



Wohngebiet Am Oelste

Informationsveranstaltung zu Vermarktungslos A
(9 Bauparzellen für gereichte Stadthäuser)





Agenda

1. Begrüßung durch den Bürgermeister
2. Städtebauliches Konzept Am Oelste
3. Eckpunkte des Bebauungsplanes
4. Informationen zu den Bauparzellen
5. Darstellung des Vergabeverfahrens
6. Visualisierung möglicher Baukonzepte
7. Frage- und Diskussionsrunde



2. Städtebauliches Konzept

→ neues Wohnquartier

- Idee:
kompaktes, urbanes Stadtquartier
- Struktur:
übersichtliches Straßennetz,
öffentliche Plätze,
geschlossene Baublöcke im Kern,
offene Blöcke im Süden,
freistehende Stadthäuser im Norden
- Innenhöfe:
private Gärten und Durchwegung
- Haustypen
- Qualität:
Vorgärten,
Parken im Straßenraum oder TG
Beleuchtung



2. Städtebauliches Konzept

→ Öffentlicher (Grün-)Raum

- Quartiersplatz
- Pocketparks
- Straßenbäume



2. Städtebauliches Konzept

→ Privater Grünraum und Vorgarten

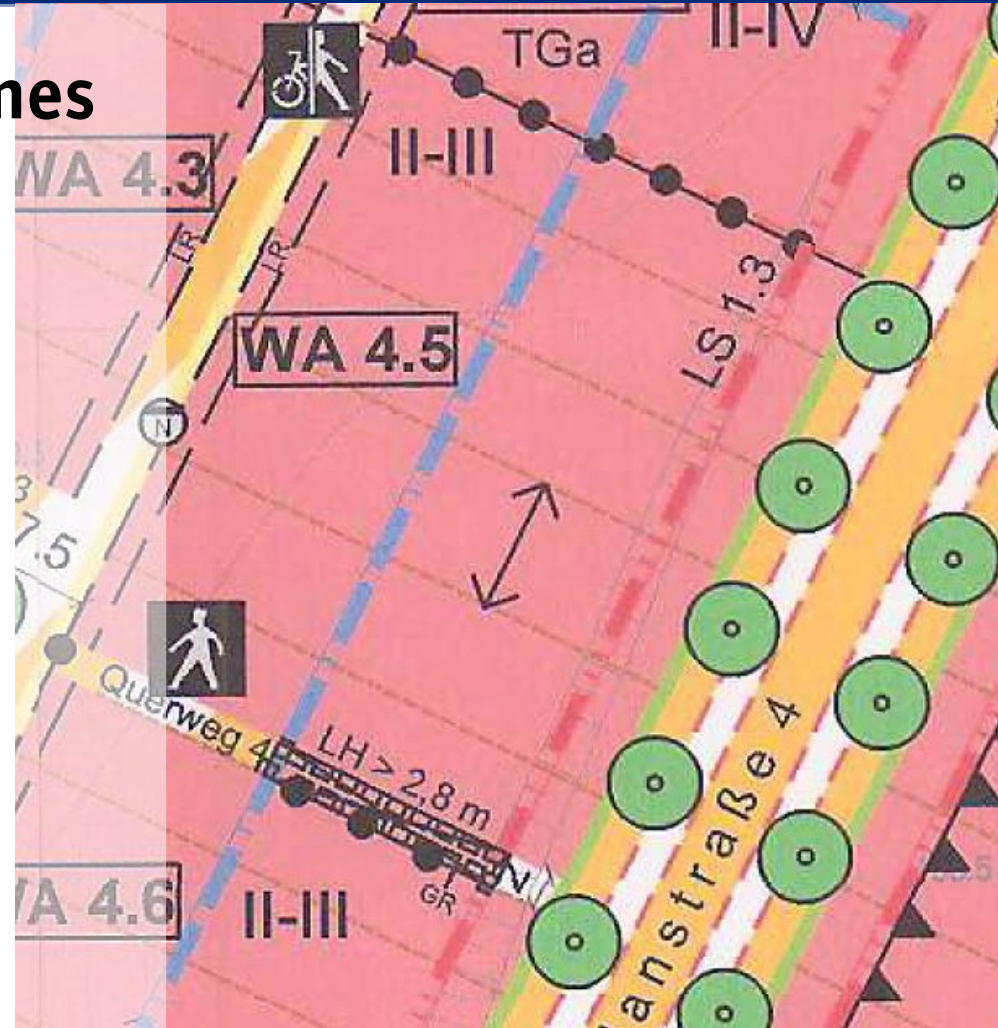
- Hausgärten in den Innenhöfen
- Gestaltung der Vorgärten



