





Objektnummer DM-777830-MeschedeRuhrplatz

Meschede Ruhrplattz - Bauprojekt in Bestlage

Eckdaten

Energieausweis

Gebäudeart	***Gewerbe***

Objektbeschreibung

Lage

Makrolage Meschede – Sauerland, Hochschulstadt, Wirtschaftsstandort
Meschede ist die Kreis- und Hochschulstadt des Hochsauerlandkreises in Nordrhein-Westfalen mit rund 30.000 Einwohnern. Die Stadt liegt malerisch im Sauerland an der Ruhr und am Hennesee und profitiert von einer guten überregionalen Anbindung. Über die Autobahn A46 sowie Bahnverbindungen ist Meschede aus dem Ruhrgebiet und der Region Ostwestfalen gut erreichbar. Als Verwaltungs- und Hochschulstandort (FH Südwestfalen) zieht Meschede Studenten, Fachkräfte und Familien an. Wirtschaftlich ist Meschede durch einen Mix aus Mittelstand, Dienstleistung und Tourismus geprägt. Die Innenstadt wurde in den letzten Jahren modernisiert und bietet eine attraktive Fußgängerzone, Gastronomie und alle wichtigen Versorgungsmöglichkeiten. Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in Wasserlage ist hoch – hochwertig modernisierte Wohnungen in zentraler Lage sind sowohl bei Eigennutzern als auch Kapitalanlegern begehrt. Das Projekt „Ruhrplatz 5“ profitiert von dieser starken Mikrolage innerhalb Meschedes.

Mikrolage Ruhrplatz – Wohnen am Fluss in Innenstadtlage
Das Grundstück Ruhrplatz 5 befindet sich an prominenter Stelle direkt an der Ruhr, am Rand der Mescheder Innenstadt. Die Lage kombiniert Urbanität und Naturnähe auf ideale Weise:
Innenstadt fußläufig: Der Marktplatz, Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Supermärkte, Einzelhandel), Restaurants, Banken und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Fußgängerzone beginnt praktisch „um die Ecke“.
Ruhr und Freizeitraum: Das Gebäude liegt unmittelbar am Ruhrufer. Entlang des Flusses verläuft eine Uferpromenade, die zur Naherholung einlädt. Freizeitangebote wie der Hennesee mit Strandbad und Wassersport sind in kurzer Distanz erreichbar.
Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel (Busbahnhof, Bahnhof Meschede) sind bequem erreichbar, sodass auch Pendler die Lage schätzen. Über die nahe Auffahrt Meschede (A46) ist man in ca. 45 Minuten im Ruhrgebiet.
Nachbarschaft: In direkter Nachbarschaft befinden sich gemischt genutzte Immobilien, u.a. gastronomische Betriebe (aktuell befindet sich im EG des Bestandsgebäudes ein Burger-Restaurant) und Dienstleister. Die Umgebung Ruhrplatz/Le-Puy-Straße wird als Wohn- und Geschäftsquartier weiter aufgewertet. Das ehemalige Ladenlokal „Spielwaren König“ auf dem Grundstück erfährt durch die geplante Sanierung eine Neupositionierung als moderner Wohnstandort.

Besondere Lagequalität: Durch die Südausrichtung zum Fluss genießen die zukünftigen Bewohner eine attraktive Aussicht ins Grüne (Ruhrauen) trotz zentraler City-Lage. Gleichzeitig sorgt die zweite Reihe hinter der Hauptverkehrsstraße für eine relativ ruhige Wohnatmosphäre.
Insgesamt handelt es sich um eine absolute Bestlage innerhalb Meschedes – Innenstadt und Natur

in direkter Kombination. Diese Mikrolage verspricht eine hervorragende Vermarktungsfähigkeit der entstehenden Wohnungen (sei es zur Vermietung oder zum Einzelverkauf). Investoren profitieren von der Wertstabilität und Attraktivität dieser Lage.

Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt „Ruhrplatz 5“ in Meschede umfasst den Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Geschäftshauses zu einem modernen Wohn- und Geschäftshaus.

Das Objekt wird als projektiertes Grundstück inklusive Bestandsgebäude verkauft, mit einer bereits entwickelten und genehmigungsfähigen Planung. Es entsteht ein attraktives Mischnutzungsobjekt mit Gewerbe im Erdgeschoss und hochwertigen Wohnungen in den Obergeschossen. Nachfolgend die wichtigsten Eckdaten.

