

WOHNBAUFLÄCHEN-BERICHT DER STADT JENA 2016

FASSUNG VOM 21.09.2016



IM AUFTRAG DER STADT JENA

STADTENTWICKLUNG | STADTPLANUNG Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm Yvonne Sittig Bettina Kynast

Am Anger 26, 07743 Jena

www.jena.de

BEARBEITUNG: Beatrice Diez

Tobias Jacobs

LEKTORAT: pressebüro transit KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Wilhelm-Kritzinger-Str. 11, 06722 Droyßig

Tel: 034425/227 85 Fax: 034425/300 19

E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

EINLEITUNG

1

Seit mehreren Jahren ist Jena eine wachsende Stadt mit einer steigenden Wohnraumnachfrage, entsprechend werden auch zukünftig Wohnbaustandorte benötigt. Dies ist jedoch nicht nur ein quantitatives Problem, sondern auch ein qualitatives, denn verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen andersartigen Wohnraum in unterschiedlichem Umfang.

Ziel der Stadt Jena ist es, für die zukünftig zu erwartende Nachfrage ein ausreichend großes und gutes Wohnungsangebot zu schaffen. Zentrale Grundlage dafür ist eine strategische Flächenpolitik, die sowohl die differenzierte Wohnungsnachfrage als auch eine ressourcenschonende Flächennutzung sowie eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung berücksichtigt. In diesem Sinne wurde bereits in den vergangenen Jahren eine Baulandstrategie erarbeitet, die bis 2030 potenzielle Wohnbauflächen bestimmt und eine aus der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 abgeleitete qualitativ differenzierte Nachfrage ausweist. Die Ergebnisse wurden mit dem Wohnbauflächenbericht 2015 und der Beschlussvorlage "Wohnen in Jena 2030" den politischen Gremien der Stadt Jena am 21.10.2015 vorgelegt. Dieser Bericht enthielt Vorschläge zu neuen, zu entwickelnden Wohnbaustandorten, die bisher noch nicht für eine Wohnbebauung vorgesehen waren. Darüber kam es zu umfangreichen Diskussionen, die unter anderem darin mündeten, dass der "Regionalverband Jena/Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e. V." umfangreiche Listen alternativer Standorte vorlegte. Diese Standorte wurden durch das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt nach einem einheitlichen Schema hinsichtlich planungsrechtlicher Möglichkeiten, naturschutzrechtlicher Restriktionen und vieler weiterer Aspekte erfasst und bewertet.1

Die Ergebnisse dieser Bewertung sind in eine neuerliche Wohnbauflächenbilanz 2016 eingeflossen, in der zugleich Daten der Wohnbauflächenpotenziale und der Nachfrage für das Jahr 2016 aktualisiert wurden.

In der Wohnbauflächenbilanz – die mit diesem Bericht erfolgt – wird die zu erwartende quantitative und qualitative Nachfrageentwicklung dem derzeit vorhandenen Flächenangebot gegenübergestellt. Daraus lassen sich Schlüsse zur weiteren Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen ziehen. Ziel ist es dabei zum einen, das Flächen- und Wohnungsangebot immer stärker an der zukünftigen Nachfrage zu orientieren, um damit letztendlich auch Abwanderungen ins Jenaer Umland entgegenzuwirken. Zum anderen sollen der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten und die Kernstadt städtebaulich gestärkt werden – insbesondere durch die Bebauung von Baulücken und Brachflächen im innerstädtischen Bereich. Insgesamt führt dies zu einem Bedeutungsgewinn und einer Zunahme des Geschosswohnungsbaus. Dieser Weg wurde in den vergangenen Jahren bereits recht erfolgreich beschritten, was auch die deutliche Übererfüllung des Ziels, von 2011 bis 2015 1.500 neue Wohnungen zu schaffen, zeigt²: erreicht wurde der Neubau von 2.808 Wohnungen (▶siehe Kapitel 5). Der vorliegende Wohnbauflächenbericht ist eine wichtige Grundlage, diesen erfolgreichen Weg weiter zu beschreiten. Im Vorfeld der Berichtslegung wurden wichtige Ergebnisse und mögliche Schlussfolgerungen mit den einzelnen Fraktionen des Stadtrates Jena diskutiert und dort gewonnene Hinweise in den Endbericht aufgenommen.

-1

VORGEHENSWEISE UND DEFINITIONEN

Zentrale Grundlagen der Wohnbauflächenbilanz sind die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, die Wohnungsmarktanalysen, die Zuordnung zu Marktsegmenten im Zuge des "Monitorings zum Stadtumbau" sowie die GIS-basierte interne Baulückenerfassung der Stadt Jena. In einem ersten Schritt wird das Angebot in Form

¹ Siehe Berichtsvorlage Nr. 16/0831-BE "Ergebnis der Prüfung der Flächen des Regionalverbandes Jena/Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e. V." vom 18.05.2016.

² Vgl. Stadtratsbeschluss "Wohnen in Jena" vom 30.06.2011

von Wohnbauflächen als auch in Form von Baulücken beschrieben sowie hinsichtlich möglicher Bebaubarkeit, Verfügbarkeit und Zugehörigkeit zum Marktsegment bewertet und anschließend zusammenfassend bilanziert. Dabei wird nach Planungsräumen und nach planungsrechtlichem Status (>siehe Kapitel 2) unterschieden.

In einem zweiten Schritt werden Annahmen zur Größenordnung der zukünftigen Nachfrage getroffen. Anschließend werden im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz das Angebot der Nachfrage gegenübergestellt und Handlungserfordernisse abgeleitet. Zu unterscheiden ist zwischen kurzfristigen (2016 bis 2022) und mittelbis langfristigen (2023 bis 2030) Zeiträumen. Zu beachten ist, dass der erste Zeitraum mit 7 Jahren etwas kürzer ausfällt als der zweite mit 8 Jahren.

Bei der Wohnungsnachfrage kommt es nicht nur auf die quantitative Anzahl an Wohnungen an, sondern auch auf Ansprüche hinsichtlich ihrer Qualität. Um beide Aspekte miteinander zu verbinden, wurden für Jena vier Marktsegmente gebildet. Sie stellen jeweils spezifische Kombinationen der Merkmale Preis, Wohnstatus, Wohnlage, Bebauungs- und Wohnungsstruktur dar. Dabei tragen stets alle Merkmale – wenn auch in unterschiedlicher Gewichtung – zur Definition des jeweiligen Marktsegmentes bei. Teilweise rückt – wie beim preiswerten Wohnen – ein Merkmal in den Vordergrund. Aus Sicht der Stadtentwicklung können folgende vier Wohnungsmarktsegmente unterschieden werden:

- städtisches Wohnen,
- · Stadtteil-Wohnen,
- · preiswertes Wohnen und
- · suburbanes Wohnen.

Die einzelnen Merkmale der Marktsegmente sind in einer tabellarischen Übersicht in Anhang 8.2 dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohntrends und die demographische Entwicklung zu einer Verschiebung der Marktsegmente und einem Anstieg der Nachfrage nach dem städtischen Wohnen führen werden. Dieser Prozess ist im Wohnstadtordner Kapitel B 2 und B 3 ausführlich beschrieben. Tiefergehende Informationen zur Nachfrageentwicklung, zur Bautätigkeit, zum Wohnbauflächenangebot sowie zu den prognostischen Aussagen befinden sich ebenfalls im Wohnstadtordner, der mit dem Monitoring zum Stadtumbau laufend aktualisiert wird und im Internet abrufbar ist.³

Hinweis: Bei einem Vergleich zwischen den einzelnen Tabellen kann es hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten zu leichten Abweichungen von ein oder zwei Einheiten kommen, die auf rechnungsbedingte unterschiedliche Rundungen zurückzuführen sind.

2 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung und des "Monitorings zum Stadtumbau" werden alle bewerteten Wohnbauflächen und ihre Potenziale erfasst. Mit dem Bearbeitungsstand vom 7. März 2016 umfassen sie in der Summe 112,89 ha noch freie, bebaubare Flächen, auf denen rechnerisch ca. 3.620 Wohneinheiten errichtet werden können. Diese Flächen stehen allerdings nicht alle aktuell zur Verfügung, weil sie einem unterschiedlichen planungsrechtlichen Status unterliegen, die im Folgenden mit den Buchstaben A bis E gekennzeichnet werden. Eine ausführliche Auflistung der Standorte

befindet sich in Kapitel 8.3. Die Standorte der Gruppe A und B sind auch in der Karte Abbildung 3 dargestellt.

A Aktuell bebaubar sind die planungsrechtlich gesicherten Standorte (Satzung/materielle Planreife nach § 33 BauGB), die sowohl Wohnbauflächen als auch zu einem geringen Teil gemischte Bauflächen umfassen. Anfang März 2016 waren von den 121,7 habereits rd. 89 % bebaut, sodass noch 13,47 ha frei verfügbar sind. Darauf sind ca. 714 Wohneinheiten realisierbar, rd. 21 %

-3-

davon als kleinteilige Bebauung. Annähernd die Hälfte dieser Flächenpotenziale befindet sich im Planungsraum Nord, zum Beispiel in Zwätzen-Nord, 2.BA, oder in Löbstedt, Camburger Straße. Weitere nennenswerte freie Wohnbauflächen sind auch in den Ortschaften und hier insbesondere in Münchenroda oder Isserstedt zu finden.

B Darüber hinaus ist weiterer Wohnungsbau auf insgesamt 35,62 ha (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) **geplant**. Dafür

besteht derzeit noch kein verbindliches Baurecht, mit den bauleitplanerischen Verfahren wurde aber bereits begonnen. Insofern stellen diese ein mittel- beziehungsweise längerfristig verfügbares Wohnbauflächenpotenzial dar. Auf den geplanten Wohnbauflächen sind rd. 1.442 Wohneinheiten vorgesehen, ungefähr 83 % davon als mehrgeschossige Bebauung. Etwas mehr als die Hälfte dieser Wohnungen konzentrieren sich im Planungsraum Nord. Nennenswerte Flächenreserven sind auch im Planungsraum West/Zentrum und in Ost zu finden.

ABB. 1 FREIE FLÄCHEN UND REALISIERBARE WOHNEINHEITEN AUF BEWERTETEN WOHNBALIEI ÄCHEN

WOITINDA	MOLACII	LIN		_		_		_		_
A darling ferti. A selable (** 2 true, data in fertige de darling de company de de darling dare de de de darling dare de de de de darling dare de										
Diamonaman	Anzahl	Fläche		Fläche		Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche
Planungsraum	WE	in ha	WE	in ha	WE	in ha	WE	in ha	WE	in ha
West/Zentrum	0	0	314	7,97	305	6,43	87	2,79	706	17,19
Nord	534	6,63	750	10,63	45	1,23	0	0	1329	18,49
Ost	53	2,06	250	9,6	467	34,51	209	9,58	979	55,75
Winzerla	3	0,16	30	1,76	30	0,82	0	0	63	2,74
Lobeda	0	0	22	0,93	265	5,13	0	0	287	6,06
Ortschaften	124	4,62	76	4,73	56	3,31	0	0	256	12,66
Gesamt	714	13,47	1.442	35,62	1.168	51,43	296	12,37	3.620	112,89

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung Berechnungen: Timourou

C + D Die FNP-Vorbehalts- und Potenzial-

flächen umfassen zum einen Flächen mit einem Volumen von 39,13 ha, die bereits im Flächennutzungsplan verzeichnet sind, für die aber noch kein bauleitplanerisches Verfahren begonnen wurde. Diese Flächen befinden sich zu drei Vierteln im Planungsraum Ost. Zum anderen umfassen sie mögliche zusätzliche Standorte in der Größenordnung von 12,30 ha, für deren Nutzung jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wäre. Sie wurden teilweise bereits durch das Gartenentwicklungskonzept⁴ zur Umnutzung für Wohnbauzwecke vorgesehen beziehungsweise wurden im Zuge der Prüfung der Alternativvorschläge des Regionalverbandes der Kleingärtner e. V.: als geeignet bewertet. Die FNP-Vorbehalts- und

Potenzialflächen sind nur potenzielle Wohnbauflächen; sie stehen derzeit – aufgrund fehlender Baurechte und mangelnder Erschließung – dem Markt nicht zur Verfügung. Aufgrund zahlreicher Nutzungskonflikte ist auch nicht davon auszugehen, dass alle Potenzialflächen tatsächlich bis 2030 mobilisiert werden können.

