

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 23/1989-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 07.06.2023

Sitzung/Gremium	am:	
Dienstberatung Oberbürgermeister	09.05.2023	
Ortsteilrat Jena-Zentrum	11.05.2023	
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	25.05.2023	
Finanzausschuss	30.05.2023	
Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena	31.05.2023	
Stadtrat der Stadt Jena	07.06.2023	beschlossen am 07.06.2023

1. Betreff:

**EichplatzAreal – Baufeld B: Vorbereitung der Ausschreibung
(Wettbewerblicher Dialog)**

2. Verfasser:

Herr Christian Gerlitz
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

- StR-Beschluss 15/0345-BV vom 25.03.2015 „Wiederaufnahme des Prozesses zur Entwicklung des Eichplatzareals“
- StR-Beschluss 16/0825-BV vom 27.4.2016 „Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte / des Eichplatzeareals“
- StR-Beschluss 16/1125-BV vom 15.02.2017 „Rahmenplan Eichplatzareal“
- StR-Beschluss 17/1250-BV vom 07.06.2017 „Weiteres Vorgehen Umsetzung Rahmenplan Eichplatzareal“
- StR 18/1672-BV vom 14.02.2018 „Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal — Matrix - zur Wertung der Angebote“
- StR 20/0540-BV vom 14.10.2020 „EichplatzAreal: Verkauf der Parzellen A, B, C-West an den Sieger des Investorenauswahlverfahrens“
- StR 20/0567-BE vom 14.10.2020 „EichplatzAreal - bisherige und künftige Entwicklung“
- StR 20/0731-BV vom 17.02.2021 „Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 *EichplatzAreal - Baufeld A*“
- StR 20/0674-BV vom 24.02.2021 „Freianlagenplanung Eichplatzumfeld und Neuer Stadtgarten, Planungsstand Vorentwurf“

4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

5. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB, Europäisches Vergaberecht, GWB, Art. 107 AEUV

6. Mitwirkung / Beratung:

Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

FD Stadtentwicklung

FD Stadtplanung

Fachdienst Recht

Fachdienst Mobilität

Kommunalservice Jena

Kommunale Immobilien Jena

Zentrales Prozess- und Projektmanagement

Zentrale Koordinierungsstelle Bürgerbeteiligung

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR)

ja ☐ nein ☐

Haushalt Stadt Jena ☐

Wirtschaftsplan

Gesamtkosten der Maßnahme: (€)

ca. 150.000 € für Bürgerwerkstätten und EU-weiten Architekturwettbewerb (voraussichtlich 2025) – Mittel für den Architekturwettbewerb sind noch in den Haushalt für 2025 aufzunehmen.

Wirtschaftsplan KIJ ☐

Gesamtkosten der Maßnahme: (€) ca. 500.000 €

Die für die Maßnahme erforderlichen Mittel

☐ stehen im Wirtschaftsplan aus Vorjahren zur Verfügung.

☐ in Höhe von **nicht** zur Verfügung.

8. Auswirkungen auf das Klima:

nicht klimarelevant

☐

9. Bürgerbeteiligung:

Mit bislang weit über 40 Veranstaltungen im Rahmen des Werkstattgremiums und darüber hinaus weiteren Öffentlichkeitsveranstaltungen wird seit 2015 der partizipative Prozess zur Entwicklung des Eichplatzareals begleitet. Daran anknüpfend sollen diese Werkzeuge zur Öffentlichkeitsbeteiligung weiterhin regelmäßig und prozessbegleitend zum Tragen kommen.

