

Ausschreibung Vergabe Erbbaurecht Anna-Siemsen-Str. 1 Jena-Winzerla



Vergabe eines Erbbaurechtes für eine Teilfläche des Grundstücks Anna-Siemsen-Straße 1 in Jena

Eigentümer Stadt Jena

vertreten durch ihren Eigenbetrieb

Kommunale Immobilien Jena
Paradiesstraße 6 | 07743 Jena

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	2
1 ANLASS UND ZIEL DER AUSSCHREIBUNG	3
2 IMMOBILIENECKDATEN	4
2.1 Der Standort Jena.....	4
2.2 Lage im Stadtgebiet	5
2.3 Grundstück und Gebäude.....	6
2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	7
2.5 Zukünftige Nutzung	8
3 VERTRAGLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
3.1 Wesen des Erbbaurechts.....	9
3.2 Erbbauzins	9
3.3 Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag	10
3.4 Pachtzins.....	10
3.5 Eckpunkte zum Pachtvertrag	10
4 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN UND AUSWAHL-KRITERIEN/ VERFAHREN.....	11
4.1 Allgemeine Informationen zum Verfahren	11
4.2 Ansprechpartner	11
4.3 Angebotsunterlagen	12
5 WEITERE UNTERLAGEN	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grundstück Anna-Siemsen-Str. 1 (Luftbild mit Katasterkarte, Quelle: Katasteramt, Stadt Jena).....	3
Abbildung 2: Geografische Lage der Stadt Jena, Umkreis ca. 200 km (Quelle: Stadt Jena)	4
Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Stadt Jena).....	6
Abbildung 4: Gebäudehöhen Anna-Siemsen-Str. 1 (Stadtgrundkarte mit Katasterkarte, Quelle: Katasteramt, Stadt Jena).....	7

1 Anlass und Ziel der Ausschreibung

Das Grundstück Anna-Siemsen-Str. 1, 07745 Jena (Gemarkung Winzerla, Flur 5, Flurstück 551) liegt im Stadtteil Winzerla und ist mit einem fünfteiligen Gebäudekomplex bebaut. Das Gebäude wurde 1988 als Kindertagesstätte (Gesellschaftsbau mit der Typisierung KVSE 90/180) für 270 Kinder errichtet. Bis zum 31.07.2025 befand sich in der südlichen Haushälfte die Kindertagesstätte „Wirbelwind“ mit einer Kapazität für bis zu 136 Kindern und in der nördlichen Haushälfte Wohnungen sowie Vereinsräume. Alle Gebäudeteile stehen derzeit leer.

Die Stadt Jena, vertreten durch den Eigenbetrieb Kommunale Immobilie Jena (KIJ), schreibt eine Teilfläche von ca. 2.891 m² dieses Grundstücks inklusive des fünfteiligen Gebäudekomplexes im Rahmen einer Konzeptvergabe zur Vergabe eines Erbbaurechts aus. Das Ziel der Konzeptvergabe ist der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für eine gemischte Nutzung zu gemeinnützigen Zwecken, einer Kindertagesstätte für mindestens 65 Kinder sowie Sonderwohnformen, wie z.B. Pflegewohnen, altersgerechtes, inklusives Wohnen. Ein Gemeinbedarf ist gegeben, wenn neben der überwiegenden Kita-Nutzung die Nutzungen kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienen und für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Durch die Schaffung der neuen Kitaplätze sollen keine zusätzlichen Kapazitäten aufgebaut werden. Daher müssen an anderer Stelle im Stadtgebiet Plätze reduziert werden.

Um einen möglicherweise wieder steigenden Bedarf an Kita-Plätzen abdecken zu können, soll auf dem östlichen Teil des Gesamtgrundstücks der Neubau einer Kita ermöglicht werden. Daher wird die Restfläche dieses Grundstücks von ca. 2.919 m² lediglich als Pachtfläche mit zur Verfügung gestellt, bis diese für den Neubau einer Kita benötigt wird. Zusammen mit dem großen Garten mit Altbaumbestand bieten sich vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.



Abbildung 1: Grundstück Anna-Siemsen-Str. 1 (Luftbild mit Katasterkarte, Quelle: Katasteramt, Stadt Jena)

2 Immobilieneckdaten

2.1 Der Standort Jena

Die Stadt Jena liegt im Freistaat Thüringen, ca. 40 km östlich von Erfurt und rund 70 km südwestlich von Leipzig.

