

WOHNGEBIET AM OELSTE

Städtisches Wohnen im grünen Norden Jenas



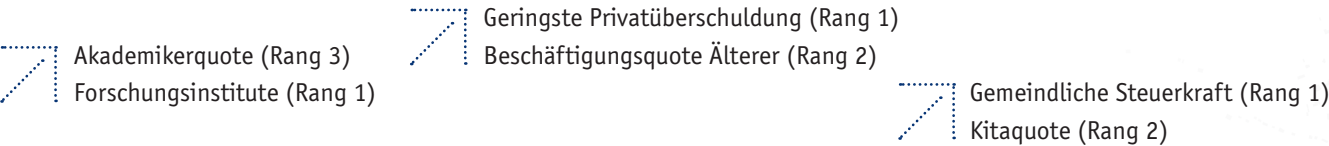


STADT JENA

Zahlen und Fakten zur Stadt

Jena im Städteranking – Top Indikatoren

(IW Consult, Städteranking 2018)



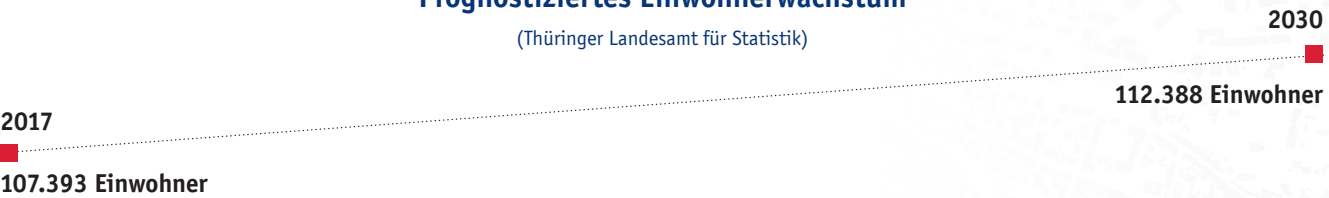
Zahlen und Fakten

(Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH)

4.993.000	Bruttoinlandsprodukt in T€ (2018)	6,1%	Arbeitslosenquote (Februar 2021)
110.717	Einwohner und Einwohnerinnen (30.06.2020)	22.610	Studierende (WS 2020/21)
71.900	Erwerbstätige (2018)	4.500	Forschende
57.380	SV-pflichtig Beschäftigte (30.06.2020)	250	Patente pro 100.000 Einwohner (Ø Deutschland 59)
34,3%	Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten mit Hochschulabschluss (Juni 2020)	11.477	Fläche in ha

Prognostiziertes Einwohnerwachstum

(Thüringer Landesamt für Statistik)



MIKROSTANDORT

Bis zum Jahr 2035 sollen gemäß des Stadtratsbeschlusses „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ mindestens 3.250 neue Wohneinheiten in Jena geschaffen werden. Kommunale Immobilien Jena (KIJ) als Immobiliendienstleister der Stadt Jena entwickelt dafür das Wohngebiet Am Oelste.

Wohngebiet im Norden von Jena

Größe	10,8 ha
Nettobauland	3,7 ha (Stadt Jena)
Objekte	450 - 540 Wohneinheiten
Erschließung	Herbst 2018 bis Juni 2021
Baubeginn	voraussichtlich 2. Halbjahr 2022 (Hochbau)
Wohnungstypen	Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Stadtvillen, gereifte Einfamilien- und Stadthäuser

Standortvorteile

Das zukünftige Wohngebiet Am Oelste ist direkt an die wichtigste Nord-Süd-Verbindung der Stadt Jena angeschlossen. Die nächstgelegene ÖPNV Anbindung ist fußläufig nur wenige hundert Meter entfernt. Mittelfristig ist eine Verlängerung der Straßenbahnlinie in Richtung Norden vorgesehen, wodurch das Wohngebiet an seiner Westseite direkt an das Liniennetz angebunden sein wird. Die nächste Haltestelle des Regionalverkehrs (Bahn-Haltepunkt Jena-Zwätzen) ist nur ca. 1 km entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich 3 Kita-Standorte und im benachbarten Stadtgebiet darüber hinaus mehrere Schulen.