3. Eckpunkte des Bebauungsplanes

→ Festsetzungen zum Maß

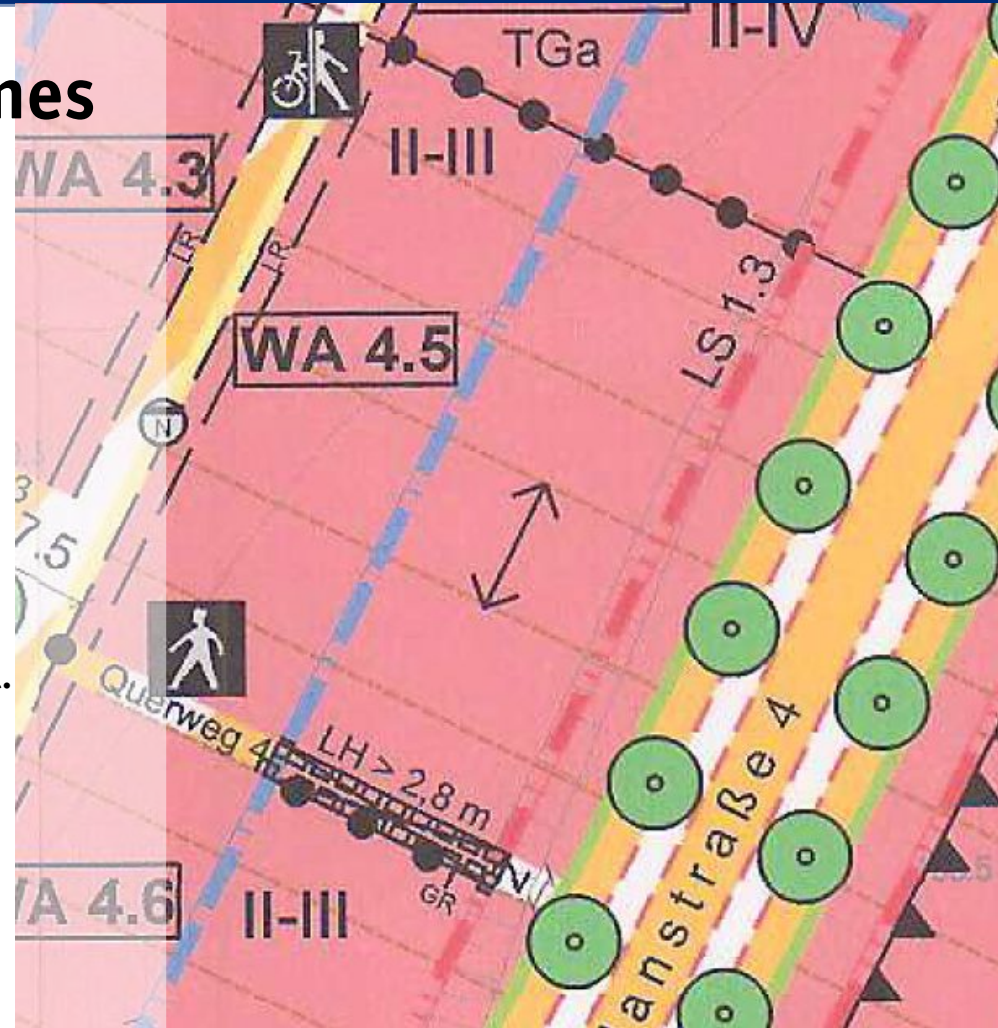
- Überbaubare Grundstücksfläche → Baulinie/Baugrenze → max. Bebauungstiefe 14,0 m
- Grundflächenzahl → GRZ 0.4
- Geschossflächenzahl → GFZ 1.2
- Geschossigkeit II-III
- Höhe 13 m (OK)



