Austauschvorlage zum – TOP 8 –

Stadtrat Jena
Beschlussvorlage Nr. 17/1250-BV

Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 30.05.2017

Sitzung/Gremium	am:	
Dienstberatung Oberbürgermeister	**18.04.2017**	
Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena	**26.04.2017**	
Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena	**31.05.2017**	
Stadtentwicklungsausschuss	**27.04.2017**	
Stadtentwicklungsausschuss	**01.06.2017**	
Stadtrat der Stadt Jena	**03.05.2017**	
Stadtrat der Stadt Jena	**07.06.2017**	beschlossen am 07.06.17

1. Betreff:
Weiteres Vorgehen - Umsetzung des Rahmenplans "Eichplatzareal"

2. Bearbeiter / Vortragender: Datum/Unterschrift
Peisker, Denis

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:
StR-Beschluss 15/0345-BV vom 25.03.2015 „Wiederaufnahme des Prozesses zur Entwicklung des Eichplatzareals“
StR-Beschluss 16/0825-BV vom 27.4.2016 „Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte / des Eichplatzeareals“
StR-Beschluss 16/1125-BV vom 15.02.2017 „Rahmenplan Eichplatzareal“

4. Aufhebung von Beschlüssen:
keine

5. Gesetzliche Grundlagen:
BauGB, Europäisches Vergaberecht, GWB, Art. **107** AEUV

6. Mitwirkung / Beratung:
FD Stadtentwicklung und Stadtplanung
FD Stadtumbau und Infrastruktur
KIJ
KSJ

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

Haushalt Stadt Jena ☒
Zuständiger Teilplan: *06* Bezeichnung:
Produkt: *51.1.2.0000* Bezeichnung: Verbindliche Bauleitplanung
SK / USK: *frei wählbar*

Gesamtkosten der Maßnahme: (€)	Maßnahmebezogene Einnahmen: (€)	Eigenanteil: (€)	Jährliche Folgekosten: (€)
20.000			

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel / Maßnahmebezogenen Einnahmen

☒ sind im Haushalt beim Produkt veranschlagt bzw. stehen im Budget zur Verfügung.
☐ in Höhe von ..... **nicht** zur Verfügung.

Wirtschaftsplan KIJ ☒

Gesamtkosten der Maßnahme: (€)	Maßnahmebezogene Einnahmen: (€)	Eigenanteil: (€)	Jährliche Folgekosten: (€)
ca. 250.000			

Die für die Maßnahme erforderlichen Mittel / Maßnahmebezogenen Einnahmen

☒ stehen im Wirtschaftsplan zur Verfügung.
☐ in Höhe von ..... **nicht** zur Verfügung.

Wirtschaftsplan KSJ ☒

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

Die für die Maßnahme erforderlichen Mittel / Maßnahmebezogenen Einnahmen im

☐ sind im Haushalt beim Produkt veranschlagt bzw. stehen im Budget zur Verfügung.
☒ *stehen im Wirtschaftsplan in Höhe von XXX € nicht zur Verfügung.*
(Es bedarf im weiteren Prozess nach Vorlage neuer Planungskosten einer Anpassung des Wirtschaftsplans bzw. der Einwerbung von Fördermitteln. Eine Förderung aus Städtebaufördermitteln für die Planungskosten ab Leistungsphase 3 wurde vom Fördermittelgeber in Aussicht gestellt.)

8. Realisierungstermin: sofort

9. Anlagen:
Anlage 1 – Parzellierungsplan
Anlage 2 – Vermarktungsprozess – schematische Darstellung

gez. Dr. Albrecht Schröter
Oberbürgermeister

Der Stadtrat beschließt:

001 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Umsetzung des Rahmenplans Eichplatzareal **für** das Baufeld 1 (vgl. Anlage 1 – rote Rahmung; Grundfläche = 3.600 m²) **folgende Maßnahmen zu veranlassen:**

- **das Baufeld zur Bauherrensuche über ein EU-weites Vergabeverfahren (Konzeptvergabe) auszuschreiben und dieses nach erfolgreichem Aus wahlverfahren an den bestgereihten Bieter zu verkaufen**
- **im Kaufvertrag sind zur Sicherstellung der Umsetzung des Konzepts entsprechende rechtliche Sicherungsinstrumente zu vereinbaren**
- **für die Wirksamkeit des Verkaufs ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans inklusive des Durchführungsvertrags Voraussetzung**

002 Für die Moderation des Prozesses, insbesondere die nichtöffentliche Begleitung des Vergabeverfahrens durch das Werkstattgremium (vgl. Anlage 2) als auch die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen wird das Büro Stadtlabor beauftragt.

