

## Ergebnisprotokoll

Zeit: 27.02.2018 // 17:00 – 20:00 Uhr  
Ort: Beratungsraum 02\_31, Am Anger 26  
Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

### **TOP 1 – Begrüßung, Feststellen der Beschlussfähigkeit, Bestätigung des Protokolls und der Tagesordnung**

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder und Gäste und stellt die Beschlussfähigkeit fest (9 von 10 stimmberechtigten Mitgliedern sind anwesend). Gegen das Protokoll der Sitzung vom 23.01.2018 gibt es keine Einwände, somit kann es auf der städtischen Vorhabenliste unter dem Eintrag zum B-Plan „Zwätzen-Nord“ veröffentlicht werden.

### **TOP 2 – Vortrag von Herrn Jacobs (TIMOUROU) „Erforderlicher Wohnungsbau in Jena und die Bedeutung des Standortes Zwätzen-Nord“**

Nach der Begrüßung durch den Vorsitzenden führt Frau Rietz kurz ein, das man Herrn Jacobs gebeten hat, an der heutigen Sitzung teilzunehmen. In der letzten Sitzung am 23.01.2018 wurde aus der Haushaltsbefragung zum Thema Wohnen und der Wohnungsmarktstudie zitiert und Nachfragen formuliert, für deren Beantwortung Herr Jacobs heute zur Verfügung steht.

Herr Jacobs dankt für die Einladung und lädt die Anwesenden dazu ein, Zwischenfragen direkt zu stellen. Er versteht seinen Beitrag (Anlage 2 zum Protokoll) nicht als Präsentation sondern als Dialog. Herr Jacobs zeigt zunächst an Hand der zahlenmäßigen Entwicklung der Wohnberechtigten, dass es in Jena ein moderates Wachstum gibt. Die Entwicklung in den letzten zwei Jahren ist auch durch den Zuzug von geflüchteten Menschen geprägt (ca. 2.000), von denen man aber nicht weiß, ob diese tatsächlich dauerhaft in Jena ansässig werden. Die Gesamtzahl der Studenten ist seit Jahren rückläufig, trotzdem prägen diese die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stark, da es prozentual immer mehr auswärtige Studenten gibt, die hier wohnen. Im weiteren geht er auf die Entwicklung der Baufertigstellungen ein. In den letzten Jahren hat nicht nur die Sanierung von Bestandsobjekten, sondern auch der Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern stark zugenommen (Anmerkung zu 2016 – Nichtwohngebäude waren vor allem Flüchtlingsunterkünfte). Dieser Trend wird für 2017 ähnlich sein, Zahlen liegen im Moment aus statistischen Gründen noch nicht vor. Auch wenn bereits mehr Wohnungen fertiggestellt wurden als durch den Stadtrat als notwendig erachtet, gibt es aktuell nur einen Leerstand von ca. 1 – 2 %. Grund ist die Bereitstellung von Wohnraum für geflüchtete Menschen, die nach der Anerkennung die Flüchtlingsunterkünfte verlassen müssen. Bei der Beschlussfassung im Jahr 2015 war diese Situation noch nicht abschätzbar, daher werden die Vorgaben zeitnah aktualisiert werden müssen.

Herr Jacobs erläutert die vier Hauptmarktsegmente für Wohnformen und deren Zuordnung auf die einzelnen Ortsteile von Jena. Für den Raum Zwätzen ist vor allem eine Kombination aus Stadtteilwohnen und suburbanem (familiärem) Wohnen prägend. Auf Nachfrage erläutert Herr Jacobs, wie es zu den einzelnen Einschätzungen kam. Menschen haben ganz unterschiedliche Vorstellungen, wie sie gern leben möchten. Diese Vorstellungen finden ihren Ausdruck im gewünschten Wohnumfeld / der Lage, der vorhandenen bewohnbaren Größe, dem Wohnstatus (Eigentum oder Miete) und werden durch die finanziellen Möglichkeiten geprägt. Da es nicht möglich ist, diese vielen Einzelinteressen abzubilden, haben sich vier Marktsegmente etabliert, die die Hauptmerkmale der Nachfragergruppen darstellen. Auf Grund der vorhandenen Bebauung, der sozialen und kulturellen Angebote, der Anbindung, der Entwicklungspotenziale und der Analyse der Wanderungsbewegungen in der Stadt ergab sich die Zuordnung. Damit ist Zwätzen-Nord vor allem interessant für Menschen, die gern familiär, aber auch anspruchsvoll wohnen möchten – wie im neuen Stadtquartier

„Am Oelste“. Dabei steht neben dem Schaffen von Eigentum gleichberechtigt die Nachfrage nach Mietobjekten.

