CUNO 1+2 Beschlussvorlage für die weitere Entwicklung

Abschlussbericht

Stand: 04.09.2026



Drees & Sommer SE
Derendorfer Allee 6, 40476 Düsseldorf

AUFTRAGGEBER:

Stadt Hagen
Rathausstraße 11
58095 Hagen

Ansprechpartner:
Herr Henning Keune
Vorstandsbereich für Stadtentwicklung Bauen und Sport
Technischer Beigeordneter
Telefon: +49 2331 2075918
E-Mail: henning.keune@stadt-hagen.de

Frau Martina Soddemann
Vorstandsbereich für Jugend und Soziales, Bildung, Integration und Kultur
Erste Beigeordnete
Telefon: +49 2331 2073172
E-Mail: martina.soddemann@stadt-hagen.de

ERSTELLER:

Drees & Sommer SE
vertreten durch das Büro

Derendorfer Allee 6
40476 Düsseldorf

Herr Björn Fries
Telefon: +49 163 6342338
E-Mail björn.fries@dreso.com

BEARBEITER

Björn Fries
Jürgen Schreinecke
Dr. Mario Löhrer
Anja Schiemann
Georg Müller
Fabian Straßburg
Adriano Pondruff

Inhaltsverzeichnis

1	VORSTELLUNG BAULICHE BESTANDSANALYSE	5
1.1	Objektdaten	5
1.2	Bauschäden- Status Quo der Gebäudeteile	5
1.2.1	Gebäudeteil A- Hauptgebäude inkl. Untergeschosse	6
1.2.2	Gebäudeteil B – Westbau	7
1.2.3	Gebäudeteil D – Südost-Anbau	8
1.3	Massen- und Kostenermittlung	9
1.4	Kostenvergleich Kernsanierung / Neubau	9
2	VORSTELLUNG BEDARFSPROGNOSE CUNO 1 + 2	9
2.1	Schulentwicklungsprognose	9
2.2	Raumbedarfsprognose	10
3	VORSTELLUNG DER ERSATZSTANDORTE	11
3.1	Standorte	11
3.2	Verkehrssituation	12
3.3	Standortanalyse Ehem. Westfalia	14
3.4	Sportplatz am Höing	15
3.5	Westside	16
3.6	Rehstraße	17
3.7	Brandt-Süd	18
3.8	Fernuniversität Hagen	20
3.9	Kaufpreis der Ersatzstandorte	23
3.10	Präferierte Standorte	23
4	PRÄSENTATION DER KOSTEN	24
4.1	Aufbau der Kostenermittlung	24
4.2	Kostenzusammenstellung	25
4.3	Kosten je Standort	26
5	TERMINSITUATION	29
5.1	Projektphasen	29
5.2	Vergabestrategie	33
6	BEWERTUNGSMATRIX	36
6.1	Wichtung 60 – 20 - 20	37
6.2	Wichtung 40 – 30 - 30	37
7	AUSBLICK – NÄCHSTE SCHRITTE	38

7.1 Baurecht und Planung 38
7.2 Notwendige Gutachten 38
7.3 Bedarfs- und Funktionsplanung 38
7.4 Erstellung eines Funktionalen Leistungsbildes (FLB) 38

Einleitung

Im August 2025 mussten die beiden Berufskollegs Cuno I und Cuno II aufgrund der Feststellung von gravierenden brandschutztechnischen Mängeln nach einer technischen Überprüfung kurzfristig geschlossen werden. Die Entscheidung wurde von der Stadt auf dringendes Anraten der Bauaufsicht und auf Grundlage aktueller Begehungen und Gutachten sowie Sicherheitsbewertungen und Erkenntnissen der Feuerwehr getroffen.
Im September 2025 wird ein Gutachten durch einen Brandschutz-Sachverständigen erstellt, welches die kurzfristigen Maßnahmen zur Wiederaufnahme des Unterrichts aufzeigt.
Im Rahmen von verschiedenen ad hoc-Maßnahmen und Provisorien konnten die brandschutztechnischen Mängel übergangsweise beseitigt werden, so dass eine befristete Genehmigung zur weiteren Nutzung der Gebäude erteilt wurde. Allerdings sollen die provisorisch beseitigten Mängelpunkte in diesem Zeitrahmen für eine dauerhafte weitere Nutzung endgültig instandgesetzt werden.
Im Rahmen dieser Studie werden verschiedene alternative Standorte für einen Neubau der Berufskollegs Cuno 1+2 untersucht.

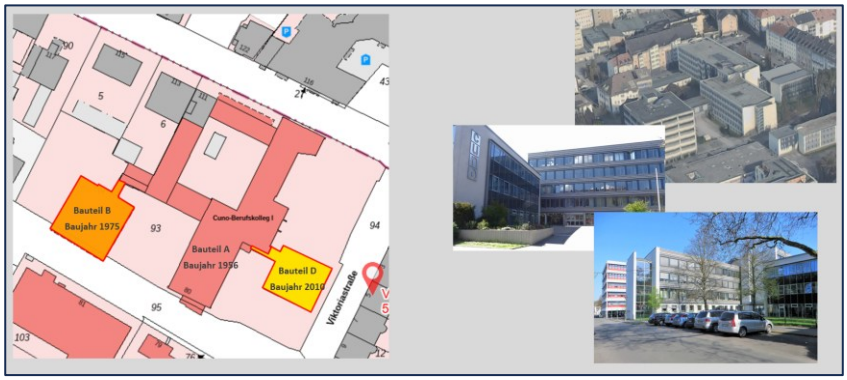
1 VORSTELLUNG BAULICHE BESTANDSANALYSE

1.1 OBJEKTDATEN

Das Cuno-Berufskolleg befindet sich im innerstädtischen Bereich von Hagen und wird als Berufsschulstandort genutzt. Es besteht aus mehreren Gebäudeteilen, die funktional miteinander verbunden sind. Die Bauteile A und B sind über einen Verbindungsgang im ersten Obergeschoss verbunden. Bauteil D ist an der südöstlichen Gebäudeecke an Bauteil A angebunden.
Die Gebäude wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet:

- Bauteil A, Baujahr 1956 bis 1957
- Bauteil B, Baujahr 1975
- Bauteil D, Baujahr 2010

Eine Unterkellerung besteht nur im Bestand von Bauteil A.



1.2 BAUSCHÄDEN- STATUS QUO DER GEBÄUDETEILE

Auf Basis der eingesehenen Unterlagen ist der Standort durch akute brandschutztechnische Defizite, fehlende beziehungsweise überfällige Prüf- und Nachweisstände sowie eine kritische Genehmigungs- und Betriebssituation geprägt. Im Rahmen einer wiederkehrenden Prüfung gemäß § 10 Prüfverordnung NRW und einer Brandverhütungsschau im August 2025 wurden erhebliche Brandschutzmängel, insbesondere das Fehlen eines ersten

und zweiten sicheren Rettungswegs im Gebäude festgestellt, sodass durch die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hagen die Nutzung des Gebäudes untersagt wurde.
Zur Wiederaufnahme des Schulbetriebs liegt ein Interims-Brandschutzkonzept vom 24.10.2025 vom Büro Meyer-Hagen Brandschutzingenieure vor. Es beschreibt eine temporäre Wiederinbetriebnahme über ein Maßnahmenbündel, insbesondere über die Bildung von Teileinheiten, organisatorische Brandlastfreiheit in den Hauptgängen und eine flächendeckende Brandmelde- und Alarmierungslogik. Ein Großteil der Maßnahmen wurde über Provisorien gelöst, die eine schnelle Wiederaufnahme des Schulbetriebs ermöglichen, ohne dass die ursächlichen Mängel beseitigt wurden. Insofern steht die dauerhafte Instandsetzung vieler brandschutztechnischer Mängel noch aus.
Bei der Begehung am 03.12.2025 wurden darüber hinaus weitere gravierende Mängel und Schäden festgestellt. Für Bauteil B werden ein sehr schlechter Zustand von Tragwerk und Gebäudehülle sowie massive Defizite an Fenstern und Feuchteschutz beschrieben. Für Bauteil D werden Wasserschäden und eine fehlerhafte Regenwasserentwässerung mit Folgeschäden bis in Bauteil A dokumentiert, weitere Wasserschäden in Bauteil A sind auch unabhängig von Bauteil D dokumentiert.

1.2.1 GEBÄUDETEIL A- HAUPTGEBÄUDE INKL. UNTERGESCHOSSE

Bauteil A bildet den funktionalen Kern des Gebäude-Ensembles und ist als einziger Teil unterkellert. Die Untergeschosspläne zeigen umfangreiche Werkstatt-, Lager- und Techniknutzungen.
Brandschutztechnisch ist Bauteil A der zentrale Engpass. Die Bauaufsicht beschreibt im Untergeschoss entfernte Deckenbereiche und fehlende brandschutztechnische Abschottungen über Türbereichen sowie defekte Türen zwischen Treppenräumen und Fluren. Daraus werden eine unkontrollierte Rauchausbreitung und der Verlust sicherer Rettungswege abgeleitet.
Die Begehungsnotizen ergänzen Hinweise auf einen erheblichen Nachholbedarf bei Abschottungen von Leitungsdurchführungen sowie generelle Defizite in der Brandabschnittsbildung. Zusätzlich werden Themen wie abgängige Elektrotechnik, unzureichende Löschwassereinrichtungen und ein provisorischer Ausbauzustand der Brandmeldeanlage benannt.
Bauphysikalisch werden bei Bauteil A Feuchteeinträge an der Fassade sowie einzelne Dachleckagen beschrieben. Wartungen seien nach Aussage vor Ort nicht erfolgt.



Allgemeine Einordnung hinsichtlich der KG300:
Die Rohbaukonstruktion und die erneuerte Fassade könnten grundsätzlich erhalten bleiben, jedoch sind Dach und Innenausbau vollständig neu herzustellen. Dies ist insbesondere aufgrund der notwendigen Komplettsanierung der technischen Gebäudeausrüstung sowie neuer Raumaufteilungen infolge aktueller Nutzerbedarfe notwendig. Die vorhandenen Abdichtungen und Dämmungen entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Es ist anzunehmen, dass deren Funktionsfähigkeit weitgehend verloren ist, was zukünftig zu weiteren Feuchteschäden führen kann und energetische Defizite vermuten lässt. Darüber hinaus ist bei einem Gebäude dieses Alters mit weiteren erheblichen Mängeln in der Baukonstruktion zu rechnen.
Zudem ist zu klären, ob und in welchem Umfang noch Unterlagen (u.a. Architektenpläne, statische Berechnungen, Bewehrungspläne, Abdichtungs- und Dachpläne, Fassadenaufbau, Schall- und Wärmeschutzpläne usw.) vorhanden sind. Fehlen diese, sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen beispielsweise mit Eingriffen in das Tragwerk nur mit erheblichem Aufwand umzusetzen, da zusätzliche statische Nachweise und gegebenenfalls Verstärkungen erforderlich

werden. Die Tragwerksplanung entspricht in der Regel nicht den aktuellen Normen, was insbesondere bei Lastannahmen und Sicherheitsanforderungen problematisch sein kann. Hinzu kommen typische Alterungserscheinungen der Baustoffe wie Risse, Abplatzungen oder Karbonatisierung bei Betonbauteilen, die die Dauerhaftigkeit und Tragfähigkeit beeinträchtigen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung liegen neben Brandschutzplänen keine weiteren belastbaren Plan- bzw. Ausführungsunterlagen vor.

Allgemeine Einordnung hinsichtlich der KG400:

Die technischen Anlagen haben nach 70 Jahren das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, so dass Teilsanierungen nicht sinnvoll sind. Es mussten vermehrt Rohrleitungsschäden inkl. der daraus resultierenden Feuchtigkeitsschäden instandgesetzt werden. Ein weiterer Betrieb des Gebäudes nach einer Teilsanierung würde weiterhin einen hohen Instandsetzungsbedarf nach sich ziehen. Darüber hinaus entsprechen die bestehenden haustechnischen Systeme – insbesondere Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro – nicht mehr den aktuellen Normen und Sicherheitsanforderungen. Dies führt zu einem erhöhten Risiko für Betriebsausfälle sowie zu hohen Wartungs- und Reparaturkosten. Die Energieeffizienz der Anlagen ist extrem niedrig, was sich in deutlich überdurchschnittlichen Betriebskosten niederschlägt und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erheblich einschränkt. Hinzu kommt, dass Ersatzteile für die vorhandenen Systeme kaum oder gar nicht mehr verfügbar sind, wodurch notwendige Reparaturen zusätzlich erschwert und verteuert werden. Die Lebensdauer technischer Anlagen ist deutlich kürzer als die eines Gebäudes und beträgt je nach System zwischen 20 und 40 Jahren. Leitungsinstallationen für Wasser und Abwasser haben in der Regel eine anzunehmende Lebensdauer von ca. 30 bis 40 Jahren, während Heizungs- und Lüftungsanlagen meist nach 20 bis 25 Jahren erneuert werden müssen.

1.2.2 GEBÄUDETEIL B – WESTBAU

Bauteil B ist brandschutztechnisch im Interimsbetrieb, da der bestehende Treppenraum nicht mehr als Sicherheitstreppenraum bewertet wird und ein zusätzlicher zweiter baulicher Rettungsweg über eine Außentreppe beziehungsweise einen Gerüsttreppenturm provisorisch errichtet werden musste.

Die Begehungsnotizen beschreiben Bauteil B als konstruktiv und bauphysikalisch in sehr schlechtem Zustand. Erkannt wurden Abplatzungen am Tragwerk mit freiliegender Bewehrung, Undichtigkeiten, Regenwassereintrag sowie ein hoher Sanierungsbedarf an den Fensteranlagen. Zusätzlich werden abgehängte Decken in Fluren und teilweise in Klassenräumen als stark sanierungsbedürftig, infolge von einzelnen herabfallenden Elementen, eingestuft.

Behördlich werden für Bauteil B überfällige Sachverständigenprüfungen und die Abarbeitung sicherheitsrelevanter Mängel an technischen Anlagen eingefordert.

Aufgrund der erheblichen Substanzschäden ist die Sanierungsfähigkeit des Tragwerks, insbesondere im Hinblick auf die freiliegende Bewehrung und mögliche Korrosionsschäden sehr fraglich. Es ist zu klären, ob statische Unterlagen vorhanden sind, da Eingriffe ins Tragwerk ohne diese Nachweise nur mit hohem Aufwand umsetzbar sind. Dach und Innenausbau sind vollständig neu herzustellen, auch um anzunehmende Anpassungen der Raumaufteilung und die Integration neuer TGA-Systeme zu ermöglichen.

Die technischen Anlagen von Bauteil B haben nach 55 Jahren das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die Begehungsnotizen weisen auf überfällige Sachverständigenprüfungen und sicherheitsrelevante Mängel hin. Die bestehende Elektrotechnik ist abgängig, Löschwassereinrichtungen sind unzureichend, und die Brandmeldeanlage befindet sich in einem provisorischen Ausbauzustand. Übliche Lebensdauern technischer Anlagen wie Heizungs- und Lüftungssysteme (20–25 Jahre), Leitungsinstallationen (30–40 Jahre) und Elektroanlagen (30 Jahre) sind deutlich überschritten. Ersatzteile sind nicht mehr verfügbar, und die Systeme entsprechen weder den aktuellen Normen noch den Anforderungen an Energieeffizienz und Betriebssicherheit. Eine vollständige Erneuerung der TGA ist zwingend erforderlich.



Allgemeine Einordnung von Bauteil A und B hinsichtlich der KG300 und KG400:
Sowohl bei Bauteil A als auch bei Bauteil B zeigen die Bewertungen nach KG 300 und KG 400, dass eine umfassende Sanierung mit erheblichen technischen und konstruktiven Herausforderungen verbunden wäre. Die Tragwerkskonstruktionen weisen deutliche Schäden auf, statische Unterlagen sind nicht vorhanden, und die Bauphysik ist stark beeinträchtigt. Ohne belastbare Bestandsstatik sind Eingriffe ins Tragwerk nur mit hohem Aufwand und zusätzlichen Nachweisen möglich. Darüber hinaus erfordert die Komplettsanierung der technischen Gebäudeausrüstung (KG 400) eine vollständige Neuinstallation sämtlicher Systeme. Dies bedingt den Rückbau weiterer Teile des Innenausbaus, einschließlich Decken, Wandbekleidungen und Installationsschächten. In Verbindung mit den notwendigen Anpassungen der Raumaufteilung und den brandschutztechnischen Anforderungen entspricht dieser Aufwand möglicherweise dem eines Neubaus.
Angesichts des Alters der Gebäude, der bis dato fehlenden Unterlagen und der erheblichen Substanzschäden erscheint ein Abriss und anschließender Neubau in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht als eine sinnvolle und zukunftsgerichtete Maßnahme.

1.2.3 GEBÄUDETEIL D – SÜDOST-ANBAU

Bauteil D ist konstruktiv jünger. Die Begehungsnotizen dokumentieren jedoch erhebliche Probleme an der Regenwasserentwässerung sowie Wassereintrag hinter die Putzfassade mit großflächigen Abplatzungen. Es wird zudem dokumentiert, dass in der Vergangenheit Regenwasser von Bauteil D bis in das Foyer von Bauteil A gelangt ist.



Im Rettungswegkonzept besteht in den Obergeschossen eine Abhängigkeit von Bauteil A, da der zweite Rettungsweg über Bauteil A geführt wird. Damit kann Bauteil D nicht isoliert betrachtet werden, sondern bleibt betrieblich an die Funktionsfähigkeit von A gekoppelt.
Hinsichtlich der Sanierungsperspektive lässt sich Bauteil D grundsätzlich instand setzen. Die konstruktive Basis ist erhaltenswert, sodass eine Sanierung der Fassade und der Entwässerungssysteme sowie die Beseitigung der Feuchteschäden erforderlich sind. Aufgrund des vergleichsweise jungen Baualters ist Bauteil D auch als Teil einer möglichen Neubebauung denkbar. Ebenso ließe sich das Gebäude in ein Konzept integrieren, das einen Teilneubau (für Bauteile A und B) und eine Teilsanierung vorsieht. Die endgültige Entscheidung steht jedoch in Abhängigkeit von den Möglichkeiten und wirtschaftlichen Bewertungen für die Bauteile A und B.

1.3 MASSEN- UND KOSTENERMITTLUNG

Die nachfolgenden Flächen wurden überschlägig aus den Brandschutzplänen des Interims-Brandschutzkonzepts abgeleitet und dienen als Arbeitsgrundlage:
Der Gesamtflächenansatz von 16.700 m² BGF setzt sich aus folgenden Flächen der einzelnen Bauteile zusammen:

Bauteil A ca. 12.300 m²
Bauteil B ca. 3.100 m²
Bauteil D ca. 1.300 m²

Gesamt ca. 16.700 m²

Gebäudeteil	Kurzbeschreibung	BGF Bestand (m²)	Volumen Bestand (m³)	BGF Neubau (m²)
A	Hauptbau (inkl. UG)	12.290	35.434	12.290
B	Westbau/Stelzenbau	3.100	15.000	3.100
D	Südost-Anbau	1.305	5.052	1.305
Summe		16.695	55.486	16.695

1.4 KOSTENVERGLEICH KERNSANIERUNG / NEUBAU

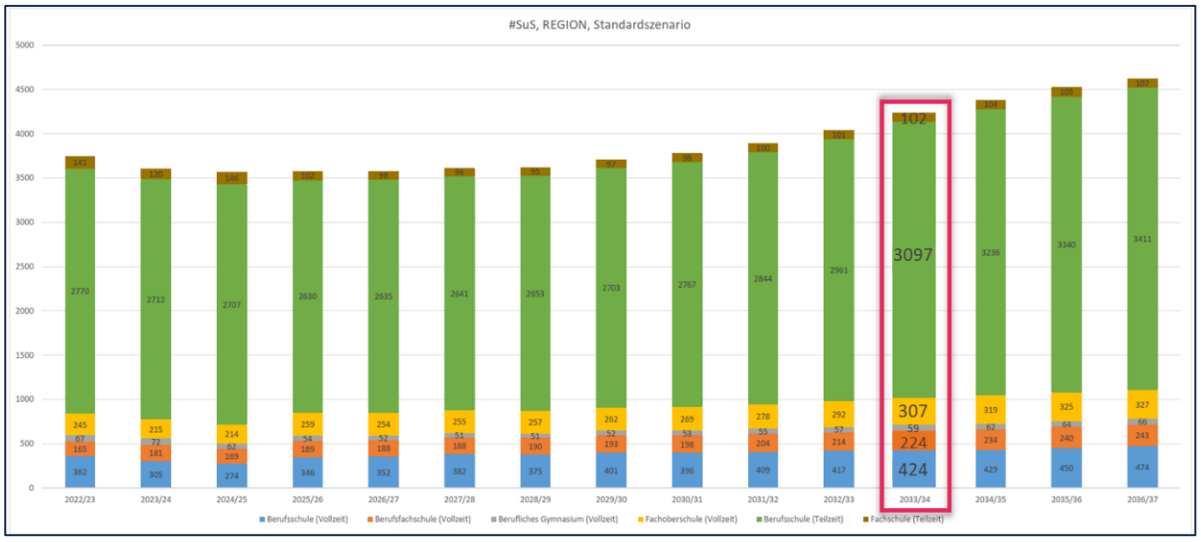
Ein Vergleich der Kosten zwischen der Kernsanierung / Erhalt und einem Abriss und Neubau zeigt, dass die Kosten für die Kernsanierung nur geringfügig günstiger sind als die Kosten für einen Neubau. Bei dieser Kostengegenüberstellung wurden zur besseren Vergleichbarkeit dieselben Flächen wie für das Bestandsgebäude angesetzt.
Als Kostenkennwert für den Neubau wurde der ermittelte Kennwert der Kosteneinschätzung gemäß Kapitel 4 angesetzt.

