

Stadtrat Jena

Berichtsvorlage Nr. 20/0567-BE



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 27.08.2020

Sitzung/Gremium	am:
Dienstberatung Oberbürgermeister	01.09.2020
Baukunstbeirat	08.09.2020
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	08.09.2020
Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena	09.09.2020
Stadtrat der Stadt Jena	16.09.2020
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss mit Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena	24.09.2020
Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena	07.10.2020
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	08.10.2020
Stadtrat der Stadt Jena	14.10.2020

1. Betreff:

EichplatzAreal - bisherige und künftige Entwicklung

2. Verfasser:

Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt, Herr Christian Gerlitz

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

- StR 15/0345-BV vom 25.03.2015 – Wiederaufnahme des Prozesses zur Entwicklung des Eichplatzareals
- StR 16/0825-BV vom 27.04.2016 – Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte / des Eichplatzareals
- SEA 16/0916-EP vom 23.06.2016 – Honorarvergabe Städtebaulicher Rahmenplan „Eichplatzareal“
- StR 16/1125-BV vom 15.02.2017 – Rahmenplan Eichplatzareal
- StR 17/1250-BV vom 07.06.2017 – Weiteres Vorgehen Umsetzung Rahmenplan „Eichplatzareal“
- StR 18/1672-BV vom 14.02.2018 – Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal – Matrix zur Wertung der Angebote

4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

5. Gesetzliche Grundlagen: BauGB, ThürKO

6. Mitwirkung / Beratung:

FD Stadtplanung
Kommunale Immobilien Jena
Kommunalservice Jena
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
Zentrales Projektmanagement

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

Haushalt Stadt Jena Wirtschaftsplan KIJ

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel sind im Wirtschaftsplan KIJ enthalten.

8. Realisierungstermin: Weitere Entwicklung ab 4. Quartal 2020

9. Anlagen:

1. Der Rahmenplan
2. Die Umfeldgestaltung
3. Die Bewertungsmatrix
4. Bebauungskonzept¹

gez. Dr. Thomas Nitzsche
Oberbürgermeister

¹ Die Anlage 4 mit den Plänen des Siegerkonzepts kann aufgrund des Erstzugriffsrechts des Stadtrats erst nach der Behandlung der Beschlussvorlage 20/0540-BV „EichplatzAreal: Verkauf der Parzellen A, B, C-West an den Sieger des Investorenauswahlverfahrens“ in der Stadtratssitzung am 16.09.2020 als Anlage zu dieser Berichtsvorlage nachgereicht werden.

Bericht

Das Eichplatzareal befindet sich im Zentrum der Stadt Jena und nimmt etwa ein Viertel der Altstadtfläche ein. In seinem bisherigen Zustand bildet das Areal seit Jahrzehnten eine der größten Brachen im städtischen Gefüge.



Bild 1: Vogelperspektive des EichplatzAreal von Norden (Bildmitte, links der Marktplatz)

Quelle: AS+P

Die Berichtsvorlage 20/0567-BE „EichplatzAreal – bisherige und künftige Entwicklung“ dient der Information über den Gesamtprozess der Entwicklung des EichplatzAreal.

Hier werden Themen wie der Bürgerbeteiligungsprozess, die Erarbeitung der zehn Grundsätze, der städtebauliche Rahmenplan, die Neugestaltung des Stadtgartens und des Umfelds sowie der Ablauf des Investorenauswahlverfahrens thematisiert.

Nach der Vorstellung des Ergebnisses des Investorenauswahlverfahrens in erster Lesung der Beschlussvorlage 20/0540-BV im Stadtrat am 16.09.2020 werden detaillierte Informationen zum Siegerkonzept in dieser Berichtsvorlage ergänzt.

Die Wiederaufnahme der Planungen 2015

Im März 2015 beschloss der Stadtrat, das Verfahren zur Entwicklung des Eichplatzareals wieder aufzunehmen.

In einem partizipativen Prozess sollten die Planungsziele für die Wiederaufnahme einer Entwicklung des innerstädtischen Areals am Eichplatz entwickelt und das Ergebnis dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Zur Formulierung dieser Planungsziele sollte ein extern moderiertes Verfahren, begleitet durch ein Gremium aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft, durchgeführt werden. Zudem sollte im weiteren Planungsprozess sichergestellt werden, dass alle Jenaer Bürgerinnen und Bürger Möglichkeiten der Mitwirkung haben.

Dies ermöglichte einen kompletten Neustart der Planung.

Der Ablauf des Planungsprozesses

In der nachfolgenden Übersicht ist der Prozessablauf schematisch dargestellt.