3. Eckpunkte des Bebauungsplanes

→ sonstige Festsetzungen

- Firstrichtung parallel zur Straße oder Flachdach (ext. begrünt)
- FuBo Erdgeschoss min. 60 cm über Straßenniveau
- Geschlossene Bauweise
- Anforderungen an Schallschutz
- Kein Stpl.-Nachweis → Ausnahme: TG mit mind. 4 Stpl.
- Baugrund → Vorkehrungen gegen Setzungen sowie KG als „weiße“ Wanne
- Brandschutz: ab 1.OG Zugänglichkeit von außen für Anleitern der FW beachtlich, ab 2. OG frz. Fenster



3. Eckpunkte des Bebauungsplanes

→ **Bäume** Rowena-Morse-Str. / Planstr. 2

- Baumart: Robinia pseudoacacia „Semperflorens“ - Scheinakazie Semperflorens
- Beschreibung: mittlerer bis großer Baum mit zunächst aufrechtem Wuchs, eiförmig, dann rund, Krone später abgeplattet breit-oval, starkwachsend, Äste kaum verdornt;
- Verwendung: sehr gut für innerstädtische Bereiche geeigneter Straßenbaum
- Höhe: 18 -20 m hoch und 8 – 12 m breit
- Wuchs: stark, locker aufrecht
- Laub: gefiedert, dunkelgrün, unten hellgrün, späte Herbstfärbung, gelblich
- Blüte: weiß, sehr zahlreich im Juni, Nachblüte von August bis September, oft durchgehende Blüte von Juni bis September
- Frucht: braune Hülsen
- Standort: frosthart, hitzeverträglich, stadtklimafest



3. Eckpunkte des Bebauungsplanes

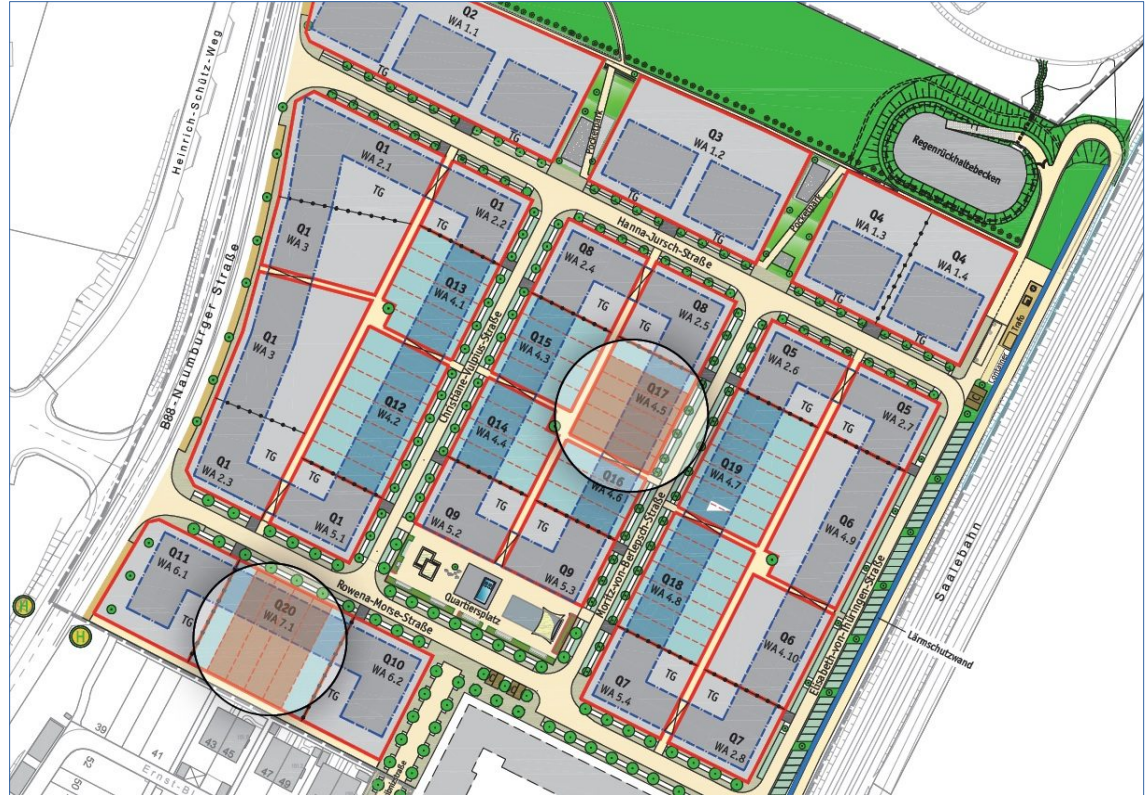
→ **Bäume** Moritz-von-Berlepsch-Str. / Planstr. 4

