

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



**WOHNBAUFLÄCHEN-
KONZEPTION 2035
MIT ALTERNATIVENPRÜFUNG**

DER STADT JENA
VOM 29. AUGUST 2022

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



IM AUFTRAG DER STADT JENA
FACHDIENST STADTENTWICKLUNG

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs
KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig
Tel: 0341/92610550
E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

INHALT

1	EINLEITUNG	1
2	BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN	2
3	BAULÜCKEN	8
4	GESAMT-FLÄCHENANGEBOT FÜR 2019 BIS 2035	11
5	ZUKÜNFTIGE NACHFRAGEENTWICKLUNG	12
5.1	BISHERIGE BAUTÄTIGKEIT	13
5.2	AUSMAß DER SUBURBANISIERUNG - EINE UMLANDANALYSE IN JENA	14
5.3	NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	17
5.4	NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN	18
6	WOHNBAUFLÄCHENBILANZ UND SCHLUSSFOLGERUNGEN	21
6.1	BILANZ DER BASIS-VARIANTE	21
6.2	BILANZ DER ZIEL-VARIANTE	22
6.3	STRATEGIEN DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG	22
6.4	UMSETZUNG UND STEUERUNG	24
7	ALTERNATIVENPRÜFUNG GEMÄß STADTRATSBESCHLUSS	25
8	TABELLENÜBERSICHT ALLER WOHNBAUFLÄCHEN NACH PLANUNGSSTAND	28
	ANHANG	38

1 EINLEITUNG

Seit mehreren Jahren ist Jena eine wachsende Stadt mit einer steigenden Wohnraumnachfrage. Mit dem Ziel, über ausreichend Wohnraum zu verfügen und letztendlich die Anspannungen am Jenaer Wohnungsmarkt weiter zu reduzieren, werden für Neubauprojekte weitere Wohnbauflächen benötigt. Obwohl in Jena aufgrund der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten die Wohnbauflächenpotenziale determiniert sind, lagen die Neubauquoten in den letzten Jahren auf einem im regionalen Vergleich ausgesprochen hohen Niveau. Von 2014 bis 2018 wurden in Jena durchschnittlich 4,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut; in Erfurt beispielsweise waren es nur 1,6 Wohnungen und in Thüringen 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Auch zukünftig werden neue Wohnbaustandorte benötigt, denn den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose nach wird ein Nachfrageanstieg von 2018 bis 2035 um 1.293 Personen erwartet (Real Case). Die Bereitstellung von Wohnbauflächen beinhaltet jedoch nicht nur einen quantitativen Aspekt, sondern auch einen qualitativen, denn verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen auch verschiedenen Wohnraum in unterschiedlichem Umfang.

Ziel der Stadt Jena ist es, für die zukünftig zu erwartende Nachfrage ein ausreichend großes und gutes Wohnungsangebot zu schaffen. Zentrale Grundlage dafür ist eine strategische Flächenpolitik, die sowohl die differenzierte Wohnungsnach-

frage als auch einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung berücksichtigt.

In diesem Sinne wird die 2016 vom Stadtrat beschlossene Wohnbauflächenstrategie der Stadt Jena aktualisiert, indem zuerst das aktuelle Wohnbauflächenpotenzial ermittelt und bewertet wird. Dabei wird das Wohnungsangebot sowohl in Form von Wohnbauflächen als auch in Form von Baulücken beschrieben sowie hinsichtlich möglicher Bebaubarkeit, Bauweise, Verfügbarkeit und Zugehörigkeit zum Marktsegment bewertet und anschließend zusammenfassend bilanziert. In einem zweiten Schritt wird, basierend auf der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019, die zukünftige Nachfrageentwicklung nach quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten abgeleitet. Dabei werden auch die Stadt-Umland-Beziehungen berücksichtigt. Danach werden in Form einer Wohnbauflächenbilanz das Angebot der Nachfrage gegenübergestellt und schlussendlich Strategien für die Wohnbauflächenentwicklung abgeleitet. Bei allen Schritten wird zwischen kurzfristigen (2019 bis 2025), mittelfristigen (2026 bis 2030) und langfristigen (2031 bis 2035) Zeiträumen unterschieden. Die Wohnbauflächenkonzeption wurde 2021/22 durch eine Alternativenprüfung ergänzt (►siehe Kapitel 7) und die Standortliste aktualisiert.

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

KURZFRISTIG UMSETZUNG ERFORDERLICH

Auf bewerteten Wohnbauflächen und mobilisierbaren Baulücken steht in Jena für den Zeitraum von 2019 bis 2035 ein Potenzial von ca. 4.830 Wohnungen auf Wohnbauflächen und in Baulücken zur Verfügung. Davon können 46 % kurzfristig, 33 % mittelfristig und 21 % langfristig gebaut werden. Während kurz- und mittelfristig vor allem Geschosswohnungen mobilisierbar sind, stehen die Potenziale in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend erst mittel- und langfristig zur Verfügung. Mit Blick auf die zu erwartende Nachfrageentwicklung gibt es kurzfristig zu wenig Potenziale für die kleinteilige Bebauung. Da auf dieses Defizit kurzfristig nur bedingt reagiert werden kann, besteht Gefahr,

dass die Abwanderung in das Umland weiter zunimmt. Im Gegensatz dazu gibt es für den Geschosswohnungsbau kurz- und mittelfristig ausreichend Potenziale. Werden diese kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen bebaut und die Nachfrage entwickelt sich entsprechend den Ergebnissen der Basis-Variante, so können neue Qualitäten geschaffen und mit der Angebotsausweitung eine Entspannung des Wohnungsmarktes bewirkt werden. Sollte hingegen die Ziel-Variante eintreffen, so werden alle vorhandenen Potenziale sowie langfristig zusätzlichen Flächen für den Geschosswohnungsbau benötigt.

2 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN

Seit vielen Jahren werden in Jena im Rahmen des "Monitorings zum Stadtumbau" Wohnbauflächen erfasst und bewertet, die Ergebnisse werden regelmäßig im "Wohnstadtordner" veröffentlicht.¹ Aufbauend auf dem 2013 beschlossenen Gartenentwicklungskonzept erfolgte im Jahr 2015/16 die Zusammenstellung von Flächenvorschlägen für Wohnen durch den Regionalverband "Jena- Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e. V.". Anschließend erfolgte eine umfassende Flächenprüfung durch das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt in Abstimmung mit den Eigenbetrieben KJ und KSJ. Das Ergebnis der Prüfung lag dem Stadtrat und dem Regionalverband im Mai 2016 vor.² Die Ergebnisse aller Arbeitsschritte wurden in der "Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030" zusammenfassend dargestellt und im September 2016 als Handlungsgrundlage beschlossen.³ Das damals ermittelte Wohnbauflächenpotenzial wurde, basierend auf einer erneuten Flächenprüfung und -bewertung, mit der hiermit vorliegenden Wohnbauflächenkonzeption aktualisiert. Im Ergebnis wurde zum Stand 31.12.2018 ein Wohnbauflächenpotenzial von **108,7 ha** noch freier, bebaubarer Flächen ermittelt, auf denen rechnerisch **rd. 4.200 Wohneinheiten** errichtet werden können. Hinzu kommen noch Baulücken (►siehe Kapitel 3). Auf ungefähr zwei Drittel der Flächen können Mehrfamilienhäuser entstehen und auf einem Drittel in Ein- und Zweifamilienhäuser.

MEHRFAMILIENHÄUSER

Insgesamt sind Potenziale für 2.744 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorhanden, davon stehen

- Kurzfristig 1.699 Wohnungen (62 %) und
- mittelfristig 765 Wohnungen (28 %)

zur Verfügung (►siehe Abbildung 1). Die Verfügbarkeit der Flächen hängt maßgeblich vom planungsrechtlichen Status, aber auch von der Erschließung, den Eigentumsverhältnissen oder von individuellen Gründen, wie zum Beispiel der Insolvenz eines Bauträgers, ab. Deswegen bewerteten der Fachdienst Stadtentwicklung sowie Timourou die Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer zeitlichen Verfügbarkeit der Vermarktung und wies sie den drei Zeitabschnitten zu. Dabei wurde ein größerer Standort, dessen Realisierung in zwei Bauabschnitten erfolgen soll, auf zwei Zeitabschnitte aufgeteilt (►siehe Kapitel 8). Demnach hängt die Verteilung der Potenziale auf die drei Zeiträume maßgeblich von dem unterschiedlichen planungsrechtlichen Status ab, der im Folgenden mit den Buchstaben A bis E gekennzeichnet wird.

Was sich hinter dem jeweiligen Status verbirgt und inwieweit sich dies auf die Verfügbarkeiten auswirkt, kann dem Informationskasten zum planungsrechtlichen Status entnommen werden (►siehe Seite 3). Da es sich bei den Flächen für den Geschosswohnungsbau zu zwei Drittel um planungsrechtlich gesicherte (A) oder geplante Wohnbaustandorte (B) handelt, kann der Großteil bereits kurz- und mittelfristig bebaut werden (►siehe Anhang Abbildung 21). Absolut betrachtet handelt es sich dabei um 1.887 Geschosswohnungen. Weitere 19 % beziehungsweise 515 Wohnungen können auf FNP-Vorbehaltsflächen (C) realisiert werden, davon 415 kurz- und mittelfristig sowie 305 Wohnungen auf den zusätzlichen Vorbehaltsflächen (D).

¹ Unter dem Titel „Wohnstadt Jena – Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung“ führt die Stadt Jena seit 2003 ein umfangreiches Monitoring zu allen Bereichen des Wohnungsmarktes sowohl in analytischer als auch prognostischer Hinsicht durch. Die Thematik der Wohnbauflächen wird in den Kapiteln A 2.6 und B 5 behandelt (siehe <https://planen-bauen.jena.de/wohnen>).

² Vgl. Stadtrats-Beschluss Nr. 13/2051-BV „Gartenentwicklungskonzept, Teil Entwicklungsperspektiven und zeitliche Umsetzung“ vom 11.09.2013 sowie den Stadtrats-Bericht Nr. 16/0831-BE „Ergebnis der Prüfung der Flächen des Regionalverbandes Jena/Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e. V.“ vom 18.05.2016. Dabei wurden für alle Flächen nach einem vereinheitlichten methodischen Prinzip 21 für eine Bewertung relevante Parameter erhoben, aufgeteilt in die vier Kategorien Erschließung, Umwelt, Planung und Lage. Über GIS-Operationen wurden aus anderen GIS-Daten weitere 15 Parameter ermittelt (z. B. Eigentumsverhältnisse). Die abschließende Bewertung erfolgte in qualitativer Form in den Bereichen Marktsegment, Wirtschaftlichkeit, Nutzungskonflikte, sonstige Entwicklungs- bzw. Mobilisierungshemmnisse, Nachhaltigkeit sowie Natur- und Umweltschutz. Aus der Gesamtschau wurde die Eignung als Wohnbaufläche abgeleitet.

³ Siehe Stadtrats-Beschluss Nr. 16/0976-BV „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“ vom 21.09.2016.

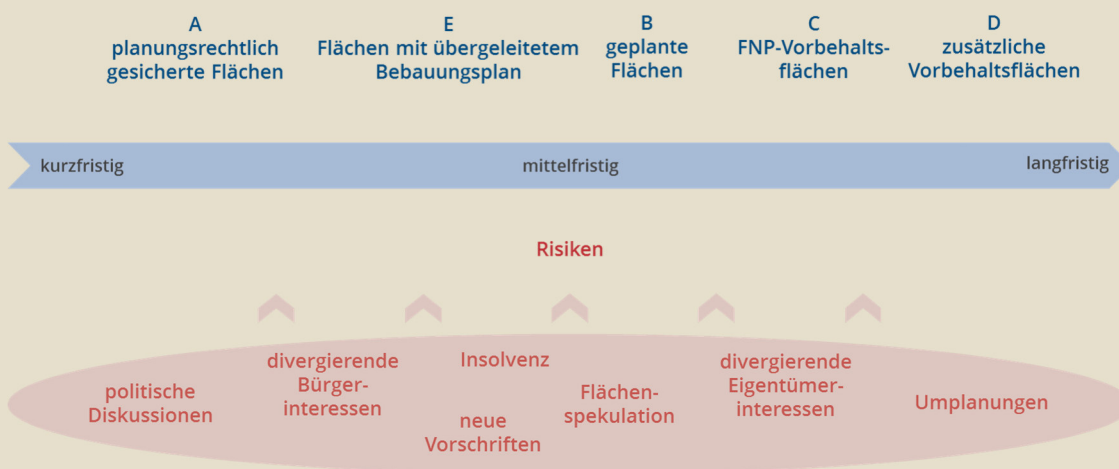
PLANUNGSRECHTLICHER STATUS UND MOBILISIERUNGSRISIKEN

Im Hinblick auf den planungsrechtlichen Status existieren fünf Gruppen. Bei Flächen mit dem Buchstaben A handelt es sich um planungsrechtlich gesicherte und somit aktuell bebaubare Standorte (Satzung nach § 30 BauGB/materielle Planreife nach § 33 BauGB), die sowohl Wohnbauflächen als auch zu einem geringen Teil gemischte Bauflächen umfassen. Für geplante Standorte mit dem Buchstaben B besteht derzeit noch kein verbindliches Baurecht, mit dem bauleitplanerischen Verfahren wurde aber bereits begonnen. Insofern stellen diese in der Regel ein kurz- bis mittelfristig verfügbares Potenzial dar. Die FNP-Vorbehaltsflächen mit dem Buchstaben C sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gekennzeichnet, aber es wurde noch kein bauleitplanerisches Verfahren begonnen. Sie stehen größtenteils erst mittel- und langfristig zur Verfügung. Für eine Nutzung der weiteren Vorbehaltsflächen mit dem Buchstaben D ist noch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, sodass auch diese Flächen erst mittel- und langfristig bebaut werden können. Ein weiteres Flächenpotenzial stellen Gebiete mit übergeleiteten Bebauungsplänen dar (Buchstabe E). Es handelt sich dabei um Standorte, die in den 1930er-Jahren beplant, aber seitdem nur teilweise bebaut wurden. 1991 wurde die rechtliche Überleitung der Bebauungspläne beschlossen. Sie müssen nach heutiger

Rechtslage als qualifizierte Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Die Entwicklung der noch unbebauten Teilflächen wird durch die fehlende Erschließung und in Teilen durch geänderte umwelt- und naturschutzfachliche Belange erschwert. Zugleich hemmen die meist kleinteiligen Eigentümerstrukturen eine rasche Aktivierung und Vermarktung dieser Flächen.

Insgesamt ist der planungsrechtliche Status ein zentraler Indikator für die zeitliche Verfügbarkeit und Mobilisierbarkeit der Flächen. Aus diesem Grund können die bewerteten Wohnbauflächen anhand vom planungsrechtlichen Status den drei Zeiträumen zugeordnet werden (▶ siehe Abbildung 2). Allerdings können unvorhersehbare Risiken wie politische Diskussionen, divergierende Eigentümerinteressen, Bürgerinitiativen, wirtschaftliche Schwierigkeiten des Projektentwicklers oder auch spekulatives Liegenlassen die Verfügbarkeit erheblich beeinflussen. Die Risikofaktoren können eine zeitliche Verzögerung oder im ungünstigsten Fall eine Verhinderung der Flächenentwicklung bewirken. Waren Hemmnisse zum Bearbeitungszeitpunkt bekannt, so flossen diese bereits in die Bewertung ein. Im günstigen Fall kann der Wegfall eines Risikos somit auch zu einer früheren Vermarktung beitragen.

