

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 16/0928-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 25.05.2016

Sitzung/Gremium	am:	
Dienstberatung Oberbürgermeister	31.05.2016	
Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena	08.06.2016	
Stadtrat der Stadt Jena	24.08.2016	beschlossen am 26.10.16

1. Betreff:
Zukünftige Entwicklung der Garagenstandorte auf Grundstücken der Stadt Jena

2. Bearbeiter / Vortragender: Datum/Unterschrift
Oberbürgermeister, Dr. Albrecht Schröter

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:
StR-Beschluss Nr. 01/03/22/0511 vom 21.03.2001
StR-Beschluss Nr. 06/0117-BV vom 13.12.2006
Berichtsvorlage KIJ Werkausschuss Nr. 15/0478-BE vom 10.06.2015

4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

5. Gesetzliche Grundlagen: BGB, BauGB, ThürKO, SchuldRAnpG

6. Mitwirkung / Beratung:
Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Fachdienst Umweltschutz
Kommunalservice Jena

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

Haushalt Stadt Jena Wirtschaftsplan

8. Realisierungstermin: Umsetzung ab 2016

9. Anlagen: Übersichtsplan Kategorisierung

gez. Dr. Albrecht Schröter
Oberbürgermeister

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Die städtischen Garagenstandorte mit einer Gesamtanzahl von rund 2.300 Garagen, welche sich im KIJ Sondervermögen befinden, werden gemäß der nachfolgenden Erläuterungen und Übersichten in 3 Entwicklungskategorien eingeteilt.
- 002 Die Garagenstandorte der Kategorie 1 (15 Standorte mit 1.145 Garagen → entspricht ca. 50% des Gesamtbestandes) werden langfristig, zunächst bis 2030, für eine Garagennutzung erhalten bleiben.
- 003 Die Garagenstandorte der Kategorie 2 (40 Standorte mit 812 Garagen → entspricht ca. 36% des Gesamtbestandes) werden mittelfristig, in 3 bis 5 Jahren, hinsichtlich ihrer Zukunftsperspektive neu bewertet. Bis zu dieser erneuten Prüfung bleiben die Anlagen in ihrer aktuellen Form, je nach Standort, zunächst bis 2019, 2020 bzw. 2021 erhalten.
- 004 Die Garagenstandorte der Kategorie 3 (10 Standorte mit 326 Garagen entspricht ca. 14% des Gesamtbestandes) werden zukünftig nicht mehr für eine Garagennutzung zur Verfügung gestellt. Für diese Anlagen ist eine kurzfristige Umnutzung, voraussichtlich im Zeitraum 2017 bis 2018, vorgesehen, um vorrangig neue Wohnbau- und Gewerbeflächen zu generieren. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Parkraumthematik müssen im Vorfeld einer Umnutzung entsprechend berücksichtigt, fachlich bewertet und gegebenenfalls in Form von Alternativlösungen kompensiert werden.

Begründung:

KIJ verwaltet aktuell einen Gesamtbestand von ca. 2.300 Garagen, welche sich auf 64 Standorte im ganzen Stadtgebiet verteilen. Ein Großteil der Garagenanlagen wird durch Gemeinschaften oder Vereine genutzt, welche entsprechende Pacht- und Nutzungsverträge mit der Stadt abgeschlossen haben.

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses (Beschl.-Nr. 06/0117-BV) vom 13.12.2006, durch welchen beschlossen wurde, die kommunalen Garagenstandorte zunächst mittelfristig weitere 10 Jahre - bis Ende 2016 - zu erhalten, verzichtete die Stadt Jena bei vielen Garagenverträgen auf ihr ordentliches Kündigungsrecht bis zum 31.12.2016 bzw. befristete die Verträge auf besagtes Datum. Daraus resultiert, dass mit zahlreichen Garagengemeinschaften und -vereinen im Jahr 2016 Gespräche und Verhandlungen bezüglich der Vertrags- und Nutzungssituation ab 2017 geführt werden müssen.

