

# Stadt Jena

STADTSANIERUNG



MODELLVORHABEN DER STADTERNEUERUNG JENA

## Rahmenplanung



ARBEITSGEMEINSCHAFT BARZ & KRÖGER - RITTMANNSPERGER & PARTNER

**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN  
ZUSAMMENFASSENDE BERICHT VOM DEZEMBER 1991**

**RAHMENPLANUNG  
IN DER BESCHLOSSENEN FASSUNG VOM JANUAR 1993**



**BARZ & KRÖGER  
ARCHITEKTUR UND  
STADTPLANUNG**

Danckelmannstraße 10  
14059 Berlin  
Telefon 030-321 60 34  
Telefax 030-325 73 20

**RITTMANNSPERGER+PARTNER  
ARCHITEKTEN UND  
STADTPLANER**

Lutherstraße 5  
99084 Erfurt  
Telefon 0361- 24998  
Telefax 0361- 668287

## **Teil I Vorbereitende Untersuchungen**

Projektleitung : H. Barz, Berlin  
Cl. Hanske, Erfurt

Mitarbeit : Chr. Hanske, Erfurt  
S. Kröger, Berlin  
G. Kruschwitz, Berlin  
H. Meisner, Berlin  
J. Rittmannsperger, Darmstadt/Erfurt  
B. Schmitt, Erfurt  
Th. Schrode, Berlin  
St. Wolf, Erfurt

## **Teil II Rahmenplanung**

Projektleitung : H. Barz, Berlin

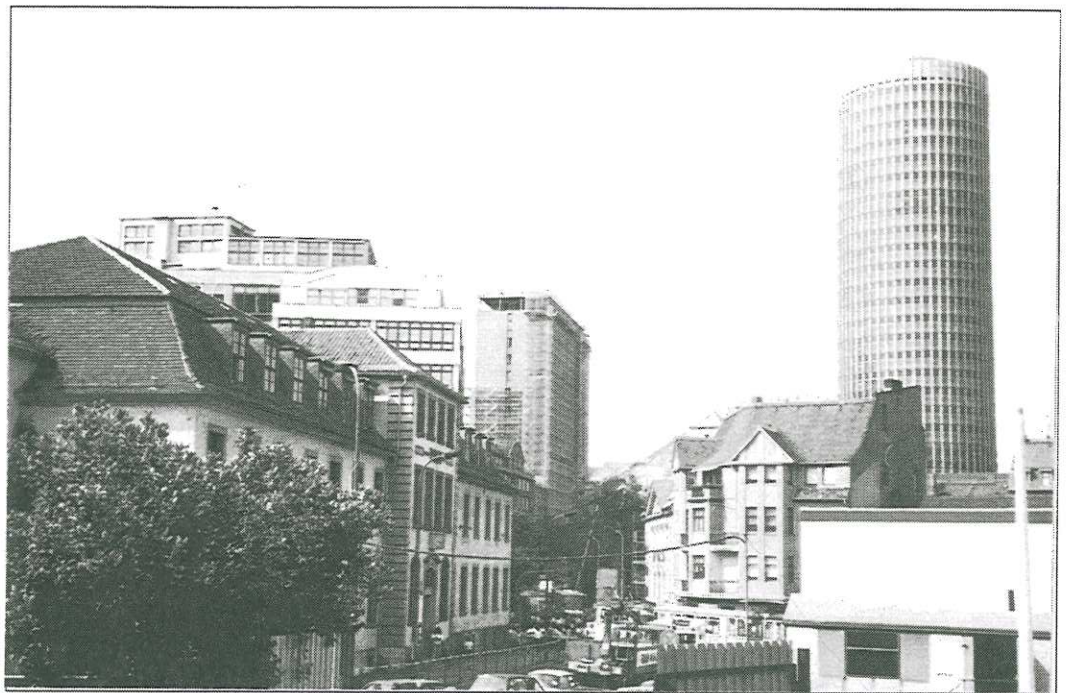
Mitarbeit : Cl. Hanske, Erfurt  
Chr. Hanske, Erfurt  
S. Kröger, Berlin  
H. Meisner, Berlin  
H. Sartoris, Erfurt  
Th. Schrode, Berlin  
H. Ullrich, Berlin

Die Broschüre wurde erstellt in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtsanierungsamt, Stadtentwicklungsamt, Denkmalamt, Umwelt- und Naturschutzamt, Garten- und Friedhofsamt, Verkehrsförderungsamt und Bauverwaltungsamt der Stadt Jena.

Koordinierung, redaktionelle Bearbeitung, Lay-Out, Satz, Fotos : Barz & Kröger

Vervielfältigung : Copy-Print, Berlin

Berlin, Juli 1993



Die Innenstadt Jenas : Mittelalterliche Kleinteiligkeit und großstädtische Gebäudehöhen

# Inhalt

## 0. Einführung

1.	<b>Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena</b>	9
2.	<b>Abgrenzung der Untersuchungsgebiete</b>	10
3.	<b>Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen</b>	10
4.	<b>Entwicklung des Rahmenplans</b>	12
5.	<b>Zu dieser Broschüre</b>	12

## I. Vorbereitende Untersuchungen

( Kapitel 1-7: Bericht vom Dezember 1991 )

### 1. Die Gesamtstadt

1.1	Lage und Verkehrsanbindung	15
1.2	Zentrum	

### 2. Stadtstrukturelle Beurteilung

2.1	Stadtbaugeschichtliche Entwicklung	18
2.2	Beurteilung der Stadtstruktur heute	26
2.3	Bewertung der Raumstruktur für eine künftige Stadtplanung	26

### 3. Denkmalpflegerische Bewertung

3.1	Historische Raumbildung	30
3.2	Baualter, Bautypen, Konstruktionsweisen	34
3.3	Denkmalpflegerische Erfassung	44

### 4. Bauzustandsbewertung

4.1	Untersuchungsgebiet Altstadt	45
4.2	Untersuchungsgebiet südliche, westliche, nördliche Innenstadt	46

### 5. Nutzungsanalyse

5.1	Zentrumsfunktionen der Innenstadtbereiche	49
5.2	Handel, Gewerbe, Dienstleistungen	50
5.3	Verwaltung, öffentliche Einrichtungen, Kultur	52
5.4	Universität	53
5.5	Wohnen	53

### 6. Freiflächen und Verkehr

6.1	Fahrender und ruhender Verkehr	56
6.2	Grünbereiche	58
6.3	Gestaltung der Freiflächen	60

<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Problemanalyse</b>	
7.1	Zusammenfassung der städtebaulichen Mißstände	61
7.2	Zentrumsgröße und Entwicklungsmöglichkeiten	61
<b>8.</b>	<b>Vorstufen zur Rahmenplanung</b>	
8.1	Städtebauliche Massenstudie ( Mai 1992 )	63
8.2	Überleitung zur Rahmenplanung	70
<b>II.</b>	<b>Rahmenplanung</b>	
	( in der beschlossenen Fassung vom Januar 1993 )	
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	
1.1	Die Funktion des Rahmenplans	73
1.2	Bisheriger Ablauf des Planungsverfahrens	
1.3	Geltungsbereich des Rahmenplangebietes	75
1.4	Zusammenfassung der ermittelten Problemlage	76
<b>2.</b>	<b>Beteiligung am Planungsverfahren</b>	
2.1	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	80
2.2	Stellungnahmen der beteiligten Ämter	81
2.3	Stellungnahmen der Bürger und Bürgerarbeitskreise	81
<b>3.</b>	<b>Sanierungsziele</b>	
3.1	Städtebauliche Sanierungsziele	82
3.2	Städtebauliche Zielstellung zum Verkehr	85
3.3	Zielstellung für die innerstädtischen Grünbereiche	86
<b>4.</b>	<b>Rahmenpläne</b>	
4.1	Rahmenplan Stadtbild und Denkmalpflege	88
4.2	Rahmenplan Stadterneuerung	96
4.3	Rahmenplan Nutzung	103
4.4	Rahmenplan Freiflächen / Grün	109
	Städtebauliche Vorgaben Verkehr	
<b>5.</b>	<b>Maßnahmen zur Sanierungsdurchführung</b>	
5.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht - Auszug	116
5.2	Rechtsgrundlagen in den Sanierungsgebieten	121
5.3	Auswirkung der Sanierung	123
5.4	Grundsätze zum Sozialplan	123
<b>6.</b>	<b>Beschluß der Stadtverordnetenversammlung</b>	125



## 0. Einführung

### 1. Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena

Die Innenstadt von Jena stellt in vielerlei Hinsicht einen Modellfall für die Stadtsanierung und Stadterneuerung in den neuen Bundesländern dar.

Wie zahlreiche andere deutsche Städte besitzt Jena eine über Jahrhunderte mehr oder weniger linear verlaufende Stadtbaugeschichte, deren Kontinuität im 2. Weltkrieg jäh unterbrochen wurde: Kriegszerstörungen und der Wiederaufbau unter dem Aspekt einer 'funktional gegliederten Stadt' in Anlehnung an die Stadterneuerungsutopien der Moderne, veränderten innerhalb einer Zeitspanne von 20 Jahren das Bild vieler Stadtzentren nachhaltig. Die 'offene Bauweise' anstelle der urbanen Dichte historischer Stadtzentren prägte viele westdeutsche Städte, jedoch in stärkerem Maße die Stadtzentren der Großstädte in der ehemaligen DDR.

Hier wurde die Ideologie einer sozialistischen Großstadt unter Negierung der alten Strukturen mit Konsequenz verwirklicht. Monumentalbauten in der Stadtmitte, die Verlagerung des Schwergewichts städtischer Investitionen in neue Wohnquartiere außerhalb der Zentren und die infrastrukturelle und bauliche Vernachlässigung der historischen Altstädte hatte eine Abwanderung der Innenstadtbewohner und damit den fortschreitenden Verfall historischer Gebäudesubstanz zur Folge.

Die heutige urbane Stadtmitte Jenas ist somit geradezu exemplarisch für den Zustand vieler Großstädte der neuen Bundesländer: Große Brachflächen mit einem maßstabsprenghendem Hochhaus innerhalb eines baulich vernachlässigten Altstadt-Fragments, fehlende Infrastruktur, Verkehrsprobleme, Leerstand von Gebäuden.

Trotz der offensichtlich gravierenden Mißstände sind in Jena gute Chancen für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt zu einem lebendigen Stadtzentrum vorhanden.

Einige frühe Rekonstruktionen und Sanierungen von wichtigen Gebäuden der Altstadt haben dazu beigetragen, wesentliche charakteristische Grundzüge des historischen Stadtbildes zu bewahren. Die noch vorhandenen Altstadteile weisen hohe bauhistorische Qualitäten auf, nicht nur in Einzelbauwerken, sondern vor allem in noch erkennbaren stadträumlichen Grundstrukturen, welche eindeutige Anknüpfungsmöglichkeiten für die bauliche Entwicklung einer neuen Innenstadt bieten.

Die Brachflächen der Altstadt und ihrer Randbereiche bieten gute Standortbedingungen für kommerzielle und kulturelle Neubauten. Das Potential in vorhandenen Altbauten und in zu entwickelnden Neubauten für qualitativvolles innerstädtisches Wohnen ist hoch. Positive Entwicklungschancen liegen im Ausbau des Images als Universitätsstadt und durch die Tradition der Zeisswerke als Stadt der Hochtechnologie.

Ziel der Stadterneuerung ist es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Tradition und Neuem und zwischen den vielschichtigen Aspekten eines lebendig durchmischten Stadtzentrums zu erreichen. Dabei gilt es die Geschichte der Stadt zu bewahren und weiterzuschreiben, d.h. neue Standorte nicht nach ihrem Lagewert zu interpretieren, sondern an vorhandene Strukturen anzuknüpfen und damit, statt einer wirtschaftlichen Verdrängung, die kompositorische Vernetzung neuer mit alten Teilen herzustellen.



## **2. Abgrenzung der Untersuchungsgebiete**

Die zukünftige Entwicklung der Innenstadt Jena zu einem räumlich und infrastrukturell funktionierenden Stadtzentrum ist abhängig von der historischen Altstadt und den angrenzenden Innenstadtbereichen, welche zusammen das künftige Stadtzentrum bilden werden. Hier liegen wesentliche Einflußfaktoren und notwendige Entwicklungspotentiale, deren Auswirkungen auf die Zentrumsbildung nur in Abhängigkeit voneinander gesehen werden können.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes nimmt bezug auf vorhandene strukturelle Grenzen. Diese sind größtenteils identisch mit den historischen Konturen der mittelalterlichen Stadt und ihrer Vorstädte. Es sind in diesen Bereichen erhebliche städtebauliche Mißstände feststellbar, welche in den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen im einzelnen nachgewiesen werden.

Das Gesamtuntersuchungsgebiet setzt sich aus mehreren Teilgebieten zusammen :

1. Untersuchungsgebiet Altstadt - innerhalb der historischen Grabenbereiche
2. Untersuchungsgebiet südliche Innenstadt
3. Untersuchungsgebiet westliche Innenstadt
4. Untersuchungsgebiet nördliche Innenstadt

Das Gebiet Steinweg/Inselplatz gehört zum Modellvorhaben. Ein bestätigter Rahmenplan liegt vor.

## **3. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen**

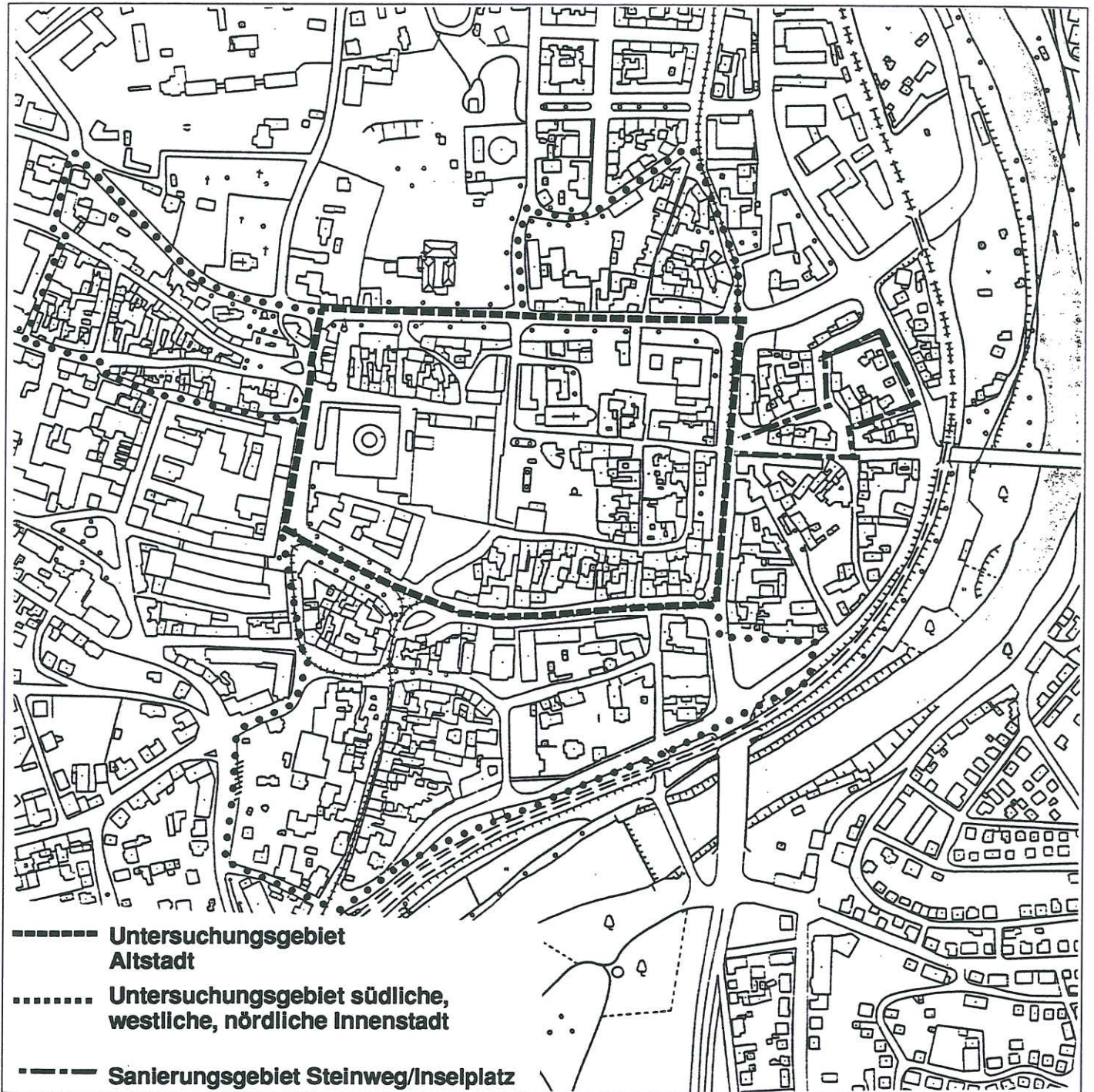
Von März bis November 1991 wurden in den genannten Gebieten vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt.

In dieser Zeit wurden von jedem Gebäude der Altstadt einzeln und von Gebäudegruppen im erweiterten Untersuchungsgebiet Hauskarteien angelegt, in denen Erscheinungsbild, Baualter, Konstruktion, Nutzung, Bauzustand u.a. erfaßt wurden.

Die Auswertungen dieser Karteien geben ein übersichtliches Gesamtbild der städtebaulichen Situation heute.

Gleichzeitig fanden Stadtbild-Analysen und denkmalpflegerische Untersuchungen statt. Anhand der Entwicklung des Stadtgrundrisses von der Entstehung bis heute, werden die typischen städtebaulichen Merkmale und Gesetzmäßigkeiten der Stadt Jena aufgezeigt. Um diese Gesetzmäßigkeiten zu verstehen, ist es notwendig, nicht nur kunstgeschichtlich bedeutende Bauten zu erfassen, sondern auch die baulichen 'Normalfälle'. Erst diese geben den Bewertungsmaßstab für die örtliche Bedeutung eines Sonderfalls. Die denkmalpflegerische Einordnung der Einzelgebäude ist Teil der vorbereitenden Untersuchungen.

In der Jenaer Innenstadt kommt der Verkehrsproblematik besondere Bedeutung zu. Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich hiermit aus städtebaulicher Sicht. Ein gesondertes Verkehrsgutachten wird von Fachplanern erstellt.



#### **4. Entwicklung des Rahmenplans**

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und den daraus abgeleiteten Sanierungszielen wurde ein Rahmenplankonzept entwickelt und der Stadt als 1. Fassung im Januar 1991 vorgelegt.

Dieser Arbeitsstand umfaßte die Überlagerung aller städtebaulichen Komponenten anhand von themenbezogenen Teilplänen mit planerischen Aussagen zu

- Stadtbild und Denkmalpflege
- Stadterneuerung
- Nutzung
- Freiflächen, Verkehr, Grün.

Außerdem wurde eine Massenstudie für die neu zu integrierenden Gebäude am Modell und in Zeichnungen vorgestellt, um die möglichen räumlichen Auswirkungen der städtebaulichen Planung plastisch zu veranschaulichen.

Diese Konzeption diente als Diskussionsgrundlage für alle an der Stadtsanierung beteiligten Ämter, politischen Gremien, Träger öffentlicher Belange und für die Bürger. Nach der Phase erster Stellungnahmen wurde Mitte 1992 zur Anregung einer weiteren öffentlichen Meinungsbildung eine zweite überarbeitete Fassung des Rahmenplankonzeptes in der Rathausdiele ausgestellt. Bürgerarbeitskreise befaßten sich mit den Themen der Stadtsanierung und entwickelten ein Thesenpapier mit Vorstellungen zur künftigen Innenstadt. Es fanden ausführliche Arbeitssitzungen mit den Ämtern und in den politischen Gremien statt.

Die endgültige Rahmenplanfassung konnte Ende des Jahres 1992 abgeschlossen werden. Sie wurde im Januar 1993 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena beschlossen.

#### **5. Zu dieser Broschüre**

Die hier vorgestellte Broschüre besteht aus zwei Teilen:

- I Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen
- II Rahmenplanung (beschlossene Fassung) vom Januar 1993

Um textliche Wiederholungen zu vermeiden, werden die, in der ursprünglichen Fassung des Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen formulierten Sanierungsziele, in aktualisierter Form und als Bestandteil des beschlossenen Rahmenplans im Teil II aufgeführt.

Der Teil II ist in der am 13. Januar 1993 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung wiedergegeben. Es können daher im Kapitel Vorbemerkungen Überschneidungen zu Teil I vorkommen.

# I VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Kapitel 1 - 7 aus dem Bericht vom Dezember 1991

# 1. Die Gesamtstadt

## 1.1 Lage und Verkehrsanbindung

Jena, mit 107.000 Einwohnern drittgrößte Stadt Thüringens, liegt im mittleren Saaletal umgeben von einer teilweise bewaldeten Hochfläche ( bis 400 m in N.N.) mit steilen Felsabbrüchen. Die topografischen und geografischen Bedingungen bestimmten die Ausdehnungsmöglichkeiten der Stadt und verhinderten ein Ausufer der Stadtgrenzen und die Zersiedelung der sie umgebenden Landschaft, wie dies in vielen Städten ähnlicher Größenordnung anzutreffen ist.

Noch heute wird das Stadtbild Jenas in starkem Maße vom Kontrast Stadt - Landschaft bestimmt, vor allem durch die Blickbeziehungen von der Innenstadt zu den Höhenzügen der Umgebung und durch zentrumsnahe Grünbereiche wie die Saaleauen und der Botanische Garten.

Jena war trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zur Saale nie eine 'Stadt am Fluß', da bereits die mittelalterliche Stadt mit Abstand zu den Überschwemmungsgebieten der Saaleauen gegründet wurde und während der industriellen Entwicklung, die 1874 - 76 gebaute Eisenbahntrasse sich wie eine Barriere zwischen Stadt und Saale legte.

Jena liegt nahe der Autobahn A 4 mit den Autobahnanschlüssen Jena - Göschwitz und Jena - Lobeda.

Der Durchgangsverkehr der B 7 von Erfurt nach Gera und der B 88 Naumburg - Rudolstadt belastet die Innenstadt erheblich.

## 1.2 Zentrum

Bis zur Mitte des 19. Jh. hatte Jena weniger als 7.000 Einwohner und besaß große traditionelle Bedeutung als Universitätsstadt ( seit 1558 ). Erst mit der Industrialisierung und Entstehung der Zeiss - Werke ( Produktionsbeginn im 1. Zeiss - Fertigungsgebäude 1880 ) setzte die Entwicklung zur Großstadt ein:

Um	1880	hatte Jena	13.500	Einwohner
	1909	bereits	20.000	
	1914		50.000	
	1932		60.000	und
	1946	über	80.000,	(obwohl Jena nach dem 2. Weltkrieg zu den meist- zerstörten Städten Thüringens gehörte).

In dieser 1.Hälfte des 20. Jh. bestimmten die Zeiss - Werke Stadtbild und Entwicklungstendenzen, die Zeiss - Stiftung förderte den Ausbau der Infrastruktur, des Verkehrssystems und der sozialen Einrichtungen. Zahlreiche Baugenossenschaften entwickelten neue Wohnsiedlungen.

Zwischen 1970 und 1975 wurde ein verstärkter Wohnungsbau in Form von Satellitenstädten gefördert ( Lobeda - Ost, Lobeda - West, Winzerla ), sodaß Ende der 70-er Jahre die Einwohnerzahl auf über 100.000 anstieg. ( Zu dieser Zeit hatten die Zeiss-Werke 44.000 Beschäftigte ). Gleichzeitig wurde der städtebauliche Versuch unternommen, dem noch kriegszerstörten Zentrum, welches in Ausdehnung und Ausprägung eher einen - hinter der Gesamtstadtentwicklung zurückgebliebenen - mittelstädtischen Maßstab besaß, ein großstädtisches Image zu verleihen.

Die Diskrepanz zwischen strukturell bedingter Zentrumsgröße, maßstabs-sprengenden Großstadtbauten und der Einwohnerzahl einer Großstadt ( jedoch zu über der Hälfte in Wohngebieten außerhalb der Innenstadt angesiedelt ) ist heute deutlich bemerkbar.





## 2. Stadtstrukturelle Beurteilung

### 2.1 Stadtbaugeschichtliche Entwicklung

#### 2.1.1 Mittelalterliche Stadt

Die meisten Städte entwickeln sich aus einer 'Urzelle'. In den seltensten Fällen - und nur durch massive Eingriffe - liegt der Stadtkern und damit das funktionale Zentrum einer Stadt nicht wenigstens zum Teil im Bereich dieser 'Urzelle'. Den 'Anfang der Stadt' bildete meist ein befestigter urbaner Baukörper mit einer klar umrissenen Grundform, im Falle Jena: ein Rechteck.

Als frühmittelalterliche Siedlung 'Jani' - wohl im Bereich der heutigen Stadtkirche St. Michael gelegen - ist Jena in der Mitte des 9. Jahrhunderts erstmals urkundlich nachzuweisen.

Daneben existierte ein zweiter Siedlungskern, 'Liudraha' (Leutra), der sich vermutlich westlich der heutigen Kernstadt (um die Johanniskirche herum) entwickelt hatte.

Nachdem der Ort 1230 zur Stadt erhoben wurde, ist bereits im frühen 14. Jahrhundert eine vollständige Stadtbefestigung mit 4 Ecktürmen und 3 Stadttoren vorhanden (Saaltor, Löbdertor, Johannistor). Seit dem 13. Jahrhundert entstanden Klosteranlagen der Dominikaner (später: Collegium Jenense) und der Zisterzienserinnen (nördlich der Stadtkirche); 1414 gründeten die Karmeliter eine weitere Klosteranlage vor dem Löbdertor. Gleichzeitig wurde im 14. und 15. Jahrhundert das Rathaus errichtet bzw. umgebaut.

In der inzwischen in ernestinischen Besitz gelangten Stadt gründete Kurfürst Johann Friedrich der Großmütige 1548 eine Hochschule, die 1558 zur Universität erhoben wurde und sich zunächst im Bereich des ehemaligen Dominikanerklosters entwickelte.

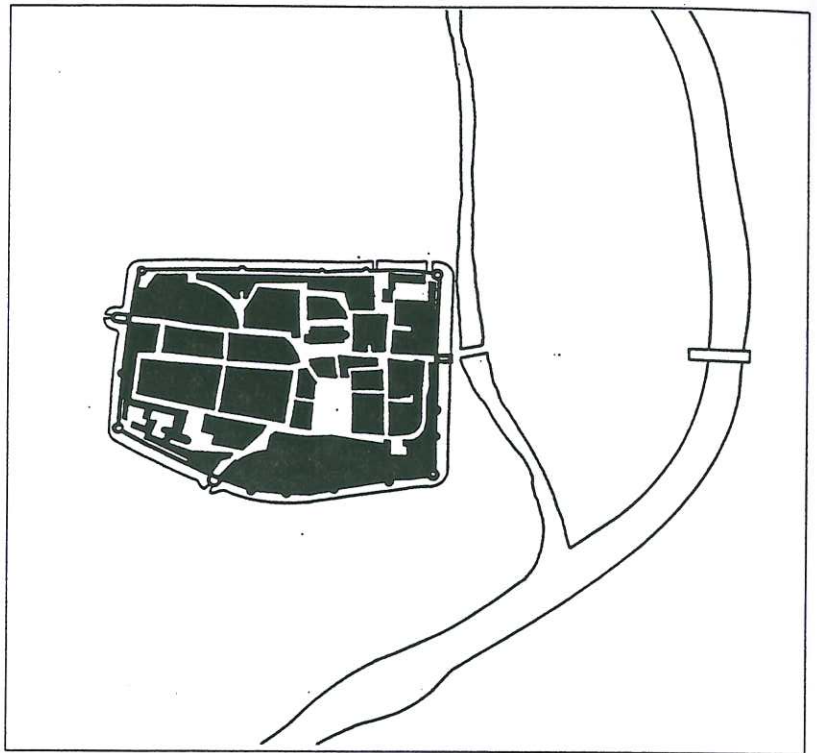
Nach einem wirtschaftlichen Tiefstand im 30-jährigen Krieg wurde Jena 1672 Mittelpunkt des Herzogtums Sachsen-Jena, dessen auf einen älteren Bau zurückgehendes Residenzschloß sich an der Nordostecke der Altstadt befand. Diese Epoche wirkte sich durch das Entstehen zahlreicher bescheidener Barock-Bürgerhäuser und der Friedenskirche nachhaltig auf das Stadtbild aus.

Aus der Zeit um 1750 stammt der erste dargestellte Stadtplan. Der Ort liegt innerhalb einer Krümmung des Saaleverlaufs mit Abstand zu den Überschwemmungsgebieten der Saaleaue. Die wesentlichen Stadtstruktur - Merkmale der noch mittelalterlichen Stadt sind:

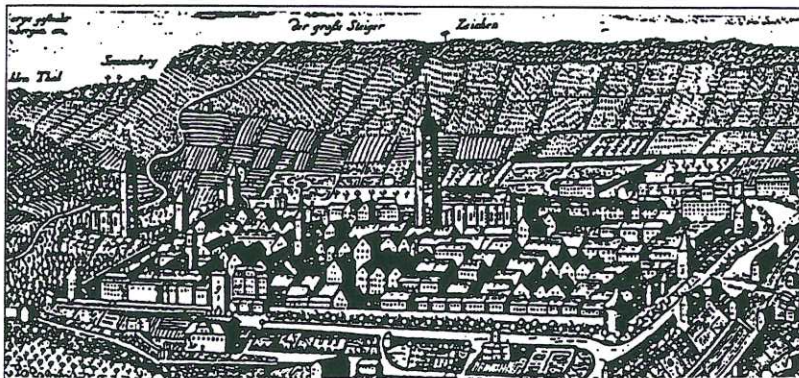
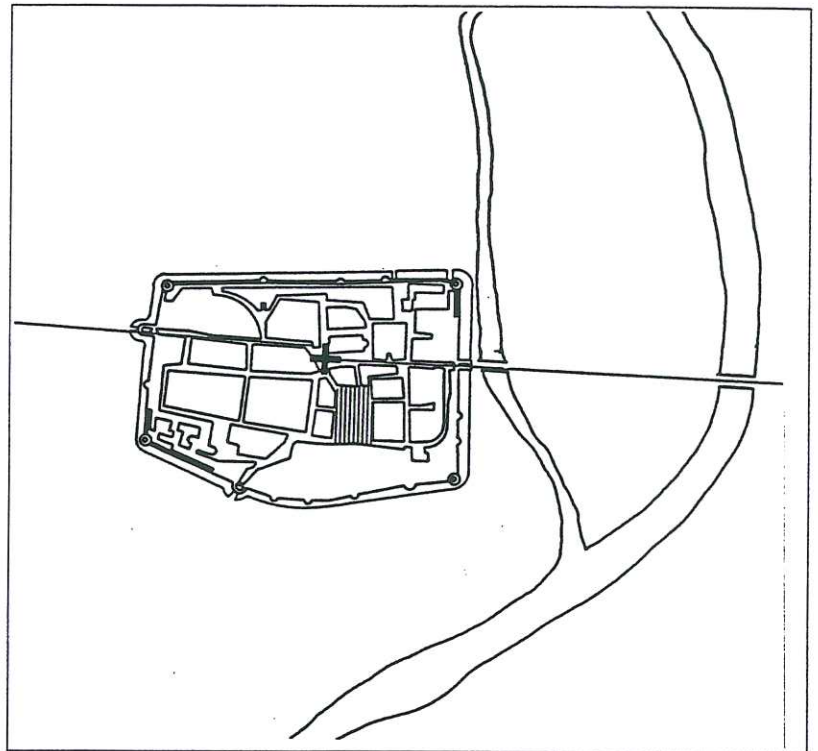
- ein befestigter, fast rechteckiger Stadtgrundriß im Verhältnis 3:2 in Ost - West - Ausrichtung
- vier Ecktürme, drei Stadttore (im Osten, Westen und Süden)
- ein nahezu orthogonales Straßensystem (Ausnahmen: Löbderstraße, Jenergasse und Einmündung Marktplatz am 'Kreuz')
- alle Hauptwege und Blockrichtungen verlaufen Ost - West, nur der Marktplatz hat eine Sonderstellung (Größenverhältnis ebenfalls 3:2, aber in Nord-Süd-Richtung). Die Straßen münden an den Ecken in den Platz ein, sodaß er als abgeschlossener Stadtraum erscheint.
- Auffallend ist die Trennung des stadträumlichen Verkehrsmittelpunktes (Kreuzung, Handelsstraße / Rathausgasse westlich des Kirchplatzes) vom zentral genutzten Marktplatz, dem publikumsintensivsten öffentlichen - aber in sich abgeschlossenen - Raum.
- Sichtbeziehungen: Durch das Johannistor führt der Weg auf den leicht in die Wegachse gedrehten Turm der Stadtkirche zu. Die Löbderstraße läuft diagonal auf die sich vorschiebbende Ecke des Rathauses zu.



Schematischer Grundriß Jenas nach einem Stadtplan von 1750



Schemazeichnung mit Marktplatz und Handelswegekreuz



Kupferstich 1. Hälfte des 18. Jh.  
 'Prospect der Fürstl. Residenz und  
 Universitaet Stadt Jena, wie solche  
 sich von Mittag darstellt. Herausge-  
 geben von Albrecht Carl Seutter,  
 Kayserl. Geogr. in Augspurg'

### 2.1.2 Vorindustrielle Stadt

Spätestens um die Mitte des 19. Jahrhunderts fallen die letzten Befestigungsanlagen und mit ihnen die jahrhundertlange Begrenzung in der Ausweitung der Stadt. Jena expandiert - zunächst noch in begrenztem Maße - in neue Vorstädte.

Der Plan von 1865 zeigt innerhalb der mittelalterlichen Altstadt nur wenige Veränderungen (Eichplatz).

Die Universität erlebt um die Wende zum 19. Jahrhundert eine zweite Blütezeit und bezieht 1861 die ehemalige 'Wucherei' am Fürstengraben.

Auffallende Entwicklungen außerhalb der begrenzten Altstadt sind die Stadterweiterung nach Osten und Westen entlang der Handelsstraße, das kleinteilige Entwicklungsgebiet nördlich des Schloßes, der Botanische Garten und das neue südliche Stadtgebiet, welches über den Holzmarkt an die Löbderstraße angeschlossen ist.