Projektdaten im Überblick:
Standort: Ruhrplatz 5, 59872 Meschede (Innenstadtlage direkt an der Ruhr)
Objekttyp: Wohn- und Geschäftshaus (Projektentwicklung, Bauen im Bestand)
Geplante Nutzung: Erdgeschoss Gewerbefläche (z.B. Laden/Gastronomie), darüber 3–4 Geschosse Wohnen

Wohneinheiten: 12 Wohnungen (geplant) mit gehobener Ausstattung und Balkonen/Loggien
Gewerbeeinheit: 1 Ladenlokal im EG mit ca. 179 m² Nutzfläche (bestehendes Geschäftslokal)
Wohn-/Nutzfläche gesamt: ca. 1.102 m² gemäß Flächenberechnung vom 21.01.2025 (davon Wohnfläche ca. 923 m²)

Architekturplanung: Dipl.-Ing. (FH) Joseph Adomako, Paderborn (Architekt BDB)
Entwicklung durch: KWNLL Gather GmbH, Paderborn (Projektsteuerung & Planung)
Planungsstatus: Städtebauliches Konzept mit Stadt Meschede abgestimmt; Bebauungsplan-Teiländerung beschlossen; Bauantrag vorbereitungsfähig

Besonderheiten: direkte Ruhrlage mit hoher Aufenthaltsqualität, modernes Aufstockungskonzept, neues Treppenhaus + Aufzug, großzügige Fensterfronten, übererfülltes Stellplatzangebot
Diese Investitionsgelegenheit richtet sich an Bauträger und Investoren, die ein nahezu baureifes Projekt in 1A-Lage erwerben möchten. Alle wesentlichen Vorarbeiten – von der Planung über die Abstimmung mit der Stadt bis zur Sicherung des Baurechts – sind bereits erfolgt. Der Käufer kann zeitnah den Bauantrag einreichen und in die Realisierungsphase übergehen. Im Folgenden werden Lage, Konzept und Details des Projekts ausführlich vorgestellt.

Das Projekt „Ruhrplatz 5“ setzt auf eine gelungene Verbindung aus Bestandssubstanz und moderner Neubauelemente. Anstatt Abriss und vollständigem Neubau wird „im Bestand gebaut“, d.h. das vorhandene Gebäude (ein ehemaliges Geschäftshaus mit 2 Vollgeschossen) wird kernsaniert, umgenutzt und um zwei zusätzliche Wohngeschosse aufgestockt. Dieses Architekturkonzept bietet mehrere Vorteile: Es nutzt die vorhandene Struktur

(Ressourcenschonung), reduziert Bauzeiten und integriert sich harmonisch in die gewachsene Umgebung, während dennoch neuwertiger Wohnraum geschaffen wird.

Kernpunkte des Architekturkonzepts:
Aufstockung & neues Staffelgeschoss: Über dem bisherigen Gebäude werden ein neues 3. Obergeschoss sowie ein Staffelgeschoss errichtet. Die Gebäudehöhe erhöht sich dadurch moderat und bleibt im Rahmen der umliegenden Bebauung. Die Aufstockung erweitert die Wohnfläche deutlich und ermöglicht attraktive Dachterrassen.
Moderne Fassadengestaltung: Die neue Architektur präsentiert sich licht und modern – große Fensterfronten und klare Linien sorgen für ein luftiges Erscheinungsbild. Die Fassade zum Ruhrufer wird großzügig geöffnet, wodurch helle Wohnräume mit Ausblick entstehen. Die Kombination aus weißer Putzfassade und Akzent-Elementen (z.B. Holz- oder Metallverkleidungen) vermittelt einen hochwertigen, zeitgemäßen Eindruck.

