

Große Anfrage

für die Sitzung des Stadtrates Jena am 19. September 2018

Wohnen in Jena

Bilanz der Wohnraum- und Mietsituation unter Rückgriff auf den Beschluss Wohnen 2030 vom 21.10.2015 und Ausblick angesichts der wachsenden Stadt Jena

eingereicht durch die CDU-Fraktion
am 19.09.2018

**Die Beantwortung erfolgte federführend durch das
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst
Stadtentwicklung | Stadtplanung
mit Unterstützung durch den Eigenbetrieb KIJ, FD Soziales
und FD Bauordnung/Denkmalschutz**

Stand: 30.10.2018

Präambel

Am 21.10.2015 hat der Stadtrat nach ausgiebiger und kontroverser Diskussion den Beschluss 15/0370-BV „Wohnen in Jena 2030“ gefasst. Am 30.11.2016 gab es einen „Bericht Wohnen 2030“, den der Stadtrat zur Kenntnis genommen hat. Grundlage der Vorlagen waren die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bis 2030, ein Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015 und ein Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung bis 2030 vom 17.04.2015.

Als Ziel war formuliert, zwischen städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Anforderungen ausgleichend zu wirken.

Ob und wie dies gelungen ist, soll durch die Große Anfrage evaluiert werden. Zugleich sind die Möglichkeiten auszuloten, wie die Stadt Jena dem wachsenden Druck auf den Wohnungsmarkt, steigenden Mieten und einem Flächenbedarf begegnen kann.

1. Umsetzungsstand „Wohnen 2030“

Mit der Anfrage soll die „gefühlte“ und ständig in Rede stehende Wohnungsknappheit genauer betrachtet werden. Daher ist der Beschluss von 2015 zu überprüfen, um Ziele für die Wohnungssituation in Jena abzuleiten zu können.

1.1 Wohnraum

a) Wie fällt der Vergleich zwischen den geplanten Wohneinheiten (15/0370-BV Wohnen in Jena 2030) und der Anzahl der tatsächlich geschaffenen Wohneinheiten aus?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Unter Punkt 002 wurde in der Beschlussvorlage „Wohnen in Jena 2030“ folgendes Ziel formuliert:

Eine offensive Ausweisung von Wohnbauflächen, deren Erschließung und Mobilisierung stellen das wichtigste Instrument dar, um bei wachsender Bevölkerung der zusätzlichen Nachfrage gerecht zu werden.

Stadtrat und Stadtverwaltung verfolgen für die Zeit bis 2030 folgende quantitative Ziele im Wohnungsbau (**Ein- und Mehrfamilienhäuser**) in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung:

- Realisierung von 1.450 neuen Wohneinheiten bis 2022
- Realisierung von weiteren 1.200 neuen Wohnungen bis 2030

Unter b) wird dargestellt, in welcher Größenordnung seit 2015 Wohnungen neu gebaut bzw. durch Ausbau im Bestand entstanden sind.

Die Zahlen zeigen, dass es in der Stadt Jena gelungen ist, Flächen und Baulücken zu mobilisieren und somit in den Jahren 2015 - 2017 **1.477** Wohnungen neu auf den Markt zu bringen. Bei einer Fortführung dieser hohen Bautätigkeit kann nach Einschätzung der Stadtentwicklung das Ziel bis 2022 1.450 neue Wohnungen auf den Markt zu bringen, übererfüllt werden.

b) Wie viele Wohneinheiten wurden seit 2015 jährlich geschaffen oder modernisiert? Falls möglich, bitte nach Marktsegmenten und/oder Wohnungsgrößen differenzieren.

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Bauordnung und Denkmalschutz

Bei der Erfassung der fertiggestellten Wohneinheiten wird nicht nach Marktsegmenten, Wohnungsgrößen oder einzelnen Bauherren unterschieden. Ermittelt werden bei Baufertigstellungen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (EFH) sowie Mehrfamilienhäuser (MFH). Weiterhin sind ein großer Teil der Modernisierungen an Bestandsgebäuden nicht baugenehmigungspflichtig und werden deshalb in dieser Statistik auch nicht erfasst. Ermittelt werden Baufertigstellungen im Bestand, die in der amtlichen Statistik als Saldo zwischen Zu- und Abgängen an Wohnungen ausgewiesen werden.

Wohneinheiten	2015	2016	2017	2018 (Stand 30.06.2018)
neu errichtet	440	451	291	100
Davon EFH	127	94	64	
Davon MFH	313	357	227	
im Bestand	52	74	169	-
Bautätigkeit insgesamt	492	525	460	

c) Wie ist der Umsetzungsstand der in der Beschlussvorlage Nr. 16/0976-BV
"Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030" genannten Wohnbaustandorte?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Der Umsetzungsstand der einzelnen in der Beschlussvorlage „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“ aufgeführten Wohnbauflächen kann der als Anlage 1 beigefügten Tabelle mit Stand 31.12.2017 entnommen werden. Die Verfahrensstände bzw. die Größenordnungen der Verfügbarkeit sind dort ausführlich dargestellt.

d) Wo und in welcher Größe sind seit 2015 Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern
ausgewiesen worden?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Grundsätzlich ist anzumerken, dass als vorbereitender Bauleitplan der bestandskräftige Flächennutzungsplan 2006 die Entwicklung der Gemeindeflächen (auch der Wohnbauflächen) in einem langfristigen Zeithorizont mit den entsprechenden Darstellungen abbildet.

Das mittlerweile erschlossene Areal „Hausbergviertel“ weist Grundstücke für ca. 50 Ein- und Zweifamilienhäuser aus.

Das Baugebiet „Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen“ verfügt in Teilbereichen über Flächen für bis zu 70 Reihenhäuser und wird derzeit durch die Stadt erschlossen.

Im Ergebnis des partizipativen Verfahrens zu „Zwätzen-Nord“ werden im nächsten Entwurf Standorte für 3 DH und 1 RH mit 3 Einheiten ausgewiesen.

e) Welche Wohnbauflächen mit Baurecht, die nicht Kleingartenanlagen betreffen, könnten 2019 – 2022 aktiviert werden? Bitte mit Anzahl der geplanten Wohneinheiten und planungsrechtlichem Status.

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Da das Wort Baurecht in Zusammenhang mit Wohnbauflächen verwandt wird, wird davon ausgegangen, dass hier die im FNP dargestellten Wohnbauflächen hinterfragt werden, für die bereits mittels einer Bauleitplanung „Baurecht“ geschaffen wurde, oder bis 2019 geschaffen wird, selbige also nicht mehr dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen sind. Dabei kann unterstellt werden, dass die Fragestellung hinsichtlich des Flächenbezuges klassische Baulücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) nicht einschließen sollte.

Es wären also über die rechtskräftigen Bebauungspläne hinaus, auch die im Verfahren befindlichen Planungen zu erfassen, welche im genannten Zeitraum auf Grund des erreichbaren Planungsstandes zur Ableitung von Baurechten geeignet wären.

Im Rahmen der verwendeten Formulierung muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass nur die dargestellten Wohnbauflächen nachgefragt werden, die keine Kleingärten betreffen.

Mit dem „Baurecht“ ist nicht zwangsläufig auch die tatsächliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ableitbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass ggf. Umlegungsverfahren (ca. 3 Jahre) erforderlich werden und die gesicherte Erschließung eine Zulässigkeitsvoraussetzung zur Umsetzung von Bauvorhaben darstellt. Die Erschließung der Bauflächen setzt eine Erschließungsplanung und nachfolgende Umsetzung voraus.

Das Areal „Beim Mönchenberge“ ist erschlossen und es sollen in 4 Bauabschnitten insgesamt 300 Wohnungen entstehen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Wohnen am alten Weinberg“ liegt derzeit öffentlich aus zur Baurechtschaffung für 4 Mehrfamilienhäuser mit 26 Wohnungen.

