

Vorlagennummer: 0346/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke im Neubaugebiet "Im Langen Lohe"

Datum: 16.04.2026
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	06.05.2026	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (Entscheidung)	03.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

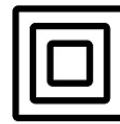
- Die Anwendung der abgestimmten Vergabekriterien entsprechend der Vorlage **0146/2025** wird zur Kenntnis genommen.
- Auf Basis der definierten Vergabekriterien wird aus den eingereichten Konzepten Beitrag 3 zur Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke ausgewählt. Die HEG wird mit der Erteilung des Zuschlags an Bieter 3 beauftragt.
- Der erforderlichen Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 5a „In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 gilt: Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind ausschließlich in den festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.“ sowie der Befreiung vom allseitigen Rücksprung der Staffelgeschosse wird zugestimmt.

Sachverhalt

Im Rahmen der Vermarktung der Mehrfamilienhausgrundstücke im Neubaugebiet „Im Langen Lohe“ sind drei Bewerbungen eingegangen, die anhand der vorab definierten Vergabekriterien durch HEG und Fachbereich Stadtentwicklung-, planung und Bauordnung bewertet wurden. Während sich die Beiträge 1 und 2 auf das Baufeld WA 1 am Marktplatz beziehen, umfasst Beitrag 3 beide Baufelder und sieht eine Gesamtentwicklung der Mehrfamilienhausgrundstücke vor.

Alle eingereichten Beiträge zeichnen sich durch eine hohe Qualität und einen ausgeprägten konzeptionellen Anspruch aus. Nach Anwendung der Vergabekriterien ohne Bonuspunkte liegen die Beiträge sehr nahe bei einander und erreichen folgende Punkte: Beitrag 1 erreicht 81 Punkte, Beitrag 2 erreicht 79 Punkte und Beitrag 3 erreicht 85 Punkte.

Durch die Vergabe der Sonderpunkte erzielen Beitrag 1 (volle Punktzahl für das



Nutzungskonzept „Gewerbe am Marktplatz“) 96 Punkte und Beitrag 3 (volle Punktzahl für die Bearbeitung beider Baufelder als Gesamtkonzept sowie anteilige Punkte für die grundsätzliche Berücksichtigung gewerblicher Einheiten) 100 Punkte von insgesamt 125 zu vergebenden Punkten. Beitrag 2 erhält ebenfalls Teilpunkte für die Grundidee der gewerblichen Nutzung am Marktplatz und erreicht insgesamt 84 Punkte. Die Zusatzpunkte für eine Gesamtentwicklung wurden nicht vergeben, da das Baufeld 2 nicht Gegenstand des detaillierten Entwurfes war und darüber hinaus für eine Entwicklung noch eine Partnerschaft mit einem weiteren – bisher nicht bekannten – Unternehmen erforderlich wäre.

Im Rahmen der Investorenausschreibung wurde darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Langen Lohe“ einzuhalten sind und Abweichungen eines politischen Beschlusses bedürfen.

Bei den drei eingereichten Beiträgen ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar, dass nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. So wird in zwei Beiträgen die Festsetzung zur Tiefgarage nicht erfüllt. Während Beitrag 1 die Garage zwar unterflurig, jedoch auf Erdgeschossesebene anordnet, erfolgt in Beitrag 3 die Unterbringung der Stellplätze oberirdisch entlang der geplanten Verkehrsfläche in Parkbuchten sowie auf zwei größeren Parkplätzen – teilweise in Form von begrünten Carports. Eine weitere – bereits jetzt erkennbare – Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stellt die vorgesehene Bauweise in Beitrag 1 dar. Mit der geplanten Gebäudelänge wird der festgesetzten offenen Bauweise widersprochen, sodass hierfür eine entsprechende Befreiung erforderlich wäre.

Folgende befreiungswürdige Abweichungen vom Bebauungsplan konnten nach jetzigem Kenntnisstand festgestellt werden:

Beitrag 1

In diesem Beitrag wird der ruhende Verkehr, entgegen der Festsetzung Tiefgarage, in einem Parkgeschoss untergebracht. Aufgrund dieser Lösung wird die festgesetzte GRZ von 0,5 überschritten und beträgt stattdessen 0,65. Darüber hinaus wird aufgrund der Gebäudelänge der Festsetzung „offene Bauweise“ widersprochen. Streng genommen handelt es sich bei der Bebauung um einen geschlossenen Block. Eine geringfügige Abweichung erfolgt im Bereich der Staffelgeschosse, die in Richtung des Innenhofes nicht durchgehend zurückspringen.

Beitrag 2

In Beitrag 2 ist auf Grundlage der eingereichten Unterlagen kein Befreiungserfordernis erkennbar. Da lediglich das vordere Baufeld vertieft bearbeitet wurde, können insbesondere keine Aussagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Baufeld 2 (im nördlichen Baugebiet) getroffen werden.

Beitrag 3

In Beitrag 3 erfolgt die Unterbringung der Stellplätze oberirdisch entlang der geplanten Verkehrsfläche in Parkbuchten sowie auf zwei größeren Parkplätzen – teilweise in Form von begrünten Carports. Damit wird der Festsetzung Tiefgarage sowie den festgesetzten Einfahrtsbereichen widersprochen. In diesem Beitrag wird ebenfalls der allseitige Rücksprung der Staffelgeschosse um 1 m nicht vollständig eingehalten. Die Pflanzfestsetzungen der Grünachse von Südwesten nach Nordosten wurden im Entwurf nicht berücksichtigt.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine weiteren Befreiungserfordernisse erkennbar.

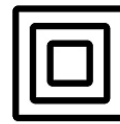
Sollten ausschließlich Beiträge berücksichtigt werden, die keine Befreiung erfordern, käme nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich der drittplatzierte Entwurf in Betracht. Aufgrund des

frühen Planungsstands kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge des Bauantragsverfahrens auch hierfür ein Befreiungserfordernis entsteht.

Im Ausschreibungstext wurde explizit auf die Möglichkeit der Abwertung der eingereichten Beiträge aufgrund von Abweichungen vom Planungsrecht hingewiesen.

Aus den oben genannten Gründen ist in Bezug auf die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes eine Entscheidung des Stadtentwicklungsausschusses erforderlich.

Aufgrund der insgesamt hohen Erfüllung der in den Vergabekriterien definierten Anforderungen durch die eingereichten Beiträge, der starken Durchgrünung des Quartiers und der geringen Einwirkungen der Abweichungen vom Bebauungsplan auf das geplante Quartier, empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zur erforderlichen Befreiung von der Festsetzung „Tiefgarage“ sowie den Verzicht auf eine Abwertung der Beiträge. Folgt der Stadtentwicklungsausschuss dem Vorschlag der Verwaltung, so ist die HEG gehalten, den Zuschlag an Bewerber Nr. 3 zu erteilen.



Auswirkungen Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:

Die Belange von Menschen mit Behinderung wurden bereits im Rahmen der Vergabekriterien berücksichtigt – Barrierefreiheit ist ein Bestandteil aller eingereichten Konzepte.

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- ☐ positive Auswirkungen (+)
☒ keine Auswirkungen (o)
☐ negative Auswirkungen (-)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Die Belange des Klimaschutzes wurden bereits auf Ebene des Bebauungsplanes beachtet, die Vergabekriterien nehmen das Thema Klimaschutz und Klimafolgenanpassung auf und wurden in den eingereichten Konzepten umgesetzt (Energieeffizienz, Ressourcenschutz, klimaschonende Bauweise, Grün/Freiraum).

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

1. Steuerliche Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

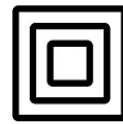
☒ Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

Bemerkungen:

(Bitte eintragen)

2. Rechtscharakter

- ☐ Auftragsangelegenheit
☐ Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung
☐ Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung
☐ Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe
☐ Vertragliche Bindung
☐ Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges
☒ Ohne Bindung



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Anlage/n

- 1 - B 1_Bericht-u-Pläne (öffentlich)
- 2 - B 2_Bericht_u_Präsentation (öffentlich)
- 3 - B 3_Bericht-u-Präsentation (öffentlich)
- 4 - Zuschlagsmatrix (öffentlich)

Unterlagen Bieter 1

Mehrgenerationenhaus – „Zusammen Leben im Langen Lohe“

Die Hagen bewirbt sich für das Baugrundstück am Emster
Marktplatz, Baufeld WA1, Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) „Wohnbebauung Im Langen Lohe“

Wir möchten hier ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnbauprojekt errichten und betreiben. Die ist eine Hagener Wohnungsbaugesellschaft mit ca. 600 Wohnungen im Bestand,
davon drei vergleichbare, gemeinschaftliche Wohnbauprojekt mit insgesamt 100 Wohnungen.

1. Leitidee, Zielsetzung und Kooperationspartner

Ziel unseres Vorhabens „Zusammen Leben im Langen Lohe“ ist die Schaffung eines zukunftsfähigen und inklusiven Wohn- und Lebensraums, der langfristig ökologisch, wirtschaftlich und sozial tragfähig ist. Mit dem Vorhaben möchten wir unseren Impuls für eine positive Quartiersentwicklung setzen, zur nachhaltigen Verbesserung der Lebensqualität im Umfeld und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalt beitragen.

Das Thema des generationenübergreifenden Wohnens spiegelt in besonderem Maße die örtliche Nachfrage wieder; ist Emst doch ein Stadtteil, der sich nicht nur bei der älteren Bevölkerung großer Beliebtheit erfreut, sondern seit Jahren auch zunehmenden Zuspruch durch junge Familien erfährt, die gerne auf Emst wohnen möchten. Wir sehen in dem Zusammenhang auch immer mehr den Wunsch und das Bedürfnis vieler Menschen nach einem Gegenentwurf zum konventionellen, vielfach als anonym wahrgenommenen Wohnen. Gesucht wird zunehmend ein qualitätsvolles, nachhaltiges und gemeinschaftsorientiertes Wohnumfeld, in dem Menschen bereit sind, Verantwortung für ihre Mitmenschen und ihre Umwelt zu übernehmen.

Die Standortvoraussetzungen, die für das Gelingen eines solchen innovativen Wohnbauprojektes entscheidend sind, sind am Emster Marktplatz in besonderem Maße gegeben:

Der Standort bietet neben einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Emster Stadtteilzentrum, eine Grundschule und eine Sporthalle vis-à-vis des Marktplatzes. Zahlreiche Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls in der Nähe und ein Jugendzentrum liegt im gegenüberliegenden Fritz-Steinhoff-Park. In der selben Straße befindet sich eine Hausarztpraxis, weitere Arztpraxen liegen im nahen Umfeld. Auch eine Sparkassenfiliale befindet sich noch im Stadtteil. Die ÖPNV-Verbindungen in die Innenstadt und in andere Stadtteile Hagens sind sehr gut. Haltestellen liegen in direkter Nähe zum Marktplatz.

Der Stadtteil Emst zeichnet sich im Besonderen durch ein stabiles soziales Umfeld und eine ruhige und sichere Wohnlage aus.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner möchten wir daher hier ein qualitätsvolles Wohn- und Lebensumfeld schaffen, in welchem der private Rückzugsraum der „eigenen vier Wände“ ebenso wichtig ist wie der „Raum“ für ein nachbarschaftliche Miteinander. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil wird die Realisierung einer Bäckerei mit Café sowie einer Praxis für ganzheitliche Gesundheit mit Coachingangeboten sein, die eine wichtige Schnittstellen des Projektes zum Quartier sind. Die sich ergänzenden Nutzungen schaffen einen lebendigen und attraktiven Ort der Begegnung, des Austauschs und der Unterstützung.

Unsere besonderen Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnbauprojekten in Hagen

möchten wir auch in diesem Projekt
einbringen. Die hohe Identifikation und Zufriedenheit unser Mieterinnen und Mieter mit ihren Wohnanlagen und die damit einhergehende geringe Mieterfluktuation bestärken uns, diesen Weg auch mit dem neuen Wohnbauprojekt zu gehen.

Eine wichtiger Grund für den Erfolg unser bisherigen gemeinschaftlichen Wohnbauprojekt ist die Kooperation mit Partnern, die über eine besondere Expertise derartiger Projekte verfügen. Mit ihnen möchten wir auch dieses Projekt umsetzen und begleiten lassen:

haben alle unsere Vorhaben planerisch und bauleitend begleitet. Von ihren besonderen Erfahrungen im barrierefreien Bauen und bei gemeinschaftlichen Wohnbauprojekten konnten auch zahlreiche andere private Bauherren, Wohnungsbaugesellschaften, soziale Träger wie auch eine Stiftung profitieren. Ein sehr anspruchsvolles Vorhaben haben die Architekten zuletzt 2025 für Bethel.regional Straße realisiert. Hier wurde ein inklusive, ökologisches und gemeinschaftliches Wohnbauprojekt mit Quartiersbezug aus Mitteln der Wohnbauförderung NRW und der Kreditanstalt für Wiederaufbau umgesetzt.

Vermietung und Betreuung unserer Wohnbauprojekte erfolgt durch die GmbH aus Hagen. Die Mitarbeiter haben eine besondere wohnungswirtschaftlichen Expertise bei der Begleitung dieser sehr anspruchsvollen Wohnbauprojekte wie auch in der Betreuung der Mieterinnen und Mieter nach dem Einzug. Sie begleiten regelmäßig die Zertifizierungsverfahren unserer Wohnbauprojekte und begleiten die häufig sehr anspruchsvollen Finanzierungen.

Weitere Kooperationspartner werden von uns immer themen- und anlassbezogen einbezogen. Sie tragen mit ihrer besonderen Expertisen ganz wesentlich zum Erfolg unserer Projekte bei. In diesem Projekt streben wir eine Kooperation mit der Praxis für ganzheitliche Gesundheit an, die auch Seminare im Objekt geben soll. Auch eine Landschaftsgärtnerin, die über eine besondere Erfahrungen zum Thema Naturgarten verfügt wird das Projekt begleiten. Sie wird eine anleitende Funktion auch beim Thema "Urban Gardening" haben. Welche Rolle die Quartiersbäckerei neben Ihrer Versorgungsfunktion im Wohnquartiers übernehmen kann, wird zu klären sein, wenn auch dieser Betreiber feststeht.

2. Wohnraumkonzept und Sozialkriterien

Der geplante Wohnungsmix steht in engem Zusammenhang mit unserer Leitidee des gemeinschaftlichen Mehrgenerationenwohnens.

Unser Anspruch ist es, neben 21 freifinanzierten Wohnungen auch 11 geförderte Wohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe B anzubieten. Durch dieses geförderter Wohnraumangebot eröffnen wir insbesondere älteren Menschen sowie jüngeren Paaren mit einem Kind die Möglichkeit, eine Wohnung mieten zu können und Teil des Mehrgenerationenhauses zu werden.

Geplant sind barrierefreie Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen (51m²-91m²) für ein bis drei Personen. Die freifinanzierten Wohnung werden deutlich größer sein als die geförderten Wohnung. Teilweise ist es auch möglich, kleinere Einheiten zu größeren zusammenzufassen. Alle Wohnungen werden über den gleichen Ausbaustandard verfügen und natürlich ihren eigenen privaten Außenraum, eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse mit Gartenanteil haben.

Einen weitergehenden Bedarf an 4- oder 5-Zimmer-Wohnungen sehen wir auf dem Emster Wohnungsmarkt unter Bewertung des bereits existierenden Wohnungsangebots im Bestand wie auch im Neubaubereich aktuell nicht.

