

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Sophienstraße"

vom 10.07.1991

veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 18/91 vom 14.10.1991, S. 3

Folgende Änderungen wurden berücksichtigt:

Satzung vom 13.10.2021 (Amtsblatt 51/12 vom 23.12.2021, S. 425)

Satzung vom 01.12.2022 (Amtsblatt 49/22 vom 08.12.2022, S. 369)

Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17.05.1990 (GBl. I S. 255) und der §§ 142 Abs. 3 Satz 1 und 246a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. I des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 889, 1122), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena in ihrer Sitzung am 10.07.1991 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachstehend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und neugestaltet werden. Das ca. 14,0 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

"Sophienstraße"

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die Nollendorfer Straße
- im Osten durch die Saalbahnhofstraße, Dornburger Straße
- im Süden durch den Bibliotheksweg
- im Westen durch die Straße "Am Planetarium" und "Thomas-Mann-Straße" mit den Flurstücken 154 bis 164

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1a beigelegt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im klassischen Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Durchführung der Sanierung soll bis zum 31.12.2026 erfolgen.

Anlage 1a Übersichtsplan mit Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Sophienstraße“



Sanierungsgebiet „Sophienstraße“

Begründung zur Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierungssatzung



Stadt Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Fachdienst Stadtentwicklung, Team Stadtumbau

Stand: 08/2021

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen.....	3
1.2 Einleitung.....	3
1.3 Kurzportrait.....	4
2 Bestandsaufnahme.....	6
2.2 Untersuchungsmethode.....	6
2.3 Ausgangssituation 1991.....	6
2.3.1 Sozialplan.....	7
2.3.2 Fortschreibung Sanierungsziele (1999).....	8
2.4 Durchführungsstand der städtebaulichen Sanierung bis 2020.....	8
2.4.1 Städtebauliche Ziele, Stadtbild und Denkmalschutz.....	8
2.4.2 Wohnumfeld.....	10
2.4.3 Nutzungen.....	10
2.4.4 Verkehr.....	11
2.4.5 Umwelt und Ökologie.....	11
2.5 Sanierungsziele mit Zielerreichung bis 2020.....	12
3 Fortschreibung der Sanierungsziele und Maßnahmenplanung.....	13
4 Kosten und Finanzierung.....	14
5 Verlängerung Durchführungszeitraum und Abschluss der Sanierungsmaßnahme.....	15
6 Anhang.....	16

Hinweis:

Die Stadt Jena verfolgt die Gleichstellung der Geschlechter. Aus stilistischen Gründen und zugunsten einer einfachen Lesbarkeit wird in diesem Konzept bei Personenangaben die männliche Form verwendet. Es sind jedoch immer gleichwohl weibliche als auch männliche Personen gemeint.

1 Vorbemerkungen

1.2 Einleitung

Das Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ ist ein gründerzeitliches Wohngebiet, welches sich nördlich an die historische Altstadt anschließt. Das Gebiet war zu Beginn der 1990er Jahre durch einen Verlust der gründerzeitlichen Gebäudesubstanz, eine starke Verkehrsbelastung, mangelnde Infrastruktur, unzureichende Wohnverhältnisse, veraltete stadttechnische Erschließung und zunehmende Gebäudeleerstände gekennzeichnet.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen 1990/91 wurden vor Beginn der Sanierung die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse des Gebietes zusammengefasst und analysiert. Auf Grundlage der Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss 23.01.1991) wurde das Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ am 10.07.1991 förmlich festgelegt (Sanierungssatzung). Die Ergänzung des Sanierungsgebietes erfolgte mit Beschluss vom 03.06.1992.

Die vom Denkmalamt der Stadt Jena 1991 erarbeiteten denkmalpflegerischen Richtlinien fanden in ihren Grundaussagen in den mit der Sanierungssatzung bestätigten Sanierungszielen Niederschlag und wurden mit Datum vom 20.01.1992 vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege bestätigt. Am 23.04.1993 erfolgte die Ausweisung des Denkmalensembles „Damenviertel“.

Mit den Beschlüssen bekannte sich die Stadt Jena zum Erhalt und zur umfassenden Sanierung der historischen Bausubstanz, zur behutsamen Ergänzung von Neubauten im historischen Kontext sowie zur qualitätvollen Erneuerung der öffentlichen Frei- und Verkehrsräume. Mit Fortschreibung und Aktualisierung der Sanierungsziele einschließlich Gestaltungsvorgaben für die Straßenräume vom 20.01.1999 wurde ein wichtiges Instrumentarium zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Sanierungsgebiet geschaffen.

Seit Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hat sich das Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ durch das Engagement vieler privater Bauherren und Investoren sowie den Einsatz von Fördermitteln von einem Standort mit hohem Sanierungsbedarf zu einem lebens- und liebenswerten Stadtquartier mit attraktivem Wohnumfeld entwickelt. Neben der Sanierung der historischen Bausubstanz und der behutsamen Eingliederung von Neubauten wurde diese Entwicklung durch eine zielgerichtete Erneuerung der städtischen Infrastruktur unterstützt. In den vergangenen 30 Jahren wurde der größte Teil der Sanierungsziele erreicht. Angesichts der Befristung der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen durch den Gesetzgeber muss dieser Prozess weiter zügig voran getrieben werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht eine Aufhebung der Sanierungssatzungen aller unbefristeten Gebiete (Beschluss Sanierungssatzung vor 2007) bis zum 31.12.2021 vor. Trotz zügiger Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind die Ziele und Zwecke der Sanierung bis zum 31.12.2021 nicht abschließend zu erreichen. Die Erneuerung der letzten Straßenzüge Nollendorfer Straße, St.-Jakob-Straße und Kritzegraben ist noch nicht abgeschlossen. Zur Umsetzung mit Hilfe von Fördermitteln ist eine Verlängerung der Durchführungsfrist erforderlich.

Der vorliegende Bericht fasst die erreichten Ziele sowie die noch durchzuführenden Maßnahmen zusammen und dient als Begründung für die Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierungssatzung.

1.3 Kurzportrait

Das zentrumsnahe Wohngebiet „Sophienstraße“ mit seinem unverwechselbaren Gründerzeit-charakter wurde als dringend sanierungsbedürftiger Stadtbereich ermittelt.

Das Quartier war in seiner klaren räumlichen Gliederung, seiner Geschlossenheit sowie in seiner baulichen Substanz noch weitgehend erhalten.

Imposante Fassaden prägten das bauhistorisch wertvolle Wohngebiet. Aufgrund seiner geschlossenen Raumstrukturen und repräsentativen Bebauung wurde es als Denkmalensemble unter Schutz gestellt

Schwerpunkte der Sanierung waren und sind die Instandsetzung, Modernisierung bzw. komplette Sanierung der Gebäude, die Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Erneuerung und Rekonstruktion der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Wichtige erhaltenswerte Elemente der Gründerzeit- und Jugendstilepoche sind die stilvollen Fassaden mit Balkonen, Erkern, Portalen und Fenstern sowie zahlreichen Bauzier- wie Ornamentfriesen, Gesimsen und Stuck- und Putzdekor.

Prägend und zu erhalten sind zudem die begrünten Vorgärten mit ihren Einfriedungen, die begrünten Querachsen (Baumallee/Baumreihe) und die Raumstruktur.

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 14,0 Hektar und wird begrenzt:

- im Norden durch die Nollendorfer Straße,
- im Osten durch die Saalbahnhofstraße / Dornburger Straße,
- im Süden durch den Bibliotheksweg,
- im Westen durch die Straßen Am Planetarium / Thomas-Mann-Straße mit Randbebauung.

Das Ergänzungsgebiet umfasst eine Fläche von 0,4 Hektar und wird begrenzt:

- im Norden durch die Gebäude der Jenaer Nahverkehrsgesellschaft (ehemaliges Straßenbahndepot),
- im Osten durch das Ärztehaus Dornburger Straße,
- im Süden durch die Nollendorfer Straße,
- im Westen durch die Thomas-Mann-Straße.