		KGR 200 - 700 (T€)
1 – Kernsanierung / Erhalt	BT A Kernsanierung mit Erhalt Rohbau / Fassade BT B Abbruch / Neubau BT D Instandsetzung	65.998
2 – Abriss + Neubau	Rückbau gesamtes Ensemble (€/m³) + Neubau gemäß Zielprogramm (€/m² BGF Neubau) Kubatur analog Bestand	68.862
Differenz		2.864

2 VORSTELLUNG BEDARFSPROGNOSE CUNO 1 + 2

2.1 SCHULENTWICKLUNGSPROGNOSE

Die Schulentwicklungsprognose dient als zentrale Grundlage für eine vorausschauende Planung im Bildungsbereich. Sie ermöglicht es, demografische Entwicklungen, Wanderungsbewegungen sowie schulorganisatorische Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen und deren Auswirkungen auf die zukünftige Schülerzahl abzuschätzen. Die Schulentwicklungsprognose für die Berufskollegs Cuno 1 und 2 wurde von dem Büro Dr. Garbe, Lexis & von Berlepsch durchgeführt. Basis für dieses Gutachten waren die Schülerzahlen seit dem Jahr 2020 und die Daten des Statistischen Landesamtes NRW.



Die Schulentwicklungsprognose für Cuno 1 und 2 zeigt, dass die Schülerzahlen bis 2036/37 steigen, wobei das Verhältnis von Vollzeit- zu Teilzeit-Bildungsgängen sich kaum verändert. Nach derzeitigen Prognosen werden die Schülerzahlen nach 2037 wieder etwas zurückgehen. In Rücksprache mit dem Fachbereich Schule wurden für die Bedarfsprognose die Schülerzahlen von 2033/34 als langfristiges Bedarfsziel mit einer Steigerung der Schülerzahlen um 22 % festgelegt.
Für die weitere Raumbedarfsprognose dienen die folgenden Schülerzahlen als Grundlage.

Cuno 1		2025/26	**2033/34**	2036/37	**Cuno 2**		2025/26	**2033/34**	2036/37
SUS	VZ	429	515	562	SUS	VZ	419	499	548
SUS	TZ	1600	1869	2055	SUS	TZ	1132	1329	1463
	gesamt	2029	2384	2617		gesamt	1551	1828	2011
Gleichzeitigkeit	**gesamt**	1100	**1294**	1418	**Gleichzeitigkeit**	**gesamt**	650	**974**	1071

2.2 RAUMBEDARFSPROGNOSE

Unter Beteiligung der Schulleitungen und Bereichsleiter der Berufskollegs, des Fachbereichs Schule und der Erfahrungswerte von Drees & Sommer wurde die folgende Raumbedarfsprognose erstellt, welche unter päd. Einschränkungen auch Spitzen in 2036/2037 abdeckt.

Cuno 1	NUF [m²]
Unterrichtsräume	6140
Fachräume, Labor, Computerräume	1820
Werkstätten	980
Foyer, Mensa, Aufenthalt	635
Verwaltung	1150
Umkleiden, Sanitär	520
Lager, Nebenräume	570
Gesamt NUF	**11815**
BGF [m²]	**17900**
3-Feldsporthalle NUF [m²] 1700	BGF [m²] **2300**

Cuno 2	NUF [m²]
Unterrichtsräume	3226
Fachräume, Labor, Computerräume	2120
Werkstätten	1570
Foyer, Mensa, Aufenthalt	635
Verwaltung	1106
Umkleiden, Sanitär	496
Lager, Nebenräume	672
Gesamt NUF	**9825**
BGF [m²]	**15600**
3-Feldsporthalle NUF [m²] 1700	BGF [m²] **2300**

Zur Realisierung des Bedarfs der Berufskollegien Cuno 1 und 2 ist eine Verdopplung der Flächen gegenüber den Bestandsgebäuden erforderlich. Dies ist begründet durch die steigenden Schülerzahlen, aber auch die höheren Anforderungen an praxisnahen Unterricht, für dessen qualitative Umsetzung mehr Flächen für Fachräume und Werkstätten nötig werden.
Darüber hinaus besteht der Bedarf an einer 3-Feldsporthalle für jedes der beiden Berufskollegien Cuno 1 und 2, um den vorgeschriebenen Sportunterricht in allen Bildungsgängen umzusetzen.
Als Vergleich wird an dieser Stelle der Raumbedarf eines in der Umsetzung befindlichen Berufsschulzentrums mit einer kaufmännischen und technischen Schule in Baden-Württemberg als Benchmark dargestellt. Die Zahlen geben die Gesamtheit beider Schulen an einem gemeinsamen Standort wieder. Der erhobene Raumbedarf von Cuno 1 und 2 entspricht somit unter Beachtung der Anzahl der Schülerinnen und Schüler dem heute üblichen Bedarf für ein technisch geprägtes Berufskolleg.

Benchmark BK				
Gleichzeitigkeit SuS				1.304
Gesamt NUF				**12.500**
BGF [m²]				**19.000**
3-Feldsporthalle	NUF [m²]	1.700	BGF [m²]	**2.300**

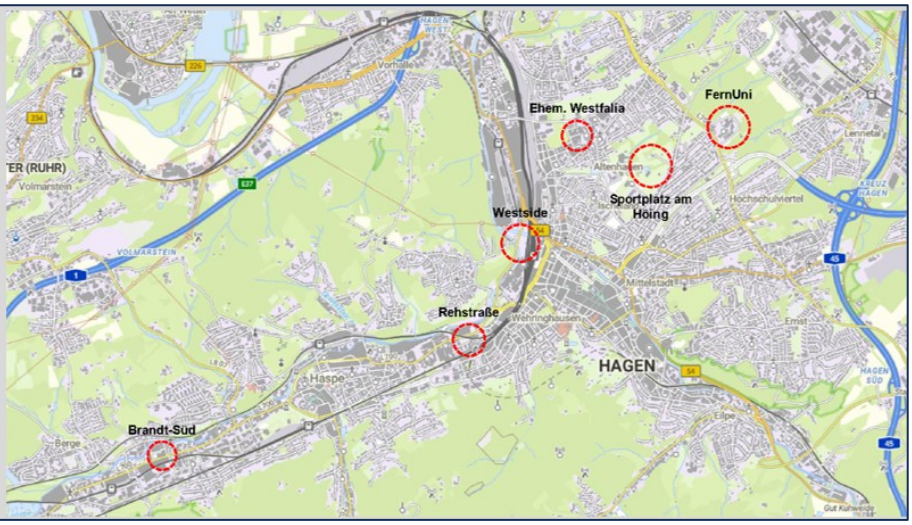
3 VORSTELLUNG DER ERSATZSTANDORTE

3.1 STANDORTE

Von der Stadt Hagen wurden in einer Ersteinschätzung 12 Standorte identifiziert, die für einen Neubau der Berufskollegien Cuno 1 + 2 in Frage kommen könnten. Aus dieser Erstauswahl wurden 5 Standorte definiert, die für eine Neuansiedlung der Berufskollegien Cuno 1 + 2 detaillierter untersucht werden sollen. Darüber hinaus wurde der Standort FernUniversität Hagen untersucht. Hier gibt es die Vision gemeinsam mit der Fernuni, der Fachhochschule Südwestfalen und den Berufskollegs einen Bildungscampus im Hagen zu schaffen.

Dies sind die im Folgenden aufgeführten Standorte:

- Ehem. Westfalia
- Sportplatz am Höing
- Westside
- Rehstraße
- Brandt-Süd
- FernUniversität Hagen



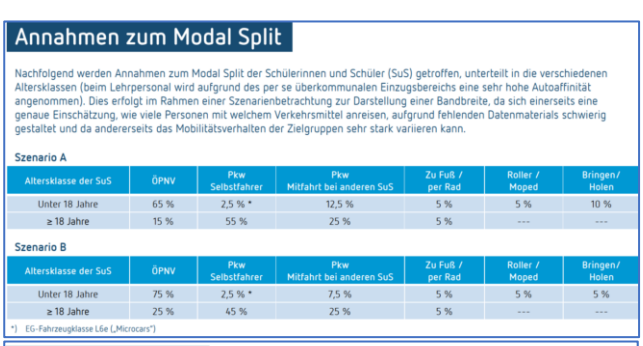
Zu diesen Standorten sollte eine detaillierte Untersuchung im Hinblick auf folgende Kriterien durchgeführt werden:

- Verkehrssituation
- Notwendige Stellplätze
- Analyse der standortspezifischen Randbedingungen
- Kaufpreis

Auf Basis dieser Detailuntersuchung soll eine weitere Eingrenzung der Standorte erfolgen, die aus wirtschaftlicher und schulspezifischer Sicht am besten geeignet sind.

3.2 VERKEHRSSITUATION

Zur Beurteilung des, durch die Berufskollegien entstehenden, zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von dem Verkehrsplanungsbüro „Planersocietät“ auf Basis der Schülerzahlen eine Einschätzung des zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommens sowie der zusätzlichen Fahrgäste im ÖPNV durchgeführt.



Annahmen zum Modal Split

Nachfolgend werden Annahmen zum Modal Split der Schülerinnen und Schüler (SuS) getroffen, unterteilt in die verschiedenen Altersklassen (beim Lehrpersonal wird aufgrund des per se überkommunalen Einzugsbereichs eine sehr hohe Autoaffinität angenommen). Dies erfolgt im Rahmen einer Szenarienbetrachtung zur Darstellung einer Bandbreite, da sich einerseits eine genaue Einschätzung, wie viele Personen mit welchem Verkehrsmittel anreisen, aufgrund fehlenden Datenmaterials schwierig gestaltet und da andererseits das Mobilitätsverhalten der Zielgruppen sehr stark variieren kann.

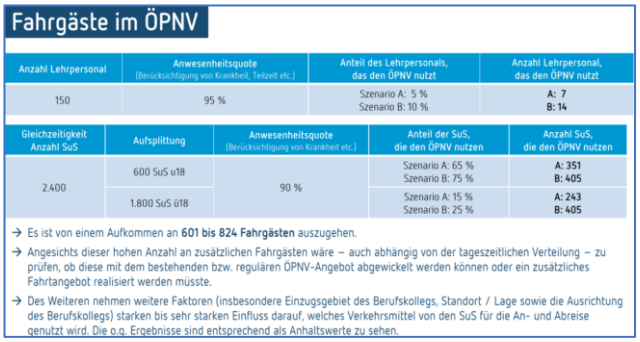
Szenario A

Altersklasse der SuS	ÖPNV	Pkw Selbstfahrer	Pkw Mitfahrt bei anderen SuS	Zu Fuß / per Rad	Roller / Moped	Bringen / Holen
Unter 18 Jahre	65 %	2,5 % *	12,5 %	5 %	5 %	10 %
≥ 18 Jahre	15 %	55 %	25 %	5 %	---	---

Szenario B

Altersklasse der SuS	ÖPNV	Pkw Selbstfahrer	Pkw Mitfahrt bei anderen SuS	Zu Fuß / per Rad	Roller / Moped	Bringen / Holen
Unter 18 Jahre	75 %	2,5 % *	7,5 %	5 %	5 %	5 %
≥ 18 Jahre	25 %	45 %	25 %	5 %	---	---

*) EG-Fahrzeugklasse L6e („Microcars“)



Fahrgäste im ÖPNV

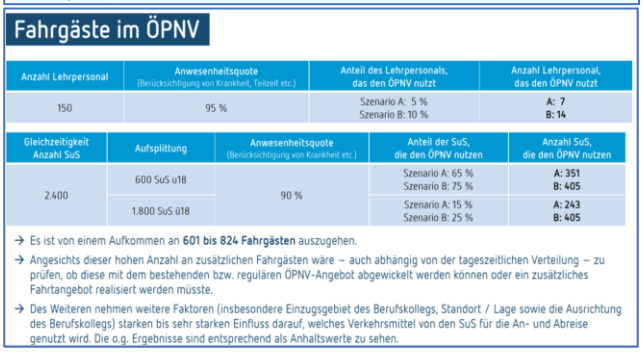
Anzahl Lehrpersonal	Anwesenheitsquote (Berücksichtigung von Krankheit, Teilzeit etc.)	Anteil des Lehrpersonals, das den ÖPNV nutzt	Anzahl Lehrpersonal, das den ÖPNV nutzt
150	95 %	Szenario A: 5 % Szenario B: 10 %	A: 7 B: 14

Gleichzeitigkeit Anzahl SuS	Aufsplittung	Anwesenheitsquote (Berücksichtigung von Krankheit etc.)	Anteil der SuS, die den ÖPNV nutzen	Anzahl SuS, die den ÖPNV nutzen
2.400	600 SuS ü18	90 %	Szenario A: 65 % Szenario B: 75 %	A: 351 B: 405
	1.800 SuS ü18		Szenario A: 15 % Szenario B: 25 %	A: 243 B: 405

→ Es ist von einem Aufkommen an **601 bis 824 Fahrgästen** auszugehen.

→ Angesichts dieser hohen Anzahl an zusätzlichen Fahrgästen wäre – auch abhängig von der tageszeitlichen Verteilung – zu prüfen, ob diese mit dem bestehenden bzw. regulären ÖPNV-Angebot abgewickelt werden können oder ein zusätzliches Fahrtangebot realisiert werden müsste.

→ Des Weiteren nehmen weitere Faktoren (insbesondere Einzugsgebiet des Berufskollegs, Standort / Lage sowie die Ausrichtung des Berufskollegs) starken bis sehr starken Einfluss darauf, welches Verkehrsmittel von den SuS für die An- und Abreise genutzt wird. Die o.g. Ergebnisse sind entsprechend als Anhaltswerte zu sehen.



Fahrgäste im ÖPNV

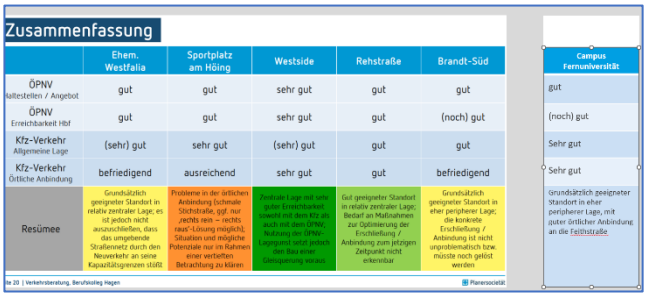
Anzahl Lehrpersonal	Anwesenheitsquote (Berücksichtigung von Krankheit, Teilzeit etc.)	Anteil des Lehrpersonals, das den ÖPNV nutzt	Anzahl Lehrpersonal, das den ÖPNV nutzt
150	95 %	Szenario A: 5 % Szenario B: 10 %	A: 7 B: 14

Gleichzeitigkeit Anzahl SuS	Aufsplittung	Anwesenheitsquote (Berücksichtigung von Krankheit etc.)	Anteil der SuS, die den ÖPNV nutzen	Anzahl SuS, die den ÖPNV nutzen
2.400	600 SuS ü18	90 %	Szenario A: 65 % Szenario B: 75 %	A: 351 B: 405
	1.800 SuS ü18		Szenario A: 15 % Szenario B: 25 %	A: 243 B: 405

→ Es ist von einem Aufkommen an **601 bis 824 Fahrgästen** auszugehen.

→ Angesichts dieser hohen Anzahl an zusätzlichen Fahrgästen wäre – auch abhängig von der tageszeitlichen Verteilung – zu prüfen, ob diese mit dem bestehenden bzw. regulären ÖPNV-Angebot abgewickelt werden können oder ein zusätzliches Fahrtangebot realisiert werden müsste.

→ Des Weiteren nehmen weitere Faktoren (insbesondere Einzugsgebiet des Berufskollegs, Standort / Lage sowie die Ausrichtung des Berufskollegs) starken bis sehr starken Einfluss darauf, welches Verkehrsmittel von den SuS für die An- und Abreise genutzt wird. Die o.g. Ergebnisse sind entsprechend als Anhaltswerte zu sehen.



Zusammenfassung

	Ehem. Westfalia	Sportplatz am Höing	Westside	Rehstraße	Brandt-Süd	Campus Fernuniversität
ÖPNV Haltestellen / Angebot	gut	gut	sehr gut	gut	gut	gut
ÖPNV Erreichbarkeit Hbf	gut	gut	sehr gut	gut	(noch) gut	(noch) gut
Kfz-Verkehr Allgemeine Lage	(sehr) gut	sehr gut	(sehr) gut	gut	gut	Sehr gut
Kfz-Verkehr Örtliche Anbindung	befriedigend	ausreichend	sehr gut	gut	befriedigend	Sehr gut
Resümee	Grundsätzlich geeigneter Standort in relativ zentraler Lage; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass das umgebende Straßennetz durch den Neuverkehr an seine Kapazitätsgrenzen stößt	Probleme in der örtlichen Anbindung (schmale Stichstraße, ggf. nur „rechts rein – rechts raus“-Lösung möglich); Situation und mögliche Potenziale nur im Rahmen einer vertieften Betrachtung zu klären	Zentrale Lage mit sehr guter Erreichbarkeit, sowohl mit dem Kfz als auch mit dem ÖPNV; Nutzung des ÖPNV-Lagevorteil setzt jedoch den Bau einer Überquerung voraus.	Gut geeigneter Standort in relativ zentraler Lage; Bedarf an Maßnahmen zur Optimierung der Erschließung / Anbindung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar	Grundsätzlich geeigneter Standort in eher peripherer Lage; die konkrete Erschließung / Anbindung ist nicht unproblematisch bzw. müsste noch gelöst werden	Grundsätzlich geeigneter Standort in eher peripherer Lage, mit guter örtlicher Anbindung an die Feithstraße

Weiterhin führte das Büro eine Berechnung des Stellplatzbedarfs auf Basis der Stellplatzverordnung NRW durch. In Summe sind für die Berufskollegien Cuno 1 + 2 204 Stellplätze sowie 240 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
Auf Basis dieser Ergebnisse konnte die Analyse der Verkehrssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung, die regionale Kfz-Anbindung, sowie die örtliche Erschließung durchgeführt werden.

Kfz-Stellplätze:

1 Kfz-Stellplatz pro 10 Schüler:innen über 18 Jahre, 1 Kfz-Stellplatz pro 25 Schüler:innen unter 18 Jahre
→ Bezugswert ist die Anzahl der gleichzeitig anwesenden SuS
→ 600 SuS u18 / 25 = 24 Kfz-Stellplätze
1.800 SuS ü18 / 10 = 180 Kfz-Stellplätze
204 Kfz-Stellplätze
→ **Hinweis / Empfehlung:** Es ist davon auszugehen, dass in der Realität ein höherer Bedarf besteht (siehe vorherige Seite), der jedoch stark vom gewählten Standort abhängt. Ggf. kann ein Standort sinnvoll sein, der im Umfeld temporäre Kapazitäten insbesondere während des Vormittags aufweist.