Zukunftsfähige Infrastruktur mit grünem Wohlgefühlcharakter

Fernwärme
urbanes Flair
Spiegelbrunnen
hochwertiger Quartiersplatz
10 Ladestationen für Elektrofahrzeuge
220 Bäume
2 Pocket-Parks
3 Carsharing-Standorte
Festplatz
öffentliches W-LAN
Nahversorgung

MASTERPLAN

für das Wohngebiet Am Oelste

Städtebau und Architektur

- Bereitstellung von qualitativ hochwertigem, städtischem Wohnraum in Miet- und Eigentumswohnungen, Stadtvillen sowie gereihten Einfamilien- und Stadthäusern
- Vielfältige Architekturen und Gebäudetypologien in exponierter Stadtrandlage
- Drei zentral gelegene, geschlossene Quartiere mit markanter Eckhausbebauung, aufgefüllt mit gereihten Stadthäusern und grünen Innenbereichen
- Sieben blickdurchlässig angeordnete Stadtvillen mit freier Sicht in die Natur
- Zwei halboffene, in der Höhe gestaffelte Quartiere als Übergang in das südlich angrenzende Wohngebiet

Grünes Stadtquartier mit urbanem Flair

- Über 220 Bäume im öffentlichen Raum
- Geringe Versiegelung im Quartier
- Gebäude mit Grün- und Kiesdächern
- Große Grünflächen in den Blockinnenbereichen
- Weitläufige Grünflächen im nördlichen Landschaftsraum
- Zentraler Quartiersplatz mit Brunnen und oberirdischem Wasserlauf bis in den nördlichen Landschaftsraum
- Zwei Pocket-Parks zum Spielen und Verweilen

Zukunftweisendes Verkehrskonzept

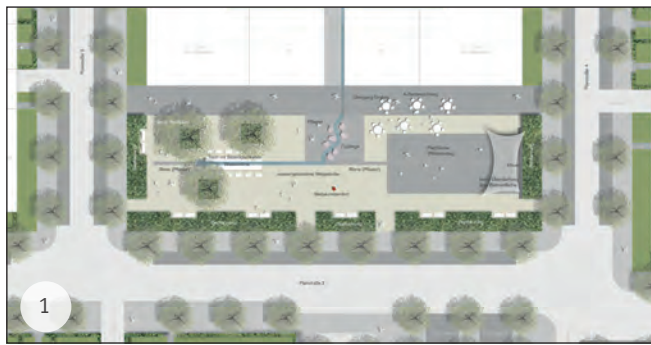
- Großzügige Verkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Weit verzweigte, durchlässige Wegebeziehungen
- Anschluss an die wichtigste Nord-Süd-Verbindung der Stadt
- Direkte Anbindung an öffentlichen Nahverkehr mittelfristig vorgesehen
- Drei Carsharing-Stationen
- E-Mobilität
 - Zehn Ladepunkte im öffentlichen Straßenraum
 - Zusätzliches Niederspannungsnetz zur Versorgung aller Baufelder

Nachhaltige, zukunftsfähige Quartiersausrichtung

- Allgemeines Wohngebiet
- Belegung des Quartiersplatzes durch umliegende Handels- und Dienstleistungsflächen geplant
- Kita-Standort möglich
- W-LAN fähige öffentliche Infrastruktur
- Effizientes Beleuchtungskonzept
- Spiel- und Ruhebereiche in den Pocket-Parks
- Umfassende Informationen zum Masterplan in vertiefender Broschüre des Dezernates für Stadtentwicklung und Umwelt verfügbar



Zentraler Quartiersplatz mit Wasserspiel und Festbühne



Pocket-Parks mit gestaffelten Spiel- und Ruhezeiten



BEBAUUNGSPLAN

Charakteristik und wesentliche Bestimmungen



Städtebau und Architektur

Bauweise

- Geschlossen; Ausnahme WA 1.1-1.4
- Überbauung quartiersteilender Querwege zulässig

Fassadengestaltung ausschließlich Klinker

- An straßenseitigen Fassadenflächen von Gebäuden mit mehr als drei Geschossen entlang des westlichen Teils der Planstraße 2 und um den Quartiersplatz
- An straßenseitigen Fassadenflächen von Gebäuden, die mit zwei Fassaden öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind (Planstraße 2)
- An Fassadenflächen der Erdgeschosse der Gebäude, die mit zwei Fassaden öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen zugewandt sind, in den Teilgebieten WA 1.1-1.4

Fassaden ohne Klinkervorgabe

- Hell getönte Putzflächen, naturfarben
- Holzverkleidungen und sonstige Verkleidungen

Dachformen

- Allgemein: Flachdächer mit einer Neigung bis 5 Grad; Gebäude mit bis zu drei Geschossen auch Satteldächer mit einer Neigung bis 30 Grad und Pultdächer (ausnahmsweise zulässig, wenn deren Neigung maximal 20 Grad beträgt)
- Extensive Begrünung von Flach- und Pultdächern sowie Tiefgaragen-Dächern

Anregungen zur Umsetzung sowie weiterführende Informationen können der Gestaltungsbroschüre des Dezernates für Stadtentwicklung und Umwelt entnommen werden.

