

# **Stadtrat Jena**

## **Beschlussvorlage Nr. 24/2354-BV**



### **Einreicher:**

Fraktionen CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen,  
Oberbürgermeister

**- öffentlich -**

Jena, 12.03.2024

<b>Sitzung/Gremium</b>	<b>am:</b>
<b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b>	<b>06.02.2024</b>
<b>Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena</b>	<b>13.03.2024</b>
<b>Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss</b>	<b>14.03.2024</b>
<b>Finanzausschuss</b>	<b>19.03.2024</b>
<b>Stadtrat der Stadt Jena</b>	<b>20./21.03.2024    23.04.2024</b>

### **1. Betreff:**

## **Jenaer Baulandmodell Wohnen - Grundsatzbeschluss**

### **2. Verfasser:**

Interfraktionelle AG "Vom Ulmer Modell zum Jenaer Modell"

### **3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:**

StR-Beschl. 17/1200-BV	vom 15.03.2017	„2030 – Agenda für Nachhaltige Entwicklung“
StR-Beschl. 17/1632-BV	vom 15.03.2018	„Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Jena.2030+“
StR-Beschl. 19/2324-BV	vom 08.05.2019	„Wohnungspolitische Grundsätze für Jena“
StR-Beschl. 20/0482-BV	vom 14.10.2020	„Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“
StR-Beschl. 20/0468-BV	vom 15.10.2020	„Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“
SUA-Bericht 22/1526-BE	vom 07.07.2022	„Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 – Ergebnisse der Alternativenprüfung“
StR-Beschl. 21/0903-BV	vom 16.06.2021	„Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (Jenaer Modell zum Sozialwohnungsbau) als weiterer Baustein der Jenaer Wohnungspolitik“
StR-Beschl. 21/0977-BV	vom 08.12.2021	„Vom Ulmer Modell zum Jenaer Modell“
StR-Beschl. 22/1740-BV	vom 15.12.2022	„Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheim-Grundstücke“

**4. Aufhebung von Beschlüssen:** keine

**5. Gesetzliche Grundlagen:** BauGB, ThürKO, ImmoWertV

**6. Mitwirkung / Beratung:**

FD Stadtentwicklung

FD Stadtplanung

KIJ

FD Finanzen

FD Recht

**7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: ( in EUR )** ja ☐ nein ☐

(siehe Begründung zu Beschlusspunkt 004)

**8. Auswirkungen auf das Klima:**

nicht klimarelevant ☐

**9. Bürgerbeteiligung:** ---

**10. Realisierungstermin:** ---

**11. Anlagen:**

Anlage 1 Übersicht zu den Strategiebausteinen des Jenaer Baulandmodells Wohnen

Anlage 2 Entwurf für die Absichtserklärung zur Projektentwicklung

(Die Anlagen sind einsehbar unter <https://www.jena.de/sitzungskalender>)

---

**Guntram Wothly**  
Fraktionsvorsitzender

---

**Katja Glybowskaja**  
Fraktionsvorsitzende

---

**Dr. Margret Franz / Kathleen Lützkendorf**  
Fraktionsvorsitzende

---

**Dr. Thomas Nitzsche**  
Oberbürgermeister

## Der Stadtrat beschließt:

001 Die Wohnbaulandpolitik der Stadt Jena folgt in Zukunft folgendem Leitbild:

1. Die Stadt Jena verfolgt das Ziel einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Entwicklung des Wohnungsbaus durch die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum in einer sozialpolitischen und preisstabilisierenden Zielgröße basierend auf der jeweils gültigen Fassung der Wohnbauflächenkonzeption. Dies entspricht aktuell einer **Zielgröße von 4.830 Wohnungen** bis 2035.
2. Die Stadt Jena forciert einen **strategischen Flächenerwerb** und die langfristige Vorhaltung von Schlüsselgrundstücken entsprechend ISEK-Schlüsselvorbaben Nr. 9 „Strategisches Flächenmanagement“ mit dem Ziel, die kommunalen Handlungsspielräume der Stadt Jena im Sinne des Allgemeinwohls langfristig auszubauen.
3. Die Stadt Jena befördert die Umsetzung der sozialpolitischen Ziele sowie der Klimaschutzziele durch die bedarfsgerechte **Einleitung von Bauleitplanverfahren** zur Schaffung von Baurechten und forciert dabei insbesondere die Entwicklung von Wohnbauflächen in kommunaler Hand.
4. Die Stadt Jena steuert weiterhin die **Vergabe von kommunalen Baugrundstücken** aktiv über die Konzeptvergabe und die Richtlinie über die Kriterien basierte Vergabe von Eigenheimgrundstücken (Eigenheimrichtlinie).
5. Die Stadt Jena setzt weiterhin auf das Engagement und die **Einbindung Privater** in die Baulandentwicklung, sofern diese quantitative sowie qualitative wohnungsstrukturelle Vorgaben umsetzen bzw. Bindungen eingehen.
6. Die Stadt Jena strebt eine angemessene und gerechte **Verteilung der Bauland-Entwicklungskosten** zwischen den Planungsbegünstigten und ihr selbst an.
7. Die Stadt Jena verfolgt fortwährend die **Erhaltung und Entwicklung Jenas als „Stadt der kurzen Wege“** durch eine klimaverträgliche Ergänzung vorrangig kernstadtnaher, kompakter und nutzungsgemischter Strukturen mit klima- und stadtbildverträglicher Dichte und durch die Integration von urbanem Grün gemäß dem Leitbild der „doppelten Innenentwicklung“.

002 Die Stadt Jena verfolgt ein Baulandmodell Wohnen, welches sich aus folgenden strategischen Bausteinen zusammensetzt (siehe Anlage 1 zur BV):

(A) Entwicklung kommunaler Flächen:

- Kommunales Flächeneigentum ermöglicht die kurzfristige Umsetzung einer sozialgerechten, nachhaltigen und städtebaulich qualifizierten Baulandentwicklung. Um die quantitativen und qualitativen Ziele der Baulandentwicklung erfüllen zu können, werden in Jena – neben privaten Flächen – verstärkt städtische Flächen, die in der jeweils gültigen Fassung der **Wohnbauflächenkonzeption** enthalten sind, zur Baureife entwickelt.
- Für Wohnbauflächen im kommunalen Eigentum werden Planverfahren bedarfsgerecht eingeleitet. Die Planung, Erschließung und Vermarktung obliegt der Stadt. Dabei kommen die „Wohnungspolitischen Richtlinien der Stadt Jena“ zur Anwendung (20/0482-BV zur **Konzeptvergabe** im Geschosswohnungsbau und 22/1740-BV zur **Kriterien basierten Vergabe** für Eigenheim-Grundstücke).
- Zukünftig gilt für Wohnbauflächen, die für den Geschosswohnungsbau mit mindestens 15 Wohneinheiten vorgesehen sind, ein Mindestanteil von 30 Prozent für die Schaffung von **mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum**.

(B) Strategischer Flächenerwerb und langfristige Bodenvorratspolitik:

- Zur Deckung des laufenden Flächenbedarfs zur kurz- und mittelfristigen Projektentwicklung sowie zum Aufbau eines **langfristigen Bodenvorrates** sind frühzeitig und in ausreichendem Umfang Flächen durch die Stadt zu erwerben.
- KIJ wird daher beauftragt, verstärkt am **Ankauf geeigneter Flächen** (Wohnbauflächen, Tauschflächen, Flächen für naturschutzfachlichen Ausgleich und Ersatz im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung, u.a.) zu arbeiten.
- Die Möglichkeiten von **Vorkaufsrechtsatzungen** sind zu prüfen und dem Stadtrat jeweils zur Beschlussfassung vorzulegen.