Welche Entwicklungen in den kommenden Jahren verstärkt zu berücksichtigen sind, zeigt die Bilanz der am Markt vorhandenen und der nachgefragten Wohnflächen in den vier Marktsegmenten. So gibt es eine nicht gedeckte Nachfrage nach suburbanen Wohnmöglichkeiten, die Nachfrage nach städtischem Wohnen ist aber noch deutlich höher. Für das Jahr 2018 ist eine Aktualisierung der Zahlen geplant, da hier noch die Nachfragen aus dem Jahr 2015 dargestellt ist. In der Aktualisierung werden dann nicht nur die Auswirkungen durch geflüchtete Menschen, sondern auch durch die angekündigten Firmenerweiterungen und Neuansiedlungen berücksichtigt. Die Erfahrungen zeigen, dass sich die Nachfrage nach städtischen und Stadtteil-Wohnen noch weiter erhöhen wird. Und für diesen Entwicklungen muss es eine Lösung geben.

Auf die Nachfrage, ob nicht in anderen Bereichen der Stadt oder durch Gebietserweiterungen mehr Wohnbauflächen ausgewiesen werden können, erläutert Frau Rietz, dass das Landesverwaltungsamt u.a. bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans auf eine ausgeglichene Flächenbilanz achtet. In Jena sind durchaus noch weitere Flächen für Wohnen ausgewiesen, die unterliegen allerdings zum Teil unterschiedlichen Mobilisierungshemmnissen und stehen daher nicht kurzfristig zur Verfügung.

Herr Jacobs erläutert kurz die Auswirkungen der Immobilienphasen an den Planungen für den Nordraum. Bis zum Jahr 2000 wurde auf Grund der rückläufigen Einwohnerzahl eher im kleinteiligen Wohnungsbau geplant, jetzt geht der Trend hin zum Geschosswohnungsbau. Für Zwätzen-Nord sieht er daher einen ausgewogenen Mix aus Einfamilienhäusern, Stadthäusern und Geschosswohnungsbau. Auf Grund der Lagekriterien (Anschluss ÖPNV etc.) ist das Gebiet eher für Stadtteil-Wohnen geeignet als andere. Da bereits ein gutes Angebot an kleinteiligem Wohnungsbau vorhanden ist, sollte es hier eine passende bauliche Ergänzung geben. Die BI wirft ein, dass das Stadtquartier „Am Oelste“ bereits durch Stadtteil-Wohnen (Stadthäuser und Geschosswohnungsbau) geprägt ist und auch das Wohnquartier „Am Mönchenberge“ ähnlich gefüllt wird. Da das betroffene Wohngebiet bereits von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, verträgt sich eher eine weitere Bebauung entsprechend dem typischen „suburbanen Wohnen“ (Einzel-, Reihen- oder Stadthaus, dörflich, durchgrünt).

Durch einen Vertreter der BI wird noch das Thema der Grundstückspreise angesprochen. Selbstverständlich ist die innenstadtnahe Lage ein Preistreiber, doch dem kann mit dem Angebot an kleineren Grundstücken begegnet werden. Der Erfahrung von Herrn Jacobs nach ziehen in die ländlichen Ortsteile und in Dörfer vor allem Menschen, die sich bewusst für das Landleben entscheiden oder aber Schwellenhaushalte, die sich keine teuren Grundstücke leisten können.

Frau Dr. Jänchen verweist im Zusammenhang mit dem Beschluss des Stadtrates zur Anpassung der Kosten der Unterkunft darauf, dass bereits jetzt ein Mangel an großen Wohnungen besteht. Des weiteren darf die angemessene Entwicklung der sozialen Infrastruktur nicht vergessen werden. Frau Rietz verweist in diesem Zusammenhang auf die Berichtsvorlage „Städtebauliche Entwicklung Nordraum“ aus dem Jahr 2017.

