

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)

Akademikerquote (Rang 3) Forschungsinstitute (Rang 1)

Geringste Privatüberschuldung (Rang 1) Beschäftigungsquote Älterer (Rang 2)

> Gemeindliche Steuerkraft (Rang 1) Kitaquote (Rang 2)

Zahlen und Fakten

(Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH)

4.464.000	Bruttoinlandsprodukt in T€ (2016)
110.943	Einwohner (30.06.2018)
68.800	Erwerbstätige (2016)
55.192	SV-pflichtig Beschäftigte (2017)
31,7%	Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten mit Hochschulabschluss (2017)

Arbeitslosenquote (November 2018)
Studierende (WS 2016/17)
Wissenschaftler
Patente pro 100.000 Einwohner (Ø Deutschland 59)
Fläche in ha

Prognostiziertes Einwohnerwachstum

(Thüringer Landesamt für Statistik)

2017

107.393 Einwohner

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

Größe	10,8 ha	/.
Nettobauland	3,4 ha (Stadt Jena)	/
Objekte	450 - 500 Wohneinheiten	/
Erschließung	Herbst 2018 bis Ende 2020	
Baubeginn	voraussichtlich 2. Halbjahr 2021 (Hochbau)	/
Wohnungstypen	Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Stadtvillen, gereihte 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 Wohlfühlcharakter

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

Mikrostandort | Wohngebiet Am Oelste Wohngebiet Am Oelste | Stadt Jena

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
- Belebung 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















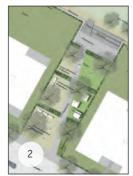




Zentraler Quartiersplatz mit Wasserspiel und Festbühne



Pocket-Parks mit gestaffelten Spiel- und Ruhezonen







4 Wohngebiet Am Oelste | Masterplan

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

Dachformer

- Allgemein: Flächdächer 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 Tiefqaragen-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
- 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

Städtebauliche Kennzahlen







Stadtvilla, Quartier 2-4

Gereihte 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

6 Wohngebiet Am Oelste | Bebauungsplan | Wohngebiet Am Oelste | Bebauungsplan | Total Separation | Wohngebiet Am Oelste | Bebauungsplan | Wohngebiet Am Oelste | Total Separation | Wohngebiet Am Oelste | Wohngebiet Am Oelste | Bebauungsplan | Wohngebiet Am Oelste | Wohngebiet