10. Realisierungstermin: sofort

11. Anlagen:

Anlage 1 – Parzellierungsplan

Anlage 2 – Vergabeprozess – schematische Darstellung

gez. Dr. Thomas Nitzsche
Oberbürgermeister

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Umsetzung des Rahmenplans Eichplatzareal für das **Baufeld B**, mit den Parzellen C-ost, D und E (vgl. Anlage 1 – blaue Rahmung; Grundfläche Parzellen = 2.800 m²), folgende Maßnahmen zu veranlassen:
- das Baufeld zur Bauherrensuche über ein EU-weites Vergabeverfahren (**Konzeptvergabe / wettbewerblicher Dialog** – vgl. Anlage 2/I) auszu-schreiben und dieses nach erfolgreichem Auswahlverfahren an den / die bestgereichte(n) **Bieter / Bietergemeinschaft** über ein **Erbbaurecht** zu vergeben
 - im Erbbaurechtsvertrag sind zur Sicherstellung der Umsetzung des Konzepts entsprechende rechtliche Sicherungsinstrumente zu vereinbaren
 - die Umsetzung der mit dem Werkstattgremium abgestimmten Parameter:
 - **parallele Entwicklung der drei Parzellen (C-ost, D und E)**
 - **eine gemeinsame Tiefgarage unter Baufeld B**
 - **unterschiedliche aber aufeinander abgestimmte Architektur der drei Parzellen**
 - **nachhaltige Bauweise**
 - **Nutzungsmix - möglich sind: öffentliche Nutzungen, Wohnen, Büro, Hotelnutzung sowie Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschosszonen**ist sicherzustellen.
- 002 Die nichtöffentliche Begleitung des Vergabeverfahrens erfolgt weiterhin durch das Werkstattgremium (vgl. Anlage 2/II). Für die Moderation dieses Prozesses und der weiteren Gestaltung der öffentlichen Freiflächen wird das Büro StadtLabor weiter beauftragt.
- 003 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur schrittweisen Umsetzung des Verfahrens dem Stadtrat die Ergebnisse mindestens nachfolgender Teilprozesse in gesonderten Beschlussvorlagen zur Entscheidung vorzulegen:
- Matrix zur Wertung der Angebote (Zuschlagskriterien) vor Versendung der Vergabeunterlagen
 - Siegerentwurf aus dem EU-weiten Architekturwettbewerb
 - Vergabe eines Erbbaurechts an den / die bestgereichte(n) Bieter / Bietergemeinschaft
- Im Rahmen der Vorbereitung der Vergabe durch unterstützende Beratungsbüros wird, in Zusammenarbeit mit dem Moderationsbüro, dem Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss über die Präzisierung des Beteiligungsverfahrens und die geplanten Informationen der Öffentlichkeit berichtet.
- 004 Zur Finanzierung des Vergabeverfahrens werden die aus den Vorjahren eingestellten Mittel aus dem KIJ-Investitionsplan eingesetzt.
- 005 Es wird umgehend ein Verfahren zur Definition einer möglichen öffentlichen Nutzung im Baufeld B eingeleitet. Ziel ist eine Entscheidung bis zum Jahresende 2023, die Bestandteil der Ausschreibung wird.

- 006 Der Stadtentwicklungsausschuss wird in der Projektphase „Eignungsprüfung“ über die Anzahl und Einschätzung der Eignung der Bewerber informiert, wobei im Sinne der Vertraulichkeit nicht auf einzelne Bewerber einzugehen ist.

Begründung:

Als umfassendes partizipatives Verfahren angelegt, fand der notwendige Prozess der Wiederaufnahme des Verfahrens zur Findung von Planungszielen für das Eichplatzareal mit dem Beschluss des aus den 10 Grundsätzen entwickelten Rahmenplans durch den Stadtrat am 15. Februar 2017 seinen Abschluss. Als nächste Phase schloss sich die transparente Projektentwicklung des Baufeldes A (vgl. Anlage 1, rote Rahmung) – bestehend aus den Parzellen A, B und C-west – sowie die Freiflächenplanung der öffentlichen Räume an. Im Ergebnis wurden die Parzellen des Baufeldes A nach einem mehrstufigen Investorenauswahlverfahren an die STRABAG Real Estate GmbH verkauft (Stadtratsbeschluss vom 14.10.2020).

Darauf aufbauend startete der Prozess zur Entwicklung des Baufeldes B mit einer ersten Bürgerwerkstatt am 28.10.2019. Ab September 2021 hatte sich die Stadt Jena am Bewerbungsverfahren zum Zukunftszentrum für Europäische Transformation und Deutsche Einheit mit dem Standort Eichplatz / Baufeld B beteiligt. In diesem Zusammenhang und auch in Rücksprache mit dem Werkstattgremium wurde die weiterführende Erarbeitung einer gemeinsam entwickelten Konzeption für Baufeld B vorerst ausgesetzt. Mit der Entscheidung der Bundesregierung gegen den Standort Jena wurde das Verfahren zu Baufeld B wieder aufgenommen und an die bis 2021 erarbeiteten Ansätze wieder angeknüpft. Aufbauend darauf schließt sich nun schrittweise die weitere Projektentwicklung und Umsetzung der Gebäude auf dem Baufeld B an.

