NRW.URBAN
Gemeinsam lebendige Räume schaffen

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Exposé

Konkordiastraße 5, 58095 Hagen

Bebautes Grundstück/Entwicklungsfläche

Kontakt

Peter Driesch
+49 (211) 54238-316
peter.Driesch@nrw-urban.de

Inga Driller
+49 (211) 54238 – 231
inga.Driller@nrw-urban.de

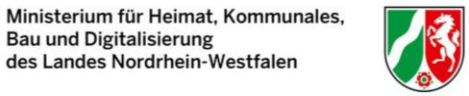
NRW.URBAN GmbH & Co. KG
Hansaallee 299
40549 Düsseldorf



Stefanie Thörner
+49 (0)211 8618 5531
stefanie.thoerner@mhkbd.nrw.de

Luca Mielke
+49 (0)211 8618 5628
luca.mielke@mhkbd.nrw.de

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Hubertusstraße 9
40219 Düsseldorf



Inhalt

1. Angebot 4

2. Standort und Lage 4

2.1. Makrolage 4
2.2. Mikrolage 4

3. Liegenschaftsbeschreibung 6

4. Rechte und Belastungen 8

4.1. Grundbuch 8
4.2. Baulasten 8
4.3. Denkmalschutz 8
4.4. Altlasten (Boden) 9
4.5. Kampfmittel 9

5. Baurecht/Nutzungsperspektiven 9

1. Angebot

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung sieht über Grundstücksentwicklung.NRW, geschäftsbesorgt durch die NRW.URBAN GmbH und Co. KG, die Veräußerung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Fernuniversität Hagen in zentraler Lage mit einer Grundstücksgröße von 2.299, 48 m² vor. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Verwaltungsgebäude, das seit 2013 leer steht.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 8/86 (425) „City Teil 1, 2, 3“. Die Festsetzung als Kerngebiet (MK) ermöglicht neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Standort als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung entspricht grundsätzlich der im Umfeld vorhandenen Nutzungsstruktur aus Wohnen, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen.

2. Standort und Lage

2.1. Makrolage

Die kreisfreie Stadt Hagen hat rund 192.000 Einwohner*innen und liegt im südöstlichen Teil Nordrhein-Westfalens zwischen dem Ruhrgebiet und dem Sauerland. Die Stadt zeichnet sich durch Ihre Lage als wichtiger Wirtschafts- und Verkehrsknotenpunkt in der Region aus.

Durch den Hagener Hauptbahnhof ist eine gute Anbindung an den Fern- und Nahverkehr gegeben. Über die Autobahnen A 1, A 45 und A 46 bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Dortmund, Köln und Düsseldorf. Der Standort profitiert zudem von der Nähe zum Flughafen Dortmund, der in etwa 30 Fahrminuten erreichbar ist.

