



## **Der Stadtrat beschließt:**

- 001 Der Rahmenplan „Eichplatzareal“ (Anlage, Stand 17.01.2017) wird als städtebauliche Grundlage für die Entwicklung des Eichplatzareals bestätigt.
- 002 Der Rahmenplan „Eichplatzareal“ untersetzt die Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet „Mittelalterliche Altstadt“ und konkretisiert hierfür die Sanierungsziele.
- 003 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf Basis des Rahmenplanes bis zur Stadtratssitzung im März 2017 ein Konzept zur weiteren Vorgehensweise bei der Entwicklung des Eichplatzareals vorzulegen. Dazu gehört ein Verfahrensvorschlag zum Vermarktungskonzept, zur Sicherstellung einer breiten Bürgerbeteiligung, zu Verfahren der architektonischen Qualifizierung der Bauvorhaben und Nutzungen sowie zur Planung des Stadtgartens und der Straßen- und Platzräume.

## **Begründung:**

zu 001

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragte im Frühjahr 2015 die Stadtverwaltung, in einen breit angelegten partizipativen Prozess einzusteigen, der zunächst gänzlich neu die wesentlichsten Planungsprämissen („Phase Null“) erarbeiten sollte. Mit dem Büro Stadtlabor aus Leipzig konnte ein in städtebaulichen Projekten sehr erfahrenes und engagiertes, aber auch in Fragen der Moderation qualifiziertes Büro gewonnen werden, das mit nach statistischen Verfahren ausgewählten Freiwilligen, verstärkt um Politik, Vertreter der Bürgerinitiativen und um einige wenige VerwaltungsmitarbeiterInnen, innerhalb eines Jahres mit mehreren jeweils an Wochenenden stattfindenden Werkstätten 10 Grundsätze zur Wiederbebauung des Eichplatzareals erarbeitete. Diese sind kurz, knapp, aber sehr konzentriert verfasst und beinhalten die hohen Erwartungen der Bürgerschaft, die der weiteren räumlich-funktionalen Planung zugrunde zu legen waren.

Vom Stadtrat beifällig aufgenommen und bestätigt bildeten diese Grundsätze die Grundlage des sich unmittelbar anschließenden Rahmenplanprozesses, der im Jahre 2016 stattfand. In einem so bisher in Jena noch nie dagewesenen Auswahlverfahren - Planerauswahl nicht nur durch den Stadtentwicklungsausschuss, sondern, dem vorgelagert, durch das bereits mit den 10 Grundsätzen befasste Werkstattgremium, mit Anhörung der infragekommenden, deutschlandweit um Mitwirkungsbereitschaft nachgesuchten renommierten Planungsbüros,- wurde das Büro Albert Speer und Partner (AS&P), Frankfurt/Main, gewonnen. Auch weiterhin moderiert vom Stadtlabor Leipzig, in bewährter Weise persönlich geleistet durch Fritjof Mothes, erarbeitete das Planerteam von AS&P unter Leitung von Michael Heller in ständiger Rückkopplung mit dem Werkstattgremium zunächst vier grundlegende Entwurfsansätze, die, aus jeweils mehreren Varianten immer weitere Zuspitzung und Vertiefung erlangend, in eine Dreiergruppe von Favoriten mündete, aus denen schließlich das finale Rahmenplankonzept durch Fusion und Weiterentwicklung abgeleitet werden konnte. Dieses wurde im anschließenden Workshop und auch in dem der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglichen Abschlussplenum auf seine Tragfähigkeit hin befragt. Auch stellte man die Ausprägung der ergänzenden Hochhäuser zur Diskussion. Zur Überraschung aller fiel die Wahl einhellig zugunsten einer Dreiturmgruppe aus. Die gesamte Entwurfsarbeit ist nun in das Rahmenplandokument eingeflossen, das dadurch alle gemeinsam von den Bürgerinnen und Bürgern, den weiteren Mitgliedern

des Werkstattgremiums und den Planungsbüros bearbeiteten stadträumlichen, funktionalen und verkehrlichen Aspekte einschließt.

zu 002

Die Rahmenplanung für die Sanierungsgebiete des Modellvorhabens der Stadterneuerung Jena wurde 1993 beschlossen. Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Mittelalterliche Altstadt“ einschließlich erster Sanierungsziele erfolgte bereits 1991. Die Rahmenplanung für die Sanierungsgebiete des Modellvorhabens der Stadterneuerung Jena weist das Eichplatzareal als Neubaubereich mit Mischnutzung bzw. potentiellen Wettbewerbsbereich aus.

Ein ursprüngliches Sanierungsziel war die weitestgehende Schließung der Südseite der Johannisstraße. Der Rahmenplan weicht durch das Freihalten des östlichen Teiles der Johannisstraße von einer straßenbegleitenden Bebauung durch die Anlage eines „Neuen Stadtgartens“ von dem Sanierungsziel ab. Das Sanierungsziel wird mit dem Beschluss zum Rahmenplan Eichplatzareal angepasst.

Die Rahmenplanung ist eine informelle Planung und gilt als Selbstbindung der Gemeinde. Für die Dauer der Gültigkeit der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet ist die Rahmenplanung Grundlage für die Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen sowie von Entscheidungen der Stadt zu Anträgen auf sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 und § 145 BauGB.

zu 003

Die wichtigste und nächste Aufgabe besteht darin, Investoren zu interessieren und zu gewinnen, die kleinere oder größere Teile der Hochbauten in den für eine Bebauung vorgesehenen Baufeldern errichten und passfähige Lösungen für ein zukunftsfähiges Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Parken liefern.

Einige der künftigen Parzellen weisen einen geringeren Schwierigkeitsgrad auf, enthalten Wohn- und Geschäftshäuser, wie sie ohnehin den klassischen und jahrhundertlang bewährten Stadtbaustein nicht nur der Jenaer Innenstadt bilden.

Ein besonders spannendes Element bilden aber die auf drei der quartierbildenden Bauten aufsitzenden Hochhäuser – als schlanke Spitzen gedachte Dominanten, die einerseits dem Stadtzeichen JenTower seine übergroße Dominanz nehmen werden, andererseits aber die vorhandenen und entstehenden Stadtplätze, Straßen und Gassen akzentuieren.

Das Baurecht ist für all diese Entwicklungen anforderungsgerecht bereitzustellen – sei es, dass Quartiere geringer Schwierigkeit auf dem Wege der Anwendung bestehenden Baurechts zur Genehmigung gebracht werden können, oder dass vor allem die exponierten Hochpunkte durch einen oder mehrere mögliche (ggf. vorhabenbezogene) Bauleitpläne umgesetzt werden.

Auch ist es sicher sinnvoll, die Grundstücksverfügbarkeit an klar umrissene Vorhaben zu knüpfen. Die Realisierung der Bauten erfolgt dann auch in einem überschaubaren Zeitraum.

Der nötige hohe funktionale und baukulturelle Anspruch kann sinnvollerweise über eine konzeptabhängige Vergabe gesichert werden. Für einzelne dominante Bauten und städtebauliche Schlüsselpositionen werden hochbauliche Wettbewerbe oder

„Konkurrenzen“, als etwa Mehrfachbeauftragungen, nötig sein, bis die Ergebnisse all dieser Abstimmungen in den Kaufverträgen hinterlegt werden können.