

high 5

EXPOSÉ

LAGERFLÄCHEN
Grabenstraße 20 Hagen



UFER LEOWALD GMBH

high5

HAGEN

- gute regionale und überregionale Anbindung
- angeschlossen an die Metropolregion RheinRuhr
- mitten in Deutschland

GRUNDSTÜCK

- Nähe Hauptbahnhof
- Polizei und Feuerwehr in direkter Nachbarschaft
- Gastronomie / Einkaufsmöglichkeiten direkt im Umfeld

GEBÄUDE

- attraktive Architektur
- ehemalige Nutzung als Bundesbank

STANDORT HAGEN ZAHLEN & FAKTEN

LAGER

Einwohner in Hagen	188.700
Einwohner / km ²	1.176
Bruttoinlandsprodukt pro Kopf	~ 35.000 €
Bruttoinlandsprodukt gesamt	~ 6,5 Mrd. €

Quelle: statista + wikipedia





high⁵

LAGER

Hagen ist eine kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets und ist die größte Stadt in Südwestfalen.

Hagen wird oft als „das Tor zum Sauerland“ bezeichnet.

Die Großstadt Hagen ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie im Regionalverband Ruhr und liegt in der **Metropolregion Rhein-Ruhr**.

Hagen ist der Sitz eines Amts-, Land- und Arbeitsgerichts sowie mehrerer überregional bedeutender Institute und Verwaltungsbehörden.

Mit zahlreichen Verbänden, Vereinen, Kultur- und Freizeitangeboten sowie **vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten** ist Hagen als Oberzentrum eingestuft.

Damit konkurriert Hagen mit umliegenden größeren Städten wie Dortmund, Bochum und Wuppertal.

Seit den 2000er-Jahren sind **bedeutende Neu- und Umbauprojekte** realisiert worden, die das Stadtbild Hagens heute maßgeblich prägen. Als Beispiele sind zu nennen: die Volme- und die Rathaus-Galerie, die Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes und des Bahnhofsvorplatzes sowie der Bau des Rathauses an der Volme.

Quelle: 24RHEIN

high5

HAGEN OBJEKT LAGE

LAGER

Das Grundstück liegt im östlichen Bereich des Hager Stadtkerns, zwischen dem Hauptbahnhof und der Haupteinkaufslage entlang des Friedrich-Ebert-Platzes.

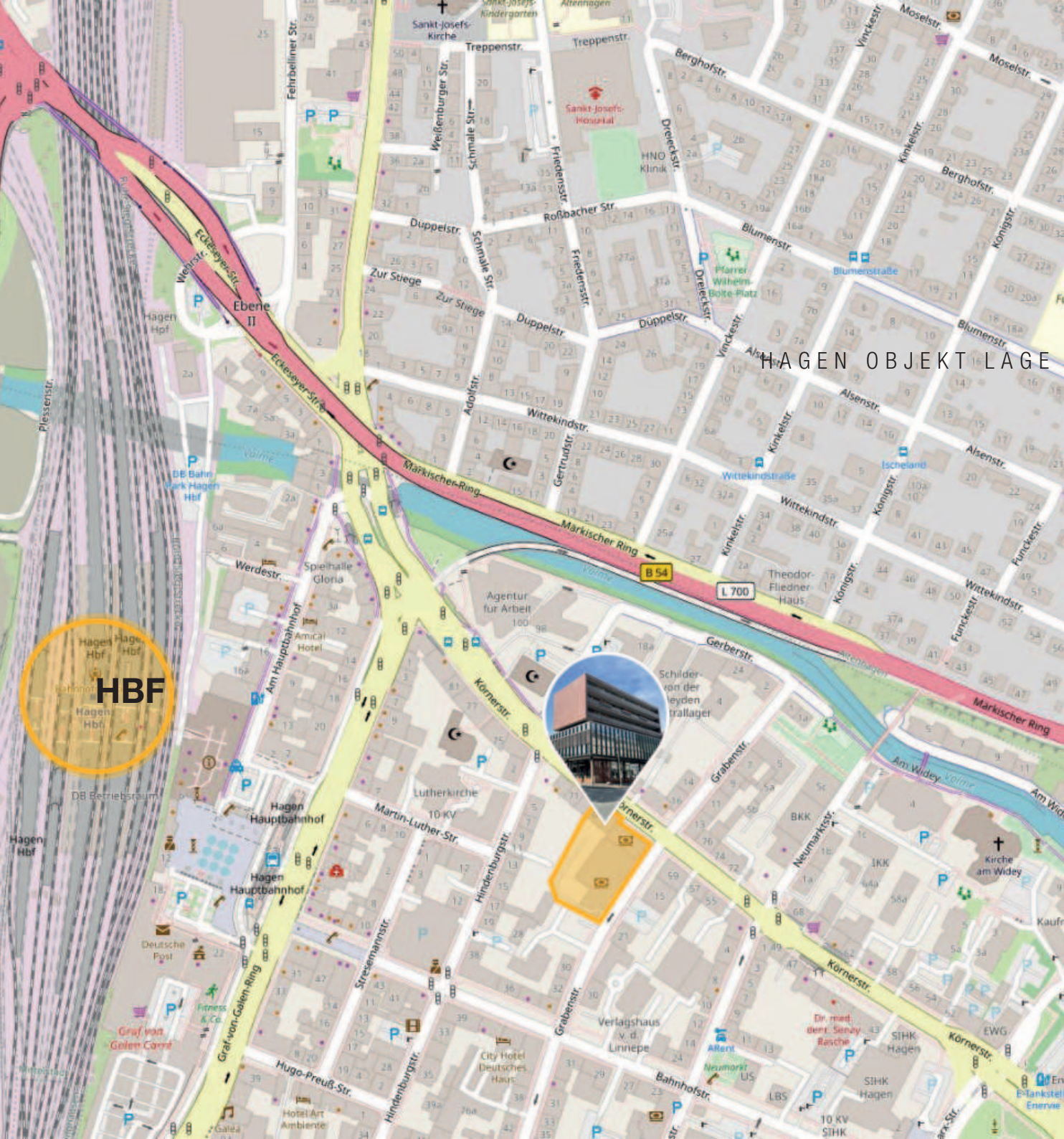
Es gehört zum Stadtteil Mittelstadt (Stadtbezirk Hagen-Mitte), der mit rd. 12.000 Einwohnern den mit Abstand bevölkerungsreichsten und am dichtesten bewohnten Stadtteil Hagens darstellt.

