

## **Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung der Bezirksvertretung Hagen-Mitte vom 25.05.2023**

---

Öffentlicher Teil

**TOP . Mdl. Vorstellung der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft-  
bisherige Erfolge und zukünftige Ausrichtung -**

zur Kenntnis genommen

### **Hinweis der Schriftführerin:**

Die Powerpoint Präsentation ist als **Anlage 4** Gegenstand der Niederschrift.

Herr Bänsch von der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft informiert anhand einer Powerpoint Präsentation über die Aufgaben und Ziele, sowie die zukünftige Ausrichtung des HEG.

Unter anderem berichtet er über die Unterstützung der Stadt Hagen gegen die Ausbreitung von Problemimmobilien in beschlossenen Maßnahmenbereichen und definiert deren Stellung als Projektentwickler, Investor und Zwischenerwerber. Herr Bänsch erläutert die Inhalte einiger Maßnahmen wie z.B. den Rückbau von Angsträumen (Entkernung Blockinnenbereiche), Energetische Maßnahmen für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern in Wehringhausen, Unterkünfte für Geflüchtete aus der Ukraine, Onlineportal für möblierte Zimmerbuchungen (hauptsächlich für Schüler und Studenten), Wärme aus Abwasser (Wohnquartier unteres Wehringhausen) etc.

Herr Quardt bedankt sich für die Präsentation und möchte wissen, inwieweit die Vermarktung und Vermietung bereits erfolgt ist.

Herr Bänsch stellt fest, dass für die notwendigen Kernsanierung der Leerstand der Immobilien wichtig war und aktuell Gespräche mit caritativen Einrichtungen für betreutes Wohnen stattfinden. Herr Rudel bestätigt die sichtbaren Veränderungen der Problemimmobilien und beschreibt die Begehung als ein Erlebnis, wenn der Urzustand bekannt ist.

Frau Freund bedankt sich für den Vortrag, fragt an, welche weiteren Gebiete angedacht sind. Herr Meier bezeichnet die Projekte als Hoffnungsschimmer.

Herr Keune erklärt, dass die Sanierungsmaßnahmen der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft positiv von der Verwaltung aufgenommen werden.

Er stellt klar, dass weitere erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen von größeren Gebäuden nur mit staatlicher Förderung möglich sein werden. Die Eastside genießt hier Priorität.

Frau Masuch findet das Wärmekonzept in Wehringhausen toll und fragt an, ob es auch in weiteren Bereichen der Stadt umsetzbar wäre. Weiterhin möchte sie wissen, ob darüber informiert wird.

Herr Bänsch berichtet, dass aktuell ein Förderprogramm bis 500.000,00 Euro (Bundesförderung) angeboten wird. Die Bewerbungsfrist sei hierfür der 01.06.2023.

Herr Quardt bedankt sich bei Herrn Bänsch für den Vortrag.

**Beschluss:**

Der Bericht der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

☒ Zur Kenntnis genommen

Anlage 1      Hagener Erschließungs- u. Entwicklungsgesellschaft - HEG



© Uwe Sommer

Entwicklungs-  
gesellschaft mbH  
HEG

Hagener  
Erschließungs-  
und



# Wer sind wir?

## Aufgaben/Ziele der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH:

- ist die Erschließung und Vermarktung von Grundstücken
- Förderung des Wirtschaftsstandortes Hagen
- bisher 17 Baugebiete erschlossen mit insgesamt 328 Baugrundstücke
- Seit 2018 aktive Unterstützung der Stadt Hagen gegen Ausbreitung von Problemimmobilien in beschlossenen Maßnahmenbereichen

## Erfolge:

- 31 Erworbene Immobilien davon 3 PI aus der Objektliste Modellvorhaben Problemimmobilien