(C) Kooperative Entwicklung von Wohnbauflächen:

(C1) Zukünftige **Angebots-Bebauungspläne** entwickelt und erschließt die Stadt bei vollständigem Zwischenerwerb der entsprechenden Grundstücke (100 Prozent der Entwicklungsfläche).

Auf diesen Bauflächen wendet die Stadt bei der Vermarktung die Konzeptvergabe (20/0482-BV) sowie der Eigenheimrichtlinie (22/1740-BV) an.

Die Stadt kann, insbesondere zur Herstellung selbstgenutzten Wohnraumes oder des Wohnungsbaus durch Bestandshalter, vormaligen Eigentümern auf Wunsch ein anteiliges Rückübertragungsrecht der erschlossenen Bauflächen zusichern, wobei der Vermarktung durch Konzeptvergabe und/oder Eigenheimrichtlinie regelmäßig der überwiegende Anteil der Flächen zukommen soll. Bei rückübertragenen Flächen kann von den Verpflichtungen der Konzeptvergabe (20/0482-BV) sowie der Eigenheimrichtlinie (22/1740-BV) entbunden werden. Die Rückübertragung erfolgt zum ursprünglichen Ankaufrispreis zuzüglich der anteiligen Kosten der Baulandentwicklung.

(C2) Mit der Anwendung von **vorhabenbezogenen Baubauungsplänen** besteht weiterhin ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von Wohnraum durch Dritte. Dem Vorhabenträger (Wohnungsunternehmen, Private) obliegt die Entwicklung, Errichtung und Vermarktung des Wohnbauprojektes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit der Unterzeichnung einer **Projektentwicklungsvereinbarung** (Anlage 2 zur BV) dazu, die Grundsätze des „Jenaer Baulandmodells Wohnen“ anzuerkennen.

Zukünftig soll mit dem Vorhabenträger im **städtebaulichen Vertrag**, sofern ein quartiersbezogener Bedarf vorliegt und eine entsprechende städtische Priorisierung vorgenommen wurde, regelmäßig ein Mindestsatz von 30 Prozent zur Schaffung von gefördertem Wohnraum vereinbart werden (inhaltliche Fortschreibung zum StR-Beschluss 20/0482-BV). Für Wohnbauprojekte im kleinteiligen Segment soll die Vermarktung von Eigenheimen mit einer Quote von mindestens 30 Prozent an die „Richtlinie für eine Kriterien basierte Vergabe städtischer Eigenheim-Grundstücke“ (22/1740-BV) angelehnt werden und gemäß der darin verankerten Vergabekategorien 1 und 2 (Vergabe auf Basis von sozialen Kriterien sowie teilweise zusätzlich unter Berücksichtigung der Einkommenssituation der Bewerberhaushalte) erfolgen. Darüber hinaus sichert der Vorhabenträger die Übernahme von Kosten und weiteren Aufwendungen zu (siehe Beschlusspunkt 005). Zur Lösung von Planungsaufgaben und der Sicherstellung einer städtebaulichen Qualität kommen regelmäßig wettbewerbliche Verfahren zur Anwendung.

(D) Die freiwillige bzw. nachgeordnet hoheitliche **Baulandumlegung in übergeleiteten Bebauungsplänen** (sogenannte E-Flächen des Wohnbauflächenkonzeptes) ist das erforderliche Instrumentarium zur Mobilisierung dieser Bauflächen. Dies erfor-

dert eine hinreichende Erschließungsplanung.

- 003 Stichtagsregelung: Die Regelungen des Grundsatzbeschlusses zum „Jenaer Baulandmodell Wohnen“ gelten ab dem **Stichtag des Ratsbeschlusses** für alle einzuleitenden Bebauungspläne.  
Die zukünftigen Mindestsätze i. H. v. 30 Prozent für geförderten Geschosswohnungsbau gelten darüber hinaus ab dem Stichtag des Ratsbeschlusses auch für die Vermarktung städtischer Grundstücke für Wohnen.  
Die Mindestsätze für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gelten vorbehaltlich der erfolgreichen Programmanmeldung innerhalb einer für den Geschosswohnungsbau wirtschaftlich tragfähigen Richtlinie des Freistaates Thüringen. Die Stadt behält sich vor, bei gleichzeitigen und gegebenenfalls konkurrierenden Programmanmeldungen priorisierende Stellungnahmen auszusprechen.
- 004 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den mit den dargestellten Strategiebausteinen des Baulandmodells entstehenden **finanziellen und personellen Mehraufwand** zu ermitteln. Die Ergebnisse sollen in den Stellenplan der Kernverwaltung und in den Wirtschaftsplan von KIJ eingearbeitet werden.  
In einem ersten Schritt werden zwei derzeit unbesetzte Vollbeschäftigteneinheiten bei KIJ zur Schaffung von zwei Stellen in der Abteilung Flächenmanagement (1 VBE Ankauf, 1 VBE Projektentwicklung) ab sofort umgewidmet.
- 005 Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, in welchem Umfang die planungsbegünstigten Vorhabenträger an den Kosten und weiteren Aufwendungen der Baulandentwicklung **angemessen zu beteiligen** sind und soll dafür verbindliche Regelungen erarbeiten.
- 006 Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, inwieweit zur Absicherung der künftigen Finanzierung von Flächenankäufen und -entwicklungen die Einführung eines **revolvierenden Liegenschaftsfonds** zweckmäßig ist.
- 007 Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, inwiefern die **Stadtwerke Jena Gruppe und der Zweckverband JenaWasser** im Sinne einer sachgerechten Verteilung der Baulandentwicklungskosten an den medienseitigen Erschließungskosten zu beteiligen sind.
- 008 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, über die Inhalte des Baulandmodells in einem **Stadtdialog** zu informieren.
- 009 Der Oberbürgermeister wirkt auf die Priorisierung des Jenaer Wohnungsmarktes – speziell im Hinblick auf die Neubautätigkeit – bei der **Fördermittelvergabe** innerhalb der „Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen“ hin. Auch soll eine auf eine mehrjährige Zuteilung von Fördermittelquoten durch den Freistaat Thüringen hingewirkt werden, um Bauherren Planungssicherheit zu geben.
- 010 Der Oberbürgermeister legt dem Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss sowie dem KIJ-Werkausschuss die Ergebnisse der Prüfaufträge vor und berichtet darüber hinaus ab 2026 über die **Fortschritte** des Jenaer Baulandmodells.

### **Begründung:**

## Anlass und Prozess

Jena gehört zu den wenigen Städten in den neuen Bundesländern mit einer seit dem Beginn der 2000er-Jahre kontinuierlich wachsenden Bevölkerungszahl, welche sich in den vergleichsweise günstigen allgemeinen sowie demografischen Rahmenbedingungen begründet. Folge der demografischen Entwicklungstrends – pandemiebedingte Abweichungen ausgenommen – verbunden mit einer gestiegenen Zahl der statistischen Haushalte und einer seit 2016 kontinuierlich gesunkenen Bautätigkeit ist unter anderem eine erheblich gestiegene Wohnungsnachfrage in Jena. Dies führt bei einer gesamtstädtischen Leerstandsquote von nur 2,1 Prozent (31.12.2022, bereinigt um Sanierungsmaßnahmen nur 1,3 Prozent) zu einem **angespannten Wohnungsmarkt**. Um als Oberzentrum weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben und Wohnraum für Fachkräfte bereitstellen zu können, ist ein entsprechendes Wohnraumangebot erforderlich. Die Erhöhung des preisstabilisierenden Wohnraumangebotes ist auch eine soziale Frage. Kurzfristig fehlen insbesondere Flächen für den kleinteiligen Wohnungsbau. Das knappe, aktuell verfügbare Angebot führt zu weiter steigenden Preisen und lässt Familien vermehrt ins Umland abwandern.