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist durch folgende Satzungen und Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Jena rechtskräftig:

Gebietsbezeichnung	Satzungs- beschluss	Beschlussinhalt	Größe
I Sophienstraße	10.07.1991	Beschluss – Satzung der Stadt Jena über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sophienstraße“	14 ha
II Ergänzungsgebiet	03.06.1992	Beschluss – Satzung der Stadt Jena über die förmliche Festlegung der Ergänzung des Sanierungsgebietes „Sophienstraße“	0,4 ha
Summe			14,4 ha

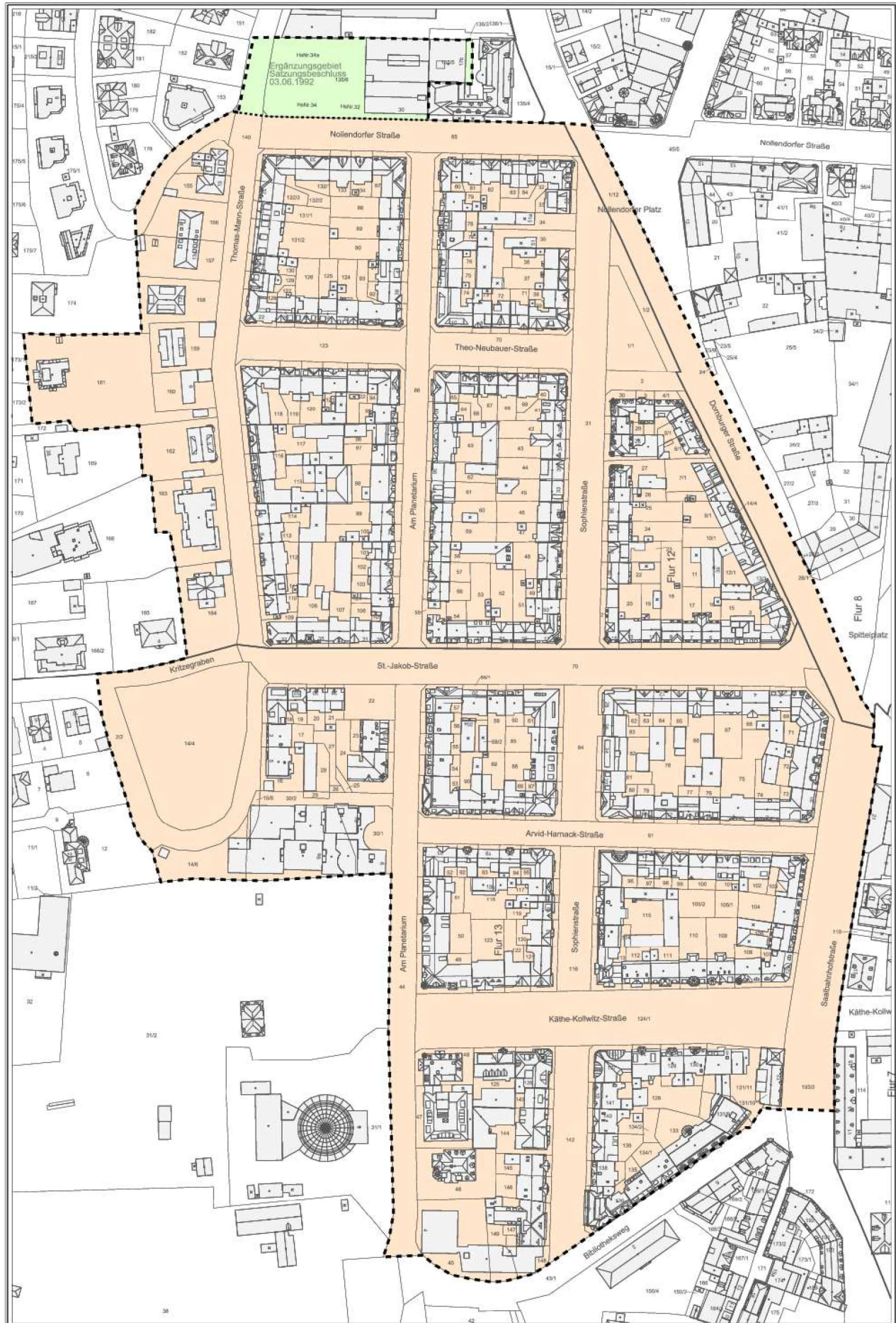


Abbildung 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet mit Ergänzungsgebiet im Norden

Mit Beschluss festgehaltene Handlungsschwerpunkte im Sanierungsgebiet

„Sophienstraße“:

- hoher Instandsetzungsbedarf an Wohngebäuden unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer Gesichtspunkte,
- dringender Modernisierungsbedarf der Wohnungen (Sanitär und Heizung),
- vernachlässigtes Wohnumfeld (verfallene Vorgärten und ungepflegte öffentliche Grünbereiche),
- stark belegte Straßen mit Durchgangsverkehr und ungeordnetem Ruheverkehr,
- veraltete und ausgelastete Ver- und Entsorgungsleitungen,
- nicht vorhandene Sozialeinrichtungen.

Beschlossene Sanierungsziele für das Ergänzungsgebiet:

- Beseitigung der baulichen und funktionellen Missstände,
- Einordnung von ruhendem Verkehr,
- Neuordnung der gewerblichen Nutzung.

2 Bestandsaufnahme

2.2 Untersuchungsmethode

Im Rahmen der Untersuchung wurde die Ausgangssituation des Sanierungsgebietes dem erreichten Stand von 2020 gegenübergestellt. Die Einschätzungen zum Durchführungsstand der einzelnen Ziele und Maßnahmen erfolgte durch Inaugenscheinnahme im Stadtraum durch das Team Stadtumbau, Fachdienst Stadtentwicklung.

Für die Überprüfung dienten zudem folgende Planungen und Konzepte als Grundlage:

Grundlage/n der Sanierungsziele
Fortschreibung und Aktualisierung Sanierungsziele (1999), Stadtteilentwicklungskonzept Jena-Nord (2011), Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung (2012), Radverkehrskonzept (2012), Luftreinhalteplan (2012), Klimaschutzkonzept (2016), Landschaftsplan (2016), Stadt Jena. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept. Planungsraum West / Zentrum (2015), Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Jena 2030“ (2017), Lärmaktionsplan (2018).

2.3 Ausgangssituation 1991

Die 1991 beschlossenen Ziele und Maßnahmen müssen vor dem Hintergrund des historischen Kontextes bewertet werden, in welchem die Sanierung begann. Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen Anfang der 1990er Jahre war das Gebiet von jahrelanger Vernachlässigung aufgrund der Stadtentwicklungspolitik in der DDR geprägt, die sich vornehmlich auf den Bau der „sozialistischen Stadt“ außerhalb der historisch gewachsenen Stadträume fokussierte. Private

Investitionen in den Bestand wurden aufgrund von Ressourcenknappheit erschwert. Die städtebaulichen Missstände im Gebiet waren dementsprechend groß, wie die vorbereitenden Untersuchungen ab 1991 eindrucksvoll veranschaulichten.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurden vor Beginn der Sanierung die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im Gebiet analysiert und zusammengefasst. Dazu wurden notwendige Bürgerbeteiligungen und Bürgerversammlungen durchgeführt sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Daraus ergaben sich vor Beginn der Sanierung folgende Problemschwerpunkte:

- unzureichende Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse,
- störende Handwerksbetriebe und Kleingewerbe in den Blockinnenbereichen,
- fortschreitender Verfall der gründerzeitlichen Gebäudesubstanz,
- Mängel und Missstände an Fassaden und Vorgärten,
- überhöhtes Verkehrsaufkommen, unkontrolliertes Parken, fehlende PKW-Stellplätze,
- unzureichende und veraltete stadttechnische Erschließungssysteme,
- soziale Probleme betroffener Bewohner.

	1990	2020 zum Vergleich
Einwohner	2.820	3.097
Anzahl Wohngebäude	236	250
Bauzustand	43 % - schlechter Bauzustand. 56 % - mittlerer Bauzustand 1 % - guter bis sanierter Bauzustand	0,5 % - schlechter Bauzustand. 99,5 % - guter bis sanierter Bauzustand
Anzahl der Wohnungen	1.214	1.376

2.3.1 Sozialplan

Die Verbesserung der städtebaulichen Situation ist immer ein Eingriff in soziale Verhältnisse sowie Strukturen und kann für Hauseigentümer, Gewerbetreibende und Mieter vorübergehende finanzielle, organisatorische und persönliche Belastungen zur Folge haben. Zur Abwendung bzw. Milderung der negativen Folgen wurden daher im Sanierungsgebiet die Instrumente der Sozialplanung angewendet.

Die mit Beschluss des Stadtrates - Sozialplanung im Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ - vom 10.05.1995 getroffenen Regelungen sollten die Verdrängung der Mieter verhindern bzw. einschränken, vertretbare Mieten anstreben und soziale Härten vermeiden bzw. mildern.

Bei Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden galten zudem folgende Regelungen:

- Aufstellung von Sozialplänen unter Beteiligung der Eigentümer und betroffenen Mieter (z. B. Umzugshilfen / Entschädigung, Bereitstellung Ersatzwohnraum),
- Genehmigung von Modernisierungen bei Wohnungen unter 115 m² unter Einhaltung der Sozialpläne und eines vertretbaren Mietniveaus mit einem Modernisierungsstandard von ca. 760 € / m² (ohne Instandsetzung); Wohnungen über 115 m², die von kinderreichen Familien belegt sind, sind ebenfalls in die Sozialplanung einzubeziehen.