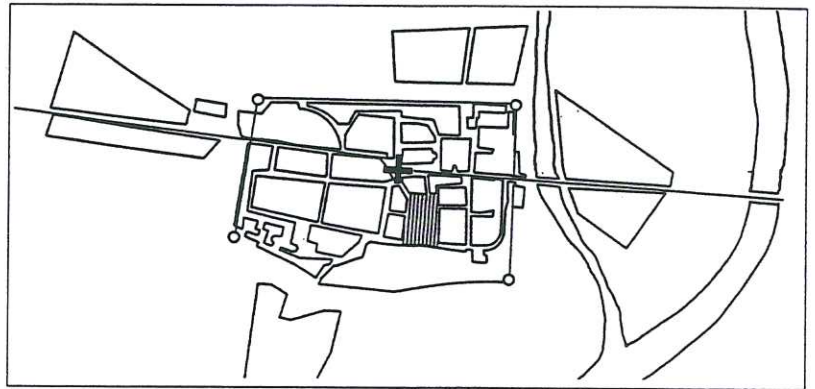
Der dargestellte Plan zeigt die Parzellierung der Blöcke. Hier sind folgende wesentliche Merkmale festzustellen :

- lange, gerade Straßenzüge mit a-rhythmischen unterschiedlich breiten und hohen Gebäudestellungen
- sehr hohe Überbauung des Blocks zwischen Johannisstraße und Kollegiengasse und um den Markt
- langgezogene, in Nord - Süd - Richtung verlaufende Hofanlagen nördlich der Johannisstraße und südlich von Unterm Markt
- Betonung der Nord - Ost - und der Süd - West - Ecke der Stadt durch Großbauten ( Schloß und Collegium Jenense )

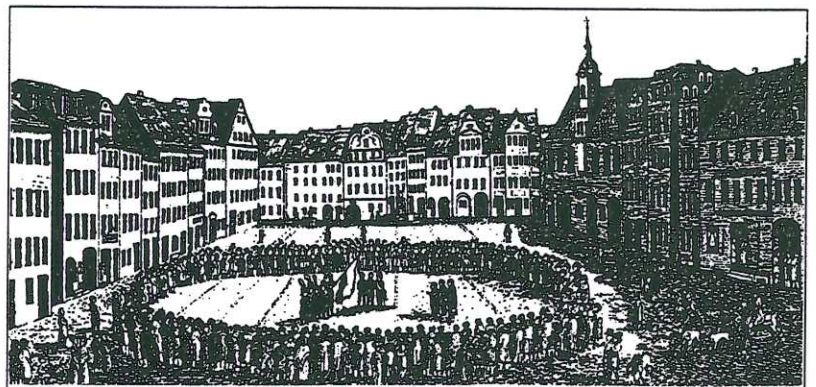




Schematischer Grundriß Jenas nach  
einem Stadtplan von 1865



Schemazeichnung : Marktplatz,  
Handelswegekreuz, erste Vorstädte



Friedensfest auf dem Jenaer Markt-  
platz im November 1815

### 2.1.3 Vorkriegs - Stadt

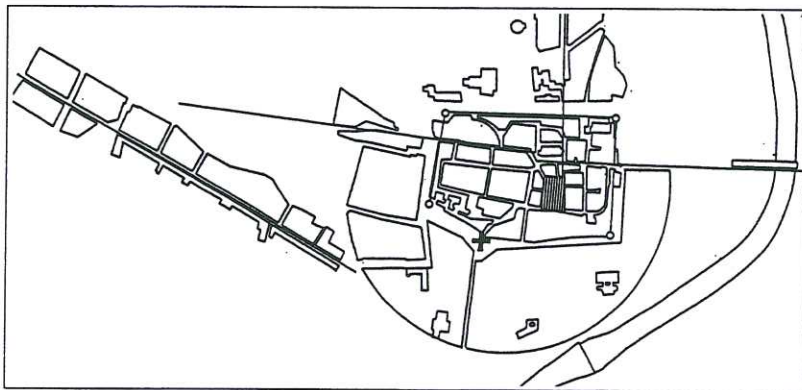
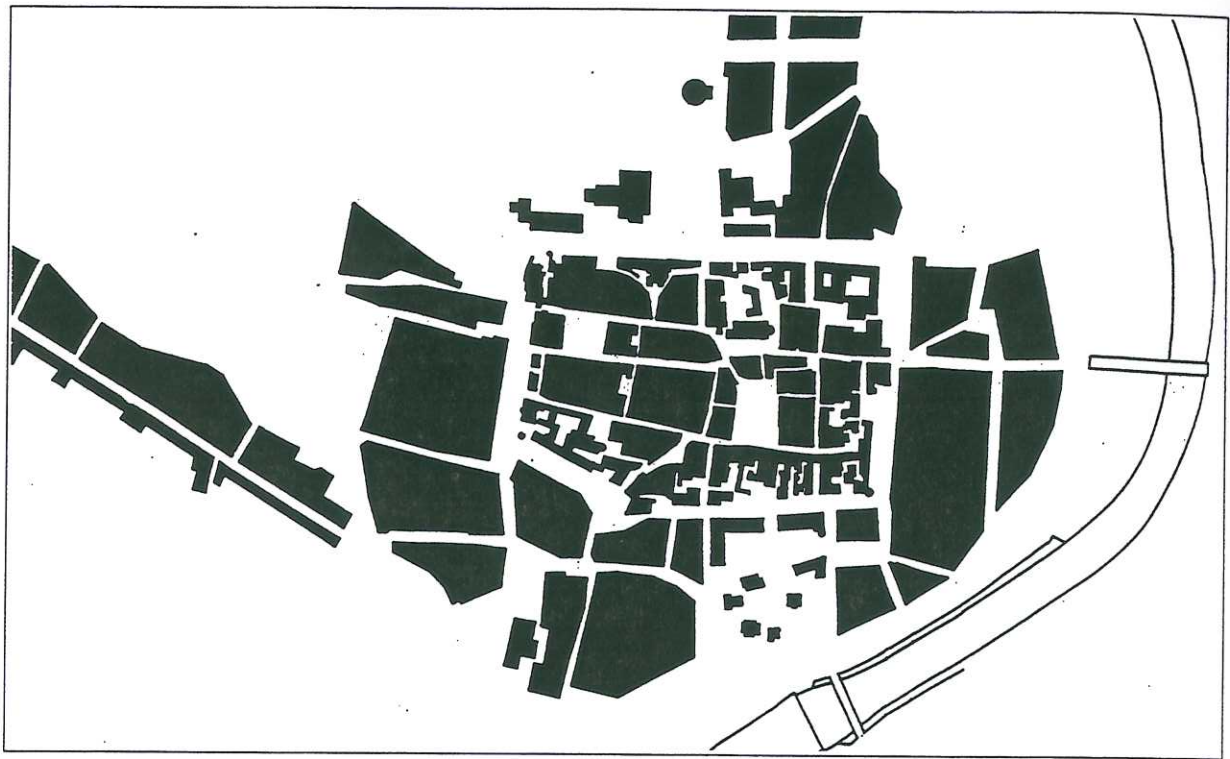
In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts vollzog sich vor allem durch die Entwicklung der feinmechanisch optischen Industrie und der Glasherstellung eine rasche Industrialisierung, die ihren Niederschlag in der Errichtung von Fabrikgebäuden und in einer erheblichen Ausweitung des Stadtgebietes durch Großbauten im Westen des Stadtkerns fand.

Die Entwicklung der Vorstädte setzte sich kontinuierlich fort. Es entstanden Ende des 19. Jahrhunderts zwei Hauptachsen, welche zum einen topografisch bedingt waren, zum andern an bestehende stadträumliche Strukturen anknüpften : So liegt die Straßenachse Am Planetarium - Sophienstraße ( Damenviertel ) exakt in der Verlängerung der Marktplatz - Längsachse. Die Lutherstraße schließt sich an den im Barock angelegten Engelplatz an.

1908 entstand das neue Hauptgebäude der Universität anstelle des abgebrochenen Residenzschloßes.

Strukturmerkmale des Vorkriegsgrundrißes :

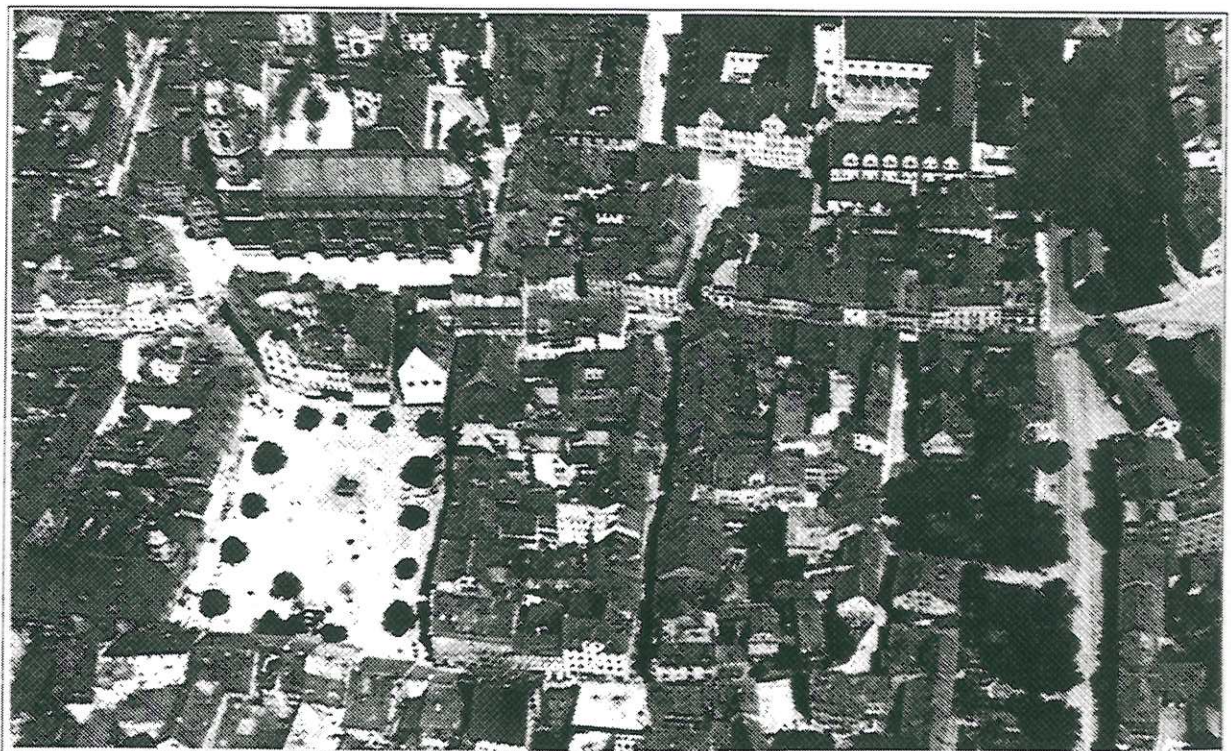
- immer noch klare Ablesbarkeit der `Urzelle´ innerhalb des gesamten Stadtgefüges ( deutlich der Freiraum des ehem. Grabenbereichs )
- um die mittelalterliche Stadt herum lagert sich eine halbkreisförmige Stadterweiterung mit radial angeordneten öffentlichen Bauten ( Volkshaus, Theater, Post, Volksbad, Schule, Bibliothek, Planetarium )
- der Komplex der Zeiss-Werke setzt in seiner Großform die Ost-Westausrichtung des rechteckigen Altstadtgrundrißes fort
- im Innern der mittelalterlichen Stadt gibt es kaum Grundrißveränderungen
- Weiterentwicklung der Stadt außerhalb der Grabenanlagen durch die gründerzeitliche Bebauung mit den Straßenachsen Lutherstraße, Karl-Liebnecht-Straße und Sophienstraße



Oben : Schematischer Stadtgrundriß vor dem 2. Weltkrieg

Mitte : Schemazeichnung: Neue Schwerpunktverlagerung der Stadtmitte in Richtung Holzmarkt

Unten : Luftbildaufnahme des Markts vor dem 2. Weltkrieg



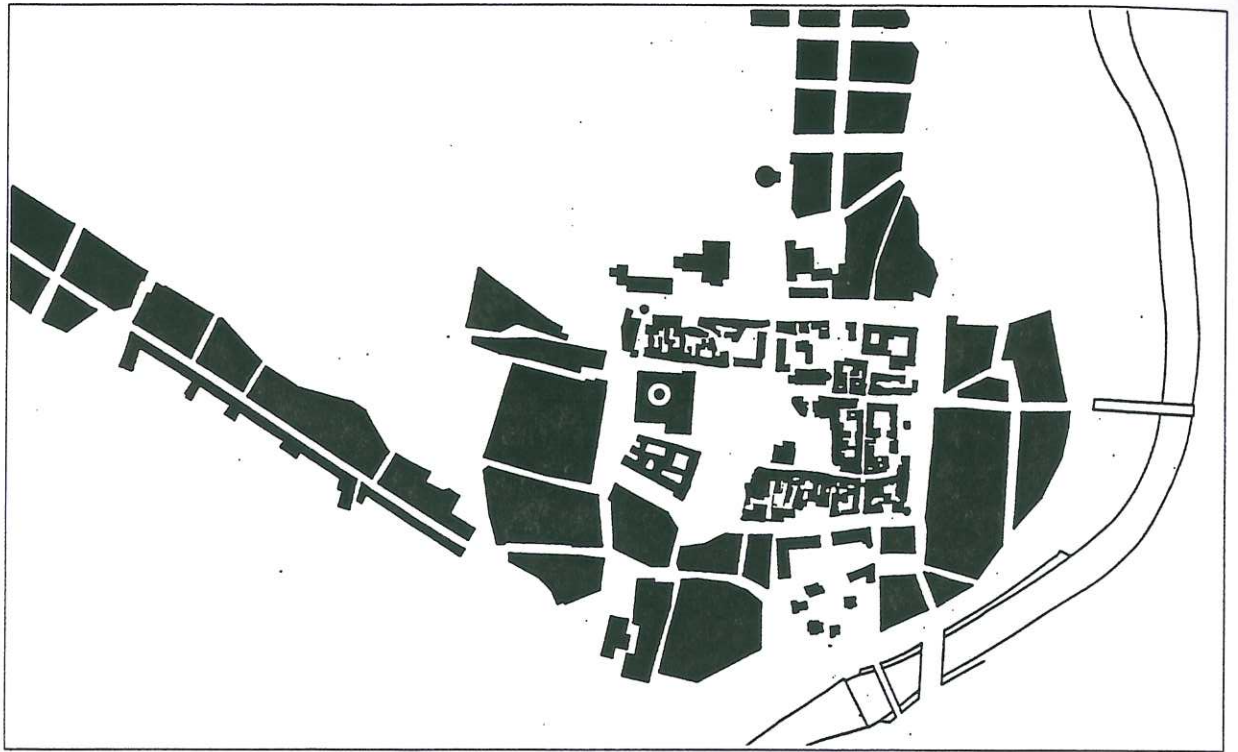
#### **2.1.4 Zerstörung und Nachkriegsplanung**

Schwere Verluste erlitt Jena durch Bombenangriffe im Jahr 1945, die den südwestlichen Teil der Altstadt völlig zerstörten. Weitere Quartiere und Straßenräume im westlichen Teil der mittelalterlichen Stadt, um den ehem. Eichplatz herum, fielen der Stadtplanung Anfang der 70er Jahre zum Opfer.

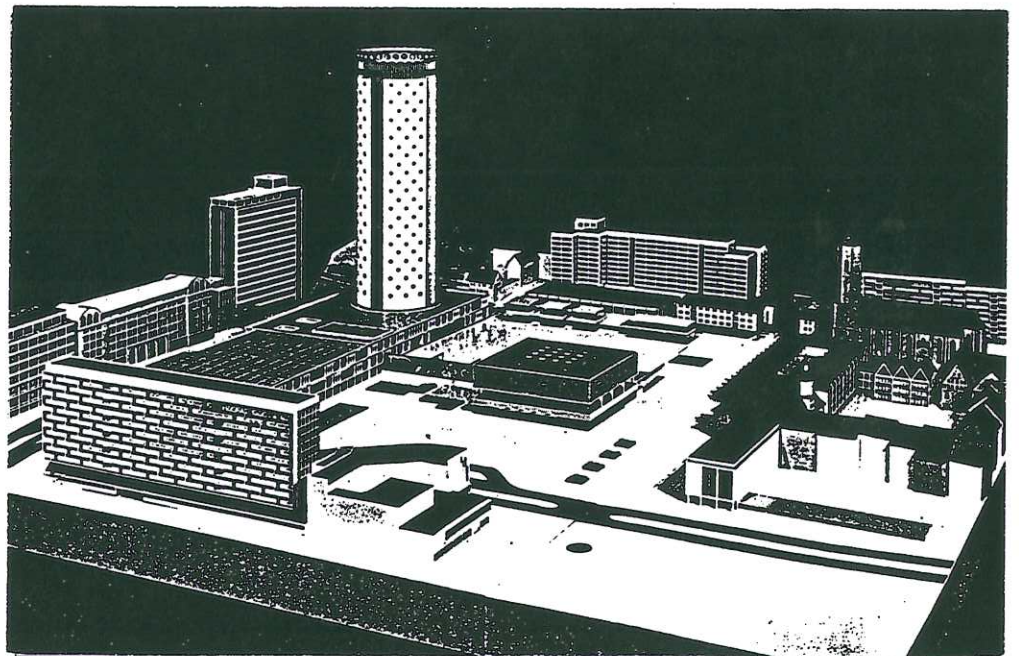
Die Konzeption von Hermann Henselmann, von der lediglich das Hochhaus mit seinem Sockelbau realisiert wurde, basierte auf einer radikal modernen Stadtidee. Große Teile der noch vorhandenen historischen Stadt wurden in dem Entwurf aufgegeben, so zum Beispiel nahezu der gesamte Fürstengraben, die Johannisstraße und das Collegium Jenense. Die ursprünglichen Stadtbefestigungsgrenzen wurden durch hohe, scheibenförmige Gebäude in Ost - West - Ausrichtung markiert. Der Marktplatz sollte mit einer neuen, in der Höhenentwicklung angepaßten Bebauung wieder geschlossen und zusammen mit der Stadtkirche als historisches `Versatzstück´ in ein Stadtmodell mit Großbauten und ausgedehnten Freiflächen integriert werden.

Das realisierte Hochhaus - Überleitung zu den Großbauten der Zeiss-Werke - dokumentiert als `Dominante´ die städtebauliche Haltung der frühen 70er Jahre und ist nur im Rahmen dieser kompromißlosen Planung verständlich.

Im Sinne einer heutigen Auffassung von kontinuierlicher Stadtentwicklung steht es als maßstabsprenzendes Fragment innerhalb eines, zwar nur noch teilweise vorhandenen, aber dennoch homogenen städtischen Kontextes.



Oben : Stadtgrundriß heute  
Unten : Modell der Henselmannplanung



## **2.2 Beurteilung der Stadtstruktur heute**

Die räumliche Kraft der mittelalterlichen Stadt resultierte aus ihrer klaren Grundfigur, ihrer Dichte, ihren geometrischen Bezügen und eindeutigen Konturen. Vorstädte lagerten sich an diesen Kern an. Die interessantesten Orte sind die des Übergangs von Kern- zu Vorstadt. Sie bestimmen die Entwicklungsmöglichkeit der Erweiterungsbereiche.

Jena besitzt eine über viele Jahrhunderte kontinuierlich und langsam verlaufende Stadtbaugeschichte, wobei die Entwicklung zur Großstadt erst Ende des 19. Jh. einsetzt. Kriegszerstörungen und der Versuch, aus einer eher kleinstädtisch strukturierten Innenstadt ein sozialistisches Großstadtzentrum zu entwickeln, veränderten innerhalb einer Zeitspanne von maximal 25 Jahren das Bild des Stadtkerns gravierend. Hinzu kamen Verlagerungen des Schwergewichts städtischer Investitionen in neue Außenquartiere und die infrastrukturelle und bauliche Vernachlässigung der Altstadt.

Heute ist in der Altstadt durch die großen Brachflächen der Zusammenhalt der historischen Teile stark gestört. Zu starke Aufweitungen der Grabenbereiche rund um die Altstadt und die Degradierung dieser wesentlichen Stadträume zu reinen Verkehrsverteilern verhindern sinnvolle räumliche Überleitungen zu den angelagerten sonstigen Innenstadtbereichen.

## **2.3 Bewertung der Raumstruktur als Grundlage für eine künftige Stadtplanung**

Es wird ausgegangen von der These, daß über viele Jahrhunderte eine Kontinuität der räumlichen Wirkung von Stadtstrukturen - auch in unterschiedlichen Stilepochen - festzustellen ist.

Eine Stadt wird unter normalen Voraussetzungen die grundlegenden Merkmale und Eigenheiten ihrer 'Urzelle' niemals ganz verlieren, sondern sie werden immer als 'das Typische' der Stadt spürbar sein. Unter günstigen Bedingungen kann die gesamte Stadtgeschichte als ein logischer räumlicher Entwicklungsprozeß nachvollzogen werden, bei dem sich Neues selbstverständlich an Altes anfügt.

Im Rahmen dieser These stellt sich für Jena die Frage, wie man, angesichts der totalen Zerstörung der westlichen Altstadt, an eine historische Kontinuität anknüpfen kann, bzw. inwieweit raumbildende Merkmale der alten Stadt aufgegriffen und neu interpretiert werden können. Zur Klärung dieser Fragestellung wurden die in der Stadtstrukturanalyse festgestellten Merkmale auf ihren prinzipiellen Gehalt überprüft. Im folgenden werden die festgestellten und für jede weitere Stadtplanung als grundlegend erachteten Strukturprinzipien zusammengefaßt :

1. Strukturprinzip : Die Grundfigur der mittelalterlichen Stadt mit ihren gebauten Konturen und den sie umgebenden Freibereichen der ehem. Grabenanlagen ist in allen Epochen ablesbar.
2. Strukturprinzip : Die Altstadt besitzt ein orthogonales Straßensystem mit wenigen ( begründeten ) Ausnahmen.

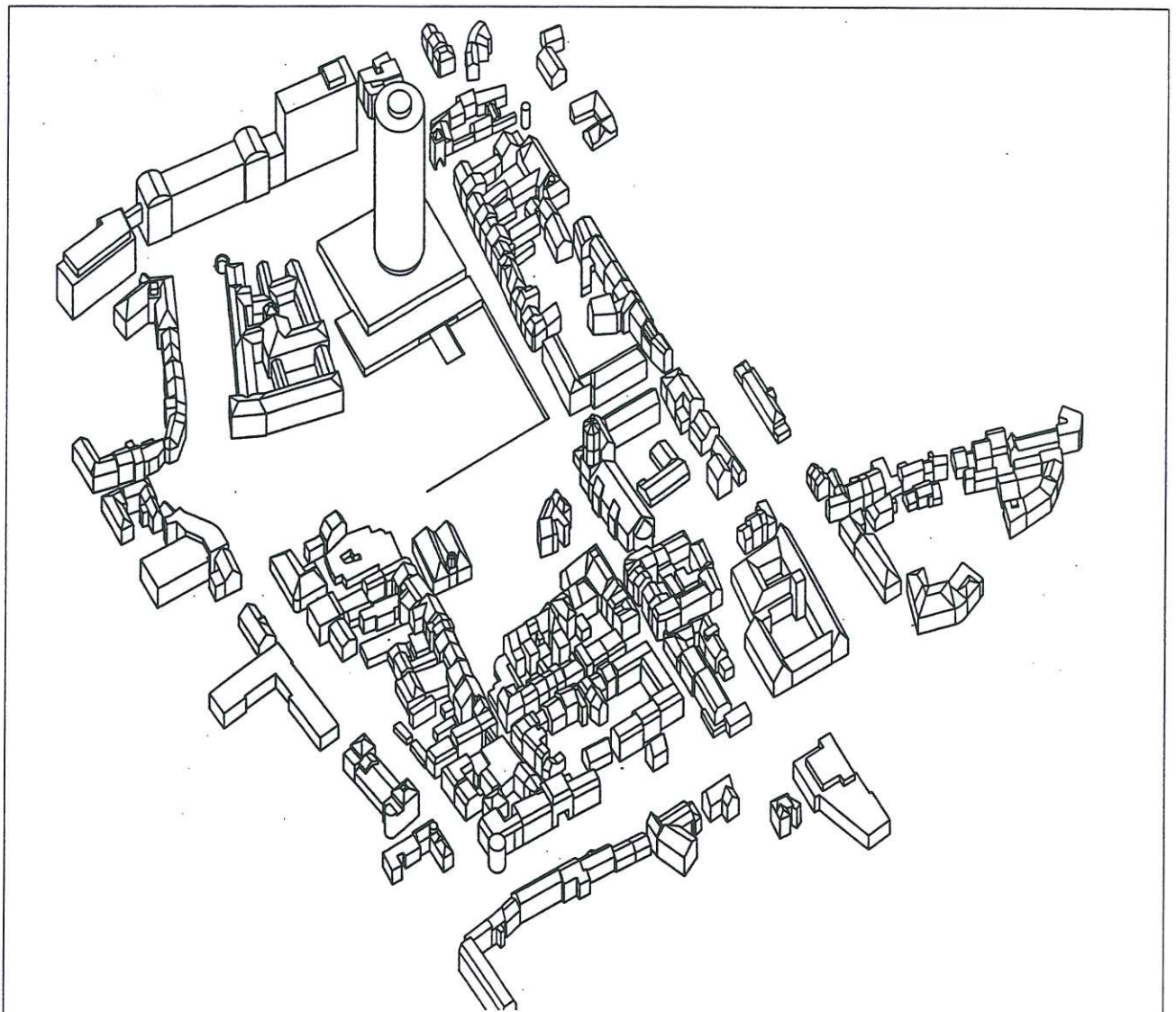


3. Strukturprinzip : Alle Quartiere verlaufen in Ost - West - Richtung. Innerhalb dieses Gefüges besitzt der Marktplatz mit seiner Bebauung eine Sonderstellung ( Nord-Süd-Ausrichtung ).

4. Strukturprinzip : Die Trennung der Verkehrswege von der öffentlichen Mitte der Stadt, dem Marktplatz, welcher als abgeschlossener Stadtraum die größte Freifläche in der alten Stadt bildet wird über alle Bauepochen beibehalten.

5. Strukturprinzip : Deutliche räumliche Übergänge zu neuen Stadtteilen sind ablesbar.

Das Übernehmen und Umsetzen von Strukturprinzipien in eine neue Stadtarchitektur bedeutet keinesfalls eine 'wörtliche' d.h. historisierende Nachahmung des zerstörten Baubestands. Dies hätte eine Abwertung der Originale zur Folge. Neue Architektur muß als zeitgemäß erkennbar bleiben, sich jedoch auf die städtebauliche und damit auch historische Bedeutung des jeweiligen Ortes in der Stadt beziehen, d.h. grundlegende Gesetzmäßigkeiten, die das unverwechselbar Typische einer Stadt ausmachen, berücksichtigen und weiterentwickeln.

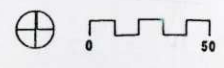
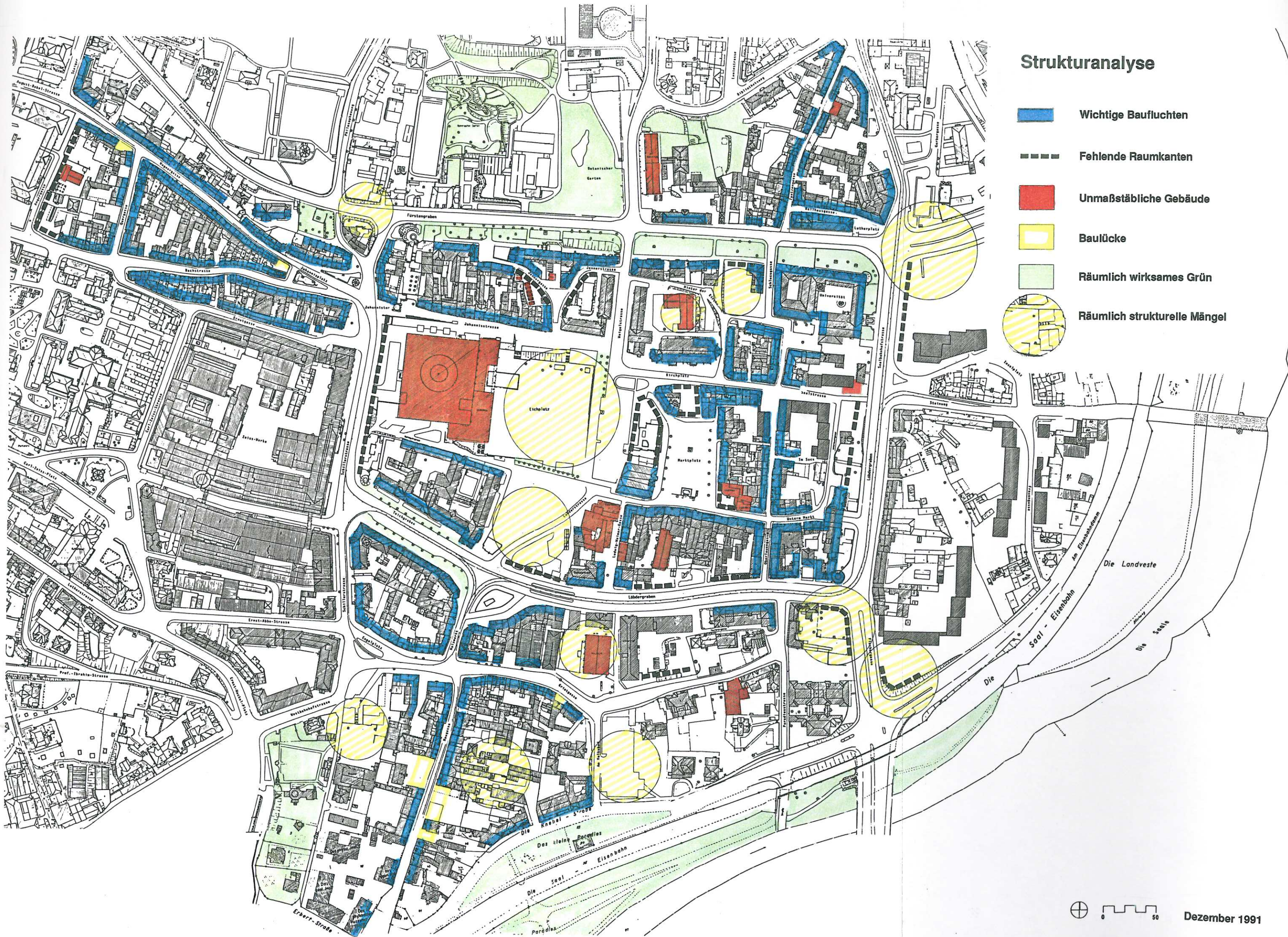




Universitätshochhaus neben  
dem Johannistor

# Strukturanalyse

-  Wichtige Baufuchten
-  Fehlende Raumkanten
-  Unmaßstäbliche Gebäude
-  Baulücke
-  Räumlich wirksames Grün
-  Räumlich strukturelle Mängel





Oben: Holzmarkt  
Unten: Zerstörter Stadtraum der  
ehemaligen Löbderstraße



## **3. Denkmalpflegerische Beurteilung**

### **3.1 Historische Raumbildung**

#### **3.1.1 Mittelalterliche Altstadt**

Die Struktur der mittelalterlichen Stadt ist in ihrer Gesamtanlage noch heute im Stadtbild deutlich ablesbar. Im Bereich der ehemaligen Befestigungsanlage verdeutlichen die hier verlaufenden Straßenräume durch ihre Proportionen oder z.B. durch den Allee-Charakter ( Fürstengraben ) die Zäsur zwischen der Kernstadt und den Vorstadtbereichen.

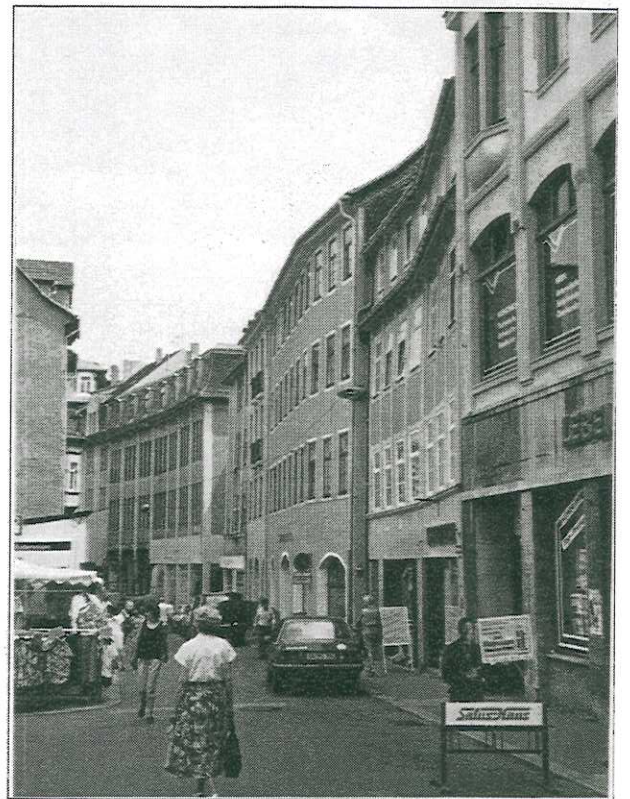
Die Stadtbefestigungsanlage selbst ist in ihrer Substanz weitgehend verlorengegangen und nur an Hand von Bruchstücken - dafür allerdings an den markanten Eckpunkten des mittelalterlichen Stadtgrundrisses - nachvollziehbar ( Pulverturm, Johannistor, Anatomieturm, Roter Turm ). Auch bei den jüngeren Bauten in Anlehnung an den Stadtmauerverlauf, wird diese Situation respektiert und teilweise gestalterisch umgesetzt ( Torsituation am Roten Turm, Löbdergraben 11 - 14a ). Trotz der großflächigen Zerstörung durch Kriegs- und Neuplanungsschäden sind Beispiele aller wichtigen räumlichen Strukturelemente der historischen Altstadt erhalten:

- die vom Rechteckschema abweichenden Gassenführungen der Jenergasse als einem der ältesten Kernbereiche,
- die Anlage des Marktplatzes als dem wichtigsten öffentlichen Raum der mittelalterlichen Stadtstruktur und des Kirchplatzes als "geistlichem" Pendant,
- die Anlage der Johannisstraße, die Saalstraße und die südliche Marktangente ( Unterm Markt ) als Elemente der Ost-West-Orientierung des Hauptstraßennetzes,
- die Oberlauengasse/Schloßgasse als Beispiele für die Nord-Süd-Orientierung der verbindenden Gassensysteme.

Mit den Baumassen und -komplexen der Stadtkirche St. Michael, des Rathauses, des Collegium Jenense sowie der Universitätsbauten im Bereich der ehemaligen Schloßanlage sind daneben auch die entscheidenden kompositorischen Dominanten des Stadtgefüges - und zwar sowohl in ihrer Höhenentwicklung als auch in ihrer raumgreifenden Ausbildung - erhalten.



Markt und Kirchplatz



Unterm Markt



Jenergasse

### **3.1.2 Historische Vorstädte ( südliche, westliche und nördliche Innenstadt )**

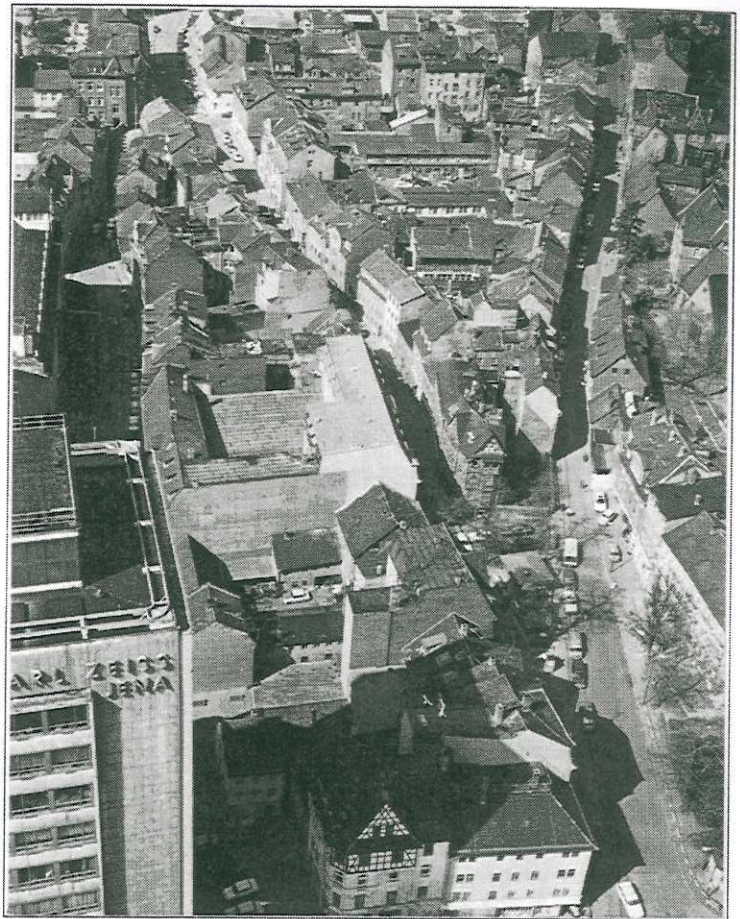
Die historischen Vorstädte im erweiterten Untersuchungsgebiet umfassen die älteren Kernzonen dieser Stadtentwicklungsbereiche im Süden ( Holzmarkt, Neugasse ), im Nordwesten ( Johannisplatz, Wagnergasse, Bachstraße ) und im Nordosten ( Zwätzen-gasse ).

Sie sind räumlich begrenzt und weisen zu ihren "Innenbereichen " hin, d.h. entlang der zentralen Gassenverläufe, qualitativ geschlossene Platz- und Straßenraumbildungen auf.

Entsprechend ihrer eher untergeordneten Situation außerhalb der befestigten Stadtanlage und des damit gegebenen sozialen Gefälles zur reichen Kernstadt ist der Bestand an älteren, hervorragenden Bauten sehr gering ( z.B. Gasthaus "Zum Roten Hirsch" ), dagegen überwiegen die bescheidenen, oft nur zweigeschossigen Häuser der unteren sozialen Schichten in ihrer Substanz bis in das 19. Jahrhundert hinein. Erst danach entwickelten sich auch hier repräsentativere Wohn- und Geschäftsbauten.

Gleichwohl entstanden auf diese Weise stadthistorisch äußerst wichtige und stadtkompositorisch bemerkenswerte Räume, die sich auf die ehemaligen Torsituationen ( Johannistor, Löbdertor ) und den Schloßbereich beziehen.

Deutlich sichtbare Konturen der historischen Vorstadt ( westliche Innenstadt )



Der Komplex der Zeiss-Werke führt die rechtwinklige Grundordnung der Altstadt nach Westen fort.





## **3.2. Baualter, Bautypen, Konstruktionsweise**

### **3.2.1 Mittelalterlicher Bestand**

Die Besonderheiten und historischen Schwerpunkte der Stadtentwicklungsgeschichte Jenas haben dazu geführt, daß sich - nach dem äußeren Erscheinungsbild beurteilt - die mittelalterliche Gebäudesubstanz nur noch an wenigen Bauwerken direkt ablesen läßt. Die beiden gotischen Kirchenbauten St. Michael und St. Johannes, die Kernbereiche des späteren Collegium Jenense ( ehem. Dominikanerkloster ), das Rathaus in seiner spätgotischen Substanz und das Bürgerhaus "Alte Göhre" stellen gute Beispiele mittelalterlicher Stein- und Fachwerkbauten dar.

