KOMMUNALE IMMOBILIEN JENA
GEBÄUDE · FLÄCHEN · SPORT · IT-SERVICE

Wohngebiet „Am Oelste“
Grundstücksausschreibung Baufeld B

(Quelle: C. Thau/ Team Geoinformation/ Stadt Jena)

Projekt: Veräußerung des 1.882 m² großen und vollständig erschlossenen Wohnbaugrundstücks „**Baufeld B“ (Los 1)**, bestehend aus den Quartieren WA 2.8 und WA 4.10 im Bebauungsplangebiet „Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen“, im Rahmen einer **Konzeptvergabe**.

Verkäufer: **Stadt Jena**, vertreten durch den Eigenbetrieb **Kommunale Immobilien Jena (KIJ)**, Paradiesstraße 6, 07743 Jena

Fristablauf für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen einschließlich aller zugehörigen Unterlagen, Erklärungen und Nachweise:

22. Februar 2022, 12:00 Uhr

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis ..... - 3 -

Tabellenverzeichnis ..... - 3 -

1 ANLASS UND ZIEL DER AUSSCHREIBUNG ..... - 4 -

2 DAS WOHNGEBIET „AM OELSTE“ UND DAS BAUFELD B (WA 2.8 UND WA 4.10) ..... - 6 -

2.1. Der Standort Jena ..... - 6 -

2.1.1. Geographische Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Jena ..... - 6 -
2.1.2. Wirtschaftsstruktur und Kompetenzfelder der Stadt Jena ..... - 7 -
2.1.3. Markt für Wohnimmobilien ..... - 8 -
2.1.4. Demographie der Stadt Jena ..... - 9 -
2.1.5. Private und öffentliche Investitionen in die Stadt Jena ..... - 9 -

2.2. Lage im Stadtgebiet und Grundstückssituation ..... - 11 -

2.2.1. Das Bebauungsplangebiet „Am Oelste“ ..... - 11 -
2.2.2. Baufeld B (Quartiere WA 2.8 und WA 4.10) ..... - 14 -

2.3. Technische Faktoren ..... - 15 -

2.3.1. Umweltbelange ..... - 15 -
2.3.2. Schallimmission ..... - 15 -
2.3.3. Baugrund und Hydrogeologie ..... - 16 -
2.3.4. Altlasten und Kampfmittel ..... - 18 -

2.4. Rechtliche Rahmenbedingungen ..... - 18 -

2.4.1. Eigentumsverhältnisse ..... - 18 -
2.4.2. Kataster- und Grundbuchstand ..... - 18 -
2.4.3. Der Bebauungsplan B-Zw 06 „Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen“ ..... - 19 -

2.5. Planungsvorgaben ..... - 20 -

2.5.1. Keine Vorgabe über mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß des Innenstadtstabilisierungsprogramms (ISSP) ..... - 20 -
2.5.2. Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (Jenaer Modell zum Sozialwohnungsbau) ..... - 21 -
2.5.3. Vorgaben zur städtebaulichen und architektonischen Umsetzung ..... - 21 -
2.5.4. Überbauung Gartenweg 3 und Querweg 6 (oberirdisch) ..... - 22 -
2.5.5. Überbauung Gartenweg 3 und Querweg 6 (unterirdisch) ..... - 23 -
2.5.6. Prüfung der Notwendigkeit eines zweiten baulichen Rettungsweges ..... - 23 -

2.6. Erschließung ..... - 24 -

2.6.1. Grundzüge der Gebietserschließung „Am Oelste“ ..... - 24 -
2.6.2. Medienseitige Erschließung von Baufeld B (WA 2.8 und WA 4.10) ..... - 25 -
2.6.3. Verkehrliche Erschließung von Baufeld B (WA 2.8 und WA 4.10) ..... - 27 -
2.6.4. Generalunternehmerbeauftragung während des Gewährleistungszeitraumes ..... - 28 -
2.6.5. Erschließungsgrad der Garten- und Querwege ..... - 28 -
2.6.6. Schutz der öffentlichen Erschließungsanlagen ..... - 30 -

3 FINANZIELLE UND VERTRAGLICHE RAHMENBEDINGUNGEN ..... - 31 -
3.1. Mindestgebot ..... - 31 -
3.2. Ablösung des Erschließungsbeitrages nach BauGB ..... - 31 -
3.3. Eckpunkte zum Grundstückskaufvertrag ..... - 32 -
4 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN UND AUSWAHLKRITERIEN ..... - 33 -
5 ANSPRECHPARTNER UND WEITERE UNTERLAGEN ..... - 35 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplangebiet „Am Oelste“ gelb umrandet ..... - 4 -
Abbildung 2: Geographische Lage der Stadt Jena ..... - 6 -
Abbildung 3: Kompetenzfelder der Stadt Jena ..... - 7 -
Abbildung 4: Top-Indikatoren der Stadt Jena ..... - 8 -
Abbildung 5: Lage im Stadtgebiet rot umrandet ..... - 11 -
Abbildung 6: Erschließungsgebiet mit Blickrichtung Süden ..... - 12 -
Abbildung 7: Erschließungsgebiet mit Blickrichtung Norden ..... - 12 -
Abbildung 8: Erschließungsgebiet mit Blickrichtung Osten ..... - 13 -
Abbildung 9: Parzellierungsplan „Am Oelste“ / Baufeld B gelb markiert ..... - 14 -
Abbildung 10: Foto bahnbegleitende Lärmschutzwand ..... - 16 -
Abbildung 11: Foto des qualifizierten, lagenweisen Erdstoffeinbaus ..... - 17 -
Abbildung 12: Aktueller Katasterstand ..... - 19 -
Abbildung 13: Oberirdisch zu überbauende Wegeabschnitte gelb markiert ..... - 22 -
Abbildung 14: Planstraße 5 Blickrichtung Süden auf Baufeld B mit TGa-Überfahrt ..... - 27 -
Abbildung 15: TGa-Überfahrt für Baufeld B (WA 2.8) in Planstraße 5 ..... - 28 -

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wertungskriterien der Gebote ..... - 34 -

Einführender Hinweis
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Unterlage verallgemeinernd das generische Maskulinum verwendet. Diese Formulierungen umfassen gleichermaßen alle Geschlechter und sprechen ausdrücklich jede Person gleichberechtigt an!

1 Anlass und Ziel der Ausschreibung

Die Stadt Jena, vertreten durch den Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena (KIJ), schreibt das insgesamt 1.882 m² große **„Baufeld B"** (Los 1) im zukünftigen Wohngebiet „Am Oelste", katasterseitig bestehend aus den Flurstücken 50/17 und 50/18 (Gemarkung Zwätzen, Flur 4), im Wege einer Konzeptvergabe öffentlich aus. Die Fläche wurde im Auftrag von KIJ als Erschließungsträger bereits vollständig verkehrs- und medienseitig erschlossen.

Abbildung 1: Bebauungsplangebiet „Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen" gelb umrandet (ohne Ausgleichsflächen) (Quelle: C. Thau/ Team Geoinformation/ Stadt Jena)

Dank attraktiver Lebens- und Arbeitsbedingungen erfreut sich die Stadt Jena seit vielen Jahren eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer positiven demografischen Entwicklung, was auch eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum für viele Bevölkerungsgruppen zur Folge hat. Dies spiegelt sich bereits langjährig in sehr niedrigen Leerstandsquoten und einem ansteigenden Mietpreisniveau wieder.

Die Wohnraum- und Wohnbauflächenentwicklung in Jena wird deshalb fortwährend untersucht, um der zukünftig zu erwartenden Nachfrage ein ausreichend großes und qualitativ angemessenes Wohnungsangebot gegenüber zu stellen. Zu diesem Zweck wurde in 2020, im Auftrag der Stadt Jena, durch das Büro Timourou erneut eine Gesamtkonzeption erarbeitet, welche die Nachfragesituation analysiert, das Flächenangebot bilanziert und auf Basis von variantenorientierten Prognosen Handlungsempfehlungen für die Zukunft formuliert. Mit der Beschlussfassung 20/0468 „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035" (Anlage 6) bestätigte der Jenaer Stadtrat am 15.10.2020 die Konzeption, verbunden mit der Kernaussage, dass das erfasste Flächenpotenzial (für ca. 4.830 neue Wohneinheiten) bis 2035 vollständig aktiviert werden muss, um die Nachfrage der Basis-

Variante („Real Case“) abdecken zu können. Tritt die angestrebte Ziel-Variante („Best Case“) ein, werden darüber hinaus weitere ca. 400 WE erforderlich.

Die Entwicklung des neuen Wohngebiets „Am Oelste“ (in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 bilanziert unter „A 27“) leistet einen wichtigen Beitrag dazu, um mit den dort entstehenden bis zu 540 neuen Wohneinheiten die städtischen Entwicklungsziele abzusichern und die Wohnungsmarktsituation in Jena zu entspannen.

Ziel dieser Ausschreibung ist die Vermarktung der kombinierten Quartiere WA 2.8 und WA 4.10 (gemeinsam als „Baufeld B“) und die damit einhergehende Verpflichtung des Bauherren zur Schaffung von konzeptgebundenem und bebauungsplankonformen Wohnraum.

2 Das Wohngebiet „Am Oelste“ und das Baufeld B (WA 2.8 und WA 4.10)

2.1 Der Standort Jena

2.1.1 Geographische Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Jena

Die Stadt Jena liegt rund 40 km östlich bzw. rund 70 km südwestlich der Großstädte Erfurt und Leipzig im Freistaat Thüringen. Weitere Großstädte wie Berlin, Prag, Hannover, Frankfurt oder Nürnberg sind rund 225 km entfernt. Über den direkten Anschluss des Oberzentrums an die Autobahn A4, das Hermsdorfer Kreuz (Autobahnkreuz der Autobahnen A4 und A9), welches sich in unmittelbarer Nähe Jenas befindet, sowie die Bundesstraßen B 88 (Naumburg-Jena-Rudolstadt) und B 7 (Eisenach-Erfurt-Weimar-Jena-Eisenberg) ist der Wirtschafts- und Technologiestandort Jena gut an den deutschen Fernverkehr angebunden.

Mit mehreren Nah- und Fernverkehrsbahnhöfen und einer gut ausgebauten Ost-West- sowie Nord-Süd-Verbindung ist Jena mit dem Zug sehr gut erreichbar. Durch die Nähe der beiden Flughäfen Erfurt-Weimar und Leipzig/Halle können die Einwohner Jenas zudem auf ein gutes Luftverkehrsangebot zurückgreifen. Der Verkehrslandeplatz Jena-Schöngleina ist einer der meist angeflogenen Verkehrslandeplätze in Ostdeutschland und wird vor allem von Geschäftsreisenden genutzt.

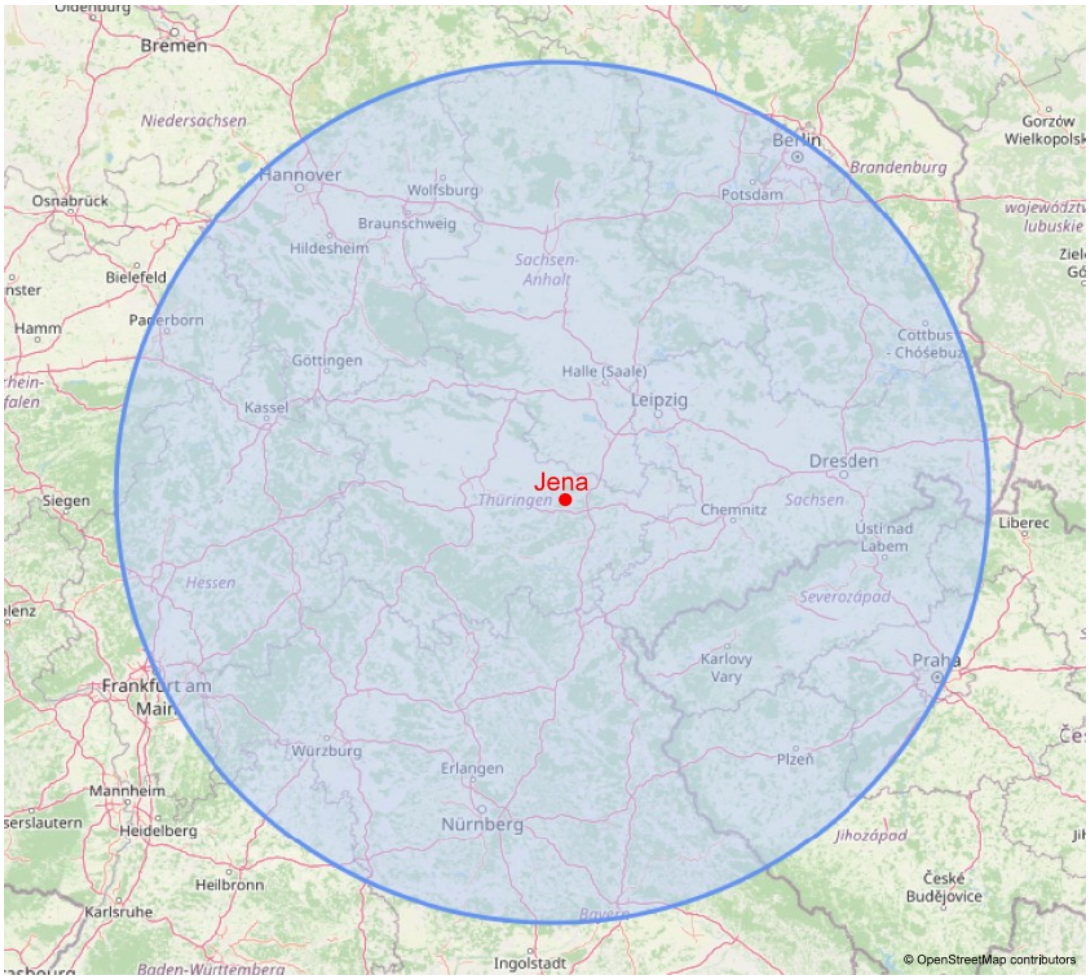


Abbildung 2: Geographische Lage der Stadt Jena (Quelle: OpenStreetMap contributors)

2.1.2 Wirtschaftsstruktur und Kompetenzfelder der Stadt Jena

Ideen und Innovationen werden in Jena großgeschrieben. Jena ist ein High-Tech-Standort, in welchem mit rund 16.000 der 57.380 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand Juni 2020) mehr als ein Viertel der Beschäftigten in High-Tech-Unternehmen und bei technologieintensiven Dienstleistern (darunter Wissenschaft) tätig sind.

