



Vorlagennummer: 0297/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Dachsanierungsmaßnahme der Sparkasse im Bereich Stadtmitte

Datum: 01.04.2026
Freigabe durch: Martina Soddemann (Erste Beigeordnete) in Vertretung für Dennis Rehbein (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter)
Federführung: FB60 - Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Beteiligt: FB32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung
FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
FB69 - Umweltamt

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	16.04.2026	Ö
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	30.04.2026	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	21.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Der Bericht über die Baumaßnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung einer temporären Ersatzstraße wird beschlossen.

Sachverhalt

Seit Anfang 2025 steht die Sparkasse im Kontakt mit der Verwaltung zur geplanten Sanierung des Dachs an der Sparkasse in der Innenstadt. Abweichend von ersten Planungen, die damals dem Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen (60) vorgestellt wurden, wird die Straße Sparkassen-Karree im östlichen Teil komplett als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt, zusätzlich entsteht im Volmepark eine Baustelleneinrichtungsfläche für Personalcontainer der bauausführenden Firmen der Sparkasse und eine Baustelleneinrichtungsfläche für den WBH zum Bau der Badstraßenbrücke. Da die Sparkasse beabsichtigt bereits im ersten Quartal 2027 diese Baumaßnahme zu beginnen, überschneidet sich diese Maßnahme sowohl mit dem Rückbau der Ebene II, als auch mit dem Neubau der Badstraßenbrücke:

Zeitplanung Sparkasse:

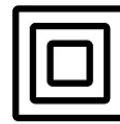
- Baubeginn: Q1/2027
- Abschluss der Baumaßnahme: Q1/2030

Aktuelle Zeitplanung Rückbau Ebene II (WBH):

- Beginn der Arbeiten: voraussichtlich Q1/2027
- Abschluss der Arbeiten: voraussichtlich Q1/2028

Aktuelle Zeitplanung Neubau der Badstraßenbrücke (WBH):

- Beginn der Arbeiten (Bau der Behelfsbrücke): Q3/2027



- Beginn der Arbeiten (Abbruch der Badstraßenbrücke - Sperrung Badstraße): Q2/2028
 - Im Anschluss an den Abschluss des Rückbaus der Ebene II
- Abschluss der Arbeiten (Neubau der Badstraßenbrücke): Q2/2029

Die gleichzeitige Sperrung für den Durchgangsverkehr auf der Straße Sparkassen-Karree und die mit dem Rückbau der Ebene II verbundenen verkehrlichen Einschränkungen / Sperrungen werden aus Sicht der Verwaltung als unvereinbar bewertet. Die Überschneidung mit dem Neubau der Badstraßenbrücke hingegen ist unkritisch, da in diesem Zeitraum eine Durchfahrt durch die Straße Sparkassen-Karree ohnehin nicht möglich sein wird.

Es galt also, eine Lösung für die zeitgleiche Abwicklung des Rückbaus der Ebene II und der Sparkassen-Maßnahme zu finden. Als Vorschlag hat die Sparkasse gemeinsam mit ihrem beauftragten Ingenieurbüro eine Variante entwickelt, bei der der Durchgangsverkehr in beiden Fahrtrichtungen über eine Ersatzstraße durch den Volmepark geführt werden kann. Die Ausarbeitung dieser Maßnahme, die einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Park darstellt, wurde von den zuständigen Fachbereichen (60, 69, 32), dem WBH (Straßenbau, Ingenieurbauwerke, Grün) und der Feuerwehr begleitet.

Aus den Zeitplanungen der Sparkasse und den städtischen Baumaßnahmen ergeben sich also insgesamt drei zeitliche Abschnitte:

1. Von ca. Q1/2027 bis ca. Q1/2028: Sperrung Sparkassen-Karree + Rückbau Ebene II - Durchgangsverkehr wird über die Ersatzstraße durch den Volmepark geführt
2. Von ca. Q2/2028 bis ca. Q2/2029: Sperrung Sparkassen-Karree + Baumaßnahme Badstraßenbrücke - kein Durchgangsverkehr möglich, Abfahrt des Baustellenverkehrs der Sparkasse über die jetzt nicht für den Verkehr notwendige Ersatzstraße (vgl. Anlage 1).
3. Von ca. Q3/2029 bis Q1/2030: Sperrung Sparkassen-Karree - Durchgangsverkehr wird wieder über die Ersatzstraße geführt

Die zeitlichen Abhängigkeiten sind in tabellarischer Form in Anlage 1 noch einmal anschaulich dargestellt.