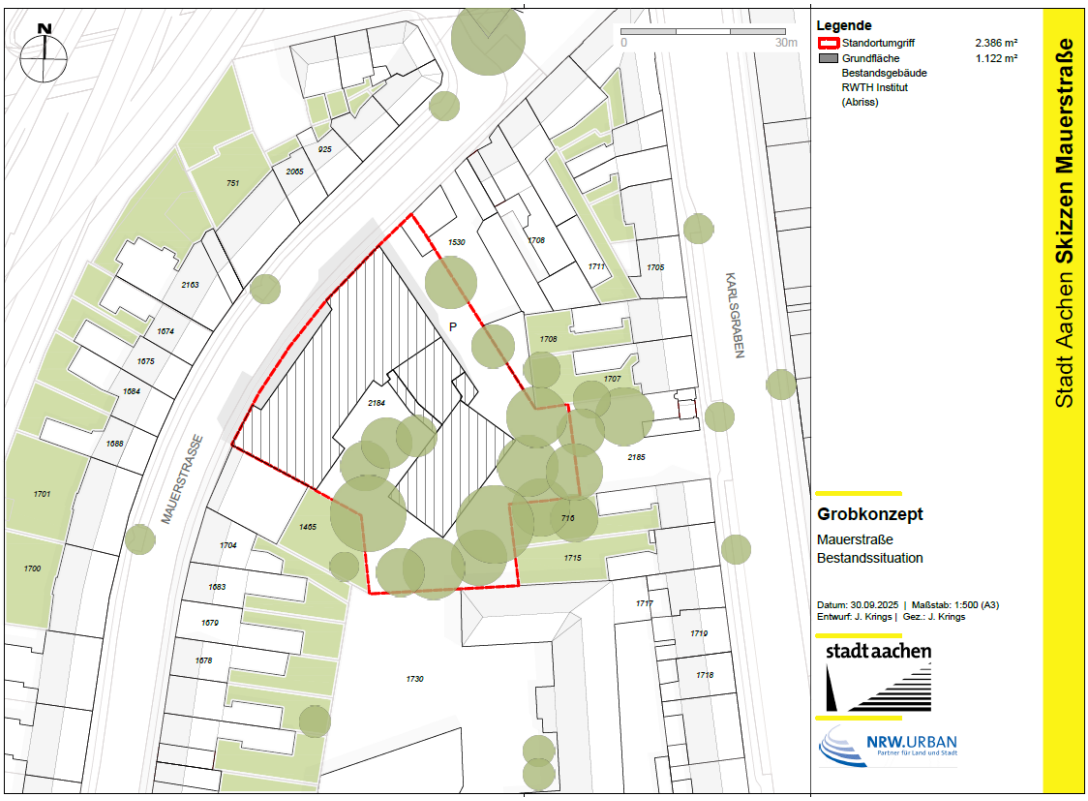
2.2. Mikrolage

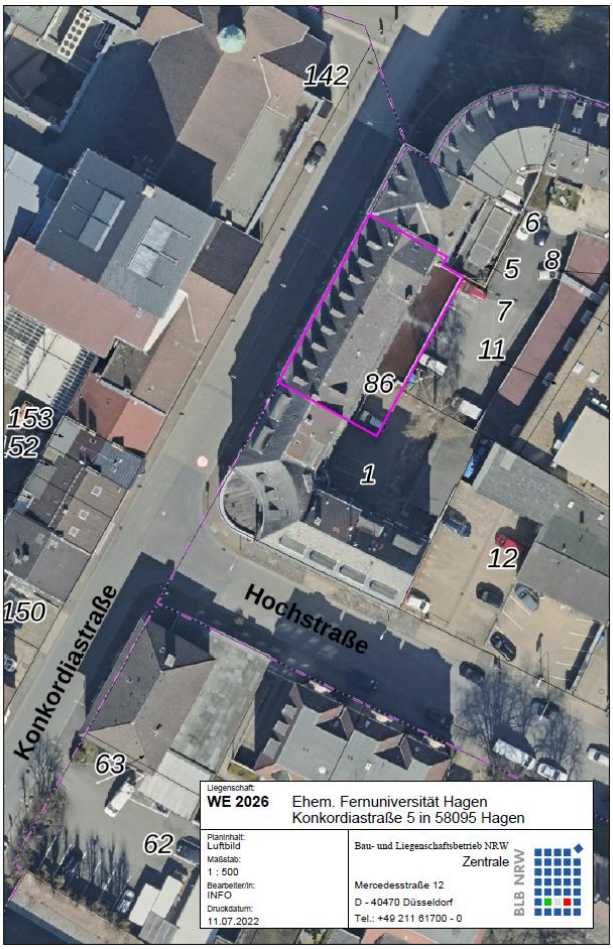
Das Grundstück an der Konkordiastraße 5 befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Hagener Stadtgebiets. Das unmittelbare Umfeld ist durch eine überwiegend urbane Bebauungsstruktur mit einer Mischung aus Wohn-, Büro- und gewerblichen Nutzungen geprägt. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie öffentliche Einrichtungen.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gut angebunden. Darüber hinaus liegt der Hagener Hauptbahnhof in fußläufiger Entfernung und bietet eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Verwaltungsgebäude der Fernuniversität Hagen. Die Liegenschaft wurde bis zum Jahr 2013 durch die Universitätsverwaltung genutzt und steht seitdem leer.

Aufgrund der zentralen Lage sowie der guten infrastrukturellen Einbindung bietet der Standort Potenzial für verschiedene Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.





3. Liegenschaftsbeschreibung

Die Entwicklungsfläche befindet an der Konkordiastraße 5 in 58095 Hagen. Das Grundstück grenzt an die Hochstraße sowie die Elberfelder Straße und umfasst das Flurstück 86 der Flur 41 in der Gemarkung Hagen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 2.299, 48 m². Die Gesamtnutzfläche beträgt rd. 1.251,59 m².





Gebäude

Baujahr:	1923
Geschosse:	4
BGF:	2.299,48 m²
Konstruktion:	Mauerwerk
Nutzung:	ehemaliges Verwaltungsgebäude

Bei der Immobilie handelt es sich um ein unterkellertes, viergeschossiges Verwaltungsgebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1923. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befinden sich ein eingeschossiger Anbau sowie drei Pkw-Stellplätze. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um einen Massivbau in Mauerwerkskonstruktion. Das Gebäude verfügt über ein Mansarddach, das teilweise ausgebaut ist. Die Fassade weist eine klar gegliederte Gestaltung auf. Während das Erdgeschoss durch Pfeiler, Gesimse und vergitterte Fenster hervorgehoben wird, prägen die großen Fenster der Obergeschosse das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes.