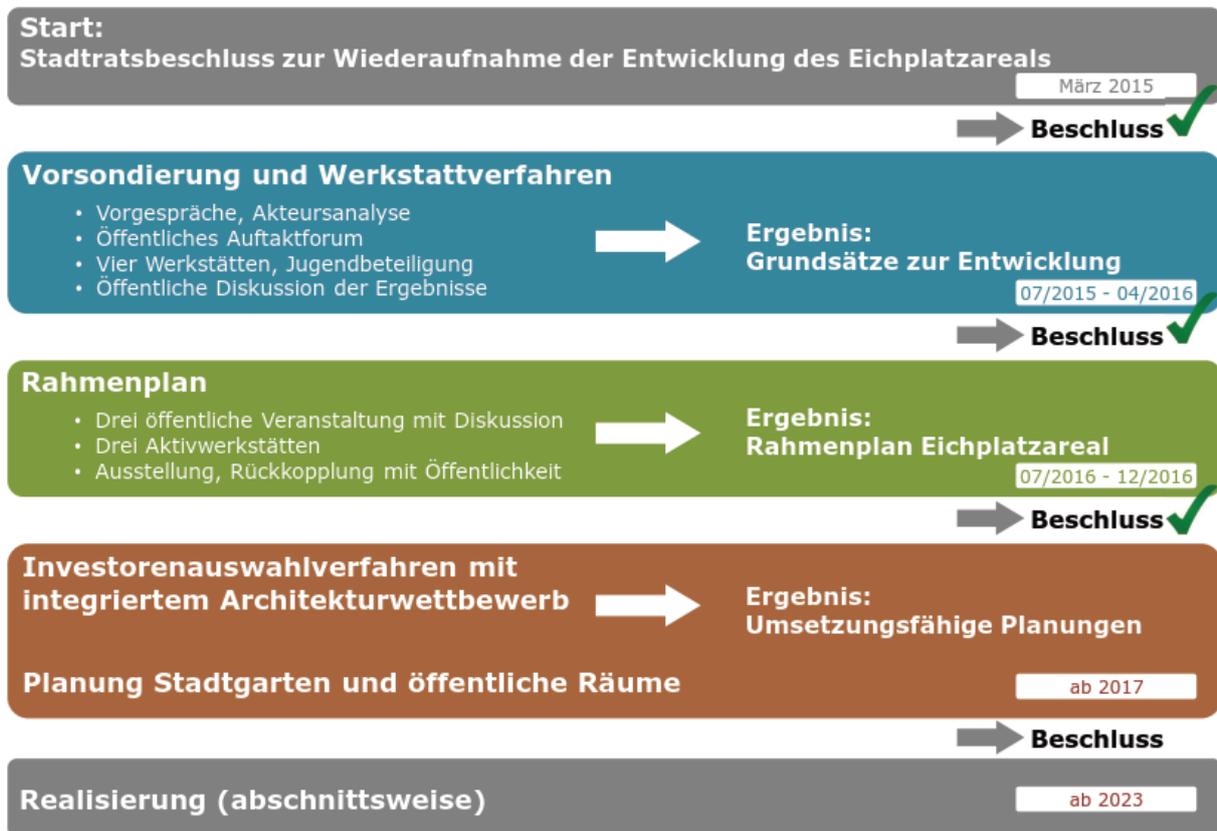


Bild 2: schematische Darstellung Prozessablauf EichplatzAreal

(Quelle: StadtLabor)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im wiederaufgenommenen Verfahren spielt die Beteiligung der Öffentlichkeit eine zentrale Rolle. Das im August 2015 begonnene intensive Beteiligungsverfahren stellt nicht nur für die Stadtentwicklung in Jena, sondern thüringenweit bisher eine Ausnahme dar. Der partizipative Prozess endete nicht mit dem Beschluss der Planungsziele (10 Grundsätze) im Jahr 2016. Vielmehr sind das Werkstattgremium, öffentliche Foren zu wichtigen Meilensteinen und eine regelmäßige Information der Öffentlichkeit inzwischen feste Bestandteile der Beteiligung im immer noch laufenden Verfahren.

Das Werkstattgremium

Zu Beginn des wiederaufgenommenen Verfahrens wurde ein Werkstattgremium aus Bürgerinnen und Bürgern, Vertretern verschiedener Bürgerinitiativen, Stadtratsmitgliedern sowie Mitarbeitern der Verwaltung gebildet. In einem extern moderierten Prozess sollten in diesem Gremium sowohl vorhandene Grundlagen und Bürgervorschläge aufgenommen als auch eigene Ideen eingebracht und in ihrer Gesamtheit geprüft werden. Anschließend sollte mittels Votum aufgezeigt werden, welche Entwicklung als zukunftsfähig eingeschätzt wird.

Hierfür wurden 1.000 Bürgerinnen und Bürger aus dem gesamten Stadtgebiet mit Hilfe eines Zufallsstichprobenverfahrens ausgewählt und zur Teilnahme im Werkstattgremium eingeladen. Davon sagten 39 Interessierte zu und beteiligen sich seitdem mit Vertretern der Stadtverwaltung, des Stadtrats, verschiedener Bürgerinitiativen und des Jugendparlaments an der Ideenfindung.

Angestrebtes Ziel der Arbeit des Werkstattgremiums war ein Votum für eine Neugestaltung des EichplatzAreal, welches anschließend – aufbereitet und verdichtet dargestellt in einem Zielkonzept / Rahmenplan / Masterplan – durch die politischen Entscheidungsträger als Planungsziel und damit als Grundlage für das weitere Handeln beraten und beschlossen wird.

Zur Begleitung des partizipativen Prozesses wurde ein in Mediation, Konfliktmanagement und Stadtplanungsprozessen erfahrener externer Moderator vom Büro StadtLabor aus Leipzig ausgewählt.

Für die inhaltliche Begleitung erfolgte unter Beteiligung des Werkstattgremiums die Auswahl eines renommierten städtebaulich orientierten Büros. Die Wahl fiel auf das Planungsbüro AS+P aus Frankfurt am Main.

Begleitend wurde ein Blog zur Dokumentation des Prozesses und der Ergebnisse sowie für Kommentare (Hinweise, Anmerkungen etc.) eingerichtet. Dieser Blog soll zukünftig in die seit 2017 parallel gestaltete Webseite www.eichplatzareal.de überführt werden.

Beteiligungsveranstaltungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fanden zwischen Oktober 2015 und September 2020 insgesamt 39 ein- oder mehrtägige Veranstaltungen statt.

Davon waren acht öffentliche Informationsveranstaltungen, eine speziell für Jugendliche konzipierte öffentliche Beteiligungsveranstaltung, zwei mehrtägige öffentliche Ausstellungen und 28 Sitzungen des Werkstatt- bzw. des Architekturgremiums.²

Nachfolgend sind die öffentlichen Veranstaltungen aufgelistet. Sie wurden dabei der jeweiligen Planungsphase zugeordnet:

Planungsauftrag

1. Öffentliche Veranstaltung am 30.10.2015 als Auftaktveranstaltung mit fast 200 interessierten Teilnehmern

Erarbeitung der 10 Grundsätze

2. Öffentliche Veranstaltung für Jugendliche am 04.03.2016 als Beteiligungsveranstaltung an verschiedenen Schulen
3. Öffentliche Veranstaltung am 16.03.2016 zur Präsentation der zehn Grundsätze

Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans

4. Öffentliche Veranstaltung am 29.07.2016 als Impulsveranstaltung der kommenden Planungsphase
5. Öffentliche Veranstaltung am 02.09.2016 zur Präsentation verschiedener Varianten des Rahmenplans
6. Öffentliche Veranstaltung am 04.11.2016 als öffentliches Forum (Abschlussplenum) zum Rahmenplanentwurf

Konzeption Neuer Stadtgarten

7. Öffentliche Veranstaltung am 06.04.2018 als öffentliches Forum zum Entwurf des Neuen Stadtgartens
8. Öffentliche Veranstaltung am 30.08.2018 im Format eines Pressegesprächs