Nach einer kurzen Diskussion, ob ein Mangel an passendem Wohnraum dazu führt, dass Familien kein zweites oder drittes Kind bekommen, fasst Herr Dr. Kühner zusammen, dass eine ausgewogene Mischung aus Stadtteil-Wohnen und suburbanem Wohnen die Überlegungen für den 5. Planungsentwurf prägen sollten.

Der Vorsitzende dankt Herrn Jacobs für die interessante, intensive Debatte und die ausführlichen Erläuterungen.

### **TOP 3 – Zusammenfassung der Erkenntnisse aus Berichten / Vorträgen bisher**

Auf Grund der bereits sehr fortgeschrittenen Zeit erklärt der Vorsitzende, dass er zu Gunsten der nachfolgenden TOP's auf seine hier vorgesehene Präsentation verzichten würde. Dem wird zugestimmt.

### **TOP 4 – Vorstellung zum 5. Planungsentwurf aus Sicht der Stadtplanung**

Frau Rietz erläutert die Überlegungen der Stadtplanung an Hand einer kurzen Präsentation (Anlage 3 zum Protokoll).

Ausgangspunkt für die nächsten Schritte ist gem Beschluss des Stadtrates vom 07.06.2017 der 3. Entwurf zum Bebauungsplan. In den weiteren Planungen ist zunächst das Ergebnis des durch den Stadtrat zum 3. Entwurf gefassten Abwägungsbeschlusses zu berücksichtigen. Da es in den letzten Sitzungen vereinzelt Rückfragen zum damaligen Verfahren gab, erläutert Frau Rietz noch einmal, dass man damals beabsichtigte, den auf Grundlage des Abwägungsbeschlusses angepassten Bebauungsplan zur Satzung zu bringen. Durch den Beschluss des Stadtrates „Wohnen in Jena“ am 30.06.2011 (Beschlussvorlage Nr. 11/1061-BV) jedoch wurde die Verwaltung u.a. beauftragt, potentielle innenstadtnahe Baugebiete (auch Zwätzen-Nord) auf ihre grundsätzliche Eignung für Wohnungsbau zu prüfen. Aus städtebaulicher Sicht wurden in Zwätzen-Nord entsprechende Ergänzungsmöglichkeiten erkannt und mit dem Flächeneigentümer besprochen. Das führte zu einer umfassenden Überarbeitung des Bebauungsplans, der als 4. Entwurf vorgelegt wurde.

Im weiteren geht Frau Rietz auf ein mögliches Abschichten des Planungsrechts ein:

- §§ 34 und 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile / Bauen im Außenbereich),
- § 33 BauGB ( Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) und
- § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Für Zwätzen-Nord sind folgende Szenarien denkbar:

#### 1. Bereich Joachim-Darjes-Straße

Für dieses Baufeld besteht sogenannte „materielle Planreife“ nach § 33 BauGB. Bei Vorlage eines Erschließungsvertrages und Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung des 3. Entwurfs können Baugenehmigungen erteilt werden. Auf Rückfrage erläutert Frau Rietz noch einmal die städtebaulichen Rahmenbedingungen (siehe Legende auf Folie 4 der Anlage).

#### 2. Bereich Hegelstraße

Der Bereich ab der Lindenallee bis hinter dem Kreisel kann nach § 34 BauGB betrachtet werden, da zum einen die Erschließung vorhanden ist und zum anderen die umgebenden Grundstücke fast vollständig bebaut sind. Für die unbebauten Grundstücke an der Hegelstraße wären somit eventuelle Bauanträge (die bereits jetzt gestellt werden können) entsprechend dem Einfügungsgebot zu beurteilen.

#### 3. Südöstlicher Teilbereich

Für den südöstlichen Teilbereich ist auch weiterhin eine Bauleitplanung erforderlich, wenn auch mit einem deutlich eingegrenzten Geltungsbereich für einen 5. Entwurf.