Die Fachbereiche Öffentliche Sicherheit und Ordnung (32), Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung (61) und das Umweltamt (69) haben für den, auf Basis des Beschlusses der Ersatzstraße, zu erstellenden Gestattungsvertrag zwischen der Stadt und der Sparkasse Stellungnahmen mit den jeweils geforderten Auflagen abgegeben. Diese Auflagen werden im Beschlussfall Teil des abzuschließenden Gestattungsvertrags.

Kompensationsmaßnahmen in der Innenstadt für die während der Baumaßnahme in Anspruch genommenen Grünflächen wären wünschenswert sowie die zeitgemäße Wiederherstellung des Volmeparks nach Abschluss der Baumaßnahme.

Auch das Umweltamt weist auf die Funktion des Volmeparks als schattenspendender Erholungsraum für die Bevölkerung hin und fordert ebenfalls geeignete Kompensationsmaßnahmen.

Weiterhin wird von der Straßenverkehrsbehörde gefordert, dass die Wegeführung vom Berufskolleg in der Springmannstraße aus dem Park auf Springmannstraße und die Körnerstraße verlegt wird. Ergänzend ist vorzusehen, den Volmepark während der Bauphase vollständig mittels geeigneter Sperrgitter abzusperren, sodass ein Betreten durch Fußgänger und sonstige Passanten ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus wurden die Abstimmungen zu dieser Baumaßnahme eng durch den Fachbereich Grün des WBH begleitet. Die im Zusammenhang mit Auswirkungen auf die

Bäume im Volmepark nötigen Auflagen (keine Fällungen, keine negativen Auswirkungen auf Wurzelbereiche, keine Beeinträchtigung in jedweder Form der Flügelnuss (Naturdenkmal)) sind in der Planung der Ersatzstraße berücksichtigt. An manchen Bäumen wird in einem vertraglichen Maße ein Rückschnitt notwendig.

Wichtig: Der Bau der Ersatzstraße, die Einrichtung von Kompensationsflächen sowie die Wiederherstellung der in Anspruch genommenen Flächen erfolgt in Zuständigkeit und auf Kosten der Sparkasse!

Nachfolgend eine Zusammenfassung der wichtigsten Gesichtspunkte:

Ökologische Bewertung:

- Flügelnuss (Naturdenkmal) nicht berührt
- Keine Fällung von Bäumen, teils Rückschnitt erforderlich
- Bau und Betrieb der Ersatzstraße ohne negative Auswirkungen auf Wurzeln

Technische Bewertung

- Einrichtung einer Ersatzstraße wie gefordert zweispurig möglich
- Schleppkurven auf Basis Sattelzug unkritisch
- Eine Straßenlaterne ggf. leicht zu versetzen
- Keine Konflikte zur Baustelleneinrichtung des WBH zur Maßnahme „Badstraßenbrücke“
- Keine Konflikte zur Verkehrsführung bei der Maßnahme „Badstraßenbrücke“ (vgl. Anlage 2)

Es liegen weder aus ordnungsrechtlicher noch aus naturschutzrechtlicher bzw. wasserschutzrechtlicher Sicht, sowie von Seiten des Straßen- und Brückenbaus Ausschlussgründe für die Einrichtung einer Ersatzstraße vor. Während der gesamten Baumaßnahme bleibt der Volmepark südlich der Volme für den Fußgängerverkehr gesperrt.

Konsequenzen eines Verzichts auf die Ersatzstraße:

Der Verzicht auf eine Ersatzstraße durch den Volmepark zöge unterschiedliche Konsequenzen nach sich.