## Konzepte/Strategie:

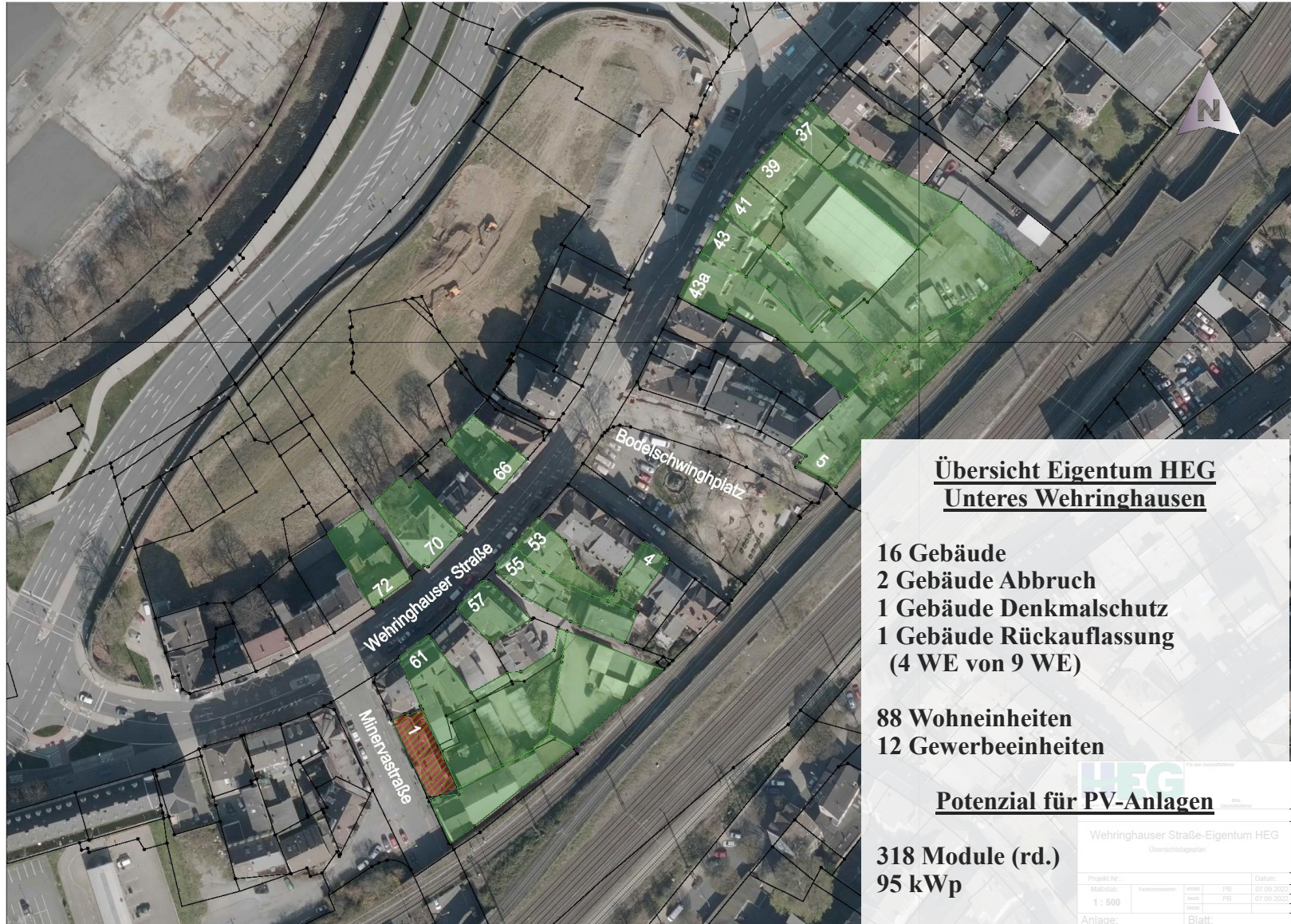
- Bestandssanierung – bezahlbaren Wohnraum erhalten
- Aktive einheitliche Blockinnenentwicklung, Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Rahmenplanung Unteres Wehringhausen z. B. Entsiegelung der Blockinnenbereiche, energieeffizientes sanieren
- Konzept „Wärme aus Abwasser“
- Rückbau von Angsträumen, Brandruinen, etc.





# Zukünftige Ausrichtung der HEG

- In beschlossenen Maßnahmenbereichen
  - Projektentwickler bzw. Investor
  - Zwischenerwerber zur Sicherung von PI aufhalten der Abwärtsspirale
  - bauliche Durchführung geförderter Projekte
  - Erschließung und Vermarktung von Baugrundstücken



## Übersicht Eigentum HEG Unteres Wehringhausen

16 Gebäude  
2 Gebäude Abbruch  
1 Gebäude Denkmalschutz  
1 Gebäude Rückauffassung  
(4 WE von 9 WE)

88 Wohneinheiten  
12 Gewerbeeinheiten

## Potenzial für PV-Anlagen

318 Module (rd.)  
95 kWp

Wehringhauser Straße-Eigentum HEG  
Übersichtsskizze

Projekt Nr.:	Planbereich:	Arbeits- Zeichn.:	PS	Datum:
Maßstab:		Arbeits- Zeichn.:	PS	07.08.2020
Anlage:		Blatt:		07.08.2020



