

Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal – Baufeld A

Informationsmemorandum zum Teilnahmewettbewerb

März 2018



Projekt:

Veräußerung einer rund 3.600m² großen Teilfläche des sog. Eichplatzes in Jena (EichplatzAreal – Baufeld A)



Verkäufer:

Stadt Jena,
vertreten durch



Kommunale Immobilien Jena (KIJ)
Paradiesstraße 6
07743 Jena

Fristablauf für die Einreichung von Teilnahmeanträgen einschließlich aller zugehörigen Unterlagen, Erklärungen und Nachweise:

9. Mai 2018, 12.00 Uhr

Investment Highlights



Leuchtturmprojekt der innerstädtischen Entwicklung

Das Projekt eröffnet Investoren die seltene Chance, mit einem innerstädtischen Entwicklungsprojekt das Stadtbild von Jena signifikant zu prägen.



Offenheit gegenüber Hochpunkten

Die Offenheit der Bevölkerung gegenüber Hochpunkten ermöglicht die Realisierung einer spannenden Architektur.



First Mover Advantage

Das EichplatzAreal ist in mehrere Baufelder geteilt. Der Erwerb des Baufelds A bietet den „first mover advantage“ in wirtschaftlicher und architektonischer Hinsicht.



Prestige

Das besondere Projekt könnte die neue Referenz der städtebaulichen Planung und Entwicklung werden.



Attraktivität des Standorts

Das EichplatzAreal liegt zentral im Herzen Jenas – einer der attraktivsten Städte Deutschlands. Jena zeichnet sich vor allem durch sein Bevölkerungswachstum, eine niedrige private Überschuldung, eine hohe Akademikerquote und eine hohe Anzahl an angemeldeten Patenten aus.



Umfangreiche Neuflächen

Je nach Bebauung können rund 28.000 m² oberirdische Brutto-Grundfläche realisiert werden.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	6
Definitionen	8
1. VORBEMERKUNG	10
2. PROJEKTÜBERSICHT	12
2.1. Der Standort	12
2.1.1. Makrostandort	12
2.1.1.1. Geographische Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Jena	12
2.1.1.2. Die Stadt Jena in ausgewählten Städte-Rankings	13
2.1.1.3. Wirtschaftsstruktur und Kompetenzfelder der Stadt Jena	15
2.1.1.4. Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien	16
2.1.1.5. Demographie der Stadt Jena	17
2.1.1.6. Private und öffentliche Investitionen in die Stadt Jena	17
2.1.2. Mikrostandort	18
2.1.2.1. Historischer Abriss und gegenwärtige Nutzung	18
2.1.2.2. Neugestaltung des EichplatzAreal	20
2.1.2.3. Angrenzender Einzelhandel	21
2.1.2.4. Initiative Innenstadt Jena	22
2.1.2.5. Konkurrierende Flächen in der Jenaer Innenstadt	22
2.2. Das EichplatzAreal – Baufeld A	23
2.2.1. Rahmendaten zum Areal	23
2.2.2. Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Faktoren	24
2.2.2.1. Eigentumsverhältnisse	24
2.2.2.2. Sanierungsgebiet	25
2.2.2.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	25
2.2.2.4. Weitere rechtliche Faktoren	26
2.2.3. Technische Faktoren, Baugrund und Umwelt	26
2.2.3.1. Erschließung, Umverlegung und Baufeldfreimachung	26
2.2.3.2. Stellplätze	27
2.2.3.3. Öffentlicher Raum und Grünflächen	28
2.2.3.4. Weitere technische Faktoren	28
2.3. Entwicklungsgrundlagen und Zielsetzung	28
2.3.1. Die 10 Grundsätze zur Entwicklung des EichplatzAreal	28
2.3.2. Der städtebauliche Rahmenplan	30
2.3.3. Einbindung von Interessengruppen	31
2.3.3.1. Werkstattgremium	31
2.3.3.2. Andere Interessengruppen	31
2.3.4. Stadtratsbeschlüsse	31
2.4. Eckpunkte des Investorenauswahlverfahrens	32
2.4.1. Vermarktungskonzept	32
2.4.2. Transaktionsstruktur	32
2.4.3. Grundstückskaufvertrag	32
2.4.3.1. Kaufpreis und weitere Zahlungen	33

2.4.3.2. Bebauung gemäß Planung und Umsetzung des Nutzungskonzepts	33
2.4.3.3. Fristen für vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Bauzeit	33
2.4.3.4. Gesamtverantwortung des Investors	34
2.4.3.5. Risikoverteilung	34
2.4.4. Finanzierung	34
3. DAS INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN	35
3.1. Verkäufer, Vergabe- und Kontaktstelle	35
3.2. Kommunikation und Einsatz elektronischer Mittel	35
3.3. Verfahrensart	35
3.4. Ablauf des Investorenauswahlverfahrens	36
3.4.1. Teilnahmewettbewerb (Präqualifikationsphase)	36
3.4.2. Angebots- und Verhandlungsphase	36
3.5. Terminplan	38
3.6. Aufhebungsvorbehalt	38
3.7. Eigentum an Unterlagen	38
3.8. Entschädigung für die Ausarbeitung von Angeboten	39
3.9. Rechtsschutz	39
3.10. Fragen und Hinweise zum Teilnahmewettbewerb	40
4. BEWERBUNGSBEDINGUNGEN FÜR DIE TEILNAHME AM INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN	41
4.1. Allgemeine Hinweise	41
4.2. Zugelassene Bewerber und Bewerbergemeinschaften sowie weitere beteiligte Unternehmen	41
4.2.1. Bewerber und Bewerbergemeinschaften	41
4.2.2. Drittunternehmen	41
4.2.3. Projektgesellschaften	42
4.3. Frist für die Einreichung von Teilnahmeanträgen	42
4.4. Form der Teilnahmeanträge	42
4.5. Einzureichende Unterlagen und Nachweise	43
4.5.1. Teilnahmeantrag – Formblatt 1 TA	43
4.5.2. Verzeichnis und Unternehmensdarstellung der Projektbeteiligten – Formblatt 2 PB	44
4.5.3. Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen – Formblatt 3 NA	44
4.5.4. Auszug aus dem Berufs- oder Handelsregister oder vergleichbarer Nachweis	45
4.5.5. Vertraulichkeitserklärung – Formblatt 4 VE	45
4.5.6. Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit	45
4.5.6.1. Erklärung zu Umsätzen und Eigenkapital – Formblatt 5 UE	46
4.5.6.2. Jahresabschlüsse	46
4.5.6.3. Bankauskunft	47
4.5.7. Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit	47
4.5.7.1. Referenzprojekte Finanzierung – Formblatt 7.1 RN	48

4.5.7.2. Referenzprojekte Realisierung – Formblatt 7.2 RH	49
4.5.7.3. Qualifikation der verantwortlichen Mitarbeiter – Formblatt 8 QM	49
4.5.8. Vorhabenbeschreibung – Formblatt 10 IK	49
4.6. Kennzeichnung der Teilnahmeunterlagen	50
4.7. Änderung, Berichtigung oder Rücknahme von Teilnahmeanträgen	50
5. PRÜFUNG UND WERTUNG DER TEILNAHMEANTRÄGE	51
5.1. Formale Prüfung	51
5.2. Prüfung der Eignung	51
5.3. Bewerberauswahl und Wertung der Teilnahmeanträge	51
FORMBLATTVERZEICHNIS	55
ANLAGENVERZEICHNIS	56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geographische Lage der Stadt Jena; Quelle: Geoportal Thüringen (www.geoportal-th.de)	13
Abbildung 2: Top-Indikatoren der Stadt Jena im Städteranking	14
Abbildung 3: Dimensionen des Morgenstadt City Index.....	14
Abbildung 4: Kompetenzfelder der Stadt Jena.....	15
Abbildung 5: Freifläche auf dem EichplatzAreal (Luftbild mit Blick aus Südosten), Quelle: Stadt Jena	19
Abbildung 6: Lage des EichplatzAreal innerhalb der Innenstadt Jenas, Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Jena	20
Abbildung 7: Lage des EichplatzAreal innerhalb der Stadt Jena, Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Jena.....	21
Abbildung 8: Ziele der Initiative Innenstadt Jena e.V.....	22
Abbildung 9: Darstellung der Bauflächen der Gebäude auf dem Baufeld A, Quelle: Stadt Jena	24
Abbildung 10: Sanierungsgebiet, Quelle: Stadt Jena.....	25
Abbildung 11: Nicht freigemachter Bereich in Parzelle B zur Johannisstraße hin, Quelle: Stadt Jena.....	27
Abbildung 12: Überblick über die 10 Grundsätze	29
Abbildung 13: Skizzenhafte Darstellung der Erdgeschossgrundrisse des Baufelds A	30
Abbildung 14: indikativer Zeitplan für das Investorenauswahlverfahren	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wertungskriterien für die Teilnahmeanträge	53
---	----

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Langform
Abs.	Absatz
BGF	Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
DLR	Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt
EUR	Euro
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
ha	Hektar
KIJ	Kommunale Immobilien Jena, Eigenbetrieb der Stadt Jena
km	Kilometer
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannt
pdf	Portable Document Format
rd.	rund
sog.	sogenannt
ThürVgG	Thüringer Gesetz über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Thüringer Vergabegesetz)
vgl.	vergleiche

Abkürzung	Langform
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung)
VOB/A	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A

Definitionen

Begriff	Definition
10 Grundsätze	Die 10 Grundsätze sind durch das Werkstattgremium entwickelte und durch den Stadtrat bestätigte Prämissen gemäß Anlage A.2, unter deren Beachtung der Eichplatz entwickelt werden soll.
Benannte Nachunternehmer	Nachunternehmen, die zum Zeitpunkt der Abgabe des Teilnahmeantrags bereits bekannt sind und mit dem Teilnahmeantrag benannt werden.
Bewerber	Unternehmen, die sich im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs um die Teilnahme am Investorenauswahlverfahren bewerben; sofern nicht ausdrücklich anders bestimmt, sind mit Bewerber sowohl einzelne Unternehmen als auch Bewerbergemeinschaften gemeint.
Bewerbergemeinschaft	Zusammenschluss von Unternehmen, die sich am Teilnahmewettbewerb beteiligen und gemeinsam einen Teilnahmeantrag einreichen.
Bieter	Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs auszuwählende Bewerber, die aufgefordert werden, ein Angebot abzugeben; sofern nicht ausdrücklich anders bestimmt, sind mit Bieter sowohl einzelne Unternehmen als auch Bietergemeinschaften gemeint.
Bietergemeinschaften	Im Teilnahmewettbewerb auszuwählende Bewerbergemeinschaften, die aufgefordert werden, ein Angebot abzugeben.
Drittunternehmen	Unternehmen, die an der Bewerbung als benannte Nachunternehmer, Patronatsgeber und/oder Referenzgeber teilhaben.
Hochpunkt	Ein Gebäude wird als Hochpunkt angesehen, wenn der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über der Geländeoberfläche liegt.
Innerstädtisches Areal	Als innerstädtisches Areal werden verdichtet bebaute Bereiche in Stadtzentren und Stadtteilzentren verstanden.

Begriff	Definition
Nachunternehmer	Jedes rechtlich selbständige Unternehmen, das mit der Erbringung von Leistungen für die Realisierung der angebotenen Konzepte beauftragt werden soll.
Nutzungsmix	Unter Nutzungsmix wird die Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungstypen wie bspw. Wohnen, Einzelhandel und Büroflächen in einem Gebäude verstanden.
Patronatsgeber	Unternehmen, auf dessen wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sich ein Bewerber beruft und das eine Patronatserklärung gem. Formblatt 6 PE abgibt.
Projektgesellschaft	Unternehmen, dessen Zweck die Realisierung eines einzigen Projekts ist und das selbst oder dessen Gesellschafter der Bieter bzw. sämtliche Mitglieder einer Bietergemeinschaft sind und das im Fall der Zuschlagserteilung Vertragspartner (Käufer) der Stadt Jena werden soll.
Rahmenplan	Städtebaulicher Rahmenplan EichplatzAreal – Jena vom 17. Januar 2017 gemäß Anlage A.3. Der Rahmenplan wurde im Auftrag der Stadt Jena in Zusammenarbeit mit dem Werkstattgremium, einem Moderator sowie dem Architekturbüro AS+P Albert Speer Partner GmbH entwickelt. Der Rahmenplan ist vom Stadtrat beschlossen und bildet die städtebaulichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung ab.
Referenzgeber	Unternehmen, das dem Bewerber bzw. der Bewerbergemeinschaft eine Referenz gem. Formblatt 7.1 RH, 7.2 RN oder 8 QM zum Nachweis der Eignung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft zur Verfügung stellt und das nicht selbst Mitglied einer Bewerbergemeinschaft ist.
Vergabestelle	Kommunale Immobilien Jena (KIJ), Eigenbetrieb der Stadt Jena.
Werkstattgremium	Gremium bestehend aus zufällig ausgewählten Bürgern, Mitgliedern von Initiativen, Fraktionsmitglieder und Stadträte der Stadt Jena sowie Mitarbeiter der Stadtverwaltung. Das Gremium war an der Erarbeitung der „10 Grundsätze“ und des städtebaulichen Rahmenplans EichplatzAreal maßgeblich beteiligt und wird auch im weiteren Verfahren eingebunden.

1. Vorbemerkung

Die Stadt Jena, vertreten durch ihren Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena (KIJ), beabsichtigt, das sog. EichplatzAreal an einen oder mehrere Investoren zu veräußern. Bei dem EichplatzAreal handelt es sich um ein ca. 1 ha großes innerstädtisches Areal in der Stadtmitte von Jena.

Nachdem ein erstes Vorhaben, das Areal zu veräußern und zu entwickeln, im Jahr 2014 gescheitert war, wurde seit 2015 in einem breit angelegten partizipativen Prozess unter intensiver Bürgerbeteiligung (Werkstattgremium) und Einbindung eines Mediationsbüros das Fundament für das neue Verfahren erarbeitet (sog. „10 Grundsätze“, siehe Anlage A.2) und aus diesen abgeleitet ein städtebaulicher Rahmenplan für das EichplatzAreal (im Folgenden „Rahmenplan“, siehe Anlage A.3) erstellt. Auf dieser Grundlage wurde der Oberbürgermeister der Stadt Jena durch den Stadtrat mit Beschluss vom 7. Juni 2017 beauftragt, das EichplatzAreal in mehreren Schritten zu vermarkten und einer dem Standort angemessenen Entwicklung zuzuführen.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Veräußerung der ersten, rund 3.600 m² großen und aus drei Grundstücken bestehenden Teilfläche des EichplatzAreal (Baufeld A) an einen Investor. Die zu veräußernde Teilfläche ist versiegelt und wird bislang überwiegend als Parkplatz sowie als Veranstaltungsort für Volksfeste genutzt. Nach der Veräußerung soll die Fläche durch den ausgewählten Investor zu einer attraktiven und lebendigen Mitte Jenas entwickelt werden. Der Investor hat das Baufeld A entsprechend seinem im Verfahren ausgewählten Konzept zu entwickeln, die danach vorgesehenen Bauten zu planen, zu errichten, zu finanzieren und der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Die Eckpunkte des Projekts werden in dem nachfolgenden Kapitel 2 (Projektübersicht) vorgestellt.

Zur Auswahl des Investors wird ein Investorenauswahlverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs wird zunächst die Eignung der Bewerber geprüft und anhand der geforderten Eignungsnachweise festgestellt, ob diese über die geforderte wirtschaftliche und finanzielle sowie die geforderte technische und berufliche Leistungsfähigkeit verfügen und kein Ausschlussgrund vorliegt. Der vorgesehene Verfahrensablauf ist in Kapitel 3 (Das Investorenauswahlverfahren) näher beschrieben. Die Bewerbungsbedingungen und Anforderungen an die Teilnahmeanträge sind in Kapitel 4 (Bewerbungsbedingungen für die Teilnahme am Investorenauswahlverfahren) dargestellt.

Es ist beabsichtigt – soweit eine hinreichende Anzahl von Teilnahmeanträgen geeigneter Bewerber vorliegt –, mindestens vier und maximal sechs geeignete Bewerber am weiteren Verfahren zu beteiligen und zur Angebotsabgabe aufzufordern. Sofern mehr als sechs geeignete Bewerber vorhanden sind, werden die Teilnahmeanträge anhand der in Kapitel 5 (Prüfung und Wertung der Teilnahmeanträge) dargestellten Auswahlkriterien gewertet und die danach sechs bestgereihten Bewerber ausgewählt. Sofern weniger als sechs geeignete Bewerber vorhanden sind, werden alle geeigneten Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die ausgewählten Bewerber werden eingeladen, in der anschließenden Angebotsphase ein erstes indikatives Angebot einzureichen. Die Bieter erhalten Gelegenheit, ihre Angebote und Konzepte ggf. zu optimieren. Anschließend werden die Angebote gewertet und die beiden besten Angebote ausgewählt. Die ausgewählten Bieter werden sodann zu Bietergesprächen (Vertragsverhandlungen) eingeladen. Nach Abschluss der Bietergespräche erfolgt die Aufforderung zur Abgabe verbindlicher letzter Angebote. Die verbindlichen letzten Angebote werden anhand der festgelegten Zuschlagskriterien erneut gewertet. Das danach beste Angebot soll den Zuschlag erhalten.

Die Anforderungen an die einzureichenden Angebote und die diesen zugrunde zu legenden Bedingungen ergeben sich abschließend und ausschließlich aus den Vergabeunterlagen (insbesondere Bewerbungsbedingungen für die Angebote und Grundstückskaufvertrag nebst Anlagen). Das vorliegende Informationsmemorandum und seine Anlagen enthalten keine Konkretisierung der zu erbringenden Leistungen, sondern dienen ausschließlich der Beschreibung des Investorenauswahlverfahrens und der für die Teilnahmeanträge maßgeblichen Bedingungen. Die Stadt Jena und die Vergabestelle behalten sich vor, die in diesem Informationsmemorandum und den weiteren Unterlagen enthaltenen Informationen im weiteren Verfahren zu präzisieren, zu ergänzen oder abzuändern.

Neben dem Abschluss des Grundstückkaufvertrages soll kein öffentlicher Auftrag und keine Konzession im Sinne des Vergaberechts vergeben werden. Das Investorenauswahlverfahren unterliegt deshalb nicht den Bestimmungen des Vergaberechts nach §§ 97 ff. GWB. Die Stadt Jena hat sich dennoch aus Gründen der Transparenz und des Wettbewerbs dazu entschlossen, das Verfahren europaweit bekannt zu machen und in Anlehnung an ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb im Sinne von § 119 Abs. 5 GWB durchzuführen. Eine Bindung an die vorgenannten Regelungen ist damit jedoch nicht verbunden. Abweichungen von diesen und sonstigen Vorschriften des Vergaberechts bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle interessierten Unternehmen sind aufgefordert, die Bekanntmachung, das vorliegende Informationsmemorandum nebst Anlagen und die weiteren, den Interessenten zur Verfügung gestellten Unterlagen eingehend zu prüfen. Enthalten diese Unterlagen Unklarheiten, Widersprüche oder verstoßen sie nach Auffassung eines interessierten Unternehmens gegen geltendes Recht, so hat dieses die Stadt Jena bzw. die Vergabestelle unverzüglich darauf hinzuweisen.