Szenario 1: Die Sparkasse beginnt wie geplant in Q1/2027 mit ihrer Baumaßnahme und läuft damit Parallel zum Rückbau der Ebene II (bis Ende ca. Q1/2028).

- In diesem Szenario würde eine Durchfahrt durch die Achse Körnerstraße / Sparkassen-Karree für ca. 15 Monate nicht möglich sein und durch die Gleichzeitigkeit mit den Einschränkungen / Sperrungen im Zusammenhang mit dem Rückbau Ebene II die Erreichbarkeit der Innenstadt in unzumutbarem Ausmaß verschlechtern.

Szenario 2: Aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Rückbau der Ebene II muss die Sparkasse den Baubeginn ihrer Maßnahme bis ca. Q2/2028 verschieben.

- In diesem Szenario müsste die Sparkasse ihre fest terminierte Maßnahme um mindestens 15 Monate verschieben
- Da derzeit nicht absehbar ist, ob der Rückbau der Ebene II planmäßig im Q1/2028 abgeschlossen sein wird, ist es ebenso nicht absehbar, ob der Beginn der Baumaßnahme der Sparkasse noch länger aufgeschoben werden müsste

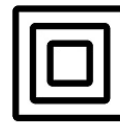
In beiden Szenarien wäre eine Durchfahrt durch die Straße „Sparkassen-Karree“ für insgesamt drei Jahre nicht möglich. Zum Vergleich: Im geplanten Fall mit einer Ersatzstraße durch den Park würde diese Sperrung nur den Zeitraum der Badstraßen-Sperrung betreffen

(ca. 12 Monate).

Beide Szenarien stellen daher aus Sicht der Verwaltung keine Alternative dar.

Fazit: Wie in dieser Vorlage beschrieben stellt der Bau einer Ersatzstraße durch den Volmepark die einzige Möglichkeit dar, alle verkehrlichen Rahmenbedingungen zu erfüllen. Da keine Ausschlussgründe vorliegen, empfiehlt die Verwaltung die Einrichtung einer temporären Ersatzstraße zu beschließen.

Im Rahmen der Beratung dieser Vorlage in der Bezirksvertretung Mitte wird die Baumaßnahme im Detail von Vertretenden der Sparkasse in Form einer Präsentation vorgestellt, die Unterlagen zur Präsentation werden dem Protokoll der Sitzung beigelegt.



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ negative Auswirkungen (-)

Kurzerläuterung:

Bei der vorgestellten Baumaßnahme werden Grünflächen in Anspruch genommen. Es werden jedoch geeignete Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und nach Abschluss der Maßnahme die Grünflächen angemessen wiederhergestellt.

