



Inhaltsverzeichnis

Seite

Beschlüsse des Stadtrates

290

Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe

290

Bioabfallverwertung Jena

292

Verlängerung der Geltungsdauer der Mietpreibremse in Jena

292

Verankerung der sozialen Wohnraumförderung bei der Grundstücksvermarktung im Bebauungsplangebiet "Am Oelste -

Neues Wohnen in Jena - Zwätzen"

293

Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebes Kommunalservice Jena / Wahl des Abschlussprüfers 2020

294

Öffentliche Bekanntmachungen

296

Ausschusssitzungen

296

Öffentliche Ausschreibungen

296

Leistungen Stadtforst – Unterhaltung von Wanderwegen sowie der Leit-, Schutz- und Erholungseinrichtungen 2021/2022

Liefen und Verlegen von Grabmalen für gärtnerisch gepflegte Grabstätten auf den Städtischen Friedhöfen Jenas

296

Das Amtsblatt der Stadt Jena ist das offizielle Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Jena.

Herausgeber: Stadtverwaltung Jena, Büro Stadtrat

Anschrift: Stadtverwaltung Jena, Büro Stadtrat, Postfach 10 03 38, 07703 Jena, Fax: 49-20 38, Telefon: 49-20 63, E-Mail: amtsblatt@jena.de Erscheinungsweise: wöchentlich, jeweils Donnerstag Einzelbezug: 0,60 € - Jahres-ABO: bei Bezug auf Rechnung 28,80 €, bei Bezug im Lastschriftverfahren 26,40 €, zzgl. Vertriebsgebühr: 0,25 €. Kündigungstermine: 30.06. und 31.12. eines Jahres - Kündigungsfrist: 1 Tag vor o.g. Terminen (Datum des Poststempels). **Adressänderungen bitte schriftlich** an o.g. Anschrift (per Post, Fax oder E-Mail).

Nachdruck nur mit Genehmigung der Redaktion. Alle Angaben ohne Gewähr.

Druck: Saale Betreuungswerk der Lebenshilfe Jena gGmbH, anerkannte Werkstatt, § 57 SchwbG, Am Flutgraben 14, 07743 Jena.

Redaktionsschluss: 20. November 2020 (Redaktionsschluss für die nächste Ausgabe: 26. November 2020)

Beschlüsse des Stadtrates

Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe

- beschl. am 14.10.2020, Beschl.-Nr. 20/0482-BV

001 Die als Anlage 1 beigefügten Wohnungspolitischen Richtlinien werden als übergeordnete Strategie der Jenaer Wohnungspolitik beschlossen.

002 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zukünftig Wohnbauflächen, die sich im Eigentum der Stadt Jena befinden und für den Geschosswohnungsbau mit mindestens 15 Wohneinheiten vorgesehen sind, in einer Konzeptvergabe zu vermarkten (Kriterienkatalog, siehe Anlage 2). Dabei wird verpflichtend die Schaffung von mindestens 20% mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorgegeben.

003 Der Werkausschuss KIJ sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Nachhaltigkeit (SUA) entsenden je einen Vertreter in die Fachjury der jeweiligen Konzeptvergabe.

004 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, nach 5 Jahren eine Evaluierung der Konzeptvergabe durchzuführen.

005 Zu den Beschlusspunkten 003 – 007 der Beschlussvorlage Nr. 19/2279-BV bzw. 19/2324-BV werden die Anlagen 3 bis 7 als Bericht vorgelegt.

006 Als sozialpolitisches Ziel soll die Schaffung von mindestens 4.830 Wohneinheiten bis 2035 ermöglicht werden.

Begründung:

Zu 001:

Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, die Möglichkeiten für eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsbaus in Jena zu erweitern. Dazu soll die Erarbeitung einer Richtlinie zu einer sozial gerechten Wohnbau- und Baulandentwicklung gehören.

In den letzten Jahren sind zahlreiche Beschlüsse zu verschiedenen wohnungspolitischen Zielen, Instrumenten oder Maßnahmen vom Stadtrat diskutiert und gefasst worden. Im Vordergrund stand zumeist eine Reihe von Einzelaspekten. Aus diesem Grund hat der Stadtrat im Mai 2019 den Oberbürgermeister beauftragt, eine wohnungspolitische Richtlinie zu erarbeiten (Beschlussvorlage Nr. 19/2279-BV bzw. 19/2324).

Die Richtlinie ist als übergeordnete Strategie und als langfristige Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik zu verstehen. Sie nimmt die bisherigen Inhalte der Beschlüsse auf, systematisiert und ergänzt sie und stellt sie in einen wohnungspolitischen Zusammenhang.

Die zur Umsetzung der benannten Ziele und Strategien erforderlichen Instrumente und Maßnahmen werden nur benannt, aber nicht im Einzelnen ausgeführt. Für viele von ihnen gibt es bereits gesonderte Ausführungen. Dies

hat den Vorteil, dass die Instrumente auch im Laufe der Zeit den sich ändernden Bedürfnisse ausgewählt oder angepasst werden können, ohne die Richtlinien an sich ändern zu müssen. Diese Richtlinien sollen langfristig für die Stadtpolitik und Stadtverwaltung handlungsleitend sein, sie stellen auch eine Grundlage für weitere Wohnungsmarktakteure dar.

