

EICHPLATZAREAL

Lebendige Mitte. Pulsierendes Zentrum.





STADT JENA

Zahlen und Fakten zur Stadt

Jena im Städteranking - Top Indikatoren

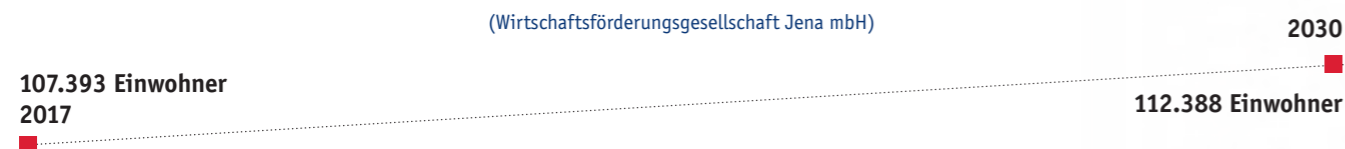
(2016, IW Consult, Regionalranking; Immobilienzeitung Nr. 37/2017)

Akademikerquote (Rang 2) Patente (Rang 2)	Privat Überschuldete (Rang 1) Beschäftigungsquote Älterer (Rang 1) Start-ups mit Technikhintergrund (Rang 1)	Pendlersaldo (Rang 3) BIP je Einwohner (Rang 3)
--	--	--

4.383.000 Bruttoinlandsprodukt in T€ (2015)	250 Patente pro 100.000 Einwohner (Ø Deutshl. 59)
107.393 Einwohner (2017)	65,8% Exportquote Verarbeitendes Gewerbe ab 50 Mitarbeiter (2016)
68.212 Erwerbstätige (2015)	40 Betriebe Verarbeitendes Gewerbe ab 50 Mitarbeiter (2016)
54.359 SV-pflichtig Beschäftigte (2016)	2 Hochschulen: Friedrich-Schiller-Universität und Ernst-Abbe-Hochschule
31,2% Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten mit Hochschulabschluss (2016)	1 Universitätsklinikum (einziges in Thüringen)
5,9% Arbeitslosenquote (2017)	11 außeruniversitäre Forschungsinstitute
22.830 Studierende (WS 2016/17)	11.448 Fläche in ha
4.500 Wissenschaftler	

Prognostiziertes Einwohnerwachstum

(Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH)



MIKROSTANDORT

Das EichplatzAreal mitten im Herzen der Jenaer Altstadt

Größe	12.250 m ²
Bebauung	Brachfläche mit Grünanlage im Randbereich
Aktuelle Nutzung	Parkplatz, Volksfeste, Erholung

KOMMUNALE IMMOBILIEN JENA

Unternehmenskennzahlen 2016

4,792 Mio. m² Grundstücksfläche	750 Gebäude	420.000 m² BGF der Gebäude
25,6 Mio. € Investitionen	62,0 Mio. € Fremdkapital	81,1 % Eigenkapitalquote

Der städtische Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena (KIJ) erbringt in der Funktion als Eigentümer der städtischen Flächen und Gebäude alle erforderlichen Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien – von der

Idee über die Realisierung, den Betrieb bis hin zur Transformation. KIJ versteht sich als professioneller Dienstleister, der Werte für die Stadt Jena schafft und erhält.



DIE GESCHICHTE DES EICHPLATZES

Historischer Abriss 1806-2017



Der historische Stadtkern mit Marktplatz und Eichplatz um 1820



Durch Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und Abriss 1969 entstandene Brachflächen 1945-1970



Realisierter Turmbau und verbliebene Brachflächen 1972-1990



Situation 2017: Eichplatz, Parkplatz und Markt



Der Brand in der Johannisstraße am 14. Oktober 1806: der Ausgangspunkt für die Entstehung des Eichplatzes.