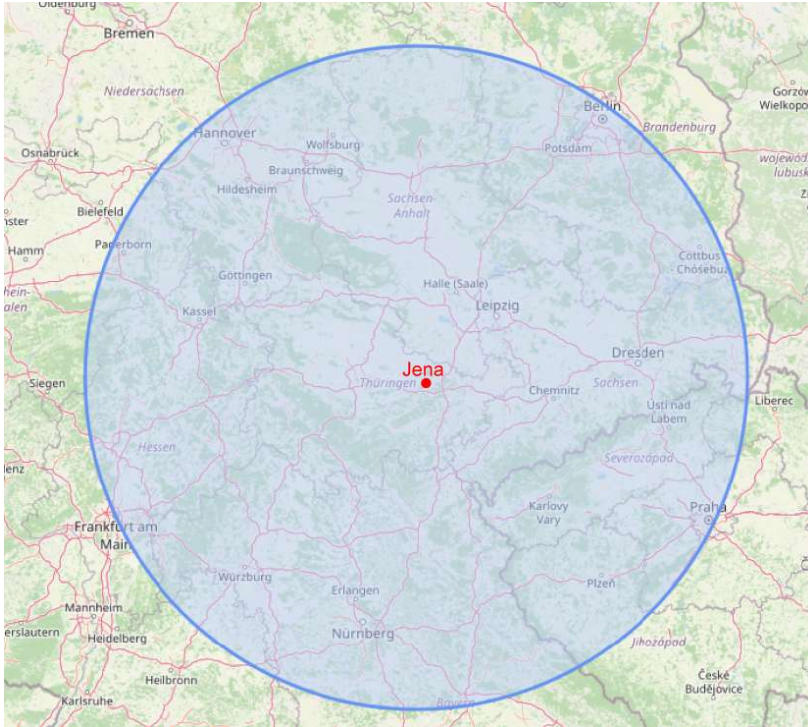


Abbildung 2: Geografische Lage der Stadt Jena, Umkreis ca. 200km (Quelle: Stadt Jena)

Mit 109.353 Einwohnern (Stand 31.12.2025) ist Jena nach Erfurt die zweitgrößte Stadt des Freistaats Thüringen. Dank attraktiver Lebens- und Arbeitsbedingungen besteht in Jena ein Bedarf für Investitionen in Wohn-, Gewerbe- und Sozialimmobilien sowie Freizeitangebote.

Ideen und Innovationen werden in Jena großgeschrieben. Jena ist ein Hightech-Standort und eine Stadt der Wissenschaft. Zu den standortprägenden Unternehmen zählen traditionsreiche Firmen wie die Carl Zeiss AG, die JENOPTIK AG und die SCHOTT AG.

Die Friedrich-Schiller-Universität Jena, eine Volluniversität mit zehn Fakultäten, platziert sich 2024 als eine der führenden deutschen Bildungseinrichtungen im Bereich Lehre unter den TOP 20 Universitäten in Deutschland. Gemeinsam mit der Ernst-Abbe-Hochschule Jena bildet sie ein bedeutendes Kompetenzfeld in der Region.

Das Universitätsklinikum Jena ist mit über 7.000 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber vor Ort. Als einziges Universitätsklinikum in Thüringen genießt es deutschlandweit Anerkennung und belegt laut dem Focus Klinikranking 2025 einen Spitzenplatz in der medizinischen Versorgung.

Die Stadt Jena verfolgt eine aktive Quartiersentwicklung und setzt auf die Schaffung sozialer Einrichtungen, um die Lebensqualität in Stadtteilen wie Winzerla zu verbessern. Dabei wird besonderer Wert auf die Förderung von Inklusion, kulturellem Austausch und sozialen Begegnungsstätten gelegt. Insbesondere in Stadtteilen mit einem hohen Anteil an älteren Menschen und sozial benachteiligten Gruppen sollen gezielt Einrichtungen geschaffen werden, die den Zugang zu Bildung, Freizeitangeboten und gemeinschaftlichem Leben erleichtern.

