

# **Satzung der Stadt Jena über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet III, Westliche Innenstadt“**

vom 15.01.1992

veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9/92 vom 04.05.1992, S. 8

Folgende Änderungen wurden berücksichtigt:

Satzung vom 13.10.2021 (Amtsblatt Nr. 51/21 vom 23.12.2021, S. 420)

Satzung vom 01.12.2022 (Amtsblatt Nr. 49/22 vom 08.12.2022, S. 362)

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 15.01.1992 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und neugestaltet werden.

Das ca. 4,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

**„Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet III, Westliche Innenstadt“.**

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

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die Goethestraße,
- im Osten durch den Leutragraben,
- im Süden durch die Krautgasse, Bachstraße,
- im Westen durch das Angergäßchen.

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

## **§ 2 Verfahren**

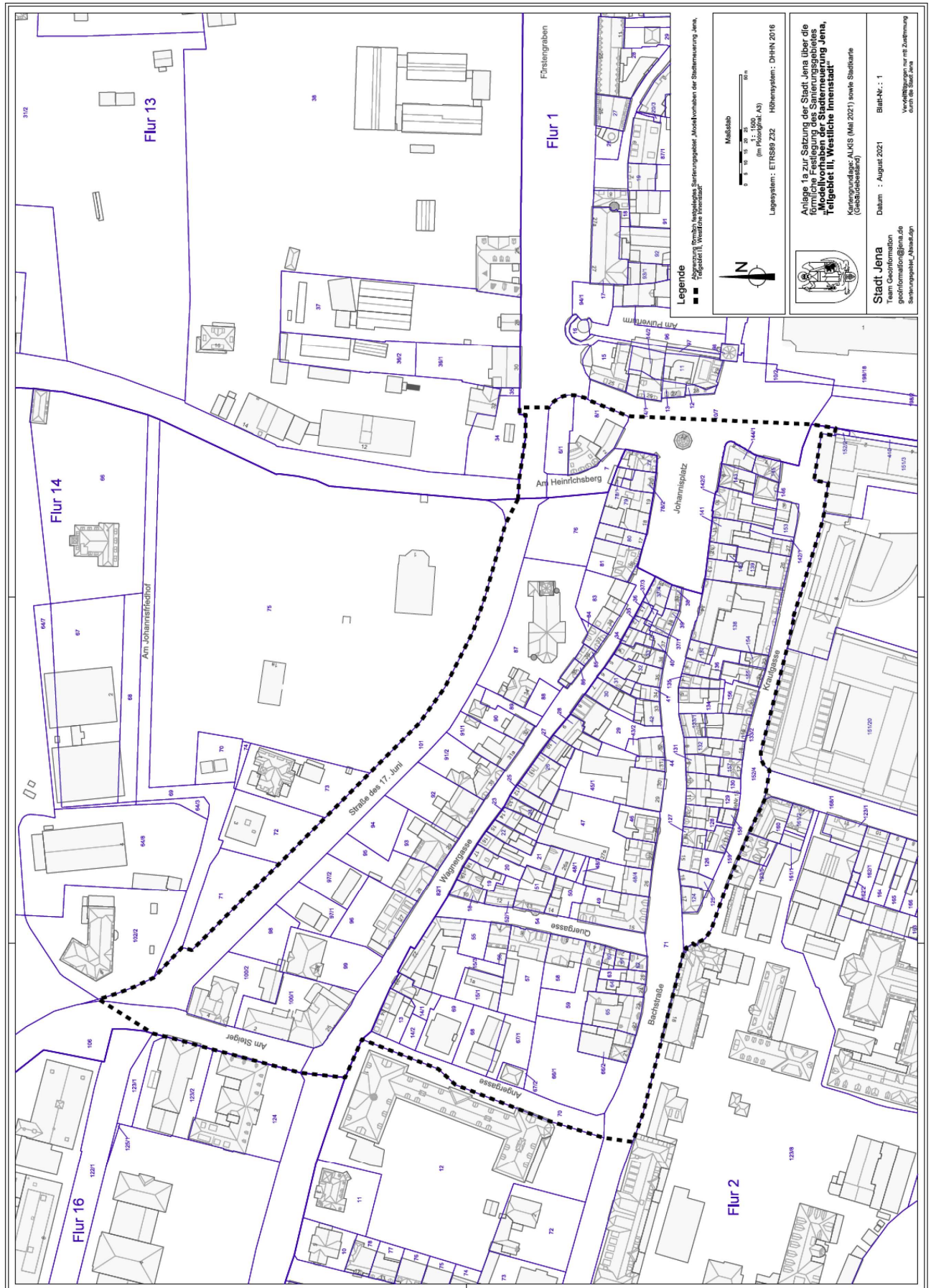
Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

## **§ 3 Inkrafttreten**

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

Die Durchführung der Sanierung soll bis zum 31.12.2031 erfolgen.

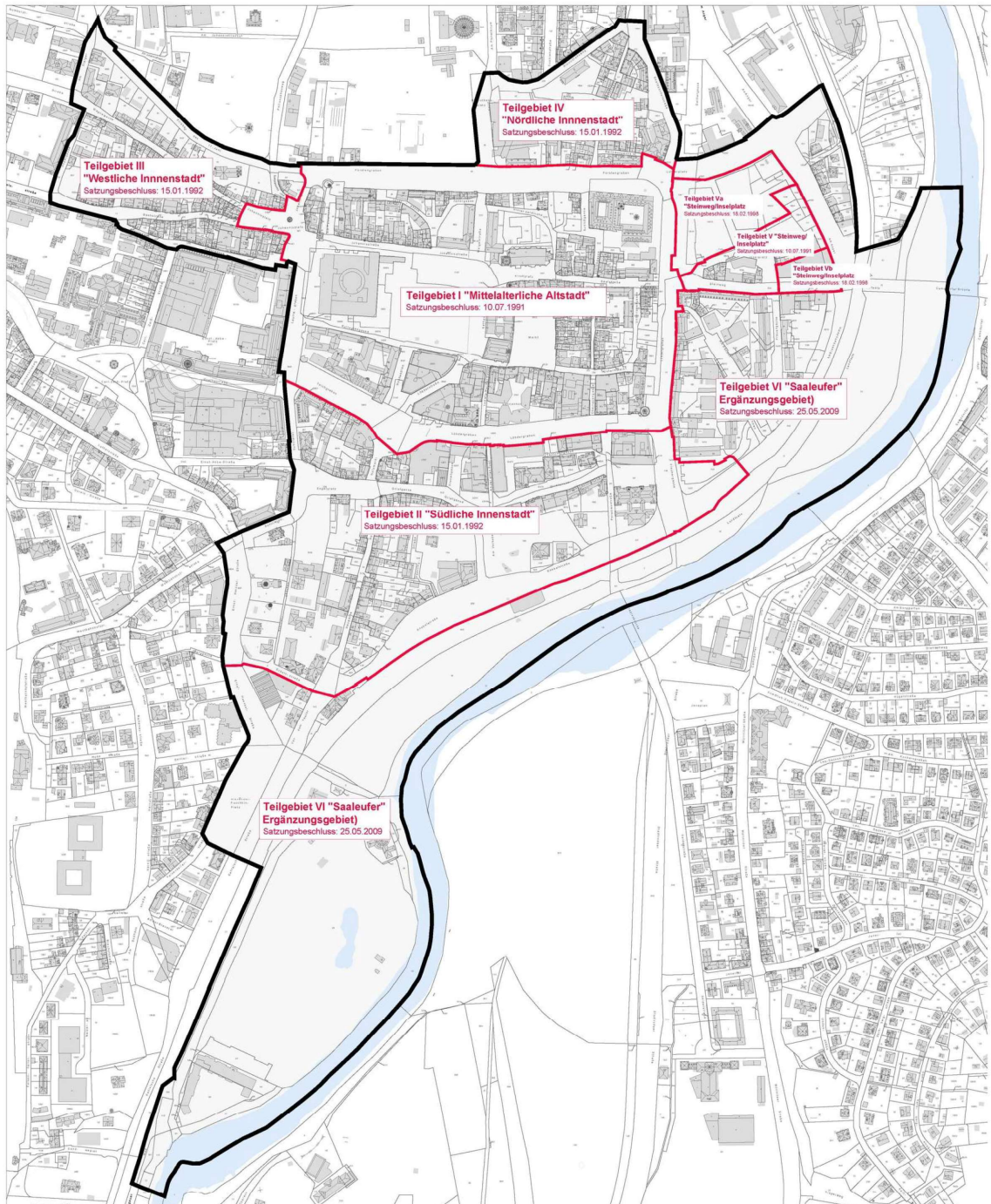
## Anlage 1a - Übersichtsplan mit Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet III, Westliche Innenstadt“





# Sanierungsgebiete „Modellvorhaben der Stadterneuerung“

## Begründung zur Verlängerung der Durchführungsfristen der Sanierungssatzungen



Stadt Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Stadtentwicklung, Team Stadtumbau

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
Unterlauengasse 9  
07743 Jena

Stand: 08/2021

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Vorbemerkungen.....</b>                                                            | <b>3</b>  |
| 1.1 Einleitung.....                                                                     | 3         |
| 1.2 Kurzportrait.....                                                                   | 5         |
| <b>2 Bestandsaufnahme.....</b>                                                          | <b>6</b>  |
| 2.1 Untersuchungsmethode.....                                                           | 6         |
| 2.2 Ausgangssituation 1991.....                                                         | 7         |
| 2.3 Durchführungsstand der städtebaulichen Sanierung bis 2020.....                      | 8         |
| 2.3.1 Bauliche Struktur / Stadtbild.....                                                | 8         |
| 2.3.2 Nutzungsstruktur.....                                                             | 10        |
| 2.3.3 Verkehr.....                                                                      | 11        |
| 2.3.4 Öffentliche Straßen- und Freiräume.....                                           | 12        |
| 2.3.5 Klimaschutz und Klimaanpassung.....                                               | 13        |
| 2.3.6 Sanierungsziele mit Zielerreichung bis 2020.....                                  | 14        |
| 2.4 Schlussfolgerungen und Schwerpunktaufgaben für die nächsten Jahre.....              | 15        |
| <b>3 Fortschreibung der Sanierungsziele.....</b>                                        | <b>16</b> |
| 3.1 Sanierungsziele bis 2031.....                                                       | 16        |
| 3.2 Sicherung erreichter Sanierungsziele.....                                           | 17        |
| <b>4 Maßnahmenplanung.....</b>                                                          | <b>18</b> |
| 4.1 Durchzuführende Maßnahmen.....                                                      | 18        |
| 4.2 Nicht realisierbare Maßnahmen.....                                                  | 20        |
| <b>5 Kosten und Finanzierung.....</b>                                                   | <b>22</b> |
| <b>6 Fortschreibung Durchführungszeitraum und Abschluss der Sanierungsmaßnahme.....</b> | <b>24</b> |
| <b>7 Anhang.....</b>                                                                    | <b>25</b> |

### 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

## 1.1 Einleitung

Die Innenstadt von Jena war zu Beginn der 1990er Jahre durch einen Verlust der historischen Gebäudesubstanz, eine starke Verkehrsbelastung, mangelnde Infrastruktur und zunehmende Gebäudeleerstände gekennzeichnet. Aufgrund des fortschreitenden Verfalls der historischen Altstadt wurden von März bis November 1991 vorbereitende Untersuchungen zur Dokumentation der städtebaulichen Situation durchgeführt und im Ergebnis die Dringlichkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aufgezeigt.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss 23.01.1991) **wurde die Jenaer Innenstadt 1991 zum Modellvorhaben der Stadterneuerung.** Im selben Jahr wurden die Beschlüsse zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete „Mittelalterliche Altstadt“ sowie „Steinweg/Inselplatz“ vom Stadtrat Jena gefasst. 1992 folgten die Beschlüsse über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Südliche Innenstadt“, „Westliche Innenstadt“ und „Nördliche Innenstadt“. 1998 wurde mit dem Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Steinweg/Inselplatz“ die bisherige Abgrenzung um den „Inselplatz“ erweitert. 2009 erfolgte der Beschluss für das Ergänzungsgebiet „Saaleufer“. Die einzelnen Sanierungsgebiete werden heute als **Teilgebiete des Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung“ bezeichnet.**

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 dem 1993 beschlossenen Rahmenplan und den darin enthaltenen präzisierten Sanierungszielen wurde ein wichtiges Instrumentarium zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Sanierungsgebiet geschaffen. Der Rahmenplan wurde im Zuge der Durchführung durch weitere Planungen für Teilbereiche (u.a. Eichplatz und Inselplatz), die an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden mussten, ergänzt und konkretisiert.

Seit Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hat sich die Altstadt von Jena durch das Engagement vieler Bauherren und Investoren sowie den Einsatz von Fördermitteln von einem Standort mit hohem Sanierungsbedarf zu einem lebendigen Stadtzentrum entwickelt. Die Innenstadt ist heute ein attraktiver Wohn-, Handels-, Dienstleistungs- und Freizeitort. 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 25 Jahren wurde ein großer 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 (Satzungsbeschluss vor 2007) bis zum 31.12.2021 vor.** Bis auf das Teilgebiet „Saaleufer“ wären alle innerstädtischen Sanierungsgebiete davon betroffen. Trotz zügiger Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind **die Ziele und Zwecke der Sanierung bis zum 31.12.2021 nicht abschließend zu erreichen (u.a. Bebauung Eichplatz).** Daher ist eine **Verlängerung der Durchführungsfrist erforderlich.**



Die vorliegende Fortschreibung der Sanierungsziele „Modellvorhaben der Stadterneuerung“ soll als Grundlage für eine Verlängerung der Durchführungsfrist dienen. Im Rahmen der Fortschreibung wurde 2019/2020 eine erneute Bestandsaufnahme zur Überprüfung der Zielerreichung im Sanierungsgebiet „Modellvorhaben der Stadterneuerung“ durchgeführt. Im Ergebnis der Fortschreibung werden die noch notwendigen Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung identifiziert.

Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse der Bestandsaufnahme dar und enthält ein maßnahmebezogenes Zielkonzept zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bis zu deren Abschluss. Das Zielkonzept dient als Planungs- und Handlungsgrundlage für die Verwaltung und den beauftragten Sanierungsträger.

## 1.2 Kurzportrait

Das Sanierungsgebiet „Modellvorhaben der Stadterneuerung“ umfasst mit allen Teilgebieten eine Fläche von ca. 75 Hektar.

