

# WOHNGEBIET Am Oelste

Städtisches Wohnen im grünen Norden Jenas

---





## STADT JENA

Zahlen und Fakten zur Stadt

### Jena im Städteranking – Top Indikatoren

(IW Consult, Städteranking 2016)

↑ Akademikerquote (Rang 2)  
↑ Patente (Rang 2)

↑ Privat Überschuldete (Rang 1)  
↑ Beschäftigungsquote Älterer (Rang 1)

↑ Pendlersaldo (Rang 3)  
↑ BIP je Einwohner (Rang 3)

### Zahlen und Fakten

(Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH)

**4.383.000** Bruttoinlandsprodukt in T€ (2015)

**107.393** Einwohner (2017)

**68.212** Erwerbstätige (2015)

**54.359** SV-pflichtig Beschäftigte (2016)

**31,2%** Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten mit Hochschulabschluss (2016)

**5,9%** Arbeitslosenquote (2017)

**22.830** Studierende (WS 2016/17)

**4.500** Wissenschaftler

**250** Patente pro 100.000 Einwohner (Ø Deutschland 59)

**11.448** Fläche in ha

### Prognostiziertes Einwohnerwachstum

(Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH)

2017

**107.393 Einwohner**

2030

**112.388 Einwohner**

## MIKROSTANDORT

Bis zum Jahr 2022 sollen gemäß Stadtratsbeschluss „Wohnen in Jena 2030“ mindestens 1.500 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Kommunale Immobilien Jena (KIJ) als Immobiliendienstleister der Stadt Jena entwickelt dafür das Wohngebiet Am Oelste.

### Wohngebiet im Norden von Jena

<b>Größe</b>	10,8 ha
<b>Nettobauland</b>	3,4 ha (Stadt Jena)
<b>Objekte</b>	450 - 500 Wohneinheiten
<b>Erschließung</b>	ab Frühsommer 2018
<b>Baubeginn</b>	Anfang 2020 (Hochbau)
<b>Wohnungstypen</b>	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 und wird nach Fertigstellung der Straßenbahnerweiterung, voraussichtlich im Jahr 2022, direkt an den Jenaer Nahverkehr angebunden sein. Die nächste Haltestelle des

Regionalverkehrs (Bahn-Haltepunkt Jena-Zwätzen) ist nur ca. 1 km entfernt. Auch ein Kita-Standort ist vorgesehen, weitere befinden sich in der näheren Umgebung. Mehrere Schulen finden sich im benachbarten Stadtgebiet.

### Zukunftsfähige Infrastruktur mit grünem Wohlfühlcharakter

Fernwärme  
urbanes Flair  
Spiegelbrunnen  
hochwertiger Quartiersplatz  
10 Ladestationen für Elektrofahrzeuge

**220 Bäume**  
**2 Pocket-Parks**

3 Carsharing-Standorte  
Festplatz  
öffentliches W-LAN  
Nahversorgung

# MASTE RPLAN

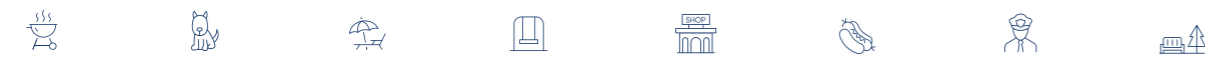
für das Wohngebiet Am Oelste

## Städtebau und Architektur

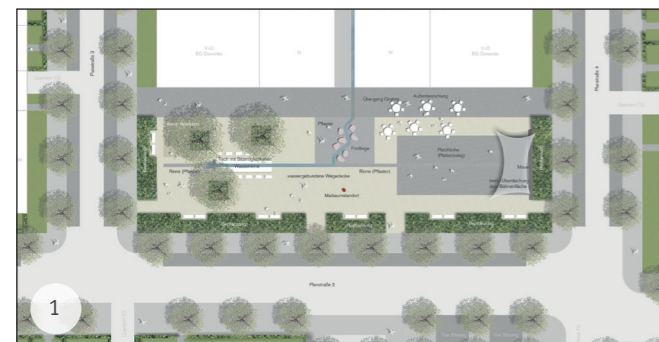
- Bereitstellung von qualitativ hochwertigem, städtischem Wohnraum in Miet- und Eigentumswohnungen, Stadtvillen sowie gereihten Einfamilien- und Stadthäusern
- Vielfältige Architekturen und Gebäudetypologien in exponierter Stadtrandlage
- Drei zentral gelegene, geschlossene Quartiere mit markanter Eckhausbebauung, 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