Fahrradabstellplätze:

1 Fahrradabstellplatz pro 10 Schüler:innen
→ Bezugswert ist die Anzahl der gleichzeitig anwesenden SuS
→ 2.400 SuS / 10 = **240 Fahrradabstellplätze**
→ **Hinweis / Empfehlung:** Angesichts des großen Einzugsgebiets des Berufskollegs und des im Vergleich zu anderen Großstädten geringen Modal-Split-Anteils in Hagen (2017: 3%, Zielwert 2035: 6%) erscheint der errechnete Bedarfswert nicht realistisch Auf Basis der vorangegangenen Annahmen zum Modal Split der SuS erscheint eine Größenordnung an 100 bis 120 Fahrradabstellplätzen ausreichend / sinnvoll.

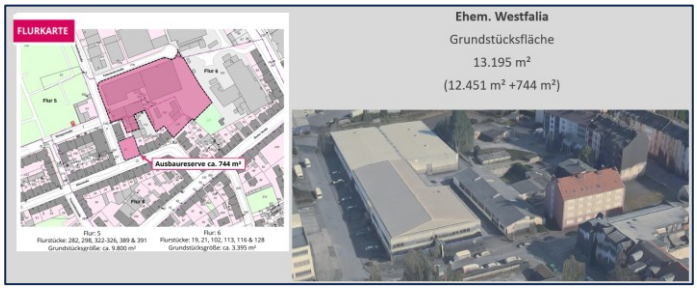
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass alle Standorte über eine gute bis sehr gute ÖPNV-Anbindung sowie eine gute Kfz-Verkehrsanbindung verfügen.
Lediglich bei der örtlichen Anbindung der Standorte Ehem. Westfalia, Sportplatz Am Höing, sowie Brand-Süd sind die Ergebnisse nur im befriedigenden beziehungsweise ausreichenden Bereich, sodass diesem Aspekt bei einer weiteren Planung besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist.

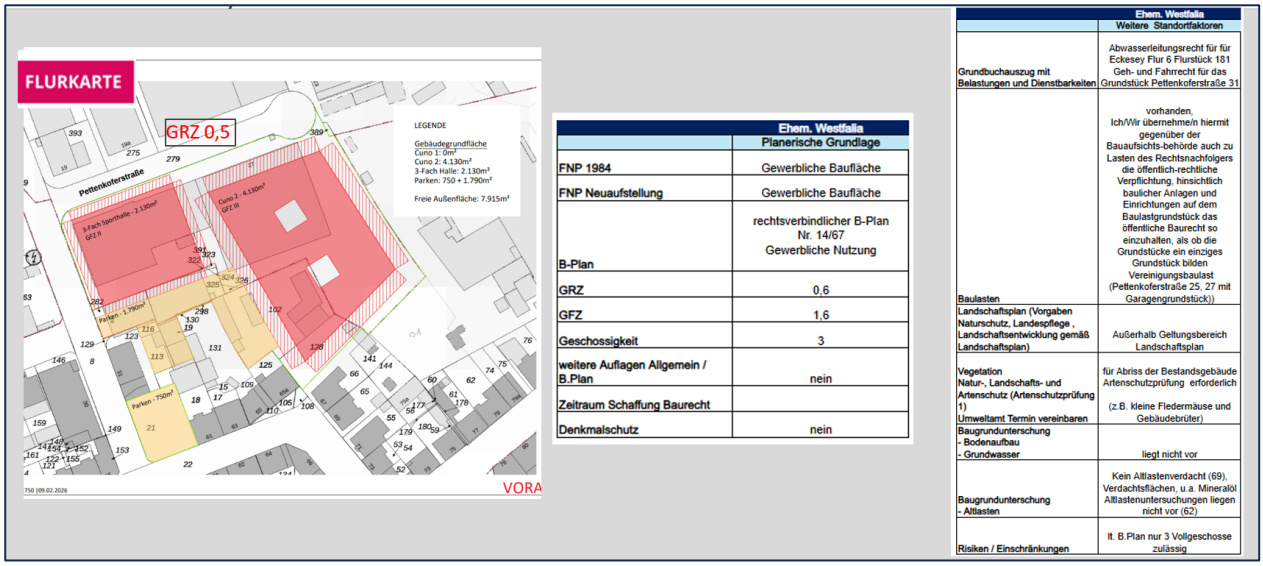
In einer weiteren Untersuchung zum Standort „Am Höing“ durch das Verkehrsplanungsbüro IGEPA zur verkehrlichen Abwickelbarkeit und zur Parkplatzsituation wurde die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Für die notwendigen Stellplätze ist auf dem Parkplatz der Ischelandhalle genügend Kapazität vorhanden.

Das Gutachten der IGEPA befindet sich aktuell in der Abstimmung mit den Fachleuten der Stadt Hagen.

3.3 STANDORTANALYSE EHEM. WESTFALIA

Der Standort Ehem. Westfalia hat eine Grundstücksfläche von 13.195 m². Diese Fläche besteht aus dem Hauptgrundstück mit 12.451 m² sowie einem Zusatzgrundstück Ecke Pettenkofer Str. / Alleestraße mit 744 m².





	Ehem. Westfalia
	Planerische Grundlage
FNP 1984	Gewerbliche Baufläche
FNP Neuaufstellung	Gewerbliche Baufläche
B-Plan	rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 14/67 Gewerbliche Nutzung
GRZ	0,6
GFZ	1,6
Geschossigkeit	3
weitere Auflagen Allgemein / B.Plan	nein
Zeitraum Schaffung Baurecht	
Denkmalschutz	nein

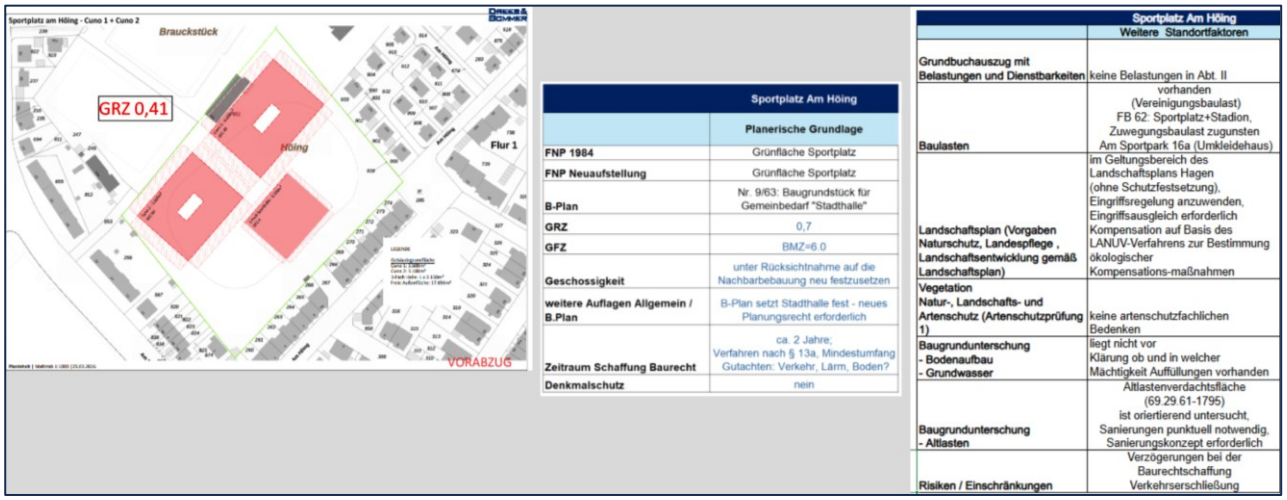
	Ehem. Westfalia
	Weitere Standortfaktoren
Grundbuchauszug mit Belastungen und Dienstbarkeiten	Abwasserleitungsrecht für für Eckesey Flur 6 Flurstück 181 Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Pettenkoferstraße 31
Baulasten	vorhanden. Ich/Wir übernehme/n hiermit gegenüber der Bauaufsichts-behörde auch zu Lasten des Rechtsnachfolgers die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Baulastgrundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke ein einziges Grundstück bilden Vereinigungsbaulast (Pettenkoferstraße 25, 27 mit Garagengrundstück))
Landschaftsplan (Vorgaben Naturschutz, Landespflege , Landschaftsentwicklung gemäß Landschaftsplan)	Außerhalb Geltungsbereich Landschaftsplan
Vegetation Natur-, Landschafts- und Artenschutz (Artenschutzprüfung 1) Umweltamt Termin vereinbaren	für Abriss der Bestandsgebäude Artenschutzprüfung erforderlich (z.B. kleine Fledermäuse und Gebäudebrüter)
Baugrunduntersuchung - Bodenaufbau - Grundwasser	liegt nicht vor
Baugrunduntersuchung - Altlasten	Kein Altlastenverdacht (69). Verdachtsflächen, u.a. Mineralöl Altlastenuntersuchungen liegen nicht vor (62)
Risiken / Einschränkungen	lt. B.Plan nur 3 Vollgeschosse zulässig

Für diesen Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nr. 14/67), in dessen Rahmen die Neubauplanung zu integrieren ist. Bedingt durch die Grundstücksgröße, lässt sich an diesem Standort nur ein Berufskolleg inklusive der dazugehörenden Sporthalle sowie der notwendigen Stellplätze in den Außenanlagen realisieren.
Die weiteren analysierten Standortfaktoren sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, stellen allerdings kein signifikantes Risiko dar.

3.4 SPORTPLATZ AM HÖING

Beim Sportplatz am Höing steht eine Grundstücksfläche von 26.474 m² zur Verfügung.





	Sportplatz Am Höing
	Planerische Grundlage
FNP 1984	Grünfläche Sportplatz
FNP Neuaufstellung	Grünfläche Sportplatz
B-Plan	Nr. 9/63: Baugrundstück für Gemeinbedarf "Stadthalle"
GRZ	0,7
GFZ	BMZ=6.0
Geschossigkeit	unter Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung neu festzusetzen
weitere Auflagen Allgemein / B.Plan	B-Plan setzt Stadthalle fest - neues Planungsrecht erforderlich
Zeitraum Schaffung Baurecht	ca. 2 Jahre; Verfahren nach § 13a, Mindestumfang Gutachten: Verkehr, Lärm, Boden?
Denkmalschutz	nein

	Sportplatz Am Höing
	Weitere Standortfaktoren
Grundbuchauszug mit Belastungen und Dienstbarkeiten	keine Belastungen in Abt. II
Baulasten	vorhanden (Vereinigungsbaulast) FB 62: Sportplatz+Stadion, Zuwegungsbaulast zugunsten Am Sportpark 16a (Umkleidehaus)
Landschaftsplan (Vorgaben Naturschutz, Landespflege , Landschaftsentwicklung gemäß Landschaftsplan)	im Geltungsbereich des Landschaftsplans Hagen (ohne Schutzfestsetzung), Eingriffsregelung anzuwenden, Eingriffsausgleich erforderlich Kompensation auf Basis des LANUV-Verfahrens zur Bestimmung ökologischer Kompensations-maßnahmen
Vegetation Natur-, Landschafts- und Artenschutz (Artenschutzprüfung 1)	keine artenschutzfachlichen Bedenken
Baugrundunterschung - Bodenaufbau - Grundwasser	liegt nicht vor Klärung ob und in welcher Mächtigkeit Auffüllungen vorhanden
Baugrundunterschung - Altlasten	Altlastenverdachtsfläche (69.29.61-1795) ist oriertierend untersucht, Sanierungen punktuell notwendig, Sanierungskonzept erforderlich
Risiken / Einschränkungen	Verzögerungen bei der Baurechtschaffung Verkehrserschließung

Für das Gelände existiert ein Bebauungsplan, der für dieses Gelände eine Nutzung als Stadthallenstandort vorgibt. Insofern ist für diesen Standort ein neuer Bebauungsplan aufzustellen, der eine Nutzung als Schulstandort beinhaltet. Nach Rücksprache mit dem Bauplanungsamt ist für die Aufstellung des Bebauungsplans bis zum Satzungsbeschluss ein Zeitraum von 2 Jahren einzuplanen.

An diesem Standort lassen sich beide Berufskollegien Cuno 1 + 2 realisieren. Hierdurch entstehen durch gemeinsam genutzte Flächen Synergien und Kostenreduzierungen. Weiterhin kann an diesem Standort auf eine der beiden Sporthalle verzichtet werden, da die Sporthalle der hier geplanten Grundschule Humpertstraße gemeinsam genutzt werden kann.

Da für die örtliche Anbindung lediglich eine schmale Stichstraße bzw. eine Anbindung durchs Wohngebiet zur Verfügung steht, sollen die notwendigen Stellplätze in der näheren Umgebung realisiert bzw. nachgewiesen werden.
Die weiteren analysierten Standortfaktoren sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, stellen allerdings kein signifikantes Risiko dar.

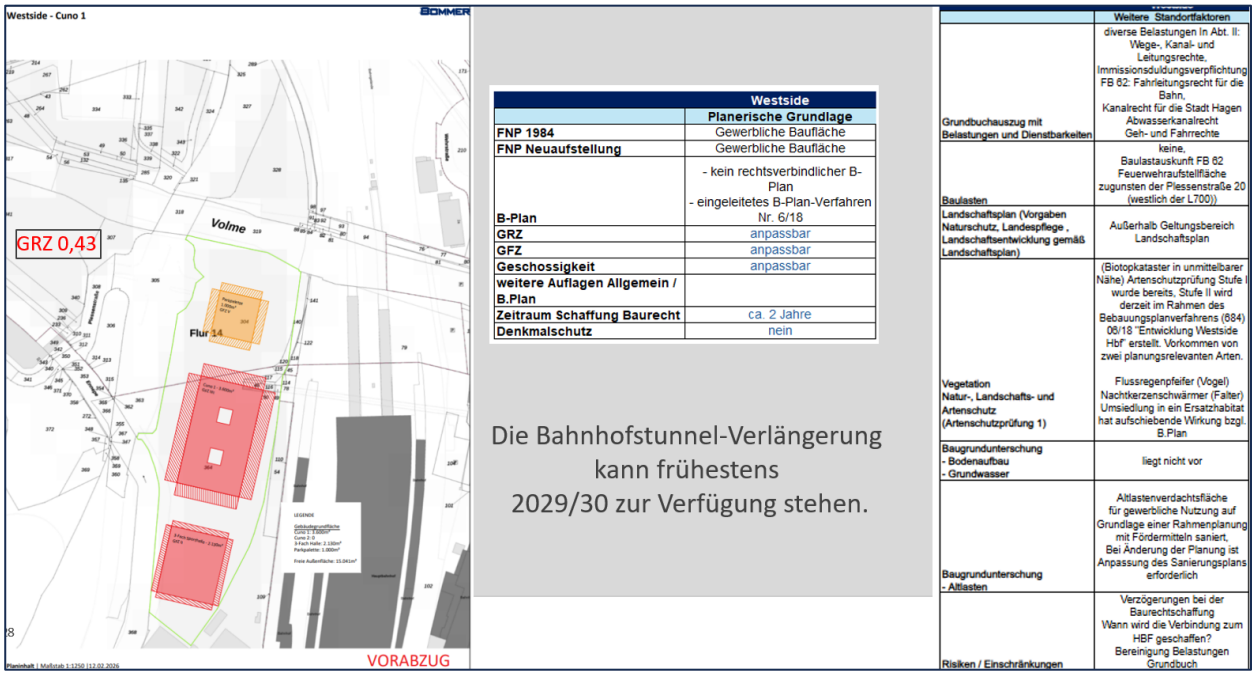
Die Verkehrssituation zum Standort „Am Höing“ wurde durch das Verkehrsplanungsbüro IGEPA im Hinblick auf die verkehrliche Abwickelbarkeit und zur Parkplatzsituation untersucht. Die grundsätzliche Machbarkeit konnte durch die Untersuchung bestätigt werden.

Das Gutachten der IGEPA befindet sich aktuell in der Abstimmung mit den Fachleuten der Stadt Hagen.

3.5 WESTSIDE

Der Standort Westside hat eine Grundstücksfläche von 25.239 m².





	Westside
	Planerische Grundlage
FNP 1984	Gewerbliche Baufläche
FNP Neuaufstellung	Gewerbliche Baufläche
B-Plan	- kein rechtsverbindlicher B-Plan - eingeleitetes B-Plan-Verfahren Nr. 6/18
GRZ	anpassbar
GFZ	anpassbar
Geschossigkeit	anpassbar
weitere Auflagen Allgemein / B.Plan	
Zeitraum Schaffung Baurecht	ca. 2 Jahre
Denkmalschutz	nein

	Weitere Standortfaktoren
Grundbuchauszug mit Belastungen und Dienstbarkeiten	diverse Belastungen In Abt. II: Wege-, Kanal- und Leitungsrechte, Immissionsduldungsverpflichtung FB 62: Fahrleitungsrecht für die Bahn, Kanalrecht für die Stadt Hagen Abwasserkanalrecht Geh- und Fahrrechte
Baulasten	keine, Baulastauskunft FB 62 Feuerwehraufstellfläche zugunsten der Plessenstraße 20 (westlich der L700))
Landschaftsplan (Vorgaben Naturschutz, Landespflege , Landschaftsentwicklung gemäß Landschaftsplan)	Außerhalb Geltungsbereich Landschaftsplan
Vegetation Natur-, Landschafts- und Artenschutz (Artenschutzprüfung 1)	(Biotopkataster in unmittelbarer Nähe) Artenschutzprüfung Stufe I wurde bereits, Stufe II wird derzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (684) 08/18 "Entwicklung Westside Hbf" erstellt. Vorkommen von zwei planungsrelevanten Arten. Flussregenpfeifer (Vogel) Nachtkerzenschwärmer (Falter) Umsiedlung in ein Ersatzhabitat hat aufschiebende Wirkung bzgl. B.Plan
Baugrunduntersuchung - Bodenaufbau - Grundwasser	liegt nicht vor
Baugrunduntersuchung - Altlasten	Altlastenverdachtsfläche für gewerbliche Nutzung auf Grundlage einer Rahmenplanung mit Fördermitteln saniert, Bei Änderung der Planung ist Anpassung des Sanierungsplans erforderlich
Risiken / Einschränkungen	Verzögerungen bei der Baurechtschaffung Wann wird die Verbindung zum HBF geschaffen? Bereinigung Belastungen Grundbuch

Aktuell liegt für diesen Standort kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Allerdings wurde für diesen Bereich ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet, sodass hier grundsätzlich noch die Möglichkeit besteht, gewisse Anpassungen im Hinblick auf die Anforderungen der Berufskollegien einfließen zu lassen.

Infolge des Grundstückszuschnitts des Westside-Geländes lässt sich hier nur ein Berufskollegium inklusive der dazugehörigen Sporthalle und der notwendigen Stellplätze realisieren.

Die fußläufige Anbindung des Geländes ist aktuell schwierig. Eine Verlängerung des Bahnhoftunnels seitens der Deutschen Bahn kann frühestens 2029/2030 zur Verfügung stehen.