Investorenauswahlverfahren Baufeld A

9. Öffentliches Bürgerforum am 19.09.2020 zur Entwicklung von Baufeld A und Präsentation der Wertungsergebnisse aus dem Investorenauswahlverfahren

In folgenden Planungsphasen fanden öffentliche Ausstellungen statt:

Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans

1. Öffentliche Ausstellung in der Rathausdiele / Internetpräsentation vom 19. bis 30.09.2016 mit der Möglichkeit zur Kommentierung

Konzeption Neuer Stadtgarten

2. Öffentliche Ausstellung in der Rathausdiele vom 05. bis 21.06.2018 als MitMach-Ausstellung zu den Varianten des Neuen Stadtgartens

In den einzelnen Planungsphasen tagte das Werkstattgremium wie folgt:

² Zur Zusammensetzung des Architekturgremiums siehe Absatz zum Investorenauswahlverfahren

Erarbeitung der 10 Grundsätze

1. Sitzung des Werkstattgremiums am 14.11.2015
2. Sitzung des Werkstattgremiums am 28.11.2015
3. Sitzung des Werkstattgremiums am 23.01.2016
4. Sitzung des Werkstattgremiums am 25.02.2016 mit finaler Abstimmung der 10 Grundsätze

Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans

5. Sitzung des Werkstattgremiums am 31.05.2016 zur Auswahl des Planungsbüros
6. Sitzung des Werkstattgremiums am 30.07.2016
7. Sitzung des Werkstattgremiums am 02.09.2016
8. Sitzung des Werkstattgremiums am 07.10.2016
9. Sitzung des Werkstattgremiums am 04.11.2016

Festlegung des weiteren Planungsprozesses

10. Sitzung des Werkstattgremiums am 12.04.2017
11. Sitzung des Werkstattgremiums am 19.05.2017 mit Stadtentwicklungsausschuss und Werkausschuss KIJ zur Klärung der Eigentumsform des Eichplatzareals

Konzeption Neuer Stadtgarten

12. Sitzung des Werkstattgremiums am 29.09.2017

Investorenauswahlverfahren Baufeld A

13. Sitzung des Werkstattgremiums am 20.11.2017 zur Erarbeitung der Bewertungsmatrix

Konzeption Neuer Stadtgarten

14. Sitzung des Werkstattgremiums am 19.01.2018
15. Sitzung des Werkstattgremiums am 06.04.2018
16. Sitzung des Werkstattgremiums am 11.07.2018

Investorenauswahlverfahren Baufeld A

17. Sitzung des Werkstattgremiums am 10.10.2018 zur Erarbeitung von Anregungen zu den indikativen Investorenangeboten
18. Sitzung des Architekturremiums am 12.10.2018 mit Vertretern des Werkstattgremiums zur Erarbeitung vertiefender Anregungen zu den indikativen Investorenangeboten
19. Sitzung des Werkstattgremiums am 30.11.2018 mit einer Vertreterin des Architekturremiums

Konzeption Umfeldgestaltung

20. Sitzung des Werkstattgremiums am 18.02.2019

Investorenauswahlverfahren Baufeld A

21. Sitzung des Werkstattgremiums am 22.03.2019 zur Sichtung der optimierten Investorenangebote
22. Sitzung des Werkstattgremiums am 01.04.2019 zur Wertung der optimierten Investorenangebote
23. Sitzung des Architekturremiums am 02.04.2019 mit Vertretern des Werkstattgremiums zur Wertung der optimierten Investorenangebote
24. Sitzung des Werkstattgremiums am 04.07.2019 zur Information über Stand der Wertung weiterer Angebotsbestandteile

Weiterer Planungsprozess Baufeld B

25. Sitzung des Werkstattgremiums am 28.10.2019
26. Sitzung des Werkstattgremiums am 28.02.2020 zur Einbindung der neuen Mitglieder und zur Vorstellung des bisherigen Verfahrens
27. Sitzung des Werkstattgremiums am 29.02.2020

Investorenauswahlverfahren Baufeld A

28. Sitzung des Werkstattgremiums am 03.09.2020 zur Präsentation des Wertungsergebnisses aus dem Investorenauswahlverfahren

Das erste Ergebnis – 10 Grundsätze für die Entwicklung des Eichplatzareals

Zunächst wurde die prinzipielle inhaltliche Richtung ermittelt, welche das Projekt nehmen sollte. Hierzu wurden die Interessen und Wünsche der bisher im Prozess beteiligten Akteure in einer Vielzahl von Interviews und Gesprächen analysiert. Danach wurden in den ersten vier Sitzungen des Werkstattgremiums gemeinsam die folgenden 10 Grundsätze für die Entwicklung des Eichplatzareals erarbeitet und am 27.04.2016 mit großer Mehrheit vom Stadtrat beschlossen:

1. Das Eichplatzareal soll zu einer attraktiven, lebendigen Mitte von Jena werden und hohe Aufenthaltsqualität besitzen.
2. Die Entwicklung des Eichplatzareals darf nicht isoliert betrachtet werden: In den nächsten Jahren werden in der Innenstadt mehrere Standorte entwickelt, auch für öffentliche Funktionen.
3. Die Stadt soll rechtlich verbindliche Möglichkeiten sichern, um auf die Entwicklung am Eichplatz auch zukünftig Einfluss zu nehmen.
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.
5. Neben der Bebauung soll eine zusammenhängende Freifläche entstehen, die vielfältige und wechselnde Nutzungen zulässt. In die Gestaltung sind Wasser und Spielmöglichkeiten einzubeziehen.
6. 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.
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.
8. Die Entwicklung und Bebauung des Eichplatzareals muss wirtschaftlich realisierbar sein. Unterschiedliche Investoren und genossenschaftliche Modelle sind erwünscht.
9. 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.

Die ausführliche Beschreibung der 10 Grundsätze ist einsehbar unter:

<https://www.eichplatzareal.de>

Der Rahmenplan (vgl. Anlage 1)

Die Arbeit des Werkstattgremiums im Jahr 2016 bestand darin, die zuvor entwickelten 10 Grundsätze in einen städtebaulichen Rahmenplan überzuleiten. Zunächst wurde hierfür unter Beteiligung des Werkstattgremiums das renommierte städtebaulich orientierte Planungsbüro AS+P aus Frankfurt am Main ausgewählt.