Die Kompetenzfelder im High-Tech-Sektor sind:

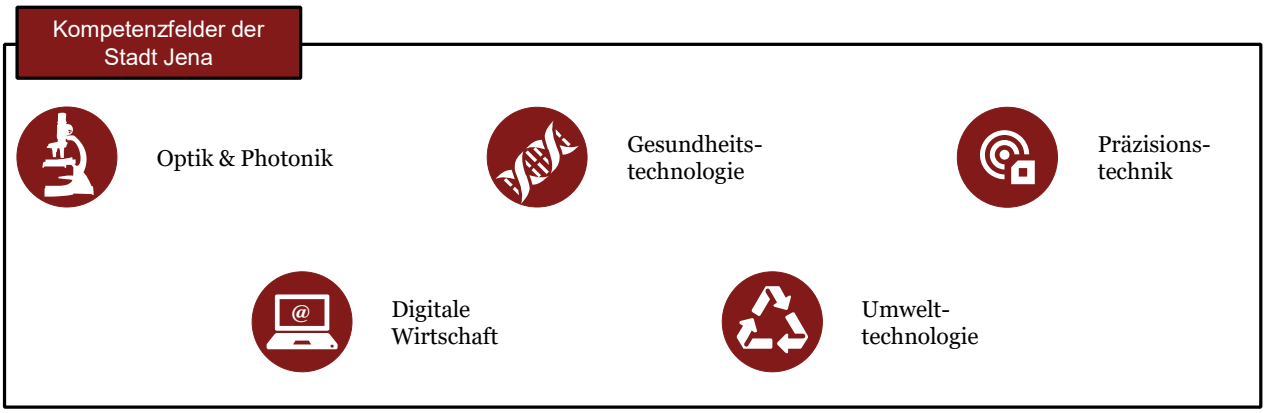


Abbildung 3: Kompetenzfelder der Stadt Jena (Quelle: „Städteranking 2018“ IW Consult und Wirtschaftswoche)

Die positive Standortentwicklung lässt sich dabei auch in einer positiven Entwicklung der Wirtschaftskennzahlen ablesen. Einige Erfolgsbeispiele:

- Bruttoinlandsprodukt: + 5,9 % durchschnittliche jährliche Wachstumsrate im Zeitraum 2008 bis 2018
- Beschäftigtenzahlen: + 10.200 Erwerbstätige am Arbeitsort im Zeitraum 2008 bis 2018
- Akademikerquote: 34,3 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weisen einen akademischen Abschluss auf und arbeiten vor allem in den wissensintensiven Unternehmen der Region (Stand Juni 2020)
- Arbeitslosenquote: mit 6,1 % (Stand Februar 2021) sogar leicht unter bundesdeutschem Niveau liegend – ein Topwert in Ostdeutschland

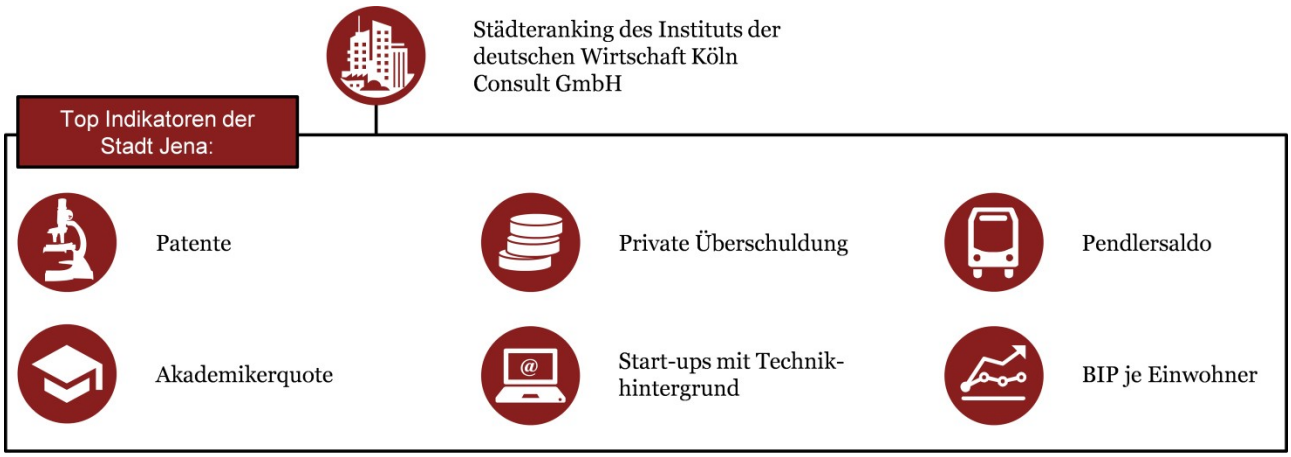
Unter den standortprägenden Unternehmen finden sich traditionsreiche Firmen wie die Carl Zeiss AG, die JENOPTIK AG, die SCHOTT AG und die Intershop AG sowie auch zahlreiche „Hidden Champions“ in den Wachstumsbranchen.

Neben diesen wirtschaftlichen Kompetenzfeldern bilden die Friedrich-Schiller-Universität Jena (traditionsreiche Volluniversität mit zehn Fakultäten) und die Ernst-Abbe-Hochschule Jena ein weiteres zentrales Kompetenzfeld. Sie sind nicht nur die Basis für die zukünftige Entwicklung, sondern stellen bereits heute mit dem Universitätsklinikum Jena, das über 5.000 Mitarbeiter beschäftigt, den größten Arbeitgeber in der Region. Das Universitätsklinikum Jena ist zudem das einzige Universitätsklinikum in Thüringen und nimmt laut Focus Klinikranking 2020 deutschlandweit einen Spitzenplatz ein.

Die hohe Bedeutung wissensintensiver Branchen sowie zahlreiche Neugründungen wie bspw. das Institut für Datenwissenschaften des Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) im Jahr 2017 und die damit einhergehenden Bedarfe nach entsprechenden Büro- und Gewerbeflächen haben in den vergangenen Jahren zu einer zunehmenden Dynamik im Immobilienmarkt geführt.

Jena ist geprägt von einer faszinierenden Mischung aus geschichtsträchtigen Orten, aus wissensintensiven Industrien sowie aus öffentlicher Forschung (u.a. die beiden vorgenannten Hochschulen und zahlreiche Institute).

Im Rahmen des Städterankings des Institutes der deutschen Wirtschaft und der Wirtschaftswoche (2019) belegt Jena unter 71 Großstädten bei den für die weitere Entwicklung des Standorts wichtigen Indikatoren wie Kita-Quote bei Kindern unter 6 Jahren, Anzahl der Patente und Forschungsinstitute, Anteil an Akademikern und Start-ups mit Technikhintergrund Spitzenplätze. Die Indikatoren deuten auf eine anhaltende Dynamik des Standorts Jena hin. Auch die für den Immobilienmarkt wichtigen Indikatoren wie die niedrige private Überschuldung und das in den letzten Jahren ansteigende Pendlersaldo deuten eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum und Wohnungen an. Die nachfolgende Abbildung stellt die Top-Indikatoren der Stadt Jena dar:



Quelle: „Jena im Städteranking 2018“, Erhebung des Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult und der Wirtschaftswoche, 2018

Abbildung 4: Top-Indikatoren der Stadt Jena

Hinzu kommen zahlreiche IT-Spezialisten in Jenas Branchenfeldern, die gemeinsam mit kreativen Dienstleistern, Künstlern und Kunstschaffenden die innovative Vielfalt der Lichtstadt Jena prägen.

2.1.3 Markt für Wohnimmobilien

Die Stadt Jena hat im Rahmen des Berichts „Wohnstadt Jena - Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung“ (November 2020) den Jenaer Wohnungsmarkt analysiert. Obwohl sich die Anzahl der Wohnungen zwischen 2010 bis 2019 um rund 4.370 auf 59.700 Wohnungseinheiten erhöhte und Jena sich durch eine im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Bautätigkeit auszeichnet, lag die Leerstandsquote im Jahr 2019 dennoch nur bei ca. 2 %.

Das Mietpreisniveau und die Wohnungsknappheit Jenas liegen über denen anderer ostdeutscher Städte. Die Stadt verzeichnet seit 2010 mittlere jährliche Mietpreisanstiege von ca. 2,5 % und hat insbesondere im Segment unmittelbar verfügbarer, preiswerter Wohnungen ungedeckten Bedarf. Mit einer durchschnittlichen Nettoangebotskaltmiete von 9,25 €/m² (Stand 2019) standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität übertrifft Jena die Mietpreise aller anderen Städte und Kreise Thüringens. Gemäß Jenas qualifiziertem Mietspiegel für das Jahr 2019 liegen durchschnittliche Nettokaltmieten für Wohnungen in mittlerer bis guter Lage und einer Baujahresklasse ab 2012 zwischen 9,82 €/m² und 10,79 €/m².

Weitere Informationen können aus dem jährlich aktualisierten Stadtentwicklungskonzept *Wohnstadt Jena* bezogen werden (siehe Monitoring 2020 als Anlage 20). In diesem analysiert die Stadt Jena die aktuelle Wohnmarktsituation und gibt Ausblicke für die kommenden Jahre.

2.1.4 Demographie der Stadt Jena

Die demographische Ausgangslage Jenas bietet gute Chancen für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Im aktuellen Prognos-Zukunftsatlas aus 2019 nimmt sie deutschlandweit den 29. Platz von insgesamt 401 Kommunen ein (Prognos AG (Hrsg.): Zukunftsatlas 2019) und erreicht im Teilsegment „Arbeitsmarkt“ sogar Platz 14. Damit unterscheidet sich die Stadt nicht nur von den übrigen Landesteilen in Thüringen, sondern nimmt bundesweit eine herausragende Stellung ein.

Mit 110.717 Einwohnern (Stand 30.06.2020) ist Jena nach Erfurt die zweitgrößte Stadt des Freistaats Thüringen. Darüber hinaus belegt sie thüringenweit den ersten Platz in Bezug auf die Geburtenrate (9,7 pro 1.000 Einwohner) und liegt damit auch über dem Bundesdurchschnitt von 9,4 (Stand 2019). Im Jahr 2020 war für Jena erstmals seit 2006 wieder ein geringfügiger Rückgang der Bevölkerungszahl zu verzeichnen, was sich vorrangig mit der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen (etwa für ausländischen und studentischen Zuzug), aber auch mit einer erstarkenden Suburbanisierung infolge eines zu geringen Wohnbauflächenangebotes begründet.

Allerdings stieg trotz dessen auch in 2020 die Anzahl der Haushalte in Jena an. Aufgrund der steigenden Haushaltszahlen sowie des für die kommenden Jahre prognostizierten moderaten Bevölkerungswachstums, besteht in Jena auch zukünftig ein Bedarf für Investitionen in Wohn- und Gewerbeflächen.

2.1.5 Private und öffentliche Investitionen in die Stadt Jena

Jena befindet sich derzeit in einer Phase starker Entwicklung. Sowohl öffentliche als auch private Investitionen sind in sehr großem Umfang in die Stadt und im Umland der Stadt Jena vorgesehen. So plant beispielsweise die Carl Zeiss AG, die in Jena ansässigen Sparten Medizintechnik, Mikroskopie und Halbleitertechnik in einer neuen Hauptniederlassung zusammenzuführen. Bis 2024 sollen im Zuge dieses 300 Mio. EUR Investments ca. 500 neue Arbeitsplätze entstehen.

Neben der Carl Zeiss AG investiert auch die EVER Pharma Group aktuell rund 100 Mio. EUR in den Standort Jena. Beide Investitionen werden als ein starkes Zeichen für die Zukunft Jenas als Forschungs- und Entwicklungsstandort gesehen.

Weitere Entwicklungen stehen bevor bzw. haben bereits begonnen.

Diese sind u.a. (nicht abschließend):

- Entwicklung EichplatzAreal
  (Baubeginn für Baufeld A mit einem Ensemble aus 3 Hochhäusern durch die STRABAG Real Estate GmbH voraussichtlich Anfang 2024)
- Neubau eines Universitätscampus (Mathematik, Informatik, Psychologie und Rechenzentrum) am Inselplatz durch den Freistaat Thüringen (Bauzeit: 2020 bis 2025 / Investitionsvolumen: ca. 190 Mio. EUR)
- Neubau Bibliothek & Bürgerservice in der Neugasse durch KIJ
  (Bauzeit: 2019 bis 2023 / Investitionsvolumen: ca. 36 Mio. EUR)
- Hotelneubau am Volksbad
- DFL-taugliche Fußballarena im nahegelegenen Volkspark Oberaue
  (Bauzeit: 2020 bis 2023 / Investitionsvolumen: ca. 50 Mio. EUR)
- Ausbau der städtischen Verkehrsinfrastruktur, besonders:
  - Ausbau der Straßen Am Anger und Am Eisenbahndamm zur „Osttangente“
  - mittelfristige Straßenbahnverlängerung zu den nördlichen Wohnungsbaustandorten

2.2 Lage im Stadtgebiet und Grundstückssituation

2.2.1 Das Bebauungsplangebiet „Am Oelste“

Das neue Wohngebiet „Am Oelste“ befindet sich am nördlichen Stadtrand von Jena, im Ortsteil Zwätzen (siehe Abbildung 5), in unmittelbarer Nähe zur freien Natur.