# Rückbau von Angsträumen Entkernung Blockinnenbereiche -Vorher-



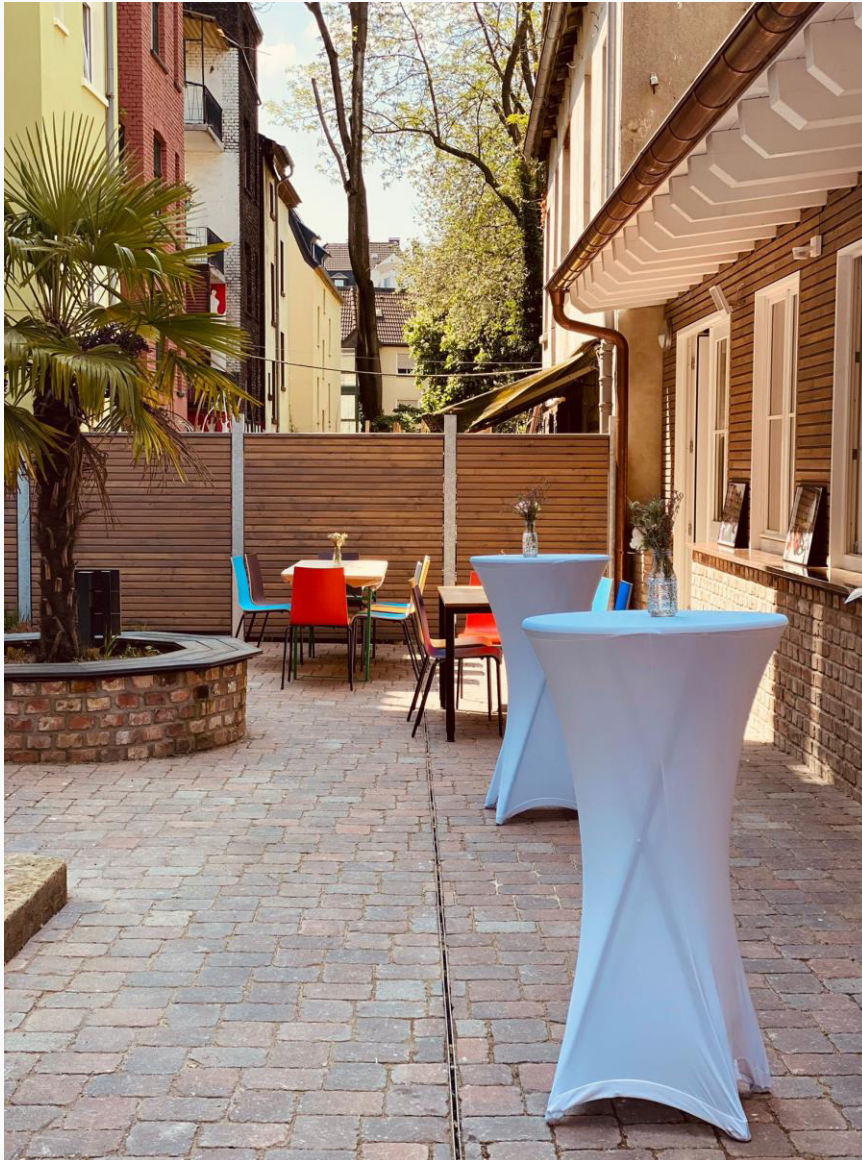
# Rückbau von Angsträumen Entkernung Blockinnenbereiche -Nachher-