Zu 002:

Der Stadtrat stellte mit seinen Beschlüssen BV 18/1970 Pkt. 002, BV 19/2324 und BV 19/2279 die Weichen für eine neue Form der Vergabe von städtischen Grundstücken. Diese soll nicht mehr primär zum Höchstgebot, sondern nach dem besten vorgelegten Konzept erfolgen. Damit soll in erster Linie der soziale Geschosswohnungsbau gefördert werden. Unter Geschosswohnungsbau ist ein Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage zu verstehen. Reihen- und Einfamilienhäuser sowie Sonderwohnformen sind davon nicht betroffen.

Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum benötigt einen hohen bürokratischen Aufwand bei der Fördermittelinanspruchnahme. Weiterhin weist die aktuelle Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2018 bis 2020 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP) aus, dass Wohnraum in Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen förderfähig ist. Unter Berücksichtigung der Vorgabe von mindestens 20%, soll daher die Verpflichtung für Grundstücke gelten, bei denen mindestens 15 Wohneinheiten entstehen können. Dies bedeutet die Schaffung von mindestens 3 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.

Der Wunsch des Stadtrates bestand darin, einen Kriterienkatalog zu beschließen, welcher sowohl die sozialen, ökologischen, technischen als auch die wirtschaftlichen Belange vereint.

Dieser liegt als Anlage 2 bei und sollte in Bezug zu positiven Vorbildern anderer vergleichbarer Städte entwickelt werden. Dabei wurden bereits in Vorbereitung des vorliegenden Kataloges Konzeptvergaben anderer Städte geprüft, beispielsweise München und Köln.

Der Kriterienkatalog muss klar, aus sich heraus transparent und verständlich sein, um den Vorwurf „willkürlicher“ Vergabeentscheidungen und damit möglicherweise einhergehender Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen. Ungenaue Beschreibungen (wie z.B. „familieneeignet“, „klimaangepasste Bauweise“, „optimale Warmmiete“ usw.), die nicht greifbar abzubilden sind, sollten sowohl in der Ausschreibung als auch in der Auswertung vermieden werden, um Rechtssicherheit gewährleisten zu können. Der im Stadtratsbeschluss BV 19/2279 bzw. 19/2324 vorgeschlagene Punkt „Potential für Stabilität im Stadtteil/Ortsteil“ sollte bereits bei der Erstellung des Konzeptes – also als Vorgabe in der Ausschreibung – Berücksichtigung finden und nicht erst bei der Auswertung der Konzepte der Bewerber. Dies wird im Rahmen der ohnehin vor jeder Ausschreibung stattfindenden internen Abstimmung zwischen den Fachdiensten Stadtplanung und Stadtentwicklung sowie KIJ ermittelt und festgelegt.

Der Kriterienkatalog soll den Rahmen für die Gewichtung der Konzepte der Bieter liefern. Die einzureichenden Angebote werden anhand des Kriterienkatalogs bzw. der Bewertungsmatrix geprüft und bewertet.

Die Bewertungsmatrix besteht aus insgesamt vier Oberkriterien: „Soziale Kriterien“ (25-40%), „Ökologische Kriterien“ (15-20%), „Städtebaulich/Architektonische Kriterien“ (25-40%) und „Wirtschaftliche Kriterien“ (0-25%). Die genannten Kriterien sind jeweils in weitere Unterkriterien aufgeteilt. Die dazugehörigen Erläuterungen sind in Anlage 2 aufgeführt.

Der Kaufpreis für den Flächenerwerb spielt im Gesamtverhältnis bei einer Investition im Geschosswohnungsneubau und damit auch für die späteren Wohnkosten lediglich eine untergeordnete Rolle (ca. 5% der Gesamtkosten). Das wiederum ist der Grund dafür, auch den gebotenen höchsten Kaufpreis in die Bewertungsmatrix einfließen zu lassen und nicht immer nur zum Festpreis auszuschreiben.

Der Kriterienkatalog wird durch die Stadtverwaltung vor jeder Ausschreibung angepasst und konkret aufgestellt. Das Unterkriterium „städtebauliche Qualität“ findet beispielsweise keine Anwendung für Grundstücke, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befinden, da durch den B-Plan der Städtebau vorgegeben ist. Des Weiteren kann beispielsweise die Vorgabe zum Wohnungsmix je nach Ausschreibung variieren: in Wohngebieten mit überwiegend kleinen Wohnungen kann dabei die Auflage gegeben werden, größtenteils größere Wohnungen zu errichten, was mit einer entsprechend besseren Bewertung versehen wird.

Eine nochmalige Beschlussfassung über die Gewichtung der endgültigen Auswahlkriterien im konkreten Anwendungsfall ist nicht nötig, da sich diese in festen Grenzen - vgl. Anlage 2 - bewegen müssen. Um den notwendigen sozialen Wohnraum zu schaffen, soll eine möglichst schnelle Vergabe das Ziel sein und somit eine nochmalige Beschlussfassung vermieden werden, um den Zeitraum von der ersten Idee einer vermarktbaren, bebaubaren Fläche bis zum Bezug fertiggestellter Wohnungen nicht zusätzlich auszudehnen. Der jetzt vorliegende und künftig zur Anwendung kommende Kriterienkatalog schafft damit Zeitersparnis, um die aufgrund zwingend notwendiger Planungsvorleistung zukünftig benötigte verlängerte Ausschreibungsfrist und den Zeitaufwand für die Prüfung und Bewertung der eingereichten Angebote zu kompensieren.