Diesbezüglich ist es im Vorfeld erforderlich, die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsperspektiven der jeweiligen Flächen bzw. die damit verbundenen strategischen und planerischen Überlegungen zu prüfen. In diesem Zusammenhang kam es innerhalb der letzten Monate durch KIJ und das Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt, unter Beteiligung des Kommunalservice Jena, zu einer umfangreichen Bewertung und Betrachtung der Garagenstandorte.

Ziel war es, für den Zeitraum ab 2017 sowohl für die Garagennutzer als auch für die Stadt Jena als Grundstückseigentümer Planungssicherheit zu schaffen. Zum einen um dringend notwendige Flächen zur Wohnbebauung und Gewerbeansiedlung zu generieren, zum anderen aber auch um die Voraussetzungen zu schaffen, um in die Gebäudesubstanz investieren zu können, um dadurch u.a. die Verkehrssicherheit zu verbessern.

Die 3 Kategorien stellen sich inhaltlich wie folgt dar:

Kategorie 1:

Hierbei handelt es sich um Standorte, für welche unter stadtplanerischen Aspekten ein langfristiger und dauerhafter Erhalt sinnvoll ist, da diese beispielsweise wichtige Auffangfunktionen für umliegenden Wohnquartiere leisten oder planungsrechtlich höherwertige Nutzungen nicht in Betracht kommen.

Da unbestritten ist, dass das Garagenwesen in Jena auch zukünftig einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der Parkraumsituation im Stadtgebiet leisten wird, fiel bei zahlreichen Standorten in dieser Kategorie die Entscheidung zugunsten einer langfristigen Garagennutzung, obwohl die Flächen hinsichtlich ihrer planerischen Einstufung auch als Bauflächen geeignet wären.

Es ist festzuhalten, dass mit den 1.145 in dieser Gruppe erfassten Garagen für die Hälfte des Gesamtbestandes ein dauerhafter Erhalt gewährleistet wird. Darüber hinaus verteilen sich die entsprechenden Standorte dezentral über das Stadtgebiet, wodurch in den bevölkerungsstarken Gebieten:

- Lobeda (Garagenkomplexe „Ilmnitzer Straße“ und „Richard-Zimmermann-Straße“),
- Winzerla (Garagenkomplexe „Bertolt-Brecht-Straße“ und „Schrödinger Straße“),
- Nord (Garagenkomplexe „Rautal I & II“ und „Friedenstraße“) sowie
- Ost (Garagenkomplexe „Dammstraße“ und „Jenzigweg“)

auch zukünftig entsprechende Kapazitäten vorhanden sein werden.

Neben den o.g. Anlagen befinden sich in Kategorie 1 auch teilweise Einzelgaragenstandorte, bei welchen fallbezogen ein möglicher Verkauf an die Nutzer geprüft werden soll. Aufgrund der beschriebenen potenziellen Bebaubarkeit der Flächen, in Verbindung mit der Notwendigkeit einer weit vorausschauenden städtebaulichen Planung, ist eine Veräußerung der Großstandorte, als garagengenutzte Grundstücke, jedoch nicht vorgesehen.

Bestandteil von Kategorie 1 sind die folgenden Objekte:

KIJ Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Anzahl Garagen	Bemerkung
8	Drackendorf (Zöllnitz)	2 (2)	561 (703)	„Ilmnitzer Straße“	376	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
10	Lobeda	3	364	„Richard-	70	Langfristiger Erhalt, zunächst

KIJ Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Anzahl Garagen	Bemerkung
				Zimmermann-Straße“		bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
19	Winzerla	3	356	„Schrödinger Straße“	32	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
20	Winzerla	3	362	„Bertolt-Brecht-Straße I“	40	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
21	Winzerla	3	362 & 363	„Bertolt-Brecht-Straße II“	77	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
24	Wöllnitz	1	34/5	„Im Dorfe“	1	Erhalt als Einzelstandort ggf. i.V.m. Verkauf an den Nutzer
27	Jena	21	9	„Johann-Friedrich-Straße“	1	Erhalt als Einzelstandort ggf. i.V.m. Verkauf an den Nutzer
43	Wenigenjena	10	202	„Jenzigweg“	81	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
44	Wenigenjena	10	196	„Dammstr.“	23	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
51	Löbstedt	3	402	„Closewitzer Straße“	9	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
52	Löbstedt	3	419/1	„Closewitzer Straße“	2	Erhalt als Einzelstandort ggf. i.V.m. Verkauf an die Nutzer
54	Löbstedt	3	437	„Friedenstr.“	55	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
58	Löbstedt	3	482	„Closewitzer Straße / Endhaltestelle“	95	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
60	Löbstedt	3	484	„Rautal I“	133	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet
61	Löbstedt	3	499	„Rautal II“	150	Langfristiger Erhalt, zunächst bis 2030, aufgrund Auffangfunktion für Wohngebiet