2.2 Lage im Stadtgebiet

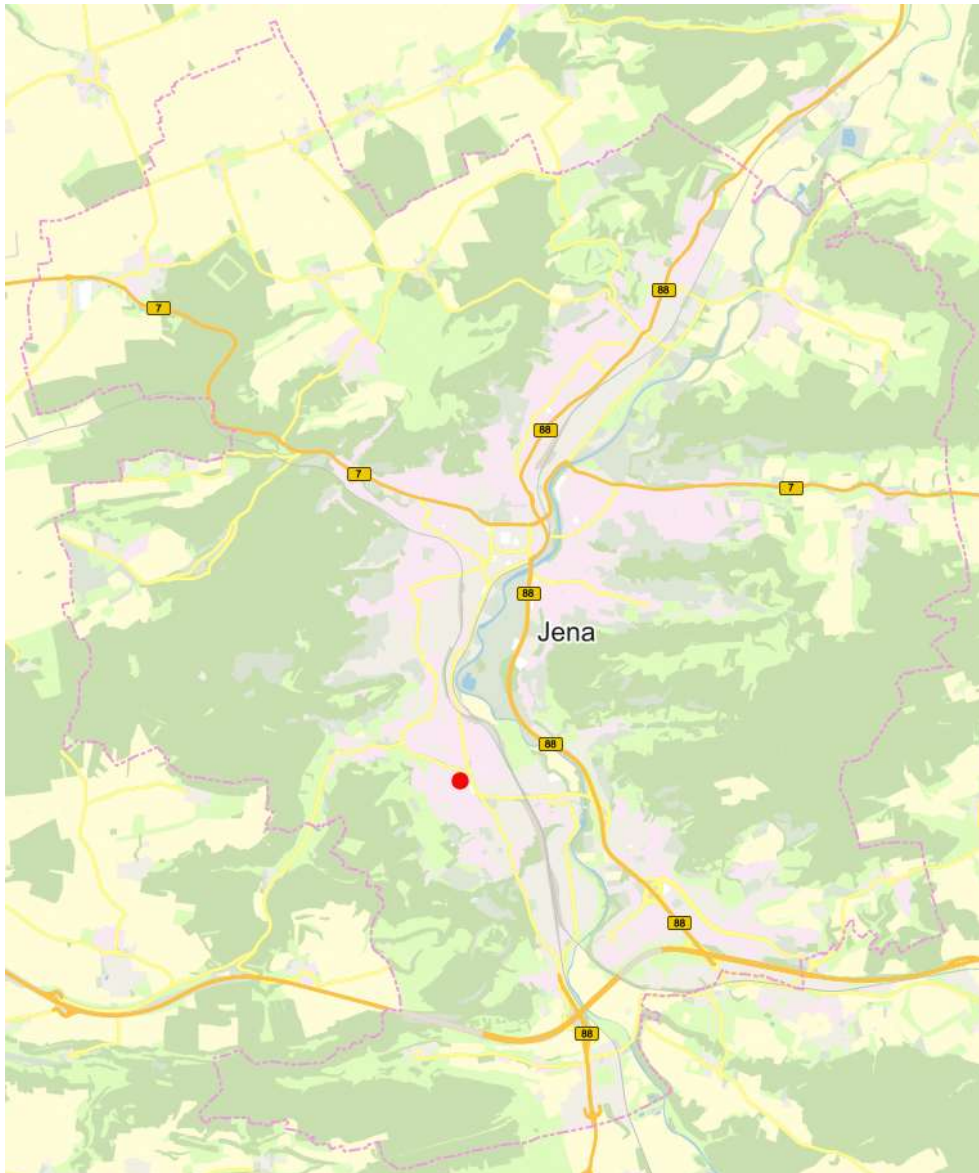


Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Stadt Jena)

Das Grundstück Anna-Siensen-Str. 1 befindet sich im Stadtteil Winzerla (siehe Abbildung 3), etwa 3 km südlich des Stadtzentrums von Jena. Jena-Winzerla ist ein gewachsener Stadtteil mit einer Mischung aus Geschossbauten, Einfamilienhäusern und Grünflächen. Im Norden, Osten und Süden grenzt das Grundstück an Wohngebäude, im Westen an die Anna-Siensen-Straße an, über die das Grundstück erschlossen wird.

In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene soziale und infrastrukturelle Einrichtungen, darunter mehrere Grund- und weiterführende Schulen, verschiedene Spiel- und Sportplätze, Kindertagesstätten oder das Freizeitbad GalaxSea. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Das Grundstück ist verkehrlich gut in den innerstädtischen Verkehr eingebunden. Die Anschlussstelle „Jena-Göschwitz“ der Autobahn A4, ist nur etwa 10 Fahrminuten entfernt und ermöglicht die überregionale Verbindung in Ost-West-Richtung (Dresden–Eisenach). Ebenso ermöglicht die Nähe zur Bundesstraße B88 und B7 eine zügige Verbindung in die benachbarten Städte wie Weimar, Naumburg und Rudolstadt.

Die nächstgelegene Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Enver-Simşek-Platz“ ist ca. 200 m entfernt. Diese wird regelmäßig von verschiedenen Linien bedient, die eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen wie z.B. Lobeda, Wöllnitz und Burgau bieten.

2.3 Grundstück und Gebäude

Das Gebäude wurde im Jahr 1988 als Kindertagesstätte für bis zu 270 Kinder errichtet. Bis zum 31.07.2025 befand sich in der südlichen Haushälfte die Kindertagesstätte „Wirbelwind“ mit einer Kapazität für bis zu 136 Kindern und in der nördlichen Haushälfte mehrere Wohnungen sowie Vereinsräume.

Der Gebäudekomplex verfügt über folgende Fläche:

- bebaute Fläche: 819,84 m²
- Bruttogrundfläche: 2.619,78 m²
- Netto-Raumfläche: 2.303,38 m²
- Nutzungsfläche: 1.843,27 m²

Der Gebäudekomplex ist voll unterkellert und verfügt in allen Gebäudeteilen über die in der Abbildung angegebenen Geschosse (inklusive Keller).