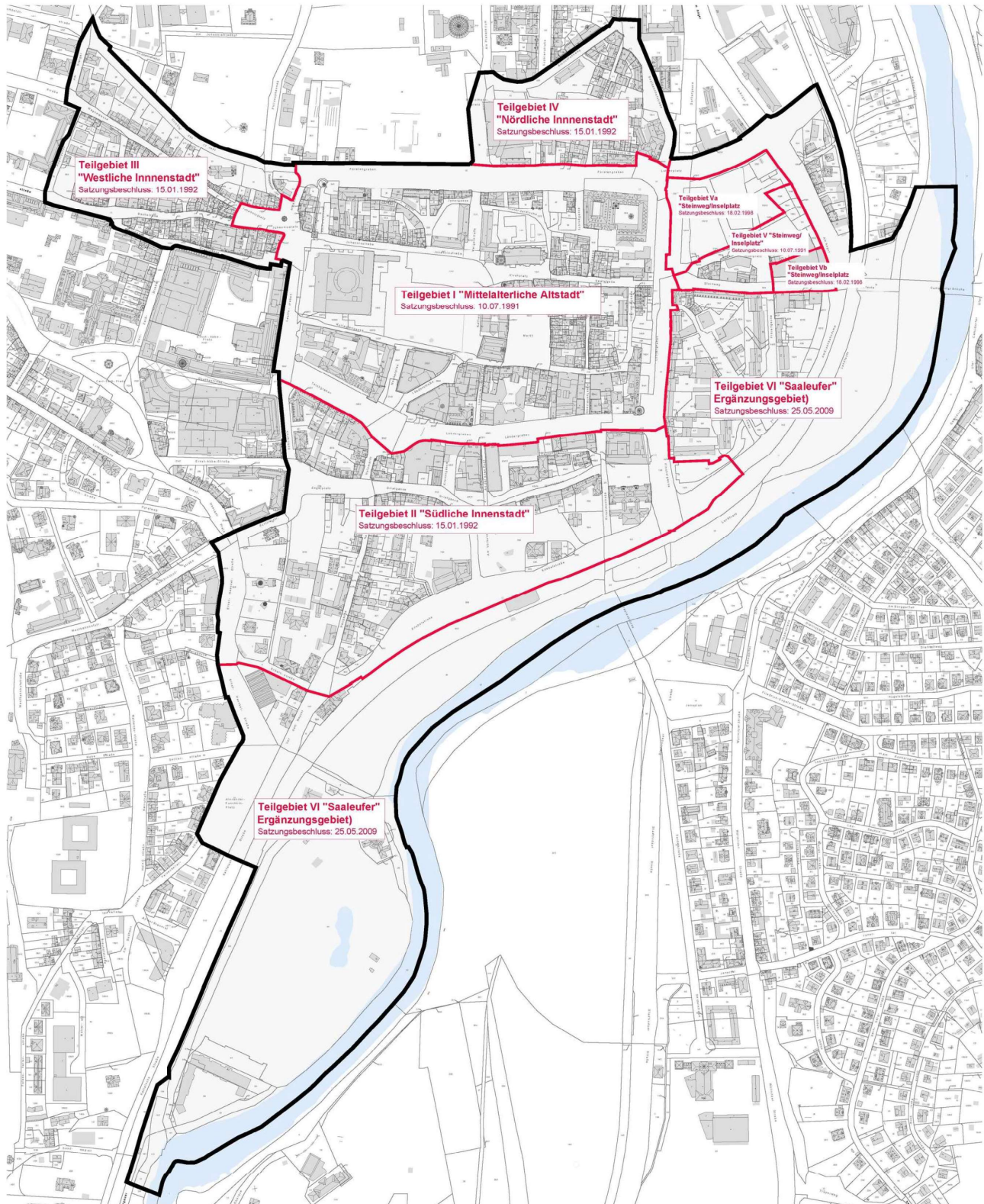


Abbildung 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet

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

| Teilgebiet – Nr. | Gebietsbezeichnung           | Satzungsbeschluss | Beschlussinhalt                                                                                                                                                                      | Größe        |
|------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| I                | Mittelalterliche Altstadt    | 10.07.1991        | Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Modellvorhaben der Stadterneuerung, Teilgebiet I „Mittelalterliche Altstadt“                                          | 18 ha        |
| II               | Südliche Innenstadt          | 15.01.1992        | Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Modellvorhaben der Stadterneuerung, Teilgebiet II „Südliche Innenstadt“                                               | 14 ha        |
| III              | Westliche Innenstadt         | 15.01.1992        | Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Modellvorhaben der Stadterneuerung, Teilgebiet III „Westliche Innenstadt“                                             | 5 ha         |
| IV               | Nördliche Innenstadt         | 15.01.1992        | Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Modellvorhaben der Stadterneuerung, Teilgebiet IV „Nördliche Innenstadt“                                              | 3,7 ha       |
| V                | Steinweg/Inselplatz          | 10.07.1991        | Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Modellvorhaben der Stadterneuerung, Teilgebiet V „Steinweg / Inselplatz“                                              | 1,2 ha       |
| V a              | Steinweg/Inselplatz          | 18.02.1998        | Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Modellvorhaben der Stadterneuerung, Teilgebiet V a „Steinweg / Inselplatz“ und Teilgebiet V b „Steinweg / Inselplatz“ | 1,5 ha       |
| V b              | Steinweg/Inselplatz          |                   |                                                                                                                                                                                      | 0,4 ha       |
| VI               | Saaleufer (Ergänzungsgebiet) | 25.05.2009        | Beschluss über die förmliche Festlegung des Ergänzungsgebietes, Teilgebiet VI „Saaleufer“                                                                                            | 31,2 ha      |
| <b>Summe</b>     |                              |                   |                                                                                                                                                                                      | <b>75 ha</b> |

## 2 Bestandsaufnahme

### 2.1 Untersuchungsmethode

Im Rahmen der Untersuchung wurde die Ausgangssituation des Sanierungsgebietes dem erreichten Stand von 2019 gegenübergestellt und überprüft, welche Sanierungsziele und geplanten Maßnahmen umgesetzt wurden.

Die Einschätzungen zum Durchführungsstand der einzelnen Ziele und Maßnahmen erfolgte durch Inaugenscheinnahme im Stadtraum durch das Team Stadtumbau, Fachdienst Stadtentwicklung und dem beauftragten Sanierungsbetreuer KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH.

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



| Teilgebiet |                                   | Grundlage/n der Sanierungsziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I          | „Mittelalterliche Altstadt“       | Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Rahmenplanung (1993), Städtebaulicher Rahmenplan Eichplatzareal (2017)                                                                                                                                                                                                                                       |
| II         | „Südliche Innenstadt“             | Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Rahmenplanung (1993)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| III        | „Westliche Innenstadt“            | Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Rahmenplanung (1993)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| IV         | „Nördliche Innenstadt“            | Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Rahmenplanung (1993)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| V          | „Steinweg/Inselplatz“             | Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz (2009)<br>B – J 03 „Inselplatz“ (2018)                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Va + Vb    | „Steinweg/Inselplatz“             | Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz (2009)<br>B – J 03 „Inselplatz“ (2018)                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| VI         | „Saaleufer“<br>(Ergänzungsgebiet) | Rahmenplan Volkspark Oberaue<br>Rahmenplan Saale (2009)<br>Rahmenplan Sport und Freizeit in der Oberaue (2011)<br>Rahmenplan Am Anger / Am Rähmen (2015)                                                                                                                                                                                              |
| I - VI     | gesamtstädtisch                   | Handbuch klimawandelgerechte Stadtentwicklung (2012)<br>Radverkehrskonzept (2012)<br>Luftreinhalteplan (2012)<br>Klimaschutzkonzept (2016)<br>Landschaftsplan (2016)<br>Stadt Jena. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept. Planungsraum West/Zentrum (2015)<br>Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Jena 2030“ (2017)<br>Lärmaktionsplan (2018) |

## 2.2 Ausgangssituation 1991

Die im Rahmenplan von 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 die Kernstadt 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.

Daraus ergaben sich vor Beginn der Sanierung folgende Problemschwerpunkte:

- stadtstrukturelle Mängel, Vielzahl an Baulücken,
- fortschreitender Verfall der historischen Gebäudesubstanz und Gefährdung der Sicherheit durch den schlechten Bauzustand der Gebäude,
- überhöhtes Verkehrsaufkommen, unkontrolliertes Parken,
- gering ausgeprägte Zentrumsfunktion,
- Mangel an Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben,
- Unterrepräsentanz kultureller Einrichtungen, u. a. ungeeignete Räumlichkeiten,

- unzureichende universitäre Einrichtungen,
- schlechte Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- hohe Leerstandsquote,
- gestalterische und bauliche Mängel bei Grün-, Frei- und Verkehrsflächen.

Die aufgeführten städtebaulichen Missstände gelten im Wesentlichen auch für das 1998 beschlossene Sanierungsgebiet „Steinweg/Inselplatz“ sowie das 2009 beschlossene Ergänzungsgebiet „Saaleufer“.

## **2.3 Durchführungsstand der städtebaulichen Sanierung bis 2020**

### **2.3.1 Bauliche Struktur / Stadtbild**

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

Die Stadtreparatur erfolgte unter größtmöglicher Sicherung, Erhaltung und Restaurierung bauhistorisch bedeutsamer Gebäude, Straßen- und Platzräume. Der Erhalt von Baustrukturen wurde dem Abbruch und Ersatz vorgezogen. Verlorengegangene Baustruktur wurde mit Bezug zur vorgefundenen Historie und entsprechend der Ordnungsprinzipien aus Konturen, Maßstab, Volumen, Rhythmus und Gebäudetypologie, jedoch unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen und Bauweisen, „kritisch“ ersetzt. Ebenso erfolgte dabei die Beseitigung stadtstruktureller Mängel durch Neuordnungsmaßnahmen.

Das Ergebnis ist die sichtbarste Errungenschaft der Sanierung, da sie sich im Stadtbild niederschlägt. Die Abbildungen 2 und 3 (siehe Seite 9) zeigen die Bestandsaufnahme des Bauzustands der vorbereitenden Untersuchung (1992) und die Bestandsaufnahme im Rahmen dieser Fortschreibung (2019). Darin werden der schlechte Bauzustand in der Ausgangssituation und der Sanierungsfortschritt sichtbar. Es sind nur noch wenige Gebäude mit Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf vorzufinden. Darüber hinaus besteht noch Handlungsbedarf bei den teilsanierten Gebäuden in Plattenbauweise in den Straßen Am Rähmen, in der Saalstraße, in der Oberlauengasse und Unterlauengasse sowie vereinzelt in den Teilgebieten „Westliche Innenstadt“ und „Südliche Innenstadt“. Das Sanierungsziel „Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz“ wird daher weiterhin im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme verfolgt.

Die Gegenüberstellung des Bauzustandes von 1992 und 2019 verdeutlicht auch den Erhalt des bis dato ablesbar gebliebenen historischen Stadtgrundrisses. Größere Brachflächen wurden bebaut und damit stadtbedeutsame Blockstrukturen durch Schließung von Baulücken wiederhergestellt. Neubebauungen orientieren sich überwiegend an den vorhandenen Baustrukturen, wie bspw. am Markt, entlang des Lödtergrabens oder in der Grietgasse.

Mit dem Eichplatz und dem Inselplatz bestehen noch immer größere Baulücken, deren Wiederbebauung bereits vorbereitet bzw. begonnen wurde. Des Weiteren sind am ehemaligen Volksbad sowie im Bereich Steinweg ergänzende Neubebauungen vorgesehen.

Neuordnungsmaßnahmen in einzelnen Blockbereichen wurden umgesetzt. Behutsame Blockentkernung haben zur stadtoökologischen und gestalterischen Aufwertung beigetragen. Darüber hinaus besteht immer noch Handlungsbedarf in den Bereichen Am Anger, am Engelplatz (Parkplatz) und Am Eisenbahndamm.

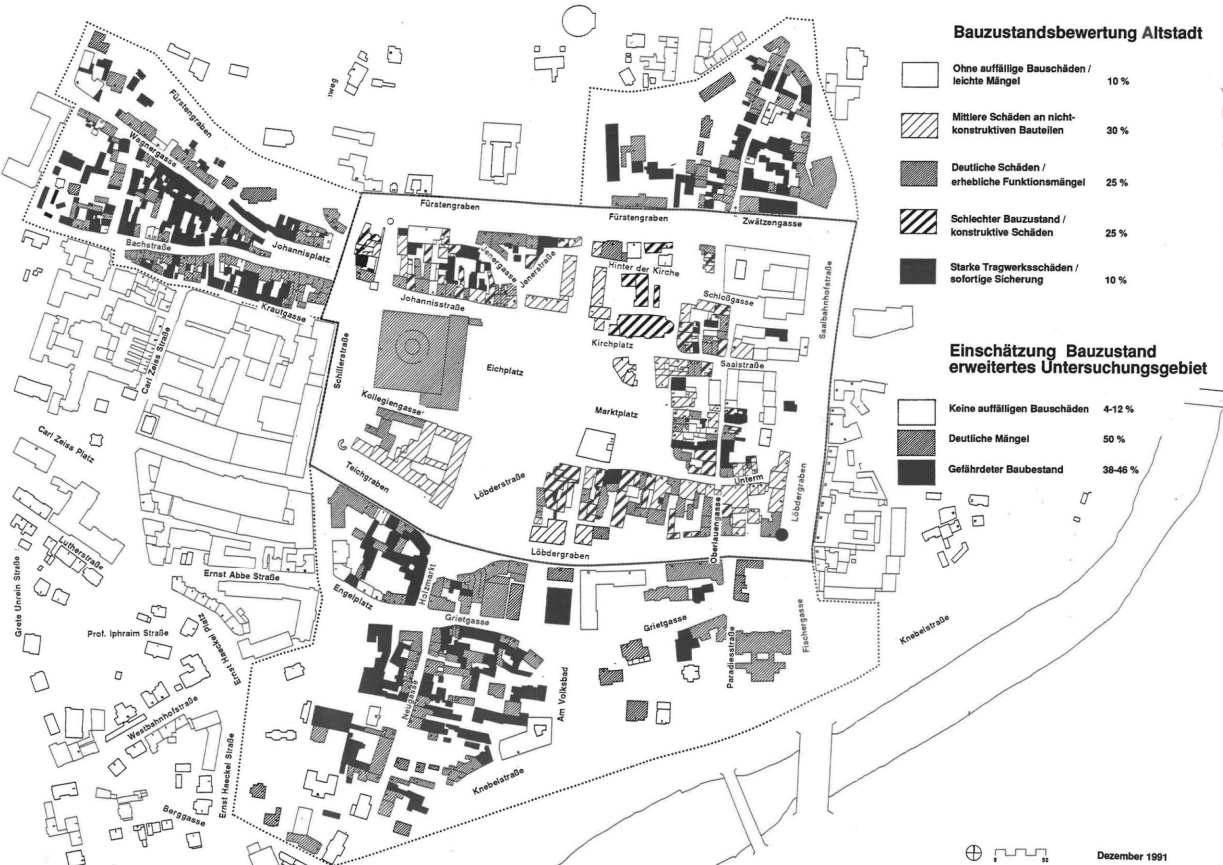


Abbildung 2: Bauzustand, Stand 1991 (Vorbereitende Untersuchungen)