Weiterhin beabsichtigen die Heimstätten die Bauleitplanung „Wohnen am Johannisberg“ in diesem Jahr fort zu führen. Geplant sind 2 Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohnungen.

Die Jenaer Baugenossenschaft plant am Nordfriedhof mittels Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Singer Höhen“ Baurecht für 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 50 Wohnungen zu schaffen.

Die Wohnbaufläche an der „Karl-Liebknecht-Straße“ wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes für einen Bebauungsplan für sozialen/preiswerten Wohnungsbau öffentlich ausgeschrieben und könnte (Weiterführung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Mehrfamilienhäusern ca. 150 Wohnungen ausweisen.

Die entsprechend der Beschlusslage des Stadtrates zu überarbeitende Bauleitplanung zu „Zwätzen-Nord“ wird 2019 als Entwurf ausgelegt und in einem reduzierten Geltungsbereich Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit ca. 380 Wohnungen ausweisen.

Die Ernst-Abbe-Stiftung plant auf dem Areal des Alten Gutes Burgau neben einem Komplex für altersgerechtes und betreutes Wohnen mit 50-60 Wohnungen auch Mehrfamilienhäuser für ca. 50 Wohnungen.

Erste konzeptionelle Überlegungen von Stadtplanung und jenawohnen bestehen für das Areal des alten Heizhauses an der Alfred-Diener-Straße. Diese werden Grundlage einer Bauleitplanung, um Baurecht für ca. 100 bis 200 Wohnungen zu schaffen.

Noch in diesem Jahr beabsichtigt jenawohnen die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens am Hufelandweg für ca. 35 Wohnungen auf einer ehemaligen als Privatgärten (keine KGA) verpachteten Fläche zu beantragen.

Ein privater Bauträger hat bereits 2012 auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages die Bauleitplanung „Im oberen Kreuz“ in Göschwitz initiiert. Das Planverfahren ruht seitens des Vorhabenträgers mit Stand Vorentwurf. Die Planung weist Standorte für 17 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser aus.

Im 2. BA „Fuchslöcher“ sind bereits randerschlossene Grundstücke der Ernst-Abbe-Stiftung mit 29 Wohnungen in Ein- und 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bebaubar.

1.2 Bauanträge

a) Wie viele **Bauvoranfragen** wurden seit 2015 gestellt, wie viele positiv, wie viele negativ beschieden? Was waren die wesentlichen Gründe für die Ablehnung?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Bauordnung und Denkmalschutz

Der Bauvorbescheid ist ein Instrument, mit dem der Eigentümer oder Bauherr mit geringem (finanziellen) Aufwand überprüfen kann, ob auf seinem Grundstück Baurecht für sein Vorhaben besteht. Der Vorbescheid kommt also immer dann zur Anwendung, wenn dies zweifelhaft ist. Naturgemäß gibt es hier also öfter eine Ablehnung oder Rücknahme, als dies bei Baugenehmigungen der Fall ist.

	Anzahl	positiv beschieden	negativ beschieden	Antragsrücknahmen
2015	66	34	13	19
2016	56	30	12	11
2017	52	28	7	10
01.10.18	47	12	4	3

Versagungsgründe:

- Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB
- im Innenbereich ein nicht gegebenes Einfügen nach § 34 BauGB – das Vorhaben ist meist zu groß
- eine fehlende Erschließung: kein Anschluss an eine öffentliche Straße, Abwasser
- Gründe des Naturschutzes: Lage im LSG, NSG, Biotop
- Lage im Überschwemmungsgebiet

b) Wie viele **Bauanträge** bzgl. Wohnungsbau wurden seit 2015 gestellt, wie viele positiv, wie viele negativ beschieden? Was waren die wesentlichen Gründe für die Ablehnung?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Bauordnung und Denkmalschutz

Wird ein Bauantrag für ein Wohnbauvorhaben gestellt, gab es in der Regel vorher Gespräche in der Stadtverwaltung bzw. es existiert ein positiver Bauvorbescheid. Im Wesentlichen besteht also Klarheit, dass das Gebäude auf dem Grundstück auch errichtet werden kann. Demzufolge kommt es fast nie zu Ablehnungen. In einigen wenigen Fällen wird ein Bauantrag auch durch den Bauherren zurückgenommen; die Ursachen liegen dann meist nicht im Genehmigungsverfahren, sondern in der Vermarktung, der Finanzierung etc.

Bei der Erfassung der Bauanträge ist folgendes zu berücksichtigen: Nicht jeder Bauantrag führt zu einer Baugenehmigung, nicht jede Baugenehmigung wird auch umgesetzt und nicht jedes errichtete Gebäude geht in die Fertigstellungsstatistik ein. Die Ursachen sind vielfältig. So werden beispielsweise die Fertigstellungsmeldungen oft nicht oder nur nach Aufforderung und dann verspätet abgegeben. Oder eine Baugenehmigung beinhaltet Umbau *und* Neuerrichtung und kann aber nur einer Kategorie zugerechnet werden. Außerdem kommt es häufig zu einem starken zeitlichen Versatz zwischen Bauantrag, Genehmigung und Fertigstellung. Die nachfolgenden Zahlen wurden im Sinne der Anfrage zusammengestellt, indem beispielsweise die Genehmigungen für temporäre Containerunterkünfte für Flüchtlinge nicht aufgeführt sind.

	Anzahl	positiv beschieden	negativ beschieden	Antragsrücknahmen
2015	162	155	1	6
2016	90	82	3	5
2017	113	100	4	9
01.10.18	80	52	3	2

1.3 Rahmenbedingungen für Bauherren

a) Wie ist der Umsetzungsstand der "Elektronischen Bauakte", die laut Beschluss zum 30.06.2016 eingeführt werden sollte?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Bauordnung und Denkmalschutz

Mit der Einführung des eGovernment- Angebotes einer „Elektronischen Bauakte“ hat sich die Stadtverwaltung ein ehrgeiziges Ziel gesetzt. Nach unserem Verständnis soll die „Elektronische Bauakte“ ein Verfahren sein, bei der Bauanträge papierlos und online, also vom Schreibtisch des Architekten aus und inklusive aller Zeichnungen und Pläne, eingereicht werden, um sie dann elektronisch an alle Behörden verteilen und bearbeiten zu können. Der Bauherr soll jederzeit online Einblick in seine Verfahrensakte bekommen und am Ende seine Baugenehmigung auch in elektronischer Form erhalten.

Nur mit einem medienbruchfreien Verfahren kann neben einer kundenfreundlichen Transparenz auch eine Effizienz durch die Reduzierung des Verwaltungsaufwandes und damit eine Beschleunigung des Verfahrens erreicht werden. Dieses Ziel ist noch nicht erreicht. Es gibt folgenden Umsetzungsstand:

Eine „Elektronische Bauakte“ in Form eines Workflow- Management- Systems gibt es in Jena seit vielen Jahren. Das gesamte Baugenehmigungsverfahren und auch alle anderen Vorgänge im Fachdienst Bauordnung, wie etwa Bauvorbescheide und Baulasten, sind von einem Datenbank- System erfaßt. In Abhängigkeit der vergebenen Zugriffsrechte haben die beteiligten Mitarbeiter Zugang zu der elektronischen Kartei. Als nächste Schritte sind die Einrichtung der verschiedenen Online- Zugänge für Bauherren, Architekten und TÖB's (Träger öffentlicher Belange) geplant.

