

WOHNGEBIET AM OELSTE

Neue Urbanität im grünen Norden Jenas





STADT JENA

Zahlen und Fakten zur Stadt

Jena im Städteranking – Top Indikatoren

(Städteranking 2024, IW Consult)



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



FuE-Beschäftigte (Rang 6)
Forschungsinstitute (MINT) (Rang 1)



Vermarktungszeit Mietwohnungen (Rang 3)
Kitaquote U3 (Rang 1)

Zahlen und Fakten

(Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH)

5.754.000	Bruttoinlandsprodukt in T€ (2022)	21.346	Studierende (WS 2023/2024)
108.008	Einwohner und Einwohnerinnen (30.06.2024)	4.500	Forschende
76.300	Erwerbstätige (2023)	261	Patente pro 100.000 Einwohner und Einwohnerinnen (Ø Deutschland 42), (2022)
61.209	SV-pflichtig Beschäftigte (30.06.2024)	11.477	Fläche in ha
36,6 %	Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten mit Hochschulabschluss (30.06.2024)	80	Ärztedichte (Einwohner und Einwohnerinnen je Arzt), (Ø Deutschland 203), (2022)
5,9 %	Arbeitslosenquote (März 2025)	43,1	Durchschnittsalter, (2022)
1,3 %	Wohnungsleerstand (2025)		18 bis 40 größte Bevölkerungsgruppe

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 - 500 Wohneinheiten
Erschließung	Herbst 2018 bis Sommer 2021
Baubeginn	Mitte 2024 (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 erreichbar. Darüber hinaus ist eine Verlängerung der Straßenbahnlinie in Richtung Norden vorgesehen, wodurch das Wohngebiet dann optimal 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, Einkaufsmöglichkeiten und im benachbarten Stadtgebiet darüber hinaus mehrere Schulen. Der nördlich angrenzende Landschaftsraum ist auf kurzen Wegen erreichbar und ermöglicht ein direktes Naturerlebnis.

Zukunftsfähige Infrastruktur mit grünem Wohlgefühlcharakter

Fernwärme
urbanes Flair
Spiegelbrunnen
Ladestationen für Elektrofahrzeuge
220 Bäume
2 Pocket-Parks
hochwertiger Quartiersplatz
Nahversorgung
3 Carsharing-Standorte
leistungsfähiges Glasfasernetz
modernes Beleuchtungskonzept

MASTERPLAN

für das Wohngebiet Am Oelste

Städtebau und Architektur

- Qualitativ hochwertiger, urbaner Wohnraum in Miet- und Eigentumswohnungen, Stadtvillen sowie gereihten 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
- Zwei Pocket-Parks zum Spielen und Verweilen

Zukunftweisendes Verkehrskonzept

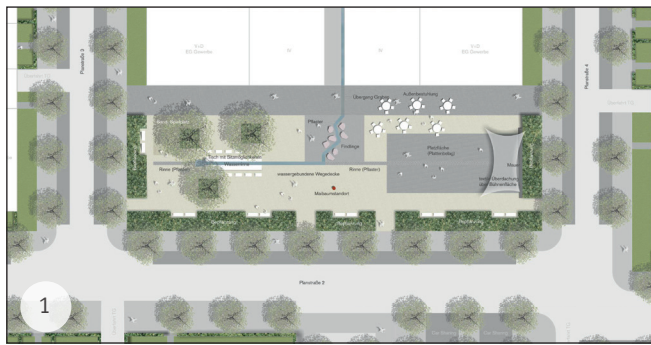
- Großzügige Verkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Weit verzweigte, durchlässige Wegebeziehungen
- Anschluss an die wichtigste Nord-Süd-Verbindung der Stadt
- Direkte Anbindung an öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle vorhanden / Straßenbahnbindung mit Haltepunkt direkt auf Höhe Wohngebiet geplant)
- Drei Carsharing-Stationen
- Ladepunkte im öffentlichen Straßenraum
- Zusätzliches Niederspannungsnetz für Ladepunkte in Tiefgaragen

Nachhaltige, zukunftsfähige Quartiersausrichtung

- Allgemeines Wohngebiet
- Belebung des Quartiersplatzes durch mögliche umliegende Handels- und Dienstleistungsflächen
- Kita-Standort möglich
- 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 Ruhezon



BEBAUUNGSPLAN

Charakteristik und wesentliche Bestimmungen



Städtebau und Architektur

Bauweise

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

Fassadengestaltung ausschließlich Klinker

- An straßenseitigen Fassadenflächen von Gebäuden mit mehr als drei Geschossen entlang des westlichen Teils der Rowena-Morse-Straße („Planstraße 2“) und um den Quartiersplatz
- An straßenseitigen Fassadenflächen von Gebäuden, die mit zwei Fassaden öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind (Rowena-Morse-Straße/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