Nach Abstimmung der Vorgaben der verschiedenen Fachdienste der Stadtverwaltung an die Grundstücksvergabe (beispielsweise Umweltschutzvorgaben, Vorgaben an die Erschließung, Vorgaben zur Bebauungsmöglichkeiten; inkl. Anpassung des Kriterienkatalogs an die jeweiligen Anforderungen), erfolgt die Erstellung des Exposés und die Veröffentlichung der Ausschreibung des Grundstücks durch KIJ. Nach Anforderung durch die Interessenten werden weiterführende Unterlagen, wie Baugrundgutachten, Leitungsauskünfte und Grundbuchauszug, zur Verfügung gestellt. Anschließend wird durch die Interessenten ein Bebauungskonzept erarbeitet und mit allen weiteren Unterlagen, die gemäß Kriterienkatalog gefordert werden (beispielsweise Aussagen zu Mietpreisbindung, Mietzinshöhe der nicht geförderten Wohnungen, Energiekonzept), zum

Abgabetermin eingereicht. Dafür müssen zehn bis vierzehn Wochen zur Verfügung gestellt werden. Anschließend erfolgt die Prüfung der Angebote durch die Stadtverwaltung sowie die Erstellung von sogenannten Prüfberichten, die anonymisiert die eingegangenen Angebote zusammenfassen. Auch hierfür müssen nochmals ca. vier Wochen eingeplant werden. Anschließend erfolgt die Bewertung der eingegangenen, bewertbaren Angebote mittels des Kriterienkatalogs durch eine nicht öffentlich tagende Fachjury. Mit dem aus dieser Jurysitzung ermittelten Sieger werden anschließend die Vertragsverhandlungen geführt, die letztlich in einen Beschluss zur Vergabe des Grundstücks münden.

Die durch die Konzeptvergabe vorgesehene Regulierung der Flächenvergabe wird zwangsläufig zu Mindereinnahmen führen. Dies wurde am Beispiel der Konzeptvergabe „An der Karl-Liebknecht-Str.“ deutlich. Das dort gefertigte Verkehrswertgutachten wies die unterschiedlichen Erlöse bezüglich eines bedingungsfreien Angebots und einer Konzeptvergabe mit der Vorgabe zur Schaffung von mind. 50% sozial gebundenen Wohnraum in Höhe von über 500.000 EURO aus. Eine solche Unterwertvergabe ist aufgrund der Vorgaben der Thüringer Kommunalordnung (§ 67 Abs. 1 Satz 4 ThürKO) „nur in besonderem öffentlichem Interesse zulässig“ und in Verbindung mit der zugehörigen Rechtsverordnung gegenüber der Rechtsaufsichtsbehörde zu begründen: „§ 1 (1) Die Veräußerung unterhalb des vollen Wertes in den Fällen des § 67 Abs. 1 Satz 4 ThürKO muss gegenüber der Rechtsaufsichtsbehörde begründet werden.“ Unter vollem Wert ist das Höchstgebot einer bedingungsfreien Ausschreibung zu verstehen.

Zu 003:

Die Bewertung der eingegangenen, anonymisierten Angebote erfolgt durch eine Fachjury. Um die Einbindung des Stadtrats in die Entscheidungsfindung sicherzustellen, soll je ein Mitglied des Werkausschuss KIJ sowie aus dem SUA vertreten sein.

Zu 004:

Mit der vorgesehenen Evaluation wird überprüft, ob und inwieweit sich der Kriterienkatalog oder eine Konzeptvergabe eignen, um die gesetzten Ziele städtebaulicher und sozialer Art zu erreichen. In der Beurteilung werden auch die mit der Konzeptvergabe einhergehenden finanziellen Auswirkungen Berücksichtigung finden, genauso wie die längere Verfahrensdauer und die Erfahrungen anderer Städte, welche Flächen mittels Konzeptvergabe vermarkten. Auf dieser Basis kann darüber entschieden werden, ob und in welcher Form eine solche Vergabe weitergeführt wird.

Zu 006:

Die sozialpolitische Ergänzung ergibt sich im Wesentlichen aus StR-BeschlussNr. 18/1970-BVvom 12.12.2018, „Strategie für Wachstum und Investitionen StR-BeschlussNr. 19/2279-BVvom 08.05.2019, „Wohnungspolitische Grundsätze für Jena

Die Knappheit von Wohnraum und Flächen führt zu steigenden Preisen und Mieten.

Während die „Strategie für Wachstum und Investitionen“ ursprünglich fiskalische Ursachen hatte, ist die Schaffung von Wohnraum und damit die Erhöhung des preisstabilisierenden Angebots ist auch eine soziale Frage.

In den Wohnungspolitischen Grundsätzen wird der Oberbürgermeister beauftragt, „die Möglichkeiten für eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsbaus in Jena zu erweitern.“ Vergaberechtliche und Planungsrechtliche Möglichkeiten beschränken sich auf kommunale Vergaben und neues Planungsrecht.

Die Schätzung des zu erwartenden Bedarfes an Wohneinheiten reicht von 3.250 Wohneinheiten (Real Case 2019) und 5.238 Wohneinheiten (Best Case Strategie für Investitionen und Wachstum) Die preisstabilisierende quantitative Zielmarke von ca. 4.830 Wohneinheiten wird hier als eigenständiges sozialpolitisches Ziel zur zentralen sozialen Frage Jenas formuliert.

Hinweis:

Die Anlagen des vorstehenden Beschlusses können bei Bedarf – nach telefonischer Vereinbarung (03641 / 495001) - während der Dienstzeiten eingesehen werden im Büro des Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt, Am Anger 26, Zi. 1_12 und sind unter <http://www.jena.de/sitzungskalender> abrufbar.