Nach Abwägung wurde entschieden, im Dezernat 3 zunächst das DMS (Dokument Management System) einzuführen, um nicht den zweiten Schritt vor dem ersten zu machen. Es ist sinnvoll, die Datenbank zuerst mit digitalen Dokumenten zu füllen, bevor man einen Online- Zugriff für die Beteiligten ermöglicht. Die Implementierung des DMS beginnt noch in diesem Jahr. Im Anschluss werden die Online- Zugänge eingerichtet. Die entsprechende Software GekoS Bau+ Online ist bereits eingekauft und installiert.

b) Hat es z. B. mit der Stadt Leipzig oder anderen Kommunen, die eine elektronische Bauakte eingeführt haben, einen Erfahrungsaustausch gegeben? Wenn ja, wann und mit wem?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Bauordnung und Denkmalschutz

Es gibt regelmäßigen Erfahrungsaustausch mit denjenigen Städten und Landkreisen in Deutschland, die das gleiche Datenbanksystem GekoS Bau+ einsetzen. Weiterhin steht der FD Bauordnung und Denkmalschutz in engerem Kontakt mit vier Kommunen, die das online-Modul GekoS Bau+ Online verwenden. So gab es im November 2017 einen Besuch und regen Austausch mit den Stadtverwaltungen in Recklinghausen und Herne, zuvor in den Landkreisen Harburg und Soest.

Mit der Stadt Leipzig bzw. dem dortigen Amt für Bauordnung und Denkmalschutz gibt es ebenfalls Kontakt. In der dortigen Bauverwaltung ist das DMS bereits installiert, alle Bauanträge inklusive der Pläne werden von den Mitarbeitern von Hand eingescannt, um sie in die elektronische Bauakte übernehmen zu können. In Leipzig wird keine Möglichkeit angeboten, einen Bauantrag online einzureichen oder online in die Bauakte einzusehen, zudem wird ein anderes Datenbanksystem verwendet. Die Einrichtung von Online-Zugängen wird aber ebenfalls vorbereitet. Zur Zeit kann in Leipzig *zusätzlich* zum Bauantrag auf Papier eine inhaltlich identische digitale Ausfertigung des Bauantrages im pdf- Format

auf einem Datenträger abgegeben werden, einschließlich einer vom Verfasser unterschriebenen Erklärung.

c) Gibt es Klageverfahren wegen abgelehnter Bauvoranfragen oder Bauanträge? Wenn ja, wie viele und aus welchen Jahren?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Bauordnung und Denkmalschutz

Die Ablehnung eines Bauantrages oder einer Baugenehmigung ist ein Bescheid und als solcher gerichtlich voll überprüfbar. Einem Klageverfahren vorgeschaltet ist in Thüringen zusätzlich das Widerspruchsverfahren. Hier entscheidet zunächst das Thüringer Landesverwaltungsamt als Obere Bauaufsicht über die Rechtmäßigkeit der Entscheidung der Unteren Bauaufsicht. Ist der Bauherr mit dieser Entscheidung nicht einverstanden, kann er anschließend am VG (Verwaltungsgericht) Klage erheben und dessen Entscheidung wiederum am OVG (Oberverwaltungsgericht) überprüfen lassen.

Da Anträge auf Baugenehmigung für Wohngebäude in Jena praktisch nie abgelehnt werden, können wir von folgenden Klageverfahren gegen abgelehnte Bauvorbescheide berichten:

2015: 7

2016: 2

2017: 3

2018: 1

1.4 Baulandkataster (Webseite Stadt Jena)

a) Wie hat sich die Zahl der Einträge im Baulandkataster seit dem Start verändert (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Die Anzahl der veröffentlichten Flächen betrug mit der Veröffentlichung des Baulandkatas-ters für Wohnen der Stadt Jena am 26.06.2014 insgesamt **89 Flächen** (Amtsblatt Nr. 25/14). Am 19.10.2017 wurden weitere **elf Flächen** (Amtsblatt Nr. 42/17) ergänzt.

Seit der Veröffentlichung im Jahre 2014 wurden insgesamt **48 nachträgliche Widersprüche** eingelegt. Diese wurden in folgenden Jahren eingelegt:

- 2014: 29 Widersprüche
- 2015: 7 Widersprüche
- 2016: 3 Widersprüche
- 2017: 8 Widersprüche
- 2018: 1 Widerspruch

Für weitere **vier Flächen** liegt eine Baubeginn- bzw. Baufertigstellungsanzeige, jedoch kein Widerspruch des Eigentümers vor. Aufgrund der Beantragung eines Baubeginns bzw. der Anzeige einer Baufertigstellung wurden die Flächen aus dem Baulandkataster entfernt.

Weitere **sechs Flächen** sind nicht mehr im Baulandkataster dargestellt, für diese liegt aber auch kein Widerspruch vor. Dies liegt zum einen daran, dass die Adressen der ursprünglichen Eigentümer z. B. aufgrund des Verkaufs, aufgrund des Todes des Eigentümers oder aufgrund einer Vererbung nicht mehr vorliegen. Hier wäre ein erneutes Anschreiben mit Gewährung einer einmonatigen Widerspruchsfrist gemäß BauGB § 200 (3) durchzuführen. Die Adressen wurden 2014 (1x), 2015 (2x) und 2017 (3x) aus dem Baulandkataster entfernt.

b) Wie viele Anträge auf Weitergabe der Kontaktinformationen über das Baulandkataster wurden seit dem Start gestellt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Seit der Veröffentlichung des Baulandkatasters am 26.06.2014 wurden mit Stand 05.10.2018 insgesamt **1.321 Anträge** auf Weitergabe der Kontaktinformationen gestellt. Auf die Jahre schlüsselten sich die Anfragen wie folgt auf:

- 2014: 530 Anträge
- 2015: 185 Anträge
- 2016: 160 Anträge
- 2017: 246 Anträge
- 2018: 200 Anträge

c) Wie viele Baulücken aus dem Kataster wurden seit dem Start bebaut?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Seit der Veröffentlichung des Baulandkatasters im Jahr 2014 wurde eine Bebauung für 14 Flächen beantragt oder bereits realisiert.

d) Wurde für die im Kataster erfassten Flächen geprüft, inwiefern die Erschließung gesichert ist (KSJ, Stadtwerke)?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Im Vorfeld der Veröffentlichung des Baulandkatasters für Wohnen wurden alle potenziell geeigneten Baulücken einer Vorabprüfung der wichtigsten bauplanungsrechtlich relevanten Aspekte unterzogen. Dazu gehörte im Jahr 2014 u. a. eine Abstimmung mit dem Kommunalen Eigenbetrieb KSJ zur Erschließungssituation der zu veröffentlichenden Flächen. Eine Abstimmung mit den Stadtwerken Jena-Pößneck erfolgte nicht. Im Rahmen der Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung und dem Fachdienst Umweltschutz wurden Probleme einer medienseitigen Erschließung der Flächen vorgeprüft.

Die Grundstückseigentümer und die Interessenten werden von der Stadtverwaltung außerdem ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Darstellung im Baulandkataster keine Baugenehmigung ersetzt und diese auch nicht zusagt. Zudem wird auf der Internetseite der Stadt Jena (Unterseite Baulandkataster) darauf hingewiesen, dass die verkehrliche und medienseitige Erschließung des/der Grundstücke/s noch nicht abschließend geprüft wurde/n.

e) Können weitere Flächen für das Kataster aktiviert werden?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Weitere potenzielle Baulücken, die für eine Veröffentlichung im Baulandkataster geeignet sind, werden laufend geprüft. Im Jahr 2017 wurde im Zuge einer Ergänzung (Amtsblatt Nr. 42/17) bereits eine erste Erweiterung um weitere Baulücken vorgenommen. Nachdem die Eigentümer von 25 der insgesamt angeschriebenen 36 Grundstücke einen Widerspruch eingelegt haben, wurden am 19.10.2017 elf Flächen in das Baulandkataster ergänzt.