Luftbild der Jenaer Innenstadt, links der Eichplatz, rechts der Markt, 1909

Bis zum Jahr 1806 prägten nur zwei innerstädtische Plätze den historischen Stadtkern Jenas - der Markt und der Kirchplatz. Erst ein durch napoleonische Truppen verursachter Großbrand ließ jenen Freiraum entstehen, der mit einer Friedenseiche bepflanzt zum Namensgeber und Ursprung des heutigen EichplatzAreal wurde. Mit großer Begeisterung durch die Jenaer Bevölkerung angenommen, entwickelte sich der Platz als weiteres gesellschaftliches Zentrum, bis sich durch Bombardierungen im 2. Weltkrieg das Aussehen der Innenstadt schlagartig änderte. Im Zuge des Wiederaufbaus wurden Pläne zur Errichtung einer modernen, sozialistischen Innenstadt mit Forschungshochhaus für den Zeissbetrieb, einem Kulturhaus und Verwaltungsgebäuden erstellt, allein der heutige JenTower wurde realisiert. Die verbliebenen Freiflächen wurden ab dem Jahr 1970 als Park-, Grün und Aufmarschfläche genutzt.

1993 ging das Darmstädter Büro Trojan, Trojan + Neu als Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs zur Neugestaltung des Areals hervor. Auf Grundlage des sich anschließenden Bauleitplanverfahrens wurden bis zum Jahr 2013 mehrere Realisierungskonzepte erarbeitet, das Favorisierte aber im Rahmen einer Bürgerbefragung mehrheitlich abgelehnt.



Der Eichplatz mit Johannistor und Zeiss-Hochhaus im Hintergrund, 1965.



10 GRUNDSÄTZE ZUR ENTWICKLUNG DES EICHPLATZAREALS

Nach Wiederaufnahme des Prozesses zur Bebauung des EichplatzAreal gründete sich ein Werkstattgremium, bestehend aus engagierten Bürgern, Vertretern aus Politik und Verwaltung, moderiert durch das Leipziger Planungsbüro StadtLabor, mit dem Ziel der Erarbeitung eines Grundsatzkataloges für die

gesamtheitliche Entwicklung des innerstädtischen Kerngebietes. Im Frühjahr 2016 beschloss der Jenaer Stadtrat die in einem partizipativen Verfahren entwickelten Leitlinien, die fortan richtungsweisend für die Quartiersneuordnung am Eichplatz sind.

Grundsatz 1

Das EichplatzAreal soll zu einer attraktiven, lebendigen Mitte von Jena werden und hohe Aufenthaltsqualität besitzen.

Grundsatz 6

Das EichplatzAreal soll eine eigene, vielfältige und qualitätsvolle 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.

Grundsatz 2

Die Entwicklung des EichplatzAreal darf nicht isoliert betrachtet werden: In den nächsten Jahren werden in der Innenstadt mehrere Standorte entwickelt, auch für öffentliche Funktionen.

Grundsatz 7

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.

Grundsatz 3

Die Stadt soll rechtlich verbindliche Möglichkeiten sichern, um auf die Entwicklung am Eichplatz auch zukünftig Einfluss zu nehmen.

Grundsatz 8

Die Entwicklung und Bebauung des EichplatzAreal muss wirtschaftlich realisierbar sein. Unterschiedliche Investoren und genossenschaftliche Modelle sind erwünscht.

Grundsatz 4

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.

Grundsatz 9

Die Entwicklung des Areals kann in zeitlich sinnvollen Einzelschritten erfolgen. Unbebaute Flächen sollen einladend gestaltet und sinnvoll nutzbar sein.

Grundsatz 5

Neben der Bebauung soll eine zusammenhängende Freifläche entstehen, die vielfältige und wechselnde Nutzungen zulässt. In die Gestaltung sind Wasser und Spielmöglichkeiten einzubeziehen.