Außen- und Freianlagen

- Regenwassernutzung im Garten möglich bzw. Ableitung in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken
- Errichtung kleiner Gartenhäuser in rückwärtigen Freianlagen möglich
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder als offene Abstellplätze ohne Überdachung in den Vorgärten
- Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen durch die Stadt Jena

Zukunftweisendes Verkehrskonzept

- Straßenbegleitendes Parken sowie zusätzliche Stellplätze (SP) entlang des Bahndammes
- Das Parken auf privaten Grundstücken erfolgt in Tiefgaragen (Stellplatzschlüssel gem. ThürBO, Faktor 0,5)
- Für WA 3, 4.1-4.10, 7.1 und 7.2 sind Stellplätze und Garagen auf den Grundstücksflächen unzulässig; Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig (min. 4 SP)

Nachhaltige Quartiersausrichtung

- Flächen zur Nahversorgung sowie für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke stehen zur Verfügung
- Fernwärmeverbrennungsgebiet – Verbrennungsverbot fester Brennstoffe

Weitere Informationen

- Im Rahmen der Erschließung wird das Gebiet auf min. 139 m NHN angehoben. Für Unterkellerung und Tiefgaragen wird weiße Wanne empfohlen.
- Passiver Lärmschutz: besondere Anforderungen an Bauelemente/-stoffe und Grundrissorientierung
- Oberkante (OK) Fußboden: 0,6-1,2m über OK Verkehrsfläche

Städtebauliche Kennzahlen



Stadtvilla, Quartier 2-4
Gereimte Stadthäuser, Quartier 12-20
(Quartierszuordnung: siehe Parzellierungsplan auf Seite 8/9)

WA Wohngebiet allg., Baufeld	GRZ Grund- flächenzahl	GFZ Geschoss- flächenzahl	Geschosse
1.1-1.3	0,4	1,2	III-IV
1.4	0,4	1,2	II-IV
2.1, 2.3, 2.7, 2,8	0,6	2,3	III-V
2.2, 2.4-2.6	0,6	2,3	II-V
3	0,4	1,6	III-IV
4.1-4.8	0,4	1,2	II-III
4.9-4.10	0,4	1,2	III-IV
5.1-5.4	0,6	2,4	II-VI
6.1-6.4	0,45	1,8	II-V
7.1-7.2	0,35	1,0	II-III