Für die Parzellen des Baufeldes B empfiehlt es sich, analog zu den Parzellen auf Bau-
feld A eine parallele Projektentwicklung umzusetzen. Eine davon abweichende, kleinteiligere Ordnung des Baufeldes B wird zu Interessenkonflikten bei den späteren Investoren v.a. in puncto Baurechtsschaffung, Abstandsflächen, Baustellenlogistik und Tiefgaragenkonzeption führen, die sich in der Vergangenheit nicht selten als Investitionshemmnis erwiesen haben. Grundsätzlich muss der Zuschnitt der Parzellen dergestalt erfolgen, dass eine wirtschaftliche Entwicklung des Areals gegeben ist.

Durch die besonderen Rahmenbedingungen der **geplanten Grundstücksentwicklung**, welche im Interesse der Umsetzung des Rahmenplans von einer Gewichtung verschiedener Wertungskriterien (Konzeptvergabe) und insgesamt von besonderer Komplexität gekennzeichnet ist, soll ein wettbewerblicher Dialog durchgeführt werden. Da bei der vorgesehenen Verfahrensart vielfältige Kriterien (Qualität, **Nutzungsmix** etc.) entscheidungserheblich sein sollen, erfordert die **Vergabe der Grundstücke** ein transparentes wettbewerbliches Verfahren mit objektiven Auswahlkriterien.

Für die Vergabe von Bau-
feld B wurde sich für die Ausreichung eines Erbbaurecht entschieden, da aus stadtgese-
llschaftlicher und stadtpolitischer Sicht das Instrument des Erbbaurechts unter Umständen als ein sinnvolles Mittel erachtet wird, um langfristig die Hoheit über die öffentliche Flächenentwicklung zu behalten. Zur Bestimmung des Erbbauszinses, welcher im Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren ist, ist vorab ein Verkehrswertgutachten zu veranlassen.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens ist bei der Entwicklung von Wohnbauflächen der Stadtratsbeschluss Nr. 20/0482-BV „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ vom 14.10.2020 anzuwenden.

Wie auch auf Baufeld A soll es möglich sein Einzelhandel und Gastronomie (in den Erdgeschosszonen), Wohnnutzung, Büroflächen und Hotelnutzung anzusiedeln. Darüber hinaus wurde sich in der Werkstatt auch auf die mögliche Berücksichtigung einer öffentlichen Nutzung verständigt. Voraus gegangen war u.a. ein Impulsvortrag im Rahmen einer Werkstattveranstaltung am 15.11.2021 zum Thema „*Was macht attraktive Innenstädte in Zukunft aus? Fokus: Öffentliche Nutzung*“. Die Ausgestaltung des Nutzungsmix wird jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt (vor Verfahrensbeginn) unter Einbeziehung weiterer externer Sachverständiger erarbeitet.

Dafür und vor allem zur Strukturierung und Durchführung des dreistufigen Vergabeverfahrens in den Jahren 2023-2025 (vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb, Dialogphase und Angebotsphase) ist die Mandatierung von wirtschaftlich-technischen sowie Rechtsberatern notwendig.

Der vorliegende Ablauf des wettbewerblichen Verfahrens wurde zuletzt am 3. Mai 2023 im Werkstattgremium eingehend diskutiert und bestätigt.

Gemäß des 10. Grundsatzes zur Entwicklung des EichplatzAreals wird das Werkstattgremium auch weiterhin eng in die folgenden Entwicklungsschritte eingebunden.

Verfahrensablauf des **Vergabeprozesses** (vgl. Anlage 2)

Nach der Auftragsbekanntmachung im Supplement des Amtsblattes der Europäischen Union haben interessierte Unternehmen die Möglichkeit, sich im Rahmen des öffentlichen Teilnahmewettbewerbs für das Vergabeverfahren zu qualifizieren.

Die Bewerberauswahl wird in zwei Schritten erfolgen:

Neben der Konformitätsprüfung der eingereichten Unterlagen zum Teilnahmeantrag – diese müssen vollständig und formell nicht zu beanstanden sein – ist eine Eignungsprüfung der sich bewerbenden Unternehmen durchzuführen. Die maßgeblichen sachlichen und persönlichen Kriterien sind Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit.