2.3.2 Fortschreibung Sanierungsziele (1999)

Die mit der Sanierungssatzung beschlossenen ersten Sanierungsziele wurden 1998 fortgeschrieben und vom Stadtrat (Beschluss 20.01.1999, Nr. 98/12/56/2100) beschlossen. Ebenfalls darin enthalten waren die Gestaltungsvorgaben (Oberflächenmaterialien) für die öffentlichen Straßenräume.

Die fortgeschriebenen Sanierungsziele bilden die Grundlage für die Evaluierung der erreichten Ziele.

2.4 Durchführungsstand der städtebaulichen Sanierung bis 2020

2.4.1 Städtebauliche Ziele, Stadtbild und Denkmalschutz

- ➔ **Die Erhaltung und umfassende Sanierung des Gründerzeitgebietes sowie die behutsame Eingliederung städtebaulicher Ergänzungen in den historischen Bestand wurden in hohem Maße erreicht.**

Das Stadtbild wurde unter Beachtung des Denkmalschutzes erhalten und aufgewertet. Teilweise konnten Vorgärten wiederhergestellt werden.

Grundhaft ausgebaut wurden die Straßen Bibliotheksweg, Am Planetarium, Sophienstraße, Käthe-Kollwitz-Straße, Saalbahnhofstraße (Abschnitt im Sanierungsgebiet), Arvid-Harnack-Straße, Theo-Neubauer-Straße, und Thomas-Mann-Straße. Um das ursprünglich homogene Erscheinungsbild der öffentlichen Fußwege wieder herzustellen, wurden bei der Erneuerung der Oberflächen Natursteinpflaster aus Porphyr und Granit (weitestgehend gemäß dem historischen Bestand) verwendet. Die Straßenoberflächen wurde zur Lärmreduzierung in Asphalt ausgeführt, was den Nachteil der Verkehrsbeschleunigung im Quartier hat. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Stadtklimas wurde –wo möglich – Straßenbegleitgrün eingeordnet.

Die „Mittelinseln“ in der Käthe-Kollwitz-Straße und St.-Jakob-Straße wurden erneuert und die Aufenthaltsqualität durch die Einordnung von Bäumen, Bepflanzungen und Sitzbänken erhöht.

Die Baulücken Am Planetarium 4 (Neubau der Friedrich-Schiller-Universität), Bibliotheksweg 1b / Käthe-Kollwitz-Straße 5 (Bereich der Saalbahnhofstraße 12), Am Planetarium 9, St.-Jakob-Straße 3, Thomas-Mann-Straße 3 und Nollendorfer Straße 30 wurden durch zeitgemäße Wohn- und Geschäftshäuser geschlossen. Neuordnungsmaßnahmen in einzelnen Blockbereichen wurden umgesetzt. Behutsame Blockentkernung haben zur stadtökologischen und gestalterischen Aufwertung beigetragen.

Durch die Sicherung und Erneuerung der stadtbildprägenden Jugendstilfassaden wurde der gründerzeitliche Charakter des Quartiers erhalten, insbesondere durch die Erhaltung, Instandsetzung oder Neuerrichtung von Balkonen, Schmuckelementen, Schieferdachdeckungen oder Turmaufbauten. Die Instandsetzung und Modernisierung sowie der Neubau von Wohnungen wurde durch private Eigentümer in großem Maße vorangetrieben.

Die folgenden Abbildungen 2 und 3 (siehe Seite 9) zeigen den Bauzustand der Gebäude im Jahr 1991 und 2020 im Vergleich sowie entstandene Neubauten. Der Gebäudebestand ist in einem sanierten Zustand – aktuell wird das letzte Gebäude erneuert.

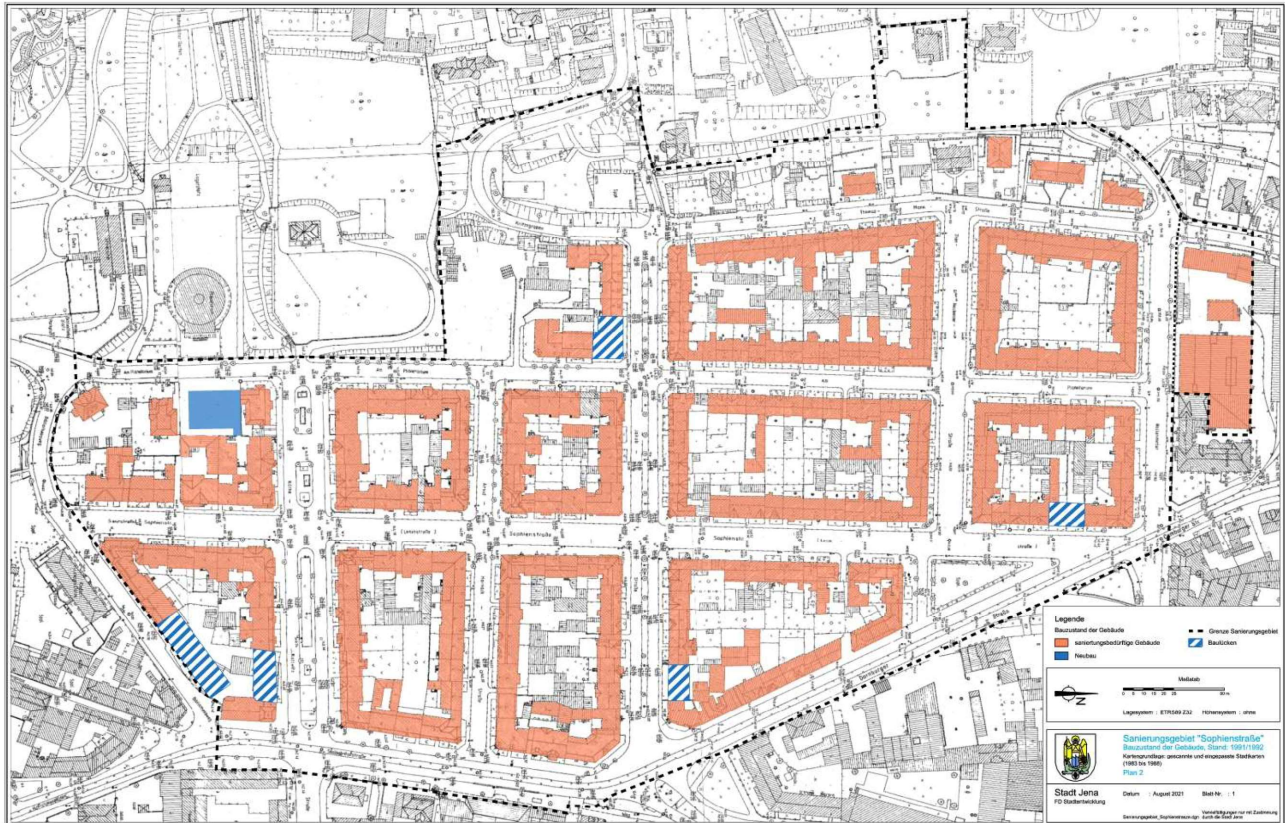


Abbildung 2: Bauzustand, Stand 1991



Abbildung 3: Bauzustand, Stand 2020

2.4.2 Wohnumfeld

Heute ist das „Damenviertel“ ein sehr beliebtes, innerstädtisches Wohnquartier, wozu neben den repräsentativen Gebäuden mit zeitgemäßem Wohnstandard auch die neu gestalteten öffentlichen Räume als attraktives Wohnumfeld ihren Beitrag leisten.

Bis auf die Nollendorfer Straße, St.-Jakob-Straße und den Kritzegraben wurden alle öffentlichen Straßen- und Freiräume erneuert und dadurch die Aufenthaltsqualität merklich erhöht.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen wurden auch private Vorgärten bzw. Vorflächen, Zugänge und Zufahrten durch die Eigentümer neu gestaltet bzw. wiederhergestellt.

Zahlreiche Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereichen haben zur Grünvernetzung beigetragen. Der vorhandene Baumbestand wurde – wo möglich – erhalten und durch neue differenzierte Bepflanzungen auf Platz- und Straßenräumen ergänzt.

Die Blockentkernung (Rückbau von Nebengebäuden) und die grundstücksübergreifende Gestaltung von Aufenthaltsbereichen wurde auf den privaten Grundstücken punktuell umgesetzt.

Der Quartiers-Spielplatz „Kritzegraben“ wurde erneuert.

→ Die Aufwertung des Wohnumfeldes ist überwiegend erfolgt.