003 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur schrittweisen Umsetzung des Verfahrens dem Stadtrat die Ergebnisse nachfolgender Teilprozesse in gesonderten Beschlussvorlagen zur Entscheidung vorzulegen:

- Matrix zur Wertung der Angebote (Zuschlagskriterien) nach Abschluss der Präqualifikationsphase und vor Versendung der Vergabeunterlagen
- Auswahl des bestgereihten Bieter vor Verkauf des Grundstückes

Im Rahmen der Vorbereitung der Vergabe durch das unterstützende Beratungsbüro wird in Zusammenarbeit mit dem Moderationsbüro dem Stadtentwicklungsausschuss über die Präzisierung des Beteiligungsverfahrens und die geplanten Informationen der Öffentlichkeit berichtet.

004 Über die Vergabe der verbleibenden Bauflächen (vgl. Anlage 1 – blaue Rahmung) wird jeweils noch gesondert entschieden. Dies betrifft insbesondere folgende Punkte:

- **es soll geprüft werden, welche Aufgliederung der Baufelder ausgehend von den weiteren geplanten Bauvorhaben sachgerecht ist**
- **im Vorfeld jeder weiteren Ausschreibung eines solchen Teilfeldes ist mit Blick auf die geplante Art des Vorhabens die Frage zu prüfen, ob ein Verkauf oder die Vereinbarung eines Erbbaurechts erfolgen soll**

005 Der Planungsprozess für die Herstellung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen des Areals erfolgt unter Regie der Stadt Jena, parallel bzw. nachgelagert zu den Entwicklungen der Baufelder. Angelehnt an das Verfahren zum Rahmenplan erfolgt im Entwurfsprozess ein Zusammenwirken zwischen Planungsbüro, dem Werkstattgremium und der breiten Öffentlichkeit. In unterschiedlichen Planungs tiefen werden dabei das zuerst zu realisierende Umfeld der Stadtkirche (voraussichtlich 2018/2019), der in Nutzung und Gestalt noch offene „Stadtgarten“ und die weiteren öffentlichen Flächen/Räume betrachtet.

006 Zur Finanzierung des Vermarktungsprozesses werden die im KIJ-Investitionsplan 2017/18 (Pos. 2.3.1) eingestellten Mittel für archäologische Grabungen eingesetzt, da nach Maßgabe des Rahmenplans „Eichplatzareal“ archäologische Grabungen in einem geringeren Umfang als bislang geplant erforderlich sind.

Begründung:

Als umfassendes partizipatives Verfahren angelegt fand der notwendige Prozess der Wiederaufnahme des Verfahrens zur Findung von Planungszielen für das Eichplatzareal mit dem Beschluss des aus den 10 Grundsätzen entwickelten Rahmenplans durch den Stadtrat am 15. Februar 2017 seinen Abschluss. Als nächste Phase schließt sich nun die weitere schrittweise und transparente Projektentwicklung und Umsetzung der Hochbauten sowie öffentlichen Räume, auch abschnittsweise, an.

Der städtebauliche Entwurf zum Rahmenplan "Eichplatzareal" bietet die grundsätzliche Möglichkeit, den Eichplatz in mehrere Baufelder zu gliedern und diese separat zu vermarkten.
Die Wahl dieser Vorgehensweise ist das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zum Rahmenplan. 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. Dies gilt auch vor dem Hintergrund bauplanungsrechtlicher Erfordernisse, denn mindestens für den Bereich der Hochbauten ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich. Deshalb empfiehlt es sich, die drei Hochpunkte des Entwurfes in einer Projektentwicklung zu bündeln und das dafür benötigte Baufeld zusammenhängend zu veräußern. Eine davon abweichende, kleinteiligere Ordnung des Baufeldes könnte zu Interessenkonflikten bei den späteren Investoren v.a. in puncto Baurechtsschaffung, Abstandsflächen, Baustellenlogistik und Tiefgaragenkonzeption führen, die sich in der Vergangenheit nicht selten als Investitionshemmnis erwiesen haben. Grundsätzlich erfolgt der Zuschnitt der Parzellen dergestalt, dass eine wirtschaftliche Entwicklung des Areals gegeben ist.