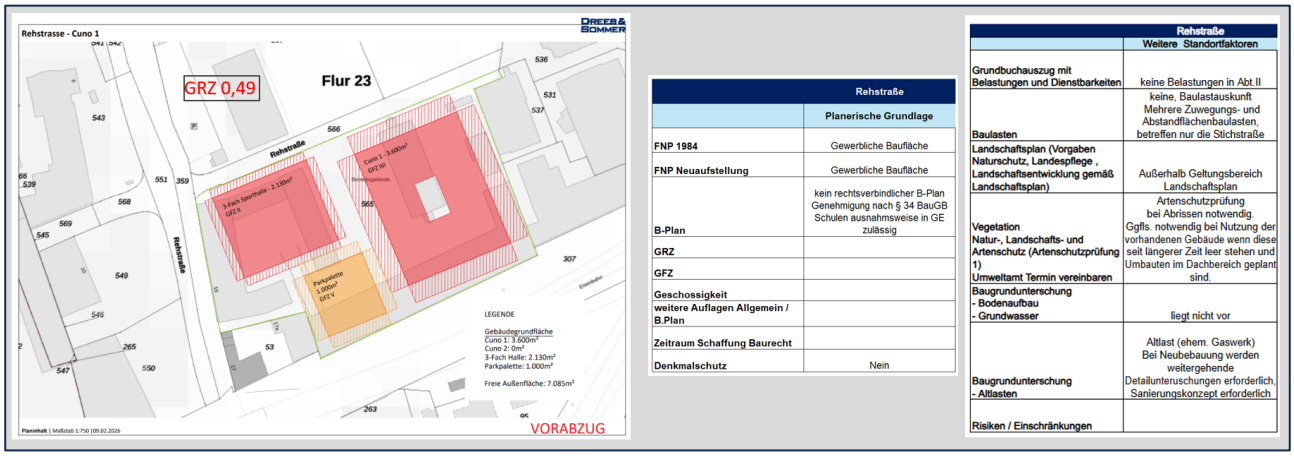
Bei den weiteren analysierten Standortfaktoren sind mehrere Grundbucheintragungen zu benennen, die u. a. verschiedene Leitungsrechte sowie Dienstbarkeiten gegenüber der Deutschen Bahn beinhalten. Die Bereinigung des Grundstücks sollte parallel zur Baurechtschaffung erfolgen.

Die weiteren analysierten Standortfaktoren sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, stellen allerdings kein signifikantes Risiko dar.

3.6 REHSTRAßE

Der Standort Rehstraße hat eine Grundstücksfläche von 13.843 m².





	Rehstraße
	Planerische Grundlage
FNP 1984	Gewerbliche Baufläche
FNP Neuaufstellung	Gewerbliche Baufläche
B-Plan	kein rechtsverbindlicher B-Plan Genehmigung nach § 34 BauGB Schulen ausnahmsweise in GE zulässig
GRZ	
GFZ	
Geschossigkeit	
weitere Auflagen Allgemein / B.Plan	
Zeitraum Schaffung Baurecht	
Denkmalschutz	Nein

	Rehstraße
	Weitere Standortfaktoren
Grundbuchauszug mit Belastungen und Dienstbarkeiten	keine Belastungen in Abt.II
Baulasten	keine, Baulastauskunft Mehrere Zuwegungs- und Abstandflächenbaulasten, betreffen nur die Stichstraße
Landschaftsplan (Vorgaben Naturschutz, Landespflege , Landschaftsentwicklung gemäß Landschaftsplan)	Außerhalb Geltungsbereich Landschaftsplan
Vegetation Natur-, Landschafts- und Artenschutz (Artenschutzprüfung 1) Umweltamt Termin vereinbaren	Artenschutzprüfung bei Abrissen notwendig. Ggfls. notwendig bei Nutzung der vorhandenen Gebäude wenn diese seit längerer Zeit leer stehen und Umbauten im Dachbereich geplant sind.
Baugrunduntersuchung - Bodenaufbau - Grundwasser	liegt nicht vor
Baugrunduntersuchung - Altlasten	Altlast (ehem. Gaswerk) Bei Neubebauung werden weitergehende Detailuntersuchungen erforderlich, Sanierungskonzept erforderlich
Risiken / Einschränkungen	

Für den Standort Rehstraße gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, sodass eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB einzureichen ist. Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet der Rehstraße als Gewerbegebiet GE eingestuft. Schulen sind in GE-Gebieten ausnahmsweise zulässig.

Bedingt durch die Grundstücksgröße lässt sich an diesem Standort nur ein Berufskolleg inklusive der dazugehörigen Sporthalle sowie einer Parkpalette für die notwendigen Stellplätze realisieren.

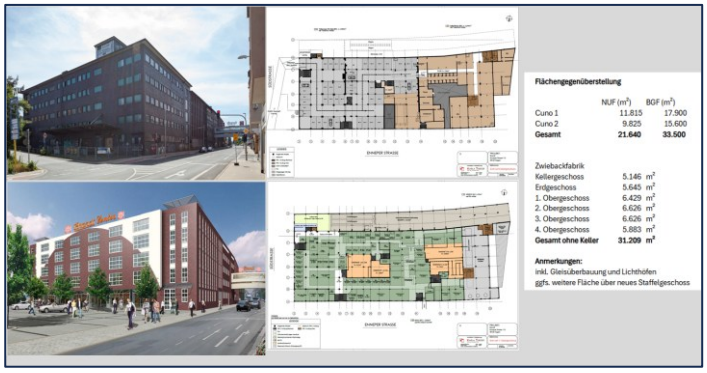
Das Grundstück ist aktuell bebaut und in großen Teilen vermietet. Insofern wird der zu zahlende Kaufpreis für diese Liegenschaft sehr hoch liegen.

Bei einem Erwerb der Liegenschaft sind die Gebäude zunächst zu entmieten, bevor mit den Rückbauarbeiten begonnen werden kann. Die Kündigungsfristen in den Mietverträgen betragen maximal 12 Monate.

Die weiteren analysierten Standortfaktoren sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, stellen allerdings kein signifikantes Risiko dar.

3.7 BRANDT-SÜD

Auf dem Standort Brandt-Süd steht das ehemalige Zwiebackwerk.



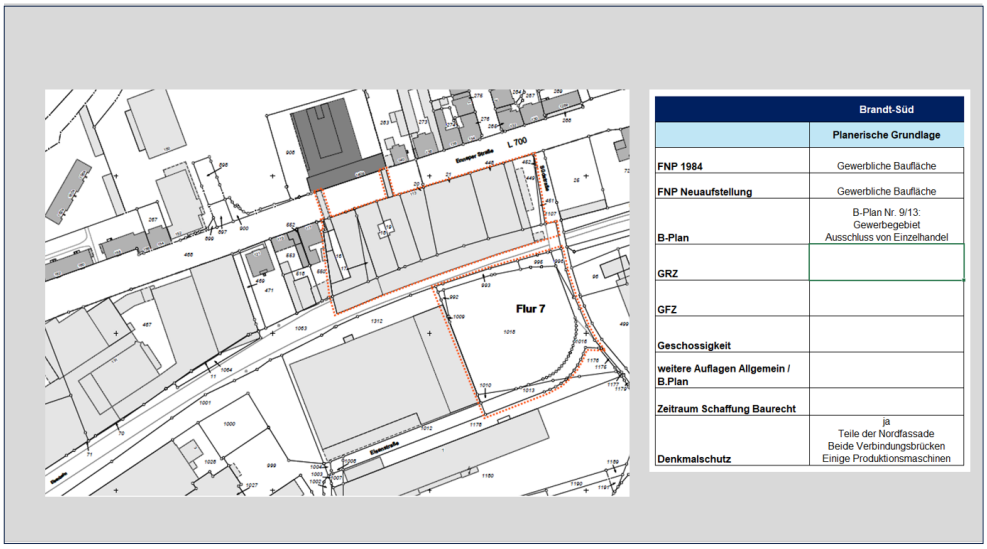
Flächengegenüberstellung

	NUF (m²)	BGF (m²)
Cuno 1	11.815	17.900
Cuno 2	9.825	15.600
Gesamt	**21.640**	**33.500**

Zwiebackfabrik

Kellergeschoss	5.146 m²
Erdgeschoss	5.645 m²
1. Obergeschoss	6.429 m²
2. Obergeschoss	6.626 m²
3. Obergeschoss	6.626 m²
4. Obergeschoss	5.883 m²
Gesamt ohne Keller	**31.209 m²**

Anmerkungen:
inkl. Gleisüberbauung und Lichthöfen
ggfs. weitere Fläche über neues Staffelgeschoss



	Brandt-Süd
	Planerische Grundlage
FNP 1984	Gewerbliche Baufläche
FNP Neuaufstellung	Gewerbliche Baufläche
B-Plan	B-Plan Nr. 9/13: Gewerbegebiet Ausschluss von Einzelhandel
GRZ	
GFZ	
Geschossigkeit	
weitere Auflagen Allgemein / B.Plan	
Zeitraum Schaffung Baurecht	
Denkmalschutz	ja Teile der Nordfassade Beide Verbindungsbrücken Einige Produktionsmaschinen

	Brandt-Süd
	Weitere Standortfaktoren
Grundbuchauszug mit Belastungen und Dienstbarkeiten	Zwiebackwerk: Baugenehmigkeit Anbau- u. Benutzungsrecht Bauplatz, Südstraße Duldung von vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen und Mitbenutzung Recht an Entwässerung auch neu anzuschließen Rechte Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen Wegerechte Mitbenutzungsrecht der Eisenbahngleise Kabelrecht für Trafostation Gas- und Wasserleitungsrecht (Stadtwerke Hagen) Stromkabelrecht und Betretungsrecht
Baulasten	Zwiebackwerk ist baulastenfrei Bauplatz Südstraße 3m-Abstandsflächenbaulast -> verursacht eine eingeschränkte Bebaubarkeit Zuwegungsbaulasten -> betrifft die Straßenflächen Duldung von Kanälen -> betrifft die Straßenflächen
Landschaftsplan (Vorgaben Naturschutz, Landespflege , Landschaftsentwicklung gemäß Landschaftsplan)	Außerhalb Geltungsbereich Landschaftsplan
Vegetation Natur-, Landschafts- und Artenschutz (Artenschutzprüfung 1) Umweltamt Termin vereinbaren	Artenschutzprüfung bei Abrissen notwendig. Ggfls. notwendig bei Nutzung der vorhandenen Gebäude wenn diese seit längerer Zeit leer stehen und Umbauten im Dachbereich geplant sind.
Baugrunduntersuchung - Bodenaufbau - Grundwasser	werden bei Bedarf nachgereicht
Baugrunduntersuchung - Altlasten	Bauplatz Südstraße Schwermetallbelastungen mit Zink und Cadmium bis zu einer Tiefe von 1m bis 5-7m Bodenuntersuchungen erforderlich
Schadstoffgutachten	werden bei Bedarf nachgereicht
Risiken / Einschränkungen	Klärung der Grundbuchdienstbarkeiten und Baulasten Erwerb der Gleisfläche Auflagen Denkmalschutz Altlastenrisiko

Da die Fassade des Gebäudes einschließlich der Verbindungsbrücken über die Enneper Straße sowie verschiedene Maschinen im Inneren des Gebäudes unter Denkmalschutz stehen, kann das Gebäude nicht abgebrochen werden. Die Schule ist entsprechend in das vorhandene Gebäude zu integrieren. Das Gebäude weist infolge seiner ursprünglichen Nutzung als Produktionsstätte eine enorme Gebäudetiefe auf, die eigentlich für die Realisierung eines Schulgebäudes unpassend ist. Damit auch die inneren Bereiche des Gebäudes genutzt werden können, müssen Lichthöfe in das Gebäude geschnitten werden, um Tageslicht in die Unterrichtsklassen zu bringen und die vorhandenen Grundrisse einigermaßen effizient nutzen zu können.

Die vorhandenen Flächen sind für die Realisierung eines einzelnen Berufskollegs deutlich zu groß, für die Unterbringung beider Berufskollegs ist die Fläche zu klein, sodass hier die Realisierung eines zusätzlichen Staffelgeschosses notwendig erscheint.

Die Umwidmung der Liegenschaft von einer Produktionsstätte hin zu einem Schulgebäude stellt planerisch eine Herausforderung dar. Zunächst muss der Gebäudebestand analysiert werden. Es ist eine detaillierte Schadstoffuntersuchung durchzuführen. Dann muss eine Lösung zur effizienten Nutzung der vorhandenen Flächen, unter Beachtung der Anforderungen des Denkmalschutzes an die Fassadengestaltung, erarbeitet werden. Die

Anforderungen an ein modernes Schulgebäude inkl. der brandschutztechnischen Anforderungen (Fluchtweglängen), Behindertengerechtigkeit, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen.
Das zur Liegenschaft gehörende hintere Grundstück an der Ecke Südstraße/Eisenstraße ist zur Realisierung der beiden Sporthallen sowie der notwendigen Stellplätze zu klein.

Neben dem Ankauf der beiden Grundstücke von der Brandt-Gruppe ist auch die zwischen den Grundstücken liegende Gleisfläche von der Talbahn GmbH Gevelsberg zu erwerben.

Die weiteren analysierten Standortfaktoren sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Insbesondere sollte eine Klärung der Grunddienstbarkeiten und Baulasten, der Erwerb der Gleisfläche, die Auflagen des Denkmalschutzes sowie das Altlastenrisiko erfolgen.

3.8 FERNUNIVERSITÄT HAGEN



Die Stadt Hagen hat gemeinsam mit der FernUniversität Hagen, der Kreishandwerkerschaft und der Fachhochschule Südwestfalen die Idee für einen Bildungs- und Innovationscampus erarbeitet. Der **Bildungs- und Innovationscampus Hagen** soll auf dem Gelände der FernUniversität Hagen einen gemeinsamen Bildungsstandort für Berufskollegs, die Fachhochschule Südwestfalen, die FernUniversität und die Kreishandwerkerschaft schaffen. Ziel ist es, berufliche und akademische Bildung enger zu verknüpfen, Bildungsübergänge zu erleichtern und die Fachkräftesicherung in der Region nachhaltig zu stärken.

Das Vorhaben reagiert auf die strukturellen Herausforderungen Hagens und nutzt gleichzeitig die vorhandenen Potenziale der lokalen Bildungslandschaft. Durch gemeinsame Infrastruktur, neue Bildungs- und Weiterbildungsangebote sowie eine stärkere Zusammenarbeit der Institutionen soll ein landesweit sichtbarer Bildungsstandort entstehen, der Bildungsgerechtigkeit, Innovation und wirtschaftliche Entwicklung gleichermaßen fördert.

Für den Standort an der FernUniversität Hagen gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Allerdings liegen mögliche Baufelder für die Gebäude, Sporthallen und Parkpalette außerhalb der Baugrenzen, so dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet der Fernuniversität als Sonderbaufläche eingestuft.

An diesem Standort lassen sich sowohl 1 als auch 2 Berufskollegs realisieren. Beide Varianten werden im Folgenden untersucht. Am Standort der Fernuniversität Hagen wird für die Realisierung von 2 Berufskollegs eine Grundstücksfläche von 26.500 m² benötigt, für die Realisierung von 1 Berufskolleg eine Grundstücksfläche von 16.000 m². Dieser Bedarf lässt sich mit den vorhandenen Grundstücksflächen vom Land NRW problemlos abbilden. Bei der Variante mit nureinem Berufskolleg auf dem FernUni-Campus wurde die Option mit dem Standort des Bestandsgebäudes Cuno 1 + 2 an der Viktoriastraße untersucht.

Die Grundstückflächen werden aktuell als Parkflächen für die Fernuni genutzt. Hier sind als Kompensation in der Parkpalette eine entsprechende Anzahl an Ersatzstellplätzen für die Fernuni zu schaffen.

Das Grundstück befindet sich aktuell im Besitz des Landes NRW. Ansprechpartner ist der BLB NRW als grundstücksverwaltende Stelle. Vor einem Grundstücksverkauf an die Stadt Hagen muss der BLB eine Entbehrlichkeitsprüfung durchführen. Dabei wird geprüft, ob die Liegenschaft aktuell noch für Landesaufgaben benötigt

wird oder zukünftig für Landeszwecke benötigt werden könnte. Gemäß Information des BLB dauert dieser Prozess ca. 1 Jahr.

Die weiteren analysierten Standortfaktoren sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, stellen allerdings kein signifikantes Risiko dar.

3.8.1 Realisierung von 2 Berufskollegs





	Standort Fernuni
Planerische Grundlage	
FNP 1984	
FNP Neuaufstellung	FNP 02/2026 Sonderbaufläche Uni
B-Plan	- Sonderbaufläche Hochschulen - qualifizierter B-Plan B-Plan ist neu aufzustellen, da sich die Baufelder außerhalb der Baugrenzen befinden
GRZ	gem. Überarbeitung Bebauungsplan
GFZ	
Geschossigkeit	
weitere Auflagen Allgemein / B.Plan	
Zeitraum Schaffung Baurecht	21 bis 24 Monate
Weitere Standortfaktoren	
Grundbuchauszug mit Belastungen und Dienstbarkeiten	Leitungs-, Geh- + Fahrrecht Nachbargrundstücke
Baulasten	Stellplätze zugunsten der Nachbargrundstücke
Verkehrliche Erschließung Individualverkehr, Fachbereich 60, Hr. Löhrke	Trotz Lage am Stadtrand: Gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen, insbesondere durch Kreuz Hagen
Anbindung ÖPNV Nahmobilitätsanbindung	Bushaltestelle direkt vorm Campus mit 6 Buslinien keine zentrale Lage, dementsprechend Stadtzentrum nicht fußläufig zu erreichen (ca. 35 Minuten zu Fuß), schlechte Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, da an der Feithstraße kein Radweg vorhanden
Parkflächen Bedarf an PKW und Fahrradparkplätzen gemäß Stellplatzsatzung Stellplatzverordnung	Errichtung einer Parkpalette notwendig, um Ersatzparkplätze für die Fernuni und den Cuno-Stellplatzbedarf zu decken.
Vegetation Natur-, Landschafts- und Artenschutz (Artenschutzprüfung 1) Umweltamt Termin vereinbaren	die Baufelder tangieren das schutzwürdige Biotop "Freyer Wald westlich Halden" Es besteht jedoch kein rechtlicher Schutzstatus. Artenschutzprüfung 1 ist durchzuführen ggfs. Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren Beeinträchtigung Mikroklima
Baugrundunterschung - Bodenaufbau - Grundwasser	tlw. verwitterter Ton- und Schluffstein
Risiken / Einschränkungen	Grundstücksankauf, infolge Entbehrlichkeitsprüfung BLB Verzögerungen bei der Baurechtschaffung

3.8.2 Realisierung von 1 Berufskolleg





	Standort Fernuni
Planerische Grundlage	
FNP 1984	
FNP Neuaufstellung	FNP 02/2026 Sonderbaufläche Uni
B-Plan	- Sonderbaufläche Hochschulen - qualifizierter B-Plan B-Plan ist neu aufzustellen, da sich die Baufelder außerhalb der Baugrenzen befinden
GRZ	gem. Überarbeitung Bebauungsplan
GFZ	
Geschossigkeit	
weitere Auflagen Allgemein / B.Plan	
Zeitraum Schaffung Baurecht	21 bis 24 Monate
Weitere Standortfaktoren	
Grundbuchauszug mit Belastungen und Dienstbarkeiten	Leitungs-, Geh- + Fahrrecht Nachbargrundstücke
Baulasten	Stellplätze zugunsten der Nachbargrundstücke
Verkehrliche Erschließung Individualverkehr, Fachbereich 60, Hr. Löhrke	Trotz Lage am Stadtrand: Gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen, insbesondere durch Kreuz Hagen
Anbindung ÖPNV Nahmobilitätsanbindung	Bushaltestelle direkt vorm Campus mit 6 Buslinien keine zentrale Lage, dementsprechend Stadtzentrum nicht fußläufig zu erreichen (ca. 35 Minuten zu Fuß), schlechte Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, da an der Feithstraße kein Radweg vorhanden
Parkflächen Bedarf an PKW und Fahrradparkplätzen gemäß Stellplatzsatzung Stellplatzverordnung	Errichtung einer Parkpalette notwendig, um Ersatzparkplätze für die Fernuni und den Cuno-Stellplatzbedarf zu decken.
Vegetation Natur-, Landschafts- und Artenschutz (Artenschutzprüfung 1) Umweltamt Termin vereinbaren	die Baufelder tangieren das schutzwürdige Biotop "Heyer Wald westlich Halden" Es besteht jedoch kein rechtlicher Schutzstatus. Artenschutzprüfung 1 ist durchzuführen ggfs. Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren Beeinträchtigung Mikroklima
Baugrundunterschung - Bodenaufbau - Grundwasser	tlw. verwitterter Ton- und Schluffstein
Risiken / Einschränkungen	Grundstücksankauf, infolge Entbehrlichkeitsprüfung BLB Verzögerungen bei der Baurechtschaffung

3.9 KAUFPREIS DER ERSATZSTANDORTE

Die Kaufpreise der anzukaufenden Ersatzstandorte wurde auf Basis der Bodenrichtwerte bzw. der Ertragswertmethode und den aktuellen ortsüblichen Randbedingungen mit einer Schwankungsbreite von +/- 10% ermittelt. Die Mittelwerte sind der nachfolgenden Präsentationsfolie zu entnehmen. Hierbei wurden auch 10 % für die Kaufnebenkosten berücksichtigt. Sofern sich die Grundstücke im städtischen Eigentum befinden, wurde der aktuelle Bodenrichtwert für die Grundstücksflächen angesetzt.

