

Vorhabenbeschreibung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47
"Solarquartier – Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena"

15.09.2025 / LE Quartier 13 GmbH / hks | architekten / Dr. Walther

Inhaltsverzeichnis

1.	Standort	2
2.	Städtebauliche Situation	2
3.	Historische Betrachtung (Rhenanen-Villa)	3
4.	Planungsziele und Rahmenbedingungen	3
5.	Standortpotentiale	5
6.	Erschließung	5
7.	Entwurfskonzept	5
8.	Nutzungskonzept	6
9.	Konzept Fassade	7
10.	Konzept Freianlagen	7
11.	Regenerative Energieversorgung	7
12.	Schallschutz	8
13.	Ruhender Verkehr	8
14.	Nachhaltigkeit	9
15.	Planungskennzahlen (vorläufige)	9

1. Standort

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums zwischen dem denkmalgeschützten Ensemble Damenviertel mit sehr gut erhaltener und sanierte Gründerzeitbebauung im Westen und der Saalbahnhofstraße und der Straße Am Anger im Osten als eine der Hauptstraßen aus Richtung Dornburg ins Stadtzentrum.

Südlich grenzt die Käthe-Kollwitz-Straße an, im Norden der Spittelplatz.

Das Planungsgrundstück umfasst die Flurstücke 108/5 und 108/7 in der Gemarkung Jena, Flur 13.

2. Städtebauliche Situation

Durch die Lage an der Stadtdurchfahrt Am Anger und die tägliche Frequenz der Nutzung durch Verkehrsteilnehmer hat die Bebauung eine erhöhte Bedeutung für das Stadtbild der Stadt Jena.

Neben der Gründerzeitbebauung im Westen grenzt das Plangebiet im Osten an Gebäude des GAZ - Gefahrenabwehrzentrum Jena sowie der Landespolizeiinspektion Jena mit jeweiligen Alarmausfahrten auf die Straße Am Anger. Daraus resultiert eine zusätzliche Lärmbelastung des Plangebiets, auf die mit der städtebaulichen Formgebung der Neubebauung und der Gebäudekonzeption reagiert werden muss.

Auf der Fläche südlich des Plangebiets soll direkt gegenüber an der Käthe-Kollwitz-Straße der neue Campus des Unternehmens dot.Source Jena mit einem integrierten Hochhaus auf einer ca. 26 m hohen Sockelzone entstehen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit verschiedene Gebäude und bauliche Anlagen unterschiedlichen Alters und überwiegend mangelhaften Erhaltungszustandes. Es sollen dementsprechend alle die Gebäude auf der gesamten Fläche beräumt werden.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich direkt an der Saalbahnhofstraße die denkmalgeschützte Rhenanenvilla, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

In der Saalbahnhofstraße verläuft die Trasse der Straßenbahn mit der nördlich der Rhenanen-Villa gelegenen Haltestelle Spittelplatz.

Um verschiedene Bebauungsmöglichkeiten und deren Einwirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu untersuchen, wurden in 2022 mehrere Entwurfskonzepte (insgesamt 12 Alternativen) entwickelt und hinsichtlich ihrer Einfügungsbedingungen zusammen mit der Bauverwaltung (Stadtplanungsamt, Denkmalamt) der Stadt Jena in mehreren Workshops dialogisch erörtert und zugunsten der Antrag vorliegenden Variante entschieden.



3. Planungsziele und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist Bestandteil der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt Jena Standortstudie/Ergänzende Untersuchungen ausgewählter Standorte 2021 des Büros WICK +PARTNER Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbH vom Juli 2021 und wird hier als Quartier 4 untersucht. Die Studie basiert auf einer Vorstudie „Hochhäuser in Jena“ aus 2017 vom gleichen Verfasser.

Danach formuliert ein Hochhaus im nördlichen Teil des Plangebiets eine neue markante Raumkante am Spittelplatz. Es wird ausgesagt, dass dieser Standort durch die starke Repräsentanz im Stadtraum am Spittelplatz als Hochpunktstandort sehr gut geeignet ist.