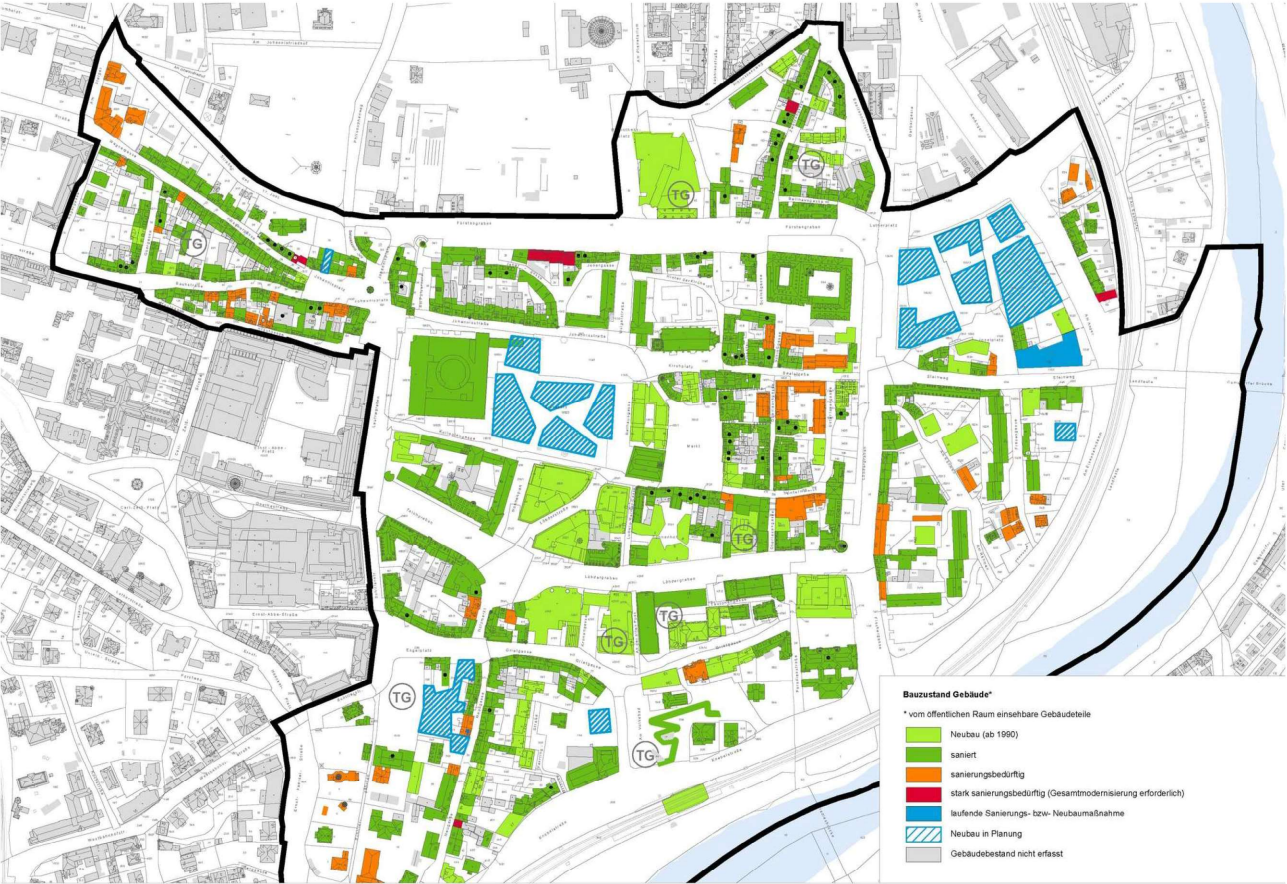


Abbildung 3: Bauzustand, Stand 2019



### 2.3.2 Nutzungsstruktur

Die Innenstadt ist heute Wohn-, Arbeits- und Wissenschaftsort sowie Herberge für Gäste und bietet zahlreiche kulturelle, soziale, gewerbliche und öffentliche Angebote. Somit konnte im Rahmen der Stadtsanierung die charakteristische Nutzungsmischung in der Altstadt wesentlich gestärkt werden.

**→ Die Verbesserung der Arbeits-, Einkaufs- und Aufenthaltsfunktion der Kernstadt ist erreicht.**

Das Stadtzentrum dient der Versorgung der Bevölkerung und zieht durch neu gestaltete Stadträume, öffentliche, kulturelle, soziale und kirchliche Einrichtungen viele Menschen zum Verweilen an.

**→ Eine Verbesserung der Infrastruktur und die Sicherung von Arbeitsplätzen wurden erreicht.  
Die Kernstadt erfüllt heute Zentrumsfunktionen.**

Im Sanierungsgebiet wurden neue Dienstleistungs-, Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt. Diese befinden sich entlang der Straßen- und Platzräume um den Markt, Unterem Markt, Löbdergraben, Löbderstraße, Johannisstraße und Wagnergasse. Die „Neue Mitte“ stellt als innerstädtisches Einkaufs- und Dienstleistungszentrum einen weiteren funktionalen Schwerpunkt dar.

**→ Die Aufwertung der Innenstadt als kulturelle Mitte Jenas wurde erreicht.**

Die Erhaltung und Erweiterung des kulturellen Angebotes, aber auch die Stärkung des Hotelwesens und der Gastronomie haben sich positiv auf den Ausbau der Innenstadt für den Fremdenverkehr ausgewirkt.

In der Altstadt sind heute mehrere kulturelle Einrichtungen vorzufinden, bspw. historisches Rathaus, Stadtmuseum und das Kino am Markt. Mit dem Neubau der Holzmarktpassage wurde das Angebot um ein zeitgemäßes Kino ergänzt. Bedeutsame Kulturstätten am Rand der Altstadt sind das Theaterhaus sowie das als Veranstaltungsort umgenutzte ehemalige Volksbad. Bis 2023 entsteht zwischen Theaterhaus und den denkmalgerecht sanierten Resten des ehemaligen Karmelitenklosters ein Neubau für die Ernst-Abbe-Bibliothek.

**→ Der Ausbau der Stadtmitte zu einem Zentrum der Öffentlichkeit wurde teilweise umgesetzt.**

Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sind in der Innenstadt vorhanden. Die publikumsintensive Nutzung des Bürgerservices soll in den gemeinsamen Neubau mit der Ernst-Abbe-Bibliothek an den Engelplatz verlegt werden, womit eine bürgerfreundliche und zeitgemäße Verwaltungseinrichtung in der Innenstadt geschaffen wird.

**→ Die Instandsetzung und Modernisierung sowie der Neubau von Wohnungen wurde weitestgehend umgesetzt.**

Die Instandsetzung und Modernisierung sowie der Neubau von Wohnungen wurde durch private Eigentümer in großem Maße vorangetrieben. Ebenso fanden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen

im öffentlichen Raum statt, sodass nicht nur ein zeitgemäßer Wohnstandard, sondern auch ein attraktives Wohnumfeld geschaffen wurde.

Die östlichen und westlichen Teilgebiete im Bereich Am Rähmen, Am Anger und im Umfeld der Bachstraße zeichnen sich durch eine überwiegende Wohnnutzung aus.

**→ Die Förderung der traditionellen Bedeutung als Universitätsstandort wurde in großem Maße erreicht.**

Die im gesamten Stadtgebiet verteilten Einrichtungen der Friedrich-Schiller-Universität blieben an ihren bisherigen Standorten erhalten. Ein weiterer wichtiger Baustein stellt die bis 2025 geplante Bebauung des Inselplatzes als neuer Universitätscampus und die geplante Errichtung des Kommunikationszentrums FORUM neben dem Hauptgebäude der Universität (Fürstengraben 1) dar.

### **2.3.3 Verkehr**

Den Zielstellungen zum Verkehr ist in großen Teilen entsprochen worden. So können die Ziele - Auslagerung des Durchgangsverkehrs und die Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs - als umgesetzt eingeschätzt werden.

Die Hauptachsen des motorisierten Individualverkehrs verlaufen außerhalb des Sanierungsgebietes. Innerhalb dieses dienen vor allem die Straßen entlang des ursprünglichen Grabens (Löbdergraben, Teichgraben, Leutragraben, Fürstengraben) der inneren Erschließung.

Im Kernbereich der Altstadt ist der motorisierte Individualverkehr weitestgehend ausgeschlossen. Die Einstufung von Verkehrsstraßen innerhalb der Altstadt als verkehrsberuhigte Bereiche hat sich fördernd auf diese Ziele ausgewirkt. In diesem Zusammenhang wurden auch zusammenhängende Fußgängerzonen in der Innenstadt erfolgreich umgesetzt - u.a. Johannisstraße, Wagnergasse, Markt, Unterer Markt und Saalstraße. Eine barrierearme Gestaltung wurde berücksichtigt.

Mit der Freigabe der Fußgängerzonen und der Ausweisung von separaten Angebotsstreifen wurde das innerstädtische Radwegenetzes ausgebaut und verbessert. Zur Stärkung des Radverkehrs wurde zudem eine Vielzahl an neuen Fahrradabstellanlagen errichtet.

Eine fahrradtaugliche Unterquerung der Stadtrödaer Straße (Unterführung neue Paradiesbrücke) wurde bislang noch nicht realisiert.

**→ Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs wird sukzessive umgesetzt.**

Der ruhende Verkehr wurde durch den Neubau zahlreicher privater Tiefgaragen (u.a. Holzmarktpassage und Neue Mitte) aus dem öffentlichen Raum verlagert. Aufgrund der baulichen Entwicklung des Eichplatzes sowie des Inselplatzes und des damit einhergehenden Wegfalls bedeutender innerstädtischer Parkflächen ist die Einordnung neuer Parkieranlagen vorzusehen.

Am Eichplatz wird der ruhende Verkehr zukünftig in einer Tiefgarage untergebracht, die im Zusammenhang mit der Neubebauung errichtet wird. Mit der Neubebauung des Universitätscampus am Inselplatz soll ein ca. 400 Stellplätze umfassendes öffentliches Parkhaus entstehen.

➔ **Der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrsnetzes ist erfolgt.**

Im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung hat seit den 1990er Jahren ein umfassender Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs im gesamten Stadtgebiet und damit auch im Sanierungsgebiet stattgefunden.

Für das Stadtgebiet war der Ausbau der zentralen Haltepunkte am Holzmarkt und Teichgraben maßgeblich, da die ÖPNV-Verknüpfungspunkte für ein bedarfsgerechtes Angebot im öffentlichen Personennahverkehr stehen. Mit dem neu gestalteten Busbahnhof in der Knebelstraße/Am Volksbad gegenüber des neuen ICE-Haltepunktes „Jena-Paradies“ erfolgte die Verknüpfung des überregionalen und regionalen öffentlichen Personennahverkehrs.

### **2.3.4 Öffentliche Straßen- und Freiräume**

➔ **Die Erneuerung der öffentlichen Straßen- und Freiräume wurde sukzessive vorangetrieben.**

Die Straßen und Plätze sowie die Gehwege sind in der Altstadt überwiegend erneuert, der öffentliche Raum wurde umfassend saniert. Die Oberflächen erhielten eine Aufwertung mit altstadttypischen Materialien. Die Straßenmöblierung und -beleuchtung wurde erneuert und vereinheitlicht (u.a. auf Grundlage des Gestaltungshandbuches für den öffentlichen Raum „formatio jenensis“).

Folgende Straßenzüge wurden u.a. bislang grundhaft erneuert:

- Löbdergraben,
- Teichgraben,
- Leutragraben,
- östlicher Fürstengraben 1. BA,
- Grietgasse,
- Steinweg,
- Saalstraße und Probstei,
- Johannisstraße 1. BA und Umfeld Jentower mit Bereich Am Pulverturm,
- Neugasse und Platz vor dem Neutor,
- Wagnergasse und Johannisplatz,
- Zwätzengasse und Ballhausgasse,
- Ludwig-Weimar-Gasse.

Auch der unterirdische Bauraum erfuhr im Zuge der Straßenbaumaßnahmen einen grundhaften Ausbau.

Für einige Straßen und Plätze ist dieses Ziel noch nicht erreicht. Die Umfeldgestaltung des Eichplatzes mit Straßen- und Aufenthaltsflächen sowie der Kirchplatz bleiben aufgrund ihrer stadträumlichen Bedeutung weiterhin wichtige Sanierungsziele. Auch kleinere Straßenräume wie Jenergasse und Unterlauengasse bilden aufgrund ihres schlechten Zustandes noch vorhandene städtebauliche Missstände.

➔ **Die Aufwertung der öffentlichen Grünräume wurde in hohem Maße erreicht.**

Unter Berücksichtigung der gegebenen historischen Strukturen und Materialien wurden öffentliche Grün- und Freiflächen aufgewertet, wodurch neue Aufenthaltsqualitäten und Nutzungspotenziale entstanden. Mit der Freiflächengestaltung der „Landfeste“ sowie einer Neugestaltung und



denkmalgerechten Sanierung von Teilbereichen des Volksparks Oberaue (Rasenmühleninsel, Paradies) konnten bedeutsame innenstadtnahe Grün- und Erholungsräume an heutige Nutzeransprüche angepasst werden.

Das Sanierungsziel „Verdichtung des Grünrings um die Altstadt“ und damit die Verdeutlichung der historischen Grenzen der Altstadt ist insbesondere durch die alleinartigen Baumpflanzungen entlang der Gräben (Fürstengraben, Leutragraben und westlicher Löbdergraben), aber auch vereinzelt erneuerte Grünanlagen nahezu erreicht. Zur abschließenden Erreichung des Ziels fehlt noch die Begrünung des östlichen Löbdergrabens, welche neben den gestalterischen Aspekten auch einen wichtigen Beitrag zum Stadtklima darstellt.

Durch zahlreiche Bäume im öffentlichen und privaten Bereich, die erhalten oder in den vergangenen Jahren neu gepflanzt wurden, besteht eine gute Vernetzung der Grünanlagen. Die geplante Anlage eines Stadtgartens auf dem Eichplatz und die Umgestaltung der Grünanlage zwischen Löbdergraben und Unterlauengasse werden das Ziel zusammenhängender städtischer Grünzonen weiter begünstigen. Der Erhalt des Baumbestands und eine differenzierte Bepflanzung von Platz- und Straßenräumen sind Einzelvorhaben, die bereits erfolgreich umgesetzt wurden.

Angesichts des Klimawandels müssen stadtklimatische Belange und Klimaanpassungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erneuerungen von Stadträumen zukünftig stärker berücksichtigt werden – z. b. durch die Auswahl von klimaangepassten Baumarten (gem. Konzept „Stadtbäume im Klimawandel“) und die Umsetzung von „Klimaoasen im urbanen Stadtraum Jena“.

### **2.3.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

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 [...]“*.

Zur Umsetzung der Klimaziele hat die Stadt ein integriertes Klimaschutzkonzept (2016) unter Einbeziehung der Bevölkerung erarbeitet, welches eine strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzanstrengungen und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel darstellt. Zusätzlich liegen mit der vom Stadtrat beschlossenen „Jenaer Klima-Anpassungs-Strategie JenKAS“ und dem daraus entwickelten „Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung für Jena“ (2012) sowie dem Stadtbaum-Konzept (klimaangepasste Baumartenwahl) nachhaltige kommunale Strategien zur Anpassung an den Klimawandel vor. Auch soll im Zuges des Projektes „Grüne Klimaoasen im urbanen Stadtraum Jena“ ein zusammenhängendes, flächendeckendes Netz aus urbanen Klimaoasen durch Erhalt und Qualifizierung bestehender und der Entwicklung neuer Grünräume aufgebaut werden.

Für das Sanierungsgebiet „Modellvorhaben der Stadterneuerung“ werden aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der stark verdichteten Bebauung zukünftig eine steigende Wärmebelastung und zunehmende Trockenheit prognostiziert. Zur Minimierung der Betroffenheit müssen der klimaangepasste Umbau des öffentlichen Raumes sowie die Anpassung der Grünstrukturen stärker berücksichtigt werden. Im Ergänzungsgebiet „Saaleufer“ wurde der Leitgedanke zum Klimaschutz durch eine Minimierung des Versiegelungsgrades bereits in hohem

Maße erfüllt. Die Aufwertung bereits bestehender Grünräume und die Anlage neuer Klimaoasen soll künftig auch in anderen Teilgebieten eine Verbesserung des Mikroklimas herbeiführen.

Im Sinne einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung sind zusätzlich Maßnahmen auf allen Ebenen der räumlichen Planung umzusetzen. So stellen die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand, die Zunahme des Einsatzes erneuerbarer Energien bei der Strom- und Wärmeversorgung oder die Förderung alternativer Mobilitätsangebote weitere Maßnahmen dar, die konsequent verfolgt werden sollten. Am Rähmen wurden Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung und Förderung von Car-Sharing-Angeboten bereits erfolgreich umgesetzt. In anderen Teilgebieten besteht diesbezüglich noch Handlungsbedarf.

Die Städtebauförderung als ein Bund-Länder-Förderinstrument zur Unterstützung der Kommunen 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.

Das neue Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ enthält die Förderziele des bislang im Sanierungsgebiet genutzten Programms „Stadtumbau-Ost/Aufwertung“, geht jedoch im Sinne nachhaltiger Erneuerung darüber hinaus. So sind bspw. Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes explizit als förderfähige Vorhaben aufgeführt.