2. Projektübersicht

Die zukünftige Entwicklung des EichplatzAreal ist für die Stadt Jena und die Bürger der Stadt von herausragender Bedeutung. Die besondere Bedeutung des Projekts ergibt sich insbesondere daraus, dass das Areal im Zentrum der Stadt liegt und die zukünftige Bebauung zu einem neuen Wahrzeichen der Stadt werden soll. Die Bedeutung des Projekts zeigt sich zudem an den im Rahmen der Bürgerbeteiligung („Werkstattgremium“) entwickelten sog. 10 Grundsätzen (Anlage A.2) und den Festlegungen des „Städtebaulichen Rahmenplan EichplatzAreal – Jena“ (Anlage A.3), die im Rahmen des Projekts umzusetzen sind. Die 10 Grundsätze und der Rahmenplan beschreiben die Wünsche und Erwartungen der Bürger und die städtebaulichen Anforderungen an die Investorenkonzepte.

Die im folgenden Kapitel dargestellten Informationen wurden durch die Stadt Jena und die Vergabestelle sorgfältig und nach bestem Wissen zusammengestellt. Die Stadt Jena und die Vergabestelle übernehmen jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Die Bewerber bzw. interessierten Unternehmen sind deshalb ausdrücklich dazu aufgefordert, die Informationen zu überprüfen und sich ein eigenes Bild von den Gegebenheiten zu verschaffen. Maßgeblich für die Angebote werden ausschließlich die Vergabeunterlagen und ggf. zusätzlich übersandte Informationen (wie z.B. Bieterfragen und Antworten der Vergabestelle) sein.

2.1. Der Standort

2.1.1. Makrostandort

2.1.1.1. Geographische Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Jena

Die Stadt Jena liegt rd. 40km östlich bzw. rd. 70 km südwestlich der Großstädte Erfurt und Leipzig im Freistaat Thüringen. Weitere Großstädte wie Berlin, Prag, Hannover, Frankfurt oder Nürnberg sind nur rd. 225 km entfernt. Über den direkten Anschluss des Oberzentrums an die Autobahn A4, das Hermsdorfer Kreuz (Autobahnkreuz der Autobahnen A4 und A9), das sich in unmittelbarer Nähe Jenas befindet, sowie den Anschluss Jenas und Erfurts an das Fernbahnnetz der Deutschen Bahn ist der Wirtschafts- und Technologiestandort Jena gut an den deutschen Fernverkehr angebunden. Durch die Nähe der beiden Flughäfen Erfurt und Leipzig/Halle können die Einwohner Jenas zudem auf ein gutes Luftverkehrsangebot zurückgreifen.



Jena verfügt über eine attraktive Lage zu zahlreichen Ballungszentren.

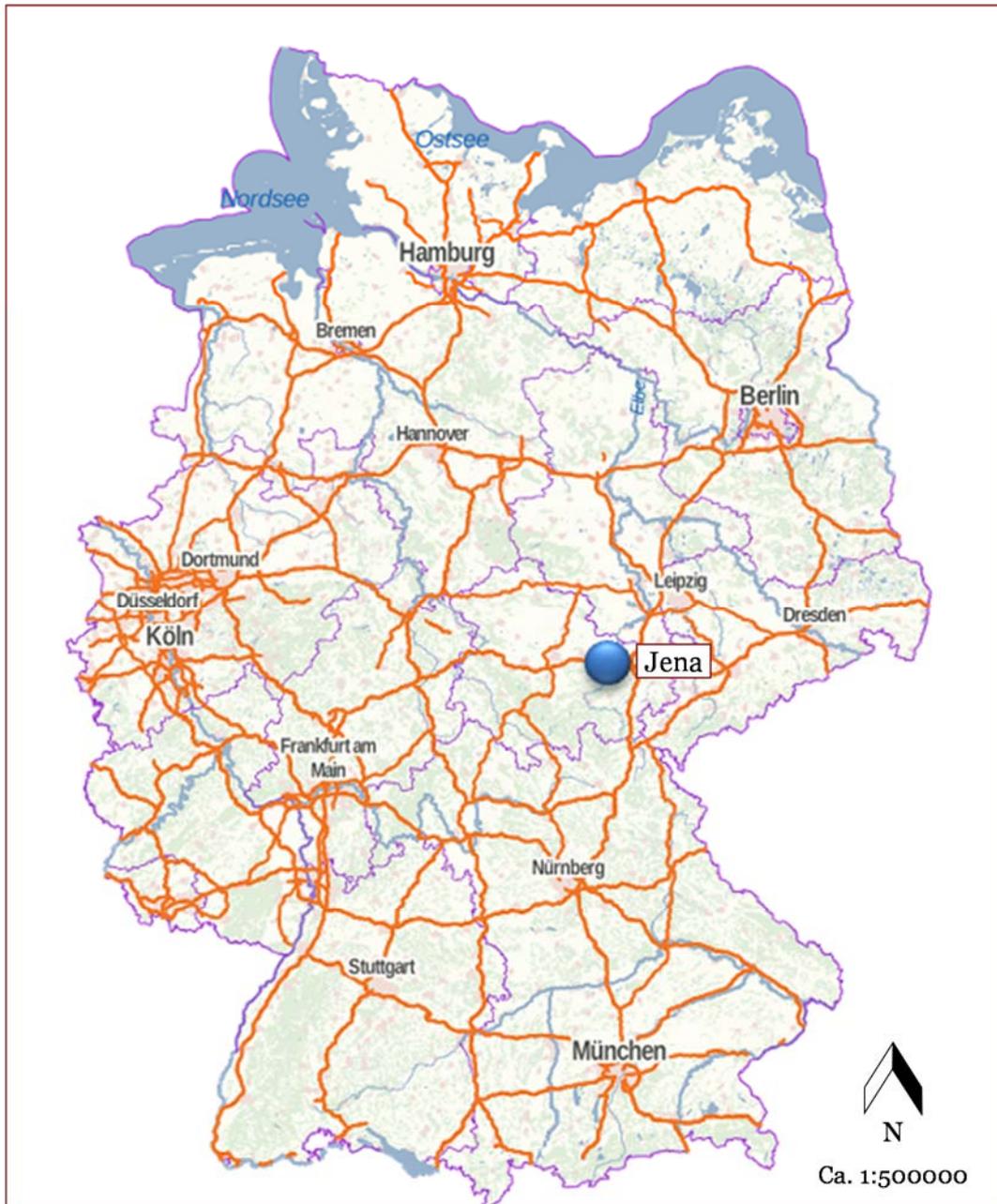


Abbildung 1: Geographische Lage der Stadt Jena; Quelle: Geoportal Thüringen (www.geoportal-th.de)

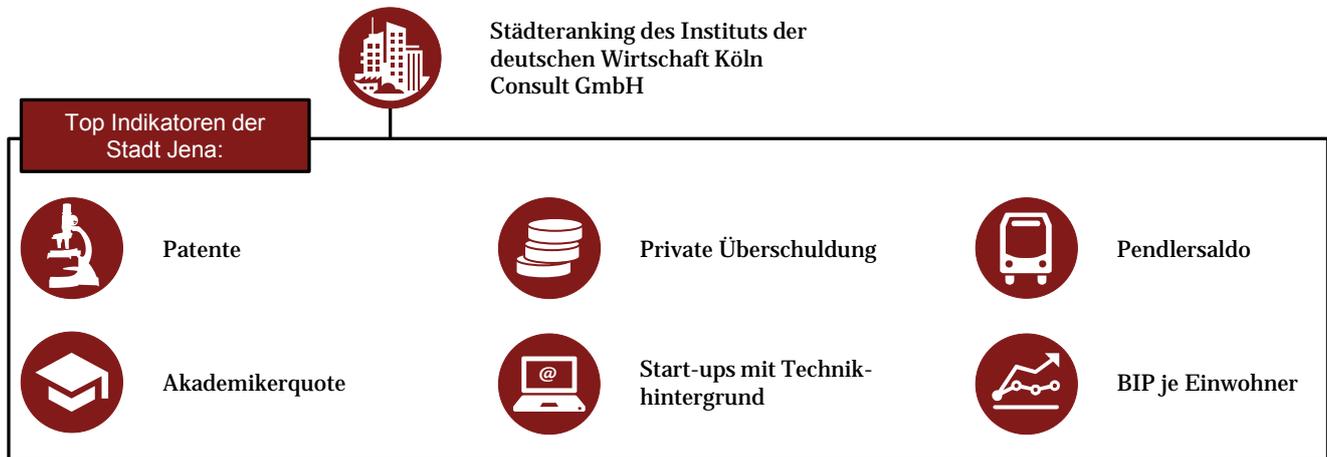
Jena verfügt mit dem Verkehrslandeplatz Jena-Schöngleina über einen der meistangeflogenen Verkehrslandeplätze in Ostdeutschland. Der Landeplatz wird vor allem von der allgemeinen Luftfahrt – insbesondere von Geschäftsreisenden – genutzt.

2.1.1.2. Die Stadt Jena in ausgewählten Städte-Rankings

Jena ist geprägt von einer faszinierenden Mischung aus geschichtsträchtigen Orten, aus wissensintensiven Industrien sowie aus öffentlicher Forschung (u.a. zwei Universitäten und zahlreiche Institute).

So belegte Jena unter 69 Großstädten in einer Studie („Städteranking“) des Institutes der deutschen Wirtschaft und der Wirtschaftswoche (2016) Spitzenplätze bei den für die weitere Entwicklung des Standorts wichtigen Indikatoren wie Anzahl der Patente, Anteil an Akademikern und Start-ups mit

Technikhintergrund. Die Indikatoren deuten auf eine anhaltende Dynamik des Standorts Jena hin. Auch die für den Immobilienmarkt wichtigen Indikatoren wie die niedrige private Überschuldung und das in den letzten Jahren ansteigenden Pendlersaldo deuten eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum und Wohnungen an. Die nachfolgende Abbildung stellt die Top-Indikatoren der Stadt Jena im Städteranking dar:



Quelle: „Jena im Städteranking 2016“, Erhebung des Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult und der Wirtschaftswoche, 2016

Abbildung 2: Top-Indikatoren der Stadt Jena im Städteranking

Auch die Wealth Management Capital GmbH im Verbund mit Fraunhofer-Instituten attestiert Jena in ihrer Studie „DNA des Erfolgs“ eine hohe Zukunftsfähigkeit. Unter 30 deutschen Ballungszentren setzte sich Jena im betrachteten Morgenstadt City Index auf eine Spitzenposition.



Quelle: „DNA des Erfolges. Stadt der Zukunft 2040. Investorenchance München.“, Wealth Management Capital Holding GmbH und Fraunhofer-Institute

Abbildung 3: Dimensionen des Morgenstadt City Index

Der Morgenstadt City Index berücksichtigt die Lebensqualität, die Resilienz einer Stadt gegenüber klimatischen, demografischen oder wirtschaftlichen Veränderungen, die Umweltgerechtigkeit und die Chancen einer Stadt als Anziehungspunkt für Forschungseinrichtungen und Akademiker. In all diesen Kategorien schneidet Jena mindestens überdurchschnittlich ab.

Für die Zukunft ist Jena exzellent aufgestellt.

2.1.1.3. Wirtschaftsstruktur und Kompetenzfelder der Stadt Jena

Zahlreiche innovative Unternehmen sind in Jena angesiedelt.

Ideen und Innovationen werden in Jena großgeschrieben. Jena ist ein High-Tech-Standort. Nach Angaben der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH sind rund 16.000 der 54.359 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (30. Juni 2016) in High-Tech-Unternehmen und bei technologieintensiven Dienstleistern (darunter Wissenschaft) beschäftigt.

Mit jährlich ca. 250 Patentanmeldungen pro 100.000 Einwohner werden hier viermal so viele Patente angemeldet wie im Bundesdurchschnitt (dieser liegt bei 59 Patenten pro 100.000 Einwohner). Die Kompetenzfelder im High-Tech-Sektor sind insbesondere die nachfolgend abgebildeten:

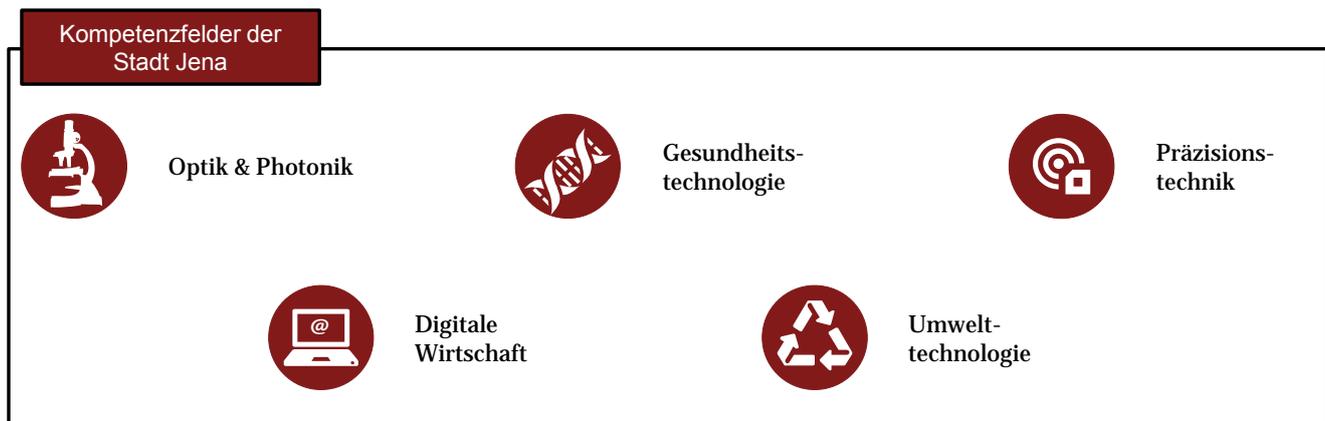


Abbildung 4: Kompetenzfelder der Stadt Jena

Die positive Standortentwicklung lässt sich dabei auch in einer positiven Entwicklung der Wirtschaftskennzahlen ablesen. Einige Erfolgsbeispiele:

- Bruttoinlandsprodukt: +4,6% durchschnittliche jährliche Wachstumsrate im Zeitraum 2005 bis 2015
- Beschäftigtenzahlen: +12.262 Erwerbstätige am Arbeitsort im Zeitraum 2005 bis 2015
- Arbeitslosenquote: mit 5,3 % (Dezember 2017) auf bundesdeutschem Niveau liegend – ein Topwert in Ostdeutschland

Jena ist international für seine starken Kompetenzfelder in Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. In der Optik, Photonik sowie in der Gesundheitstechnologie wird nicht nur erstklassig geforscht, sondern auch von Jena heraus für die globalen Märkte produziert. Hinzukommen Unternehmen der digitalen Wirtschaft, die mit ihrer Expertise den digitalen Wandel von Wirtschaft und Gesellschaft entscheidend prägen und voranbringen. Auch zukünftig ist der Bereich – insbesondere aufgrund der Fokussierung auf Umwelttechnologien – bestens aufgestellt.

Unter den standortprägenden Unternehmen finden sich traditionsreiche Firmen wie die Carl Zeiss AG, JENOPTIK AG und SCHOTT AG, Intershop AG ebenso wie zahlreiche „Hidden Champions“ in den Wachstumsbranchen.

Neben diesen wirtschaftlichen Kompetenzfeldern bilden die Friedrich-Schiller-Universität Jena (traditionsreiche Volluniversität mit zehn Fakultäten) und die Ernst-Abbe-Hochschule Jena ein weiteres

zentrales Kompetenzfeld. Sie sind nicht nur die Basis für die zukünftige Entwicklung, sondern stellen bereits heute mit dem Universitätsklinikum Jena, das über 5.000 Mitarbeiter beschäftigt, den größten Arbeitgeber in der Region. Das Universitätsklinikum Jena ist zudem das einzige Universitätsklinikum in Thüringen.

Die hohe Bedeutung wissensintensiver Branchen und die damit einhergehenden Bedarfe nach entsprechenden Büro- und Gewerbeflächen haben in den vergangenen Jahren zu einer zunehmenden Dynamik im Immobilienmarkt geführt sowie zu zahlreichen Neugründungen wie bspw. dem Institut für Datenwissenschaften des Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) im August 2017.

2.1.1.4. Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien

Sowohl der Wohn- als auch der Gewerbeimmobilienmarkt weisen sehr geringe Leerstandsquoten auf.

Die Stadt Jena hat im Rahmen des Berichts *Wohnstadt Jena – Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung (2017)* den Jenaer Wohnungsmarkt analysiert. Obwohl sich die Anzahl der Wohnungen zwischen 2000 bis 2016 um rd. 7.200 auf 58.633 Wohnungseinheiten erhöhte, lag die Leerstandsquote im Jahr 2016 dennoch nur bei 1,7%.

Das Mietpreisniveau und die Wohnungsknappheit Jenas liegen über denen anderer ostdeutscher Städte. Die Stadt verzeichnete seit 2010 mittlere jährliche Mietpreisanstieg von rd. 2,5% und hat insbesondere im Segment unmittelbar verfügbarer, preiswerter Wohnungen ungedeckten Bedarf.

Mit einer durchschnittlichen Nettoangebotskaltmiete in Höhe von 7,80 €/m² standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität übertrifft Jena die Mietpreise aller anderen Städte und Kreise Thüringens. Gemäß Jenas Mietspiegel für 2017 liegen durchschnittliche Nettokaltmieten für Wohnungen in mittlerer bis guter Lage und einer Baujahresklasse ab 2002 bei zwischen 8,82 und 9,76 €/m².

Weitere Informationen können aus dem jährlich aktualisierten Stadtentwicklungskonzepts *Wohnstadt Jena* bezogen werden. In diesem analysiert die Stadt Jena die aktuelle Wohnmarktsituation und gibt Ausblicke auf die kommenden Jahre.



„Wohnstadt Jena – Stadtumbau und Kommunale Wohnraumversorgung“ Kapitel A

www

https://www.jena.de/fm/1727/Jena%20Wohnstadt_Teil%20A_Analysen_Dezember%202017.pdf



„Wohnstadt Jena – Stadtumbau und Kommunale Wohnraumversorgung“ Kapitel B

www

https://www.jena.de/fm/1727/Jena%20Wohnstadt_Teil%20B_Prognosen_Dezember%202017.pdf

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH („JenaWirtschaft“) hat im Jahr 2017 den Markt für Büroimmobilien untersucht und sowohl die vergangene als auch die Erwartung für die zukünftige Entwicklung transparent im Rahmen ihres Berichts *Büromarktbericht 2017 – Büroimmobilien in der Stadt JENA (2017)* dargestellt.