Bioabfallverwertung Jena

- beschl. am 15.10.2020, Beschl.-Nr. 20/0544-BV

001 Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob und wie eine Verwertung des Bioabfallaufkommens der Stadt Jena zu Biogas erfolgen kann. Dabei ist zu prüfen:

- die Gegenüberstellung einer Biogas-Verwertung durch Dritte und in Eigenregie mit anderen Gebietskörperschaften.
- die Bereitschaft anderer Gebietskörperschaften sich an einer solchen Anlage zu beteiligen.
- die Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens und die Auswirkungen auf die Abfallgebühren.
- welche grundsätzlichen Voraussetzungen für eine solche Verwertung noch geschaffen werden müssten.

002 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im vierten Quartal 2021 dem Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss und dem Werkausschuss KSJ über den aktuellen Stand (Prüfung sowie deren Ergebnisse und gegebenenfalls bereits erfolgte Schritte) Bericht zu erstatten.

Begründung:

Mit dem Beschluss zum „Leitbild Energie und Klimaschutz der Stadt Jena 2021-2030“ vom 16.07.2020 hat sich der Stadtrat zu ambitionierten Klimaschutzzielen in den Sektoren Strom und Wärme bekannt. Darüber hinaus soll der Anteil der erneuerbaren Energien steigen, um die Treibhausgasemissionen der Stadt Jena zu reduzieren. Die Errichtung einer Biogasanlage zur energetischen Verwertung der in Jena anfallenden Bioabfälle, könnte einen erheblichen Teil zur Erreichung dieser Ziele beitragen. Darüber hinaus wird im Ziel 4.6

des Leitbildes Energie und Klimaschutz explizit die energetische Bioabfallverwertung gefordert.

Die vorliegende Beschlussvorlage stellt einen Prüfauftrag dar, der generelle Fragen zur Trägerschaft bzw. zum Betreibermodell, zur Kooperationsbereitschaft anderer Gebietskörperschaften, zur Wirtschaftlichkeit und den Auswirkungen auf die Abfallgebühren klären soll. Der Prüfauftrag lässt dabei alle Optionen bezüglich eventueller Rechtsformen und technischen Verwertungsverfahren offen. Das Ziel ist die Verwertung der Jenaer Bioabfälle zu Biogas in der wirtschaftlich, verfahrenstechnisch und ökologisch bestmöglichen Variante.

Die Beschlussvorlage Bioabfallverwertung Jena wurde vom Runden Tisch Klima & Umwelt initiiert, im Klimaschutz-Beirat und im KSJ Werkausschuss behandelt und inhaltlich überarbeitet, bevor sie vom Klimaschutz-Beirat in den Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss eingebracht wurde. In der vorliegenden Fassung entspricht die Beschlussvorlage dem Änderungsantrag der FDP Fraktion, der mehrheitlich in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vom 24.09.2020 angenommen wurde.

Verlängerung der Geltungsdauer der Mietpreisbremse in Jena

- beschl. am 15.10.2020, Beschl.-Nr. 20/0553-BV

001 Der Oberbürgermeister wird beauftragt beim Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft einen Antrag auf Verlängerung des Geltungszeitraumes der Thüringer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB über den 31.01.2021 hinaus bis zum 31.12.2025 zu stellen.

Begründung:

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.04.2015 (BGBl. I S. 610) wurden unter anderem Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in den §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) aufgenommen (sogenannte „Mietpreisbremse“). Die Landesregierungen werden mit § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, in denen die Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn greift.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 23.09.2015 (Beschlussvorlage Nr. 15/0370-BV) wurde der Oberbürgermeister beauftragt, einen Antrag auf Erlass einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB beim Freistaat Thüringen zu stellen.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 8 vom 30.03.2016 wurden die Städte Erfurt und Jena als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB benannt. Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 31.01.2021 außer Kraft.

Um die Verordnung über den 31.01.2021 zu verlängern, ist eine erneute Antragstellung erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige

Miethöhe bei Mietbeginn zum 01.04.2020 (BGBl. I S. 540) hat der Bund nunmehr den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, den Geltungszeitraum der Rechtsverordnung über die Fünfjahresgrenze hinaus bis zum 31.12.2025 zu verlängern.

Da Mietrecht dem Privatrecht unterliegt, lassen sich nur schwer Schlussfolgerungen ziehen, welchen Einfluss die Mietpreisbremse auf die Höhe des Mietpreises hat.

Im Rahmen des jährlichen Monitoring und der Datenerhebung für den qualifizierten Mietspiegel konnte festgestellt werden, dass die Nettokaltmieten weniger stark gestiegen sind als in den Jahren zuvor.

Inwieweit dies im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse sowie mit anderen Faktoren (etwa mit der Neubautätigkeit) steht, kann nicht abschließend beantwortet werden.

Die Stadt Jena sollte von der Möglichkeit Gebrauch machen, die Geltungsdauer der Rechtsverordnung bis zum 31.12.2025 beim Freistaat Thüringen zu beantragen.

Verankerung der sozialen Wohnraumförderung bei der Grundstücksvermarktung im Bebauungsplangebiet "Am Oelste - Neues Wohnen in Jena - Zwätzen"

- beschl. am 15.10.2020, Beschl.-Nr. 20/0609-BV

001 KIJ wird beauftragt, bei der Vermarktung der einzelnen städtischen Bauflächen für den Geschosswohnungsbau im Wohngebiet „Am Oelste“ eine differenzierte Verteilung der Prozentvorgabe zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorzunehmen. Dabei wird im Hinblick auf das Gesamtverhältnis für das Wohngebiet gewährleistet, dass ein Anteil von mindestens 20% des entstehenden Wohnraums im Geschosswohnungsbau mietpreis- und belegungsgebunden sein wird.