### 2.3.6 Sanierungsziele mit Zielerreichung bis 2020

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

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

| Kategorie                               | Sanierungsziele                                                                                                                             |                          | Zielerreichung |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
|                                         | Ziel                                                                                                                                        | Teilgebiet               |                |
| <b>Bauliche Struktur/<br/>Stadtbild</b> | Erhaltung und umfassende Sanierung der historischen Innenstadt                                                                              | I, II, III, IV, VI       | 85 %           |
|                                         | Behutsame Eingliederung städtebaulicher Ergänzungen in den historischen Bestand unter Bezugnahme auf zeitgemäße Material- und Formensprache | I, II, III, IV, Va+b, VI | 90 %           |
|                                         | Beseitigung stadtstruktureller Mängel                                                                                                       | I, II, III, IV, Va+b, VI | 75 %           |
|                                         | Erneuerung bzw. Errichtung von öffentlichen Straßen-                                                                                        | I, II, III, IV, Va+b, VI | 75 %           |

|                                                   | Sanierungsziele                                                                                        |                          |                |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| Kategorie                                         | Ziel                                                                                                   | Teilgebiet               | Zielerreichung |
|                                                   | und Platzräumen                                                                                        |                          |                |
| <b>Nutzungs-<br/>struktur</b>                     | Erhalt der Nutzungsmischung                                                                            | I, II, III, IV, Va+b, VI | 100 %          |
|                                                   | Instandsetzung, Modernisierung und Neubau von Wohnungen                                                | I, II, III, Va+b, IV     | 100 %          |
|                                                   | Verbesserung der Infrastruktur und Sicherung von Arbeitsplätzen                                        | I, II, III, Va+b, IV     | 100 %          |
|                                                   | Aufwertung der Innenstadt als kulturelle Mitte Jenas                                                   | I, II, III, IV           | 95 %           |
|                                                   | Förderung der Bedeutung als Universitätsstandort                                                       | I, II, III, IV, Va+b,    | 95 %           |
|                                                   | Ausbau der Stadtmitte zu einem Zentrum der Öffentlichkeit                                              | I, II, III, IV           | 90 %           |
|                                                   | Verstärkter Ausbau der Innenstadt für den Fremdenverkehr                                               | I, II, III, IV           | 90 %           |
|                                                   | Schaffung von Aufenthaltsbereichen                                                                     | I, VI, Va+b,             | 85 %           |
| <b>Verkehr</b>                                    | Auslagerung des Durchgangsverkehr aus der mittelalterlichen Altstadt                                   | I                        | 95 %           |
|                                                   | Reduzierung des MIV/ Kfz-Verkehrs                                                                      | I, II, III, IV, Va+b, VI | 90 %           |
|                                                   | Zusammenhängende Fußgängerzonen in der Innenstadt (Altstadt)                                           | I, II, III, IV, Va+b, VI | 90 %           |
|                                                   | Neuordnung des ruhenden Verkehrs                                                                       | I, II, III, IV, Va+b, VI | 85 %           |
|                                                   | Ausbau des Radwegenetzes zum und innerhalb des Zentrums                                                | I, II, III, IV, Va+b, VI | 75 %           |
|                                                   | Ausbau des öffentlichen Nahverkehrsnetzes                                                              | I, II, III, IV           | 100 %          |
| <b>Freiraum</b>                                   | Erhalten und Ergänzung des Baumbestandes                                                               | I, II, III, IV, Va+b, VI | 90 %           |
|                                                   | Verdichtung des Grünrings um die Altstadt                                                              | I, II, III, IV           | 75 %           |
|                                                   | Erhalten und Herstellen von zusammenhängenden städtischen Grünzonen                                    | I, II, III, IV, Va+b, VI | 80 %           |
|                                                   | Wiederbelebung des Elements Wasser                                                                     | I, VI                    | 75 %           |
| <b>Energie-<br/>effizienz und<br/>Klimaschutz</b> | Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand                                                      | VI                       | 100 %          |
|                                                   | Umsetzung klimaangepasster Maßnahmen                                                                   | Va+b, VI                 | 50 %           |
|                                                   | Förderung nachhaltiger Mobilität<br>(Errichtung Fahrradabstellanlagen, E-Ladesäulen, Car-Sharing etc.) | VI                       | 80 %           |

## 2.4 Schlussfolgerungen und Schwerpunktaufgaben für die nächsten Jahre

Insgesamt ergibt sich ein positives Gesamtbild bei der Betrachtung der Zielerreichung. Viele Sanierungsziele sind erreicht und ein hoher Anteil bereits teilweise. Den teilweise erreichten Zielen kann mit der Durchführung weiterer Einzelmaßnahmen entsprochen werden.

In den Teilgebieten „Nördliche Innenstadt“ und „Saaleufer“ ist der Zielerreichungsgrad besonders hoch. Die dort noch ausstehenden Maßnahmen könnten kurz- und mittelfristig auch ohne das Instrument der städtebaulichen Sanierung (und den damit verbundenen Fördermitteleinsatz) erreicht werden.

In den übrigen Teilgebieten gehören zu den Schwerpunktaufgaben für die nächsten Jahre:

- Bebauung Campus Inselplatz,
- Herstellung der öffentlichen Straßen- und Platzräume auf dem zukünftigen Universitätscampus Inselplatz,
- Bebauung Eichplatz-Areal,
- Herstellung der öffentlichen Straßen- und Platzräume im Umfeld „Eichplatz“,
- Neugestaltung Umfeld Neubau Bibliothek und Bürgerservice,
- Erneuerung weiterer öffentlicher Verkehrs-, Grün- und Freiflächen,
- kleinteilige, städtebauliche Neuordnungen (u.a. am Engelplatz, „Am Eisenbahndamm“).

### 3 Fortschreibung der Sanierungsziele

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Modellvorhaben der Stadterneuerung“ verfolgt seit 1991 Sanierungsziele zu den Themen Baustruktur/Stadtbild, Nutzungsstruktur, Verkehr sowie Grün- und Freiraum. Diese Themen sind – ergänzt durch Energieeffizienz und Klimaschutz – weiterhin aktuell. Aufgrund des großen Sanierungsfortschrittes wird sich die Fortschreibung der Sanierungsziele auf die Beseitigung noch bestehender Missstände und die Nutzung der noch vorhandenen Entwicklungspotenziale fokussieren.

Im Ergebnis erfolgt eine Konkretisierung der Sanierungsziele. Bereits umgesetzte Sanierungsziele werden im Rahmen der Fortschreibung als erreicht berücksichtigt. Andere werden zu einem übergreifenden Sanierungsziel zusammengefasst. Auf die Formulierung allgemeiner Ziele zur Stadtteilentwicklung wurde verzichtet. Die aktualisierten und präzisierten Sanierungsziele bilden die Handlungs- und Beurteilungsgrundlage für den Einsatz von Förder- und Eigenmitteln der Stadt für die kommenden Jahre.

#### 3.1 Sanierungsziele bis 2031

##### → Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur und der historischen Bausubstanz

Die im Sanierungsgebiet typische Grundstücks- und Baustruktur soll erhalten und im Hinblick auf aktuelle Wohnbedürfnisse sowie Gewerbeanforderungen weiterentwickelt werden. Es ist beabsichtigt, städtebaulich bedeutsame Objekte und öffentliche Räume weiter aufzuwerten, sofern diese noch keinen guten Bauzustand aufweisen. Baulücken in der Stadtstruktur werden durch städtebauliche Ergänzungen in Anlehnung an den historischen Kontext – jedoch neu interpretiert – eingefügt.

##### → Erhalt und Entwicklung der Wohnnutzung / Verbesserung der Wohnqualität

Um die Innenstadt als attraktiven Wohnstandort zu sichern und weiterzuentwickeln, sollen Gebäudesanierungen im Hinblick auf sich wandelnde Wohnbedürfnisse und unter Beachtung energetischer Anforderungen weiter forciert werden.

Mit der Ausweisung der Neubaupotenziale im Sanierungsgebiet wird eine geordnete Entwicklung ermöglicht. Gleichzeitig werden damit Grenzen für Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt.



### → **Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum**

Die Innenstadt als Ort des Verweilens und Zusammenkommens soll durch die Schaffung weiterer öffentlicher Aufenthaltsbereiche gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sind nicht instand gesetzte Plätze aufzuwerten und neu zu gestalten. Ebenso sollen die erneuerungsbedürftigen Straßen weiter instandgesetzt bzw. grundhaft erneuert werden.

### → **Neuordnung des ruhenden Verkehrs**

Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs bleibt durch die Revitalisierung der großen Brachflächen in der Innenstadt (Eichplatz, Inselplatz) und der damit verbundenen Reduzierung des Angebotes ein wichtiges städtebauliches Ziel. Die Schaffung von Stellplätzen im Zusammenhang mit Neubebauungen in Tiefgaragen sowie auf privaten Flächen ist weiterhin zu forcieren. Dabei ist besonders auf einen stadtbildverträglichen Ausbau der Parkieranlagen zu achten.

### → **Klimaanpassung im öffentlichen Raum**

Zukünftig liegt das Hauptaugenmerk auf einer klimaangepassten Stadtentwicklung. Die Vernetzung vorhandener Grünanlagen durch ergänzende Baumpflanzungen sowie die Verwendung klimaangepasster Arten stellen wesentliche Ziele dar. Auch die Etablierung von Wasserelementen kann dem Entstehen von Wärmeinseln vorbeugen und damit einen wichtigen Beitrag leisten. Einen weiteren Baustein zur Umsetzung der kommunalen Klimaanpassungsstrategie im Sanierungsgebiet stellt ein effizientes Regenwassermanagement im öffentlichen Raum dar. Allgemein soll die Versiegelung von Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

### → **Ausbau der Maßnahmen zur energieeffizienten Gebäudesanierung**

Mit der Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand und dem Einsatz erneuerbarer Energien bei der Strom- und Wärmeversorgung sollen Klimaschutzmaßnahmen stärker vorangetrieben werden.

## **3.2 Sicherung erreichter Sanierungsziele**

Die nachfolgend aufgeführten Sanierungsziele können als bereits ‚umgesetzt‘ eingestuft werden. Deren Einhaltung und Sicherung wird in der weiteren Durchführung berücksichtigt:

- Erhaltung der Nutzungsmischung,
- Verbesserung der Infrastruktur und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Aufwertung der Innenstadt als kulturelle Mitte Jenas,
- Förderung der Bedeutung als Universitätsstandort,
- Ausbau der Stadtmitte zu einem Zentrum der Öffentlichkeit,
- Verstärkter Ausbau der Innenstadt für den Fremdenverkehr,
- Auslagerung des Durchgangsverkehrs,
- Reduzierung des MIV/ Kfz-Verkehrs,
- Zusammenhängende Fußgängerzonen in der Innenstadt,
- Ausbau des öffentlichen Nahverkehrsnetzes,
- Verdichtung des Grünrings um die Altstadt.

## 4 Maßnahmenplanung

Für die Maßnahmenplanung wurden alle im Sanierungsgebiet vorgesehenen und noch nicht umgesetzten Maßnahmen auf Grundlage bestehender Rahmenplanungen und Fachplanungen zusammengetragen.

Eine wichtige Quelle stellt insbesondere das am 27.01.2016 vom Stadtrat Jena beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept West/Zentrum dar. Dieses ist insofern bedeutsam, da es die in unterschiedlichen Fachkonzepten enthaltenen teilsräumlichen Ziele, Strategien und Maßnahmen unter Berücksichtigung eines intensiven Beteiligungsprozesses mit lokalen Akteuren und Bürgern zu einem umsetzungsorientierten integrierten Handlungskonzept zusammengeführt und weiterentwickelt hat. Neben konkreten Maßnahmen, wie die bauliche Entwicklung von Eichplatz und Inselplatz, wird in diesem Konzept die kontinuierliche Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen auf der Grundlage des Gestaltungshandbuches für den öffentlichen Raum als Umsetzungsvorschlag empfohlen.

Da das Baugesetzbuch nach § 136 eine zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme vorschreibt, wurden die noch ausstehenden Maßnahmen auf ihre inhaltliche Kongruenz mit den Sanierungszielen und ihre Realisierbarkeit in einem angemessenen zeitlichen und finanziellen Rahmen überprüft.

Im Ergebnis wurden Maßnahmen identifiziert, die zur Zielerreichung beitragen und andere Maßnahmen, deren Weiterverfolgung im Rahmen der Gesamtmaßnahme nicht erforderlich oder möglich ist. Die Einteilung der ausstehenden Maßnahmen in verfolgte und verworfene ist in *Plan 7 - Durchführung von Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme* (siehe Anhang) dargestellt. Die zu realisierenden Vorhaben sind im Punkt 6. Kosten und Finanzierung sowie in *Plan 8 - Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme* (siehe Anhang) abgebildet. Die Maßnahmenplanung beinhaltet Vorhaben, die aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung zur Erreichung der Sanierungsziele beitragen.

### 4.1 Durchzuführende Maßnahmen

Die Entwicklung städtebaulich bedeutsamer Straßen und Plätze ist im Rahmen der Fortschreibung weiter zu verfolgen, da diese Vorhaben auch andere Sanierungsziele positiv beeinflussen. So wirkt bspw. die Qualität der öffentlichen Räume auf das Stadtbild insgesamt als auch auf die Wohnqualität der Innenstadt. Die Gestaltung der öffentlichen Räume hat auch eine positive Wirkung auf die Entwicklung angrenzender Gebäude oder Brachflächen. Bei zukünftigen Neugestaltungen soll der Fokus insbesondere auf dem Eichplatz mit Kirchplatz, dem Inselplatz, der Unterlauengasse und der Jenergasse liegen.

Die bauliche Entwicklung des Inselplatzes und des Eichplatzes im historischen Stadtgrundriss ist ein wichtiger Baustein im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Für den Inselplatz bestehen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Inselplatz“ bereits Vorgaben zur Stadtgestaltung und zur baulichen Nutzung. Für den Eichplatz sowie kleinere Neuordnungsbereiche (u.a. Am Eisenbahndamm, Angergasse) ist die Konkretisierung von Sanierungszielen beispielsweise in Form eines Bebauungsplanes notwendig.

Die oben beschriebenen Vorhaben dienen dazu, den historischen Stadtgrundriss zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die im baulich-räumlichen Konzept der vorbereitenden Untersuchung festgelegten raumbildenden Baukanten bleiben deshalb weitestgehend erhalten und werden nur in Einzelfällen angepasst. Gegebene Parzellen- und Baustrukturen werden bei Neubauvorhaben

berücksichtigt und hinsichtlich der Proportionen, Kubaturen, Bauflächen und Fassadengestaltungen durchgesetzt.

Um die Instandsetzung und Modernisierung der sanierungsbedürftigen Gebäude voranzutreiben, werden verschiedene Instrumentarien weiterhin angewendet: Die Stadt berät gemeinsam mit ihrem Sanierungsbetreuer private Eigentümer bei ihren Vorhaben. Das Kommunale Förderprogramm bietet dabei finanzielle Unterstützung insbesondere für Fassadensanierungen (u.a. Austausch von Fenstern) und Gestaltung der Außenanlagen (u.a. Pflasterarbeiten). Die Eigentümer haben zudem die Möglichkeit, Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7h Einkommensteuergesetz erhöht steuerlich abzusetzen. Bei stark sanierungsbedürftigen Gebäuden werden Eigentümer angehalten, Gebäudesicherungen durchzuführen, die mit Städtebaufördermitteln in Teilen finanziert werden können.

Weitere Maßnahmen, die im Rahmen der Sanierung weiterverfolgt werden, sind u.a. der Bibliotheksneubau sowie die Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Grünfläche Eichplatz.

