

Gemeinde Langenpreising - Vergabe Flurstück 2038, Gemarkung Langenpreising

Kriterienkatalog zur Vergabe

14. November 2024

Bewertungskriterien		geforderte Angaben
1. Wohnkonzept		
Die Wohnanlage soll ein gemeinsames Wohnen verschiedener Altersgruppen und Haushaltsgrößen ermöglichen. Ein differenziertes Wohnungsangebot mit familienfreundlichen und altersgerechten, barrierefreien Grundrissen soll eine Mischung von Wohnungsgrößen aufweisen. Aktive nachbarschaftliche Kontakte und ein regelmäßiger Austausch im Wohnalltag sollen mit Begegnungsflächen und Gemeinschaftsanlagen gefördert werden.		
1.1	Wohnungsmix Bewertet wird die Vielfalt an Wohnungsgrößen und die Ausrichtung der Wohnungen auf unterschiedliche Haushaltsgrößen. Eine große Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungen ist erwünscht.	- Grundrisse - Wohnfläche der Wohnungen
1.2	Flächensparende Bauweise Eine umfassende Ausnutzung des Baurechts ist erwünscht (bis zu 26 Wohnungen sind möglich).	- Anzahl der Wohnungen - Wohnfläche gesamt
1.3	Barrierefreiheit Eine möglichst umfangreiche Barrierefreiheit der Wohnanlage wird angestrebt (barrierefrei im Sinne von Art 48 Abs. 1 BayBO).	- Angabe, welche Wohnungen und sonstige Räume und Anlagen barrierefrei geplant sind - Grundrisse und Lagepläne mit Bemaßung der Bewegungsflächen gemäß DIN 18040-2
1.4	Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen Die Wohnanlage soll über Wohnungen für Familien und Wohnungen für Senioren verfügen. Als familienfreundlich gelten größere Wohnungen, die nicht nur die notwendigen Kinderzimmer aufweisen, sondern z.B. auch <ul style="list-style-type: none">• eine Wohnküche, deren Größe die Einrichtung eines Spielbereichs für ein Kleinkind mit Blickkontakt zur Mutter oder zum Vater ermöglicht,• Rückzugsmöglichkeiten für Eltern und Kinder (keine Durchgangszimmer),• eine sichere Abstellmöglichkeit für Kinderwägen. Als altersgerecht sind Wohnungen zu betrachten, die nicht nur barrierefrei sind, sondern auch darauf ausgerichtet, dass ihre Bewohner in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und viel Zeit in der Wohnung verbringen. Wohnungen können den Anforderungen z.B. gerecht werden durch: <ul style="list-style-type: none">• Freisitz (Terrasse, Loggia, Balkon), Wintergarten,• einen Abstellraum innerhalb der Wohnung,• vielfältige Blickbeziehungen zur Wahrnehmung der Umgebung (Ausrichtung Freisitz, Fenster, etc.)• Abstellmöglichkeit für Rollator.	- Grundrisse
1.5	Gemeinschaftsanlagen	- Angabe und Beschreibung der gemeinschaftlich nutzbaren Räume, Freiflächen oder Anlagen