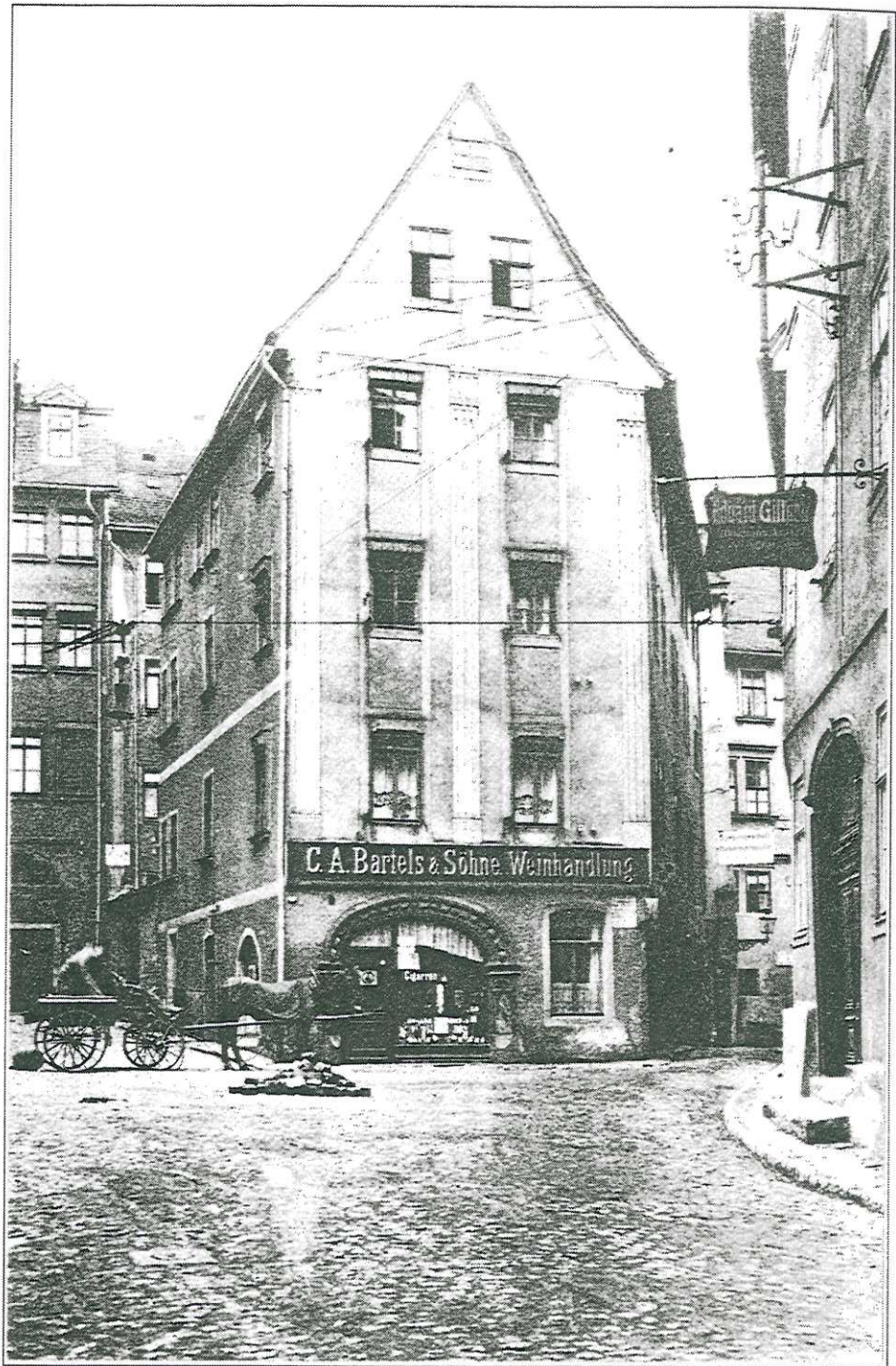
Sicher ist davon auszugehen, daß diese repräsentativen Bauten, vor allem ihrer Bedeutung und massiven Bauweise wegen, die späteren Stilepochen, Stadtbrände und andere Zerstörungen überlebt haben. Das einfache Bürgerhaus der mittelalterlichen Stadt, das wohl ehemals ein schlichter, zwei- oder dreigeschoßiger Fachwerkbau auf schmalem, tiefem Grundstückszuschnitt war, findet sich nur noch in Resten, oft in erhaltenen Kelleranlagen und anderen massiven Bauteilen, gelegentlich auch als wiederverwendete Fachwerkkonstruktion, vom jüngeren Bestand kaum ohne nähere Untersuchung zu trennen.

Wie in anderen thüringischen Städten ist kein strenges, einheitliches Parzellenraster gegeben; einige der heute ablesbaren Grundstückszuschnitte sind das Ergebnis wechselnder Zusammenlegungen, die oft am leichtesten in den Kellergeschossen nachzuvollziehen sind. 1687 werden z.B. für die Randbebauungsstruktur des Marktplatzes 36 Häuser angegeben, 1945 waren es hingegen noch 28 Gebäude.

Die "Göhre" und das Rathaus sind darüberhinaus als Belege für die ursprüngliche Giebelstellung vieler Stadthäuser, vor allem in den wichtigsten Platz- und Straßenfronten zu betrachten. Sie ging durch die spätere - auch in anderen Städten nachweisbare - Umorientierung auf die Traufständigkeit ( u.a. aus Gründen des Brandschutzes und der Dachentwässerung ) weitgehend verloren. In einigen Fällen geben die noch vorhandenen Hinterhäuser ( z.B. Markt 15 und 16 ) Hinweise auf diese Entwicklung, während die Vorderhäuser heute fast durchgängig als Traufenhäuser ausgebildet sind.

Auffällige Giebelstellungen - wie bei den Kopfbauten der Jenergasse ( Jenergasse 13 und Fürstengraben 15 und 25 ) - sind auf den Ausnahmefall schräger Gassenführung und damit spitzwinkliger Grundstücksformen an Gabelungen zurückzuführen. Eine ähnlich eindrucksvolle Situation ist durch die Zerstörung des ehem. "Burgkellers" westlich der Stadtkirche verlorengegangen.

Die mittelalterlichen Massivbauten wurden aus Bruchsteinen errichtet und waren ursprünglich mit einer "steinsichtigen" Putzhaut versehen. Ihre schlichten Baudetails ( Gewölbe, Fenster- und Türgewände, Maßwerk, Zierformen ) weisen auf die historische und stilistische Herkunft hin. Ein gutes Beispiel für eine Fachwerkkonstruktion dieser Zeit zeigt das Hinterhaus Markt 16, dessen Nordfront als Ständerwand ausgebildet ist.



Weinhaus Tanne, eines der Häuser welche unzerstört blieben; Beispiel mittelalterlicher Giebelstellung durch die besondere städtebauliche Situation

### **3.2.2 Renaissance**

"Stilreine" Bauwerke der Zeit zwischen 1550 und 1650 finden sich selten. Teile des Collegium Jenense, das sogenannte "Haus im Sack" ( Oberlauengasse 16 ), sowie die Häuser "Zur Rose" ( Johannisstraße 23 ) und das "Platanenhaus" treten am deutlichsten hervor. Auch hier haben sich offenbar besonders stattliche Vertreter jener Epoche - und wiederum solche mit massiven Außenwänden ( Erd- und 1. Obergeschoß: "Rose", "Haus im Sack" ) oder zumindest einem Erdgeschoß aus Bruchstein ( "Platanenhaus" ) in Kombination mit aufgesetztem Fachwerk erhalten.

Ihrer horizontalen Gliederung durch die sichtbaren Gebälkzonen entspricht die Traufstellung der Dächer, deren originale Aufbauten ( meist schlichte Schleppegauben ) später ersetzt oder entfernt wurden.

Auch die Reihung stehender, häufig gekoppelter Fensterformate mit eher schlichten Sandsteingewänden oder Fensterbekleidungen aus Holz unterstreichen die Horizontalität.

Neben den aufgeführten repräsentativen Beispielen der reichen Bürger- und Weinbauernhausarchitektur sind im Bereich der Oberlauengasse und des Marktes sowie in den Vorstädten ( Johannisplatz/Wagnergasse; Holzmarkt/Grietgasse ) weitere Bauten in später veränderter Form erhalten, die mit Sitznischenportalen oder Resten von Treppenanlagen in die Renaissancezeit verweisen.

### **3.2.3 Barock und Klassizismus**

Den mit Abstand größten Anteil an der historischen Bebauung bilden jedoch jene Gebäude, die in der Epoche zwischen 1650 und 1850 neu errichtet oder durch Umbau älterer Vorgänger der steigenden Anforderung nach Wohnraum in der Enge der mittelalterlichen Stadtgrenzen angepaßt wurden.

Sie treten uns heute als schmucklose, glatt verputzte, oft viergeschossige Fachwerkbauten entgegen, deren historischer Wert sich äußerlich häufig nur in den Hinweistafeln auf das Wirken ehemaliger prominenter Bewohner - meist Universitätsprofessoren - wieder spiegelt.

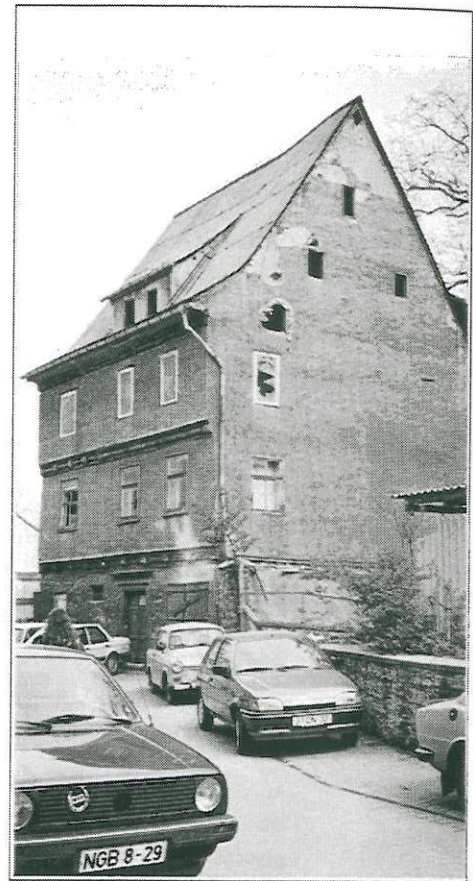
Ihr schlichtes Erscheinungsbild mit einfachen Fensterreihungen und -bekleidungen, oft durch spätere, unsachgemäße Außenputze beeinträchtigt, läßt den teilweise reichen Bestand an älteren Bauteilen, Kelleranlagen, Treppenhäusern und Innenraumfassungen meist erst nach weiterführenden Untersuchungen erkennen.

Gute Beispiele für diese Bautypen sind die Häuser Johannisstraße 16,17 und 20, Markt 8,10,16 und 22 sowie Oberlauengasse 14 und 20.

Das schmale, hohe Bauvolumen dieser Gebäude mit Proportionsverhältnissen der Fassaden von 1:1,5 bis 1:2 werden bereits in historischen Studien des Marktplatzes oder



Das Weinbauernhaus 'Im Sack'  
( Oberlauengasse 16 ) gehört zu  
den wenigen erhaltenen Beispielen  
der Renaissance-Bürgerhausarchi-  
tektur in Jena und spiegelt seinen  
historischen Wert durch großen De-  
tailreichtum wieder.



rechts: Das Platanenhaus

der ehemaligen Nord- und Südwand des zerstörten Eichplatzes aus dem 18. und 19. Jh. nachgewiesen.

Im Interesse der intensiven Raumausnutzung wurden teilweise zusätzlich Mansarddächer mit stehenden Gauben errichtet oder die Dachgeschosse mit größeren Schleggauben versehen.

Auch die Ausbildung flacher Oberdächer in Form von Dachgärten stellt ein "Jena-typisches" Element dar, welches im Thüringer Raum als Sonderentwicklung anzusehen ist und erhalten werden sollte.

Entsprechend dem Zeitgeschmack sind die Fassaden oft durch ein giebelgekröntes Zwerchhaus nach oben abgeschlossen, das trotz der durchgängigen Traufstellung eine gewisse Reminiszenz an die Giebelhäuser des Mittelalters darstellt ( Löbdergraben 6, Markt 14, Johannisstraße 15 und 16, Unterm Markt 3, Jenergasse 8 ).

Die Bauten dieser Epoche stellen damit einen für das historische Stadtbild der Universitätsstadt Jena besonders wichtigen Bautypus dar, auch wenn in vielen Fällen die sparsamen Finanzmittel der Auftraggeber angesichts des großen Wohnraumbedarfs eher zu sehr einfachen, mitunter auch handwerklich weniger soliden konstruktiven Lösungen im Bereich des Fachwerkbaues geführt haben.

Gerade dieser Umstand trägt zu erheblichen Problemen bei der Sanierung und denkmalpflegerischen Behandlung solcher Gebäude bei und führte bereits in der Vergangenheit zu deren ungerechtfertigten Geringschätzung, die sich in der Verunstaltung der Fassaden oder in vorschnellen Abbruchentscheidungen zeigte.

Hinzuweisen ist ebenso auf die zahlreichen langgestreckten Hintergebäude, die in dieser Zeit errichtet wurden und häufig Hofanlagen umschlossen. Auch wenn die so entstandenen städtebauhygienischen Bedingungen in einigen Fällen nicht mehr unseren Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen, so haben sie doch punktuell interessante Höfe gebildet, welche teilweise ältere Substanz einschließen ( Johannisstraße 20 ) oder gut gestaltete Freitreppenanlagen zeigen ( Johannisstraße 18/Jenergasse 6 ).

Auch in den Vorstadtbereichen stammt ein großer Teil der Bebauung aus der Zeit des Barock und Klassizismus: die Straßenzüge der Ballhausgasse, der Zwätzengasse, der Wagnergasse und der Bachstraße sowie Teile der Neugasse werden von den hier eher zwei- bis dreigeschossigen einfachen Fachwerkbauten des 18. und 19. Jh. geprägt.



Oben links : Gebäude am Fürstengraben  
 Viele für Jena besonders typische Gebäude der Barockzeit und des Klassizismus besitzen sehr schlichte Fassaden, deren Wirkung auf dem Wechsel unterschiedlicher Fassadenformate in den Straßenzügen und der klaren horizontalen Reihung von Fenstern und Gauben beruht. Häufig verbergen sich hinter schlichten, jüngeren Fassadengestaltungen wertvolle ältere Bauteile.

Oben rechts und unten : Klare, ruhige Fassadenreihung in der Saalstraße unter Betonung der Horizontalen.  
 Ausnahme unter den schlichten Gebäuden : Die Fassade aus dem Rokoko.





Oben : heutige Traufstellung der  
Gebäude am Markt

Unten : Zwerchhäuser am Markt  
Erinnerung an die ursprüngliche  
Giebelstellung





Oben: Johannisstraße und  
Eichplatz um 1910  
Traufständige Gebäude von  
unterschiedlicher Höhe und  
Breite mit verschiedenartig  
gestalteten Zwerchhäusern  
Hier verbergen sich hinter  
überformten Fassaden ältere  
Bauteile.

Unten: Markt 8 - 12



### **3.2.4 Historismus, Jugendstil, 1915 - 45**

In der Zeit zwischen 1850 und 1915 sind in der Innenstadt, besonders in den Randgebieten, interessante Gebäude entstanden. Es handelt sich dabei meist um Ziegelmauerwerksbauten, zum Teil mit reich gestalteten Klinker- oder Sandsteinfassaden mit historischen Stilelementen.

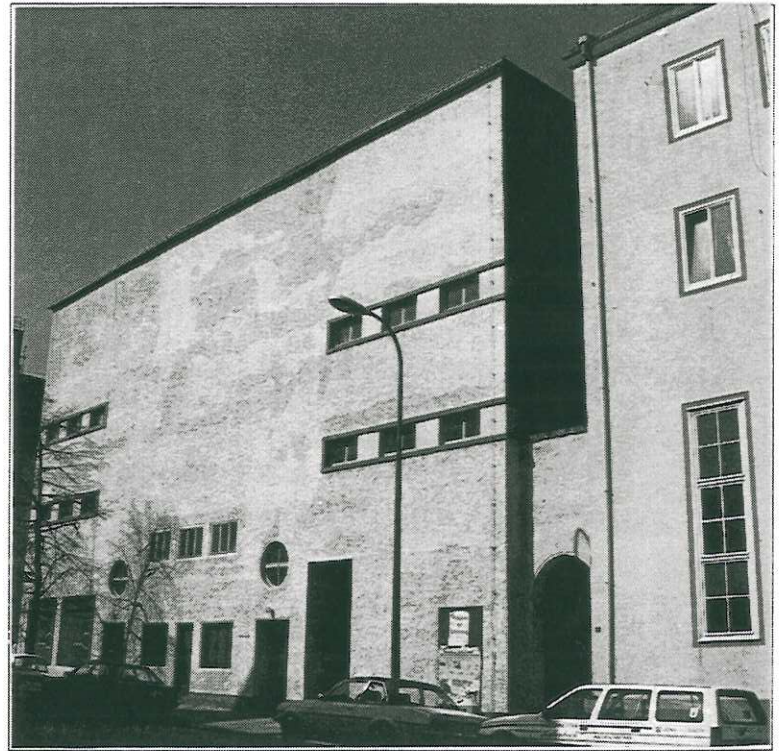
Besonders hervorzuheben sind das Hauptgebäude der Universität, die Sparkasse in der Ludwig-Weimar-Gasse, die Institutsgebäude zwischen Neugasse und Schillergäßchen, das Volksbad und die Villenbauten zwischen Grietgasse und Paradiesstraße.

Bei den vielfältigen Stilelementen und -vermischungen dieser Epoche zeigen sich häufig Anspielungen auf mittelalterliche Bauformen, teils in idealisierender Form: große Schau- giebel mit Blendfachwerk, Erker, Balustraden, gotisierende Fenstergewände ( Saalstrasse 23, Markt 11 ), Ecktürmchen ( Saalstraße 20 ) und eine Vielzahl meist stehender Gauenformen.

Meist fügen sie sich jedoch in ihrer Höhe und Proportionierung gut in die vorhandenen Straßenzüge ein und versuchen, die Traufhöhenentwicklung der Altstadt nicht zu überschreiten.

Einen Gestaltwandel rufen diese Gebäude eher in den Vorstadtbereichen hervor, da deren überkommene Struktur als zu kleinteilig und zu niedrig empfunden wurde.

Verhältnismäßig gering ist der Umfang an Bauwerken aus der Zeit zwischen 1915 und 1945. Der Schwerpunkt befindet sich im Bereich des Löbdergrabens, wo mit dem Filmtheater "Capitol" und dem Hintergebäude zum Löbdergraben 36 ( an der Grietgasse ) gute Vertreter kontrastierender stilistischer Einflüsse ( dekoriertes Mauerwerksbau, "Neue Sachlichkeit" ) zu finden sind.



Oben : Ehemaliges `Café Prag`

Links : Filmtheater Capitol

Rechts : Kino in der Grietgasse

### **3.2.5 1945 - 90**

Die Qualität der Bauten die nach 1945 errichtet wurden stellt sich außerordentlich differenziert dar:

In den 50er und 60er Jahren wurde - neben einigen noch bestehenden Provisorien - zunächst versucht, die zu großen Teilen zerstörten Strukturen wieder aufzugreifen ( Johannesstraße, Weigelstraße ), wobei mit den Ergänzungsbauten am Collegium Jenense und nordöstlich der Stadtkirche ( Ecke Schloßgasse ) durchaus qualitätvolle Lösungen verwirklicht wurden.

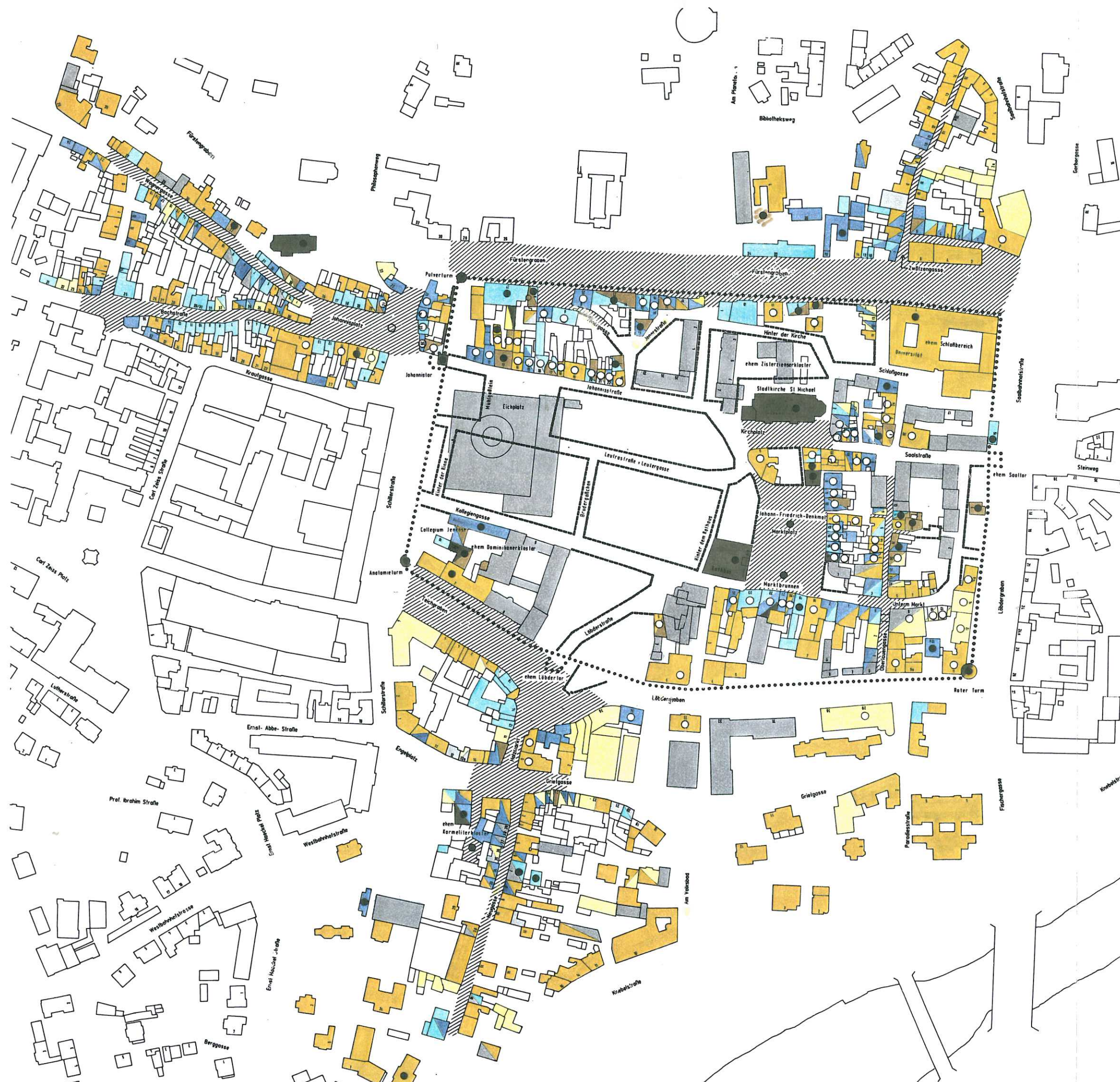
Der Ansatz der radikalen Umgestaltung seit dem Ende der 60er Jahre führte hingegen zu einem beträchtlichen Substanzverlust der ohnehin schwer getroffenen historischen Stadt mit dem Abbruch der verbliebenen Bebauung zwischen Johannesstraße und Kollegiengasse um den ehemaligen Eichplatz. Die späteren Versuche sogenannter "altstadtgerechter" Neubebauung - wiederum teilweise auf Kosten noch vorhandener Originalsubstanz - macht die Begrenztheit ihrer technologischen und gestalterischen Voraussetzungen ( Plattenbauweise ) deutlich.

### **3.3 Denkmalpflegerische Erfassung**






In der Denkmalliste von 1988, die auf den entsprechenden Vorgaben des Denkmalpflegegesetzes der DDR von 1975 basierte, wurden vorrangig die bedeutendsten Einzelbauwerke, Reste der Stadtbefestigung und der mittelalterliche Stadtbereich innerhalb der Befestigung erfaßt, während die Vorstädte nur im Sinne des Umgebungsschutzes einbezogen sind.

Da sich das Denkmalpflegegesetz für das Land Thüringen zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung noch im Prozeß der parlamentarischen Entscheidung befand, wurde durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena im März 1991 eine vorläufige Denkmalliste im Sinne einer Schnellerfassung mit Hilfe der "Denkmalverdachtserklärung" lt. § 13 des noch geltenden Gesetzes von 1975 erstellt.

Der Umfang der damit unmittelbar geschützten Bauwerke sowie der Stadträume und historischen Bereiche hat sich auf diese Weise vervielfacht und entspricht somit - insbesondere angesichts der gewaltigen Verluste an historischer Originalsubstanz - zum erstenmal der tatsächlichen denkmalpflegerischen Bedeutung der Altstadt.

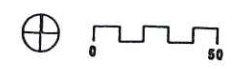


### Denkmalpflegerische Analyse

-  Denkmal lt. Denkmalliste von 1988
-  Denkmalverdacht lt. Liste von 3/91
-  Vorhandene Strassen- und Platz - räume von besonderer Bedeutung
-  Verlauf der ehem. Stadtbefestigung
-  Quartiersgrenzen vor der Zerstörung

### Baualter

-  Gotik ( vor 1550 )
-  Renaissance ( 1550... 1650 )
-  Barock ( 1650... 1800 )
-  Klassizismus ( 1770... 1850 )
-  Historismus / Jugendstil ( 1840... 1915 )
-  1915... 1945
-  nach 1945



## **4. Bauzustandsbewertung**

Der bauliche Zustand der Hauptgebäude und der wichtigsten Nebengebäude wurde in den beiden Untersuchungsgebieten getrennt erhoben.

Während im Untersuchungsgebiet Altstadt sehr detaillierte Einschätzungen durch gezielte Begehungen der Gebäude vorgenommen wurden, fand im Untersuchungsgebiet südliche, westliche und nördliche Innenstadt im wesentlichen eine Beurteilung nach dem äußeren Eindruck statt. Diese Erhebungen können nur ein vorläufiges Bild über die allgemeine Sanierungsdringlichkeit aufzeichnen. In einzelnen Fällen ist eine detaillierte Bauzustandsuntersuchung erforderlich.

Die Erhebungen geben den Schadensstand vom November 1991 wieder.

### **4.1 Bewertung des Bauzustandes im Untersuchungsgebiet Altstadt**

Die Kartierung des baulichen Zustandes im Bereich der Altstadt wurde nach fünf Bewertungskategorien erhoben:

- ohne auffällige Bauschäden, leichte Mängel

Es handelt sich hierbei um gut renovierte Altbauten oder um Neubauten, welche volle Nutzbarkeit garantieren; systembedingte Mängel der Plattenbauweise wurden nicht detailliert erhoben.

- mittlere Schäden an nicht-konstruktiven Bauteilen

Die Nutzbarkeit ist gewährleistet. In der Regel ist der technische Standard mangelhaft. Häufig werden verschlissene Fassaden und Dächer vorgefunden. Die Gebäude sind umfangreich modernisierungsbedürftig.

- deutliche Schäden, erhebliche Funktionsmängel

Diese Gebäude sind auf Grund ihres Zustandes in ihrer Benutzbarkeit eingeschränkt. Häufig anzufinden sind undichte Dächer und Fenster, aufsteigende Feuchtigkeit in Keller und Erdgeschossen, Schimmelbildung und sonstiger Pilzbefall, starke Putzschäden, unbewohnbare Grundrisse, fehlende oder zerstörte technische und sanitäre Einrichtungen.

- allgemein schlechter Bauzustand, konstruktive Schäden

Diese Gebäude haben zusätzlich zum vorhergehenden Erscheinungsbild Konstruktionschäden, meist durch Risse in den Außenwänden oder zerstörte Dächer und Treppen-

häuser. Sie sind dringend sanierungsbedürftig.

- starke Tragwerksschäden, sofortige Sicherungsmaßnahmen erforderlich !

Diese Gebäude sind alle leerstehend und in ihrem Bestand unmittelbar gefährdet.

Im Bereich Altstadt wurden die Gebäude wie folgt bewertet:

- ohne Bauschäden - leichte Mängel	10 %
- mittlere Schäden	30 %
- deutliche Schäden	25 %
- allgemein schlechter Zustand mit konstruktiven Schäden	25 %
- starke Konstruktionsschäden	10 %

Danach sind 60 % aller Gebäude in schlechtem bis sehr schlechtem baulichen Zustand, wobei der relativ gute Zustand der großen Universitätsgebäude das Gesamtbild sogar verbessert. Schwerpunkte gefährdeter Bausubstanz wurden im Bereich Jenergasse, Oberlauengasse und im Gebiet unterhalb der Stadtkirche ermittelt.

Besonders problematisch ist der Zustand der Fachwerkgebäude, die in den genannten Gebieten konzentriert anzutreffen sind. Zur Zeit laufen bereits Sicherungsmaßnahmen für eine Anzahl besonders gefährdeter und denkmalpflegerisch wertvoller Bauwerke in der Altstadt.

#### **4.2 Bewertung des Bauzustandes in den Untersuchungsgebieten südliche, westliche und nördliche Innenstadt**

Im erweiterten Untersuchungsgebiet erfolgte die Einstufung der Gebäude nach drei Kategorien:

- keine auffallenden Bauschäden

Dies betrifft Neubauten oder renovierte Altbauten

- deutliche Mängel

Die Gebäude haben erhebliche sichtbare bauliche Schäden, im wesentlichen an nicht-konstruktiven Bauteilen. Nutzungseinschränkung und teilweiser Leerstand sind die Fol-



Oben : Schlechter Bauzustand im Bereich  
nördliche Innenstadt

Links Mitte : Rückseite der Oberlauengasse

Rechts : Hofbereich am Holzmarkt

Unten : Leerstehende Gebäude in der  
westlichen Innenstadt

ge. Diese Gebäude sind dringend sanierungsbedürftig.

- gefährdeter Baubestand

Diese Gebäude sind in ihrem konstruktiven Tragverhalten gefährdet. Sofortige Sicherung, in Ausnahmefällen Abbruch, ist notwendig.

Im Bereich des erweiterten Untersuchungsgebietes wurden die Gebäude wie folgt bewertet :

	südliche Innenst.	westliche Innenst.	nördliche Innenst.
- keine auffallenden Schäden	12 %	7 %	4 %
- deutliche Mängel	50 %	50 %	50 %
- gefährdeter Baubestand	38 %	42 %	46 %

Besonders drastisch stellt sich der Zustand der stark gefährdeten Bauwerke in sehr schlechtem Zustand in den historischen Vorstädten dar.

Schwerpunkte der extremsten Fälle sind der Holzmarkt, das Gelände des ehemaligen Karmeliterklosters, die Grietgasse und die Fachwerkhäuser in der Wagnergasse, Bachstraße und Krautgasse. Am stärksten betroffen ist der Bereich um die Zwätzengasse.

Die Gründe für den außerordentlich schlechten Bauzustand der historischen Vorstädte liegt zum einen in der übermäßigen Verkehrsbelastung des Altstadtgrabens und der damit verbundenen Abtrennung dieser Bereiche, zum anderen in der Beeinträchtigung der Wohnqualität in den engen Gassen durch starken Durchgangsverkehr. Hinzu kommt die einfache, zum Teil konstruktiv schlechte Bauweise der Häuser in diesen Bereichen oder eine schlechte Belichtungssituation z. B. in der Krautgasse, wo durch die hohen Bauten des Zeiss-Komplexes extrem schlechte Belichtungsverhältnisse herrschen. Auffallend ist, daß die Gebäude der an die vorhandenen Geschäftsbänder der Altstadt anschließenden Straßen ( Neugasse, Wagnerstraße) genutzt und in besserem Zustand als die umgebende Bebauung sind.

Ein weiterer maßgebender Grund für die vorhandene Situation liegt in der Ungeklärtheit von Besitzverhältnissen.




Dringende Sicherungsmaßnahmen und die Behebung der städtebaulichen Mißstände sind erforderlich, um die historischen Vorstädte, welche in ihrer noch vorhandenen Geschlossenheit einen wesentlichen Teil des Stadtbildes bestimmen, zu erhalten.

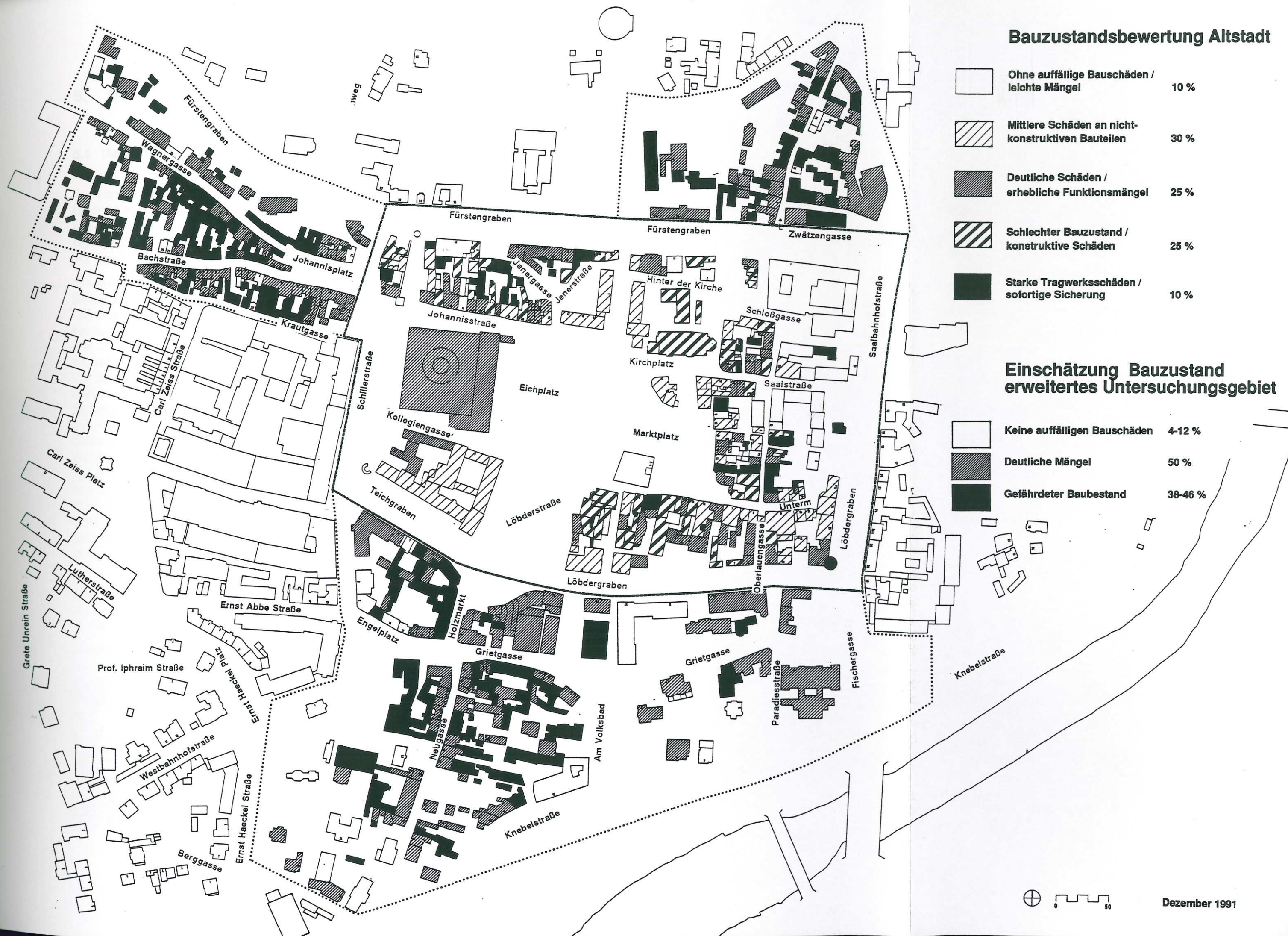


## Bauzustandsbewertung Altstadt

	Ohne auffällige Bauschäden / leichte Mängel	10 %
	Mittlere Schäden an nicht-konstruktiven Bauteilen	30 %
	Deutliche Schäden / erhebliche Funktionsmängel	25 %
	Schlechter Bauzustand / konstruktive Schäden	25 %
	Starke Tragwerksschäden / sofortige Sicherung	10 %

## Einschätzung Bauzustand erweitertes Untersuchungsgebiet

	Keine auffälligen Bauschäden	4-12 %
	Deutliche Mängel	50 %
	Gefährdeter Baubestand	38-46 %



## 5. Nutzungsanalyse

### 5.1 Die Zentrumsfunktionen der Innenstadtbereiche

Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts wurden die Innenstadtfunktionen Jenas durch die beiden Haupt-Funktionsträger der Stadt, die Zeiss-Werke und die Universität, geprägt. Viele der heute noch genutzten öffentlichen Einrichtungen wurden durch die Gründer der Carl-Zeiss-Werke errichtet ( Volkshaus, Volksbad, Botanischer Garten etc.). Vor dem 2. Weltkrieg bestimmten enge Geschäftsstraßen das Bild des Zentrums.

Heute besitzt die gesamte Innenstadt Jenas nur etwa ein Drittel der Versorgungseinrichtungen einer Stadt vergleichbarer Größenordnung ( Stand November 1991 ).

Die Gründe hierfür liegen in der späten und schnellen Entwicklung zur Großstadt - wobei sich das Zentrum nur wenig mitentwickelte, in den starken Kriegszerstörungen, welche sich heute als große unbebaute Flächen im Zentrum Jenas darstellen und im schlechten Bauzustand, begleitet von Nutzungseinschränkungen der Gebäude.

Die Zentrumsfunktionen der Stadt dehnten sich im letzten Jahrhundert über die Grabenanlagen hinweg in anschließende Straßenräume aus: Wagnergasse / Bachstraße, Saalstraße / Steinweg und Zwätzengasse. Jedoch lediglich im Südwesten fand eine wirkliche Zentrumserweiterung statt (Holzmarkt, Neugasse, Grietgasse, Engelplatz). Diese verlor jedoch durch die Zerstörung der Löbderstraße den räumlichen Anschluß an das Zentrum innerhalb des Grabenbereichs und durch den Abbruch des Theaters einen wesentlichen Brennpunkt.

Erst nach dem Bau der Saalebrücke wurde das Gebiet südöstlich der Altstadt in den Innenstadtbereich einbezogen. Die heutige städtebauliche Uneinheitlichkeit des Gebiets ( freistehende Villenbauten, Großbauten, teilweise Blockbildungen, der Busbahnhof ) verhindern jedoch zur Zeit die Entwicklung zu einem funktionierenden Zentrumsbereich.