Anlage/n

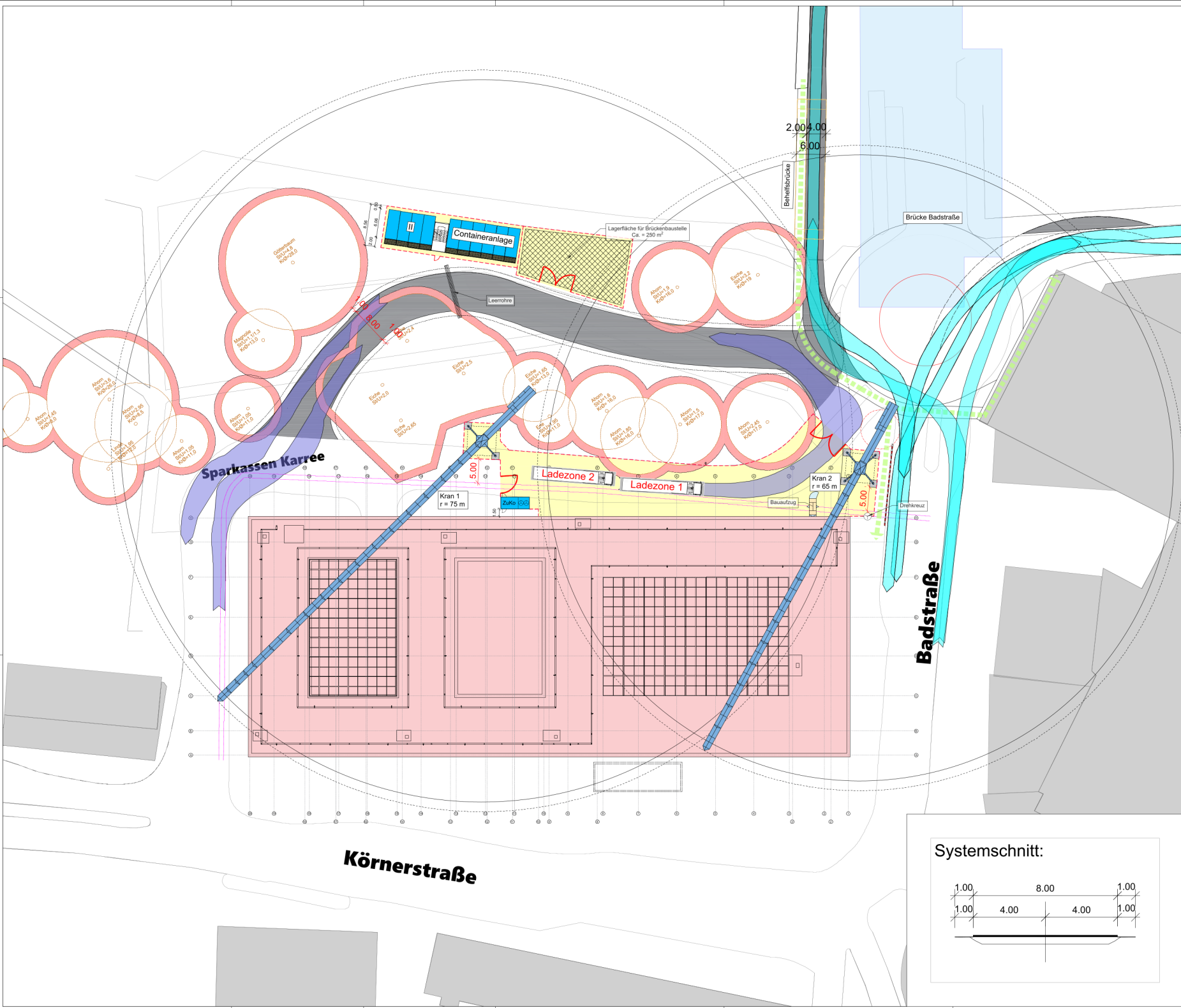
1 - Anlage 1: Zeitplanung (öffentlich)

2 - Anlage 2: Entwurf einer Ersatzstraße durch den Volmepark (öffentlich)

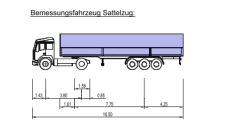
3 - Präsentation_Dachsanierung_Sparkassen-Karree (öffentlich)

Zeitliche Abschätzung Stand Q1/2026	2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031				2032				ab 2033	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	-	Anmerkung
Ebene 2 Abriss	WBH	WBH	WBH					WBH	WBH	WBH	WBH	WBH	WBH																					
Brücke Badstraße	WBH	WBH	WBH	WBH	WBH	HA					WBH	WBH	WBH	WBH	WBH	WBH	WBH	WBH																2027 Q3 und Q4: Bau der Behelfsbrücke, Sperrung Kfz-Verkehr vsl. ab 2027 Q4 durchgehend bis 2028 Q4
Sanierung Sparkassendach									E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E														

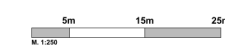
Projektphasen	Untersuchungen/Planungen				Förderanträge				Ausschreibungen				Abriss				Bauvorbereitung/-maßnahme			
Zuständigkeiten	HA Stadt Hagen				WBH Wirtschaftsbetrieb Hagen				E Externer Akteur											
	Januar	Q1			April	Q2			Juli	Q3			Oktober	Q4						
	Februar	Q1			Mai	Q2			August	Q3			November	Q4						
	März	Q1			Juni	Q2			September	Q3			Dezember	Q4						



