

Leistungsbeschreibung/Konzept:

Planung und Bau eines Interimsgebäudes am Wissenscampus für die Stadt Iserlohn

STADTprojekt Iserlohn GmbH
Hansaallee 1
58636 Iserlohn

Stand: 18.03.2024

Inhalt

- 1 **Vorbemerkung**
- 2 **Grundstück**
- 3 **Städtebaulicher Rahmenplan**
- 4 **Kooperationen und Referenzen**
- 5 **Konzept**
- 6 **Kontakt/Nachweise**
- 7 **Anlagen**

1. Vorbemerkung

Der Wissenscampus ist ein zentraler Bestandteil der zukünftigen Entwicklung der Stadt Iserlohn. Mit dem Wissenscampus soll ein Ort für Wissenstransfer, Innovation, Digitalisierung und Qualifizierung geschaffen werden, der ein Kristallisationspunkt für alle in Iserlohn bereits bestehenden oder zukünftigen Einrichtungen der Bildung, Forschung, Wirtschaft und Verwaltung werden soll. Es soll ein nachhaltiges Stadtquartier entstehen, das mit den Zielen einer Smart City verknüpft wird.

2. Grundstück

Der räumliche Schwerpunkt des zukünftigen Wissenscampus ist die etwa 1 ha große Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofs in zentraler integrierter Lage. Sie liegt benachbart zum Stadtbahnhof Iserlohn mit der Volkshochschule und in direkter Nähe zum Parktheater an der Alexanderhöhe und zur Fachhochschule Südwestfalen. Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend, zwei Hauptverkehrsstraßen erschließen die Fläche für den motorisierten Individualverkehr, die Fußgängerzonen und die Innenstadt sind auf kurzem Weg zu erreichen.

3. Städtebaulicher Rahmenplan

Im bereits erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan werden verschiedene Bausteine für die zukünftige Entwicklung definiert:

- Reallabor und Wissenstransfer
Multifunktionaler Gebäudekomplex, der verschiedene Aspekte des Wissenstransfer umfasst: Große Halle, Werkstatt, Makerspace, Stadtlabor, Ausstellungsfläche und Veranstaltungsräume
- Smart Living, Neues Wohnen und Neues Arbeiten
Vielzahl von Wohnformen, kleinteilige, teilmöblierte Wohnungsangebote, Integration alternativer Wohnformen, attraktive Gemeinschaftsräume, Integration von Smart Hotel und Boardinghouse
- Freiraum und Erholung
Qualitätsvolle öffentliche Räume als Rückgrat des Quartiers, hohe Aufenthaltsqualität
- Nachhaltigkeit und Klima-Resilienz
Klimaschonende Quartiersentwicklung durch Passivhausstandard, ressourcenschonende Bauweise, Integration smarter Lösungen für Wärme- und Lärmschutz
- Mobilität und Verbindungen
Mobilitätshub mit Bike-Sharing, a-Bus und Carsharing

Die Fläche soll nach dem städtebaulichen Rahmenplan in fünf verschiedene unterschiedlich große Baufelder aufgeteilt werden. Zentraler Ort ist der Campusplatz, der identitätsstiftend zwei Baufelder miteinander verbindet und eine hohe Aufenthaltsqualität haben wird. Parallel zur Bahntrasse ist eine Verkehrsfläche für alle Verkehrsarten als »Smart-Mobility-Trasse« geplant, die die Baufelder verbindet und erschließt.

Um die bisherigen Projektansätze bereits zeitnah mit Leben zu füllen, soll das geplante Reallabor bereits im Jahr 2024 als vorgezogenes temporäres Gebäude errichtet werden. Angedacht ist ein Interimsgebäude auf einem Teilstück des Wissenscampus.

4. Kooperationen und Referenzen

STADTprojekt Iserlohn GmbH

Die STADTprojekt GmbH ist eine Tochtergesellschaft der IGW – Iserlohrer Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. Die Gesellschaft ist regional aktiv und in Iserlohn zu Hause. Wir verstehen uns als Partner der Kommunen sowie öffentlicher und privater Planungsträger und initiieren, bereiten vor und führen städtebauliche Projekte durch.

Unser Kerngeschäft ist die Baulandentwicklung für Wohnen und Gewerbe, die Nutzung, Umnutzung oder Baureifmachung von bebauten und unbebauten Grundstücken, die Vorbereitung und Durchführung von Stadtentwicklungsmaßnahmen und die Suche, Entwicklung und Bereitstellung von Grundstücken. Wir beraten im Rahmen der Projektvorbereitung von der Projektidee, über die Vorplanung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bis zur Vorbereitung der Projektentscheidung.