Der heutige Zustand der Innenstadt wird charakterisiert durch das Fehlen einer räumlichen Mitte , unzureichende Infrastruktur und teilweise Verfall und Leerstand von Gebäuden. In der historischen Altstadt und südlichen Innenstadt stehen ca. 12% aller Gebäude leer, in der westlichen und nördlichen Innenstadt sogar über 20%.

Die beiden ehemaligen Haupt-Funktionsträger der Stadt: Universität und Zeisswerke



## 5.2. Handel, Gewerbe, Dienstleistungen

40% der nutzbaren Gebäudefläche im Altstadtbereich werden gewerblich genutzt. Vorhandene Geschäftsschwerpunkte sind in der Johannisstraße, Saalstraße, Oberlaugasse, am Markt und Unterm Markt feststellbar.

Dabei handelt es sich überwiegend um kleinere Verkaufseinrichtungen in Erdgeschossen. Nur 4 Läden besitzen warenhausähnlichen Charakter. Die Geschäftsbänder setzen sich in der südlichen, westlichen und nördlichen Innenstadt fort, in der Regel ebenfalls in Form von kleinen Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Verkaufsräumen von Handwerksbetrieben. Viele Räumlichkeiten stehen leer.

Schlechter Bauzustand und ungeklärte Besitzverhältnisse verhindern den Ausbau zu notwendigen Ladenflächen und Wohnungen. Zahlreiche Verkaufseinrichtungen sind in provisorischen Bauten untergebracht.

Es fehlt an Handels- und Dienstleistungsbetrieben in nahezu allen Bereichen, besonders stark in der Bekleidungs- und Textilbranche, in Möbeln und Drogeriewaren und im Hotel- und Gaststättengewerbe. Ebenfalls ist ein dringender Bedarf an größeren Verkaufseinrichtungen, Fachgeschäften und Serviceleistungen feststellbar. Große Defizite gibt es außerdem im Gesundheitswesen ( Arztpraxen, Apotheken ).

Genaue Erhebungen über Bestand und Defizit wurden vom Institut für Geographie der Universität Erlangen - Nürnberg durchgeführt. (sh. hierzu Ergebnisse vom August 1991)

Das Mißverhältnis zwischen vorhandenen Verkaufsflächen und unbebautem Stadtraum führt zu einer Verlagerung des Handels auf die Straße in Form eines unkontrollierten Markttreibens im gesamten Innenstadtbereich, verbunden mit erheblichen Verkehrsbelastungen und Belästigungen der Anwohner.

Im engeren und erweiterten Untersuchungsgebiet gibt es, außer einer Spedition (mit langfristigen Auslagerungsabsichten ) und einem Großhandel, kein störendes Gewerbe.

Bei Gesprächen mit ortsansässigen Ladenbesitzern und Kleingewerbetreibenden wurde vielfach das Interesse an Erwerb, Investition und Ausbau von Verkaufsräumen und Werkstätten formuliert. Jedoch verhindern ungeklärte Besitzverhältnisse und der häufig äußerst schlechte Bauzustand der Läden und Arbeitsräume zügige Maßnahmen. Gleichzeitig bewirkt die Verzögerung notwendiger Instandhaltungen eine fortschreitende Verschlechterung der Bausubstanz.

Die Folge - z.Zt. mit steigender Tendenz - sind Abbrüche statt Sanierungen.

Am Löbdergraben läßt sich eine Standortpräferenz für Banken und Versicherungen feststellen, was dem bereits teilweise vorhandenen Boulevard-Charakter der Straße und ihrer zukünftigen Lage im Zentrum entspricht.



Provisorische Bauten, zu enge Hinterhöfe und fehlende Infrastruktur, welche durch ein ungeordnetes Markttreiben ausgeglichen wird, bestimmen das Bild der Innenstadt.



### 5.3 Verwaltung, öffentliche Einrichtungen, Kultur

Ca. 5% der Innenstadtgebäude werden von städtischen Verwaltungseinrichtungen belegt. Diese verteilen sich z. Zt. über mehrere Gebäude an unterschiedlichen Standorten.

Das historische Rathaus kann in der bestehenden Größe nur repräsentative Funktionen übernehmen. Zwar wird der geplante Neubau eines technischen Rathauses nordöstlich der Innenstadt die Kommunikationsprobleme in der Verwaltung verringern, jedoch besteht weiterhin der Bedarf nach einem zusätzlichen zentralen Standort für publikumsintensive, bürgernahe Verwaltungsteile in räumlichem Zusammenhang mit dem historischen Rathaus.

Im Untersuchungsgebiet gibt es z.Zt. 2 Schulen, 5 Kindergärten, eine Schwimmhalle. Es fehlt an Räumen für die Volkshochschule, private Vereine und kulturelle Interessensgruppen.

Öffentlich-kulturelle Einrichtungen, die einer Stadt der Größenordnung Jenas entsprechen, sind völlig unterrepräsentiert. Z.Zt. verfügt die Innenstadt über:

- 2 Kinos
- 5 Museumseinrichtungen (sehr beengt)
- 2 Kulturvereine (z.T. desolat untergebracht)
- 4 Bürgertreffs

Das Stadttheater wurde abgerissen. Vorstellungen finden heute provisorisch im noch verbliebenen Bühnenhaus oder in einem Zelt statt. Für Kleinkunst gibt es keine Spielflächen.

Die vorhandenen Museen sind unzureichend. Das Stadtmuseum verfügt über eines der repräsentativsten Gebäude am Marktplatz, die "Göhre" zusammengefaßt mit der Neuen Göhre. Für neuere Geschichte und speziell die Geschichte der DDR wird z.Zt. ein Ausstellungskonzept erarbeitet. Hierfür besteht Bedarf an weiteren Ausstellungsräumen. Kunstsammlungen oder Wechselausstellungen mit Werken der Kulturschaffenden der Stadt o.a. können nicht öffentlich gezeigt werden, da die Räume im Stadtmuseum und im Romantikerhaus weder von der Belichtung her geeignet sind noch grösseren Publikumsverkehr aufnehmen können. Sie sind kein Ersatz für eine Kunsthalle oder für Galerien. Umfangreiche Kunstsammlungen der Universität (Archäologische Sammlung, Handschriftensammlung, Gipsabformungen griechischer und römischer Plastiken, Münzsammlung u.v.a.) sind aus Mangel an geeigneten Ausstellungsräumen der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Insgesamt benötigt die Stadt ca. 1000 qm an öffentlicher Ausstellungsfläche.

Das Volkshaus bietet einen Konzertsaal mit ca. 500-600 Sitzplätzen für die Jenaer Philharmonie. Die Akustik des Saales wird als ausgesprochen gut bezeichnet. Für Kammermusik-Veranstaltungen gibt es keine geeigneten Räume., der historische Kammermusikspielort in den Rosensälen wird von der Universität als Bibliothek genutzt.

Für große Veranstaltungen und Versammlungen stehen der Stadt ebenfalls keine Räume zur Verfügung.

Kaum eines der öffentlichen Gebäude ist behindertengerecht erschlossen oder ausgestattet.

#### **5.4 Universität**

Etwa 20% der nutzbaren Gebäudeflächen in der Altstadt werden von der Universität belegt. ( Allein 21.000 qm im Hochhaus ). Dieser hohe Anteil entspricht der traditionellen Bedeutung der Schiller-Universität für die Stadt Jena - täuscht jedoch über die eher schlechten Arbeitsbedingungen des Universitätsbetriebs hinweg. Neben fehlenden Institutsflächen gibt es kein Auditorium Maximum, nur wenige geeignete Seminarräume, kein Gästehaus, keine Kongreßeinrichtungen. Die Mensa ist unzureichend.

Das im Grundriß kreisförmige Hochhaus, ursprünglich als Großraumforschungsstätte für Carl-Zeiss-Jena konzipiert, ist für Verwaltung und Lehrbetrieb der Universität in der bestehenden Form völlig ungeeignet und in seiner technischen Ausstattung ( Aufzüge, Installationen, Fassade ) mangelhaft.

Angesichts drastisch steigender Studentenzahlen bedarf es einer schnellen Funktionsverbesserung und der Ergänzung vorhandener Einrichtungen in der Innenstadt, sowie der Erweiterung und des Neubaus von zusätzlichen Fakultätsgebäuden und Studentenunterkünften. Die Universität hat großes Interesse an der Nutzung von Räumlichkeiten der Zeiss-Werke.

#### **5.5 Wohnen und Bewohnerstruktur**

Zur Zeit der Erhebungen im August 1991 befanden sich im Untersuchungsgebiet Altstadt ca. 480 Wohnungen, davon 112 leerstehend ( 23 % ).

800 Bewohner, das entspricht nur ca. 0,8% der Gesamteinwohnerzahl Jenas leben in diesem Bereich, wobei die Zahlen einer ständigen Veränderung unterliegen.

Die Sozialstruktur der Bewohner ist stark durchmischt. Nur wenige haben eine Ortsbindung, die meisten leben hier auf "Durchlauf", d.h. in der Erwartung einer besseren Wohnung oder im Provisorium einer Studentenbude. In den schlechter ausgestatteten Häusern wohnen viele ältere Menschen.

Die Wohnungen in der Altstadt haben einen extrem niedrigen Wohnstandard:

- 35% haben keine Toilette in der Wohnung
- 27% haben kein Bad
- 95% haben keinen Balkon o.ä. Freibereich

Die Prozentzahlen beinhalten auch die Ersatzneubauten in Plattenbauweise der Saalstraße, Ober- und Unterlauengasse. Diese sind strukturell und gestalterisch unbefriedigend, weisen jedoch einen höheren Wohnungsstandard auf ( Balkon, Bad, Heizung ) als die Altbauten der Umgebung. Die Wohnungen sind sehr dicht belegt entsprechend den Wohnraumvergabe-Richtlinien der DDR und haben im allgemeinen eine mangelhafte Schall- und Wärmedämmung.

Die bauphysikalischen Bedingungen in den Altbauwohnungen sind größtenteils außerordentlich problematisch: Durchfeuchtung von Wänden und Decken, undichte Dächer, Schimmelbildung, Hausschwamm, undichte Fenster.

Die meisten Bewohner der Altstadt sind Mieter. Der schlechte Wohnungsstandard und Unsicherheiten in der Mietentwicklung verhindern Initiativen der Mieter zur Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse. Demgegenüber ist laut Umfrage bei von den Besitzern bewohnten Gebäuden in geklärten Eigentumsverhältnissen das Interesse an einer Sanierung sehr hoch.

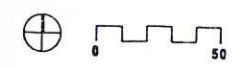
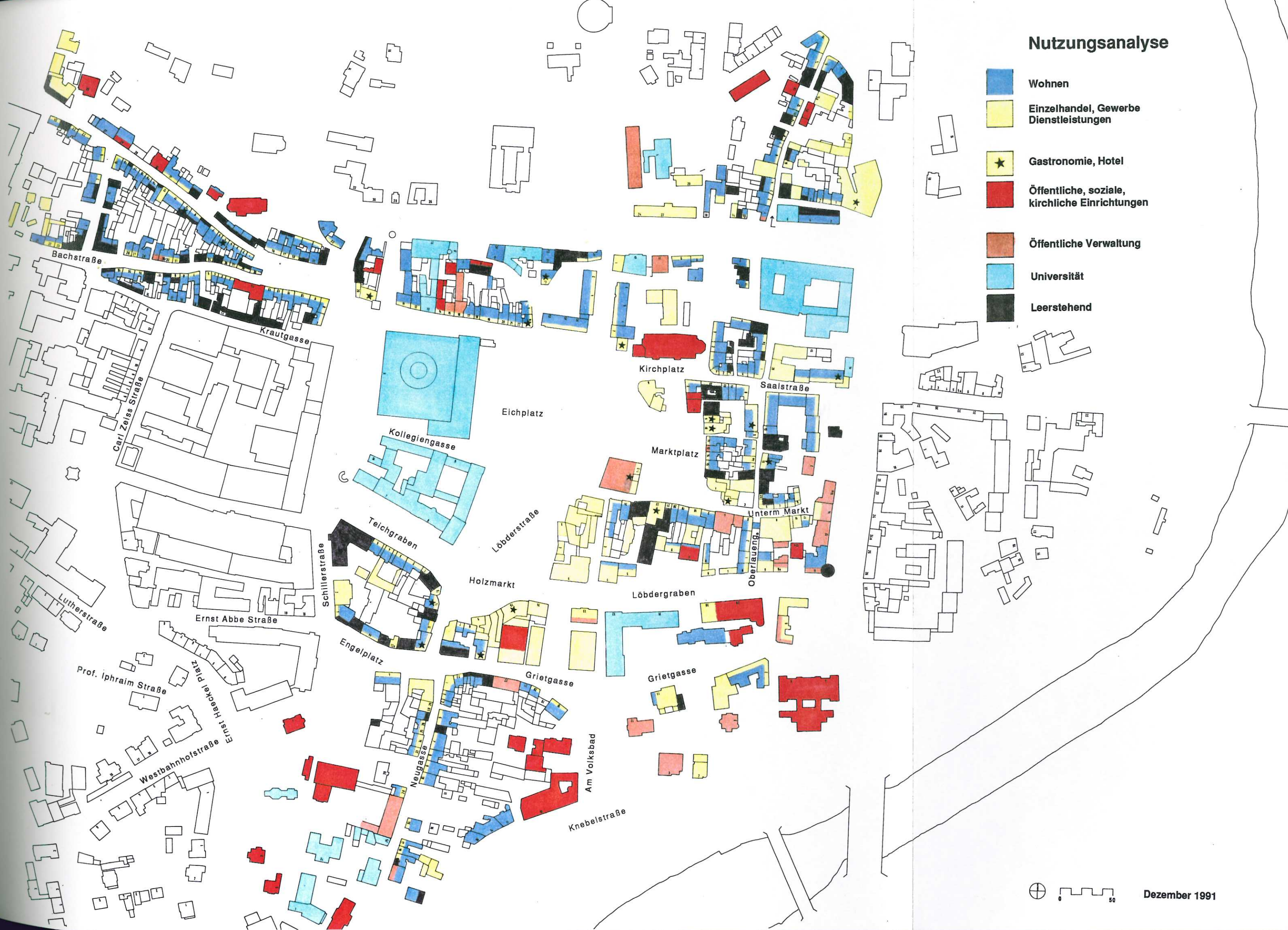
In der südlichen Innenstadt stehen 12% der Gebäude ganz oder teilweise leer, in der nördlichen und westlichen Innenstadt sogar über 20%. Diese historischen Vorstadtgebiete sind geprägt von kleinteiligen, schlichten Fachwerkhäusern des 18. und 19. Jh., zum Teil noch mit barocken Bauteilen.

Die Wohnqualität in diesen Gebäuden ist durch den jetzigen Bauzustand schlecht, ebenso die Bedingungen für Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe.

Die Hofbebauungen ( hauptsächlich Lagerräume ) sind teilweise zu dicht und ungeordnet. Sie beeinträchtigen die Belüftung und Belichtung der Hauptgebäude. Gezielte Sanierungskonzepte gab es bisher nicht. Sofortige Sicherungsmaßnahmen und eine Bürgerberatung sind erforderlich um diese innerstädtischen Wohnquartiere vor dem völligen Verfall zu bewahren.

# Nutzungsanalyse

- Wohnen
- Einzelhandel, Gewerbe  
Dienstleistungen
- ★ Gastronomie, Hotel
- Öffentliche, soziale,  
kirchliche Einrichtungen
- Öffentliche Verwaltung
- Universität
- Leerstehend







Wohnhäuser in der Wagnergasse

## 6. Städtebauliche Beurteilung von Freiflächen und Verkehr

### 6.1 Fahrender und ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet historische Altstadt ( einschließlich der Grabenanlagen ) ist nur ca. ein Drittel der Gesamtfläche überbaut. Dieses, für ein Stadtzentrum ungewöhnliche Verhältnis, ist eine Folge der nicht behobenen Bombenschäden des 2. Weltkriegs und der großflächigen Abrißmaßnahmen Ende der 60-er Jahre, welche dem Bau des Hochhauses vorangingen. Nach der Errichtung des Hochhauses wurden die restlichen Brachflächen ohne wesentliche Veränderungen belassen.

Heute werden die Freiflächen der Altstadt zu 50 % durch den fahrenden und ruhenden Verkehr belegt. Die Verkehrsbelastung in den schmalen Straßen, aber vor allem in den ehemaligen Grabenbereichen, ist extrem hoch.

Der Durchgangsverkehr auf der B 7 über den Fürstengraben belastet diesen historisch bedeutsamen Straßenzug erheblich und trennt den Botanischen Garten und die nördliche Innenstadt vom Altstadtgebiet ab.

Die Verkehrsbelastung des Löbdergrabens und des Leutragrabens mit der Schillerstraße ist zu hoch, was besonders in den Einmündungsbereichen ( Johannesplatz und Engelplatz ) festzustellen ist. Die spezielle Situation der Großstadt Jena, mit der Hälfte der Bevölkerung in Wohnsiedlungen außerhalb der Stadt, macht sich mit steigender Kfz-Zahl in der Innenstadt chaotisch bemerkbar. Fußgänger sind an vielen Stellen der Innenstadt durch den starken Verkehr gefährdet. Für Rollstuhlfahrer oder behinderte Fußgänger ist die Situation derart schwierig, daß die meisten öffentlichen Bereiche für sie nicht benutzbar sind.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß das übermäßige Verkehrsaufkommen auf dem Ring um die Altstadt ( Teichgraben, Leutragraben, Löbdergraben, Fürstengraben ) eine abtrennende Wirkung für die weiteren Innenstadtbereiche ( historische Vorstädte ) zur Folge hat. Fußgängerverbindungen zusammenhängender Geschäftsstraßen sind unterbrochen: ( Johannesstraße - Bachstraße, Saalstraße - Steinweg, Löbderstraße - Holzmarkt - Neugasse ).

Das Zentrum wird dadurch im wesentlichen auf das kleine Altstadtgebiet begrenzt. Dies verhindert den funktionalen und räumlichen Zusammenhalt der Innenstadt - welche nur in ihrer gesamten Ausdehnung der Größenordnung Jenas angemessen ist.

Ebenfalls nachteilig für eine Zentrumsentwicklung ist die ungeordnete Ausdehnung des ruhenden Verkehrs auf allen nur möglichen Freiflächen des gesamten Innenstadtbereichs, da weder Parkhäuser noch Tiefgaragen vorhanden sind.

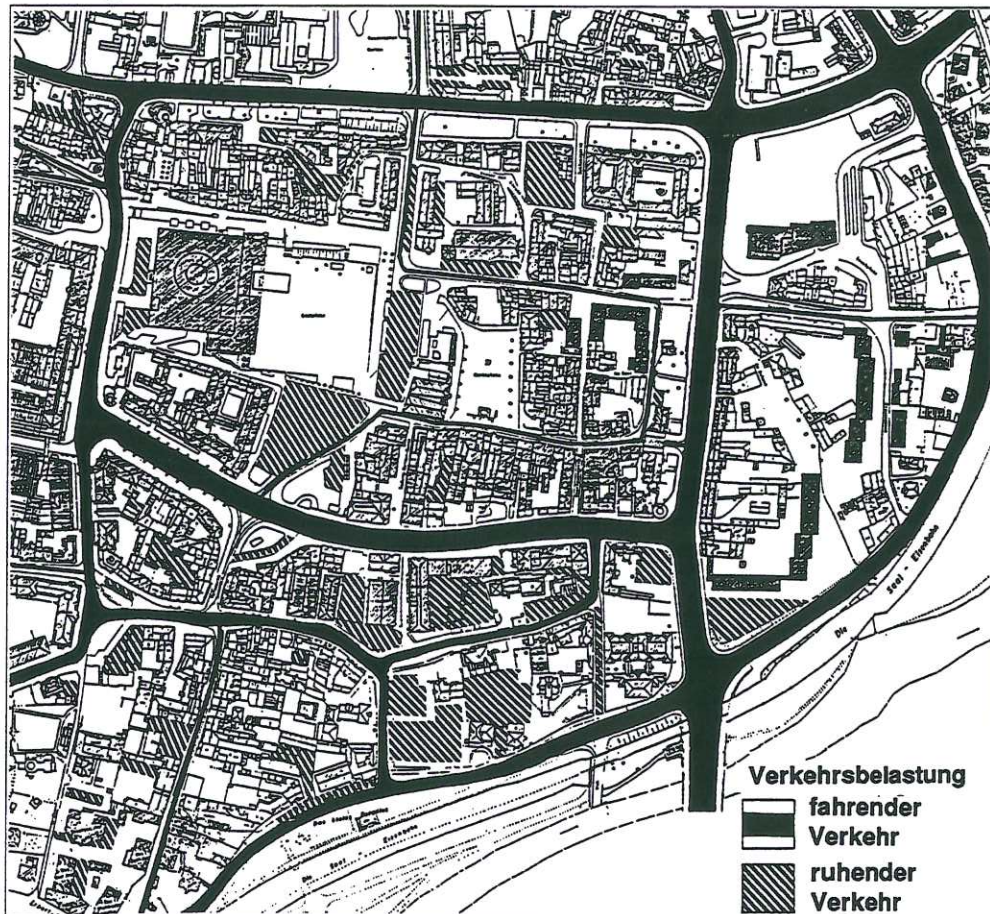
Die größte Freifläche mit den höchsten Stellplatzanteilen liegt in der Mitte der Innenstadt ( Eichplatz, Löbderstraße ) und bringt ein hohes Aufkommen von anfahren- und abfahren- den Fahrzeugen mit sich.

Außer dem Parkplatz südöstlich der Brücke gibt es keine peripheren Orte für den ruhenden Verkehr.



Oben: starker Verkehr auf dem Löbdergraben unterbricht die Wegebeziehung Saalstraße - Steinweg

Oben: Verkehrsüberlastung der engen Gassen in der westlichen Innenstadt



Fahrender und ruhender Verkehr beanspruchen ca. 50 % der Freifläche in der Innenstadt

Der regionale öffentliche Personenverkehr wird im wesentlichen durch Busse und durch Straßenbahnverbindungen geleistet. Das Busaufkommen aus den großen außerstädtischen Wohnquartieren belastet die Innenstadt zusätzlich. Für die städtebauliche Entwicklung des Zentrums ungünstig ist die Lage des Busbahnhofs in der südlichen Innenstadt.

Die Straßenbahntrasse ist in schlechtem Zustand und in der engen Neugasse eine Gefahr für die Fußgänger. Eine zusätzliche Straßenbahnlinie vom Großwohngebiet Lobeda zum Zentrum könnte das Bus- und Individualverkehrsaufkommen erheblich reduzieren.

## 6.2 Grünbereiche

Die wichtigsten Grünbereiche für die Innenstadt, der Botanische Garten und das Paradies liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes.

In der Altstadt ist 20 % der Freifläche mit öffentlichem Grün belegt. Diese hohe Prozentzahl täuscht darüber hinweg, daß diese Flächen zum Großteil durch die starken Zerstörungen entstanden sind und sich z.Zt. in wenig qualitativem Zustand befinden. Private Grünflächen nehmen weniger als 1 % der Fläche ein.

Die größten zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen sind in den Grabenbereichen der Altstadt zu finden. Es sind insbesondere

- der Fürstengraben
- der östliche Teil des Löbdergrabens
- der Teichgraben
- der Leutragraben

Im westlichen Innenstadtbereich setzt sich die Grünzone des Fürstengrabens zwischen Wagnergasse und Fürstengraben in Form von privatem und öffentlichen Grün fort. Der größte Teil dieses Viertels ist jedoch nicht begrünt.

Der nördliche Innenstadtbereich hat im Bereich der Zwätzengasse und der Saalbahnhofstraße keine begrünter Freiflächen. Lediglich die Kindergärten im Blockinneren und die Restbebauung der Universitätsbibliothek liegen im Grünen.

Der südliche Innenstadtbereich besitzt qualitativolle öffentliche und private Grünzonen westlich des Schillergäßchens, im Bereich der Institutsgebäude an der Neugasse und entlang der Knebelstraße.

Parken auf Abbruch-  
flächen der Innenstadt



Durchgangsverkehr auf  
dem Fürstengraben



Allee am Teichgraben



Stadträumlich hervorzuheben ist der teilweise vorhandene Alleencharakter auf dem Ring um die Altstadt, besonders am Fürstengraben und am Teichgraben. Der Baumbestand sollte hier ergänzt werden, vor allem am Löbdergraben, damit wieder ein Alleenring um die Altstadt entsteht.

Angesichts der Tatsache, daß der zentrumsnahe Grünbereich der Saaleauen ( Paradies ) durch die Bahntrasse und die geplante Umgehungsstraße immer mehr von der Innenstadt abgetrennt wird, ist besonderer Wert auf zusammenhängende innerstädtische Grünzonen zu legen.

### **6.3 Oberflächengestaltung der Freibereiche**

Die Oberflächen der Straßen und Plätze, sowie der Gehwege sind in weiten Bereichen der Innenstadt in schlechtem, in der südlichen Innenstadt sogar in sehr schlechtem Zustand.

In der Vergangenheit instandgesetzte Flächen wurden mit altstadt-untypischen Materialien repariert, wie Asphalt und großformatige Betonplatten.

Alte Pflasterstrukturen sind nur noch vor der Stadtkirche und dem Marktplatz zu finden.

Die Straßenmöblierung und Straßenbeleuchtung ist uneinheitlich, teilweise nicht ausreichend oder mangelhaft.

Ein abgestimmtes Gesamtkonzept ist hier dringend nötig.

## **7. Städtebauliche Problemanalyse und Entwicklungspotentiale**

### **7.1 Zusammenfassung der städtebaulichen Mißstände**

In den Untersuchungsgebieten wurden gravierende städtebauliche Mißstände und Mängel gemäß § 136 (3) BauGB festgestellt, welche durch Sanierungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen beseitigt und ausgeglichen werden müssen.

Die Häufung der Mißstände geben Hinweise auf die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Sie liegen im gesamten Untersuchungsgebiet und stellen sich wie folgt dar:

- schlechte bis unzumutbare Wohn- und Arbeitverhältnisse
- Verfall historisch bedeutsamer Substanz und Gefährdung der Sicherheit durch den Zustand von Gebäuden
- Beeinträchtigung der Nutzungsqualitäten und Gesundheit durch Emission
- mangelnde Funktionsfähigkeit von Bereichen und unzureichende Infrastrukturversorgung

Die ausführliche Zusammenfassung der städtebaulichen Mißstände bezogen auf die Teilgebiete der Innenstadt ist im Kapitel 1.4 des Teils II Rahmenplanung aufgeführt.

### **7.2 Zentrumsgröße und Entwicklungsmöglichkeiten**

Trotz der Großstadteinwohnerzahl entspricht die Innenstadt Jenas in ihrer Ausdehnung einem Mittelstadtzentrum und besitzt z.Zt. nur ein Drittel der Zentrumsfunktionen einer Stadt vergleichbarer Größenordnung.

Bezüglich der Einwohnerzahl hat sich Jena innerhalb von nur 100 Jahren von einer kleinen Universitätsstadt zur industriellen Großstadt entwickelt. Dies wurde zu großen Teilen durch den Bau von Massenwohnsiedlungen außerhalb der eigentlichen Stadt erreicht, bei gleichzeitiger Stagnierung bzw. sogar abnehmenden Zentrumsfunktionen nach dem 2. Weltkrieg.

Geht man bei einer tendenziell rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und Verbesserung der Versorgungseinrichtungen in den Siedlungsgebieten von der Zielstellung einer Zentrumsgröße für eine Stadt von ca. 100.000 Einwohnern aus, so ist das Gebiet Altstadt, zuzüglich südliche, nördliche, westliche und östliche Innenstadt in seiner Flächenausdehnung (ca. 40 ha) ausreichend.

Die Öffnung zur Innenstadt und teilweise Umnutzung der Zeiss-Werke mittels städtischer Funktionen ist Bestandteil dieser Überlegung.

Der Nachkriegsbestand der historischen Altstadt weist hohe bauhistorische Qualitäten

auf, nicht nur in seinen Einzelgebäuden, sondern v.a. in noch erkennbaren stadträumlichen Grundstrukturen, welche eindeutige Anknüpfungsmöglichkeiten für die bauliche Entwicklung einer neuen Innenstadt bieten.

Positive Entwicklungschancen liegen im wesentlichen:

- in der Qualität noch vorhandener historischer Gebäude und Stadträume
- in grundlegenden stadtstrukturellen Vorgaben, wie z.B. Lage und Proportion des Marktplatzes, Erkennbarkeit der Altstadtgrenzen, Ablesbarkeit von Wegachsen
- in der Ausdehnungsmöglichkeit des Zentrums über die Grenzen der historischen Altstadt hinaus in die sonstigen Innenstadtbereiche
- in der Möglichkeit einer guten verkehrstechnischen Anbindbarkeit ( bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung der Innenstadt )
- in der stadtbildprägenden landschaftlichen Einbindung, welche gleichzeitig Naherholungsqualitäten für die Innenstadtbewohner bietet und übergeordnete Fußwegsysteme durch die Innenstadt ermöglicht
- in guten Standortbedingungen für kommerzielle und kulturelle Neubauten.
- in der Ausbaufähigkeit der Innenstadt als Wohnstandort

Besonders hervorzuheben ist die Chance, durch sinnvolle Stadterneuerung in den z.Zt. un bebauten Teilen der Innenstadt ergänzende notwendige Funktionen einzulagern, ohne in die historische Bausubstanz einzugreifen.

Das Stadtbild Jenas wird trotz der Zerstörung wesentlich durch die Masse an prägender Bebauung und Gebäuden mit denkmalpflegerischem Einzel- und Ensemblewert bestimmt. Hier liegt der Schwerpunkt der Sanierungsaufgaben. Nur mit Hilfe der Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts und den Förderungs- mitteln der Stadtsanierung wird es möglich sein, dieses Potential zu bewahren.



## 8. Vorstufen zur Rahmenplanung

Wie bereits im Kapitel 4. des Einführungsteils dieser Broschüre erläutert, wurde, nach der Formulierung der aus den vorbereitenden Untersuchungen abgeleitete Sanierungsziele, in der 1. Jahreshälfte 1992 eine Rahmenplankonzeption erarbeitet und zur Diskussion vorgestellt.

Die Vorstufen der Rahmenpläne 'Stadtbild und Denkmalpflege', 'Nutzung' und 'Freiflächen / Grün' sollen hier nicht erläutert werden. Jedoch erscheint es sinnvoll, die Konzeption des Rahmenplans 'Stadterneuerung' vorzustellen, da gerade diese einen intensiven Meinungsbildungsprozeß ausgelöst und wesentlich zur Konsensfindung für die Beschlußfassung beigetragen hat.

Die hier gezeigte städtebauliche Massenstudie mit den Thesen zur Weiterentwicklung der Innenstadt in den zerstörten Bereichen wurde im Mai 1992 im historischen Rathaus der Öffentlichkeit vorgestellt. Anhand eines großen Stadtmodells wurde ein mögliches Spektrum stadträumlicher Weiterentwicklung aufgezeigt, insbesondere für die neu zu integrierenden Teile am Eichplatz, am Holzmarkt und hinter der Kirche.

### 8.1 Städtebauliche Massenstudie für eine Neubebauung der innerstädtischen Brachflächen

Die vorgeschlagenen Neubaumaßnahmen sind das Ergebnis der Auseinandersetzung mit den in der Stadtstrukturanalyse ermittelten Grundprinzipien der historischen Stadt und ihrer Überleitung in neue Definitionen einzelner Stadträume. Folgende Prinzipien der ursprünglichen städtebaulichen Strukturen werden übernommen und weitergeführt:

1. Die Grundfigur der mittelalterlichen Altstadt soll wieder ablesbar werden. Dies geschieht durch das Schließen der Baulücken in den Altstadträndern.

2. Das orthogonale Straßengefüge wird aufgenommen und die historischen Ausnahmen wiederhergestellt ( diagonale Führung der Jenergasse und Löbderstraße ).

Die Johannisstraße, die Kollegiengasse, das Brüdergäßchen und die Leutrastraße ( evtl. in Form einer Passage ) werden in Anlehnung an den Vorkriegs-Grundriß übernommen.

Für die räumliche Begrenzung der künftigen Kollegiengasse westlich des Rathauses sollte statt der ursprünglichen Straßenflucht alternativ deren Verschiebung und damit die Möglichkeit der Erhaltung des Baumbestandes (Platanenreihe) untersucht werden.

3. Das Prinzip der Ost-West-Betonung in der historischen Stadt ( Ausrichtung der Blöcke ) ist Grundlage für die Organisation der neuen Quartiere. Das Hochhaus wird relativ eng umbaut, wobei die Blockstruktur eine vermittelnde Funktion zwischen den unterschiedlichen Maßstäben übernimmt.

4. Die deutlichen Abgrenzungen der Vorstadtgrundrisse werden erhalten oder wiederhergestellt. Große Beachtung gilt dabei den Orten des Übergangs der Altstadt zu den anderen Innenstadtteilen , v.a. am Holzmarkt und am Johannisplatz.

### 8.1.1 Thesen zum öffentlichen Stadtraum

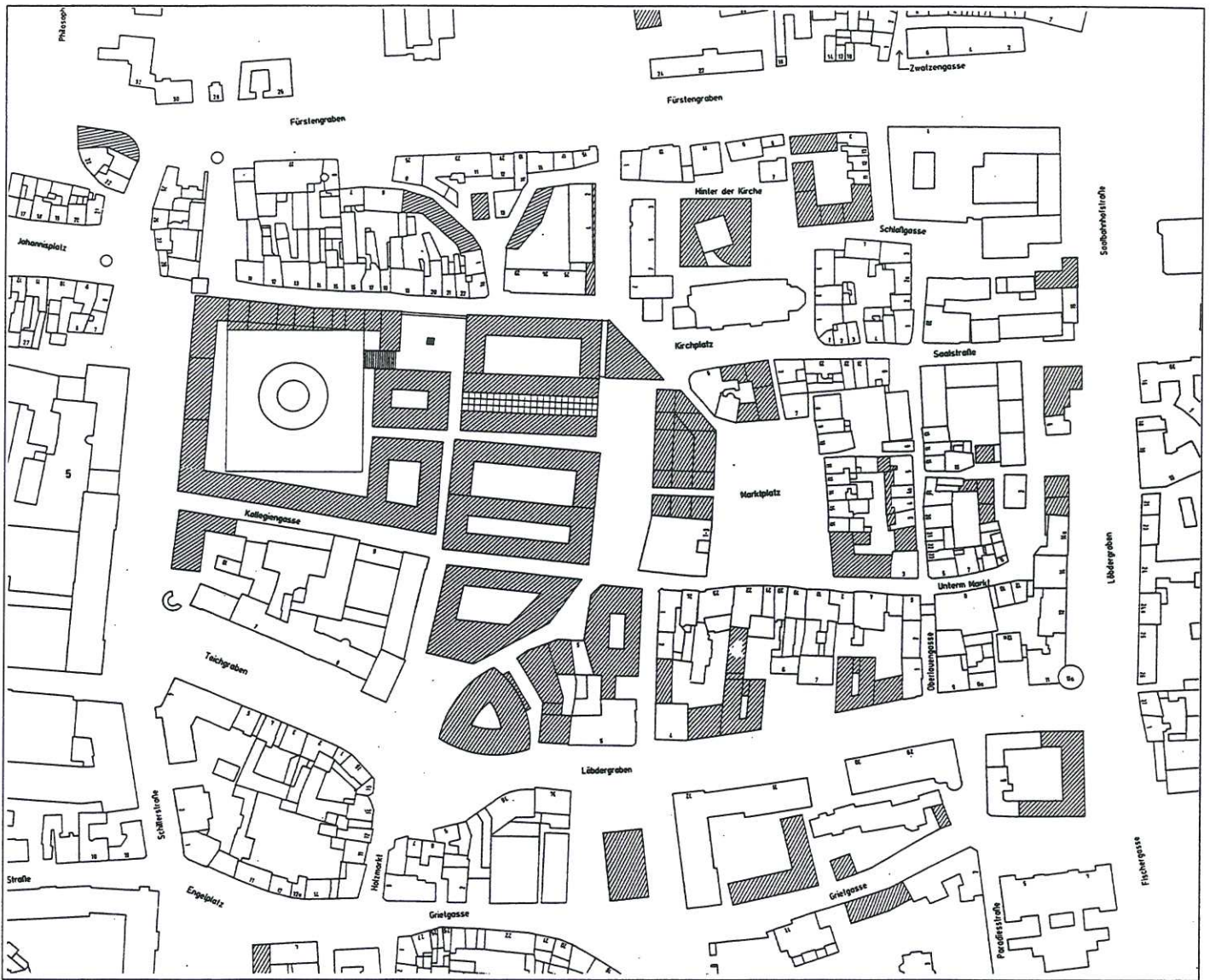
Die Bestimmung des zukünftigen Verhältnisses von Masse und Freiraum ist einer der wesentlichsten Aspekte der Planung für die neu einzugliedernden Teile in der Altstadt. Da die Städte oft zu finanzschwach sind um eigene Vorstellungen zum Städtebau zu realisieren, werden die Innenstadtgebiete häufig von Standortwünschen der Investoren bestimmt. In vielen Stadterneuerungsplanungen hat der öffentliche Raum nur noch Restflächen-Charakter zwischen überwiegend kommerziell genutzten Funktionsgebäuden.

Jena hatte bis vor der Kriegszerstörung eine äußerst dicht bebaute, mittelalterlich strukturierte Innenstadt. Das Zentrum besaß auch nach der sprunghaften Entwicklung zur Großstadt einen eher klein- bis mittelstädtischen Charakter. Der Versuch, dieser Situation durch den Bau des Hochhauses ein großstädtisches Image zu verleihen, zeigt heute mehr den je die Diskrepanz zwischen den Maßstäben der Klein- und Großstadt auf. Durch die Neubebauung der vorhandenen Brachflächen auf dem Eichplatz besteht die Chance, eine Angleichung der Maßstäbe vorzunehmen. Dies kann nicht durch die Wiederherstellung der dichten Vorkriegsstrukturen geschehen. Vielmehr sollte versucht werden, ein der Stadtgröße angemessenes Verhältnis zwischen Bebauung und öffentlichem Freiraum herzustellen.