PARZELLIERUNGSPLAN

Vermarktungsabschnitte | Zuschnitte | Grundstücksgrößen

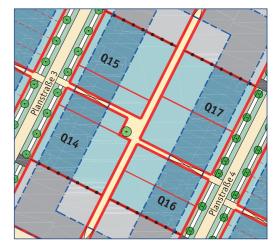
Quartier 1 🔲 ca. 6.695 m²,	bestehend aus	Nutzungsart*
	2.1 - ca. 1.553 m²	Geschosswohnungsbau
	2.2 - ca. 733 m ²	Geschosswohnungsbau
	2.3 - ca. 952 m ²	Geschosswohnungsbau
	3 - ca. 2.724 m ² 5.1 - ca. 733 m ²	Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG
Quartier 2		
WA	1.1 - ca. 3.439 m²	Stadtvillen
	1.2 - ca. 2.522 m²	Stadtvillen
Quartier 4	bestehend aus	
	1.3 - ca. 1.310 m ²	Stadtvillen
WA	1.4 - ca. 1.311 m²	Stadtvillen
Quartier 5 ca. 1.528 m²,	bestehend aus	
	2.6 - ca. 764 m ² 2.7 - ca. 764 m ²	3
WA Quartier 6		3
WA Quartier 6 ca. 2.599 m², WA	2.7 - ca. 764 m²	Geschosswohnungsbau
Quartier 6 Ca. 2.599 m², WA	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m ²	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau
Quartier 6 Ca. 2.599 m², WA WA WA	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m ²	Geschosswohnungsbau
Quartier 6 Ca. 2.599 m², WA WA Quartier 7 Ca. 1.647 m²,	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m² bestehend aus 2.8 - ca. 823 m²	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau
Quartier 6 Ca. 2.599 m², WA WA WA Quartier 7 Ca. 1.647 m²,	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m²	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau
Quartier 6 Ca. 2.599 m², WA WA Quartier 7 Ca. 1.647 m², WA WA Quartier 8	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m² bestehend aus 2.8 - ca. 823 m²	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau
Quartier 6 Ca. 2.599 m², WA WA Quartier 7 Ca. 1.647 m², WA Quartier 8 Ca. 1.676 m²,	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m² bestehend aus 2.8 - ca. 823 m² 5.4 - ca. 824 m²	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG
Quartier 6 WA Quartier 7 WA Quartier 7 WA Quartier 8 WA Quartier 8 WA Quartier 8 WA Quartier 8 WA	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m² bestehend aus 2.8 - ca. 823 m² 5.4 - ca. 824 m²	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG
Quartier 6 MA Ca. 2.599 m², WA WA Quartier 7 M2 ca. 1.647 m², WA Quartier 8 M2 ca. 1.676 m², WA	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m² bestehend aus 2.8 - ca. 823 m² 5.4 - ca. 824 m² bestehend aus	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG
Quartier 6 Ca. 2.599 m², WA Quartier 7 Ca. 1.647 m², WA Quartier 8 Ca. 1.676 m², WA Quartier 9	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m² bestehend aus 2.8 - ca. 823 m² 5.4 - ca. 824 m² bestehend aus	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau
Quartier 6	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m² bestehend aus 2.8 - ca. 823 m² 5.4 - ca. 824 m² bestehend aus 2.8 - ca. 828 m² 2.5 - ca. 838 m²	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau
Quartier 6 ■ ca. 2.599 m², WA Quartier 7 ■ ca. 1.647 m², WA Quartier 8 ■ ca. 1.676 m², WA Quartier 9 ■ ca. 1.494 m²,	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m² bestehend aus 2.8 - ca. 823 m² 5.4 - ca. 824 m² bestehend aus 2.4 - ca. 838 m² 2.5 - ca. 838 m²	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau
Quartier 6 ■ ca. 2.599 m², WA WA Quartier 7 ■ ca. 1.647 m², WA Quartier 8 ■ ca. 1.676 m², WA Quartier 9 ■ ca. 1.494 m²,	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m² bestehend aus 2.8 - ca. 823 m² 5.4 - ca. 824 m² bestehend aus 2.4 - ca. 838 m² 2.5 - ca. 838 m² bestehend aus 5.5 - ca. 838 m²	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG
Quartier 6 WA Quartier 7 WA Quartier 7 WA WA Quartier 8 Ca. 1.647 m², WA Quartier 8 WA Quartier 9 WA WA Quartier 9 WA WA Quartier 10 WA Quartier 10	bestehend aus 4.9 - ca. 1.521 m² 4.10 - ca. 1.078 m² bestehend aus 2.8 - ca. 823 m² 5.4 - ca. 824 m² bestehend aus 2.4 - ca. 838 m² 2.5 - ca. 838 m² bestehend aus 5.5 - ca. 838 m²	Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG



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 gereihte 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 gereihte Stadthäuser in einer Breite von ca. 5,50 bis ca. 7 m. Die Grundstücksgrößen können dabei zwischen ca. 150 und

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** Baufeld

Carsharing-Station

Haltestelle Straßenbahn in Planung

Quartier 1-20

WA 6.1 - ca. 1.323 m²

Geschosswohnungsbau

Quartier 11

8 Wohngebiet Am Oelste | Parzellierungsplan Parzellierungsplan | Wohngebiet Am Oelste 9

^{*} Kita-Standort in allen Quartieren zulässig

VERMARKTUNGSKONZEPT

der Stadt Jena



Das Vergabeverfahren

Alle zu veräußernden Grundstücke werden öffentlich ausgeschrieben.