ABB. 1 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN VON RISIKEN AUF DIE VERFÜGBARKEIT



Darstellung: Timourou

ABB. 2 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE UND VERFÜGBARKEIT

	kurzfristig (2019-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)	gesamt (2019-2035)
gesamt	1.910	1.369	919	4.198
Ein- und Zweifamilienhäuser	211	604	639	1.454
Mehrfamilienhäuser	1.699	765	280	2.744

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Mit Blick auf die qualitativen Aspekte ist eine Unterscheidung der Wohnbauflächenpotenziale nach **Marktsegmenten** sinnvoll. Weitere Informationen zu den Marktsegmenten in der Stadt Jena können dem folgenden Informationskasten entnommen werden. Von den 2.744 möglichen Geschosswohnungen können rd. 1.550 Wohnungen (56 %) dem Marktsegment des Stadtteil-Wohnens zugeordnet werden; davon stehen drei Viertel kurzfristig zur Verfügung. Mit einem Anteil von 29 % bildet das städtische Wohnen einen weiteren Schwerpunkt. Diese fast 790 Wohnungen sind hingegen vor allem mittelfristig bebaubar. Das suburbane Wohnen und das Großsiedlungs-Wohnen spielen beim Geschosswohnungsbau mit Anteilen von 7 % und 8 % eine untergeordnete Rolle.

Das Segment des Stadtteil-Wohnens ist vor allem im Planungsraum Nord vertreten, während das Segment des städtischen Wohnens vielmehr im Planungsraum West/Zentrum zu verorten ist. Entsprechend konzentriert sich der Geschosswohnungsbau vor allem auf diese beiden Planungsräume (►siehe Abbildung 3). Bei den Standorten für den Geschosswohnungsbau handelt es sich nicht nur um zentral gelegene, sondern häufig auch um kleine Flächen.

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Insgesamt wurden Wohnbaustandorte für 1.454 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erfasst. Im Gegensatz zu den Geschosswohnungen stehen jedoch nur wenige Wohnungen kurzfristig zur Verfügung. Stattdessen können 42 % der Wohnungspotenziale erst mittelfristig und 44 % langfristig gebaut werden. Die geringe Anzahl an kurzfristig zur Verfügung stehenden Potenzialen ist auf einen im Vergleich zum Ge-

schosswohnungsbau geringen Anteil an planungsrechtlich gesicherten oder geplanten Wohnbaustandorten zurückzuführen. Stattdessen werden drei Viertel der Potenziale den FNP-Vorbehaltsflächen (39 %), zusätzlichen Vorbehaltsflächen (21 %) und Flächen mit übergeleiteten Bebauungsplänen (18 %) zugeordnet.

Auf den FNP-Vorbehaltsflächen und zusätzlichen Vorbehaltsflächen wurde vom Fachdienst Stadtentwicklung das Potenzial über die Fläche und Wohnungsdichte geschätzt, indem für Standorte mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise 20 Wohnungen je ha zugrunde gelegt wurden.

In der Praxis kollidiert die Bauform frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser mit dem Ziel einer ressourcenschonenden Flächennutzung. Um trotzdem für die Nachfrager gewünschte Angebote bereitstellen zu können, jedoch ohne das Ziel aus dem Blickwinkel zu verlieren, wird auf einigen Standorten eine **verdichtete Bauweise** angenommen. Neben der reduzierten Flächeninanspruchnahme soll damit an die in Jena markante Bautradition der 1920er und 1930er-Jahre angeknüpft und eine städtebaulich qualitätsvolle Quartiersentwicklung gefördert werden. Für eine verdichtete Bauweise kommen Flächen wie zum Beispiel Mädertal, An der Trebe oder Am Loh infrage. Indem je Hektar 35 und nicht 20 Wohnungen gebaut werden können, erhöht sich mit einer dichteren Bebauung das Potenzial mittelfristig um 114 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Mit Blick auf die Qualitäten dominiert erwartungsgemäß das Segment des suburbanen Wohnens (82 % der Wohnungspotenziale), gefolgt vom Stadtteil-Wohnen (15 % der Wohnungspotenziale). Die anderen Marktsegmente spielen für den

Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern keine nennenswerte Rolle.

Die Hälfte der Wohnungspotenziale liegen im Planungsraum Ost; dort und auch in den Ortschaften dominiert das Segment des suburbanen Wohnens. Weitere 17 % der Wohneinheiten können dem Planungsraum West/Zentrum zugeordnet werden. Potenziale im Segment des Stadtteil-Wohnens gibt es im Wesentlichen nur in den Planungsräumen Ost, West/Zentrum und Nord.

Wohnbauflächenpotenziale gibt es auch auf **gemischten Bauflächen** gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan. Auch diese wurden bei der Potenzialermittlung miteingerechnet. So befinden sich 11 Bauflächen ganz oder teilweise in einem Mischgebiet, ebenso einige der im Baulückenkataster erfassten Baulücken. Diese potenziellen Wohneinheiten sind in den aufgeführten Bilanzen enthalten.

ABB. 3 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE, PLANUNGSRAUM UND MARKTSEGMENT

	Städtisches Wohnen	Stadtteil-Wohnen	Großsiedlungs-Wohnen	Suburbanes Wohnen	gesamt (2019-2035)
Ein- und Zweifamilienhäuser	53	211	0	1.190	1.454
West/Zentrum	53	49	0	136	238
Nord	0	40	0	96	136
Ost	0	122	0	632	754
Winzerla	0	0	0	14	14
Lobeda	0	0	0	50	50
Ortschaften	0	0	0	262	262
Mehrfamilienhäuser	786	1.547	180	231	2.744
West/Zentrum	442	73	0	26	541
Nord	105	1.292	0	0	1.397
Ost	239	164	0	54	457
Winzerla	0	0	30	100	130
Lobeda	0	18	150	35	203
Ortschaften	0	0	0	16	16
gesamt	839	1.758	180	1.421	4.198
West/Zentrum	495	122	0	162	779
Nord	105	1.332	0	96	1.533
Ost	239	286	0	686	1.211
Winzerla	0	0	30	114	144
Lobeda	0	18	150	85	253
Ortschaften	0	0	0	278	278

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

MARKTSEGMENTE

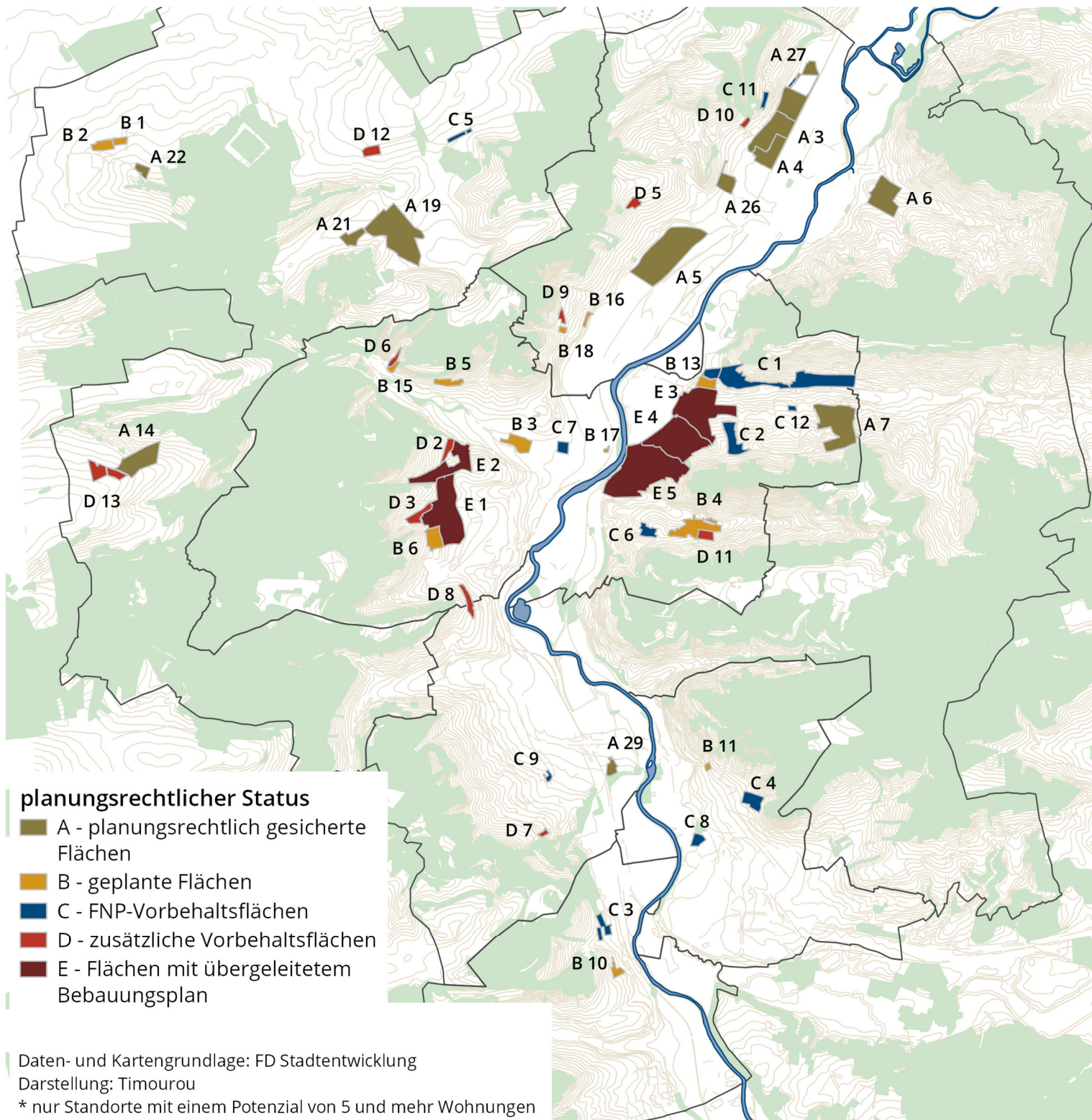
Bei der Wohnungsnachfrage kommt es nicht nur auf die quantitative Anzahl an Wohnungen, sondern auch auf die Ansprüche hinsichtlich ihrer Qualität an. Um beide Aspekte miteinander zu verbinden, wurden für Jena vier Marktsegmente gebildet. Sie stellen jeweils spezifische Kombinationen der Merkmale Preis,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

Das **städtische Wohnen** zeichnet sich durch ein zentrales und urbanes Umfeld in Verbindung mit einer hohen funktionalen Mischung am Wohnort aus. Es dominiert eine kompakte und überwiegend geschlossene Bauweise. Semizentrale Lagen kennzeichnet hingegen das **Stadtteil-Wohnen**

aus. Für diese gut erschlossenen, aber weniger zentral gelegenen Wohnlagen sind eine offen strukturierte Siedlungsbebauung mit mehrgeschossigen, zumeist in Zeilen gereihten Wohnblöcken charakteristisch. Das **Großsiedlungs-Wohnen** wird von Bestandswohnungen dominiert, die sich aufgrund der typischen Merkmale des komplexen Wohnungsbaus mit der Vielzahl an ähnlichen Wohnungsgrößen, -grundrissen und -qualitäten überwiegend im unteren Preissegment bewegen. Aufgrund der Grundstückspreise und Baukosten ist auch dort der Neubau im unteren Marktsegment beim frei finanzierten Wohnungsbau wirtschaftlich nicht möglich. Das **suburbane Wohnen** kennzeichnet ein ruhiges, grünes und überschaubares Umfeld, was durchaus ländlich geprägt sein kann.

Tiefergehende Informationen zu den Marktsegmenten befinden sich im Wohnstadtordner, der mit dem Monitoring zum Stadtumbau laufend aktualisiert wird und im Internet abrufbar ist (►siehe <https://planen-bauen.jena.de/wohnen>).

ABB. 4 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER BEWERTETEN WOHNBAUFLÄCHEN*



3 BAULÜCKEN

Neben den bewerteten Wohnbauflächen kommen noch weitere Flächenpotenziale aus Baulückengrundstücken im bebauten Zusammenhang hinzu, in denen eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist. Diese werden weitgehend mit der städtebaulichen Baulückenerfassung aufgenommen (▶ siehe Kasten Baulückenerfassung). Zum Stichtag 19.09.2019 wurden in Jena 480 Baulücken-Grundstücke verzeichnet, auf denen theoretisch 1.014 bis 1.355 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Nicht selten ist dabei die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern möglich, sodass eine Spanne von fast 350 Wohnungen entsteht. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im Folgenden allerdings mit dem Mittelwert der Spannen (1.185 Wohnungen) weitergerechnet.

In den Baulücken teilen sich die Potenziale fast gleichermaßen auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus und dem der kleinteiligen Bebauung auf. Sie verteilen sich auf alle Planungsräume, wobei die meisten Baulücken in den Ortschaften und in West/Zentrum, die geringste Anzahl in Winzerla und Lobeda erfasst wurden. Die größten Potenziale für den kleinteiligen Wohnungsbau befinden sich in den Ortschaften (▶ siehe Abbildung 5). Eine Differenzierung nach Marktsegmenten verdeutlicht, dass rd. 40 % der möglichen Wohneinheiten dem städtischen Wohnen, fast ein Drittel dem suburbanen Wohnen und etwa mehr als ein

Viertel dem Stadtteil-Wohnen zugeordnet werden können. Mit der Baulückenerfassung werden auch **Mobilisierungshemmnisse** erfasst. Die Hemmnisse beziehen sich auf die beschränkte Bebaubarkeit der Baulücke: entweder aus objektiven Gründen wie etwa einer fehlenden Erschließung oder aus subjektiven Gründen des Eigentümers, der das Grundstück beispielsweise vererben oder nicht bebauen möchte. Diese Gründe führen in unterschiedlichem Umfang zu einer Verzögerung der Bebauung, das heißt also, dass nur ein Teil des Baulückenpotenzials im Betrachtungszeitraum bis 2035 tatsächlich auf den Markt kommt. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre in Jena können unterschiedlichen Mobilisierungsquoten abgeleitet werden:

- 33 Bauflächen mit einem Potenzial von ca. 285 Wohneinheiten befinden sich in den **Sanierungsgebieten**. Sie sind hauptsächlich für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Diese Baulücken unterliegen einer relativ hohen Mobilisierbarkeit, denn aufgrund der möglichen finanziellen Fördermöglichkeiten in diesen Gebieten können hier günstigere Finanzierungsvoraussetzungen angenommen werden. Daher wird die Mobilisierbarkeit auf bis zu 40 % für den kurzfristigen, weitere 30 % für den mittelfristigen und 10 % für den langfristigen Zeithorizont geschätzt.