Durch die besonderen Rahmenbedingungen **der geplanten Grundstücksbebauung**, **welche** im Interesse der Umsetzung des Rahmenplans von einer Gewichtung verschiedener Wertungskriterien gekennzeichnet ist, wird ein offenes (d.h. EU-weites) Vergabeverfahren für erforderlich erachtet. Da **bei der vorgesehenen Konzeptvergabe** neben dem Preis auch **vielfältige weitere** Kriterien **(Qualität, Nutzungsmix etc.)** entscheidungserheblich sein sollen, erfordert **die Vergabe der Grundstücke** ein transparentes wettbewerbliches Verfahren mit objektiven Auswahlkriterien. **Für die Vergabe von Baufeld 1 wurde sich nach Abwägung der Vor- und Nachteile für einen Verkauf gegenüber dem Erbbaurecht entschieden, da insbesondere bei derart komplexen Vorhaben wie vorliegend ein solcher (auch aus Erfahrungen anderer Kommunen und nach Rücksprache mit externen Fachexperten) sowohl hinsichtlich der rechtlichen Durchführung und Sicherung als auch der derzeitigen Marktakzeptanz erkennbar vorzugswürdig ist.**

Um hierbei eine Veräußerung unter dem Marktwert zu vermeiden, ist vorab ein Marktwertgutachten zu veranlassen und sicherzustellen, dass der so ermittelte Wert nicht unterschritten wird. Zur Strukturierung und Durchführung des zweistufigen Vergabeverfahrens (strukturiertes Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) ist die Beauftragung eines wirtschaftlich-technischen Beraters notwendig.

Der vorliegende Ablauf des wettbewerblichen Verfahrens wurde am 12. April 2017 im Werkstattgremium und in verschieden Ausschüssen eingehend diskutiert und erörtert. Gleichermaßen erfolgte am 19. Mai 2017 nochmals eine ausführliche Besprechung bezüglich der Frage der Vergabe im Wege des Verkaufs oder der Erbbaupacht im Rahmen eines erweiterten Werkstattgremiums mit Vertretern von Stadtentwicklungsausschuss und des Werkausschusses Kommunale Immobilien Jena.

Verfahrensablauf des **Vermarktungsprozesse**s (vgl. Anlage 2)

Nach der Auftragsbekanntmachung im Supplement des Amtsblattes der Europäischen Union haben interessierte Unternehmen die Möglichkeit, sich im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes für die zweite Stufe des Vergabeverfahres (Angebotsphase) zu qualifizieren.
Die Bewerberauswahl wird in zwei Schritten erfolgen.
Neben der Konformitätsprüfung der eingereichten Unterlagen zum Teilnahmeantrag – diese müssen vollständig und formell nicht zu beanstanden sein – ist eine Eignungsprüfung der sich bewerbenden Unternehmen durchzuführen. Die maßgeblichen sachlichen und persönlichen Kriterien sind Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit.
Unter Zugrundelegung dieser Auswahlkriterien – diese werden vor Beginn des Vergabeverfahrens in Abstimmung mit dem **Werkstattgremium** fixiert – werden mindestens vier, maximal sechs Bewerber ausgewählt, die zur Abgabe eines ersten Angebots aufgefordert werden.

In der sich nun anschließenden Angebotsphase werden die Bieter technische und wirtschaftliche Realisierungskonzepte sowie erste Entwürfe erstellen.
Nach Abgabe der ersten indikativen Angebote werden diese zunächst auf Konformität, anschließend auf ihre **architektonische Qualität** geprüft werden. Die Sicherung des hohen architektonischen Anspruchs übernimmt ein interdisziplinäres Architekturgremium, bestehend beispielsweise aus Vertretern der Verwaltung und des Baukunstbeirats unter Beteiligung des Werkstattgremiums.

