

## *Öffentliche Bekanntmachung*

Investorenausschreibung für den Bau von Mehrfamilienhäusern im Baugebiet „Im Langen Lohe“ in Hagen.

### **1. Planungsaufgabe**

#### **1.1 Anlass und Ziel des Bewerbungsverfahrens**

In den letzten Jahren ist der Bedarf an Mietwohnungen in Hagen deutlich angestiegen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch und übersteigt das vorhandene Angebot. Mit dem Bebauungsplan „Im Langen Lohe“ wird nun die Möglichkeit geboten, weiteren Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen.

Im Gebiet sind zwei Baugrundstücke WA1 mit ca. 4.200,00 m<sup>2</sup> und WA2 mit ca. 8.600,00 m<sup>2</sup> für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, um ein differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG).

Die Stadt Hagen hat sich entschieden, die Baugrundstücke für die Mehrfamilienhäuser im Rahmen eines Bewerbungsverfahren auszuschreiben.

Dabei besteht die Möglichkeit der Teilnahme mit Bewerbung für beide Baugrundstücke aber auch nur für eines der beiden Grundstücke. Auf den Grundstücken sollen moderne Baukörper errichtet werden, die sich in die umgebende Bebauung einfügen und dem Bebauungsplan entsprechen.

#### **1.2 Planungsbereich**

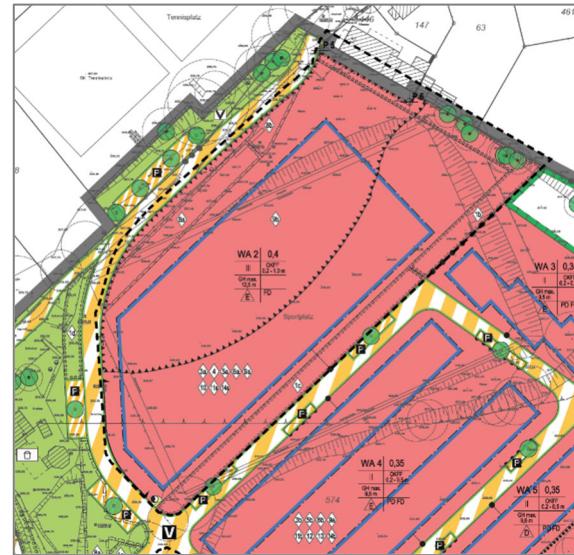
Die Mehrfamilienhausgrundstücke im Neubaugebiet „Im Langen Lohe“ sollen durch die HEG anhand ausgewählter Vergabekriterien vermarktet werden, die den räumlichen und funktionalen Ansprüchen an eine moderne Wohnbebauung unter Beachtung energetischer, ökologischer und sozialer Aspekte Rechnung tragen. Um die eingegangenen Bewerbungen angemessen bewerten zu können, sind die Kriterien anhand der drei thematischen Schwerpunkte: „Sozialkriterien / Wohnraumangebot“, „Ressourcen und Energie“ und „Gestaltung“ festgelegt worden. Durch die Berücksichtigung dieser drei Themenbereiche sowie der gewählten Gewichtung erhält

jede/r Bewerber\*in die Möglichkeit, mit einem individuellen Konzept zu überzeugen. Je präziser die Kriterien eingehalten werden, desto höher fällt die Punktzahl aus und desto „gelungener“ ist das Gesamtkonzept.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) „Wohnbebauung Im Langen Lohe“ und ist maßgebend. Er erstreckt sich über das Baugrundstück WA1 mit einer Fläche von 4.200,00 m<sup>2</sup> sowie das Baugrundstück WA2 mit einer Fläche von 8.600,00 m<sup>2</sup>.



B-Planausschnitt WA1



B-Planausschnitt WA2

### 1.3 Planungsvorgaben

Im Planbereich sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Langen Lohe“ mit örtlichen Bauvorschriften zu beachten. Dieser bildet die Grundlage für die Investorenausschreibung.

In den Entwürfen kann von den Festsetzungen des B-Planes begründet abgewichen werden. Die Würdigung der Abweichung obliegt allerdings den zuständigen politischen Gremien. Abweichungen können sich nachteilig auf die Platzierung im Wettbewerb auswirken.

### 1.4 Planungsprogramm und Bewertungskriterien

Projektziel des Vorhabens ist es, qualitativ hochwertigen, zeitgemäßen, energiesparenden Wohnraum in Form von Eigentum - oder Mietobjekten entsprechend der örtlichen Nachfrage zu schaffen.

Für die Bewertung des Konzeptes werden die eingereichten Unterlagen herangezogen. Es ist ein Entwurf mit Angaben zu den Kriterien bzw. mit einer Beschreibung der Elemente

des Entwurfes einzureichen. Der Umfang ist den Bewerber\*innen freigestellt. Zusätzlich ist eine Auswahl an Referenzprojekten vorzulegen, die es ermöglicht, die Erfahrung und Leistungsfähigkeit der Bewerber\*innen einzuschätzen.