Begründung:

Die Stadt Jena hat den Bebauungsplan B-Zw 06 „Am Oelste - Neues Wohnen in Jena-Zwätzen“ mit Satzung vom 03.05.2017 rechtskräftig beschlossen und damit die Voraussetzung für ein neues Wohnquartier im Norden Jenas geschaffen. Das ca. 6,6 ha große Gebiet (gesamter Geltungsbereich B-Plan, inkl. Ausgleichsflächen) wird aktuell durch KIJ vollständig verkehrlich und medienseitig erschlossen.

Die entstehenden Baugrundstücke befinden sich großteils (rund 89%) im Eigentum der Stadt Jena (KIJ). Ein geringer Teil des Grundbesitzes (ca. 11%) entfällt auf einen privaten Investor. Die KIJ-Flächen unterteilen sich in bis zu 50 kleinere Bauparzellen, die für den privaten Immobilienmarkt bestimmt sind und auf welchen sich Eigennutzer selbstgenutztes Wohneigentum in Form von gereihten Stadthäusern schaffen können, sowie in 19 größere Baugrundstücke für den gewerblichen Geschosswohnungsbau.

Unter Beachtung der Beschlussvorlage Nr. 20/0482-BV (*Verstärkung der Wohnungspolitik für Jena*) wird KIJ die Vermarktung dieser 19 Baugrundstücke an Investoren im Rahmen von Konzeptvergaben gestalten. Der

Vergabeentscheid basiert dabei auf dem nach sozialen, ökologischen, städtebaulichen/architektonischen und wirtschaftlichen Kriterien abgewogenen besten Gesamtkonzept und stellt nicht auf das jeweils preisliche Höchstgebot ab. In diesem Zusammenhang wird KIJ auch die Vorgabe umsetzen, wonach im Geschosswohnungsbau mind. 20% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum geschaffen werden soll.

Grundsätzlich muss zum Thema der sozialen Wohnraumförderung darauf hingewiesen werden, dass die *Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2018 bis 2020 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)* am 31.12.2020 außer Kraft tritt. Die zukünftigen Rahmenbedingungen, um Investoren und Bauherren zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu verpflichten bzw. dieses Kriterium in die Konzeptvergaben zu integrieren, sind daher entscheidend davon abhängig, wie der Bund und vor allem das Land Thüringen die diesbezüglichen Fördermöglichkeiten ab 2021 ausgestalten werden. Aktuell liegen dazu noch keine verbindlichen Erkenntnisse vor.

Aufgrund der Attraktivität der Förderprogramme sind diese für das Jahr 2020 deutlich überzeichnet. Zu gegenwärtigen Zeitpunkt können keine neuen Anträge in die Programmanmeldung aufgenommen werden. Durch Rückflüsse bestehender Darlehen und Umschichtung von Geldern liegt das Bestreben darin, die bestätigten Anträge abzuarbeiten und neue Anträge in die Programmanmeldung aufzunehmen.

Ausgehend von der Flächenbilanzierung des Bebauungsplanes, sowie dessen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, ergibt sich für die vorgenannten 19 gewerblichen Wohnbauparzellen eine realisierbare Geschossfläche von insgesamt ca. 46.000 m². Die Zielmarke von 20% an sozialgefördertem Wohnraum beläuft sich demnach im Wohngebiet „Am Oelste“ auf rund **9.200 m²**. Dieser Gesamtwert bildet für KIJ die Richtschnur im Rahmen der Vermarktung und wird in Form von kauf-vertraglichen Verpflichtungen für die Investoren und Bauherren umgesetzt und gewährleistet.

Die Gebietsentwicklung „Am Oelste“ hatte von Beginn an KIJ-intern den Charakter eines einheitlichen und in sich geschlossenen Projektes. Dies schließt auch den bevorstehenden Vermarktungsprozess mit ein. Obwohl sich dieser in verschiedene und zeitlich gestaffelte Lose aufteilen wird, ist er trotz dessen im übergeordneten Projektzusammenhang einzuordnen.

Infolgedessen findet die Vorgabe zur Schaffung von mind. 20% sozialgefördertem Wohnraum, welche in den Beschlussvorlagen Nr. 18/1970-BV sowie Nr. 20/0482-BV definiert wird, auf die dafür in Frage kommenden 19 Bauparzellen für den Geschosswohnungsbau in Gänze, nicht jedoch zwingend für jedes einzelne Los, Anwendung. Dies bedeutet, dass die betroffenen Grundstücke teils mit einer höheren Verpflichtungsquote als 20%, teils aber auch mit einem reduzierterem Ansatz oder auch teilweise ohne Mietpreis- und Belegungsbindung im Rahmen einer Konzeptvergabe vermarktet werden. In Summe ist der erläuterte Zielwert

von ca. 9.200 m² gefördertem Wohnraum jedoch zwingend zu erreichen.

Eine solche Differenzierung begründet sich einerseits damit, dass jede einzelne Losvergabe Angebote für die verschiedenen Interessengruppen am Markt beinhalten soll, um dadurch eine Durchmischung der Wohnformen und in der Folge eine „bunte“ Wohnlandschaft zu fördern. Beispielsweise besteht für Parzellen ohne Bindungsverpflichtung eine deutlich höhere Chance für die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum in Form von Eigentumswohnungen oder auch die Beteiligung von Bauherrngemeinschaften - beides Aspekte, welche bei dem Ansatz der Konzeptvergabe gewünscht sind und positiv bewertet werden.