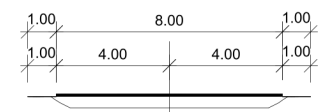
- Legende:**
- Bauzaun
 - BE-Fläche
 - Ladezone
 - BE Container
 - Zugangscontainer / Baulogistik
 - Drehkreuz
 - Bauaufzug
 - Sanierung
 - Lagerflächen
 - Baustraße
 - Umleitung Fußgänger
 - Bestands Kanal



Es ist durch den AG zu prüfen, ob der Bestandsuntergrund eine ausreichend hohe Tragfähigkeit für die temporäre Baustraße aufweist. Die entsprechenden Belastungen und die Nutzungsdauer sind zu berücksichtigen. Bei Nichtgewährung der Tragfähigkeit sind entsprechende Verbesserungmaßnahmen durchzuführen.



Systemschnitt:



NO.	DATUM	ÄNDERUNG	GEZECHNET
F	12.08	Eingangs Skizzen für Sanierung von neuem Lagerhaus	SG
E	12.08	Eintrag: Sanierung Lagerhaus von neuem Lagerhaus	SG
D	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
B	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
A	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
K	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
L	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
M	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
N	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
O	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
P	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
Q	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
R	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
S	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
T	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
U	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
V	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
W	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
X	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
Y	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG
Z	20.08	Änderung: Lagerhaus 2	SG

Sanierung
Variante 01



Dach- und Techniksanieierung Sparkassen-Karree

Vorstellung Baustellenlogistik

Markus Hacke, 16. April 2026

 Sparkasse
an Volme und Ruhr



Dach- und Techniksanieierung – Sparkassen-Karree

Gebäude und Volmepark



- Stadtbildprägendes Gebäude im Innenstadtbereich:
Bezug im Jahr 2006
- Volmepark 2006 durch die Sparkasse
beiderseits der Volme hergestellt
- Nutzer des Gebäudes:
Sparkasse, Zahn- und Gesichtschirurgie,
vier Einzelhändler, Logopädische Praxis,
Architekten-Büro, Sprachschule, BWL-Rechtsanwälte,
Techniker Krankenkasse, öffentliche Tiefgarage
- Undichtigkeiten am Dach seit Fertigstellung
- Zahlreiche erfolglose Versuche zur Mängelbeseitigung
- Feststellung, dass Komplettsanierung
des Daches erforderlich ist
- Schadenersatzklage endet 2023 mit Vergleich

Dach- und Techniksanieierung – Sparkassen-Karree

Aktuell: Veraltete Gebäudetechnik und Undichtigkeit



Die Gebäudetechnik ist ohne Wetterschutz auf dem Dach platziert.

Speziell die Lüftungstechnik ist komplett auf dem Dach verbaut und leidet.



Erneuerung der alten Gebäudetechnik ist nach über 20 Jahren erforderlich.

Große Schäden durch Witterungseinflüsse. Ersatzteilbeschaffung mittlerweile sehr schwierig. Nicht mehr aktueller Stand der Technik.



Große Gefahr durch Wassereinbrüche.

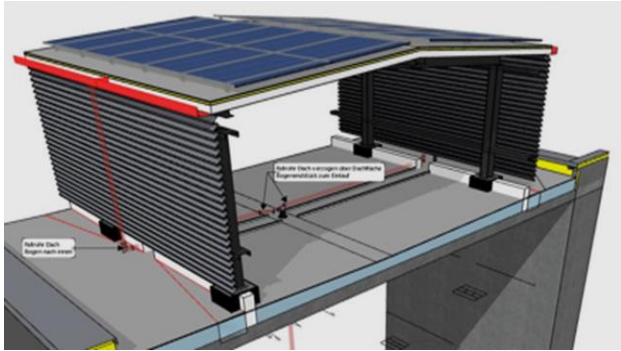
Substanz des Stahlbetons wird angegriffen. Dachdämmung ist an vielen Stellen durchnässt.