Darüber hinaus gibt es ein weiteres Potenzial von Baulücken, die für eine Veröffentlichung im Rahmen des Baulandkatasters jedoch nicht zur Verfügung stehen. Für insgesamt 211 Baulücken liegt bereits ein Widerspruch der Eigentümer vor, nachdem diese von ihrem Widerspruchsrecht im Zuge der Bekanntmachung der Veröffentlichungsabsicht im Baulandkataster (2014 und Ergänzung im Jahre 2017) Gebrauch gemacht haben. Diese Flächen werden seitens der Stadtverwaltung aktuell nicht mehr für eine Veröffentlichung im Baulandkataster in Betracht gezogen.

Weiterhin gibt es potenzielle Baulücken, die aufgrund einer nicht vorhandenen verkehrlichen Erschließung nicht im Baulandkataster veröffentlicht werden können. Um hier weitere für das Baulandkataster geeignete Potenzialflächen zu ermitteln, hat der Fachdienst Stadtentwicklung | Stadtplanung zusammen mit dem Eigenbetrieb KSJ im Jahr 2015 eine Vor-Ort-Begehung der 155 Flächen im Stadtgebiet vorgenommen, die im Jahr 2014 im Rahmen der Abstimmung mit KSJ (siehe Punkt 1.4 d) als schwierig bzgl. der verkehrlichen Erschließung eingestuft worden sind. Im Zuge der Prüfung vor Ort wurde für 45 der 155 betrachteten Flächen eine verkehrliche Erschließung als vertretbar eingeschätzt. Für die übrigen Flächen war von einer Veröffentlichung abzusehen, da einer Bebauung gewichtige Gründe entgegenstehen (z. B. mangelhafter Straßenzustand, unzureichende Straßenbreite, Entwässerungsproblematik). Die 45 Flächen waren Gegenstand für die weitere Prüfung im Vorfeld der Ergänzung des Baulandkatasters im Jahr 2017.

f) In welchem Umfang kommen bei der Aktivierung von Flächen Ergänzungssatzungen zum Einsatz?
Wie bewertet die Stadtverwaltung die Wirksamkeit dieses Instrumentes?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Ergänzungssatzungen nach § 34(4) Nr. 3 BauGB, gemäß dem die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, fanden bei der Erstellung des Baulandkatasters keine Anwendung. Bei der Erfassung der potenziellen Baulücken im Stadtgebiet erfolgte eine Konzentration auf Baulücken im Innenbereich im Sinne des gesetzlichen Auftrages gemäß Baugesetzbuch einer maßvollen "Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

Hinsichtlich der Wirksamkeit dieses Instrumentes kann folgende Aussage getroffen werden. Diese Art der Satzung bezieht sich nur auf einzelne Flächen, die jedoch durch den angrenzenden bebauten Bereich entsprechend vorgeprägt sein müssen. Darüber hinaus muss die Aufstellung der Satzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Angesichts der Lage der Stadt Jena im Tal ergäben teilweise Anwendungsbereiche dieser Satzung. Jedoch fehlen für eine kurzfristige Anwendung zum großen Teil die notwendigen Erschließungsanlagen.

Die Satzung stellt nach Auffassung der Verwaltung auf Grund der Anwendungsvoraussetzungen kein geeignetes Mittel dar, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Jena im erforderlichen Maße zu sichern.

2. Flächenvorratspolitik der Stadt und der Eigenbetriebe

Eine Stadt sollte langfristig Flächeneigentümer sein und bleiben, insbesondere um hinsichtlich der Pflichtaufgaben handlungsfähig zu sein. Daher sollten unter strategischen Langfristerwägungen Flächen im Eigentum der Stadt Jena bleiben oder erworben werden.

a) Wieviel Quadratmeter Flächen wurden vom Eigenbetrieb Kommunale Immobilien erworben in Hinblick auf 16/0976-BV Punkt 2/7 (strategische Flächenbevorratungspolitik über das Jahr 2030 hinaus)?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
KIJ

KIJ erwarb 47.064 m², die als Gartenersatzfläche vorgesehen sind im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnbauflächen auf gegenwärtig kleingärtnerisch genutzten Grundstücken.

KIJ erwarb im Zuge der kurzfristigen Schaffung von Wohnraum für Asylbewerber 11.213 m².

b) Wieviel Quadratmeter Flächen sind vom Eigenbetrieb Kommunale Immobilien geplant zu erwerben? In welcher Höhe stehen dafür Mittel zur Verfügung?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
KIJ

KIJ beobachtet fortlaufend den Jenaer Immobilienmarkt, prüft umfassend eingehende Flächenangebote und Objekte in Zwangsversteigerung.

Gegenwärtig laufen Erwerbsvorbereitungen für eine 0,5 ha große potenzielle Wohnbaufläche.

Im Investitionsplan 2019/2020 sowie der mittelfristigen Planung sind jährlich je 2 Mio € für den Erwerb von potenziellen Wohn- und Gewerbeflächen eingeplant.

c) Welche Flächenverkäufe für Wohnbebauung wurden seit 2015 durch Kommunale Immobilien Jena getätigt? Bitte nach folgender Tabelle darstellen.

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
KIJ

Fläche in m ²	Preis nach Verkehrswertgutachten ❶	tatsächlich erzielter Verkaufspreis	Kriterien: M – meistbietend K – Konzeptvergabe E – Erbbaupacht	Erwerb durch: A – Privatpersonen B – Bauträger C – andere	Fälle
9.275	3.695.944,00 €	5.435.277,94 €	M	A	12
14.452	5.379.932,00 €	8.600.571,30 €	M	B	17
2.813	245.146,17 €	245.146,17 €	M ❷	A	10
9.750	1.016.710,00 €	1.016.710,00 €	M ❷	B	3

Darüber hinaus erfolgte ein konzeptgebundener Verkauf (Kaufpreis höher als Verkehrswert) an eine Privatperson sowie ein Verkauf zum Verkehrswert an eine gemeinnützige GmbH. Auf Grund der konkreten Zuordenbarkeit wurden die jeweiligen Daten nicht ausgewiesen.

Anmerkungen:

❶ Die Spalte "Preis nach Verkehrswertgutachten" schließt Verkäufe ein, die auf der Grundlage des geltenden Bodenrichtwertes erfolgten, da nicht in allen Fällen Wertgutachten erstellt wurden.

❷ ~~M~~ in Spalte "Kriterien": Der Verkauf erfolgte zum ermittelten Verkehrswert bzw. Bodenrichtwert, also nicht meistbietend.

Die Abgrenzung zwischen Bauträger und Privatperson ist bisweilen schwierig, weil auch private Erwerber Immobilieninvestitionen zwecks Vermietung tätigen, ohne als Bauträger gewerblich tätig zu sein.

d) Welche Flächenverkäufe für Wohnbebauung wurden seit 2015 durch die Stadtwerke Jena oder andere städtische Eigner getätigt? Bitte nach folgender Tabelle darstellen.

Fläche in m ²	Preis nach Verkehrswertgutachten	Tatsächlicher Verkaufspreis	Kriterien: M - meistbietend K - Konzept E - Erbbaupacht	Erwerb durch: A - Privatpersonen B - Bauträger

Hierzu liegen der Stadtverwaltung keine Angaben vor. Es handelt sich um Unternehmensangaben, die der Einreicher der Großen Anfrage direkt einholen sollte.

3. Wohnraum muss bezahlbar sein

Die Stadt Jena sollte in allen Wohnlagen für verschiedene Einkommensgruppen bewohnbar sein. Daher muss Politik Wege suchen, wie einer Segregation aufgrund der finanziellen Situation ihrer Bürger entgegengewirkt werden kann.