Konzeptabhängige Vermarktung für den gewerblichen Immobilienmarkt:

- mindestens 20% der neu zu schaffenden Wohneinheiten sind als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu errichten
- 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

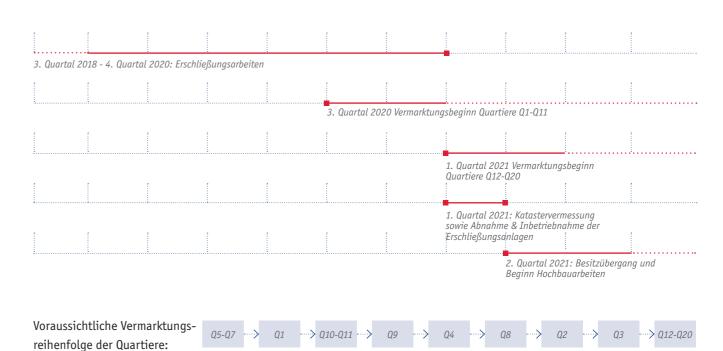
Privater Immobilienmarkt:

- 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-, Trinkund 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 nochmaliges Öffnen der Straßenverkehrsfläche und damit Kosten sowie Baubehinderungen für alle Beteiligten vermieden. Außnahmen bilden Grundstücksanschlüsse in rückwärtigen Bereichen. Informationen zur genauen Lage der Anschlüsse erhalten Interessenten auf Anfrage.

Bauablauf und Vermarktungsprozess



Beispiele möglicher Gebäudetypen für das geplante Wohngebiet Am Oelste







Mehrfamilenhaus-Ecktyp

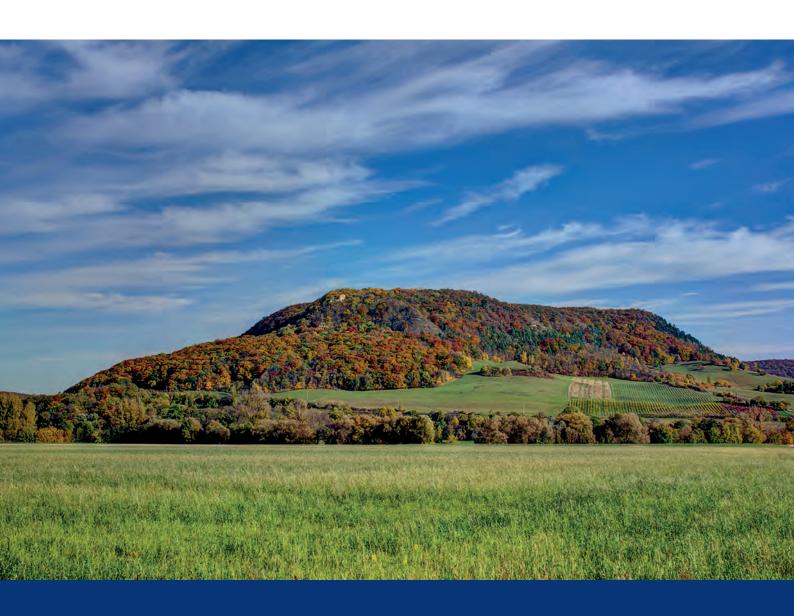
Gereihtes Stadthaus

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

10 Wohngebiet Am Oelste | Vermarktungskonzept | Wohngebiet Am Oelste | 11



www.am-oelste.de

HERAUSGEBER: KOMMUNALE IMMOBILIEN JENA

BILDNACHWEIS:

BILDINACHWELS:
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

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

JENA LICHTSTADT.

KONTAKT BEBAUUNGSPLAN:

Stadtverwaltung Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Fachdienst Stadtplanung

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