2.4.3 Nutzungen

Die Gebäudenutzung hat sich gegenüber 1991 dahingehend verändert, dass vor allem in den rückwärtigen Nebengebäuden Lager- und Gewerbenutzungen aufgegeben wurden. Teilweise wurden diese Nebengebäude entfernt, teilweise erfolgte auch eine Umnutzung nach Sanierung – wie z. B. die „Künstlerische Abendschule“ im Hinterhaus Sophienstraße 18.

Zur Stärkung des Wohnquartiers konnte die Wohnnutzung ab dem 1. bzw. 2. Obergeschoss erhalten werden.

Aufgrund des starken Wohndrucks in Jena wurden in den letzten Jahren verstärkt ehemalige Kaltdächer für Wohnnutzung ausgebaut. Dies führte zwangsläufig auch zu ablesbaren Änderungen der Schauffassaden, die aber oft verträglich gestaltet werden konnten.

Die Nutzungsintensivierung pro Haus zieht jedoch auch oft eine höhere Verkehrsbelastung einschließlich ruhendem Verkehrs nach sich.

→ Die Wohnfunktion des Quartiers wurde erhalten und durch ergänzende Nutzungen gestärkt.

→ Störende Nutzungen wurden zugunsten der Wohnnutzung verlagert.

Kleinere Läden für Waren des täglichen Bedarfs (u.a. Fleischer, Bäcker, Unverpackt-Laden, Blumenladen), Dienstleistungen (u.a. Friseur, Fitnessstudio), Spezialgeschäfte (u.a. Steinarium, Dude`s Comic Corner), verschiedene Arztpraxen, gastronomische Einrichtungen sowie eine Galerie konnten im Quartier erhalten bzw. neu etabliert werden.

In der ehemaligen Trafo-Station in der Nollendorfer Straße 30 hat sich in den letzten Jahren ein neuer Ort für Kultur entwickelt. Dem Trägerverein Ins-Netz e.V. ist es gelungen, die bis dahin ungenutzte Trafo-Station im Zentrum Jenas als neuen Kulturort zu etablieren. Gemeinsam mit dem

Eigentümer konnte die Unternehmung von einer Zwischennutzung in eine dauerhafte kulturelle Nutzung überführt werden. Hierfür wurden neue Kulturformate entwickelt, Kooperationspartner und Helfer gefunden sowie ein langfristiges Betreiberkonzept erstellt. Der TRAFO ist heute ein Innovationslabor für zeitgenössische Kunstformen und neue Medien. Eine Sanierung des Gebäudes ist bislang nicht erfolgt.

Für das angrenzende ehemalige Straßenbahndepot werden derzeit verschiedene Optionen zur Nachnutzung und Weiterentwicklung diskutiert – u.a. die Option als potentieller Standort für ein Kunsthaus. Mit Kunsthaus und TRAFO könnte sich das gesamte Areal zukünftig zu einem lebendigen Ort der zeitgenössischen Kunst und Kultur entwickeln.

2.4.4 Verkehr

Langfristiges Ziel war die Auslagerung des gebietsfremden Durchgangsverkehrs aus dem Wohngebiet, um eine allgemeine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Dieser Zielstellung konnte und kann auch zukünftig auf Grund der städtebauliche Lage und Einbindung des Quartiers an das Verkehrsnetz nur bedingt entsprochen werden.

Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs erfolgte im Zusammenhang mit der Erneuerung der Straßenräume. Der Neubau des Parkhauses Am Planetarium 9 hat zur Entlastung des öffentlichen Raumes beigetragen.

Im Zusammenhang mit Neubebauungen wurden die erforderlichen Stellplätze überwiegend in zugehörigen Tiefgaragen eingeordnet, bei vorhandenen Durchfahrten auch in den Innenhöfen, was deren Attraktivität schmälert, aber den Druck vom öffentlichen Raum nimmt.

Zur Verhinderung des unkontrollierten Parkens wurde 1999 zudem das Anwohnerparken durch die Stadt eingeführt.

➔ **Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs wurde sukzessive umgesetzt.**

Im Zusammenhang mit dem grundhaften Ausbau der Straßen erfolgte neben der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen auch eine sukzessive Erneuerung der technischen Infrastruktur.

➔ **Die Erneuerung der technischen Infrastruktur wurde überwiegend umgesetzt.**

Zur Stärkung des Radverkehrs sollen weitere Abstellanlagen für Fahrräder im öffentlichen Raum errichtet werden.

2.4.5 Umwelt und Ökologie

Eine wichtige Zielstellung für das Gebiet war die Verbesserung der Luftverhältnisse. Hierzu hat u.a. unmittelbar im Gebiet die Fernwärmevervorsorgungsanlage der Stadt Jena sowie die Modernisierung der Gebäude beigetragen.

➔ **Die Luftverhältnisse konnten im Vergleich zur Ausgangssituation im Gebiete wesentlich verbessert werden.**

Zur Stärkung der Wohnfunktion wurde auch eine Reduzierung des Lärms angestrebt. Hierzu hat u.a. der unterirdische lärmgedämmte Altglas-Container in der Sophienstraße, der in Jena hier erstmals errichtet wurde, einen Beitrag geleistet.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel gehören zu den allgemeinen Grundsätzen und Zielen einer Sanierungsmaßnahme. So liegen städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 BauGB vor, wenn *„das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht [...]“*.

Die Städtebauförderung wurde 2020 mit dem Ziel der Weiterentwicklung, Entbürokratisierung und Flexibilisierung bei der Stadtentwicklung überarbeitet und neu strukturiert. Die bisherigen Fördervoraussetzungen wurden dabei u.a. um Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur ergänzt. Damit besteht nunmehr ein Instrumentarium, mit dem noch präziser auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung reagiert werden kann.

Diese Belange werden bei zukünftigen Maßnahmen stärker berücksichtigt; so sollen u.a. in der Nollendorfer Straße zwei E-Ladesäulen im öffentlichen Raum eingeordnet werden.

2.5 Sanierungsziele mit Zielerreichung bis 2020

Die folgende Übersicht stellt die einzelnen Sanierungsziele und deren Grad der Zielerreichung dar:

Einschätzung	Grad der Zielerreichung
Das Sanierungsziel wurde durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen in hohem Maße erreicht.	≥ 90 %
Es wurden bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, die zur Zielerreichung beitragen haben, sodass das Sanierungsziel insgesamt als teilweise erreicht eingestuft werden kann.	70 – 89 %
Hinsichtlich der Zielerreichung besteht noch Handlungsbedarf. Das Sanierungsziel wurde bislang nicht erreicht.	< 70 %

	Sanierungsziele	
Kategorie	Ziel	Zielerreichung
Städtebaul. Ziele / Stadtbild / Denkmalschutz	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	99 %
	Behutsame Eingliederung städtebaulicher Ergänzungen und Neubebauungen in den historischen Bestand unter Bezugnahme auf zeitgemäße Material- und Formsprache	99 %
	Erneuerung Straßen, Wege, Plätze	80 %
	Beseitigung baulicher und funktionaler Missstände (z. B. Baulücken)	85 %
Wohnumfeld	Erneuerung Sophienstraße als wichtigste Erschließungsstraße im Gebiet mit straßenbegleitenden Großbäumen	100 %
	Wiederherstellung begrünter Mittelstreifen Käthe-Kollwitz-Straße	100 %
	Wiederherstellung begrünter Mittelstreifen St.-Jakob-Straße	100 %
	Denkmalgerechte Herstellung der Vorgärten und Einfriedungen	80 %
	Erhaltung der Blockinnenbereich als Ruhe- und Erholungsräume	90 %
	Vermeidung vollständiger Versiegelung der Innenhöfe	90 %

	Begrünung Innenhöfe und punktuelle Fassadenbegrünung	70 %
	Erneuerung Spielplatz „Kritzegraben“	100 %
	Aufwertung öffentlicher Straßen- und Grünräume durch Stadtmobiliar (Bänke etc.)	90 %
Nutzungen	Erhaltung des Schwerpunktes Wohnen	100 %
	Erhaltung von Gewerbenutzungen im Erdgeschoss (und 1. Obergeschoss) für Nutzungsmix	85 %
	Einrichtung für Freizeit, Kultur, Soziales (u.a. künstlerische Abendschule)	90 %
Verkehr	Verlagerung des gebietsfremden Durchgangsverkehr	60 %
	Neuordnung des ruhenden Verkehrs	80 %
	Verbesserung der technischen Infrastruktur	80 %
Umwelt und Ökologie	Verbesserung der Luftverhältnisse (Fernwärmesatzung)	90 %
	Nutzerfreundliche Einordnung lärmgedämmter Altglascontainer	100 %

Insgesamt ergibt sich ein sehr positives Gesamtbild bei der Betrachtung der Zielerreichung. Im Stadtbild ist der Sanierungsfortschritt sichtbar. Vor Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sollen in den nächsten Jahren noch der grundlegende Ausbau der Nollendorfer Straße, der St.-Jakob-Straße und des Kritzegrabens umgesetzt werden.