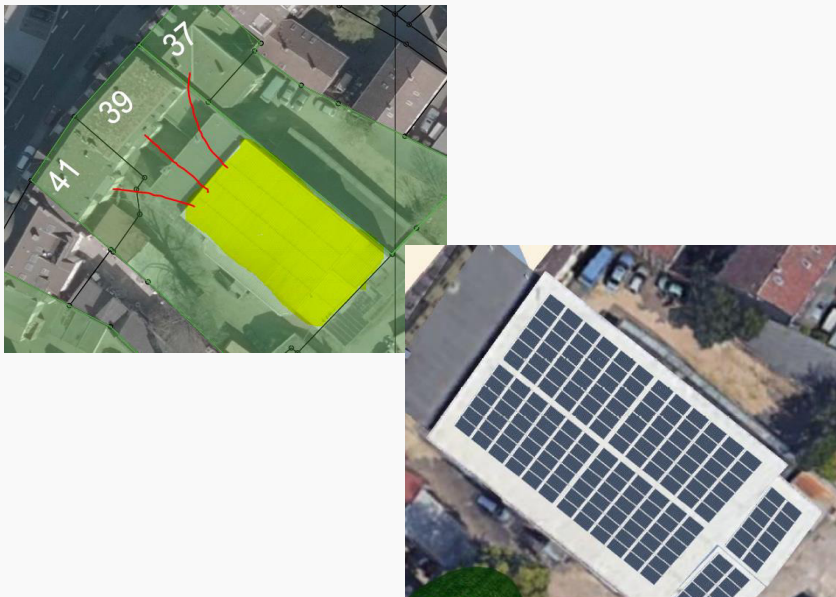


# **Energetische Maßnahmen für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern in Wehringhausen**

## **-Solarstrom als Mieterstrom-**

# Potenziale nutzen durch Flachdächer auf Gewerbeeinheiten

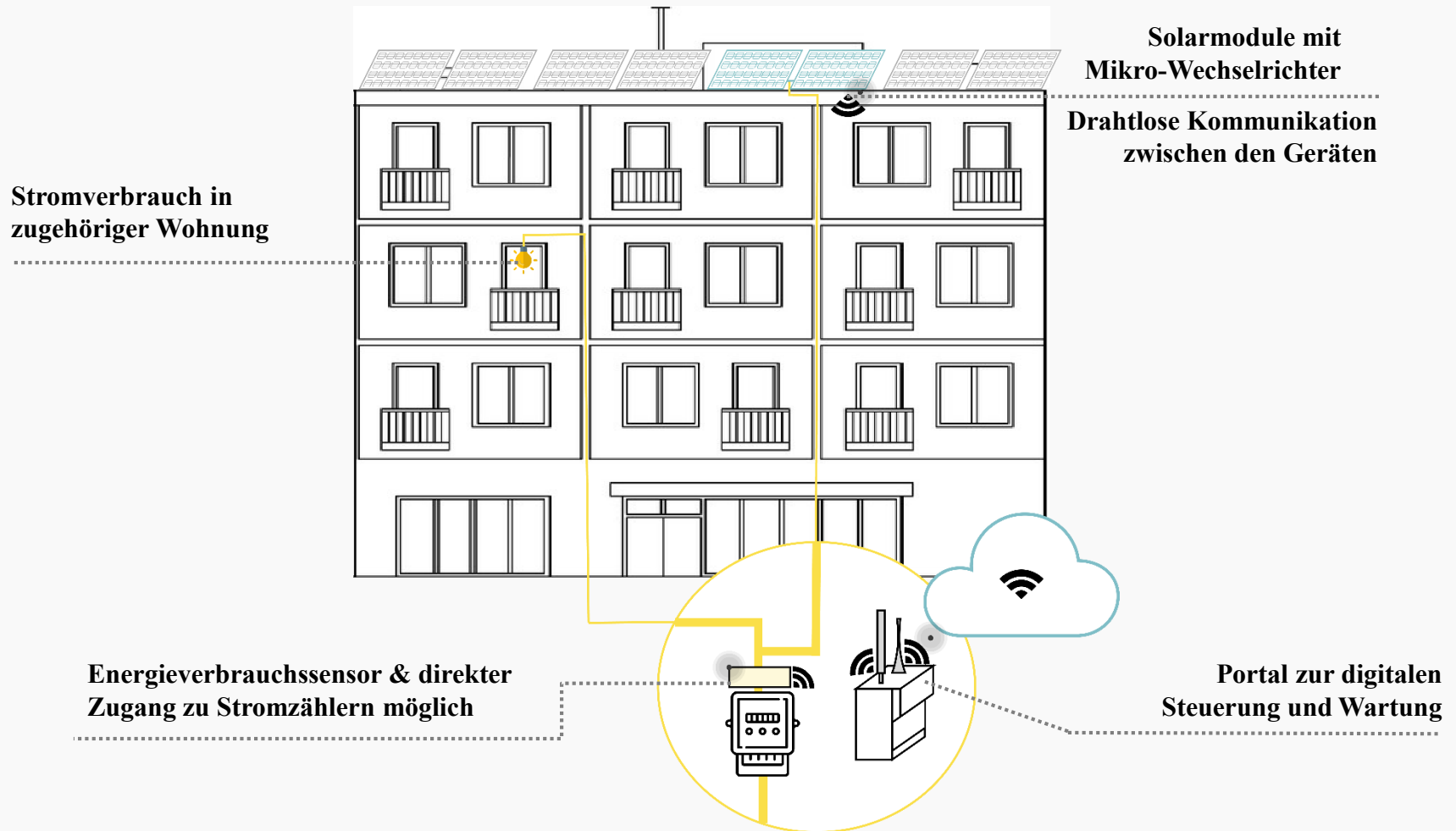
**Gebäude Nr. 37, 39 und 41**  
Installation auf Flachdach  
Platz für **180 Module (54 kWp)**



**Gebäude Nr. 53, 55 und BSP 4**  
Installation auf Flachdach  
Platz für **40 Module (12 kWp)**



# Konzept



## Beispiel am Mehrfamilienhaus -Wehringhauser Straße 57-

1

### INVESTITION IN GEBÄUDEBESTAND

z. B. 1500 € Brutto für 600 W  
Solaranlage pro Wohnung

2

### UMLAGE AN MIETER ALS ENERGETISCHE MODERNISIE- RUNG

93 € Mieterhöhung/Jahr  
mit 6% p.a. Umlage

4

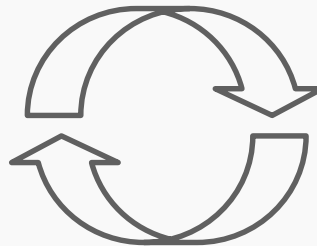
### NACHHALTIGE QUALITÄTS- STEIGERUNG DES WOHNRAUMS

250 kg CO<sub>2</sub> im Jahr  
Einsparung/Wohnung, bei 8  
Wohnungen somit 2 t CO<sub>2</sub> im Jahr

3

### STROMKOSTEN- EINSPARUNG BEIM MIETER

ca. 116 € Stromkosteneinsparung/  
Jahr durch eigenen Solarstrom

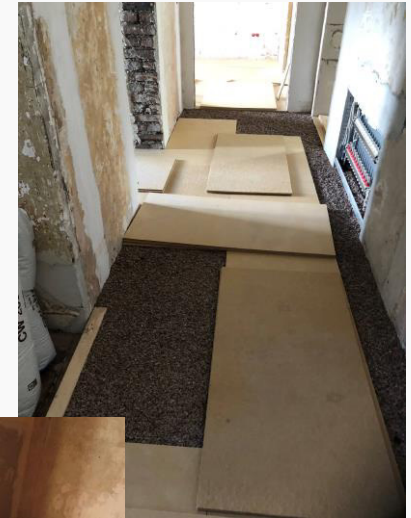




# Energetische Sanierung – WG Wohnen Eugen-Richter-Str 92 + 94



# Energetische Sanierung – WG Wohnen Eugen-Richter-Str 92 + 94



# WG-Wohnen Eugen-Richter Str. 94

## Pauschalmiete

Es wird je ein möbliertes Zimmer vermietet. Die Miete wird pauschal inkl. aller Nebenkosten wie Heizung, Strom und Internet erhoben.

Mindestmietdauer vier Wochen je nach Zimmertyp zwischen 350,00 € und 400,00 €

Jede weitere Woche zwischen 85,00 € und 90,00 €

**Buchen sie online unter:**  
[buchung.heg-hagen.de](http://buchung.heg-hagen.de)



## Konzept möbliertes Wohnen

Ein Wohngebäude aus der Gründerzeit mit 5 Vollgeschossen, neu saniert und modernisiert. In diesem Gebäude stehen insg. 19 einzelne Zimmer zur Verfügung. Die Zimmer sind jeweils mit einem Kleiderschrank, einer Kommode, einem Schreibtisch mit Schreibtischstuhl sowie einem Bett ausgestattet.