Grundsatz 10

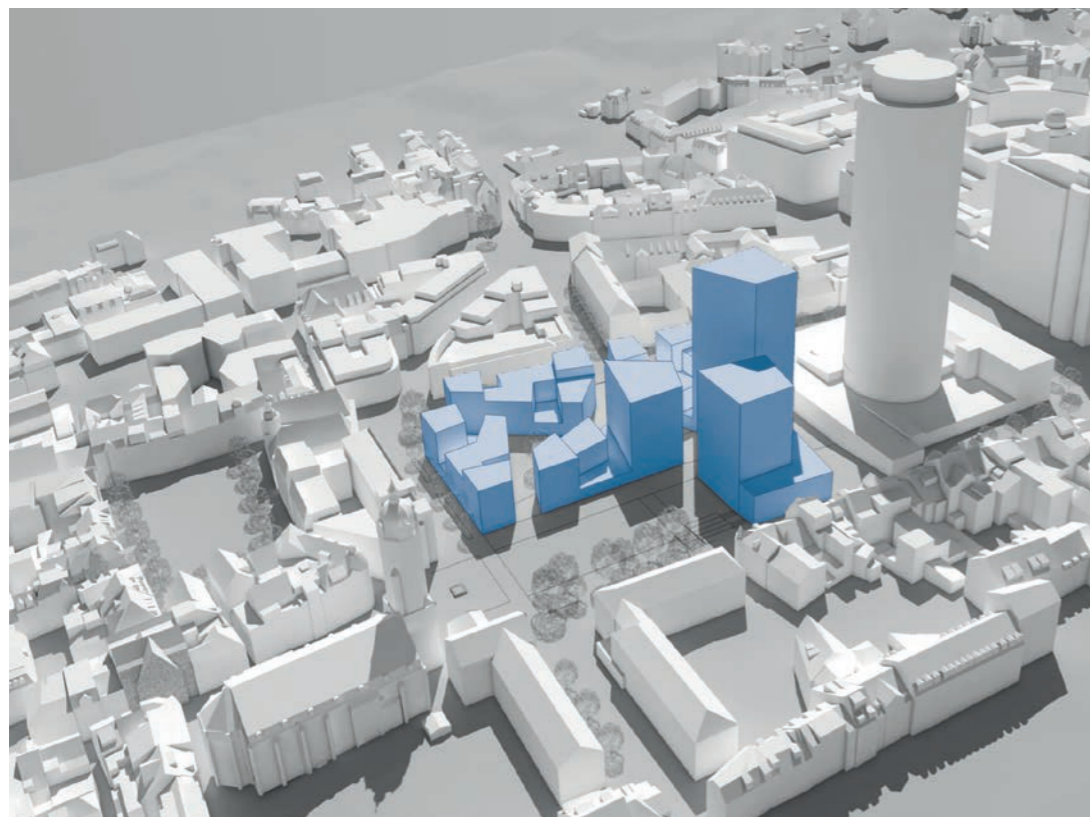
Die Planung und Entwicklung des EichplatzAreal erfolgt in einer hohen Prozessqualität unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, Politiker und Akteure.