Die „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“<sup>1</sup> definiert im Rahmen einer gutachterlich unteretzten Bilanzierung die bis 2035 zu erwartende qualifizierte Nachfrage nach Wohnraum sowie die notwendigen potenziellen Wohnbauflächen. Die Fortschreibung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes (FNP) berücksichtigt in seinem Vorentwurf (11/2022) diese Flächenkulisse. Jedoch sind diese städtebaulichen Konzeptionen für eine rasche Baulandmobilisierung nicht ausreichend. Verfügt die Stadt über eigene Flächen, kann sie Einfluss auf die sozialpolitischen, städtebaulichen, ökologischen und fiskalischen Ziele der Stadtentwicklung nehmen. Grundstücke im kommunalen Eigentum sind jedoch begrenzt, der Flächenerwerb gestaltet sich aufgrund des angespannten Marktes schwierig. Nur etwa 12 Prozent aller Wohnbauflächenpotenziale der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ befinden sich im Eigentum der Stadt. Ohne eine langfristige Bodenbevorratung kann eine sozialverträgliche Wohnraumversorgung über die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bzw. Konzeptvergabe und eine zügige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nicht abgesichert werden. Für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte sind vor allem öffentlich geförderte Wohnungen von Bedeutung. Ihr Bestand hat allerdings seit 2015 deutlich abgenommen. Ergänzend geförderter Wohnungsbau konnte aufgrund der aktuellen Fördermittelbedingungen im Freistaat Thüringen (siehe Beschlusspunkt 009) nicht in erforderlichem Umfang erfolgen.

Das knappe Angebot an Wohnraum befördert das Ansteigen der Mieten und Baulandpreise – diesem kann nur durch eine Angebotserhöhung entgegen gewirkt werden. Die künftige städtische Baulandpolitik ist daher von zentraler Bedeutung für eine nachhaltige sozial- und klimagerechte Stadtentwicklung.

Mit dem **Stadtratsbeschluss 21/0977-BV „Vom Ulmer Modell zum Jenaer Modell“** vom 08.12.2021 erfolgte der Auftrag an den Oberbürgermeister, in einer interfraktionellen Arbeitsgruppe in Anlehnung an das „Ulmer Modell“ der Bodenvorratsplanung ein „Jenaer Modell“ zu erarbeiten.

Der daraufhin gebildeten **interfraktionelle Arbeitsgruppe** gehören Vertreter der Stadtverwaltung (FD Stadtentwicklung, FD Stadtplanung), der Kommunalen Immobilien Jena (KIJ, Abt. Flächenmanagement) sowie Vertreter aller Stadtratsfraktionen an.

Im Rahmen dieser Arbeitsgruppe wurden verschiedene Arbeitsschritte unternommen. In einem ersten Schritt erfolgten eine umfangreiche Recherche zu verschiedenen Baulandmodellen anderer Kommunen und die detaillierte Auseinandersetzung mit gemeindlichen Vorkaufsrechten. In einem intensiven Gespräch mit der Stadt Ulm (**1. AG-Sitzung** am 22.06.2022) war es möglich, vertiefende Einblicke in die Inhalte und Rahmenbedingungen des „Ulmer Modells“ zu gewinnen.

Die Grundlagen, Strategien und Instrumente der Baulandbereitstellung wurden in einem Expertengespräch mit Prof. Kötter von der Uni Bonn (**2. AG-Sitzung** am 13.10.2022) thematisiert,

<sup>1</sup> StR-Beschluss Nr. 20/0468-BV vom 15.10.2020 mit aktualisierter Fassung nach Alternativenprüfung vom 29.08.2022

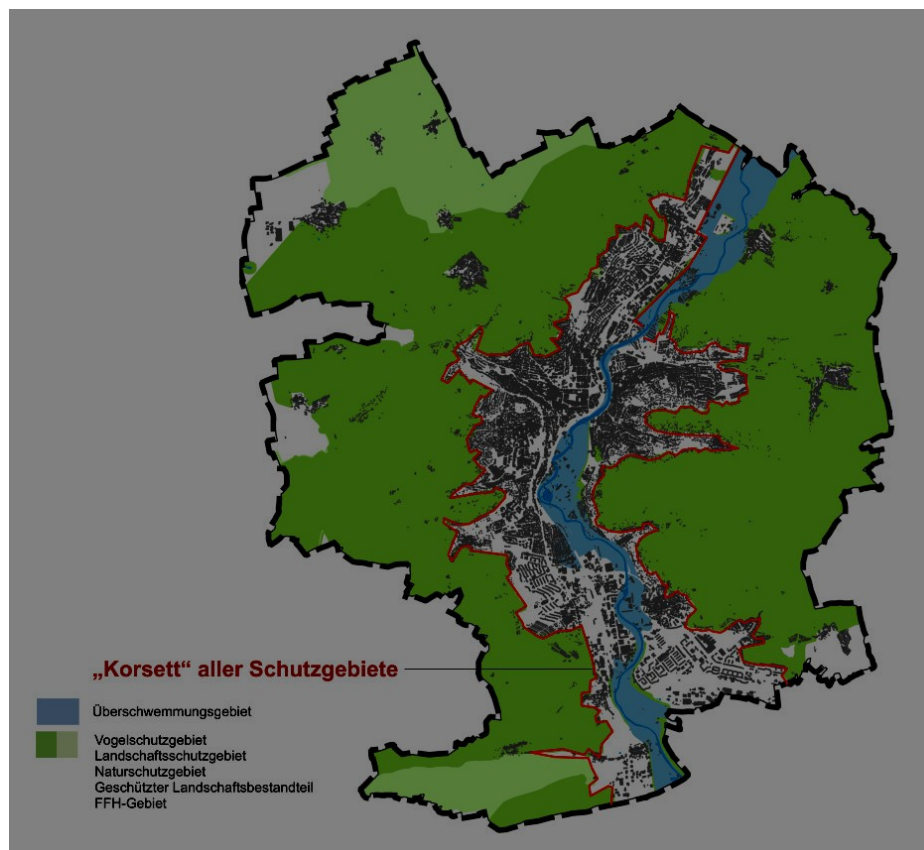
bevor in einem nächsten Arbeitsschritt die besonderen Rahmenbedingungen in Jena im Vergleich zu Ulm erörtert wurden (**3. AG-Sitzung** am 06.12.2022). Im Anschluss fanden Gespräche mit der Stadt Münster zur „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster“ (SoBoMü) statt, um weitere Einblicke in Baulandmodelle anderer Kommunen zu bekommen und eigene Entscheidungen zu untersetzen.

Die **4. AG-Sitzung** der interfraktionellen Arbeitsgruppe, welche am 19.10.2023 als gemeinsame Sitzung mit dem Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss (SUA) stattfand, widmete sich den Herausforderungen in Jena und möglichen Schlussfolgerungen sowie den bis dahin erarbeiteten grundlegenden Ansätzen für ein Jenaer Baulandmodell. Leitbild und Strategie-Bausteine wurden erörtert, diskutiert und über die Vertreter der Fraktionen in den Stadtrat getragen.