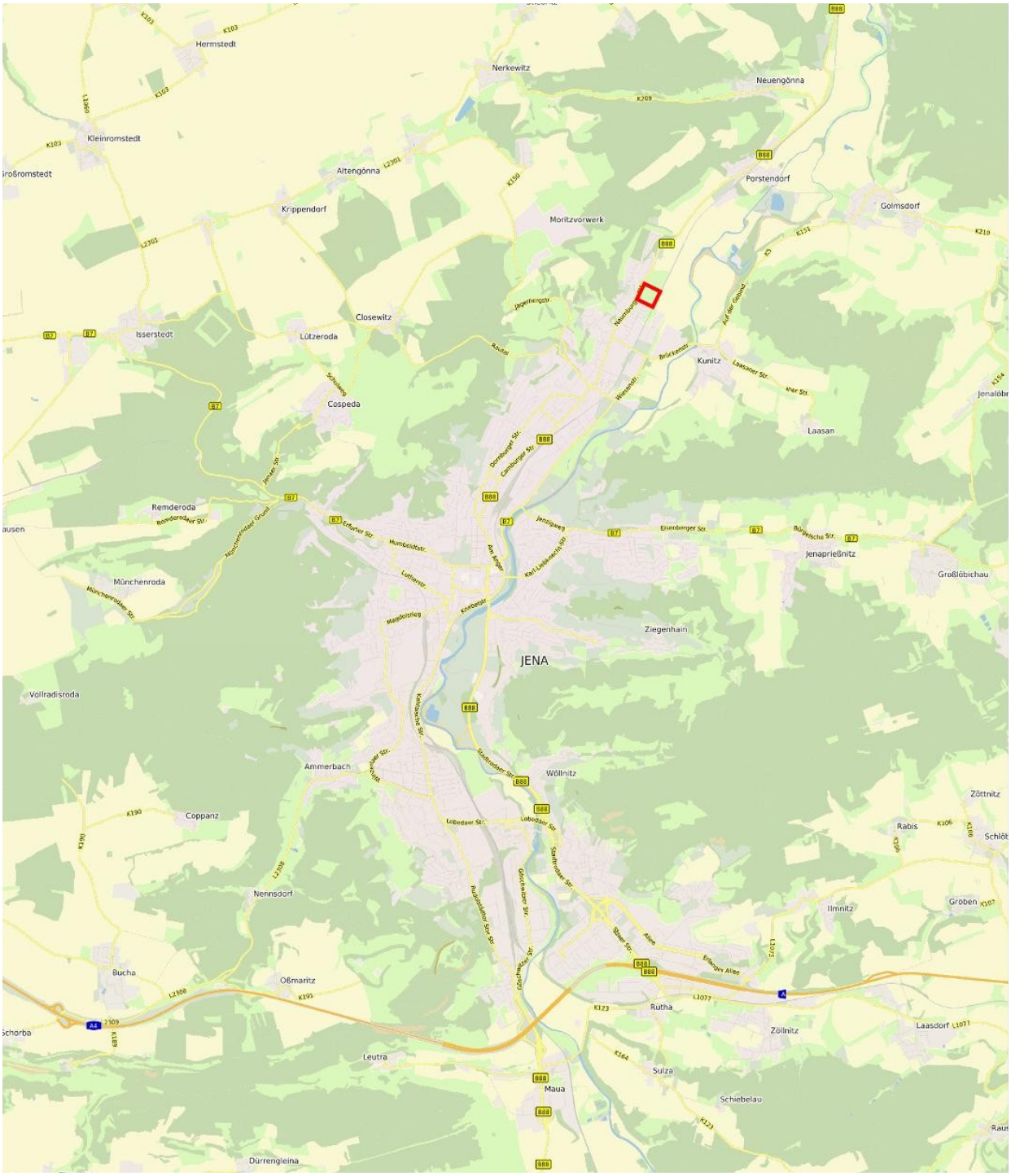


Abbildung 5: Lage im Stadtgebiet rot umrandet (Quelle: Stadt Jena)

Auf einer Gesamtfläche von rund 6,5 Hektar (siehe Abbildung 6 und 7) entsteht ein neues und modernes Stadtquartier in kompakter Bauweise, welches Platz für bis zu 540 neuen Wohneinheiten und ca. 1.000 Bewohner bieten wird.

Abbildung 6: Erschließungsgebiet im Juni 2021 mit Blickrichtung Süden in Richtung Innenstadt
(Quelle: C. Thau/ Team Geoinformation/ Stadt Jena)

Das Areal wird eingerahmt durch die Bestandswohngebiete „Himmelreich“ im Westen sowie „Zwätzen-Nord“ im Süden, der Saalebahnstrecke im Osten sowie dem nördlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil „Im Ölste“, welcher ein direktes Naturerlebnis ermöglicht.

Abbildung 7: Erschließungsgebiet im Juni 2021 mit Blickrichtung Norden
(Quelle: C. Thau/ Team Geoinformation/ Stadt Jena)

Die Fläche ist gekennzeichnet durch eine ebene Topographie und einen Panoramablick auf die geschichtsträchtige Kunitzburg sowie die stadtbildprägende Erhebung des Jenzigs (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Erschließungsgebiet „Am Oelste“ mit Blickrichtung Osten zur Kunitzburg und dem Jenzig in 2017 (Quelle: Stadt Jena)

Das zukünftige Wohngebiet ist direkt an die wichtigste Nord-Süd-Verbindung der Stadt Jena, die Bundesstraße B88, angebunden, wodurch das rund 5 km entfernte Stadtzentrum zügig erreichbar ist. Darüber hinaus punktet das Quartier durch kurze Wege zum ÖPNV mit Verbindung zur Innenstadt (Bushaltestelle unmittelbar angrenzend) und einer mittelfristig vorgesehenen Direktanbindung an das Straßenbahnnetz des Jenaer Nahverkehrs. Die ideale verkehrliche Lage des Quartiers wird abgerundet durch die in nur ca. 1 km Entfernung gelegene nächste Haltestelle des Regionalverkehrs (Bahnhaltepunkt Jena-Zwätzen) sowie der ca. 11 km betragenden Distanz bis zur nächstgelegenen Bundesautobahn A4 (Anschlussstelle Jena-Lobeda).

Das Gelände ist prädestiniert für Wohnungsbau mit einer sehr hohen Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität. Es gliedert sich direkt an zwei gut erschlossene Wohngebiete an, der Weg in die Natur für Sport und Erholung ist äußerst kurz und es befinden sich 3 Kindertagesstätten in der näheren Umgebung sowie darüber hinaus mehrere Schulen im benachbarten Stadtgebiet von Jena-Nord. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Sportflächen sind ebenfalls nur wenige Minuten (unter 1 km) entfernt.

Der Bebauungsplan weist das Baugebiet „Am Oelste“ als ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

2.2.2 Baufeld B (Quartiere WA 2.8 und WA 4.10)

Das zukünftige Herzstück des neuen Wohngebiets „Am Oelste“ werden die drei zentral gelegenen und in sich geschlossenen Quartiere, welche durch eine markante Eckhausbebauung und durchgrünte Innenhöfe gekennzeichnet sind, bilden.

Baufeld B, bestehend aus WA 2.8 und WA 4.10 (in Abbildung 9 gelb markiert), umfasst den südöstlichen Abschnitt des östlichen Kernquartiers. Es liegt an seiner Ostflanke auf ganzer Länge an der Elisabeth-von-Thüringen-Straße (Planstraße 5) an, welche parallel zur bahnbegleitenden Lärmschutzwand verläuft. Darüber hinaus ist es im Süden zusätzlich der Rowena- Morse-Straße (Planstraße 2) zugewandt.

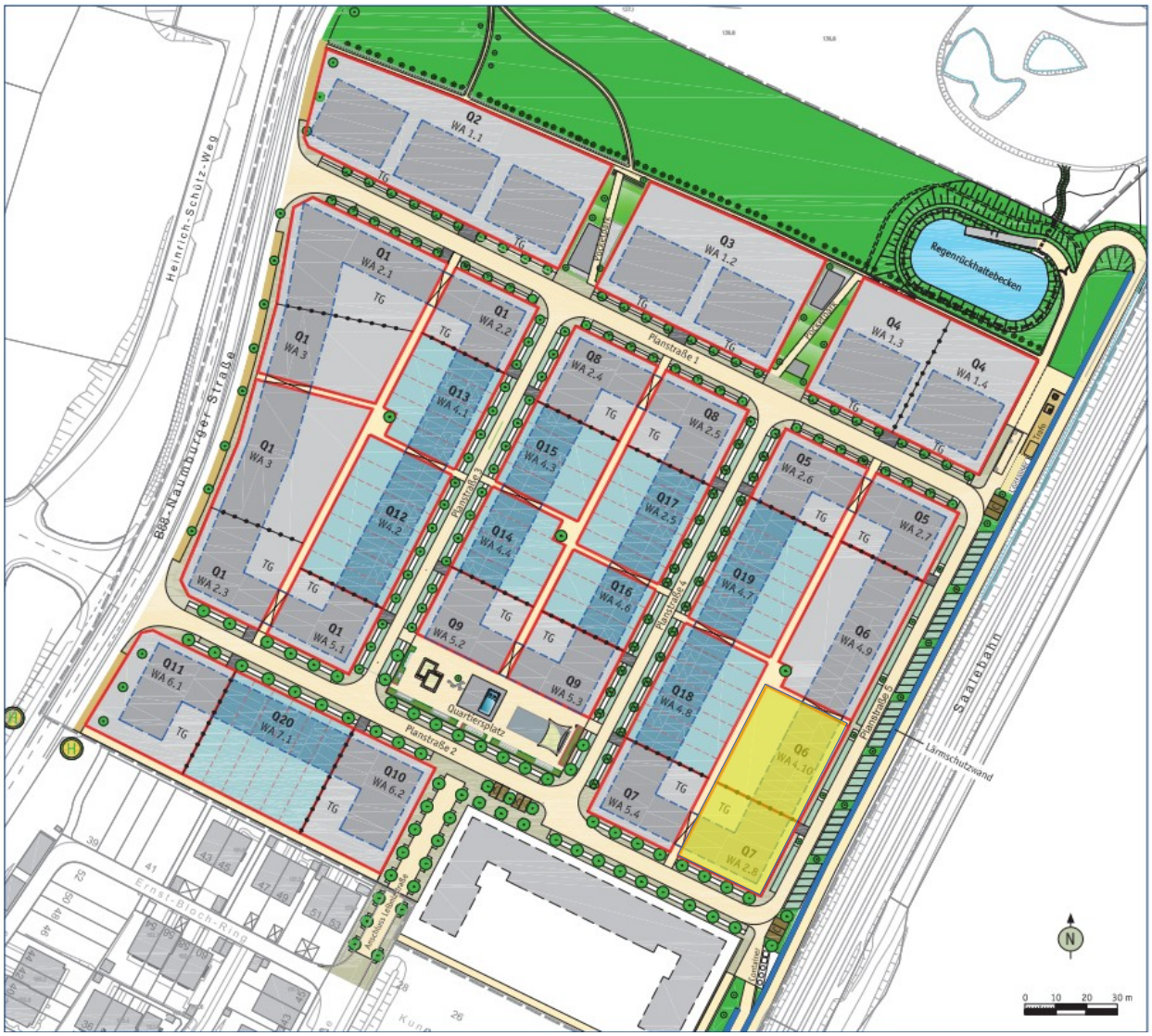


Abbildung 9: Parzellierungsplan „Am Oelste“ / Baufeld B gelb markiert (Quelle: Stadt Jena)

Mit einer kombinierten **Gesamtgrundstücksfläche von 1.882 m²** (WA 2.8 mit 819 m² / WA 4.10 mit 1.063 m²) und den sich gemäß Bebauungsplan ergebenden Möglichkeiten einer baulichen Grundstücksausnutzung (siehe dazu u.a. auch Punkt 2.5.3) mit **ca. 3.159 m² Bruttogrundfläche** bildet das hier ausgeschriebene Baufeld B den idealen Rahmen für eine attraktive Projektentwicklung im Jenaer Geschosswohnungsbau.

2.3 Technische Faktoren

2.3.1 Umweltbelange

Als Grundlage der Erarbeitung des Bebauungsplanes B-Zw 06 „Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen“ führte die Stadt Jena eine umfangreiche Umweltprüfung durch, in welche u.a. spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP), Artenerfassungen, hydrogeologische Untersuchungen sowie schalltechnische Betrachtungen eingeflossen sind. Im Ergebnis liegt der Begründung des Bebauungsplans ein umfassender Umweltbericht (siehe Anlage 11) bei. Die sich daraus für den Bauherren ergebenden Festsetzungen, Vorgaben und Empfehlungen (beispielsweise: Dachflächenbegrünung gem. Punkt 16.6 der textlichen B-Plan-Festsetzungen) sind entsprechend zu beachten.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die planungsrechtlich geforderten Ausgleichs-, Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch KIJ im Zuge der Gebietserschließung umgesetzt und realisiert wurden. Dem Bauherren obliegt die Umsetzung der auf sein Baugrundstück bzw. sein Gebäude ausgerichteten Vorgaben und Festsetzungen.

Die unter den Punkten 11 und 12 der textlichen Festsetzungen geschilderten Ausgleichsmaßnahmen für die bauliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke (u.a. für Baufeld B) wurde ebenfalls durch KIJ bereits erbracht. Die aufgerufenen Ökopunkte wurden entsprechend abgelöst.

2.3.2 Schallimmission

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallschutzgutachten für das Areal „Am Oelste“ erarbeitet. Aufgrund der westlich angrenzenden Bundesstraße sowie der östlich gelegenen Bahntrasse sieht der Bebauungsplan u.a. auch für Baufeld B erhöhte Anforderungen an den Schallschutz vor. Die dazu in den textlichen Festsetzungen unter den Punkten 15.1 bis 15.4 getroffenen Regelungen (z.B. lärmabgewandte Grundrissorientierung sowie Beachtung ggf. erforderlicher Gesamtschalldämmmaße für Außenbauteile und bei der Ausführung der Fassaden) sind durch den Bauherren bei der Projektierung entsprechend zu beachten.