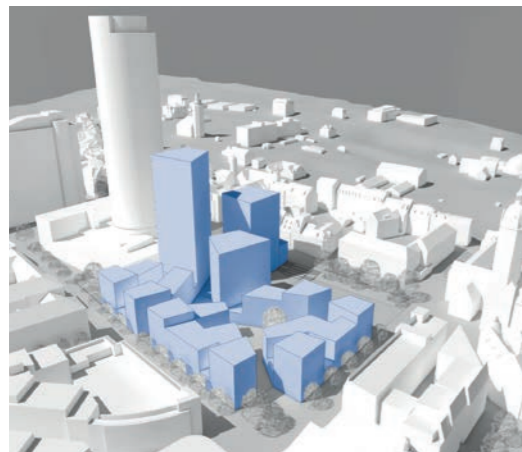
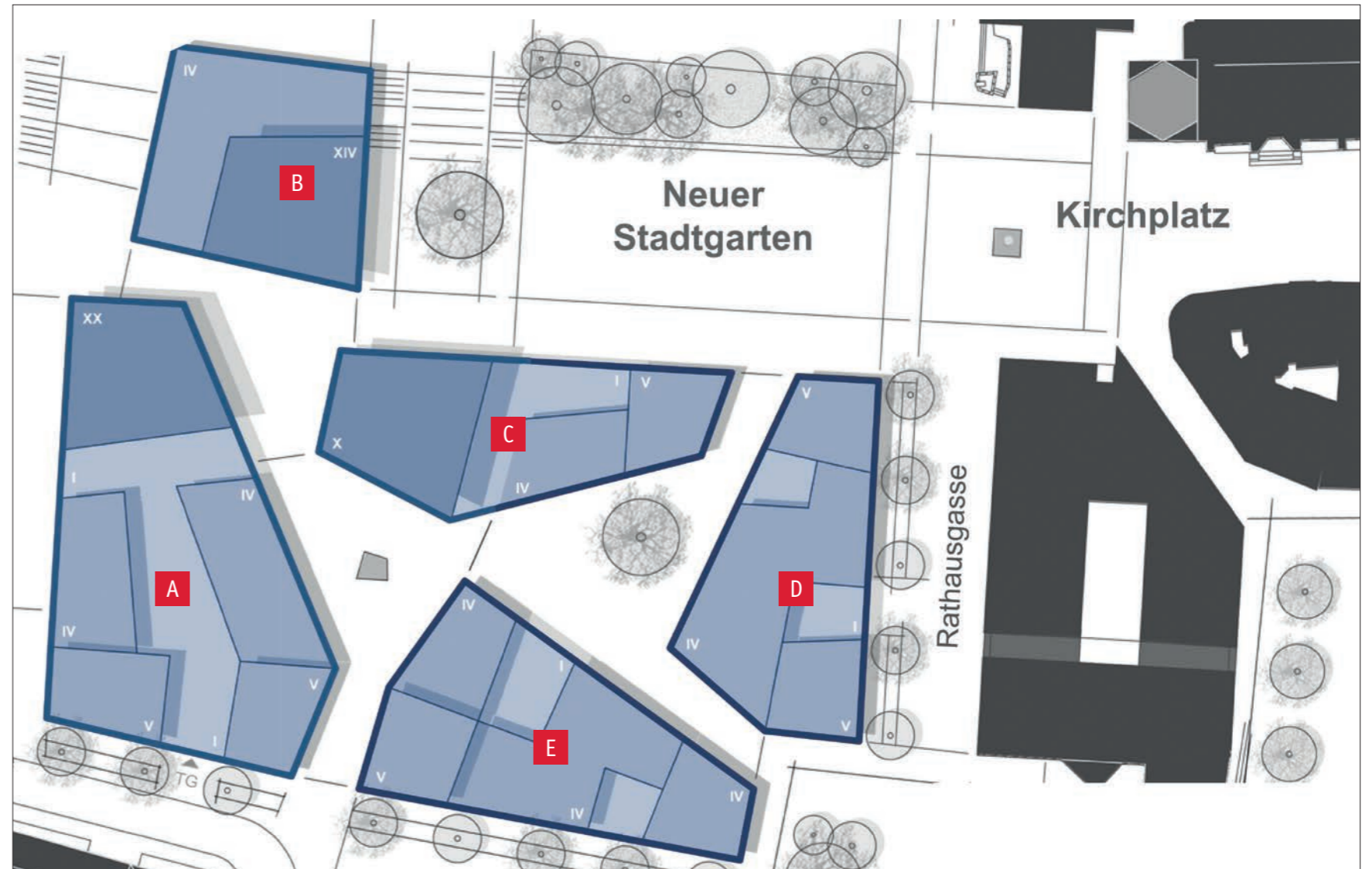
RAHMEN PLAN AS+P

Flächen | Zuschnitte | Grundstücksgrößen

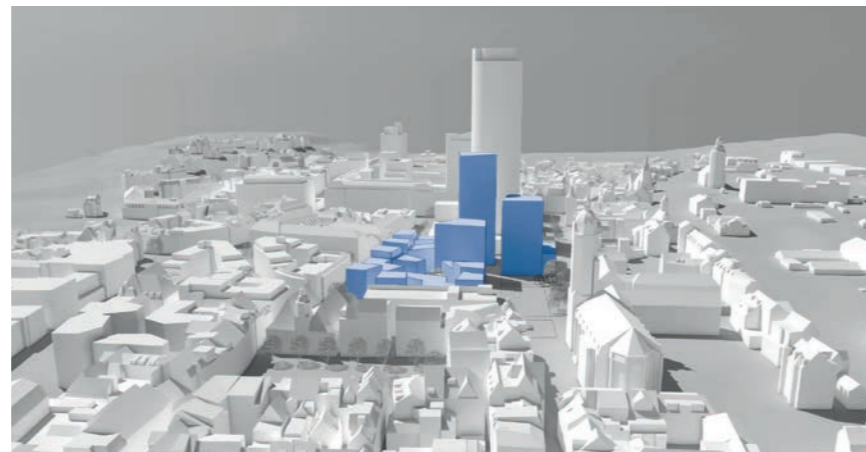
Der städtebauliche Rahmenplan zur Entwicklung des EichplatzAreal trägt die Handschrift eines der renommiertesten Stadtplanungsbüros Deutschlands: AS+P Albert Speer + Partner GmbH. Er ist, wie auch die 10 Grundsätze, in intensiven Werkstätten mit den Bürgern und Vertretern aus Politik und Verwaltung erarbeitet und auf deren Bedürfnisse ausgerichtet. Fünf polygonal geschnittene Baufelder, 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.