3 Fortschreibung der Sanierungsziele und Maßnahmenplanung

Die seit Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Sophienstraße“ verfolgten Sanierungsziele werden – ergänzt durch neue Anforderungen an den Klimaschutz – bis zum Abschluss der Maßnahme weiterhin verfolgt.

Die noch nicht umgesetzten Baumaßnahmen im öffentlichen Raum sollen in den nächsten Jahren realisiert werden. Die Straßenzüge Nollendorfer Straße, St.-Jakob-Straße und Kritzegraben wurden als Maßnahmen identifiziert, die noch zur Zielerreichung notwendig sind.

Diese Straßenzüge sollen bis 2026 mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ noch grundhaft ausgebaut werden. Die Vorplanung (Leistungsphase 2) zur Nollendorfer Straße ist bereits abgeschlossen. Die Umsetzung soll 2022 erfolgen.

Die Vorplanung zur Erneuerung der St.-Jakob-Straße erfolgt bereits parallel und soll im Anschluss realisiert werden. Die Erneuerung Kritzegraben mit Treppenanlage würde sich als letzte Ordnungsmaßnahme im Gebiet anschließen.

Die ehemalige Trafo-Station im Ergänzungsgebiet ist immer noch unsaniert. Positiv hervorzuheben ist die Umnutzung zu einem Ort der Kultur. Bis 2026 wird an dem Sanierungsziel – Sanierung des Gebäudes – festgehalten, insbesondere unter dem Aspekt einer Gesamtentwicklung mit dem angrenzenden Straßenbahndepot (ggf. Kunsthaus).

Kommunale Maßnahmen	Durchführungszeitraum
Ordnungsmaßnahmen	
Nollendorfer Straße - Erneuerung	2022
St.-Jakob-Straße – Erneuerung	2023 – 2024
Kritzegraben, Treppenanlage – Erneuerung	2024 – 2025
Kritzegraben - Erneuerung	2025 – 2026
Private Baumaßnahmen	
Vorgärten – Wiederherstellung/Erneuerung	2022-2026
Nollendorfer Straße 30 (TRAFO) – Sanierung	2025

4 Kosten und Finanzierung

Im Ergebnis des Abgleichs zwischen den ursprünglich geplanten Maßnahmen und aufgestellten Sanierungszielen wurden die nach den Zielen und Zwecken der Sanierungsmaßnahme noch erforderlichen Maßnahmen identifiziert. Die beiden Einzelmaßnahmen wurden mit entsprechenden Kosten (Schätzungen) untersetzt und in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Die Finanzierung der Kosten der städtebaulichen Sanierung und Erneuerung obliegt der Stadt als Träger der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Die Stadt finanziert die Maßnahmen aus Eigenmitteln, Fördermitteln vom Bund und Land sowie aus sanierungsbedingten Einnahmen. Vor den Städtebaufördermitteln sowie den Eigenmitteln der Stadt sind sanierungsbedingte Einnahmen zur Deckung der Ausgaben der Gesamtmaßnahme einzusetzen - soweit sie bereits tatsächlich in der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielt worden sind. Das können Erlöse aus Grundstücksverkäufen oder Überschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken sein.

Auch die Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet haben zur Finanzierung der Sanierung beizutragen. Dazu hat die Stadt von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet nach § 154 Abs. 1 BauGB einen Ausgleichsbetrag zu erheben. Dieser entspricht dem Wertzuwachs eines in einem festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, der durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme bewirkt wurde. Der Ausgleichsbetrag kann auch vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme abgelöst und als sanierungsbedingte Einnahme im Gebiet eingesetzt werden

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Zeitraum 2020 bis 2026 fasst die Vorbereitungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele zusammen, ordnet diese in ihrer zeitlichen Durchführung und berücksichtigt die zuwendungsfähigen Ausgaben und deren Finanzierung für die Maßnahmen, die der Stadt obliegen.

Bis 2026 besteht folgender Finanzierungsbedarf :

Kommunale Ordnungsmaßnahmen	Kosten 2021-2026
Vorbereitung (Planungen, Gutachten etc.)	100 T. €
Nollendorfer Straße - Erneuerung	1.230 T. €

Kommunale Ordnungsmaßnahmen	Kosten 2021-2026
St.-Jakob-Straße - Erneuerung	1.040 T. €
Kritzegraben, Treppenanlage – Erneuerung	300 T. €
Kritzegraben – Erneuerung	1.200 T. €
Private Baumaßnahmen	
Private Baumaßnahmen (z. B. Vorgärten)	130 T. €
Alte Trafostation, Nollendorfer Straße 30 - Sanierung	250 T. €
Kosten / Ausgaben (Gesamtsumme)	4.250 T. €

Es wird angenommen, dass ein Teil der noch zu realisierenden Vorhaben durch sanierungsbedingte Einnahmen in Höhe von ca. 1,0 Mio. € finanziert wird. Die Höhe der tatsächlich zur Verfügung stehenden sanierungsbedingten Einnahmen kann abweichen.

Somit verbleibt ein Finanzierungsbedarf bei einem Fördersatz im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ von 80 % in Höhe von 2.600.000 € bis 2026.

Der Eigenanteil der Stadt beträgt 650.000 € (20 %).

Finanzierung	Einnahmen 2021-2026
Finanzierungsbedarf (Gesamtsumme)	4.250 T. €
Sanierungsbedingte Einnahmen	1.000 T. €
Verbleibender Finanzierungsbedarf:	3.250 T. €
Anteil Stadt (20 %)	650 T. €
Anteil Bund / Land (80 %)	2.600 T. €

5 Verlängerung Durchführungszeitraum und Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Im Ergebnis der Fortschreibung der Sanierungsziele wurden die letzten Maßnahmen identifiziert, um die von der Stadt Jena beschlossenen Sanierungsziele zu erreichen. Die Stadt Jena folgt außerdem der Pflicht zur zügigen, planvollen Durchführung, in dem sie nicht realisierbare Ziele und Maßnahmen nach sorgfältiger Analyse aufgibt.

Zu Beginn der Gesamtmaßnahme wurde keine Frist für die Durchführung der Sanierung bindend festgelegt. Dennoch wurde kontinuierlich auf die Erreichung der Ziele der Maßnahme hingearbeitet. Die Modernisierung vieler Gebäude durch private Eigentümer sowie durch die Stadt und die Erneuerung von Straßen und Plätzen genauso wie vorbereitende Maßnahmen, Öffentlichkeitsarbeit, beratende Tätigkeiten und die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ergeben einen Gebietszustand, der den Sanierungszielen in Teilen entspricht.

Handlungsbedarf besteht weiterhin im öffentlichen Straßenraum in der Nollendorfer Straße, in der St.-Jakob-Straße sowie am Kritzegraben. Damit zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen weiterhin Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ eingesetzt werden können, muss die Durchführungsfrist der Sanierungssatzung über den 31.12.2021 hinaus verlängert werden.

Anhand der Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt sich, dass zur Durchführung der noch zu realisierenden Maßnahmen ein Zeitraum von fünf Jahren realistisch erscheint. Infolgedessen **wird angestrebt, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ zum 31.12.2026 abzuschließen** und im Anschluss die Sanierungssatzungen „Sophienstraße“ und für das „Ergänzungsgebiet“ durch Beschluss des Stadtrates gemäß § 162 BauGB aufzuheben.

Trotz der Verlängerung der Durchführungsfrist wird im Zusammenhang mit dem Sanierungsfortschritt im südlichen Teil des Sanierungsgebiets **eine sukzessive Aufhebung von Teilbereichen bis 2026** angestrebt. Hier sind die erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen bereits im Wesentlichen abgeschlossen, wodurch eine Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB erreicht wurde. Gemäß § 162 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder einen Teilbereich aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet werden kann. Es reicht zur Durchführung einer Aufhebung aus, wenn städtebauliche Missstände und Funktionsverluste im betreffenden Gebiet wesentlich gemindert sind oder wenn durch die durchgeführten öffentlichen Maßnahmen private Investitionen so angestoßen wurden, sodass sich der noch notwendige Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung (auch in Teilbereichen) sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches nicht mehr anwendbar. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen sind in diesen Gebieten zukünftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen.