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

Planungsraum	städtisches Wohnen	Stadtteil-Wohnen	Großsiedlungs-Wohnen	suburbanes Wohnen	Gesamt (erfasst)
West/Zentrum	225	117	0	18	360
Nord	130	73	2	83	287
Ost	88	73	0	8	168
Winzerla	0	34	16	50	100
Lobeda	0	44	13	0	56
Ortschaften	0	0	0	214	214
Gesamt	442	340	31	372	1.185

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 6 MOBILISIERBARE BAULÜCKEN NACH BAUWEISE UND VERFÜGBARKEIT
(Anzahl mobilisierbare Wohneinheiten)

	kurzfristig (2019-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)	gesamt (2019-2035)
gesamt	309	242	81	632
Ein- und Zweifamilienhäuser	132	104	35	271
Mehrfamilienhäuser	176	139	46	361

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

- **Außerhalb der Sanierungsgebiete** wurden bei 397 Bauflächen mit 753 potenziellen Wohneinheiten **objektive Mobilisierungsschwierigkeiten** unterschiedlicher Art erfasst, was rd. 80 % aller Baulückenpotenziale entspricht. Hier können lediglich Mobilisierungsgrade von 20 % für den kurzfristigen, 15 % für den mittelfristigen und 5 % für den langfristigen Betrachtungszeitraum angenommen werden.
- Nur bei insgesamt 50 Potenzialflächen außerhalb der Sanierungsgebiete mit 147 möglichen Wohneinheiten wurden derzeit **keine erkennbaren objektiven Mobilisierungsschwierigkeiten** erfasst. Wie jedoch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung 2011 gezeigt haben, verhindern auch weitere subjektive Gründe die Mobilisierbarkeit der Grundstücke für den Wohnungsbau. So werden zum Beispiel rd. 41 % der Flächen als Garten genutzt, den die meisten Eigentümer nicht bebauen möchten. Allerdings steht bei einigen Potenzialflächen ein

Eigentümerwechsel durch Vererben oder Verkauf an. Das kann einerseits dazu beitragen, dass die Mobilisierbarkeit steigt. Andererseits ist auch eine geringere Mobilisierbarkeit dieser Flächen möglich, wenn die neuen Grundstückseigentümer keine konkreten Verwertungsabsichten haben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass jeweils 30 % dieser Grundstücke im kurzfristigen beziehungsweise im mittelfristigen Zeitraum mobilisiert werden können, weitere 10 % sind langfristig möglich.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit der Baulückengrundstücke ist somit anzunehmen, dass von dem Baulückenpotenzial von 1.185 Wohnungen bis 2035 ca. Baulücken für 632 Wohnungen mobilisierbar sind. Dies wären im Durchschnitt 37 Wohnungen pro Jahr. Da mit der zunehmenden Bebauung die Mobilisierbarkeit immer schwieriger wird, wird ein abnehmender Anteil angenommen (► siehe Abbildung 6).

BAULÜCKENERFASSUNG

2008 nahmen Mitarbeiter des Dezernats Stadtentwicklung und Umwelt erstmalig eine Erfassung von Baulücken vor, schätzten diese planungsrechtlich vorläufig ein und dokumentierten sie in einer GIS-basierten Baulückenerfassung. Sie enthält Informationen zum Eigentum, zur aktuellen Nutzung der Fläche, zu den planungsrechtlichen Möglichkeiten oder auch den Umsetzungshemmnissen. Um weitere Grundlageninformationen zu gewinnen, erfolgte 2011 eine Befragung der Eigentümer von potenziellen Baulückengrundstü-

cken. Weil die Baulückenerfassung auch eine stärkere Aktivierung und Mobilisierung des Grundstücksmarktes anstoßen soll, sind ab 2014 gemäß § 200 Abs. 3 BauGB ausgewählte Informationen auch online auf der Internetseite der Stadt Jena abrufbar (► siehe <https://service.jena.de/baulandkataster-fuer-wohnen>). Anschließend wurden die Baulücken den verschiedenen Marktsegmenten zugewiesen. Die Baulückenerfassung wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert. So sind auch einige der alternativen Vorschläge des Regionalverbandes der

Kleingärtner als Baulücken aufgenommen worden. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund von Nachmeldungen von Baufertigstellungen, die oft mit deutlicher Zeitverschiebung stattfindet, einige Baulücken zum Zeitpunkt der Datenabfrage bereits bebaut sind oder gerade bebaut werden. Außerdem sind bei einigen Grundstücken vertiefende Prüfungen dahingehend notwendig, ob sich

die Flächen für eine Bebauung überhaupt eignen – zum Beispiel hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erschließung. Daher können zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen in den Mengengerüsten möglich werden, die bei der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt werden können.

4 GESAMT-FLÄCHENANGEBOT FÜR 2019 BIS 2035

Auf den in Kapitel 2 dargestellten bewerteten Wohnbauflächen können rechnerisch insgesamt 4.198 Wohneinheiten errichtet werden, hinzu kommen 632 Wohnungen auf mobilisierbaren Baulücken. Dies ergibt in der Summe ein Potenzial von **4.830 Wohnungen** (siehe Abbildung 7). Von diesen Potenzialen entfallen ein Drittel auf den Bereich der kleinteiligen Bebauung und zwei Drittel auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Von den 4.830 Wohnungspotenzialen können rd. 2.220 Wohnungen kurzfristig mobilisiert werden (siehe Abbildung 8). Bei diesen Potenzialen handelt es sich im Wesentlichen um planungsrechtlich gesicherte (A) sowie geplante Flächen (B). Die C-, D- und E-Flächen stehen überwiegend erst später zur Verfügung und tragen vor allem zu dem mittelfristig verfügbaren Potenzial von rd. 1.600 Wohnungen und dem langfristig verfügbaren Potenzial von rd. 1.000 Wohnungen bei.

ABB. 7 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN UND MOBILISIERBARE BAULÜCKEN NACH BAUWEISE

	Potenziale		
	gesamt	in EZFH	in MFH
gesamt (2019-2035)	4.830	1.725	3.105
bewertete Wohnbauflächen	4.198	1.454	2.744
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	1.533	162	1.371
B - geplante Flächen	683	167	516
C - FNP-Vorbehaltsflächen	1.079	564	515
D - Potenzialflächen	487	305	182
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	416	256	160
mobilisierbare Baulücken	632	271	361

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 8 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE UND VERFÜGBARKEIT

	Potenziale gesamt		
	gesamt	in EZFH	in MFH
gesamt (2019-2035)	4.830	1.725	3.105
kurzfristig (2019-2025)	2.219	343	1.875
mittelfristig (2026-2030)	1.611	708	904
langfristig (2031-2035)	1.000	674	326

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

5 ZUKÜNFTIGE NACHFRAGEENTWICKLUNG

Grundlage für die Ermittlung der zukünftigen Wohnraumnachfrage ist zum einen die bisherige Bautätigkeit und zum anderen die **aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019**

(►siehe <https://statistik.jena.de/de/bevoelkerungsprognose>).

Die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung hängt von der Anzahl der Geburten und Sterbefälle sowie von den Zu- und Wegzügen ab. Nach umfassenden Analysen wurden für die aktuelle Bevölkerungsprognose (**Real Case**) folgende Annahmen getroffen:

- Die Anzahl der Geburten nimmt bis ungefähr 2035 ab und bleibt anschließend in etwa konstant.
- Bis 2030 steigt die Anzahl der Sterbefälle und nimmt dann wieder geringfügig ab.
- Die Wanderungsdynamik insgesamt nimmt bis 2035 ab, indem sowohl weniger zu- als auch wegziehen.
- Es werden dabei abnehmende Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland erwartet.
- Im Laufe der Zeit nimmt die Ost-West-Wanderung kontinuierlich ab, was einen leichten Anstieg an Wanderungsgewinnen bewirkt.

In diesem Fall nimmt die Einwohnerzahl von 2018 bis 2035 um 1.293 Personen zu. Die Annahmensetzung des Real Case entspricht in etwa denen der 2. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Thüringer Landesamtes für Statistik und liegt im Ergebnis leicht darunter.

Darüber hinaus wurde im **Best Case** die Auswirkung einer geringeren Suburbanisierung und einer weiterhin wachsenden Wirtschaft geprüft. Dies entspricht den kommunalpolitischen Zielen der Stadt Jena, weiter zu wachsen.⁴ In diesem Fall

würde die Einwohnerzahl um 7.837 Personen ansteigen.

Angenommen, der Großteil der Geflüchteten zieht jedoch fort und es kommt zu einem wirtschaftlichen Abschwung, so kommt der **Worst Case** als Krisen-Szenario zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl um 5.599 Personen abnimmt.

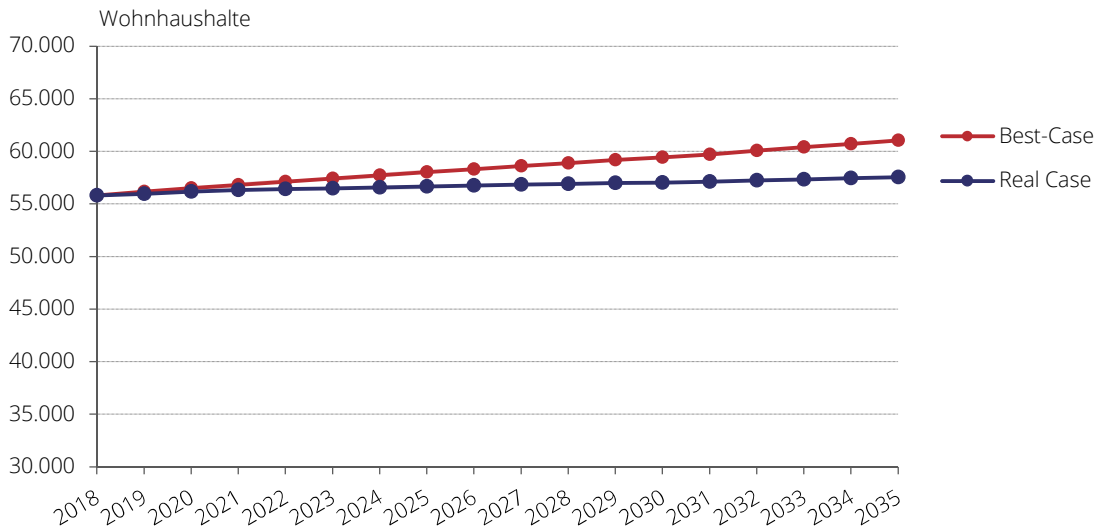
Für den Wohnungsmarkt weitaus relevanter ist jedoch die zukünftige Entwicklung der Haushalte. Wie sich die Zahl der Haushalte in Zukunft entwickeln wird, wurde basierend auf dem Real Case der aktuellen Bevölkerungsprognose 2019 und den generierten Haushaltszahlen der vergangenen Jahre berechnet. In der aktuellen Haushaltsprognose 2019 wurde insbesondere durch die sich fortsetzende Singularisierung und durch die Abnahme an Haushalten mit Kind(ern) eine weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße angenommen. Im Ergebnis nimmt basierend auf dem **Real Case** die Anzahl der Wohnhaushalte von 2018 bis 2035 um **+ 1.751 Wohnhaushalte** zu. Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses steigt somit die Zahl der Haushalte stärker als die der Bevölkerung. Der **Best Case** würde einen Anstieg um **+ 5.238 Wohnhaushalte** bewirken und der **Worst Case** einen Rückgang um **- 1.721 Wohnhaushalte**.⁵

Für die Stadtentwicklung sind die Prognosen in der Form handlungsleitend, dass **der Real Case das notwendige Minimum** zur Entwicklung der Stadt darstellt, auf das es sich einzustellen gilt. Der **Best Case** bildet dagegen ein **angemessenes Wachstumsziel** der Kommune als wichtiges Oberzentrum Thüringens ab, das es gilt, so weit wie möglich zu erreichen.

⁴ Siehe den Stadtratsbeschluss 18/1970-BV "Strategie für Wachstum und Investitionen"

⁵ Die Haushaltsprognose der Stadt Jena wurde nicht für den Best Case und den Worst Case berechnet. Deswegen wurde hier die Zahl für den Best Case geschätzt, indem aus der Zahl der zusätzlichen Einwohner mit der jeweiligen durchschnittlichen Haushaltsgröße Haushalte gebildet und zum Real Case hinzuaddiert wurden.

ABB. 9 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE BIS 2035 IN VARIANTEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

5.1 BISHERIGE BAUTÄTIGKEIT

Wie die Abbildung 10 zeigt, unterlag die Bautätigkeit in Jena zwischen 2009 und 2018 insgesamt sowie in den einzelnen Teilsegmenten gewissen Schwankungen. Der Tiefpunkt der Baufertigstellungen lag im Jahr 2009. Seitdem kann eine steigende Entwicklung der Neubauzahlen beobachtet werden.

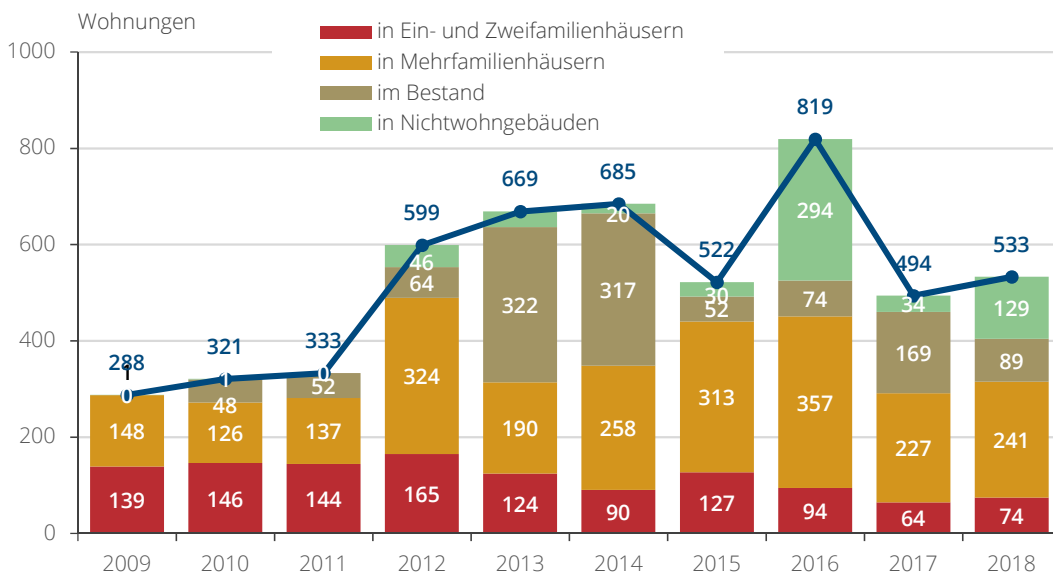
Bei der Betrachtung der Teilsegmente wird deutlich, dass der Rückgang der Neubautätigkeit im Jahr 2015 lediglich auf die abgeschlossenen Baumaßnahmen im Bestand (2013 und 2014) zurückzuführen war. Hingegen war die Neubautätigkeit sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im mehrgeschossigen Wohnungsbau bereits 2015 leicht angestiegen. Im Vergleich dazu wurde der deutliche Anstieg 2016 hauptsächlich durch die Baufertigstellungen in Nichtwohngebäuden getragen, der mit der Erweiterung der Kapazitäten in Unterkünften für Geflüchtete zusammenhängt. Dadurch erreichte die Zahl der Baufertigstellungen mit 819 Wohneinheiten 2016 einen neuen Höchststand. Nach dem Abschluss dieser Maßnahmen kehrte die Neubautätigkeit in den Folgejahren mehr oder weniger auf das Niveau von 2015 zurück.

Bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** hat die Neubautätigkeit zwischen 2008 und 2012 leicht auf

165 neu gebaute Wohneinheiten zugenommen. Seitdem ist sie zurückgegangen und erreichte 2017 mit 64 Wohneinheiten den niedrigsten Wert in diesem Jahrtausend. 2018 war eine geringe Zunahme auf 74 Wohnungen festzustellen. Damit sank in den Jahren 2016 bis 2018 auch die durchschnittliche Baufertigstellung je 1.000 Einwohner auf 0,71 Wohnungen und lag damit erstmals seit Jahren wieder unter dem Thüringer Durchschnitt von 0,88 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Der **mehrgeschossige Wohnungsbau** ist bedingt durch größere Projekte oft durch erhebliche Schwankungen der Fertigstellungszahlen gekennzeichnet. Insbesondere 2012 hat sich das Niveau mit 324 fertiggestellten Wohneinheiten mehr als verdoppelt. Auch 2015/2016 sind in diesem Segment 310 beziehungsweise 360 neue Wohnungen entstanden. In den letzten drei Jahren stellte der Geschosswohnungsbau ungefähr die Hälfte der gesamten Baufertigstellungen im jeweiligen Jahr dar. Die Bautätigkeitsraten liegen damit in Jena deutlich über dem Thüringer Durchschnitt. Betrug die durchschnittliche Bautätigkeit 2016 bis 2018 in Jena 2,53 Wohnungen je 1.000 Einwohner, so lag sie in Thüringen bei 0,66 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

ABB. 10 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2009 BIS 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

5.2 AUSMAß DER SUBURBANISIERUNG – EINE UMLANDANALYSE IN JENA

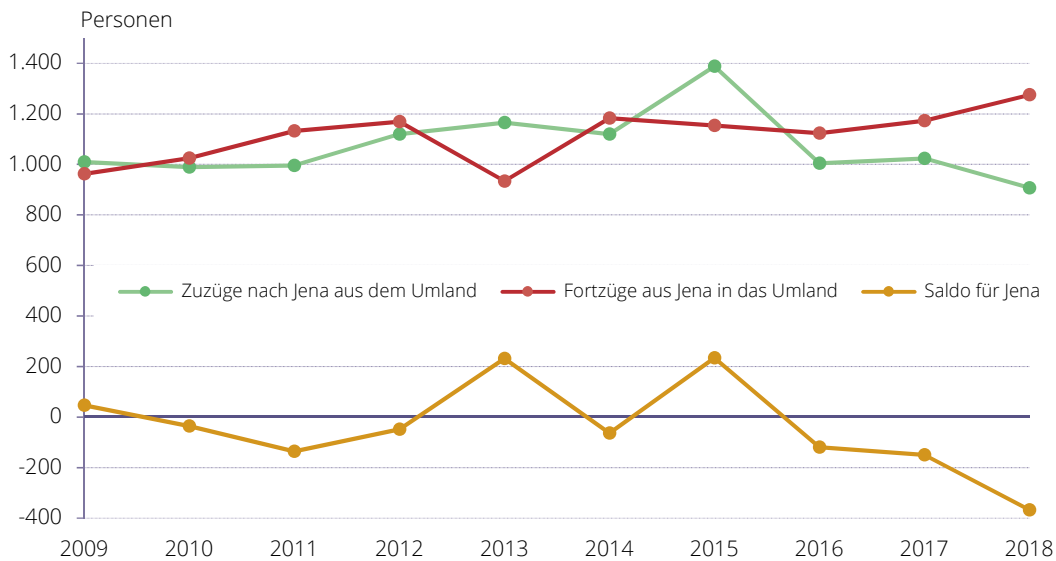
Die Suburbanisierung im Umland von Jena nahm in den letzten Jahren zu. Dies lässt sich einerseits aus den zunehmenden Wanderungsverlusten an die angrenzenden Landkreise und Weimar und andererseits an der gleichzeitig abnehmenden Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich in der Stadt Jena schließen. So stieg das Niveau der Fortzüge in die angrenzenden Landkreise Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land sowie Weimar von 2015 bis 2018 um rd. 120 Personen auf 1.280 Fortzüge an (siehe Abbildung 11). Dies entspricht gegenüber 2015 bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 3 Personen einer zusätzlichen Abwanderung von rd. 40 Haushalten im Jahr 2018.

Gleichzeitig sank die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im benannten Zeitraum in Jena um 53 Wohnungen. Als Ursache für die zunehmende Suburbanisierung kommt vor allem ein zu geringes oder/und zu teures Angebot in der Stadt infrage. So entwickelten sich von 2014 bis 2017 die Bodenrichtwerte für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Jena von 123 auf 224 €/m², während im Saale-Holzland-Kreis mit einem Anstieg von 45 auf 49 €/m² und im Weimarer Land von 52 auf 67 €/m² nicht nur das Niveau, son-

dern auch die Dynamik deutlich geringer ausfielen. Dieses Preisgefälle wird auch zukünftig dazu führen, dass Standorte im Umland – insbesondere von Schwellenhaushalten – nachgefragt werden, unabhängig vom Flächenangebot in Jena.

Offen war bisher die Frage, wie stark und welche Gemeinden des Jenaer Umlandes von der Suburbanisierung profitieren. Eine einheitliche Definition des Jenaer Umlandes existiert nicht, daher wurde die Bautätigkeit in allen Gemeinden der angrenzenden Landkreise und Weimar analysiert. Im Ergebnis dieser Analyse zeichnet sich kein eindeutiges Bild ab. Zwar lagen von 2014 bis 2018 die Neubauquoten in den in erster und zweiter Reihe an die Stadt Jena angrenzenden Gemeinden mit durchschnittlich 1,31 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner höher als in Jena (0,79 Wohnungen), doch unerwarteterweise nahm im Zeitverlauf diese Quote dort nicht zu, sondern blieb vielmehr relativ konstant. Darüber hinaus zeichnet sich – im Gegensatz zum Weimarer Umland – auch räumlich kein eindeutig erkennbarer „Speckgürtel“ ab (siehe Abbildung 12).

ABB. 11 UMLANDWANDERUNGEN 2009 bis 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Zwar kann es kurzfristig zu gewissen Konzentrationen kommen, wenn ein neues Baugebiet – wie zum Beispiel jüngst in Zöllnitz – ausgewiesen wird, darüber hinaus bilden sich aber kaum bevorzugte Standorte ab. Diese Entwicklungen im Umland können auf unterschiedliche, allerdings zum aktuellen Stand nicht weiter analysierbare Faktoren zurückzuführen sein:

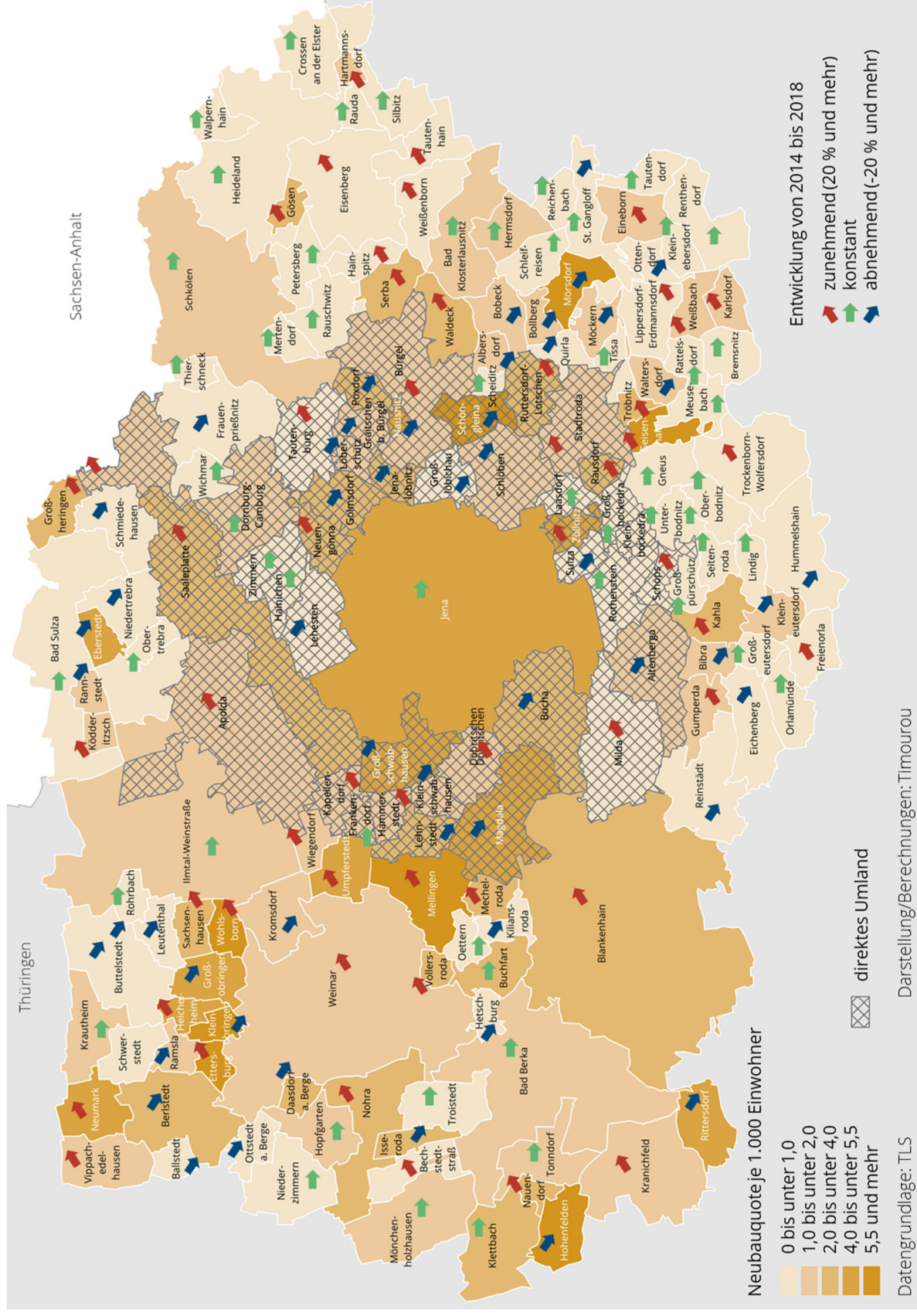
- vormals in Jena wohnende Haushalte fragen in den Umlandgemeinden zunehmend Bestandswohnungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nach,
- vormals in Jena wohnende Haushalte fragen in den Umlandgemeinden zunehmend Geschosswohnungen nach oder/und
- bereits in den Umlandgemeinden wohnende Haushalte bauen weniger Ein- und Zweifamilienhäuser.

Den Ergebnissen der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung nach wird von 2018 bis 2035 das direkte Umland um fast 12.000 Einwohner (- 21 %) schrumpfen. Angenommen in den nächsten 17 Jahren werden dort weiterhin 1,31 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut, so geht die Nachfrage von rd. 75 Wohnungen im Jahr 2018 auf knapp 60 Wohnungen im Jahr 2035 zurück. Damit wird auch der Bedarf an Wohnbauflächen im Jenaer Umland langfristig abnehmen. Mit dem Real Case der Bevölkerungsprognose wird von einer

anhaltenden Suburbanisierung ähnlich dem Niveau der Vorjahre ausgegangen. Überschlägig kann abgeschätzt werden, dass die Abwanderung zu einem Bau von 30 bis 40 neuen Einfamilienhäusern pro Jahr im Umland führen wird, Tendenz im Zeitverlauf abnehmend. Das sind bezogen auf die 17 Jahre von 2019 bis 2035 rd. 600 Einfamilienhäuser, davon ca. 80 % im Saale-Holzland-Kreis und ca. 20 % im Weimarer Land.

Derzeit befindet sich eine strategische Zusammenarbeit zwischen der Stadt Jena und den Umlandgemeinden in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Mobilität in Vorbereitung. Ziel ist die gemeinsame Erarbeitung eines Stadt-Umland-Konzeptes, das künftig als planerische Grundlage unter anderem für die Entwicklung von neuen Wohnbaustandorten dienen soll. Die bis 2035 ins Umland Abwandernden, bereits in der Wohnbauflächenkonzeption berücksichtigten rd. 600 Haushalte sollen hierfür die Grundlage bilden, aber keine darüber hinausgehenden Haushalte. Im Rahmen des Stadt-Umland-Konzeptes ist zu berücksichtigen, dass eine derartige Suburbanisierung die Gemeinden im Umland zwar stärkt, zugleich aber die Zersiedelung und die Verkehrsbelastung erhöht. Daher sollten neue Standorte im Umland über eine gute infrastrukturelle Versorgung und eine gute Anbindung an den ÖPNV verfügen. Der Umbau und die Weiterentwicklung von Bestandsgebieten sollte angestrebt werden.

ABB. 12 NEUBAUQUOTEN VON WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN 2014 BIS 2018



5.3 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird basierend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose berechnet, indem die demographische Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen – in der der Bau von Einfamilienhäusern besonders stark ausgeprägt ist – herangezogen wird. Für diese Altersgruppe werden Annahmen zur zukünftigen Bautätigkeit getroffen. Von 2011 bis 2018 wurden in Jena im Durchschnitt 110 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr gebaut. Dies ergibt eine durchschnittliche Neubauquote von 5,18 Wohnungen pro Jahr je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Im Zeitverlauf zeichnet sich eine kontinuierliche Abnahme ab, so lag die Neubauquote 2011/2012 noch bei 7,5 Wohnungen und 2017/2018 bereits bei 3,04 Wohnungen.

Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung flossen bei der Annahmesetzung zwei Erkenntnisse ein:

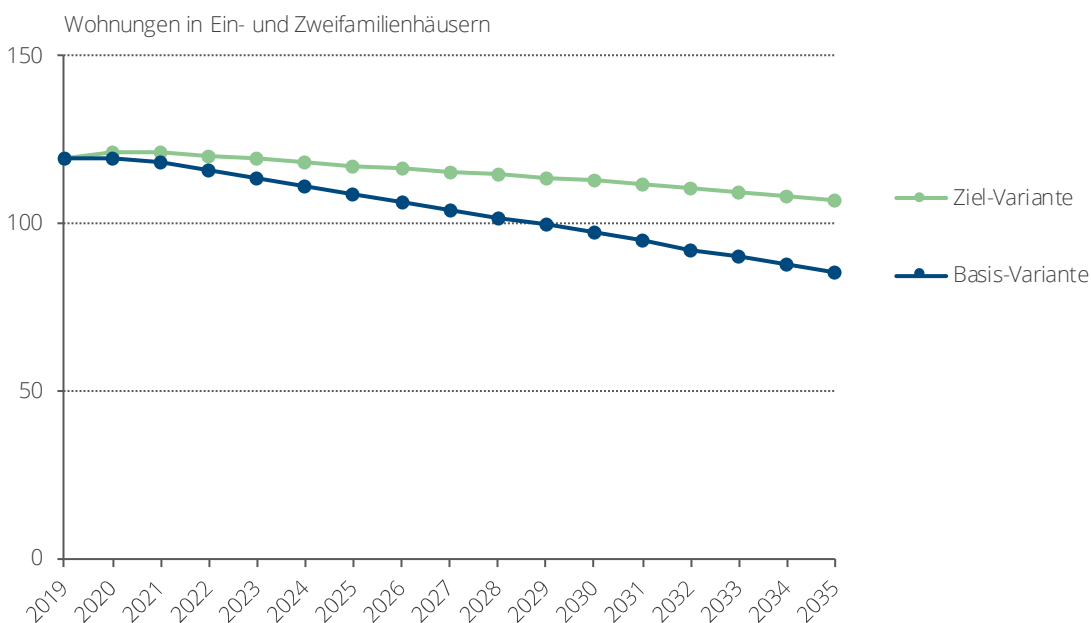
- Zum einen konnte in jüngster Zeit ein Anstieg der Suburbanisierung festgestellt werden (►siehe Kapitel 5.2). Das heißt, der beobachtete Rückgang an Neubautätigkeiten in der Stadt Jena in den letzten Jahren ist nicht nur auf eine rückläufige Nachfrage, sondern

auch auf ein zu geringes oder zu teures Angebot zurückzuführen. Deswegen soll nicht von der Bautätigkeit der Jahre 2017 und 2018, sondern von 2015/2016 als dem potenziellen Nachfrageniveau ausgegangen werden. Dies beinhaltet allerdings auch ein gewisses Maß an Suburbanisierung.