Am Standort der FernUniversität Hagen kann der Richtwert gemäß BORIS NRW nicht angesetzt werden, da für die Flächen aktuell kein Baurecht besteht. Es handelt sich hier aktuell um Bauerwartungsland, für das ein deutlich niedrigerer Grundstückskaufpreis anzusetzen ist. Hier wurde als realistischer Grundstückswert ein Kaufpreis von 80 €/m² angesetzt.

	Standorte						
	Bestandsstandort Cuno 1 + 2	Sportplatz Am Höing	Westside	Ehem. Westfalia	Rehstraße	Brandt-Süd	Fernuni
Grundstücksgröße in m²	9.245,00 €	26.474,00 €	25.239,00 €	12.451,00 €	13.843,00 €	14.586,00 €	Variante 2 Berufskollegs ca. 50.200 m² Variante 1 Berufskolleg ca. 43.100 m²
Bodenrichtwert pro m²	120,00 €	70,00 €	55,00 €	65,00 €	60,00 €	130 € / 65 €	80,00 €
Grundstückskaufpreis inkl. 10% Nebenkosten bei Ankauf	1.109.400 €	1.853.180 €	1.388.145 €	890.247 €	913.638 €	1.491.705 €	Variante: 2 Berufskollegs 4.417.600,-- € Variante: 1 Berufskolleg 3.792.800,-- €
Wert der Liegenschaft inkl. Bestand				ca. 2.738.208,--€ (inkl. Eckgrundstück)	ca. 15.290.000,-- €	inkl. Gleisfläche Talbahn GmbH; Gevelsberg	

3.10 PRÄFERIERTE STANDORTE

Auf Basis der Erkenntnisse aus den Standortanalysen und den Randbedingungen im Hinblick auf Kosten und Termine (s. folgende Kapitel) wurden gemeinsam mit der Stadt folgende Standorte ausgewählt, die weiter zu betrachten sind.

Präferierte Standorte

Option 1:

- Sportplatz am Höing

Option 2:

- Ehem. Westfalia
- Rehstraße

Option 3:

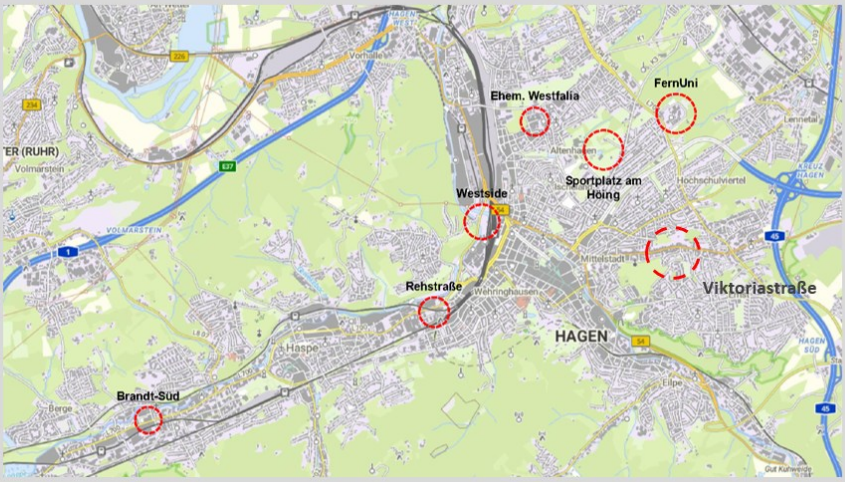
- Ehem. Westfalia
- Viktoriastraße

Option 4:

- Fernuni: 2 Berufskollegs

Option 5:

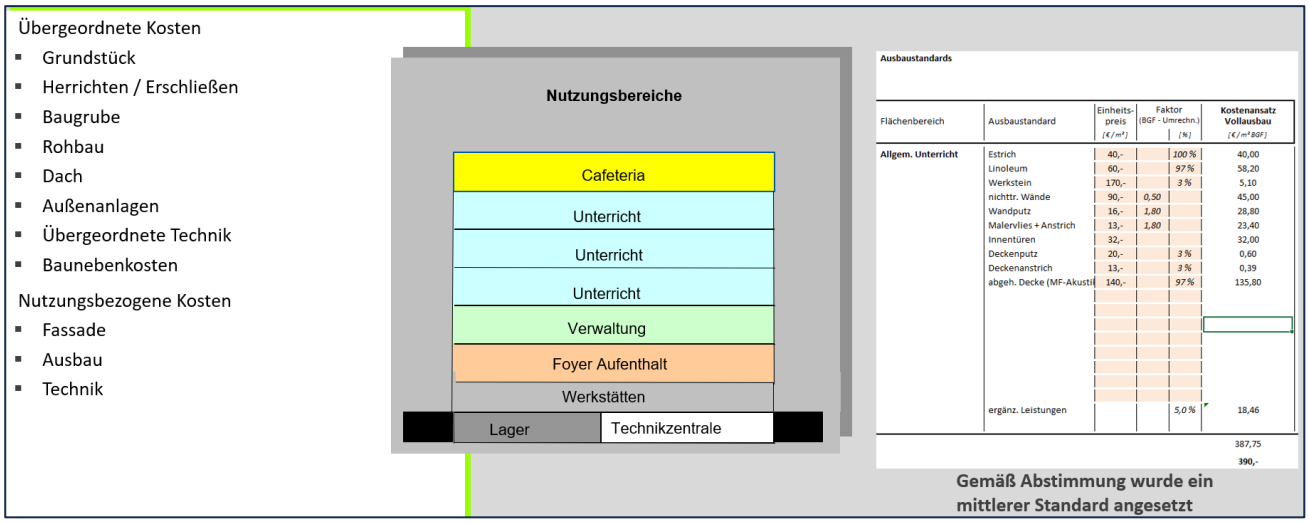
- Fernuni: 1 Berufskolleg
- Viktoriastraße



4 PRÄSENTATION DER KOSTEN

4.1 AUFBAU DER KOSTENERMITTLUNG

Die Kosteneinschätzung von Drees & Sommer wurde auf der Basis des notwendigen Flächenbedarfs für die neuen Berufskollegien Cuno 1 + 2 durchgeführt. Es wurde vereinbart, dass für die Kosteneinschätzung ein mittlerer Baustandard zugrunde gelegt wird. Neben den reinen Baukosten (Kostengruppe 200 bis 700) wurden auch die grundstücksspezifischen Kosten inklusive der Grundstückskaufpreise bzw. Grundstückswerte berücksichtigt.



Die Kostenermittlung basiert auf einer Kennwertbetrachtung, wobei Drees & Sommer die Kennwerte in übergeordnete Kennwerte und nutzungsbezogene Kennwerte unterteilt. Bei den nutzungsspezifischen Kennwerten ermittelt Drees & Sommer für jede Nutzungsart im Gebäude eigene Kennwerte, sodass bereits in einem frühen Stadium (ohne Planung) relativ genaue Kosten ermittelt werden können.

Es wurde bei den Berufskollegien Cuno 1 + 2 kein Kostenansatz für Einrichtung + loses Mobiliar sowie Ausstattung der Werkstätten integriert. Insofern ist hierfür ein zusätzliches Budget einzustellen.

Lediglich bei den Sporthallen ist ein Ansatz für Sport- und Turngeräte enthalten.

4.2 KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

In der Kostenzusammenstellung befinden sich die Kosten der 5 präferierten Optionen. Das sind neben den reinen Baukosten die Kosten für:

- Grundstück
- Grundstücksspezifische Kosten
- Interimskosten
- Küche (optional)

Kostenangaben brutto	Standorte							
	Option 1	Option 2		Option 3		Option 4	Option 5	
	Sportplatz Am Höing	Rehstraße	Ehem. Westfalia	Viktoriastraße 2	Ehem. Westfalia	Fernuni 2 Berufskollegs	Fernuni 1 Berufskolleg Cuno 2	Viktoriastraße 2 1 Berufskolleg Cuno 1
Grundstücksgröße in m²	26.474	13.843	12.451	9.245	12.451	50.200	43.100	9.245
Bodenrichtwert pro m²	70,00 €	60,00 €	65,00 €	120,00 €	65,00 €	80,00 €	80,00 €	120,00 €
Grundstückskaufpreis über Bodenrichtwert bzw. Kaufpreisangebot inkl. 10% Nebenkosten bei Ankauf	1.853.180 €	15.290.000 €	2.738.208 € (inkl. Eckgrundstück)	1.109.400 €	2.738.208 € (inkl. Eckgrundstück)	4.417.600 €	3.792.800 €	1.109.400 €
Grundstücksbezogene Kosten	5.245.000 €	11.388.000 €	5.129.000 €	10.213.000 €	5.129.000 €	19.770.660 €	11.930.940 €	10.212.580 €
Cuno 1 (KGR 200 - 700)	85.512.000 €	85.512.000 €		85.512.000 €		85.512.000 €		85.512.000 €
Cuno 2 (KGR 200 - 700)	75.329.000 €		75.329.000 €		75.329.000 €	75.329.000 €	75.329.000 €	
Sporthalle	15.351.000 €		15.351.000 €		15.351.000 €	15.351.000 €	15.351.000 €	
Sporthalle		15.351.000 €				15.351.000 €		
Küche (optional)	3.650.000 €	1.825.000 €	1.825.000 €	1.825.000 €	1.825.000 €	3.650.000 €	1.825.000 €	1.825.000 €
Interimskosten				15.748.000 €				15.748.000 €
Grundstückswert Bestandsliegenschaft	-1.109.400 €		-1.109.400 €			-1.109.400 €		
Synergien Flächeneinsparungen Cuno 1+2 an einem Standort	-1.887.000 €					-1.887.000 €		
Gesamtkosten		129.366.000 €	99.262.808 €	114.407.400 €	100.372.208 €	216.384.860 €	108.228.740 €	114.406.980 €
Gesamtkosten	183.943.780 €	228.628.808 €		214.779.608 €		216.384.860 €	222.635.720 €	

Die kostengünstigste Variante ist die Realisierung von Cuno 1 + 2 am Standort Am Höing.

4.3 KOSTEN JE STANDORT

Für die einzelnen Standorte wurden die Baukosten detailliert nach einzelnen Kostengruppen für die Berufskollegien, Sporthallen, Küche sowie standortspezifische Kosten ermittelt.

Option 1: Standort "Am Höing"

Kostenelemente	Cuno 1 (Kostenmodell) Kosten [/]	Cuno 2 (Kostenmodell) Kosten [/]	Sporthalle (Kostenmodell) Kosten [/]	Zusatzelemente Küche (Kostenmodell) Kosten [/]	Sportpl. am Höing Am Sportpark 16a Kosten [/]	Option 1 Sportpl. am Höing Gesamtsumme Kosten [/]
KG 100 Grundstück						
Bodenrichtwert Am Höing					1.853.180,-	
Bodenrichtwert Viktoriastr.2					-1.109.400,-	
Synergie Flächeneinsparung Cuno 1+2 an einem Standort						-1.585.714,-
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen						
	450.000,-	450.000,-	250.000,-		189.000,-	
	536.000,-	536.000,-	298.000,-		225.000,-	
KG 300 Baukonstruktion						
	31.452.000,-	27.786.000,-	6.049.000,-	623.000,-		
	37.428.000,-	33.065.000,-	7.199.000,-	742.000,-		
KG 400 Technische Anlagen						
	15.436.000,-	13.465.000,-	2.061.000,-	1.397.000,-		
	18.369.000,-	16.023.000,-	2.453.000,-	1.662.000,-		
KG 500 Außenanlagen						
					2.714.000,-	
					3.230.000,-	
KG 600 Ausstattung u. Kunst						
			190.000,-			
			226.000,-			
KG 700 Baunebenkosten						
	17.988.000,-	15.846.000,-	3.177.000,-	768.000,-	1.103.000,-	
	21.406.000,-	18.857.000,-	3.781.000,-	914.000,-	1.313.000,-	
Kostenabgleich						
	6.533.000,-	5.755.000,-	1.173.000,-	279.000,-	401.000,-	
	7.774.000,-	6.848.000,-	1.396.000,-	332.000,-	477.000,-	
Zusammenfassung						
Gesamtsumme €	71.858.000,-	63.302.000,-	12.900.000,-	3.067.000,-	4.407.000,-	153.948.286,-
BGF m²	17.940 4.005,-	15.630 4.050,-	2.300 5.609,-	310 9.894,-		
NUF m²	11.479 6.260,-	10.001 6.330,-	1.700 7.588,-	200 15.335,-		
Gesamtsumme BRUTTO	85.512.000,-	75.329.000,-	15.351.000,-	3.650.000,-	5.988.780,-	183.943.780,-

Option 2: Standort "ehem. Westfalia + Rehstraße"

Kostenelemente	Cuno 1 (Kostenmodell) Kosten [/]	Cuno 2 (Kostenmodell) Kosten [/]	Sporthalle (Kostenmodell) Kosten [/]	Sporthalle (Kostenmodell) Kosten [€]	Zusatzelemente Küche (Kostenmodell) Kosten [/]	ehem. Westfalia Pettenkoferstr. 27 Kosten [/]	Rehstraße Rehstr. 11-15 Kosten [/]	Option 2 Westfalia + Rehstraße Gesamtsumme Kosten [/]
KG 100 Grundstück								
Kaufpreis Westfalia						2.738.208,-		
Kaufpreis Rehstraße							15.290.000,-	
Bodenrichtwert Viktoriastr.2						-1.109.400,-		
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen								
	450.000,-	450.000,-	250.000,-	250.000,-		1.576.000,-	3.293.000,-	
	536.000,-	536.000,-	298.000,-	298.000,-		1.875.000,-	3.919.000,-	
KG 300 Baukonstruktion								
	31.452.000,-	27.786.000,-	6.049.000,-	6.049.000,-	623.000,-		2.100.000,-	
	37.428.000,-	33.065.000,-	7.199.000,-	7.199.000,-	742.000,-		2.499.000,-	
KG 400 Technische Anlagen								
	15.436.000,-	13.465.000,-	2.061.000,-	2.061.000,-	1.397.000,-			
	18.369.000,-	16.023.000,-	2.453.000,-	2.453.000,-	1.662.000,-			
KG 500 Außenanlagen								
						1.264.000,-	911.000,-	
						1.504.000,-	1.084.000,-	
KG 600 Ausstattung u. Kunst								
			190.000,-	190.000,-				
			226.000,-	226.000,-				
KG 700 Baunebenkosten								
	17.988.000,-	15.846.000,-	3.177.000,-	3.177.000,-	768.000,-	1.079.000,-	2.396.000,-	
	21.406.000,-	18.857.000,-	3.781.000,-	3.781.000,-	914.000,-	1.284.000,-	2.851.000,-	
Kostenabgleich								
	6.533.000,-	5.755.000,-	1.173.000,-	1.173.000,-	279.000,-	392.000,-	870.000,-	
	7.774.000,-	6.848.000,-	1.396.000,-	1.396.000,-	332.000,-	466.000,-	1.035.000,-	
Zusammenfassung								
Gesamtsumme €	71.858.000,-	63.302.000,-	12.900.000,-	12.900.000,-	3.067.000,-	4.310.000,-	9.570.000,-	177.907.000,-
BGF m²	17.940 4.005,-	15.630 4.050,-	2.300 5.609,-	2.300,- 5.609,-	310 9.894,-			
NUF m²	11.479 6.260,-	10.001 6.330,-	1.700 7.588,-	1.700,- 7.588,-	200 15.335,-			
Gesamtsumme BRUTTO	85.512.000,-	75.329.000,-	15.351.000,-	15.351.000,-	3.650.000,-	6.757.808,-	26.678.000,-	228.628.808,-

Option 3: Standort "Viktoriastraße + ehem. Westfalia"

Kostenelemente	Cuno 1 (Kostenmodell) Kosten [€]	Cuno 2 (Kostenmodell) Kosten [€]	Sporthalle (Kostenmodell) Kosten [€]	Zusatzelemente Küche (Kostenmodell) Kosten [€]	Zusatzelemente Interim Cuno 1 Kosten [€]	Bestandsstandort Viktoriastr. 2 Kosten [€]	ehem. Westfalia Pettenkoferstr. 27 Kosten [€]	Option 3 Westfalia + Viktoriastr. Gesamtsumme Kosten [€]
KG 100 Grundstück								
Bodenrichtwert Viktoriastr.2						1.109.400,-		
Kaufpreis Westfalia							2.738.208,-	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	450.000,-	450.000,-	250.000,-		11.680.000,-	2.889.000,-	1.576.000,-	
	536.000,-	536.000,-	298.000,-		13.899.000,-	3.438.000,-	1.875.000,-	
KG 300 Baukonstruktion	31.452.000,-	27.786.000,-	6.049.000,-	623.000,-		2.100.000,-		
	37.428.000,-	33.065.000,-	7.199.000,-	742.000,-		2.499.000,-		
KG 400 Technische Anlagen	15.436.000,-	13.465.000,-	2.061.000,-	1.397.000,-				
	18.369.000,-	16.023.000,-	2.453.000,-	1.662.000,-				
KG 500 Außenanlagen						665.000,-	1.264.000,-	
						791.000,-	1.504.000,-	
KG 600 Ausstattung u. Kunst			190.000,-					
			226.000,-					
KG 700 Baunebenkosten	17.988.000,-	15.846.000,-	3.177.000,-	768.000,-	350.000,-	2.148.000,-	1.079.000,-	
	21.406.000,-	18.857.000,-	3.781.000,-	914.000,-	417.000,-	2.557.000,-	1.284.000,-	
Kostenabgleich	6.533.000,-	5.755.000,-	1.173.000,-	279.000,-	1.203.000,-	780.000,-	392.000,-	
	7.774.000,-	6.848.000,-	1.396.000,-	332.000,-	1.432.000,-	928.000,-	466.000,-	
Zusammenfassung								
Gesamtsumme €	71.858.000,-	63.302.000,-	12.900.000,-	3.067.000,-	13.233.000,-	8.582.000,-	4.310.000,-	177.252.000,-
BGF m²	17.940 4.005,-	15.630 4.050,-	2.300 5.609,-	310 9.894,-				
NUF m²	11.479 6.260,-	10.001 6.330,-	1.700 7.588,-	200 15.335,-				
Gesamtsumme BRUTTO	85.512.000,-	75.329.000,-	15.351.000,-	3.650.000,-	15.748.000,-	11.322.400,-	7.867.208,-	214.779.608,-

Option 4: Standort "Fernuni" Cuno 1+2

Kostenelemente	Cuno 1 (Kostenmodell) Kosten ///	Cuno 2 (Kostenmodell) Kosten ///	Sporthalle (Kostenmodell) Kosten ///	Sporthalle (Kostenmodell) Kosten [€]	Zusatzelemente Küche (Kostenmodell) Kosten ///	Fernuni Option 4.1 Cuno 1+2 Universitätsstraße Kosten ///	Fernuni Option 4.1 Cuno 1+2 Gesamtsumme Kosten ///
KG 100 Grundstück							
Bodenrichtwert Fernuni						4.417.600,-	
Bodenrichtwert Viktoriastr.2						-1.109.400,-	
Synergie Flächeneinsparung Cuno 1+2 an einem Standort							-1.585.714,-
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	450.000,-	450.000,-	250.000,-	250.000,-		473.000,-	
	536.000,-	536.000,-	298.000,-	298.000,-		562.870,-	
KG 300 Baukonstruktion	31.452.000,-	27.786.000,-	6.049.000,-	6.049.000,-	623.000,-	9.075.000,-	
	37.428.000,-	33.065.000,-	7.199.000,-	7.199.000,-	742.000,-	10.799.250,-	
KG 400 Technische Anlagen	15.436.000,-	13.465.000,-	2.061.000,-	2.061.000,-	1.397.000,-		
	18.369.000,-	16.023.000,-	2.453.000,-	2.453.000,-	1.662.000,-		
KG 500 Außenanlagen						1.397.000,-	
						1.662.430,-	
KG 600 Ausstattung u. Kunst			190.000,-	190.000,-			
			226.000,-	226.000,-			
KG 700 Baunebenkosten	17.988.000,-	15.846.000,-	3.177.000,-	3.177.000,-	768.000,-	4.159.000,-	
	21.406.000,-	18.857.000,-	3.781.000,-	3.781.000,-	914.000,-	4.949.210,-	
Kostenabgleich	6.533.000,-	5.755.000,-	1.173.000,-	1.173.000,-	279.000,-	1.510.000,-	
	7.774.000,-	6.848.000,-	1.396.000,-	1.396.000,-	332.000,-	1.796.900,-	
Zusammenfassung							
Gesamtsumme €	71.858.000,-	63.302.000,-	12.900.000,-	12.900.000,-	3.067.000,-	16.614.000,-	179.055.286,-
BGF m²	17.940 4.005,-	15.630 4.050,-	2.300 5.609,-	2.300,- 5.609,-	310 9.894,-		
NUF m²	11.479 6.260,-	10.001 6.330,-	1.700 7.588,-	1.700,- 7.588,-	200 15.335,-		
Gesamtsumme BRUTTO	85.512.000,-	75.329.000,-	15.351.000,-	15.351.000,-	3.650.000,-	23.078.860,-	216.384.860,-