Der Bestand an Büroflächen betrug im Jahr 2016 rd. 700.000 m². Gegenüber dem Vorjahr nahm die Bestandsfläche um rund 5,4% zu. Dennoch verringerte sich der Leerstand von Ende 2015 auf Ende 2016 um 0,6% auf 22.640 m².



„Büromarktbericht 2017 – Büroimmobilien in der Stadt JENA“

www

https://www.eichplatzareal.de/fm/2592/JWF_Bu__romarktbericht_2017_web.pdf

Das Angebot an Büroflächen ist ebenfalls rückläufig. Als Flächen im Angebot gelten Flächen, die leer stehen, sich im Bau befinden oder in Planung sind. Während 2015 das Angebot rd. 56.000 m² betrug, liegt das Angebot Ende 2016 bei lediglich rd. 48.000 m². Insbesondere Flächen in der Stadtmitte Jenas sowie nördlich davon sind bei gewerblichen Mietern begehrt.

Die gute Nachfragesituation spiegelt sich auch in den Mietpreisen wieder. So wurden für die (nördliche) Stadtmitte bereits durchschnittliche Mieten von 10,40 EUR/m² (8,20 EUR/m²) und Spitzenmieten von bis zu 18 EUR/m² (12 EUR/m²) im Jahr 2016 realisiert.

JenaWirtschaft geht auch für die Zukunft von einer hohen Nachfrage nach weiteren, modernen Büroflächen aus. Dies sorgt für weiter steigende Immobilienwerte und eröffnet Potenzial für neue errichtete Objekte.

2.1.1.5. Demographie der Stadt Jena

Die demographische Ausgangslage Jenas bietet gute Chancen für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Im aktuellen Prognos-Zukunftsatlas nimmt sie im Bereich Demographie den 7. Platz in Deutschland ein (Prognos AG (Hrsg.): Zukunftsatlas 2016, 2017). Damit unterscheidet sich die Stadt nicht nur von den übrigen Landesteilen in Thüringen, sondern nimmt bundesweit eine herausragende Stellung ein.

Mit rund 110.000 Einwohnern ist Jena nach Erfurt die zweitgrößte Stadt des Freistaats Thüringen. Bis zum Jahr 2030 soll die Bevölkerung auf rund 112.400 anwachsen. Aufgrund der steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen besteht in Jena ein Bedarf für Investitionen in Wohn- und Gewerbeflächen.

Die Bevölkerung der Stadt Jena ist stark durch die Wissenschaft geprägt. Rund 31,2% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weisen einen akademischen Abschluss auf und arbeiten vor allem in den wissensintensiven Unternehmen der Region. Hinzu kommen rd. 22.500 Studierende, die im Wintersemester 2017/2018 an Jenas Bildungseinrichtungen eingeschrieben waren. Das wirkt sich auf die niedrige Arbeitslosenquote in Höhe von nur 5,3% aus. Mit dieser Quote liegt Jena weit unter dem Schnitt der ostdeutschen Bundesländer und auf Augenhöhe mit westdeutschen Bundesländern.

2.1.1.6. Private und öffentliche Investitionen in die Stadt Jena

Jena befindet sich derzeit in einer Phase starker Entwicklung. Sowohl öffentliche als auch private Investitionen sind in sehr großem Umfang in die Stadt und im Umland der Stadt Jena vorgesehen. So plant beispielsweise die Carl Zeiss AG, die in Jena ansässigen Sparten Medizintechnik, Mikroskopie und Halbleitertechnik in einer Hauptniederlassung zusammenzuführen. Das dafür notwendige Investitionsvolumen beträgt nach Angaben der Carl Zeiss AG mindestens 300 Mio. EUR. Mittelfristig sollen dort über 500 neue Arbeitsplätze entstehen.

Neben der Carl Zeiss AG plant nach Medienberichten auch die EVER Pharma Group in den kommenden Jahren rund 100 Mio. EUR in den Standort Jena zu investieren. Beide Investitionen werden als ein starkes Zeichen für die Zukunft Jenas als Forschungs- und Entwicklungsstandort gesehen.

Weitere Entwicklungen im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Entwicklung des EichplatzAreal stehen bevor. Diese sind u.a. (nicht abschließend):

- Neubau eines Universitätscampus (Mathematik, Informatik, Psychologie und Rechenzentrum) am nahegelegenen Inselplatz
- Neubau einer Bibliothek in der Neugasse
- Hotelneubau am ehemaligen Volksbad
- DFL-taugliche Fußballarena im nahegelegenen Volkspark Oberaue
- Ausbau der städtischen Verkehrsinfrastruktur, besonders
 - Ausbau der Straßen Am Anger und Am Eisenbahndamm zur Osttangente
 - Straßenbahnverlängerung zu den nördlichen Wohnungsbaustandorten

2.1.2. Mikrostandort

2.1.2.1. Historischer Abriss und gegenwärtige Nutzung



Das historische Gefüge des kompakten mittelalterlichen Stadtkörpers ist noch heute in seinen wesentlichen Grundzügen vorhanden. Markt- und Kirchplatz bildeten dabei die beiden weltlichen und kirchlichen Identifikationsräume des Stadtkörpers. Während sich der Kirchplatz in der Achse, gebildet aus Johannes- und Saalstraße, aufspannte, legte sich der Marktplatz wesentlich intimer und versteckter an die schlaufenartige Erschließung, gebildet aus Kollegiengasse und der Straße Unterm Markt.

Die markanteste Veränderung erfuhr das Zentrum der Stadt Jena durch die Zerstörungen des zweiten Weltkriegs und die Planungen für den Wiederaufbau. Ein wesentlicher Eingriff bestand vor allem im Bau des heute JenTower genannten Forschungszentrums des Volkseigenen Betriebs Carl Zeiss Jena. Der in den 1970er Jahren erbaute Turm ist das Rudiment einer umfassenden, noch wesentlich raumgreifenderen aber zunächst nicht weiter verfolgten städtebaulichen Planung.



1993 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Eichplatz“ gefasst. Im Ergebnis eines Wettbewerbs zur Bebauung wurde die Wiederbelebung des Zentrums durch Schaffung von Arbeitsstätten, Wohnungen, Handel und Dienstleistungsgewerbe empfohlen. Daraus wurde ein „Städtebauliche Entwurf Eichplatz“ als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet und 1996 vom Stadtrat bestätigt (vgl. StR-Beschluss Nr. 96/04/23/835). Überarbeitete Versionen des städtebaulichen Entwurfs wurden in den Jahren 2001, 2004, 2005 und 2006 die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren. Nachdem im Jahr 2014 ein vorangegangenes Verfahren zur Bebauung des Areals scheiterte, wurde ein für die Bebauung erstellter vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben.

Die Freifläche des Eichplatzes wird heute wie folgt genutzt:

- als Parkplatz (überwiegend)
- für Volksfeste (wie z.B. Frühjahrs- und Herbstfest)
- für öffentliche Open-Air Konzerte sowie für Schaustellerbetriebe.



Abbildung 5: Freifläche auf dem EichplatzAreal (Luftbild mit Blick aus Südosten), Quelle: Stadt Jena

In Abbildung 5 ist die rund 12.250m² große, zwischen JenTower und Stadtkirche gelegene Freifläche, die als Parkplatz und Grünfläche genutzt wird, zu erkennen.

2.1.2.2. Neugestaltung des EichplatzAreal

Das EichplatzAreal liegt zentral im Herzen der Jenaer Altstadt in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Stadtkirche, zum JenTower, zum Marktplatz und dem Rathaus. Für die durch Kriegsschäden und spätere Flächenabrisse entstandene Freifläche wurde ein städtebaulicher Rahmenplan in Zusammenarbeit mit dem Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH in einem intensiven Bürgerbeteiligungsverfahren erarbeitet (vgl. dazu auch Kapitel 2.3.2).

Gemäß diesem Konzept wird etwa die Hälfte des EichplatzAreal als öffentlicher Raum mit unterschiedlichsten Raumtypen nutzbar sein, welche von markanten Gebäudeformen gerahmt wird. Dabei bildet der Neue Stadtgarten einen zentralen Durchgangs- und Verweilraum im räumlichen Verbund mit dem Kirchplatz. Die vorgeschlagene bauliche Struktur ergibt ein jenatypisches System aus Höfen und Gassen, das zum Besuch des Quartiers einladen und unterschiedliche Angebote zum Verweilen bereithalten soll.

Die Parzellen sollen in ihren Erdgeschosszonen von Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt sein. Auf den Sockelgeschossen aufbauend soll sich eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil entwickeln. Die gewünschten Hochpunkte konzentrieren sich auf die Nähe zum JenTower (vgl. die in dunklerem rot gehaltenen Flächen innerhalb des Baufelds A in Abbildung 6). Damit rücken sie von der bestehenden kleinteiligen Umgebung ab und eröffnen die Chance, bei einer unterschiedlichen Höhenausprägung gemeinsam mit dem JenTower als Ensemble zu wirken. Die enge Stellung der Hochpunkte und ihre spannungsvolle Staffelung können dem Projekt einen unverwechselbaren Charakter verleihen, wofür die Architektur auf höchstem Niveau entwickelt werden sollte.



Abbildung 6: Lage des EichplatzAreal innerhalb der Innenstadt Jenas, Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Jena

Aufgrund seiner prominenten Lage ist der Standort prädestiniert für die Entwicklung eines innerstädtischen Wahrzeichens. Ein Ziel des Projekts ist es daher, das Areal zu einer „Visitenkarte“ Jenas zu

entwickeln. Planen und Bauen auf dem EichplatzAreal ist damit keine Routineaufgabe, sondern vielmehr eine Auszeichnung für die künftigen Akteure.

Durch angrenzende Straßenbahn- und Bushaltestellen ist das Areal hervorragend in den innerstädtischen Nahverkehr eingebunden und nur fünf Gehminuten vom Fernbahnhof Jena-Paradies entfernt:

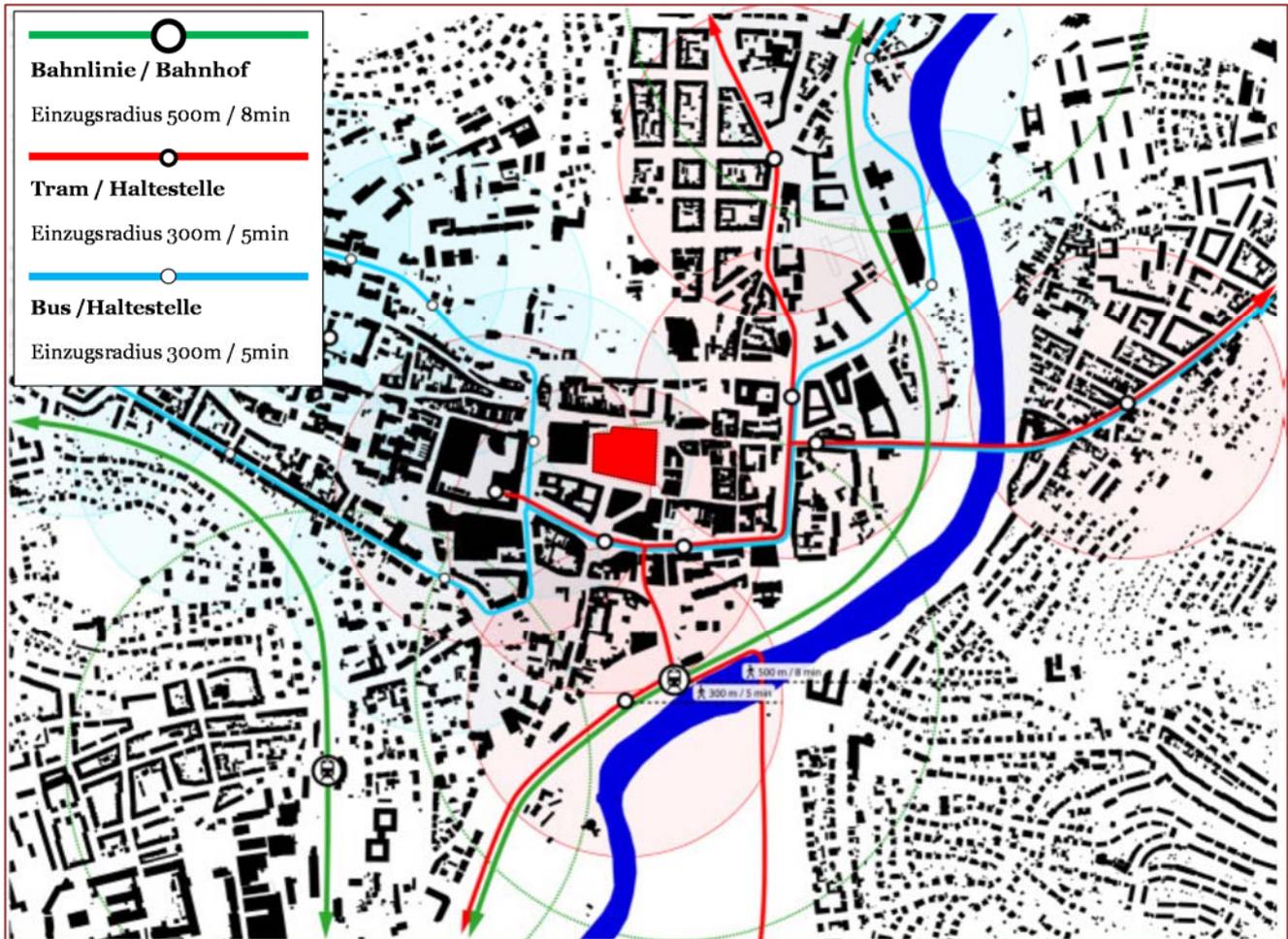


Abbildung 7: Lage des EichplatzAreal innerhalb der Stadt Jena, Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Jena

Abbildung 7 zeigt die Anbindung des EichplatzAreal (hellrote Fläche in der Bildmitte) an Bus- (blaue Linien), Straßenbahn- (rote Linien) sowie Bahnlinien (grüne Linien).

2.1.2.3. Angrenzender Einzelhandel

Jenas Innenstadt und insbesondere das direkte räumliche Umfeld des Eichplatzes ist durch Einrichtungen und Institute der Universität, Unternehmen der IT-Branche, medizinische Versorgungseinrichtungen und kleinflächige Gastronomie geprägt. Die nächstgelegenen Einzelhandelsflächen befinden sich insbesondere in der Neuen Mitte (JenTower), in der Löbderstraße sowie der Goethe Galerie. Die Gastronomie ist vor allem um den Markt sowie im Bereich Wagnergasse und Johannisstraße konzentriert. Die Räumlichkeiten der Universität erstrecken sich über den gesamten Innenstadtbereich.



„Einkaufen in Jena – Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“

www

https://www.eichplatzareal.de/fm/2592/EHK_Jena_www.pdf

In Bezug auf den Einzelhandel ist die Innenstadt durch kleinflächige Betriebe geprägt. Bezogen auf Fläche und Umsatz nehmen Bekleidung, Schuhe und Sportartikel, gefolgt von Schreib- und Elektrowaren den größten Stellenwert ein. Für die Zukunft ist in der Jenaer Innenstadt vom Stadtrat eine weiträumige Entwicklung des Einzelhandels geplant, wodurch das Angebot an Sortimenten und die Verkaufsflächen erweitert werden soll. Hintergrund ist die Verstärkung der Attraktivität der Innenstadt als dynamischer Handelsplatz sowie das Angebot und die Erreichbarkeit von Versorgungsleistungen zu erhöhen. Der Anteil an Verkaufsflächen soll um 30-35% erweitert werden. Dabei ist ein ganzheitliches Konzept geplant, bei dem die Entwicklung des Einzelhandels mit weiteren Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen und Kultur) im Einklang steht.

2.1.2.4. Initiative Innenstadt Jena

Im Jahr 2017 haben sich Akteure aus u.a. Handel, Gastronomie, Wohnen und Stadtverwaltung sowie andere Interessierte zum Verein „Initiative Innenstadt Jena e.V.“ zusammengeschlossen. Die Ziele der momentan 20 Mitglieder umfassenden Initiative sind insbesondere die in der folgenden Abbildung dargestellten:



Abbildung 8: Ziele der Initiative Innenstadt Jena e.V.

Der vor kurzem durch die Initiative Innenstadt Jena vorgestellte Stadtführer „Geheimtipp Jena“ (2017) bietet einen ersten Orientierungspunkt im Hinblick auf u.a. Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie der Stadt Jena. Der Stadtführer wird den Bietern im Rahmen der Vergabeunterlagen zur Verfügung gestellt.

2.1.2.5. Konkurrierende Flächen in der Jenaer Innenstadt

Im Mai 2017 hat die Intershop Communications AG ihren geplanten Auszug aus dem JenTower verkündet. Rund zwei Jahrzehnte befand sich die Firmenzentrale des Unternehmens im JenTower. Zukünftig soll ein sich ab dem Jahr 2018 im Bau befindliches Bürogebäude am Inselplatz die Firmenzentrale aufnehmen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubau am Inselplatz ist an der Frauengasse ein weiterer Neubau geplant. Auf einer Grundstücksfläche von rund 4.400 m² soll ein Neubau errichtet werden, der insbesondere Büroflächen bietet.

2.2. Das EichplatzAreal – Baufeld A

Das EichplatzAreal wurde zum Zweck der Entwicklung und Vermarktung in mehrere Parzellen unterteilt. Mit dem vorliegenden Verfahren soll in einem ersten Schritt das Baufeld A, das sich aus drei Parzellen zusammensetzt, an einen Investor veräußert werden, der das Baufeld A anschließend entsprechend seinem im Verfahren ausgewählten Konzept entwickelt. Notwendige Voraussetzung zur Entwicklung des Baufeldes A ist die Baurechtschaffung durch die Stadt. Für die Baurechtschaffung muss der Investor die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend seinem Konzept nach Abschluss des Kaufvertrages initiieren.

Bei der oberirdischen Entwicklung des Baufelds A ist eine erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Die Stellplätze sollen grundsätzlich in einer Tiefgarage realisiert werden. Der Investor hat die Möglichkeit, die Tiefgarage unterirdisch über die Grenzen der zu veräußernden Parzellen hinaus teilweise auf öffentlichem Gelände zu errichten.

2.2.1. Rahmendaten zum Areal

Das Baufeld A wird in drei Parzellen zugeschnitten vermarktet. Mit dem Zuschnitt wurden potenzielle Hochpunkte (siehe Rahmenplan) bewusst in einer Projektentwicklung gebündelt. Dies bietet dem Investor, auch mit Blick auf die Anordnung der Tiefgarage(n), größeren Handlungsspielraum. Die drei Parzellen auf Baufeld A weisen zusammen eine Fläche von rund 3.540 m² auf. Davon entfallen rund 2.020 m² auf die Parzelle A, 955 m² auf die Parzelle B und 565 m² auf die Parzelle C-w. Die ebenfalls auf dem EichplatzAreal liegenden Parzellen C-o, D und E werden zu einem späteren Zeitpunkt vermarktet.