Die Mittelstadt weist eine seit Jahren **kontinuierlich anwachsende Bevölkerungsentwicklung** auf.

Das direkte Umfeld ist durch IV- bis V-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie vereinzelte Bürogebäude geprägt. In wenigen Gehminuten sind das Rathaus, die Fußgängerzone, **Einkaufszentren und der Hauptbahnhof** zu erreichen.

Über die nördlich verlaufende Bundesstraße (B54) besteht eine **gute regionale und überregionale Anbindung** an das Straßenverkehrsnetz. In rund 4 km Entfernung besteht ein Anschluss an die nördlich verlaufende A1. Im Osten besteht in rund 4,5 km über das Hager Kreuz ein Anschluss an die Autobahnen 45 und 46.

An das Netz des öffentlichen Personennah- und -fernverkehrs ist der Standort über den rund 500 m entfernten Hager Hauptbahnhof angebunden.





Die Architektur des Gebäudes (Baujahr 1979/80) erinnert an die Werke von **Le Corbusier** und erfüllt die architektonischen Prinzipien, die sogenannten „**5 Punkte der Architektur**“:

ARCHITEKTUR

high⁵

LAGER

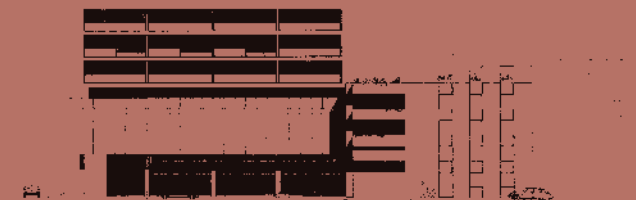
„1. Die Pfosten: Ein Raster von Betonstützen ersetzt die tragenden Mauern und wird zur Grundlage der neuen Ästhetik.“

„2. Die Dachgärten auf einem Flachdach können sowohl als Nutzgarten wie auch zum Schutz des Betondachs dienen.“

„3. Die freie Grundrissgestaltung und damit der Wegfall von tragenden Mauern ermöglicht eine flexible Nutzung des Wohnraums.“

„4. Das Langfenster durchschneidet die nichttragenden Wände entlang der Fassade und versorgt die Wohnung mit gleichmäßigem Licht.“

„5. Die freie Fassadengestaltung wird ermöglicht durch eine Trennung der äußeren Gestaltung von der Baustruktur.“



high⁵

LAGER

- im Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
- circa 2.900 qm Mietfläche Lagerräume
- drei voneinander getrennte Tresorbereiche
- vielfältige Nebenraumflächen
- barrierefreie Zugänglichkeit
- klimatisch unterschiedliche und individuelle Ausstattung
- über 3 Etagen durch 2 Lastenaufzüge verbunden
- ausreichend Platz für die Anlieferung mit LKW
- im Erdgeschoss mit LKW befahrbar
- sehr hoher baulicher Sicherheitsstandard

OBJEKT ÜBERSICHT UND GEBÄUDEDATEN



LAGER

KINDERTAGESSTÄTTE

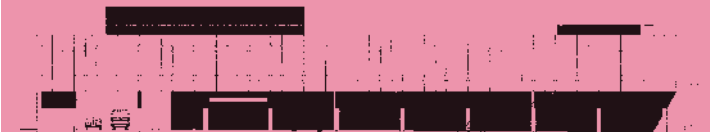
- im 1. Obergeschoss
- circa 1.700 qm Mietfläche
- exklusiver Eingang zur Kita-Mietfläche

WOHNUNGEN

- in den Obergeschossen
- circa 1.011 qm Mietfläche
- 12 Wohneinheiten mit separaten Eingängen

PARKPLÄTZE

- 24 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- 4 PKW-Stellplätze im Hof