Die STADTprojekt Iserlohn GmbH arbeitet bei der Vorbereitung und Durchführung von Projekten mit einem Netzwerk von Kooperationspartnern zusammen, die über umfangreiche Erfahrungen in den angebotenen Leistungsbereichen verfügen. So stellen wir die integrierte Zusammenarbeit und Koordination der verschiedenen Fachleute sicher. Wir begleiten, steuern und moderieren Planungs-, Abstimmungs- und Beteiligungsprozesse für Stadtentwicklungsprojekte.

In der Vergangenheit wurden von der STADTprojekt in Iserlohn u. a. das Wohnbau-gebiet »Auf der Ernst«, Wohnbaugebiet »Sportplatz Kalthof, Herbstweg« sowie das Nahversorgungszentrum in der Schapke erfolgreich umgesetzt.

Die Planung und den Bau des Interimsgebäudes am Wissenscampus bieten wir im Rahmen unserer Bauträgertätigkeit in Kooperation mit der Gelzhäuser GmbH, Kierspe, an. Die STADTprojekt Iserlohn GmbH verfügt über die entsprechende Erlaubnis gemäß § 34 c GewO. Die Gelzhäuser GmbH fungiert als Nachunternehmer.

Gelzhäuser GmbH

Die in vierter Generation geführte Gelzhäuser GmbH setzt auf nachhaltige Forstwirtschaft und flexible Modulbauweise. Die hochwertigen Wohnmodule aus Massivholz zeichnen sich durch die gezielte Verwendung von Kalamitätsholz aus und tragen zur Wiederaufforstung im stark betroffenen Sauerland bei.

In enger Zusammenarbeit mit der erfahrenen Zimmerei Zultner GmbH & Co. KG aus Hückeswagen setzt das Unternehmen auf Regionalität, um die lokale Wirtschaft zu stärken und kurze Lieferketten für nachhaltiges Handeln in der Region zu fördern.

Der ganzheitliche Ansatz vereint ökologische Nachhaltigkeit, gestalterische Vielfalt und die sinnvolle Nutzung von Kalamitätsholz in Form von ressourcenschonenden Gebäuden. Die nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip gefertigten Module ermöglichen nicht nur flexibles Bauen, sondern auch eine ressourcenschonende, vielseitige Weiternutzung.

Zu den Projekten der Gelzhäuser GmbH zählen unter anderem der erfolgreiche Bau eines Waldkindergartens in Neuenstadt sowie die Entwicklung und Umsetzung des Organic Tiny House im Rahmen eines Forschungsprojektes in Zusammenarbeit mit der TU Dortmund.

5. Konzept

Grüner Blickfang am Wissenscampus Iserlohn: Unsere nachhaltige Vision von Integration, Architektur und Naturnähe

Auf der Basis der Ausschreibungsunterlagen der Stadt Iserlohn haben wir ein Gebäude konzipiert, das im Kreuzungsbereich Hans-Böckler-Straße/Rahmenstraße in Modulbauweise entstehen kann.

Unsere Vision für die Integration des neuen Gebäudes am geplanten Wissenscampus in Iserlohn verbindet bewusst nachhaltige Architektur, ästhetischen Städtebau und regionale Identität. Die Verwendung von Holz aus der Region unterstreicht nicht nur unsere ökologische Sensibilität, sondern verleiht der Architektur auch eine authentische regionale Identität.

