der Raum als Verteilerstation genutzt werden.

Während die Nebenräume wie Treppenhäuser und WC-Kerne mit statischen Heizkörpern ausgestattet werden, können in den Hallenbereichen Luftheritzer zur Beheizung zum Einsatz kommen, die diese Bereiche auf eine nutzungsbedingte Temperatur, z. B. 12 Grad Celsius, erwärmen.

Zu einem geeigneten Zeitpunkt könnte auch für die Heizlast eine Wärmepumpe vorgesehen werden (Hochleistungswärmepumpe), womit das CO<sub>2</sub>-Aufkommen der Gesamtliegenschaft auf null reduzieren würde.

# Grundriss EG

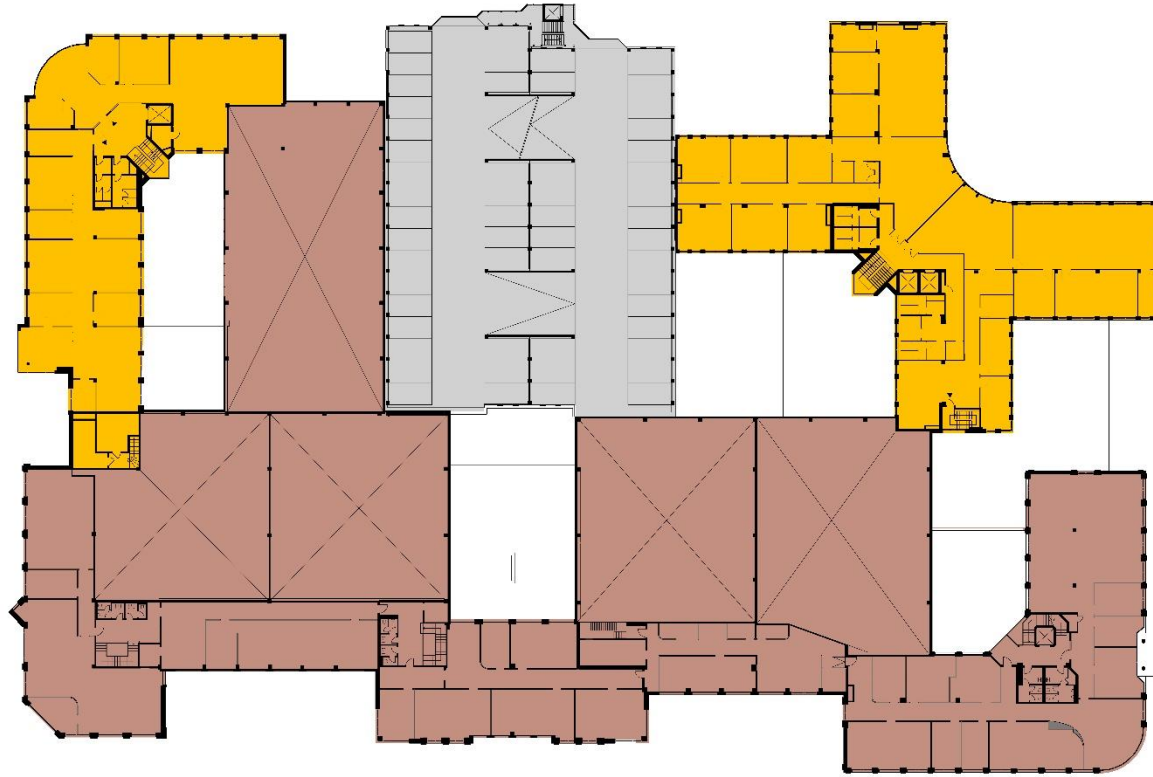


- bereits vermietet
- noch verfügbar
- Stellplatz



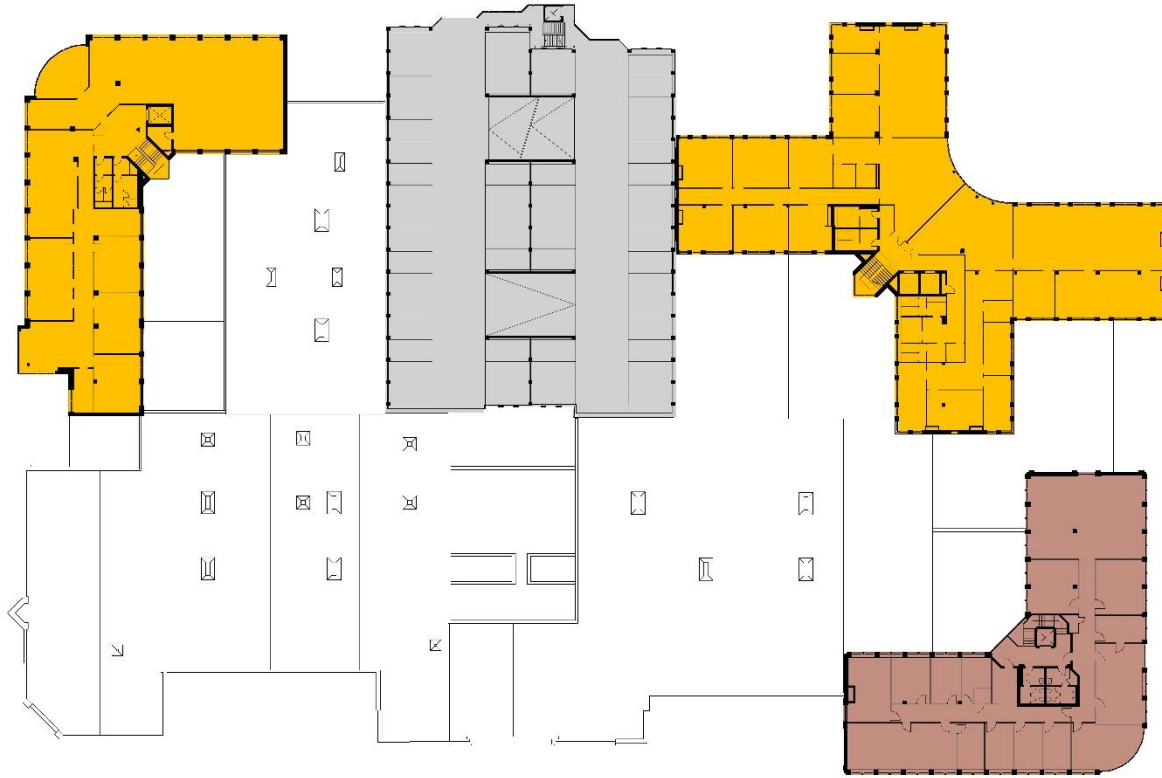
# Grundriss 1. OG

- bereits vermietet
- noch verfügbar
- Stellplatz



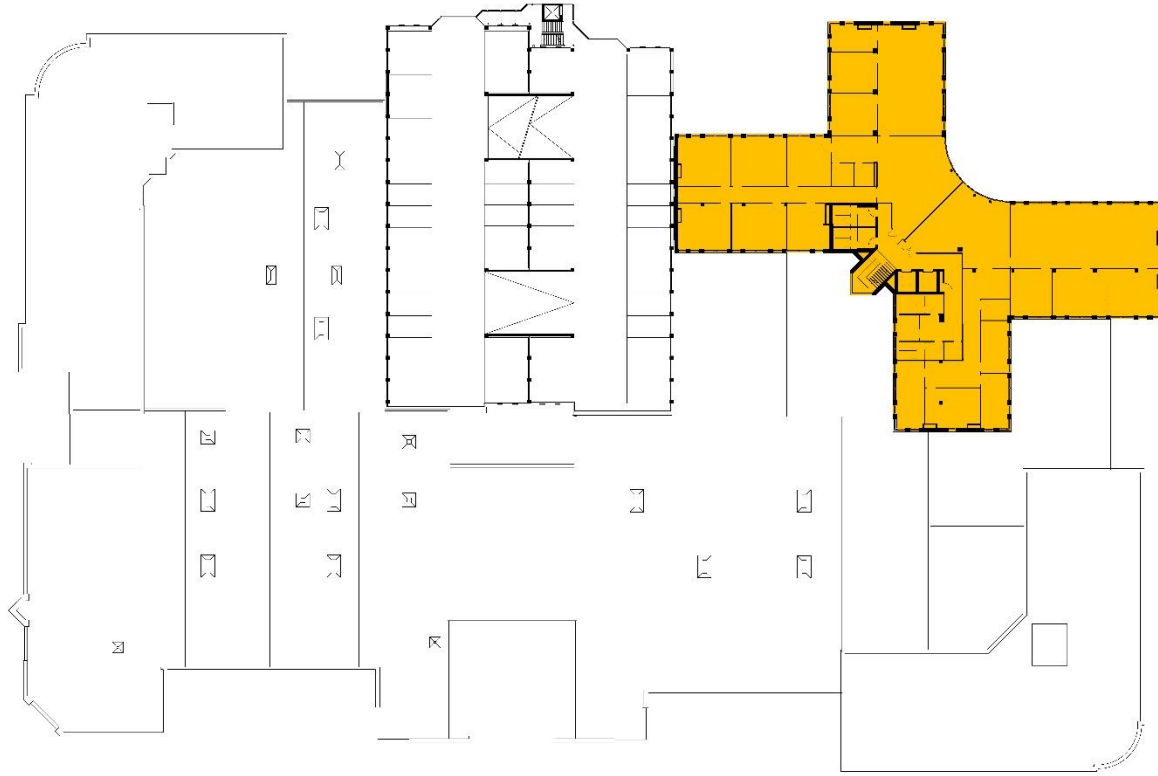
# Grundriss 2. OG

- bereits vermietet
- noch verfügbar
- Stellplatz



# Grundriss 3. OG

- bereits vermietet
- noch verfügbar
- Stellplatz



# Grundriss 4. OG

- bereits vermietet
- noch verfügbar
- Stellplatz







## Im Taubental 18

Visualisierung: supervisuell



## Forumstraße 26



Visualisierung: supervisuell







## Forumstraße 26

Visualisierung: supervisuell



# Forumstraße Parkhaus



Visualisierung: supervisuell







## Forumstraße 24

Visualisierung: supervisuell



## Forumstraße 22



Visualisierung: supervisuell



## Dr. Hassan Ghaemi – Dipl. Ingenieure Architekten

Löwengasse 27 E

60385 Frankfurt am Main

069 / 560 464 0

office@ghaemi-architekten.de

www.Ghaemi-architekten.de

### Visualisierungen:

supervisuell

Lauterenstraße 37

55116 Mainz

Dipl. Ing (FH) Nicolas Balagny

06131 / 920 689 0

info@supervisuell.com

Stand September 2023



**BUSINESS FORUM**  
NEUSS