high5

LAGER

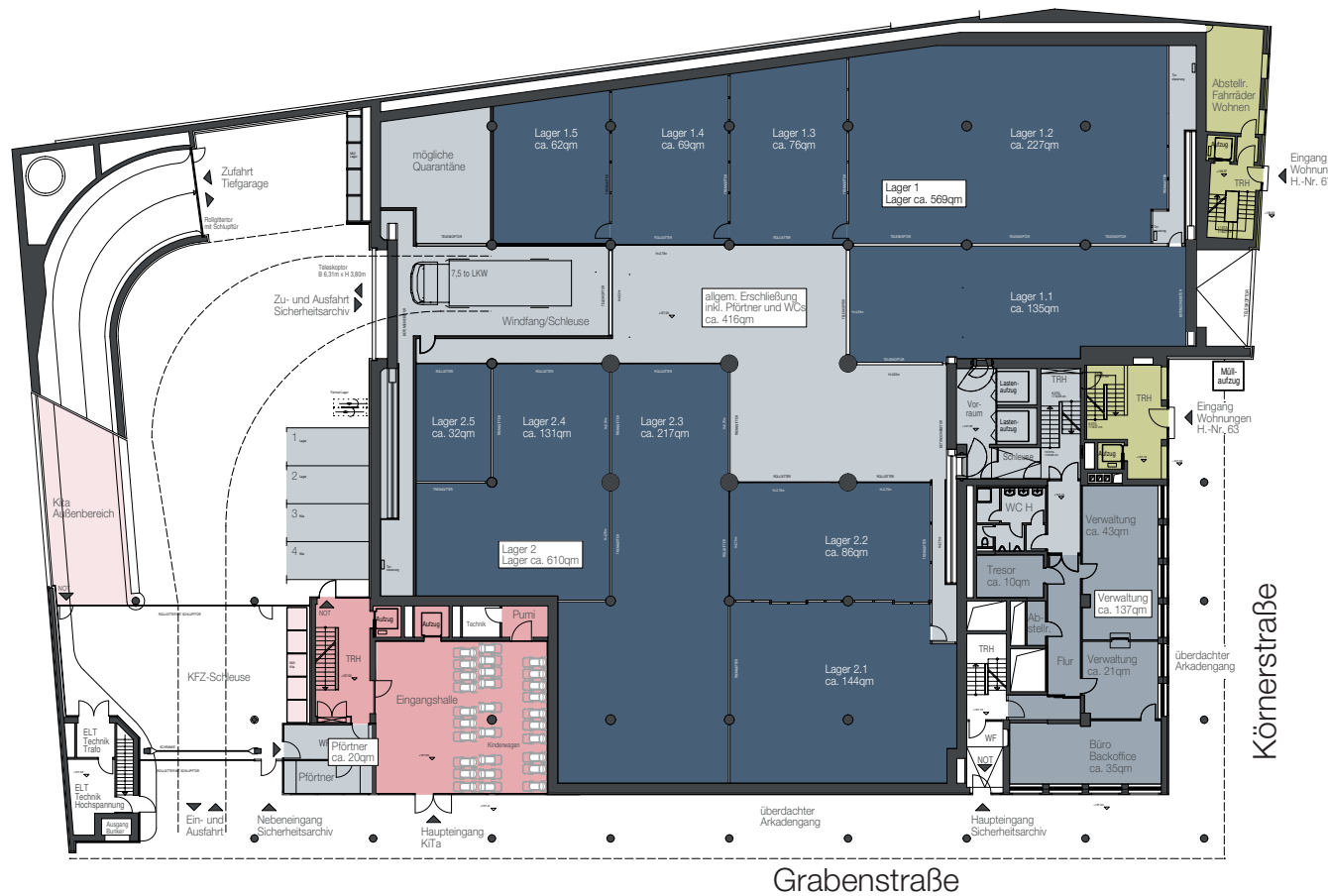
KINDERTAGESSTÄTTE

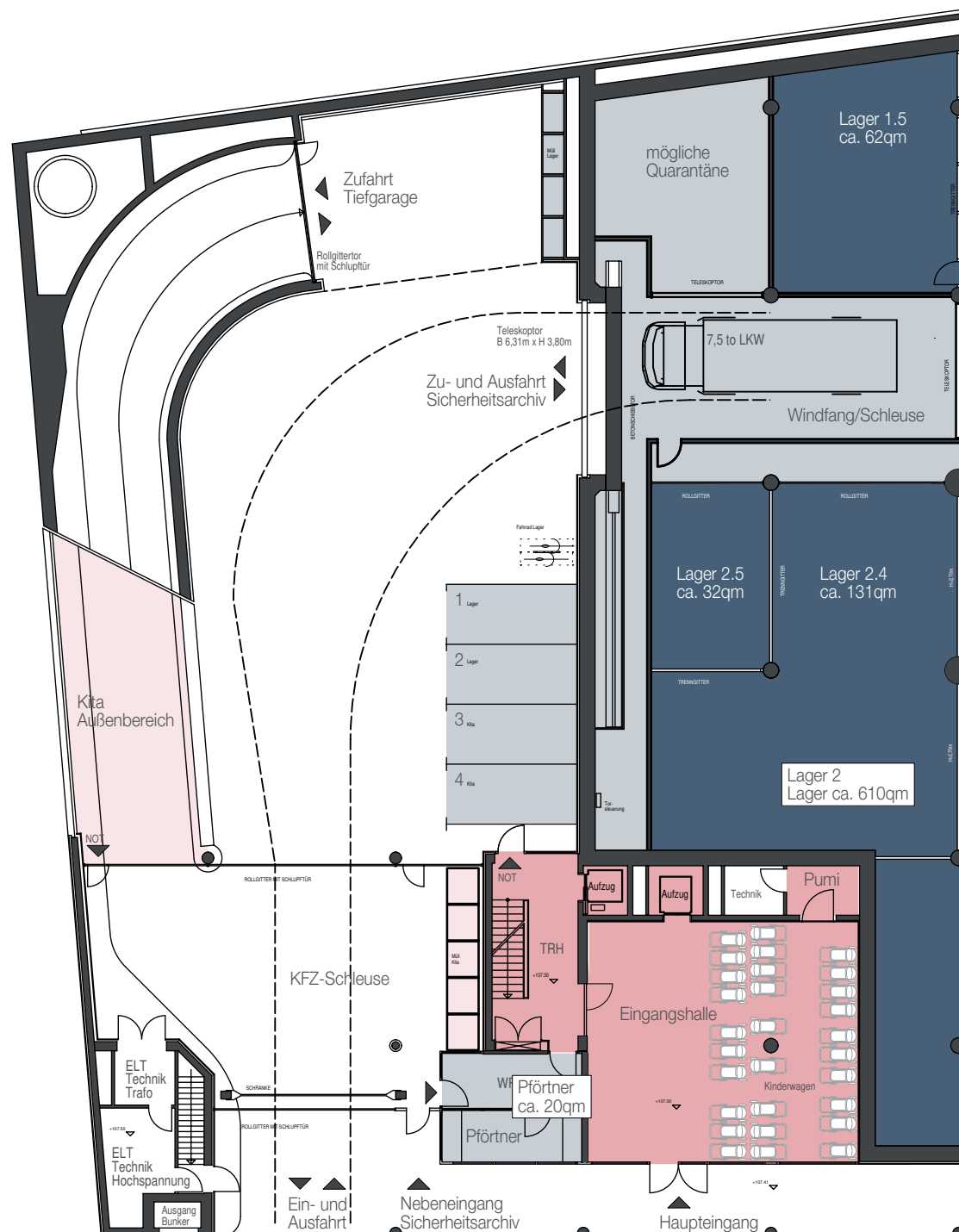
WOHNUNGEN

TIEFGARAGE

AUFTEILUNG ERDGESCHOSS

LAGER





high5

LAGER

Im Pförtneraum lassen sich alle technischen Einrichtungen steuern, regeln und überwachen. Sicherheitseinrichtungen wie Alarm- und Videoüberwachung könnten auf den neuesten Stand der Technik aufgerüstet und wieder in Betrieb genommen werden.