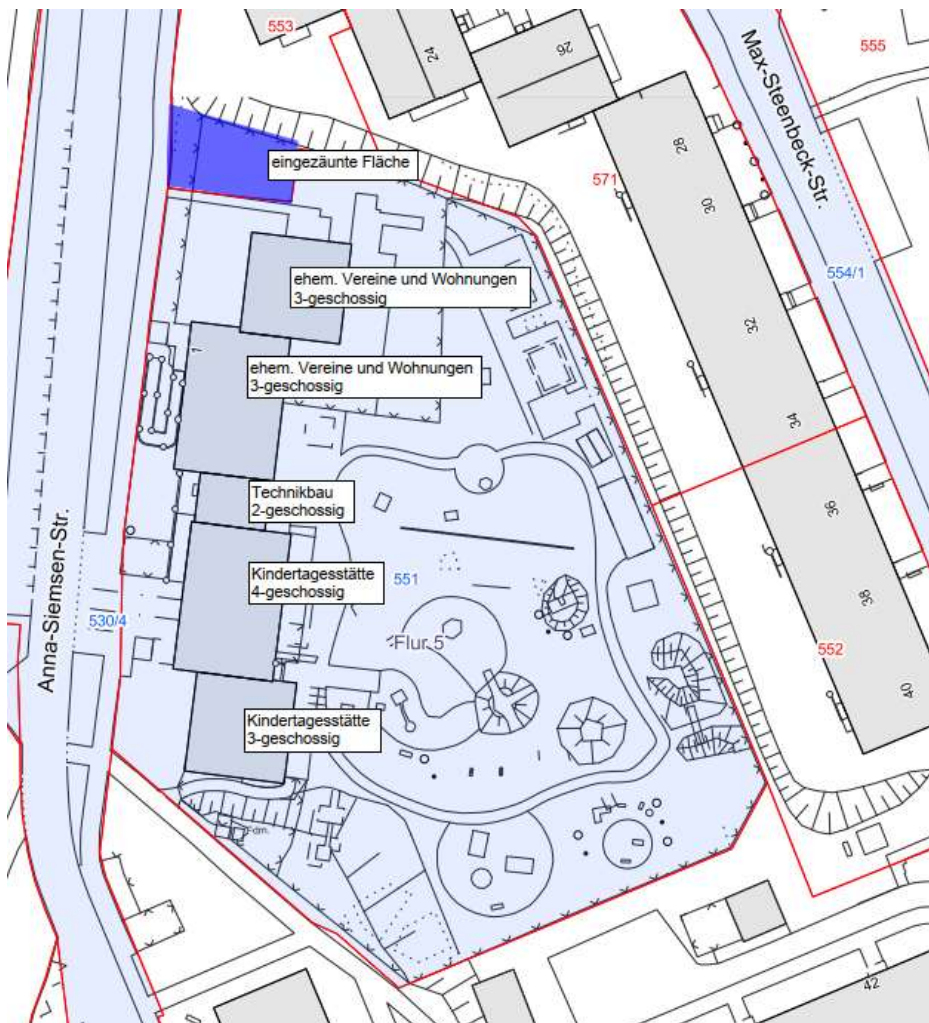


Abbildung 4: Gebäudehöhen Anna-Siemsen-Str. 1 (Stadtgrundkarte mit Katasterkarte, Quelle: Katasteramt, Stadt Jena)

Das Erdgeschoss der ehemaligen Vereinsräume / Wohnungen kann sowohl über eine Treppe als auch über eine behindertengerechte Rampe erreicht werden. In den Keller des Kita-Gebäudes führt eine Kinderwagenrampe. Ein Fahrstuhl ist im Gebäude nicht vorhanden. Alle Gebäudeteile sind sanierungsbedürftig.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt derzeit über die Anna-Siemsen-Straße. Neben dem Eingangsbereich der ehemaligen Kita befinden sich derzeit zwei Stellplätze, welche ungünstig eingeordnet sind. Der Vorbereich des Gebäudes bedarf einer Neugestaltung.

Alle erforderlichen Medienanschlusspunkte für Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme und Telefontechnik sind vorhanden.

Das Grundstück ist mit einer Gesamtfläche von 5.810 m² großzügig geschnitten. Davon soll eine Fläche von ca. 2.891 m² in das Erbbaurecht gegeben werden. Durch eine zusätzliche Anpachtung der restlichen Gartenfläche der Kita von ca. 2.919 m² bieten sich viele Entfaltungsmöglichkeit. Der Garten mit mehreren Großbäumen, Gehölzgruppen, Heckenstrukturen und Grünflächen, der bisher als Spielplatz für die Kita genutzt wurde, besitzt eine hohe ökologische Wertigkeit sowie parkähnliche Wirkung und vermittelt das Gefühl von „Leben im Grünen“.

Die Bäume sind durch die Baumschutzsatzung (BaumSchS) der Stadt Jena vom 12.11.1997 geschützt und möglichst zu erhalten.

Im Nordwesten ist eine Teilfläche von ca. 140 m² des benachbarten Flurstücks 553 eingezäunt – in Abbildung 4 dunkelblau dargestellt. Die Stadt Jena führt derzeit Verhandlungen über den Ankauf dieser Fläche. Nach Erwerb dieser Fläche durch die Stadt Jena ist diese unter Anpassung des Erbbauzinses zusätzlich in den Erbbaurechtsvertrag aufzunehmen.

Auf der Erweiterungsfläche dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Bei einer möglichen zusätzlichen Bebauung des Flurstücks 553 ist eine Abstandsflächenbaulast bzw. eine Baulast für eine Brandschutzabstandsfläche zugunsten des Flurstücks 553 einzuräumen.

2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Jena, mit welcher sämtliche Verträge geschlossen werden. Kommunale Immobilien Jena (KIJ) ist ein Eigenbetrieb der Stadt Jena und vertritt diese im Vermarktungsprozess.

Das Grundstück ist derzeit frei von Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnissen.

