



## Inhaltsverzeichnis

## Seite

### Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses

326

Standort Burgau-Park: Antrag auf Nutzungsumwandlung für ausgewählte Flächen

326

Kostenabspaltung für die Straßenbeleuchtung in der Franz-Liszt-Straße

328

### Beschlüsse des Stadtrates

328

Jahresabschluss 2001 der Technische Werke Jena GmbH / Wahl des Abschlussprüfers 2002 / Änderung Gesellschaftsvertrag

328

Gesellschafterbeschluss der Technische Werke Jena GmbH ( Entlastung des Aufsichtsrates der Stadtwerke Jena-Pöbneck GmbH)

329

Aufhebung der Durchführungsrichtlinie zur Privatisierung von Wohnungen in Jena

329

### Öffentliche Bekanntmachungen

330

Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes für den Bebauungsplan „Felsenkeller/Rathenaustraße“

330

Bekanntmachung über die Unanfechtbarkeit eines Grenzregelungsbeschlusses

330

Ausschusssitzungen

331

### Öffentliche Ausschreibungen

331

Kindergartengrundstück Freiligrathstr. 108

331

Sanierung der ehemaligen Hausmülldeponie Jena- Ilmnitz

331

### Verschiedenes

332

Das Dezernat Stadtentwicklung und Bauwesen bezieht neue Räume im Intershop -Turm

332

Umfangreiches online-Informationsangebot zur Bundestagswahl

332

Baustelle Bachstraße

332

Sperrung der Autobahnauffahrt Richtung Frankfurt /M.

332

## Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses

### Standort Burgau-Park: Antrag auf Nutzungsumwandlung für ausgewählte Flächen

- beschlossen am 15.08.2002

Dem Antrag der REWE-Centermanagement und Verwaltungs GmbH Köln vom 25.06.02 auf Nutzungsumwandlung für ausgewählte Flächen abweichend vom Vorhaben- und Erschließungsplan wird zugestimmt.

#### Begründung:

##### Zur Situation des Verkaufsflächenbestandes in Jena

Das Einzelhandelsnetz der Stadt Jena hat sich in den vergangenen Jahren mit einer hohen Dynamik entwickelt. Die Umsatzentwicklung und damit die Flächenproduktivität/Flächenrentabilität hat mit dieser Dynamik trotz der positiven Einschätzung für Jena (vgl. Anlage aus BAG Handelsmagazin 5/6 2002) nicht Schritt halten können.

Die Stadt Jena verfügt heute über ca. 186 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, auf welcher Einzelhandelsumsatz realisiert wird. Weitere ca. 45 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ehemals durch den Einzelhandel genutzt wurden bzw. für die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe neu errichtet wurden, standen zum Ende des Jahres 2001 leer. Den größten Anteil an diesen Leerständen haben die Standorte Lobe-Center Spitzweidenweg 30 (ehemals Möbel-Koch)

Kaufhaus am Inselplatz. Allein im Stadtzentrum standen Ende vergangenen Jahres 6000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leer.

Die Ursachen für diese Leerstände sind sehr unterschiedlich und reichen wie z. B. am Spitzweidenweg 30 von Betreiberinsolvenzen bis zu Standortproblemen insbesondere kleinerer Objekte in der Außenstadt.

##### Standort Burgau-Park – Antrag auf Nutzungsumwandlung für ausgewählte Flächen

Das erforderliche Planungs- und Baurecht wurde wie auch an allen anderen großen Einzelhandelsstandorten außerhalb der Jenaer Innenstadt über eine Bauleitplanung geschaffen. Zum Schutz der Innenstadt wurden hier konkrete Flächen- und Sortimentsfestsetzungen getroffen. Der Burgau-Park wurde auf der Grundlage des durch die damalige Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena im Juli 1991 beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplanes (V/E-Plan) entwickelt. Der Komplex war als Fachmarktzentrum konzipiert.

Der Burgau-Park wurde 1995 eröffnet. In den vergangenen mehr als 6 Jahren gab es mehrfach Nachträge zur Baugenehmigung bezüglich der Sortimentierung und der Flächendimensionierung, die aber stets noch durch die Festsetzungen im V/E-Plan gedeckt waren bzw. durch die Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen beschieden wurden.

Im Antrag vom 25. Juni 2002 wird abweichend von den Festsetzungen des V/E-Planes die Verringerung der Flächen für die Gastronomie (Leerstand ehemals Grillpfanne 316,59 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenflächen) zugunsten der Verkaufsflächen für weitere Bekleidungs sortimente

beantragt, da eingeschätzt wird, dass dieser Leerstand nicht mehr mit gastronomischen Einrichtungen gefüllt werden kann.