Andererseits gilt es darüber hinaus auch die verschiedenen Lagermerkmale und Beschaffenheiten der einzelnen 19 Baugrundstücke zu berücksichtigen. Das seitens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellte Verkehrswertgutachten weist u.a. aufgrund von lagebedingten Zuschlägen, besonderer Eignung zur Bildung von Wohneigentum (Eigentumswohnungen) und dem zulässigen Bauvolumina Preisunterschiede zwischen den jeweiligen Grundstücken von bis zu 200 €/m² aus. Die daran erkennbare Varianz in Bezug auf das Preis- und Wertigkeitsgefüge der einzelnen Bauparzellen spielt auch für potenzielle Investoren und die Kalkulation und Finanzierung von deren Konzepten eine entscheidende Rolle. Da die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum und die damit verbundene Fördermittelanspruchnahme für die Bauherren mit erheblichen Aufwendungen, sowohl finanzieller als auch bürokratischer Art, verbunden ist, sollte dieses Kriterium in hohem Maße an die beschriebene Grundstückssituation angepasst werden.

Durch diese differenzierte Einstufung soll sowohl die Realisierung der stadtplanerisch gewünschten Qualitäten im Wohngebiet gesichert, als auch einer großen Zahl an Interessenten ein attraktives Vermarktungsangebot unterbreitet werden, um infolge-dessen möglichst viele hochwertige Konzeptangebote erhalten und bewerten zu können.

Der als Anlage 1 beigefügte Parzellierungsplan zeigt dazu beispielhaft, wie sich bei der bevorstehenden Ausschreibung von Los 1 (umfasst 4 Baufelder, welche farblich markiert sind) eine solche flexible Verteilung der sozialen Wohnraumförderung gestalten würde. Die dort ausgewiesenen Prozentsätze gewährleisten im Rahmen von Los 1 die Schaffung von ca. 2.630 m² mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Der starre Ansatz einer Bindungsquote von 20% pro Baufeld hätte in dieser Los-Konstellation nur rund 2.080 m² geförderten Wohnraum zur Folge gehabt.

Abschließend sei klarstellend darauf verwiesen, dass das hier gegenständliche Thema der sozialen Wohnraumförderung im Kontext von Konzeptvergaben sich nur auf die geschilderten 19 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau bezieht. Die spätere Vermarktung der ebenfalls schon benannten bis zu 50 kleineren Eigenheimparzellen und die damit verbundene Beschlussvorlage Nr. 18/2070-BV (*Bevorzugung bauwilliger Familien*) ist davon zu trennen. Hierzu wird KIJ dem Stadtrat voraussichtlich bis Jahresende 2020 einen Kriterienkatalog (gemäß 18/2070-BV,

Beschlusspunkt 002) vorlegen, welcher eine mögliche Verfahrensweise für die Vergabe skizziert.

Hinweis:

Die Anlagen des vorstehenden Beschlusses können bei Bedarf – nach telefonischer Vereinbarung (03641 / 495001) - während der Dienstzeiten eingesehen werden im Büro des Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt, Am Anger 26, Zi. 1_12 und sind unter <http://www.jena.de/sitzungskalender> abrufbar.

Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebes Kommunalservice Jena / Wahl des Abschlussprüfers 2020

- beschl. am 15.10.2020, Beschl.-Nr. 20/0580-BV

001 Der Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebes Kommunalservice Jena (KSJ) wird festgestellt.

002 Der Werkleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

003 Der Jahresgewinn in Höhe von 1.875.692,96 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

004 In 2019 wurden Grundstücke aus dem Anlagevermögen der Stadtverwaltung in Höhe von 366.984,63 € und des KIJ in Höhe von 595.305,63 € entnommen und in das Anlagevermögen des Eigenbetriebes eingelegt. Weiterhin erfolgte in 2019 eine Berichtigung der Einlage zum 1. Januar 2011 für den Baumbestand in Höhe von 9.144.011,91 €, da mit Hilfe des digitalen Baumkatasters erstmals die zuvor geschätzten Mengen zuverlässig ermittelt werden konnten. Somit erfolgt in 2019 eine Einlage in die Kapitalrücklage des KSJ in Höhe von 10.106.302,17 €.

Auf Grundlage entsprechender Stadtratsbeschlüsse wurden Grundstücke und Immobilien an den KIJ in Höhe von 39.468,65 € übertragen.

Daneben hat der KSJ aus der Weiterleitung von Fördermitteln von der Stadt Jena Investitionszuschüsse in Höhe von 3.676.545,91 € erhalten, welche als Sonderposten zu bilanzieren sind.

005 Zum Wirtschaftsprüfer für den Jahresabschluss per 31.12.2020 des Eigenbetriebes Kommunalservice Jena wird die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestellt.

Begründung:

zu 001 und 002:

Der Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebes KSJ wurde durch die Pricewaterhouse-Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Wirtschaftsprüfer bestätigt, dass der Jahresabschluss den Rechtsvorschriften entspricht und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Die Prüfung nach § 85 Abs. 3 ThürKO in Verbindung mit § 53

Haushaltgrundsatzegesetz ergab ebenfalls keine Beanstandungen.