Die Tiefgarage kann über die Grenzen der Bauflächen hinausragen und teilweise im öffentlichen Raum (rund 1.370m²) errichtet werden. Die Stadt Jena stellt dafür die in Abbildung 9 dargestellten Flächen zur Verfügung (vgl. gestrichelte Linie).

Die in Abbildung 9 nicht farbig gekennzeichneten Bereiche zwischen den Parzellen des Baufelds A sind innen liegende öffentliche Verkehrsflächen. Diese werden nicht veräußert und verbleiben im Eigentum der Stadt Jena. Die weiteren Flächen des EichplatzAreal, die nicht zu Baufeld A gehören, sollen ebenfalls an die Tiefgarage angeschlossen werden. Unterirdischen Nachbarn auf den Parzellen C-o, D und E ist Anbau- und Wegerecht einzuräumen.

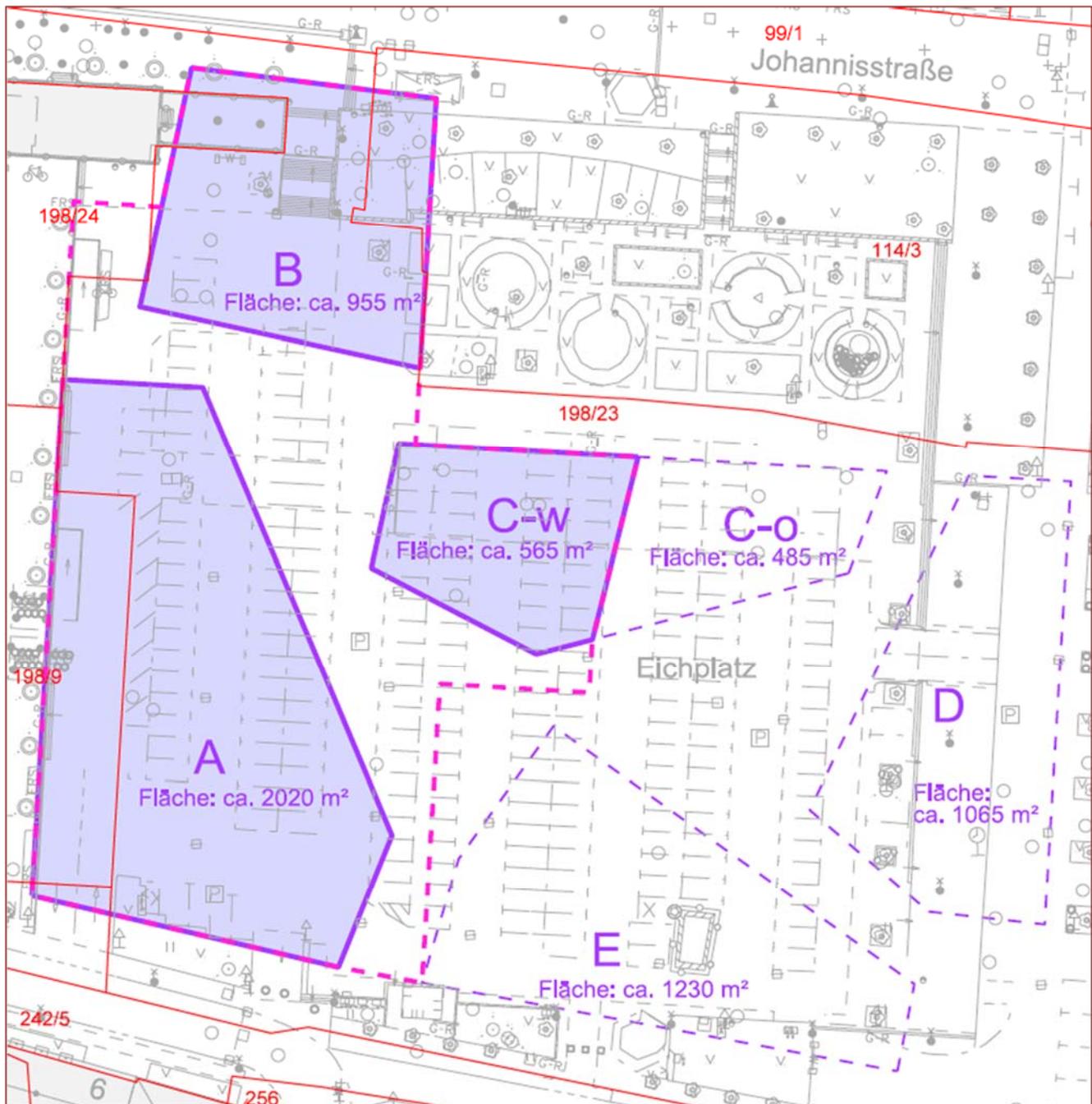


Abbildung 9: Darstellung der Bauflächen der Gebäude auf dem Baufeld A, Quelle: Stadt Jena

2.2.2. Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Faktoren

2.2.2.1. Eigentumsverhältnisse

Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Jena. Sämtliche Verträge werden mit dieser geschlossen. Kommunale Immobilien Jena ist ein Eigenbetrieb der Stadt Jena und vertritt diese im Verkaufsprozess.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die dafür erforderlichen Verfahrens- und Mitwirkungshandlungen erbringen muss. Mit Erwerb der Grundstücke verpflichtet sich der Investor zudem zur Umsetzung seines Konzepts.

2.2.2.4. Weitere rechtliche Faktoren

Derzeit ist der Platz als öffentlicher Parkplatz gewidmet. Es ist vorgesehen, die zu veräußernden Grundstücke entwidmet zu übergeben. Ferner sollen die Grundstücke baulastenfrei im Sinne des Baulastenverzeichnisses und ausschließlich mit den im Rahmen der Vergabeunterlage aufgezeigten Dienstbarkeiten belastet übergeben werden. Die derzeit noch bestehenden Belastungen sollen durch die Stadt Jena vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags beseitigt werden.

Die Grundstücke liegen innerhalb des gem. § 2 (2) ThürDSchG ausgewiesenen und geschützten Kulturdenkmals "Kernstadt Jena" an der für das Denkmal wesentlichen, strukturbildenden Johannisstraße. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem hochwertige gem. § 2 (1) ThürDSchG ausgewiesene und geschützte Einzeldenkmale. Hierzu zählen insbesondere die Stadtkirche St. Michael, das Historische Rathaus, das Collegium Jenense und die Sachgesamtheit Stadtbefestigungsanlagen mit Pulverturm und Johannistor. Weitere Denkmale befinden sich in der Johannisstraße, der Jenergasse, dem Kirchplatz und am Markt. Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend zu beachten.

Die Kernstadt Jena ist zudem ein archäologischer Relevanzbereich. Unter dem Eichplatz befinden sich die Grundmauern der ehemaligen historischen Bebauung. Die in der Vergangenheit durchgeführten archäologischen Grabungen und Untersuchungen wurden im Jahre 2005 abgeschlossen. Die auf dem Eichplatz vorhandenen Grünflächen wurden im Rahmen der bisherigen Grabungen von Untersuchungen ausgenommen. Es ist geplant, dass vor Verkauf des Grundstücks die noch ausstehenden Grabungen durch die Stadt vorgenommen werden. Unabhängig davon werden auf dem betreffenden Grundstück keine größeren Funde mehr erwartet.

2.2.3. Technische Faktoren, Baugrund und Umwelt

2.2.3.1. Erschließung, Umverlegung und Baufeldfreimachung

Gemäß § 5 der vom Stadtrat der Stadt Jena am 26. Oktober 2016 beschlossenen „Fernwärmesatzung“ ist der Investor verpflichtet, das Grundstück an die Fernwärmeversorgung anzuschließen. Die momentan noch auf dem Grundstück verlaufenden Fernwärmeleitungen werden vor der Veräußerung des Baufeldes A durch die Stadt Jena verlegt, um die spätere Errichtung einer Tiefgarage durch den Investor nicht zusätzlich zu erschweren.

Das Baufeld wird weitgehend freigemacht an den Investor übergeben. Eine Ausnahme bildet die Treppe vom EichplatzAreal hoch zur Johannisstraße sowie das Stützmauerbauwerk im nördlichen Teil der Parzelle B. Diese sind durch den Investor entweder abzureißen oder in sein Konzept zu integrieren. Westlich der Parzelle B befindet sich ein zweites Stützmauerbauwerk, das bei der Stadt Jena verbleiben wird. Abriss- und Baumaßnahmen an den Stützmauerbauwerken sind mit der Stadt zu koordinieren.



Abbildung 11: Nicht freigemachter Bereich in Parzelle B zur Johannisstraße hin, Quelle: Stadt Jena

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Areals werden im Rahmen der Baugenehmigung voraussichtlich erhöhte Anforderungen an die Baustelleneinrichtung (Vermeidung von Verkehrsbehinderung, Verschmutzung, Geräuschmissionen, etc.) gestellt.

Weitere technische Unterlagen zur Erschließung, Umverlegung und Baufeldfreimachung werden im Rahmen der Vergabeunterlagen zur Verfügung gestellt.

2.2.3.2. Stellplätze

Als Ausgleich für die aktuell noch auf dem Areal befindlichen Stellplätze plant die Stadt Jena die Errichtung eines Parkhauses auf einem anderen Grundstück (Fertigstellung erwartet ca. 2024).

Gemäß dem Grundsatz 7 der 10 Grundsätze für das EichplatzAreal soll der gesamte Bereich oberirdisch autofrei sein. Das Parken soll ausschließlich in einer Tiefgarage realisiert werden. Garangröße, Kapazität und Verkehrsorganisation hängen stark von der künftigen Nutzung ab. Unabhängig davon hat der Investor mindestens die aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlichen Stellplätze auf seinem Grundstück zu errichten.

Da die Andienung einer Tiefgarage unter dem EichplatzAreal von der Kollegiengasse aus erfolgen muss, ist auf dem Baufeld A eine entsprechende Rampe durch den Investor zu erstellen. Zudem ist bei der Planung und Realisierung einer Tiefgarage unter dem Baufeld A zu berücksichtigen, dass eine Anbindung von Tiefgaragen unter den weiteren Baufeldern technisch und rechtlich sicherzustellen ist, so dass die Andienung insgesamt über die Ein- und Ausfahrt an der Kollegiengasse erfolgen kann.

Die Tiefgarage kann über die Umriss der Gebäude unterirdisch hinausragen und teilweise auf öffentlichem Gelände errichtet werden (zur maximalen Ausdehnung vgl. gestrichelter Rahmen in Abbildung 9). Die Planung und Bauausführung der Tiefgarage bedarf der Abstimmung und abschließenden Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Die Realisierung der Rampe der Tiefgarage im öffentlichen Verkehrsraum ist ausgeschlossen. Die weitere Fläche des EichplatzAreals (Parzelle C-o, D und E) soll ebenfalls an die Tiefgarage angeschlossen werden. Unterirdischen Nachbarn sind Wegerechte einzuräumen.

In einer detaillierten Verkehrsuntersuchung wird zudem durch den Investor zu klären sein, welche Auswirkungen die geplante Tiefgarage auf das angrenzende Straßennetz hat und ob es evtl. zu Überlastungen kommen kann. Die Abfertigungsanlagen für die Tiefgarage sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einzuordnen und so zu dimensionieren, dass kein Rückstau in den öffentlichen Straßenraum verursacht wird.

Bei der Planung der Tiefgarage sollte darüber hinaus der in absehbarer Zukunft mögliche Wandel in der städtischen Mobilität berücksichtigt werden.

2.2.3.3. Öffentlicher Raum und Grünflächen

Die Stadt plant, den öffentlichen Raum auf dem EichplatzAreal neu zu gestalten. Östlich der Parzellen des Baufelds A und nördlich der weiteren Parzellen auf dem EichplatzAreal soll ein „Neuer Stadtgarten“ entstehen (vgl. Abbildung 6 in Kapitel 2.1.2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen). Zudem soll der öffentliche Raum zwischen den Parzellen neu gestaltet werden.

Der Planungsprozess mit Bürgerbeteiligung hat bereits begonnen. Zunächst sollen nur die Flächen um und zwischen den ausgeschriebenen Parzellen des Baufelds A durch die Stadt Jena hergestellt werden. Mit der Bebauung der später zu veräußernden Bereiche sollen sukzessive die übrigen Stadträume erneuert werden. Dabei besteht der Anspruch, durch eine hohe Qualität und eine multifunktionale Gestaltung, den Anforderung an einen modernen Stadtraum mit vielfältigen Funktionen gerecht zu werden.

2.2.3.4. Weitere technische Faktoren

Im Rahmen der Vergabeunterlagen werden weitere technischen Unterlagen zur Verfügung gestellt.

2.3. Entwicklungsgrundlagen und Zielsetzung

2.3.1. Die 10 Grundsätze zur Entwicklung des EichplatzAreals

Nachdem das vorangegangene Vorhaben zur Entwicklung des EichplatzAreals im Jahr 2014 nach einer Bürgerbefragung abgebrochen wurde, fanden noch im gleichen Jahr Sitzungen einer sogenannten Bürgerwerkstatt statt, in denen engagierte Bürgerinnen und Bürger, eingeladen durch Bürgerinitiativen und unterstützt durch die Stadt, zusammenkamen und Ideen, Vorschläge und Anregungen zur Gestaltung der innerstädtischen Brachfläche entwickelten. Diese wurden ausgewertet, systematisiert und im Herbst 2014 im Rahmen einer Präsentationsveranstaltung dem Oberbürgermeister übergeben. Diese Unterlagen bilden seither eine der Planungsgrundlagen für das Areal.

Der Stadtrat beauftragte im Frühjahr 2015 die Stadtverwaltung, in einen breit angelegten partizipativen Prozess einzusteigen, der zunächst die wesentlichen Planungsprämissen neu erarbeiten sollte. Mit dem Büro StadtLabor aus Leipzig wurde ein in städtebaulichen Projekten erfahrenes und in Fragen der Moderation qualifiziertes Büro hinzugezogen, das mit nach statistischen Verfahren ausgewählten Freiwilligen, verstärkt durch Vertreter der Politik, der Bürgerinitiativen und der Verwaltung innerhalb eines Jahres im Rahmen mehrerer Werkstätten die sog. „10 Grundsätze“ zur Wiederbebauung des EichplatzAreals erarbeitet hat. Diese enthalten in konzentrierter Form die hohen Erwartungen der Bürgerschaft, die der weiteren räumlich-funktionalen Planung zugrunde zu legen sind:

- 01 Das Eichplatzareal soll zu einer attraktiven, lebendigen Mitte von Jena werden und hohe Aufenthaltsqualität besitzen.
- 02 Die Entwicklung des Eichplatzareals darf nicht isoliert betrachtet werden: In den nächsten Jahren werden in der Innenstadt mehrere Standorte entwickelt, auch für öffentliche Funktionen.
- 03 Die Stadt soll rechtlich verbindliche Möglichkeiten sichern, um auf die Entwicklung am Eichplatz auch zukünftig Einfluss zu nehmen.
- 04 Das Eichplatzareal soll sich durch eine Mischung vielfältiger Nutzungen auszeichnen. Dazu gehören ein kleinteiliger Branchenmix besonders in den Erdgeschossen und ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnungen verschiedener Größen und Preiskategorien.
- 05 Neben der Bebauung soll eine zusammenhängende Freifläche entstehen, die vielfältige und wechselnde Nutzungen zulässt. In die Gestaltung sind Wasser und Spielmöglichkeiten einzubeziehen.
- 06 Das Eichplatzareal soll eine eigene, vielfältige und qualitätvolle städtebaulich-architektonische Prägung erhalten: Sie kann in der Höhe variieren, Kleinteiligkeit ist gewünscht, auch Schrägdächer sind möglich. Sichtachsen auf markante Punkte sind eine wichtige Facette.
- 07 Das gesamte Areal soll oberirdisch autofrei sein. Für Fußgänger entsteht ein engmaschiges öffentlich zugängliches Wegenetz, Radverkehr wird auf Hauptachsen konzentriert. Pkw-Parken wird in einer Tiefgarage realisiert.
- 08 Die Entwicklung und Bebauung des Eichplatzareals muss wirtschaftlich realisierbar sein. Unterschiedliche Investoren und genossenschaftliche Modelle sind erwünscht.
- 09 Die Entwicklung des Areals kann in zeitlich sinnvollen Einzelschritten erfolgen. Unbebaute Flächen sollen einladend gestaltet und sinnvoll nutzbar sein.
- 10 Die Planung und Entwicklung des Eichplatzareals erfolgt in einer hohen Prozessqualität unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, Politiker und Akteure.

Abbildung 12: Überblick über die 10 Grundsätze

Ein wesentlicher Bestandteil der Diskussionen zum EichplatzAreal war der Wunsch nach einem Nutzungsmix. Der Nutzungsmix soll unterschiedliche Formen der zukünftigen Nutzung umfassen, wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Büros, Hotels usw. Die Angebotsvielfalt soll sich dabei auch in den Flächengrößen widerspiegeln, wobei großer Wert auf Kleinteiligkeit gelegt wird. Ein solcher Nutzungs- und Angebotsmix entspricht dem Charakter der Jenaer Innenstadt. Insbesondere bei den Wohnangeboten wird eine große Vielfalt für möglichst unterschiedliche Zielgruppen angestrebt.

Die städtebauliche und architektonische Gestaltung des EichplatzAreals soll sich durch Vielfalt auszeichnen und ein unverwechselbares Gesicht erhalten. Dabei sollte auch ein nachhaltiges und energieeffizientes, wassersensibles Bauen, ggf. auch mit begrünten Dachflächen, berücksichtigt werden. Eine historisierende Bebauung des Eichplatzes, beispielsweise durch Kopien historischer Fassaden, ist nicht gewünscht. Die Höhe der Bebauung kann zwischen den historischen Gebäuden und den Hochhäusern vermitteln. Eine kleinteilige Bebauung ist ebenso möglich wie eine Gestaltung mit Schrägdächern. Offenheit und Helligkeit sollen durch ein angemessenes Verhältnis von Straßenbreite und Gebäudehöhe gesichert werden. Durch den Entwickler sollte der Umgang mit dem Turmsockel des Einkaufszentrums „neue mitte jena“ in die Betrachtungen einbezogen werden.

Im weiteren Verfahren werden die „10 Grundsätze“ als Grundlage für die Entwicklung berücksichtigt. Angebote, die diese nicht berücksichtigen, können ggf. ausgeschlossen werden. Die durch das Werkstattgremium entwickelten „10 Grundsätze“ sind als Anlage A.2 beigelegt und auf der Internetseite des EichplatzAreals abrufbar.