high5

LAGER





BESTANDSFOTOS TRESOR IM ERDGESCHOSS

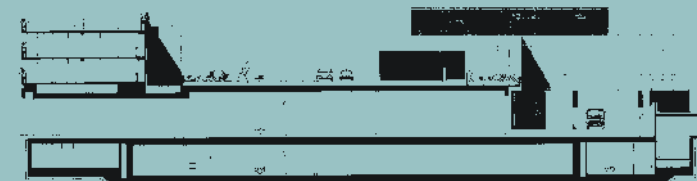
high⁵

L A G E R

Die Zufahrt der Lagerfläche im Erdgeschoss ist 6,31 m breit und 3,80 m hoch und durch ein Betonschiebetor verschlossen. Eine Schleuse trennt die Außenwelt von der Lagerfläche ab.

Die über großzügige Tore und Flure erreichbaren Lager bieten viel Platz für großformatige und sperrige Objekte und Wertsachen für Aufbewahrung in Schwerlastregalen, Paletten und Kisten. Die Lagergrößen variieren zwischen 32 qm und 227 qm oder einer Gesamtfläche auf der Etage von insgesamt ca. 1.179 qm. Die Lagerfläche zeichnet sich mit einer hohen Tragfähigkeit von einer 1 to/qm aus.

Platz zum Ein- und Auspacken der Wertsachen und Platz für Transportfahrzeuge und Verpackungsmaterial ist ausreichend vorhanden.





MUSTERFOTOS TRESORBEREICH

high5

L A G E R

Die ehemalige Deutsche Bundesbankfiliale ‚Ruhr‘ nutzte das Gebäude bis 2021 als Bundesbank mit Lagerflächen, Archivflächen, Ladehallen und großzügigen Tresorflächen. Das Gebäude wird zu einem Lager umgenutzt.

Die Lagerräume verfügen im Erdgeschoss über eine lichte Höhe von großzügigen 3,80 - 4,65 m.

Die Tresorflächen sind doppelwandig massiv in Beton ausgeführt, ohne Fenster und Tageslicht, nur über große massive Betonschiebetüren begeh- und befahrbar.

Alle Flächen sind mittels einer Be- und Entlüftungsanlage gekühlt und beheizt. Ideal wäre eine Luftfeuchtigkeit von ca. 40 - 50% bei einer Temperatur von ca. 16 -20 Grad.