Im Rahmen der Entwicklung vorgenannter Entwurfskonzepte verschiedener Bebauungsalternativen wurden Gebäude mit einer Höhenentwicklung bis 45 m gem. Signatur III der Lageplanendarstellung in der Hochhausstudie sowie bis 60 m Gebäudehöhe gem. Signatur II der Studie untersucht und evaluiert.

Das Hochbaukonzept wurde gemäß der Klassifizierung III in der Lageplanendarstellung der vorgenannten Standortstudie mit einem in der Höhe versetzten, gegliederten Turm mit ca. 48,5m bzw. ca. 42,8m Höhe entwickelt.

Vor- und Rücksprünge in den Fassaden gliedern das Volumen in maßstäbliche Segmente, die in der Folge eine Differenzierung der Fassadengestaltung ermöglichen.

Daran schließen sich nach Süden der Straßenflucht Am Anger folgend 5- bis 7-geschossige Gebäudeteile in geschlossener blockrandartiger Bauweise. Die Höhen orientieren sich an den Gebäudehöhen im denkmalgeschützten Ensemble Damenviertel sowie dem angrenzenden Einzeldenkmal Rhenanen-Villa.

Mit der 7-geschossigen erkerartigen Eckbetonung an der im Süden anschließenden Ecke Käthe-Kollwitz-Straße / Saalbahnhofstraße wird sowohl eine Referenz aus dem denkmalgeschützten Ensemble Damenviertel als auch ein angemessener Höhenbezug zum südlich angrenzenden Baufeld aufgenommen.

Dadurch soll die Weiterführung der Promenade Käthe-Kollwitz-Straße bis zur Straße Am Anger aufgewertet werden.

Für die Fassadengestaltung des gesamten Gebäudeensembles wurden die städtebaulichen Referenzen aus dem denkmalgeschützten Ensemble Damenviertel übernommen. Versätze, Höhenversprünge, Auskragungen, eingezogene Loggien und Balkone sind prägenden Gestaltungsmerkmale.

Mit der geschlossenen Bebauung an der Straße Am Anger wird nicht nur die durch den Straßenverkehr verursachte Lärmsituation für das denkmalgeschützte Damenviertel verbessert, es entwickelt sich auch eine neue städtebaulich-räumlich wirksame Straßenflucht in der Straße Am Anger.

Der Schwerpunkt der Bebauung in Nord-Süd-Richtung wird auf die Straße Am Anger angeordnet, um in der Saalbahnhofstrasse einen Freiraum um die Rhenanen-Villa und einen repräsentativen Quartiersplatz in direkter Nähe zu den Haltestellen des ÖPNV in der Saalbahnhofstrasse zu entwickeln. Dieser begrünte innerstädtische Freiraum bietet auch für die angrenzenden Stadtquartiere neue und zusätzliche Aufenthaltsqualitäten in Verbindung mit einer ebenfalls begrünten Dachfläche mit Spiel- und Erholungsflächen sowie Außenflächen für Gastronomie.

Zudem bildet der Quartiersplatz einen aufwertenden Abschluss der Blickbeziehung aus der Arvid-Harnack-Straße. Die Ausrichtung der Nutzungen wird somit auch in Richtung Damenviertel ermöglicht.

Der Vorhabenträger und Antragsteller beabsichtigt auf der Grundstücksfläche ein Wohngebäude mit unterlagerten gewerblichen Nutzungen zu errichten.

Es handelt sich um ein vielfältiges Wohnungsangebot mit über 150 Wohneinheiten und unterschiedlichen Wohnformen wie „altersgerechtes Wohnen“ mit kleinen barrierefreien Wohneinheiten, Geschosswohnungsbau und ein Wohnhochhaus .

Den markanten Hochpunkt des Areals stellt der Baukörper an der nördlichen Ecke am Spittelplatz dar.

Der innerstädtischen Lage soll durch gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschoßzone Rechnung getragen werden. Wohnungsnahe Dienstleistungen sowie Flächen für Gewerbe und Gastronomie sind im lärmelasteten EG angeordnet.