#### Erkenntnisse aus dem Prozess

Festzustellen ist, dass Jena im Vergleich zu anderen Städten, insbesondere Ulm und Münster, **andere Rahmenbedingungen** mit starken Restriktionen aufweist:

- lagebedingte naturräumliche und topografische Beschränkungen
- fachliche Beschränkungen, z. B. Naturschutz, Bodenschutz, Lärmschutz, Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, etc.
- siedlungsstrukturelle Unterschiede zu anderen Städten: kaum leistungsfähige, erweiterungsfähige „Vororte“; in Jena ist kein „klassisches“ Wachstum der Stadt in die Fläche möglich und auch nicht gewollt
- stark eingeschränktes kommunales entwicklungsfähiges Flächeneigentum
- eingeschränkte Flächenverfügbarkeit (disperse, oftmals kleinteilige Eigentümerstruktur, geringe Verkaufsbereitschaft)
- kaum vergleichbare Förderprogramme für sozialen Wohnungsbau in Thüringen
- fehlende finanzielle Möglichkeiten und stark begrenzte personelle Kapazitäten in der Verwaltung.



## Fazit

Für ein Baulandmodell gibt es keine Blaupause. Insofern ist die Erarbeitung eines eigenen, auf die Stadt und ihre Rahmenbedingungen zugeschnittenen Baulandmodells erforderlich. Mit dem vorliegenden Baulandbeschluss werden die Grundlagen und das Vorgehen der Stadt Jena bei künftigen Wohnbaulandentwicklungen festgelegt. Damit sollen künftig bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Wohnbaulandentwicklung die Verfahren transparenter und die Kalkulation von Projektentwicklungen für die Planungsbegünstigten verlässlicher werden.

Der Baulandbeschluss ermöglicht es, zusätzliche Flächen für die sozial- und klimagerechte Bodennutzung zu gewinnen, insbesondere für soziale Infrastruktur sowie bezahlbaren Wohnungsneubau und gemeinschaftliches Wohnen. Zugleich können mit der Unterstützung entwicklungsbereiter Investoren wohnungspolitische Ziele der Stadt über städtebauliche Verträge umgesetzt werden.

Voraussetzung für den Erfolg des Baulandmodells ist der Rückhalt des Stadtrates sowie eine Legislatur übergreifende Arbeit. Der Stadtrat entscheidet zunächst zu vorliegendem übergeordnetem **Grundsatzbeschluss** zu einem „Jenaer Baulandmodell Wohnen“. Dieser enthält die generellen strategischen Ziele und Leitgedanken. Weitere inhaltliche Konkretisierungen und Anpassungen können falls erforderlich im Weiteren mittels ergänzender Stadtratsbeschlüsse nachgesteuert werden (siehe Beschlusspunkt 010).

## Auswirkungen auf das Klima

Der baulandpolitische Grundsatzbeschluss lässt keine direkten Auswirkungen auf das Klima erwarten, da es sich zuerst um eine strategische Ausrichtung von Flächenvorsorge und Baulandentwicklung handelt. Die Auswirkungen auf das Klima werden erst mit der eigentlichen Umsetzung der Wohnbauflächen auf den folgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung) relevant.

## Erläuterungen zu 001

Die Leitbilder der Wohnbaulandpolitik bauen auf bereits bestehenden Stadtratsbeschlüssen zur Jenaer Wohnungspolitik auf.

Um innerhalb der Stadt ein qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot für die weitere nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes im Oberzentrum Jena bereitzustellen, wurde mit dem Stadtratsbeschluss „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ (20/0482-BV vom 14.10.2020) das preisstabilisierende sozialpolitische Ziel zur **Schaffung von 4.830 Wohneinheiten** bis 2035 beschlossen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ (ISEK, StR-Beschluss 17/1632-BV) wird im Schlüsselvorhaben Nr. 9 zum „Strategischen Flächenmanagement“ die Stärkung der kommunalen Handlungsspielräume durch einen **strategischen Flächenerwerb** als Ziel formuliert, welche nur durch den Aufbau einer langfristigen Flächenreserve (d. h. Bodenbevorratung über die aktuellen Bedarfsermittlungen der Fachkonzepte hinaus) erreichbar ist. Ein strategisches kommunales Flächenmanagement dient dem nachhaltigen und verantwortungsvollen Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche und berücksichtigt neben ökonomischen auch die ökologischen, klimatischen und sozialen Belange.

Der **Vergabe von kommunalen Baugrundstücken** wird in den „Wohnungspolitischen Richtlinien“ als übergeordneter Strategie der Jenaer Wohnungspolitik geregelt. Diese werden mit den Stadtratsbeschlüssen Nr. 20/0482-BV zur Konzeptvergabe im Geschosswohnungsbau, Nr. 22/1740-BV zur Kriterien basierten Vergabe für Eigenheim-Grundstücke und Nr. 21/0903-BV zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum entsprechend dem Jenaer Modell zum Sozialwohnungsbau aus den Jahren 2020 bis 2022 untersetzt (weitere Erläuterungen erfolgen unter Punkt 002 „Strategiebaustein A – Entwicklung kommunaler Flächen“).

Das Leitziel der Wohnbaulandpolitik zur **Einbindung privater bauwilliger Investoren** und zur Kostenverteilung wird näher unter Punkt 002 „Strategiebaustein C – Kooperative Entwicklung



von Wohnbauflächen“ erläutert.

Der Baulandbeschluss kann die Umsetzung des **Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“** und einer klimagerechten Stadtentwicklung unterstützen, denn der Schlüssel zu einer klimaverträglichen Ergänzung vorrangig kernstadtnaher, kompakter undutzungsgemischter Strukturen liegt im kommunalen Zugriff auf den Boden. Eine Flächenreserve im kommunalen Eigentum eröffnet Gestaltungsoptionen und schafft eine Basis für die schnelle, kostengünstige Bereitstellung der erforderlichen Flächen.

#### Erläuterungen zu 002 Strategiebaustein A – Entwicklung kommunaler Flächen

Eigentum bzw. eigentumsähnliche Verfügungsgewalt erlaubt den unmittelbaren Zugriff auf Grund und Boden und ermöglicht die Durchsetzung der kommunalen Interessen im Sinne der sozialgerechten Bodennutzung und einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Daher wird prioritär verbindliches **Bauplanungsrecht** auf geeigneten kommunalen Liegenschaften geschaffen (siehe Beschlusspunkt 001, Leitziel Nr. 3).

Für Flächen, die im kommunalen Eigentum stehen, leitet die Stadt Jena – unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) – neue städtebauliche Planungen für den Bau von Wohnungen zeitnah ein. Die Planung, Erschließung und Vermarktung der Flächen erfolgt durch die Stadt (Kernverwaltung, Kommunale Immobilien Jena, Stadtwerke Jena Gruppe).

Im Sinne einer gemeinwohlorientierten, sozialen Wohnungspolitik nutzt die Stadt die Vergabe von **Erbbaurechten** und den **Flächentausch** als alternative Instrumente zum Verkauf. Entsprechend des StR-Beschlusses "Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe" (Stadtratsbeschluss 20/0482-BV vom 14.10.2020) werden Wohnbauflächen, die sich im Eigentum der Stadt Jena befinden und für den Geschosswohnungsbau mit mindestens 15 Wohneinheiten vorgesehen sind, in einer **Konzeptvergabe** vermarktet. Der bisher verpflichtend vorgegebene Mindestanteil von 20 Prozent für **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum** soll im Rahmen einer Fortschreibung der Vergaberichtlinien zukünftig auf eine **Quote von 30 Prozent** festgesetzt werden.