Ansicht von Norden mit dem Neuen Stadtgarten im Vordergrund



Blick Richtung Nordwesten, Ecke Kollegiengasse/Rathausgasse



Blick Richtung Westen, Achse Saalstraße/Kirchplatz/Neuer Stadtgarten/Johannisstraße

Bruttogeschossflächen (BGF) in m² und Stellplatzbedarf für das Szenario „3 Hochpunkte“

Baufeld	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.-X.OG	BGF EZH*	BGF Wo*	BGF gesamt	
	Sockel/Podest			Türme						
A	2.000	1.400	1.400	1.400	900	7.500 (5.-19.OG)				
B	950	950	950	950	500	4.500 (5.-13.OG)				
C	1.200	900	900	900	700	2.500 (5.-9.OG)				
D	1.050	900	900	900	400					
E	1.200	1.000	1.000	1.000	400					
Summe	6.400	5.150	5.150	5.150	2.900	14.500	6.400	32.850	39.250	
Wohneinheiten								246		
Stellplatzbedarf								112	263	375

Annahme Wohnen: 0,8 Stellplätze auf 100m² BGF

Annahme Einzelhandel: 1 Stellplatz auf 40m² Verkaufsfläche (70% BGF)

* beispielhafte Verteilung auf die Nutzungsarten Einzelhandel und Wohnen



VERMARKTUNGSKONZEPT

Ablaufskizze des strukturierten Vergabeverfahrens

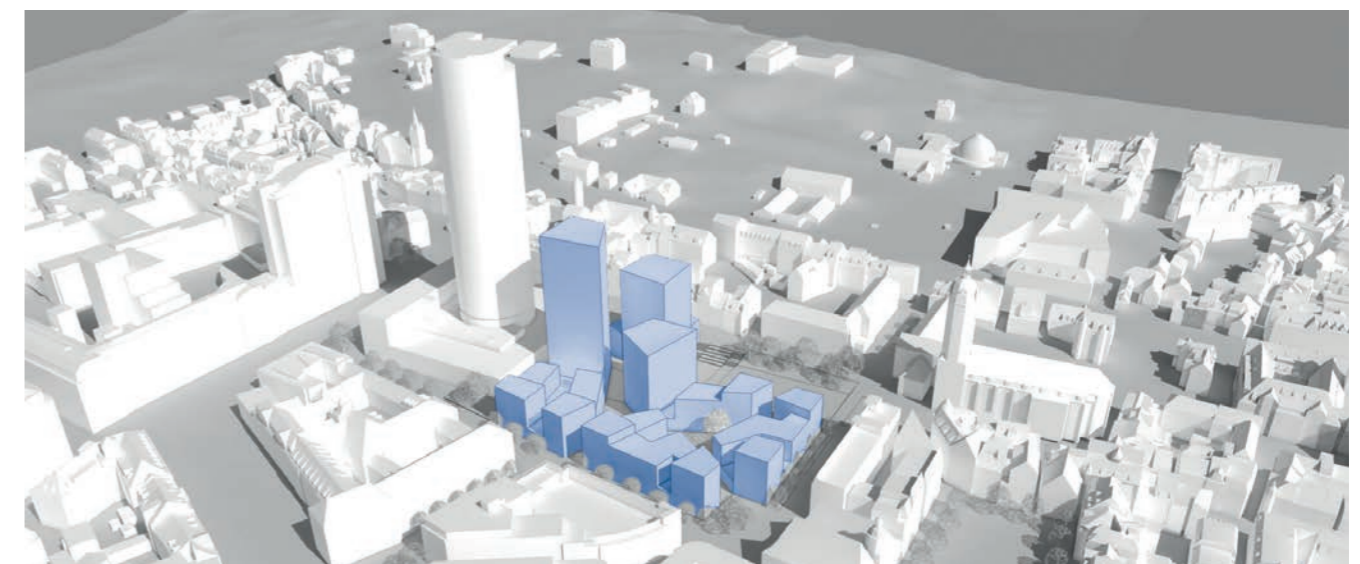
Im Juni 2017 bereite der Stadtrat den Weg zur Vermarktung und Entwicklung von zunächst einem Teilstück des EichplatzAreal - Baufeld A. Das angestrebte Verfahren zur Investorenauswahl ist nachfolgend schematisch dargestellt.