E Ein weiteres Flächenpotenzial stellen Gebiete mit übergeleiteten Bebauungsplänen dar. Es handelt sich dabei um Standorte, die in den 1930er Jahren beplant, aber seitdem nur teilweise bebaut wurden. 1991 wurde die rechtliche Überleitung der Bebauungspläne beschlossen. Sie müssen nach heutiger Rechtslage als qualifizierte Bebau-

⁴ Vom Stadtrat am 11.09.2013 beschlossen.

von 12,37 ha sind mindestens 296 weitere Wohneinheiten möglich, etwas mehr als die Hälfte (55 %) davon als kleinteilige Bebauung.

aus). Dadurch wird derzeit die Erschließung Neben dem planungsrechtlichen Status verund Vermarktung der Flächen bis zum Zeitdeutlicht eine Differenzierung nach Marktsegpunkt einer abschließenden Regelung ermenten (>siehe Kasten Vorgehensweise und Definitioheblich erschwert. Zugleich hemmen die nen) die qualitativen Unterschiede hinsichtlich meist kleinteiligen Eigentümerstrukturen Lage- und Wohnwertmerkmalen der einzelnen eine rasche Aktivierung dieser Flächen. Die Standorte. Bewertet wurde dabei das Potenzial übergeleiteten Bebauungspläne umfassen für ein jeweiliges Marktsegment, das die Fläche 68,45 ha, von denen rd. 82 % bereits bebaut bietet. sind. Auf den verbleibenden freien Flächen

ungspläne i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Allerdings entsprechen sie

nicht in allen Teilen den Anforderungen der

aktuellen Thüringer Bauordnung (unter anderem reichen die Abstandsflächen nicht

ABB. 2 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH MARKTSEGMENT UND PLANUNGSRÄUMEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

	Städtische Städtische	inen inen	stadtteil stadt gel	inen	Preisueru	es innen	Suburban	is iner
Planungsraum	A + B	C +D + E	A + B	C +D + E	A + B	C +D + E	A + B	C +D + E
West/Zentrum	264	275	50	22	0	0	0	95
Nord	0	0	1.175	45	0	0	109	0
Ost	100	240	117	187	0	0	86	249
Winzerla	0	0	0	0	0	30	33	0
Lobeda	0	0	16	265	6	0	0	0
Ortschaften	0	0	0	0	0	0	200	56
Gesamt	364	515	1.358	519	6	30	428	400

Erläuterung: **A**: planungsrechtlich gesicherte Standorte; **B**: geplante Standorte; **C**: FNP-Vorbehaltsflächen; **D**: zusätzliche Potenzialflächen; **E**: übergeleitete Bebauungspläne

 ${\tt Datengrundlage: FB\ Stadtentwicklung\ |\ Stadtplanung}$

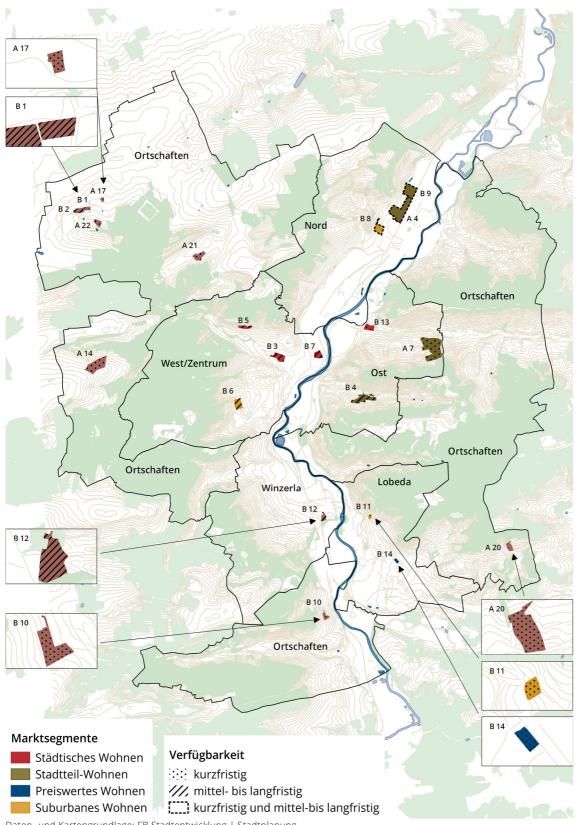
Berechnungen: Timourou

Bezogen auf die insgesamt möglichen 3.620 Wohneinheiten entfällt die Hälfte auf das Marksegment des Stadtteil-Wohnens, davon wiederum befinden sich fast drei Viertel auf planungsrechtlich gesicherten oder geplanten Standorten, die sich zum größten Teil im Planungsraum Nord befinden. Dem **städtischen** Wohnen können ein Viertel der Wohneinheiten zugeordnet werden, wobei hier der Schwerpunkt im Planungsraum West/Zentrum liegt. Zu rd. 60 % sind diese Flächen jedoch noch nicht planungsrechtlich gesichert oder geplant. Im Marktsegment des suburbanen Wohnens sind 828 Wohneinheiten möglich, wobei sich diese vor allem in den Ortschaften, aber auch im Planungsraum Ost befinden werden.

Bei den Standorten im Marktsegment des **preiswerten Wohnens** handelt es sich um Flächen mit einfacher Wohnlagenqualität, bei

denen sich nur unterdurchschnittliche Mieten erzielen lassen. Dies ist im aktuellen Jenaer Mietpreisgefüge mit frei finanziertem Wohnungsbau nicht wirtschaftlich, weswegen nur zwei kleinere Flächen in Winzerla und Lobeda mit zusammen 36 Wohneinheiten aufgenommen wurden (Kastanienstraße und Hugo-Schrade-Straße). Diese Definition des preiswerten Marktsegmentes bezieht sich also auf das Grundstück und nicht auf den Mietpreis und ist nicht zu verwechseln mit preiswerten Wohnungen im Bestand und auch nicht mit gefördertem sozialen Wohnungsneubau. Denn bei Neubau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet wird, ist die Förderung unabhängig von Standort und Lagequalität. Oder anders ausgedrückt: Auf Flächen des städtischen Marktsegmentes und des Stadtteil-Wohnens können sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen entstehen.

-4



Daten- und Kartengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung Darstellung: Timourou

^{*} Nur Standorte mit mehr als 10 % freiem Potenzial; zu den einzelnen Flächen siehe auch die Tabellen in Abschnitt 8.3.

Um eine Wohnungsbautätigkeit zu ermöglichen und somit die Nachfrage im Stadtgebiet zu befriedigen, ist nicht nur relevant, wie viele Flächen ausgewiesen sind, sondern auch, wie viele tatsächlich konkret für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Deren Verfügbarkeit hängt vom bereits oben beschriebenen planungsrechtlichen Status, aber auch von der Erschließung, Eigentumsverhältnissen oder von individuellen Gründen wie zum Beispiel der Insolvenz eines Bauträgers ab. Deswegen bewertete Timourou die Wohnbauflächen in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung | Stadtplanung hinsichtlich ihrer zeitlichen Verfügbarkeit der Vermarktung und stufte sie ein als kurzfristig (2016 bis 2022) sowie mittel- bis langfristig (2023 bis 2030) verfügbar. Dabei entfielen einige größere Standorte, deren Realisierung in mehreren Bauabschnitten erfolgen soll, auf beide Zeitabschnitte (>siehe Tabelle in Abschnitt 8.3).

Wie in Abbildung 4 dargestellt, wird deutlich, dass für den kurzfristigen Zeitraum bis 2022 ein Drittel der potenziell möglichen Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich vor allem um das Marktsegment des Stadtteil-Wohnens und um Flächen im Planungsraum Nord. Im Marktsegment des städtischen Wohnens sind mit 100 Wohneinheiten nur wenig neue, kurzfristig mobilisierbare Wohnbauflächen dargestellt. Zwei Drittel der Flächen stehen erst mittel- bis langfristig zur Verfügung. Dabei handelt es sich um geplante Standorte (B) mit 895 Wohneinheiten, um übergeleitete Bebauungspläne (E) mit 169 Wohneinheiten, aber größtenteils um Standorte auf den FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen (C und D) mit 1.168 Wohneinheiten – letztere sind allerdings wie beschrieben Flächen, deren tatsächliche Realisierungschance derzeit unklar ist.

ABB. 4 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH MARKTSEGMENT UND ZEITRÄUMEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Marktsegment	with 2016 2022	nitte i jare i jak ja ja ja	Gesant Disti
Städtisches Wohnen	100	779	879
Stadtteil-Wohnen	871	1.006	1.877
Preiswertes Wohnen	6	30	36
Suburbanes Wohnen	225	603	828
Gesamt	1.202	2.418	3.620

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung

Berechnungen: Timourou

3 BAULÜCKEN

Neben den bewerteten Wohnbauflächen kommen noch weitere Flächenpotenziale aus Baulückengrundstücken im bebauten Zusammenhang hinzu. Diese werden weitgehend mit der städtischen Baulückenerfassung aufgenommen (▶siehe Informationskasten Baulückenerfassung). Zum Stichtag 08.04.2016 wurden in Jena 495 Baulücken-Grundstücke verzeichnet, auf denen theoretisch 1.001 bis 1.378 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Bei den Alternativvorschlägen

des Regionalverbandes der Kleingärtner, die als geeignet bewertet wurden, handelt es gleichfalls durchweg um Baulücken. Diese sind nun alle in der Baulückenerfassung enthalten. In den Baulücken sind zu 60 % Wohnungen im Geschosswohnungsbau und zu 40 % in kleinteiliger Bebauung möglich. Sie verteilen sich auf alle Planungsräume, wobei die meisten Baulücken in den Ortschaften und in West/Zentrum, die geringste Anzahl in Winzerla und Lobeda erfasst

-6-

wurden. Die größten Potenziale für den kleinteiligen Wohnungsbau befinden sich in den Ortschaften (▶siehe Abbildung 5). Eine Differenzierung nach Marktsegmenten verdeutlicht, dass rd. 40 % der möglichen Wohneinheiten dem städtischen Wohnen, ein Drittel dem suburbanen Wohnen und ein weiteres Viertel dem Stadtteil-Wohnen zugeordnet werden können.