## Möbliertes Wohnen in der

Eugen-Richter Str. 94 in Hagen  
Wehringhausen



# WG-Wohnen Eugen-Richter Str. 94

## Onlineportal für die Zimmerbuchung

### buchung-heg-hagen.de


[Login](#)
[Registrierung](#)
[Kontakt](#)

### Möbliertes Wohnen bei der HEG

Liebe Mietinteressentin, lieber Mietinteressent,

über diese Seite können sie ein möbliertes Zimmer in einer dafür umgebauten und modernisierten Immobilien der HEG buchen. Klicken sie dafür einfach auf das zur Immobilie zugehörige Bild um zur Zimmerauswahl zu gelangen.

Mindestmietdauer beträgt vier Wochen. Preise, Verfügbarkeit sowie weitergehende Informationen zu den einzelnen Häusern/Zimmern finden sie dort.

Um einen Buchungsvorgang starten zu können, müssen sie sich zunächst registrieren.



### Häuser-Übersicht

Hier finden Sie die Häuser, die zur Buchung angeboten werden. Weitere Informationen gibt es auf der jeweiligen Detail-Seite eines Hauses.



#### Lange Str. 40-42

Ein Wohngebäude aus der Gründerzeit mit 5 Vollgeschossen, neu saniert und modernisiert. Es sind insgesamt 4 einzelne luxuriöse Zimmer, alle in einer großen und geräumigen Wohneinheit in diesem Gebäude zur Vermietung freigegeben. Die Zimmer sind jeweils möbliert. Eine Gemeinschaftsküche sowie ein Gemeinschaftsbad und eine Dachterasse mit rd. 20 m² als Gemeinschaftsbereich sind vorhanden.


[Weitere Infos](#)



#### Eugen-Richter Str. 94

Ein Wohngebäude aus der Gründerzeit mit 5 Vollgeschossen, neu saniert und modernisiert.

© Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) | Impressum | Datenschutzerklärung