Unverzüglicher Start der Baumaßnahmen alternativlos – sonst drohen erhebliche Folgeschäden:

Lebensdauer des Gebäudes verkürzt sich, Betriebsrisiko durch weitere Schäden, Verzögerungen führen zu 5 % Baukostensteigerungen jährlich.

Dach- und Techniksanieierung – Sparkassen-Karree

Energetische Maßnahmen

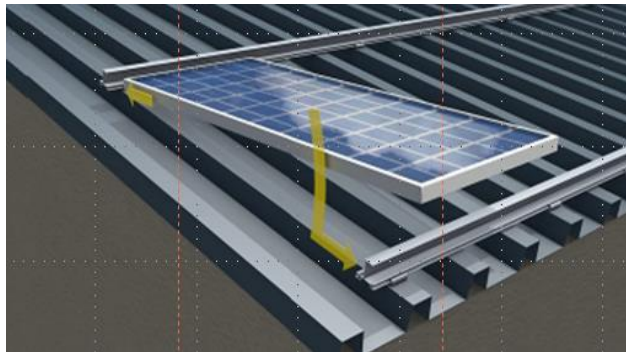


Photovoltaik-Anlage

- Installation auf der Überdachung der Gebäudetechnik
- 798 PV-Module je 450 Wp/Modul
- 20.000 kWh Ertrag pro Jahr
- 99 % Eigenverbrauchsanteil

Erneuerung der Gebäudetechnik

- Neuester Stand der Lüftungstechnik
- Kühlleistung vollständig und Großteil der Heizleistung über Wärmepumpen
- Erneuerung Dach-Dämmung (BEG)
- Erneuerung Gebäudeleittechnik