- Im geförderten Wohnungsbau wird der Bedarf an größeren Familienwohnungen aktuell durch ein Wohnbauprojekt der HaGeWe am „Elmenhorst“ mit insgesamt 82 Neubauwohnungen und einem großen Anteil an Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen abgedeckt.
- Außerdem befindet sich heute bereits ein großer Bestand an großzügigen Mietwohnungen im Wohnquartier „Am Großen Feld“ und den angrenzenden Nebenstraßen. Diese Wohnungen wurden in den 1960er-Jahren gerade für Familien mit mehreren Kindern errichtet.
- Nicht zuletzt entstehen nebenan im Neubaugebiet „Im Langen Lohe“ in nächster Zeit auch 25 freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im höherpreisigen Segment.

Diesen Umstand müssen wir wohnungswirtschaftlich berücksichtigen.

Die von uns genannten Referenzobjekte zeigen, dass bei unseren gemeinschaftlichen Wohnobjekten die Wohnzufriedenheit überdurchschnittlich hoch und die Fluktuation sehr niedrig ist. Für das Projekt „Im Langen Lohe“ gehen wir ebenfalls von einer stabilen Mieterstruktur aus. Auch in dieser Wohnanlage werden die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit haben, bei Veränderungen ihrer persönlichen Lebenssituation innerhalb der Wohnanlage in eine andere, bedarfsgerechte Wohnung umziehen zu können. Auf diese Weise schaffen wir zusätzlich Sicherheit und ermöglichen ein lebenslanges Wohnen innerhalb der Wohnanlage.

Unsere Zielgruppe sind Menschen, die sich aufgrund ihres persönlichen Lebensentwurfes mit dem nachhaltigen und gemeinschaftlichen Wohnprojekt identifizieren. Hierzu zählen wir beispielsweise auch einen Teil junger Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, die an der FernUniversität Hagen oder an der Fachhochschule Südwestfalen arbeiten und tagtäglich zu ihrem Arbeitsort einpendeln müssen, weil sie kein adäquates Wohnangebot in unserer Stadt finden. Die Nähe zur Grundschule und Kitas, der Fritz-Steinhoff-Park, die fussläufige Nähe zum Versorgungszentrum wie auch das gute ÖPNV-Angebot macht diesen Ort gerade für diese Familien interessant.

Natürlich stellen auch die älteren Emsterinnen und Emster eine wichtige Zielgruppe da, die bislang noch in ihren viel zu großen Mietwohnungen oder im eigenen Haus leben müssen, weil es kein angemessenes, barrierefreies Wohnangebot in ihrem vertrauten Sozialraum gibt. Unter den Älteren gibt es viele, die gerne auch mit jungen Menschen zusammenleben und nicht in eine betreute Seniorenwohnanlage ziehen möchten. Diese Menschen würden hier ihr neues Zuhause finden und ihre große Wohnungen oder Häuser an Familien mit vielen Kindern weitergeben können - was natürlich einen positiver Nebeneffekt auf den Emster Wohnungsmarkt hätte. Gerade die Älteren profitieren von dem Lagevorteil am Emster Marktplatz.

Mehrgenerationen Wohnen - Wohnungsmix, Tab.1

Wohnungstyp	Anzahl	Größe	Freifinanz.	Gefördert
2-Zi. Wohnungen, barrierefrei	20	51 bis 73 m²	11	9
3-Zi. Wohnungen, barrierefrei	12	77 bis 91 m²	10	2
insgesamt	32		21	11

3. Ressourcen und Energie

Das Mehrgenerationenhaus wird dem Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsstandard KfW 40 QNG entsprechen. Umgesetzt wird das Vorhaben mit umweltgerechten und nachhaltigen Baustoffen - nachgewiesen und zertifiziert wird das Vorhaben über ein anerkanntes Nachhaltigkeitszertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Die Wärmeversorgung erfolgt über moderne und effiziente Wärmepumpen. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt zudem für gesunde Wohnverhältnisse.

Der sommerliche Wärmeschutz der Wohnungen wird über Rollläden realisiert. Das nach Süden ausgerichtete Gemeinschaftshaus erhält eine große Markise. Die Praxis erhält ausliegende Raffstores und die Bäckerei einen umlaufenden horizontalen Sonnenschutz, der gleichzeitig die Ecke gestalterisch betont.

Ein großer Teil des Stroms - angestrebt ist eine Größenordnung von 100 kWp - wird über eine Fotovoltaikanlage auf sämtlichen Flachdachflächen der Staffelgeschosse gewonnen, um so neben den Wärmepumpen und dem Allgemeinstrom noch ein Mieterstrommodell umsetzen zu können. Dafür wird auch ein Batteriespeicher Bestandteil des Konzeptes sein.

Ein weiteres, anschauliches Beispiel für die Ressourcen-Sensibilität des Projektes ist das geplante Regenwasserkonzept: Der Regen wird über die begrünten Dachflächen aufgefangen, gespeichert und zeitverzögert an die Kanalisation abgeben. Ein Teil des Wassers verbleibt aber in Speicherelementen und versorgt die Pflanzen im Gemeinschaftsgarten. Ein weiterer Teil des Regenwassers wird an verschiedenen Stellen des Gebäudes zur Gartenbewässerung in Tanks (1.000 l) aufgefangen. Mit dem Konzept wird nicht nur das Mikroklima verbessert, sondern auch zum schonenden Umgang mit der Ressource Regenwasser beigetragen.

4. Mobilität

Ein zentraler Aspekt der Bewohnermobilität ist die gute Erreichbarkeit vieler Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung des Wohnprojektes zu Fuß und mit dem Fahrrad.

Die ÖPNV-Verbindung in die Innenstadt und in andere Stadtbezirke ist ausgesprochen gut, da sich die Haltestellen in unmittelbarer Nähe zum Emster Marktplatz befinden. Dies erspart viele Wege mit dem Auto und ist insbesondere für die älteren aber auch jüngeren Bewohner der Anlage von hohem Wert.

Optional besteht die Möglichkeit im Bereich des Waldeingangs zum Mehrgenerationenhaus zwei offene Stellplätze für elektrische Carsharing-Fahrzeuge anzubieten. Sie könnten Teil eines nachhaltigen, quartierbezogenen Mobilitätskonzeptes sein und einen Anreiz für den Verzicht auf ein privates Auto schaffen.

Natürlich wird es entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans in der geplanten Unterflurgarage für jede Wohnung einen KFZ-Stellplatz sowie Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder in ausreichender Zahl schaffen. Auch Ladepunkte für E-Autos und E-Fahrräder werden geplant.

Unsere Entscheidung, die Unterflurgarage zu begrünen, trägt zudem zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität im Carré bei.

5. Gebäude- und Grünflächenkonzept

Auch der städtebauliche Entwurf folgt der Leitidee des gemeinschaftlichen und nachhaltigen Wohnens. Er formuliert eine aufgelockerte Carréstruktur aus mehreren Baukörpern, die den klar gefassten Gemeinschaftsgarten im Innenhof umschließen. Durch die offene Anordnung der Baukörper entstehen räumlich-visuellen Bezüge zwischen Innenhof und Quartier ohne die geschützte Atmosphäre des Gemeinschaftsgarten aufzugeben.

Die Anlage ist in Gänze barrierefrei. Die Gebäudezugänge erfolgen über zwei zentrale Treppenräume mit rollstuhlgerechten Aufzügen. Von hier aus führen Flure und Laubengänge zu den einzelnen Wohneinheiten. Die Laubengänge schaffen Blickbeziehungen in den Innenhof mit dem Gemeinschaftsgarten mit dem Nachbarschaftshaus. Sie sind wichtige kommunikative Zonen, die nachbarschaftliche Interaktion ermöglichen.

Der südliche Zugang zu den Wohnungen wird am Marktplatz sein, der nördliche Zugang am Buchenwald. Die Treppenräume sind den Wohnungen als Adresse klar zugeordnet, können aber von allen Bewohnern durch die vernetzte innere Erschließung gleichermaßen genutzt werden. An beiden Eingängen wird die Möglichkeit bestehen, Fahrräder vorübergehend abstellen zu können (zu den dauerhaften Abstell- und Lademöglichkeiten siehe 3. *Energie, Ressourcen und Mobilität*). Die Briefkästen liegen geschützt im Hauseingangsbereich.

Die Unterflurgarage wird über eine Zufahrt im Westen erschlossen. Hier sind die KFZ-Stellplätze sowie die dauerhaften Abstellbereiche für Fahrräder und Lastenräder angesiedelt (siehe 3. *Ressourcen, Energie und Mobilität*). Hervorzuheben ist, dass die Garage unter dem geplanten Gemeinschaftsgarten liegt. Dies ist nicht nur positiv für das Klima und die Biodiversität, sondern stellt sicher, dass die gesamte Außenanlage autofrei bleibt. Dies erfüllt ein wichtiges Qualitätskriterium für unser nachhaltiges Mehrgenerationenwohnen.

Neben der Zufahrt ist der zentrale Müllbereich angeordnet, der ebenfalls in eine begrünte Pergola gestalterisch integriert wird. Dieser Bereich ist von allen Wohnungen über die Garage zu erreichen.

Die geplanten Gebäude sind alle zweigeschossig mit zurückgesetztem Staffelgeschoss. Durch diese Höhenstaffelung entsteht eine angemessene Maßstäblichkeit zur bestehenden und künftigen Bebauung. Die eingezogenen Loggien gliedern die Fassade. Die großzügigen, bodentiefe Fenster lassen die Wohnanlage einladend und freundlich wirken. Die Architektur zeichnet sich durch eine klare, reduzierte Formensprache aus. Helle Putzfassaden in den unteren Geschossen werden durch die warmen Holzfassaden im Staffelgeschoss ergänzt. Hierdurch entsteht ein harmonischer Materialkontrast.

Alle Wohnungen blicken mit ihren Wohnbereichen ins neue Wohnquartier, zum Marktplatz oder in Richtung Buchenwald. Die integrierten Terrassen und Loggien in den Erd- und Obergeschossen wie auch die Balkone in den Staffeln sind qualitätsvolle Außenräume, die den privaten Rückzugsort für die Bewohner gewährleisten.

Die Grünanlagen vor den Wohnungen werden nach Osten durch Bäume, Wiesenfläche und Buschgruppen bepflanzt und schaffen zum Straßenraum Abstand und einen grünen Übergang. Nach Westen wird der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage ebenfalls durch Bäume flankiert. Hier schließt sich der Therapiegarten der Praxis für ganzheitliche Gesundheit sowie die private Gärten der Erdgeschosswohnungen an. Sie werden durch Buchenhecken eingefasst. Die Grünfläche am Waldeingang hat einen halböffentlichen Charakter und kann in das gemeinschaftliche Nutzungskonzept des Mehrgenerationenhauses einbezogen werden.

Das Zentrum des Mehrgenerationenwohnens ist der Gemeinschaftsgarten im Innenhof. Er wird als sozialer und grüner Treffpunkt eine herausgehobene Stellung im Konzept haben. Der Innenhof umfaßt einen Naturgarten- und einen Nutzgartenbereich (urban gardening). Auch ein Gewächshaus wird Bestandteil der saisonalen Gartenarbeit sein. Neben Ruhezonen und Spielflächen stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern kleinere und größere Terrassen- und Freiräume zu Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und die nachbarschaftliche Interaktion fördern.

Im Gemeinschaftsgarten liegt das Nachbarschaftshaus, das allen Bewohnern und Bewohnerinnen zur Nutzung offen steht und somit einen zentralen Treffpunkt für die Wohngemeinschaft darstellt. Die Räumlichkeiten selbst sind flexibel nutzbar und können so unterschiedliche Bedürfnisse gerecht werden. Hier können z.B. Familienfeste oder Seminare stattfinden. Hier kann gewerkelt oder auch nur gequatscht werden. Der Raum lebt von den unterschiedlichen Begabungen und Kompetenzen der Mieterinnen und Mieter. Ihre Veranstaltungen sollen positiv ins Quartier hineinstrahlen.

Dem Nachbarschaftshaus vorgelagert ist eine großzügige Terrasse, die in die Aktivitäten des Nachbarschaftshauses einbezogen werden kann. Eine große Markise schützt den Bereich vor zur starker Sonneneinstrahlung.

Die begrünten Dachflächen wie auch der Dachgarten sind so aufgebaut, dass sie das Regenwasser speichern und nur verzögert an die Kanalisation abgeben. Hierdurch wird das Mikroklima insbesondere an Hitzetagen positiv beeinflusst und die Versorgung der Pflanzen mit Wasser sichergestellt. Als nachhaltigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit der Ressource Regenwasser wird ein Teil des Regenwassers an verschiedenen Stellen in Tanks gespeichert, um damit die Gartenanlage bewässern zu können. (siehe 3. *Ressourcen, Energie und Mobilität*).

Neben dem „geplanten“ nachbarschaftlichen Miteinander wollen wir auch Raum für die zufällige Begegnung schaffen. Ob vor dem Aufzug, im „Waschsalon“ oder in der Hauswerkstatt - das zufälligen Treffen außerhalb der eigenen Wohnung ist mindestens so wichtig wie die gezielte Verabredung im Gemeinschaftsgarten oder im Nachbarschaftshaus.

Die Erdgeschossnutzungen am Marktplatz haben für das Gesamtkonzept ebenfalls eine große Bedeutung. Die Praxis für ganzheitliche Gesundheit sowie die Bäckerei mit Café stellen den Übergang zwischen dem öffentlichen Raum und dem neuen Quartier dar. Das Café belebt den dafür vorgesehenen Platzraum vor dem Marktplatz. Bedacht haben wir in unserem Planungsvorschlag zudem ein vom Wochenmarkt unabhängiges Stellplatzangebot vor der Bäckerei.

Auch die Erreichbarkeit des Gebäudes für Feuerwehr und Rettungswagen muss jederzeit gewährleistet sein. Das betrifft neben der regulären Nutzung auch die Wochenmarkttage sowie Traditionsfeste, etwa den Volkslauf von Concordia Hagen. Unser Planungsvorschlag für eine Neuordnung des Marktplatzes würdigt diesen Umstand. Er stellt die Zugänglichkeit zu den Gebäuden im Notfall nicht nur im Regelbetrieb sondern auch für diese Sondernutzungen des Emster Marktplatzes sicher.

Insgesamt entsteht ein hochwertiges, nachhaltiges Wohnensemble, das durch seine klare Architektur, differenzierte Freiraumgestaltung und gemeinschaftsfördernde Struktur überzeugt.