high⁵

LAGER

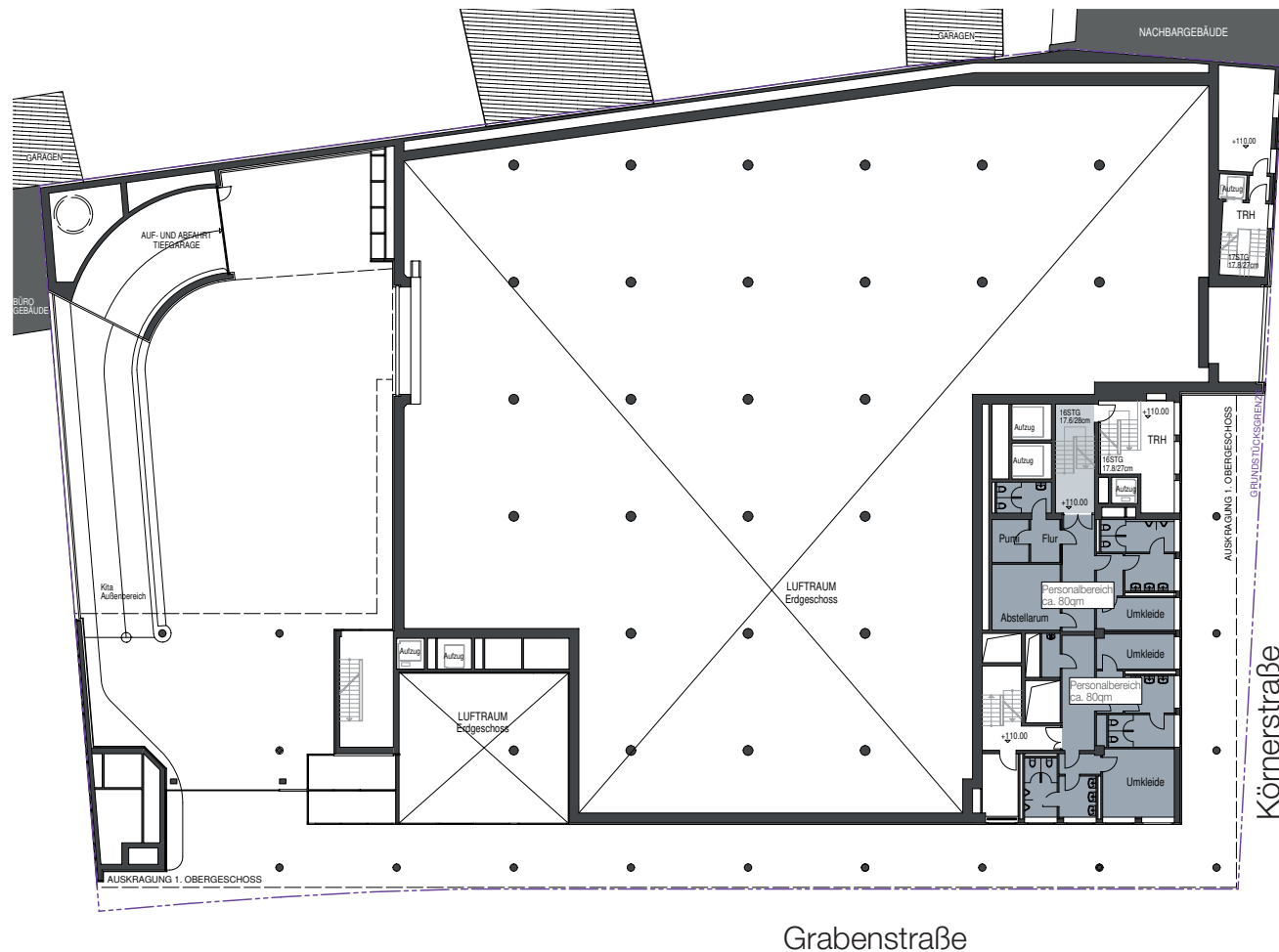
LAGER

KINDERTAGESSTÄTTE

WOHNUNGEN

TIEFGARAGE

AUFTEILUNG ZWISCHENGESCHOSS ÜBERSICHT



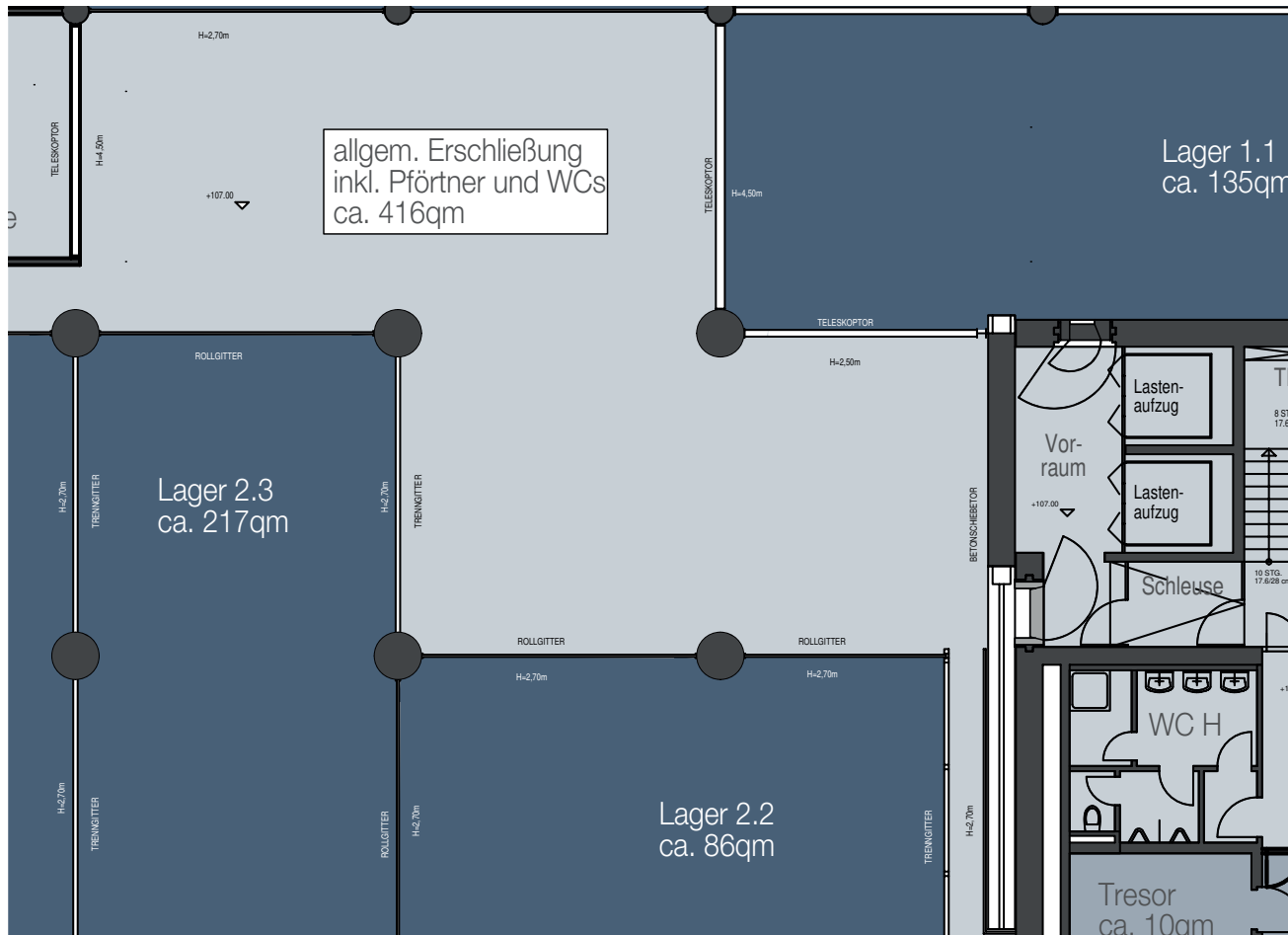
high⁵

NEBENRÄUME ZWISCHENGESCHOSS UND ERDGESCHOSS



Nebenraumflächen für Personal und Verwaltung werden ebenfalls angeboten.

Sanitärflächen, Teeküche und Aufenthaltsraum runden das Angebot an Nebenflächen ab.



high5

TRESOR IM OBERGESCHOSS

LAGER





BESTANDSFOTOS TRESOR IM OBERGESCHOSS



high⁵

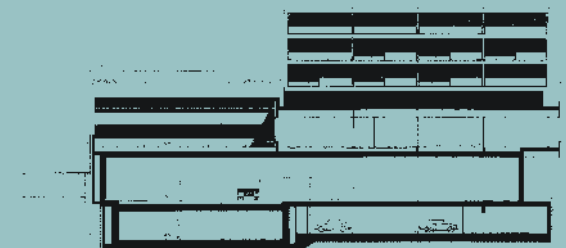
L A G E R

Der Lagerraum ist ca. 65 qm groß und verfügt über höchsten Sicherheitskomfort. Er ist über zwei Lastenaufzüge für großformatige Objekte erreichbar. Die Ausstattung könnte mit Regalen, Fächern und/oder Hängesystemen erfolgen.