Zu Beginn wurden durch das Planungsbüro 27 verschiedene Varianten für die Entwicklung des Eichplatzareals skizziert und diese dann gemeinsam in einem sehr intensiven schöpferischen Prozess abgeschichtet. Zugleich wurden – vor allem aus dem Kreis der Bürgerinnen und Bürger – ergänzende Vorstellungen eingebracht und positive Aspekte verschiedener Varianten miteinander verknüpft. Als Resultat entstand ein völlig neues, unvorhergesehenes, unkonventionelles und in den ursprünglichen 27 Varianten nicht enthaltenes städtebauliches Konzept.

Das als Basis des Rahmenplans erarbeitete Konzept enthält einen großen Stadtgarten und eine Gruppe unregelmäßiger, durch kleine Plätze und Gassen gegliederter Baufelder. Es ermöglicht die Anordnung einer unterschiedlichen Anzahl von Hochhäusern – von null bis drei.

Sowohl das Werkstattgremium als auch die Öffentlichkeit im Abschlussplenum haben am 04.11.2016 eindeutig für die Variante „3 Hochpunkte“ plädiert.

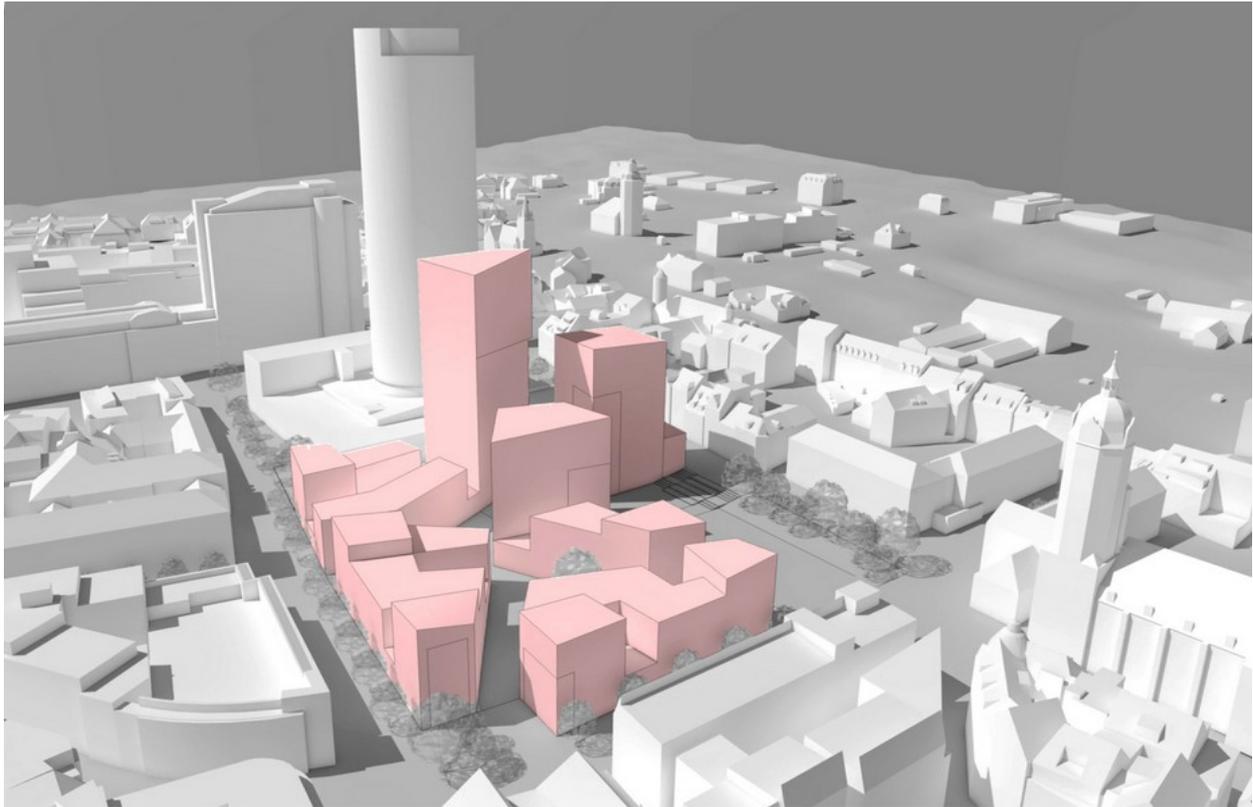


Bild 3: Vogelperspektive Rahmenplan: Vorzugsvariante mit drei Hochpunkten, Blick von Südosten (Quelle: AS+P)

Der Lageplan und die Visualisierung des Rahmenplanes mit den Varianten „3 Hochpunkte“, „2 Hochpunkte“, „1 Hochpunkt“ und „Kein Hochpunkt“ sind in Anlage 1 ersichtlich.

Inhaltlich umfasst der Rahmenplan nicht nur das städtebauliche Konzept, sondern er betrachtet auch die mit diesem eng verbundenen Themen Nutzungen, Freiräume und Verkehrserschließung.

Am 15.02.2017 wurde der städtebauliche Rahmenplan mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 16/1125-BV „Rahmenplan Eichplatzareal“ beschlossen.

Der gesamte Prozess bis zu diesem Zeitpunkt wurde ausführlich in öffentlich zugänglicher Weise dokumentiert.³ Für die sich daran anschließende weitere Entwicklung sind Veröffentlichungen in ähnlicher Art vorgesehen.

Die Umfeldgestaltung (vgl. Anlage 2)

Integrativer Bestandteil des Rahmenplanes ist die Konzeption der Freianlagen, die das Areal durchziehen.

Die Abfolge der Gassen, Straßen und Plätze im bzw. am EichplatzAreal ist in Anlage 2 dargestellt.

Die Herstellung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen des Areals erfolgt unter Regie der Stadt Jena, parallel bzw. abschnittsweise nachgelagert zu den Entwicklungen der Baufelder – unter Berücksichtigung der vielfältigen funktionalen Abhängigkeiten (gegenseitig sowie mit der bestehenden Bebauung und den vorhandenen Verkehrsbeziehungen).

Zum Stand der Entwicklung der Umfeldgestaltung wird es Ende des Jahres 2020 eine gesonderte Berichts- bzw. Beschlussvorlage geben.

3 Schriftenreihe der Stadt Jena - Schriften zur Stadtentwicklung N° 10 „Stadtmitte für Jena“

Der Neue Stadtgarten

Den markantesten und zugleich größten Freiraum am EichplatzAreal bildet der Neue Stadtgarten.