- Zum anderen beruht das prognostizierte Bevölkerungswachstum von Jena vor allem auf den Zuzug von Ausländern. Dabei handelt es sich vorrangig um Arbeitsmigranten in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Migranten bilden aber in den ersten Jahren ihres Zuzugs deutlich weniger Eigentum als Personen ohne Migrationshintergrund. Deswegen wird angenommen, dass die Neubauquote bezogen auf die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen kontinuierlich um insgesamt 25 % abnimmt.

Diese beiden Überlegungen fließen in die **Basis-Variante** der Nachfrageentwicklung ein und werden auf die Ergebnisse des Real Case der Bevölkerungsprognose bezogen. Ausgangspunkt ist eine Neubauquote von 5,09 Wohnungen je 1.000 Personen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren, die bis 2035 zurückgeht.

ABB. 13 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN JENA BIS 2035



Berechnungen/Darstellung: Timourou

Damit nimmt die Nachfrage von 119 Wohnungen im Jahr 2019 auf 85 Wohnungen im Jahr 2035 ab (►siehe Abbildung 13). Im Ergebnis werden für den gesamten Zeitraum **ca. 1.766 Wohnungen** in Ein- und Zweifamilienhäusern nachgefragt (►siehe Abbildung 14).

Demgegenüber steht die **Ziel-Variante** der Nachfrage auf Grundlage des Best Case. Denn der Best Case enthält auch die Annahme einer leichten Reduzierung der Suburbanisierung. Deswegen wird nur von einem leichten Rückgang der Neubauquote um 15 % bis 2035 ausgegangen. Im Ergebnis sinkt die Nachfrage bis 2035 nur leicht auf 107 Wohnungen und im gesamten Prognose-

zeitraum umfasst die Nachfrage **ca. 1.957 Wohnungen** in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Abbildung 14 sind die Volumina im Vergleich nach Zeiträumen dargestellt.

Die Ziel-Variante führt gegenüber der Basis-Variante also nur zu einer leicht höheren Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und die Nachfrage nimmt auch erst im Laufe der Zeit zu. Dies hat seine Ursache darin, dass der Hauptanteil der Nachfrage nach Eigentum von Haushalten ausgeht, die schon jetzt in Jena wohnen, während der arbeitsmarktbedingte Zuzug vorrangig in den Geschosswohnungsbau zieht.

ABB. 14 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN NACH ZEITRÄUMEN UND VARIANTEN

	Basis-Variante (Basis Real Case)		Ziel-Variante (Basis Best Case)	
	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr
gesamt (2019-2035)	1.766	104	1.957	115
kurzfristig (2019-2025)	807	115	837	120
mittelfristig (2026-2030)	509	102	573	115
langfristig (2031-2035)	450	90	547	109

Berechnungen/Darstellung: Timourou

5.4 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die sowohl Mietwohnungen als auch selbst genutzte Eigentumswohnungen umfassen kann, muss methodisch anders berechnet werden als bei den Einfamilienhäusern, da sie nicht von der Entwicklung der Altersgruppen abhängt.

Die Nachfrage besteht aus drei Komponenten, und zwar aus

- dem rechnerischen, quantitativen Bedarf
- der qualitativen Zusatznachfrage und
- den Zielgrößen einer Angebotsstrategie

Der **rechnerische Bedarf** nach neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich methodisch aus der Differenz der zusätzlichen Wohnhaushalte gemäß Real Case insgesamt und der Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung (►siehe Kapitel 5.3).

Im Ergebnis entspricht in der **Basis-Variante** die zusätzliche Gesamtnachfrage in etwa der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, sodass bis 2035 in

der Summe rein rechnerisch kein Geschosswohnungsneubau benötigt würde (▶ siehe Abbildung 15).⁶

Beim Geschosswohnungsbau reicht eine rein quantitative Betrachtung jedoch nicht aus, da darüber hinaus eine **qualitative Zusatznachfrage** existiert. Sowohl für die Jenaer Bevölkerung als auch für potenziell zuziehende Haushalte werden neue Wohnungen mit modernen Grundrissen und Wohnungsgrößen sowie energetischen Standard, altersgerechter Ausstattung etc. nachgefragt, die es so nicht oder nicht in ausreichendem Maße im Jenaer Wohnungsbestand gibt. Einen besonderen Bedarf gibt es beim Wohnen für Senioren, deren Nachfrageentwicklung seit vielen Jahren mit dem Monitoring verfolgt und ihre zukünftige Entwicklung abgeschätzt werden. So nimmt die Zahl der Senioren bis 2035 voraussichtlich um fast 2.000 zu. Anders sieht die Entwicklung bei den Studierenden aus, ihre Zahl ist in den letzten Jahren zurückgegangen und stagniert derzeit. Da zugleich das Angebot an Wohnheimplätzen und wohnheimähnliche Angebote ausgeweitet wurden, wird für dieses Segment derzeit kein akuter Handlungsbedarf mehr gesehen.⁷

Eine exakte Abschätzung des quantitativen Ausmaßes ist allerdings schwierig, weshalb eine Überschlagsrechnung herangezogen wird: In den letzten Jahren lag das Neubauvolumen um ungefähr

100 Wohnungen pro Jahr höher als der Anstieg der Wohnraumnachfrage. Angenommen dieser Niveaueffekt entspricht dem Umfang an qualitativen Ergänzungsbauten und dieser bleibt bis 2035 in etwa konstant, so ergibt sich daraus bis 2035 ein **zusätzliches Neubauvolumen von ungefähr 1.500 Geschosswohnungen**. Dies wären knapp 3 % des gesamten Geschosswohnungsbestandes. Mit Blick auf aktuelle Trends der Wohnraumnachfrage sollten weiterhin mehr Angebote des städtischen Wohnens geschaffen werden.

Als dynamisches Oberzentrum verfolgt die Stadt Jena das Ziel eines weiteren wirtschaftlichen Wachstums. Bedingung dafür ist der Zuzug von Arbeitskräften und ihren Angehörigen, für die wiederum ausreichend Wohnraum vorhanden sein muss. Dieses Ziel liegt dem Best Case der Bevölkerungsprognose zugrunde und ist die Basis für die **Ziel-Variante**, die sich besonders im Mehrfamilienhaussegment auswirkt, da die zusätzliche Nachfrage zunächst in den Mietwohnungsbereich geht. Dabei wird unabhängig vom Zeitraum zusätzlicher Wohnraum benötigt. Diese Wohnungen müssen im Sinne einer Angebotsstrategie vorlaufend an den Markt gebracht werden. Im Ergebnis wären ca. 3.281 Wohnungen bis 2035 erforderlich.

ABB. 15 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN NACH ZEITRÄUMEN IN VARIANTEN

	Basis-Variante		Basis-Variante mit Zusatznachfrage		Ziel-Variante	
	Wohnungen insgesamt	Wohnungen pro Jahr	Wohnungen insgesamt	Wohnungen pro Jahr	Wohnungen insgesamt	Wohnungen pro Jahr
gesamt (2019-2035)	-15	-1	1.485	87	3.281	193
kurzfristig (2019-2025)	58	8	858	123	1.394	199
mittelfristig (2026-2030)	-141	-28	309	62	830	166
langfristig (2031-2035)	68	14	318	64	1.057	211

Berechnungen/Darstellung: Timourou

⁶ In der Abbildung 15 wird das rechnerische Ergebnis der quantitativen Neubaunachfrage abgebildet. Ergebnisse mit einem negativen Vorzeichen bedeuten, dass in quantitativer Hinsicht kein Geschosswohnungsneubau notwendig ist, da die Wohnraumnachfrage insgesamt abnimmt.

⁷ Vgl. hierzu im Wohnstadtordner die entsprechenden Analyse-Kapitel A 2.2 (Senioren) und A 2.3 (Studierende) sowie die Abschnitte zur zukünftigen Entwicklung in Kapitel B 4.

In der Ziel-Variante muss die Zusatznachfrage nicht berechnet werden, da in diesem Fall bereits ausreichend neue Wohnqualitäten entstehen.

Die Befriedigung der qualitativen Zusatznachfrage bewirkt einen im Vergleich zur Nachfrage stärkeren Anstieg des Wohnraumangebotes. In der Basis-Variante würde dies zu einer **Zunahme an**

Leerständen in weniger nachgefragten Wohnungen führen. Dieser Überhang führt letztendlich zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes, was wiederum wohnungspolitisches Ziel der Stadt Jena ist. Ein Anstieg der Leerstandsquote im Mietwohnungsbestand bis 2035 von 2 % auf 4 % entspricht in etwa 1.000 Geschosswohnungen.

6 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

In den vorhergehenden Kapiteln wurden eine Reihe von Berechnungen und Schätzungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage und dem Wohnbauflächenpotenzial vorgenommen. Es liegt in der Natur der Sache, dass dabei nicht alle Unwägbarkeiten und Bandbreiten abgebildet werden können.

- Darum stellen die in den Tabellen abgebildeten Zahlen keine exakten Werte, sondern Größenordnungen und Trends dar.
- Sie sollen dabei helfen, nicht aus dem Moment heraus zu handeln, sondern strategisch.
- Ziel ist also nicht eine exakte Vorausplanung, sondern die Schaffung von Grundlagen, die in einem laufenden Prozess ein Steuern und Nachsteuern ermöglichen.

Dabei gilt es, zuerst die Handlungsnotwendigkeiten zu identifizieren, also beispielsweise, welche Wohnbauflächen auf jeden Fall entwickelt werden müssen. Darüber hinaus geht es um Handlungsmöglichkeiten, zum Beispiel durch zusätzliche Angebote die Nachfrage zu beeinflussen.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die Ergebnisse zu bewerten und entsprechende Schlüsse zu ziehen. Ausgangspunkt ist die Wohnbauflächenbilanz, also der Abgleich von Wohnraumnachfrage und Wohnungsangebot. Dazu wird in einem ersten Schritt die Basis-Variante bilanziert, als dem notwendigen Minimum der Wohnbauflächenausweisung. In einem zweiten Schritt wird die Ziel-Variante bilanziert, um Wachstumschancen zu nutzen. Anschließend werden die Strategien der Wohnbauflächenentwicklung, die sich aus der Bilanzierung ergeben, abgeleitet und der konkrete weitere Umsetzungsprozess beschrieben.

6.1 BILANZ DER BASIS-VARIANTE

Grundlage der Wohnbauflächenbilanz ist die Basis-Variante einschließlich des qualitativen Zusatzbedarfes, da dieser für die nachfragegerechte Wohnungsmarktentwicklung erforderlich ist. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass wegen des geringen Wohnungsleerstands von derzeit ca. 2 % für alle zusätzlichen Haushalte auch zusätzlicher Wohnraum benötigt wird. Im Ergebnis ergibt sich aus der

- erwarteten Zunahme von 1.751 Wohnhaushalten bis 2035 (►siehe Kapitel 5) und
- der qualitativen Zusatznachfrage von ca. 1.500 Wohnungen,

ein Wohnungsbedarf von insgesamt 3.251 Wohnungen bis 2035 (►siehe Abbildung 16). Dem steht ein Wohnbauflächenpotenzial für ca. 4.830 Wohnungen gegenüber – vorausgesetzt die Flächen werden wie geplant mobilisiert und bebaut. Die Wohnbauflächenpotenziale sind damit rein quantitativ ausreichend, auch wenn nach kurz-, mittel- und langfristigen Zeiträumen unterschieden wird.

Wird jedoch **qualitativ** zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschieden, so ergeben sich deutliche Defizite und Handlungsanfordernisse.

Im Bereich der **Ein- und Zweifamilienhäuser** gibt es bereits im kurzfristigen Zeitraum bis 2025 für die erwartete Nachfrage deutlich zu wenig Potenziale. Dieses kurzfristige **Defizit** von ca. 464 Wohnungen kann entsprechend der Bilanz auch mittel- und langfristig nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden alle für die kleinteilige Bebauung vorgesehenen Flächen unabhängig von den Qualitäten benötigt. Daraus ergibt sich die oberste Priorität, alle kurzfristig geplanten Wohnbaustandorte zu bebauen. Dafür sollte für die B-Standorte schnellstmöglich Planungsrecht geschaffen werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ergibt sich hingegen ein deutliches Überangebot an Flächen, welche jedoch für die Ziel-Variante benötigt werden (►siehe Kapitel 6.2)

ABB. 16 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ AUF BASIS DER BASIS-VARIANTE MIT QUALITATIVER ZUSATZNACHFRAGE

	Potenziale gesamt			Nachfrage Basis- Variante inkl. Zusatznachfrage			Bilanz		
	gesamt	in EZFH	in MFH	gesamt	in EZFH	in MFH	gesamt	in EZFH	in MFH
gesamt (2019-2035)	4.830	1.725	3.105	3.251	1.766	1.485	1.578	-42	1.620
kurzfristig (2019-2025)	2.219	343	1.875	1.665	807	858	554	-464	1.017
mittelfristig (2026-2030)	1.611	708	904	818	509	309	793	199	594
langfristig (2031-2035)	1.000	674	326	768	450	318	231	223	8

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

positive Bilanz
negative Bilanz

6.2 BILANZ DER ZIEL-VARIANTE

Um die Chancen der Stadt Jena für weiteres Wachstum zu nutzen, wird die Ziel-Variante herangezogen. Ihr zufolge ist bis 2035 mit einer Zunahme von + 5.238 Wohnhaushalten zu rechnen. Da das Wohnbauflächenpotenzial für 4.830 Wohnungen das gleiche ist wie in der Basis-Variante,

bleibt das Defizit im Einfamilienhausbereich bestehen und vergrößert sich sogar leicht (siehe Abbildung 17). Im Mehrfamilienhausbereich sind kurz- und mittelfristig ausreichend Potenziale vorhanden, erst langfristig würde sich auch hier ein Defizit ergeben. Auf diese Diskrepanzen muss strategisch reagiert werden.