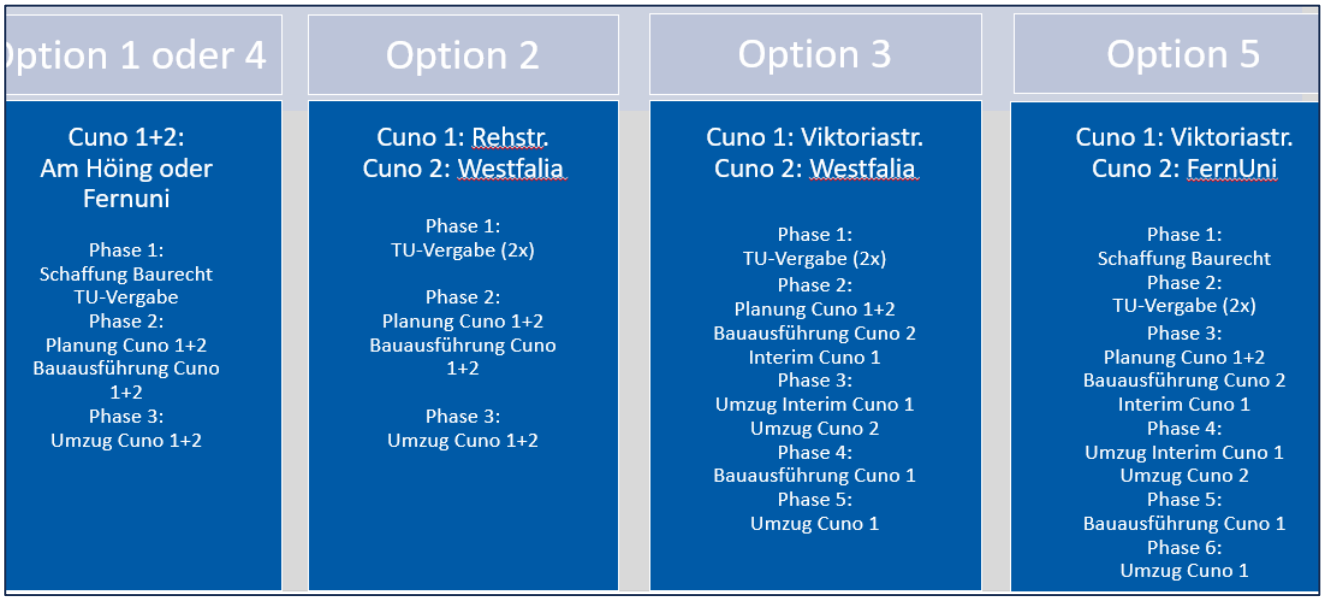
Option 5: Standort "Fernuni" Cuno 2 + Bestandsstandort Viktoriastraße Cuno 1

Kostenelemente	Cuno 1 (Kostenmodell) Kosten [€]	Cuno 2 (Kostenmodell) Kosten [€]	Sporthalle (Kostenmodell) Kosten [€]	Zusatzelemente Küche (Kostenmodell) Kosten [€]	Zusatzelemente Interim Cuno 1 Kosten [€]	Bestandsstandort Viktoriastraße Massen [€]	Fernuni Option Cuno 2 Universitätsstraße Kosten [€]	Option 5 Option Cuno 2 Bestandsstandort Kosten [€]
KG 100 Grundstück Bodenrichtwert						**1.109.400,-**	**3.792.800,-**	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	**450.000,-**	**450.000,-**	**250.000,-**		**11.680.000,-**	**2.889.000,-**	**283.000,-**	
	536.000,-	536.000,-	298.000,-		13.899.000,-	3.437.910,-	336.770,-	
KG 300 Baukonstruktion	**31.452.000,-**	**27.786.000,-**	**6.049.000,-**	**623.000,-**		**2.100.000,-**	**5.395.000,-**	
	37.428.000,-	33.065.000,-	7.199.000,-	742.000,-		2.499.000,-	6.420.050,-	
KG 400 Technische Anlagen	**15.436.000,-**	**13.465.000,-**	**2.061.000,-**	**1.397.000,-**				
	18.369.000,-	16.023.000,-	2.453.000,-	1.662.000,-				
KG 500 Außenanlagen						**665.000,-**	**927.000,-**	
						791.350,-	1.103.130,-	
KG 600 Ausstattung u. Kunst			**190.000,-**					
			226.000,-					
KG 700 Baunebenkosten	**17.988.000,-**	**15.846.000,-**	**3.177.000,-**	**768.000,-**	**350.000,-**	**2.148.000,-**	**2.510.000,-**	
	21.406.000,-	18.857.000,-	3.781.000,-	914.000,-	417.000,-	2.556.120,-	2.986.900,-	
Kostenabgleich	**6.533.000,-**	**5.755.000,-**	**1.173.000,-**	**279.000,-**	**1.203.000,-**	**780.000,-**	**911.000,-**	
	7.774.000,-	6.848.000,-	1.396.000,-	332.000,-	1.432.000,-	928.200,-	1.084.090,-	
Zusammenfassung								
Gesamtsumme €	**71.858.000,-**	**63.302.000,-**	**12.900.000,-**	**3.067.000,-**	**13.233.000,-**	**8.582.000,-**	**10.026.000,-**	**182.968.000,-**
BGF m²	17.940 4.005,-	15.630 4.050,-	2.300 5.609,-	310 9.894,-				
NUF m²	11.479 6.260,-	10.001 6.330,-	1.700 7.588,-	200 15.335,-				
Gesamtsumme BRUTTO	**85.512.000,-**	**75.329.000,-**	**15.351.000,-**	**3.650.000,-**	**15.748.000,-**	**11.321.980,-**	**15.723.740,-**	**222.635.720,-**

5 TERMINSITUATION

5.1 PROJEKTPHASEN

Neben den klassischen Projektphasen Planung, Bauausführung, Umzug wurden in dieser Übersicht die notwendigen standortspezifischen Projektphasen ergänzt.

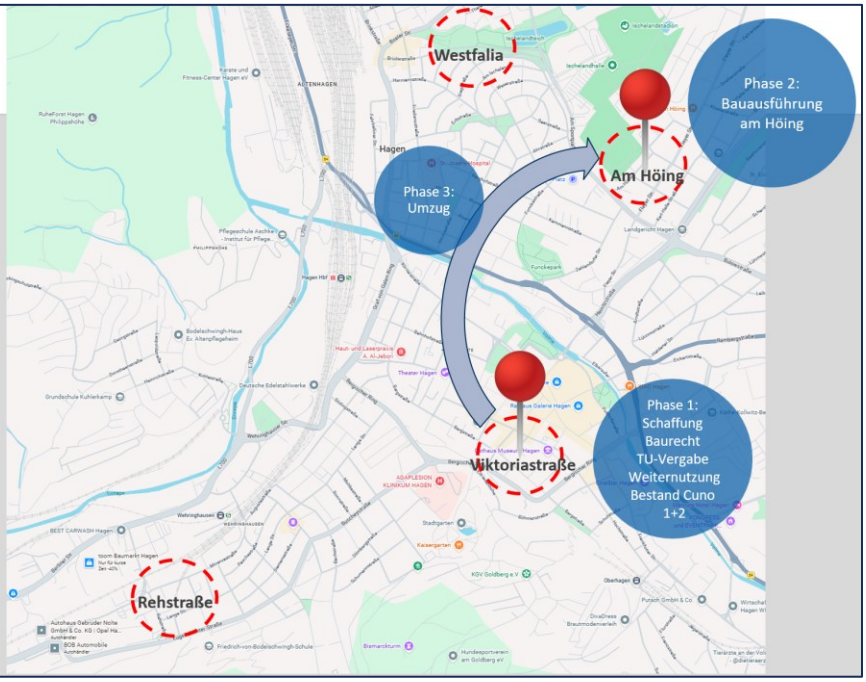


Bei der Option 1 Standort Am Höing oder Option 4 FernUni müssen in einer ersten Phase zunächst das Baurecht und die TU-Vergabe abgeschlossen werden.
Bei der Option 2 Standorte Rehstraße (Cuno 1) und Westfalia (Cuno 2) sind in einer ersten Phase nur die TU-Vergaben für zwei Standorte zu berücksichtigen.
Bei der Option 3 Standorte Viktoriastraße (Cuno 1) und Westfalia (Cuno 2) müssen neben den beiden TU-Vergaben zwei Bauphasen, die nacheinander erfolgen, berücksichtigt werden. Weiterhin muss der Bau eines Interims-Standortes für Cuno 1 zum Ende der Bauphase 1 integriert werden.
Bei der Option 5 Standort FernUni (Cuno 2) und Viktoriastraße (Cuno 1) müssen in den ersten Phasen zunächst das Baurecht und die TU-Vergabe abgeschlossen werden. Anschließend gibt es zwei Bauphasen, die nacheinander erfolgen.

Option 1

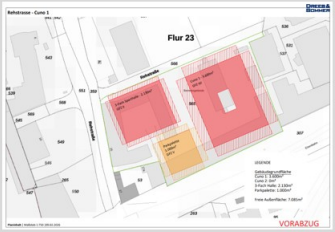
- Sportplatz am Höing

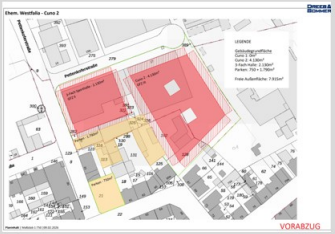


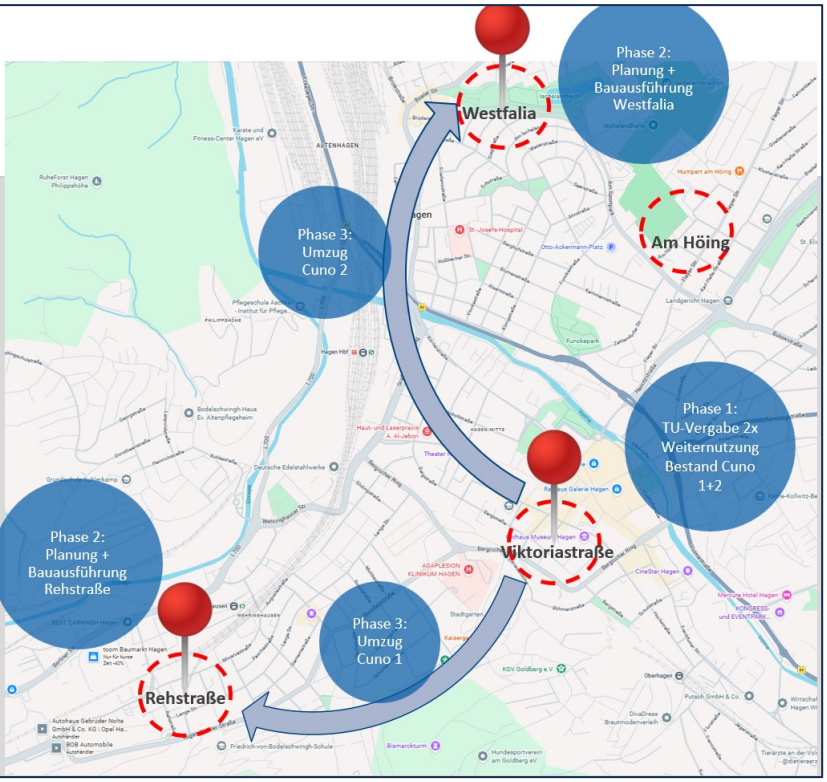


Option 2

- Cuno 1: Rehstraße
- Cuno 2: Westfalia



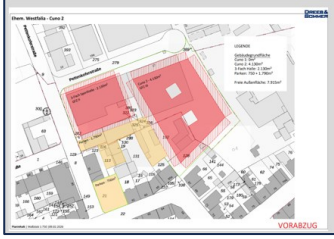


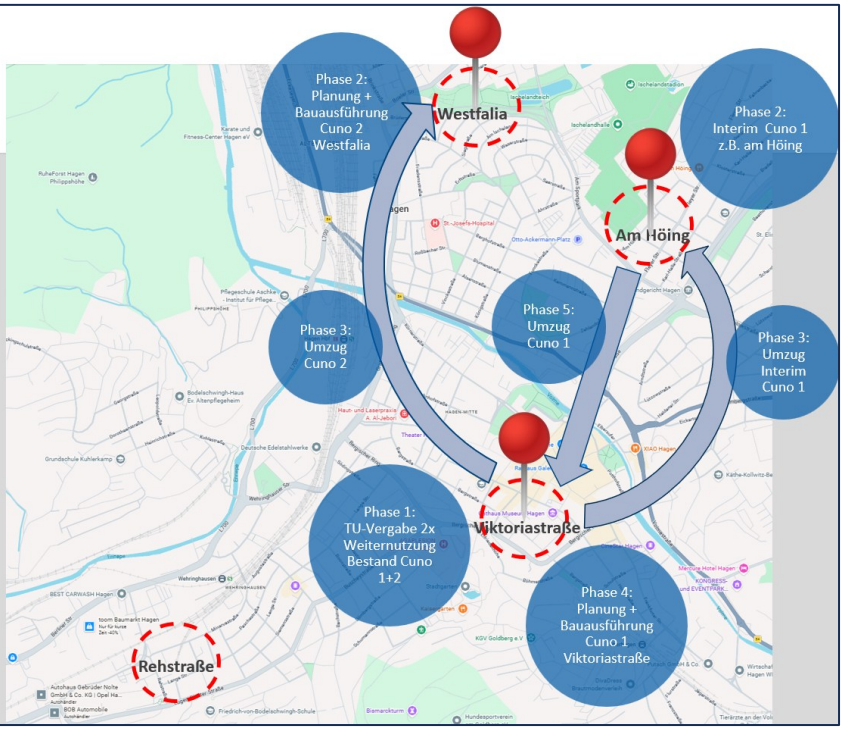


Option 3

- Cuno 1: Viktoriastraße
- Cuno 2: Westfalia



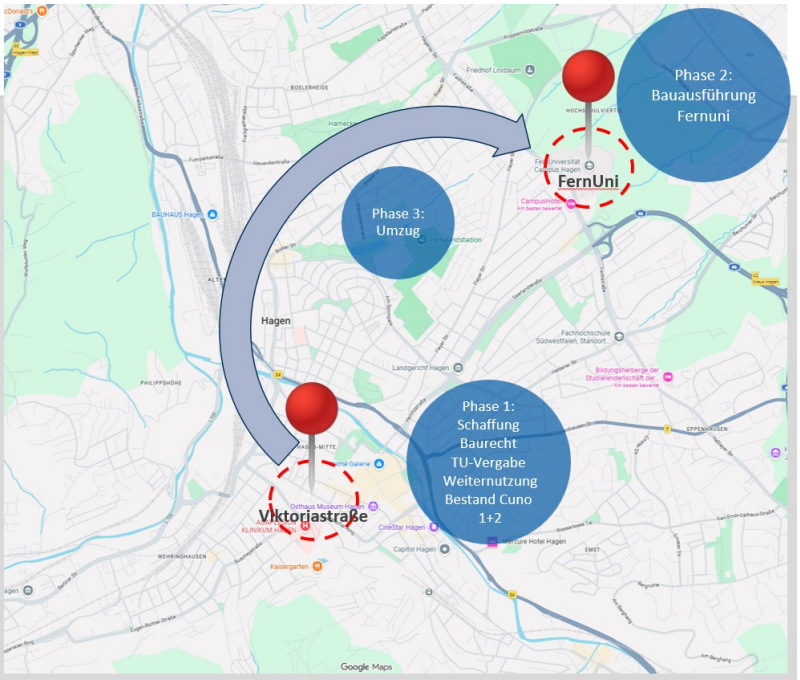




Option 4

- Fernuni: Cuno 1+2

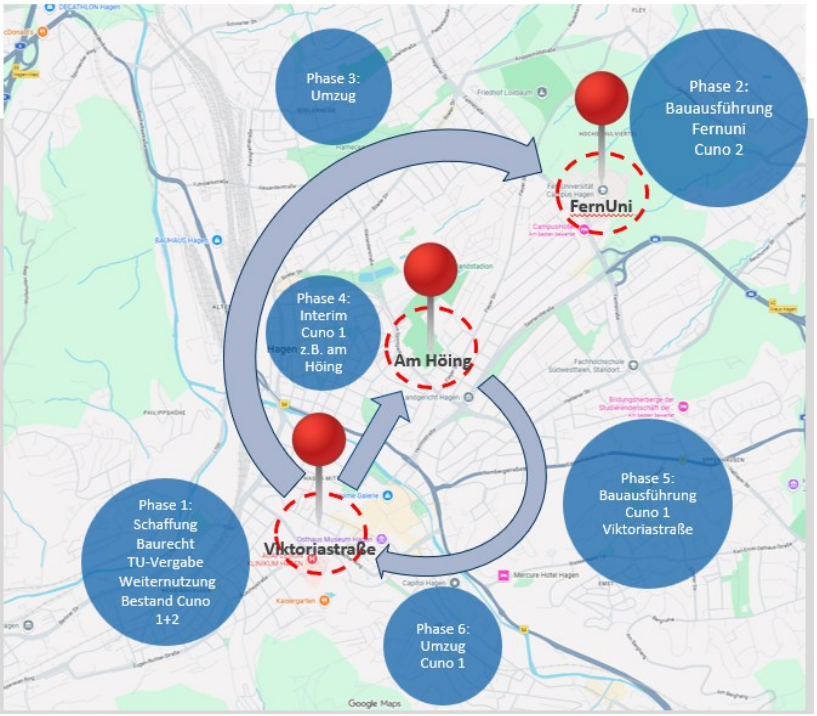




Option 5

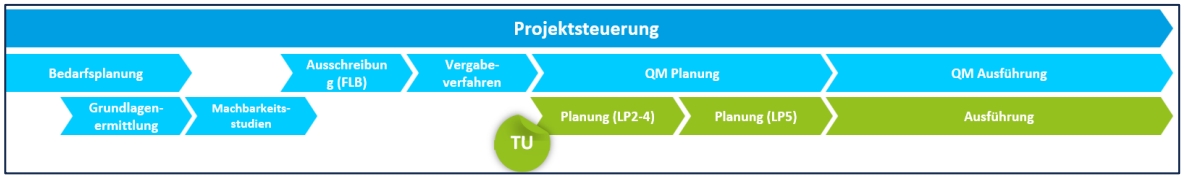
- Fernuni: Cuno 2
- Viktoriastraße: Cuno 1



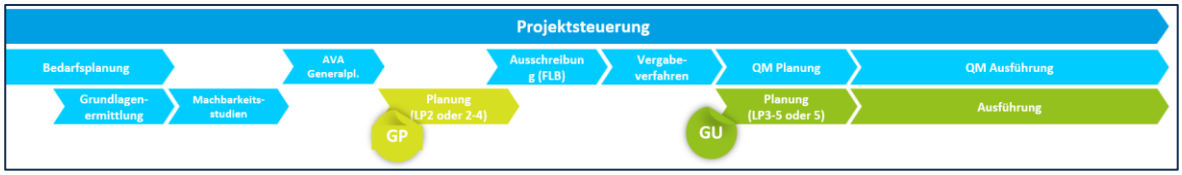


5.2 VERGABESTRATEGIE

Infolge der angespannten Terminsituation ist die Vergabe an einen Totalunternehmer (Planung und Bauausführung)



oder an einen Generalplaner GP in Verbindung mit einem Generalunternehmer GU anzustreben.