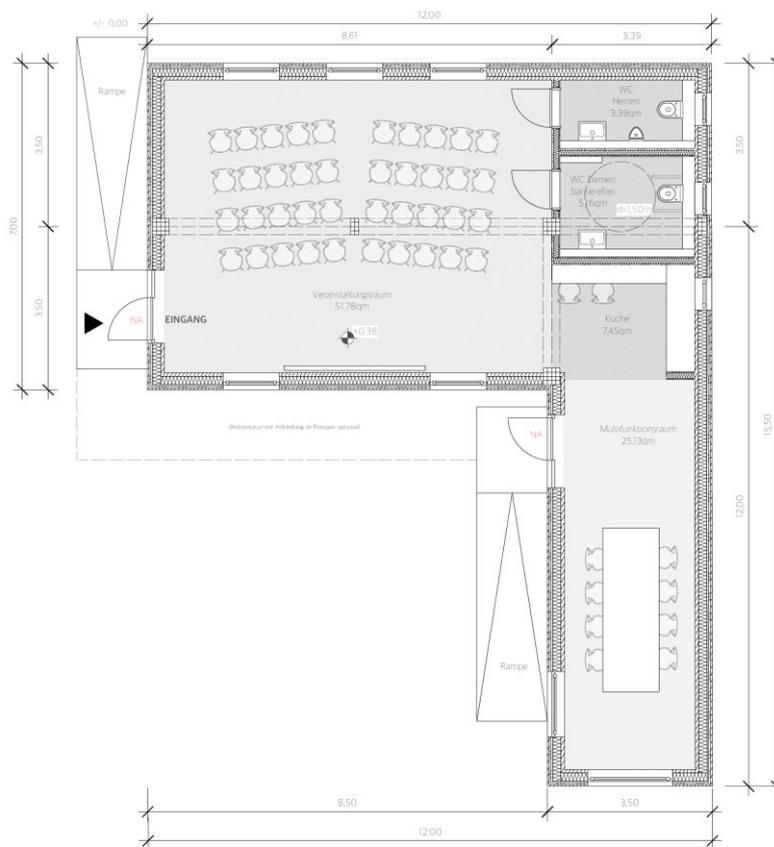
Dabei setzen wir auf Fichtenholz aus dem Sauerland, das durch den Befall des Borkenkäfers in der Region angefallen ist und somit nachhaltig genutzt wird. In Zusammenarbeit mit einer lokalen Zimmerei garantiert die Gelzhäuser GmbH höchste Qualitätsstandards. Unser Gebäude berücksichtigt nicht nur ökologische Aspekte, sondern orientiert sich auch am Cradle-to-Cradle-Prinzip. Das heißt, es ist so konzipiert, dass es nach seinem Lebenszyklus vielfältig weiter genutzt werden kann.

Grundlage für die Konzeptentwicklung stellt die modulare Holzbauweise dar. Die Module bilden eine klare, rechteckige Kubatur. Mehrere Module können in beliebiger Anzahl und Ausrichtung zusammengestellt werden.

Aus den Nutzungsanforderungen ergeben sich drei große Teilbereiche: ein Veranstaltungsbereich, ein Multifunktionsraum und ein Versorgungsbereich, welcher WC-Anlagen und Technik umfasst. Das Konzept sieht hierzu 3 Module vor:

2 Module für die Veranstaltungsfläche und für Versorgung und Technik

1 Modul für den Multifunktionsraum, die Küche.



Projekt
Planung und Bau eines
Interimsgebäudes am
Wissenscampus der
Stadt Iserlohn

Planinhalt:
Entwurf Grundriss EG
Möblierungsvorschlag
"Vortrag"

Maßstab
1:100
Datum
18.03.2024
Plangröße
A4
Zeichnungsnummer
002

Gelzhäuser Forst
Belkenscheid 1
58566 Kierspe
forst@gelzhaeuser.de



Das geplante Objekt ist nicht nur ein Gebäude, sondern ein multifunktionaler Ort des gemeinsamen Austauschs. Die durchdachte Gebäudeplanung berücksichtigt nicht nur ökologische Aspekte, sondern fördert durch die angedachten Nutzungen auch das Zusammenwirken von Bürgerschaft, Wirtschaft und Wissenschaft.

Die bewusste Ausrichtung des Gebäudes auf interessante Sichtachsen des geplanten modernen und nachhaltigen Stadtquartiers wird so nicht nur zu einem architektonischen Statement, sondern in Kombination mit dem regionalen Holz auch zu einem Ausdruck unserer regionalen Identität. So wird unser Gebäude nicht nur zu einem optischen Anziehungspunkt, sondern auch zu einem Symbol für nachhaltiges Bauen in der Waldstadt Iserlohn.

Der grüne Blickfang am Stadtbahnhof Iserlohn unterstreicht somit die regionale Verbundenheit und die Ziele des Wissenscampus in Iserlohn.

Das geplante Gebäude zeichnet sich durch eine innovative Raumaufteilung aus, die ein Höchstmaß an Flexibilität und Anpassungsfähigkeit gewährleistet. Die flexible Grundrissgestaltung ermöglicht eine vielseitige Innenraumnutzung. Der modulare Aufbau erlaubt effiziente Kombinationen und die separate Nutzung von Modulen.

