

Effizienz. Flächen. Jena

Effizienz.Flächen.Jena

Effiziente ressourcenschonende und vernetzte Flächenentwicklung umsetzen

Das Thema der Flächenverfügbarkeit und Revitalisierung birgt die Chance, einen nachhaltigen Umgang mit dieser knappen Ressource zu pflegen. Einzigartige städtebauliche und architektonische Projekte entstehen eher aus der Weiterentwicklung, Umnutzung und Ergänzung des Bestandes als auf der grünen Wiese. Die Flächenmobilisierung unterliegt nicht nur planungsrechtlichen, sondern in besonderem Maße auch eigentumsrechtlichen Rahmensetzungen. Insofern steigt mit zunehmendem Flächendruck das Erfordernis langfristig und strategisch Flächen zu beplanen aber auch anzukaufen und zu bevorraten.

Ausgangslage und Akteure

Jena ist eine Stadt, in der aufgrund der topographischen Lage und naturschutzfachlicher Restriktionen im Saaletal die Verfügbarkeit von Flächen und die räumlichen Ausdehnungsmöglichkeiten begrenzt sind. Die urbanen und verdichteten Stadtstrukturen sowie das vergleichsweise hohe Preisniveau im Zentrum sind eine Folge und erfordern zugleich, mit den bestehenden Flächenressourcen sparsam und sorgsam umzugehen. Daher stellen in Jena mehr noch als in anderen Städten die an zukünftigen Bedarfen ausgerichtete Flächenverfügbarkeit, -mobilisierung und -sicherung wichtige kommunale Aufgaben dar. In diesem Zusammenhang steht auch die Diskussion um eine angemessene städtebauliche Dichte. In den vergangenen Jahren wurden umfassende konzeptionelle und umsetzungsorientierte Grundlagen für zentrale stadtbildprägende Stadträume (u.a. Eichplatz, Inselplatz), wichtige städtische Themen (u.a. Wohnen, Gewerbe, Landschaftsraum) sowie funktionale Schwerpunkträume (u.a. Uniklinikum) geschaffen. Die bedarfsgerechte Standortentwicklung für Wohnen, Wissenschaft und Gewerbe zählt zu den strategischen Zielen, die sich Stadtverwaltung und Eigenbetriebe gesetzt haben. Mit Unternehmen wie Kommunale Immobilien Jena (KIJ), Kommunalservice Jena (KSJ) und der JenA4 GmbH bestehen organisatorische Strukturen zur Umsetzung dieser Ziele. Neben der zielorientierten Flächenentwicklung prioritärer Standorte sollten Freiräume für Zwischen- und Zukunftsnutzungen gesichert werden. In Verbindung mit der Flächenentwicklung stehen stets Fragen nach dem Eigentum, der Nutzungsmischung, dem Umgang mit vorhandener Gebäudesubstanz sowie baukulturellen, identitätsprägenden und energetischen Fragestellungen.

Zielstellungen

Als zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung verfolgen die Stadtverwaltung und die Eigenbetriebe der Stadt Jena seit vielen Jahren das Thema der Flächenentwicklung. Mit Blick auf die wachsende Stadt in einer räumlich begrenzten Kulisse wird der Umgang mit den verfügbaren Flächenressourcen auch zukünftig ein übergeordnetes Thema bleiben und ist daher als Zukunftsthema gesetzt. Dazu sind Flächen zu mobilisieren, neu zu ordnen und zu verdichten sowie strategische Flächenankäufe vorzunehmen. Darüber hinaus sind weitere Stadträume mit Verdichtungspotenzialen zu identifizieren und zu entwickeln. Zu den prioritären Aufgaben zählt zudem die Umsetzung vorhandener Planungen insbesondere auf stadtbedeutsamen Flächen. Das Thema Flächen betrifft alle Nutzungen in der Stadt (Wohnen, Gewerbe, Handel, Forschung und Wissenschaft bis zu Gemeinbedarf und Grünflächen) mit den jeweiligen unterschiedlichen Zielgruppen, deren Ansprüche und Bedarfe abzuwägen und auszubalancieren sind.

- > Jena verfolgt eine effiziente und ressourcenschonende Flächenentwicklung und sichert eine ausgewogene Nutzungsmischung.
- > Vorhaben in identitätsprägenden Stadträumen werden prioritär umgesetzt.
- > Wohn- und Gewerbeflächen werden für verschiedene Marktsegmente (u.a. junges Wohnen, Gründer) langfristig erschlossen und gesichert.
- > Zu den laufenden Aufgaben der Stadt zählen die Mobilisierung, Nachnutzung und Verdichtung brachliegender, unter- und fehlgenutzter Flächen sowie ein behutsamer Umgang mit Bestandsbauten.

Handlungsansatz

Die Stadt Jena ist mit den städtischen Unternehmen ein wichtiger Akteur auf dem Immobilien- und Bodenmarkt. Um eine an langfristigen Zielen ausgerichtete Flächenpolitik für alle Stadtbewohner betreiben zu können, sind die kommunalen Handlungsspielräume zu stärken und auszubauen. Ein strategisches kommunales Flächenmanagement soll dem nachhaltigen und verantwortungsvollen Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche dienen und neben ökonomischen auch die ökologischen und sozialen Auswirkungen berücksichtigen.