6. Schlussbemerkung

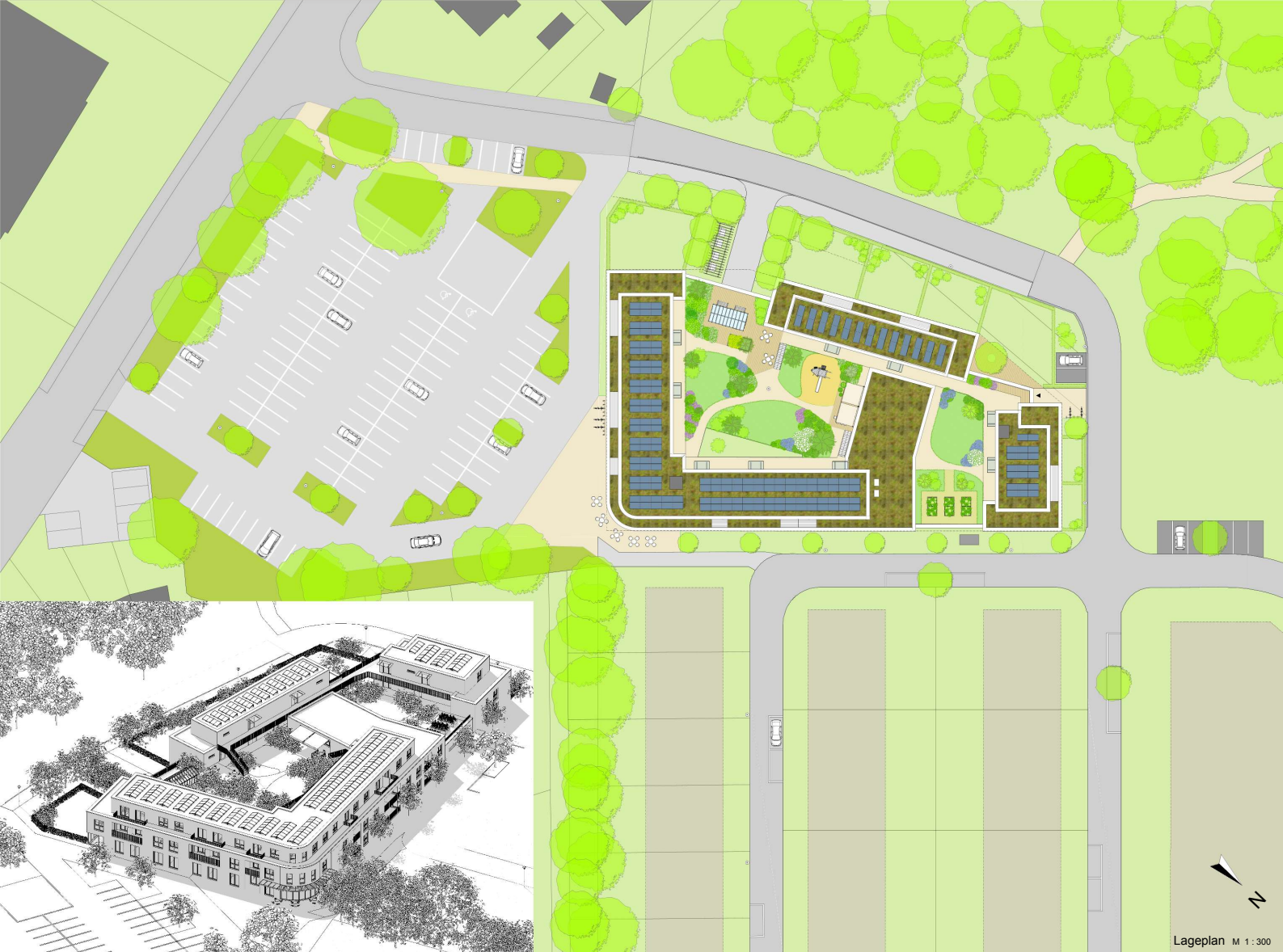
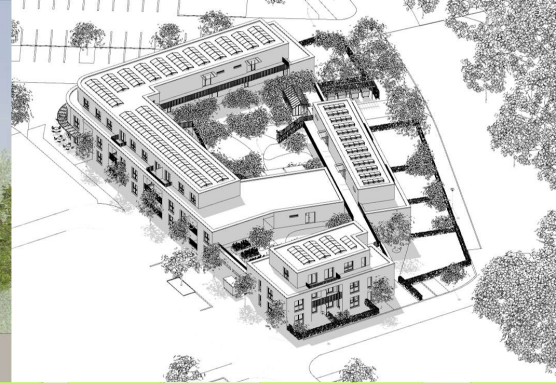
Zusammenfassend soll das Projekt „Zusammen Leben im Langen Lohe“ durch seinen konsequent ganzheitlichen Ansatz überzeugen und soziale, ökologische und städtebauliche Qualitäten in besonderer Weise miteinander verknüpfen. Hervorzuheben ist die klare Ausrichtung auf gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen, das sowohl den demografischen Herausforderungen als auch den veränderten Bedürfnissen moderner Lebensentwürfe gerecht wird.

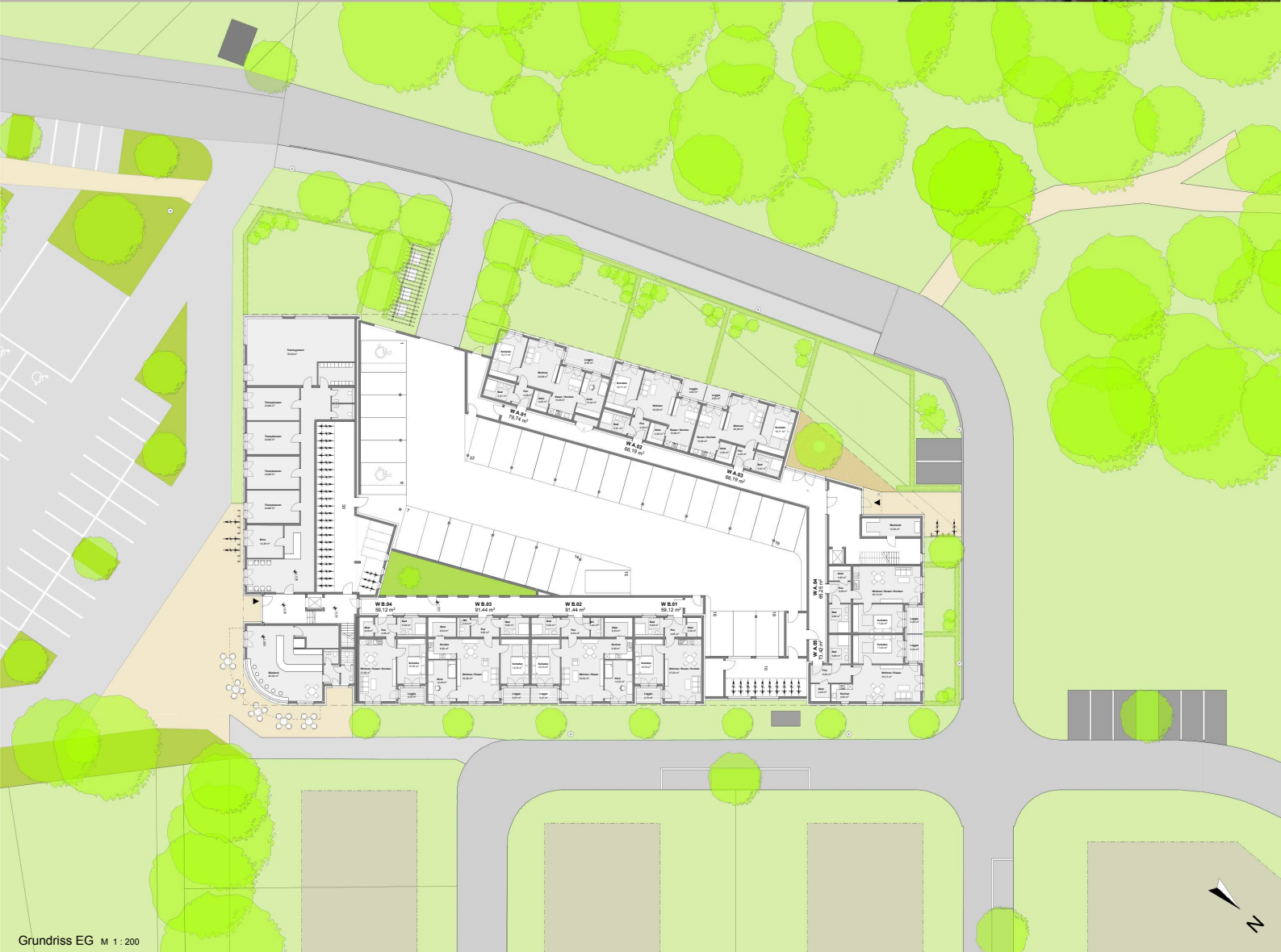
Die ausgewogene Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum, die barrierefreie Gestaltung, attraktive und großzügige Wohnungsgrundrisse sowie die gezielte Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen tragen zu einer sozial stabilen Bewohnerschaft bei.

Gleichzeitig stärkt das durchdachte Freiraum- und Nutzungskonzept mit seinen vielfältigen Begegnungsorten die Nachbarschaft und wirkt positiv in das umliegende Quartier hinein.

Auch in ökologischer Hinsicht soll das Projekt mit energieeffizienter Bauweise, nachhaltigen Baumaterialien, erneuerbarer Energieversorgung, einer durchdachten Grünflächengestaltung und einem Mobilitätskonzept überzeugen.

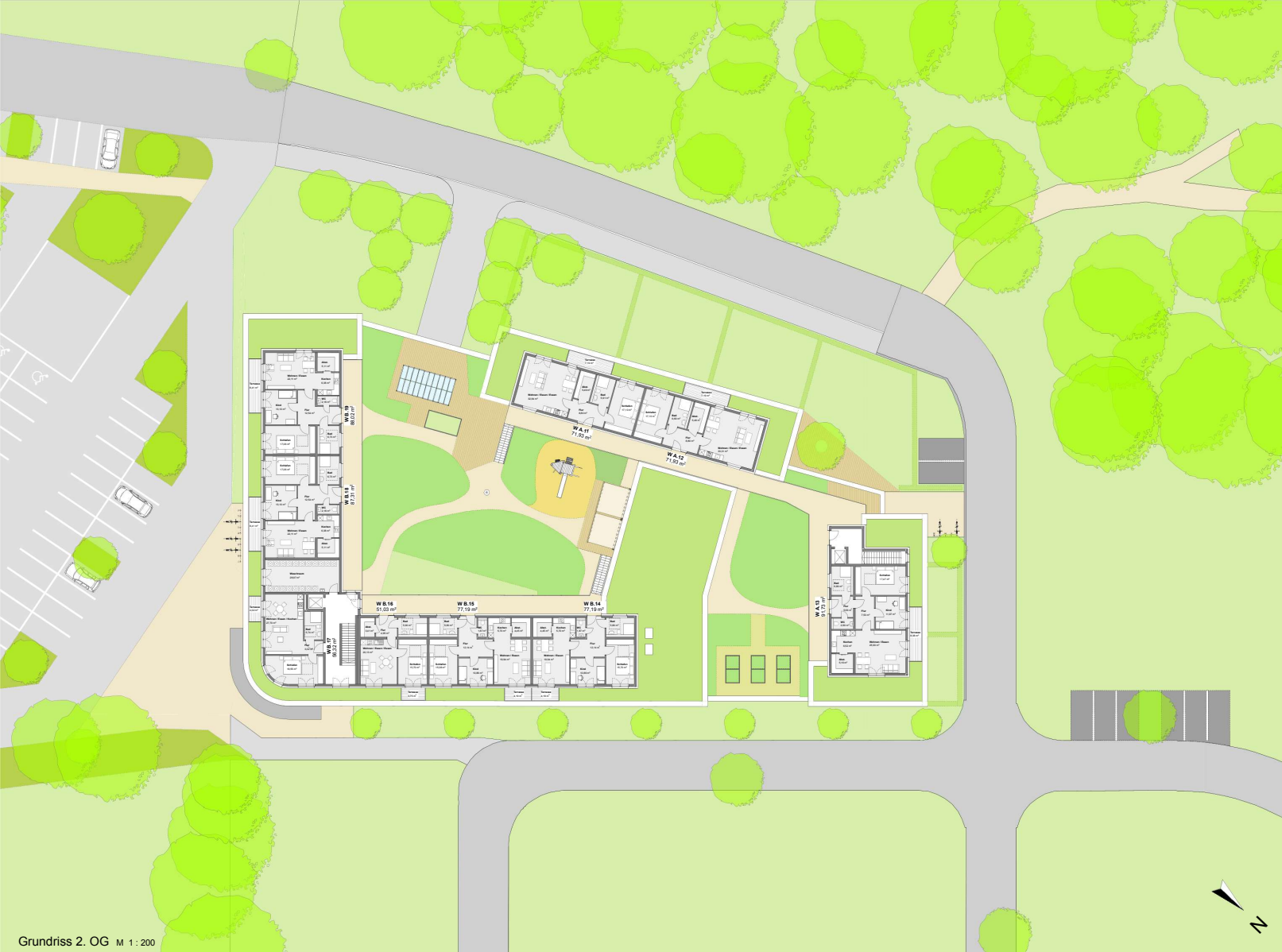
Insgesamt möchten wir mit dem Vorhaben einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung machen, der sowohl funktional als auch gestalterisch und sozial eine hohe Qualität erwarten lässt.







Ansicht Nord - West M 1 : 200



Grundriss 2. OG M 1 : 200



Gemeinschaftsgarten 1. OG M 1 : 100



Ansicht Süd - West M 1:200



Grundriss 1. OG M 1:200

Mehrgenerationenhaus – „Zusammen Leben im Langen Lohe“

Mietflächenaufstellung - Stand März 2026

Haus A		
Wohnung 01 - Erdgeschoss	3-Zimmer WHG, barrierefrei, Terrasse/Garten	79,74
Wohnung 02 - Erdgeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Terrasse/Garten	66,19
Wohnung 03 - Erdgeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Terrasse/Garten	66,19
Wohnung 04 - Erdgeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Terrasse/Garten	65,25
Wohnung 05 - Erdgeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Terrasse/Garten	73,42
Wohnung 06 - Obergeschoss	3-Zimmer WHG barrierefrei, Loggia	79,74
Wohnung 07 - Obergeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	66,19
Wohnung 08 - Obergeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	66,19
Wohnung 09 - Obergeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	65,25
Wohnung 10 - Obergeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	73,42
Wohnung 11 - Staffelgeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Balkon	71,93
Wohnung 12 - Staffelgeschoss	2-Zimmer WHG barrierefrei, Balkon	71,93
Wohnung 13 - Staffelgeschoss	3-Zimmer WHG, barrierefrei, Balkon	91,73
Haus A - Wohnfläche gesamt		937,17
Haus B		
Wohnung 01- Erdgeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	59,12
Wohnung 02 - Erdgeschoss	3-Zimmer WHG barrierefrei, Loggia	91,44
Wohnung 03 - Erdgeschoss	3-Zimmer WHG barrierefrei, Loggia	91,44
Wohnung 04 - Erdgeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	59,12
Wohnung 05 - Obergeschoss	2-Zimmer WHG barrierefrei, Loggia	59,12
Wohnung 06 - Obergeschoss	3-Zimmer WHG barrierefrei, Loggia	91,44
Wohnung 07 - Obergeschoss	3-Zimmer WHG barrierefrei, Loggia	91,44
Wohnung 08 - Obergeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	59,12
Wohnung 09 - Obergeschoss	3-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	81,85
Wohnung 10 - Obergeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	65,33
Wohnung 11 - Obergeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	65,33
Wohnung 12 - Obergeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	65,33

Wohnung 13 - Obergeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	73,58
Gemeinschaftsfläche - Obergeschoss		61,72
Wohnung 14 - Staffelgeschoss	3-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	77,19
Wohnung 15 - Staffelgeschoss	3-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	77,19
Wohnung 16 - Staffelgeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	51,03
Wohnung 17 - Staffelgeschoss	2-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	56,48
Wohnung 18 - Staffelgeschoss	3-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	87,31
Wohnung 19 - Staffelgeschoss	3-Zimmer WHG, barrierefrei, Loggia	87,31
Haus B - Wohnfläche gesamt	mit Gemeinschaftsfläche	1.451,89
Haus B - Wohnfläche gesamt	ohne Gemeinschaftsfläche	1.390,17
Haus A + B -Wohnfläche gesamt	ohne Gemeinschaftsraum	2.327,34
	davon gefördert	684,97
	davon freifinanziert	1.642,37
Haus B - Dienstleistung / Einzelhandel		
Praxis für ganzheitliche Gesundheit		280,00
Bäckerei		80,00
Dienstleistung / Einzelhandel	insgesamt ca.	360,00

Unterlagen Bieter 2

Bewerbungsbericht

zur Investorenausschreibung für den Bau von Mehrfamilienhäusern
Baugebiet "Im Langen Lohe" | Stadt Hagen | gemeinsame Entwicklung WA1 und WA2

WA1 - Haus Marktblick und Haus Waldblick

WA2 - in Kooperation mit einer Hagener Wohnungsbaugesellschaft

Gefördert. Barrierefrei. Klimabewusst. Quartiersstärkend.