### Erforderliche Maßnahmen zum Abschluss der Gesamtmaßnahme:

| Maßnahmen                                                                  | Durchführungszeitraum                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ordnungsmaßnahmen</b>                                                   |                                                                           |
| <b>Campus Inselplatz</b> - Herstellung von Erschließungsanlagen            | 2021 – 2025                                                               |
| <b>Eichplatz (mit Weigelstraße)</b> - Herstellung von Erschließungsanlagen | 2021 – 2025                                                               |
| <b>Umfeld Neubau Bibliothek mit Bürgerservice</b> - Erneuerung             | 2022 – 2023                                                               |
| <b>Eichplatz</b> - archäologische Untersuchungen/Baufeldfreimachung        | 2022 – 2023                                                               |
| <b>Kirchplatz</b> - Platzgestaltung                                        | 2022 – 2024                                                               |
| <b>Eichplatz, innere Plangassen</b> - Herstellung von Erschließungsanlagen | 2023 – 2029                                                               |
| <b>Unterlauengasse</b> - Erneuerung                                        | 2025/2026                                                                 |
| <b>Unterlauengasse</b> - Freiraum                                          | 2025/2026                                                                 |
| <b>Am Rähmen 3. Bauabschnitt</b> - Erneuerung                              | 2025/2026                                                                 |
| <b>Eichplatz, Stadtgarten</b> - Herstellung Grünfläche                     | 2029-2031                                                                 |
| <b>Krautgasse</b> - Erneuerung                                             | 2027/2028                                                                 |
| <b>Am Heinrichsberg</b> - Erneuerung                                       | 2028                                                                      |
| <b>Jenergasse</b> - Erneuerung                                             | 2028/2029                                                                 |
| <b>Hinter der Kirche</b> - Erneuerung                                      | 2029/2030                                                                 |
| <b>Schloßgasse</b> – Erneuerung                                            | 2030/2031                                                                 |
| <b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>                                          |                                                                           |
| <b>Am Rähmen</b> - städtebauliche Neuordnung                               | Im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahme „Am Eisenbahndamm“ („Osttangente“) |
| <b>Bachstraße / Angergasse</b> - städtebauliche Neuordnung                 | Im Zusammenhang mit Neubebauung                                           |
| <b>Engelplatz 5/ 6 (Parkplatz)</b> – städtebauliche Neuordnung             | bis 2031                                                                  |
| <b>Am Anger</b> - städtebauliche Neuordnung                                | bis 2031                                                                  |

| Maßnahmen                                                                                                       | Durchführungszeitraum |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Baumaßnahmen</b> (Modernisierung / Instandsetzung)                                                           |                       |
| <b>Wagnergasse 25</b><br><b>Fürstengraben 21 (Jenergasse 12)</b><br><b>Neugasse 18</b><br><b>Wagnergasse 38</b> | 2021 – 2023           |
| <b>Baumaßnahmen</b> (Neubebauung)                                                                               |                       |
| <b>Ernst-Abbe-Bibliothek Engelplatz</b> - Neubau                                                                | 2020 – 2023           |
| <b>Am Eisenbahndamm</b> - Neubebauung                                                                           | 2021 – 2023           |
| <b>Inselplatz</b> - Neubebauung                                                                                 | 2021 – 2025           |
| <b>Eichplatz</b> - Neubebauung                                                                                  | 2022 – 2026           |
| <b>Am Volksbad</b> - Neubebauung                                                                                | 2022 – 2024           |
| <b>Hinter der Kirche</b> - Neubebauung                                                                          | bis 2031              |
| <b>Schloßgasse</b> - Neubebauung                                                                                | bis 2031              |
| <b>Weitere Baumaßnahmen</b> (Parkierungsanlagen)                                                                |                       |
| <b>Parkhaus Inselplatz</b> - Neubau                                                                             | 2022 – 2024           |
| <b>Tiefgarage Eichplatz</b> - Neubau                                                                            | 2022 – 2027           |
| <b>Parkierungsanlage Angergasse</b> - Neubau                                                                    | bis 2031              |
| <b>Parkierungsanlage Schloßgasse</b> - Neubau                                                                   | bis 2031              |

## 4.2 Nicht realisierbare Maßnahmen

Einige der bislang nicht umgesetzten Maßnahmen aus den bestehenden Rahmenplänen stehen nicht mehr im Einklang mit den fortgeschriebenen Sanierungszielen, sodass diese im Rahmen der Fortschreibung nicht weiter verfolgt werden. Der Realisierung anderer Maßnahmen steht ein nicht angemessener zeitlicher oder finanzieller Rahmen entgegen (Priorisierung). Die verworfenen Maßnahmen werden nachfolgend mit kurzer Begründung aufgeführt:

### Maßnahmen, die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nicht mehr realisiert werden:

| nicht realisierbare Maßnahmen                                                        | Begründung                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baumaßnahmen</b>                                                                  |                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Am Heinrichsberg/ Fürstengraben</b> - Schließung Raumkante                        | Das begrünte Flurstück 6/1 unterstützt das Sanierungsziel zur Verdichtung des Grünrings um die Altstadt. Die Zielstellung Begrünung wird unter Berücksichtigung von Klimaschutzzielen nun höher gewichtet. |
| <b>Weigelstraße 6/Johannisstraße 25</b> - Schaffung Raumkante                        | Die Schaffung der Raumkante setzt einen Abbruch und Neubau des Bestandsgebäudes voraus. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und soll erhalten werden. Die Zielstellung wird verworfen.        |
| <b>Universitätshauptgebäude (Fürstengraben 1)</b> - Schaffung Raumkante Nebengebäude | Die Universität plant an diesem Standort einen Neubau. Die Maßnahme wird unabhängig von der                                                                                                                |



| nicht realisierbare Maßnahmen                                                        | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | Sanierungsmaßnahme umgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Grietgasse 2/4</b> - Schließung Raumkante                                         | Die Schließung der Raumkante wird aufgrund der privaten Grundstücksnutzung als Freianlage verworfen.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Mathilde-Vaerting-Straße</b><br>- Ergänzung Raumkanten                            | Die Ergänzung der Raumkante ist städtebaulich nicht bedeutsam. Die Zielstellung wird nicht weiter verfolgt.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Knebelstraße 19</b> - Schließung Raumkante                                        | Die Schließung der Raumkante wird aufgrund der Bebauung im hinteren Grundstücksbereich und der privaten Grundstücksnutzung als Freianlage verworfen. Erhalt Gebäude Knebelstraße 19 aufgrund herausragender Denkmaleigenschaften erforderlich.                                                                                                 |
| <b>Theaterhaus am Engelplatz</b> - Ergänzungsneubau                                  | Nutzung der Freifläche als Veranstaltungsfläche „Kulturarena“, Belange dieser kulturellen Nutzung überwiegen gegenüber einer Neubebauung.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ordnungsmaßnahmen</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Greifgasse</b> - Erneuerung                                                       | Die Erneuerung der Straßen wurde im Rahmen einer Priorisierung verworfen.<br><br>Die Funktionsfähigkeit der Straßen ist gesichert und der Erhaltungszustand macht eine Erneuerung im Rahmen der städtebaulichen Sanierung nicht erforderlich.                                                                                                  |
| <b>Angergasse</b> - Erneuerung                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Frauengasse</b> - Erneuerung                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Erbertstraße</b> - Erneuerung                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Alexander-Puschkin-Platz</b> - Erneuerung                                         | Die Grünanlage ist in der bestehenden Form nutzbar. Auf Grund der Priorität anderer Vorhaben wird die Erneuerung der Grünanlage nicht weiter als Sanierungsziel verfolgt.<br>Der Erhaltungszustand der Straße macht eine Erneuerung im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht erforderlich, die Funktionsfähigkeit ist gesichert. |
| <b>Fürstengraben</b><br>- straßenbegleitende Baumanpflanzung                         | Die Zielstellung wird auf Grund der geringen Flächenverfügbarkeit im Straßenraum verworfen.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Universitätshauptgebäude (Fürstengraben 1)</b><br>- Umsetzung einer Grünfläche    | Die Fläche fungiert als repräsentativer Vorplatz vor dem Haupteingang der Universität; keine Flächenverfügbarkeit.                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Knebelstraße</b> - Umsetzung einer Grünfläche                                     | Nutzung der Fläche für den ruhenden Verkehr, die Nutzung der Fläche für Stellflächen unterstützt das Sanierungsziel zur Ordnung des ruhenden Verkehrs                                                                                                                                                                                          |
| <b>Maßnahmen ruhender Verkehr</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Quartier Wagnergasse/Bachstraße/Quergasse</b><br>- Tiefgarage                     | Die Umsetzung wäre mit einer Neuordnung des Quartiers verbunden. Abbrüche für das Quartier werden im Rahmen der Sanierung nicht verfolgt, weshalb das Ziel verworfen wird.                                                                                                                                                                     |
| <b>Thüringer Universitäts- und Landesbibliothek (Bibliothekspatz 2)</b> - Tiefgarage | Eine Tiefgarage war im Rahmen des Neubaus nicht vorgesehen. Eine nachträgliche Umsetzung einer Tiefgarage am Standort ist aufgrund der bereits                                                                                                                                                                                                 |

| nicht realisierbare Maßnahmen                                  | Begründung                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | erfolgten Bebauung unrealistisch.                                                                                                                                          |
| <b>Quartier Zwätzengasse/Saalbahnhofstraße</b><br>- Tiefgarage | Die Umsetzung wäre mit einer Neuordnung des Quartiers verbunden. Abbrüche für das Quartier werden im Rahmen der Sanierung nicht verfolgt, weshalb das Ziel verworfen wird. |
| <b>Engelplatz</b> - Tiefgarage                                 | Eine Tiefgarage entsteht im Zusammenhang mit dem Neubau Bibliothek. Das Ziel wird nicht weiter verfolgt.                                                                   |
| <b>Am Volksbad/Knebelstraße</b> - Tiefgarage                   | Die Sanierungsziele für die Fläche haben sich geändert. Die Fläche wird nun als Busbahnhof genutzt.                                                                        |
| <b>Löbdergraben 31/32</b> - Tiefgarage                         | Der Bau einer Tiefgarage ist aufgrund der bestehenden, erhaltenswerten Bebauung unrealistisch.                                                                             |
| <b>Löbdergraben 8/8a</b> - Tiefgarage                          | Der Bau einer Tiefgarage ist aufgrund der bestehenden, erhaltenswerten Bebauung unrealistisch.                                                                             |
| <b>An der alten Post</b> - Tiefgarage                          | Verlagerung des Tiefgaragenstandortes zum Holzmarkt 1 (Holzmarktpassage)                                                                                                   |
| <b>Ebertstraße</b> - Tiefgarage                                | Der Bau einer Tiefgarage ist aufgrund der bestehenden, erhaltenswerten Bebauung unrealistisch.                                                                             |

## 5 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.

Zur Umsetzung wurden die noch erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme mit entsprechenden Kosten (Schätzungen) untersetzt und in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Die Finanzierung der Kosten der städtebaulichen Sanierung und Erneuerung, soweit sie nicht von privaten Eigentümern und Vorhabenträgern getragen werden, obliegt der Stadt als Träger der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Die Stadt finanziert die Maßnahmen aus Eigenmitteln, Fördermitteln von der EU, 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, Überschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken oder Zuwendungen aus anderer öffentlichen Förderprogrammen 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 (s. Anlage 9) für den Zeitraum 2021 bis 2031 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.

Insgesamt besteht **bis zum Jahr ca. 2031 ein Finanzierungsbedarf in Höhe von rund 30 Mio. €**. Dazu kommen zuwendungsfähige Kosten für den Neubau der Bibliothek mit Bürgerservice am Engelplatz in Höhe von 28,8 Mio. €.

| <b>Maßnahmen</b>                               | <b>Kosten<br/>2021-2031</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------------|
| Maßnahmen der Vorbereitung                     | 845 T€                      |
| Ordnungsmaßnahmen                              | 20.679 T€                   |
| Weitere Ordnungsmaßnahmen                      | 700 T€                      |
| Baumaßnahmen (Modernisierung / Instandsetzung) | 5.160 T€                    |
| Sonstige Maßnahmen                             | 1.780 T€                    |
| <b>Kosten / Ausgaben (Zwischensumme)</b>       | <b>29.164 T€</b>            |
| Neubau Bibliothek (EFRE-Mittel)                | 28.879 T€                   |
| <b>Kosten / Ausgaben (Gesamtsumme)</b>         | <b>58.043 T€</b>            |

| <b>Finanzierungsmittel</b>                                 | <b>Einnahmen<br/>2021-2031</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Finanzierungsbedarf (Gesamtsumme)</b>                   | <b>58.043 T€</b>               |
| EFRE-Fördermittel - Neubau Bibliothek                      | 23.103 T€                      |
| Anteil Stadt an den EFRE-Fördermitteln - Neubau Bibliothek | 5.776 T€                       |
| <b>Finanzierungsbedarf (Zwischensumme)</b>                 | <b>29.164 T€</b>               |
| Sanierungsbedingte Einnahmen                               | 9.300 T€                       |
| Anteil Stadt an den Städtebaufördermitteln                 | 6.621 T€                       |
| <b>Städtebaufördermittel (Bund-/ Landmittel)</b>           | <b>13.243 T€</b>               |

Es wird ersichtlich, dass ein Fördermittelbedarf (Mittel des Bundes und des Landes) für 2021 – 2031 in einer Größenordnung von 13,7 Mio. € besteht.

Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für das Vorhaben Neubau Bibliothek sind bereits in Höhe von 23 Mio. € bewilligt.

Der Eigenanteil der Stadt beträgt 6,6 Mio. € bis zum Jahr 2031. Zusätzlich ist ein städtischer Anteil von ca. 5,8 Mio. € an den EFRE-Mitteln zu finanzieren. Es wird angenommen, dass ein Teil der noch zu realisierenden Vorhaben durch sanierungsbedingte Einnahmen in Höhe von 9,3 Mio. € finanziert wird. Die Höhe der tatsächlich zur Verfügung stehenden sanierungsbedingten Einnahmen kann abweichen.

## 6 Fortschreibung Durchführungszeitraum und Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Im Ergebnis der Fortschreibung der Sanierungsziele wurden Maßnahmen identifiziert, deren Durchführung besonders geeignet erscheint, die ab 1991 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 bereits zu großen Teilen entspricht.

In einzelnen Teilgebieten der Sanierungsmaßnahme wurden erforderliche Ordnungs- und Baumaßnahmen bereits im Wesentlichen abgeschlossen und damit eine Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB erzielt. Gemäß § 162 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder ein Teilgebiet 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, dass sich der noch notwendige Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung (auch in Teilgebieten) sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches nicht mehr anwendbar. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen sind in diesen Gebieten zukünftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen.

**Für das Teilgebiet „Nördliche Innenstadt (IV)“ wird die Aufhebung der Sanierungssatzung bereits zum 31.12.2021 angestrebt.** Für die weiteren Teilgebiete konnten die Sanierungsziele noch nicht abschließend erreicht werden. Die Stadt Jena ist aufgrund der vorliegenden Fortschreibung in der Lage, die noch durchzuführenden Maßnahmen in diesen Teilgebieten zu bestimmen und damit auch den Durchführungszeitraum und den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme festzulegen.

Mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Punkt 5 steht ein Planungs- und Steuerungsinstrument zur Verfügung, welches die (noch) zu realisierenden Maßnahmen mit Kosten und Durchführungszeitraum sowie deren geplante Finanzierung berücksichtigt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist somit ein Teil der kommunalen Planung der Sanierung als städtebauliche Gesamtmaßnahme. Anhand der Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt sich, dass zur Durchführung der noch zu realisierenden Maßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ein Zeitraum von zehn Jahren realistisch erscheint. Infolgedessen **wird angestrebt, die**



**städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Modellvorhaben der Stadterneuerung“ zum 31.12.2031 abzuschließen** und die Sanierungssatzung durch Beschluss des Stadtrates gemäß § 162 BauGB zu diesem Zeitpunkt aufzuheben.

