

# Stadtrat Jena

## Beschlussvorlage Nr. 24/2340-BV



**Einreicher:**  
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 13.03.2024

<b>Sitzung/Gremium</b>	<b>am:</b>
<b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b>	<b>09.04.2024</b>
<b>Ortsteilrat Jena-Zentrum</b>	<b>17.04.2024</b>
<b>Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss</b>	<b>18.04.2024</b>
<b>Stadtrat der Stadt Jena</b>	<b>23.04.2024</b>

### 1. Betreff:

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB J-45 "EichplatzAreal - Baufeld A"**

### 2. Verfasser:

Herr Christian Gerlitz  
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

### 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
- StR 20/0567-BE vom 14.10.2020 – EichplatzAreal – bisherige und künftige Entwicklung
- StR 20/0731-BV vom 17.02.2021 – Einleitungsbeschluss für den VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“
- StR 23/2131-BV vom 22.11.2023 – Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“
- StR 24/2339-BV vom 24.04.2024 – Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“

**4. Aufhebung von Beschlüssen: -**

**5. Gesetzliche Grundlagen:** BauGB, ThürKO

**6. Mitwirkung / Beratung:**

FD Stadtplanung	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena GmbH
FD Stadtentwicklung	KIJ
FD Umweltschutz	KSJ
FD Mobilität	Zentrale Koordinierungsstelle
FD Recht	Bürgerbeteiligung
FD Bauordnung und Denkmalschutz	

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

Haushalt Stadt Jena       Wirtschaftsplan KSJ       Wirtschaftsplan KIJ

Zuständiger Teilplan: xx      Bezeichnung:  
Produkt: xx.x.x      Bezeichnung:  
SK / USK: frei wählbar

Gesamtkosten der Maßnahme: (€)      Maßnahmebezogene Einnahmen: (€)      Eigenanteil: (€)      Jährliche Folgekosten: (€)

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel / Maßnahmebezogenen Einnahmen

- sind im Haushalt beim Produkt veranschlagt bzw. stehen im Budget zur Verfügung.
- in noch zu ermittelnder Höhe stehen noch **nicht** zur Verfügung.

**8. Auswirkungen auf das Klima:**

nicht klimarelevant

überwiegend negative

weitgehend klimaneutral

überwiegend positive

Prüfung erfolgt zu späterem Zeitpunkt\*

Prüfung ist bereits erfolgt im Rahmen der BV-Nr.:\* 24/2339-BV

Prüfung ist nicht mehr möglich\*

\* Erläuterung erfolgt in der Begründung der Beschlussvorlage

**9. Bürgerbeteiligung:** keine

**10. Realisierungstermin:** Satzungsbeschluss direkt anschließend vorgesehen

**11. Anlagen:**

- **Anlage A:** Durchführungsvertrag mit den zugehörigen Anlagen
- (Anlage P2): Lageplan des Vorhabengebiets
- (Anlage P3): Vorhaben- und Erschließungsplan

- (Anlage A1.2): Bebauungsplan (zeichnerische und textliche Festsetzungen)
- (Anlage V4.1): Baustelleneinrichtungskonzept (Entwurf)
- (Anlage V4.4): Baumschutz während der Bauphase
- (Anlage V4.5): Grobkonzept Beweissicherung
- (Anlagenkonvolut V7): Sondernutzungserlaubnisse (Übersichtspläne)
- (Anlage E1V): Erschließungsplan Verkehr (Verkehrliche Erschließung)
- (Anlage E1M): Erschließungsplan Medien (Medienseitige Erschließung)
- (Anlage E1.2.1): Schnittstellendefinition Auffüllung TG-Decke
- (Anlage E1.2.2): Planung der Außenanlagen (Zwischenstand)
- (Anlage E1.5.1): Erschließung ohne Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin
- (Anlage E1.5.3): Michwasserkanal Plangasse 2
- (Anlage S3): Öffentlich nutzbare Stellplätze in der Tiefgarage (Untergeschoss 1)
- (Anlage S3.3): Entwurf des Vertrages Anbindung Tiefgarage an Parkleitsystem
- (Anlage S3.4): Baufelder und Tiefgaragen
- (Anlage S5.1): Grünordnerische Maßnahmenblätter: Dachbegrünung
- (Anlage S6): Fassadengestaltung
- (Anlage S7.1): Satzung der Stadt Jena über die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten vom 24.03.2020, Amtsblatt Nr. 21/10
- (Anlage S7.2): Zulässigkeit von Werbeanlagen
- (Anlage S8): Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung vom Juni 2020 (20/0385-BV)
- (Anlage S10): Grünordnerisches Maßnahmenblatt: Vogelschlagmonitoring
- (Anlage S11): Grünordnerisches Maßnahmenblatt: Baumersatzpflanzungen
- (Anlage S12): Konzept Grundwasserumläufigkeit

---

**Unterschrift**

## **Der Stadtrat beschließt:**

- 001 Der Stadtrat stimmt dem als Anlage A beigefügten Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ zu.
- 002 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Vertrag zu aktualisieren, soweit es nicht die Grundzüge des Vertrages berührt.

## **Begründung:**

Im vorliegendem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die STRABAG Real Estate GmbH mit Sitz in Köln, neben der Realisierung des geplanten Vorhabens „EichplatzAreal – Baufeld A“ die erforderlichen Erschließungsanlagen und die grünordnerischen Maßnahmen in einer festgelegten Zeit zu realisieren. Da der Großteil der Erschließungsanlagen nach Fertigstellung nicht an die Vorhabenträgerin übertragen wird, geschieht dies in enger Zusammenarbeit mit der Stadt.