Für die Planungen notwendiger Schallschutzmaßnahmen findet DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in ihrer aktuell gültigen Fassung Anwendung. Sie kann bei Bedarf, unter vorheriger Terminvereinbarung, beim städtischen Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

Eine gemäß den Anforderungen des Bebauungsplanes (Punkt 15.5 und 15.6 der textlichen Festsetzungen) dimensionierte Lärmschutzwand wurde durch KIJ im Rahmen der Erschließung des Gebietes bereits im Jahr 2019 errichtet (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Foto bahnbegleitende Lärmschutzwand im Juni 2020 (Quelle: Stadt Jena)

2.3.3 Baugrund und Hydrogeologie

Für das gesamte Areal liegt ein **Abschlussbericht über die vertiefende Erkundung der hydrologischen und hydrogeologischen Standortsituation und des Baugrundes** vom 30.10.2015 (JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH) vor. Die in 2015 erstellten Baugrunduntersuchungen wurden durch neue Erkenntnisse ergänzt und vom Bodenmechanischen Labor Gumm im Rahmen des Gutachtens „Zusammensetzung der Homogenbereiche“ fortgeschrieben, welches seit dem 25.01.2018 vorliegt. Beide Berichte liegen den Ausschreibungsunterlagen bei (Anlage 12 und 13).

Detaillierte Informationen zu den Baugrundverhältnissen, der Bodenbeschaffenheit, der Grundwassersituation sowie über grundlegende Aussagen zu Gründungsempfehlungen sind den oben genannten Gutachten zu entnehmen. Darüber hinaus wird diesbezüglich auch auf die Inhalte des Bebauungsplanes verwiesen, dort speziell auf Punkt 18.1 sowie die allgemeinen Hinweise H1 bis H4.

Basierend auf den Empfehlungen des Abschlussberichts des Ingenieurbüros JENA-GEOS zum Schutz vor Hochwasser wurde im Rahmen der Gesamterschließung eine Anhebung des gesamten Plangebietes auf ein einheitliches Höhenniveau von mind. 139 m über NHN vorgenommen. Im Bereich zwischen den Planstraßen 4 und 5, welcher auch Baufeld B umfasst, war es erforderlich das Urgelände um ca. 100 cm (± 20 cm) aufzufüllen. Die Auffüllung erfolgte mit unbelastetem Erdstoff* (LAGA Z0), welcher aus einer Baumaßnahme im Stadtgebiet Jena stammt. Der Erdstoffeinbau erfolgte in lagenweiser Verdichtung mit einer Flächenpressung von mind. 45 kN/m² (siehe Abbildung 11). Vor dem Auftrag des Erdstoffes wurde der vorhandene Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 40 cm abgetragen.

* Dokumentation & Prüfberichte zum verwendeten Erdstoff können im Bedarfsfall bei KIJ angefordert werden.

Abbildung 11: Foto des qualifizierten, lagenweisen Erdstoffeinbaus im Juni 2019 (Quelle: Stadt Jena)

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurde ein Teil der Verdrängungsmassen aus dem Leitungsbau (Grabenaushub) zwischen den Planstraßen 4 und 5 bis ca. zur Oberkante der angrenzenden Gehwegeinfassungen der Planstraßen eingebaut. Dabei wurde das verdichtungsfähige Material lagenweise, mit einem Verdichtungswert von mind. 45 kN/m², eingebracht.

Das Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) weist auf Grundlage seines Subrosionskatasters darauf hin, dass dem Plangebiet die Gefährdungsklasse B-b-l-2 (Erdfälle und Senkungen sind noch möglich, kommen aber selten vor) zugeordnet wird. Ein Restrisiko kann nicht ausgeschlossen werden. Die Kategorisierung des TLUBN stuft das Baugebiet in die Erdfallgefährdungsklasse 4 ein.

Das **Baugebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.** Eine Überflutungsgefahr bei einem statistisch alle 100 Jahre wiederkehrenden Hochwasser der Saale besteht lediglich für den nordöstlichsten Bereich zwischen Eisenbahnstrecke und Regenrückhaltebecken, außerhalb der gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen. Dies wird durch eine hydraulische Modellierung der Saale aus dem Jahr 2019 belegt, welche im Auftrag des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) erstellt wurde. Durch das Ingenieurbüro JENA-GEOS wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans (2015) die hydrologische und hydrogeologische Standortsituation und der Baugrund erkundet. Im Ergebnis dessen wurden im Zeitraum von 2019 bis 2021 im Rahmen der Gebietserschließung entsprechende Hochwasserschutzvorkehrungen, in Form einer Anhebung des Baugebietes auf mind. 139 m über NHN, ergriffen. Auf die entsprechenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

2.3.4 Altlasten und Kampfmittel

In Bezug auf Baufeld B liegen keine Informationen oder Hinweise vor, welche einen Altlastenverdacht begründen.

Aus den letzten Tagen des Zweiten Weltkrieges existieren detaillierte Luftbilder des Areals. KIJ hat diese 2016 gutachterlich auswerten lassen (siehe Anlage 16). Im Ergebnis wurden 6 Bombentrichter im Baugebiet lokalisiert, von welchen sich jedoch keiner auf den Flächen des Baufeldes B befand. Alle Trichter wurden 2018 durch einen Befähigungsscheininhaber gemäß §20 SprengG vollständig sondiert und ohne Munitionsfunde freigemessen (Anlage 16). Auf dem ca. 400 m entfernten Galgenberg befand sich eine Flak-Stellung, in deren Umfeld (ca. 1.000 m) es in der Vergangenheit zu Einzelfunden von Munitionsresten kam.

Aus den genannten Gründen kann ein Kampfmittelverdacht für das Wohngebiet „Am Oelste“ nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen der gutachterlichen Luftbildauswertung wird dementsprechend vor Baubeginn eine Arbeitsschutzunterweisung bzw. Belehrung durch einen Befähigungsscheininhaber gemäß §20 SprengG für die am Bau Beteiligten empfohlen. Zusätzlich wird eine baubegleitende Kampfmittelsondierung angeraten.

2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.4.1 Eigentumsverhältnisse

Baufeld B, bestehend aus den Flurstücken 50/17 und 50/18 (Gemarkung Zwätzen, Flur 4), 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 Verkaufsprozess.

2.4.2 Kataster- und Grundbuchstand

KIJ führt die Katastervermessung im Bebauungsplangebiet „Am Oelste“ in 3 Abschnitten durch. Der erste Abschnitt, welcher auch Baufeld B und das gesamte umliegende Karree umfasst, wurde im II. Quartal 2021 abgeschlossen. Dem als Anlage 22 beigefügten Fortführungsnachweis können alle relevanten Informationen zur aktuellen Katastersituation entnommen werden. Wie auch unter Abbildung 12 zu sehen, setzt sich **Baufeld B** aus den beiden nunmehr endvermessenen Grundstücken: **Gemarkung Zwätzen, Flur 4, Flurstücke 50/17 und 50/18** zusammen.

Der aktuelle Grundbuchstand kann dem als Anlage 2 beigefügten Grundbuchauszug entnommen werden. Zur Thematik **Dienstbarkeiten** in Abteilung II des Grundbuchs kann festgehalten werden, dass im Bereich des westlich angrenzenden Gartenweges 3 mehrere Leitungen (Fernwärme sowie Trink- und Regenwasser) verlaufen. Für das Medium Fernwärme besteht eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH, welche als Anlage 23 beigefügt ist. Teile des Schutzstreifens erstrecken sich auf Baufeld B (wie auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vorgesehen/dargestellt). Der Bauherr hat im Zuge seiner Bautätigkeit diesbezüglich ggf. notwendige Abstimmungen eigenständig mit dem Versorgungsträger zu führen und die Vorgaben der Dienstbarkeit einzuhalten.

Die aktuell noch eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten des Zweckverbandes JenaWasser und der Stadtwerke Jena Netze GmbH werden voraussichtlich bis zur Beurkundung des Kaufvertrages gelöscht, da sie für Baufeld B nicht zutreffen (Anlagen dort nicht vorhanden bzw. nicht angrenzend). Unter Umständen werden noch weitere dingliche Sicherungen für angrenzende Leitungen erforderlich.

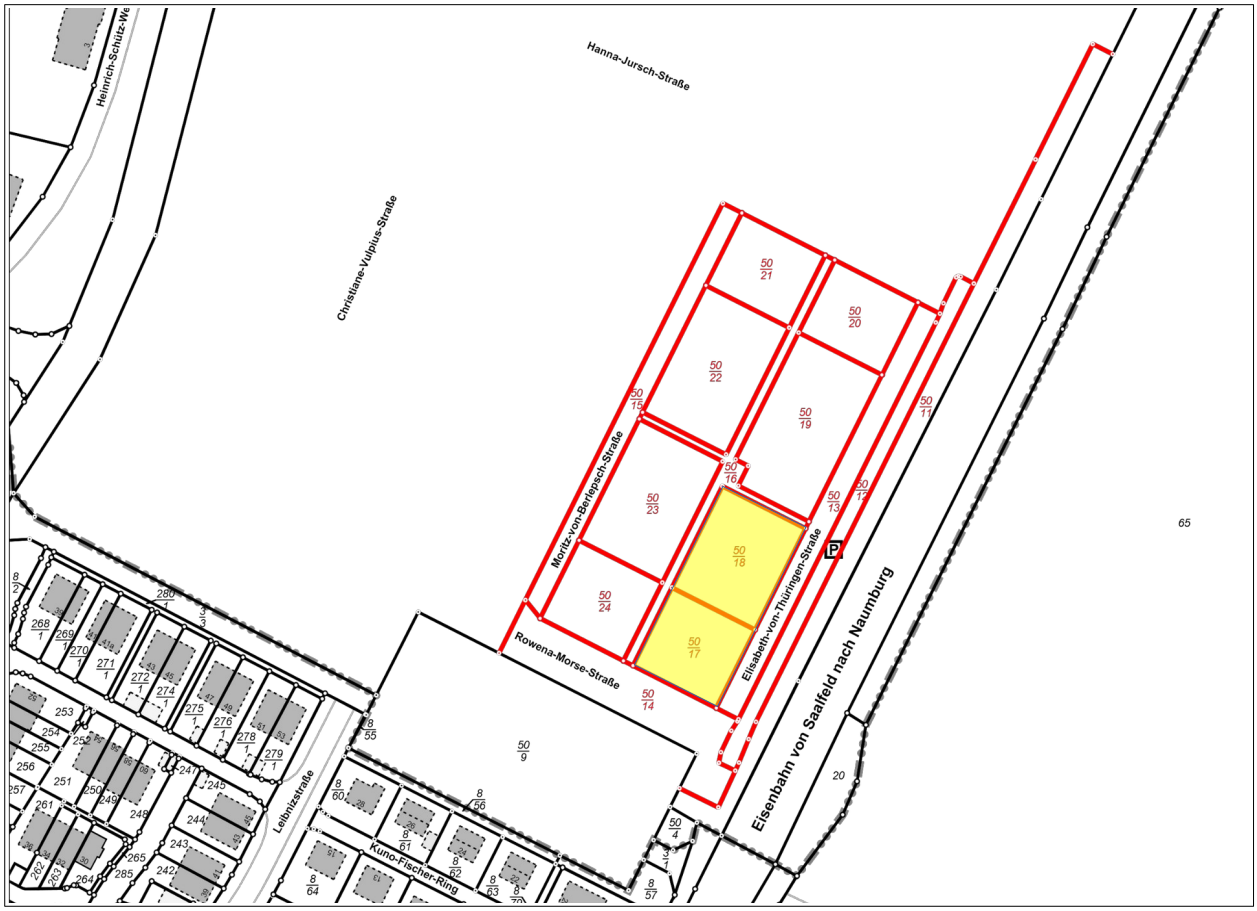


Abbildung 12: aktueller Katasterstand (Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

2.4.3 Der Bebauungsplan B-Zw 06 „Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen“

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. B-Zw 06 "Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen" bietet das Wohngebiet „Am Oelste“ für Investoren und Bauherren ein Höchstmaß an Rechtssicherheit. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß §30 BauGB, welcher durch eine hohe Detaildichte als Planungsgrundlage und -orientierung für alle Bauvorhaben in dessen Geltungsbereich dient. Der Bebauungsplan, samt all seiner Bestandteile, ist dieser Ausschreibung als Anlage 11 beigefügt.

In seiner Sitzung am 3. Mai 2017 hat der Jenaer Stadtrat sowohl den Abwägungs-, als auch den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. B-Zw 06 "Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen" gefasst (siehe Anlage 10). Die Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erfolgte im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 6/18 am 8. Februar 2018.

Die Zielstellung der Bauleitplanung bestand in der Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen zur Umsetzung von hochwertigem Wohnungsbau in einem modernen und klimaangepassten Stadtquartier, welches trotz seiner exponierten Stadtrandlage, mit direktem Übergang zum idyllischen Landschaftsraum, durch einen urbanen Charakter besticht.

Im Einzelnen hat der Bebauungsplan zum Ziel, die innere und äußere Erschließung des Gebietes zu sichern, Art und Maß der baulichen Nutzung optimal den unterschiedliche Nutzungszwecken entsprechend vorzugeben und dabei die Belange der Grünordnung und Landschaftsgestaltung so zu

integrieren, dass die Wohn- und Arbeitsbedingungen im Gebiet den heutigen hohen Anforderungen genügen.

Der attraktive Mix vielfältiger Gebäudetypologien kennzeichnet sich u.a. durch drei zentral gelegene, geschlossene Quartiere mit markanter Eckhausbebauung, welche durch gereihte Stadthäuser aufgefüllt und mittels durchgrünter Innenhofbereiche abgerundet werden. Darüber hinaus bilden sieben blickdurchlässig angeordnete Stadtvillen den aufgelockerten Abschluss in Richtung des nördlichen Naturraums. Zwei halboffene und höhengestaffelte Quartiere fungieren als angleichender Übergang in das südlich gelegene Wohngebiet.

Der Bebauungsplan sattelt auf den Masterplan „Neues Wohnen in Jena-Zwätzen“ auf, welcher im Zeitraum von Juni 2014 bis Mai 2015 durch das Architekturbüro KLAUS THEO BRENNER, in enger Abstimmung zwischen Stadtgesellschaft, Kommunalpolitik und Verwaltung, als Grundlage für das weitere Verfahren erarbeitet wurde und gießt dessen Grundzüge in verbindliches Baurecht. Der Masterplan ist als Anlage 9 beigefügt.