- Für WA 3, 4.1-4.10, 7.1 und 7.2 sind Stellplätze und Garagen auf den Grundstücksflächen unzulässig; Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig (sofern mindestens 4 Stellplätze entstehen)
- Ca. 270 straßenbegleitende Stellplätze verteilt über alle Wohngebietsstraßen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs
- Das Parken auf privaten Grundstücken erfolgt in Tiefgaragen (Stellplatzschlüssel gem. ThürBO, Faktor 0,5)

Nachhaltige Quartiersausrichtung

- Flächen zur Nahversorgung sowie für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke stehen zur Verfügung
- Zukunftsfähige und komfortable Anbindung an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Jena (als Fernwärmevorranggebiet) bereits realisiert
- Im Zuge der „Wärmenetzstrategie 2040“ besteht die Zielmarke einer klimaneutralen Fernwärmeversorgung für Jena bis 2040

Weitere Informationen

- Im Rahmen der Erschließung wurde 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
- Anregungen zur Umsetzung sowie weiterführende Informationen können der Gestaltungsbroschüre des Dezernates für Stadtentwicklung und Umwelt entnommen werden.

Städtebauliche Kennzahlen



Stadtvilla, Quartier 2-4



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

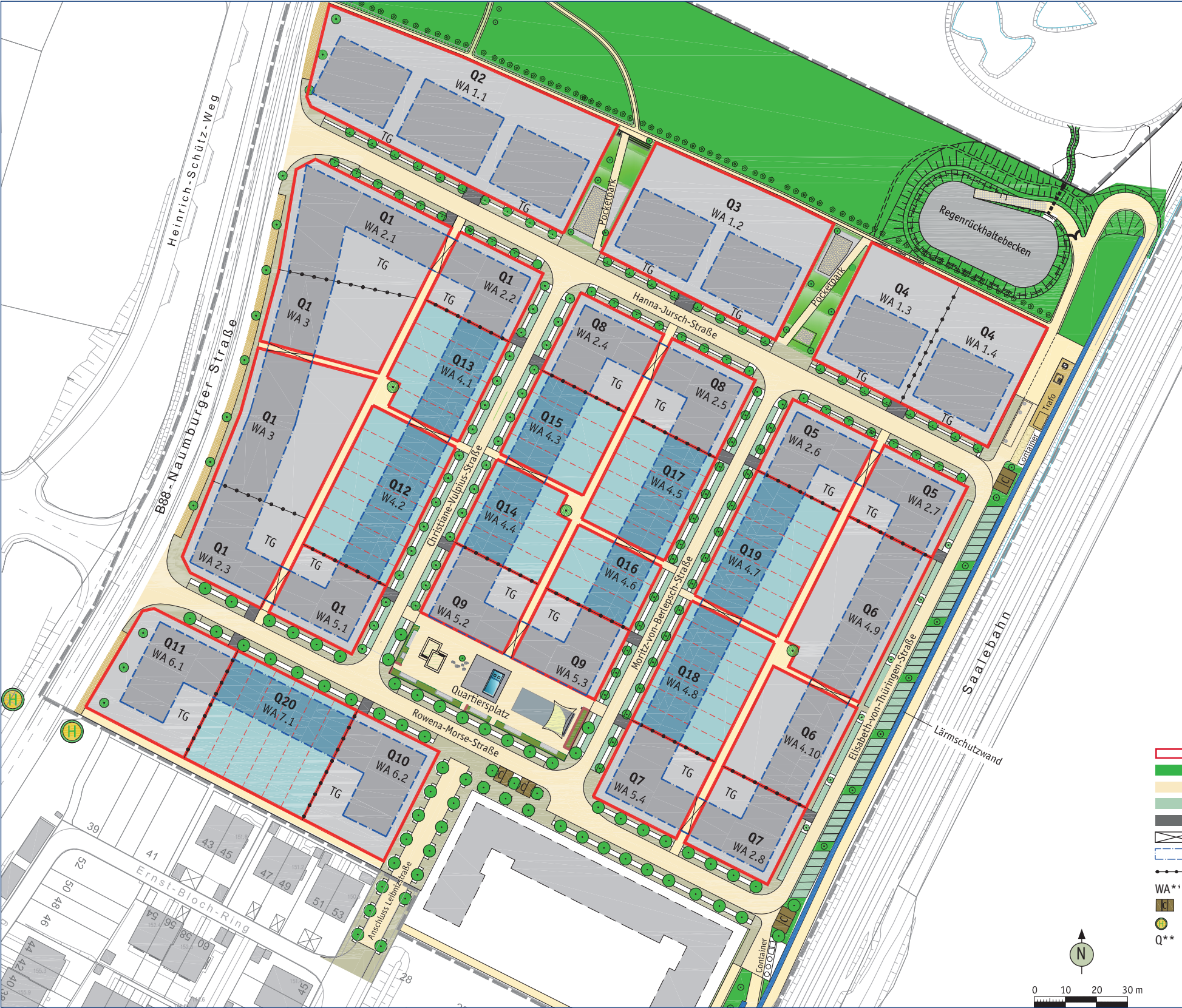
* Kita-Standort in allen Quartieren zulässig

Quartiere für Eigennutzer (privater Immobilienmarkt)

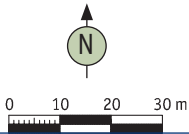
Quartier 12 - Quartier 20

Neben größeren Grundstücken, auf denen Geschosswohnungsbauten errichtet werden können, werden Flächen angeboten, auf denen Einfamilienhäuser als gereifte Stadthäuser (ggf. mit Tiefgarage) entstehen können.