Sofern sich in Teilen des Sanierungsgebietes ein Abschluss der städtebaulichen Sanierung aufzeigt, wird eine weitere schrittweise Aufhebung der Sanierungssatzung in Teilen des Gebietes verfolgt. Eine verbindliche Aussage zur zeitlichen Abfolge kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Daher beschränkt sich die Darstellung auf die angestrebte Reihenfolge der Aufhebung der Sanierungssatzungen der Teilgebiete der Sanierungsmaßnahme.

**Geplante Reihenfolge der Aufhebung der Sanierungssatzungen der Teilgebiete:**

| <b>Teilgebiet - Nr.</b> | <b>Sanierungsgebiet / Teilgebiet Gebietsbezeichnung</b> | <b>Aufhebung der Sanierungssatzungen im Jahr ... angestrebt</b> |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| IV                      | Nördliche Innenstadt                                    | 2021                                                            |
| V b                     | Steinweg/Inselplatz                                     | 2031                                                            |
| V                       | Steinweg/Inselplatz                                     |                                                                 |
| V a                     | Steinweg/Inselplatz                                     |                                                                 |
| VI                      | Saaleufer (Ergänzungsgebiet)                            |                                                                 |
| II                      | Südliche Innenstadt                                     |                                                                 |
| III                     | Westliche Innenstadt                                    |                                                                 |
| I                       | Mittelalterliche Altstadt                               |                                                                 |

## 7 Anhang

Plan 1 - Abgrenzung Sanierungsgebiete (Teilgebiete)

Plan 2 - Durchführungsstand Sanierung Gebäude

Plan 3 - Durchführungsstand Erneuerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze

Plan 4 - Durchführungsstand baulich-räumliches Konzept

Plan 5 - Durchführungsstand Verkehrskonzept

Plan 6 - Durchführungsstand Nutzungskonzept

Plan 7 - Durchführung von Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

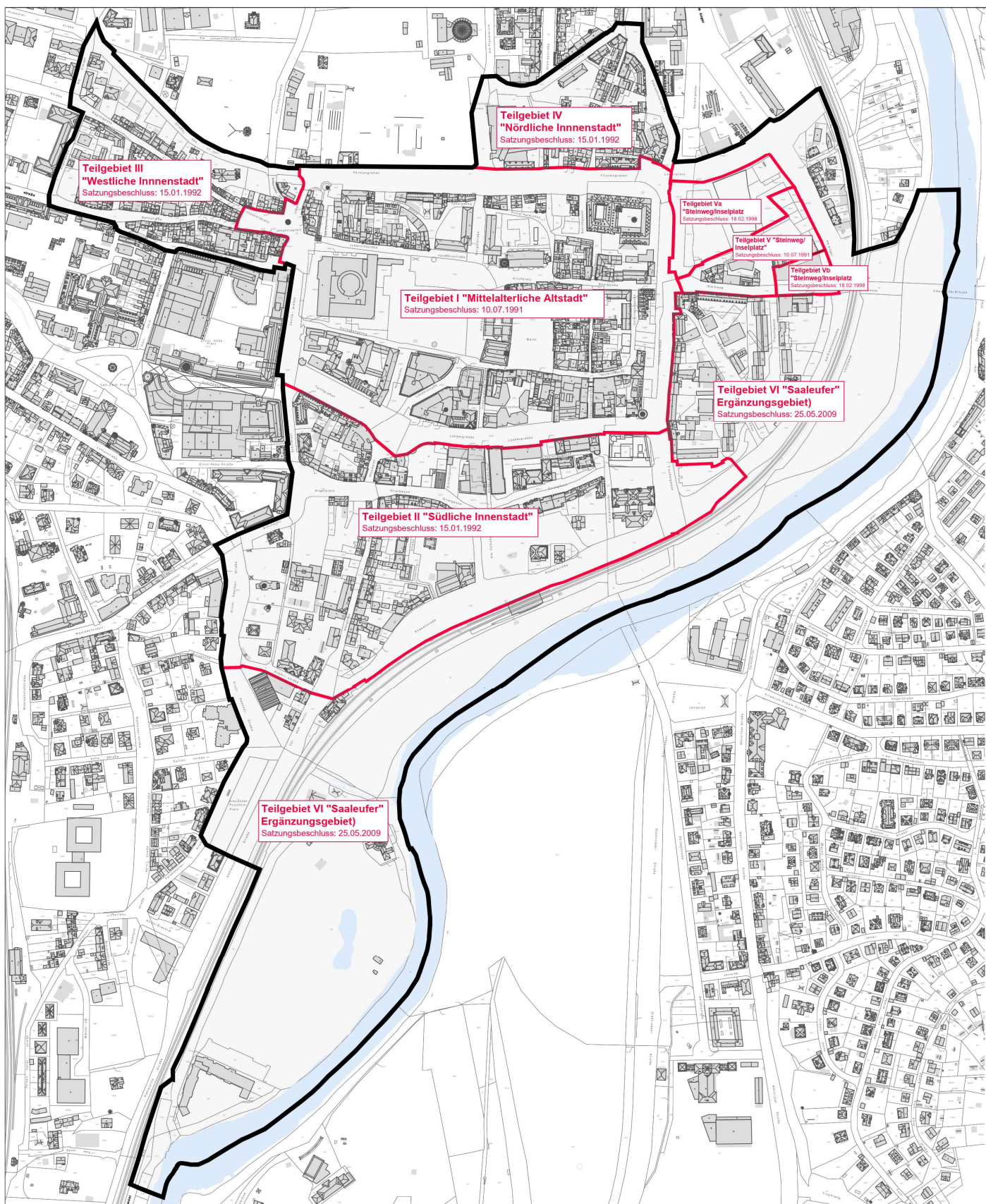
Plan 8 - Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Anlage 9 - Kosten- und Finanzierungsübersicht

# Stadt Jena

## Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Modellvorhaben der Stadterneuerung"

### Abgrenzung



Abgrenzung Sanierungsgebiet  
"Modellvorhaben der Stadterneuerung"

Abgrenzung der Teilgebiete mit Nummerierung,  
Bezeichnung und Satzungsbeschluss

### Modellvorhaben der Stadterneuerung

Anlage 01 zur Fortschreibung der Sanierungsziele und  
Verlängerung der Sanierungssatzung

#### Abgrenzung

Verfasser KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
Plan-Nr. 1/8  
Maßstab 1:2.500 (DIN A1)  
Hinweise Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



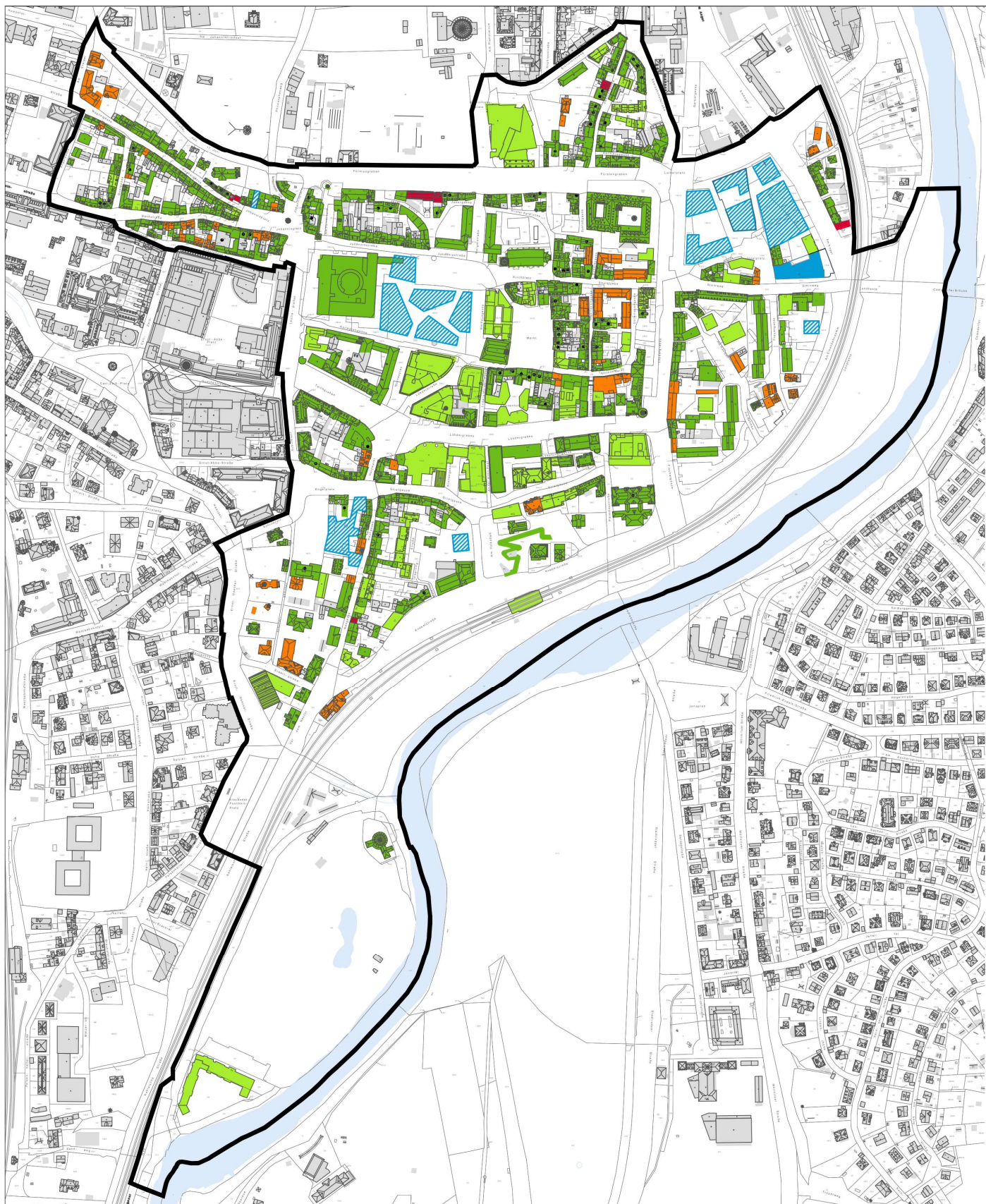
Stand: 27.07.2020



# Stadt Jena

## Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Modellvorhaben der Stadterneuerung"

Durchführungsstand Gebäudezustand



Abgrenzung Sanierungsgebiet  
"Modellvorhaben der Stadterneuerung"

### Bauzustand Gebäude\*

\* vom öffentlichen Raum einsehbare Gebäudeteile

- Neubau (ab 1990)
- saniert
- sanierungsbedürftig
- stark sanierungsbedürftig (Gesamtmodernisierung erforderlich)
- laufende Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahme
- Neubau in Planung
- Gebäudebestand nicht erfasst

- Gebäude mit Sanierungspriorität - umgesetzt
- Gebäude mit Sanierungspriorität - ausstehend

Standort  
Bestandserhebung durch die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2020

### Modellvorhaben der Stadterneuerung

Anlage 02 zur Fortschreibung der Sanierungsziele und  
Verlängerung der Sanierungssatzung

### Durchführungsstand Gebäudezustand

Verfasser KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
Zeitraum der Bestandsaufnahme Januar 2020  
Plan-Nr. 2/8  
Maßstab 1:2.500 (DIN A1)  
Hinweise Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



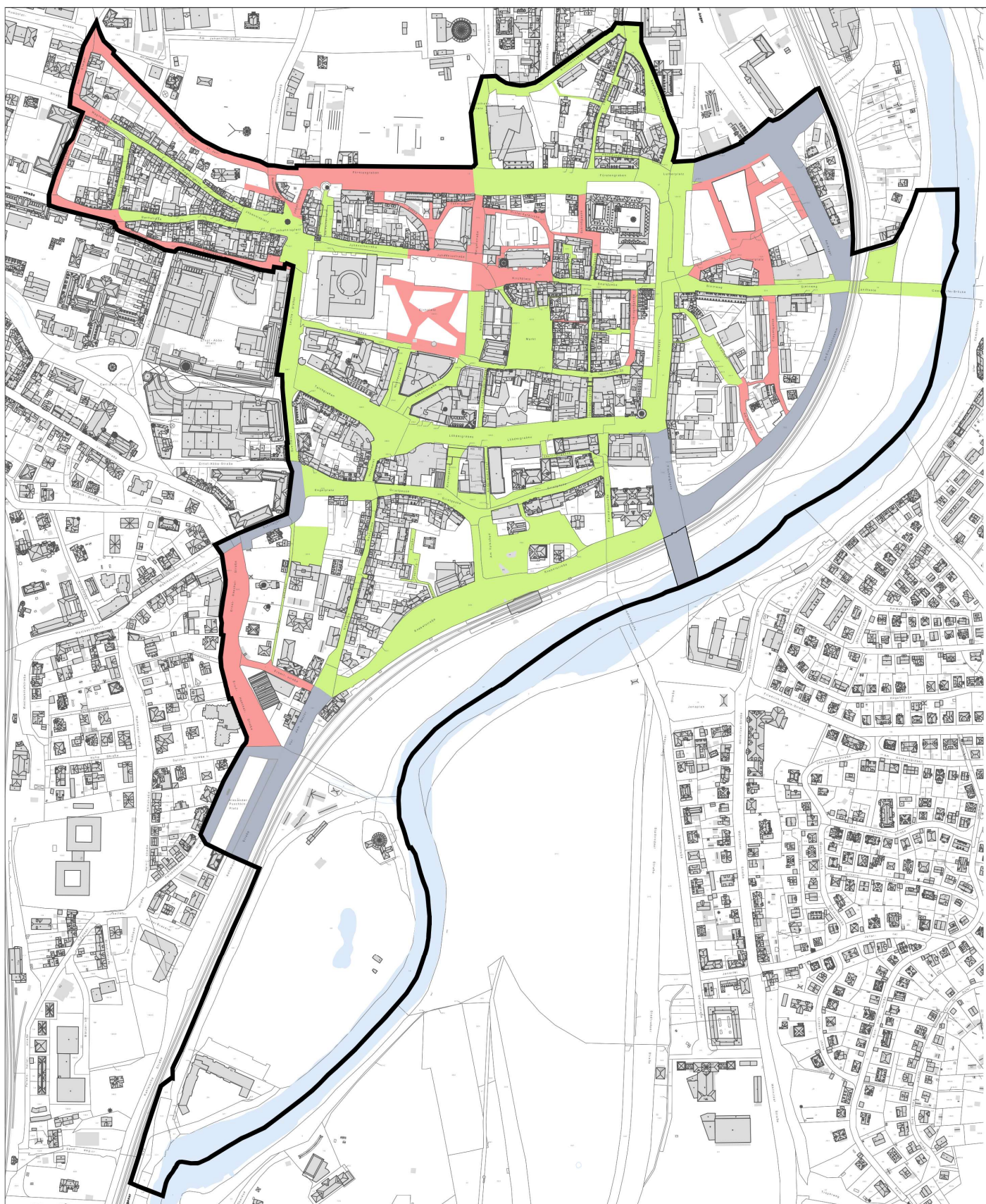
Stand: 27.07.2020



# Stadt Jena

## Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Modellvorhaben der Stadterneuerung"

Durchführungsstand Erneuerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze



Abgrenzung Sanierungsgebiet  
"Modellvorhaben der Stadterneuerung"

### Sanierungsstand öffentlicher Raum

- Erneuerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze - umgesetzt
- Erneuerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze - ausstehend
- Erneuerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze - ausstehend (Umschreibung außerhalb der städtebaulichen Sanierung)

### Modellvorhaben der Stadterneuerung

Anlage 03 zur Fortschreibung der Sanierungsziele und  
Verlängerung der Sanierungssatzung

### Durchführungsstand Erneuerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze

Verfasser KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Zeitraum der  
Bestandsaufnahme Januar 2020

Plan-Nr.

