



Foto: Projekt-Image-Bild: Otte Nöcker Planung | Architekten + Ingenieure

Ersatzneubau sichert Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit

Die Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland investiert rund 9,6 Millionen Euro in die Neuordnung ihres Hauptsitzes. Kern des Projekts ist ein Ersatzneubau mit begleitender Sanierung der historischen und teils denkmalgeschützten Fronthäuser an der Arnsberger Königstraße. Die Entscheidung der IHK-Vollversammlung für diese Variante fiel nach intensiver Prüfung unterschiedlicher Optionen – und aus einem klaren Grund: Sie ist die wirtschaftlich sinnvollste und langfristig tragfähigste Lösung.

Ausgangspunkt der Planungen war ein erheblicher baulicher und technischer Sanierungsbedarf an den Bestandsgebäuden. Die historischen Gebäudeteile an der Königstraße aus den mutmaßlich

1820er-Jahren sowie insbesondere die rückwärtigen An- und Umbauten aus den 1960er- und 1980er-Jahren wiesen deutliche Defizite auf. Heizungsanlagen, Versorgungsleitungen, energetischer Standard, Brandschutz

und Raumzuschnitte entsprachen nicht mehr heutigen Anforderungen.

Eine rein technische Sanierung hätte zwar kurzfristig Mängel beseitigt, jedoch keine strukturelle Verbesserung gebracht. Gleichzeitig war die

bestehende Flächenstruktur des Gebäudekomplexes mit rund 4.350 Quadratmetern für die heutige Organisationsgröße überdimensioniert.

Im Rahmen eines mehrjährigen Entscheidungsprozesses wurden verschiedene Szenarien untersucht, darunter eine energetische Gesamt-sanierung, ein Ersatzneubau mit Flächenreduzierung und gleichzeitiger Sanierung der denkmalgeschützten Fronthäuser sowie ein Neubau außerhalb der Arnberger Altstadt. Auf Basis von Kostenschätzungen, Wirtschaftlichkeitsvergleichen und Lebenszyklusbetrachtungen zeigte sich deutlich: Der Ersatzneubau mit optimierter Flächenstruktur ist die langfristig wirtschaftlichste Lösung.

Weniger Fläche, mehr Effizienz

Zentraler Baustein des Projekts ist die deutliche Reduzierung der Gesamtfläche. Der funktionale Büroneubau wird rund 1.945 Quadratmeter Bruttogrundfläche aufweisen, davon etwa 1.264 Quadratmeter Bürofläche. Ergänzend bleiben in den historischen Fronthäusern künftig rund 700 bis 750 Quadratmeter Büro- und Nutzfläche erhalten. Damit reduziert sich die Gesamtfläche gegenüber dem Status quo erheblich – und damit dauerhaft auch Betriebs-, Energie- und Instandhaltungskosten.

Das neue Gebäude wird energetisch auf aktuellem Stand errichtet, technisch zukunftsfähig ausgestattet und in ein ganzheitliches Versorgungskonzept eingebunden. Die Investition ist damit vor allem eine strategische Entscheidung zur Reduzierung zukünftiger Betriebsrisiken und Folgekosten.

Neben der baulichen Wirtschaftlichkeit steht auch die organisatorische Effizienz im Fokus. Zwischen den historischen Fronthäusern und dem Neubau entsteht ein offener Campus, der

die Gebäude funktional und gestalterisch miteinander verbindet. Er dient künftig als zentrale und barrierefreie Erschließungs- und Begegnungsfläche. Der Neubau selbst bietet klar strukturierte Büroeinheiten, gruppiert um zentrale Erschließungsbereiche. Ergänzt wird das Konzept durch offene Arbeits- und Begegnungszonen sowie zwei Beratungs- und Besprechungsräume. Die komplette Planung sowie die Bau- und Projektleitung wird durch das Architekturbüro Otte Nöcker Planung aus Sundern ausgeführt.

Das Bauprojekt ist keine repräsentative Maßnahme, sondern das Ergebnis einer strukturpolitischen Entscheidung für Effizienz und langfristige Wirtschaftlichkeit. Die IHK reduziert Flächen, senkt zukünftige Betriebs- und Instandhaltungskosten, schafft moderne Arbeitsbedingungen und sichert damit ihre Leistungsfähigkeit als Dienstleister für die regionale Wirtschaft.

Transparente Entscheidungsstrukturen

Die Projektentwicklung erfolgte in enger Abstimmung zwischen Hauptamt, Ehrenamt, Architekt und externen Fachplanern. Bereits im April 2023 hatte die Vollversammlung ein Bauberatungsgremium aus IHK-zugehörigen Unternehmerinnen und Unternehmern berufen, das sämtliche Planungsvarianten fachlich begleitet und bewertet hat.

Am 21. November 2025 beschloss die Vollversammlung schließlich einstimmig die Umsetzung der Gesamtmaßnahme und bewilligte die notwendigen finanziellen Mittel. Die Finanzierung erfolgt vollständig im Wege der Innenfinanzierung und unter Rückgriff auf eine Instandhaltungsrücklage. Nach der vorliegenden Kosten- und Finanzierungsplanung

sind weder Kreditaufnahmen noch Beitragserhöhungen zur Finanzierung des Projekts erforderlich.

Bei der Vergabe der Bauleistungen unterliegt die IHK den haushaltsrechtlichen Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und wird die Aufträge in fairen Verfahren nach klaren und transparenten Kriterien vergeben.

Der Rückbau der nicht mehr zeitgemäßen Gebäudeteile soll bereits im ersten Halbjahr 2026 abgeschlossen werden. Ziel ist es, den Neubau im Laufe des Jahres 2027 fertigzustellen. Die Projektsteuerung erfolgt gemeinsam mit dem Architekturbüro Otte Nöcker Planung aus Sundern und unter enger Begleitung des Bauberatungsgremiums.

Interimsbetrieb während der Bauphase

Während der Bauarbeiten wird der Geschäftsbetrieb organisatorisch gebündelt und in den benachbarten Gebäuden der IHK und des IHK-Bildungsinstituts konzentriert, um auch während der Bauphase eine uneingeschränkte Service- und Beratungsqualität für die Mitgliedsunternehmen sicherzustellen. Die zentrale Anlaufstelle für Besucherinnen und Besucher befindet sich währenddessen im Seminargebäude Königstraße 12 des IHK-Bildungsinstituts. Während der Bauzeit steht der IHK-Parkplatz für Besucherinnen und Besucher nicht zur Verfügung; alternative Parkmöglichkeiten finden sich aber in der nahegelegenen Altstadtgarage.



Stephan König

☎ 02931 878-129

@ koenig@arnsberg.ihk.de