

WOHNGEBIET AM OELSTE

Neue Urbanität im grünen Norden Jenas





STADT JENA

Zahlen und Fakten zur Stadt

Jena im Städteranking – Top Indikatoren

(Städteranking 2022, IW Consult)

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

↗ FuE-Beschäftigte (Rang 7)
↗ Forschungsinstitute (MINT) (Rang 1)

↗ Vermarktungszeit Mietwohnung (Rang 2)
↗ Kitaquote 3-U6 (Rang 2)

Zahlen und Fakten

(Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH)

5.348.000 Bruttoinlandsprodukt in T€ (2021)	4.500 Forschende
111.191 Einwohner und Einwohnerinnen (31.12.2022)	261 Patente pro 100.000 Einwohner (Ø Deutschland 42), (2022)
73.200 Erwerbstätige (2021)	11.477 Fläche in ha
60.902 SV-pflichtig Beschäftigte (31.12.2022)	81 Ärzte pro 100.000 Einwohner (Ø Deutschland 203), (2021)
35,8% Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten mit Hochschulabschluss (Dezember 2022)	42,9 Durchschnittsalter, (2021) 18 bis 40 größte Bevölkerungsgruppe
6,1% Arbeitslosenquote (August 2023)	
21.939 Studierende (WS 2022/23)	

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	voraussichtlich 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. Mittelfristig 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 Wohlgefühl

Fernwärme
urbanes Flair
Spiegelbrunnen
Ladestationen für Elektrofahrzeuge
Nahversorgung

220 Bäume
2 Pocket-Parks
hochwertiger Quartiersplatz
Beleuchtungskonzept

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 mittelfristig vorgesehen)
- Drei Carsharing-Stationen
- Ladepunkte im öffentlichen Straßenraum
- Zusätzliches Niederspannungsnetz für Ladepunkte in Tiefgaragen

Nachhaltige, zukunftsfähige Quartiersausrichtung

- Allgemeines Wohngebiet
- Belegung 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 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

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

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

- Ca. 270 straßenbegleitende Stellplätze verteilt über alle Wohngebietsstraßen
- 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 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

Städtebauliche Kennzahlen



Stadtvilla, Quartier 2-4

Gereifte Stadthäuser, Quartier 12-20

(Quartierszuordnung: siehe Parzellierungsplan auf Seite 8/9)

WA	GRZ	GFZ	Geschosse
Wohngebiet allg., Baufeld	Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl	
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	Fläche	Bestehend aus	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	ca. 3.439 m ²	WA 1.1 - ca. 3.439 m ²	Stadtviellen
Quartier 3	ca. 2.522 m ²	WA 1.2 - ca. 2.522 m ²	Stadtviellen
Quartier 4	ca. 2.621 m ²	bestehend aus	
	WA 1.3 - ca. 1.310 m ²		Stadtviellen
	WA 1.4 - ca. 1.311 m ²		Stadtviellen
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	ca. 1.162 m ²	WA 6.2 - ca. 1.162 m ²	Geschosswohnungsbau Ladenzeile im EG
Quartier 11	ca. 1.323 m ²	WA 6.1 - ca. 1.323 m ²	Geschosswohnungsbau

* Kita-Standort in allen Quartieren zulässig



Quartiere für Eigenutzer (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

VERMARKTUNGSKONZEPT

der Stadt Jena



Das Vergabeverfahren

Alle zu veräußernden Grundstücke werden öffentlich ausgeschrieben.

Konzeptabhängige Vermarktung für den gewerblichen Immobilienmarkt:

- mindestens 20% des neu zu schaffenden Wohnraums im Quartier muss eine Mietpreis- und Belegungsbindung, gemäß der Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen, aufweisen (teilweise werden einzelne Baufelder mit erhöhten Bindungsquoten sowie teilweise ohne Auflagen ausgeschrieben)
- 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:

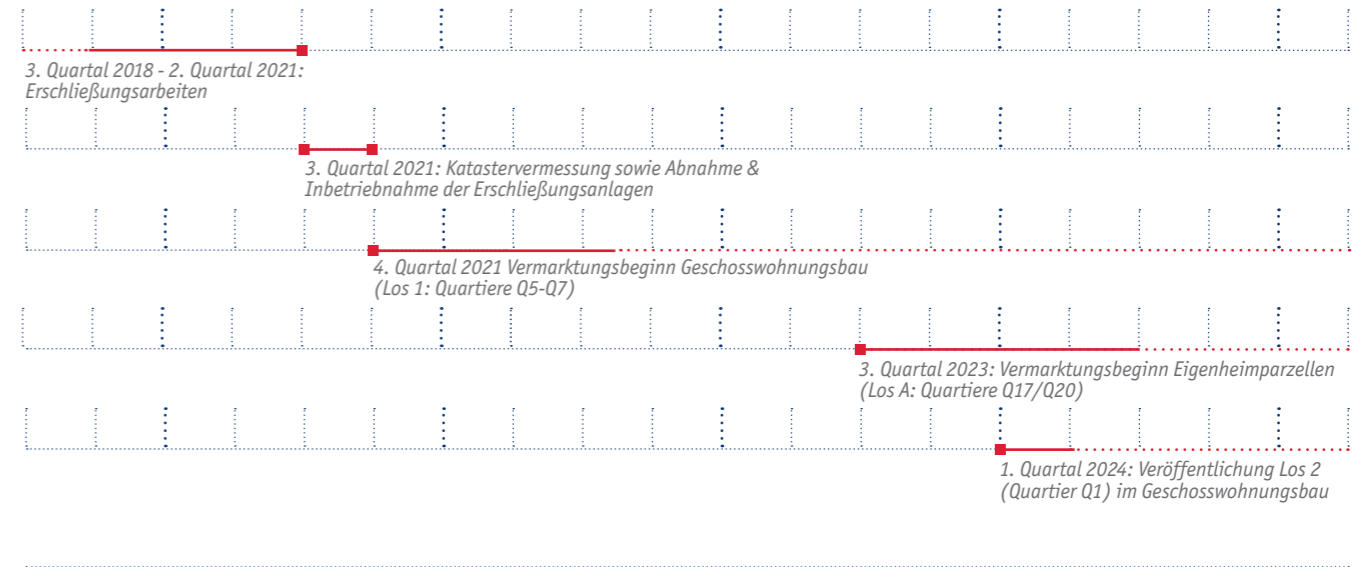
- Veräußerung in der Regel an Eigennutzer auf Basis der Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke
- bis zu ca. 50 Parzellen für gereichte Stadthäuser

Medien und Anschlüsse

Im Auftrag von KIJ erfolgte die Gesamterschließung des Areals, bei der es u.a. zur Herstellung der Leitungsnetze für Regen-, Trink- und Schmutzwasser sowie für die Elektro- und Fernwärmeversorgung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kam. 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.

Bauablauf und Vermarktungsprozess



Beispiele möglicher Gebäudetypen für das geplante Wohngebiet Am Oelste



Mehrfamilienhaus-Ecktyp



Gereichtes 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 [Visualisierung] - Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur
 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