Durch das Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt wurde die den Bebauungsplan flankierende Schriftenreihe zur Stadtentwicklung Nr. 11: „Neues Wohnen in Jena-Zwätzen“ sowie zusätzlich eine separate Gestaltungsbroschüre, welche potenziellen Bauherren Anregungen zur Umsetzung der architektonischen und gestalterischen Zielvorgaben geben soll, verfasst. Beide Unterlagen liegen unter Anlage 11 bei.

2.5 Planungsvorgaben

2.5.1 Keine Vorgabe über mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß des Innenstadtstabilisierungsprogramms (ISSP)

Die Stadt Jena strebt eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes an. Hierzu wurden seitens der Stadtverwaltung sowie der Stadtpolitik Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenen und bezahlbaren Wohnraum erarbeitet und beschlossen:

Gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 20/0482-BV „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ (siehe Anlage 5) sind Erwerber von städtischen Wohnbaugrundstücken, welche für Geschosswohnungsbau mit mindestens 15 Wohneinheiten geeignet sind, zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß der *Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)*, in der jeweils gültigen Fassung (aktuell gültige Richtlinie für das Programmjahr 2021 siehe Anlage 4), zu verpflichten.

Im Rahmen der Vermarktung von städtischen Bauflächen für den Geschosswohnungsbau im Wohngebiet „Am Oelste“ kommt es jedoch zu einer differenzierten Verteilung der Prozentvorgaben zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Dabei wird im Hinblick auf das Gesamtverhältnis für das Wohngebiet gewährleistet, dass der erforderliche Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum entsteht. Dies bedeutet, dass die betroffenen Grundstücke teils mit höheren Verpflichtungsquoten (Los 1: Baufeld C und D mit jeweils 50% Bindungsvorgabe), teils aber auch mit einem reduzierten Ansatz oder auch gänzlich ohne Mietpreis- und Belegungsbindung (Los 1: Baufeld A und B ohne Bindungsvorgabe) vermarktet werden.

Für Baufeld B besteht daher keine Verpflichtung zur Umsetzung von sozialem Wohnungsbau. Es steht jedoch im Ermessen des Bieters, einen öffentlich geförderten Wohnraumanteil zu konzipieren. Gemäß des Kriterienkataloges unter Anlage 25 führt eine solche freiwillige Bindungsquote nicht zu einer höheren Bewertung in den sozialen Wertungskriterien.

2.5.2 Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (Jenaer Modell zum Sozialwohnungsbau)

Mit dem *Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG)* in Verbindung mit dem *Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP)* wurde ein lukratives Förderprogramm eröffnet, welches entsprechend stark nachgefragt wird. Da die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum hohe Priorität für die Stadt Jena hat, soll auch bei Nichtgewährung von ISSP-Fördermitteln solch sozialer Wohnraum entstehen.

Aus diesem Grund wurde mit der Beschlussfassung Nr. 21/0903-BV „Jenaer Modell zum Sozialwohungsbau“ (siehe Anlage 8) ein öffentlich-rechtliches Vertragsmodell verabschiedet, mit welchem Bauherren zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, auch ohne zur Verfügung stehende Fördermittel, verpflichtet werden.

Für Baufeld B besteht gemäß Punkt 2.5.1 keine Verpflichtung zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Dementsprechend findet auch das Jenaer Sozialwohnungsmodell für Baufeld B keine Anwendung. Dies gilt auch für den Fall, dass dessen Bauherr beabsichtigt freiwillig ISSP-Fördermittel zu beantragen.

2.5.3 Vorgaben zur städtebaulichen und architektonischen Umsetzung

Der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. B-Zw 06 "Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen" bildet den detaillierten und umfassenden Rahmen für die Gebäudegestaltung und -konzipierung. Der Bieter hat sein Projekt an diesen planungsrechtlichen Vorgaben auszurichten. Dabei stehen ihm zusätzlich zu den Bebauungsplanunterlagen (speziell der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen) auch das ergänzende Informationsmaterial (Schriftenreihe zur Stadtentwicklung Nr. 11: „Neues Wohnen in Jena-Zwätzen“ samt separater Gestaltungsbroschüre) seitens des Dezernates für Stadtentwicklung und Umwelt zur Verfügung. Alle vorgenannten Unterlagen liegen dieser Ausschreibung als Anlage 11 bei.

Baufeld B kennzeichnet sich u.a. durch folgende Parameter:

- geschlossene Bauweise gem. §22 Abs. 3 BauNVO
- Geschossigkeit: III-V (für WA 2.8) | III-IV (für WA 4.10)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (für WA 2.8) | 0,4 (für WA 4.10)
- Geschossflächenzahl (GFZ): 2,3 (für WA 2.8) | 1,2 (für WA 4.10)
- Definition überbaubarer Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen
- Oberkante Rohfußboden EG mind. 0,6 m über angrenzendem Straßenniveau
- Überschreitung GRZ auf bis zu 1,0 in WA 2.8 für unterirdische Bauten (Tiefgarage)
- Stellplatzschlüssel (Faktor 0,5) gem. §49 ThürBO für WA 2.8

  ➔ Stellplätze auf WA 2.8 nur in unterirdischen Tiefgaragen zulässig
- keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen/Garagen auf WA 4.10

  ➔ Stellplätze auf WA 4.10 nur als Tiefgarage ausnahmsweise zulässig, sofern mind. 4 SP entstehen und diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen (siehe Punkt 4.3 der textl. Festsetzungen)
- ab 4 Geschossen nur Flachdächer (bis 5 Grad Neigung) zulässig

- bei bis zu 3 Geschossen auch Satteldächer (bis 30 Grad) und ausnahmsweise Pultdächer (bis max. 20 Grad) zulässig
- Vorgabe straßenseitige Klinkerfassade für WA 2.8 (siehe Pkt. 17.9 textl. Festsetzungen)
- ansonsten Fassadengestaltung in hellen Putztönen und Holzverkleidungen

Wie im Rahmen des Kriterienkataloges unter Anlage 25 dargelegt, werden die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Planung (unter Berücksichtigung verschiedener Unterkriterien wie z.B. Gestaltung/Akzentuierung der Fassaden, Gebäude und Dächer, Stellplatznachweis oder Beschaffenheit der Außenanlagen etc.) bei der Vergabe mit einer Gewichtung von 30 % berücksichtigt.

Konkrete Rückfragen zur Bauleitplanung können Bieter auch an den Fachdienst Stadtplanung (Am Anger 26, 07743 Jena, Ansprechpartnerin: Frau Rost, Tel.: 03641 495229, Mail: nicole.rost@jena.de) richten.

2.5.4 Überbauung Gartenweg 3 und Querweg 6 (oberirdisch)

Den Maßgaben des Bebauungsplanes folgend, welcher eine durchgehende geschlossene Bauweise für das gesamte Karree vorsieht, wird den **Erwerbern der Baufelder A** (bestehend aus WA 5.4 - dem hier gegenständlichen Baufeld B westlich gegenüberliegend) **und C** (bestehend aus WA 2.7 und WA 4.9 - dem hier gegenständlichen Baufeld B nördlich gegenüberliegend) **das Recht eingeräumt und gleichzeitig die Pflicht auferlegt**, die im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Teile von Gartenweg 3 und Querweg 6 (in Abbildung 13 gelb markiert) durch einen **oberirdischen Überbau** baulich in deren Gebäude zu integrieren. Die Zuordnung zu den Baufeldern erfolgt auf Basis der Abgrenzungen im Bebauungsplan.

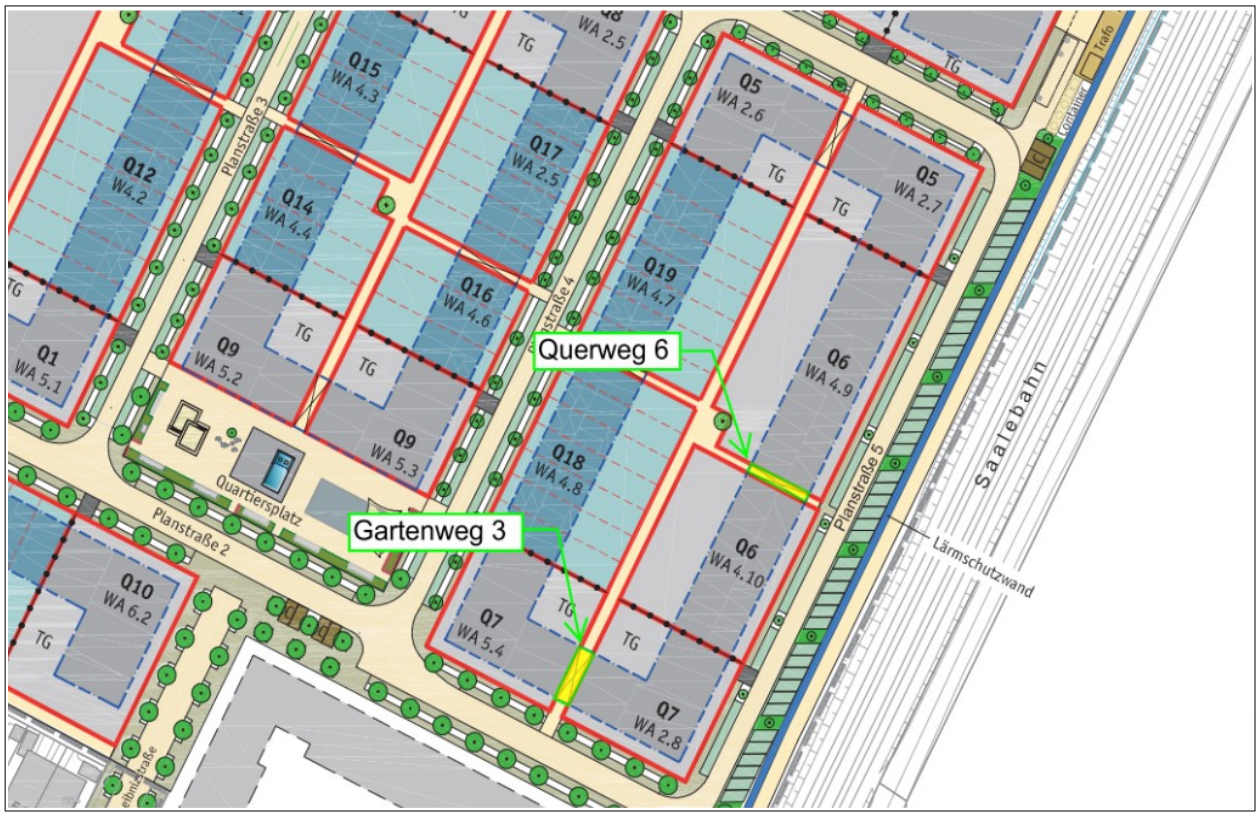


Abbildung 13: Oberirdisch zu überbauende Wegeabschnitte gelb markiert (Quelle: Stadt Jena)

Die Überbauungen dürfen dabei erst ab einer lichten Mindesthöhe von 2,80 m über der Wegeoberfläche von Gartenweg 3 und Querweg 6 (im Endausbauzustand - siehe Punkt 2.6.5) beginnen, **da im Erdgeschossbereich zwingend Durchgänge entstehen müssen**. Der Durchgang in Gartenweg 3 muss durch den Bauherren von Baufeld A beleuchtet werden, auf Querweg 6 trifft dies nicht zu.

Die Bauherren von Baufeld A und C haben die Überbauungen sowohl planungsseitig als auch in baulicher Hinsicht völlig unabhängig von den angrenzenden Baufeldern zu realisieren. Dementsprechend sind keinerlei Stützvorrichtungen auf den benachbarten Flächen (u.a. Baufeld B) oder dem städtischen Wegegrundstück zulässig. Weiterhin sind in diesem Zusammenhang die relevanten bauordnungsrechtlichen Belange durch die Bauherren von Baufeld A und C zu beachten (beispielsweise die Ausbildung entsprechender Brandwände etc.).

2.5.5 Überbauung Gartenweg 3 und Querweg 6 (unterirdisch)

Für die unter Punkt 2.5.4 definierten Flächen von Gartenweg 3 und Querweg 6 besteht **für die Bauherren von Baufeld A und C die Möglichkeit**, neben den verpflichtend herzustellenden oberirdischen Überbauungen, auch **unterirdische Überbauungen** vorzunehmen und diese Bereiche in ihre Tiefgaragenplanung zu integrieren. **Eine Pflicht dazu besteht jedoch nicht**.

Die unter den Punkten 2.5.4 (oberirdische Überbauung) sowie 2.5.5 (unterirdische Überbauung) beschriebenen Möglichkeiten zur baulichen Inanspruchnahme der angrenzenden Wegeflächen stehen den Bauherren von Baufeld A und C zur Verfügung und werden im Rahmen dieses Exposés **für Baufeld B nur** aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs **informativ aufgeführt**.

2.5.6 Prüfung der Notwendigkeit eines zweiten baulichen Rettungsweges

Der Bauherr hat im Rahmen seiner Projektplanung die Tatsache zu beachten, dass bis zur Gebäudeklasse 3 (bis 7 m Höhe Fußbodenoberkante) der zweite Rettungsweg über Aufstellflächen für tragbare Leitern zu gewährleisten ist. Für darüber hinausgehende Höhen (bis 23 m) wird seitens der Feuerwehr der Drehleitereinsatz erforderlich, wofür entsprechende Aufstellflächen notwendig sind.

In diesem Zusammenhang gibt es Bereiche im Bebauungsplangebiet „Am Oelste“, welche mit Blick auf die engmaschige Ausstattung des öffentlichen Verkehrsraumes (siehe Anlage 14: u.a. abgespannte Straßenbeleuchtung inkl. Oberleitungen sowie zwingend zu erhaltende und zu schützende Straßenbäume) nicht für ein Anleitern mit der Drehleiter geeignet sind. Auf Hinweis H11 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird diesbezüglich ausdrücklich verwiesen. Für Gebäude, welche nicht per Drehleiter erreichbar sind, besteht die verpflichtende Auflage, einen zweiten baulichen Rettungsweg im Rahmen der Projektplanung vorzusehen und baulich auszubilden. Alternativ kann ein durch die Feuerwehr akzeptiertes, technisch ertüchtigtes bzw. ausgelagertes Treppenhaus (Brandschutztreppenhaus) vorgesehen werden.