	Die Wohnanlage soll neben den privaten Wohnungen auch Raum für alltägliche Begegnungen, gemeinsame Aktivitäten, Treffen und Veranstaltungen der Bewohner bieten, um die Gemeinschaft zu fördern, z.B. einen Gemeinschaftsraum, einen Gemeinschaftsgarten oder -hof. Mindestanforderung ist ein Spielplatz gemäß Festsetzung Nr. 9.6 des Bebauungsplans sowie ein Gemeinschaftsgarten oder -hof mit einer Grundfläche von mindestens 10 % der Wohnfläche der Anlage.	- Lageplan, Grundriss mit Angabe der Flächen
1.6	Besondere Konzepte oder Maßnahmen Weitergehende Konzepte wie gemeinschaftliche Wohnprojekte, Baugruppen, Baugemeinschaften, die auf ein gemeinschaftliches Wohnen, gegenseitige Unterstützung, Mitbestimmung, aktive Nachbarschaft etc. ausgerichtet sind, sind willkommen.	- Beschreibung des Konzeptes oder der Maßnahmen incl. der geplanten rechtlichen Umsetzung
2. Deckung des Wohnbedarfs, Vorhaltezeit für Ortsansässige, Kaufpreis der Wohnungen		
Die Wohnungen sollen vorrangig den Wohnbedarf von Personen der örtlichen Bevölkerung mit unterdurchschnittlichem oder durchschnittlichem Einkommen decken und für diese Personen bezahlbar sein. Darunter fallen Einkommen, die der Höhe nach den Richtlinien der Gemeinde Langenpreising für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen entsprechen. Daran soll sich der voraussichtliche Kaufpreis orientieren. Die Baukosten samt Ausstattung müssen angesichts der Einkommensgrenzen wirtschaftlich sein. Der ortsansässige Käufer muss die Wohnung zur Verwendung als Hauptwohnsitz erwerben.		
2.1	Deckung des Wohnbedarfs Mindestens die Hälfte der Wohnungen sollen zur Deckung des Wohnbedarfs von Personen der örtlichen Bevölkerung mit unterdurchschnittlichem oder durchschnittlichem Einkommen Verwendung finden.	- Angabe der Anzahl und Lage der Wohnungen, die unter dieses Kriterium fallen - Angaben zur Sicherstellung der ○ Auswahl von Personen, die unter dieses Kriterium fallen ○ Eigennutzung als Hauptwohnsitz
2.2	Vorhaltezeit für Ortsansässige Ein Vorerwerbsrecht für ortsansässige Kapitalanleger ist im Vorhaltezeitraum ausgeschlossen.	Angabe der Vorhaltezeit in Monaten ab Verkaufsstart, die der Bieter bereit ist, zu gewähren
2.3	Kaufpreis der Wohnungen	Angabe des Kaufpreises für die Wohnungen und Stellplätze

3. Städtebau, Mobilität, Ökologie

Die Wohnanlage entsteht am Rand eines landwirtschaftlich genutzten Grünzugs und schließt das Neubaugebiet Thenner-See-Straße nach Osten ab. Die Gebäude sollen sich in das dörfliche Umfeld einfügen. Die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen und der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird grundsätzlich vorausgesetzt mit folgenden Abweichungen von einzelnen Festsetzungen (angegeben ist die Nummer der Festsetzung):

- Nr. 3.2: Es ist max. eine Wohnung je 85 m² Grundstücksfläche zulässig (statt 95 m², d.h. insgesamt 26 Whg.)
- Nr. 5.3: Bis zu vier Stellplätze dürfen im WA2 oberirdisch angelegt werden (bisher keine).
- Nr. 6.5: Die Traufwandhöhe darf bis zu 8,50 m betragen (statt 6,60 m).
- Nr. 7.5: An der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze kann jeweils eine 5 m breite Zufahrt für die oberirdischen Stellplätze zugelassen werden (bisher sind dort keine Zufahrten zulässig).
- Nr. 9.1: Die Dachneigung muss mindestens 10° betragen (statt 20°); statt Ziegeldeckung sind auch Blechdeckungen und Dachbegrünungen zulässig.

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück im Übrigen nur in Tiefgaragen zulässig (Festsetzung Nr. 5.3). Mit einer ökologisch wertvollen Gestaltung von Gebäude und Freiflächen sollen baulich bedingte Umweltbelastungen begrenzt, das Kleinklima im Wohnumfeld verbessert und eine angenehme Aufenthaltsqualität erreicht werden.