Die Grundstücksverfügbarkeit wurde im Kaufvertrag über Teilflächen mit Auflassung UR.Nr. M1103/2020 vom 27.11.2020 geregelt und per nichtöffentlichem Beschluss 20/0540-BV "EichplatzAreal: Verkauf der Parzellen A, B, C-West an den Sieger des Investorenauswahlverfahrens" am 14.10.2020 vom Stadtrat bestätigt.

In dem nach § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellenden Durchführungsvertrag sind folgende städtebaulich relevanten Inhalte zur Absicherung der Durchführung des Bauvorhabens sowie der Durchführung und Kostenverteilung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen geregelt:

- Beauftragung und Finanzierung aller erforderlichen Planungs- und Gutachterleistungen;
- Verpflichtung zur Realisierung des Bauvorhabens;
- Konkretisierung der Art der Nutzungen in den drei geplanten Baukörpern, einschließlich barrierefreier Wohnungen;
- Herstellung der medientechnischen Erschließungsanlagen (auch Rückbau Heizkanal);
- Regelungen zur vollständigen bzw. teilweisen Beteiligung an den sonstigen Erschließungskosten (Ver- und Entsorgung des Plangebietes);
- Regelungen zur Erschließung während der Bauzeit;
- Errichtung von 175 Stellplätzen in der Tiefgarage (wovon 31 als öffentlich nutzbare Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stehen werden), der nach der Landesbauordnung erforderlichen Fahrradstellplätze sowie Ladestationen nach den Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG);
- Regelung zu Unterbringung von 14 Fahrradstellplätzen im öffentlichen Raum (Folgekostenvereinbarung und Herstellung durch Stadt);

- Kostenbeteiligung an der Herstellung eines Spielplatzes;
- Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung der festgesetzten Dachbegrünung sowie des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen;
- Verpflichtung zu Sichtschutzmaßnahmen bei technischen Dachaufbauten;
- Verpflichtung zur Herstellung der Fassaden gemäß Wettbewerbsergebnis und nach den Abstimmungen mit dem Baukunstbeirat und dem Werkstattgremium;
- Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Lichtverschmutzung nach den Richtlinien der Stadt Jena;
- Erwerb und Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der erstellten Maßnahmenblätter;
- Vorkehrungen gegen Vogelschlag (Monitoring);
- Regelungen zum Vollzug der Planung hinsichtlich Baustelleneinrichtung, Baugrubenverbau, Baulogistik, Ökologische Baubegleitung, Beweissicherung und Baumschutz;
- Grundwasserumläufigkeit der Tiefgarage, hier Düker unter Tiefgarage und Monitoring bis Beginn der Bautätigkeit;
- Beweissicherung vor Beginn der Bauarbeiten;
- Baustelleneinrichtungskonzept;
- Regelungen zu einer bestehenden städtischen Leitung zur Ableitung von Grundwasser/Schichtenwasser;
- Regelungen zum Überflutungsnachweis der Hochbauten und der Ableitung von Regenwasser auf öffentliche Flächen bei Havarien oder Überschreitung eines 100-jährigen Starkregens.

Der Ortsteilrat Jena-Zentrum wurde in der Ortsteilratssitzung am 17.04.2024 über den Stand des Abwägungs-, Durchführungs- und Satzungsbeschlusses unterrichtet.

#### **Hinweise:**

Der Klimacheck erfolgte bereits in der Beschlussvorlage zum Abwägungsbeschluss Nr.: 24/2339-BV. Da der Vorhabenstandort hochgradig versiegelt und wenig durchgrünt ist, kommt der Klimacheck zur Einschätzung, dass das Vorhaben eher als klimaneutral eingeschätzt werden kann.

Voraussetzung für die rechtskonforme Beschlussfassung gemäß Punkt 001 dieser Vorlage ist ein gefasster Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ in der Jenaer Innenstadt. Die Vorlage zum Abwägungsbeschluss soll in gleicher Sitzung behandelt werden. Nur wenn die Vorlage zur Abwägung vorab tatsächlich beschlossen wurde, kann die vorliegende Vorlage zur Zustimmung des Durchführungsvertrages ebenfalls beschlossen werden. Die Reihenfolge 1. Abwägungsbeschluss, 2. Beschluss zum Durchführungsvertrag, 3. Satzungsbeschluss ist zwingend einzuhalten.

Neben der Zustimmung des Stadtrates bedarf der Durchführungsvertrag aufgrund der Regelungen zu Grundstücksangelegenheiten der notariellen Beurkundung. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiederum ist nur wirksam, wenn der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde. Die Beurkundung erfolgt deshalb vor dem Satzungsbeschluss. Der Durchführungsvertrag wird aber erst wirksam, wenn die Satzung in Kraft getreten ist. Die Anlagen zum Durchführungsvertrag sind zu einer notariellen Bezugsurkunde zusammengefasst, welche unter § A 2 des Vertrages zum wesentlichen Bestandteil des Durchführungsvertrags erklärt wird.

Für die Wirksamkeit des Durchführungsvertrages bedarf es der Billigung durch den Stadtrat (dieser Beschluss). Der Durchführungsvertrag wird jedoch erst mit Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan letztendlich in Kraft gesetzt.