Die PKW-Stellplätze für alle Nutzungen werden in der eingeschossigen Tiefgarage angeordnet. Darrüber hinaus gibt es im EG ein Carsharing-Angebot mit 4 zusätzlichen Stellplätzen.

4. Standortpotentiale

Die Errichtung von Wohnraumflächen an diesem Standort, insbesondere als Wohnhochhaus, bildet nicht nur einen nennenswerten Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Jena durch eine effiziente Ausnutzung von erschlossenen Flächenressourcen, sondern ermöglicht auch den erkennbaren Einsatz sichtbar angeordneter, gebäudeintegrierter Nutzung von alternativen Energiekonzepten.

Der innerstädtische Standort mit hervorragender fußläufiger Anbindung an die Kernstadt und an den ÖPNV bietet ideale Voraussetzungen für eine Wohnnutzung. Die zukünftigen Bewohner des Wohnhochhauses können sich über den freien Blick über die Stadtsilhouette bis in den umliegenden Landschaftsraum erfreuen.

Das erschlossene Grundstück erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und ist somit als positiver Beitrag zur Nachverdichtung vorhandener, aktuell suboptimal genutzter innerstädtischer Brachflächen zu werten.

5. Erschließung

Die fußläufige Erschließung der niedriggeschossigen Bebauung erfolgt i.d.R. über die Haupteingänge an der Ostseite, an welcher ebenfalls die notwendigen Treppenhäuser liegen. Die Anordnung der meisten Treppenhäuser an der schallbeeinträchtigten Seite des Gebäudes ergeben einen schallschutztechnischen Vorteil.

Die fußläufige Erschließung des Turmes im Norden erfolgt von der Westseite über die Saalbahnhofstraße und liegt in unmittelbarer Nähe zur ÖPNV-Haltestelle.

Die Erschließung mittels PKW erfolgt über die im Süden an der Saalbahnhofstraße liegende Tiefgarageneinfahrt. Diese ordnet sich zwischen der denkmalgeschützten Rhenanen-Villa und dem als Naturdenkmal klassifizierten Einzelbaum (Linde) ein. Die Lage der TG-Zufahrt ermöglicht einen angemessenen Abstand zur Kreuzung Ecke Saalbahnhofstr. / Käthe-Kollwitz-Straße. Der Quartiersplatz gegenüber der A.-Harnack-Straße kann somit zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität verkehrsfrei bleiben.

Für die 4 Carsharing-Stellplätze im Erdgeschoss wird eine zweite Zufahrt an der Käthe-Kollwitz-Straße vorgesehen, welche in der Lage ungefähr der momentanen Zufahrt auf das Grundstück entspricht.

Die Erschließung zur Ver- und Entsorgung erfolgt über vorhandene, anzupassende Hausanschlüsse.

6. Entwurfskonzept

Um der komplexen Aufgabenstellung gerecht zu werden, wurden unterschiedlichste Alternativen untersucht und auf ihre Vor- und Nachteile hin überprüft. Das Entwurfskonzept stellt das Ergebnis einer umfänglichen Abwägung dieser Alternativen zwischen Antragsteller, Architekten und der Stadtverwaltung Jena dar.

Eine maßgebliche Grundlage für das Entwurfskonzeptes ist die o. g. Hochpunktstudie der Stadt Jena. Auf Basis dieser Vorgaben entwickelt der Baukörper im Norden des Grundstückes einen städtebaulich wirksamen Hochpunkt und stellt eine markante Raumkante am Spittelplatz dar. Der Wohnturm fügt sich gut in die Jenaer Skyline ein und bildet den Auftakt der Reihung der städtebaulichen Dominanten im Westen der Stadt. Des Weiteren begünstigt die Nordlage des Hochpunktes eine möglichst geringe Verschattung des angrenzenden Damenviertels.

