

# WOHNGEBIET AM OELSTE

Neue Urbanität im grünen Norden Jenas

---



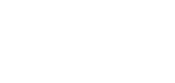
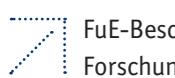


## STADT JENA

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)
108.008	Einwohner und Einwohnerinnen (30.06.2024)
76.300	Erwerbstätige (2023)
61.209	SV-pflichtig Beschäftigte (30.06.2024)
36,6 %	Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten mit Hochschulabschluss (30.06.2024)
5,9 %	Arbeitslosenquote (März 2025)
1,3 %	Wohnungsleerstand (2025)

21.346	Studierende (WS 2023/2024)
4.500	Forschende
261	Patente pro 100.000 Einwohner und Einwohnerinnen ( $\varnothing$ Deutschland 42), (2022)
11.477	Fläche in ha
80	Ärztedichte (Einwohner und Einwohnerinnen je Arzt), ( $\varnothing$ Deutschland 203), (2022)
43,1	Durchschnittsalter, (2022) 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

<b>Größe</b>	10,8 ha
<b>Nettobauland</b>	3,7 ha (Stadt Jena)
<b>Objekte</b>	450 - 500 Wohneinheiten
<b>Erschließung</b>	Herbst 2018 bis Sommer 2021
<b>Baubeginn</b>	Mitte 2024 (Hochbau)
<b>Wohnungstypen</b>	Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Stadtviillen, gerechte 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 Wohlfühlcharakter

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

# MASTERPLAN

für das Wohngebiet Am Oelste

## Städtebau und Architektur

- Qualitativ hochwertiger, urbaner Wohnraum in Miet- und Eigentumswohnungen, Stadtviillen sowie gereihten Stadthäusern
- Vielfältige Architekturen und Gebäudetypologien in exponierter Strandlage
- Drei zentral gelegene, geschlossene Quartiere mit markanter Eckhausbebauung, aufgefüllt mit gereihten Stadthäusern und grünen Innenbereichen
- Sieben blickdurchlässig angeordnete Stadtviillen 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