Unter Zugrundelegung dieser Auswahlkriterien – diese werden vor Beginn des Vergabeverfahrens in Abstimmung mit dem **Werkstattgremium** fixiert – werden mindestens **vier, maximal acht** Bewerber / Bergergemeinschaften ausgewählt, die alle gemeinsam zur Dialogphase eingeladen werden. Die Teilnahme an dem Verfahren soll auch für Interessenten möglich sein, welche nur eine Parzelle entwickeln können. Diese müssen sich vorab in einer Bergergemeinschaft zusammenschließen, um eine ganzheitliche Umsetzung des Baufeldes sicher zu stellen.

In der sich nun anschließenden Dialogphase werden die Bieter / Bietergemeinschaften gemeinsam mit der Verwaltung und Vertretern aus dem Werkstattgremium die Bedürfnisse und Anforderungen auf Basis der abgestimmten Parameter (vgl. Beschlusspunkt 001) ermitteln und festlegen. Darauf aufbauend sind durch die Bieter / Bietergemeinschaften erste Lösungsansätze zum Nutzungskonzept als Vorbereitung auf den Archi-

tekturwettbewerb zu skizzieren und in einer zweiten Dialogphase zu präzisieren. Sollten die Ansätze noch nicht zufriedenstellend sein, besteht die Möglichkeit, über die zweite Dialogphase hinaus noch weitere Phasen anzuschließen.

Im Nachgang folgt ein integrierter Architekturwettbewerb (EU-weit) auf Grundlage des Lösungsansatzes aus der Dialogphase. Zur Sicherung der hohen **architektonischen Qualität** werden über ein zweistufiges Verfahren die eingereichten Entwürfe durch ein interdisziplinäres Architekturgremium, bestehend aus Fachpreisrichter, Vertretern der Verwaltung, den Bieter / Bietergemeinschaften sowie des Baukunstbeirates und unter Beteiligung des Werkstattgremiums bewertet. Im Anschluss kann der Siegerentwurf sowie alle anderen Wettbewerbsbeiträge der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Im nächsten Schritt treten Bieter und Verwaltung in einen weiteren Dialog, um den bis hier erarbeiteten Lösungsansatz unter Berücksichtigung der nun bekannten Architektur zu optimieren.

In der darauf folgenden Angebotsphase werden die Bieter / Bietergemeinschaften aufgefordert, auf Basis des präzisierten Lösungsansatzes und des Siegerentwurfes erste Angebote abzugeben. Nach Abgabe der indikativen Angebote werden diese auf Konformität und anhand der vergaberechtlichen Wertungskriterien¹ geprüft.

Nach abschließender Bewertung der ersten Angebote werden die beiden bestgereihten Bieter / Bietergemeinschaften zu Verhandlungen mit der Stadt Jena eingeladen und anschließend zur Abgabe eines verbindlichen letzten Angebots aufgefordert. Nach erneuter Wertung und Genehmigung des Stadtrates wird der Zuschlag auf das Angebot des / der erfolgreichen Bieters / Bietergemeinschaft erteilt und die Grundstücke über ein Erbbaurecht vergeben. Im Erbbaurechtsvertrag ist hierbei sicherzustellen, dass die Umsetzung der Bebauung entsprechend des eingereichten Konzepts erfolgt.

In diesem Zusammenhang ist der / die obsiegende Bieter / Bietergemeinschaft insbesondere verpflichtet, innerhalb eines noch zu definierenden Zeitraums (vgl. 2 Jahre) eine genehmigungsfähige Planung zu erstellen, bei der Genehmigungsbehörde einzureichen und anschließend die Projektentwicklung umzusetzen. Gelingt ihm das nicht, sollen die Grundstücke spätestens 3 Jahre nach Vertragsunterzeichnung an die Stadt zurückgehen.

Regelmäßige Informationen an das Werkstattgremium, die allgemeine Öffentlichkeit, die Ausschüsse und den Stadtrat sind wesentlicher Teil des weiteren Vorgehens.

1 Die einzelnen Kriterien und Unterkriterien sowie ihre Wichtung sind vor Verfahrensstart und mit der Erstellung der Verdingungsunterlagen unter Beteiligung des **Werkstattgremiums** festzulegen und durch den Stadtrat mit einer gesonderten Beschlussvorlage zu bestätigen. Siehe Beschlusspunkt 003 dieser Vorlage.