



Kreis Höxter  
**Stadt Bad Driburg**  
Kernstadt



Konzeptvergabeverfahren  
**„Eggeland-Zentrum“**

---

**Vergabekonzept**

## **Inhalt**

Ausgangslage und Aufgabenstellung .....	2
Städtebauliche Konzeption.....	4
Bebauungsplan und Nutzungskonzept .....	6
Aufbau der Konzeptvergabe.....	8
Abgabeleistungen bei Konzeptvergabe .....	9
Bewertung der Konzepte .....	10
Vermarktungsabschnitte .....	13
1.  Stadtvillen Lange Straße .....	15
2.  Wohnen und Arbeiten an der Bahnhofstraße .....	15
3.  Mehrfamilienhäuser im Quartier .....	16
4.  Stadtvillen am Park.....	17
Lagekategorien.....	18
Zusammenfassung .....	19
Anhang: Bewertungsmatrix .....	20

## **Ausgangslage und Aufgabenstellung**

Auf dem 5,5 ha großen Areal der ehemaligen Eggelandklinik soll in unmittelbarer Nähe zu Innenstadt und Bahnhof ein neues Stadtquartier mit rd. 135 Wohneinheiten

entstehen. In Anlehnung an die vorherige Nutzung soll das Quartier unter dem Namen „Eggeland-Zentrum“ vermarktet werden. Ursprünglich befand sich das Gelände im Eigentum des Landes NRW, im Juni 2019 wurde es von der Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH übernommen.

Die Revitalisierung und Öffnung des zentral gelegenen Areals wird in den kommenden Jahren die bedeutendste Stadtentwicklungsmaßnahme in Bad Driburg sein. Die grundlegende Idee ist, den historischen Baukörper der Eggelandklinik zu erhalten und umzunutzen, darüber hinaus sollen große Teile des Areals diversen Wohnformen zur Verfügung stehen. Die Hälfte der Fläche soll in einen Aktiv- und Gesundheitspark umgewandelt werden, in den die großkronigen Bestandsbäume integriert werden können. Das Bebauungskonzept sieht drei Wohnhöfe vor, die sowohl Allgemeine Wohngebiete als auch Urbane Gebiete umfassen. Neben den üblichen Wohnformen werden gemäß den Absprachen mit dem Land NRW auch ca. 3.500 m<sup>2</sup> im sozialverträglichen Wohnungsbau realisiert.

Das hier vorliegende Dokument dient zur Erläuterung der städtebaulichen Konzeption sowie des geplanten Konzeptvergabeverfahrens, mit dem das Gesamtquartier in einzelnen Abschnitten vermarktet werden soll.

## **Städtebauliche Konzeption**

Im Jahr 2020 wurden durch das Büro „Gasse Schumacher Schramm“ in Zusammenarbeit mit der Stadt Driburg mehrere Entwicklungsvarianten für das Klinikareal erarbeitet. Nach einer intensiven Prüfung sowie einem Beteiligungsverfahren wurde die finale städtebauliche Konzeption entwickelt.

Das neue Quartier knüpft stadträumlich an die Siedlungsachse „Stadtzentrum / Lange Straße“ an. Die hier bestehende Baulinie an der Langen Straße wird aufgegriffen und in die Bahnhofstraße verlängert. Die neue Folge von Baukörpern bindet somit auch den bisherigen Solitär der ehemaligen Eggelandklinik in den baulichen Kontext ein.

Als historischer Baukörper bildet der Eggelandriegel die zentrale Kubatur innerhalb der Quartiersentwicklung. Zur Akzentuierung dieser neuen Mitte erhält der Bau eine Platzfläche an der Westfassade, die sich in Richtung Park öffnet und somit einen Knotenpunkt der freiraumplanerischen Entwicklung innerhalb des großzügigen Parkareals bildet. Während die bestehende Grünfläche im westlichen und im nördlichen Bereich zugunsten der baulichen Entwicklung reduziert wird, bleibt der zentrale Teil des großzügigen Parks mit diversen Gehölzgruppen und Altbaumbeständen erhalten. Die Platzierung der drei hofartigen Quartiere respektiert und rahmt den Park und formuliert so eindeutige, klare Raumkanten bzw. Baulinien. Hier entsteht eine hohe Wohnqualität mit direktem Grünbezug. Die drei Hof-Quartiere am Park weisen unterschiedliche städtebauliche Merkmale, räumliche Qualitäten und Wohneinheiten auf. Der Hof 1 bildet die bauliche Arrondierung zur Bestandsbebauung „Hölderlinstraße/ Poststraße“. Abgerückt von der heterogenen Baustruktur bilden die bis zu sieben neuen Baukörper eine klare Raumkante an der Langen Straße und zum Park. Der Hof 2 stellt mit 60 Wohn- und Arbeitseinheiten in maximal neun Baukörpern das größte neue Baucluster, und somit die urbane Mitte, dar. Der Hof 3 bildet mit dem Übergang zur Landschaft der Katzohlbach-Aue in Anzahl und Dimensionierung die kleinste Einheit. Alle Gebäude innerhalb des Quartiers sollen als Mehrfamilienhäuser errichtet werden, Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sind nicht erwünscht.