Balkone und Loggien:
An den Wohnungsbereichen werden neue Balkone und Loggien ergänzt, die den Bewohnern private Außenflächen bieten. Zum Fluss hin entstehen z.B. eingelassene Loggien innerhalb der Bauflucht (zur Einhaltung von Abstandsflächen). Jede Wohneinheit verfügt somit über einen Balkon, eine Loggia oder (bei der Penthouse-Wohnung) eine Dachterrasse.
Neues Erschließungskonzept: Für das Gebäude wird ein zusätzliches Treppenhaus mit Aufzug angebaut, das als zweiter baulicher Rettungsweg dient. Dieser neue Erschließungskern an der Gebäuderückseite (Parkplatzseite) ist in dunkler Holzoptik geplant und prägt das Erscheinungsbild mit modernen runden Fensteröffnungen (Bullaugen-Design). Gleichzeitig wird der vorhandene Bestands-Treppenraum im Inneren weiterhin genutzt. Ein Personenaufzug ermöglicht barrierearmen Zugang zu allen Wohnetagen.

Grundrissoptimierung:
Die bestehenden Geschosse werden vollständig neu aufgeteilt. Im Erdgeschoss bleibt eine große Gewerbeeinheit (ca. 179 m²), während in den Obergeschossen zeitgemäße Wohnungsgrundrisse umgesetzt werden. Es entsteht ein Wohnungsmix aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit offenen Wohn-/Essbereichen, gut geschnittenen Schlafräumen und modernen Bädern. Die Wohnungen im 1. und 2. OG erhalten überwiegend Loggien zum Fluss sowie französische Balkone, die Penthouse-Wohnung im Staffelgeschoss verfügt über eine großzügige Dachterrasse mit Blick auf die Ruhr.

Energetische Ertüchtigung: Im Zuge des Umbaus wird das Gebäude energetisch auf Neubaustandard gebracht (Dämmung, neue Fenster, effiziente Anlagentechnik). So kombiniert das Projekt den Charme eines Bestands mit der Effizienz eines Neubaus. Eine moderne Heiztechnik (z.B. Wärmepumpe oder Gas-Brennwert mit Solarunterstützung) und Fußbodenheizung in den Wohnungen sind vorgesehen, um den Ansprüchen an den Wohnkomfort gerecht zu werden. Energetische Sanierung lohnt sich auch wirtschaftlich. Siehe Anhang "Finanzieren mit

Fördermittel".

Gestaltung & Materialkonzept: Das Erscheinungsbild verbindet Bestand und Neubauelemente harmonisch. Das aufgesetzte Staffelgeschoss wird leicht zurückversetzt und erhält eine Fassadenbekleidung (z.B. warme Holz-Optik) zur Auflockerung. Brüstungen in Glas-Metall-Kombination, schlichte weiße Putzflächen und akzentuierte Fassadenteile verleihen dem Gebäude ein zeitlos modernes Design.

Insgesamt entsteht so ein hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus, das sich in die Umgebung einfügt und zugleich neue architektonische Akzente am Ruhrufer setzt. Die Visualisierungen verdeutlichen die gelungene Architektur

Ausstattung

Grundrisse & Flächen:
Im Folgenden werden die geplanten Grundrisse der einzelnen Etagen sowie die Wohn- und Nutzflächen dargestellt. Insgesamt ergibt sich gemäß offizieller Flächenberechnung vom 21.01.2025 eine Gesamtwohn- und -nutzfläche von ca. 1.102 m², die sich aufteilt in ca. 923 m² Wohnfläche (12 Wohneinheiten) und ca. 179 m² Gewerbefläche (Laden im EG).