Die Tresorräume verfügen im Obergeschoss über eine lichte Höhe von 2,89 m.

Die Tresorflächen sind doppelwandig massiv in Beton ausgeführt, ohne Fenster und Tageslicht, nur über große massive Tresortüren begehbar. Tresorzugangstor lichtet Durchgangsmaß von Breite 1,50 m x Höhe 2,20 m.

Alle Flächen sind mittels einer Be- und Entlüftungsanlage gekühlt und beheizt. Ideal wäre eine Luftfeuchtigkeit von ca. 50 - 55% bei einer Temperatur von ca. 16 - 20 Grad.





MUSTERFOTOS TRESORBEREICH

high⁵

LAGER



high5

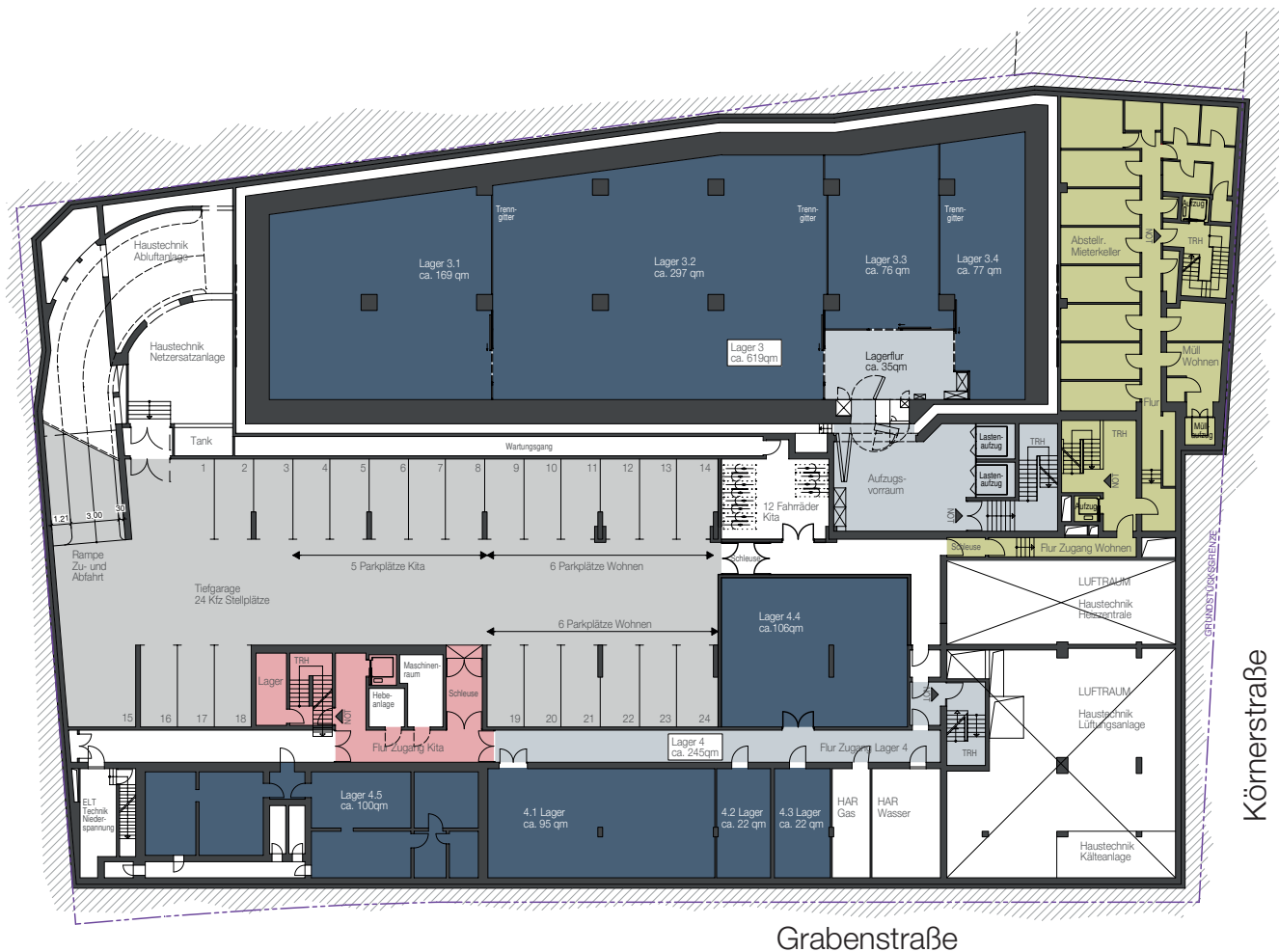
LAGER

KINDERTAGESSTÄTTE

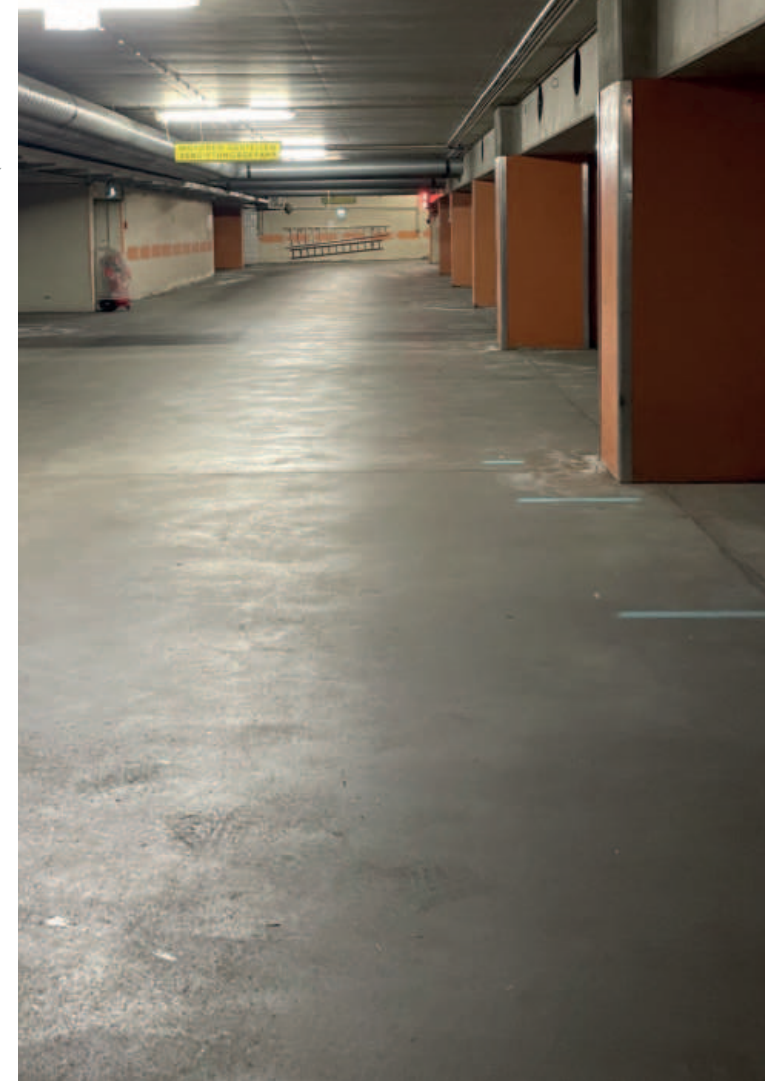
WOHNUNGEN

TIEFGARAGE

AUFTEILUNG UNTERGESCHOSS ÜBERSICHT

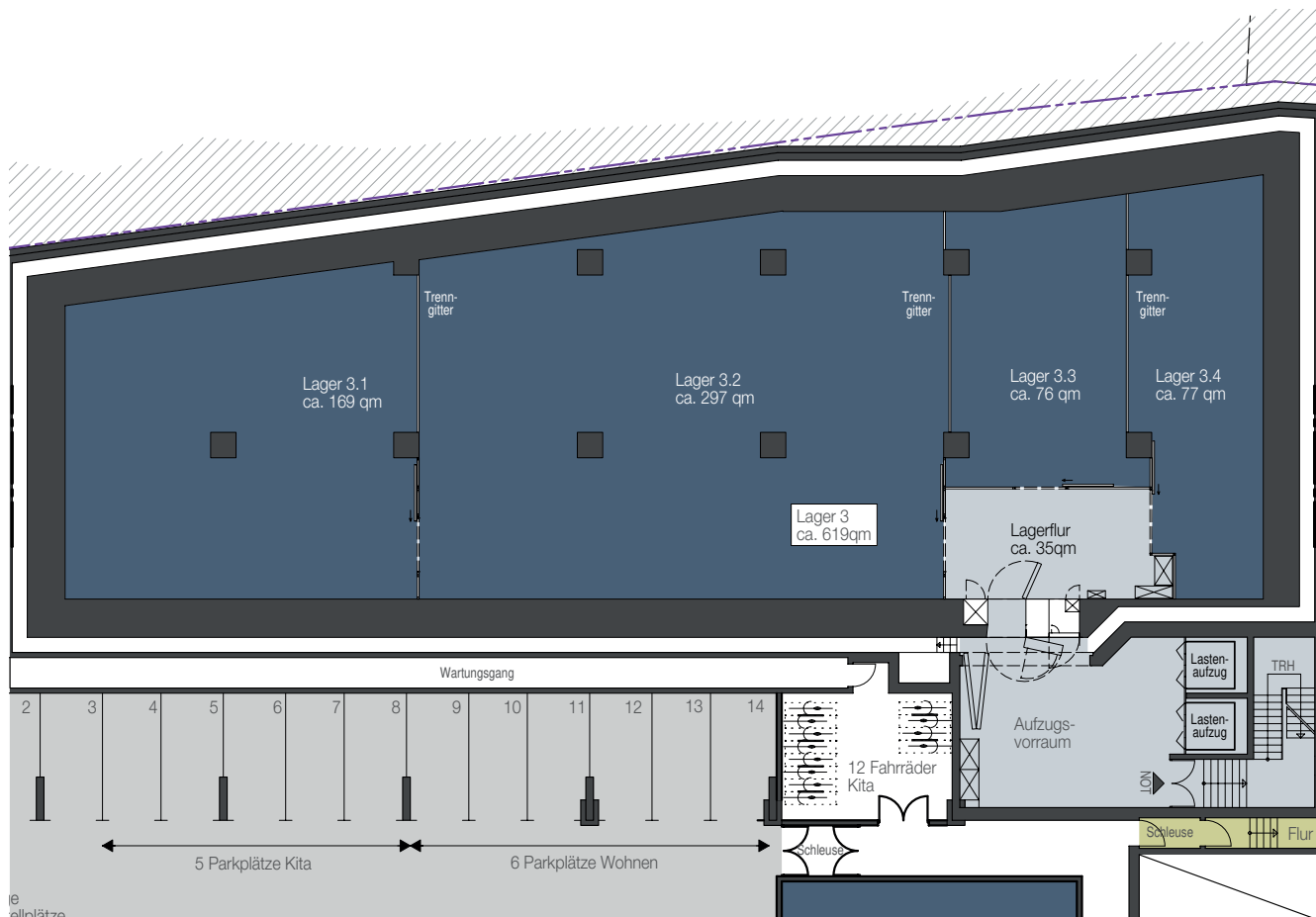


LAGER



high5

TRESORFLÄCHE UNTERGESCHOSS

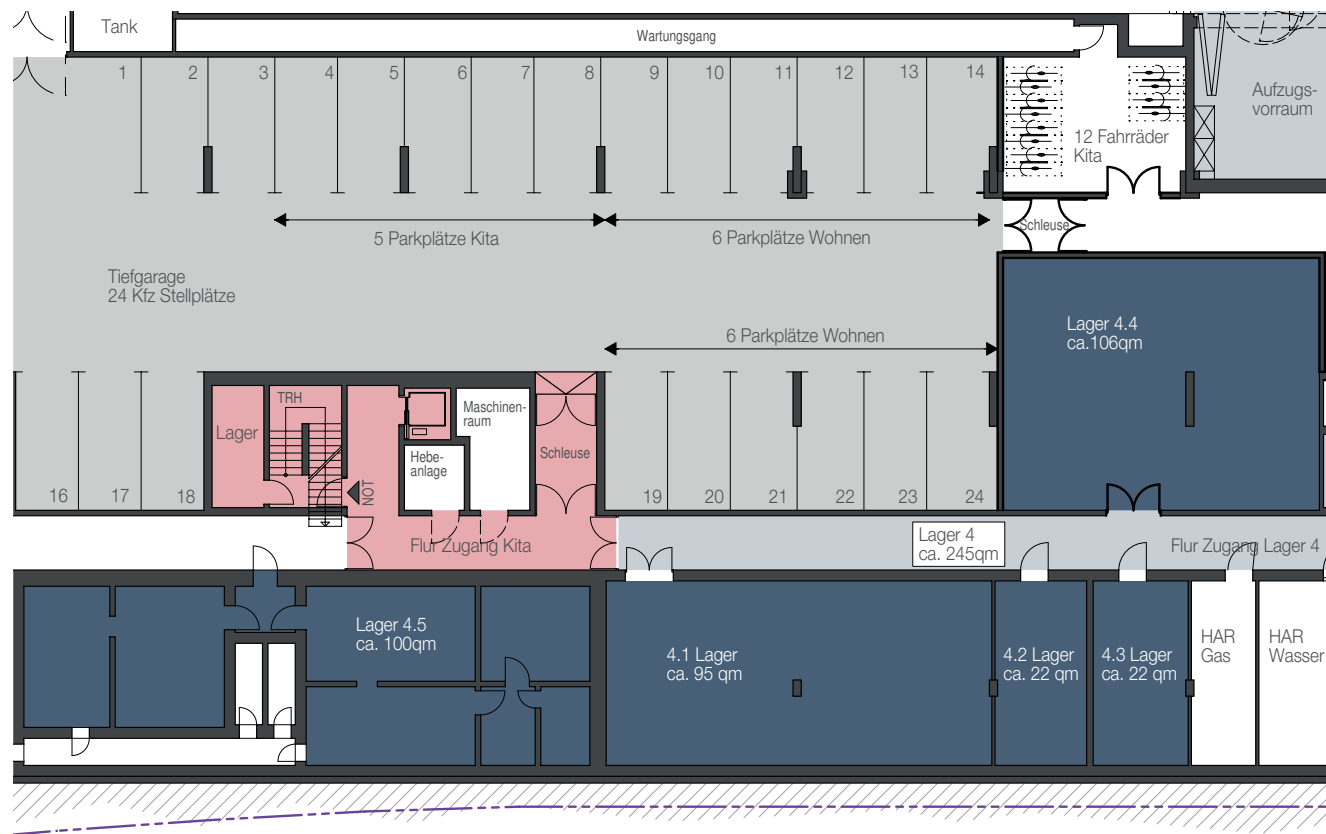


L A G E R



high5

LAGERFLÄCHEN UNTERGESCHOSS





BESTANDSFOTOS TRESOR IM UNTERGESCHOSS



high⁵

L A G E R