In dem vorgestellten Bebauungsvorschlag wird, anstelle der engen historischen Rathausgasse, eine größere Platzfläche vorgeschlagen, welche zusammen mit dem historischen Marktplatz und dem Kirchplatz einen Teil des öffentlichen Raumgefüges im neuen Zentrum bildet. Dieser neue öffentliche Raum stellt eine Zäsur zwischen historischer und neuer Bebauung her.

Jeder der drei Plätze besitzt in Größe, Grundform und Funktion seine Eigenständigkeit. Der historische Markt erhält, nach Wiederherstellung der Randbebauung, seine ursprüngliche Geschlossenheit und übernimmt geeignete Marktnutzungen, die seiner Bedeutung angemessen sind und ihn technisch nicht überfrachten ( kleine Wochenmarktstände, Weihnachtsmarkt u.ä. ). Der neue Markt entlastet den historischen Marktplatz. Er kann Marktfunktionen übernehmen, die mit einer höheren technischen Ausstattung verbunden sind oder besonderer Andienungsproblematik unterliegen ( fahrbare Marktwagen, elektrische Anschlüsse, größere Marktstände ).

Für städtebauliche Konzeptionen mit zwei Marktplätzen gibt es viele historische Beispiele (z.B. Görlitz, Leipzig und Schwerin).



Bebauungsvorschlag Altstadt

Die neuen Teile sind schraffiert dargestellt

### 8.1.2 Thesen zur räumlichen Integrierung des Hochhauses

Der Sockel des Hochhauses wird im Planungskonzept teilweise entfernt und die jeweils fehlenden Straßenseiten von Leutragraben, Johannisstraße und Kollegiengasse wiederhergestellt. Damit bleibt das Hochhaus zwar in der Stadtsilhouette weiterhin sichtbar, jedoch wird der z.Zt. vorhandene Maßstabsbruch der Großform neben den historischen Baugruppen der Johannisstraße aus der Fußgängerperspektive nicht mehr direkt erlebbar.

Es wurde darauf geachtet, daß keine der neuen Straßenführungen direkt auf das Hochhaus zuführt. Lediglich die Leutrapassage, in Anlehnung an die ursprüngliche Leutrapassage, liegt in der Achse des Hochhauses.

Der historische Stadtraum des Eichplatzes wurde als 'städtebauliches Zitat' und zur Gliederung der Johannisstraße aufgenommen und an einer Stelle etwas weiter westlich seines ursprünglichen Standortes, jedoch im Bereich der historischen Bebauung der Johannisstraße angeordnet.

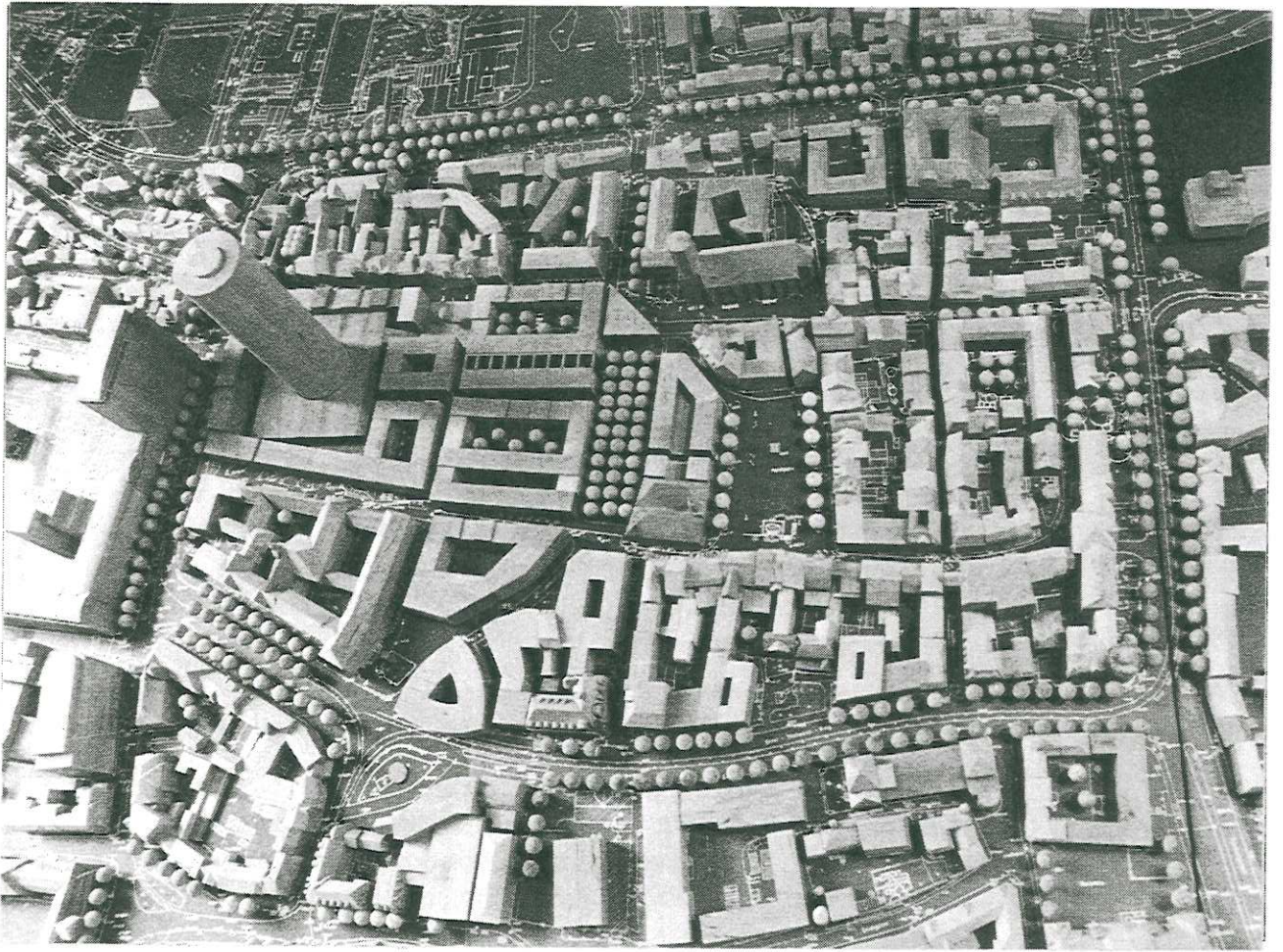
Die zusammenhängende Baustruktur im Bereich Eichplatz und Löbderstraße soll sich zwar im Maßstab, Volumen, Ausrichtung und im Rhythmus ihrer Gebäudeabfolgen auf die alte Stadt beziehen, jedoch als zeitgemäße Architektur vermeiden, die Übergänge zwischen alt und neu zu verwischen. Das Ensemble der alten Stadt gilt es zu respektieren.

Die neuen Baugruppen sind in der Isometrie schematisch als Volumen ohne Dächer und ohne Gliederung dargestellt, um ihre räumliche Wirkung zu überprüfen. In der Umsetzung ist die Neubebauung nicht als Monostruktur zu verstehen, vielmehr ist an eine differenzierte Gliederung der Baumassen in unterschiedlich breite 3 - 4 geschossige Einzelgebäude gedacht, vor allem im direkten Umfeld der alten Bebauung (Johannisstraße, Markt, Schloßgasse).

Die Nutzung der Neubebauung ist eine Weiterführung der Funktionen des Kontextes: im Bereich Johannisstraße, neuer Eichplatz und in den kleineren Baublöcken am neuen Markt sind Mischnutzungen mit Läden und Dienstleistungen in den beiden unteren Geschossen, darüber Wohnungen vorgesehen.

In der Baugruppe nördlich der Kollegiengasse sollten Universitätseinrichtungen untergebracht werden. Das Hochhaus wird, einer Studie der Friedrich-Schiller-Universität entsprechend, für den Lehrbetrieb weiter genutzt.

Der Baublock westlich des Rathauses kann publikumsintensive und bürgernahe Verwaltungseinrichtungen aufnehmen.



oben : Baumassenstudie zur strukturellen Ergänzung  
des Altstadtbereichs  
Ausschnitt aus dem im Juni 1992 der Öffentlichkeit vor-  
gestellten Stadtmodell

### **8.1.3 These zu einer städtebauliche Neudefinition des Löbdertores**

Der Bereich Löbderstraße / Holzmarkt, ehemals südlicher Stadteingang, liegt heute in der Mitte der Gesamtinnenstadt. Er ist verbindendes Element zwischen Altstadt und südlicher Innenstadt, Wegekreuz, Haltestelle öffentlicher Verkehrsmittel, Verteiler.

Die Kriegszerstörungen haben hier eine Brachfläche zurückgelassen, deren städtebauliche Grundbedingungen den Wiederaufbau alter Strukturen nur bedingt möglich machen. So verändert beispielsweise der Nachkriegsanbau des Collegium Jenense die ursprüngliche räumliche Situation des Teichgrabens und verlegt den Haupteingang an die Westseite der Gebäudegruppe.

In der vorliegenden Studie wird eine neue Definition dieser ehemaligen `Torsituation` vorgeschlagen, unter Berücksichtigung der heutigen Bedeutung des Ortes:

Es wird die diagonale, auf die Ecke des Rathauses zuführende Ausrichtung der alten Löbderstraße als wesentliches städtebauliches Element aufgenommen. Die ursprünglich vorhandene gebogene Raumbegrenzung vor der Einmündung in den Holzmarkt wird teilweise aufgegriffen und in eine Solitärform umgesetzt (s. Grafik), welche gleichzeitig auf die Kleingliedrigkeit der Altstadt und die räumliche Großzügigkeit von Teichgraben / Holzmarkt / Löbdergraben Rücksicht nimmt.

Die `versammelnde Gebäudeform` impliziert eine öffentliche Nutzung ( kulturelles Zentrum, Stadthalle, Kunsthalle, Galerie, Kongreßeinrichtung, Café ) und bezeichnet die neue Mitte der Innenstadt.

### **8.1.4 Reparatur des Stadtraumes hinter der Kirche**

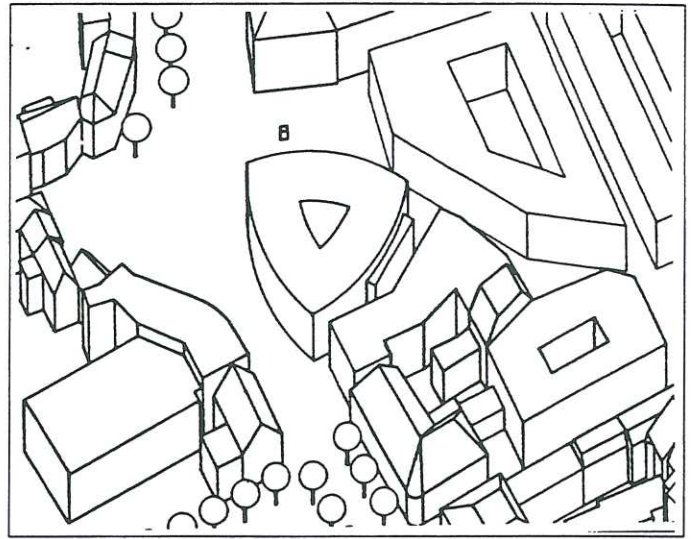
Das Konzept sieht an dieser Stelle einen Solitärbau vor, welcher an die geschlossene Form der ehemaligen Klosteranlage erinnert und die Raumbegrenzung zur Gasse `Hinter der Kirche` und dem ursprünglichen Schulplatz wiederherstellt.

Der Standort ist wegen seiner Nordlage im Schatten der Kirche kaum für eine Wohnnutzung geeignet. Die Lage zwischen verschiedenen Einrichtungen der Universität läßt eine ergänzende Universitätsnutzung an dieser Stelle als sinnvoll erscheinen ( z.B. Audimax, Seminarräume, Gästehaus o.ä. ).

Auf dem Abbruchgrundstück mit Restgebäuden zwischen Fürstengraben und Schloßgasse sollte ein ruhiger Block entstehen, als Fortführung der rechtwinkligen Blockstrukturen am Marktplatz und zwischen Saalstraße und Schloßgasse.

Die wesentlichen Gestaltungsprinzipien des historischen Kontextes sind zu beachten (ohne historisierenden Charakter zu erhalten), so z.B. das nahezu rechtwinklige Grundgefüge des Blockes mit einzelnen, sich in ihrer Formensprache aufeinander beziehenden Einzelgebäuden.

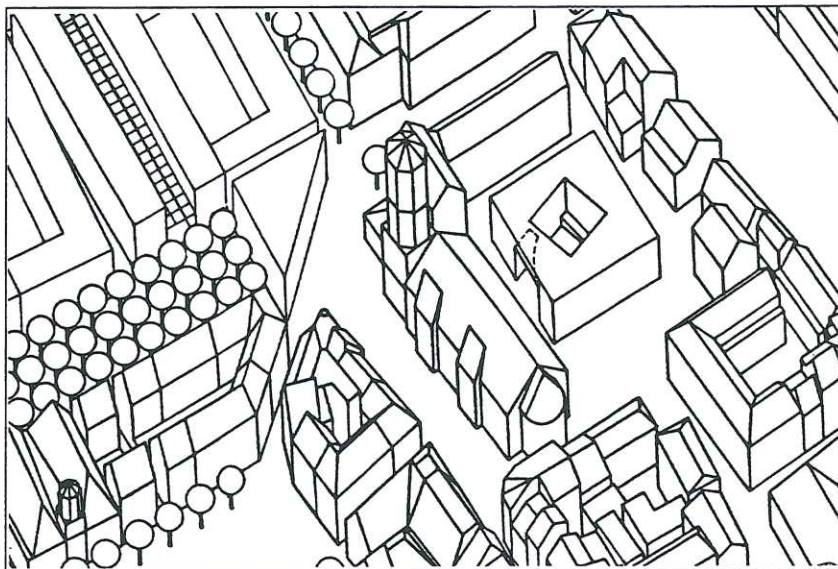
Die Stadtstrukturanalyse zeigt, daß die, im Vergleich zum weiteren Verlauf des Fürstengrabens hier niedrigere ursprüngliche Bebauung, als stadt- räumliche Überleitung zur nördlichen Vorstadt ( Zwätzengasse ) zu verstehen ist.



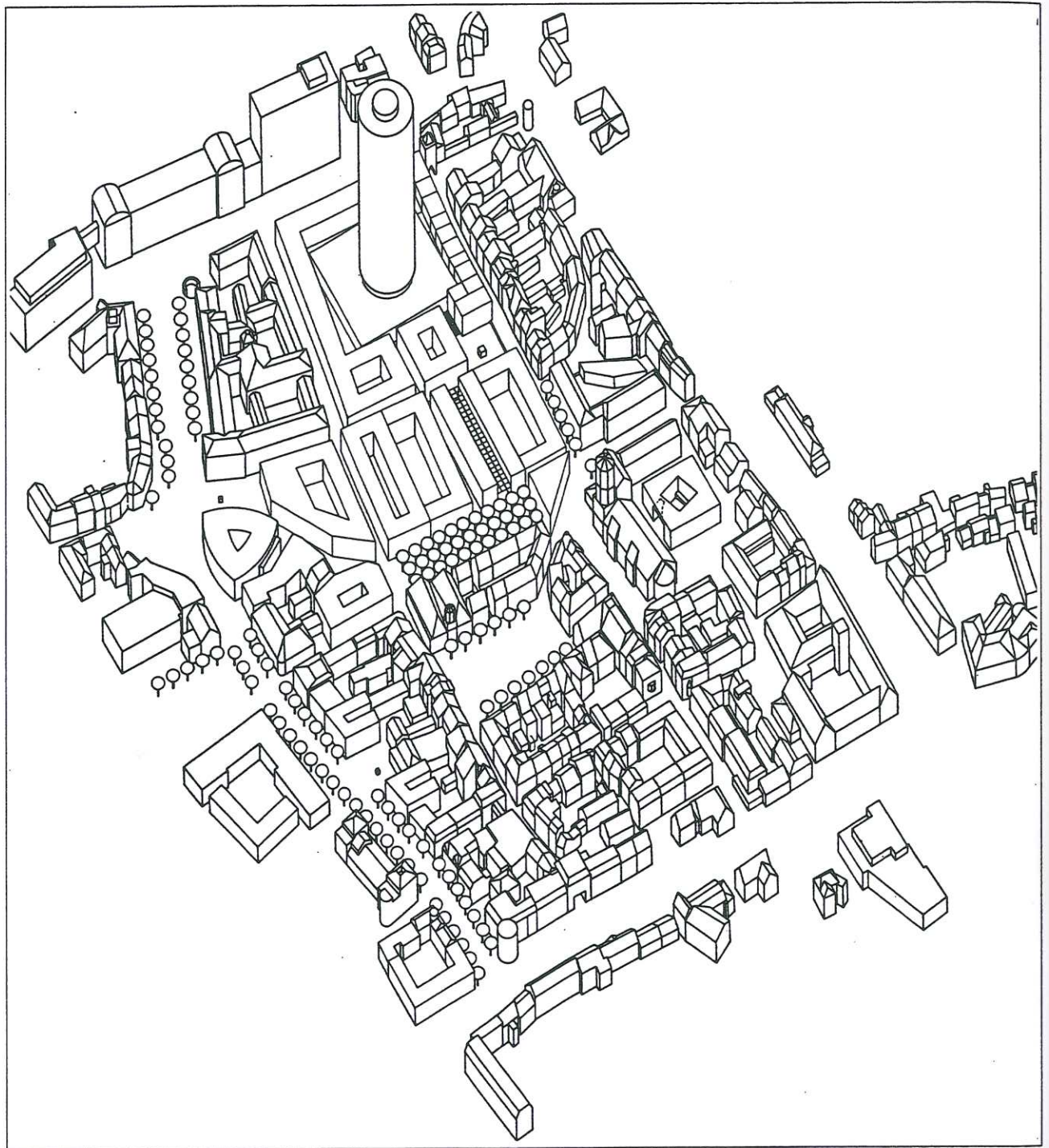
Holzmarkt



Das Konzept innerhalb des historischen Parzellenplanausschnittes



‘Hinter der Kirche’: Solitär in Anlehnung an das ehem. Kloster



## 8.2 Überleitung zur Rahmenplanung

Die hier in Ausschnitten dargestellte Konzeption war Grundlage umfangreicher Diskussionen mit den Ämtern, Politikern und Bürgern der Stadt und erhielt im "Rahmenplan Stadterneuerung" - vorgestellt im Kapitel 2 des anschließenden Teils dieser Broschüre - ihre beschlußreife Fassung.

Ein Gutachterwettbewerb für das Gebiet des Eichplatzes zwischen Kollegiengasse und Johannisstraße an welchem 9 Büros Teilnahmen, erbrachte im Mai 1993 Ergebnisse für die, auf der Rahmenplanung basierende, weiterführenden Planungsschritte in diesem Bereich.



# **II**

# **RAHMENPLANUNG**

**Beschlossene Fassung vom Januar 1993**

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Die Funktion des Rahmenplans

Von März bis September 1991 wurden im Rahmenplangebiet vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Dabei wurden von jedem Gebäude der Altstadt einzeln und von Gebäudegruppen im erweiterten Untersuchungsgebiet Hauskarten angelegt, in denen u.a. Erscheinungsbild, Baualter, Konstruktion, Nutzung und Bauzustand erfaßt wurden. Daneben fanden Stadtbild-Analysen und denkmalpflegerische Untersuchungen statt. Die Verkehrsproblematik wurde aus städtebaulicher Sicht untersucht. Ein gesondertes Verkehrsgutachten wird von Fachplanern erstellt.

Die Ergebnisse, ihre Auswertungen und daraus abgeleitete Planungsziele bildeten die Grundlage für den ersten Rahmenplanentwurf. Dieser diente in der ersten Jahreshälfte 1992 als Diskussionsgrundlage für Politiker, städtische Ämter, öffentliche Aufgabenträger, Bürger und wurde bereits als Richtschnur für laufende Maßnahmen und Anträge angewandt.

Der hier vorgestellte Rahmenplan ist die überarbeitete Fassung der diskutierten Konzeption. Er bildet die grundlegende Voraussetzung für eine gezielte Städtebauförderung und eine in allen Bereichen koordinierte Sanierungsstrategie für die Innenstadt Jena.

Der Rahmenplan ist kein Bauplan, sondern ein städtebauliches Leitbild, welches künftigen Blockgutachten, Bebauungsplänen, Bauplanungen und Wettbewerben zugrunde gelegt wird und die Ziele für Verkehrs- und Grünplanungen formuliert. Er wird von der Stadt als Selbstbindungsplan beschlossen und bildet den "Rahmen" für alle künftigen städtebaulichen Entwicklungen der Innenstadt.

## 1.2 Bisheriger Ablauf des Planungsverfahrens

23.01.1991	Beschluß über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für den Bereich " Historische Innenstadt"
Februar 1991	Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Rittmannsperger & Partner, Erfurt und Barz & Kröger, Berlin
März 1991	Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
10.07.1991	Beschluß über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für die Bereiche " Südliche Innenstadt ", " Westliche Innenstadt ", " Nördliche Innenstadt " und Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets " Mittelalterliche Altstadt " gem. § 142 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 246a BauGB ( Genehmigung mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.09.1991, öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jena am 14.10.1991 )

Mitte 1991	Jena wird Modellstadt
bis Nov. 1991	Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen in der gesamten Innenstadt ( 4 Untersuchungsgebiete von insg. 35,8 ha ) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhebung, Auswertung und Kartierung der städtebaulichen Situation</li> <li>- bauhistorische und bautechnische Untersuchungen</li> <li>- Interviews, Abstimmungsgespräche, Workshop mit beteiligten Ämtern, Bürgern, Politikern, Ministerien und Fachplanern</li> <li>- Erarbeiten einer Rahmenplankonzeption</li> <li>- Sicherungsmassnahmen an bedrohten Gebäuden</li> <li>- regelmäßige Koordinierungssitzungen zu laufenden Maßnahmen</li> </ul>
Januar 1992	Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplankonzeption Aufforderung zur Stellungnahme an die öffentlichen Aufgabenträger
15.01.1992	Beschluß über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete " Südliche Innenstadt ", " Westliche Innenstadt ", "Nördliche Innenstadt " ( Genehmigung mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.03.1992, öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jena 04.05.1992 )
30.01. / 19.02.1992	Vorstellung der Rahmenplankonzeption in den politischen Gremien
März /April 1992	Diskussion der Rahmenplankonzeption mit den beteiligten Ämtern und Fachplanern, öffentliche Aufgabenträger nehmen Stellung 1. Überarbeitungsstufe des Rahmenplankonzepts
Mai 1992	Beginn der Bürgerarbeitskreise
26.05.-08.06.92	Ausstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der 1. Überarbeitungsstufe des Rahmenplans mit Stadtmodell in der Rathausdiele, Anhörung der Bürger
25.06.1992	Koordinierungssitzung mit Ämtern, politischen Gremien und Innenministerium Zusammenfassung der Stellungnahmen zur 1. überarbeiteten Planfassung
07.07. 1992	Bürgerarbeitskreis übergibt die erarbeiteten`Thesen zur Stadtsanierung`
09.09.1992	Abschlußsitzung des Bürgerarbeitskreises
Aug./Okt. 1992	Erstellen einer 2. Überarbeitungsstufe des Rahmenplans

### 1.3 Geltungsbereich des Rahmenplangebietes

Das Rahmenplangebiet beinhaltet die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete

I	Altstadt	15,0 ha
II	Südliche Innenstadt	13,5 ha
III	Westliche Innenstadt	4,3 ha
IV	Nördliche Innenstadt	3,0 ha

Für das im Modellstadtvorhaben mit eingeschlossene Sanierungsgebiet " Steinweg / Inselplatz " wurde von der Stadt ein gesonderter Rahmenplan erstellt.

Die o.g. Sanierungsgebiete sind in insgesamt 34 Blöcke unterteilt.

Das Rahmenplangebiet bildet zusammen mit dem Sanierungsgebiet Steinweg / Inselplatz den wesentlichen Teil der Innenstadt.



## **1.4 Zusammenfassung der ermittelten Problemlage in den Sanierungsgebieten**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende städtebauliche Mißstände in den Sanierungsgebieten festgestellt :

### **1.4.1 Altstadt**

Das Stadtbild dieses Gebietes ist stark gestört durch Kriegsschäden und den Flächenabriß der späten 60-er Jahre. Brachflächen, unmaßstäbliche Neubauten und Straßenaufweitungen verundeutlichen die Konturen des Altstadtgrundrisses und der Altstadtränder.

Verfall und Abriß bedrohen die noch vorhandene qualitätvolle historische Bausubstanz. Teilweise ungeeignete Nutzungen und zugebaute Blockinnenbereiche verhindern ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima. Über 60 % aller Hauptgebäude weisen deutliche Mängel in konstruktiver und funktionaler Hinsicht auf. 12 % des Gebäudebestandes steht leer. Bei 10 % aller Gebäude sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Vor allem die Wohnungen sind in sehr schlechtem Zustand. Weniger als 1 % der Gesamtbevölkerung Jenas wohnt im Altstadtbereich.

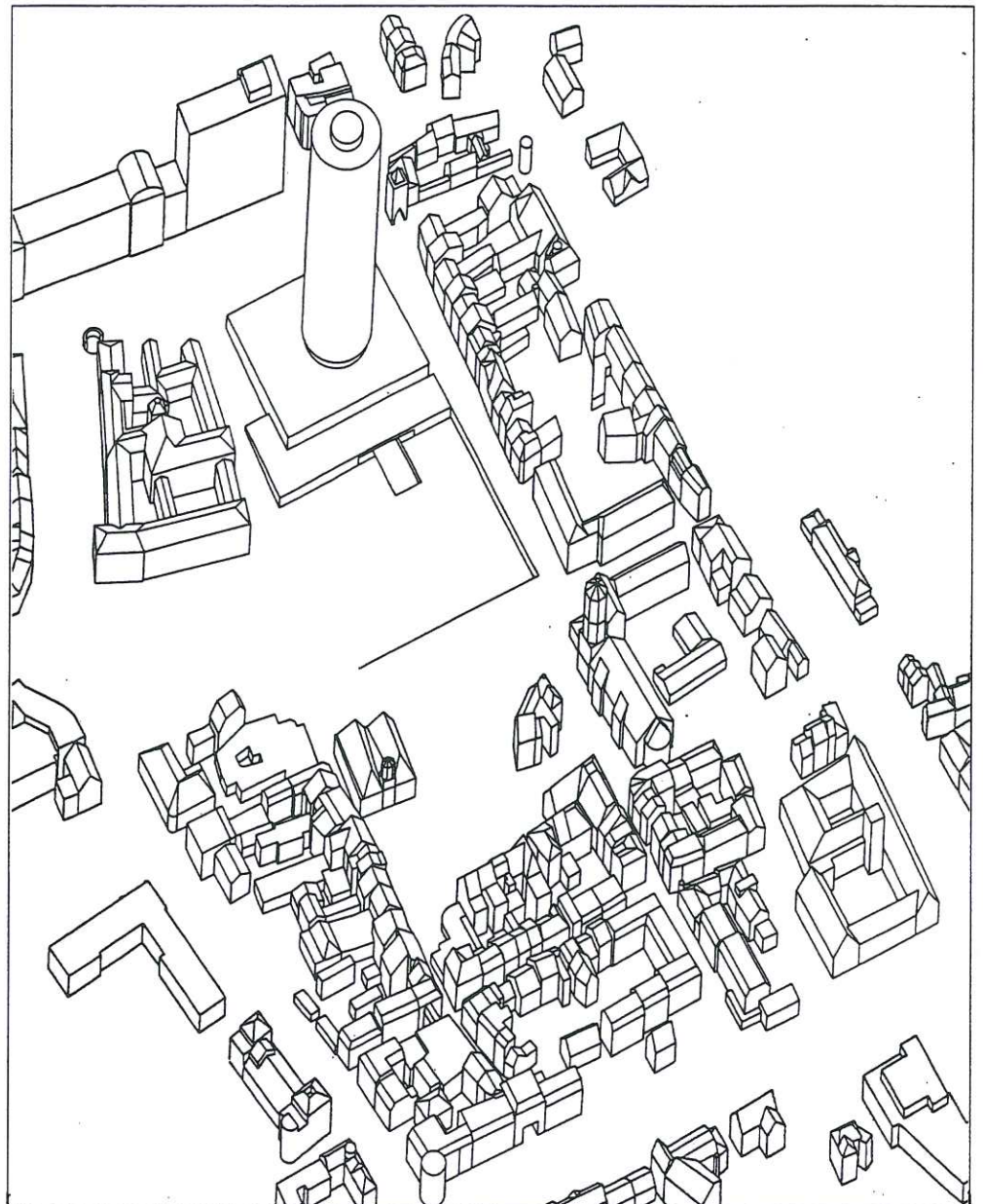
Fehlende Infrastruktur in Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur verhindern, daß die Altstadt ihrer Zentrumsfunktion gerecht wird.

Starke Verkehrsbelastung und ungeordnetes Parken auf nahezu allen vorhandenen Freiflächen im gesamten Altstadtbereich beeinträchtigen öffentliche Funktionen und verstärken die bereits hohe Schadstoffbelastung der Luft zusätzlich. Vorhandene Fußwegebeziehungen in Richtung Altstadt werden durch das hohe Verkehrsaufkommen des Altstadtrings unterbrochen.

Schwarzplan Altstadt innerhalb des Grabenrings



Isometrie Bestand der Altstadt



### **1.4.2 Südliche Innenstadt**

Das Gebiet `Südliche Innenstadt` zwischen Löbdergraben, Teichgraben, Schillerstraße, Ernst-Haeckel-Straße, Erbertstraße, Knebelstraße, Fischergasse ist in seinem räumlich-strukturellen Zusammenhang stark gestört. Die historische Bausubstanz ist in extrem schlechtem Zustand. 88 % aller Hauptgebäude weisen bauliche Schäden auf.

Besonders stark betroffen ist das Gebiet um den Holzmarkt, welchem bauhistorisch eine besondere Bedeutung zukommt. Ein Großteil der Gebäude steht leer.

Große Blockinnenbereiche mit ungeordneter Bebauung und schlechter Bausubstanz, der Theaterplatz mit dem Bühnenhaus und der stadträumlich uneinheitliche östliche Bereich mit dem Busbahnhof bedürfen einer dringenden städtebaulichen Neuordnung. Dieses Gebiet besitzt bereits Zentrumsfunktionen und durch eine verkehrstechnisch gute Anbindbarkeit die stärksten Erweiterungsmöglichkeiten für das Stadtzentrum.

### **1.4.3 Westliche und nördliche Innenstadt**

Die Sanierungsgebiete `Westliche und Nördliche Innenstadt` zwischen Krautgasse, Bachstraße, Angergäßchen, Am Steiger, Am Heinrichsberg, Fürstengraben, Johannisplatz und zwischen Fürstengraben, Bibliotheksplatz, Bibliotheksweg und Saalbahnhofstraße sind traditionelle innerstädtische Wohngebiete und besitzen noch homogene historische Gebäudebestände.

Der Grundriß der spätmittelalterlichen Vorstadt ist in beiden Gebieten fast vollständig erhalten. Jedoch ist nahezu der gesamte Gebäudebestand durch erhebliche Bauschäden und Leerstand vom Verfall bedroht ( 96 % Hauptgebäude mit starken Bauschäden, über 20 % Leerstand ).



oben : Südliche Innenstadt mit Bühnenhaus

unten : Westliche Innenstadt



## 2. Beteiligung am Planungsverfahren

### 2.1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

	keine grundsätzl. Einwände	Rahmenplan-relevante Hinweise	Beteiligung bei künft. Planungen
3.1.92 Bezirks-schornsteinfeger	x	Hinweise auf verschiedene Zuständigkeitsbereiche	
7.1.92 Stadtwirtschaft Jena	x	Hinweise auf z.Zt. bestehende Probleme bei maschineller Straßenreinigung	x
7.1.92 Ostthür. Wasserversorgung u. Abwasserbehandlung GmbH	x	Die Innenstadt ist wasser- und abwasserseitig erschlossen	x
13.1.92 Jenaer Nahverkehrsgesellschaft	x	Hinweis auf Freihalten der notwendigen Einfahrtstrassen für die geplante Straßenbahnverbindung Lobeda - Zentrum (Paradiesbrücke bis Volksbad) grundsätzliche Umgestaltung der Haltestellen am Löbdergraben	x
24.1.92 Amt f. Feuerwehr und Katastrophenschutz	x	Hinweis auf notwendige Durchfahrtsbreiten von Straßen und Höfen	x
30.1.92 Thür. Landesamt f. archäolog. Denkmalpflege	x		
6.2.92 Ostthüringer Gasgesellschaft	x	Bei 60% der Gasversorgungsanlagen ist eine Sanierung erforderlich	x
16.2.92 Dt. Reichsbahn Hochbaumeisterei Saalfeld	x	Wohngebäude Fürstengraben 2/4 ist Eigentum der Reichsbahn	
20.2.92 Ostthür. Energieversorgung AG	x	Hinweise über Trafo-Standorte im Sanierungsgebiet	
16.3.92 Telekom Gera	x		x

Keine Stellungnahmen der Dt. Bundespost Jena und der Friedrich-Schiller-Universität

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gibt es keine Widersprüche zur Planung. Die Stellungnahmen beziehen sich im wesentlichen auf Hinweise zum Ausbau, Umbau oder zur Rekonstruktion technischer Anlagen und Versorgungseinrichtungen, die bei der Sanierungsdurchführung zu berücksichtigen sind.

## **2.2 Stellungnahmen der beteiligten Ämter**

Die Stellungnahmen der beteiligten Ämter wurden in mehreren Abstimmungssitzungen diskutiert und sind in nahezu allen Punkten in die überarbeitete Rahmenplanfassung eingearbeitet worden. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen und wurden berücksichtigt :

- 11.2.92 Tiefbauamt
- 11.2.92 Verkehrsplaner - mit Zustimmung des Verkehrsförderungsamtes
- 19.2.92 Dezernat Umweltschutz und öffentliche Einrichtungen  
Garten- und Friedhofsamt  
Umwelt- und Naturschutzamt
- 4.3.92 Verkehrsförderungsamt
- 16.3.92 Stadtentwicklungsamt
- 14.7.92 Fremdenverkehrsamt

## **2.3 Stellungnahmen der Bürger und Bürgerarbeitskreise**

- 14.4.-7.7.92 Arbeitskreise - Stadtgestalt / Nutzung  
- Verkehr / Freiflächen
- 26.5. -8.6.92 Schriftliche Stellungnahmen der Bürger zur Ausstellung des Rahmenplan-  
konzeptes im Rathaus
- 30.7.92 Gleichstellungsstelle

Von den Bürgerarbeitskreisen wurde in zahlreichen Arbeitssitzungen ein ausführliches Thesenpapier zu allen Belangen der künftigen Innenstadtentwicklung erarbeitet ( Thesen zur Stadtsanierung, 7.7.1992 )

Alle Stellungnahmen, das Thesenpapier und ihre Auswertungen liegen der Stadt in Form einer gesonderten Anlage-Broschüre vor.

### **3. Sanierungsziele**

Die Stadt Jena soll sich zum Oberzentrum des Mittleren Saaletales entwickeln. Sie ist dabei Ausgangspunkt und Motor einer überproportionalen Entwicklung von Wirtschaft und Hochtechnologie.

Die Sanierungsziele für die Innenstadtsanierung unterstützen dieses städtische Entwicklungsziel durch Verknüpfung von erhaltender Sanierung und Neubebauung mit modernen Nutzungskonzepten. ( lt. Beschluß der StVV Nr.012/93 )

#### **3.1 Städtebauliche Sanierungsziele für die Sanierungsgebiete der Innenstadt:**

##### **3.1.1 Erhaltung und umfassende Sanierung der historische Innenstadt**

Die behutsame Sanierung des noch vorhandenen Altstadtgebietes und seiner unmittelbaren Randbereiche unter größtmöglicher Sicherung, Erhaltung und Restaurierung bauhistorisch bedeutsamer Gebäude, Straßen- und Platzräume ist vorrangiges Sanierungsziel.

Mit Sicherungsarbeiten für bedrohte Gebäude von bauhistorischem Wert wurde bereits begonnen.

Alle Erneuerungsmaßnahmen an Einzelgebäuden müssen den jeweiligen historischen Wert und die typologischen Gestaltmerkmale des Gebäudes und seines städtebaulichen Kontextes berücksichtigen. Historisch wertvolle Gebäude und stadtbildprägende Ensembles sollen - über rein wirtschaftlich orientierte Ziele hinaus - umfassend saniert werden.

##### **3.1.2 Behutsame Eingliederung neuer Teile in den historischen Bestand**

Der historische Bestand einer Stadt, auch wenn er, wie im Falle Jenas, nur noch fragmentarisch vorhanden ist, prägt die Unverwechselbarkeit der Stadtgestalt.

Es stellt sich die Aufgabe, diese Unverwechselbarkeit auch in den neu herzustellenden Bereichen weiterzuentwickeln, bzw. neu zu interpretieren. Dies kann nicht über die genaue Wiederherstellung des zerstörten Stadtgrundrisses erreicht werden.

Jedoch müssen die grundlegenden Ordnungsprinzipien der historischen Stadt ( Konturen, Maßstab, Volumen, Rhythmus, Gebäudetypologie ), welche in einer Stadtstrukturanalyse herausgearbeitet wurden, die Ausgangsbedingungen für alle Neuordnungsmaßnahmen festlegen.