Zentraler Quartiersplatz mit Wasserspiel und Festbühne



Pocket-Parks mit gestaffelten Spiel- und Ruhezonen



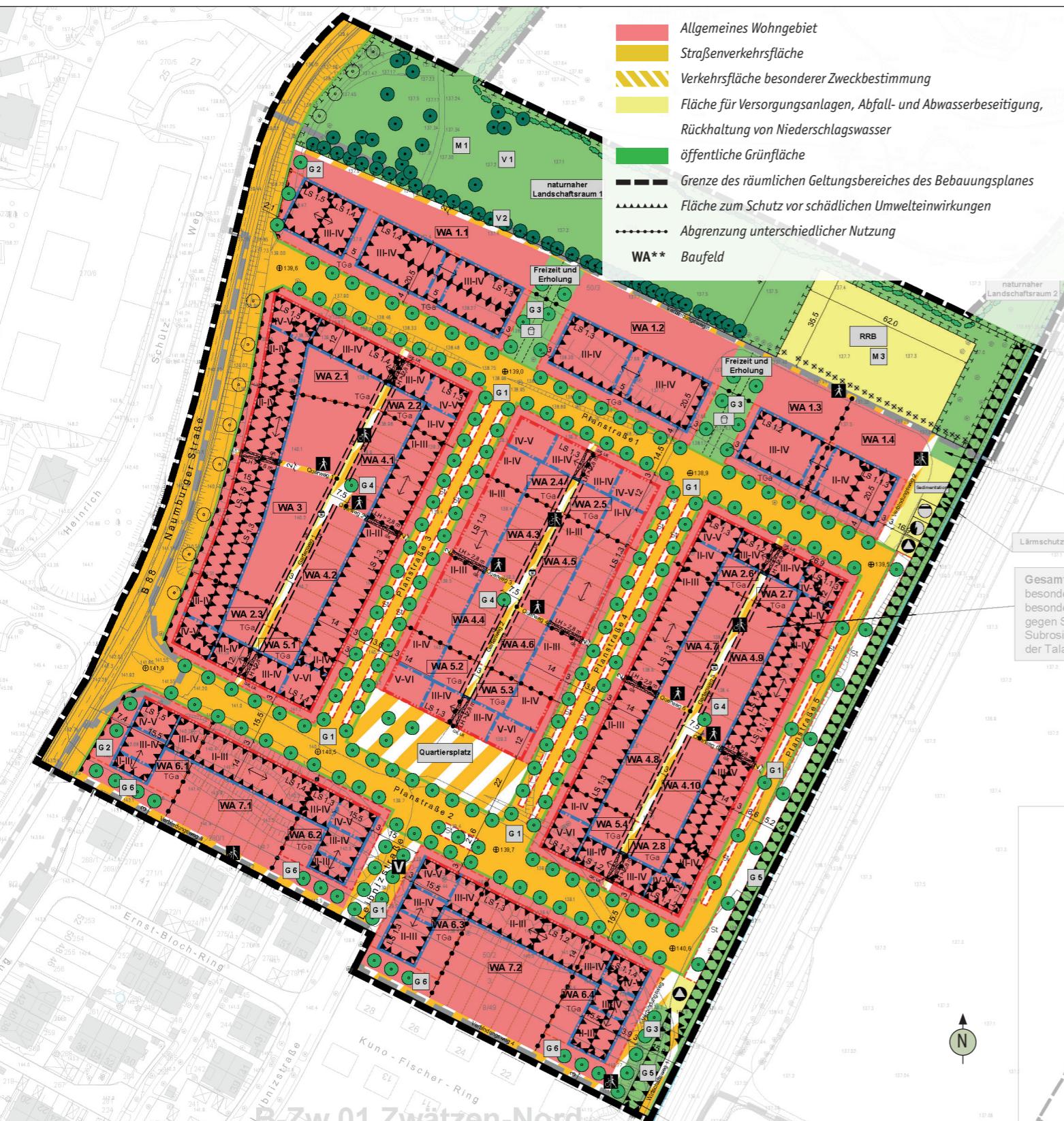
## Zukunftweisendes Verkehrskonzept

- 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 / Straßenbahnhaltestelle mit Haltepunkt direkt auf Höhe Wohngebiet geplant)
- Drei Carsharing-Stationen
- Ladepunkte im öffentlichen Straßenraum
- Zusätzliches Niederspannungsnetz für Ladepunkte in Tiefgaragen



# 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 Verkehrs- bzw. Grünflächen 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: 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 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 Wohngebietstraßen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs
- Das Parken auf privaten Grundstücken erfolgt in Tiefgaragen (Stellplatzschlüssel gem. ThürBO, Faktor 0,5)

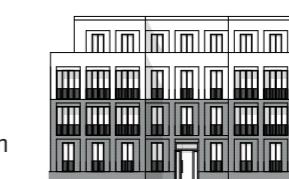
### Nachhaltige Quartiersausrichtung

- 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 Fernwärmeverranggebiet) 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 Gestaltungsbrochüre des Dezernates für Stadtentwicklung und Umwelt entnommen werden.

### 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

# PARZELLIERUNGSPLAN

Vermarktungsabschnitte | Zuschnitte | Grundstücksgrößen

## Quartiere für den gewerblichen Immobilienmarkt

**Quartier 1** ■ 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> Ladeneile im EG

### Nutzungsart\*

**Quartier 2** ■ WA 1.1 - ca. 3.439 m<sup>2</sup> Stadtviertel

**Quartier 3** ■ WA 1.2 - ca. 2.522 m<sup>2</sup> Stadtviertel

**Quartier 4** ■ ca. 2.621 m<sup>2</sup>, bestehend aus

WA 1.3 - ca. 1.310 m<sup>2</sup> Stadtviertel  
WA 1.4 - ca. 1.311 m<sup>2</sup> Stadtviertel

**Quartier 5** ■ 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

**Quartier 6** ■ 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

**Quartier 7** ■ 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> Ladeneile im EG

**Quartier 8** ■ 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

**Quartier 9** ■ ca. 1.494 m<sup>2</sup>, bestehend aus

Geschosswohnungsbau  
WA 5.2 - ca. 747 m<sup>2</sup> Ladeneile im EG  
WA 5.3 - ca. 747 m<sup>2</sup> Ladeneile im EG

**Quartier 10** ■ WA 6.2 - ca. 1.162 m<sup>2</sup> Geschosswohnungsbau  
Ladeneile im EG

**Quartier 11** ■ WA 6.1 - ca. 1.323 m<sup>2</sup> Geschosswohnungsbau



\* Kita-Standort in allen Quartieren zulässig

# ERSCHLIESUNG

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,



## 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 Grundstücksbeschreibungen 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 gereichte Stadthäuser unter Berücksichtigung der Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke

Beispiele möglicher Gebäudetypen für das geplante Wohngebiet Am Oelste



Mehrfamilienhaus-Ecktyp



Gereites 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](http://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