In vier Sitzungen des Werkstattgremiums wurde in den Jahren 2017 und 2018 die Konzeption dieser Fläche vorbereitet.

Ähnlich wie beim städtebaulichen Rahmenplan nahm das Werkstattgremium auch hier eine stufenweise Auswahl aus einer großen Anzahl von Varianten vor, um letztlich über die Verknüpfung mehrerer überzeugender Lösungsansätze zwei Vorzugsvarianten („Urbaner Dschungel“ und „Baumhain“) zu definieren, in die das Thema Wasser aus der Variante „Rasenstufen & Fontainenfeld“ integriert werden sollte.

Im April 2018 wurden im Rahmen eines öffentlichen Forums diese zwei Vorzugsvarianten diskutiert und als Ergebnis der „Urbane Dschungel“ zur Weiterplanung empfohlen. Das Ergebnis wurde im Juni 2018 in einer Ausstellung öffentlich vorgestellt.



Bild 4: Konzept Neuer Stadtgarten, Lageplan

(Quelle: BMLOPP)

Die Herstellung des Stadtgartens und aller weiteren öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen des Areals erfolgt unter Regie der Stadt Jena, parallel bzw. abschnittsweise nachgelagert zu den Entwicklungen der Baufelder – unter Berücksichtigung der vielfältigen funktionalen Abhängigkeiten (gegenseitig sowie mit der bestehenden Bebauung und den vorhandenen Verkehrsbeziehungen).

In Verbindung mit der Umfeldgestaltung wird der aktuelle Planungsstand des Neuen Stadtgartens am Ende des Jahres 2020 in einer Berichtsvorlage dokumentiert.

Der bisherige Planungsstand des Neuen Stadtgartens kann eingesehen werden unter:

<https://blog.jena.de/stadtmitte/wp-content/uploads/sites/15/2018/09/stadtmitte-praesentation-presse-stadtgarten-opt.pdf>

Die Bildung der Baufelder A und B

Der städtebauliche Rahmenplan „EichplatzAreal“ bietet die grundsätzliche Möglichkeit, den Eichplatz in mehrere Baufelder zu gliedern und diese separat zu vermarkten. Hierdurch kann u.a. ein höherer Grad an Vielfalt bei Architektur und Nutzung erreicht werden, als bei der Vergabe des gesamten Areals an nur einen Investor.

Vor dem Hintergrund bauplanungsrechtlicher Erfordernisse empfahl sich die Zusammenfassung der Parzellen der drei Hochpunkte des städtebaulichen Entwurfes zu einem Entwicklungsabschnitt (in der Darstellung rot umrandet).

Eine davon abweichende, kleinteiligere Gliederung könnte hier zu Interessenkonflikten bei den späteren Investoren v.a. in puncto Abstandsflächen, Baustellenlogistik und Tiefgaragenkonzeption führen. Durch das Werkstattgremium wurde daher empfohlen, die Parzellen der drei Hochpunkte A, B und C-West in einer Projektentwicklung (Baufeld A) zu bündeln und zusammenhängend zu veräußern.

Die Aufteilung weiterer Entwicklungsabschnitte (Baufeld B: Parzellen C-Ost, D und E) wird im durch das Werkstattgremium im Anschluss an die Veräußerung des Baufelds A erarbeitet.