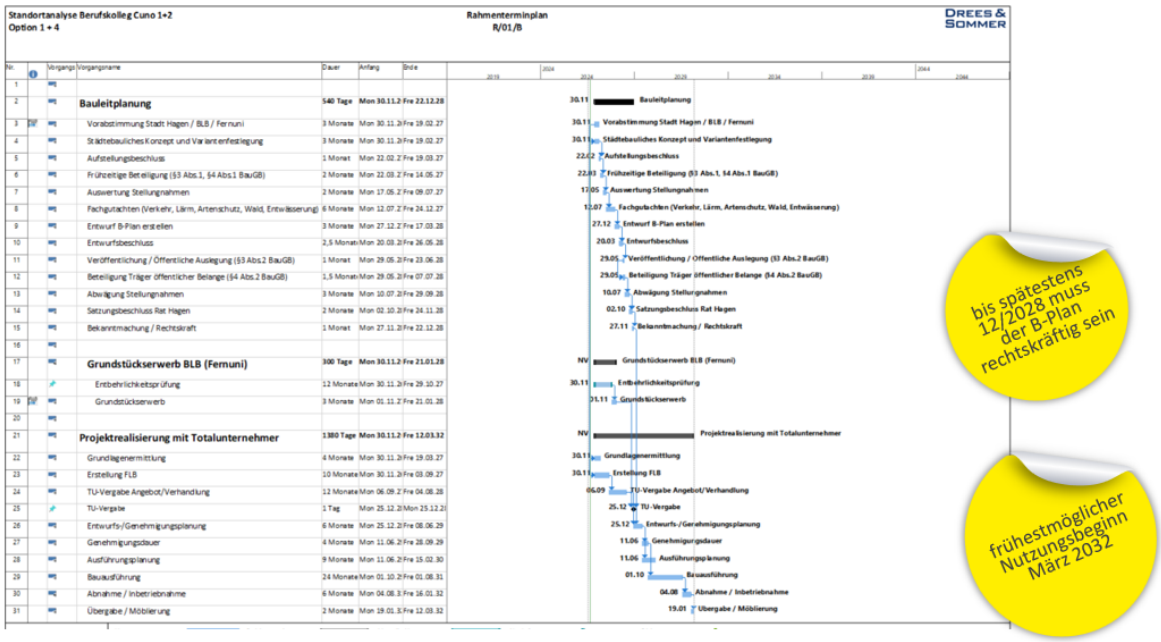
Bei der Aufteilung der Leistungen in 2 Lose (GP + GU) ergibt sich eine Verlängerung der Projektdauer um ca. 6 Monate. Aus diesem Grund ist die Vergabe an einen Totalunternehmer (TU) zu präferieren.

Terminablauf TU-Projekt:

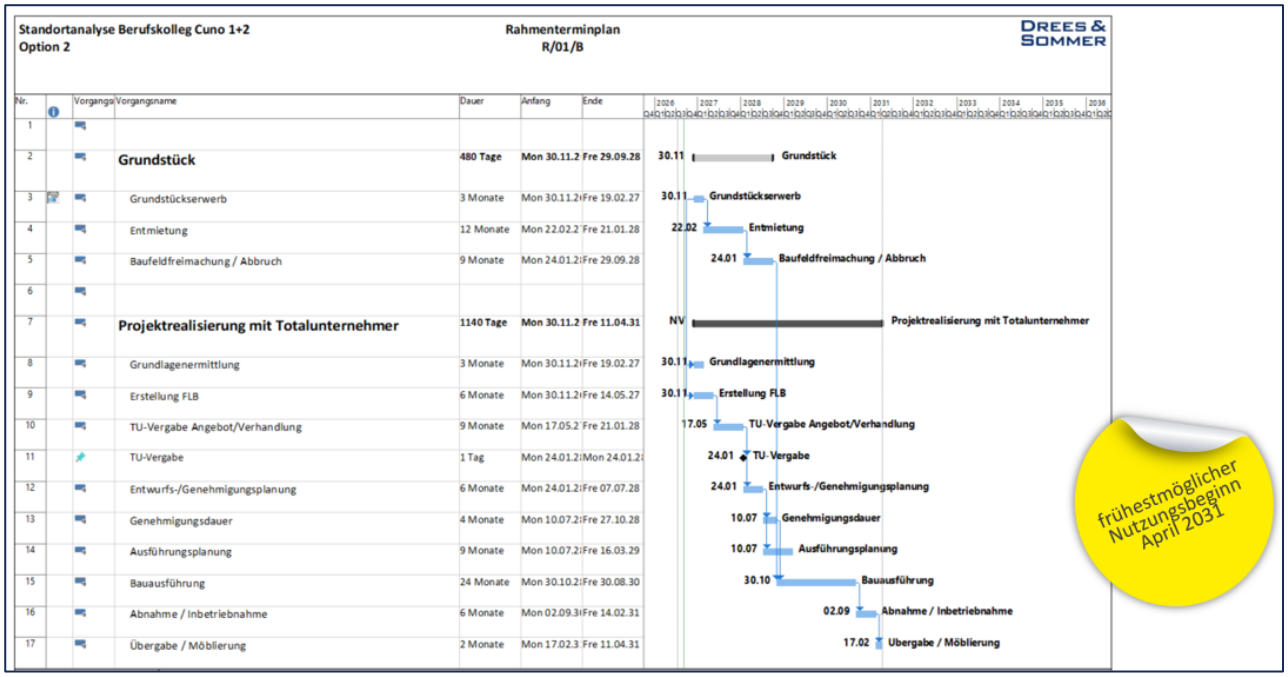
Für die präferierten Optionen wurde jeweils ein Rahmen-Terminplan mit TU-Vergabe erstellt. Hieraus ergeben sich für die einzelnen Optionen unter Berücksichtigung eines Projektbeginns im Dezember 2026 folgende Fertigstellungstermine:

- 1. und 4. Option: Am Höing – März 2032

Die Terminabläufe der 1. Option Am Höing und 4. Option FernUni sind bis auf den Grundstücksankauf nahezu identisch, da bei beiden Alternativen zunächst ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden muss.

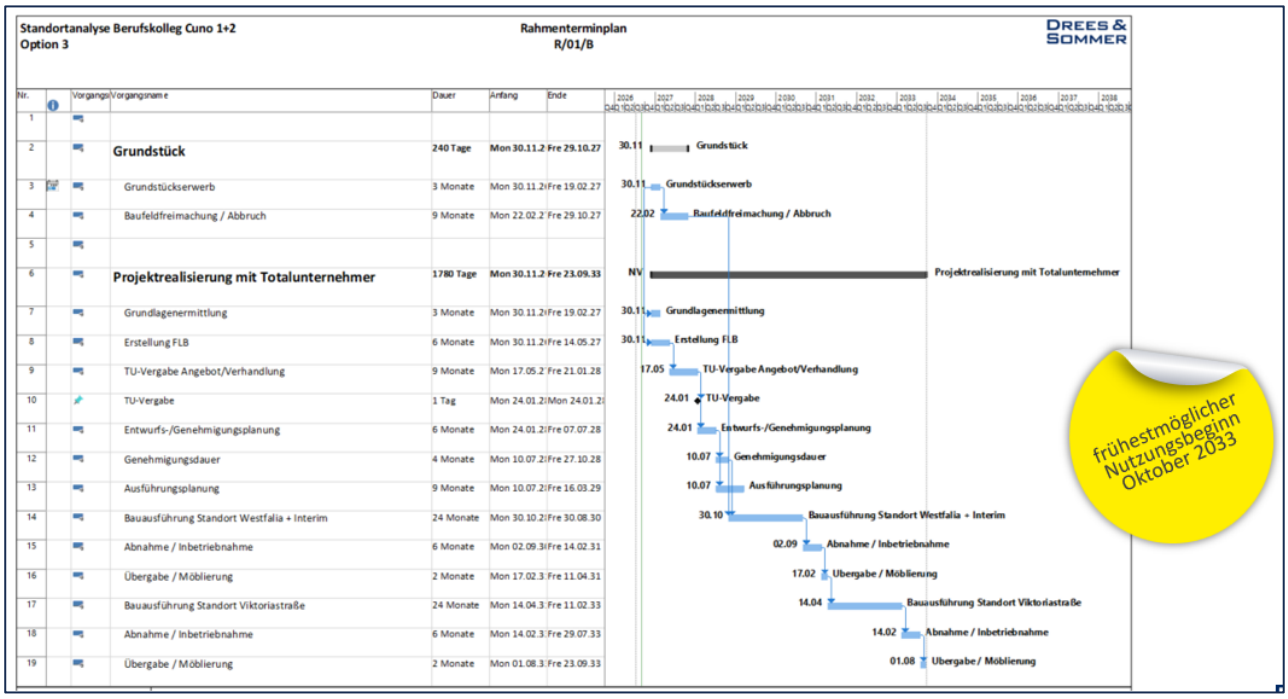


2. Option: Rehstraße + Westfalia - April 2031



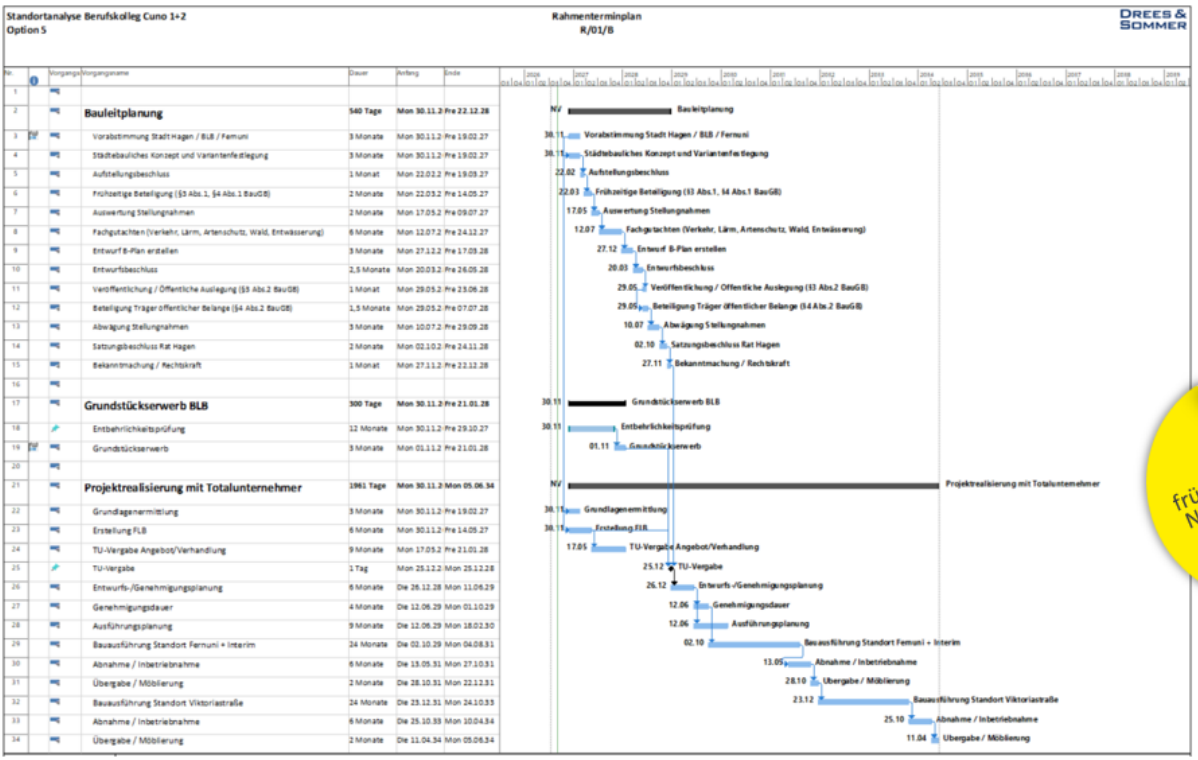
Nr.	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende
1				
2	**Grundstück**	480 Tage	Mon 30.11.2	Fre 29.09.28
3	Grundstückserwerb	3 Monate	Mon 30.11.2	Fre 19.02.27
4	Entmietung	12 Monate	Mon 22.02.2	Fre 21.01.28
5	Baufeldfreimachung / Abbruch	9 Monate	Mon 24.01.2	Fre 29.09.28
6				
7	**Projektrealisierung mit Totalunternehmer**	1140 Tage	Mon 30.11.2	Fre 11.04.31
8	Grundlagenermittlung	3 Monate	Mon 30.11.2	Fre 19.02.27
9	Erstellung FLB	6 Monate	Mon 30.11.2	Fre 14.05.27
10	TU-Vergabe Angebot/Verhandlung	9 Monate	Mon 17.05.2	Fre 21.01.28
11	TU-Vergabe	1 Tag	Mon 24.01.2	Mon 24.01.2
12	Entwurfs-/Genehmigungsplanung	6 Monate	Mon 24.01.2	Fre 07.07.28
13	Genehmigungsdauer	4 Monate	Mon 10.07.2	Fre 27.10.28
14	Ausführungsplanung	9 Monate	Mon 10.07.2	Fre 16.03.29
15	Bauausführung	24 Monate	Mon 30.10.2	Fre 30.08.30
16	Abnahme / Inbetriebnahme	6 Monate	Mon 02.09.3	Fre 14.02.31
17	Übergabe / Möblierung	2 Monate	Mon 17.02.3	Fre 11.04.31

3.Option: Viktoriastraße + Westfalia - Oktober 2033



Nr.	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende
1				
2	**Grundstück**	240 Tage	Mon 30.11.2	Fre 29.10.27
3	Grundstückserwerb	3 Monate	Mon 30.11.2	Fre 19.02.27
4	Baufeldfreimachung / Abbruch	9 Monate	Mon 22.02.2	Fre 29.10.27
5				
6	**Projektrealisierung mit Totalunternehmer**	1780 Tage	Mon 30.11.2	Fre 23.09.33
7	Grundlagenermittlung	3 Monate	Mon 30.11.2	Fre 19.02.27
8	Erstellung FLB	6 Monate	Mon 30.11.2	Fre 14.05.27
9	TU-Vergabe Angebot/Verhandlung	9 Monate	Mon 17.05.2	Fre 21.01.28
10	TU-Vergabe	1 Tag	Mon 24.01.2	Mon 24.01.2
11	Entwurfs-/Genehmigungsplanung	6 Monate	Mon 24.01.2	Fre 07.07.28
12	Genehmigungsdauer	4 Monate	Mon 10.07.2	Fre 27.10.28
13	Ausführungsplanung	9 Monate	Mon 10.07.2	Fre 16.03.29
14	Bauausführung Standort Westfalia + Interim	24 Monate	Mon 30.10.2	Fre 30.08.30
15	Abnahme / Inbetriebnahme	6 Monate	Mon 02.09.3	Fre 14.02.31
16	Übergabe / Möblierung	2 Monate	Mon 17.02.3	Fre 11.04.31
17	Bauausführung Standort Viktoriastraße	24 Monate	Mon 14.04.3	Fre 11.02.33
18	Abnahme / Inbetriebnahme	6 Monate	Mon 14.02.3	Fre 29.07.33
19	Übergabe / Möblierung	2 Monate	Mon 01.08.3	Fre 23.09.33

5.Option: FernUni + Viktoriastraße - Juni 2034



6 BEWERTUNGSMATRIX

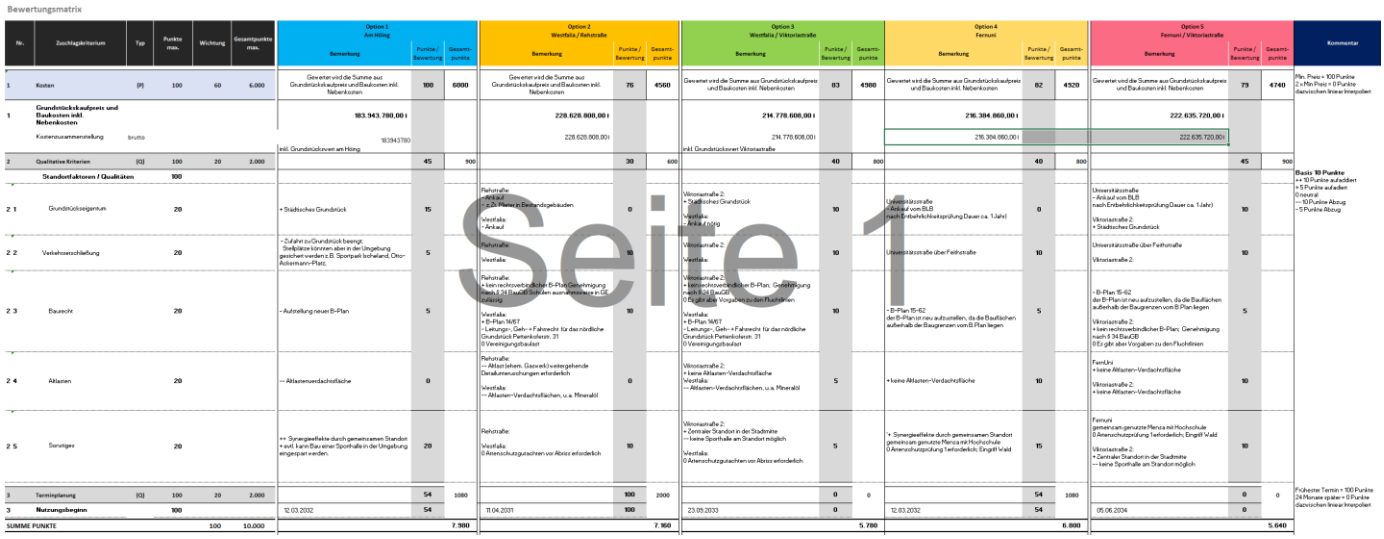
In einer Bewertungsmatrix wurden die entscheidungsrelevanten Kriterien zusammengestellt.
Bei der Wichtung der einzelnen Bewertungskriterien wurde gemäß Abstimmung mit der Stadt Hagen 2 Gewichtungen vereinbart:

- 60 % Kosten
- 20 % Termine
- 20 % Standortfaktoren (Grundstückseigentum, Verkehrserschließung, Baurecht, Altlasten, Sonstiges)

- 40 % Kosten
- 30 % Termine
- 30 % Standortfaktoren (Grundstückseigentum, Verkehrserschließung, Baurecht, Altlasten, Sonstiges)