In der Horizontalen erstreckt sich das Gebäude entlang des länglichen Grundstücks und bildet an der Ecke Saalbahnhofstr / Käthe-Kollwitz-Str. zum Abschluss eine Eckbetonung durch eine Erhöhung aus, die sich an die gründerzeitlich üblichen Eckbetonungen anlehnt. Darüber hinaus stellt die Eckausbildung einen angemessenen Übergang zum gegenüberliegenden in Ausführung befindlichen Projektstandort dar. Die Höhenentwicklung der sich gegenüber liegenden Gebäude ist aufeinander abgestimmt und bildet eine Art Auftakt / Torsituation im Übergang von der Straße Am Anger zum Damenviertel aus.

Rund um die Rhenanen-Villa reagiert der Baukörper sensibel auf die Bestandsituation. Die Geschossigkeit nimmt mittels niedrigerer Bereiche und Staffelgeschosse die Höhen der Villa auf und zollt dem Denkmal mit entsprechendem Abstand seinen Respekt.

Mittels Knicken und Versprüngen des Baukörpers wird eine kleinteilige Gliederung der Fassade erzeugt, welche dem Prinzip der Ablesbarkeit der in geschlossener Bauweise angeordneten Einzelgebäude im Damenviertel mit zeitgemäßen Mitteln folgt und die Möglichkeit für die Ausbildung einer Varianz der „Gesichter“ des Gebäudes eröffnet.

Aufgrund der Lage des Gebäudes zwischen Damenviertel im Westen und der Straße „Am Anger“ im Osten entsteht auch an den Gebäudelängsseiten keine Gebäuderückseite, so dass beide Fassaden als Hauptfassaden angesehen werden müssen und sich dementsprechend ausbilden.

Da es sich bei dem Gebäude vorwiegend um ein Wohngebäude handelt, wird eine Sichtbarkeit der Nutzung mit entsprechenden Materialität wie bspw. Holz angestrebt. Dies verleiht dem Gebäude einen wohnhaustypischen Charakter und unterstreicht den Gedanken des Nachhaltigen Bauens.

In Folge der Höhenentwicklung des Turmes, wie auch der im Umfeld geplanten Hochhausbebauungen und der damit einhergehenden Einsehbarkeit der Dachflächen, als auch aufgrund der Größe der nutzbaren Fläche, erhalten die Dachflächen der niedrigen Bebauung eine besondere Bedeutung. Die sogenannte „5. Fassade“ wird in das Freianlagenkonzept eingebunden und erweitert mittels angemessener Bepflanzung als Dachgarten die Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Darüber hinaus eröffnet die Bepflanzung des Daches die Möglichkeit für urbanen Nutzpflanzenanbau.

Die innere Vertikalerschließung erfolgt durch barrierefreie Treppenhäuser. Die Grundrissanordnung der Wohnungen im Wohnturm erfolgt als Spännertyp, welcher der angestrebten individualisierten Erschließung entspricht und die Verkehrsflächen minimiert. Im niedrigeren Gebäudeteil erfolgt die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten i.d.R. über einen Flur. Die Wohnungstypen variieren unabhängig von ihrer Raumanzahl zwischen einseitig ausgerichteten Wohnungen und über Eck liegenden Wohnungen.

7. Nutzungskonzept

Die Hauptnutzung des Gebäudes stellt die Wohnnutzung dar, welche sich hälftig auf den Turm und die 5 - 7.-geschossige Bebauung verteilt. Hierbei wird ein Wohnungsmix aus 1- Raum, 2-Raum, 3-Raum und 4-Raum Wohnungen umgesetzt.

Während im Wohnturm (Haus 1), sowie in den daran angrenzenden niedrigeren nördlichen Gebäudeteilen (Haus 2+3) eher größere Wohnungen angeordnet sind, sollen in den südlichen Gebäudeteilen (Haus 4+5) ca. 70 kleine barrierefreie Wohneinheiten entstehen, welche ein Angebot für „seniorengerechtes Wohnen“ schaffen.

Weiterhin wird im Erdgeschoss die Ansiedlung von Gewerbe vorgesehen. Hier sollen in unmittelbarer Nähe zum Fußgängerumfeld und zum entstehenden Quartiersplatz pflegenähe Dienstleistungen,

Einzelhändler, sowie eine Gastronomie untergebracht werden, um das Umfeld zu beleben und zu bereichern.