Mit der Baulückenerfassung werden auch Mobilisierungshemmnisse erfasst. Die Hemmnisse beziehen sich auf die beschränkte Bebaubarkeit der Baulücke: entweder aus objektiven Gründen etwa einer fehlenden Erschließung oder aus subjektiven Gründen des Eigentümers, der das Grundstück beispielsweise vererben oder nicht bebauen möchte. Diese Gründe führen in unterschiedlichem Umfang zu einer Verzögerung der Bebauung, das heißt also, dass nur ein Teil des Baulückenpotenzials im Betrachtungszeitraum bis 2030 tatsächlich auf den Markt kommt. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre in Jena können Realisierungsquoten abgeleitet werden, die entsprechend der unterschiedlichen Problematik der Baulücken differenziert sind mit

- 34 Bauflächen mit einem Potenzial von ca. 196 bis 295 Wohneinheiten befinden sich in den Sanierungsgebieten. Sie sind hauptsächlich für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Diese Baulücken unterliegen einer relativ hohen Mobilisierbarkeit, denn aufgrund der möglichen finanziellen Fördermöglichkeiten in diesen Gebieten können hier günstigere Finanzierungsvoraussetzungen angenommen werden. Daher wird die Mobilisierbarkeit auf bis zu 40 % für den kurzfristigen und weitere 30 % für den mittel- bis langfristigen Zeithorizont geschätzt.
- Außerhalb der Sanierungsgebiete wurden bei 410 Bauflächen mit 655 bis 888 potenziellen Wohneinheiten objektive Mobilisierungsschwierigkeiten unterschiedlicher Art erfasst, was rd. 80 % aller Baulückenpotenziale entspricht. Hier können lediglich Mobilisierungsgrade von 20 % für den kurzfristigen und 15 % für den mittel- bis langfristigen Betrachtungszeitraum angenommen werden.

BAULÜCKENERFASSUNG

2008 nahmen Mitarbeiter des Dezernats Stadtentwicklung erstmalig eine Erfassung von Baulücken vor, schätzten diese planungsrechtlich vorläufig ein und dokumentierten sie in einer GISbasierten Baulückenerfassung. Sie enthält Informationen zum Eigentum, zur aktuellen Nutzung der Fläche, zu den planungsrechtlichen Möglichkeiten oder auch den Umsetzungshemmnissen. Um weitere Grundlageninformationen zu gewinnen, erfolgte 2011 eine Befragung der Eigentümer von potenziellen Baulückengrundstücken. Weil die Baulückenerfassung auch eine stärkere Aktivierung und Mobilisierung des Grundstücksmarktes anstoßen soll, sind gemäß § 200 Abs. 3 BauGB ausgewählte Informationen auch online auf der Internetseite der Stadt Jena abrufbar (>siehe www.jena.de/baulandkaster). Im Jahr 2014 wurden die Baulücken den verschiedenen Marktsegmenten zugewiesen.

Die Baulückenerfassung wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert. So sind auch einige der alternativen Vorschläge des Regionalverbandes der Kleingärtner als Baulücken aufgenommen worden. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund von Nachmeldungen von Baufertigstellungen, die oft mit deutlicher Zeitverschiebung stattfindet, einige Baulücken zum Zeitpunkt der Datenabfrage bereits behaut sind beziehungsweise gerade bebaut werden. Außerdem sind bei einigen Grundstücken vertiefende Prüfungen dahingehend notwendig, ob sich die Flächen für eine Bebauung überhaupt eignen - zum Beispiel hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erschließung. Daher können zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen in den Mengengerüsten möglich werden, die bei der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt werden können.

ABB. 5 BAULÜCKEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN NACH MARKTSEGMENTEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Planungsraum	Städtischer wich	hner Stadtell Moh	ner Preismerte	men Suburbane	inner Gesamt
West/Zentrum	237 - 305	65 - 107	-	6 - 47	308 - 458
Nord	119 - 140	21 - 38	-	68 - 117	208 - 295
Ost	78 - 99	72 - 76	-	10 - 13	160 - 188
Winzerla	-	39 - 64	-	47 - 53	86 - 117
Lobeda	-	37 - 52	13 - 14	-	50 - 66
Ortschaften	-	-	-	189 - 254	189 - 254
Gesamt	434 - 544	234 - 337	13 - 14	320 - 483	1.001 - 1.378

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung

Berechnungen: Timourou

Nur bei insgesamt 51 Potenzialflächen außerhalb der Sanierungsgebiete mit 150 bis zu 195 möglichen Wohneinheiten wurden derzeit keine erkennbaren objektiven Mobilisierungsschwierigkeiten erfasst. Wie jedoch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung 2011 gezeigt haben, verhindern auch weitere subjektive Gründe die Mobilisierbarkeit der Grundstücke für den Wohnungsbau. So werden zum Beispiel rd. 41 % der Flächen als Garten genutzt, den die meisten Eigentümer nicht bebauen möchten. Allerdings steht bei einigen Potenzialflächen ein Eigentümerwechsel durch Vererben oder Verkauf an. Das kann einerseits dazu beitragen, dass die Mobilisierbarkeit steigt. Andererseits ist auch eine geringere Mobilisierbarkeit dieser Flächen möglich, wenn die neuen Grundstückseigentümer keine konkreten Verwertungsabsichten haben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass jeweils 30 % dieser Grundstücke im kurzfristigen beziehungsweise im mittel- bis langfristigen Zeitraum mobilisiert werden können.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit der Baulückengrundstücke ist somit anzunehmen, dass mit maximal rd. 350 möglichen Wohneinheiten ein Viertel der vorhandenen Wohnbaupotenziale im bebauten Zusammenhang bis 2022 mobilisierbar ist. Ein großer Teil dieser Potenziale befindet sich in den Sanierungsgebieten. Bis zu rd. 200 weitere mögliche Wohneinheiten sind bis 2030 mobilisierbar (▶ siehe Abbildung 6). Höhere als die hier angenommenen Mobilisierungsquoten sind zwar denkbar, hängen jedoch stark von den Eigentümerinteressen sowie der Gesamtmarktentwicklung ab und bedürfen erheblicher Aktivierungstätigkeiten. Die tatsächliche Aktivierung sollte daher im Zuge des Monitorings weiter evaluiert werden.

ABB. 6 ANGEBOT AN ERFASSTEN BAULÜCKEN NACH MARKTSEGMENT UND VERFÜGBARKEIT (Anzahl realisierbarer Wohneinheiten)

	Artiath potential	er Andatimothic Andatien	wirth the 2022	nittel jard 1002	Gesant Gesant
Marktsegment	erfasste Baulücken		realisierbare Wohneinheiten		
Städtisches Wohnen	112	434 - 544	123 - 157	68 - 87	191 - 244
Stadtteil-Wohnen	156	234 - 337	54 - 78	33 - 47	86 - 125
Preiswertes Wohnen	13	13 - 14	3	2	4
Suburbanes Wohnen	214	320 - 483	75 - 116	43 - 66	118 - 181
Gesamt	495	1.001 - 1.378	254 - 354	145 - 201	400 - 555

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung

Berechnungen: Timourou

Auf den in Kapitel 2 dargestellten bewerteten Wohnbauflächen (A bis E) können insgesamt 3.620 Wohneinheiten errichtet werden, hinzu kommt ein Baulückenpotenzial von 1.001 bis 1.378 Wohneinheiten. Dieses Gesamtangebot steht dem Markt jedoch aktuell nicht vollständig zur Verfügung, so dass für die Planung bis 2030 nur die planungsrechtlich gesicherten (A) und die geplanten Standorte (B), für die noch kein verbindliches Baurecht besteht, aber für die mit den bauleitplanerischen Verfahren bereits begonnen wurde, sowie die mobilisierbaren Baulücken berücksichtigt werden können (▶siehe Abbildung 7). Alle anderen Flächen sind als Potenzial zu betrachten, dessen Aktivierung jedoch besondere Mühe bedarf. Damit ergibt sich rechnerisch ein aktuell am Markt verfügbares Angebot von 2.555 bis 2.711 möglichen Wohneinheiten, wenn die geplanten Standorte auch alle tatsächlich realisiert werden. Gut die Hälfte der Kapazitäten befindet sich auf bis 2022 kurzfristig verfügbaren Flächen. Bei der qualitativen Differenzierung nach Marktsegmenten ergeben sich jedoch erhebliche strukturelle Unterschiede:

- Der Schwerpunkt des Angebots liegt im Marktsegment des Stadtteil-Wohnens, dem über die Hälfte der möglichen Wohneinheiten zugeordnet werden können, was vor allem mit den großen Wohnbauflächen im Planungsraum Nord zusammenhängt (Neues Wohnen in Iena-Zwätzen/Oelste, Mönchenberge, Zwätzen-Nord, 2. BA). Diese stehen zum größeren Teil kurzfristig zur Verfügung.
- Für das städtische Wohnen hingegen stehen Flächen für maximal 608 Wohneinheiten zur Verfügung, was 22 % des Gesamtangebotes entspricht. Der Anteil des kurzfristigen Angebots beträgt dabei rd. 42 %, und zwar der größere Teil in Baulücken.
- Fast ein weiteres Viertel fällt auf das Marktsegment des suburbanen Wohnens, das zu etwas mehr als die Hälfte kurzfristig sowohl auf Wohnbauflächen als auch in Baulücken erfolgen kann.

ABB. 7. AKTUFLL AM MARKT VERFÜGBARFS ANGEBOT NACH MARKTSEGMENT UND VERFÜGBARKFIT.

	wurthistis 2022			nittel landfüstig	10301	
	Wohnbauflächen		Ì	Wohnbauflächen		
Marktsegment	(A + B)	Baulücken	Gesamt	(A + B)	Baulücken	Gesamt
Städtisches Wohnen	100	123 - 157	223 - 257	264	68 - 87	332 - 351
Stadtteil-Wohnen	744	54 - 78	798 - 822	614	33 - 47	647 - 661
Preiswertes Wohnen	6	3	9	0	2	2
Suburbanes Wohnen	225	75 - 116	300 - 341	203	43 - 66	246 - 269
Gesamt	1.075	254 - 354	1.329 - 1.429	1.081	145 - 201	1.226 - 1.282

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung

Berechnungen: Timourou

Neben dem aktuell am Markt verfügbaren Angebot sind weitere zusätzliche Flächenange**bote** mit einem rechnerischen Potenzial von 1.464 Wohneinheiten möglich. Dazu ist eine Aktivierung der Potenziale der FNP-Vorbehaltsflächen (C), der weiteren Potenzialflächen (D) und der übergeleiteten Bebauungspläne (E; ▶siehe Abbildung 1) erforderlich. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese Flächen wegen des erforderlichen Planungsvorlaufs und der Erschließung überwiegend erst mittel- bis langfristig dem Markt zur Verfügung stehen können. Darüber hinaus ist es aufgrund zahlreicher Nutzungskonflikte fraglich, ob einige Standorte überhaupt im Betrachtungszeitraum bis 2030 aktiviert werden können. Nach Marktsegmenten verteilt sich dieses Potenzial auf ca.

- · 515 mögliche Wohneinheiten für das städtische Wohnen,
- · 519 Wohneinheiten im Stadtteil-Wohnen,
- 30 Wohneinheiten im preiswerten Seg-
- · 400 Wohneinheiten für das suburbane Wohnen.

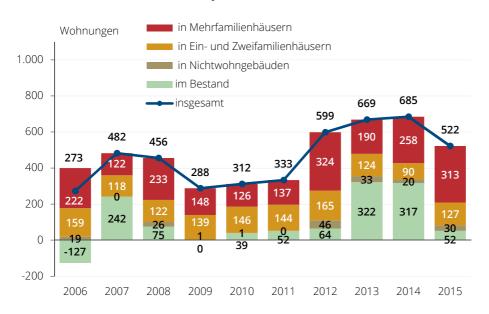
-9-

5 1.500 NEUE WOHNUNGEN FÜR JENA

Es ist für Wohnungsmärkte typisch, dass die Bautätigkeit in Zyklen verläuft und auf steigende Nachfrage verzögert reagiert. Dies war auch in Jena in den vergangenen Jahren so. Nachdem Anfang des Jahrtausends mit dem Stadtumbau die Leerstände abgebaut und der Wohnungsmarkt konsolidiert wurden, ist seit 2008/09 die

Nachfrage wieder deutlich angestiegen. Dies hat zu Anspannungstendenzen geführt, was wiederum eine verstärkte Bautätigkeit initiierte, die seit 2012 in erhöhten Baufertigstellungen mündete.