Es finden die nachfolgend angefügten Kriterien Berücksichtigung:

Bewertungskriterien:

Sozialkriterien / Wohnraumangebot	40 %
Ressourcen und Energie	20 %
Gestaltung	40 %

In Summe können 100 Punkte durch die Bewertungskriterien erreicht werden.

Darüber hinaus werden Zusatzpunkte vergeben, die maximal 25 Punkte kompensieren bzw. bei Punktegleichstand den Ausschlag geben.

#### **Kriterium 1: Sozialkriterien / Wohnraumangebot (40 P)**

- Berücksichtigung eines Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnformen mit Fokus auf großen Wohnungen
- Schaffung geförderter Wohnraumangebote
- volumnfängliche Barrierefreiheit

#### **Kriterium 2: Ressourcen und Energie (20 P)**

- Energieeffizienz
  - KfW Haus 55
  - Effizienzhaus 40
  - Passivhaus
  - Effizienzhaus Plus
- Klimaschonende Bauweise
  - umweltfreundliche Baumaterialien (z.B. mineralische Dämmstoffe)
  - Kompaktheit
- nachhaltige Mobilität
  - Überdachte Abstell- und Lademöglichkeiten für Fahrräder/ Lastenräder/Roller
  - Ladepunkte für E-Autos
  - Mobilitätsangebote

#### **Kriterium 3: Gestaltung (40 P)**

##### **Architektonische/ gestalterische Qualität**

- Material- und Farbkonzept erkennbar
- erkennbare Fassadengliederung
- Balkone (Anordnung/ Größe)

- Qualität der Eingangsbereiche
- Ausgestaltung der Erdgeschosswohnungen (Zugänglichkeit, Terrassen)

### **Grün/Freiraum**

- Aufenthaltsqualität (Begegnungsmöglichkeiten, Sitzmöglichkeiten)
- Anteil an Grünstrukturen (Fassadenbegrünung, Beschattung)
- Gestaltung von Übergangsbereichen zwischen öffentlichen und privaten Flächen
- Gestaltung von inneren und äußeren Grünbereichen

### **zusätzliche Punkte werden vergeben**

- für eine Gesamtentwicklung der vorhandenen Bauflächen (WA1 und WA2) (10)
- für die Schaffung eines ergänzenden Angebotes aus den Bereichen Gastronomie, Dienstleistung oder Handel (z.B. Apotheke, Bäcker) im Erdgeschoss des MFH am Marktplatz (15)

## **2. Verfahrensvorgaben**

### **2.1 Art des Verfahrens**

Die Investorenausschreibung richtet sich sowohl an Bauträger als auch an private Investoren.

Für die Teilnahme am Verfahren bestehen folgende Möglichkeiten:

1. Teilnahme mit gemeinsamen Bewerbungsunterlagen für die Mehrfamilienhäuser im WA 1 nördlich des Marktplatzes und im WA 2 südwestlich der Lohestraße.
2. Teilnahme mit Bewerbungsunterlagen nur für die Mehrfamilienhäuser im WA1.
3. Teilnahme mit Bewerbungsunterlagen nur für die Mehrfamilienhäuser im WA2.

Die im Rahmen des Bewerbungsverfahrens bei der HEG eingesandten Vorentwürfe werden von der Stadt Hagen und der HEG beraten und entsprechend der Kriterien bewertet. Bei gemeinsamer Bewerbung für beide Grundstücke kann das zuständige politische Gremium auch nur eines der Konzepte für die Bebauung in Betracht ziehen.

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb der zu überplanenden Grundstücke besteht auf Grund der Teilnahme am Bewerbungsverfahren nicht. Die Teilnahme am Bewerbungsverfahren ist freiwillig und wird den Teilnehmern nicht vergütet.

Der Kaufpreis für die Bauflächen beträgt jeweils 240,00 €/m<sup>2</sup>.

## **2.2 Verfahrensunterlagen**

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Katasterplan (dxf- Datei)
- Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) „Wohnbebauung Im Langen Lohe“
- Lageplan Marktplatz
- Beschlussvorlage 0146/2025 Vergabekriterien

Die Unterlagen werden in digitaler Form an die Teilnehmer versandt.

Die Vorentwürfe sind in digitaler Form bei der HEG bis zum **31. März 2026** einzureichen.

Per Mail: **heg@wbh-hagen.de**

oder

per **cloud (auf Anfragen)**

## **2.3 Verfahrenstermine**

Die Verfahrensunterlagen können bei der Stadt Hagen, Herrn den Brave,  
[Jan.denBrave@stadt-hagen.de](mailto:Jan.denBrave@stadt-hagen.de), Tel. 02331/207-3783 oder bei der HEG, Frau Kepka:  
[mkepka@wbh-hagen.de](mailto:mkepka@wbh-hagen.de), Tel. 02331/3677-361.

angefordert werden.

- Ausgabe der Unterlagen ab dem **19. Februar 2026 ab 12:00 Uhr**
- Abgabe der Unterlagen bis zum **31. März 2026 um 23:59 Uhr**

Hagen, den 19. Februar 2026



Patrick Bänsch

Geschäftsführer HEG