Remodeling

리모델링

BAUM CM

PMO | PCM | QS

범씨엠

서울시 송파구 송파대로 167,
테라타워 A동 1311호

TEL 02 6942 5100
FAX 02 6942 5114

http://www.baumcm.co.kr

About US

고객이 **진정으로 원하는 것**은 무엇일까?
범CM은 **풍부한 경험과 전문성**을 바탕으로,
고객의 꿈과 미래 실현을 위해 언제나 **고객의 입장**에서
고민합니다.

회사 개요

범CM은 범건축의 CM사업부문으로서 약 40년간 건설사업관리, 감리 그리고 각종 기술자문 용역을 수행하여 왔습니다. 이와 더불어 개발사업관리, 자산실사, LTA 및 시설물 관리 등 보다 다양하고 차별화된 서비스를 제공하기 위하여 범CM은 2016년 07월 독립된 PM 및 CM 전문회사로 새롭게 출발하였습니다.

범CM은 PM, CM, 부동산개발 및 사업비 관리(QS) 분야의 우수한 전문가 180여명과 함께 40년의 축적된 기술 Know-how를 바탕으로 고품질의 고객 지향적인 서비스를 제공하고 있습니다. 범CM은 레고랜드를 포함한 많은 프로젝트에서 좀 더 확대된 PM 및 PMO 서비스를 제공하고 있으며 미주, 유럽, 중동시장에 한국형 CM 또는 PM 서비스를 제공하고자 해외법인을 설립하여 운영 중에 있습니다.

범CM건축사사무소 대표이사 조 윤 성

부동산개발사업 기술력 및 전문가 보유

QS팀 및 본사 지원조직 운영
(프로젝트에 대한 전사적 지원)

PM, CM, IE 및 DD 등 다양한 용역수행

+180명 분야별 최고의 기술인력 보유

40년의 역사와 경험
(선진 건설사업관리 시스템)

Our Affiliate

BAUM CM USA
✓ 미국 PCM 전문법인

BAUM CM Poland
✓ 폴란드 PCM 전문법인

BAUM Project Management Saudi
✓ 사우디 Project Management 전문업체
M&S와 범CM의 합작투자회사

이정디앤씨
✓ 범CM의 시공법인(건축공사업)

Global Partners

TETRA TECH High Performance Buildings Group | NDY COSENTINI GLUMAC

✓ 데이터센터 건설사업 분야 Global Leader
✓ 최초의 신축 Tier III 인증 및 최초의 기존시설에 대한 Tier IV 인증시설 설계사

Century 3

✓ 1977년 설립된 글로벌 엔지니어링 회사(미국 South Carolina 본사)
✓ 북경 유니버셜스튜디오, 상해 디즈니랜드, 선전 레고랜드 등 수행

What We Do

범CM은 다양한 건축물의
기획단계부터 설계, 시공, 인수인계까지
풍부한 경험을 바탕으로
One-Stop PCM Service를 제공합니다.

주요 서비스

- PMO (Program Management Office)
- 개발사업관리 (Project Development Management)
- 건설사업관리 (Construction Management)
- 클레임 컨설팅 (Claim Consulting)
- CM형 감리 (Construction Supervision)
- 대주단 및 재무투자자 기술자문 (LTA)
- 자산실사 (Due Diligence)
- 사업비관리 (QS)

대표 실적

레고랜드 춘천

레고랜드 선전, 중국

레고랜드 상해, 중국

이케아 동부산점

코엑스몰 리모델링

송도국제신도시 컨벤시아

롯데백화점 광복점

부산 해운대 엘시티 초고층

인제대학교 부산 해운대 백병원

이화 캠퍼스센터

정부 세종청사 1단계 2구역

덕수궁 디팰리스

Our Capabilities

서비스 개요

■ 범CM은 고객의 자산(건축물)의 수명 연장, 기능 개선, 가치 극대화를 목표로 기획, 설계, 인허가, 시공, 운영 전환의 전 단계를 아우르는 리모델링 사업에 특화된 통합 서비스를 제공합니다.

■ 특히, 건축물의 구조적 안전성 확보, 복잡한 법적 규제 완벽한 대응, 공사 기간 중 무중단 운영 보장 등 리모델링 프로젝트의 핵심 과제들을 체계적으로 분석하여 고객별 최적화된 리모델링 전략을 수립 · 제시합니다.