ABB. 8 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2006 BIS 2015



Datenquelle: Statistikstelle Stadt Jena

Darstellung: Timourou

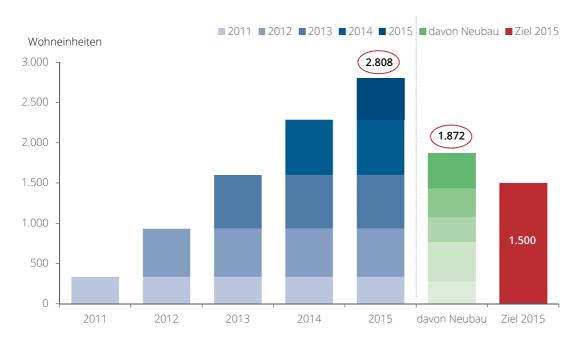
Zur hohen Baufertigstellungsrate beigetragen hat auch die angebotsorientierte Wohnbauflächenpolitik der Stadt Jena, die sich mit dem Stadtratsbeschluss vom 30.06.2011 das Ziel gesetzt hat, durch eine verstärkte Flächenmobilisierung die Entstehung von 1.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2015 zu realisieren. Für die bloße Zielerreichung wären durchschnittlich 300 neue Wohnungen pro Jahr erforderlich. Wie die Abbildung 9 verdeutlicht, wurde diese Zahl seit 2011 jährlich deutlich überschritten. So sind insgesamt in den Jahren 2011 bis 2015 bereits 2.808 Wohnungen fertigstellt worden, wobei insbesondere der Bau von Mehrfamilienhäusern zur erhöhten Baufertigstellung beigetragen hat. Aber auch durch die Umnutzung des ehemaligen Arbeits- und Finanzamtes zu Wohnungen in Lobeda (Fritz-Ritter-Str.) und weitere kleinerer Maßnahmen im Bestand vergrößerte sich das Wohnungsangebot. Doch selbst bei der ausschließlichen Berücksichtigung von Neubauten wurde das gesetzte Ziel erreicht,

denn seit 2011 wurden insgesamt 1.872 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt hat sich also die Strategie einer angebotsorientierten Flächenmobilisierung bewährt, um die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen.

Im Sinne der oben erwähnten Wohnungsmarktzyklen kann festgestellt werden, dass im gleichen Zeitraum seit 2011 bis Ende 2015 die Bevölkerungszahl um 3.300 Einwohner gestiegen ist. Bei einer aktuell in Jena statistisch feststellbaren durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Haushalt ergibt dies rd. 1.850 zusätzliche Haushalte. Da knapp 1.000 Wohnungen mehr gebaut worden sind, hat dies zu einer deutlichen Entspannung des Wohnungsmarktes geführt. Dies zeigt sich auch in der aktuellen Leerstandsquote von 2 % (2015), die im Prinzip der erforderlichen Fluktuationsreserve entspricht. Hinsichtlich des zukünftigen Wohnungsbedarfs muss also nicht mehr von einem Nachholbedarf ausgegangen werden.

-10-

ABB. 9 BAUFERTIGSTELLUNGEN UND ZIELERREICHUNG



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

-11-

6 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

In der Flächennutzungsplanung wird häufig die klassische Vorgehensweise gewählt, für die zunehmende Bevölkerungszahl einen normativ oder gegebenenfalls aus der Vergangenheit ermittelten Wert für einen Wohnbauflächenbedarf pro Kopf anzusetzen und daraus eine Summe auszuweisender Wohnbauflächen zu bilden. Solch eine einfache, relativ starre "Wohnbauflächenbilanz" ist für die politische und planerische Praxis nur wenig hilfreich, denn zum einen übersieht sie den volkswirtschaftlichen Unterschied, dass aus einem möglichen rechnerischen Bedarf nicht automatisch eine tatsächliche Nachfrage am Markt wird. Zum anderen berücksichtigt sie nicht die Verhältnisse und Entwicklungen eines lokalen Wohnungsmarktes wie zum Beispiel unterschiedliche Grundstücksgrößen, Grundstückskosten, Lagequalitäten, Bebauungsdichten, Bodenmobilisierungshemmnisse oder Verfügbarkeit. Deswegen wird in Jena versucht, eine strategische Flächenplanung zu entwickeln, die auf die Komplexität und Dynamik eines Wohnungsmarktes reagiert und realitätsnah die tatsächlich am Markt nachgefragten Flächen und Qualitäten ausreichend zur Verfügung stellt. Zugleich will man auch den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nachkommen. Dementsprechend soll mit den Flächen ressourcensparend umgegangen werden, Infrastrukturen sollen wirtschaftlich ausgelastet sein und insgesamt ist ein attraktives Stadtbild zu schaffen.

Dies erfolgt in einem mehrschrittigen Verfahren, um verschiedene Komponenten berücksichtigen zu können. Um die Entwicklung der Nachfrageseite bis 2030 abzuschätzen, wird zuerst ermittelt, wie sich rein quantitativ die Zahl der Haushalte bis 2030 verändern wird. Anschließend werden qualitative Aspekte wie zum Beispiel sich verändernde Wohntrends berücksichtigt. Dafür wird zum einen die Eigentumsbildung in Form von Kleinhäusern⁵ bewertet, zum anderen werden Veränderungen zwischen den Marktsegmenten abgeschätzt. Die sich daraus ergebenden Mengen der zukünftig erwarteten Neubaunachfrage werden dem in Kapitel 4 dargestellten Wohnbauflächenangebot im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz gegenübergestellt. Aus dieser Bilanz können in Kapitel 7 Strategien und Hinweise für eine angebotsorientierte Bauleitplanung abgeleitet werden. Aussagen zur langfristigen Nachfrage bis 2030 sind dabei hinsichtlich der Größenordnungen der zu erwartenden Entwicklungen mit großen Unsicherheiten behaftet. Darüber hinaus lassen sich qualitative Aspekte im Sinne einer mathematischen Gleichung kaum darstellen. Deswegen sind die folgenden Berechnungen nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnungen (Ca.-Werte) aufzufassen. Um dies zu verdeutlichen, wurden in diesem Abschnitt die Werte gegenüber den Ausgangstabellen gerundet.

MEHR HAUSHALTE

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 geht davon aus, dass Jena auch zukünftig eine wachsende Stadt sein wird. Auch die Zahl der Haushalte wird bis 2030 um rd. 1.100 (▶siehe Abbildung 10) zunehmen. Da in Jena derzeit kaum struktureller Leerstand besteht, würde diese Anzahl an Haushalten einem Mindest-Bauvolumen entsprechen.

ABB. 10 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE IN JENA 2014 BIS 2030

	2014	2020	2025	230	Verander Ingen	2014-2030
Wohnhaushalte					absolut	in %
1 Person	24.722	25.054,0	25.547	25.848	+ 1.126	+ 4,6 %
2 Personen	19.148	18.825,0	18.430	18.408	- 740	- 3,9 %
3 Personen	8.211	8.370,0	8.375	8.464	+ 253	+ 3,1 %
4 und mehr Personen	5.647	5.940,0	6.042	6.090	+ 443	+ 7,8 %
Gesamt Jena	57.727	58.190,0	58.394	58.809	1.082	+ 1,9 %

Datengrundlage: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 der Statistikstelle Stadt Jena Berechnungen: Timourou

Die Bevölkerungsprognose 2014 geht zwar von einem Anstieg der Zahl der Migranten aus, jedoch nicht in dem Maße, wie zuletzt Flüchtlinge nach Jena gekommen sind. Ein Teil von ihnen wird zukünftig kurzfristig Wohnraum nachfragen, Schätzungen gehen für das Jahr2016 von 360 bis 640 Wohnungen aus. Dabei handelt es sich jedoch um einen temporären Effekt, da ein Teil der Flüchtlinge nach Kriegsende wieder in ihr Heimatland zurückkehren wird. Deswegen soll diese Komponente nicht in die Bilanzen aufgenommen, sondern bei der Entwicklung der Strategien extra betrachtet werden.

WENIGER KLEINTEILIGE BEBAUUNG GEFRAGT

Wie bereits in Abbildung 8 dargestellt, kommt bei den Baufertigstellungen der kleinteiligen Bebauung eine gewisse Bedeutung zu, die vor allem aus dem Streben nach selbstgenutztem Eigentum gespeist wird. Die hieraus resultierende Neubaunachfrage ist dabei relativ unabhängig von der konkreten Wohnungsmarktsituation und muss daher gesondert betrachtet werden. Diese Nachfrage erfolgt vorrangig durch die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Die zu-

⁵ Eigentumswohnungen müssen nicht berücksichtigt werden, weil sie baulich Mietwohnungen entsprechen. beziehungsweise diese Segmente sich sogar überschneiden, was jedoch für die Wohnbauflächenbilanz unerheblich ist.

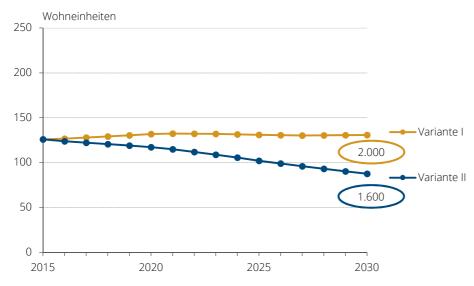
⁶ Zur Herleitung s. Wohnstadtordner Jena Kap. A 2.6 und B 1.3.

künftige Nachfrage ist also damit auch von altersstrukturellen Verschiebungen abhängig. Gemäß der Bevölkerungsprognose 2014 nimmt diese Altersgruppe bis 2021 um 6 % auf rd. 22.000 Personen zu, um dann bis 2030 wieder leicht zurückzugehen. Seit einigen Jahren ist jedoch in den deutschen Wohnungsmärkten generell der Trend festzustellen, dass das Interesse an neu errichteten Kleinhäusern rückläufig ist. Die Bedeutung kompakterer, städtischerer Bauformen und insbesondere eine verstärkte Nutzung von Bestandsimmobilien, die durch einen Generationenwechsel möglich wird, nimmt hingegen zu.

Vor diesem Hintergrund wurden zur Abschätzung der Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung

zwei Varianten berechnet. Um den altersstrukturellen Effekt zu verdeutlichen, wird in der Variante I die durchschnittliche Bautätigkeit der vergangenen vier Jahre konstant gehalten und auf die sich verändernde Altersgruppe der 30bis unter 45-Jährigen bezogen (= 6,01 Wohneinheiten je 1.000 Personen). Insgesamt würde dies von 2016 bis 2030 zu einem Bauvolumen von 2.000 Wohneinheiten führen (▶siehe Abbildung 11). Wahrscheinlicher ist jedoch die Variante II, mit der das sich wandelnde Nachfragerverhalten abgebildet werden kann. Hier wird ein Rückgang von rd. einem Drittel auf 4,03 Wohneinheiten je 1.000 Personen angenommen, was über den gesamten Zeitraum bis 2030 betrachtet zu einem Bauvolumen von rd. 1.600 Wohneinheiten führen würde.