Der KSJ ist als Eigenbetrieb der Stadt Jena im Wesentlichen in den Bereichen Straßen (Gemeinde-, Bundes- und Landstraßen), Abfallwirtschaft, Parkraumbewirtschaftung, öffentliches Grün, Stadtwald, Friedhofs- und Bestattungswesen sowie in der Bewirtschaftung der öffentlichen Toiletten tätig.

Die Ertragslage hat sich hinsichtlich der Entwicklung der Erlöse und Erträge gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Mio. € verbessert.

Der Eigenbetrieb schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresgewinn in Höhe von 1.876 T€ (Plan: 3.691 T€; Vj.: 3.035 T€) ab.

Die Umsatzerlöse des KSJ erhöhten sich im Berichtsjahr um 2,6 Mio. € (45,1 Mio.€, Vorjahr 42,5 Mio. €).

Im Bereich Entsorgung konnten die Umsätze um 1,0 Mio. € gesteigert werden. Der Umsatzzuwachs resultiert im Wesentlichen aus der gegenüber dem Vorjahr geringeren Rückstellungszuführung für Gebührenüberdeckung auf Grund der durchgeführten Nachkalkulation des Abfallgebührenaufwandes.

Im Bereich Verkehrsflächen und -anlagen konnten die Umsätze um 0,6 Mio. € gesteigert werden. Die Umsatzsteigerung ergibt sich im Wesentlichen aus erhöhten Einnahmen aus Bauleistungen, Konzessionseinnahmen sowie aus gestiegenen Einnahmen aus der Infrastrukturvereinbarung.

Im Bereich Natur- und Landschaftspflege einschließlich Friedhofs- und Bestattungswesen erhöhten sich die Umsatzerlöse um 1,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurde eine neue Vereinbarung zur Pflege der städtischen Grün- und Forstflächen abgeschlossen, der eine flächen- und mengenbezogene Leistungsabrechnung zugrunde liegt. Daraus ergibt sich eine Umsatzsteigerung von 1,4 Mio. €. Gleichzeitig reduzierten sich die Einnahmen aus der Infrastrukturvereinbarung (-0,4 Mio. €).

Die Erhöhung der Bilanzsumme (+19,0 Mio. €) resultiert im Wesentlichen Anstieg des Anlagevermögens um 15,6 Mio. €, wobei hierfür nur teilweise Investitionen ursächlich sind. In Höhe von 9,1 Mio. € erfolgte eine Berichtigung der Einlage zum 1. Januar 2011 für den Baumbestand, da mit Hilfe des digitalen Baumkatasters erstmals die zuvor nur geschätzten Mengen zuverlässig ermittelt werden konnten. Im Bereich des kurzfristigen Vermögens steht der Zunahme der Forderungen gegen die Stadt Jena aus dem Cashpooling (+5,2 Mio. €) eine Abnahme der flüssigen Mittel (-2,0 Mio. €) gegenüber.

Die Bilanzstruktur des KSJ ist durch einen hohen Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen gekennzeichnet.

Das Anlagevermögen wird in Höhe von 92,6 % (Vj.: 93,1 %) durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

In das Anlagevermögen wurden im Wirtschaftsjahr 30,9 Mio. € investiert. Davon entfallen 9,1 Mio. € auf die Bilanzberichtigung des Baumbestandes und 1,0 Mio. € durch die Stadt Jena zugeführtes Infrastrukturvermögen in Höhe von 1,0 Mio. €. Die Investitionszugänge lagen

u.a. in den Bereichen Software und Nutzungsrechte (0,4 Mio. €), Grund und Boden (1,9 Mio. €), Bauten (1,0 Mio. €), Ingenieurbauwerke (3,2 Mio. €), Verkehrsanlagen und Straßen (13,1 Mio. €), Kfz- und Spezialfahrzeuge (2,3 Mio. €), Maschinen, technische Anlagen und Container (0,6 Mio. €), Spielplätze (0,1 Mio. €), Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,3 Mio. €) und Anzahlungen für im Bau befindliche Anlagengüter (8,0 Mio. €).

Die Finanzsituation ist solide.

Die wirtschaftliche Lage des KSJ ist als gut zu bezeichnen.

Der KSJ verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Forderungsausfälle sind die Ausnahme.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko und zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit wird ein fortlaufender Liquiditätsplan im Rahmen des Wirtschaftsplanes erstellt, der permanent an aktuelle Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen; die Eigenkapitalquote beträgt 62,8 % (Vj.: 62,8 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 0,87% (Vj.: 1,09 %) der Bilanzsumme. Die Zinsbindung dieser Verbindlichkeiten ist langfristig (10 – 20 Jahre). Langfristige Anlagen sind fristenkongruent finanziert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten liegen zu 100% unter den kurzfristigen Forderungen.

zu 003:

Gemäß Beschluss vom 28.07.2020 werden vom Jahresgewinn 2019 zunächst die Ergebnisse der BgA's vorab der zweckgebundenen Rücklage zugeführt und zur Finanzierung von Investitionen entsprechend dem jeweiligen Vermögensplan verwendet.

Zu 004:

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde erneut durch den Stadtrat als Abschlussprüfer für die städtischen Eigenbetriebe für den Jahresabschluss zum 31.12.2019 bestellt. Daraufhin hat die Werkleitung des Eigenbetriebes Kommunalservice Jena die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zum 31.12.2019 beauftragt.

Die Zusammenarbeit während der Prüfung war konstruktiv und gestaltete sich positiv.