Sollten die Vertreter des OTR und der BI „Zwätzen Aktiv“ diesem Vorschlag für das weitere Vorgehen im Verfahren folgen, dann ist es nach Sicht von Frau Rietz Aufgabe der Koordinierungsgruppe, die Planungsziele für diesen Teilbereich in der nächsten Sitzung zu diskutieren und ggfs. bereits abzustimmen. Die Mitarbeiter\*innen der Stadtplanung sind gern bereit, Rückfragen in einem gesonderten Termin zu beantworten. Der Vorsitzende dankt Frau Rietz, er wird wegen eines Beratungstermins gern auf sie kommen.

## **TOP 5 – Vorstellung der Firma Drösel zum 5. Planungsentwurf**

Herr Bredies von der Firma Drösel stellt zwei städtebauliche Varianten vor, die auf Grundlage der Diskussionen mit der Stadtplanung gem. TOP 4 für den südöstlichen Teilbereich erarbeitet wurden (Anlage 4 zum Protokoll).

Die **Variante A** wird wie folgt beschrieben:

- Etablierung von Stadthäusern in unterschiedlicher Ausprägung,
- Höhenstaffelung beginnend bei zwei Geschossen mit zurückgesetztem dritten Geschoss entlang der Leibnitzstraße über drei und vier Geschosse in den mittleren Bereichen bis hin zu 4 Vollgeschossen entlang der Bahnstrecke,
- offene Bauweise mit Staffelung der Gebäudelängen – beginnend mit sehr kurzen Gebäuden entlang der Leibnitzstraße, längeren Baukörpern entlang der Bahnstrecke, aber allseits deutlich kürzer als die bei offener Bauweise zulässigen 50 Meter Gebäudelänge und
- Ausbildung eines kleinen, eventuell begrünten Quartiersplatzes am Wohngebietseingang – nach Süden Ausbildung eines Platzrandes durch ein Boarding-Haus mit 6 Geschossen.

Des Weiteren sind Angebote zur Ansiedlung von Dienstleistungen, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie vorgesehen. Die Unterbringung der Pkw soll in mehreren, räumlich voneinander getrennten Tiefgaragen sowie auf ebenerdigen Stellplätzen erfolgen. Zwischen den Stadthäusern sind beruhigte, begrünte Quartierinnenbereiche geplant. Im gesamten Quartier soll ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten entstehen, ein Großteil davon soll insbesondere für Familien geeignet sein.

Die **Variante B** folgt den Grundüberlegungen der Variante A, unterscheidet sich aber in den folgenden Punkten:

- entlang der Leibnitzstraße sind an Stelle der Stadthäuser Reihenhäuser vorgesehen,
- die Stadthäuser im mittleren Quartierbereich sowie entlang der Bahnstrecke sind bis zu fünf Geschossen hoch und
- das geplante Boarding-Haus hat ebenfalls ein Geschoss mehr als in Variante A.

Der Vorsitzende dankt Herrn Bredies für den Vortrag und die Übergabe der Ausdrucke zu beiden Varianten. Man werde die in den beiden TOP's gezeigten Vorstellungen innerhalb der BI diskutieren. Die BI und der OTR bitten Herrn Jacobs um eine kurze Einschätzung der gezeigten Varianten. Dieser äußert sich dahingehend, dass die gezeigte Bauweise mit bis zu viergeschossigen Gebäuden ziemlich genau dem entspricht, was an Wohnraum im Plangebiet nachgefragt wird. Die Anwesenden sprechen sich überwiegend für Variante A aus, die detaillierte Diskussion wird in der nächsten Sitzung erfolgen.

## **TOP 6 – Diskussion zu den in den TOP 4 und 5 vorgelegten Entwürfen**

Dieser TOP wird auf Grund der fortgeschrittenen Zeit und der geplanten Diskussion in der BI „Zwätzen Aktiv“ auf die nächste Sitzung verschoben.

## **TOP 7 – Meilensteine für kommenden KG-Termin**

Dieser TOP wird auf Grund der fortgeschrittenen Zeit auf die nächste Sitzung verschoben.

Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für die sachliche sowie angeregte Diskussion und schließt die Sitzung um 20:00 Uhr. Die nächste Sitzung ist für Anfang / Mitte April geplant. Die genaue Terminabfrage erfolgt wieder über Dudle.

Frank Bretschneider  
Vorsitzender

Annette Schwarze-Engel  
Protokoll