Mit dem vorliegenden Konzept bewirbt sich unser Bauherr um den Erwerb und die Entwicklung der Baugrundstücke WA1 und WA2 im Baugebiet "Im Langen Lohe". Für WA1 liegt ein konkret ausgearbeiteter Vorentwurf mit den beiden Mehrfamilienhäusern Haus Marktblick und Haus Waldblick und insgesamt 31 Wohneinheiten mit rund 2.500 m² Wohn- und 250 m² Nutzfläche vor. Für WA2 ist auf Grundlage derselben Entwurfslogik eine Fortführung mit vier weiteren Mehrfamilienhäusern, jeweils mit drei Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss, sowie einer geschätzten Wohnfläche von insgesamt ca. 7.400 m² vorgesehen. Die Entwicklung des WA2 erfolgt dabei perspektivisch in Kooperation mit einer Hagener Wohnungsbaugesellschaft. Der Bauherr richtet die Projektorganisation bereits auf die gemeinsame Umsetzung beider Baufelder aus und geht auf Grundlage der eingereichten Bewerbungsunterlagen davon aus, den Zuschlag für WA1 und WA2 zu erhalten.

Projektdaten und Ansprechpartner

Bewerber / Bauherr	
Ansprechpartner	
Anschrift / Kontakt	
Stand	30.03.2026

Projektkennzahlen im Überblick

Bewerbungsgegenstand	Gemeinsame Entwicklung der Baugrundstücke WA1 und WA2
WA1	2 Mehrfamilienhäuser: Haus Marktblick und Haus Waldblick
WA2	4 weitere Mehrfamilienhäuser als typologische Fortschreibung des WA1-Konzepts
Gebäude gesamt	6 Mehrfamilienhäuser
Wohneinheiten	WA1: 31 konkret geplante Wohneinheiten mit rund 2.500 m ² Wohn- und 250 m ² Nutzfläche WA2: Fortschreibung mit vergleichbarem Wohnungsmix
Wohnfläche WA2	ca. 7.400 m ² Wohnfläche in vier Häusern mit jeweils drei Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss
Mobilität	Sämtliche PKW-Stellplätze für WA1 und WA2 innerhalb von Tiefgaragen
Zusatzpunkte	Gesamtentwicklung WA1 und WA2 sowie quartiersdienliche Erdgeschossnutzung im Haus Marktblick

1. Leitidee und Gesamtentwicklung WA1 und WA2

Das Konzept versteht WA1 und WA2 als zusammenhängenden Quartiersbaustein mit klarer räumlicher und funktionaler Teilung. WA1 übernimmt mit Haus Marktblick die öffentliche Adresse am Quartierszentrum und mit Haus Waldblick den Übergang zum landschaftlich geprägten Rand. WA2 setzt diese Grundidee mit vier weiteren Mehrfamilienhäusern fort und ergänzt das Quartier um zusätzliche, in Typologie, Erschließung, Förderausrichtung und Wohnungsangebot anschlussfähige Gebäude.

Mit Blick auf die Vergabekriterien beschreibt die Bewerbung damit kein isoliertes Einzelflächenprojekt, sondern ein koordiniertes Gesamtquartier mit gemeinsamer Identität, wiedererkennbarem Qualitätsniveau und hohem Umsetzungsgrad. Für WA1 sind die Kennzahlen konkret nachgewiesen; für WA2 werden sie fachlich plausibel aus dem vorliegenden Entwurf abgeleitet und durch die Kooperation mit einer Hagener Wohnungsbaugesellschaft zusätzlich lokal verankert.

Die Planung hält die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ein und verzichtet bewusst auf risikobehaftete Abweichungen. Dadurch verbindet das Konzept hohe gestalterische und soziale Qualität mit einer für das Verfahren wichtigen Realisierungs- und Entscheidungssicherheit.

Beitrag zu den Vergabekriterien

Kriterium	Gewicht	Projektbeitrag	Mehrwert
Sozialkriterien / Wohnraumangebot	40 %	WA1: 31 Wohnungen im Haus Marktblick und Haus Waldblick mit rund 2.500 m ² Wohn- und 250 m ² Nutzfläche; Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen; vollständig barrierefrei, davon 19 rollstuhlgerecht. WA2: vier weitere Häuser mit ca. 7.400 m ² Wohnfläche und vergleichbarer Förder- und Wohnungsstruktur.	Hoher Beitrag zu bezahlbarem, inklusivem und familieneegnetem Wohnraum; die Gesamtentwicklung verstärkt die soziale Wirkung auf Quartiersebene.

Kriterium	Gewicht	Projektbeitrag	Mehrwert
Ressourcen und Energie	20 %	Mindestens Effizienzhaus 40, Photovoltaik mit Speicher, Sole-Wasser-Wärmepumpen, extensive Dachbegrünung, klimagerechte Regenwasserretentionsvolumina. Sämtliche PKW-Stellplätze für WA1 und WA2 werden in Tiefgaragen untergebracht.	Niedriger Energiebedarf, klimagerechte Technik und wirtschaftlicher Betrieb; zugleich hohe Freiraumqualität, Flächeneffizienz und geringere oberirdische Versiegelung.
Gestaltung	40 %	Haus Marktblick stärkt die öffentliche Mitte; Haus Waldblick vermittelt zum landschaftlich geprägten Rand. WA2 knüpft mit vier weiteren Häusern an dieselbe Typologie, Materialität und Adressbildung an.	Städtebaulich lesbares Gesamtbild mit hoher Wiedererkennbarkeit; stärkt die Identität des neuen Quartiers und erhöht die Entscheidungssicherheit im Vergabeverfahren.
Zusatzpunkte: Gesamtentwicklung WA1 und WA2	+ 10 Punkte	WA2 wird aus dem konkret geplanten WA1 typologisch fortgeschrieben: vier weitere Mehrfamilienhäuser mit drei Regelgeschossen und Staffelgeschoss, vergleichbarem Wohnungsmix, gemeinsamer Förderstrategie, vollständiger Tiefgaragenlösung und lokaler Kooperation.	Die benannte Zusatzchance wird nachvollziehbar und substanziell adressiert; die gemeinsame Entwicklung sichert ein einheitliches Gesamtbild und eine belastbare Projektorganisation.
Zusatzpunkte: Ergänzende Nutzung im EG am Marktblick	+ 15 Punkte	Im Haus Marktblick ist eine quartiersdienliche und flexibel belegbare Erdgeschossnutzung mit rund 250 m ² Nutzfläche vorgesehen, etwa für Nahversorgung, Bäcker, Gastronomie, Gesundheits- und Serviceangebote oder soziale Einrichtungen.	Die Erdgeschosszone stärkt Versorgungsqualität, Begegnung und Alltagsattraktivität; der Marktplatz wird räumlich und funktional aktiviert.

2. Sozialkriterien und Wohnraumangebot

Der Wohnungsmix reagiert direkt auf die Zielsetzung der Ausschreibung und setzt zugleich einen klaren Schwerpunkt auf förderfähiges und dauerhaft nutzbares Wohnen. Im konkret ausgearbeiteten WA1 entstehen 13 Zwei-Zimmer-, 11 Drei-Zimmer- und 7 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 60 bis 110 m². Damit entsteht ein tragfähiges Angebot für Einpersonenhaushalte, Paare, kleine und größere Familien sowie für ältere Menschen oder Menschen mit Assistenzbedarf.

Alle 31 Wohnungen im WA1 werden barrierefrei erschlossen. 19 Wohnungen werden vollständig rollstuhlgerecht ausgebildet. Dieser außergewöhnlich hohe Anteil ist aus Sicht der Bewertung besonders relevant, weil er die soziale Inklusion stärkt, selbstbestimmtes Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen ermöglicht und zugleich die Förderfähigkeit des Vorhabens erhöht.

Für WA2 wird derselbe wohnungs- und sozialpolitische Ansatz fortgeführt. Vorgesehen sind vier weitere Mehrfamilienhäuser mit einem dem WA1 entsprechenden Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die angesetzte Gesamtwohnfläche von ca. 7.400 m² schafft die Voraussetzung dafür, die soziale Wirkung des WA1 maßstäblich zu vervielfachen und so den Zusatznutzen der Gesamtentwicklung nachvollziehbar nachzuweisen.

Wohnungsmix WA1 und Entwicklungsperspektive WA2

Baustein	Ausprägung	Vergaberelevanz
WA1 Haus Marktblick 1.240 m ² - Wohnfläche	15 Wohnungen, barrierefrei 6 x 2-Zimmer, 4 x 3-Zimmer, 5 x 4-Zimmer davon 5 rollstuhlgerechte Einheiten	Starker Beitrag zu Förderfähigkeit, Inklusion und Familienwohnen
WA1 Haus Waldblick 1.260 m ² - Wohnfläche	16 Wohnungen, barrierefrei 7 x 2-Zimmer, 7 x 3-Zimmer, 2 x 4-Zimmer davon 14 rollstuhlgerechte Einheiten	Ergänzt das Angebot um ruhiges, gut nutzbares Wohnen am Grünraum
WA2 Entwicklungsperspektive 7.400 m ² - Wohnfläche	4 weitere Häuser vergleichbarer Wohnungsmix, barrierefrei und rollstuhlgerecht durchgängige Tiefgaragenlösung	Skaliert das soziale Wohnungsangebot und begründet die Zusatzpunkte für die Gesamtentwicklung

3. Zusatzpunkte, Quartiersmehrwert und Kooperationsmodell

Die Ausschreibung eröffnet zusätzliche Punkte für die gemeinsame Entwicklung der Bauflächen WA1 und WA2. Der vorliegende Bericht stellt diese Gesamtentwicklung bewusst in den Mittelpunkt: WA1 ist räumlich und funktional konkret ausgearbeitet; WA2 wird auf Basis der ermittelten Entwurfslogik mit belastbaren Kennzahlen, einer nachvollziehbaren Gebäudetypologie und derselben Erschließungs- und Mobilitätsstrategie fortgeschrieben.

Für die Entwicklung des WA2 ist eine Kooperation zwischen unserem Bauherrn und einer Hagener Wohnungsbaugesellschaft vorgesehen. Diese Partnerschaft ergänzt die Leistungsfähigkeit des Bauherrn um lokale Marktkenntnis, ortsbezogene Verankerung und zusätzliche Umsetzungssicherheit. Damit wird die gemeinsame Entwicklung beider Baufelder nicht nur fachlich, sondern auch organisatorisch besonders belastbar aufgestellt.

Im Erdgeschoss des Hauses Marktblick ist zusätzlich eine quartiersdienliche, flexibel belegbare Nutzfläche vorgesehen. Sie kann beispielsweise für kleinteilige Nahversorgung, ein Café oder eine Eisdiele, Gesundheits- und Therapienutzungen, einen Kiosk mit Paketstation oder alternativ für soziale Angebote wie eine Tagespflege, eine Tagesmuttergruppe oder eine Begegnungsstätte genutzt werden. Diese Erdgeschosszone stärkt die Versorgungsqualität des neuen Quartiers, verkürzt Alltagswege und erzeugt soziale Frequenz am Marktplatz.

4. Ressourcen, Energie und nachhaltige Mobilität

Das Energie- und Ressourcenkonzept ist von Beginn an integraler Bestandteil des Entwurfs. Zielstandard ist mindestens BEG Effizienzhaus 40 mit DGNB-Zertifizierung. Bei wirtschaftlich tragfähiger Förderkulisse kann ein darüber hinausgehendes Niveau bis hin zu einem Plus-Energie-Ansatz weiterverfolgt werden.

Die Baukörper sind bewusst kompakt organisiert. Der Verzicht auf energetisch ungünstige Vor- und Rücksprünge reduziert die Hüllflächenverluste, verbessert die energetische Performance und stützt zugleich eine wirtschaftliche und robuste Bauweise.

Die Dachflächen werden vollflächig für Photovoltaik in Kombination mit Dachbegrünung und einer Substratstärke von 15cm genutzt; ergänzend können geeignete Teilflächen der Fassaden zur Energiegewinnung aktiviert werden. Ein Batteriespeicher erhöht den Eigenverbrauch des lokal erzeugten Stroms und ermöglicht dessen Nutzung auch in den Abend- und Nachtstunden, insbesondere für Wärmeerzeugung, Aufzüge, Beleuchtung und Ladeinfrastruktur.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Sole-Wasser-Wärmepumpen in Kaskadenschaltung. Der regenerativ erzeugte Strom deckt dabei einen wesentlichen Teil des Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom.

Das Material- und Konstruktionskonzept zielt auf eine klimaschonende Bauweise: vorgesehen ist eine Holz-Hybrid-Konstruktion in Kombination mit CO₂-reduzierten Betonen sowie Ziegelmauerwerk dort, wo dies konstruktiv notwendig und wirtschaftlich sinnvoll ist, insbesondere bei den Tiefgaragen und einzelnen tragenden Bauteilen. Bei den Dämmstoffen werden - soweit technisch möglich und zulässig - überwiegend nicht erdölbasierte Produkte, beispielsweise auf Hanf-, Zellulose- und Mineralwollbasis, eingesetzt.

Die extensive Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von 15cm dient gemeinsam mit dem Retentionsvolumen der jeweiligen Dachfläche der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser. Damit leistet das Vorhaben einen konkreten Beitrag zur Klimaanpassung und zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation bei Starkregen.

Das Mobilitätskonzept verbindet eine flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage mit alltagstauglichen, überdachten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Lastenräder und Roller. Ladepunkte für E-Autos sowie Ladeinfrastruktur für E-Bikes und Lastenräder sind von Beginn an vorgesehen. Die quartiersdienlichen Erdgeschossnutzungen verkürzen darüber hinaus Alltagswege und unterstützen eine ressourcenschonende Mobilität.

5. Gestaltung, Freiraum und Aufenthaltsqualität

Architektur und Freiraum werden als zusammenhängende Identität des Quartiersbausteins verstanden. Die Häuser bilden ein gemeinsames Ensemble, differenzieren sich jedoch in ihrer Adressbildung: Das Haus Marktblick präsentiert sich offener und öffentlicher zur Quartiersmitte, das Haus Waldblick ruhiger und stärker landschaftsbezogen.