Der soziale Wohnungsbau ermöglicht es, einkommensschwächeren Haushalten eine preiswerte Mietwohnung bereitzustellen. Insbesondere Familien mit Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen oder Studierende und Auszubildende, die sich aufgrund ihres Einkommens am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, benötigen den sozialen Wohnungsbau. Aktuell gibt es in Jena 824 belegungsgebundenen Wohnungen. Hinzu kommen in diesem Jahr weitere 126 Sozialwohnungen in den „Erlenhöfen“. Sollten darüber hinaus keine neuen belegungsgebundenen Wohnungen hinzukommen, wird infolge des Bindungsauslaufes ein verbleibender Bestand von 232 geförderten Wohnungen für das Jahr 2036 prognostiziert. Aufgrund dieses hohen Bedarfes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum soll im Zuge neuer Wohnbauentwicklungen eine Erhöhung des verpflichtenden Mindestanteils auf 30 Prozent erfolgen.

Für die Vermarktung von Eigenheimgrundstücken kommt die durch den Stadtrat beschlossene „Richtlinie über die Kriterien basierte Vergabe städtischer Eigenheim-Grundstücke“ (Nr. 22/1740-BV vom 15.12.2022) zur Anwendung. Weiterhin unterstützt die Stadt **gemeinschaftliche Wohnbauprojekte** (Stadtratsbeschluss 21/0989-BV). Zugleich können kooperative Wohnbaukonzepte auf kleinteiligen Bestandsflächen im kommunalen Eigentum umgesetzt werden.

#### Erläuterungen zu 002 Strategiebaustein B – Kommunaler Flächenerwerb

Das liegenschaftliche Engagement der Stadt Jena und ihrer Eigenbetriebe ist darauf auszurichten, eine sozialgerechte, nachhaltige und städtebaulich qualifizierte Baulandentwicklung für das Wohnen sicherzustellen.

Zur Erreichung der Ziele ist ein verstärktes Engagement der Stadt auf dem Grundstücksmarkt durch eine aktive Bodenpolitik und eine liegenschaftliche Partizipation der Stadt bei der Baulandbeschaffung notwendig. Die Stadt Jena (KIJ) kauft künftig verstärkt Flächen auf, die insbe-

sondere im jeweilig aktuellen Wohnbauflächenkonzept enthalten sind. Darüber hinaus kauft sie weitere für eine Entwicklung geeignete Flächen, Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zum Tausch geeignete Flächen sowie Flächen, bei denen es um langfristige nutzungsoffene Flächenbevorratung geht freihändig auf.

Dabei erfolgt die langfristige Vorhaltung von Schlüsselgrundstücken auch im Hinblick auf eine **am Gemeinwohl und der Daseinsvorsorge orientierten Bodenpolitik**, d.h. auch für Funktionen des Gemeinwesens, die keine attraktive Rendite auf das investierte Kapital versprechen. Die Grundidee der allgemeinen Liegenschaftspolitik ist, dass dem langfristigen Nutzen eine größere Bedeutung als dem kurzfristigen Gewinn durch Veräußerungen eingeräumt wird. Sie ermöglicht eine aktive Steuerung von gesellschafts- und stadtpolitischen Zielen.

Die Stadt Jena wird in Zukunft die Instrumente des Allgemeinen (§ 24 BauGB) und Besonderen **Vorkaufsrechts** (§ 25 BauGB) ausbauen und nutzen.

#### Erläuterungen zu 002 Strategiebaustein C – Kooperative Entwicklung von Wohnbauflächen

Die Stadt Jena setzt weiterhin auch auf das Engagement und die Einbindung Privater in die Baulandentwicklung (siehe Beschlusspunkt 001, Leitziel Nr. 5). Der Strategiebaustein C basiert auf dem Fall, dass sich die zu entwickelnden Flächen im Eigentum Dritter befinden, und weist mit den Bausteinen C1 und C2 zwei Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit Privaten bei der Baulandentwicklung aus.

##### C1 – Angebots-Bebauungsplan

Der Angebots-Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Teils des Gemeindegebiets, ohne dass bereits ein konkretes Bauvorhaben vorliegt. Für derartige Wohnbauflächen der Innen- und Außenentwicklung wird die Stadt künftig nur Planungsrecht schaffen, wenn der Planungsbegünstigte die Baulandfläche an die Stadt zu definierten Konditionen veräußert. Bauleitplanverfahren werden eingeleitet, wenn die **Stadt zu 100 Prozent im Flächeneigentum** ist. Dabei muss für den Flächenerwerb eine angemessene und transparente Ermittlung des Ankaufspreises erfolgen.

Durch den projektbezogenen Zwischenerwerb ergeben sich umfassende Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt. In diesem Strategiebaustein wird die Stadt Jena zum Entwickler und Träger des Vorhabens. Der Stadt obliegt die Durchführung des Zwischenerwerbs, einschließlich der Erschließung und der Vermarktung der baureifen Grundstücke. Die Finanzierung erfolgt dabei über den kommunalen Haushalt. Die Planung liegt zu 100 Prozent bei der Stadt.

Die Stadt Jena erwirbt die zu entwickelnden Grundstücke und refinanziert die Kosten der Baulandentwicklung aus der Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis. Der Ankaufspreis ergibt sich aus der (Vor-)Kalkulation unter Berücksichtigung der städtebaulichen Idee und entspricht in der Regel der Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland“. Die Differenz zum späteren Wohnbaulandpreis muss dabei alle notwendigen Aufwendungen, wie bspw. die Kosten des B-Planverfahrens, für Gutachten sowie Planung und Umsetzung der verkehrlichen und medienseitigen Erschließung (u.a. Straßen-, Rad- und Gehwegbau, Spielplätze und Grünanlagen, Anbindung an Strom, Wasser, Abwasser, Regenentwässerung inkl. notwendiger bauvorbereitender Maßnahmen) sowie für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen abdecken.

Die Stadt kann, insbesondere zur Herstellung selbstgenutzten Wohnraumes oder des Wohnungsbaus durch Bestandshalter, vormaligen Eigentümern auf Wunsch ein anteiliges Rückübertragungsrecht der erschlossenen Bauflächen zusichern. Diese Art der Kooperation mit der Stadt (Flächenverkauf an die Stadt mit Rückübertragungsoption) ermöglicht es dem Flächeneigentümer, weitgehend risikofrei und mit hoher Planungssicherheit baureifes Land zu erhalten. Unmittelbar bauwillige Eigentümer sollen dabei stets die Möglichkeit erhalten selbst Wohnraum zu schaffen, sofern die von ihnen eingebrachten Grundstücksflächen dafür nach prozentualen Abzug der notwendigen Nebenflächen ausreichen.

Das kommunale Zwischenerwerbsmodell ermöglicht der Stadt eine zügige, zielgruppenorientierte Baulandentwicklung ohne aufwändige Abstimmung mit Dritten und die Umsetzung ihrer

wohnungspolitischen Ziele auf dem städtischen Flächenanteil (nach optionaler Rückübertragung). Hier kommen die „Wohnungspolitischen Richtlinien der Stadt Jena“ (20/0482-BV) zur Anwendung (siehe Strategiebaustein A).

Zur Sicherstellung, dass das Zwischenerwerbsmodell langfristig erfolgreich ist, ist es erforderlich, jährlich ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen und ein festes Budget für Ankauf und Tausch im städtischen Haushalt zu fixieren (siehe Beschlusspunkt 004).