„10 Grundsätze“

www

https://www.eichplatzareal.de/fm/2592/Grunds%C3%A4tze_Beteiligungsverf-Stadtmitte-Eichplatz_3-2016_03.compressed.307716.pdf

2.3.2. Der städtebauliche Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan (Anlage A.3) zur Entwicklung des EichplatzAreal trägt die Handschrift des renommierten Stadtplanungsburos AS+P Albert Speer + Partner GmbH. Ebenso wie die 10 Grundsätze ist er in intensiven Werkstätten mit den Bürgern und Vertretern aus Politik und Verwaltung erarbeitet worden.

Fünf polygonal geschnittene Parzellen, der Neue Stadtgarten sowie die Erweiterung des östlich gelegenen Kirchplatzes beschreiben die wesentlichen Elemente des Rahmenplans, dessen Vorzugsvariante mit drei Hochpunkten in direkter Nachbarschaft zum JenTower eine hohe Akzeptanz in der Jenaer Bevölkerung genießt. Bei Umsetzung der Vorzugsvariante könnten auf Baufeld A rund 28.000m² an oberirdischer Brutto-Grundfläche geschaffen werden.



Abbildung 13: Skizzenhafte Darstellung der Erdgeschossgrundrisse des Baufelds A

Skizzenhafte Erdgeschossgrundrisse im Rahmenplan belegen ein mögliches Erschlieungsprinzip sowie ein vielfältiges Angebot von kleinen bis mittelgroßen Einzelhandelsflächen. Großflächige „Shopping-Einheiten“ sollen bewusst vermieden werden; stattdessen soll kleinteiliger und individueller Einzelhandel gefördert werden. Für eine gut frequentierte Belebung und Verweilqualitat des neuen Quartiers bieten sich außerdem zahlreiche Gastronomiestandorte zu den jeweiligen Platzsituationen an. Auch nach den üblichen Ladenschlusszeiten wäre so für eine abendliche Vitalität und soziale Kontrolle ergänzend zu den Wohnnutzungen in den aufgehenden Geschossen gesorgt. Die beispielhaft dargestellten Passagen (s. nebenstehende Abbildung) stellen eine Möglichkeit dar, die Durchlässigkeit und Kleinteiligkeit des Quartiers durch weitere Wegebeziehungen zu erhöhen.

Die Gebäude sollen ein vielfältiges Wohnungsangebot bieten. Je nach Bedarf sind Einheiten von etwa 70 - 150 m² möglich. Eine Besonderheit für die Nutzer und Bewohner des 1. Obergeschosses bilden die Freiflächen auf den Podesten, welche z.B. als urbane Dachgärten gestaltet werden können. Um eine besonders hohe und attraktive Wohnqualität zu gewährleisten und eine reine Nordorientierung zu vermeiden, können die einzelnen Wohneinheiten jeweils mindestens zwei belichtete Fassadenseiten besitzen, teilweise sogar vier.

Ergänzend zur Wohnungsnutzung ließen sich bspw. in den Gebäude mit Hochpunkten auch Dienstleistungen oder Sonderwohnformen als Apartments oder Boardinghouses anordnen. Die Ansiedlung von Hotels ist ebenfalls möglich.

Neben Wohnungen, Einzelhandel und Büros ist die Ansiedlung von Hotellerie möglich.

Im weiteren Verfahren wird der „Städtebauliche Rahmenplan EichplatzAreal“ (Anlage A.3) als Grundlage für die Entwicklung berücksichtigt. Angebote, die diese nicht berücksichtigen, können ggf. ausgeschlossen werden. Der Rahmenplan ist auch auf der Internetseite zum EichplatzAreal abrufbar.

	„Städtebaulicher Rahmenplan EichplatzAreal“
	https://www.eichplatzareal.de/fm/2592/Rahmenplan_Eichplatzareal_Stand_17_01_2017.307640.pdf

2.3.3. Einbindung von Interessengruppen

Eine Einbindung der Bürgerschaft und weiterer Interessensgruppen ist auch für den weiteren Verlauf des Verfahrens beabsichtigt, um deren Interessen angemessen zu berücksichtigen und die Akzeptanz des Vermarktungsverfahrens zu erhöhen.

2.3.3.1. Werkstattgremium

Das Bürgerbeteiligungsverfahren ist mit der Erarbeitung der 10 Grundsätze nicht abgeschlossen, sondern wird in Form des sog. Werkstattgremiums fortgeführt. Das Werkstattgremium setzt sich aus zufällig ausgewählten Bürgern, Mitgliedern von Initiativen, Stadträten der Stadt Jena sowie Mitarbeitern der Stadtverwaltung zusammen.

Das Werkstattgremium wurde nicht nur bei der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans für das EichplatzAreal sondern auch bei der Erstellung der Wertungsmatrix (vgl. Stadtratsbeschluss vom 14. Februar 2018 in Kapitel 2.3.4) einbezogen. Zwei Vertreter des Werkstattgremiums werden darüber hinaus Mitglieder des Architekturremiums sein, das den architektonischen Qualifizierungsprozess durchführt (vgl. Kapitel 3.4.2). Dadurch wird gewährleistet, dass die Perspektive der Bürger im Gremium vertreten ist.

2.3.3.2. Andere Interessengruppen

Die Kontaktaufnahme zu weiteren Interessengruppen durch Investoren ist zulässig. Aufgrund der zentralen Lage des Eichplatzes und der geplanten Ansiedlung von Gewerbe im Sockel der Gebäude des Baufelds A bietet sich beispielsweise ein Austausch mit der Initiative Innenstadt Jena (vgl. Kapitel 2.1.2.4) an.

2.3.4. Stadtratsbeschlüsse

In Bezug auf den Vermarktungsprozess EichplatzAreal existieren fünf relevante Stadtratsbeschlüsse:

- 1) Wiederaufnahme des Prozesses zur Entwicklung des EichplatzAreal vom 25. März 2015,
- 2) Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte/des EichplatzAreal vom 27. April 2016,
- 3) Rahmenplan EichplatzAreal vom 15. Februar 2017,
- 4) Weiteres Vorgehen Umsetzung Rahmenplan EichplatzAreal vom 7. Juni 2017 und
- 5) Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal – Matrix zur Wertung der Angebote vom 14. Februar 2018.

Die Stadtratsbeschlüsse stehen auf der Internetseite des EichplatzAreal zur Verfügung.



Stadtratsbeschlüsse zum Vermarktungsprozess EichplatzAreal

www

<https://www.eichplatzareal.de>

2.4. Eckpunkte des Investorenauswahlverfahrens

2.4.1. Vermarktungskonzept

Die Vorgaben des 9. Grundsatzes aufgreifend, erfolgt die Entwicklung des EichplatzAreal schrittweise und transparent. Zunächst wird für die Entwicklung des ca. 3.600 m² großen Baufeldes A ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, das sich an einem europaweiten Vergabeverfahren in Form eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb (in diesem Verfahren auch als „Präqualifikationsphase“ bezeichnet) orientiert. Die architektonische Qualifizierung erfolgt im Rahmen der Angebots- und Verhandlungsphase. Parallel zum Investorenauswahlverfahren erfolgen die Realisierung des Kirchplatzes sowie vorbereitende Ordnungsmaßnahmen durch die und im Auftrag der Stadt Jena.

Nach der Veräußerung des Baufeldes A beginnt der Vermarktungsprozess für die weiteren Baufelder. Durch diese Verfahrensweise soll sichergestellt werden, dass die Grundsätze zur Entwicklung des EichplatzAreal im Rahmen des Vorhabens insgesamt umgesetzt und ausreichend berücksichtigt werden.

2.4.2. Transaktionsstruktur

Gegenstand der Transaktion ist die Veräußerung der Grundstücke des Baufelds A durch die Stadt Jena an den ausgewählten Investor, die Errichtung der von dem Investor zu planenden Bauten und die Umsetzung des zugrunde liegenden Nutzungskonzepts. Zu diesem Zweck wird zwischen der Stadt Jena und dem Investor ein Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Nach Abschluss des Kaufvertrages ist unter Mitwirkung des Investors und auf seine Kosten im Rahmen der Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Stadt Baurecht zu schaffen.

Für den Fall, dass die durch den Investor geplante Tiefgarage unterirdisch über die Grundstücksgrenze des Baufeldes A in öffentlichen Grund hineinragt, ist der Abschluss eines gesonderten Gestattungsvertrags vorgesehen, mit dem das Nutzungsrecht des Investors dinglich gesichert wird.

2.4.3. Grundstückskaufvertrag

Mit dem Grundstückskaufvertrag werden die drei Grundstücke des Baufeldes A als einheitlicher Kaufgegenstand an den im Investorenauswahlverfahren erfolgreichen Bieter (Investor) verkauft. Der Verkauf erfolgt im Wesentlichen in dem Zustand, wie der Kaufgegenstand steht und liegt. Vor der Übergabe der Grundstücke wird die Stadt Jena noch bestimmte Ordnungsmaßnahmen durchführen (vgl. Kapitel 2.2.3.1). Diese werden im Rahmen der Vergabeunterlage beschrieben.

In separaten Verträgen werden ggf. dingliche Nutzungsrechte für eine Tiefgarage sowie sanierungsrechtliche Ausgleichsbeträge geregelt. Mit Abschluss des Grundstückskaufvertrags verpflichtet sich der Investor zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes für das Unterbaurecht gemäß dem Gestattungsvertrag sowie zur Zahlung der Sanierungskostenausgleichsbeträge.

2.4.3.1. Kaufpreis und weitere Zahlungen

Der von dem Käufer an den Verkäufer zu zahlende Kaufpreis soll mindestens 5,0 Mio. EUR betragen. Dieser Wert beruht auf dem von der Stadt Jena ermittelten Potenzialwert der Grundstücke. Der Kaufpreis für die Grundstücke wird voraussichtlich in zwei Tranchen zahlbar sein:

- Erste Tranche: Abschluss des Grundstückkaufvertrags
- Zweite Tranche: Vorliegen der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen

Neben dem Kaufpreis fallen beim Investor weitere Zahlungen gegenüber der Stadt Jena an:

- Sanierungsrechtlicher Ausgleichsbetrag: Der Ausgleichsbetrag wird für alle Bieter einheitlich festgelegt und unterliegt nicht dem Wettbewerb. Der Betrag wird voraussichtlich 700.000 EUR betragen und ist voraussichtlich mit der 2. Tranche des Kaufpreises fällig werden (Vorliegen der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen).
- Nutzungsentgelt für ggf. in Anspruch genommene Gestattungsflächen gemäß Gestattungsvertrag.
- Weitere Zahlungen im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag wie bspw. Kosten für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.4.3.2. Bebauung gemäß Planung und Umsetzung des Nutzungskonzepts

Die wesentlichen Pflichten des Investors sind im Grundstückskaufvertrag geregelt und bestehen neben der Zahlung des Kaufpreises in der Umsetzung seiner mit dem letzten verbindlichen Angebot eingereichten Konzepte. Der Investor übernimmt insoweit u.a. Pflichten im Hinblick auf die bauliche Umsetzung seiner Konzepte und die Nutzung der von ihm errichteten Gebäude. Es werden Termine und Meilensteine für die Konzeptumsetzung vereinbart. Wesentliche Meilensteine sind die vorgezogene Planreife des von dem Investor zu initiiierenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Erteilung der Baugenehmigung, der Baubeginn und die Fertigstellung.

Die Pflichten des Investors werden durch geeignete rechtliche Instrumentarien abgesichert (Informationspflichten, Vertragsstrafen, Rücktritts- und Wiederkaufsrechte der Stadt Jena sowie Dienstbarkeiten, Rückkaufassungsvormerkungen und weitere Sicherungsinstrumente).

Die Stadt Jena übernimmt keine Haftung für die baurechtliche Umsetzbarkeit der Konzepte des Investors. Der Grundstückskaufvertrag wird jedoch Regelungen für den Fall enthalten, dass sich die Geschäftsgrundlage ändert oder wegfällt, insbesondere dass Konzeptbestandteile in Folge von Umständen, die der Investor nicht zu vertreten hat, nicht, teilweise oder nur verspätet realisiert werden können.

2.4.3.3. Fristen für vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Bauzeit

Der Investor ist verpflichtet, unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrags entsprechende Verfahrens- und Mitwirkungshandlungen zu erbringen, um ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Der Investor ist insbesondere verpflichtet, eine genehmigungsfähige Planung (für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan) zu erstellen und bei der Genehmigungsbehörde einzureichen. Nach Vorliegen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist er verpflichtet, die Projektentwicklung umzusetzen. Gelingt ihm das nicht, kann die Stadt Jena vom Vertrag zurücktreten oder von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen.

Der Grundstückskaufvertrag wird zudem einen Zeitraum regeln, innerhalb dessen das Bauvorhaben begonnen und fertig gestellt werden muss, sowie einen Termin, bis zu dem der Investor den Fertigstellungstermin benennen muss.

2.4.3.4. Gesamtverantwortung des Investors

Der Investor trägt die Gesamtverantwortung für den vertragsgemäßen Erfolg. Zur Erfüllung seiner Leistungen hat der Investor ausschließlich fachlich geeignetes und geschultes Personal einzusetzen.

2.4.3.5. Risikoverteilung

Die Verteilung der projektspezifischen Risiken zwischen der Stadt Jena und dem Investor wird im Grundstückskaufvertrag im Einzelnen geregelt. Die endgültige Risikoverteilung kann durch die Verhandlungen im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens beeinflusst werden.

2.4.4. Finanzierung

Der Investor übernimmt die Finanzierung seines Projekts. Er muss ein geeignetes und solides Finanzierungskonzept erarbeiten. Das Konzept ist voraussichtlich mit den Angeboten in der Angebots- und Verhandlungsphase einzureichen. Weitere Informationen dazu werden in den Vergabeunterlagen mitgeteilt.

3. Das Investorenauswahlverfahren

3.1. Verkäufer, Vergabe- und Kontaktstelle

Verkäuferin des Baufeldes A ist die Stadt Jena, vertreten durch ihren Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena.

Vergabe- und Kontaktstelle im Investorenauswahlverfahren ist

Kommunale Immobilien Jena
Abteilung Flächenmanagement
Paradiesstraße 6
D-07743 Jena

3.2. Kommunikation und Einsatz elektronischer Mittel

Die Kommunikation zwischen den interessierten Unternehmen bzw. Bewerbern und der Vergabestelle erfolgt grundsätzlich über die Vergabeplattform subreport ELViS („Vergabeplattform“). Die Vergabeplattform wird zur Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens verwendet. Auf dieser Plattform werden folgende Informationen zur Verfügung gestellt:

- Zusätzliche Informationen und Antworten auf Bewerber- bzw. Bieterfragen (Bewerber- bzw. Bieterinformationen)
- Vergabeunterlagen nebst Anlagen, in der jeweils fortgeschriebenen Fassung
- ggf. weitere verfahrensrelevante Unterlagen

Die Unterlagen stehen unter folgenden Link zur Verfügung:

<https://www.subreport-elvis.de/E49712569>

Interessierte Investoren können sich unter der vorstehenden Internetadresse für den Teilnahmewettbewerb registrieren. Bei Einstellung neuer Unterlagen werden registrierte Unternehmen informiert. Davon unabhängig müssen sich interessierte Unternehmen fortlaufend und eigeninitiativ über neue Informationen durch Besuch der Internetseite unterrichten. Sofern Schwierigkeiten beim Öffnen von Dateien oder sonstige Probleme im Rahmen des Internetzugangs auftreten, ist die Vergabestelle unverzüglich zu informieren.

Teilnahmeanträge und Angebote können nicht über die geschützte Internetseite eingereicht werden. Diese sind schriftlich in Papierform und auf Datenträger bei der Vergabestelle einzureichen (auf direktem Weg oder per Post; vgl. Kapitel 4.4).

Für die Einreichung von Fragen und Hinweise zum Verfahren vgl. Kapitel 3.10.

3.3. Verfahrensart

Das vorliegende Investorenauswahlverfahren wird in Anlehnung an ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb im Sinne von § 119 Abs. 5 GWB, § 17 VgV, § 3 EU Nr. 3 VOB/A bzw. § 12 KonzVgV durchgeführt. Das Verfahren unterliegt jedoch nicht dem Vergaberecht, weil dieses nicht die Vergabe eines öffentlichen Bauauftrags oder einer Konzession zum Gegenstand hat. Eine Bindung an die vorgenannten Bestimmungen oder weitere Vorschriften des Vergaberechts besteht nicht.

3.4. Ablauf des Investorenauswahlverfahrens

3.4.1. Teilnahmewettbewerb (Präqualifikationsphase)

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs wird die Eignung der Bewerber geprüft und anhand der geforderten Eignungsnachweise und der geltenden Bewerbungsbedingungen (vgl. dazu im Einzelnen Kapitel 4) festgestellt, ob diese über die geforderte wirtschaftliche und finanzielle sowie die geforderte technische und berufliche Leistungsfähigkeit verfügen und zur Teilnahme am Investorenauswahlverfahren zugelassen werden.

Es ist beabsichtigt- sofern eine ausreichende Anzahl von Teilnahmeanträgen geeigneter Bewerber vorliegt –, mindestens vier und maximal sechs geeignete Bewerber zur Abgabe eines Erstangebots aufzufordern. Sofern mehr als sechs geeignete Bewerber vorhanden sind, werden die Teilnahmeanträge anhand der in Kapitel 5.3 dargelegten Auswahlkriterien gewertet und die sechs bestgereihten Bewerber ausgewählt.

Nicht berücksichtigte Bewerber werden schriftlich über ihr Ausscheiden informiert.

3.4.2. Angebots- und Verhandlungsphase

Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs erfolgt die Angebots- und Verhandlungsphase in einem gestuften Verfahren mit mehreren Phasen:

Indikative Angebote: Die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber werden aufgefordert, auf der Grundlage der mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe übersandten Vergabeunterlagen (einschließlich des darin enthaltenen Entwurfs des Grundstückkaufvertrages) ein indikatives Angebot einzureichen. Die indikativen Angebote müssen bereits architektonische Entwürfe für die geplante Bebauung und Nutzung des EichplatzAreal – Baufeld A sowie technische und wirtschaftliche Realisierungskonzepte enthalten und im Übrigen den Anforderungen der Vergabeunterlagen entsprechen. Eine weiterführende Spezifikation der einzureichenden Unterlagen und Modelle ist in den Vergabeunterlagen enthalten.

Architektonische Qualifizierung: Die mit den indikativen Angeboten eingereichten architektonischen Entwürfe werden durch ein interdisziplinäres Architekturgremium, bestehend aus externen Sachverständigen, Vertretern der Verwaltung, Politik und des Baukunstbeirats der Stadt Jena unter Beteiligung des sog. Werkstattgremiums geprüft und vorläufig beurteilt.