Das Fassadenkonzept setzt auf eine klare Gliederung, ruhige Proportionen und eine robuste, langlebige und natürliche Materialität. Vorgesehen ist eine differenzierte Regel- und Dachzonierung mit einem widerstandsfähigen Erdgeschossmaterial, hellen mineralischen Hauptflächen und warmen Akzenten aus Holzfassaden an Eingängen, Balkonen oder Loggien. So entsteht ein zeitgemäßer Ausdruck, der sich wertig in die umgebende Wohnbebauung einfügt und zugleich eine eigene Identität entwickelt.

Die Balkone und Freibereiche sind so angeordnet und dimensioniert, dass sie als echte Erweiterung des Wohnraums nutzbar sind. Ihre Integration in die Fassadengliederung vermeidet additive Anbauteile und unterstützt ein ruhiges, hochwertiges Gesamtbild. Verglasungen sind so ausgerichtet, dass Spiegelungen vermieden, und dort wo die Belichtung der Wohnräume durch die Himmelsrichtung vorgegeben ist, die Verglasung entspiegelt ist und zusätzlich zur Sicherung gegen Vogel- und Fledermauskollision mit geeigneten und sichtbaren Markierungen versehen wird.

Besondere Aufmerksamkeit gilt den Eingangsbereichen. Klar auffindbare, wettergeschützte und gut belichtete Hauseingänge schaffen Orientierung und stärken die Adresse der Gebäude. Die Erdgeschosswohnungen erhalten, so wie alle Wohnungen, barrierefreie Zugänge und ergänzend private Terrassen, die über Pflanzstreifen, niedrige Einfriedungen oder leichte Niveauwechsel in semiprivate Übergangszonen eingebunden werden. Dadurch entstehen sowohl Privatheit als auch soziale Anschlussfähigkeit.

Die Freiräume zwischen und um die Häuser sind als nutzbare Nachbarschaftslandschaft konzipiert. Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten, schattenspendende Bepflanzung, artenreiche Grünstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung sowie robuste Wege- und Aufenthaltsflächen steigern die Aufenthaltsqualität im Alltag. Gleichzeitig werden Übergänge zwischen öffentlichem,

gemeinschaftlichem und privatem Raum klar lesbar gestaltet. Das Ergebnis ist ein klimaangepasstes, identitätsstiftendes Wohnumfeld mit hoher Alltagstauglichkeit.

6. Realisierungs- und Leistungsfähigkeit

Das Konzept verbindet einen hohen gestalterischen und sozialen Anspruch mit klarer Realisierungssicherheit. Die Einhaltung des Bebauungsplans ohne Abweichungen reduziert Genehmigungsrisiken. Die Förderorientierung wurde frühzeitig auf Grundlage der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW berücksichtigt und mit 60/2 vorbesprochen. Die vorgeschlagene Gesamtentwicklung von WA1 und WA2 folgt einer klaren Typologie und kann deshalb schrittweise, aber ohne Qualitätsbruch vertieft und umgesetzt werden.

Der Bauherr hat die Projektorganisation bereits auf die gemeinsame Umsetzung der Baugrundstücke WA1 und WA2 ausgerichtet und geht aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen davon aus, den Zuschlag zu erhalten. Für WA2 steht hierfür mit der vorgesehenen Kooperation mit einer Hagener Wohnungsbaugesellschaft bereits eine belastbare Ergänzung der Umsetzungsstruktur bereit. Dies stärkt die lokale Verankerung ebenso wie die wirtschaftliche und organisatorische Tragfähigkeit des Gesamtvorhabens.

Besonders belastbar wird die Bewerbung durch die nachgewiesene Erfahrung mit barrierefreien, öffentlich geförderten und energieeffizienten Wohnbauprojekten einschließlich Vorhaben mit Tiefgaragen und besonderen sozialen Nutzungen.

7. Ausgewählte Referenzprojekte

Referenzprojekt	Kenndaten	Übertragbarkeit auf WA1 / WA2
1. Bauabschnitt	29 barrierefreie Wohneinheiten BEG-Effizienzhaus 40 Wärmepumpe Photovoltaik Bauherr:	Nachweis der Erfahrung mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und energieeffizienter Gebäudetechnik
2. Bauabschnitt	40 öffentlich geförderte barrierefreie Wohneinheiten Gemeinschaftsraum barrierefreie Erschließung Bauherr:	Direkte Übertragbarkeit auf die Kombination aus Förderung, Inklusion und Quartiersbezug
	Nutzungsänderung von Ladenlokalen in 13 barrierefreie Wohnungen soziale Nutzungsintegration Bauherr:	Kompetenz bei inklusiven Wohnformen und bei quartiersbezogenen Erdgeschoss- bzw. Sondernutzungen
	10 barrierefreie Wohneinheiten mit Tiefgarage Bauherrengemeinschaft	Nachweis der Erfahrung mit barrierefreiem Wohnungsbau und integrierter Tiefgaragenlösung
	Nutzungsänderung in eine Demenzwohngemeinschaft barrierefrei und rollstuhlgerecht Bauherr:	Kompetenz im sozial orientierten und besonders sensiblen Wohnungsbau mit hoher Nutzerorientierung.

Weitere Informationen zu den Referenzprojekten sind bitte unserer Homepage zu entnehmen.

8. Fazit

Mit dem vorliegenden Konzept erhalten die Baugrundstücke WA1 und WA2 eine städtebaulich angemessene, sozial wirksame und energetisch zukunftsfähige Entwicklungsperspektive. WA1 ist konkret geplant und sofort bewertbar; WA2 wird als schlüssige Fortsetzung derselben Qualitätsstrategie beschrieben. Dadurch entsteht ein belastbares Gesamtbild, das die Ausschreibungslogik der gemeinsamen Flächenentwicklung ausdrücklich erfüllt.

Der Beitrag adressiert damit nicht nur die drei Hauptbewertungskriterien - Sozialkriterien und Wohnraumangebot, Ressourcen und Energie sowie Gestaltung -, sondern auch beide Zusatzchancen: die Gesamtentwicklung von WA1 und WA2 sowie die quartiersdienliche Erdgeschossnutzung am Haus Marktplatz. Genau diese Verbindung aus sozialer Wirkung, architektonischer Qualität, Klimaverantwortung, Tiefgaragenlösung, lokaler Kooperation und gesamtquartierlichem Denken macht die Bewerbung im Vergabeverfahren besonders überzeugend.

Im Langen Lohe Baugrundstück WA1

Entwicklung WA2

Haus Marktblick & Haus Waldblick



Gefördert



Barrierefrei



Klimabewusst



Quartiersstärkend





Wohnungsmix WA1 und Entwicklungsperspektive WA2

Baustein	Ausprägung	Vergaberelevanz
WA1 Haus Marktblick 1.240 m² WF	15 Wohnungen, barrierefrei 6 x 2-Zimmer 4 x 3-Zimmer 5 x 4-Zimmer davon 5 rollstuhlgerechte Einheiten	Starker Beitrag zu Förderfähigkeit, Inklusion und Familienwohnen
WA1 Haus Waldblick 1.260 m² WF	16 Wohnungen, barrierefrei 7 x 2-Zimmer 7 x 3-Zimmer 2 x 4-Zimmer davon 14 rollstuhlgerechte Einheiten	Ergänzt das Angebot um ruhiges, gut nutzbares Wohnen am Grünraum
WA2 Entwicklungsperspektive 7.400 m² WF	4 weitere Häuser vergleichbarer Wohnungsmix, barrierefrei und rollstuhlgerecht durchgängige Tiefgaragenlösung	Skaliert das soziale Wohnungsangebot und begründet die Zusatzpunkte für die Gesamtentwicklung



Haus Waldblick

Haus Marktblick

Das Konzept versteht WA1 und WA2 als zusammenhängenden Quartiersbaustein mit klarer räumlicher und funktionaler Teilung.

WA1 übernimmt mit **Haus Marktblick** die öffentliche Adresse am Quartierszentrum und mit **Haus Waldblick** den Übergang zum landschaftlich geprägten Rand.

WA2 setzt diese Grundidee mit vier weiteren Mehrfamilienhäusern fort und ergänzt das Quartier um zusätzliche, in Typologie, Erschließung, Förderausrichtung und Wohnungsangebot anschlussfähige Gebäude.

Mit Blick auf die Vergabekriterien beschreibt die Bewerbung damit kein isoliertes Einzelflächenprojekt, sondern ein koordiniertes Gesamtquartier mit gemeinsamer Identität, wiedererkennbarem Qualitätsniveau und hohem Umsetzungsgrad.

Zusammen entsteht ein Ensemble, das Urbanität und Nachbarschaft, Versorgung und Rückzug sowie Klimaschutz und Wohnkomfort in ein ausgewogenes Verhältnis bringt.



Rolle:

Die soziale Mitte



Rolle:

Der Rückzugsort



Erdgeschoss:

Quartiersdienliche Nutzflächen



Erdgeschoss:

Wohnen mit privaten, naturnahen Freibereichen



Ausrichtung:

Adressiert den öffentlichen Raum



Ausrichtung:

Bezug zum Grünraum und zur Grünkante



Charakter:

Offen, urban, versorgungsorientiert



Charakter:

Ruhig, landschaftlich, privat



Haus Waldblick

Haus Marktblick

31 Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau

Aktive Erdgeschossnutzung zur Quartiersbelebung

100% barrierefreie Erschließung

Konsequente Klimaanpassung und Ressourcenschonung

B-Plan-konform, ohne Abweichungen – hohe Qualität bei maximaler Realisierungs- und Entscheidungssicherheit.

Urbanität und Nachbarschaft, Versorgung und Rückzug in einem ausgewogenen Ensemble

Das Konzept versteht WA1 und WA2 als zusammenhängenden Quartiersbaustein mit klarer räumlicher und funktionaler Teilung.

WA1 übernimmt mit **Haus Marktblick** die öffentliche Adresse am Quartierszentrum und mit **Haus Waldblick** den Übergang zum landschaftlich geprägten Rand.

WA2 setzt diese Grundidee mit vier weiteren Mehrfamilienhäusern fort und ergänzt das Quartier um zusätzliche, in Typologie, Erschließung, Förderausrichtung und Wohnungsangebot anschlussfähige Gebäude.

Mit Blick auf die Vergabekriterien beschreibt die Bewerbung damit kein isoliertes Einzelflächenprojekt, sondern ein koordiniertes Gesamtquartier mit gemeinsamer Identität, wiedererkennbarem Qualitätsniveau und hohem Umsetzungsgrad.

Zusammen entsteht ein Ensemble, das Urbanität und Nachbarschaft, Versorgung und Rückzug sowie Klimaschutz und Wohnkomfort in ein ausgewogenes Verhältnis bringt.



Rolle:
Die soziale Mitte



Rolle:
Der Rückzugsort



Erdgeschoss:
Quartiersdienliche Nutzflächen



Erdgeschoss:
Wohnen mit privaten, naturnahen Freibereichen



Ausrichtung:
Adressiert den öffentlichen Raum



Ausrichtung:
Bezug zum Grünraum und zur Grünkante



Charakter:
Offen, urban, versorgungsorientiert



Charakter:
Ruhig, landschaftlich, privat





Quartiersmehrwert am Marktplatz

Synergie:

Verkürzte Alltagswege und soziale Frequenz für das neue Quartier

Im Erdgeschoss des Hauses Marktblick ist eine quartiersdienliche, flexibel belegbare Nutzfläche vorgesehen. Sie kann beispielsweise für einen Bäcker mit kleinem Gastronomieangebot, ein Café oder eine Eisdiele, eine Apotheke, Physio- oder Ergotherapie, einen Friseur, einen Blumenladen, einen Kiosk mit Paketstation oder alternativ für eine kleine Tagespflege beziehungsweise Tagesmuttergruppe oder eine Begegnungsstätte für Senioren genutzt werden. Damit stärkt das Projekt die Versorgungsqualität des neuen Quartiers, verkürzt Alltagswege und erzeugt soziale Frequenz am Marktplatz. Die Erdgeschosszone trägt somit nicht nur zur architektonischen Adresse des Hauses bei, sondern leistet zugleich einen konkreten Mehrwert für das Quartier und adressiert die in der Ausschreibung benannten Zusatzpunkte in besonderer Weise.