Das Prinzip der Ost-West-Ausrichtung der Haupt-Straßenzüge und Quartiere, die orthogonale Grundstruktur und die in diesem System leicht gebrochenen Baufluchten, sind für Jena typische und weiterzuentwickelnde Strukturmerkmale.

Dies gilt ebenso für die Ablesbarkeit der Konturen der Altstadt und ihrer Vorstädte.

### **3.1.3 Beseitigung stadtstruktureller Mängel durch Neuordnungsmaßnahmen**

Vorhandene Maßstabsbrüche, welche die Stadtgestalt beeinträchtigen, müssen beseitigt oder ggf. abgemildert und zukünftig vermieden werden. Dies betrifft im wesentlichen viele provisorische Bauten in der Innenstadt, welche zugunsten neuer, sich einfügender Gebäude, beseitigt werden sollen.

Das Universitätshochhaus muß eine stadträumliche Einbindung erhalten, die den krasse Maßstabsbruch zur historischen Johannisstraße und dem Johannistor überbrückt.

### **3.1.4 Instandsetzung, Modernisierung und Neubau von Wohnungen**

Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Wohnraum im Altstadtgebiet, sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes ist vorrangiges Sanierungsziel. Im vorhandenen Gebäudebestand der Altstadt ist ein zeitgemäßer Wohnungsstandard anzustreben, ohne die Gebäudegestalt zu beeinträchtigen. Auch die Sanierung der Innenhöfe und ihre Nutzbarmachung als halböffentliches Wohnumfeld gehört zu den Verbesserungen von Wohnqualität. Ein Teil des neu herzustellenden Wohnraums soll behindertengerecht ausgestattet werden.

Die westliche und nördliche Innenstadt sind unter dem Aspekt innerstädtischer Wohnquartiere mit gewerblicher Durchmischung in ihrer bestehenden Form zu sanieren bzw. wiederherzustellen.

### **3.1.5 Verbesserung der Infrastruktur und die Sicherung von Arbeitsplätzen**

Die Funktionen der Innenstadt sollen wiederbelebt werden. Grundsätzlich wird die Verbesserung der Versorgungseinrichtungen angestrebt. Da das Zentrum zur Zeit nur 1/3 der Infrastruktureinrichtungen einer Stadt vergleichbarer Größenordnung besitzt, ist es notwendig, Investitionen auf diesem Sektor zu unterstützen. Durch Förderung des traditionellen Kleingewerbes und Erhalten und Neuansiedeln mittelständischer Unternehmen sollen für die vorhandenen Bewohner Arbeitsplätze erhalten und neu geschaffen werden. Es sind vor allem der Einzelhandel und Einrichtungen der Gastronomie bevorzugt zu fördern.

Zur Herstellung eines funktionsfähigen Zentrums für die Gesamtstadt von Jena ist es notwendig, die an die Altstadt angrenzenden historischen Vorstädte ( südliche, westliche und östliche Innenstadt ) in eine neue Innenstadtkonzeption einzubinden.

Die südliche Innenstadt ist das direkte Erweiterungsgebiet der historischen Altstadt. Bereits vorhandene Zentrumsfunktionen und eine gute verkehrstechnische Anbindbarkeit schaffen ideale Voraussetzungen für notwendige zusätzliche innerstädtische Infrastruktureinrichtungen. Um weitere Zentrumsfunktionen zu aktivieren bedarf es der Neuordnung verschiedener Bereiche u.a. des Blockinnenbereichs zwischen Neugasse, Knebelstraße und Am Volksbad.

### **3.1.6 Aufwertung der Innenstadt als kulturelle Mitte Jenas**

Eine Durchmischung der Innenstadt mit öffentlich kulturell genutzten Gebäuden und Versammlungsräumen ist dringend erforderlich, da das zur Zeit bestehende Angebot in keiner Weise der Größe und Bedeutung Jenas entspricht.

Standorte für größere Bauvolumen sollten im Bereich der unmittelbaren Stadtmitte, z.B. am Holzmarkt genutzt werden um hier ein ausgleichendes Gegengewicht für die künftige kommerzielle Nutzung dieses Bereichs herzustellen.

Ein weiteres Sanierungsziel ist die Wiederherstellung der stadträumlichen Bedeutung des Theaterplatzes als Brennpunkt öffentlichen Lebens. Dieser Platz soll durch einen Neubau mit vorwiegend kultureller Nutzung an Stelle des abgebrochenen Bauwerkes revitalisiert werden.

### **3.1.7 Förderung der traditionellen Bedeutung als Universitätsstandort**

Der traditionelle Charakter Jenas als Universitätsstadt ist zu erhalten und auszubauen. Notwendige Ergänzungseinrichtungen zu bestehenden Lehrgebäuden im Altstadtgebiet sind herzustellen. Studentenunterkünfte im Innenstadtgebiet und das Wiederbeleben von traditionellen studentischen Einrichtungen können dazu verhelfen, das Image der Universitätsstadt zu fördern.

### **3.1.8 Ausbau der Stadtmitte zu einem Zentrum der Öffentlichkeit**

Bürgernahe Verwaltungseinrichtungen gehören in das Stadtzentrum, um der demokratischen Stadtpolitik Ausdruck zu verleihen. Ziel der Stadtentwicklung ist die Zusammenfassung der zur Zeit über das gesamte Innenstadtgebiet verteilten öffentlichen Verwaltung an zwei Orten.

Zusätzlich zu den Einrichtungen des geplanten Technischen Rathauses und zu den repräsentativen Funktionen des historischen Rathauses sollen publikumsintensive Verwaltungsteile sowie Funktionsräume für Stadtverordnete, Ausstellungsräume, eine Informationsstelle und der Sitz des Oberbürgermeisters in der Innenstadt errichtet werden. Öffentliche Gebäude müssen frei zugänglich und behindertengerecht erschlossen sein.

### **3.1.9 Verstärkter Ausbau der Innenstadt für den Fremdenverkehr**

Die landschaftlich reizvolle Lage, das Stadtbild und die Tradition als Universitätsstadt mit bedeutenden wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Funktionen machen die Stadt zu einem Anziehungspunkt für Touristen. Dies zu fördern durch den Ausbau des Hotelwesens und der Gastronomie, ist Ziel der Stadtsanierung.

Zu planende Kongreßeinrichtungen, in Zusammenhang mit Forschung und Wissenschaft der Universität, vermögen der Stadt gute Entwicklungsmöglichkeiten auf diesem Sektor zu bieten.

## **3.2 Städtebauliche Zielstellung zum Verkehr**

Die Wiederbelebung und langfristige Erhaltung der Innenstadt als Wohnstandort, als kulturelles und funktionales Zentrum, als Universitätsstandort und als Anziehungspunkt für den Fremdenverkehr hängt entscheidend von der Bewältigung des Verkehrsproblems ab. Es muß eine flächenhafte Verkehrsberuhigung der Innenstadt erfolgen, mit dem Ziel einer Minimierung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Folgende Ziele werden angestrebt :

### **3.2.1 Auslagerung des Durchgangsverkehrs**

Für den östlichen Grabenring wird die Auslagerung des Durchgangsverkehrs durch den Ausbau der Osttangente erreicht. Für die Entlastung des Fürstengrabens müssen weitgreifende verkehrsplanerische Lösungen gesucht werden, um diesen für das Stadtbild und die Stadtgeschichte Jenas besonders bedeutenden öffentlichen Raum aufzuwerten. Das Gleiche gilt für den Leutragraben. Die Einordnung einer Nord- sowie einer Westtangente ist zu untersuchen.

### **3.2.2 Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs**

Die innere Erschließung der Innenstadt soll über verkehrsberuhigt gestaltete Anliegerstraßen erfolgen. Eine Durchfahrung der Altstadt innerhalb der Grabenanlagen soll verhindert werden ( Andienungs- und Anliegerverkehr über verkehrsberuhigte schleifenförmig angelegte Straßen ).

### **3.2.3 Zusammenhängende Fußgängerzonen in der Innenstadt**

In der Altstadt und in den Geschäftsbereichen der Vorstädte sind zusammenhängende Fußgängerzonen vorzusehen. Freiflächen, Verkehrswege und Gebäudezugänge müssen behindertengerecht ausgebildet werden.

### **3.2.4 Neuordnung des ruhenden Verkehrs**

Für den ruhenden Verkehr ist ein abgestuftes Konzept zu erarbeiten für :

- ‘ Parken in der Altstadt ’
- ‘ Parken in der Innenstadt ’ und am Rande der Innenstadt
- ‘ Parken an der Peripherie ’

### **3.2.5 Ausbau des Radwegenetzes zum und innerhalb des Zentrums**

Radwege sollen im gesamten Innenstadtgebiet angelegt werden.

### **3.2.6 Ausbau des öffentlichen Nahverkehrsnetzes**

Das öffentliche Nahverkehrsnetz ist auszubauen, um die Innenstadt vor zunehmendem Individual-Verkehr aus den Groß-Wohnsiedlungen zu entlasten ( Citybahn, Bus-Flächenerschließung, Straßenbahn ).

## **3.3 Zielstellung für die innerstädtischen Grünbereiche**

Der Beiname Jenas " Stadt im Grünen" trägt in sich die Verpflichtung, Voraussetzungen zur Erhaltung und Ergänzung des Großgrünbestandes in der Stadt zu schaffen. Es werden daher folgende Ziele gesetzt :

### **3.3.1 Erhalten des Baumbestandes**

Die zentrumsgemäße Verdichtung der Innenstadt, besonders in den Bereichen von Abbruchflächen, Baulücken und im Bereich Eichplatz / Löbderstraße / Löbdergraben erfordert ein homogenes Zusammenwachsen von Bestandsgrün und zu planendem Grün. Hierbei wird eine weitgehende Integration des vorhandenen guten Baumbestandes angestrebt.

### **3.3.2 Die Verdichtung des Grünrings um die Altstadt**

Ein geschlossener Grünring sollte die Altstadt (Grabenring) umgeben, um die historischen Grenzen zu verdeutlichen. Hierzu ist eine Neuordnung des unterirdischen Bau- raumes mit dem Ziel koordinierter Trassen für alle Versorgungsträger in den Grabenbe- reichen notwendig. Die zukünftigen Verkehrstangenten sollten ebenfalls von Baumgrün begleitet werden.

### **3.3.3 Differenzierte Bepflanzung von Platz- und Straßenräumen**

Zur Charakterisierung bestimmter Plätze und Straßen sollen diese mit unterschiedli- chem Grün bepflanzt werden.

### **3.3.4 Erhalten und Herstellen von zusammenhängenden städtischen Grünzonen**

Auch in der dichten urbanen Mitte sind unversiegelte Flächen von Bedeutung. Zusam- menhängende Grünbereiche sind zu erhalten ( Institutsgebäude hinter dem Theater, am Bibliotheksweg ) oder neu herzustellen ( südliche Innenstadt ) .

## **4. Rahmenplan**

Der Rahmenplan setzt sich aus den folgenden vier Teilplänen zusammen:

### **4.1 Rahmenplan Stadtbild und Denkmalpflege**

Festlegungen zum Schutz des historischen und stadtbildprägenden Bestandes

### **4.2 Rahmenplan Stadterneuerung**

Festlegungen zur strukturellen Ergänzung des Baubestandes

### **4.3 Rahmenplan Nutzung**

Festlegung von Nutzungsbereichen  
Aussagen zu Nutzungsschwerpunkten

### **4.4 Rahmenplan Freiflächen / Grün**

#### **Städtebauliche Vorgaben zum Verkehr**

Festlegungen zum Erhalt und zur Ergänzung des innerstädtischen Grüns  
städtebauliche Aussagen zum fahrenden und ruhenden Verkehr



## 4.1 Rahmenplan Stadtbild und Denkmalpflege

### 4.1.1 Aufgabe des Rahmenplans Stadtbild und Denkmalpflege

Wesentliches Ziel dieses Rahmenplanteils ist der Schutz der für Jena charakteristischen Gebäude, Straßen und Plätze. Es soll dabei keine Stadt als Museum entstehen, sondern die grundlegenden Wesenszüge der historisch gewachsenen Stadt sollen innerhalb eines lebendigen zeitgemäßen Zentrums bewahrt werden.

Jede Stadt besitzt Merkmale, die sie unverwechselbar von anderen Städten unterscheidet. So gibt es zum einen strukturelle und zum anderen typologische Merkmale, die in ihrer jeweiligen Konstellation nur in Jena vorkommen.

**Die strukturellen Merkmale** betreffen den Stadtgrundriß, das Ordnungsgefüge, Blockgrößen, Ausrichtungen usw., in Jena :

- das bis auf wenige Ausnahmen rechtwinklig angelegte Straßennetz
- die überwiegend ost-west-gerichteten Baublöcke
- unterschiedlich breite Gebäudeparzellen und Gebäudehöhen

**Die typologischen Merkmale** beziehen sich auf Gebäude, die den Charakter der Stadt ausmachen, also auf Gebäude die entweder durch Auffälligkeiten im Stadtbild, besondere kulturhistorische, kunsthistorische oder architekturgeschichtliche Qualität hervortreten, oder aber auf Gebäude, die durch Ähnlichkeiten in den Gestaltmerkmalen einen Gebäudetypus der Stadt darstellen.

Zur ersten Gruppe gehören in Jena z.B. das Rathaus, Kirchen, das Universitätshauptgebäude, Stadtmauer und -tore, also Gebäude, die durch ihre Stellung, Größe, Nutzung oder Ausstattung besonders in Erscheinung treten, aber auch besondere Vertreter einer Bauepoche, die den Maßstab ihrer Umgebung prägen. Alle diese auffälligen Gebäude bilden das bauhistorische Gerüst der Stadt und müssen auf jeden Fall erhalten werden. Sie sind im Rahmenplan Denkmalpflege als Einzeldenkmale oder als Gebäude mit Verdacht auf Einzeldenkmalbewertung ausgewiesen.

Neben diesen Einzeldenkmälern und Gebäuden mit Verdacht auf Denkmaleigenschaft ( Vorläufige Denkmalausweisung nach § 6 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 ) gibt es eine weit größere Anzahl von stadtbildprägenden Gebäuden. Bei dieser zweiten Gruppe handelt es sich um Grundtypen der städtischen Bebauung , welche den Stadtcharakter durch Wiederholung und Ähnlichkeiten bestimmen ( ähnliche Proportionen, Fassadengliederungen, Dachformen und Materialien ). Sie müssen zahlreich vorhanden sein, um als Bautypus - und damit als stadtbildprägend - erkannt zu werden.

Die in dieser Gruppe beschriebenen Gebäude werden im Rahmenplan als 'Gebäude von hohem Stadtbildwert' ausgewiesen. In Anbetracht des großen Verlustes an historischen Gebäuden ( allein in der Jenaer Altstadt innerhalb des Grabenrings wurden in und nach dem Krieg ca. 200 Gebäude zerstört, 132 sind noch vorhanden ) muß darauf geachtet werden, daß eine weitere Reduzierung durch Abbrüche nicht zum endgültigen Verlust des historisch gewachsenen Stadtcharakters führt.

#### **4.1.2 Grundsätze zum Rahmenplan Stadtbild und Denkmalpflege**

Aus der bauhistorischen und stadtbaugeschichtlichen Untersuchung der Jenaer Altstadt lassen sich Bereiche, Straßenräume, Plätze, Altstadtränder, sowie Einzelbauten und Gebäudegruppen benennen, die für die Stadt Jena und ihre geschichtliche Entwicklung von Bedeutung sind.

Es sind hierbei nicht nur die kunstgeschichtlich bedeutenden Bauten zu berücksichtigen, sondern auch die baulichen 'Normalfälle'. Erst diese geben einen Bewertungsmaßstab für die örtliche Bedeutung eines Sonderfalls. Um die Gesetzmäßigkeit von Einzelfällen zu erkennen, ist es notwendig, alle das Stadtbild prägenden Gebäude zu erfassen.

Bauhistorisch ist grundsätzlich bei den Planungen zwischen den vorhandenen Bereichen mit noch erhaltenen oder weitgehend ablesbaren städtebaulichen Strukturen der historischen Altstadt und solchen zu unterscheiden, die nach den zwei großen Zerstörungswellen entweder vollständig neu gestaltet wurden oder nicht wieder mit raumbildenden Strukturen bebaut wurden:

Im Ostteil und am Nordrand des mittelalterlichen Stadtkerns sind deshalb die historischen Raumgrenzen beizubehalten bzw. durch eine maßstäblich angepaßte Neubebauung wiederherzustellen ( Ensemble Markt, Kirchplatz, Oberlauengasse, Jenergasse, Schloßgasse ).

Auch dort, wo noch die einseitige Bebauung mittelalterlicher Straßenzüge weitgehend geschlossen vorhanden ist, sollten diese Stadträume - ebenfalls unter Wahrung der historischen Proportionen - im Interesse des städtebaulichen Zusammenhanges zurückgewonnen werden ( Johannesstraße, Kollegiengasse ). Die neuzuschaffenden Räume haben sich im städtebaulichen Anschluß und in den Proportionen an der Altstadt zu orientieren.

Auch das Zurückgreifen auf historische Straßennamen, die mit der Geschichte der Stadt verbunden sind ( z.B. Leutrastraße, Eichplatz ), ist eine Möglichkeit des Anknüpfens an städtebauliche Traditionen.

Der einst umwehrte Altstadt kern sollte in seiner Abmessung erlebbar bleiben, ebenso die Stadtzugangssituationen. Wo diese gestört sind, so am ehemaligen Saaltor und am ehemaligen Löbdertor, müssen sie wieder gestaltet werden. Dazu ist der Zusammenhang dieses Kernbereiches mit den vorstädtischen Erweiterungen zu wahren bzw. wiederherzustellen, was unmittelbare Auswirkungen auf die Lösung der Verkehrsprobleme im Altstadtrandbereich hat ( Fürstengraben, Lutherplatz, Holzmarkt, Johannesplatz, Steinweg ).

Die historischen Vorstädte sind in der Ablesbarkeit ihrer Grenzen zu erhalten.

Einzeldenkmale sind entsprechend ihrer Wertigkeit in engem Zusammenwirken mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde zu sichern, zu untersuchen und denkmalgerecht wiederherzustellen.

Vorrangig auf den Erhalt und die Wiederherstellung des Bauäußeren richten sich die Maßnahmen an Bauten mit hohem Stadtbildwert. Jeder Planung in diesem Bereich sollte jedoch eine gründliche Voruntersuchung vorausgehen, da hier möglicherweise nicht ohne weiteres erkennbare Denkmalwerte vorhanden sein können, die zu einer Neubeurteilung zwingen.

Auch im Bereich der Hintergebäude finden sich Bauwerke, die einen städtebaulichen Wert besitzen. Vor einer evtl. notwendigen Entkernung sollte in diesen Fällen eine strenge Prüfung einsetzen, um deren milieubildende Wirkung zu erhalten, auch wenn sie keine Denkmale im engeren Sinn darstellen.

### **4.1.3 Denkmalschutz**

Im Verlauf der Auswertung der Analyseergebnisse wurde der Themenkreis Denkmalschutz / Denkmalpflege mit der zuständigen Fachbehörde ( Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege ) und dem Denkmalamt der Stadt Jena diskutiert.

Als Ergebnis dieser Abstimmungen entstand eine Liste, die neben den bereits unter Schutz stehenden Bereichen und Einzelgebäuden eine große Zahl von `Vorschlägen zur Aufnahme in die Denkmalliste´ enthält.

#### **4.1.3.1 Denkmalschutzgebiet / Ensembles**

Der Bereich der ehemals umwehrten mittelalterlichen Altstadt ist ( als Gebiet ) Kulturdenkmal nach dem ThDSchG § 2 ( 2 ) vom 07.01.1992. Er besteht im wesentlichen aus geschlossenen historischen Bereichen, mit Neubauten ergänzten Bereichen und großen unbebauten Flächen.

Entsprechend sind strenge Vorgaben hinsichtlich der Grundrißstruktur, der Höhenentwicklung und des Massenaufbaus vorzugeben, um die unterschiedlichen Bereiche zusammenzufügen und ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Dazu sind in bestimmtem Umfang Anknüpfungen an das zerstörte Straßen- und Gassennetz, insbesondere im Rahmenplangebiet zur vorhandenen historischen Originalbausubstanz bei der Neubebauungsplanung erforderlich ( Marktplatz, Kirchplatz, Johannisstraße, Kollegengasse, Löbderstraße ).

Zum Gebiet wurde eine Umgebungsschutzzone summiert, die auf das Altstadtgebiet hinleitet, eine Vielzahl von Einzeldenkmalen und baulichen Gesamtanlagen einschließt und nach dem Denkmalschutzgesetz ebenso wie der ehemals umwerte Altstadt kern zu behandeln ist.

### **Denkmalschutzgebiet Altstadt**

Begrenzung lt. Denkmalliste vom 20.07.1988 :

- nördlich : West- und Nordgrenze Alter Friedhof - Philosophenweg - Nordbegrenzung der Grundstücke Mensa und Griesbachgarten - Am Planetarium - Käthe-Kollwitz-Straße
- östlich : Saalbahnhofstraße - Lutherplatz - Hauptgebäude östlich des Löbdergrabens einschl. Einmündung Steinweg und Fischergasse
- südlich : Grietgasse - Engelplatz
- westlich : Fassaden Hauptwerk Carl Zeiss im Bereich Schillerstraße - Leutragraben  
- Krautgasse - Quergasse - Wagnergasse - westliche Grundstücksgrenze  
Wagnergasse 34 - Fürstengraben

### **Vorstadtbereiche**

Die im Rahmenplangebiet liegenden Vorstadtbereiche sind als geschützte Ensembles zu behandeln:

- Ensemble Fürstengraben / Lutherplatz
- Ensemble "Nördliche Vorstadt" ( Zwätzengasse / Ballhausgasse )
- Ensemble "Südliche Vorstadt" ( Teichgraben / Holzmarkt / Engelplatz / Neugasse )
- Ensemble "Westliche Vorstadt" ( Johannisplatz / Wagnergasse / Quergasse / Bachstraße bis Quergasse / Krautgasse )

#### **4.1.3.2 Einzeldenkmale und Gebäude mit Verdacht auf Denkmaleigenschaft ( Vorläufige Unterschutzstellungen )**

Die Liste der geschützten Einzeldenkmale wurde im Ergebnis der o.g. Abstimmung mit den Fachbehörden erweitert. Der bereits verbindlich eingetragene Bestand ( 1988 ) ist in der Kartierung gesondert von den Gebäuden mit Verdacht auf Denkmaleigenschaft (Vorläufige Denkmalausweisung ) bezeichnet. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege prüft in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt der Stadt Jena die Eintragung dieser Objekte und damit deren Bestätigung als Denkmal.

Beide Kategorien beinhalten die wertvollsten Bauwerke aller Epochen bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts, welche nach strengen denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, d.h. sowohl im äußeren Erscheinungsbild als auch hinsichtlich ihrer Innenraumstruktur und -gestaltung zu behandeln sind.

Die Neuerfassung führt insgesamt zu einer Verdreifachung des Bestandsumfangs von 1988 und betrifft insgesamt ( einschl. Vorschläge ) 20 %, im engeren Altstadtbereich 35% der Gebäude an den Straßen ( Hauptgebäude ).









## **Einzeldenkmale und vorläufige Denkmalausweisungen (\*)**

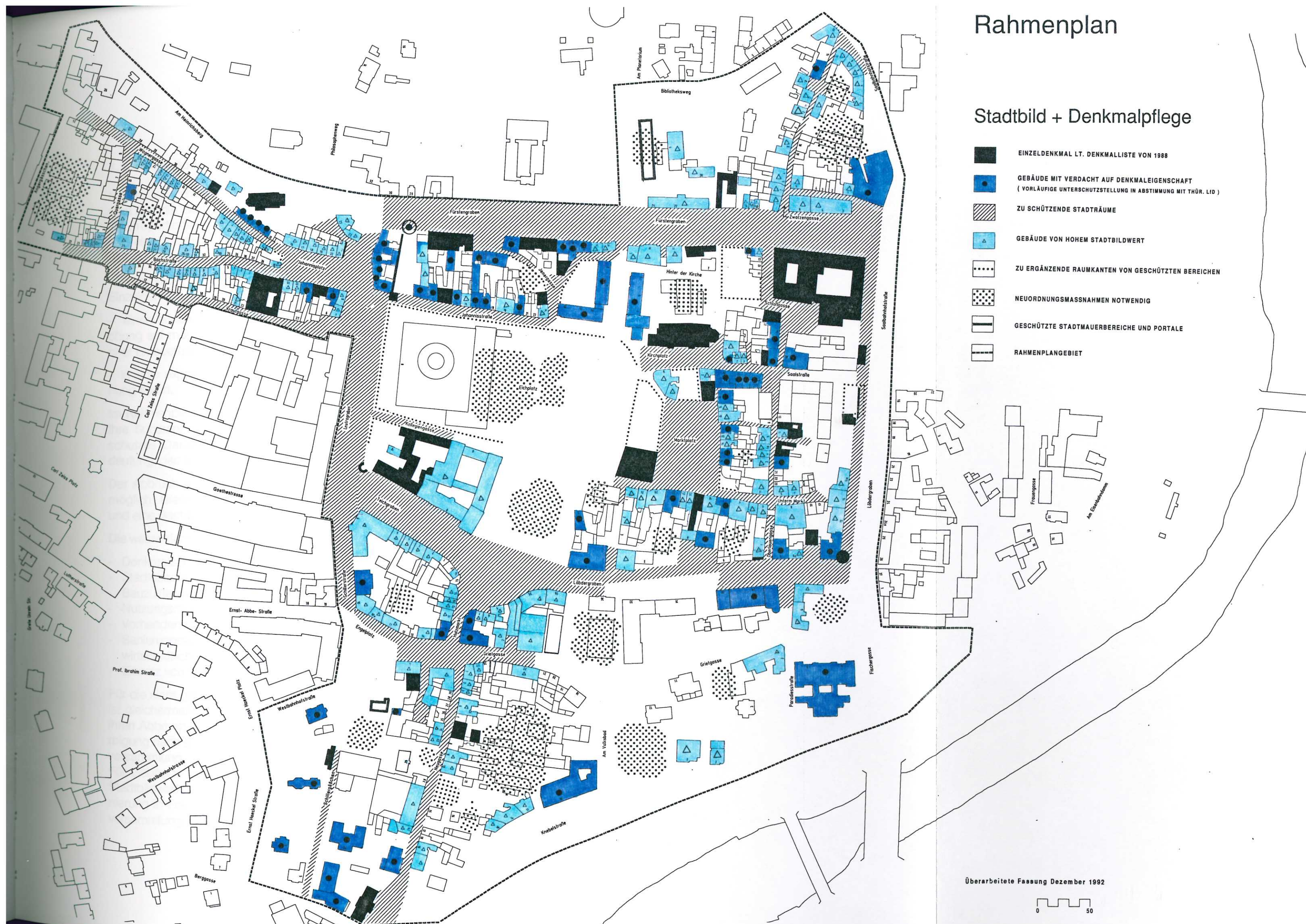
( Auszug Denkmalliste Jena / Sanierungsgebiet Innenstadt )

Am Engelplatz	1 (Reste Karmeliterkloster), 5* (Gartenhäuschen)
Am Volksbad	10*
Bibliotheksplatz	1 (Fürstenkeller)
Fürstengraben	Pulverturm, 1 (Universität), 3* (westl. Teil), 9 (Rolfincksches Haus), 17*, 18 (Frommannsches Haus), 19*, 21*, 23 (Alte Universität), 25*, 27 ("Zur Rose")
Grietgasse	22 (Portal)*
Holzmarkt	8* (Dresdner Bank), 9*, 10*
Jenergasse	1, 6*, 7*, 8, 9*, 11 (Alte Universität), 12*, 13 ("Weintanne"), 14*, 15*
Johannisplatz	9*, 10, 11*, 14, Portal 21, 25*, 26*, 27*, 28*, 29*
Johannisstraße	11*, 12*, 13 ("Zur Rosen"), 14*, 16*, 17*, 20*, 23*, 24*, 25*
Kirchplatz	1 (Stadtkirche St. Michael)
Kollegiengasse	Collegium Jenense
Löbdergraben	7*, Pforte und Epitaphien 8, 9*, 11*, 11a, ("Roter Turm"), 15a, 29* (Kino), 34*
Löbderstraße	5* ("Flora")
Ludwig-Weimar-Gasse	5* (Sparkasse)
Lutherplatz	2* (Schwarzer Bär)
Markt	1 (Rathaus), 7 ("Alte Göhre"), 8*, 11*, 15*, 16*, 19, 22* ("Zur Sonne")
Neugasse	7 (Zeiss-Werkstatt), 23*
Oberlauengasse	Ausstattung 5*, 9*, 14, 16 ("Haus im Sack"), 19 ("Zur Noll"), 20*
Paradiesstraße	5* (Schule)
Quergasse	13*
Saalstraße	1*, 5, 21*, 22*, 23*
Schillergäßchen	2 (Gartenhaus), Sternwarte*, Physikalisches Institut*, Mikrobiologisches Institut*
Schillerstr./Teichgraben	"Anatomieturm"
Schillerstraße	2* (Bankgebäude)
Schloßgasse	1*, 2*, 2a*, 3, 20* (Bankgebäude)
Teichgraben	7 (Collegium Jenense)
Unterlauengasse	9 ("Platanenhaus") mit Stadtmauerrest
Unterm Markt	2*, 12a ("Romantikerhaus")
Vor dem Neutor	1 (Phyletisches Museum)
Wagnergasse	32 (Zeiss-Werkstatt), St.Johannes Kirche, 35*, 36*, 37*, 38*
Weigelstraße	2*, 3*, 4*, 5*, 7*
Westbahnhofstraße	1*
Zwätzengasse	13*

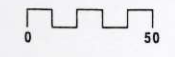
# Rahmenplan

## Stadtbild + Denkmalpflege

-  EINZELDENKMAL LT. DENKMALLISTE VON 1988
-  GEBÄUDE MIT VERDACHT AUF DENKMALEIGENSCHAFT  
( VORLÄUFIGE UNTERSCHÜTZSTELLUNG IN ABSTIMMUNG MIT THÜR. LID )
-  ZU SCHÜTZENDE STADTRÄUME
-  GEBÄUDE VON HOHEM STADTBILDWERT
-  ZU ERGÄNZENDE RAUMKANTEN VON GESCHÜTZTEN BEREICHEN
-  NEUORDNUNGSMASSNAHMEN NOTWENDIG
-  GESCHÜTZTE STADTMAUERBEREICHE UND PORTALE
-  RAHMENPLANGEBIET



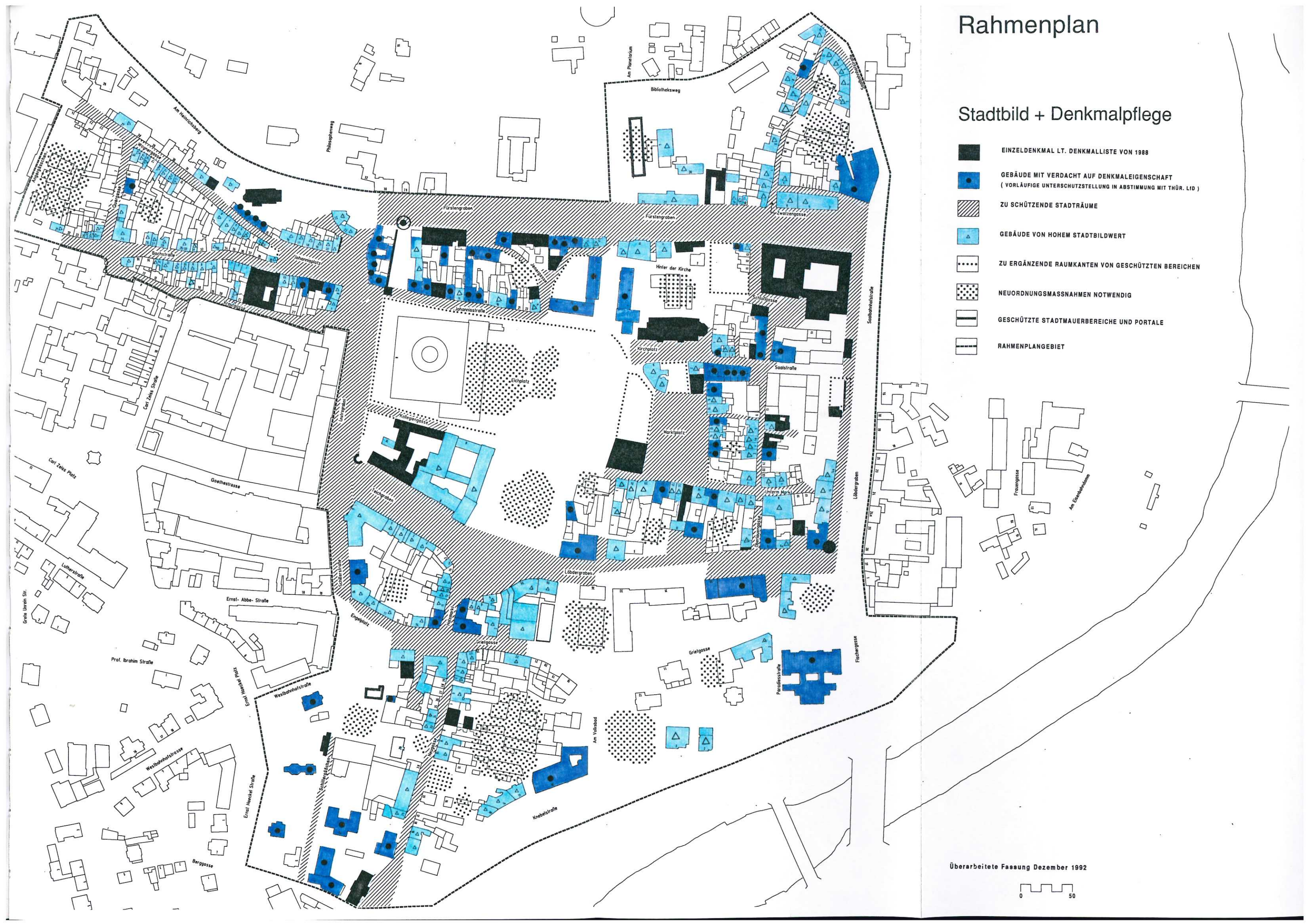
Überarbeitete Fassung Dezember 1992



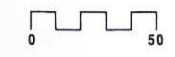
# Rahmenplan

## Stadtbild + Denkmalpflege

-  EINZELDENKMAL LT. DENKMALLISTE VON 1988
-  GEBÄUDE MIT VERDACHT AUF DENKMALEIGENSCHAFT  
(VORLÄUFIGE UNTERSCHÜTZSTELLUNG IN ABSTIMMUNG MIT THÜR. LID)
-  ZU SCHÜTZENDE STADTRÄUME
-  GEBÄUDE VON HOHEM STADTBILDWERT
-  ZU ERGÄNZENDE RAUMKANTEN VON GESCHÜTZTEN BEREICHEN
-  NEUORDNUNGSMASSNAHMEN NOTWENDIG
-  GESCHÜTZTE STADTMAUERBEREICHE UND PORTALE
-  RAHMENPLANGEBIET



Überarbeitete Fassung Dezember 1992



#### 4.1.4 Gebäude von hohem Stadtbildwert

Neben den genannten Kategorien weist der Baubestand eine größere Gruppe von Häusern auf, die zwar keine Einzeldenkmale darstellen, jedoch in ihrem Massenaufbau, ihren Proportionen oder durch historische Baudetails von städtebaulicher Bedeutung sind und eine möglichst zu erhaltende Ergänzung des Bestandes im Ensemble bilden. In dieser Kategorie sind solche Bauten erfaßt, die

- wesentliche Strukturelemente des Ensembles bilden, ohne selbst die Qualität eines Einzeldenkmals zu besitzen,
- einen hohen Anteil an wertvoller älterer Bausubstanz aufweisen und eine Untersuchung auf mögliche Denkmaleigenschaft - spätestens in Vorbereitung geplanter baulicher Erneuerung - erfordern,
- in einer exponierten Stellung im Stadtbild als Jenaer Bautypus besonders in Erscheinung treten.

Im Rahmenplan Stadtbild und Denkmalpflege sind diese Gebäude hellblau gezeichnet. Ihre Substanz genießt in der Regel gesetzlichen Schutz im Rahmen des Ensemble-schutzes. Darüber hinaus gilt für diese Gebäude, entsprechend der städtebaulichen Bedeutung, das Sanierungsziel der erhaltenden Sanierung.

Der Abbruch eines derartigen Gebäudes ist nur im Rahmen einer Außnahmeregelung möglich. Diese erfordert eine umfassende Begutachtung, eine gründliche Abwägung und eine Bestätigung durch die Stadtverordnetenversammlung.

Die wesentlichen Kriterien für den Abwägungsprozeß sind:

- Denkmalschutz, Ensembleschutz
- Städtebauliche Bedeutung
- Bauzustand, Mängel, Mißstände
- Nutzungsmöglichkeiten, Nutzungseinschränkungen
- Vorhandene Nutzung, geplante Nutzung, Nutzungen gem. Sanierungszielen
- Sanierungsaufwand im Vergleich zu einem Neubau gleicher Größenordnung, wirtschaftliche Aspekte
- Einsatz von Städtebaufördermitteln

Für die nicht gekennzeichneten Gebäude im Rahmenplan Stadtbild und Denkmalpflege ist gleichermaßen die erhaltende Sanierung vorrangiges Ziel. Über ihre Erhaltung bzw. ihren Abbruch entscheidet das Stadt-sanierungsamt im Rahmen der Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB, jedoch ohne Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung.