3.1 Sozialer Wohnungsbau und preisgünstiges Wohnen

a) Wie definiert die Stadt Jena die Begriffe „Sozialwohnungen“ und „preisgünstiges Wohnungen“?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Soziales

Als sozialer Wohnungsbau wird im allgemeinen der staatlich geförderte Bau von Wohnungen bezeichnet. Das betrifft insbesondere die sozialen Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.

Voraussetzung für den Bezug einer solchen Wohnungen ist die Vorlage eines gültigen Wohnberechtigungsscheines, die Einhaltung der entsprechenden Einkommensgrenzen nach § 10 WoFG und die entsprechenden max. Wohnflächen.

Durch die staatlichen Förderprogramme (Neubau oder Modernisierung von Mietwohnungen) werden durch die Förderung die Miete auf die sogenannte Kostenmiete abgesenkt. Höhere Mieten sind über einen festgelegten Zeitraum nicht zulässig.

In der Stadt Jena gibt es keine Definition oder Festlegungen, was unter preisgünstigen Wohnen zu verstehen ist. Von preiswertem Wohnen kann in der Regel dann gesprochen werden, wenn die Miete sich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete befindet. Dies betrifft oftmals Wohnungen, die den Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft oder den Kosten der Unterkunft für Grundsicherungsempfängern entsprechen. Mietpreis- und Belegungsbindungen sind bei Wohnungen im preiswertem Segment nicht vorgesehen.

b) Wie viele Sozialwohnungen und preisgünstige Wohnungen benötigt die Stadt Jena aus heutiger Sicht bis 2030?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Soziales

Mit Stand 31.12.2017 gab es in der Stadt Jena 1.024 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Tendenz fallend. Um die Abgänge annähernd ausgleichen zu können, werden jährlich ca. 80 – 100 Wohnungen im geförderten Wohnungsneubau benötigt.

Da wie bereits benannt für preiswerten Wohnraum keine Festlegungen vorliegen, verweisen wir auf das Dokument von TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte „Sozialwohnungen in Jena – Teil I“ in der Fassung vom 10.09.2018 (s.a. Anlage 2)

c) Wie viele Wohnungen unterliegen derzeit einer Mietpreisbindung? In welchen Stadtteilen?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Soziales

Anzahl belegungsgebundener Wohnungen: 1024 WE

aufgeteilt nach Stadtteilen:

Zentrum	West	Nord	Ost	Süd	Lobeda	Winzerla
180	24	428	63	170	0	159

d) Wie viele Wohnungen sind im Jahr 2017 und 2018 aus der Mietpreisbindung herausgefallen? In welchen Stadtteilen?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Soziales

2017

Zentrum	West	Nord	Ost	Süd	Lobeda	Winzerla
0	0	0	35	0	0	0

2018

Zentrum	West	Nord	Ost	Süd	Lobeda	Winzerla
0	0	0	32	0	0	0

e) Wie viele Wohnungen sind 2017 und 2018 in die Mietpreisbindung aufgenommen worden? In welchen Stadtteilen?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Soziales

2017

Zentrum	West	Nord	Ost	Süd	Lobeda	Winzerla
0	0	45	0	0	0	0

2018

Zentrum	West	Nord	Ost	Süd	Lobeda	Winzerla
0	0	0	0	0	0	0

3.2 Mietpreisbremse

a) Werden die Auswirkungen der Mietpreisbremse in Jena evaluiert?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Soziales

Durch die Stadt Jena werden die größeren Wohnungsunternehmen, der Mieterverein und Haus- und Grund regelmäßig zu ihren Erfahrungen in Bezug auf die Mietpreisbremse abgefragt. Diese Ergebnisse werden im Anschluss dem zuständigen Ministerium übermittelt.

b) Falls ja, welche Auswirkungen hatte die Mietpreisbremse auf die Mietpreisentwicklung in Jena?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Soziales

Da das Mietrecht dem Privatrecht unterliegt, liegen der Stadt Jena keine Informationen zur Auswirkung der Mietpreisbremse auf die Mietpreisentwicklung vor.

c) Sind der Stadtverwaltung Fälle bekannt, in denen gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Soziales

Der Stadtverwaltung sind keine Fälle bekannt, in denen gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde, Auch bei den größeren Wohnungsunternehmen, dem Mieterverein und Haus- und Grund sind bisher keine Fälle anhängig, bei denen gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde.

d) Plant die Stadtverwaltung nach dem Auslaufen der Mietpreisbremse für Jena erneut auf die Landesregierung zuzugehen, um diese erneuern zu lassen?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD Soziales

Wenn durch den Stadtrat ein Beschluss auf Verlängerung bzw. Neubeartragung gefasst wird, wird die Stadtverwaltung den Beschluss umsetzen.

4. Wohnbau versus Kleingärten

Kleingärten haben große Bedeutung für das Stadtklima, für ökologische Vielfalt in Flora und Fauna. Sie dienen der Erholung und der Selbstversorgung. Flächen von Kleingartenanlagen stehen immer wieder im Konflikt mit Wachstumsbestrebungen der Stadt und angestrebter Verdichtung.

a) Wie hat sich die Zahl der Kleingärten in Jena in den letzten fünf Jahren entwickelt (bitte nach Jahr aufschlüsseln)?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Die Anzahl der im Regionalverband der Kleingärtner organisierten Kleingärten hat sich in den letzten fünf Jahren nicht verändert.

Die Anzahl der Pachtgärten (direkte Verpachtung durch KIJ) hat sich um 3 Gärten verringert. Diese Gärten lagen im Überschwemmungsgebiet der Saale bzw. des Gemdenbaches und im Landschaftsschutzgebiet und wurden entsprechend Gartenentwicklungskonzept nach Kündigung durch die Pächter aufgegeben (siehe auch Punkt 4b).

Für die Wohnbau-Fläche „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ wurde die Kündigung von 41 Gärten durch KIJ vorbereitet. Davon gehören 8 Gärten und eine Teilfläche eines 9. Gartens zur Kleingartenanlage „Am Jenzig“. Die Beendigung der Gartennutzung erfolgt frühestens 2019.

Eine Teilfläche der Kleingartenanlage „Mühlthal“ in der Lutherstraße wurde durch den Eigentümer Ernst-Abbe-Stiftung gekündigt. Davon sind 24 Gärten betroffen. Die Beendigung der Gartennutzung erfolgt voraussichtlich 2019.

b) Wie hat sich die Zahl der Kleingärten auf städtischen Grundstücken in den letzten fünf Jahren entwickelt (bitte nach Jahr aufschlüsseln)?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Die Zahl der Gärten auf städtischen Grundstücken hat sich in den letzten fünf Jahren um 3 Gärten verringert und um 7 erhöht:

2015: 1 Garten in der Aue des Gemdenbaches - Renaturierung

2016: 1 Garten in der Saaleaue - Renaturierung

- 2017: 1 Garten im Landschaftsschutzgebiet, Gemarkung Drackendorf – Renaturierung
- 2016/17: Erschließung und Bereitstellung von 7 neuen Gärten in Nachbarschaft zur Kleingartenanlage Talstein durch KIJ als Ersatzgärten für die 8 ersatzpflichtigen Gärten auf der Wohnbaufläche „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“; geplante Übergabe der Gärten an den Regionalverband im Frühjahr 2019.

c) Auf welchen Flächen planen die Stadt oder die städtischen Unternehmen in den nächsten Jahren Kleingärten einer anderen Nutzung zuzuführen?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Das Gartenentwicklungskonzept (GEK), Stadtratsbeschluss vom 11.09.2013, ist die konzeptionelle Grundlage für die Umwandlung von Kleingärten in Bauland bzw. die Renaturierung von Gärten. Die entsprechenden Flächen sind in der Karte Entwicklungsperspektiven ausgewiesen. Eine grobe Zeitplanung ist Bestandteil des Gartenentwicklungskonzeptes. Beides kann unter folgendem Link eingesehen werden:

https://www.jena.de/de/stadt_verwaltung/stadtverwaltung/dezernat3/fb_stadtentwicklung_stadtplanung/fd_stadtentwicklung/grundlagen_stadtentwicklung/gartenentwicklungskonzept/268128

unter Downloads.