Auf dem Grundstück lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH für Sammelkanal, wasserwirtschaftliche Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabeltrassen (Nieder- und Mittelspannungsnetz), Energie- und Informationstrassen, Fernwärmeleitungen und Kabelverteiler jeweils nebst Zubehör.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten, qualifizierten Bebauungsplans B-Wz 02 „Komplexer Wohnungsbau Jena-Winzerla, 2.BA“ (städtebauliche Konzeption vom 29.02.1984, mit Kontr.-Nr. 13/IV/84 durch den Rat des Bezirkes Gera (Bezirksbauamt) vom 06.04.1984 bestätigt, Überleitung in bundesdeutsches Recht durch öffentliche Bekanntmachung 28.10.1991). Im Bereich des Vorhabengrundstücks ist ein Gesellschaftsbau mit der Typisierung KVSE 90/180 (Kombinierte Vorschuleinrichtung Typ Gera) mit einer Kapazität von 270 Plätzen festgesetzt, welcher über die Anna-Siemsen-Straße erschlossen ist.

Durch den Typenbau werden sowohl Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche als auch die örtlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan bestimmt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jena (Bekanntmachung der Genehmigung 09.03.2006) sowie der durch Stadtratsbeschluss 26/0863-BV vom 01.07.2026 gemeindlich festgestellte fortgeschriebene Flächennutzungsplan (Genehmigung durch Land Thüringen noch ausstehend) stellen auf dieser Grundlage den betreffenden Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kita und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar.

Die neue Nutzung muss mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen. Abweichungen müssen beantragt und begründet werden. Eine abweichende Nutzung mit einer Kita mit 65 Plätzen und ergänzenden räumlich und funktional untergeordneten Gemeinbedarfsnutzungen (kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, die der Öffentlichkeit zugänglich sind bis hin zu Sonderwohnformen, wie z.B. Pflegewohnen, altersgerechtes, inklusives Wohnen) wurden im Vorfeld geprüft und als möglich erachtet. Das ersetzt nicht die Beurteilung des konkreten Vorhabens.

Alle fünf Gebäudeteile sollen erhalten werden, könnten aber auf 4 Geschoße aufgestockt sowie behindertengerecht umgebaut werden. In den mittleren Gebäudeteil könnte durch Aufstockung der Geschosse ein Aufzug integriert werden. Auch hierfür müssen im Rahmen der Bauantragsstellung Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt und begründet werden.

Die Grünfläche mit dem Großbaumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Sie ist Bestandteil des Grünzuges Winzerla-Nord und sichert die hohe Freiraum-Qualität der ehemaligen Kita und der perspektivischen neuen Nutzung(en).

Bei der Sanierung des Gebäudekomplexes ist der Stadtratsbeschluss Nr. 22/1355-BV „Solarvorrang in Jena“ zu beachten. Es wird die Installation einer gebäudeintegrierten Solaranlage am Gebäude (Photovoltaik-, Solarthermie- oder Hybridanlage) unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Angemessenheit erwartet; eine Mindestleistung ist nicht vorgegeben.

Gemäß der Broschüre „Zuhause in Winzerla, Prozessdokumentation, Quartiersentwicklung in Jena Winzerla Nord“ gibt es u.a. Gestaltungsvorschläge zur Aufwertung des Kita-Vorplatzes (vor dem Grundstück Anna-Siemsen-Straße 1). Hier heißt es: „... Die vorgeschlagene Neuorganisation des Kita-Vorplatzes nach dem „Shared-Space“-Prinzip ermöglicht die Ausbildung eines kleinen Quartiersplatzes, der mit Sitzelementen und einer Spiel- und Kletterskulptur zum Aufenthalt einlädt. ...“. Der Shared-Space-Platz soll im südwestlichen Bereich des Erbbaurechtes auf einer Fläche von ca. 130 m² erfolgen. Für die Umsetzung der Gestaltungsvorschläge gibt es noch keinen Zeitplan.

2.5 Zukünftige Nutzung

Die Nutzung der Gebäude und die Gestaltung der Außenanlagen muss im Einklang mit den Vorgaben des übergeleiteten, qualifizierten Bebauungsplans B-Wz 02 „Komplexer Wohnungsbau Jena-Winzerla, 2.BA“ erfolgen.

Die Bieter müssen in ihrem Konzept darlegen, welche Vorstellungen über die zukünftige Nutzung der Erbbaurechtsfläche von ca. 2.891 m² inklusive der einzelnen Gebäudeteile bestehen und wie die Gartenfläche von ca. 2.919 m² zukünftig genutzt wird.

Die Stadt erwartet an dem Standort die Unterbringung einer Kita mit mindestens 65 Plätzen unter Berücksichtigung von § 15 Thüringer Kindergartengesetz bei gleichzeitiger Aufgabe dieser Anzahl an Kita-Plätzen an einer anderen Stelle im Stadtgebiet. Wünschenswert sind inklusive, integrative und barrierefreie Konzepte, die ein gemeinsames Leben und Lernen von Kindern mit und ohne besonderen Förderbedarf gewährleisten.

Untergeordnete Anteile von Wohnformen mit hoher sozialer Relevanz können ggf. in einem integrierten Gesamtkonzept mitgetragen werden, jedoch besteht keine Regelzulässigkeit.