Für Gebäude deren Erhaltung aus Gründen des Ensembleschutzes sowie des hohen Stadtbildwertes zwingend erforderlich wäre, jedoch der Bauzustand eine erhaltende Sanierung in Frage stellt, wird das "Jenaer Modell" gem. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung ( Beschluß-Nr. 405/92 vom 28.10.1992 ) angewendet.





### **Erhaltende Sanierung**

Zum Beispiel im Bereich der  
nördlichen Altstadt :  
Erhalten der Blockkonturen  
und der für Jena typischen  
Gebäude.



### **Erhaltende Sanierung**

auch in den stadtbildprägenden Strassen der historischen Vorstädte, zum Beispiel in der Neugasse

## **4.2 Rahmenplan Stadterneuerung**

Die Aufgabenstellung, für Jena ein neues Zentrum zu planen, definiert sich nicht - wie in vielen anderen Städten - in der überwiegenden Auseinandersetzung von neuen Funktionen in alten Stadtstrukturen, sondern es geht in gleichem Maße darum, die Stadt 'weiterzubauen'. Diese Anforderung kann weder räumlich noch zeitlich isoliert betrachtet werden, sondern nur als Teil eines integrativen Entwicklungsprozesses.

Es sind dabei die Belange und Anforderungen einer zeitgemäßen Zentrumsbildung, aber auch die räumlichen Merkmale in der Kontinuität der Stadtgeschichte zu berücksichtigen.

Eine, im Falle Jenas, großräumige neue Stadtarchitektur muß als zeitgemäß ablesbar bleiben. Sie darf nicht den Versuch einer Nachahmung historischer Baumuster unternehmen und damit die Glaubwürdigkeit der Originale verwischen. Jedoch gibt es grundlegende strukturelle Prinzipien, die über alle Bauepochen die Eigenart und das unverwechselbar Typische der Stadt Jena bestimmen. Diese Merkmale wurden im Kapitel Strukturanalyse der vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigt.

Die Festlegungen des Rahmenplans Stadterneuerung sind das Ergebnis der Auseinandersetzung zwischen den Grundprinzipien und einer Neudefinition der Innenstadträume. Diskussionsgrundlage für die neu zu entwickelnden Teile war ein städtebauliches Massenkonzept.

### **4.2.1 Allgemeine Festlegungen als Ordnungsprinzipien für neue Baustrukturen**

#### **4.2.1.1 Ablesbarkeit der Altstadtkonturen**

Die Kontur der mittelalterlichen Altstadt soll wieder ablesbar werden. Dies geschieht durch das Schließen der Baulücken in den Altstadträndern:

- nach dem historischen Stadtgrundriß in den Bereichen Leutragraben, Fürstengraben und östlicher Löbdergraben
- neu interpretiert im Bereich Holzmarkt, da hier eine Überleitung zur südlichen Innenstadt neue räumliche Voraussetzungen schafft.

#### **4.2.1.2 Aufnehmen der orthogonalen Grundstruktur**

Die vorhandene Grundstruktur des orthogonalen Straßengefüges wird weiterentwickelt. Die bauhistorischen Sonderfälle ( Jenergasse, Löbderstraße ) werden in zeitgemäßer Interpretation wiederaufgenommen.

Entsprechend dem historischen Vorbild werden die Raumkanten der im Grundprinzip orthogonal organisierten Straßenräume gebrochen. Die Straßen in Ost - West - Richtung sind dominierend ( Jhannisstraße / Saalstraße; Kollegiengasse / Unterm Markt ).

#### **4.2.1.3 Weiterentwicklung der ost-west-gerichteten Blockstrukturen**

Das Prinzip der Blockstrukturen in Ost-West-Richtung wird übernommen.

Entsprechend dem historischen Vorbild sind die Blöcke zueinander leicht versetzt. Dies bewirkt die Brechung der durchgehenden Straßenfluchten.

#### **4.2.1.4 Ablesbarkeit der Vorstadtkonturen**

Die deutlichen Abgrenzungen der Vorstadtgrundrisse werden beibehalten oder wiederhergestellt.

Große Beachtung muß dabei den Orten der Übergänge zur Altstadt in den Bereichen Johannistor, Saaltor, Löbdertor / Holzmarkt gelten.

#### **4.2.1.5 Ausgewogenes Verhältnis zwischen Bauvolumen und Freiraum**

In der Verteilung von Baumasse und Freiraum muß ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den alten Strukturen der historischen Stadt und den neuen Teilen hergestellt werden.

Dabei müssen die historischen Bezüge die Ausgangsbedingungen für eine neue Stadtstruktur festlegen. Jedoch sind ebenso die Kriterien eines zeitgemäßen Zentrums zu berücksichtigen, welche nicht nur an den Interessen einer hohen Bodenausnutzung, sondern auch am Bedarf einer Großstadtbevölkerung an Freiflächen, kulturellen Orten und Wohnraum orientiert sein müssen. Der öffentliche Raum darf nicht auf Restflächen zwischen Funktionsgebäuden reduziert werden.

Anmerkung:

Die große Freifläche am ehemaligen Platz der Kosmonauten, heute Eichplatz, welche mit dem Bereich ehemalige Löbderstraße und der fehlenden Marktplatz-Westseite ca. 25 % der Altstadtfläche ausmacht, besteht seit über 20 Jahren in der vorhandenen Form. Diese Situation mit ihren offensichtlichen stadträumlichen und funktionalen Mängeln einer Nachkriegsbrachfläche und dem umstrittenen Hochhaus hat durchaus auch Qualitäten für die Stadtbewohner hervorgebracht (vielfach nutzbarer Freiraum, Kinderspielplatz, Sitzbänke, Bepflanzungen und den Ausblick auf die Muschelkalkhänge der Umgebung).

Es gilt daher abzuwägen, inwieweit über die Wiederherstellung eines intakten Stadtgefüges unter Berücksichtigung der historischen Typologiemerkmale, Freiräume belassen oder neu hergestellt werden können.

Keinesfalls sollte im neuen Teil des Stadtzentrums wieder die mittelalterliche Enge des

Vorkriegs-Stadtgrundrisses angestrebt werden; denn nicht zuletzt aus der Diskrepanz einer eher klein- bis mittelstädtisch geprägten Innenstadt, welcher, nach einer sprunghaften Entwicklung Jenas zur Großstadt, ein neues Image gegeben werden sollte, resultieren die heutigen Strukturprobleme.

Jena ist heute Großstadt mit über 100.000 Einwohnern. Das zum Teil unbebaute Zentrum bietet die Chance, eine Innenstadt zu entwickeln, die dieser Größe angemessen ist.

#### **4.2.2 Festlegungen zu strukturellen Ergänzungen im Altstadtgebiet**

Innerhalb der festgelegten Ordnungsprinzipien für neue Stadtstrukturen gelten für Ergänzungsbauwerke folgende Rahmenplan-Festlegungen :

##### **4.2.2.1 Schliessung der Baulücken am Markt**

Die Baulücken am Marktplatz werden entsprechend den Ergebnissen des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs geschlossen.

##### **4.2.2.2 Umbauung des Hochhauses**

Die Umbauung des Hochhauses dient der Maßstabs-Überleitung zwischen Hochhaus und Johannisstraße. Es werden hierbei die Südseite der Johannisstraße, die Nordseite der Kollegiengasse und die Ostseite des Leutragrabens entsprechend dem historischen Stadtgrundriß wieder geschlossen. Keine der neuen Straßen sollte unmittelbar auf das Hochhaus zuführen. An Stelle der ehemaligen Leutrastraße kann eine Passage entstehen.

Ein Bebauungskonzept, welches in Form eines Stadtmodells der Öffentlichkeit vorgestellt wurde ( Ausstellung im Rathaus ) veranschaulicht die Auswirkungen und Möglichkeiten der Planungsziele.

Dieses Konzept war wesentliche Diskussionsgrundlage für die öffentliche Meinungsbildung und für die Ermittlung der endgültigen Rahmenplanziele.

Innerhalb des neuzubebauenden Bereichs Eichplatz wurden im Planungsvorschlag Freiräume integriert ( Neuer Markt, Neuer Eichplatz) . Diese Freiräume wurden in den bisherigen Diskussionsstufen kontrovers beurteilt. Für das Gebiet westlich des Rathauses liegt ein Planungsvorschlag des SEA vor.

Innerhalb des zusammenhängende Neubaubereichs soll die Festlegung von neuen Parzellen und die genaue Baumassen- und Nutzungsverteilung durch ein Wettbewerbsverfahren ermittelt werden.

#### **4.2.2.3 Eingliederung von Neubauten**

Neubauten im Sanierungsgebiet Altstadt haben sich in Parzellenbreite, Bautiefe, Volumen und Bautypus der historischen Bebauung anzupassen.

Festlegungen über die Dimensionierung und Anordnung von Einzelgrundstücken werden in weiteren Planungsstufen ( Blockkonzepte, Bebauungspläne, Wettbewerbe ) getroffen. Die Geschosßflächenzahl für bebaubare Grundstücke wird mit der endgültigen Verteilung von Bauflächen und Freiräumen in den folgenden Planungsphasen festgelegt.

Grundsätzlich erfolgt die Überbauung der Flächen auf der Grundlage des BauGB unter Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung. Eine vollständige Überbauung der Grundstücke ist nicht Ziel der Sanierungsplanung.

#### **4.2.2.4 Wiederherstellung des Straßengrundrisses Jenergasse**

Die historische Y-Form der Jenergasse soll durch ergänzende Neubauten weitestgehend wiederhergestellt werden.

#### **4.2.2.5 Bebauung des Bereichs hinter der Kirche**

Im Bereich hinter der Kirche soll durch einen Solitärbau die Situation des ehemaligen Klosterbaus neu interpretiert werden. Das brachliegende Grundstück an der Schloßgasse wird, unter Einbeziehung der noch vorhandenen Gebäude, als geschlossene Blockform in den Altstadtkontext integriert. Ausnutzung und Gebäudehöhe richten sich nach der historischen Bebauung südlich dieses Gebietes.

#### **4.2.2.6 Schliessen der Baulücken am östlichen Löbdergraben**

Die Baulücken am östlichen Löbdergraben sollen teilweise geschlossen werden ( Griesbachhaus, Komplex Platanenhaus, Ergänzungsbau nördlich Löbdergraben 14 a ).

#### **4.2.2.7 Herstellung eines Platzraumes am südlichen Löbdergraben**

Die Nordseite des südlichen Löbdergrabens soll so bebaut werden, daß der Platz vor dem Haus der Volkssolidarität eine dreiseitige Fassung erhält.

#### **4.2.2.8 Wiederherstellung der Torsituation am nördlichen Holzmarkt**

Die nördliche Seite des Holzmarkts sollte eine neue bauliche Interpretation der ehemaligen Torsituation ( Löbdertor / Löbderstraße ) erfahren.

### **4.2.3 Festlegungen zu strukturellen Ergänzungen im Sanierungsgebiet `Südliche Innenstadt`:**

Das Sanierungsgebiet `Südliche Innenstadt` ist das unmittelbare Zentrums-Erweiterungsgebiet. Folgende Erneuerungsmaßnahmen sind Bestandteile des Rahmenplans:

#### **4.2.3.1 Erhalt, Reparatur und ggf. Ergänzung des südlichen Holzmarktes**

In Anlehnung an die Gebäudetypologie des Bestands soll die Bebauung des südlichen Holzmarktes erhalten, saniert und ggf. ergänzt werden.

#### **4.2.3.2 Baulückenschließung in der Neugasse**

In der Neugasse wird die Schließung der Baulücken und eine Neuordnung des Blockinneren angestrebt (weiteres Planungsverfahren: städtebauliches Blockkonzept).

#### **4.2.3.3 Reaktivierung des Engelplatzes als öffentlicher Raum**

Der Engelplatz soll wieder als öffentlicher Raum gestaltet und genutzt werden.

#### **4.2.3.4 Neuordnungsbereich östlich des Volksbads**

Ein weiteres Ziel der Rahmenplanung ist die Neuordnung des Geländes zwischen Paradiesstraße, Grietgasse, Am Volksbad, Knebelstraße, Löbdergraben.

Geplant ist die Umgestaltung des östlichen Teils zu einer Grünanlage und eine vorläufige Freihaltung des westlichen Teils der Fläche und Grietgasse für Verkehrsneuordnung. Dieser Bereich wird bestimmt durch den möglichen künftigen IC - Haltepunkt, sowie den Knotenpunkt der ÖPNV (Straßenbahn, Bus).

Die nächste Planungsstufe erfolgt wenn die genauen verkehrstechnischen Vorgaben festliegen ( z. B. ein städtebauliches und landschaftspflegerisches Gutachten, ggf. Wettbewerb ).

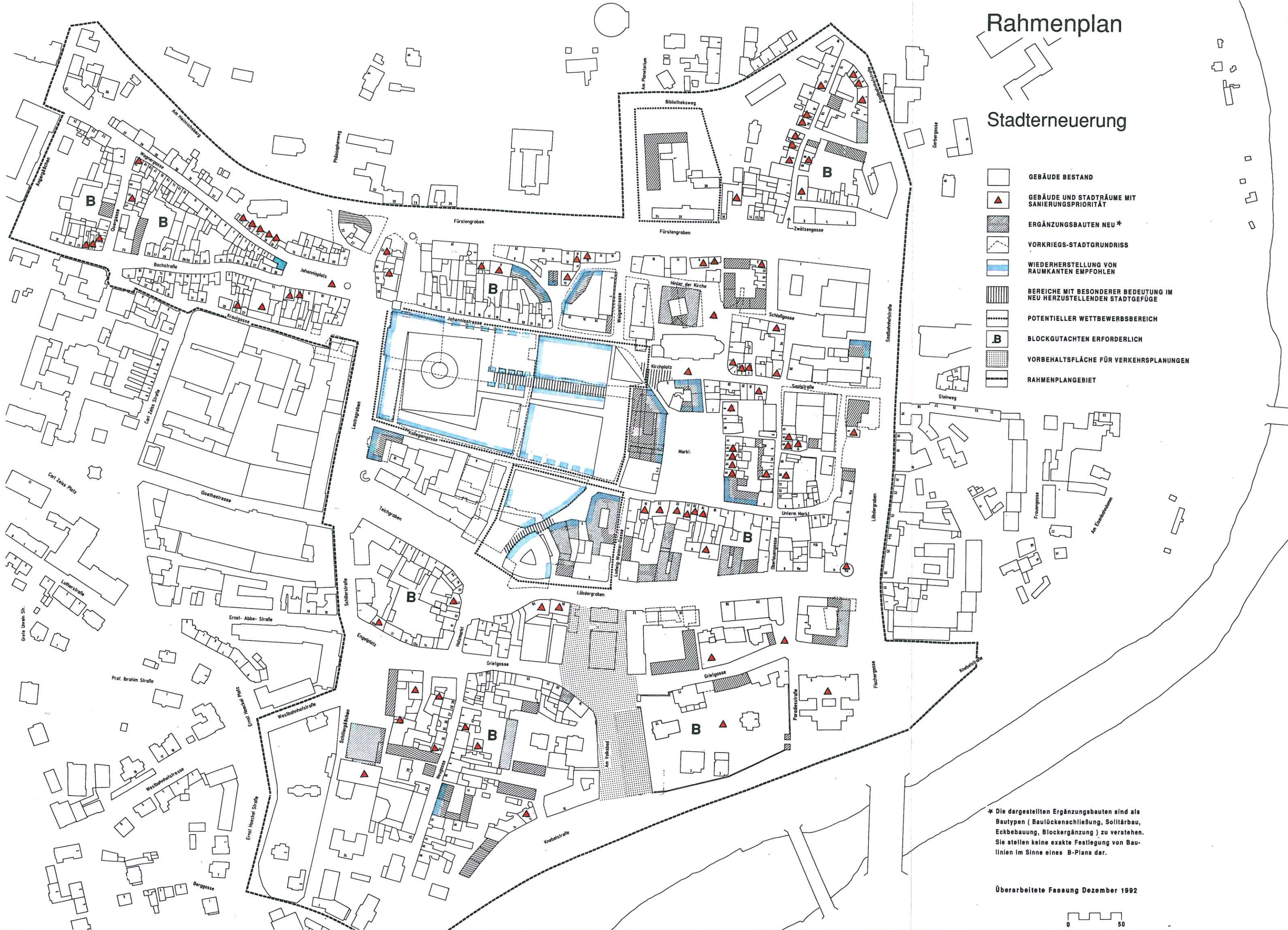
#### **4.2.3.5 Ergänzung der Baugruppe südwestlich des Volksbades in der Knebelstraße.**

Der Rand der `südlichen Innenstadt` soll durch ergänzende Bebauung geschlossen werden.

# Rahmenplan

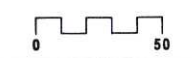
## Stadterneuerung

-  GEBÄUDE BESTAND
-  GEBÄUDE UND STADTRÄUME MIT SANIERUNGSPRIORITÄT
-  ERGÄNZUNGSBAUTEN NEU \*
-  VORKRIEGS-STADTGRUNDRISS
-  WIEDERHERSTELLUNG VON RAUMKANTEN EMPFOHLEN
-  BEREICHE MIT BESONDERER BEDEUTUNG IM NEU HERZUSTELLENDEN STADTGEFÜGE
-  POTENTIELLER WETTBEWERBSBEREICH
-  BLOCKGUTACHTEN ERFORDERLICH
-  VORBEHALTSFLÄCHE FÜR VERKEHRSPLANUNGEN
-  RAHMENPLANGEBIET



\* Die dargestellten Ergänzungsbauten sind als Bautypen ( Baulückenschließung, Seitlärbau, Eckbebauung, Blockergänzung ) zu verstehen. Sie stellen keine exakte Festlegung von Baulinien im Sinne eines B-Plans dar.

Überarbeitete Fassung Dezember 1992







**Ergänzen :**

Bsp.: Baulücke Marktplatz  
Nordseite

Bsp.: Zerstörter Block in  
der Schloßgasse

Bsp.: Brachfläche am En-  
gelplatz

#### **4.2.3.6 Ergänzung des Gebäudes Löbdergraben 31/32 an der Grietgasse**

Das Gebäude soll in Richtung Grietgasse räumlich geschlossen werden.

#### **4.2.3.7 Bauliche Ergänzung der Ecke Löbdergraben / Fischergasse**

Die Ecke soll entsprechend ihrer Bedeutung als Stadteingang baulich ergänzt werden.

#### **4.2.4. Festlegungen zu strukturellen Ergänzungen in den Sanierungsgebieten `Westliche Innenstadt` und `Nördliche Innenstadt`:**

##### **4.2.4.1 Erhalt und Ergänzung der historischen Vorstadt - Konturen**

Die noch erhaltenen Ränder der historischen Vorstädte sollen erhalten und ggf. wiederhergestellt werden.

##### **4.2.4.2 Berücksichtigung der Gebäudetypologie bei Neubauten**

Bei allen Neubauten muß die spezielle Typologie der Jenaer Straßenzüge mit ihren a-rhythmisch angeordneten Gebäuden berücksichtigt werden. Unterschiedliche Gebäudehöhen und -breiten von nebeneinanderstehenden Häusern sind typisch für das Stadtbild. Es kann sich daher die Gebäudehöhe eines Neubaus nicht immer an der Höhe eines Nachbargebäudes orientieren. Dies würde langfristig zu einer Angleichung aller Gebäudehöhen eines Straßenzuges führen und ein wesentliches Charaktermerkmal Jenas ginge verloren.

Besondere Beachtung gilt hier speziell der Zwätzengasse, der Bachstraße, der Wagnergasse und der Grietgasse.

## 4.3 Rahmenplan Nutzung

Der Rahmenplan Nutzung beschreibt Nutzungsschwerpunkte im Altbestand und in neuen Gebäuden der künftigen Innenstadt. Ziel ist es, eine lebendige Durchmischung von Zentrumsfunktionen, Kommerz, Kultur, sozialen Einrichtungen, Verwaltung, Hotels, Gastronomie und einen hohen Anteil an Wohnen zu erreichen.

In Anlehnung an die Bau NVO § 6 sind folgende Nutzungen zulässig :

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe kleiner als 1200 qm, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Spielhallen im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO sind nur in den Teilgebieten 'Südliche Innenstadt' und 'Steinweg / Inselplatz' zulässig.

Im Sanierungsgebiet sind zusätzlich folgende Nutzungen zugelassen:

1. Universitätsnutzungen
2. Institute
3. Bauten für den ruhenden Verkehr (im Altstadtbereich nur Tiefgaragen)

Zur Abgrenzung der Wohn- und Gewerbenutzung werden folgende Festlegungen getroffen:

### 1. Bereiche mit vorhandener Bebauung

Grundsätzlich wird die Einordnung von nicht-störendem Gewerbe auf zwei Geschosse ( in der Regel EG, 1.OG ) begrenzt. Ausnahmen sind möglich für Gebäude bei denen eine andere Nutzung in der Tradition liegt ( z.B. Kaufhaus am Kreuz, Gasthaus 'Zur Sonne' ), wenn bauhistorische Gründe es erfordern oder wenn eine Wohnnutzung unzumutbar wäre oder für Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

Ziel ist ein hoher Wohnungsanteil in räumlicher Anbindung an bereits bestehende Wohnquartiere. Für das Planungsgebiet wird ein Anteil von ca. jeweils einem Drittel der Gesamtbruttogeschosßflächen für Wohnen, für Gewerbenutzung, sowie für öffentliche Einrichtungen und Universität angestrebt.

### 2. Neubaubereiche

Detaillierte Vorgaben für die Wohn- und Gewerbenutzung sind mit der nächsten Planungsstufe festzulegen.

#### **4.3.1 Wohnen**

Im Gebäudebestand der Innenstadt ist durch Sanierung ein erhebliches Potential an qualitativollen Wohnungen herzustellen. Es ist in den meisten vorhandenen Gebäuden eine Mischnutzung vorgesehen.

Neben der Sanierung des Wohnungsbestands zeigt der Bebauungsvorschlag die Möglichkeit von zusätzlich ca. 30.000 qm Bruttogeschoßfläche in Neubauten für Wohnungen auf.

Die Sanierung, Wiederherstellung und der Neubau von Wohnungen erfordern zusätzliche Infrastruktureinrichtungen ( KiTa, Kinderspielplatz, Grün und Freiflächen ) im Zentrum.

#### **4.3.2 Handel, Gewerbe, Dienstleistungen**

Für die Entwicklung des Handelsnetzes gilt die Konzeption der Stadt Jena vom 29.01.1992 ( Beschluß STV Nr. 011/92 ).

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen decken sich im wesentlichen mit den Ergebnissen und Schlußfolgerungen der `Untersuchungen zur Nutzungsstruktur in der Innenstadt von Jena´ des Instituts für Geographie der Universität Erlangen - Nürnberg vom August 1991.

Demnach sind in Jena nur ca. ein Drittel der Geschoßflächen für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen einer vergleichbaren Großstadt vorhanden.

Der schrittweise Ausbau der erforderlichen Bruttogeschoßfläche wird durch Sanierung und Erweiterung im Bereich der vorhandenen Bebauung durch die geplante Neubebauung im Planungsgebiet sowie durch die Warenhäuser angrenzend an das Planungsgebiet ( Kaufhaus Horten ca. 13.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraum, u.a. ) realisiert.

Auf den im Rahmenplan ausgewiesenen Neubauf Flächen können zusätzlich 52.000 qm BGF für o.g. Nutzungen in der unmittelbaren Innenstadt erstellt werden. Nicht berücksichtigt sind dabei das Sanierungsgebiet Steinweg / Inselplatz , die Umnutzung von Teilen des ehemaligen Zeiss - Hauptwerkes und weitere Standorte außerhalb des Planungsgebietes mit Zentrumsfunktionen. Demnach ist das Potential der Innenstadt ausreichend, um die Infrastrukturanforderungen eines neuen Zentrums zu decken.

Zusammenhängende Hauptgeschäftszonen für Einzelhandel sind die traditionell entsprechend genutzten Straßen: Johannesstraße - Saalstraße ( in der östlichen Verlängerung : Steinweg mit einem Kaufhaus , in der westlichen Verlängerung: Bachstraße und Wagnergasse ), Unterm Markt, Marktplatz, Neugasse und Zwätzengasse.

Schwerpunkte rein kommerziell genutzter Gebäude befinden sich am Löbdergraben. Erwünscht ist die Ansiedlung von kleinteiligen Läden und Einzelhandelsgeschäften.

Standorte für Kaufhäuser und andere große zusammenhängende Verkaufsflächen sind im Bereich des ehemaligen Zeiss-Hauptwerkes und im Bereich Inselplatz geplant.

#### **4.3.3 Kultur**

Die kulturell genutzten Gebäude und Versammlungsorte verteilen sich als 'städtische Brennpunkte' über das gesamte Innenstadtgebiet.

Im Rahmenplan sind zwei Standorte für größere und bedeutende Gebäude mit vielfältiger kultureller und weiterer Nutzung vorgesehen. Dazu gehören der Theaterplatz sowie Holzmarkt / Löbderstraße.

#### **4.3.4 Öffentliche Verwaltungseinrichtungen**

Die öffentlichen Verwaltungseinrichtungen sollen an zwei Standorten konzentriert werden (verkehrs- und raumintensive Arbeitsbereiche im Technischen Rathaus, publikumsintensive Bereiche in der Altstadt).

Im Sanierungsgebiet wird somit zusätzlich zum historischen Rathaus mit repräsentativen Funktionen der Stadtverwaltung westlich des Rathauses ein Gebäudekomplex für bürgernahe, publikumsintensive Verwaltungsbereiche und weitere repräsentative Funktionen der Stadt ausgewiesen.

#### **4.3.5 Universität**

Die Zukunft Jenas ist verbunden mit dem Image als Universitätsstadt. Prognosen für eine erhebliche Ausweitung der Universität liegen vor.

In der Innenstadt ist ein großer Bestand an Universitätsbauten vorhanden, welche erhalten und zum Teil ergänzt werden sollen (Gebäude hinter der Kirche, Kollegiengasse, Leutragraben). Ansonsten ist die Ausweitung im Innenstadtgebiet nur begrenzt möglich. Die Bibliothek sollte an ihrem ursprünglichen Standort am Bibliotheksweg durch Ergänzungsbauten und Einbeziehung vorhandener Gebäude wiederhergestellt werden.

Langfristig kann die Universität auf die Nutzflächen des Hochhauses nicht verzichten, da ein Ersatz hierfür - vor allem im Innenstadtgebiet, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar ist. In der Studie 'Bauliche Entwicklungsplanung der Friedrich-Schiller-Universität Jena' vom März 1992 wird daher eine Modernisierung und Weiternutzung für geeignete Lehrzwecke empfohlen.

Teile der Universität sollten in den nördlichen Bereichen des Zeiss - Hauptwerkes untergebracht werden. Die Konzentration von Hochschuleinrichtungen westlich der Innenstadt könnte die von den Planern als positiv eingeschätzte Entwicklung des Sanierungsgebietes 'Westliche Innenstadt' zu einem Studentenwohnviertel begünstigen.

#### **4.3.6 Fremdenverkehr**

Die landschaftlich reizvolle Lage, die Verbesserung des Stadtbildes, der Infrastruktur und eine flächendeckende Verkehrsberuhigung, werden den Fremdenverkehr der Stadt beleben. Vor allem die Förderung des Images als Stadt der Forschung und Wissenschaft kann zu einem verstärkten Städtetourismus auf dem Gebiet Tagungen, Kongresse, Bildung führen.

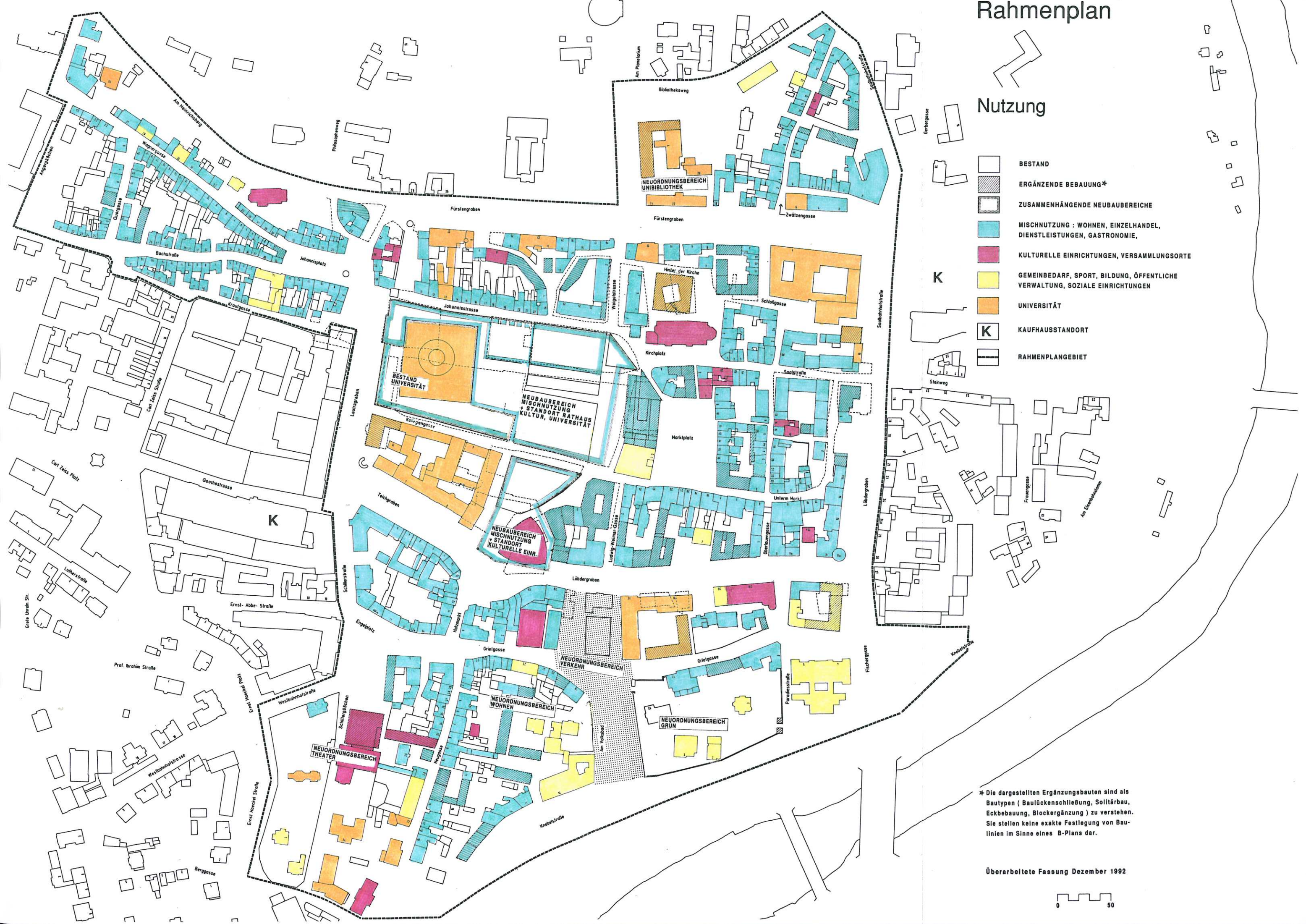
Hauptleistungsträger werden mittelständische Unternehmen in Beherbergungswesen, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe sein. Eine genaue Festlegung der Standorte solcher Betriebe ist im Rahmenplan nicht möglich, da sie von Investorentätigkeiten abhängig sein werden. Vorrangig gefördert werden sollten :

- Wiederherstellen und Ausbau traditioneller Gasthöfe und Hotels
- Mischnutzungen mit Gastronomie und Dienstleistungen, welche mit städtischen Kultureinrichtungen verbunden sind
- Einrichtungen, welche die Entwicklung des Zentrums zu einem Standort für Tagungen und Kongresse begünstigen

# Rahmenplan

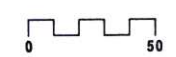
## Nutzung

-  BESTAND
-  ERGÄNZENDE BEBAUUNG\*
-  ZUSAMMENHÄNGENDE NEUBAUBEREICHE
-  MISCHNUTZUNG : WOHNEN, EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN, GASTRONOMIE,
-  KULTURELLE EINRICHTUNGEN, VERSAMMLUNGSORTE
-  GEMEINBEDARF, SPORT, BILDUNG, ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, SOZIALE EINRICHTUNGEN
-  UNIVERSITÄT
-  KAUFHAUSSTANDORT
-  RAHMENPLANGEBIET



\* Die dargestellten Ergänzungsbauten sind als Bautypen ( Baulückenschließung, Solitärbau, Eckbebauung, Blockergänzung ) zu verstehen. Sie stellen keine exakte Festlegung von Baulinien im Sinne eines B-Plans dar.

Überarbeitete Fassung Dezember 1992





Neue Funktionen zur Ergänzung der Stadtmitte sollen im Bereich des Eichplatzes entstehen.



**4.3.7 Übersicht der Nutzungsverteilung bestehender, zu sanierender und neu. herzustellender Bruttogeschößflächen in den Sanierungsgebieten der Innenstadt :**

<b>Sanierungsgebiet</b>	<b>Wohnen qm</b>	<b>Gewerbe qm</b>	<b>Öff. Einrichtg. qm</b>	<b>Universität qm</b>
<b>Altstadt</b>				
Bestand und Sanierung	50.200	39.000	7.100	60.000
<b>neu</b>	<b>22.600</b>	<b>44.100</b>	<b>9.500</b>	<b>12.000</b>
<b>Südliche Innenstadt</b>				
Bestand und Sanierung	25.800	30.200	16.900	17.600
<b>neu</b>	<b>6.400</b>	<b>4.100</b>	<b>3.000</b>	<b>2.000</b>
<b>Westliche Innenstadt</b>				
Bestand und Sanierung	26.300	22.800	1.600	3.400
<b>neu</b>	<b>500</b>	<b>1.600</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>Nördliche Innenstadt</b>				
Bestand und Sanierung	11.600	8.000	900	6.000
<b>neu</b>	<b>600</b>	<b>2.200</b>	<b>---</b>	<b>4.000</b>
<hr/>				
Bestand und Sanierung	113.900	100.000	25.600	87.000
<b>neu</b>	<b>30.100</b>	<b>52.000</b>	<b>13.400</b>	<b>18.000</b>
<hr/>				
<b>BGF insgesamt</b>	<b>144.000</b>	<b>152.000</b>	<b>39.000</b>	<b>105.000</b>

## **4.4 Rahmenplan Freiflächen / Grün Städtebauliche Vorgaben Verkehr**

### **4.4.1 Allgemeine Grundsätze zum Verkehr**

Diese Ausführungen enthalten die städtebauliche Zielstellung. Eine Konkretisierung erfolgt mit dem Verkehrskonzept Innenstadt.

#### **4.4.1.1 Flächenhafte Verkehrsberuhigung der Innenstadt**

Es wurde hierzu eine neue Bewertung der Straßenklassifizierung in diesem Gebiet abgestimmt. Demnach erhalten lediglich die auszubauende Osttangente mit südlichem Zubringer die Kategorisierung einer Hauptverkehrsstraße. Fürstengraben und Schillerstraße / Leutragraben sind als Hauptsammelstraßen eingeordnet, auch wenn dies als langfristige Zielvorstellung gesehen werden muß.

Löbdergraben, Fischergasse, Bibliotheksplatz und Käthe-Kollwitz-Straße sind als Sammelstraßen eingestuft.

Alle sonstigen Straßen innerhalb des Gebietes sollen verkehrsberuhigte Anliegerstraßen oder Fußgängerbereiche werden. Letztere sind als zusammenhängende Zonen vorgesehen (Bachstraße, Wagnergasse, Johannisstraße, Saalstraße, Löbderstraße, Holzmarkt, Neugasse). Hier soll künftig nur Anliegerverkehr und zeitlich begrenzter Lieferverkehr zugelassen werden.

Durchfahrmöglichkeiten im Gebiet Altstadt sollen grundsätzlich vermieden werden.

#### **4.4.1.2 Aufbau eines funktionierenden öffentlichen Personennahverkehrs**

Der Aufbau eines funktionierenden öffentlichen Personennahverkehrs ist die Voraussetzung zur Reduzierung des zur Zeit erheblichen Individualverkehrs. Jenas Situation, mit großen Wohngebieten außerhalb der Innenstadt und einer weitausgedehnten, topografisch z.T. getrennten Stadtlage, führt zu einem großen Individualverkehrsaufkommen. Nur ein gut funktionierendes dichtes öffentliches Nahverkehrsnetz kann hier Abhilfe schaffen.

Verkehrsplanerische Schwerpunkte in der Innenstadt sind die Neuordnung der Straßenbahnführung (Herausnahme der Straßenbahn aus der Neugasse, zusätzliche Linie aus Lobeda) und der Bushaltestellen.

Der südliche Löbdergraben sollte die zentrale Erschließungsstraße für den ÖPNV in der Innenstadt bleiben. Eine Erweiterung des Straßenbahnnetzes führt zu einer Reduzierung der Stadtbuslinien.

Der ÖPNV in der Region wird zur Zeit in einem speziellen Gutachten untersucht. Die Minimierung der Bushalte- und Warteflächen zwischen Knebelstraße und Grietgasse ist in jedem Fall anzustreben und der Busbahnhof (Endstation) an eine geeignete Stelle zu verlegen oder im Stadtgebiet aufzusplitten.

#### **4.4.1.3 Eine umweltverträgliche Verkehrsabwicklung**

Für Verkehrsstraßen im gesamten Innenstadtbereich muß in der nächsten Planungsstufe ein Konzept entwickelt werden, welches durch geeignete Mittel (Geschwindigkeitsbeschränkung, geräuscharme Straßenbahnen und Gleiskörper, abgasarme Busse u.ä.) Umweltbelastungen, entsprechend den aktuellen technischen Möglichkeiten, vermindert.