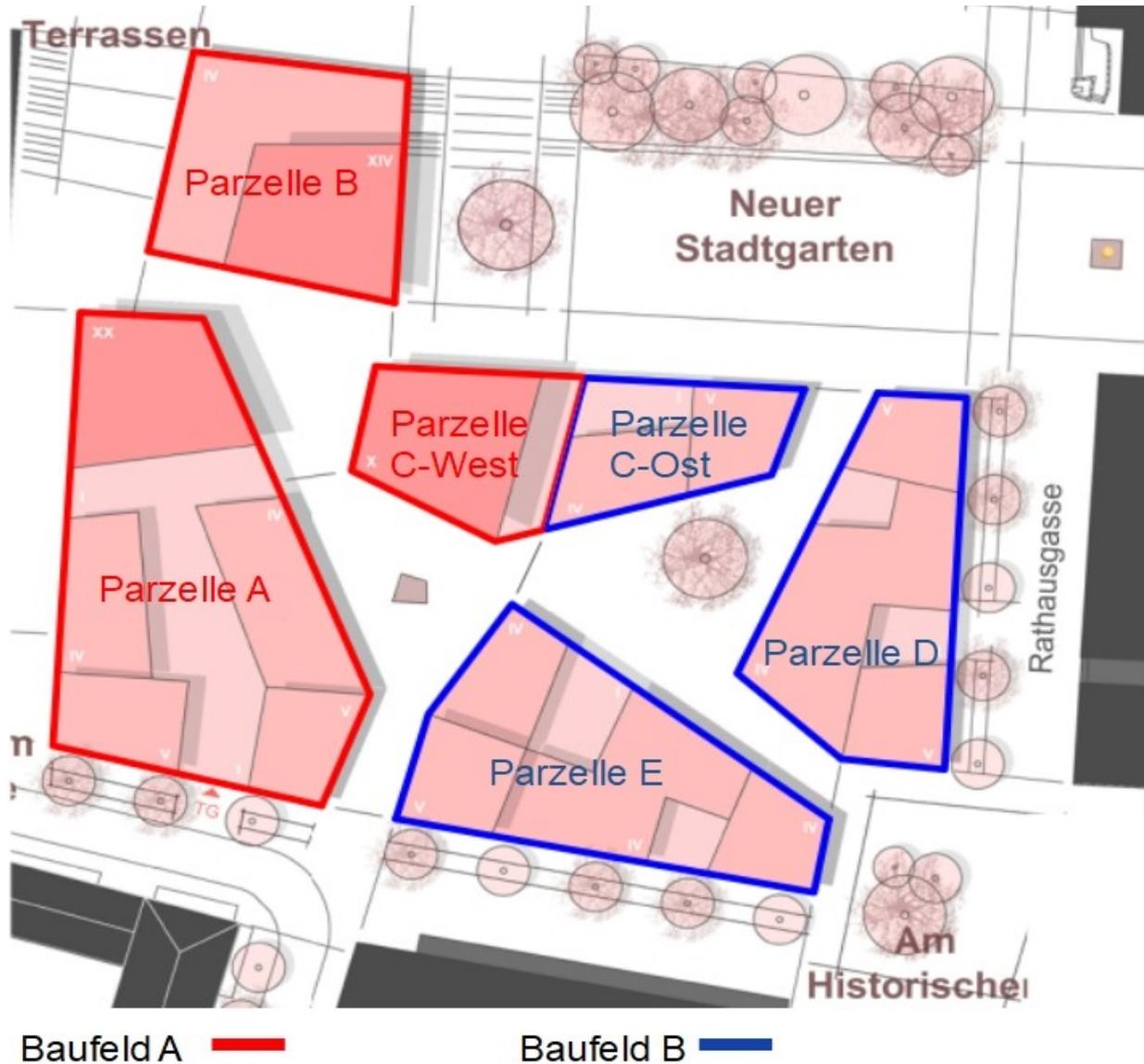


Bild 5: Baufelder und Parzellierung des EichplatzAreal

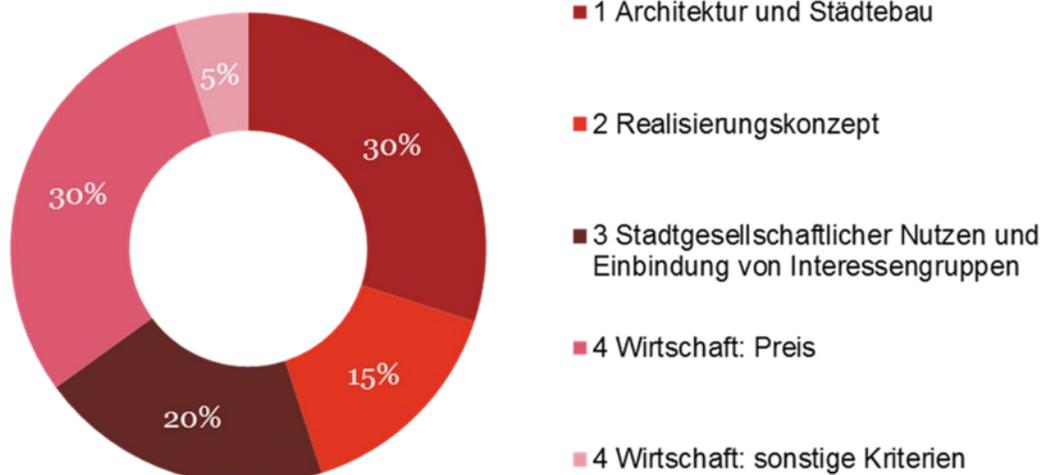
(Quelle: Stadt Jena)

Ablauf und Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens für Baufeld A

Mit dem Beschluss Nr. 17/1250-BV vom 07.06.2017 „Weiteres Vorgehen Umsetzung Rahmenplan „Eichplatzareal“ wurde der Oberbürgermeister (vertreten durch KIJ) beauftragt, ein EU-weites, zweistufiges Investorenauswahlverfahren durchzuführen, mit dem Ziel, die Parzellen A, B und C-West des Baufelds A an den bestgereihten Bieter zu veräußern.

Die Bewertung der Bieterangebote erfolgte anhand der ebenfalls vom Stadtrat bestätigten Vergabekriterien (Beschluss Nr. 18/1672-BV vom 14.02.2018 „Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal – Matrix zur Wertung der Angebote“). Die Matrix gliedert sich in vier Hauptkriterien. Hervorzuheben ist die hohe Wichtung des Kriteriums „Architektur und Städtebau“ und die vergleichsweise sehr niedrige Wichtung wirtschaftlicher Komponenten der Angebote. Damit folgt auch die Wertungsmatrix dem essentiellen Leitsatz des gesamten

Kriterien der Wertungsmatrix



Qualität dominiert Preis!

Bild 6: Wertungsmatrix

(Quelle: Stadt Jena)

Das Verfahren wurde im März 2018 mit einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb gestartet, an dem sich insgesamt neun Bewerber beteiligten und von denen sich sechs nach erfolgreicher Eignungsprüfung für das Bieterverfahren (ab Juli 2018) qualifizierten.

Bereits im Oktober 2018 erhielt die Verwaltung die indikativen (unverbindlichen) Angebote von fünf Bietern – ein Bewerber hatte sich direkt nach Verfahrensbeginn aus diesem zurückgezogen. Diese ersten indikativen Angebote enthielten architektonische Entwürfe für die geplante Bebauung und Nutzung des Baufeldes A sowie technische und wirtschaftliche Realisierungskonzepte. Zunächst sichtete das Werkstattgremium, tags darauf das extra für das Verfahren konstituierte Architekturgremium⁴ die Bebauungskonzepte und formulierten Optimierungsvorschläge. Diese Entwurfskritiken wurden anschließend den Bietern übermittelt.

Bis März 2019 erhielten die Bieter Gelegenheit, ihre Konzepte zu qualifizieren. Durch diese zusätzliche Verfahrensschleife wurden die hohen qualitativen Ansprüche des Auslobers an die architektonischen Entwürfe der Bieter hervorgehoben und letztendlich gesichert.

Nachdem sich ein weiterer Bieter aus dem Verfahren zurückgezogen hatte, reichten die verbliebenen vier Bieter ihr optimiertes indikatives Angebot ein. Neben den architektonischen Konzepten erarbeiteten die Bieter zudem Nutzungs- sowie Realisierungskonzepte und unterbreiteten ein Kaufpreisangebot für die drei Parzellen (A, B und C-West) auf Baufeld A.

Erneut bewertete zuerst das Werkstattgremium die architektonischen Entwürfe. Das empfehlende Ergebnis diente den in das Architekturgremium entsandten Mitgliedern des Werkstattgremiums als Stimmungsbild und Handlungsauftrag im wertungsrelevanten Fachgremium.

Im Anschluss an die Bewertung der architektonischen Konzepte erfolgten die Bewertung der Nutzungs- und Realisierungskonzepte sowie die Punkteermittlung auf Grundlage des Kaufpreisangebotes anhand der beschriebenen Wertungsmatrix.