Erhebliche CO₂-Einsparungen



**Klimaneutralität
der Sparkasse 2035**



**Beteiligung an Erreichung des
europäischen Klimaziels**

Dach- und Techniksanieierung – Sparkassen-Karree

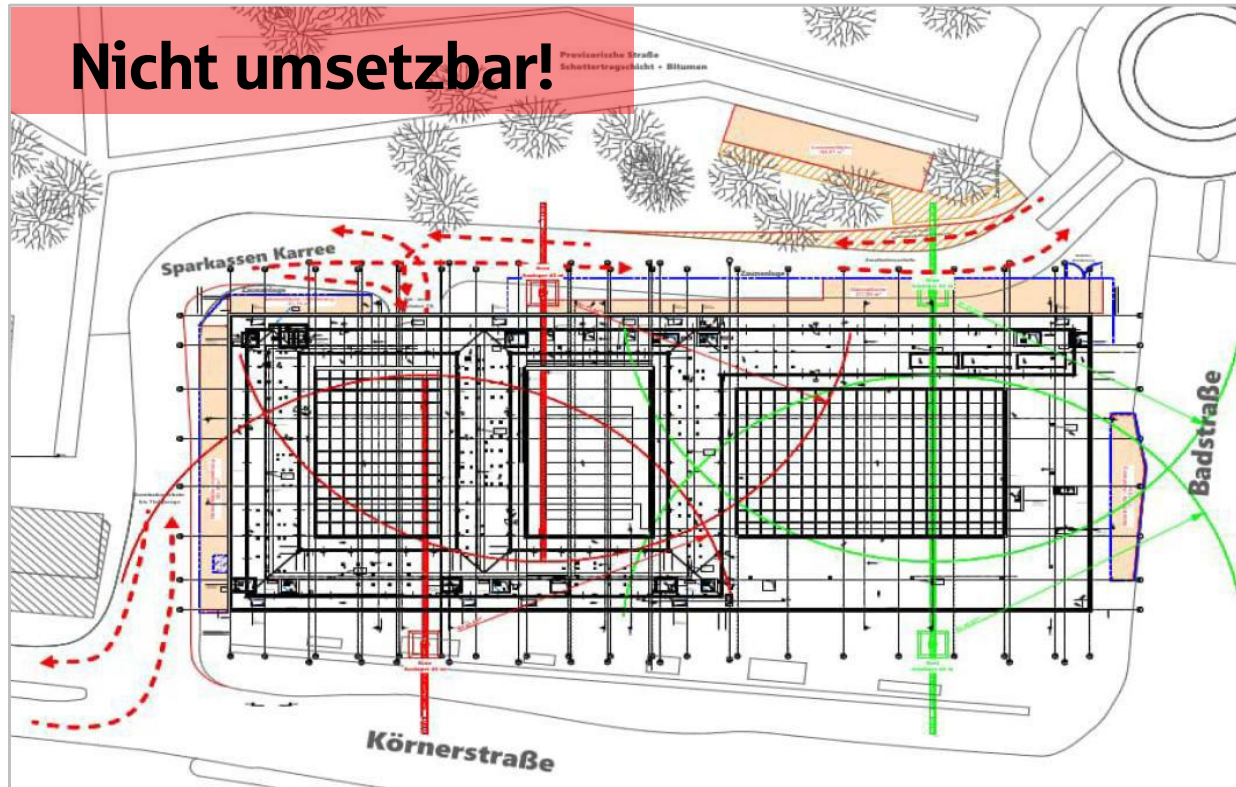
Baustellen-Logistik

- 3 Jahre Bauzeit, 1. Quartal 2027 bis 4. Quartal 2029, in 9 Bauphasen
- Umbau während des laufenden Betriebs der Sparkasse, der Zahnklinik und der anderen Nutzer des Gebäudes
- Ersatzstraße für Sparkassen-Karree (Ebene-II-Problem)
- Keine Behinderung und Störung des ÖPNV und der wartenden Nutzer des ÖPNV
- Keine Gefährdung von Fußgängern
- Anlieferungs- und Ladezone: 3 bis 5 Lkw pro Tag mit längeren Verweilzeiten
- Standort der Kräne: Tragfähigkeit des Untergrundes
- Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage muss möglich sein

Prüfung von 14 Optionen zur Baustellenlogistik seit Februar 2025

Dach- und Techniksanieierung – Sparkassen-Karree

Konzept mit der Baustellenlogistik im Bereich der Körner- und Badstraße



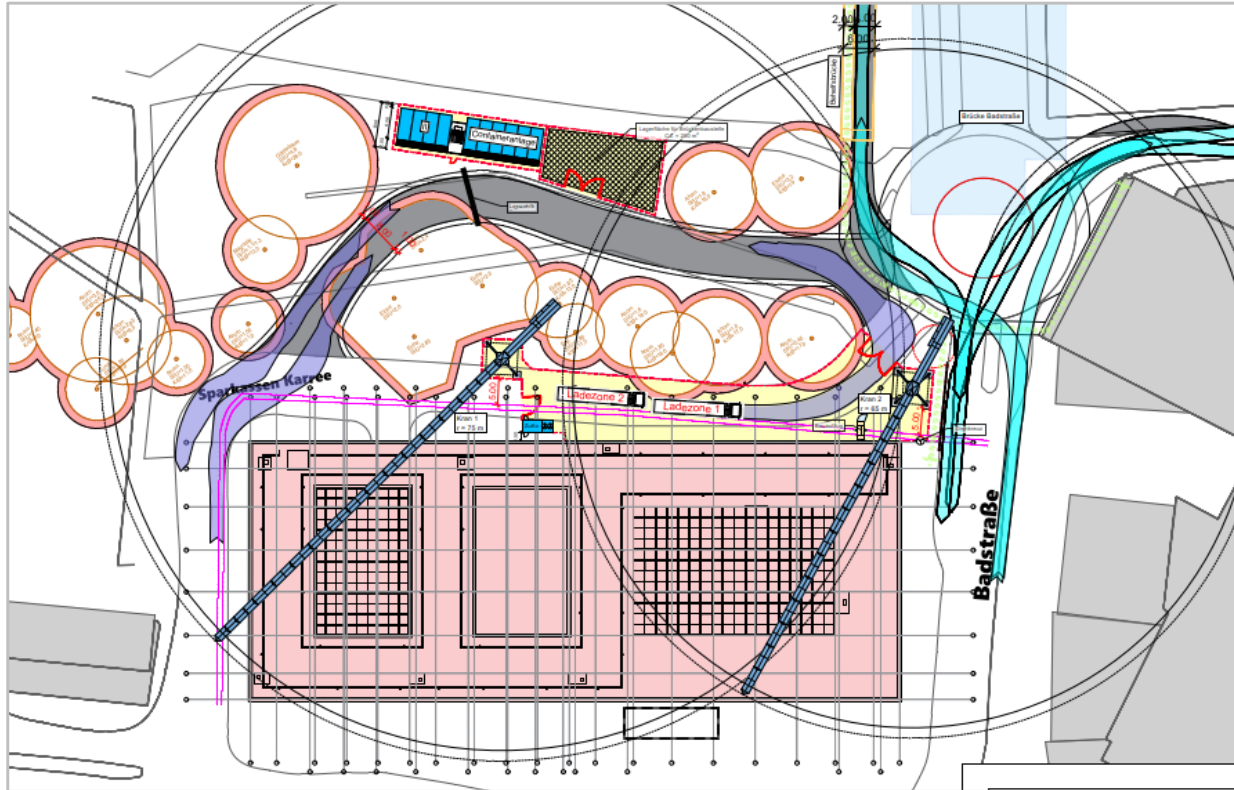
Option ohne Sperrung oder Verlegung der Straße