Die tatsächliche Umsetzung der im GEK formulierten Planungsziele ist jedoch von verschiedenen Faktoren abhängig:

- Politische Beschlusslage
- Bereitstellung von finanziellen Mitteln im städtischen Haushalt bzw. im Haushalt der Eigenbetriebe
- Verfügbarkeit der Flächen

Im Moment sind diese Bedingungen für keine der im GEK benannten Flächen gegeben.

d) Welche Flächen stehen zur Verfügung, um mögliches Ersatzland für Kleingärten (nach § 14 BKleingG) zu schaffen?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Das Grundstück für die in Planung befindliche Ersatz-Kleingartenanlage in Lobeda Ost (Beschluss zu Einleitung eines Bebauungsplanes B-Lo 12“Kleingartenanlage Lobeda Ost“ vom 17.7.2014) in der Gemarkung Drackendorf steht als Ersatzfläche bei Aufgabe von Dauerkleingärten entsprechend § 14 Absatz 1 bereit. Die Fläche ist 5,6 ha groß. Es können etwa 100 Kleingärten eingeordnet werden.

Der Ankaufsbeschluss zu den Flächen (StR-BV-Nr. 15/0466-BV vom 23.09.2015) erfolgte mit der Begründung, dass „der Kaufpreis sowie die Entwicklungs- und Erschließungskosten

für die neue Kleingartenanlage in Lobeda-Ost im Wirtschaftsplan von KIJ unter der Voraussetzung eingeplant sind, dass diese Kosten durch den späteren Verkauf von Wohnbauland amortisiert werden können.“ Die Entwicklung und Erschließung der Fläche erfolgt demnach erst dann, wenn ein Bebauungsplanverfahren für Erschließung von Wohnbauland eingeleitet wurde, auf Grund dessen Kleingartenersatzflächen benötigt werden. Dies ist notwendig, da eine Gegenfinanzierung der Maßnahme aus den künftig zu erzielenden Pachteinnahmen nicht möglich ist.

e) Wie viel Ersatzland für Kleingärten wurde in den letzten fünf Jahren geschaffen (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

2015 wurden 5,6 ha landwirtschaftliche Nutzfläche für die Entwicklung von Ersatzkleingärten durch KIJ angekauft. Derzeit findet ein B-Plan- Verfahren zur Ausweisung der Fläche als Ersatz-Kleingartenanlage statt (siehe auch Punkt 4 d).

5. Flächennutzungsplan

Die Stadt Jena hat den Prozess der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, der einige Jahre in Anspruch nehmen wird.

a) Wie viele **Teiländerungen** zum Flächennutzungsplan gab es von 2015 bis 2018? Bitte die Art der Nutzungsänderung angeben.

b) Wie viele Änderungen des Flächennutzungsplans müssen noch eingearbeitet werden?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Teiländerungen im Parallelverfahren

Entsprechend des Entwicklungsgebotes nach § 8 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In abweichenden Fällen wird im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch die betreffende Teilfläche im FNP nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (sogenanntes „Parallelverfahren“). Solche FNP-Änderungen erfolgen entsprechend der Verfahrensvorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen (zweifache Offenlage und Trägerbeteiligung) und wird durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt. Der 2006 wirksam gewordene FNP wurde seitdem durch sieben Änderungsverfahren an die planerischen Erfordernisse angepasst.

Eine weitere Teiländerung im Parallelverfahren wurde begonnen.

FNP-Teiländerungen **seit 2015:**

Bezeichnung	Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan	Wirksam seit	Allgemeine Art der baulichen Nutzung nach Änderung
Nr. 4 „Inselplatz“	B-J 03 „Inselplatz“	21.01.16	Sonderbaufläche „Forschung und Lehre“
Nr. 5 „Stadion Jena-Oberaue“	B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“	08.03.18	Sonderbaufläche „Sport“ / „Parken und Hotel“
Nr. 6 „Erweiterung Landesärz-	VBB-Ma 04 „Erweiterung Landesärztekammer“	21.01.16	gewerbliche Baufläche

te-kammer“			
Nr. 7 „Wohngebiet Am Oelste“	B-Zw 06 „Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen“	23.11.17	Wohnbaufläche
Nr. 8 „Nördlich der Karl-Lieb-knecht-Straße“	B-Wj 18 „Nördlich der Karl-Lieb-knecht-Straße“	Im Verfahren	Wohnbaufläche

c) Welche Hindernisse liegen bei der Aktivierung der einzelnen FNP-Vorbehaltsflächen und Potentialflächen vor?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Gemäß Beschluss 16/0976-BV „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“ vom 21.09.2018 sind die im „Wohnbauflächenbericht der Stadt Jena 2016“ enthaltenen Potenzialflächen für eine künftige Entwicklung vorgesehen. Die aktuelle Erfassung der Potenzialflächen ist dem Bericht „Monitoring zum Stadtumbau – Wohnstadt Jena“ (Tabellen im Kapitel A 2.5.), der jährlich aktualisiert und veröffentlicht wird, entnehmbar und sind zudem der Beantwortung der Großen Anfrage als **Anlage 1** beigefügt.

Gemäß Stadtrats-Beschluss 15/0370-BV „Wohnen in Jena 2030“ stellt das wichtigste Instrument, um der Wohnbauflächennachfrage Jenas als wachsender Stadt gerecht zu werden, eine offensive Ausweisung von Wohnbauflächen, deren Erschließung und Mobilisierung dar. Die entsprechenden politischen Beschlüsse zur Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplan-Verfahrens sind Voraussetzung zur Umsetzung dieses Beschlusses.

Nach aktuellen Abschätzungen zur Wohnbauflächenentwicklung bis 2035 besteht eine Nachfrage von bis zu 3.850 Wohnungen. Mit dem Flächenangebot von maximal ca. 4.450 möglichen Wohnungen aus den Tabellen A bis E (**siehe Anlage 1**) und mobilisierbaren Baulücken kann die Nachfrage von 3.850 Wohnungen erfüllt und zusätzlich eine Reserve vorgehalten werden. Somit ist die Bilanz nach derzeitigem Stand quantitativ ausgeglichen. Dafür ist erforderlich, dass alle Flächen an den Markt kommen.

Da Flächenentwicklungen stets lange Zeiträume in Anspruch nehmen, ist durch frühzeitige Aktivitäten Vorsorge zu treffen, insbesondere durch Bauleitplanungen incl. Gutachten, Flächenankäufe und Erschließungen, um diese Flächen zu mobilisieren.

FNP-Vorbehaltsflächen

Mit der bereits erfolgten Darstellung der Vorbehaltsflächen für Wohnen im wirksamen FNP-2006 (**▼ Tabelle C**) ist die gemeindliche Absicht zur Entwicklung als Wohnbauland bekundet worden. Auf Grund des fehlenden Baurechtes und der fehlenden verkehrlichen und medienseitigen Erschließung stehen sie dem Markt derzeit jedoch noch nicht zur Verfügung. Für die Schaffung von Baurecht ist eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan incl. notwendiger Gutachten) notwendig. Die erforderlichen politischen Beschlüsse (z.B. Einleitungsbeschluss) sind durch den Stadtrat zu fassen.