Aus vorgenannten Gründen hat sich der Bauherr zwingend in der frühzeitigen Planungsphase mit dem Fachdienst Feuerwehr (Team Vorbeugende Gefahrenabwehr) der Stadt Jena über die jeweilige Grundstückssituation und ggf. notwendige bauliche Anpassungen abzustimmen. Auf diese Thematik wird auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Fokus gelegt.

2.6 Erschließung

2.6.1 Grundzüge der Gebietserschließung „Am Oelste“

KIJ hat im Jahr 2016 das renommierte Planungsbüro HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER architekten und ingenieure mit der Erstellung der Erschließungsplanung für das Wohngebiet „Am Oelste“ beauftragt. Die daraus resultierende finale Ausführungsplanung (auszugsweise beiliegend als Anlage 14), welche die Anforderungen aus Master- und Bebauungsplan aufgreift, wurde im Oktober 2018 abgeschlossen. Darauf aufbauend kam es in der Zeit von Dezember 2018 bis Februar 2019 zu einer europaweiten Ausschreibung der Bauleistungen für die Gesamterschließung in Form eines Generalunternehmerauftrages.

Der Zuschlag dafür wurde durch KIJ im April 2019 an die TS BAU GMBH aus Jena erteilt, welche im Mai 2019 mit den Arbeiten vor Ort begann. Die beauftragten Bauleistungen umfassten die vollständige Erschließung des Areals (einschließlich aller Verkehrsflächen, Grünanlagen und Versorgungsmedien). Wichtige Zwischenziele der Erschließung waren dabei:

- Realisierung einer umfassenden Geländeregulierung, bei welcher durch den Einbau und die Verdichtung von ca. 30.000 m³ Erdstoff ein einheitliches Höhenniveau im gesamten Baugebiet hergestellt wurde
- Ausbildung des Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von ca. 1.100 m³
- Einbau eines Sedimentationsbeckens sowie einer zentralen Abwasserpumpstation
- vollständige Leitungsverlegung für Trink- und Abwasser (SW/RW im Trennsystem)
- Herstellung Fernwärme- und Elektronetz in Kooperation mit den Stadtwerken Jena
- Verlegung der IT-Sparten von Telekom (Glasfaser via Speedpipe) und Vodafone (Koaxial)
- Installation einer abgespannten Straßenbeleuchtungsanlage
- Ausbau eines hochwertigen Quartiersplatzes (einschließlich der dortigen Freianlagen wie Brunnen, freistehender Wand und Hochbeet)
- Bau von 5 neuen Planstraßen samt begleitenden Gehwegen und Stellplätzen sowie die Pflanzung von über 220 Bäumen im Straßenraum

Als vorgelagerte Erschließungsleistung wurde bereits im Zeitraum von September 2018 bis April 2019 die bahnbegleitend verlaufende Lärmschutzwand durch die STRABAG AG (Direktion Sachsen/ Thüringen, Gruppe Lärmschutz) errichtet. Das Bauwerk weist auf einer Länge von rund 320 m eine durchschnittliche Höhe von ca. 4 m über der angrenzenden Schienenoberkante auf und gründet sich auf insgesamt 79 Bohrpfählen, welche teils bis zu 8,50 m tief ins Erdreich führen.

Die durch KIJ als Erschließungsträger beauftragten Arbeiten erfolgten in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Jena, dem Zweckverband JenaWasser, Telekom und Vodafone sowie dem städtischen Eigenbetrieb Kommunalservice Jena (KSJ) als Straßenbaulastträger.

Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen, im Juli 2021, wurde ein wichtiger Meilenstein für die Gebietsentwicklung erreicht und die Grundlage für den bevorstehenden Hochbau auf den nun vollerschlossenen Baufeldern geschaffen.

2.6.2 Medienseitige Erschließung von Baufeld B (WA 2.8 und WA 4.10)

Baufeld B ist medienseitig vollständig erschlossen. Dabei wurden durch KIJ teilweise auch bereits Grundstücksanschlüsse bis in das Baufeld hinein vorverlegt (Details dazu siehe folgende Aufgliederung). Hintergrund der Vorverlegung ist, dass ein wichtiger **Grundsatz der Gebietsentwicklung darin besteht, nachträgliche Eingriffe in final hergestellte Oberflächen auszuschließen**. Durch den Bauherren verursachte nachträgliche Änderungen vorverlegter Anschlüsse sind daher im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit entsprechenden Vertragsstrafen sanktioniert. Davon ausgenommen sind Eingriffe in den als provisorische Baustraße hergerichteten Gartenweg 3 (siehe Punkt 2.6.5). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass (gemäß der Erschließungsverträge mit den Stadtwerken Jena und dem Zweckverband JenaWasser) zur Nutzung der vorverlegten Anschlüsse durch den Bauherrn sicherzustellen ist, dass die **Weiterverlegung bis zum Hausanschlussraum bzw. zum Übergabeschacht geradlinig oder mit maximal einer Abwinkelung** erfolgt.

KIJ übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte bzw. für eine dem Bauvorhaben des Käufers entsprechende Dimensionierung der Mediensituation. Diesbezüglich ggf. erforderliche Planungsabstimmungen sind direkt mit den jeweiligen Versorgungsträgern zu führen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf die Internetseiten der Stadtwerke Jena Netze GmbH sowie des Zweckverbandes JenaWasser verwiesen, auf welchen entsprechenden Bauherreninformationen verfügbar sind. Weiterführende Informationen zur Konzipierung der Medienerschließung im Wohngebiet „Am Oelste“ können dem unter Anlage 14 beigefügten Erläuterungsbericht zur Ausführungsplanung entnommen werden. Die **finalen Bestandspläne zu den jeweiligen Leitungssituationen** liegen dieser Ausschreibung zu Orientierungszwecken und ohne inhaltliche Gewähr seitens KIJ als **Anlage 15** bei.

Trinkwasser:

Unmittelbar westlich von Baufeld B, innerhalb des angrenzenden Gartenweges 3, verläuft die Trinkwasserhauptleitung (DN 150 als Gussrohr, auf Höhe WA 2.8 tlw. in einem DN 300 SR), an welche Baufeld B anzubinden ist. Ein Grundstücksanschluss für WA 2.8 und WA 4.10 wurde durch KIJ nicht vorverlegt. Der Bauherr muss die TW-Anbindung seines Gebäudes eigenständig, in Abstimmung mit dem Zweckverband JenaWasser (Abschluss Netzanschlussvertrag) und unter Beachtung von Punkt 2.6.4 (Einbeziehung Generalunternehmer), realisieren. Auf den zur Orientierung als Anlage 15 beigefügten Bestandsplan Trinkwasser wird verwiesen.

Schmutzwasser:

Baufeld B verfügt über 2 bereits durch KIJ vorverlegte Grundstücksanschlüsse (DN 160 PP) für Schmutzwasser, welche auf der Ostseite des Grundstücks gelegen sind und in den Schmutzwassersammler (DN 200 PP) in der angrenzenden Elisabeth-von-Thüringen-Straße (Planstraße 5) einbinden. Die vorverlegten Anschlüsse enden ca. 1 Meter hinter der Grundstücksgrenze und wurden dort provisorisch verschlossen und eingemessen. Revisionsschächte wurden nicht gesetzt. Die Anbindung seines Gebäudes an die vorverlegten Anschlüsse obliegt dem Bauherren eigenverantwortlich (u.a. Abschluss Netzanschlussvertrag). Er hat die seitens KIJ vorgegebene Anschlusssituation zu nutzen und planungsseitig in sein Vorhaben zu integrieren, da Eingriffe in die neu und final hergestellten angrenzenden Verkehrsanlagen unzulässig sind. Auf den zur Orientierung als Anlage 15 beigefügten Bestandsplan Schmutzwasser wird verwiesen.

Regenwasser:

Baufeld B verfügt über 3 bereits durch KIJ vorverlegte Grundstücksanschlüsse für Regenwasser. 2 Anschlüsse (DN 200 PP) befinden sich auf der Ostseite des Grundstücks und binden in den Regenwassersammler (DN 300 Sb) in der angrenzenden Elisabeth-von-Thüringen-Straße (Planstraße 5)

ein. Ein weiterer Anschluss (DN 160 PP), für die rückwärtige Entwässerung, liegt an der Westseite des Baufeldes und bindet in den im Gartenweg 3 gelegenen Regenwassersammler (DN 300 PP) auf. Die vorverlegten Anschlüsse enden ca. 1 Meter hinter der Grundstücksgrenze und wurden dort provisorisch verschlossen und eingemessen. Revisionsschächte wurden nicht gesetzt. Die Anbindung seines Gebäudes an die vorverlegten Anschlüsse obliegt dem Bauherren eigenverantwortlich (u.a. Abschluss Netzanschlussvertrag). Er hat die seitens KIJ vorgegebene Anschlusssituation zu nutzen und planungsseitig in sein Vorhaben zu integrieren, da Eingriffe in die neu und final hergestellten angrenzenden Verkehrsanlagen unzulässig sind (gilt nicht für Gartenweg 3 – siehe Punkt 2.6.5). Auf den zur Orientierung als Anlage 15 beigefügten Bestandsplan Regenwasser wird verwiesen.

Fernwärme:

Baufeld B liegt, wie das gesamte Bebauungsplangebiet „Am Oelste“, in einem **Fernwärmevorranggebiet** gemäß der *städtischen Fernwärmesatzung* (siehe Anlage 24). Dementsprechend wurden im Rahmen der Erschließung die notwendigen Hauptleitungen verlegt, an welche die Baugrundstücke angebunden werden müssen (Anschluss- und Benutzungszwang). Die Versorgungstrasse für Baufeld B bildet eine unmittelbar westlich in Gartenweg 3 verlaufende Fernwärmeleitung (R KMR DN 65/140 I V KMR DN 65/140). Ein Grundstücksanschluss für Baufeld B wurde durch KIJ nicht vorverlegt. Der Bauherr muss die FW-Anbindung seines Gebäudes eigenständig, in Abstimmung mit den Stadtwerken Jena (u.a. Abschluss Netzanschlussvertrag) und unter Beachtung von Punkt 2.6.4 (Einbeziehung Generalunternehmer), realisieren. Auf den zur Orientierung als Anlage 15 beigefügten Bestandsplan Fernwärme wird verwiesen.

Strom/E-Mobilität:

Für das Gebiet „Am Oelste“ wurden 2 neue Trafostationen errichtet, um eine adäquate Versorgung der Baufelder abzusichern und durch ein zusätzliches Niederspannungsnetz eine flächendeckende Anschlussverfügbarkeit für E-Mobilität zu ermöglichen. So verfügt jedes Quartier, für welches eine Tiefgarage vorgesehen ist, über einen zusätzlichen, bereits vorverlegten, Grundstücksanschluss (NAYY-I 4x50mm²) für deren Ausstattung mit E-Mobilitäts-Ladepunkten. Dies trifft auch auf Baufeld B (dort konkret: WA 2.8) zu.

Darüber hinaus ist Baufeld B mit 2 weiteren Stromanschlüssen (je NAYY-I 4x50mm²) ausgestattet, welche bereits durch KIJ vorverlegt wurden. Alle 3 Grundstücksanschlüsse befinden sich auf der Ostseite des Baufeldes und werden aus der Hauptleitung (2xNAYY-I 4x150mm²) im Gehweg der angrenzenden Elisabeth-von-Thüringen-Straße (Planstraße 5) gespeist. Die vorverlegten Anschlüsse enden ca. 1 Meter hinter der Grundstücksgrenze und wurden dort spannungsfest verkappt und eingemessen. Die Anbindung seines Gebäudes an die vorverlegten Anschlüsse obliegt dem Bauherren eigenverantwortlich (u.a. Abschluss Netzanschlussverträge). Er hat die seitens KIJ vorgegebene Anschlusssituation zu nutzen und planungsseitig in sein Vorhaben zu integrieren, da Eingriffe in die neu und final hergestellten angrenzenden Verkehrsanlagen unzulässig sind. Auf den zur Orientierung als Anlage 15 beigefügten Bestandsplan Strom wird verwiesen.

Informationstechnik (IT):

Die Leitungsnetze von Telekom (Speedpipe-Rohre zum späteren Einblasen von Glasfaserkabeln) sowie Vodafone (Koaxialkabel) verlaufen parallel zu den o.g. Stromtrassen. Demnach verfügt Baufeld B über je 2 bereits vorverlegte Grundstücksanschlüsse der genannten Versorgungsträger. Die vorverlegten IT-Anschlüsse sind in einem gemeinsamen Korridor (ca. 30 bis 50 cm Breite) mit den beiden o.g. Stromanschlüssen (gilt nicht für den 3. Anschluss, welcher der E-Mobilität dient) abge-

legt, enden ca. 1 Meter hinter der Grundstücksgrenze und wurden dort spannungsfest verkappt und eingemessen. Die Anbindung seines Gebäudes an die vorverlegten IT-Anschlüsse obliegt dem Bauherren eigenverantwortlich (Abschluss Netzanschlussverträge). Er hat die seitens KIJ vorgegebene Anschlusssituation zu nutzen und planungsseitig in sein Vorhaben zu integrieren, da Eingriffe in die neu und final hergestellten angrenzenden Verkehrsanlagen unzulässig sind. Auf die beiden zur Orientierung als Anlage 15 beigefügten Bestandspläne Telekom/Vodafone wird verwiesen.

2.6.3 Verkehrliche Erschließung von Baufeld B (WA 2.8 und WA 4.10)

Baufeld B ist über die östlich verlaufende Planstraße 5 (Elisabeth-von-Thüringen-Straße) sowie die südlich gelegene Planstraße 2 (Rowena-Morse-Straße), welche auf die Bundesstraße 88 (B 88) aufbindet, vollständig verkehrlich erschlossen. Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Fertigstellung sind die Verkehrsanlagen aktuell noch nicht öffentlich gewidmet und daher auch noch nicht für den regulären Verkehr freigegeben. Der Vollzug der öffentlichen Widmung ist nach aktuellem Stand für das IV. Quartal 2021 avisiert.

