

Exposé für Gewerbegrundstücke
„An der Camburger Straße“
in der Stadt Jena



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	2
1 ANLASS UND ZIEL DER AUSSCHREIBUNG	3
2 DAS GRUNDSTÜCK	4
2.1 Der Standort Jena.....	4
Geografische Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Jena	4
Demografie der Stadt Jena	5
Wirtschaftsstruktur und Kompetenzfelder der Stadt Jena	5
Gewerbeflächen und Büromarkt der Stadt Jena.....	6
Private und öffentliche Investitionen in die Stadt Jena.....	7
2.2 Lage im Stadtgebiet und gegenwärtige Nutzung	8
Makrolage	8
Mikrolage.....	9
2.3 Technische Faktoren	10
Verkehrliche und medienseitige Erschließung	10
Immissionen aus dem Gewerbelärm – Emissionsbegrenzung	11
Baugrund und Hydrogeologie	12
Altlasten und Kampfmittel	12
Baumschutz.....	13
Artenschutz	13
2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	14
Eigentumsverhältnisse	14
Kataster- und Grundbuchstand.....	14
Garagen und Pachtverträge	15
2.5 Städtebauliche Planungsvorgaben	15
1. Kubatur: Höhengliederung, Volumina, Staffelung (GFZ, GRZ)	16
2. Anordnung/ Gebäudestellung/ Raumbildung.....	16
3. Anforderungen an die Erschließung.....	17
4. Zulässige Nutzungen (im Zusammenhang mit Immissionsschutz)	17
5. Maßnahmen zu Begrünung und Energieeinsparung.....	17
6. Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG, Stand 07/2022, Anfälligkeit der geplanten Gebäude für Vogelschlag	18
3 FINANZIELLE UND VERTRAGLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	19
3.1 Kaufpreis (Festpreis)	19
3.2 Eckpunkte zum Grundstückskaufvertrag.....	19
4 KONTAKT.....	20

5	WEITERE UNTERLAGEN	21
---	--------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baugrundstück 1 Camburger Straße blau umrandet	3
Abbildung 2: Geografische Lage der Stadt Jena	4
Abbildung 3: Kompetenzfelder der Stadt Jena	5
Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet.....	8
Abbildung 5: Baugrundstück 1 mit der Baugrenze	9
Abbildung 6: reduzierte Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten	12
Abbildung 7: geschützte Baumgruppe	13
Abbildung 8: Baugrundstück 1 mit Dienstbarkeit	14

1 Anlass und Ziel der Ausschreibung

Die Stadt Jena, vertreten durch den Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena (KIJ), bietet auf den Flurstücken 45/3 und 44/3 der Gemarkung Jena, Flur 11 zwei noch zu vermessende Baugrundstücke 1 und 2 für eine gewerbliche Nutzung an (siehe Anlage 1). Die beiden Gewerbegrundstücke werden einzeln vergeben. Die Ausschreibung bleibt bis zur erfolgreichen Vergabe der Grundstücke offen. Interessierte Unternehmen können jederzeit eine Bewerbung mit ihrem Nutzungskonzept einreichen.

Die beiden zur Verfügung stehenden Baugrundstücke befinden sich entlang der Camburger Straße und können gemäß § 34 BauGB entwickelt werden. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden und nicht notwendig, sofern die Bebauung entsprechend der im Exposé genannten Vorgaben (vgl. 2.5) erfolgt.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich, welche einen passenden Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen abbildet.

Bestandteil der hier vorliegenden Exposés ist das südlich gelegene Gewerbegrundstück, welches in der Abbildung 1 blau umrandet dargestellt ist: das **Baugrundstück 1**. Es umfasst eine Größe von ca. 4.300 m².

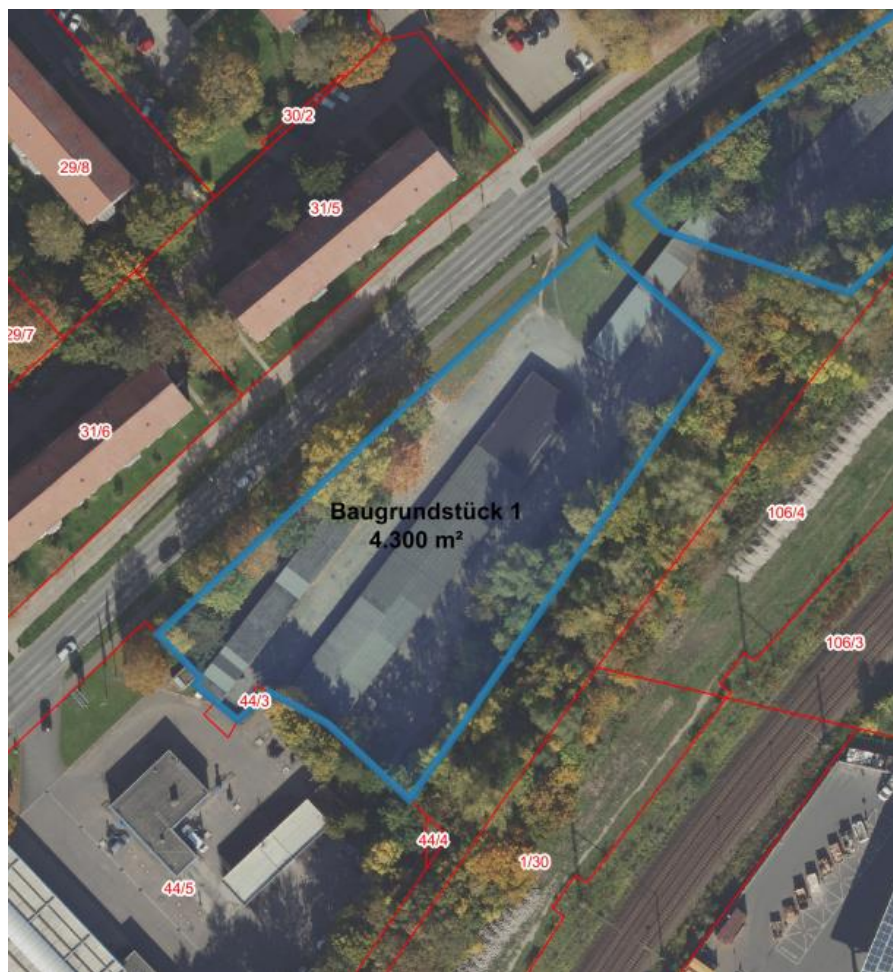


Abbildung 1: Baugrundstück 1 Camburger Straße blau umrandet (Quelle: Stadt Jena)

2 Das Grundstück

2.1 Der Standort Jena

Geografische Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Jena

Die Stadt Jena liegt im Freistaat Thüringen, ca. 40 km östlich von Erfurt und rund 70 km südwestlich von Leipzig. Weitere Großstädte wie Berlin, Prag, Hannover, Frankfurt oder Nürnberg befinden sich im Umkreis. Über den direkten Anschluss Jenas an die Autobahn A4, das Hermsdorfer Kreuz (Autobahnkreuz der Autobahnen A4 und A9), sowie die Bundesstraßen B 88 (Naumburg–Jena–Rudolstadt) und B 7 (Eisenach–Erfurt–Weimar–Jena–Eisenberg) ist der Wirtschafts- und Technologiestandort Jena gut an den deutschen Fernverkehr angebunden.

Mit mehreren Nah- und Fernverkehrsbahnhöfen und einer gut ausgebauten Ost-West- und Nord-Süd-Verbindung ist Jena mit dem Zug sehr gut erreichbar. Durch die Nähe der beiden Flughäfen Erfurt–Weimar und Leipzig/Halle können die Einwohner Jenas zudem auf ein gutes Luftverkehrsangebot zurückgreifen. Nur wenige Minuten von Jena entfernt liegt der Verkehrslandeplatz Jena-Schöngleina, der von Geschäftsreisenden genutzt werden kann.

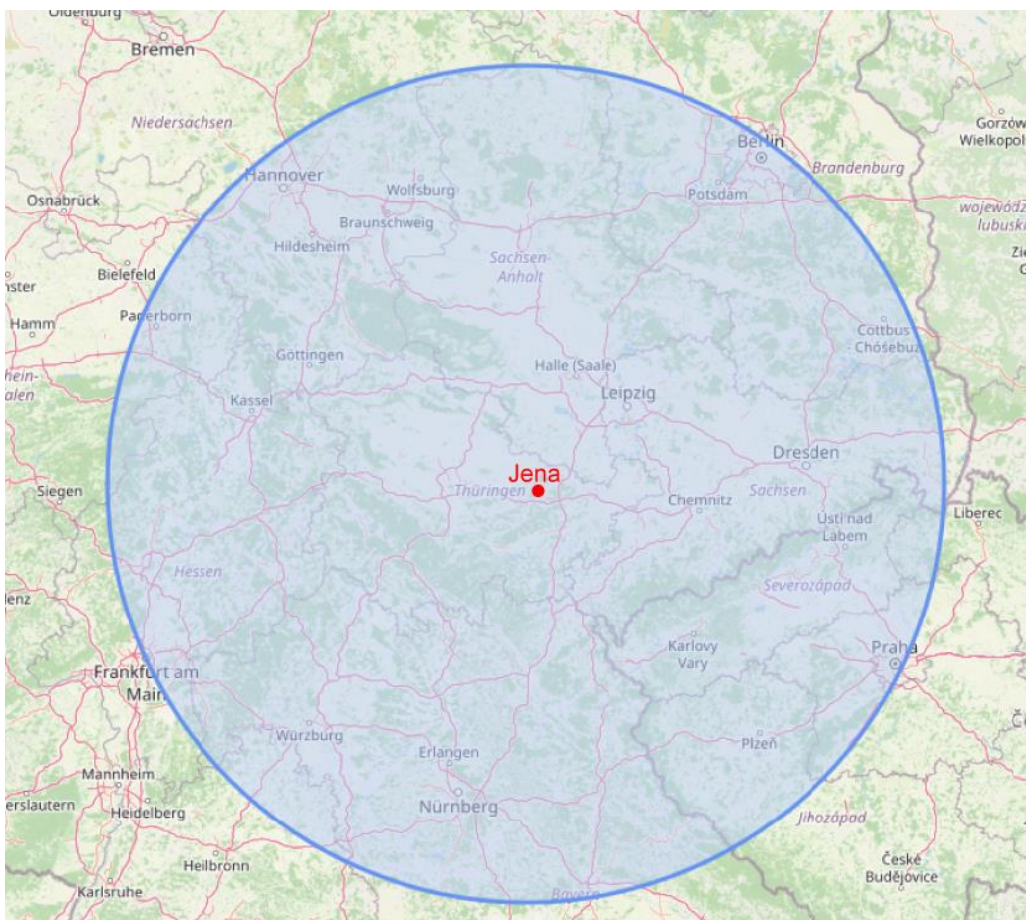


Abbildung 2: Geografische Lage der Stadt Jena (Quelle: Stadt Jena)

Demografie der Stadt Jena

Die demografische Ausgangslage Jenas bietet gute Chancen für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Im aktuellen Prognos-Zukunftsatlas aus 2022 erreicht Jena deutschlandweit den 28. Platz von insgesamt 400 Kommunen. Damit belegt Jena die Spitzenposition unter den mitteldeutschen Standorten.

Mit 110.791 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ist Jena nach Erfurt die zweitgrößte Stadt des Freistaats Thüringen.

Dank attraktiver Lebens- und Arbeitsbedingungen erfreut sich die Stadt Jena seit 2006 eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer positiven demografischen Entwicklung. Bis zum Jahr 2040 wird weiterhin ein moderates Wachstum auf 113.000 Einwohner prognostiziert. Aufgrund der steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen besteht in Jena ein Bedarf für Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Freizeitangebote.

Wirtschaftsstruktur und Kompetenzfelder der Stadt Jena

Ideen und Innovationen werden in Jena großgeschrieben. Jena ist ein Hightech-Standort und eine Stadt der Wissenschaft. Mehr als 36 % der 60.955 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand Juni 2023) besitzen einen Hochschulabschluss, 3.345 besitzen sogar eine Promotion. Knapp ein Drittel der Beschäftigten arbeitet im verarbeitenden Gewerbe oder freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungsbetrieben.

Jena ist international für Kompetenzfelder in Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. In diesen Jenaer Hightech-Sektoren (siehe Abbildung 3) wird durch Forschung und Entwicklung an Zukunftstechnologien, innovativen Produkten und Dienstleistungen für wachsende globale Märkte gearbeitet.



Abbildung 3: Kompetenzfelder der Stadt Jena (Quelle: „Jena Daten und Fakten Jena 2022“ Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH)

Die positive Standortentwicklung lässt sich dabei auch in einer positiven Entwicklung der Wirtschaftskennzahlen ablesen. Einige Erfolgsbeispiele:

- Bruttoinlandsprodukt: +38 % durchschnittliche jährliche Wachstumsrate im Zeitraum 2011 bis 2021
- Beschäftigtenzahlen: +9.373 Erwerbstätige am Arbeitsort im Zeitraum 2013 bis 2023
- Akademikerquote: 36,2 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weisen einen akademischen Abschluss auf und arbeiten vor allem in den wissensintensiven Unternehmen der Region (Stand Sept. 2023)
- Arbeitslosenquote: 5,9 % (Stand Februar 2024)

Zu den standortprägenden Unternehmen zählen traditionsreiche Firmen wie die Carl Zeiss AG, die JENOPTIK AG und die SCHOTT AG. Ebenso sind zahlreiche „Hidden Champions“ in den Wachstumsbranchen vertreten.

Die Friedrich-Schiller-Universität Jena, eine Volluniversität mit zehn Fakultäten, platziert sich als eine der führenden deutschen Bildungseinrichtungen unter den TOP 20 Universitäten in Deutschland. Im internationalen Vergleich des "THE World University Ranking" gehört sie zu den besten 200 Universitäten weltweit. Gemeinsam mit der Ernst-Abbe-Hochschule Jena bildet sie ein bedeutendes Kompetenzfeld in der Region. Im Ranking des Studierendenportals „StudyCheck“ belegte die Uni Jena den 1. Platz als beliebteste Universität Deutschlands mit mehr als 15.000 Studierenden.

Das Universitätsklinikum Jena ist mit über 5.600 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber vor Ort. Als einziges Universitätsklinikum in Thüringen genießt es deutschlandweit Anerkennung und belegt laut dem Focus Klinikranking 2022 einen Spitzenplatz in der medizinischen Versorgung.

Die hohe Bedeutung wissensintensiver Branchen sowie zahlreiche Neugründungen und die damit einhergehenden Bedarfe nach entsprechenden Büro- und Gewerbeflächen haben in den vergangenen Jahren zu einer zunehmenden Dynamik im Immobilienmarkt geführt.

Gewerbeflächen und Büromarkt der Stadt Jena

Die Jenaer Gewerbegebiete haben insgesamt eine Größe von 337 Hektar. Davon sind 275 ha bebaubare Grundstücke. Die Belegungsquote ist mit über 98 % bezogen auf die vermarktbare Fläche anhaltend hoch.

Der Büroflächenbestand in Jena beträgt ca. 725.000 m². Als C-Standort besitzt Jena exzellente Bedingungen für Projektentwickler und Investoren sowie Unternehmen, die sich am Standort ansiedeln oder erweitern möchten.

Zahlreiche realisierte Neubauprojekte in diesem Segment und deren zeitnahe Vollbelegung nach Fertigstellung zeugen von der bundesweiten Strahlkraft des C-Standortes.

In Jena finden sowohl Investoren exzellente Bedingungen vor als auch Unternehmen, die am Standort – je nach Präferenz – zwischen Objekten mit moderner Architektur in Toplage und Objekten mit moderatem Mietniveau wählen können.

Private und öffentliche Investitionen in die Stadt Jena

Jena befindet sich derzeit in einer Phase starker Entwicklung. Sowohl öffentliche als auch private Investitionen sind in sehr großem Umfang in die Stadt und im Umland der Stadt Jena vorgesehen. Das Unternehmen ZEISS errichtet in seiner Geburtsstadt einen neuen Hightech-Standort: es entstehen innovative Gebäude mit über 118.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche, die für mehr als 2.500 Mitarbeitende hochmoderne Arbeitsplätze bieten. Für den neuen Standort investiert ZEISS 500 Millionen Euro.

Weitere Entwicklungen stehen bevor bzw. befinden sich bereits in Umsetzung. Diese sind u. a. (nicht abschließend):

- Entwicklung Eichplatz Areal (Baufeld A mit einem Ensemble aus 3 Hochhäusern durch die STRABAG Real Estate GmbH)
- Neubau eines Universitätscampus (Mathematik, Informatik, Psychologie und Rechenzentrum) am Inselplatz durch den Freistaat Thüringen (Bauzeit: 2020 bis 2025 / Investitionsvolumen: ca. 190 Mio. EUR)
- Hotelneubau Volksbad
- DFL-taugliche Fußballarena im nahegelegenen Volkspark Oberaue (Investitionsvolumen: ca. 50 Mio. EUR)
- Ausbau der städtischen Verkehrsinfrastruktur, besonders:
 - Ausbau der Straßen Am Anger und Am Eisenbahndamm zur „Osttangente“
 - mittelfristige Straßenbahnverlängerung zu den nördlichen Wohnungsbau-standorten (Baubeginn 2025 geplant)
 - Ausbau Radwegeverbindungen

2.2 Lage im Stadtgebiet und gegenwärtige Nutzung

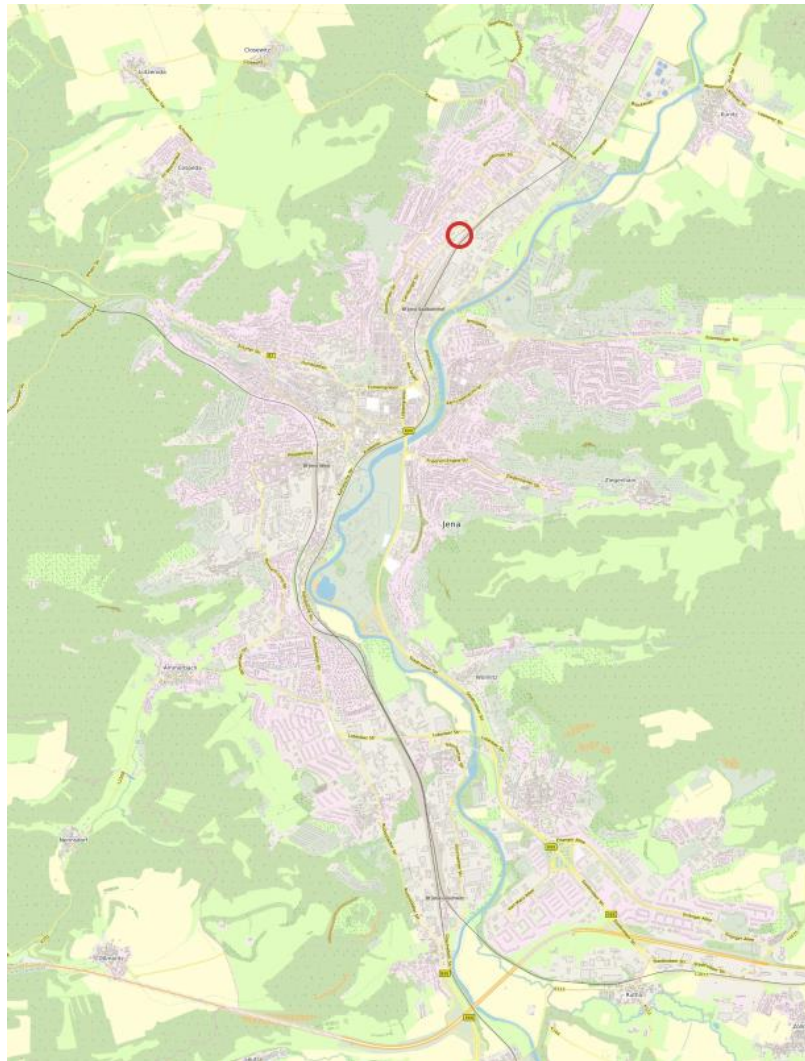


Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Stadt Jena)

Makrolage

Das zu vergebende Baugrundstück 1 (Gemarkung Jena, Flur 11, Flurstücke 45/3 und 44/3, südliche Teilfläche) mit einer Fläche von ca. 4.300 m² befindet sich im Ortsteil Jena-Nord und liegt damit innerstädtisch (siehe Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Stadt Jena)).

Verkehrliche Anbindung

Das Grundstück ist gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Über die Camburger Straße ist das nur 2 km entfernte Stadtzentrum in 8 Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad zu erreichen. In ca. 30 Minuten Fahrtzeit erreicht man die Autobahn A9 (Nord-Süd Achse Berlin-München) über die Anschlussstelle „Eisenberg“ und in ca. 15 Minuten Fahrtzeit die A4 (Ost-West Dresden-Bad Hersfeld) über die Anschlussstelle „Jena-Zentrum“. Der Flughafen Leipzig/Halle ist rund eine Stunde Fahrtzeit entfernt. Es besteht eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Jena (unmittelbar Hauptverbindung an der Camburger Straße).

ÖPNV

Von dem Gewerbegrundstück sind in wenigen Gehminuten die Haltestellen „Kieshügel“ und „An der Eule“ der Straßenbahnlinien 1 und 4 zu erreichen. Von dort besteht eine umsteigefreie Straßenbahnverbindung in das Stadtzentrum sowie in die Ortsteile Neulobeda und Zwätzen. Darüber hinaus halten an diesen Haltestellen verschiedene Regionalbuslinien.

Die südlich an das Baugrundstück 1 angrenzende Bahnunterquerung Richtung Osten ermöglicht zudem die fußläufige Erreichbarkeit der Buslinie 43 an der Haltestelle "Löbstedter Straße" in nur fünf Minuten. Den Bahnhofspunkt „Jena-Saalbahnhof“ des schienengebundenen Regionalverkehrs erreicht man in weniger als 15 Minuten zu Fuß.

Mikrolage

Die in Abbildung 5: Baugrundstück 1 mit der Baugrenze (Quelle: Stadt Jena) blau umrandete Fläche steht für die Vermarktung zur Verfügung. Eine Bebauung ist innerhalb der blau gestrichelten Linie zulässig, welche die Baugrenze darstellt. Die Baugrenze verläuft in der Regel in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze. Entlang der Camburger Straße beträgt aufgrund des vorhandenen Baumbestandes der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze zwischen 2,0 m und 6,0 m. Auf der Fläche befindet sich ein Teil der Garagenanlage „An der Camburger Straße“, die noch vor der Neubebauung abgerissen wird (vgl. unter Ziffer 2.4).



Abbildung 5: Baugrundstück 1 mit der Baugrenze (Quelle: Stadt Jena)

Das Gewerbegrundstück grenzt im Osten an den Bebauungsplan B-J 42 „Gewerbegebiet An der Saalbahn“ an, welcher sich noch in Aufstellung befindet. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Entwicklung und Vermarktung von ca. 1,3 ha gewerblicher Baufläche durch die Stadt Jena vorgesehen. Die an das Baugrundstück 1 östlich angrenzenden Bereiche entlang der Bahnlinie sind als öffentliche Grün- sowie als Ausgleichsflächen für den

Artenschutz vorgesehen. Unmittelbar östlich angrenzend an die Baufelder ist durch die Stadt Jena eine Fuß-Radwegeverbindung vorgesehen (siehe Lageplan Anlage 1). Wann eine Umsetzung durch die Stadt Jena erfolgt, ist noch nicht absehbar.

In der engeren Nachbarschaft (westlich der Camburger Straße) befinden sich Wohngebäude sowie der Schulstandort der staatlichen Gemeinschaftsschule „Montessorischule Jena“. Die örtlichen Infrastruktureinrichtungen (Nahversorger, Ärzte usw.) sind fußläufig zu erreichen.

Das Baugrundstück 1 bietet mit seiner Nähe zur Innenstadt eine attraktive Entwicklungsfläche für eine zentrumsnahe Gewerbeansiedlung in Ergänzung zu den bereits vorhandenen und zukünftig entstehenden gewerblichen Nutzungen im näheren Umfeld. Im benachbarten Dienstleistungszentrum (Spitzweidenweg) sitzen u. a. die Sehlhoff GmbH, die ESET Deutschland GmbH und die HUK-COBURG Dienstleistung GmbH.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes B-J 42 „Gewerbegebiet An der Saalbahn“ wurde ein „Lage- und Höhenplan“ (Stand 08.02.2019) angefertigt (siehe Anlage 2). Geländeseitig sind gegenüber der Erstellung des vorgenannten Planes keine Änderungen festzustellen, jedoch ist zu beachten, dass die vorhandenen Bäume möglicherweise in den vergangenen Jahren an Höhe und Umfang zugenommen haben.

2.3 Technische Faktoren

Verkehrliche und medienseitige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes 1 ist über die Camburger Straße gesichert. Die medienseitige Erschließung ist entsprechend der nachfolgenden Ausführungen gesichert.

Elektroenergieversorgung

Das Flurstück 45/3 ist an ein Niederspannungsnetz angeschlossen. Die derzeitige niederspannungsseitige Versorgung der Garagen wird für eine spätere gewerbliche Nutzung nicht ausreichen. Der Rückbau dieser Leitungen ist mit Baufeldfreimachung möglich. Weitere Mittel- und Niederspannungsleitungen liegen in der Camburger Straße an.

Fernwärme

Das Baugrundstück 1 befindet sich im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme und unterliegt somit der aktuellen Fernwärmesatzung der Stadt Jena gemäß Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019. Eine Erschließung mit Fernwärme ist grundsätzlich möglich (siehe Anlage 3).

Die Anschlusspunkte befinden sich je nach Wärmebedarf im Bereich Fritz-Kalisch-Straße oder falls die Leistungsfähigkeit der hier befindlichen Leitungen geringerer Dimension überschritten wird, alternativ in der Friedrich-Wolf-Straße Ecke Leipziger Straße. Eine Aussage zu den Kosten kann erst getroffen werden, wenn den Stadtwerken Jena Netze die entsprechenden Daten zur Verfügung gestellt werden. Dazu zählen der gewünschte Leistungswert abzüglich der Nutzung von regenerativen Energien, Gebäudegrundrisse, die Lage der zukünftigen HAST-Räume und weitere Angaben. Der Ansprechpartner hierzu ist der Bereich Markt der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH, erreichbar unter fernwaerme@stadtwerke-jena.de bzw. +49 (3641) 688 360.

Gas

Die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH lehnt aufgrund der geopolitischen Lage und politischer Vorgaben zur Dekarbonisierung eine Erdgaserschließung ab. Stattdessen wird auf eine mögliche Umstellung auf Wasserstoff nach 2030 verwiesen. Für eine Versorgung mit Wasserstoff als Prozessgas könnten Freihaltetrassen und Dienstbarkeiten für zukünftige Verlegungen von Wasserstoffinfrastruktur in Betracht gezogen werden.

Informationstechnologie (IT)

In dem an das Grundstück angrenzenden Gehweg der Camburger Straße befindet sich eine IT-Netztrasse der Stadtwerke Jena Netze GmbH. Die Erschließung der künftigen Gewerbebebauung ist aus dieser Trasse möglich (siehe Anlage 4).

Trinkwasserversorgung

Das Baugrundstück 1 ist trinkwasserseitig erschlossen und kann direkt an die Versorgungsleitung DN 400 GGG angeschlossen werden (siehe Anlage 5). Bei Anschlusslängen über 15 m auf dem Grundstück ist ein kundeneigener Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze erforderlich.

Abwasserentsorgung

Das Grundstück ist abwasserseitig im Mischsystem erschlossen. Bezüglich der geplanten gewerblichen Nutzung besteht ggf. die Anforderung, anfallendes Schmutz- und auch Regenwasser vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz vorzubehandeln (siehe Anlage 5). Aufgrund der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Mischwasserkanalnetzes besteht das Erfordernis zur Herstellung einer Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Einleitung. Die Einleitmenge ist auf 3 l/s*ha begrenzt.

Überflutungsrisiko

Es wird vorsorglich auf das Überflutungsrisiko durch Außengebietswasser im Starkregenfall hingewiesen. Die Baugrundstücke 1 und 2 befinden sich am tiefsten Punkt eines Seitentals. Daher könnten ohne entsprechende Vorkehrungen auf beiden Baugrundstücken Wasserstände von 30 cm bis über 50 cm bei außerordentlichen Starkregenereignissen (T-30-jährig und größer) auftreten.

Generell gilt bei der Planung der Grundstücks- und Hausanschlüsse, dass sich der Bauherr mit dem jeweiligen Versorgungsträger abstimmen muss. Dies sind u. a. die Stadtwerke Jena Netze GmbH und der Zweckverband JenaWasser. Die Entwässerungssatzung des Zweckverbandes ist zu beachten.

Immissionen aus dem Gewerbelärm – Emissionsbegrenzung

Die geplante Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auf den Baugrundstücken 1 und 2 macht eine Beschränkung der Lärmemissionen aufgrund der schalltechnischen Vorbelastung durch bereits vorhandenes/geplantes Gewerbe sowie der Nähe zur schutzbedürftigen Wohnbebauung erforderlich.

Die Schallimmissionen, die durch die gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke 1 und 2 in der Nachbarschaft verursacht werden, dürfen die in der Abbildung 6: reduzierte

Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten (Quelle: Stadt Jena) aufgeführten reduzierten Richtwerte nicht überschreiten:

Immissionsort				reduzierte Immissionsrichtwerte in dB			
Nr.	Lage	Flurstück	Ausweisung BauNVO	Baugrundstück 1		Baugrundstück 2	
				T	N	T	N
IO 5	Camburger Str. 64	44/5	GL Tendenz MI	56	44	56	44
IO 6	Fritz-Kalisch-Straße 4-6	31/6	WA	45	30	45	30
IO 7	Fritz-Kalisch-Straße 4-6	31/5	WA	45	30	45	30
IO 8	Friedrich-Wolf-Straße 2	32	MI	50	50	50	50
IO 9	Friedrich-Wolf-Straße 2	32	MI	50	50	50	50
IO 10	Camburger Str. 65	32	MI	50	50	50	50
IO 14	An der Eisenbahn	105/8	GE	59	44	59	44
IO 20	Bebauung	1/37	GE	55	40	55	40

Abbildung 6: reduzierte Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten (Quelle: Stadt Jena)

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Für Ihre weitere Planung erhalten Sie Vorgaben für die anzuwendenden reduzierten Immissionsrichtwerte sowie den dazugehörigen Lageplan mit den eingezeichneten maßgeblichen Immissionsorten in der Anlage 7.

Baugrund und Hydrogeologie

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes B-J 42 „Gewerbegebiet An der Saalbahn“ wurden ein „Geo- und Abfalltechnischer Untersuchungsbericht“ (Stand: 24.08.2020) sowie ein „Umwelttechnischer Untersuchungsbericht“ (Stand 30.08.2021) angefertigt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung war das Baugrundstück 1 noch Bestandteil des o.g. Bebauungsplangebietes und wurde mit der „Kernbohrung 3“ stichprobenartig beprobt.

Detaillierte Informationen zu den Baugrundverhältnissen, der Bodenbeschaffenheit, der Grundwassersituation sowie grundlegenden Aussagen zu Gründungsempfehlungen sind den oben genannten Gutachten zu entnehmen (siehe Anlagen 8 & 9).

Altlasten und Kampfmittel

Für das Baugrundstück 1 liegen keine Informationen oder Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

Eine Kampfmitteluntersuchung wurde für das Grundstück nicht durchgeführt. Auf den Kriegsluftbildern, welche unter www.geoportal-th.de online zur Verfügung stehen, sind keine Bombentreffer erkennbar. Es wird allerdings empfohlen, vor Baubeginn durch eine Fachfirma prüfen zu lassen, ob eine Kampfmitteluntersuchung erforderlich ist.

Baumschutz

Die vorhandene Baumreihe bzw. Baumgruppe im südwestlichen Bereich zwischen Garagen und Straße ist in ihrer Gesamtheit zwingend zu erhalten (siehe Abbildung 7, grüne Kreismarkierung). Diese Baumgruppe kann gut in die geplante straßenseitige Baumreihe (siehe Lageplan Anlage 1) integriert werden. Im Wurzelbereich dieser Bäume ist aus Sicht des Naturschutzes/ Baumschutzes keine Bebauung möglich. Bei einer Bebauung entlang der dargestellten Baulinie kommt es zu Eingriffen in den Wurzelbereich einiger Bäume. Diese Eingriffe sind ggf. mit Schnittmaßnahmen im Kronenbereich und Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich verbunden. Die nordwestlichen Garagenfundamente sind im Boden zu belassen, um Beeinträchtigungen an den Bäumen zu vermeiden.

Alle anderen auf dem Grundstück stehenden Bäume sind durch die Baumschutzsatzung (BaumSchS) der Stadt Jena vom 12.11.1997 geschützt. Für Baumfällungen ist ein Antrag auf Befreiung von der Baumschutzsatzung zu stellen (Baumfällgenehmigung). In diesem Fall sind Ersatzpflanzungen im Mindestverhältnis 1:1 einzuplanen.

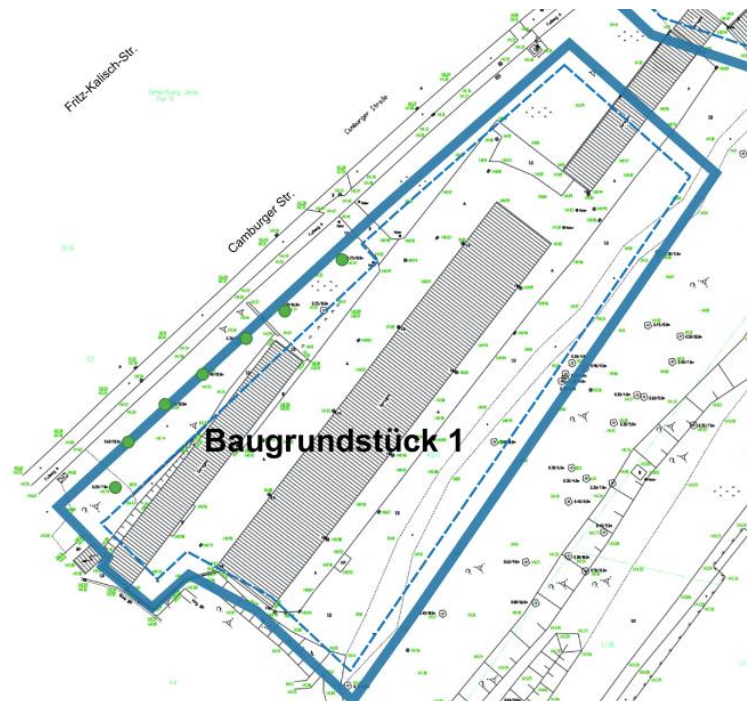


Abbildung 7: geschützte Baumgruppe (Quelle: Stadt Jena)

Artenschutz

Für den Bereich der Garagen sind 2017 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GE An der Saalbahn“ spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) erfolgt. Nach Aussagen der saP (Stand April 2018, alte B-Planabgrenzung) sind insbesondere folgende Maßnahmen zu beachten: Die Rodung von Gehölzen kann ausschließlich im Zeitraum vom 15.10. bis 28.02. erfolgen.

2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück 1 befindet sich im Eigentum der Stadt Jena, mit welcher sämtliche Verträge geschlossen werden. Kommunale Immobilien Jena (KIJ) ist ein Eigenbetrieb der Stadt Jena und vertritt diese im Verkaufsprozess.

Kataster- und Grundbuchstand

Der aktuelle Grundbuchstand kann dem als Anlage 10 beigefügten Grundbuchauszug entnommen werden. Das Flurstück 44/3 wurde erst in 2024 durch die Stadt Jena erworben. Die Eigentumsübertragung steht aktuell noch aus.

Zu der Thematik ***Dienstbarkeiten*** in Abteilung II des Grundbuches kann festgehalten werden, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliches Entsorgungsrecht nebst Zubehör) für den Zweckverband JenaWasser besteht (vgl. Anlage 11). Die wasserwirtschaftliche Entsorgungsleitung verläuft innerhalb eines 10 m breiten Schutzstreifens u. a. über das Flurstück 45/3.

Die Abwasserleitung liegt nicht auf dem Baugrundstück 1. Jedoch liegt der zugehörige Schutzstreifen in Teilen auf dem hier ausgeschriebenen Grundstück. Dieser Schutzstreifen verläuft außerhalb der Baugrenze (siehe Abbildung 8, schwarz schraffierte Fläche).

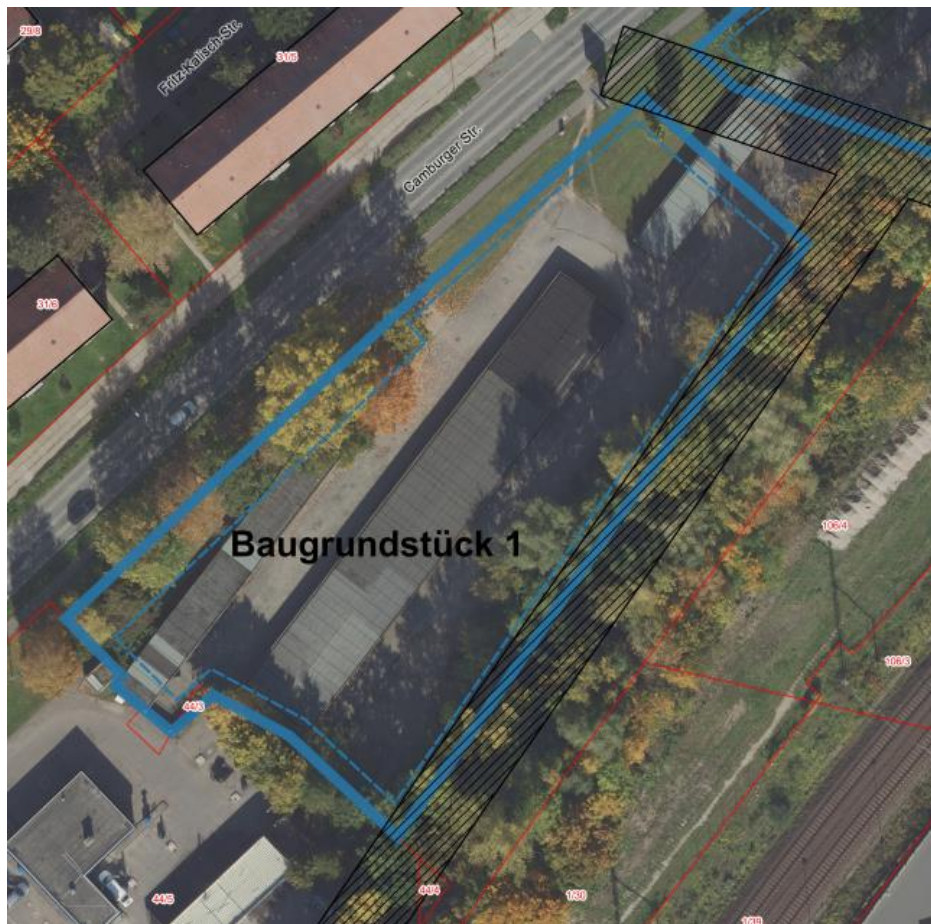


Abbildung 8: Baugrundstück 1 mit Dienstbarkeit (Quelle: Stadt Jena)

In dem Schutzstreifen dürfen keine hochbaulichen Anlagen stehen. Der Bauherr hat im Zuge seiner Bautätigkeit diesbezüglich ggf. notwendige Abstimmungen eigenständig mit dem Versorgungsträger zu führen und die Vorgaben der Dienstbarkeit einzuhalten.

Garagen und Pachtverträge

Auf den künftigen Gewerbeflächen an der Camburger Straße befindet sich die Garagenanlage „Camburger Straße“ mit 116 Garagen. Der Garagenstandort ist gemäß dem Garagenentwicklungskonzept der Stadt Jena (16/0928-BV vom 26.10.2016) der Kategorie 3 zugeordnet, d. h. eine Fortsetzung der aktuellen Garagennutzung ist vor dem Hintergrund einer höherwertigen städtebaulichen Nutzung des Areals in Form von zu entwickelnden Gewerbeflächen nicht vorgesehen.

Die Nutzer sind über die künftige Entwicklung der Fläche und den damit verbundenen Rückbau der Garagenanlage in Kenntnis gesetzt. Die Stadt Jena hat großes Interesse daran, dass die aktuelle Garagennutzung möglichst lange in der jetzigen Form erhalten bleibt.

Die Verwaltung der Miet- und Pachtverhältnisse, also die Beendigung der Verträge und der Abriss der Garagen, liegen weiterhin im Zuständigkeitsbereich von KIJ. Die Maßnahmen werden in Absprache mit dem zukünftigen Eigentümer durchgeführt. Eine Kündigung der Garagennutzungsverträge ist nach notarieller Beurkundung des Grundstückkaufvertrages vorgesehen. Die Regelungen dazu finden sich im Kaufvertragsentwurf (vgl. Ziffer IX.).

Ein Abbruch der Garagen im Auftrag und auf Kosten von KIJ ist nur in dem Zeitraum vom 15.10. bis 28.02., somit frühestens ab Oktober 2025, möglich. Unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude muss die Kontrolle der Gebäude durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen. Bei Feststellung von Avifauna und/oder Fledermäusen ist die weitere Verfahrensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.5 Städtebauliche Planungsvorgaben

Die Stadt Jena verfolgt mit der Vergabe der Baugrundstücke 1 und 2 das Ziel, Unternehmen anzusiedeln, die zur Sicherung oder Verbesserung der Wirtschaftsstruktur langfristig beitragen. Bei der Auswahl der Unternehmen werden wirtschaftspolitische sowie umwelt- und städtebauliche Aspekte an diesem Standort berücksichtigt, um eine qualitative Einschätzung der konkreten Flächenanfrage vornehmen zu können. Eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets kann nur erreicht werden, wenn Aspekte des Umweltschutzes und Naturschutzes ebenfalls in die Bewertung mit einfließen. Die beiden Baugrundstücke werden einzeln vergeben.

Aus den oben genannten Gründen wurden folgende übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen für die Grundstücksentwicklung formuliert. Diese dienen als allgemeine Orientierungshilfe bei der Erstellung des jeweiligen Nutzungskonzeptes:

- Es wird eine städtebauliche Struktur mit einer hohen Dichte empfohlen, mit qualitativ hochwertigen Freiräumen.
- Die beiden Gewerbeflächen sind aufgrund der zentralen Lage und einer sehr guten ÖPNV-Anbindung auch für wissenschaftliche oder administrative Nutzungen geeignet.

- Zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnnutzung sind gering emittierende Gewerbe zu bevorzugen (= eingeschränktes Gewerbegebiet).
- Im Sinne eines Campus können auf diesen zentral gelegenen Flächen auch wissenschaftliche Ansiedlungen mit Bezug zu den unter Ziffer 2.1 genannten Kompetenzfeldern Platz finden.
- Auch ein Gründerzentrum und Coworking-Nutzungen sind vorstellbar, die viele Arbeitsplätze bieten, aber wenig Lieferverkehr verursachen.
- Der Straßenraum Camburger Straße soll attraktiver werden und mit einer durchgehenden Baumreihe und großzügigen Rad- und Gehwegen gestaltet werden. Planungen zur Umgestaltung sind bereits bei der Stadt Jena in Bearbeitung. Wann eine Umsetzung durch die Stadt Jena erfolgt, ist noch nicht absehbar. Die neu entstehenden Gebäude auf den beiden Grundstücken sollen adressbildend in ihrer Wirkung sein.
- Beide Gewerbeflächen befinden sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs und können gemäß § 34 BauGB entwickelt werden.

Folgende Aspekte müssen bei der Entwurfsentwicklung berücksichtigt werden:

1. Kubatur: Höhengliederung, Volumina, Staffelung (GFZ, GRZ)

- ✓ Maß der baulichen Nutzung (inkl. Nebenanlagen): max. GRZ 0,8 und max. GFZ 2,4
- ✓ Dachform: Flachdach oder Pultdach (bis max. 10° DN)
- ✓ Gebäudehöhe: min. 149,50 bis max. 156,50 m ü. NHN, dies entspricht einer Höhe von ca. 8,0 m bis ca. 15,0 m, über dem Straßenmittelpunkt der Camburger Straße (141,5 m ü. NHN). Der Bemessungspunkt ist bei einem Flachdach die Oberkante der Attika und beim Pultdach die Firsthöhe.
- ✓ Ausnahmsweise sind erforderliche, untergeordnete Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante zulässig, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,50 m von der äußeren, straßenseitigen Gebäudeoberkante zurückgesetzt werden. Die Dachaufbauten sind zu bündeln und mit einer Einhausung zu versehen.

2. Anordnung/ Gebäudestellung/ Raumbildung

- ✓ Um eine städtebauliche Raumkante entlang der Camburger Straße auszubilden, sind die Baukörper mit ihrer Längsseite parallel zur Camburger Straße auszurichten. Sie müssen dabei mindestens 2,0 m und dürfen höchstens 3,0 m hinter der Grundstücksgrenze/Camburger Straße errichtet werden. Im Bereich der Baumgruppe (siehe Kapitel 2.3) beträgt der Abstand entlang der Camburger Straße zwischen der Baulinie und der Grundstücksgrenze zum Teil bis zu 6m.
- ✓ Die „Adressbildung“ sollte sich im Erscheinungsbild des Gebäudes sowie an der Eingangssituation widerspiegeln. Auf die Qualität der straßenseitigen Fassaden ist besonderer Wert zu legen. Die Abstandsflächen der Gebäude entlang der Camburger Str. dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

- ✓ Es sind keine Lagerhallen bzw. Lagerflächen als Hauptnutzung entlang der Camburger Straße zulässig.
- ✓ Als Einfriedungen entlang der Camburger Str. sind nur filigrane blickdurchlässige Stabgitter- oder Maschendrahtzäune bis max. 2,0 m Höhe zulässig.
- ✓ Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung über 4 m² sind unzulässig. Fremdwerbung ist untersagt.

3. Anforderungen an die Erschließung

- ✓ Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Camburger Straße. Es ist max. eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) zulässig.

4. Zulässige Nutzungen (im Zusammenhang mit Immissionsschutz)

- ✓ Für die Flächen ist eine rein gewerbliche, wissenschaftliche oder administrative Nutzung vorgesehen (keine industrielle Nutzung; keine Mischnutzung Wohnen/ Gewerbe, auch **keine** Betriebswohnungen).
- ✓ Die unter Ziffer 2.3 „Immissionen aus dem Gewerbelärm – Emissionsbegrenzung“ aufgeführten Richtwerte (siehe auch Anlage 7) sind bei der Planung zwingend zu berücksichtigen. Der Bauherr hat im Zuge seiner Bauplanung diesbezüglich ggf. notwendige Abstimmungen eigenständig mit dem Fachdienst Umweltschutz zu führen. Eine schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Nutzung ist auf Verlangen vorzulegen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- ✓ Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich (an der Gebäuderückseite) in Richtung der Bahn anzuordnen. **Ausnahme:** max. 3 der lt. §49 ThürBO notwendigen Besucherstellplätze seitlich des Gebäudes, hinter der verlängerten Nordwestfassade zurückgesetzt.

5. Maßnahmen zu Begrünung und Energieeinsparung

- ✓ Eine extensive Begrünung eines Flach- oder Pultdach mit mind. 50 % der Gesamtdachfläche ist auch in Kombination mit PV- oder sonstigen technischen Anlagen zwingend umzusetzen.

Vorgaben zur Dachbegrünung:

- durchwurzelbare Substrat-Dicke von mindestens 12 cm
 - vorzugsweise torffreie Substrate
 - standortgerechte, nicht invasive, artenreiche Samen-/ Pflanzenauswahl (vorzugsweise einheimische Wildpflanzen)
 - strukturreiche Gestaltung zur Erhöhung der Artenvielfalt (z. B. Gelände- profilierung, Totholz, Steine)
 - Verzicht auf den Einsatz von Bioziden
- ✓ Zur Gliederung und zur Minimierung des Aufheizeffektes durch großflächige Stellplatzanlagen sind je 6 Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- ✓ Zusätzlich ist zur Kompensation verloren gegangener Grünflächen pro angefangener 150 m² **nicht** überbauter jedoch versiegelter Grundstücksfläche (betrifft nicht Stellplatzanlagen) mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm sowie mindestens 5 Sträucher (einheimisch und standortgerecht) mit einer Wuchshöhe von mindestens 0,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- ✓ Einfriedung der rückwärtigen, östlichen Grundstücksgrenzen mit Hecken oder begrüntem, vertikalen Elementen (z. B. Zaun/ mit flächiger Begrünung).
- ✓ An der Camburger Str. liegende Mülltonnenstellplätze sind zum Straßenraum entweder mit einer mind. 1,5 m hohen und berankten Einfriedung zu versehen oder mit einer mind. 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung einzufrieden. Aus Gründen der Sicht sind die Mülltonnenstandplätze mindestens 3 m von der Straße zurückgesetzt anzuordnen.
- ✓ Fassadenbegrünungen sind erwünscht und werden positiv bewertet. Es ist zu beachten, dass eine flächige, arten- und strukturreiche Begrünung unter Ausschluss von invasiven Neophyten sowie dem Verzicht auf den Einsatz von Bioziden erfolgt.

6. Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG, Stand 07/2022, Anfälligkeit der geplanten Gebäude für Vogelschlag

- ✓ Die Gebäudefassade ist „vogelfreundlich“ zu gestalten. Das heißt, dass bei der Fassadengestaltung ein hoher Anteil an Glas zu vermeiden ist.

Ist die Anwendung von Glas bei der Fassadengestaltung vorgesehen, so ist eine Bewertung des Vogelschlagrisikos anhand des Bewertungsschemas der Vogelschutzwarten (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ vom 13.11.2023 vorzunehmen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen (Anlage 12a). Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand 2022 ist anzuwenden (Anlage 12b).

3 Finanzielle und vertragliche Rahmenbedingungen

3.1 Kaufpreis (Festpreis)

Der Kaufpreis beträgt **183 €/m²**. Bei einer Gesamtgrundstücksgröße für das Baugrundstück 1 von ca. 4.300 m² entspricht dies einem **Gesamtkaufpreis von rd. 786.900 €**. Weil das Grundstück erst noch katastervermessen wird, ist die vorstehende Angabe als ca. Wert anzusehen. **Angebote, die diese Festpreisvorgabe unterschreiten, werden von der Vergabe ausgeschlossen.**

Die Festsetzung des Kaufpreises erfolgt auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (dieser Ausschreibung als Anlage 13 beigelegt).

Der Käufer hat alle im Zusammenhang mit dem Ankauf entstehenden Kosten zu tragen, hierzu gehören auch die Kosten für u. a. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten, Gebühren oder sonstige Kosten.

3.2 Eckpunkte zum Grundstückskaufvertrag

Der Bewerber, dessen Nutzungskonzept den Zuschlag der Stadt Jena erhalten hat, schließt mit der Stadt Jena, diese vertreten durch KIJ, einen notariellen Grundstückskaufvertrag ab. Ein Anspruch auf Zuschlag oder Vertragsabschluss besteht nicht.

Der Bewerber ist verpflichtet, sich selbst ein Bild vom Zustand und der Beschaffenheit des Grundstücks zu machen und eventuell bestehende Risiken im Rahmen der Kalkulation zu berücksichtigen. Sofern dafür weitere Informationen benötigt werden, wird um entsprechend schriftlich einzureichende Hinweise gebeten (siehe Punkt 5).

Innerhalb des Kaufvertrages, welcher im Entwurf als Anlage 14 beigelegt ist und noch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden alle wichtigen Rahmenbedingungen, Fristen, Verpflichtungen und Abhängigkeiten erläutert und festgelegt. Der Vertrag beinhaltet darüber hinaus eine **Bauverpflichtung**, welche den Käufer zur Umsetzung seines Bauvorhabens verpflichtet. Dies umfasst u. a. die Umsetzung der unter Punkt 2.5 aufgeführten städtebaulichen Planungsvorgaben.

Alle für die Umsetzung seines Vorhabens notwendigen Gutachten sowie erforderlichen Genehmigungen hat der Bauherr auf eigene Kosten anfertigen zu lassen resp. einzuholen. **Zur Sicherstellung aller im Exposé erläuterten Forderungen werden Vertragsstrafen sowie Rücktritts- und Wiederkaufsrechte für die Stadt Jena vereinbart.** Zusätzlich wird auch eine Rechtsnachfolgeregelung vertraglich verankert, welche die Realisierung der konzeptionellen Anforderungen auch im Falle eines Weiterverkaufs des Grundstücks gewährleistet.

4 Kontakt

Wenn Sie sich von dem Exposé angesprochen fühlen, bitten wir Sie Kontakt mit KIJ aufzunehmen, um in einem persönlichen Gespräch die Rahmenbedingungen der Grundstücksvergabe zu besprechen, offene Fragen zu klären und die Eignung ihres Nutzungskonzepts abzustimmen.

Kommunale Immobilien Jena
Paradiesstraße 6
07743 Jena
Maria Höfer
Tel.: 03641 / 49-7029
E-Mail: maria.hoefer@jena.de

5 Weitere Unterlagen

Auf schriftliche Anfrage, per E-Mail an maria.hoefer@jena.de, in welcher Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie die unterzeichnete Vertraulichkeitserklärung übermitteln, werden folgende Unterlagen digital zur Verfügung gestellt:

- 1 Lageplan
- 2 Lage – und Höhenplan
- 3 Stadtwerke Jena Netze Stellungnahme zu den erschließungstechnischen Möglichkeiten gewerblicher Nutzung für Fernwärme & Gas vom 11.10.2022
- 4 Stadtwerke Jena Netze Stellungnahme zu den erschließungstechnischen Möglichkeiten gewerblicher Nutzung für Strom & IT vom 02.02.2023
- 5 JenaWasser Stellungnahme Trinkwasser- und Abwasserentsorgung vom 18.01.2023
- 6 Planauszug Prognose Überflutungsrisiko bei 30-jährigen Starkregen
- 7 Immissionsrichtwerte und Lageplan mit maßgeblichen Immissionsorten
- 8 Geo- und Abfalltechnischer Untersuchungsbericht vom 24.08.2020
- 9 Umwelttechnischer Untersuchungsbericht Ergänzung vom 30.08.2021
- 10 Grundbuchauszug
- 11 Dienstbarkeit für wasserwirtschaftliche Entsorgungsleitungen vom 11.03.2016
- 12a Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas
- 12b Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- 13 Verkehrswertgutachten vom 14.02.2023
- 14 Entwurf Grundstückskaufvertrag
- 15 Anpassungsbeschluss Bebauungsplan B-J 39 „Nördlicher Spitzweidenweg“ (Nr. 22/1405-BV vom 14.07.2022)
- 16 Leitungsauskunft