Der neue Betreiber ist verpflichtet, den Gebäudekomplex sowie alle erforderlichen technischen Anlagen zu sanieren, zu erneuern bzw. Instand zu setzen und die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Die Stadt behält sich vor, die Fläche, welche für den Shared-Space-Platz benötigt wird, bei Bedarf aus dem Erbbaurecht zu entnehmen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann diese Fläche als Außenfläche genutzt werden.

Der zukünftige Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Dach des Gebäudes in Abstimmung mit dem Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklung ein Taubenhaus zu integrieren. Für die Errichtung wird ein einmaliger Zuschuss entsprechend den tatsächlichen Errichtungskosten höchstens jedoch in Höhe von bis zu 50.000 € brutto ausgereicht. Die Unterhaltung, der Betrieb und die Bewirtschaftung des Taubenhauses für mindestens 15 Jahre ab dem Tag der Inbetriebnahme ist durch den Erbbauberechtigten abzusichern. Der Betrieb und die Bewirtschaftung kann über geeignete Kooperationspartner gemeinschaftlich finanziert werden.

3 Vertragliche Rahmenbedingungen

3.1 Wesen des Erbbaurechts

Die Stadt Jena beabsichtigt nicht, ihr Grundstück zu veräußern, sondern eine Teilfläche für eine festgelegte Zeitdauer durch Vergabe eines Erbbaurechts zur Verfügung zu stellen.

Der Mindestinhalt des Erbbaurechts wird im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz), welches im Jahr 1919 in Kraft trat und zuletzt m.W.v. 09.10.2013 aktualisiert wurde, festgehalten. Durch die Trennung der Eigentumsverhältnisse von Boden und Gebäude muss nur die Errichtung bzw. Sanierung und Instandhaltung des Bauwerkes finanziert werden. Eine gleichzeitige sofortige Finanzierung des Kaufpreises für den Boden und das Bestandsgebäude entfällt. Für diese Nutzung wird stattdessen ein jährliches Nutzungsentgelt in Form des Erbbauzinses bezahlt.

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches und zeitlich begrenztes (ausschließliches) Nutzungsrecht an einem Grundstück. Der Grundstückseigentümer als Erbbaurechtsgeber erteilt hierdurch dem zukünftigen Erbbaurechtsnehmer das Recht, auf seinem Grundstück zu bauen. Das Bauwerk ist ein wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten.

Das Erbbaurecht entsteht erst mit Beurkundung eines notariell abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages und Eintragung im Grundbuch.

Im Erbbaurechtsvertrag werden der dingliche Inhalt, d.h. der zwingend gesetzliche und der vertraglich vereinbarungsfähige Inhalt, sowie die schuldrechtlich wirkende Vereinbarung geregelt.

Der Erbbauberechtigte übernimmt für die Dauer des Erbbaurechtes alle Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers und hat damit auch alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden Steuern, Abgaben und Lasten zu tragen.

3.2 Erbbauzins

Durch das Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Matthias Brautzsch wurde der Verkehrswert der Teilfläche des Grundstücks Anna-Siemsen-Straße 1, für die das Erbbaurecht ausgegeben werden soll, sowie der angemessene Erbbauzins ermittelt.

Danach beträgt der Verkehrswert für die Teilfläche von 2.891 m² inklusive Gebäude 1.800.000,00 €.

Der jährliche Erbbauzinssatz liegt bei 4% des Verkehrswertes und beträgt somit 72.000,00 €/Jahr bzw. 6.000,00 €/Monat.

Nach der nachträglichen Aufnahme der anzukaufenden Fläche von ca. 140 m² ist ein zusätzlicher Erbbauzins in Höhe von 240,00 €/Jahr zu zahlen.

Ab Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe des Erbbauzinses zu leisten.

Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wertgesichert. Der Erbbauzins ändert sich jeweils nach Ablauf von fünf Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex in diesem Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat.

3.3 Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag

Der favorisierte Bewerber aus der Ausschreibung schließt mit der Stadt Jena einen Erbbaurechtsvertrag ab. Der Bewerber wird verpflichtet die Sanierung des Bestandsgebäudes mit einer eventuellen baulichen Erweiterung selbst durchzuführen. Es ist auch möglich, sich als Betreibergemeinschaft zu bewerben. Eine Betreibergemeinschaft wird unter der Voraussetzung zugelassen, dass alle Beteiligten gemeinsam den Erbbaurechtsvertrag unterzeichnen.

Das Grundstück geht nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages wie es steht und liegt zu einem festgelegten Zeitpunkt in den Besitz des Erbbaurechtsnehmers über. Die Dauer des Erbbaurechtes ist flexibel. Ein Zeitraum von 30 bis 50 Jahren ist für den Erbbaurechtsgeber vorstellbar.

Das mit der Bewerbung eingereichte Nutzungskonzept wird Bestandteil des Vertrags sein.