Bäcker / Cafe / Eisdiele



Apotheke / Physio- oder Ergotherapie



Friseur / Dienstleistung

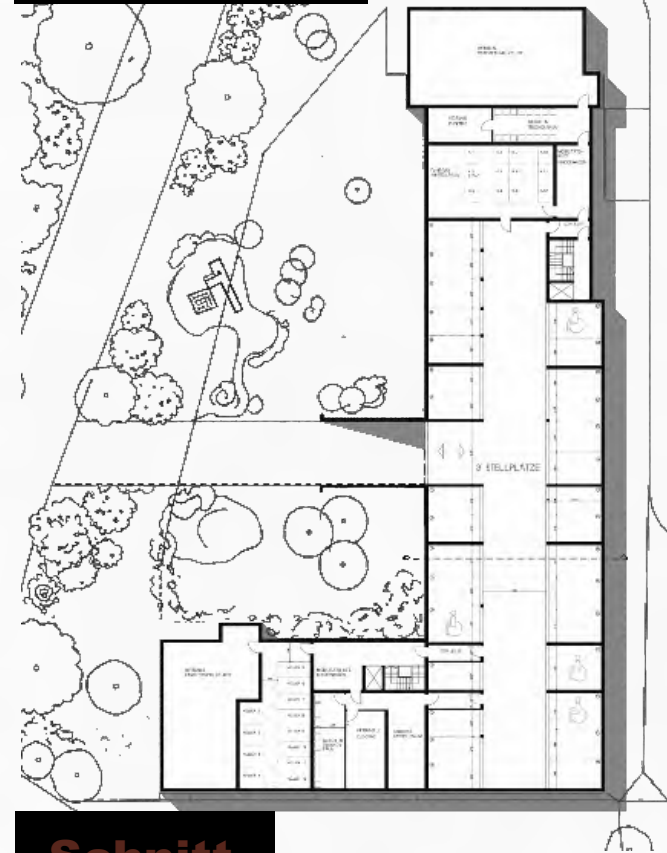


Tagespflege / Begegnungsstätte / Kinderbetreuung



Kiosk / Paketstation

Tiefgarage



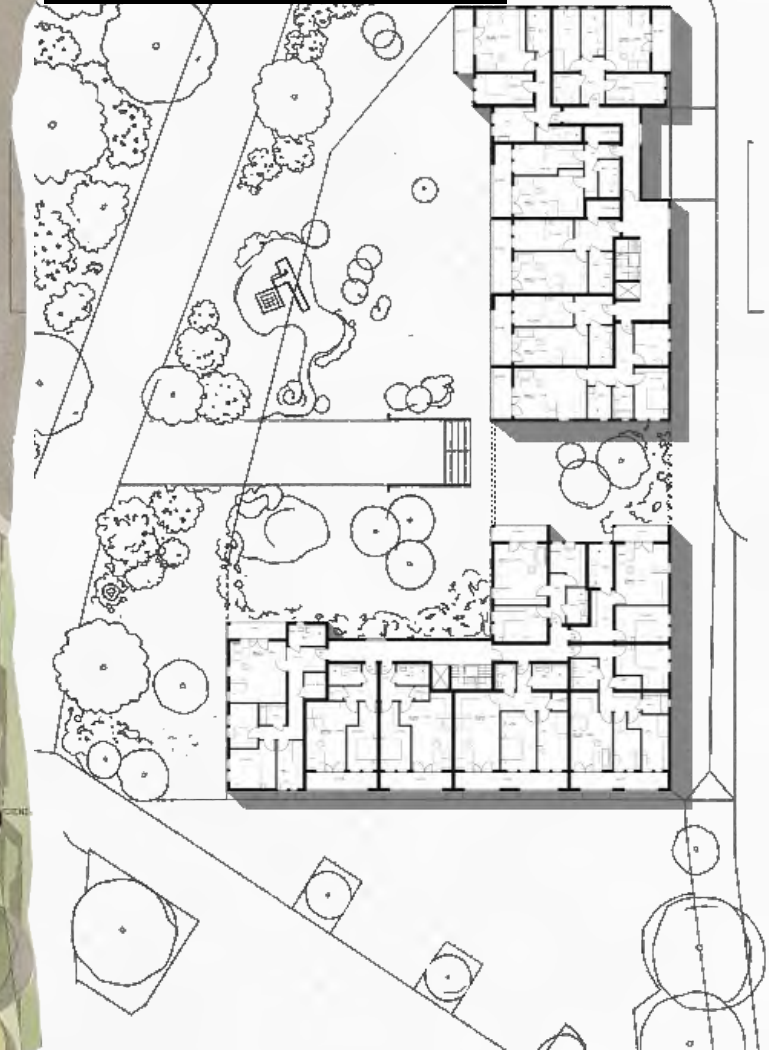
Schnitt



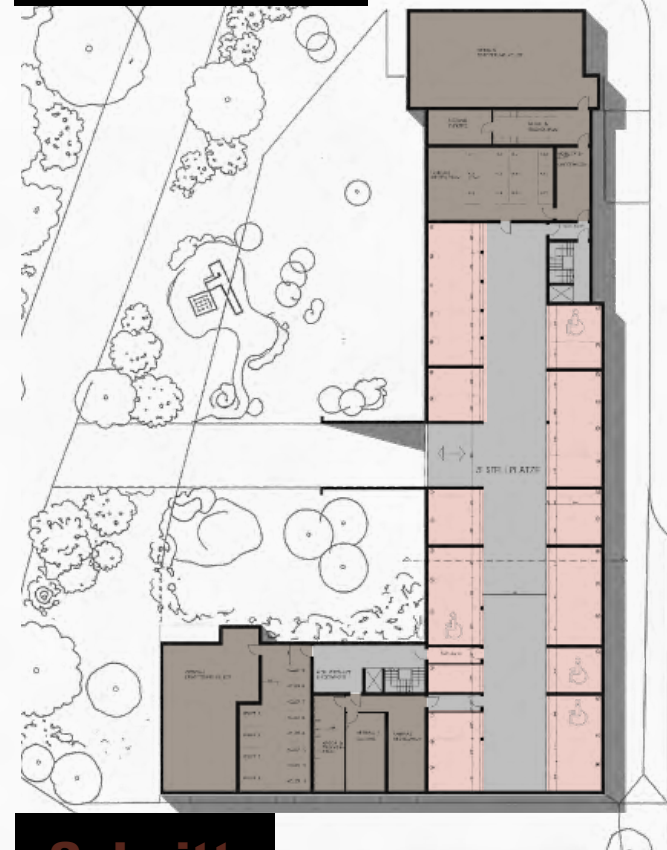
Erdgeschoss



Regelgeschoss



Tiefgarage



Schnitt



Regelgeschoss



-  7 Wohnungen | 4-Zimmer (98 – 110 m²)
-  11 Wohnungen | 3-Zimmer (73 – 96 m²)
-  13 Wohnungen | 2-Zimmer (60 – 72 m²)
-  31 Tiefgaragen-Stellplätze

-  Flexibel belegbare Nutzflächen
-  Verkehrs- & Erschließungsflächen
-  Allgemein-, Keller- & Technikflächen





Differenzierter Wohnunasmix

Der Wohnungsmix reagiert direkt auf die in der Ausschreibung geforderte Differenzierung des Angebots und setzt zugleich einen klaren Schwerpunkt auf familiengeeignete, größere Wohnungen. Insgesamt entstehen 13 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 11 Drei-Zimmer-Wohnungen und 7 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 60 bis 110 m². Damit entsteht ein tragfähiges Angebot für Einpersonenhaushalte, Paare, kleine und größere Familien sowie für ältere Menschen oder Menschen mit Assistenzbedarf.

Alle 31 Wohnungen werden barrierefrei erschlossen. 19 Wohnungen werden rollstuhlgerecht ausgebildet. Dieser außergewöhnlich hohe Anteil stärkt die soziale Inklusion, ermöglicht selbstbestimmtes Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen und verbessert zugleich die Förderfähigkeit des Vorhabens.

Das Konzept ist ausdrücklich auf die öffentliche Wohnraumförderung ausgerichtet. Wohnungsgrößen, Grundrisszuschnitte und Ausstattungsmerkmale - einschließlich barrierefreier und rollstuhlgerechter Ausbildung sowie ergänzender Sanitärausstattung - sind so gewählt, dass möglichst viele, idealerweise sämtliche Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen umgesetzt werden können. Die Förderkulisse wurde bereits in einem frühen Stadium mit Blick auf die Wohnraumförderung vorgeprüft.

Gebäude	2-Zi.	3-Zi.	4-Zi.	Barrierefrei	Rollstuhlgerecht
Haus Marktblick	6 WE ca. 60 - 70 m²	4 WE ca. 73 - 96 m²	5 WE ca. 99 - 110 m²	15 WE	5 WE
Haus Waldblick	7 WE ca. 62 - 72 m²	7 WE ca. 85 - 90 m²	2 WE ca. 98 - 105 m²	16 WE	14 WE
Gesamt	13 WE	11 WE	7 WE	31 WE	19 WE

Projektkennzahlen im Überblick



31

Wohneinheiten



19

davon rollstuhlgerecht



öffentlich

geförderter Mietwohnungsbau



mind. EH 40

PV, Batteriespeicher, Sole-Wasser-Wärmepumpen



Tiefgarage

E-Ladepunkte, überdachte Fahrrad- und Lastenradplätze



100%

Einhaltung des B-Plans

100% Barrierefrei

Alle 31 Wohneinheiten im Ensemble

60% Rollstuhlgerecht

19 Wohneinheiten mit spezieller Grundriss- & Sanitärausstattung



2.500 m2

bis ca. 9.900 m2 Wohnfläche

Dieser außergewöhnlich hohe Anteil ermöglicht selbstbestimmtes Wohnen in allen Lebensphasen und stärkt die soziale Inklusion – bei gleichzeitiger Optimierung der Förderfähigkeit.





Ein städtebaulich
angemessenes,
sozial wirksames
und energetisch
zukunftsfähiges
Gesamtkonzept
für Hagen.

**Wir freuen uns auf den
Dialog zur Realisierung des
WA1 als ersten Schritt
einer zukunftsorientierten
Gesamtentwicklung.**

Unterlagen Bieter 3

Bewerbung

der **für den Erwerb der**

Mehrfamilienhausgrundstücke WA1 und WA2 im Neubaugebiet

„Im Langen Lohe“

- Erläuterungsbericht zum Vorentwurf -

Entwurfsgrundlage

Das Plangebiet liegt mitten im Stadtteil Hagen Emst, an der Grenze zu Eppenhäusen. Das rund 40.000m² große Areal hat die Bezeichnung Gemarkung: Eppenhäusen, Flur 8.

Begrenzt wird das Grundstück nördlich von der Tenniscubanlage HTC BG; östlich von der Wohnbebauung Lohestr. und westlich vom Emster Wäldchen. Südlich grenzt der Marktplatz an, entlang der Karl-Ernst-Osthausstraße mit Zugang zum Fritz-Steinhoff-Park.

Die zukünftige Parzellierung des Plangebiets sieht neben Grundstücken für private Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, auch zwei große Baufelder für Geschosswohnungsbauten vor. Zusätzlich entsteht auf der Ecke zum Emster Wäldchen ein Spielplatz.

Im B-Plan sind die Flächen als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Das Baufeld WA 1 erlaubt eine GRZ von max. 0,5. Es dürfen 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss geplant werden, bei einer GH max. von 9,5m. Ein Flachdach ist vorgeschrieben. Die Baulinie zum Marktplatz muss mind. zu 2/3 bebaut werden.

Das Baufeld WA 2 erlaubt eine GRZ von max. 0,4. Es dürfen 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss geplant werden, bei einer GH max. von 12,5m. Ein Flachdach ist vorgeschrieben.

Vorentwurf

1. Sozialkriterien / Wohnraumangebot

Statt auf „herkömmliche“ Entwurfskonzepte wie eine Blockrandbebauung, die Wiederholung identisch großer Solitäre oder längerer Häuserzeilen, setzt das Konzept in diesem Falle bewusst auf eine alternative, andersartige Bebauung. Drei in sich sehr differenzierte Baukörpertypen bilden dabei ein vitales und sehr aufgelockertes Gebäudeensemble. So werden unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen ermöglicht. Auf Seite 15 der Präsentation sind die Nutz- bzw. Wohnflächen der einzelnen Gebäudetypen tabellarisch aufgelistet. Es sind insgesamt auf beiden Baufeldern zusammen bis zu 83 Wohnungen zu realisieren. Einzelne Wohnungen aber auch ganze Gebäudekörper können zur Schaffung von gefördertem Wohnraum genutzt werden. Diese Vielfalt fördert eine heterogene Bewohnerschaft und schafft ein identitätsstiftendes Wohnumfeld.

Durch gezielte Geländeanpassungen wird sichergestellt, dass sämtliche Außenräume stufenlos erschlossen und für alle Nutzergruppen uneingeschränkt zugänglich sind. Höhenunterschiede werden sensibel modelliert und in die Freiraumgestaltung integriert, sodass ein durchgängiges, barrierefreies Wegenetz entsteht. Innerhalb der Gebäude wird durch den Einsatz von Aufzügen in ausgewählten Baukörpern, in Verbindung mit außenliegenden Laubengängen und Verbindungsstegen zwischen den Gebäuden, ein vollumfänglich barrierefreier Zugang ermöglicht.

Die Stellung und Form der Baukörper ist dabei keinesfalls zufällig gewählt. Die polygonalen Baukörper setzen die Bebauungsstruktur der benachbarten Einfamilien- und Doppelhäuser als freistehenden Solitäre fort, der Maßstab zu den Grundstücksaußenkanten bzw. zur Straße vergrößert sich dabei. Der längere klare Riegel im WA 2 bildet den schützenden Abschluss zum Tennisclub als akustische Barriere; der baugleiche Riegel in WA 1 als Schallschutz und „klare Kante“ zum angrenzenden Marktplatz.

2. Ressourcen, Energie und Parkraumgestaltung

Der Entwurf verfolgt eine konsequent nachhaltige Strategie im Umgang mit Ressourcen und Energie. In der aktuellen Planungsphase wird zunächst der Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 zugrunde gelegt. Im weiteren Planungsverlauf ist eine Anpassung an höhere energetische Standards – wie Effizienzhaus 40, Passivhaus oder sogar Effizienzhaus Plus – problemlos möglich.

Die kompakte Ausformulierung der Baukörper und außenliegende Erschließung tragen wesentlich zur Energieeffizienz bei, indem sie ein günstiges Verhältnis von Hüllfläche zu Volumen ermöglicht und somit Wärmeverluste minimiert. Ergänzend dazu wird in allen Bereichen der Planung Wert auf den Einsatz umweltfreundlicher und ressourcenschonender Baumaterialien gelegt. Ein ausgewogenes Verhältnis von Fensterflächen zu Wandflächen ermöglicht eine hohe natürliche Lichtausbeute in den Innenräumen und trägt somit wesentlich zur Aufenthaltsqualität und Reduzierung des künstlichen Beleuchtungsbedarfs bei.

Auf den Dächern der Baukörper sind extensive Gründächer vorgesehen, die in Kombination mit den geplanten Photovoltaikanlagen einen wichtigen Beitrag zur ökologischen und energetischen Gesamtstrategie leisten.

Ziel ist es, sowohl im Entwurf als auch im Ausbau nachhaltige Lösungen zu implementieren, die den ökologischen Fußabdruck des Quartiers langfristig reduzieren.

Dazu gilt es auch zu überprüfen, ob auf die Planung von Tiefgaragen verzichtet werden kann. Der oberflächennah anstehende Fels im Baugebiet erfordert einen hohen wirtschaftlichen und logistischen Aufwand zur Realisierung der Tiefgaragen. Daher stellt sich die Frage, ob ein Alternativkonzept mit oberirdischem Parken verträglich in das Wohngebiet integriert werden kann. Das neue Konzept sieht eine straßenbegleitende Parkierung vor, analog zu den im B-Plan festgesetzten, öffentlichen Stellplätzen. Ergänzt werden diese Parkbuchten mit zwei größeren Parkplätzen, die an zentraler Stelle im Quartier liegen und die Baumasken nur gering bis gar nicht verkleinern. Alle Parkbuchten und Zufahrten zu den Parkplätzen liegen entlang der Hauptumfahungsstraße, so dass die private Siedlung der EFH und DH vom Parkverkehr gänzlich freigehalten und nicht negativ beeinflusst wird. Der reduzierte Eingriff in den Boden, minimiert Versiegelung und Bauaufwand und trägt zur Schonung von Ressourcen und zur Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufes bei.

Die Stellplätze der zwei größeren Stellplatzanlagen können teilweise überdacht und mit E-Ladeplätzen ausgestattet werden. Statt auf herkömmliche massive Fertiggaragen zurückzugreifen, wird eine einfache, aber anmutende Carportkonstruktion aus Holz gewählt. Begrünte Dächer betten die Stellplatzanlage in das Quartier ein und PV-Module ergänzen das Angebot für die E-Ladepunkte. Lademöglichkeiten, auch überdacht, für Fahrräder und Roller sind dezentral im gesamten Quartier realisierbar.

3. Gestaltung

Das architektonische Konzept setzt bewusst auf eine alternative Formsprache, die sich von klassischen Blockrand- oder Zeilenbebauungen abhebt. Das Gebäudeensemble bildet keinerlei Abseiten oder Hinterfronten aus und kommuniziert in alle Richtungen mit seiner städtebaulichen Umgebung. Es ist so in der Lage, auf das vielfältige Umfeld (Markplatz, Wald, Tennisclub, bestehende Nachbarbebauung und geplante Neubausiedlung) zu reagieren und diese in das neu geschaffene Quartier mit einzubeziehen.

Ein lebendiges Wegenetz durchquert die beiden Areale mit immer wechselnden Ausblicken und Raumgefügen. Gleiches gilt für die Häusererschließung. Die Baukörper werden abwechslungsreich durch vorgelagerte Treppenhäuser, Laubengänge, Stege und Fußwege erschlossen. Dieses fördert die Kommunikation und das zufällige Begegnen der Mitbewohner der einzelnen Häuser untereinander.

Zwischen den Baukörpern entstehen vielfältige Räume, die Großzügigkeit und Weitläufigkeit ausstrahlen. Gemeinschaftlich genutzte Flächen, die sich an den Wegekreuzungen organisieren, erweitern das Angebot im Außenraum und fördern das nachbarschaftliche Miteinander. Angedacht sind z.B. ein zentraler Quartiersplatz, eine Boulebahn, Freisitze, Urbanes Gardening, naturnahe Spielflächen und Erholungsbereiche.