- Baumart : *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ - Schmalkornige Gleditschie
- Beschreibung : mittelgroßer Baum, bis 12 m – 15 m hoch, anfangs unregelmäßig, kegelförmig, später locker breit eiförmig, Zweige dornenlos
- Verwendung: Straßenbaum, GALK-Straßenbaumliste
- Höhe: 15 m bis 18 m
- Laub: dicht belaubt, dunkelgrün, Herbstfärbung grün-golden bis leuchtend gelb
- Blüte: weiß
- Frucht: kein Fruchtansatz
- Standort: anspruchslos, sonnig, Hitze vertragend, stadtklimatesistent



4. Informationen zu den Bauparzellen

- Umfang Los A:
Bauparzellen 1 bis 9
- Parzellen 1 bis 4 im südwestlichen Quartier entlang der Rowena-Morse-Straße
- Parzellen 5 bis 9 innerhalb des zentralen Karrees, angrenzend an die Moritz-von-Berlepsch-Straße



4. Informationen zu den Bauparzellen

- KIJ bietet zwei Ortstermine zur Begutachtung der Parzellen und des Wohngebietes an:
 - **Freitag, der 27.10.2023, um 16:00 Uhr**
 - **Montag, der 30.10.2023, um 14:00 Uhr**
 - Treffpunkt jeweils auf dem zentralen Quartiersplatz



4. Informationen zu den Bauparzellen

Parzellen 1 bis 4:

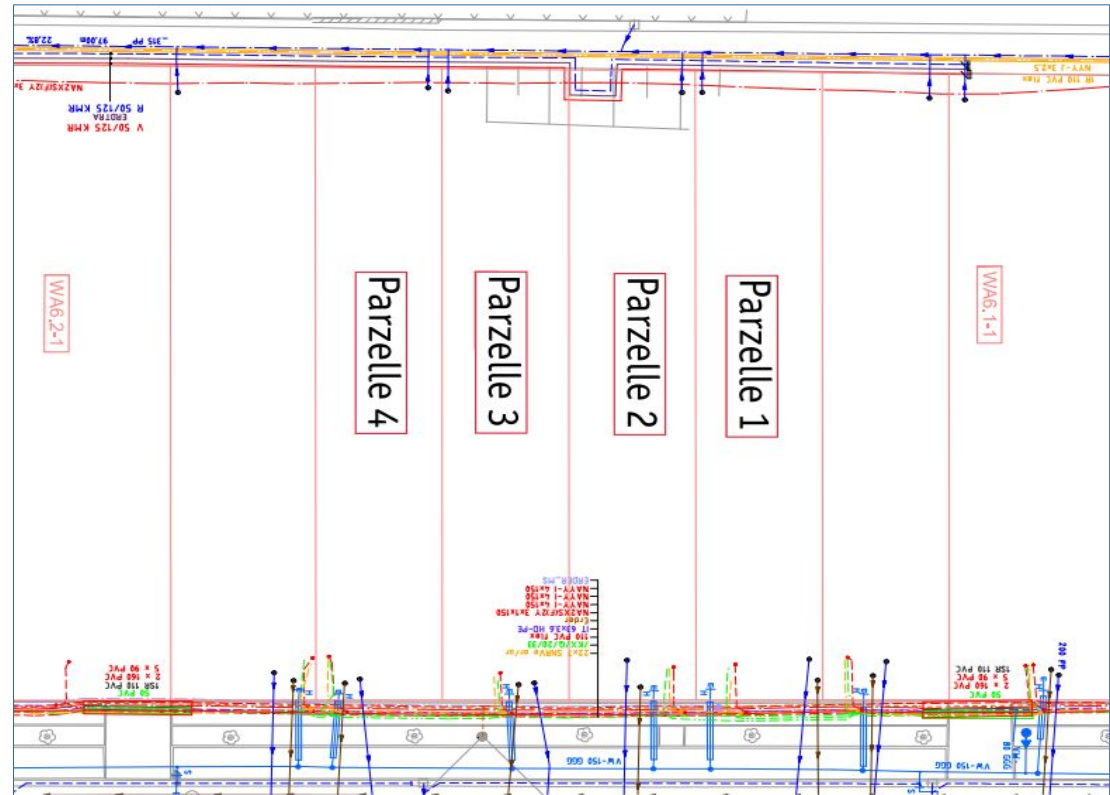
- Grundstücksbreiten von je 7 m
- Grundstückstiefen: ca. 39 m (davon ca. 14 m Baufenster)
- Parzellengrößen von ca. 270 m²
- Erschließung über Rowena-Morse-Straße sowie rückwärtigen öffentl. Verbindungsweg
- Baustellenlogistik über östlich u. westlich angrenzende städtische Flächen möglich (während Bau-phase: Andienung von Parzelle 2 bzw. 3 über Parzelle 1 bzw. 4)