Der Erbbaurechtsnehmer ist verpflichtet, sich selbst ein Bild von dem Zustand und der Beschaffenheit des Grundstückes und der Gebäude zu machen und ggf. bestehende Risiken im Rahmen der Kalkulation zu berücksichtigen. Der Erbbaurechtsnehmer hat zur Umsetzung seines Gesamtkonzeptes auf eigene Kosten alle notwendigen Gutachten anfertigen zu lassen und alle erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Im Erbbaurechtsvertrag werden der Nutzungszweck, die Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf sowie alle wichtigen Fristen, Verpflichtungen und Auflagen erläutert und festgelegt. Die notwendigen Umbaumaßnahmen können erst ab Besitzübergang erfolgen.

Bei Heimfall (z.B. Insolvenz) bzw. nach Ablauf des Erbbaurechtes fällt das Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden an die Stadt Jena zurück.

3.4 Pachtzins

Das Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Matthias Brautzsch hat in seinem Verkehrswertgutachten auch den Bodenwert der Teilfläche des Grundstücks Anna-Siemsen-Straße 1 ermittelt, auf der sich die Gartenfläche befindet.

Danach beträgt der Bodenwert für die Teilfläche von 2.919 m² 774.000,00 €.

Der jährliche Pachtzins beträgt 1% des Bodenwertes. Dies entspricht 7.740,00 €/Jahr bzw. 645,00 €/Monat.

Der Pachtzins wird im Hinblick auf die lange Laufzeit des Pachtvertrages analog dem Erbbauzins wertgesichert.

3.5 Eckpunkte zum Pachtvertrag

Der favorisierte Bewerber aus der Ausschreibung schließt mit der Stadt Jena einen Pachtvertrag über die ca. 2.919 m² Restfläche des Flurstücks 551 ab. In diesem Vertrag werden u.a. der Nutzungszweck, die Rechte und Pflichten des Pächters, ein Betretungsrecht des Verpächters sowie Vertragsstrafen festgehalten.

Die Laufzeit des Pachtvertrages ist an die Laufzeit des Erbbaurechtes gekoppelt. Die Stadt Jena behält sich ein Sonderkündigungsrecht für den Fall vor, dass die Fläche zur Errichtung von Vorhaben, die im öffentlichen Interesse stehen und den Zielstellungen des übergeleiteten, qualifizierten Bebauungsplans B-Wz 02 „Komplexer Wohnungsbau Jena-Winzerla, 2.BA“ entsprechen (perspektivische Bedarfsabsicherung) benötigt wird.

4 Einzureichende Unterlagen und Auswahlkriterien/ Verfahren

4.1 Allgemeine Informationen zum Verfahren

Die Durchführung der Vergabe wird mittels Anzeige auf der Internetseite von Kommunale Immobilien Jena (KIJ) www.kij.de öffentlich bekannt gemacht und eingeleitet. KIJ ist als Eigenbetrieb der Stadt Jena u. a. mit der Ausschreibung und Vermarktung städtischer Grundstücke und der Steuerung des Ausschreibungsprozesses seitens der Stadt Jena betraut.

Die Ausschreibung wird grundsätzlich im Rahmen einer Konzeptvergabe abgewickelt. Hierzu werden die Interessenten zur Abgabe von Konzepten aufgerufen. Dabei handelt es sich nicht um ein Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Unterschwellenvergabeordnung – ausgenommen Bauleistungen- (UVgO). In diesem Zusammenhang gesetzte Fristen sind keine Ausschlussfristen.

Im Rahmen der Ausschreibung besteht die Möglichkeit Besichtigungstermine für das Gebäude zu vereinbaren. Interessierte Bieter werden gebeten, zur Terminabstimmung rechtzeitig Kontakt mit KIJ aufzunehmen. Die Stadt Jena übernimmt keine Kosten, die dem Bieter im Zusammenhang mit der Beteiligung an dieser Ausschreibung entstehen (insbesondere nicht für Reise-, Aufenthalts- oder sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Besichtigung).

Nach Eingang der Angebote erfolgt die formelle Prüfung durch KIJ. Formelle Fehler, wie z. B. unvollständige Einreichung, können zum Ausschluss führen. Bewerber, deren Angebote die formelle Prüfung nicht bestehen, werden über das Ausscheiden aus dem Verfahren schriftlich informiert.

KIJ behält sich dabei vor, im Rahmen der vorzunehmenden Prüfung und Entscheidung externe Berater einzubeziehen. Grundsätzlich ist die Stadt Jena nicht verpflichtet, das Erbbaurecht an einen bestimmten Bieter zu vergeben.

Die Stadt Jena behält sich vor, von einer Ausreichung des Erbbaurechts abzusehen oder es erneut anzubieten bzw. auszuschreiben. Die Stadt kann das Verfahren jederzeit beenden, ändern oder wiederholen.

Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages/ Pachtvertrages. Die Stadt Jena übernimmt keine Kosten, die dem Bieter im Zusammenhang mit der Beteiligung an dieser Ausschreibung entstehen (insbesondere nicht für Reise-, Aufenthalts-, Planungs- oder sonstige Aufwendungen).

Für die Richtigkeit, den Inhalt und die Vollständigkeit der im Exposé gemachten Angaben, einschließlich graphischer Darstellung, wird jede Haftung ausgeschlossen. Mit der Ausreichung dieses Exposé ist kein Makler-/Vermittlungsauftrag verbunden.