Zentraler Quartiersplatz mit Wasserspiel und Festbühne



Pocket-Parks mit gestaffelten Spiel- und Ruhezon



## Zukunftweisendes Verkehrskonzept

- Großzügige Verkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Weit verzweigte, durchlässige Wegebeziehungen
- Anschluss an die wichtigste Nord-Süd-Verbindung der Stadt
- Nahverkehrsanbindung ab 2022
- Drei Carsharing-Stationen
- E-Mobilität
  - Zehn Ladepunkte im öffentlichen Straßenraum
  - Zusätzliches Niederspannungsnetz zur Versorgung aller Baufelder

## Nachhaltige, zukunftsfähige Quartiersausrichtung

- Handels- und Dienstleistungsflächen in den Erdgeschossen entlang des Quartiersplatzes
- Kita-Standort
- Öffentliches W-LAN
- Effizientes Beleuchtungskonzept
- Spiel- und Ruhebereiche in den Pocket-Parks



# BEBAUUNGSPLAN

Charakteristik und wesentliche Bestimmungen



## Städtebau und Architektur

### Bauweise

- Geschlossen; Ausnahme WA 1.1-1.4
- Überbauung quartiersteiler 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

## 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 ist kein Stellplatznachweis zu führen; Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig (min. 4 SP)

## Nachhaltige Quartiersausrichtung

- Flächen zur Nahversorgung sowie für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke stehen zur Verfügung
- Fernwärmevorranggebiet – 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



Stadtvilla, Quartier 2-4



Gereichte Stadthäuser, Quartier 12-20

## Städtebauliche Kennzahlen

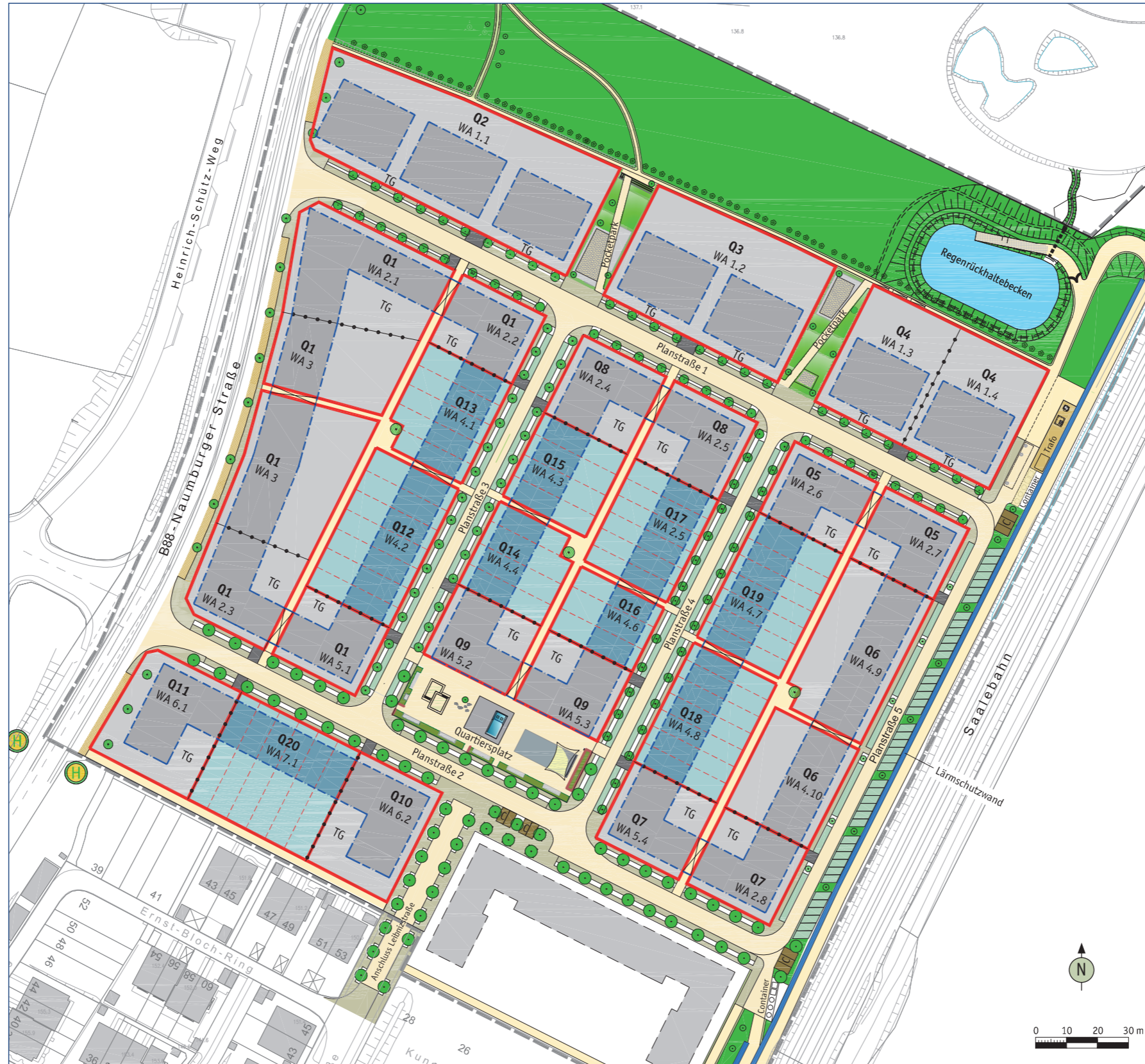
WA Wohngebiet allg., Baufeld	GRZ Grund- flächenzahl	GFZ Geschoss- flächenzahl	Geschosse
1.1-1.3	0,4	1,2	III-IV
1.4	0,4	1,2	II-IV
2.1, 2.3, 2.7, 2,8	0,6	2,2	III-V
2.2, 2.4-2.6	0,6	2,2	II-V
3	0,4	1,6	III-IV
4.1-4.8	0,4	1,2	II-III
4.9-4.10	0,4	1,2	III-IV
5.1-5.4	0,6	2,4	II-VI
6.1-6.4	0,45	1,8	II-V
7.1-7.2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