Der Antrag wird durch das REWE-Centermanagement wie folgt begründet:

„Der Burgau-Park wurde im September 1995 eröffnet und ist mittlerweile fast 7 Jahre am Markt. Während dieser Zeit haben sich einige Unzulänglichkeiten wie

- falsch eingeschätzte Bedürfnisse bei der Konzipierung des Burgau-Parkes (zu viel Gaststättenplätze mit Grillpfanne, Eiscafé, Foodcourt und Heiße Theke toom)
- unrealistische Flächenverhältnisse (Gastraum - Nebenflächen in der Grillpfanne), die eine wirtschaftliche Führung, auch in Verbindung mit dem ersten Fakt, der Mieteinheit unmöglich machen
- veränderte Bedürfnisse der Menschen und damit auch des Kaufverhaltens und
- fehlende Branchen (Kundenbeschwerden), wie unzureichendes Textilangebot und Apotheke

herausgestellt. Zur Zeit stehen zwei Flächen leer und in bestimmten Bereichen sind negative Umsatzentwicklungen zu verzeichnen, wobei der Leerstand der Grillpfanne sich nachhaltig negativ auf die sich im Umfeld befindlichen Mieteinheiten auswirkt und weitere Leerstände vorprogrammiert sind. Um diesem Trend entgegen zu wirken, einen ausgewogenen Branchen-Mix sicher zu stellen und unseren Beitrag zum Handelsstandort Jena zu leisten, wird vorgeschlagen:

#### Erdgeschoss:

1. Verlagerung Volksbank auf Fläche "Die Lederecke"
2. auf jetzige Volksbankfläche einen Geschenke-Shop;
3. Anmietung einer Apotheke durch ein Flächensplitting der Fläche Exato-Küchen

#### Obergeschoss:

1. Leerstand vor Grillpfanne links zur Anmietung eines b.points (Servicepool)
2. Flächensplitting der zur Zeit leerstehenden Mietfläche Grillpfanne in
  - ca. 250 m<sup>2</sup> (Rotunde) für DOB, HAKA, Kinder (Damen-, Herren- und Kinderbekleidung)
  - ca. 290 m<sup>2</sup> für junge Mode (ähnlich Orsay)
  - = ca. 480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und

ca. 110 m<sup>2</sup> für Lederwaren/Accessoires  
= ca. 94,02 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Bei der Vermietung werden vorrangig örtliche Einzelhändler und Händler aus der Region bevorzugt.“

Während die gewünschten Veränderungen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss Punkt 1. durch die Festsetzungen des V/E-Planes abgedeckt sind, weichen die gewünschten Flächenbelegungen mit den Sortimentsreichen DOB, HAKA, Kinder und Junge Mode von den festgesetzten Größenordnungen des V/E-Planes ab, d. h. die Festsetzungen für diese Sortimente werden weit überschritten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die lt. V/E-Plan definierte Verkaufsflächenbelegung und den Belegungsstand bei Realisierung der gewünschten Änderungen\* im Vergleich.

\*Änderungen kursiv dargestellt.