6 Anhang

Plan 1 - Abgrenzung Geltungsbereich Sanierungsgebiet

Plan 2 - Bauzustand Gebäude 1991

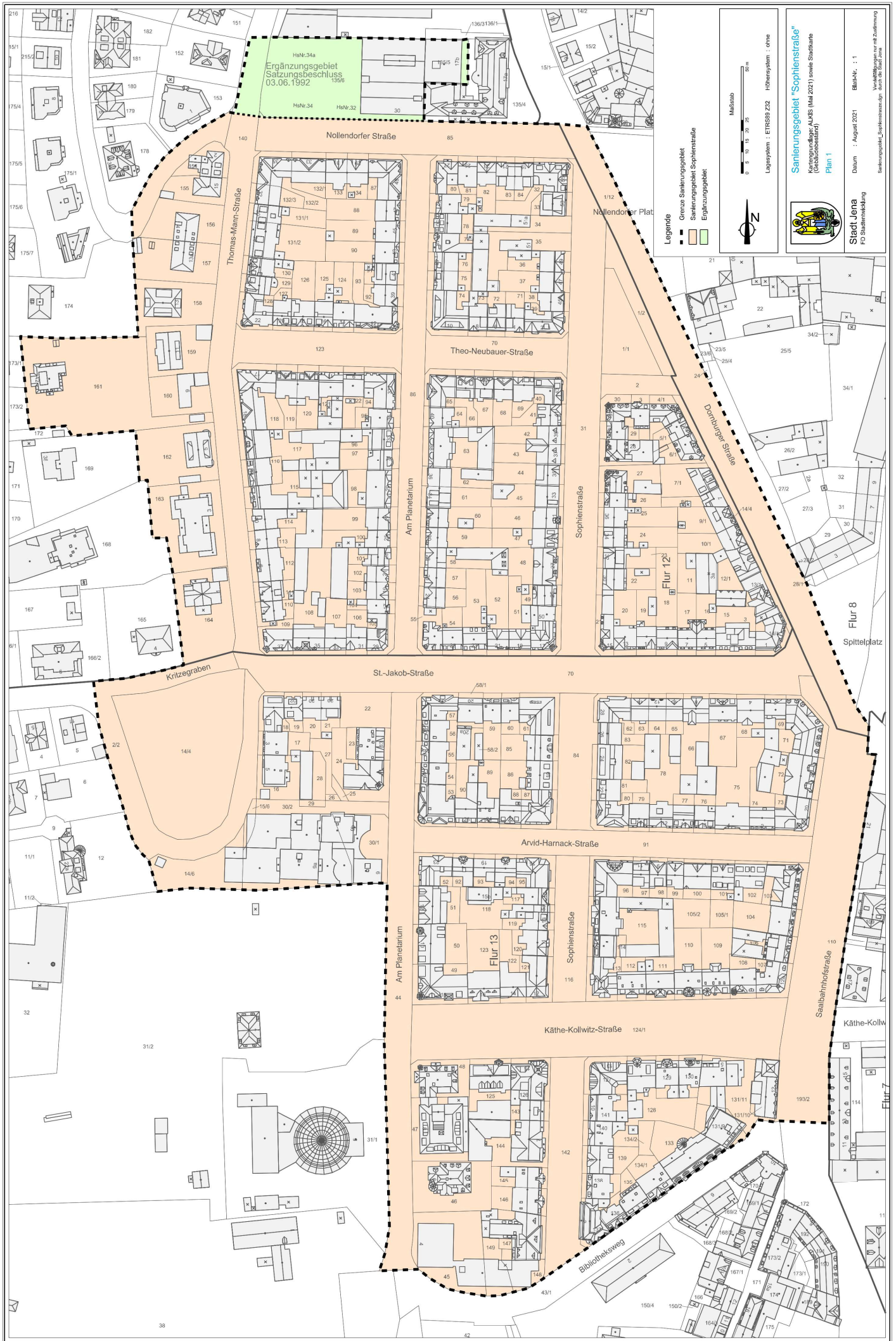
Plan 3 - Bauzustand Gebäude 2020

Plan 4 - Durchführungsstand Erneuerung Straßen, Wege und Plätze 2020

Plan 5 - Nutzungen 1991

Plan 6 - Nutzung 2021

Plan 7 - Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme



Sanierungsgebiet "Sophienstraße"

Kommunale Bau- und Liegenschaftsverwaltung (Grunderwerbamt)