Die Veranstaltungsfläche wird zentral verortet, sodass die anderen Nutzungsbereiche hierüber erschlossen werden können. Der Multifunktionsbereich öffnet sich zum Veranstaltungsbereich und ermöglicht durch ein großes Fenster an der Kopfseite interessante Einblicke auf das Gelände. Durch die I-förmige Anordnung der Module entsteht eine spannende und abwechslungsreiche Kubatur.



Ein besonderes Highlight ist die optionale Nutzung von Teilen des Flachdachs als Dachterrasse (nicht im Angebot enthalten). Diese Flächen können später über eine außenliegende Treppe erschlossen werden. Die Dachterrasse ermöglicht ein inspirierendes Umfeld mit Rundumblick auf das Gelände. Zukünftig können so die auf dem Gelände des Wissenscampus geplanten Gebäude mithilfe von VR-Brillen bereits vor der Realisierung betrachtet werden.

**Nachhaltiger Holzmodulbau in Iserlohn:
Ästhetische Verbindung von Wissenschaft, Bürgerschaft und Wirtschaft durch vielseitiges Design.**

Unser nachhaltiger Holzmodulbau am Wissenscampus zeichnet sich durch eine vertikale Holzfassade mit unterschiedlichen Brettstärken aus. Sie sollen eine ästhetische Verbindung zwischen Wissenschaft, Bürgerschaft und Wirtschaft schaffen. Die klaren Linien symbolisieren Wachstum und gemeinsame Ziele, während die unterschiedlichen Breiten die Dynamik und Vielfalt der gesellschaftlichen Bereiche verdeutlichen sollen. Die drei Module sollen durch ihre Farbgebung und auf die

Fensterscheiben speziell angebrachte Schriftzüge eine harmonische Verbindung zwischen den drei Säulen: Wissenschaft, Bürgerschaft und Wirtschaft visuell herstellen. In den Abend- und Nachtstunden sollen die Schriftzüge und das Gebäude entsprechend illuminiert werden.



Vielseitige Raumgestaltung im modularen Holzgebäude: Nachhaltigkeit trifft Innovation.

Unsere multifunktionale Raumgestaltung im modularen Holzgebäude präsentiert eine innovative Verbindung von Nachhaltigkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die optional im Außenbereich integrierte Kletter- und Boulderwand (nicht im Angebotsumfang) schafft eine spielerische Umgebung für Kinder und Jugendliche und betont auch die Verbundenheit mit dem heimischen Holz. Dank der individuellen Modulbauweise passt sich das Gebäude flexibel an sich ändernde Anforderungen im Bestand an, ohne dabei die Nachhaltigkeit aus den Augen zu verlieren. Die großzügigen Fensteröffnungen im Veranstaltungsraum schafft eine einladende Verbindung zwischen innen und außen und ermöglicht eine flexible Präsentation im Innenraum. Der Außenraum wird geschickt einbezogen, der Innenraum erweitert und eine ansprechende Atmosphäre geschaffen.

Die Fassaden- und Fensterbereiche des modularen Holzgebäudes bieten Flächen für Projektionen und Visualisierungen sowohl für Outdoor- als auch für Indoor-Veranstaltungen. Auf den Fensterflächen des Multifunktionsraums (Kreativbereich/IT-Workspace) soll durch einer selbstklebende, hochtransparente Projektionsfolie, die auf den Glasscheiben aufgebracht wird, eine Auf- und Rückprojektion ermöglicht werden. Dies schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eröffnet Raum für eindrucksvolle Erlebnisse, wie zum Beispiel ein Open-Air-Kino am Wissenscampus. Zusätzlich bieten im Veranstaltungsraum angebrachte Leinwände die Möglichkeit für Visualisierungen und Präsentationen. Darüber hinaus soll das Gebäude mit smarten Sensoren (z. B. Präsenzmelder) ausgerüstet werden.

Mit dem aktuellen Mobilfunknetz der 5. Generation werden mobile und dezentrale Arbeitsplätze über ein Hochleistungsnetz zukünftig digital vernetzbar. Unter Einsatz entsprechender Endgeräte (Smartphone, Tablet-PC, Notebooks u. v. m.) ist die Echtzeitkommunikation von Bewegtbildern, die Anbindung an Kollaborationsumgebungen, der Zugriff auf Informationsdatenbanken usw. robust und zeitsynchron möglich. Für das Gelände des Wissenscampus streben wir in Kooperation mit der Telemark GmbH den Aufbau eines 5G-Campusnetzes an.