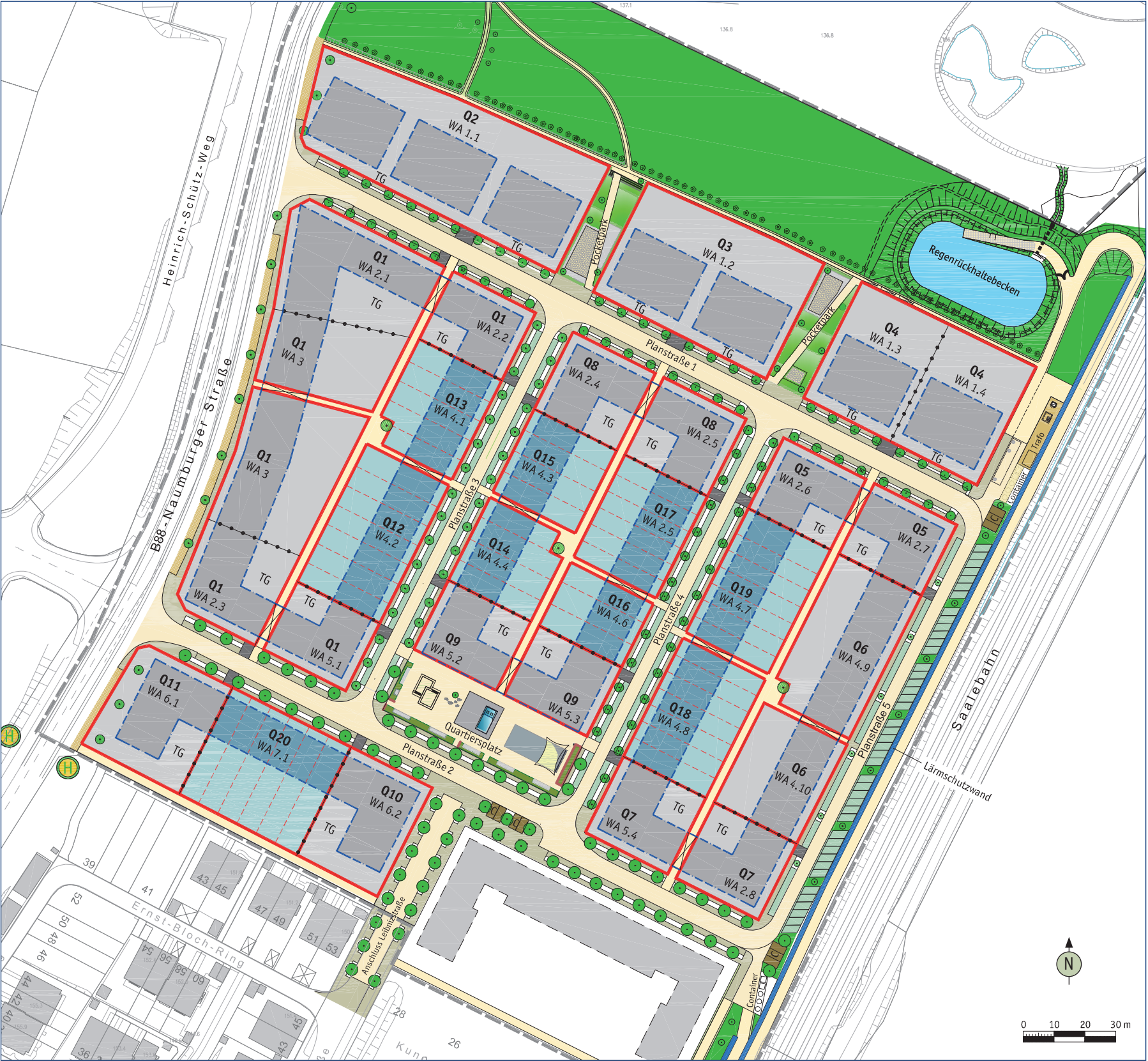
PARZELLIERUNGSPLAN

Vermarktungsabschnitte | Zuschnitte | Grundstücksgrößen

Quartiere für den gewerblichen Immobilienmarkt

Quartier	Nutzungsart*
Quartier 1 ca. 6.695 m², bestehend aus	
WA 2.1 - ca. 1.553 m²	Geschosswohnungsbau
WA 2.2 - ca. 733 m²	Geschosswohnungsbau
WA 2.3 - ca. 952 m²	Geschosswohnungsbau
WA 3 - ca. 2.724 m²	Geschosswohnungsbau
WA 5.1 - ca. 733 m²	Ladenzeile im EG
Quartier 2 WA 1.1 - ca. 3.439 m²	Stadtvillen
Quartier 3 WA 1.2 - ca. 2.522 m²	Stadtvillen
Quartier 4 ca. 2.621 m², bestehend aus	
WA 1.3 - ca. 1.310 m²	Stadtvillen
WA 1.4 - ca. 1.311 m²	Stadtvillen
Quartier 5 ca. 1.528 m², bestehend aus	
WA 2.6 - ca. 764 m²	Geschosswohnungsbau
WA 2.7 - ca. 764 m²	Geschosswohnungsbau
Quartier 6 ca. 2.599 m², bestehend aus	
WA 4.9 - ca. 1.521 m²	Geschosswohnungsbau
WA 4.10 - ca. 1.078 m²	Geschosswohnungsbau
Quartier 7 ca. 1.647 m², bestehend aus	
WA 2.8 - ca. 823 m²	Geschosswohnungsbau
WA 5.4 - ca. 824 m²	Ladenzeile im EG
Quartier 8 ca. 1.676 m², bestehend aus	
WA 2.4 - ca. 838 m²	Geschosswohnungsbau
WA 2.5 - ca. 838 m²	Geschosswohnungsbau
Quartier 9 ca. 1.494 m², bestehend aus	
WA 5.2 - ca. 747 m²	Geschosswohnungsbau
WA 5.3 - ca. 747 m²	Ladenzeile im EG
Quartier 10 WA 6.2 - ca. 1.162 m²	Geschosswohnungsbau
Quartier 11 WA 6.1 - ca. 1.323 m²	Geschosswohnungsbau