Kategorie 2:

Diese Kategorie umfasst Standorte, bei welchen die mittelfristige Entwicklung schwer abschätzbar ist und für welche zum heutigen Zeitpunkt noch keine konkreten Entwicklungspläne oder aber deren zeitliche Umsetzung benannt werden können.

Bestandteil dieser Einstufung sind Garagenanlagen:

- für welche nach aktuellem Stand eine mögliche Entwicklung und Perspektive unklar ist.
- welche zwar als Bauflächen geeignet sind, die aber aktuell durch fehlendes Baurecht und das Erfordernis einer Bauleitplanung gekennzeichnet sind, mit deren Umsetzung nicht kurzfristig gerechnet wird.
- welche aus natur- oder hochwasserschutzfachlichen Gründen mit einer Rückbau- bzw. Renaturierungsperspektive versehen wurden (z.B. aufgrund der Lage im Überschwemmungs- oder Naturschutzgebiet). In wie weit eine solche Umnutzung realisierbar ist, muss innerhalb der nächsten Jahre durch die entsprechend fachlich zuständigen Stellen des Dezernates für Stadtentwicklung und Umwelt geprüft werden.

Die Garagenanlagen in Kategorie 2 werden zunächst in ihrer aktuellen Form erhalten bleiben und müssen mittelfristig, in einem standortabhängigen Zeitfenster von 3 bis 5 Jahren, neu bewertet und eingeschätzt werden. Es ist realistisch, dass zahlreiche dieser Anlagen auch über den mittelfristigen Zeithorizont hinaus erhalten bleiben werden.

Bestandteil von Kategorie 2 sind die folgenden Objekte:

<u>KIJ Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Anzahl Garagen</u>	<u>Bemerkung</u>
1	Maua	4	355/2 496/3	„Am Rödigen“	25	Mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 / Rückbau- und Renaturierungsperspektive u.a. aufgrund von Umweltbelangen (geschützter Hohlweg) und Gesamtzustand der Anlage
2	Maua	1	12/1	„Am Friedhof“	4	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
3	Göschwitz	3	378/3	„Verlängerte A.-Becker-Straße“	6	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
5	Göschwitz	2	167/8	„Parkstraße“	8	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
6	Göschwitz	2	76/12	„Prüssingstr.“	4	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
7	Lobeda	4	13/3	„Rutha / Hohlweg“	23	Mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 / Rückbau- und Renaturierungsperspektive u.a. aufgrund Außenbereichslage und Umweltbelangen (geschützter Hohlweg)

<u>KIJ Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Anzahl Garagen</u>	<u>Bemerkung</u>
8	Drackendorf	2	561	„Ilmnitzer Straße“	79	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2020 (es handelt sich um die nord-östliche Teilfläche des Großstandortes, welche bereits durch das Gartenentwicklungskonzept überplant ist und deshalb nicht unter Kategorie 1 fallen kann)
9	Drackendorf	1	229/3 230	„Im langen Grund“	53	Mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 / Rückbau- und Renaturierungsperspektive u.a. aufgrund Außenbereichslage und Umweltbelangen (Lage im LSG „Mittleres Saaletal“)
13	Lobeda	6	41/4	„An der Kläranlage“	155	Mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 / Rückbau- und Renaturierungsperspektive u.a. aufgrund Lage im Außenbereich u. Überschwemmungsgebiet
14	Lobeda	6	56/1	„Am Wehrigt“	20	Mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 / Rückbau- und Renaturierungsperspektive u.a. aufgrund Lage im Außenbereich u. Überschwemmungsgebiet
15	Lobeda	8	94/4	„A.d. Riese“	12	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
16	Burgau	5	161	„Geleitstraße“	2	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
17	Winzerla	3	352	„A.d. Wende- schleife I“	61	Mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2021 / Perspektivisch Entwicklung von Wohnbauland an diesem Standort
18	Winzerla	3	348 350	„A.d. Wende- schleife II“	47	Mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2021 / Perspektivisch Entwicklung von Wohnbauland an diesem Standort
22	Winzerla	3	77/2 104	„Hinter der Gärtnerei / Im Tiergarten“	31	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
23	Winzerla	3	77/1	„Auf dem Hildebrand“	91	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021