Festsetzungen lt. V/E-Plan aus 1991 (ohne Flächen für Lager, Büro, Passagen und Praxen)	Bestand bei <i>gewünschter Veränderung</i> entsprechend dem Antrag vom 25.06.02	Flächenabweichungen vom V/E-Plan
<u>Markt II</u> 2.150 m <sup>2</sup> Schuhe, Textilien, Möbel	Küchenstudio 440,01 m <sup>2</sup> Wäschegeschäft 61,14 m <sup>2</sup> <b>Damen- und Herrenbekleidung</b> <b>480,08 m<sup>2</sup></b> Boutique Jeans/Accessoires 368,42 m <sup>2</sup> Boutique Textilien 110,83 m <sup>2</sup> Schuhe 91,80 m <sup>2</sup> Textilmarkt (Adler) 2.031,22 m <sup>2</sup> Schuhe 496,19 m <sup>2</sup> Markt Schuhe 414,62 m <sup>2</sup>	Überschreitung der Festsetzung um 2.344,31 m <sup>2</sup>
<u>Markt III</u> 1.530 m <sup>2</sup> Drogerie	Drogerie 279,47 m <sup>2</sup> Parfümerie 105,35 m <sup>2</sup>	Unterschreitung der Festsetzung um 1.145,18 m <sup>2</sup>
<u>Markt IV</u> 8.430 m <sup>2</sup> Bau- und Gartenmarkt incl. Freiflächen	Seitens des Investors wurde auf die Beantragung u. Errichtung dieses Marktes auf Grund des zum damaligen Zeitpunkt bereits abzusehenden hohen Besatzes in der Stadt Jena ersatzlos verzichtet.	
<u>Markt V</u> 1.000 m <sup>2</sup> Getränke	Getränkemarkt 464,04 m <sup>2</sup>	Unterschreitung der Festsetzung um 535,96 m <sup>2</sup>
<u>Markt VI</u> 3.300 m <sup>2</sup> SB (period. Bedarf)	Shops im toom-Markt 181,92 m <sup>2</sup> SB-Warenhaus (toom) 5.837,53 m <sup>2</sup>	Überschreitung der Festsetzung um 29,45 m <sup>2</sup>
<u>Markt VII</u> 2.700 m <sup>2</sup> Fachmarkt (aperiod. Bedarf) Σ 6.000 m <sup>2</sup>	Backshop 10,00 m <sup>2</sup>	
<u>Laden 1</u> 794 m <sup>2</sup> (Friseur, Bank, Schlüsseldienst, Fahrräder, Reinigungsannahme)	Friseur 73,13 m <sup>2</sup> Bank 56,87 m <sup>2</sup> <b>Schuh-/Schlüsseldienst</b> <b>10,87 m<sup>2</sup></b> Reinigung 86,13 m <sup>2</sup> Sportartikel 552,23 m <sup>2</sup>	Unterschreitung der Festsetzung um 14,77 m <sup>2</sup>
<u>Laden 2</u> 888 m <sup>2</sup> (Textilien, Bücher, Autozubehör)	Bücher 142,00 m <sup>2</sup>	Unterschreitung der Festsetzung um 746 m <sup>2</sup>
<u>Laden 3</u> 960 m <sup>2</sup> (Heimtextilien, Spielwaren)	Heimtextilien 93,18 m <sup>2</sup> Spielwaren 725,68 m <sup>2</sup>	Unterschreitung der Festsetzungen um 141,14 m <sup>2</sup>
<u>Shop 1</u> 119 m <sup>2</sup> (Eisdiele, Modeschmuck, <u>Shop 2</u> 330 m <sup>2</sup> Reisebüro, Kleintierhaltung, <u>Shop 3</u> 87 m <sup>2</sup> Optik, Foto, Apotheke, <u>Shop 4</u> 336 m <sup>2</sup> Uhren, Schmuck, Video, Musik, Geschenke, Boutique, Bäckerei, Toto-Lotto)  Σ 872 m <sup>2</sup>	Eiscafé 71,57 m <sup>2</sup> Tabaktreff 30,69 m <sup>2</sup> <b>Apotheke</b> <b>144,10 m<sup>2</sup></b> Geschenkartikel 57,95 m <sup>2</sup> Juwelier 53,47 m <sup>2</sup> Optiker 116,77 m <sup>2</sup> Foto 59,75 m <sup>2</sup> Schmuckboutique 38,02 m <sup>2</sup> Süßwaren 31,05 m <sup>2</sup> Zooshop 234,86 m <sup>2</sup> Kaffee 69,96 m <sup>2</sup> Kleinwarenhaus 1.034,74 m <sup>2</sup> Reisebüro 42,14 m <sup>2</sup> <u>zusätzliche Sortimente bzw. Dienstleistungen:</u> Mobilfunkshop 10,32 m <sup>2</sup> Blumen 106,43 m <sup>2</sup> Haushaltwaren 78,27 m <sup>2</sup> Schreibwaren 119,66 m <sup>2</sup> <b>Lederwaren/Accessoires</b> <b>94,02 m<sup>2</sup></b> <b>Büroservice</b> <b>38,05 m<sup>2</sup></b>	Überschreitung der Festsetzungen um 1.559,82 m <sup>2</sup>
<u>Restaurant</u> 800 m <sup>2</sup>	Food-Court 351,27 m <sup>2</sup>	Unterschreitung um 448,73 m <sup>2</sup>
3.300 m <sup>2</sup> Heinrich Hertz GmbH	Markt für Unterhaltungselektronik 1.884,39 m <sup>2</sup>	Unterschreitung der Festsetzungen um 1.415,61 m <sup>2</sup>

**Fazit:**

Die gewünschte Flächenumwandlung bewegt sich insgesamt im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandel und Dienstleistungen entsprechend V/E-Plan. Die Flächen- und Sortimentsveränderungen im Erdgeschoss, Punkt 1. bis 3. und im Obergeschoss, Punkt 1 sind nach

den Festsetzungen im V/E-Plan möglich. Das zusätzliche Sortiment Lederwaren/Accessoires wurde bereits in einem vorhergehenden Nachtrag genehmigt.

Die bisher genehmigte Verkaufsfläche für Bekleidungs-sortimente im Burgau-Park überschreitet die Festsetzun-

gen des V/E-Planes für den Markt II um 1 118 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Mit der nunmehr beantragten Erweiterung der Verkaufsfläche für Bekleidungs assortimente erhöht sich diese Überschreitung um weitere ca. 480 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1 600 m<sup>2</sup> und kann ohne dementsprechende Plangrundlage nicht mehr in Ermessensausübung der Verwaltung beschieden werden.

Durch das Centermanagement wird diese Sortimentierung jedoch als einzige und kurzfristig realisierbare Möglichkeit für die Beseitigung des Leerstandes angesehen. Aus diesem Grunde wird abweichend von den Festsetzungen des V/E-Planes durch die REWE-Centermanagement und Verwaltungs GmbH Köln die Genehmigung für diese Veränderungen erbeten. Geplant ist, diese Geschäfte Ende September 2002 zu eröffnen.

### **Kostenabspaltung für die Straßenbeleuchtung in der Franz-Liszt-Straße**

beschlossen am 01.08.2002

Der Abspaltung der Kosten für die Straßenbeleuchtung in der Franz-Liszt-Straße wird zugestimmt.