Im Zuge der Mobilisierung sind beim überwiegenden Teil der Flächen insbesondere komplizierte Eigentumsverhältnisse (kleinteilige Struktur, zumeist Privatbesitz, Partikularinteressen) zu überwinden, so dass teilweise Umlegungsverfahren erforderlich werden können. Für Verbandsgärten, die sich zu geringem Teil in den Vorbehaltsflächen befinden, beinhaltet das Bundeskleingartengesetz verbindliche Regelungen zum Umgang im Rahmen der angestrebten verbindlichen Bauleitplanung („Unter der Lobdeburg“ / „Rahmenplan Jenzighang“).

Für die gemäß beschlossenen Garagenentwicklungskonzept aufzugebenden Garagenstandorte ist im Rahmen der Flächenentwicklung der Stellplatzersatz vorzubereiten („Theobald-Renner-Straße“ / „Hugo-Schrade-Straße“).

Potenziale gemäß Gartenentwicklungskonzept

Wohnbaupotenzialflächen leiten sich darüber hinaus aus dem beschlossenen Gartenentwicklungskonzept ab. Die kernstadtnahen Potenzialflächen mit bestehender gärtnerischer Nutzung (**▼ Tabelle D**) sind im Gartenentwicklungskonzept der Kategorie „Aufgabe der Gartennutzung zu Gunsten von Bauland“ zugeordnet („Jenzigfuß“ / „Schweizerhöhe“ / „Mädertal“ / „Closewitzer Straße“ / „Cospedaer Grund“).

Diese Standorte sollen auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung Jenas für die erforderliche Wohnraumbereitstellung mobilisiert werden. Sie weisen eine integrierte und infrastrukturell gut ausgestattete Lage auf und erweitern das Angebot in den nachgefragten Marktsegmenten.

Eine künftige Darstellung als Wohnbaufläche im Rahmen der Fortschreibung des FNP leitet sich aus den Stadtratsbeschlüssen zum Gartenentwicklungskonzept (2013) und zur Wohnbauflächenentwicklung (2016) ab.

Eine rasche Mobilisierung erscheint auf Grund der Eigentumsverhältnisse (jeweils ein oder wenige Eigentümer) möglich. Für die Schaffung von Baurecht und die Herstellung der verkehrlichen und medienseitigen Erschließung ist eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan incl. notwendiger Gutachten) erforderlich. Die weitergehenden politischen Beschlüsse (z.B. Einleitungsbeschluss) sind durch den Stadtrat zu fassen.

Für Verbandsgärten beinhaltet das Bundeskleingartengesetz verbindliche Regelungen zum Umgang im Rahmen der angestrebten verbindlichen Bauleitplanung (z.B. Entschädigung und/oder Flächenersatz). Die Ermittlung des Umfangs notwendiger **Gartenersatzflächen** sowie die konkrete Benennung von Flächen für die Neuanlage von Ersatzgärten war Bestandteil des beschlossenen Gartenentwicklungskonzeptes. Für diese Ersatzflächen gilt es ebenfalls, die entsprechenden politischen Beschlüsse durch den Stadtrat zu fassen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu aktivieren.

Übergeleitete Bebauungspläne

Weitere Flächenpotenziale liegen auf den im wirksamen FNP-2006 bereits als Wohnbaufläche dargestellten Flächen der übergeleiteten Bebauungspläne (**▼ Tabelle E**), die als rechtskräftige Bebauungspläne mit bestehendem Baurecht zu betrachten sind. Neben einzelnen Lückenschließungen bestehen auf bisher unerschlossenen Teilflächen noch einige Potenziale.

Eine rasche Aktivierung dieser Teilflächen wird zumeist durch kleinteilige Eigentümerstrukturen (zumeist Privatbesitz, Partikularinteressen) erschwert. Zudem sind für die Aktivierung von Teilflächen innerhalb der übergeleiteten Bebauungspläne (z.B. „Südwestvorstadt“ / „Gänseberg“ / „Steinborn“) auch aufgrund der fehlenden verkehrlichen und medienseitigen Erschließung teilweise Umlegungserfordernisse gegeben.

Die durch KIJ jährlich geplanten Mittel sind entsprechend Beschlussvorlage „Wohnen in Jena 2030“ (15/0370-BV) wie unter dem Beschlusspunkt 007 „Die Stadt Jena betreibt mit ihrem Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena vorrangig systematische Flächenan- und -verkäufe für eine nachhaltige strategische Ausrichtung der Flächenentwicklung.“ beschlossen, für den Ankauf von Flächen für die Wohnungsbauentwicklung einzusetzen.

Eigentum an Grund und Boden ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung. Eine ausreichende Flächenreserve eröffnet Gestaltungsoptionen für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung.

d) Wie und wonach werden Flächen als Außen- oder Innenbereich zugeordnet? Wer legt das auf welcher Grundlage fest? Welchen Einfluss hat der Stadtrat als politisches Gremium auf diese Entscheidungen?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Außenbereich ist der Teil des Gemeindegebietes, der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Bei dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff.

Die Rechtsprechung hat in ihren Entscheidungen einige Grundregeln aufgestellt, die das BVerwG in einer Entscheidung zusammengefasst hat. Ein Bebauungszusammenhang i.S. des §34 BauGB reicht so weit wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.

Als Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Bei der Wertung kommt es auf den räumlichen Zusammenhang, die räumliche Nähe an.

Nach dem Sprachgebrauch endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil beim letzten Gebäude. Die sich dann anschließenden Grundstücke liegen nicht innerhalb des Bebauungszusammenhanges. Grundstücks- und Parzellengrenzen sind bei der Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich ohne Bedeutung.

Zur sachgerechten Abgrenzung der zusammenhängenden Bebauung vom Außenbereich existiert eine umfangreiche Rechtsprechung, welche im Rahmen des Handelns der Verwaltung entsprechend Berücksichtigung findet.

Der Stadtrat hat auf diese Einzelentscheidungen keinen Einfluss, selbige unterliegen jedoch der Überprüfung durch das Landesverwaltungsamt und durch die Gerichte.

Der FNP stellt die allgemeine Art der baulichen Nutzung gemäß BauGB lediglich in den Grundzügen, d.h. grobmaschig dar. Die beabsichtigten Nutzungen werden nicht für Einzelgrundstücke dargestellt, sondern für größere Bauflächen (keine Parzellenschärfe). Als vorbereitender Bauleitplan entwickelt er gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern keine unmittelbare Rechtswirkung. **Insofern ist die Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches nicht Gegenstand des FNP.**

Diese bauplanungsrechtliche Bewertung (§ 34 bzw. § 35 BauGB) wird unabhängig von den Darstellungen des FNP getroffen. Beim FNP handelt es sich vielmehr um ein Planwerk, welches im Wesentlichen nur gemeindeintern und für beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange von Bedeutung ist. Erst Satzungen regeln verbindlich bauliche und sonstige Nutzungen der Grundstücke und entfalten somit unmittelbare rechtliche Wirkungen gegenüber Dritten.

e) Gibt es Konflikte bei Bauwilligen bzw. bei bestehenden genehmigten Wohnbauten mit dem Baurecht, die mit der Lage im Außenbereich zu erklären sind? Wenn ja, wie viele?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Die Vorstellungen einzelner Grundstückseigentümer hinsichtlich der Verwertung Ihrer Grundstücke entsprechen nicht immer den geltenden und anzuwendenden rechtlichen Regelungen. Der Außenbereich soll nach den Vorstellungen des Gesetzgebers von wesensfremder Bebauung freigehalten und somit auch geschützt werden.

Das BauGB §35 enthält entsprechende Regelungen, welche die Zulässigkeit von Vorhaben einschränken.

f) Wie viele davon ließen sich durch Änderung von Außenbereich in Innenbereich lösen?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Insoweit Zulässigkeiten im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht vorliegen, bedürfte es zur Schaffung eines anderen Bewertungsrahmens der Überplanung der entsprechenden Bereiche.