#### **4.4.2 Stadtplanerische Grundsätze zum ruhenden Verkehr**

##### **4.4.2.1 Sanierungsgebiet Altstadt**

Im Sanierungsgebiet Altstadt werden Parkplätze überwiegend in Tiefgaragen ausgewiesen. Einfahrten hierzu sollten in direkter Anbindung zum Grabenring liegen.

Die unterzubringende Stellplatzkapazität wird mit dem Verkehrskonzept ermittelt. Eine Präzisierung erfolgt mit den nachfolgenden Planungsphasen.

##### **4.4.2.2 Sanierungsgebiet Westliche Innenstadt**

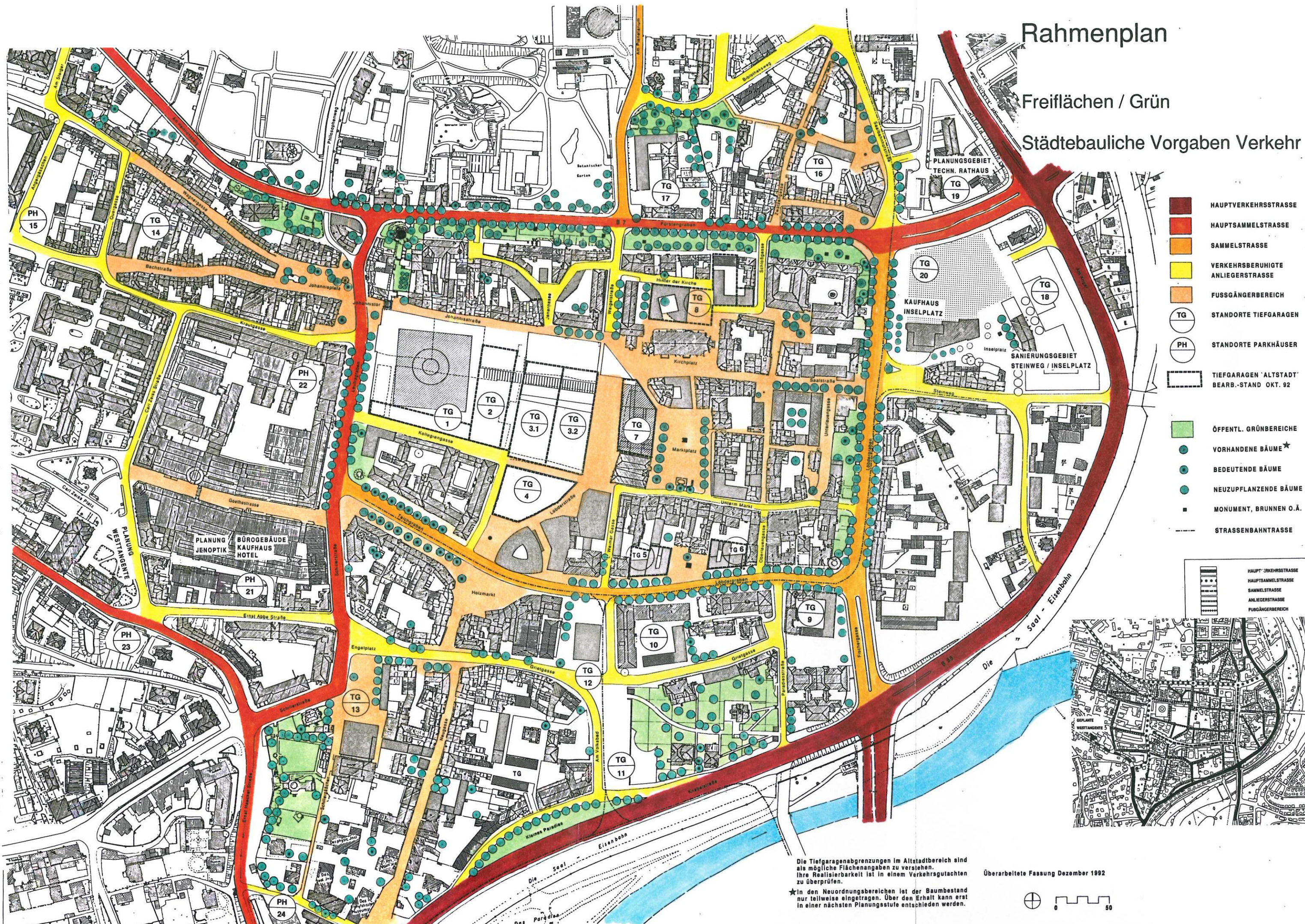
Im Sanierungsgebiet 'Westliche Innenstadt' kann der ruhende Verkehr nur durch die Anordnung von Stellplätzen in privaten Höfen und die zusätzliche Herstellung von Sammelparkplätzen in den Blockinnenbereichen zwischen Wagnergasse und Bachstraße sowie durch ein Anliegerparkhaus am Angergäßchen geordnet werden.

Blockkonzepte müssen gezielt auf dieses Problem eingehen und mögliche Potentiale aufzeigen.

# Rahmenplan

Freiflächen / Grün

Städtebauliche Vorgaben Verkehr

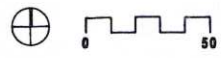


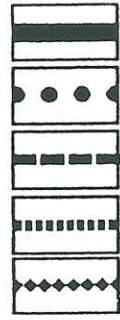
- HAUPTVERKEHRSSTRASSE
- HAUPTSAMMELSTRASSE
- SAMMELSTRASSE
- ANLIEGERSTRASSE
- FUSSGÄNGERBEREICH

Die Tiefgaragenabgrenzungen im Altstadtbereich sind als mögliche Flächenangaben zu verstehen. Ihre Realisierbarkeit ist in einem Verkehrsgutachten zu überprüfen.

★ In den Neuordnungsbereichen ist der Baumbestand nur teilweise eingetragen. Über den Erhalt kann erst in einer nächsten Planungsstufe entschieden werden.

Überarbeitete Fassung Dezember 1992





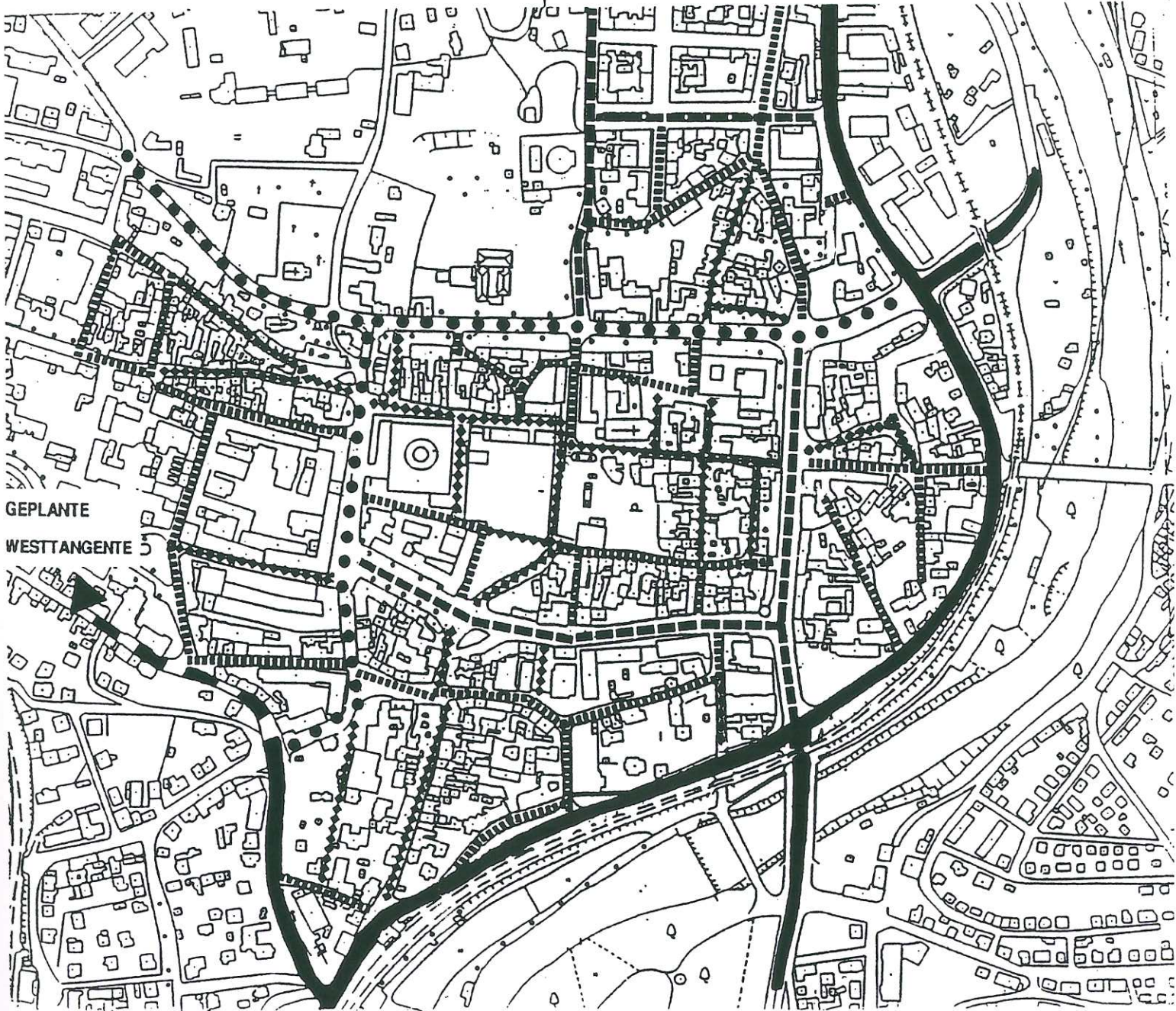
HAUPTVERKEHRSSTRASSE

HAUPTSAMMELSTRASSE

SAMMELSTRASSE

ANLIEGERSTRASSE

FÜßGÄNGERBEREICH



GEPLANTE

WESTTANGENTE

#### **4.4.2.3 Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt**

Im Sanierungsgebiet `Nördliche Innenstadt` ist die notwendige Kapazität durch einzelne Parkplätze auf Privatgrundstücken und zusätzlich auf dem Gelände des ehemaligen Kohlenhofs herstellbar.

#### **4.4.2.4 Sanierungsgebiet Südliche Innenstadt**

Im Sanierungsgebiet `Südliche Innenstadt` ist die notwendige Stellplatzkapazität innerhalb der einzelnen Blöcke oder diesen zugeordnet, überwiegend in Tiefgaragen herstellbar.

Im Bereich der Vorhaltezonen für öffentliche Nahverkehrsneueinrichtungen Am Volksbad bis Löbdergraben ist eine zusätzliche Kapazität an öffentlichen Parkplätzen aus stadtplanerischer Sicht möglich. Diese ist jedoch abhängig von einer integrierten Verkehrsplanung, welche die Aspekte der südlichen Umgehungsstraße, einer künftigen Straßenbahnführung und der Bushaltestellen miteinbezieht.

#### **4.4.2.5 Weitere öffentliche Parkplätze**

Weitere öffentlichen KFZ-Stellplätze müssen außerhalb der beschriebenen Sanierungsgebiete untergebracht werden. Vorschläge für Standorte und deren Anbindung an die Innenstadt (fußläufig oder über öffentliche Verkehrsmittel) sind in der nächsten Planungsstufe zu erarbeiten.

### **4.4.3 Grundsätze zur Grün- und Freiflächenplanung**

#### **4.4.3.1 Wiederbelebung der öffentlichen Grünräume im Innenstadtbereich**

Die Wiederbelebung der öffentlichen Grünräume in der Innenstadt ist vorrangiges Sanierungsziel. Dieses Ziel ist zu erreichen :

- durch die Wiederherstellung traditioneller Plätze
- durch ergänzende Freiräume, welche gliedernde Funktion im öffentlichen Wegenetz der Stadt besitzen sollen

Öffentliche Räume sind `Erlebnisräume`. Ihnen ist bei der weiteren städtebaulichen Planung grosse Bedeutung beizumessen.



### **Verkehrsberuhigung**

in der Jenaer Innenstadt ist eines der wesentlichen Rahmenplanziele.

oben : Engelplatz

#### **4.4.3.2 Fußgängerbereiche**

Die Freiräume der Sanierungsgebiete `Altstadt, Westliche und Nördliche Innenstadt´ sollen im wesentlichen, die des Sanierungsgebietes `Südliche Innenstadt´ verstärkt, dem Fußgänger vorbehalten werden.

Der öffentliche Raum hat die Aufgabe, Sicherheitsgefühl, Orientierung und Identifikation zu vermitteln und dem Stadtbenutzer die Möglichkeit zum Verweilen zu bieten. Alle öffentlichen Freiflächen der Innenstadt sollen behindertengerecht ausgebildet werden.

#### **4.4.3.3 Erhalt und Ergänzung des innerstädtischen Baumbestands**

Der innerstädtische Baumbestand soll weitgehend erhalten und ergänzt werden. Hinsichtlich dieser Zielsetzung wurde der Rahmenplan mit den zuständigen Ämtern überarbeitet und abgestimmt. Alle zu erhaltenden Bäume sind im Rahmenplan ausgewiesen. Zum Erhalt einzelner Bäume im Bereich des Eichplatzes müssen alternative Konzepte entwickelt werden. Endgültige Festlegungen können erst in der nächsten Planungsstufe getroffen werden.

Der Baumbestand soll ergänzt werden:

- als Allee im Bereich des Grabenrings
- als Begleitgrün zu allen Tangenten
- als zusammenhängende Grünfläche im Bereich des jetzigen Busbahnhofes
- als Bepflanzung neuer Plätze

Die Ergänzung des städtischen Großgrüns ist verbunden mit notwendigen technischen Neuordnungsmaßnahmen. In den Grabenbereichen (außer Fürstengraben) sollten koordinierte Trassen für alle Versorgungsträger angelegt werden ( besonders vorrangig am Leutragraben und am östlichen Löbdergraben ) um den notwendigen Pflanzraum herzustellen.

Flächen für Wechsellpflanzungen sollen in der nächsten Planungsstufe berücksichtigt werden.





**Erhalten des Baumbestands**

oben: Teichgraben

unten: Fürstengraben

## **5. Maßnahmen zur Sanierungsdurchführung**

### **5.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht ( Auszug )**

#### **5.1.1 Zweck der Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplanung wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht ( im weiteren auch `KOFI` genannt ) für das Sanierungsgebiet erarbeitet. Sie dient in diesem Zusammenhang zunächst der Beurteilung, ob die geplante Sanierungsmaßnahme im Sinne des besonderen Städtebaurechts `zügig` durchführbar ist. Unter `zügig` ist nach Erfahrungen der Städtebauförderung in den alten Bundesländern ein Durchführungszeitraum von ca. 15 Jahren zu verstehen.

Aufgrund der ungleich schwierigeren Ausgangsbedingungen in den neuen Bundesländern ist in größeren Städten ein Durchführungszeitraum von 20 Jahren als realistisch und somit `zügig` einzuschätzen.

Die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen entstehenden Kosten müssen gleichzeitig auch finanzierbar sein und dies vor dem Hintergrund begrenzter Mittel nicht nur auf Gemeinde - sondern auch auf Bundes- und Landesebene.

Im Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen steht die KOFI zwischen dem städtebaulichen Rahmenplanentwurf und den nach förmlicher Festlegung erfolgenden Durchführungsschritten. Dementsprechend ist sie nicht statisch, sondern hat Planungscharakter. D.h., daß die Übersicht im Zuge der Sanierungsdurchführung, entsprechend dem jeweiligen Planungsstand, im Zusammenhang mit dem ständig wachsenden Erkenntnisstand und aufgrund von Veränderungen von Verwaltungs- und Fördervorschriften regelmäßig fortgeschrieben werden muß.

#### **5.1.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht und kommunale Finanzplanung**

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann bei regelmäßiger Fortschreibung ein Steuerungsinstrument für die finanzielle Durchführung der Sanierung sein. Sie ist dann ein Teil der mehrjährigen kommunalen Finanzplanung für das Investitionsvorhaben `Stadtsanierung`. Damit übernimmt die Übersicht auch eine wesentliche Aufgabe bei der Erschließung staatlicher Fördermittel. Schließlich dient sie dazu, die Städtebauförderung mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern zu koordinieren, eine Aufgabe, die zunehmend an Bedeutung gewinnen wird und ohne die eine erfolgreiche Stadtsanierung nicht möglich ist.

#### **5.1.3 Grundlagen der Kostenschätzung und Finanzierungsplanung**

Die Kostenermittlung kann nur eine vorläufige, überschlägige Kostenschätzung aufgrund von Erfahrungs-, Schätz- oder Pauschalwerten sein. Die Genauigkeit ist abhängig vom jeweiligen sich entwickelnden Planungsstand. Aus diesem Grunde beschränken sich die Verwaltungsbehörden darauf, zu Beginn einer Sanierung die Kosten daraufhin

zu prüfen, daß sie den Erfahrungswerten entsprechen und daß alle Kostengruppen erfaßt sind.

Die einzelnen Kostenarten werden in folgenden Ausgabengruppen zusammengefaßt:

#### **a) Vorbereitende Untersuchungen**

Die Vorbereitung der Sanierung beginnt mit dem Beschluß über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und endet üblicherweise mit der förmlichen Festlegung. In Jena wurden die Sanierungsgebiete bereits im Verlauf der Untersuchungen förmlich festgelegt.

#### **b) Weitere Vorbereitung**

Zu dieser Ausgabengruppe zählen: Vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit an Vorbereitung und Durchführung, Erörterung und Fortschreiben des Sozialplans, Durchführung städtebaulicher Gutachten und Wettbewerbe, Voruntersuchungen zu Baumaßnahmen, Erarbeitung von Satzungen, Erarbeitung von Bebauungsplänen, Fortschreiben der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

#### **c) Ordnungsmaßnahmen**

- Bodenordnung
  - ° für den Bau von Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
  - ° als Austausch- oder Ersatzland für Betroffene
- Umzug von Bewohnern und Betrieben

Kosten für Umzüge, Zwischenunterkünfte bzw. Verlagerungen gehören zu den Ordnungsmaßnahmen, wenn bestehende private Miet- oder Pachtverhältnisse sanierungsbedingt aufgehoben werden müssen oder Nutzungsverhältnisse bei gemeindeeigenen Gebäuden aufgelöst werden.

- Freilegung von Grundstücken
- Bürgersteige, Parkflächen und Fahrbahnen in Baulasten der Gemeinde
- Parkflächen und Grünanlagen soweit sie zur städtebaulichen Sanierung notwendig sind
- Anlagen zum Schutz des Sanierungsgebietes gegen schädliche Umwelteinflüsse
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Zu den sonstigen Ordnungsmaßnahmen werden alle Maßnahmen zusammengefaßt, die notwendig sind, um Baumaßnahmen durchführen zu können. Dazu gehören insbesondere Erstattungsbeträge (Wertausgleiche, Härteausgleich), Bewirtschaftungsverluste, Gebäudewertminderungen u.ä.

#### **d) Baumaßnahmen**

Zu den Kosten für Baumaßnahmen gehören :

- Modernisierung und Instandsetzung

Gegenstand der Modernisierung und Instandsetzung sind Gebäude, Nebengebäude und Außenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen.

Die Baumaßnahme muß so durchgeführt werden, daß der Gebrauchswert des Gebäudes den festgelegten Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht.

- Neu- und Ersatzbauten

- Gemeinbedarfs - und Folgeeinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen.

Folgeeinrichtungen sind Anlagen, die als Folge der Sanierung erforderlich geworden sind und zur Versorgung des Sanierungsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen dienen.

Gemeinbedarfseinrichtungen können nur zu den förderfähigen Baumaßnahmen gezählt werden, sofern sie durch die Sanierung bedingt oder zur Erreichung der Sanierungsziele unabdingbar sind.

- Änderung von Betrieben

In besonderen Fällen zählt die Verlagerung und Änderung von Betrieben zu den Baumaßnahmen. Voraussetzung ist das Ziel, einen störenden Betrieb, der die Umsetzung der Sanierung erschwert oder unmöglich macht, zu verlegen oder baulich zu verändern.

Reine Betriebserweiterungen oder Verbesserungen zählen nicht zu den Baumaßnahmen der Sanierung

- Sonstige Kosten

Zu den sonstigen Kosten zählen insbesondere Vergütungen für Sanierungsträger oder Sanierungsbeauftragte.

#### **5.1.4 Finanzierungsmöglichkeiten**

Die für eine Stadtsanierung vorgesehenen Finanzierungsquellen sind im Städtebaurecht bzw. in den Verwaltungsvorschriften aufgeführt. Diese können zusammengefaßt werden in

- Sanierungsfördermittel
- andere öffentliche Finanzierungsmittel
- private Finanzierungsmittel

Ob Sanierungsfördermittel eingesetzt werden können richtet sich nach den Bestimmungen des Bundes und der Länder. Eine Bindung aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht gibt es nicht. Sanierungsfördermittel stehen somit nur zur Verfügung, wenn sie in den betreffenden öffentlichen Haushalten des Bundes, der Länder und Gemeinden in angemessener Höhe bereitgestellt sind.

### **5.1.5 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen**

Die planerischen Grundlagen für die Kosten- und Finanzierungsübersicht bilden die vorbereitenden Untersuchungen und der Städtebauliche Rahmenplan. Dieser enthält die Sanierungsziele, deren schrittweise Umsetzung in den nächsten Jahren erfolgen soll.

Ausgehend von dieser Bestandsaufnahme und den formulierten Planungszielen können folgende Rahmenbedingungen festgehalten werden:

- Die umfassende städtebauliche Erneuerung der Innenstadt von Jena ist eine Aufgabe, die einen Durchführungszeitraum von mindestens 20 Jahren als realistisch erscheinen läßt.
- Für die erhaltende Sanierung des Stadtgrundrisses und des historischen Baubestandes sowie die Stadterneuerung ist ein verantwortlicher Einsatz von privatem Kapital, die Einbeziehung sämtlicher Aufgaben- und Maßnahmenträger ( z.B. Energie, Verkehrswege, Kommunikation ) sowie der gesamten Palette öffentlicher Mittel ( z.B. Denkmalpflege, GVFG, öffentlich geförderter Wohnungsbau ) erforderlich. Eine besondere Rolle fällt der Städtebauförderung zu. Die Förderung ist ein wesentliches Element, das zur Umsetzung der Sanierungsziele unabdingbar ist.
- Die räumliche Abgrenzung umfaßt das Rahmenplangebiet mit den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Altstadt, südliche, westliche und nördliche Innenstadt. Die Gesamtfläche beträgt 35,8 ha.
- Der gemeindliche Eigenanteil wird anfangs mit 10 % der förderfähigen Gesamtkosten angenommen. Danach wird eine Anteilfinanzierung von 1/3 vorausgesetzt.
- Die Rechtsgrundlagen der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind das Baugesetzbuch, die in Kraft befindlichen Teile des Städtebauförderungsgesetzes sowie die ersten erkennbaren Förderungsansätze des Landes Thüringen. Die Kostenansätze basieren auf Erfahrungswerten und sorgfältigen Schätzungen. Sie sind im Zuge der Sanierungsdurchführung und des Planungsfortschrittes Schritt für Schritt fortzuschreiben und zu präzisieren.

### **5.1.6 Folgerungen aus der Gesamtübersicht**

Aus der Gesamtübersicht , welche der Stadt in ausführlicher Form vorliegt, ergibt sich ein Mittelbedarf zur Durchführung derjenigen Sanierungsmaßnahmen, die aus dem Städtebauförderungsprogramm finanziert werden, von insgesamt DM 220 Mio, einschließlich des städtischen Eigenanteils. Auf den gesamten Durchführungszeitraum hin betrachtet, bedeutet dies durchschnittlich DM 11 Mio pro Jahr, von denen aus heutiger Sicht ab 1994/95 ein Drittel aus dem städtischen Haushalt aufzubringen ist.

In der Gesamtübersicht sind Aufwendungen nicht enthalten, die aus anderen öffentlichen Mitteln oder von den jeweiligen Aufgabenträgern finanziert werden müssen.

Dies betrifft vor allem den sozialen Wohnungsbau, die Erschließung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen und denkmalpflegerisch bedingte Mehraufwendungen. Erste vorläufige Schätzungen belaufen sich in diesen Bereichen auf weitere DM 80 - 100 Mio Gesamtkosten.

Zur Finanzierung der Gesamtaufgabe `Städtebauliche Erneuerung´ sind somit auch alle anderen Möglichkeiten der Mitfinanzierung von Einzelmaßnahmen aus öffentlichen Mitteln zu nutzen.

Allerdings wird auch der kombinierte Einsatz von verschiedenen öffentlichen Mitteln nur dann zu einer erfolgreichen Stadterneuerung beitragen können, wenn begleitend dazu Wege gefunden werden, privates Kapital in beträchtlichem Umfang und den Sanierungszielen entsprechend für die Stadtsanierung zu aktivieren.

## 5.2 Rechtsgrundlagen in den Sanierungsgebieten

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet bestimmt das Gebiet, in dem die städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird. Im Einzelfall können auch Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes als Ersatz- oder Ergänzungsgebiete festgelegt werden, um Ersatzbauten / Ersatzanlagen oder Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen zu erstellen.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kommen eine Reihe sanierungsrechtlicher Vorschriften zusätzlich zur Anwendung (Auszug):

- Allgemeines Vorkaufsrecht § 24 BauGB  
Der Stadt steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.
- Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen § 88 BauGB
- Sozialplan und Härteausgleich §§ 180 und 181 BauGB
- Miet- und Pachtverhältnisse §§ 182 - 186 BauGB

Die wichtigste sanierungsrechtliche Bestimmung ist die Veränderungs- und Verfügungssperre (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen, Rechtsvorgänge § 144). Genehmigungspflichtig sind die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, deren Beseitigung sowie erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nach Bauordnungsrecht nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Weiterhin genehmigungspflichtig sind

- die Teilung eines Grundstückes,
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,
- die rechtliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zur Veräußerung, zu einem Erbbaurecht oder einem sonstigen das Grundstück belastenden Recht begründet wird.

Die Genehmigung nach § 144 ersetzt nicht die Baugenehmigung für baugenehmigungspflichtige Vorhaben. Sie tritt vielmehr als spezielle Sanierungsgenehmigung hinzu. Ohne vorherige Erteilung der Genehmigung nach § 144 BauGB darf daher keine Baugenehmigung ausgesprochen werden.

Die rechtsverbindliche Sanierungssatzung wird dem Grundbuchamt unter Aufführung aller einbezogenen Grundstücke mitgeteilt. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher

dieser Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird ( Sanierungsvermerk, § 143 ). Es darf für diese Grundstücke bei bestimmten Vorgängen eine Eintragung erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist.

Das Baugesetzbuch bestimmt zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen: das umfassende Verfahren und das vereinfachte Verfahren.

Die Wahl unter den beiden Verfahren ist keine Ermessensentscheidung der Stadt, sondern wird im Einzelfall sorgfältig getroffen und in den vorbereitenden Untersuchungen begründet.

Das umfassende Verfahren wird gewählt, wenn nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen damit gerechnet werden muß, daß die Durchführung der Sanierung durch `sanierungsbedingte´ Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte. Im umfassenden Verfahren kann und muß die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken. Außerdem können sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme von der Gemeinde abgeschöpft werden. Das umfassende Verfahren wird immer dann zur Anwendung kommen, wenn erhebliche Gebietsumgestaltungen angestrebt werden.

Entsprechend der in den vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesenen Situation muß in den Sanierungsgebieten der Innenstadt Jenas das umfassende Verfahren angewendet werden.

Die Durchführung der Sanierung umfaßt die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind ( §§ 146 ff. BauGB ). Im Rahmen der Durchführung wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt und regelmäßig fortgeschrieben.

Die Sanierungssatzung wird nach § 142 BauGB aufgehoben, wenn die Sanierung durchgeführt ist, die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgehoben wird. Dies kann auch nur für Teile des Sanierungsgebietes gelten.

### **5.3 Auswirkung der Sanierung**

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen greifen nicht nur in die vorhandene Bebauung ein, sondern unter Umständen auch in das Gefüge der sozialen Beziehungen. Mögliche nachteilige Folgen für die Sanierungsbetroffenen müssen durch geeignete Maßnahmen vermieden oder gemildert werden.



Wirken sich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die Sanierungsbetroffenen aus, ist die Stadt nach § 180 Abs. 1 BauGB zur Sozialplanung verpflichtet. Diese Verpflichtung setzt nicht erst bei der förmlichen Festlegung ein, sondern bezieht sich auf die städtebauliche Sanierungsmaßnahme insgesamt, also sowohl auf die Vorbereitung als auch auf die Durchführung.

Nach § 180 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat die Stadt den von Planungen oder Sanierungsmaßnahmen Betroffenen bei ihren Bemühungen zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen zu helfen. Das Gesetz nennt ausdrücklich die Hilfe beim Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel oder beim Umzug von Betrieben. Die Stadt soll auch auf öffentliche Leistungen, die in Betracht kommen können, hinweisen. Sind Betroffene auf Grund ihrer persönlichen Lebensverhältnisse nicht in der Lage, sich der Hinweise und Hilfen der Stadt selbst zu bedienen oder sind aus anderen Gründen weitere Hilfen der Stadt geboten, so sind weitere individuelle, auf den Einzelfall abgestellte, Möglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung von Härten aufzuzeigen und zu gewähren (z.B. Wohnraumbeschaffung, spezielle Maßnahmen der Jugend- und Familienhilfe, Hilfe bei Kontaktaufnahme mit anderen Behörden).

Die Einrichtung des Sanierungsbüros gewährleistet Unterstützung für alle Sanierungsbetroffenen.

#### **5.4 Grundsätze zum Sozialplan**

##### Allgemeine Grundsätze

Die Verbesserung der städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet kann für Hauseigentümer, Gewerbetreibende und Mieter vorübergehende finanzielle, organisatorische und persönliche Belastungen zur Folge haben. Zur Abwendung bzw. Milderung der negativen Folgen sollen die rechtlichen Förderungsmöglichkeiten, wie Modernisierungsmittel, Härteausgleich und auch ergänzende Förderungsmöglichkeiten, z.B. Denkmalpflegemittel voll ausgeschöpft werden. Eigeninitiativen der Bürger, die eine bedürfnisgerechte Planung und Durchführung der Sanierung zum Ziel haben, sollen gefördert werden. Die Stadt verpflichtet sich, Eigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende über die für die Sanierung zutreffenden rechtlichen, finanziellen und steuerlichen Regelungen zu informieren. Die Betroffenen werden in die Planung miteinbezogen.

##### Grundsätze für Mieter

Als Folge der Sanierung kann es zu Mietsteigerungen in modernisierten Altbauwohnungen kommen. Bei Gewährung öffentlicher Mittel für Modernisierungsmaßnahmen wird die Stadt ihre Rechte wahrnehmen, um den Mietanstieg in Folge der Modernisierung

unter Berücksichtigung der Sanierungsziele zu begrenzen. Die maximale Miethöhe orientiert sich bei Gewährung von Sanierungszuschüssen aus Städtebauförderungsmitteln an der Höhe von sozialen Wohnungsbaukosten. Bei der Sanierung überbelegter Wohnungen verpflichtet sich die Stadt, im Rahmen der Sanierung Ersatzwohnraum zu schaffen.

#### Grundsätze für die Wohnbevölkerung

Die Bewohner sollen soweit sie es wünschen in ihrer Wohnung, zumindest aber im Ortskern bleiben können. Bei der Instandsetzung und Modernisierung von Wohnung und Gebäuden kann ein vorübergehender Wohnungswechsel notwendig werden. Die dadurch entstehenden Belastungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Sanierungsbedingte Umzugskosten werden in angemessener Höhe bei Wohnungswechsel auf Zeit und auf Dauer durch die Stadt übernommen.

#### Grundsätze für Eigentümer

Grundstückseigentümern soll ihr Eigentum erhalten bleiben. Den Personen, die ihr Eigentum zum Zwecke der Verwendung für das Gemeinwohl veräußern müssen, sind vorrangig Ersatzobjekte zum Erwerb anzubieten. Die Wertermittlung für den Eigentumsverlust erfolgt nach § 153 BauGB.

#### Grundsätze für Gewerbetreibende

Soweit bei Umsetzung von Gewerbebetrieben eine zeitweilige Schließung erforderlich ist, soll nach den rechtlichen Bestimmungen eine Entschädigung gewährt werden. Für störende, bzw. zu verlagernde Gewerbebetriebe sind rechtzeitig Ersatzflächen zu suchen.

#### Grundsätze für Behinderte

Es ist darauf zu achten, daß alle Sanierungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen die Belange der Behinderten berücksichtigen.

## 6. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung

Im Rahmen des `Modellvorhabens der Stadterneuerung Jena´ hat die Stadtverordnetenversammlung den im Teil II dieser Broschüre vorgestellten Rahmenplan wie folgt beschlossen ( Beschluß Nr. 015 / 93 ) :

### Beschlußvorlage

für die 37. Tagung der Stadtverordnetenversammlung am 13. 01. 1993

1. Betreff : "Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena"  
Rahmenplan 2. Lesung
2. Bearbeiter / Vortragender : Dezernent Bauwesen
3. Grundlagen : BauGB § 140
4. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt :  
Beschlüsse der STW -  
Beginn der vorbereitenden Untersuchungen :
  - Johannisplatz / Jenergasse : Altstadt 24.10.1990
  - Historische Innenstadt 23.01.1991
  - Südliche Innenstadt 10.07.1991
  - Westliche Innenstadt 10.07.1991
  - Nördliche Innenstadt 10.07.1991  
Beschlüsse der STW - Satzungen zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete :
  - Altstadt 10.07.1991
  - Südliche Innenstadt 15.01.1992
  - Westliche Innenstadt 15.01.1992
  - Nördliche Innenstadt 15.01.1992
5. Aufhebung von Beschlüssen: keine
6. Mitwirkung / Beratung :
  - Beraten mit Bauausschuß, Wirtschaftsausschuß, Umweltausschuß, Finanzausschuß zur erweiterten Bauausschußsitzung am 16.11.1992 (Niederschrift v. 20.11.92)
  - Abgestimmt mit den Ämtern des Dezernates Bauwesen, dem Verkehrsförderungsamt, dem Umwelt- und Naturschutzamt, dem Garten- und Friedhofsamt
7. Verteiler des Beschlusses : lt. Büro der STW
8. Anlage zum Beschluß :
  - Rahmenplan ( überarbeitete Fassung )
  - Anlagen zum Rahmenplan ( 2 x für Fraktionen )

### Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena beschließt :

- Punkt 001

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena" mit den Teilgebieten :

- Altstadt, Teilgebiet I
- Südliche Innenstadt, Teilgebiet II

- Westliche Innenstadt, Teilgebiet III
- Nördliche Innenstadt, Teilgebiet IV

wird als Grundlage der weiteren Vorbereitung und Durchführung bestätigt.

### **Begründung :**

Die Vorbereitung der Sanierung ist nach dem BauGB § 140 Aufgabe der Stadt. Zur Vorbereitung gehören insbesondere die vorbereitenden Untersuchungen, die förmliche Festlegung und die städtebauliche Planung, wie die Rahmenplanung oder Bauleitplanung.

Die Rahmenplanung ist eine informelle Planung. Sie gilt als Selbstbindung der Gemeinde. Im Sanierungsgebiet dient die Rahmenplanung vor allem als Grundlage für die weitere Vorbereitung und Durchführung sowie für die Entscheidungen der Stadt zu Anträgen auf Sanierungsgenehmigungen gemäß § 144 und 145 BauGB.

Die Verkehrskonzeption für den Rahmenplan wird von der Ingenieurgesellschaft Prof. Schnüll, Dr. Haller erarbeitet. Nach Abschluß der Bearbeitung wird sie als Anlage dem Rahmenplan beigelegt.

Zum "Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena" gehört neben den Teilgebieten I-IV das Teilgebiet V -"Steinweg/Inselplatz". Der Rahmenplan für dieses Gebiet wurde mit dem Beschluß zur förmlichen Festlegung des Teilgebietes am 12.06.1991 bestätigt.

### **Ergänzungen** ( Beschluß Nr. 012 / 93 ):

- Punkt 002

Die Vorhaben der "Rahmenplanung Nutzung" gelten als grundsätzliche Festlegungen und sind in dieser Eindeutigkeit für die Genehmigungspraxis erforderlich. Ausnahmeregelungen sind im Einzelfall notwendig. Sie sind zu begründen und abzuwägen. Die Basis für weitere Entwicklungen bildet ein wirtschaftliches und strukturpolitisches Gutachten zur "Rahmenplanung Nutzung", das durch die Stadt in Auftrag gegeben ist.

- Punkt 003

Die in den TOP 3.2 und 4.4 gemachten Aussagen zur Rahmenplanung Verkehr werden als grundsätzliche Zielstellungen bestätigt.

Die Verkehrskonzeption Innenstadt wird nach Vorliegen als gesonderte Ausarbeitung im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung diskutiert und mit Beschlußfassung durch die StVV zum Bestandteil des "Rahmenplans Innenstadt" erklärt.

- Präambel zu TOP 3 "Sanierungsziele" (wurde in Teil II der Broschüre aufgenommen)

Die Stadt Jena soll sich zum Oberzentrum des Mittleren Saaleales entwickeln. Sie ist dabei Ausgangspunkt und Motor einer überproportionalen Entwicklung von Wirtschaft und Hochtechnologie. Die Sanierungsziele für die Innenstadtsanierung unterstützen dieses städtische Entwicklungsziel durch Verknüpfung von erhaltender Sanierung und Neubebauung mit modernen Nutzungskonzepten.