In einer Welt, in der visuelle Darstellungen immer wichtiger werden, ermöglicht die Visualisierung des geplanten Gebäudes in einer realitätsnahen 3D-Umgebung eine Präsentation in einer frühen Projektphase. Zukünftige Nutzer können die Räume somit schon vor Fertigstellung virtuell erleben, als wären sie bereits vor Ort. Wir bedienen uns hierzu eines Tools der Firma iumax GmbH & Co. KG aus Hemer. Diese Lösung verwandelt unsere Baupläne in eine lebendige, interaktive 3D-Welt. Nutzer können sich in dem Gebäude frei bewegen und jeden Winkel des visualisierten Gebäudes erkunden – und das, bevor der erste Stein gesetzt ist. Erleben Sie hier einen ersten Eindruck von einem Beispielgebäude: <https://enter.iumax.io/?app=wci10136001>

**Individuelle Holzgebäude:
Flexibles Design und Nachhaltigkeit in der Raumgestaltung.**

In unserem modularen Holzgebäude ist die Raumaufteilung durchdacht und bietet ein Höchstmaß an Flexibilität und Funktionalität.

Die Küche kann sowohl separat genutzt als auch geschickt mit dem Veranstaltungsraum und dem Multifunktionsraum kombiniert werden. Der Küchenbereich besticht durch eine gemütliche Sitz-/Stehatmosphäre (z.B. für Pausen bei Veranstaltungen). Die zentrale Lage der Küche ermöglicht nicht nur effiziente Abläufe, sondern eröffnet auch neue Dimensionen für Outdoor-Events und kulinarische Erlebnisse.

Die exakte Lage der Eingänge und die Anordnung der Fenster können nach den Wünschen des Auftraggebers angepasst werden, um eine maßgeschneiderte Lösung zu gewährleisten.

Unsere Vision ist ein funktionales Gebäude, das optimal auf die Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten ist. Dieses soll auch durch eine möglichst flexible Möblierung unterstrichen werden. Beispielhaft könnte ein System der Firma Studitools.io GmbH, Basel, zum Einsatz kommen: <https://studio.tools/products/all-in-one-set>

**Smart City:
Digitales für mehr Nachhaltigkeit und Lebensqualität.**

Nachhaltigkeit steht im Mittelpunkt unseres Bauprojekts. Durch die Anwendung des Cradle-to-Cradle-Prinzips ist das Gebäude rückbaubar und wiederverwendbar. In Kooperation mit der Firma Concular GmbH nutzen wir ReUse-Materialien, einschließlich hochwertigem Borkenkäferholz. Die regionale Verbundenheit wird durch

die Verwendung von Holz aus dem Stadtwald betont, das nicht nur für dieses Projekt, sondern auch im bilanziellen Austausch für zukünftige Projekte von der Grenzhäuser GmbH genutzt werden kann. Unser Ansatz erstreckt sich über die Wiederverwendbarkeit hinaus – er schafft eine nachhaltige Verbindung zur Waldstadt.

Nach Ablauf der Nutzungsdauer des Interimsgebäudes am Wissenscampus ist eine Weiternutzung auf dem Gelände des Floriansdorfes bei der Feuerwehr der Stadt Iserlohn denkbar.

Durch die Verwendung von Holz aus dem eigenen Forstbetrieb im Sauerland, das durch Borkenkäferbefall angefallen ist, werden lokale Ressourcen optimal genutzt. Der konsequente Einsatz organischer Materialien minimiert Umweltauswirkungen. Die regionale Fertigung sichert kurze Lieferketten und unterstützt lokale Unternehmen.

Wandaufbau im Detail: Hinter den Profilbrettern befindet sich die Hydrosafe® Dampfbremse aus Pro Klima® Baupappe. In der darüber liegenden Dämm- und Tragebene besteht die Unterkonstruktion aus massiven Vollholz Balken und einer 180 mm dicken Holzfaserdämmung sorgt für dauerhaften Schutz vor Kälte, Wärme und Schall. Gleichzeitig erfüllt das Haus die GEG-Standards für hohe Qualität und Energieeffizienz. Dabei setzen wir auf die bewährte Qualität der Firma GUTEX GmbH & Co. KG aus dem Schwarzwald.