4. Informationen zu den Bauparzellen

Parzellen 1 bis 4:

- medienseitig vollständig erschlossen
- Grundstücksanschlüsse für Trinkwasser, Schmutz- u. Regenwasser, Strom und IT (Telekom/Vodafone) bereits vorverlegt
- Fernwärmeversorgung über rückwärtigen Verbindungsweg (Grundstücksanschlüsse noch nicht hergestellt)



4. Informationen zu den Bauparzellen

Parzellen 5 bis 9:

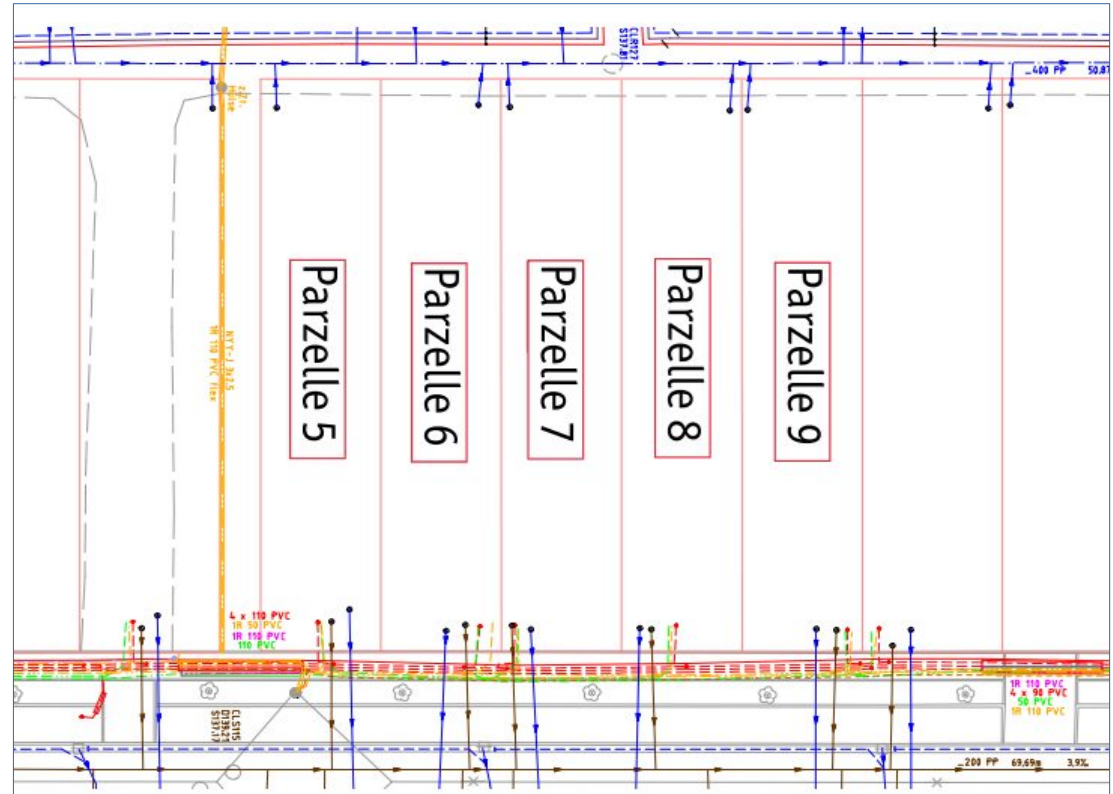
- Grundstücksbreiten von 5,9 m bzw. 6 m
- Grundstückstiefen: ca. 30 m (davon ca. 14 m Baufenster)
- Parzellengrößen von ca. 180 m²
- Erschließung über Moritz-von-Berlepsch-Straße sowie rückwärtigen öffentl. Gartenweg (aktuell Baustraße: steht für Baustellenlogistik zur Verfügung)
- Besonderheit Parzelle 5: Überbau-recht und -pflicht bzgl. des südlich angrenzenden Wegegrundstücks