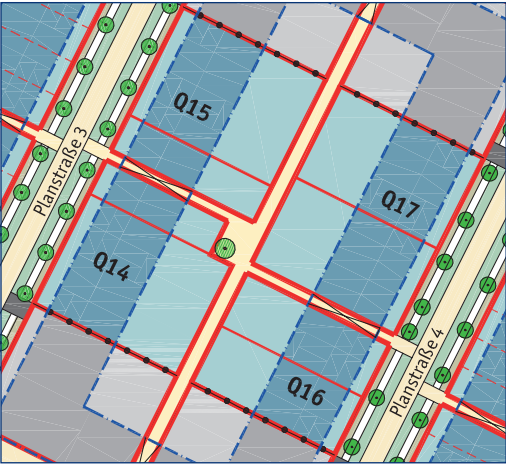
* Kita-Standort in allen Quartieren zulässig



Quartiere für Eigennutzer (privater Immobilienmarkt)

Quartier 12 - Quartier 20

Neben größeren Grundstücken, auf denen Geschosswohnungsbauten errichtet werden können, werden individuell parzellierbare Flächen angeboten, auf denen Einfamilienhäuser als gereichte Stadthäuser, aber auch 2- bis 6-Familienhäuser (z.T. mit Tiefgarage) entstehen können.



Beispielhafte Parzellierungen des zentralen Blockquartiers Q14 - 17

Denkbar ist die Schaffung vieler schmaler Grundstücke für gereichte Stadthäuser in einer Breite von ca. 5,50 bis ca. 7 m. Die Grundstücksgrößen können dabei zwischen ca. 150 und 220 m² liegen.

Alternativ könnten Grundstücke in einer Breite von ca. 14 - 20 m entstehen (Größe ca. 350 bis 500 m²). Hier wäre die Bebauung mit zwei- oder dreigeschossigen Häusern zulässig, welche je Etage eine oder zwei Wohnungen sowie eine untergelagerte Tiefgarage enthalten.

- Baugrundstücke
- öffentliche Grünflächen
- Verkehrsfläche
- Stellplätze, privat
- Einfahrt Tiefgarage
- Durchgang / Durchfahrt
- überbaubare Grundstücksflächen
- Nutzungsabgrenzung
- WA**
- Carsharing-Station
- Haltestelle Straßenbahn in Planung
- Quartier 1-20

VERMARKTUNGSKONZEPT

der Stadt Jena



Das Vergabeverfahren

Alle zu veräußernden Grundstücke werden öffentlich ausgeschrieben.

Konzeptabhängige Vermarktung für den gewerblichen Immobilienmarkt:

- mindestens 20% des neu zu schaffenden Wohnraums muss eine Mietpreis- und Belegungsbindung, gemäß der ISSP-Richtlinie des Freistaats Thüringen, aufweisen
- Wertungskriterien (exemplarisch, werden mit Ausschreibung konkretisiert)
 - Nutzungs- und Wohnungskonzept
 - Stadtgesellschaftlicher Nutzen (z.B. soziale und medizinische Angebote sowie Nahversorgung)

- Energetische und ökologische Konzeption
- Architektonische Qualität und Freiraumgestaltung
- Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum
- Kaufpreis

Privater Immobilienmarkt:

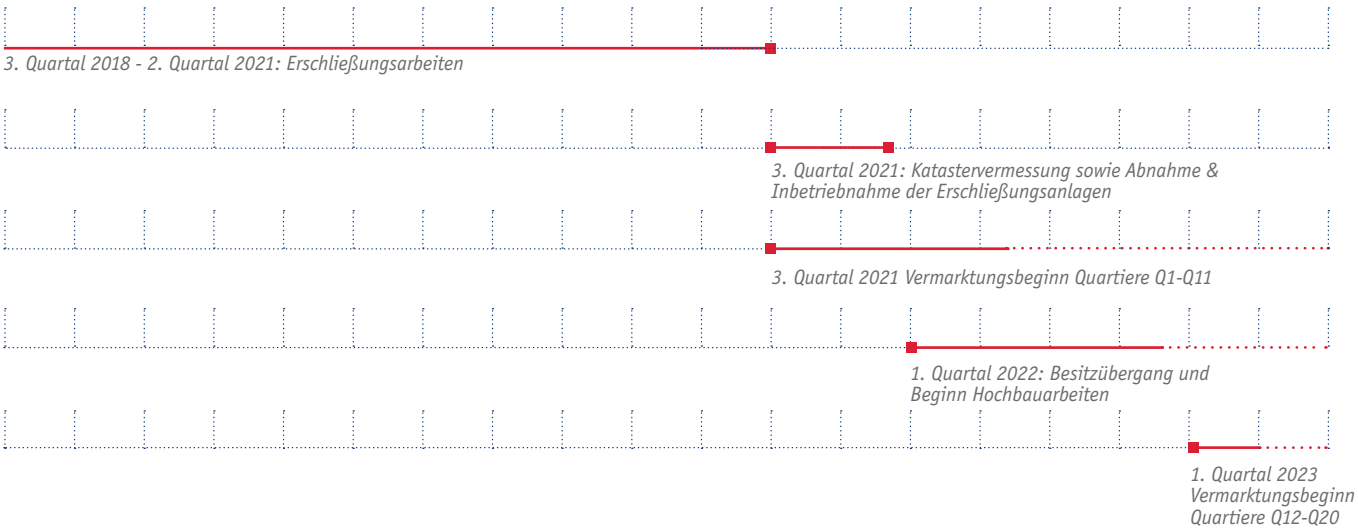
- Veräußerung in der Regel an Eigennutzer
- bis zu ca. 50 Parzellen können entstehen
- Zuschnitte rasterorientiert je nach Bedarf
- Vergabe nach Wertungskriterien, die bei Ausschreibung veröffentlicht werden (Bevorzugung bauwilliger Familien)

Medien und Anschlüsse

KIJ veranlasst die Verlegung der Leitungen für Regen-, Trink- und Schmutzwasser sowie für die Strom-, Fernwärme- und Elektroversorgung in den öffentlichen Straßen bzw. den Gartenwegen. Mit der Verlegung von Grundstücksanschlüssen, bis ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze, werden ein noch-

maliges Öffnen der Straßenverkehrsfläche und damit Kosten sowie Baubehinderungen für alle Beteiligten vermieden. Ausnahmen bilden Grundstücksanschlüsse in rückwärtigen Bereichen. Informationen zur genauen Lage der Anschlüsse erhalten Interessenten auf Anfrage.

Bauablauf und Vermarktungsprozess



Voraussichtliche Vermarktungsreihenfolge der Quartiere: Q5-Q7 → Q1 → Q10-Q11 → Q9 → Q4 → Q8 → Q2 → Q3 → Q12-Q20

Beispiele möglicher Gebäudetypen für das geplante Wohngebiet Am Oelste



Mehrfamilienhaus-Ecktyp



Gereihtes Stadthaus



Mehrfamilienhaus

Der Kaufvertrag

- Grundstücke werden bauträger- und maklerfrei veräußert
- Besitzübergang erfolgt nach Abschluss der Erschließungsarbeiten
- Erschließungsbeiträge und Kosten der Katastervermessung sind mit Kaufpreiszahlung abgelöst
- Verpflichtung zur zeitnahen Bebauung
- Wiederkaufsrechte und Vertragsstrafen bei Verstößen gegen die Auflagen des Kaufvertrages
- Konzeptbindung hinsichtlich der Grundstücke für den gewerblichen Immobilienmarkt



www.am-oelste.de

**KOMMUNALE
IMMOBILIEN JENA**
GEBÄUDE • FLÄCHEN • SPORT • IT-SERVICE

■ **JENA LICHTSTADT.**

HERAUSGEBER: KOMMUNALE IMMOBILIEN JENA

BILDNACHWEIS:

Titel - [Visualisierung] - Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur
Seite 2 [Fotos] - ART-KON-TOR, Markus Löwe
Seite 3 [Schwarzplan] - Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur
Seite 4 [Masterplan] - Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur
Seite 5 [Masterplan] - Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur
Weiterentwicklung Stadt Jena
Seite 6 [Bebauungsplan] - Stadt Jena
Seite 7 [Masterplan] - Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur
Seite 8-9 [Parzellierungsplan] - Stadt Jena
Seite 10 [Visualisierung] - Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur
Seite 11 [Fotos] - fotolia
Rücktitel [Foto] - urban dreams

KONTAKT VERMARKTUNG:

Kommunale Immobilien Jena
Eigenbetrieb der Stadt Jena
Abteilung Flächenmanagement

Mark Dörfler
Paradiesstraße 6 | 07743 Jena
mark.doerfler@jena.de
03641 49-7024

KONTAKT BEBAUUNGSPLAN:

Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Fachdienst Stadtplanung

Nicole Rost
Am Anger 26 | 07743 Jena
nicole.rost@jena.de
03641 49-5229