3.1	<p>Architektur und Gestaltungsqualität</p> <p>Bewertet wird die städtebauliche Einbindung in die Umgebung, die Gestaltung der Baukörper und Fassaden, die Individualität der Gestaltung.</p> <p>Die Wohnanlage soll sich durch einen Bezug auf die typischen Gestaltungsmerkmalen der bestehenden Hauslandschaft in den Ort einfügen, z.B. einfache rechteckige Baukörper, ruhig gestaltete Dachflächen, Anordnung der Fenster- und Türöffnungen im Verhältnis zur Fassade, Ausgewogenheit der Proportionen, ortsübliche Materialien.</p> <p>Eine individuelle Umsetzung oder Neuinterpretation regionaler Hausmerkmale soll der Wohnanlage einen eigenständigen Charakter verleihen, der die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnhaus unterstützt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ansichten, Lageplan - Angaben zu Materialien
3.2	<p>Konzeptqualität der Freiflächengestaltung</p> <p>Eine hohe Gestaltungs-, Aufenthalts- und Nutzungsqualität der Freiflächen ist anzustreben, z.B. bei den Spielflächen, Gärten, Wege, Abstellflächen, Vorgärten, z. B. durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • klare Gliederung in öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche; • Schaffung eines architektonischen Raumgefüges durch raumbildende Elemente wie Begrenzungen, Raumkanten und Abschirmungen; • Angebote zur möglichst vielseitigen Nutzung und Aneignung der Freiflächen durch die Bewohner wie Mietergärten, Hochbeete, Gemeinschaftssitzplatz, etc.; • Vermittlung von Naturerfahrung durch eine grüne, naturnahe Gestaltung mit heimischen Pflanzen; • Berücksichtigung von Sonne, Schatten, Emissionen (z.B. Standort Mülltonnen) bei der Planung von Aufenthaltsbereichen; 	<ul style="list-style-type: none"> - Freiflächengestaltungsplan - Beschreibung des Konzeptes

3.3	<p>Stellplatzkonzept</p> <p>Bewertet werden die Anzahl und Größe der Stellplätze und Fahrgassen, die Anzahl von Elektro-Ladestationen, die Anzahl und Anordnung der Fahrradstellplätze gemäß Festsetzung 3.4 des Bebauungsplans.</p> <p>Um einen erhöhten Parkdruck in der Umgebung zu vermeiden, ist es wichtig, dass die Fahrzeuge auf den Stellplätzen der Wohnanlage abgestellt werden. Maßnahmen, die die Akzeptanz der Stellplätze fördern, z.B. durch bequeme Abmessungen von Fahrgassen oder Stellplätzen über gesetzliche Mindeststandards hinaus oder den Einbau eines Aufzugs zur Tiefgarage sind erwünscht; Konzepte, die das Ein- und Ausparken verkomplizieren – wie z.B. Duplexparkplätze – werden dagegen niedriger bewertet. Das gleiche gilt für Fahrradstellplätze, bei denen platzsparende Lösungen möglicherweise Einbußen beim Komfort aufweisen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grundriss Tiefgarage - Lageplan/Freiflächengestaltungsplan - Beschreibung des Konzeptes
3.4	<p>Maßnahmen zur Förderung der Ökologie und Artenvielfalt,</p> <p>z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser, Verwendung heimischer Pflanzen, Nisthilfen für Gebäudebrüter, naturnahe Freiflächengestaltung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Freiflächengestaltungsplan - Beschreibung der Maßnahmen

4. Energie und Nachhaltigkeit		
Die Gemeinde legt Wert auf eine energiesparende und nachhaltige Bauweise der Wohnanlage.		
4.1	<p>Energetischer Standard</p> <p>Eine möglichst energiesparende Bauweise der Gebäude ist anzustreben. Als Mindestanforderung wird der energetische Standard „KfW-Effizienzhaus 40“ festgelegt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung des energetischen Standards der Gebäude - Angabe des Primärenergiebedarfs und des Transmissionswärmeverlustes im Vergleich zum Referenzgebäude, das den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes entspricht (z.B. Effizienzhaus 40: Primärenergiebedarf 40 %, Transmissionswärmeverlust 55 %)
4.2	<p>Nutzung erneuerbarer Energien</p> <p>Ein hoher Anteil erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung der Gebäude ist erwünscht. Anerkannt werden alle Energien gemäß der Erneuerbare-Energien-Klasse (EE-Klasse) der Bundesförderung effiziente Gebäude.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung der geplanten Energieversorgung - Angabe des Anteils erneuerbarer Energien am Gesamtbedarf zur Wärme- und Kälteerzeugung
4.3	<p>Nachhaltiges Bauen</p> <p>Besondere Berücksichtigung ökologischer, soziokultureller und ökonomischer Aspekte im gesamten Lebenszyklus der Gebäude entsprechend den Anforderungen und Bewertungskriterien des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Nachhaltigkeit - Angabe, ob eine QNG-Zertifizierung der Gebäude vorgesehen ist und welches Qualitätssiegel ggf. erreicht werden soll