Nach Übermittlung der Optimierungspotentiale an die Bieter erhalten diese Gelegenheit ein zweites, optimiertes indikatives Angebot einzureichen, welches erneut zunächst hinsichtlich des architektonischen Entwurfes geprüft wird. Dieses Qualitätssicherungselement kann bis zur Erreichung der architektonischen Ziele bei Bedarf mehrfach durch geführt werden. Erst im Nachgang werden die indikativen Angebote in Ihrer Gesamtheit anhand der **weiteren vergaberechtlichen Wertungskriterien** evaluiert.

Die einzelnen Kriterien und Unterkriterien sowie ihre Wichtung sind prozessbegleitend im Zuge der Strukturierung des Vergabeverfahrens und der Erstellung der Verdingungsunterlagen unter Beteiligung des **Werkstattgremium**s festzulegen und durch den **Stadtrat** mit einer gesonderten Beschlussvorlage zu bestätigen.
Innerhalb des Wertungskriteriums Qualität wird ein weiteres Mal die funktionale, städtebauliche und architektonische Qualität der Entwürfe sowie der **Nutzungsmix** zu bewerten sein (konzeptabhängige Vergaben auf Basis des Rahmenplans).

Nach abschließender Bewertung der ersten Angebote werden die beiden bestgereihten Bieter zu Verhandlungen mit der Stadt Jena eingeladen und anschließend zur Abgabe eines verbindlichen letzten Angebots aufgefordert.

Nach erneuter Wertung und Genehmigung des Stadtrates wird der Zuschlag auf das Angebot des erfolgreichen Bieters erteilt und das Grundstück verkauft. **Im Kaufvertrag ist hierbei sicherzustellen, dass die Umsetzung der Bebauung entsprechend des eingereichten Konzepts erfolgt.**

In diesem Zusammenhang ist der obsiegende Bieter insbesondere verpflichtet, innerhalb eines noch zu definierenden Zeitraums (vsl. 2 Jahre) eine genehmigungsfähige Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur erstellen, bei der Genehmi-

gungsbehörde einzureichen und anschließend die Projektentwicklung umzusetzen. Gelingt ihm das nicht, fällt das Grundstück ohne Kostenübernahme (bedingungslos) durch die Stadt spätestens 3 Jahre nach Vertragsunterzeichnung an diese zurück. Die **Öffentlichkeit** ist auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiterhin in den Prozess eingebunden.

Weiteres Verfahren der Eichplatzentwicklung

Nach Abschluss des Verfahrens für Baufeld 1 soll mit der adäquaten Vermarktung für die restlichen Baufelder (vgl. Anlage 1 – blaue Rahmung) begonnen werden.

Anzahl und Zuschnitt der übrigen Baufelder sowie der parzellenscharfe **Nutzungsmix** auf Grundlage des Rahmenplans werden, unter Einbeziehung der Erfahrungen aus der Vermarktung des Baufeld 1, zu einem späteren Zeitpunkt und ebenfalls unter Einbeziehung des **Werkstattgremium**s festgelegt. **Abhängig von der Art der danach beabsichtigten Bauvorhaben soll jeweils vorab geprüft werden, ob ein Verkauf der Fläche oder die Vereinbarung eines Erbbaurechts angezeigt ist – insbesondere bei überwiegender Wohnnutzung, aber auch bei Vorhaben mit Bezug zu öffentlichen Aufgaben (Kultur etc.).**

Stadtgarten sowie öffentliche Frei- und Verkehrsflächen

Die Herstellung des **Stadtgarten**s und aller weiteren öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen des Areals erfolgt unter Regie der Stadt Jena, parallel bzw. abschnittsweise nachgelagert zu den Entwicklungen der Baufelder. Wesentliche Abhängigkeiten bestehen hinsichtlich der Baufeldfreimachung, der Herstellung der stadttechnischen Erschließung, der möglichen Erhaltung vorhandener Bäume, der Aufrechterhaltung der Erreichbarkeiten umliegender Gebäude und Einzelhandelslagen, der notwendigen Umleitungszustände und der Inbetriebnahme der neuen Bauten in Bauabschnitten.
Die Zielstellung für die Um- oder Neugestaltung des Stadtgartens soll gemeinsam von **Werkstattgremium** und Planungsbüro erarbeitet und umgesetzt werden. Auch werden die funktionalen Erfordernisse der Erschließung der benachbarten Quartiere zu beachten sein.

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