

Zweistufiges Konzeptvergabeverfahren zur Suche eines Investors, Architekten und Betreiber(n)

Folgenutzung(en) Eggelandklinik

Ausschreibung



Inhalt

A Verfahren

1.	Kurzbeschreibung der Aufgabenstellung	3
2.	Aufbau und Ablauf des Verfahrens	4
3.	1. Stufe – Abgabe Teilnahmeantrag	5
4.	Hinweis zur Verwendung digitaler Daten	6
5.	2. Stufe – Abgabe Angebot	6
6.	Einlieferung der Abgabeleistungen	7
7.	Bewertungskriterien	7
8.	Bewertungsgremium	8
9.	Eigentum und Urheberrecht	9
10.	Vergütung	9
11.	Allgemeine Informationen zum Verfahren	9
12.	Weitere Beauftragung	10
13.	Vertragliche Vorgaben	10
14.	Zeitplan	11
15.	Vorbereitung, Durchführung und Begleitung	11

B Planungsaufgabe

1.	<u>Situation und Planungsvorgaben</u>	12
1.1	Lage des Planungsbereiches	12
1.2	Planungsbereich	13
1.3	Geschichtlicher Hintergrund	13
1.4	Bestand	16
1.5	Planungsrecht	17
1.6	Einbettung in städtebauliches Konzept „Areal Eggelandklinik“	18
1.7	Einbettung in Konzept „Aktiv- und Gesundheitspark“	20
1.8	Erschließung und Verkehr	20
1.9	Ver- und Entsorgung	21
2.	<u>Planungsaufgabe</u>	21
2.1	Eggelandklinik – Gebäudebestandsriegel	21
2.2	Zielvorstellungen Investition, Architektur und Betrieb	21
2.3	Freianlagen / Umfeldgestaltung	22
2.4	Erschließung / Stellplätze	23
2.5	Zielvorgaben Ver- und Entsorgung	23
2.6	Barrierefreies Bauen	24
2.7	Energieeffizienz / Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit	24

Anlagen/Unterlagen Downloadbereich

Planungsgrundlagen zur Information (1. Stufe)

1. Lageplan (PDF)
2. Luftbild (jpg / PDF)
3. Bestandspläne Eggelandklinik (PDF)
4. Fotodokumentation (zip)
5. Städtebauliches Konzept „Areal Eggelandklinik“ (jpg / PDF)
6. Vorentwurfsplanung „Aktiv und Gesundheitspark“ (PDF)
7. Bebauungsplan „BA 06“ Eggeland-Zentrum (PDF)
8. Begründung zum Bebauungsplan „BA 06“ Eggeland-Zentrum (PDF)
9. 45. Änderung Flächennutzungsplan Eggeland-Zentrum (PDF)

Bereitstellung weiterer Planungsgrundlagen (2. Stufe)

10. Katastergrundlage inkl. Grundstücksgrenze (dwg / PDF)
11. Bestandspläne Eggelandklinik, (Stand 22.10.2021) (dwg / dxf)
12. Höhenkartierung (vor Erschließung und Abbruch) (PDF)
13. 3D-Darstellung Eggelandklinik, (Stand 22.10.2021) (3d-dwg / ifc / sketchup)
14. Statik Eggelandriegel (pdf)
15. Kanal- und Erschließungskonzept (PDF)
16. Energiekonzeptentwicklung Eggelandklinik (PDF)
17. Trassenverläufe Fernwärmenetz (PDF)
18. Baumentwicklungskonzept (PDF)
19. Punktuelle Baugrunderkundung (PDF)
20. Schadstoffgutachten (PDF)
21. Verkehrsgutachten (PDF)

22. Checkliste Abgabeleistungen (PDF)

Allgemeine Unterlage

Die aufgezählten Unterlagen zu den jeweiligen Stufen des Verfahrens finden Sie in unserem **Downloadbereich** auf einer unserer Subdomains. Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

Öffnen Sie Ihren Internetbrowser (Firefox, Internet Explorer, etc.) und geben Sie in die Adresszeile ein:

„<https://konzeptvergabe-eggelandklinik-bad-driburg.dhp-sennestadt.de>“

In das sich öffnende Dialogfenster geben Sie bitte als Benutzername **„konzeptvergabe-eggelandklinik-bad-driburg“** und als Passwort **„Nv23L“** ein.

Die Dateien im Browserfenster sind nach der Markierung über den Befehl „Ziel speichern unter“ (rechte Maustaste auf das Dateisymbol) unter Angabe des Speicherortes (z.B. Desktop) herunterzuladen.

Verfahren

1. Kurzbeschreibung der Aufgabenstellung

Die vorliegende Ausschreibung dient als Beschreibung der Aufgabenstellung für das Konzeptvergabeverfahren zur Veräußerung des Grundstücks und Bestandsgebäudes der Eggelandklinik.

Die Stadt Bad Driburg beabsichtigt für den Teilbereich der ehemaligen Eggelandklinik auf dem Eggelandareal mittels einer Konzeptvergabe die Veräußerung des Grundstücks mit Bestandsgebäude (Eggelandriegel) durchzuführen.



*Abb. Bestandsgebäude
Eggelandklinik (Hauptgebäude)
(Quelle: Bad Driburg 2021)*

Auf Basis eines bereits beschlossenen städtebaulichen Konzepts soll der historische Baukörper der ehemaligen Eggelandklinik adäquat und behutsam in die neuen Strukturen eingebunden werden und als Identifikationsort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten das neue Stadtquartier prägen sowie Impulse für eine zukunftsfähige Entwicklung dieses zentral im Stadtgebiet liegenden Bereichs und des umgebenden Quartiers liefern. Insgesamt soll die Entwicklung des ehemaligen Eggelandgebäuderiegels eine eigenständige Antwort auf die heterogenen Nutzungen im Umfeld geben. Hierbei ist wichtig und wesentlich, mit besonderer Sensibilität im Umgang mit dem Altbestand eine qualitative Konzeption zu schaffen, die nicht ausgrenzend ist, sondern sich nach außen öffnet und einlädt, neue Beziehungen zu knüpfen und vorhandene Verknüpfungen weiter zu stärken.

Die Größe des sich im Eigentum der Stadt Bad Driburg befindlichen Planungsbereichs der Eggelandklinik beträgt 5.867 m².

2. Aufbau und Ablauf des Verfahrens

Aufgrund der exponierten Lage und der anzustrebenden Entwicklung eines Identifikationsortes als Impulsgeber für zukünftige Entwicklungen des umgebenden Quartiers ist die Veräußerung des Grundstücks mit Bestandsgebäude über ein Konzeptvergabeverfahren beabsichtigt. Hierbei ist die Qualität des eingereichten Konzepts für die zukünftige Folgenutzung der Eggelandklinik ausschlaggebend. Das Grundstück mit Bestandsgebäude wird im Zusammenhang mit den eingereichten Konzepten zum Festpreis vergeben. Der Wert des Grundstücks und des Gebäudes ist gutachterlich betrachtet worden. Die Vergabeentscheidung wird ausschließlich anhand der städtebaulichen und architektonischen Qualität und des Nutzungskonzepts getroffen.

Es handelt sich um ein zweistufiges Konzeptvergabeverfahren. Die Absicht zur Durchführung des Verfahrens wird öffentlich bekannt gemacht. Das Verfahren ist nicht anonym. Die Ausschreibung soll die am Verfahren teilnehmenden Bewerber mit allen relevanten, zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vorliegenden Informationen versorgen.

In der 1. Stufe wird ein offenes Bewerbungsverfahren als Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Die Anträge werden auf Vollständigkeit geprüft und die Unternehmen werden schriftlich aufgefordert die geforderten (Planungs-)Leistungen (siehe Kapitel „2. Stufe – Abgabe Angebot“) zu erbringen.

Die Auswahl der Bieter für die 2. Stufe erfolgt auf Vorschlag eines Gremiums (siehe Kapitel „Zeitplan“ und „Bewertungsgremium“).

Es werden mindestens 3, höchstens 5 Bieter zur Einreichung eines Konzeptes aufgefordert und schriftlich eingeladen. Nicht berücksichtigte Bewerber erhalten eine schriftliche Absage.

Die eingereichten Konzepte werden durch ein Gremium auf Grundlage der in dieser Ausschreibung veröffentlichten Bewertungskriterien (siehe Kapitel „Bewertungskriterien“) bewertet und eine Rangfolge wird gebildet. Der letztendliche Beschluss zum Verkauf des Grundstücks mit Bestandsgebäude wird durch den Rat der Stadt Bad Driburg getroffen.

Nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens führt die Stadt Bad Driburg Grundstückskaufverhandlungen mit dem Erstplatzierten; hier können ggf. noch Nachbesserungen bezüglich des Konzepts gefordert werden.

Die Konzeptvergabe richtet sich an interessierte Investoren, unter Beteiligung von Betreibern und in die Architektenliste eingetragenen Architekten.

3. 1. Stufe - Abgabe Teilnahmeantrag

Um am Verfahren teilnehmen zu können, ist die Abgabe eines Teilnahmeantrages erforderlich. Die Abgabefrist ist bis zum **04.10.2022, 12:00 Uhr** möglich. Der Teilnahmeantrag mit entsprechenden Nachweisen ist an die Ansprechpersonen (siehe Kapitel „Vorbereitung, Durchführung und Begleitung“) des verfahrensbegleitenden Büros per Post zu richten. Zusätzlich ist der Teilnahmeantrag digital per Mail an die Ansprechpersonen des verfahrensbegleitenden Büros einzureichen.

Geforderte Leistungen Im Zuge der Abgabe eines Teilnahmeantrages sind folgende Informationen mitzuteilen:
1. Stufe Teilnahmeantrag

- Name, Anschrift des Investors
- Name und Anschrift des Architekten für das geplante Projekt
- Nachweis der Eintragung in Architektenliste
- Referenz des Investors eines vergleichbaren, bereits realisierten oder in Realisierung befindlichen Projektes aus den letzten 10 Jahren. Die Darstellung der Referenz ist freigestellt (max. 1 Seite DIN A3), muss aber mindestens die Angabe wichtiger Kenndaten (Projektbezeichnung, Adresse, Kooperationspartner, Brutto-Grundfläche (BGF), Bauvolumen, Investitionsvolumen, Projektzeitraum, etc.) enthalten.
- Referenz des Architekten eines vergleichbaren, bereits realisierten oder in Realisierung befindlichen Projektes aus den letzten 10 Jahren. Die Darstellung der Referenz ist freigestellt (max. 1 Seite DIN A3), muss aber mindestens die Angabe wichtiger Kenndaten (Projektbezeichnung, Adresse, Kooperationspartner, Brutto-Grundfläche (BGF), Honorarzone, Bauvolumen, Projektzeitraum, etc.) enthalten.
- Eigenerklärung, das beschriebene Projekt bei Auswahl kurzfristig zu realisieren
- Eigenerklärung, die geforderten Architektenleistungen entsprechend HOAI 2021 zu honorieren

Schriftliche Rückfragen bis 28.09.2022 Schriftliche Rückfragen zur zu vergebenden Liegenschaft und zu den Kriterien sind im Zuge der Bewerbungsphase an die Ansprechpersonen des verfahrensbegleitenden Büros per Mail zu richten und werden von diesem schnellstmöglich in Abstimmung mit der Stadt Bad Driburg beantwortet. Um das gesamte Teilnehmerfeld auf einem

einheitlichen Informationsniveau zu halten, werden die Rückfragen mit zugehörigen Antworten gebündelt im Downloadbereich veröffentlicht. Die Verfasser der Fragen werden hierbei selbstverständlich anonymisiert.

Eignungskriterien

1. Stufe

- Eignung des Investors
- Eignung des Architekten
- Eignung / Vergleichbarkeit der eingereichten Referenzen hinsichtlich Bau- und Investitionsvolumens, Komplexität, Honorarzone, Bauen im Bestand
- Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der eingereichten Referenzen

4. Hinweis zur Verwendung digitaler Daten

Die mitgelieferten digitalen kommunalen Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen von den Bietern nur für die Bearbeitung der Verfahrensaufgabe verwendet werden. Nach Abschluss des Verfahrens sind die Daten zu löschen.

5. 2. Stufe – Abgabe Angebot

Jeder Bieter darf jeweils nur einen Entwurf / ein Konzept einreichen. Über die geforderten Leistungen hinausgehende Mehrleistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Um die eingereichten Konzepte besser vergleichen zu können, werden von allen Bietern einheitliche Leistungen gefordert.

Art und Umfang der geforderten Leistungen werden im Folgenden beschrieben. Dabei hat jeder Bieter das vorgegebene Blattformat verbindlich zu verwenden. Die Grundrisse, Ansichten und Schnitte sind mit dunklem Strich auf hellem Untergrund darzustellen (Farbe ist hierbei nicht ausgeschlossen).

Das Verfahren ist nicht anonym, der Entwurfsverfasser kann auf allen Beiträgen genannt werden.

Abzugeben ist ein Satz gerollter Präsentationspläne sowie für die Vorprüfung ein Satz gefalteter Vorprüfpläne.

Geforderte Leistungen

2. Stufe Entwurf / Konzept

Folgende Leistungen werden analog und digital (CD) verlangt:

1. Genordeter Lageplan mit Einfügung in das Plangebiet, M 1: 500
 - Bauflächen mit Dachaufsicht
 - ggf. Darstellung Anbau / Bestand
 - Erschließung / Zufahrten / Ruhender Verkehr / Zugänge
 - Freiflächen als Funktionsplan

2. Grundrisse / Schnitte / Ansichten, M 1: 200
 - Grundrisse / Schnitte und Ansichten sind so wählen, das im Falle von Erweiterungen der Bestandsimmobilie diese umfangreich dargestellt sind.
3. Erläuterungen Architektonisches Konzept (max 2 Seiten DIN A4)
4. Nutzungskonzept mit Aussagen zu Art der Nutzung(en), Nutzungsfläche(n) in Quadratmetern und Betreiber(n)
5. Aussagen zu Kosten / Investitionen und Betrieb
6. Aussagen zur Finanzierung
7. Bonitätsnachweis
8. Referenz Betreiber mit einer Kurzbeschreibung des Unternehmens (je Betreiber max. 1 Seite DIN A3)

Blattformat
1 DIN A0, max. 90 x 150 cm

Ein Präsentationsplan (Hochformat) im Papierformat 90 x 150 cm: Hierbei sind alle geforderten Leistungen darzustellen, die zum Verständnis des Entwurfs / des Konzepts erforderlich und zuvor benannt worden sind. Der Lageplan soll oben links angeordnet werden. Der Präsentationsplan ist gerollt, der Vorprüfplan gefaltet und in einer digitalen Druckversion (PDF-Format) einzureichen. Über die genannten Leistungen hinausgehende Unterlagen werden nicht berücksichtigt und von der Bewertung ausgeschlossen.

6. Einlieferung der Abgabeleistungen

Einlieferung der geforderten Leistungen bis **28.02.2023**.

An dem genannten Tag muss die Arbeit mit allen geforderten Unterlagen beim verfahrensbegleitenden Büro eingereicht sein. Entweder werden die Unterlagen **bis 12:00 Uhr** bei

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

unter dem Stichwort „Folgenutzung Eggelandklinik“ abgeliefert oder sie werden an die gleiche Postadresse aufgegeben.

Es gilt der Eingangsstempel des Verfahrensbetreuungsbüros. Bei Versand über Post oder Kurier ist die rechtzeitige Einlieferung durch die Bieter zu gewährleisten. Zusätzlich ist das Angebot digital per Mail an die Ansprechpersonen des verfahrensbegleitenden Büros einzureichen.

7. Bewertungskriterien

Alle eingereichten Konzepte werden entsprechend der im Vorfeld definierter Qualitätskriterien analog eines Preisgerichtes im Planungswettbewerb bewertet.

Lösung der gesamtheitlichen Aufgabenstellung „Eggelandklinik als Identifikationsort“

Städtebau / Quartier

- Städtebauliche Qualität / Einfügung
- Konformität zu den städtebaulich definierten Zielen
- Einhaltung planungs- und baurechtlicher Vorgaben
- Qualität der Freiraum- und Außenflächen

Funktion / Architektur

- Entwurfsbestimmende Grundidee der Nutzung des Gebäudes
- Qualität der Grundrissorganisation hinsichtlich des angestrebten Nutzungskonzepts
- Architektur und Gestaltqualität
- Qualität des betrieblichen Konzepts hinsichtlich des angestrebten Nutzungskonzepts
- Tragfähigkeit des Wirtschaftlichkeitskonzepts unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit

8. Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium tagt am **18.04.2023**.

Ihm gehören an:

1. Burkhard Deppe, Bürgermeister, Bad Driburg
2. Michael Scholle, Beigeordneter, Dezernatsleiter Dezernat I, Bad Driburg
3. Rainer Pirsig, Ausschussvorsitzender für Bau, Straßen, Umwelt und Klimaschutz, Stadtverordneter
4. Thorsten Sagel, SPD-Fraktion, Stadtverordneter, Bad Driburg
5. Andreas Sagel, CDU-Fraktion, Stadtverordneter, Bad Driburg
6. Bernd Blome, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Stadtverordneter, stellvertr. Fraktionsvorsitzender, Bad Driburg
7. Yunhua Guo, Architektin, Dezernatsleiterin Dezernat V, Amtsleiterin Amt 65 – Hochbau und Gebäudewirtschaft, Bad Driburg
8. Stephanie Rohde, Dezernatsleiterin Dezernat IV, Amtsleiterin Amt 60 – Amt für Stadtplanung, Bad Driburg
9. Birte Korte, Bauaufsicht Kreis Höxter
10. Monika Lepel, Innenarchitektin, Köln
11. Gunnar Ramsfjell, Architekt, Dortmund
12. Thomas Spieker, Wirtschaftsprüfer, Paderborn

- Vorprüfung**
13. Maria Chudzian, Stadtplanerin, M.Sc.,
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld
 14. Thomas Geppert, Innenarchitekt, Dipl.-Ing.,
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld

Die Stadt Bad Driburg behält sich vor, weitere Fachleute bzw. Vorprüfer hinzuzuziehen.

9. Eigentum und Urheberrecht

Die Beiträge gehen in das Eigentum der Stadt Bad Driburg über. Diese hat das Recht, die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser würden hierbei genannt werden. Wirtschaftliche Daten oder ähnliches dürfen durch die Stadt Bad Driburg hingegen nicht veröffentlicht werden.

10. Vergütung

Es wird kein Bearbeitungshonorar von Seiten der Stadt Bad Driburg gezahlt. Die Bieter verpflichten sich, die von ihnen beauftragten Architektur- und Planungsbüros entsprechend HOAI 2021 zu honorieren und sich das Eigentum an den Planungsarbeiten übertragen zu lassen. Eine Vergütung der Architektenleistung ist durch den Investor abzusichern.

11. Allgemeine Informationen zum Verfahren

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in dieser Ausschreibung sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt die in der Ausschreibung und im Downloadbereich zur Verfügung gestellten Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Stadt Bad Driburg behält sich ausdrücklich vor, das Verfahren im Falle wichtiger Gründe zu ändern, zu modifizieren oder aufzuheben, wenn keine, nicht ausreichende bzw. nicht ausreichend belastbare ausschreibungskonforme Bewerbungen oder Konzeptbeiträge eingehen.

Aus der Abgabe einer Bewerbung (Teilnahmeantrag) oder eines Angebots (Erstangebot) lassen sich keine Vergütungsverpflichtungen oder sonstige Verpflichtungen gegen die Stadt Bad Driburg herleiten und es können keine Ansprüche gegen diese oder von ihr beauftragte Dritte geltend gemacht werden, insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen und/oder Angeboten oder aber für den Fall, dass ein Verkauf des Grundstücks – aus welchen Gründen auch immer – nicht erfolgt.

Auslagen und Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Bewerbung und des Konzepts werden von der Stadt Bad Driburg nicht übernommen.

12. Weitere Beauftragung

Nach Zuschlagserteilung erfolgt eine Anhandgabe des Grundstücks mit Bestandsgebäude an den ausgewählten Bieter. In einem Zeitraum von 15 Monaten wird die Gelegenheit für die Feinplanung (Bauantragsreife) eines genehmigungsfähigen Projekts gegeben. Die Stadt Bad Driburg gibt dem Bieter bis dahin die Gewähr, dass das Grundstück mit Bestandsgebäude keinem Dritten angeboten wird. Im Zeitraum der Anhandgabe werden sowohl die Beschlussfassung des Stadtrates als auch die Vorgespräche zur Abwicklung des Grundstückskaufvertrags geführt. Hierdurch soll auf einen direkt im Nachgang erfolgenden Vertragsabschluss hingewirkt werden.

13. Vertragliche Vorgaben

- Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag geregelt.
- Eine Grunddienstbarkeit für städtische Zwecke (Versorgung) ist vorgegeben.
- Der Verkauf des Grundstücks mit Bestandsgebäude erfolgt zu einem definierten Festpreis von 1.1 Millionen Euro.
- Der Grünstreifen mit Pumpenhäuschen angrenzend zur Bahnhofstraße ist nicht Bestandteil des Verkaufs und bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt Bad Driburg.
- Sämtliche mit dem Kauf des Grundstücks mit Bestandsgebäudes verbundene Kosten, z.B. Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten sowie Grunderwerbssteuer, trägt der Käufer.
- Der Erschließungsbeitrag > Ablöse beträgt 156.848,00 €
- Sofern eine innere Erschließung erforderlich wird, ist diese durch den Käufer auf eigene Kosten zu erstellen. Kanalschlussbeiträge und Straßenausbaubeiträge, die aufgrund bereits durchgeführter Ausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) entstanden sind, hat der Käufer nicht mehr zu entrichten.
- Um die notwendigen und dauerhaften Unterhaltsarbeiten am Pumpenhäuschen (Versorgungszentrale) auf dem Areal zu gewährleisten, erfolgt hier die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

14. Zeitplan

	Öffentliche Bekanntmachung der Ausschreibung	01.09.2022
	Schriftliche Rückfragen bis	18.09.2022
1. Stufe	Abgabe Teilnahmeantrag bis	04.10.2022
	Prüfung der Eignung	Okt. 2022
	1. Sitzung Bewertungsgremium (Auswahl der Bieter für 2. Stufe)	27.10.2022
2. Stufe	Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes	03.11.2022
	Abgabe Angebot	28.02.2023
	Sitzung Bewertungsgremium mit Vorstellung der eingereichten Konzepte durch die Bieter	18.04.2023
Weiteres Vorgehen	Beschlussfassung der Grundstücksvergabe im Stadtrat	06.2023
	Start der Kaufvertragsverhandlungen	07.2023
	Vorauss. Abschluss der Kaufvertragsverhandlungen	09.2023
	Beschlussfassung Kaufvertrag	09.2023

15. Vorbereitung, Durchführung und Begleitung

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
(05205) 7298-0

Herr Thomas Geppert, Innenarchitekt AKNW
Tel.: (05205) 7298-19
E-Mail: thomas.geppert@dhp-sennestadt.de

Maria Chudzian, Stadtplanerin AKNW
Tel.: (05205) 7298-18
E-Mail: maria.chudzian@dhp-sennestadt.de

B Planungsaufgabe

1. Situation und Planungsvorgaben

1.1 Lage des Planungsbereiches

Das gesamte Eggelandareal besitzt eine Fläche von 53.800 m². Der zu betrachtende Planungsbereich (5.867 m²) des Gesamtareals mit dem Bestandsgebäude der Eggelandklinik befindet sich südöstlich des Stadtkerns von Bad Driburg südlich der Langen Straße (Adresse: Bahnhofstraße 1, 33014 Bad Driburg). Der westliche Gebäudeflügel der Eggelandklinik ist bereits abgerissen worden.

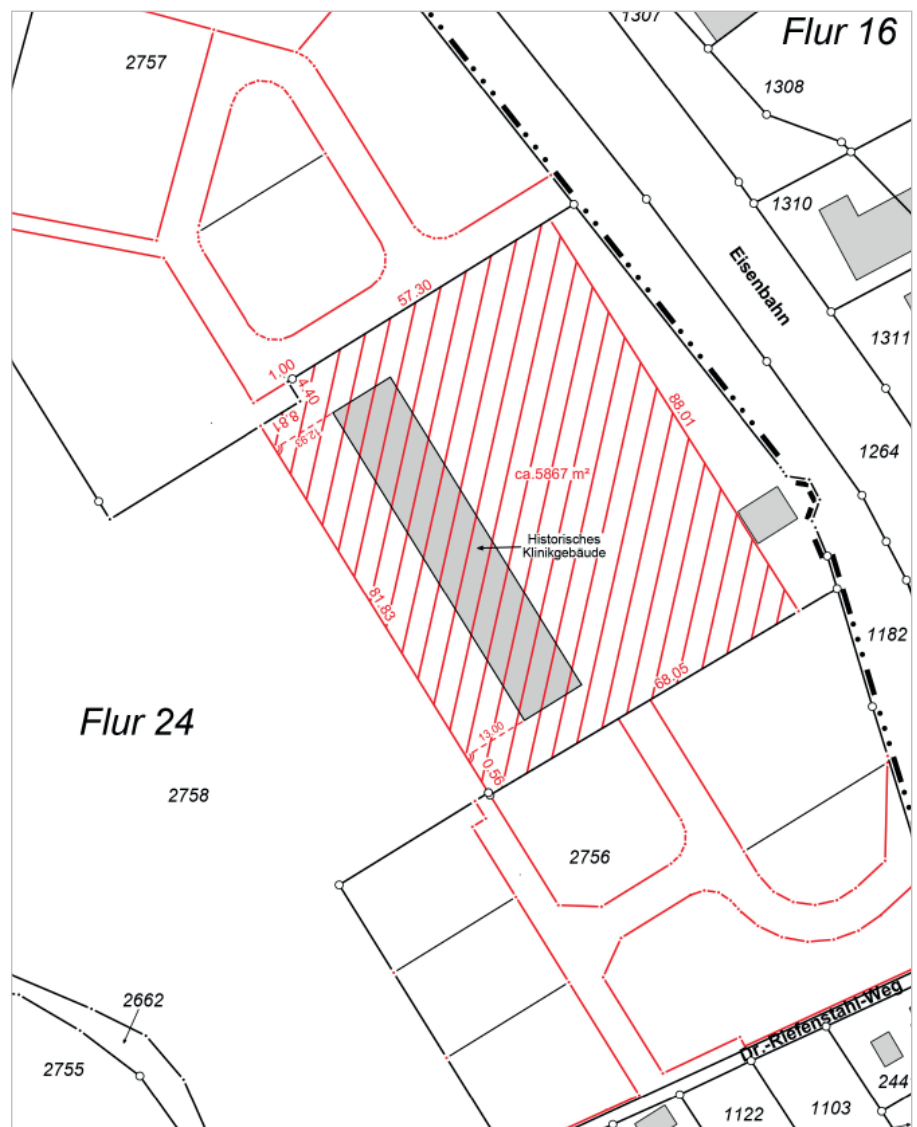


Abb. Kataster mit Planungsbereich
(Quelle: Brunn - Kros - Brenke, 2022)

Der Planungsbereich befindet sich in innerstädtischer Lage zwischen Fußgängerzone im Nordwesten, dem Gräflichen Park Bad Driburgs im Norden, den Bahngleisen im Osten sowie dem Bahnhof Bad Dri-

burgs und der Klinik Dreizehnlinden im Süden. Das Grundstück ist aktuell der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die beiden Eingänge zum Park befinden sich an der Lange Straße und der Bahnhofstraße.

Die umgebende Bebauungsstruktur und Nutzung der Grundstücke sind heterogen. Nördlich, westlich und südlich des Eggelandareals befinden sich Wohngebäude und Läden in zwei- bis dreigeschossiger Bebauung, östlich der Bahnstraße schließen sich die Bahntrassen der Deutschen Bahn an.

Einrichtungen zur Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen (alle Schulformen, Sportanlagen, etc.) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

1.2 Planungsbereich

Der Planungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 2758 und hat eine Gesamtgröße von 5.867 m². Das Flurstück befindet sich aktuell im Eigentum der Stadt Bad Driburg.

Im Zuge der Planung ist ein Abstand vom Eggelandriegel in westliche Richtung zu berücksichtigen (siehe Abb.), der zwingend durch Anbauten o.ä. nicht überbaut werden darf.

1.3 Geschichtlicher Hintergrund

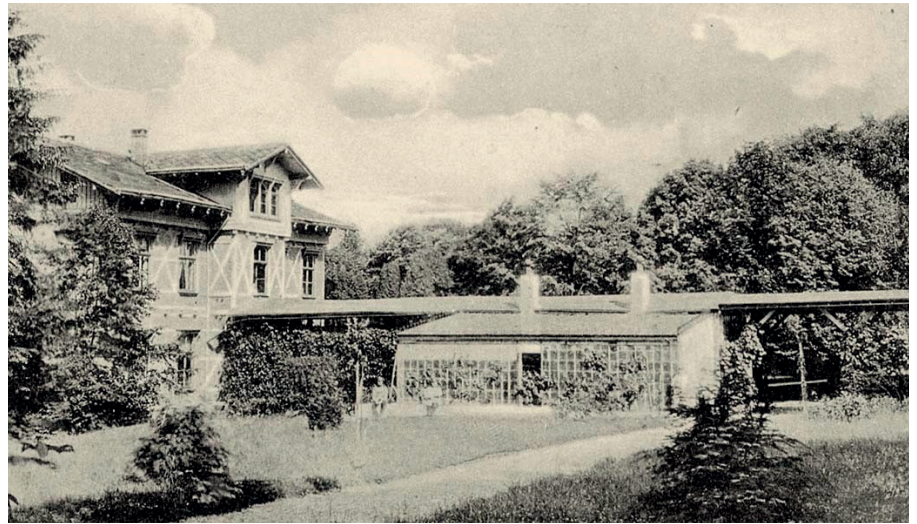
Im Planungsbereich befindet sich die ehemalige Eggelandklinik. Die Ursprünge lassen sich auf das Jahr 1872 zurück datieren.

- 1872 - 1875** Der Arzt Dr. Riefenstahl pachtet das Areal von der Stadt Driburg und errichtet eine eigene „Trink- und Badeanstalt zu Driburg“. Baubeginn ist im Jahr 1872, die Eröffnung erfolgt am 17.05.1875. Zu diesem Zeitpunkt besteht der Komplex aus drei Wohnhäusern, einem Wirtschaftsgebäude mit Kesselhaus sowie einer Parkanlage. Bürger dürfen die Quelle benutzen und Wasser zapfen.



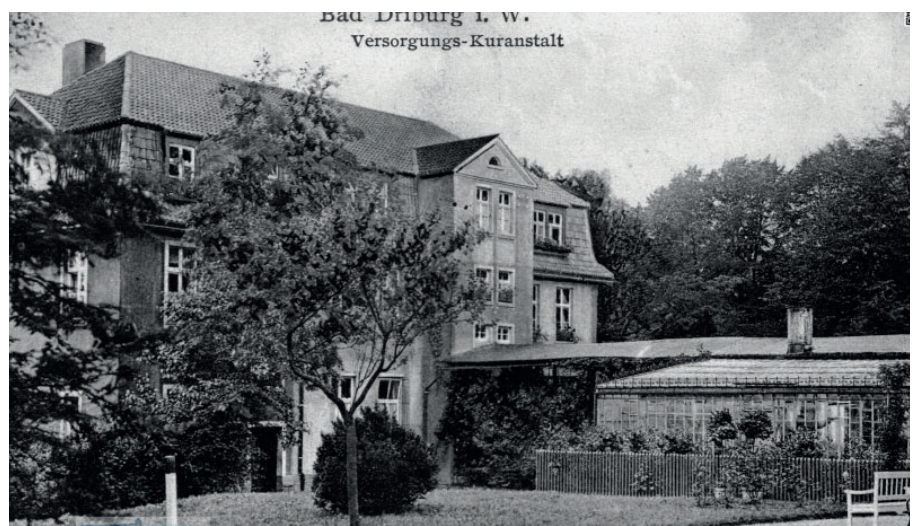
Abb. Militärkurhaus, 1904
(Quelle: Archiv unbekannt)

- 1901** Im Jahr 1901 verkauft die Witwe Riefenstahl das Gelände an das Deutsche Reich: Das Gebäude wird zunächst als Militärkurhaus, dann als königliches Militär-Genesungsheim genutzt. Der Driburger Bevölkerung ist das Betreten des Geländes ab diesem Zeitpunkt untersagt.



*Abb. Militär-Genesungsheim und Laubengang zur Kaiserquelle, 1914
(Quelle: Archiv Gehle)*

- 1929** Im Jahr 1929 entsteht ein Erweiterungsbau und es erfolgt die Umbenennung in Versorgungskuranstalt. Im Rahmen des Umbaus wird ein früherer Laubengang vom Hauptgebäude bis zur Quelle an der Bahnhofstraße als Wandelhalle fest überbaut.



*Abb. Versorgungskuranstalt, 1929
(Quelle: Archiv Herzog)*

- 1930/31** Das Hauptgebäude wird 1930/31 durch einen massiven Neubau mit 80 Betten ersetzt.

Abb. Neubau Hauptgebäude,
1930/31
(Quelle: Archiv Meiners 528)



1946 - 1951, ab 1951 Nach dem Zweiten Weltkrieg wird das Haus für kurze Zeit (1946-1951) als Heim für Verfolgte des Nazi-Regimes („Kurheim für politisch, rassisch und religiös Verfolgte“) genutzt, ab 1951 als Versorgungskuranstalt für Kriegsbeschädigte als Klinik des Landes Nordrhein-Westfalen.

1956 - 1959 Im Zeitraum 1956-1959 erfolgen erhebliche Umbauten: Der überbaute Gang zwischen Haupthaus und Quellenhaus wird abgerissen. Neue Aufenthaltsräume mit großen Fenstern in den umgebenden Park und ein weiteres Bettenhaus entstehen, neben Schwimmbekken und Gymnastikhalle auch weitere medizintechnische Untersuchungsräume.

Abb. Eggelandriegel und neue Anbauten, ca. 1959
(Quelle: Archiv Homburg)



1973 Ab 28.08.1973 erfolgt die Umbenennung in Eggelandklinik.

2008 Am 31.03.2008 wird die Eggelandklinik geschlossen.

- 2008 - 2019** Im Zeitraum 2008-2019 liegt die Fläche brach. Eine kurze Zwischen-nutzung erfolgt durch die Rosenberg-Klinik.
- 2019** Die Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH erwirbt im Juni 2019 das Eggelandareal vom Land Nordrhein-Westfalen.
- 2021** Im Jahr 2021 erfolgt der Abriss des Westflügels sowie weiterer Anbauten. Das Hauptgebäude bleibt als Eggelandriegel bestehen.



Abb. Bestandsgebäude
Eggelandklinik (Riegel)
(Quelle: Hagedorn
Unternehmensgruppe 2021)

1.4 Bestand

Gebäudebestand Das Gebäude der ehemaligen Eggelandklinik (Riegel, dreigeschossig zzgl. Nicht-Vollgeschoss) weist eine Nutzungsfläche von ca. 3.255 m² auf. Der westliche Gebäudeflügel der Eggelandklinik ist bereits abgerissen worden (siehe Abb.).

Grünflächen und Baumbestand Auf dem Areal der ehemaligen Eggelandklinik befindet sich ein umfangreicher Baumbestand, durchzogen von einer parkähnlichen Anlage. Insgesamt besitzt das Areal eine hohe Vielfalt an dort vorkommenden Gehölzen (43 Arten mit sechs Sorten). Ein Baumentwicklungskonzept liegt vor. Die artenschutzrelevanten Neststrukturen östlich des Eggelandriegels sind zu erhalten.

Zur Minderung des Eingriffs in die Natur und zur Erhöhung der Lebensqualität werden Pflanz- und Bindungsmaßnahmen ergänzend festgesetzt. Die für das Grundstück maßgeblichen Gehölze sind im Bebauungsplan erkennbar, während der Baumaßnahme zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Das Rahmengrün im Bereich entlang der Bahnhofstraße ist zu erhalten.

Heilquellenschutzgebiet „Bad Driburg“ Der Planungsbereich befindet sich in der Schutzzone A III des Heilquellenschutzgebietes „Bad Driburg“, festgesetzt mit Verordnung vom 20.11.2016. Auf dem gesamten Eggelandareal befinden sich drei Quellen (Alte Stahlquelle, Beda-Quelle, Wiesenquelle), zwei davon im Bereich östlich des Eggelandgebäudes in Richtung Bahnhofstraße.

Topographie Das Eggelandareal weist im Bereich Bahnhofstraße eine Geländehöhe von 210 m ü.NN., in näherer Umgebung des Eggelandriegels eine Geländehöhe von 205 m ü.NN. auf.

Bodengutachten Ein Bodengutachten liegt stichprobenartig für Teilbereiche des Gesamtareals vor. Da weite Teile des Bestandsgebäudes vor Verfahrensbeginn abgebrochen worden sind, ist eine Beprobung der zuvor versiegelten Flächen bisher nicht möglich gewesen. Die Abbruchflächen sind lagenweise mit Recycling-Schottermaterial der Klasse RCL I, welches beim Abbruch des Gebäudes angefallen ist, verdichtet. Nach bisherigem Kenntnisstand sind innerhalb des Planungsbereiches keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen zu vermuten. Im Umgebungsbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

1.5 Planungsrecht

Bebauungsplan Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „BA 06, Bad Driburg – Kernstadt, „Eggeland-Zentrum“ und setzt eine Gemeinbedarfsfläche fest.

Der Bebauungsplan setzt die Fläche des historischen Baukörpers mit westlicher Grundstücksfläche (einschließlich einer Erweiterungsfläche (ca. 12-13 m-Grenze, siehe Kataster) für potenzielle Erschließungsanbauten und der Fläche der gestalteten Terrasse) und dem zugeordneten Vorplatz mit Zufahrt und Stellplatzanlage fest. Die Einhaltung der Grenzen der zu erhaltenden Grünflächen ist zwingend.

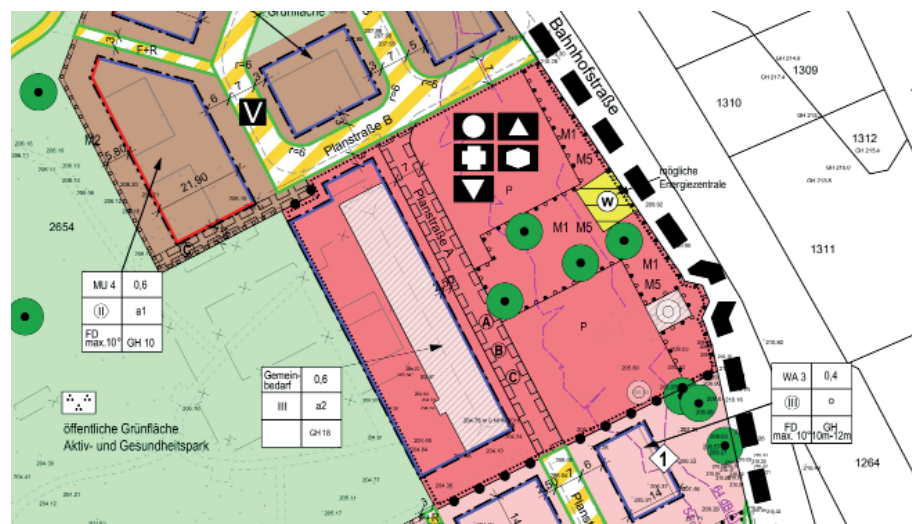


Abb. Auszug Bebauungsplan
BA 06 Eggeland-Zentrum
(Quelle: pp a |s, 2021)

In diesem Bereich zum Erhalt festgesetzte artenschutzrelevante Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung soll aus städtebaulicher Sicht das des Bestandriegels nicht wesentlich überschreiten (außer für notwendige Stellplatzanlagen und etwaige untergeordnete Anbauten). Maximal drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Gebäudehöhe von maximal 18 m sind zulässig und bei der Planung zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan Die zugehörige rechtskräftige Flächennutzungsplan-Änderung weist in diesem Bereich Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung, Schule, Gesundheitl. Zwecken dienende Einrichtungen, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen aus.

Bauordnungsrecht Der Planung ist die Bauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der aktuellen Fassung zugrunde zu legen. Die Genehmigung erfolgt durch die Baugenehmigungsbehörde des Kreises Höxter als untere Bauaufsichtsbehörde.

1.6 Einbettung in städtebauliches Konzept „Areal Eggelandklinik“

Der Planungsbereich ist eingebettet in das städtebauliche Konzept „Areal Eggelandklinik“ (Gasse | Schumacher | Schramm | Landschaftsarchitekten Bremen + Paderborn) vom März 2020, welches folgende Bestandteile beinhaltet:

- Neue bauliche Entwicklung mit großzügigem Parkzentrum
- Einbindung des Eggelandriegels in baulichen Kontext als zentralen Baustein
- Drei Hof-Quartiere mit bis zu 135 Wohneinheiten sowie nicht störendes Gewerbe
- Aktiv- und Gesundheitspark als innenliegende Grünachse/Quartiersgrün mit diversen Gehölzgruppen und Altbaumbeständen

1.7 Einbettung in Konzept „Aktiv- und Gesundheitspark“

Der Eggelandriegel liegt direkt angrenzend an den zukünftigen „Aktiv- und Gesundheitspark“.

Um eine sinnfällige Verknüpfung dieser zwei Bereiche miteinander zu erzielen, ist an der Westfassade des Eggelandriegels eine Platzfläche im Übergang des Entréebereichs in die Parkanlage vorgesehen, die sich als neue Mitte in Richtung Park öffnet und einen Knotenpunkt in der freiraumplanerischen Konzeption der großzügigen Parkanlage formuliert.



Abb. Städtebauliches Konzept „Areal Eggelandklinik“ (Quelle: Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft Bremen + Paderborn, 2020)

Abb. Auszug Aktiv- und Gesundheitspark, Bauabschnitt II
(Quelle: Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft Bremen + Paderborn, 2020)



Mit der Öffnung des Parks für die Öffentlichkeit wird zukünftig eine durchgehende Grünverbindung (Grünes Band) vom Gräflichen Park im Norden über den Aktiv- und Gesundheitspark des Eggelandareals bis zur Katzohlbach-Aue geschaffen.

1.8 Erschließung und Verkehr

Erschließung des Planungsbereiches

Das Gebäude der Eggelandklinik wird aktuell von Südosten von der Bahnhofstraße erschlossen.

ÖPNV

Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch den Bahnhof (ca. 200 m Entfernung) – Nahverkehrsverbindungen im 30-Minuten-Takt in Richtung Paderborn und Kassel – geboten.

Fuß- und Radverkehr

Fuß- und radverkehrliche Anbindungen an die umliegenden Quartiere und in Richtung Innenstadt sind vorhanden und werden im Kontext des Aktiv- und Gesundheitsparks weiter gestärkt und ausgebaut.

Immissionssituation

Besondere Faktoren, die zu einer möglichen Beeinflussung der Immissionssituation im Planungsbereich führen könnten, wie z.B. Belastungen durch Verkehrslärm oder durch gewerbliche Betriebe, sind durch ein Immissionsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung betrachtet worden. Grenzwertüberschreitungen, die besondere bauliche Maßnahmen bedingen, bestehen lediglich im Bereich der festgesetzten Parkplatzanlage und Grünflächen parallel zur Bahnhofstraße. Der Gebäudebestandsriegel ist nicht betroffen.

1.9 Ver- und Entsorgung

Der ehemalige Eggelandriegel wird durch die Energieservice Westfalen Weser GmbH (ESW) als Contractor mittels eines Nahwärmenetzes versorgt.

Die Trassenverläufe der Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts „Areal Eggelandklinik“ betrachtet und neu konzipiert (siehe Kapitel „Zielvorgaben Ver- und Entsorgung“) sowie im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden.

2. Planungsaufgabe

2.1 Eggelandklinik – Gebäudebestandsriegel

Die Eggelandklinik stellt seit jeher einen zentralen, identitätsstiftenden Baukörper im Stadtgefüge Bad Driburgs dar.

Der Gebäudebestandsriegel der Eggelandklinik ist kein eingetragenes Denkmal, gilt jedoch als erhaltenswert und bietet im Kontext einer zukünftigen Entwicklung gemeinsam mit der baulichen Entwicklung der Hof-Quartiere sowie dem Aktiv- und Gesundheitspark großes Potenzial für unterschiedliche neue Nutzungen.

Durch die Folgenutzung des Eggelandriegels durch einen oder mehrere Nutzungsbausteine wird eine Reaktivierung dieses besonderen Gebäudes angestrebt, um wieder ein im positiven Sinne prägender Ort im Kontext der angestrebten Quartiersentwicklung zu werden sowie als gutes Beispiel voranzugehen, um zum Vorbild für Projektentwicklungen in anderen Kommunen zu werden.

2.2 Zielvorstellungen Investition, Architektur und Betrieb

Ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept – architektonisch hochwertig, städtebaulich eingebunden, wirtschaftlich tragfähig und mit attraktiven Nutzungen versehen – ist im Rahmen der Konzeptphase zu entwickeln.

Das Gebäude mit seiner prägenden Wirkung ist für die Stadt Bad Driburg bedeutend und zwingend als Identitätsort zu erhalten. Das äußere Erscheinungsbild des Eggelandriegels mit den Natursteineinfassungen und dem Eingangsportal ist zu erhalten. Besondere Sensibilität ist im Umgang mit dem Altbestand im Rahmen der Architekturkonzeption zu wahren. Eine sich nach außen öffnende und einladende Geste ist wünschenswert.

Stichwort: Der Fokus soll auf gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen liegen. Eine Änderung der Bauleitplanung zugunsten abweichender Nutzungen wird in Abhängigkeit von der Gesamtkonzeption in Aussicht gestellt, aber in einem ersten Schritt nicht angestrebt.

„Mischnutzung mit sozialem Schwerpunkt“

2.3 Freianlagen / Umfeldgestaltung

Die zukünftige Folgenutzung ist in enger Verzahnung mit der neuen baulichen Entwicklung der Hof-Quartiere sowie dem Aktiv- und Gesundheitspark zu sehen. Die Anordnung und Ausformulierung der Hof-Quartiere sowie des Eggelandriegels als historischer Baukörper rahmen das Parkzentrum und formulieren klare Raumkanten aus. Die bisher bestehende Grünfläche des Eggelandareals wird im westlichen und nördlichen Bereich zugunsten der baulichen Entwicklung reduziert.



Abb. Baumbestand, nördl. Rasenfläche, Blickrichtung nach Osten zur Bahnhofstraße (Quelle: Bad Driburg 2021)

Diverse Gehölzgruppen und Altbaumbestände sind im Rahmen der baulichen Entwicklung und Ausgestaltung des Aktiv- und Gesundheitsparks berücksichtigt und zu erhalten.

Zu schützende und zu erhaltene Baumstandorte

Im Planungsbereich befinden sich vier zu schützende und dauerhaft zu erhaltene Baumstandorte (siehe Abb. sowie Bebauungsplan).

Die Gestaltung der Außenanlagen, u.a. die Platzfläche an der Westfassade, und ihre Einbindung in den angrenzenden Park sowie das Miteinander von Innen und Außen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2.4 Erschließung / Stellplätze

Grundsätzliches Ziel ist die Präsenz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu minimieren und positive Qualitäten für die schwächeren Verkehrsteilnehmer zu schaffen.

Die künftige Erschließung des Planungsbereichs erfolgt von der vorhandenen Bahnhofstraße, im nördlichen Bereich über die neu anzulegende Planstraße B (Hof-Quartier 2; 7 m Breite, verkehrsbe-

ruhiger Bereich). Nördlich des Gebäudekopfes des Eggelandriegels knickt die Erschließung ab und verläuft in südliche Richtung parallel zum Gebäude. Hierüber wird auch die zentrale Stellplatzanlage angebunden. Diese Verbindung dient mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Ver- und Entsorgung sowie der zuvor beschriebenen Erschließung des Eggelandklinikgebäudes. Eine ständige Verbindung zwischen den Hof-Quartieren 2 und 3 für Pkw's ist nicht vorgesehen.

Fuß- und radverkehrliche Anbindungen sind bei der Neuplanung der Erschließungssituation im Sinne einer Durchlässigkeit berücksichtigt (siehe städtebauliches Konzept und Bebauungsplan).

Notwendige Pkw-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze sind entsprechend der entwurfsabhängigen Nutzung(en) gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Driburg vorzuhalten.

2.5 Zielvorgaben Ver- und Entsorgung

Energieversorgung Es ist ein Konzept zur Anlage einer zentralen Wärmeversorgung für das neue Quartier entwickelt worden, bestehend aus einer Holzhackschnitzel-Verbrennungsanlage, einem Spitzenlastkessel und einem Blockheizkraftwerk. Das Temperaturniveau in dem Netz wird 80/60 betragen. Die Nahwärmeleitung wird durch die Energieservice Westfalen Weser GmbH (ESW) in das Gebäude verlegt. Eine Seitens der ESW empfohlene Übergabestation (TAB) ist zu installieren. Die Pflicht zum Anschluss an diese zentrale Energieversorgung (Anschluss- und Benutzungszwang) wird über die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch geregelt.

Verortet wird die zentrale Wärmeversorgungsanlage im ehemaligen Pumpenhäuschen (Stahlquelle) an der Bahnhofstraße. Um von hier aus eine möglichst kurze Leitungsführung zu gewährleisten, wird im Bereich der Parkplatzanlagen ein Leitungsrecht zugunsten der ESW eingetragen, welches bei der Planung zu berücksichtigen ist. Ebenso erfolgt die Eintragung eines Kanal- und Leitungsrechtes parallel zum Bestandsriegel, das die versorgungstechnische Vernetzung der beiden Hof-Quartiere 1 und 2 des städtebaulichen Konzepts auf die kürzeste und effizienteste Art und Weise gewährleisten wird. Darüber hinaus ist für die Zuwegung zum Pumpenhäuschen für Wartungszwecke ein Wegerecht zu berücksichtigen und einzutragen. Dieses Wegerecht erfolgt aus Richtung Süden (Hof 3).

Wasserver- und -entsorgung Notwendige Anschlüsse an die städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vom Investor auf eigene Kosten zu planen und umzusetzen. Der geplante Kanalisationsverlauf des Planungsbereiches liegt im Bereich der neu angelegten Planstraße B (Hof-Quartier 2).

2.6 Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen ist als selbstverständliche Qualitätsanforderung gemäß den Grundsätzen DIN 18040-1 – Öffentlich zugängliche Gebäude – nullbarriere als ein integrativer Bestandteil der Planung unter Einbeziehung der Eingangsbereiche und Außenflächen konsequent umzusetzen. Für die Planung und Folgenutzung ist die barrierefreie, d.h. stufenlose, Erreichbarkeit aller Gebäudeteile, -ebenen und -funktionen des Eggelandklinikgebäudes unabdingbar.

2.7 Energieeffizienz / Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit

Der Eggelandriegel ist nach aktuellen energetischen Standards (BEG – Bundesförderung für effiziente Gebäude) zu sanieren und auszustatten.

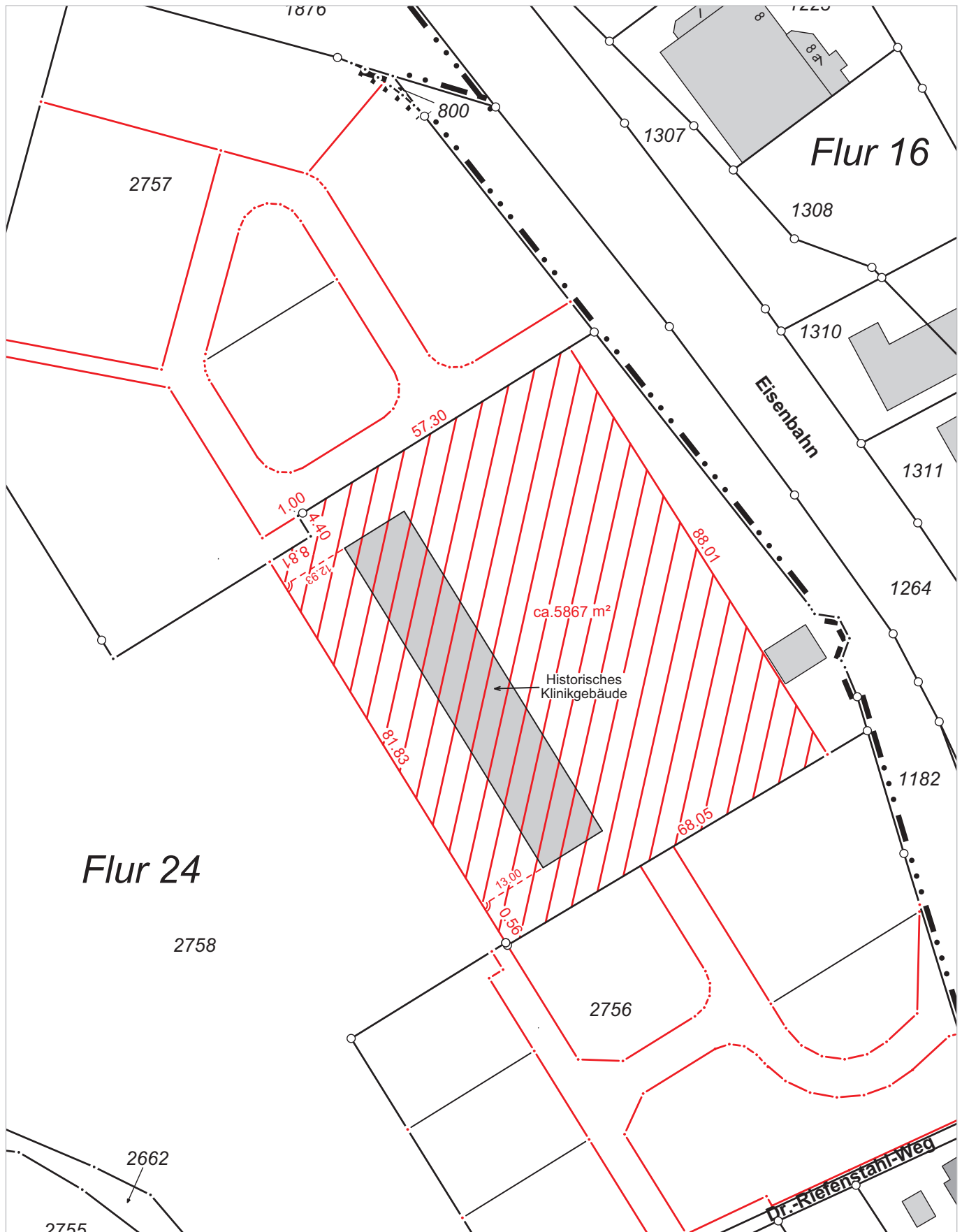


Abb. Kataster mit Planungsbereich
(Quelle: Brunn - Kros - Brenke, 2022)



Abb. Zufahrt Bahnhofstraße (Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Zufahrt Eggelandareal (Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Vorplatz von Süden (Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Hauptgebäude Ostseite (Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Eingang Hauptgebäude
(Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Westflügel (links, bereits erfolgter Abbruch) und Hauptgebäude (rechts)
(Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Ehem. Haupteingang (Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Ehem. Speisesaal (Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Flur, Erdgeschoss (Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Ehem. Chefarzt (EG-12) (Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Flur, Dachgeschoss (Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)



Abb. Dachboden Hauptgebäude
(Quelle: Michael Rasche, Dortmund, 2021)

Gender-Hinweis Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Abb. Titelbild Schrägluftbild „Das Eggeland-Areal nach den Abrissarbeiten“
Quelle Hagedorn Unternehmensgruppe 2021

Verantwortlich Stadt Bad Driburg
Am Rathausplatz 2
33014 Bad Driburg

**Verfahrensbegleitung /
Erarbeitung** Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
(05205) 7298-0
www.dhp-sennestadt.de

in Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Driburg

Bad Driburg / Bielefeld, August 2022