Das Gebäude wurde bis zum 31.01.2013 als Verwaltungsstandort der Fernuniversität Hagen genutzt und steht seitdem leer.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist nahezu rechteckig. Das Gelände ist ebenerdig. Die Erschließung erfolgt über die Konkordiastraße. Anschlüsse an die Versorgungsmedien Strom, Wasser, Gas sowie Telekommunikation sind vorhanden.

Die Liegenschaft weist einen umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Seit dem Jahr 2004 wurden keine wesentlichen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die technische Gebäudeausstattung sowie die Innenraumgestaltung entsprechen daher nicht mehr den heutigen Anforderungen und Standards. Die Nutzungsmöglichkeiten des Kellergeschosses sind aufgrund von Feuchtigkeit sowie vorhandener Tresoranlagen aus der Zeit der früheren Bundesbanknutzung eingeschränkt.

Die vorhandene Aufzugsanlage ist außer Betrieb. Darüber hinaus sind der Gebäudezugang und die innere Erschließung derzeit nicht barrierefrei ausgestaltet. Für eine zukünftige Nachnutzung sind umfassende Investitionen, insbesondere in die technische Infrastruktur wie Strom- und Heizungsversorgung, erforderlich. Das Grundstück ist nahezu vollständig bebaut, weshalb keine bauliche Erweiterung des Gebäudes möglich ist. Darüber hinaus wird für alternative Nutzungskonzepte voraussichtlich eine grundlegende Anpassung der bestehenden Grundrissstruktur notwendig sein.

Auf dem Grundstück lastet zudem eine Reallast, die den Eigentümer für einen Zeitraum von 80 Jahren zur Instandhaltung des Gebäudes verpflichtet

4. Rechte und Belastungen

4.1. Grundbuch

Abteilung I

Eigentümer: Land Nordrhein-Westfalen (Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Soest)

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 – Recht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 41 Nr. 302/1 und 304/1 der Steuergemeinde Hagen das belastete Grundstück nach vorliegender Herrichtung durch die Stadt Hagen als Durchgang zu benutzen

Lfd. Nr. 2 – Grunddienstbarkeit bestehend in dem Verzicht auf das Lichtrecht gem. §142 zugunsten des jeweiligen Eigentümers Flur 41 Nr. 2/4, Flur 41 Nr. 2/7 und in Flur 41 Nr. 2/1 und 2/6

Lfd. Nr. 6 - Bauliche Veränderungsbeschränkung und Besichtigungsduldung zugunsten des Landes NRW

Lfd. Nr. 7 - Eine auf 80 Jahre befristete Reallast mit dem Inhalt, dass der jeweilige Grundstückseigentümer das Gebäude ordnungsgemäß instand zu halten hat zugunsten des Landes NRW

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: keine Eintragungen

4.2. Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Hagen sind keine Baulasten im Baulastverzeichnis eingetragen.

4.3. Denkmalschutz

Nach Mitteilung der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde, wurde das Gebäude mit Wirkung zum 06.08.1986 in die Denkmalliste der Stadt Hagen eingetragen (Teil A, Nr. 35).

Sämtliche zukünftigen baulichen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Fassadenerneuerungen, Anstriche sowie Maßnahmen des Innenausbaus, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen.

4.4. Altlasten (Boden)

Mit Schreiben vom 19.03.2015 hat die Stadt Hagen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Unterlagen für das Flurstück 86 derzeit keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenkataster vorliegen.

4.5. Kampfmittel

Es liegen keine Angaben zu Kampfmittelbelastungen vor. Es besteht keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln.

5. Baurecht/Nutzungsperspektiven

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Hagen aus dem Jahr 1984 und ist dort als gemischte Baufläche dargestellt. Darüber hinaus unterliegt die Liegenschaft den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8/86 (425) „City Teil 1, 2, 3“ aus dem Jahr 1991. Dieser setzt für das Grundstück ein Kerngebiet (MK) gemäß BauNVO fest. Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangebiets ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Das Bestandsgebäude ist gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Nachbargebäude Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen für zukünftige bauliche Maßnahmen und Nutzungskonzepte. Sämtliche Veränderungen am Gebäude, insbesondere Fassadenänderungen, Anstriche, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Nutzungsänderungen, bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde und einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen als Kerngebiet sowie der zentralen Innenstadtlage bestehen grundsätzlich vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Liegenschaft.

Ansprechperson beim örtlichen Stadtplanungsamt:

N.N.
Telefonat
Mail

Hinweis

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ermittelt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben wird dennoch keine Gewähr übernommen.

Impressum

im Auftrag von

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen
Hubertusstraße 9
40219 Düsseldorf

Bearbeitet von:

NRW.URBAN
Gemeinsam lebendige Räume schaffen

NRW.URBAN GmbH & Co KG
Hansaallee 299
40549 Düsseldorf

Tel. 0211 54238-0
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

Düsseldorf, den XX.XX.2026

NRW.URBAN
Gemeinsam lebendige Räume schaffen

Anlage