Die Stadt Bad Driburg hat sich im Rahmen des European Climate Adaptation Award (ECA) und des Integrierten Klimaschutzkonzepts (IKSK) aus dem Jahr 2015 dazu bekannt, durch geeignete nachhaltige Klimaschutzmaßnahmen zur Emissionsreduzierung von Kohlenstoffdioxid beizutragen. Die Energieservice Westfalen Weser GmbH, in Kooperation mit der Stadt Bad Driburg, hat für das Areal ein Energiekonzept erarbeitet, so dass bei der Neuerschließung des weiträumigen

Areals die Möglichkeit zur Realisierung einer klimafreundlichen Energieversorgung besteht. Ausgehend von den zukünftigen Bedarfen des Quartiers stellt sich die zentrale Versorgung mit einer Holzhackschnitzelanlage, einem Blockheizkraftwerk und einer Gasbrennwerttherme zum Abfangen von Spitzenlasten als geeignetste Energieversorgung heraus. Die Pflicht zum Anschluss an eine zentrale Energieversorgung (Anschluss- und Benutzungszwang) wird über die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch geregelt.



Auszug aus dem städtebaulichen Konzept vom 18.05.2020

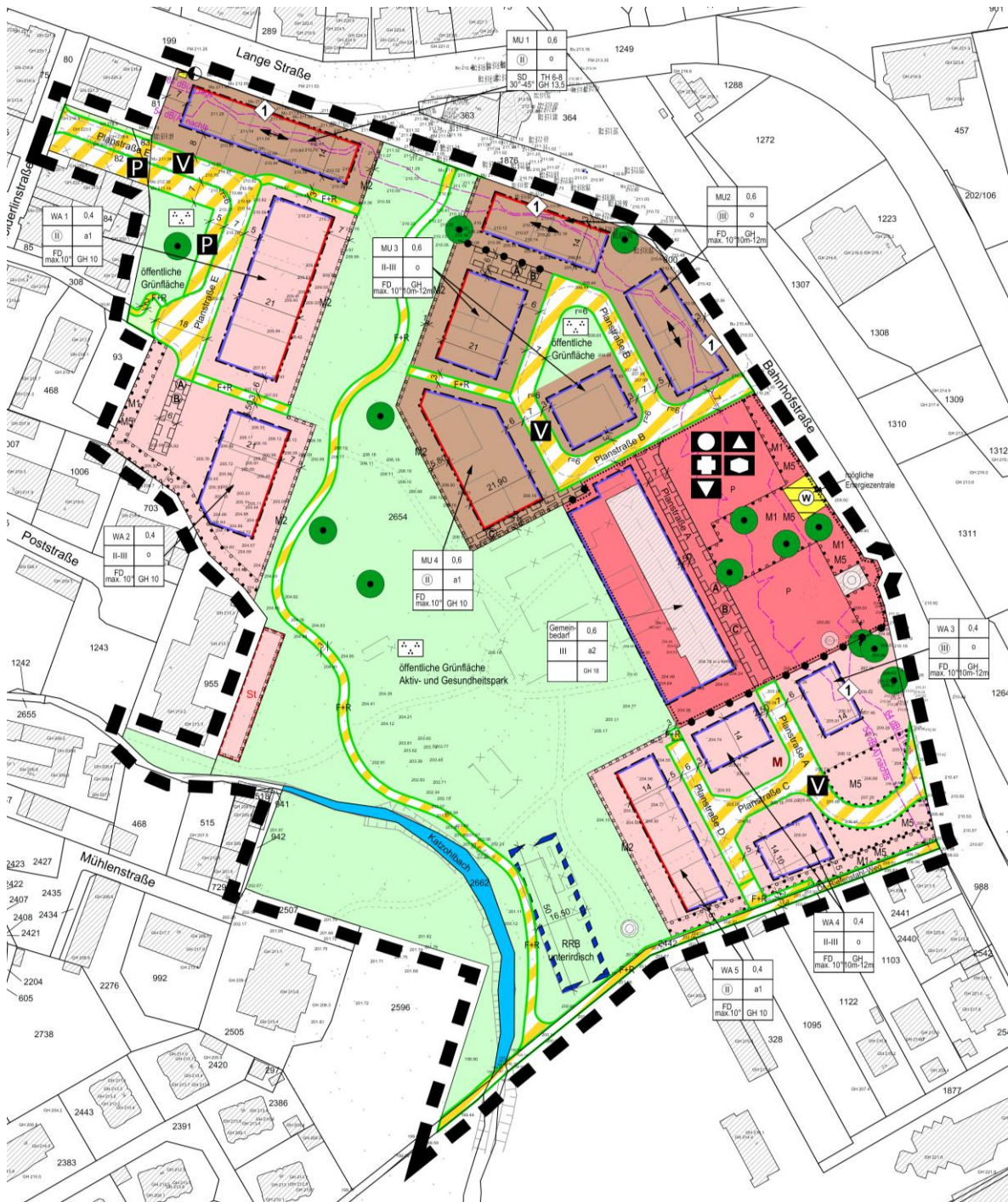
## **Bebauungsplan und Nutzungskonzept**

Die beschriebene städtebauliche Konzeption bildete die Grundlage für den 2021 erarbeiteten Bebauungsplan „BA 06“ Eggelandzentrum. Der Bebauungsplan sieht drei Wohnhöfe vor. Im Wohnhof 1 ist eine Mischung aus Urbanem Gebiet und Allgemeinem Wohngebiet festgesetzt. Im Wohnhof 2 ist ausschließlich Urbanes Gebiet festgesetzt wohingegen im Wohnhof 3 ausschließlich Allgemeine Wohngebiete vorherrschen.

Neben dieser festgesetzten Art der Nutzung ist die Stadt Bad Driburg aufgrund der ergänzten Vereinbarungen zum Kaufvertrag mit dem Land NRW verpflichtet, ca. 3.500 m<sup>2</sup> BGF im sozialverträglichen Wohnungsbau vorzuhalten. Sozialverträglichkeit ist dann gegeben, wenn der Wohnungsbau sich an sozialen Standards misst und mit sozialen Gesichtspunkten verträglich ist. Gemäß den Zielen der Stadt kann dies folgende Aspekte umfassen:

- barrierefreie Wohnqualitäten (Erschließung durch Aufzug, bodengleiche Dusche)
- bezahlbares Wohnen (z. B. Wohnflächenbegrenzung)
- familienfreundliches Wohnen (z. B. direkter Zugang zu Freiflächen)
- studentisches Wohnen (z. B. nachfragegerechtes Angebot)
- senioren- und behindertengerechtes Wohnen (z. B. Betreuungs-/ Serviceangebote, Gemeinschaftsräume)
- Wohnen im Eigentum
- besondere städtebauliche Qualitäten (z. B. Wettbewerb)
- gemeinschaftliches Wohnen (Miete, Eigentum, Genossenschaften)

Aufgrund der spezifischen Gegebenheiten der Stadt Bad Driburg bzw. des Kreises Höxter werden für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zwar Bedarfe, aber keinerlei rentierliche Umsetzungsmöglichkeiten gesehen.



Auszug aus dem Bebauungsplan vom 31.07.2021

## **Aufbau der Konzeptvergabe**

Aufgrund der exponierten Lage und Größe des Plangebietes, der vielfältigen Anforderungen an die Vergabeverfahren in den einzelnen Höfen sowie der sukzessiven Vergabe der Grundstücke bedarf es eines differenzierten Vergabekonzeptes. In den einzelnen Konzeptvergabeverfahren werden Interessenten aufgefordert, gestalterische Konzepte zu Architektur, Städtebau und Freiraum sowie zu Nutzungsideen für die verschiedenen Quartiersbereiche vorzulegen. Auch eine Angabe zum Aufschlag über dem Mindestkaufpreis ist von den potenziellen Investoren einzureichen. Die eingereichten Ergebnisse werden durch eine Fachjury bewertet, die letztendliche Vergabe wird durch den Aufsichtsrat der Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH beschlossen.

Die Konzeptvergabe richtet sich in erster Linie an lokal und regional tätige Akteure, also Bauunternehmen, Projektentwickler und andere Investoren aus der Region Ostwestfalen. Investoren mit nationalem oder sogar internationalem Tätigkeitsfeld werden zwar nicht ausgeschlossen, dürften aber aufgrund der relativ klein zugeschnittenen Vermarktungsabschnitte nur in Ausnahmen am Verfahren interessiert sein.

Um die spezifischen Anforderungen an die einzelnen, zu vermarktenden Baufelder herauszuarbeiten, soll für jeden Vermarktungsabschnitt ein eigenes Exposé erarbeitet werden. Hier werden das Verfahren, die Rahmenbedingungen und die Planungsaufgabe detailliert erläutert. Die Exposés sollen die am Verfahren teilnehmenden Investoren mit allen relevanten Informationen versorgen.

Innerhalb eines Vermarktungsabschnittes dürfen sich die Investoren auf maximal zwei Grundstücke/Baufelder bewerben. Hierdurch soll die Abhängigkeit von einzelnen Bauherren reduziert werden, gleichzeitig wird für eine gewisse Abwechslung in der Architektursprache gesorgt.

Die Entwürfe müssen sich eng am eigens für das für Areal entwickelten Gestaltungshandbuch orientieren. Das Gestaltungshandbuch wird als Hilfsmittel zur Umsetzung der Grundzüge des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplans gesehen und ist essenzieller Bestandteil der Bewertungsmatrix im jeweiligen Vergabeverfahren. Es erläutert die einzelnen Festsetzungen und Vorschläge der Stadtplanung zur Gestaltung der künftigen Gebäude anhand von Texten, Grafiken und Bildern.

Den Abschluss finden die Interessenbekundungsverfahren immer in einer Bewertung der eingegangenen Konzepte in Punkten und Textform durch das Bewertungsgremium. Dieses Gremium besteht aus jeweils zwei Vertretern des Stadtplanungsamts und des Hochbauamtes der Stadt Bad Driburg, des Bauordnungsamtes des Kreises Höxter sowie einem externen sachverständigen Architekten / Stadtplaner.

Die Ergebnisse der Bewertung werden protokolliert, dokumentiert und in einer Bewertungsmatrix aufgeführt. Die Schwerpunkte der Bewertung werden bereits mit Beginn des jeweiligen Verfahrens festgelegt und im Exposé bekannt gegeben. In sämtlichen Vergabefällen werden die Ergebnisse im Aufsichtsrat der Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH vorgestellt und beschlossen.

### **Abgabeleistungen bei Konzeptvergabe**

Um die eingereichten Konzepte besser vergleichen zu können, werden von allen Bewerbern einheitliche Abgabeleistungen gefordert. Thematische Schwerpunkte können von den Teilnehmern selbständig gewählt werden.

Die Bewerberkonzepte sollen das Vorhaben in Textform erläutern und in Entwürfen abbilden. Hier werden folgende Abgabeleistungen gefordert:

- Lageplan mit Dachaufsicht, Freiraumgestaltung und Stellplätzen (M 1:500)
- Grundrisse Erdgeschoss (M 1:200)
- Grundrisse Obergeschoss/Regelgeschoss (M 1:200)
- Ansichten von zwei Seiten: Straßenseite und – falls vorhanden – Parkseite (M 1:200)
- Auflisten der wichtigsten Kenndaten (BGF, Wohnfläche, Wohneinheiten etc.)

Die Abgabe soll zwingend im Format DIN A0 auf maximal 2 Plakaten erfolgen. Weiterhin ist ein Kaufpreisangebot für das jeweilige Grundstück einzureichen. Um eine grundsätzliche Rentabilität für die Stadt Bad Driburg zu gewährleisten, wird für jedes Grundstück ein Mindestkaufpreis festgelegt, der nicht unterboten werden darf.

Daneben sollen die eingereichten Unterlagen Angaben zu Investoren und Kooperationspartnern, Referenzen, Bonitätsnachweise (Finanzierungszusage des Kreditinstituts beispielsweise) und Zeitachsen für die Realisierung des Projekts enthalten. Die Abgabeleistungen werden in den Exposés konkret erläutert.

## Bewertung der Konzepte

Alle eingereichten Entwürfe sollen nach einem einheitlichen und vorab in den Exposés erläuterten Punktesystem bewertet werden. Grundsätzlich gilt für den frei finanzierten Wohnungsbau ein anderes Punktesystem als für den sozialverträglichen Wohnungsbau. In beiden Bewertungssystemen können maximal 100 Punkte erzielt werden.

Die Konzeptbewertung für den frei finanzierten Wohnungsbau erfolgt wie nachfolgend dargestellt:

- Architektur (30 Punkte)

Bewertet wird durch das Bewertungsgremium die gestalterische Qualität der Gebäude, die Berücksichtigung und gelungene Interpretation des Gestaltungsleitplans sowie eine stimmige Materialwahl und Fassadengestaltung. Eine ebenso wichtige Rolle spielen dabei die Grundrissqualität und Funktionalität für die späteren Nutzer sowie der Beitrag als Identifikationspotential und das Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen und –zuschnitte.

- Städtebau (10 Punkte)

Bewertet wird durch das Bewertungsgremium neben der Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes die sinnvolle Anordnung und Dimensionierung der Gebäude sowie die Schaffung von qualitätvollen Räumen.

- Freiraum (10 Punkte)

Bewertet wird hier die Qualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Außenräume. Ebenfalls Bewertung finden die Qualität und Nutzbarkeit der privaten Freiflächengestaltung, sowie Qualitäten von Kinderspielflächen und sonstigen Aufenthaltsbereichen für die künftigen Bewohner. Besonderes Augenmerk wird auf die Art der Stellplatzunterbringung gelegt.

- Ökologie/ Klimaschutz/ Nachhaltigkeit (15 Punkte)

Neben den bereits im Bebauungsplan festgeschriebenen ökologischen Planungsbestandteilen (Dachbegrünung, Zentrale Wärmezeugung mit Holz, klimagerechte Ausrichtung der Gebäude) sind im Rahmen des Bewerbungsverfahrens unter Anderem Angaben zum Einsatz von solaren Energieträgern, verwendeten Dämmmaterialien sowie dem geplanten

Energieeffizienzstandard zu machen. Je ökologisch nachhaltiger die Gesamtkonzeption, desto höher erfolgt die Bewertung in der Vergabematrix.

- Referenzen (10 Punkte)

Hier wird eine Beschreibung von Referenzprojekten mit ähnlich hohem Anspruch gefordert, welche die Erfahrung hinsichtlich des Erwerbs, der Entwicklung und der Umsetzung/Vermarktung belegt. Die Darstellung, insbesondere der Lage des Projekts, des Bauvolumens, des Investitionsvolumens sowie des Projektzeitraums wird erwartet. Hierdurch soll das bereits erarbeitete Fachwissen im Bereich des Wohnungsbaus dargelegt werden.

- Kaufpreis (25 Punkte)

Bewertet wird hier die Höhe des gebotenen Kaufpreises. Je höher der Preis oberhalb des Mindestkaufpreises, desto besser die Bewertung.

Die Konzeptbewertung für den sozialverträglichen Wohnungsbau erfolgt wie nachfolgend dargestellt:

- Architektur (20 Punkte)

Bewertet wird durch das Bewertungsgremium die gestalterische Qualität der Gebäude, die Berücksichtigung und gelungene Interpretation des Gestaltungsleitplans sowie eine stimmige Materialwahl und Fassadengestaltung. Eine ebenso wichtige Rolle spielen dabei die Grundrissqualität und Funktionalität für die späteren Nutzer sowie der Beitrag als Identifikationspotential und das Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen und –zuschnitte.

- Städtebau (10 Punkte)

Bewertet wird durch das Bewertungsgremium neben der Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes die sinnvolle Anordnung und Dimensionierung der Gebäude sowie die Schaffung von qualitätvollen Räumen.

- Freiraum (10 Punkte)

Bewertet wird hier die Qualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Außenräume. Ebenfalls Bewertung finden die Qualität und Nutzbarkeit der privaten Freiflächengestaltung, sowie Qualitäten von Kinderspielflächen und

sonstigen Aufenthaltsbereichen für die künftigen Bewohner. Besonderes Augenmerk wird auf die Art der Stellplatzunterbringung gelegt.

- Ökologie/ Klimaschutz/ Nachhaltigkeit (10 Punkte)

Neben den bereits im Bebauungsplan festgeschriebenen ökologischen Planungsbestandteilen (Dachbegrünung, Zentrale Wärmeerzeugung mit Holz, klimagerechte Ausrichtung der Gebäude) sind im Rahmen des Bewerbungsverfahrens unter Anderem Angaben zum Einsatz von solaren Energieträgern, verwendeten Dämmmaterialien sowie dem geplanten Energieeffizienzstandard zu machen. Je ökologisch nachhaltiger die Gesamtkonzeption, desto höher erfolgt die Bewertung in der Vergabematrix.

- Referenzen (10 Punkte)

Hier wird eine Beschreibung von Referenzprojekten mit ähnlich hohem Anspruch gefordert, welche die Erfahrung hinsichtlich des Erwerbs, der Entwicklung und der Umsetzung/Vermarktung belegt. Die Darstellung, insbesondere der Lage des Projekts, des Bauvolumens, des Investitionsvolumens sowie des Projektzeitraums wird erwartet. Hierdurch soll das bereits erarbeitete Fachwissen im Bereich des Wohnungsbaus dargelegt werden.

- Kaufpreis (25 Punkte)

Bewertet wird hier die Höhe des gebotenen Kaufpreises. Je höher der Preis oberhalb des Mindestkaufpreises, desto besser die Bewertung.

- Sozialverträglicher Wohnungsbau (15 Punkte)

Hier werden die im Konzept dargestellten Angebote bezüglich des sozialverträglichen Wohnungsbaus bewertet. Vom Bewerber wird in jedem Fall eine Darstellung der Mietpreisentwicklung in den nächsten 10 Jahren gefordert. Niedrige Mieten führen dabei zu einer besseren Bewertung. Die Mietpreisentwicklung ist bindend und wird in den Kaufvertrag übernommen.

## Vermarktungsabschnitte

Es ist vorgesehen, das Gesamtgebiet in vier „thematischen“ Vermarktungsabschnitten zu veräußern. Wie bereits erwähnt, ist der Zuschnitt primär an lokal und regional tätigen Akteuren ausgerichtet. Die Vermarktungsabschnitte bestehen teilweise aus mehreren Grundstücken. Für jeden Vermarktungsabschnitt wird ein Exposé erarbeitet.



Wie auf dem Vermarktungsplan ersichtlich, ergeben sich folgende Vermarktungsabschnitte:

1. Stadtvillen Lange Straße

Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 1.708 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung zweigeschossiger Gebäude. Der Mindestkaufpreis beträgt 290.360,00 €.

2. Wohnen und Arbeiten an der Bahnhofstraße

2.1. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 1.208 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung dreigeschossiger Gebäude (Hof 2 Nordwest). Der Mindestkaufpreis beträgt 205.360,00 €.

2.2. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 1.184 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung dreigeschossiger Gebäude (Hof 2 Nordost). Der Mindestkaufpreis beträgt 201.280,00 €.

2.3. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 1.456 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes (Hof 2 Mitte am Park). Der Mindestkaufpreis beträgt 247.520,00 €.

2.4. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 748 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes mit sozialverträglicher Nutzung (Hof 2 Mitte am historischen Gebäudekörper). Der Mindestkaufpreis beträgt 74.800,00 €.

3. Mehrfamilienhäuser im Quartier

3.1. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 2.192 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung zweigeschossiger Gebäude (Hof 1 Mitte). Der Mindestkaufpreis beträgt 372.640,00 €.

3.2. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 2.705 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes (Hof 1 Süd). Der Mindestkaufpreis beträgt 459.850,00 €.

3.3. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 1.231 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit sozialverträglicher Nutzung (Hof 3 Nord). Der Mindestkaufpreis beträgt 123.100,00 €.

3.4. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 790 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes mit sozialverträglicher Nutzung (Hof 3 Mitte). Der Mindestkaufpreis beträgt 79.000,00 €.

3.5. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 1.210 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes (Hof 3 Mitte). Der Mindestkaufpreis beträgt 205.700,00 €.

#### 4. Stadtvillen am Park

4.1. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 1.805 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung zweigeschossiger Gebäude (Hof 2 Süd). Der Mindestkaufpreis beträgt 306.850,00 €.

4.2. Zur Vergabe steht 1 Baufeld mit 1.699 m<sup>2</sup> Fläche zur Errichtung zweigeschossiger Gebäude (Hof 3 Süd). Der Mindestkaufpreis beträgt 288.830,00 €.

Die Vermarktungsabschnitte sollen hier im Detail beschrieben werden:

##### 1. Stadtvillen Lange Straße

Das Baufeld bildet den Auftakt des Quartiers Richtung Innenstadt. In Anlehnung der gründerzeitlichen Villen entlang der Langen Straße sieht der städtebauliche Entwurf hier drei moderne Stadtvillen vor. Denkbar ist auch ein zwei- oder dreiteiliger Gebäudekomplex mit geschossweiser Verbindung bei gleichzeitiger optischer Durchlässigkeit im Bereich der Übergänge zwischen den drei Bauteilen.

Die Bauten sollen zwei Vollgeschosse besitzen, zusätzlich ist auch ein Nichtvollgeschoss erlaubt. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 30 bis 45 Grad vorgesehen, die Firstrichtung verläuft parallel zur Langen Straße.

Während die Obergeschosse zum Wohnen vorgesehen sind, können die Erdgeschosse für Gewerbe oder Ähnliches genutzt werden.

##### 2. Wohnen und Arbeiten an der Bahnhofstraße

Bei dem an der im Hof 1 an der Langen Straße liegenden Baufeld handelt es sich insgesamt um eine Fläche von ca. 6.600m<sup>2</sup>, die in Einzelparzellen aufgeteilt werden soll. Den an diesem Straßenzug zu entwickelnden Gebäuden kommt für die Außenwirkung der Siedlung eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist daher, im Rahmen eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes eine Kubatur und eine Architektur entstehen zu lassen, die in Volumen und Segmentierung dem Villenstil der gegenüberliegenden Gebäude ähnelt, so dass hier ein harmonischer Einklang erreicht werden kann.

Daran angrenzend erstrecken sich im Hof 2 fünf weitere Baufelder, die zum Teil noch in Einzelparzellen zu teilen sind. Diese bilden den westlichen Rahmen des

historischen Gebäudekörpers und sollen ebenfalls eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Der Bebauungsplan hat vorbenannte Baufelder als Urbane Gebiete (MU1 und MU2) festgesetzt. Folglich sieht der Bebauungsplan hier neben dem Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe oder auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vor. Neben der Planung von Gebäuden, die das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach erlauben, haben die Gebäude im direkten Eingangsbereich des Wohngebietes die gestalterischen Vorgaben aus dem zum Baugebiet entwickelten Gestaltungshandbuch zu erfüllen. Die Gebäude sind je nach Lage auf dem Gelände in Zwei- oder Dreigeschossigkeit zu entwickeln und müssen zum Teil mit Tiefgaragen (MU 1 & MU2 min. 70% der notwendigen Stellplätze) unterbaut werden.

Die Vergabe der Mischgebietsflächen soll an Interessenten im konzeptbezogenen Sonderverfahren erfolgen, wobei die Erreichung vorbezeichneter Ziele im Vordergrund steht und diese Aspekte in den einzureichenden Nutzungs-, Raumgestaltungs-, städtebaulichen und architektonischen Konzepten ihre Darstellung finden sollen. Die Mindestanforderungen für die Planfläche werden in einem Exposé dargestellt und den potentiellen Interessenten kundgetan.

Vorstellbar ist eine Vergabe sowohl an Einzelinteressenten als auch an Bewerber-/Bietergemeinschaften. Insofern ist eine Aufteilung in mehrere Einzelparzellen denkbar und je nach Lage sogar erwünscht. Die Bereitschaft zur nachträglichen Abstimmung der Konzepte mit der Verwaltung und zur Vernetzung im Hinblick auf ein harmonisches Gesamtbild mehrerer Vorhaben muss ausdrücklich von den Bewerbern erklärt werden. Nach Einreichen vorbezeichneter Konzepte wird die Entscheidung durch das Bewertungsgremium vorbereitet. Die Ergebnisse werden dem Aufsichtsrat der Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH vorgelegt und dort beschlossen.

### 3. Mehrfamilienhäuser im Quartier

Der Bebauungsplan sieht im Hof 1 und Hof 3 Allgemeine Wohngebiete vor. Um dem nach einer aktuell durchgeführten Wohnbedarfsprognose noch immer hohen Bedarf an Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau im Gebiet der Stadt Bad Driburg Rechnung zu tragen, ist diese Art der Nutzung im Quartier festgesetzt worden.

Für die zur Vergabe anstehenden Grundstücke weist der Bebauungsplan insgesamt sechs Baufelder auf, die sich auf die Höfe 1 und 3 verteilen und in Einzelparzellen

aufzuteilen sind. Was die Bebaubarkeit anbelangt sieht der Bebauungsplan eine zwei-, zwei- bis drei- und dreigeschossige Wohnbauweise vor.

Die zu errichtenden Gebäude sollen ein harmonisches und einheitliches Gesamterscheinungsbild abgeben. Um die städtebaulichen Zielvorstellungen aus Bebauungsplan und Gestaltungshandbuch zu erreichen, erfolgt die Vergabe aller Grundstücke in konzeptbezogenen Sonderverfahren. Die Anforderungen für die verschiedenen Häuser werden in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt spezifisch und detailliert in entsprechenden differenzierten Exposés dargestellt und den Interessenten kundgetan. Auf Grundlage der Exposés sollen Investoren u. A. Konzepte einreichen, die neben architektonischen auch städtebauliche und wohnräumliche Aspekte verdeutlichen.

Vorstellbar ist eine Vergabe sowohl an Einzelinvestoren als auch an Bietergemeinschaften, welche sich im Vorfeld selbstständig gefunden haben. Über die Vergabe wird nach Einreichen vorbezeichneter Konzepte durch ein Bewertungsgremium entschieden.

#### 4. Stadtvillen am Park

Das Vermarktungsabschnitt 4 besteht aus zwei Abschnitten und markiert den Übergang zwischen Parkanlage und Wohnhöfen. Hier sollen mehrere moderne Stadtvillen entstehen. Die großzügigen Baufelder geben Raum für verschiedene städtebauliche Anordnungen der Gebäude, es soll aber in jedem Fall eine Untergliederung sowie eine Angleichung an die Baustruktur der benachbarten Baufelder erfolgen.

Die Bauten sollen zwei Vollgeschosse besitzen, zusätzlich ist auch ein Nichtvollgeschoss erlaubt. Als Dachform sind nur Flachdächer erlaubt. Um eine einheitliche Bauflucht entlang des Parks zu wahren, sieht der Bebauungsplan hier eine Baulinie vor.

## Lagekategorien

Das Gebiet ist in zwei unterschiedliche Lagekategorien aufgeteilt, die jeweils andere Mindestkaufpreise pro m<sup>2</sup> aufweisen. Für die Grundstücke mit sozial verträglichem Wohnungsbau liegt aufgrund der geringeren Renditeerwartung der Mindestkaufpreis lediglich bei 100 €/m<sup>2</sup> (zuzüglich Erschließungskosten). Alle anderen Flächen gehören zur Lagekategorie A, hier liegt der Mindestkaufpreis bei 170 €/m<sup>2</sup> (zuzüglich Erschließungskosten). Eine Übersicht der beiden Lagekategorien ist in der folgenden Abbildung ersichtlich:



## **Zusammenfassung**

Dieses Vergabekonzept regelt die grundsätzlichen Verfahrensweisen für das Areal der Eggelandklinik. Die Ausgewogenheit des Konzeptes ermöglicht je nach Baufortschritt und Erschließung die sukzessive Umsetzung der einzelnen Verfahren einzuleiten. Nach der Verabschiedung des Vergabekonzeptes werden die einzelnen Bausteine erarbeitet. Es ist vorgesehen, mit den ersten Vergabeverfahren in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 zu beginnen. Das Vergabekonzept dient als Basis für die Verwirklichung der detailliert dargelegten städtebaulichen Ziele und soll maßgeblich zur Entwicklung eines Wohngebietes mit drei Wohnhöfen unterschiedlichen Charakters und einer hohen Wohnqualität beitragen. Die Größe des Plangebietes und das aktuell begrenzte Angebot von Wohnbauland auf dem Markt fordern eine gut koordinierte und zeitnahe Planung, Entwicklung und Verwirklichung der maximal 135 Wohneinheiten in den einzelnen Wohnhöfen. Die Komplexität und Variantenvielfalt der einzelnen Verfahren werden in diesem Konzept aufgegriffen und dargestellt, um im Nachgang die Entwicklung der vergabebezogenen Exposés zu unterstützen. Im jeweiligen Exposé werden die unterschiedlichen Schwerpunkte Gewichtung finden und damit für jeden Interessenten sichtbar und transparent festgelegt werden. Mit diesem Konzept werden die Entwicklungsprozesse der einzelnen Verfahren sowie die Entscheidungswege definiert, vorgegeben und festgelegt.

## **Anhang: Bewertungsmatrix**