8. Konzept Fassade

Die Grundlage des Fassadenkonzeptes stellt eine geometrische Grundstruktur dar, welche es ermöglicht, auf unterschiedliche Anforderungen zu reagieren und großen Spielraum in der Gestaltung bietet.

So kann bspw. eine Lochfassade, eine klare Rasterstruktur mit Glas und Blindfeldern oder eine Rasterstruktur mit zusammengefassten Bereichen entstehen. Diese Flexibilität trägt dazu bei, unterschiedliche Fassadenbilder auf Basis einer Entwurfssystematik zu entwickeln und dem Gebäude unterschiedliche Gesichter zu verleihen. Hierdurch gelingt einerseits die Anlehnung an die kleinteiligen, wechselnden Fassaden der gründerzeitlichen Bebauung im Westen und andererseits werden die längs liegenden Fassaden gut gegliedert.

Des Weiteren bietet dieser flexible Gestaltungsansatz Möglichkeiten zur differenzierten Integration von Photovoltaiksystemen, welche unter Berücksichtigung baulicher Zulassungen, Brandschutz und Untersuchung wirksamer Flächen in das Gebäude integriert werden sollen.

Für die opake Außenhülle wird eine helle Farbgebung angestrebt, welche durch einen Materialwechsel im Bereich der Einschnitte mit hölzernen Farben Akzente setzt. Die Verwendung von Holzfarbtönen im Bereich der Einschnitte soll die Nutzung als Wohnungsbau sichtbar machen.

Das Erdgeschoss grenzt sich in seiner Gestaltung entsprechend der Gewerbenutzung von den Obergeschossen ab und spiegelt diese durch erhöhten Einsatz von Glas wider.

9. Konzept Freianlagen

Das Gebäude stellt den Abschluss der Arvid-Harnack-Straße dar und bildete durch seine Kubatur einen Quartiersplatz am Ende der Straße aus. Dieser Quartiersplatz wird von einem 1-geschossigen Gebäudeteil gegen Norden abgeschlossen. Der Platz auf Straßenniveau wird durch ca. 10 Bäume begrünt und stellt den Auftakt einer Grünfläche des Quartiersplatzes dar. Daran anschließend ist eine ansteigende, intensive und extensive Dachbegrünung auf dem 1-geschossigen Gebäudeteil vorgesehen, welche den Quartiersplatz um eine zweite Ebene erweitert und im Gesamten eine große, zusammenhängende Grünanlage mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Anwohner des Quartieres bietet.

Auf dem 5 - 7-geschossigen Gebäudeteil, ermöglicht die Dachterrasse Nutzungsmöglichkeit im Freiraum. Für diese Dachfläche ist ebenfalls eine intensive / extensive Dachbegrünung geplant, so dass ein großzügiger Dachgarten für die Bewohner entsteht, welcher zudem die Möglichkeit für den Eigenanbau von Obst und Gemüse bietet. Das Dachbegrünungskonzept soll auch aus dem umliegenden Stadtraum erlebbar werden.

10. Regenerative Energieversorgung

Der Vorhabenträger beabsichtigt Photovoltaikanlagen in das Gebäude zu integrieren. Diese können in Abhängigkeit der baulichen Zulassung, des Brandschutzes und der Untersuchung der Wirksamkeit auf den Dächern, in die Fassade oder an den Balkonen angeordnet werden. Es ist vorstellbar, dass einzelne PV-Elemente eine direkte Anbindung an die Wohneinheiten bekommen, so dass es den

Bewohnern ermöglicht wird, einen Teil des Eigenstromverbrauches direkt über regenerative Energie auszugleichen.

Die zur Verfügung stehende Dachfläche bietet zudem die Möglichkeit, die Warmwasserversorgung durch Solarthermie-Module zu ergänzen.