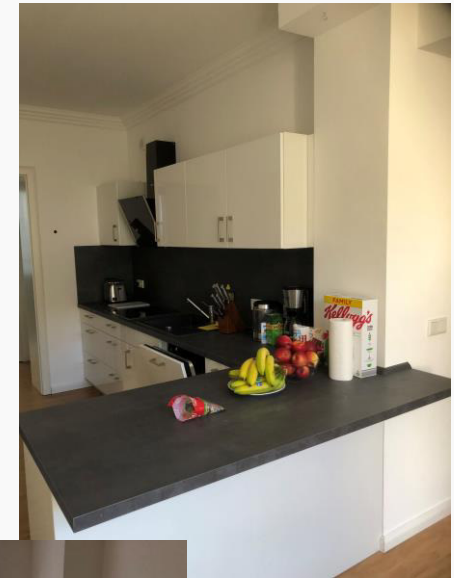
# WG-Wohnen Eugen-Richter Str. 94



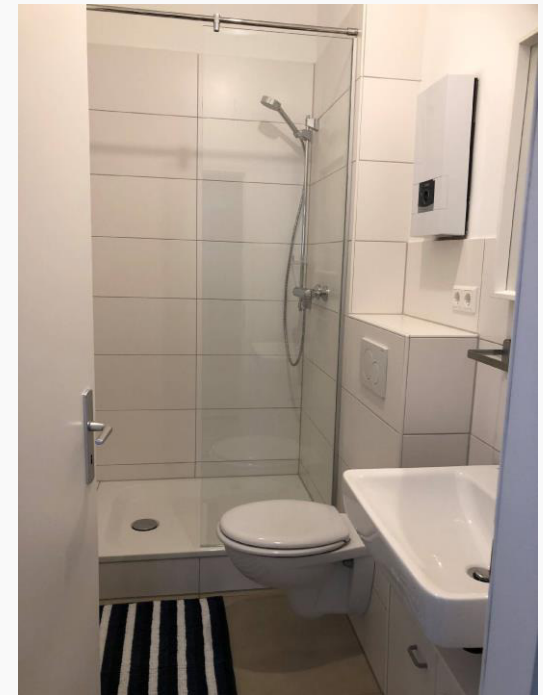


# Unterkünfte für Geflüchtete aus der Ukraine

## Lange Straße 40-42



# Unterkünfte für Geflüchtete aus der Ukraine Bismarckstraße 28 – 2. OG

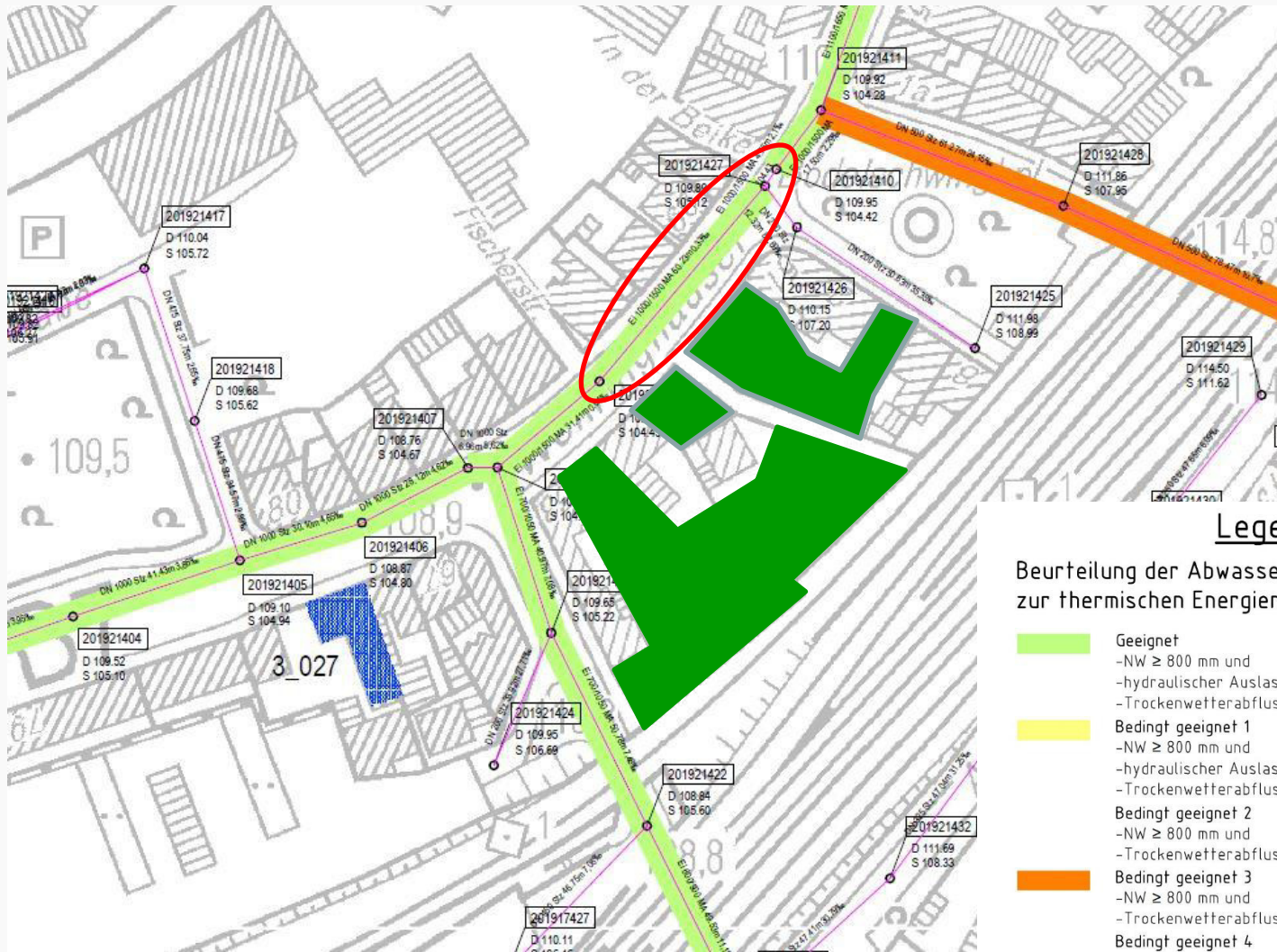


# Wärme aus Abwasser Wohnquartier Unteres Wehringhausen





# Ergebnis Konzeptstudie



## Legende

Beurteilung der Abwasserkanäle bzgl. ihrer Eignung zur thermischen Energienutzung

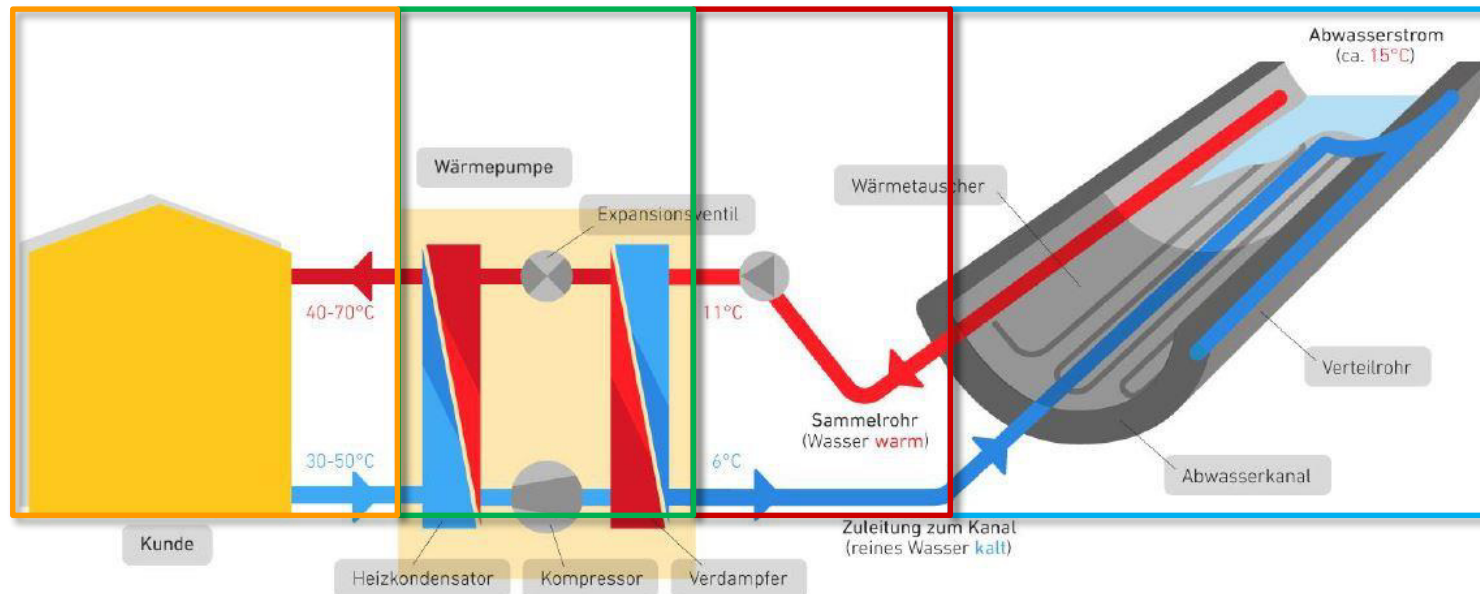
- **Geeignet** Systeme: 1, 2, 3 und 4  
 -NW  $\geq 800$  mm und  
 -hydraulischer Auslastungsgrad  $< 80\%$  ( $n = 0,33$  l/a) und  
 -Trockenwetterabfluss  $Q_{t \text{ nachts}} > 15$  l/s
- **Bedingt geeignet 1** Systeme: 1, 2 und 4  
 -NW  $\geq 800$  mm und  
 -hydraulischer Auslastungsgrad  $\geq 80\%$  ( $n = 0,33$  l/a) und  
 -Trockenwetterabfluss  $Q_{t \text{ nachts}} > 15$  l/s
- **Bedingt geeignet 3** Systeme: 1, 2, 3 und 4  
 -NW  $\geq 800$  mm und  
 -Trockenwetterabfluss  $Q_{t \text{ nachts}} = 10$  l/s - 15 l/s
- **Bedingt geeignet 4** Systeme: 1, 2 und 4  
 -NW  $\geq 800$  mm und  
 -Trockenwetterabfluss  $Q_{t \text{ nachts}} = 5$  l/s - 10 l/s