# PARZELLIERUNGSPLAN

Vermarktungsabschnitte | Zuschnitte | Grundstücksgrößen

## Quartiere für den gewerblichen Immobilienmarkt

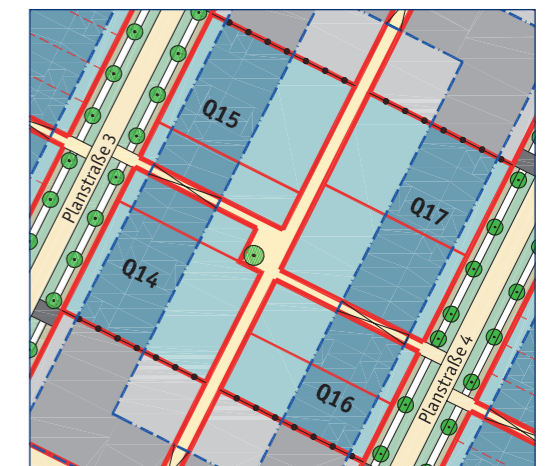
Quartier	Bestehend aus	Nutzungsart
<b>Quartier 1</b>	ca. 6.695 m <sup>2</sup> , bestehend aus	
	WA 2.1 - ca. 1.553 m <sup>2</sup>	Geschosswohnungsbau
	WA 2.2 - ca. 733 m <sup>2</sup>	Geschosswohnungsbau
	WA 2.3 - ca. 952 m <sup>2</sup>	Geschosswohnungsbau
	WA 3 - ca. 2.724 m <sup>2</sup>	Geschosswohnungsbau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



## 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 Reihenmittelhäuser in einer Breite von ca. 5,50 bis ca. 7 m. Die Grundstücksgrößen können dabei zwischen ca. 150 und 220 m<sup>2</sup> liegen.

Alternativ könnten Grundstücke in einer Breite von ca. 14 - 20 m entstehen (Größe ca. 350 bis 500 m<sup>2</sup>). Hier wäre die Bebauung mit zwei- oder dreigeschossigen Häusern zulässig, welche je Etage eine oder zwei Wohnungen sowie eine untergelagerte Tiefgarage enthalten. Dies ist ebenso möglich bei zusammenhängendem Erwerb derjenigen zwei Parzellen, die links und rechts an die Querwege angrenzen. Im Erdgeschoss wird eine fußläufige Durchwegung ermöglicht; in den oberen Geschossen entsteht per Überbauung ein durchgehendes Gebäude.