#### **Begründung:**

Gemäß der Straßenbeitragssatzung (SBS '94) kann eine Straße insgesamt abgerechnet werden. Hierbei sind von den Anliegern Kostenbeteiligungen für alle Bestandteile der Straße (Fahrbahn, Gehweg, Radweg, Entwässerung, Beleuchtung, Parkflächen etc.) zu entrichten.

Werden von der Stadt Jena nicht alle Bestandteile kostenpflichtig ausgebaut, kann die Kostenspaltung einzelner Bestandteile beschlossen werden, damit die Kosten hierfür umgelegt werden können.

Die Festlegung der Kostenspaltung wird bei der Franz-Liszt-Straße notwendig, da noch nicht alle Bestandteile der Straße fertiggestellt worden sind.

## **Beschlüsse des Stadtrates**

### **Jahresabschluss 2001 der Technische Werke Jena GmbH / Wahl des Abschlussprüfers 2002 / Änderung Gesellschaftsvertrag**

- beschl. am 28.08.2002, Beschl.-Nr. 02/08/38/0959

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in der nächsten Gesellschafterversammlung der Technische Werke Jena GmbH (TWJ) folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2001 bis 31.12.2001 wird festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss 2001 in Höhe von 2.114.559,44 € wird zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von 3.465.509,90 € abzüglich der Vorabgewinnausschüttung in Höhe von 1.000.000,00 € als Bilanzgewinn in Höhe von 4.580.069,34 € in die Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2001 Entlastung erteilt.

4. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2001 Entlastung erteilt.
5. Im Zuge der Euroumstellung wird das Stammkapital auf 25.000.000 € erhöht. Diese Erhöhung erfolgt zu Lasten der Rücklagen. Die in § 12 Abs. 1 Ziff. 4, 5 und 6 des Gesellschaftsvertrages festgelegten Wertgrenzen für zustimmungsbedürftige Geschäfte, sollen im Betrag belassen und auf Euro umgestellt werden. Gleiches gilt für Wertgrenzen zustimmungsbedürftiger Geschäfte von Tochterunternehmen gem. § 12 Abs. 1 Ziff. 9 des Gesellschaftsvertrages. Weitere Änderungen des Gesellschaftsvertrages (vgl. Anlage) sollen vorgenommen werden.
6. Die PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer 2002 für die Technische Werke Jena GmbH gewählt.

#### **Begründung:**

Die Stadt Jena ist 100 % Gesellschafterin der Technische Werke Jena GmbH. Mit Datum vom 04.06.2002 hat die PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den in der Anlage beigegeführten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 26.06.2002 der Gesellschafterin nach seiner eigenen Prüfung vorge schlagen, den Jahresabschluss festzustellen. Vom Aufsichtsrat wurden keine Einwendungen erhoben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.114.559,44 € auf. Die Planvorgabe (1.116 T€) konnte damit überschritten werden. Das positive Jahresergebnis ist hauptsächlich auf das gestiegene Beteiligungsergebnis zurückzuführen. Das Beteiligungsergebnis stellt sich mit 4.441 T€ besser als geplant (695 T€) dar und liegt weit über dem Vorjahreswert (2.602 T€). Es enthält Erträge aus der Beteiligung SWJ-P aus 2000 in Höhe von 10.029 T€ und Aufwendungen aus der Verlustübernahme JNVG aus 2001 in Höhe von 5.588 T€.

Der Aufsichtsrat folgte in seiner Sitzung am 26.06.2002 dem Vorschlag der Geschäftsführung, das Jahresergebnis 2001 zusammen mit dem Gewinnvortrag in einer Gesamthöhe von 4.580.069,34 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Es sind keine Gründe ersichtlich, dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung die Entlastung zu verweigern. Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit nach § 53 HGrG in Verbindung mit den Regelungen des KonTraG ergab keine Beanstandungen.

Im Zuge der Stammkapitalumstellung auf Euro ist es angebracht, den durch bloße Umrechnung entstehenden Betrag zu glätten. Diese Glättung soll zu Lasten der Rücklagen erfolgen. Die vorgeschlagene Erhöhung der Wertgrenzen soll dem in den letzten Jahren gewachsenen Geschäftsumfang Rechnung tragen.

Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erscheinen für Geschäftsführer innerhalb einer Konzernstruktur als notwendig, da ansonsten der Betreffende insbesondere beim Abschluss von Verträgen zwischen den Konzernunternehmen handlungsunfähig wäre.

Auch den weiteren vorgeschlagenen Änderungen des Gesellschaftsvertrages sollte zugestimmt werden. Diese betreffen redaktionelle Anpassungen bzgl. der SWJ-P

und den Wegfall der TWJ-Beteiligung an der Verbundnetz Gas Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft.

Der Aufsichtsrat der TWJ empfiehlt der Gesellschafterversammlung, die PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer 2002 für die TWJ zu wählen.