# Kanal Abwärme Wärmetauscher im Kanal

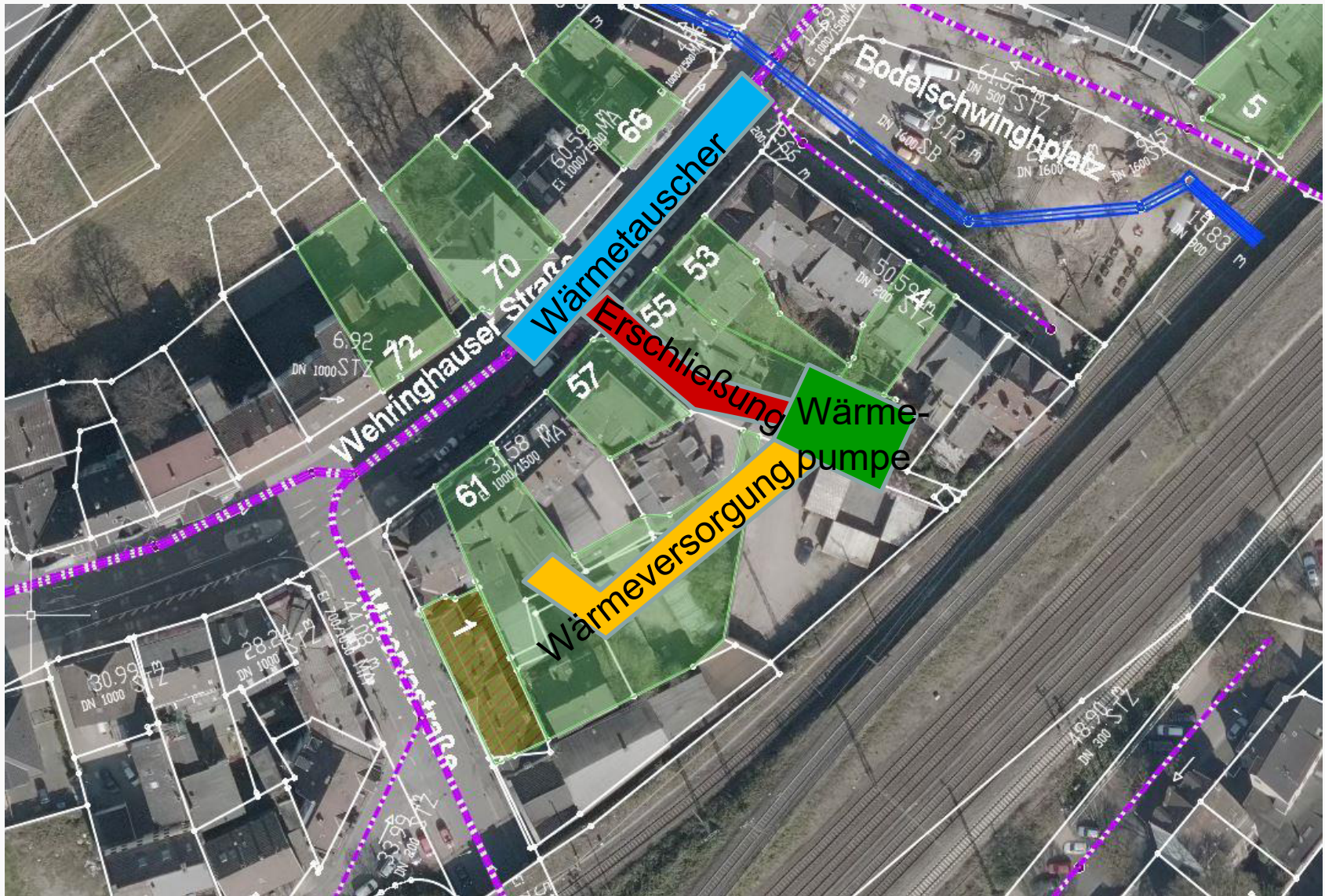


➔ Für Anwendungen ab 50 kW bis 1 MW Leistung

Wärmeversorgung    Wärmepumpe    Erschließung    Wärmetauscher



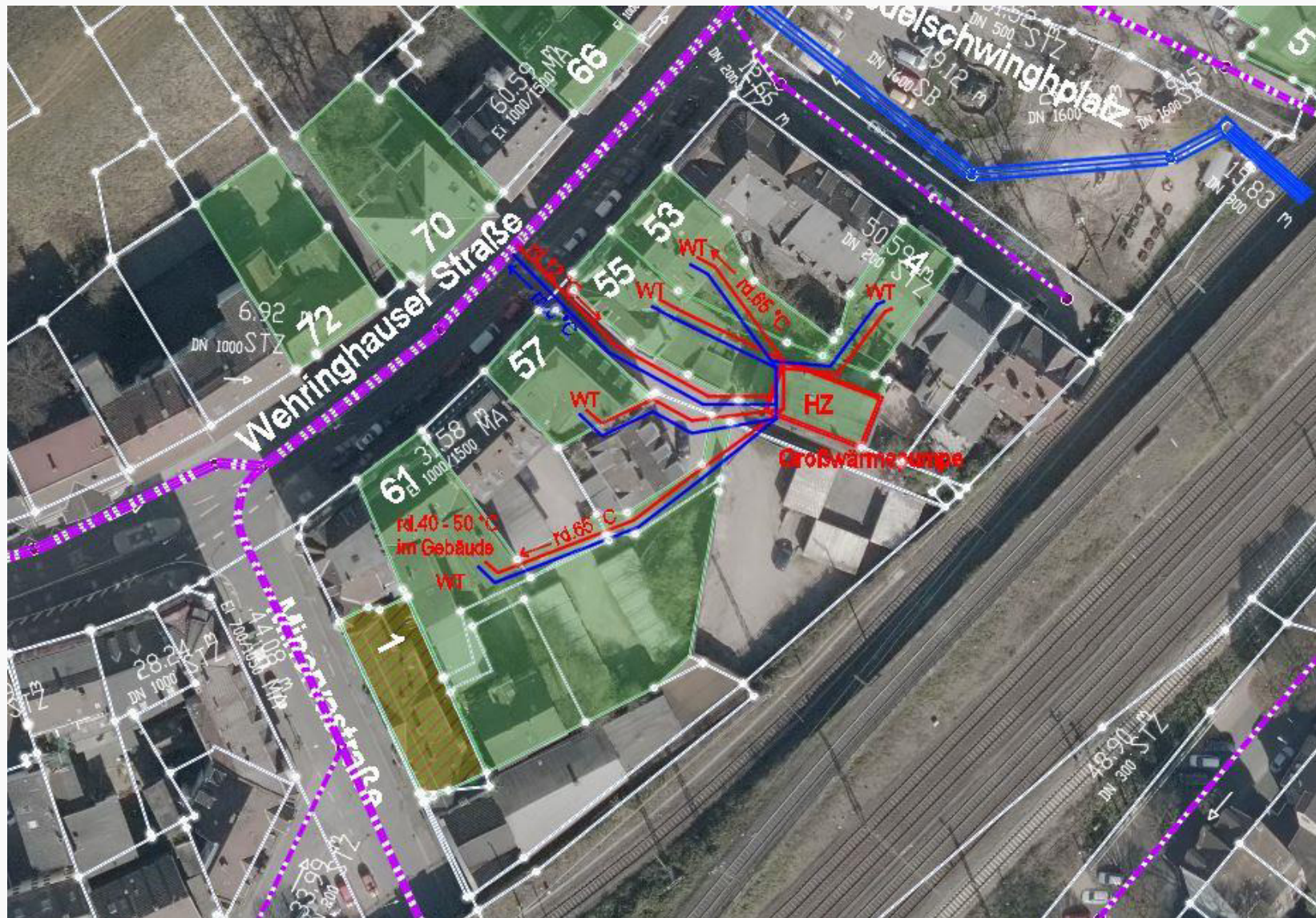














# Vorteile

- Gebäude mit wassergeführter Fußbodenheizung als Niedertemperatur-Heizung – nur Wärmetauscher als Installation
- Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzer – keine Gasbrennwerttherme im Gebäude notwendig
- Optimale Ausnutzung alternativer Wärmegewinnung und bestmögliche Reduzierung von CO<sub>2</sub>
- Fossile Energieträger lassen sich auf ein Minimum reduzieren
- Gebäude mit konventionellen Heizkörpern – Gasbrennwerttherme für Spitzenlastabdeckung kombiniert mit „Nahwärme“ (Wärmetauscher + Pufferspeicher) für Abdeckung der Grundlast
- 1 Teil Strom = 3 Teile Wärme
- Photovoltaik lässt sich als Stromquelle zur Ergänzung hinzufügen
- Pauschalmieten sind durch den regenerativen Anteil möglich
- **positives Image für das Wohnquartier Unteres Wehringhausen**

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit