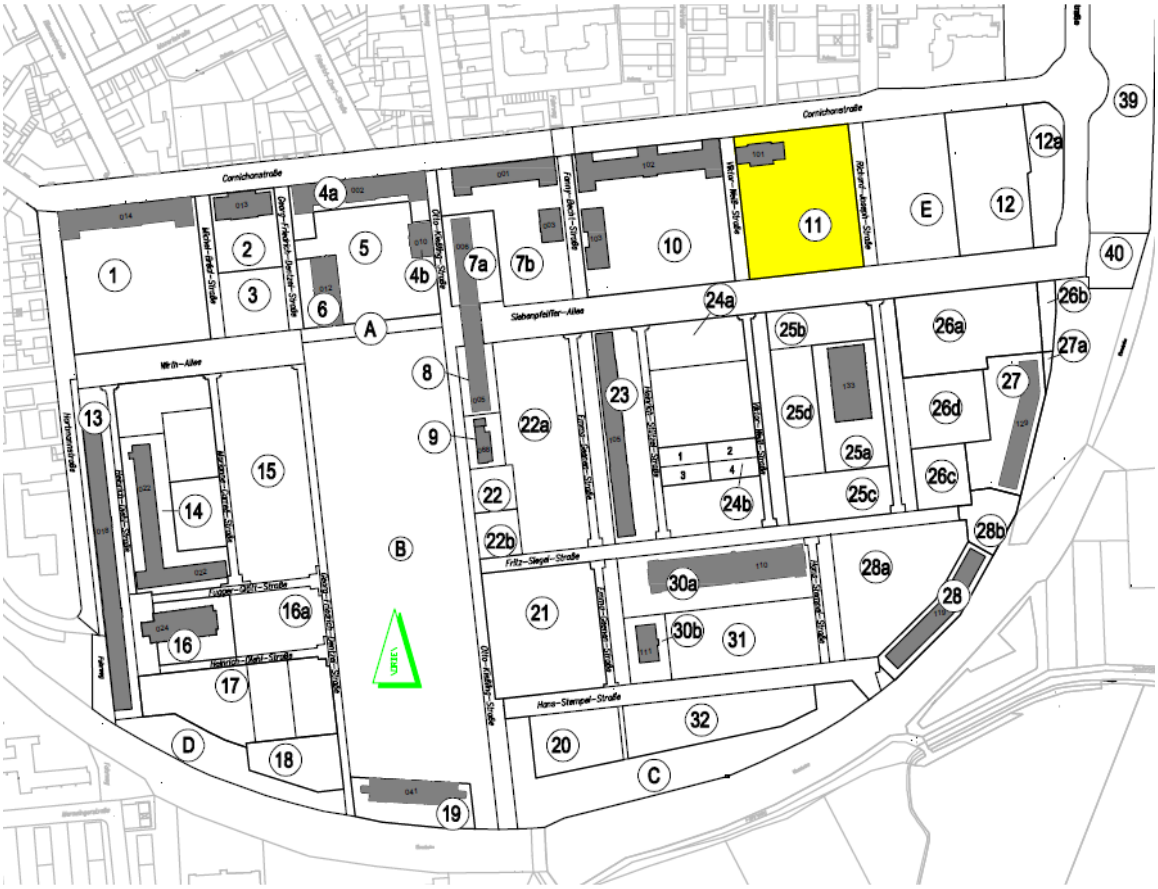
Anlage 1 – Baufeld 11 mit dem aufstehenden Bestandsgebäude 101

1. Kurzbeschreibung des Baufelds/ Städtebauliche Qualitäten

Das Baufeld 11 des „Wohnpark Am Ebenberg“ befindet sich im sogenannten „Theodor-Heuss-Quartier“, das sich zwischen der Cornichonstraße und der Siebenpfeiffer-Allee erstreckt. Prägende Elemente des Theodor-Heuss-Quartiers sind seine hohe städtebauliche Dichte und zahlreiche prägnante, zum Großteil denkmalgeschützte Bestandsgebäude, welche durch Neubauten zu einer Blockrandbebauung ergänzt werden sollen. Darüber hinaus kennzeichnen das Quartier eine repräsentative Zentralerschließung (Siebenpfeiffer-Allee) und ein zentraler gemischt genutzter Platzbereich (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Gastronomie), der Theodor-Heuss- Platz. Im östlichen Teil ist eine Fläche (Baufeld 12/12a) als Einzelhandelsstandort reserviert, der zukünftig die Nahversorgung des Gebietes sichern soll. Insgesamt handelt es sich um ein urbanes Quartier, sowohl hinsichtlich der baulichen Dichte als auch der Nutzungsmischung und -intensität.



Lage des Baufeldes 11, Quelle: Stadtverwaltung LD

Das Baufeld 11 wird außerdem im Westen durch die „Victor-Weiß-Straße“ und im Osten durch die „Richard-Joseph-Straße“ erschlossen. Östlich anschließend befindet sich ein Re-

genrückhaltebecken, welches mit seinem Baumbestand einen wiesenähnlichen Charakter aufweist.

Die direkte städtebauliche Umgebung ist bislang nur durch die ehemaligen militärischen Bestandsgebäude an der Cornichonstraße vorgeprägt und soll mit vollständiger Bebauung in ähnlicher Dichte und Maßstab ergänzt werden. Dabei spielt die Anordnung um einen gemeinsam genutzten Innenhof eine wichtige Rolle. Gleichzeitig sollten Wege- und Sichtbeziehungen zu den benachbarten Baufeldern ermöglicht werden. Hier ist ein Anklang an die historische, rückwärtige Erschließung mit Baumbestand der ehemalig militärisch genutzten Bestandsgebäude zu einer Geste werden, die alle Baufelder des Theodor-Heuss-Quartiers verbindet.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baufeld 11 hat eine Größe von ca. 7.019m². Abgeleitet aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplan, dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch und der Gestaltungssatzung ist für das Baufeld 11 das übergeordnete Ziel die Realisierung eines **urbanen Baublocks** (Blockrandbebauung). Der Rahmenplan sieht eine grobkörnige, dreigeschossige Bebauung vor, welches mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss stärker ausnutzbar ist. Gewünscht ist hier der Entwurf einer riegelartigen Bebauung, die den mächtigen Gebäudekörpern im Westen im geeigneten Maßstab entgegen tritt. Die Riegel können aufgebrochen werden, solange die räumliche Fassung der öffentlichen Straßenräume nicht darunter leidet.

Der **Gebäudebestand** ist zu erhalten. Das Bestandsgebäude soll unter heutigen Gesichtspunkten saniert werden, wobei ein sensibler Umgang mit der alten erhaltenswerten Bausubstanz erwartet wird.

Die ursprüngliche Bestandskubatur und Fassadengliederung des Gebäudes soll ablesbar bleiben. Deshalb sollten Eingriffe in das Gebäude gut überlegt erfolgen. Die Vor- und Rücksprünge in der Fassade, Öffnungsmaße, Dachform und die Zaunanlage sind die prägenden Elemente der Architektur, welche nachvollziehbar erhalten werden sollen.

Auch wenn es sich beim „Theodor-Heuss-Quartier“ um ein urbanes nutzungsgemischtes Quartier handelt, so ist trotz der städtebaulichen Dichte das **gartenbezogene Wohnen** möglich und sinnvoll. Hierzu sowie zu dem städtebaulichen Anspruch an ein attraktives Wohngebiet gehört u.a., dass die notwendigen Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

In dem neuen Stadtteil soll das **Wohnraumangebot** möglichst alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ansprechen. Um dies sicherzustellen, soll auf diesem Baufeld Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen geschaffen werden (siehe Nutzungsvorgaben). Gleichzeitig wird eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität erwartet.

3. Nutzungsvorgaben

Der Bebauungsplan C25 setzt für das Baufeld 11 ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Es gilt gemäß Gremienbeschluss folgende **Besonderheit**: Mindestens 50 % und maximal 80% der Geschossfläche des Baufeldes sollen zeitlich befristet als **sozialer Wohnraum** zur Verfü-

gung stehen. Dies soll je zur Hälfte für Haushalte mit geringem Einkommen, (bis zur Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) und für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60 % (im Bestand bis zu 40 %) über der Einkommensgrenze zur Verfügung gestellt werden. Die Miete darf hier nach der Mietenstufe 5 (Zuordnung durch das Land Rheinland-Pfalz) zum heutigen Zeitpunkt 6,00 Euro je m² (Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen) bzw. 7,00 Euro je m² (Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen über der Einkommensgrenze) betragen.

Für die Wohnungsgrößen im Segment „sozialer Wohnraum“ gelten folgende Bedingungen:

- Einraumwohnungen dürfen bis zu 50 m² groß sein,
- Zweiraumwohnungen bis zu 60 m²,
- Dreiraumwohnungen bis zu 80 m²,
- Vierraumwohnungen bis zu 90 m² und
- Fünfraumwohnungen bis zu 105 m².

Die Wohnungsgrößen erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m². Küchen zählen nicht als Raum. Wohnungen unter 30 m² werden durch die ISB nicht gefördert.

Ziel der Stadt ist es, das gemeinschaftliche Wohnen in dem neuen Wohnblock zu unterstützen. Daher soll in dem Bebauungskonzept auch ein Anteil von geförderten Wohnungen zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden. Damit soll einerseits der Austausch zwischen den Bewohnern angeregt und zu dem eingeschränkten Wohnraumangebot eine Ergänzung angeboten werden. Laut ISB-Broschüre kann für Wohngebäude oder Wirtschaftseinheiten, bei denen mindestens zehn Mietwohnungen geschaffen und mindestens 50 % gefördert werden, eine geförderte Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden (mindestens 30 m² und maximal 60 m² groß). Zudem erfüllt auch der Außenbereich eine wichtige Rolle im gemeinschaftlichen Zusammenleben. In dem Gesamtkonzept für das Baufeld 11 sollen Lösungen für die Freiflächengestaltung entwickelt und dargestellt werden, die einen Austausch befördern.

Als Kompensation für die aufgrund der Deckelung der Mieten entgangenen Einnahmen gewährt die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) oder das Land Rheinland-Pfalz eine Förderung. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht. Bei der Förderung muss differenziert werden zwischen Neubau (ISB-Darlehen Mietwohnung) und der Umwandlung ehemaliger Kasernenwohnungen (Landeskonversionsprogramm).

Beim Neubau erfolgt die Förderung durch ein nachrangig gesichertes Darlehen der ISB. Die Höhe des Grunddarlehens beträgt bei Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen

1.625 Euro je m² und bei Haushalten mit einem Einkommen bis zu 60 % über der Einkommensgrenze 1.100 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche (s.o.)

Bei der Umwandlung der ehemaligen Kasernenwohnungen im Landeskonversionsprogramm erfolgt die Förderung durch die Vergabe eines Zuschusses durch das Land Rheinland-Pfalz. Dieser beträgt bei Haushalten mit geringem Einkommen 256 Euro je m² und bei Haushalten mit einem Einkommen bis zu 40 % über der Einkommensgrenze 154 Euro je m² förderfähiger Bestandswohnfläche. Außerdem besteht die Möglichkeit einer Förderung von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung.

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beim ISB-Darlehen beträgt 20 Jahre für Wohnungen für Haushalten mit geringen Einkommen und 15 Jahre für Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60 % über der Einkommensgrenze. Beim Landeskonversions-

programm beträgt die Bindung allgemein 15 Jahre. Für nähere Informationen siehe http://www.isb-rlp.de/ und Landeswohnraumförderungsgesetz Rheinland-Pfalz. Ergänzend werden die genannten Rahmenbedingungen im Kaufvertrag festgehalten und im Grundbuch gesichert.

Nach Ablauf der jeweiligen Bindungsfristen behält sich die Stadt Landau für die errichteten Sozialwohnungen ein Vorkaufsrecht vor.

Hinweis zur Ausnutzbarkeit des Grundstücks: Gemäß §8 Landesbauordnung (LBauO) sind vor Außenwänden oberirdischer Gebäude Flächen von Gebäuden freizuhalten (sog. Abstandsflächen). An der Südost-Ecke des westlichen, benachbarten Baufeldes 10 liegt durch das Staffelgeschoss des Neubaus eine Überschreitung der Abstandsflächen um 80cm über die Straßenmitte hinweg vor. Dem künftigen Eigentümer des Baufeldes 11 kann im gegenüberliegenden Bereich (Südwest-Ecke Baufeld 11) eine vergleichbare Abweichung zugestanden werden. Es wird daher dem Bieter freigestellt, ob er mit einer Abweichung von den städtebaulichen Vorgaben darauf reagiert oder von dem zuvor beschriebenen Recht auf Überschreitung der Abstandsflächen Gebrauch macht. Die maximale Ausdehnung für diese Regelung beträgt 19m ab der südlichen Grundstücksgrenze in der Victor-Weiß-Straße und 0,8m über die Straßenmitte hinweg.

4. Städtebauliche und gestalterische Ziele

Bei der Planung und Entwicklung der Baufelder sind folgende Plangrundlagen der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan C25
- Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungshandbuch „Wohnpark Am Ebenberg“
- Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“

Ferner sind folgende städtebauliche und gestalterische Ziele der Stadt Landau bei der Überplanung des Baufeldes zu beachten:

- Die Neubauten sollen sich mit den Bestandsgebäuden in ein stimmiges Gesamtbild fügen. Denn gerade hierdurch wird der Charakter des neuen Stadtteils maßgeblich mitbestimmt. Ziel ist die Ausbildung von Neubauten, die die **Raumkanten** zu den Straßen definieren. Gleichzeitig ist im Sinne des gartenbezogenen Wohnens eine partielle Öffnung der Baukörper gewünscht, wo es städtebaulich sinnvoll ist. Vor- und Rücksprünge von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zum öffentlichen Raum sind zu vermeiden und sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- Ziel ist die Ausbildung eines Baublocks und die Ausbildung von klaren Raumkanten. Besondere städtebauliche Relevanz hat die Fassung der Siebenpfeiffer-Allee. Daher setzt der Bebauungsplan C25 straßenbegleitend eine Baulinie fest. Die Abstände zwischen geplanten Neubauten sollten in der Summe nicht größer als ¼ der Länge der Baulinie sein. Konzeptabhängige Ausnahmen sind bei plausibler Begründung möglich.
- Zur Entwicklung einer gewissen Urbanität ist die Regelung der städtebaulichen Dichte (siehe Baufelder) und der **Gebäudehöhen** maßgebend. Damit die Gebäudehöhe eindeu-

tig und gebietsübergreifend ablesbar wird, setzt der Bebauungsplan C25 für alle Baufelder zwingende Traufhöhen für die Neubauten fest. Für das Baufeld 11 ist bei den Neubauten die Errichtung eines Staffelgeschosses verpflichtend.

- Zur Betonung der höheren Dichte, des Baublocks und in Abstimmung auf die Bestandsbauten sollen die Neubauten einen **Sockel** von ca. einem Meter aufweisen. Dies eröffnet zudem die Möglichkeit einer natürlichen Belüftung der zu realisierenden Tiefgarage.
- Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze hat vorrangig in der zu errichtenden **Tiefgarage** auf Baufeld 11 zu erfolgen. Die Zu- und Abfahrt kann über maximal jeweils eine Zu- und Abfahrt erfolgen und muss in das/ die Gebäude auf Baufeld 11 integriert sein. Die Zu- und Abfahrt darf nicht von der Siebenpfeiffer-Allee und der Cornichonstraße erfolgen. Eine gemeinsame Zu- und Abfahrt ist bei Großgaragen nicht möglich.
- Die **Eingänge** der Gebäude sollen möglichst direkt zur erschließenden Verkehrsfläche (Cornichonstraße, Siebenpfeiffer-Allee) orientiert sein und nicht als Seiten- oder Hintereingang versteckt sein! Erschließungen über die Seitenstraßen über den Innenhof des Baublocks sollen in Form von Nebeneingängen nur untergeordnet vorgesehen werden.
- Die **Vorgartenzonen** sind gemäß dem Gestaltungshandbuch zu gestalten. Eine Einfriedung des Baufeldes ist vorzunehmen. Hierzu sind Mauern und Zäune zu verwenden.
- **Nebennutzungen** (Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren. Sollte eine Integration nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit Flachdach untergeordnet zulässig. Dabei sollen alle Nebennutzungen für ein Gebäude möglichst in einem und nicht mehreren Nebengebäuden untergebracht werden. Dieses muss so angeordnet werden, dass es die Freiraumqualität nicht negativ beeinträchtigt wird.
- Die Gestaltung der **Freiräume** auf dem Baufeld sollte die spezifischen Bedürfnisse der Menschen mit Anspruch auf eine Sozialwohnung berücksichtigen. Der Hof sollte von allen Gebäuden aus zugänglich sein und durch seine Gestaltung den gemeinsamen Aufenthalt der Bewohner begünstigen.
- Die **Farbe und Materialität** der Neubauten sollen gemäß den Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs und in Abstimmung auf die Bestandsgebäude gewählt werden.
- Die entlang der umliegenden Erschließungsstraßen vorhandenen **Straßenbäume** sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Zufahrten und Zugänge. Eine Fällung der Bäume ist nicht möglich.

Darüber hinaus bestehen für das Bestandsgebäude 101 folgende Vorgaben:

- Es ist kein Kulturdenkmal, wurde aber als erhaltenswert eingestuft. Deshalb gilt hier analog den Vorgaben des Denkmalschutzes der Grundsatz der **Eingriffsminimierung**. Vorhandene bauzeitliche Elemente (Gesimse, Gewände, Fenster, Dachform etc.) sind zu erhalten oder nach historischem Vorbild wiederherzustellen.
- Eingriffe in die Fassade und die Dachhaut sind behutsam und mit Rücksicht auf die Eigenart der Gebäude vorzunehmen. Konzepte mit minimalem Eingriff erhalten hier eine bessere Bewertung als Konzepte mit hohem Eingriff.
- Auf Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen, Sendemasten auf dem Bestandsgebäude sollte verzichtet werden.
- Die Gestaltungsfibel sowie –satzung geben weitere Orientierung und Vorgaben.

5. Grundsätze der Ausschreibung

- Die Veräußerung der Baufeldes 11 erfolgt mindestens zum Festpreis für 1.951.282 Euro.
- Die Bewertung der Angebote erfolgt auf Basis der nachfolgend erläuterten Kriterien.
- Sollten mehrere Angebote eingehen, die bei der Auswertung gem. der formulierten Kriterien eine nahezu identische Punktzahl erzielt haben, behält sich die Stadt Landau in der Pfalz das Recht vor, mit den Bietern in Nachverhandlungen zu treten.
- Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baufeld 11. Kombinierte Bewerbungen mit anderen Baufeldern der parallel laufenden Ausschreibung und Angebote für mehrere Baufelder im Paket sind nicht möglich und werden ausgeschlossen. Separate Bewerbungen für mehrere Baufelder sind jedoch möglich.

6. Bewertungskriterien

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

- **Architektonische und Städtebauliche Qualität 30%**
- **Image und Innovation 20%**
- **Soziale Kriterien 50%**

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und Städtebauliche Qualität (insgesamt 30 %)

a) Städtebauliche Planung (15%)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, der Gestaltungssatzung und der Vorgaben des Rahmenplans inkl. Gestaltungshandbuch sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben.

Für das Konversionsgelände der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“ gibt der Bebauungsplan C25 den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“ sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zu:

Bebauungsplan
- Baulinien und Baugrenzen
- Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude
- Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen
- Immissionsschutzrechtliche Vorgaben
- Unterbringung von Stellplätzen in der Tiefgarage und ggf. Einbindung der oberirdischen Stellplätze in die Freiraumplanung

Gestaltungssatzung und -fibel

- Dächer
- Materialität und Farbe der Fassaden
- Freibereiche und Einfriedung
- Unterbringung von Nebenanlagen, Werbung

Um dem Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die allgemeinen textlichen Beschreibungen und Intentionen des Rahmenplans inkl. des Gestaltungshandbuchs als städtebaulich-gestalterische Richtlinie zu verstehen. Grundgedanke ist die Orientierung der Entwicklung an der Idee der Gartenstadt bzw. deren Neuinterpretation z. B. hinsichtlich der Zonierung und Gestaltung von Grünstrukturen und Freiräumen, der Ausprägung sozialer Strukturen im Plangebiet sowie der ökologischen bzw. energetischen Anforderungen an das neue Stadtquartier.

Die folgenden wesentlichen Aspekte sind in den Angebotsunterlagen insbesondere zu beachten:

- Tiefgaragenzugänge sind in das Gebäude zu integrieren, bei Großgaragen sind die Zugänge örtlich zu trennen.
- Die Gestaltung der Freibereiche soll offen und transparent sein. Die rückwärtigen Freibereiche sollen den Bewohnern den notwendigen (ggf. gemeinschaftlichen) Freiraum zur Verfügung stellen.
- Bei Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist auf eine abgestimmte Gestaltung (Farben, Muster etc.) zu achten.

b) Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (7,5%)

Ein wesentliches Merkmal des neuen Stadtquartiers „Wohnpark Am Ebenberg“ ist das Nebeneinander zwischen alter und neuer Bausubstanz. Die bestehende,

größtenteils denkmalgeschützte Bausubstanz ist denkmalgerecht bzw. angemessen zu sanieren und zu entwickeln. Teilbereiche sind Bestandteil einer Denkmalzone. Grundsätzlich ist das Quartier in seiner durch die Bestandsgebäude geprägten einheitlichen gestalterischen Geschlossenheit zu entwickeln.

Bei Bestandsgebäuden ergeben sich folgende wesentliche zu beachtende Merkmale:

- Die ursprüngliche Fassade muss erkennbar bleiben, Vorbauten (Balkone etc.) sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig und müssen additiv gefügt und transparent gestaltet sein (z. B. Balkon mit filigranem Metall-Stabgeländer). Eingriffe in den Bestand sind zu begründen.
- Dachaufbauten sind nur untergeordnet in einer horizontalen Reihe und in gleicher Ausformung zulässig. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur in einer horizontalen Reihe zulässig. Die Größe muss für die Dachfläche angemessen sein. Fenster und Türen sind hinsichtlich der Gliederung an den Bestand anzupassen.
- Als Material ist ausschließlich Holz und Metall zu verwenden. Neue Tür- und Fensteröffnungen sind nur im Einzelfall zulässig.
- Dach und Fassade sind in bauzeitlichen Materialien und Formaten zu ergänzen.
- Die denkmalgeschützten Gebäude sollen von jeglichen Photovoltaikanlagen und sonstigen Energiegewinnungsanlagen freigehalten werden. Auf den erhaltenswerten Gebäuden sind diese in die Fassade/Dachhaut integriert ausnahmsweise zulässig.

Bei Neubauten ergeben sich insbesondere folgende Merkmale:

- Die Maßstäblichkeit der Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den an- grenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.
- Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.

c) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (7,5%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten ein CO2-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Daher sind die in Kapitel 3.4.1 „Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept, Lärm“ des Exposé definierten Vorgaben einzuhalten Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und sollen erläutert werden. Insbesondere sind zu beachten:

- Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe
- Wiedernutzung (Recycling) von Baumaterialien
- Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung
- Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation
- Einhaltung des geforderten KFW-Standards sowie Einhaltung der EnEV für den Bestand

Image und Innovation (insgesamt 20 %)

a) Architektursprache: Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs und der Gestaltungssatzung sowie deren gestalterischen Vorgaben (15%)

Ziel ist es, (einheitliche) architektonische Gesamtkonzepte für Bestandsgebäude und Neubauten zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform
- Die Fassaden der Neubauten sollen vielschichtig aussehen, um eine monotone Erscheinung zu vermeiden
- Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen
- Integration technisch-energetischer Elemente in die Gebäudekubatur und Fassadengestaltung
- Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, das ein Höchstmaß an städtebaulicher und verkehrlicher Qualität ermöglicht
- Einbindung der Nebenanlagen (Garagen/ Carports, Müllsammelanlagen und separate Abstellgebäude) in das Gesamtfunktions- und Gestaltungskonzept der Hauptgebäude
- Anordnung und Gestaltung der Eingangsbereiche der Wohnungen (Übergang öffentlich/ privat) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum

b) **Nahmobilität/Barrierefreiheit (5%)**

Der „Wohnpark am Ebenberg“ ist auf Grund seiner stadträumlichen Lage prädestiniert, der Idee der „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden. Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindertagesstätten, Gastronomie etc.) befinden sich tlw. im Plangebiet bzw. sollen dort angesiedelt werden (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Auf Grund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen
- direkter barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum
- Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform

Soziale Kriterien (insgesamt 50 %)

a) Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen (20%)

Die Stadt Landau verzeichnet seit einigen Jahren einen rasanten Bevölkerungszuwachs. Damit einhergehen steigende Mieten und ein zusätzlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Aus diesem Grund hat die Stadt Landau das Baufeld 11 für die Errichtung von mind. 50 % bis max. 80% an sozialen Wohnungen, je zur Hälfte für Haushalte mit geringem Einkommen und für Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 60 % über der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG ausgeschrieben. Je höher deren Anteil auf dem Baufeld Nr. 11 ist (egal ob im Neubau oder im Bestand), desto höher die Bewertung.

b) Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld (10%)

Eine entscheidende Frage für die Vermarktung der gesamten Wohnungen ist die Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld. Positiv bewertet wird eine überzeugende Argumentation für das gewählte Konzept (Bündelung Gebäudeweise oder Verteilung in allen Gebäuden). Wie kann ein gutes Nebeneinander von Menschen unterschiedlichen Einkommensgruppen durch gute städtebauliche und architektonische Lösungen erzeugt werden? Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- Zielgruppe des Wohnraumangebots/ Verknüpfung mit Wohnform
- Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen
- Definition von Qualitätsstandards

c) Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung (10%)

Gerade unter dem Gesichtspunkt der Gradwanderung zwischen Gewinnmaximierung, den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen Bewohnergruppen werden clevere, differenzierte und durchdachte Lösungen in Hinblick auf die städtebauliche, architektonische und Freiraum-Qualität entsprechend gewichtet.

d) Wohnqualität/ Wohnformen (10%)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung des Quartiers gerecht zu werden, sind unterschiedliche Wohnraumkonzepte gefragt. Damit einher geht das Angebot unterschiedlicher Wohnformen für verschiedene Zielgruppen. Neben dem vorgeschriebenen Anteil an Sozialwohnungen sind gemeinschaftliche Wohnformen, Mehr-Generation-Wohnen, Kinder- und Familienfreundliche Wohnungen, barrierefreie Wohnungen etc. hier als Beispiel genannt. Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- Definition von Qualitätsstandards
- Grundrissqualität, v.a. bei den geförderten Wohnungen
- Angebot an Gemeinschaftsräumen/-Wohnungen und deren Integration/ Lage innerhalb der Gesamtanlage
- Lage, Anzahl und Qualität von barrierefreien Wohnungen
- Verknüpfung Freiraum