■ 리모델링 사업은 기존 공간에 새로운 가치를 창출하는 고도화된 사업으로, 전략적이고 체계적인 프로젝트 관리가 필수적인 전문 영역입니다. 범CM은 기획에서 완공까지 전 과정의 리스크를 선제적으로 통합 관리하고, 고객별 맞춤형 전략 수립을 통해 투자수익률을 극대화할 수 있는 차별화된 솔루션을 제공합니다.

단계별 주요 서비스

사업 단계	세부 내용	범CM 서비스
사업기획 및 타당성 검토	– 기존 건축물 상태 진단 – 용도 변경/증축 가능성 분석 – 수익성 시뮬레이션	– 구조, 설비 등 물리실사 – 법적 이슈 사전 검토 – 사업성 분석 및 전략 제안
설계 및 인허가 지원	– 리모델링 목적에 부합하는 설계 – 인허가 절차 대응	– 실측에 의한 리모델링 설계도서 작성 기준 제시 – 설계 VE / VE 리뷰 및 최적안 제시 – 관련 법규 / 인허가 협의 지원 – 건축 · 소방 · 에너지 기준 대응
시공관리 및 공정관리	– 공사 품질, 비용, 일정, 안전 관리 – 기존 건물 구조와의 연계 공사	– 공사분리 발주 및 시공사 선정 지원 – 공정계획 수립 및 Risk 관리 – 건물 사용 중 공사 병행 전략 수립
입주 및 운영지원	– 리모델링 이후 운영 연계 지원 – 에너지 절감, 유지관리 효율화	– BEMS / 스마트빌딩 연계 자문 – 유지보수 체계 수립 – 시설관리 업체 연계

분야별 핵심 검토사항

용도변경 법규

– **도시계획:** 용도지역 · 지구단위 · 개발행위허가 검토
– **건축법:** 용도변경 허용 여부, 세부용도 및 적용 기준 확인
– **주차장법:** 주차장 설치 기준, 대체 방안 마련
– **소방법:** 성능위주설계, 착공 및 감리 신고 여부 확인
– **다중이용업소법:** 업종 및 면적에 따른 적용 판단
– **장애인편의시설법:** 설치 의무 및 예외 여부 검토
– **에너지 관련 법:** 에너지성능, 제로에너지 인증 등 확인
– **환경 · 에너지법:** 급수 · 배수 용량 및 수질, 에너지성능 인증 등 확인 기준 확인

건축 · 구조 · 인테리어

– **건물 유형별 최적 리모델링 전략 수립**
– **구조 안전성 검토 및 증축 가능성 분석**
– **공간 효율성과 층고 · 기둥 간격 등 설계 제약 조건 검토 및 해소**
– **철거 범위 최적화 및 구조체 변경 가능성 검토**
– **우수 시공사 선정 및 입찰 지원**
– **인테리어 공사 예산 · 공정 · 원가 계획 수립**
– **설계~시공 전 구간 통합 공정관리 및 품질관리 체계 구축**

MEP

– **기존 인프라 활용 및 설비 용량 검토**
– **에너지 성능 및 스마트 기술 적용성 분석**
– **배관 · 배선 · 설비 간섭 해소 및 공간 확보**
– **설비별 성능검증 및 안전성 확보**
– **법규 준수 및 인허가 · 인증 대응 (소방법, 에너지법, 장애인편의시설법 등)**