Die Fassadengestaltung ist derzeit als vorgehängte Holzfassade konzipiert, die den nachhaltigen Anspruch des Quartiers unterstreicht und eine warme, natürliche Anmutung erzeugt. Im weiteren Planungsverlauf bleibt die Ausformulierung der Fassade jedoch bewusst anpassungsfähig, um auf konstruktive, wirtschaftliche oder gestalterische Anforderungen reagieren zu können.

Eine klare horizontale Gliederung der Baukörper erfolgt über die konstruktive, geschossweise Trennung der Fassadenbekleidung, die den Gebäuden eine ruhige und zusammenhängende Erscheinung verleihen. In den Obergeschossen werden großzügige, sonnenorientierte Balkone vorgesehen, die die Wohnqualität erhöhen und den Bezug zum Außenraum stärken.

Die Staffelgeschosse bieten neben privaten Terrassen zusätzlich gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Diese ergänzen das Angebot an Begegnungsräumen und fördern den Austausch der Bewohner auch über den Außenraum hinaus.

Neben privaten Gärten für alle EG-Wohnungen, entsteht öffentlicher Grünraum; abwechslungsreich ausgestaltet als wilde Blumenwiese, Streuobstwiese, Flächen zum urbanen Gardening und ähnliches.

Locker gesetzte Bäume im Quartier fungieren als Schattenspende und allerartige Bepflanzung zwischen den Parkbuchten grünen das Areal zusätzlich ein und sorgen für ein angenehmes Mikroklima.

Durchlässige Rasengittersteine als Zufahrt, Blumenschotterwiese als Stellflächen und umsäumendes hohes Gras und Blumenwiese implementieren die größeren Parkflächen naturnah in ihre Umgebung.

Die Parkbuchten entlang der Erschließungsstraßen werden naturnah gestaltet und sollen sich wie natürlich in die grüne Umgebung einfügen. Felsen zur Abfangung bei Geländeversprüngen; durchlässige Rasengittersteine als Parkfläche; umsäumendes hohes Gras; Blumenwiesen und die Unterbrechungen mit Bauminselformen sind Mittel der Gestaltung.

Insgesamt entsteht ein vielfältiger Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität, der sowohl Rückzug als auch Gemeinschaft ermöglicht und das Quartier als „grünen Mikrokosmos“ mit starker Naturanbindung erlebbar macht.

4. Sonstiges

Das flexible Raumsystem des Baukörpers „Typ III“ ermöglicht eine differenzierte Nutzung und auch eine Umnutzung des Baukörpers mit verhältnismäßig geringem Aufwand und ist bereit für zukünftige Entwicklungen. Neben der Wohnnutzung ist auch die Nutzung der EG-Zone als Gewerbefläche mit Ladenlokalen o.ä. denkbar. Büroflächen in den Staffeletagen mit großzügiger Terrasse sind auch möglich. Die wirtschaftliche Erschließung mit vorgelagertem Laubengang und gemeinschaftlichem Treppenhaus mit Aufzug, ermöglicht eine individuelle Erreichbarkeit der einzelnen Segmente auf ganzer Gebäudelänge. Somit ist auch eine Mischnutzung innerhalb der Ebenen denkbar.

In seiner Gesamtheit vereint der Entwurf soziale Vielfalt, nachhaltige Ressourcennutzung, architektonische Qualität und einen identitätsstiftenden Freiraum zu einem zukunftsfähigen Quartier, das durch seine Offenheit, Anpassungsfähigkeit und starke Gemeinschaftsorientierung einen lebendigen Lebensraum für unterschiedliche Generationen schafft.

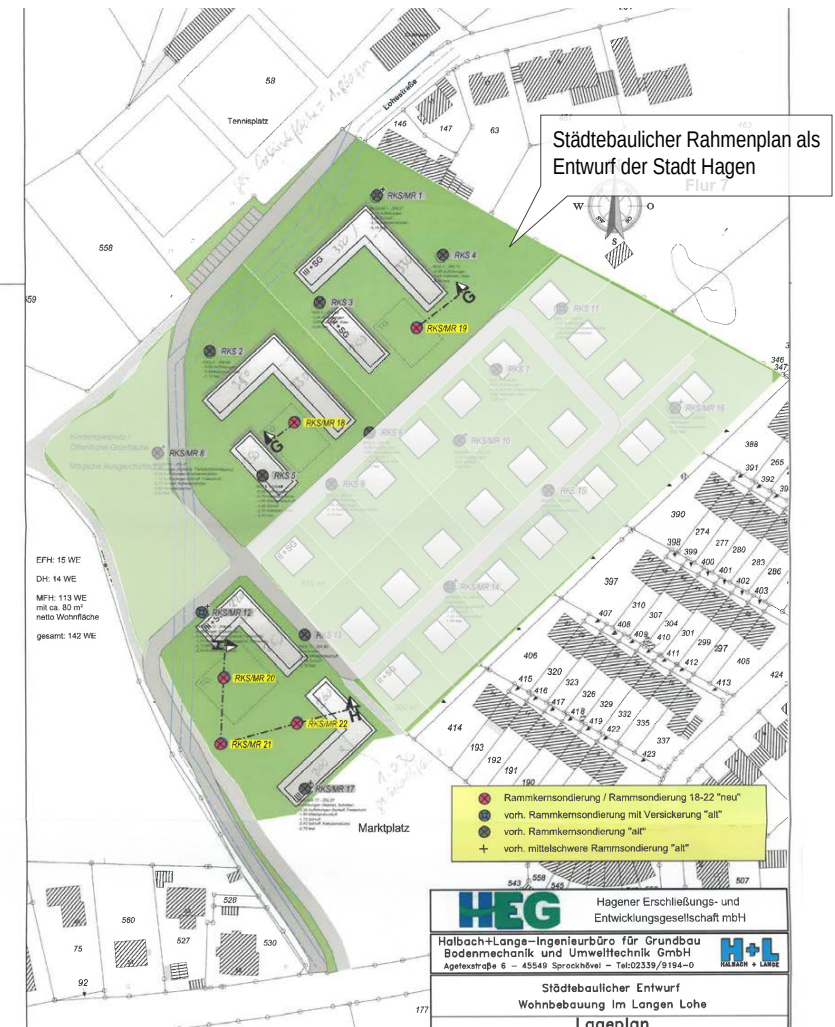
Hagen, den 23.03.2026



HAGEN

Stadt der FernUniversität

Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe



kein Maßstab

B-PLAN

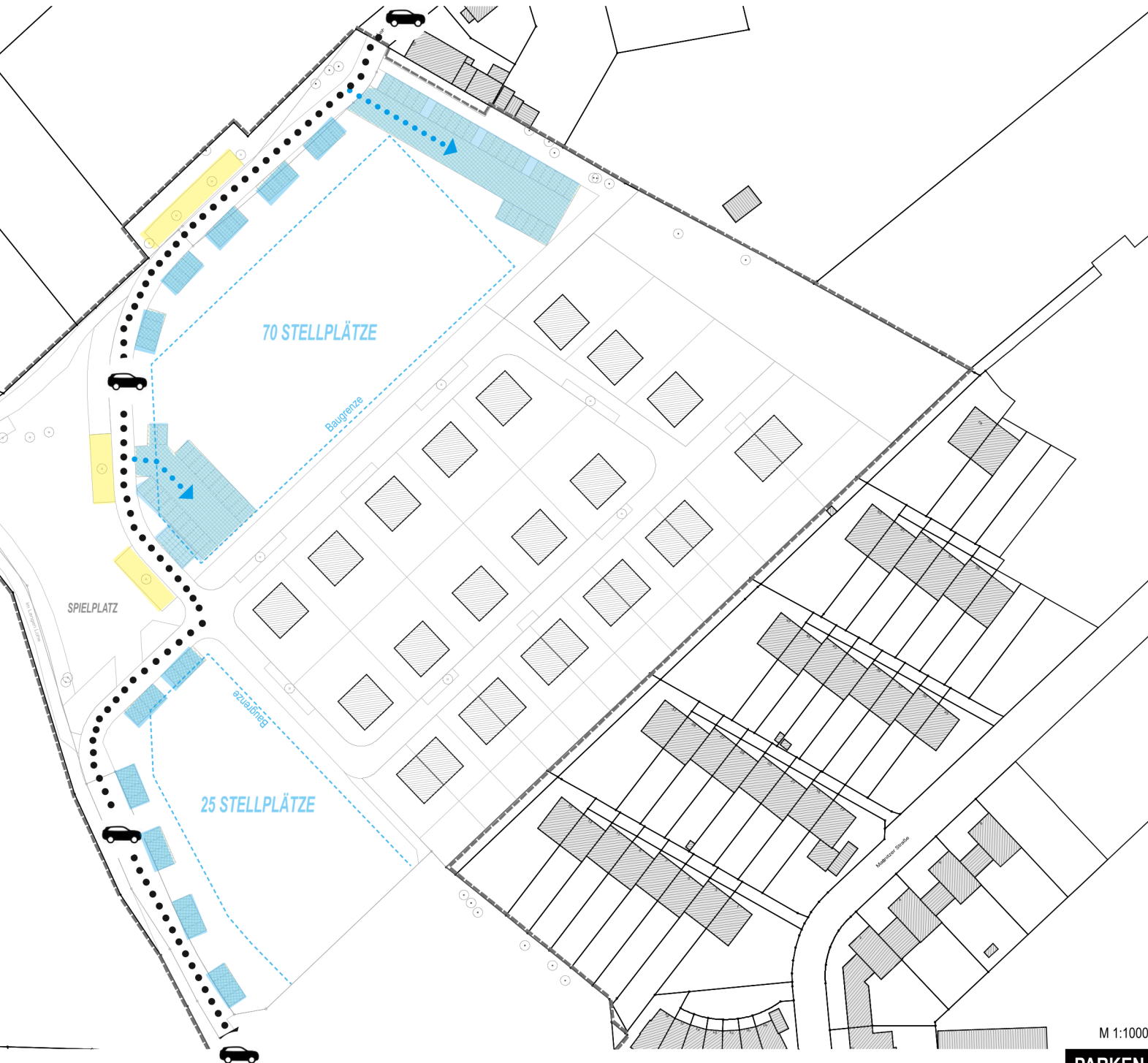




PARKEN

Es gilt zu überprüfen, ob auf die Planung von Tiefgaragen verzichtet werden kann und ein Alternativkonzept mit oberirdischem Parken verträglich in das Wohngebiet impliziert werden kann.

Das neue Konzept sieht eine straßenbegleitende Parkierung vor, analog zu den im B-Plan festgesetzten, öffentlichen Stellplätzen gegenüber. Ergänzt werden diese Parkbuchten mit zwei größeren Parkplätzen, die an zentraler Stelle im Quartier liegen und die Baumasken nur gering oder gar nicht verkleinern. Alle Parkbuchten und Zufahrten zu den Parkplätzen liegen entlang der Hauptumfahrungsstraße, so dass die private Siedlung der EFH und DH vom Parkverkehr gänzlich frei gehalten und nicht negativ beeinflusst wird.

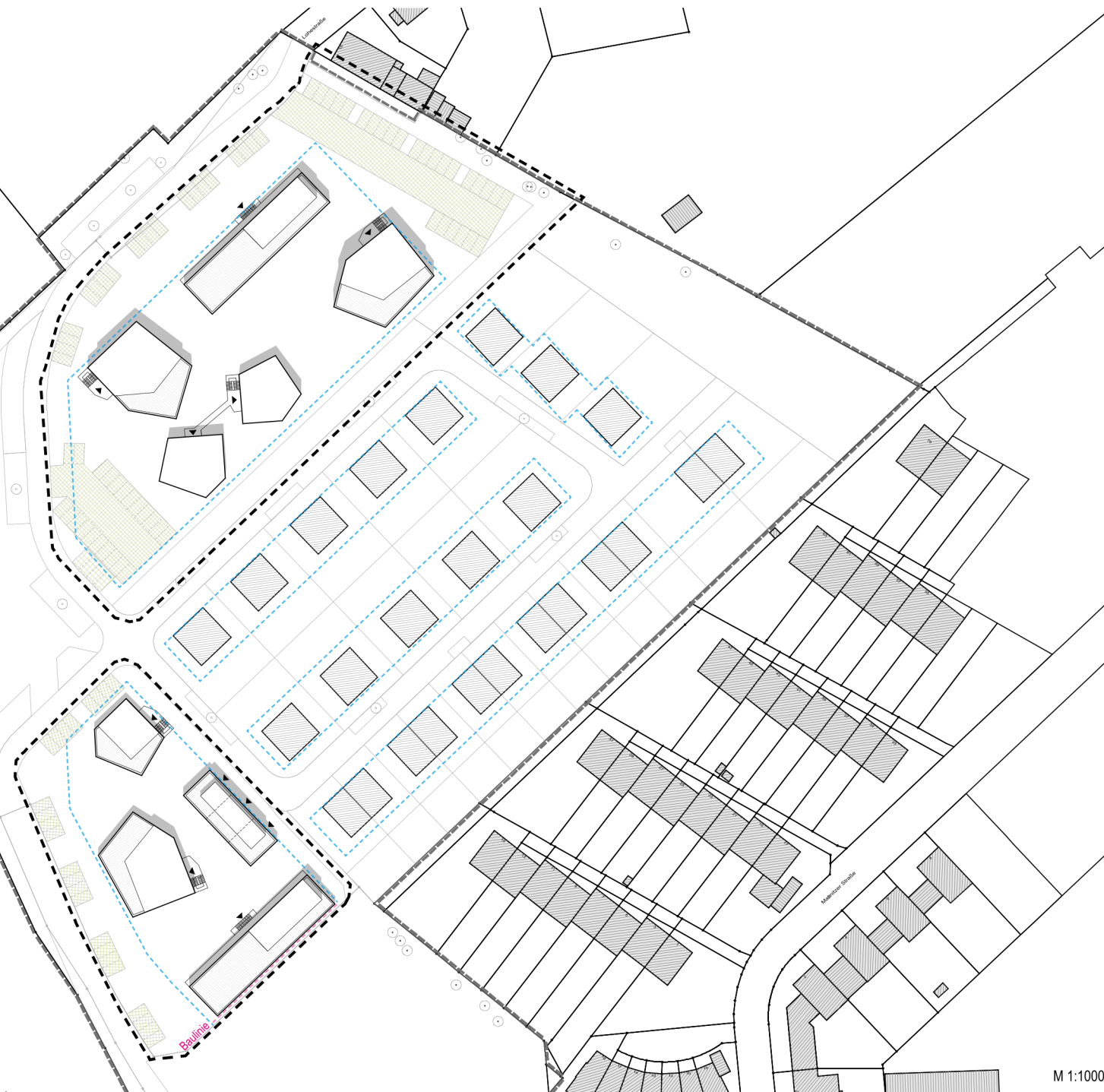


M 1:1000

PARKEN

GEBÄUDE

Statt auf „herkömmliche“ Entwurfskonzepte wie eine Blockrandbebauung, die Wiederholung identische großer Solitäre, oder längerer Häuserzeilen, setzt das Konzept in diesem Falle bewusst auf eine alternative, andersartige Bebauung. Drei in sich sehr differenzierte Baukörpertypen bilden dabei ein vitales und sehr aufgelockertes Gebäudeensemble. Die Stellung und Form der Baukörper ist dabei keinesfalls zufällig gewählt. Die polygonalen Baukörper setzen die Bebauungsstruktur der benachbarten Einfamilien- und Doppelhäuser als freistehenden Solitäre fort - der Maßstab zu den Grundstücksaußenkanten bzw. zur Straße vergrößert sich dabei. Der längere klare Riegel im WA 2 bildet den schützenden Abschluss zum Tennisclub als akustische Barriere; der baugleiche Riegel in WA 1 als Schallschutz und „klare Kante“ zum angrenzenden Marktplatz.