VERGABEZEITPLAN

Indikativer, unverbindlicher Zeitplan zum Vergabeverfahren

	2017		2018				2019	
	Quartal 3	Quartal 4	Quartal 1	Quartal 2	Quartal 3	Quartal 4	Quartal 1	
Phase 1: Vorbereitung	■							
Teilnahmeantrag			■					
Angebotsunterlagen			■					
Versand Vergabebekanntmachung			■					
Phase 2: Teilnahmeantrag/Präqualifikation			■					
Abgabe Teilnahmeanträge			■					
Aufforderung zur Abgabe des 1. Angebots				■				
Phase 3: Angebotsphase				■				
Aufforderung zur Angabe eines indikativen Angebots					■			
Aufforderung zur Abgabe eines optimierten Angebots						■		
Phase 4: Verhandlungsphase						■		
Aufforderung zur Abgabe eines finalen Angebots							■	
Phase 5: Abschlussphase							■	
Zuschlagserteilung								■
Vertragsabschluss								■





VERGABEVERFAHREN

Investorenauswahlverfahren

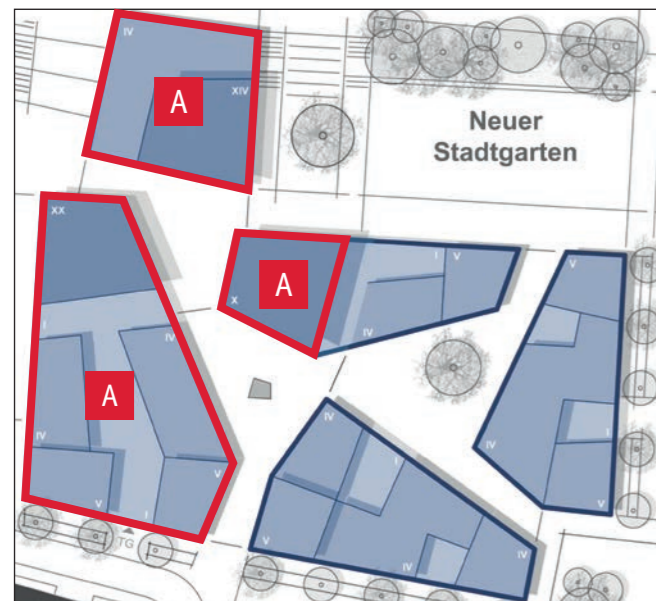
Die Vorgaben des 9. Grundsatzes aufgreifend, erfolgt die Entwicklung des EichplatzAreal schrittweise und transparent. Zunächst wird zur Investorenauswahl für das 3.600 m² große Baufeld A ein EU-weites Vergabeverfahren angestrengt. Parallel erfolgen die Realisierung des Kirchplatzes sowie vorbereitende Erschließungsmaßnahmen im Auftrag der Stadt Jena. Erst im Nachgang zur erfolgreichen Vermarktung von Baufeld A wird der Vergabeprozess für die weiteren Baufelder gestartet. Durch diese Verfahrensweise wird sichergestellt, dass sich alle Grundsätze zur Entwicklung des Areals in den Realisierungskonzepten der Investoren wiederfinden.