ABB. 17 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ AUF BASIS DES BEST CASES

	Potenziale gesamt			Nachfrage Ziel-Variante			Bilanz		
	gesamt	in EZFH	in MFH	gesamt	in EZFH	in MFH	gesamt	in EZFH	in MFH
gesamt (2019-2035)	4.830	1.725	3.105	5.238	1.957	3.281	-408	-232	-176
kurzfristig (2019-2025)	2.219	343	1.875	2.231	837	1.394	-13	-494	481
mittelfristig (2026-2030)	1.611	708	904	1.403	573	830	209	135	74
langfristig (2031-2035)	1.000	674	326	1.604	547	1.057	-604	126	-731

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

positive Bilanz
negative Bilanz

6.3 STRATEGIEN DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Zentrales Problem ist das kurzfristige Flächen-Defizit im Einfamilienhausbereich. Aus Sicht der Nachfrageentwicklung sind als Reaktion auf das Defizit folgende Ausweichreaktionen denkbar:

- Ein Teil der Nachfrager wird in das Umland von Jena ziehen und dort Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen. Dieser Prozess verringert die Nachfrage in Jena und damit das Defizit. Wenn die Mobilisierung der kurzfristig zugeordneten Wohnbaustandorte länger

als geplant dauert, würde demnach die Abwanderung in das Umland zunehmen.

- Ein kleiner Teil wird seinen Wunsch, in ein Ein- oder Zweifamilienhaus zu ziehen, auf einen späteren Zeitpunkt verschieben oder gar komplett aufgeben. Kurzfristig bewirkt dies eine erhöhte Nachfrage nach Geschosswohnungen und durch die zeitliche Verzögerung mittelfristig eine leicht erhöhte Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für die Planung und Entwicklung der Wohnbauflächen ergeben sich drei Möglichkeiten mit jeweils unterschiedlichem Mengeneffekt. So bestehen die Optionen,

- mittel- und langfristig verfügbare Wohnbaustandorte **schneller** zu entwickeln und dem Markt zur Verfügung zu stellen,
- vorhandene Wohnbaustandorte **dichter** zu bebauen und
- mittel- und langfristig für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Wohnbaustandorte zugunsten der kleinteiligen Bebauung **umzuplanen**.

Eine **schnellere** als bisher angenommene Mobilisierung von B- und C-Standorten, die derzeit als mittelfristig entwickelbar eingestuft wurden, erfordert deutlich raschere Planverfahren, politische Beschlüsse sowie zügige Erschließung und Vermarktung der Flächen.

Diese Vorgehensweise dürfte schneller zum Erfolg führen als die Suche von gänzlich neuen Standorten. Allerdings würde damit das Potenzial „verbraucht“, das mittelfristig benötigt wird. Entsprechend müssten die derzeit langfristig zugeordneten Flächen gleichfalls beschleunigt beplant werden, um das mittelfristige Angebot zu erhöhen.

Sowohl im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung als auch wohnungswirtschaftlich ist es sinnvoll, die knappen kernstädtischen Grundstücke **dichter** zu bebauen. Mit dem Siedlungsbau der 1920er und 1930er-Jahre gibt es in Jena bereits viele gute Beispiele, die am Wohnungsmarkt sehr gut akzeptiert sind. An diese Tradition – ggf. in individuellerer baulicher Ausprägung – lohnt es sich anzuknüpfen.

Für den Ansatz einer dichteren Bebauung kommen nur C-, D- und E-Flächen in Frage. Im Rahmen der Wohnbauflächenprüfung wurde eine verdichtete Bauweise bereits untersucht und für einige Flächen angewendet (► siehe Kapitel 2). Innerhalb der Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung sollte eine dichtere Bebauung für die Flächen nochmals vertiefend geprüft werden.

Eine **Umplanung** von einer kompakten in eine kleinteilige Bauweise ist theoretisch für C-, D- oder E-Flächen möglich. Aus Gründen der Nachhaltigkeit – einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden – und aus städtebaulicher Sicht ist innerhalb der kompakten Stadtstruktur von einer kleinteiligen Bebauung abzusehen. Eine derartige Umplanung widerspricht dem oben genannten Ziel einer dichteren Bebauung.

Darüber hinaus besteht ein weiterer **Zielkonflikt**: Werden ursprünglich für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Standorte zugunsten der kleinteiligen Bebauung entwickelt, so wird zum einen das Potenzial für Mehrfamilienhäuser reduziert, welches dann für das Erreichen der Ziel-Variante fehlt. Zum anderen stellt sich die Frage, wie städtisch in der Stadt Jena gebaut werden soll. Dieser Konflikt käme zum Beispiel bei der Schweizerhöhe zum Tragen. Dieser Standort zählt zum Marktsegment des Städtischen Wohnens, weshalb aus städtebaulicher Sicht der Geschosswohnungsbau – teilweise auch als sozialer Wohnungsbau – empfohlen wird.

Im Ergebnis kann das kurzfristige Defizit an Ein- und Zweifamilienhäusern durch eine schnellere Planung und Bebauung reduziert, jedoch voraussichtlich nicht vollständig ausgeglichen werden. Dieses kurzfristige Defizit kann eine Zunahme der Abwanderung bewirken, womit sich die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Jena kurzfristig reduzieren würde. In diesem Fall ergibt sich für den gesamten Prognosezeitraum ein rein rechnerisch ausreichendes, wenn auch knappes Angebot. Für die Ziel-Variante werden mittel- und langfristig etwas mehr Angebote benötigt. Um sowohl eine Reserve aufzubauen als auch auf die Ziel-Variante vorbereitet zu sein, wird eine Bodenvorratspolitik empfohlen, welche über die im Tabellenanhang aufgeführten Standorte hinaus neue Standorte sichert, ohne sie bereits planungsrechtlich darzustellen.

Im Bereich der **Mehrfamilienhäuser** besteht in der Basis-Variante (inkl. Zusatznachfrage) ein Überhang an Potenzialflächen. Aus quantitativer Sicht werden in diesem Fall nicht alle Wohnbaustandorte benötigt. Unter Berücksichtigung der qualitativen Zusatznachfrage von ungefähr 1.500 Wohnungen sollten jedoch kurzfristig alle Standorte wie geplant bebaut werden. Mit diesem Verfahren wird gleichzeitig das Eintreten der Ziel-Variante ermöglicht. Sollte sich kurz- und mittelfristig herausstellen, dass die tatsächliche Entwicklung in etwa der Basis-Variante entspricht, so könnte mit diesem Vorhaben bereits kurzfristig der Wohnungsleerstand im notwendigen Umfang erhöht werden, was der Entspannung des Wohnungsmarktes zugutekommt. Tritt jedoch eine

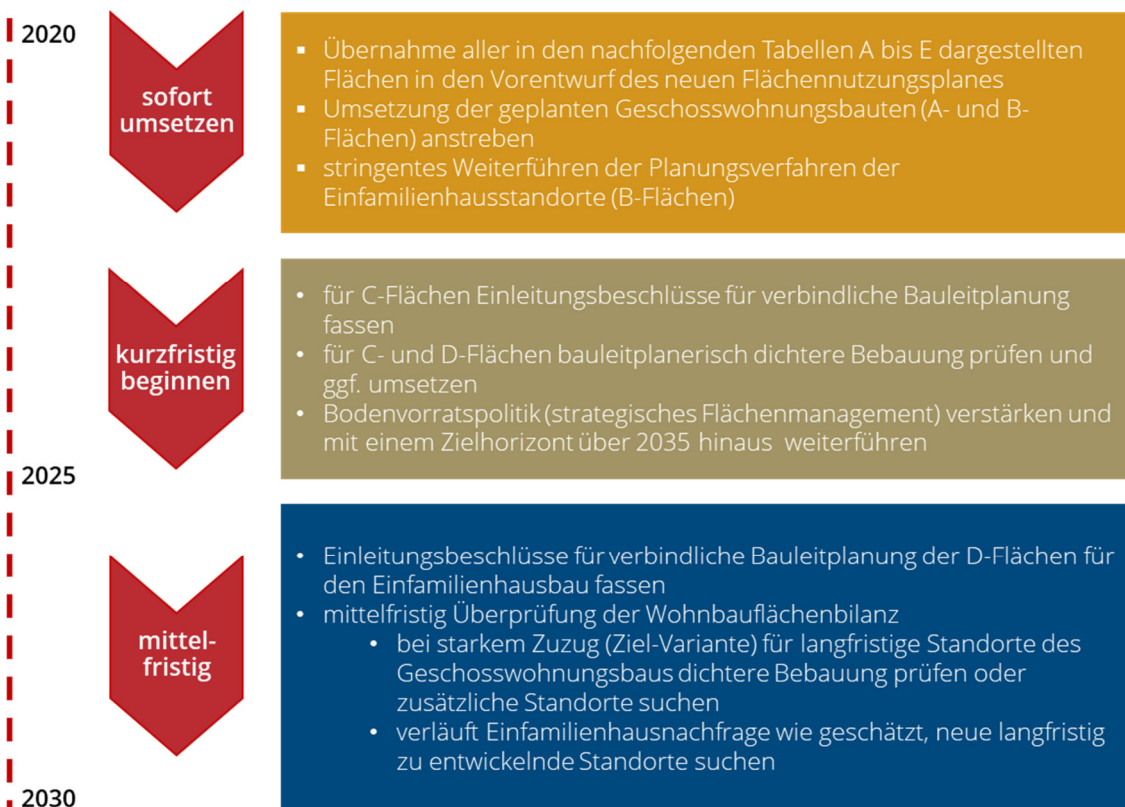
Entwicklung ähnlich der Ziel-Variante ein, so gilt es, mittelfristig weitere bisher nicht im Tabellenanhang enthaltene Wohnbauflächen für die langfristige Ausweisung zu überprüfen und zu sichern oder auch hier eine etwas höhere Dichte der Bebauung anzustreben.

Unabhängig von der Nachfrageentwicklung sollten angesichts der Wohntrends die Wohnbaustandorte des städtischen Wohnens bevorzugt entwickelt und bebaut werden. Dies umfasst ebenfalls das Bestreben, Flächen des Stadtteil-Wohnens mit städtischen Qualitäten zu entwickeln.

6.4 UMSETZUNG UND STEUERUNG

Die zu erwartende Nachfrage- und Angebotssituation in Jena erfordert ein aktives Steuern der planerischen Prozesse. Schon heute wird deutlich, dass mittelfristig neue Entscheidungen zu treffen sind. Es ist daher erforderlich, im Rahmen des Monitorings laufend zu überprüfen, wie sich Angebot und Nachfrage tatsächlich entwickeln und

ob die dargestellte Strategie umgesetzt werden kann oder modifiziert werden muss. Zum derzeitigen Stand ergeben sich die unten genannten Schritte. Deren Umsetzung erfordern entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen und die Beseitigung von Mobilisierungshemmnissen bei einzelnen Standorten.



7 ALTERNATIVENPRÜFUNG GEMÄß STADTRATSBESCHLUSS

AUSGANGSLAGE

Die Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 wurde am 15.10.2020 durch den Stadtrat der Stadt Jena beschlossen (20/0468-BV). Mit diesem Beschluss sind die Fläche C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ sowie eine Teilfläche von C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ aus der Wohnbauflächenkonzeption entfallen. Die Verwaltung wurde mit Beschlusspunkt 006 beauftragt, für die entfallenen Flächen Alternativen vorzuschlagen. Weiterhin sollten für die Flächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“ Alternativflächen geprüft werden (►siehe ABB. 18). Die alternativen Flächen sollten hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Aspekte möglichst ein adäquates Wohnbauflächenpotenzial bieten und die wegfallenden Standorte gleichwertig ersetzen.

Gemäß Beschlusspunkt 007 wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und der Stadtverwaltung gebildet, in

der die Veränderungen der Wohnbauflächenkonzeption beraten werden sollten. Als Grundlage für die Beratungen der Arbeitsgruppe wurde durch die Stadtverwaltung ein Prüfbericht erstellt. In diesem Prüfbericht wurden alle betroffenen Flächen noch einmal analysiert, die Vor- und Nachteile einer Flächenentwicklung gegenüber gestellt und mögliche Alternativflächen eruiert. Die interfraktionelle Arbeitsgruppe tagte in vier Sitzungen. Darüber hinaus wurden zwei Vor-Ort-Termine am Jenzighang sowie im Bereich Schweizerhöhe und Mädertal durchgeführt. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe wurden in der **Berichtsvorlage 22/1526-BE** zusammengefasst und am 07.07.2022 im nicht öffentlichen Teil des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses vorgestellt. Die zentralen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

ABB. 18: PRÜFFLÄCHEN GEMÄß STADTRATSBESCHLUSS

Wohnbaufläche	Größe / Eigentum	verfügbare WE-Potenziale	Wohnungsmarktsegment	Zeitraum
entfallen gemäß StR-Beschluss:				
C1a Rahmenplan Jenzighang-West	ca. 1,5 ha / kommunal	100 MFH	städtisches Wohnen	langfristig
C1b Rahmenplan Jenzighang-Mitte	Teilfläche von ca. 6,3 ha / privat	Anteil von 120 EZFH	suburbanes Wohnen	langfristig
Alternativenprüfung gemäß StR-Beschluss:				
D2 Schweizerhöhe	ca. 1,7 ha / kommunal	20 EZFH + 70 MFH	städtisches Wohnen	mittelfristig
D3 Mädertal	ca. 2,6 ha / ein Einzeleigentümer	90 EZFH	suburbanes Wohnen	mittelfristig

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Darstellung Timourou

ABB. 19: ERSATZSTANDORTE C1A JENZIGHANG-WEST

Nr.	Flächenbezeichnung	WE-Potenzial
B 17	VBB-J 41 „Quartier 22“	30 WE MFH (von insg. 70 WE)
B 19	VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“	45 WE MFH (von insg. 60 WE*)
D 15	Östliche Erweiterung zu B13 „Nördlich der Karl-Lieb-knecht-Straße“	25 WE MFH
	Summe:	100 WE MFH

*15 WE bereits als Baulücke erfasst

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Darstellung Timourou

ERGEBNISSE DER ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden für die entfallenen Flächen bzw. Flächenanteile am Jenzighang Alternativflächen gefunden.

C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“

Als Ersatz für C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ wurden die in Abbildung 19 dargestellten und durch die Verwaltung geprüften alternativen Wohnbauflächen in der Arbeitsgruppe bestätigt und in die Wohnbauflächenkonzeption aufgenommen.

Mit den drei benannten Alternativflächen kann die entfallene Wohnbaufläche C1a „Rahmenplan Jenzighang West“ qualitativ und quantitativ im gleichen Marktsegment „Städtisches Wohnen“ ersetzt werden. Auf der entfallenen Wohnbaufläche C1a erfolgt die Weiterführung der gärtnerischen Nutzung.

C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“

Für die Fläche C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ erfolgte eine neue Flächenabgrenzung. Die Fläche wird – dem politischen Vorschlag folgend – auf eine straßenbegleitende Bebauung reduziert. Die Fläche wird nunmehr mit einem Potenzial von 20 WE im kleinteiligen Segment in der Wohnbauflächenkonzeption fortgeführt. Damit entfallen 100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, die an

anderer Stelle zu ersetzen sind. Auf dem entfallenen Flächenanteil von C1b erfolgt die Fortführung der gärtnerischen Nutzung.

Als Ersatz für die entfallene Teilfläche von C1b werden die in Abbildung 20 dargestellten Flächen im kleinteiligen Marktsegment neu in die Wohnbauflächenkonzeption aufgenommen. Mit diesen vier Alternativflächen kann die entfallene Teilfläche von C1b im gleichen Marktsegment „Suburbanes Wohnen“ ersetzt werden.

