

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

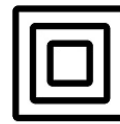
- Die Anwendung der abgestimmten Vergabekriterien entsprechend der Vorlage **0146/2025** wird zur Kenntnis genommen.
- Auf Basis der definierten Vergabekriterien wird aus den eingereichten Konzepten Beitrag 3 zur Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke ausgewählt. Die HEG wird mit der Erteilung des Zuschlags 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 Erdgeschosebene 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.

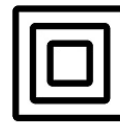
Sollten ausschließlich Beiträge berücksichtigt werden, die keine Befreiung erfordern, käme nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich der drittplatzierte Entwurf in Betracht. Aufgrund des

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.)

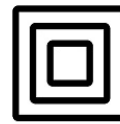
☒ Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

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)