3/8

Maßstab

1:2.500 (DIN A1)

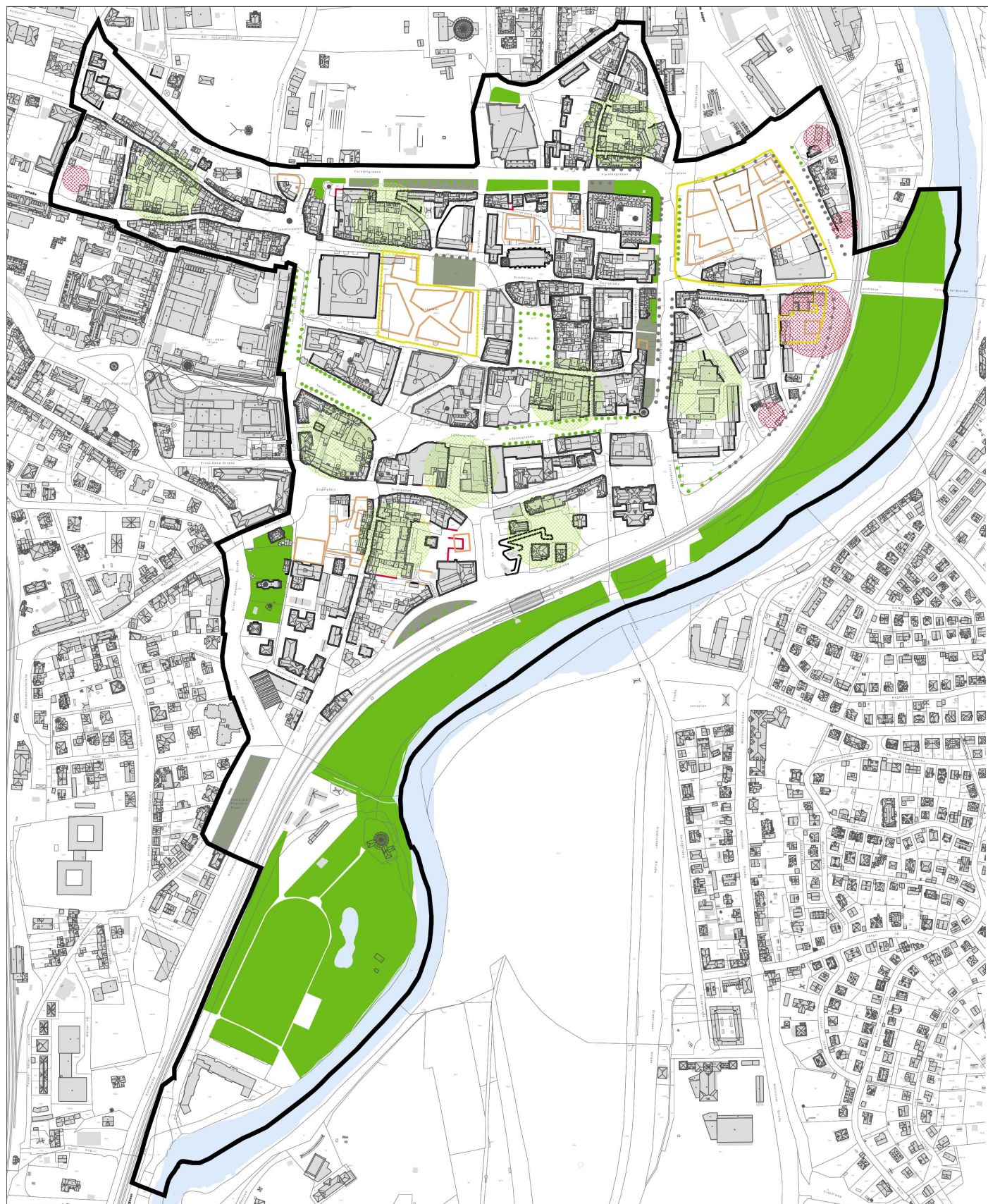
Hinweise

Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



# Stadt Jena Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Modellvorhaben der Stadterneuerung"

Durchführungsstand baulich-räumliches Konzept



Abgrenzung Sanierungsgebiet  
"Modellvorhaben der Stadterneuerung"

vorhandene raumbildende Bebauung erhalten - umgesetzt  
vorhandene raumbildende Bebauung erhalten - nicht umgesetzt  
Herstellung Raumkante - umgesetzt  
Herstellung Raumkante - ausstehend

Städtebauliche Neuordnung - umgesetzt  
Städtebauliche Neuordnung - ausstehend

Erneuerung/Umsetzung öffentliche Grünfläche - umgesetzt  
Erneuerung/Umsetzung öffentliche Grünfläche - ausstehend

Stadtbildprägende Allee - umgesetzt  
Stadtbildprägende Allee - ausstehend

Bebauungsplan "Inselplatz" - umgesetzt  
Bebauungsplan "Inselplatz" - ausstehend

## Modellvorhaben der Stadterneuerung

Anlage 04 zur Fortschreibung der Sanierungsziele und  
Verlängerung der Sanierungssatzung

### Durchführungsstand baulich-räumliches Konzept

Verfasser KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutsche GmbH  
Zeitraum der Bestandsaufnahme Januar 2020  
Plan-Nr. 4/8  
Maßstab 1:2.500 (DIN A1)  
Hinweise Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



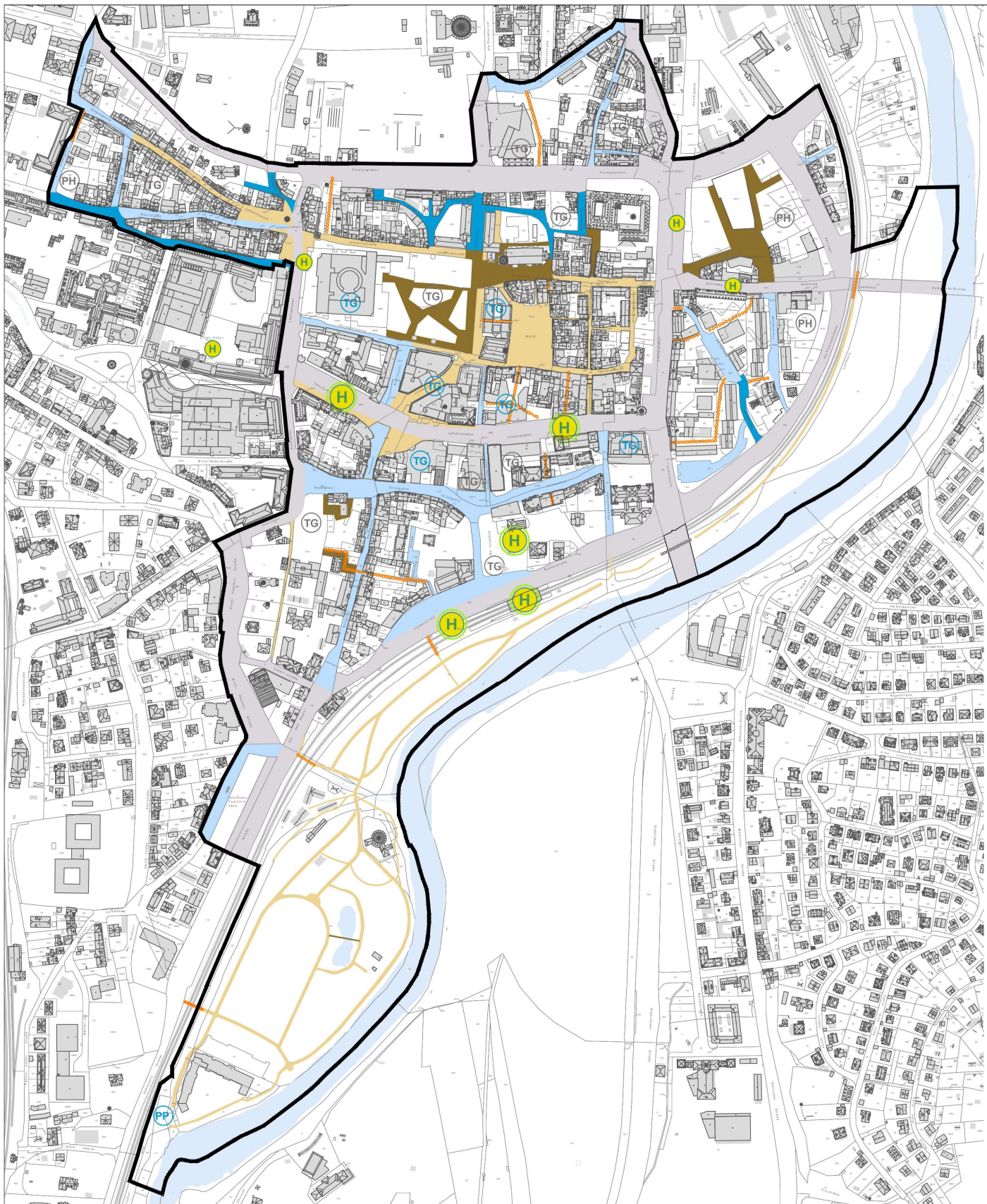
Stand: 27.07.2020

Grundlagen:  
Stadt Jena Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Rahmenplanung, 1991  
Stadt Jena, Rahmenplan Entwicklungsbereich Innenstadt, 2000  
Stadt Jena, Rahmenplan Sport und Freizeit an der Saale, 2011  
Stadt Jena, Rahmenplan Am Anger - am Südmühl, 2015  
Stadt Jena, Städtebaulicher Rahmenplan Entwicklungsbereich, 2017



# Stadt Jena Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Modellvorhaben der Stadterneuerung"

## Durchführungsstand Verkehrskonzept



Abgrenzung Sanierungsgebiet  
"Modellvorhaben der Stadterneuerung"

Fußgängerbereich - umgesetzt  
Fußgängerbereich - ausstehend

Verkehrsberuhigte Anlagestraße - umgesetzt  
Verkehrsberuhigte Anlagestraße - ausstehend

Haupt- und Sammelstraßen - umgesetzt

Tiefgarage/Parkhaus/Parkplatz - umgesetzt  
Tiefgarage/Parkhaus/Parkplatz - ausstehend

Fuß-/Radwegeverbindung - vorhanden, umgesetzt  
Fuß-/Radwegeverbindung - ausstehend

ÖPNV-Fernverkehr-Haltestelle - umgesetzt

ÖPNV-Knotenpunkt - umgesetzt

### Grundlagen

Stadt Jena, Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Rahmenplanung, 1991.  
Stadt Jena, Rahmenplan Entwicklungsbereich Innenstadt, 2009.  
Stadt Jena, Rahmenplan Stadt und Freizeit an der Saale, 2011.  
Stadt Jena, Rahmenplan Am Anger - Am Rahmen, 2015.  
Stadt Jena, Städtebaulicher Rahmenplan Entwicklungsplan, 2017.

### Modellvorhaben der Stadterneuerung

Anlage 05 zur Fortschreibung der Sanierungsziele und  
Verlängerung der Sanierungssatzung

### Durchführungsstand Verkehrskonzept

Verfasser KEM Kommunalentwicklung Mitteleutschland GmbH

Zeitraum der Bestandsaufnahme Januar 2020

Plan-Nr. 5/8

Maßstab 1:2.500 (DIN A1)

Hinweise Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



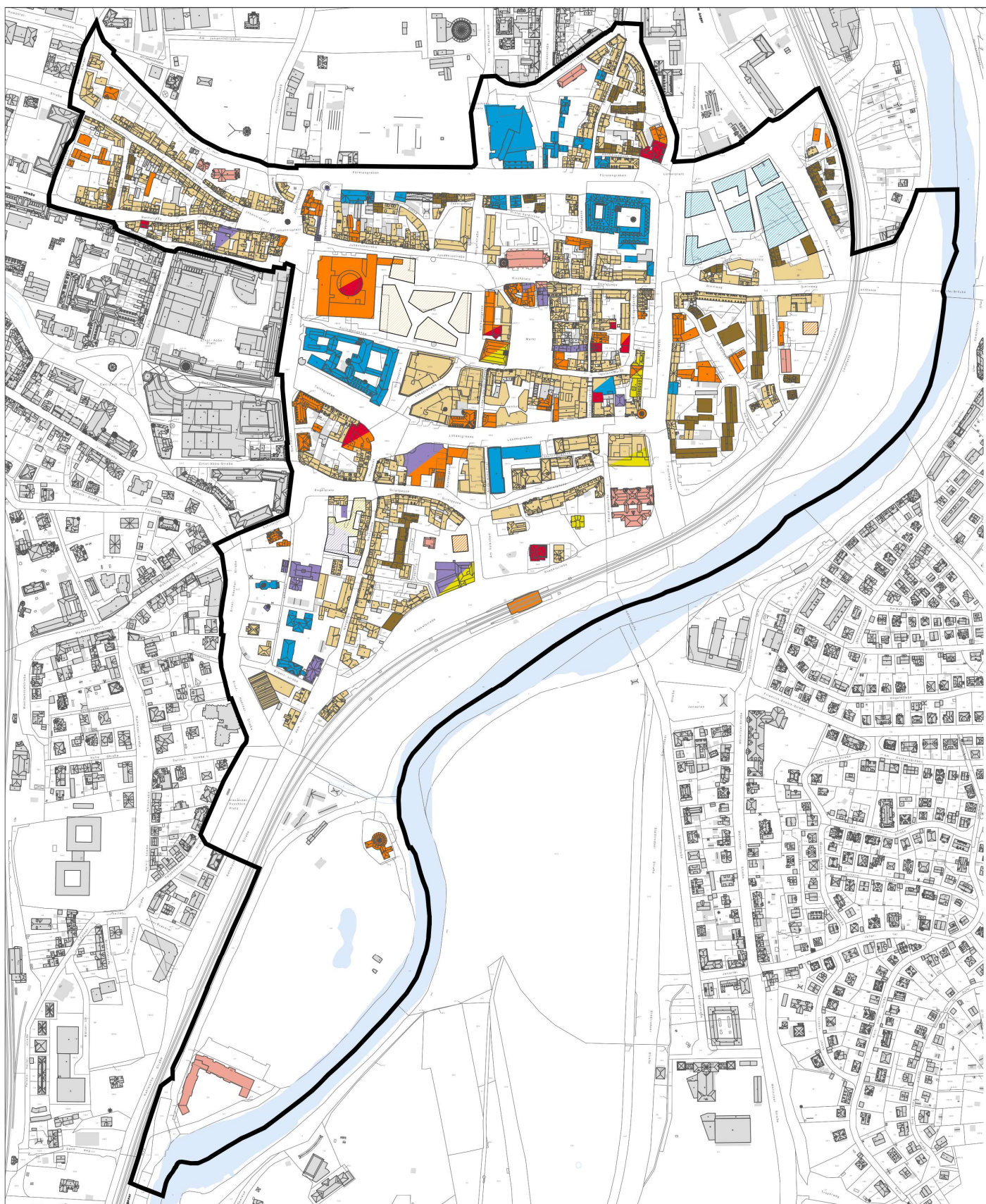
Stand 27.07.2020



# Stadt Jena

## Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Modellvorhaben der Stadterneuerung"