11. Schallschutz

Aufgrund der Geräuschenwicklung durch die höher frequentierte Straße „Am Anger“ auf der Ostseite des Gebäudes ist ein angemessener Umgang mit der Thematik notwendig. In Bezug auf die Wohnnutzung und den damit einhergehenden Belichtungsbedarf, ist eine Anordnung von Fenstern und Loggien auch zur Ostseite geboten. Um der aufkommenden Lärmsituation zu begegnen, werden die Fenster mit entsprechendem Schallschutzglas ausgestattet und die Loggien ggf. mit beweglichen Einfachverglasungen abgeschlossen, um die Geräuschemissionen für die Bewohner deutlich zu reduzieren. Des Weiteren wurden ein Großteil der notwendigen Treppenhäuser auf der Ostseite angeordnet, so dass sich vermehrt Wohnungen nach Westen orientieren und dementsprechend keine weiteren Maßnahmen notwendig werden.

12. Ruhender Verkehr

Als Stellplatzangebot für die Bewohner ist eine eingeschossige Tiefgarage (teilweise mit Doppelparkern) unter dem Gebäude vorgesehen, welche ausschließlich der privaten Nutzung vorbehalten ist. Alle Tiefgaragen-Stellplätze sind barrierefrei zu erreichen. Ein detailliertes Mobilitätskonzept mit Untersuchung zu PKW und Fahrradstellplätzen liegt dem VBB bei.

Um eine Vielfalt von Mobilitätsmöglichkeiten zu gewährleisten, werden Stellplätze optional mit Ladestationen für E-Mobilität ausgestattet. Damit die Möglichkeiten zur individuellen Fortbewegung zusätzlich erweitert werden, ist ein Standort für Carsharing-Angebote mit 4 Stellplätzen, welche jederzeit zugänglich sind, im EG integriert.

Im Sinne eines fahrradfreundlichen Quartiers, wird eine große Anzahl von Fahrradstellplätzen in den Freianlagen, im EG und im Untergeschoss zur Verfügung gestellt.

13. Nachhaltigkeit

In Bezug auf die Nachhaltigkeit wird zum einen der Bau / Rückbau als auch die Lebenszeit des Gebäudes mitbetrachtet. Es werden bevorzugt Baumaterialien ohne gesundheitsschädliche Wirkung verwendet werden. Hierbei wird - wo möglich - das Material Holz eingesetzt, welches als nachwachsender und natürlicher Rohstoff eine hohe Umweltqualität aufweist. Des Weiteren werden lösbare Bauteile angestrebt, welche eine erhöhte Recyclingfähigkeit aufweisen, um einen ressourcenschonenden Rückbau zu ermöglichen.

Darüber hinaus soll das Gebäude mit regenerativen Energiequellen zur Eigennutzung ausgestattet werden.

Des Weiteren wird für das Gebäude neben einem qualifizierten Dämmstandard die auf die Himmelrichtungen eingehenden Belichtungsflächen angestrebt, um eine erhöhte Effizienz sowie einen verringerten Energieverbrauch zu ermöglichen.

14. Planungskennzahlen (vorläufige)

Grundstücksfläche:	4238 m²
Ungefährre GFZ:	ca. 4,90
Ungefährre GRZ I:	ca. 0,72

Gastro	ca. 555 m ²
Gewerbe	ca. 1265 m ²
Seniorengerechtes Wohnen	ca. 3218 m ²
Wohnen	ca. 7236 m ²
Abstellfläche	ca. 911 m ²
Verkehrsfläche (ohne Garage)	ca. 3332 m ²
Technikfläche	ca. 653 m ²

Summe vermietbare Fläche	ca. 12275 m ²
---------------------------------	--------------------------

Anzahl WE Wohnen	ca. 86 Stk
Anzahl WE Seniorengerechtes Wohnen	ca. 70 Stk
Anzahl Stellplätze PKW gesamt	ca. 101 Stk
davon 85 in der TG und 4 Carsharing-Plätze im Erdgeschoss*	
Anzahl Stellplätze Fahrrad	ca. 226 Stk

*gemäß Mobilitätsgutachten ersetzt 1 Carsharing-Stellplatz 4 private PKW-Stellplätze, d.h. 4 Carsharing-Stellplätze haben ein Äquivalent von 16 privaten PKW-Stellplätzen