4.2 Ansprechpartner

Auskünfte zur Ausschreibung und zum Vertrag erhalten vom Eigenbetrieb der Stadt Jena:

Kommunale Immobilien Jena (kurz: KIJ)
Paradiesstraße 6
07743 Jena

E-Mail: kij@jena.de

Ansprechpartner bei KIJ ist Frau Cornelia Ziolkowski, Tel.: 03641 49-7026, cornelia.ziolkowski@jena.de.

Auskünfte zum Thema Nutzungsvorgaben und Städtebau- und Planungsrecht erhalten Sie durch Frau Nadine Thierolf, Tel. 03641 49-5230, nadine.thierolf@jena.de.

Rückfragen

Konkrete Rückfragen zur Ausschreibung stellen Sie bitte in Textform an die ausschreibende Stelle.

Wir weisen darauf hin, dass Fragen seitens der Bewerber und die entsprechenden städtischen Antworten allen Bewerbern für die Fairness in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt werden.

4.3 Angebotsunterlagen

Ihre Angebotsunterlagen senden Sie bitte frühestens **ab dem 10.12.2026** an KIJ (siehe Ziffer 4.2). Ihr Angebot ist als zusammenhängende, vollständige Angebotsdatei (z.B. PDF) per E-Mail zu übermitteln. Der Betreff muss „Teilnahme an öffentlicher Ausschreibung zur Ausreichung eines Erbbaurechtes Anna-Siemsen-Straße 1“ lauten.

Folgende Mindestkriterien (Eignungskriterien) müssen in den Bewerbungsunterlagen enthalten sein:

- Persönliche Angaben / Firmenangaben
- Darstellung des angestrebten Nutzungs- und Betreiberkonzepts
- Baubeschreibung (Sanierung, Renovierung und zeitlicher Ablauf des Vorhabens, Einordnung Taubenhaus und Solarnutzung, Darstellung der ökologisch nachhaltigen Maßnahmen in Sanierung und Betrieb)
- Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit und Darstellung der Finanzierung
- ausgefüllte und unterschriebene Bestätigung zur Zahlung des festgesetzten Erbbauzinses und des Pachtzinses gemäß Ziffer 3.2,
- ausgefüllte und unterschriebene Bestätigung zur Aufgabe von Kitaplätzen im Stadtgebiet gemäß Ziffer 3.2,

KIJ behält sich vor, Nachweise und Unterlagen, auch zur Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit und der Finanzierungszusage Dritter, nachzufordern.

Die eingereichten Angebote werden durch die Stadt Jena anhand der in der Tabelle 1 aufgeführten Kriterien bewertet.

Bewertungskriterium	Beschreibung
Soziale Kriterien	Das Nutzungskonzept wird danach beurteilt, wie stark es Barrierefreiheit, Bezahlbarkeit, die Vernetzung der Nutzerschaft sowie die soziale Integration stärkt. Pluspunkte gibt es für kostengünstige Angebote, Inklusion und Aktivitäten, die die Nachbarschaft sowie den gesamten Stadtteil beleben.
Betreiber- und Nutzungskonzept	Das Konzept muss ein schlüssiges, finanziell tragfähiges Betriebsmodell sowie eine gemeinwohlorientierte Nutzung aufzeigen. Die Integration einer Kita mit mind. 65 Plätzen unter Wegfall von Bestandsplätzen im Stadtgebiet ist obligatorisch. Positiv bewertet werden funktionale Vielfalt, Zugänglichkeit, Interaktion mit der Nachbarschaft und dem Stadtteil.
Ökologische Kriterien	Eine ökologisch nachhaltige Sanierung des Objektes unter Verwendung erneuerbarer Energien ebenso wie die Ressourcenschonung im Betrieb wird positiv bewertet.
Städtebauliche/Architektonische Kriterien	Berücksichtigt wird die Einbindung des Projekts in das städtebauliche Umfeld sowie die attraktive Gestaltung möglicher baulicher Erweiterungen, der Gebäudefassade und Innenräume unter Wahrung der baukulturellen Identität. Außerdem wird die Einordnung von Nebenanlagen, Parkplätzen und die Gestaltung der Außenanlage bewertet.

Tabelle 1 Wertungskriterien für die Gebote

5 Weitere Unterlagen

Auf schriftliche Anfrage, per E-Mail an cornelia.ziolkowski@jena.de, in welcher Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie die unterzeichnete Vertraulichkeitserklärung übermitteln, werden den Interessenten folgende Unterlagen digital zur Verfügung gestellt:

- 1 Lageplan
- 2 Grundbuchauszug
- 3 Grundrisse
- 4 Leitungsauskunft
- 5 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
- 6 Verkehrswertgutachten Teilfläche mit ehemaliger Kita
- 7 Gutachten über die Ermittlung des Erbbauzinssatzes
- 8 Auszug Prozessdokumentation Quartierentwicklung Winzerla Nord
- 9 Bestätigung Erbbauzins und Pachtzins
- 10 Bestätigung Aufgabe Kitaplätze
- 11 Energieausweis
- 12 Vorgaben Taubenhaus
- 13 Entwurf Pachtvertrag
- 14 Entwurf Erbbaurechtsvertrag
- 15 Beschreibung der Wertungskriterien