M 1:1000

GEBÄUDE

ZWISCHENRÄUME/ KOMMUNIKATION

Das Gebäudeensemble bildet keinerlei Abseiten oder Hinterfronten aus und kommuniziert in alle Richtungen mit seiner städtebaulichen Umgebung. Es ist so in der Lage, auf das vielfältige Umfeld (Markplatz, Wald, Tennisclub, bestehende Nachbarbebauung und geplante Neubausiedlung) zu reagieren und diese in das neu geschaffene Quartier mit einzubeziehen.



10 20 30 40 50 Meter



M 1:1000

GEBÄUDE

WEGEBEZIEHUNGEN

Ein lebendiges Wegenetz durchquert die beiden Areale mit immer wechselnden Ausblicken und Raumgefügen. Gleiches gilt für die Häusererschließung. Die Baukörper werden abwechslungsreich durch vorgelagerte Treppenhäuser, Laubengänge, Stege und Fußwege erschlossen. Dieses fördert die Kommunikation und das zufällige Begegnen der Mitbewohner der einzelnen Häuser untereinander.



M 1:1000

ERSCHLIEßUNG

GEMEINSCHAFT FÖRDERN

Zwischen den Baukörpern entstehen vielfältige Räume, die Großzügigkeit und Weitläufigkeit ausstrahlen. Gemeinschaftlich genutzte Flächen, die sich an den Wegekreuzungen organisieren, erweitern das Angebot im Außenraum und fördern das nachbarschaftliche Miteinander. Angedacht sind z.B. ein zentraler Quartiersplatz, eine Boulebahn, Freisitze, Urbanes Gardening, naturnahe Spielflächen und Erholungsbereiche.



10 20 30 40 50 Meter



M 1:1000

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

EINGRÜNUNG

Neben privaten Gärten für alle EG-Wohnungen, entsteht öffentlicher Grünraum - abwechslungsreich ausgestaltet als wilde Blumenwiese, Streuobstwiese, Flächen zum urbanen Gardening etc. Locker gesetzte Bäume im Quartier fungieren als Schattenspenden und alleetartige Bepflanzung zwischen den Parkbuchten grünen das Areal zusätzlich ein.

Es entsteht eine Wohnanlage mit Diversität; fast ein kleiner Mikrokosmos mit Naturanbindung.



M 1:1000

GRÜNLAND

	TYP I	E	BGF		G-Höhe		BRI	WF _(BGF x 0,8)	WE
		EG	400,0 qm	x	3,0 m	=	1.200,0 cbm	320,0 qm	3
		I OG	400,0 qm	x	3,0 m	=	1.200,0 cbm	320,0 qm	3
		II OG	400,0 qm	x	3,0 m	=	1.200,0 cbm	320,0 qm	3
		DG	250,0 qm	x	3,0 m	=	750,0 cbm	200,0 qm	2
Σ		1.450,0 qm				4.350,0 cbm	1.160,0 qm	11	

	TYP II	E	BGF		G-Höhe		BRI	WF _(BGF x 0,8)	WE
		EG	200,0 qm	x	3,0 m	=	600,0 cbm	160,0 qm	2
		I OG	200,0 qm	x	3,0 m	=	600,0 cbm	160,0 qm	2
		II OG	200,0 qm	x	3,0 m	=	600,0 cbm	160,0 qm	2
		Σ		600,0 qm				1.800,0 cbm	480,0 qm

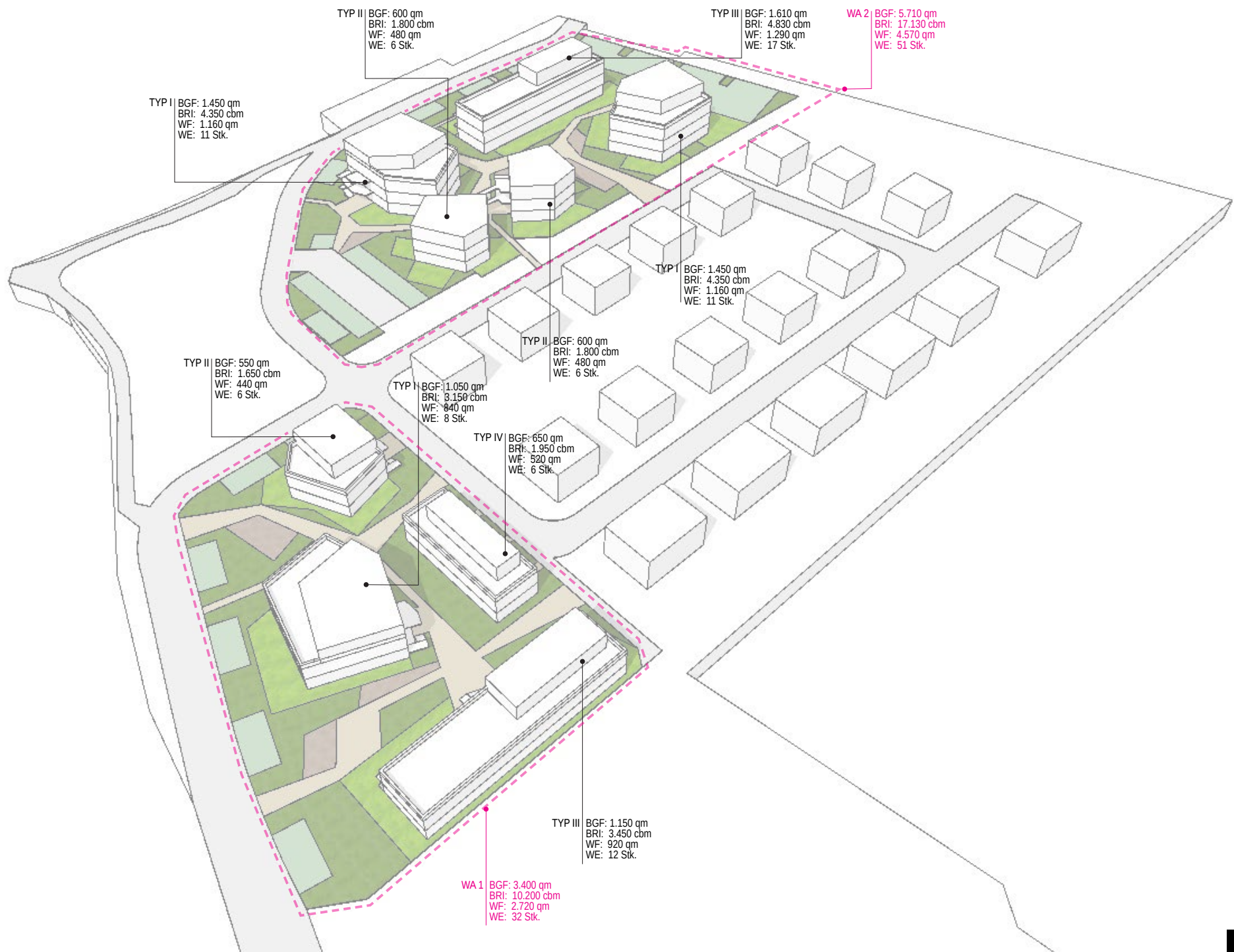
	TYP III	E	BGF		G-Höhe		BRI	WF _(BGF x 0,8)	WE
		EG	460,0 qm	x	3,0 m	=	1.380,0 cbm	368,0 qm	5
		I OG	460,0 qm	x	3,0 m	=	1.380,0 cbm	368,0 qm	5
		II OG	460,0 qm	x	3,0 m	=	1.380,0 cbm	368,0 qm	5
		DG	230,0 qm	x	3,0 m	=	690,0 cbm	184,0 qm	2
Σ		1.610,0 qm				4.830,0 cbm	1.288,0 qm	17	

	TYP IV	E	BGF		G-Höhe		BRI	WF _(BGF x 0,8)	WE	
		EG								
		I OG								
		II OG								
		Σ								

		E	BGF		G-Höhe		BRI	WF _(BGF x 0,8)	WE
		EG	250,0 qm	x	3,0 m	=	750,0 cbm	200,0 qm	3
		I OG	250,0 qm	x	3,0 m	=	750,0 cbm	200,0 qm	3
		DG	150,0 qm	x	3,0 m	=	450,0 cbm	120,0 qm	2
		Σ		650,0 qm				1.950,0 cbm	520,0 qm

GESAMT	WA 2									WA 1								
	Typ	BGF				BRI	WF _(BGF x 0,8)	WE		E	BGF		G-Höhe		BRI	WF _(BGF x 0,8)	WE	
	Typ I	1.450,0 qm				4.350,0 cbm	1.160,0 qm	11		Typ I	1.050,0 qm				3.150,0 cbm	840,0 qm	8	
	Typ I	1.450,0 qm				4.350,0 cbm	1.160,0 qm	11										
	Typ II	600,0 qm				1.800,0 cbm	480,0 qm	6		Typ II	550,0 qm				1.650,0 cbm	440,0 qm	6	
	Typ II	600,0 qm				1.800,0 cbm	480,0 qm	6										
	Typ III	1.610,0 qm				4.830,0 cbm	1.288,0 qm	17		Typ III	1.150,0 qm				3.450,0 cbm	920,0 qm	12	
									Typ IV	650,0 qm				1.950,0 cbm	520,0 qm	6		
Σ		5.710,0 qm				17.130,0 cbm	4.568,0 qm	51		Σ	3.400,0 qm				10.200,0 cbm	2.720,0 qm	32	

Legende: BGF: Bruttogrundfläche (ohne außenliegende Erschließung)
 G-Höhe: Geschosshöhe
 BRI: Bruttonrauminhalt
 WF: Wohnfläche Schätzung (BGF mit Faktor *0,8 multipliziert)
 WE: Wohneinheiten







NACHHALTIGKEIT DURCH FLEXIBILITÄT

Das flexible Raumsystem des Baukörpers „Typ III“ ermöglicht eine differenzierte Nutzung und auch eine Umnutzung des Baukörpers mit verhältnismäßig geringem Aufwand und ist bereit für zukünftige Entwicklungen. Neben der Wohnnutzung ist auch die Nutzung der EG-Zone als Gewerbefläche mit Ladenlokalen o.ä. denkbar. Büroflächen in den Staffeltagen mit großzügiger Terrasse sind auch möglich. Die wirtschaftliche Erschließung mit vorgelagertem Laubengang und gemeinschaftlichem Treppenhaus mit Aufzug, ermöglicht eine individuelle Erreichbarkeit der einzelnen Segmente auf ganzer Gebäudelänge. Somit ist auch eine Mischnutzung innerhalb der Ebenen denkbar.



STRAßENBEGLEITENDES PARKEN

Die Parkbuchten entlang der Erschließungsstraßen werden naturnah gestaltet und sollen sich wie natürlich in die grüne Umgebung einfügen. Felsen zur Abfangung bei Geländeversprüngen; durchlässige Rasengittersteine als Parkfläche; umsäumendes hohes Gras; Blumenwiesen und die Unterbrechungen mit Bauminself sind Mittel der Gestaltung.



PARKPLÄTZE MIT ÜBERDACHUNGEN

Die Stellplätze der zwei größeren Stellplatzanlagen können teilweise überdacht und mit E-Ladeplätzen ausgestattet werden. Statt auf herkömmliche massive Fertiggaragen zurückzugreifen, wird eine einfache aber anmutende Carportkonstruktion aus Holz gewählt. Begrünte Dächer betten die Stellplatzanlage in das Quartier ein und PV-Module ergänzen das Angebot für die E-Ladepunkte. Durchlässige Rasengittersteine als Zufahrt; Blumenschotterwiese als Stellflächen und umsäumendes hohes Gras und Blumenwiese implementieren die größeren Parkflächen naturnah in ihre Umgebung.







Übersicht der Zuschlagskriterien



HAGEN
Stadt der FernUniversität



Unterlage	Nr.	Zuschlagskriterium	erreichbare Punktzahl (Gewichtung)	Beitrag 1	Punkte	Beitrag 2	Punkte	Beitrag 3	Punkte
1. Sozialkriterien / Wohnraumangebot	1	Sozialkriterien / Wohnraumangebot	40,0		30,0		35,0		35,0
	1.1	Berücksichtigung eines Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnformen mit Fokus auf großen Wohnungen							
	1.2	Schaffung geförderter Wohnraumangebote							
	1.3	vollumfängliche Barrierefreiheit							
Ressourcen und Energie	2	Ressourcen und Energie	20,0		16,5		15,5		11,5
	2.1	Energieeffizienz							
	2.1.1	KfW Haus 55							
	2.1.2	Effizienzhaus 40							
	2.1.3	Passivhaus							
	2.1.4	Effizienzhaus Plus							
	2.2	Klimaschonende Bauweise							
	2.2.1	umweltfreundliche Baumaterialien (z.B. mineralische Dämmstoffe)							
	2.2.2	Kompaktheit							
	2.3	nachhaltige Mobilität							
	2.3.1	Überdachte Abstell- und Lademöglichkeiten für Fahrräder/ Lastenräder/Roller							
	2.3.2	Ladepunkte für E-Autos							
	2.3.3	Mobilitätsangebote							
3. Gestaltung	3	Gestaltung	40,0		35,0		29,0		39,0
	3.1	Architektonische/ gestalterische Qualität							
	3.1.1	Material- und Farbkonzept erkennbar							
	3.1.2	erkennbare Fassadengliederung							
	3.1.3	Balkone (Anordnung / Größe)							
	3.1.4	Qualität der Eingangsbereiche							
	3.1.5	Ausgestaltung der Erdgeschosswohnungen (Zugänglichkeit, Terrassen)							
	3.2	Grün/ Freiraum							
	3.2.1	Aufenthaltsqualität (Begegnungsmöglichkeiten, Sitzmöglichkeiten)							
	3.2.2	Anteil an Grünstrukturen (Fassadenbegrünung, Beschattung)							
	3.2.3	Gestaltung von Übergangsbereichen zwischen öffentlichen und privaten Flächen							
	3.2.4	Gestaltung von inneren und äußeren Grünbereichen							

Gesamtpunktzahl ohne Zusatzpunkte			100,0		81,5		79,5		85,5
Bonus	4 zusätzliche Punkte		25,0		15,0		5,0		15,0
	4.1	für eine Gesamtentwicklung der vorhandenen Bauflächen (WA1 und WA2)	10,0						
	4.2	für die Schaffung eines ergänzenden Angebotes aus den Bereichen Gastronomie, Dienstleistung oder Handel (z.B. Apotheke, Bäcker) im Erdgeschoss des MFH am Marktplatz (15)	15,0						
Gesamtpunktzahl			125,0		96,5		84,5		100,5
					2. Platz			3. Platz	1. Platz