Das Baufeld

Das Baufeld A setzt sich aus den Flächen der Parzellen A, B und in Teilen C des städtebaulichen Rahmenplanes zusammen. Die im Planausschnitt weiß gekennzeichneten innen liegenden öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht veräußert und verbleiben im Eigentum der Stadt Jena. Mit diesem Zuschnitt erfolgt die bewusste Bündelung aller potenziellen Hochpunkte in einer Projektentwicklung. Dies bietet dem Investor,

mit Blick auf die Anordnung der zu errichtenden Tiefgarage, größeren Handlungsspielraum. Notwendige Voraussetzung zur Entwicklung des Baufeldes A ist die Baurechtsschaffung und die damit einhergehende Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Investor, direkt nach Abschluss des Kaufvertrages.



Charakteristik Baufeld A

- Drei, polygonale Teilflächen
- Möglichkeit zur Errichtung von maximal drei Hochpunkten (20, 14 und 10 Geschosse)
- ca. 30.000 m² BGF
- Kleinteiliger Branchenmix
- Öffentlich zugängliche Erdgeschoss
- Mindestens eingeschossige Tiefgarage



Die Bieter

Im Rahmen des vorgeschalteten Teilnahmewettbewerbes haben potenzielle Investoren ihre wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit zur Durchführung einer komplexen Projektentwicklung, unter anderem anhand geeigneter Referenzen, nachzuweisen. Aus dem Bewerberkreis werden anschließend

sechs Bieter zugelassen und zur Abgabe eines ersten Angebotes aufgefordert. Nach Wertung dieser Angebote wird der Kreis auf zwei Bieter reduziert. Die Auswahl des bevorzugten Bieters, an den das Grundstück verkauft werden soll, erfolgt nach Abgabe und Wertung der letzten, verbindlichen Angebote.

Der architektonische Qualifizierungsprozess

Eine Besonderheit des Vergabeverfahrens für Baufeld A stellt der integrierte architektonische Qualifizierungsprozess dar. Die zur Angebotsabgabe aufgeforderten Bieter erhalten so die Möglichkeit, im Rahmen der Erstellung des ersten Angebotes

ihre Entwürfe einem Architekturgremium zu präsentieren. Anschließend bekommen die Bieter die Gelegenheit, ihre Angebote nochmals zu konkretisieren und ein optimiertes erstes Angebot einzureichen.

Die Angebotswertung

Die Angebotswertung wird anhand einer noch zu definierenden und vom Stadtrat zu beschließenden Wertungsmatrix erfolgen. Innerhalb des vielschichtigen Kriterienkataloges sollen sowohl die städtebaulich-architektonische Konzeption als auch die Nachhaltigkeit und Ausgewogenheit des Branchen- und Nutzungsmixes einen besonderen Stellenwert

einnehmen. Ebenfalls abgeleitet aus den 10 Grundsätzen zur Entwicklung des EichplatzAreal dürften auch Bewertungskriterien, wie beispielsweise der stadtsocietische Nutzen, die Wirtschaftlichkeit der Angebote und das Technikkonzept Berücksichtigung in der Wertungsmatrix finden.



www.eichplatzareal.de

**KOMMUNALE
IMMOBILIEN JENA**
GEBÄUDE · FLÄCHEN · SPORT · IT-SERVICE

HERAUSGEBER: KOMMUNALE IMMOBILIEN JENA

BILDNACHWEIS:

Titel - [Foto] - Stadt Jena
Seite 2 [Foto] - ART-KON-TOR, Markus Löwe
Seite 3 [Schwarzplan] - Stadt Jena
Seite 4 [Gemälde] - Städtische Museen Jena
Seite 4 [Luftbild] - Stadt Jena, Kristian Philler
Seite 4 [Foto] - Stadt Jena, Bauaktenarchiv

Seite 4 [Schwarzpläne] - AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Seite 6 [Visualisierungen] - AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Seite 7+10 [Rahmenkonzept] - AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Seite 9 [Visualisierung] - AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Seite 11 [Foto] - Stadt Jena, Dr. Matthias Lerm
Rücktitel [Foto] - Stadt Jena, Daniel Hering

KONTAKT VERMARKTUNG:

Kommunale Immobilien Jena
Eigenbetrieb der Stadt Jena
Abteilung Flächenmanagement

Martin Fischer
Paradiesstraße 6 | D-07743 Jena
martin.fischer@jena.de
+49 3641 49-7023