<u>KIJ Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Anzahl Garagen</u>	<u>Bemerkung</u>
25	Ammerbach	10	116	„Am Lauenstein“	7	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
26	Jena	23	143	„In der Scheidlerstr.“	3	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
29	Jena	23	49/19	„Friedrich-Schelling-Str.“	3	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
30	Jena	19	17/3	„Schweizerhöhenweg“	1	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
32	Jena	17	70/2	„Lommerweg“	5	Mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 / Rückbau- und Renaturierungsperspektive u.a. aufgrund Lage im Gewässerandstreifen und Grünzug an der Leutra
33	Jena	20	47	„Talstraße“	1	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2019
34	Jena	15	117/6	„Am Max-Reger-Weg“	4	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2019
35	Jena	33	93/4	„Stumpfenburgweg“	10	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
36	Wenigenjena	7	130	„Maurerstr.“	1	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2019
37	Wenigenjena	7	227/7	„Burgweg“	10	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
38	Ziegenhain	2	112	„Ziegenhainer Oberweg“	1	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
39	Wenigenjena	8	208/1	„Schlendorfer Oberweg“	2	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
40	Wenigenjena	18	351/1	„Eduard-Rosenthal-Straße“	2	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
41	Wenigenjena	14	97/1	„A.d. Trebe“	12	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
46	Jena	36	37/1	„Unter der Unteraue“	1	Mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 / Rückbau- und Renaturierungsperspektive u.a. aufgrund Lage im Außenbereich, Überschwemmungsgebiet und LSG
49	Jena	34	13/2	„An der Eule“	12	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2019
50	Jena	35	133	„Schützenhofstraße“	18	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021

KIJ Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Anzahl Garagen	Bemerkung
55	Löbstedt	3	486	„Otto-gerd-Mühlmann-Straße“	19	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
56	Löbstedt	3	411 412	„Closewitzer Straße“	47	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2020 / Perspektivisch Entwicklung von Wohnbauland an diesem Standort
57	Löbstedt	3	346/24	„Oberhalb Closewitzer Straße“	8	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
59	Löbstedt	3	51	„An der Lehmgrube / Heiligenberg“	7	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
62	Löbstedt	1	63/3	„Steinbach“	4	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2019
63	Kunitz	5	653	„A.d. Talsteinstraße“	4	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021
64	Kunitz	5	1467/2	„Am Spielberg“	9	Mittelfristiger Erhalt und Neubewertung bis 2021

Kategorie 3:

Diese Einteilung trifft auf Garagenanlagen zu, für welche Belange der Stadtplanung und -entwicklung oder der Wirtschaftlichkeit einer Fortsetzung der aktuellen Garagenutzung entgegenstehen und bei welchen ein höherwertiges Entwicklungsziel, meist in Form von benötigtem Bauland, kurzfristig umgesetzt werden kann.

Für diese Standorte ist mit einer Umnutzung voraussichtlich im Zeitraum 2017 bis 2018 zu rechnen.

Ein Großteil der hier eingestuft 326 Garagen entfällt auf die beiden Standorte: „Theobald-Renner-Straße / altes Heizwerk“ (126 Garagen) und „Camburger Straße“ (116 Garagen). Unter Anbetracht der infrastrukturellen Situation, wie auch der planerischen Einstufung der Flächen, in Verbindung mit dem nach wie vor angespannten Wohnungs- und Gewerbeflächenmarkt in Jena, muss eine höherwertige bauliche Nutzung das Entwicklungsziel an diesen Standorten sein. Den beiden ansässigen Garagenvereinen, welche eine Vielzahl der dortigen Garagennutzer auf sich vereinen, wurde innerhalb der letzten beiden Jahre bereits angekündigt, dass mit Ablauf des Jahres 2016 Veränderungen zu erwarten sind und die Umnutzung zu Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen eine realistische Perspektive darstellt.

Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Parkraumthematik müssen im Vorfeld einer Umnutzung entsprechend berücksichtigt, fachlich bewertet und gegebenenfalls in Form von Alternativlösungen kompensiert werden.

Darüber hinaus befinden sich in Kategorie 3 mehrere kleinere Standorte, welche Baulückencharakter aufweisen und von Wohnbebauung umgeben sind. Da diese

Standorte keine elementare Auffangfunktion für den ruhenden Verkehr im direkten Umfeld leisten und durch eine Entwicklung entsprechende Wohnraumreserven kurzfristig aktiviert werden können, ist eine Umnutzung sinnvoll.

Abschließend unterfallen dieser Kategorie noch der Standort „Am Postsportplatz“, welcher zugunsten einer Neugestaltung und Weiterentwicklung des angrenzenden Sportplatzgeländes perspektivisch wegfallen wird, sowie die Garagenanlage „Am Friedensberg“, welche bedingt durch den schlechten baulichen Zustand und dem damit verbundenen Erscheinungsbild ebenfalls nur noch kurzfristig erhalten bleiben kann.

Bestandteil von Kategorie 3 sind die folgenden Objekte:

KIJ Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Anzahl Garagen	Bemerkung
4	Göschwitz	3	392/6	„A.d. Arthur-Becker-Str.“	19	Umnutzung der Fläche im Zeitraum 2017 / 2018, da eine Entwicklung von Wohnbauland, welches sich in die umgebende Wohnbebauung einfügt, kurzfristig möglich ist. Das Grundstück ist bereits im Baulandkataster der Stadt Jena ausgewiesen.
11	Lobeda	5	526	„Theobald-Renner-Str.“	120	Umnutzung der Fläche im Zeitraum 2017 / 2018, da die Entwicklung des Areals zu einem Wohnquartier, unter stadtplanerischen Aspekten und im Hinblick auf die Bedarfssituation, das vorrangige Entwicklungsziel darstellt. Im Rahmen der Entwicklung ist angemessener Ersatz für die entfallenden Garagen zu schaffen.
12	Lobeda	5	525	„Am alten Heizwerk“	6	Umnutzung der Fläche im Zeitraum 2017 / 2018 im Zusammenhang mit der unter Nr. 11 geführten Fläche an der Theobald-Renner-Straße.
28	Jena	23	83/4 84/2	„Am Friedensberg“	13	Bedingt durch den schlechten baulichen Zustand wird der Standort nur noch kurzfristig erhalten bleiben können.

<u>KIJ Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Anzahl Garagen</u>	<u>Bemerkung</u>
31	Jena	20	203	„Lutherstraße/ Herderstraße“	3	Umnutzung der Fläche im Zeitraum 2017 / 2018, da eine Entwicklung von Wohnbauland, welches sich in die umgebende Wohnbebauung einfügt, kurzfristig möglich ist. Es handelt sich um Baulücke.
42	Jena	36	7/1	„Am Post- sportplatz“	22	Umnutzung der Fläche voraussichtlich ab 2018, da die Einbeziehung der Fläche in das umliegende Freizeit- und Erholungsareal (Sport und Bad) eine sinnvolle Alternativnutzung darstellt.
45	Jena	7	28/21	„Wiesenstr. / Löbstedter Str.“	8	Umnutzung der Fläche im Zeitraum 2017 / 2018, da eine Entwicklung von Wohnbauland, welches sich in die umgebende Wohnbebauung einfügt, kurzfristig möglich ist.
47	Jena	11	43	„Spitzweiden- weg“	12	Umnutzung der Fläche ab 2018, da die Entwicklung von benötigten Gewerbeflächen, im Zusammenhang mit den östlich gelegenen aufgegebenen Bahnanlagen im Rahmen einer Grundstücksneuordnung, eine höherwertige Nutzung darstellt.
48	Jena	11	45 46/3	„Camburger Straße“	116	Umnutzung der Fläche ab 2018, da die Entwicklung von benötigten Gewerbeflächen, im Zusammenhang mit den östlich gelegenen aufgegebenen Bahnanlagen im Rahmen einer Grundstücksneuordnung, eine höherwertige Nutzung darstellt.
53	Löbstedt	3	435	„Unterm Schützenhof“	7	Umnutzung der Fläche im Zeitraum 2017 / 2018, da eine Entwicklung von Wohnbauland, welches sich in die umgebende Wohnbebauung einfügt, kurzfristig möglich ist. Es handelt sich um Baulücke.