4 Das Architekturgremium tagte im Oktober 2018 sowie April 2019 und setzte sich wie folgt zusammen: Dr. Heidrun Jänchen und Dr. Jörg Vogel als Mitglieder des Stadtrats; Manuel Rost (repräsentativ ausgewählter Bürger des Werkstattgremiums) und Bastian Ebert (als Vertreter der Bürgerinitiative Mein Eichplatz im Werkstattgremium), Christian Gerlitz (Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt), Dr. Matthias Lerm (Stadtarchitekt), Karl-Hermann Kliewe (Werkleiter KIJ), Falko Bärenwald (Mitglied des Jenaer Baukunstbeirats), Prof. Ludwig Wappner (Allmann Sattler Wappner . Architekten sowie KIT – Karlsruher Institut für Technologie), Prof. Jórunn Ragnarsdóttir (LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei Architekten), Canan Rohde-Can (Rode-Can Architekten).

Nach Abschluss der Wertung der optimierten indikativen Angebote qualifizierten sich die beiden bestplatzierten Bieter für die Verhandlungsrunde. Infolgedessen wurde mit beiden Bietern zwischen Juli 2019 und Januar 2020 der Kaufvertrag in mehreren Runden verhandelt.

Gemäß Rahmenterminplan war die Erstellung der verbindlichen, letzten Angebote für Frühjahr 2020 vorgesehen. Die Ereignisse im Zusammenhang mit der aufkommenden COVID19-Pandemie verzögerten den Prozess jedoch bis Mitte Juli 2020.

In ihren verbindlichen, letzten Angeboten hatten die Bieter die Verhandlungsergebnisse in den Nutzungs-, Realisierungs- und wirtschaftlichen Konzepten zu würdigen und entsprechend anzupassen. Die erneute Überarbeitung der architektonischen Konzepte war in dieser Phase nicht zulässig; die abschließende Wertung war bereits durch das Architekturgremium im April 2019 erfolgt.

Nach erster formeller Prüfung wurden beide Angebote inhaltlich entlang der Wertungsmatrix gewertet. Je nach Erfüllungsgrad der in den Vergabeunterlagen beschriebenen Anforderungen konnten innerhalb eines jeden Kriteriums resp. Unterkriteriums maximal 10 Punkte erreicht werden (vgl. Tabelle 1).

Punkte	Beschreibung des Erfüllungsgrads
10	Herausragender Erfüllungsgrad: herausragende/r und vorbildliche/r Darstellung bzw. Lösungsansatz (erschöpfend, schlüssig, nachvollziehbar, konkret, weiterführend, innovativ und maximal zielorientiert)
7 - 9	Hoher Erfüllungsgrad: gute/r Darstellung bzw. Lösungsansatz (erschöpfend, schlüssig, nachvollziehbar, konkret und zielorientiert – hoher Erfüllungsgrad)
4 - 6	Durchschnittlicher Erfüllungsgrad: befriedigende/r Darstellung bzw. Lösungsansatz (mit kleineren Mängeln oder Unvollständigkeiten / Fehlinterpretationen der Zielvorgaben)
1 - 3	Schlechter Erfüllungsgrad: mangelhafte/r Darstellung bzw. Lösungsansatz (mit größeren Mängeln oder Unvollständigkeiten / Fehlinterpretationen der Zielvorgaben)
0	Kein Erfüllungsgrad: gänzlich fehlende/r Darstellung bzw. Lösungsansatz

Tabelle 1: Erläuterung des Bepunktungssystems

Diese Punkte wurden gemäß der prozentualen Anteile der Bewertungskriterien lt. Wertungsmatrix (vgl. Tabelle 2 sowie Anlage 3) gewichtet.

Wertungskriterien	Unterkriterien	max. Punkte (ungewichtet)	Wichtung	max. Punkte (gewichtet)
Architektur und Städtebau	Ergebnis des architektonischen Qualifizierungsprozesses	10	30%	30
	Realisierungskonzept	30	15%	15
	Umsetzung des Neubauprojekts	10	6%	6
	Innovation und Zukunft	10	3%	3
	Tiefgaragenkonzept	10	6%	6
Stadtgesellschaftlicher Nutzen und Einbindung von Interessensgruppen	Stadtgesellschaftlicher Nutzen und Einbindung von Interessensgruppen	30	20%	20
	Unterschiedliche Wohnformen	10	7,5%	7,5
	Branchenmix und Kleinteiligkeit	10	7,5%	7,5
	Kommunikationskonzept	10	5%	5
Wirtschaft	Wirtschaft		35%	35
	Preis	30	30%	30
	sonstige Kriterien:		5%	5
	- Investitionsstrategie	10	2%	2
	- Wirtschaftliche Realisierbarkeit	10	3%	3
Summe			100%	100

Tabelle 2: Wertungsmatrix mit gewichteter Punkteverteilung

Besonders erwähnenswert ist die klare Favorisierung des bestplatzierten Entwurfs sowohl durch das Werkstattgremium als auch durch das Architekturgremium.

Das Ergebnis ist letztendlich deutlich und spiegelt ganz objektiv, dass der Leitsatz „**Qualität dominiert Preis!**“ dem gesamten Verfahren zugrunde lag und über die Wertungsmatrix die gewünschte Wirksamkeit entfaltete.

Sämtliche vorbeschriebene Prozessschritte wurden eng mit dem Werkstattgremium abgestimmt resp. durch dieses eigenständig erarbeitet. Schlussendlich wurden die Ergebnisse eines jeden Teilprozesses dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Wesentliche Eckdaten des Entwicklungskonzeptes

Architektur und Städtebau

Das Konzept mit seinen drei stadtbildprägenden Hochpunkten entwickelt den städtebaulichen Basisansatz des Rahmenplans geschickt und intelligent weiter, insbesondere unter Berücksichtigung der umgebenden Stadträume und benachbarten Stadtfassaden (vgl. Anlage 4). Auf insgesamt 27.500 m² BGF entstehen ein Wohnturm mit 20 Geschossen (Höhe: 66,5 m) auf Parzelle A, ein 14-geschossiger Turm (50 m) mit überwiegender Wohn- und Büronutzung sowie ein 10-stöckiges Bürogebäude (33 m) auf Baufeld C-West.

Die Qualität des Städtebaus wird konsequent in den Fassaden fortgesetzt. Besonders das Angebot an wertigen Fassaden und die gestalterische Interaktionen mit den Nachbarschaften überzeugt. Die Architektursprache zeigt zugleich eine übergeordnete Einheitlichkeit, aber auch Varianzen in den vier angebotenen Fassadenentwürfen.