ABB. 11 NACHFRAGE NACH KLEINTEILIGER BEBAUUNG



Berechnungen: Timourou

MEHR STÄDTISCHES WOHNEN GEFRAGT

Wie die Forschungen zu Wohntrends und Wohnkonzepten ergeben haben, wird sich die zukünftige Wohnungsnachfrage auch in qualitativer Hinsicht verändern, was dazu führt, dass sich die Anteile der einzelnen Wohnkonzepte verschieben. Gründe dafür sind etwa der Eintritt in eine neue Lebensphase, veränderte Einkommensverhältnisse oder eine Veränderung der Lebenseinstellung. Gewünscht wird daher eine andere als die bisherige Wohnung mit passenderer Wohnlagenqualität, mit besseren Grundrissen oder Ausstattungsqualitäten. Das wiederum führt zu einer Verschiebung der Anteile der

einzelnen Marktsegmente, die basierend auf Haushaltsbefragungen für Jena abgeschätzt wurde (*siehe Anhang 8.2 und ausführlich im Wohnstadt-Ordner Kapitel B 4). Diese Verschiebung bedeutet also nicht, dass mehr Wohnungen nachgefragt werden, sondern dass andere Wohnungen gesucht werden. Wie in Abbildung 12 dargestellt wird davon insbesondere das Marktsegment des städtischen Wohnens mit einer zusätzlichen Nachfrage von ca. 1.000 Wohnungen profitieren, während die anderen Marktsegmente – trotz wachsender Bevölkerung – mehr oder weniger konstant bleiben.

Marktsegment	Markanteil Markanteil	Wachtrage driebune
Städtisches Wohnen	30 %	+ 1.000
Stadtteil-Wohnen	23 %	- 150
Preiswertes Wohnen	27 %	+/- 0
Suburbanes Wohnen	20 %	+ 100

Berechnungen: Timourou

ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE

Die zukünftige Nachfrage nach Neubauten setzt sich aus den oben genannten Teilmengen zusammen, und zwar aus der Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung (1.600), durch die zusätzlichen Haushalte (1.100) aufgrund der wachsenden Bevölkerung und der qualitativen Nachfrageverschiebung (1.100). Diese Gruppen können jedoch nicht einfach aufsummiert werden, weil sie sich überschneiden. Denn diejenigen Jenaer, die in eine neu errichtete Wohnung ziehen, machen eine Wohnung frei, in die dann von außerhalb Jenas Kommende einziehen können. Dar-

über hinaus haben Analysen zu den Sickereffekten gezeigt, dass gut ein Sechstel der neuen Kleinhäuser von Bewohnern von außerhalb bezogen werden.⁷ Setzt man diese Quote an, so würden insgesamt bis 2030 Wohnbauflächen für ca. 2.400 neue Wohneinheiten benötigt, wobei der kurzfristig erforderliche Anteil mit 1.300 Wohneinheiten etwas höher liegt als der mittel- bis langfristige (1.100), was in der rückläufigen Eigentumsbildung im Kleinhausbereich⁸ sowie der sich abflachenden Bevölkerungszunahme begründet ist.

Abb. 13 VERGLEICH DER NACHFRAGE MIT DEM AM MARKT AKTUELL VERFÜGBAREM ANGEBOT⁹ (gerundete Werte)

	kurthistis		nitte langhistig	3 ⁹
Marktsegment	Nachfrage	Angebot*	Nachfrage	Angebot*
Städtisches Wohnen	600	200 - 250	600	300 - 350
Stadtteil-Wohnen	300	800	200	650
Suburbanes Wohnen	400	300 - 350	300	250 - 300
Gesamt*	1.300	1.300 - 1.400	1.100	1.200 - 1.300

^{* =} planungsrechtlich gesicherte und geplante Standorte, mobilisierbare Baulücken Berechnungen: Timourou

-14-

⁷ Zur vertiefenden Untersuchung von Zuzügen in Neubauten siehe "Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente in Jena" 2015.

⁸ Als Kleinhaus werden Ein- und Zweifamilienhäuser bezeichnet.

Das preiswerte Segment ist hier nicht aufgeführt, da es um eine Einstufung der Standorte hinsichtlich ihres Potenzials handelt. Geförderter Wohnraum kann auf allen Standorten stattfinden (▶siehe dazu ausführlich S. 17)

WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Der geschätzten Nachfrage von 2.400 Wohneinheiten steht ein in Kapitel 4 dargelegtes, aktuell am Markt verfügbares Gesamtangebot an planungsrechtlich gesicherten (A) oder geplanten Bauflächen (B) sowie Baulücken für rd. 2.500 bis 2.700 mögliche Wohneinheiten sowie zusätzliche potenzielle Wohnbauflächen (C, D, E) für rd. 1.500 Wohneinheiten gegenüber. Dies könnte zu dem Schluss führen, dass es in Jena

für diesen Zeitraum genug neue Wohnbauflächen gäbe. Um die Marktverhältnisse richtig abzubilden, müssen jedoch auch die unterschiedlichen Flächenverfügbarkeiten und insbesondere die qualitativen Unterschiede der Marktsegmente berücksichtigt werden. So zeigen sich ein leichtes Defizit beim suburbanen Wohnen und ein starkes Defizit beim städtischen Wohnen, während im Stadtteil-Wohnen ein Überangebot herrscht. Welche Schlüsse daraus zu ziehen sind, wird im folgenden Kapitel dargestellt.

7 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND STRATEGIEN

In den letzten Jahren konnte der Nachholbedarf an Wohnraum, wie in Kapitel 5 gezeigt, abgebaut und der Wohnungsmarkt damit wieder etwas entspannt werden. Dadurch reduzierte sich zwar das Wohnbauflächenangebot, durch eine kompaktere Bebauung, vor allem im Planungsraum Nord sind jedoch noch zahlreiche Bebauungsmöglichkeiten vorhanden. Diese stehen einer zukünftig noch leicht steigenden Nachfrage gegenüber. Aus der dargelegten Wohnbauflächenbilanz lassen sich eine Reihe von Schlüssen ziehen:

- Der geschätzten Nachfrage bis 2030 von rd. 2.400 neuen Wohnungen steht ein Wohnbauflächenpotenzial von 2.500 bis 2.700 Wohnungen gegenüber. Quantitativ betrachtet ist die Bilanz nach derzeitigem Stand also ausgeglichen.
- Voraussetzung ist jedoch, dass die geplanten Wohnbauflächen (B) tatsächlich realisiert werden. Kommt ein geplanter Standort nicht oder nicht in der bisher geplanten Weise, müssen entsprechende Ersatzstandorte in die Planung aufgenommen und entwickelt werden.
- Dies wäre insofern möglich, da mit den FNP-Vorbehaltsflächen (C) und übergeleiteten B-Plänen (E) weitere Standorte im Rahmen des aktuellen Flächennutzungsplanes als Reserven zur Verfügung stehen.

- Hinzu kommen die weiteren Potenzialflächen (D), die mit einer Neuausweisung im Flächennutzungsplan verbunden wären.
- In qualitativer Hinsicht entsprechen die geplanten Standorte zum größeren Teil der erwarteten Nachfrage, zum kleineren Teil zeigen sich aber auch Defizite insbesondere beim städtischen Wohnen. Dazu bedarf es gesonderter Strategien, die im Folgenden weiter ausgeführt werden.

Grundsätzlich muss jedoch festgehalten werden, dass die vorgenommenen Abschätzungen zwar eine hohe Wahrscheinlichkeit haben, aber nicht frei von Unwägbarkeiten sind - beispielsweise wenn geplante Flächen nicht oder nicht rechtzeitig entwickelt werden oder die Nachfrage sich stärker als in der Bevölkerungsprognose angenommen verändert. Dies macht eine entsprechende flexible Steuerung der Wohnbauflächenpolitik und der Bauleitplanung erforderlich. Dabei ist es nicht sinnvoll, eine feste Planzahl als Ziel festzulegen. Stattdessen sollte man sich mit einem Strategiemix Gestaltungsspielräume erhalten, um flexibel reagieren zu können.

Knappheiten beim städtischen Wohnen

Im Marktsegment des städtischen Wohnens liegt das kurzfristig verfügbare Angebot mit 200 bis 250 Wohneinheiten deutlich unter der geschätzten Nachfrage von 600 Wohneinheiten. -15-

Das Angebot besteht dabei überwiegend aus Baulücken und der Fläche am Standort "nördlich der Karl-Liebknecht-Straße". Langfristig kommen neue Wohnbauflächen hinzu, sodass sich das Angebot etwas vergrößert (300 bis 350 Wohneinheiten), aber immer noch deutlich unter der zukünftigen Nachfrage (600 Wohneinheiten) bleibt. Über den gesamten Betrachtungszeitraum gerechnet, ergibt sich in diesem Marktsegment ein Defizit von rd. 600 Wohneinheiten. Um dieses Defizit auszugleichen, müssten entweder

- geeignete Vorbehalts- und Potenzialflächen (C, D, E) wie zum Beispiel "Eichplatz", "Jenzigfuß" oder "Schweizerhöhe" mit einem möglichen Volumen von rd. 515 Wohneinheiten (►siehe Tabelle im Abschnitt 8.3) entwickelt werden. Dabei ist derzeit allerdings eher von einem langfristen Realisierungszeitraum auszugehen.
- Oder es wird versucht, Standorte des Stadtteil-Wohnens, die derzeit vor allem aufgrund ihrer Lage-Qualitäten diesem Marktsegment zuzuordnen sind, hinsichtlich der städtebaulichen und wohnungsseitigen Qualitäten so zu entwickeln, dass sie eine gewisse Alternative zu Standorten des städtischen Wohnens darstellen. Dies erfordert eine entsprechende strategische Bestandsentwicklung durch die aktuellen Eigentümer und eine Begleitung durch die Stadtplanung. Mögliche Standorte könnten das Bebauungsplangebiet "Wohngebiet beim Mönchenberge", "Neues Wohnen in Jena-Zwätzen/Oelste" oder teilweise "Ziegenhain/An der Talschule) sein; dies könnte auch kurzfristig umgesetzt werden. Die Standorte könnten dann zum Teil auch Nachfrager nach städtischem Wohnen ansprechen (geschätzt bis zu 200 Wohnungen).

Ein weiterer Ansatz ist auch die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung oder Ersatzneubau zum Beispiel in Wenigenjena oder im südlichen Teil des Planungsraumes Jena-Nord.