Es handelt sich dabei um schmalere Grundstücke in einer Breite von ca. 5,50 bis ca. 7 m und Grundstücksgrößen zwischen 150 und 270 m², die mit zwei- oder dreigeschossigen Häusern bebaut werden können.



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



ERSCHLIESSUNG

des Wohngebietes Am Oelste



Die Gebietserschließung

- Im Auftrag von KIJ erfolgte im Zeitraum 2018 bis 2021 die umfangreiche Erschließung des neuen Wohngebietes. Im Zuge dessen wurden u. a. fünf neue Straßen realisiert, der zentrale Quartiersplatz sowie die beiden Pocket-Parks angelegt, über 220 Bäume im öffentlichen Raum gepflanzt, ein zentrales Regenrückhaltebecken eingeordnet und eine mehr als 320 Meter lange Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie errichtet.
- Zentrale Partner des Bauvorhabens waren das Planungsbüro HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER architekten und ingenieure aus Suhl, welches die gesamte Erschließungsplanung erarbeitete und auch die Bauüberwachung verantwortete, die TS BAU GmbH aus Jena, die als Generalunternehmer der Gesamterschließung fungierte sowie die STRABAG AG (Direktion Sachsen/Thüringen), welche als bauausführendes Unternehmen die vorgelagerte Errichtung der Lärmschutzwand umsetzte.
- Die durch KIJ als Erschließungsträger beauftragten Arbeiten erfolgten in enger und konstruktiver Abstimmung mit den Stadtwerken Jena, dem Zweckverband JenaWasser, Telekom und Vodafone sowie dem Kommunalservice Jena (KSJ) als Straßenbaulastträger. Für die Gebietserschließung investierte KIJ Eigenmittel in Höhe von rund 15 Mio. Euro.



Medien und Anschlüsse

Im Rahmen der Erschließung kam es u.a. zur Herstellung der Leitungsnetze für Regen-, Trink- und Schmutzwasser sowie für die Elektro- und Fernwärmeversorgung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus wurde ein leistungsfähiges Breitbandnetz (Glasfaser und Koaxial) realisiert.

Großteils erfolgte die Vorverlegung von Grundstücksanschlüssen bis ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze, wodurch ein nochmaliges Öffnen der Verkehrsflächen und damit Kosten sowie Baubehinderungen für alle Beteiligten vermieden wird. Informationen zur genauen Lage der Anschlüsse erhalten Interessenten auf Anfrage.

VERMARKTUNG

durch die Stadt Jena

Das Vergabeverfahren

Die zu veräußernden Grundstücke werden öffentlich ausgeschrieben.

Konzeptabhängige Vermarktung für den gewerblichen Immobilienmarkt:

- Die Vergabe der Baufelder für mehrgeschossigen Wohnungsbau erfolgt auf Basis von Konzeptvergaben und unter Anwendung entsprechender Wertungskriterien. Hierbei kann auch die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, unter Berücksichtigung der Förderkulisse für den sozialen Wohnungsbau im Freistaat Thüringen, Bestandteil der Grundstücksauusschreibungen sein.
- 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:

- Mit der Zielstellung die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum zu ermöglichen, erfolgt die Vermarktung der Bauparzellen für gereifte Stadthäuser unter Berücksichtigung der Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke

Beispiele möglicher Gebäudetypen für das geplante Wohngebiet Am Oelste



Mehrfamilienhaus-Ecktyp



Gereiftes Stadthaus



Mehrfamilienhaus

Eckpunkte des Grundstückskaufvertrages

- Grundstücke werden bauträger- und maklerfrei veräußert
- 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
- Selbstnutzungsverpflichtung für den Großteil der Eigenheimparzellen des privaten Immobilienmarktes



www.am-oelste.de

HERAUSGEBER: KOMMUNALE IMMOBILIEN JENA

JENA IMMOBILIEN
Kommunale Immobilien Jena

JENA LICHTSTADT.

BILDNACHWEIS:

Titel - [Visualisierung] - Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur
Seite 2 [Foto] - Markus Löwe, Jena
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 [Fotos] - Kommunale Immobilien Jena
Seite 11 [Fotos] - Fotolia
Rücktitel [Fotos] - Kommunale Immobilien Jena

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