Stellplatzkonzept:
Ein wichtiger Aspekt bei innerstädtischen Wohnprojekten ist die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen für Pkw und Fahrräder. Beim Projekt Ruhrplatz 5 ist dies vorbildlich gelöst – die Planung übererfüllt sogar die städtischen Vorgaben der Stellplatzsatzung:
Laut Satzung der Stadt Meschede sind für dieses Vorhaben 23 Kfz-Stellplätze erforderlich (18 für 12 Wohnungen + 5 für die Gewerbefläche). Tatsächlich werden jedoch 48 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Davon sind über Baulast für Nachbargrundstücke einige Parkplätze gesichert. Somit haben alle Bewohner und Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Stellplätze befinden sich größtenteils auf dem Hof-/Parkplatzareal hinter dem Haus, was eine komfortable Erreichbarkeit der Hauseingänge gewährleistet. Zwei Stellplätze werden als Behinderten-Parkplätze ausgewiesen (entsprechend der Anforderung für barrierefreies Wohnen).
Für Fahrräder sind gemäß Satzung 14 Fahrrad-Stellplätze nötig (12 für Wohnungen, 2 für Laden). Geplant sind insgesamt 18 Fahrrad-Stellplätze, teils im überdachten Außenbereich, teils in einem eigenen Fahrradraum im Erdgeschoss. Damit wird auch die nachhaltige Mobilität der Bewohner gefördert.
Besucherparkplätze und Lieferzonen für das Gewerbe können auf dem Vorplatz/Parkstreifen an der Le-Puy-Straße genutzt werden, der direkt ans Grundstück angrenzt.
Das Stellplatzkonzept wurde frühzeitig mitgeplant und in der Bebauungsplan-Teiländerung berücksichtigt. Die hohe Stellplatzzahl ist ein wichtiges Verkaufsargument: Gerade in zentraler Lage ist ausreichender Parkraum ein seltener Vorteil. Hier haben künftige Bewohner keinen Parkdruck, was die Wohnqualität erhöht. Für den Investor bedeutet dies auch langfristige Flexibilität (z.B. Möglichkeit, Stellplätze an Externe zu vermieten oder Ladestationen für E-Mobilität nachzurüsten, da genug Fläche vorhanden ist).

Sonstiges

Fazit – Investoren-Vorteile und Ausblick

„Ruhrplatz 5“ in Meschede stellt ein vielversprechendes Investment dar, das Planungssicherheit, Lagequalität und Marktnachfrage optimal vereint. Im abschließenden Überblick die zentralen

Vorteile für Bauträger und Investoren:

1A-Lage: Innenstadt und Natur vereint – bessere Voraussetzungen für hohe Verkaufs-/Vermietpreise gibt es kaum. Wohnungen mit Flussblick und Zentrumsnähe sind begehrt und wertstabil. Auch die Gewerbefläche profitiert von der Frequenzlage am Ruhrplatz.

Projekt nahezu baureif: Die zeitaufwendigen Schritte (Planung, Behördenabstimmung, Baurechtsschaffung) sind erledigt. Sie können zeitnah mit der Umsetzung starten und den Vertrieb vorbereiten. Schneller Cash-Flow und Einhalten geplanter Projektzeiten werden möglich.

Attraktives Produkt: Das entstehende Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch moderne Architektur, durchdachte Grundrisse und eine breite Zielgruppenansprache (Single, Familie, Senioren, Gewerbetreibende). Sie entwickeln ein hochwertiges Produkt, das am Markt gut angenommen wird.

Skalierbares Investment: Mit 12 Wohneinheiten + 1 Gewerbeeinheit bietet das Projekt eine überschaubare, aber wirkungsvolle Größe – ideal, um entweder im Paket veräußert oder in Teilen (Eigentumswohnungen) verkauft zu werden. Die erzielbaren Preise in Meschede für Neubau-Wohnungen in Top-Lage liegen erfahrungsgemäß auf hohem Niveau, sodass attraktive Margen realisierbar sind.

Geringeres Risiko durch Bestand: Bauen im Bestand kann Kostenvorteile bieten (z.B. Entfall von Tiefbauarbeiten, vorhandener Rohbau). Gleichzeitig wurden mögliche Risiken (Statik, Schadstoffe etc.) bereits geprüft und sind beherrschbar. Die Kalkulation kann somit verlässlich erfolgen.

Nachhaltigkeit: Die Kombination aus Bestandserhalt und Neubau erfüllt Aspekte der Nachhaltigkeit – ein vermarktungsrelevanter Punkt. Energetisch wird ein KfW-Effizienzhaus-Standard angestrebt (Details können vom Investor noch festgelegt werden, ggf. Förderung möglich).

Überdurchschnittliche Stellplatzsituation: Die hohe Anzahl an Park- und Fahrradstellplätzen steigert die Attraktivität für Bewohner und Gewerbemieter. Dies ist in Innenstadtprojekten ein Alleinstellungsmerkmal und unterstützt die Verkaufsargumentation.

Gesamtinvestition ca. 3.900.000 EUR.

Alle relevanten Eckdaten sowie detaillierte Berechnungen zu dieser attraktiven Investitionsmöglichkeit mit überzeugender Rendite und positivem Liquiditätsüberschuss erhalten Sie auf Anfrage mit dem vollständigen Exposé.





