Fazit:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die beschriebene Kategorisierung eine sehr wichtige Weichenstellung für die zukünftige Entwicklung des Garagenwesens in Jena darstellt. Einerseits wird dadurch Planungssicherheit sowohl für die Nutzer als auch für die Stadt geschaffen, welche durch die aufgezeigten Perspektiven dementsprechende Entscheidungsprozesse für die kommenden Jahre ermöglicht. Die großen Garagenanlagen mit langfristigem Nutzungshorizont werden gestärkt, da notwendige Investitionen zum Substanzerhalt und zur Verkehrssicherheit realisierbar werden. Dies wird wiederum eine Aufwertung der Standorte zur Folge haben.

Die Einstufung der Hälfte aller Garagen für den dauerhaften Erhalt unterstreicht, dass auch in Zukunft die Garagennutzung ein wichtiger Bestandteil des Stadtbildes sein wird und ein Verschwinden der Garagenanlagen nicht das Ziel der städtebaulichen Planung darstellt.

Andererseits eröffnen sich durch die Umnutzung einzelner Standorte auch Entwicklungspotenziale für die Stadt Jena, welche, unter Anbetracht der beschränkten Flächenreserven, nicht unerheblich sind und in den konkreten Einzelfällen eine nachhaltigere Nutzung der betroffenen Flächen ermöglicht. Durch die Entwicklung der Standorte unter Kategorie 3 werden innerhalb der nächsten Jahre rund 19.000 m² Baufläche erschlossen, welche mit ca. 9.000 m² dem Jenaer Wohnungsmarkt zugute kommen bzw. mit ca. 10.000 m² für neue Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen werden.

KIJ wird die Garagenvereine- und gemeinschaften, sowie die Einzelnutzer, im zweiten Halbjahr 2016 über die jeweiligen Kategorisierungseinteilungen informieren und mit ihnen die dementsprechenden Vertragsgrundlagen erarbeiten. Zielstellung diesbezüglich ist es, speziell bei den langfristigen Garagenstandorten zukunftsorientierte Strukturen zu schaffen, welche hinsichtlich Bewirtschaftung, Instandhaltung und Auslastung der Anlagen die Grundlage eines tragfähigen und langfristig ausgerichteten Gesamtkonzeptes bilden werden.

Seitens KIJ als Verwalter der Garagengrundstücke hat es oberste Priorität, dass für Standorte, welche kurz- oder mittelfristig eine Umnutzung erfahren werden, so lange als möglich eine Aufrechterhaltung der Garagennutzung gewährleistet ist. Ein Brachliegen der Anlagen soll in jedem Fall verhindert werden. Die betroffenen Nutzer werden frühzeitig in den Entwicklungsprozess einbezogen und fortlaufend über die damit verbundenen Schritte informiert. Sofern dies möglich ist, wird den Nutzern das Angebot einer entsprechenden Ersatzgarage unterbreitet.

Im Gesamtkontext stellt sich die Einteilung der Garagenstandorte wie folgt dar:

Kategorie 1 (Erhalt langfristig)
15 Standorte mit 1145 Garagen

Kategorie 2 (mittelfristige Neubewertung oder Umnutzung)
40 Standorte mit 812 Garagen

Kategorie 3 (kurzfristige Umnutzung)
10 Standorte mit 326 Garagen

Kategorisierung im Gesamtverhältnis:

