

Wohnen Am Hausberg

Informationen zu den städtischen Grundstücksangeboten



Sie tragen sich mit dem Gedanken, an einem der attraktivsten innerstädtischen Standorte Jenas zu bauen?

Mit dieser Broschüre möchten wir Sie informieren und in Ihrer Entscheidung unterstützen. Kommt ein Kauf in Frage, haben wir Ihnen als Stadt Jena bereits viele bauvorbereitende Schritte abgenommen: Sie erhalten ein komplett erschlossenes und katastervermessenes Grundstück. Zudem können Sie sich schon vor Gebotsabgabe, spätestens aber vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags, detailliert über die Festlegungen und Empfehlungen zur Bebauung informieren. Auch Vertragsentwürfe und Gutachten sind bei uns einsehbar. Wir als städtischer Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena sowie das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt stehen Ihnen von Anfang an bei allen Fragen beratend zur Seite.

Allgemeine Informationen

Jena ist eine wachsende Stadt mit entsprechend großer Wohnraumnachfrage. Die Erschließung und Entwicklung von Wohnbauflächen muss der stetig steigenden Einwohnerzahl gerecht werden. Zu den neu ausgewiesenen Grundstücksflächen gehört das Areal Am Hausberg.

Mit diesem Wohngebiet soll ein spannendes, aussichtsreiches Quartier geschaffen werden, das seinen Bewohnern allen Komfort bietet, den man mit Wohnen am Hang assoziiert: Architektonisch gefasste Straßenräume, begrenzt von hellen Putzfassaden unterschiedlich hoher Bauten und Mauern, Terrassengärten oder

Lage des zukünftigen Wohngebiets Am Hausberg



begrünte Balkone, die von allen Ebenen freie Sicht auf das städtische Treiben bieten und durch individuelle Bepflanzungen den Gartenstadtcharakter bewusst verstärken.

Das Wohnbauland

Mit dem neuen Wohngebiet werden mehr als 21.000 m² Wohnbauland in einer der begehrtesten Wohnlagen Jenas angeboten. Nicht nur die Nähe zum Stadtzentrum ist gefragt – vom West- bzw. Nordwesthang des Hausbergs überzeugen vor allem der einzigartige Panoramablick auf Jena und die kurzen Wege in die Natur.

Das Areal ist etwa 20 Gehminuten vom Zentrum entfernt und eingebettet in ein bereits bestehendes Wohngebiet. Das hat klare infrastrukturelle Vorteile: Kindertagesstätten, Schulen, der öffentliche Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in annehmbarer Entfernung. Die Straßenbahn-Haltestelle Geschwister-Scholl-Straße in Jena-Ost ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Allein die besondere topografische Situation (Hanglage) führte dazu, dass die Fläche erst jetzt für den Wohnbau aktiviert wird.

Nach einer intensiven Vorbereitungszeit, die unter anderem die Baufeldfreimachung, die Medien- und Straßenerschließung, die Katastervermessung und die Aktualisierung des aus den 1930er Jahren stammenden Bebauungsplans beinhaltet, beginnt nun im Februar 2017 die Vermarktung des Wohnbaulands.

Die Vermarktungsstrategie

Insgesamt stehen 24 Parzellen zur Verfügung, die unterschiedlich bebaubar sind. Es gibt Flächen von ca. 340 m² bis über 1.500 m² zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Flächen ab einer Grundstücksgröße von ca. 850 m² sind für eine Bebauung mit gereihten Stadthäusern oder Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Alle Interessenten haben die Möglichkeit, das Baufeld vorab zu besichtigen, den Bebauungsplan, aktuelle Baugrundgutachten und den Kaufvertragsentwurf einzusehen sowie sämtliche vorhandene Informationen anzufordern, um sich individuell und ausführlich mit den angebotenen Parzellen und den Bebauungsmöglichkeiten befassen zu können.

EXTRA-INFO #1

Nicht alle 24 Parzellen werden gleichzeitig offeriert. Vielmehr erfolgt die Vergabe in voraussichtlich vier Losen. Im Abstand von einigen Monaten werden jeweils mehrere Parzellen zum Verkauf angeboten.

Die Bebauungsmöglichkeiten

Dem städtebaulichen Konzept für die neue Siedlung Am Hausberg liegt die Idee des flächensparenden, nachhaltigen Bauens zugrunde. Bereits vor Gebotsabgabe sollten sich Kaufwillige informieren, ob die persönliche Wohnvorstellung auf der jeweils gewünschten Parzelle umsetzbar ist. Klarheit schafft der Bebauungsplan, der die baulichen Möglichkeiten definiert.

Bei Fragen oder Beratungswunsch zum Bebauungsplan stehen die städtischen Fachdienste Stadtentwicklung/Stadtplanung sowie Bauordnung/Denkmalchutz zur Verfügung.

Natürlich können eigenständig Sachverständige und Gutachter hinzugezogen werden.

Blick vom zukünftigen Wohngebiet Am Hausberg auf das Zentrum von Jena



Einige wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Zulässige Nutzung

Das Gebiet ist überwiegend als Reines Wohngebiet ausgewiesen, d.h. neben Wohnen ist auch die Nutzung einzelner Räume für freiberufliche oder ähnliche gewerbliche Tätigkeiten möglich. Es sind je Gebäude bis zu drei und in den Parzellen 3 und 10 (siehe Parzellierungsplan Seite 6) bis zu acht Wohnungen möglich. Im Südtteil der Otto-Wagner- Straße (Parzellen 17, 18, 20) können sich rund um die öffentliche Aussichtsterrasse wohngebietsergänzende Nutzungen wie ein Café, Pensionen o.ä. ansiedeln (Allgemeines Wohngebiet).

Lage der Gebäude auf dem Grundstück und Abstand zur Nachbargrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt. Dabei bieten die Tiefen dieser Baufelder von je 14 m bis 30 m ausreichend Spielraum für die Lage der Gebäude. Es dürfen 40% der Grundstücksfläche mit Gebäuden überbaut werden, bei den Parzellen 12 - 16 bis zu 30%. Bei kleinen Reihengrundstücken gibt es abweichende Festsetzungen. Eine straßennahe Gebäudeanordnung schafft mehr Spielraum für Terrassengärten. Die straßenseitige Hauswand ist tangential zur Straßenachse auszurichten.

Die mögliche Stellung der Gebäude zur seitlichen Grundstücksgrenze (Bauweise) variiert je nach Grundstück wie folgt:

a) Parzellen 3, 10, 12 - 16:

Offene Bauweise

Die Hauptgebäude müssen freistehend mit einem Abstand von bis zu 40% der Höhe der Außenwand, jedoch mindestens 3 m, zur nachbarlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

b) Parzellen 1, 4-8, 17, 18, 20, 24, 25, 28-31:

Abweichende Bauweise 1

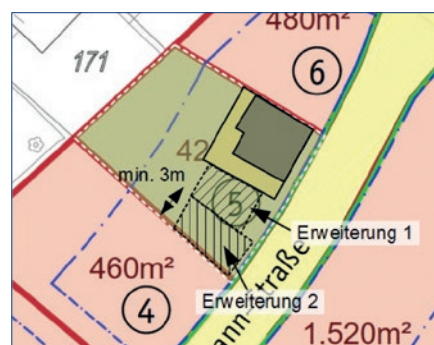
Die Gebäude können freistehend mit dem unter a) genannten Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze erbaut

werden oder direkt auf der Grundstücksgrenze stehen, sofern das Baufeld bis zur Grundstücksgrenze reicht (Ausbildung Grenzwall als Brandwand). Es können somit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser sowie einseitig angebaute Gebäude entstehen. Damit besteht die Möglichkeit, das Haus an veränderte Bedürfnisse anzupassen oder ggf. durch Anbauten zu erweitern (Einliegerwohnung, Arbeitsraum u.ä.). Ein intensiv erlebbarer Straßenraum verlangt nach zusammenfassenden Bauweisen, was der Bebauungsplan ermöglicht.

zu b):



mögliche Variante



eine der zulässigen alternativen Varianten

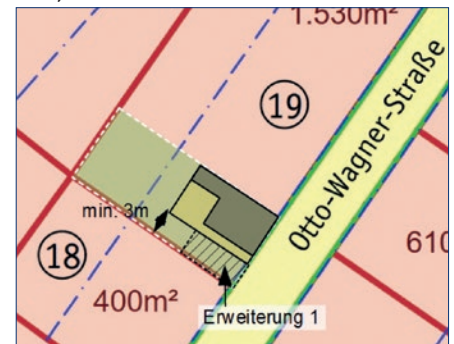
c) Parzellen 11, 19:

Abweichende Bauweise 2

Die Baukörper sind zwingend an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten (Ausbildung Außenwand als Brandwand). Zur südwestlichen Grundstücksgrenze kann ein Abstand wie unter a) eingehalten werden oder es wird zur besseren Ausnutzung des Grundstücks auch an diese Grenze gebaut, sofern das Baufeld bis dahin reicht. Dachterrassen müssen eine erkennbare Ausrichtung

nach Südosten, Südwesten oder Nordwesten haben.

zu c):



mögliche Variante



eine der zulässigen alternativen Varianten

Gebäudehöhe

Es sind mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten. Je nach Baufeld – teilweise abhängig von der bestehenden Geländehöhe – können die Häuser bei Einhaltung der festgelegten Gesamthöhe noch ein bis zwei zusätzliche Vollgeschosse aufweisen, die dann meist Gartengeschosse sein werden. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Gebäudegestaltung

Die zusammenfassende Gestaltungsidee soll eine vielfältige, aufgelockerte Baustruktur mit gut nutzbaren terrassierten Refugien schaffen. Dazu sind die obersten Geschosse von Häusern mit mehr als zwei Vollgeschossen zu gliedern. Die Wirkung eines Staffelgeschosses soll durch ein Zurücktreten von mindestens einer Außenwand um mindestens 2,5 m erreicht werden, wobei nicht mehr als

70% der Fläche des darunter liegenden Geschosses überbaut werden darf. Außer bei untergeordneten Bauwerksteilen sind helle (aber nicht grelle) Putzfassaden auszubilden. Die Verwendung von Holz oder Naturstein als Fassadenmaterial ist nur als Ausnahme zulässig (siehe Genehmigungsverfahren). Dächer sind bis maximal 10° geneigt und in grauer oder erdiger Farbe auszuführen. Dachbegrünungen, Dachterrassen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind möglich, die Nutzung von Erdwärme ist aufgrund der Baugrundeigenschaft ausgeschlossen.

Gärten

Zur Terrassierung notwendige Stützmauern sind talseitig in voller Höhe einzugrünen oder mit Natursteinen, Gabionen oder in leicht zum Hang geneigtem Ortbeton auszubilden. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist je 400 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. In den Parzellen 6, 12 und 28 sind besondere Standorte für Baumpflanzungen gekennzeichnet, in letzteren beiden ist auch der Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Genehmigungsverfahren

Wenn Bauvorhaben bis Gebäudeklasse 3 (siehe Thür. Bauordnung, §§ 61 und 62, z.B. kleinere Wohngebäude) alle Festsetzungen des Bebauungsplans auch ohne Anspruch auf Ausnahmen einhalten, muss der Bau nur – unter Vorlage aller notwendigen Unterlagen – bei der Baugenehmigungsbehörde „angezeigt“ werden. Sofern eine vierwöchige Prüfung diese Voraussetzungen bestätigt, entstehen keine Verwaltungskosten und die Bauarbeiten können beginnen. Sind zu den Festsetzungen dargestellte Ausnahmen oder andere Abweichungen gewünscht, wird ein Antrag auf Baugenehmigung notwendig. Die reguläre Bearbeitungsfrist beträgt hierfür drei Monate, bei größeren Gebäuden ggf. länger.

EXTRA-INFO #2

Die hier genannten Erläuterungen zu den Festsetzungen stellen nur einen Auszug dar. Die vollständigen Festsetzungen und die Planzeichnung sind im Fachdienst Stadtentwicklung / Stadtplanung der Stadt Jena oder unter www.jena-hausberg.de einsehbar.



Mehrfamilienhäuser

Mögliche Gestaltung von Mehrfamilienhäusern entsprechend Bebauungsplan Am Hausberg



Beispielhafte Darstellung von möglichen Reihenhäusern

Reihenhäuser



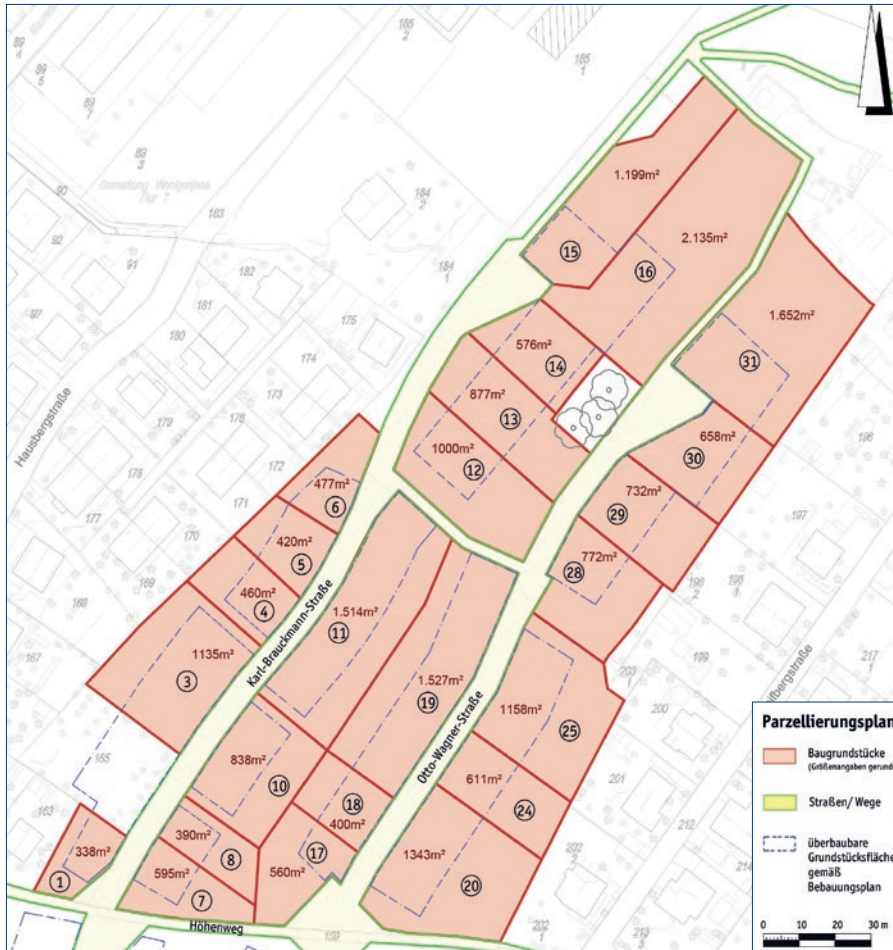
Beispiele für Einfamilienhäuser, wie sie Am Hausberg entstehen könnten



Einfamilienhäuser



Was Sie als künftige Bauherren noch wissen sollten...



Das Vergabeverfahren

Ob Jenaer Bürger, zugungswillige Familien, Bauträger oder Wohnungsunternehmen – uneingeschränkt jeder hat die Möglichkeit, sich am Vergabeverfahren für die Grundstücke zu beteiligen. Als Bebauung denkbar sind Einfamilienhäuser für den Eigenbedarf, aber auch Miet- und Eigentumswohnungsanlagen in klassischen Mehrfamilienhäusern mit untergelagerter Tiefgarage sowie Mietwohnungen in Form von Reihen- oder Doppelhäusern.

Die Käuferauswahl erfolgt per öffentlicher Ausschreibung (bedingungsloses Bietverfahren auf der Grundlage §31 Abs. 1 ThürGemHV). Um ein Gebot abzugeben, steht in den Ausschreibungsunterlagen ein „Bieterblatt“ zur Verfügung. Dieses enthält Angaben zu den jeweiligen Flächen, den Bebauungs-

möglichkeiten, den Mindestgeboten je Parzelle und dem Abgabetermin. Es können Gebote für eine oder mehrere der aufgelisteten Flächen abgegeben werden. Wichtig ist anzugeben,

- ob mehrere nebeneinanderliegende Parzellen erworben werden sollen, um ein größeres Haus zu realisieren oder
- ob Gebote auf mehrere Flächen abgegeben werden, um die Chance auf Erwerb einer Fläche zu erhöhen.

EXTRA-INFO #3

Bitte beachten Sie das in der jeweiligen Ausschreibung angegebene verbindliche Gebotsende. Innerhalb der Frist wird ein Ortstermin angeboten, bei dem Ihnen die Lage der Parzellen vor Ort gezeigt wird. Alle namentlich bekannten Interessenten werden über diesen Termin informiert.

Das Auswahlverfahren

Alle eingegangenen Gebote werden nach Ablauf des Abgabetermins geöffnet und ausgewertet. Grundsätzlich ist die Stadt Jena verpflichtet, den höchstbietenden Interessenten zu favorisieren. Über den Verkauf entscheidet abschließend der Stadtrat. Sollte es mit dem ausgewählten Bieter innerhalb von 6 Wochen nach Verkaufsbeschluss des Stadtrats nicht zu einem Vertragsabschluss kommen, behält sich die Stadt eine anderweitige Verfügung vor (z.B. den Verkauf an den zweithöchsten Bieter). Eine Absage kann unter Umständen also vorläufig sein, falls ein vor Ihnen platzierter Bieter sein Gebot zurücknimmt.

Der Verkaufspreis

§ 67 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) schreibt vor, dass Kommunen Vermögensgegenstände, d.h. auch Immobilien, grundsätzlich nur zu ihrem vollen Wert veräußern dürfen. Anhaltspunkte für den Wert einer Immobilie können Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte oder ein Gutachten sein. Der aktuelle Wert, den eine Immobilie am Markt hat, ergibt sich durch die Gebote der Interessenten im Wege der öffentlichen Ausschreibung. Daher muss das Grundstück in der Regel an denjenigen verkauft werden, der das höchste Gebot abgibt.

Im Unterschied zu Vergabeentscheidungen der öffentlichen Hand (etwa bei Bauaufträgen nach VOB) handelt es sich beim Verkauf von Grundstücken um zivilrechtliches Handeln der Gemeinde, d.h. öffentliche Vergaberichtlinien sind hierfür nicht anzuwenden. Somit besteht für unterlegene Bewerber grundsätzlich kein Auskunftsanspruch über den erzielten Verkaufspreis, den ein anderer Interessent geboten hat. Dies verbietet sich darüber hinaus auch aus Datenschutzgründen.

Im Kaufpreis enthalten sind die nach dem BauGB vom Grundstückseigentümer zu erhebenden Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der

öffentlichen Verkehrsanlagen wie Straßen, Wege, Plätze sowie Grünanlagen. Weiterhin enthalten sind im Kaufpreis die Kosten für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Kaufvertrag

Der Kauf eines Grundstücks muss von einem Notar beurkundet werden. Der Entwurf des abzuschließenden Vertrags ist den Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

EXTRA-INFO #4

Alle im Vertrag niedergeschriebenen Regelungen sollten Sie verstehen und sich über die entsprechenden Konsequenzen im Klaren sein, bevor Sie beim Notar eine Unterschrift leisten. Bis dahin gehen Sie gegenüber der Stadt Jena keinerlei Verpflichtungen ein.

Die Grundstücke werden bauträger- und maklerfrei veräußert. Im Grundstückskaufvertrag sind u.a. geregelt:

- der Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises
- der Zeitpunkt des Überganges des Besitzes am Grundstück
- eine vertragliche Verpflichtung zur zeitnahen Bebauung
- eine Erklärung des Käufers, dass er alle zur Verfügung gestellten Unterlagen, die für eine Bebauung relevant sind (Bebauungsplan, Baugrundgutachten, Leitungsbestandspläne usw.) zur Kenntnis genommen hat.

Zeitliche Maßgaben

Um die Belastung für Anwohner möglichst gering zu halten, wird großer Wert auf eine zügige Bebauung gelegt. In den Kaufverträgen sind deshalb auch

zeitliche Bauverpflichtungen verankert. Nach Bestätigung des Gebots beginnt die direkte Abwicklung des Grundstückskaufs und damit die zügige Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens. Als städtischer Eigenbetrieb und erfahrener Vertragspartner stehen wir Ihnen beratend bei der kaufvertraglichen Umsetzung zur Seite. Das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt beantwortet zudem Fragen der baulichen Gestaltung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Folgender Zeitplan ist für das erste Ausschreibungslos vorgesehen:

- öffentliche Ausschreibung: Mitte Februar bis April 2017
- Entscheidung und Information der favorisierten Bieter: Mai 2017
- Abschluss der Grundstückskaufverträge: ab Juni 2017

Bauvorbereitende Maßnahmen

Die Grundstückskaufverträge enthalten Vollmachten, so dass die Käufer bereits vor Besitz- und Eigentumsübergang bauvorbereitende Maßnahmen treffen können. Der Besitz am Grundstück, und damit die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit, kann aber erst nach Fertigstellung der erschließenden Straßen übergeben werden.

Der Baugrund

Die angebotenen Flächen wurden bis Ende 2013 gärtnerisch genutzt. Gartenlauben, Zäune, Mauern u.ä. wurden im Jahr 2015 abgebrochen. Aufgrund dieser Vornutzung der Fläche kann der Oberboden mit Fremdbestandteilen durchsetzt sein. Einträge im Thüringer Altlasteninformationssystem liegen für die

Grundstücke nicht vor. Um einer Eignung als kulturfähiges Substrat zu entsprechen, ist eine Aufbereitung des Bodens notwendig. Grundsätzlich empfehlen wir jedem Bauherren die Beauftragung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens, das individuell auf die jeweilige Parzelle und das geplante Bauvorhaben abgestimmt ist und auch die Freiheit von Kampfmittelresten bestätigt.

Allgemeine Aussagen zum Baugrund des Gesamtgebiets enthält das Baugrund- und Gründungsgutachten vom 23.01.2017 der Firma GLU GmbH Jena.

Die Katastervermessung

Die Katastervermessung vor Ort ist bereits abgeschlossen. Das Ergebnis in Form eines Fortführungsnachweises des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation wird bei Abschluss der Grundstückskaufverträge zugrunde gelegt. Mit Zahlung des Kaufpreises fallen hierfür keine Extrakosten an. Da es keine Pflicht zur Abmarkung (dauerhafte Markierung) der Grenzzeichen mehr gibt, wird keine Gewähr für die Vollständigkeit der Grenzmarkierungen übernommen.

Medien und Anschlüsse

Derzeit werden in den Straßen Leitungen für Regen-, Trink- und Schmutzwasser sowie für die Strom-, Gas- und Elektroversorgung verlegt. Und nicht nur das: Von der Hauptleitung abzweigende Grundstücksanschlüsse (bis ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze) vermeiden ein nochmaliges Öffnen der Straße und damit Kosten sowie Baubehinderungen für alle Beteiligten. Zur Lage der Anschlüsse erhalten die Käufer entsprechende Unterlagen.



Die Erschließungsarbeiten auf dem Wohnbauareal sind weitestgehend abgeschlossen.

Haben Sie weitere Fragen? Benötigen Sie mehr Informationen, um sich Ihren Wohntraum Am Hausberg zu erfüllen? Dann sind wir für Sie da, denn auch uns ist es wichtig, dass Sie ein gutes Gefühl bei Ihrer Entscheidung haben.



www.jena-hausberg.de

KOMMUNALE 
IMMOBILIEN JENA
GEBÄUDE · FLÄCHEN · SPORT · IT-SERVICE

 **JENA**
LICHTSTADT.

HERAUSGEBER: KOMMUNALE IMMOBILIEN JENA

BILDNACHWEISE:

Titel, Rücktitel (Fotos): Kommunale Immobilien Jena
Seite 2 (Karte): Kartenportal der Stadt Jena
Seite 3 (Foto): Kommunale Immobilien Jena
Seite 4 (Kartenausschnitte): Stadt Jena
Seite 5 (Einfamilienhaus rechts.): ETB BAUPROJEKT Jena GmbH
Seite 5 (Reihenhaus unten, Mehrfamilienhäuser): Shutterstock
Seite 5 (Reihenhaus oben): Constantin Meyer Photographie
Seite 5 (Einfamilienhaus unten): Michael Miltzow, Weimar
Seite 6 (Parzellierungsplan): Kommunale Immobilien Jena
Seite 7 (Foto): Kommunale Immobilien Jena

KONTAKT VERMARKTUNG:

Kommunale Immobilien Jena
Eigenbetrieb der Stadt Jena
Abteilung Flächenmanagement

Ralf Brömer
Paradiesstraße 6 | 07743 Jena
ralf.broemer@jena.de
Telefon: 03641 49-7028

KONTAKT BEBAUUNGSPLAN:

Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung

Ralf Kästler
Am Anger 34 | 07743 Jena
ralf.kaestler@jena.de
Telefon: 03641 49-5227