### **Gesellschafterbeschluss der Technische Werke Jena GmbH ( Entlastung des Aufsichtsrates der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH)**

- beschl. am 28.08.2002, Beschl.-Nr. 02/08/38/0960

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in der nächsten Gesellschafterversammlung der Technische Werke Jena GmbH folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gesellschafter der Technische Werke Jena GmbH (TWJ) genehmigt die in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH (SWJ-P) am 21.06.2002 erteilte Entlastung des Aufsichtsrates der SWJ-P für das Geschäftsjahr 2001.

#### **Begründung:**

In der Aufsichtsratssitzung der TWJ am 26.06.2002 wurde zugestimmt, die von der Geschäftsführung der Technischen Werke in ihrer Eigenschaft als Vertreter der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der SWJ-P am 21.06.2002 abgegebenen Erklärungen zum Jahresabschluss 2001 der SWJ-P zu genehmigen.

Entsprechend dieser Erklärungen hat die Geschäftsführung der TWJ in der Gesellschafterversammlung der SWJ-P am 21.06.2002 das Jahresergebnis 2001 festgestellt und der Geschäftsführung Entlastung erteilt.

Der Gesellschaftsvertrag (§ 9) der TWJ sieht vor, dass die Entlastung des Aufsichtsrates der SWJ-P nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung der TWJ zulässig ist. Da der Oberbürgermeister einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss nur nach vorheriger Zustimmung des Stadtrates fassen kann, wird dieser nunmehr dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der SWJ-P zum 31.12.2001 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Es sind keinerlei Gründe ersichtlich, dem Aufsichtsrat der SWJ-P die Entlastung zu verweigern.

### **Aufhebung der Durchführungsrichtlinie zur Privatisierung von Wohnungen in Jena**

- beschl. am 28.08.2002, Beschl.-Nr. 02/08/38/0963

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf der nächsten gesellschafterversammlung der Städtischen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Jena mbH folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 142/92 vom 08.04.1992 über die Durchführungsrichtlinie zur Privatisierung von Wohnungen in Jena, veröffentlicht im Amtsblatt 9/1992, wird aufgehoben.

2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf der nächsten Gesellschafterversammlung der Städtischen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Jena mbH den Beschluss zu fassen, dass die Durchführungsrichtlinie zur Privatisierung von Wohnungen nicht mehr angewandt wird.

#### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena beschloss am 08.04.1992 die Durchführungsrichtlinie zur Privatisierung von Wohnungen in Jena.

Unter der Prämisse, bis 1994 ca. 5.000 Wohnungen aus dem Bestand vorrangig an die Mieter zu veräußern, sollten mit dieser Richtlinie neben der Gewährleistung der Sozialverträglichkeit insbesondere der Vertrieb und die Auswahl des zu veräußernden Bestandes geregelt werden.

Die Privatisierung von Wohnungen im Rahmen des Alt-schuldenhilfegesetzes wurde durch die SWVG Jena mbH bereits Ende 1996 abgeschlossen. Aus dem Bestand der SWVG Jena mbH wurden im Zeitraum 1993 bis Ende 2000 knapp 4.000 Wohnungen verkauft.

Die Regelung der Richtlinie zur Vermeidung sozialer Härten sind durch die SWVG Jena mbH im Rahmen der Privatisierungsverpflichtung nach dem Alt-schuldenhilfegesetz stets eingehalten worden. Der übrige Regelungs-inhalt wurde nie praxisrelevant.

In den letzten Jahren haben sich die Marktbedingungen deutlich gewandelt. Der Übergang vom Vermieter- zum Mietermarkt ist unübersehbar vollzogen. Wohnungsunternehmen wie auch private Vermieter sehen sich zunehmend mit Leerstand, Fluktuation und Erlösschmälerung konfrontiert. Die noch Anfang der 90-er Jahre infolge des vorhandenen Instandsetzungsstaus und der Bevölkerungsentwicklung gegebene Wohnungsnot ist einem Überangebot von Wohnraum gewichen. Wie in vielen anderen (ost)deutschen Städten muss auch in Jena Wohnraum vom Markt genommen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Privatisierungsrichtlinie historisch überholt. Der zwingend betriebswirtschaftlich denkende Investor, der Immobilien als Wertanlage erwirbt, ist auf jeden Euro und Mieter angewiesen, damit sich seine Investition „rechnet“.

Der eigennutzende Kaufinteressent kann heute aus einer Vielzahl sofort bezugsfertiger Wohnungen wählen. Das Angebot übersteigt die Nachfrage.

Andererseits führt die alleinige Bindung der SWVG Jena an die Privatisierungsrichtlinie im Einzelfall auch zu deutlichen Wettbewerbsnachteilen. Dies gilt vorwiegend für Einzelstandorte, da sich für potenzielle Käufer wegen der vertraglich zu vereinbarenden einschneidenden Mieterrechte die Privatisierungsrichtlinie als Hinderungsgrund darstellt. Ohne die Möglichkeit, bestehende Mieterverhältnisse beenden zu können auf der einen Seite und der auferlegten Modernisierungsverpflichtung andererseits, sieht sich manch potenzieller Käufer langfristig gehindert, eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Gebäude zu erzielen.