Als externe Sachverständige werden am Verfahren teilnehmen:

- Frau Professorin Jórunn Ragnarsdóttir, Partnerin im Architekturbüro Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co. KG, Stuttgart; Mitglied in verschiedenen städtischen Architektur- und Gestaltungskommissionen; Professorin an der Kunstakademie (2010 – 2012); zahlreiche Preisrichtertätigkeiten,
- Herr Professor Ludwig Wappner, Professor für Baukonstruktion am Karlsruher Institut für Technologie, Fakultät für Architektur, Karlsruhe; Partner im Architekturbüro Allmann Sattler Wappner . Architekten GmbH, München; Mitglied in Bau- und Gestaltungskommissionen; zahlreiche Preisrichtertätigkeiten und
- Frau Dipl.-Ing. Canan Rohde-Can, freie Architektin; Gründerin des Architekturbüros Rohdecan Architekten GmbH, Dresden; u.a. Gastprofessorin an der Fakultät Architektur der TH Georg-Simon-Ohm in Nürnberg (2013/14).

Optimierte Angebote: Die Bieter erhalten anschließend Gelegenheit, optimierte Angebote einzureichen. Die optimierten Angebote werden in der gleichen Art und Weise wie die ersten indikativen Angebote geprüft und hinsichtlich des architektonischen Entwurfes erneut beurteilt. Sofern die von den Bietern eingereichten Entwürfe noch nicht zufriedenstellend sind, finden ggf. weitere Erörterungsgespräche statt. In diesem Fall erhalten die Bieter erneut Gelegenheit zur Einreichung eines nochmals optimierten Angebots. Diese Verfahrensweise dient der Qualitätssicherung und kann ggf. so oft durchgeführt werden, bis die eingereichten Entwürfe der architektonischen Zielsetzung der Stadt Jena entsprechen und/oder kein weiteres Optimierungspotential mehr erkennbar ist.

Wertung der indikativen Angebote und Auswahl der zwei bestgereihten Bieter: Die (optimierten) indikativen Angebote werden anhand der bekanntgemachten Wertungs- und Zuschlagskriterien (Wertungsmatrix, vgl. Stadtratsbeschluss vom 14. Februar 2018) gewertet. Die Wertungs- und Zuschlagskriterien einschließlich der Unterkriterien und ihre Gewichtung wurden im Zuge der Strukturierung des Investorenauswahlverfahrens und der Erstellung der Vergabeunterlagen unter Beteiligung des Werkstattgremiums festgelegt und durch den Stadtrat bestätigt. Nach der Wertung der indikativen und der optimierten Angebote werden die beiden bestgereihten Bieter zu Verhandlungen mit der Stadt Jena eingeladen und anschließend zur Teilnahme an Vertragsverhandlungen eingeladen. Nicht berücksichtigte Bieter können als Reservebieter zu einem späteren Zeitpunkt des Verfahrens berücksichtigt werden, wenn einer oder beide der ausgewählten Bieter vom Verfahren ausscheidet.

Bietergespräche, Vertragsverhandlungen und Abgabe verbindlicher letzter Angebote: Im Rahmen der Vertragsverhandlungen führt die Vergabestelle mit den beiden ausgewählten Bietern Verhandlungen über den Grundstückskaufvertrag (einschließlich seiner Anlagen). Die Verhandlungen werden mit den Bietern einzeln durchgeführt. Gegenstand der Verhandlungen ist der mit den Angeboten kommunizierte Verhandlungsbedarf der Bieter. Der Verhandlungsbedarf ist von den Bietern bereits im indikativen bzw. ggf. optimierten Angeboten konkret darzulegen und zu begründen sowie in seinen Auswirkungen zu beschreiben. Nach Abschluss der Verhandlungen werden die Bieter (ggf. auf der Grundlage angepasster Vergabeunterlagen) zur Abgabe verbindlicher letzter Angebote aufgefordert.

Wertung der verbindlichen letzten Angebote, Zuschlag und Vertragsschluss: Die verbindlichen letzten Angebote werden abschließend geprüft und erneut anhand der Wertungs- und Zuschlagskriterien (Wertungsmatrix) gemäß Stadtratsbeschluss vom 14. Februar 2018 gewertet. Das danach wirtschaftlichste Angebot erhält nach der Genehmigung durch den Stadtrat den Zuschlag.

Die nicht berücksichtigten Bieter werden vor der Zuschlagserteilung über den Namen des erfolgreichen Bieters und die Gründe für die vorgesehene Nichtberücksichtigung ihrer jeweiligen Angebote informiert.

Der Abschluss des Grundstückskaufvertrags in notarieller Form erfolgt nach Vorliegen des entsprechenden Stadtratsbeschlusses und Zuschlagserteilung.

Die Stadt Jena und die Vergabestelle behalten sich ausdrücklich vor, die in diesem Informationsmemorandum enthaltenen Informationen zum beabsichtigten Verfahrensablauf in den Vergabeunterlagen und im weiteren Verlauf des Verfahrens zu präzisieren, zu ergänzen und/oder abzuändern.

3.5. Terminplan

Der folgende Überblick stellt den derzeit geplanten Verfahrensablauf dar. Der Zeitplan ist nicht verbindlich. Die Stadt Jena und die Vergabestelle behalten sich vor, den Zeitplan im Verlauf des Verfahrens abzuändern, soweit sich das für einen ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Verfahrensablauf als notwendig oder sachdienlich erweist.

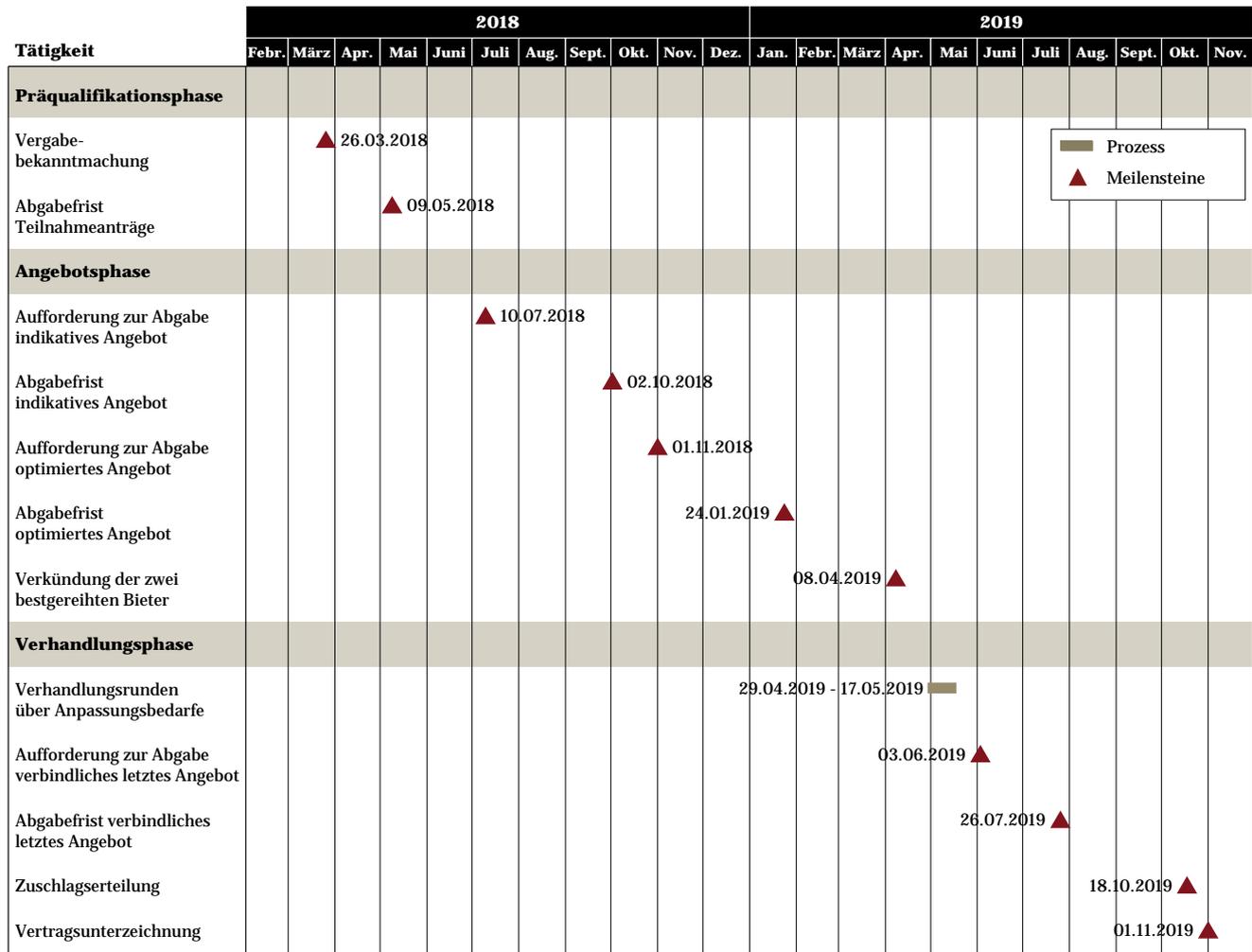


Abbildung 14: indikativer Zeitplan für das Investorenauswahlverfahren

3.6. Aufhebungsvorbehalt

Die Stadt Jena behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn sich keines der eingereichten Angebote als wirtschaftlich erweist oder eine Zuschlagserteilung aus anderen Gründen nicht zumutbar ist.

Im Fall der Aufhebung tragen die Stadt Jena und die Bewerber bzw. Bieter die ihnen im Rahmen des Verfahrens entstandenen Kosten jeweils selbst. Schadensersatzansprüche der Bewerber/Bieter sind – soweit rechtlich zulässig – ausgeschlossen.

3.7. Eigentum an Unterlagen

Die im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs vorgelegten Unterlagen, Erklärungen usw. gehen in das Eigentum der Stadt Jena über.

3.8. Entschädigung für die Ausarbeitung von Angeboten

Jeder Bieter, der ein den Anforderungen und Bedingungen der Vergabeunterlagen entsprechendes wertbares indikatives/optimiertes Angebot eingereicht hat und mit dem es nicht zu einem Vertragsabschluss kommt, erhält eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 10.000 EUR. Im Fall der Ausarbeitung und Einreichung eines den Anforderungen und Bedingungen der Vergabeunterlagen entsprechenden verbindlichen letzten Angebots erhöht sich die Aufwandsentschädigung für den Bieter, der den Zuschlag nicht erhält, auf 25.000 EUR.

Die Aufwandsentschädigung wird nach Beendigung des Investorenauswahlverfahrens und Beurkundung des Grundstückskaufvertrages ausgezahlt.

Eine darüber hinausgehende Entschädigung für die Ausarbeitung von weiteren (optimierten) Angeboten erfolgt nicht. Die Verfahrensteilnehmer erhalten keine Entschädigung für die Ausarbeitung von Teilnahmeunterlagen.

Die Stadt Jena und die Vergabestelle gehen davon aus, dass von den Bietern ggf. hinzugezogene Architekten angemessen vergütet werden, auch wenn deren Honoraransprüche die vorgenannte Aufwandsentschädigung übersteigen. Die insoweit anfallenden Kosten sind von den Bietern zu tragen.

3.9. Rechtsschutz

Das Verfahren unterliegt nach Einschätzung der Stadt Jena, der Vergabestelle sowie deren Berater nicht dem (GWB-)Vergaberecht, weil es sich nicht um die Vergabe eines öffentlichen (Bau-)Auftrags oder einer Konzession im Sinne des Vergaberechts handelt. Ein Nachprüfungsverfahren nach §§ 160 ff. GWB ist daher nicht statthaft. Die am Verfahren teilnehmenden Unternehmen haben deshalb auch keinen subjektiven Anspruch auf Einhaltung der Bestimmungen über das Vergabeverfahren gem. § 97 Abs. 6 GWB. Es findet auch keine Nachprüfung nach § 21 VOB/A oder § 19 ThürVgG statt.

Sofern ein Bewerber oder anderes interessiertes Unternehmen der Auffassung sein sollte, dass das Verfahren dem Vergaberecht unterliegt und ein Nachprüfungsantrag statthaft sei, wird auf § 160 Abs. 3 GWB verwiesen. Danach ist ein Antrag auf Nachprüfung unzulässig, soweit

1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt,
2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Die zuständige Stelle für die Einreichung des Nachprüfungsantrags wäre in diesem Fall die:

Vergabekammer des Freistaates Thüringen
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar
Telefon: 0361 57332 1254
Fax: 0361 57332 1059
E-Mail: vergabekammer@tlvwa.thueringen.de

3.10. Fragen und Hinweise zum Teilnahmewettbewerb

Fragen und Hinweise zum Teilnahmewettbewerb (insbesondere zu diesen Unterlagen und der Bekanntmachung) sind bis spätestens zum

19. April 2018

unter Verwendung des als **Anlage A.1** beigefügten Formulars **Bewerber- und Bieterfragen zum Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal – Baufeld A** über die Nachrichtenfunktion der Vergabepattform

<https://www.subreport-elvis.de/E49712569>

oder per E-Mail an

fragen@eichplatzareal.de

mit dem Betreff

„Fragen zum Teilnahmewettbewerb Veräußerung des EichplatzAreals – Baufeld A“

einzureichen.

Die Vergabestelle wird die Fragen und Antworten aus Gründen der Transparenz und Gleichbehandlung allen interessierten Unternehmen anonymisiert und einheitlich ebenfalls über die Vergabepattform zur Verfügung stellen. Fragen bzw. Antworten, die sachlich nur einen einzelnen Bewerber und/oder dessen Geschäftsgeheimnisse betreffen, werden ggf. nur diesem Bewerber gegenüber beantwortet.

Es werden grundsätzlich nur Fragen beantwortet, deren Beantwortung für die Erstellung des Teilnahmeantrages erforderlich ist. Fragen, die nicht innerhalb der o.g. Frist gestellt werden und nicht spätestens sechs Tage vor Ablauf der Frist für die Einreichung von Teilnahmeanträgen beantwortet werden können, werden nicht beantwortet.

Darüber hinaus wird um entsprechende Mitteilung gebeten, falls die Unterlagen des Investorenauswahlverfahrens Unklarheiten oder Widersprüche enthalten, nach Auffassung eines interessierten Unternehmens gegen geltendes Recht verstoßen oder sonstige objektive Gründe bestehen, die einer erfolgreichen Projektentwicklung entgegenstehen.

4. Bewerbungsbedingungen für die Teilnahme am Investorenauswahlverfahren

4.1. Allgemeine Hinweise

Bei der Erstellung und Einreichung der Teilnahmeunterlagen sind die Vorgaben der europaweiten Bekanntmachung, des vorliegenden Informationsmemorandums nebst Anlagen sowie ggf. alle weiteren von der Vergabestelle erteilten Informationen (insbesondere Antworten auf Bewerberfragen und zusätzliche Auskünfte) zu beachten.

Interessierte Unternehmen sind aufgefordert, die Bekanntmachung, das Informationsmemorandum und alle weiteren im Verfahren zur Verfügung gestellten Unterlagen eingehend zu prüfen und der Vergabestelle unverzüglich mitzuteilen, wenn Teile der Unterlagen nicht verständlich, widersprüchlich, unvollständig oder sonst zu beanstanden sind.

4.2. Zugelassene Bewerber und Bewerbergemeinschaften sowie weitere beteiligte Unternehmen

4.2.1. Bewerber und Bewerbergemeinschaften

Am Teilnahmewettbewerb können natürliche und juristische Personen als Einzelunternehmen (Bewerber) oder als Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen (Bewerbergemeinschaft) teilnehmen.

Die mehrfache Teilnahme eines Unternehmens als Einzelbewerber und als Mitglied einer oder mehrerer Bewerbergemeinschaft(en) ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss des Bewerbers und der Bewerbergemeinschaft(en), an denen das gleiche Unternehmen beteiligt ist.

4.2.2. Drittunternehmen

Bewerber und Bewerbergemeinschaften können sich zum Nachweis ihrer Eignung (wirtschaftlichen und finanziellen sowie technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit) auch auf die Mittel und Kapazitäten anderer Unternehmen berufen, die nicht Bewerber oder Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft sind. Solche Drittunternehmen können in die Bewerbung einbezogen werden als:

- **Patronatsgeber:** Unternehmen, das zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit einbezogen wird (vgl. zu den Anforderungen Kapitel 4.5.6),
- **Referenzgeber:** Unternehmen, das zum Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit einbezogen wird (vgl. zu den Anforderungen Kapitel 4.5.7),
- **Benannte Nachunternehmer:** Unternehmen, das mit der Erbringung von Leistungen für die Realisierung der angebotenen Leistungen beauftragt werden soll. Benannte Nachunternehmer können als Referenzgeber oder Patronatsgeber zum Nachweis der Eignung einbezogen

werden. In diesem Fall gelten die Anforderungen an Referenzgeber bzw. Patronatsgeber entsprechend (vgl. zu den Anforderungen Kapitel 4.5.6 bzw. Kapitel 4.5.7). In die Finanzierung eingebundene **Fremdkapitalgeber** gelten ebenfalls als Nachunternehmer.

Eine mehrfache Beteiligung von Drittunternehmen bei verschiedenen Bewerbern ist nur zulässig, wenn die Aufrechterhaltung des Geheimwettbewerbs durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist. Die Sicherstellung des Geheimwettbewerbs ist auf Nachfrage der Vergabestelle nachzuweisen.

4.2.3. Projektgesellschaften

Die Bildung einer Projektgesellschaft durch den Bewerber bzw. eine Bewerbergemeinschaft wird bis zur Abgabe der letzten verbindlichen Angebote zulässig sein. Sofern die Bewerber bzw. Bieter von der Möglichkeit Gebrauch machen wollen, dass an ihrer Stelle eine Projektgesellschaft Vertragspartei des Grundstückskaufvertrages wird, ist die Gründung der Projektgesellschaft spätestens mit den letzten verbindlichen Angeboten nachzuweisen. Gesellschafter der Projektgesellschaft dürfen ausschließlich die Bieter bzw. sämtliche Mitglieder der Bietergemeinschaft sein. Weitere Einzelheiten werden in den Vergabeunterlagen geregelt.

4.3. Frist für die Einreichung von Teilnahmeanträgen

Der Teilnahmeantrag (**Formblatt 1 TA**) und alle zum Teilnahmeantrag gehörenden Unterlagen (vgl. hierzu Verzeichnis der einzureichenden Unterlagen, **Formblatt 1 TA**) sind bis zum

9. Mai 2018, 12:00 Uhr (Ausschlussfrist)

in der gemäß Kapitel 4.4 vorgesehenen Form einzureichen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang bei der in Kapitel 4.4 angegebenen Stelle.

Teilnahmeanträge, die nicht rechtzeitig eingehen, werden nicht berücksichtigt, es sei denn, der verspätete Eingang ist durch Umstände verursacht worden, die nicht vom Bewerber zu vertreten sind. Will sich ein Bewerber darauf berufen, dass er den verspäteten Eingang seines Teilnahmeantrags nicht zu vertreten hat, muss er die dafür maßgeblichen Umstände der Vergabestelle unverzüglich mitteilen und glaubhaft machen.