건물 유형별 리모델링 전략

유형	주요 항목	범CM 서비스	Project
주거용 건물 (아파트 / 다세대 등)	– 세대수 증가 리모델링 – 생활 인프라 개선 – 내부 구조 최적화 – 스마트홈 도입 – 그린 리모델링	– 수직, 수평 증축을 통해 세대 수 확장 검토 – 엘리베이터 신설, 주차장 증설, 창호 단열 성능 강화 – 개방형 주방, 다용도 공간 구성 등 트렌드 반영 – Home IoT 시스템(조명, 난방, 보안 제어) 구축 – 태양광, 고효율 보일러, 단열 강화 → 에너지 비용 절감	덕수궁 디맬리스 Weave Living 선유 파크사이드
오피스	– 외관 리뉴얼 – 공용 공간 개선 – 공간 유연성 확보 – 스마트 빌딩화 – 친환경 인증 목표	– 커튼월 or 메탈 · 유리 마감으로 모던한 이미지 제공 – 로비, 화장실, 회의실, 라운지 등 최신 트렌드 반영 – 임대 단위 유닛 가변화 – 무인 출입 시스템, 통합 제어 시스템 도입 – G–SEED, LEED 등 인증 획득을 통한 ESG가치 상승	컬리 신사옥 케이스퀘어 홍대
상가 · 쇼핑몰	– 테넌트 맞춤형 구조 재편 – 경험 중심 공간 구성 – 동선 최적화 및 가시성 강화 – 외관개선+조명 · 사인 리뉴얼 – 온라인/오프라인 연계	– 대형 매장에서 소형 전문매장 중심으로 세분화 – 체험형 매장, 팝업 스토어, 공유 주방 등 유치 – 주요 동선과 시야 확보를 위한 구조 개편 – 유입력 강화를 위한 디자인 – 물류 보관공간, 픽업존 등 도입	코엑스몰 현대백화점 디큐브시티
숙박시설 (호텔 · 리조트 등)	– 타겟 고객 재정의 – 컨셉 리뉴얼 – 공용부 리모델링 – 스마트 시스템 도입 – 공간 효율화	– 관광객, 장기 체류자, 비즈니스 고객 등 세분화 – 모던 부티크 호텔, 레지던스형 숙소 등으로 전환 – 라운지, 피트니스, 조식 공간 등을 업그레이드 – Keyless 출입, 모바일 체크인 등 비대면 서비스 강화 – 객실 수 증대, 미니멀 구조로 수익 극대화	VOCO 서울 명동 호텔 파라다이스 호텔 부산
병원 · 교육 · 특수시설	– 안전 · 위생 기준 강화 – 기능 분리 및 집중 – 디지털 전환 대응 – 장애인/노약자 접근성 강화	– 정화, 환기, 방수, 소방 설비 강화 – 교육공간, 연구동, 진료동 등 기능별 재배치 – 원격 수업, 화상 회의실 등 ICT 인프라 도입 – 경사로, 승강기, 자동문 등 편의시설 설치	분당 서울대 병원 일산 인제대학교 백병원
공장 · 물류센터	– 자동화 시스템 적용 – 동선 재정비 – 에너지 절감 시설 도입 – 다층화 전략	– AGV, IoT 기반 스마트 물류 대응 – 자재 흐름, 입출고 중심 구조 재설계 – 태양광, 고효율 조명 및 설비 교체 – 수직적 공간 활용, 물류 효율화 및 임대 수익 확대	Cymer Korea(ASML) 공장 쿠팡 물류센터 대수선

Our Strengths

리모델링 서비스 특장점

전문성 기반의 리스크 진단	• 축적된 Database를 통해 **결함 파악과 보수비용 산정 Know–how** 제공 • 건축, 구조, 설비, 전기, 소방 등 각 분야 전문가가 **사전 실사**와 **문제 예측** 수행
건축물 유형별 특화전략 보유	• 업무시설, 호텔, 물류센터, 공동주택 등 유형별 **실적 기반 전략 제시**
기존 운영 연계 전략	• 병원, 호텔, 업무시설, 물류센터 등 **운영 중 리모델링 실적 보유** → 영업 중단 최소화
법적 이슈 선제 대응	• 건축법, 주택법, 장애인 편의법, 기계설비법, 전기통신법, 소방법, 구조안전진단, 재개발 · 재건축 이슈 등 **법령 대응 자문**
고객 요구사항 체계적 관리	• 입주자 · 사용자의 잦은 변경요청에 대한 **변경 이력, 추가비용, 공기영향 등을 체계적으로 관리**하여 불필요한 변경 방지

수행성과 사례

Weave Suite 선유 파크사이드 (호텔 → Co–Living)

• 위　　치 : 서울특별시 영등포구 양평동
• 공사기간 : 2023.05. ~ 2024.10.
• 규　　모 : 지하3층, 지상14층 (157 Rooms)
• 연면적 : 9,318㎡

수행 성과

1. 글로벌 브랜드 기준 설계 최적화
   • Weave Living의 글로벌 운영 기준과 국내 법규 및 인허가 기준을 복합적으로 고려한 설계 관리
   • 기존 호텔 구조 및 일부 MEP시스템 유지 하, 전 객실 및 공용부(키친, 피트니스, 코워킹 등)를 Co–Living 모델에 맞춰 재구성
2. 리모델링 공사 특성을 고려한 세밀한 시공관리
   • 철거–신규시공–마감 공정 간 인터페이스 정밀관리를 통한 공정 간섭 최소화
3. 준공 일정 준수를 위한 철저한 공정관리(8개월)
   • TACT 공정관리 적용을 통한 공정 효율화, 목표공기 달성

BAUM CM

PMO | PCM | QS

범씨엠

Copyright @BAUMCM. All right reserved