Plan 1

Blatt-Nr. : 1

Datum : August 2021

Veranlassung zur Erstellung

Sanierungsgebiet "Sophienstraße" 2021

Stadt Jena

PD Stadtwirtschaft

Flur 8

Spittelplatz

Flur 7

Käthe-Kollwitz-Straße

Saalbrunnstraße

Arvid-Harnack-Straße

Am Planetarium

St.-Jakob-Straße

Theo-Neubauer-Straße

Nollendorfer Straße

Nollendorfer Platz

Thomas-Mann-Straße

Kritzgraben

Flur 12

Flur 13

Flur 14

Flur 15

Flur 16

Flur 17

Flur 18

Flur 19

Flur 20

Flur 21

Flur 22

Flur 23

Flur 24

Flur 25

Flur 26

Flur 27

Flur 28

Flur 29

Flur 30

Flur 31

Flur 32

Flur 33

Flur 34

Flur 35

Flur 36

Flur 37

Flur 38

Flur 39

Flur 40

Flur 41

Flur 42

Flur 43

Flur 44

Flur 45

Flur 46

Flur 47

Flur 48

Flur 49

Flur 50

Flur 51

Flur 52

Flur 53

Flur 54

Flur 55

Flur 56

Flur 57

Flur 58

Flur 59

Flur 60

Flur 61

Flur 62

Flur 63

Flur 64

Flur 65

Flur 66

Flur 67

Flur 68

Flur 69

Flur 70

Flur 71

Flur 72

Flur 73

Flur 74

Flur 75

Flur 76

Flur 77

Flur 78

Flur 79

Flur 80

Flur 81

Flur 82

Flur 83

Flur 84

Flur 85

Flur 86

Flur 87

Flur 88

Flur 89

Flur 90

Flur 91

Flur 92

Flur 93

Flur 94

Flur 95

Flur 96

Flur 97

Flur 98

Flur 99

Flur 100

Flur 101

Flur 102

Flur 103

Flur 104

Flur 105

Flur 106

Flur 107

Flur 108

Flur 109

Flur 110

Flur 111

Flur 112

Flur 113

Flur 114

Flur 115

Flur 116

Flur 117

Flur 118

Flur 119

Flur 120

Flur 121

Flur 122

Flur 123

Flur 124

Flur 125

Flur 126

Flur 127

Flur 128

Flur 129

Flur 130

Flur 131

Flur 132

Flur 133

Flur 134

Flur 135

Flur 136

Flur 137

Flur 138

Flur 139

Flur 140

Flur 141

Flur 142

Flur 143

Flur 144

Flur 145

Flur 146

Flur 147

Flur 148

Flur 149

Flur 150

Flur 151

Flur 152

Flur 153

Flur 154

Flur 155

Flur 156

Flur 157

Flur 158

Flur 159

Flur 160

Flur 161

Flur 162

Flur 163

Flur 164

Flur 165

Flur 166

Flur 167

Flur 168

Flur 169

Flur 170

Flur 171

Flur 172

Flur 173

Flur 174

Flur 175

Flur 176

Flur 177

Flur 178

Flur 179

Flur 180

Flur 181

Flur 182

Flur 183

Flur 184

Flur 185

Flur 186

Flur 187

Flur 188

Flur 189

Flur 190

Flur 191

Flur 192

Flur 193

Flur 194

Flur 195

Flur 196

Flur 197

Flur 198

Flur 199

Flur 200

Flur 201

Flur 202

Flur 203

Flur 204

Flur 205

Flur 206

Flur 207

Flur 208

Flur 209

Flur 210

Flur 211

Flur 212

Flur 213

Flur 214

Flur 215

Flur 216

Flur 217

Flur 218

Flur 219

Flur 220

Flur 221

Flur 222

Flur 223

Flur 224

Flur 225

Flur 226

Flur 227

Flur 228

Flur 229

Flur 230

Flur 231

Flur 232

Flur 233

Flur 234

Flur 235

Flur 236

Flur 237

Flur 238

Flur 239

Flur 240

Flur 241

Flur 242

Flur 243

Flur 244

Flur 245

Flur 246

Flur 247

Flur 248

Flur 249

Flur 250

Flur 251

Flur 252

Flur 253

Flur 254

Flur 255

Flur 256

Flur 257

Flur 258

Flur 259

Flur 260

Flur 261

Flur 262

Flur 263

Flur 264

Flur 265

Flur 266

Flur 267

Flur 268

Flur 269

Flur 270

Flur 271

Flur 272

Flur 273

Flur 274

Flur 275

Flur 276

Flur 277

Flur 278

Flur 279

Flur 280

Flur 281

Flur 282

Flur 283

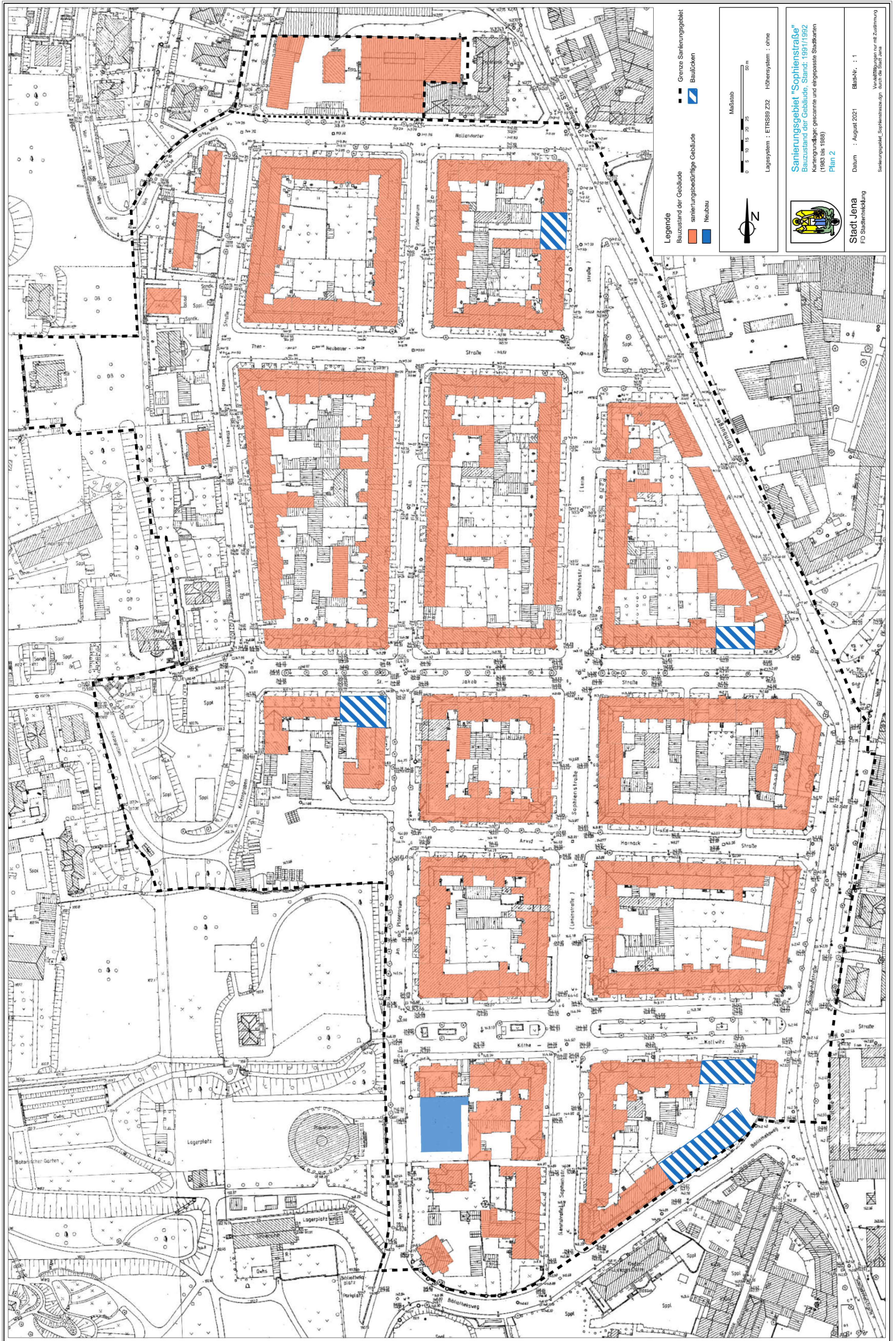
Flur 284

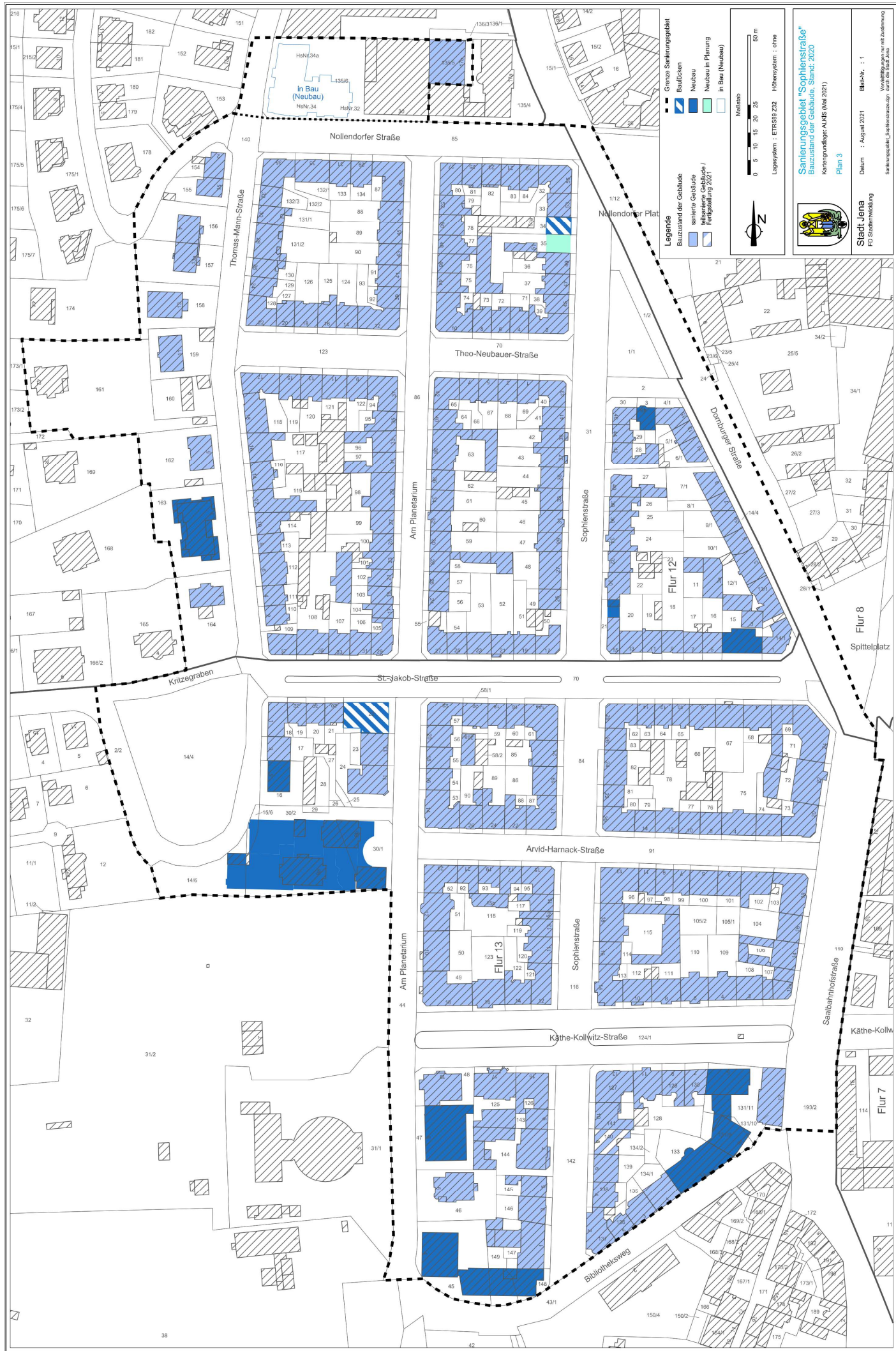
Flur 285

Flur 286

Flur 287

Flur 2





Legende

■ Baufeld
■ Neubau
■ Neubau in Planung
■ in Bau (Neubau)

