

# Dokumentation

## 1. IdeenWerkstatt „Neues Wohnen in Jena-Zwätzen“

12. November 2013  
17.30 bis 20.00 Uhr  
Aula der Rautalschule

**Veranstalter:**

Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung  
Kommunale Immobilien Jena

**Alle Infos und den Fragebogen finden Sie unter:**

[www.ideenwerkstatt.jena.de](http://www.ideenwerkstatt.jena.de)

## **1. Eröffnung**

Die IdeenWerkstatt wurde durch den Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt eröffnet. Er erläuterte, dass Bauen in Jena kein konfliktfreies Thema ist und daher die IdeenWerkstatt als kommunikative Methode der frühzeitigen Einbindung von interessierten Bürgern und Fachleuten noch vor der formellen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewählt wurde. Jetzt sind noch breite Gestaltungsspielräume und Handlungsfelder offen. Ausdrückliche warb Herr Peisker dafür, Mut zu haben und sich aktiv in dieser frühzeitigen Phase in den Prozess einzubringen.



Die Moderation der IdeenWerkstatt übernahm Herr Poschmann, Kommunale Immobilien Jena. Er erläuterte die Tagesordnung und stellte die Vortragenden sowie das Auditorium vor.

## **2. Teilnehmer**

Die Teilnehmer der IdeenWerkstatt entsprechend der ausgelegten Teilnehmerliste:

- Bürger und Bürgerinnen
- Vertreter aus Unternehmen der Wohnungswirtschaft
- Vertreter von Bauträgern
- Stadtwerke, JenaWasser und JeNah
- Vertreter des Jugendparlaments
- Bauhausuniversität
- Vertreter der Ortsteilräte Zwätzen und Nord
- Architektenkammer Thüringen
- Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung, Leipzig
- Stadtverwaltung, Kommunalen Immobilien Jena, Stadtpolitik

Insgesamt haben über 50 Personen an der IdeenWerkstatt teilgenommen.

### 3. Vorträge

Die jeweils zwanzig minütigen Vorträge der IdeenWerkstatt werden in dieser Dokumentation nicht einzeln dargestellt. Die Vorträge sind auf der Internetseite [www.ideenwerkstatt.jena.de](http://www.ideenwerkstatt.jena.de) eingestellt und dort nachlesbar.

Folgende Vorträge wurden gehalten:

**1. Wohntrends -  
Neues städtisches Wohnen in Jena**

Herr Jacobs,  
Analyse & Konzepte,  
Hamburg/Droyßig



**2. Wohnen in der Stadt:  
Parzelle, Stadtraum, Nachbarschaft**

Herr Prof. Dr. Brenner,  
Berlin



**3. Vom Stadtquartier zum Backyard: Konzeptskizze für das neue Wohngebiet**

Herr Dr.-Ing. habil. Lerm,  
Leiter Fachbereich Stadtentwicklung/  
Stadtplanung, Stadtarchitekt Jena



#### **4. Fragen, Anregungen, Hinweise:**

**Statement 1:** Der Teilnehmer mit der ersten Wortmeldung schätzt die Lebensqualität für dieses potentielle Wohngebiet sehr hoch ein. Potentiale wären: die Nähe in die freie Landschaft und auf die Berge und dennoch die Kürze zur Stadt, die sich durch die Verlängerung der Straßenbahn noch verbessern würde. Die Abkehr von der Entwicklung zu einem Gewerbegebiet wäre nur zu begrüßen. Er findet diese Ideenwerkstatt als ein gutes Mittel, um kritische Punkte möglichst frühzeitig ansprechen und diskutieren zu können. Er gibt der Stadt Mut, dieses Wohngebiet in dem vorgestellten Sinn zu einem „Musterstadtteil“ - vielleicht auch für andere Städte – weiter zu entwickeln. Erster Namensvorschlag: „Gleisfeld“. Keine weitere Frage.

**Frage 1:** Wie hoch könnten die Häuser werden?

**Antwort 1** Dr. Lerm: Im Moment wird von einer Bauhöhe von 3 bis max. 4 Geschossen ausgegangen. Hierbei soll der Blick aus den Häusern in das reizvolle Umfeld beachtet werden. Überhaupt ist der Spagat zwischen „Wohnen im Grünen“ und „Urbanen Wohnen“ nicht im Sinne einer Gartensiedlung sondern eher im Sinne einer Gartenstadt zu bewältigen.

**Frage 2:** Werden Wohnungen im Niedrigpreissegment gebaut?

**Antwort 2.1** Dr. Lerm: Die Wohnungen im Niedrigpreissegment sind schon da und zwar in den Grosswohnsiedlungen. Dort werden diese Wohnungen allerdings durch Mieter belegt, die sich eigentlich gern Wohnungen/Häuser im mittelpreisigen Segment mieten oder erwerben möchten. Genau diese Gruppe ist die Zielgruppe des neuen Wohngebietes. Hier soll ein Angebot geschaffen werden. Geplant für das Wohngebiet sind außerdem folgende baukostendämpfende Maßnahmen: kleine Baugrundstücke, ebene Erschließung. Mietwohnungsbau könnte realisiert werden durch Zusammenlegung kleinerer Parzellen und das Prinzip des Haus-an-Haus-Baus.

**Antwort 2.2** Herr Peisker: Konzept lässt größere Einheiten zu. Hier können sich also auch die Wohnungsunternehmen einbringen.

**Antwort 2.3** Herr Wolfrum (KIJ): Die Kommunale Immobilien Jena hat als Ziel für die Vermarktung eine mittlere bis untere mittlere Preislage. Es soll die Möglichkeit für die Errichtung von Wohnhäusern für Familien realisiert werden.

**Frage 3:** Bekennt sich die Stadt zur Straßenbahnverlängerung bis zum Himmelreich?

**Antwort 3** Herr Peisker: Die Stadt bekennt sich zu einem Ausbau mit Fördermitteln. Derzeit ist dazu ein Stadtratsbeschluss in unmittelbarer Vorbereitung, der so bald als möglich beschlossen werden soll.

**Frage 4:** Wie soll das Gebiet vor Hochwasser geschützt werden?

**Antwort 4** Dr. Lerm: Leider gibt es in Jena keine unkomplizierten Bauflächen. Um dennoch Wohnraum schaffen zu können, sollte man sichere und beständige Lösungen finden (mittels Aufschüttungen, technische Lösungen u.ä.).

**Statement 2:** Die Herangehensweise der Stadt Jena an die Entwicklung dieses Wohngebietes ist sinnvoll und tragfähig. Dies betrifft sowohl das gewählte Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung in Form dieser IdeenWerkstatt als auch das bisher aufgezeigte konzeptionelle Herangehen. Folgende zwei Fragen:

**Frage 5:** Was sind die weiteren Planungsschritte?

**Antwort 5.1** Prof. Brenner: Er empfiehlt als externer Berater zunächst eine Art Interessensbekun-

dungsverfahren durchzuführen, um zunächst das Interesse sowohl von Privaten als vor allem auch Wohnungsunternehmen und möglicherweise noch anderen Akteuren zu sondieren. Erst im Anschluss daran sollte die konkrete Parzellierung entsprechend eines starken städtebaulichen Konzepts erfolgen. Danach könnte dann die Verkaufsausschreibung stattfinden.

**Antwort 5.2** Dr. Lerm: Die Lage des neuen Wohngebietes birgt relativ geringe Schwierigkeiten hinsichtlich der städtebaulichen Figur. Der Rückgriff auf die europäische Stadt sollte als planerischer Grundansatz dienen. Es sind genau keine neuen städtebaulichen, originären Figuren das Ziel. Es ist daher kein Planungswettbewerb vorgesehen. Im Moment wird eher von einer Art städtebaulichem Rahmenplan ausgegangen, der möglicherweise Gestaltungsrichtlinien beinhaltet, um ein „Bild“ bzw. eine „Identität“ für das neue Wohngebiet festzuschreiben.

**Frage 6:** Gibt es Raum für Baugemeinschaften? Sind diese geplant?

**Antwort 6** Dr. Lerm: Baugemeinschaften sind selbstverständlich möglich.

**Frage 7:** Der städtebauliche Entwurfsansatz wird unterstützt. Für die Fassaden sollte es möglich sein, mehr Tiefe bauen zu können (also z.B. Erker, Fassadensprünge zulassen)

**Antwort 7** Prof. Brenner: Um die gewollte Identität des neuen Stadtteils zu schaffen, wird ein Gestaltungskanon notwendig sein, in dem dennoch eine Individualität der Einzelgebäude vorherrscht. Zur Einzigartigkeit von Gebäuden gehört die individuelle baukörperliche Prägung der Gebäude durch z.B. die angesprochenen Fassadendetails.

**Frage 8:** Sollten die Ecken dieses nachvollziehbaren Städtebaus nicht durch z.B. einer höhere Geschossigkeit (z.B. 5 Geschosse) betont werden?

**Antwort 8** Dr. Lerm: Wie bereits erläutert, sollen die Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft herausgearbeitet und zur besonderen Qualität des Gebietes mit beitragen. Es wird daher nur von einer 3 – 4-Geschossigkeit ausgegangen.

**Frage 9:** In der Präsentation ist auch die Parkplatzlösung sehr gut erläutert worden und grundsätzlich nachvollziehbar. Aber wird die Parkplatzsituation nicht sehr knapp?

**Antwort 9** Dr. Lerm: Ziel für das Wohngebiet ist, eine behagliche vorstädtische Stimmung zu schaffen, indem man auch mal auf der Straße Federball spielen und auf den Fußwegen miteinander ins Gespräch kommen kann. Eine grüne Vorgartenzone ohne Einfahrten in Garagen und eine Baumreihe, die den Straßenraum vom Fußweg trennt, könnte dies ermöglichen helfen. Im Entwurf wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Parkplatz pro Wohneinheit erreicht. Dies muss im weiteren Verfahren diskutiert werden.

**Frage 10:** Im Stadtteil Jena-Nord fehlt eine Schule. Könnte nicht ein Schulgebäude eines von den angesprochenen Sonderbauwerken werden?

**Antwort 10** Dr. Lerm: In der Schulentwicklungsplanung wurde hier keine Schule beschlossen.

## **5. Resümee**

Diese IdeenWerkstatt sollte vorrangig dazu dienen, die ersten Ideen zu erläutern und in ein erstes Gespräch zu kommen.

In der nächsten IdeenWerkstatt am 26.11.2013 soll dann stärker der Werkstattcharakter zum Tragen kommen und intensiv miteinander über die Ideen und Konzepte gesprochen werden.