## C2 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll auch weiterhin als Instrument zur Schaffung von neuem Wohnraum zum Einsatz kommen. Die Stadt arbeitet hierbei eng mit den Vorhabenträgern zusammen, um sicherzustellen, dass die städtebaulichen Ziele der Stadt erreicht und gleichzeitig die Bedürfnisse des Vorhabens berücksichtigt werden. Die Privaten als Flächeneigentümer übernehmen die Entwicklung, Errichtung und ggf. Vermarktung des Vorhabens. Die Stadt nimmt eine koordinierende Rolle ein.

Das Jenaer Baulandmodell regelt im Strategiebaustein C2 einheitlich und verbindlich für alle von ihm erfassten Wohnungsbauvorhaben, **welche Leistungen Vorhabenträger im Sinne der Allgemeinheit zu erbringen haben**. Ein Anliegen des Modells ist es, für die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB einen geregelten Rahmen zu schaffen und somit Transparenz und Sicherheit für alle an einer Planung beteiligten Akteure herzustellen.

In einer sehr frühen Projektphase und noch vor Einleitung von Planungsverfahren unterzeichnet der planungsbegünstigte Vorhabenträger eine „**Projektentwicklungsvereinbarung**“ (Anlage 2 zur BV) und verpflichtet sich damit, die Grundsätze des „Jenaer Baulandmodells Wohnen“ anzuerkennen. Hierbei wird weiterhin die schriftliche Zustimmung zur Wertermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung sowie zum Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB vom Planungsbegünstigten eingeholt.

Im **städtebaulichen Vertrag** verpflichtet sich der Planungsbegünstigte dazu, 30 Prozent der für Wohnzwecke geplanten Fläche eines Neubauvorhabens (für Geschosswohnungsbau ab 15 WE) zu den Bedingungen des geförderten Wohnungsbaus zu errichten. Für Vorhaben im kleinteiligen Wohnungsbau soll die Vergabe für einen Anteil von 30 Prozent an die städtische „Richtlinie über die Kriterien basierte Vergabe städtischer Eigenheim-Grundstücke“ (22/1740-BV) angelehnt sein und gemäß der darin verankerten Vergabekategorien 1 und 2 auf Basis von sozialen Kriterien sowie teilweise zusätzlich unter Berücksichtigung der Einkommenssituation der Bewerberhaushalte erfolgen.

Städtebauliche Verträge können darüber hinaus weitere vertragliche Vereinbarungen und Regelungen enthalten (siehe § 11 BauGB). Dem Vorhabenträger kann mit Ausnahme der hoheitlichen Aufgaben das gesamte Spektrum der Maßnahmen für die Baugebietsentwicklung übertragen werden. Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger – neben den o.g. Bindungen für den Wohnungsbau – zur Durchführung des vorgesehenen Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie im rechtlich zulässigen Rahmen i.d.R. zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, d.h. die Leistungen der Gemeinde und die zu erwarteten Gegenleistungen des Planungsbegünstigten müssen in einem (wirtschaftlich) ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen (Grundsatz der Lastengleichheit). Diese **Angemessenheitsprüfung** muss dabei alle vertraglich vereinbarten Leistungen in ihrer Gesamtheit betrachten. Für den rechtssicheren Abschluss städtebaulicher Folgekostenverträge ist die Überprüfung und Beurteilung hinsichtlich der Angemessenheit durch eine städtebauliche Kalkulation unverzichtbar.

Zum Erreichen einer möglichst hohen Bau- und Gestaltungsqualität sowie einer hohen Nachhaltigkeit (Rohstoffeinsatz, Langlebigkeit, etc.) sollen regelmäßig **qualitative Planungsverfahren** bzw. **wettbewerbliche Verfahren** zur Anwendung kommen. In Abhängigkeit von der Größe und der städtebaulichen Relevanz des Vorhabens kommen abgestufte Verfahren in Frage (offene Wettbewerbe, Einladungswettbewerbe/ Gutachterverfahren). Festlegungen zu Inhalt

und Umfang der qualitativen Verfahren erfolgen in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung.

Die Pflicht zur Durchführung wettbewerblicher Verfahren ist Bestandteil der vor Beginn des eigentlichen förmlichen Verfahrens abzuschließenden Projektentwicklungsvereinbarung. Die Ergebnisse aus dem Wettbewerb bilden die Grundlage für die städtebauliche Konzeption und Zielstellung für den förmlichen Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Die Kooperation mit einem Vorhabenträger bietet eine Reihe von Vorteilen: Die Baulandentwicklung erfolgt für die Stadt mit einem geringen Risiko (z.B. Grundstücksvermarktung) und geringen Kosten, der kommunale Haushalt wird nicht belastet, der Verwaltungsaufwand kann reduziert und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele kann dennoch über städtebauliche Verträge gesichert werden.

Auch der Strategiebaustein C2 erfordert die passenden personellen und finanziellen Strukturen innerhalb der Stadt zur Bewältigung der Angemessenheitskontrolle sowie für die Erstellung und Durchsetzung der städtebaulichen Verträge (siehe Beschlusspunkt 004).

Eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung des Bausteins ist darüber hinaus die Erarbeitung und die Anwendung von Musterverträgen. Hier wird auf die Projektentwicklungsvereinbarung (Anlage 2 zur BV) im Fachdienst Stadtplanung aufgesetzt.

#### Erläuterungen zu 002 Strategiebaustein D

**Übergeleitete Bebauungspläne** stellen ein wesentliches Potential für die Schaffung von Wohnraum in Jena dar. Hier besteht bereits Baurecht, jedoch stehen umfangreiche Hemmnisse einer Flächenmobilisierung entgegen. Die potenziellen Bauflächen verteilen sich i.d.R. auf eine Vielzahl von Eigentümern, es fehlt zum Teil an der notwendigen Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und die Erschließung ist nicht gesichert.

In den übergeleiteten Bebauungsplänen (E1 bis E4 der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“) wird die Stadt Jena die Erschließungsplanung für unbebaute Potenzialflächen vorantreiben und durch – zunächst freiwillige und nachgeordnet hoheitliche – **Umlegung** die Bebaubarkeit sicherstellen.

#### Erläuterungen zu 003

Die Regelungen des Grundsatzbeschlusses zum „Jenaer Baulandmodell Wohnen“ gelten ab dem **Stichtag des Ratsbeschlusses** für alle einzuleitenden Bebauungspläne für Wohnen. Aus Gründen des Vertrauensschutzes gegenüber Eigentümern und Projektentwicklern werden laufende Planverfahren ohne Rückgriff auf das Baulandmodell (Strategiebaustein C) fortgeführt. Im Rahmen der Wiederaufnahme von Planverfahren soll die Anwendung dieses politischen Grundsatzbeschlusses im Einzelfall geprüft und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Um der Verknappung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung entgegenzuwirken, wird die Stadt Jena bei der **Vermarktung von geeigneten städtischen Bauflächen** (Bebaubarkeit mit mind. 15 WE) zukünftig die Verpflichtung zur Schaffung von mind. 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Rahmen der Grundstücksausschreibungen verankern (zur diesbezüglichen Notwendigkeit einer marktgerechten **Förderung seitens des Freistaats Thüringen** siehe Beschlusspunkt 009). Dies erfolgt unabhängig davon, ob für die betroffenen Flächen bereits vor Beschlussfassung zum „Jenaer Baulandmodell Wohnen“ Baurecht bestand bzw. entsprechende Planverfahren eingeleitet wurden.

So wird beispielsweise auch hinsichtlich des neuen Wohngebietes „Am Oelste“ in Jena-Zwätzen in Bezug auf die Gesamtbilanzierung des Quartiers eine Sozialbindungsquote von 30 Prozent avisiert. Die Option, einzelne Teil-Lose mit einem höheren oder auch niedrigeren Bindungsanteil auszuschreiben, sofern die angestrebte Gesamtbilanz des Projektareals abgesichert wird, bleibt unberührt.