4. Informationen zu den Bauparzellen

Parzellen 5 bis 9:

- medienseitig vollständig erschlossen
- Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser, Strom und IT (Telekom/Vodafone) bereits vorverlegt
- Fernwärmeversorgung und Trinkwasseranbindung über rückwärtigen Gartenweg (Grundstücksanschlüsse noch nicht hergestellt)



4. Informationen zu den Bauparzellen



Blick über den Quartiersplatz in Richtung Parzelle 1 bis 4

4. Informationen zu den Bauparzellen



Blick entlang der Moritz-von-Berlepsch-Str. auf Parzelle 5 bis 9

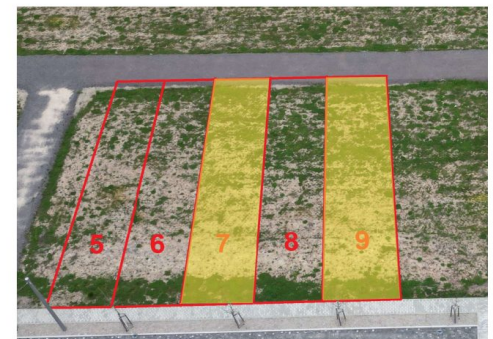
5. Darstellung des Vergabeverfahrens

- öffentliche Grundstücksausschreibung für die Bauparzellen 1 bis 9 (Los A) erfolgt auf Basis der *Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke*
- Bewerberhaushalte nehmen mittels einzureichendem Bieterblatt am Verfahren teil
- Verteilung der Grundstücke auf drei Vergabekategorien (je drei Parzellen)
- Bewerbung auf mehrere Grundstücke aus verschiedenen Kategorien möglich (jedoch max. eine Parzelle je Bewerberhaushalt)
- Ziel: ausgewogenes, transparentes und faires Vergabeverfahren

5. Darstellung des Vergabeverfahrens

Gesamtübersicht Vergabekategorie 1:

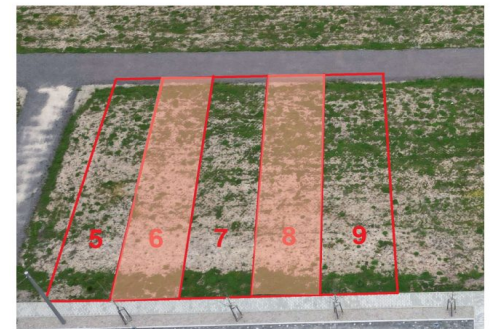
Vergabekategorie 1 (VK 1)		Vergabemodus	Zugangsvoraussetzungen			Auflagen
		<ul style="list-style-type: none"> • Verkauf zum Festpreis • Rangfolge der Bewerberauswahl gemäß kriterienbasiertem Scoringverfahren • Gewährung einer Reduzierung des angegebenen Kaufpreises um 2.500 € je Kind unter 16 Jahren 	<ul style="list-style-type: none"> • bereinigtes Jahreseinkommen der Bewerberhaushalte darf die Einkommensgrenzen nach § 10 des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes um maximal 80 % übersteigen • Vermögen des Bewerberhaushalts darf 150 % des Grundstückswertes nicht überschreiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauverpflichtung • Selbstnutzungsverpflichtung für die Dauer von 10 Jahren 		
Folgende Parzellen werden nach Kategorie 1 vergeben:						
Parzelle	Flurstück	Lage	Größe	Breite	zu Grunde liegender m ² -Wert	Kaufpreis
1	50/73	Rowena-Morse-Straße	271 m ²	7,0 m	315,00 €	85.365,00 €
7	50/68	Moritz-von-Berlepsch-Straße	178 m ²	6,0 m	300,00 €	53.400,00 €
9	50/70	Moritz-von-Berlepsch-Straße	178 m ²	6,0 m	300,00 €	53.400,00 €