	Standorte							
	Variante 1	Variante 2		Variante 3		Variante 4	Variante 5	
	Sportplatz Am Höing	Rehstraße	Ehem. Westfalia	Viktoriastraße 2	Ehem. Westfalia	Fernuni	Fernuni	Viktoriastraße 2
	Am Höing Cuno 1+2 1 Halle Parken	Rehstraße Cuno 1 1 Sporthalle + Parkpalette	Westfalia Cuno 2 Sporthalle + Parken	Viktoriastraße Cuno 1 + Parkpalette	Westfalia Cuno 2 1 Sporthalle + Parken	Fernuni Cuno 1+2 2 Sporthallen Parkpalette	Fernuni Cuno 2 1 Sporthallen Parkpalette	Viktoriastraße Cuno 1 keine Sporthalle + Parkpalette
Gesamtkosten KG 100-700 brutto	183.943.780 €	228.628.808 €		214.779.608 €		216.384.860 €	222.635.720 €	
Fertigstellungstermin	12.03.2032	11.04.2031		23.09.2033		12.03.2032	05.06.2034	
Standortfaktoren / Qualitäten								
Baurecht	Aufstellung neuer B-Plan nach § 13a BauGB Beschleunigtes Verfahren Dauer ca. 2 Jahre	kein rechtsverbindlicher B-Plan Genehmigung nach § 34 BauGB Schulen ausnahmsweise in GE zulässig	B-Plan 14/67 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl 2,0 Vollgeschosse 3	kein rechtsverbindlicher B-Plan Genehmigung nach § 34 BauGB Es gibt aber Vorgaben zu den Fluchtlinien	B-Plan 14/67 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl 2,0 Vollgeschosse 3	Aufstellung neuer B-Plan nach § 13 BauGB Dauer ca. 2 Jahre	Aufstellung neuer B-Plan nach § 13 BauGB Dauer ca. 2 Jahre	kein rechtsverbindlicher B-Plan Genehmigung nach § 34 BauGB Es gibt aber Vorgaben zu den Fluchtlinien
Erschließung	gesichert	gesichert	gesichert	gesichert	gesichert	gesichert	gesichert	gesichert
Dienstbarkeiten	Keine	keine	Leitungs-, Geh- + Fahrrecht für das nördliche Grundstück Pettenkoferstr. 31	Keine Angaben	Leitungs-, Geh- + Fahrrecht für das nördliche Grundstück Pettenkoferstr. 31	Leitungs-, Geh- + Fahrrecht Nachbargrundstücke	Leitungs-, Geh- + Fahrrecht Nachbargrundstücke	Keine Angaben
Baulasten	Zuwegungsbaulast Umkleidehaus	keine	Vereinigungsbaulast	gegenseitige Verpflichtung zum Anbauen ohne Grenzabstand mit Hochstraße 113 und Bergstr. 84	Vereinigungsbaulast	Stellplätze zugunsten der Nachbargrundstücke	Stellplätze zugunsten der Nachbargrundstücke	gegenseitige Verpflichtung zum Anbauen ohne Grenzabstand mit Hochstraße 113 und Bergstr. 84
Sonstige Faktoren	Altlasten- verdachtsfläche	Altlasten- verdachtsfläche	Kein Altlastenverdacht	Kein Altlastenverdacht	Kein Altlastenverdacht	Kein Altlastenverdacht	Kein Altlastenverdacht	Kein Altlastenverdacht
Bewirtschaftung / Facility Management								
Risiken / Einschränkungen	Baurechtschaffung			Realisierung in 2 Bauabschnitten		**Baurechtschaffung Entbehrlichkeitsprüfung BLB**	Baurechtschaffung Entbehrlichkeitsprüfung BLB	Realisierung in 2 Bauabschnitten
schulspezifische Aspekte								

6.1 WICHTUNG 60 – 20 - 20



Bewertungsmatrix

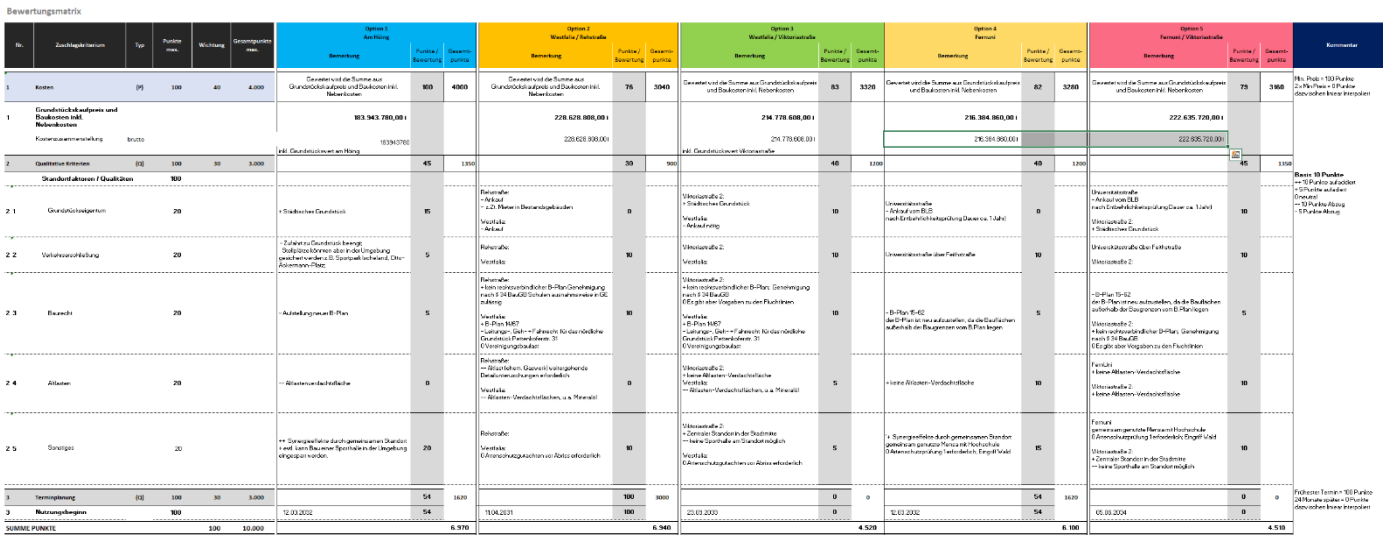
Nr.	Zuschlagskriterium	Typ	Punkte max.	Wichtung	Gesamtpunkte max.	Option 1 Am Höing – Bemerkung	Punkte / Bewertung	Gesamtpunkte	Option 2 Westfalia / Rehstraße – Bemerkung	Punkte / Bewertung	Gesamtpunkte	Option 3 Westfalia / Viktoriastraße – Bemerkung	Punkte / Bewertung	Gesamtpunkte	Option 4 Fernuni – Bemerkung	Punkte / Bewertung	Gesamtpunkte	Option 5 Fernuni / Viktoriastraße – Bemerkung	Punkte / Bewertung	Gesamtpunkte	Kommentar
1	Kosten	(P)	100	60	6.000	Gewertet wird die Summe aus Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten	100	6000	Gewertet wird die Summe aus Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten	76	4560	Gewertet wird die Summe aus Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten	83	4980	Gewertet wird die Summe aus Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten	82	4920	Gewertet wird die Summe aus Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten	79	4740	Min. Preis = 100 Punkte; 2 x Min Preis = 0 Punkte; dazwischen linear interpoliert
1	Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten Kostenzusammenstellung brutto					183.943.780,00 € 183943780 inkl. Grundstückswert am Höing			228.628.808,00 € 228.628.808,00 €			214.778.608,00 € 214.778.608,00 € inkl. Grundstückswert Viktoriastraße			216.384.860,00 € 216.384.860,00 €			222.635.720,00 € 222.635.720,00 €			
2	Qualitative Kriterien	(Q)	100	20	2.000		45	900		30	600		40	800		40	800		45	900	
	Standortfaktoren / Qualitäten		100																		Basis 10 Punkte ++ 10 Punkte aufadiert + 5 Punkte aufadiert 0 neutral – 10 Punkte Abzug – 5 Punkte Abzug
2.1	Grundstückseigentum		20			+ Städtisches Grundstück	15		Rehstraße: – Ankauf – z.Zt. Mieter in Bestandsgebäuden Westfalia: – Ankauf	0		Viktoriastraße 2: + Städtisches Grundstück Westfalia: – Ankauf n.V.	10		Universitätsstraße – Ankauf vom BLB nach Entbehrlichkeitsprüfung Dauer ca. 1 Jahr)	0	Universitätsstraße – Ankauf vom BLB nach Entbehrlichkeitsprüfung Dauer ca. 1 Jahr) Viktoriastraße 2: + Städtisches Grundstück	10	
2.2	Verkehrserschließung		20			– Zufahrt zu Grundstück beengt; Stellplätze können aber in der Umgebung gesichert werden z.B. Sportpark Ischeland, Otto-Ackermann-Platz	5		Rehstraße: Westfalia:	10		Viktoriastraße 2: Westfalia:	10		Universitätsstraße über Feithstraße	10	Universitätsstraße über Feithstraße Viktoriastraße 2:	10	
2.3	Baurecht		20			– Aufstellungsverfahren B-Plan	5		Rehstraße: + kein rechtsverbindlicher B-Plan; Genehmigung nach § 34 BauGB möglich – GE zulässig Westfalia: + B-Plan 1667 – Leitungs-, Geh- + Fahrrecht für das nördliche Grundstück Pertenkofenstr. 31 0 Vereinigungsbaulast	10		Viktoriastraße 2: + kein rechtsverbindlicher B-Plan; Genehmigung nach § 34 BauGB möglich 0 Es gibt aber Vorgaben zu den Fluchtlinien Westfalia: + B-Plan 1667 – Leitungs-, Geh- + Fahrrecht für das nördliche Grundstück Pertenkofenstr. 31 0 Vereinigungsbaulast	10	– B-Plan 15-62 der B-Plan ist neu aufzustellen, da die Bauflächen außerhalb der Baugrenzen vom B-Plan liegen	5	– B-Plan 15-62 der B-Plan ist neu aufzustellen, da die Bauflächen außerhalb der Baugrenzen vom B-Plan liegen Viktoriastraße 2: + kein rechtsverbindlicher B-Plan; Genehmigung nach § 34 BauGB 0 Es gibt aber Vorgaben zu den Fluchtlinien	5	
2.4	Altlasten		20			– Altlastenverdachtsfläche	0		Rehstraße: – Altlast bekannt, Gasaustritt weitergehende Detailuntersuchungen erforderlich Westfalia: – Altlasten-Verdachtsflächen, u.a. Mineralöl	0		Viktoriastraße 2: + keine Altlasten-Verdachtsfläche Westfalia: – Altlasten-Verdachtsflächen, u.a. Mineralöl	5	+ keine Altlasten-Verdachtsfläche	10	FernUni + keine Altlasten-Verdachtsfläche Viktoriastraße 2: + keine Altlasten-Verdachtsfläche	10	
2.5	Sonstiges		20			++ Synergieeffekte durch gemeinsamen Standort + evtl. kann Bau einer Sporthalle in der Umgebung eingespart werden.	20		Rehstraße: Westfalia: 0 Arenschutzgutachten vor Abriss erforderlich	10		Viktoriastraße 2: + Zentraler Standort in der Stadtmitte – keine Sporthalle am Standort möglich Westfalia: 0 Arenschutzgutachten vor Abriss erforderlich	5	+ Synergieeffekte durch gemeinsamen Standort gemeinsam genutzte Mensa mit Hochschule 0 Arenschutzprüfung Tierlebensbild, Eingriff Wald	15	FernUni gemeinsam genutzte Mensa mit Hochschule 0 Arenschutzprüfung Tierlebensbild, Eingriff Wald Viktoriastraße 2: + Zentraler Standort in der Stadtmitte – keine Sporthalle am Standort möglich	10	
3	Terminplanung	(Q)	100	20	2.000		54	1080		100	2000		0	0		54	1080		0	0	Frühester Termin = 100 Punkte 24 Monate später = 0 Punkte dazwischen linear interpoliert
3	Nutzungsbeginn		100			12.03.2032	54		11.04.2031	100		23.09.2033	0		12.03.2032	54		05.06.2034	0		
SUMME PUNKTE				100	10.000			7.980			7.160			5.780			6.800			5.640	

Seite 1

Auf Basis der festgelegten Bewertungskriterien und der Wichtung 60 – 20 – 20 ergibt sich folgende Rangfolge:

1. Am Höing (7.980 Punkte)
2. Westfalia / Rehstraße (7.160 Punkte)
3. Fernuni Cuno 1 + 2 (6.800 Punkte)
4. Westfalia / Viktoriastraße (5.780 Punkte)
5. Fernuni / Viktoriastraße (5.640 Punkte)

6.2 WICHTUNG 40 – 30 - 30



Bewertungsmatrix

Nr.	Zuschlagskriterium	Typ	Punkte max.	Wichtung	Gesamtpunkte max.	Option 1 Am Höing – Bemerkung	Punkte / Bewertung	Gesamtpunkte	Option 2 Westfalia / Rehstraße – Bemerkung	Punkte / Bewertung	Gesamtpunkte	Option 3 Westfalia / Viktoriastraße – Bemerkung	Punkte / Bewertung	Gesamtpunkte	Option 4 Fernuni – Bemerkung	Punkte / Bewertung	Gesamtpunkte	Option 5 Fernuni / Viktoriastraße – Bemerkung	Punkte / Bewertung	Gesamtpunkte	Kommentar
1	Kosten	(P)	100	40	4.000	Gewertet wird die Summe aus Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten	100	4000	Gewertet wird die Summe aus Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten	76	3040	Gewertet wird die Summe aus Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten	83	3320	Gewertet wird die Summe aus Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten	82	3280	Gewertet wird die Summe aus Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten	79	3160	Min. Preis = 100 Punkte; 2 x Min Preis = 0 Punkte; dazwischen linear interpoliert
1	Grundstückskaufpreis und Baukosten inkl. Nebenkosten Kostenzusammenstellung brutto					183.943.780,00 € 183943780 inkl. Grundstückswert am Höing			228.628.808,00 € 228.628.808,00 €			214.778.608,00 € 214.778.608,00 € inkl. Grundstückswert Viktoriastraße			216.384.860,00 € 216.384.860,00 €			222.635.720,00 € 222.635.720,00 €			
2	Qualitative Kriterien	(Q)	100	30	3.000		45	1350		30	900		40	1200		40	1200		45	1350	
	Standortfaktoren / Qualitäten		100																		Basis 10 Punkte ++ 10 Punkte aufadiert + 5 Punkte aufadiert 0 neutral – 10 Punkte Abzug – 5 Punkte Abzug
2.1	Grundstückseigentum		20			+ Städtisches Grundstück	15		Rehstraße: – Ankauf – z.Zt. Mieter in Bestandsgebäuden Westfalia: – Ankauf	0		Viktoriastraße 2: + Städtisches Grundstück Westfalia: – Ankauf n.V.	10		Universitätsstraße – Ankauf vom BLB nach Entbehrlichkeitsprüfung Dauer ca. 1 Jahr)	0	Universitätsstraße – Ankauf vom BLB nach Entbehrlichkeitsprüfung Dauer ca. 1 Jahr) Viktoriastraße 2: + Städtisches Grundstück	10	
2.2	Verkehrserschließung		20			– Zufahrt zu Grundstück beengt; Stellplätze können aber in der Umgebung gesichert werden z.B. Sportpark Ischeland, Otto-Ackermann-Platz	5		Rehstraße: Westfalia:	10		Viktoriastraße 2: Westfalia:	10		Universitätsstraße über Feithstraße	10	Universitätsstraße über Feithstraße Viktoriastraße 2:	10	
2.3	Baurecht		20			– Aufstellungsverfahren B-Plan	5		Rehstraße: + kein rechtsverbindlicher B-Plan; Genehmigung nach § 34 BauGB möglich – GE zulässig Westfalia: + B-Plan 1667 – Leitungs-, Geh- + Fahrrecht für das nördliche Grundstück Pertenkofenstr. 31 0 Vereinigungsbaulast	10		Viktoriastraße 2: + kein rechtsverbindlicher B-Plan; Genehmigung nach § 34 BauGB möglich 0 Es gibt aber Vorgaben zu den Fluchtlinien Westfalia: + B-Plan 1667 – Leitungs-, Geh- + Fahrrecht für das nördliche Grundstück Pertenkofenstr. 31 0 Vereinigungsbaulast	10	– B-Plan 15-62 der B-Plan ist neu aufzustellen, da die Bauflächen außerhalb der Baugrenzen vom B-Plan liegen	5	– B-Plan 15-62 der B-Plan ist neu aufzustellen, da die Bauflächen außerhalb der Baugrenzen vom B-Plan liegen Viktoriastraße 2: + kein rechtsverbindlicher B-Plan; Genehmigung nach § 34 BauGB 0 Es gibt aber Vorgaben zu den Fluchtlinien	5	
2.4	Altlasten		20			– Altlastenverdachtsfläche	0		Rehstraße: – Altlast bekannt, Gasaustritt weitergehende Detailuntersuchungen erforderlich Westfalia: – Altlasten-Verdachtsflächen, u.a. Mineralöl	0		Viktoriastraße 2: + keine Altlasten-Verdachtsfläche Westfalia: – Altlasten-Verdachtsflächen, u.a. Mineralöl	5	+ keine Altlasten-Verdachtsfläche	10	FernUni + keine Altlasten-Verdachtsfläche Viktoriastraße 2: + keine Altlasten-Verdachtsfläche	10	
2.5	Sonstiges		20			++ Synergieeffekte durch gemeinsamen Standort + evtl. kann Bau einer Sporthalle in der Umgebung eingespart werden.	20		Rehstraße: Westfalia: 0 Arenschutzgutachten vor Abriss erforderlich	10		Viktoriastraße 2: + Zentraler Standort in der Stadtmitte – keine Sporthalle am Standort möglich Westfalia: 0 Arenschutzgutachten vor Abriss erforderlich	5	+ Synergieeffekte durch gemeinsamen Standort gemeinsam genutzte Mensa mit Hochschule 0 Arenschutzprüfung Tierlebensbild, Eingriff Wald	15	Fernuni gemeinsam genutzte Mensa mit Hochschule 0 Arenschutzprüfung Tierlebensbild, Eingriff Wald Viktoriastraße 2: + Zentraler Standort in der Stadtmitte – keine Sporthalle am Standort möglich	10	
3	Terminplanung	(Q)	100	30	3.000		54	1620		100	3000		0	0		54	1620		0	0	Frühester Termin = 100 Punkte 24 Monate später = 0 Punkte dazwischen linear interpoliert
3	Nutzungsbeginn		100			12.03.2032	54		11.04.2031	100		23.09.2033	0		12.03.2032	54		05.06.2034	0		
SUMME PUNKTE				100	10.000			6.970			6.940			4.520			6.100			4.510	

Auf Basis der festgelegten Bewertungskriterien und der Wichtung 40 – 30 – 30 ergibt sich folgende Rangfolge:

1. Am Höing (6.970 Punkte)
2. Westfalia / Rehstraße (6.940 Punkte)
3. Fernuni Cuno 1 + 2 (6.100 Punkte)
4. Westfalia / Viktoriastraße (4.520 Punkte)
5. Fernuni / Viktoriastraße (4.510 Punkte)

7 AUSBLICK – NÄCHSTE SCHRITTE

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Projekts Cuno 1 + 2 am Standort „Am Höing“ wurden die nächsten Schritte definiert, um die Realisierung der geplanten Maßnahmen zu gewährleisten. Der Schwerpunkt liegt auf der Schaffung des notwendigen Baurechts und der Durchführung relevanter Vorarbeiten.

7.1 BAURECHT UND PLANUNG

Zur Sicherstellung des Baurechts wird ein spezialisiertes Büro für Stadtplanung beauftragt, um den Bebauungsplan neu zu erstellen. Dies erfolgt ggf. in Zusammenarbeit mit NRW Urban.

7.2 NOTWENDIGE GUTACHTEN

Für die Erstellung des Bebauungsplans sind mehrere Gutachten erforderlich:

- Verkehrsgutachten
- Lärmschutzgutachten
- Baugrund- und Bodengutachten
- Altlastengutachten
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
-

Diese Gutachten dienen dazu, die planerischen und rechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Projekts zu schaffen und potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren.

7.3 BEDARFS- UND FUNKTIONSPLANUNG

Eine detaillierte Bedarfs- und Funktionsplanung auf Basis der Bedarfsprognose ist für die Realisierung eines gemeinsamen neuen Standorts von zentraler Bedeutung, da sie die verlässliche Grundlage für alle weiteren planerischen und organisatorischen Entscheidungen bildet. Durch die systematische Erhebung und Analyse der pädagogischen, strukturellen und betrieblichen Anforderungen wird sichergestellt, dass die zukünftigen Raum- und Funktionsprogramme zielgenau, wirtschaftlich und dauerhaft tragfähig ausgelegt werden können. Zugleich minimiert sie das Risiko späterer Anpassungen, die zu Verzögerungen oder erheblichen Mehrkosten führen könnten. Sie gewährleistet damit eine bedarfsgerechte, zukunftsfähige und effiziente Ausrichtung des Neubauvorhabens im Sinne einer nachhaltigen Bildungsinfrastruktur.

7.4 ERSTELLUNG EINES FUNKTIONALEN LEISTUNGSBILDES (FLB)

Parallel erfolgt die Erstellung der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) inklusive der Grundlagenermittlung. Dies bildet die Basis für die weitere Planung und Umsetzung des Projekts.
Die genannten Schritte stellen sicher, dass das Projekt auf einer fundierten und rechtssicheren Basis weitergeführt werden kann. Die Koordination der Maßnahmen und die Einhaltung der zeitlichen Vorgaben sind dabei von zentraler Bedeutung.