Auch die SWVG Jena mbH kann diese Immobilien nicht sinnvoll nutzen, da grundlegende Instandsetzungen / Modernisierungen wegen fehlender Refinanzierungsmöglichkeiten ausbleiben. Die einzig wirtschaftlich

vertretbare Nutzungsmöglichkeit liegt in der Veräußerung und damit in der Erlangung liquider Mittel. Das scheidet jedoch an fehlenden Investoren, soweit die Priorisierungsrichtlinie Vertragsbestandteil werden muss.

Darüber hinaus gewähren die bestehenden Mieterschutzbestimmungen ausreichenden Schutz des Mieters bei Veräußerung. Diese Schutzbestimmungen wurden durch das Mietrechtsreformgesetz vom 25.06.2001 (BGBl. I Nr. 28 S.1149ff) weiter gestärkt. So wurde z.B. über den bisherigen Geltungsbereich hinaus das Widerspruchsrecht des Mieters bei ordentlicher Kündigung durch den Vermieter ausgedehnt. Der Mieter kann nunmehr auch Härten für Angehörige seines Haushalts (Lebenspartner oder sonstige Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen) als Grund angeben.

Auch der Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurde erweitert. Grundsätzlich gilt eine Kündigungssperrfrist nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen von drei Jahren. Darüber hinaus haben die Landesregierungen nunmehr eine Verordnungsermächtigung, wonach sie die Sperrfrist auf bis zu 10 Jahre festlegen können, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Der Freistaat Thüringen hat von dieser Verordnungsermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

Letztendlich sollten auch mit Blick auf die sich verändernden Gesellschafterstellung dem neuen Gesellschafter alle Möglichkeiten offen gehalten werden.

Der Aufsichtsrat hat in seiner 4. Sitzung am 12.06.2002 der Aufhebung zugestimmt und empfiehlt dem Gesellschafter, gleichlautend zu beschließen.

## Öffentliche Bekanntmachungen

### Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes für den Bebauungsplan „Felsenkeller/Rathenaustraße“

Hiermit wird die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes für den Bebauungsplan „Felsenkeller / Rathenaustraße“ (Teilgebiet B: Felsenkeller) entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gegeben.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der früheren städtischen Brauerei am Felsenkeller, die unmittelbar benachbarten Wohnhäuser sowie einzelne angrenzende Flächen. Es befindet sich zwischen der Felsenkellerstraße im Westen und Norden, der Kahlaischen Straße im Osten und dem Sandweg im Süden.

Die Planung beinhaltet die Revitalisierung des Brauereigeländes für einen Hochtechnologie-Park.

Der vom Stadtrat am 28.08.2002 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Planentwurf einschließlich Begründung liegt in der Zeit vom **13.09. bis einschließlich 14.10.2002 im Stadtplanungsamt, Leutragraben 1 (Intershop-Tower), 6. Stock, täglich von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr (außer freitags) bzw. am Sprechtag (donnerstags) von 14.00 bis 18.00 Uhr** zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Zeit können von jedermann Anregungen schriftlich niedergelegt oder während der o.g. Zeit zur Niederschrift vorgebracht werden.

Das Stadtplanungsamt ist während der genannten Zeiten für jedermann über den Besuchereingang zum Intershop-Tower an der Johannisstraße zugänglich.

Jena, 29.08.2002

Stadt Jena

DER OBERBÜRGERMEISTER

gez. Dr. habil. P. Röhlinger  
(Oberbürgermeister)

(Siegel)

### Bekanntmachung über die Unanfechtbarkeit eines Grenzregelungsbeschlusses

Stadt Jena  
Umlegungsausschuss

Geschäftsstelle:  
Katasteramt Jena  
Heinrich-Heine-Str.1  
07749 Jena

### Bekanntmachung

Der Grenzregelungsbeschluss vom 26.07.2000 für das Verfahrensgebiet Wogau „Auf dem Mittelfelde“ ist am 23.08.2002 unanfechtbar geworden.

Mit dieser Bekanntmachung wird gemäß § 83 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) (Neubekanntmachung am 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)) in der geltenden Fassung der bisherige Rechtszustand durch den in dem Beschluss über die Grenzregelung vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke oder Grundstücksteile ein.

Soweit im Grenzregelungsbeschluss nichts anderes festgelegt ist, geht das Eigentum gemäß § 83 Abs. 3 BauGB an den ausgetauschten oder einseitig zugeteilten Grundstücksteilen und Grundstücken lastenfrei auf die neuen Eigentümer über. Unschädlichkeitszeugnisse sind nicht erforderlich.

Die ausgetauschten oder einseitig zugeteilten Grundstücksteile und Grundstücke werden Bestandteil der Grundstücke, denen sie zugeteilt werden. Die dinglichen Rechte an diesen Grundstücken erstrecken sich auch auf die zugeteilten Grundstücksteile und Grundstücke.

Festgesetzte Geldleistungen sind fällig.

#### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Bekanntmachung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei dem Katasteramt Jena, Heinrich-Heine-Straße 1, 07749 Jena als Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.

Jena, den 23. August 2002

Der Vorsitzende des Umlegungsausschusses

gez. R. Scheelen

(Siegel)



**Öffentliche Bekanntmachung**  
Ausschusssitzungen

Am **10.09..2002, Uhr**, findet im Kulturamt, Zwätzengasse, die nächste Sitzung des **Kulturausschusses** statt.

*Tagesordnung:*

- Protokollkontrolle
- Plastiken Johannisstraße
- Lichtmastenwerbung unter besonderer Berücksichtigung der Anträge auf Gebührenbefreiung
- Fundus Kunstsammlung
- Vermögenshaushalt Schulen

**Der Ausschussvorsitzende**



## Öffentliche Ausschreibung der Stadt Jena nach VOB/A

### Vorhaben: **Sanierung der ehemaligen Hausmülldeponie Jena- Ilmnitz**

Die Stadt Jena schreibt folgende Leistungen aus:

Los	Leistung	Entgelt / Versand	Voraussichtl. Ausführungs- zeitraum	Eröffnungs- termin
4 a	Bau von Entwässerungseinrichtungen	11,00 € 1,53 €	15.10.2002 bis 10.12.2002	30.09.2002 11.00 Uhr

Das Vorhaben wird mit Fördermitteln des Landes Thüringen realisiert.

Für die Ausschreibungsunterlagen wird das o.g. Entgelt erhoben, das nicht zurückerstattet wird und vor Abholung der Unterlagen auf das Konto der Volksbank Suhl-Hildburghausen, Kontonr. 5502201801, BLZ 84094814, mit dem Vermerk "Sanierung Deponie Ilmnitz, Los 4 a", einzuzahlen ist.

Die Ausschreibungsunterlagen sind gegen Abgabe der Kopie der Einzahlungsquittung im Umwelt- und Naturschutzamt (UNA), Leutragraben 1, 07743 Jena, 8. OG, Zi. N 02 täglich erhältlich und 1 Tag vor Abholung anzumelden (Tel. 03641-495265 o. Fax 03641-495255).

Der Versand der Unterlagen erfolgt nur bis zum 4. Werktag vor dem Eröffnungstermin. Anforderungen zur Zusendung über den Postweg werden nach dieser Frist nicht mehr bearbeitet, eine Erstattung des Entgeltes erfolgt in diesen Fällen ebenfalls nicht.

Die Angebote sind bis zum Eröffnungstermin im UNA, Leutragraben 1, 07743 Jena, Zi. N 02 einzureichen. Die Submission findet im UNA, Zi. N 02 statt. Zum Submissionstermin sind nur Bieter und ihre Bevollmächtigten zur Teilnahme zugelassen.

Geforderte Sicherheit:

Erfüllungsbürgschaft 5 % der Bruttoabrechnungssumme einschl. aller Nachträge;

Gewährleistungsbürgschaft 3 % der Bruttoabrechnungssumme einschl. aller Nachträge.

Mindestlohnklärung sowie der Nachweis der Fachkunde und ein Auszug aus dem Gewerbezentralregister sind vorzulegen,

Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 21.10.2002.

Vergabekammer/ Vergabepflichtstelle/ Fachaufsicht:  
Thür. Landesverwaltungsamt, Weimarplatz 4, 99423 Weimar

**Stadt Jena**

## Öffentliche Ausschreibungen



### Öffentliche Ausschreibung - Immobilienverkauf -

Die Stadt Jena schreibt das  
**Kindergartengrundstück Freiligrathstr. 108**

zum Verkauf aus oder bietet die Vergabe eines Erbbaurechtes für die Dauer von mindestens 25 Jahren zu folgenden Bedingungen an:

Lage: Gemarkung Löbstedt,  
Flur 3, Flurstück 428

Größe: 4.165 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 801 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1962

Verkehrswert: 417.000 € (Mindestgebot)

**oder**

Erbbauzins/Jahr: 4 % vom Verkehrswert = 16.680 €

Bedingungen: Gebäudesanierung und Betreibung einer integrativen Kindertagesstätte als freier Träger; keine Entschädigung für Gebäuderestwert bei Beendigung des Erbbaurechtsvertrages.

Weitere Informationen über die Vorstellung der Stadt Jena zur Nutzung erhalten Sie im Jugendamt der Stadt Jena, Saalbahnhofstraße 9, Frau Zollmann, Telefon 03641/492720.

Ein Besichtigungstermin kann vereinbart werden mit Frau Schäfer vom Jugendamt unter 03641/492732.

Ihr Angebot zum Kauf mit Preisangabe bzw. zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages und Ihr Nutzungs- und Sanierungskonzept senden Sie bitte bis zum 11. Okt. 2002 an das Liegenschaftsamt der Stadtverwaltung Jena, Postfach 100338, 07703 Jena. Ihr Gebot muss in einem zweiten verschlossenen Umschlag enthalten sein, der nur mit dem Vermerk „Teilnahme an Öffentlicher Ausschreibung Freiligrathstraße 108“ sowie Ihrem Absender versehen ist.