Zudem gelingt, auch durch die Ausbildung von Kolonnaden, eine vorbildliche Verknüpfung mit den umgebenden Stadträumen und Plätzen und somit auch eine Erweiterung des öffentlichen Raumes in das neue Stadtquartier hinein.

Nutzungskonzept

Auf Parzelle A sind unterschiedliche Wohnformen als Miet- und Eigentumswohnungen verschiedener Größen geplant. Alle Wohnungen sind optimal belichtet, die in den unteren Geschossen liegenden Wohnungen werden zusätzlich durch die Gartenterrassen aufgewertet.

Auf der Parzelle B wird eine hybride Immobilie, zusammengesetzt aus einem Bürobaustein im Gebäudesockel und (Miet-)Wohnungen im Turmgebäude, entstehen. Das Sockelgebäude agiert als Vermittler zwischen den beiden Straßenebenen der Johannisstraße und des neuen Eichplatzquartiers. Entlang der westlichen und der östlichen Gebäudeseite verbinden großzügige Terrassentreppen im öffentlichen Außenraum die unterschiedlichen Niveaus. Die beiden Erdgeschossesebenen im Inneren des Gebäudes sind gleichermaßen verbunden und bilden einen durchgehenden Raum.

Auf Parzelle C-West sind flexibel nutzbare Büro- und Gewerbeflächen vorgesehen, in denen sich unterschiedlichste Arbeitskonzepte realisieren lassen. Dabei sind bereits qualitätvolle Raumhöhen (3 m im Lichten) und für den Büroausbau übliche Ausbauraster berücksichtigt. In den dreiseitig belichteten Flächen lassen sich sowohl Zellenstrukturen (Einzel-, Zweier, Gruppenbüros) als auch open-space-Lösungen qualitativ umsetzen.

Insgesamt führt die Entwicklung zu einem Zuwachs von ca. 6.600 m² Bürofläche in der Stadt.

Verteilt auf die Parzellen A und B sollen 96 Mietwohnungen und 82 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtfläche von 16.950 m² entstehen, die sich je nach Fläche wie folgt aufgliedern lassen:

Kategorie	Mietwohnung	Eigentums- wohnung	Fläche (BGF)
1-Raum-Wohnung	16	1	ca. 30 - 50 m ²
2-Raum-Wohnung	53	78	ca. 50 – 80 m ²
3-Raum-Wohnung	27		ca. 80 – 110 m ²
4-Raum-Wohnung		3	ca. 130 – 150 m ²

Tabelle 3: Übersicht Wohnraumangebot

In allen Erdgeschossen werden kleine Gastronomie- und Einzelhandelsflächen vorgesehen, die sich mit Schaufenstern zum Straßenraum orientieren und die autofreien Stadträume bespielen. Die Hauptzugänge zu den Gebäuden orientieren sich nach Möglichkeit zum Stadtgarten oder zu den neu entstehenden Plätzen. Die Adressbildung der einzelnen Gebäude wird damit gestärkt. Die Anlieferung erfolgt für alle Bauteile von der Kollegiengasse über die Plangasse 1.

Tiefgarage

Für das gesamte Baufeld A ist eine Unterbauung mit einer Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt sich in der Kollegiengasse befindet. Das Konzept des Bieters sieht eine Tiefgaragenebene mit ca. 90 Stellplätzen sowie die obligatorische Überfahrt zur Tiefgarage unter Baufeld B vor.

Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze lässt sich erst im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens abschließend ermitteln. Erst dann wird der Stadtrat – im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben (voraussichtlich 2023) – über die tatsächlich herzustellende Anzahl der Stellplätze entscheiden. Hierzu enthält der Grundstückskaufvertrag Regelungen, eine zweite Tiefgaragenebene zu ermöglichen.

Grundstückskaufvertrag

Die Parzellen A, B und C-West des Baufelds A sollen gemäß Beschluss Nr. 17/1250-BV vom 07.06.2017 verkauft werden. Die angrenzenden Wege und Plätze sowie der Stadtgarten verbleiben in öffentlicher Hand und werden durch den KSJ beplant und in zeitlicher Abstimmung mit den Hochbauarbeiten hergestellt.

Der Entwickler wird zur Errichtung der Tiefgarage die öffentlichen Flächen unter Baufeld A unterbauen und dafür eine Sondernutzungsgebühr gem. der gültigen Sondernutzungssatzung zahlen.

Aufgrund der Lage der Grundstücke im Sanierungsgebiet hat der Entwickler zusätzlich einen Sanierungsausgleichsbetrag zu entrichten.

Der Entwickler ist verpflichtet, unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu initiieren. Erst nach Abschluss dieses Verfahrens und erst nach bereits erteilter Baugenehmigung wird dem Entwickler das Eigentum an den Grundstücken übertragen.

Nach Maßgabe des Kaufvertrages verfügt die Stadt Jena auch über diesen Zeitpunkt hinaus weiter über umfangreiche Rechte, um die Entwicklung des EichplatzAreal im Sinne der 10 Grundsätze sicherzustellen.

Weiteres Vorgehen / Zeitplan der Realisierung

Am 03.09.2020 wurden die Wertungsergebnisse der verbindlichen letzten Angebote im Werkstattgremium vorgestellt und besprochen.

Ziel ist es, spätestens im November 2020 die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages vorzunehmen.

Nach Einreichung des Antrages für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie der politischen Gremien.

Unter Berücksichtigung einer Erarbeitungszeit von ca. zwei Jahren ist mit der Errichtung der Hochbauten nicht vor 2023 zu rechnen.

In den Jahren 2021 und 2022 werden kleinere, temporär begrenzte Arbeiten auf und um Baufeld A, wie Leitungsumverlegungen und archäologische Untersuchungen erforderlich sein. Die Eingriffsstellen werden anschließend wieder verschlossen, so dass bis zum Beginn der Hochbauarbeiten der Eichplatz als Parkplatz weiterhin zur Verfügung stehen wird.

Parallel zum Bauleitplanverfahren für die Entwicklung auf Baufeld A werden ab Jahresende 2020 die Entwicklungsmöglichkeiten für Baufeld B im Werkstattgremium diskutiert. Wie bereits in der Vergangenheit werden auch die weiteren entscheidenden Schritte zur Entwicklung des EichplatzAreal dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.