D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“

Für die Flächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“ konnten im Ergebnis der fachlichen Prüfung keine kernstadtnahen, qualitativ gleichwertigen Flächen eruiert werden. Die anderen geprüften Alternativflächen weisen Defizite im Hinblick auf die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung und/oder Mobilisierungshemmnisse auf. Eine Flächenstreichung der Potenzialflächen D2 und D3 aus der Wohnbauflächenkonzeption würde einen bewussten Verzicht auf die Möglichkeiten zur sozialen Wohnraumschaffung, der Konzeptvergabe und zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in kernstädtischen Wohnlagen bedeuten. Daher verbleiben diese beiden Flächen unverändert in der Wohnbauflächenkonzeption 2035.

ABB. 20: ERSATZSTANDORTE C1B JENZIGHANG-MITTE

Nr.	Flächenbezeichnung	WE-Potenzial
D 14	„An der Siedlung“, Isserstedt	28 WE EFZH
D 16	„Südlich der Ortslage“, Leutra	10 WE EFZH
D 17	„An der Ammerbacher Straße“, Ammerbach	32 WE EFZH
D 18	„Am neuen Weingut“, Kunitz	30 WE EFZH
	Summe:	100 WE EFZH

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Darstellung Timourou

ZUSAMMENFASSUNG

Mit den vorliegenden Ergebnissen aus der Alternativenprüfung wird dem Auftrag des Stadtrates vom 14.10.2020 (Stadtratsbeschluss 20/0482-BV „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“) gefolgt, Flächen für mindestens **4.830 Wohnungen** als preisstabilisierende Zielgröße bereitzustellen, um eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarkts im Oberzentrum Jena zu sichern.

Die Grundsätze der Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035, welche im Oktober 2020 durch den Stadtrat beschlossen wurde (►siehe Kapitel 1 bis 6), behalten ihre Gültigkeit und werden durch die alternativen Flächen nicht berührt. Die Alternativflächen bedienen weitestgehend das gleiche Marktsegment wie die entfallenen Flächen. Auch im

Hinblick auf die Zeiträume sind die entfallenen und die alternativen Flächen vergleichbar. Gegebenenfalls kann bei einzelnen Alternativflächen wie zum Beispiel B17 „Quartier 22“ oder B19 „Wohnbebauung an der Oßmaritzer Straße“ eine schnellere Umsetzung erfolgen.

Die **Tabellenübersicht aller Wohnbauflächen** nach Planungsstand (►siehe Kapitel 8) wurde um die hier aufgeführten Standorte aktualisiert. Die Ersatzflächen für C1a und C1b wurden ergänzt und grafisch kenntlich gemacht. Darüber hinaus wurden für die ursprünglichen Wohnbauflächen aufgrund des zeitlichen Fortschritts redaktionelle Aktualisierungen wie zum Beispiel Verfahrensstand oder Flächenbezeichnung vorgenommen.

8 TABELLENÜBERSICHT ALLER WOHNBAUFLÄCHEN NACH PLANUNGSSTAND

Aktualisierungsstand 19. Juli 2022

Flächen, die aufgrund der Alternativenprüfung in Kapitel 8 angepasst oder ergänzt wurden, sind farblich hervorgehoben.

Abkürzungen

- WE Wohneinheit
- EZFH Häuser mit ein oder zwei Wohnungen
- MFH Häuser mit drei und mehr Wohnungen
- BBP Bebauungsplan
- VBB vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zeitraum

- k kurzfristig (2019-2025)
- m mittelfristig (2026-2030)
- l langfristig (2031-2035)

Marktsegmente

- A Städtisches Wohnen
- B Stadtteil-Wohnen
- C Großsiedlungs-Wohnen
- D Suburbanes Wohnen

A – PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha) Gesamt Bebaut	Frei	Geplant	Zahl der WE Realisiert	Frei	Freie WE für EZFH	Freie WE für MFH	Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
A 1	Nord	B-Zw 04 "Himmelreich, 1.+2. BA", Zwätzen (WA)	10,2	10,2	414	414	0	0	0	k	D	Rechtskraft der 1. Änderung; 2000; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 2	Nord	B-Zw "Himmelreich, 3. BA", Zwätzen (WA)	3,1	3,0	71	70	1	1	0	k	D	Rechtskraft 2002; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 3	Nord	B-Zw 01 "Zwätzen-Nord, 1. BA", Zwätzen (WA/MI)	6,9	6,4	268	257	11	11	0	k	D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 4	Nord	B-Zw 01.1 „Wohngebiet Leibnizstraße Süd- teil“, ehemals "Zwätzen-Nord, 5. Entwurf" Zwätzen (WA/MI) davon Teilfläche 1 davon Teilfläche 2	4,3	0,0	421	0	421	9	412	k	B + D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB; Reduzierung des Gewerbeantrags ist gem. Stadtratsbeschluss v. 08.06.2005 erfolgt; auf MI-Fläche ist Handelseinrichtung für täglichen Bedarf errichtet worden; Satzungsbeschluss 20.05.2020
A 5	Nord	B-Lb 03.1 "Camburger Straße, Teil 1", Lobstedt (WA/MI)	18,0	17,6	1.190	1.160	30	20	10	k	B	Rechtskraft der 1. Änderung 2013; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 6	Ortschaften	B-Kn 01.1 "Kochsgraben/ Spielberg", Kunitz (WA)	7,0	6,5	115	107	8	8	0	k	D	Rechtskraft 1997; Satzungsbeschluss der zweiten einfachen Änderung am 19.03.2008; alle Erschließungsanlagen sind hergestellt.
A 7	Ost	B-Wj 05 "Fuchslöcher 2. BA", Weningenjena (WA)	11,8	10,0	267	217	50	30	20	k	B	Satzungsbeschluss v. 18.01.2006; Rechtskraft 2006; Freie Potenziale bestehen nur noch im nordwestlichen Teil.
A 8	Ortschaften	VE-Wo 02 "Auf dem Mittelfeld", Wogau (WA)	5,1	5,1	174	174	0	0	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung seit 19.02.2003
A 9	Winzerla	B-Am 10 "In den Fichtlerswiesen", Ammerbach (WA, WR/SO)	3,1	2,9	50	48	2	2	0	k	D	Inkrafttreten am 02.05.2005; nördlicher Teil: für Ansiedlung wissenschaftlicher Forschungsinstitute bereitgestellt
A 10	Winzerla	B-Wz 03.2/2001 "Im Hahnengrund", Ammerbach (WA, WR/SO)	4,3	4,3	139	139	0	0	0	k	B + D	Rechtskraft 1997, Rechtskraft 1. wesentliche Änderung 2002, ausgewiesene Sondergebietsflächen sind noch unbebaut
A 11	Ortschaften	VE-Im 04 "In den halben Äckern", Ilmitz (WA)	7,2	7,1	147	145	2	2	0	k	D	Rechtskraft 1999, Gebiet ist voll erschlossen
A 12	Ortschaften	B-Dd 04.3 "Oberer Freiberg", Drackendorf (WA)	3,2	3,2	67	67	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2000
A 13	Ortschaften	B-Dd 10 "Der König", Drackendorf (WR)	3,0	3,0	49	49	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2001
A 14	Ortschaften	B-Mr 02.1/ B-Mr 02.2 "Im Oberfelde", Münchenroda (WA, WR) (mit Münchenrodaer Str.)	5,6	5,4	125	117	8	2	6	k	D	Rechtskraft 1. Änderung 1997, 2. Änderung Teilbaubabschnitt Münchenrodaer Straße: Rechtskraft 1997; Gebiet ist voll erschlossen

A – PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNBAU STANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)	Zahl der WE	Freie WE für MFH	Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt Bebaut Frei	Geplant Realisiert Frei	EZFH			
A 15	Ortschaften	B-Is 03 "Lindenpark WR2", Isserstedt (WR)	2,0 2,0 0,0	77 77 0	0 0 0	k	D	Rechtskraft 1993; Rechtskraft 2. Änderung 1995
A 16	Ortschaften	B-Is 09 "Vor der Linde", Isserstedt (WR)	0,5 0,4 0,0	9 8 1	1 0 0	k	D	Rechtskraft 1994; Gebiet ist voll erschlossen
A 17	Ortschaften	B-Is 06 "Überm Anger an der Straße", Isserstedt (WA)	0,2 0,1 0,1	4 3 1	1 0 0	k	D	Rechtskraft 1997; Gebiet ist voll erschlossen
A 18	Ost	VBB-WJ 12 "Sophienhöhe", Wenigenjena (WA)	3,2 3,2 0,0	97 97 0	0 0 0	k	B	Abwägungsbeschluss u. formelle Planreife nach § 33 BauGB
A 19	Ortschaften	B-Co 01 "Im Wasserlaufe", Cospeda (WA, WR)	18,3 17,7 0,6	646 633 13	7 6 0	k	D	Rechtskraft (4. Änderung) 2005 mit der Umwidmung der verbliebenen Mi-Fläche zu WA; Bebauung ist zu einem großen Teil abgeschlossen
A 20	Ortschaften	B-Im 02 "Am Anger", Ilmmitz (WA)	1,2 1,0 0,2	31 26 5	5 0 0	k	D	Rechtskraft 1996; Erschließungsvertrag Juli 2012; Gebiet ist voll erschlossen
A 21	Ortschaften	B-Co 05 "Hinter dem Unterdorf", Cospeda (WA)	1,3 0,7 0,7	11 5 6	6 0 0	k	D	Rechtskraft 1994
A 22	Ortschaften	VE-Is 02 "In den Dorfweiden Solida", Isserstedt	1,1 0,8 0,2	31 25 6	2 4 0	k	D	Rechtskraft 1993; Gebiet ist vom Vorhabenträger nur tw. erschlossen und bebaut worden, Lückenschließung möglich
A 24	West/ Zentrum	VBB-Lh 02 "Wohn- und Geschäftshäuser Carl-Zeiss-Promenade"	0,1 0,1 0,0	38 38 0	0 0 0	k	A	Satzungsbeschluss vom 14.11.2012
A 25	West/ Zentrum	VBB-J 33 "Friedensbergterrassen"	1,4 1,4 0,0	96 96 0	0 0 0	k	B	räumliche Teilfläche innerhalb des überleiteten Bebauungsplanes Galgenberg (siehe Tab. E); Satzungsbeschluss vom 12.02.2015
A 26	Nord	B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge", Zwätzen (ehem. Studentenbaracken)	2,8 0,0 2,8	328 0 328	0 328 0	k	B	Satzungsbeschluss vom 14.12.2016; FNP-Berichtigung im Zuge B-Planverfahren
A 27	Nord	B-Zw 06 "Am Oelste", Zwätzen (Neues Wohnen in Jena-Zwätzen)	4,2 0,0 4,2	540 0 540	55 485 0	k+m	B + D	
		davon Teilfläche 1	1,0	25	25	k	D	Satzungsbeschluss vom 27.02.2017;
		davon Teilfläche 2	2,0	325	0 325	k	B	FNP-Änderung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche im Parallelverfahren erfolgt
		davon Teilfläche 3	0,4	30	0 30	m	D	
		davon Teilfläche 4	0,9	160	0 160	m	B	
A 28	Lobeda	B-Lo 08 "Kastanienstraße"	0,5 0,5 0,0	6 6 0	0 0 0	k	C	Satzungsbeschluss vom 26.10.2016
A 29	Winzerla	B-Bu 06 "Altes Gut", Burgau	1,8 0,0 1,8	100 0 100	0 100 0	k	D	Satzungsbeschluss vom 27.11.2018; FNP-Berichtigung im Zuge B-Planverfahren
		Summe	131,2 112,4 18,8	5.511 3.978 1.533	162 1.371	-	-	

B – GEPLANTE WOHNBAUANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)		Zahl der WE		Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen	
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei				EZFH
B 1	Ortschaften	B-Is 10 "Überm Anger am Kapellendorfer Weg"; Isserstedt (WR)	1,2	0,0	1,2	30	0	30	0	m	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994
B 2	Ortschaften	B-Is 11 "Am Kapellendorfer Weg", Isserstedt (MI)	2,2	0,0	2,2	26	0	26	0	m	D	Einleitungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 12/1993
B 3	West/Zentrum	B-J 39 "Bachstraße"	3,2	0,0	3,2	60	0	60	0	m	A	Einleitungsbeschluss B-J39 "Bachstraße" vom 22.04.2015; Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Westliche Innenstadt" am 05.04.2017; im FNP 2006 Sonderbaufläche für Forschung und Lehre
B 4	Ost	B-Zh 03 "An der Talschule", Ziegenhain (WR) davon Teilfläche 1 davon Teilfläche 2	6,7	0,0	6,7	150	0	150	100	m	B+D	Einleitungsbeschluss 2002; nach Offenlage von Varianten 2003; Weiterentwicklung nach Auswertung der Interessenlagen der Eigentümer und der Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung; Konkretisierung des Bebauungsplanes erfolgt
			3,0	0,0	3,0	70	0	70	24	m	B	
			3,7	0,0	3,7	80	0	80	26	m	D	
B 5	West/Zentrum	B-J 31 "Dobeneckerstraße" (WA)	2,1	0,0	2,1	40	0	40	20	m	A	Einleitungsbeschluss 2003; Fläche liegt teilweise im Innenbereich; fehlende Erschließung
B 6	West/Zentrum	B-J 30 "Lichtenhalner Oberweg", Lichtenhain (WA)	3,1	1,4	1,7	151	101	50	22	m	B	Einleitungsbeschluss 2000, Offenlage Mai 2007/ 2010
B 10	Ortschaften	B-Gö 08 "Im Oberen Kreuze", Göschwitz	1,3	0,0	1,3	18	0	18	0	k	D	Einleitungsbeschluss 2012; disperse Eigentümerstruktur und Grundstückszuweisung; StR-Beschluss 21/1140-BV „Wiederaufnahme der Bebauungsplanung B-Gö 08“ vom 08.12.2021
B 11	Lobeda	VBB-Lo 11 "Wohnen am Johannisberg", Lobeda-Altstadt	0,4	0,0	0,4	18	0	18	0	k	B	Einleitungsbeschluss vom 13.11.2013

B – GEPLANTE WOHNBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)		Zahl der WE		Freie WE für EZFH MFH	Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen	
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant					Realisiert
B 13	Ost	VBB-Wj 18 "Nördlich Karl-Liebknecht-Straße", Wenigenjena	2,4	0,0	2,4	139	0	139	k	A	Einleitungsbeschluss vom 23.03.2016; Satzungsbeschluss 20/0707-BV vom 05.02.2021
B 15	West/Zentrum	VBB-J 40 „Wohnen am alten Weinberg“	0,8	0,0	0,8	27	1	26	k	D	Einleitungsbeschluss + Offenlagebeschluss Entwurf 22.08.2018; Satzungsbeschluss 20/0645-BV vom 09.12.2020
B 16	Nord	VBB-J 35 "Singer Höhen"	0,7	0,0	0,7	40	0	40	k	A	Einleitungsbeschluss 18/1662-BV vom 14.02.2018
B 17	West/Zentrum	VBB-J 41 "Quartier 22" (ehemals „Steinweg-Tower“)	0,1	0,0	0,1	70	0	70	k	A	Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West“: bisher mit 40 WE MFH im WBF-Konzept 2035 enthalten, Einleitungsbeschluss 18/1701-BV vom 18.04.2018, Änderung der Planungsziele und frühzeitige Beteiligung zum VBB-J 41 „Quartier 22“ (2021), 30 zusätzliche WE (entsprechend aktuellem Entwurf zum VBB) ersetzen anteilig C1a
B 18	Nord	VBB-J 44 „Wohnen am Hufelandweg“ (Bezeichnung 2018: Am Nordfriedhof)	0,5	0,0	0,5	45	0	45	k	A	Einleitungsbeschluss vom 06.11.2019
B 19	Winzerla	VBB-Wz 06 "Wohnbebauung an der Oßmaritzer Straße"	0,6	0,0	0,6	45	0	45	I*	A	Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West“: Einleitungsbeschluss VBB-Wz 06 vom 10.11.2021 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, frühzeitige Beteiligung im Mai 2022, insgesamt 60 WE MFH, davon sind 15 WE bereits als Baulücke im WBF-Konzept 2035 erfasst, 45 WE MFH ersetzen anteilig C1a *ggf. zügigere Umsetzung (kurz-/mittelfristig) möglich
Summe			25,2	1,4	23,8	859	101	758	167	591	-

C – FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)		Zahl der WE		Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen		
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei				EZFH	MFH
C 1	Ost	"Rahmenplan Jenzighang", Wenigenjena davon Teilfläche 1 (C1a – gestrichen) davon Teilfläche 2 (C1b – nach Reduktion) davon Teilfläche 3 (C1c – bleibt)	10,8	6,2	4,6	106	16	90	0	I	D	FNP 2006: Wohnbaufläche; Vorbehaltsfläche für Wohnen entspricht Untersuchungsergebnissen des Rahmenplanes Jenzighang; Aufgabe Gartennutzung (3,8 ha Regionalverband) gemäß Gartennutzungskonzept C1a entfällt und C1b wird reduziert gem. StR-Beschluss z.0/0468-BV vom 15.10.2020; Ergebnis Alternativenprüfung C1b „Jenzighang-Mitte“: C1b reduziert sich von 120 WE auf 20 WE (straßenbegleitende Bebauung)	
			1,5	0,0	1,5	100	0	100	0	100	A		
			1,2	0,2	1,0	24	4	20	0	0	I		D
			9,6	6,0	3,6	82	12	70	0	0	I		D
C 2	Ost	"An der Trebe", Wenigenjena (östlich des Ostfriedhofes)	5,1	0,0	5,1	170	0	170	0	m	D	FNP 2006: Wohnbaufläche Vorbehaltsfläche dient einer hangaufwärtigen Abrundung der, durch Ritzetal erschlossenen, bestehenden Wohnbereiche; Aufgabe Gartennutzung gem. Gartennutzungskonzept; Übereinstimmung Darstellung für Wohnen mit Landschaftsplan	
C 3	Ortschaften	"Am Klosterweg", Göschwitz	2,5	0,0	2,5	50	0	50	0	I	D	FNP 2006: Wohnbaufläche Vorbehaltsfläche dient Erweiterung der Wohnbaufläche an der Klosterstraße; behutsame Ergänzung mit Wohnbebauung im Nordwesten des Ortes Göschwitz unter Wahrung dörflichen Siedlungsgepräges	
C 4	Lobeda	"Unter der Lobdeburg"	2,6	0,0	2,6	85	0	50	35	m	D	FNP 2006: Wohnbaufläche gegenwärtig private, kommunale Gärten und Kirchenland (Verbandsgarten, 0,66 ha); Aufgabe Gartennutzung gem. Gartennutzungskonzept; Fläche schließt sich östlich an im Zusammenhang bebaute Ortslage Alt-Lobeda an, infrastrukturelle Grundausstattung gewährleistet; Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vor	
C 5	Ortschaften	"Orstrand Closewitz", Closewitz (MI)	1,3	0,0	1,3	24	0	24	0	m	D	am 26.08.2015 durch den Stadtrat bestätigte Konzeption zur Entwicklung der ländlichen Ortsteile bestätigt Ausweisung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland; im Rahmen der aktuellen Wohnbauflächenkonzeption ist Erweiterung in östliche Richtung erfolgt	

C – FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)		Zahl der WE		Freie WE für		Zeit-	Markt-	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Geplant	Realisiert	EZFH	MFH	raum	segment	
C 6	Ost	"Treunert-/ Hidebrandstraße", Wenigerjena-Kernberge	2,2	0,0	40	0	40	0	I	D	FNP 2006: Wohnbaufläche (kleinteilige Wohnbauarrondierung); Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept; Ablehnung des Einleitungsbeschlusses zum B-Plan durch den OTR Kernberge (Beschluss vom 08.07.2013); zur Dokumentation des Bürgerwillens bezüglich der Bebauung s. das beschlossene Stadtentwicklungskonzept Ost; Ablehnung im Zuge des StR-Beschluss 16/0877-BV vom 15.06.2016 zum StEK-Ost, aber im beschlossenen Wohnbauflächenkonzept 2016 als Vorbehaltsfläche enthalten
C 7	West/Zentrum	"Eichplatz", Baufeld A (VBBJ 45) und Baufeld B	0,6	0,0	200	0	200	0	m	A	FNP 2006: Kerngebiet Einleitungsbeschluss 21.07.1993, Abwägung 11.05.2011, Bürgerentscheid gegen Entwurf 2014; Aufhebung des Einleitungsbeschlusses 26.08.2015; StR-Beschluss vom 17.03.2016 „Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte/des Eichplatzareals“; Einleitungsbeschluss für Baufeld A vom 17.02.2021
C 8	Lobeda	VBB-Lo 14 "Theobald-Renner-Str.", Lobeda-West	1,7	0,0	150	0	150	0	k	C	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); städtebauliche Studie 03/2015; Einleitungsbeschluss vom 09.12.2020
C 9	Winzerla	"Hugo-Schrade-Straße" davon Teilfläche 1 davon Teilfläche 2	0,7 0,5 0,1	0,0 0,0 0,0	30 24 6	0 0 0	30 24 6	0 0 0	k k	C	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); gut geeignet als Wohnbaufläche (Fläche wurde bereits in „Wohnbauflächenentwicklung 2014“ vom 17.04.2015 betrachtet)
C 11	Nord	"Am Kaiserberg", Zwätzen	1,0	0,0	20	0	20	0	I	D	FNP 2006: Wohnbaufläche, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
C 12	Ost	B-Wj 19 "Wohnbebauung Am Loh"	0,6	0,0	20	0	20	0	k	D	FNP 2006: Wohnbaufläche, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept; Einleitungsbeschluss vom 19.05.2021
		Summe	28,9	6,2	895	16	879	464	415	-	-

D – ZUSÄTZLICHE VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)		Zahl der WE		Freie WE für		Marktsegment	Verfahrensstand/ Bemerkungen		
			Gesamt	Bebaut	Geplant	Realisiert	EZFH	MFH			Zeitraum	
D 2	West/Zentrum	"Schweizerhöhe"	1,7	0,0	90	0	90	20	70	m	A	FNP 2006: Grünfläche, städtisches Eigentum, Aufgabe Gartennutzung (Regionalverband) gem. Gartenentwicklungskonzept, Ersatzgärten erforderlich
D 3	West/Zentrum	"Mädertal"	2,6	0,0	90	0	90	90	0	m	D	FNP 2006: Grünfläche, ein Eigentümer (Wohnungsunternehmen), Aufgabe Gartennutzung (Regionalverband) gem. Gartenentwicklungskonzept, Ersatzgärten erforderlich
D 5	Nord	"Closewitzer Straße"	1,4	0,0	45	0	45	20	25	m	B	FNP 2006: nördlich Grünfläche und südlich Wohnen, städtisches Eigentum, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 6	West/Zentrum	"Cospedaer Grund"	1,0	0,0	35	0	35	0	35	m	B	FNP 2006: Grünfläche, ein Eigentümer (Wohnungsunternehmen), Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 7	Winzerla	"Triefnitzweg"	0,6	0,0	12	0	12	12	0	m	D	FNP 2006: teilweise Grünfläche, teilweise Wohnen, private Einzeleigentümer, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 8	West/Zentrum	"Westlich Emma-Heintz-Straße"	2,2	0,0	45	0	45	45	0	l	D	FNP 2006: Grünfläche, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 9	Nord	"Ricarda-Huch-Weg / Am Nordfriedhof"	0,8	0,0	20	0	20	0	20	l	A	FNP 2006: Grünfläche, private Einzeleigentümer, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 10	Nord	"Kreuzgasse Zwätzen"	0,7	0,0	32	0	32	0	32	m	B	FNP 2006: Grünfläche, ein großer Eigentümer, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung
D 11	Ost	Erweiterung von B4 "An der Talschule"	1,8	0,0	38	0	38	38	0	l	D	FNP 2006: Grünfläche für die Landwirtschaft, private Einzeleigentümer, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung
D 12	Ortschaften	B-Lr 02 "An der Isserstedter Straße", Lützeroda	2,0	0,0	40	0	40	40	0	m	D	FNP 2006: Sonderbaufläche für die Landwirtschaft, Beseitigung städtebaulicher Missstand (ehem. Stallanlage), ein Eigentümer, Lage im LSG – Grenzänderung in Abstimmung mit ONB möglich; Einleitungsbeschluss vom 13.10.2021
D 13	Ortschaften	B-Mr 10 „Wohngebiet am Golfplatz Münchenroda“, Münchenroda (ehemals „Südlich der Ortslage“)	4,7	0,0	40	0	40	40	0	k	D	FNP 2006: Grünfläche für die Landwirtschaft, private Einzeleigentümer, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, Beseitigung städtebaulicher Missstand (Beseitigung Brache); Einleitungsbeschluss vom 19.05.2021

D – ZUSÄTZLICHE VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)		Zahl der WE		Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen	
			Gesamt	Bebaut	Frei	Realisiert	Frei	EZFH				MFH
D 14	Ortschaften	"An der Siedlung", Issersted	1,6	0,0	1,6	28	0	28	0	I	D	Alternativfläche für C1b „Jenzigang-Mitte“: Im FNP 2006 Grünfläche, private Einzeigentümer, Beseitigung städtebaulicher Missstand (ehern: Stallanlage), Lage im LSG – Grenzänderung in Abstimmung mit ONB möglich, 28 WE EZFH ersetzen anteilig C1b
D 15	Ost	Östliche Erweiterungsfläche zu B13 „Nördlich Karl-Liebnecht-Straße“	0,4	0,0	0,4	25	0	25	0	I	A	Alternativfläche für C1a „Jenzigang-West“: Im FNP 2006 Gemeinbedarfsfläche, aktuell Regionalverbandsgrärten (nicht ersatzlandpflichtig), ein Einzeigentümer (Wohnungsunternehmen), 25 WE MFH ersetzen anteilig C1a
D 16	Ortschaften	"Südlich der Ortslage", Leutra	0,5	0,0	0,5	10	0	10	0	I*	D	Alternativfläche für C1b „Jenzigang-Mitte“: Im FNP 2006 Fläche für die Landwirtschaft, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, kommunales Eigentum, 10 WE EZFH ersetzen anteilig C1b *ggf. zügigere Umsetzung (kurz-/mittelfristig) möglich
D 17	Ortschaften	"An der Ammerbacher Straße", Ammerbach (westlich der Ortslage)	2,5	0,0	2,5	32	0	32	0	I	D	Alternativfläche für C1b „Jenzigang-Mitte“: Im FNP 2006 Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, private Einzeigentümer, 32 WE EZFH ersetzen anteilig C1b
D 18	Ortschaften	"Am neuen Weingut", Kunitz	1,6	0,0	1,6	30	0	30	0	I	D	Alternativfläche für C1b „Jenzigang-Mitte“: Im FNP 2006 Sonderbaufläche Stallanlagen Tierhaltung, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, private Einzeigentümer, Lage im LSG – Grenzänderung in Abstimmung mit ONB möglich, 30 WE EZFH ersetzen anteilig C1b
Summe			26,1	0,0	26,1	612	0	612	405	207	-	-

E – RECHTSKRÄFTIGE, ÜBERGELEITETE BEBAUUNGSPÄNE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)		Zahl der WE		Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Geplant	Realisiert	EZFH	Frei			
E 1	West/Zentrum	B-J 01 "Südwestliche Vorstadt 2. Teil"	16,0	14,3	298	233	13	65	I	A	Rechtskraft seit 28.10.1991; Lückenschließungen im westlichen Teilbereich; Flächen teilweise ohne Erschließung
E 2	West/Zentrum	B-J 02 "Galgenberg westlicher Teil" (Erfassung ohne Teilfläche A25_Friedensbergterrassen)	7,6	4,9	140	77	27	37	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, [Erfassung ohne Teilfläche "Friedensbergterrassen" (siehe Tab. A)]; Der übergeleitete Bebauungsplan "Galgenberg westlicher Teil" wird im nördlichen Teil durch VBB "Friedensbergterrassen" ersetzt; im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind die Bebauung einer Teilfläche an der Friedrich-Schelling-Straße (KH und MFH) und im östlichen Teil einzelne Lückenschließungen (zum Teil unerschlossen) möglich
E 3	Ost	B-Wj 02 "Steinborn" (östl. des Steingrabens bis Liebknecht-Str. bis Lerchenstieg)	14,9	12,3	171	90	30	81	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, neben einzelnen Lückenschließungen stellen insbesondere unerschlossene Flächen westlich des Ostfriedhofes ein Wohnbaupotenzial dar
E 4	Ost	B-Wj 01 "Gänseberg" (westl. Steingrabens bis Fuchsturmweg/ Wilhelm-Pitt-Weg)	15,9	6,8	221	73	148	148	I	D	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, teilweise ohne Erschließung; für die südlichen Bereiche wird im Gartententwicklungskonzept vom 11.09.2013 eine Intensivierung der Gartennutzung vorgesehen
E 5	Ost	B-Wj 03/ B-Wj 03:1 "Hausbergviertel" (Fuchsturmweg bis Fr.-Engels-Str.)	24,4	22,1	487	402	38	85	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, der übergeleitete Bebauungsplan wurde in nördlichen Teilbereichen mittels gesondertem Planverfahren geändert. Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind einzelne Lückenschließungen mit kleinteiliger Bebauung möglich.
		Summe	78,8	60,4	1.317	875	256	416	-	-	

ANHANG

ABB. 21 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE, VERFÜGBARKEIT UND PLANUNGS-
RECHTLICHEM STATUS

	kurzfristig (2019-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)	gesamt (2019-2035)
Ein- und Zweifamilienhäuser	211	604	639	1.454
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	132	30	0	162
B - geplante Flächen	19	148	0	167
C - FNP-Vorbehaltsflächen	20	244	300	564
D - Potenzialflächen	40	182	83	305
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	0	0	256	256
Mehrfamilienhäuser	1.699	765	280	2.744
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	1.211	160	0	1.371
B - geplante Flächen	308	208	0	516
C - FNP-Vorbehaltsflächen	180	235	100	515
D - Potenzialflächen	0	162	20	182
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	0	0	160	160
gesamt	1.910	1.369	919	4.198
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	1.343	190	0	1.533
B - geplante Flächen	327	356	0	683
C - FNP-Vorbehaltsflächen	200	479	400	1.079
D - Potenzialflächen	40	344	103	487
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	0	0	416	416

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