5. Darstellung des Vergabeverfahrens

Gesamtübersicht Vergabekategorie 2:

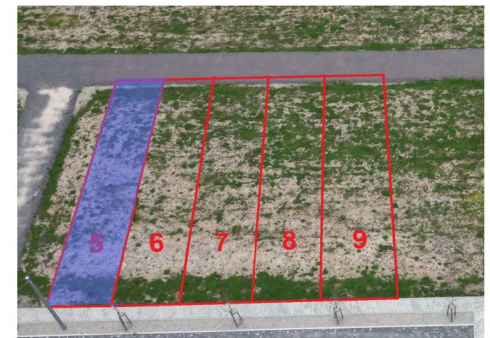
Vergabekategorie 2 (VK 2)		Vergabemodus	Zugangsvoraussetzungen			Auflagen
		<ul style="list-style-type: none"> • Verkauf zum Festpreis • Rangfolge der Bewerberauswahl gemäß kriterienbasiertem Scoringverfahren 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 			<ul style="list-style-type: none"> • Bauverpflichtung • Selbstnutzungsverpflichtung für die Dauer von 10 Jahren
Folgende Parzellen werden nach Kategorie 2 vergeben:						
Parzelle	Flurstück	Lage	Größe	Breite	zu Grunde liegender m ² -Wert	Kaufpreis
3	50/75	Rowena-Morse-Straße	272 m ²	7,0 m	315,00 €	85.680,00 €
6	50/67	Moritz-von-Berlepsch-Straße	175 m ²	5,9 m	300,00 €	52.500,00 €
8	50/69	Moritz-von-Berlepsch-Straße	178 m ²	6,0 m	300,00 €	53.400,00 €



5. Darstellung des Vergabeverfahrens

Gesamtübersicht Vergabekategorie 3:

Vergabe- kategorie 3 (VK 3)		Vergabemodus	Zugangsvoraussetzungen			Auflagen
		<ul style="list-style-type: none"> • Mindestgebotsangabe • Verkauf zum Höchstgebot 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 			<ul style="list-style-type: none"> • Bauverpflichtung
Folgende Parzellen werden nach Kategorie 3 vergeben:						
Par- zelle	Flur- stück	Lage	Größe	Breite	zu Grunde liegender m ² -Wert	Mindestgebot
2	50/74	Rowena-Morse-Straße	272 m ²	7,0 m	315,00 €	85.680,00 €
4	50/76	Rowena-Morse-Straße	273 m ²	7,0 m	315,00 €	85.995,00 €
5	50/66	Moritz-von-Berlepsch-Straße	175 m ²	5,9 m	300,00 €	52.500,00 €



5. Darstellung des Vergabeverfahrens

- Ausschreibungszeitraum: 25.08.2023 bis **20.11.2023**
- Auswertung der Bieterunterlagen für die drei Vergabekategorien bis Mitte 12/2023
- Benachrichtigung der Zuschlagsempfänger bis Ende 2023
- Klärung offener Fragen, Finalisierung Kaufverträge im Januar/Februar 2024
- Abschluss Grundstückskaufverträge nach Beschlussfassung durch den Stadtrat voraussichtlich im März/April 2024
- makler- und bauträgerfreier Erwerb direkt von der Stadt Jena (KIJ)