In wie weit die Überplanung erfolgreich abgeschlossen werden kann und darüber hinaus die notwendigen Erschließungsvoraussetzungen nachgewiesen werden können, kann keine Aussage gemacht werden, dies obliegt dem Ausgang der Verfahren.

6. Kooperationen mit Umlandgemeinden im SHK

a) Wie viele Stellungnahmen zu Wohnbauvorhaben im Umland hat Jena als Oberzentrum seit 2015 erstellt (bitte Aufteilung nach Zustimmung oder Ablehnung des Vorhabens)?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Durch die Stadtverwaltung Jena wurden seit 2015 Stellungnahmen zu 4 Bauleitplanungen abgegeben.

Diese Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Anmerkungen zur weiteren Bearbeitung der Bauleitplanung z. B. im Hinblick auf fehlende bzw. unzureichende Nachweise einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und vorrangigen Nutzung von Potenzialen im Innenbereich (z. B. Baulückenerfassungen, Erfassungen und Bewertung von Innenbereichspotenzialen bzw. vorhandenen Potenzialen aus früheren Bauleitplänen) der jeweiligen planenden Gemeinde.

So ist u. a. zu beachten, dass entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen, G 2-5, der Orientierungswert zur Siedlungsflächenneuausweisungen in Zentralen Orten einen Umfang von 0,1 ha pro 1000 EW und Jahr und in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion 0,05 ha pro 1000 EW und Jahr benennt. Dieser soll möglichst nicht überschritten werden.

Grundlage ist das Bestreben der Planungsregion Ostthüringen, deren Mitglied die Stadt Jena ist, zur Erfüllung des 30 ha-Zieles der Bundesregierung, d. h. den täglichen Siedlungs- und Verkehrsflächenverbrauch bis zum Jahre 2020 auf 30 ha zu reduzieren.

Insbesondere ist der Nachweis eines Bedarfs aus der Gemeindeentwicklung heraus zu begründen.

Entsprechend § 1 BauGB haben Gemeinden

- Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist
- Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen
- Bauleitpläne aufzustellen, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die unter Abs. 6 benannten Punkte insbesondere zu berücksichtigen, so u. a.

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Im Weiteren soll entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Die Stellungnahmen der Stadtverwaltung zu den Wohnbauvorhaben im Umland basieren auf dem BauGB und den landes- und regionalplanerischen Grundlagen.

Weiterhin soll der Bauleitplanung ein Flächennutzungsplan oder ein durch den Gemeinderat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugrunde liegen. Eine abgestimmte Gesamtentwicklung des Stadt-Umland-Raumes Jena ist für alle Gebietskörperschaften von Bedeutung.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB hat die Stadt Jena in ihrer Stellungnahme auch über von ihr beabsichtigte bzw. bereits eingeleitete Planungen zu informieren. Dem wird die Stadt Jena regelmäßig gerecht, indem sie auf ihre eigenen Dokumente zur Wohnbauflächenentwicklung inkl. Stadtratsbeschlüsse hinweist.

Da die Planungen der Umlandgemeinden zumeist auf eine Flächenspenderfunktion¹ für die Stadt Jena zielen, wurde in 3 der 4 Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass diese Funktion derzeit nicht bestätigt werden kann.

b) Wie viele Wohneinheiten umfassten diese Bauvorhaben im Umland (möglichst mit Einteilung Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser)?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Die 4 Bauleitplanungen zur Schaffung von Wohnbauflächen umfassten ein Wohnbauflächenpotenzial von ca. 7,21 ha für ca. 81 Ein- und Zweifamilienhäuser.

c) Beabsichtigt die Stadt, ablehnende Voten der letzten Jahre erneut aufzurufen?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Die Beteiligung der Stadt Jena an dem Bauleitplanverfahren einer Gemeinde erfolgt nach § 4 Abs.1 BauGB. Träger der Planungshoheit ist die jeweilige Gemeinde. Sie holt die Stellungnahme der Stadt Jena zur Bauleitplanung ein. Die fristgerecht abgegebene Stellungnahme wird durch die planende Gemeinde inhaltlich geprüft. Entscheidet sich die Gemeinde für die Berücksichtigung der Stellungnahmen und berühren die Inhalte die Grundzüge der Planung, wird der Planungsprozess fortgeführt und die Stadt Jena wiederum beteiligt.

d) Wie sieht die zukünftige Kooperation mit dem Umland bezüglich der Schaffung von Wohnraum aus?

Beantwortung erfolgte durch folgende Bereiche der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe:
FD SE | SP

Der Zusammenarbeit im Stadt-Umland-Raum Jena insbesondere im südlichen Bereich (= Entwicklungskorridor der A 4) ist in den kommenden Jahren verstärkte Aufmerksamkeit bezüglich der gewerblichen Flächenentwicklung zu widmen. Im Fokus stehen dabei die unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzenden Gemeinden.

Dazu wurden bereits erste Gespräche mit Umlandgemeinden initiiert, deren Ergebnis an dieser Stelle nicht vorgegriffen werden kann. Eine Grundlage für die Gesprächsführung ist die Jenaer Strategie für Wachstum und Investition, Beschlusspunkte 002 und 005, zur Umsetzung des Szenarios „B“.

Nach aktuellen Schätzungen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kann bis 2035 mit einem Flächenangebot von maximal 4.450 möglichen Wohnungen

¹ Flächenspenderfunktion:

Die Notwendigkeit für eine Flächenspenderfunktion muss durch eine gesamtgemeindliche Stadortalternativenprüfung auf der Grundlage nachvollziehbarer Kriterien seitens der Gemeinde belegt sein. Das wäre dann der Fall, wenn es keine geeigneten Potenzialflächen im Gemeindegebiet geben würde.

Eine Flächenspenderfunktion ist insbesondere städtebaulich zu begründen. Dies ist angesichts der in der Stadt Jena identifizierten Potenzialflächen A - D/E (s.a. Anlage 1) zuzüglich mobilisierbarer Baulücken nicht gegeben.

Darüber hinaus kann die städtebauliche Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes hinsichtlich einer abgestimmten und formell untersetzten Flächenspenderfunktion begründet werden, wenn die Planung auf der Grundlage einer formellen Zusammenarbeit nach dem ThürKGG (z. B. Stadt-Umland-Konzept) und einer formellen interkommunalen Planung gem. § 205 BauGB basiert.

(Potenzialflächen A – E zuzüglich mobilisierbarer Baulücken) die prognostizierte Nachfrage in Höhe 3.850 Wohnungen gedeckt werden. Eine zusätzliche Reserve könnte vorgehalten werden. Daraus resultiert, dass eine mittel- bis langfristige Flächenspendefunktion für Wohnbauflächen für die Stadt Jena außerhalb des Stadtgebietes derzeit nicht begründet werden kann.

Für eine abgestimmte Gesamtentwicklung in diesem Raum wurden durch die Stadtentwicklung | Stadtplanung in den vergangenen Jahren Grundlagenmaterialien bereitgestellt, die auf die gemeinsame Entwicklung und Vermarktung gewerblicher Bauflächen, eine abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung sowie eine abgestimmte Entwicklung und Nutzung von Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen ausgerichtet sind.

Für die Umsetzung kann die Schaffung einer interkommunalen Kommunikationsplattform, wie sie z. B. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Stadt Jena.2030+ mit dem Schlüsselvorhaben „Regionales Nachbarschaftsforum“ vorsieht, hilfreich sein. Als Beginn des Umsetzungszeitraumes für dieses Schlüsselvorhaben ist das Jahr 2019 vorgesehen.