Auch mit einem Schraubfundament-System gehen wir neue Wege und verwenden eine innovative Alternative zu dem klassischen Werkstoff Beton für die Gründung des Gebäudes. Neben der schnellen Installation der Schraubfundamente überzeugt insbesondere die Flexibilität dieser Lösung. Gleichzeitig leisten wir einen nennenswerten Beitrag zur Umweltschonung und Verbesserung der globalen CO₂-Bilanz. Bei Weiternutzung können die Schraubfundamente rückstandslos entfernt und an anderer Stelle wiederverwendet werden.

Die Barrierefreiheit wird durch spezielle Rampen an den Ein- und Ausgängen gewährleistet. Eine WC-Anlage wird behinderten- sowie rollstuhlgerecht gestaltet, sodass auch Personen mit einer körperlichen Einschränkung es selbstständig nutzen können.

Auf einen separaten Putzmittel- und Hausanschlussraum soll verzichtet werden. Alternativ sollen die Putzmittel und die Technik platzsparend in Schränken im Versorgungsmodul untergebracht werden. Im Außenbereich wird ein gepflasterter Stellplatz für Müllbehälter definiert.

Die Flachdächer bieten ideale Bedingungen für Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen (nicht im Angebot enthalten), die einen nachhaltigen Beitrag zur Energieeffizienz leisten. Eine autarke Energieversorgung wird durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Iserlohn GmbH angestrebt.

Die Wärmeversorgung soll über mehrere Luft-/Wärme-Pumpen mit integrierter Wärmerückgewinnung realisiert werden. Auch hier ist ein Wärmecontracting mit den Stadtwerken Iserlohn GmbH angedacht, um Investitionskosten zu reduzieren.

Terminplan

- Auftragsvergabe und finales Leistungsverzeichnis bis 22.04.2024
- Ausführungsplanung und Arbeitsvorbereitung vom 01.06.2024 bis 15.07.2024
- Start Bau der Module in Zimmerei ab 01.08.2024
- Aufbau und Montage Module in Iserlohn ab 04.11.2024

Angebot

Als Anlage übersenden wir Ihnen unser Hauptangebot. Das Hauptangebot umfasst die in dem Leistungsverzeichnis ausgeschriebenen Leistungen. Auf eine Dachterrasse und ein Gründach haben wir verzichtet. Die Heizungsversorgung und die autarke Energieversorgung mittels Photovoltaikanlage gewährleisten wir durch eine Contracting-Lösung mit den Stadtwerken Iserlohn GmbH. Der Angebotspreis für die geplanten Schraubfundamente gilt vorbehaltlich der Ergebnisse des noch ausstehenden Baugrundgutachtens.

Zahlungsplan

Zahlung per Rechnung von 15% bei Auftragsvergabe, 60% bei Freigabe der Ausführungsplanung, sowie 25% bei Auslieferung.

Als Namen für das Interimsgebäude schlagen wir waldstadt:hub oder wissens:hub vor.

Wir würden uns freuen, dieses Projekt mit Ihnen durchführen zu dürfen.

Iserlohn, 18.03.2024

STADTprojekt Iserlohn GmbH



Michael Schmitt
Geschäftsführer

6. Kontakte

STADTprojekt Iserlohn GmbH
Michael Schmitt
Geschäftsführer · Dipl.-Ing. (FH)
Hansaallee 1
58636 Iserlohn

Tel.: 02371 797153
mobil: 0172 2748961
E-Mail: m.schmitt@stadtprojekt.com ▪ info@stadtprojekt.com
Internet: www.stadtprojekt.com

Gelzhäuser GmbH
Timo Gelzhäuser
Belkenscheid 1
58566 Kierspe
Mobil: 0151 27131967
E-Mail: forst@gelzhaeuser.de
Internet: www.gelzhaeuser-forst.de

7. Anlagen/Nachweise

- Anlage 1.1 – Anlage 1.2: Blankett mit Hauptangebot
- Anlage 2 – Anlage 6: Vertragsbedingungen, Rahmenplan, Versorgungsleitungsplan, Altlastengutachten, Leistungsverzeichnis, Referenzen
- Anlage 7.1 – Anlage 7.5: Unbedenklichkeitsbescheinigungen Sozialversicherung, Freistellungsbescheinigung Finanzamt, Nachweis Versicherung
- Anlage 8.1 – Anlage 8.6: Zeichnungen und Visualisierungen