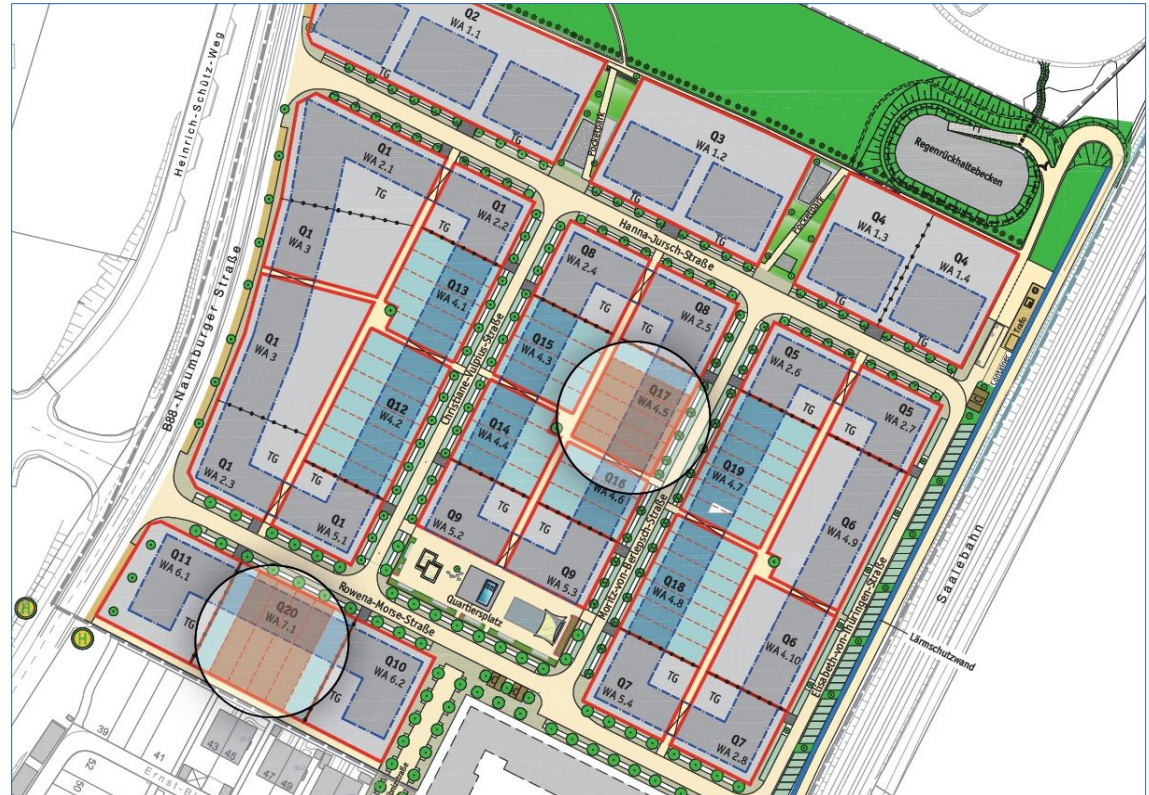
5. Darstellung des Vergabeverfahrens

Eckpunkte des Grundstückskaufvertrages:

- Verpflichtung zur fristgerechten Errichtung des Gebäudes (**Bauverpflichtung**):
 - binnen 6 Monaten nach Besitzübergang: Einreichung Bauantrag/Stellung Bauanzeige
 - nachhaltiger Baubeginn innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung Baugenehmigung
 - bezugsfertige Herstellung des Gebäudes binnen 2 Jahren nach Baubeginn
- Verankerung der zehnjährigen **Selbstnutzungsverpflichtung** (nur Vergabekategorie 1 und 2)
- Fixierung zugesagter **Einliegerwohnungen** sowie des geforderten **Überbaus für Parzelle 5**
- Verpflichtung zum **Schutz der öffentlichen Infrastruktur** (u.a. Bäume und Verkehrsanlagen)

5. Darstellung des Vergabeverfahrens

Ausblick zukünftige Vermarktungsaktivitäten Am Oelste



6. Visualisierung möglicher Bebauungskonzepte

Konzeptideen für Parzelle 1 bis 4



→ siehe separate Datei: „Konzeptideen für Typ 7“

6. Visualisierung möglicher Bebauungskonzepte

Konzeptideen für Parzelle 5 bis 9



→ siehe separate Datei: „Konzeptideen für Typ 6“



7. Frage- und Diskussionsrunde

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!