Parallel zu den städtischen Eigenbetrieben prüft die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die meisten der in den Teilkonzern der Stadtwerke Jena GmbH einbezogenen Jahresabschlüsse. Aus Sicht des Gesamtabschlusses der Stadt Jena ist es sinnvoll, diese Parallelität beizubehalten und die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erneut zum Abschlussprüfer für das Jahr 2020 für den Eigenbetrieb zu bestellen.

Auslegungshinweis:

Der Jahresabschluss 2019, das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie der Beschluss über die Verwendung des Jahresergebnisses kann in der Zeit vom 30.11.2020 bis 11.12.2020 jeweils Montag bis Freitag von 08:00 bis 15:00 Uhr beim

Eigenbetrieb Kommunalservice Jena, Löbstedter Straße 56, 07749 Jena im Sekretariat der Werkleitung eingesehen werden.

Öffentliche Bekanntmachungen

 JENA <small>LICHTSTADT.</small>	Öffentliche Bekanntmachung Ausschusssitzungen
<p>Am 01.12.2020, 17:00 Uhr, findet im großen Saal des Volksbades, Knebelstraße 10 die nächste Sitzung des Sozialausschusses statt.</p> <p><i>Tagesordnung, öffentlicher Teil:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tagesordnung 2. Protokollkontrolle vom 17.11.2020 3. „Solidarisches Zusammenleben der Generationen/Familie eins99“ für das Jahr 2021 4. Reporting des Dezernates 4 zum 30.09.2020 (Quartalsbericht 3/2020) 5. Sonstiges (Entwicklung der Sozialleistungen) <p>Die Ausschussvorsitzende</p> <p style="text-align: center;">* * *</p> <p>Am 03.12.2020, 17:00 Uhr, findet im Volksbad, Knebelstraße 10 die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Nachhaltigkeit statt.</p> <p>Die Sitzung findet von 17:00 bis 19:00 Uhr und aufgrund einer Lüftungspause von 20:00 bis 22:00 Uhr statt.</p> <p><i>Tagesordnung, öffentlicher Teil:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tagesordnung 2. Protokollkontrolle 3. Satzung der Stadt Jena zur 3. Änderung der Satzung über die Erhebung von Sondernutzungsgebühren vom 13.12.2017, Vorlage: 20/0678-BV 4. Widmung der Straße "Am Klinikum", Vorlage: 20/0683-BV 5. Anpassung des Parkraumkonzepts, Vorlage: 20/0585-BV 6. Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Jena – Handlungsprogramm, Vorlage: 20/0651-BV 7. Fortschreibung des Radverkehrskonzepts, Vorlage: 20/0660-BV 8. 15 Minuten Regio-S-Bahn für die Thüringer Städteketten, Vorlage: 20/0671-BV 9. Nahverkehr im Himmelreich und den ländlichen Ortsteilen stärken, Vorlage: 20/0690-BV 10. Projektfortführung "Elektromobilität für Jena 2030", Vorlage: 20/0688-BV 11. Der Klimakrise mit höchster Priorität begegnen – Evaluierung, Vorlage: 20/0648-BE 12. Prüfung eines potenziellen Wohnbaugebietes "Fuchslöcher 3", Vorlage: 20/0637-BE 13. Reporting des Dezernates 3 zum 30.09.2020 (Quartalsbericht 3/2020), Vorlage: 20/0698-BE 14. Informationen aus dem Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt 15. Sonstiges <p>Der Ausschussvorsitzende</p>	

Öffentliche Ausschreibungen

 kommunal service jena <small>EIN UNTERNEHMEN DER STADT JENA</small>	Öffentliche Ausschreibung
---	----------------------------------

Hinweis auf die Bekanntmachung einer Öffentlichen Ausschreibung

Der Auftraggeber Kommunalservice Jena, Löbstedter Straße 56, 07749 Jena (Tel.: 03641 / 49 89 0), hat unter der Vergabenummer: 1229-2020 für den Vergabegegenstand nach UvgO

Leistungen Stadtforst – Unterhaltung von Wanderwegen sowie der Leit-, Schutz- und Erholungseinrichtungen 2021/2022

die Bekanntmachung einer Öffentlichen Ausschreibung auf der Vergabeplattform <https://www.evergabe-online.de>, der Internetseite des Kommunalservice Jena (www.ksj.jena.de/ausschreibungen) und www.bund.de veröffentlicht. Die Unterlagen können unter folgenden Link heruntergeladen werden:

<https://www.evergabe-online.de/tenderdetails.html?id=340838>

Angebotsfrist: 08.12.2020, 10:00 Uhr

 kommunal service jena <small>EIN UNTERNEHMEN DER STADT JENA</small>	Öffentliche Ausschreibung
---	----------------------------------

Hinweis auf die Bekanntmachung einer Öffentlichen Ausschreibung

Der Auftraggeber Kommunalservice Jena, Löbstedter Straße 56, 07749 Jena (Tel.: 03641 / 49 89 0), hat unter der Vergabenummer: 2367-2020 für den Vergabegegenstand nach UvgO

Liefen und Verlegen von Grabmalen für gärtnerisch gepflegte Grabstätten auf den Städtischen Friedhöfen Jenas

die Bekanntmachung einer Öffentlichen Ausschreibung auf der Vergabeplattform <https://www.evergabe-online.de>, der Internetseite des Kommunalservice Jena (www.ksj.jena.de/ausschreibungen) und www.bund.de veröffentlicht. Die Unterlagen können unter folgenden Link heruntergeladen werden:

<https://www.evergabe-online.de/tenderdetails.html?id=364128>

Angebotsfrist: 17.12.2020, 10:00 Uhr