Die Unterlagen zur offiziellen Benennung der neu hergestellten Straßen im Wohngebiet (09/2020) sind informativ als Anlage 21 beigefügt. Zur Verkehrsführung und Beschilderung wird auf den Markierungs- und Beschilderungsplan unter Anlage 14 verwiesen. Darüber hinaus wird Baufeld B rückwärtig auch über Gartenweg 3 sowie Querweg 6 erschlossen. Details dazu sind Punkt 2.6.5 zu entnehmen.

Die Zugänglichkeit für die verpflichtend notwendige Tiefgarage unter WA 2.8 (ggf. erweitert auch um WA 4.10 – siehe Punkt 4.3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan) wird durch eine bereits hergestellte Überfahrt in Planstraße 5 (Elisabeth-von-Thüringen-Straße), welche sich auf Höhe des Nordendes von WA 2.8 befindet (siehe Abbildung 13 und 14), abgesichert. **Die vorgegebene Zufahrt ist durch den Bauherren in seine Tiefgaragenplanung zu integrieren.**

Abbildung 14: Planstraße 5 Blickrichtung Süden auf Baufeld B und die TGa-Überfahrt im Hintergrund – im Vordergrund ist der Fußwegübergang in Verlängerung von Querweg 6 zu sehen (Quelle: Stadt Jena)

Abbildung 15: TGa-Überfahrt für Baufeld B (WA 2.8) in Planstraße 5 mit Blickrichtung Westen (Quelle: Stadt Jena)

2.6.4 Generalunternehmerbeauftragung während des Gewährleistungszeitraumes

Für die Dauer des 5jährigen Gewährleistungszeitraumes (15.07.2021 bis 14.07.2026), hat KIJ den Generalunternehmer der Erschließungsmaßnahmen (TS BAU GMBH, Am Flutgraben 1, 07743 Jena) dafür gebunden, jegliche tiefbauseitigen Eingriffe in die Erschließungsanlagen (z.B. zum Zweck des Rückbaues oder der Umverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur Anbindung von Hausanschlussleitungen) vorzunehmen. Diese Regelung bezieht sich nur auf den tiefbaulichen Leitungspart außerhalb des privaten Baufeldes.

Der Bauherr verpflichtet sich daher unwiderruflich im Rahmen des Kaufvertrages dazu, nötige Eingriffe in die Erschließungsanlagen (während des o.g. Zeitraumes) nicht nur mit dem jeweiligen Versorgungsträger (z.B. Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH oder Zweckverband JenaWasser), sondern auch mit KIJ abzustimmen und die Beauftragung ausschließlich über KIJ an den genannten Generalunternehmer vorzunehmen. Die entstehenden Kosten trägt der Bauherr, sie werden ihm von KIJ in Rechnung gestellt.

2.6.5 Erschließungsgrad der Garten- und Querwege

Die drei zentralen, in sich geschlossenen Karrees verfügen jeweils über ein inneres Wegenetz aus Garten- und Querwegen, welche einer zusätzlichen rückwärtigen Erschließung der Baugrundstücke für den Fuß- und Radverkehr dienen und die Zielsetzung verfolgen, vielfältige Wegebeziehungen für die Bewohner im Quartier sicherzustellen sowie entsprechend für Aufenthalt und Kommunikation zur Verfügung zu stehen. Daher werden sie den Charakter von öffentlich begehbaren Wegen der Stadt Jena haben, sobald sie final hergestellt sind. Eine öffentliche Widmung erfolgt jedoch nicht. Punkt 3.5 der Bebeauungsplanbegründung entsprechend, verbleiben die 3 Garten- und 6 Querwege im Wohngebiet „Am Oelste“ im kommunalen Eigentum.

Die Ausführungsplanung zur Gebietserschließung (Anlage 14) sieht für die Wege u.a. vor:

- wassergebundene Wegedecken,
- Wegebreiten von 3 m (Gartenwege) bzw. 2 m (Querwege),
- je Gartenweg eine Entwässerungsrinne sowie 2 Orientierungsleuchten
- in den Kreuzungsbereichen: platzartige Aufweitungen mit Solitärbäumen
- Verlegung der Medien: Fernwärme, Trinkwasser und Regenwasser in den Gartenwegen
- keine seitlichen Einfassungen aufgrund nachträglicher Eingriffe für Hausanschlüsse

Da sich an die Erschließung eine umfangreiche Hochbautätigkeit anschließen wird, welche auch die Errichtung von Tiefgaragen umfasst, entschied man sich dazu, die inneren Wegenetze erst nach Abschluss bzw. bei einem sehr weit fortgeschrittenen Herstellungsgrad der Wohnbebauung (in Bezug auf das gesamte Wohngebiet) herzustellen.

Für die kommenden Jahre wurde stattdessen ein Baustraßenprovisorium errichtet (Detailplanung dazu siehe Anlage 14), welches einerseits die vollständig verlegten Medien schützt, darüber hinaus den privaten Bauherren als Höhenorientierung dient und in seiner Hauptfunktion einen Großteil des privaten Baustellenverkehrs aufnehmen soll, um dadurch die Planstraßen (inkl. Gehwege, Bäume und Beleuchtung) zu entlasten und zu schonen. Nach aktuellem Stand kann davon ausgegangen werden, dass diese temporäre Zwischenlösung ca. 6 Jahre Bestand haben wird.

Im Anschluss an die Hochbautätigkeit wird KIJ die Garten- und Querwege final herstellen und für die öffentliche Nutzung herrichten. Abweichend von der aktuellen Ausführungsplanung werden die Wege dann voraussichtlich beidseitig mit Bordeinfassungen ausgeführt, da zu diesem Zeitpunkt keine nachträglichen Eingriffe für Hausanschlüsse mehr zu erwarten sind.

Die Stadt Jena sichert weder den genannten (voraussichtlichen) Zeithorizont für den Ausbau der Wege in den Endzustand noch die nach aktuellem Planungsstand angedachte o.g. Art der Ausführung zu.

Um den späteren Wegebau zu erleichtern bzw. abzusichern, werden die Bauherren im Rahmen der Grundstückskaufverträge dazu verpflichtet, den rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke, welcher direkt an die Garten- und Querwege angrenzt, auf einer Breite von einem Meter freizuhalten bzw. zunächst nur provisorisch herzurichten. Dieser Streifen wird als zusätzlicher Bauraum für den Wegebau benötigt und kann erst nach dessen Abschluss durch die privaten Bauherren dauerhaft gestaltet werden.

Für Baufeld B erstreckt sich diese Freihaltezone auf Länge der gesamten West- und Nordseite (angrenzend an Gartenweg 3 und Querweg 6). Die gemäß Bebauungsplan überbaubaren Grundstücksflächen (sofern sie tatsächlich überbaut werden) und die unterirdischen Bereiche der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Für die Zeit des Baustraßensprovisoriums haben die Wege den Status von Privatflächen der Stadt Jena, welche auf eigene Gefahr der Nutzer für die Baustellenlogistik zur Verfügung gestellt werden. Eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird nicht gegeben sein. Den Bauherren obliegt für die Dauer ihrer Bauzeit die fachgerechte und verschuldensunabhängige Unterhaltung der Baustraßen. Für Eingriffe in die Wege/Baustraßen ist zwingend Punkt 2.6.4 zu beachten (Beauftragung Generalunternehmer). Zur Nutzung der Baustraßen wird rechtzeitig vor Baubeginn eine separate Vereinbarung zwischen Bauherr und KIJ abgeschlossen.

Um den Bauherren dauerhafte Rechtssicherheit hinsichtlich einer rückwärtigen Zugänglichkeit zu deren Grundstücken zu gewährleisten, werden die Garten- und Querwege zu ihren Gunsten mit entsprechenden Geh- und Radfahrrechten belastet. Dies erfolgt mittels Grunddienstbarkeiten in Abt. II der städtischen Wegeflurstücke (dienende Grundstücke), welche die Eigentümer der jeweils

angrenzenden Bauparzellen (herrschende Grundstücke) sowie deren zugehörige Personenkreise (wie etwa Mieter) berechtigen.

Allerdings ist zu beachten, dass diese Dienstbarkeiten, aufgrund der erst späteren finalen Herstellung der Garten- und Querwege (= Zeitpunkt ab welchem die Wege der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen), unter aufschiebend bedingter Wirksamkeit stehen müssen. Wirksamkeitsvoraussetzung ist die finale Herstellung der Wege. Sobald diese erfolgt ist, obliegt es den berechtigten Anrainern, die an ihren Grundstücksgrenzen liegenden Wegeflächen auf eigene Kosten in einem sauberen und gebrauchsfähigen Zustand zu halten und die Reinigungs-, Räum- und Streupflicht wahrzunehmen (die jeweils gültige Satzung über die Straßenreinigung im Gebiet der Stadt Jena findet analoge Anwendung). Darüber hinaus sind die Berechtigten verpflichtet, die Wahrung des Lichtraumprofils an den Wegen durch regelmäßigen Rückschnitt ihrer Grenzbepflanzung sicher zu stellen. Die Instandhaltung und -setzung sowie die allgemeine Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des dienenden Wegegrundstücks.

2.6.6 Schutz der öffentlichen Erschließungsanlagen

Die technisch anspruchsvollen und hochwertigen öffentlichen Erschließungsanlagen im Wohngebiet „Am Oelste“ wurden, mit Ausnahme der Garten- und Querwege (siehe Punkt 2.6.5), bereits vollständig hergestellt. Die Stadt Jena ist daher in höchstem Maße bestrebt, die durch den bevorstehenden Hochbau entstehenden Auswirkungen auf die Erschließungsanlagen sowie nachträgliche Eingriffe in diese auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Dies führt zu hohen Anforderungen an die Bauherren, welche alle notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen und etwaige Schäden im öffentlichen Raum fachgerecht und auf eigene Kosten zu beseitigen haben. Diese Verpflichtungen werden auch entsprechend kaufvertraglich verankert.

Zu diesem Zweck hat der Bauherr vor Baubeginn sowie nach Bauende je ein umfassendes **Beweissicherungsgutachten** für die an Baufeld B angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen zu erstellen, welche KIJ zu übergeben sind. Darüber hinaus erfolgt vor sowie nach der Bautätigkeit eine gemeinsame Vor-Ort-Begehung zwischen Bauherr, KIJ und KSJ zwecks Dokumentation der örtlichen Gegebenheiten.

Mindestens einen Monat vor Baubeginn ist KIJ ein konkretes **Konzept zur angedachten Baustellenlogistik und den geplanten Schutzvorkehrungen** für die umliegenden Erschließungsanlagen zur Freigabe vorzulegen. Im Zuge der Erarbeitung dieses Konzeptes hat sich der Bauherr speziell auch mit der Abteilung Baumpflege des KSJ, zum Umfang der notwendigen Baumschutzmaßnahmen (inkl. der begrünten Baumscheiben), zu verständigen. Alle notwendigen und durch den Bauherren hergestellten Schutzvorkehrungen sind KIJ und KSJ im Vorfeld zur Abnahme anzuzeigen.

Der **bauzeitliche Baumschutz** für die angrenzenden öffentlichen Bäume sowie deren Unterpflanzung hat entsprechend der gültigen Baumschutzvorschriften: DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege gegen direkte und indirekte Schadeinwirkungen zu erfolgen. Ein fest installierter mindestens 2 m hoher Bau-/Holzzaun zum Schutz der Bäume ist vor Baubeginn an der Baugrenze anzubringen. Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) der Bäume sind keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Der Bauherr ist zur Zahlung eines Schadenersatzes verpflichtet für den Fall, dass er die Bäume nicht vereinbarungsgemäß und sachgerecht über die ganze Bauzeit sichert. Die als Anlage 18 beigefügten Informations- und Merkblätter zum Baumschutz sind entsprechend zu beachten. Der seitens KIJ bis 2026 mit der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beauftragten Firma muss ein regelmäßiger Zugang zu den Bäumen gewährt werden.

3 Finanzielle und vertragliche Rahmenbedingungen

3.1 Mindestgebot

Das durch den Bieter einzureichende Mindestgebot für Baufeld B beläuft sich auf 1.100.970,00 €, was bei der Gesamtgrundstücksgröße von 1.882 m² einem Wert von **585 €/m²** entspricht**. Angebote, die diese Mindestvorgabe unterschreiten, werden vom Verfahren ausgeschlossen.** Die Festsetzung des Mindestgebotes erfolgt auf Grundlage des Verkehrswertgutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (dieser Ausschreibung als Anlage 3 beigefügt).

Im Rahmen der Angebotswertung findet der gebotene Kaufpreis, welcher durch den Bieter nach eigenem Ermessen definiert wird, mit einer **Gewichtung von 20 %** Eingang in die Gesamtbewertung des Bieterkonzepts (siehe Kriterienkatalog unter Anlage 25). Bei der Angebotsgegenüberstellung werden die absoluten Werte beurteilt, wobei das Angebot mit dem Höchstwert die maximale Punktzahl erhält. Für die darunter liegenden Kaufpreisgebote werden die Punktzahlen über das Verhältnis zum Maximalkaufpreisgebot bestimmt.

Der Bieter hat den seinerseits gebotenen Kaufpreis eindeutig und zweifelsfrei in seiner Konzeption auszuweisen und in einem in Euro (€) lautenden Betrag, welcher unter keinerlei Vorbehalten oder Abhängigkeiten steht, anzugeben. Angebote, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können ausgeschlossen werden.