Die Lagerräume sind zwischen ca. 66 qm bis ca. 267 qm groß und verfügen über höchsten Sicherheitskomfort. Möglich ist auch, alles als ein Lagerbereich von 618 qm zu nutzen. Die Fläche ist über zwei Lastenaufzüge für großformatige Objekte erreichbar. Die Ausstattung könnte mit Regalen, Paletten und/oder Hängesystemen erfolgen.

Die Lagerräume verfügen im Untergeschoss über eine lichte Höhe von 2,45 m.

Die Tresorflächen sind doppelwandig massiv in Beton ausgeführt, ohne Fenster und Tageslicht, nur über große massive Tresortüren begehbar. Tresorzugangstor lichtet Durchgangsmaß von Breite 1,50 m x Höhe 2,20 m.

Alle Flächen sind mittels einer Be- und Entlüftungsanlage gekühlt und beheizt. Ideal wäre eine Luftfeuchtigkeit von ca. 50 - 55% bei einer Temperatur von ca. 16-20 Grad.





MUSTERFOTOS TRESORBEREICH

high5

L A G E R

2021 wurde die Bundesbankzentrale in Hagen geschlossen. Die ehemaligen Tresorbereiche der Bundesbank Hagen werden zu Lagerflächen umgenutzt. Die hohen baulichen Sicherheitsanforderungen der Bundesbank bieten die idealen Voraussetzungen für eine Umnutzung.

Mögliche Kunden für diese Lagerflächen könnten auch Museen und Institutionen, Galerien, Sammler und Künstler, Nachlassverwalter sowie Stiftungen sein.





MUSTERFOTOS TRESORBEREICH

high5

L A G E R

Alternativ könnte auch eine Nutzung für Oldtimer und oder Boote in Frage kommen.



Stand 13.8.2025

Vertraulichkeit

Dieses Exposé ist nur und ausschließlich für die Nutzung des Klienten gedacht.
Es darf in keiner Weise veröffentlicht oder vervielfältigt werden.

Haftungsausschluss

Dies ist kein vertragsrechtliches Dokument.
Die in diesem Dokument enthaltenen Einzelheiten wurden nach bestem Wissen
und Gewissen aufbereitet und dienen ausschließlich zu Informationszwecken.
Sie sind kein Bestandteil eines möglichen zukünftigen Vertrages.

high⁵

EXPOSÉ LAGER

Grabenstraße 20
Hagen

für

High5 GmbH & Co. KG

Am Gerbergraben 2b
57439 Attendorn

von

nentwig.nottbohm
ARCHITEKTEN PartG mbB

Harkortstraße 81
22765 Hamburg

+49.(0)40.466 56 777
post@nentwignottbohm.de
www.nentwignottbohm.de