4.4. Form der Teilnahmeanträge

Der Teilnahmeantrag und die diesem beizufügenden Formblätter, Erklärungen und Nachweise sind direkt oder auf dem Postweg **schriftlich** in zweifacher Ausfertigung in Papierform (**ein Original und eine Kopie**) sowie einer elektronischen Ausfertigung auf einem **Datenträger** (CD-ROM oder DVD-ROM) in einem verschlossenen Umschlag oder Behältnis einzureichen bei:

Kommunale Immobilien Jena
Abteilung Flächenmanagement
Paradiesstraße 6
D-07743 Jena

Der Umschlag bzw. das Behältnis, das den Teilnahmeantrag enthält, ist außen mit folgender deutlich hervorgehobenen Aufschrift zu versehen: „**Nicht öffnen! Teilnahmeantrag; EichplatzAreal – Baufeld A**“. Hierfür ist der als **Anlage A.5** beigefügte Aufkleber zu verwenden.

Die Teilnahmeanträge müssen vollständig sein. Jeder Bewerber hat seinem Teilnahmeantrag die in Kapitel 4.5 bezeichneten Angaben, Nachweise und Erklärungen zum Nachweis der Eignung beizufügen. Sind dafür Formblätter vorgesehen, sind diese zwingend zu verwenden. Sofern gemäß Kapitel 4.5 geforderte Informationen und Unterlagen durch Vorlage einer Einheitlichen Europäischen Eigenerklärung nach § 50 VgV beigebracht werden, kann insoweit auf die Vorlage der betreffenden Formblätter verzichtet werden.

Die elektronische Ausfertigung auf dem Datenträger und die Papierfassung müssen übereinstimmen. Eine Ausnahme gilt für die Jahresabschlüsse, die nur auf der elektronischen Fassung enthalten sein müssen (Format: .pdf mit elektronischer Texterkennung, vgl. Kapitel 4.5.6.2). Im Falle von Widersprüchen, Unklarheiten oder Abweichungen gilt ausschließlich das Original der Papierfassung. Die Dateinamen auf dem Datenträger sollen jeweils nicht mehr als 100 Zeichen, keine Satzzeichen und keine Sonderzeichen enthalten.

Papierunterlagen sind in Ordnern geheftet und in nicht gebundener Form auf der Grundlage einer Inhaltsübersicht, mit beschrifteten Trennblättern strukturiert, vorzulegen. Von einer Verwendung von Klarsichthüllen ist abzusehen.

Der Teilnahmeantrag (**Formblatt 1 TA**) ist eigenhändig zu unterschreiben. Die weiteren mit dem Teilnahmeantrag eingereichten Unterlagen müssen nur dann unterschrieben werden, wenn für diese ausdrücklich eine Unterschrift gefordert ist.

Die Teilnahmeanträge und alle beigelegten Unterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Anderssprachige Schriftstücke sind mit deutscher Übersetzung einzureichen. Eine Ausnahme gilt für die Vorlage der Jahresabschlüsse gemäß Kapitel 4.5.6.2, die auch in englischer Sprache vorgelegt werden dürfen.

4.5. Einzureichende Unterlagen und Nachweise

Der Teilnahmeantrag muss vollständig sein und alle geforderten Unterlagen, Nachweise und Erklärungen enthalten (vgl. Verzeichnis der einzureichenden Unterlagen im **Formblatt 1 TA**). Soweit dafür Formblätter vorgesehen sind, müssen diese zwingend verwendet und an den dafür vorgesehenen Stellen (soweit einschlägig) vollständig ausgefüllt werden. Sonstige Eintragungen oder Änderungen an den Formblättern sind nicht zulässig und können zum Ausschluss führen. Sofern in den Formblättern Unterschriftenzeilen enthalten sind, müssen die Formblätter durch den Bewerber bzw. den gemäß **Formblatt 1 TA** bevollmächtigten Vertreter der Bewerbergemeinschaft bzw. durch den jeweiligen Dritten unterschrieben werden. Geldbeträge sind in EUR anzugeben.

Mit dem Teilnahmeantrag sind die nachfolgenden Unterlagen, Nachweise und Erklärungen einzureichen:

4.5.1. Teilnahmeantrag – Formblatt 1 TA

Die Teilnahme zum Investorenauswahlverfahren ist unter Verwendung von **Formblatt 1 TA** (Teilnahmeantrag) zu beantragen. Dabei ist insbesondere anzugeben, ob es sich um einen Teilnahmeantrag eines Unternehmens (Einzelbewerber) oder mehrerer Unternehmen (Bewerbergemeinschaft) handelt.

Bei Teilnahmeanträgen von Bewerbergemeinschaft ist im **Formblatt 1 TA** ein bevollmächtigter Vertreter zu benennen, der die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft gegenüber der Vergabestelle und der Stadt Jena rechtsverbindlich vertritt und im weiteren Verfahren Ansprechpartner der Bewerberge-

meinschaft für die Vergabestelle ist. Mit dem **Formblatt 1 TA** müssen zudem alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft erklären, gegenüber der Stadt Jena und der Vergabestelle gesamtschuldnerisch zu haften.

Die mit dem Teilnahmeantrag eingereichten Unterlagen sind im **Formblatt 1 TA** vollständig aufzulisten.

Das **Formblatt 1 TA** ist vom Bewerber bzw. allen Mitgliedern einer Bewerbergemeinschaft rechtsgültig zu unterschreiben.

4.5.2. Verzeichnis und Unternehmensdarstellung der Projektbeteiligten – Formblatt 2 PB

Mit dem Teilnahmeantrag ist eine Übersicht über die an der Bewerbung beteiligten Unternehmen einzureichen (**Formblatt 2 PB**). In **Teil 1** des **Formblatts 2 PB** sind alle Unternehmen anzugeben, die an der Bewerbung teilhaben. Zu diesen Unternehmen zählen neben dem Bewerber bzw. den Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft insbesondere Patronatsgeber und Referenzgeber. Es sind zudem alle Nachunternehmer anzugeben, deren Einsatz zum Zeitpunkt der Abgabe des Teilnahmeantrags beabsichtigt ist. Darüber hinaus ist anzugeben, welche Aufgaben die jeweiligen Unternehmen übernehmen. Ein und dasselbe Unternehmen kann sowohl Nachunternehmer als auch Patronatsgeber und/oder Referenzgeber sein.

Sofern sich ein Bewerber zum Nachweis seiner wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit und/oder technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit auf die Mittel und Kapazitäten anderer Unternehmen beruft (Eignungsleihe), müssen diese anderen Unternehmen in **Teil 1** des **Formblatt 2 PB** angegeben werden (vgl. dazu auch Kapitel 4.5.6. und Kapitel 4.5.7.).

In **Teil 2** des **Formblatts 2 PB** sind die an der Bewerbung teilhabenden Unternehmen darzustellen (Kurzdarstellung des Unternehmens mit Angaben zu gesellschaftsrechtlichen Verbindungen und Beteiligungsverhältnissen, ggf. Organigramm, Angaben zur Gesellschaftsstruktur und ggf. Konzernzugehörigkeit). Die Darstellung soll pro Unternehmen nicht länger als fünf DIN A4-Seiten sein. Mit dem Teilnahmeantrag ist die Unternehmensdarstellung gemäß **Teil 2** des **Formblatts 2 PB** zwingend für den Bewerber bzw. alle Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft und Patronatsgeber einzureichen. Die Vergabestelle behält sich vor, die Unternehmensdarstellung für die anderen Beteiligten (bspw. Referenzgeber oder Nachunternehmer) nachzufordern.

4.5.3. Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen – Formblatt 3 NA

Mit dem Teilnahmeantrag ist eine Erklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen im Sinne von §§ 123, 124 GWB und § 7 Abs. 3 ThürVgG gemäß **Formblatt 3 NA** abzugeben.

Das Formblatt ist vom Bewerber, von jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft sowie von jedem in die Bewerbung einbezogenen Drittunternehmen (Patronatsgeber, Referenzgeber und/oder benannter Nachunternehmer) auszufüllen und rechtsverbindlich zu unterzeichnen. Für Bewerbergemeinschaften genügt die Unterschrift des bevollmächtigten Vertreters gemäß **Formblatt 1 TA**.

4.5.4. Auszug aus dem Berufs- oder Handelsregister oder vergleichbarer Nachweis

Für jedes Unternehmen, das als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder Drittunternehmen (Patronatsgeber, Referenzgeber und/oder benannter Nachunternehmer) an der Bewerbung teilnimmt, ist ein Auszug aus dem Berufs- oder Handelsregister oder ein vergleichbarer Nachweis (z.B. Vereinsregister, Partnerschaftsregister) mit aktuellem Stand vorzulegen (im Original oder als Kopie). Die Bescheinigung darf zum Datum des Abgabetermins für den Teilnahmeantrag nicht älter als sechs Monate sein.

4.5.5. Vertraulichkeitserklärung – Formblatt 4 VE

Das vorliegende Informationsmemorandum und die weiteren Teilnahmeunterlagen bzw. Vergabeunterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nur im Rahmen dieses Investorenauswahlverfahrens verwendet werden. Die Stadt Jena und die Vergabestelle beabsichtigen, den im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerbern im weiteren Verlauf des Verfahrens mit den Vergabeunterlagen weitere Informationen zur Verfügung zu stellen, die sensible Daten und Geschäftsgeheimnisse enthalten oder aus anderen Gründen vertraulich sind. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist zudem aus Gründen des Wettbewerbs zwingend geboten.

Zur Sicherstellung der Vertraulichkeit ist von dem Bewerber bzw. jedem Mitglied einer Bewerbergemeinschaft und allen in die Bewerbung ggf. einbezogenen Drittunternehmen (Patronatsgeber, Referenzgeber und/oder benannter Nachunternehmer) eine Vertraulichkeitserklärung gemäß **Formblatt 4 VE** auszufüllen und rechtsverbindlich zu unterzeichnen. Für Bewerbergemeinschaften genügt die Unterschrift des bevollmächtigten Vertreters gemäß **Formblatt 1 TA**.

4.5.6. Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit

Zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sind mit dem Teilnahmeantrag folgende Nachweise einzureichen:

- Erklärung zu Umsätzen und Eigenkapital – **Formblatt 5 UE** (vgl. dazu Kapitel 4.5.6.1)
- Jahresabschlüsse (vgl. dazu Kapitel 4.5.6.2)
- Bankauskunft (vgl. dazu Kapitel 4.5.6.3)
- ggf. Patronatserklärung – **Formblatt 6 PE**

Das **Formblatt 5 UE** und die Jahresabschlüsse sind vom Bewerber bzw. von jedem Mitglied einer Bewerbergemeinschaft vorzulegen.

Sofern sich ein Bewerber bzw. eine Bewerbergemeinschaft auf die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit eines Drittunternehmens (Patronatsgeber) berufen will, sind das **Formblatt 5 UE**, die Jahresabschlüsse und die Bankauskunft zusätzlich auch von dem Patronatsgeber vorzulegen. Diese werden berücksichtigt, wenn das Drittunternehmen eine Patronatserklärung gemäß **Formblatt 6 PE** abgibt und rechtsverbindlich unterzeichnet. Die Patronatserklärung ist mit dem Teilnahmeantrag einzureichen. Das gilt auch für den Fall, dass sich ein Bewerber auf die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit eines Referenzgebers oder benannten Nachunternehmers berufen will. Referenzgeber und benannte Nachunternehmer können gleichzeitig Patronatsgeber sein.

4.5.6.1. Erklärung zu Umsätzen und Eigenkapital – Formblatt 5 UE

Das **Formblatt 5 UE** ist von folgenden Unternehmen auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen:

- Bewerber
- jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft
- ggf. Patronatsgeber

Alle Beträge sind in EUR anzugeben. Beträge in Fremdwährungen sind zum jeweiligen Stichtag der Jahresabschlüsse umzurechnen.

Im **Formblatt 5 UE** sind die Gesamtumsätze und die Umsätze mit Leistungen, die mit dem vorliegenden Vorhaben vergleichbar sind (Erwerb von Immobilien, Projektentwicklung, Planung und Bau), sowie die Höhe des bilanziellen Eigenkapitals jeweils der letzten drei Geschäftsjahre anzugeben. Dabei gelten folgende Anforderungen:

Mindestanforderungen an Umsatzerlöse:

Der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaft muss einen durchschnittlichen jährlichen Mindestumsatz i.H.v. 15 Mio. EUR innerhalb der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre nachweisen. Umsätze der Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft werden kumuliert berücksichtigt.

Der Bewerber bzw. die Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft kann/können sich zum Nachweis des Mindestumsatzes auch auf ein Drittunternehmen (Patronatsgeber) berufen, sofern dieses eine Patronatsklärung gemäß **Formblatt 6 PE** abgibt.

Mindestanforderungen an bilanzielles Eigenkapital:

Das bilanzielle Eigenkapital des Bewerbers bzw. der Mitglieder der Bewerbergemeinschaft muss in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren mindestens 5 Mio. EUR pro Geschäftsjahr betragen. Maßgeblich ist insoweit das in den Jahresabschlüssen ausgewiesene bilanzielle Eigenkapital zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Das bilanzielle Eigenkapital der Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft wird kumuliert berücksichtigt (Anteile an Unternehmen, die ebenfalls Mitglied der Bewerbergemeinschaft sind, sind in voller Höhe mit dem bilanziell erfassten Wert der Anteile vom Eigenkapital in Abzug zu bringen).

Der Bewerber bzw. die Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft kann/können sich zum Nachweis des bilanziellen Eigenkapitals auch auf ein Drittunternehmen (Patronatsgeber) berufen, sofern dieses eine Verpflichtungserklärung gemäß **Formblatt 6 PE** abgibt.

4.5.6.2. Jahresabschlüsse

Zum Nachweis der Umsatzangaben sowie der Eigenkapitalausstattung sind vom Bewerber bzw. den Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft die geprüften und bestätigten Jahresabschlüsse der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (einschließlich Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers) in elektronischer Form (Format „pdf“, automatisierte Texterkennung) vorzulegen.

Sofern ein Bewerber bzw. ein Mitglied einer Bewerbergemeinschaft seine Geschäftstätigkeit erst während der letzten drei Jahre aufgenommen hat und aus diesem Grund keine Jahresabschlüsse für die

letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre vorlegen kann, genügt die Vorlage der vorhandenen Jahresabschlüsse dieses Unternehmens.

Anstelle der Jahresabschlüsse können auch veröffentlichte Geschäftsberichte vorgelegt werden, soweit diese die geprüften und bestätigten Konzernabschlüsse enthalten. Sofern für das letzte Geschäftsjahr noch kein bestätigter Jahresabschluss vorliegt, kann ein vorläufiger Jahresabschluss eingereicht werden, wie er dem Wirtschaftsprüfer zur Prüfung und Bestätigung vorgelegt wurde (ohne Prüfvermerk). Sofern dieser auch nicht vorliegt, sind die Jahresabschlüsse für die jeweils vorhergehenden drei Geschäftsjahre einzureichen.

Die Jahresabschlüsse sind nach deutschem HGB oder IFRS beizufügen. Sofern kein Jahresabschluss nach deutschem HGB oder IFRS vorliegt, kann ein nationaler Jahresabschluss vorgelegt werden, sofern dieser mit dem deutschem HGB oder IFRS materiell vergleichbar ist. Die Jahresabschlüsse sind in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen. Sofern die Jahresabschlüsse nicht im Original in deutscher oder englischer Sprache erstellt wurden, ist eine Übersetzung in die deutsche oder englische Sprache vorzulegen.

Sollte für einen Bewerber keine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung von (materiell vergleichbaren) Jahresabschlüssen bestehen, so sind die nachzuweisenden Angaben mit anderen geeigneten Unterlagen zu führen, sofern diese Unterlagen die gleiche (materielle) Aussagekraft wie die geforderten Jahresabschlüsse aufweisen. Materiell vergleichbar in diesem Zusammenhang sind Angaben, die hinsichtlich Ansatz, Bewertung und Ausweis mindestens den IFRS oder deutschem HGB entsprechen und von einem Wirtschaftsprüfer geprüft sind.

Sofern sich ein Bewerber bzw. eine Bewerbergemeinschaft zum Nachweis des Mindestumsatzes und/oder des bilanzierten Eigenkapitals gemäß Kapitel 4.5.6.1 auf ein Drittunternehmen (Patronatsgeber) beruft, das eine Patronatserklärung gemäß **Formblatt 6 PE** abgegeben hat, sind auch die Jahresabschlüsse des Patronatsgebers in elektronischer Form (Format „.pdf“) vorzulegen.

4.5.6.3. Bankauskunft

Für den Bewerber bzw. jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft und ggf. Drittunternehmen (Patronatsgeber), auf dessen wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sich ein Bewerber bzw. eine Bewerbergemeinschaft beruft, ist mit dem Teilnahmeantrag zudem eine Bankauskunft mit Angabe der Art und Dauer der Geschäftsbeziehung, Einschätzung der finanziellen Verhältnisse (Bonität), Beurteilung der Kreditwürdigkeit und Empfehlung zum Eingehen einer Geschäftsbeziehung beizufügen.

4.5.7. Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit

Zum Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit sind mit dem Teilnahmeantrag folgende Nachweise einzureichen:

- Referenzprojekte Finanzierung – **Formblatt 7.1 RN** (vgl. dazu Kapitel 4.5.7.1)
- Referenzprojekte Realisierung – **Formblatt 7.2 RH** (vgl. dazu Kapitel 4.5.7.2)
- Qualifikation der verantwortlichen Mitarbeiter – **Formblatt 8 QM** (vgl. dazu Kapitel 4.5.7.3)
- ggf. Verpflichtungserklärung des Referenzgebers – **Formblatt 9 VER**

Die Referenzen können von folgenden Unternehmen beigebracht werden:

- Bewerber

- einem (oder mehreren) Mitglied(ern) der Bewerbergemeinschaft
- Drittunternehmen (Referenzgeber), die eine Verpflichtungserklärung gemäß **Formblatt 9 VER** abgegeben haben

Um als Referenzprojekt berücksichtigt werden zu können, ist ein Projekt durch vollständiges Ausfüllen des entsprechenden Formblattes zu beschreiben und die Richtigkeit der Angaben durch den Auftraggeber des Referenzprojekts auf dem jeweiligen Formblatt zu bestätigen. Sofern eine Auftraggeberbestätigung nicht beigebracht werden kann, gilt Folgendes: Die Gründe, weshalb die Auftraggeberbestätigung nicht beigebracht werden kann, sind aufzuzeigen (ggf. auf einer separaten Anlage). Mit dem Teilnahmeantrag sind zudem andere geeignete Nachweise vorzulegen, z.B. Bestätigungen durch Dritte. Ein Ansprechpartner beim Auftraggeber des Referenzprojekts ist auch in diesem Fall zu benennen. Die Auftraggeberbestätigung ist auf Anforderung der Vergabestelle nachzureichen. Sofern die Referenz nicht für oder im Auftrag Dritte(r) erbracht wurde, ist die Richtigkeit der Angaben durch den Referenzgeber auf dem Formblatt zu bestätigen.