Die Standortkonzentrationen der Friedrich-Schiller-Universität am Inselplatz und des Universitätsklinikums in Lobeda sowie die Neubebauung der zentralen Stadtmitte Eichplatz bieten im Kernstadtbereich von Jena neue Möglichkeiten und Chancen. Die innerstädtischen Liegenschaften und Mietobjekte der Universität und die frei werdenden Institute und Kliniken am Standort Bachstraße erfordern einen strategischen und an langfristigen Zielen ausgerichteten Umgang mit den Flächen. Die Liegenschaften werden neuen Nutzungen aber auch neuen Eigentümern zugeführt. Die frühzeitige Anwendung der kommunalen Planungshoheit ist in Verbindung mit dem im Baugesetzbuch verankerten Vorkaufsrecht für einzelne Flächen zu prüfen. Damit besteht die einmalige Chance, innerstädtische Liegenschaften zu erwerben und eine nachhaltige Entwicklung zugunsten unterschiedlicher Nutzungsansprüche und Zielgruppen zu steuern.

Die Stadt Jena übernimmt zwei Rollen: zum einen als aktiver Flächeneigentümer und zum anderen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

- > Als Eigentümer von Flächen und Gebäuden sind die Stadt und ihre städtischen Unternehmen ein aktiver Part am Immobilienmarkt und können Einfluss auf die Preispolitik nehmen. Mit strategischen Ankäufen von Flächen kann die Stadt mit ihren Partnern Handlungsspielräume erweitern und zugunsten gesamtstädtischer Ziele gezielt steuern.
 - > Für den Verkauf und die Vergabe von kommunalen Grundstücken ist ein Kriterienkatalog zu entwickeln und abzustimmen. Anhand dieses Kriterienkatalogs sind dann die Grundstücke nicht nur nach finanziellen, sondern auch unter gesamtstädtischen Aspekten zu betrachten und zu bewerten.
 - > Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ist mit dem Abschluss städtebaulicher Verträge die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur sowie die Sicherung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren.
 - > Als Instrument des beschriebenen strategischen Flächenmanagements ist die Einrichtung eines städtischen Flächenpools zu prüfen. Dieser Flächenpool ist für den strategischen An- und Verkauf von Flächen einschließlich der Bevorratung von Flächen einzusetzen.
-

Projektträger und Partner

Ansprechpartner	Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung
Mögliche Partner	Team Haushaltssteuerung, Kommunale Immobilien Jena, Kommunal-Service Jena, jenawohnen GmbH, Technologie- und Innovationspark GmbH, JenA4 GmbH, Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
Ziele und Umsetzung	
Ziele	<ul style="list-style-type: none">≡ Handlungsfähigkeit und Einflussmöglichkeiten auf den Immobilienmarkt langfristig sichern≡ Koordinierung und Steuerung zugunsten einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung
Zeitraum	2017-20

Handlungsansatz

Die Revitalisierung und Verdichtung vorhandener Stadträume zählt zu den wichtigen und dauerhaften Zukunftsaufgaben in Jena. Die vorhandenen Flächen und Stadträume sind als Potenzialflächen zu entwickeln und einer Nachnutzung zuzuführen. Die folgenden Flächen verfügen über eine gesamtstädtische Bedeutung und sind mit hoher Priorität weiter zu verfolgen.

- > Zu den stadtbedeutsamen zentralen Flächen in Jena zählen der Eichplatz und der Inselplatz, die durch eine Neubebauung und neue Nutzungen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung setzen. Diese Flächen sind dem Thema Mein.Unser.Jena als Schlüsselvorbaben (Projekt „Stadtmitte“) zugeordnet.
- > Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Schott sind sowohl historische Werksgebäude als auch Freiflächen unter- und ungenutzt, die einer zukünftigen Nutzung zugeführt werden können. Die Revitalisierung dieser zentral gelegenen Flächen stellt ein wichtiges Potenzial dar. Unter Nutzung des ehemaligen Gleises 3 am Bahnhof Jena West wird zukünftig eine verbesserte Radverkehrsanbindung der Gewerbeflächen Tatzendpromenade/Schott erreicht.
- > Die Saalbahnhofsflächen, zurzeit brachliegend, sollen für andere Nutzungen entwickelt werden. Im Rahmenplan Stadtumbaugebiet Nord sind dazu erste Ideen entwickelt worden.
- > Der Technologiepark Jena21 befindet sich westlich der Bahnlinie in der Nähe des Bahnhofs Göschwitz. Hier sind noch einige Flächen für die weitere Ansiedlung von Gewerbe verfügbar. Zur Erschließung des Technologieparks dient der Bahnhof Göschwitz.
- > Die innerstädtischen Flächen des Universitätsklinikums werden schrittweise leergezogen, so dass u.a. an der Bachstraße ein neues nutzungsgemischtes Quartier entwickelt werden soll. Hier liegt ein erstes Grobkonzept vor.
- > Ein weiterer wichtiger Stadtraum mit Aufwertungsbedarf besteht entlang der Lobedaer Straße. Zwar sind hier wichtige städtische Funktionen (GalaxSea, Sparkassen-Arena, Burgaupark) angesiedelt, doch bilden diese keinen funktionierenden Stadtraum mit Aufenthaltsqualität. Hier ist langfristig eine Idee zu entwickeln, wie die stadträumlichen Barrieren und die Übergänge in benachbarte Stadträume gestaltet werden können.

Projektträger und Partner

Ansprechpartner	Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung
Mögliche Partner	Kommunale Immobilien Jena, Kommunalservice Jena, Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, Eigentümer, Land Thüringen, Hochschulen, Deutsche Bahn, VMT

Ziele und Umsetzung

Ziele	≡ Ressourcensparender und effizienter Umgang mit Flächen
Zeitraum	2018-23
Priorität/ Dringlichkeit	hoch