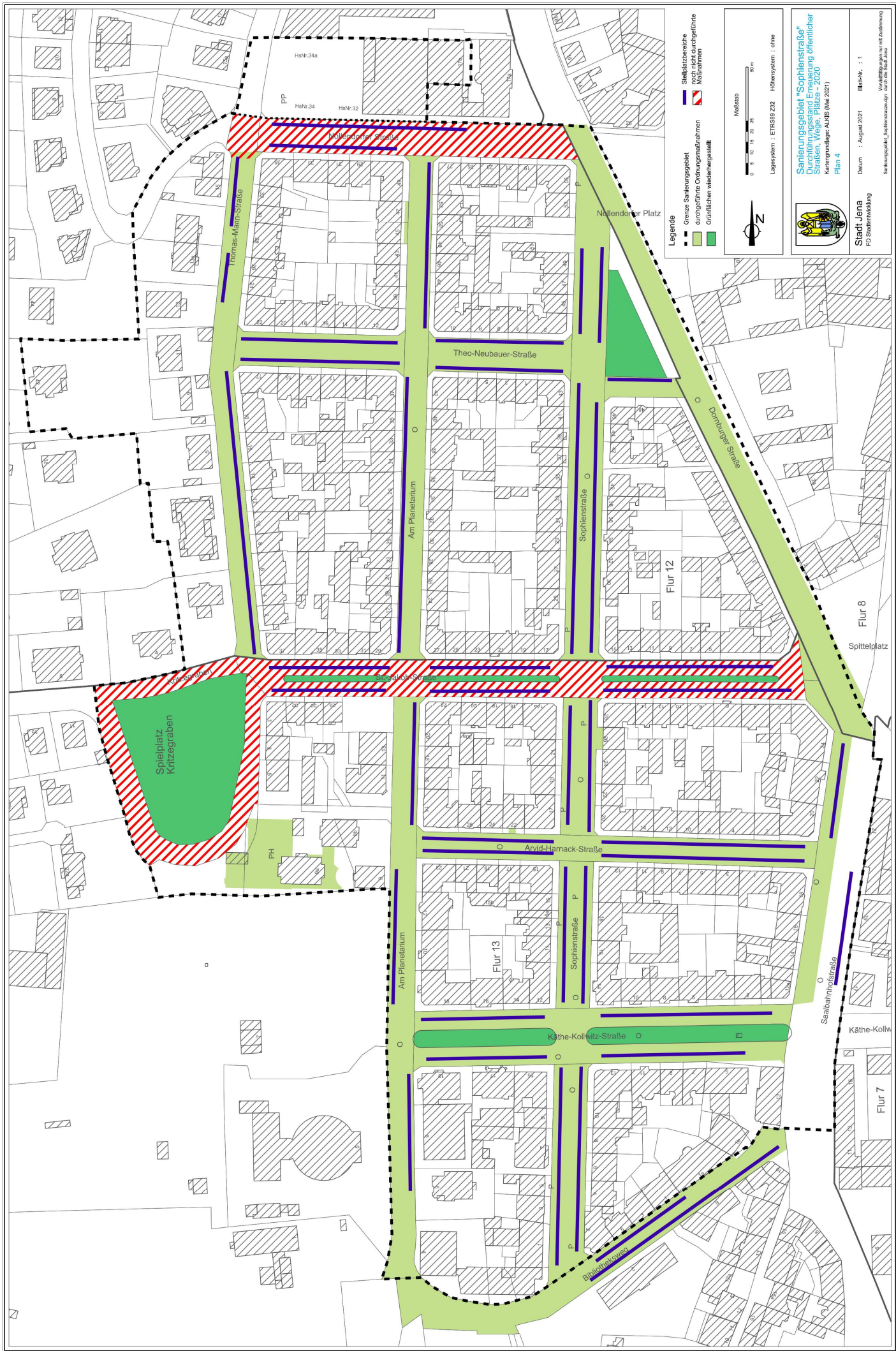
■ Bauzustand der Gebäude
■ saniertes Gebäude
■ teil saniertes Gebäude / Fertigstellung 2021

Maßstab
0 5 10 15 20 25 30 m
Lageplan: ETR 689 232 Höhenplan: ohne
N

Sanierungsgebiet "Sophienstraße"
Bauzustand der Gebäude, Stand: 2020
Kartographie: ALKE (Mai 2021)
Plan 3

Stadt Jena
PD Stadterneuerung

Datum : August 2021 Blatt-Nr. : 1
Verändertungen nur mit Zustimmung
Sanierungsgebiet "Sophienstraße" 2020 der Stadt Jena



Legende

- Grenze Sanierungsgebiet
- Städtebauliche durchgeführte Ordnungsmaßnahmen
- Städtebauliche Maßnahmen
- Grünländchen
- Grünländchen wiederhergestellt



Maßstab
0 5 10 20 25 30 m

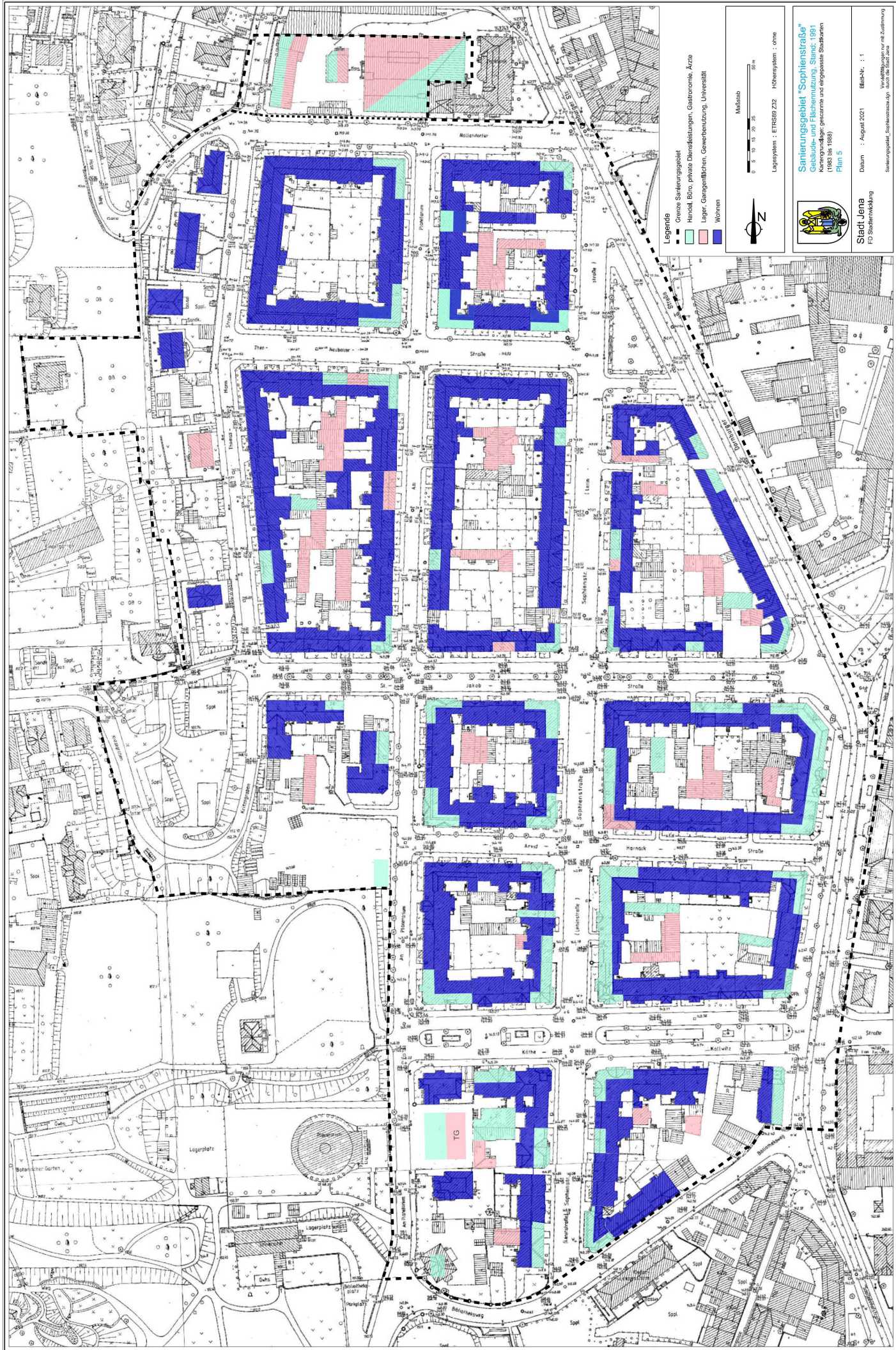
Lageplan : ETR 689 232 Höhenydam : ohne



Sanierungsgebiet "Sophienstraße"
Durchführungsstand Erneuerung öffentlicher
Straßen, Wege, Plätze - 2020
Plan 4

Stadt Jena
PD Stadterneuerung

Datum : August 2021
Blatt-Nr. : 1
Verbindungen nur mit Zustimmung
Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ 2020 der Stadt Jena



Legende

- Grenze Sanierungsgebiet
- Handel, Büro, private Dienstleistungen, Gastronomie, Ärzte
- Lager, Geschäftsbau, Gewerbebau, Universität
- Wohnen



Maßstab
0 5 10 20 m
Lageplan: ETR 889 232 Höhenkennzeichnung: ohne



Sanierungsgebiet „Sophienstraße“
Gebäude- und Flächennutzung, Stand: 1991
Kartengrundlage: Gemarkungs- und abgegrenzte Stadtkarten
(1982 bis 1988)
Plan 5

Stadt Jena
FD Stadtentwicklung

Datum : August 2021

Blatt-Nr. : 1

Veränderungen nur mit Zustimmung
Sanierungsgebiet, Sachverstand: dpp, 2021, 08.08.2021