## Erläuterungen zu 004

Der Einsatz der stets nur begrenzt verfügbaren **finanziellen und personellen Ressourcen** für Flächenerwerb und Bodenvorratspolitik soll im Interesse einer hohen Zielerreichung möglichst effektiv erfolgen. Daher sind die an der Umsetzung maßgeblich beteiligten Bereiche KIJ und Fachdienst Stadtplanung konsequent intern und extern strategisch aufzustellen, um Vorbereitung und Durchführung des Erwerbs von Grundstücken ebenso professionell und wirtschaftlich sicherzustellen wie die anschließende Betreuung und Verwendung erworbener Grundstücke.

Für eine erfolgreiche Umsetzung des „Jenaer Baulandmodell Wohnen“ sind im Fachdienst Stadtplanung voraussichtlich folgende zusätzliche bzw. intensivierte Arbeitsaufgaben zu bewältigen:

- Intensivierung der Durchführung von Planverfahren,
- Vorbereitung, Abschluss und Kontrolle städtebaulicher Verträge,
- fortlaufende Prüfung der Angemessenheit der Lastenverteilung und damit verbundenes Controlling sowie
- Erarbeitung und Erlass weiterer Satzungen nach BauGB zur Absicherung der Vorkaufsrechte.

Die unter 002 formulierten Zielstellungen einer verstärkten städtischen Ankaufspolitik im Sinne des strategischen Flächenmanagements sowie die unter Baustein C1 definierte erweiterte Projektentwicklungsverantwortlichkeit (Planung, Erschließung und Vermarktung neuer Flächen im Rahmen von Angebots-Bebauungsplänen gänzlich in städtischer Abwicklung) führen auch bei KIJ zu einem deutlich erhöhten finanziellen und personellen Ausstattungsbedarf. Dies betrifft speziell die Bereiche Ankauf und Projektentwicklung innerhalb der KIJ-Abteilung Flächenmanagement. Aktuell ist hier eine Stellenbesetzung von 0,5 VBE (Ankauf) bzw. 2,5 VBE (Projektentwicklung) zu verzeichnen.

Unter Beachtung der Tatsache, dass sich aktuell nur ein geringer Anteil der zukünftig gemäß der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ für eine Entwicklung zu Wohnbauland vorgesehenen Flächen im Eigentum der Stadt befindet, führt die Implementierung des Strategiebausteins C1 unweigerlich dazu, dass KIJ zukünftig ein **deutlich erhöhtes Projektvolumen** zu bearbeiten hat, welches den bisherigen Aufwand spürbar übersteigt. Infolgedessen ist die Aufnahme der jeweils notwendigen zusätzlichen Projektbudgets (einzelfallbezogen zu kalkulieren) sowie der Mittel für die damit verbundenen Ankaufsaktivitäten in den zukünftigen KIJ Wirtschaftsplänen vorzusehen. Parallel dazu sind KIJ-intern die notwendigen Personalstrukturen aufzubauen, um die vorgenannten zusätzlichen Projektaufgaben bzw. Finanzvolumina adäquat bearbeiten bzw. verarbeiten zu können.

In Bezug auf die Thematik „Strategisches Flächenmanagement“ und die damit verbundene Intensivierung der Ankaufspolitik erscheint es sinnvoll, eine Relation zur Stadt Ulm und deren Baulandmodell herzustellen. Beide Städte ähneln sich in den Kennwerten Einwohnerzahl (Jena: ca. 111.000 / Ulm: ca. 125.000) sowie Fläche (Jena: 11.477 ha / Ulm: 11.868 ha). Allerdings verfügt Ulm bereits langjährig über ein haushaltsseitig gesichertes Ankaufsbudget in Höhe von 12 Mio. Euro pro Jahr sowie über 4 gänzlich auf den Part Ankauf spezialisierte VBE. Personell erfolgt eine feste Zuweisung von Teilbereichen des Stadtgebietes, was Stabilität und Vertrauen schafft und sich somit positiv auf die Verhandlungsergebnisse auswirkt. Eine solche Strategie sollte auch für Jena perspektivisch angestrebt werden. Hierzu ist jedoch zunächst eine **dauerhafte Erhöhung des aktuellen Ankaufsbudgets** (5 Mio. Euro pro Jahr) sowie der Personalressourcen (0,5 VBE) unumgänglich. Dieser Grundsatzbeschluss soll den politischen Willen dafür zum Ausdruck bringen.

Zusammenfassend wird daher bei KIJ zunächst von einer notwendigen Verdopplung der personellen Kapazitäten im Bereich Projektentwicklung (neu: 5 Vollzeitbeschäftigte) sowie von einer Erhöhung der Personalstärke im Bereich Ankauf auf zukünftig 2 Vollzeitbeschäftigte ausgegangen. Übergangsweise werden zwei derzeit unbesetzte Stellen bei KIJ zur Schaffung von zwei Stellen in der Abteilung Flächenmanagement (1 x Ankauf, 1 x Projektentwicklung) ab sofort umgewidmet. Die Bedarfe werden in den KIJ Wirtschaftsplan 2025 überführt.

Die konkrete und insbesondere langfristige Ermittlung der zusätzlichen Personalstellen bei KIJ und FD Stadtplanung gestaltet sich zum aktuellen Zeitpunkt schwierig, da diese im Zusammenhang mit den tatsächlichen nachfragebedingten und konjunkturbestimmten Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen steht. Insofern muss diese im Zuge der konkreten Anwendung des Baulandmodells angepasst werden.

#### Erläuterungen zu 005

Die planungsbegünstigte Person soll nachhaltig an den Kosten und weiteren Aufwendungen der Baulandentwicklung beteiligt werden. Inhalt und Umfang dieser Beteiligung soll durch die Stadtverwaltung in einem nächsten Arbeitsschritt geprüft und verbindliche Regelungen erarbeitet werden. Die Stadt Jena strebt nachdrücklich an, unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns für die planungsbegünstigte Person (Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, Investorinnen und Investoren, Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger) eine gerechte und ausgewogene Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen der planungsbegünstigten Person und ihr selbst zu erreichen.

Für das Planungsinstrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in § 12 BauGB eine umfassende Übernahme der Planungs- und Umsetzungskosten durch die Planungsbegünstigten festgelegt. Dabei handelt es sich um Aufwendungen für Maßnahmen, die als Voraussetzung oder Folge für das Baugebiet zu bewerten sind und in einem direkten kausalen Zusammenhang mit dem Baugebiet stehen. Dazu gehören u.a. nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, Leistungen für soziale und technische Infrastruktur sowie naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Aufwendungen umfassen dabei sowohl die Bereitstellung der erforderlichen Flächen als auch die damit in Verbindung stehenden Herstellungs-, Unterhaltungs- und Pflegekosten.

Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen. In anderen Kommunen wie beispielsweise Potsdam oder Münster wird dies bereits so praktiziert.

Auch für die Stadt Jena soll eine solche Gewinnabschöpfung zur Finanzierung von gemeinwohlorientierten Aufgaben geprüft werden, die für die Vorhabenträger angemessen ist und eine Kosten- und Planungssicherheit bietet. Es sind hierzu transparente städtebauliche bzw. bodenwirtschaftliche Kalkulationen zu entwickeln (Angemessenheitsprüfung).