Die Referenzen können von jedem Unternehmen eingereicht werden, das als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder Drittunternehmen (Referenzgeber) an der Bewerbung teilhat und auf dessen technische und berufliche Leistungsfähigkeit sich ein Bewerber stützt.

Die Referenzen sind im jeweiligen Formblatt in ihrer Reihenfolge zu nummerieren.

4.5.7.1. Referenzprojekte Finanzierung – Formblatt 7.1 RN

Mit dem **Formblatt 7.1 RN** (Finanzierungsreferenz) ist mindestens ein Referenzprojekt und sind maximal zwei Referenzprojekte einzureichen, die die Finanzierung einer mit dem vorliegenden Vorhaben vergleichbaren Projektentwicklung im Zeitraum von 2010 bis 2018 und einem vom Referenzgeber zugerechneten Finanzierungsvolumen von jeweils mindestens 10 Mio. EUR betreffen und die Errichtung von Neubauten zum Gegenstand haben.

Das Finanzierungsvolumen wird dem Referenzgeber zugerechnet, wenn er es entweder in Form von Eigenkapital oder durch Fremdkapital eingebracht hat und die Finanzierungsverträge im eigenen Namen abgeschlossen hat. Die Referenzen können von jedem Unternehmen eingereicht werden, das als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder Drittunternehmen (Referenzgeber) an der Bewerbung teilhat und auf dessen technische und berufliche Leistungsfähigkeit sich ein Bewerber stützt.

Mindestanforderungen:

- Die Referenzprojekte müssen die Errichtung von Neubauten zum Gegenstand haben.
- Der Abschluss der Finanzierungsverträge (Financial Close) muss im Zeitraum 2010 bis 2018 erfolgt sein.
- Das (ggf. anteilige) Finanzierungsvolumen des Referenzgebers muss mindestens 10 Mio. EUR betragen.

In Bezug auf die Erfüllung der Mindestanforderungen wird unter **Errichtung von Neubauten** die Planung und der Bau von neuen Gebäuden verstanden. Der Referenzgeber muss die Bauten nicht selbst geplant und/oder errichtet haben; entscheidend ist, dass der Referenzgeber in die Finanzierung des Projekts eingebunden war. Unter **Financial Close** wird der Abschluss der Finanzierungsverträge verstanden.

Die Referenzen sind Gegenstand der Wertung gemäß Kapitel 5.3.

Wurden die Referenz im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft oder eines Konsortiums erbracht, wird nur derjenige Anteil am Finanzierungsvolumen berücksichtigt, der auf den Referenzgeber (Bewerber bzw. Mitglied(er) einer Bewerbergemeinschaft oder Drittunternehmen, das eine Verpflichtungserklärung gemäß **Formblatt 9 VER** abgegeben hat) entfällt.

4.5.7.2. Referenzprojekte Realisierung – Formblatt 7.2 RH

Mit dem **Formblatt 7.2 RH** (Realisierungsreferenz) sind mindestens zwei und maximal drei Referenzprojekte über die Realisierung einer vergleichbaren Projektentwicklung im Zeitraum von 2008 bis 2018 nachzuweisen (Mindestanforderung). Dabei muss mindestens eine Referenz innerhalb der letzten rund fünf Jahre (2013 bis einschließlich 2018) realisiert worden sein.

Mindestanforderungen:

- Die Projekte müssen im Zeitraum zwischen 2008 und 2018 realisiert worden sein.
- Mindestens eine Referenz muss innerhalb des Zeitraums 2013 bis einschließlich 2018 realisiert worden sein.

Der Referenzgeber muss die Bauten nicht selbst geplant und/oder errichtet haben; ausreichend ist es, wenn der Referenzgeber die Projektentwicklung realisiert hat und für das Projekt verantwortlich war.

Die Referenzen sind Gegenstand der Wertung gemäß Kapitel 5.3.

4.5.7.3. Qualifikation der verantwortlichen Mitarbeiter – Formblatt 8 QM

Mit dem **Formblatt 8 QM** sind der für die Realisierung des Vorhabens EichplatzAreal – Baufeld A vorgesehene verantwortliche Projektleiter einschließlich einer ausgewählten Projektreferenz und ein stellvertretender Projektleiter anzugeben. Architekten müssen nicht benannt werden.

Mindestanforderungen:

- Der Projektleiter muss über mindestens 5 Jahre Berufserfahrung in der Projektentwicklung verfügen.

Die Projektreferenz des Projektleiters ist Gegenstand der Wertung gemäß Kapitel 5.3.

Sofern es sich bei dem vorgesehenen Projektleiter und/oder dem stellvertretenden Projektleiter nicht um Mitarbeiter des Bewerbers bzw. eines Mitglieds der Bewerbergemeinschaft handelt, sondern um Mitarbeiter eines Drittunternehmens handelt, ist von dem Drittunternehmen eine Verpflichtungserklärung gemäß **Formblatt 9 VER** abzugeben. In diesem Fall ist unter Ziffer 1 des Formblatts anzugeben, dass das Drittunternehmen den Projektleiter bzw. den stellvertretenden Projektleiter dem Bewerber zur Verfügung stellt.

4.5.8. Vorhabenbeschreibung – Formblatt 10 IK

Mit dem Teilnahmeantrag ist eine erste Vorhabenbeschreibung gemäß **Formblatt 10 IK** einzureichen. Im Rahmen dieser Vorhabenbeschreibung soll die beabsichtigte Umsetzung des Rahmenplans und der zehn Grundsätze dargestellt und auf den geplanten Nutzungsmix eingegangen werden. Darüber hinaus soll die (langfristige) Investitionsstrategie und das vorgesehene Finanzierungskonzept des Bewerbers dargestellt werden.

Die Vorhabenbeschreibung soll schlüssig und nachvollziehbar sein. Die Angaben sind jedoch nicht verbindlich und werden im Rahmen der Wertung nach Kapitel 5.3 nicht berücksichtigt.

4.6. Kennzeichnung der Teilnahmeunterlagen

Die Bewerber haben diejenigen Teile ihrer Teilnahmeunterlagen, die Fabrikations-, Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthalten oder nach ihrer Auffassung aus anderen wichtigen Gründen der Geheimhaltung unterliegen, deutlich als vertraulich zu kennzeichnen (mit Stempel „vertraulich“ o. ä.). Auf das den Beteiligten eines etwaigen Nachprüfungsverfahrens gem. § 165 Abs. 1 GWB zustehende Akteneinsichtsrecht wird ebenso hingewiesen wie darauf, dass die Vergabekammer von der Zustimmung der Beteiligten zur Akteneinsicht ausgehen kann, wenn eine Kennzeichnung nicht erfolgt ist (§ 165 Abs. 3 Satz 2 GWB).

4.7. Änderung, Berichtigung oder Rücknahme von Teilnahmeanträgen

Änderungen oder Berichtigungen der Teilnahmeanträge sind bis zum Ablauf der Frist zur Abgabe der Teilnahmeanträge gemäß Kapitel 4.3 zulässig. Sie sind als solche zweifelsfrei zu kennzeichnen. Teilnahmeanträge mit nicht zweifelsfreien Änderungen werden von der Bewertung ausgeschlossen. Teilnahmeanträge können bis zum Ablauf der Teilnahmefrist schriftlich zurückgenommen werden.

Nach Ablauf der Teilnahmefrist eintretende Änderungen, die die Zusammensetzung eines Bewerbers bzw. einer Bergergemeinschaft oder die einzureichenden Unterlagen, Nachweise oder Erklärungen betreffen, sind der Vergabestelle unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

5. Prüfung und Wertung der Teilnahmeanträge

Die Teilnahmeanträge werden wie folgt geprüft und gewertet:

5.1. Formale Prüfung

Die von den interessierten Unternehmen eingereichten Teilnahmeanträge werden zunächst in formaler Hinsicht geprüft. Teilnahmeanträge, die nicht fristgerecht eingegangen sind (vgl. Kapitel 4.3) oder die formellen Anforderungen nicht erfüllen (vgl. Kapitel 4.4), werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Die Vergabestelle behält sich vor, unter Beachtung der Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung Bewerber aufzufordern, ggf. fehlende, unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen, insbesondere Eigenerklärungen, Angaben oder Bescheinigungen, nachzureichen, zu vervollständigen oder zu korrigieren, oder fehlende oder unvollständige Unterlagen nachzureichen oder zu vervollständigen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Vergabestelle hierzu nicht verpflichtet ist und das Fehlen geforderter Unterlagen zum Ausschluss des betroffenen Teilnahmeantrages führen kann. Die Bewerber haben daher sorgfältig darauf zu achten, dass ihre Teilnahmeanträge alle erforderlichen Angaben, Nachweise und Erklärungen enthalten.

Teilnahmeanträge, die auch nach eventueller Nachforderung unvollständig sind und/oder die formellen Anforderungen nicht erfüllen, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

5.2. Prüfung der Eignung

Form- und fristgerechte Teilnahmeanträge werden auf die Erfüllung der bekannt gegebenen Eignungs- und Mindestanforderungen geprüft.

Die Vergabestelle prüft anhand der eingereichten Unterlagen die Einhaltung der Mindestanforderungen, das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen, die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit und die technische und berufliche Leistungsfähigkeit der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften sowie ggf. Drittunternehmen, auf deren Fähigkeiten sich ein Bewerber eine Bewerbergemeinschaft beruft.

Bewerber und Bewerbergemeinschaft, die nach dem Ergebnis dieser Prüfung als nicht geeignet angesehen werden oder die die Mindestanforderungen an die Eignung nicht erfüllen, sind nicht teilnahmeberechtigt und werden ausgeschlossen.

5.3. Bewerberauswahl und Wertung der Teilnahmeanträge

Aus dem Kreis der Bewerber, deren Eignung nachgewiesen ist und deren Teilnahmeanträge fristgerecht eingegangen sind und die formalen Anforderungen und die Mindestkriterien erfüllen, werden anhand der nachfolgend aufgeführten Auswahlkriterien sechs Bewerber ausgewählt. Sofern nicht mehr als sechs ordnungsgemäße Teilnahmeanträge vorliegen, werden alle geeigneten Bewerber ohne Durchführung einer Wertung am weiteren Verfahren beteiligt.

Die Auswahl erfolgt anhand der von den Bewerbern eingereichten Referenzprojekte (**Formblatt 7.1 RN, Formblatt 7.2 RH**) sowie anhand der Qualifikation des Projektleiters (**Formblatt 8 QM**) objektiv und diskriminierungsfrei anhand folgender Kriterien und Gewichtung:

Auswahlkriterien / Referenzbereich	Referenz Nr.	maximal erreichbare Punktzahl	Unterkriterien und Wertungsmaßstab
Referenzprojekte Finanzierung gem. Formblatt 7.1 RN (vgl. Kapitel 4.5.7.1)	1	3	<p>Pro Referenz werden maximal 3 Punkte vergeben. Die Referenzen werden anhand des dem Referenzgeber zugerechneten Finanzierungsvolumens nach folgender Staffelung bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Punkt: 10 – 20 Mio. EUR Finanzierungsvolumen • 2 Punkte: 20 – 30 Mio. EUR Finanzierungsvolumen • 3 Punkte: über 30 Mio. EUR Finanzierungsvolumen
	2	3	
Referenzprojekte Realisierung gem. Formblatt 7.2 RH (vgl. Kapitel 4.5.7.2)	1	10	<p>Pro Referenz werden maximal 10 Punkte vergeben. Die Referenzen werden anhand der Vergleichbarkeit mit der bevorzugten Variante des Rahmenplans und den 10 Grundsätzen nach folgendem Maßstab verglichen.</p> <p>In Bezug auf die Beurteilung der Vergleichbarkeit wird berücksichtigt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • ob das Referenzprojekt die Errichtung von Hochpunkten aufweist (max. 2 Punkte), • es sich um ein innerstädtisches Areal handelt, das entwickelt wurde (max. 2 Punkte),
	2	10	

Auswahlkriterien / Referenzbereich	Referenz Nr.	maximal erreichbare Punktzahl	Unterkriterien und Wertungsmaßstab
	(3)	(10)	<ul style="list-style-type: none"> das entwickelte Objekt einen Nutzungsmix aufweist (max. 2 Punkt), es sich um einen Neubau handelt (1 Punkt), das Objekt eine Umwelt- und Qualitätszertifizierung aufweist (1 Punkt), im Zuge der Realisierung des Projekts ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt/geändert wurde (1 Punkt) und eine Bürgerbeteiligung oder Mediation im Zuge der Projektplanung oder –realisierung erfolgte (1 Punkt).
Qualifikation verantwortliche Mitarbeiter Formblatt 8 QM (vgl. Kapitel 4.5.7.3)	Projekt- leiter	4	<p>Die Qualifikation des im Formblatt 8 QM benannten Projektleiters wird wie folgt bewertet. Die Referenz des Projektleiters wird anhand des in Formblatt 8 QM in Ziffer 1.7 angegebenen Referenzprojekts auf Vergleichbarkeit mit der bevorzugten Variante des Rahmenplans und den 10 Grundsätze anhand der Erfüllung der folgenden Unterkriterien bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> innerstädtisches Areal (1 Punkt) Nutzungsmix (Wohnen, Einzelhandel, Büroflächen) (1 Punkt) Hochpunkt(e) (1 Punkt) Erfüllung der drei vorgenannten Unterkriterien (1 Punkt)

Tabelle 1: Wertungskriterien für die Teilnahmeanträge

Erläuterung zur Wertung der Referenzprojekte Finanzierung, der Referenzprojekt Realisierung und zur Wertung der Qualifikation verantwortlicher Mitarbeiter:

In Bezug auf die für die die Referenzprojekt Finanzierung geforderter Schwellenwerte wird mit **Finanzierungsvolumen** die Summe aus Eigen- und Fremdkapital bezeichnet, die zur Finanzierung der

Errichtung der Neubauten aufgewandt wurden. Das Finanzierungsvolumen wird dem Referenzgeber **zugerechnet**, wenn er es entweder in Form von Eigenkapital oder durch Fremdkapital eingebracht hat und die Finanzierungsverträge im eigenen Namen abgeschlossen hat.

In Bezug auf die Referenzprojekte Realisierung wird unter **Errichtung von Hochpunkten** die Planung und der Bau von Gebäuden, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über der Geländeoberfläche liegt, verstanden.

Als **innerstädtisches Areal, das entwickelt wurde**, werden verdichtet bebaute Bereiche in Stadtzentren und Stadtteilzentren verstanden.

Unter **Nutzungsmix** wird die Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungstypen wie bspw. Wohnen, Einzelhandel und Büroflächen in einem Gebäude verstanden.

Im Rahmen der Wertung der Referenzen gem. Kapitel 4.5.7.1 und 4.5.7.2 werden zunächst grundsätzlich zwei Referenzen berücksichtigt. Es obliegt dem Bewerber bzw. der Bewerbungsgemeinschaft, jeweils die zwei Referenzen auszuwählen, die als am besten geeignet erscheinen. Sofern ein Bewerber mehr als zwei Referenzen einreicht, werden die beiden als Referenzprojekt Nr. 1 und Referenzprojekt Nr. 2 gekennzeichneten Referenzen berücksichtigt.

Insgesamt können zunächst 30 Wertungspunkte erreicht werden – jeweils drei Punkte für die erste und zweite Finanzierungsreferenz gem. Kapitel 4.5.7.1, jeweils zehn Punkte für die erste und zweite Realisierungsreferenz gem. Kapitel 4.5.7.2 und vier Punkte für die Referenz des Projektleiters gem. Kapitel 4.5.7.3. Die Punkte, die ein Bewerber oder eine Bewerbungsgemeinschaft in den Referenzbereichen erzielen, werden aufsummiert. Die Teilnahmeanträge der geeigneten Bewerber werden entsprechend der erreichten Punktzahl in eine Rangfolge gebracht. Die sechs bestplatzierten Bewerber werden am weiteren Verfahren beteiligt und zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots aufgefordert.

Bei Punktgleichstand von zwei oder mehr geeigneten Bewerbern gelten folgende Regelungen, die nacheinander angewendet werden, bis die ersten sechs Plätze eindeutig bestimmt sind:

- Es erhält derjenige Bewerber den Vorzug, dessen mittels **Formblatt 7.2 RH** eingereichte dritte Realisierungsreferenz die höchste Wertung entsprechend Kapitel 4.5.7.2 bzw. Kapitel 5.3 erhält. Erneut sind maximal zehn Punkte möglich.
- Liegt auch nach Wertung der dritten Realisierungsreferenz Gleichstand vor, so wird das Gesamtvolumen der Projekte bewertet. Es erhält derjenige Bewerber den Vorzug, dessen drei Referenzen gemäß **Formblatt 7.2 RH** in Summe das höchste Investitionsvolumen in EUR aufweisen. Wurde(n) die Referenz(en) im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft oder eines Konsortiums erbracht, wird von dem Projektvolumen nur derjenige Anteil berücksichtigt, der auf den Referenzgeber (Bewerber bzw. Mitglied(er) einer Bewerbungsgemeinschaft oder Drittunternehmen, das eine Verpflichtungserklärung gemäß Formblatt 9 VER abgegeben hat) entfällt.

Formblattverzeichnis

Übersicht über die für den Teilnahmeantrag zu verwendenden Formblätter:

- 1** Formblatt 1 TA – Teilnahmeantrag (Bewerber/Bewerbergemeinschaft)
- 2** Formblatt 2 PB – Verzeichnis der Projektbeteiligten Vertraulichkeitserklärung
- 3** Formblatt 3 NA – Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen
- 4** Formblatt 4 VE – Vertraulichkeitserklärung
- 5** Formblatt 5 UE – Erklärung zu Umsätzen und Eigenkapital
- 6** Formblatt 6 PE – Patronatserklärung
- Referenzen
- 7** Formblatt 7.1 RN (Finanzierungsreferenz)
Formblatt 7.2 RH (Realisierungsreferenz)
- 8** Formblatt 8 QM – Qualifikation der verantwortlichen Mitarbeiter
- 9** Formblatt 9 VER – Verpflichtungserklärung Referenzgeber
- 10** Formblatt 10 IK – Vorhabenbeschreibung

Anlagenverzeichnis

- A.1 Bewerber- und Bieterfragen zum Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal – Baufeld A
- A.2 10 Grundsätze
- A.3 Städtebaulicher Rahmenplan EichplatzAreal
- A.4 Weitere Pläne
- A.5 Aufkleber zur Kennzeichnung der Teilnahmeanträge