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

# VERMARKTUNGSKONZEPT

der Stadt Jena



## Das Vergabeverfahren

Alle zu veräußernden Grundstücke werden öffentlich ausgeschrieben.

### Konzeptabhängige Vermarktung für den gewerblichen Immobilienmarkt:

- Wertungskriterien (exemplarisch)
  - Nutzungs- und Wohnungskonzept
  - Stadtgesellschaftlicher Nutzen (z.B. soziale und medizinische Angebote sowie Nahversorgung)
  - Energetische und ökologische Konzeption
  - Architektonische Qualität und Freiraumgestaltung
  - Kaufpreis

### Privater Immobilienmarkt:

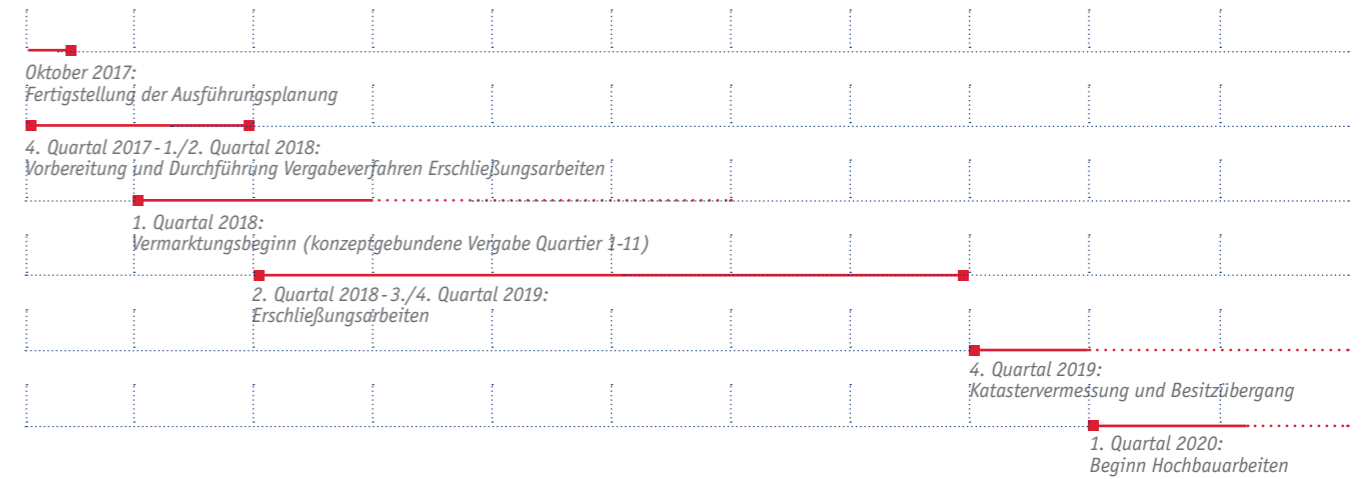
- Veräußerung in der Regel an Eigennutzer
- bis zu ca. 50 Parzellen können entstehen
- Zuschnitte rasterorientiert je nach Bedarf
- Vergabe nach dem Wertungskriterium Kaufpreis – Mindestgebot gemäß Verkehrswertgutachten

## 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:



Die Vermarktung der Quartiere 12 - 20 erfolgt nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen.

Beispiele möglicher Gebäudetypen für das geplante Wohngebiet Am Oelste



Mehrfamilienhaus-Ecktyp



Gereihtes Stadthaus



Mehrfamilienhaus

## Der Kaufvertrag

- Grundstücke werden bau-träger- und maklerfrei veräußert
- Verpflichtung zur zeitnahen Bebauung
- Erschließungsbeiträge und Kosten der Katastervermessung sind mit Kaufpreiszahlung abgelöst
- Konzeptbindung

## Der Baugrund

Im Rahmen der Erschließung wird das Gebiet auf mindestens 139 m NHN angehoben. Für Unterkellerung und Tiefgaragen wird weiße Wanne empfohlen.



[www.am-oelste.de](http://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  
Seite 6 [Bebauungsplan] - Stadt Jena  
Seite 7 [Masterplan] - Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur  
Seite 6 [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

Martin Fischer  
Paradiesstraße 6 | 07743 Jena  
martin.fischer@jena.de  
03641 49-7023

**KONTAKT BEBAUUNGSPLAN:**

Stadtverwaltung Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung

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