Durchführungsstand Nutzungskonzept



Abgrenzung Sanierungsgebiet  
"Modellvorhaben der Stadterneuerung"

### Nutzung Gebäude

- Mischnutzung: Einzelhandel, Dienstleistung, Büro, Gastronomie, sonstige Gewerbeeinrichtung/ Mischnutzung in Planung
- Mischnutzung: Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Büro, Gastronomie, sonstige Gewerbeeinrichtung/ Mischnutzung in Planung
- Gemeinbedarf: Bildung, soziale Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Universitäre Einrichtung/ universitäre Einrichtung in Planung

- Wohnen
- Öffentliche Verwaltung und Einrichtungen der Stadt Jena
- Hotel
- Leerstand
- Nebengebäude

### Modellvorhaben der Stadterneuerung

Anlage 06 zur Fortschreibung der Sanierungsziele und  
Verlängerung der Sanierungssatzung

#### Durchführungsstand Nutzungskonzept

**Verfasser** KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
**Zeitraum der Bestandsaufnahme** Januar 2020  
**Plan-Nr.** 6/8  
**Maßstab** 1:2.500 (DIN A1)  
**Hinweise** Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



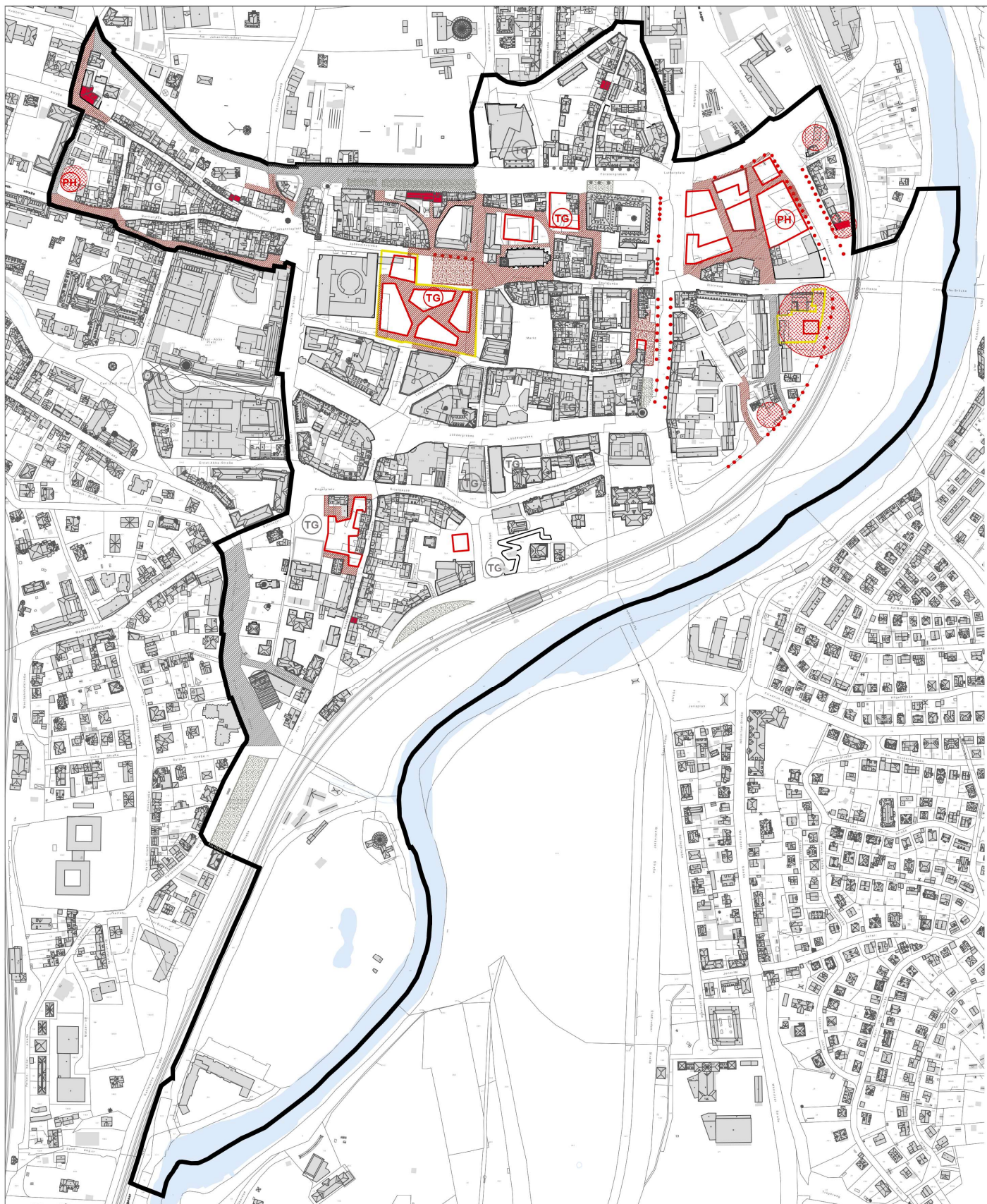
Stand: 27.07.2020



# Stadt Jena

## Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Modellvorhaben der Stadterneuerung"

Durchführung von Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme



Abgrenzung Sanierungsgebiet  
"Modellvorhaben der Stadterneuerung"

### Baumaßnahmen

- Sanierung/ stark sanierungsbedürftiger Gebäuden - fertig
- Schließung Raumkante/Neubau - fertig
- Schließung Raumkante/Neubau - voran

### Ordnungsmaßnahmen

- Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen - fertig
- Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen - voran
- Erneuerung/Umsetzung öffentliche Grünfläche - fertig
- Erneuerung/Umsetzung öffentliche Grünfläche - voran

- Stadtbildprägende Vegetation/Baumangpflanzung - fertig
- Stadtbildprägende Vegetation/Baumangpflanzung - voran
- Städtebauliche Neuordnung - fertig
- Schaffung Baurecht durch Bebauungsplan - fertig

### Verkehr

- Parkierungsschwerpunkt - fertig
- Parkierungsschwerpunkt - voran
- Fußwegeverbindung - voran

### Modellvorhaben der Stadterneuerung

Anlage 07 zur Fortschreibung der Sanierungsziele und  
Verlängerung der Sanierungssatzung

### Durchführung von Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

**Verfasser** KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
**Zeitraum der  
Bestandsaufnahme** Januar 2020  
**Plan-Nr.** 7/8  
**Maßstab** 1:2.500 (DIN A1)  
**Hinweise** Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



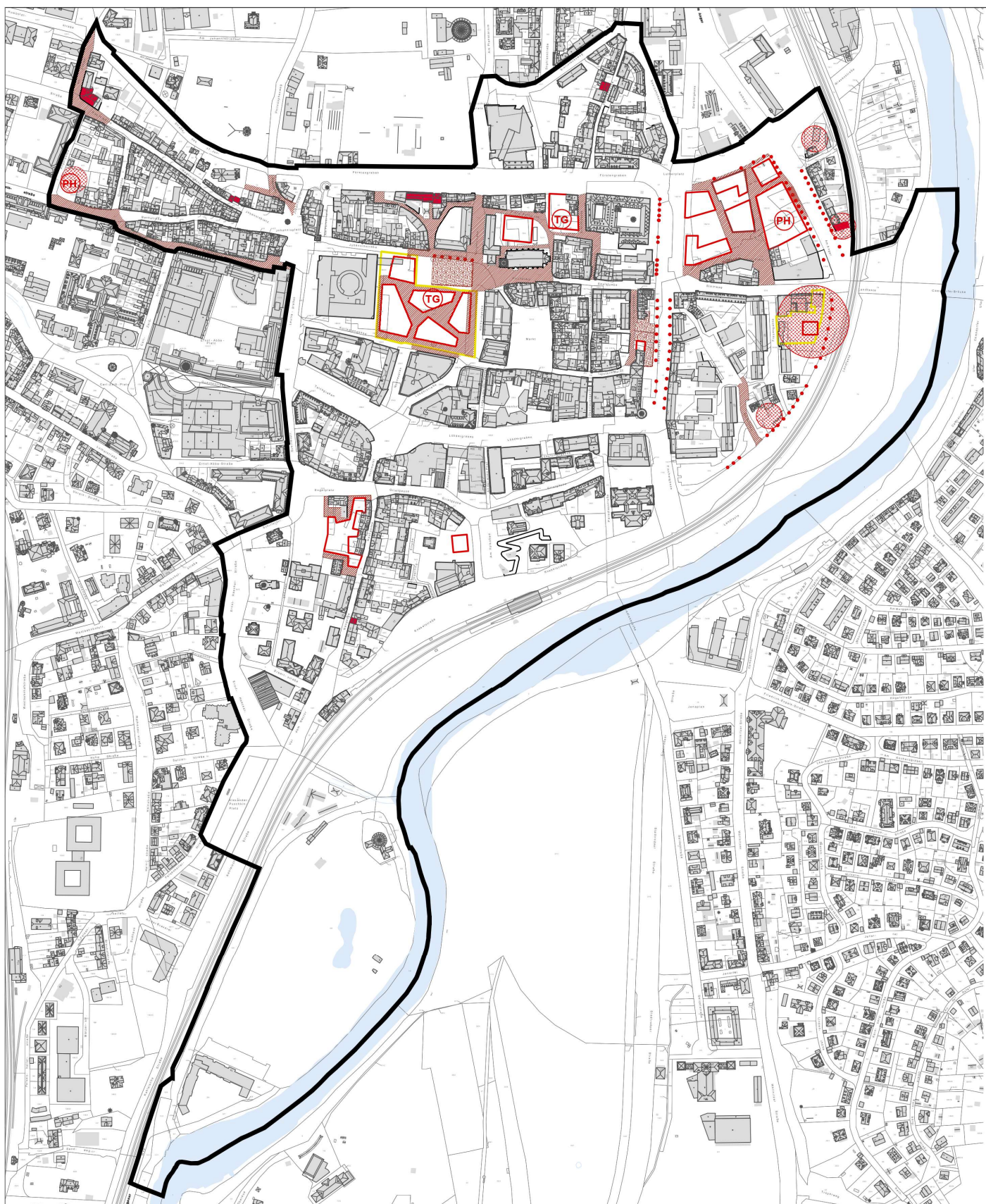
Stand: 27.07.2020



# Stadt Jena

## Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Modellvorhaben der Stadterneuerung"

Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme



Abgrenzung Sanierungsgebiet  
"Modellvorhaben der Stadterneuerung"

### Baumaßnahmen

- Modernisierung von Gebäuden
- Schließung Raumkante/Neubauung

### Ordnungsmaßnahmen

- Ermuerung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Ermuerung/Errichtung öffentliche Grünfläche

- Stadtbildprägende Vegetation/Baumangpflanzung

- Städtebauliche Neuordnung

- Schaffung Baurecht durch Bebauungsplan

### Verkehr

- Erichtung Parkierungsschwerpunkt

### Modellvorhaben der Stadterneuerung

Anlage 08 zur Fortschreibung der Sanierungsziele und  
Verlängerung der Sanierungssatzung

### Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Verfasser KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
Zeitraum der Bestandsaufnahme Januar 2020  
Plan-Nr. 8/8  
Maßstab 1:2.500 (DIN A1)  
Hinweise Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.







| Vorhaben (Einzelmaßnahme)                                                      | Teil-<br>gebiet | Maßnahme-<br>träger  | Geplante Kosten<br>(zuwendungsfähige<br>Ausgaben) | Geplante Kosten (zuwendungsfähige Ausgaben) in den Haushaltsjahren 2021 - 2031 in T€ |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------|
|                                                                                |                 |                      |                                                   | 2020 EFRE                                                                            | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031                   |
|                                                                                |                 |                      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       | grau  |       | Durchführungszeiträume |
| Baumaßnahmen (Modernisierung / Instandsetzung)                                 |                 |                      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Wagnergasse 25                                                                 | III             | Stadt                | 3.700                                             |                                                                                      | 3.700 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Zuwendungen private Baumaßnahmen, u.a.                                         |                 | Stadt                | 1.200                                             |                                                                                      | 180   | 150   | 270   | 150   | 150   | 100   | 100   | 100   |       |       |                        |
| Fürstengraben 21 (Jenerg. 12), Instandsetzung/<br>Modernisierung               | III             | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Am Anger 6, Instandsetzung/ Modernisierung                                     | VI              | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Neugasse 18, Instandsetzung/ Modernisierung                                    | II              | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Wagnergasse 38, Instandsetzung/<br>Modernisierung                              | III             | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Zuwendungen im Kommunalen Förderprogramm                                       |                 | Stadt                | 260                                               | 20                                                                                   | 20    | 20    | 20    | 50    | 30    | 20    | 20    | 20    | 20    | 20    | 20                     |
| Baumaßnahmen (Neubebauung)                                                     |                 |                      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Neubau Bibliothek                                                              | II              | Stadt                | 28.879                                            | 28.879                                                                               |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Am Eisenbahndamm, Neubauung                                                    | VI              | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Inselplatz, Neubauung                                                          | V, Va           | Land,<br>Universität |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Eichplatz, Neubauung                                                           | I               | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Am Volksbad, Neubauung                                                         | II              | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Hinter der Kirche, Neubauung                                                   | I               | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Schloßgasse, Neubauung                                                         | I               | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Baumaßnahmen (Parkierungsanlagen)                                              |                 |                      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Parkhaus Inselplatz, Neubau                                                    | V, V a          | Stadt                |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Tiefgarage Eichplatz, Neubau                                                   | I               | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Parkhaus Bachstraße/Angergasse, Neubau                                         | III             | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Parkierungsanlage Schloßgasse, Neubau                                          | I               | Dritte, Private      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Sonstige Vorhaben                                                              |                 |                      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Sanierungsbetreuung                                                            |                 | Stadt                | 1.505                                             | 163                                                                                  | 162   | 160   | 160   | 160   | 160   | 150   | 150   | 100   | 100   | 100   | 100                    |
| Abrechnung Gesamtmaßnahme                                                      |                 | Stadt                | 275                                               |                                                                                      |       | 50    | 50    | 25    | 25    | 25    | 25    | 25    | 25    | 25    | 25                     |
| Zuwendungsfähige Ausgaben in den<br>Haushaltsjahren in T€                      |                 |                      | 58.043                                            | 28.879                                                                               | 5.228 | 2.312 | 4.215 | 3.735 | 3.470 | 2.279 | 1.720 | 2.445 | 1.980 | 1.370 | 410                    |
| Geplante Finanzierung in den Haushaltsjahren 2021 - 2031 in T€                 |                 |                      |                                                   |                                                                                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                        |
| Geplante<br>Finanzierung<br>in T€                                              |                 |                      | 2020 EFRE                                         | 2021                                                                                 | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  |                        |
| sanierungsbedingte Einnahmen in den<br>Haushaltsjahren (voraussichtlich) in T€ |                 |                      |                                                   | 430                                                                                  | 1.000 | 2.200 | 1.800 | 600   | 1.500 | 800   |       | 970   |       |       |                        |
| Anteil Bund/ Land in den Haushaltsjahren<br>(voraussichtlich) in T€            |                 |                      | 36.346                                            | 23.103                                                                               | 3.199 | 875   | 1.343 | 1.290 | 1.913 | 519   | 613   | 1.630 | 673   | 913   | 273                    |
| Anteil Stadt in den Haushaltsjahren<br>(voraussichtlich) in T€                 |                 |                      | 12.397                                            | 5.776                                                                                | 1.599 | 437   | 672   | 645   | 957   | 260   | 307   | 815   | 337   | 457   | 137                    |
|                                                                                |                 |                      | 58.043                                            | 28.879                                                                               | 5.228 | 2.312 | 4.215 | 3.735 | 3.470 | 2.279 | 1.720 | 2.445 | 1.980 | 1.370 | 410                    |