3.2 Ablösung des Erschließungsbeitrages nach BauGB

Für die durch die Stadt Jena hergestellten Erschließungsanlagen im Wohngebiet „Am Oelste“ werden gemäß §§ 127 ff. BauGB Beiträge erhoben. Der **Erschließungsbeitrag für Baufeld B** wird gemäß § 133 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 10 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Jena, in der zur Zeit geltenden Fassung, **mittels einer Vereinbarung, welche Anlage zum Grundstückskaufvertrag wird, abgelöst.**

Grundlage für die Ermittlung des Ablösungsbeitrages sind:

a) die der Stadt Jena entstandenen und noch entstehenden nach den §§ 127 ff. BauGB und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Jena ermittelten beitragsfähigen Aufwendungen gemäß Kostenberechnung vom 18.05.2018 für die bereits hergestellten bzw. noch herzustellenden Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen „Am Oelste“,

b) die Satzung der Stadt Jena über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- Erschließungsbeitragssatzung (EBS) - in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der Ablösebetrag ist Bestandteil des unter 3.1 dargelegten Mindestgebotes und wird somit durch die vertragsgemäße Begleichung des eingereichten Kaufpreisgebotes abgegolten. Nach Abschluss der Ablösevereinbarung und Zahlung des Ablösungsbeitrages wird die Stadt Jena einen Erschließungsbeitrag nach dem BauGB und dem dazu jeweils gültigen Ortsrecht für die Erschließungsanlagen, an welchen Baufeld B anliegt, für das Grundstück gegenüber dem Grundstückseigentümer und seinen Rechtsnachfolgern nicht mehr geltend machen.

Das Recht der Stadt Jena, spätere Ausbaubeiträge zu erheben, bleibt unberührt. Weiterhin unberührt bleibt die Möglichkeit der bebauungsabhängigen Beitragserhebung durch den Zweckverband JenaWasser für öffentliche Entwässerungseinrichtung, gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Zweckverbandes.

3.3 Eckpunkte des Grundstückskaufvertrages

Der Bieter, dessen Gesamtkonzept im Rahmen des **nichtöffentlichen Wertungsverfahrens** (siehe Anlage 25) den Zuschlag durch eine städtische Fachjury erhalten hat, schließt mit der Stadt Jena, diese vertreten durch KIJ, einen notariellen Grundstückskaufvertrag ab. Die **abschließende Entscheidung über den Grundstücksverkauf trifft der Jenaer Stadtrat** - alle Absprachen zwischen dem favorisierten Bieter und KIJ sind bis zu diesem Zeitpunkt unverbindlich. Zwischen Zuschlagserteilung und Vertragsbeurkundung wird ein Zeitfenster von mindestens 2 Monaten für die notwendigen Gremienbeteiligungen erforderlich. Eine Pflicht der Stadt Jena zur Veräußerung an einen bestimmten Bieter erwächst aus dem Verfahren nicht.

Das Grundstück geht nach Abschluss der Kaufvertrages, zu dem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt und in dem Zustand wie es steht und liegt, an den Käufer über. Der Bewerber ist verpflichtet, sich selbst ein Bild von dem Zustand und der Beschaffenheit des Grundstückes zu machen und ggf. bestehende Risiken im Rahmen der Kalkulation zu berücksichtigen. Sofern dafür weitere Informationen benötigt werden, wird um entsprechenden Hinweis gebeten.

Innerhalb des Kaufvertrages, welcher im Entwurf als Anlage 26 beigefügt ist und noch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden alle wichtigen Rahmenbedingungen, Fristen und Abhängigkeiten erläutert und festgelegt. Er beinhaltet darüber hinaus eine **Bauverpflichtung**, welche den Käufer zur Umsetzung seines eingereichten Konzeptes verpflichtet. Dies umfasst insbesondere die Realisierung des konzipierten Wohnungsmix in den eingereichten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten und unter Einhaltung der konzeptionell definierten ökologischen Standards. Das mit dem Angebot hinterlegte Gesamtkonzept, einschließlich der Wohnungskonzepte, Angaben über Zuschnitte, Wohnungsgrößen, Skizzen etc., wird Bestandteil des Kaufvertrags.

Alle für die Umsetzung seines Gesamtkonzeptes notwendigen Gutachten sowie erforderlichen Genehmigungen hat der Bauherr auf eigene Kosten anfertigen zu lassen resp. einzuholen. **Zur Sicherstellung aller im Ausschreibungstext erläuterten Forderungen werden Vertragsstrafen sowie Rücktritts- und Wiederkaufsrechte für die Stadt Jena vereinbart.**

Zusätzlich wird auch eine Rechtsnachfolgeregelung vertraglich verankert, welche die Realisierung der konzeptionellen Anforderungen auch im Falle eines Weiterverkaufs des Grundstücks gewährleistet. Sofern der Bauherr die Bildung von Wohnungseigentum gemäß des *Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)* anstrebt, bedarf es vor der Beurkundung/Unterzeichnung des Kaufvertrages einer detaillierten Abstimmung mit KIJ zur genauen Ausgestaltung der Rechtsnachfolgeregelung.

4 Einzureichende Unterlagen und Auswahlkriterien

Ihre Angebotsunterlagen senden Sie bitte **bis zum 22.02.2022 (12:00 Uhr)** an KIJ, Paradiesstraße 6, 07743 Jena. Ihr Gebot muss in einem (zweiten) verschlossenen Umschlag enthalten sein, der nur mit dem Vermerk „Teilnahme an öffentlicher Grundstücksausschreibung **Am Oelste: Baufeld B**“ sowie Ihrem Absender versehen ist.

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

- Städtebauliches/Architektonisches Konzept
- Ansichten, Schnitte, Systemgrundrisse (Maßstab 1:200) der geplanten Bebauung,
- Lageplan (Maßstab 1:200) mit Darstellung zu:
    - Einordnung der Grundstückszufahrt (vorgegeben) und -zugänge,
    - Standort und Konzept der Müllentsorgung,
    - Gestaltung der Außenanlagen,
- Vorhabenbeschreibung zum Projekt,

----------**alle vorgenannten Unterlagen anonymisiert!**----------

- Kaufpreisgebot unter Beachtung der Mindestvorgabe gemäß Punkt 3.1,
- Angaben zur Investmentstrategie,
- Berufs- oder Handelsregisterauszug,
- Nachweis der beruflichen Qualifikation sowie Referenzen,
- Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit und Darstellung der Finanzierung,

Die Angebote werden durch eine Fachjury der Stadt Jena bewertet. **Zur Wahrung der Objektivität ist es zwingend erforderlich, dass die o.g. Angebotsunterlagen (Städtebauliches/Architektonisches Konzept, Ansichten, Schnitte, Grundrisse, Lagepläne und Vorhabenbeschreibung) in anonymisierter Form (schließt auch beauftragte Planungsbüros etc. mit ein) gehalten sind.**

Alle eingereichten Unterlagen müssen **zusätzlich in digitaler Form** auf einem geeigneten Speichermedium (CD/DVD oder USB-Stick) dem verschlossenen Angebotsumschlag beigelegt werden.

Das Angebot mit den besten Wertungen innerhalb der benannten Kriterien, unter Berücksichtigung der Wichtung, erhält den Zuschlag. Eine detaillierte Beschreibung der zu beachtenden Kriterien- und Bewertungsmatrix haben wir in **Anlage 25 „Prüfung und Wertung der Angebote (inkl. Kriterienkatalog zu Baufeld B)“** zusammengestellt, auf welche verwiesen wird. Die folgende Tabelle 1 zeigt eine Kurzzusammenstellung der Wertungssituation:

Bewertungskriterien	Beschreibung	Gewichtung
soziale Kriterien	Bewertung u.a. zu: Wohnungsmix, Konzepte zu alternativen Wohnformen, Gemeinschaftsflächen und Barrierefreiheit	30 %
ökologische Kriterien	Bewertung u.a. über verwendete Baustoffe, Ressourcenschonung, Nutzung erneuerbarer Energien sowie Energieeffizienz	20 %
städtebauliche und architektonische Kriterien	Bewertung der städtebaulichen/architektonischen Qualität, Außenanlagengestaltung sowie der Mobilitäts- und Stellplatzkonzeption	30 %
wirtschaftliche Kriterien	Bewertung des Kaufpreises (unter Beachtung der Mindestgebotsvorgabe)	20 %

Tabelle 1: Wertungskriterien der Gebote

Die **Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes** B-Zw 06 „Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen“ (siehe Anlage 11) muss in den einzureichenden Unterlagen (Ansichten, Schnitte, Grundrisse, Lagepläne und Vorhabenbeschreibung) klar ersichtlich sein. Auf die Zulassung von Abweichungen von den Bebauungsplanfestsetzungen besteht kein Anspruch. Angebote, die derartige Abweichungen beinhalten, können ausgeschlossen werden.

Wertungshinweis für den Fall einer Kombination mehrerer Baufelder:

Los 1 der Grundstücksvermarktung „Am Oelste“ setzt sich aus 4 separaten Baufeldern zusammen (A bis D), welche gleichzeitig öffentlich ausgeschrieben werden. Sofern der Bieter ein Gesamtkonzept einreicht, welches mehrere Baufelder umfasst/kombiniert, wird im Hinblick auf eine Vergleichbarkeit der Angebote auf Folgendes hingewiesen:

- die konkreten Kaufpreisgebote für die Baufelder A und B sowie die Festpreisangebote für Baufeld C und D müssen jeweils separat und eindeutig ausgewiesen werden
- die Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß der Punkte 2.5.1 und 2.5.2 ist zwingend den Baufeldern C und D zuzuordnen, da ansonsten die dortigen Wertungsvoraussetzungen nicht erfüllt werden
- im Rahmen der Vorhabenbeschreibung sind verbindliche Aussagen darüber zu treffen, ob die Konzeption nur in Gänze umsetzbar ist oder inwieweit eine Herauslösung der einzelnen Baufelder möglich ist (z.B. im Falle einer nur teilweisen Bezuschlagung)
- die Einhaltung der baufeldspezifischen Verpflichtungen/Vorgaben ist darzustellen

Die Stadt Jena trägt keine Kosten, welche Bietern im Zusammenhang mit der Beteiligung an dieser Ausschreibung entstehen. Grundsätzlich ist die Stadt Jena nicht verpflichtet, das Grundstück an einen bestimmten Bieter zu veräußern.

5 Ansprechpartner und weitere Unterlagen

Weitere Auskünfte zur Ausschreibung erhalten Sie vom Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena (KIJ): Mark Dörfler, Tel.: 03641 49 7024, Mobil: 0162 2663484, E-Mail: mark.doerfler@jena.de.

Auf schriftliche Anfrage, per E-Mail an o.g. Kontaktdaten, in welcher Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie die unterzeichnete Vertraulichkeitserklärung (steht auf der Homepage www.kij.de zum Download zur Verfügung) übermitteln, werden den Kaufinteressenten **ab dem 08.11.2021** folgende Unterlagen digital zur Verfügung gestellt:

1. Lagepläne
2. Grundbuchauszug Baufeld B (Gemarkung Zwätzen, Flur 4, Flurstücke 50/17 und 50/18)
3. Verkehrswertgutachten Wohngebiet „Am Oelste“
4. Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für das Programmjahr 2021 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)
5. Beschluss „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“, Beschluss-Nr.: 20/0482-BV vom 14.10.2020
6. Beschluss „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“, Beschluss-Nr. 20/0468-BV, vom 15.10.2020
7. Beschluss „Strategie für Wachstum und Investition“, Beschluss-Nr. 18/1970-BV, vom 12.12.2018
8. Beschluss „öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (Jenaer Modell zum Sozialwohnungsbau) als weiterer Baustein der Jenaer Wohnungspolitik“, Beschluss-Nr. 21/0903-BV, vom 16.06.2021
9. Masterplan „Neues Wohnen Jena-Zwätzen“:
   - Plansatz (2015, KLAUS THEO BRENNER - Stadtarchitektur)
   - Erläuterungsbericht zum Masterplan
10. Beschlussfassungen zum Bebauungsplan B-Zw 06 „Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen“:
    - Abwägungsbeschluss-Nr. 17/1232-BV vom 03.05.2017
    - Satzungsbeschluss-Nr. 17/1233-BV vom 03.05.2017
    - Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.02.2018

11 Bebauungsplan B-Zw 06 „Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen“:

- Planzeichnung (gesiegelt)
- Textliche Festsetzungen (gesiegelt)
- Begründung
- Maßnahmenblätter
- Städtebauliches Konzept
- Umweltbericht
- Schriftenreihe „Neues Wohnen Jena-Zwätzen“ und ergänzende Gestaltungsbroschüre zum Bebauungsplan

12 Vertiefende Erkundung der hydrologischen und hydrogeologischen Standortsituation und des Baugrundes vom 30.10.2015 (JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH)

13 Zusammenfassung der Homogenbereiche vom 25.01.2018 (Bodenmechanisches Labor Gumm)

14 Ausführungs- und Erschließungsplanung Wohngebiet „Am Oelste“ (auszugsweise):

- Erläuterungsbericht
- Koordinierter Lageplan
- Lagepläne zu Verkehrsanlagen sowie zur Ver- und Entsorgung
- Querschnitte Planstraßen sowie Garten- und Querwege
- Höhenpläne Planstraßen
- Detailpläne Planstraßen sowie Gehwegübergänge
- Beschilderungs- und Markierungsplan
- Lageplan Freianlagen/Grünflächen
- Ausführungsplan Baustraßenprovisorium

15 Bestandspläne zu den Medien:

Trinkwasser | Schmutz- und Regenwasser | Fernwärme | Strom | Beleuchtung | IT

16 Kampfmitteldokumentation: Luftbildauswertung (Tauber Delaborierung GmbH) und Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit bzgl. der lokalisierten Bombentrichter (Kampfmittelerkundung Kehring)

17 Stellungnahme der Stadtwerke Jena zur möglichen Unterbauung der Gartenwege vom 23.09.2020 (für Baufeld B nur informativ, da keine Inanspruchnahme der Gartenwege zulässig)

18 Informations- und Merkblätter zum bauzeitlichen Baumschutz

19 „Daten und Fakten Jena 2021“ (Herausgeber: Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH)

20 Aktuelle Ergebnisse zur Wohnungsmarktsituation in Jena:
- https://planen-bauen.jena.de/de/wohnen
- „Wohnstadt Jena“ (Monitoring 2020“)

21 Ämterinformation zur Straßenbenennung inkl. Amtsblatt vom 24.09.2020

22 Fortführungsnachweis des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 07.06.2021

23 Dienstbarkeitsurkunde Fernwärme zugunsten Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH

24 Fernwärmesatzung der Stadt Jena inkl. Hinweisblatt

25 Prüfung und Wertung der Angebote (inkl. Kriterienkatalog zu Baufeld B)

26 Entwurf Grundstückskaufvertrag Baufeld B