Stadtteil-Wohnen: qualitative Erweiterung sinnvoll

Das Flächenangebot für das Marktsegment des Stadtteil-Wohnens ist mit rd. 1.500 möglichen

Wohneinheiten bereits im kurzfristigen Zeitraum mehr als doppelt so hoch wie die zusätzliche Nachfrage (300) und reicht auch, die langfristige Nachfrage abzudecken. Dementsprechend ist bis 2030 eine Entwicklung des Flächenpotenzials (C, D, E) für das Stadtteil-Wohnen rechnerisch nicht erforderlich. Wird ein Teil davon jedoch als Alternative zum städtischen Wohnen mit hohen Qualitäten entwickelt, reduziert sich das Überangebot entsprechend, ist aber immer noch ausreichend. Darüber hinaus stellt das Stadtteil-Wohnen eine wichtige Reserve dar, um auf besondere Marktentwicklungen zu reagieren. Hierzu zählen unter anderem die Flüchtlinge. Ihr kurzfristiges Verbleiben kann zu einer zusätzlichen Nachfrage von 300 bis 600 Wohnungen führen. 10 Bei einer umfassenden Rückkehr der Flüchtlinge in ihre Heimatländer würden die kurzfristig errichteten Neubaukapazitäten auch für die langfristige Nachfrage ausreichen. Die verbleibenden Flächen wären dann ein Potenzial für den Zeitraum nach 2030. Verbleibt ein höherer Anteil an Flüchtlingen dauerhaft in Jena, sind entsprechend mehr Wohnungen im Stadtteil-Wohnen erforderlich. Dieser Prozess lässt sich nicht exakt vorher planen und muss daher laufend beobachtet werden, die Baulandstrategie wäre entsprechend anzupassen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass das Marktsegment des Stadtteil-Wohnens vor allem durch den Siedlungsbau der Nachkriegszeit gekennzeichnet ist. Die dafür typischen Ausstattungsstandards und Grundrisse werden in dieser Menge nur bedingt der zukünftigen Nachfrage entsprechen. Die Wohnungsunternehmen stehen daher vor der Entscheidung, ihre Bestände entsprechend aufwändig zu modernisieren oder sie im Neubau an gut gelegenen Standorten zu schaffen. Ein Neubau bietet ihnen die Möglichkeit, das Portfolio zu verjüngen, birgt aber auch die Gefahr von zunehmenden Leerständen an anderen, weniger nachgefragten Standorten. Wichtige Standorte hierfür sind die Konversionsflächen "Camburger Str." und das Baugebiet "Zwätzen-Nord, 2. BA".

Großsiedlungen stärken

Ganz ähnlich sollte im Sinne der qualitativen Aufwertung des Angebotes und insbesondere

¹⁰ Einerseits können Flüchtlinge Neubauten nutzen, andererseits können durch Neubau Umzugsketten initiiert werden, aufgrund derer preiswerte Bestandswohnungen für Flüchtlinge frei werden.

der Stärkung der sozialen Mischung überlegt werden, die Vorbehaltsflächen "Theobald-Renner-Straße" (C8) in Lobeda und "Hugo-Schrade-Straße" (C9) in Winzerla zu entwickeln. Damit könnte ein Beitrag zur besseren sozialen Mischung in den Großsiedlungen geleistet werden.

Das preiswerte Wohnen findet im Bestand statt

Wie bereits in Kapitel 2 ausgeführt, handelt es sich bei den Neubaustandorten im Marktsegment des preiswerten Wohnens um Flächen mit einfacher Wohnlagenqualität. Damit bezieht sich die Definition des preiswerten Marktsegmentes auf das Grundstück und nicht auf einen Mietpreis. Sie ist also nicht zu verwechseln mit preiswerten Wohnungen im Bestand und auch nicht mit gefördertem sozialen Wohnungsneubau. Denn bei Neubau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet wird, ist die Förderung unabhängig von Standort und Lagequalität. Anders ausgedrückt: Auf Flächen des städtischen Marktsegmentes oder insbesondere des Stadtteil-Wohnens können sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen entstehen. Das Ausweisen von Standorten, die nur für das preiswerte Wohnen in Frage kommen, ist daher nicht sinnvoll. Hingegen können Überkapazitäten beim Stadtteil-Wohnen auch für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sollten dies aber nicht die Standorte sein, die als Alternative zum höherwertigen städtischen Wohnen entwickelt werden können. Wohnungspolitisch betrachtet ist der Erhalt des preiswerten Bestandes die wesentlichere Strategie.

Leichte Knappheiten im suburbanen Wohnen

Im Marktsegment des suburbanen Wohnens liegt das kurzfristige Angebot leicht unter der zusätzlichen Nachfrage von rd. 400 Wohneinheiten. Auch langfristig übersteigt die Nachfrage (300 Wohneinheiten) knapp das Angebot, obwohl wie in der Variante II dargestellt von einer rückläufigen Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung ausgegangen wird. Das wird sich insbesondere auch auf dieses Marktsegment auswirken. Zudem sind für mögliche Marktschwankungen

keine Reserven vorhanden. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, entsprechende Potenzialflächen für das suburbane Wohnen zu entwickeln. Besonders geeignet erscheint dafür der Standort in Wenigenjena "Am Ostfriedhof" mit einem Potenzial für 80 Wohnungen oder in Göschwitz "Am Klosterweg" mit 50 Wohnungen (▶siehe C2 und C3 in der Tabelle im Abschnitt 8.3). Für beide Standorte ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine weitere Möglichkeit ist die Potenzial-Fläche "Cospedaer Grund" (D6), hier ist allerdings eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Es sollte also zum einen in nächster Zeit eine Auswahl aus diesen Standorten vor allem unter dem Gesichtspunkt rascher Realisierbarkeit erfolgen. Zum anderen sollte in den nächsten Jahren mit dem Monitoring beobachtet werden, ob die Variante II tatsächlich eintrifft oder gegebenenfalls weitere Potenzialflächen (D, E) wie zum Beispiel im "Mädertal", oder "Gänseberg" benötigt werden.

Empfehlungen zur aktiven Steuerung der Baulandentwicklung

Aus den Strategien für die einzelnen Marktsegmente ergibt sich insgesamt, dass eine aktive Baulandpolitik erforderlich ist, um den Anforderungen einer wachsenden Stadt gerecht zu werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn mit einer offensiven Angebotspolitik die Chancen der aktuellen Entwicklungen stärker genutzt werden sollen.

- Kurzfristig ist keine nennenswerte Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich¹¹, die geplanten Bauflächen (B) müssen jedoch möglichst rasch zum Beschluss gebracht werden, die Entwicklung der Erschließung sollte zügig vonstattengehen. Sollen die weiteren Potenzialflächen (D) genutzt werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zusätzliche Standorte, die über die Potenzialflächen (C, D, E) hinausgehen, sind bis 2030 nicht erforderlich.
- Zentral ist eine laufende Evaluierung der Wohnbauflächenentwicklung anhand der Baulückenerfassung, der Wohnbauflächenbewertung sowie der amtlichen Statistik

¹¹ Bei einzelnen Standorten sind gegebenenfalls kleine Abrundungen erforderlich, einzige Änderung wäre für den "Cospedaer Grund" (D6) erforderlich.

- (Baufertigstellungen, Wanderungen). Damit soll überprüft werden, ob das Wohnbauflächenpotenzial tatsächlich ausreicht, ob die Eigentumsbildung stärker im Bestand stattfindet und ob die Alternativen zum städtischen Wohnen angenommen werden. Außerdem kann so festgestellt werden, ob sich die Zahl der Haushalte so entwickelt wie prognostiziert oder ob kurzfristig reagiert werden muss und beispielsweise eine weitere Potenzialfläche entwickelt werden sollte.
- Zu diesem Zeitpunkt sollte das Wohnbauflächenkonzept - auch in Abstimmung zum Gartenentwicklungskonzept und dem Ga-
- ragenentwicklungskonzept weiter fortgeschrieben werden. Hinzu kommen mögliche Potenziale durch Umnutzung der innerstädtischen Klinik-Standorte, deren Entwicklungen sich mit Ausnahme der bereits berücksichtigten Neubebauung Bachstraße (200 Wohnungen) allerdings bisher nicht ausreichend konkretisieren lassen. Insgesamt kommt es also darauf an, die Wohnbauflächenplanungen als Rahmen aufzufassen, innerhalb dessen die Wohnbauflächenentwicklung laufend zu steuern ist.
- Darüber hinaus empfiehlt sich für die Stadt Jena eine strategische Flächenbevorratungspolitik über das Jahr 2030 hinaus.

8 ANHANG

8.1 ABGRENZUNG DER PLANUNGSRÄUME

ABB. 14 PLANUNGSRÄUME UND STATISTISCHE BEZIRKE



-19-

Kartengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung Darstellung: Timourou

-20-

8.2 KURZBESCHREIBUNG DER MARKTSEGMENTE¹²

ABB. 15 A - STÄDTISCHES WOHNEN

überwiegendes Preissegment	mittelpreisig	höherpreisig
Wohnstatus	Miete	Miete oder Eigentum
Wohnlage und Umfeld	zentral, kurze Wege, gute Anbindung, urbaner Charakter	kurze Wege, gute Anbindung, gepflegt, Grünanteil, statushohe Nachbarschaft
Bebauungsstruktur	kompakt, geschlossene Bauweise	kompakt, geschlossene bis offene Bauweise, Stadthaus
Grundstruktur der Wohnung	individuelle Grundrisse, mittlere bis große Wohnungen, normale Qualität	individuelle Grundrisse, mittlere bis große Wohnungen, gehobene Qualität, Repräsentativität
Anteil der Nachfragergruppen	ca. 20 %	ca. 10 %
Tendenz		

ABB. 16 B - STADTTEIL-WOHNEN

überwiegendes Preissegment	mittelpreisig
Wohnstatus	Miete
Wohnlage und Umfeld	ruhig, gepflegt, durchgrünt, reines Wohngebiet
Bebauungsstruktur	offene Bauweise, Wohnblöcke, hoher Grünanteil (auch individuell)
Grundstruktur der Wohnung	konventionelle Grundrisse, kleinbis mittelgroß, normale Qualität
Anteil der Nachfragergruppen	ca. 23 %
Tendenz	-

¹² Eine ausführlichere Darstellung und Herleitung der Marktsegmente befindet sich im Wohnstadtordner Jena in den Kapiteln A 2.1 und B 3.

ABB. 17 C - PREISWERTES WOHNEN

überwiegendes Preissegment	preiswert
Wohnstatus	Miete
Wohnlage und Umfeld	einfache Stadtteil- oder Innenstadtlage, gute Verkehrsanbindung
Bebauungsstruktur	Geschlossene Bebauung, Wohnblöcke
Grundstruktur der Wohnung	einfache bis normale Qualität, funktionale Grundrisse, kleine bis mittlere Wohnungsgrößen
Anteil der Nachfragergruppen	ca. 27 %
Tendenz	\rightarrow

ABB. 18 D - SUBURBANES WOHNEN

überwiegendes Preissegment	mittel- bis höherpreisig	unteres bis oberes
Wohnstatus	Miete	Eigentum
Wohnlage und Umfeld	ruhiges, überschaubares Umfeld, auch ländlich geprägt, hohe Bedeutung Nachbarschaft	ruhiges, überschaubares Umfeld, auch ländlich geprägt, hohe Bedeutung Nachbarschaft
Bebauungsstruktur	offene Bauweise bis Einzelhaus, auch dörflich, durchgrünt	Einzel-, Reihenhaus, Stadthaus, dörflich, durchgrünt
Grundstruktur der Wohnung	mittlere bis große Wohnungen, mit klassischen bis modernen Grundrissen, normale bis gehobene Qualität	große Wohnungen mit klassichen bis modernen Grundrissen, normale bis gehobene Qualität
Anteil der Nachfragergruppen	ca. 7 %	ca. 14 %
Tendenz	\rightarrow	\Rightarrow

-21-

TABELLENÜBERSICHT ALLER WOHNBAUFLÄCHEN NACH PLANUNGS-8.3 **STAND**

Abkürzungen

WE Wohneinheit

ΚH Häuser mit ein oder zwei Wohnungen MFH Häuser mit drei und mehr Wohnungen BBP Bebauungsplan VBB Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zeitraum:

kurzfristig (2016- 2022)

L mittel- bis langfristig (2023-2030)

Marktsegmente (▶siehe Kapitel 7.3): Α städtisches Wohnen Stadtteil-Wohnen В C preiswertes Wohnen D suburbanes Wohnen

A PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

		Stadtteil/ Bezeichnung,	Fläche (in	ha)		Zahl der W	/E		Freie W	E für	Zeit-	Markt-	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
Nr.	Planungsraum	Nutzungsart	Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	кн	MFH	raum	segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
A 1	Nord	Zwätzen/ BBP "Himmelreich 1.+2. BA", WA	10,2	10,2	0,0	440	440	0	(0	k	D	Rechtskraft der 1. Änderung: 2000 Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 2	Nord	Zwätzen/ BBP "Himmelreich 3. BA", WA	3,1	3,0	0,1	71	70	1	1	0	k	D	Rechtskraft 2002 Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 3	Nord	Zwätzen/ BBP "Zwätzen-Nord 1. BA", WA	2,9	2,8	0,1	99	94	5	Ē	5 0	k	D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant. Neben KH, DH und RH ist ein Kindergarten auf dem Plangelände errichtet worden.
A 4	Nord	Zwätzen/ BBP "Zwätzen-Nord 2. BA", WA/MI	8,1	2,1	6,0	623	125	498	33	3 465	k	B + D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB, Reduzierung des Gewerbeanteils ist gem. Stadtratsbeschluss v. 08.06.2005 erfolgt; auf MI-Fläche ist Handelseinrichtung für täglichen
		davon Teilfläche 1	1,6	0,4	1,2	158	125	33	33	3 0	k	D	Bedarf errichtet worden; gegenwärtig erfolgt die weitere
		davon Teilfläche 2	3,9	1,0	2,9	279	0	279	(279	k	В	Überarbeitung des Bebauungsplanes hinsichtlich der
		davon Teilfläche 3	2,6	0,7	1,9	186	0	186	(186	L	В	Potenziale für Wohnungsbau
A 5	Nord	Löbstedt/ BBP "Camburger Straße, Teil 1", WA/MI	18,0	17,6	0,4	1.214	1.184	30	20) 10	k	В	Rechtskraft der 1. Änderung: 2013; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant. Rechtskraft 1997; Satzungsbeschluss der zweiten
A 6	Ortschaften	Kunitz/ BBP "Kochsgraben/ Spielberg", WA	7,0	6,6	0,5	114	106	8	3	3 0	k	D	einfachen Änderung am 19.03.2008; alle Erschließungsanlagen sind hergestellt.
		Weningenjena/ BBP "Fuchslöcher 2. BA", WA	11,8	9,7	2,1	267	214	53	33	3 20	k	B + D	Satzungsbeschluss v. 18.01.2006, Rechtskraft 2006;
Α7	Ost	davon Teilfläche 1	10,9	9,0	1,9	246	197	49	30	18	k	В	Freie Potenziale bestehen nur noch im südlichen und nordwestlichen Teil.
		davon Teilfläche 2	0,9	0,8	0,2	21	17	4	3	3 2	k	D	nordwestrichen Teil.
A 8	Ortschaften	Wogau/ BBP "Auf dem Mittelfeld", WA	5,1	5,0	0,0	173	172	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung seit 19.02.2003;
A 9	Winzerla	Gemarkung Ammerbach/ BBP "In den Fichtlerswiesen", WA, WR/ SO	3,1	2,9	0,2	50	47	3	3	3 0	k	D	Inkrafttreten am 02.05.2005; nördlicher Teil: für Ansiedlung wissenschaftlicher Forschungsinstitute bereitgestellt
A 10	Winzerla	Gemarkung Ammerbach/ BBP "Im Hahnengrund", WA, WR/ SO	4,3	4,3	0,0	139	139	0	(0	k	B + D	Rechtskraft 1997, Rechtskraft 1. wesentliche Änderung 2002, ausgewiesene Sondergebietsflächen (wissenschaftliche Forschungsinstitut) sind noch unbebaut
A 11	Ortschaften	llmnitz/ BBP "In den halben Äckern", WA	7,2	7,1	0,1	148	146	2	Ź	2 0	k	D	Rechtskraft 1999, Gebiet ist voll erschlossen
A 12	Ortschaften	Drackendorf/ BBP "Oberer Freiberg", WA	3,2	3,2	0,0	69	69	0	(0	k	D	Rechtskraft 2000; kein Potenzial mehr
A 13	()rtschaften	Drackendorf/ BBP "Der König", WR	3,0	3,0	0,0	49	49	0	(0	k	D	Rechtskraft 2001; kein Potenzial mehr

A PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Dianungaraum	Stadtteil/ Bezeichnung,	Fläche (in	ha)		Zahl der W	/E		Freie WE	für	Zeit-	Markt-	Verfahrensstand/ Bemerkungen
ınr.	Planungsraum	Nutzungsart	Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	кн	MFH	raum	segment	verfanrensstand/ Bemerkungen
A 14	Ortschaften	Münchenroda/ BBP "Im Oberfelde", WA, WR (mit Münchenrodaer Str.)	5,6	4,1	1,6	160	101	59	11	48	k	D	Rechtskraft 1. Anderung 1997, 2. Anderung Teilbauabschnitt Münchenrodaer Straße: Rechtskraft 1997; Im MI-Bereich im Süden bestehen noch wenige freie Flächen.
A 15	Ortschaften	lsserstedt/ BBP "Lindenpartk WR2", WR	2,0	1,9	0,1	76	75	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung 2005; Gebiet ist voll erschlossen
A 16	Ortschaften	lsserstedt/ BBP "Vor der Linde", WR	0,5	0,4	0,0	9	8	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1994; Gebiet ist voll erschlossen; ausschließlich KH zulässig
A 17	()rtschatten	lsserstedt/ BBP "Überm Anger an der Straße", WA	0,2	0,1	0,1	4	3	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1997; Gebiet ist voll erschlossen
A 18	Ost	Weningenjena/ BBP "Sophienhöhe", WA	3,2	3,2	0,0	97	97	0	0	0	k	В	Abwägungsbeschluss u. formelle Planreife nach § 33 BauGB; 3. Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan vom 28.10.2005 kein Potenzial mehr
A 19	Ortschaften	Cospeda/ BBP "Im Wasserlauf", WA, WR	18,3	17,6	0,6	649	634	15	9	6	k	D	Rechtskraft (4. Änderung) 2005 mit der Umwidmung der verbliebenen MI-Fläche zu WA; Die Bebauung ist zu einem großen Teil abgeschlossen, nur vereinzelt sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden.
A 20	Ortschaften	Ilmnitz/ BBP "Am Anger", WA	1,2	0,6	0,6	35	15	20	11	9	k	D	Rechtskraft 1996; Erschließungsvertrag Juli 2012 im Stadtrat Die Fläche ist erschlossen und mit der Bebauung begonnen worden.
A 21	Ortschaften	Cospeda/ BBP "Hinter dem Unterdorf", WA	1,3	0,7	0,7	12	6	6	6	0	k	D	Rechtskraft 1994; nur straßenbegleitende Entwicklung angestrebt
A 22	Ortschaften	lsserstedt/ BBP "In den Dorfwiesen Solida"	1,1	0,7	0,4	35	25	10	2	8	k	D	Rechtsverbindlich seit 24.03.1993; Gebiet ist vom Vorhabenträger nur tw. erschlossen und bebaut worden, mögliche Lückenschließung
A 24	West/ Zentrum	VBB "Wohn- und Geschäftshäuser Carl-Zeiss- Promenade"	0,1	0,1	0,0	0	0	0	0	0	k	А	Satzungsbeschluss vom 14.11.2012
A 25	West/ Zentrum	VBB "Friedensbergterrassen"	1,4	1,4	0,0	96	96	0	0	0	k	В	räumliche Teilfläche innerhalb des übergleiteten Bebauungsplanes Galgenberg (siehe Tab. E)
		Summe	121,68	108,21	13,47	4.629	3.915	714	148	566	-	-	-

B GEPLANTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Dianungaraum	Stadtteil/ Bezeichnung,	Fläche (in	ha)		Zahl der V	VE		Freie W	E für	Zeit-	Markt-	Verfahrensstand Bemerkungen
INT.	Planungsraum	Nutzungsart	Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	кн	MFH	raum	segment	verianrensstand bemerkungen
B 1	Ortschaften	lsserstedt/BBP "Überm Anger am Kapellendorfer Weg", WR	1,2	0,0	1,2	30	0	30	30	0	L	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994; bauleitplanerisches Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung
B 2	Ortschaften	lsserstedt/ BBP "Am Kapellendorfer Weg", MI	2,4	0,0	2,4	26	0	26	26	0	L	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994; bauleitplanerisches Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung
В3	West/Zentrum	Gemarkung Jena/ BBP "Bachstraße"	4,1	0,0	4,1	200	0	200	C) 200	L	Α	Einleitungsbeschluss B-J39 "Bachstraße" vom 22.04.2015; im FNP bisher Sonderbaufläche für Forschung und Lehre; FNP-Änderung im Parallelverfahren zu B-Plan; Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes bis Ende 2016
		Ziegenhain/ BBP "An der Talschule", WR	7,2	0,0	7,2	150	0	150	50	100	L	B+D	Aufstellungsbeschluss 2002; nach Offenlage von Varianten 2003: Weiterentwicklung nach Auswertung der Interessenlagen der Eigentümer und der Ergebnisse der
B 4	Ost	davon Teilfläche 1	3,3	0,0	3,3	68	0	68	23	3 46	L	В	Umwelterheblichkeitsprüfung; geplante Konkretisierung
		davon Teilfläche 2	3,9	0,0	3,9	82	0	82	27	7 55	L	D	des Bebauungsplanes; ggf. Durchführung von Umlegungsverfahren erforderlich
B 5	West/Zentrum	Jena-West/ BBP "Dobeneckerstraße", WA	2,1	0,0	2,1	40	0	40	20) 20	L	А	Aufstellungsbeschluss 2003; Fläche liegt teilweise im Innenbereich; Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung, ggf. Durchführung von Umlegungsverfahren erforderlich; Verfahren ruht, überwiegende Ablehnung durch Grundstückseigentümer
В 6	West/Zentrum	Lichtenhain/ BBP "Lichtenhainer Oberweg", WA	3,1	1,4	1,7	151	101	50	22	28	L	В	Aufstellungsbeschluss 15.11.2000, Offenlage Mai 2007/ 2010; Mobilisierungshemmnisse aufgrund Vielzahl an Grundstückseigentümern mit unterschiedlichen Interessen
В7		Jena-Zentrum/ "Inselplatz" (mit Steinweg)Jena-Zentrum/ "Inselplatz" (mit Steinweg)	0,5	0,4	0,2	77	53	24	() 24	L	Α	Rahmenplan vom 25.11.2009, Aufstellungsbeschluss B- Plan: Dez. 2011, Offenlage Entwurf Frühjahr 2014; Abwägungsbeschluss B-Plan vom 14.05.2014; Feststellungsbeschluss FNP vom 22.04.2015
В 8	Nord	Zwätzen/ BBP "Wohngebiet beim Mönchenberge" (ehem. Studentenbaracken)	3,7	0,0	3,7	300	0	300	(300	K+L	В	Aufstellungsbeschluss zum B-Plan B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge" 26.03.2014, Offenlage Entwurf
		davon Teilfläche 1	2,2	0,0	2,2	180	0	180	(k	В	14.1223.12.2015 und 04.0129.01.2016, Offenlageschluss 2. Entwurf vom 15.06.2016
		davon Teilfläche 2	1,5	0,0	1,5	120	0	120	(120	L	В	

B GEPLANTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung,	Fläche (in	ha)		Zahl der V	VE		Freie WE f	für	Zeit-	Markt-	Verfahrensstand Bemerkungen
INI.	Fidiluligsraulii	Nutzungsart	Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	КН	MFH	raum	segment	verramensstand bemerkungen
В 9	Nord	Zwätzen/ BBP Neues Wohnen in Jena-Zwätzen/"Oelste"	6,9	0,0	6,9	450	0	450	70	380	K+L	B + D	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan B-Zw 06
		davon Teilfläche 1	1,0	0,0	1,0	35	0	35	35	0	k	D	"Wohngebiet Am Oelste" 10.07.2013, frühzeitige Offenlage
		davon Teilfläche 2	1,0	0,0	1,0	35	0	35	35	0	L	D	Vorentwurf : 9.1120.11.2015,
		davon Teilfläche 3	2,4	0,0	2,4	190	0	190	0	190	k	В	FNP-Änderung im Parallelverfahren zu B-Plan
		davon Teilfläche 4	2,4	0,0	2,4	190	0	190	0	190	L	В	
B 10	Ortschaften	Göschwitz/ BBP "Im Oberen Kreuze"	1,1	0,0	1,1	20	0	20	20	0	k	D	Aufstellungsbeschluss 14.11.2012
B 11	Lobeda	Lobeda-Altstadt / VBB "Wohnen am Johannisberg"	0,4	0,0	0,4	16	0	16	0	16	k	В	Aufstellungsbeschluss 13.11.2013
B 12	Winzerla	Burgau/ BBP "Altes Gut"	1,8	0,0	1,8	30	0	30	0	30	L	D	Einleitungsbeschluss B-Bu 06 "Altes Gut Burgau" 24.02.2016; FNP-Berichtigung im Zuge B-Planverfahren
B 13	()st	Weningenjena/BBP "Nördlich Karl Liebknecht-Straße"	2,4	0,0	2,4	100	0	100	0	100	k	Α	Einleitungsbeschluss B-Plan B-Wj 18 "Nördlich der Karl- Liebknecht-Straße" 23.03.2016
B 14	Lobeda	Lobeda-Mitte/ BBP "Kastanienstraße"	0,5	0,0	0,5	6	0	6	0	6	k	С	Aufstellungsbeschluss 22.07.1998, Satzungsbeschluss 20.06.2001; FNP-Darstellung als gemischte Baufläche; Wiederaufnahme des Verfahren St-Ratsbeschluss vom 20.05.2015; Offenlagebeschluss 2. Entwurf vom 26.08.2016
		37,39	1,81	35,62	1.596	154	1.442	238	1.204	-	-		

TAB. C FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungs-	Stadtteil/ Bezeichnung,	Fläche (ir	n ha)		Zahl der \	WE		Freie WE für		Zeit-	Markt-	Verfahrensstand Bemerkungen	
141.	raum	Nutzungsart	Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert Fre	i	KH M	1FH	raum	segment	vertainensstand benierkungen	
C 1	Ost	Weningenjena/ "Rahmenplan Jenzighang"	20,3	0,0	20,3	132	0	132	132	0	L	D	Vorbehaltsfläche für Wohnen entspricht Untersuchungsergebnisse des Rahmenplanes Jenzighang; auf Grundlage verbindlichen Bauleitplanung soll hier Baurecht geschaffen werden; das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht auf 3,8 ha Verbandskleingärten Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Bundeskleingartengesetz beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit Verbandsgärten im Rahmen angestrebten verbindlichen Bauleitplanung	
C 2	Ost	Weningenjena/ "Am Ostfriedhof" (östlich des Friedhofes)	4,8	0,0	4,8	80	0	80	80	0	L	D	Vorbehaltsfläche dient im Sinne hangaufwärtigen Abrundung der, durch Ritzetal erschlossenen, bestehenden Wohnbereiche; für Bebauung geeignet; gegenwärtig Gartenhäuser; das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Übereinstimmung Darstellung für Wohnen mit Landschaftsplan; zuständige Wohnungsbaugenossenschaft (Carl-Zeiss-Siedlung GmbH) über Baugrundverhältnisse informiert; Planungsinteresse besteht seit Beginn 1990er Jahre, Abstimmung auf Bedarf bezüglich Bauformen und zeitlichen Inanspruchnahme	
C 3	Ortschaften	Göschwitz/ "Am Klosterweg"	2,5	0,0	2,5	50	0	50	50	0	L	D	Vorbehaltfläche dient organischen Erweiterung der Wohnbaufläche an der Klosterstraße in Verbindung mit B-Plan Waldorfschule; behutsame Ergänzung mit Wohnbebauung im Nordwesten des Ortes Göschwitz unter Wahrung dörflichen Siedlungsgepräges	
C 4	Lobeda	Lobeda/ "Unter der Lobdeburg"	3,5	0,0	3,5	70	0	70	35	35	L	В	gegenwärtig private, kommunale Gärten und Kirchenland (Verbandsgarten, 0,66 ha); das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Bundeskleingartengesetz beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit Verbandsgärten im Rahmen angestrebten verbindlichen Bauleitplanung; Fläche geeignet für kleinteilige, lockere Bebauung, schließt sich östlich an im Zusammenhang bebaute Ortslage Alt-Lobeda an, infrastrukturelle Grundausstattung gewährleistet; Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vor; im Rahmen angestrebten Bauleitplanung soll vorhandene Spielplatz am Wanderparkplatz Berücksichtigung finden	

TAB. C FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungs-	Stadtteil/ Bezeichnung,	Fläche (in	.,		Zahl der			Freie WE		Zeit-	Markt-	Verfahrensstand Bemerkungen
	raum	Nutzungsart	Gesamt*	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert I	Frei	кн	MFH	raum	segment	-
C 5	Ortschaften	Closewitz/ "Ortsrand Closewitz", MI	0,9	0,0	0,9	6	0	6	6	0	L	D	im Rahmen der Integration der ländlichen Ortsteile im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen; die am 26.08.2015 durch den Stadtrat bestätigte Konzeption zur Entwicklung der ländlichen Ortsteile bestätigt Ausweisung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland
C 6	Ost	Weningenjena-Kernberge/ "Treunert-/ Hildebrandstraße"	3,7	0,0	3,7	15	0	15	15	0	L	D	im wirksamen FNP als Wohnbaufläche (kleinteilige Wohnbauarrondierung) dargestellt und gemäß beschlossenen Gartenentwicklungskonzept vom 11.09.2013 als Baufläche vorgesehen; Umlegungsverfahren erforderlich; Ablehnung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan durch den OTR Kernberge (Beschluss vom 08.07. 2013); zur Dokumentation des Bürgerwillens bezüglich der Bebauung s. das beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept Ost
C 7	West/Zentrum	Jena-Zentrum/ "Eichplatz"	1,1	0,0	1,1	120	0	120	0	120	L	А	Aufstellungsbeschluss 21.07.1993, Abwägung 11.05.2011, Bürgerentscheid gegen Entwurf 2014; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 26.08.2015; St- Ratsbeschluss vom 17.03.2016 "Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte/des Eichplatzareals
C 8	Lobeda	Lobeda-West/ "Theobald- Renner-Straße"	1,7	0,0	1,7	195	0	195	0	195	L	В	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); Erschließung und Vermarktung für MFH geeignet; städtebauliche Studie vorliegend (3/2015); Ersatz Garagen erforderlich; Altlastensanierung erforderlich (Gutachten liegt bereits vor)
C 9	Winzerla	Winzerla/ "Hugo-Schrade- Straße"	0,8	0,0	0,8	30	0	30	0	30	L	С	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); gut geeignet als Wohnbaufläche (Fläche wurde bereits in "Wohnbauflächenentwicklung 2014" vom 17.04.2015 betrachtet); Ersatz Garagen erforderlich
	Su	mme	39,13	0,00	39,13	698	0	698	318	380	-	-	

TAB. D ZUSÄTZLICHE POTENZIALFLÄCHEN

Nr.	Planungs-	Stadtteil/ Bezeichnung,	Fläche (in	ha)		Zahl der \	ΝE		Freie WE	für	Zeit-	Markt-
INI .	raum	Nutzungsart	Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert Fre	Realisiert Frei		MFH	raum	segment
D 1	Ost	Weningenjena/ "Jenzigfuß"	5,7	0,0	5,7	240	0	240	40	200	L	Α
D 2	West/Zentrum	Jena-West/ "Schweizerhöhe" (Kleingärten)	1,8	0,0	1,8	90	0	90	20	70	L	А
D 3	West//entrum	Jena-West/ "Mädertal" (Kleingärten)	2,6	0,0	2,6	60	0	60	60	0	L	D
D 4	Nord	Jena-Nord/ "Closewitzer Straße"	1,2	0,0	1,2	45	0	45	20	25	L	В
D 5	West/Zentrum	Jena-West/ "Cospedaer Grund"	1,0	0,0	1,0	35	0	35	10	25	L	D
	Sui	mme	12,30	0,00	12,30	470	0	470	150	320	-	-

TAB. E RECHTSKRÄFTIGE, ÜBERGELEITETE BEBAUUNGSPLÄNE

Nr.	Planungs-	Stadtteil/ Bezeichnung,	Fläche (in	n ha)		Zahl der \	WE		Freie WE fü	ir	Zeit-	Markt-	Verfahrensstand Bemerkungen
INI.	raum	· ·	Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert Fr	rei	KH	MFH	raum	segment	veriani ensstand bemerkungen
E 1	West/Zentrum	Jena-Süd/ BBP "Südwestliche Vorstadt 2. Teil"	16,0	14,3	1,8	295	230	65	13	52	L	А	Lückenschließungen
E 2	West/Zentrum	Jena-Süd/ BBP "Galgenberg westlicher Teil"	4,4	3,4	1,0	58	36	22	12	10	k	В	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, [Erfassung ohne Teilfläche "Friedensbergterrassen" (siehe Tab. A)]; Der übergeleitete Bebauungsplan "Galgenberg westlicher Teil" wird im nördlichen Teil durch VBB "Friedensbergterrassen" ersetzt; Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind die Bebauung einer Teilfläche an der Friedrich-Schelling-Straße (KH und MFH) und im östlichen Teil einzelne Lückenschließungen (zum Teil unerschlossen) möglich.
E 3	Ost	Jena-Ost/ BBP "Steinborn" (östl. des Steingrabens bis Liebknecht-Str, bis Lerchenstieg)	14,7	12,0	2,7	146	64	82	31	51	L	В	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Neben einzelnen Lückenschließungen stellen insbesondere unerschlossene Flächen westlich des Ostfriedhofes ein Wohnbaupotenzial dar.
E 4	Ost	Jena-Ost/ BBP "Gänseberg" (westl. Steingraben bis Fuchsturmweg / Wilhelm-Pitt- Weg)	9,0	6,8	2,2	95	73	22	22	0	L	D	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Teilweise ohne Erschließung; für die südlichen Bereiche wird im Gartenentwicklungskonzept vom 11.09.2013 eine Intensivierung der Gartennutzung vorgesehen.
E 5	Ost	Jena-Ost/ BBP "Hausbergviertel" (Fuchsturmweg bis FrEngels- Str.)	24,4	19,6	4,8	416	311	105	86	19	k	В	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991,Rechtskraft seit 28.10.1991, Der übergeleitete Bebauungsplan wurde in nördlichen Teilbereichen mittels gesondertem Planverfahren geändert. Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind einzelne Lückenschließungen mit kleinteiliger Bebauung möglich.
	Su	mme	68,45	56,08	12,37	1.010	714	296	164	132	-	-	•