Die Stadt Jena ist nicht verpflichtet, das Grundstück an einen bestimmten Bewerber zu veräußern.

**Stadt Jena**

## Verschiedenes

### Das Dezernat Stadtentwicklung und Bauwesen bezieht neue Räume im Intershop -Turm

Das gesamte Dezernat Stadtentwicklung und Bauwesen wird an den kommenden Wochenenden die neuen Büros im Intershop-Turm beziehen.

**Der Eingang** zu allen Ämtern erfolgt bis auf Weiteres in der Johannisstraße über den Eingang zur Gaststätte SCALA.

**Telefonisch** sind die Ämter (Sekretariate) nach dem Umzug (ab dem 04.09. bzw. 11.09.) wie folgt zu erreichen:

Dezernent	49 5001
Stabstelle Wirtschaftsförderung	49 5020
Stadtplanungsamt	49 5201
Umwelt- und Naturschutzamt	49 5251
Verkehrsplanungs- und Tiefbauamt	49 5301
Garten- und Friedhofsamt	49 5151
Hochbau- und Vermessungsamt	49 7501
Bauordnungsamt	49 5051
Denkmal- und Sanierungsamt	49 5101

Für die telefonische Erreichbarkeit von einzelnen Sachbearbeitern nutzen Sie bitte auch die zentrale Einwahl 49-0 und lassen sich verbinden.

### Umfangreiches online-Informationsangebot zur Bundestagswahl

Die Stadtverwaltung Jena stellt im Internet unter [www.jena.de](http://www.jena.de) umfangreiche Informationen zur bevorstehenden Bundestagswahl bereit. Neben den Bekanntmachungen des Kreiswahlleiters findet man dort Hinweise zur Briefwahl und Links zu weiterführenden Informationen. Solche stellen z.B. die Wahlleiter auf Landes- und Bundesebene sowie die Parteien zur Verfügung. Als besonderen Service können die Nutzer das Wahllokal für ihre jeweilige Wohnanschrift ermitteln und im Stadplan anzeigen lassen.

Am Wahlabend werden auf der städtischen Internetseite in Echtzeit die jeweils ausgezählten Ergebnisse für Jena sowie für die ebenfalls zum Wahlkreis 195 gehörige Stadt Weimar und den Landkreis Weimarer Land abrufbar sein. Die Ergebnisse der zurückliegenden Wahlen sind bereits jetzt verfügbar, ab 1998 sogar für jedes einzelne Wahllokal in Jena.

Für Rückfragen zur Internetpräsentation anlässlich der Bundestagswahl, zu Aufbereitungen zurückliegender Wahlergebnisse oder zur Ergebnisdarstellung am Wahlabend steht die Statistikstelle der Stadtverwaltung zur Verfügung, Tel. 49-2640.

### Baustelle Bachstraße

In der Bachstraße kommt es in der Zeit vom **02.09.2002 bis 05.10.2002** im Bereich Haus Nr. 4 bis Haus Nr. 27 zu einer Vollsperrung. Im Baustellenbereich soll der alte Abwassersammler abgebrochen, eine Fernwärmeleitung neu verlegt und diverse Hausanschlüsse hergestellt werden. Die derzeitige Einbahnstraßenregelung wird aufgehoben, die Bachstraße wird aus beiden Richtungen zur Sackgasse.

Der Fußgängerverkehr in der Bachstraße bleibt – mit gewissen Einschränkungen – gesichert.

Um die Ausfahrt aus der Bachstraße zu erleichtern, wird die Einbahnstraßenregelung in der Krautgasse bis zur Carl-Zeiss-Straße aufgehoben. Auch die Einbahnstraßenregelung in der Quergasse wird aufgehoben, damit man von der Bachstraße / Semmelweisstraße in Richtung Am Steiger und zur Bundesfernstraße 7 fahren kann.

### Sperrung der Autobahnauffahrt Richtung Frankfurt /M.

Seit Dienstag den 03.09.2002 ab ca. 08:00 Uhr, ist zusätzlich zu den bereits bestehenden Verkehrseinschränkungen auf der Bundesfernstraße 88 im Bereich der Anschlussstelle Göschwitz die Autobahnauffahrt in Richtung Frankfurt /M. gesperrt. Die Autobahn**abfahrt** ist weiterhin **möglich**. Die Sperrung der Auffahrt wird bis zum Jahresende andauern. Eine örtliche Umleitung ist ausgeschildert. Sie führt über die Autobahnauffahrt Maua zur Autobahnabfahrt Lobeda, damit hier wieder die Auffahrt in Richtung Frankfurt /M. vorgenommen werden kann. Da es im Bereich der Anschlussstelle Göschwitz zu Verkehrsbehinderungen kommen wird, sollten Fahrzeugführer aus Richtung Stadtzentrum auf kürzestem Wege über die Stadtrodaer Straße zur Anschlussstelle Lobeda fahren.