Material-Lager Badstraße, Kräne an der Körnerstraße und Rückseite des Sparkassen-Karrees

- Gefährdung des Fußgängerverkehrs Badstraße und Körnerstraße
- Behinderung des ÖPNV durch Lkw-Verkehr und Ladezonen
- Teilweise Verlegung der Bushaltestellen erforderlich
- Unterirdische Bauwerke an Kran-Standorten (Sprinkleranlage-Tank)
- Schutztunnel für Fußgänger vor der Ladenzeile Körnerstraße und zu den Bushaltestellen erforderlich

Dach- und Techniksanieierung – Sparkassen-Karree

Baustellen-Logistik – Abgestimmtes Konzept



- Erstellung einer Ersatzstraße durch den Volmepark mit Anschluss an den Kreisel
- Kran-Standorte an der Rückseite des Sparkassen-Karrees
- Materiallager und Ladezone der Lkws an der Rückseite des Sparkassen-Karrees
- Standort der Baucontainer im Volmepark

Dach- und Techniksanieierung – Sparkassen-Karree

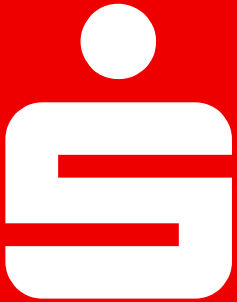
Vorteile des Konzepts

- ✓ Abstimmung mit der Stadt wegen Überschneidung mit Rückbau Ebene II und Neubau Badstraßenbrücke
- ✓ Sicherstellung des Durchgangsverkehrs: Straße Sparkassen-Karree wird in beide Richtungen über Ersatzstraße im Volmepark geführt
- ✓ Keine Gefährdung von Fußgängern und Wartenden des ÖPNV
- ✓ Keine Störung des ÖPNV
- ✓ Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage möglich
- ✓ Problemlose Anfahrt und Ladezone für Lkw
- ✓ Keine Baumfällungen im Volmepark erforderlich, nur die Umsetzung eines Baums
- ✓ Teilnutzung des Volmeparks möglich – Flächen werden für Ersatzstraße und für Baustelleneinrichtung zum Bau Badstraßenbrücke benötigt
- ✓ Nach Abschluss der Baumaßnahmen Wiedereinrichtung des Volmeparks
- ✓ Kosten für Straßenerstellung und -rückbau, Wiederherstellung des Parks trägt die Sparkasse; angemessene Nutzungsentschädigung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Wir bitten Sie um Ihre Zustimmung
zum Gestattungsvertrag.



Markus Hacke

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Sparkasse an Volme und Ruhr

02331 206-9401

markus.hacke@spkvr.de