#### Erläuterungen zu 006

Ausgehend von dem unter § 6a der Hauptsatzung der Stadt Jena formulierten Grundsatz eines Neuverschuldungsverbotes war bislang, mit wenigen Ausnahmen, eine Kreditaufnahme zum Zwecke des Liegenschaftserwerbs mit einer kurz- bis mittelfristigen Rückzahlung verbunden. Um die effektive Nutzung der begrenzten Finanzmittel zur Erreichung der unter 001 formulierten Ziele abzusichern, soll geprüft werden, in wie weit das Konzept eines **revolvierenden Liegenschaftsfonds**, bei welchem die Einnahmen der Baulandentwicklung möglichst zweckgebunden für weitere Flächenbevorratung und/oder Baulandentwicklungen eingesetzt werden und somit dem Fondsvermögen wieder zufließen, Vorteile bei der zukünftigen Finanzierung sowie Risikobewertung und -bewältigung bietet. Sofern das Modell eines Liegenschaftsfonds sinnvoll in die Vermögens- und Finanzierungsstruktur des Eigenbetriebes KIJ integriert werden kann, sind hierzu gesonderte Beschlussfassungen auf den Weg zu bringen.

#### Erläuterungen zu 007

Angesichts kontinuierlich steigender Baupreise sowie stetig zunehmender Anforderungen an die technische Infrastruktur entfällt mittlerweile ein erheblicher Kostenanteil der Baulandentwicklung auf die **medienseitige Erschließung** (u.a. Wasserver- und entsorgung sowie Anschluss an das Strom- und Fernwärmenetz) neuer Baugebiete. Bisher trägt die Stadt Jena die Kosten der Medienverlegung für städtische Erschließungsmaßnahmen i.d.R. vollständig und übergibt die Anlagen nach ihrer Herstellung unentgeltlich an die jeweiligen Versorgungsträger

(Stadtwerke Jena Gruppe / Zweckverband JenaWasser), welche den anschließenden Netzbetrieb über entsprechende Beiträge und Gebühren finanzieren, sobald die neu erschlossenen Baugrundstücke bebaut werden und einen Netzanschluss erhalten.

Im Gegensatz zu der gem. §§ 127 ff BauGB bestehenden Möglichkeit zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Errichtung von beispielsweise Verkehrsanlagen (u.a. Straßen, Wege und Plätze) stehen der Stadt Jena keine Optionen zur Refinanzierung der Kosten für die medienseitige Erschließung zur Verfügung. Eine Deckung dieser Kosten, gerade auch bei der Erschließung von Wohnbauflächen in übergeleiteten Bebauungsplangebieten, wirkt sich entsprechend unmittelbar auf den städtischen Haushalt aus.

Im Sinne einer sachgerechten Kostenverteilung ist daher zu prüfen, in wie weit zukünftig eine **Kostenübernahme bzw. -beteiligung der Versorgungsträger**, welche von den gegenständlichen Anlagen partizipieren und deren Investitionskosten über Beitrags- und Gebührenrecht refinanzieren können, erfolgen soll. Hierbei ist auch die Option einer städtischen Vorfinanzierung mit einem anschließenden sukzessiven Mittelrückfluss auf Basis des Fortschrittsgrades der jeweiligen privaten Netzanschlüsse im Baugebiet zu beleuchten.

#### Erläuterungen zu 008

Der vorliegende Beschluss hat Auswirkungen auf den Bodenmarkt. Daher soll über die neuen Regelungen der kommunalen Flächenpolitik und Stadtentwicklung in der Öffentlichkeit informiert werden. Die konkrete Ausgestaltung obliegt dem zuständigen Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt bzw. KIJ. Der **Stadtdialog** kann sich prozesshaft entwickeln und bedient sich digitaler Medien, Informationsbroschüren und ggf. Veranstaltungsformaten.

#### Erläuterungen zu 009

Die **Fördermittelvergabe** innerhalb der „Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen“ ist immanenter Bestandteil einer sozialgerechten Bodennutzung in Jena. Geförderter Wohnungsbau ist in den unteren Preissegmenten des angespannten Jenaer Wohnungsmarktes die einzige Möglichkeit der Angebotsausweitung. Ohne weiteren Neubau wird sich die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in Jena stark reduzieren. Die entsprechend erforderliche Prioritätensetzung ist in der bestehenden Richtlinie nicht hinterlegt, obwohl der Freistaat Thüringen u.a. für die Stadt Jena die Mietpreisbegrenzungsverordnung erlassen hat. Auf Grundlage des § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB hat der Ordnungsgeber darzustellen, mit welchen Maßnahmen dem angespannten Wohnungsmarkt zu begegnen ist. Die Neubautätigkeit soll demnach in Jena mit den Wohnraumförderprogrammen des Landes unterstützt werden. Unter den aktuellen und anhaltenden Gegebenheiten der hohen Baukosten und Bauzinsen sind Neubauprojekte derzeit ohnehin kaum darstellbar.

Die im Juli 2023 in Kraft getretene „**Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen**“ erschwert eine Umsetzbarkeit zusätzlich, da sich die dortigen Förderkonditionen als äußerst kritisch im Hinblick auf die Projektliquidität erweisen. Speziell die starken Tilgungsvorgaben (ca. 5 % Tilgungsrate p.a.) sowie die relativ niedrigen Tilgungszuschüsse lassen eine flächendeckende Unwirtschaftlichkeit des sozialen Wohnungs(neu)baus befürchten. Augenscheinlich legt die Landesförderung – im Gegensatz zu vielen anderen Bundesländern – einen Schwerpunkt auf die Bestandssanierung, nicht jedoch auf den Neubau von Sozialwohnungen. Es erfolgt ebenso keine Priorisierung der Städte mit angespannten Wohnungsmarkt, so dass sich – so denn Neubauvorhaben überhaupt bescheidungsreif wären – beim vergleichsweise geringen Gesamtfördervolumen in Thüringen die Bauvorhaben in Jena gegen eine Vielzahl anderer Bauvorhaben durchsetzen müssen.

Die Stadtverwaltung ist daher bestrebt, in Verhandlung mit dem Land Thüringen dessen Zusage für ein **ausreichendes finanzielles Förderbudget** auf Grundlage lokal ableitbarer Förderziele und -bedarfe zu erwirken. Vor diesem Hintergrund richtet sich das städtische Ansinnen insbesondere darauf, dass perspektivisch ein auf lokale Abläufe bzw. Förderbedürfnisse flexibel ausgerichteter Finanzierungsrahmen zugesichert wird, der damit zugleich Planungs- und Investitionssicherheit für alle Akteure bietet. In diesem Sinne gilt es, die Bereitstellung aus-

reichender Fördermittel zugunsten der Stadt Jena durch das Land Thüringen künftig zumindest für einen mittelfristigen Zeitraum verbindlich abzusichern.

#### Erläuterungen zu 010

Bei der vorliegenden Beschlussvorlage handelt es sich um einen politischen Grundsatzbeschluss. Im Rahmen der Anwendung des Baulandmodells kann es erforderlich sein, die bodenpolitischen Instrumente inhaltlich zu konkretisieren und passgenau weiterzuentwickeln.

Gemäß dem StR-Beschluss Nr. 21/0977-BV „Vom Ulmer Modell zum Jenaer Modell“ wurde der Auftrag erteilt, die **interfraktionelle Arbeitsgruppe** bestehend aus Vertretern der Fraktionen, der Kommunalen Immobilien Jena sowie der Fachdienste Stadtentwicklung und Stadtplanung Legislatur übergreifend fortzuführen. Der Hauptaufgabe ist die Arbeitsgruppe mit Vorlage dieses Beschlusses nachgekommen. Die weitere Arbeit soll im Rahmen der beiden bestehenden Ausschüsse fortgeführt werden.